



CREロジスティクスファンド投資法人

第20期 決算説明会資料

2026年6月期(2026年1月1日～2026年6月30日)



目次

目次

1. 運用ハイライト

2

2. 第20期決算概要及び第21期・第22期業績予想

16

3. 市場環境

20

4. CREロジスティクスファンド投資法人の特徴

29

5. Appendix

42

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

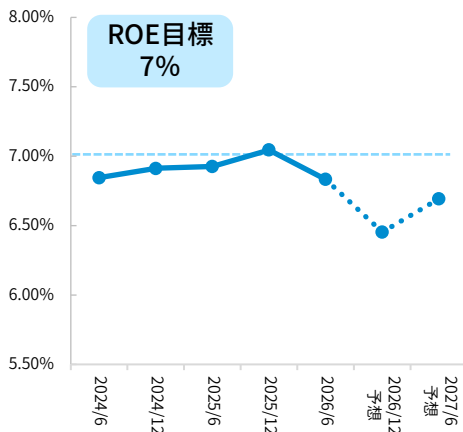
ロジスクエア羽生
東北自動車道「羽生」インターチェンジより約4.5kmに位置

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

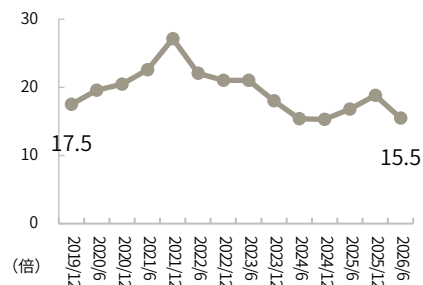
ROE7%の回復を目指す



→P.4

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.8-10

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)

ロジスクエア狭山日高の残り60%の準共有持分について売却活動に着手

→P.5-6

負債コストの抑制・信用力の向上

JCR格付がAA-(安定的)へ向上

→P.12

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4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。

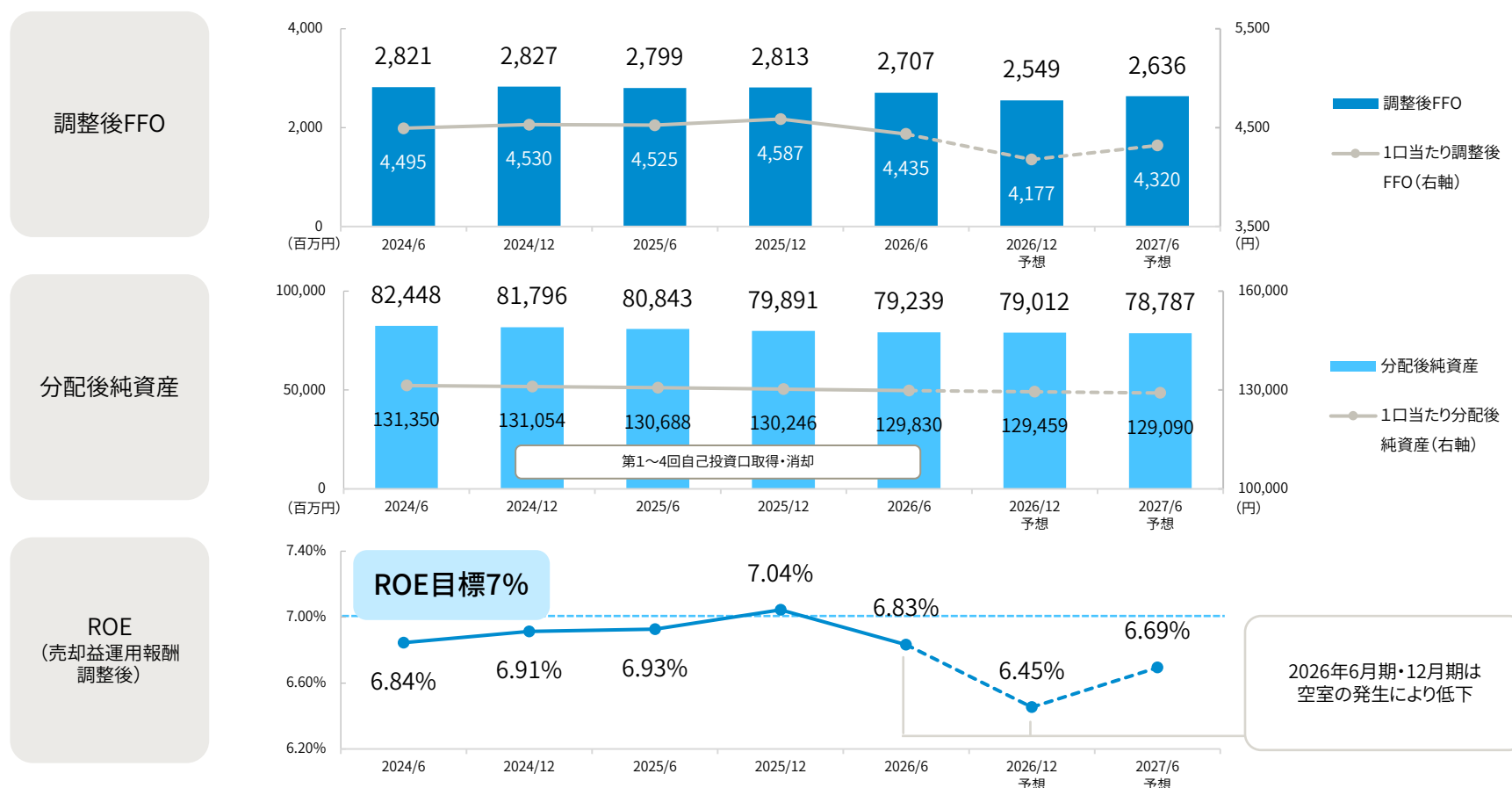
Copyright (C) 2026 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

各施策の実行によりROE 7%の回復を目指す

今後はROE7%の回復を目指す

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ため

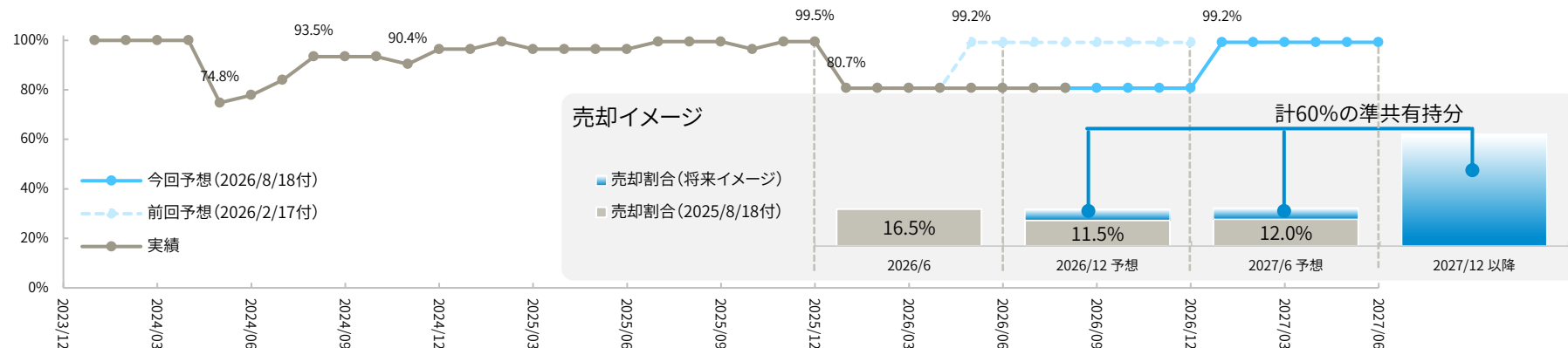
$$\text{ROE} = \frac{\text{調整後FFO (当期純利益+減価償却費-不動産売却益+売却益運用報酬)}}{\text{分配後純資産}}$$



ロジスクエア狭山日高の今後の運用方針

安定稼働まで一定の期間を要する見込みであることから、追加売却を検討

ロジスクエア狭山日高 稼働率



残り60%の準共有持分について売却活動に着手

- 2025年2月17日 物件売却・入替に対する考え方を公表

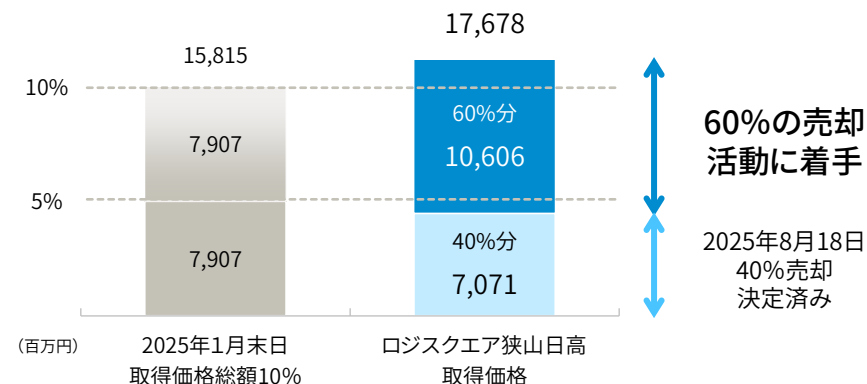
売却物件選定の方針

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

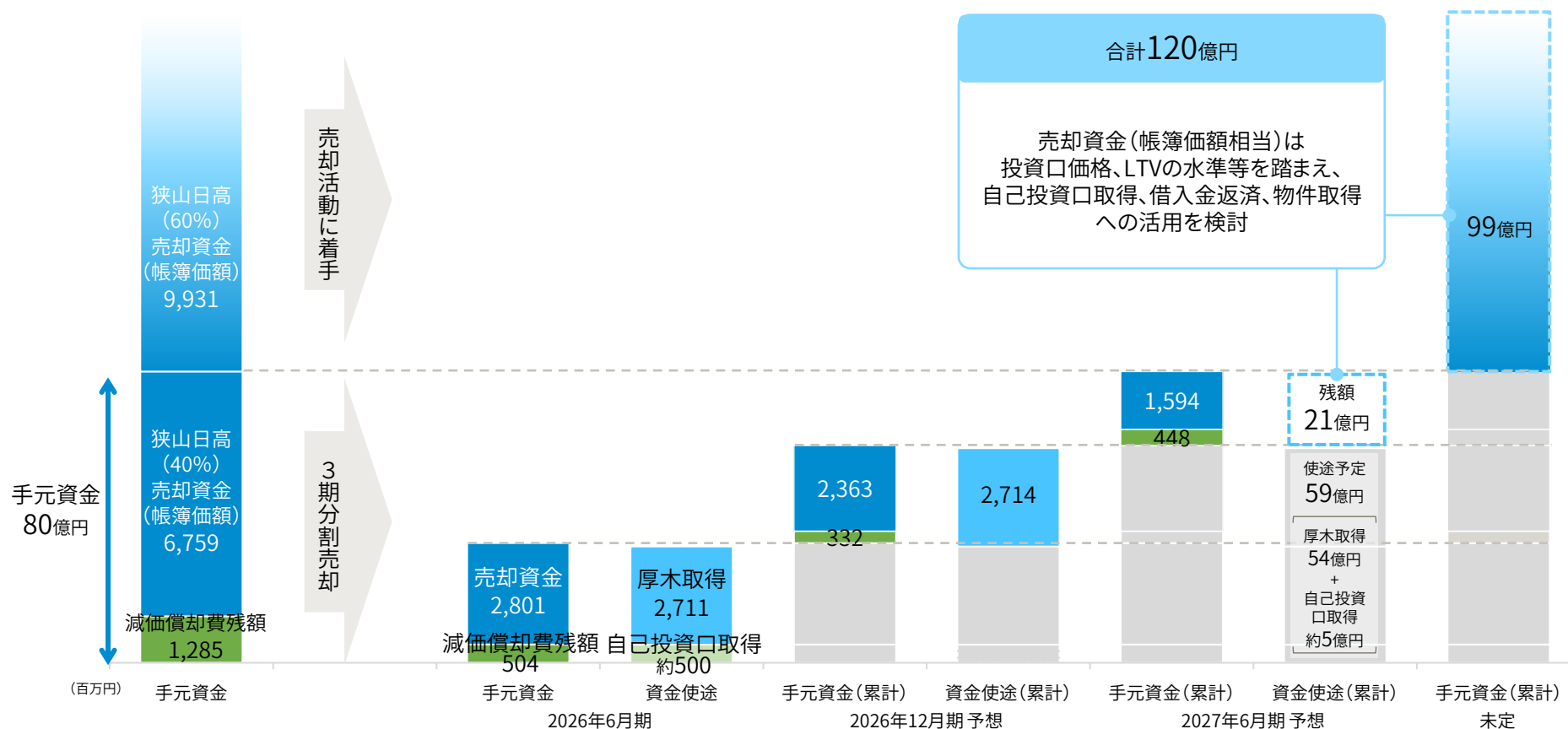
- 2025年8月18日 狭山日高40%・厚木（底地）との入替を公表

- 2026年8月18日 狭山日高60%の売却活動に着手 new!



売却資金等の手元資金は、物件取得や自己投資口取得等に活用

ロジスクエア狭山日高(準共有持分40%)の売却資金の一部は厚木(底地)取得に充当済
60%の売却資金は、自己投資口取得、借入金返済、物件取得への活用を検討

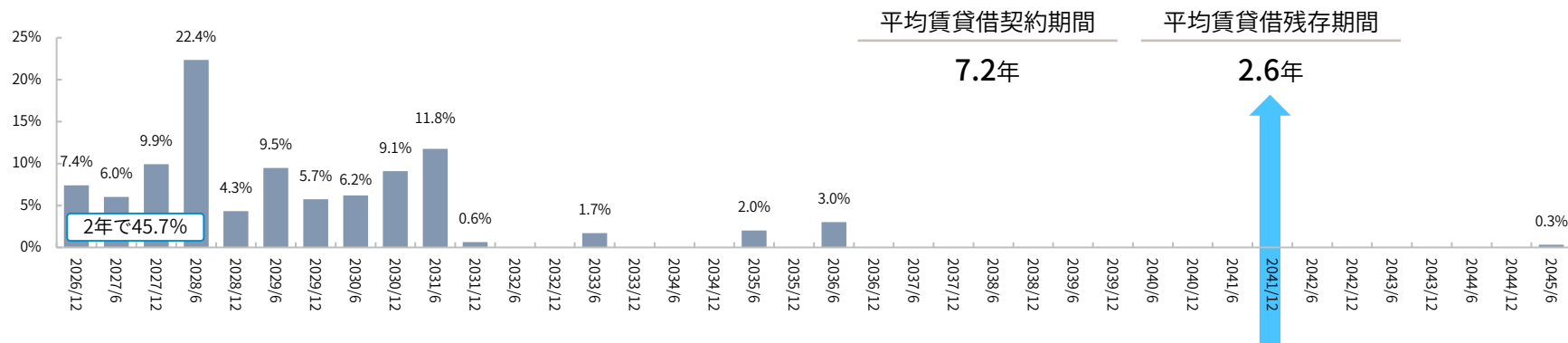


注:減価償却費残額は、減価償却費の予想額から資本的支出の予想額と利益超過分配金総額の予想額を差し引いたものを記載しています。

インフレに対応したALMコントロール

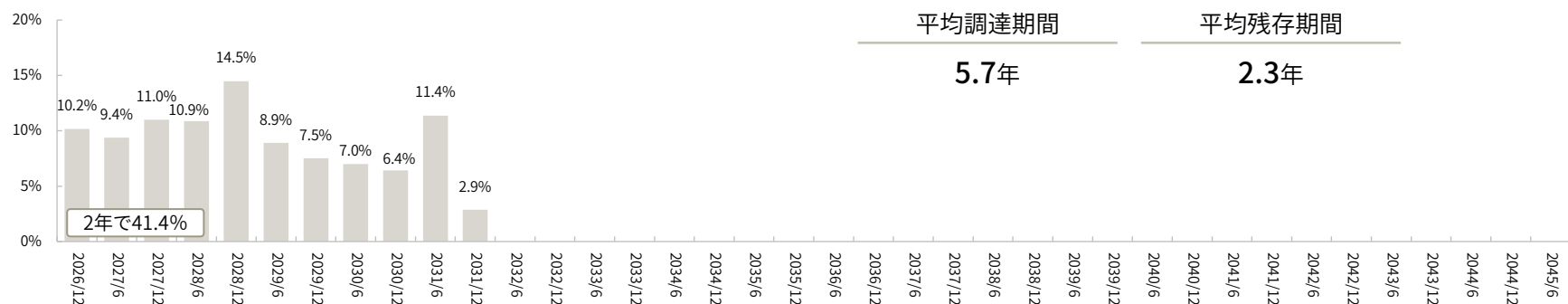
インフレに対応したALMコントロール

賃貸借期限の分散状況(賃貸面積ベース、2026年6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。

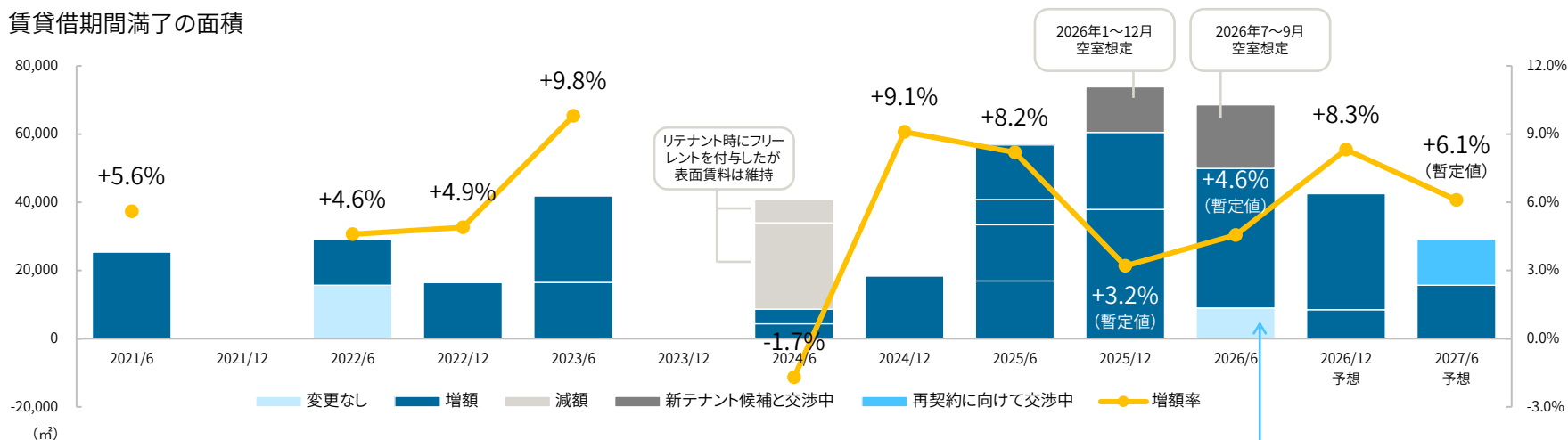
有利子負債の返済期限の分散状況(2026年6月末日現在)



賃料増額・戦略的資本的支出を推進

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

	(1) 空調	(2) LED	(3) 空調	(4) LED	(5) 空調	合計
投資額	94 百万円	17 百万円	106 百万円	11 百万円	61 百万円	291 百万円
年間NOI増加額	11 百万円	1 百万円	12 百万円	1 百万円	7 百万円	35 百万円
NOI利回り	12.6%	11.4%	11.7%	11.0%	12.9%	12.2%
償却後NOI利回り	4.9%	4.6%	4.9%	4.2%	6.1%	5.1%
工事完了時期	2024年8月	2025年5月	2025年6月	2026年3月	2026年5月	—

