

証券コード3487



CREロジスティクスファンド投資法人

個人投資家様向け説明会資料



ロジスクエア鳥栖

2025年3月26日
CREリートアドバイザーズ株式会社

目次

1. CREロジスティクスファンド投資法人の概要及びJ-REITの仕組み	P.2
2. CREロジスティクスファンド投資法人の特徴	P.7
3. スポンサーの特徴	P.12
4. 投資主価値を取り戻すための施策	P.18
5. Appendix	P.28

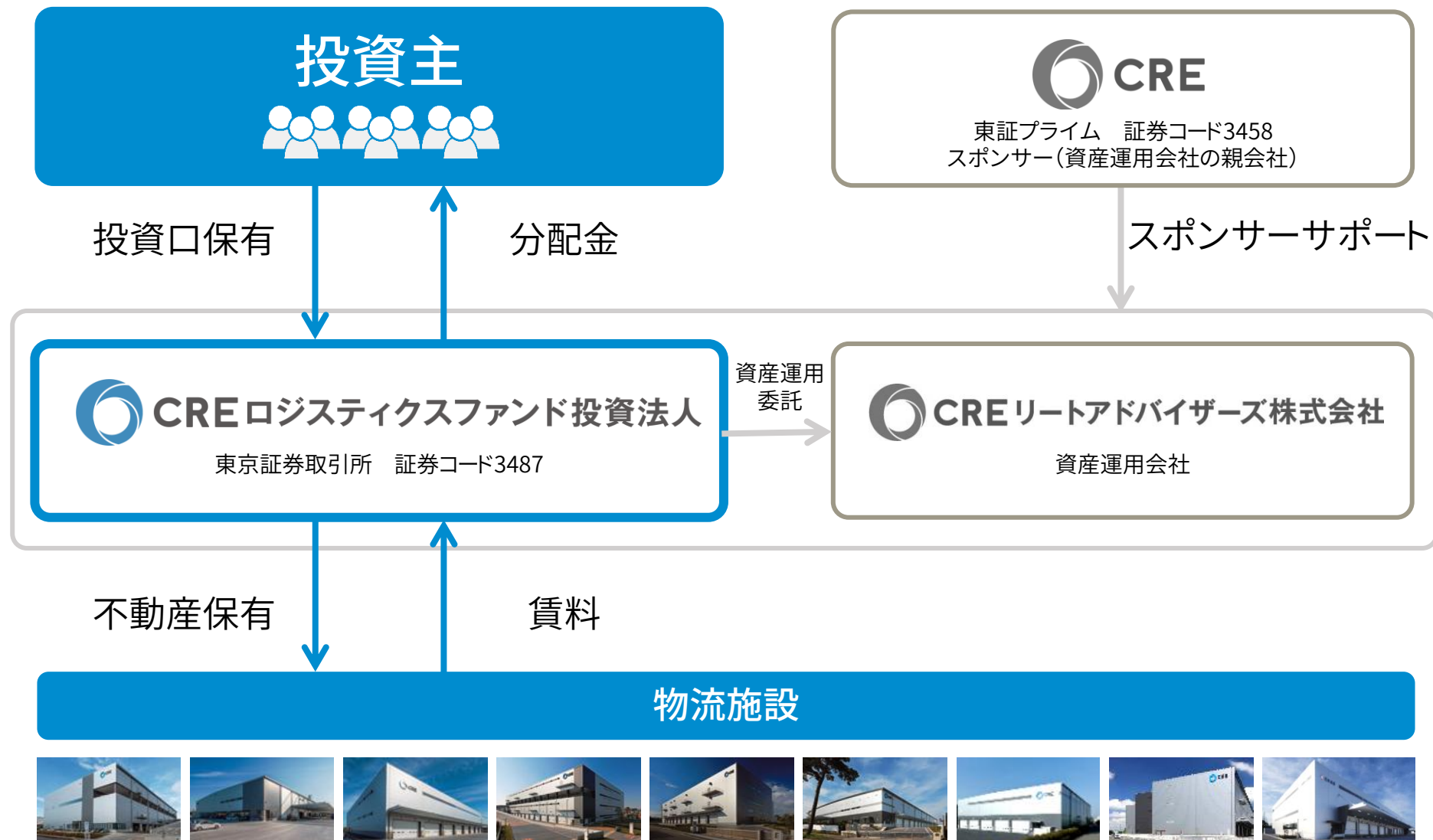
1. CREロジスティクスファンド投資法人の概要及びJ-REITの仕組み



CREロジスティクスファンド投資法人の概要

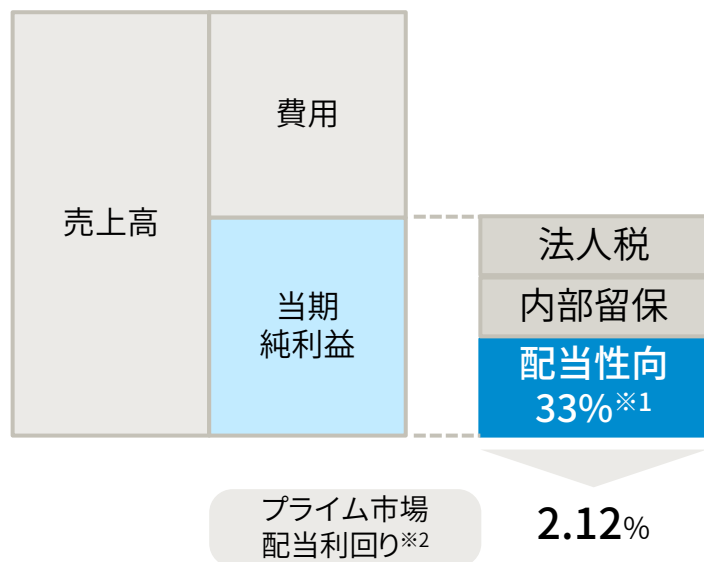
投資法人名	CREロジスティクスファンド投資法人
証券コード	3487
代表	執行役員 伊藤 毅
上場日	2018年2月7日
保有資産	物流施設 21物件 1,581億円(取得価格総額)
決算月	6月・12月
資産運用会社	CREリートアドバイザーズ株式会社
スポンサー	株式会社シーアールイー(東証プライム3458、以下「CRE」)
予想分配金	2025年6月期 3,782円 2025年12月期 3,782円

J-REITの仕組み (1) スキーム



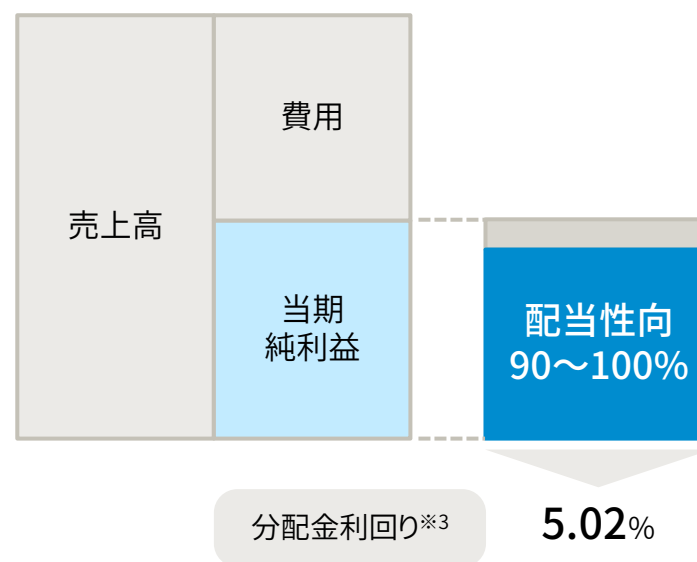
J-REITの仕組み (2) 事業会社との違い

事業会社



- 利益から法人税を差し引いた、「税引き後利益」から投資主に配当。
- 会社が成長するための蓄え(内部留保)をするケースもあり。

投資法人



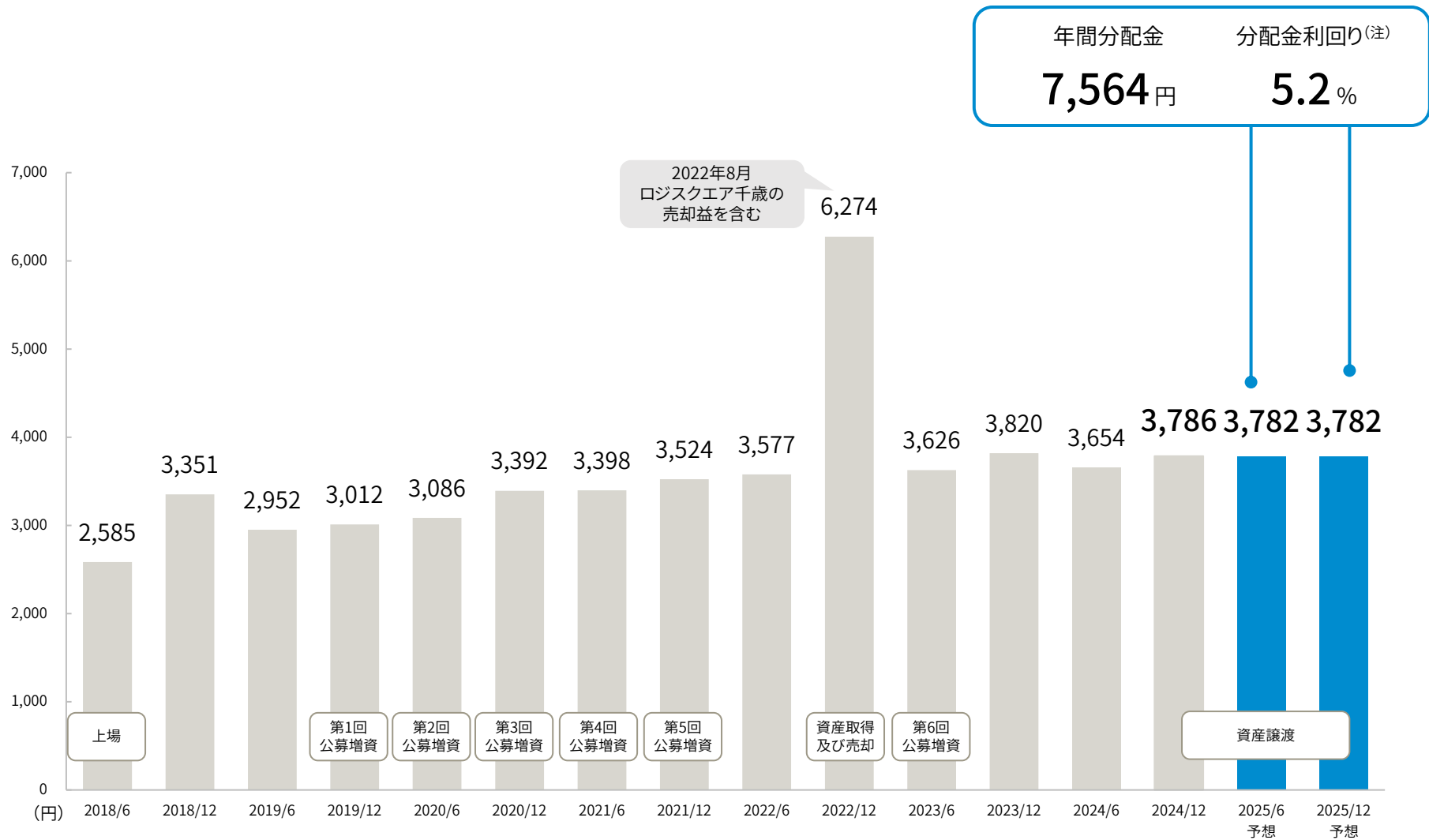
- 利益の90%超を投資主に分配する等の要件を満たすと、利益の配当等について、損金算入が可能。
- 利益のほぼ全てを分配。

※1 出所: 日本取引所グループ「東証プライム2024年3月期決算短信集計」

※2 出所: 日本取引所グループ「東証プライム株式平均利回り(2025年2月)」

※3 出所: 不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook(2025年2月末時点)」

1口当たり分配金の実績と予想



注: 分配金利回りは、2025年6月期及び2025年12月期の1口当たり予想分配金÷2025年3月21日終値145,700円で計算しています。

2. 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。

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

優
位
性

質の高いポートフォリオ

稼働率 99.6 %

平均賃貸借残存期間 3.0 年

平均築年数 6.4 年

スポンサーは物流不動産に特化した不動産会社

日本の物流不動産分野で60年以上の実績を有するCRE

CREが開発し保有する物流施設の全てについて、取得する機会の提供を受ける

CREの開発プロジェクトは、14物件・89万㎡(延床面積)

注1: ポートフォリオに関する数値は2024年12月末日を基準に計算。以下、同じ。

注2: 開発プロジェクトに関する数値は2025年1月31日現在。

質の高いポートフォリオ (1) キャッシュ・フローの安定性

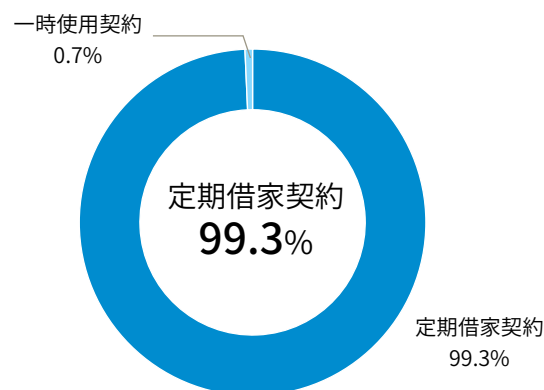
安定的運営が可能な契約形態

- 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ります^(注)。
- 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います。

