

証券コード3487



CREロジスティクスファンド投資法人

第19期 決算説明会資料

2025年12月期(2025年7月1日～2025年12月31日)

2026年2月17日
CREリートアドバイザーズ株式会社

目次

目次

1. 運用ハイライト	2
2. 第19期決算概要及び第20期・第21期業績予想	18
3. 市場環境	22
4. CREロジスティクスファンド投資法人の特徴	31
5. Appendix	44

用語説明

用語	定義
鑑定評価額	期末日を調査の時点として本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含む。)に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額による価格を記載しています
含み益	不動産等の期末鑑定評価額－期末帳簿価額
総資産LTV	有利子負債残高÷総資産
鑑定LTV	有利子負債残高÷(総資産+含み益)
NAV	純資産+含み益－分配金総額
一口当たりNAV	(純資産+含み益－分配金総額)÷発行済投資口の総口数
取得価格	信託受益権売買契約に記載された各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費用を含みません
NOI利回り	取得価格に対する保有資産の実績NOIの割合
鑑定NOI利回り	取得価格に対する各物件の鑑定NOIの割合(各保有資産について、期末日を価格時点とする鑑定評価書に基づく鑑定NOI)
稼働率	賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合
CRE	株式会社シーアールイー
CREグループ	株式会社シーアールイー、その子会社及び関連会社

- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類等ではありません。
- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようお願いいたします。
- 本投資法人の投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格以上の価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- 本投資法人の投資証券の取得及び売却は、お取引のある証券会社を通じて行っていただく必要があります。その際には、契約締結前交付書面(又は目論見書)等の内容を十分にお読みください。
- 本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。
- 本資料において、特に記載のない限り、いずれも金額及び電力量は単位未満を切り捨て、面積、年数及び比率は表示単位未満を四捨五入しています。また、物件に係る平均値及び比率は、特に記載のない限り、取得価格で加重平均した数値を記載しています。準共有持分の物件については、各物件の準共有持分に相当する数値を基に算出しています。



1. 運用ハイライト

ロジスクエア久喜

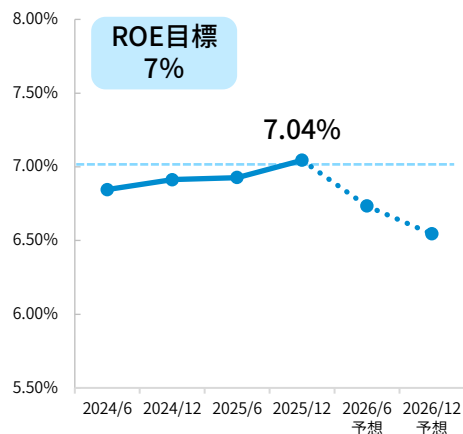
久喜菖蒲工業団地内の工業専用地域に所在し、周辺は倉庫・工場が多く24時間稼働が可能

資本コストを意識した運用

投資主価値の向上

資本効率の向上

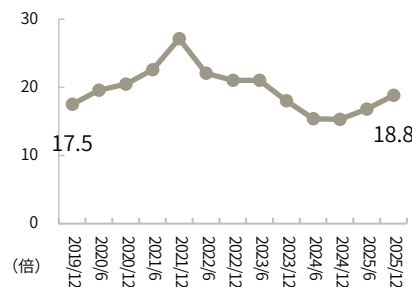
ROE7%維持を目指す



→P.5

資本コストの低減

FFO倍率 (投資口価格 ÷ FFO/U) の向上



賃貸事業損益の増加

賃料増額・戦略的資本的支出により、NOI・賃貸事業損益を引き上げ

→P.11-13

物件売却・収益性の向上

収益性向上のため、資産入替を実施

売却：ロジスクエア狭山日高 (準共有持分40%)
取得：厚木飯山南工場 (底地)

→P.6-8

自己投資口取得

新たな自己投資口取得プログラムを用意

投資口価格の変動に備え、NAV0.9倍を下回る場合に買付を行う

→P.9

負債コストの抑制・信用力の向上

CREが投資口の追加取得を実施

サポート姿勢をより明確化

→P.4

期待成長率の向上

投資家の皆様との意見交換をしながら、各施策の実行を加速

継続的なDPU成長を目指す

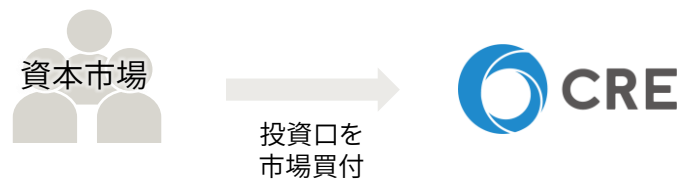
注1: ROEの定義は5ページをご参照ください。

注2: FFO倍率は各期末の投資口価格 ÷ 公表済みの直近期末時点の1口当たりFFOで算出しています。

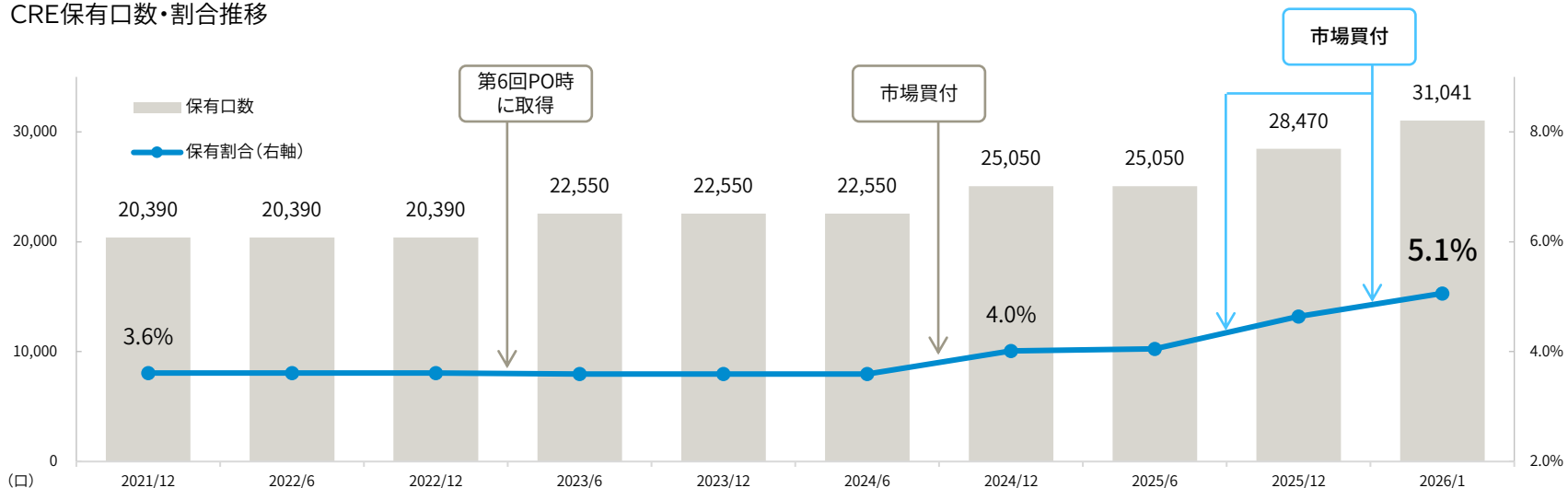
明確なスポンサーコミットメント

CREが投資口の追加取得を実施し、サポート姿勢をより明確化

取得総額	約 1,000 百万円
取得期間	2025年11月27日～ 2026年1月30日
取得方法	証券会社への買付委託に基づき、 本投資法人の投資口を市場買付により取得



CRE保有口数・割合推移



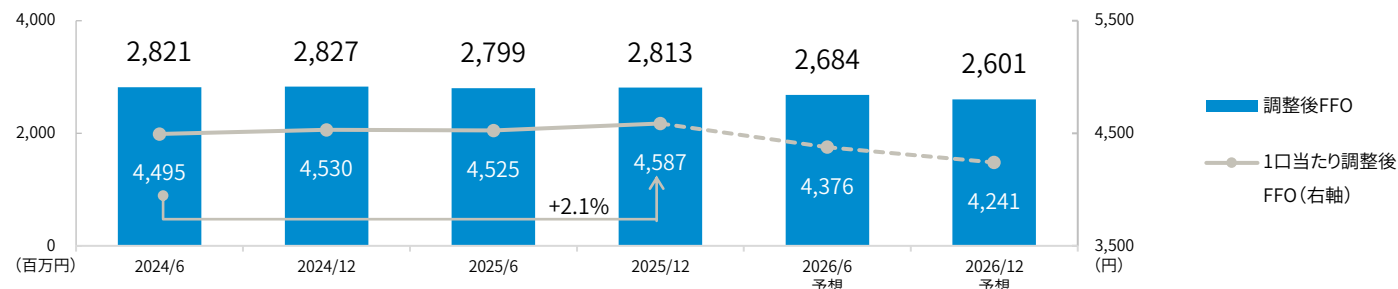
各施策の実行によりROE 7%目標を達成

今後はROE7%の維持を目指す

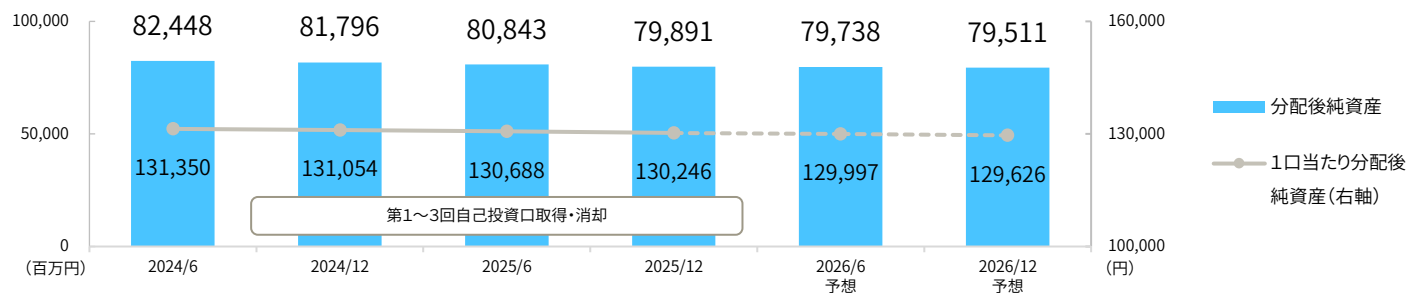
売却益が計上される場合、EPU連動の運用報酬が通常の期よりも大きくなってしまいます

$$\text{ROE} = \frac{\text{調整後FFO (当期純利益+減価償却費-不動産売却益+売却益運用報酬)}}{\text{分配後純資産}}$$

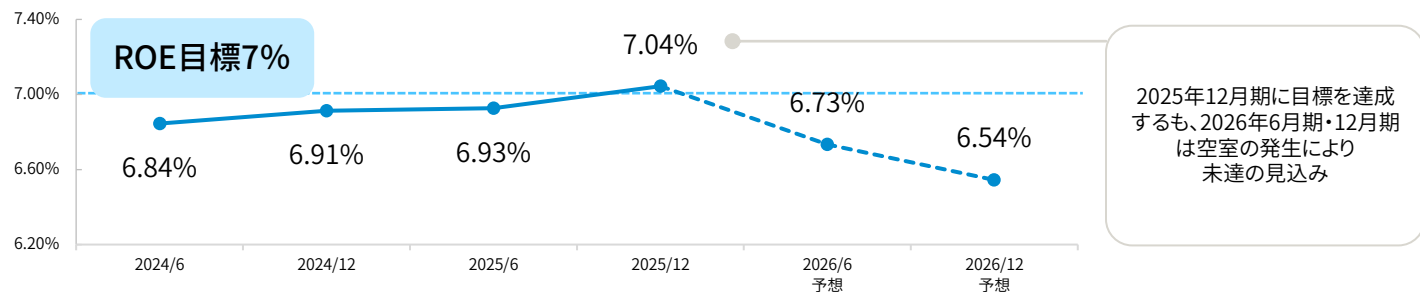
調整後FFO



分配後純資産



ROE
(売却益運用報酬調整後)



物件売却・入替に対する考え方に沿って売却を実施

2物件を2024年12月期から6期にわたって分割売却

		2024年12月期	2025年6月期	2025年12月期	2026年6月期予想	2026年12月期予想	2027年6月期想定
売却	売却物件	ロジスクエア久喜II 売却価格2,490百万円 売却益582百万円			ロジスクエア狭山日高(準共有持分40%) 売却価格7,600百万円 売却益838百万円		
	売却割合	30.0%	35.0%	35.0%	16.5%	11.5%	12.0%
	売却益(百万円)	171	203	208	332	241	263
	売却理由	2024年6月末日時点で賃貸借残存期間は7.7年と最も長く、賃料増額実現までに時間を要するため			NOI利回りが保有物件のなかで相対的に劣後し、かつ、取得予定資産と入替を行うことで収益性向上が見込まれるため		
取得	取得物件					厚木飯山南工場(底地) 取得価格5,423百万円	
	取得割合					50.0%	50.0%
	取得価格(百万円)					2,711	2,711

2024年12月期決算説明会資料8ページ (2025年2月17日公表)

売却物件選定の方針

2026年までに資産規模の5~10%

- 将来的な収益性向上が限定的、あるいは収益向上の可能性はあるが実現までに時間を要する物件
- エリアや賃貸借満了時期等の集中リスクを、売却により低減できる物件

売却資金(帳簿価額相当)は投資口価格、LTVの水準等を踏まえ、活用を検討

売却益

自己投資口取得

投資口価格の状況に応じて、継続的な自己投資口取得を実施

借入金返済

LTVの水準を踏まえ検討

物件取得

収益性が高く将来的に増額が見込める物件との資産入替も選択肢

分配金として還元

資産入替によって収益性が向上

インフレに対応した、かつ、利回りの高い物件を取得

取得物件

M-18 厚木飯山南工場(底地)



売却物件

M-15 ロジスクエア狭山日高(準共有持分40%)

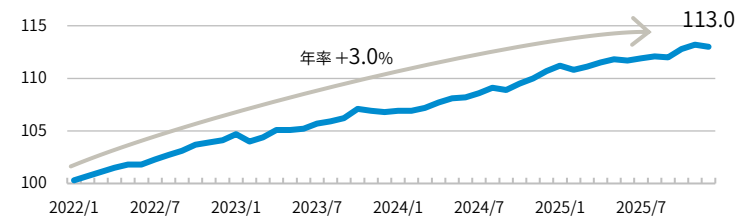


4.5%	鑑定NOI利回り (鑑定NOI/取得価格)	4.1%
4.5%	償却後鑑定NOI利回り (償却後鑑定NOI/取得価格)	3.1%
5,423 百万円	取得価格	7,071 百万円
6,020 百万円	鑑定評価額	7,400 百万円
—	売却価格	7,600 百万円

取得物件の特徴

- CPI連動条項を導入
(2030年4月1日以降1年ごとの各応当日において、平均消費者物価指数に連動して賃料を増額改定)
- 固定資産税及び都市計画税は賃料に上乘せし、実質的に賃借人が負担
- 再開発可能な物流適地に所在

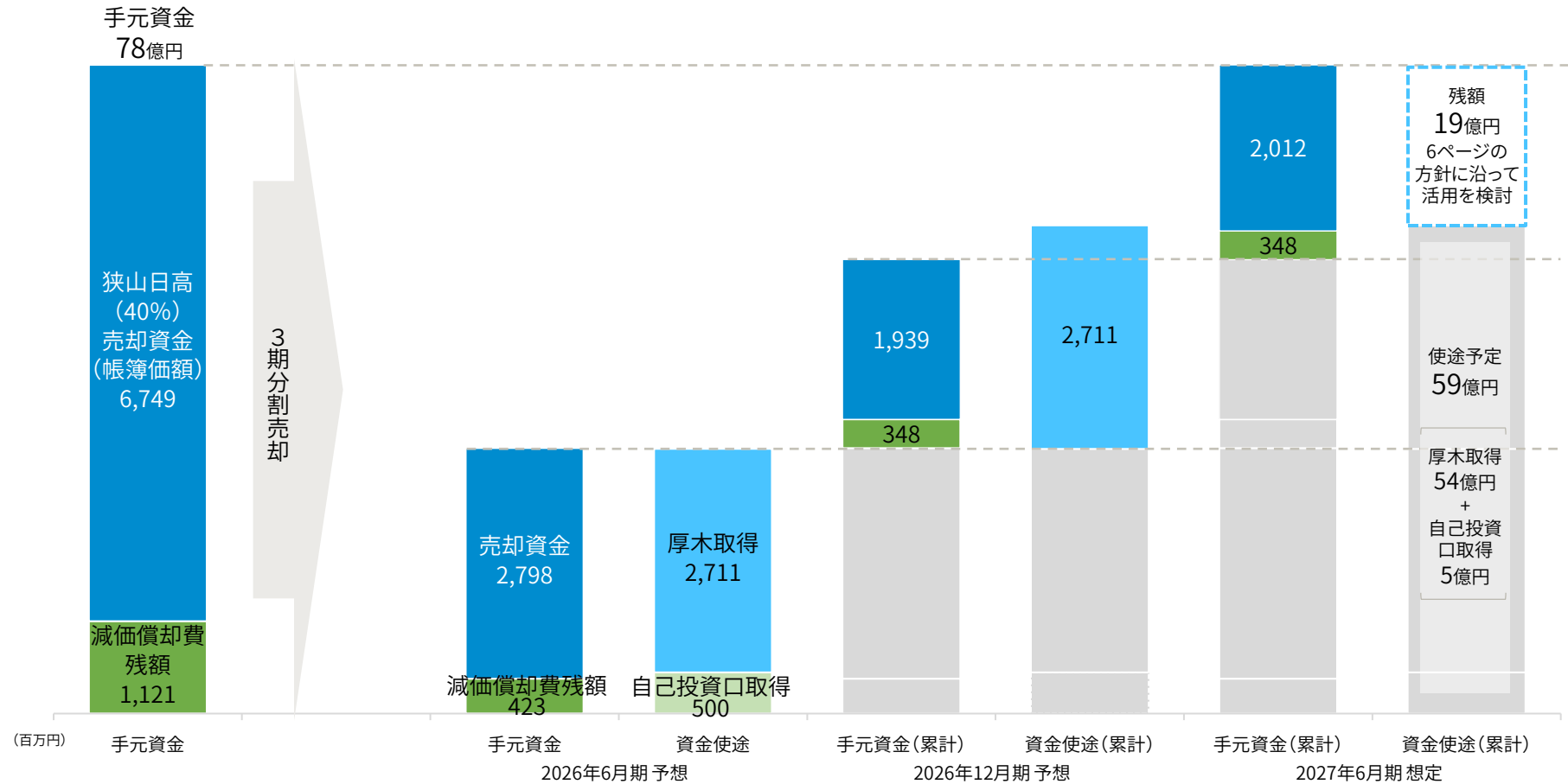
消費者物価指数(2020年基準)



出所:総務省統計局「消費者物価指数」より本資産運用会社が作成。

売却資金等の手元資金は、厚木取得や自己投資口取得に活用

ロジスクエア狭山日高(準共有持分40%)の売却資金は厚木飯山南工場(底地)取得に、減価償却費の残額は自己投資口取得に充当



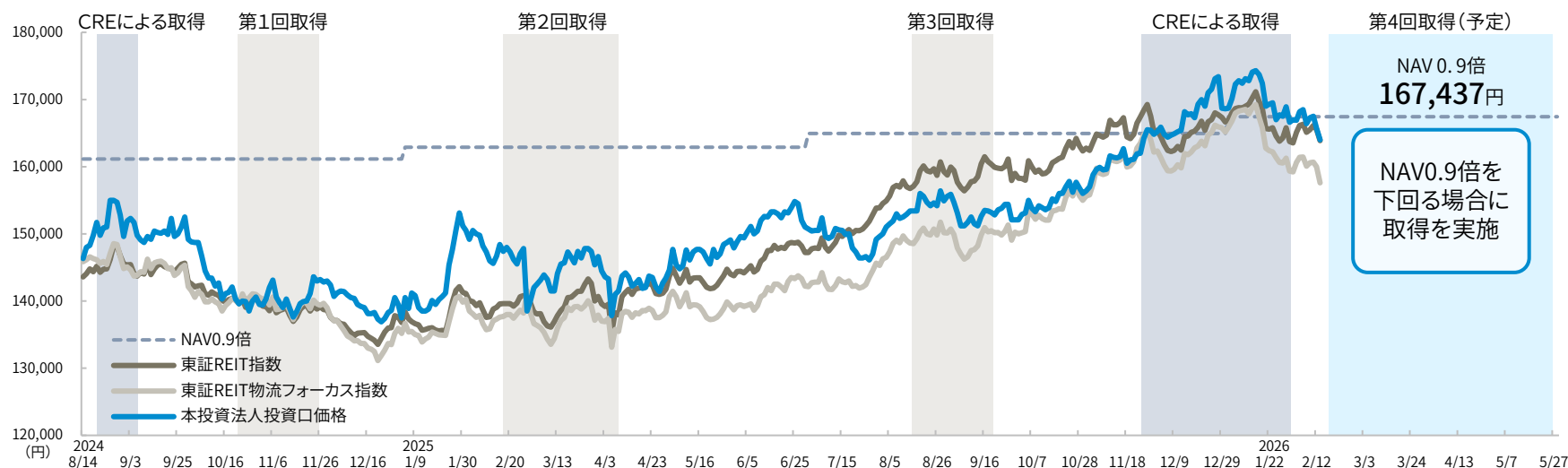
注: 減価償却費残額は、減価償却費の予想額から資本的支出の予想額と利益超過分配金総額の予想額を差し引いたものを記載しています。

投資口価格の変動に備え、新たな自己投資口取得プログラムを用意

NAV0.9倍を下回る場合に自己投資口取得を実施

	取得期間	取得総額	取得総数	発行済投資口の総口数に対する割合	
第1回	2024年10月23日～11月26日	約500百万円	3,560口	0.6%	
第2回	2025年2月18日～4月11日	約800百万円	5,542口	0.9%	
第3回	2025年8月19日～9月24日	約800百万円	5,209口	0.8%	
合計	—	約2,100百万円	14,311口	2.3%	
本日公表	第4回	2026年2月18日～5月29日(予定)	500百万円(上限)	3,900口(上限)	0.6%(上限)

投資口価格(終値)推移 (2026年2月13日時点)