賃料は同額だが、空調使用料
を収受することで収益アップ

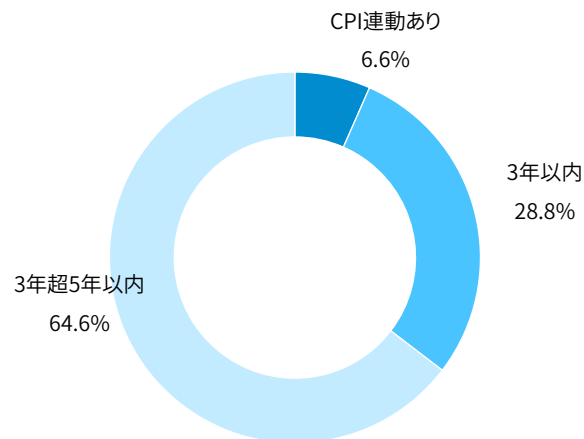
CPI連動条項の導入・賃貸借契約期間の短期化

3年超の場合はCPI連動条項を導入する方針で交渉

CPI連動条項導入の方針

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

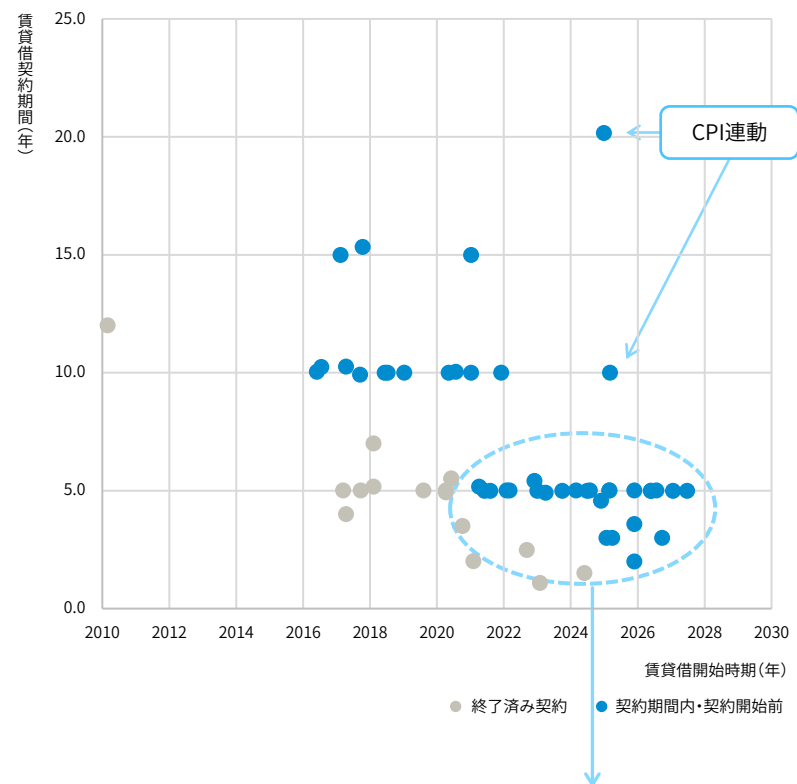
2025年以降締結の契約形態



注: 賃貸面積ベース

契約期間は短期化しており、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)



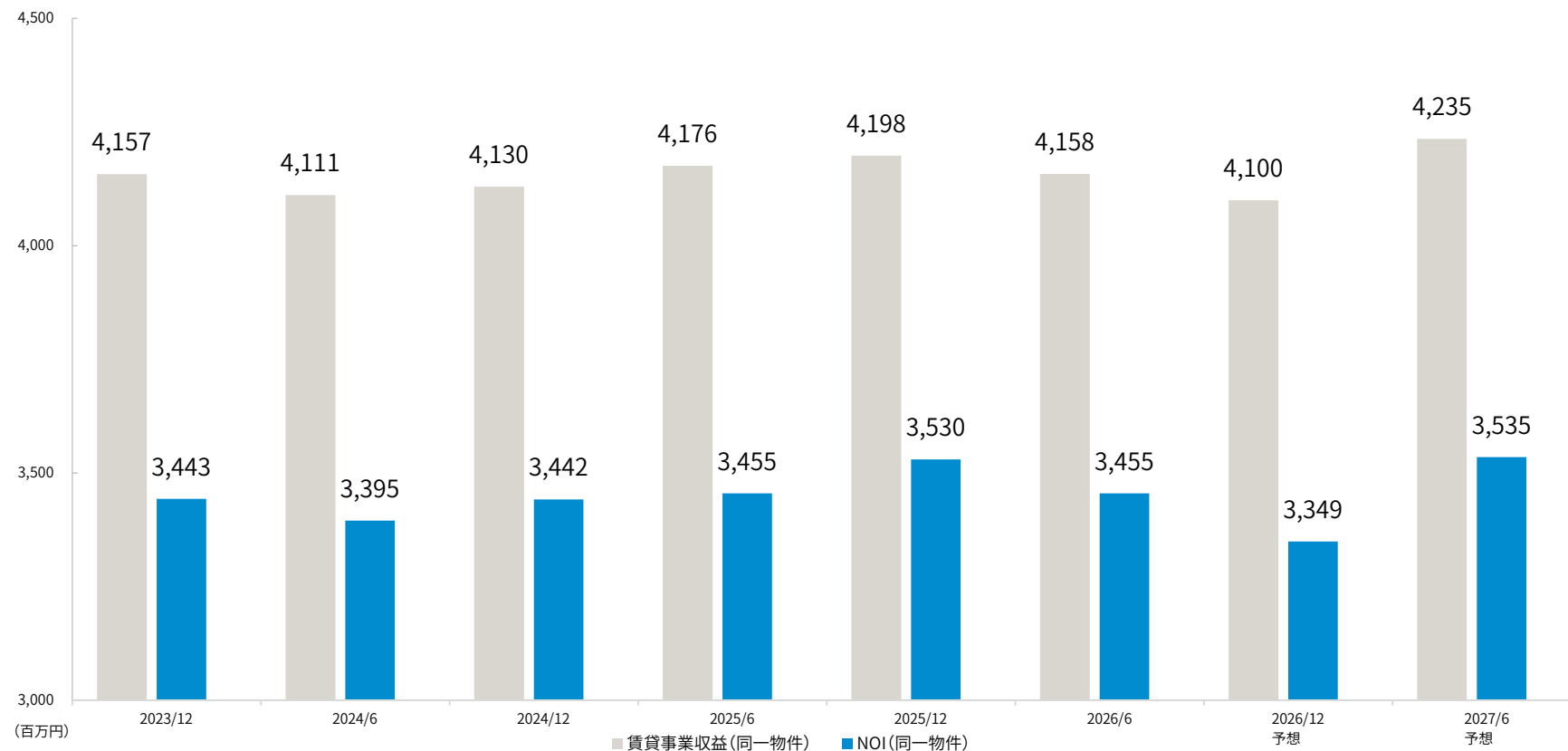
2022年以降、契約期間は短期化しており、現在は3-5年が標準。

以前より、賃料増額の機会が増加。

賃料増額・戦略的資本的支出によってNOIは増加

同一物件の賃貸事業収益・NOIは増加傾向

賃貸事業収益・NOIの推移(同一物件)



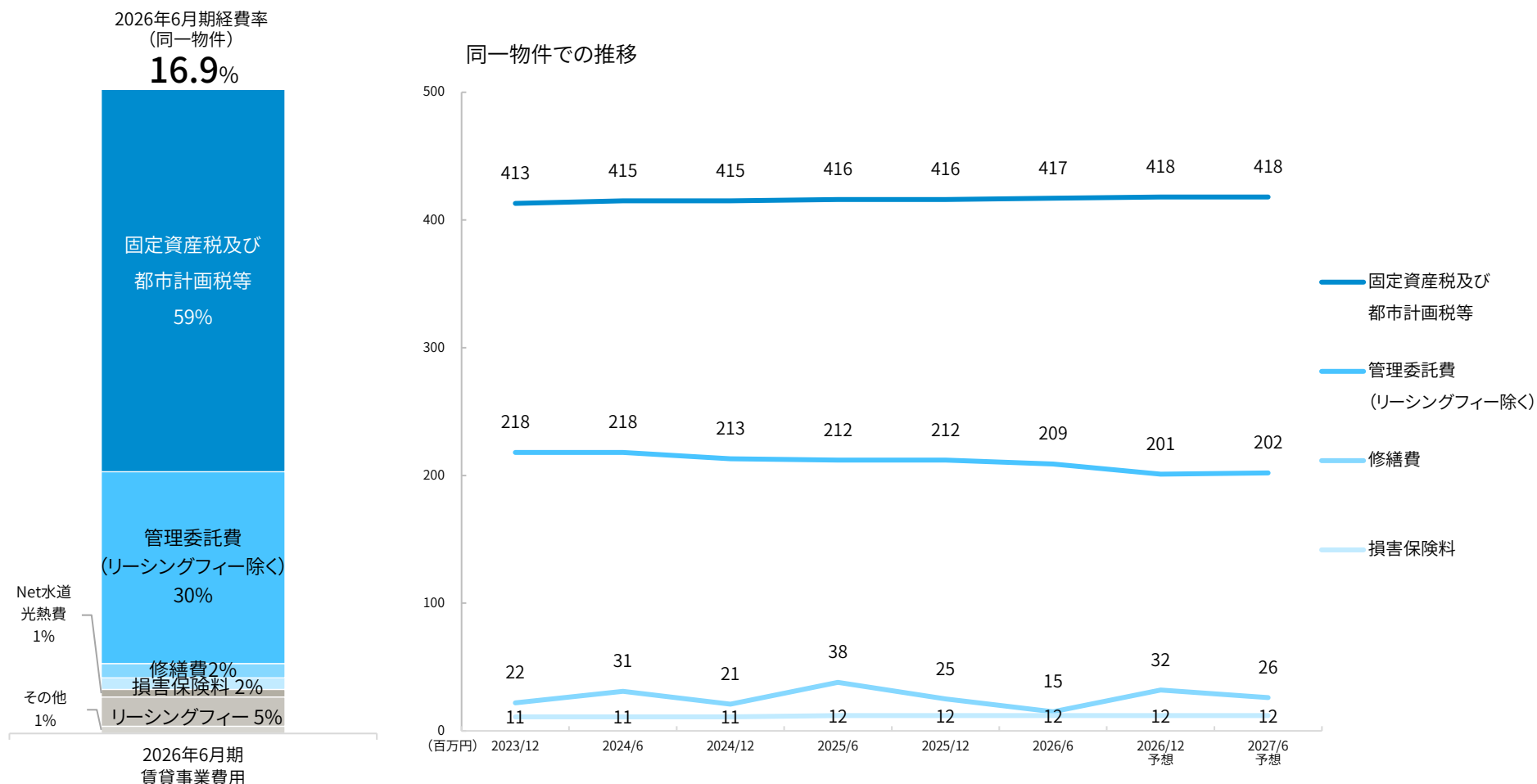
注1: 賃貸事業収益は、水道光熱費収入及び保険金収入等の一時的な収入を引いた金額を記載しています。

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、実績NOIから2023年6月期取得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-水道光熱費用))÷(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、2023年6月期取得2物件の固都税等を足した金額を記載しています。

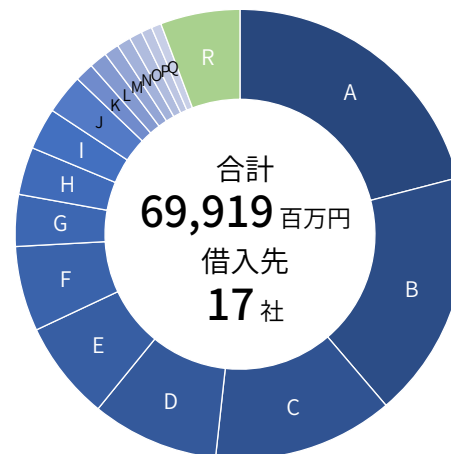
負債コストの抑制と財務安定性の確保を推進(1)

格付が向上



有利子負債の調達先を分散

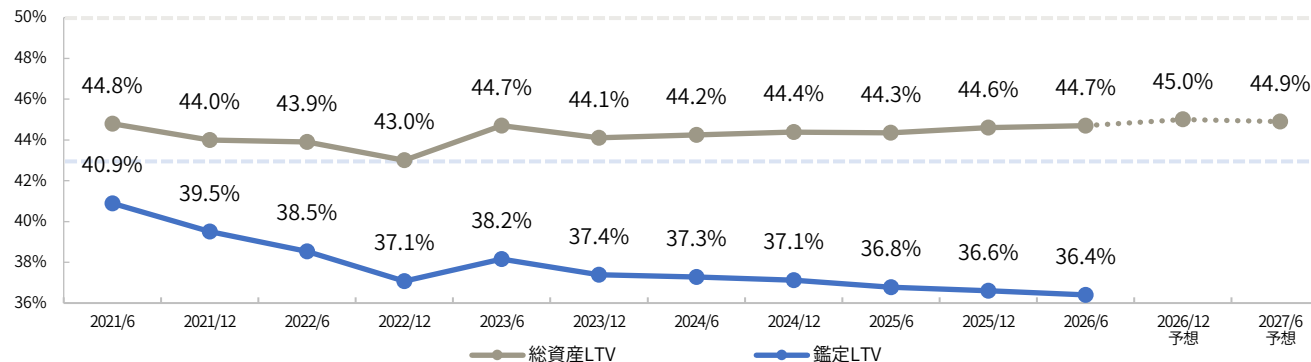
調達先の内訳(2026年6月末日時点)



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	3.7%
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	千葉銀行	1.3%
M	山梨中央銀行	1.1%
N	ゆうちょ銀行	1.0%
O	山口銀行	0.9%
P	静岡銀行	0.8%
Q	富山銀行	0.7%
R	投資法人債	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%

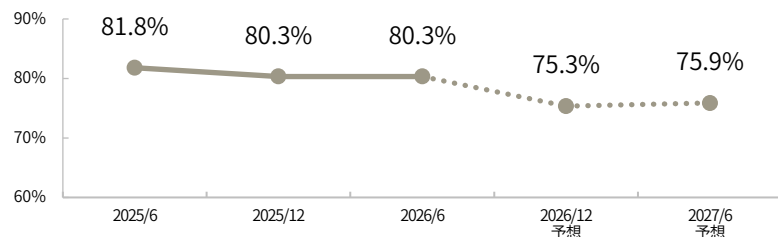
鑑定LTV 上限

42-43%

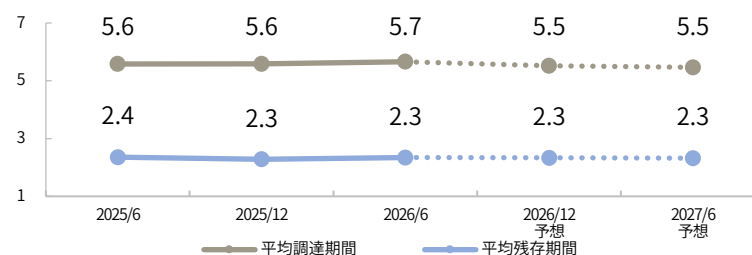
負債コストの抑制と財務安定性の確保を推進(2)

固定化を基本に一部変動金利も活用

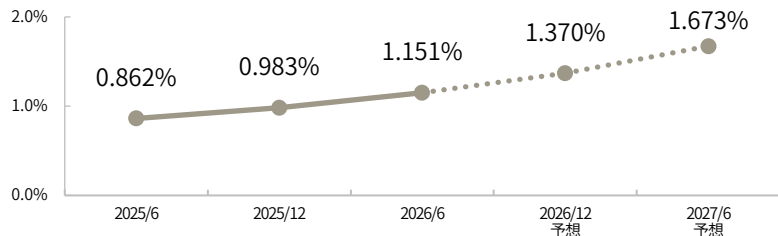
固定金利比率



平均調達期間・残存期間



平均調達金利

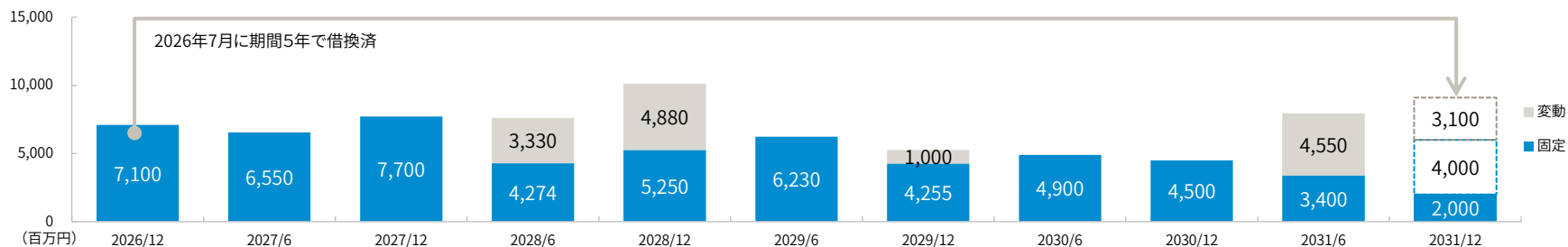


業績予想における基準金利の前提

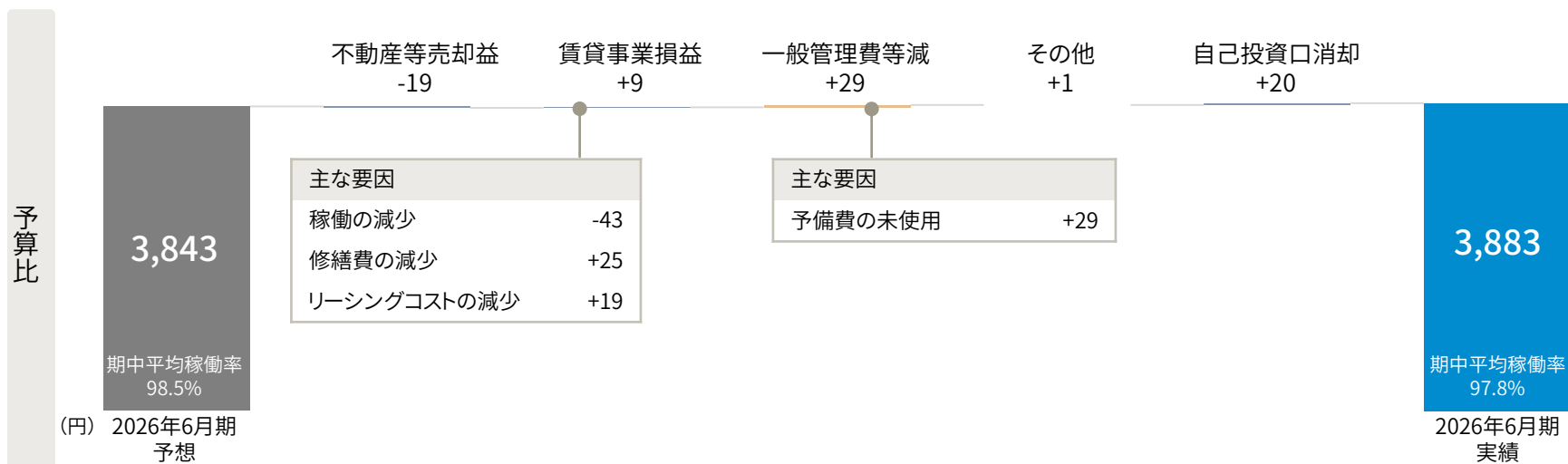
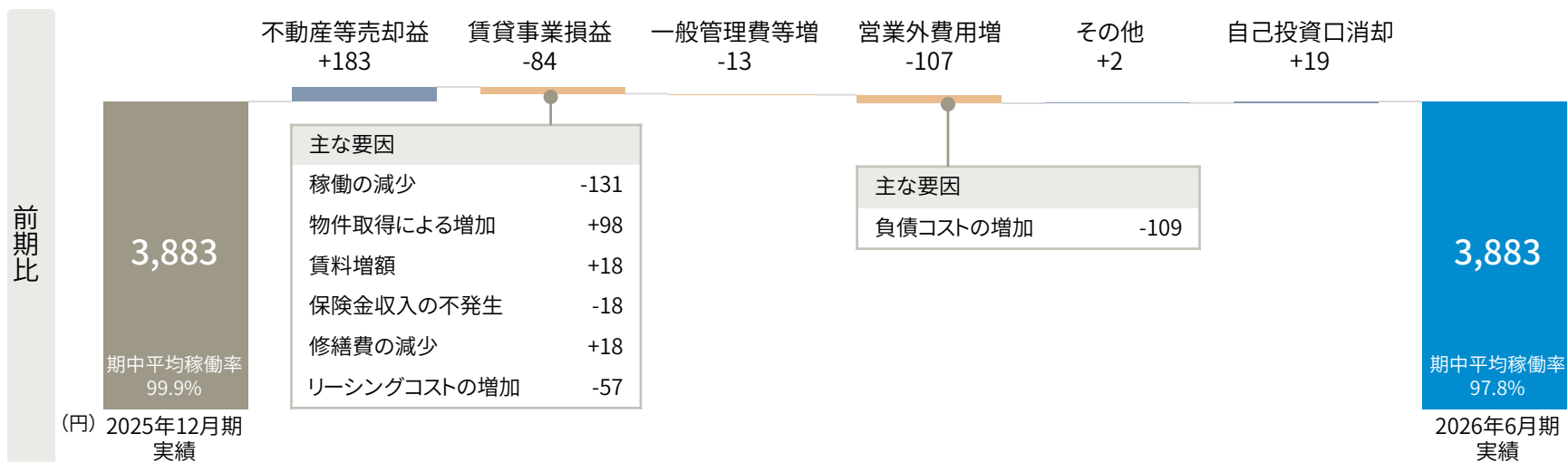
	3か月TIBOR	5年固定スワップ (3か月TIBOR)
2026年6月末実績	1.412%	2026年1月固定化済 1.935%
2026年12月末予想	1.458%	2026年7月固定化済 2.491%
2027年6月末予想	1.700%	2.800%