築浅物件の組入れ

- 築浅物件を中心に構成されており、修繕費・資本的支出は比較的低い水準となります。

定期借家契約比率



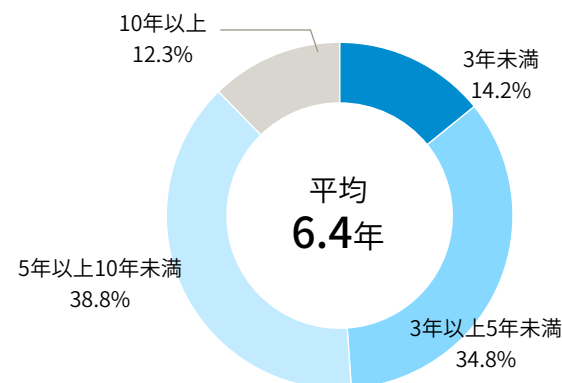
定期借家契約は、
中途解約が不可であり、
契約満了時期が明確です。

固定賃料比率



固定賃料は、
賃料が一定額に定められており、
賃料が下がるおそれがありません。

築年数



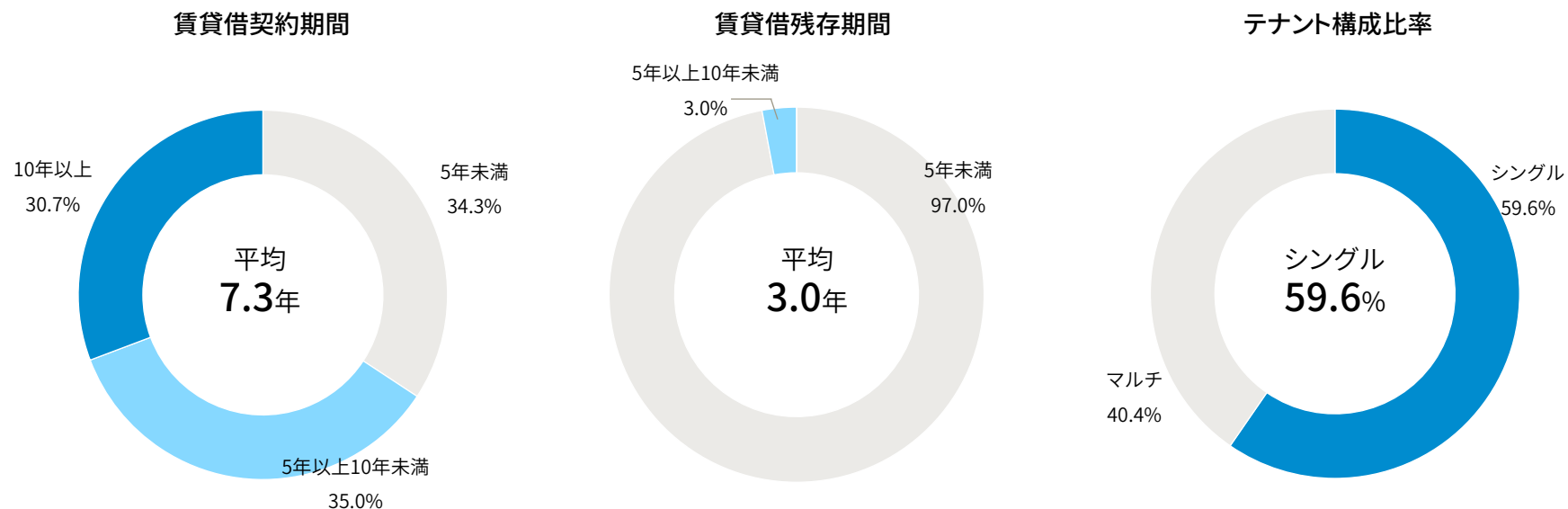
築浅の物件を組み入れることにより、
修繕費や資本的支出を低く抑える
ことができます。

注1: 定期借家契約比率のみ賃貸面積ベース

注2: 違約金の額その他の状況によっては、裁判所によって違約金の一部減額され、又はかかる条項の効力が否定される可能性があります。

質の高いポートフォリオ (2) 長期の賃貸借契約

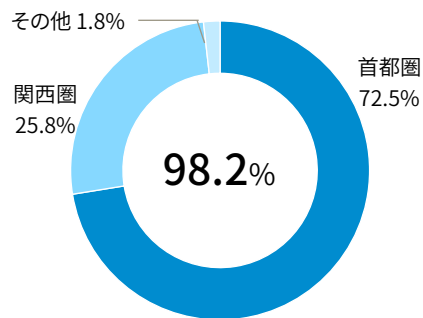
テナントの事業計画にも配慮し長期の契約を締結することで、ポートフォリオの安定性にも寄与



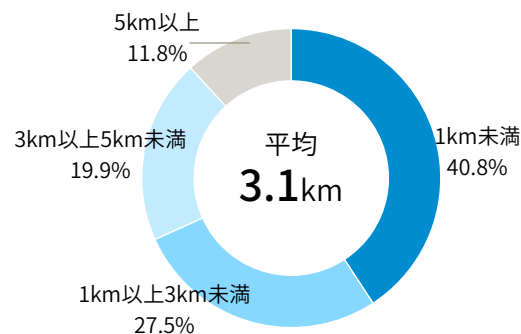
質の高いポートフォリオ (3) 立地の良さ

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

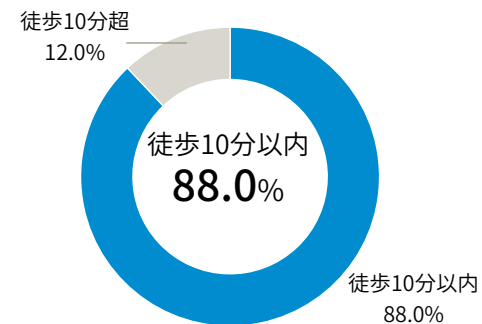
首都圏・関西圏比率



インターチェンジまでの走行距離



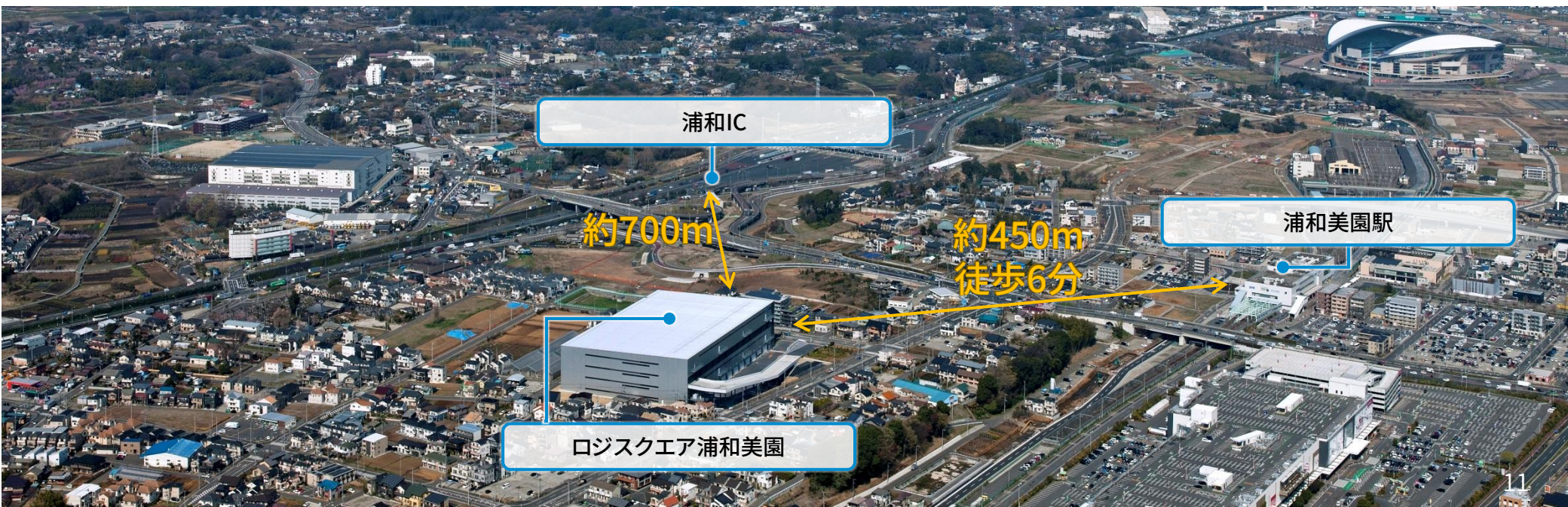
公共交通機関からの所要時間



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。





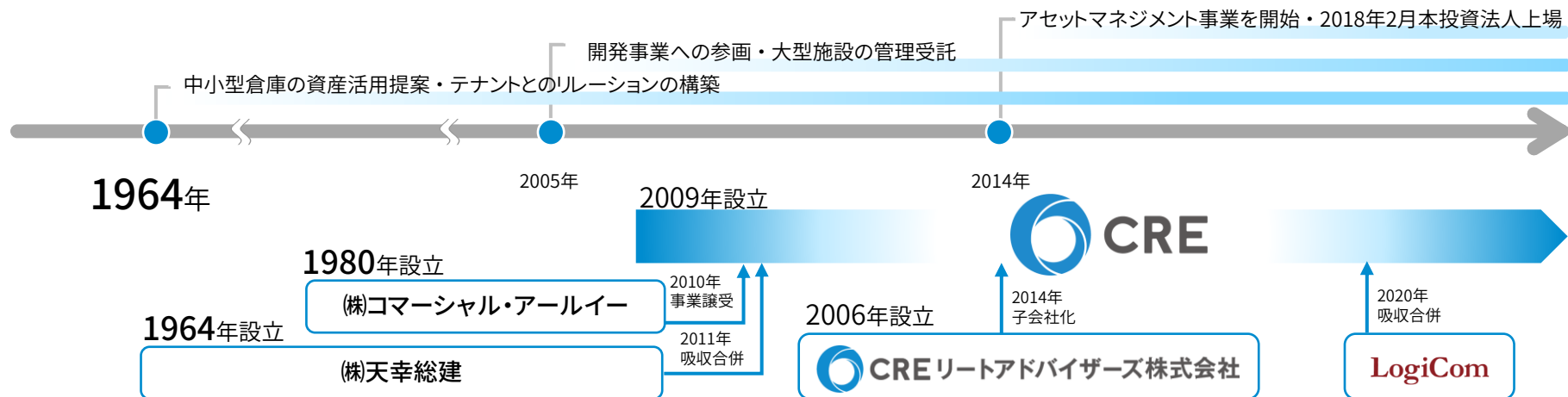
3. スポンサーの特徴

ロジスクエア守谷

つくばエクスプレス守谷駅から徒歩圏内であり、守谷市の松並土地区画整理事業築内に位置し、労働力確保の面で高い優位性があります。

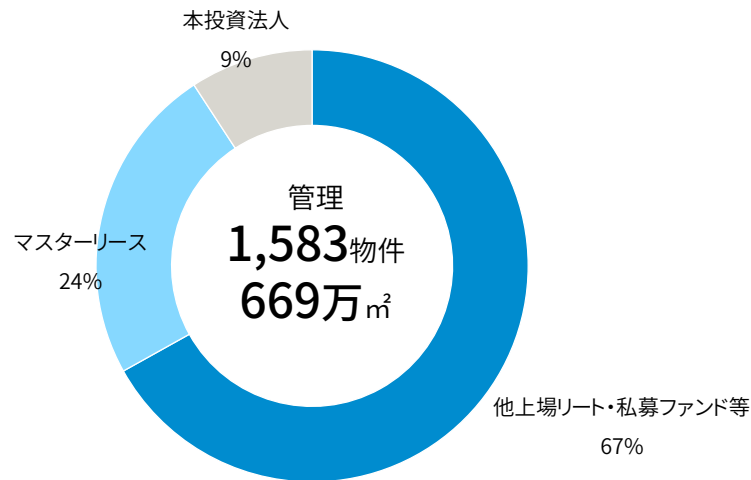
スポンサーは物流不動産に特化した不動産会社

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



他社からの管理受託実績が豊富^(注)

本投資法人は、CREグループの669万㎡の管理実績に基づくノウハウを活用可能。

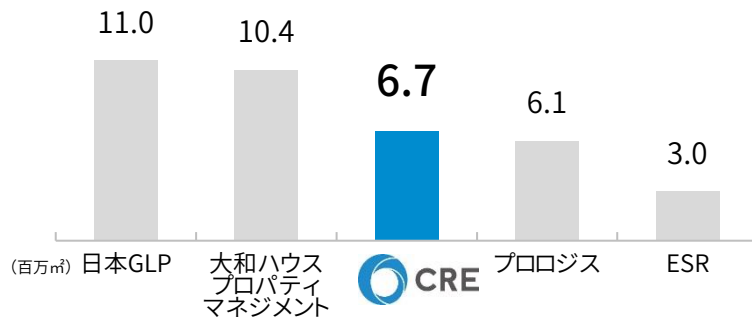


注: 2024年7月末日現在。CRE提供の資料に基づき本資産運用会社が作成。なお、各数値には、物流関連施設以外の不動産のプロパティマネジメント及びマスターリースに係る実績を含みます。

CREのテナント誘致・物件管理能力ー幅広いテナントネットワークが強み

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

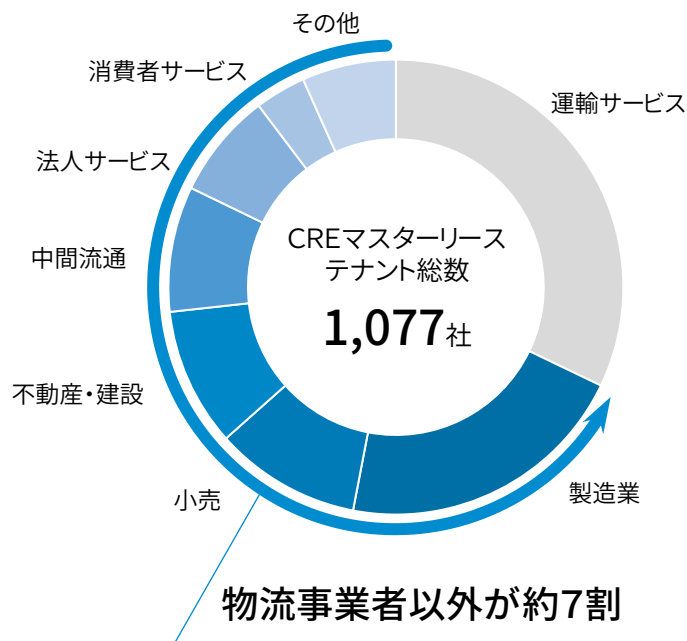


主要な顧客

- ・ ラサールロジポート投資法人
 - ・ スターアジア不動産投資法人
 - ・ KDX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)

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。



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まれています。
注2: 株式会社シーアールイー「2025年7月期第1四半期決算説明資料」より本資産運用会社が作成。

