CREロジスティクスファンド投資法人

2026年11月24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　岡　武志
（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

国内不動産信託受益権の譲渡（ロジスクエア狭山日高（準共有持分60.0%））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、ロジスクエア狭山日高に係る信託受益権の準共有持分60.0%（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1．本譲渡の概要

用途	物流関連施設		
物件番号・物件名称	M-15　ロジスクエア狭山日高（準共有持分60.0%）		
所在地	埼玉県飯能市		
代金受領日・譲渡予定日（注1）	①2027年6月30日 （準共有持分15.0%）	②2027年7月30日 （準共有持分20.1%）	③2028年1月31日 （準共有持分24.9%）
譲渡予定価格（注2）	12,298百万円		
	①　3,075百万円	②　4,110百万円	③　5,112百万円
想定帳簿価額（注3）	10,041百万円		
	①　2,518百万円	②　3,362百万円	③　4,159百万円
想定売却益（注4）	2,223百万円		
	①　546百万円	②　735百万円	③　941百万円
鑑定評価額	11,100百万円		
売買契約締結日・譲渡決定日	2026年11月24日		
決済方法	引渡時に全額受領		
媒介の有無	なし		
譲渡先	「4．譲渡先の概要」をご参照ください。		

（注1）「代金受領日・譲渡予定日」は、譲渡予定資産に係る売買契約書（その後の変更契約書を含みます。以下同じです。）に記載された売買予定年月日を記載しています。なお、譲渡割合は、本投資法人及び譲渡先の間で合意の上、変更されることがあります。また、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）「譲渡予定価格」は、譲渡予定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。また、「譲渡予定価格」は本日現在での見込額であり、譲渡予定日までの収益又は費用の変動、その他の事由により変更となる可能性があります。以下同じです。

（注３）「想定帳簿価額」は、譲渡予定日時点における譲渡予定資産の準共有持分に係る想定帳簿価額を、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４）「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、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

２．本譲渡の理由

譲渡予定資産は NOI 利回り及び償却後 NOI 利回りが保有物件のなかで相対的に劣後しており、本投資法人は不動産売買市場や本投資法人を取り巻く環境等を総合的に勘案し、本譲渡によって含み益を３期にわたって実現させ、その売却益を還元することが投資主価値の最大化に資するものと判断いたしました。本譲渡により得られる手取金のうち、売却益に相当する額は分配金として還元し、帳簿価額相当額は将来の投資主還元、借入金返済、資産の取得、戦略的な資本的支出等の投資主価値の最大化に資する施策に機動的に活用する方針です。

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 2026 年 10 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（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む。）を含みます。以下同じです。）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。

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、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、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会社を記載しています。

・「テナント数」は、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、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、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、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、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、株式会社谷澤総合鑑定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。

譲渡予定資産：ロジスクエア狭山日高

物件番号	ロジスクエア狭山日高	用途	物流関連施設
M-15			

特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権の準共有持分（60.0%）	信託受益権の概要	信託設定日	2021年１月19日
取得年月日（注２）		①2021年１月19日 ②2022年７月22日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格（注２）		①14,066,000,000円 ② 3,612,000,000円		信託期間満了日	2041年１月31日
土地	所在地	埼玉県飯能市大字芦苅場字久保12番地１他	建物	建物構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき５階建
	面積	36,877.85㎡		竣工年月日	2020年５月30日
	用途地域	指定なし（市街化調整区域）		延床面積	73,728.44㎡
	建蔽率／容積率	60%（注３）／200%		種類	倉庫
	所有形態	所有権（注４）		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		パススルー	テナント数		８
賃貸可能面積		71,211.10㎡	稼働率		80.7%
特記事項：該当事項はありません。					

（注１）取得価格、土地の面積、建物の延床面積、賃貸可能面積は本物件全体の数値を記載しています。

（注２）2021年１月19日付にて取得した信託受益権の準共有持分（80%）について上段に、2022年７月22日付にて取得した信託受益権の準共有持分（20%）について下段に記載しています。

（注３）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４）本物件の隣地の一部（約1,803.45㎡）については、土地１筆毎に、当該土地の所有者を地役権設定者とし、本土地の一部を要役地とし、森林法（昭和26年法律第249号。その後の改正を含みます。）第10条の２第１項の開発行為に係る森林の維持・保存を目的とする地役権が設定されています。

