



CREロジスティクスファンド投資法人

第11期 決算説明会資料

2021年12月期(2021年7月1日～2021年12月31日)



ロジスクエア大阪交野

大阪府と京都府のほぼ中間に位置する大阪内陸の物流適地に所在。第二京阪道路「交野南IC」より約0.8kmに位置し、幹線道路へのアクセスにも優れている。工業地域に立地しており、24時間稼働が可能。

2022年2月17日

CREリートアドバイザーズ株式会社

目次

目次

1. 第11期決算概要及び第12期・第13期業績予想	2
2. 継続的な投資主価値向上に資する明確な成長戦略	12
3. CREロジスティクスファンド投資法人の特徴	25
4. 市場環境	36
5. Appendix	44

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
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、2021年12月末日を価格時点とする鑑定評価書に基づく鑑定NOI)
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。
- 本資料の日付現在、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続きは終了していません。
- 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、いずれも記載金額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。



1. 第11期決算概要及び第12期・第13期業績予想

サマリー

外部成長

- 2021年9月に実施した第5回公募増資により、2021年12月期1口当たり分配金は**本投資法人過去最高の3,524円**で着地

内部成長

- 2022年12月期・2023年6月期契約期間満了のテナントはすべて**増額で再契約**
- 2023年12月までに契約期間満了のテナントはすべて再契約済み**

財務運営

- 公募増資を重ねるごとにLTVを低減し、本投資法人過去最低の**44.0%まで低下**
- 借入先が**12社**(2021年6月末)から**16社**(2022年1月末)に増加し、調達先の分散が進展
- 本投資法人初の**期間10年のグリーンボンド**を発行(2021年11月)
- JCRから**A(安定的)**の格付を新たに取得(2021年8月)

ESG

- GRESBリアルエステイト評価において**3 Stars**及び**Green Star**、GRESB開示評価において最上位の**A**を取得
- 8割超の物件で太陽光発電を行い、**全使用量の8割を自然エネルギーでカバー**(2021年4月～9月)
- 第5回公募増資の際に**エクイティ・借入れともにグリーンファイナンス**で調達。目論見書を電子交付

その他

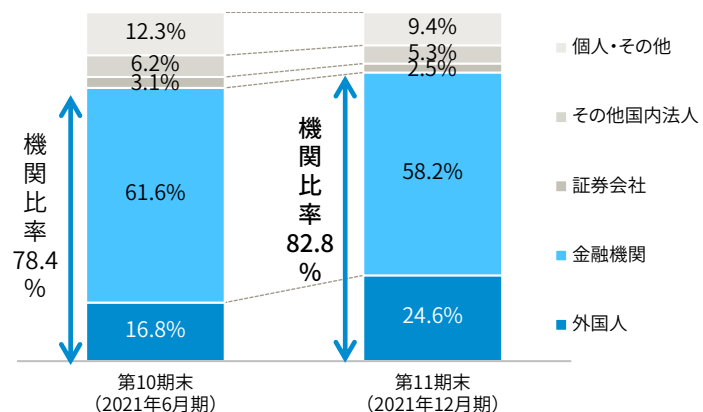
- FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series への組入れ(2021年12月)

第5回公募増資(2021年9月実施)の概要

新たな取り組み

- ・ グリーン・エクイティオファリング及びグリーンローンでの調達
- ・ 国内・海外の機関投資家のみで新規発行投資口を販売
- ・ 環境に配慮し、目論見書を全て電子交付

海外投資家をはじめとする機関投資家の割合が上昇



時価総額が増加するとともに、投資口の流動性も向上



第5回公募増資・物件取得の概要

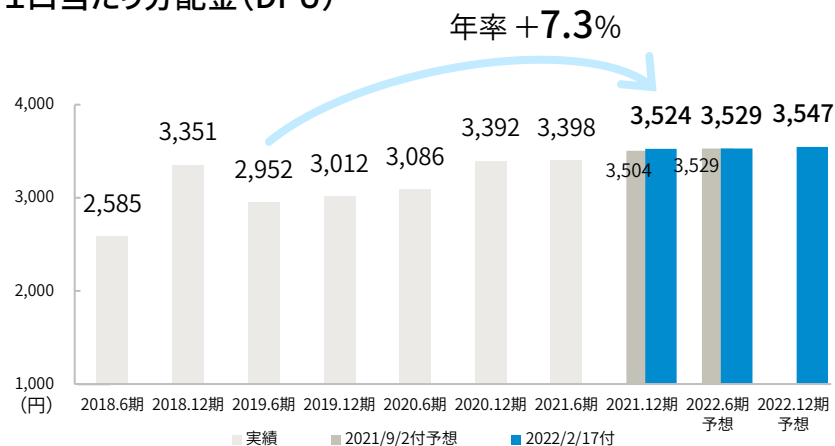
新投資口発行数	64,550 口 (発行済投資口数対比12.9%)
発行価額の総額	13,147 百万円
借入額	9,500 百万円
オファリング形態	国内オファリング(旧臨時報告書方式)



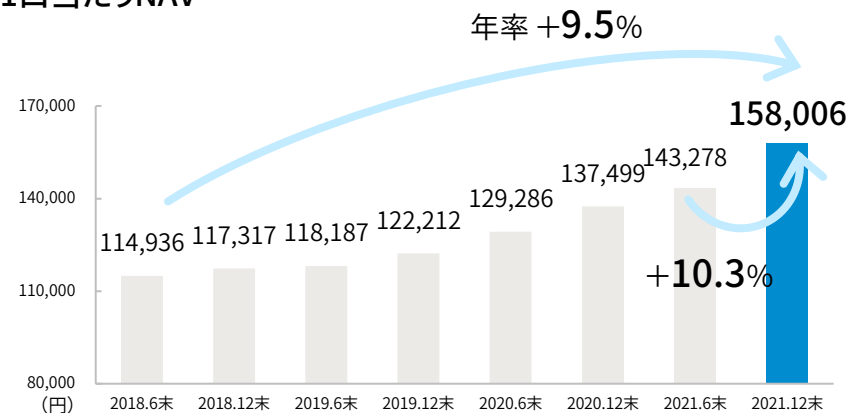
取得価格	22,370 百万円
鑑定NOI利回り	4.4 %
築年数	1.0 年
ICからの距離	0.8 km

2018年2月に上場して以降、5回の公募増資を通じて着実に成長

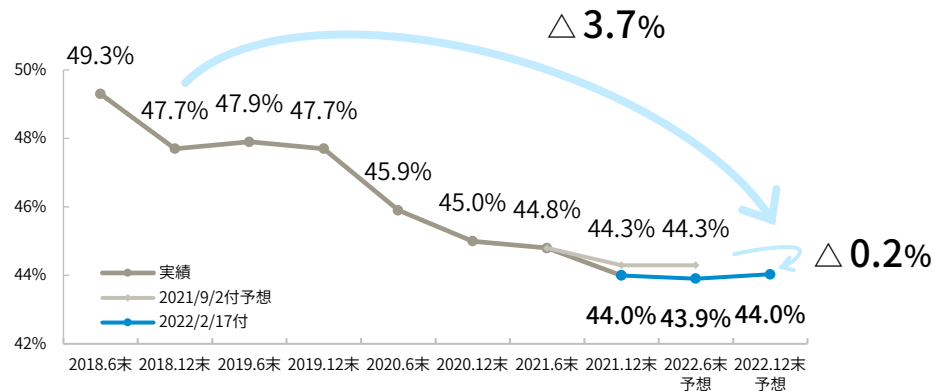
1口当たり分配金(DPU)



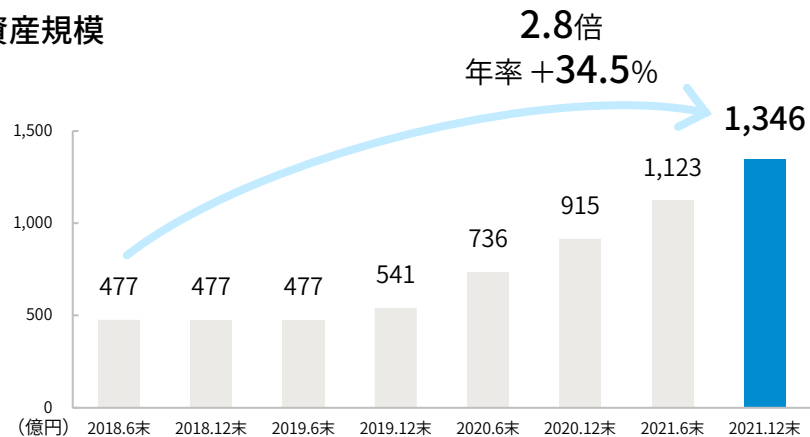
1口当たりNAV



LTV

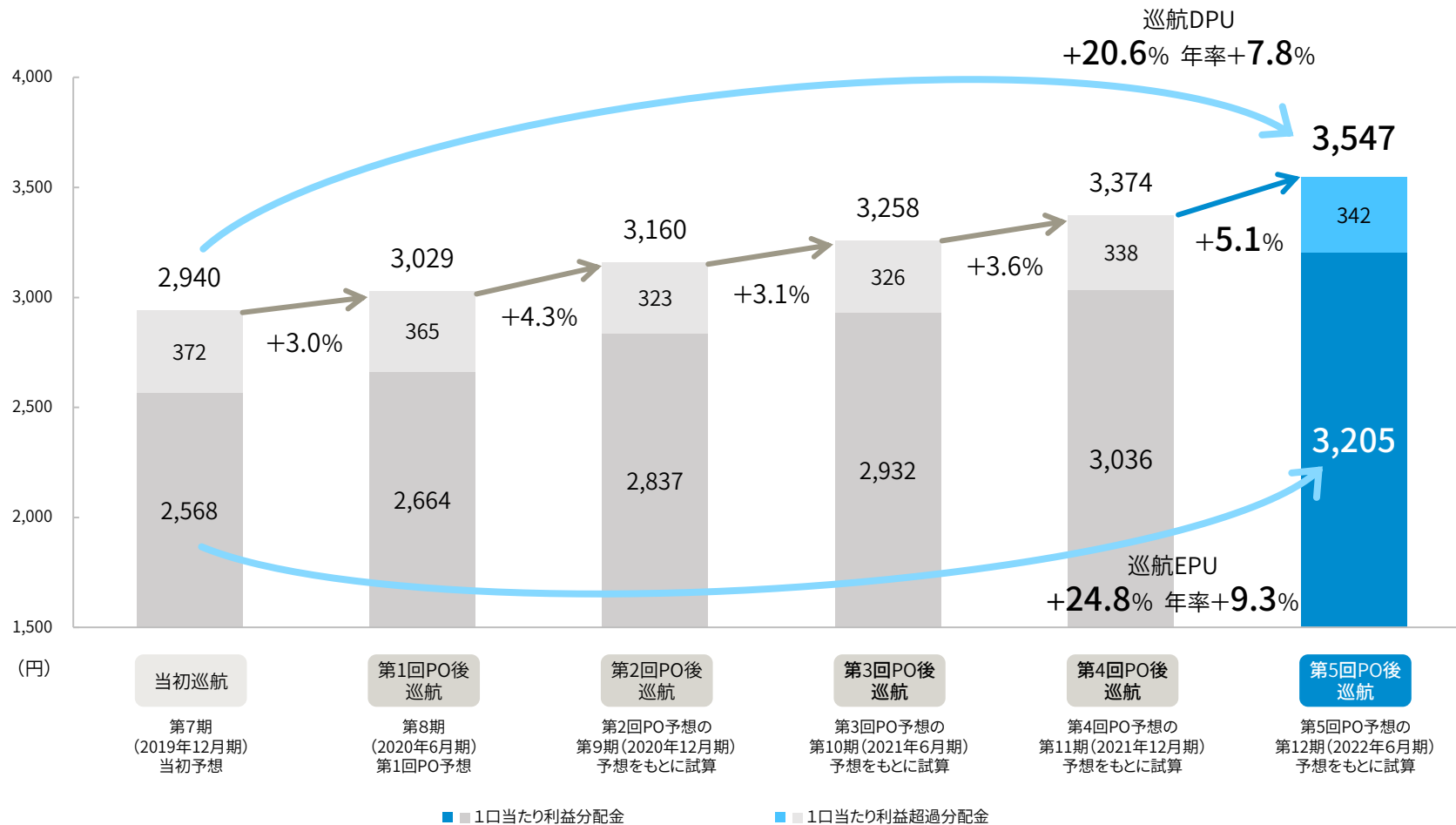


資産規模



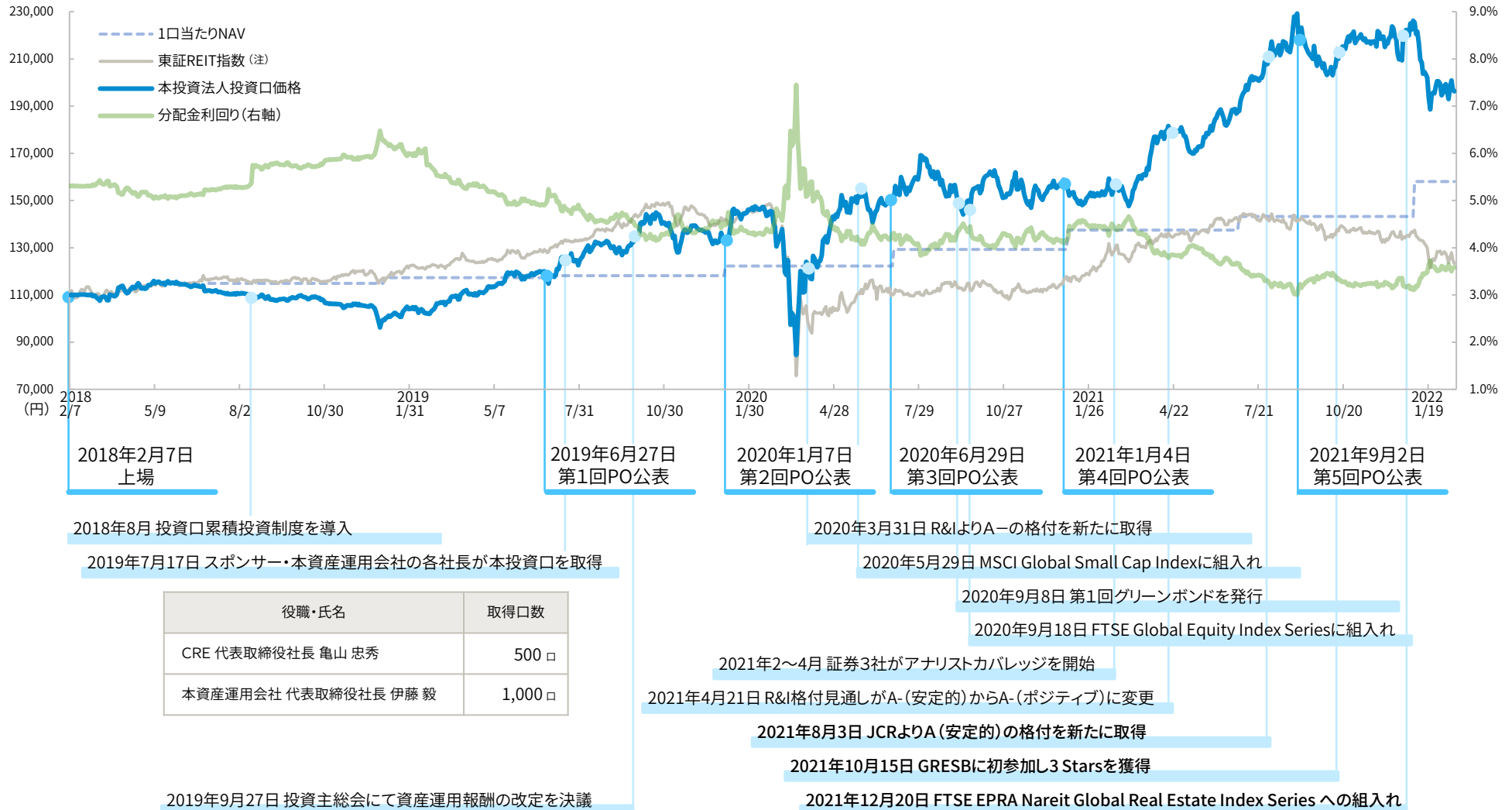
1口当たり分配金向上に資する外部成長を実現

5期連続の公募増資により巡航DPUを年率7.8%引き上げ



過去5回の外部成長と各施策により、投資口価格が上昇

投資口価格(終値)推移 (2022年2月15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、本投資法人の上場日(2018年2月7日)の東証REIT指数の終値(1,664.83pt)を本投資法人の上場時の発行価格(1口当たり110,000円)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。

