

2025 年 8 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 伊藤 毅
 問合せ先 取締役執行役員総務部長 戸田 裕久
 TEL:03-5575-3600

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）及び
 取得（厚木飯山南工場（底地））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（以下「譲渡予定資産」といいます。）の一部譲渡及び厚木飯山南工場（底地）に係る信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（以下それぞれ「本譲渡」及び「本取得」といい、本譲渡と本取得をあわせて「本資産入替」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。

なお、かかる譲渡予定資産の譲渡先及び取得予定資産の取得先である SMFL みらいパートナーズ株式会社（以下「FLMP」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、FLMP 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、資産譲渡及び取得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きます。

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 40.0%） | | |
| 所在地 | 埼玉県飯能市 | | |
| 代金受領日・譲渡予定日（注 1） | ①2026 年 6 月 30 日 （準共有持分 16.5%） | ②2026 年 12 月 25 日 （準共有持分 11.5%） | ③2027 年 6 月 30 日 （準共有持分 12.0%） |
| 譲渡予定価格（注 2） | 7,600 百万円 | | |
| | ① 3,135 百万円 | ② 2,185 百万円 | ③ 2,280 百万円 |
| 想定帳簿価額（注 3） | 6,748 百万円 | | |
| | ① 2,797 百万円 | ② 1,938 百万円 | ③ 2,012 百万円 |
| 想定売却益（注 4） | 839 百万円 | | |
| | ① 333 百万円 | ② 242 百万円 | ③ 264 百万円 |

| | |
|---------------|---------------------------|
| 鑑定評価額 | 7,400 百万円 |
| 売買契約締結日・譲渡決定日 | 2025 年 8 月 18 日 |
| 決済方法 | 引渡時に全額受領 |
| 媒介の有無 | なし |
| 譲渡先 | 「5. 譲渡先及び取得先の概要」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に記載された売買予定年月日を記載しています。なお、代金受領日・譲渡予定日及び譲渡割合は、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。
- (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。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. 本取得の概要

| | | |
|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 用途 | — | |
| 物件番号・物件名称 | M-18 厚木飯山南工場（底地） | |
| 所在地 | 神奈川県厚木市 | |
| 代金支払日・取得予定日（注1） | ①2026 年 1 月 9 日 （準共有持分 50.0%） | ②2026 年 7 月 1 日 （準共有持分 50.0%） |
| 取得予定価格（注2） | 5,423 百万円 | |
| | ① 2,711 百万円 | ② 2,711 百万円 |
| 鑑定評価額 | 6,020 百万円 | |
| 鑑定 NOI 利回り・償却後鑑定 NOI 利回り（注3） | 4.5%・4.5% | |
| 売買契約締結日・取得決定日 | 2025 年 8 月 18 日 | |
| 取得資金 | 借入金（譲渡資金で返済見込み）及び手元資金 | |
| 決済方法 | 引渡時に全額支払 | |
| 媒介の有無 | なし | |
| 取得先 | 「5. 譲渡先及び取得先の概要」をご参照ください。 | |

- (注1)「代金支払日・取得予定日」は、取得予定資産に係る売買契約書に記載された売買予定年月日を記載しています。なお、代金支払日・取得予定日及び取得割合は、本投資法人及び取得先の間で合意の上、変更されることがあります。
- (注2)「取得予定価格」は、取得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3)「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、「償却後鑑定 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 から減価償却費の見込額を控除した数値の割合を、百分率で小数第 2 位を四捨五入して記載しています。鑑定 NOI 利回り及び償却後鑑定 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。

3. 本資産入替の理由

取得予定資産は、鑑定 NOI 利回り及び償却後鑑定 NOI 利回りが 4.5%と譲渡予定資産のそれぞれの利回りよりも高く、CPI 連動条項を導入していることや固定資産税及び都市計画税を実質的に賃借人が負担していることからインフレ耐性を有している点、物流適地に所在しており事業用定期借地契約終了後に再開発可能な立地である点から、将来的な成長可能性を有しています。

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、本資産入替によってポートフォリオの収益性向上が見込まれます。

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、本資産入替によって収益性向上を図り、かつ、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、帳簿価額相当額の一部は取得予定資産へ充当し、残額は将来の投資主還元、借入金返済又は資産の取得や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。

また、取得予定資産のテナントに関しては、2025年3月25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。

