



# CRE ロジスティクスファンド投資法人

## 第18期 決算説明会資料

2025年6月期(2025年1月1日～2025年6月30日)



2025年8月18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18期決算概要及び第19期・第20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	43

## 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



ロジスクエア神戸西

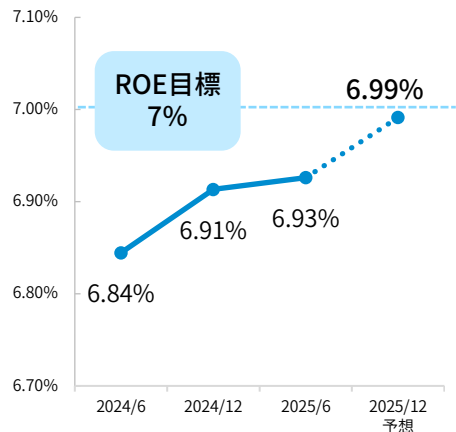
神戸淡路鳴門自動車道・山陽自動車道「神戸西」ICより約1.6kmに位置。「神戸複合産業団地(神戸テクノ・ロジスティックパーク)」に立地し、周辺は倉庫・工場が多く24時間稼働が可能。

# 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

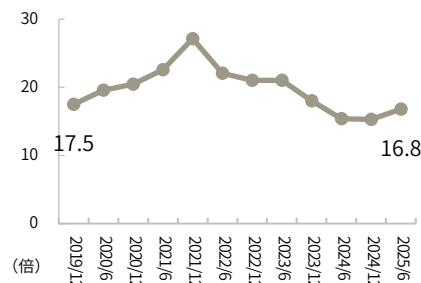
## ROE7%を目指す



→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.12-13

### 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

#### 第3回自己投資口取得を実施

第1回:2024年10月~11月 約500百万円  
第2回:2025年2月~4月 約800百万円  
第3回:2025年8月~11月(予定) 800百万円(上限)

→P.10

### 負債コストの抑制・信用力の向上

#### JCR格付の見通しがA+(ポジティブ)へ変更

SMFLみらいパートナーズ(株)とサポート契約を締結

→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成長を実現

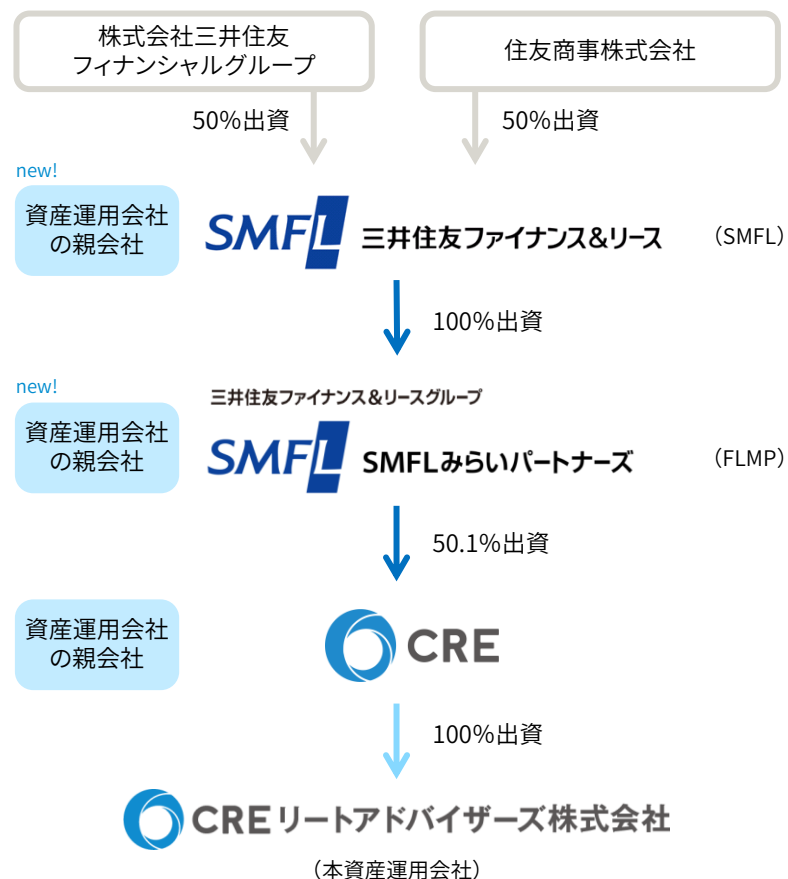
注1:ROEの定義は5ページをご参照ください。

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。

# CREは三井住友ファイナンス&リースグループの一員へ

## 新たにSMFL・FLMPが資産運用会社の親会社に該当

### 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



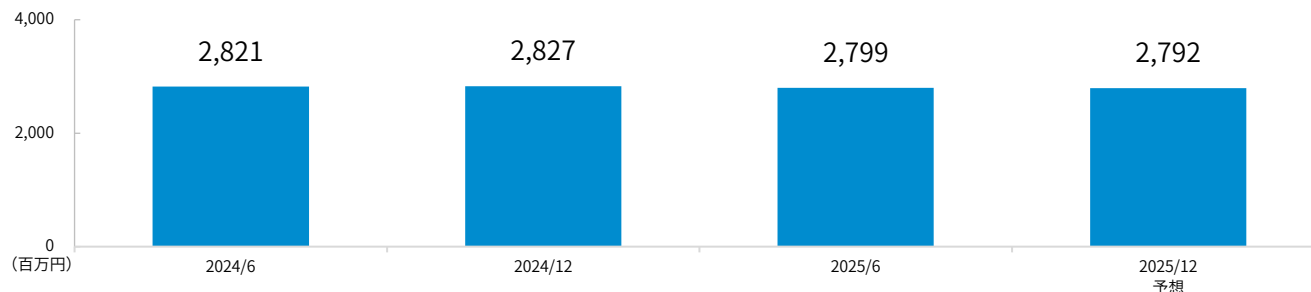
# 各施策の実行によりROE 7%目標に近づく

ROEはほぼ7%近い水準に達する見込み

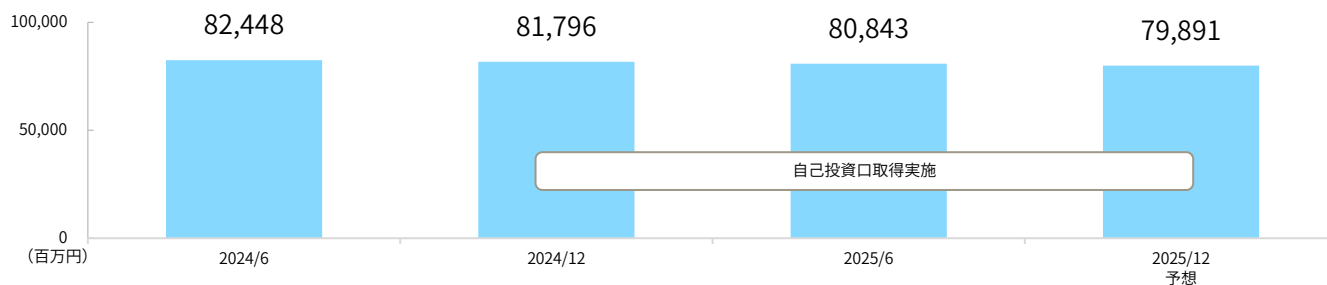
売却益が計上される場合、EPU連動の運用報酬が通常の期よりも大きくなってしまいます

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

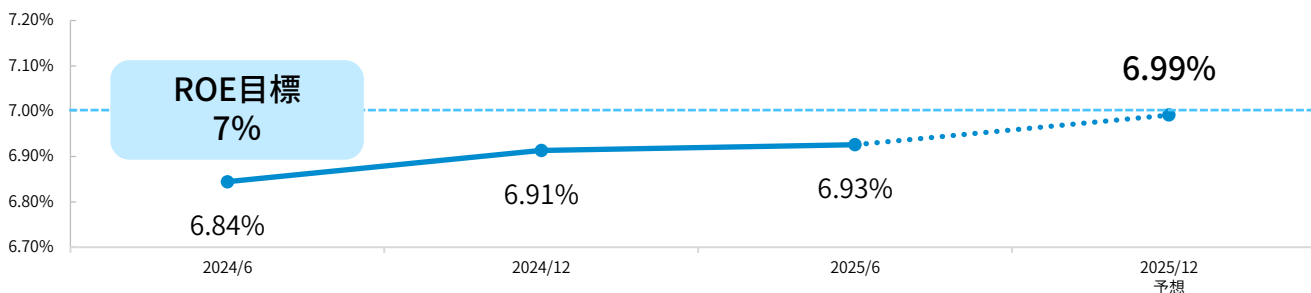
調整後FFO



分配後純資産



ROE  
(売却益運用報酬調整後)



注:分配後純資産の予想値は、第3回自己投資口取得を反映した数値で試算しています。

# 物件売却・入替に対する考え方に沿って売却を決定

## ロジスクエア狭山日高の準共有持分40%を2026年6月期から3期にわたって分割売却

(百万円)



所在地	埼玉県飯能市
取得価格(40%)	7,071 百万円
竣工年月	2020年5月

売却年月	売却割合	売却価格	帳簿価額	売却益	売却理由
第1回 2026年6月	16.5%	3,135	2,797	333	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。
第2回 2026年12月	11.5%	2,185	1,938	242	
第3回 2027年6月	12.0%	2,280	2,012	264	
合計	40.0%	7,600	6,748	839	

前回決算説明会資料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

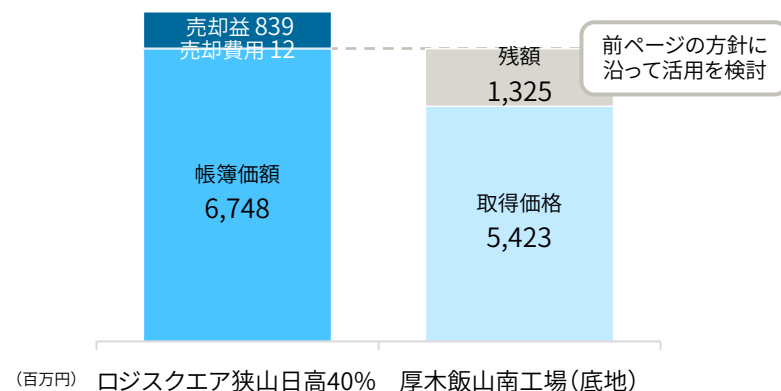
# 資産入替によって収益性が向上

## インフレに対応した、かつ、利回りの高い物件を取得

	M-15 ロジスクエア狭山日高 (準共有持分40%)	M-18 厚木飯山南工場(底地)	取得予定資産の特徴
取得価格	7,071 百万円	5,423 百万円	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> </ul> <p>消費者物価指数(2020年基準)</p> <p>年率 +3.1%</p>
鑑定評価額	7,400 百万円	6,020 百万円	
売却価格	7,600 百万円	—	
簿価利回り (実績NOI/帳簿価額)	直近3期平均 4.1%	—	
実績NOI利回り (実績NOI/取得価格)	直近3期平均 4.0%	—	
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%	< 4.5%	

- 固定資産税及び都市計画税は賃料に上乗せし、実質的に賃借人が負担
- 再開発可能な物流適地に所在

## 売却資金の残り約13億円の活用は今後検討



## 賃貸事業損益・EPUを伸ばす最善の選択を実行

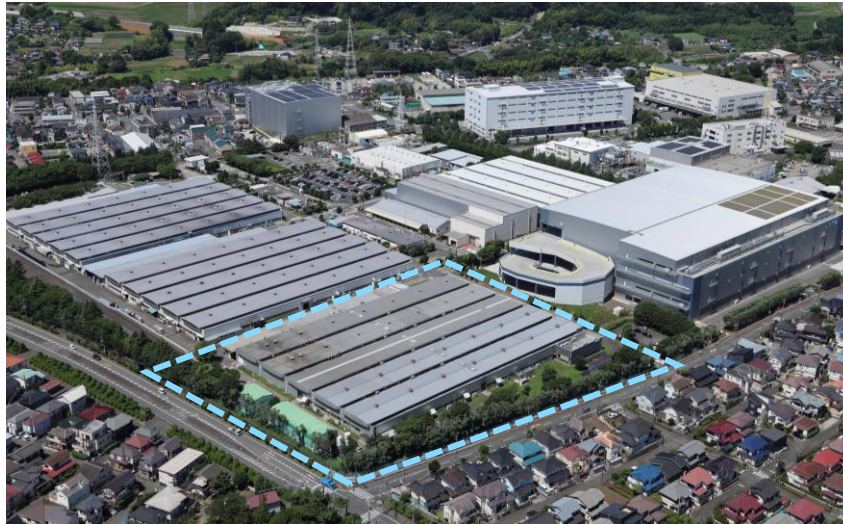
現状のポートフォリオ・LTV水準を維持することをベースとした試算結果の比較

	売却 (簿価)	資金使途			1口当たり 賃貸事業損益	EPU
		物件取得	借入金返済	自己投資口 取得		
現状維持	—	—	—	—	—	
売却のみ	67	—	33	34	↑	
資産入替	67	54	6	7	↑	

(億円)



# 取得予定資産 M-18 厚木飯山南工場(底地)



所在地	神奈川県厚木市飯山南三丁目2476番10他		
アクセス	圏央道「海老名」IC約8km 東名高速道路「厚木」IC約7.2km		
賃貸可能面積	23,028.31 m <sup>2</sup>		
賃貸面積	23,028.31 m <sup>2</sup>		
取得予定価格	第1回50%	2,711 百万円	
	第2回50%	2,711 百万円	合計 5,423 百万円
鑑定評価額	6,020 百万円		
鑑定NOI利回り	4.5 %		
償却後鑑定NOI利回り	4.5 %		
稼働率	100.0 %		

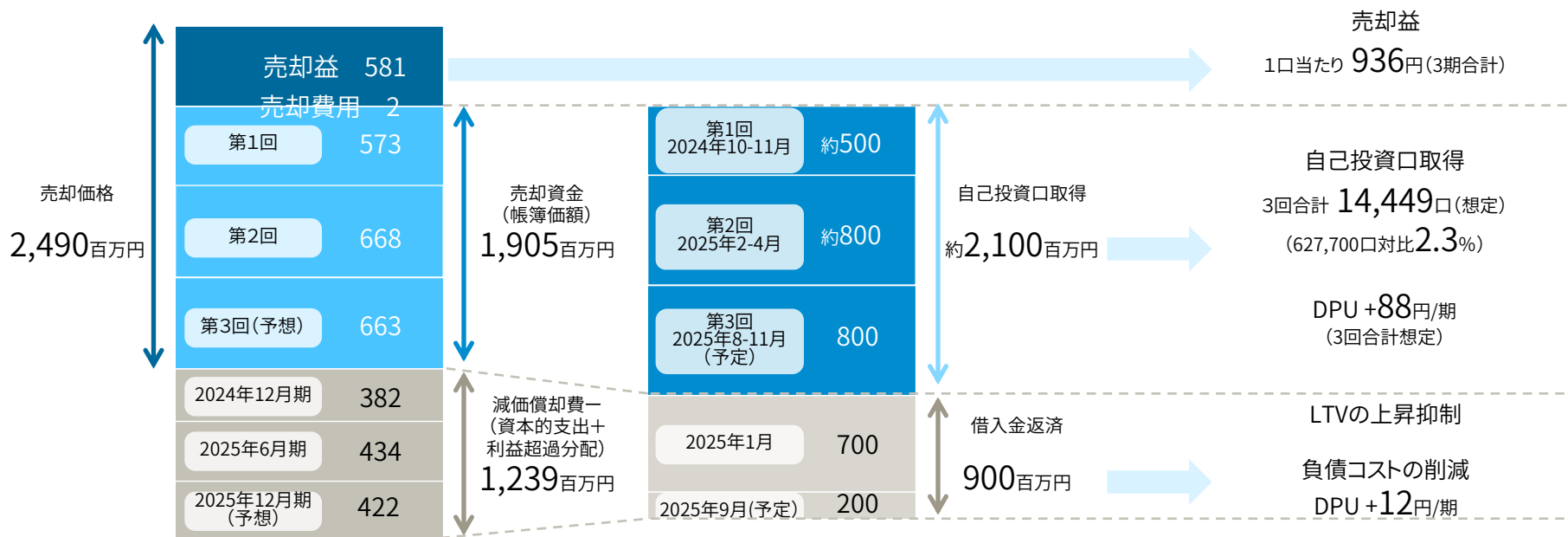
## 物件の特徴

- 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乗せされるため、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。



# 2025年7月にロジスクエア久喜IIの売却を完了し、自己投資口取得等に活用

ロジスクエア久喜IIの売却資金は自己投資口取得に、減価償却費の残額は借入金返済に充当



(百万円) ロジスクエア久喜II + 減価償却費残額

資金使途

注: 自己投資口取得の効果は、第3回自己投資口取得について、取得総額800百万円を2025年7月31日時点の投資口価格(終値)で取得・消却する前提で試算しています。

2024年8月16日にロジスクエア久喜IIの売却を公表



売却年月	売却割合	売却価格	帳簿価額	売却益	売却理由
第1回 2024年12月	30%	747	573	171	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
第2回 2025年1月	35%	871	668	203	
第3回 2025年7月	35%	871	663	207	
合計	100%	2,490	1,905	581	

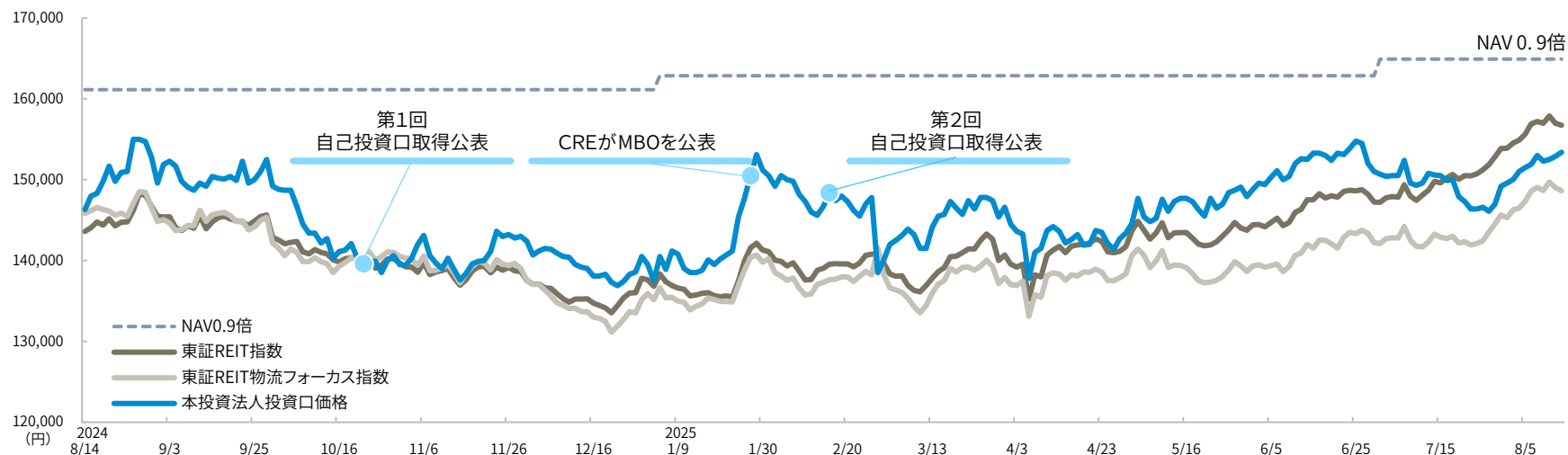
# 継続的な自己投資口取得の実施

## 第2回に引き続き、第3回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%
<b>本日公表</b> 第3回	2025年8月19日～11月28日(予定)	<b>800百万円(上限)</b>	<b>7,000口(上限)</b>	<b>1.1%(上限)</b>
合計	—	約2,100百万円(上限)	16,102口(上限)	2.6%(上限)

## 東証REIT指数を概ねアウトパフォーマンスして推移

投資口価格(終値)推移 (2025年8月14日時点)

