

株式会社日本格付研究所（JCR）は、以下のとおり信用格付の結果を公表します。

CRE ロジスティクスファンド投資法人（証券コード: 3487）

【変更】

長期発行体格付	A+	→	AA-
格付の見通し	ポジティブ	→	安定的

■ 格付事由

- (1) 物流関連施設を投資対象とする J-REIT。資産運用会社である CRE リートアドバイザーズのスポンサーは物流不動産専門の不動産会社であるシーアールイー（CRE）。CRE グループの総合力を活用することでテナントニーズを満たす良質な物流関連施設の取得や、安定的なキャッシュフローの創出を目指している。CRE は、三井住友ファイナンス&リース（SMFL）傘下の SMFL みらいパートナーズが実施した株式公開買付により、25 年 3 月より SMFL の連結子会社となっている。
- (2) 現在のポートフォリオは 21 物件、取得価格総額 1,601 億円である。保有物件はいずれも立地優位性があり、設備のスペックの水準は総じて高い。さらにテナントの分散状況や賃貸借条件の内容を踏まえると、安定したキャッシュフローが見込まれる。財務面では安定した LTV コントロールなど、保守的な運営が行われている。CRE が SMFL グループの一員となったことによる本投資法人への効果として、25 年 8 月に契約締結した資産入れ替えでは、同グループのブリッジ保有機能を活用した物件取得や、保有資産の一部持分を同グループへ譲渡することによる含み益の実現が見られており、具体的な成果が表れ始めている。今後もスポンサーの信用力および開発力の向上を通じて、パイプラインのさらなる強化や資金調達条件の改善に繋がるものと JCR は見ている。以上を踏まえ、格付を 1 ノッチ引き上げて「AA-」とし、見通しを安定的とした。
- (3) 物流マーケットでは、首都圏を中心に新規供給の増加により空室率が高止まりしているが、建築費高騰を背景とした新規開発の抑制により需給は再びタイト化していくと見られる。本投資法人に関しては、スポンサーの高いリーシング力を活かして上場以来ほぼ満室稼働が続いている。25 年 12 月末の平均賃貸借契約期間は 7.2 年、平均賃貸借残存期間は 2.4 年と、賃貸借期間を短縮化し賃料増額機会を多く獲得することで、インフレに対応した収益構造の構築を図っている。また、先述した物件入れ替えを通じて新規取得した「厚木飯山南工場（底地）」は、CPI 連動条項を導入した賃料体系に加えて、再開発可能な物流適地に所在していることを踏まえると、将来的な成長可能性を期待できる物件となっている。今後の物件取得に関しては、26 年 1 月末時点で合計 14 物件（延床面積 73 万㎡）の豊富なスポンサーパイプラインが掲げられている。このようなアップサイドに向けた取り組みを通じて、いかにエクイティ調達力を向上し、資産規模の拡大を着実に進めていくことができるか、外部成長に向けた資産運用会社の取り組みに注目している。
- (4) 財務面では、総資産 LTV50%、鑑定 LTV（有利子負債/（総資産+含み損益））42%から 43%を中長期的な上限とする方針の下、25/12 期末でそれぞれ 44.6%、36.6%となっている。財務バッファとなる保有物件の含み益を考慮すると、格付相応のレバレッジ水準に抑えられている。負債コスト上昇への対応として、調達期間の短期化や一部変動金利での調達が見られるが、返済期日の分散状況や SMFL グループによるサポート期待を勘案すると、資金調達の安定性に対する懸念は限定的である。今後、SMFL グループのネットワークを活用した金融機関取引の強化および調達条件の向上について、その進捗状況をフォローしていく。