返済期限を分散

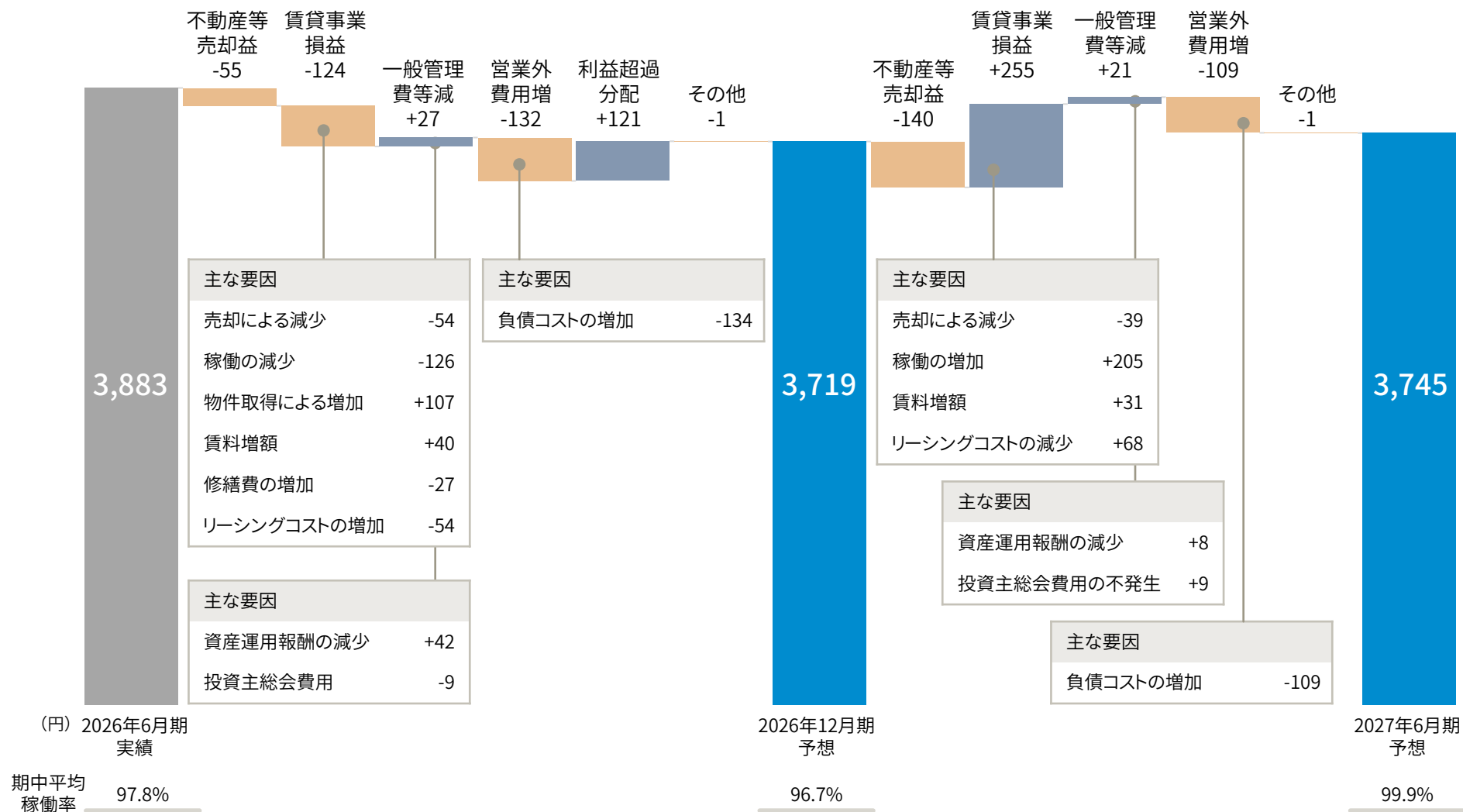
有利子負債の返済期限の分散状況(2026年6月末日現在)



2026年6月期分配金実績



2026年12月期・2027年6月期予想分配金



2. 第20期決算概要及び第21期・第22期業績予想



ロジスクエア羽生

大手物流会社であるテナント企業の要望を取り入れ、重量物に耐えられるよう、床荷重2.0t/m²を確保

第20期決算ハイライト

1口当たり分配金

第20期 実績 (2026年6月期)	3,883円 (予想比 +40円 +1.0%)
第21期 予想 (2026年12月期)	3,719円
第22期 予想 (2027年6月期)	3,745円

1口当たりNAV

第20期 実績 (2026年6月期)	188,220円 (前期比 +2,179円 +1.2%)
-----------------------	---------------------------------

ポートフォリオ

資産規模	21物件 1,572億円	
稼働率	期末 98.1%	期中平均 97.8%
賃貸借残存期間	2.6年	
築年数	7.9年	

資産

	第20期 (2026年6月期)	前期比
鑑定評価額	185,530百万円	+690百万円
含み益	35,637百万円	+1,413百万円
含み益率	23.8%	+1.1%
修繕費	16百万円	-11百万円
資本的支出	108百万円	+55百万円

負債

	第20期 (2026年6月期)	前期比
有利子負債	69,919百万円	一百万円
総資産LTV	44.7%	+0.1%
鑑定LTV	36.4%	-0.2%
固定金利比率	80.3%	—%
長期負債比率	100.0%	—%
平均調達金利	1.151%	+0.168%

純資産

	第20期 (2026年6月期)	前期比
1口当たり純資産額	133,713円	-416円
NAV	114,876百万円	+761百万円
1口当たりNAV	188,220円	+2,179円
発行済投資口総数	610,330口	-3,059口

注：2026年6月末日現在。

第20期(2026年6月期)実績

	第19期 (2025年12月期 実績(A))	第20期 (2026年6月期) 予想(B))	第20期 (2026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	4,554	4,547	4,525	-28	-22
不動産等売却益	208	332	321	+112	-11
賃貸事業費用(減価償却費を除く)	872	918	891	+19	-26
NOI	3,681	3,628	3,633	-48	+4
減価償却費	762	767	765	+2	-1
賃貸事業損益	2,919	2,861	2,867	① -51	④ +6
一般管理費等	482	508	490	② +8	⑤ -17
営業利益	2,645	2,685	2,698	+53	+12
営業外収益	5	6	6	+0	+0
営業外費用	420	486	486	③ +65	-0
経常利益	2,230	2,205	2,218	-11	+13
当期純利益	2,229	2,204	2,217	-12	+13
一口当たり分配金(円)	3,883	3,843	3,883	—	⑥ +40
一口当たり利益分配金(円)	3,635	3,593	3,633	-2	+40
一口当たり利益超過分配金(円)	248	250	250	+2	—
期中平均稼働率	99.9%	98.5%	97.8%	-2.1%	-0.7%

単位:百万円

前期比 主な差異要因

- ① 賃貸事業損益 -51
 - ・稼働の減少 -80
 - ・物件取得による増加 +60
 - ・賃料増額 +11
 - ・保険金収入の不発生 -11
 - ・修繕費の減少 +11
 - ・リーシングコストの増加 -35

- ② 一般管理費等 +8
 - ・控除対象外消費税の増加 +8

- ③ 営業外費用 +65
 - ・負債コストの増加 +66

予算比 主な差異要因

- ④ 賃貸事業損益 +6
 - ・稼働の減少 -26
 - ・修繕費の減少 +15
 - ・リーシングコストの減少 +12

- ⑤ 一般管理費等 -17
 - ・予備費の未使用 -17

- ⑥ 一口当たり分配金 +40円
 - ・当期純利益の増加 +21円
 - ・利益超過分配金総額の減少 -1円
 - ・自己投資口消却 +20円

第21期・第22期(2026年12月期・2027年6月期)業績予想

	第20期 (2026年6月期) 実績(A)	第21期 (2026年12月期) 予想(B)	第21・20期 差異 (B)-(A)	第22期 (2027年6月期) 予想(C)	第22・21期 差異 (C)-(B)
賃貸事業収益	4,525	4,494	-31	4,560	+66
不動産等売却益	321	287	-33	201	-85
賃貸事業費用(減価償却費を除く)	891	945	+53	861	-84
NOI	3,633	3,548	-84	3,699	+150
減価償却費	765	756	-9	751	-5
賃貸事業損益	2,867	2,791	① -75	2,947	⑤ +156
一般管理費等	490	473	② -16	460	⑥ -13
営業利益	2,698	2,605	-92	2,689	+83
営業外収益	6	6	-0	6	-0
営業外費用	486	567	③ +80	633	⑦ +66
経常利益	2,218	2,044	-174	2,061	+17
当期純利益	2,217	2,043	-174	2,060	+17
一口当たり分配金(円)	3,883	3,719	-164	3,745	+26
一口当たり利益分配金(円)	3,633	3,348	-285	3,376	+28
一口当たり利益超過分配金(円)	250	371	④ +121	369	-2
期中平均稼働率	97.8%	96.7%	-1.2%	99.9%	+3.3%

単位:百万円

21期 主な差異要因

- ① 賃貸事業損益 -75
 - ・売却による減少 -33
 - ・稼働の減少 -77
 - ・物件取得による増加 +65
 - ・賃料増額 +24
 - ・修繕費の増加 -16
 - ・リーシングコストの増加 -33
- ② 一般管理費等 -16
 - ・資産運用報酬の減少 -26
 - ・投資主総会費用 +5
- ③ 営業外費用 +80
 - ・負債コストの増加 +82
- ④ 一口当たり利益超過分配金 +121円
 - ・減価償却費の20%から30%に増加 +121円

22期 主な差異要因

- ⑤ 賃貸事業損益 +156
 - ・売却による減少 -24
 - ・稼働の増加 +125
 - ・賃料増額 +19
 - ・リーシングコストの減少 +41
- ⑥ 一般管理費等 -13
 - ・資産運用報酬の減少 -5
 - ・投資主総会費用の不発生 -5
- ⑦ 営業外費用 +66
 - ・負債コストの増加 +66

3. 市場環境

ロジスクエア羽生

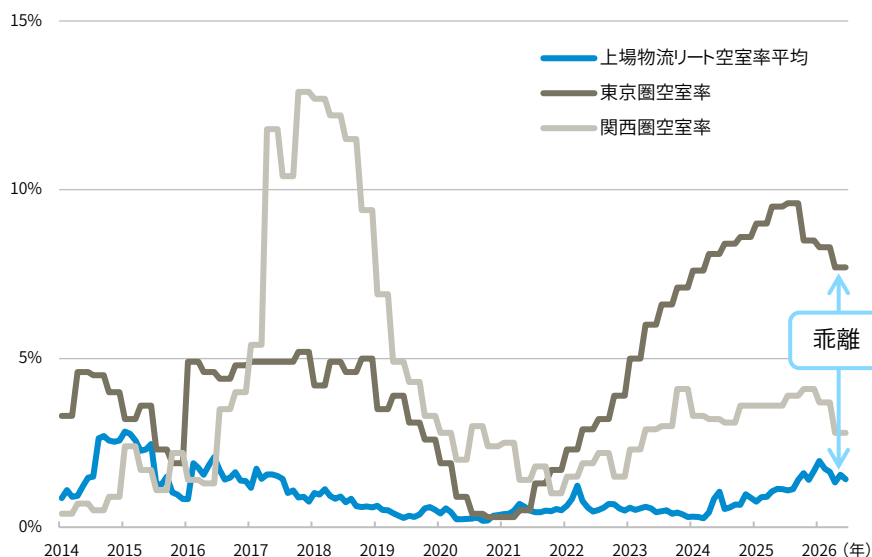
1階低床両面バースの2階建て、敷地内車両動線は出入口を分けたワンウェイとし、さらに敷地内に大型車両50台以上の待機スペースを確保

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。

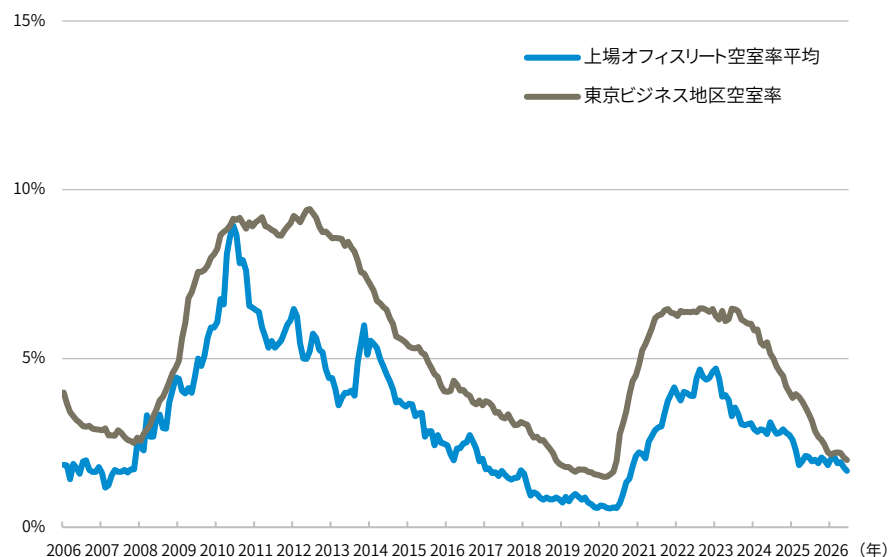
上場物流リートの空室率と市場空室率



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（2026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

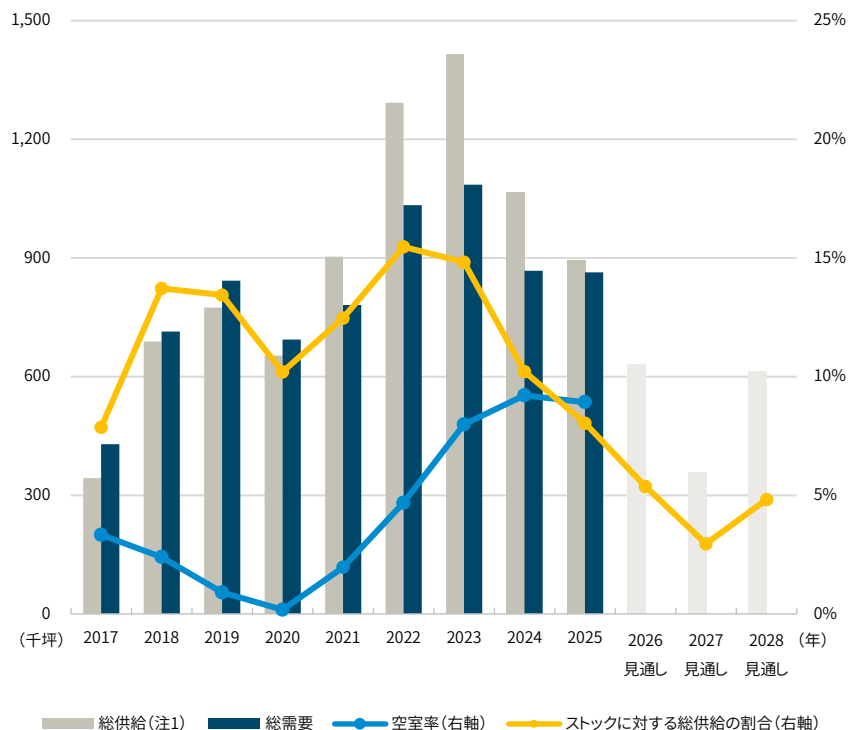


出所：上場オフィスリートの各社ホームページ、三鬼商事株式会社ホームページより本資産運用会社が作成。

首都圏・関西圏の需給バランス

首都圏

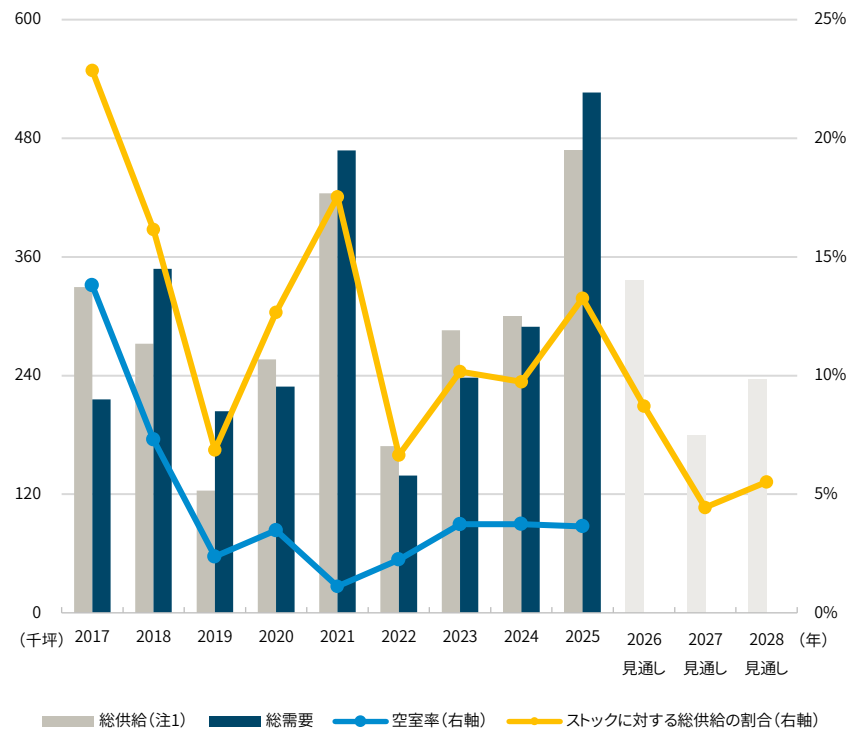
- 2020年を底に空室率は上昇したが、供給の拡大に伴い、需要も拡大。
- 2022・2023年が供給のピークであり、2024年から減少。
- 堅調な需要を背景として、空室率はピークアウト。



注1:2026-2028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。

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。

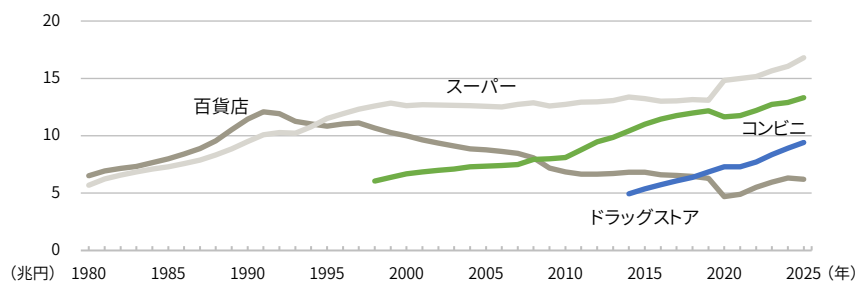


賃貸物流施設への底堅い需要の背景(1)

