

用途	収益物件（一棟）・倉庫・事務所 物件名：ロジスティック稲毛				
所在地	住居表示	千葉県千葉市稲毛区長沼原町654-2			
	地番	千葉県千葉市稲毛区長沼原町654-2			
交通	東千葉都市モノレール スポーツセンター駅 徒歩35分 / 千葉北IC（東関東自動車道）より約1.8km				
地積	3262.61㎡ (986.93坪) 公簿				
価格	11億1024万円（税込）				
地目	宅地	用途地域	工業専用地域		
容積率	200%		建蔽率	60%	
都市計画法	市街化区域				
防火指定			高度指定		
日影規制			都市計画	無・有（ ）	
その他					
道路	東南側約44.8m（公道） / 西北側約0.6m（公道）				
道路負担					
現況	賃貸中	築年	平成10年9月築	検済	
建物	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3階			
	延床面積	4327.23㎡ (1308.98坪)			
引渡し	相談		施工会社	竹中工務店	
備考 年額収入60,822,300円 月額収入5,068,525円 利回り 5.47% 満室想定 ※空渡し相談可能 ・長期契約のマスターリース ・買替特例適用 物件ルート：売主⇒元付⇒当社					

万一、売却済みの場合はご容赦ください。

物件概要書

ロジスティクス稲毛

物件名	ロジスティクス稲毛
想定利回り (税込)	約5.47%

販売価格 (税込)	1,110,240,000円
想定NOI利回り (税込)	約4.84%

想定収支	年間収入 60,822,300円
	年間支出 7,063,970円
	NOI 53,758,330円
所在	住居表示 千葉市稲毛区長沼原町654-2
	所在・地番 千葉市稲毛区長沼原町654番地2
	交通 東千葉都市モノレール「スポーツセンター」駅 徒歩35分 「千葉北IC(東関東自動車道)」 約1.8km
法令制限	用途地域 工業専用地域
	建蔽率 60%
	容積率 200%

土地	権利 / 地目	所有権 / 宅地
	登記簿面積	3,262.61㎡ (約986.93坪)
	実測面積	3,261.31㎡ (約986.54坪)
	接道	南東側 公道約44.8m、北西側 公道約0.6m
	種類	倉庫・事務所
	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建
	延床面積	4,327.23㎡ (約1,308.98坪)
	エレベーター	人荷用エレベーター 1台 積載量1,600 kg オートエレベーター(垂直搬送機) 1台 積載量1,000 kg
	床荷重	倉庫 1階:1.5t/㎡ 2階:1.0t/㎡ 3階:0.6~1.0t/㎡
	竣工年月	1998年9月
建物		

取引形態	
------	--

備考	※PML:12% ※売主にて取得したERより抜粋 ※実測面積は境界復元図に基づき算出
----	---

各主要道路へアクセス可能な立地



東京外郭環状道路
「高谷JCT」

東関東自動車道
「千葉北IC」

ロジスティクス稲毛

狭域地図

ロジスティクス稲毛

千葉都市モノレール「スポーツセンター」駅 徒歩35分
「千葉北IC」 約1.8km 車で4分
「宮野木JCT」 約4.4km 車で6分



売買価格

ロジステイクス稲毛

売買価格

1,110,240,000 円

税込価格

年間収支概要

項目	税抜金額
収入	
賃料収入	60,822,300
総収入	60,822,300
	約5.47%
支出	
賃貸管理費	2,640,000
建物管理費	0
水光熱費	0
保険料	862,970
固定資産税・都市計画税	3,561,000
総支出	7,063,970
	53,758,330
	NOI
	NOI利回り
	約4.84%