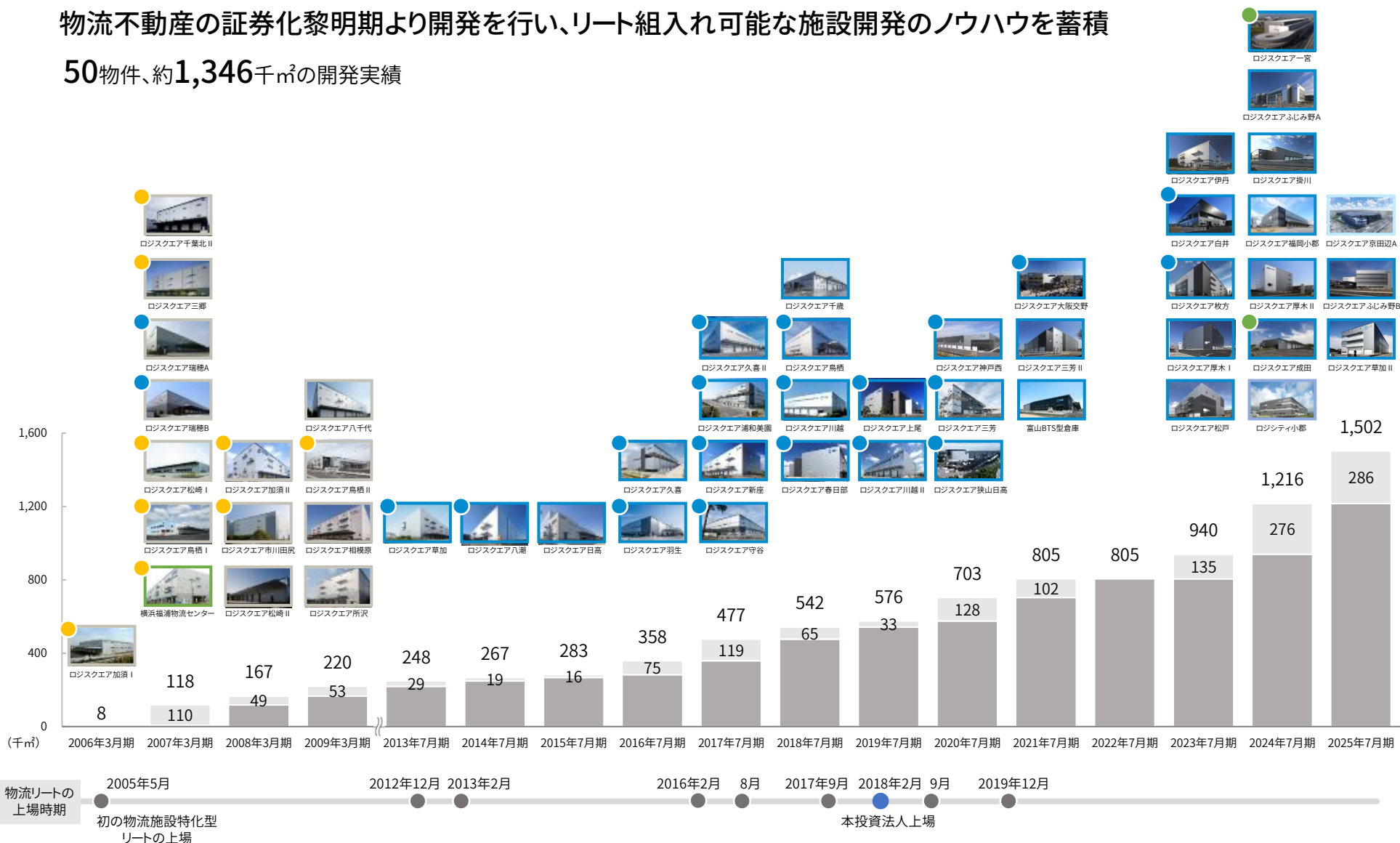
注: 2024年7月末日現在。物流関連施設以外の不動産のテナントを含みます。また、テナントの分類は、賃貸借契約締結時等にテナントに対して行うヒアリング等に基づき、各テナントの主たる取扱い商品・業態を本資産運用会社が判断した上で行ったものです。したがって、その後の取扱い商品の変化等により、実際の比率と一致するとは限りません。

CREの開発力ー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

50物件、約1,346千㎡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2025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。

CREの開発プロジェクト

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 891,334 ㎡

優先交渉物件

ブリッジ



ロジスクエア一宮
①2023年9月
②60,641㎡
③愛知県一宮市

ブリッジ



ロジスクエア成田
①2024年5月
②18,022㎡
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
②16,100㎡
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: 112,340㎡
B: 2024年10月 B: 114,175㎡
C: 2027年 C: 43,283㎡
③埼玉県ふじみ野市



ロジスクエア厚木南
①2025年10月
②14,496㎡
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: 155,878㎡
B: 2026年8月 B: 90,498㎡
③京都府京田辺市



ロジスクエア名古屋みなと
①2025年12月
②49,901㎡
③愛知県名古屋市



ロジスクエア朝霞A・B
①A: 2027年 ②A: 112,000㎡
B: 2027年 B: 68,000㎡
③埼玉県朝霞市



(仮称)ロジスクエア鳥栖 II
①2026年10月
②36,000㎡
③佐賀県鳥栖市



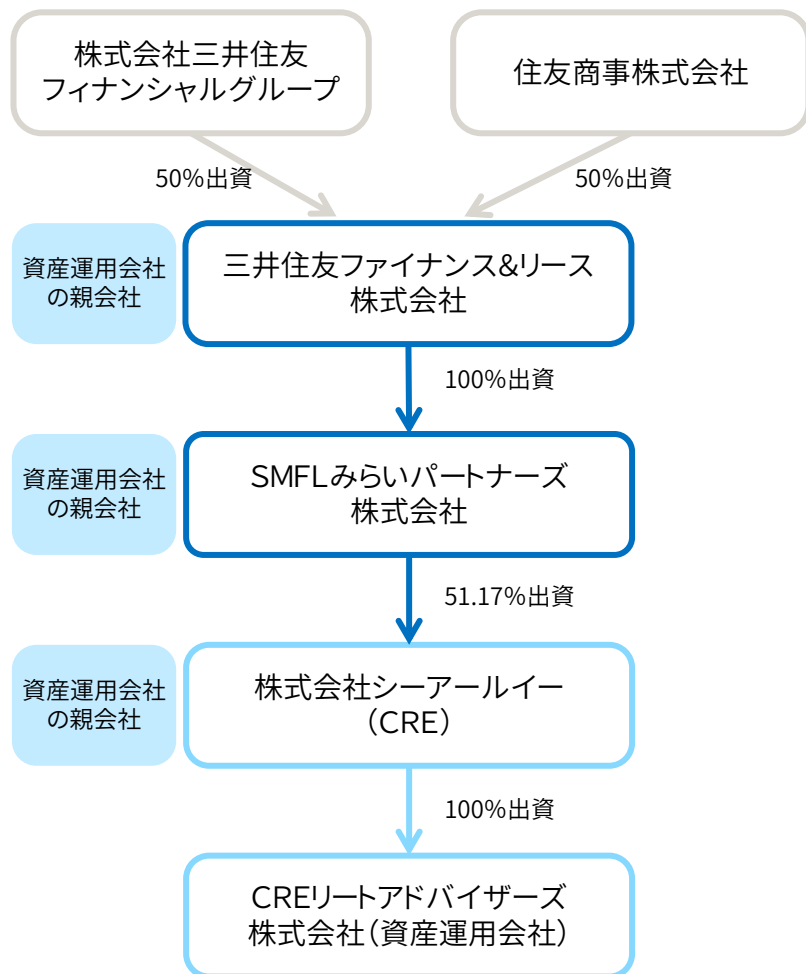
ロジスクエア久喜 III
①未定
②未定
③埼玉県久喜市

注: 2025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。

①竣工(予定)時期、②(予定)延床面積、③所在地

CREは三井住友ファイナンス&リースグループの一員へ

グループ関係図 (2025年3月21日時点)



日程

2025年1月29日 ～3月13日	SMFLみらいパートナーズ株式会社による CRE株式への公開買付
3月21日	公開買付株式の決済
5月上旬	CRE臨時株主総会開催(予定)
6月上旬	株式併合の効力発生(予定)

目的

1. CREグループの信用力補完及び資金調達力の強化
2. CREグループにおける開発事業の加速化
3. 資産回転型ビジネスモデルの深化
4. SDGs経営の経営資源の有効活用



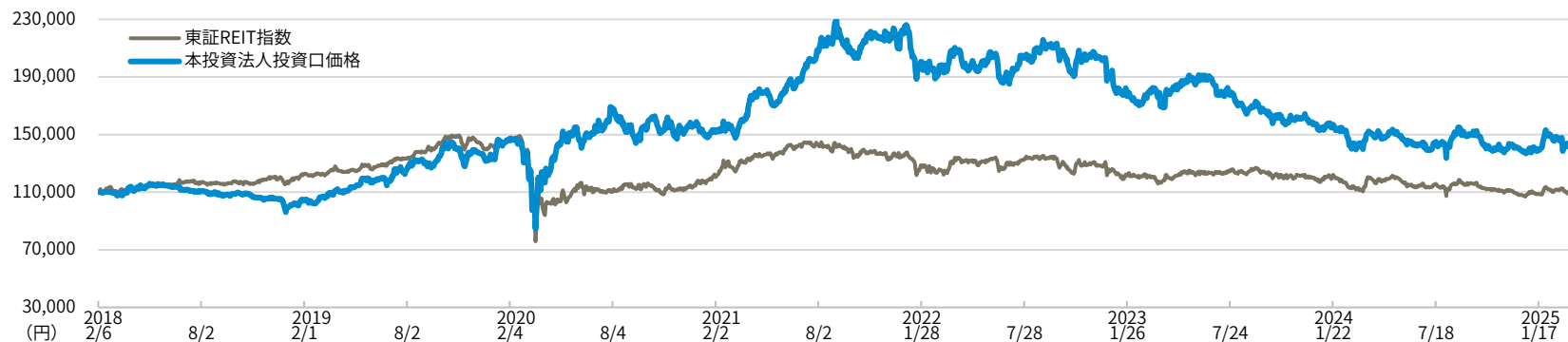
4. 投資主価値を取り戻すための施策

ロジスクエア上尾

新大宮上尾道路(国道17号)に面しており、また、首都高速埼玉大宮線「与野」ICから「ロジスクエア上尾」至近まで自動車専用道路の延伸事業が着手されており、更なる利便性の向上が見込まれます。

J-REIT市場及び本投資法人が置かれた環境

- 2023年～2024年とJ-REIT市場全体が軟調に推移し、本投資法人の投資口価格も軟調に推移。



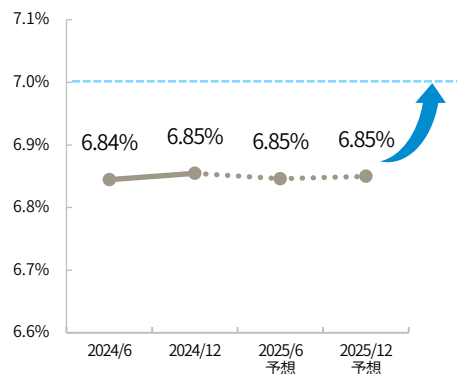
- デフレ下においては、安定的な賃料収入と低金利による資金調達が是とされたが、2022年以降日本社会においてもインフレに転じた。
- インフレ下においては、金利上昇により支払利息を含むコスト上昇が前提となるため、積極的な賃料引き上げに取り組む必要がある。
- インフレに伴い資本コストも上昇しており、資産運用のフェーズが変わったと認識し、投資法人として取り組むべき経営課題及び経営指標を改めて検討した。

資本コストを意識した運用に向けて

投資主価値 向上

資本効率の向上

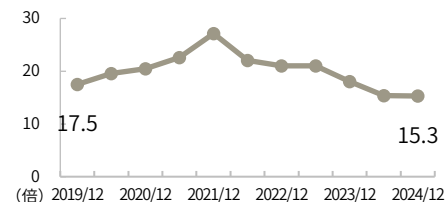
ROE (FFO ÷ 純資産) 7%を目指す



→P.21

資本コストの低減

FFO倍率 (投資口価格 ÷ 1口当たりFFO) の向上



(倍) 2019/12 2020/12 2021/12 2022/12 2023/12 2024/12

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.22-23

物件売却・ 収益性の向上

将来的な収益性向上が限定的な物件を2026年ま
での2年間で資産規模の5～10%を売却。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え
も選択肢。

→P.24

自己投資口取得

第1回:2024年10月～11月 約500百万円
第2回:2025年2月～5月(予定) 800百万円(上限)

→P.25

負債コストの抑制 ・信用力の向上

信用力の向上を図るとともに、負債コストの抑制
最適資本構成を追求

→P.26-27

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

注1:ROEの定義は次ページをご参照ください。

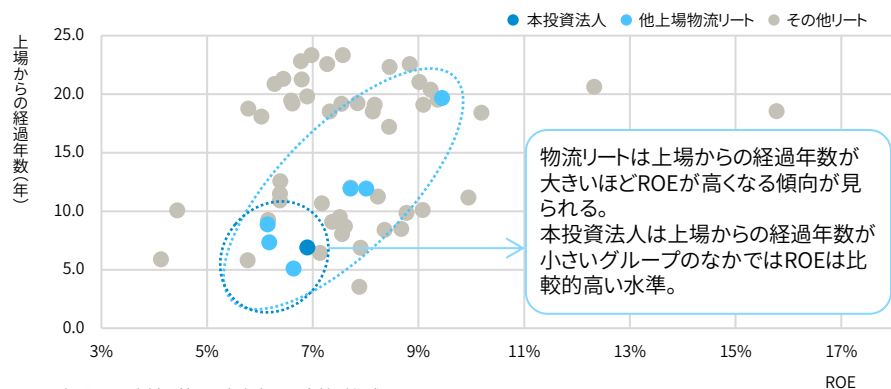
注2:FFO倍率は各期末の投資口価格÷公表済みの直近期末時点の1口当たりFFOで算出しています。

資本効率を高めるため、ROE 7%を目標に設定

投資法人におけるROEはFFO÷分配後純資産と定義

$$\begin{array}{lcl} \text{投資法人} & \text{ROE} = & \text{FFO(当期純利益+減価償却費-不動産売却益)} \div \text{分配後純資産} \\ \text{(事業会社)} & \text{ROE} = & \text{当期純利益} \div \text{純資産} \end{array}$$

J-REITにおけるROEの分布



要求分配金利回り

上場来予想分配金利回り－日本10年国債利回り＝イールドスプレッド平均**4.3%**

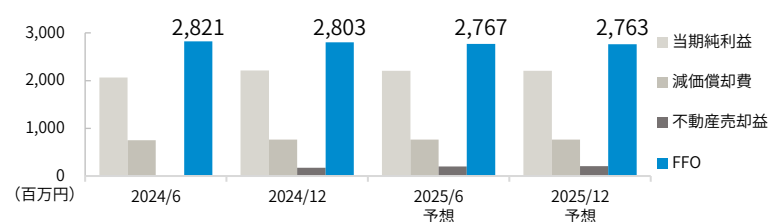
2025年1月末時点の日本10年国債利回り**1.2%**＋イールドスプレッド平均**4.3%**＝**5.6%**

本投資法人における資本コストの目安は5.6%～6.3%と推定

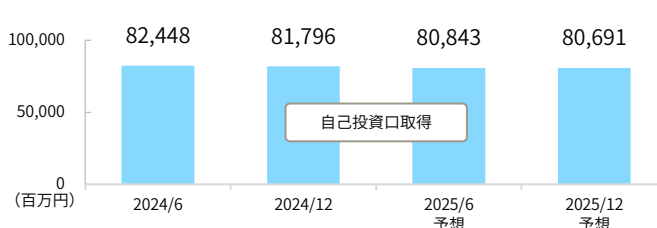
注1:要求分配金利回りは本投資法人の上場日である2018年2月7日から2025年1月31日までの数値で算出しています。
注2:分配後純資産の予想値は、第2回自己投資口取得を反映した数値で試算しています。

