

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2020年3月24日
【計算期間】	第7期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）
【発行者名】	C R E ロジスティクスファンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 伊藤 毅
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門二丁目10番1号
【事務連絡者氏名】	C R E リートアドバイザーズ株式会社 企画部長 戸田 裕久
【連絡場所】	東京都港区虎ノ門二丁目10番1号
【電話番号】	03-5575-3600
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

主要な経営指標等の推移

期		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
営業期間(注1)		自 2016年5月12日 至 2016年12月31日	自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	自 2017年7月1日 至 2017年12月31日	自 2018年1月1日 至 2018年6月30日	自 2018年7月1日 至 2018年12月31日
営業収益	(百万円)	392	462	462	1,186	1,413
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(392)	(462)	(462)	(1,186)	(1,413)
営業費用	(百万円)	186	234	234	518	601
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(131)	(174)	(174)	(372)	(432)
営業利益	(百万円)	206	227	228	668	811
経常利益	(百万円)	160	178	178	523	689
当期純利益	(百万円)	159	177	177	522	688
総資産額	(百万円)	18,544	17,726	17,712	51,380	49,951
(対前期比)	(%)	(-)	(4.4)	(0.1)	(190.1)	(2.8)
純資産額	(百万円)	7,159	7,177	7,177	24,628	24,719
(対前期比)	(%)	(-)	(0.2)	(0.0)	(243.1)	(0.4)
出資総額(純額)	(注2)(百万円)	7,000	7,000	7,000	24,106	24,030
発行済投資口の総口数	(口)	70,000	70,000	70,000	231,150	231,150
1口当たり純資産額	(円)	102,283	102,534	102,540	106,547	106,940
1口当たり当期純利益	(注3)(円)	3,315	2,534	2,539	2,623	2,978
分配総額	(百万円)	159	177	177	597	774
1口当たり分配金額	(円)	2,283	2,534	2,540	2,585	3,351
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(2,283)	(2,534)	(2,540)	(2,259)	(2,979)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(326)	(372)
総資産経常利益率	(注4)(%)	1.7	1.0	1.0	1.5	1.4
(年換算値)	(注5)	(4.0)	(2.0)	(2.0)	(3.1)	(2.7)
自己資本利益率	(注4)(%)	4.5	2.5	2.5	3.3	2.8
(年換算値)	(注6)	(10.3)	(5.0)	(4.9)	(6.6)	(5.5)
自己資本比率	(注7)(%)	38.6	40.5	40.5	47.9	49.5
(対前期増減)		(-)	(1.9)	(0.0)	(7.4)	(1.6)
有利子負債額	(百万円)	10,990	10,100	10,100	25,350	23,820
総資産有利子負債比率	(注8)(%)	59.3	57.0	57.0	49.3	47.7
配当性向	(注9)(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
投資物件数	(件)	2	2	2	7	7
総賃貸可能面積	(注10)(㎡)	74,889.40	74,889.40	74,889.40	209,574.98	209,574.98
期末テナント数	(注11)(件)	2	2	2	10	10
期末稼働率	(注12)(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
当期減価償却費	(百万円)	115	112	112	251	287
当期資本的支出額	(百万円)	-	-	0	-	0
賃貸NOI	(注13)(百万円)	376	400	400	1,065	1,267

期		第 6 期	第 7 期
営業期間(注 1)		自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日	自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日
営業収益	(百万円)	1,411	1,580
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(1,411)	(1,580)
営業費用	(百万円)	693	752
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(532)	(570)
営業利益	(百万円)	718	828
経常利益	(百万円)	597	687
当期純利益	(百万円)	596	686
総資産額	(百万円)	49,717	55,960
(対前期比)	(%)	(0.5)	(12.6)
純資産額	(百万円)	24,541	27,741
(対前期比)	(%)	(0.7)	(13.0)
出資総額(純額)	(注 2) (百万円)	23,944	27,054
発行済投資口の総口数	(口)	231,150	259,250
1口当たり純資産額	(円)	106,169	107,005
1口当たり当期純利益	(注 3) (円)	2,580	2,670
分配総額	(百万円)	682	780
1口当たり分配金額	(円)	2,952	3,012
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(2,580)	(2,647)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(372)	(365)
総資産経常利益率	(注 4) (%)	1.2	1.3
(年換算値)	(注 5)	(2.4)	(2.6)
自己資本利益率	(注 4) (%)	2.4	2.6
(年換算値)	(注 6)	(4.9)	(5.2)
自己資本比率	(注 7) (%)	49.4	49.6
(対前期増減)		(0.1)	(0.2)
有利子負債額	(百万円)	23,820	26,719
総資産有利子負債比率	(注 8) (%)	47.9	47.7
配当性向	(注 9) (%)	100.0	100.0
投資物件数	(件)	7	9
総賃貸可能面積	(注10) (㎡)	209,574.98	238,433.08
期末テナント数	(注11) (件)	10	12
期末稼働率	(注12) (%)	100.0	100.0
当期減価償却費	(百万円)	287	316
当期資本的支出額	(百万円)	-	-
賃貸NOI	(注13) (百万円)	1,166	1,325

(注 1) 営業期間（以下「事業年度」又は「計算期間」ということがあります。）は、毎年 1 月 1 日から 6 月30日まで、及び 7 月 1 日から 12 月 31 日まで（以下、各営業期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。）の各 6 か月間ですが、第 1 期営業期間は設立の日（2016 年 5 月12 日）から 2016 年 12 月 31 日までの 234 日間です。また、第 1 期の実質的な資産運用期間は 2016 年 7 月 27 日から 2016 年 12 月 31 日までの 158 日間です。

(注 2) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注 3) 1 口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。

なお、潜在投資口調整後 1 口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注 4) 第 1 期は 2016 年 7 月 27 日より実質的な運用を開始したため、実質的な運用日数により年換算した数値を括弧書きで記載しています。

(注 5) 総資産経常利益率 = 経常利益 / { (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 } × 100

なお、第 1 期については実質的な運用開始日（2016 年 7 月 27 日）を期首とみなし計算しています。

(注 6) 自己資本利益率 = 当期純利益 / { (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 } × 100

なお、第 1 期については実質的な運用開始日（2016 年 7 月 27 日）を期首とみなし計算しています。

(注 7) 自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注 8) 総資産有利子負債比率 = 期末有利子負債 / 期末総資産額 × 100

(注 9) 配当性向 = 分配金総額（利益超過分配金は含まない） / 当期純利益 × 100

(注 10) 「総賃貸可能面積」とは、各信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるもののうち、本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。なお、駐車場契約及びその他収入に係る契約に基づく面積は含まれません。

(注 11) 「期末テナント数」とは、各期末現在における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数を記載しています。なお、その他収入に係る契約に基づくテナント数は含まれません。

- (注12)「期末稼働率」とは、各期末現在における各物件の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しています。
- (注13)賃貸NOI＝不動産賃貸事業損益（不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用）＋当期減価償却費
- (注14)営業収益等に消費税等は含まれていません。
- (注15)本書に記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額については表示単位未満を切捨てて記載し、面積、年数及び比率については表示単位未満を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額、面積、年数又は比率の合計が一致しない場合があります。

事業の状況

() 当期の概況

(イ) 本投資法人の主な推移

C R E ロジスティクスファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、C R E リートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2016年5月12日に設立され、2018年2月7日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3487）。当期（2019年12月期）においては、2物件（ロジスクエア川越及びロジスクエア春日部）、取得価格合計6,390百万円を追加取得し、当期末時点で本投資法人が保有する資産は9物件、取得価格総額54,115百万円となっています。

(ロ) 運用環境と運用実績

わが国経済は、米中貿易摩擦、英国のEU離脱、中東地域における政情不安といった外的要因を背景に、緩やかな回復が続いていた景気の先行きに不透明感が生じています。一方、J-REIT市場の環境については、日本銀行による継続的な金融緩和政策を受けて、安定的な分配金利回りを期待できるJ-REIT市場に投資資金が流入し、東証REIT指数は当期を通じて堅調に推移しました。また、物流事業に係る事業環境として、サプライ・チェーン・マネジメント（注1）の高度化や通信販売・電子商取引の拡大とそれらに伴う宅配取扱個数の増加、3PL（サードパーティロジスティクス）（注2）事業者の利用の拡大等を背景として、物流不動産に対する需要は引き続き強く、今後も増加すると見込まれます。加えて、こうした市場の拡大に伴い物流不動産の利用者のすそ野が広がっている結果として、大規模な物流不動産だけではなく、高いスペックを有しつつ、多様な施設機能や規模を有する物流不動産への需要も高まっており、更には昨今の人手不足の観点から庫内作業を請け負う人員の確保が困難となっていることから、雇用が容易な立地に存する物流不動産への需要が特に高まっています。

このような状況下、本投資法人は、保有9物件について、株式会社シーアールイー（以下「C R E」といいます。）と連携し、適切な管理運営のもと着実に運用を行っており、当期末時点のポートフォリオ全体の稼働率は100.0%と良好な稼働状況を維持しています。

（注1）「サプライ・チェーン・マネジメント」とは、部品メーカー、セットメーカー、流通業、顧客の間の物の流れを鎖（チェーン）のようにみなし、物をよどみなく供給（サプライ）する効率経営手法をいいます。以下同じです。

（注2）「3PL（サードパーティロジスティクス）」とは、荷主企業に代わって、最も効率的な物流戦略の企画立案や物流システムの構築の提案を行い、かつ、それを包括的に受託し、実行することをいいます。以下同じです。

(ハ) 資金調達の概要

本投資法人は、2019年7月16日に一般募集による新投資口の発行により3,196百万円を調達し、当期末時点の出資総額（純額）は27,054百万円となりました。また、資産取得にあわせ、2019年7月16日に2,900百万円を借入れにより調達し、当期末時点の借入金残高は26,719百万円となりました。この結果、総資産のうち借入金が占める割合（以下「LTV」といいます。）は47.7%となりました。

(ニ) 業績及び分配の概要

前述の運用の結果、当期の運用実績として、営業収益は1,580百万円、営業利益は828百万円、経常利益は687百万円、当期純利益は686百万円となりました。

また、分配金につきましては、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。））の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益分配金は2,647円となりました。これに加え、本投資法人は投資法人規約に定める分配の方針に従い、原則として每期継続的に利益を超えた金銭の分配を行っていくこととしています。これに基づき、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして当期の減価償却費の30%にほぼ相当する額である94,626,250円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は365円となりました（注）。

（注）各保有資産に係る建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用と中長期修繕費用を合計した額の6ヶ月平均額は24百万円です。本投資法人は、現在の経済環境、不動産市場や賃貸市場の動向等及び本投資法人の財務状態等を考慮した結果、

かかる利益を超えた金銭の分配について、本投資法人の保有資産価値及び財務の健全性が維持される範囲内であると判断し、実施することを決定しています。なお、当期の利益超過分配金は、その支払時に出資総額から控除されることとなります。

（ ） 次期の見通し

（イ）今後の運用方針

本投資法人は、首都圏（注１）を中心とするテナントニーズに応える良質な物流関連施設（注２）への投資を重点的に行います。昨今、市場構造の変化に伴い物流不動産の利用者のニーズは多様化しており、物流不動産の利用者の個別のニーズに合致した必要十分な機能を有することでテナントニーズに応える良質な物流関連施設を取得し、保有・運用することが、本投資法人の運用戦略の独自性につながるものと、本投資法人は考えています。