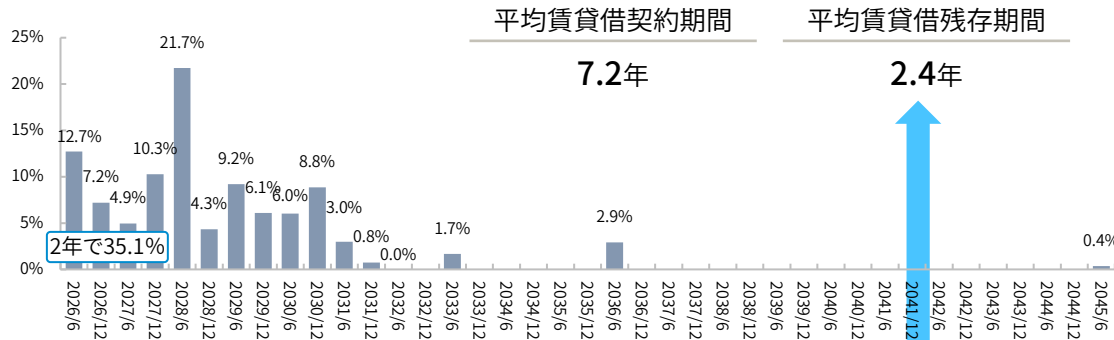


注:東証REIT指数及び東証REIT物流フォーカス指数の終値の推移は、第1回自己投資口取得を公表した2024年10月22日の終値を本投資法人の終値と同一の数値であると仮定して相対化した数値の推移を示しています。

インフレに対応したALMコントロール

インフレに対応したALMコントロール

賃貸借期限の分散状況(賃貸面積ベース、2025年12月末日現在)



- 賃貸借契約期間は現在は3-5年が標準であり、契約期間・残存期間ともに徐々に短期化する見通し。負債コスト増加に配慮しながら、資産・負債サイドの期間一致を目指す。
- 賃料増額により負債コストの増加を吸収しつつ、金利上昇リスクを回避する方針。

有利子負債の返済期限の分散状況(2025年12月末日現在)

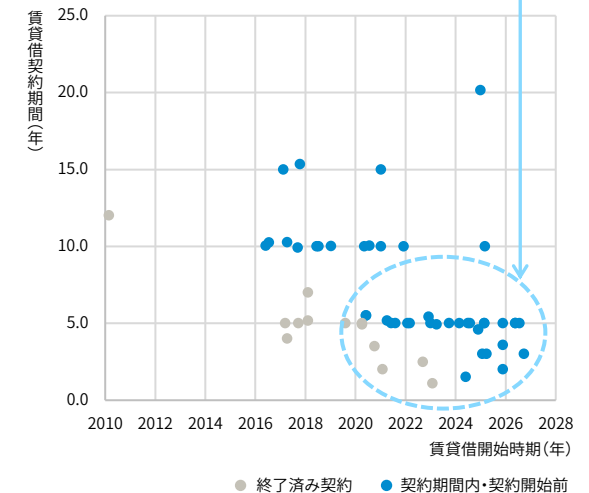


CPI連動条項の導入を含めて柔軟に運用

賃貸借契約期間	
3年以内	3年超
CPI連動条項(アップサイドオンリー)の導入を視野に入れ、マーケットや賃料ギャップを勘案しテナントと条件交渉	テナントと協議の上、CPI連動条項(アップサイドオンリー)を導入する方針

契約期間は短期化しており、現在は3-5年が標準。以前より、賃料増額の機会が増加。

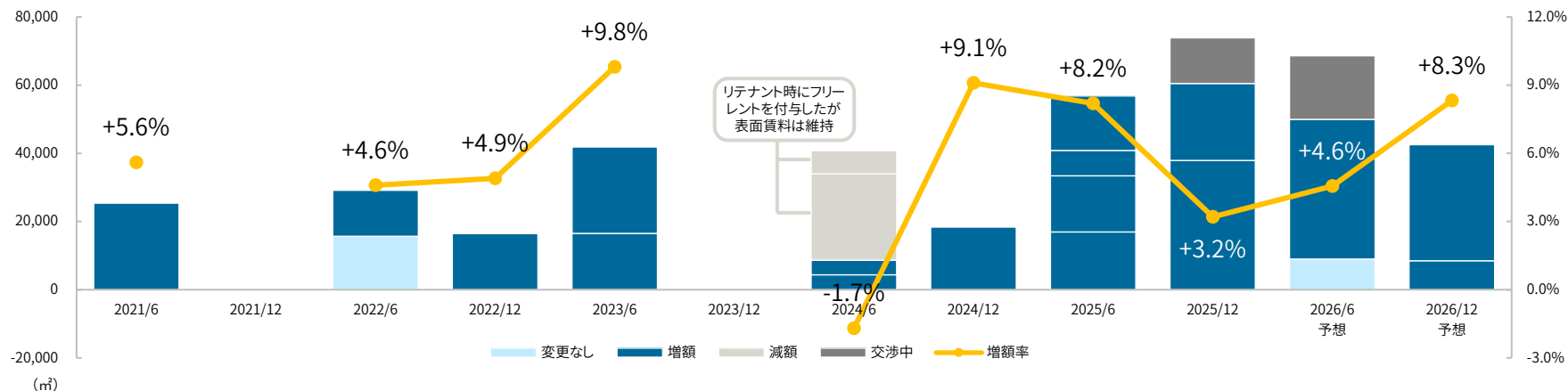
賃貸借開始時期と賃貸借契約期間の分布(短期契約を除く)



賃料増額・戦略的資本的支出によってNOIは増加(1)

2024年6月期を除いて高い賃料増額率を実現

賃貸借期間満了の面積



注1: 賃貸借期間満了の面積に短期契約は含まれません。
 注2: 賃料増額率は、フリーレントの付与による実質的な減額等を考慮した実質賃料(共益費を含む)の増額率の平均を記載しています。また、短期契約及び契約締結・合意締結前のものは含まれません。
 注3: 2023年6月期の増額のうち1本はテナントとの個別事情により市場賃料より高い賃料となったため、賃料増額率の計算から除外しています。
 注4: 2024年6月期の減額のうち1本は、注3の契約の影響を排除するため、注3の契約の前の契約と対比して記載しています。

空調やLEDを投資法人負担で設置しNOIを向上

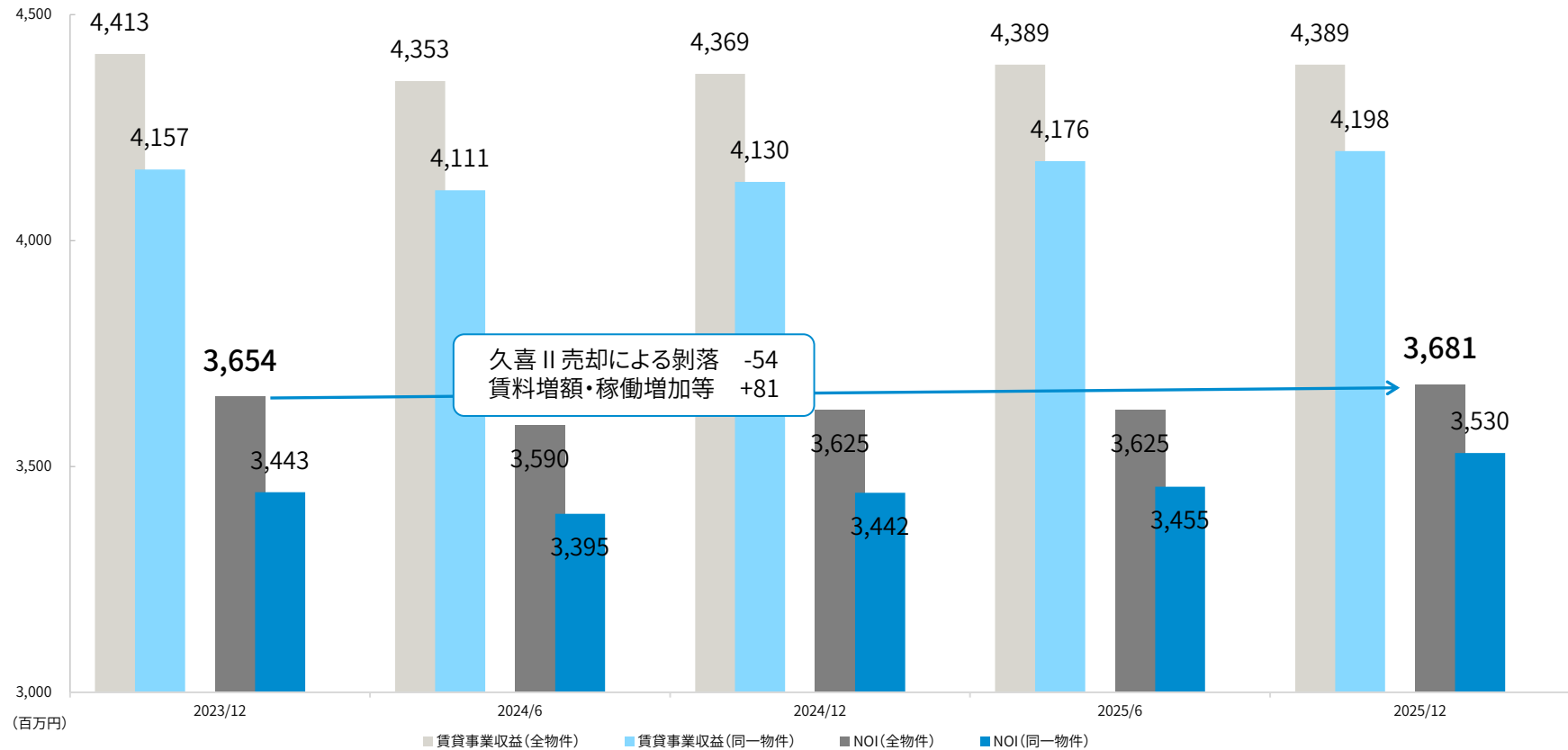
設備投資実績・予定

	(1) 空調	(2) LED	(3) 空調	(4) 空調 <small>new!</small>	合計
投資額	94 百万円	17 百万円	106 百万円	61 百万円	279 百万円
年間NOI増加額	11 百万円	2 百万円	12 百万円	7 百万円	34 百万円
NOI利回り	12.6%	11.6%	11.7%	12.9%	12.3%
償却後NOI利回り	4.9%	4.8%	4.9%	6.1%	5.2%
工事完了時期	2024年8月	2025年5月	2025年6月	2026年4月(予定)	—

賃料増額・戦略的資本的支出によってNOIは増加(2)

NOIは久喜II売却前を超える水準に

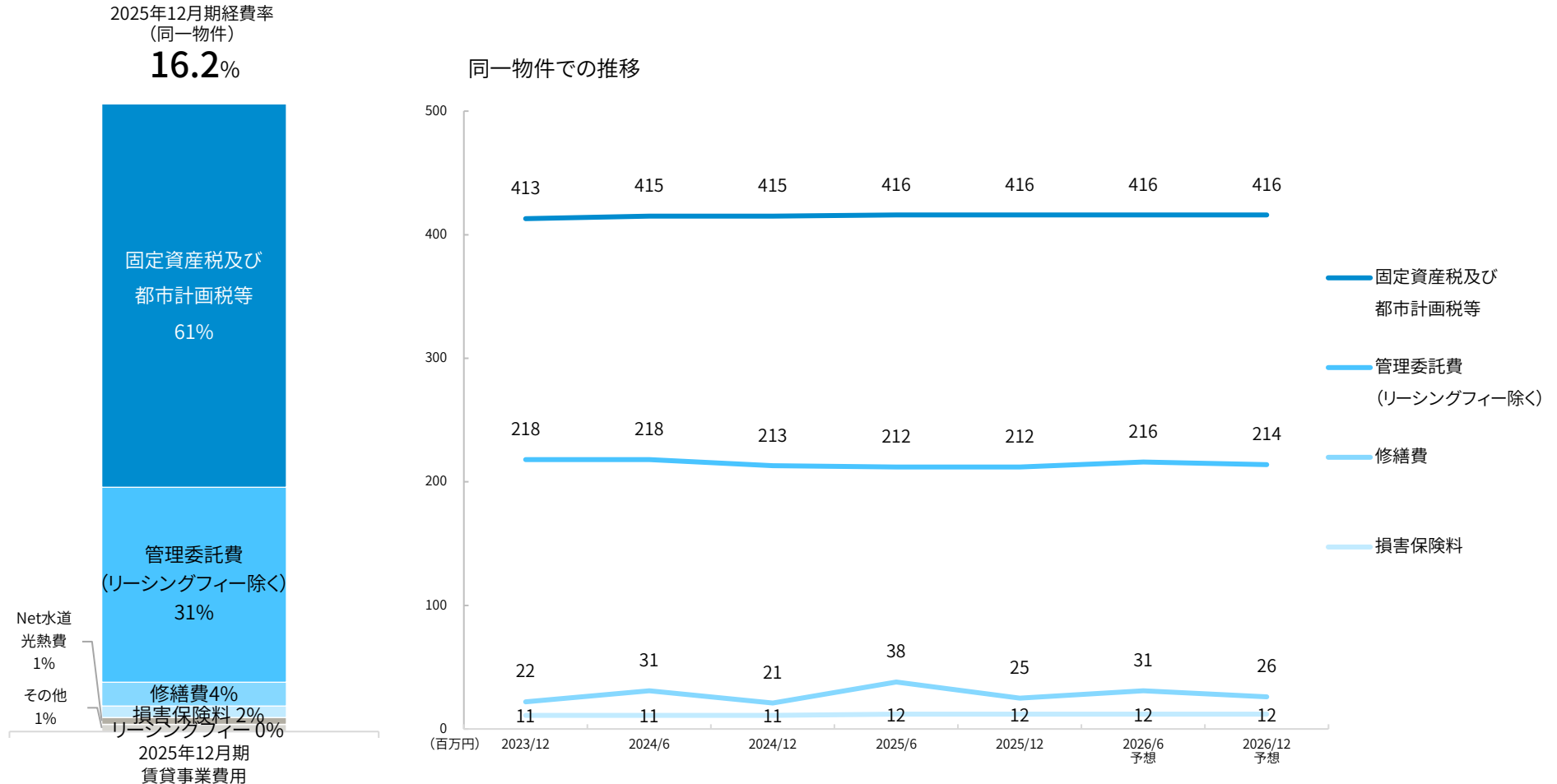
賃貸事業収益・NOIの推移



注1: 賃貸事業収益は、水道光熱費収入及び保険金収入等の一時的な収入を引いた金額を記載しています。
 注2: 2023年12月期は14期取得2物件の固都税等の費用化前であるため、実績NOIから14期取得2物件の固都税等の金額を引いた金額を記載しています。
 注3: 同一物件は、ロジスクエア久喜II及びロジスクエア狭山日高(準共有持分40%)を除いた金額を記載しています。以下、同じです。

賃貸事業費用はインフレの影響を受けにくく、一定水準を維持

経費のうち恒常的に割合の大きい4項目はいずれも一定水準で推移



注1: 本投資法人の経費率は、水道光熱費はnet換算し、次の計算式により求めています。経費率=(賃貸事業費用-減価償却費-水道光熱費用-(水道光熱売上-水道光熱売上))÷(賃貸事業収益-水道光熱売上)
注2: 固都税の2023年12月期の数値は2023年6月期取得2物件の固都税等の費用化前であるため、14期取得2物件の固都税等を足した金額を記載しています。

負債コストの抑制と財務安定性の確保を推進(1)

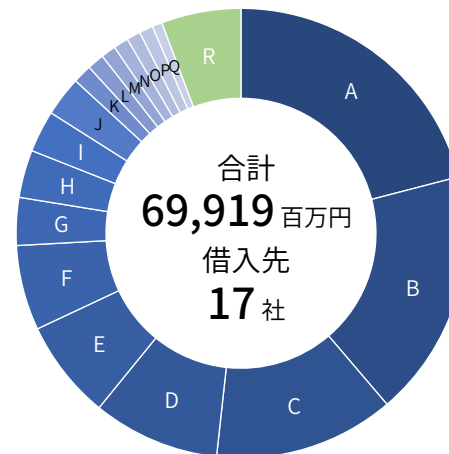
負債コストの抑制と財務安定性の確保を推進

長期負債比率	固定金利比率	平均負債金利
100.0%	80.3%	0.983%
鑑定LTV	格付(R&I)	格付(JCR)
36.6%	A (安定的)	A+ (ポジティブ)

注:2025年12月末日時点

有利子負債の調達先を分散

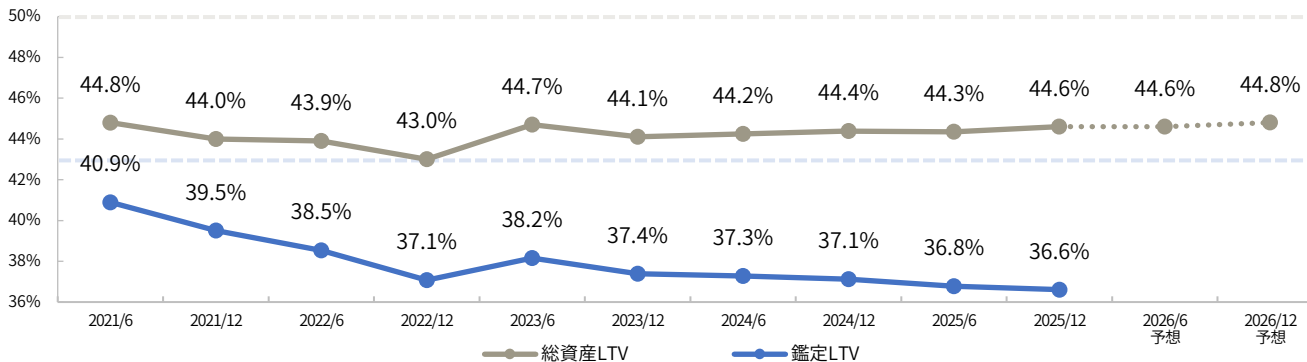
調達先の内訳(2025年12月末日時点)



A	三井住友銀行	21.0%
B	みずほ銀行	17.8%
C	日本政策投資銀行	13.0%
D	りそな銀行	9.1%
E	三菱UFJ銀行	7.1%
F	三井住友信託銀行	6.1%
G	SBI新生銀行	3.4%
H	西日本シティ銀行	3.4%
I	あおぞら銀行	3.0%
J	福岡銀行	2.9%
K	百十四銀行	1.4%
L	山口銀行	1.2%
M	静岡銀行	1.1%
N	山梨中央銀行	1.1%
O	ゆうちょ銀行	1.0%
P	千葉銀行	1.0%
Q	富山銀行	0.7%
R	投資法人債(グリーンボンド)	5.7%

総資産LTV50%、鑑定LTV42-43%を中長期的な上限として設定。金利水準を注視しつつ、活用を検討

LTVの推移



中長期的な上限目途

総資産LTV 上限

50%

鑑定LTV 上限

42-43%

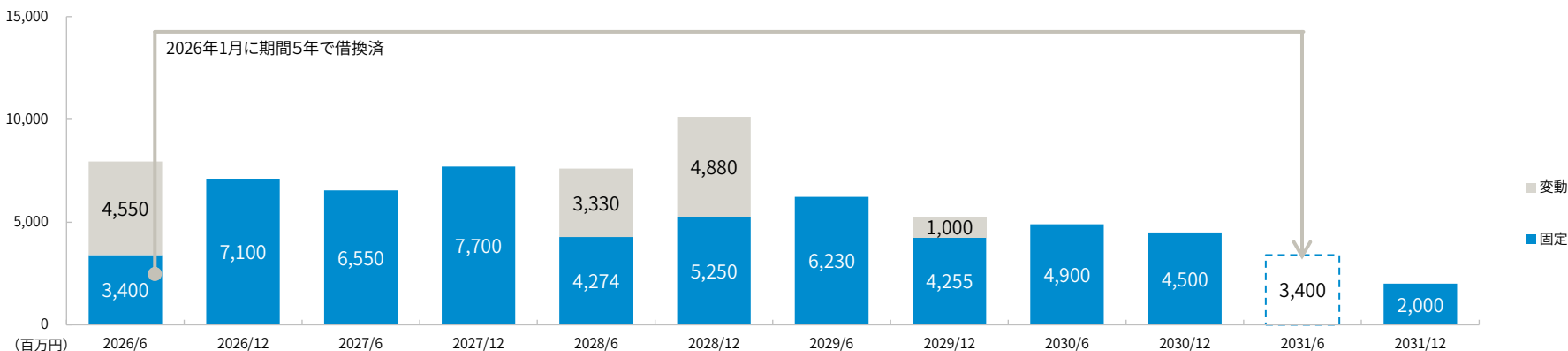
負債コストの抑制と財務安定性の確保を推進(2)