Copyright (C) 2025 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

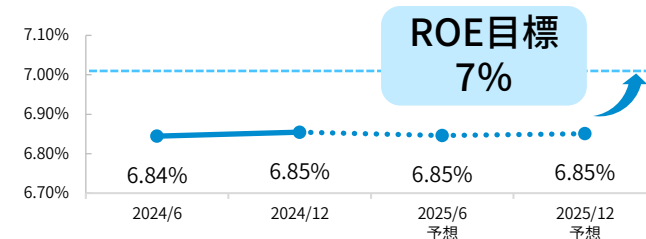
FFO(当期純利益+減価償却費-不動産売却益)



分配後純資産



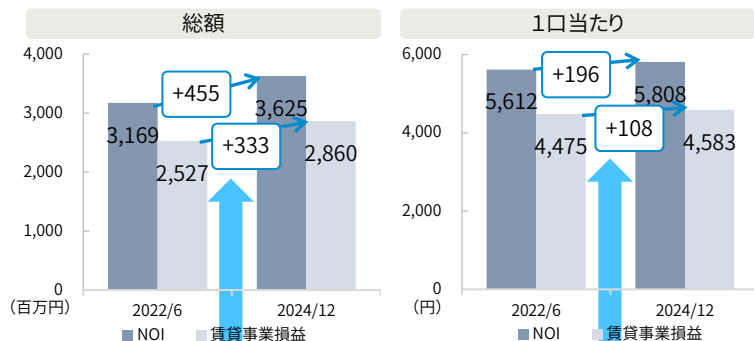
ROE



負債コスト上昇を上回る賃貸事業損益の増加

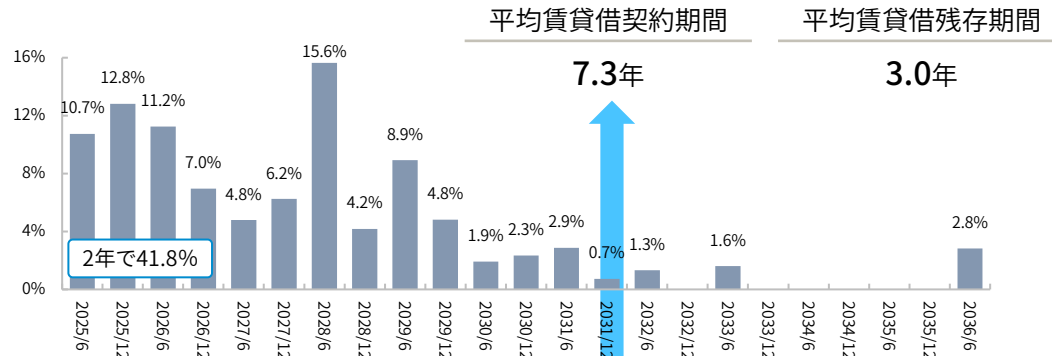
インフレ開始以降の負債コストの上昇を賃貸事業損益の増額でカバー

NOI・賃貸事業損益



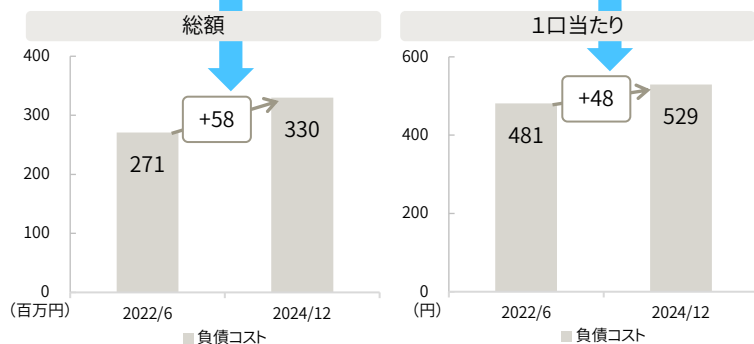
- インフレ開始以降の負債コストの上昇を賃貸事業損益の増額でカバー。

賃貸借期限の分散状況(賃貸面積ベース、2025年1月1日現在)

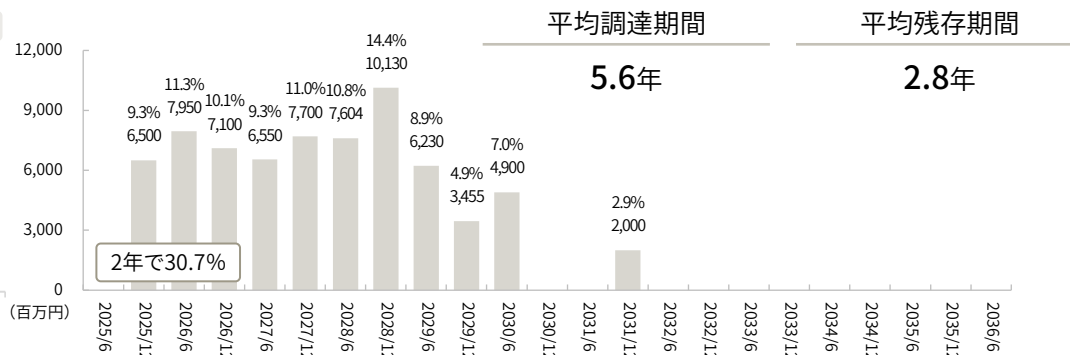


- 賃貸借契約期間は現在は5年が標準であり、徐々に短期化する見通し。負債調達期間については、負債コスト増加に配慮しながら長期化を目指す。
- 賃料増額により負債コストの増加を吸収しつつ、金利上昇リスクを回避する方針。

負債コスト



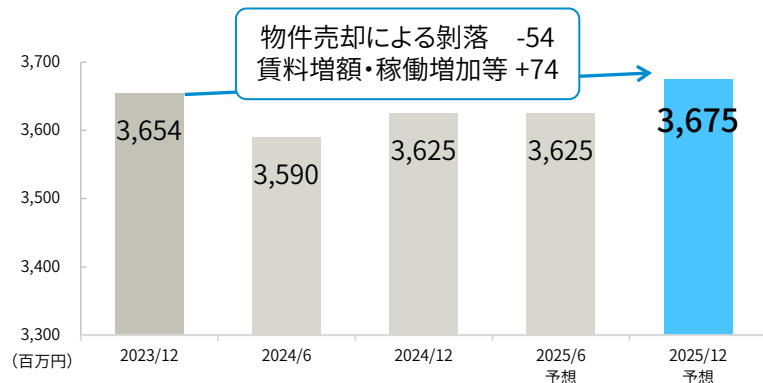
有利子負債の返済期限の分散状況(2025年1月末日現在)



賃料増額・戦略的資本的支出によるNOIの増加

NOIは物件売却前を超える水準に

NOIの推移



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
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4月(予定)	2025年7月(予定)

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: 賃貸借期間満了の面積に短期契約は含みません。

注3: 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・合意書締結前のものは含みません。

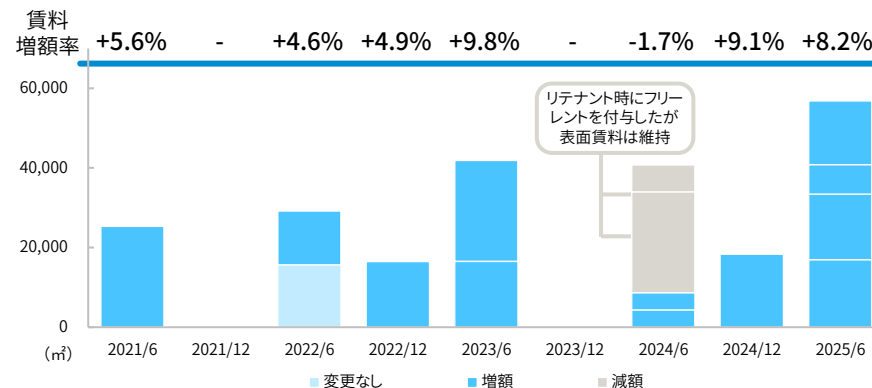
注4: 2023年6月期の増額のうち1本はテナントとの個別事情により市場賃料より高い賃料となったため、賃料増額率の計算から除外しています。

注5: 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4の契約の前の契約と対比して記載しています。

Copyright (C) 2025 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

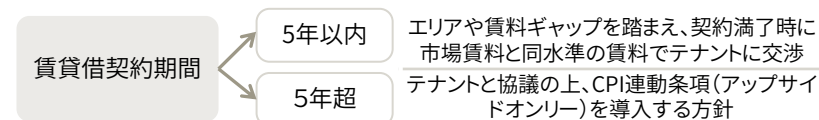
2024年6月期を除いて高い賃料増額率を実現

賃貸借期間満了の面積

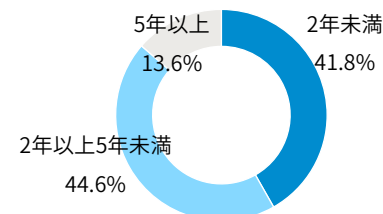


CPI連動条項の導入を含めて柔軟に運用

賃貸借契約期間

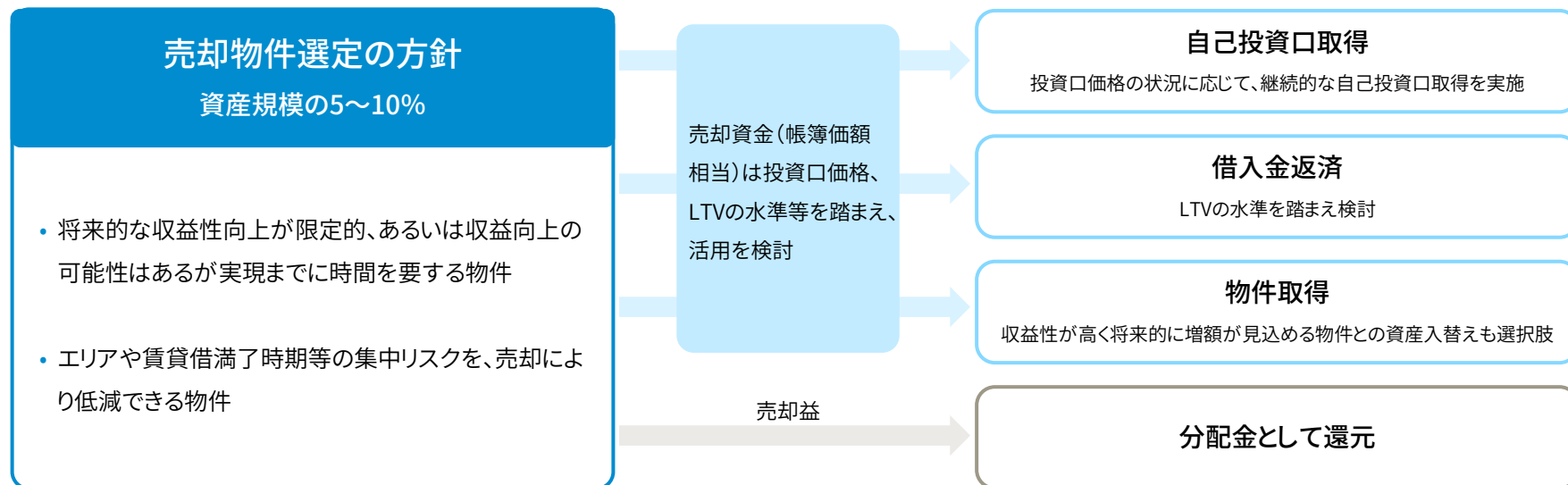


賃貸借契約残存期間(賃貸面積ベース、2025年1月1日現在)



物件売却・入替に対する考え方

2026年までの2年間で、資産規模の5～10%の売却に取り組み、自己投資口取得や借入金返済、物件取得に活用する方針



ロジスクエア久喜Ⅱ (2024年8月16日公表)



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売却

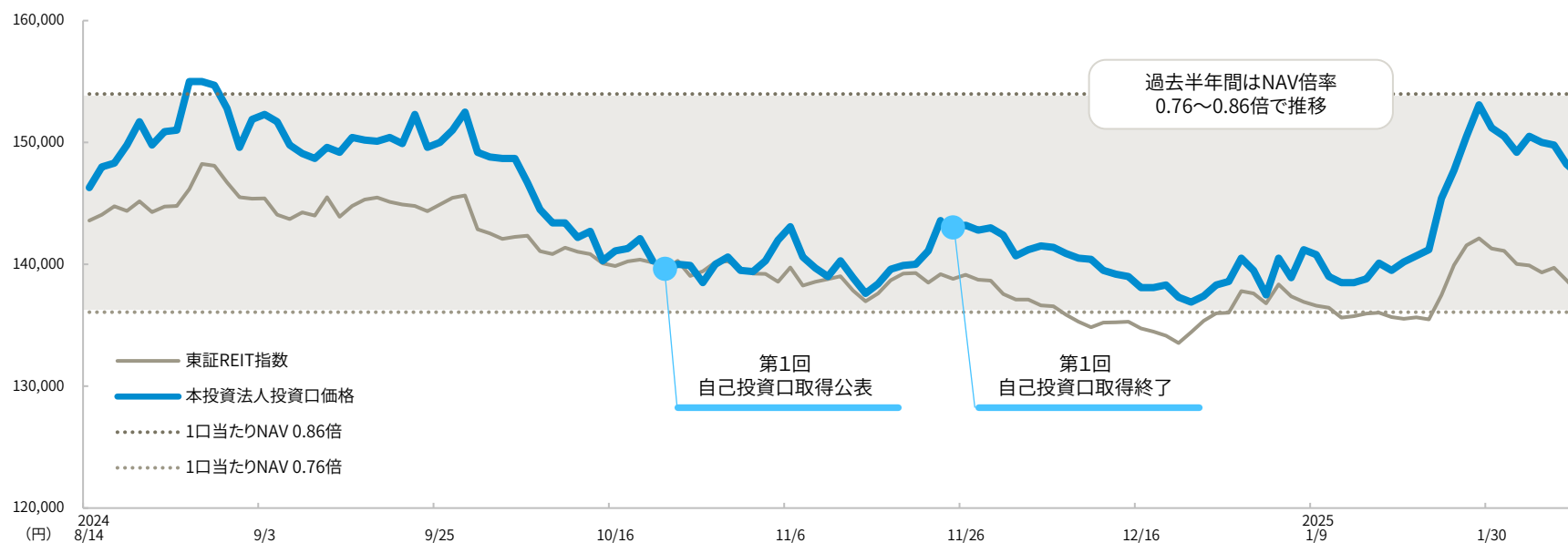
売却年月	売却資金 (帳簿価額相当)	毎期積みあがる 手元資金と合わせ活用		
第1回 2024年12月	573 百万円	↑ ↓	第1回 自己投資口取得	2024年10～11月 約500 百万円
第2回 2025年1月	668 百万円		借入金返済	2025年1月 700 百万円
第3回 2025年7月(予定)	663 百万円		第2回 自己投資口取得	2025年2～5月(予定) 800 百万円
				未定