第11期決算ハイライト—外部成長により過去最高の着地を実現

1口当たり分配金

第11期 実績 (2021年12月期)	3,524円 (予想比 +20円 +0.6%)
第12期 予想 (2022年6月期)	3,529円
第13期 予想 (2022年12月期)	3,547円

1口当たりNAV

第11期 実績 (2021年12月期)	158,006円 (前期比 +14,727円 +10.3%)
------------------------	-----------------------------------

ポートフォリオ

資産規模	20物件 1,346億円
稼働率	100.0%
賃貸借残存期間	5.0年
築年数	4.2年

資産

	第11期 (2021年12月期)	前期比
鑑定評価額	148,560百万円	+ 26,520百万円
含み益	15,881百万円	+ 4,609百万円
含み益率	12.0%	+ 1.8%
NOI利回り	4.6%	△ 0.2%
償却後NOI利回り	3.7%	△ 0.1%
修繕費	3百万円	△ 2百万円
資本的支出	5百万円	△ 13百万円

負債

	第11期 (2021年12月期)	前期比
有利子負債	61,869百万円	+ 9,200百万円
LTV	44.0%	△ 0.9%
鑑定LTV	39.5%	△ 1.4%
固定金利比率	100.0%	+ 1.9%
長期負債比率	100.0%	—%
平均負債金利	0.577%	+ 0.026%

純資産

	第11期 (2021年12月期)	前期比
1口当たり純資産額	133,406円	+ 9,267円
NAV	89,226百万円	+ 17,565百万円
1口当たりNAV	158,006円	+ 14,727円
発行済投資口総数	564,700口	+ 64,550口

第11期(2021年12月期)実績

単位:百万円

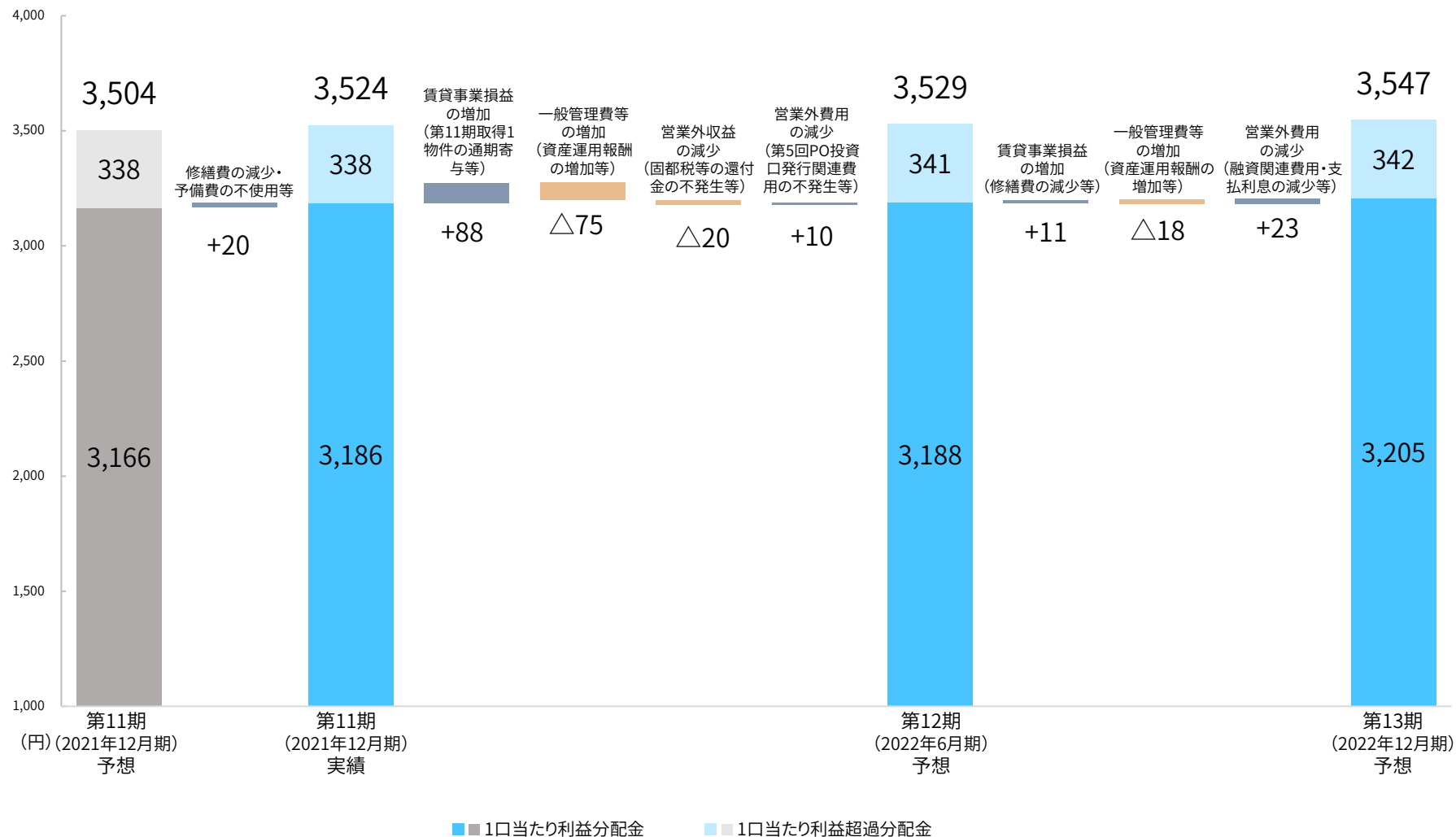
	第10期 (2021年6月期) 実績(A)	第11期 (2021年12月期) 予想(B)	第11期 (2021年12月期) 実績(C)	前期比 差異 (C)-(A)	予算比 差異 (C)-(B)	主な差異要因
営業収益	3,159	3,573	3,595	+ 435	+ 21	
賃貸事業費用(減価償却費を除く)	474	508	521	+ 47	+ 13	
NOI	2,685	3,065	3,073	+ 388	⑤ + 8	
減価償却費	562	616	615	+ 53	△ 0	
賃貸事業損益	2,123	2,449	2,458	① + 335	+ 8	① 賃貸事業損益 + 335 ・ 第11期取得1物件による増加 + 274 ・ 第10期取得3物件の通期寄与 + 51 ・ 賃料増額改定 + 3 ・ 固都税等の減少 + 3
一般管理費等	322	371	369	② + 47	△ 1	② 一般管理費等 + 47 ・ 資産運用報酬の増加 + 37 ・ 資産保管・一般事務委託報酬の増加 + 3 ・ 支払報酬の増加 + 5
営業利益	1,800	2,077	2,088	+ 287	+ 10	
営業外収益	0	11	11	③ + 11	+ 0	③ 営業外収益 + 11 ・ 固都税等の還付金 + 11
営業外費用	278	300	300	④ + 22	+ 0	④ 営業外費用 + 22 ・ 融資関連費用・支払利息の増加 + 24 ・ 創立費償却の減少 △5
経常利益	1,522	1,788	1,799	+ 277	+ 11	
当期純利益	1,521	1,787	1,798	+ 277	+ 11	
一口当たり分配金(円)	3,398	3,504	3,524	+ 126	+ 20	
一口当たり利益分配金(円)	3,042	3,166	3,186	+ 144	+ 20	
一口当たり利益超過分配金(円)	356	338	338	△ 18	—	
						<前期比> ⑤ NOI + 8 ・ 修繕費の減少 + 5
						<予算比>

第12期・第13期(2022年6月期・2022年12月期)業績予想

単位:百万円

	第11期 (2021年12月期) 実績(A)	第12期 (2022年6月期) 予想(B)	第12・11期 差異 (B)-(A)	第13期 (2022年12月期) 予想(C)	第13・12期 差異 (C)-(B)	主な差異要因
営業収益	3,595	3,875	+ 280	3,884	+ 9	
貸貸事業費用(減価償却費を除く)	521	724	+ 202	725	+ 1	
NOI	3,073	3,151	+ 77	3,159	+ 8	
減価償却費	615	642	+ 27	644	+ 1	
貸貸事業損益	2,458	2,508	① + 50	2,514	⑤ + 6	<第12期> ① 貸貸事業損益 + 50 ・ 第11期取得1物件の通期寄与 + 201 ・ 第10・11期取得4物件の固都税等費用化 △126 ・ 修繕費の増加 △ 22 ② 一般管理費等 + 42 ・ 資産運用報酬の増加 + 28 ・ 支払報酬の増加 + 10 ③ 営業外収益 △ 11 ・ 固都税等の還付金の不発生 △ 11 ④ 営業外費用 △ 5 ・ 第5回PO投資口発行関連費用の不発生△15 ・ 環境認証取得費用等の増加 + 4 ・ 融資関連費用・支払利息の増加 + 3
一般管理費等	369	412	② + 42	422	⑥ + 10	
営業利益	2,088	2,096	+ 7	2,092	△ 3	
営業外収益	11	—	③ △ 11	—	—	
営業外費用	300	294	④ △ 5	281	⑦ △ 13	<第13期> ⑤ 貸貸事業損益 + 6 ・ 修繕費の減少 + 5 ⑥ 一般管理費等 + 10 ・ 資産運用報酬の増加 + 4 ⑦ 営業外費用 △ 13 ・ 融資関連費用・支払利息の減少 △ 5 ・ 環境認証取得費用等の減少 △ 4
経常利益	1,799	1,801	+ 1	1,810	+ 9	
当期純利益	1,798	1,800	+ 1	1,809	+ 9	
一口当たり分配金(円)	3,524	3,529	+ 5	3,547	+ 18	
一口当たり利益分配金(円)	3,186	3,188	+ 2	3,205	+ 17	
一口当たり利益超過分配金(円)	338	341	+ 3	342	+ 1	

第11期分配金予想・実績及び第12・13期の予想分配金の比較





2. 継続的な投資主価値向上に資する明確な成長戦略

将来の外部成長を可能とする豊富なパイプライン

手元資金を原資とした物件取得も視野に入れて、継続的な分配金成長を目指す

パイプライン^(注1)

合計 **11** 物件 延床面積 **497,439** m² ^(注2)



ロジスクエア狭山日高
(20%)
①2020年5月
②73,728.44m²
(14,745.69m²)
③埼玉県飯能市



ロジスクエア白井
①2022年12月
②30,808m²
③千葉県白井市



ロジスクエア枚方
①2023年1月
②45,842m²
③大阪府枚方市



ロジスクエア厚木 I
①2023年3月
②18,200m²
③神奈川県愛川町



ロジスクエア松戸
①2023年春頃
②15,654m²
③千葉県松戸市



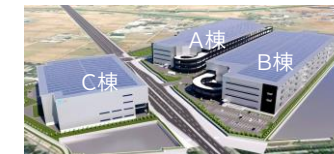
ロジスクエア福岡小郡
①2023年夏頃
②18,000~24,000m²
③福岡県小郡市



new!
ロジスクエアアー宮
①2023年秋頃
②63,000m²
③愛知県一宮市



ロジスクエア厚木 II
①2024年夏頃
②18,000~20,000m²
③神奈川県厚木市



ロジスクエアふじみ野
A・B・C棟
①A:2023年 ②A:114,256m²
B:2024年 B:115,040m²
C:2024年 C:43,893m²
③埼玉県ふじみ野市

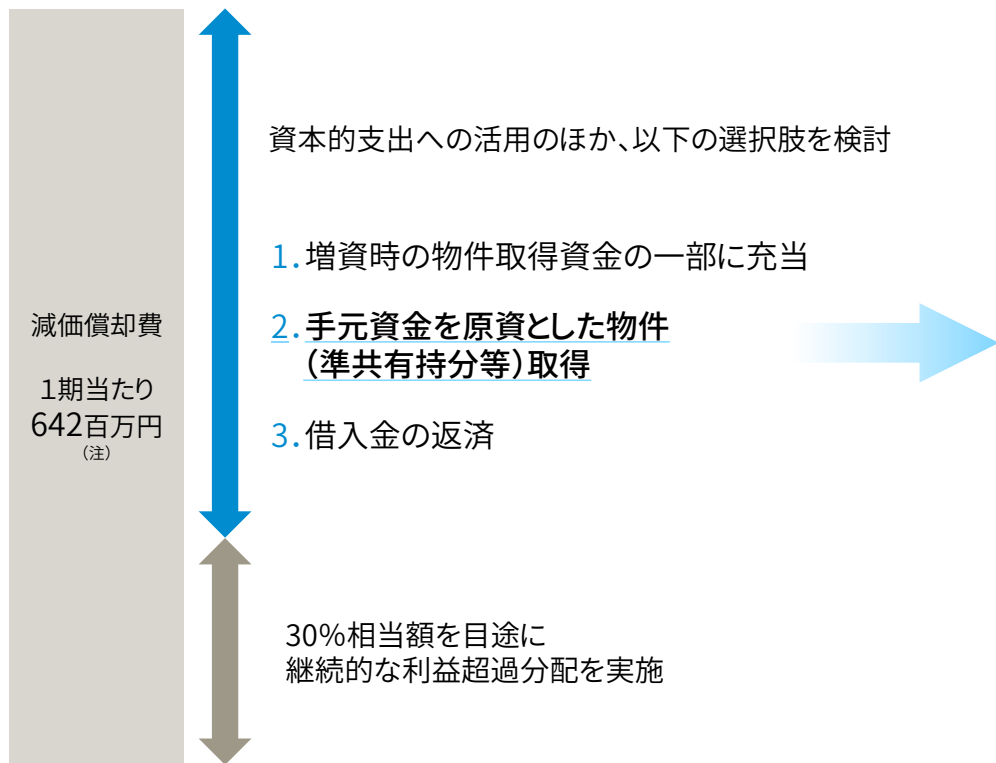
①竣工(予定)時期、②(予定)延床面積、③所在地、●は優先交渉物件

注1:2022年2月17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。

注2:パイプラインの合計(予定)延床面積は、ロジスクエア福岡小郡及びロジスクエア厚木IIについては予定延床面積に関する下限値を、ロジスクエア狭山日高(20%)は準共有持分割合(20%)に相当する数値を用いて算出しています。