負債コストの上昇を抑制する取り組み

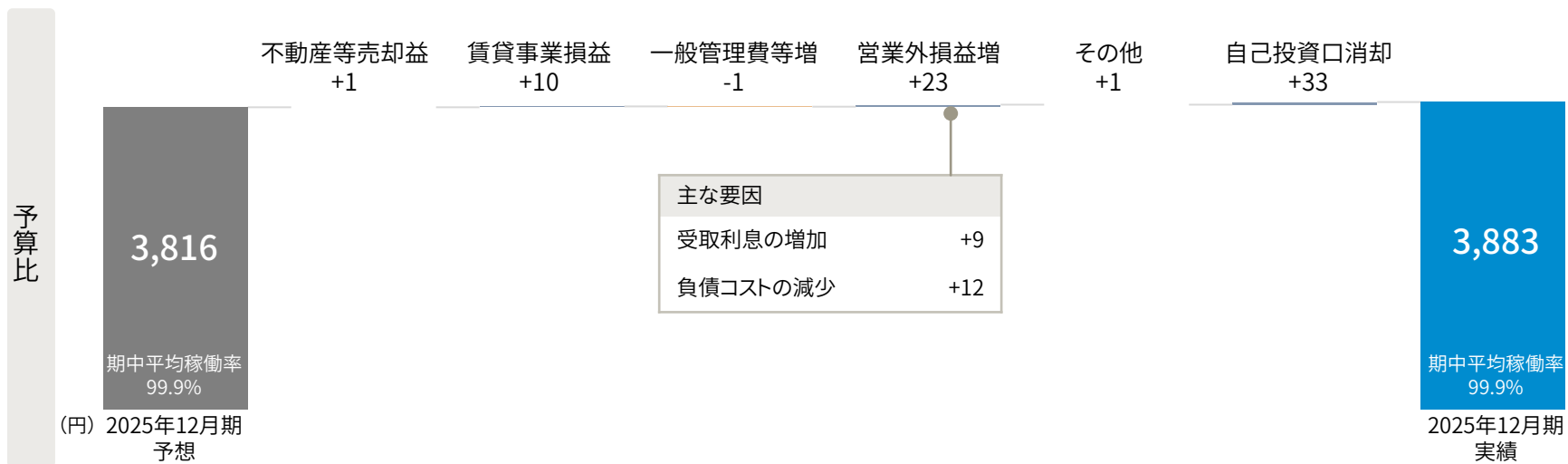
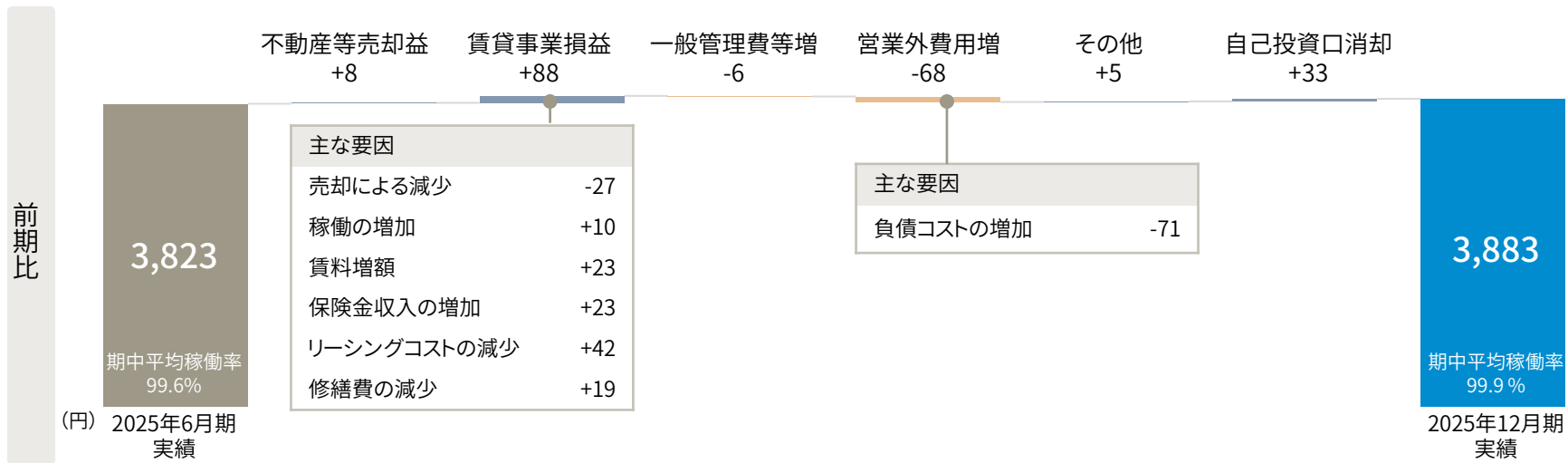
調達期間の短期化	<p>貸借期間は今後短期化が見込まれるため、2024年以降満了の貸借契約期間(短期契約を除く)を短期化(5年→4年)。</p> <p>締結前 平均 6.2年 ▶ 締結後 平均 4.2年</p>
金利動向に応じて調達手法を選択	<p>2025年7月借換の37億円、2025年9月借入の8億円、2026年1月借換の34億円について早期に固定化を実施。変動金利を柔軟に検討のうえ、調達。一部の借換については6か月TIBORスワップを活用。</p>
ベースレートの上昇抑制	<p>日本銀行による気候変動対応オペを活用し、2025年9月借入の10億円のベースレートの上昇を一部抑制。</p>
投資法人償還資金を借入金にて調達	<p>2025年9月期限到来の第1回投資法人債の償還資金を借入金にてリファイナンス。</p>
受取利息の最大化	<p>手元資金の一部を定期預金化。</p>

返済期限を分散

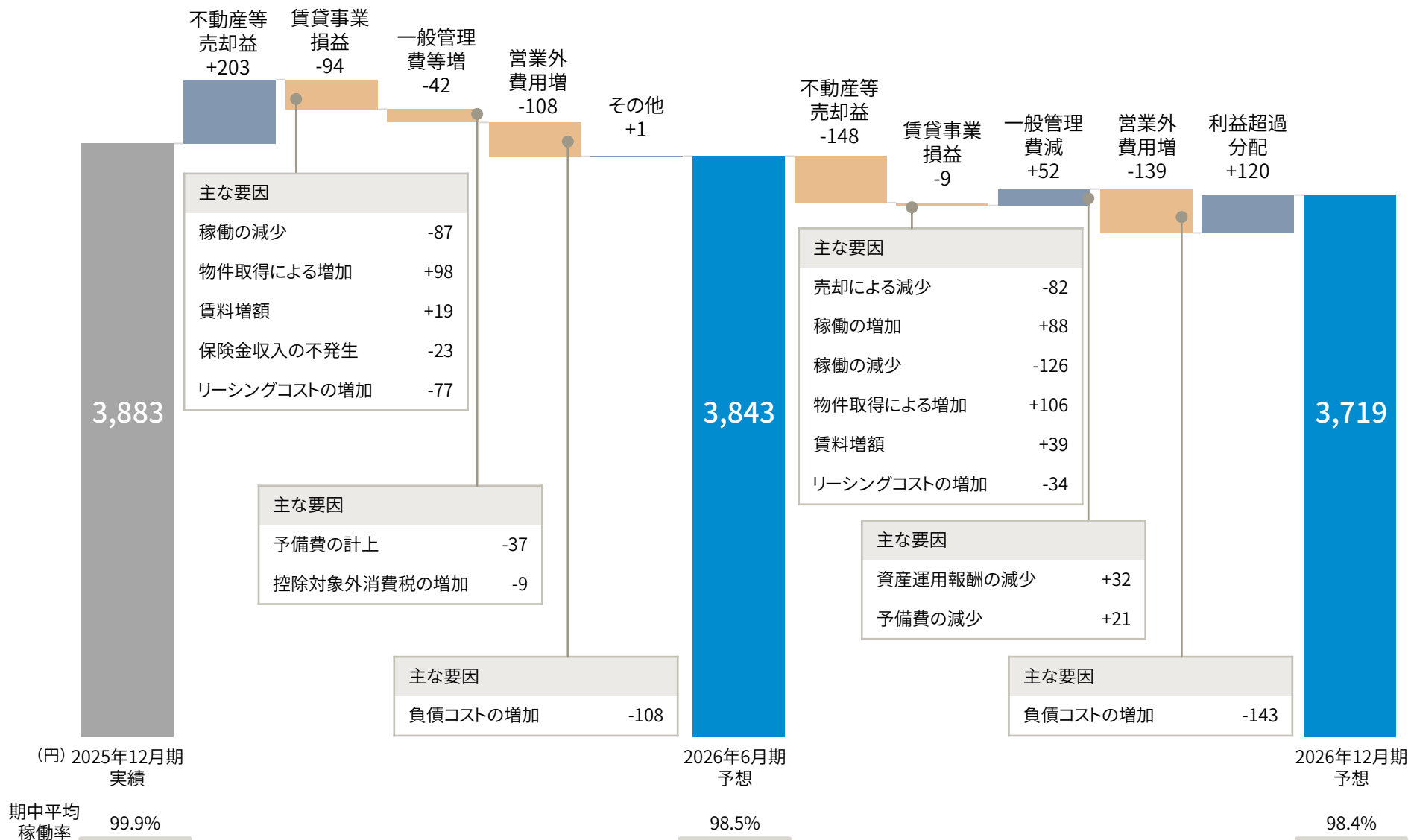
有利子負債の返済期限の分散状況(2025年12月末日現在)



2025年12月期分配金実績



2026年6月期・2026年12月期予想分配金





2. 第19期決算概要及び第20期・第21期業績予想

第19期決算ハイライト

1口当たり分配金

第19期 実績 (2025年12月期)	3,883円 (予想比 +67円 +1.8%)
第20期 予想 (2026年6月期)	3,843円
第21期 予想 (2026年12月期)	3,719円

1口当たりNAV

第19期 実績 (2025年12月期)	186,041円 (前期比 +2,793円 +1.5%)
------------------------	---------------------------------

ポートフォリオ

資産規模	20物件 1,574億円
稼働率	期末 99.9% 期中平均 99.9%
賃貸借残存期間	2.4年
築年数	7.4年

資産

	第19期 (2025年12月期)	前期比
鑑定評価額	184,840百万円	+338百万円
含み益	34,223百万円	+1,711百万円
含み益率	22.7%	+1.3%
修繕費	27百万円	-12百万円
資本的支出	52百万円	-121百万円

負債

	第19期 (2025年12月期)	前期比
有利子負債	69,919百万円	-200百万円
総資産LTV	44.6%	0.3%
鑑定LTV	36.6%	-0.2%
固定金利比率	80.3%	-1.5%
長期負債比率	100.0%	—%
平均負債金利	0.983%	+0.121%

純資産

	第19期 (2025年12月期)	前期比
1口当たり純資産額	134,129円	-382円
NAV	114,115百万円	+759百万円
1口当たりNAV	186,041円	+2,793円
発行済投資口総数	613,389口	-5,209口

注:2025年12月末日現在。

第19期(2025年12月期)実績

	第18期 (2025年6月期) 実績(A)	第19期 (2025年12月期) 予想(B)	第19期 (2025年12月期) 実績(C)	前期比 差異 (C)-(A)	予算比 差異 (C)-(B)
賃貸事業収益	4,504	4,529	4,554	+49	+24
不動産等売却益	203	207	208	+5	+1
賃貸事業費用(減価償却費を除く)	878	854	872	-6	+17
NOI	3,625	3,675	3,681	+56	+6
減価償却費	761	762	762	+1	+0
賃貸事業損益	2,864	2,912	2,919	① +54	+6
一般管理費等	478	481	482	+4	+1
営業利益	2,589	2,638	2,645	+56	+6
営業外収益	2	—	5	+3	+5
営業外費用	378	429	420	② +42	-8
経常利益	2,213	2,209	2,230	+16	+20
当期純利益	2,212	2,208	2,229	+16	+21
一口当たり分配金(円)	3,823	3,816	3,883	③ +60	④ +67
一口当たり利益分配金(円)	3,577	3,570	3,635	+58	+65
一口当たり利益超過分配金(円)	246	246	248	+2	+2
期中平均稼働率	99.6%	99.9%	99.9%	+0.2%	-0.1%

単位:百万円

前期比 主な差異要因

- ① 賃貸事業損益 +54
 - 売却による減少 -17
 - 稼働の増加 +6
 - 賃料増額 +14
 - 保険金収入の増加 +14
 - リースコストの減少 +26
 - 修繕費の減少 +12

- ② 営業外費用 +42
 - 負債コストの増加 +44

- ③ 一口当たり分配金 +60円
 - 当期純利益の増加 +27円
 - 自己投資口消却 +33円

予算比 主な差異要因

- ④ 一口当たり分配金 +67円
 - 当期純利益の増加 +34円
 - 自己投資口消却 +33円

第20期・第21期(2026年6月期・2026年12月期)業績予想

	第19期 (2025年12月期) 実績(A)	第20期 (2026年6月期) 予想(B)	第20・19期 差異 (B)-(A)	第21期 (2026年12月期) 予想(C)	第21・20期 差異 (C)-(B)
賃貸事業収益	4,554	4,547	-6	4,568	+20
不動産等売却益	208	332	+124	241	-91
賃貸事業費用(減価償却費を除く)	872	918	+46	954	+35
NOI	3,681	3,628	-52	3,614	-14
減価償却費	762	767	+4	758	-9
賃貸事業損益	2,919	2,861	① -57	2,855	④ -5
一般管理費等	482	508	② +26	476	⑤ -31
営業利益	2,645	2,685	+40	2,621	-64
営業外収益	5	6	+0	6	-0
営業外費用	420	486	③ +66	572	⑥ +85
経常利益	2,230	2,205	-25	2,054	-150
当期純利益	2,229	2,204	-25	2,053	-150
一口当たり分配金(円)	3,883	3,843	-40	3,719	-124
一口当たり利益分配金(円)	3,635	3,593	-42	3,349	-244
一口当たり利益超過分配金(円)	248	250	+2	370	⑦ +120
期中平均稼働率	99.9%	98.5%	-1.4%	98.4%	-0.1%

単位:百万円

20期 主な差異要因

- ① 賃貸事業損益 -57
 - ・稼働の減少 -53
 - ・物件取得による増加 +60
 - ・賃料増額 +11
 - ・保険金収入の不発生 -14
 - ・リーシングコストの増加 -47
- ② 一般管理費等 +26
 - ・予備費の計上 +23
 - ・控除対象外消費税の増加 +6
- ③ 営業外費用 +66
 - ・負債コストの増加 +66

21期 主な差異要因

- ④ 賃貸事業損益 -5
 - ・売却による減少 -50
 - ・稼働の増加 +54
 - ・稼働の減少 -77
 - ・物件取得による増加 +65
 - ・賃料増額 +23
 - ・リーシングコストの増加 -21
- ⑤ 一般管理費等 -31
 - ・資産運用報酬の減少 -20
 - ・予備費の減少 -13
- ⑥ 営業外費用 +85
 - ・負債コストの増加 +87
- ⑦ 一口当たり利益超過分配金 +120円
 - ・減価償却費の20%から30%に増加 +120円

3. 市場環境

ロジスクエア大阪交野

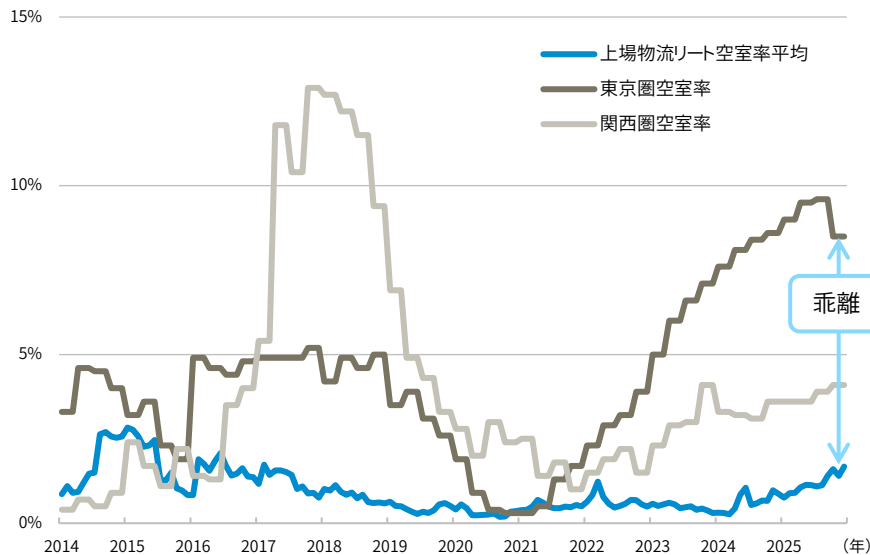
大阪府と京都府のほぼ中間に位置する大阪内陸の物流適地に所在。第二京阪道路「交野南」ICより約0.8kmに位置し、幹線道路へのアクセスにも優れている。工業地域に立地しており、24時間稼働が可能。

物流リートの空室率は市場空室率と乖離し低位に推移

物流リートの空室率は市場空室率と乖離し低位に推移

- 物流施設の賃貸市場は成長過渡期であり、ストックに対して新規供給が多く、供給の吸収に時間がかかる。
- 物流リートは質の高い物流施設に投資しており、空室のリスクは相対的に低い。

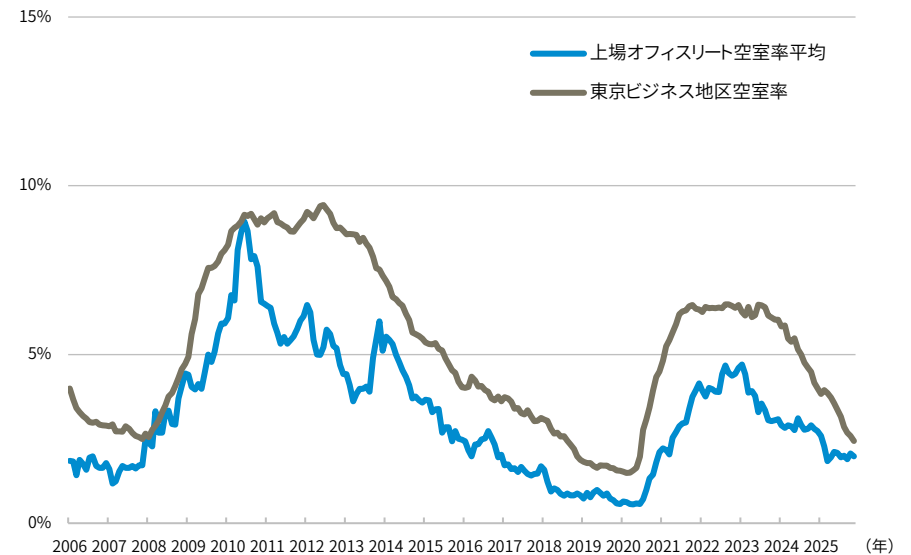
上場物流リートの空室率と市場空室率



出所：上場物流リートの各社ホームページ、株式会社一五不動産情報サービス「物流施設の賃貸マーケットに関する調査(2025年10月時点)」より本資産運用会社が作成。

オフィスリートの空室率と市場空室率は連動して推移

上場オフィスリートの空室率と市場空室率

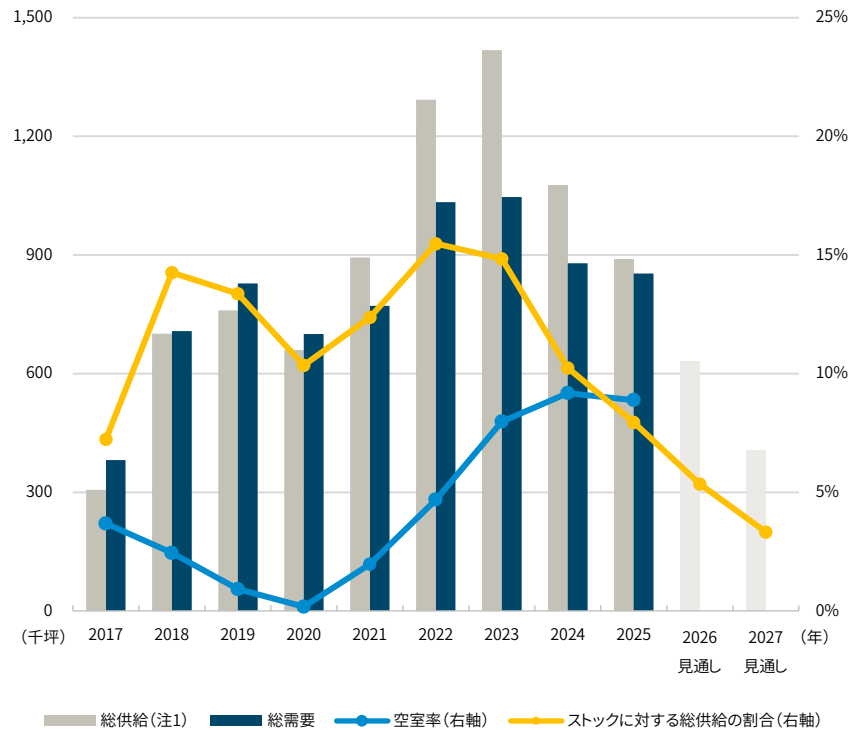


出所：上場オフィスリートの各社ホームページ、三鬼商事株式会社ホームページより本資産運用会社が作成。

首都圏・関西圏の需給バランス

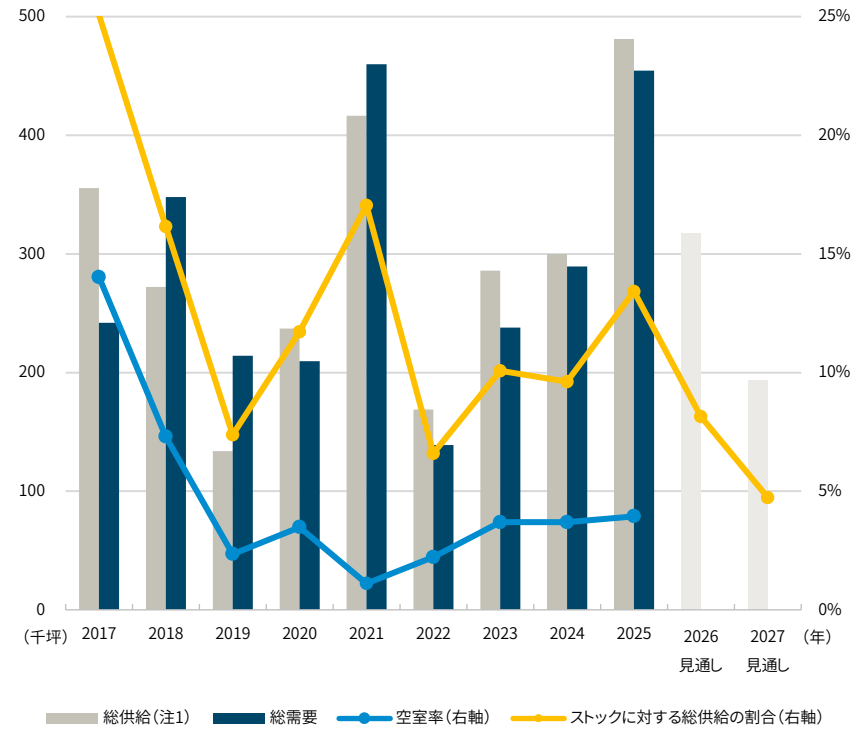
首都圏

- 2020年を底に空室率は上昇したが、供給の拡大に伴い、需要も拡大。
- 2022・2023年が供給のピークであり、2024年から減少。
- 堅調な需要を背景として、空室率はピークアウト。



関西圏

- 2018年以降供給が抑えられてきたが、2025年にかけて増加。
- 近年の供給増加により市場が拡大し、2025年のストックに対するインパクトは2017年のピークより小さい。
- 旺盛な需要に支えられ、新規供給を吸収しつつ空室率は低位推移。



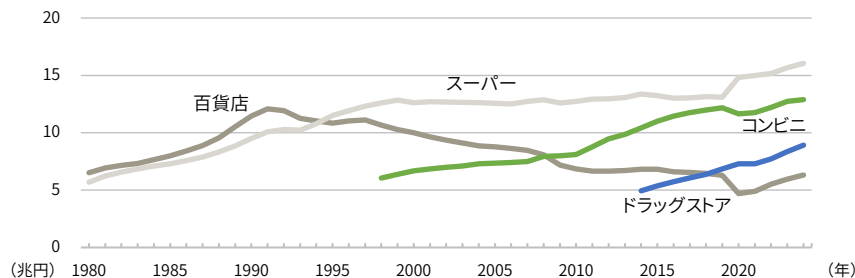
注1:2026-2027年については、既存物件からの供給を含めず、新規供給のみの見通しを記載しています。
 注2:株式会社シーアールイー提供の資料に基づき本資産運用会社が作成。