賃料収入は株式会社シーアールイーとの建物賃貸借契約に基づく金額を記載しております。

賃貸管理費、建物管理費、保険料、固定資産税・都市計画税(令和7年度)は実績値となります。

なお、建物管理費はテナント負担となっております。

売主が本物件の取得時から現在まで(2024年9月13日～2026年3月31日現在)に負担した修繕費の実額は、総額862,970円(税抜)となります。

建物部分の減価償却費は考慮しておりません。

記載の数値は本書作成日段階のものであり将来に渡り保証されるものではないことを予めご了承ください。

売買価格内訳

ロジステイクス稲毛

売買価格	
価格(税抜)	1,080,000,000 円
価格(税込)	1,110,240,000 円

土地建物按分 内訳

項目	金額	割合	備考
土地相当額	777,600,000 円	72%	不動産鑑定評価書上の積算価格の土地建物割合に基づく
建物相当額	302,400,000 円	28%	
建物消費税	30,240,000 円		

ロジスティクス稲毛 物件特徴

■ 信用力のある入居テナントと安定した収益の確保

三井住友フィナンシャルグループ(SMFG)の傘下企業(孫会社)である(株)シーアールイーが本物件の入居テナント。物流不動産の管理・運営(プロパティマネジメント)分野において、国内トップクラスの管理受託面積(2024年調査で国内3位)を誇り、安定した運営ノウハウを持つテナントが入居していることから、空室・滞納リスクを抑えた物件運用と安定的な収益が期待される。テナントとの賃貸借契約は2033年3月末までの長期契約であり、所有者目線では将来に向けた運用面、収益面の見通しが立てやすく、長期保有にも適したテナント構成とアセットタイプ

■ 「建物面積1,000~1,500坪」という希少性

本物件周辺エリアにおける建物面積1,000~1,500坪という倉庫/物流施設は数が限られることから、収益不動産としての物件保有だけでなく、将来において1棟での自社利用候補物件としての物件保有にも適している

■ 首都圏広域をカバーする立地優位性

東京都心および千葉方面へのアクセスに優れた立地優位性は倉庫/物流拠点として利便性の高く、東京都心から約30km、千葉港から約10km、さらに成田空港・羽田空港の中間に位置し、国内外への配送ニーズを満たす要素を備えた立地環境

■ 大手ゼネコンによる施工と売主による改修工事で物件利便性の向上を実現

本物件は大手ゼネコンである竹中工務店により施工され、建物の信頼性は高い水準にあると考えられる。売主が2024年に実施したバリューアップ工事により、6台分のトラックバースの確保と大型車両のスムーズな入出庫が可能となり物件の利便性が向上

■ 土地面積3,000㎡超の資産性

本物件は事業用買い換え特例の適用条件の一つである土地面積300㎡超の資産性を保持



ロジステイクス稲毛

本書作成日:2026年5月29日

現所有者・運用会社

不動産とITを掛け合わせた「不動産テック(PropTech)」を展開する資産運用プラットフォームカンパニーSBIグループとは資本業務関係にあり、金融ネットワークを活用した事業拡大を進めています。

施主(新築時)

KOKUYO

コクヨ株式会社 (東証プライム上場／TYO:7984)

文具・オフィス家具分野において高いブランド力と長年の実績を有する企業であり、本物件を自社倉庫として開発いたしました。

施工者

 TAKENAKA

株式会社竹中工務店

1610年(慶長15年)の創業以来、建築を専業としランドマークとなる数多くの建築物を手掛け、社会発展の一翼を担います。国内外における多数の施工実績があり、高い技術力と品質管理体制により、信頼性のある確かな施工技術を有すスーパーゼネコンです。

意匠設計者・構造設計者

 株式会社 榎本建築設計事務所
ENOMOTO ARCHITECTS

株式会社榎本建築設計事務所

建築設計および構造設計の分野で多数の実績を有しており、機能性と安全性を両立した設計により、完成度の高い建物設計がなされています。



設備更新工事一式(ポンプ・空調・EV・照明等)／外壁改修工事

大成有楽不動産株式会社

大成建設株式会社(東証プライム上場／TYO:1801)のグループ会社
大手ゼネコングループの中核企業として、不動産管理・建物修繕分野において豊富な実績と
安定した事業基盤を有しています。

