

# CREインダストリアルアセット投資法人

運用会社名	ストラテジック・パートナーズ株式会社
運用担当者	取締役 私募リート投資運用部長 永井 勇己
運用開始年月	2024年6月5日
資産規模 (取得価格ベース)	約100億円
運用資産種別	産業用不動産



## 1 CREインダストリアルアセット投資法人の運用方針

本投資法人は、中小型倉庫を中心とする産業用不動産に集中投資する本邦初(当社調べ)の私募リートである。日本の物流不動産分野で60年以上の実績を有し、幅広いテナントネットワークに強みを持つ物流不動産に特化した不動産会社である株式会社シーアールイー(以下、CRE)をスポンサーとし、2024年6月5日に運用を開始した。投資対象資産は、CREが特に強みを有する延床面積5,000㎡未満の中小型倉庫、投資対象エリアは、4大都市圏(首都圏、近畿圏、東海圏、福岡圏)が70%以上、その他が30%以下と定めている。資産規模約100億円で運用を開始したが、ポートフォリオのバランスに配慮しつつ、3~5年後を目途に300億円規模への成長を目指している。

## 2 CREインダストリアルアセット投資法人の強み

前述のとおり、スポンサーは前身からの60年におよぶ業歴から得た物流不動産の管理運営の知見・ノウハウがあるCREである。本投資法人が保有する物件はすべてスポンサーであるCREと10年間のマスターリース契約を締結済みで、安定性の高いポートフォリオが実現できたことが最大の強みである。物件供給が少ないとされる中小型倉庫マーケットにおいて、CREの実績

を最大限活用し、物件取得のタイミングの時間的な分散を図りながら、安定的な外部成長の実現を目指すとともに、エンドテナントによる賃料が改善した場合は、スポンサーとの間で、合理的な範囲でマスターリース賃料の増額交渉を行い、NOI向上を目指していく。

## 3 私募リート市場/不動産投資市場の拡大に必要なこと

本投資法人が運用を開始する数ヶ月前に日銀がマイナス金利政策を解除、その後、2回の利上げを行い、日本経済は「金利のない世界」から「金利のある世界」に移行しつつある。私募REITが最初に組成されたのは2010年11月であり、全銘柄とも「金利のある世界」は初めての経験となる。今のところ不動産投資市場にも不動産取引市場にも大きな影響はないと考えているが、両市場とも、投資家の動向や不動産の需給バランス、建築費の高騰、賃料動向など、先行きに対する不透明感は強いように感じる。経済動向に細心の注意を払うことはもちろんのことであるが、投資家の投資収益を最大化できるよう、各投資法人が掲げる外部成長戦略、内部成長戦略を推進しつつ、私募REIT市場全体で機動的な対策を行う必要がある場合は、各社一丸となって取り組み、市場拡大に努めていくことが肝要と考える。