継続的な自己投資口取得の実施

現在の投資口価格の状況に鑑み、第1回自己投資口取得を超える規模で第2回を実施

	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%
本日公表 第2回	2025年2月18日～5月30日(予定)	800百万円(上限)	7,000口(上限)	1.1%(上限)

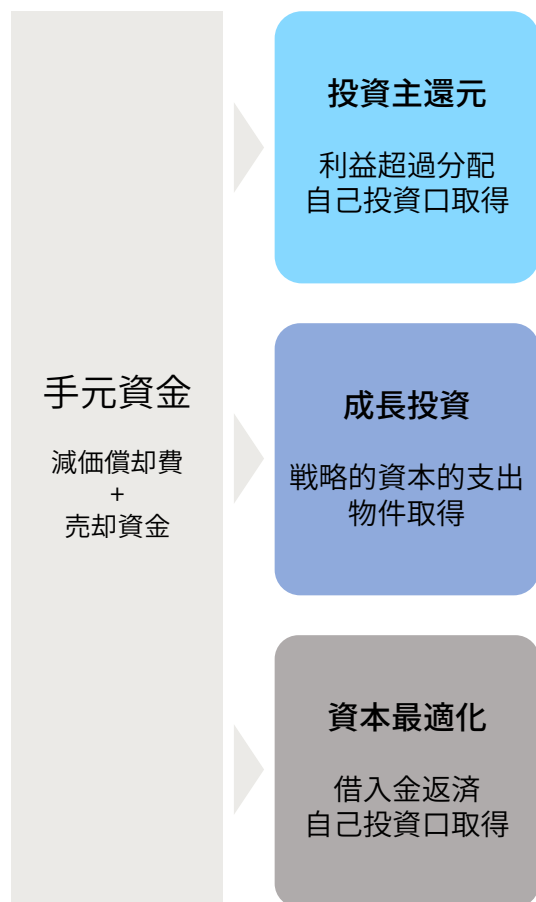
投資口価格(終値)推移 (2025年2月10日時点)



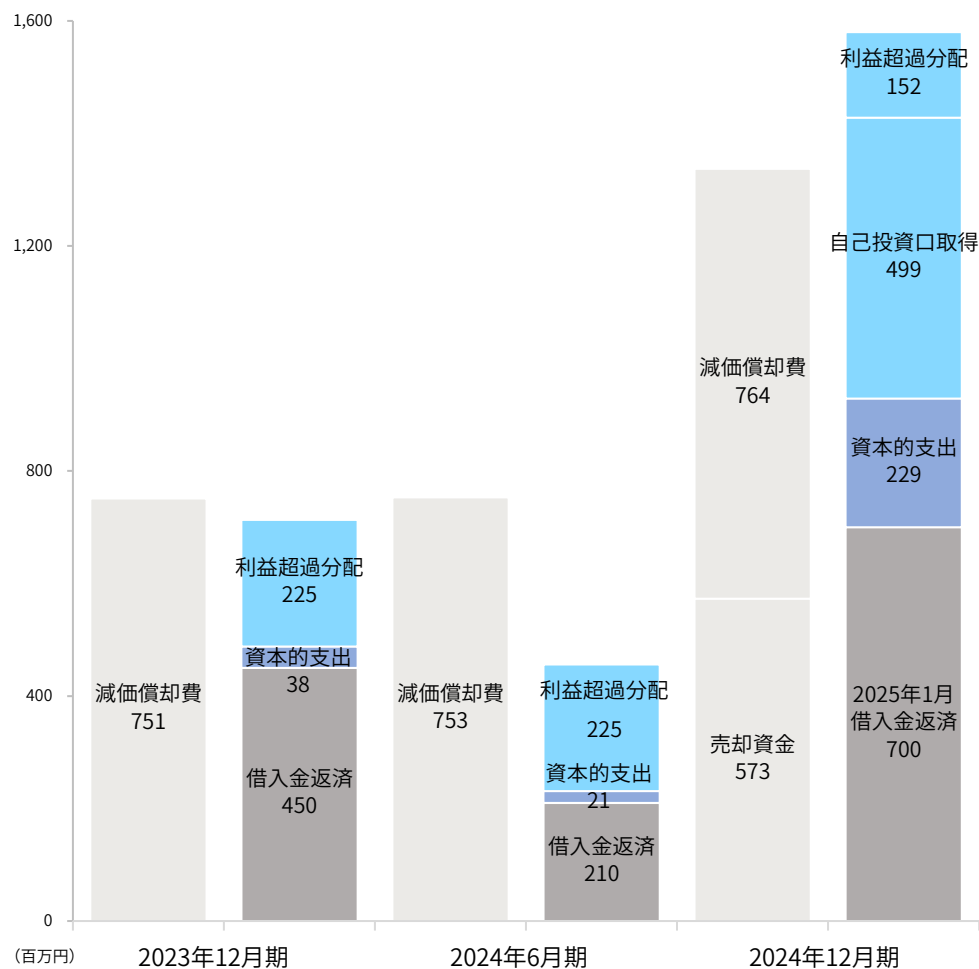
注:東京証券取引所における東証REIT指数の終値の推移は、第1回自己投資口取得を公表した2024年10月22日の東証REIT指数の終値を本投資法人の終値と同一の数値であると仮定して相対化した数値の推移を示しています。

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



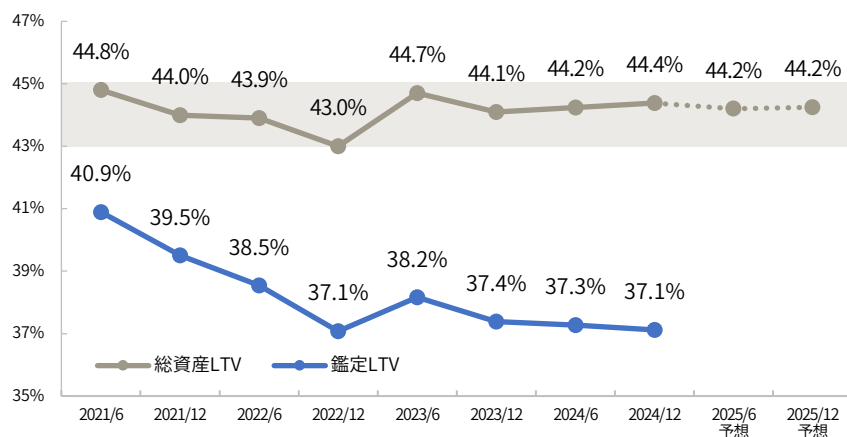
負債コストの抑制と財務安定性を確保

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%	81.8%	0.848%
鑑定LTV	格付(R&I)	格付(JCR)
37.1%	A(安定的)	A+(安定的)

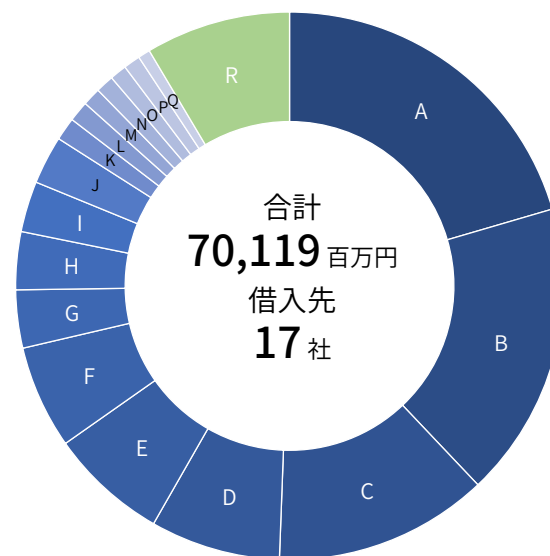
注：鑑定LTVは2024年12月末日時点、その他は2025年1月末日時点

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1月末日時点)



A 三井住友銀行	20.5%	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	7.0%	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%

5. Appendix

ロジスクエア守谷

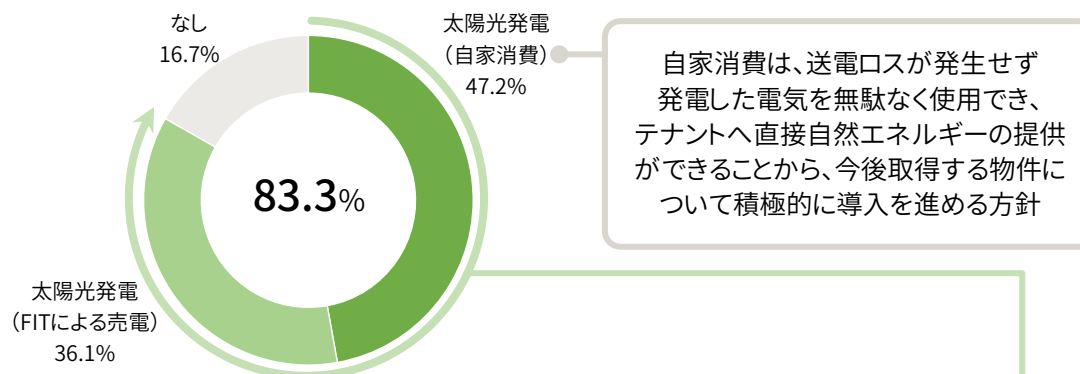
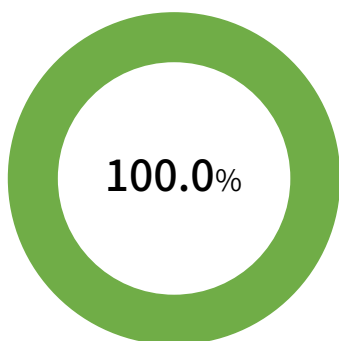
有効天井高、床荷重、照度等の倉庫機能を可視化した親近感のあるデザインを採用し、働く方々の快適性を高めるための工夫をしています。

ESGへの取り組み — Environment(1)

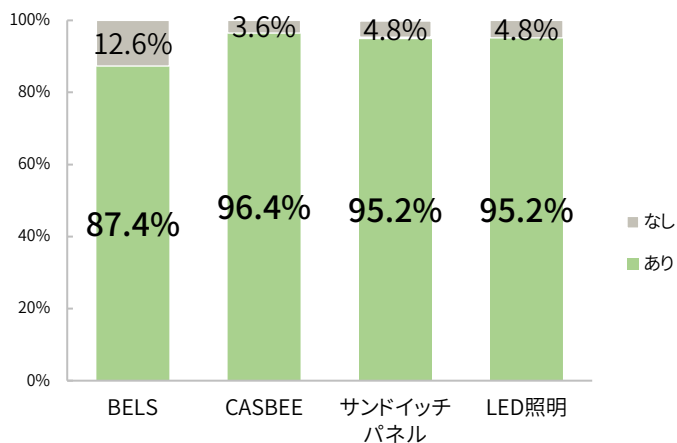
100.0%がグリーンビルディング

J-REIT初

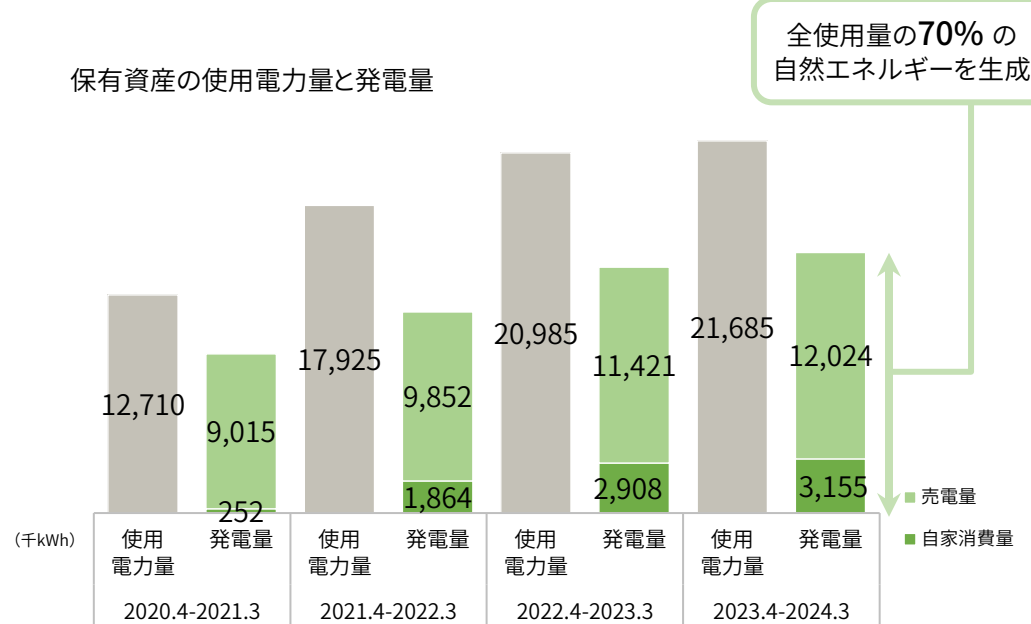
8割超の物件で太陽光発電を導入



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



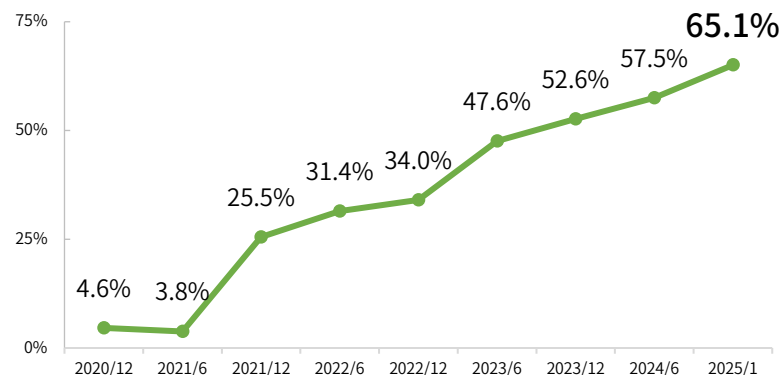
注1: 延床面積ベース。譲渡予定物件を除く。

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

5 Stars

開示評価

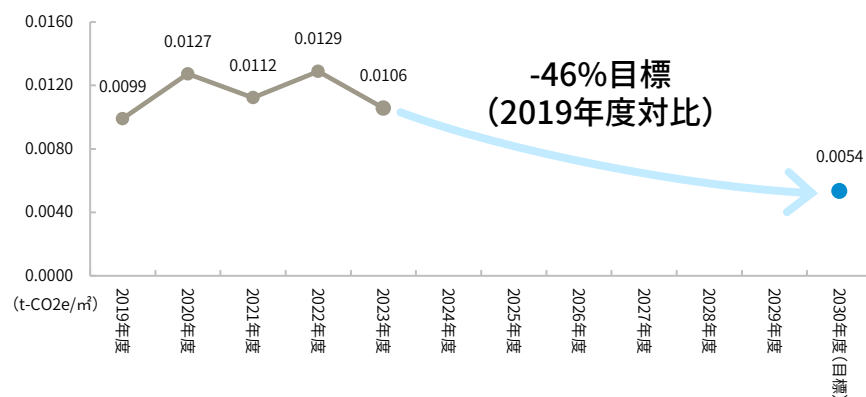
A

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

2023年度
実績

98%

グリーンビル認証取得率(延床面積ベース)

