

2026 年 9 月 18 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 岡 武志
問合せ先 執行役員 財務 IR 部長兼総務部長 近藤 健
TEL:03-5575-3600

資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ

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、2026 年 9 月 29 日に開催予定の本投資法人の第 8 回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）において規約変更議案（注）が原案のとおり承認可決されることを停止条件として、本資産運用会社の社内規程である「CRE ロジスティクスファンド投資法人運用ガイドライン」（以下「運用ガイドライン」といいます。）を一部変更することを決定しましたので、下記のとおりお知らせします。

（注）当該議案の詳細については、2026 年 8 月 18 日付「規約変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照ください。

記

1. 運用ガイドラインの変更理由

本投資法人が投資対象とする資産の範囲を拡充する観点から、物流関連施設との親和性が高いと考えられる、企業活動の基盤の用に供されるインダストリアル不動産又はこれらに付随・関連する資産を、本投資法人の投資対象として追加し、これらに関連する規定について必要な修正を行うことを決定しました。

2. 変更予定日

2026 年 9 月 29 日

ただし、本投資主総会において、規約変更議案が原案のとおり承認可決されることを停止条件とします。

3. 今後の見通し

2026 年 8 月 18 日付「2026 年 6 月期決算短信（REIT）」にて公表した 2026 年 12 月期及び 2027 年 6 月期の運用状況の予想に変更はありません。

4. その他

2026 年 9 月 29 日付で、関東財務局長に臨時報告書を提出する予定です。

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：運用ガイドラインの主な変更内容

2026年9月24日付で提出予定の有価証券報告書（以下「直近有価証券報告書」といいます。）の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況」の一部を、以下のとおり変更します。

なお、特に断らない限り、直近有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

_____の部分は変更箇所を示します。

第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

1 投資法人の概況

（中略）

（2）投資法人の目的及び基本的性格

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき、投資法人の資産を主として特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的とします（規約第2条）。本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等資産（注1）（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第105条第1号へに定める不動産等資産をいいます。以下同じです。）に投資を行うことを通じてその資産の運用を行い、不動産等（後記「2 投資方針（2）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類（イ）不動産等」に掲げる資産の総称をいいます。以下同じです。）及び不動産対応証券（後記「2 投資方針（2）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類（ロ）不動産対応証券」に掲げる資産の総称をいいます。以下同じです。）に投資します（規約第30条、第32条）。

本投資法人は、不動産等又は不動産対応証券のうち、主たる用途を、物流関連施設（注2）とするもの（物流関連施設が所在する底地（借地権が設定された土地）を含みます。）を主な投資対象とします。なお、本投資法人は、将来の物流関連施設の開発を目的として、物流関連施設に供されることが可能な土地（物流関連施設以外の施設が所在する底地を含みます。以下同じです。）を投資対象とすることがあります。また、本投資法人は、企業活動の基盤の用に供されるインダストリアル不動産（工場、データセンターその他の情報通信施設を含みますが、これらに限られません。）又はこれらに付随・関連する不動産等又は不動産対応証券にも投資を行うことがあります（規約第31条）。

本投資法人は、投信法第198条第1項及び規約第41条第1項の規定に基づき、その資産の運用に係る業務を本資産運用会社に全て委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で2016年5月17日に締結された資産運用委託契約（その後の変更を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程としてCRE ロジスティクスファンド投資法人運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）（注3）を制定しています。

（中略）

2 投資方針

(1) 投資方針

(中略)

② ポートフォリオの構築方針

(イ) 投資資産の用途別投資比率

本投資法人は、不動産等又は不動産対応証券のうち、主たる用途を、物流関連施設とするもの（物流関連施設が所在する底地（借地権が設定された土地）を含みます。）に重点投資し、そのポートフォリオ全体に占める組入比率は、原則として 100%（取得価格ベース）としますが、将来の物流関連施設の開発を目的として、物流関連施設に供されることが可能な土地又は企業活動の基盤の用に供されるインダストリアル不動産（工場、データセンターその他の情報通信施設を含みますが、これらに限られません。）若しくはこれらに付随・関連するものに投資することがあります。

(ロ) 投資エリア

本投資法人は、首都圏及び関西圏を重点的な投資対象地域とし、労働力確保の点も踏まえて立地を厳選した物件を取得します。

首都圏は、世界有数の人口と経済規模を有しているとともに、国際コンテナ戦略港湾である京浜港等の国際物流ハブ機能を擁し、それらの物流ハブ機能と日本最大の消費地でもある首都圏とその先の東日本エリア、中京・関西エリアが道路網等で繋がれている物流の結節点といえ、物流不動産への大きな需要が見込まれる地域であると、本投資法人は考えています。また、関西圏についても、首都圏に次ぐ人口と経済規模を有しているとともに、同じく国際コンテナ戦略港湾である阪神港等の国際物流ハブ機能を擁し、首都圏と同様に、それらの物流ハブ機能と日本第二の消費地でもある関西圏とその先の西日本エリア、中京・首都圏エリアが道路網等で繋がれている物流の結節点といえ、物流不動産への大きな需要が見込まれる地域であると本投資法人は考えています。