賃貸物流施設への底堅い需要の背景(1)

1. コンビニ・ドラッグストア市場規模の拡大

- コンビニやドラッグストアは長時間営業、かつ、保管機能が小さいため、1日に複数回小ロットでの入荷が必要となる。
- 小規模店舗の増加や納期の短縮に伴い、流通経路の最適化や物流の合理化・効率化が図られた。

小売業界の市場規模

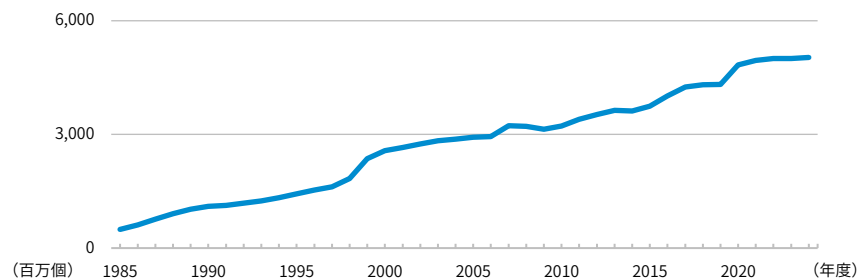


出所：経済産業省「商業動態統計」より本資産運用会社が作成。

2. インターネット通販の隆盛

- インターネット通販の隆盛により、個人顧客への宅配便取扱個数が増加。
- 物流施設に対して、従来から備わっている保管機能に加え、頻繁な入出荷や、包装・梱包などの流通加工に対応できる集配送機能も重視されるようになった。

宅配便取扱個数

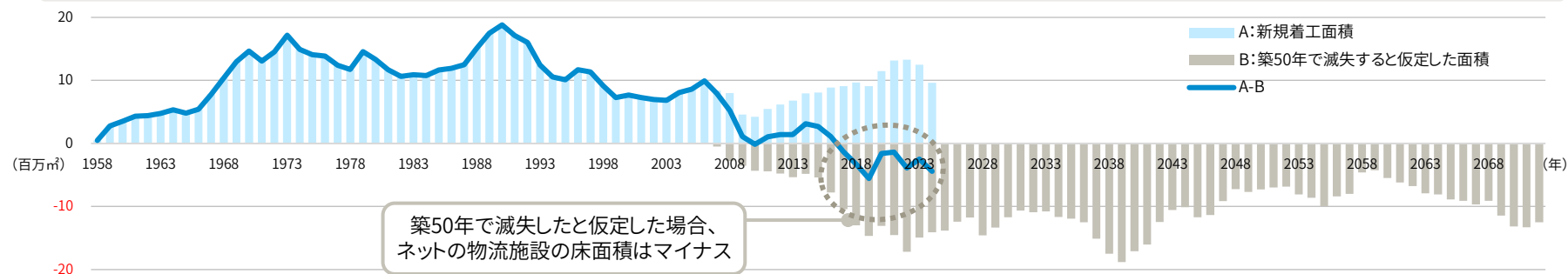


出所：国土交通省「宅配便等取扱実績関係資料」より本資産運用会社が作成。

3. 物流施設の老朽化

- 倉庫の新規着工は高度経済成長期とバブル期がピークであり、当時建築され築40～50年を経過した施設は、寿命を迎えていると考えられている。
- 物流施設の寿命と言われている築50年を経過した床面積が滅失したものと仮定すると、2017年以降のネットの物流施設の床面積はマイナスに転じている。

倉庫の新規建築着工面積の推移



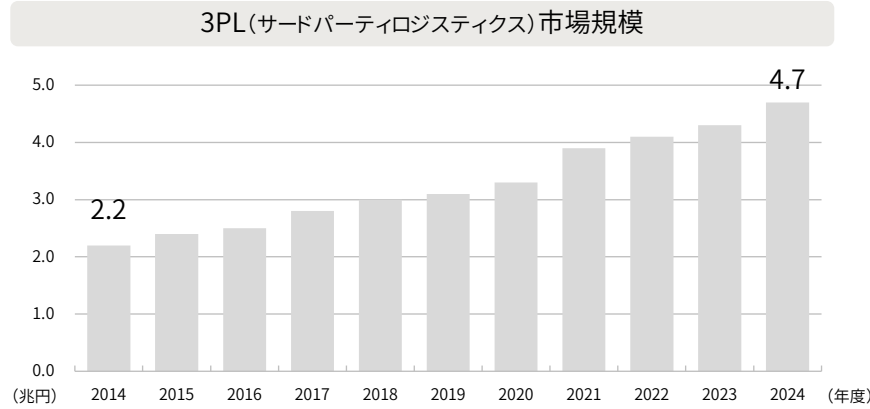
築50年で滅失したと仮定した場合、
ネットの物流施設の床面積はマイナス

出所：国土交通省「建築着工統計調査報告」、建設省「建築統計年報」より本資産運用会社が作成。

賃貸物流施設への底堅い需要の背景(2)

4. 3PL市場規模の拡大

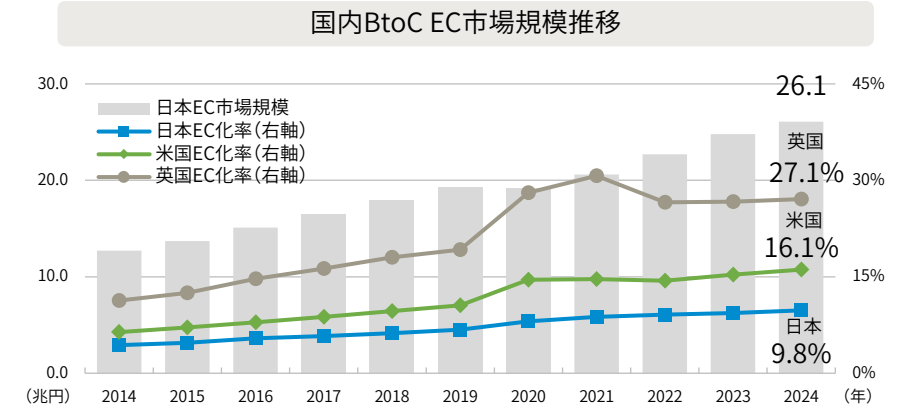
- 企業各社の物流業務を包括的に外部へ委託する動きが加速し、物流業務を受託する3PLの市場規模は拡大。



出所:株式会社ライノス・パブリケーションズ「月刊ロジスティクス・ビジネス2024年9月号」より本資産運用会社が作成。

5. EC市場規模の拡大余地

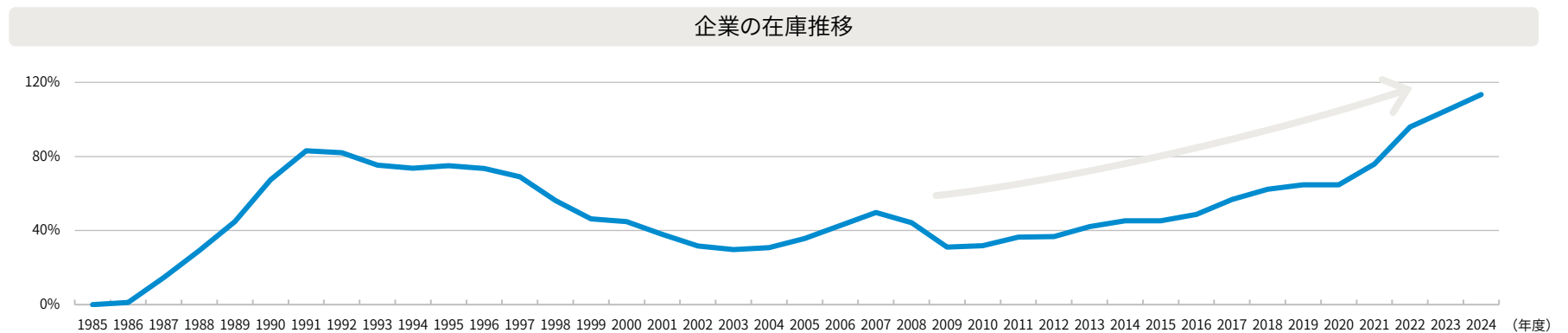
- EC市場規模は年々拡大しているが、我が国のEC化率は英米と比して低く、上昇余地は大きい。



出所:経済産業省「電子商取引に関する市場調査」、United States Census Bureau (米国)、Office for National Statistics (英国)より本資産運用会社が作成。
注:全ての商取引金額(商取引市場規模)に対する、電子商取引市場規模の割合を記載。日本EC化率は、物販系分野における値を記載。

6. 企業在庫の増加

- 東日本大震災及びコロナ禍を経て、企業在庫は増加。



出所:財務省「法人企業統計調査」より本資産運用会社が作成。1985年度を基準に指数化。

市場動向 — 首都圏(1)

空室率 **8.88%** 前Q比 **-0.99pt** ↓

○ : 5%未満 ○ : 5%以上10%未満 △ : 10%以上

Highlight

供給は小休止。旺盛な既存需要がけん引し、空室率は減少。

空室率は8.88%と前Qより0.99pt減少した。前Qに続き空室率は減少。

今Qの新規供給は約7.3万坪で約3.8万坪の消化が進み、既存物件は供給約5.7万坪に対し、需要が約18.9万坪となり、約13.2万坪の消化が進んだ。既存需要約18.9万坪は調査開始以来最大となる。旺盛な既存需要により、総需要は20万坪を超える約22.7万坪となった。当エリアにおける空室面積は100万坪を超えていたが、今Qの旺盛な需要により、約99.2万坪と100万坪を割った。

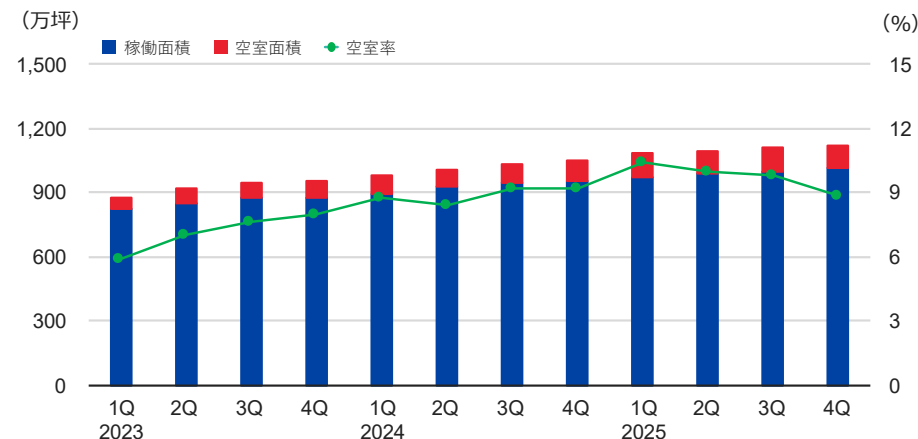
総供給は2025CY2Qからは20万坪を下回り、供給量が落ちてきている一方、総需要は2025CY2Qに20万坪を下回るも、今Qまで増加を続け、再び20万坪を超えるまでに回復し、堅調に推移している。当エリアは依然として旺盛な需要があると考えられる。

現状

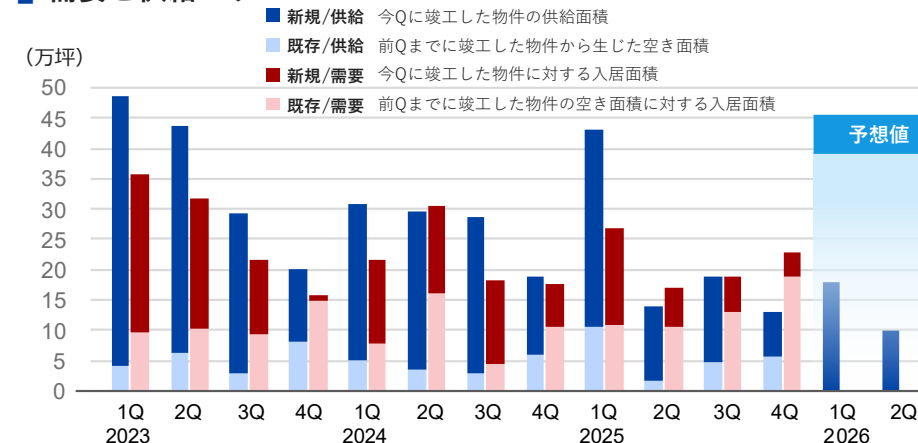
今後

2026CY1Qは約18.0万坪の新規供給が計画され、現時点で内定は5割との情報があり、空室率が悪化する懸念がある。2025CY通期の新規供給は約66.0万坪であったが、2026CY、2027CYの通期の新規供給は、約63万坪、約41万坪と減少傾向にあり、今Qの需要動向を鑑みると、今Qと同水準の需要が継続されれば、空室率は良化傾向で推移するものと推測する。内定動向を注視する。

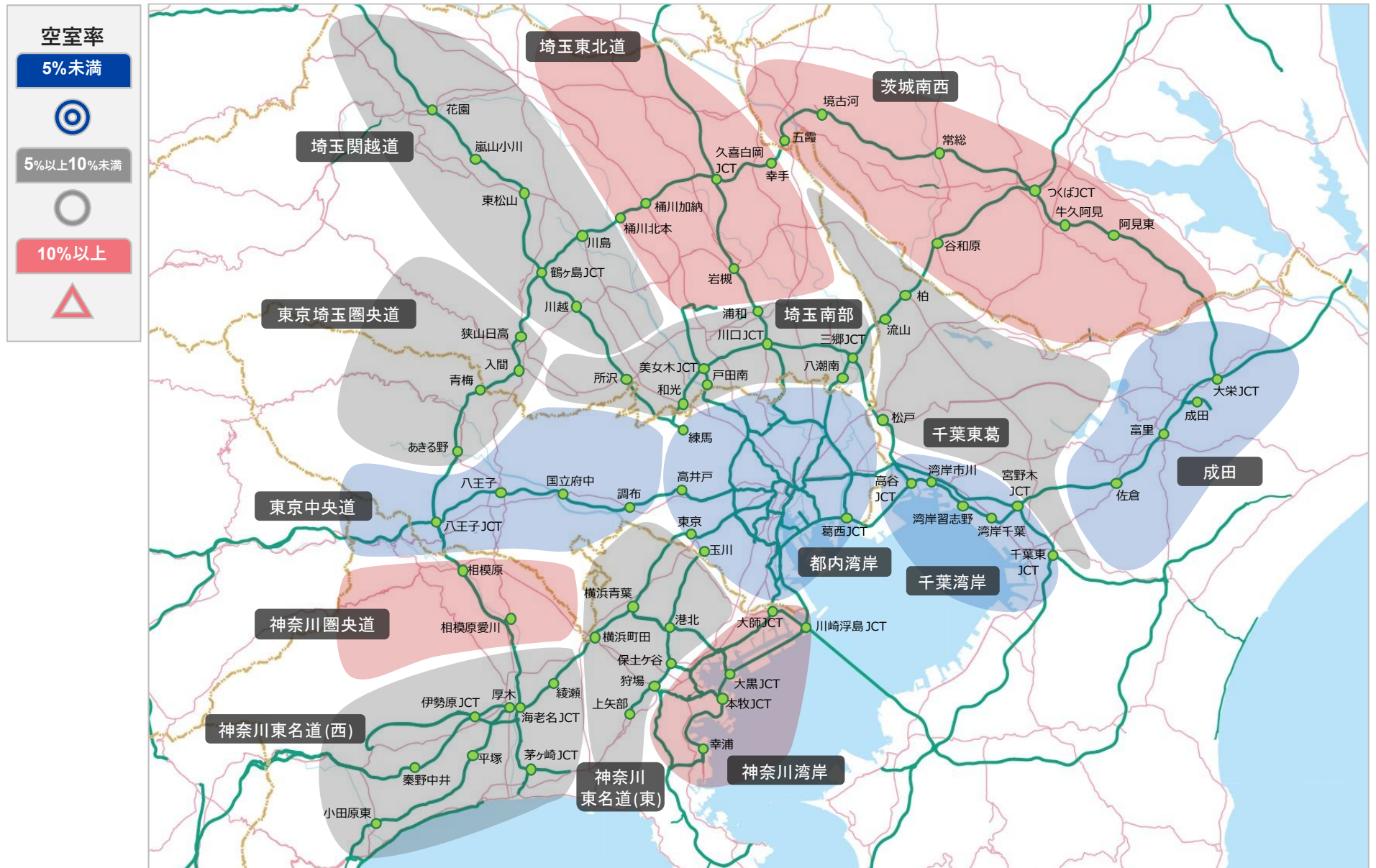
■ ストック量と空室率



■ 需要と供給バランス



市場動向 — 首都圏(2)



出所: 株式会社シーアールイー「倉庫・物流不動産マーケットレポート2025年12月版」に基づき本資産運用会社が作成
Copyright (C) 2026 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

Highlight

供給を上回る過去最大の需要により、空室率は減少。

現状

空室率は3.94%と前Qより1.05pt減少した。前Qまで続いた空室率の増加は減少に転じた。

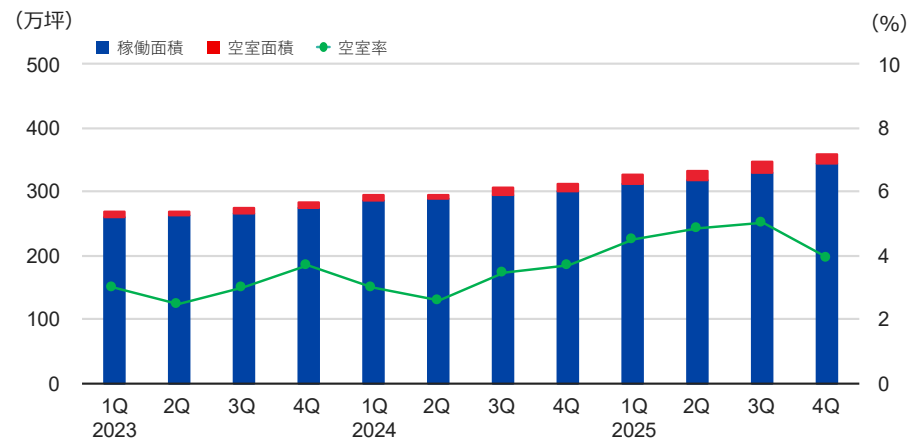
今Qの新規供給約11.9万坪は約10.6万坪の消化が進み、既存物件は供給約1.1万坪に対して需要が約5.5万坪となり、約4.4万坪の消化が進んだ。総供給は約13.0万坪と10万坪を超える水準となった一方、既存需要が約5.5万坪と調査開始以来最大となり、総需要は約16.1万坪となった。旺盛な既存需要を背景に、総需要も調査開始以来最大となった。

総需要は2023CY:約24.0万坪、2024CY:約29.0万坪、2025CY:約45.4万坪と増加が続いていることから、当エリアは引き続き成長市場であることが確認できた。

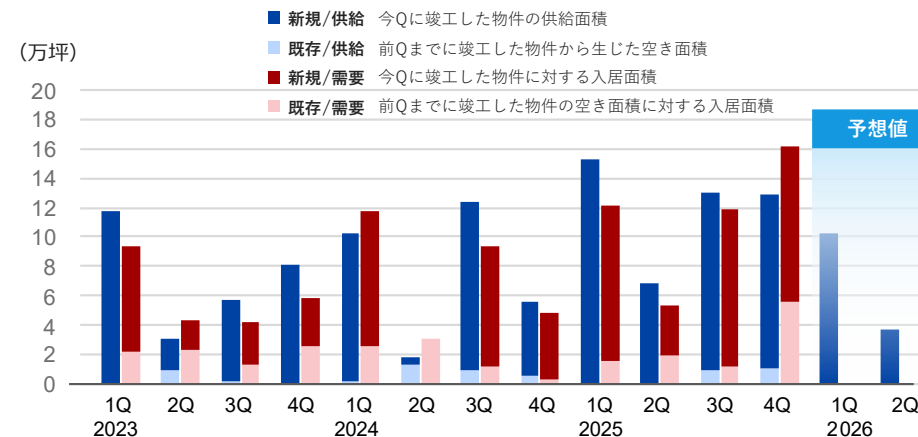
今後

2026CY1Qは約10.2万坪の新規供給が計画され、現時点で内定は9割との情報があり、空室率が悪化する懸念はないと推測する。2026CY2Qから4QにかけてQ平均約7.2万坪の新規供給が計画されていることから一定量の供給が見込まれるが、今Qの需要動向を鑑みると、空室率が悪化する懸念はないと推測する。2026CY1Qの新規供給の内定状況を鑑みると、しばらくは既存物件に依存するエリアとなるため、既存物件の動向を注視する。

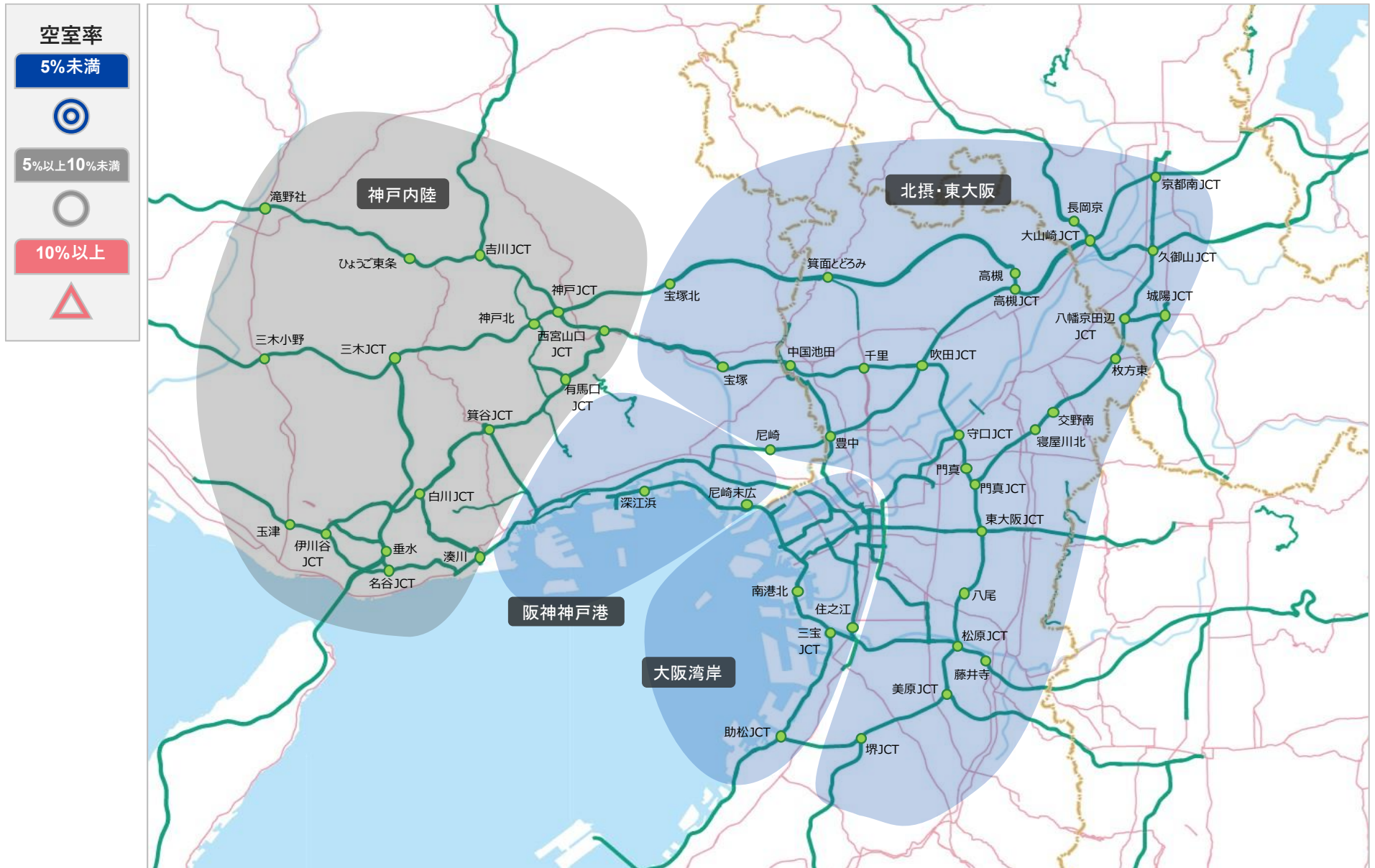
■ ストック量と空室率



■ 需要と供給バランス



市場動向 — 関西圏(2)



出所:株式会社シーアールイー「倉庫・物流不動産マーケットレポート2025年12月版」に基づき本資産運用会社で作成
Copyright (C) 2026 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.