目標

2027年度までに
95%以上

2023年度
実績

100%

注1:各年度の算定期間は該年度の4月1日からの12か月間です。

注2:本投資法人におけるグリーンビルディングに係る適格クライテリアは、DBJ Green Building認証(5つ星又は4つ星)、CASBEE認証(Sランク又はAランク)又はBELS評価(5つ星又は4つ星)であり、当該認証又は評価のいずれかを取得若しくは更新済又は今後取得若しくは更新予定の物件が、グリーンビルディングに該当します。

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



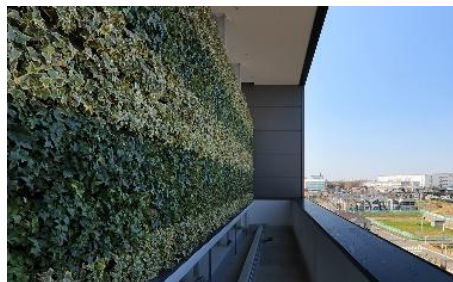
屋根散水設備の設置

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

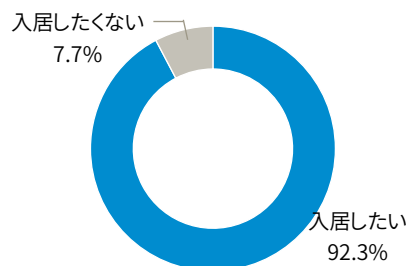


ESGへの取り組み — Social(1)

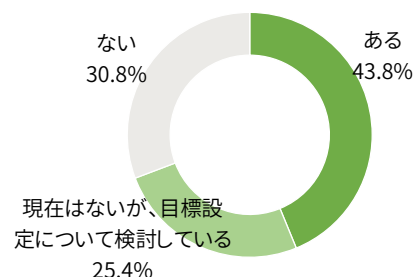
テナントアンケート調査の実施

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2024年1～2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	13.3%

注:本投資法人の運営に関与する15名(2024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)の竖穴住居跡が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	822 口
本資産運用会社	代表取締役社長	伊藤 毅	1,293 口
	代表取締役副社長	岡 武志	91 口
	取締役執行役員	戸田 裕久	13 口
	従業員 16名中11名		132 口

注：2024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	16 名
内、CREからの出向者	1 名
合計	19 名

注：2024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

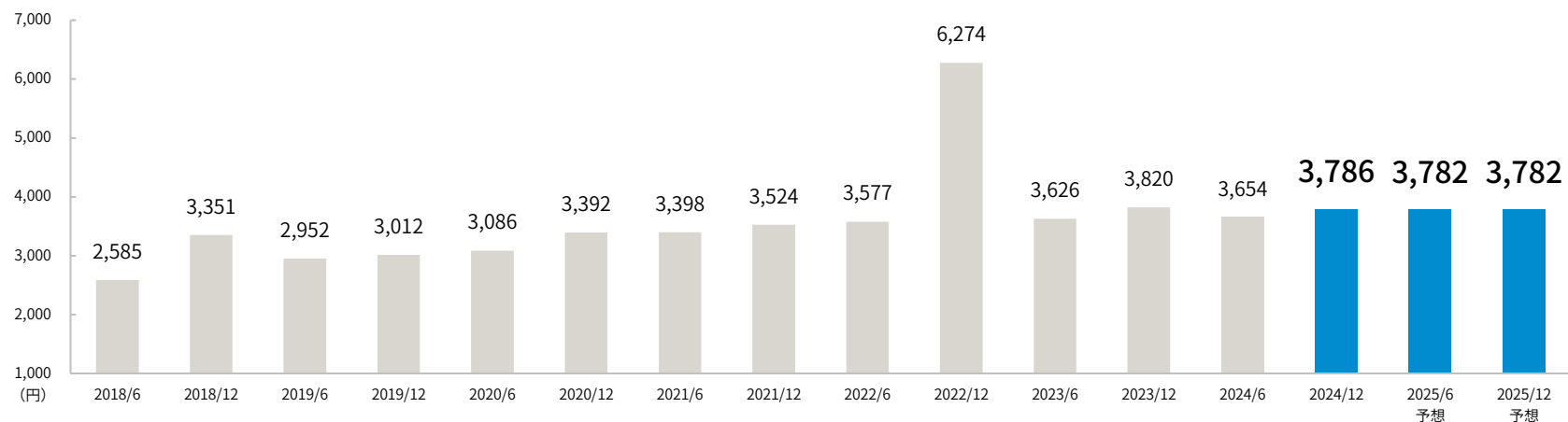
- 2022年9月28日投資主総会において規約変更が承認され、2023年6月期より資産運用報酬体系を変更
- 総資産ベースの運用報酬1を減額し、運用報酬2と3を一本化することで、1口当たり当期純利益との連動性を高めることが狙い

	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))

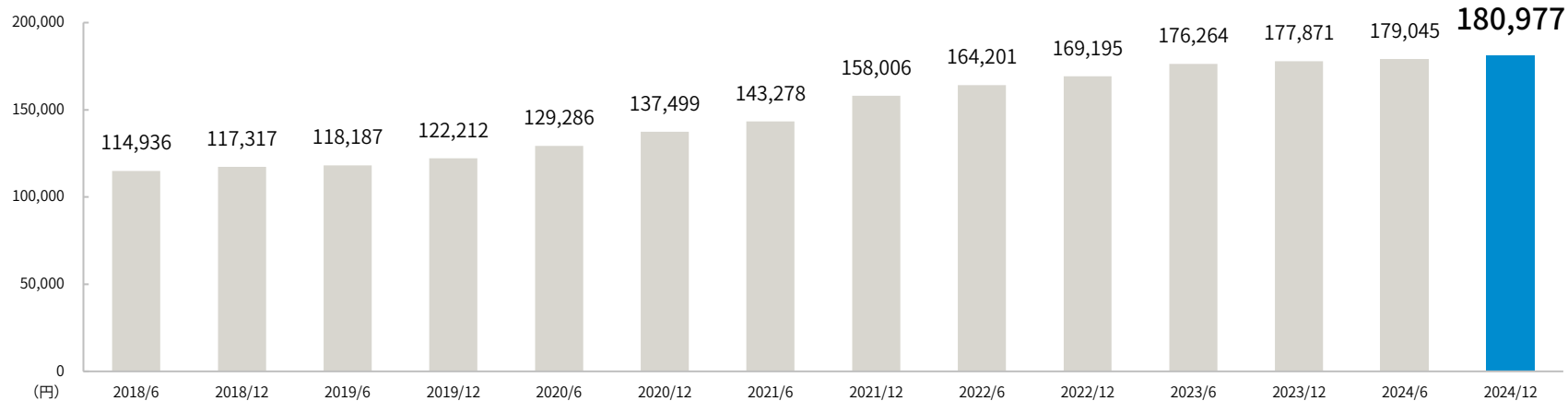
	変更後
減額	総資産額×0.3%
統合	税引前当期純利益×1口当たり当期純利益×0.0019%
	取得価額×1.0% (利害関係者との取引は0.5%)