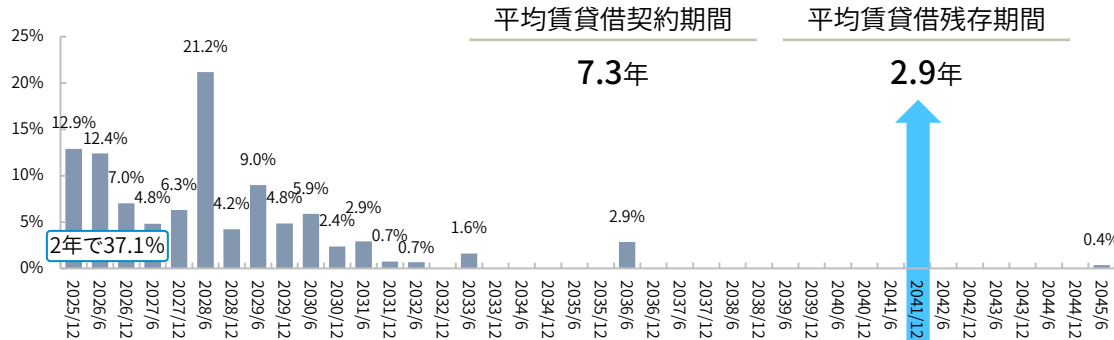


注: 東証REIT指数及び東証REIT物流フォーカス指数の終値の推移は、第1回自己投資口取得を公表した2024年10月22日の終値を本投資法人の終値と同一の数値であると仮定して相対化した数値の推移を示しています。

# インフレに対応したALMコントロール

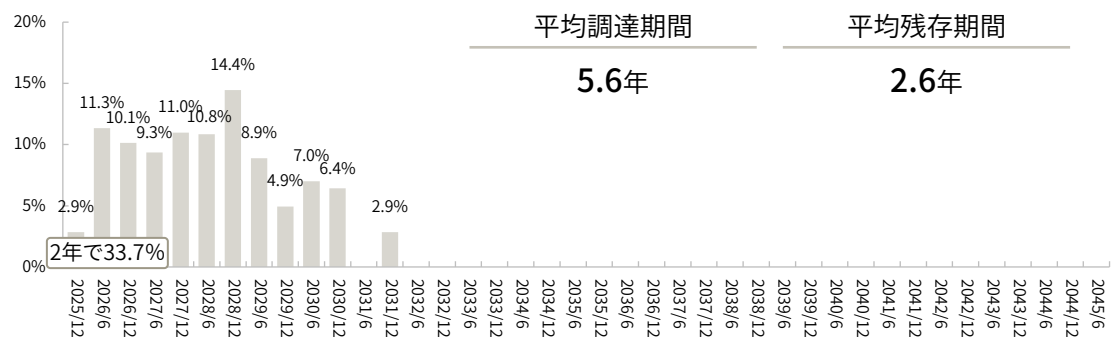
## インフレに対応したALMコントロール

賃貸借期限の分散状況(賃貸面積ベース、2025年6月30日現在)



- 賃貸借契約期間は現在は3-5年が標準であり、徐々に短期化する見通し。負債調達期間については、負債コスト増加に配慮しながら長期化を目指す。
- 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7月末日現在)

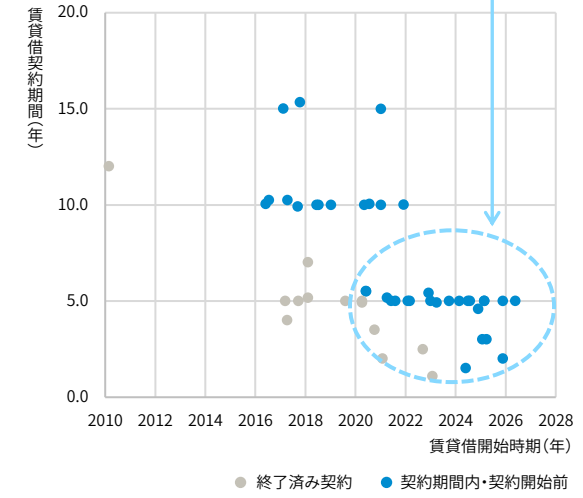


## CPI連動条項の導入を含めて柔軟に運用

賃貸借契約期間	
5年以内	5年超
エリアや賃料ギャップを踏まえ、契約満了時に市場賃料と同水準の賃料でテナントと交渉	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)

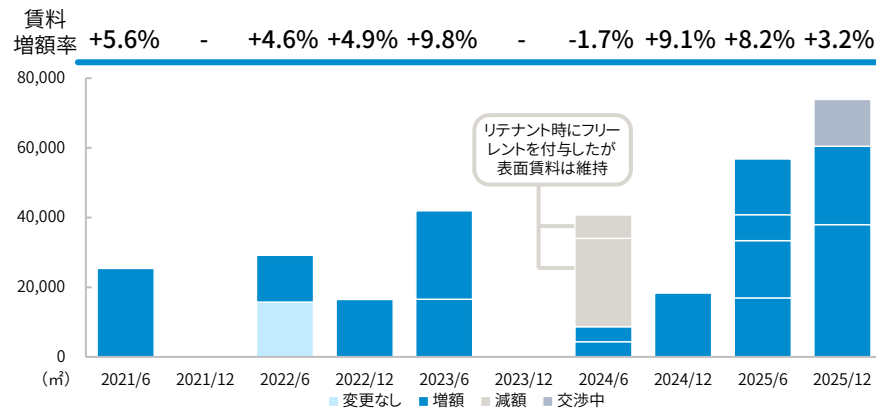




# 賃料増額・戦略的資本的支出によってNOIは増加

## 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みません。  
 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、短期契約及び契約書締結・合意書締結前のものは含みません。  
 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4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。

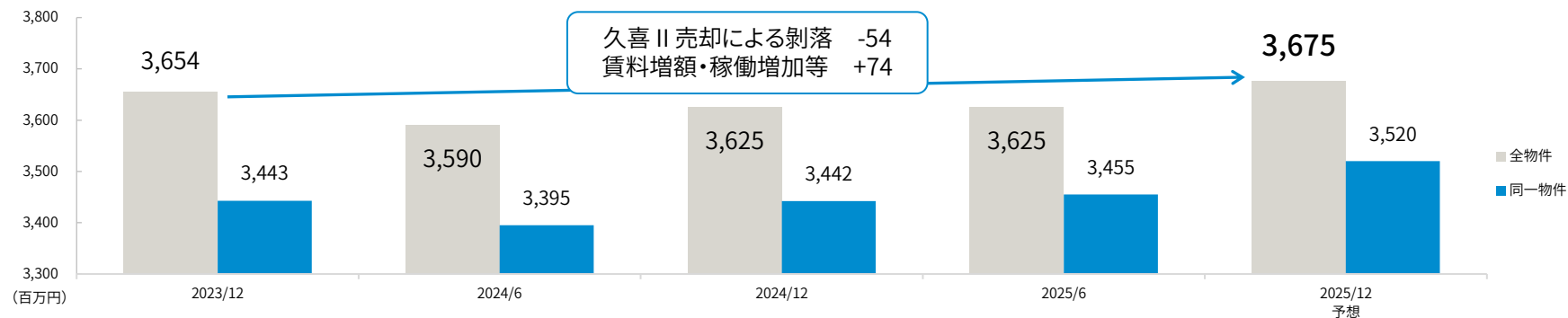
## 空調やLEDを投資法人負担で設置しNOIを向上

設備投資実績

	(1) 空調	(2) LED	(3) 空調
投資額	94 百万円	17 百万円	106 百万円
年間NOI増加額	11 百万円	2 百万円	12 百万円
NOI利回り	12.6%	11.6%	11.7%
償却後NOI利回り	4.9%	4.8%	4.9%
工事完了時期	2024年8月	2025年5月	2025年6月

## NOIは久喜II売却前を超える水準に

NOIの推移

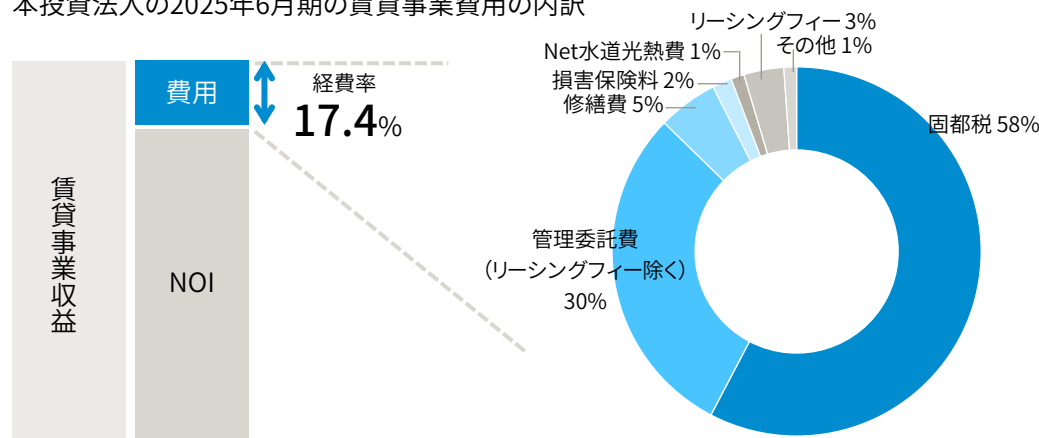


注1: 2023年12月期は14期取得2物件の固都税等の費用化前であるため、実績NOIから14期取得2物件の固都税等の金額を引いた金額を記載しています。  
 注2: 同一物件は、ロジスクエア久喜II及びロジスクエア狭山日高(準共有持分40%)を除いた金額を記載しています。以下、同じです。

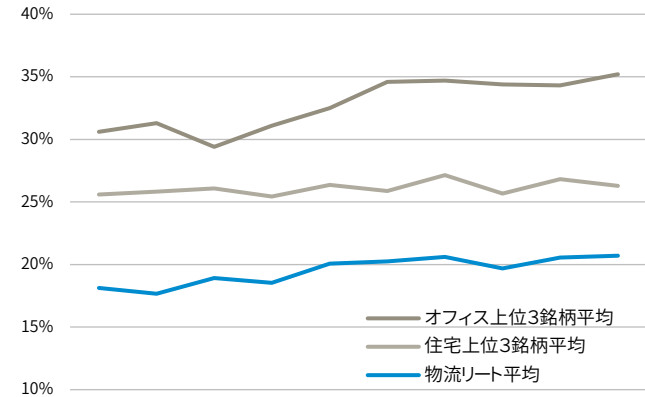
# 賃貸事業費用はインフレの影響を受けにくく、一定水準を維持

## 物流リートの経費率は他アセットクラスに比べて低い

本投資法人の2025年6月期の賃貸事業費用の内訳

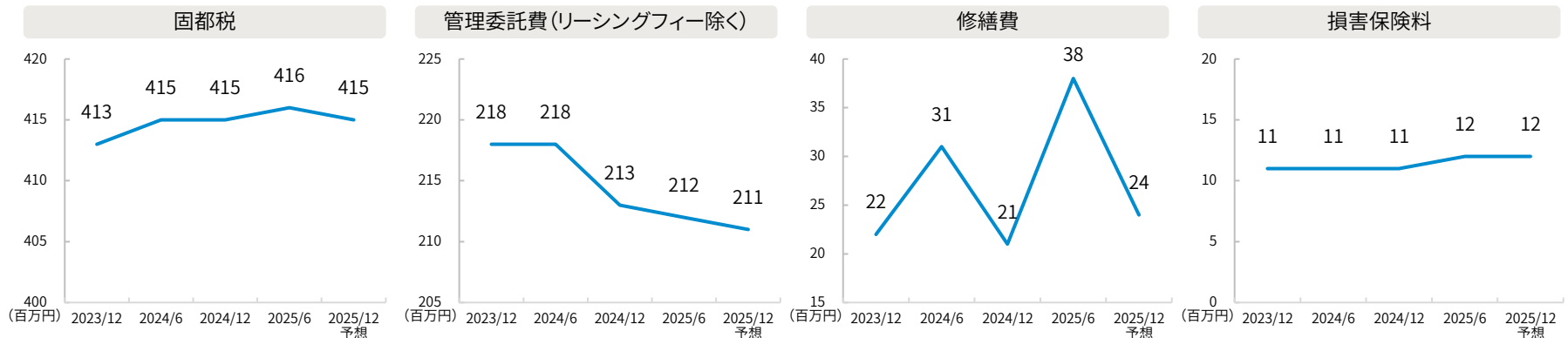


直近5年のアセットクラス別の経費率



## 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

同一物件での推移



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: 他リートの経費率には、各社開示資料より本資産運用会社が作成。上位3銘柄は各特化型リートの資産規模上位3銘柄を指します。  
 注3: 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。

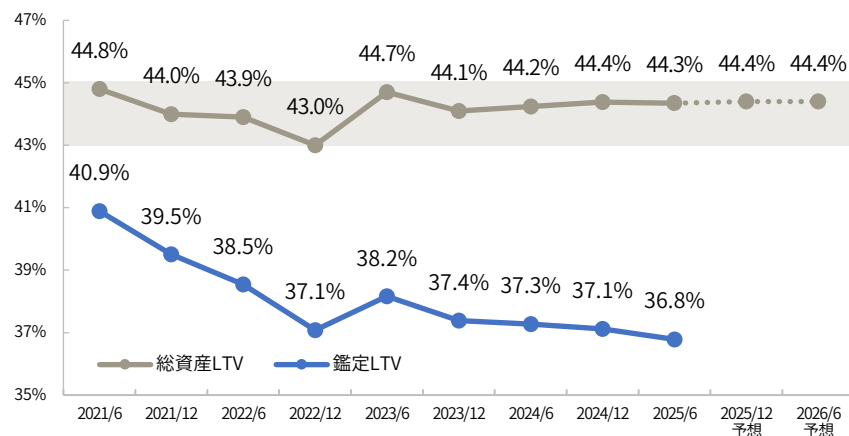
# 負債コストの抑制と財務安定性の確保を推進(1)

## 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
<b>100.0%</b>	<b>81.8%</b>	<b>0.941%</b>
鑑定LTV	格付(R&I)	格付(JCR)
<b>36.8%</b>	<b>A(安定的)</b>	<b>A+(ポジティブ)</b>

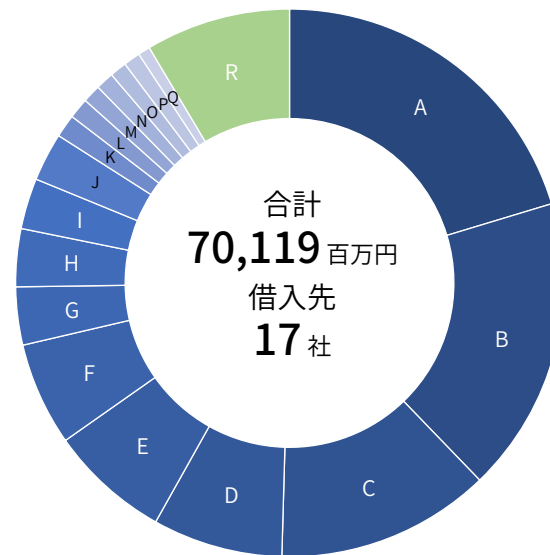
注: 鑑定LTVは2025年6月末日時点、その他は2025年7月末日時点

## 総資産LTVは43~45%を目安に運用



## 有利子負債の調達先を分散

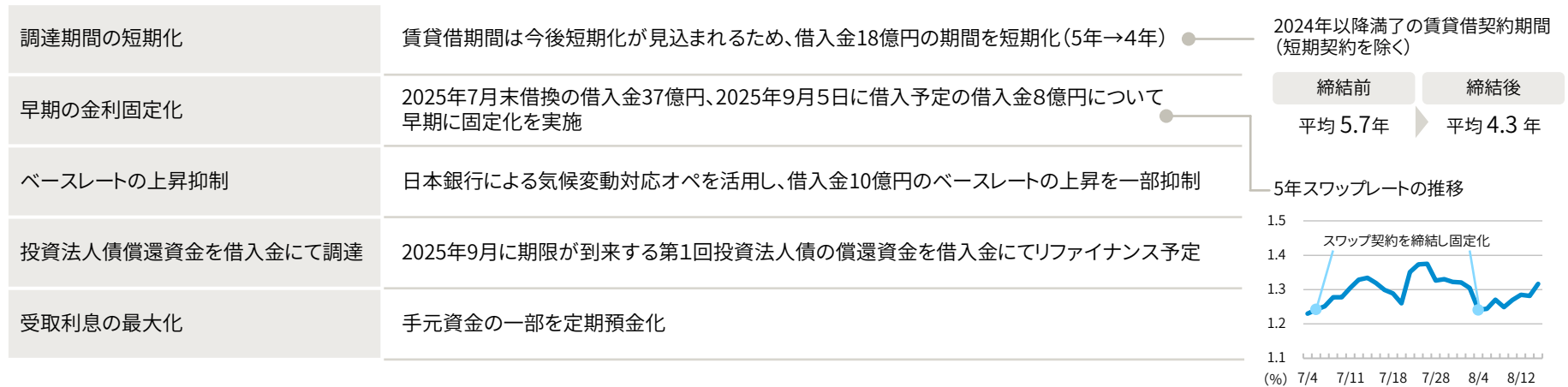
調達先の内訳(2025年7月末日時点)



A 三井住友銀行	20.3%	J 福岡銀行	2.9%
B みずほ銀行	17.5%	K 百十四銀行	1.4%
C 日本政策投資銀行	12.7%	L 山口銀行	1.2%
D りそな銀行	7.7%	M 静岡銀行	1.1%
E 三菱UFJ銀行	7.1%	N 山梨中央銀行	1.1%
F 三井住友信託銀行	6.1%	O ゆうちょ銀行	1.0%
G SBI新生銀行	3.4%	P 千葉銀行	1.0%
H 西日本シティ銀行	3.4%	Q 富山銀行	0.7%
I あおぞら銀行	3.0%	R 投資法人債(グリーンボンド)	8.6%

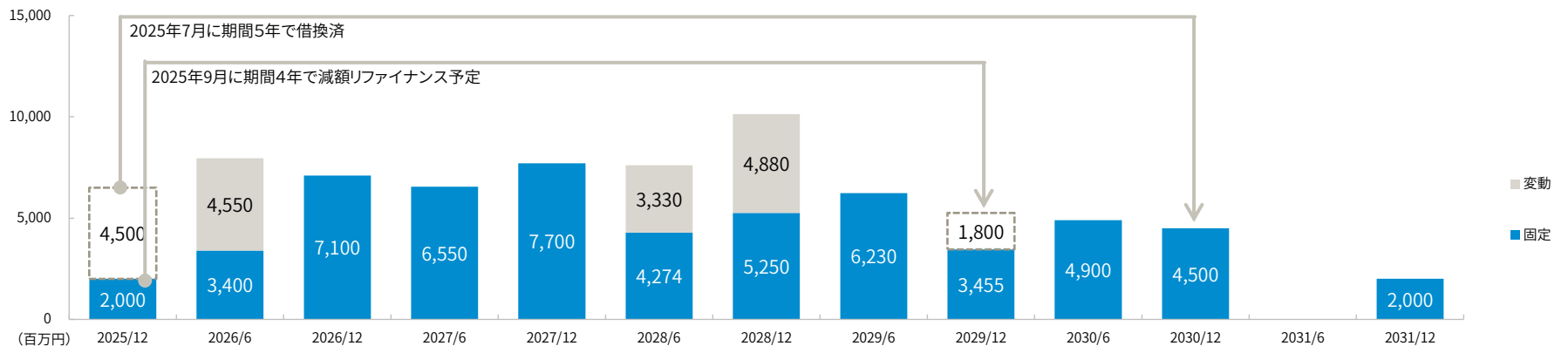
# 負債コストの抑制と財務安定性の確保を推進(2)