4. CREロジスティクスファンド投資法人の特徴

ロジスクエア大阪交野

JR学研都市線の快速停車駅である「星田」駅より約1km(徒歩約13分)と徒歩圏内。またバス利用の場合「星田北五丁目」バス停から徒歩2分にあるため、雇用確保においても優位。

本投資法人の特徴・優位性

特徴

1. ロジスクエアに重点をおいたポートフォリオ

2. 長期安定的な資産運用

3. 明確な外部成長戦略

質の高いポートフォリオ

① キャッシュ・フローの安定性	稼働率 99.9%	定期賃貸借契約 99.6%	固定賃料 100.0%
② 多様な契約形態	賃貸借契約期間 平均 7.2年	賃貸借残存期間 平均 2.4年	2025年締結契約CPI連動条項付 2件/7件
③ 立地の良さ	首都圏・関西圏比率 98.2%	ICまでの走行距離 平均 3.1km	公共交通機関から徒歩10分以内 88.8%

スポンサーは物流不動産に特化した不動産会社

① リーシング力	直接賃貸借契約締結先 1,074件	物流不動産のマスターリース稼働率 96.3%	他上場リートを含む 内覧会の実績
② プロパティマネジメント力	管理面積 1,552物件 682万㎡	他社からの受託 68%	物流施設中心型PM会社管理実績 第3位
③ 開発力	<ul style="list-style-type: none"> 日々の管理・リーシング活動により得られた要望を施設開発に最大限反映。 不動産証券化黎明期である2006年から、リート組入れ可能な物件を開発。 		

投資口価格に配慮した機動的な物件取得が可能

- ブリッジ機能の活用が可能。すでにIPO時に3物件、第1回公募増資時に1物件をブリッジ機能を活用し取得。
- 手元資金を生かした、数億～数十億円規模の物件取得や準共有持分の取得も可能。
- 14物件734千㎡(延床面積)超の豊富なパイプライン。

注1: CREの提供に基づき本資産運用会社を作成。なお、各数値には物流関連施設以外の不動産のプロパティマネジメント及びマスターリースに係る実績を含みます。

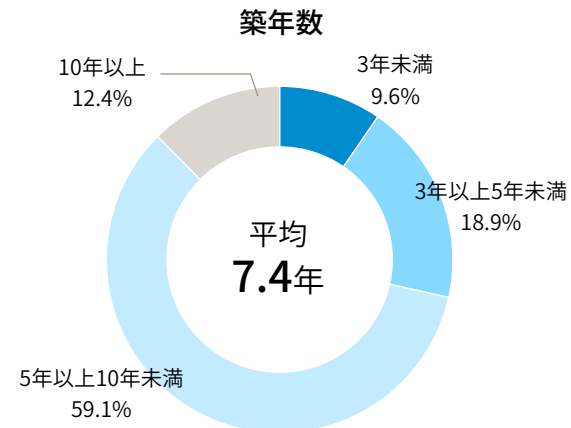
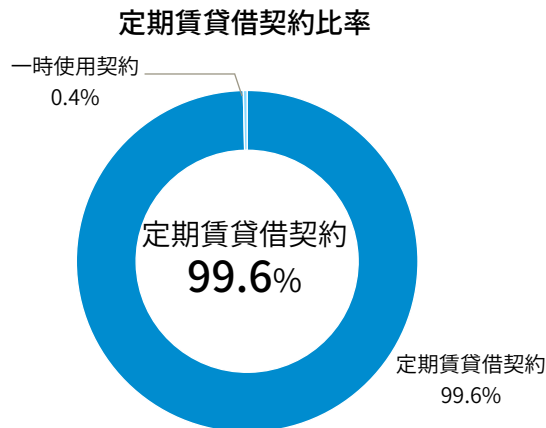
注2: 「他社からの受託」には、CREの管理面積から本投資法人からの受託に係る面積及びCREがマスターレシーとして関与している物件に係る面積を除いた管理面積(他上場物流リート及び私募ファンド等からの受託に係る管理面積)がCREの管理面積全体に占める割合を記載しています。

質の高いポートフォリオ (1) キャッシュ・フローの安定性

安定的運営が可能な契約形態

- 多くの場合、契約期間内に中途解約する際には、その後の未経過賃料相当分が違約金となる。
- 契約満了日の1年前に再契約の締結又は期間満了による終了の意向確認を行う。

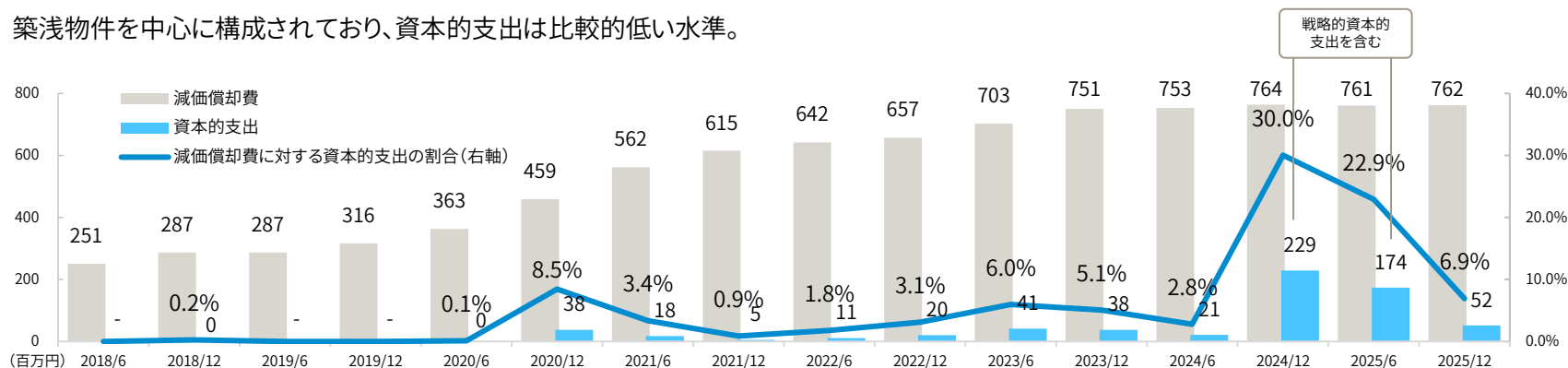
築浅物件の組入れ



注: 定期賃貸借契約比率のみ賃貸面積ベース

資本的支出は低い水準で推移

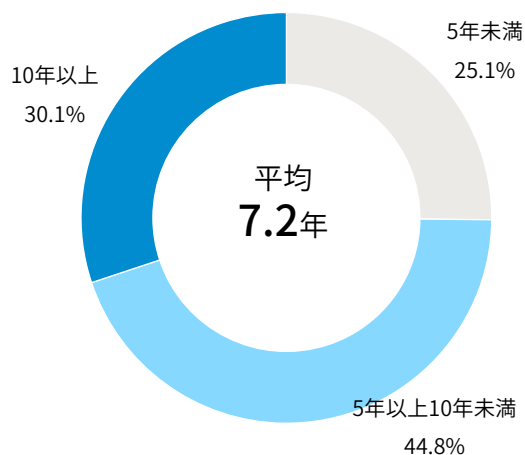
- 築浅物件を中心に構成されており、資本的支出は比較的低い水準。



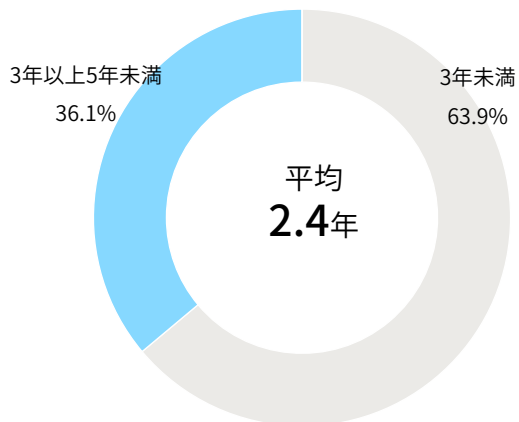
質の高いポートフォリオ (2) 多様な契約形態

テナントの事業計画にも配慮しつつ、長期の契約の場合はCPI連動条項を導入することでインフレに対応

賃貸借契約期間



賃貸借残存期間



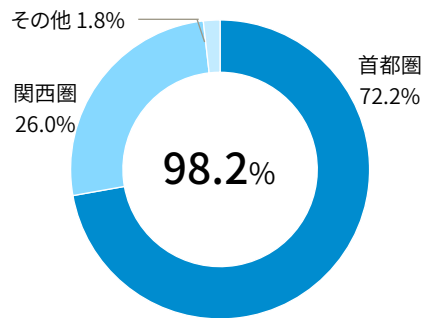
2025年締結契約

契約期間	契約件数
10年以上 CPI連動条項付き	2件
5年	4件
2年	1件
合計	7件

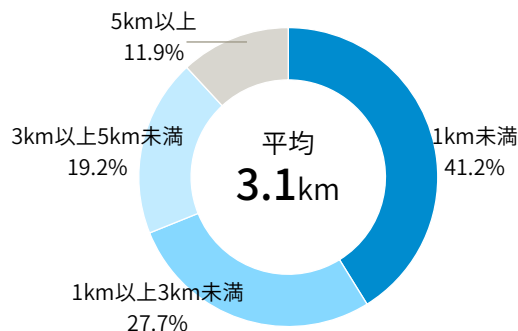
質の高いポートフォリオ (3) 立地の良さ

高い需要が見込まれる物流適地を中心に所在し、テナントの労働力確保にも配慮

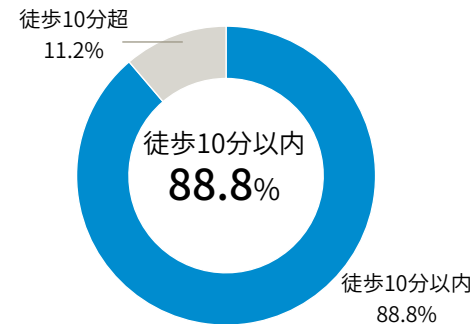
首都圏・関西圏比率



インターチェンジまでの走行距離



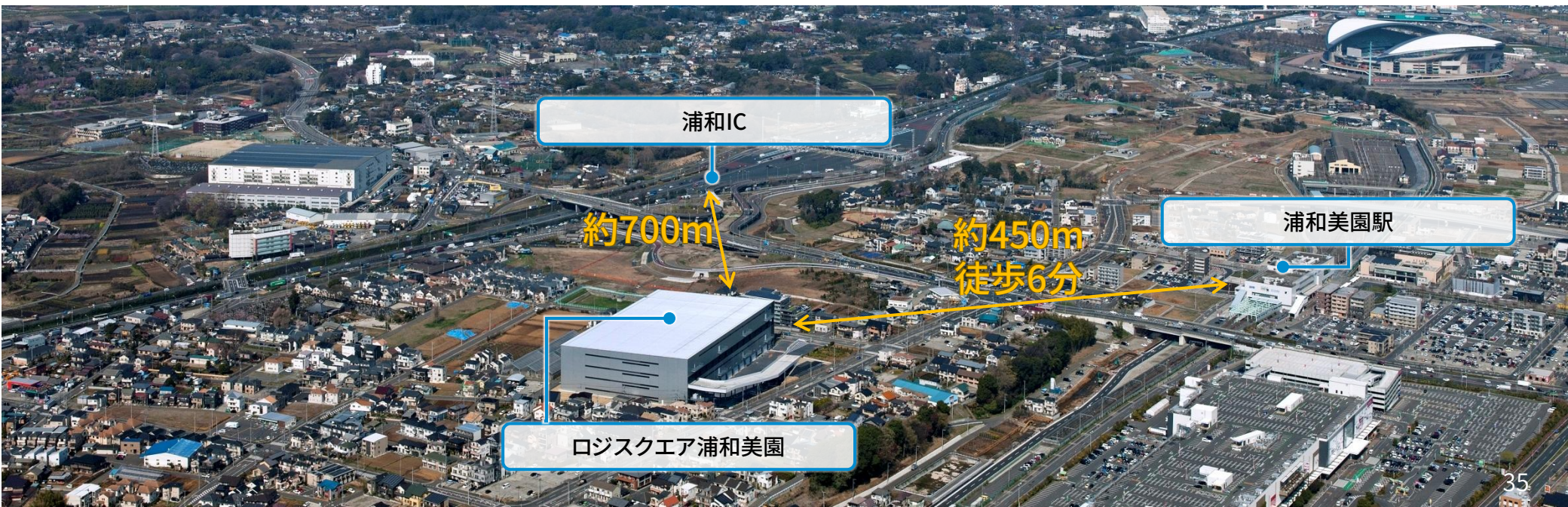
公共交通機関からの所要時間



例:ロジスクエア浦和美園

東北自動車道「浦和」ICより約700m、埼玉高速鉄道「浦和美園」駅より約450m、徒歩6分に位置。

周辺地域では、大規模な複合型まちづくりが推進されており、職住近接による労働力の確保にも高い優位性が見込まれる。



資本コストを意識した資金調達

本投資法人の公募増資及び物件取得の考え方

1. 投資主価値向上のため、1口当たりNAV・DPUが希薄化しない物件取得をする方針。

第1～6回公募増資いずれも1口当たりNAV・DPUの増加を実現。今後も継続する方針。

2. ブリッジ機能の活用や準備期間の短縮により、投資口価格に配慮した機動的な外部成長を行う。

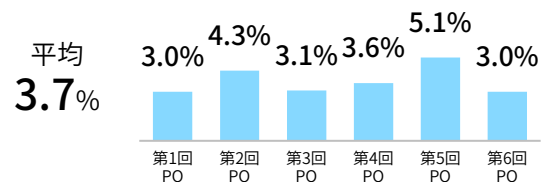
上場時に3物件、第1回公募増資時に1物件をリース会社から取得。スポンサーの物件売却とリートへの取得時期は調整可能。

3. 手元資金を生かした、中規模の物件取得や準共有持分の取得も可能。

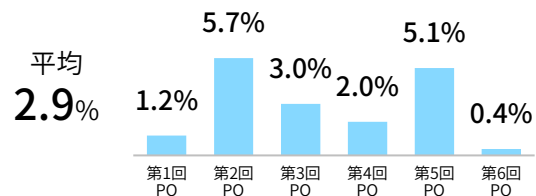
延床面積5,000㎡以上の物件が投資対象であり、減価償却費分の手元資金により数十億円規模の物件取得が可能。

1口当たり分配金・1口当たりNAVが希薄化しない物件取得

PO時の巡航分配金成長率



PO時の1口当たりNAV成長率



ブリッジ機能を活用し時機を捉えた外部成長



手元資金のみでの物件取得

手元資金 **3,877** 百万円

ロジスクエア狭山日高
(準共有持分20%)の取得

取得価格 **3,612** 百万円

ロジスクエア千歳の売却

帳簿価額 **1,290** 百万円

借入金返済 **1,200** 百万円

注:「PO時の1口当たりNAV成長率」とは各PO時の直近期末時点の1口当たりNAVに対する各PO後の1口当たりNAVの割合です。

ロジスクエアの特徴

ロジスクエアは、CREによって開発された物流施設のブランド名であり、テナントニーズに応える良質な物流施設

半たわみ性舗装を採用し、
わだち掘れの発生を抑制

外壁にサンドイッチパネルを使用し、
冷暖房設備設置時の熱負荷を低減し、美しい外観を維持



倉庫内温度低減のために井戸水を利用した屋根散水設備の設置

1・3階合計44台の大型トラックが
同時接車可能



バス奥行13.5m

40ftコンテナとシャーシが
納められる奥行きを確保



ウッドデッキ

駐輪場

ウッドデッキの休憩スペース

ロジスクエア浦和美園

1・3階にトラックバースを分け、かつ、場内出入口を1・2階テナントと3・4階テナントそれぞれに設けることで、敷地内のトラック動線を完全分離。場内車両渋滞や接触事故防止に配慮

注：上記はロジスクエアの特徴の例を紹介しており、本投資法人の保有物件の全てが上記の特徴を備えているものではありません。

ロジスクエアの特徴

ロジスクエアは、倉庫内での作業効率・働きやすさの向上や、将来コストの削減に寄与

全館LED照明で節電に寄与

防火区画開口部を最大限確保

柱スパン10.3m×10.35m

床荷重1.5t/m²

防火区画壁には断熱性、耐震性、美観に優れた耐火断熱パネルを全面採用

有効天井高6.0mとし、冷蔵パネルを設置した場合においても有効天井高を5.5m確保できるように設計

倉庫機能をデザインとして「可視化」した倉庫内のサイン

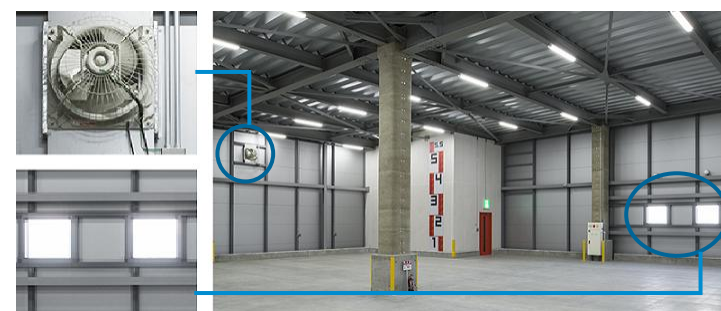
ロジスクエア浦和美園



事務所と倉庫スペースの内壁に窓を設置することで、円滑な意思疎通が可能



女子トイレに小物入れを設置し、女性従業員が快適に過ごせるよう配慮



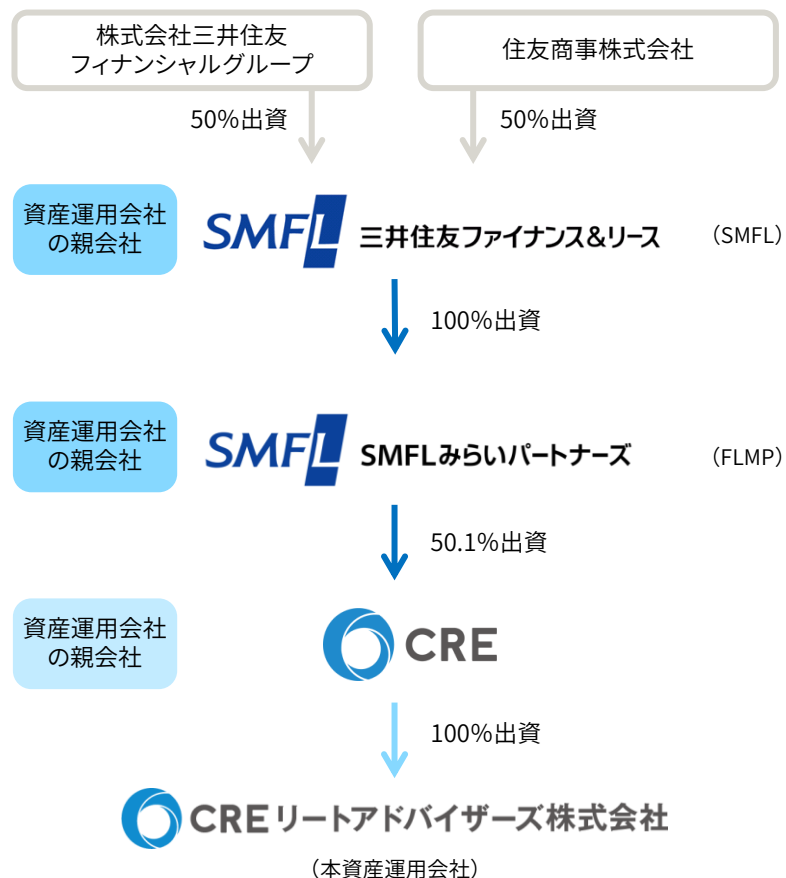
事務所部分の将来的な増床ニーズを想定し、法令を遵守できるようにあらかじめ窓や換気扇を設置しており、将来のコスト削減に寄与

注：上記はロジスクエアの特徴の例を紹介しており、本投資法人の保有物件の全てが上記の特徴を備えているものではありません。

CREは三井住友ファイナンス&リースグループの一員

SMFL・FLMPは資産運用会社の親会社

グループ関係図



資産入替の実現、格付の見通しがポジティブに変更

グループ入りの目的

- CREグループの信用力及び資金調達力の向上

CRE格付(JCR)	CREロジ格付(JCR)
AA- (安定的)	A+ (安定的) → A+ (ポジティブ)
- SMFLグループによるブリッジ保有機能等の活用

ブリッジ・物件取得先	物件売却先
厚木飯山南工場 (底地)	ロジスクエア 狭山日高
← 資産入替 →	
- SMFLグループの顧客基盤や強固なネットワーク等の経営資源の活用
- CREグループのアセットマネジメント事業との協働