本投資法人は、物流不動産分野において50年以上の事業経験を有するC R E グループ（注３）の総合力（注４）を活かし、テナントニーズに応える良質な物流関連施設への投資により、安定的なキャッシュ・フローを創出し、投資主価値の向上を目指します。

（注１）「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県、群馬県及び山梨県を指します。以下同じです。

（注２）本投資法人が考える「テナントニーズに応える良質な物流関連施設」とは、テナントニーズを満たすために必要である、立地、基本仕様、拡張性及び快適性を備えた物流関連施設をいいます。以下同じです。

（注３）「C R E グループ」とは、C R E 及びそのグループ会社をいいます。C R E グループは、C R E 並びにその子会社及び関連会社で構成されます。以下同じです。

（注４）C R E グループは、管理・運営（土地の有効活用の提案、マスターリース、プロパティマネジメント（以下「PM」ということがあります。）及びリーシング）から開発（取得・企画・コンストラクションマネジメント（開発プロジェクトにおける品質、工期、コスト等の管理をいいます。以下同じです。）・売却）、保有・運用（運用・外部取得）までの物流不動産に係るトータルサービスの提供を特徴とするC R E グループの独自のノウハウを有しており、これを「C R E グループの総合力」ということがあります。

a．長期安定的な資産運用

C R E が、テナントニーズに応える立地、基本仕様、拡張性及び快適性を備え、賃料水準の適切なバランスを図った上で物流関連施設の開発を行うことにより、長期間の賃貸借契約を締結することができ、安定的なキャッシュ・フローの創出が期待できると本投資法人は考えています。

本投資法人は、賃貸借契約期間の長い物件を中心に取得・運用していくことにより中長期的に安定したキャッシュ・フローの確保を図ります。また、C R E グループが有するこのような様々な運営・管理ノウハウを活用し、顧客満足度を高めながらコスト削減を推進し、テナント退去後の空室リスクを低減することで長期安定的な運用を目指します。

b．外部成長戦略

物流不動産専門デベロッパーであるC R E グループとのスポンサーサポート契約により、本投資法人は、C R E が自社で開発し保有する物流関連施設の全てについて取得する機会の提供を受け（注）、強力な外部成長を推進することができるものと考えています。

本投資法人は、スポンサーサポート契約を通じて、C R E グループの物流不動産に関する運営、リーシング、開発、投資等に関する豊富な実績と経験により培われたノウハウに基づくパイプラインサポートを最大限活用して、外部成長の実現を目指します。

（注）スポンサーサポート契約に定める適用除外事由に該当する場合を除きます。

c．財務方針

本投資法人は、中長期的な収益の維持・向上を目的とし、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とします。本投資法人は、長期賃貸借契約を中心に構成されるポートフォリオの特性に合わせ、LTVの水準及びマーケット環境を考慮しながら、希薄化に留意した上で新投資口発行を機動的に実施し、また主として長期固定金利による借入金を活用することで、長期的安定性に重点を置いた財務運営を遂行します。

また、本投資法人のLTVの水準は45%程度とし、原則として50%を上限としますが、資産の取得等に伴い、一時的に50%を超えることがあります。

物流関連施設は、土地建物価格に占める建物価格比率が高いという特性を有し、減価償却費が他のアセットクラスに比較して高めに計上される傾向にあります。一方、本投資法人のポートフォリオの平均築年数（注）は2.8年と極めて浅く、資本的支出がほとんど発生しないことが見込まれます。そこで、本投資法人は、修繕や資本的支出への活用他、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、原則として每期継続的に利益を超えた金銭を分配する方針です（以下「継

「継続的な利益超過分配」といいます。）。継続的な利益超過分配の水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を目途にして、総合的に判断して決定します。

（注）当期末保有資産9物件の築年数（不動産登記簿上の新築年月から、当期末までの年数をいいます。）を取得価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。

（ロ）決算後に生じた重要な事実

a．新投資口の発行

本投資法人は、2020年1月7日及び2020年1月15日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については2020年1月21日に払込みが完了しています。この結果、2020年1月21日現在、出資総額（純額）は39,173,228,000円、発行済投資口の総口数は347,250口となっています。

（公募による新投資口発行）

発行新投資口数	88,000口
発行価格	1口当たり142,837円
発行価格の総額	12,569,656,000円
発行価額	1口当たり137,709円
発行価額の総額	12,118,392,000円
払込期日	2020年1月21日
分配金起算日	2020年1月1日

（資金使途）

上記の公募に係る調達資金については、下記「c．資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金の一部に充当しました。

b．資金の借入れ

本投資法人は、下記「c．資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、以下の資金借入れを実行しました。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利 率	借 入 実行日	借入方法	返済期日	返済 方法	摘 要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,100	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+ 0.45% （注1）	2020年 2月3日	2020年1月30日付 で締結の個別貸付 契約に基づく借入れ	2025年 1月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,100						
	株式会社日本政策投資銀行	850						
	三井住友信託銀行株式会社	800						
	株式会社西日本シティ銀行	700						
	株式会社福岡銀行	650	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+ 0.50% （注2）	2020年 2月3日	2020年1月30日付 で締結の個別貸付 契約に基づく借入れ	2026年 1月30日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	400						
	株式会社三井住友銀行	800						
	株式会社みずほ銀行	700						
	株式会社西日本シティ銀行	500						
	株式会社日本政策投資銀行	450						
	株式会社福岡銀行	350						
	三井住友信託銀行株式会社	300						
	株式会社りそな銀行	300						
	合 計	9,000	-	-	-	-	-	-

（注1）別途スワップ契約の締結により、借入利率は実質的に0.570%で固定されています。

（注2）別途スワップ契約の締結により、借入利率は実質的に0.639%で固定されています。

c．資産の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権を取得しました。なお、取得価格は、取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

不動産等の名称	取得日	取得価格	所在地
ロジスクエア草加	2020年2月3日	8,109百万円	埼玉県草加市
ロジスクエア八潮	2020年2月3日	5,073百万円	埼玉県八潮市
ロジスクエア瑞穂A	2020年2月3日	2,794百万円	東京都西多摩郡瑞穂町
ロジスクエア瑞穂B	2020年2月3日	3,584百万円	東京都西多摩郡瑞穂町
合 計	-	19,560百万円	-

（2）【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき、投資法人の資産を主として特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的とします（規約第2条）。本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等資産（注1）（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規

則」といいます。)第105条第1号へに定める不動産等資産をいいます。以下同じです。)に投資を行うことを通じてその資産の運用を行い、不動産等(後記「2投資方針(2)投資対象 投資対象とする資産の種類(イ)不動産等」に掲げる資産の総称をいいます。以下同じです。)及び不動産対応証券(後記「2投資方針(2)投資対象 投資対象とする資産の種類(ロ)不動産対応証券」に掲げる資産の総称をいいます。以下同じです。)に投資します(規約第30条、第32条)。

本投資法人は、不動産等又は不動産対応証券のうち、主たる用途を、物流関連施設(注2)とするもの(物流関連施設が所在する底地(借地権が設定された土地)を含みます。)を主な投資対象とします。なお、本投資法人は、将来の物流関連施設の開発を目的として、物流関連施設以外の施設が所在する底地を投資対象とすることがあります(規約第31条)。

本投資法人は、投信法第198条第1項及び規約第41条第1項の規定に基づき、その資産の運用に係る業務を本資産運用会社に全て委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で2016年5月17日に締結された資産運用委託契約(その後の変更を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。)の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程としてC R E ロジスティクスファンド投資法人運用ガイドライン(以下「運用ガイドライン」といいます。)(注3)を制定しています。

(注1)「不動産等資産」とは、不動産、不動産の賃借権、地上権、再生可能エネルギー発電設備、公共施設等運営権、これらの資産のみを信託する信託の受益権又は海外不動産保有法人の発行済株式(投信法施行規則第105条第1号へに定めるもの)に限り、)の総称をいいます。なお、「再生可能エネルギー発電設備」とは、電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法(平成23年法律第108号。その後の改正を含みます。)第2条第3項に規定する再生可能エネルギー発電設備(不動産に該当するものを除きます。)をいい、「公共施設等運営権」とは、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成11年法律第117号。その後の改正を含みます。)第2条第7項に規定する公共施設等運営権をいいます。以下同じです。

(注2)「物流関連施設」とは、不動産を構成する建物が物品の輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工及び情報提供の各機能から構成される企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設の用途(以下「物流施設用途」といいます。)のみで構成される単一施設若しくは不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち物流施設用途の床面積が最大である複合施設又は不動産を構成する建物が消費者との間の寄託契約に基づき物品の保管の用途(以下「寄託保管用途」といいます。)のみで構成される単一施設若しくは不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち寄託保管用途の床面積が最大である複合施設をいい、これらに付帯する設備及び事務所を含みます。以下同じです。

(注3)運用ガイドラインは、本資産運用会社の判断により、規約に定める本投資法人の資産運用の基本方針の最適な実現を目指し、かつ今後の諸要因の動向、変化等を勘案し、これに機動的に対応するため、規約及び資産運用委託契約に定める範囲内において、変更されることがあります。

投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、本投資法人の資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型の投資口を発行します。本投資法人の資産運用は、投信法上の資産運用会社である本資産運用会社に全て委託してこれを行います。

（注１）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者などの一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

投資法人にはその機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されています。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認など、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「（４）投資法人の機構 投資法人の統治に関する内容」をご参照ください。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「２投資方針（１）投資方針」及び同「（２）投資対象」をご参照ください。