FINETECH

搬送設備関連工事 等

ファイテック株式会社

設備工事分野において豊富な施工実績を有する企業であり、搬送設備をはじめとした専門性の高い領域に強みを持ち、安定した技術力と対応力を誇ります。



EV関連工事

株式会社シーアールイー

三井住友フィナンシャルグループ(東証プライム上場／TYO:8316)の傘下企業(孫会社)
物流不動産分野において豊富な実績を有し、開発・運用の両面で事業展開する企業です。



産業用建具改修工事

金剛産業株式会社

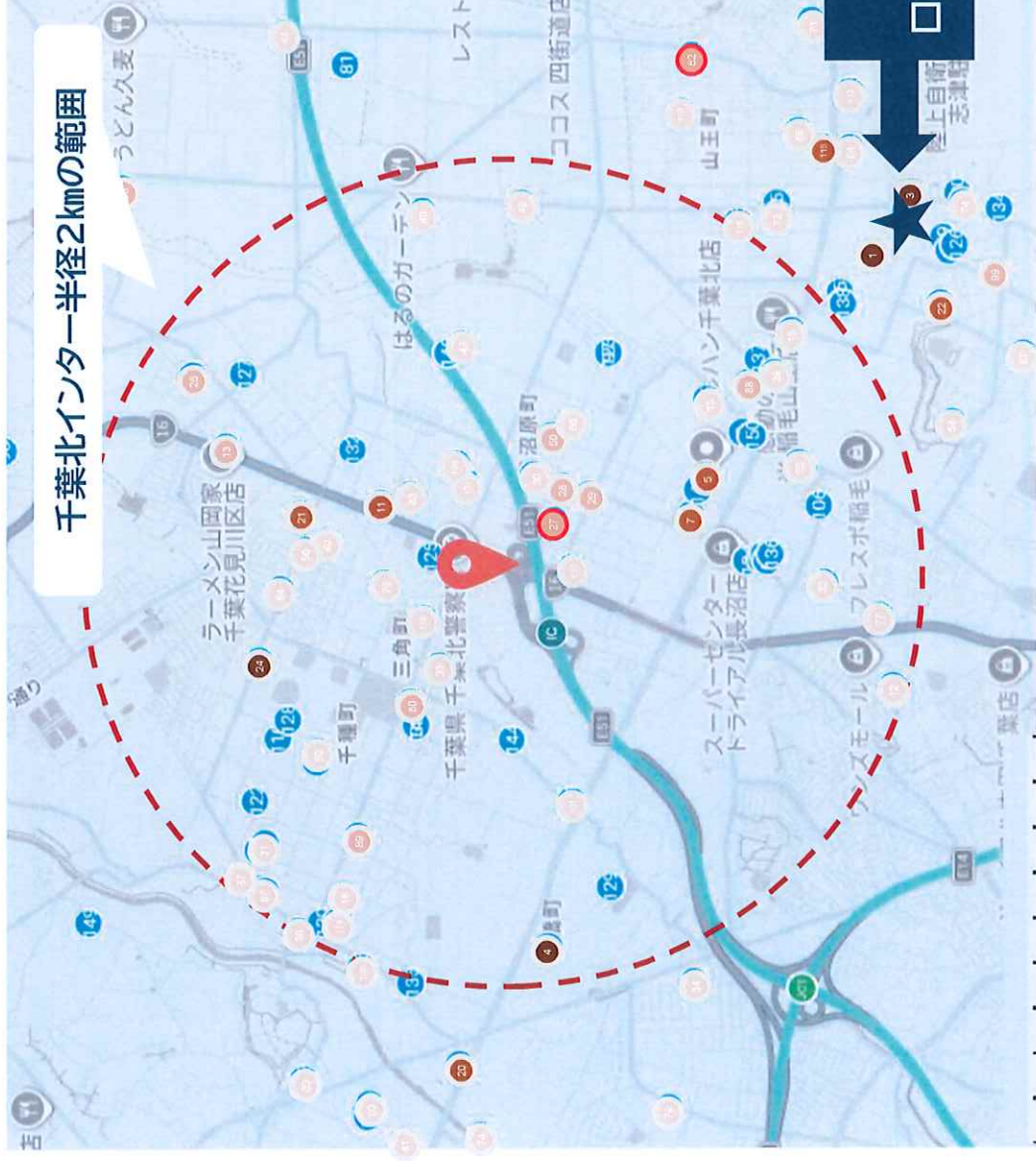
産業用建具分野における大手企業として、長年にわたり各種施設向け製品の製造・施工実績を有しています。