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

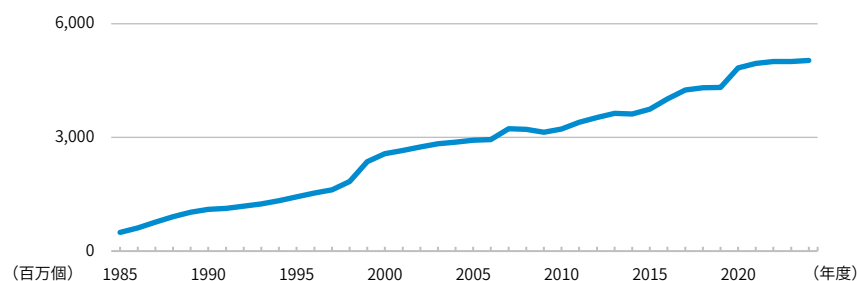


出所：経済産業省「商業動態統計」より本資産運用会社が作成。

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

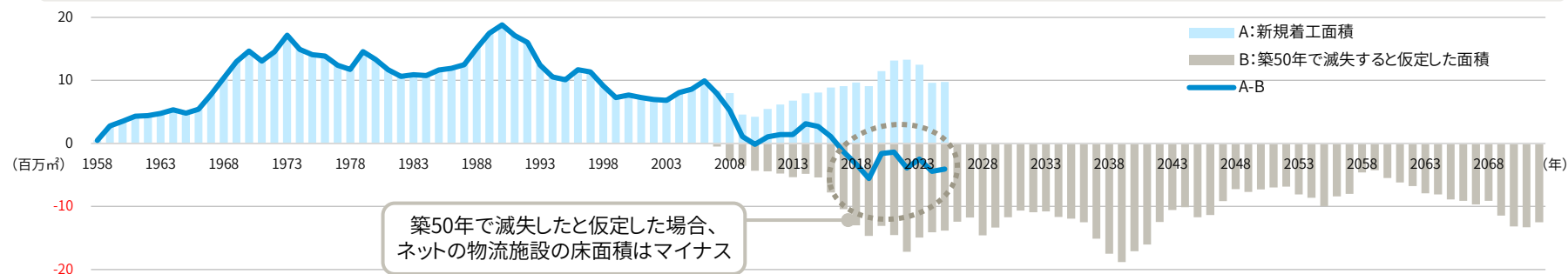


出所：国土交通省「宅配便等取扱実績関係資料」より本資産運用会社が作成。

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減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

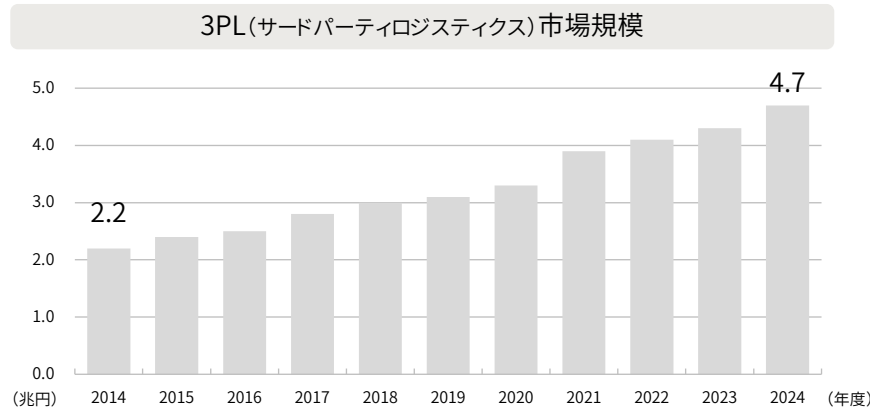


出所：国土交通省「建築着工統計調査報告」、建設省「建築統計年報」より本資産運用会社が作成。

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

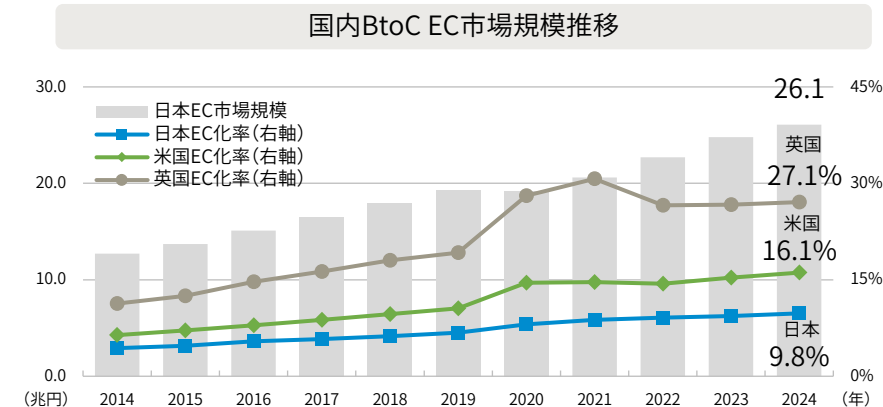
- 企業各社の物流業務を包括的に外部へ委託する動きが加速し、物流業務を受託する3PLの市場規模は拡大。



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2025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。

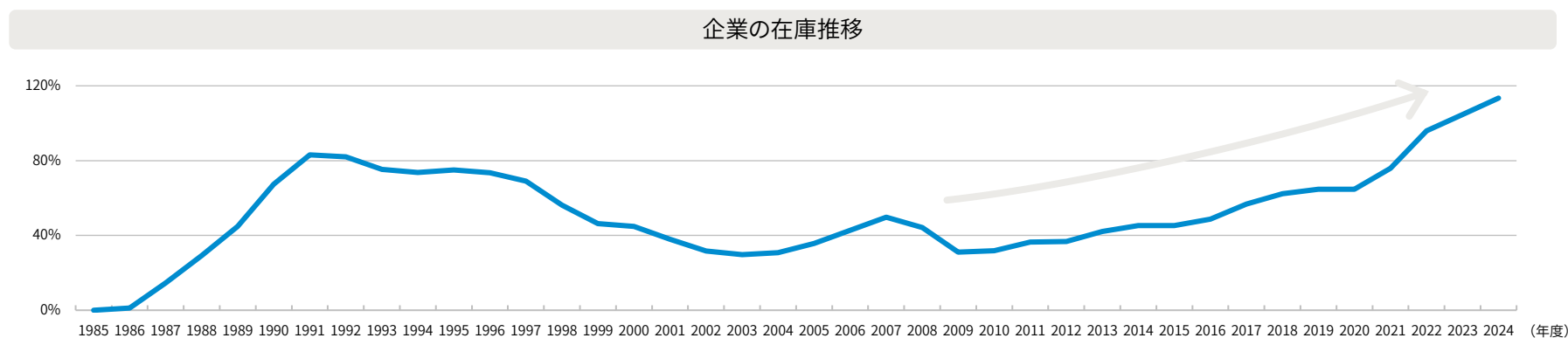


出所:経済産業省「電子商取引に関する市場調査」、United States Census Bureau(米国)、Office for National Statistics(英国)より本資産運用会社が作成。

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 8.36% 前Q比 -0.36pt ↓

● : 5%未満 ○ : 5%以上10%未満 ▲ : 10%以上

Highlight

需要優勢を背景に、空室率は減少。

現状

空室率は8.36%と前Qから0.36pt減少した。前Qに続き空室率は減少。

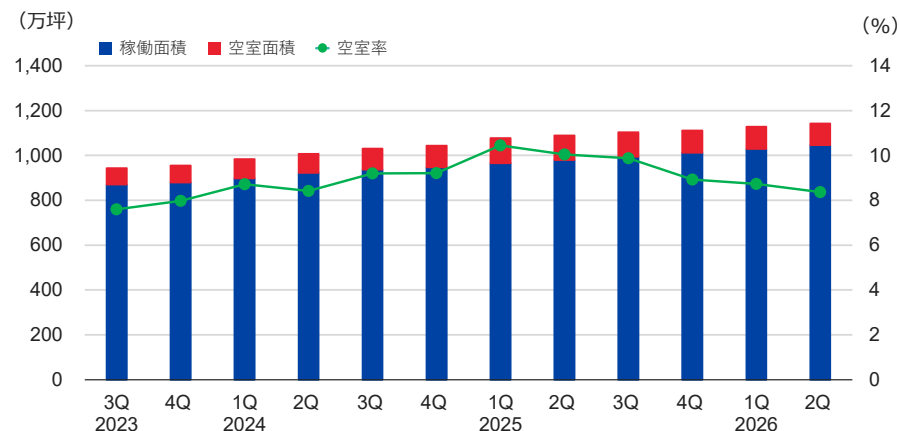
今Qの新規供給約14.4万坪は約8.6万坪の消化が進み、約5.8万坪が未消化となった。一方、既存物件は供給約4.2万坪に対して需要が約13.0万坪となり、約8.8万坪の消化が進んだ。総供給は前Qから減少し、20万坪を下回る約18.6万坪となった。一方、総需要も前Qから減少したものの、20万坪を超える約21.6万坪と堅調で、供給に勝り空室率は減少した。

2023CY3Qから今Qまでの3年間における総供給のQ平均は約24.2万坪と20万坪を上回るが、2025CY2Q以降における総供給のQ平均は20万坪を下回る水準で推移している。一方、総需要については2025CY3Qまでは20万坪を下回る四半期もあったものの、2025CY4Q以降は3四半期連続して20万坪超の需要が継続している。2025CY2Q以降は、5四半期連続で需要が供給を上回る状況が続いており、需給バランスは改善傾向にあることから、市場は底堅く推移している。

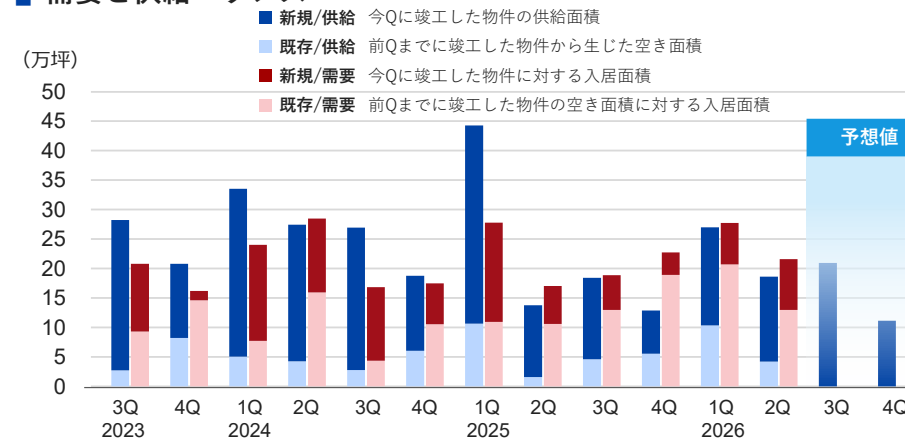
今後

2026CY3Qは約21.0万坪の新規供給が計画され、現時点で内定は5割に留まることから、空室率が悪化する懸念がある。一方、2026CY4Qの新規供給は約11.1万坪に減少し、2027CYにはQの供給量が10万坪を下回る時期も見込まれる。今Qと同水準となる20万坪超の需要が継続すれば、需給バランスは改善し、市場は良化傾向で推移すると考えられる。引き続き、内定動向を注視する。

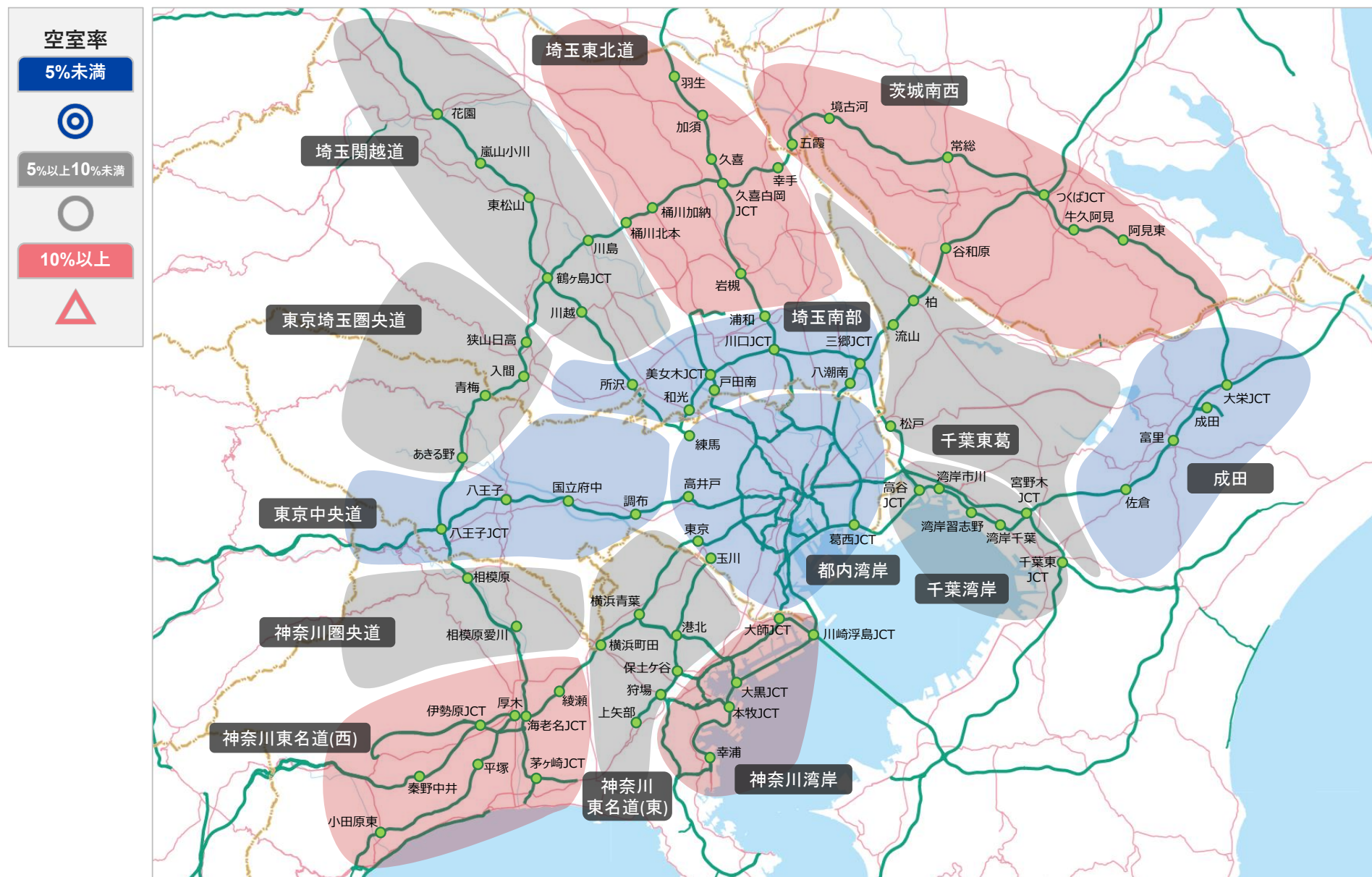
■ ストック量と空室率



■ 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2026年6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

需給ともに小休止も供給が勝り、空室率は増加。

現状

空室率は3.48%と前Qから0.17pt増加した。
前Qの空室率は3.60%であったが、データ補正に伴い前Qの空室率は3.31%へと修正。これにより今Qとの空室率の差は0.17ptとなっている。

今Qの新規供給約5.0万坪は約2.9万坪が消化され、約2.1万坪が未消化となった。一方、既存物件は供給約0.6万坪に対して需要が約1.9万坪となり、約1.3万坪の消化が進んだ。総需要、総供給ともに前Q比で半減し、市場は小休止となったものの、総供給が総需要をわずかに上回ったことで、空室率は増加した。

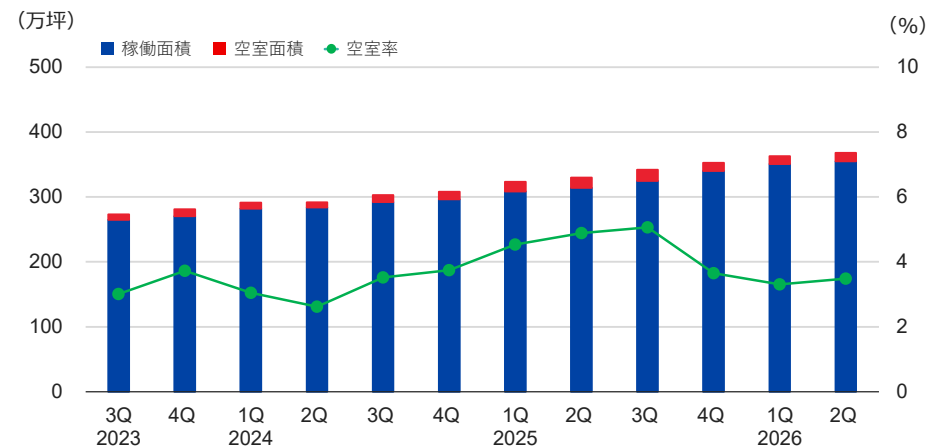
前Q比で総需要は半減したものの、直近1年間の総需要は約51.8万坪と、Q平均約13.0万坪を維持している。また、2024CY3Q以降はQ平均4.5万坪を超える需要が継続していることから、当エリアの需要は底堅いと考えられる。

今後

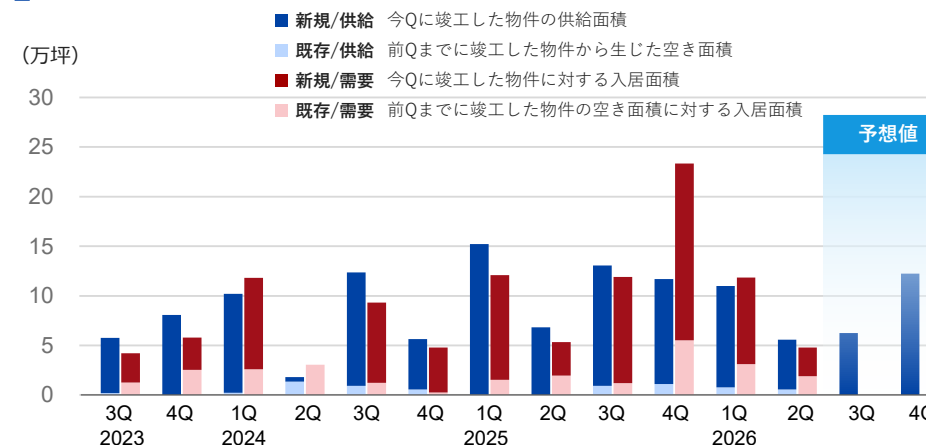
2026CY3Qは約6.2万坪の新規供給が計画され、現時点で内定は5割との情報があり、また、2026CY4Qは約12.2万坪の新規供給が計画され、2四半期に渡り一定量の供給が続くことから、空室率の悪化が懸念される。総需要については、今Q並みの4.8万坪が継続すれば、2026CY3Qの供給は吸収可能と考えられるが、2026CY4Qの供給量を見据えると、2023CYから2025CYのQ平均である約8.7万坪の水準まで回復することで、需給バランスの改善が期待される。

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2026年6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.