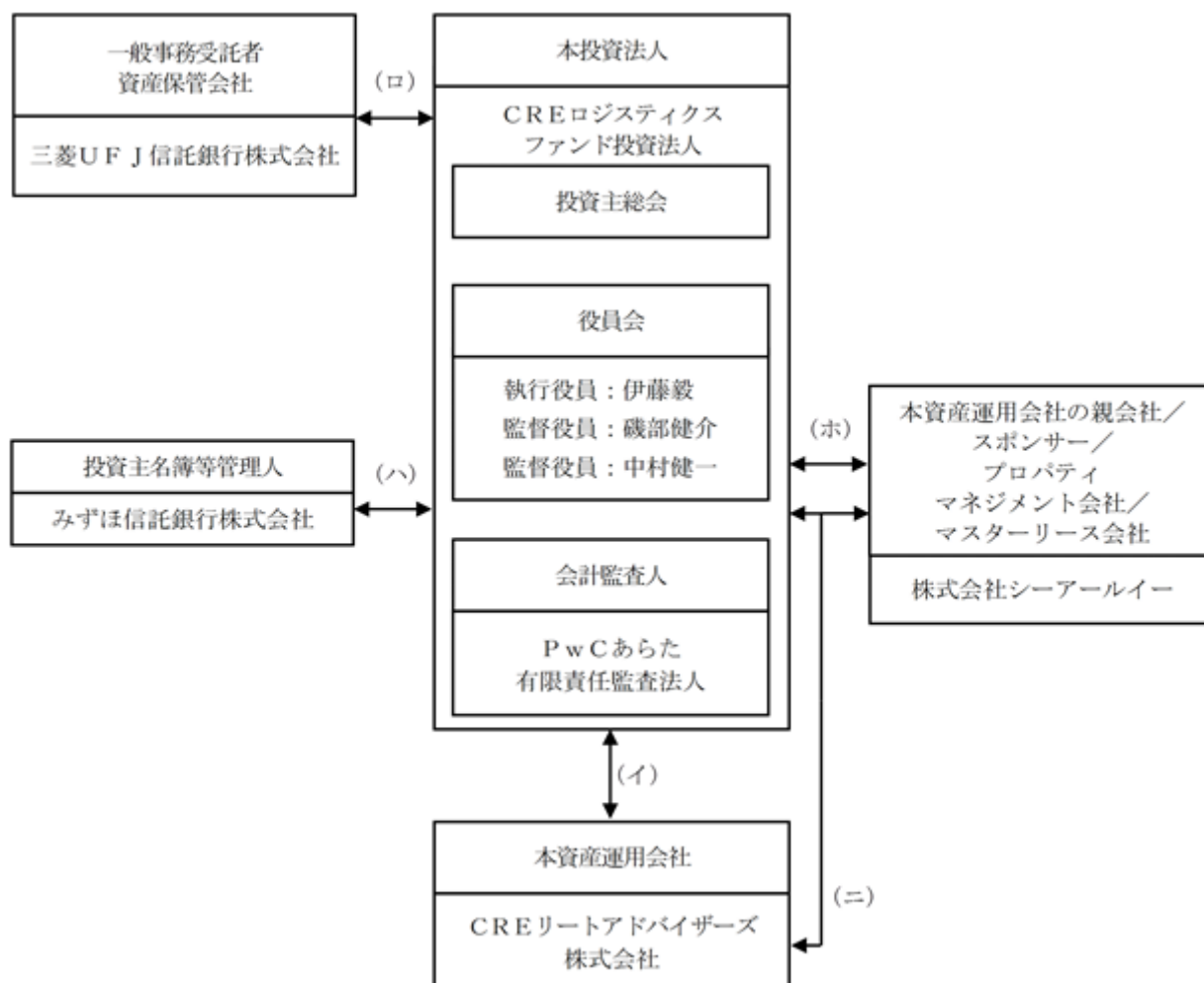
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「２投資方針（３）分配方針」をご参照ください。

登録投資法人は、内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業を営む金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。）にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「（３）投資法人の仕組み」をご参照ください。

（注２）本投資法人は、不動産等を運用財産とする匿名組合出資持分その他の投資ビークルに投資することがあります。

(3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み図



(イ) 資産運用委託契約

(ロ) 一般事務委託契約 / 資産保管業務委託契約

(ハ) 事務委託契約 (投資口事務受託契約)

(ニ) スポンサーサポート契約

(ホ) プロパティマネジメント業務委託契約 / マスターリース契約

(注) 「マスターリース」とは、信託受託者又は本投資法人がマスターレシー（転貸人）に賃貸し、マスターレシーがエンドテナント（転借人）に転貸することであり、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式をパススルー型マスターリース、転貸借稼働率の変動にかかわらず、一定の賃料を受け取る方式を賃料固定型マスターリースといいます。以下同じです。

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	C R E ロジスティクス ファンド投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等資産に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	C R E リートアドバイザーズ株式会社	本投資法人との間で2016年5月17日付で資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、規約及び規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、（イ）本投資法人の資産の運用に係る業務、（ロ）本投資法人の資金調達に係る業務、（ハ）本投資法人への報告業務、及び（ニ）その他本投資法人が随時委託する上記（イ）から（ハ）までに関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会（以下、単に「役員会」ということがあります。）に出席して報告を行うことを含みます。）です。
一般事務受託者 資産保管会社	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	本投資法人との間で2016年5月17日付で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約（いずれもその後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の一般事務受託者として、一般事務委託契約に基づき、（イ）機関の運営に関する事務（ただし、投資主名簿等管理人に委託する事務を除きます。）、（ロ）計算に関する事務、（ハ）会計帳簿の作成に関する事務及び（ニ）納税に関する事務を行います（投信法第117条第4号、第5号及び第6号）。 また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第1項）。
投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人との間で2016年5月17日付で事務委託契約（投資口事務受託契約）（その後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の一般事務受託者として、同契約に基づき、（イ）投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、（ロ）投資証券の発行に関する事務、（ハ）機関の運営に関する事務（ただし、投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書の作成並びに投資主総会受付事務補助に関する事務に限ります。）、（ニ）投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、（ホ）投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務を行います（投信法第117条第2号、第3号、第4号及び第6号）。
本資産運用会社の親会社 スポンサー プロパティマネジメント会社 マスターリース会社	株式会社シーアールイー （注）	本投資法人及び本資産運用会社の間で2017年9月26日付で締結したスポンサーサポート契約（その後の変更を含みます。）に基づき、優先的売買交渉権の付与を含むスポンサーサポートの提供を行います。詳細については、後記「2 投資方針（1）投資方針 基本方針（ハ）本投資法人の特徴 c . 明確な外部成長戦略（C R E との強力なスポンサーサポート契約）」をご参照ください。また、保有資産の全てについて、信託受託者との間のプロパティマネジメント業務委託契約に基づき、プロパティマネジメント会社となっています。更に、ロジスクエア久喜、ロジスクエア羽生、ロジスクエア久喜、及びロジスクエア新座を除く保有資産の全てについて、信託受託者との間のマスターリース契約に基づき、マスターリース会社となっています。

（注）C R E は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める本投資法人の特定関係法人（以下「特定関係法人」といいます。）に該当します。

匿名組合出資等の仕組み

本投資法人は、本書の提出日現在において、匿名組合出資持分等に出資は行っていません。

（４）【投資法人の機構】

投資法人の統治に関する内容

（イ）機関の内容

本投資法人の執行役員は、１名以上、監督役員は２名以上（ただし、執行役員の員数に１を加えた数以上とします。）とされています（規約第18条）。

本書の提出日現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員１名、監督役員２名、全ての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

a．投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会の決議によって決定されます。本投資法人の投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、投信法第93条の２第２項に定める決議（特別決議）は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上にあたる多数をもって行われます。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、規約に定められています（規約第６章「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、2019年９月15日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの９月15日及び同日以後遅滞なく招集します。また、本投資法人は、必要があるときは随時投資主総会を招集することができます（規約第９条）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得る必要があります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第１項）。

b．執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第１項、第５項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務の委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結又は契約内容の変更、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた一定の職務の執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第２項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。

また、役員会は、一定の職務の執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その過半数をもって行われます（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第23条）。

投信法の規定（投信法第115条第１項、会社法第369条第２項）及び本投資法人の役員会規程において、決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は議決に加わることができないこと並びにその場合には当該執行役員及び監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠り本投資法人に損害を与えた場合はこれを賠償する責任を負いますが（投信法第115条の６第１項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の６第７項）により、規約をもって、執行役員又は監督役員の投信法第115条の６第１項の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとしています（規約第21条）。

c. 会計監査人

本投資法人は、PwCあらた有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の2第1項）とともに、執行役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

会計監査人は、その任務を怠り本投資法人に損害を与えた場合はこれを賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、会計監査人の投信法第115条の6第1項の責任について、会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとしています（規約第29条）。

（ロ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人の役員会は、全ての執行役員及び監督役員により構成され（投信法第112条）、少なくとも3か月に1回以上開催されるものと定められていますが（投信法第109条第3項）、実際の運営においては、本投資法人は、毎月1回程度、定時役員会を開催します。役員会においては、法令で定められた事項の承認に加え、執行役員による自己の業務の執行状況の報告や、本資産運用会社の役職員から業務執行状況の詳細についての報告等が行われています。

また、役員会規程上、役員会は、必要がある場合には、随時開催することができるとされています。

（ハ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

a. 監督役員による監督

各監督役員は、各々が執行役員の職務執行の監督を職責としていますが、毎月1回程度開催される役員会の席上、執行役員及び本投資法人の関係法人から、本投資法人の業務や投資資産の状況について報告を求めるとともに、必要な調査を行うことにより、監督機能を果たします。

b. 会計監査人との相互連携

監督役員及び会計監査人は、定期的に、会計監査人による監督役員に対する監査報告会を実施し、監査の経過及び内容についての報告を行い、会計監査人と監督役員との相互連携を図っています。

（ニ）投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

a. 本資産運用会社に対する管理体制

本投資法人の執行役員は、本資産運用会社から資産運用に関する業務執行状況の報告を3か月に1回以上受けることとしています。

本投資法人は、毎月1回程度開催される役員会に、必要に応じ本資産運用会社の役職員又は担当者を出席させ、業務の状況等について報告を求めています。これらにより、本投資法人は本資産運用会社の業務執行状況を管理する体制を維持しています。

なお、本投資法人の資産運用を行う本資産運用会社に係る、本書の提出日現在における運用体制の詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第4関係法人の状況 1 資産運用会社の概況（2）運用体制」をご参照ください。

b. 本資産運用会社以外の関係法人に対する管理体制

本投資法人は、資産保管会社である三菱UFJ信託銀行株式会社から資産保管業務（保管対象資産の保管状況を含みます。）の執行状況の報告を3か月に1回以上受けることとしており、また、本投資法人の請求により、資産保管会社から委託事務の執行状況を報告させることができることとしています。

また、本投資法人は、投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社から委託事務の処理に関して事務委託契約書（投資口事務受託契約書）の定めるところにより報告を受けることとしています。

更に、本投資法人は、一般事務受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社から一般事務の執行状況の報告を3か月に1回以上受けることとしており、また、本投資法人の請求により、一般事務受託者から委託事務の執行状況を報告させることができることとしています。

これらにより、本投資法人は資産保管会社、投資主名簿等管理人及び一般事務受託者の業務執行状況を管理する体制を維持しています。

（ホ）投資運用の意思決定機構及び投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

投資運用の意思決定機構及び投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況の詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第4関係法人の状況 1 資産運用会社の概況（2）運用体制 投資運用の意思決定機構」及び同「投資運用に関するリスク管理体制」をご参照ください。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の提出日現在）

出資総額（純額）（注１）	39,078,601,750円
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	347,250口

最近５年間に於ける発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 （口）		出資総額（純額） （注１） （百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年５月12日	私募設立	2,000	2,000	200	200	（注２）
2016年７月26日	私募増資	68,000	70,000	6,800	7,000	（注３）
2018年２月６日	公募増資	161,150	231,150	17,106	24,106	（注４）
2018年９月20日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	—	231,150	75	24,030	（注５）
2019年３月22日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	—	231,150	85	23,944	（注６）
2019年７月16日	公募増資	28,100	259,250	3,196	27,140	（注７）
2019年９月12日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	—	259,250	85	27,054	（注８）
2020年１月21日	公募増資	88,000	347,250	12,118	39,173	（注９）
2020年３月19日	利益を超える 金銭の分配 （出資の払戻し）	—	347,250	94	39,078	（注10）

（注１）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

（注２）本投資法人の設立に際して、１口当たり発行価格100,000円にて投資口を発行しました。

（注３）１口当たり発行価格100,000円にて、私募により新投資口を発行しました。

（注４）１口当たり発行価格110,000円（発行価額106,150円）にて、公募により新投資口を発行しました。

（注５）2018年８月14日開催の本投資法人役員会において、第４期（2018年６月期）に係る金銭の分配として、１口当たり326円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年９月20日よりその支払を開始しました。

（注６）2019年２月18日開催の本投資法人役員会において、第５期（2018年12月期）に係る金銭の分配として、１口当たり372円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年３月22日よりその支払を開始しました。