（担当）中川 哲也・鈴木 愛

■ 格付対象

発行体：CRE ロジスティクスファンド投資法人

【変更】

対象	格付	見通し
長期発行体格付	AA-	安定的

格付提供方針等に基づくその他開示事項

- 信用格付を付与した年月日：2026年6月4日
- 信用格付の付与について代表して責任を有する者：秋山 高範
主任格付アナリスト：中川 哲也
- 評価の前提・等級基準：
評価の前提および等級基準は、JCRのホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「格付関連情報」に「信用格付の種類と記号の定義」(2014年1月6日)として掲載している。
- 信用格付の付与にかかる方法の概要：
本件信用格付の付与にかかる方法の概要は、JCRのホームページ (<https://www.jcr.co.jp/>) の「格付関連情報」に、「J-REIT」(2017年7月3日)として掲載している。
- 格付関係者：
(発行体・債務者等) CRE ロジスティクスファンド投資法人
- 本件信用格付の前提・意義・限界：
本件信用格付は、格付対象となる債務について約定通り履行される確実性の程度を等級をもって示すものである。
本件信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではない。また、本件信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではない。本件信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれない。
本件信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動する。また、本件信用格付の付与にあたり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものであるが、当該情報には、人為的、機械的またはその他の理由により誤りが存在する可能性がある。
- 本件信用格付に利用した主要な情報の概要および提供者：
・格付関係者が提供した監査済財務諸表
・格付関係者が提供した業績、経営方針などに関する資料および説明
- 利用した主要な情報の品質を確保するために講じられた措置の概要：
JCRは、信用格付の審査の基礎をなす情報の品質確保についての方針を定めている。本件信用格付においては、独立監査人による監査、発行体もしくは中立的な機関による対外公表、または担当格付アナリストによる検証など、当該方針が求める要件を満たした情報を、審査の基礎をなす情報として利用した。
- 格付関係者による関与：
本件信用格付の付与にかかる手続には格付関係者が関与した。
- JCRに対して直近1年以内に講じられた監督上の措置：なし

■ 留意事項

本文書に記載された情報は、JCRが、発行体および正確で信頼すべき情報源から入手したものです。ただし、当該情報には、人為的、機械的、またはその他の事由による誤りが存在する可能性があります。したがって、JCRは、明示的であると黙示的であるとを問わず、当該情報の正確性、結果、的確性、適時性、完全性、市場性、特定の目的への適合性について、一切表明保証するものではなく、また、JCRは、当該情報の誤り、遺漏、または当該情報を使用した結果について、一切責任を負いません。JCRは、いかなる状況においても、当該情報のあらゆる使用から生じうる、機会損失、金銭的損失を含むあらゆる種類の、特別損害、間接損害、付随的損害、派生的損害について、契約責任、不法行為責任、無過失責任その他責任原因のいかんを問わず、また、当該損害が予見可能であると予見不可能であるとを問わず、一切責任を負いません。また、JCRの格付は意見の表明であって、事実の表明ではなく、信用リスクの判断や個別の債券、コマーシャルペーパー等の購入、売却、保有の意思決定に関して何らの推奨をするものでもありません。JCRの格付は、情報の変更、情報の不足その他の事由により変更、中断、または撤回されることがあります。格付は原則として発行体より手数料をいただいております。JCRの格付データを含め、本文書に係る一切の権利は、JCRが保有しています。JCRの格付データを含め、本文書の一部または全部を問わず、JCRに無断で複製、翻案、改変等を行うことは禁じられています。

■ NRSRO 登録状況

JCRは、米国証券取引委員会の定めるNRSRO (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) の5つの信用格付クラスのうち、以下の4クラスに登録しています。(1)金融機関、ブローカー・ディーラー、(2)保険会社、(3)一般事業法人、(4)政府・地方自治体。米国証券取引委員会規則17g-7(a)項に基づく開示の対象となる場合、当該開示はJCRのホームページ (<https://www.jcr.co.jp/en/>) に掲載されるニュースリリースに添付しています。

■ 本件に関するお問い合わせ先

情報サービス部 TEL：03-3544-7013 FAX：03-3544-7026

株式会社 日本格付研究所

Japan Credit Rating Agency, Ltd.
信用格付業者 金融庁長官(格付)第1号

〒104-0061 東京都中央区銀座5-15-8 時事通信ビル