4. 譲渡予定資産及び取得予定資産の内容

譲渡予定資産及び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 2025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、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。
 - ・「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。
 - ・「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、一般財団法人日本不動産研究所又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 (40%) | | 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荻場字久保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 | 96.4% | |
| 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) | 35,906.50㎡ | 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） | 6,745.56㎡ | 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） | 4,361.58㎡ | 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） | 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 | 7,400,000,000 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 | 2025 年 7 月 31 日 | |
| 項目 | 内容 (単位：千円) | 概要等 |
| 収益価格 | 7,400,000 | 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 | 7,480,000 | |
| (1) 運営収益 | 399,010 | ①-② |
| ① 可能総収益 | 421,097 | |
| ② 空室等損失等 | 22,087 | |
| (2) 運営費用 | 106,279 | a.からh.までの合計 |
| a.維持管理費 | 20,850 | |
| b.水道光熱費 | 23,926 | |
| c.修繕費 | 4,480 | |
| d.PM フィー | 5,716 | |
| e.テナント募集費用等 | 6,169 | |
| f.公租公課 | 42,873 | |
| g.損害保険料 | 1,465 | |
| h.その他費用 | 798 | |
| (3) 運営純収益 | 292,730 | (1) - (2) |
| (4) 一時金の運用益 | 883 | |
| (5) 資本的支出 | 8,960 | |
| 純収益 | 284,653 | (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 | 7,360,000 | |
| 割引率 | 1～2 年度 3.7% 3 年度以降 3.9% | 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 | 7,040,000 | |
| 土地比率 | 35.6% | |
| 建物比率 | 64.4% | |
| 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)「鑑定評価額」は、鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、「内容」は、鑑定評価書に記載された一棟の建物及び敷地に関する数値に本投資法人が売却を予定している物件の準共有持分割合 40% を乗じた数値を、それぞれ記載しています。

取得予定資産：厚木飯山南工場（底地）

| | | | | | |
|--|------------------------------------|---------------------------|-------------|---------------|---|
| 物件番号 | 厚木飯山南工場（底地） | | 用途 | — | |
| M-18 | | | | | |
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 特定資産の種類 | 信託受益権 | | 信託設定日 | 2025年4月10日 | |
| 取得予定年月日 | ①2026年1月9日 ②2026年7月1日 | | 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | |
| 取得予定価格 | ①2,711,540,000円 ②2,711,540,000円 | | 信託期間満了日 | 2035年4月9日 | |
| 土地 | 所在地 | 神奈川県厚木市飯山南三丁目 2476番10他 | 建物 | 建物構造 | — |
| | 面積 | 23,028.31㎡ | | 竣工年月日 | — |
| | 用途地域 | 工業地域 | | 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 | — | PM会社 | — | — | |
| マスターリース契約 | — | テナント数 | 1 | — | |
| 担保設定の有無 | なし | 賃貸可能面積 | 23,028.31㎡ | — | |
| 建物状況 | 調査業者 | — | 賃貸面積 | 23,028.31㎡ | |
| 報告書の概要 | 緊急・短期修繕費 | — | 稼働率 | 100.0% | |
| | 長期修繕費 | — | 地震予想損失率PML値 | — | |
| <p>本物件の特徴：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件は、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）「海老名」ICより約8km、東名高速道路「厚木」ICより約7.2kmと主要高速道路からの利便性が高く、神奈川県内をはじめとした関東全域、中部圏などの広域エリアの配送中継地点として期待ができる立地。 ・賃借人との事業用定期借地契約において、2030年4月1日以降1年ごとの各応当日において、総務省統計局発表の平均消費者物価指数に連動して賃料を増額改定する条項を導入。 ・本物件に係る固定資産税及び都市計画税は賃料に上乘せされるため、実質的に賃借人が負担しており、固定資産税及び都市計画税の変動リスクを排除。 | | | | | |
| <p>特記事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人は、第1回目の取得予定日から第2回目の取得予定日の間、本物件の信託受益権（以下この特記事項において「本受益権」といいます。）の他の準共有者となるSMFLみらいパートナーズ株式会社（準共有持分割合50%。以下この特記事項において「他の準共有者」といいます。）との間で信託受益権を準共有（本投資法人の準共有持分割合50%）する予定であり、本投資法人、他の準共有者及び本資産運用会社との三者間で受益権準共有者間協定書（以下「準共有者間協定書」といいます。）を締結する予定です。準共有者間協定書では、以下の事項が規定される予定です。 ①本物件及び本受益権に関する意思決定のうち一定の重要事項の意思決定は、準共有者全員の承諾によって行います。 ②各準共有者が本受益権の準共有持分を取得した日から5年間、各準共有者は本受益権の分割を請求できないものとされています。また、期間満了日の1年前の応当日までに各準共有者のいずれかから不分割特約を更新することを拒絶する旨の意思表示をしない場合には、法令に反しない場合に限り、不分割特約は、当該期間満了日の1年前の応当日より起算して5年間更新されるものとし、その後も同様とするとされています。 ③各準共有者が本準共有持分を売却しようとする場合には、他の準共有者は、準共有者間協定書の規定に基づく先買権を有するものとします。 ④各準共有者は、各準共有持分の譲渡を行う場合、譲受人に対し準共有者間協定書上の地位及び権利義務を承継させるものとし、他の準共有者は、かかる承継を予め承諾するものとされています。 ・本土地の土壌において、ふっ素、ほう素の基準値超過が確認されています。本資産運用会社は、本物件の取得にあた | | | | | |