（注７）１口当たり発行価格117,975円（発行価額113,740円）にて、公募により新投資口を発行しました。

（注８）2019年８月13日開催の本投資法人役員会において、第６期（2019年６月期）に係る金銭の分配として、１口当たり372円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年９月12日よりその支払を開始しました。

（注９）１口当たり発行価格142,837円（発行価額137,709円）にて、公募により新投資口を発行しました。

（注10）2020年２月14日開催の本投資法人役員会において、第７期（2019年12月期）に係る金銭の分配として、１口当たり365円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年３月19日よりその支払を開始しました。

（６）【主要な投資主の状況】

（2019年12月31日現在）

氏名又は名称	住 所	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口 数に対する所有投資 口数の割合(%) (注)
日本トラスティ・サービス信託 銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	53,750	20.73
日本マスタートラスト信託銀行 株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	30,920	11.93
株式会社シーアールイー	東京都港区虎ノ門二丁目10番1号	28,790	11.11
福岡地所株式会社	福岡市博多区住吉一丁目2番25号	7,500	2.89
野村信託銀行株式会社(投信 口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	7,225	2.79
資産管理サービス信託銀行株式 会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	5,624	2.17
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号 常任代理人 三菱UFJ銀行	5,426	2.09
近畿産業信用組合	大阪市中央区淡路町二丁目1番3号	4,380	1.69
株式会社横浜銀行	横浜市西区みなとみらい三丁目1番1号	3,917	1.51
三菱UFJ信託銀行株式会社	千代田区丸の内一丁目4番5号	3,896	1.50
合 計		151,428	58.41

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位を四捨五入して記載しています。

2【投資方針】

（１）【投資方針】

基本方針

（イ）本投資法人の基本理念

本投資法人は、首都圏を中心とするテナントニーズに応える良質な物流関連施設への投資を重点的に行います。昨今、市場構造の変化に伴い物流不動産の利用者（物流事業者（倉庫業者を含みます。以下同じです。）、荷主等を含みます。以下同じです。）のニーズは多様化しており、物流不動産の利用者の個別のニーズに合致した必要十分な機能を有することでテナントニーズに応える良質な物流関連施設を取得し、保有・運用することが、本投資法人の運用戦略の独自性につながるものと、本投資法人は考えています（本投資法人が考える「テナントニーズに応える良質な物流関連施設」の特徴については、後記「（二）ロジスクエア（テナントニーズに応える良質な物流関連施設）の特徴」をご参照ください。）。

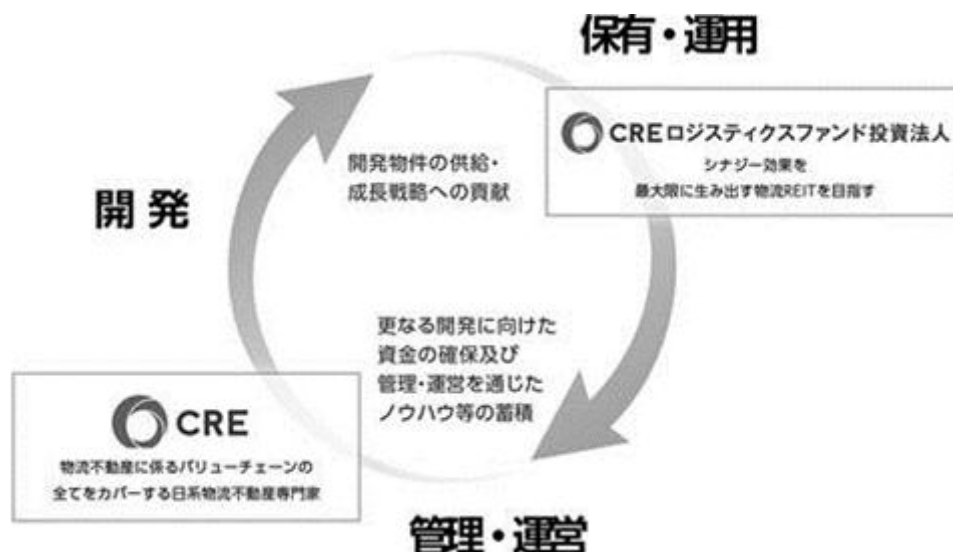
本投資法人は、物流不動産分野において50年以上の事業経験を有するC R E グループの総合力を活かし、テナントニーズに応える良質な物流関連施設への投資により、安定的なキャッシュ・フローを創出し、投資主価値の向上を目指します。

（ロ）本投資法人とC R E グループとの強力なコラボレーション

本投資法人は、C R E との間でスポンサーサポート契約（以下「スポンサーサポート契約」といいます。）を締結しており、当該契約の活用により、C R E グループの総合力が生み出す「テナントニーズに応える良質な物流関連施設」を取得し、保有・運用することで、投資主価値の最大化のみならず、物流不動産の利用者ひいては日本の物流機能の発展に貢献することを目指します。

他方では、C R E は、良質な物流関連施設の開発とそれらの管理・運営に関する業務の拡大を通じて、物流不動産市場の更なる進化に貢献することを目指します。

< C R E グループとのコラボレーション >



本投資法人は、「保有・運用」の機能に特化し、主にC R E が開発したテナントニーズに応える良質な物流関連施設の取得を行います。これにより、C R E は更なる開発に向けた資金の確保ができます。本投資法人から資金を得たC R E が良質な物流関連施設の開発を促進し、本投資法人にこれらの物件を供給することによって、本投資法人はその成長戦略を推進することができます。

また、本投資法人は、その保有物件の管理・運営をC R E に対して委託することにより、C R E に管理・運営に関するノウハウ等が更に蓄積され深化することが期待でき、本投資法人は、そのようなC R E の管理・運営能力を最大限に取り込むことも可能となると考えています。

(ハ) 本投資法人の特徴

本投資法人は、本投資法人を特徴づけるものとして、以下の戦略があると考えています。

- a. ロジスクエアに重点をおいたポートフォリオ（テナントニーズを満たすために必要である立地、基本仕様、拡張性及び快適性を備えている良質な物流関連施設に投資）

ロジスクエアとは、C R E 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関連施設を指す名称です。テナントニーズに応える良質な物流関連施設とは、テナントニーズを満たすために必要である、立地、基本仕様、拡張性及び快適性を備えた施設と、本投資法人は考えます。本投資法人は良質な物流関連施設であるロジスクエアへ重点投資することで、長期安定的な運用を実現するポートフォリオの構築を目指します。



- b. 長期安定的な資産運用（長期賃貸借契約とC R E の高い管理能力）

本投資法人は、原則として運用資産については長期賃貸借契約を締結することにより安定的なキャッシュ・フローを創出し、更に、C R E の管理・運営能力により管理コストの圧縮、平準化を進め、C R E のテナントリーシング能力により、テナント退去後の空室リスクを低減することで長期安定的な運用を目指します。

- c. 明確な外部成長戦略（C R E との強力なスポンサーサポート契約）

本投資法人は、C R E とのスポンサーサポート契約により、C R E が自社で開発し保有する物流関連施設の全てについて取得する機会の提供を受けます（注）。

（注）スポンサーサポート契約に定める適用除外事由に該当する場合は除きます。

スポンサーサポート契約の概要は、以下のとおりです。

< バイブラインサポート >

■ 優先的売買交渉権の付与

・C R E は、自ら又は自らが出資割合の全部を出資（匿名組合出資を含みますがこれに限られません。）している特別目的会社（以下「サポート会社SPC」といいます。）が本契約締結日（2017年9月26日をいいます。以下同じです。）現在保有する国内の適格不動産等（本投資法人の投資基準に適合する主たる用途を物流関連施設とする不動産等（物流関連施設が所在する底地（借地権が設定された土地）を含みます。）をいいます。以下同じです。）及び本契約締結日以降に保有することになる国内の適格不動産等（いずれも開発中のものを含みます。）について、当該適格不動産等を売却しようとする場合に、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を優先的に提供し、優先的に売買交渉をする権利（以下「優先的売買交渉権」といいます。）を自ら又は当該サポート会社SPCをして、本投資法人のために本資産運用会社に対して付与します。また、C R E は、自らが出資割合の一部を出資（匿名組合出資を含みますがこれに限られません。）している特別目的会社（以下「サポート会社SPC（一部出資）」といいます。）が本契約締結日現在保有する国内の適格不動産等及び本契約締結日以降に保有することになる国内の適格不動産等（いずれも開発中のものを含みます。）についての優先的売買交渉権を自ら又は当該サポート会社SPC（一部出資）をして、本投資法人のために本資産運用会社に対して付与するよう最大限努力します。ただし、C R E が当該サポート会社SPC（一部出資）の意思決定権限を実質的に有しているときは、自ら又は当該サポート会社SPC（一部出資）をして、本資産運用会社に対し、優先的売買交渉権を付与するものとします。

・C R E は、C R E を除くC R E グループ（本スポンサーサポート契約においては、C R E 及びC R E の連結子会社（連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和51年大蔵省令第28号）第2条第4号に定める連結子会社を総称していいます。）をいい、本資産運用会社、本投資法人及びC R E が匿名組合出資を行う特別目的会社を除きます。）又はC R E を除くC R E グループが出資割合の全部を出資し若しくは不動産等のアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社（以下、総称して「その他のC R E グループ会社」といい、本資産運用会社及び本投資法人は含まれません。）が本契約締結日現在保有する国内の適格不動産等及び本契約締結日以降に保有することになる国内の適格不動産等（いずれも開発中のものを含みます。）について、その他のC R E グループ会社をして（又は当該その他のC R E グループ会社に代わり自ら）、本投資法人のために本資産運用会社に対して優先的売買交渉権を付与します。また、C R

Eは、C R Eを除くC R Eグループが出資割合の一部出資（匿名組合出資を含むがこれに限られません。）している特別目的会社（以下「その他のC R Eグループ会社（一部出資）」といいます。）が本契約締結日現在保有する国内の適格不動産等及び本契約締結日以降に保有することになる国内の適格不動産等（いずれも開発中のものを含みます。）について、当該その他のC R Eグループ会社（一部出資）をして（又は当該その他のC R Eグループ会社（一部出資）に代わり自ら）、本投資法人のために本資産運用会社に対して出資又は保有割合に応じた当該不動産等の割合に対する優先的売買交渉権を付与するよう最大限努力します。ただし、C R Eグループが当該その他のC R Eグループ会社（一部出資）の意思決定権限を実質的に有しているときは、自ら又はその他のC R Eグループ会社（一部出資）をして（又はC R Eグループをして）、本資産運用会社に対し、優先的売買交渉権を付与するものとします。なお、その他のC R Eグループ会社又はその他のC R Eグループ会社（一部出資）が本投資法人又は本資産運用会社との間で物件情報の提供に関し別途の契約等を締結している場合には、当該契約等に定めるところによるものとし、本 ．の規定は、当該その他のC R Eグループ会社又はその他のC R Eグループ会社（一部出資）に対して適用しません。

．なお、以下の事由がある場合には、優先的売買交渉権の付与は行われません。

C R E若しくはサポート会社SPC、サポート会社SPC（一部出資）並びにその他のC R Eグループ会社及びその他のC R Eグループ会社（一部出資）（以下、サポート会社SPC、サポート会社SPC（一部出資）、その他のC R Eグループ会社及びその他のC R Eグループ会社（一部出資）を総称して「サポート会社SPC等」といいます。）が、第三者との共同事業に基づき開発・取得した適格不動産等で、当該第三者に譲渡又は優先交渉権を付与することをあらかじめ合意している場合