## 負債コストの上昇を抑制する取り組み



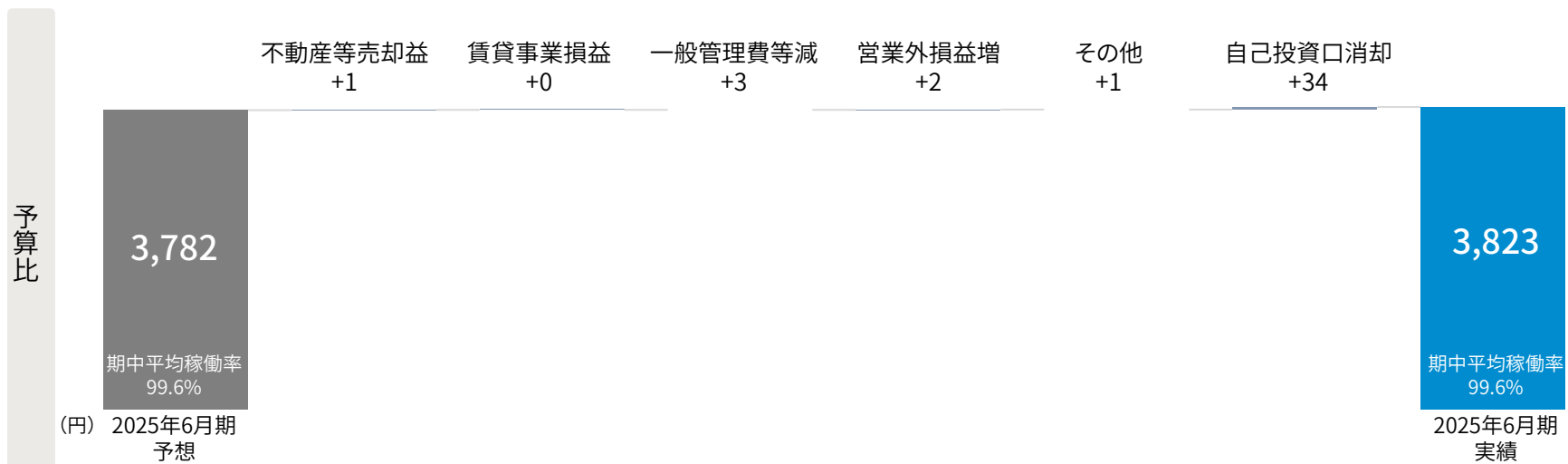
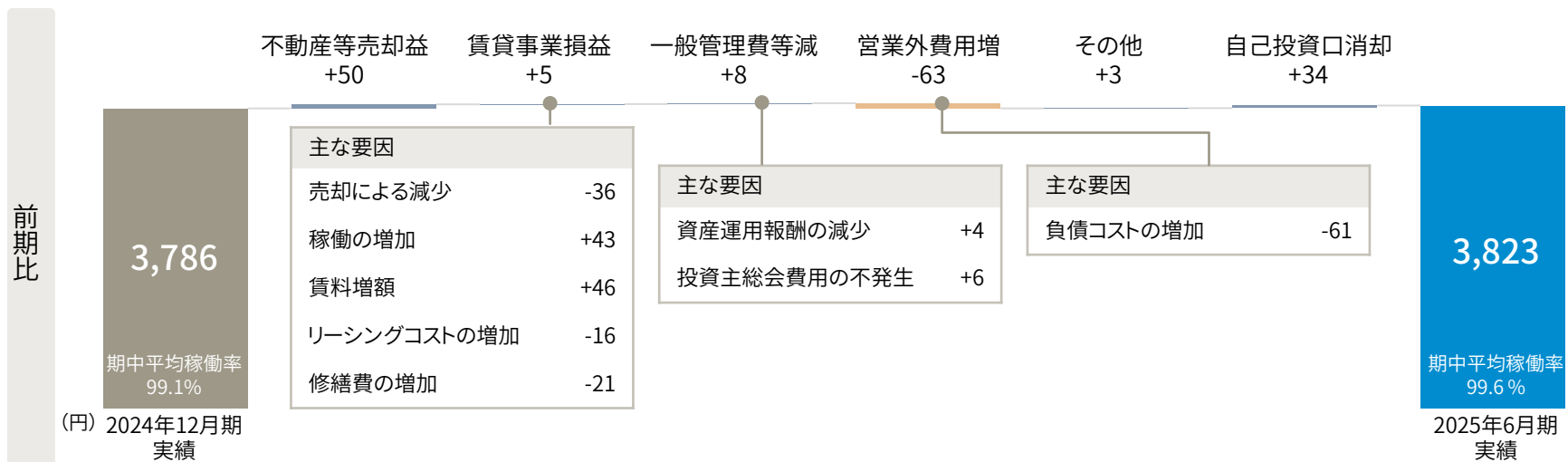
## 返済期限を分散

有利子負債の返済期限の分散状況(2025年7月末日現在)

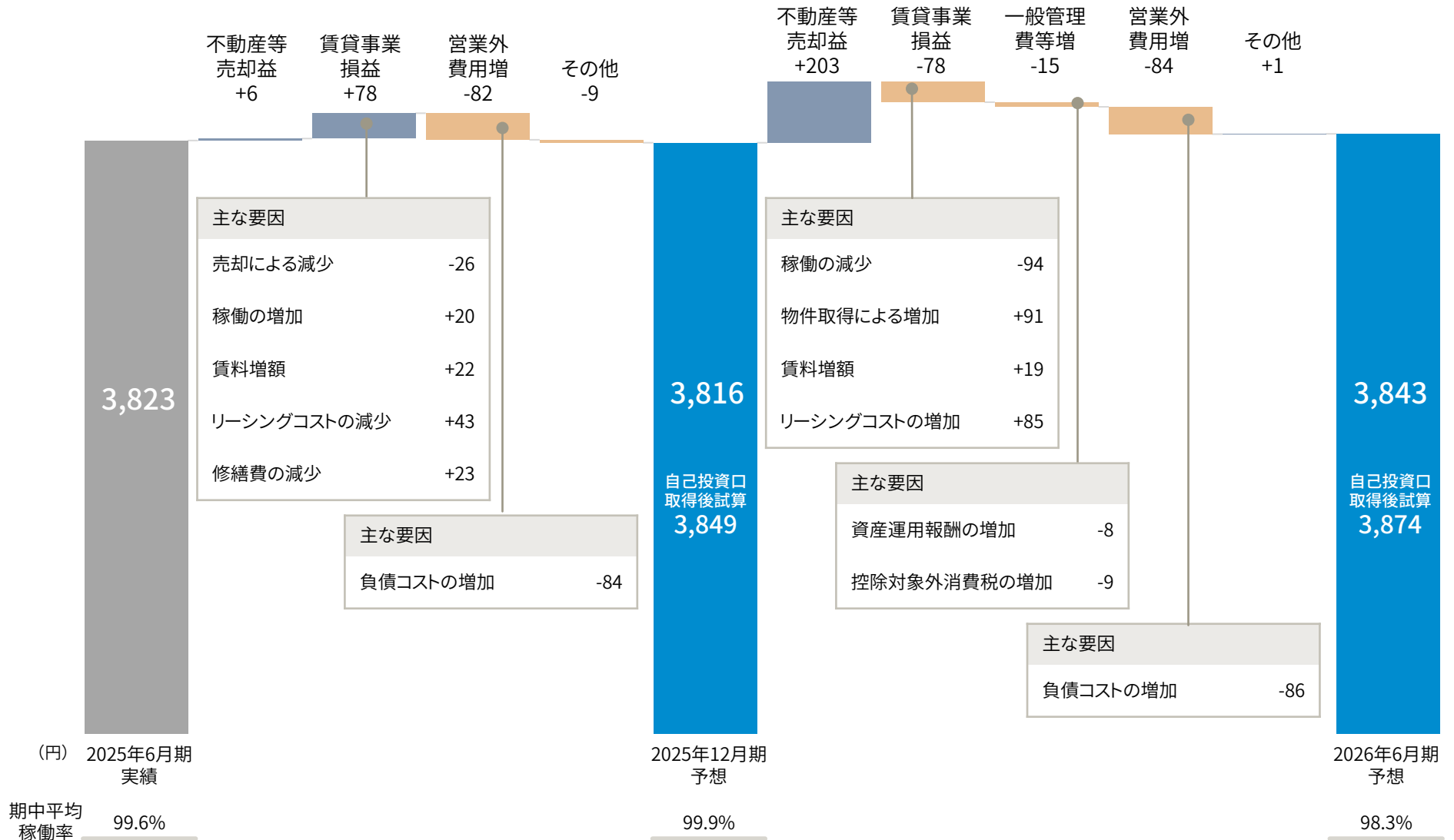




# 2025年6月期分配金実績



# 2025年12月期・2026年6月期予想分配金



注:自己投資口取得後の数値は、第3回自己投資口取得について、取得総額800百万円を2025年7月31日時点の投資口価格(終値)で取得・消却する前提で試算しています。



## 2. 第18期決算概要及び第19期・第20期業績予想

ロジスクエア三芳

埼玉県南部、特に所沢・三芳エリアは、都心部へのアクセスにも優れ、物流拠点立地として県内でも有数のニーズの高いエリア。周辺は倉庫・工場が多く、24時間稼働が可能。

# 第18期決算ハイライト

## 1口当たり分配金

第18期 実績 (2025年6月期)	3,823円 (予想比 +41円 +1.1%)
第19期 予想 (2025年12月期)	3,816円 (前回予想比 +34円 +0.9%)
第20期 予想 (2026年6月期)	3,843円

## 1口当たりNAV

第18期 実績 (2025年6月期)	183,247円 (前期比 +2,270円 +1.3%)
-----------------------	---------------------------------

## ポートフォリオ

資産規模	21物件 1,581億円
稼働率	期末 99.6% 期中平均 99.6%
賃貸借残存期間	2.9年
築年数	6.9年

## 資産

	第18期 (2025年6月期)	前期比
鑑定評価額	184,501百万円	+98百万円
含み益	32,512百万円	+1,353百万円
含み益率	21.4%	+1.1%
修繕費	40百万円	+13百万円
資本的支出	174百万円	-55百万円

## 負債

	第18期 (2025年6月期)	前期比
有利子負債	70,119百万円	-700百万円
総資産LTV	44.3%	-0.0%
鑑定LTV	36.8%	-0.3%
固定金利比率	81.8%	-0.2%
長期負債比率	100.0%	—%
平均負債金利	0.862%	+0.121%

## 純資産

	第18期 (2025年6月期)	前期比
1口当たり純資産額	134,511円	-328円
NAV	113,356百万円	+401百万円
1口当たりNAV	183,247円	+2,270円
発行済投資口総数	618,598口	-5,542口

注:2025年6月末日現在。



## 第18期(2025年6月期)実績

	第17期 (2024年12月期) 実績(A)	第18期 (2025年6月期) 予想(B)	第18期 (2025年6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	4,507	4,501	4,504	-3	+2
不動産等売却益	171	202	203	① +31	+0
賃貸事業費用(減価償却費を除く)	882	875	878	-3	+2
NOI	3,625	3,625	3,625	+0	+0
減価償却費	764	761	761	-3	+0
賃貸事業損益	2,860	2,864	2,864	② +3	+0
一般管理費等	483	480	478	③ -5	-1
営業利益	2,548	2,585	2,589	+40	+3
営業外収益	0	0	2	+1	+2
営業外費用	338	377	378	④ +39	+0
経常利益	2,210	2,209	2,213	+2	+4
当期純利益	2,210	2,208	2,212	+2	+4
一口当たり分配金(円)	3,786	3,782	3,823	⑤ +37	⑥ +41
一口当たり利益分配金(円)	3,541	3,538	3,577	+36	+39
一口当たり利益超過分配金(円)	245	244	246	+1	+2
期中平均稼働率	99.1%	99.6%	99.6%	+0.6%	—%

単位:百万円

## 前期比 主な差異要因

- ① 不動産等売却益 +31
  - ・売却割合の増加(30%→35%) +31
- ② 賃貸事業損益 +3
  - ・売却による減少 -23
  - ・稼働の増加 +27
  - ・賃料増額 +28
  - ・リースコストの増加 -10
  - ・修繕費の増加 -13
- ③ 一般管理費等 -5
  - ・資産運用報酬の減少 -3
  - ・投資主総会費用の不発生 -3
- ④ 営業外費用 +39
  - ・負債コストの増加 +38
- ⑤ 一口当たり分配金 +37円
  - ・当期純利益の増加 +4円
  - ・利益超過分配金総額の減少 -1円
  - ・自己投資口消却 +34円

## 予算比 主な差異要因

- ⑥ 一口当たり分配金 +41円
  - ・当期純利益の増加 +7円
  - ・自己投資口消却 +34円

## 第19期・第20期(2025年12月期・2026年6月期)業績予想

	第18期 (2025年6月期) 実績(A)	第19期 (2025年12月期) 予想(B)	第19・18期 差異 (B)-(A)	第20期 (2026年6月期) 予想(C)	第20・19期 差異 (C)-(B)
賃貸事業収益	4,504	4,529	+25	4,523	-6
不動産等売却益	203	207	+3	333	+125
賃貸事業費用(減価償却費を除く)	878	854	-24	893	+38
NOI	3,625	3,675	+49	3,629	-45
減価償却費	761	762	+1	765	+2
賃貸事業損益	2,864	2,912	① +48	2,864	③ -48
一般管理費等	478	481	+2	490	④ +9
営業利益	2,589	2,638	+49	2,706	+68
営業外収益	2	—	-2	—	—
営業外費用	378	429	② +50	481	⑤ +52
経常利益	2,213	2,209	-4	2,225	+15
当期純利益	2,212	2,208	-4	2,224	+15
一口当たり分配金(円)	3,823	3,816	-7	3,843	+27
一口当たり利益分配金(円)	3,577	3,570	-7	3,596	+26
一口当たり利益超過分配金(円)	246	246	—	247	+1
期中平均稼働率	99.6%	99.9%	+0.3%	98.3%	-1.6%

単位:百万円

## 19期 主な差異要因

- ① 賃貸事業損益 +48
  - ・売却による減少 -16
  - ・稼働の増加 +12
  - ・賃料増額 +13
  - ・リーシングコストの減少 +26
  - ・修繕費の減少 +14
- ② 営業外費用 +50
  - ・負債コストの増加 +52

## 20期 主な差異要因

- ③ 賃貸事業損益 -48
  - ・稼働の減少 -58
  - ・物件取得による増加 +56
  - ・賃料増額 +11
  - ・リーシングコストの増加 -53
- ④ 一般管理費等 +9
  - ・資産運用報酬の増加 +4
  - ・控除対象外消費税の増加 +5
- ⑤ 営業外費用 +52
  - ・負債コストの増加 +53

### 3. 市場環境

LogiSquare  
Miyoshi

ロジスクエア三芳

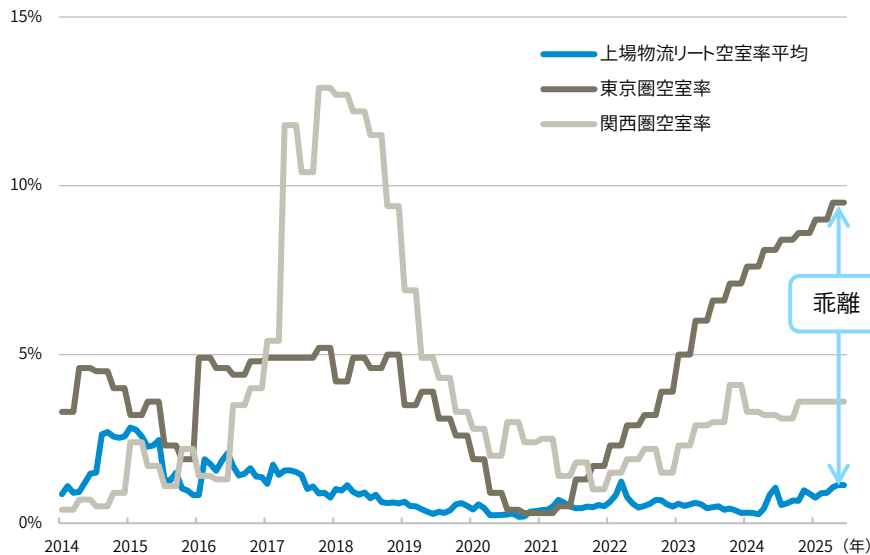
環境対策として、全館LED照明、人感センサー、節水型衛生器具の採用等、環境や省エネルギーに配慮した施設計画によりCASBEE不動産のSランク認証及びBELS評価(★★★★★)を取得。

# 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。

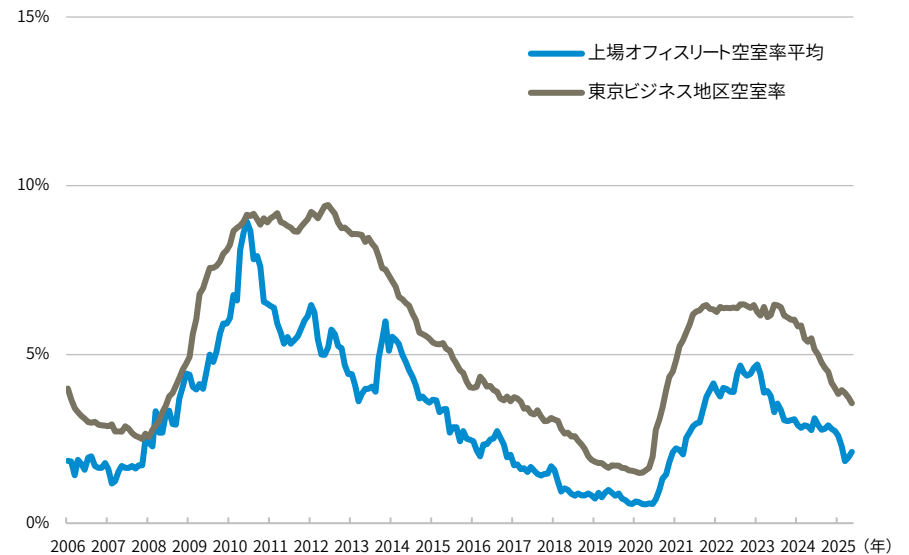
上場物流リートの空室率と市場空室率



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4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

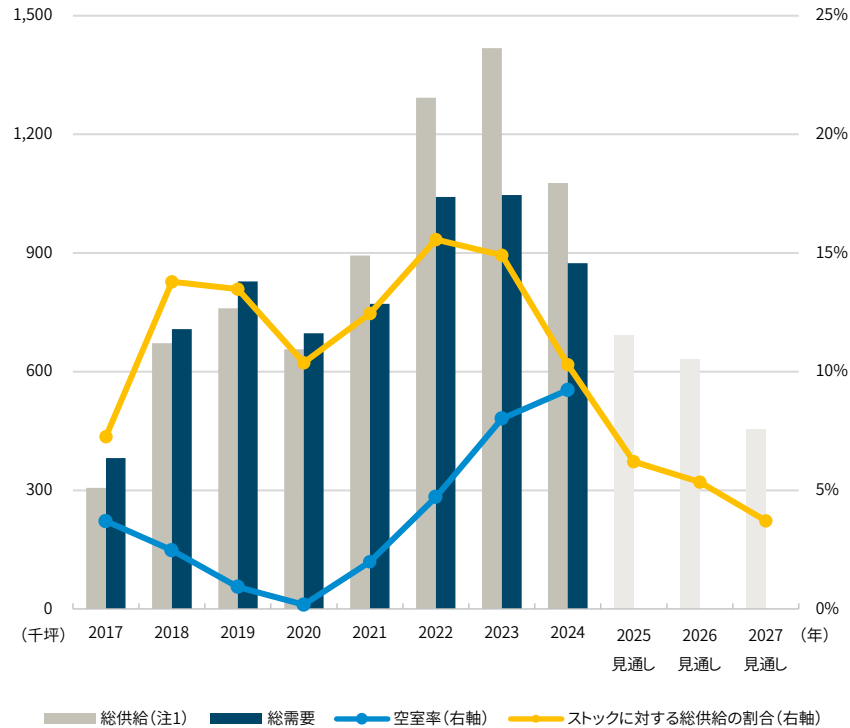


出所：上場オフィスリートの各社ホームページ、三鬼商事株式会社ホームページより本資産運用会社が作成。

# 首都圏・関西圏の需給バランス

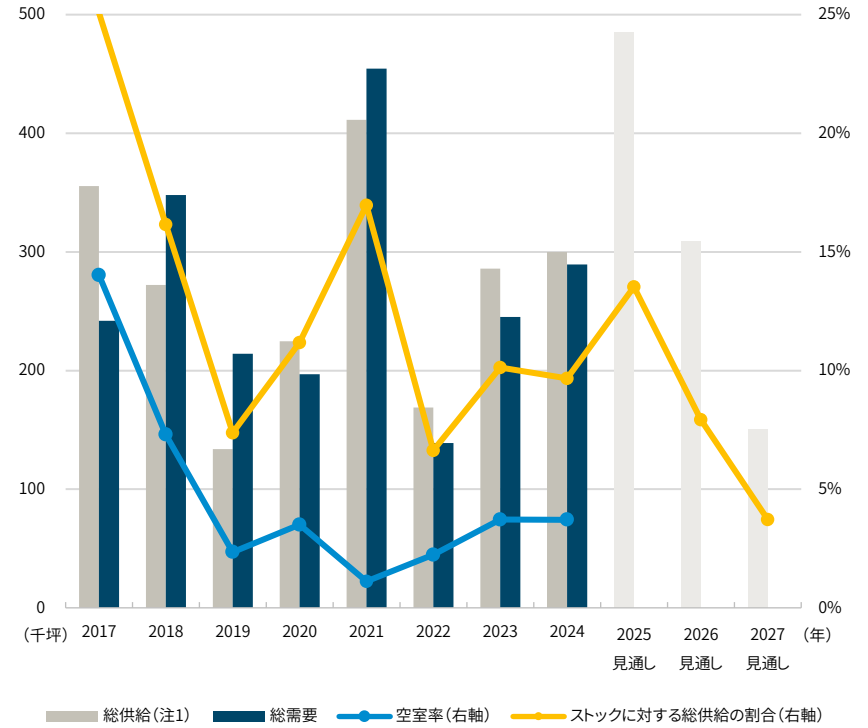
## 首都圏

- 2022・2023年が供給のピークであり、2024年から減少。
- 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。