■ スtock量と空室率



■ 需要と供給バランス







4. CREロジスティクスファンド投資法人の特徴

ロジスクエア浦和美園

「浦和美園」駅から徒歩6分、「浦和」インターチェンジから約700mと都心からのアクセスもよく職住近接が可能

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 98.1%	定期賃貸借契約 100.0%	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 2.6年	2025年以降締結契約CPI連動条項付 2件/10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 90.4%

優位性

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 1,070件	物流不動産のマスターリース稼働率 96.4%	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 1,545物件 684万㎡	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	- 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546千㎡(延床面積)超の豊富なパイプライン。

注1: CREの情報は2026年1月末日現在。CREの提供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。

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

定期賃貸借契約比率

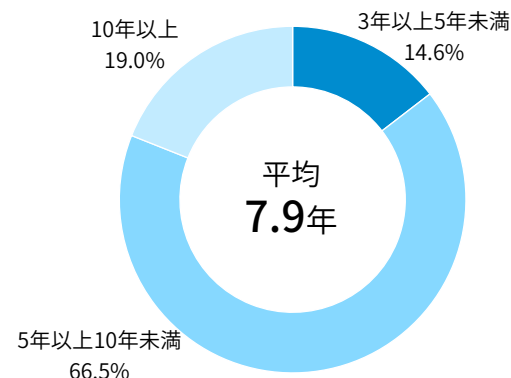


注：定期賃貸借契約比率のみ賃貸面積ベース

固定賃料比率

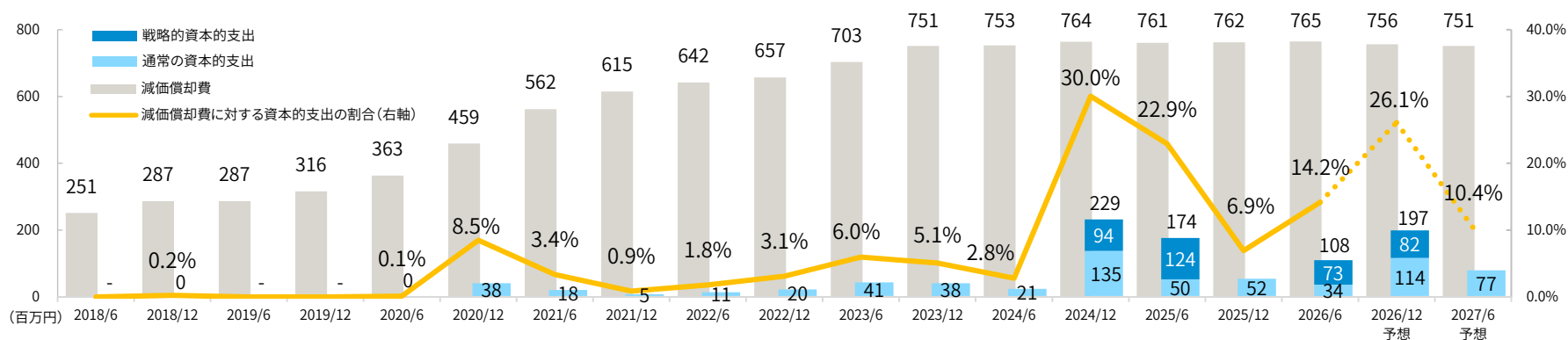


築年数



資本的支出は低い水準で推移

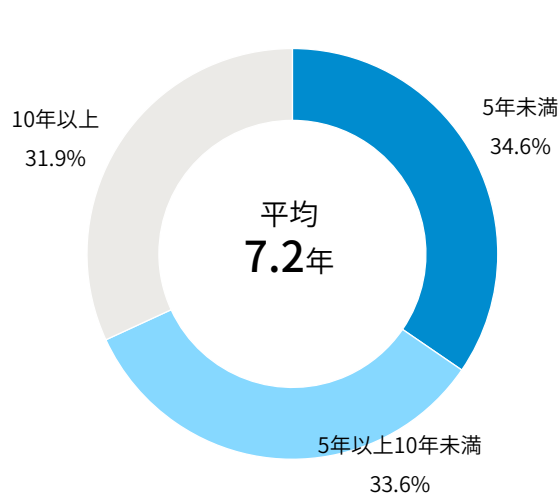
- 築浅物件を中心に構成されており、資本的支出は比較的低い水準。



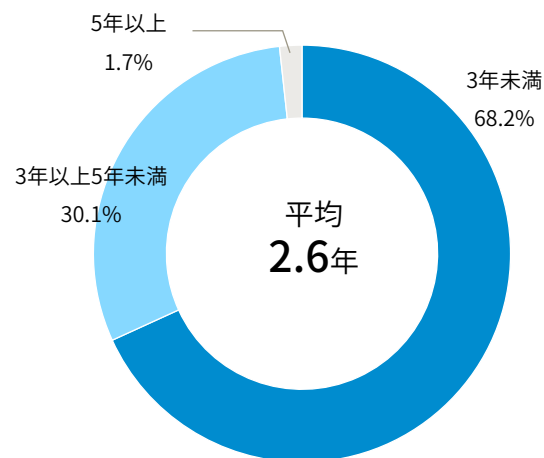
質の高いポートフォリオ (2) 多様な契約形態

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



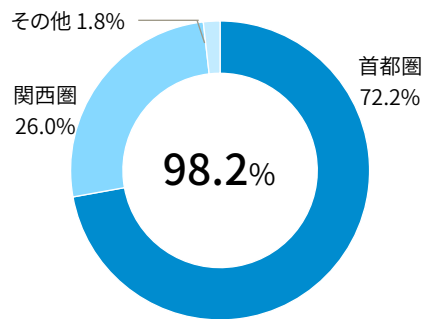
2025年以降締結契約

契約期間	契約件数
10年以上 CPI連動条項付き	2件
3年以内	3件
3年超5年以内	7件
合計	12件

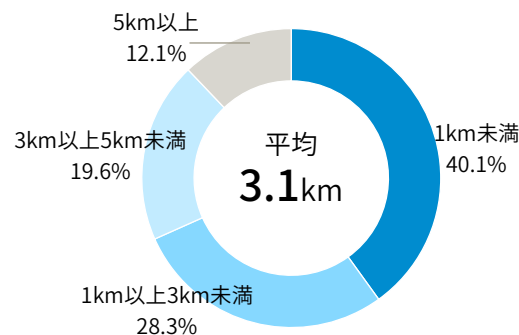
質の高いポートフォリオ (3) 立地の良さ

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

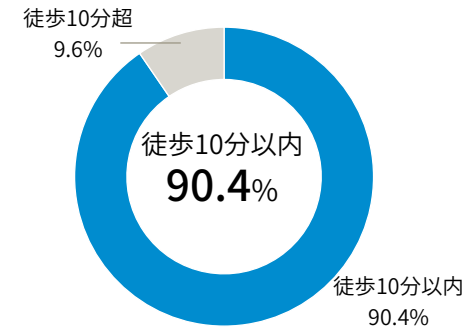
首都圏・関西圏比率



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

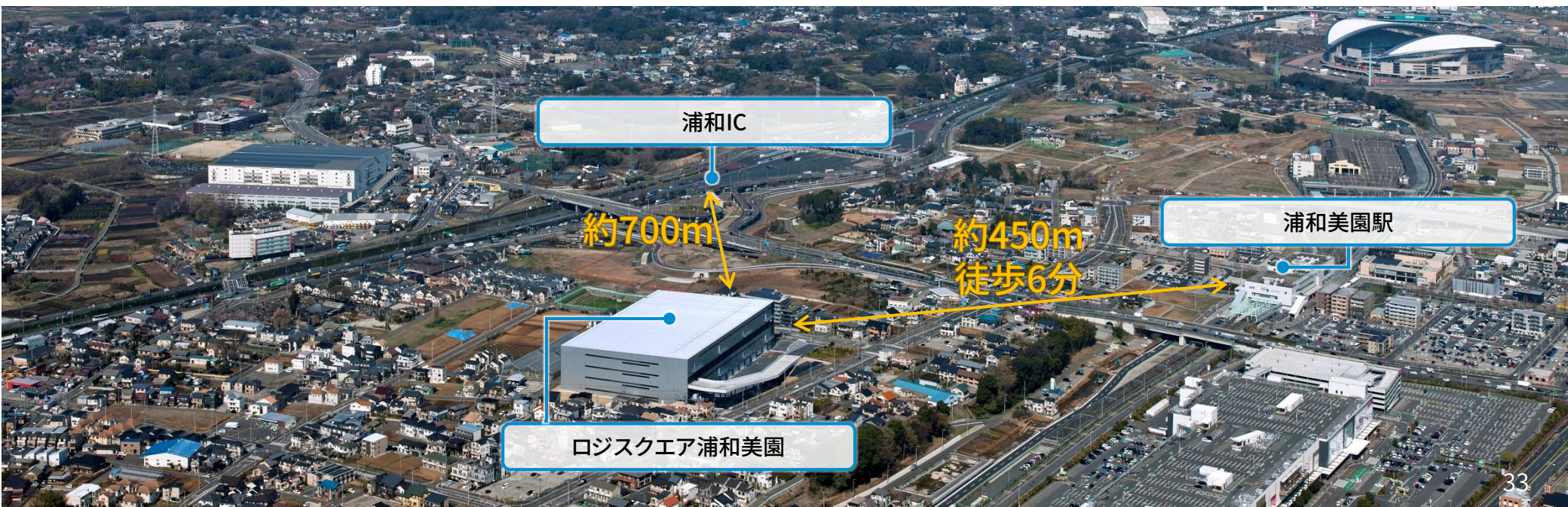


注: インターチェンジまでの走行距離、公共交通機関からの所要時間は、底地を除いて記載しています。

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。

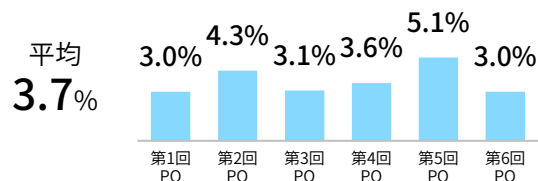
上場時に3物件、第1回公募増資時に1物件をリース会社から取得。スポンサーの物件売却とリートの取得時期は調整可能。

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。

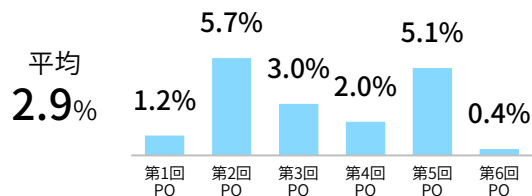
延床面積5,000㎡以上の物件が投資対象であり、減価償却費分の手元資金により数十億円規模の物件取得が可能。

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

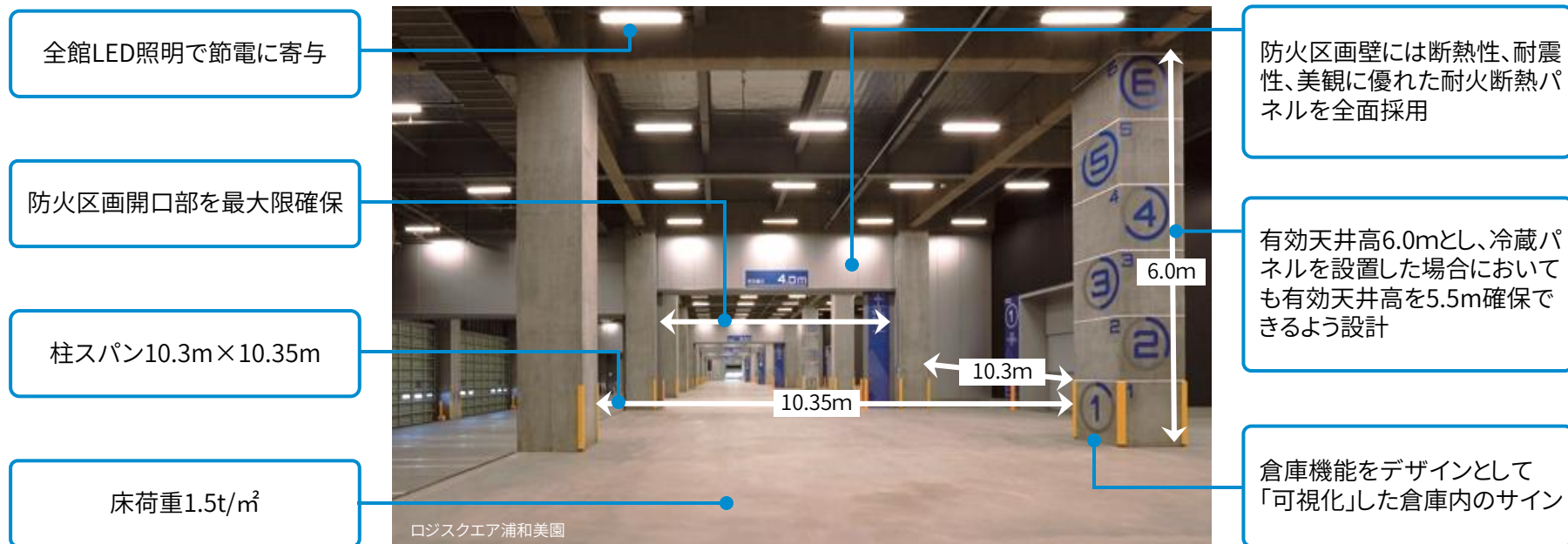
ウッドデッキの休憩スペース

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

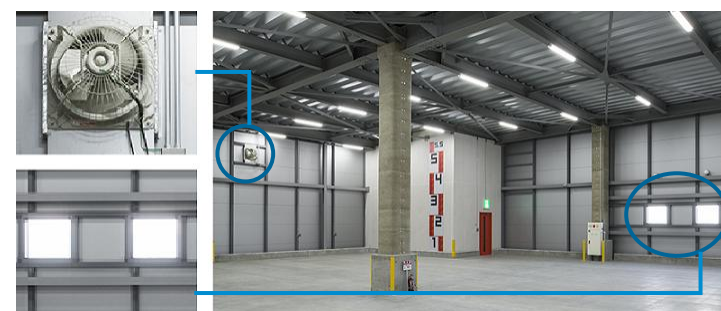
ロジスクエアは、倉庫内での作業効率・働きやすさの向上や、将来コストの削減に寄与



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



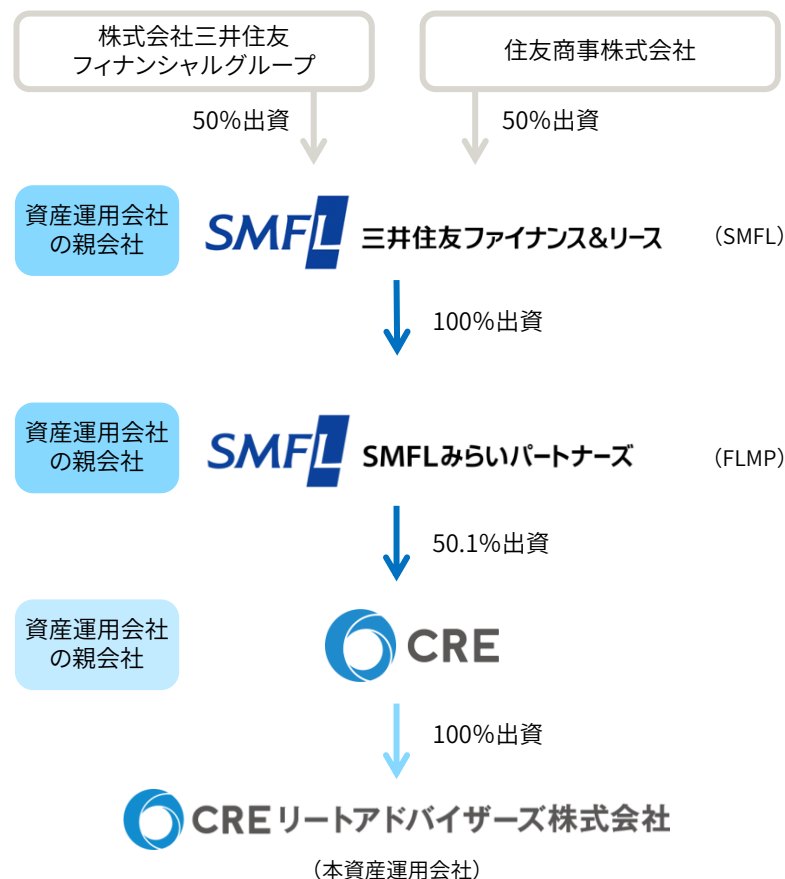
事務所部分の将来的な増床ニーズを想定し、法令を遵守できるようにあらかじめ窓や換気扇を設置しており、将来のコスト削減に寄与

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

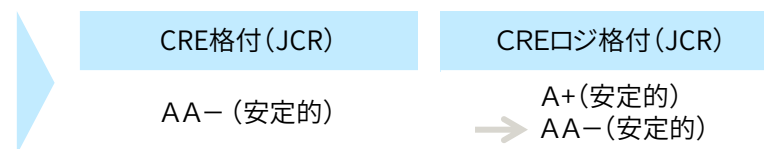
グループ関係図



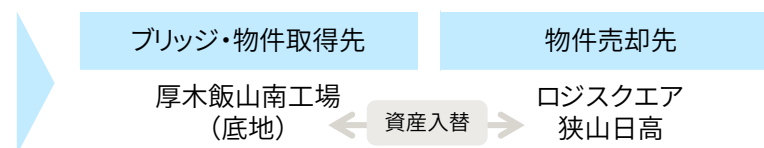
資産入替の実現、格付の見通しがポジティブに変更

グループ入りの目的

1. CREグループの信用力及び資金調達力の向上



2. SMFLグループによるブリッジ保有機能等の活用



3. 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
4. CREグループのアセットマネジメント事業との協働

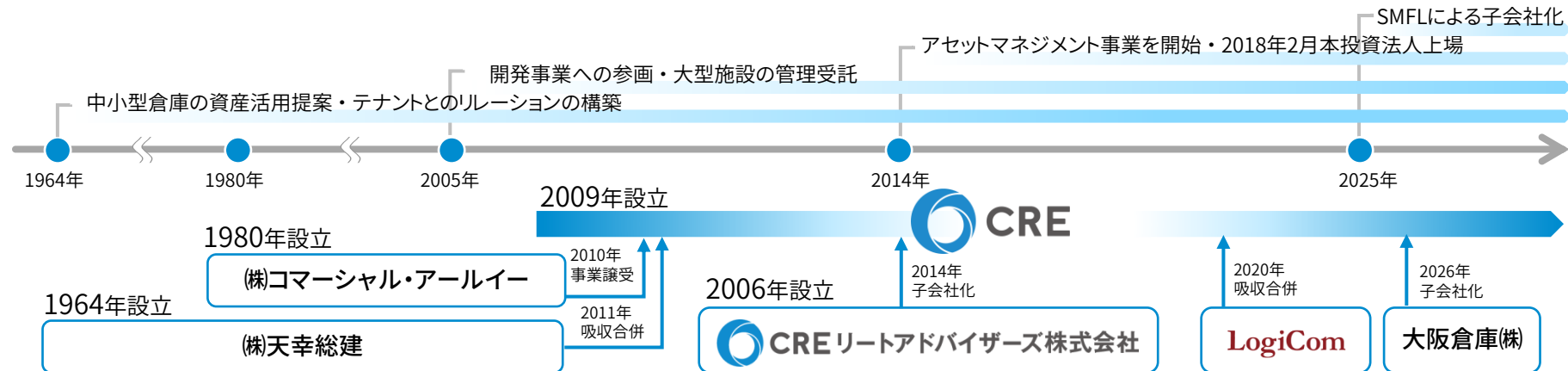
2025年7月にFLMPとサポート契約を締結

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

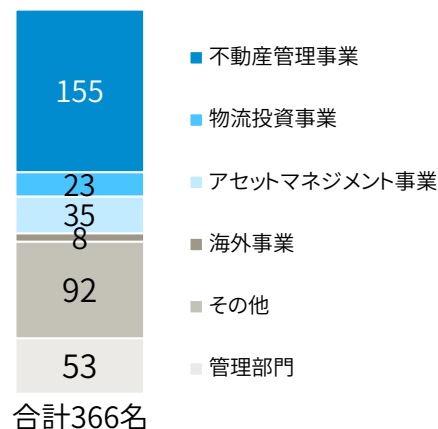
スポンサーは物流不動産に特化した不動産会社

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

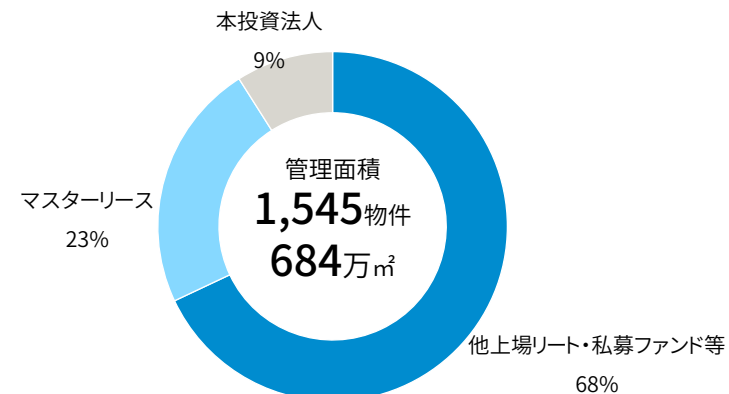
連結従業員数(2026年1月末日現在)