「建物面積1,000～1,500坪」という希少性

ロジスティクス稲毛

本物件周辺エリアに倉庫／物流施設は点在するものの、建物面積1,000～1,500坪の施設は3件※
(本物件を含む)しかなく、本物件の建物規模は周辺エリアにおいて希少性があると考えられます
配送拠点として高いポテンシャルを備えた立地環境と本物件の建物規模の掛け算は、
現在から未来にかけて利用価値の高さが期待されます

※2026年3月の弊社調査による



【良好のアクセス】

千葉北ICまで2.7kmとスムーズな
配送が可能

【1棟利用に適した建物規模感】

使い勝手の良い中規模サイズであり、
1棟での利用を希望する
検討者に適した物件規模

ロジスティクス稲毛倉庫

賃貸借契約概要

ロジステイクス稲毛

借借人	株式会社シーアールイー ※転貸で株式会社天瞳が入居中。同社は主にECサイト(メルカリやAmazon)で販売する小～中型家電製品を取り扱う物流事業者で当該倉庫を配送拠点として利用している。
契約形態	普通建物賃貸借契約
契約期間	2023年4月1日～2033年3月31日(10年)
賃貸面積	4,352.07㎡(1,316.50坪) 倉庫:4,327.23㎡(1,308.98坪) / 附属建物:24.84㎡(7.52坪)
月額賃料	本体4,607,750円(坪3,500円) 消費税460,775円
敷金	13,823,250円(税抜賃料の3カ月分)
賃料改定	賃料が不相応となったときは協議のうえ、改定することができる
中途解約	賃貸開始日から5年を経過するまで契約解除不可。 契約期間が5年を経過した後はテナントから6ヶ月前までに書面通知、賃料の6ヶ月相当額を支払うことで即時解約可。
費用負担 (借借人)	電気料金、水道料金等の水道光熱費 本物件の維持管理に必要な法定点検費、修繕費、清掃費、機械警備費、通信設備費
費用負担 (借借人)	躯体・設備の更新費
その他	引渡時に借借人負担にて、出入口の拡張工事、二階の一部窓枠、1階の雨樋棟の改修工事を実施済

■ テナント概要 ※2025年10月末日現在

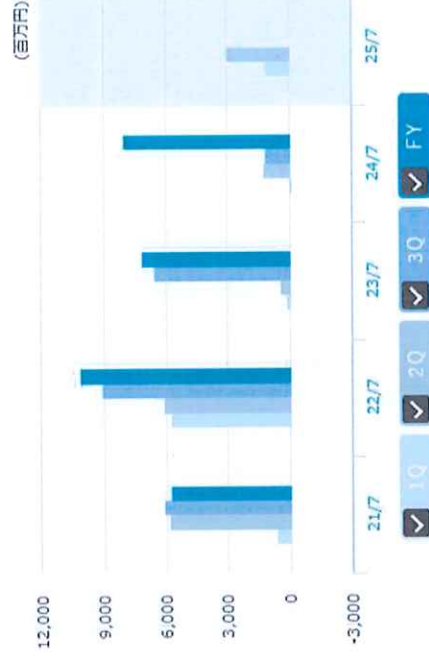
会社名	株式会社シーアールイー
会社設立	2009年12月
本社	東京都港区虎ノ門2-10-1 虎ノ門ツインビルディング 東棟19階
資本金	不明
株式市場	非上場
売上高(連結)	非開示
拠点	国内4か所(本社除く)、海外2か所
従業員数	非開示
事業内容	物流施設の賃貸、管理、開発、仲介、及び投資助言