## 関西圏

- 2018年以降供給が抑えられてきたが、2025年にかけて増加する見通し。
- 首都圏に比べて市場規模が小さかったが、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。



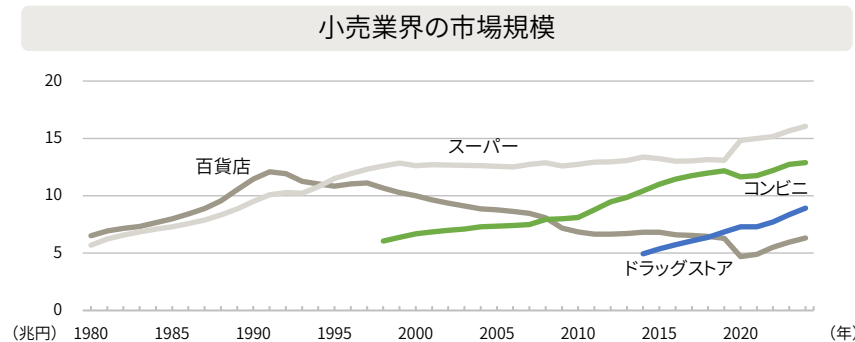
注1:2025-2027年については、既存物件からの供給を含めず、新規供給のみの見通しを記載しています。  
 注2:株式会社シーアールイー提供の資料に基づき本資産運用会社が作成。



# 賃貸物流施設への底堅い需要の背景(1)

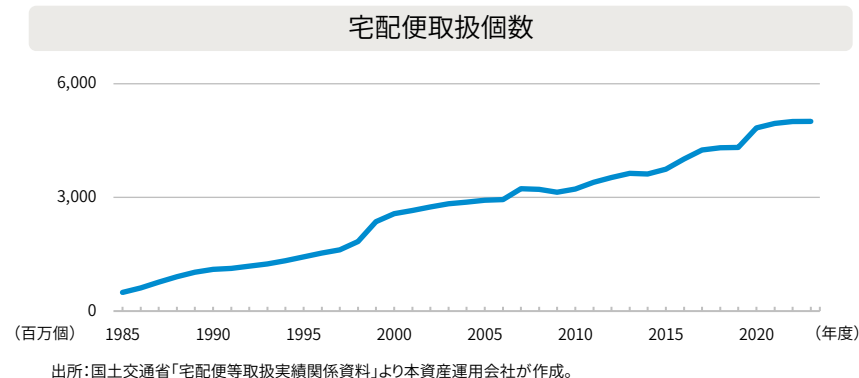
## 1. コンビニ・ドラッグストア市場規模の拡大

- 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。



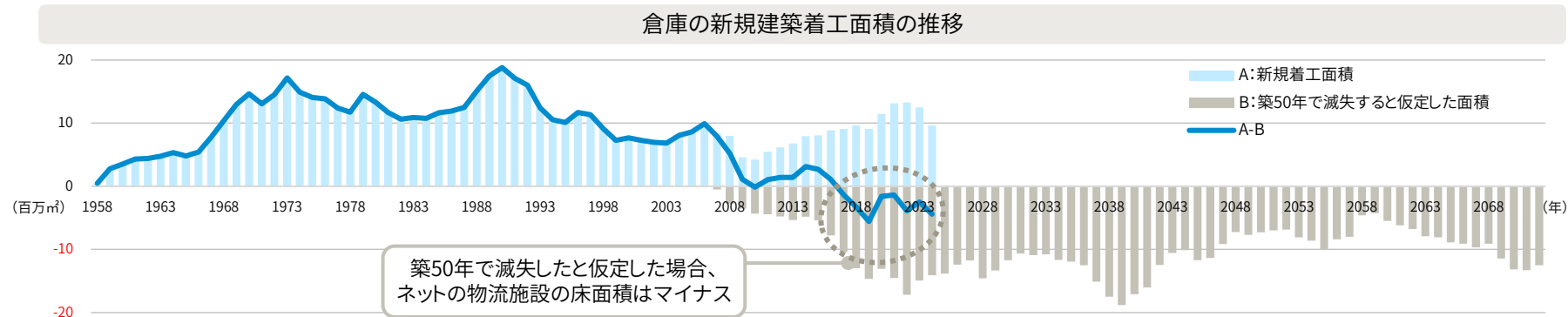
## 2. インターネット通販の隆盛

- 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。



## 3. 物流施設の老朽化

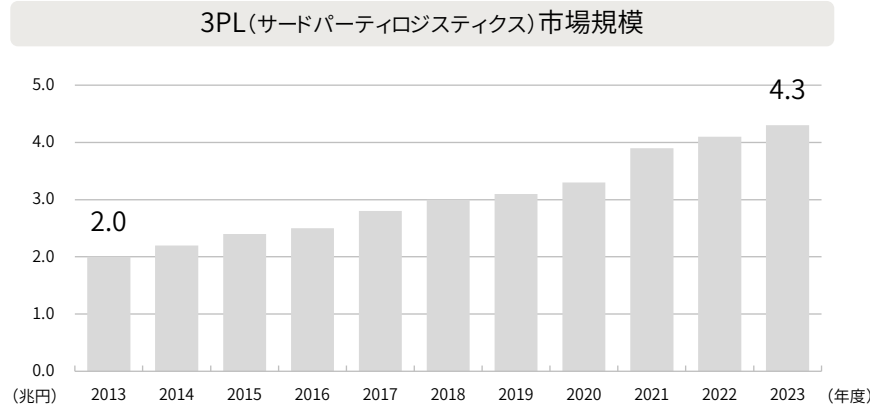
- 倉庫の新規着工は高度経済成長期とバブル期がピークであり、当時建築され築40～50年を経過した施設は、寿命を迎えていると考えられている。
- 物流施設の寿命と言われている築50年を経過した床面積が滅失したものと仮定すると、2017年以降のネットの物流施設の床面積はマイナスに転じている。



# 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

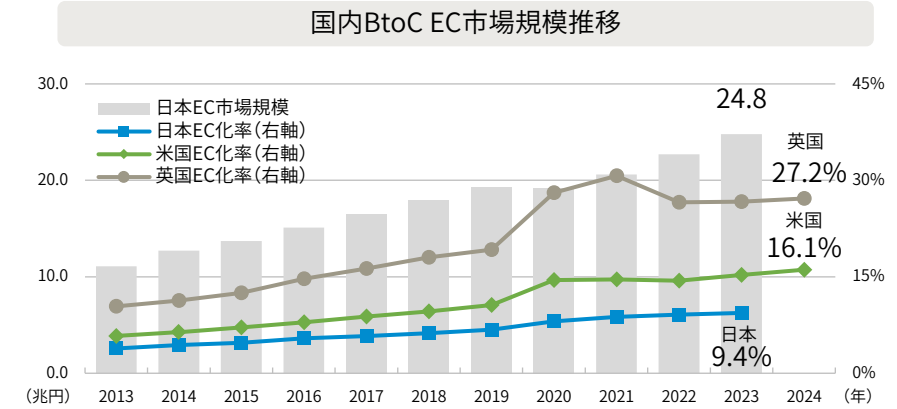
- 企業各社の物流業務を包括的に外部へ委託する動きが加速し、物流業務を受託する3PLの市場規模は拡大。



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

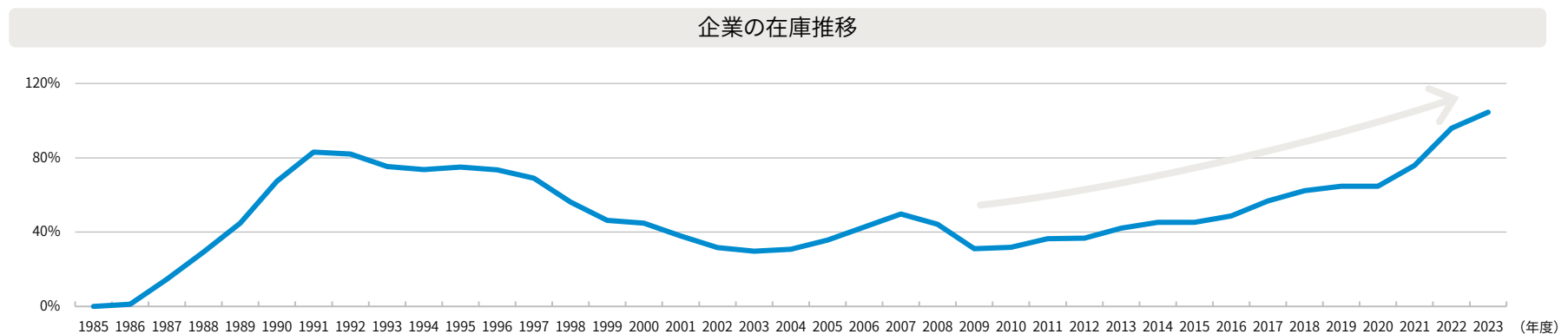
- EC市場規模は年々拡大しているが、我が国のEC化率は英米と比して低く、上昇余地は大きい。



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。

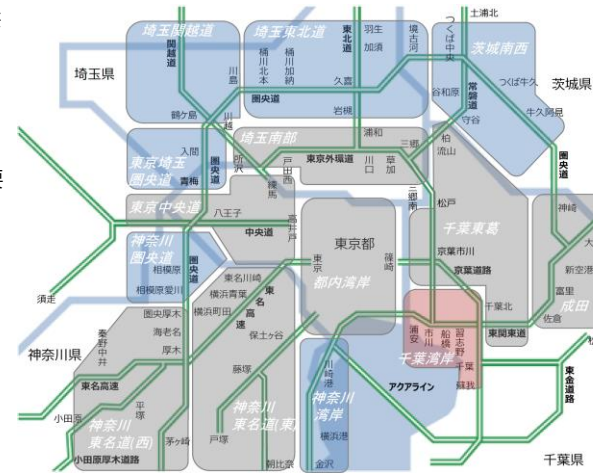
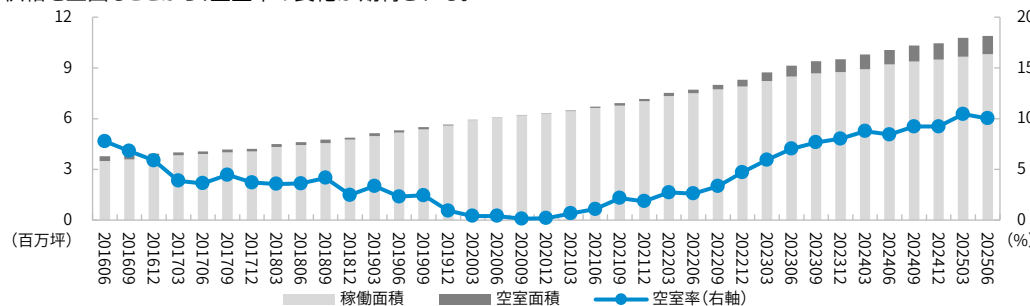
# 市場動向 (1) 首都圏・関西圏の空室率推移

● 空室率 5%未満  
■ 空室率 5%以上 10%未満  
▲ 空室率 10%以上

## 首都圏 供給の大幅減と堅調な需要に支えられ、空室率悪化は小休止。

空室率: 10.03% 前Q比: やや改善

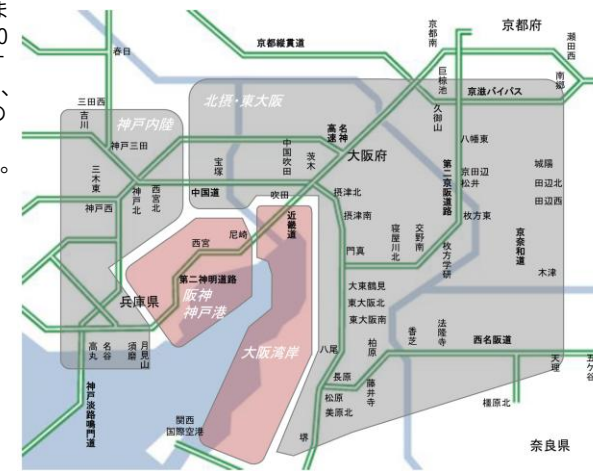
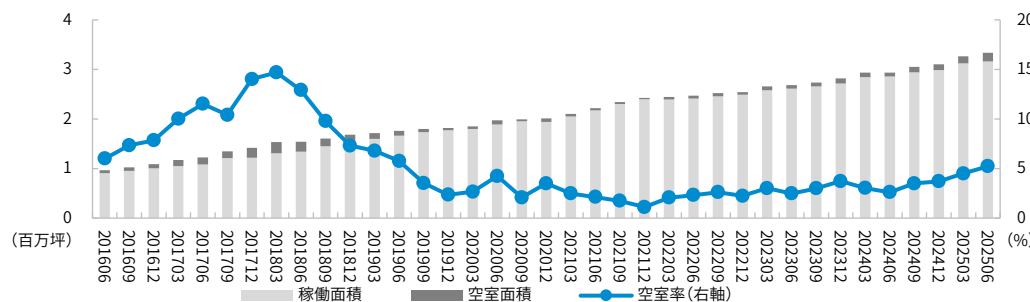
空室率は10.03%と前Qより0.55pt減少した。今Qの新規供給約12.2万坪のうち約5.7万坪は消化が進まなかったが、既存物件は供給約1.6万坪、需要約10.6万となり、約9.0万坪の消化が進んだ。総供給の約13.8万坪は前Qから30万坪の大幅な減少となったが、これは新規供給の減少による。新規供給は約12.2万坪で、直近2年のQ平均の約24.7万坪を大きく下回った。一方、総需要は約17.0万坪となり、直近2年のQ平均の約20.2万坪を下回ったが、15万坪を超える需要を継続している。3Q連続で10万坪を超える既存需要があり、底堅い需要を確認できた。2025CY3Qは約16.0万坪の新規供給が計画され、現時点で内定は4割との情報があり、空室率が一時的に悪化する懸念がある。一方で、中期的に空室率は減少傾向で推移すると推測する。新規供給は2025CY:約69万坪、2026CY:約63万坪、2027CY:約45万坪と減少傾向にあり、2025CY3Qから2027CY4Qまでに計画されている新規供給のQ平均は約13.3万坪となる。今Qと同水準の需要により供給を上回ることから、空室率の良化が期待される。



## 関西圏 既存物件の消化が進むも新規未消化により、空室率は増加。

空室率: 5.22% 前Q比: やや悪化

空室率は5.22%と前Qより0.76pt増加した。前Qに続き空室率は増加した。今Qの新規供給約6.8万坪のうち約3.5万坪は消化が進まなかったが、既存物件は供給約1.3万坪、需要約2.0万坪があり、約0.7万坪の消化が進んだ。新規供給は約6.8万坪で前Qから約10万坪減少したが、既存供給約1.2万坪があり、総供給は約8.0万坪となった。これは直近2年の総供給のQ平均の約8.0万坪に相当する。一方、総需要は約5.3万坪となり、前Qから約8万坪減少した。供給と同様に需要も減少となったが、既存需要は3Q連続で増加し、直近2年の既存需要のQ平均は約1.8万坪となっている。2025CY3Qは約12.1万坪の新規供給が計画され、現時点で内定は8割との情報があり、空室率がさらに悪化する懸念はないと推測する。2025CY4Q以降は、2025CY4Qは約13.0万坪、2026CY同期は約30.0万坪の新規供給が計画され、今Qと同水準で需要が推移することを鑑みても空室率が悪化する懸念がある。内定動向を注視する。



出所: 株式会社シーアールイー「倉庫・物流不動産ロジスクエアマーケットレポート2025年6月」に基づき本資産運用会社が作成

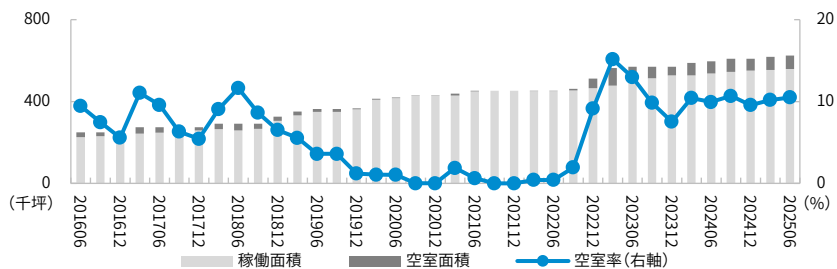
## 市場動向 (2) 首都圏各エリア

### 埼玉関越道エリア

川越 川越II

空室率: **10.51%** 前Q比: **やや悪化**

空室率は10.51%と前Qより0.33pt増加した。前Qに続き空室率は増加した。今Qの新規供給約0.7万坪は消化が進まなかったが、既存物件は供給がなく、需要約0.5万坪があり、消化が進んだ。2025CY3Q、2025CY4Qは新規供給の計画がなく、2026CY1Qに約0.9万坪の新規供給が計画されている。空室率がさらに悪化する懸念はないと推測するが、しばらくは既存物件の動向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。

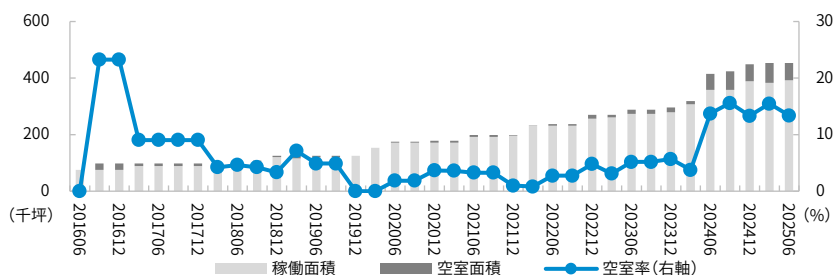


### 東京埼玉圏央道エリア

狭山日高 瑞穂A 瑞穂B

空室率: **13.39%** 前Q比: **改善**

空室率は13.39%と前Qより2.08pt減少した。今Qは新規供給がなく、既存物件も供給はなかったが、需要約1.0万坪があり、消化が進んだ。2025CY3Q、2025CY4Qは新規供給の計画がなく、2026CY1Qに約2.7万坪の新規供給が計画されている。空室率が悪化する懸念はないと推測するが、しばらくは既存物件の動向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。

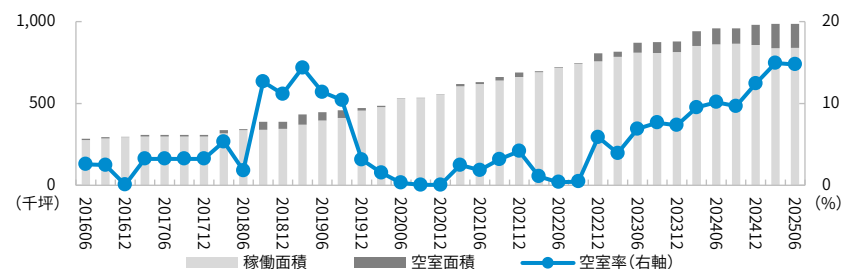


### 埼玉東北道エリア

久喜 羽生 久喜II 上尾 春日部

空室率: **14.77%** 前Q比: **やや改善**

空室率は14.77%と前Qより0.17pt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は新規供給がなく、既存物件も供給はなかったが、需要約0.2万坪があり、消化が進んだ。2025CY3Qは新規供給の計画がなく、2025CY4Qに約1.0万坪の新規供給が計画され、現時点で商談は進んでいないとの情報があり、空室率が悪化する懸念がある。2025CY4Q、2026CY通期と継続的に新規供給が計画されていることから、早い段階から内定動向を注視する。

