

2022年7月20日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区虎ノ門二丁目10番1号
 CRE ロジスティクスファンド投資法人
 代表者名 執行役員 伊藤 毅
 (コード番号 3487)

資産運用会社名
 CRE リートアドバイザーズ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 伊藤 毅
 問合せ先 執行役員企画部長兼総務部長 戸田 裕久
 TEL:03-5575-3600

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ

CRE ロジスティクスファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の資産運用会社であるCRE リートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記の物件に係る信託受益権（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡の概要

用途	物件番号	物件名称	所在地	譲渡予定価格 (注1)	想定帳簿価額 (注2)	想定売却益 (注3)	鑑定評価額
物流関連施設	O-2	ロジスクエア千歳	北海道千歳市	3,200 百万円	1,290 百万円	1,774 百万円	1,620 百万円

- (1) 売買契約締結日・譲渡決定日 : 2022年7月20日
 (2) 代金受領日・譲渡予定日 : 2022年8月3日
 (3) 決済方法 : 引渡時に全額受領
 (4) 媒介の有無 : あり。なお、投資信託及び投資法人に関する法律に定める利害関係人等には該当しません。
 (5) 譲渡先 : 「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。

(注1) 「譲渡予定価格」は、譲渡資産に係る売買契約書に記載された売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2) 「想定帳簿価額」は、譲渡予定日時点で想定される金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注3) 「想定売却益」は、譲渡予定価格から想定帳簿価額と想定売却諸経費を控除した金額を、百万円を切り捨てて記載しています。以下同じです。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、良質な物流関連施設への投資により、長期安定的な資産運用を実現するポートフォリオの構築を目指しています。

譲渡予定資産は、遠隔地に所在し運用コストが他エリアと比較して大きく、また将来の不確実性を

排除するため、売却を行うものです。譲渡予定価格は鑑定評価額を 97.5% 上回り、売却益は 1,774 百万円を計上できる見込みです。

3. 譲渡予定資産の内容

譲渡予定資産である不動産信託受益権の概要は以下の表のとおりです。なお、表中の各欄における記載事項に関する用語は以下のとおりであり、特段の記載がない限り 2022 年 6 月末日現在の情報に基づいて記載しています。

① 「物件番号」欄及び「用途」欄の記載について

- ・「物件番号」は、物件ごとに、タイプを示す符号とともに、番号を付して記載しています。なお、首都圏に所在する物流関連施設は「M」、首都圏以外の地域に所在する物流関連施設は「O」の符号を付して記載しています。
- ・「用途」は、譲渡予定資産について、用途を記載しています。

② 「特定資産の概要」欄の記載について

- ・「取得価格」は、譲渡予定資産の取得時に係る信託受益権売買契約に記載される信託受益権の売買代金をいい、消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸経費を含みません。
- ・「信託受益権の概要」は、信託不動産について信託受託者との間で締結されている信託契約の内容を記載しています。
- ・土地の「所在地」は、住居表示又は不動産登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・土地の「面積」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載しており、共有又は準共有物件の場合にも、建物の敷地全体に係る面積を記載しています。かかる面積は、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含み、以下「都市計画法」といいます。）第 8 条第 1 項に規定される地域地区を記載しています。
- ・土地の「建蔽率／容積率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）及び容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、また、指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、いずれも実際に適用される建蔽率及び容積率とは異なる場合があります。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、物件に係る土地及び建物に関して本投資法人又は信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・建物の「建物構造」及び「竣工年月日」は、建物に係る不動産登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・建物の「延床面積」及び「種類」は、建物に係る不動産登記簿上の記載に基づいて記載しており、「延床面積」は、共有又は準共有物件の場合にも、建物全体に係る面積を記載しています。なお、「延床面積」は、附属建物の床面積も含めて記載しています。
- ・「マスターリース会社」は、譲渡予定資産について、本日現在において有効なマスターリース契約を締結している会社を記載しています。
- ・「マスターリース契約」は、譲渡予定資産について、所有者とマスターリース会社との間で締結がなされているマスターリース契約の種類（パススルー型又は賃料固定型の別）を記載しています。
- ・「PM 会社」は、譲渡予定資産について、本日現在において有効なプロパティマネジメント契約を締結している会社を記載しています。
- ・「テナント数」は、2022 年 6 月末日現在における譲渡予定資産に係る各賃貸借契約に基づき本投資法人から当該不動産を賃借する者の数を記載しています。なお、マスターリース契約の締結がなされている場合、パススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントの総数を記載しています。また、エンドテナントが第三者を同居させ、又は全部若しくは一部区画を第三者に転貸している場合であっても、かかる第三者の数はテナント数には含めていません。
- ・「賃貸可能面積」は、2022 年 6 月末日現在における譲渡予定資産に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。
- ・「稼働率」は、2022 年 6 月末日現在における譲渡予定資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積の合計が占める割合を、百分率で小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- ・「特記事項」は、本日現在において物件の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、譲渡予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