また、物流不動産においては、多頻度小口配送に対応するための商品の仕分け作業等の大量の庫内作業を行う必要があり、雇用確保の観点はとりわけ近年における物流不動産選定の際の重要な基準の一つとなっていることから、公共交通機関によるアクセスが容易なエリアを多く擁する首都圏及び関西圏は、今後も堅調な物流不動産需要が見込まれるものと本投資法人は考えています。

具体的には、本投資法人は、首都圏及び関西圏の物件に 80%以上（取得価格ベース）、その他のエリア（首都圏及び関西圏以外であっても、消費地との近接性が認められる等、立地的な優位性が確保できる地域）の物件に 20%以下（取得価格ベース）の投資を行い、ポートフォリオを構築する方針です。

(中略)

(ハ) 投資対象物件の投資基準

i. 物件規模

延床面積5,000㎡以上（土地のみに投資する場合においては、延床面積5,000㎡以上の物流関連施設が建築可能となる規模以上）とします。

(中略)

v. 物流関連施設に供されることが可能な土地及び企業活動の基盤の用に供されるインダストリアル不動産

本投資法人は、CRE グループ各社が関与する物流関連施設に供されることが可能な土地を投資対象とすることができるものとし、企業活動の基盤の用に供されるインダストリアル不動産（工場、データセンターその他の情報通信施設を含みますが、これらに限られません。）又はこれらに付随・関連するものと合わせてそのポートフォリオ全体に占める組入比率は、原則として20%（取得価格ベース）を上限とします。

（中略）

vii. テナント

ポートフォリオでの収益性確保の観点から、テナントの信用状況、業種及びその業況トレンド、継続使用の蓋然性、賃料水準及び賃貸借条件等について評価の上、選定するものとします。

（中略）

（二）デュー・デリジェンス基準

本資産運用会社は、投資資産の選定にあたっては、経済的調査、物理的調査及び法的調査等のデュー・デリジェンスを行います。

デュー・デリジェンスを行うに際して、第三者である専門家より不動産鑑定評価書、建物診断報告書等を取得し、これらの内容を参考に、原則として下記事項を調査の上、本資産運用会社が投資の可否を総合的に判断します。

評価事項		調査事項
経済的調査	テナント調査	i. テナントの信用状況 ii. テナントの賃料支払状況 iii. テナントの業種・業態、業界動向、業界内でのポジショニング及び収益実績等 iv. テナントの賃借目的と用途、建物内部での作業内容と体制 v. テナントの契約形態、契約期間、契約内容、過去の賃借実績 vi. 関連法規の遵守状況 vii. テナントに係る反社会的勢力その他の確認
	市場調査	i. 当該物件の周辺地域の市場動向と市場ニーズ分析 ii. 当該物件の周辺地域のマーケットの賃料と稼働率、中長期の賃料と稼働率の推移及び将来見通し iii. 当該物件の周辺地域の競合物件とテナント需要動向 iv. 当該物件の周辺地域の都市計画、港湾、空港、道路等のインフラ開発・整備計画の動向
	収益性調査	i. 賃貸借契約形態及び更新の可能性 ii. 現行賃料と想定市場賃料の乖離状況及びその将来見通し iii. 修繕履歴及び将来予想される修繕費用負担 iv. 公租公課の変動可能性 v. 費用水準、支出関連の契約の妥当性
	立地評価	i. 用途地域、周辺環境の適格性 ii. 交通立地上の優位性・競争力の把握 iii. 周辺環境における地域将来性 iv. 法規制や開発計画に対する公的助成制度の有無

（中略）

③ 運営管理方針

(イ) 運営管理基本方針

(中略)

b. CRE グループのノウハウを活かした管理・運営

本投資法人は、専門性の高いCREグループの各社のノウハウを活用した最適な管理・運営体制の下、資産価値を長期的に維持・向上することにより、賃料、稼働率の維持・向上に努めます。本投資法人は、かかる観点から、CREグループの各社が有する管理・運営能力を評価の上、管理業務委託先として適切と判断した場合には、投資資産の管理・運営を、CREグループの各社に委託します。

(中略)

④ 財務方針

(中略)

(ホ) 利益超過分配

物流関連施設は、土地建物価格に占める建物価格比率が高いという特性を有し、減価償却費が他のアセットクラスに比較して高めに計上される傾向があります。そこで、本投資法人は、安定的な分配の維持又は本投資法人における課税負担の軽減を目的として本投資法人が適切と判断した場合、法令等（一般社団法人資産運用業協会（以下「運用協会」といいます。）の定める規則等を含みます。以下、本項目において同じです。）において定める金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます（注）。また、分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。

更に、本投資法人は、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、原則として每期継続的に利益を超えた金銭を分配する方針です。ただし、経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を勘案し、利益を超えた金銭の分配を行わない場合もあります。なお、継続的な利益超過分配の水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を目途にして、総合的に判断して決定します。

また、本投資法人は、新投資口発行等の資金調達等により、投資口の希薄化又は多額の費用負担が生じ、一時的に1口当たり分配金の水準が一定程度減少することが見込まれる場合には、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、継続的な利益超過分配に加え、一時的な利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。ただし、継続的な利益超過分配と合わせて当該営業期間の減価償却費を限度とします。

(後略)