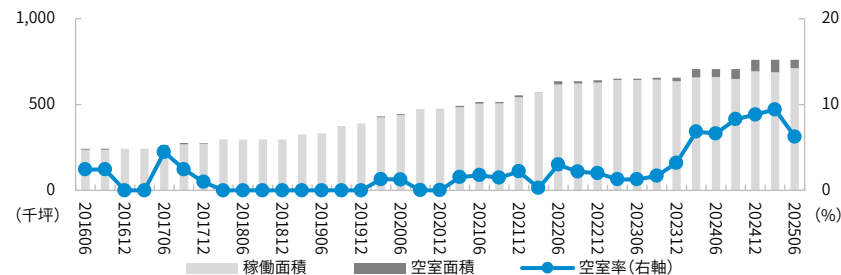


### 埼玉南部エリア

浦和美園 新座 草加 八潮 三芳

空室率: **6.26%** 前Q比: **改善**

空室率は6.26%と前Qより3.16pt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は新規供給がなく、既存物件も供給はなかったが、需要約2.4万坪があり、消化が進んだ。2025CY3Qは約1.6万坪の新規供給が計画され、現時点で商談は進んでいないとの情報があり、空室率が悪化する懸念がある。内定動向を注視する。



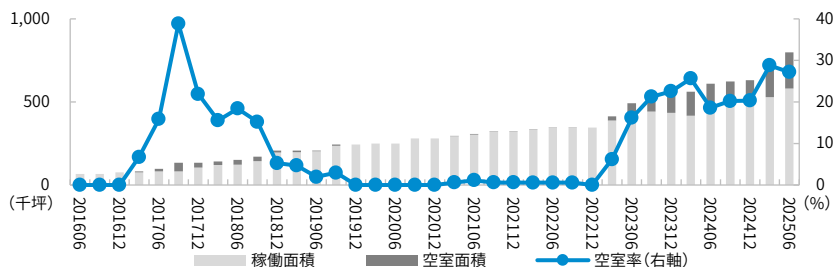
## 市場動向 (3) 首都圏各エリア

## 茨城南西エリア

守谷

空室率:27.17% 前Q比:改善

空室率は27.17%と前Qより1.63pt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5.7万坪のうち約2.7万坪は消化が進まなかったが、既存物件は供給がなく、需要約2.4万坪があり、消化が進んだ。2025CY3Qは新規供給の計画がなく、2025CY4Qに約1.3万坪の新規供給が計画され、現時点で商談は進んでいないとの情報があり、空室率が一時的に悪化する懸念がある。2025CY3Qから2026CY4QまでのQ平均の新規供給は約0.6万坪となることから、時間をかけて空室率の良化が期待される。早い段階から内定動向を注視する。

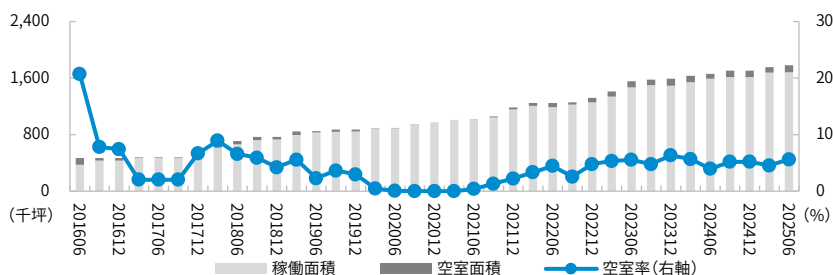


## 千葉東葛エリア

白井

空室率:5.62% 前Q比:悪化

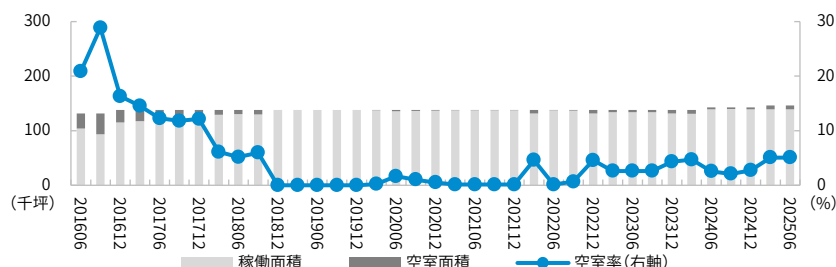
空室率は5.62%と前Qより1.08pt増加した。今Qの新規供給約2.8万坪のうち約2.3万坪は消化が進まなかったが、既存物件は供給約0.3万坪、需要約0.5万坪となり、約0.2万坪の消化が進んだ。2025CY3Qは約7.4万坪の新規供給が計画され、現時点で商談は進んでいないとの情報があり、空室率がさらに悪化する懸念がある。2025CY4Qは新規供給の計画がないことから、2025CY通期での空室率の良化が期待される。内定動向を注視する。



## 成田エリア

空室率:5.09% 前Q比:横ばい

空室率は5.09%と前Qから変化はない。今Qは新規供給がなく、既存物件も動きがない。2025CY3Qは新規供給の計画がなく、次の新規供給は2027CYとなる見込み。しばらくは新規供給がないことから、時間をかけて空室率の良化が期待される。既存物件の動向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。

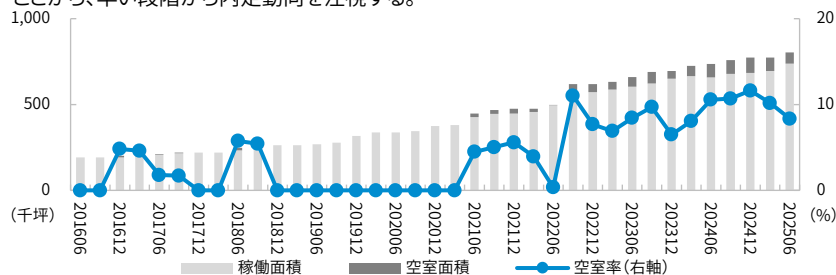


## 神奈川東名道(西)エリア

厚木飯山南工場(底地)

空室率:8.33% 前Q比:改善

空室率は8.33%と前Qより1.82pt減少した。前Qに続き空室率は減少した。今Qの新規供給約3.0万坪は消化が進み、既存物件は供給はなかったが、需要約1.2万坪があり、消化が進んだ。2025CY3Qは約1.3万坪の新規供給が計画され、現時点で内定は4割との情報があり、空室率が悪化する懸念がある。2025CY4Q、2026CY通期と継続的に新規供給の計画があることから、早い段階から内定動向を注視する。





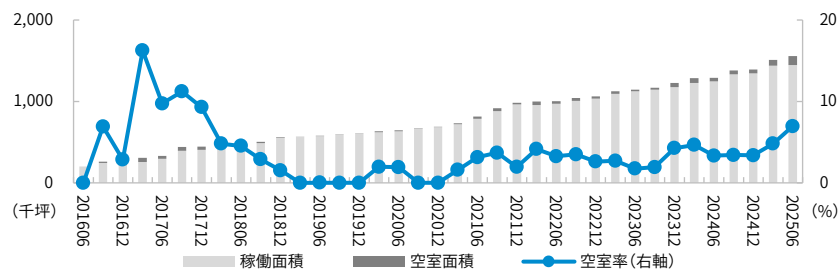
# 市場動向 (4) 他各エリア

## 北摂東大阪エリア

大阪交野 枚方

空室率: 6.96% 前Q比:悪化

空室率は6.96%と前Qより2.15pt増加した。前Qに続き空室率は増加した。今Qの新規供給約4.5万坪のうち約3.1万坪は消化が進まず、既存物件は供給約1.3万坪、需要約0.8万坪があり、約0.5万坪が供給された。2025CY3Qは約3.7万坪の新規供給が計画され、現時点で内定は7割との情報があり、空室率がさらに悪化する懸念がある。2025CY4Qは新規供給の計画がないため、2025CY通期での空室率の良化が期待される。2026CY通期で20万坪を超える新規供給が計画されていることから、早い段階から内定動向を注視する。

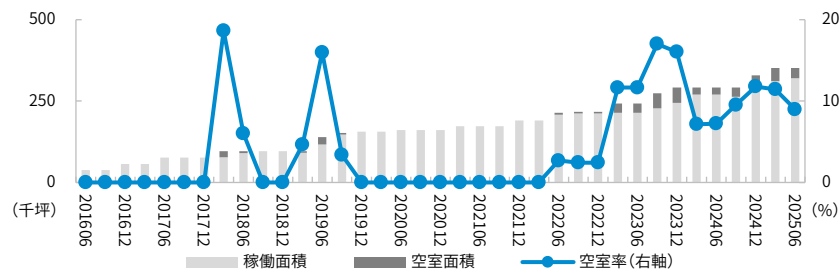


## 神戸内陸エリア

神戸西

空室率: 8.99% 前Q比:改善

空室率は8.99%と前Qより2.46pt減少した。前Qに続き空室率は減少した。今Qは新規供給がなく、既存物件も供給はなかったが、需要約0.9万坪があり、消化が進んだ。2025CY3Qは約6.5万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。2025CY4Qは約2.5万坪の新規供給が計画され、現時点で商談は進んでいないとの情報がある。2025CY通期で空室率が悪化する懸念があるため、早い段階から内定動向を注視する。

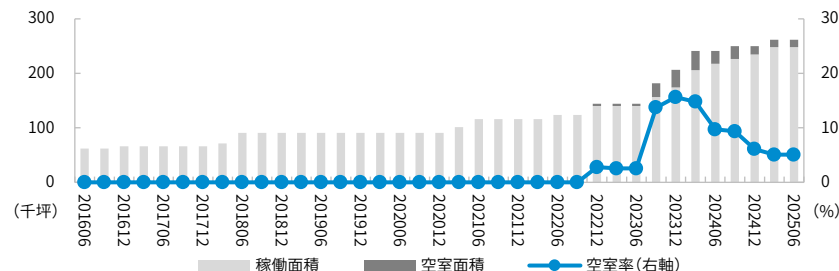


## 九州鳥栖エリア

鳥栖

空室率: 5.07% 前Q比:横ばい

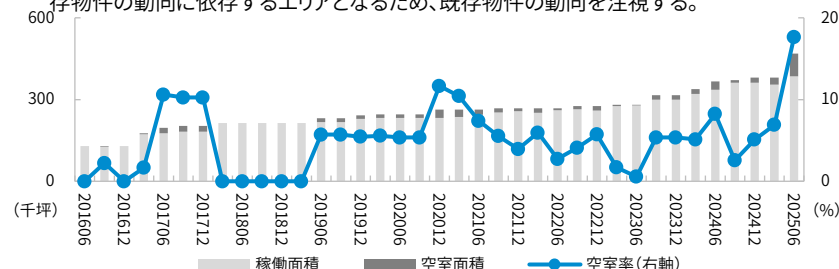
空室率は5.07%と前Qから変化はない。今Qは新規供給がなく、既存物件も動きがない。2025CY3Qは約3.0万坪の新規供給が計画され、現時点で商談は進んでいないとの情報があり、空室率が悪化する懸念がある。2025CY4Qは1万坪未満となる約0.6万坪の新規供給が計画されているが、2026CY1Q以降はQ毎に1万坪を超える新規供給が計画されているため、空室率が悪化する懸念がある。内定動向を注視する。




## 名古屋北エリア

空室率: 17.63% 前Q比:悪化

空室率は17.63%と前Qより10.73pt増加した。前Qに続き空室率は増加した。今Qの新規供給約8.7万坪のうち約5.6万坪は消化が進まず、既存物件は動きがなかった。多量の新規供給により総供給は約8.7万坪で調査以来最大となった。総需要は2018CY1Q以来の3万坪を超える約3.1万坪となった。2025CY3Q、2025CY4Qと新規供給の計画はなく、2026CY1Qに約2.4万坪の新規供給が計画されている。直近2年の総需要のQ平均は約1.0万坪であることを鑑みると、2025CY通期での空室率の良化が期待される。しばらくは既存物件の動向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。





## 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。

# 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 99.6%	定期借家契約 100.0%	固定賃料 100.0%
② 多様なテナントとの長期契約	賃貸借契約期間 平均 7.3年	賃貸借残存期間 平均 2.9年	シングル比率 59.4%
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 88.4%

### 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 1,077社	物流不動産のマスターリース稼働率 99.0%	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 1,583物件 669万㎡	他社からの受託 67%	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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>		

### 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892千㎡(延床面積)超の豊富なパイプライン。

注1: CREの情報は2024年7月末日現在。CREの提供に基づき本資産運用会社で作成。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。

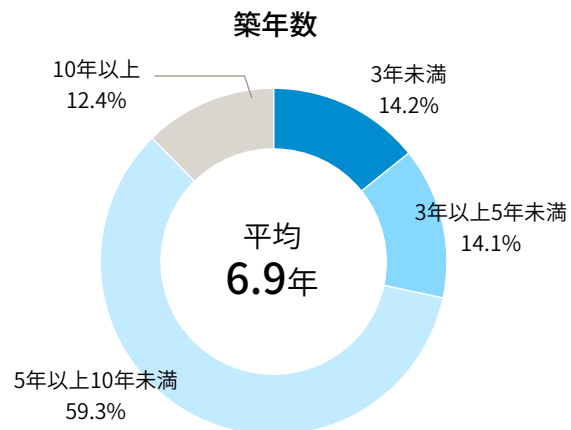


# 質の高いポートフォリオ (1) キャッシュ・フローの安定性

## 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。

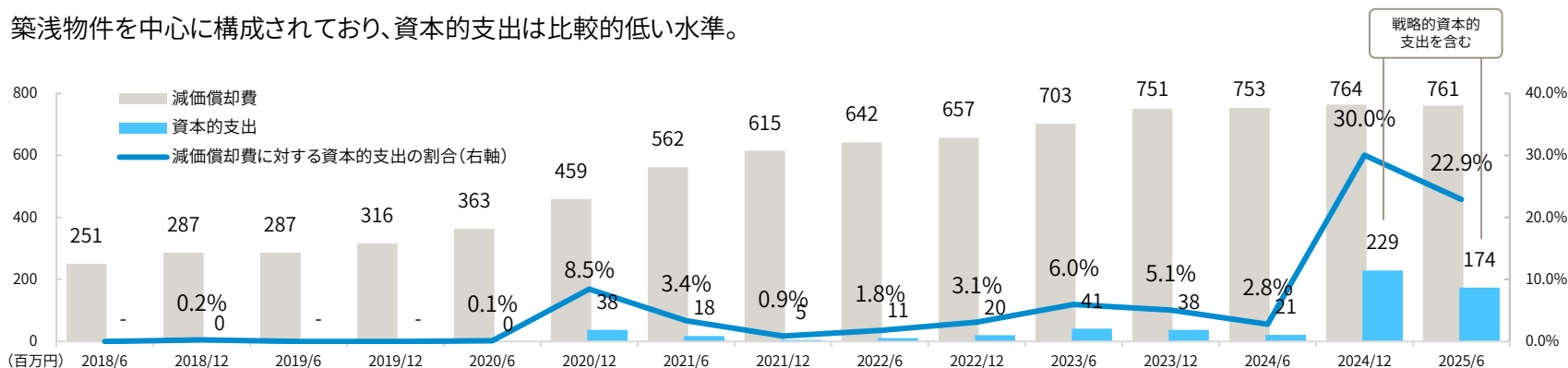
## 築浅物件の組入れ



注: 定期借家契約比率のみ賃貸面積ベース

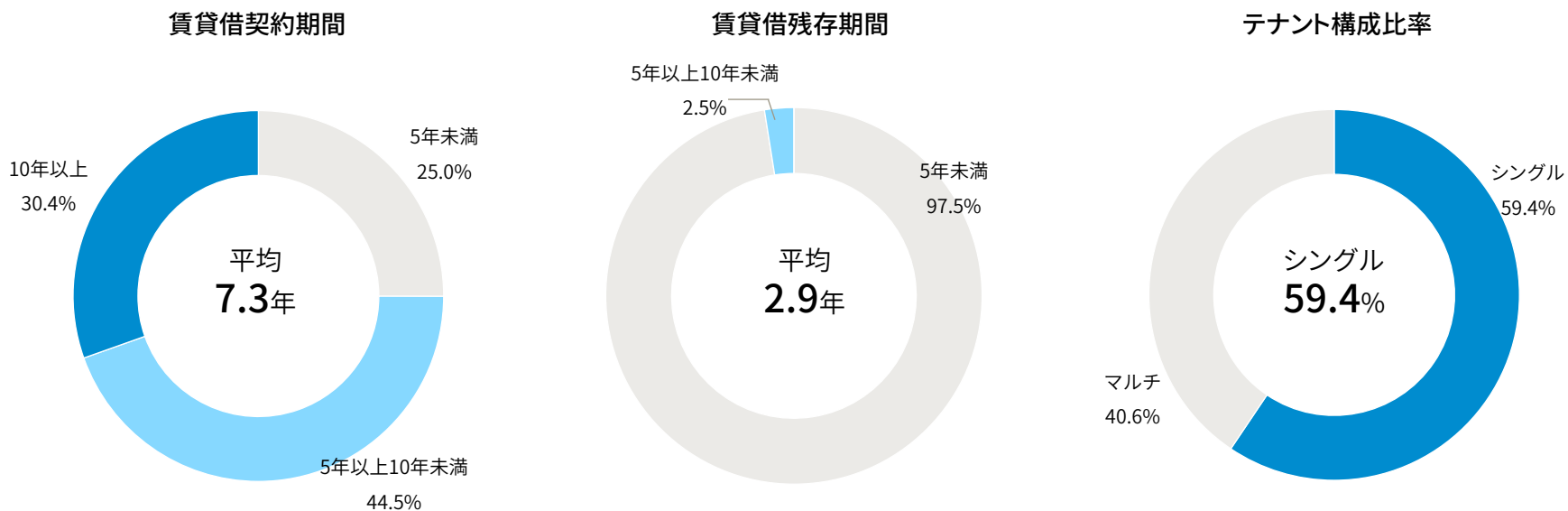
## 資本的支出は低い水準で推移

- 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) 長期の賃貸借契約

テナントの事業計画にも配慮し長期の契約を締結することで、ポートフォリオの安定性にも寄与

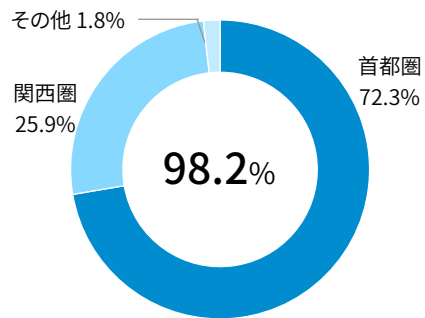




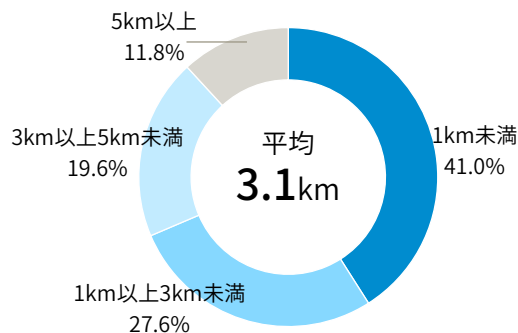
## 質の高いポートフォリオ (3) 立地の良さ

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

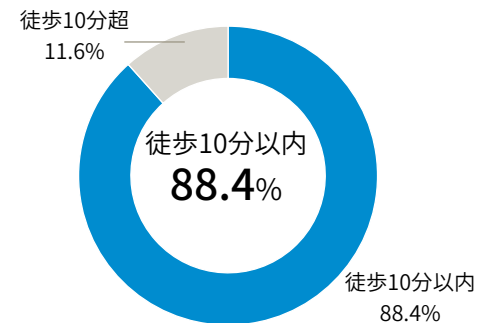
首都圏・関西圏比率



インターチェンジまでの走行距離



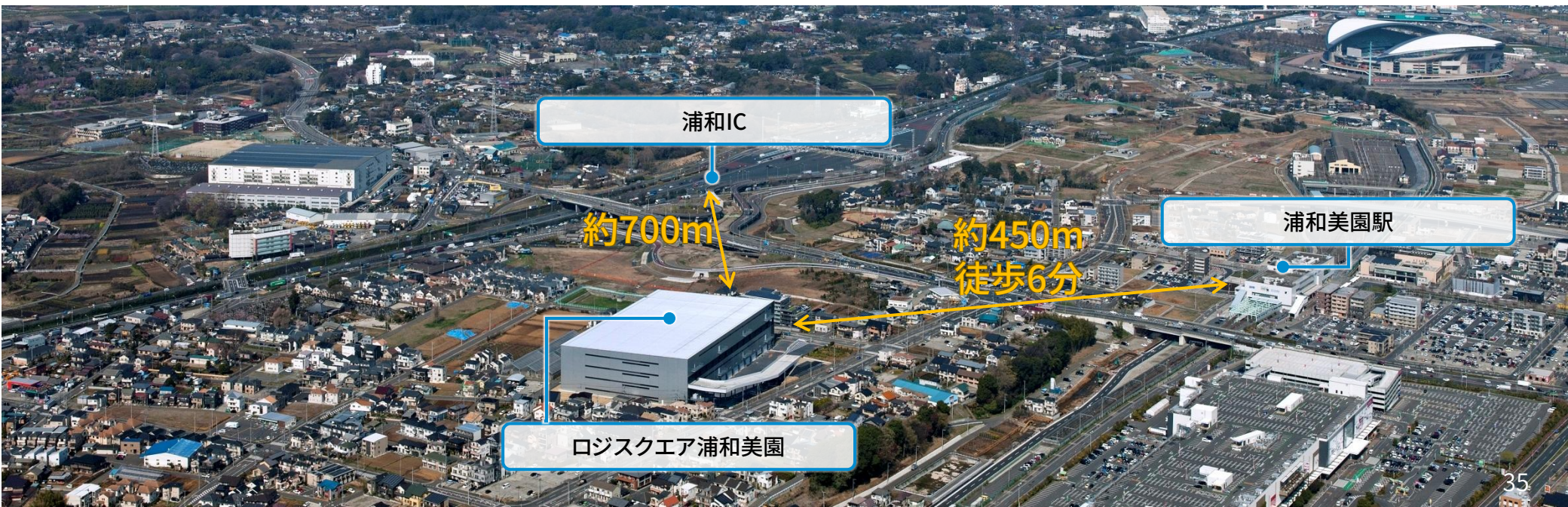
公共交通機関からの所要時間



### 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。

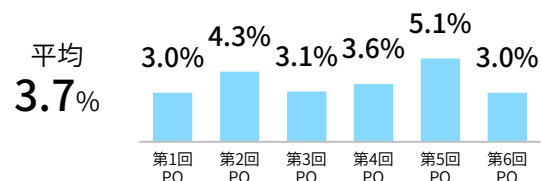
上場時に3物件、第1回公募増資時に1物件をリース会社から取得。スポンサーの物件売却とリートの取得時期は調整可能。

