

2023年3月23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取得及び貸借に関するお知らせ

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「取得予定資産」といいます。）の取得及び貸借を決定しましたので、お知らせいたします。

なお、かかる取得予定資産の取得先及び貸借先である株式会社シーアールイー（以下「CRE」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含み、以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は投信法に基づき、本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。また、CRE は本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、資産取得及び貸借の取引を行うにあたり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経ています。

#### 記

#### 1. 取得の概要

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定 NOI 利回り (%) (注2)
物流関連 施設	M-17	ロジスクエア白井	千葉県白井市	CRE	7,415	4.4
	K-3	ロジスクエア枚方	大阪府枚方市	CRE	15,091	4.1
合計／平均（2物件）			—	—	22,506	4.2

(注1)「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る売買契約書に記載された各取得予定資産の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取得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)「鑑定 NOI 利回り」は、各取得予定資産の取得予定価格に対する各取得予定資産の鑑定 NOI（不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益をいいます。NOI から敷金等の運用益や資本的支出を控除した NCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。以下同じです。）の割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。また、「平均鑑定 NOI 利回り」は、各取得予定資産の取得予定価格の合計に対して各取得予定資産の鑑定 NOI 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。鑑定 NOI 利回り及び平均鑑定 NOI 利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。なお、本投資法人による取得予定資産取得後の実績値とは異なる可能性があります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項表をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

- (1) 売買契約締結日・取得決定日 : 2023年3月23日
- (2) 代金支払日・取得予定日(注1) : 2023年4月3日
- (3) 取得資金 : 本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金(注2)、借入金(注3)及び手元資金
- (4) 決済方法 : 引渡時に全額支払
- (5) 媒介の有無 : なし

(注1) 「代金支払日」及び「取得予定日」は、各取得予定資産に係る売買契約書に記載された各信託受益権の譲渡実行日を記載しています。ただし、本日付「新投資口発行(グリーンエクイティ・オフリング)及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の一般募集の新投資口発行に係る払込期日の変動に応じて、代金支払日及び取得予定日が変更されることがあります。以下同じです。

(注2) 詳細については、本日付「新投資口発行(グリーンエクイティ・オフリング)及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注3) 詳細については、本日付「資金の借入れ(グリーンローンを含む)に関するお知らせ」をご参照ください。

## 2. 取得及び貸借の理由

取得予定資産は、スポンサーであるCREにより開発された、物流適地に所在し、様々なテナントに利用され得る汎用性・拡張性を備えた高品質な「ロジスクエア」(注)ブランドを冠した物流関連施設であり、本投資法人の規約に定める資産運用の対象並びに「長期安定的な資産運用」及び「明確な外部成長戦略」という方針に基づき、投資主価値の向上を図るために取得及び貸借を行うものです。なお、各取得予定資産の特徴は後記「3. 取得予定資産の内容」のとおりです。

取得予定資産の取得により、ポートフォリオの分散が図られるとともに、長期間の賃貸借契約を裏付けとしたキャッシュ・フローにより長期安定的な分配金を創出することが見込まれ、これらは投資主価値の向上を実現するものと本投資法人は考えています。

また、取得予定資産のテナントに関しては、本日付有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」及び同「(2) 投資対象」に記載したテナント選定基準に適合していると判断しています。

(注) 「ロジスクエア」とは、CRE又は同社に事業譲渡される前の株式会社コマーシャル・アールイー(CREは、2010年8月に同社の事業系不動産のマスターリース事業及び賃貸管理事業を譲り受けています。)によって開発された、テナントニーズに応える良質な物流関連施設を指す名称です。以下同じです。

## 3. 取得予定資産の内容

取得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2023年2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」、関西圏に所在する物流関連施設は「K」、首都圏及び関西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。なお、「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県、群馬県及び山梨県を指し、「関西圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、奈良県及び和歌山県を指します。
- ・「用途」は、各用途を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含みます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