手元資金を活用した分配金最大化

手元資金活用の考え方



注: 2022年6月期予想値。

手元資金のみで物件取得した場合の効果

1口当たり分配金の増加額の試算(円)

		NOI利回り		
		4.3%	4.4%	4.5%
取得価格(百万円)	2,500	70	72	74
	3,000	88	90	93
	3,500	106	109	111

注: 発行済投資口の総口数564,700口を前提として計算。

本投資法人の物件取得の考え方・CREの物件売却と開発の考え方

本投資法人の物件取得の考え方

- 投資主価値向上のため、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が前提。
第1～5回公募増資いずれも、新規取得資産の(平均)鑑定NOI利回りがインプライドキャップレートを上回る水準で物件を取得。今後も継続する方針。
- ブリッジ機能を活用する等、投資口価格に配慮した機動的な外部成長を行う。
IPO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。
- 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億～数十億円規模の物件取得が可能。

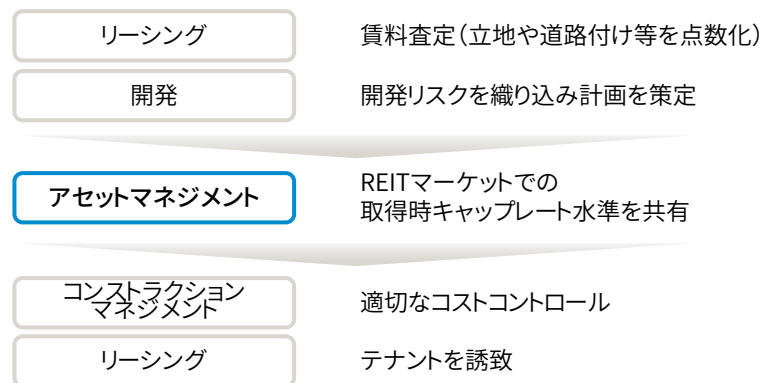
CREの物件売却と開発の考え方

リートの中長期的な安定的運営がCREにとって最重要課題

CREにおけるアセットマネジメント事業の位置づけ

- アセットマネジメント事業をストックビジネスの第2の柱へ成長させる。
- 自社開発物件をCREロジスティクスファンド投資法人に売却することで、アセットマネジメント報酬、プロパティマネジメント報酬を継続的に獲得。

用地取得時から本資産運用会社が関与し、規律ある開発を推進

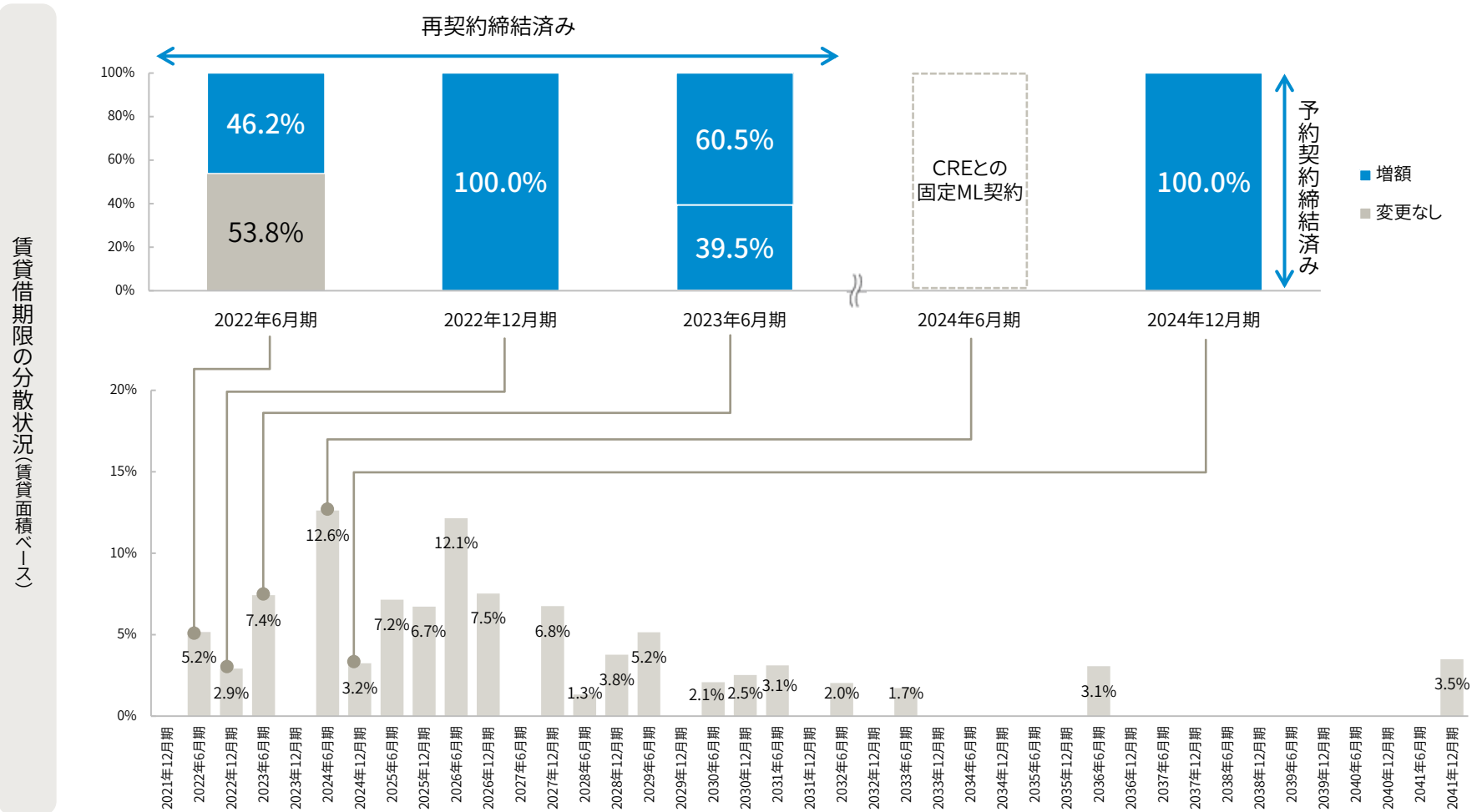


出所:株式会社シーアールイー「長期経営方針」(2016年9月12日)に基づき本資産運用会社が作成

結果的に計画を上回る利益を確保

順調に再契約を締結し、2023年12月期まで稼働率100%を見込む

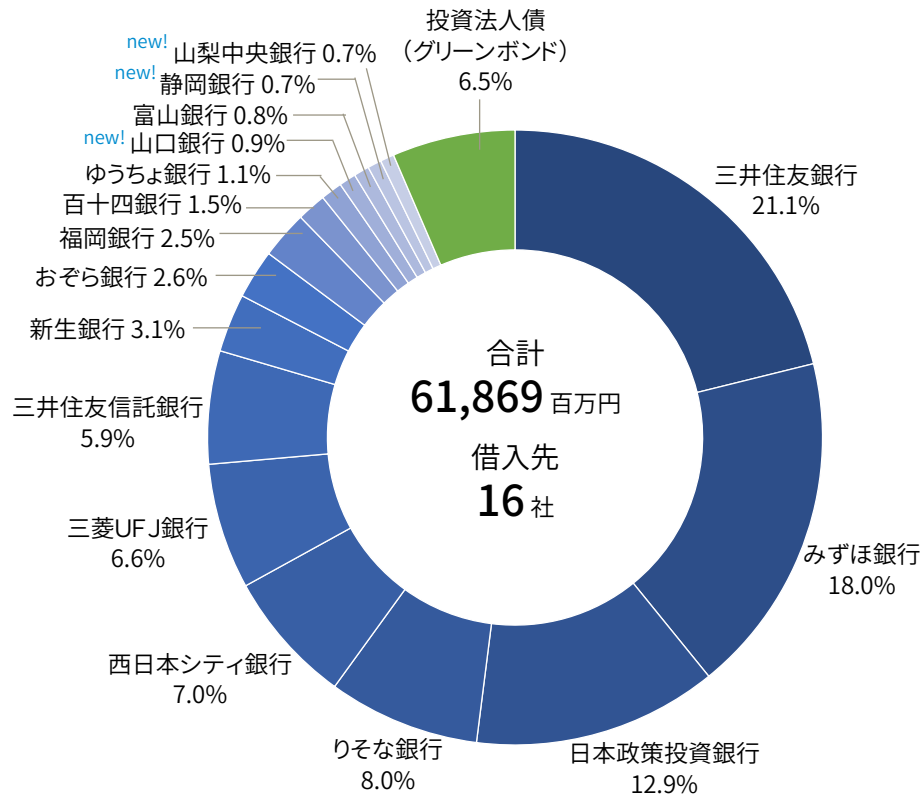
2023年6月期満了のテナントについて既に再契約締結済み



安定的な財務運営 ① 資金調達手段の多様化

新規借入先の招聘により有利子負債の調達先を分散

新たに10年の投資法人債を発行し、期間を長期化



	発行額 (百万円)	利率	発行日	期間
第1回投資法人債 (グリーンボンド)	2,000	0.530%	2020年 9月8日	5年
第2回投資法人債 (グリーンボンド)	2,000	0.720%	2021年 11月26日	10年

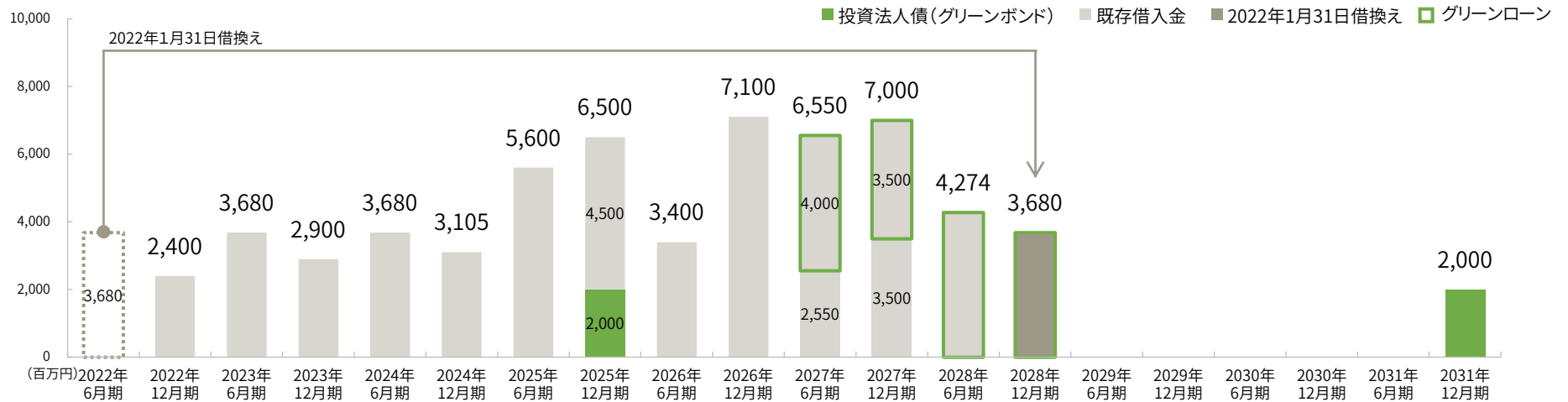
格付の状況

株式会社格付投資情報センター (R&I)	A- (ポジティブ) 2021年4月21日公表
株式会社日本格付研究所 (JCR)	A (安定的) 2021年8月3日公表

注:2022年1月末日現在。

安定的な財務運営 ②返済期限の分散・借入期間の長期化を推進

返済期限の分散を推進 (2022年1月末日現在)



借入期間を長期化

	第11期 (2021年12月期)	借換え後 (2022年1月末)	差異
有利子負債額	61,869 百万円	61,869 百万円	— 百万円
LTV	44.0 %	2022年12月期末 予想 44.0 %	— %
固定金利比率	100.0 %	94.1 %	△ 5.9 %
長期負債比率	100.0 %	100.0 %	— %
平均負債金利	0.577 %	0.581 %	+ 0.003 %
平均残存年数	3.8 年	4.1 年	+ 0.3 年

有利子負債に対する考え方

- 本投資法人のLTVの水準は45%程度とし、市場環境に応じて低減を図る。
- 長期・固定金利で借入れをすることで、長期安定性に重点を置いた財務運営を遂行。
- 今後もグリーン適格負債での調達を積極的に推進。

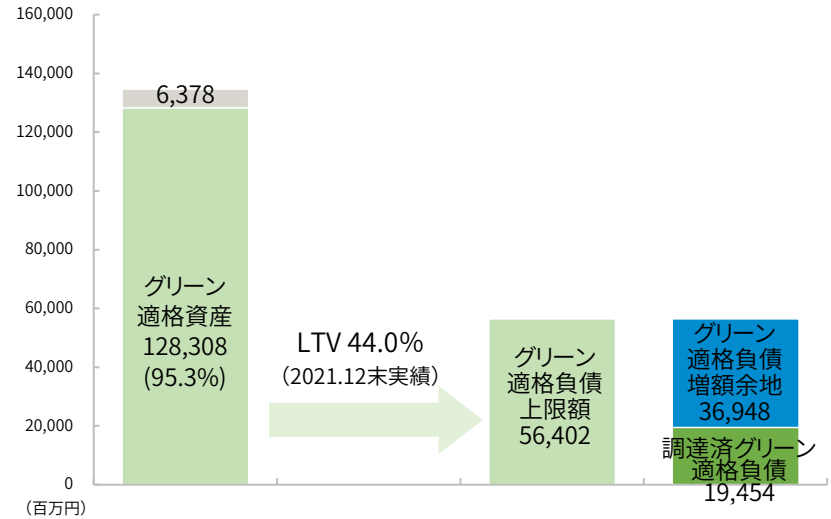
ESGへの取り組み

GRESBに初めて参加



グリーンファイナンスを推進

グリーンローン・グリーンボンドの状況 (2022年1月末日現在)



注:「グリーン適格負債の増額余地」=保有資産のうちグリーン適格資産に該当する物件の取得価格×LTV(2021.12末実績) - 2022年1月末日現在のグリーンボンド発行総額及びグリーンローン調達額。

TCFD提言に賛同し、全社的な取り組みを推進



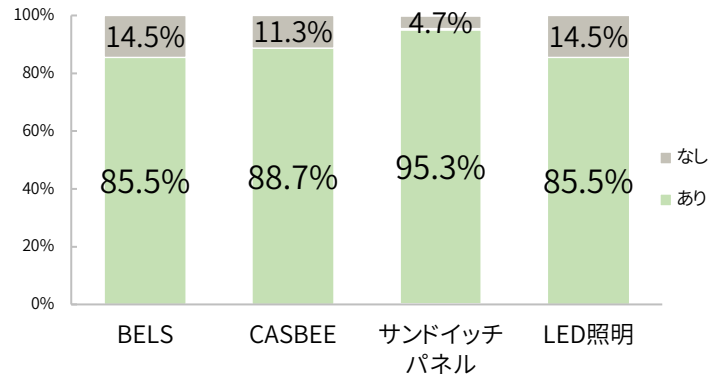
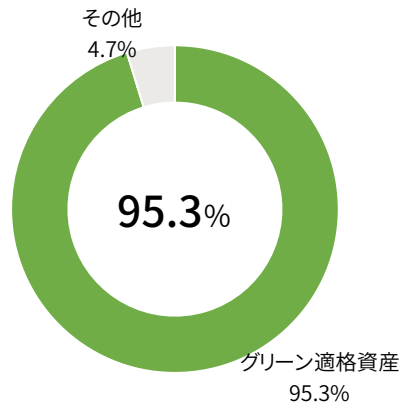
2022年中に定性的なシナリオ分析等の開示を目指す