適格不動産等の共有持分、C R Eグループが出資割合の一部出資（匿名組合出資を含みますがこれに限られません。）している特別目的会社の出資持分を一定の条件の下で他の共有者、出資者に譲渡又は優先交渉権を付与することを、C R E若しくはサポート会社SPC等が他の共有者又は出資者との間であらかじめ合意している場合

C R E若しくはサポート会社SPC等が行政機関の要請に基づいて当該適格不動産等を売却する場合

C R E若しくはサポート会社SPC等が当該適格不動産等を取得する前からその売却について第三者との協議を開始している場合及び当該適格不動産等の開発中にテナント候補者とその売却について協議を開始した場合（ただし、当該テナント候補者が当該適格不動産等のオペレーターとなる場合に限ります。）

C R E若しくはサポート会社SPC等がスポンサーサポート契約締結前に既に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して優先交渉権を付与することを要する場合

サポート会社SPC等であって、スポンサーサポート契約に従った取扱いを行うことが、C R Eグループ以外の第三者たる出資者に対する善管注意義務及び忠実義務に反することになると認められる場合

■ 優先的売買交渉期間

．スポンサーサポート契約の規定に従い、本資産運用会社に情報が提供された場合には、情報の提供を受けた日（同日を含みます。）から20営業日（以下「第一次検討期間」といいます。）以内に、本資産運用会社は当該適格不動産等の取得の検討の可否を本資産運用会社所定の様式の書面（物件検討可否回答書）にて、優先的売買交渉権を付与した者（以下「優先交渉権付与者」といいます。）に通知します。

．第一次検討期間以内に、本資産運用会社から、当該適格不動産等の取得を検討しない旨を書面にて通知された場合又は検討の可否を書面にて通知されなかった場合には、C R E及びサポート会社SPC等は、当該適格不動産等の売却に関する情報を第三者に提供することができます。

．第一次検討期間以内に、本資産運用会社から当該適格不動産等の取得を検討する旨を書面にて通知された場合には、C R Eは、自ら又は優先交渉権付与者をして、当該適格不動産等への投資判断のために必要な資料として本資産運用会社が要請する資料を提供します。本資産運用会社は、当該資料が本投資法人又は本資産運用会社に届いた日（同日を含みます。）から20営業日又は優先交渉権付与者と本資産運用会社とが別途合意する期間（以下「第二次検討期間」といいます。）以内に、取得意向の有無を通知します。

．第二次検討期間以内に、本資産運用会社から、検討の結果取得の意向がない旨を書面にて通知された場合又は検討結果を書面にて通知されなかった場合には、C R E及びサポート会社SPC等は、当該適格不動産等の売却に関する情報を第三者に提供することができます。

．第二次検討期間中に、本資産運用会社から、取得の意向がある旨を書面にて通知された後、本資産運用会社から、取得の条件の交渉を終了する旨を書面にて通知された場合には、C R E及びサポート会社SPC等は、当該適格不動産等の売却に関する情報を第三者に提供することができます。

- ・ 第三者に対する情報提供の結果、当該情報提供を受けた第三者が提示する購入条件又は優先交渉権付与者が当該第三者に提示する売却条件が本資産運用会社の提示した条件又は優先交渉権付与者が本資産運用会社に提示した条件と同等又はそれ以下であった場合、C R E は、自ら又は優先交渉権付与者をして、本資産運用会社に対しその取得の意向を再度確認し、本資産運用会社が再交渉を希望する場合には、当該再交渉に応じるものとします。

- 優先的物件情報の提供

- ・ C R E は、自らの取引先である個人又は法人（デベロッパーを含みます。）が所有又は開発する国内の適格不動産等について、当該個人又は法人が売却を具体的に検討していることを知った場合には、当該不動産等の所有者又は開発者の意向等で適格不動産等の売却に関する情報を提供することができない場合を除き、本資産運用会社に対し、遅くともC R E から第三者に当該情報を提供すると同時に当該不動産等の売却に関する情報を提供します。
- ・ なお、その他のC R E グループ会社又はその他のC R E グループ会社（一部出資）が本投資法人又は本資産運用会社との間で物件情報の提供に関し別途の契約等を締結している場合には、当該契約等に定めるところによるものとし、前記 . の規定は、当該その他のC R E グループ会社又はその他のC R E グループ会社（一部出資）に対して適用しません。

- 売却物件に関する情報の提供

- ・ C R E は、スポンサーサポート契約に別途定める場合を除き、本投資法人及び本資産運用会社が保有資産の売却を予定している旨を通知した場合には、当該売却予定の不動産等を購入する意欲があると合理的に見込まれる購入希望者の情報を、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち優先的に提供します。

< ウェアハウジング >

- ウェアハウジング機能の提供

- ・ 本投資法人及び本資産運用会社は、将来における本投資法人による適格不動産等（以下「取得予定不動産等」といいます。）の取得を目的として、取得予定時期並びに取得予定価格又は取得価格の決定方法を提示した上で、スポンサーサポート契約当事者以外の第三者である売主により保有又は運用されている適格不動産等の取得及び一時的な保有（以下「ウェアハウジング」といいます。）をC R E に依頼することができます。
- ・ なお、スポンサーサポート契約に基づき取得予定不動産等のウェアハウジングが行われる場合であっても、売買契約が締結されるまでは、本投資法人及び本資産運用会社は、当該取得予定不動産等を取得する義務を負うものではありません。
- ・ C R E 、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーサポート契約に定めるウェアハウジングが、本投資法人の投資主の利益を図ることをその目的としつつ、C R E に適正な事業上の機会を与えるものであることを確認し、当該ウェアハウジングにより、各当事者及び本投資法人の投資主の利益を不当に害することのないよう、適切な措置を講じるものとします。

< 土壌汚染に係る支援 >

- 土壌汚染に係る調査、改良に関する支援

- ・ C R E は、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）その他の環境関連法令等に基づき本投資法人に対しその保有する土地につき土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課され、又は課されるおそれが生じた場合において、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、自ら又はその指名する者をして当該義務の履行その他の対応について本投資法人のために最大限協力し支援します。
- ・ 本投資法人がC R E グループ又はサポート会社SPC等から土地を購入又は賃借する場合（借地権等の承継を行う場合を含みます。以下、本スポンサーサポート契約において同じです。）であって、本投資法人による購入又は賃借前の調査の結果、土壌、地下水等の汚染に関する問題が生じる蓋然性が高いと合理的に認められるとき、その他これに準ずる事由（以下「土壌汚染問題等」といいます。）があると本投資法人又は本資産運用会社が判断し、C R E に要請したときは、C R E は、当該土地等の譲渡人又は賃貸人等となるC R E グループに属する者又はサポート会社SPC等が、本投資法人との間で締結する土地等の売買契約又は賃貸借契約において、当該問題を解決するために本投資法人が要請する土壌汚染対策法その他の環境関連法令等に鑑みた合理的な措置を講じるよう最大限努力する旨を約するよう、自ら又はその指名する者をして必要な措置を講じます。
- ・ 本投資法人がC R E グループから土地を購入又は賃借する場合であって、土壌汚染問題等に起因して本投資法人が損害等を被り又は何らかの負担をする場合には、C R E は、本投資法人との間で締結する土地等の売買契約又は賃貸借契約において、当該土地等の譲渡人又は賃貸人等となるC R E グループに属する者が、本投資法人に対し、かかる損害等を合理的な範囲で賠償する旨を

約するよう、必要な措置を講じます。また、本投資法人がサポート会社SPC等から土地を購入又は賃借する場合であって、土壌汚染問題等に起因して本投資法人が損害等を被り又は何らかの負担をする場合には、C R E は、当該サポート会社SPC等へのC R E グループの出資持分に応じた損害額を合理的な範囲で賠償する責任を本投資法人に対して負うとともに、当該サポート会社SPC等に出資するC R E グループ以外の第三者の出資持分に応じた損害額については、本投資法人が当該損害額を当該第三者から合理的な範囲で回収できる旨を約するよう、C R E が本投資法人のために最大限の努力をするものとします。

< リーシングサポート業務及びプロパティマネジメント業務等 >

■ リーシングサポート業務の提供

- ・ C R E は、本投資法人のために、常に最新の賃貸需要動向の把握に努めるとともに、本投資法人が取得を意図する適格不動産等及び本投資法人の保有する不動産等について、実効的なリーシング戦略を策定する等リーシングに関するサポート業務を提供するものとし、本投資法人による早期のテナント確保を可能とするべく最大限努力します。
- ・ リーシングサポート業務の提供を受ける場合の報酬については、提供される業務の内容に応じて、本投資法人、本資産運用会社及びC R E 又はC R E グループの他の法人との間で協議し、合意の上定めます。

■ プロパティマネジメント業務の提供

- ・ C R E は、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本投資法人が保有する不動産等につき、別途締結するプロパティマネジメント業務委託契約に基づくプロパティマネジメント業務その他の必要な支援を行い、又はその他のC R E グループ会社をして行わせます。
- ・ プロパティマネジメント業務の提供を受ける場合の報酬については、通常の商慣習に従い、プロパティマネジメント業務の内容に応じて、本投資法人、本資産運用会社及びC R E 又はC R E グループの他の法人との間で協議の上、本投資法人保有資産に関して締結するプロパティマネジメント業務委託契約において定めます。

■ 賃料固定型マスターリース契約の締結

- ・ 本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人が取得を検討している物件について、本投資法人及び本資産運用会社が有効と判断する場合には、投信法その他の法令並びに本投資法人及び本資産運用会社の社内規程（利害関係人との取引の規制に係るものを含みますが、これらに限られません。）に従うことを条件として、本投資法人又は本投資法人が信託受益権を取得する場合には信託受託者との間で当該物件について賃料固定型のマスターリース契約を締結することを検討するようC R E に対して申し入れることができ、C R E はかかる申入れを真摯に検討するものとします。

< 保有資産の再開発その他の再生に係る支援等 >

■ 本投資法人の保有資産の再開発その他の再生に関する支援

- ・ 本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の保有資産の再開発その他の再生（以下「再生」といいます。）のサポート（以下「再生サポート」といいます。）を希望する場合にはC R E に対し、第三者に先立ち当該不動産等に関する再生計画の検討・提案を要請するものとします。この場合、C R E は、再生計画案を真摯に検討するものとします。ただし、本投資法人及び本資産運用会社が適切と認めない限り、C R E に再生を行う権利が生じることはないものとします。
- ・ 当該要請に応じてC R E が再生サポートを提供するに際して、本投資法人が当該不動産等をC R E グループ又はサポート会社SPC等に売却した場合、本投資法人及び本資産運用会社に対し、再生計画が実施された当該不動産等について優先的売買交渉権が付与されるものとします。
- ・ 再生サポートの提供を受ける場合の報酬については、提供される業務の内容に応じて、本投資法人、本資産運用会社及びC R E 又はC R E グループの他の法人との間で協議し、合意の上定めます。

- 本投資法人の保有資産の価値向上のための修繕・改築に関する支援
- ・ 本投資法人の保有資産の中に、保有資産の価値向上のために修繕・改築工事等が必要なものである場合には、C R E は、当該修繕・改築工事等に対して適切なアドバイスを提供するものとします。