② 「特定資産の概要」欄の記載について

- ・「取得予定年月日」は、取得予定日を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、信託受益権売買契約に記載される各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、信託受託者又は信託受託者となる予定の者との間で締結されている又は締結される予定の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1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、土地及び建物に関して本投資法人、信託受託者又は信託受託者となる予定の者が保有し、又は保有する予定の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、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、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、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又は締結が予定されている会社を記載しています。
- ・「マスターリース契約」は、所有者とマスターリース会社との間で締結がなされ又は締結が予定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、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又は締結が予定されている会社を記載しています。
- ・「テナント数」は、2023年2月末日現在におけ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、マスターリース会社との間でマスターリース契約の締結がなされ又は締結が予定されている場合、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。
- ・「担保設定の有無」は、本投資法人が取得した後に負担することが予定されている担保がある場合に、その概要を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

- ・「賃貸可能面積」は、2023年2月末日現在におけ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です。
- ・「賃貸面積」は、2023年2月末日現在における各賃貸借契約に基づく面積（パススルー型マスターリース契約の締結がなされ又は締結が予定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各賃貸借契約）の内容を記載しています。
- ・「稼働率」は、2023年2月末日現在におけ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。
- ・「地震予想損失率 PML 値」は、S O M P O リスクマネジメント株式会社作成の「地震リスク(PML) 評価報告書 [レベル2]」に基づいて記載しています。
- ・「建物状況報告書の概要」は、大和不動産鑑定株式会社により行われた建物状況評価の結果作成された評価結果に係る報告書の概要を記載しています。なお、この報告書の内容は、一定時点における建物状況報告書作成者の判断と意見にすぎず、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。
- ・「本物件の特徴」は、一般財団法人日本不動産研究所作成の「不動産鑑定評価書」の記載等に基づき、また、一部において本資産運用会社が入手した資料に基づいて、基本的性格、特徴、本投資法人による評価、その所在する地域の特性等を記載しています。
- ・「特記事項」は、本日現在において権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、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、2023年2月末日現在における各賃貸借契約（パススルー型マスターリース契約の締結がなされ又は締結が予定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、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、各テナントの主要な取扱い商品・業態を本資産運用会社が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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

**(1) ロジスクエア白井**

物件番号	ロジスクエア白井		用途	物流関連施設
M-17				
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受	信託設定日
取得予定年月日	2023年4月3日		益権の	信託受託者
取得予定価格	7,415,000,000円		概要	信託期間満了日
土地	所在地	千葉県白井市中字一億402番地3	建物	建物構造
	面積	16,791.99㎡		竣工年月日
	用途地域	工業専用地域		延床面積
	建蔽率／容積率	60%（注1）／200%		種類
	所有形態	所有権		所有形態
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	パススルー（注2）	テナント数	1	
担保設定の有無	なし	賃貸可能面積	28,502.98㎡	
建物状況	調査業者	大和不動産鑑定株式会社	賃貸面積	28,502.98㎡
報告書の概要	緊急・短期修繕費	—	稼働率	100.0%
	長期修繕費	55,898千円	地震予想損失率PML値	5.3%
<b>本物件の特徴：</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>千葉県内陸部の工業団地として最大規模の白井工業団地内に位置し、周辺は大規模な工場・倉庫が立ち並ぶ24時間操業可能な工業専用地域に立地。</li> <li>常磐自動車道「柏」ICと東関東自動車道「千葉北」ICを国道16号線で結ぶ中間地点に位置し、今後、国道464号北千葉道路の延伸により、さらなる交通利便性の向上が見込まれるエリアに所在。</li> <li>マルチテナント対応が可能な3階建てで、大型車両が直接2階へアクセス可能なスロープを備え、1階と2階のトラックバースで計36台の大型車が同時接車可能。</li> <li>外壁には金属断熱サンドイッチパネル、倉庫内の全ての防火区画壁に耐火断熱パネルを採用し、倉庫部分の床荷重は1.5 t/㎡（2.0tフォークリフト対応可）、有効天井高は各階5.5m以上（一部を除く）、照度は平均300ルクスを確保。</li> <li>荷物用エレベーター（積載荷重4.1t）を4基標準設置し、さらに、将来的なオペレーションの対応として、垂直搬送機2基やドックレベラーの増設を可能とする構造。</li> <li>庫内空調設備設置の際の配管ルートや室外機置場等の確保、事務所スペースの増床を想定した法的な対応等、入居テナントの将来ニーズにも一定の対応ができる仕様。</li> <li>環境対策として、全館LED照明、人感センサー、節水型衛生器具を採用し、環境や省エネルギーに配慮したことにより、CASBEE建築（新築）のランクA及びBELS評価★★★★を取得。</li> <li>施設内で使用する水として井戸水を利用。除去装置により浄化処理を行っているため飲用が可能。上水道が断水した場合でも使用が可能である他、水温が安定しているため融雪用としても使用が可能。</li> <li>屋根を太陽光発電事業者に賃貸し、賃借人が屋根全面において太陽光発電設備を設置する予定であり、発電した電力は本物件内で自家消費する予定。</li> </ul>				
<b>特記事項：</b> 該当事項はありません。				