### 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。

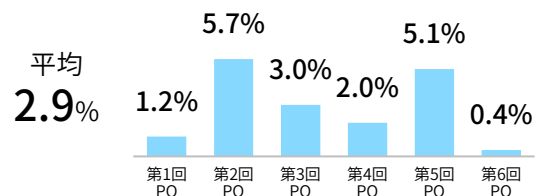
延床面積5,000㎡以上の物件が投資対象であり、減価償却費分の手元資金により数十億円規模の物件取得が可能。

#### 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/m<sup>2</sup>

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

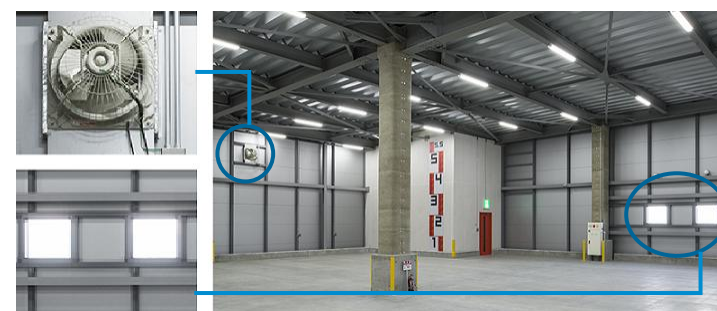
ロジスクエア浦和美園



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

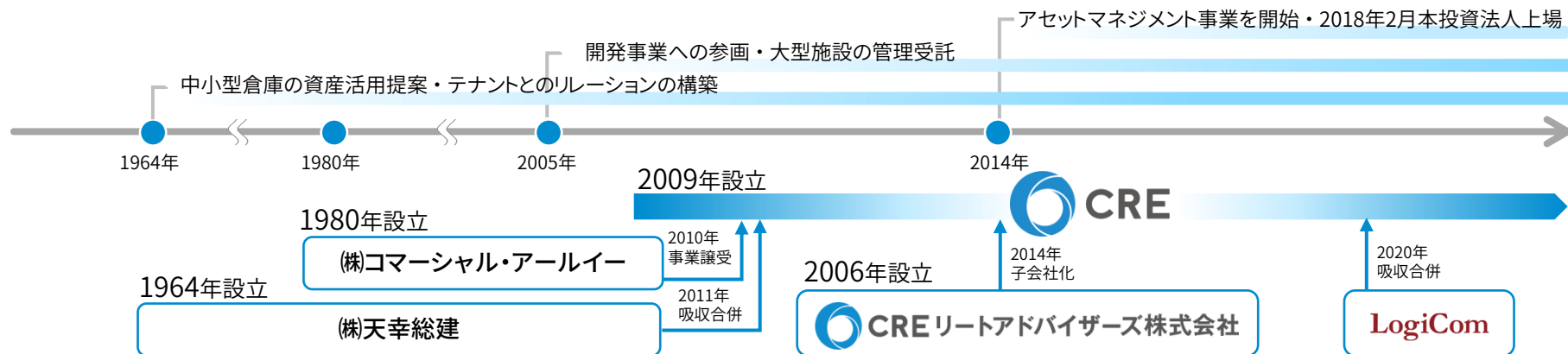


事務所部分の将来的な増床ニーズを想定し、法令を遵守できるようにあらかじめ窓や換気扇を設置しており、将来のコスト削減に寄与

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。

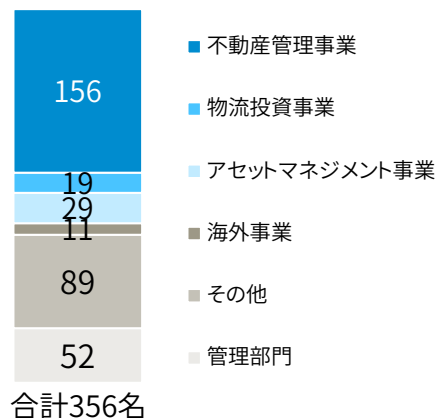
# スポンサーは物流不動産に特化した不動産会社

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

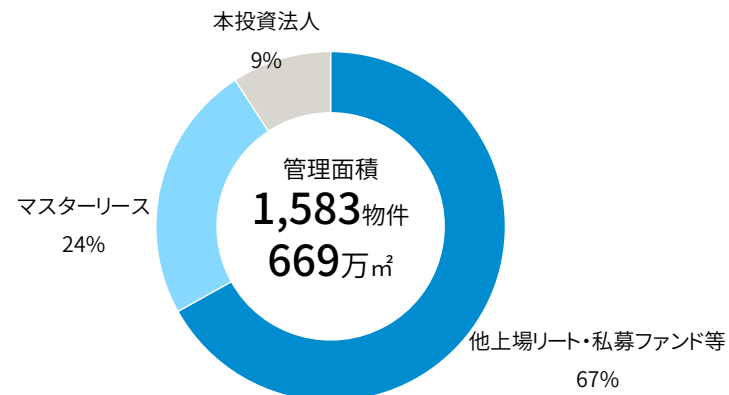
連結従業員数(2024年7月末日現在)



出所:株式会社シーアールイー「2024年7月期有価証券報告書」より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669万㎡の管理実績に基づくノウハウを活用可能。



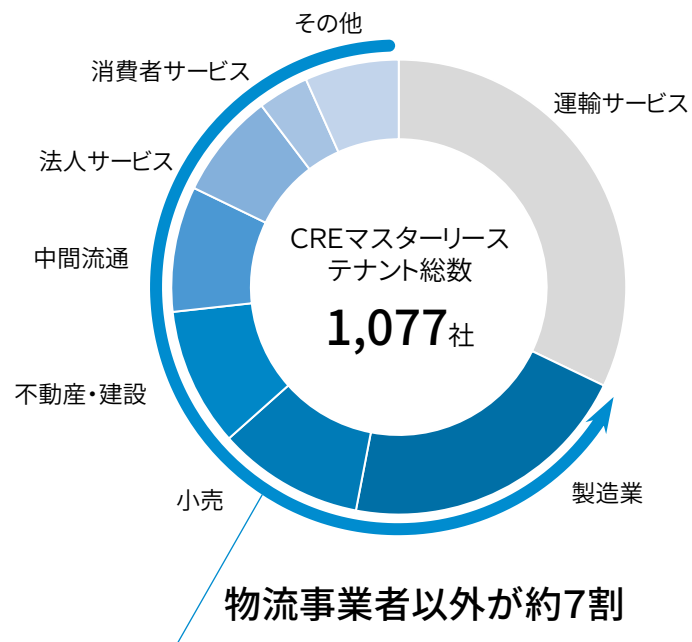
注:2024年7月末日現在。CRE提供の資料に基づき本資産運用会社が作成。なお、各数値には、物流関連施設以外の不動産のプロパティマネジメント及びマスターリースに係る実績を含みます。



# 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

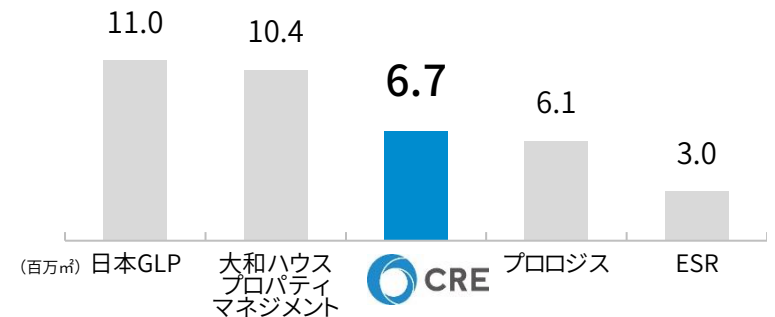
物流事業者に留まらない多様なテナントとの直接契約により成約賃料、増額、減額などの賃料動向を即時に把握

- 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



主要な顧客

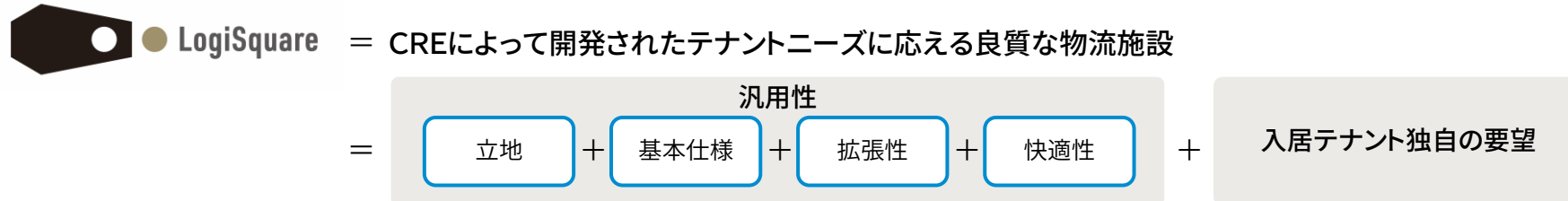
- ラサーロジポート投資法人
  - スターアジア不動産投資法人
  - ユナイテッド・アーバン投資法人
  - 産業ファンド投資法人
  - 三菱地所物流リート投資法人
  - 三菱地所投資顧問(株)
  - モルガン・スタンレー・キャピタル(株)
  - ヤマト運輸(株)
  - 東急不動産リート・マネジメント(株)
- (敬称略、順不同)

注: 2024年7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。

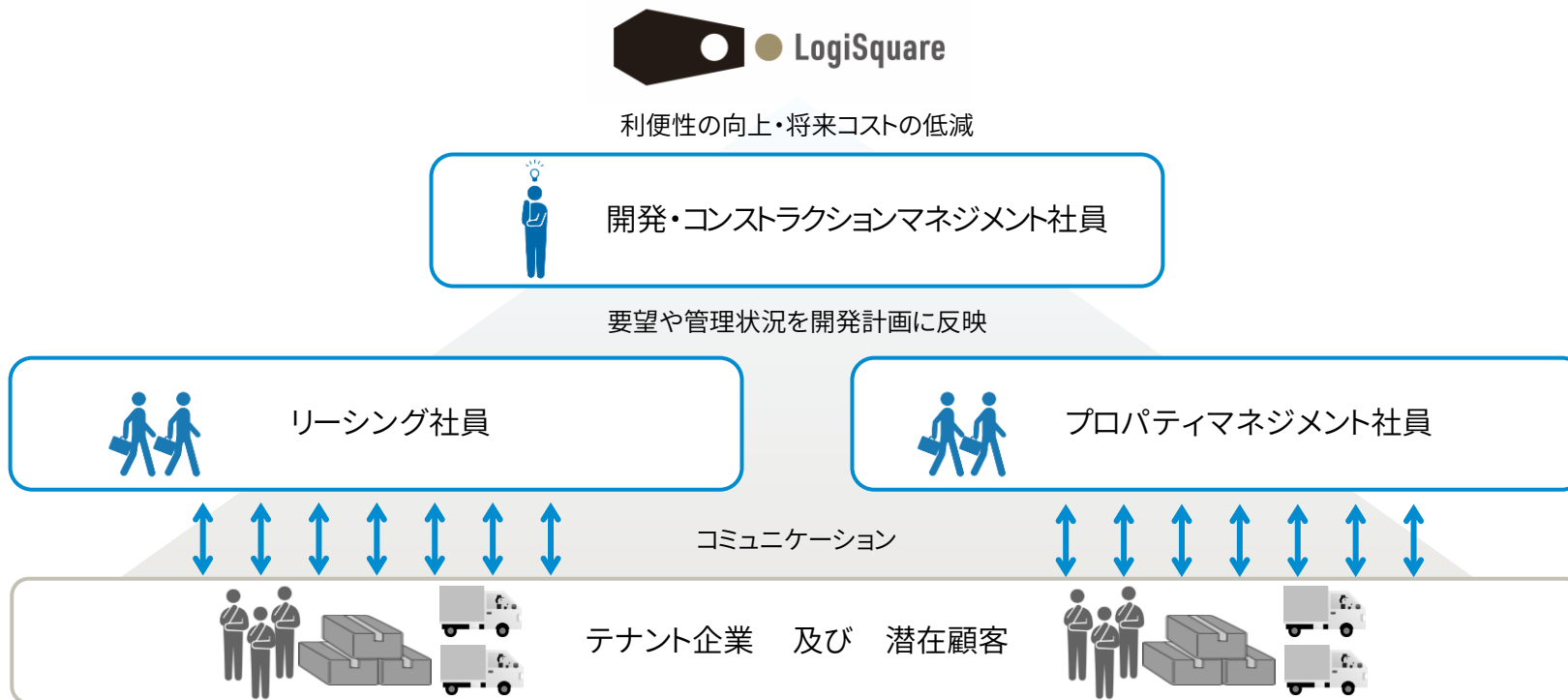
注1: 総合ユニコム株式会社「月刊プロパティマネジメント」(2024年11月号)より本資産運用会社が作成。「物流施設中心型PM会社」とは、受託面積の70%以上が物流施設であるプロパティ・マネジメント会社をいいます。なお、「受託面積」には物流関連施設以外の不動産の管理面積も含んでいます。  
注2: 株式会社シーアールイー「2025年7月期第2四半期決算説明資料」より本資産運用会社が作成。

# 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

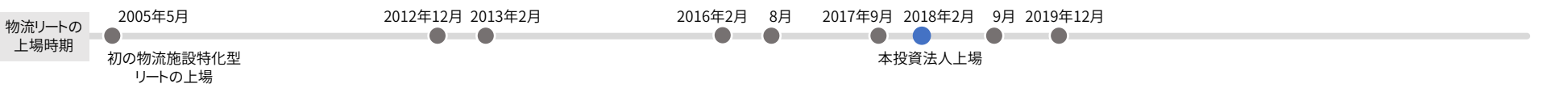
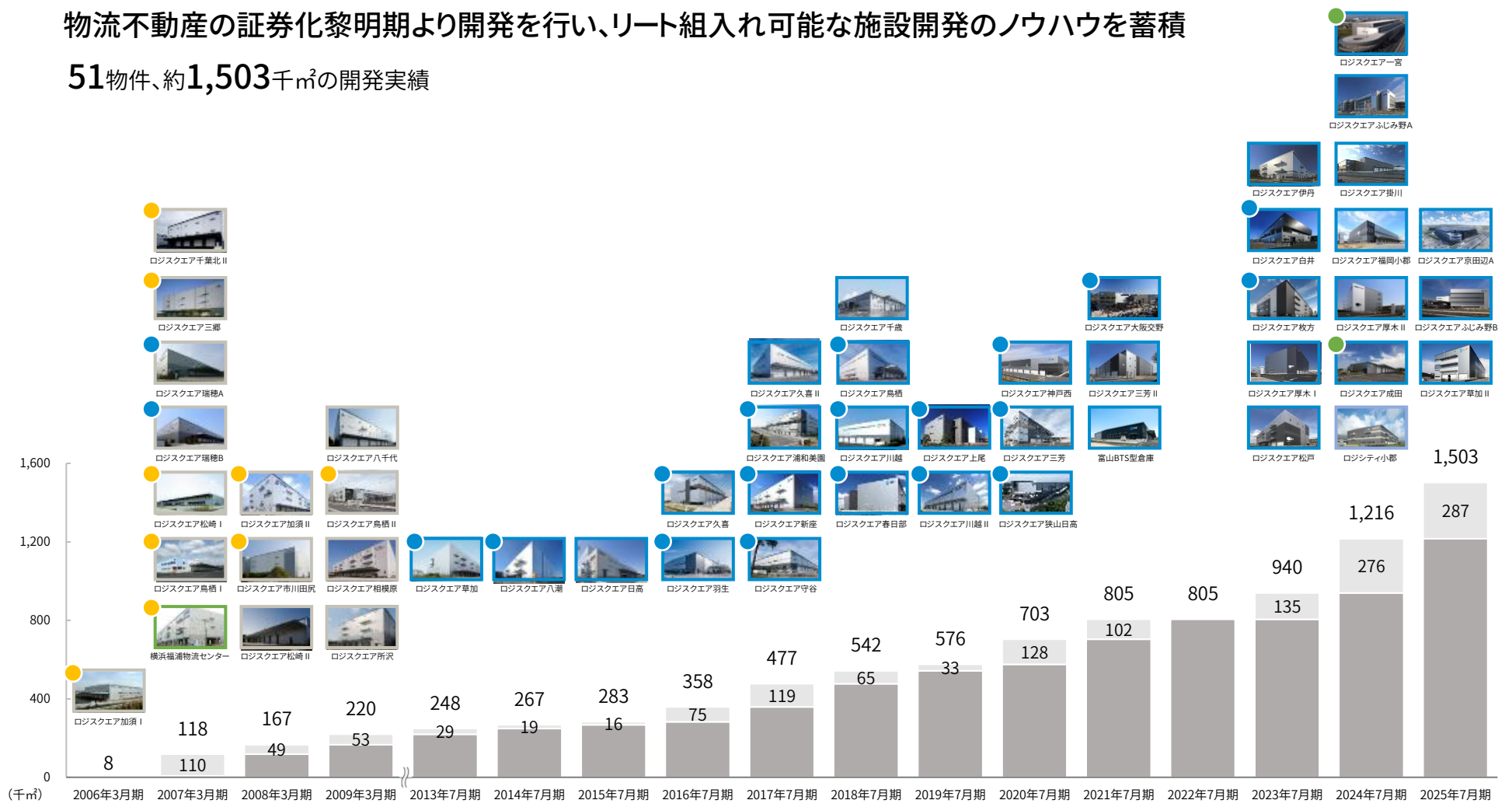


# CREの開発力—不動産証券化黎明期より開発

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  
 は商業・アールイー開発物件  
 は商業・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

51物件、約1,503千㎡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2025年7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2025年7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



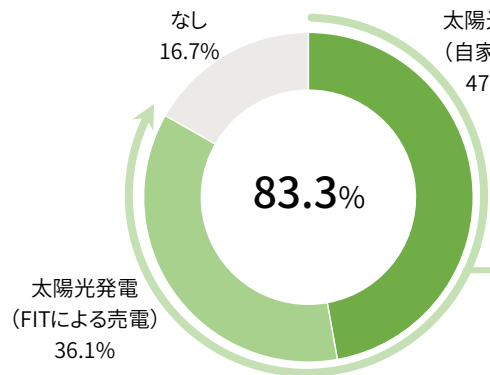
# ESGへの取り組み — Environment(1)

