

2024年8月16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譲渡（ロジスクエア久喜II）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、ロジスクエア久喜IIに係る信託受益権（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡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. 譲渡の概要

用途	物流関連施設		
物件名称	ロジスクエア久喜II		
所在地	埼玉県久喜市		
代金受領日・譲渡予定日(注1)	①2024年12月26日 (準共有持分30.0%)	②2025年1月31日 (準共有持分37.5%)	③2025年7月1日 (準共有持分32.5%)
譲渡予定価格(注2)	2,490百万円		
	① 747百万円	② 933百万円	③ 809百万円
想定帳簿価額(注3)	1,909百万円		
	① 573百万円	② 715百万円	③ 620百万円
想定売却益(注4)	570百万円		
	① 169百万円	② 215百万円	③ 185百万円
鑑定評価額(注5)	2,490百万円		
売買契約締結日・譲渡決定日	2024年8月16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、本投資法人及び買主の間で合意の上、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。

(注5)「鑑定評価額」は、2024年6月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。以下同じです。

2. 譲渡の理由

譲渡予定資産はテナントと15年の賃貸借契約を締結しており、2024年6月末日現在で賃貸借残存期間は7.7年と、本投資法人の保有資産で最も賃貸借残存期間が長い物件であり、本投資法人の安定的な運用に寄与してきました。一方、今後も物流不動産賃貸市場においては賃料が上昇していくことが考えられ、賃料増額のポテンシャルを有しているものの、その実現までに時間を要します。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、含み益を実現させ3期にわたって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。

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2024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。
- ・「用途」は、譲渡予定資産について、用途を記載しています。

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「有する権利の種類を記載所有形態」は、物件に係る土地及び建物に関して本投資法人又は信託受託者が保っています。
- ・建物の「建物構造」及び「竣工年月日」は、建物に係る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、建物に係る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、譲渡予定資産について、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、譲渡予定資産について、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、譲渡予定資産について、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、2024 年 6 月末日現在における譲渡予定資産に係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、2024 年 6 月末日現在における譲渡予定資産に係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を記載しています。
- ・「稼働率」は、2024 年 6 月末日現在における譲渡予定資産に係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。
- ・「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、譲渡予定資産の評価額、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、2024 年 6 月末日現在における譲渡予定資産に係る各賃貸借契約(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、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。

ロジスクエア久喜II

物件番号	ロジスクエア久喜II		用途	物流関連施設	
M-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	
取得年月日	2018年2月7日		益権の	信託受託者	
取得価格	2,079,000,000円		概要	信託期間満了日	
土地	所在地	埼玉県久喜市八甫字前谷1390番地5	建物	建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	面積	9,846.41㎡		竣工年月日	2017年2月1日
	用途地域	指定なし(市街化調整区域)		延床面積	11,511.22㎡
	建蔽率/容積率	60%(注)/200%		種類	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	-		PM会社	株式会社シーアールイー	
マスターリース契約	-		テナント数	1	
賃貸可能面積	11,520.00㎡		稼働率	100.0%	
特記事項： 本建物建設時の本土地の所有者は、本土地に隣接する水路を管理する久喜市より、合併処理浄化槽排水及び雨水を当該水路に放流するために排水放流許可を取得しており、信託受託者は当該許可を承継しています。 本土地の一部(約147㎡)は、都市計画道路(3・4・2大宮栗橋線、計画幅員21m(ただし、久喜市が計画する計画線と埼玉県が計画する計画線に相違があります。))区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定です。					

(注) 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。

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
富双合成株式会社	製造業	定期建物賃貸借	15.0年	11,520.00㎡	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	賃貸借終了日までの未経過賃料相当額 ただし、以下の場合、中途解約違約金は発生しない。 ・2024年8月1日から2024年8月31日までの期間に2025年2月28日を解約日とする解約予告を書面により提出した場合 ・2026年2月1日から2026年2月28日までの期間に2026年8月31日を解約日とする解約予告を書面により提出した場合					

(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	ロジスクエア久喜II	
鑑定評価額	2,490,000,000 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	2024 年 6 月 30 日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,490,000,000 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	2,500,000,000 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	108,253,000 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	105,155,000 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	2,470,000,000 円	
割引率	3.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	4.4%	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	2,210,000,000 円	
土地比率	35.9%	
建物比率	64.1%	
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。

4. 譲渡先の概要

譲渡先は国内リース会社ですが、取得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

譲渡予定資産の第1回、第2回及び第3回の譲渡予定日は、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。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かとされています。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。

6. 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「2024年6月期決算短信（REIT）」にて公表した2024年12月期及び2025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/>