り、マックスエンジニアリング株式会社から土壌環境についての見解書を取得しており、大要、「以前本土地上存在していた工場の立地範囲はアスファルト等により被覆されていることから、万が一土壌汚染が存在していた場合でも、人の健康被害が生ずる可能性は極めて低いと考えられる」旨の意見をj得ています。

| 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 | 事業用定期借地 | 非開示（注） | 23,028.31㎡ | 非開示（注） | 非開示（注） |
| 賃料改定 | 不可 | | | | | |
| 中途解約 | 本借地権開始日から5年間は不可。5年経過以降は、18か月前までに通知することにより可能。 | | | | | |
| 違約金 | — | | | | | |

（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 | 厚木飯山南工場（底地） | | |
| 鑑定評価額 | 6,020,000,000 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 | 2025 年 6 月 30 日 | | |
| 項目 | 内容（単位：千円） | 概要等 | |
| 収益価格 | 6,020,000 | 契約期間終了後は原則として契約は更新されず、再契約を行わない限り更地となるため、一期間の純収益を還元利回りで還元する直接還元法は適用せず、DCF 法により査定 | |
| DCF 法による収益価格 | 6,020,000 | | |
| | 割引率 | 3.9% | 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 | — | |
| 割合法による価格 | 5,690,000 | | |
| 更地価格 | 6,800,000 | | |
| 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 | | |

5. 譲渡先及び取得先の概要

- (1) 名称 : SMFL 未来パートナーズ株式会社
- (2) 所在地 : 東京都千代田区丸の内一丁目3番2号
- (3) 代表者の役職・氏名 : 代表取締役社長 上田 明
- (4) 事業内容 : 不動産関連事業、環境エネルギー関連事業、その他金融サービス事業
- (5) 資本金 : 500 百万円 (2025 年 3 月 31 日現在)
- (6) 設立年月日 : 2018 年 10 月 1 日
- (7) 純資産 : 107,815 百万円 (2025 年 3 月 31 日現在)
- (8) 総資産 : 1,698,974 百万円 (2025 年 3 月 31 日現在)
- (9) 大株主及び持株比率 : 三井住友ファイナンス&リース株式会社 100%
- (10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係
 - 資本関係 : 当該会社は本資産運用会社の親会社であり、発行済株式の 50.1%を間接保有しています。
 - 人的関係 : 当該会社と本投資法人又は本資産運用会社との間に、記載すべき人的関係はありません。
 - 取引関係 : 当該会社は本資産運用会社との間でサポート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せん。

6. 利害関係人等との取引

譲渡予定資産の譲渡先及び取得予定資産の取得先である FLMP は本資産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。

7. 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。

| 物件名 (所在地) | M-18 厚木飯山南工場 (底地) (神奈川県厚木市) | |
|-----------------|-----------------------------|---------------|
| 物件所有者等の状況 | 前所有者等 | 前々所有者等 |
| 名称 | SMFL 未来パートナーズ株式会社 | 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 | 投資・運用を目的として取得 | — |
| 取得価格 | 非開示 (注) | — |
| 取得時期 | 2025 年 4 月 | — |

(注) 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。

8. 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及び取得予定資産の取得予定日は、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。

譲渡予定資産の譲渡に係る売買契約書において、本投資法人は、譲渡先が譲渡代金を期限内に支払わない場合、譲渡先に対し相当の期間を定めて催告し、催告期間内に違反が治癒されないとき、又は相当の期間内に当該違反を是正することが不可能なことが明らかである場合には、催告を要せずして直ちに、当該譲渡に係る売買契約を解除し、売買代金（ただし、消費税及び地方消費税を含まない。）の20%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。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。

取得予定資産の取得に係る売買契約書において、本投資法人が各売買実行に対応する売買代金の資金調達を完了することが、売買代金の支払義務の前提条件となっています。したがって、資金の借入れ等が完了できずに当該売買契約上の売買代金支払義務を履行できない場合において、本投資法人は売買代金支払義務を負わず、その場合の契約違約金は特段発生しないことから、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

9. 今後の見通し

本資産入替は2026年6月期から実施するため、2025年12月期の運用状況への影響はありません。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「2025年6月期決算短信（REIT）」にて公表した2025年12月期及び2026年6月期の運用状況の予想をご参照ください。

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>

取得予定資産の外観写真・周辺地図につきましては、本日付「2025年6月期 決算説明会資料」をご参照ください。