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684万㎡の管理実績に基づくノウハウを活用可能。

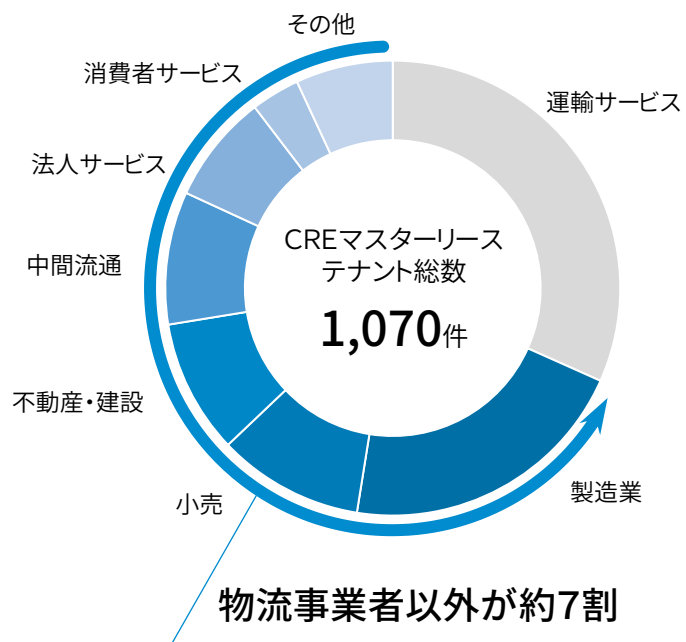


注:2026年1月末日現在。CRE提供の資料に基づき本資産運用会社が作成。なお、各数値には、物流関連施設以外の不動産のプロパティマネジメント及びマスターリースに係る実績を含みます。

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

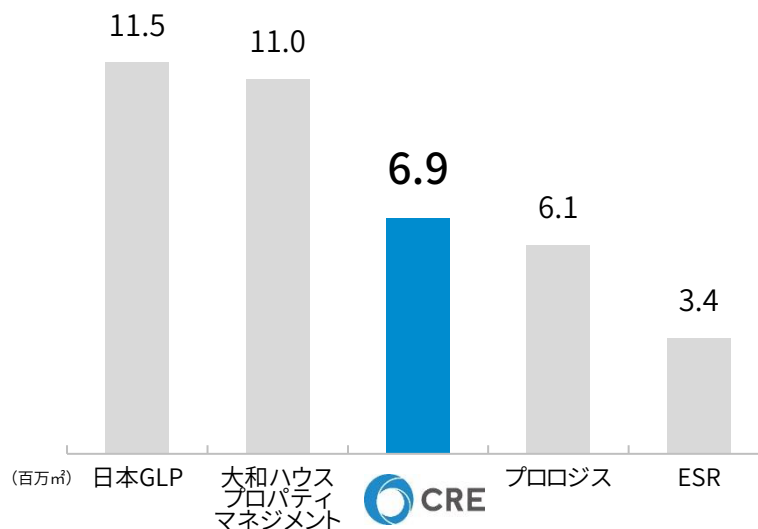
物流事業者に留まらない多様なテナントとの直接契約により成約賃料、増額、減額などの賃料動向を即時に把握

- 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



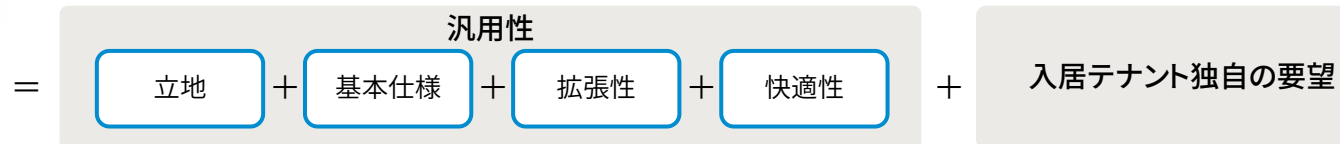
注：2026年1月末日現在。物流関連施設以外の不動産のテナントを含みます。また、テナントの分類は、賃貸借契約締結時等にテナントに対して行うヒアリング等に基づき、各テナントの主たる取扱い商品・業態を本資産運用会社が判断した上で行ったものです。したがって、その後の取扱い商品の変化等により、実際の比率と一致するとは限りません。

注：総合ユニコム株式会社「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んでいます。

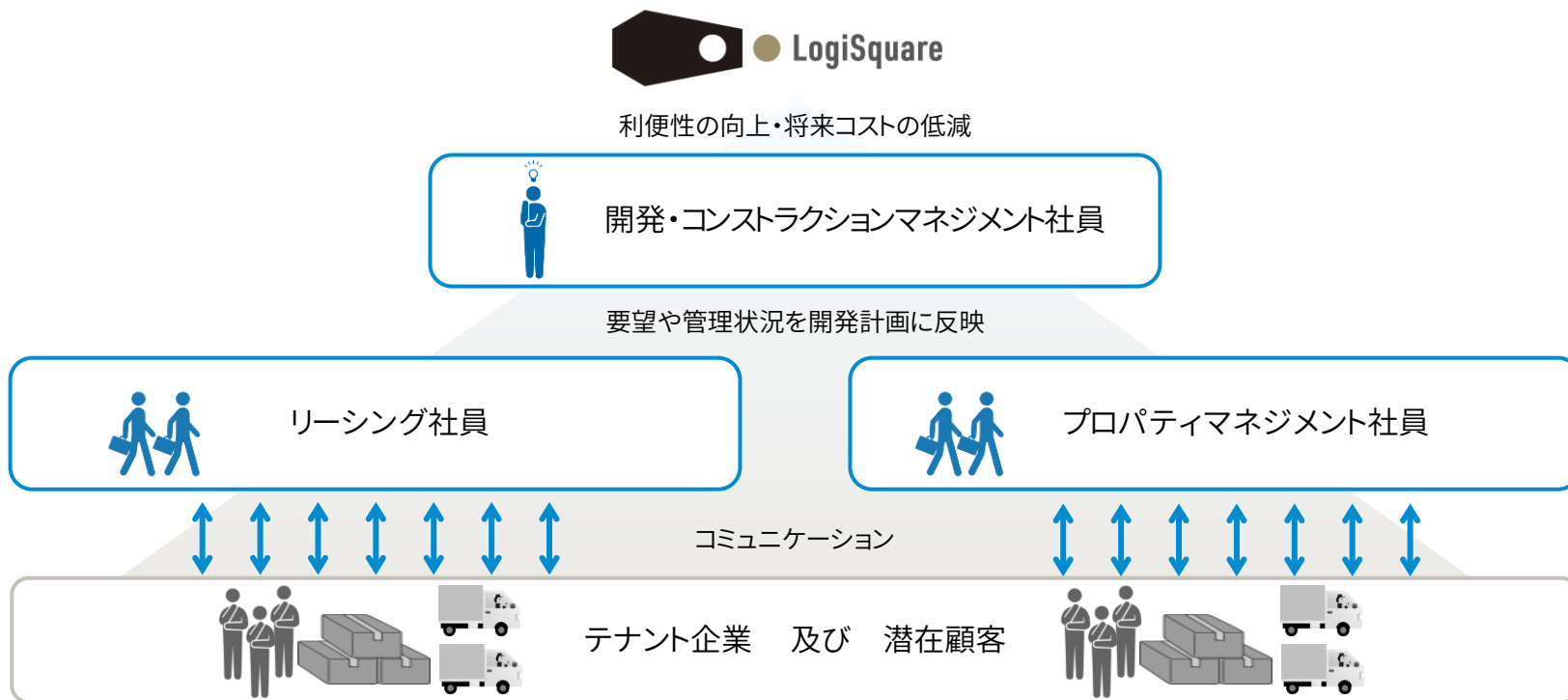
CREの開発力一汎用性を確保し、かつ、テナント要望を取り込んだ開発

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

 **LogiSquare** = CREによって開発されたテナントニーズに応える良質な物流施設



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

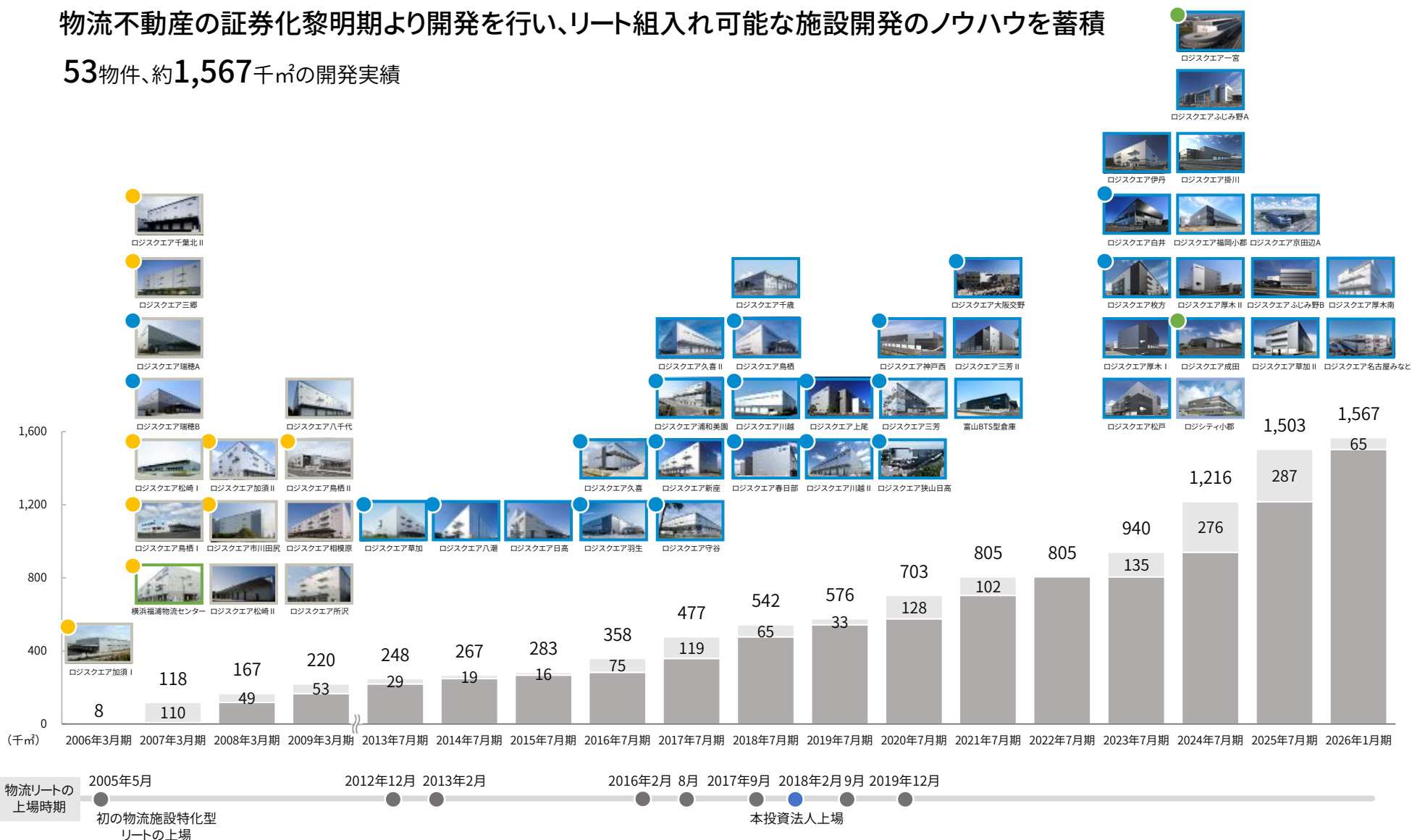


CREの開発力ー不動産証券化黎明期より開発

■ 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

53物件、約1,567千㎡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2026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



ロジスクエア瑞穂B

圏央道「青梅」ICより約2.6km、中央自動車道「八王子」ICより約14.6kmと高速道路へのアクセスに優れ、主要幹線道路である国道16号まで約1.0kmと接続が容易。

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	2026年12月期予想	2027年6月期予想
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%	未定	未定
	売却益(百万円)	171	203	208	321	287	201
	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5,425百万円		
	取得割合				50.0%	50.0%	
	取得価格(百万円)				2,711	2,714	

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)



入替

売却物件

M-15 ロジスクエア狭山日高(準共有持分40%)

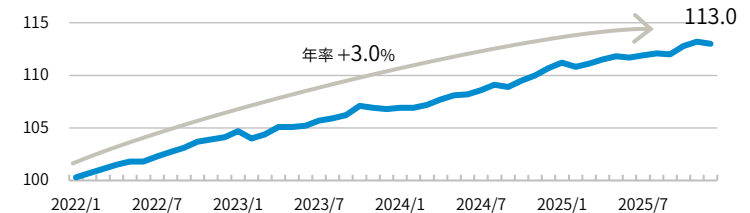


4.5%	鑑定NOI利回り (鑑定NOI/取得価格)	4.1%
4.5%	償却後鑑定NOI利回り (償却後鑑定NOI/取得価格)	3.1%
5,425 百万円	取得価格	7,071 百万円
6,020 百万円	鑑定評価額	7,400 百万円
—	売却価格	7,600 百万円

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

消費者物価指数(2020年基準)



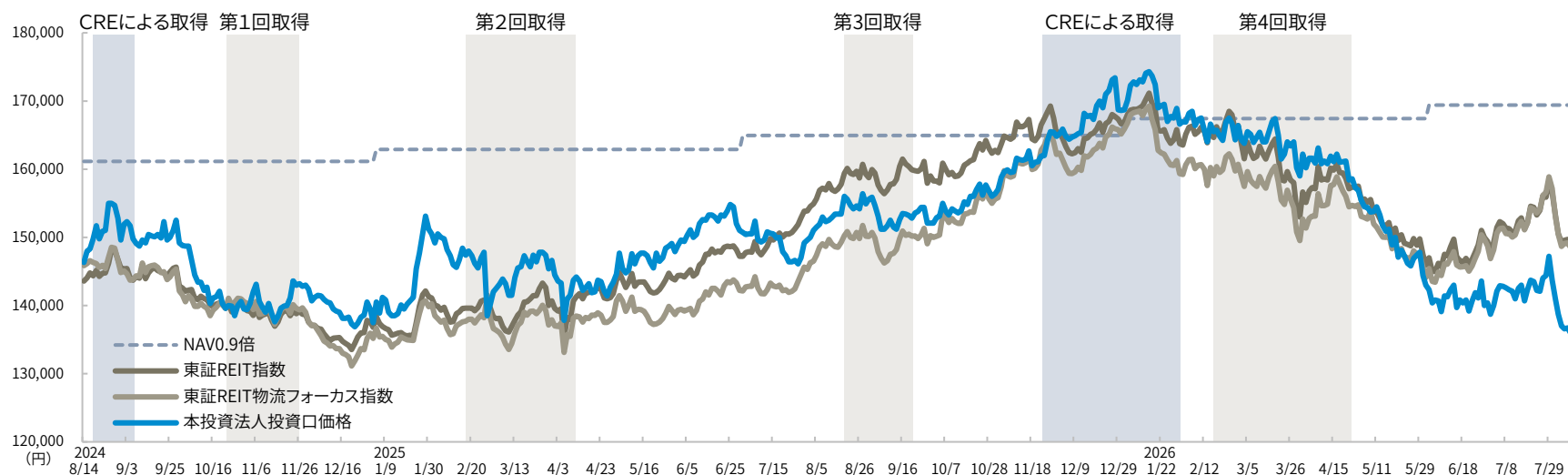
出所:総務省統計局「消費者物価指数」より本資産運用会社が作成。

自己投資口取得を継続的に実施

過去4回にわたって計2.8%の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%
第4回	2026年2月18日～4月22日	約500百万円	3,059口	0.5%
合計	—	約2,600百万円	17,370口	2.8%

投資口価格(終値)推移 (2026年8月13日時点)

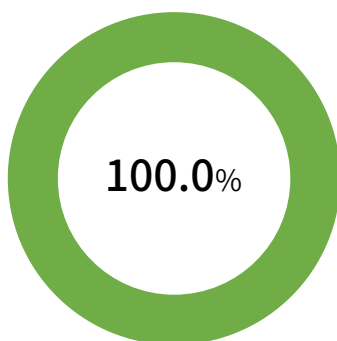


注: 東証REIT指数及び東証REIT物流フォーカス指数の終値の推移は、第1回自己投資口取得を公表した2024年10月22日の終値を本投資法人の終値と同一の数値であると仮定して相対化した数値の推移を示しています。

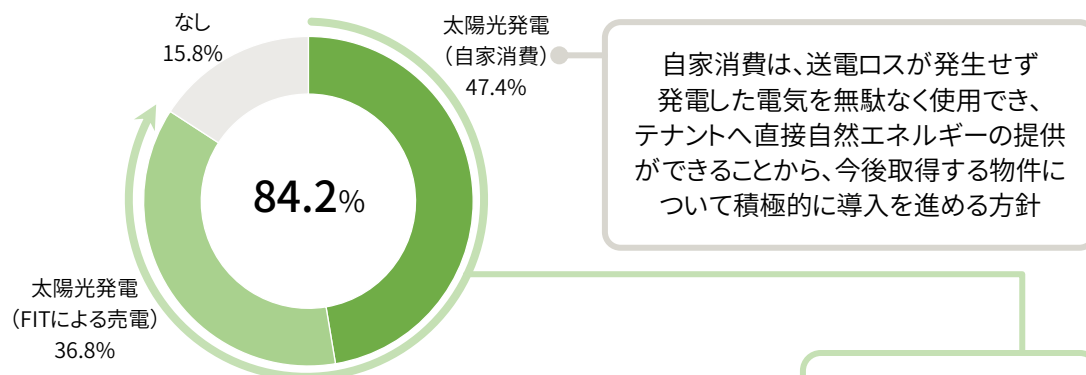
ESGへの取り組み — Environment(1)