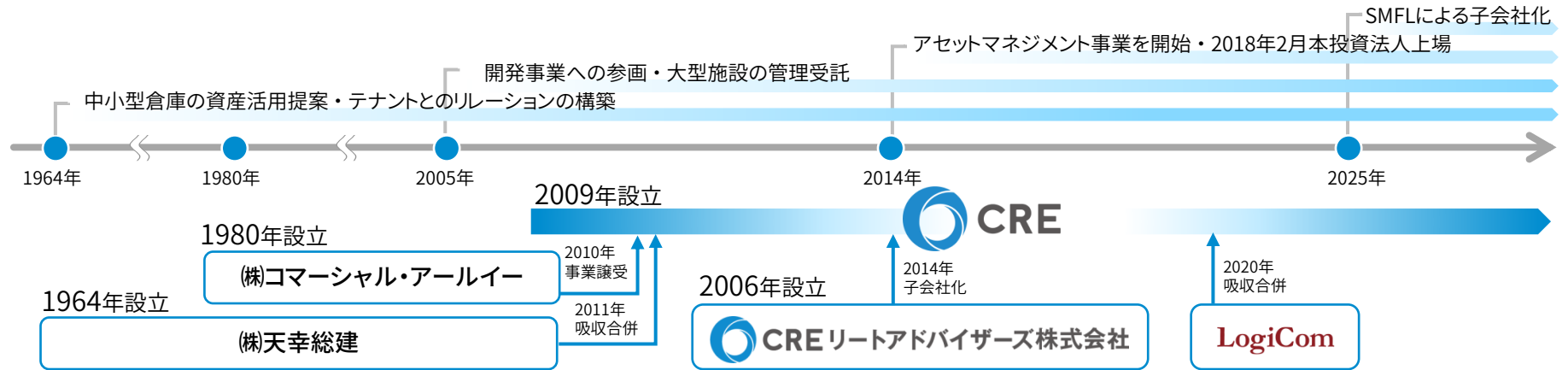
2025年7月にFLMPとサポート契約を締結

サポート内容

- 本資産運用会社に対する物件情報の提供
- 再開発及び再生に関する支援
- ブリッジによる取得機会の提供及びSPCブリッジに対する資金調達手段の提供
- その他の支援

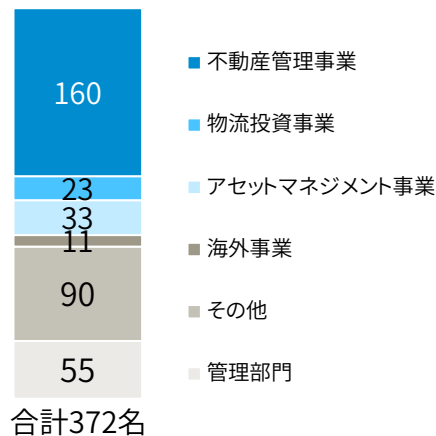
スポンサーは物流不動産に特化した不動産会社

スポンサーであるCREは、日本の物流不動産分野で60年以上の実績を有する



全社員が物流不動産に関与

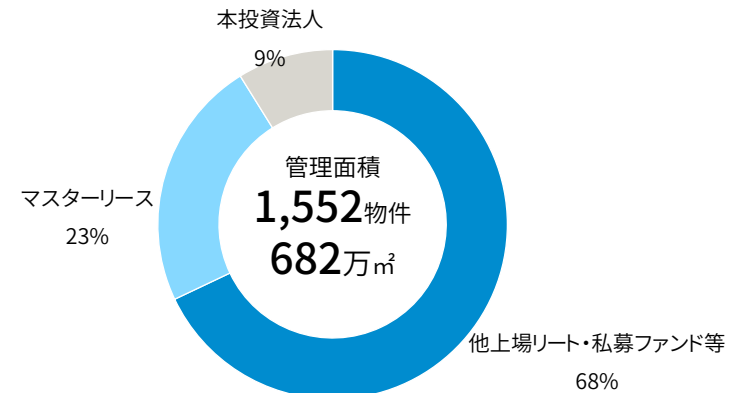
連結従業員数(2025年7月末日現在)



出所:CRE提供の資料に基づき本資産運用会社が作成。

他社からの管理受託実績が豊富

本投資法人は、スポンサーの682万㎡の管理実績に基づくノウハウを活用可能。

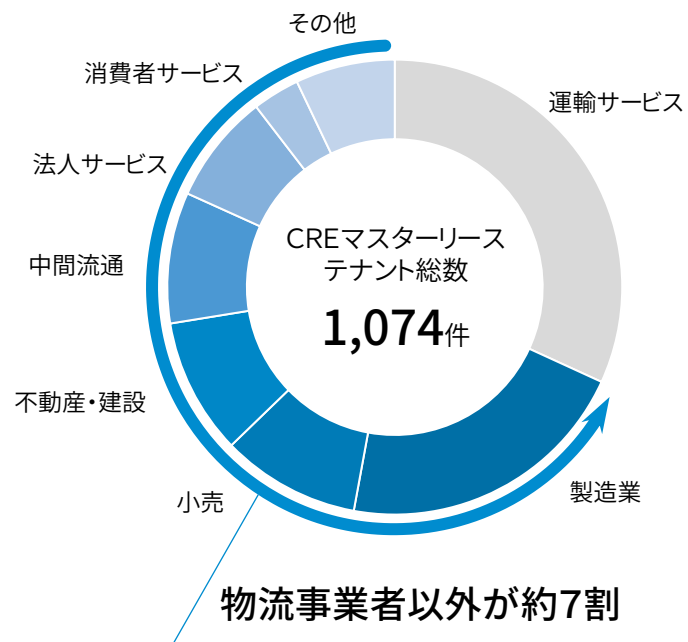


注:2025年7月末日現在。CRE提供の資料に基づき本資産運用会社が作成。なお、各数値には、物流関連施設以外の不動産のプロパティマネジメント及びマスターリースに係る実績を含みます。

CREのテナント誘致・物件管理能力—幅広いテナントネットワークが強み

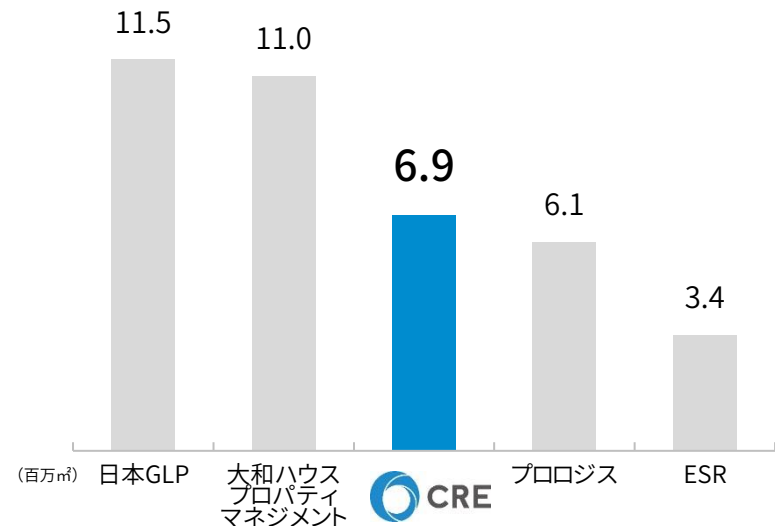
物流事業者に留まらない多様なテナントとの直接契約により成約賃料、増額、減額などの賃料動向を即時に把握

- CREが借主となり直接テナントと賃貸借契約を締結するマスターリースにより、賃料水準を把握することが可能。
- 物流事業者のみならず多様な業種のテナントとのリレーションを構築。



物流施設中心型PM会社で3位の管理実績

受託面積上位5社

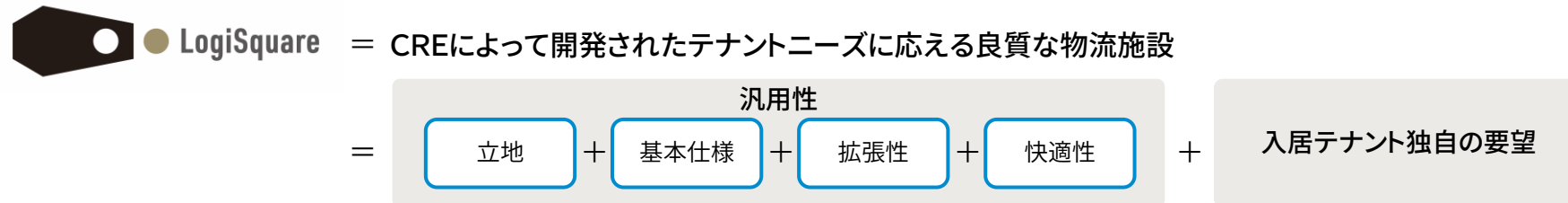


注：2025年11月末日現在。物流関連施設以外の不動産のテナントを含みます。また、テナントの分類は、賃貸借契約締結時にテナントに対して行うヒアリング等に基づき、各テナントの主たる取扱い商品・業態を本資産運用会社が判断した上で行ったものです。したがって、その後の取扱い商品の変化等により、実際の比率と一致するとは限りません。

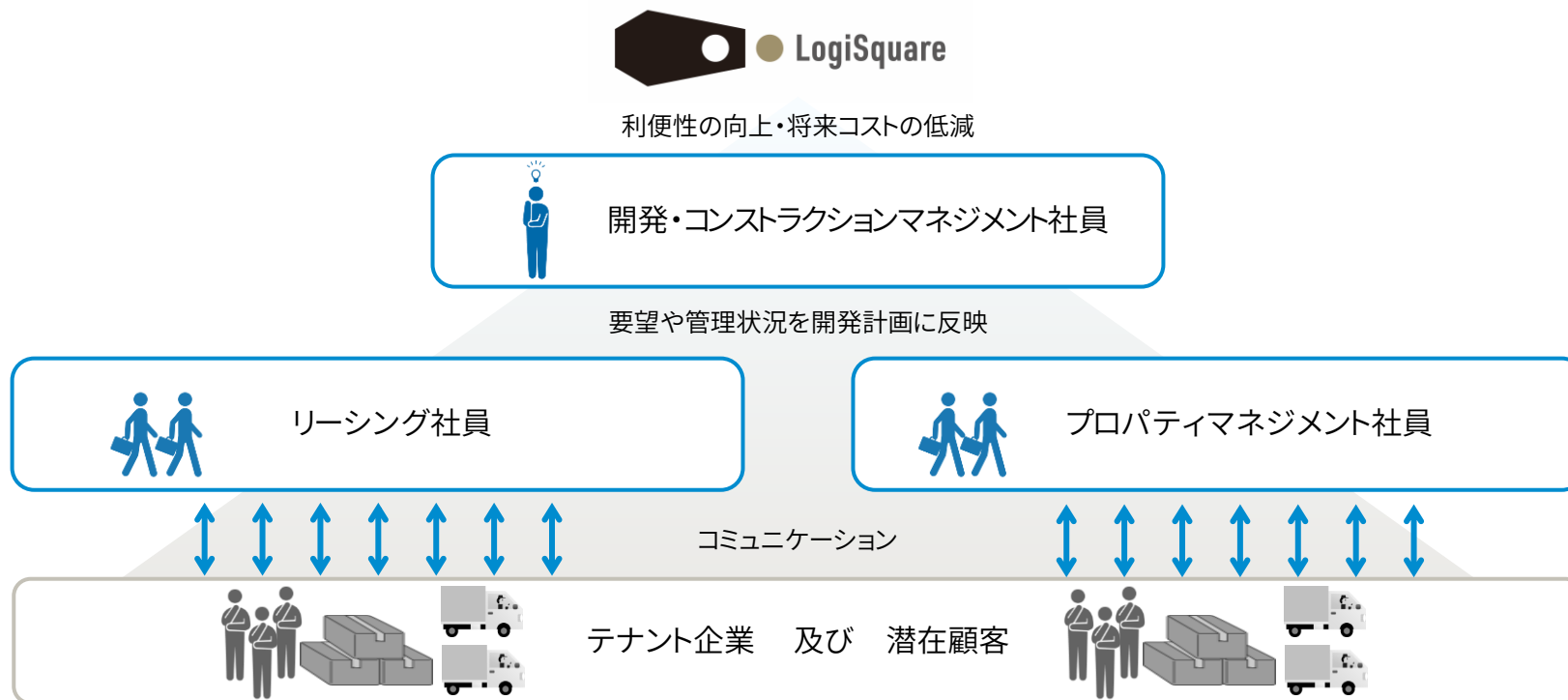
注：総合エココム株式会社「月刊プロパティマネジメント」(2025年11月号)より本資産運用会社が作成。「物流施設中心型PM会社」とは、受託面積の70%以上が物流施設であるプロパティ・マネジメント会社をいいます。なお、「受託面積」には物流関連施設以外の不動産の管理面積も含まれています。

CREの開発力一汎用性を確保し、かつ、テナント要望を取り込んだ開発

汎用性を確保した上で、テナント要望を取り込むことで、長期契約とリテナントリスクの低減を実現



日々の管理・リーシング活動により得られた要望を施設開発に最大限反映させ、利便性を向上

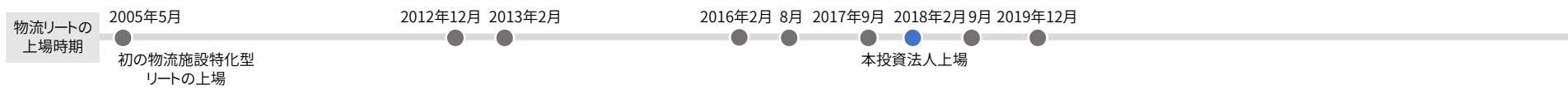
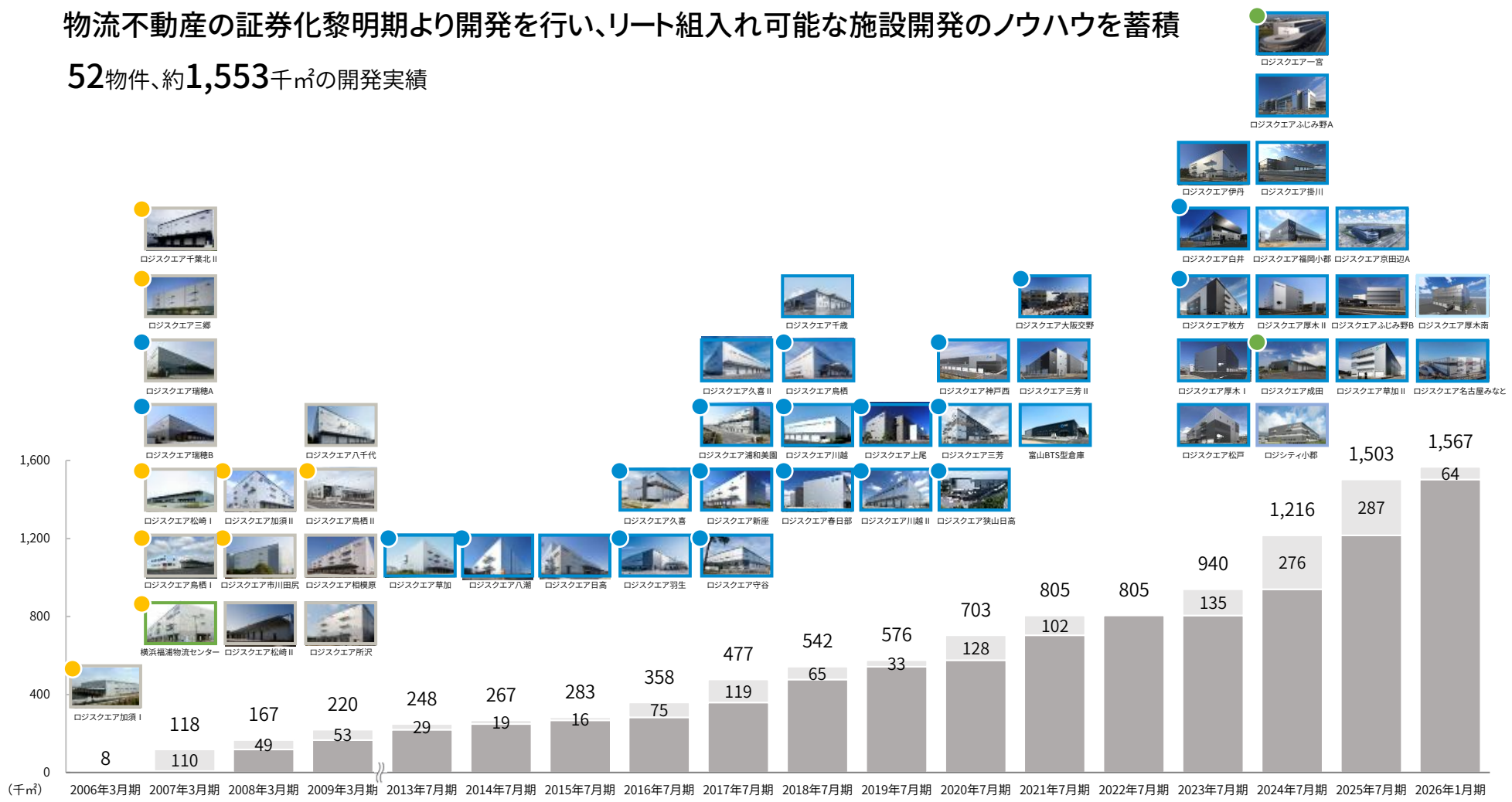


CREの開発力—不動産証券化黎明期より開発

累積延床面積 期中に開発が完了した又は完了する予定の物件の延床面積合計
 はコマーシャル・アールイー開発物件 はコマーシャル・アールイーとケネディスとの共同開発物件
 はCRE開発物件 はCRE開発物件(予定) はCREと福岡地所との共同開発物件
 は他リート保有物件 は本投資法人保有資産 は優先交渉物件

物流不動産の証券化黎明期より開発を行い、リート組入れ可能な施設開発のノウハウを蓄積

52物件、約1,553千㎡の開発実績



注：上記には保有資産以外の物件も含まれますが、本投資法人はCRE及びCRE子会社等との間で保有資産以外の上記各資産について具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はなく、また今後取得できる保証もありません。また、第三者に売却済の物件も含まれます。更に、CRE開発物件(予定)については2026年1月31日現在、開発は完了しておらず、完成予想図、延床面積及び開発完了時期は2026年1月31日現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。なお、上記物件は、建物竣工時点を開発完了時点として記載しています。

5. Appendix



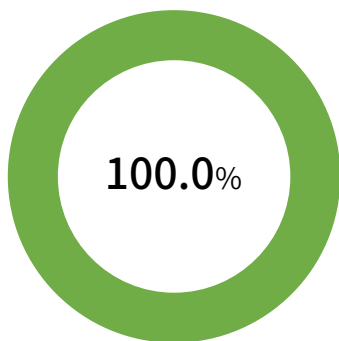
ロジスクエア大阪交野

地上4階建ての制震構造。1-3階に中央車路が設けられたダブルランプウェイ型の物流施設。場内は安全性向上を図るために車両動線を一方通行としており、ランプウェイは上り専用と下り専用をそれぞれ設置。44

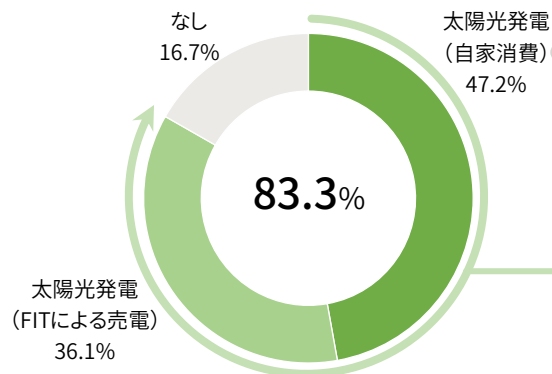
ESGへの取り組み — Environment(1)

100.0%がグリーンビルディング

J-REIT初

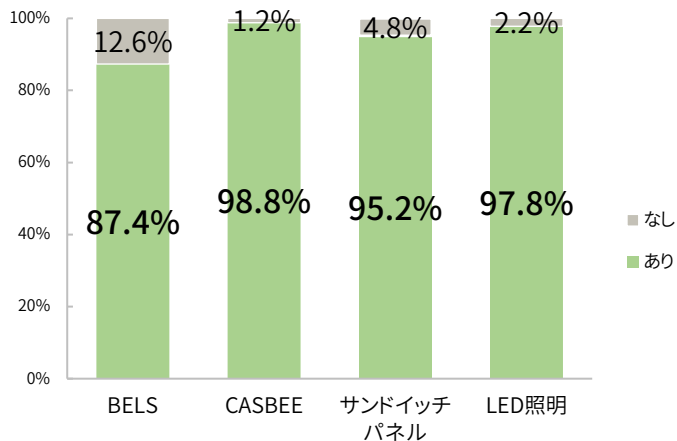


8割超の物件で太陽光発電を導入

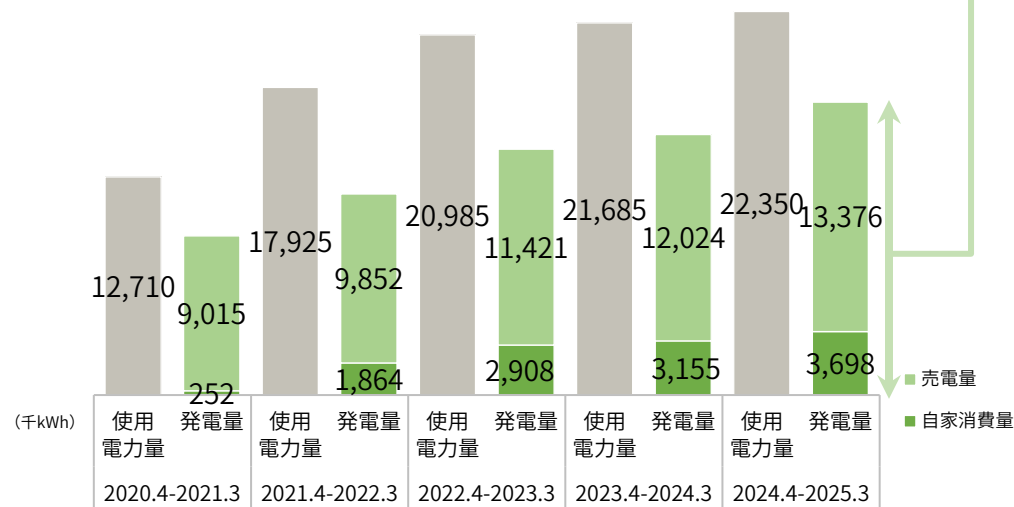


自家消費は、送電ロスが発生せず発電した電気を無駄なく使用でき、テナントへ直接自然エネルギーの提供ができることから、今後取得する物件について積極的に導入を進める方針