100.0%がグリーンビルディング

J-REIT初

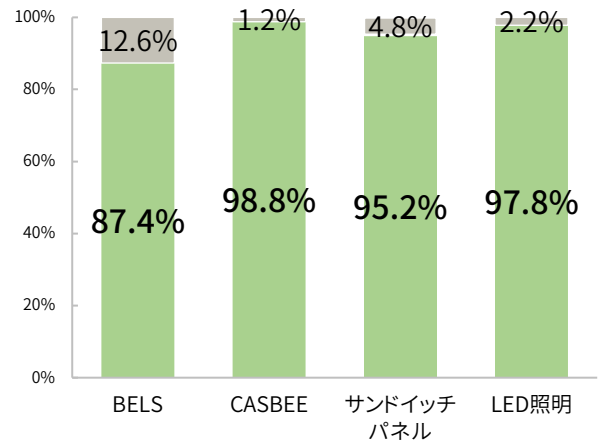


8割超の物件で太陽光発電を導入

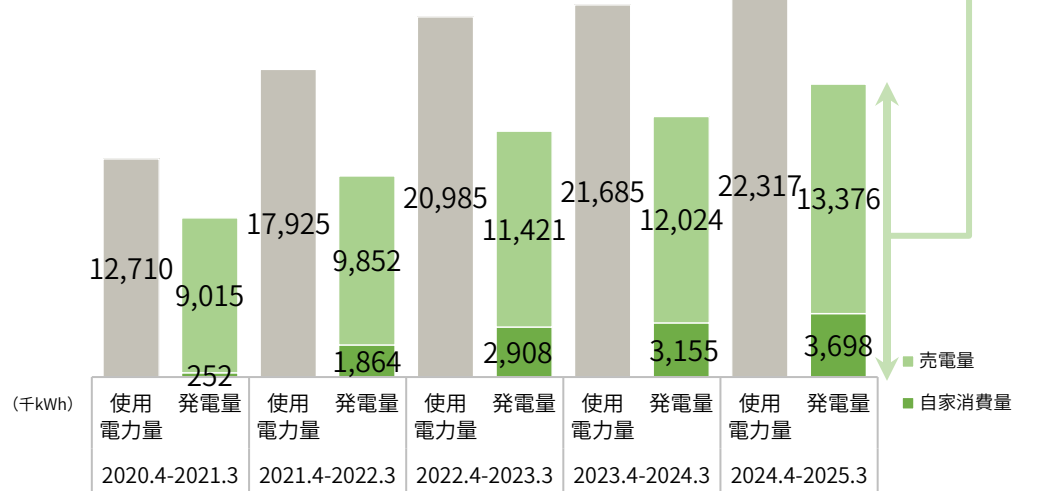


自家消費は、送電ロスが発生せず発電した電気を無駄なく使用でき、テナントへ直接自然エネルギーの提供ができることから、今後取得する物件について積極的に導入を進める方針

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77%の自然エネルギーを生成

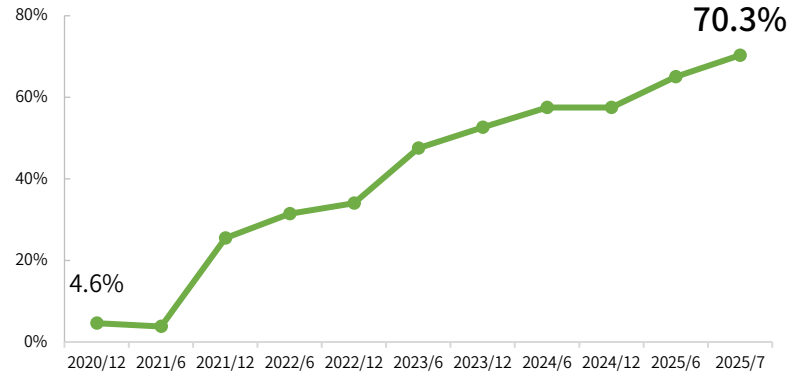
注1: 2025年7月1日現在。延床面積ベース。  
注2: 本投資法人は屋根を賃貸し、賃借人が太陽光パネルを設置し発電することによって、自然エネルギーを創出しています。



# 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 2024において5 Starsを獲得



リアルエステイト評価	<b>5 Stars</b>
開示評価	<b>A</b>

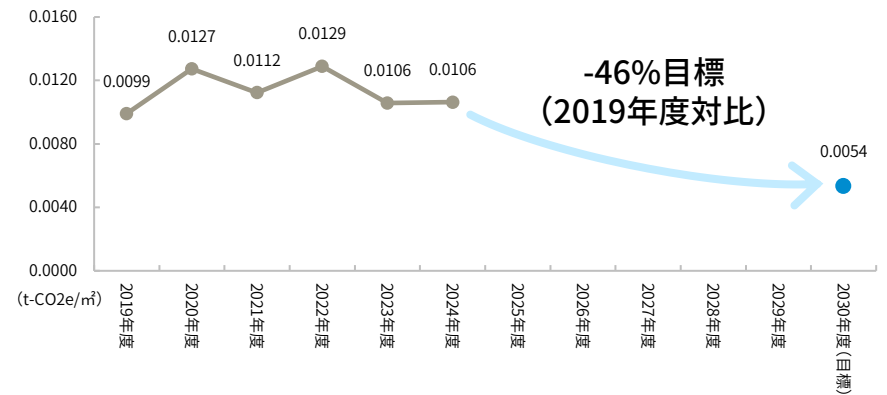
注：各年度の算定期間は該当年の4月1日からの12か月間です。

## 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	<b>98%</b>
----	-----------------	----------	------------

グリーンビル認証取得率(延床面積ベース、売却物件を除く)

目標	2027年度までに95%以上	2024年度実績	<b>100%</b>
----	----------------	----------	-------------

## 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、CO<sub>2</sub>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

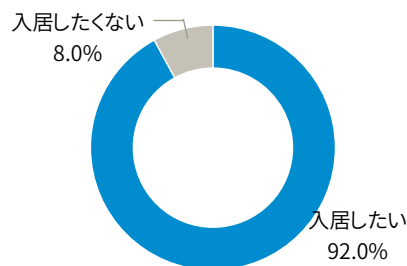


# ESGへの取り組み — Social(1)

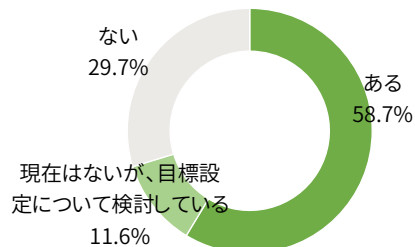
## テナントアンケート調査の実施

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。



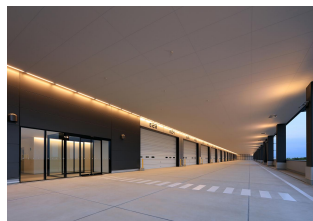
	2024年7月期	
	実施回数	実施率
社長との個別面談	4回	100.0% (全従業員)
部長との個別面談	4回	100.0% (全従業員)

注:退職予定者を除いて計算しています。

## 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	73.3%
不動産証券化協会認定マスター	53.3%
日本証券アナリスト協会検定会員	20.0%
不動産コンサルティングマスター	20.0%

注:本投資法人の運営に關与する15名(2025年6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	1,004 口
本資産運用会社	代表取締役社長	伊藤 毅	1,709 口
	代表取締役副社長	岡 武志	103 口
	取締役執行役員	戸田 裕久	15 口
	従業員 16名中12名		140 口

注：2025年6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	16 名
内、CREからの出向者	1 名
合計	19 名

注：2025年6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

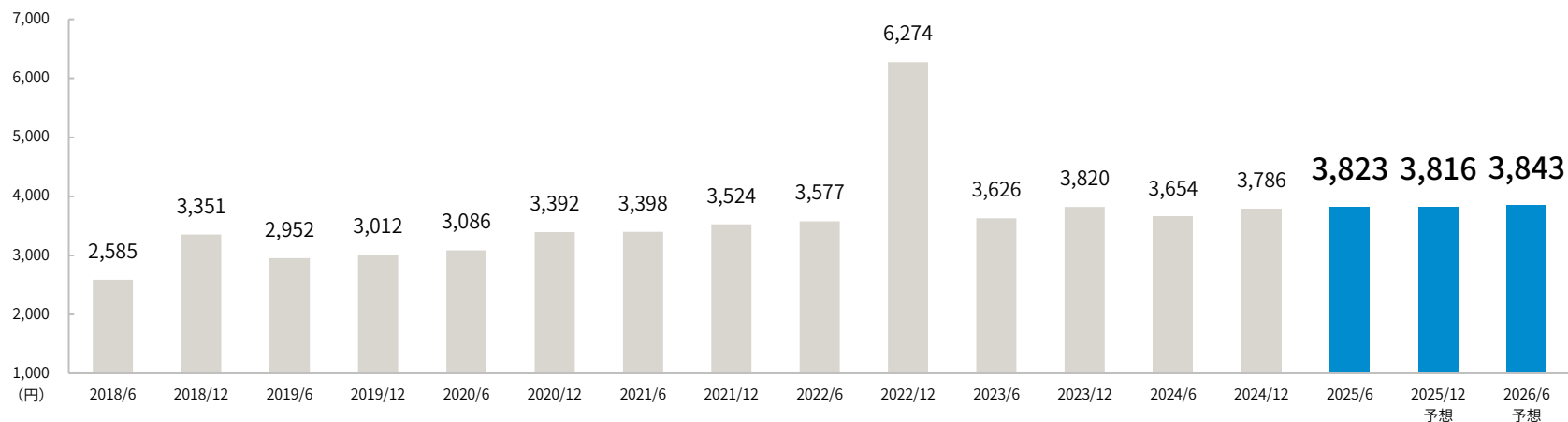
	変更前
運用報酬1	総資産額×0.325% (上限)
運用報酬2	税引前当期純利益×4.0% (上限)
運用報酬3	1口当たり当期純利益×10,000
取得時報酬	取得価額×1.0% (上限) (利害関係者との取引は0.5% (上限))

	変更後
<b>減額</b>	総資産額×0.3%
<b>統合</b>	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%)