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）	22,537.75㎡	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、非開示としています。

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）	6,745.56㎡	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は、６か月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、非開示としています。

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）	4,285.22㎡	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は、６か月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、非開示としています。

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）	6,545.21㎡	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は、６か月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、非開示としています。

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）	製造業	定期建物賃貸借	非開示（注）	6,547.89㎡	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は、６か月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、非開示としています。

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）	卸売業	定期建物賃貸借	非開示（注）	4,442.31㎡	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、非開示としています。

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）	卸売業	定期建物賃貸借	非開示（注）	2,183.63㎡	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定	賃貸開始日から５年経過時及び以降５年毎協議					
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は、６か月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、非開示としています。

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）	サービス業	定期建物賃貸借	非開示（注）	4,195.68㎡	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、非開示としています。

不動産鑑定評価書の概要			
物件名称	ロジスクエア狭山日高		
鑑定評価額	11,100,000,000 円		
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	2026 年 10 月 31 日		
項目		内容（単位：千円）	概要等
収益価格		11,100,000	DCF 法による収益価格を標準とし、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格		11,200,000	
（１）運営収益		1,005,591	①－②
①　可能総収益		1,061,236	
②　空室等損失等		55,644	
（２）運営費用		275,708	a.からh.までの合計
a.維持管理費		52,126	
b.水道光熱費		68,362	
c.修繕費		11,200	
d.PM フィー		14,289	
e.テナント募集費用等		15,338	
f.公租公課		108,084	
g.損害保険料		4,294	
h.その他費用		2,011	
（３）運営純収益		729,883	（１）－（２）
（４）一時金の運用益		2,195	
（５）資本的支出		22,400	
純収益		709,679	（３）＋（４）－（５）
還元利回り		3.8%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF 法による収益価格		11,100,000	
割引率		1 年度 3.8% 2 年度以降 4.0%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り		4.0%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格		10,500,000	
土地比率		36.5%	
建物比率		63.5%	
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	

（注）「鑑定評価額」「収益価格」「直接還元法による収益価格」「DCF 法による収益価格」及び「積算価格」は、本物件の準共有持分割合 60.0%に相当する金額、それ以外は本物件全体の数値を記載しています。

４．譲渡先の概要

譲渡先の同意が得られないため非開示とします。なお、当該譲渡先は本投資法人及び本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係又は取引関係はなく、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者及び特別な利害関係にある者に該当しません。

５．フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

譲渡予定資産の譲渡予定日は、売買契約締結日から１か月以上を経過した日となることから、フォワード・コミットメント等に該当します。本譲渡に係る売買契約書において、本投資法人又は譲渡先に本契約上の重大な債務不履行若しくは重大な表明保証違反があり、又は所定の前提条件が充足されない場合には、契約上の定めに従い、本譲渡に係る売買契約を解除することができるとされています。また、解除事由等に応じ、当該解除に係る売買代金（ただし、消費税及び地方消費税を含まない。）の10%相当額の違約金を請求することができるとされています。

なお、本譲渡に関しては、本投資法人は売主であり、買主が負う売買代金支払債務の履行のための資金調達リスク等を負いません。また、所定の前提条件が充足されないことのみをもって本投資法人が違約金支払義務を負うものではありません。以上から、譲渡予定資産について、フォワード・コミットメント等を履行できないとしても、本投資法人の財務等への影響は軽微であると考えています。

６．今後の見通し

2026 年 12 月期の運用状況の予想への影響については、2026 年 8 月 18 日付「2026 年 6 月期決算短信（REIT）」にて公表した運用状況の予想に一部織り込み済みであり、また、現時点における影響を精査した結果、適時開示基準には該当しないことから、当該予想の修正は行いません。

また、2027 年 6 月期の運用状況の予想については現在精査中であり、当該期の最新の運用状況に加え、本日付「国内不動産信託受益権の一部譲渡（ロジスクエア狭山日高（準共有持分 40.0%））に係る譲渡割合変更に関するお知らせ」にて公表した譲渡割合変更による影響も加味した予想を 2027 年 2 月の決算発表において公表する予定です。

以上

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