< 施設運営に関するアドバイザー業務 >

- 施設の運営に関するアドバイザー業務の提供
- ・ C R E は、建物・設備のメンテナンス、短期修繕、長期修繕、リニューアル工事及び再開発等のコスト並びに運営費用（以下「ライフサイクルコスト」といいます。）を最適化し、本投資法人の保有する不動産等につき効率的に競争力を維持することを目的に、本投資法人のために、修繕・リニューアルに関するノウハウの提供その他の施設運営に関するアドバイザー業務を提供するものとし、本投資法人の保有する不動産等のライフサイクルコストの最適化に協力します。

< 商標の使用許諾 >

- 商標の使用許諾
- ・ C R E は、本投資法人及び本資産運用会社に対し、C R E の保有し別途定める商標（商標権の存続期間の更新登録がなされた場合の更新登録後の登録商標を含み、以下「本件商標」といいます。）について、本件商標における指定役務の範囲内において使用することを非独占的に許諾し、また当該使用に関して本件商標への侵害行為に関して行使しうる差止請求権、損害賠償請求権等一切の請求権を行使しません。

< 投資口の取得及び保有 >

- 投資口の取得及び保有
- ・ 本投資法人の投資口の東京証券取引所が開設するJ-REIT市場への上場時点において、発行済投資口数の約1%から最大約10%をC R E が保有することを真摯に検討します。
- ・ C R E が本投資法人の投資口を取得した場合、特段の事情がない限り、本投資法人の投資口の保有を継続することとします。

< その他 >

- 本資産運用会社に対する人材確保支援
- ・ C R E グループは、本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理のノウハウを本資産運用会社に承継させ、かつ、発展させるため、必要とされる人材をC R E グループから本資産運用会社に出向させる等、本資産運用会社及び本投資法人の成長に伴い必要とされる人材の確保に合理的な範囲で努めます。
- 不動産市場に係る情報提供
- ・ C R E は、本投資法人及び本資産運用会社に対し、不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナントニーズ及び賃料相場などを中心とした不動産市場に係る情報を提供するものとします。
- その他の支援
- ・ C R E は、本投資法人及び本資産運用会社の依頼があった場合には、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、（ ）不動産等取得及び運用に関する助言・補助並びに（ ）投資判断に必要な資料及び情報の提供、本資産運用会社の役職員に対する研修の提供その他の必要な支援を行います。

< 有効期間等 >

- 有効期間は、2017年9月26日から10年間とします。
- 契約期間満了の1か月前までに、スポンサーサポート契約の当事者のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より5年間延長するものとし、その後も同様とします。
- スポンサーサポート契約は、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合には終了するものとします。

< 報酬 >

- 本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーサポート契約に定める支援業務について、リーシングサポート業務の提供を受ける場合、プロパティマネジメント業務の提供を受ける場合、本投資法人の保有資産の再開発に関する支援を受ける場合を除き、C R E に報酬を支払いません。

（二）ロジスクエア（テナントニーズに応える良質な物流関連施設）の特徴

本投資法人は、良質な物流関連施設であるロジスクエアへ重点投資することで、長期安定的な運用を実現するポートフォリオの構築を目指します。

ロジスクエアとは、C R E 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関連施設を指す名称です。テナントニーズに応える良質な物流関連施設とは、テナントニーズを満たすために必要である、立地、基本仕様、拡張性及び快適性を備えた施設と、本投資法人は考えます。

長年にわたる物流関連施設の管理及び開発実績を有するC R E は、これらの4つの要素を適切に反映した開発を行う能力を有していると本投資法人では考えており、本投資法人は、C R E が開発する物流不動産ロジスクエアに重点的に投資することで、投資主価値の向上を目指します。

i . 立地

C R E は、インターチェンジから距離が近いだけでなく、労働力確保の観点から公共交通機関へのアクセスの良さも踏まえてC R E が立地を厳選した物件開発を実施しています。

本投資法人は、首都圏を重点的な投資対象地域とし、労働力確保の点も踏まえて立地を厳選した物件を取得する方針です。

物流不動産においては、多頻度小口配送に対応するための商品の仕分け作業等の大量の庫内作業を行う必要があり、雇用確保の観点とはとりわけ近年における物流不動産選定の際の重要な基準の一つとなっていることから、公共交通機関によるアクセスが容易な立地選定も重要であると本投資法人は考えています。

・ 基本仕様

C R E が開発する物流関連施設は、テナントニーズに応える必要十分な基本仕様を確保しています。

テナントニーズに応える必要十分な基本仕様を確保。	
有効天井高 6m (断熱材追加後 5.5m)	1段の高さが1.8mのラックを3段積みと仮定すると5.4m必要となり、さらに冷凍・冷蔵設備導入のための断熱パネルを設置する際に0.5m必要となると想定し、6mの有効天井高を確保しています。
柱スパン 10 m	汎用的なラックの幅が約1m、通路の幅が約3m必要であると想定し、柱スパン(柱と柱の間隔)は効率よく配置できる10mを採用しています。
床荷重 1.5t/m ²	幅が約1mのラック1段に500kgまでの荷物を積みと仮定し、3段分の重さに耐えることができる床荷重1.5t/m ² を確保しています。
バース奥行 13.5m	10tトラックの全長12m、40ftコンテナとシャーシ(トレーラーの荷台)を含めた長さ約12.5mが建物内に入るよう、奥行を確保しています。
サンドイッチパネル	デザイン性と断熱効果の高いサンドイッチパネルを採用しています。





サンドイッチパネル

（注）上記は本投資法人が考える良質な物流関連施設の主な特徴を紹介しており、本投資法人はこれらの特徴全てを備える物流関連施設にのみ投資するものではありません。

・ 拡張性

C R E が開発する物流関連施設は、荷主の属性、事業内容、オペレーション方法など随時変化するテナントニーズに真に応えることができ、オーナーにとってもコストの削減ができる設計となっています。

・ 快適性

C R E が開発する物流関連施設は、エントランスや共用部のアメニティの充実だけに留まらず、従業員の満足度が高まる仕様を実現しています。

拡張性及び快適性

荷主の属性、事業内容、オペレーション方法など随時変化するテナントニーズに真に応えることができ、オーナーにとってもコストの削減ができる設計。また、エントランスや共用部のアメニティの充実だけに留まらず、従業員の満足度が高まる仕様を実現。

〈拡張性の一例〉

増設可能な設計



垂直搬送機の増設に備えて、建築当初より追加で設置可能な構造で設計しています。

拡張に対応可能な設備



事務所部分の増床が必要になった場合を考慮し、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、テナントのコスト削減に寄与します。

〈快適性の一例〉

防火区画開口幅確保



テナントの倉庫内での動線に配慮し、防火区画の壁に最大限の開口幅を確保しています。

女子トイレの拡充



倉庫の従来のイメージを払拭するような、明るく機能性も高いトイレを設置することにより、女性を含む従業員の満足度を高め、人員の確保にも配慮しています。

（注）上記は本投資法人が考える良質な物流関連施設の主な特徴を紹介しており、本投資法人はこれらの特徴全てを備える物流関連施設にのみ投資するものではありません。

（ホ）テナントのニーズに沿った物流不動産の開発実績をもつC R E

良質な物流不動産に対する需要の高まりの中で、近年新規に建設・供給されている物流不動産の多くは、大規模であることや高機能であることをその特徴として物流不動産の利用者にマーケティングされています。

一般的に、延床面積が大きい物流不動産は、物流不動産の利用者に対し、物流機能の集約・統合による効率的な物流事業運営の機会を提供することが可能です。近年の多様化する消費者ニーズに対応できる物流システム構築の流れの中で、物流不動産の利用者が必要とする物流不動産は、受注出荷処理、在庫管理及び配送管理等の高度な情報処理やピッキング、値札付、梱包及び検品等の様々な作業を実施するためのスペックと仕様が求められており、大規模な物流不動産はかかる物流不動産の利用者のニーズに対応できるものと考えられています。

また、機能面においては、床荷重、天井高、柱間隔等の建築面のスペックが一定基準以上であること、規模と取扱荷物、配送頻度等に適した接車パース、エレベーター、垂直搬送機能等が設置され、作業環境が整備されていること、免震性能・耐震性能が高いこと等によって評価されており、これらを兼ね備えた高機能な物流不動産へのニーズが高まっています。

本投資法人は、そのような大規模かつ高機能の物流不動産について、C R E グループが有する投資検討対象物件の周辺エリアでの賃料相場に関する情報や、代替テナントの確保可能性の検証等に関する様々なノウハウも活用しながら積極的に取得していく方針です。

同時に、多くの物流不動産開発事業者が上記のような大規模で高機能な物流不動産の供給に注力している一方、良質な物流不動産への入居を求める物流不動産の利用者のすそ野が広がっている結果として、規模の観点では、必ずしも多数のテナントの入居を前提とした大型マルチテナント型の物流不動産ではないものの、高い建築的スペックや免震性能・耐震性能を有しつつ、取扱荷物の性格によっては必ずしも必要とされない機能は簡略化するなど、物流不動産の利用者の個別のニーズに沿って必要十分な機能を備えた物流不動産を、利用しやすい賃料で中長期的に賃借したいという需要も高まっているものと、本投資法人は考えています。また、事業の守秘性や施設利用上の自由度の高さから、物流不動産を自社の専用センターとして単独で利用したいという需要も底堅いものと、本投資法人は考えています。

本投資法人は、C R E グループが、マスターリース事業や賃貸管理事業を通じて構築した多様な物流不動産の利用者とのネットワークを活かして開発するテナントニーズに応える良質な物流関連施設、すなわち、複数の物流不動産の利用者に賃貸されることが想定されている大規模なマルチテナント型物流関連施設から、物流不動産の利用者の個別のニーズに沿った必要十分な機能を備えるとともに、それを利用しやすい賃料で提供できる物流関連施設・専用センターとして単独利用できる適切な規模の物流関連施設まで、幅広く重点投資対象とします。

（ヘ）C R E グループの概要

C R E グループは、50年以上にわたって継続的に日本の物流不動産市場で事業を行ってきましたが、日本の物流不動産市場のニーズに変化に応じて、「管理・運営・リーシング事業への参画及び拡充」、「開発事業への参画・拡充及びプロパティマネジメント事業の拡大・拡充」並びに「アセットマネジメント事業の本格化」という3つのフェーズに整理することができると、本投資法人は考えています。

C R E は、2009年12月に物流システムの開発及び販売を目的に、公共ロジスティクス株式会社として設立し、その後、2010年8月に株式会社コマーシャル・アールイー（以下「コマーシャル・アールイー」といいます。）から事業系不動産に関するマスターリース事業（土地の有効活用の提案及び仲介を含みます。）及び賃貸管理事業を譲り受けるとともに、物流投資事業（開発）に従事する人員及び同事業に関するノウハウも実質的に承継しました。そして、2011年7月には、物流不動産のマスターリース事業及び賃貸管理事業を営んでいた株式会社天幸総建（以下「天幸総建」といいます。）を吸収合併し、50年以上にわたって継続されてきた事業をそのノウハウと共に承継しました。更に、2011年には土壌改良のノウハウを持つ株式会社エンパイオ・ホールディングスへの出資（2015年に持分法適用）、2014年にはアセットマネジメント事業の実績を持つ本資産運用会社を買収し、それぞれのノウハウを承継・活用しています。