■ 財務ハイライト

売上高



営業利益



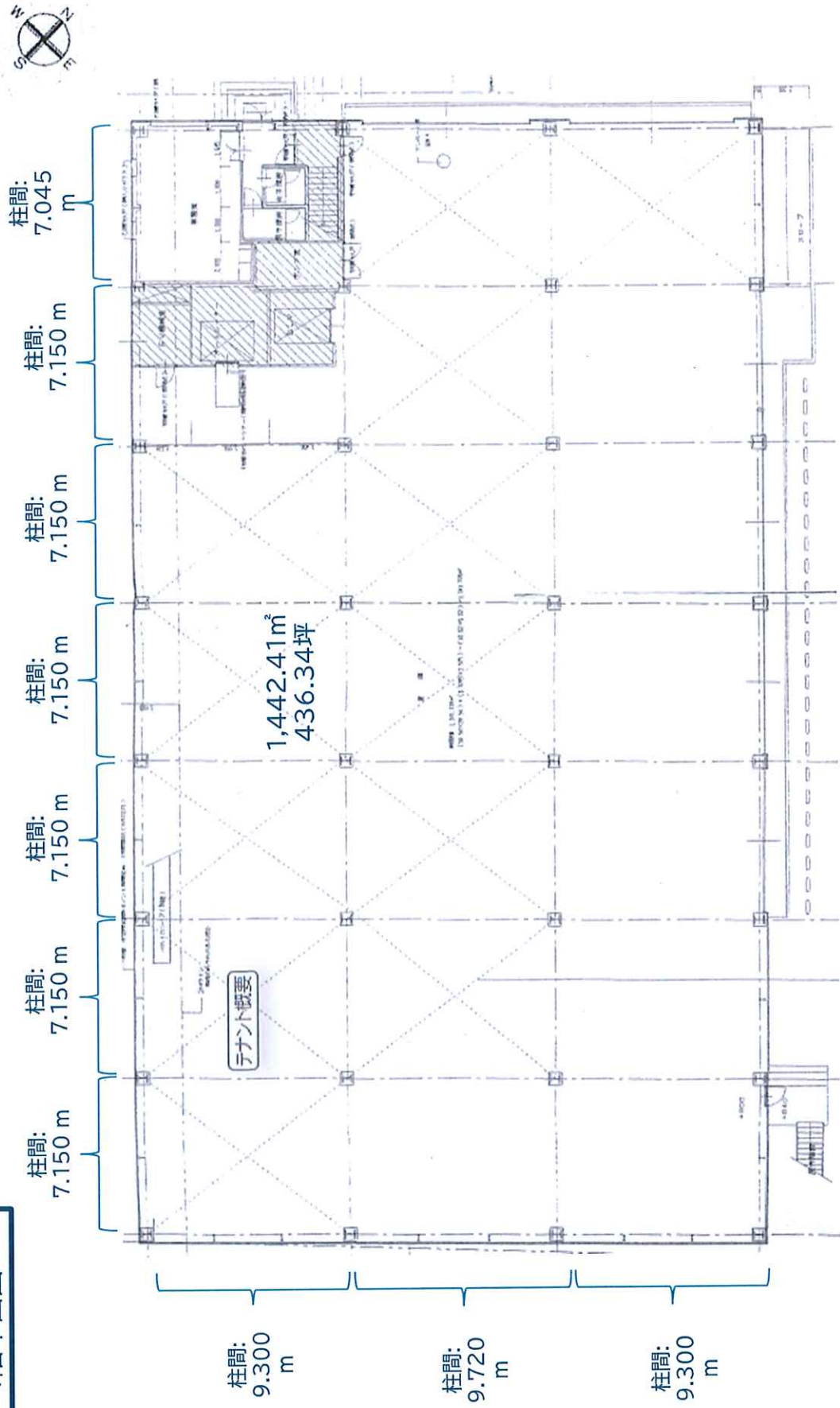
■ TOPICS

テナントの株式会社シーアールイーは不動産管理事業や物流投資事業などを手掛けている企業。2025年5月29日に上場廃止。三井住友ファイナンス&リースの100%子会社であるSMFLみらいパートナーズによる株式公開買付け(TOB)が成立し、上場廃止後は同社の子会社となった。