（注1）建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

（注2）本日現在、パススルー型マスターリース契約が締結される予定ですが、マスターリース会社から信託受託者が受領するマスターリース契約上の月額賃料を、2023年4月3日（取得予定日）が変更になった場合には変更後の取得予定日から2023年8月31日まで固定する合意を行う条項を含むパススルー型マスターリース契約を締結する旨を、マスターリース会社と本投資法人の間で合意しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

賃貸借の概要						
借借人	業種	賃貸借形態	賃貸借期間	賃貸面積	賃料	敷金、保証金
非開示（注）	陸運業	定期建物賃貸借	非開示（注）	28,502.98㎡	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定	不可					
中途解約	不可。ただし、やむを得ない事情により中途解約をする場合には1年前までに書面による通知の上、中途解約違約金を支払うことにより可能。					
違約金	未経過賃料相当額					

（注）借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。なお、取得予定資産2物件の取得等により、営業収益は2023年6月期に262百万円、2023年12月期に542百万円の増加を見込んでいます。詳細については本日付「2023年6月期及び2023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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	ロジスクエア白井	
鑑定評価額	7,730,000,000 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	2023 年 1 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	7,730,000,000 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	7,770,000,000 円	
(1) 運営収益	非開示 (注)	①-②
① 可能総収益	非開示 (注)	
② 空室等損失等	非開示 (注)	
(2) 運営費用	非開示 (注)	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	非開示 (注)	
b. 水道光熱費	非開示 (注)	
c. 修繕費	非開示 (注)	
d. PM フィー	非開示 (注)	
e. テナント募集費用等	非開示 (注)	
f. 公租公課	非開示 (注)	
g. 損害保険料	非開示 (注)	
h. その他費用	非開示 (注)	
(3) 運営純収益	328,074,000 円	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	非開示 (注)	
(5) 資本的支出	非開示 (注)	
純収益	326,529,000 円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.2%	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等に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や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	7,680,000,000 円	
割引率	3.8%	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	4.3%	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	7,200,000,000 円	
土地比率	42.0%	
建物比率	58.0%	
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	

(注) 本項目については、実績値に基づく数値を参考としていることから、本項目を開示した場合、本投資法人の競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本投資法人が判断したことから非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