③ 「賃貸借の概要」欄の記載について

- ・「賃借人」、「賃貸借形態」、「賃貸借期間」、「賃貸面積」、「賃料」、「敷金、保証金」、「賃料改定」、「中途解約」及び「違約金」は、2022年6月末日現在における譲渡予定資産に係る各賃貸借契約（パススルー型マスターリース契約の締結がなされている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約）の内容を記載しています。
- ・「業種」は、本資産運用会社が、賃貸借契約締結時等にテナントに対して行うヒアリング等に基づき、各テナントの主たる取扱い商品・業態を判断した上で記載しています。

④ 「不動産鑑定評価書の概要」欄の記載について

- ・「不動産鑑定評価書の概要」欄は、一般財団法人日本不動産研究所から取得した不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。

ロジスクエア千歳

物件番号 O-2	ロジスクエア千歳	用途	物流関連施設	
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権	信託受 益権の 概要	信託設定日 2020年7月13日	
取得年月日	2020年7月13日		信託受託者 三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格	1,300,000,000円		信託期間満了日 2040年7月31日	
土地	所在地	建物	建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 平家建
	面積		竣工年月日	2017年11月9日
	用途地域		延床面積	19,760.00㎡
	建蔽率/容積率		種類	倉庫
	所有形態		所有形態	所有権
マスターリース会社	株式会社シーアールイー	PM会社	株式会社シーアールイー	
マスターリース契約	固定	テナント数	1	
賃貸可能面積	19,760.00㎡	稼働率	100.0%	
特記事項： 該当事項はありません。				

賃貸借の概要						
賃借人	業種	賃貸借形態	賃貸借期間	賃貸面積	賃料	敷金、保証金
株式会社 シーアールイー	不動産業	定期建物賃貸借	21.0年	19,760.00㎡	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定	不可					
中途解約	不可。ただし、賃貸借開始日から11年経過時までは、やむを得ない事情により中途解約を希望する場合、6か月前までに書面による通知の上、違約金を支払うことにより可能。また、賃貸借開始日から11年経過以降は、解約日の6か月前までに書面による通知の上、可能。					
違約金	賃貸借開始日から11年経過時までは、11年経過時までの未経過賃料相当額。賃貸借開始日から11年経過以降はなし。					

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、やむを得ず非開示としています。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	ロジスクエア千歳	
鑑定評価額	1,620,000,000 円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2022 年 6 月 30 日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,620,000,000 円	直接還元法及び DCF 法を適用して査定
直接還元法による収益価格	1,620,000,000 円	
(1) 運営収益	114,072,000 円	①-②
① 可能総収益	114,072,000 円	
② 空室等損失等	—円	
(2) 運営費用	28,019,000 円	a.からh.までの合計
a.維持管理費	—円	
b.水道光熱費	—円	
c.修繕費	1,503,000 円	
d.PM フィー	700,000 円	
e.テナント募集費用等	—円	
f.公租公課	24,446,000 円	
g.損害保険料	1,370,000 円	
h.その他費用	—円	
(3) 運営純収益	86,053,000 円	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	285,000 円	
(5) 資本的支出	3,507,000 円	
純収益	82,831,000 円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	5.1%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及び契約条件に起因するスプレッドを加減するとともに、類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
DCF 法による収益価格	1,610,000,000 円	
割引率	5.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	5.2%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	1,640,000,000 円	
土地比率	20.5%	
建物比率	79.5%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

4. 譲渡先の概要

- (1) 名称 : グレープ特定目的会社
 (2) 所在地 : 東京都港区虎ノ門五丁目1番4号
 (3) 代表者の役職・氏名 : 取締役 福永 隆明
 (4) 事業内容 : 1 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務
 2 その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
 (5) 資本金 : 20万円
 (6) 設立年月日 : 2016年6月14日
 (7) 純資産・総資産 : 譲渡先からの同意が得られないため、非開示としています。
 (8) 大株主及び持株比率 : 社員 グレープ一般社団法人 100%
 (9) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 :
 本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係又は取引関係はありません。また、当該会社は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 今後の見通し

譲渡予定資産の譲渡は2022年8月3日を予定しており、2022年6月期の運用状況への影響はありません。2022年12月期の本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付「2022年12月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

*本投資法人のホームページアドレス：<https://cre-reit.co.jp/>

<ご参考1>

譲渡予定資産譲渡後のポートフォリオ一覧につきましては、本日付「資産取得及び資産譲渡に関する補足説明資料」をご参照ください。

<ご参考2> 2022年6月期運用状況の予想及び2021年12月期実績（2022年2月17日公表）

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む) (円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない) (円)	1口当たり 利益超過 分配金 (円)
2022年6月期 予想	3,875	2,096	1,801	1,800	3,529	3,188	341
2021年12月期 実績	3,595	2,088	1,799	1,798	3,524	3,186	338

(注) 2022年6月期の予想数値は一定の条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また本予想は分配金の額を保証するものではありません。