

2019年6月12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 企画部長 戸田 裕久
TEL:03-5575-3600

物件取得に係る優先交渉権取得（ロジスクエア神戸西）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。）は、本日、本投資法人のスポンサーである株式会社シーアールイー（以下「CRE」といいます。）より、物流施設「ロジスクエア神戸西」の取得に関する情報を第三者に先立ち優先的に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。）に提供し、優先的に売買交渉する権利（以下「優先交渉権」といいます。）を付与されましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 優先交渉物件の概要

物件名称 : ロジスクエア神戸西
所在地 : 兵庫県神戸市西区見津が丘
神戸複合産業団地（神戸テクノ・ロジスティックパーク）内
着工年月 : 2019年6月11日
竣工予定年月 : 2020年4月30日
計画延べ面積 : 16,026.22 m²
完成イメージ



本物件の取得価格、取得時期等は未定です。本物件の取得にあたっては、必要なデューデリジェンスを行った上で、本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づき意思決定を行う予定です。

なお、本投資法人は、本物件について優先交渉権を付与されましたが、必ずしも本物件を取得できるわけではありません。また、本投資法人は本物件の取得義務を負うものではありません。

なお、当該優先交渉権の取得に際して本投資法人はCREに対価を支払いません。

2. 優先交渉権取得の理由及び概要

本投資法人、本資産運用会社及びCREとの3社間で締結しているスポンサーサポート契約に基づき、本投資法人が新たに本物件に関する優先交渉権の付与を受けたものです。これにより、本投資法人は、将来の物件取得機会を確保し、今後本物件を適切なタイミングで取得し外部成長を達成することを目指します。

3. 優先交渉物件の特徴

物件名称	ロジスクエア神戸西
所在地	兵庫県神戸市西区見津が丘 神戸複合産業団地（神戸テクノ・ロジスティックパーク）内
竣工予定年月	2020年4月30日
計画延べ面積	16,026.22 m ²
構造規模	鉄骨造2階建て
立地	<p>本開発予定地は、兵庫県神戸市西区の「神戸複合産業団地（神戸テクノ・ロジスティックパーク）」に立地しています。神戸淡路鳴門自動車道・山陽自動車道「神戸西」インターチェンジより約1.6kmに位置し、幹線道路へのアクセスにも優れています。また、産業団地内であるため、周辺は倉庫・工場が多く24時間稼働が可能であり、物流業務に適した立地条件を備えています。</p> <p>神戸淡路鳴門自動車道から阪神高速道路を経由しての三宮や大阪中心部へのアクセスはもとより、京都方面へは山陽自動車道から2018年に開通した新名神高速道路（神戸ジャンクション～高槻ジャンクション間）ルートと、従来の中国自動車道・名神高速道路ルートの2ルートから選べるようになり、利便性が向上しています。</p> <p>本開発予定地は神戸市、大阪市、京都市の関西主要都市のみならず、岡山県、徳島県も含めた広域物流拠点として非常に優れています。</p> <p>また開発予定地の神戸市西区は神戸市の中でも最大の人口数を擁する行政区であり※1、最寄駅の神戸電鉄粟生線の「木津駅」より約750mと徒歩圏内にあるため、雇用確保においても優位な立地です。</p> <p>※1 2019年4月1日時点（神戸市ホームページ「神戸市の推計人口」より）</p>
施設計画概要	<p>施設のマスタープランとして、ワンフロアが約2,400坪、南側に配置するトラックバースは大型トラック計20台が同時接車可能となっており、4台分の待機スペースと合わせて、効率的な入出庫オペレーションを実現します。なお、事務所エリアを東西2か所に設け、複数テナントへの分割賃貸の対応も考慮した設計です。</p> <p>倉庫部分の基本スペックとして、外壁には金属断熱サンドイッチパネル、床荷重は1.5t/m²、有効高さは1階・2階共に6.0m以上（2階は最高7.7m）、照度は平均300ルクスを確保する予定です。また、階層を2階建てに抑え、荷物用EV（4.1t）を2基、垂直搬送機を2基設けることで、取り扱う製商品の上下搬送に起因した時間的なロスや極小化に配慮し、スピーディーな入出荷オペレーションの実現が可能で、在庫保管型や流通加工型センターとしてのみならず、通過型クロスドックセンターとしての機能も兼ね備えた、様々な物流ニーズに対応し得る汎用性の高い施設計画です。</p> <p>さらに、将来的なオペレーション変更時の対応も想定し、垂直搬送機やドックレベラーの増設を可能とする構造対応、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です。</p>

	<p>また、当社開発物件の標準装備である緊急地震速報システムの導入、AED の設置や耐震型設備配管の採用などは、入居テナントの BCP（事業継続計画）策定の一助になるものとなっています。</p> <p>敷地内の舗装には、塑性変形抵抗性に優れ、わだち掘れの発生を抑制する「半たわみ性舗装」を採用する計画です。</p> <p>環境対策としては、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施設として BELS※2 の取得を予定しています。第三者機関による認証を取得することにより、土地、建物ともに環境に配慮した施設であることを明示してまいります。</p> <p>※2 BELS 評価について 国土交通省が推進している建築物の省エネルギー性能を評価・表示する統一的な公的指標であり、Building Energy-efficiency Labeling System の略語です。</p>
--	--

以上

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