C R E グループは、以下に記載の3つのフェーズを通して、グループ内で、マスターリース事業、プロパティマネジメント事業、資産活用事業、開発事業、リーシング事業、アセットマネジメント事業及び土壌改良事業を展開する体制を整えてきました。このように、C R E グループは、日本において、物流関連施設に係るトータルサービスを提供することが可能となり、グループ全体で一つのバリューチェーン（一般に、各プロセスにおいて商品・サービスに対し累積的に価値（バリュー）が付加されていく関係をいいます。以下同じです。）として機能しています。

C R E は、かかるバリューチェーンを活用することにより、日本における多様な物流不動産の利用者の細かなニーズを満たす物流不動産の開発と運営管理に関する業務を拡大することを通じて、物流不動産市場の更なる進化に貢献することを目指しています。

i . 管理・運営・リーシング事業への参画及び拡充（1964年～2005年）

C R E の前身の1つである天幸総建は、前回の東京オリンピックが開催された1964年に設立しました。東名高速道路の開通・延伸に伴って新たに発生した物流不動産需要を取り込み、マスターリース事業及び賃貸管理事業を拡大してきました。コマーシャル・アールイーは1980年に設立し、天幸総建と同様、時代の変化に順応しつつ、物流不動産の管理・運営に関するノウハウを蓄積するとともに、テナントリレーションを構築・拡充してきました。

・ 開発事業への参画・拡充及びプロパティマネジメント事業の拡大・拡充（2005年～2014年）

2005年からコマーシャル・アールイーは、これらのノウハウを活かし、開発事業にも本格的に参入するなど営業基盤を拡大してきました。また、不動産証券化によって不動産の所有と運営の分離が加速し、証券化された大規模施設の管理の受託が増加し、プロパティマネジメント事業の拡大・更なる発展が図られました。

・ アセットマネジメント事業の本格化（2014年以降）

C R E は、2014年8月、本資産運用会社の全株式を取得することによりC R E グループはアセットマネジメント事業に本格的に参入し、2016年7月には本投資法人を設立し、私募運用を開始しました。また、2015年10月、株式会社エンパイオ・ホールディングスを持分法適用関連会社とすることで、関連会社において土壌改良事業も手掛けています。更に、2016年9月、NCF不動産投資顧問株式会社（現ストラテジック・パートナーズ株式会社）（以下「ストラテジック・パートナーズ」といいます。）の全株式を取得し、2017年2月には同社と本資産運用会社との間で吸収分割を行い、本書の提出日現在、C R E グループのアセットマネジメント事業は、本投資法人の資産運用を行う本資産運用会社と私募ファンド運営を行うストラテジック・パートナーズの2社体制となっています。このように、C R E グループはアセットマネジメント事業へも本格参入し、本投資法人を設立し、私募運用を開始しました。

更なる事業展開を視野に入れ、C R E は、2017年2月には、ケネディクス株式会社（以下「ケネディクス」といいます。）との間で、不動産ファンド事業における協業、本投資法人が発行する投資口の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への早期上場及び本投資法人の持続的な成長支援、

ケネディクスと共同開発を行うことによりC R E の物流投資事業における物流施設の開発件数や規模の拡大等を含む資本業務提携を行うことで合意し、同年3月にケネディクスはC R E の議決権の15.18%を取得しており、本書の提出日現在、本資産運用会社に社外取締役を1名派遣し、C R E

に社外取締役を１名派遣しています。今後、資本業務提携により、ケネディクスや同社が取引を有する機関投資家等の資金を活用した開発を加速させていくことが可能となりました。

< C R E の沿革 >

2009年12月	公共ロジスティクス株式会社（現株式会社シーアールイー）を設立
2010年 8 月	物流不動産に特化した事業基盤を取得するため、1980年に創業し、30年以上の歴史を有する株式会社コマーシャル・アールイーより、マスターリース事業及び賃貸管理事業を譲受け
2011年 7 月	営業基盤拡大のため、1964年に創業した物流不動産のマスターリース事業及び賃貸管理事業を営む株式会社天幸総建を吸収合併
2014年 8 月	アセットマネジメント事業への進出を目的とし、ストラテジック・パートナーズ株式会社（現 C R E リートアドバイザーズ株式会社）の全株式を取得し、完全子会社化
2015年 4 月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
2016年 5 月	東京証券取引所市場第一部銘柄に指定
2016年 9 月	NCF不動産投資顧問株式会社（現ストラテジック・パートナーズ株式会社）の全持分を取得し、完全子会社化
2017年 2 月	ケネディクス株式会社との資本業務提携を合意
2018年 2 月	C R E ロジスティクスファンド投資法人の投資口を東京証券取引所不動産投資信託市場へ上場



ポートフォリオの構築方針

（イ）投資資産の用途別投資比率

本投資法人は、不動産等又は不動産対応証券のうち、主たる用途を、物流関連施設とするもの（物流関連施設が所在する底地（借地権が設定された土地）を含みます。）に重点投資し、そのポートフォリオ全体に占める組入比率は、原則として100%（取得価格ベース）としますが、将来の物流関連施設の開発を目的として、物流関連施設以外の施設が所在する底地に投資することがあります。

（ロ）投資エリア

本投資法人は、首都圏を重点的な投資対象地域とし、労働力確保の点も踏まえて立地を厳選した物件を取得します。

首都圏は、世界有数の人口と経済規模を有しているとともに、国際コンテナ戦略港湾である京浜港や成田国際空港、東京国際空港（羽田空港）等といった物流ハブ機能を擁し、それらの物流ハブ機能と日本最大の消費地でもある首都圏が道路網等で繋がれている物流の結節点といえ、物流不動産への大きな需要が見込まれる地域であると、本投資法人は考えています。

また、物流不動産においては、多頻度小口配送に対応するための商品の仕分け作業等の大量の庫内作業を行う必要があり、雇用確保の観点はとりわけ近年における物流不動産選定の際の重要な基準の一つとなっていることから、公共交通機関によるアクセスが容易なエリアを多く擁する首都圏は、今後も堅調な物流不動産需要が見込まれるものと本投資法人は考えています。

具体的には、本投資法人は、首都圏の物件に70%以上（取得価格ベース）、その他のエリア（首都圏以外であっても、消費地との近接性が認められる等、物流拠点としての立地的な優位性が確保できる地域）の物件に30%以下（取得価格ベース）の投資を行い、ポートフォリオを構築する方針です。

地域	比率
首都圏	70%以上（取得価格ベース）
その他	30%以下（取得価格ベース）

（注）上記割合はあくまでも目安であって、本投資法人の地域別のポートフォリオが上記比率のとおり構築されることを保証するものではありません。

（ハ）投資対象物件の投資基準

i．物件規模

延床面積5,000㎡以上とします。

・ 築年数

築年数は、30年以内とします（新規投資時点において判断します。）。

・ 耐震性能

原則として、新耐震基準（1981年に施行された建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）の構造基準に適合しているものをいいます。以下同じです。）又はそれと同水準以上の耐震性能を有するものとし、地震予想損失率PML値（再現期間475年で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（％）で示したものをいいます。以下同じです。）が15％以下の投資資産に投資することとします。ただし、投資資産の地震予想損失率PML値が15％を上回る場合においても、当該投資資産の地震予想損失率PML値が30％を超過せず、かつ、投資資産に対する投資後のポートフォリオ全体の地震予想損失率PML値（複数の建築物群を対象とし、被害の相関性を考慮して、建築物群中の1ないし複数の建築物に影響を与える再現期間475年で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（％）で示したものをいいます。以下同じです。）が15％以下となることが見込まれる場合には、耐震補強工事の実施又は地震保険の付保等の対応を検討の上、例外的に投資を検討することがあります。

・ 開発物件

本投資法人は、竣工前の未稼働不動産等への投資を原則として行いません。ただし、未竣工ではあるものの、建物の竣工、引渡し、その後のテナント確保についてのリスクが極小化されている（当該建物の竣工後のテナントが確保できているもののみならず、当該建物の引渡し後一定期間は賃料が発生しないことが想定されている場合を含みます。）と判断できる投資資産については、当該物件未竣工時点での売買契約の締結を検討することがあり、また、建物が竣工しており、テナントとの賃貸借に係る書面による合意がなされているものの、賃料が未発生かつ相当期間後には賃料が発生することが確実な投資資産（いわゆるフリーレント期間中の投資資産）については、投資を行うことがあります。また、建替えにより競争力の向上が見込まれる場合や経年劣化に伴い維持管理コスト負担が増加した場合等には、建替えがポートフォリオに過大な影響を与えない範囲で、建替えを行うことができるものとします。

なお、本投資法人は、開発物件を取得する場合には、投資案件の選定時のみならず、不動産等の引渡しを受ける前にも、後記「（二）デュー・デリジェンス基準」記載の各項目の確認を行います。また、当該物件未竣工時点で締結する売買契約がフォワード・コミットメント等に該当する場合には、後記「 ・フォワード・コミットメント等」に記載の方針に従い、適切なリスク管理に努めます。

・ 物流関連施設以外の施設が所在する底地

本投資法人は、C R E グループ各社が関与する物流関連施設以外の施設が所在する底地に限り投資対象とすることができるものとし、そのポートフォリオ全体に占める組入比率は、原則として10％（取得価格ベース）を上限とします。

・ フォワード・コミットメント等

本投資法人は、フォワード・コミットメント等を締結する場合において、分配原資又は本投資法人のポートフォリオの規模に比して多額の解約違約金を要することとなる場合には、フォワード・コミットメント等締結のリスクについて、慎重に検討します。また、フォワード・コミットメント等において、売主に対し、過度の責任等を負担することのないよう、責任負担の範囲についても慎重に検討します。なお、フォワード・コミットメント等を行った物件のうち、フォワード・コミットメント等に先立って取得した鑑定評価書（当該物件が竣工前の未稼働不動産等であり、鑑定評価書が取得できない場合は、価格調査とします。以下、本「 ・フォワード・コミットメント等」において同じです。）の価格時点から物件引渡し時点までの期間が6か月を超える物件については、改めて鑑定評価書を取得し、その結果を開示するものとします。

フォワード・コミットメント等に関する詳細は、別途定める「フォワード・コミットメント等取扱規程」で定めるものとします。

・ テナント

ポートフォリオでの収益性確保の観点から、テナントの信用状況、業種及びその業況トレンド、継続使用の蓋然性、賃料水準及び賃貸借条件について評価の上、選定するものとします。

・ 環境・地質等

建物内有害物質含有状況、土壌汚染・地下水汚染状況等を十分に調査・分析した上で、現況及びその中長期的な影響を検討し、個別物件ごとに総合的に判断します。形質変更時要届出区域として指定されている土地その他土壌の特定有害物質による汚染状態が基準に適合しない土地であっても、土壌汚染対策法に従った措置が講じられている場合等、健康被害等の観点からリスクが小さいと判断される場合には取得を行うことができるものとします。

・ 権利関係

完全所有権を原則とします。共有物件の場合、持分割合は原則として50%以上とし、他の所有者の信用力等を検討の上、個別物件ごとに総合的に判断します。区分所有等の場合も同様に判断します。ただし、持分割合が50%未満であっても、他の所有者の持分を将来において取得できる機会が存する場合においては、投資を行うことができるものとします。

また、借地物件については、原則として、建物所有を目的とする借地権付の建物のみを投資対象とし、借地権設定者の属性を慎重に検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料負担の有無その他の借地契約の内容等を総合的に検討して判断します。

・ 遵法性

都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）、建築基準法等の関係諸法令を遵守している物件に投資します。