**(2) ロジスクエア枚方**

物件番号	ロジスクエア枚方		用途	物流関連施設
K-3				
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受	信託設定日
取得予定年月日	2023年4月3日		益権の	信託受託者
取得予定価格	15,091,000,000円		概要	信託期間満了日
土地	所在地	大阪府枚方市春日北町一丁目1416番地1	建物	建物構造
	面積	21,263.89㎡		竣工年月日
	用途地域	工業専用地域		延床面積
	建蔽率/容積率	60%/200%		種類
	所有形態	所有権		所有形態
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	パススルー (注)	テナント数	1	
担保設定の有無	なし	賃貸可能面積	42,885.36㎡	
建物状況	調査業者	大和不動産鑑定株式会社	賃貸面積	42,885.36㎡
報告書の概要	緊急・短期修繕費	—	稼働率	100.0%
	長期修繕費	65,247千円	地震予想損失率PML値	1.7%
<b>本物件の特徴：</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>大阪府枚方市の中部に位置し周辺は大規模な工場が立ち並ぶ24時間操業可能な工業専用地域に立地。第二京阪道路「交野北」ICより約3.3km、国道1号より約1.5kmに位置し、主要な幹線道路へのアクセスにも優れる。</li> <li>大阪市内、京都市内への配送はもとより第二京阪道路経由での近畿自動車道、中国自動車道、阪神高速道路の利用により関西エリアを広くカバーする広域物流拠点立地として優位。なお、2027年度には第二京阪道路と全線開通予定の新名神高速道路が接続され、さらなる交通利便性の向上が見込まれる。</li> <li>マルチテナント対応が可能な4階建ての物流施設であり、大型トラックが直接2階へ乗り入れ可能な車路スロープを設け、トラックバースは1階で22台、2階で26台、計48台の同時接車が可能であり、1階トラックヤードに5台分の待機スペースを用意。</li> <li>外壁には金属断熱サンドイッチパネル、倉庫部分の床荷重は1.5 t/㎡ (2.5tフォークリフト対応可)、有効天井高は各階5.5m以上、1階の一部は6.5m、4階は6.0mを確保。昇降設備は、2～4階で荷物用エレベーター (積載荷重4.1t、45m/min) を4基 (うち、2基は1～4階での利用可) 実装し、将来的なオペレーションの対応として、垂直搬送機3基 (いずれも1～4階での利用可) やドックレベラーの増設が可能。</li> <li>庫内空調設備設置の際の配管ルートや室外機置場・キュービクル増設スペース等の確保、事務所スペースの増床を想定した法的な対応等、入居テナントの将来ニーズにも一定の対応ができる仕様。</li> <li>枚方市は人口40万人近く (2022年12月1日現在) を擁する都市であり、周辺エリアの人口集積により雇用確保の面においても比較的優位。通勤利便性を考慮し、敷地内には普通車118台、バイク10台、自転車53台分の駐車スペースを用意。</li> <li>水害対策として2階車路にキュービクルを設置。</li> <li>環境対策として、全館LED照明、人感センサー、節水型衛生器具を採用、アスファルトの再生骨材、コンクリートに再生砕石を使用し、環境や省エネルギーに配慮したことにより、CASBEE建築 (新築) のAランク及びBELS評価★★★★★を取得。</li> <li>本物件の開発段階において枚方寝屋川消防組合枚方東消防署より消防訓練の実施の要望を受け、既存建物の解体前に建物を使った突入訓練等の実施に協力。</li> <li>屋根を太陽光発電事業者に賃貸し、賃借人が屋根全面において太陽光発電設備を設置する予定であり、発電した電力は本物件内で自家消費する予定。</li> </ul>				

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法 (その後の改正を含みます。) に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

**特記事項：**

- ・本土の一部（合計861.2㎡）において、送電線路の設置及びその保全のための土地立入、送電線路に支障となる行為の禁止等を目的とし、大阪府枚方市大峰南町309番2を要役地とする地役権が設定されており、また、関西電力株式会社との間で同社の送電線路に支障となる行為の禁止等を内容とする契約が締結されています。

（注）本日現在、パススルー型マスターリース契約が締結される予定ですが、マスターリース会社から信託受託者が受領するマスターリース契約上の月額賃料を、2023年4月3日（取得予定日に変更になった場合には変更後の取得予定日）から2023年8月31日まで固定する合意を行う条項を含むパススルー型マスターリース契約を締結する旨を、マスターリース会社と本投資法人の間で合意しています。

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
非開示（注）	陸運業	定期建物賃貸借	非開示（注）	42,885.36㎡	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定	不可					
中途解約	不可。ただし、やむを得ない事情により中途解約をする場合には1年前までに書面による通知の上、中途解約違約金を支払うことにより可能。					
違約金	未経過賃料相当額					