環境認証・設備導入の割合



保有資産の使用電力量と発電量



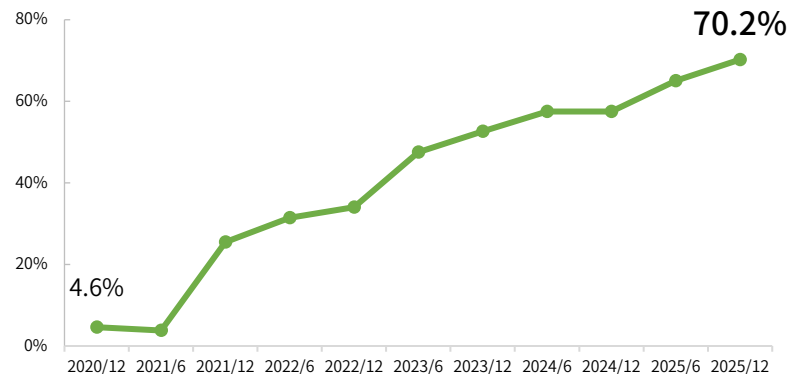
全使用量の76%の自然エネルギーを生成

注1:延床面積ベース。底地は除いて記載しています。
注2:本投資法人は屋根を賃貸し、賃借人が太陽光パネルを設置し発電することによって、自然エネルギーを創出しています。

ESGへの取り組み — Environment(2)

グリーンファイナンスを推進

グリーンローン・グリーンボンドの割合



エコアクション21の認証・登録



2024年3月にエコアクション21の認証・登録を完了

GRESB 2025において5 Starsを獲得



リアルエステイト評価	5 Stars
開示評価	A

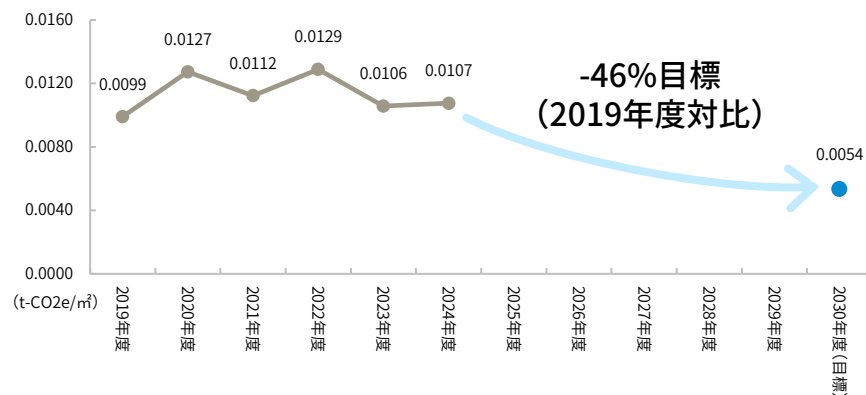
注：各年度の算定期間は該当年の4月1日からの12か月間です。

TCFD提言に沿った開示を実施し、目標・実績を公表



定性的なシナリオ分析、目標等を新たに開示 (2022年8月15日公表)

温室効果ガス排出量(原単位)



環境関連データ把握率

目標	2027年度まで100%を維持	2024年度実績	98%
----	-----------------	----------	------------

グリーンビル認証取得率(底地は除く、延床面積ベース)

目標	2027年度までに95%以上	2024年度実績	100%
----	----------------	----------	-------------

ESGへの取り組み — Environment(3)

太陽光発電の自家消費

施設内で消費する電力の一部を、太陽光発電した電力で賄う



人感センサーの設置

施設内に人感センサーを設置し、省エネルギーを推進



節水型衛生器具の設置

節水性能の高い衛生器具を設置することで、節水に取り組む



屋根散水設備の設置

井戸水を利用した屋根散水設備を設置し、倉庫内温度低減に寄与



壁面緑化

壁面緑化は建物の表面温度を下げる効果があり、また、CO₂削減にも貢献



土壌汚染対策

CREのグループ会社である株式会社エンバイオ・ホールディングスは、汚染土壌を掘削せずに地中の汚染物質を分解する「原位置浄化」を積極的に採用し、工場跡地等を物流施設の開発用地として再生

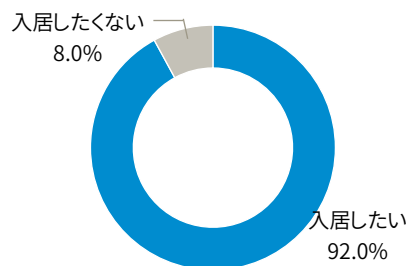


ESGへの取り組み — Social(1)

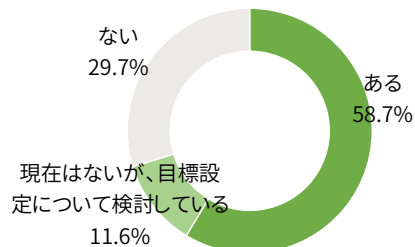
テナントアンケート調査の実施

入居テナントや施設の従業員の方々の快適性や利便性の向上を目指すために、毎年、テナント満足度調査を実施。

今後もロジスクエアに入居したいと思いますか？



GHGの排出量の具体的な削減目標はありますか？



注1:賃貸面積ベース。

注2:上記のアンケートは保有資産の全てのテナントに対して本投資法人及び本資産運用会社が2025年2~3月に実施。

近隣の小学生を対象とした社会科見学を開催



ロジスクエア大阪交野にて、テナントが近隣の小学生を対象とした社会科見学を実施。

従業員と資産運用会社との良好な関係の構築

従業員アンケート調査の実施(半年ごと)

本資産運用会社では、年2回、エンゲージメントに関するアンケート調査を実施し、主体的に仕事に取り組んでいる状態や組織に対する自発的貢献意欲を確認。

課題がある場合には、改善のための施策を従業員自らが立案し、実行。

社長が全従業員と面談(四半期ごと)

本資産運用会社では、四半期ごとに社長及び部長が全従業員と個別面談を実施。

目標設定、業務進捗、キャリアの構築を含め多様な内容を話し合う場を設定。



	2025年7月期	
	実施回数	実施率
社長との個別面談	4回	100.0% (全従業員)
部長との個別面談	4回	100.0% (全従業員)

ESGへの取り組み — Social(2)

テナントの事業継続性・快適性の向上

- BCP(事業継続計画)対策を支援
 - 液状化リスクが小さい内陸部に所在する物流施設を保有
 - 水害対策として、受変電設備を高い位置に設置
 - 緊急地震速報システムの導入
 - AEDの設置
 - 非常用電源供給装置を設置
 - 延焼拡大防止対策として自動火災報知設備に断路器を設置
- 快適性の向上
 - 玄関やトラックバース等に暖色系の照明を採用
 - 外部ドライバー用のトイレを設置
 - 2020年4月の健康増進法改正に対応するよう喫煙専用室を改修



投資家への積極的な情報発信

- 投資家間の情報格差を是正し、開示を合理化
 - 補足説明資料の充実化を図ることで、フェア・ディスクロージャー及び開示の合理化を推進
- 新型コロナウイルス感染拡大に配慮したIR活動
 - 2020年3月以降、国内外の機関投資家と電話会議やウェブ会議を実施し、通常時と変わらぬ対話を図る



役職員への取り組み

- 能力開発の支援
 - 資格取得費用や祝い金の支給により、資格取得を奨励

資格保有者(試験合格者を含む)

資格名	保有・合格者割合
宅地建物取引士	68.8%
不動産証券化協会認定マスター	50.0%
日本証券アナリスト協会検定会員	18.8%
不動産コンサルティングマスター	18.8%

注:本投資法人の運営に関与する16名(2025年12月末日現在)を分母として計算。

- 職場環境の整備
 - オフィス移転により、リフレッシュ・業務スペースの拡大
 - 新型コロナウイルス感染対策として、時差出勤、在宅勤務を導入

地域・社会の発展への貢献

- CREにおける活動
 - ロジスクエア狭山日高の開発を契機として、敷地内で縄文時代中期(約5,000年前)の竪穴住居跡が74軒発掘され、行政による発掘作業、記録保存や見学会などの実施に協力
 - 企業が抱えるロジスティクスの課題を共有することを目的にCREフォーラムを開催
- 防火水槽を設置し、消防水利として水道水の提供が可能
- さいたま国際マラソンに際しての通行制限に協力



ESGへの取り組み — Governance

スポンサー・本資産運用会社の役職員による本投資口の保有

- スポンサーの代表者が本投資口を保有。加えて、本資産運用会社の多くの役職員が累積投資制度及び社内規程に基づき本投資口を保有

	役職	氏名	保有口数
CRE	代表取締役社長	亀山 忠秀	1,119 口
本資産運用会社	代表取締役社長	伊藤 毅	1,725 口
	代表取締役副社長	岡 武志	200 口
	取締役執行役員	戸田 裕久	16 口
	従業員 17名中12名		146 口

注：2025年12月末日現在。各保有口数は1口未満を切り捨てて記載しています。

本資産運用会社の高い独立性

- 独立系AM会社として創業した経緯から、常勤役員及び従業員のほぼ全員がプロパー。採用及び人事評価にCREは関与しない

区分	人数
常勤役員	3 名
従業員	17 名
内、CREからの出向者	1 名
合計	20 名

注：2025年12月末日現在。

より投資主利益と合致した資産運用報酬体系へ変更

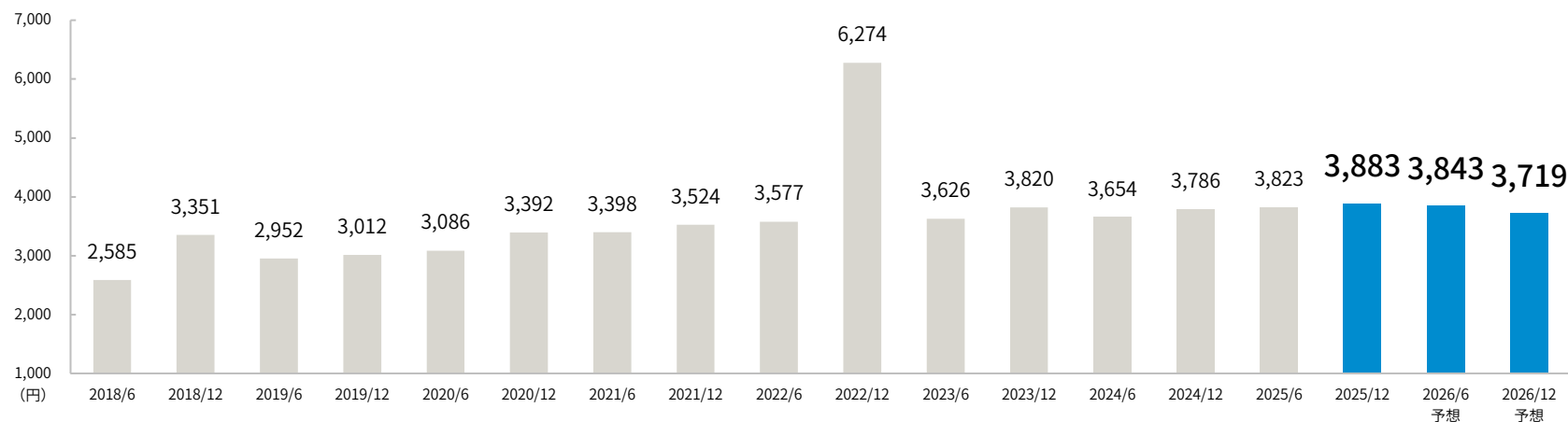
- 2022年9月28日投資主総会において規約変更が承認され、2023年6月期より資産運用報酬体系を変更
- 総資産ベースの運用報酬1を減額し、運用報酬2と3を一本化することで、1口当たり当期純利益との連動性を高めることが狙い

	変更前
運用報酬1	総資産額×0.325% (上限)
運用報酬2	税引前当期純利益×4.0% (上限)
運用報酬3	1口当たり当期純利益×10,000
取得時報酬	取得価額×1.0% (上限) (利害関係者との取引は0.5% (上限))

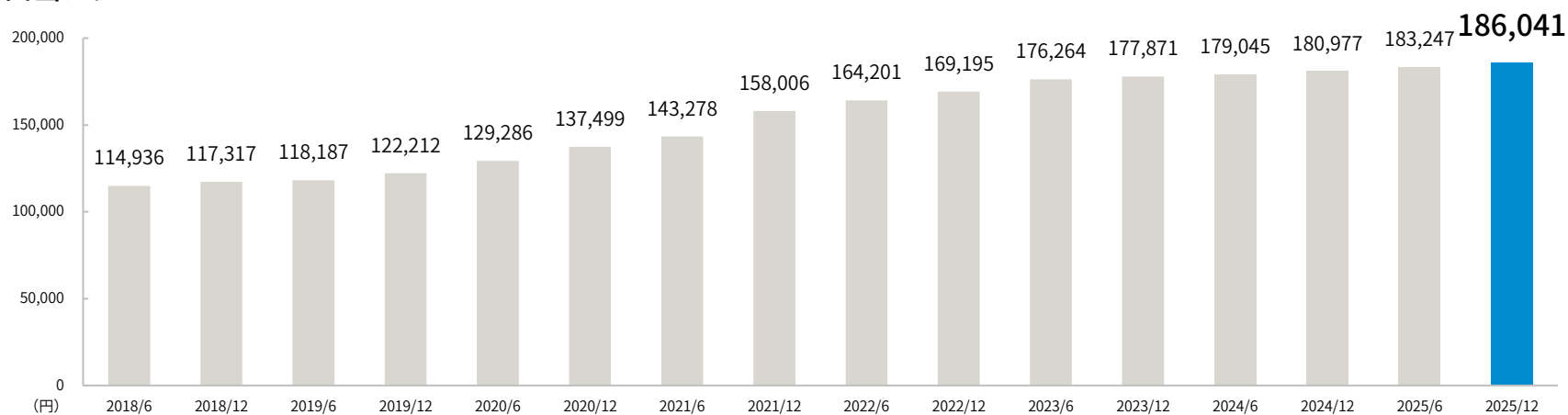
	変更後
減額	総資産額×0.3%
統合	税引前当期純利益×1口当たり当期純利益×0.0019%
	取得価額×1.0% (利害関係者との取引は0.5%)