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

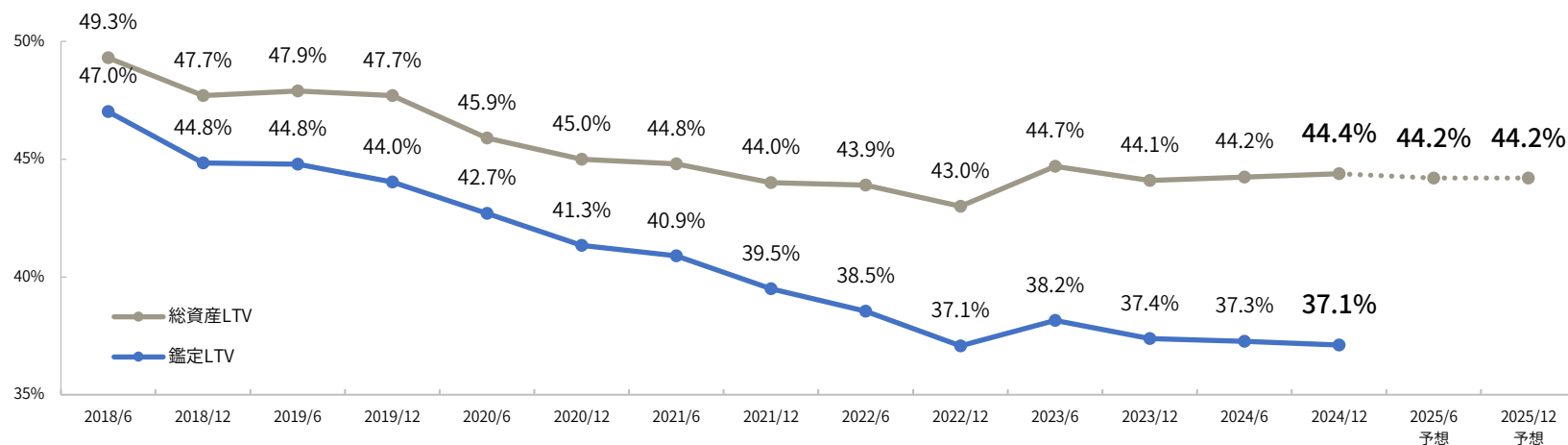


1口当たりNAV

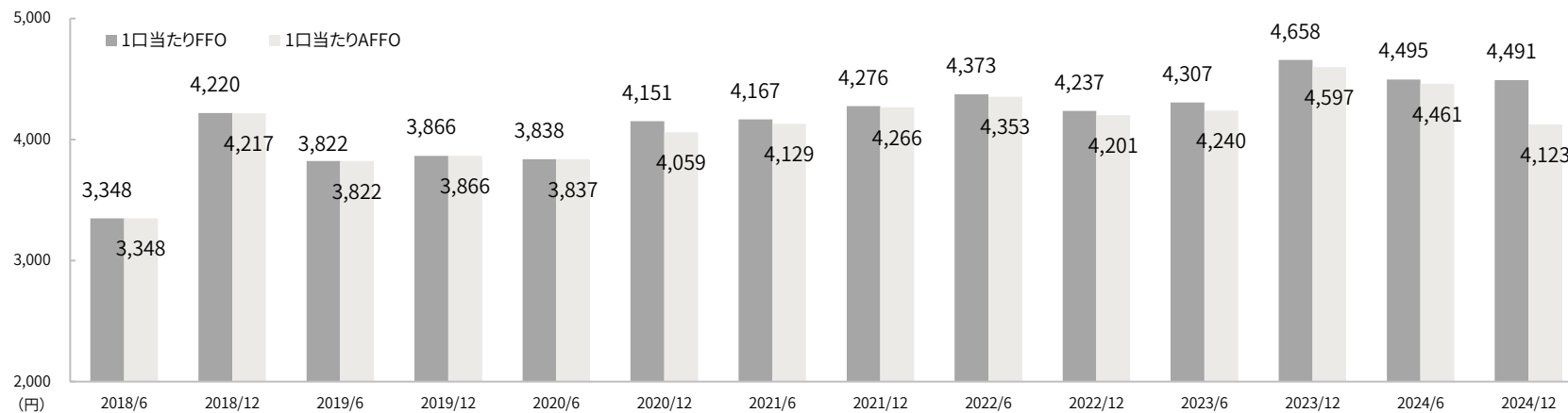


各指標の推移 (2) LTV、1口当たりFFO・AFFO

LTV

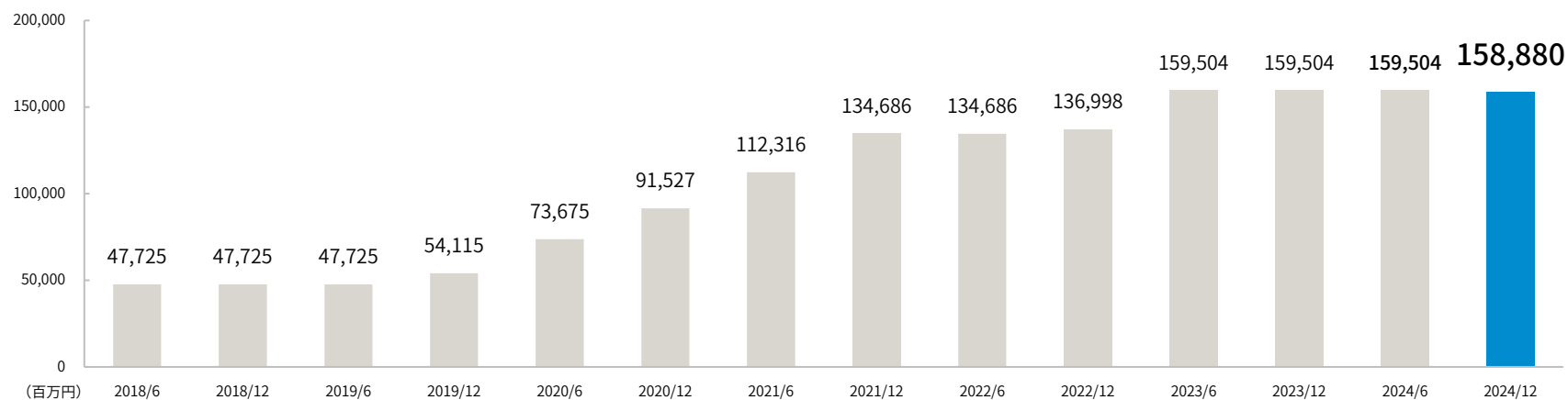


1口当たりFFO・AFFO

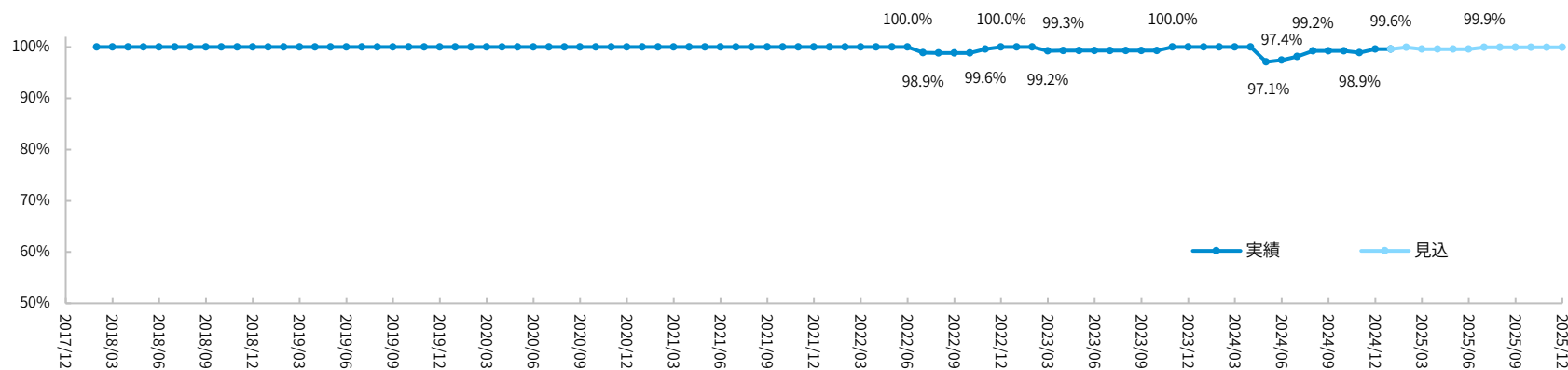


各指標の推移 (3) 資産規模、稼働率

資産規模



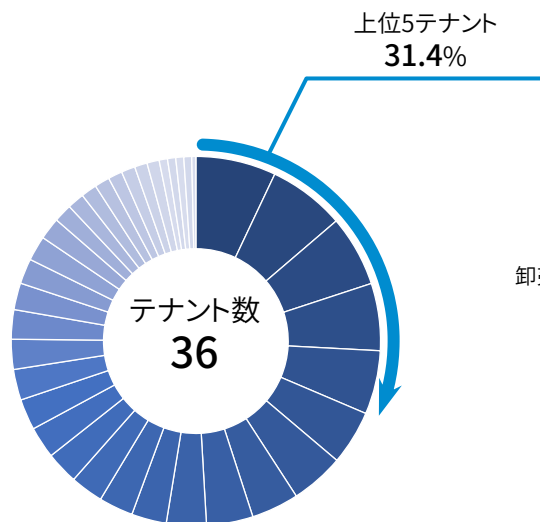
稼働率



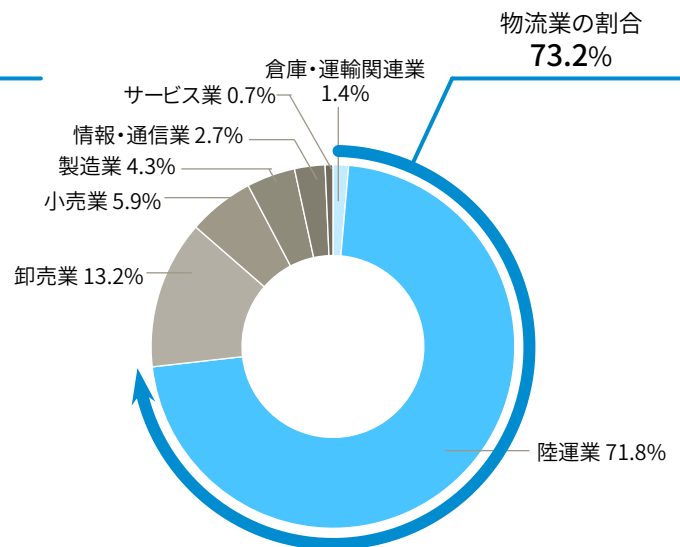
ポートフォリオの分散状況

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

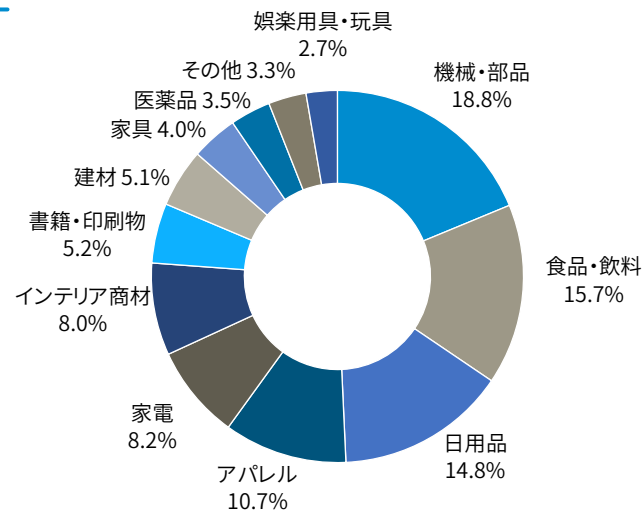
テナント分散



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。

CREが開発した築浅・高稼働の物件で構成されたポートフォリオ

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	11,700	4.8	40,907.13	8.6	1	100.0	CRE
M-2	ロジスクエア羽生	埼玉県羽生市	6,830	7,670	4.9	33,999.61	8.5	1	100.0	CRE
M-3	ロジスクエア久喜Ⅱ (準共有持分70%)	埼玉県久喜市	1,455	1,743	5.2	8,057.85	7.9	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	7.8	3	100.0	CRE
M-5	ロジスクエア新座	埼玉県新座市	6,960	8,440	4.9	25,355.82	7.8	1	100.0	CRE
M-6	ロジスクエア守谷	茨城県守谷市	6,157	8,130	5.7	32,904.90	7.7	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	6.9	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	6.6	1	100.0	CRE
M-9	ロジスクエア草加	埼玉県草加市	8,109	9,870	4.6	28,817.59	11.5	1	100.0	CRE
M-10	ロジスクエア八潮	埼玉県八潮市	5,073	7,020	5.2	19,068.60	10.9	1	100.0	CRE
M-11	ロジスクエア瑞穂A	東京都瑞穂町	2,794	3,220	4.9	13,755.16	17.9	1	100.0	CRE
M-12	ロジスクエア瑞穂B	東京都瑞穂町	3,584	4,070	4.7	16,016.37	17.9	1	100.0	CRE
M-13	ロジスクエア上尾	埼玉県上尾市	4,908	5,860	4.8	19,142.84	5.7	2	100.0	CRE
M-14	ロジスクエア三芳	埼玉県三芳町	11,700	13,700	4.6	37,931.49	4.6	1	100.0	CRE
M-15	ロジスクエア狭山日高	埼玉県飯能市	17,678	18,900	4.1	73,728.44	4.6	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	5.5	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	2.1	1	100.0	CRE
K-1	ロジスクエア神戸西	兵庫県神戸市	3,479	4,050	5.0	16,006.20	4.7	1	100.0	CRE
K-2	ロジスクエア大阪交野	大阪府交野市	22,370	24,100	4.3	76,393.17	4.0	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	2.0	1	100.0	CRE
O-1	ロジスクエア鳥栖	佐賀県鳥栖市	2,823	4,150	6.3	16,739.40	6.9	1	100.0	CRE
21物件合計／平均			158,880	184,403	4.7	622,080.72	6.4	36	99.6	—

注：2024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。

[illegible]

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



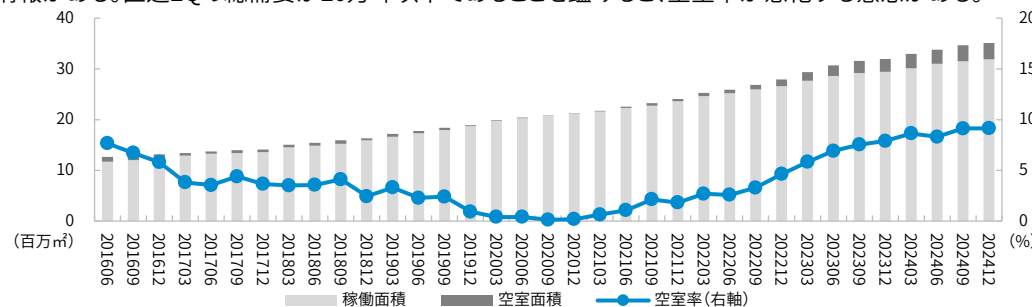
- 保有資産
- 優先交渉物件
- CRE開発物件

市場動向 (1) 首都圏・関西圏の空室率推移

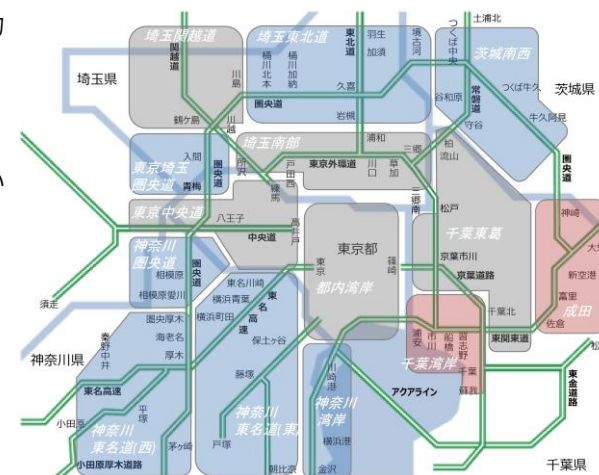
空室率 5%未満
 空室率 5%以上 10%未満
 空室率 10%以上

首都圏 旺盛な需要により需給バランスは均衡。空室率は横ばい。

空室率は9.14%と前Qから変化なし。今Qの新規供給約12.0万坪のうち約5.7万坪は消化が進まなかったが、既存物件は需要が供給を約4.5万坪上回った。2022CY、2023CY通期の新規供給は100万坪を大きく超えたが、2024CYは約90.9万坪となり100万坪を割った。一方で、総需要も通期で2022CY、2023CYと100万坪を超えていたが、2024CYは約85.2万坪となり100万坪を割った。空室率3%台で推移している関西圏の直近3年間の総需要約67.6万坪と比較すると、依然として首都圏には著しく旺盛な需要が継続していることがわかる。2025CY通期の新規供給は約73.5万坪が計画されているが、2024CY通期の新規供給よりさらに15万坪以上減少する見込み。2025CY1Qは通期の新規供給の約半分にあたる約35.5万坪が計画され、現時点で内定は2割に満たないとの情報がある。直近2Qの総需要が20万坪以下であることを鑑みると、空室率が悪化する懸念がある。

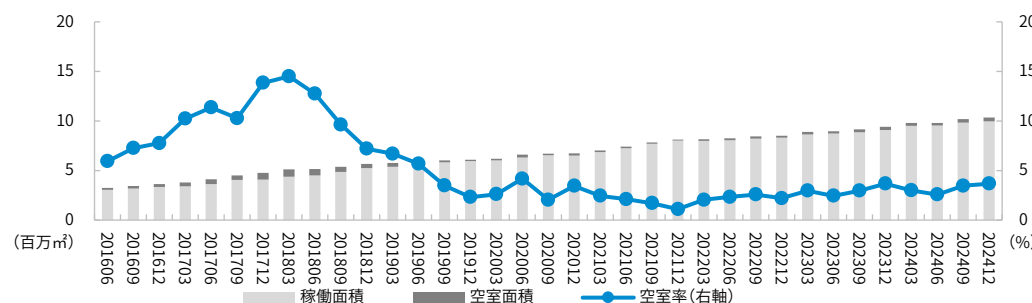


空室率:9.14% 前Q比:横ばい

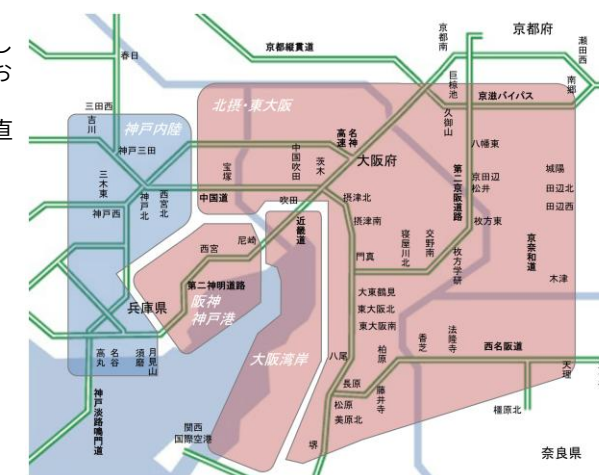


関西圏 需給はともに減少するも供給が上回り、空室率は微増。

空室率は3.68%と前Qより0.18pt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5.1万坪のうち約0.5万坪は消化が進まず、既存物件も供給が需要を約0.3万坪上回った。総供給は前Q比で半減し、総需要も同様に減少している。一方、2024CY通期でみると総需要は2022CYから増加。2023CY、2024CY通期の総需要は25万坪を超えており、当エリアは依然底堅い需要があることがわかる。2025CY通期の新規供給は約48.2万坪が計画されている。これは前CY比で約8割の増加。2025CY1Qは約17.2万坪の新規供給が計画され、現時点で内定は3割との情報があり、直近3Qの総需要平均が約5.7万坪であることを鑑みると、空室率が悪化する懸念がある。内定動向を注視する。