グリーンエクイティオフアリングの状況

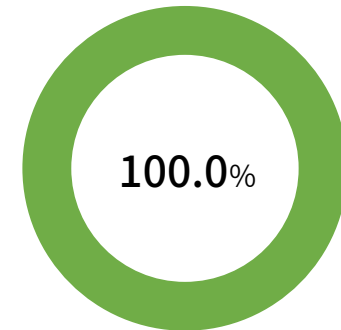
	払込日	調達額 (百万円)
第5回公募増資	2021年 9月15日	13,147

ESGへの取り組み — Environment①

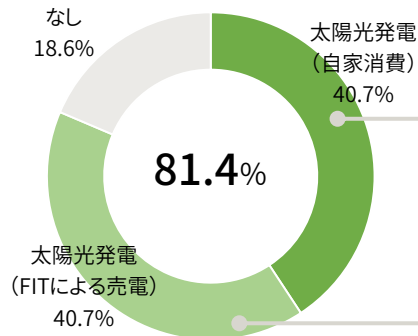
ポートフォリオの95.3%がグリーン適格資産



2021年に再契約したすべての契約でグリーンリース条項を導入

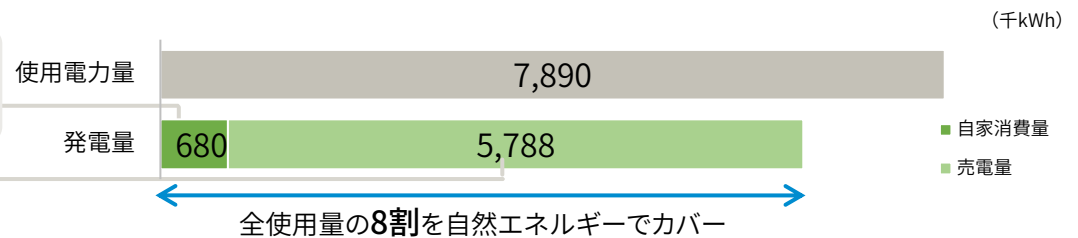


8割超の物件で太陽光発電を導入



自家消費導入5物件のうち、1物件は2021年9月に取得であるため、少なくなっています。

2021年4月～9月までの保有資産の使用電力量と発電量



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

注: 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 — Environment②

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



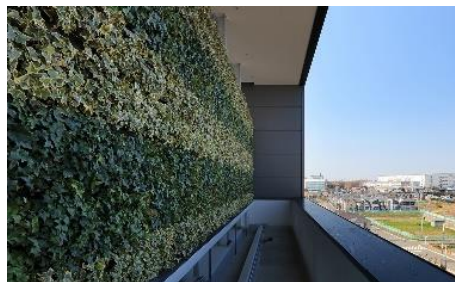
屋根散水設備の設置

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

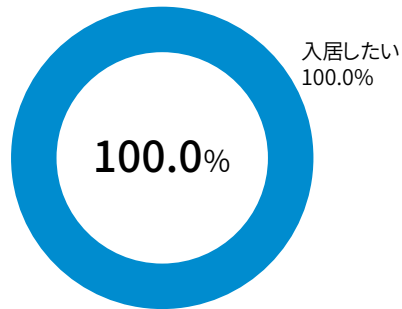


ESGへの取り組み — Social①

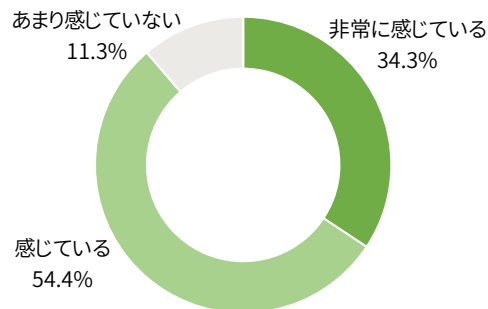
テナントアンケート調査の実施

- テナントの満足度向上・物件価値向上のため、今後も改善策を検討
- テナントにおいてESGや環境への意識が高まっていることを確認

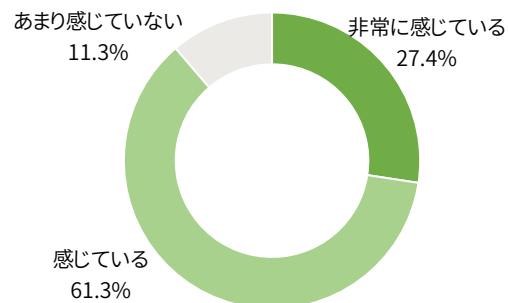
今後もロジスクエアに入居したいと思いますか？



温暖化ガスの削減の観点を取り入れて事業を行う必要性を感じていますか？



ESGの観点を取り入れて事業を行う必要性を感じていますか？



注1: 賃貸面積ベース。

注2: 上記のアンケートは全てのテナントを対象に2021年10~11月に実施。

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(四半期ごと)

本資産運用会社では、年4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。

- 離職率は低い水準で推移

2021年7月期	2020年7月期
7.7% (1名)	0.0% (一名)

ESGへの取り組み — Social②

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 (注)
宅地建物取引士	84.6%
不動産証券化協会認定マスター	53.8%
日本証券アナリスト協会検定会員	23.1%
不動産コンサルティングマスター	15.4%

注: 本投資法人の運営に関与する13名 (2021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への実施に協力
 - 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 ^(注)
CRE	代表取締役社長	亀山 忠秀	722口
本資産運用会社	代表取締役社長	伊藤 毅	1,150口
	常務取締役	岡 武志	61口
	従業員 14名中11名		135口

注：2021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

- 独立系アセットマネジメント会社として創業した経緯から、全従業員がプロパー。採用及び人事評価にCREは関与しない

区分	人数 ^(注)
常勤取締役	2名
従業員	14名
内、CREからの出向者	—
合計	16名

注：2021年12月末日現在。

投資主利益と合致した資産運用報酬体系

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))
売却時報酬	—

次回投資主総会に向け、
1口当たり当期純利益との連動性を高めた
新たな資産運用報酬体系を検討中

3. CREロジスティクスファンド投資法人の特徴

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 100.0%	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 7.9年	賃貸借残存期間 平均 5.0年	シングル比率 65.5%
③ 立地の良さ	首都圏・関西圏比率 96.9%	ICまでの走行距離 平均 2.5km	公共交通機関から徒歩10分以内 87.0%

スポンサーは物流不動産に特化した不動産会社^(注1)

① リーシング力	直接賃貸借契約締結先 1,165社	物流不動産のマスターリース稼働率 98.3%	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 1,578物件 572万㎡	他社からの受託 ^(注2) 約6割	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"> 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。
- 11物件497千㎡(延床面積)超の豊富なパイプラインをすでに確保。

注1:2021年7月末日現在。CREの提供に基づき本資産運用会社を作成。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^(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う。

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。

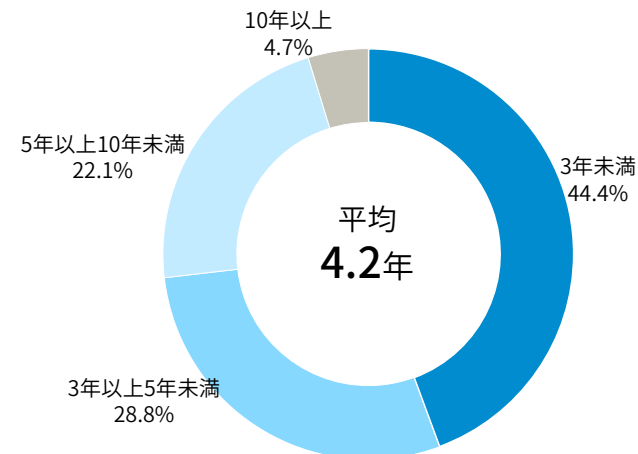
定期借家契約比率



固定賃料比率



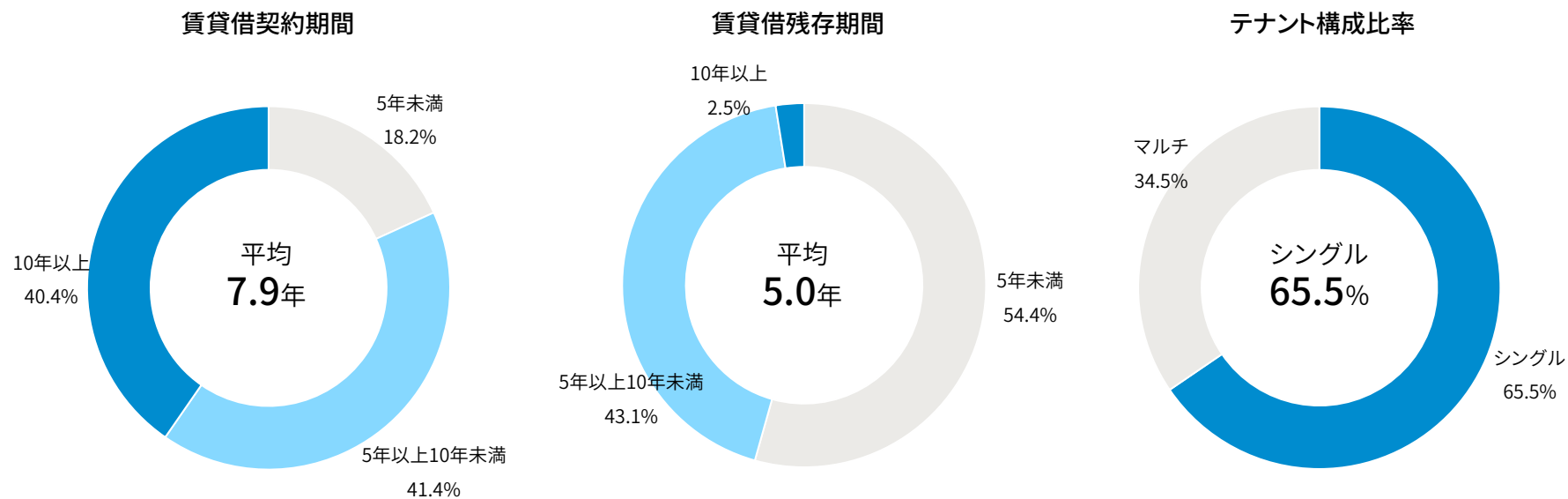
築年数



注：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。

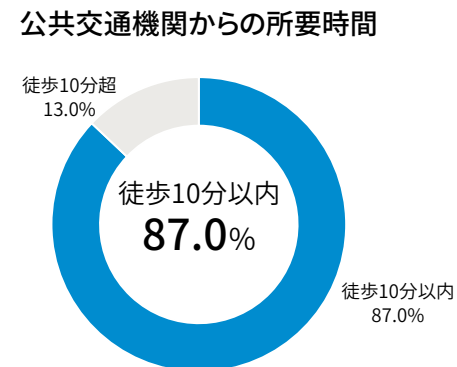
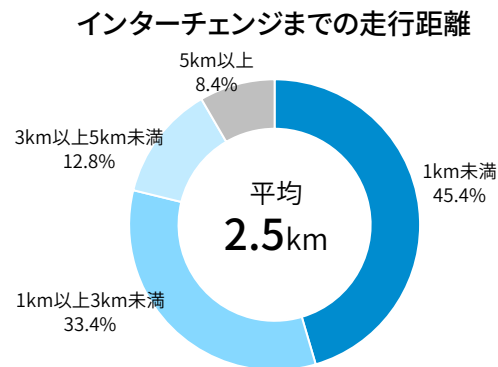
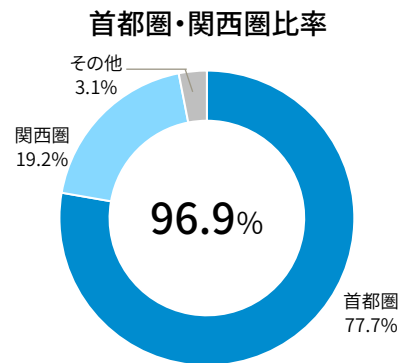
質の高いポートフォリオ ②長期の賃貸借契約