100.0%がグリーンビルディング

J-REIT初

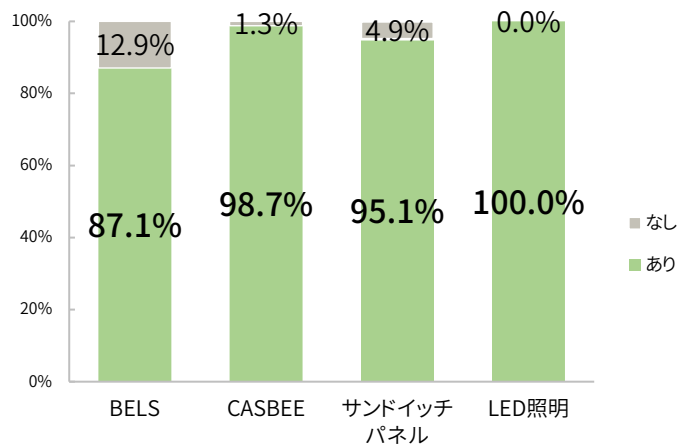


8割超の物件で太陽光発電を導入

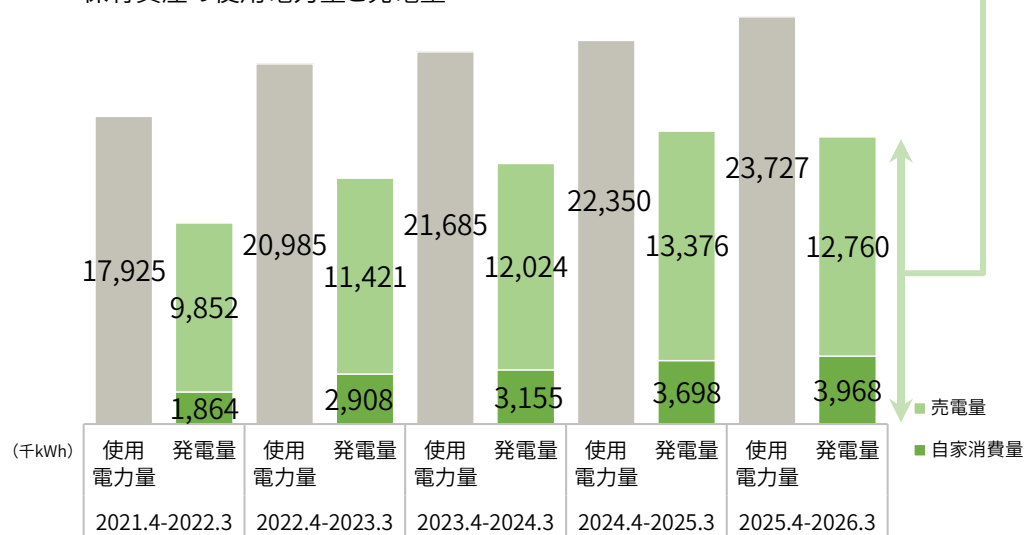


全使用量の71%の自然エネルギーを生成

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



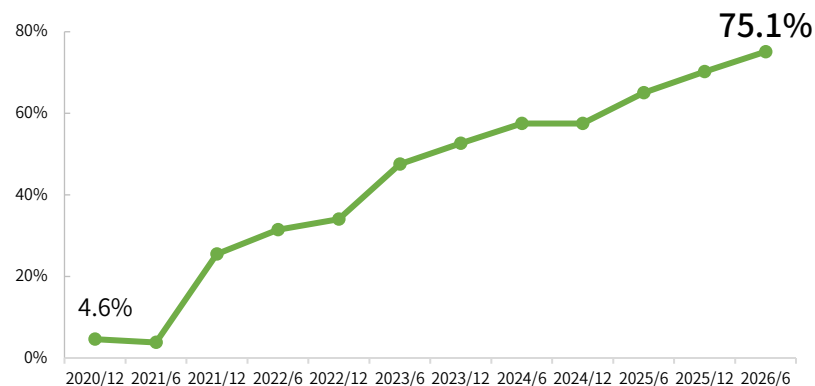
注1:延床面積ベース。底地は除いて記載しています。

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

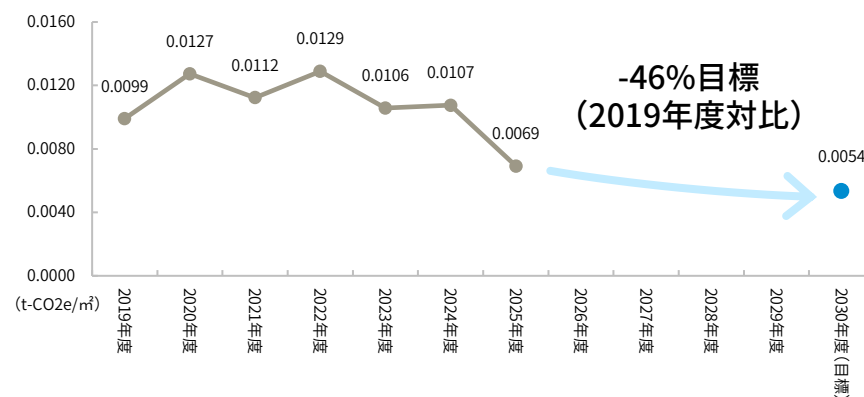
注：各年度の算定期間は該当年の4月1日からの12か月間です。

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

2025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

2025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



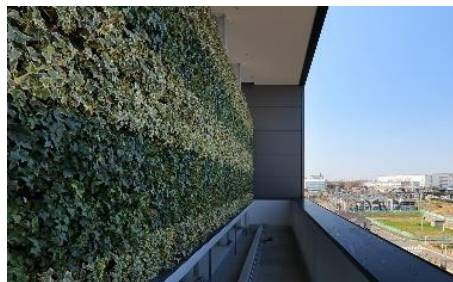
屋根散水設備の設置

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)

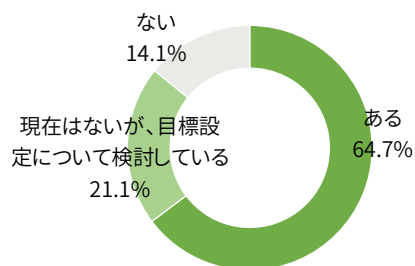
テナントアンケート調査の実施

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2026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。



	2026年1月期	
	実施回数	実施率
社長との個別面談	2回	100.0% (全従業員)
部長との個別面談	2回	100.0% (全従業員)

注:本資産運用会社の決算期変更のため6か月間の変則決算になっています。

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
 - 外部ドライバーク用のトイレを設置
 - 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	70.6%
不動産証券化協会認定マスター	52.9%
日本証券アナリスト協会検定会員	29.4%
不動産コンサルティングマスター	17.6%

注:本投資法人の運営に関与する17名(2026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 — Social(3)

コミュニティへのエンゲージメント・プログラム

- 地域における社会貢献(環境保全)活動
 - 「ゴミゼロ・クリーン久喜市民運動」に本資産運用会社の従業員が参加



- ロジスクエア久喜の前面道路にて清掃活動を実施



外部企業との連携を通じた社会との接点創出

- カネボウ化粧品のグローバルメイクアップブランド『KATE(ケイト)』オリジナルSHORT MOVIE「HENSHIN THE FIRST」(2026年3月公開)にロジスクエア狭山日高が本編ロケ地に活用された

KATE×仮面ライダー オリジナルSHORT MOVIE(本編)

<http://youtube.com/watch?v=HJsWhXAAzGM>

特設サイト

<https://www.nomorerules.net/special/kamen-rider/>



出所: KATE公式ウェブサイト、Kao Beauty Brands 公式YouTube

ロケ地となったロジスクエア狭山日高



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	取締役会長	伊藤 毅	1,739 口
	代表取締役社長	岡 武志	213 口
	従業員 19名中13名		183 口

注：2026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	2 名
従業員	19 名
内、CREからの出向者	1 名
合計	21 名

注：2026年6月末日現在。

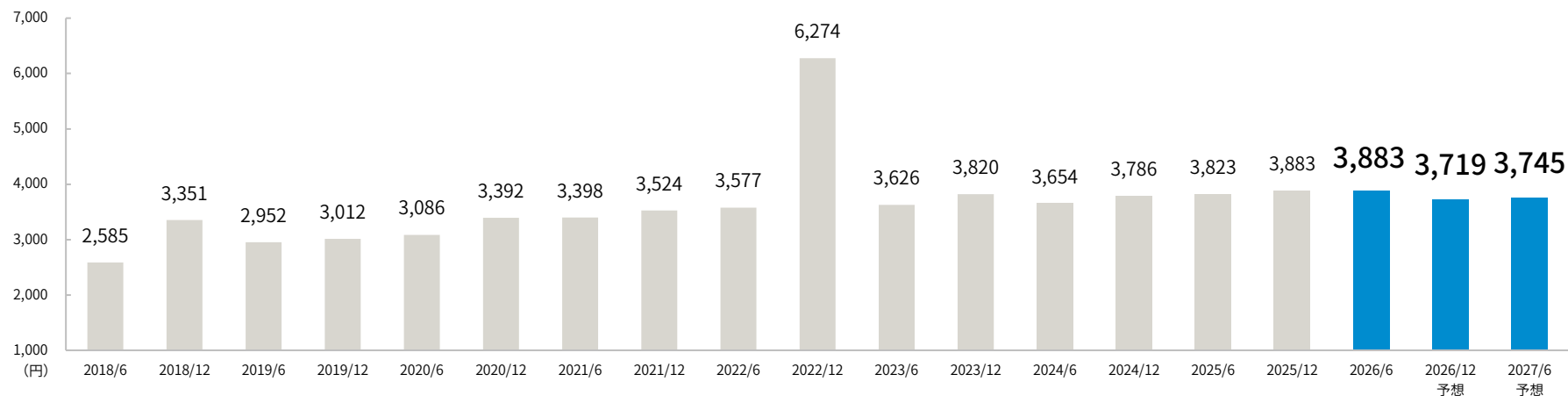
投資主利益と合致した資産運用報酬体系

- 2026年9月29日開催予定の投資主総会に規約変更議案を上程し、合併報酬を新設する予定

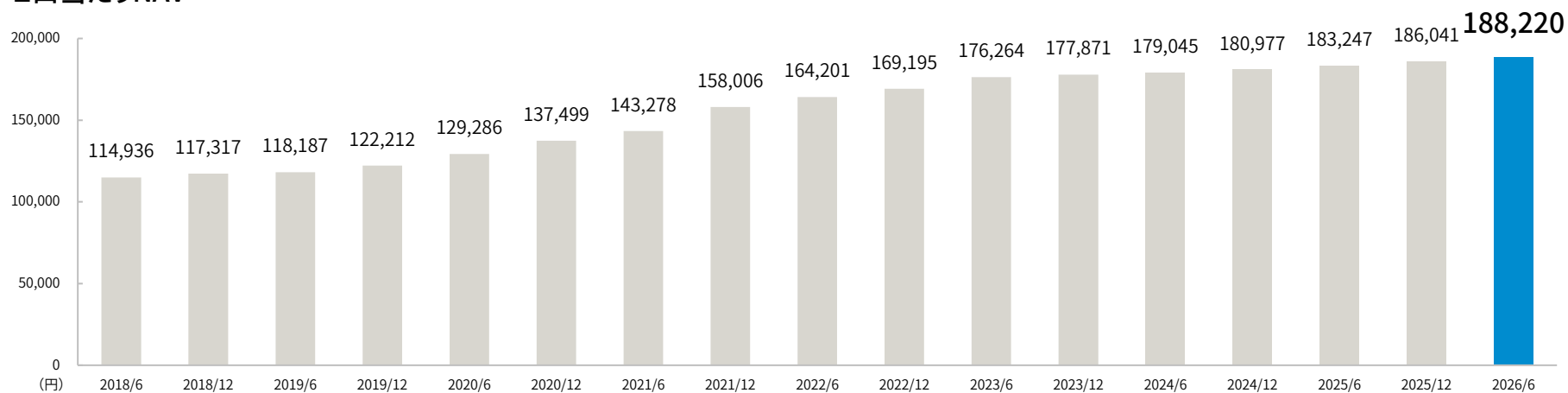
運用報酬1	総資産額×0.3%
運用報酬2	税引前当期純利益×1口当たり当期純利益×0.0019%
取得時報酬	取得価額×1.0% (利害関係者との取引は0.5%)
合併報酬 new!	評価額×1.0% (上限) (利害関係者との取引は0.5% (上限))