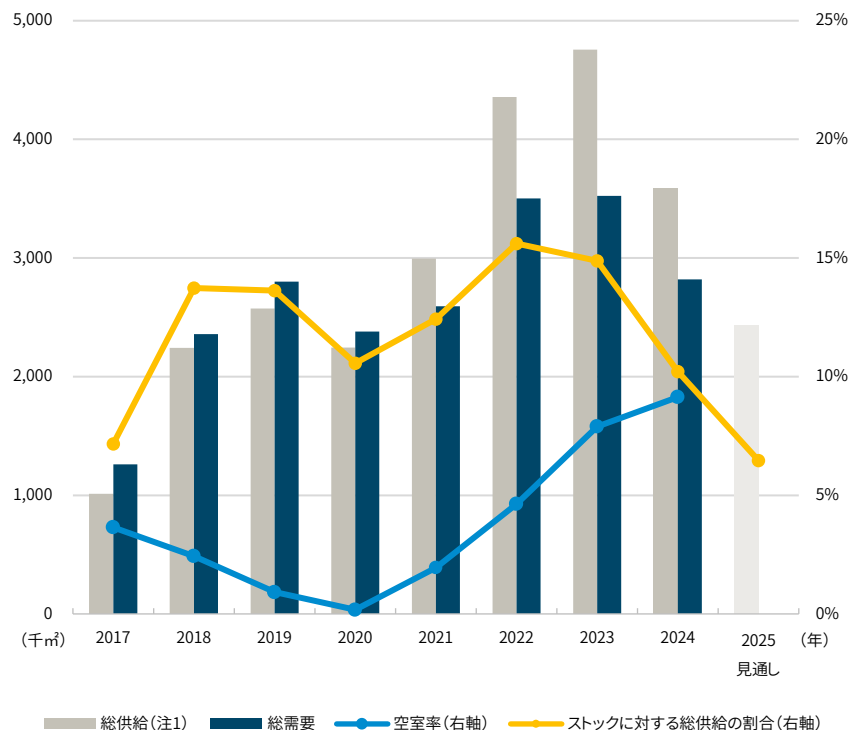
空室率:3.68% 前Q比:やや悪化



市場動向 (2) 首都圏・関西圏の需給バランス

首都圏

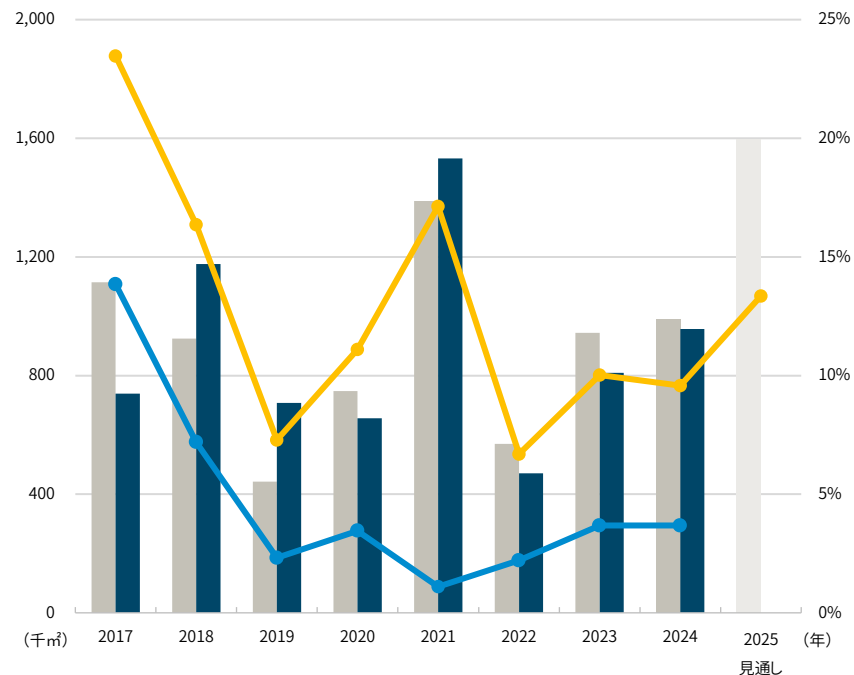
- 2022・2023年が供給のピークであり、2024年から減少。
- 2020年を底に空室率は上昇したが、供給の拡大に伴い、需要も拡大。



注1: 2025年については、既存物件からの供給を含めず、新規供給のみの見直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。

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。

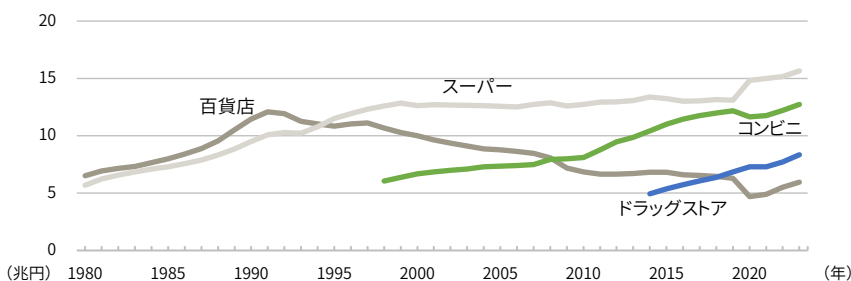


賃貸物流施設への底堅い需要の背景(1)

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

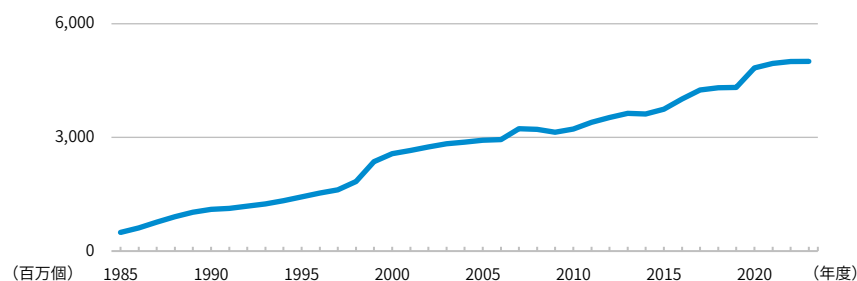


出所:経済産業省「商業動態統計」より本資産運用会社が作成。

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

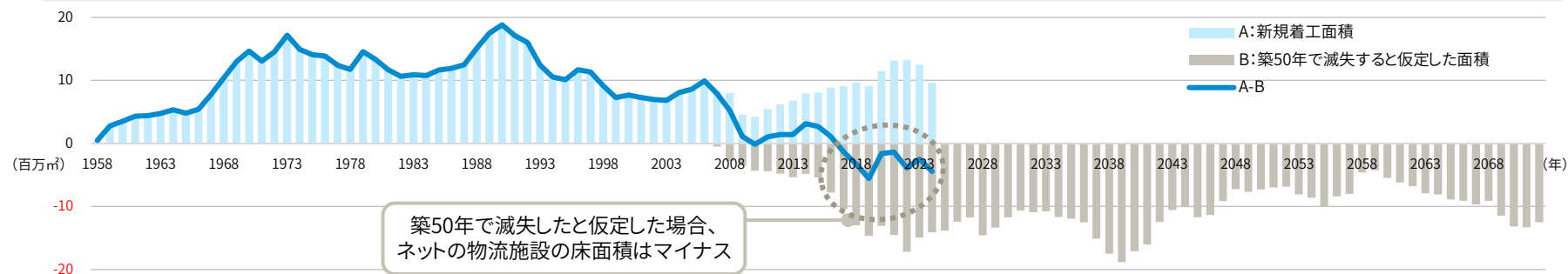


出所:国土交通省「宅配便等取扱実績関係資料」より本資産運用会社が作成。

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



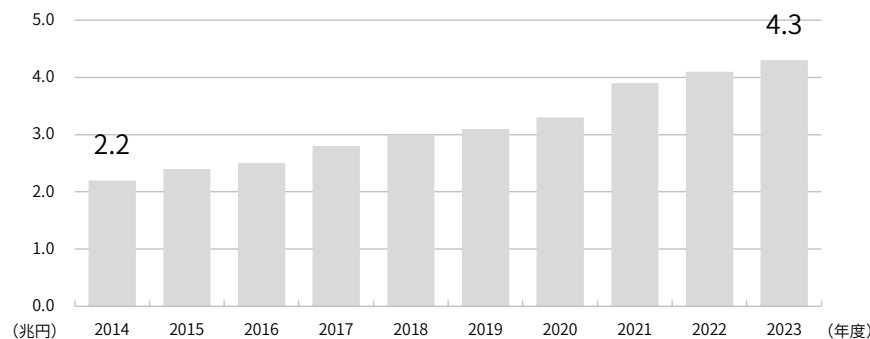
出所:国土交通省「建築着工統計調査報告」、建設省「建築統計年報」より本資産運用会社が作成。

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。

3PL(サードパーティロジスティクス)市場規模

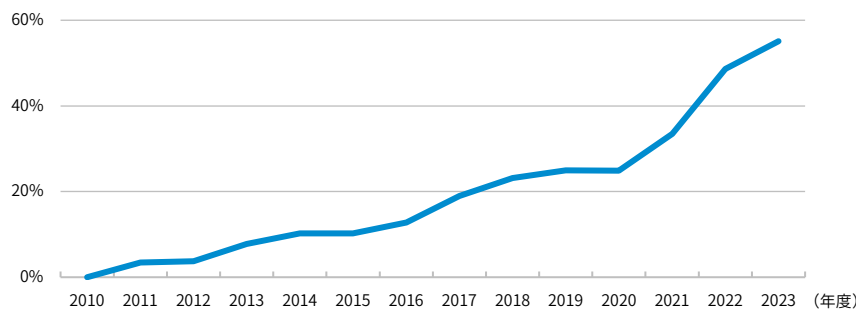


出所:株式会社ライノス・パブリケーションズ「月刊ロジスティクス・ビジネス2023年9月号」より本資産運用会社が作成。

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。

企業の在庫推移

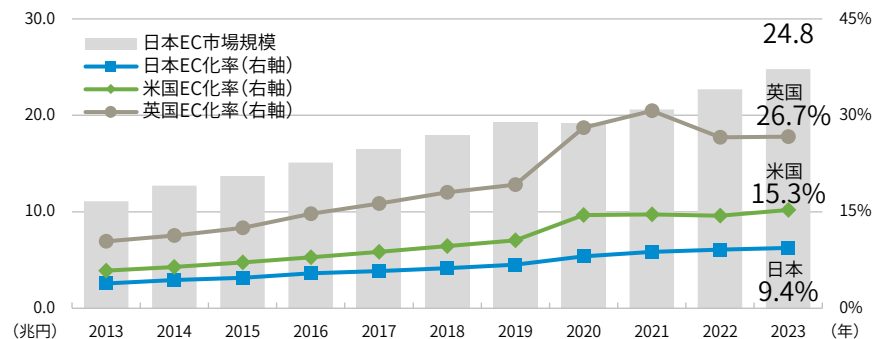


出所:財務省「法人企業統計調査」より本資産運用会社が作成。2010年度を基準に指数化。

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。

国内BtoC EC市場規模推移



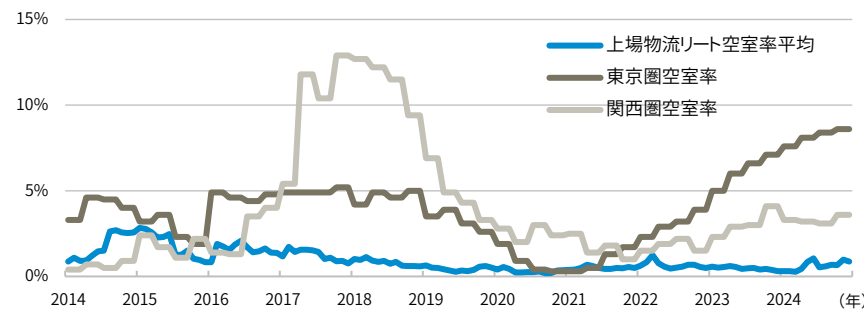
出所:経済産業省「電子取引に関する市場調査」、United States Census Bureau (米国)、Office for National Statistics (英国)より本資産運用会社が作成。

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。

(ご参考) 上場物流リースの空室率

- 市場全体の空室率と比較して安定して低位に推移。

上場物流リースの空室率と市場空室率



出所:上場物流リース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(2024年10月時点)」より本資産運用会社が作成。

投資主の状況

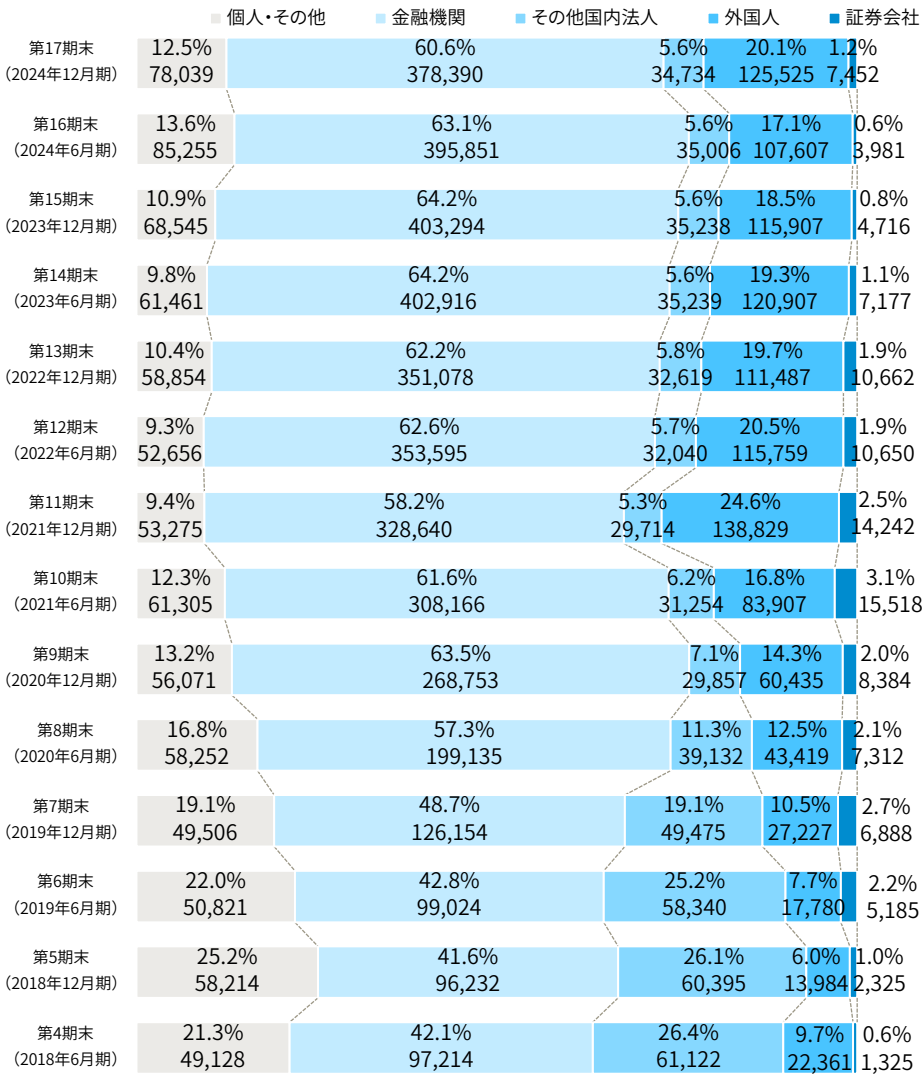
主要な投資主 (2024年12月末日現在)

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)	156,988	25.2
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	118,524	19.0
野村信託銀行株式会社(投信口)	30,783	4.9
株式会社シーアールイー	25,050	4.0
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	9,375	1.5
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	8,845	1.4
JP MORGAN CHASE BANK 385771	8,591	1.4
NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS-MARGIN (CASHPB)	7,884	1.3
株式会社横浜銀行	7,420	1.2
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC)	7,111	1.1
合計	380,571	61.0

所有者別投資主数 (2024年12月末日現在)

	投資主数 (名)	比率 (%)
個人・その他	12,875	95.8
金融機関	64	0.5
その他国内法人	245	1.8
外国人	230	1.7
証券会社	23	0.2
合計	13,437	100.0

所有者別投資口数



注意事項

- 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。

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

お問い合わせ先

CREリートアドバイザーズ株式会社

電話番号： 03-6386-3655

受付時間： 9:30～17:30

（土・日祝祭日を除きます。）

ホームページ： <https://cre-reit.co.jp/>