平面図

ロジスティクス稲毛

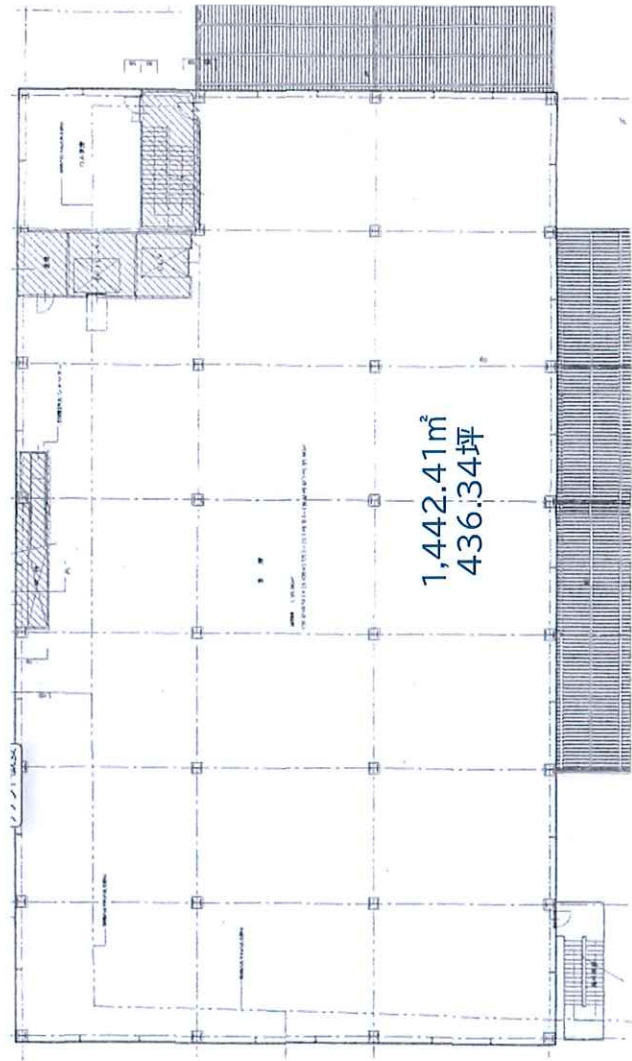
1階平面図



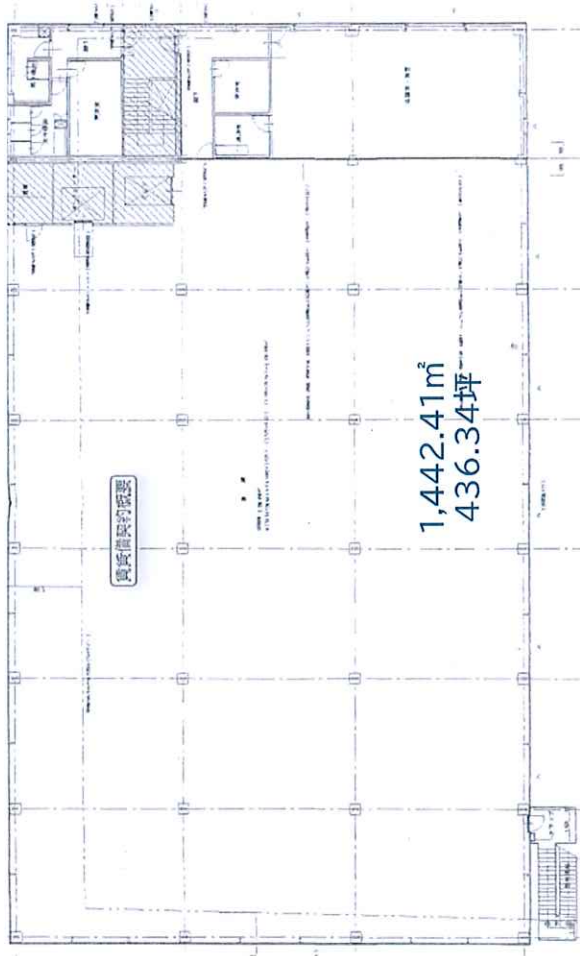
平面図

ロジスティクス稲毛

2階平面図



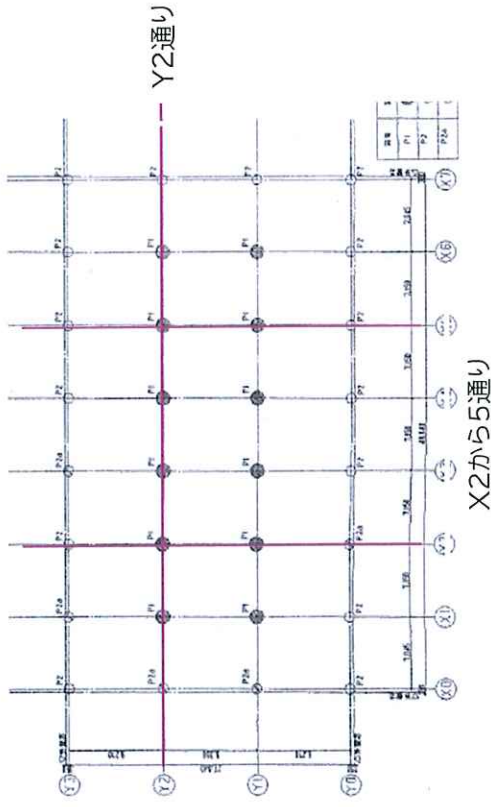
3階平面図



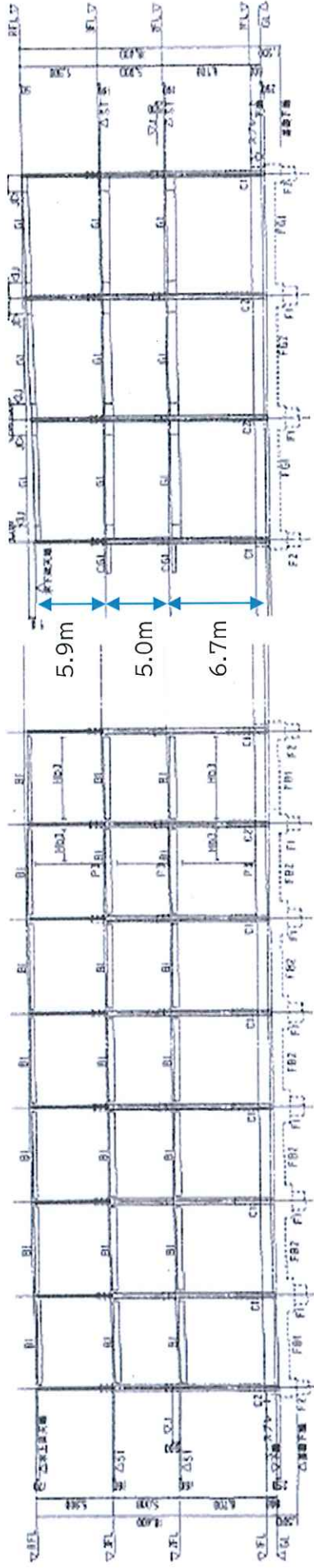
断面図

ロジスティクス稲毛

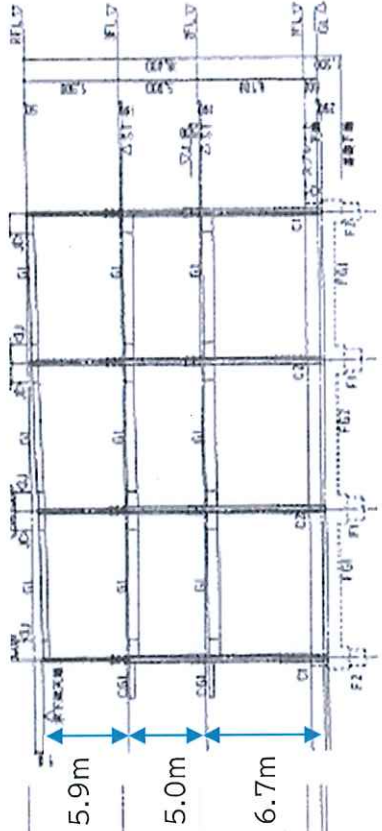
杭伏図



Y2通り断面図



X2から5通り断面図



修繕履歴

ロジステイクス稲毛

<主な工事抜粋>

No.	実施時期	工事名	工事金額(税別)	工事会社
1	2020年2月	排水ポンプ交換工事	¥636,000	大成有楽不動産株式会社
2	2020年7月	外壁改修工事	¥32,500,000	大成有楽不動産株式会社
3	2023年1月	EV各制御部品交換	¥1,080,000	大成有楽不動産株式会社
4	2023年1月	垂直搬送機修繕	¥6,550,000	ファインテック株式会社
5	2023年2月	加圧給水ポンプユニット更新	¥1,250,000	大成有楽不動産株式会社