各指標の推移 (1) 1口当たり分配金、1口当たりNAV

1口当たり分配金

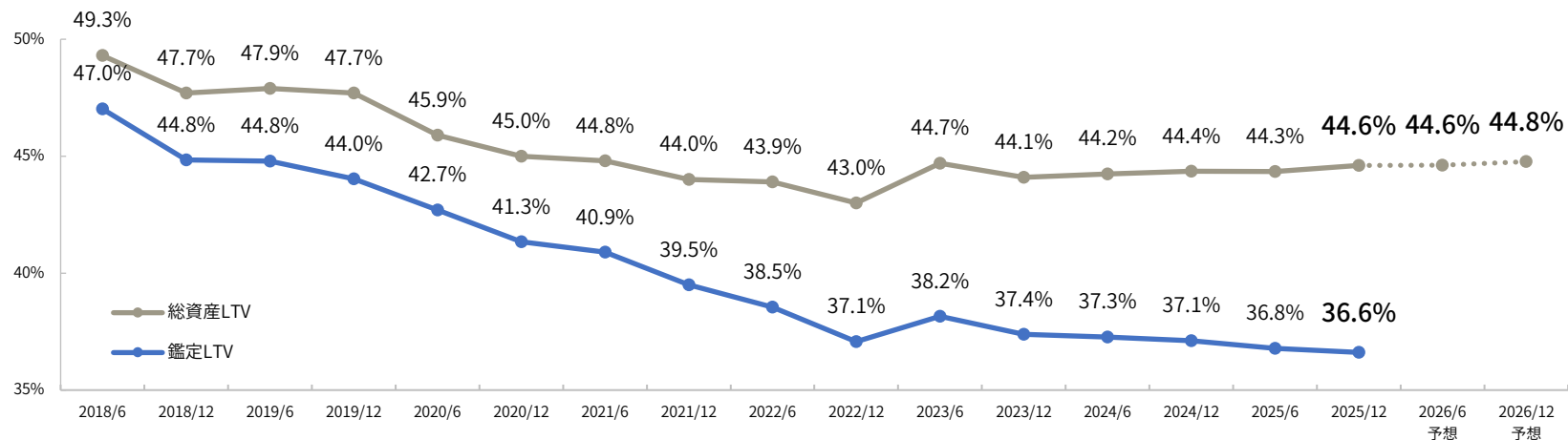


1口当たりNAV

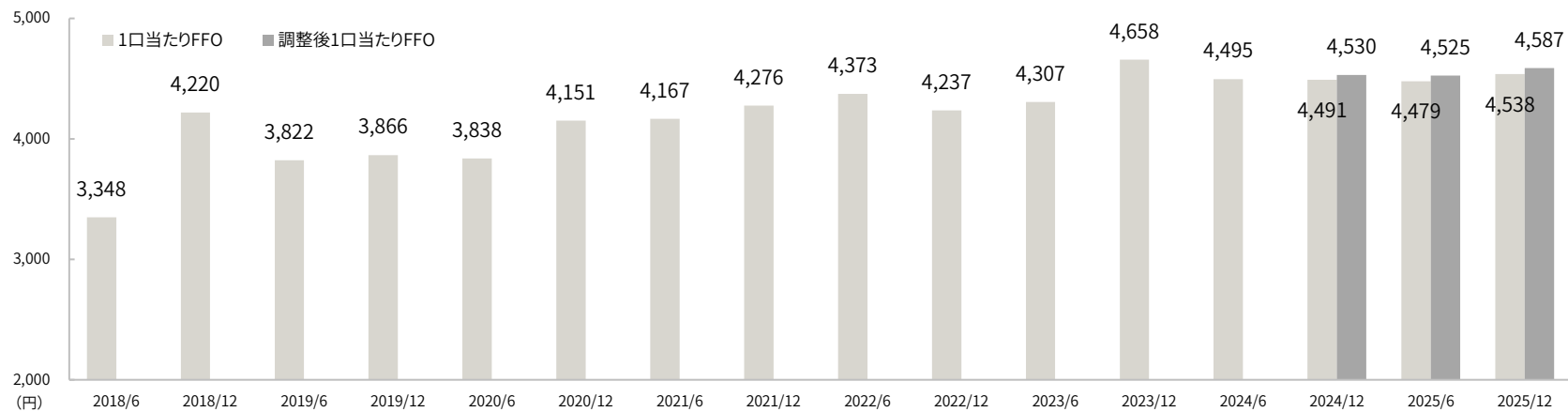


各指標の推移 (2) LTV、1口当たりFFO・AFFO

LTV

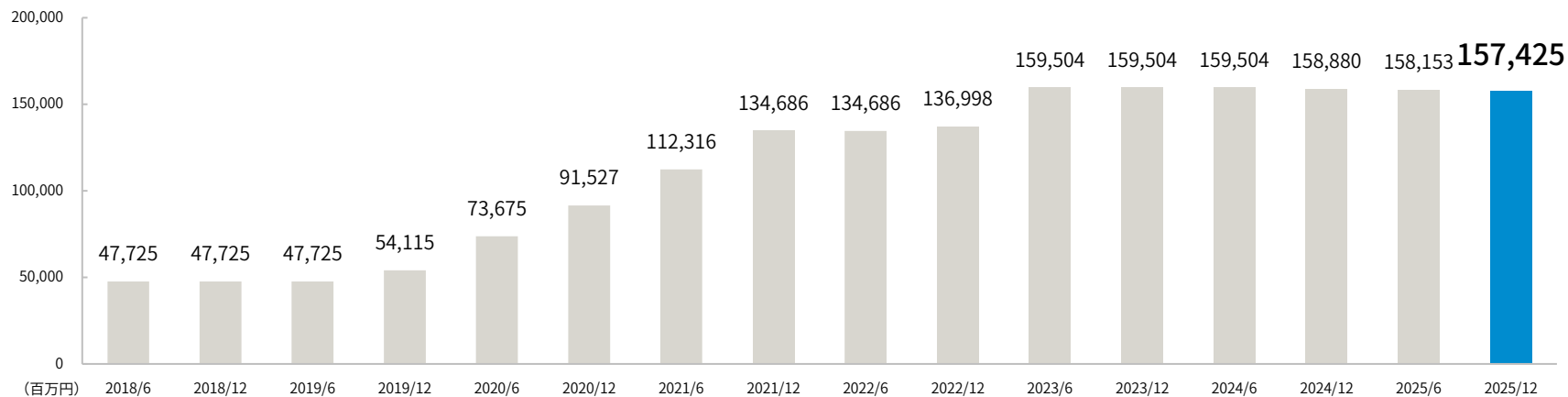


1口当たりFFO

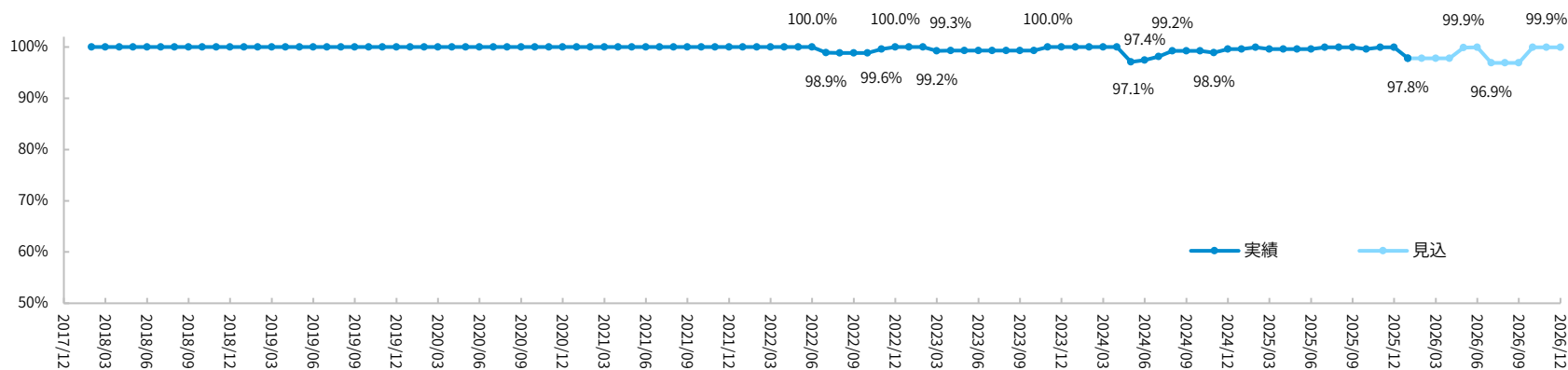


各指標の推移 (3) 資産規模、稼働率

資産規模

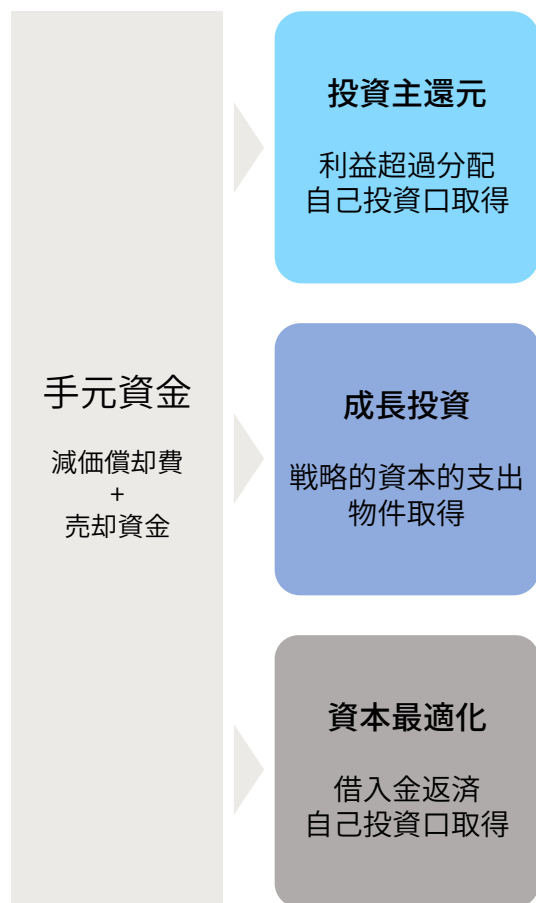


稼働率

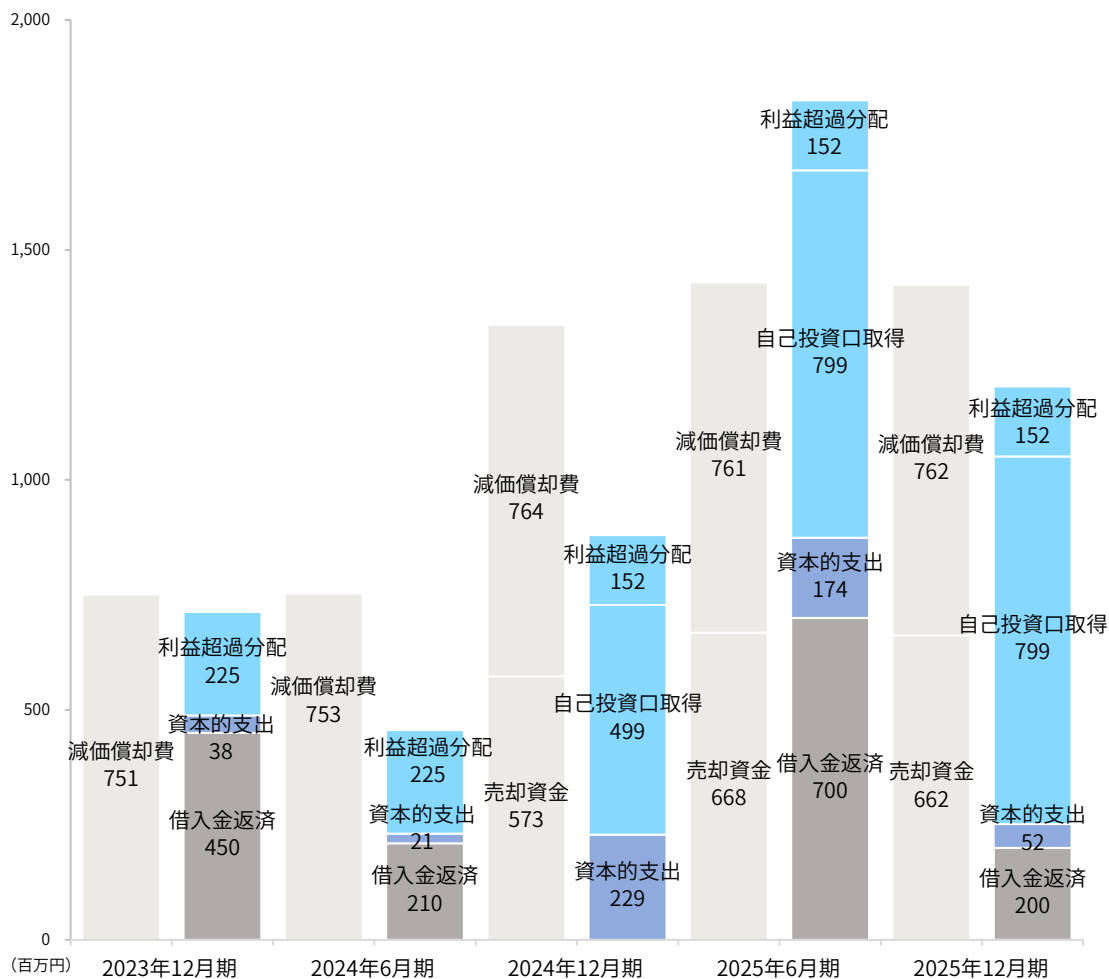


効率的なキャッシュマネジメント

手元資金の活用方針



効率的なキャッシュマネジメント



大都市圏中心のポートフォリオ (1) 首都圏

保有資産及びパイプラインの立地



- 保有資産
- 取得予定資産
- 優先交渉物件
- CRE開発物件

大都市圏中心のポートフォリオ (2) 関西圏・その他

保有資産及びパイプラインの立地



- 保有資産
- 優先交渉物件
- CRE開発物件

将来の外部成長を可能とする豊富なパイプライン

CREグループとの連携のもと、継続的な分配金成長を目指す

パイプライン

合計 **14** 物件 延床面積 **734,832** m²

優先交渉物件

ブリッジ



ロジスクエア一宮
①2023年9月
②60,641m²
③愛知県一宮市

ブリッジ



ロジスクエア成田
①2024年5月
②18,022m²
③千葉県成田市



ロジスクエア鳥栖 II
①2026年9月
②36,576m²
③佐賀県鳥栖市



ロジスクエア久喜 III
①未定
②未定
③埼玉県久喜市

CRE開発物件



ロジスクエア名古屋みなと
①2025年12月
②49,987m²
③愛知県名古屋



ロジスクエア厚木南
①2026年1月
②14,496m²
③神奈川県厚木市



ロジスクエア鳥栖 III new!
①2027年4月
②22,225m²
③佐賀県基山町



ロジスクエアふじみ野A・B・C
①A:2024年1月 ②A:112,340m²
B:2024年10月 B:114,175m²
C:未定 C:43,283m²
③埼玉県ふじみ野市



ロジスクエア京田辺B
①2026年8月
②90,498m²
③京都府京田辺市



ロジスクエア朝霞A・B
①A:2027年5月 ②A:104,589m²
B:2028年2月 B:68,000m²
③埼玉県朝霞市

未定

(仮称)宮城大和プロジェクト new!
①2028年夏頃
②未定
③宮城県大和町

①竣工(予定)時期、②(予定)延床面積、③所在地

注:2026年1月31日現在、本投資法人はCREグループとの間でパイプラインについて具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はなく、また今後取得できる保証もありません。

ポートフォリオ一覧

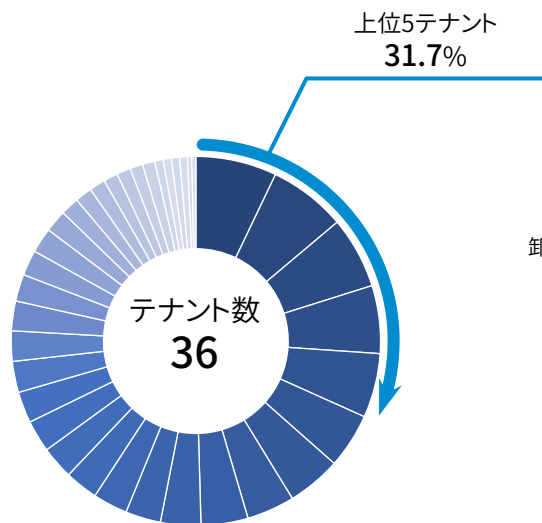
物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り(%)	延床面積 (㎡)	築年数 (年)	テナント数 (件)	稼働率 (%)	開発者
M-1	ロジスクエア久喜	埼玉県久喜市	9,759	12,500	5.1	40,907.13	9.6	1	100.0	CRE
M-2	ロジスクエア羽生	埼玉県羽生市	6,830	8,510	5.5	33,999.61	9.5	1	100.0	CRE
M-4	ロジスクエア浦和美園	埼玉県さいたま市	13,060	15,900	4.8	48,738.29	8.8	3	100.0	CRE
M-5	ロジスクエア新座	埼玉県新座市	6,960	8,430	4.9	25,355.82	8.8	1	100.0	CRE
M-6	ロジスクエア守谷	茨城県守谷市	6,157	8,310	5.7	32,904.90	8.7	2	100.0	CRE
M-7	ロジスクエア川越	埼玉県川越市	1,490	1,790	5.1	7,542.56	7.9	1	100.0	CRE
M-8	ロジスクエア春日部	埼玉県春日部市	4,900	6,000	5.1	21,315.54	7.6	1	100.0	CRE
M-9	ロジスクエア草加	埼玉県草加市	8,109	9,830	4.6	28,817.59	12.5	1	100.0	CRE
M-10	ロジスクエア八潮	埼玉県八潮市	5,073	7,080	5.2	19,068.60	11.9	1	100.0	CRE
M-11	ロジスクエア瑞穂A	東京都瑞穂町	2,794	3,230	4.9	13,755.16	18.9	1	100.0	CRE
M-12	ロジスクエア瑞穂B	東京都瑞穂町	3,584	4,080	4.7	16,016.37	18.9	1	100.0	CRE
M-13	ロジスクエア上尾	埼玉県上尾市	4,908	5,820	4.8	19,142.84	6.7	2	100.0	CRE
M-14	ロジスクエア三芳	埼玉県三芳町	11,700	13,800	4.7	37,931.49	5.6	1	100.0	CRE
M-15	ロジスクエア狭山日高	埼玉県飯能市	17,678	19,000	4.1	73,728.44	5.6	9	99.5	CRE
M-16	ロジスクエア川越Ⅱ	埼玉県川越市	3,244	3,680	4.8	14,281.38	6.5	1	100.0	CRE
M-17	ロジスクエア白井	千葉県白井市	7,415	7,880	4.4	28,503.11	3.1	1	100.0	CRE
K-1	ロジスクエア神戸西	兵庫県神戸市	3,479	4,040	5.0	16,006.20	5.7	1	100.0	CRE
K-2	ロジスクエア大阪交野	大阪府交野市	22,370	24,300	4.4	76,393.17	5.0	5	100.0	CRE
K-3	ロジスクエア枚方	大阪府枚方市	15,091	16,500	4.2	42,875.27	3.0	1	100.0	CRE
O-1	ロジスクエア鳥栖	佐賀県鳥栖市	2,823	4,160	6.3	16,739.40	7.9	1	100.0	CRE
20物件合計／平均			157,425	184,840	4.7	614,022.87	7.4	36	99.9	—

注:2025年12月末日現在

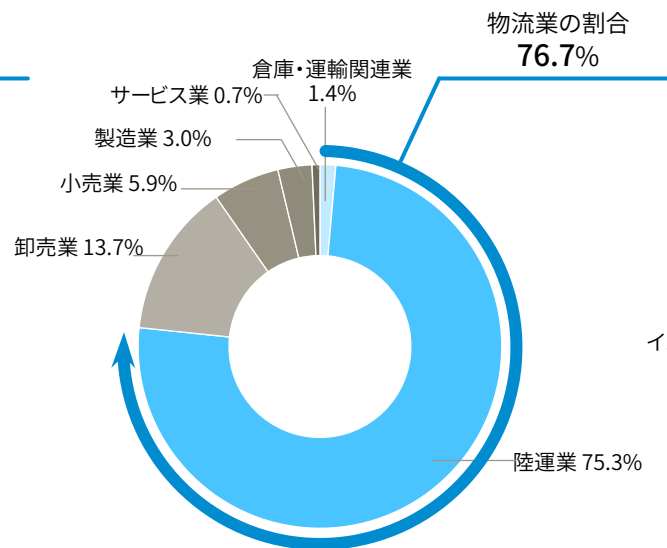
ポートフォリオの分散状況

テナントの7割超が物流業を営んでおり、その取扱い荷物は多岐にわたり分散

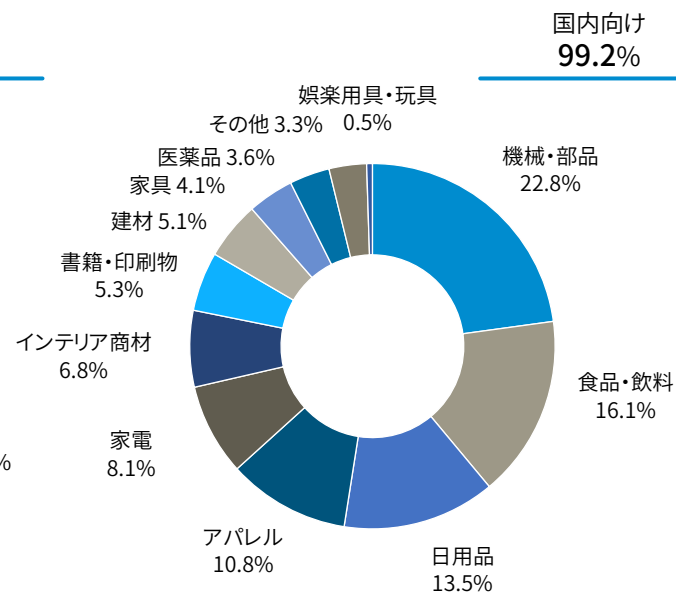
テナント分散



テナント業種



テナントの取扱い荷物

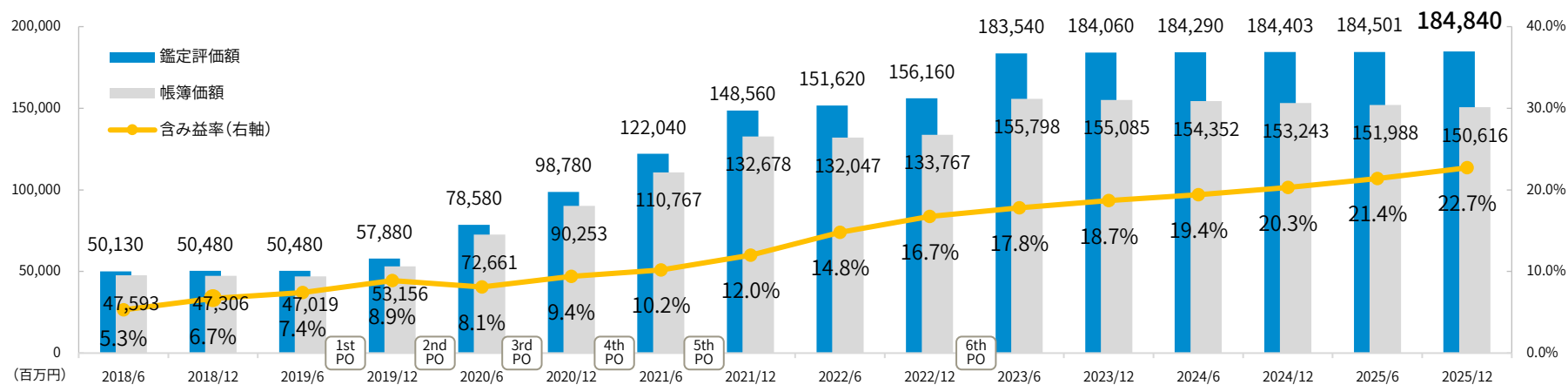


注1: 賃貸面積ベース。

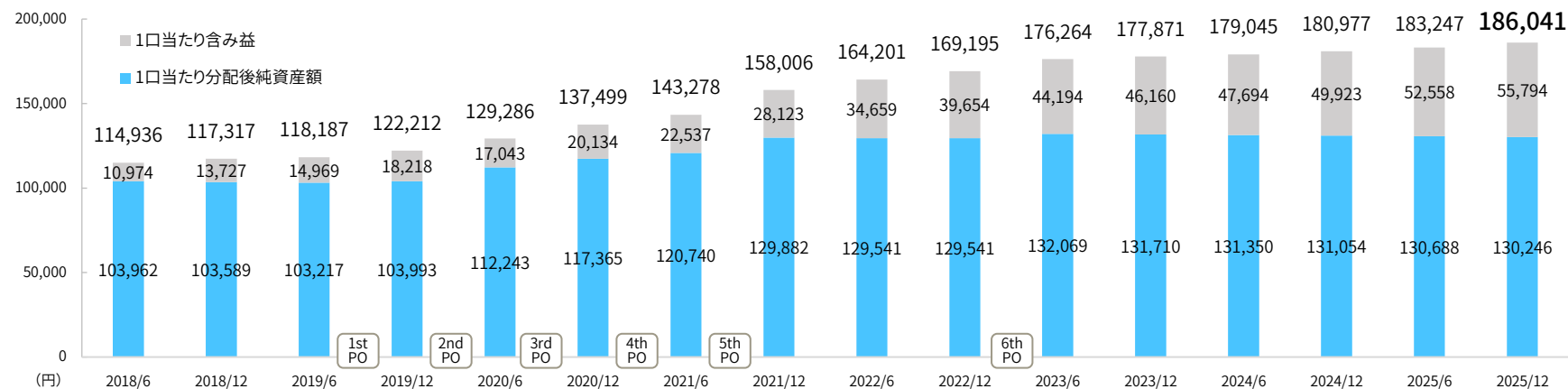
注2: 各グラフにおけるテナントの業種及びテナントの取扱い荷物の分類は、本資産運用会社が、賃貸借契約締結時等にテナントに対して行うヒアリング等に基づき、各テナントの主たる取扱い商品・業態を判断した上で行ったものです。したがって、その後の取扱い商品の変化等により、実際の比率と一致するとは限りません。

鑑定評価概要

鑑定評価額・含み益率



1口当たりNAV



鑑定評価概要

物件番号	物件名称	取得年月	取得価格 (百万円)	第19期末 帳簿価額 (百万円)	第19期末 (2025年12月末)		第18期末 (2025年6月末)		増減		含み益 (百万円)	含み益率 (%)
					鑑定評価額 (百万円)	直接還元 利回り(%)	鑑定評価額 (百万円)	直接還元 利回り(%)	鑑定評価額 (百万円)	直接還元 利回り(%)		
M-1	ロジスクエア久喜	2016年7月	9,759	8,579	12,500	3.9	12,400	3.9	+100	—	3,920	45.7
M-2	ロジスクエア羽生	2016年7月	6,830	6,000	8,510	4.3	7,680	4.3	+830	—	2,509	41.8
M-3	ロジスクエア久喜Ⅱ (準共有持分 35%)	2025年7月売却			—	—	871	4.2	-871	—	—	—
M-4	ロジスクエア浦和美園	2018年2月	13,060	12,163	15,900	3.8	15,900	3.8	—	—	3,736	30.7
M-5	ロジスクエア新座	2018年2月	6,960	6,447	8,430	4.0	8,420	4.0	+10	—	1,982	30.8
M-6	ロジスクエア守谷	2018年2月	6,157	5,649	8,310	4.1	8,300	4.1	+10	—	2,660	47.1
M-7	ロジスクエア川越	2019年7月	1,490	1,419	1,790	4.0	1,790	4.0	—	—	370	26.1
M-8	ロジスクエア春日部	2019年7月	4,900	4,665	6,000	3.9	6,000	3.9	—	—	1,334	28.6
M-9	ロジスクエア草加	2020年2月	8,109	8,051	9,830	3.6	9,780	3.6	+50	—	1,778	22.1
M-10	ロジスクエア八潮	2020年2月	5,073	5,102	7,080	3.6	7,030	3.6	+50	—	1,977	38.7
M-11	ロジスクエア瑞穂A	2020年2月	2,794	2,775	3,230	4.0	3,220	4.0	+10	—	454	16.4
M-12	ロジスクエア瑞穂B	2020年2月	3,584	3,564	4,080	4.0	4,080	4.0	—	—	515	14.5
M-13	ロジスクエア上尾	2020年7月	4,908	4,729	5,820	3.9	5,810	3.9	+10	—	1,090	23.1
M-14	ロジスクエア三芳	2020年7月	11,700	11,169	13,800	3.9	13,800	3.9	—	—	2,630	23.6
M-15	ロジスクエア狭山日高	2021年1月80% 2022年7月20%	17,678	17,067	19,000	3.7	19,000	3.7	—	—	1,932	11.3
M-16	ロジスクエア川越Ⅱ	2021年1月	3,244	3,135	3,680	4.0	3,720	4.0	-40	—	544	17.4
M-17	ロジスクエア白井	2023年4月	7,415	7,292	7,880	4.1	7,870	4.1	+10	—	587	8.1
K-1	ロジスクエア神戸西	2021年1月	3,479	3,381	4,040	4.2	4,070	4.2	-30	—	658	19.5
K-2	ロジスクエア大阪交野	2021年9月	22,370	21,845	24,300	4.0	24,100	4.0	+200	—	2,454	11.2
K-3	ロジスクエア枚方	2023年4月	15,091	15,007	16,500	3.8	16,500	3.8	—	—	1,492	9.9
O-1	ロジスクエア鳥栖	2018年4月	2,823	2,569	4,160	4.1	4,160	4.1	—	—	1,590	61.9
第19期末 合計／平均		—	157,425	150,616	184,840	—	184,501	—	+338	—	34,223	22.7

注：2025年12月末日現在。準共有持分の物件については、各物件の準共有持分に相当する数値を基に算出しています。

Copyright (C) 2026 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

投資主の状況

主要な投資主 (2025年12月末日現在)

名称	投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	152,359	24.84
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	99,337	16.19
野村信託銀行株式会社(投信口)	32,327	5.27
株式会社シーアールイー	28,470	4.64
JAPAN ACTIVE VALUE FUND ONE HOLDINGS LTD.	19,690	3.21
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	9,165	1.49
JP MORGAN CHASE BANK 385781	8,352	1.36
JPモルガン証券株式会社	8,253	1.35
株式会社横浜銀行	7,420	1.21
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	7,173	1.17
合計	372,546	60.74

所有者別投資主数 (2025年12月末日現在)

	投資主数 (名)	比率 (%)
個人・その他	12,185	95.7
金融機関	58	0.5
その他国内法人	225	1.8
外国人	253	2.0
証券会社	17	0.1
合計	12,738	100.0

所有者別投資口数