（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。なお、取得予定資産2物件の取得等により、営業収益は2023年6月期に262百万円、2023年12月期に542百万円の増加を見込んでいます。詳細については本日付「2023年6月期及び2023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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	ロジスクエア枚方	
鑑定評価額	15,800,000,000 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	2023 年 1 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	15,800,000,000 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	15,800,000,000 円	
(1) 運営収益	非開示 (注)	①-②
① 可能総収益	非開示 (注)	
② 空室等損失等	非開示 (注)	
(2) 運営費用	非開示 (注)	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	非開示 (注)	
b. 水道光熱費	非開示 (注)	
c. 修繕費	非開示 (注)	
d. PM フィー	非開示 (注)	
e. テナント募集費用等	非開示 (注)	
f. 公租公課	非開示 (注)	
g. 損害保険料	非開示 (注)	
h. その他費用	非開示 (注)	
(3) 運営純収益	617,540,000 円	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	非開示 (注)	
(5) 資本的支出	非開示 (注)	
純収益	617,012,000 円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	3.9%	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等に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や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	15,700,000,000 円	
割引率	3.5%	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	4.0%	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	15,300,000,000 円	
土地比率	60.6%	
建物比率	39.4%	
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	

(注) 本項目については、実績値に基づく数値を参考としていることから、本項目を開示した場合、本投資法人の競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本投資法人が判断したことから非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

#### 4. 取得先の概要

- (1) 名称 : 株式会社シーアールイー
- (2) 所在地 : 東京都港区虎ノ門二丁目 10 番 1 号
- (3) 代表者の役職・氏名 : 代表取締役社長 亀山 忠秀
- (4) 事業内容 : 物流施設の賃貸、管理、開発、仲介、及び投資助言
- (5) 資本金 : 5,294 百万円 (2023 年 1 月 31 日現在)
- (6) 設立年月日 : 2009 年 12 月 22 日
- (7) 純資産 : 34,116 百万円 (2023 年 1 月 31 日現在)
- (8) 総資産 : 130,726 百万円 (2023 年 1 月 31 日現在)
- (9) 大株主及び持株比率 : 京橋興産株式会社 37.64% (2023 年 1 月 31 日現在)
- (10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係

資本関係：当該会社は、本日現在、本投資法人の発行済投資口の総口数の 3.6%を保有しています。また、当該会社は、本日現在、本資産運用会社の発行済株式総数の 100.0%を保有しています。

人的関係：本日現在、本資産運用会社の役職員のうち、取締役 2 名及び監査役 1 名が当該会社の取締役を兼務しています。また、当該会社の役職員の内、1 名が本資産運用会社からの出向者です。

取引関係：当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約を締結しています。また、当該会社は、本投資法人又は信託受託者との間で、プロパティマネジメント契約、マスターリース契約を締結しています。

関連当事者への該当状況：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該当します。

#### 5. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先及びマスターリース会社である CRE は本投資運用会社の親会社であり、投信法上の利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は投信法に基づき、本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。加えて、本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係人等に該当するため、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経ています。

また、プロパティマネジメント会社である CRE に関しても本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係人等に該当するため、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経ています。

#### 6. 物件取得者等の状況

本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者又は特別な利害関係にある者に準じると考えられる者からの物件取得の状況は、以下のとおりです。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

物件名（所在地）	M-17 ロジスクエア白井（千葉県白井市）		
物件所有者等の状況	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
名称	株式会社シーアールイー	株式会社土地再生投資	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の親会社	本資産運用会社の親会社の関連会社	—
取得経緯・理由等	建物開発を目的として取得	土地販売を目的として取得	—
取得価格	1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	前所有者等が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	—
取得時期	2021年10月（土地）	2020年10月（土地）	—

物件名（所在地）	K-3 ロジスクエア枚方（大阪府枚方市）	
物件所有者等の状況	前所有者等	前々所有者等
名称	株式会社シーアールイー	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の親会社	—
取得経緯・理由等	建物開発を目的として取得	—
取得価格	一部の土地は1年を超えて所有しているため、記載を省略します。（注）	—
取得時期	2020年11月、2021年12月、2022年9月（いずれも土地）	—

（注）前所有者等が1年を超えて所有していない土地については、前々所有者等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。なお、前々所有者等は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程上の利害関係者のいずれにも該当しません。

## 7. 媒介の概要

該当事項はありません。

## 8. 今後の見通し

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「2023年6月期及び2023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>

取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧、取得予定資産の外観写真・周辺地図につきましては、本日付「第6回公募増資及び資産取得に関する補足説明資料」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。