6	2023年2月	1階ストックヤード 照明器具LED化工事	¥3,750,000	大成有楽不動産株式会社
7	2023年3月	1階事務所空調機更新	¥999,000	大成有楽不動産株式会社
8	2023年8月	各所(事務所・食堂・更衣室等) 照明器具LED化工事他	¥1,950,000	大成有楽不動産株式会社
9	2024年2月	EV修理工事	¥1,800,000	株式会社シーアールイー
10	2024年5月	出入口開口部拡大工事	不明	有限会社布川工務店
11	2024年9月	リフトコン設備整備工事	不明	ファインテック株式会社
12	2025年4月	オーバースライダー改修工事	¥1,110,000	金剛産業株式会社

2024年2月以前の工事は前所有者の情報を基に作成しているため、実際の実施時期と異なる場合があります。

- 本資料は、お客様に対する情報提供のみを目的としたものであり、弊社が特定の有価証券・取引や運用商品を勧誘、推奨する意図を持つものではありません
- 本資料に記載されているデータ、意見等は弊社が入手した情報に基づき作成したものです。その正確性、完全性、情報や意見の妥当性を保証するものではなく、当該データ、意見等を使用した結果についても保証するものではありません
- 本資料には将来の見通しに関する記述が含まれていますが、これら将来の見通しに関する記述は、本資料の作成日時点の情報に基づき作成されており、将来の結果や業績等を保証するものではありません
- このような将来予想に関する記述には、既知および未知のリスクや不確実性が含まれていることから、実際に生じる結果とは異なる可能性があります
- 本資料に記載している見解等は本資料の作成日時点における判断であり、経済環境の変化や相場変動、制度や税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがありますので、予めご了承ください
- 税務・会計・法務等に関する事項に関しては、税理士、公認会計士、弁護士等の専門家にご相談の上、お客様の責任においてご判断ください
- 弊社はいかなる場合においても、本資料を提供したお客様ならびに直接間接を問わず本資料を当該お客様から受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではありません
- 本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されており、弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます
- 本資料及び上記各事項の解釈および適用は、日本国法に準拠するものとします