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

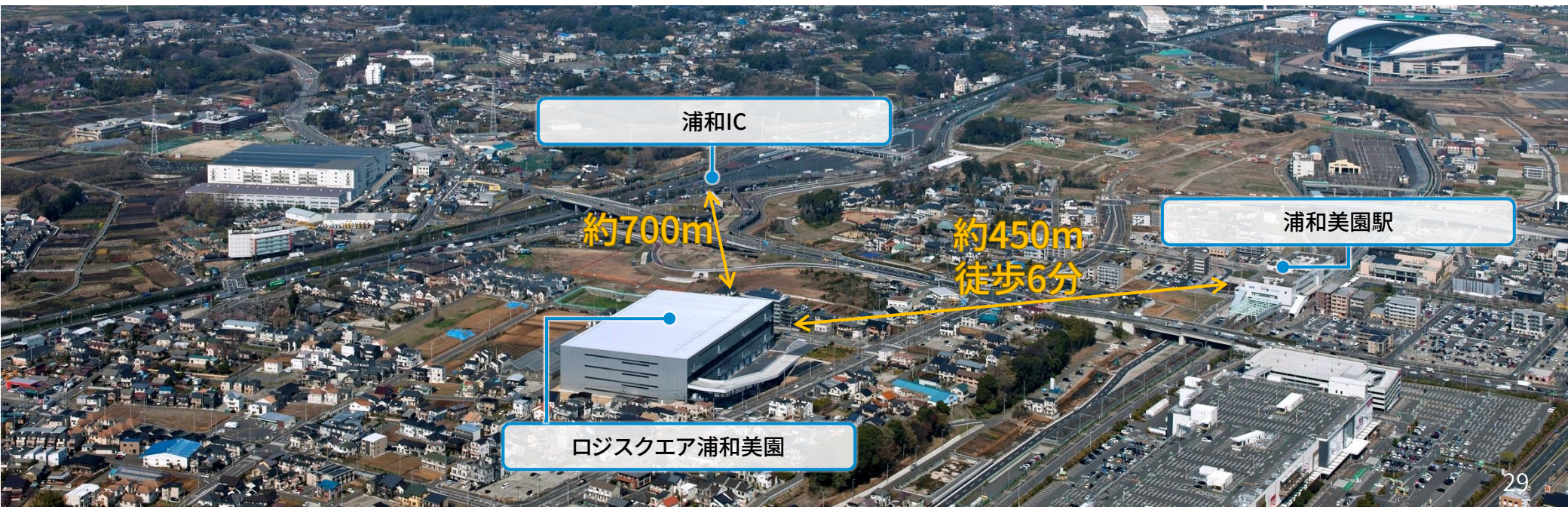
高い需要が見込まれる物流適地を中心に所在し、テナントの労働力確保にも配慮



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。



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

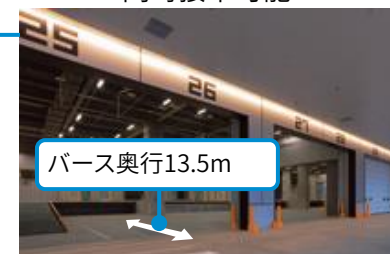
半たわみ性舗装を採用し、
わだち掘れの発生を抑制

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/m²

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



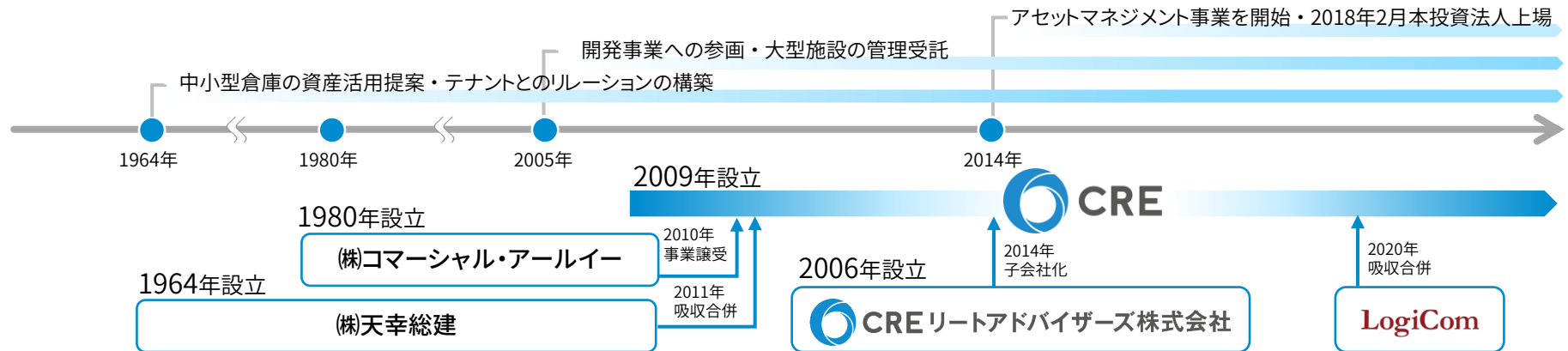
女子トイレに小物入れを設置し、女性従業員が快適に過ごせるよう配慮



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

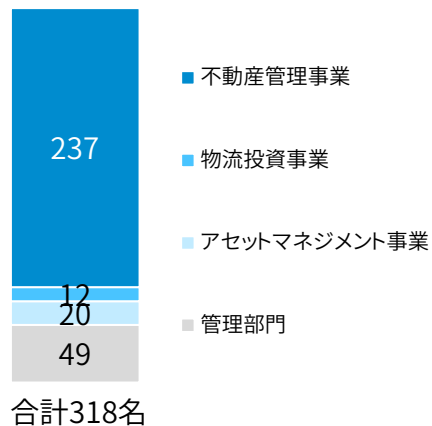
スポンサーは物流不動産に特化した不動産会社

スポンサーであるCREは、日本の物流不動産分野で50年以上の実績を有する



全社員が物流不動産に関与

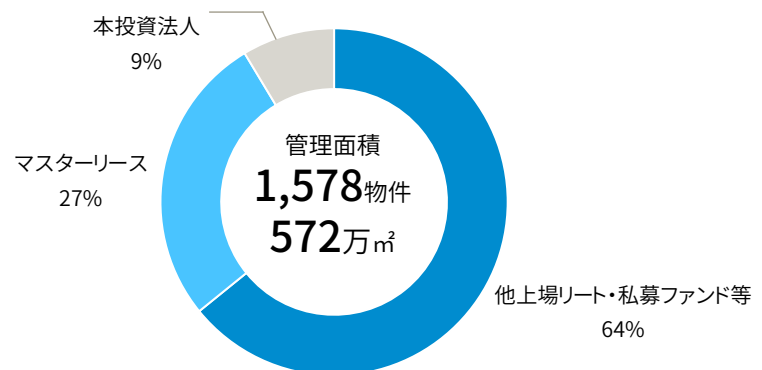
連結従業員数(2021年7月末日現在)



出所:株式会社シーアールイー「2021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^(注)

本投資法人は、スポンサーの572万㎡の管理実績に基づくノウハウを活用可能。

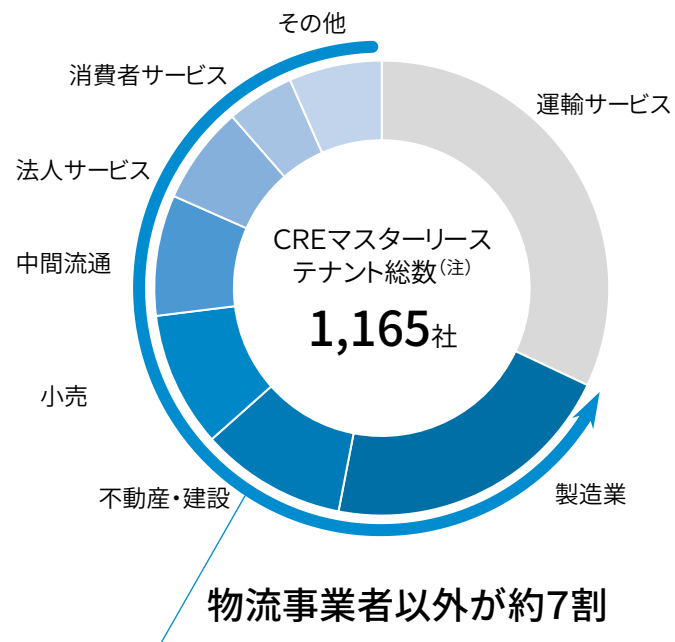


注:2021年7月末日現在。各数値には、物流関連施設以外の不動産のプロパティマネジメント及びマスターリースに係る実績を含みます。

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

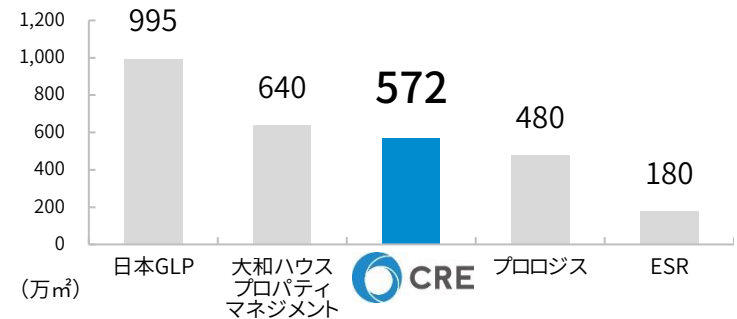
物流事業者に留まらない多様なテナントとの直接契約により成約賃料、増額、減額などの賃料動向を即時に把握

- 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。



注: 2021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、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。

物流施設中心型PM会社^(注1)で3位の管理実績



主要な顧客(注2)

- 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
 - ケネディクス商業リート投資法人
 - ユナイテッド・アーバン投資法人
 - 日本ロジスティクスファンド投資法人
 - 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)
 - 三井物産リアルティ・マネジメント(株)
 - ヤマトホームコンビニエンス(株)
 - 東急不動産リート・マネジメント(株)
- (敬称略、順不同)

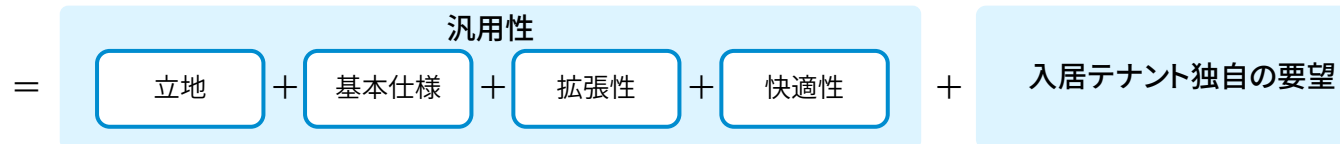
注1: 総合ユニコム株式会社「月刊プロパティマネジメント」(2021年11月号)より本資産運用会社が作成。「物流施設中心型PM会社」とは、受託面積の70%以上が物流施設であるプロパティ・マネジメント会社をいいます。なお、「受託面積」には物流関連施設以外の不動産の管理面積も含んでいます。社名は株式会社を省略。

注2: 株式会社シーアールイー「2021年7月期決算説明資料」より本資産運用会社が作成。

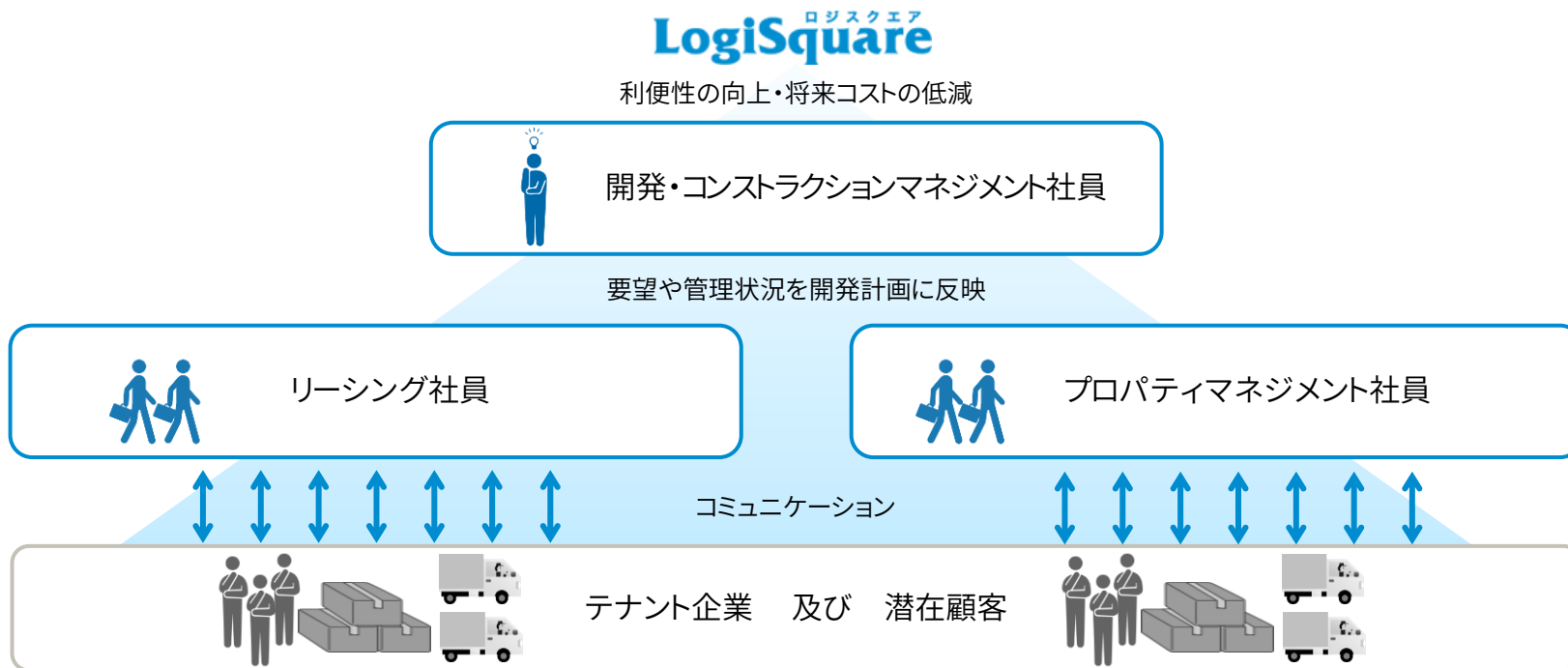
CREの開発力一汎用性を確保し、かつ、テナント要望を取り込んだ開発

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

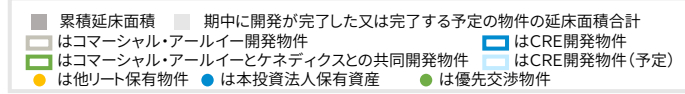
LogiSquare ロジスクエア = CREによって開発されたテナントニーズに応える良質な物流施設



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

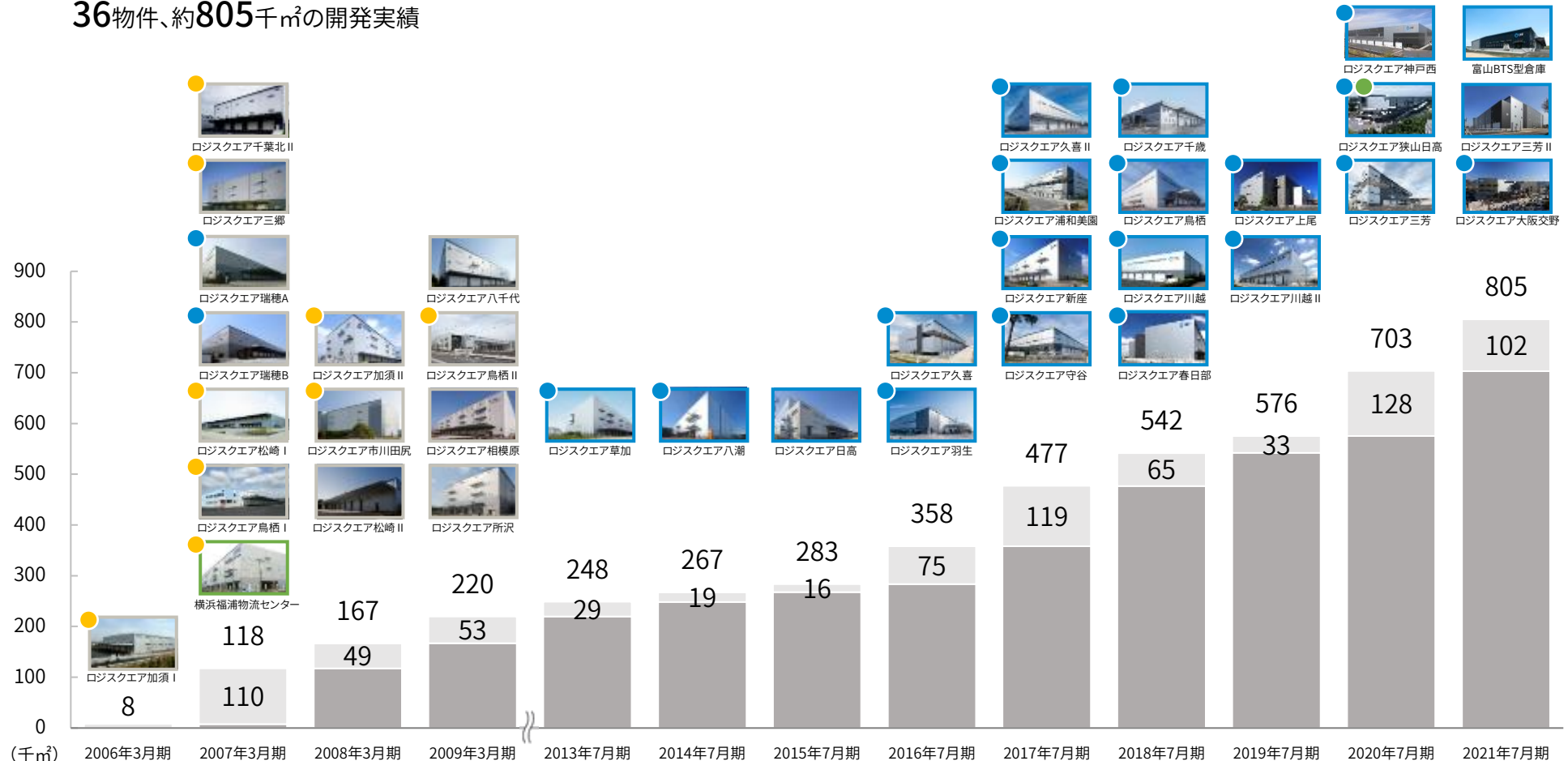


CREの開発力—不動産証券化黎明期より開発



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

36物件、約805千㎡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グループ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2022年2月17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2022年2月17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。