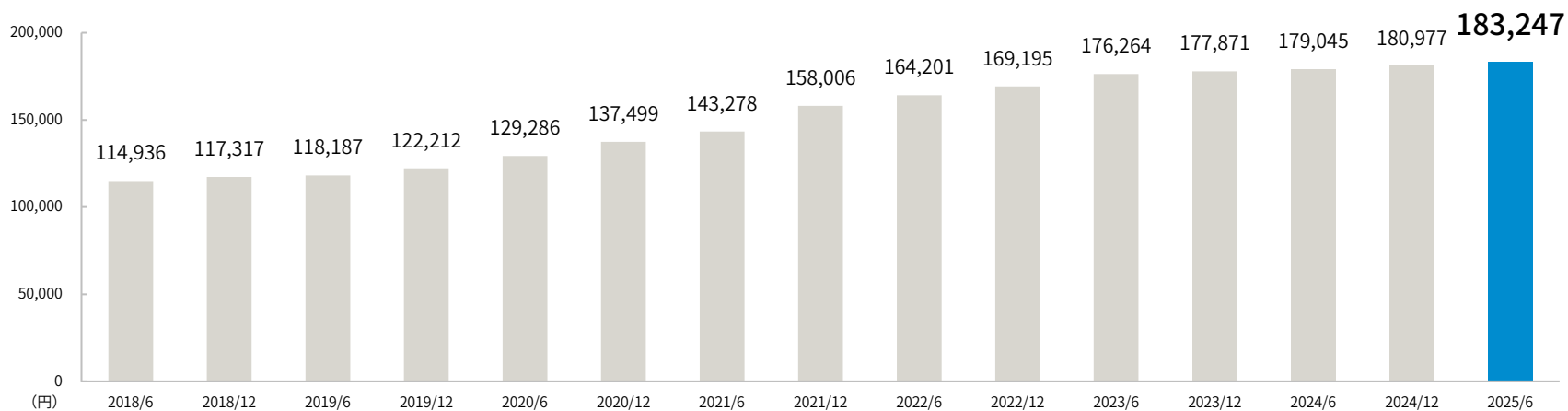


## 各指標の推移 (1) 1口当たり分配金、1口当たりNAV

### 1口当たり分配金

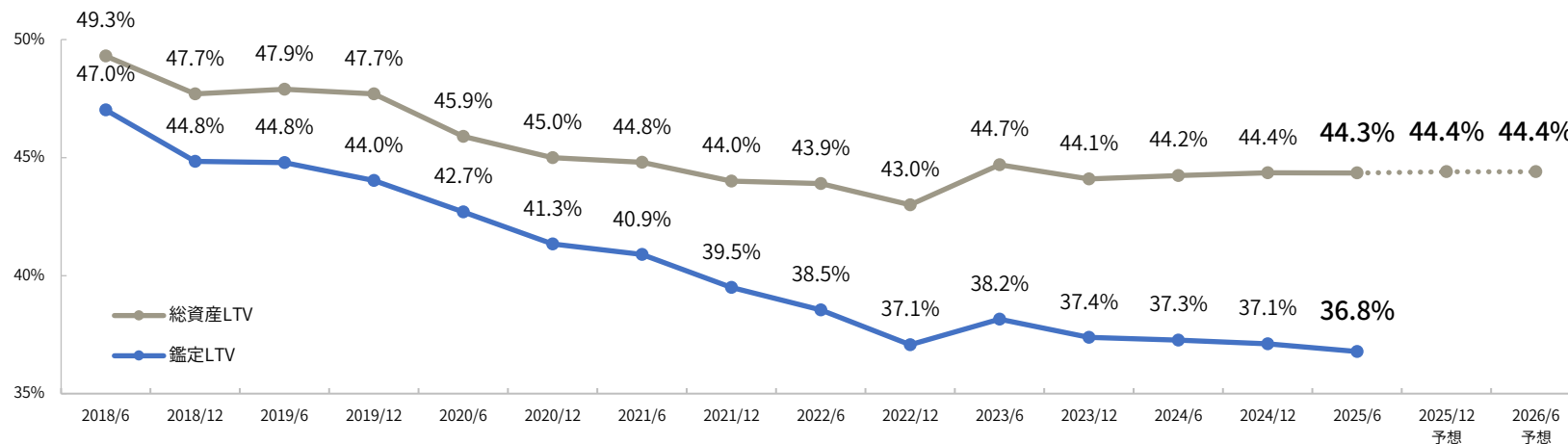


### 1口当たりNAV

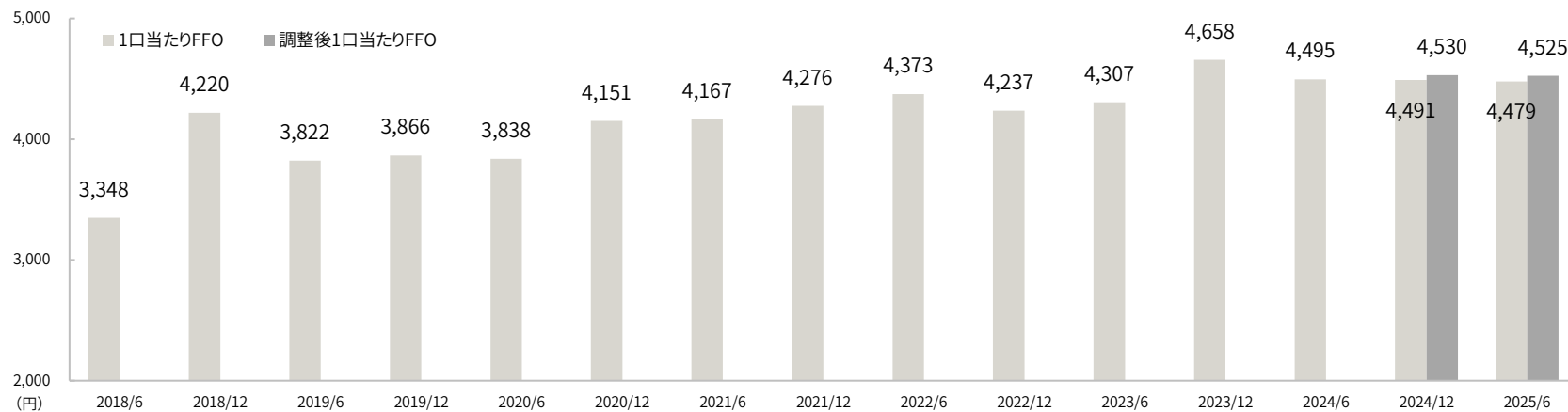


# 各指標の推移 (2) LTV、1口当たりFFO・AFFO

## LTV

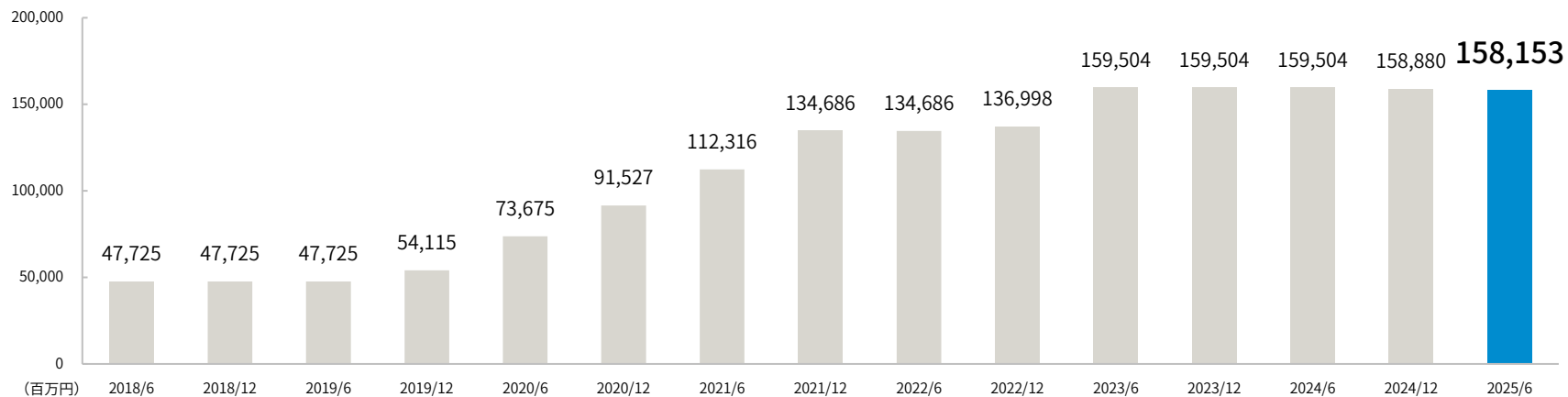


## 1口当たりFFO

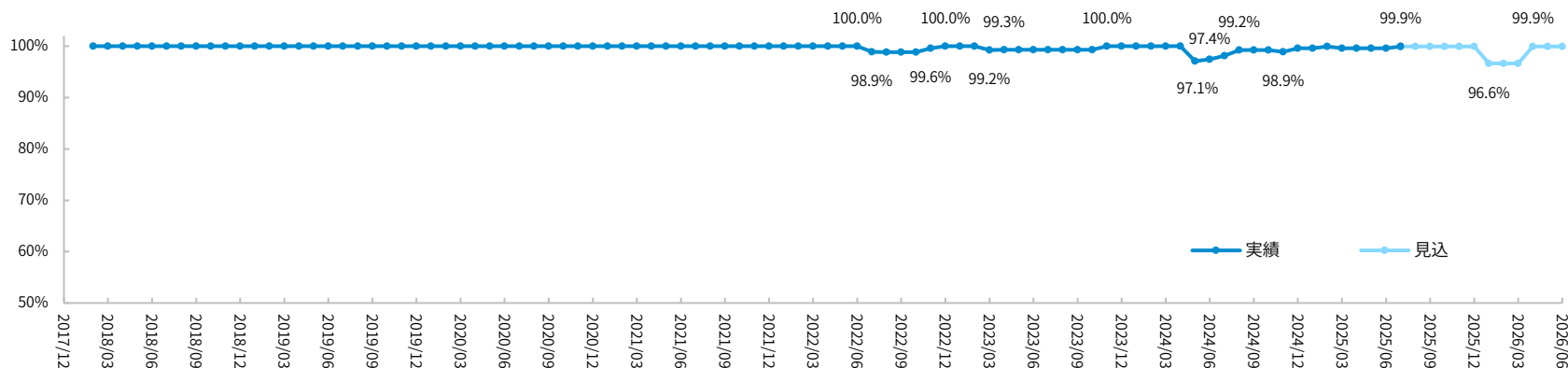


# 各指標の推移 (3) 資産規模、稼働率

## 資産規模

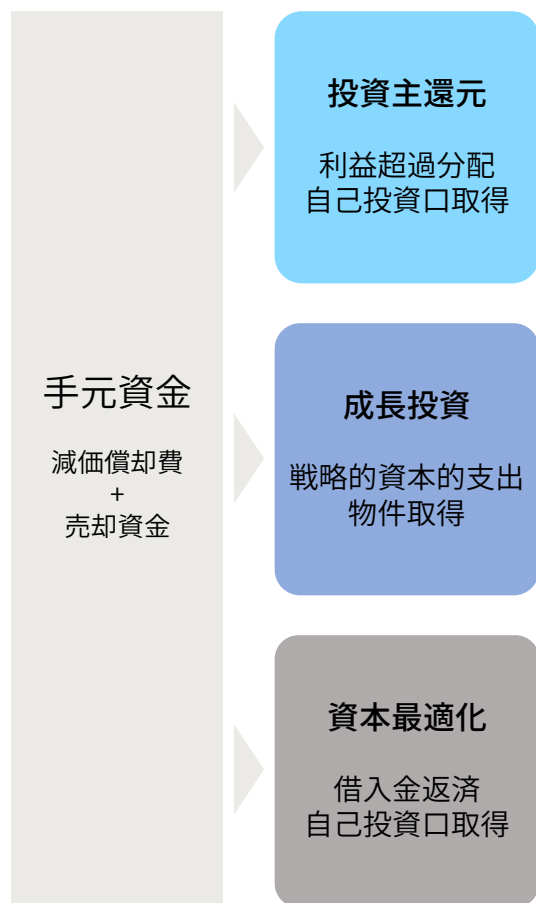


## 稼働率

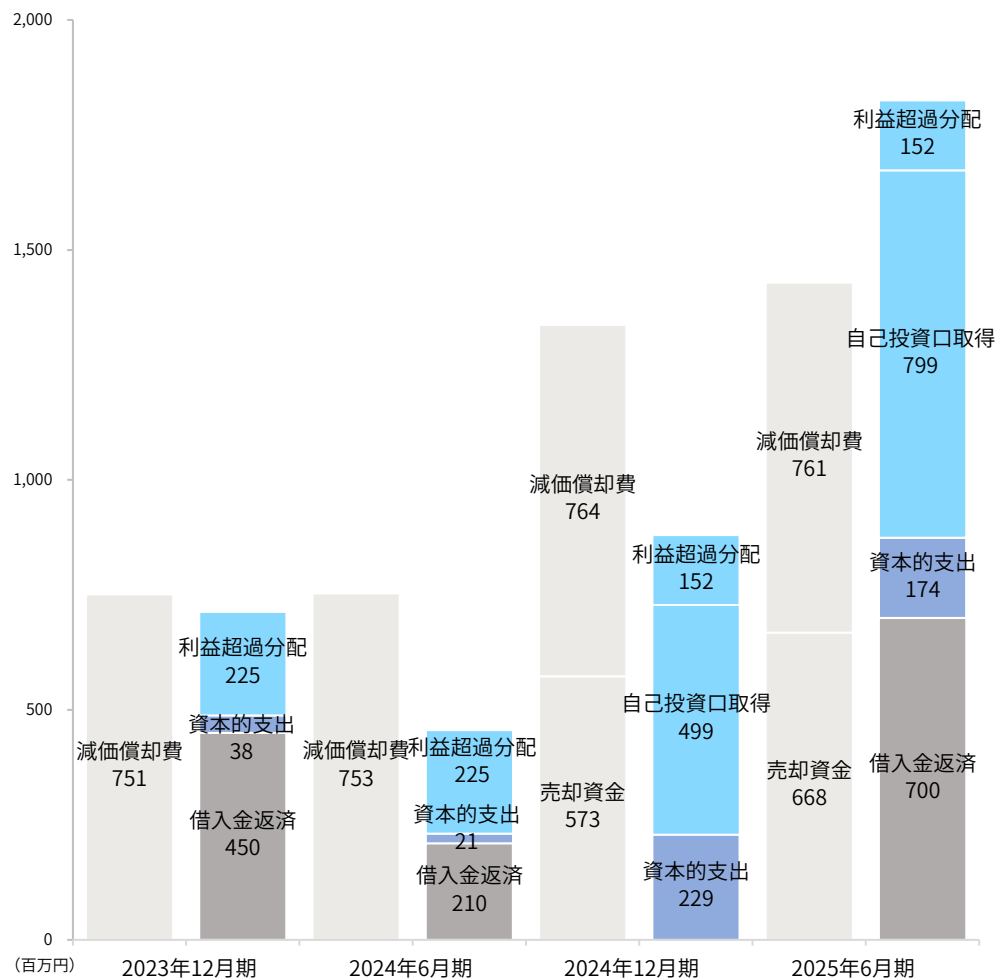


# 効率的なキャッシュマネジメント

## 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 **891,790** m<sup>2</sup>

### 優先交渉物件

ブリッジ



ロジスクエア一宮  
①2023年9月  
②60,641m<sup>2</sup>  
③愛知県一宮市

ブリッジ



ロジスクエア成田  
①2024年5月  
②18,022m<sup>2</sup>  
③千葉県成田市

### CRE開発物件



ロジスクエア草加II  
①2024年10月  
②16,100m<sup>2</sup>  
③埼玉県草加市



ロジスクエアふじみ野A・B・C  
①A:2024年1月 ②A:112,340m<sup>2</sup>  
B:2024年10月 B:114,175m<sup>2</sup>  
C:2027年 C:43,283m<sup>2</sup>  
③埼玉県ふじみ野市



ロジスクエア厚木南  
①2025年10月  
②14,496m<sup>2</sup>  
③神奈川県厚木市



ロジスクエア京田辺A・B  
①A:2025年2月 ②A:156,334m<sup>2</sup>  
B:2026年8月 B:90,498m<sup>2</sup>  
③京都府京田辺市



ロジスクエア名古屋みなと  
①2025年12月  
②49,901m<sup>2</sup>  
③愛知県名古屋市



ロジスクエア朝霞A・B  
①A:2027年 ②A:112,000m<sup>2</sup>  
B:2027年 B:68,000m<sup>2</sup>  
③埼玉県朝霞市



(仮称)ロジスクエア鳥栖II  
①2026年10月  
②36,000m<sup>2</sup>  
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

①竣工(予定)時期、②(予定)延床面積、③所在地

注:2025年7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

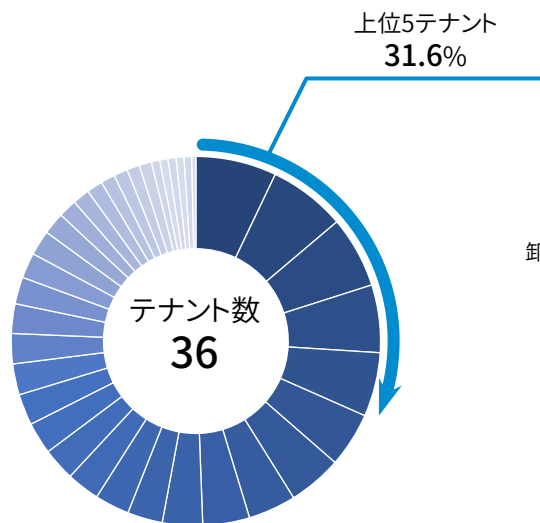
物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り(%)	延床面積 (㎡)	築年数 (年)	テナント数 (件)	稼働率 (%)	開発者
M-1	ロジスクエア久喜	埼玉県久喜市	9,759	12,400	5.1	40,907.13	9.1	1	100.0	CRE
M-2	ロジスクエア羽生	埼玉県羽生市	6,830	7,680	4.9	33,999.61	9.0	1	100.0	CRE
M-3	ロジスクエア久喜Ⅱ <small>(準共有持分 35%)</small>	埼玉県久喜市	727	871	5.2	4,028.93	8.4	1	100.0	CRE
M-4	ロジスクエア浦和美園	埼玉県さいたま市	13,060	15,900	4.7	48,738.29	8.3	3	100.0	CRE
M-5	ロジスクエア新座	埼玉県新座市	6,960	8,420	4.9	25,355.82	8.3	1	100.0	CRE
M-6	ロジスクエア守谷	茨城県守谷市	6,157	8,300	5.7	32,904.90	8.2	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	7.4	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	7.1	1	100.0	CRE
M-9	ロジスクエア草加	埼玉県草加市	8,109	9,780	4.6	28,817.59	12.0	1	100.0	CRE
M-10	ロジスクエア八潮	埼玉県八潮市	5,073	7,030	5.2	19,068.60	11.4	1	100.0	CRE
M-11	ロジスクエア瑞穂A	東京都瑞穂町	2,794	3,220	4.9	13,755.16	18.4	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	18.4	1	100.0	CRE
M-13	ロジスクエア上尾	埼玉県上尾市	4,908	5,810	4.8	19,142.84	6.2	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	5.1	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	5.1	8	96.4	CRE
M-16	ロジスクエア川越Ⅱ	埼玉県川越市	3,244	3,720	4.8	14,281.38	6.0	1	100.0	CRE
M-17	ロジスクエア白井	千葉県白井市	7,415	7,870	4.4	28,503.11	2.6	1	100.0	CRE
K-1	ロジスクエア神戸西	兵庫県神戸市	3,479	4,070	5.0	16,006.20	5.2	1	100.0	CRE
K-2	ロジスクエア大阪交野	大阪府交野市	22,370	24,100	4.3	76,393.17	4.5	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	2.5	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	7.4	1	100.0	CRE
21物件合計／平均			158,153	184,501	4.7	618,051.80	6.9	36	99.6	—

注:2025年6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。

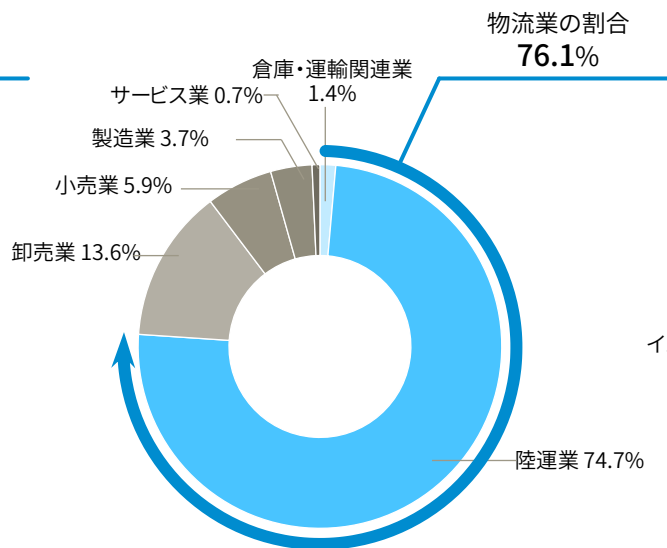
# ポートフォリオの分散状況

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

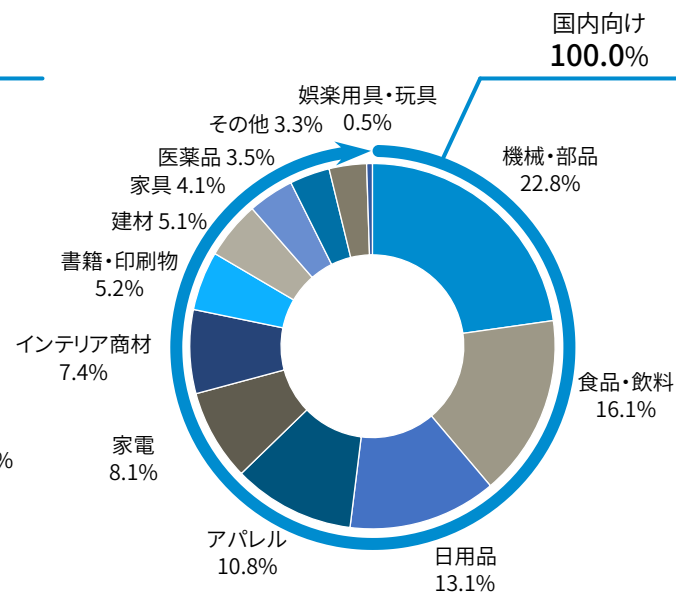
### テナント分散



### テナント業種



### テナントの取扱い荷物



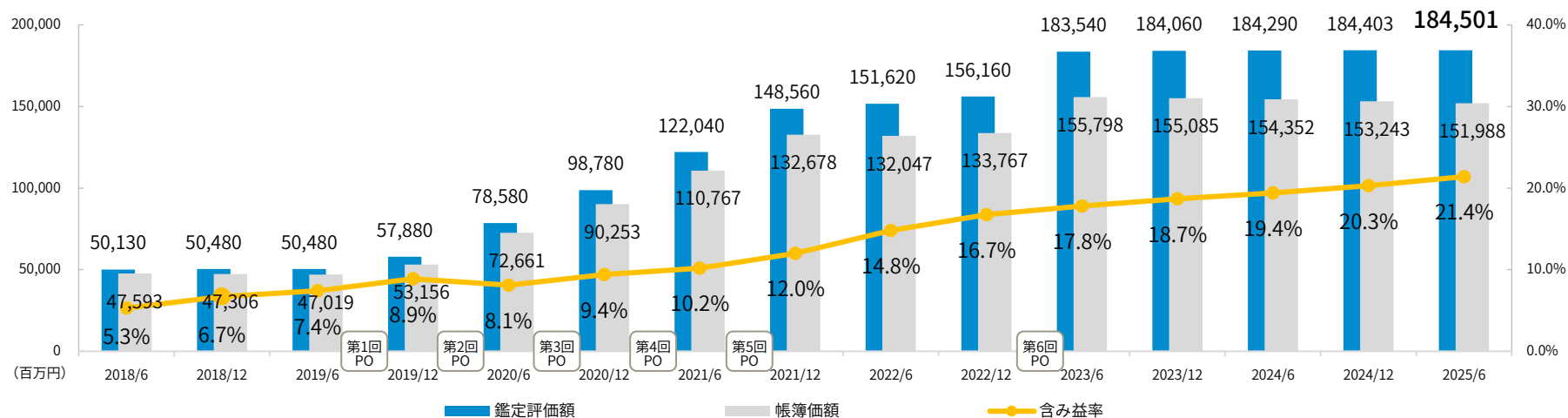
注1: 賃貸面積ベース。

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。

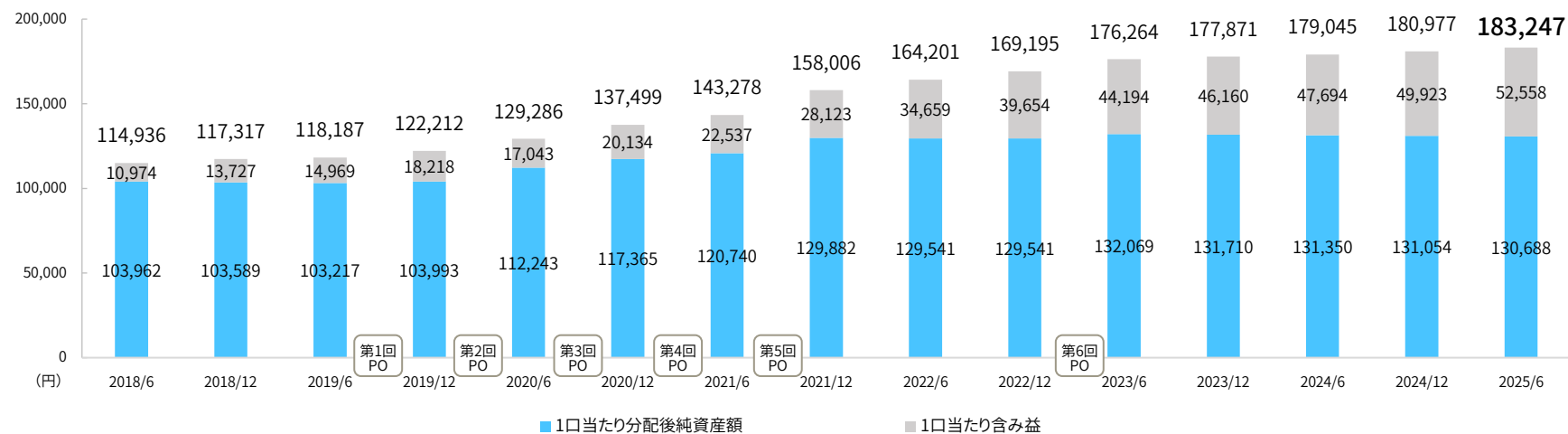


# 鑑定評価概要

## 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18期末 帳簿価額 (百万円)	第18期末 (2025年6月末)		第17期末 (2024年12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	8,640	12,400	3.9	11,700	3.9	+700	—	3,759	43.5
M-2	ロジスクエア羽生	2016年7月	6,830	6,047	7,680	4.3	7,670	4.3	+10	—	1,632	27.0
M-3	ロジスクエア久喜Ⅱ (準共有持分 35%)	2018年2月	727	663	871	4.2	1,743	4.2	-871	—	207	31.3
M-4	ロジスクエア浦和美園	2018年2月	13,060	12,231	15,900	3.8	15,900	3.8	—	—	3,668	30.0
M-5	ロジスクエア新座	2018年2月	6,960	6,480	8,420	4.0	8,440	4.0	-20	—	1,939	29.9
M-6	ロジスクエア守谷	2018年2月	6,157	5,688	8,300	4.1	8,130	4.2	+170	-0.1	2,611	45.9
M-7	ロジスクエア川越	2019年7月	1,490	1,426	1,790	4.0	1,790	4.0	—	—	363	25.5
M-8	ロジスクエア春日部	2019年7月	4,900	4,680	6,000	3.9	6,000	3.9	—	—	1,319	28.2
M-9	ロジスクエア草加	2020年2月	8,109	8,069	9,780	3.6	9,870	3.6	-90	—	1,710	21.2
M-10	ロジスクエア八潮	2020年2月	5,073	5,119	7,030	3.6	7,020	3.6	+10	—	1,910	37.3
M-11	ロジスクエア瑞穂A	2020年2月	2,794	2,785	3,220	4.0	3,220	4.0	—	—	434	15.6
M-12	ロジスクエア瑞穂B	2020年2月	3,584	3,574	4,080	4.0	4,070	4.0	+10	—	505	14.1
M-13	ロジスクエア上尾	2020年7月	4,908	4,750	5,810	3.9	5,860	3.9	-50	—	1,059	22.3
M-14	ロジスクエア三芳	2020年7月	11,700	11,223	13,800	3.9	13,700	3.9	+100	—	2,576	23.0
M-15	ロジスクエア狭山日高	2021年1月80% 2022年7月20%	17,678	17,146	19,000	3.7	18,900	3.7	+100	—	1,853	10.8
M-16	ロジスクエア川越Ⅱ	2021年1月	3,244	3,150	3,720	4.0	3,720	4.0	—	—	569	18.1
M-17	ロジスクエア白井	2023年4月	7,415	7,329	7,870	4.1	7,870	4.1	—	—	540	7.4
K-1	ロジスクエア神戸西	2021年1月	3,479	3,395	4,070	4.2	4,050	4.2	+20	—	674	19.9
K-2	ロジスクエア大阪交野	2021年9月	22,370	21,921	24,100	4.0	24,100	4.0	—	—	2,178	9.9
K-3	ロジスクエア枚方	2023年4月	15,091	15,075	16,500	3.8	16,500	3.8	—	—	1,424	9.5
O-1	ロジスクエア鳥栖	2018年4月	2,823	2,587	4,160	4.1	4,150	4.1	+10	—	1,572	60.8
第18期末 合計／平均		—	158,153	151,988	184,501	—	184,403	—	+98	—	32,512	21.4

注：2025年6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。

# 投資主の状況

## 主要な投資主 (2025年6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)	144,872	23.4
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	110,844	17.9
野村信託銀行株式会社(投信口)	30,172	4.9
株式会社シーアールイー	25,050	4.0
BNP PARIBAS LONDON BRANCH FOR PRIME BROKERAGE CLEARANCE ACC FOR THIRD PARTY	9,658	1.6
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	9,389	1.5
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	9,102	1.5
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC)	8,507	1.4
JP MORGAN CHASE BANK 385781	7,952	1.3
NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS-MARGIN (CASHPB)	7,701	1.2
合計	363,247	58.7

## 所有者別投資主数 (2025年6月末日現在)

	投資主数 (名)	比率 (%)
個人・その他	12,480	95.7
金融機関	58	0.4
その他国内法人	237	1.8
外国人	242	1.9
証券会社	18	0.1
合計	13,035	100.0

## 所有者別投資口数