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

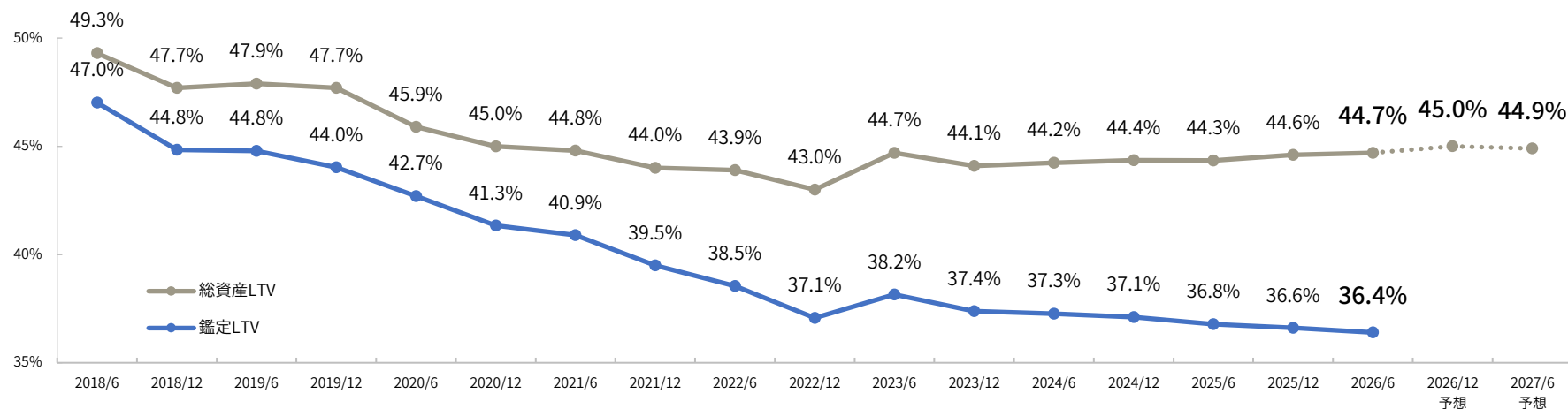


1口当たりNAV

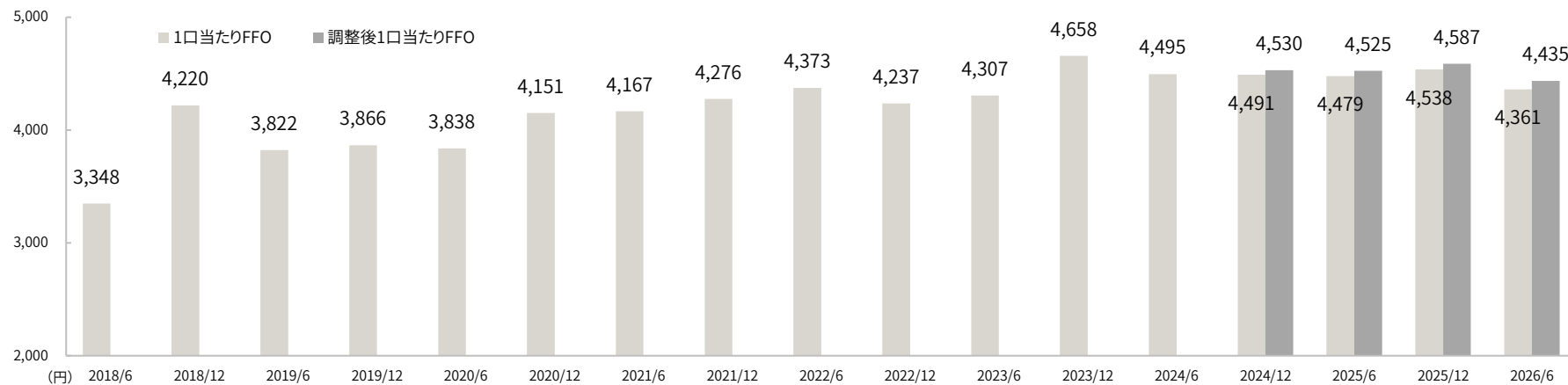


各指標の推移 (2) LTV、1口当たりFFO・AFFO

LTV

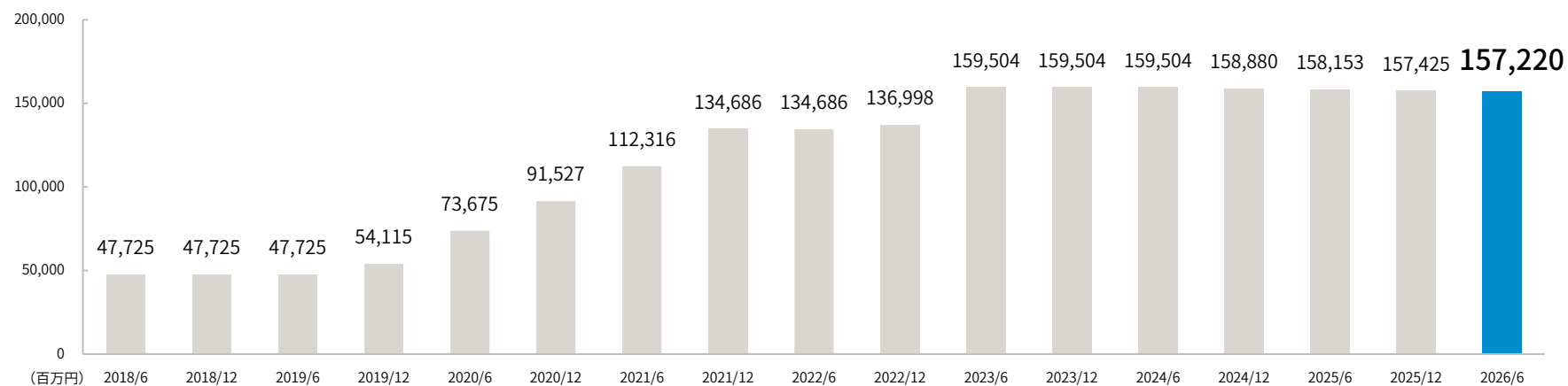


1口当たりFFO

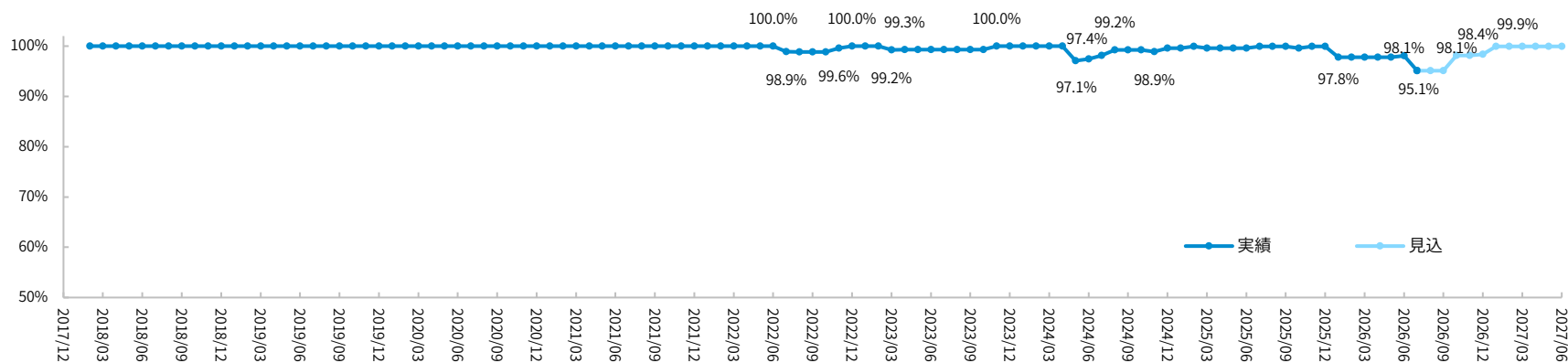


各指標の推移 (3) 資産規模、稼働率

資産規模

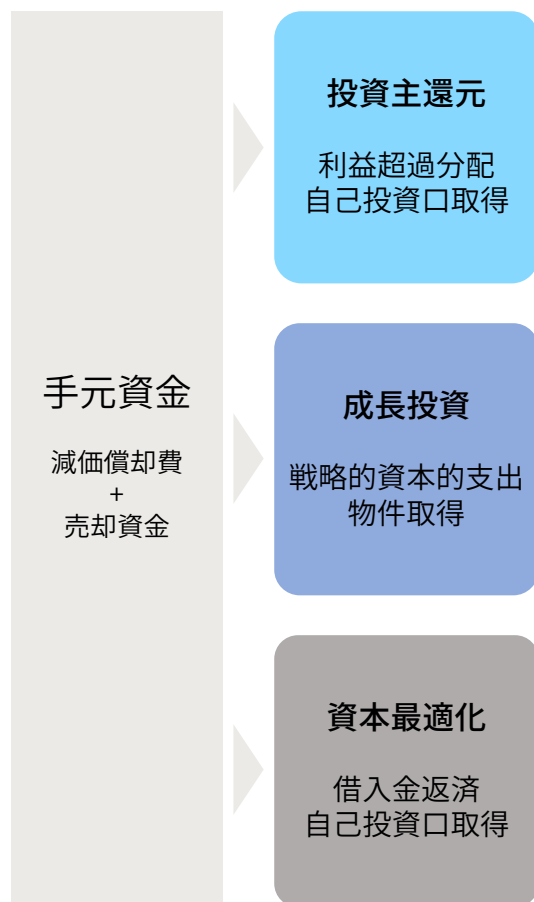


稼働率

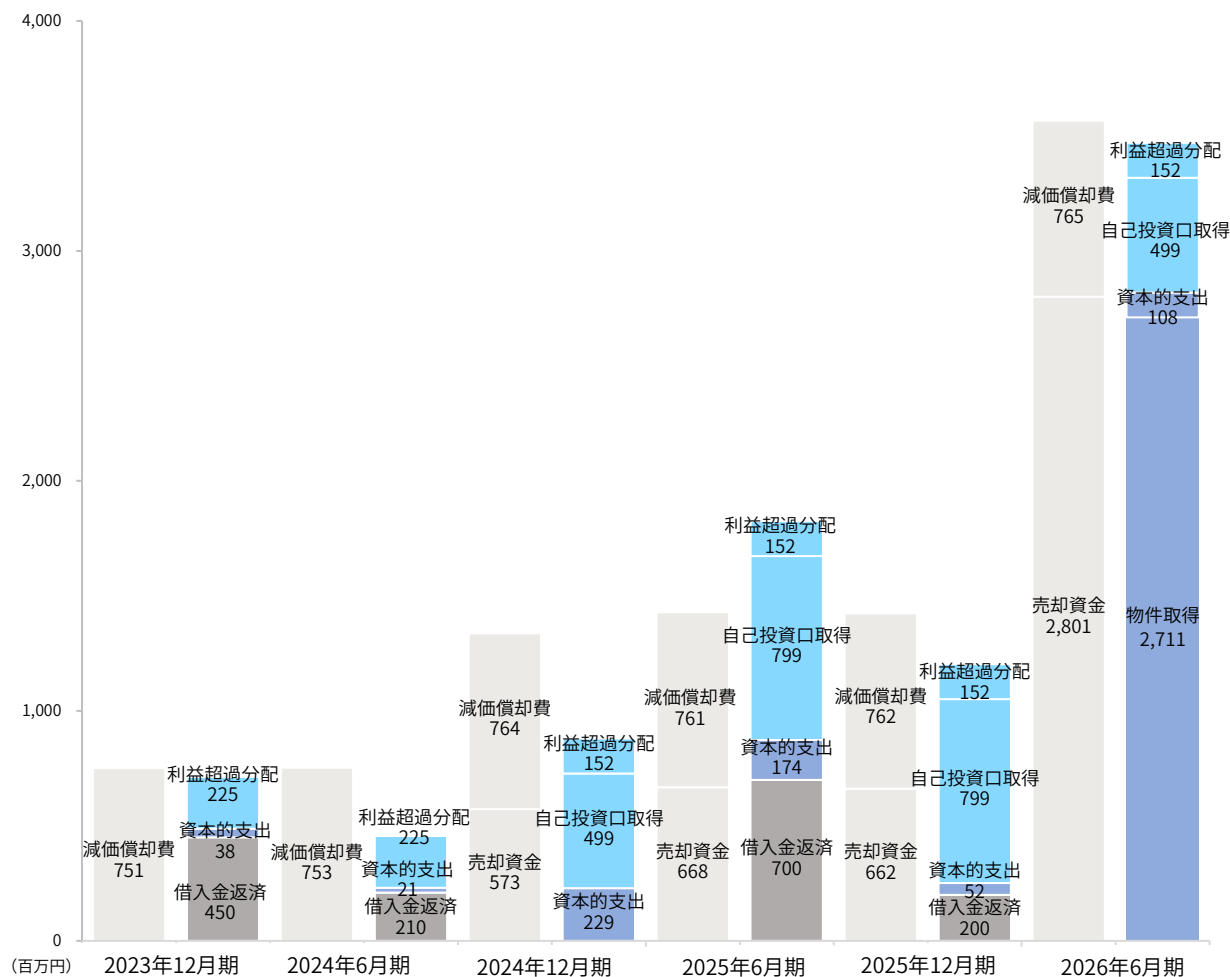


効率的なキャッシュマネジメント

手元資金の活用方針



効率的なキャッシュマネジメント



保有資産及びハイプライムの立地

ロジスクエア羽生

ロジスクエア久喜III

ロジスクエア久喜

ロジスクエア川越

ロジスクエア川越II

ロジスクエア上尾

ロジスクエア春日部

ロジスクエア守谷

ロジスクエアふじみ野C

ロジスクエア狭山日高

ロジスクエア三芳

ロジスクエア朝霞A・B

ロジスクエア新座

ロジスクエア瑞穂A

ロジスクエア瑞穂B

ロジスクエア八潮

ロジスクエア草加

ロジスクエア白井

ロジスクエア成田

厚木飯山南工場(底地)

ロジスクエア厚木南

茨城県

埼玉県

東京都

千葉県

保有資産

優先交渉物件

CRE開発物件

57

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



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 **546,947** 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



new!
(仮称) LOGIWITH・LogiSquare 明石
①2027年8月
②19,292m²
③兵庫県明石市

CRE開発物件



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



ロジスクエア厚木南
①2026年1月
②14,513m²
③神奈川県厚木市



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



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



ロジスクエアふじみ野C
①未定
②43,283m²
③埼玉県ふじみ野市

未定

(仮称) 宮城大和プロジェクト
①2028年夏頃
②未定
③宮城県大和町

他、2物件 19,321m²

①竣工(予定)時期、②(予定)延床面積、③所在地

注:2026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

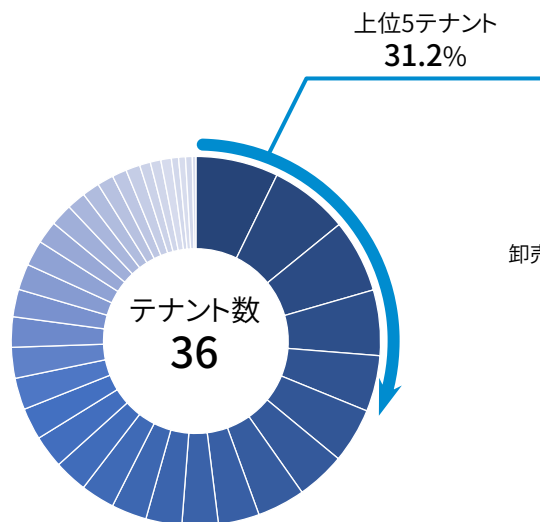
物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り(%)	延床面積(㎡)	築年数 (年)	テナント数 (件)	稼働率 (%)	開発者
M-1	ロジスクエア久喜	埼玉県久喜市	9,759	12,500	5.1	40,907.13	10.1	1	100.0	CRE
M-2	ロジスクエア羽生	埼玉県羽生市	6,830	8,520	5.5	33,999.61	10.0	1	100.0	CRE
M-4	ロジスクエア浦和美園	埼玉県さいたま市	13,060	16,500	4.9	48,738.29	9.3	3	100.0	CRE
M-5	ロジスクエア新座	埼玉県新座市	6,960	8,440	4.9	25,355.82	9.3	1	100.0	CRE
M-6	ロジスクエア守谷	茨城県守谷市	6,157	8,260	5.6	32,904.90	9.2	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	8.4	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	8.1	1	100.0	CRE
M-9	ロジスクエア草加	埼玉県草加市	8,109	9,860	4.6	28,817.59	13.0	1	100.0	CRE
M-10	ロジスクエア八潮	埼玉県八潮市	5,073	7,040	5.2	19,068.60	12.4	1	100.0	CRE
M-11	ロジスクエア瑞穂A	東京都瑞穂町	2,794	3,240	4.9	13,755.16	19.4	1	100.0	CRE
M-12	ロジスクエア瑞穂B	東京都瑞穂町	3,584	4,360	5.1	16,016.37	19.4	1	100.0	CRE
M-13	ロジスクエア上尾	埼玉県上尾市	4,908	5,830	4.8	19,142.84	7.2	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	6.1	1	100.0	CRE
M-15	ロジスクエア狭山日高 (準共有持分83.5%)	埼玉県飯能市	14,761	15,500	4.1	61,563.25	6.1	8	80.7	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	7.0	1	100.0	CRE
M-17	ロジスクエア白井	千葉県白井市	7,415	7,840	4.4	28,503.11	3.6	1	100.0	CRE
M-18	厚木飯山南工場(底地) (準共有持分50.0%)	神奈川県厚木市	2,711	3,010	4.4	—	—	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	6.2	1	100.0	CRE
K-2	ロジスクエア大阪交野	大阪府交野市	22,370	24,800	4.5	76,393.17	5.5	5	100.0	CRE
K-3	ロジスクエア枚方	大阪府枚方市	15,091	16,400	4.1	42,875.27	3.5	1	100.0	CRE
O-1	ロジスクエア鳥栖	佐賀県鳥栖市	2,823	4,120	6.2	16,739.40	8.4	1	100.0	CRE
21物件合計／平均			157,220	185,530	4.7	601,857.68	7.9	36	98.1	—

注：2026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。

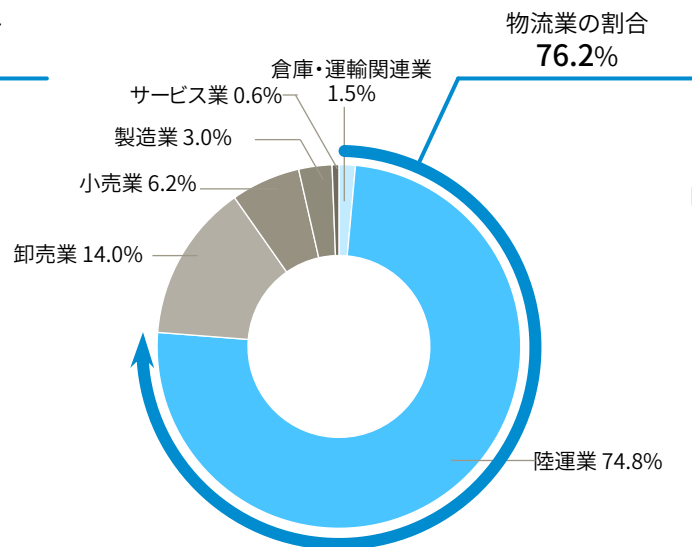
ポートフォリオの分散状況

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

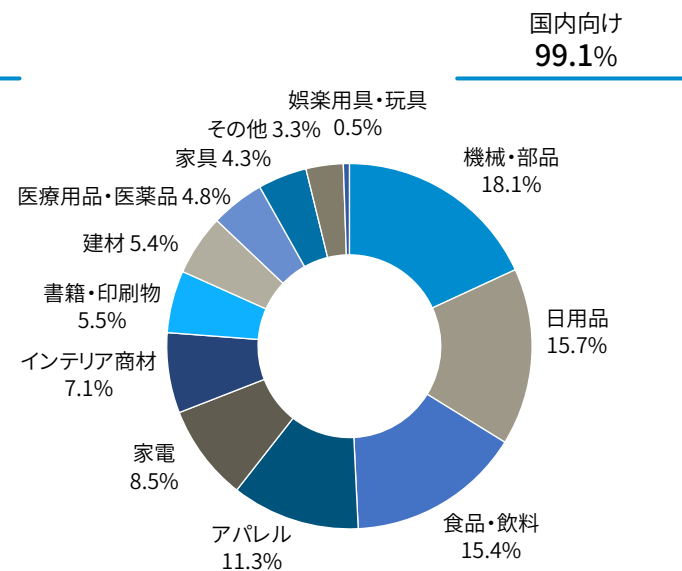
テナント分散



テナント業種



テナントの取扱い荷物

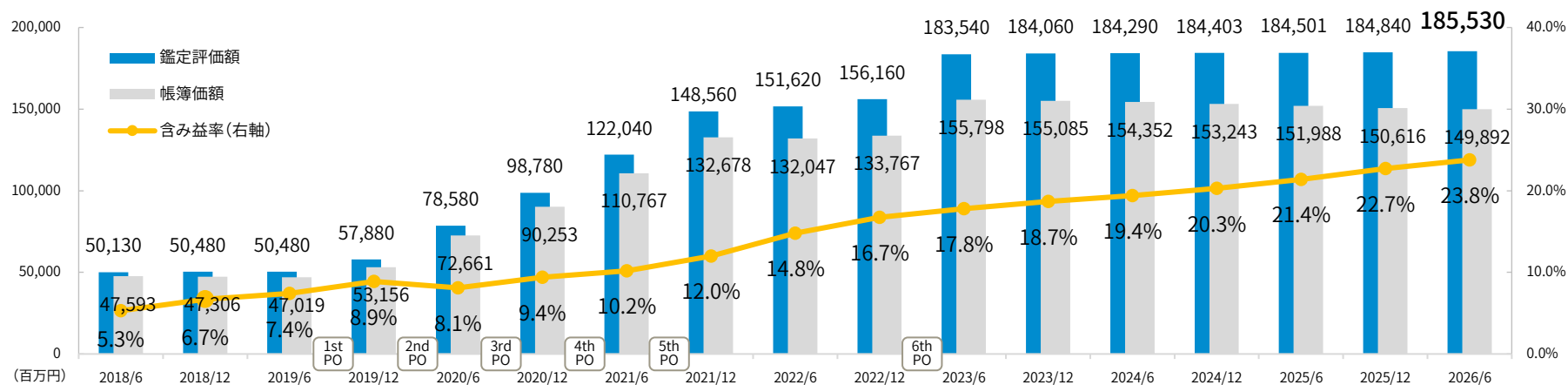


注1: 賃貸面積ベース。

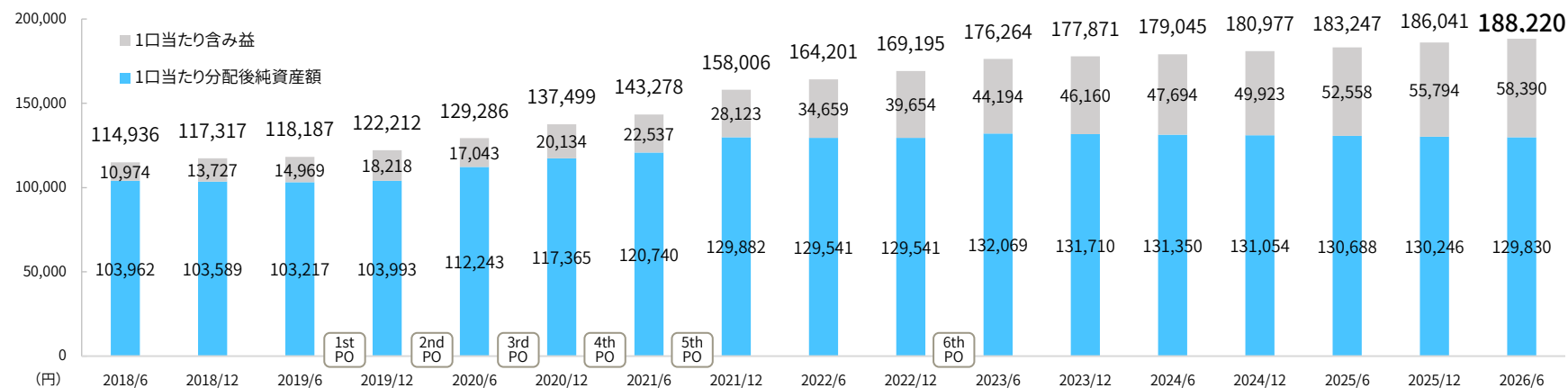
注2: 各グラフにおけるテナントの業種及びテナントの取扱い荷物の分類は、本資産運用会社がテナントに対して行うヒアリング等に基づき、各テナントの主たる取扱い商品・業態を判断した上で行ったものです。したがって、その後の取扱い商品の変化等により、実際の比率と一致するとは限りません。

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20期末 帳簿価額 (百万円)	第20期末 (2026年6月末)		第19期末 (2025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	8,512	12,500	3.9	12,500	3.9	—	—	3,987	46.8
M-2	ロジスクエア羽生	2016年7月	6,830	5,959	8,520	4.3	8,510	4.3	+10	—	2,560	43.0
M-4	ロジスクエア浦和美園	2018年2月	13,060	12,105	16,500	3.8	15,900	3.8	+600	—	4,394	36.3
M-5	ロジスクエア新座	2018年2月	6,960	6,408	8,440	4.0	8,430	4.0	+10	—	2,031	31.7
M-6	ロジスクエア守谷	2018年2月	6,157	5,614	8,260	4.1	8,310	4.1	-50	—	2,645	47.1
M-7	ロジスクエア川越	2019年7月	1,490	1,412	1,790	4.0	1,790	4.0	—	—	377	26.7
M-8	ロジスクエア春日部	2019年7月	4,900	4,642	6,000	3.9	6,000	3.9	—	—	1,357	29.2
M-9	ロジスクエア草加	2020年2月	8,109	8,027	9,860	3.6	9,830	3.6	+30	—	1,832	22.8
M-10	ロジスクエア八潮	2020年2月	5,073	5,086	7,040	3.6	7,080	3.6	-40	—	1,953	38.4
M-11	ロジスクエア瑞穂A	2020年2月	2,794	2,775	3,240	4.0	3,230	4.0	+10	—	464	16.7
M-12	ロジスクエア瑞穂B	2020年2月	3,584	3,552	4,360	4.0	4,080	4.0	+280	—	807	22.7
M-13	ロジスクエア上尾	2020年7月	4,908	4,708	5,830	3.9	5,820	3.9	+10	—	1,121	23.8
M-14	ロジスクエア三芳	2020年7月	11,700	11,113	13,800	3.9	13,800	3.9	—	—	2,686	24.2
M-15	ロジスクエア狭山日高 (準共有持分 83.5%)	2021年1月80% 2022年7月20%	14,761	14,175	15,500	3.8	19,000	3.7	-3,500	0.1	1,324	9.3
M-16	ロジスクエア川越Ⅱ	2021年1月	3,244	3,120	3,680	4.0	3,680	4.0	—	—	559	17.9
M-17	ロジスクエア白井	2023年4月	7,415	7,255	7,840	4.1	7,880	4.1	-40	—	584	8.1
M-18	厚木飯山南工場(底地) (準共有持分 50%)	2026年1月50%	2,711	2,735	3,010	—	—	—	+3,010	—	274	10.1
K-1	ロジスクエア神戸西	2021年1月	3,479	3,367	4,040	4.2	4,040	4.2	—	—	672	20.0
K-2	ロジスクエア大阪交野	2021年9月	22,370	21,829	24,800	4.0	24,300	4.0	+500	—	2,970	13.6
K-3	ロジスクエア枚方	2023年4月	15,091	14,939	16,400	3.8	16,500	3.8	-100	—	1,460	9.8
O-1	ロジスクエア鳥栖	2018年4月	2,823	2,550	4,120	4.1	4,160	4.1	-40	—	1,569	61.5
第20期末 合計／平均		—	157,220	149,892	185,530	—	184,840	—	+690	—	35,637	23.8

注：2026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 (2026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)	163,242	26.75
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	91,436	14.98
野村信託銀行株式会社(投信口)	31,239	5.12
株式会社シーアールイー	31,041	5.09
JAPAN ACTIVE VALUE FUND ONE HOLDINGS LTD.	19,690	3.23
HSBC HONG KONG-TREASURY SERVICES A/C ASIAN EQUITIES DERIVATIVES	11,478	1.88
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	8,449	1.38
JP MORGAN CHASE BANK 385781	8,352	1.37
株式会社横浜銀行	7,420	1.22
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	7,075	1.16
合計	379,422	62.17

所有者別投資主数 (2026年6月末日現在)

	投資主数 (名)	比率 (%)
個人・その他	11,785	95.6
金融機関	60	0.5
その他国内法人	218	1.8
外国人	245	2.0
証券会社	18	0.1
合計	12,326	100.0

所有者別投資口数