4. 市場環境

ロジスクエア大阪交野

カフェテリアに無料Wi-FiやBGM放送設備を設け働く方々の職場環境の向上に寄与。

市場動向サマリー

直近の市場動向

首都圏

38~40ページ

空室率: **2.03%** 前Q比: **やや改善** (△ 0.24pt)

4Qぶり空室率が好転、2022CYは最大供給

関西圏

38・40ページ

空室率: **1.00%** 前Q比: **やや改善** (△ 0.59pt)

調査以来最高の年間需要

物流施設賃貸需要の高まり

① 物流施設の建替需要

41ページ

東京都市圏の物流施設の約**3割**は築**40~50年**を経過

② 3PL市場・EC市場の拡大

42ページ

3PL市場規模

2010年 1.4兆円 → 2020年 3.3兆円
10年で2.3倍

EC市場規模・EC化率

2010年 7.7兆円 → 2020年 19.2兆円
10年で2.5倍
2.8% → 8.1%

③ 高まる拠点戦略の重要性

43ページ

物流施設を利用するテナント企業の**64%**が物流施設の移転・増設の計画がある

注:各数値の算定方法その他の詳細については後記38~43ページをご参照ください。

市場動向 ① 首都圏・関西圏 (ロジスクエアマーケットレポートより)

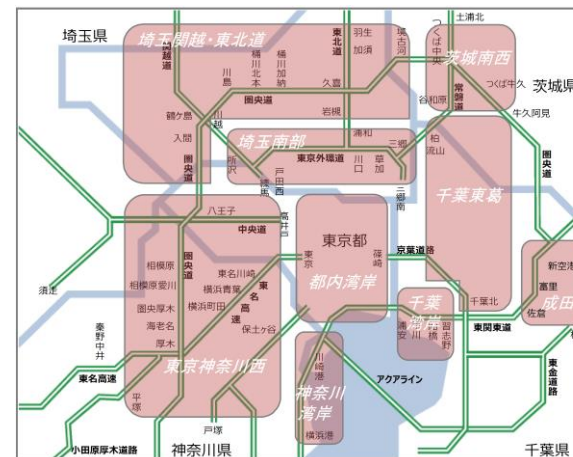
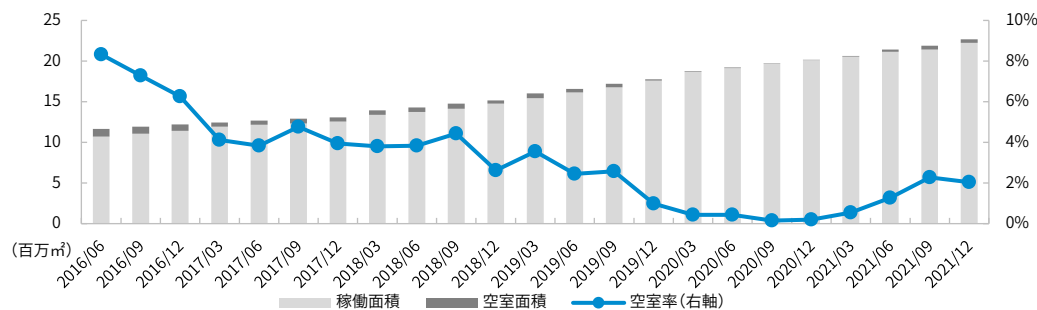
● 空室率 5%未満
■ 空室率 5%以上 10%未満
▲ 空室率 10%以上

首都圏 4Qぶり空室率が好転、2022CYは最大供給

空室率: 2.03% 前Q比: やや改善

空室率は4Qぶりに減少。2.03%と前Qより0.24pt減少した。約24万坪の新規供給は未消化を生じた。一方で既存物件の消化が大きく進んだ結果約2万坪の空室が解消されて空室率は減少した。2021CYの新規供給は76万坪超と調査以来最高。空室率は通年で1.85pt増加した。

2022CYの新規供給は約98万坪と2021CYを30%弱上回る。ストックの14%に相当。首都圏で3番目にストックの多い東京神奈川西エリアの新規供給は2021CYを70%強を上回る約31万坪。ストックの25%強に相当。内定率は3割強との情報がある。大量供給エリアを中心に空室率への影響が懸念される。

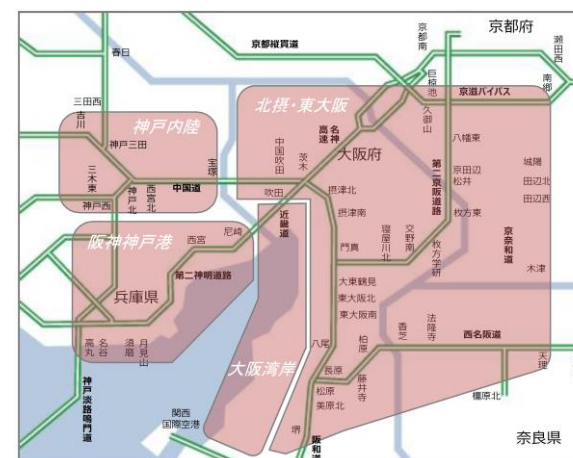
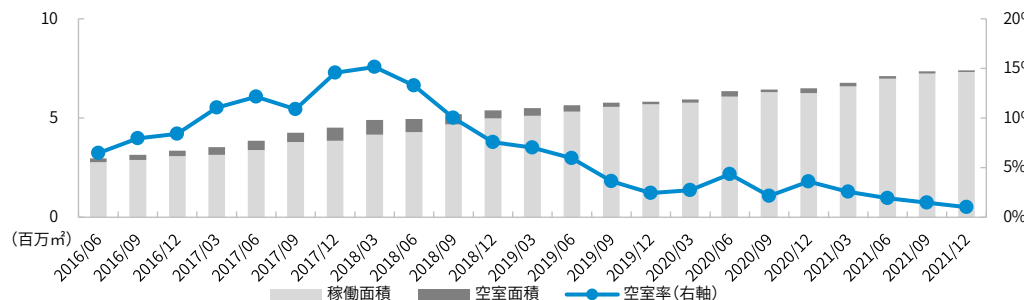


関西圏 調査以来最高の年間需要

空室率: 1.00% 前Q比: やや改善

空室率は1.00%と前Qより0.59pt減少した。約1.5万坪の新規供給は消化され、既存物件も増減の結果、約1万坪の消化が進んだ。2021CYの新規供給は約26.7万坪と調査以来2番目に多い。需要も多く約34.4万坪と調査以来最高。4Q連続で空室率が減少し、通年で好調を維持。

2022CYの計画は調査以来最低の約12.2万坪。2021CYの半分に満たない。神戸内陸エリア以外は供給の計画がない、あるいは減少の見込み。内定率は現時点で4割弱との情報がある。1Qに内定の進んでいない物件があることから、直近で空室率が若干増加する懸念があるが、通年では好調を維持する見込み。



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2021年12月」に基づき本資産運用会社が作成

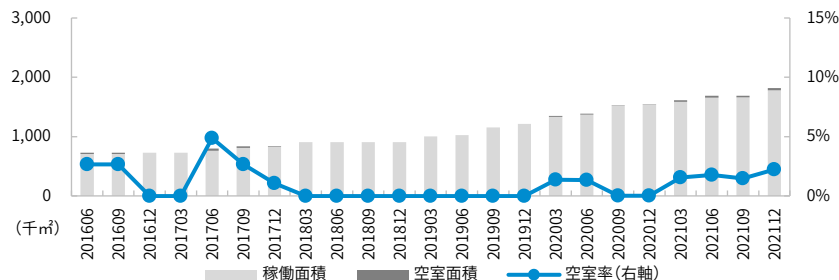
市場動向 ② 埼玉県各エリア (ロジスクエアマーケットレポートより)

埼玉県南部エリア

	新座	浦和美園
草加	八潮	三芳

空室率:2.22% 前Q比:やや悪化

前Qの推察通り、空室率は2.22%と前Qより0.75pt増加した。約3.9万坪の新規供給は約1.2万坪の未消化を生じた。既存物件は8千坪弱の消化が進んだ。2021CYの新規供給は約8.3万坪と2CYぶりに減少。空室率は通年で2.20pt増加した。2022CYの新規供給は約8.3万坪と同水準。内定率は約8割との情報がある。暫くは空室率が大きくは崩れないと推察する。

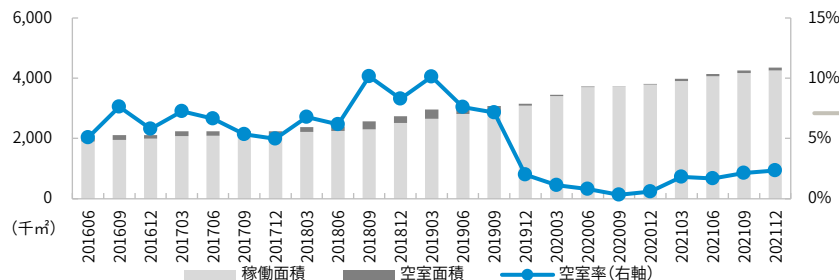


出所:株式会社シーアールイー「倉庫・物流不動産ロジスクエアマーケットレポート2021年12月」に基づき本資産運用会社が作成

埼玉県関越東北道エリア

空室率:2.33% 前Q比:やや悪化

前Qの推察通り、空室率は2.33%と前Qより0.19pt増加した。約2.8万坪の新規供給は約1.5万坪の未消化を生じた。既存物件は約1.1万坪の消化が進んだ。2021CYの新規供給は約16.4万坪と調査以来2番目に大きい。空室率は通年で1.73pt増加した。2022CYの新規供給は約16.8万坪と同水準。内定率は約4割との情報がある。暫くは空室率が大きく崩れないと推察する。

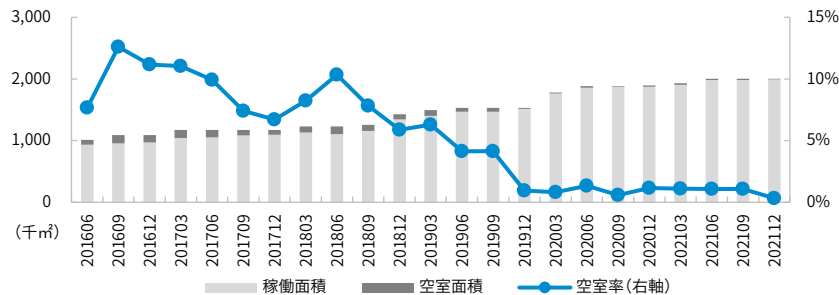


内訳: 埼玉県関越東北道エリア

埼玉県関越道エリア

	川越	瑞穂A
瑞穂B	川越II	狭山日高

空室率:0.32%

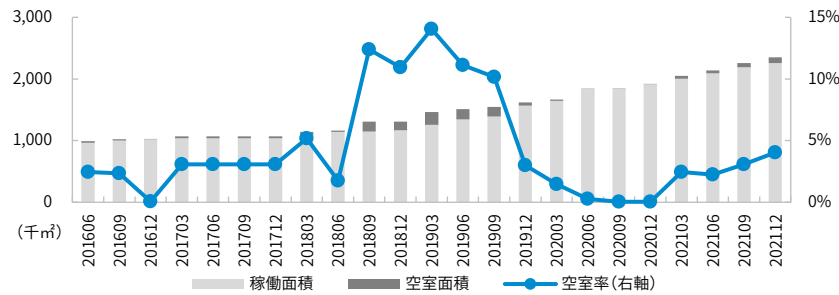


出所:株式会社シーアールイー提供の資料に基づき本資産運用会社が作成

埼玉県東北道エリア

	久喜	羽生
久喜II	春日部	上尾

空室率:4.04%



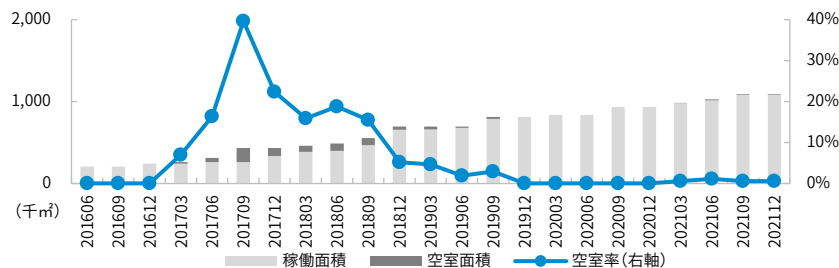
市場動向 ③他各エリア (ロジスクエアマーケットレポートより)

茨城南西エリア

守谷

空室率:0.58% 前Q比:横ばい

空室率は0.58%と前Qから変化はない。
新規供給、既存物件ともに動きはない。
2021CYの新規供給約4.7万坪は消化された。空室率は通年で0.58pt増加した。
2022CYの新規供給は約2.5万坪とほぼ半減する。内定率は6割弱との情報がある。暫くは低い空室率を維持すると推察する。

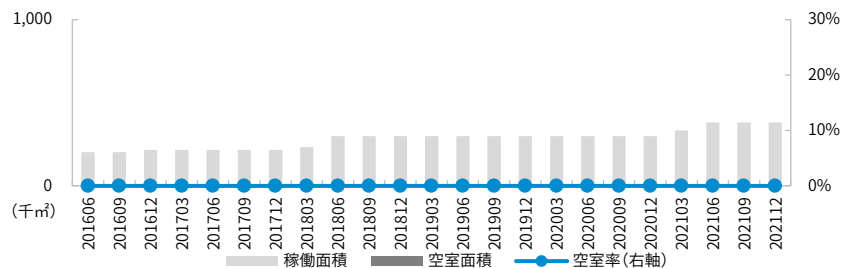


九州鳥栖エリア

鳥栖

空室率:0.00% 前Q比:横ばい

空室率は0.00%と極めて低い水準を維持している。
新規供給と既存物件はともに動きがない。
2021CYの新規供給は約2.5万坪と調査以来最高。ストックの約28%に相当する。
2022CYの新規供給は約3万坪と調査以来最高。内定率は3割に届かないとの情報がある。暫くは低い空室率を維持すると推察する。

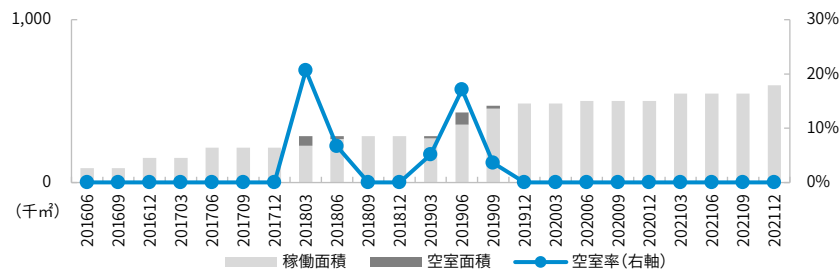


神戸内陸エリア

神戸西

空室率:0.00% 前Q比:横ばい

空室率は0.00%と9Q連続で極めて低い水準を維持している。2021CY4Qの新規供給約1.5万坪は消化された。2021CY通年で新規供給約2.9万坪は消化された。空室率は通年で極めて低い状況を維持している。2022CYの新規供給は約3.6万坪と約25%増加する。内定率は3割強との情報がある。1Qに内定が進んでいない物件があるため、若干空室率が増加する懸念がある。

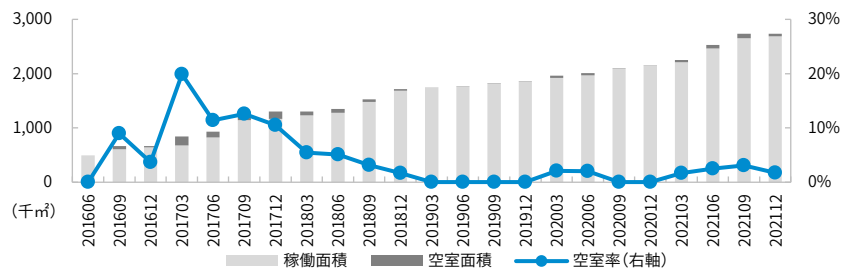


北摂東大阪エリア

大阪交野

空室率:1.74% 前Q比:改善

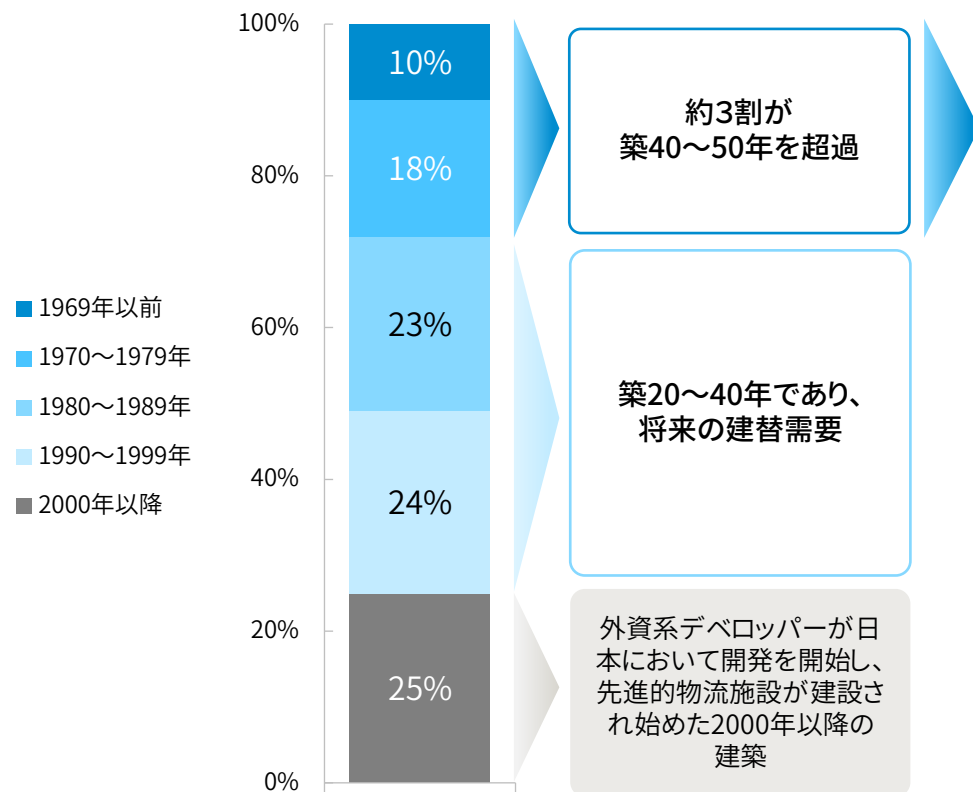
前Qの推察通り、空室率は1.74%と前Qより1.72pt減少した。新規供給はなく、既存物件は約1.1万坪の消化が進んだ。2021CYの新規供給は約17.8万坪とストックの25%以上に相当する。空室率は通年で1.41pt増加した。2022CYの新規供給は約7.7万坪と大きく減少。内定率は5割に届かないとの情報がある。1Qに内定が進んでいない物件があるため、若干空室率が増加する懸念がある。



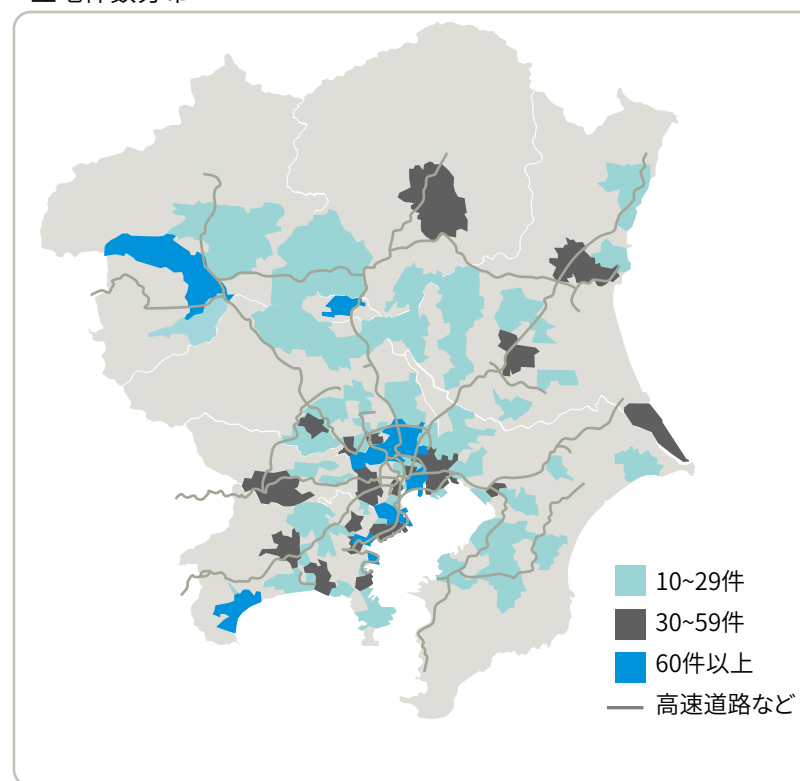
物流施設賃貸需要の高まり ① 物流施設の建替需要

- 東京都市圏^(注1)の物流施設の約3割は、高度経済成長期又はバブル期に建設されており築40～50年を経過。
- 物流施設の税法上の耐用年数は38年^(注2)であり、機能性を求めた建替需要も高まっていると見られる。

東京都市圏全体の物流施設建設年代別の割合



立地件数分布



出所:東京都市圏交通計画協議会「第5回物資流動調査(平成25～26年度)」(調査時点は2013年10月)より本資産運用会社が作成

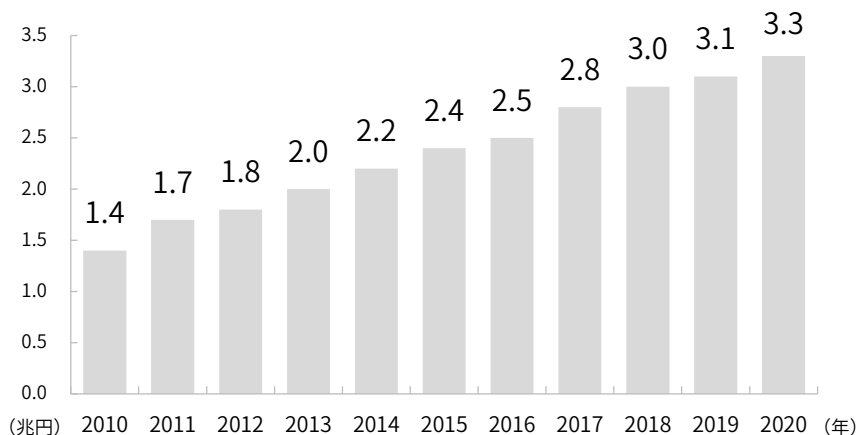
注1:「東京都市圏」は東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県中南部、栃木県南部及び群馬県南部

注2:鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造のもの

物流施設賃貸需要の高まり ②3PL市場・EC市場の拡大

- 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の市場規模は増加。

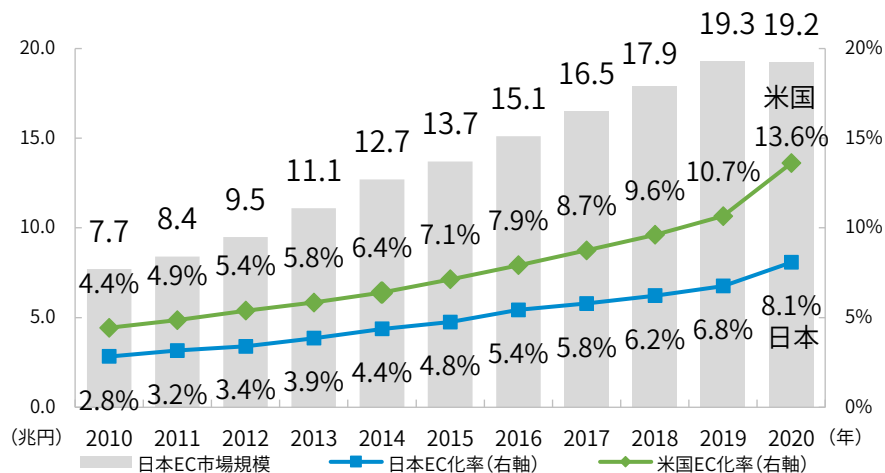
3PL(サードパーティロジスティクス)市場規模



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2021年9月号」

- EC市場規模は年々拡大しているが、我が国のEC化率は米国と比べて低く、上昇余地は大きい。

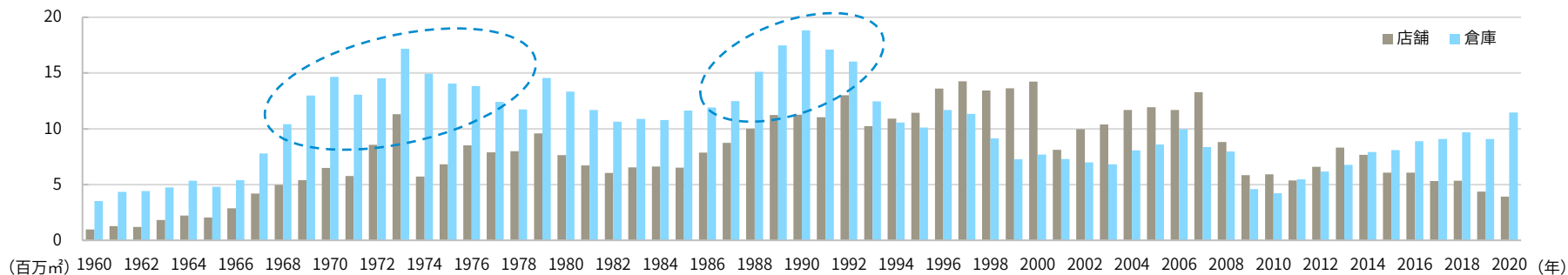
国内BtoC EC市場規模推移



出所: BtoC-ECにおける市場規模と日本EC化率は経済産業省「電子商取引に関する市場調査」、米国EC化率はUnited States Census Bureau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。BtoC-ECにおけるEC化率は、物販系分野における値を記載

- 近年の倉庫の新規着工面積はピーク時の半分程度であり、現在の物流ニーズに対応できる物流施設は不足している。

新規建築着工面積の推移



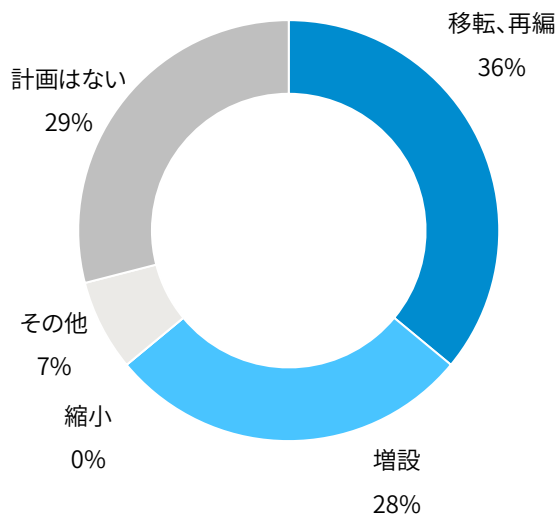
出所:国土交通省「建築着工統計調査報告」、建設省「建築統計年報」より本資産運用会社が作成

物流施設賃貸需要の高まり ③ 高まる拠点戦略の重要性

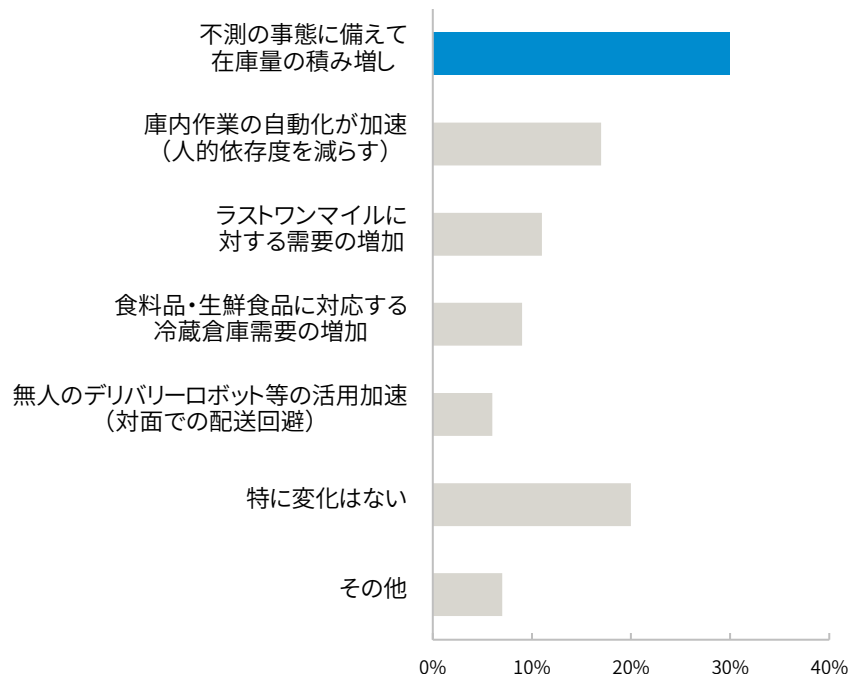
- 物流施設を利用するテナント企業の64%が物流施設の移転・増設の計画がある。

- 新型コロナウイルス感染拡大により物流施設の賃貸需要が増加する可能性。

物流施設の移転・増設などの計画



物流施設を利用するテナント企業が考える
新型コロナウイルス感染拡大が与える中長期的な変化・影響



回答数: 336
 調査期間: 2020年3月4日から2020年3月19日まで
 調査対象: 物流施設を利用するテナント企業
 出所: シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2020」に基づき本資産運用会社が作成

回答数: 361
 調査期間: 2020年3月4日から2020年3月19日まで
 調査対象: 物流施設を利用するテナント企業
 出所: シービーアールイー株式会社「新型コロナ感染拡大が物流に与える影響」に基づき本資産運用会社が作成



5. Appendix

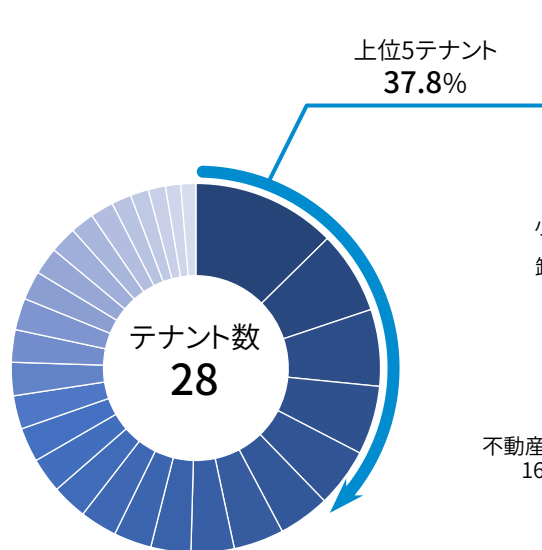


CREが開発した築浅・高稼働の物件で構成されたポートフォリオ

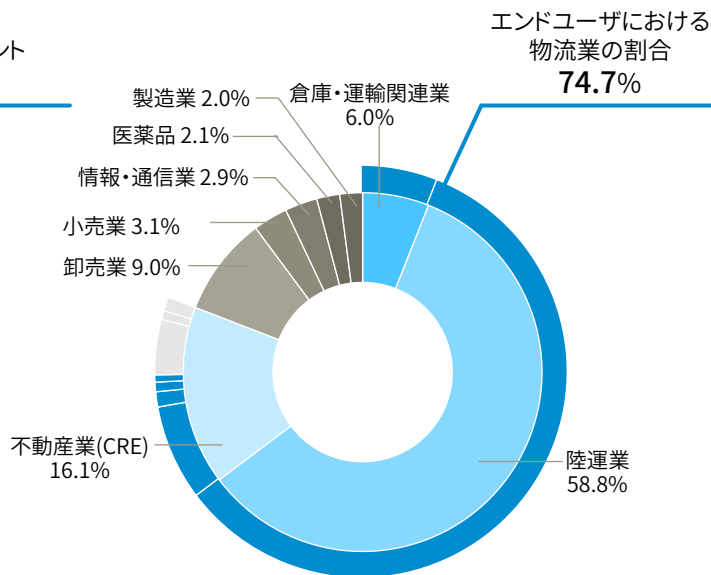
物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り(%)	延床面積(m ²)	築年数 (年)	テナント数 (件)	稼働率 (%)	開発者
M-1	ロジスクエア久喜	埼玉県久喜市	9,759	11,100	4.8	40,907.13	5.6	1	100.0	CRE
M-2	ロジスクエア羽生	埼玉県羽生市	6,830	7,280	5.0	33,999.61	5.5	1	100.0	CRE
M-3	ロジスクエア久喜Ⅱ	埼玉県久喜市	2,079	2,340	5.2	11,511.22	4.9	1	100.0	CRE
M-4	ロジスクエア浦和美園	埼玉県さいたま市	13,060	14,900	4.7	48,738.29	4.8	3	100.0	CRE
M-5	ロジスクエア新座	埼玉県新座市	6,960	7,710	4.9	25,355.82	4.8	1	100.0	CRE
M-6	ロジスクエア守谷	茨城県守谷市	6,157	7,500	5.6	32,904.90	4.7	2	100.0	CRE
M-7	ロジスクエア川越	埼玉県川越市	1,490	1,700	5.1	7,542.56	3.9	1	100.0	CRE
M-8	ロジスクエア春日部	埼玉県春日部市	4,900	5,620	5.1	21,315.54	3.6	1	100.0	CRE
M-9	ロジスクエア草加	埼玉県草加市	8,109	9,130	4.6	28,817.59	8.5	1	100.0	CRE
M-10	ロジスクエア八潮	埼玉県八潮市	5,073	5,650	4.6	19,068.60	7.9	1	100.0	CRE
M-11	ロジスクエア瑞穂A	東京都瑞穂町	2,794	3,170	4.9	13,755.16	14.9	1	100.0	CRE
M-12	ロジスクエア瑞穂B	東京都瑞穂町	3,584	4,010	4.8	16,016.37	14.9	1	100.0	CRE
M-13	ロジスクエア上尾	埼玉県上尾市	4,908	5,280	4.6	19,142.84	2.7	2	100.0	CRE
M-14	ロジスクエア三芳	埼玉県三芳町	11,700	13,000	4.6	37,931.49	1.6	1	100.0	CRE
M-15	ロジスクエア狭山日高	埼玉県飯能市	14,066	14,800	4.4	73,728.44	1.6	1	100.0	CRE
M-16	ロジスクエア川越Ⅱ	埼玉県川越市	3,244	3,440	4.8	14,281.38	2.5	1	100.0	CRE
O-1	ロジスクエア鳥栖	佐賀県鳥栖市	2,823	3,340	5.3	16,739.40	3.9	1	100.0	CRE
O-2	ロジスクエア千歳	北海道千歳市	1,300	1,590	6.6	19,760.00	4.1	1	100.0	CRE
O-3	ロジスクエア神戸西	兵庫県神戸市	3,479	3,700	4.7	16,006.20	1.7	1	100.0	CRE
O-4	ロジスクエア大阪交野	大阪府交野市	22,370	23,300	4.4	76,393.17	1.0	5	100.0	CRE
20物件合計／平均			134,686	148,560	4.7	573,915.71	4.2	28	100.0	—

ポートフォリオの分散状況

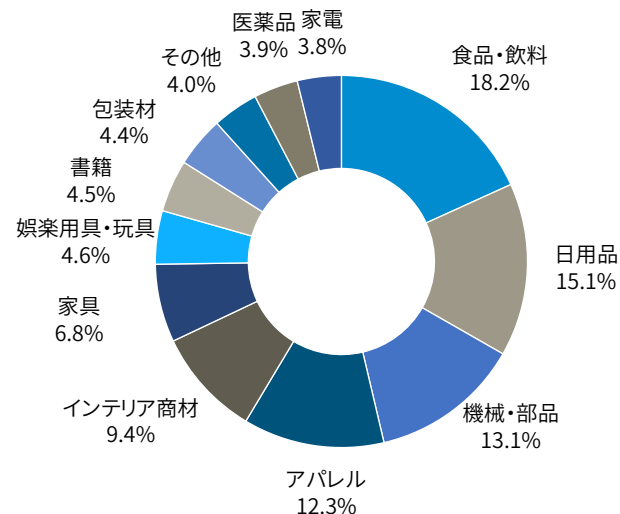
テナント分散



テナント業種^(注3)



テナントの取扱い荷物^(注3)



注1:賃賃面積ベース。

注2:「テナント業種」に係るグラフにおける外円は、エンドユーザ(バススルー型又は賃料固定型マスターリース契約の締結がなされ又は締結が予定されている物件のエンドテナント)の業種を表しています。

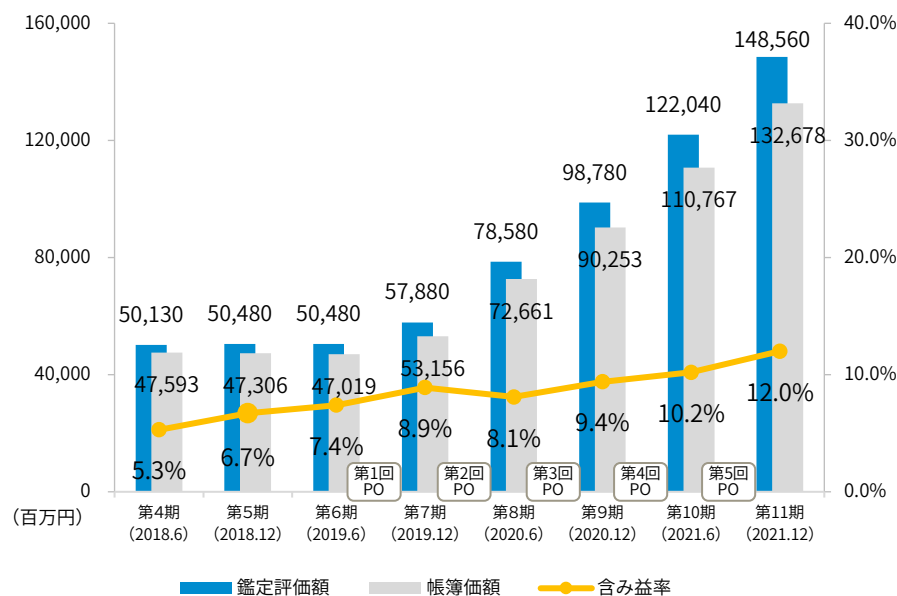
注3:上記各グラフにおけるテナントの業種、エンドユーザの業種及びテナントの取扱い荷物の分類は、本資産運用会社が、賃貸借契約締結時等にテナントに対して行うヒアリング等に基づき、各テナントの主たる取扱い商品・業態を判断した上で行ったものです。したがって、その後の取扱い商品の変化等により、実際の比率と一致するとは限りません。

鑑定評価概要

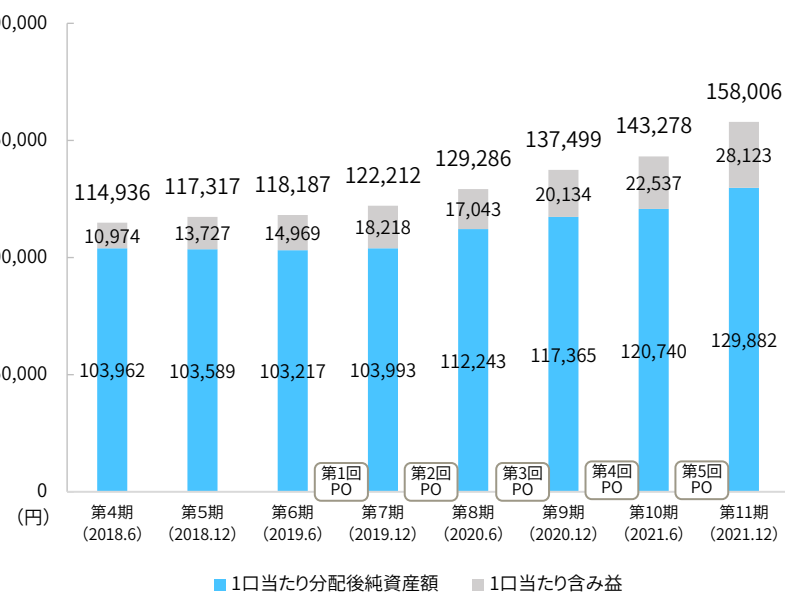
	第10期 (2021年6月期)	第11期 (2021年12月期)	前期比
鑑定評価額	122,040 百万円	148,560 百万円	+ 26,520 百万円
帳簿価額	110,767 百万円	132,678 百万円	+ 21,910 百万円
含み益	11,272 百万円	15,881 百万円	+ 4,609 百万円
含み益率	10.2 %	12.0 %	+ 1.8 %
1口当たりNAV	143,278 円	158,006 円	+ 14,727 円

第11期取得資産の取得によって
+23,300百万円
既存資産の鑑定評価によって
+3,220百万円

鑑定評価額・含み益率推移



1口当たりNAV推移



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11期末 帳簿価額 (百万円)	第11期末 (2021年12月末)		第10期末 (2021年6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	9,090	11,100	4.2	10,800	4.3	+ 300	△ 0.1	2,009	22.1
M-2	ロジスクエア羽生	2016年7月	6,830	6,363	7,280	4.6	7,130	4.7	+ 150	△ 0.1	916	14.4
M-3	ロジスクエア久喜Ⅱ	2018年2月	2,079	1,995	2,340	4.5	2,270	4.6	+ 70	△ 0.1	344	17.3
M-4	ロジスクエア浦和美園	2018年2月	13,060	12,690	14,900	4.1	14,600	4.2	+ 300	△ 0.1	2,209	17.4
M-5	ロジスクエア新座	2018年2月	6,960	6,738	7,710	4.4	7,520	4.5	+ 190	△ 0.1	971	14.4
M-6	ロジスクエア守谷	2018年2月	6,157	5,938	7,500	4.5	6,930	4.5	+ 570	—	1,561	26.3
M-7	ロジスクエア川越	2019年7月	1,490	1,474	1,700	4.3	1,620	4.4	+ 80	△ 0.1	225	15.3
M-8	ロジスクエア春日部	2019年7月	4,900	4,833	5,620	4.2	5,480	4.3	+ 140	△ 0.1	786	16.3
M-9	ロジスクエア草加	2020年2月	8,109	8,151	9,130	3.9	8,890	4.0	+ 240	△ 0.1	978	12.0
M-10	ロジスクエア八潮	2020年2月	5,073	5,109	5,650	3.9	5,500	4.0	+ 150	△ 0.1	540	10.6
M-11	ロジスクエア瑞穂A	2020年2月	2,794	2,834	3,170	4.1	3,100	4.2	+ 70	△ 0.1	335	11.8
M-12	ロジスクエア瑞穂B	2020年2月	3,584	3,612	4,010	4.1	3,930	4.2	+ 80	△ 0.1	397	11.0
M-13	ロジスクエア上尾	2020年7月	4,908	4,894	5,280	4.2	5,150	4.3	+ 130	△ 0.1	385	7.9
M-14	ロジスクエア三芳	2020年7月	11,700	11,612	13,000	4.1	12,700	4.2	+ 300	△ 0.1	1,387	11.9
M-15	ロジスクエア狭山日高	2021年1月	14,066	14,098	14,800	4.0	14,600	4.1	+ 200	△ 0.1	701	5.0
M-16	ロジスクエア川越Ⅱ	2021年1月	3,244	3,255	3,440	4.3	3,380	4.4	+ 60	△ 0.1	184	5.7
O-1	ロジスクエア鳥栖	2018年4月	2,823	2,714	3,340	4.4	3,260	4.5	+ 80	△ 0.1	625	23.0
O-2	ロジスクエア千歳	2020年7月	1,300	1,302	1,590	5.2	1,560	5.3	+ 30	△ 0.1	287	22.1
O-3	ロジスクエア神戸西	2021年1月	3,479	3,499	3,700	4.3	3,620	4.4	+ 80	△ 0.1	200	5.7
O-4	ロジスクエア大阪交野	2021年9月	22,370	22,468	23,300	4.2	—	—	+ 23,300	—	831	3.7
第11期末 合計／平均		—	134,686	132,678	148,560	—	122,040	—	+ 26,520	—	15,881	12.0

投資主の状況

主要な投資主 (2021年12月末日現在)

名称	投資口数 (口)	比率 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	108,085	19.1
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	95,231	16.9
野村信託銀行株式会社(投信口)	27,001	4.8
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	25,293	4.5
株式会社シーアールイー	20,390	3.6
株式会社横浜銀行	10,199	1.8
三菱UFJ信託銀行株式会社	8,884	1.6
JP MORGAN CHASE BANK 380684	8,364	1.5
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	7,431	1.3
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	6,896	1.2
合計	317,774	56.3

所有者別投資主数 (2021年12月末日現在)

	投資主数 (人)	比率 (%)
個人・その他	8,943	95.1
金融機関	75	0.8
その他国内法人	173	1.8
外国人	193	2.1
証券会社	21	0.2
合計	9,405	100.0

所有者別投資口数