（二）デュー・デリジェンス基準

本資産運用会社は、投資資産の選定にあたっては、経済的調査、物理的調査及び法的調査等のデュー・デリジェンスを行います。

デュー・デリジェンスを行うに際して、第三者である専門家より不動産鑑定評価書、建物診断報告書等を取得し、これらの内容を参考に、原則として下記事項を調査の上、本資産運用会社が投資の可否を総合的に判断します。

評価事項		調査事項
経済的調査	テナント調査	- i . テナントの信用状況 ・ テナントの賃料支払状況 ・ テナントの業種・業態、業界動向、業界内でのポジショニング及び収益実績等 ・ テナントの賃借目的と用途、物流作業内容と体制 - v . テナントの契約形態、契約期間、契約内容、過去の賃借実績 ・ 関連法規の遵守状況 ・ テナントに係る反社会的勢力その他の確認
	市場調査	- i . 当該物件の周辺地域の物流動向と物流ニーズ分析 ・ 当該物件の周辺地域のマーケットの賃料と稼働率、中長期の賃料と稼働率の推移及び将来見通し ・ 当該物件の周辺地域の競合物件とテナント需要動向 ・ 当該物件の周辺地域の都市計画、港湾、空港、道路等の物流インフラ開発・整備計画の動向
	収益性調査	- i . 賃貸借契約形態及び更新の可能性 ・ 現行賃料と想定市場賃料の乖離状況及びその将来見通し ・ 修繕履歴及び将来予想される修繕費用負担 ・ 公租公課の変動可能性 - v . 費用水準、支出関連の契約の妥当性
	立地評価	- i . 物流拠点としての用途地域、周辺環境の適格性 ・ 物流拠点としての交通立地上の優位性・競争力の把握 ・ 物流拠点としての周辺環境における地域将来性 ・ 法規制や開発計画に対する公的助成制度の有無

評価事項		調査事項
物理的調査	建築・設備・仕様調査	- i . 竣工年月日、主要構造、規模、設計・施工者等 ・ 建築仕様の確認 （構造、有効天井高、有効柱間隔、床耐荷重、床仕上げ、トラックバース、駐車スペース・トラックヤード、庇、事務室、休憩室、スロープ、ランプウェイ（２階以上のフロアに直接大型車両がアクセスすることができる円形の傾斜路をいいます。）等） ・ 主要設備の状況 （エレベーター、垂直搬送機、空調・照明・電気通信容量、ドックレベラー等） ・ 電気設備、空調設備、給排水衛生設備、防犯設備、昇降機設備、駐車場等の状況
	建物・管理診断	- i . 関係法規の遵守状況等 ・ 設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査 ・ 建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理者等へのヒアリング ・ 建物状況報告書における将来の修繕費見込み - v . 施工業者からの保証及びアフターサービス内容 ・ 外構、屋上、外装、内装、設備等への現地調査 ・ 近隣住民との協定書の有無
	耐震性能診断	- i . 新耐震基準又はそれと同等の性能を有することの確認 ・ PML値（予想最大損失率）の状況 ・ 地歴調査、地質調査に基づく液状化発生の蓋然性の把握
	環境・土壌等	- i . アスベスト、フロン、ポリ塩化ビフェニル（P C B）等の有害物質の使用・管理状況 ・ 土地利用履歴 ・ 土壌等の環境調査
法的調査	権利関係	- i . 所有権、地上権、借地権等の賃借権、共有・準共有、区分所有、担保の設定状況等の権利関係 ・ 登記関係（登記簿、公図等） ・ テナントとの賃貸借契約の内容 ・ 信託契約の内容 - v . 行政法規関係（都市計画法等） ・ 訴訟の有無とその状況、相手方との取決め、協定書等 ・ 前所有者等の状況
	境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況及び隣接地権者等との紛争の有無

i . エンジニアリング・レポート業者（以下「ER業者」といいます。）の選定基準

ER業者を選定する際は、実績があり信用度の高い会社を対象に企業内容、組織体制、ER作成プロセス及びコンプライアンス体制等を総合的に勘案して選定します。

・ 不動産鑑定業者（以下「鑑定業者」といいます。）の選定基準

鑑定業者を選定する際は、実績があり信用度の高い会社を対象に企業内容・組織体制、鑑定評価書作成プロセス・コンプライアンス体制等を総合的に勘案して選定します。

運営管理方針

（イ）運営管理基本方針

a．中長期的な安定収益の確保

本投資法人は、ポートフォリオ全体の中長期的な安定した収益の確保と資産価値の維持・向上を図るよう努めます。そのために、プロパティマネジメント会社との連携を深め、投資資産の適切な状況把握を行い、周辺マーケット状況等の情報収集を行い、入居テナントの満足度を高めるよう、運営管理を行います。

b．C R E グループのノウハウを活かした管理・運営

本投資法人は、専門性の高いC R E グループの各社のノウハウを活用した最適な管理・運営体制の下、資産価値を長期的に維持・向上することにより、賃料、稼働率の維持・向上に努めます。本投資法人は、かかる観点から、適切と判断した場合には、投資資産の管理・運営を、C R E グループの各社に委託します。

（ロ）テナント対応方針

a．新規テナント誘致方針

中長期的に安定的な収益を確保するため、原則として、一定期間毎に賃貸募集条件の設定等を投資資産毎に策定し、リーシング活動を行います。

地域及び用途毎の需給の現状と将来の動向予測、テナントニーズ、競合物件の特性等を十分に分析し、マーケットの把握を行います。

リーシング活動は、主として投資資産毎に選定されたプロパティマネジメント会社に行わせ、必要に応じて別途テナント仲介会社も活用し、空室期間の短縮や賃貸水準の維持・向上に努めます。

b．入居テナント対応方針

賃料収入の安定的成長と収益の拡大を図るため、投資資産の運用について、随時マーケット調査を行い、適正な賃料水準を設定します。かかる賃料水準と比較して著しく低廉な賃料で推移する物件については、賃料改定時に既存テナントとの交渉を行い賃料水準の向上に努めます。

（ハ）プロパティマネジメント会社等の業務委託先の選定方針

本投資法人は、効率的に運営管理の目的を達成するために、運営管理業務をプロパティマネジメント会社に委託するものとし、当該プロパティマネジメント会社との密接な連携に努めます。

a．選定の基準等

プロパティマネジメント会社を選定する際は、実績があり信用度の高い会社を対象に、以下に記載の事項を基準とし、企業内容、組織体制、リーシング能力、レポーティング能力及報酬水準等を総合的に勘案して選定します。

- ・本資産運用会社が求める運用業務仕様に基づき、プロパティマネジメント業務を遂行できる組織体制が構築されていること。
- ・顧客資産と自己の資産とを分別して管理できる組織体制が構築されていること。
- ・新規テナント募集業務を円滑に遂行することが可能な体制が構築されていること。
- ・サービスレベルに応じた管理業務報酬が市場水準と比較して、妥当なこと。
- ・業務改善を自ら継続的にを行い、ミスの再発防止を行える組織体制になっていること。

b．プロパティマネジメント会社のモニタリング

プロパティマネジメント会社に対しては、日常の業務品質、委託投資資産の稼働状況及び空室のリースアップ実績について、計画承認等を通じて定期的にモニタリングを行い、必要に応じて改善の指導を行います。

（ニ）テナントとの契約スキーム

本投資法人は、投資資産において、運営管理の効率性などを踏まえて、マスターリース会社からエンドテナントに転貸するマスターリース契約を締結することがあります。この場合、マスターリース会社の選定にあたっては、信用力、会社の規模及び実績等を踏まえて総合的に判断をします。なお、当該投資資産のプロパティマネジメント会社をマスターリース会社にする事ができるものとします。

本投資法人は、新たにマスターリース契約を締結する場合には、投資資産における将来の賃料の見込み及び収益性等を勘案の上、賃料変動型のマスターリース契約又は賃料固定型のマスターリース契約等のマスターリース契約の形式を選択します。

（ホ）修繕及び資本的支出に関する基本方針

投資資産毎に、適切な工事投資計画を策定し、物件の基本性能、競争力、収益性の維持・向上を図ります。そのために、プロパティマネジメント会社との連携を行い、過去の修繕履歴やエンジニアリング・レポートの内容を把握・確認し、投資資産の状況をチェックします。

工事の実施の際には、仕様や金額の妥当性の確認を行った上で、最適な施工業者を選定します。

必要に応じて工事資金を修繕積立金口座に積み立てます。また、ポートフォリオ全体での各期毎の支出額ができるだけ増減せずにバランスするように考慮します。

（ヘ）付保方針

本投資法人は、建物損害保険の付保に関しては、火災等の災害や事故により生じる建物の損害又は第三者からの損害賠償請求に対応するため、投資資産の特性に応じ、適正と判断される内容の火災保険及び包括賠償責任保険等の損害保険を付保するように努めます。

また、本投資法人は、地震保険について、地震予想損失率PML値が15%を超える個別の投資資産について例外的に取得する場合には、当該投資資産の地震予想損失率PML値及びポートフォリオ全体の地震予想損失率PML値を勘案の上、投資資産毎に当該超過部分相当に対する付保等の措置を検討します。

財務方針

（イ）基本方針（安定的な財務運営）

本投資法人は、中長期的な収益の維持・向上を目的とし、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とします。本投資法人は、長期賃貸借契約を中心に構成されるポートフォリオの特性に合わせ、LTV（本投資法人の資産総額のうち、借入額の残高が占める割合をいいます。以下同じです。）の水準及びマーケット環境を考慮しながら、希薄化に留意した上で新投資口発行を機動的に実施し、また主として長期固定金利による借入金を活用することで、長期的安定性に重点を置いた財務運営を遂行します。

また、本投資法人のLTVについては45%程度とし、原則として50%を上限として、保守的な水準で運営することを目指しますが、資産の取得等に伴い、一時的に50%を超えることができるものとします。

（ロ）エクイティ・ファイナンス

本投資法人は、運用資産の長期的かつ安定的な成長を目的として、金融資本市場の動向、経済環境、新たな資産の取得時期、本投資法人の資本構成及び既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化（新投資口の発行による投資口1口当たりの議決権割合の低下及び投資口1口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮した上で、新投資口の発行を行います。本投資法人は、新投資口の発行に係る資金を、資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金の債務の返済を含みます。）等に充当することができます。

新投資口の発行は、LTV等、本投資法人の財務状態を考慮し決定します。

（ハ）デット・ファイナンス

本投資法人は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下、本（ハ）において同じです。）を発行することができます（規約第37条第1項及び第2項）。借入金及び投資法人債発行の限度額はそれぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第37条第4項）。なお、本投資法人が資金を借り入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法施行令」といいます。）における「投資法人に係る課税の特例」に規定された機関投資家に限ります。）からの借入れに限り（規約第37条第1項）。また、借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合につき、本投資法人は投資資産を担保として提供することができます（規約第37条第3項）。

本投資法人は、資金の借入れ及び投資法人債の発行に当たり、長期借入比率、固定比率、返済期限までの残存期間等を含め、総合的に財務の安定性を確保するよう努めます。また、本投資法人は、資産の取得、債務の返済等への対応を機動的に行うため、極度借入枠設定契約、コミットメントライン等の融資枠の設定を検討します。

（二）デリバティブ取引

本投資法人は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限って、金融商品取引法に定めるデリバティブ取引（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第2号に定めるものをいいます。）に係る権利（規約第32条第4項第7号）に投資することがあります。

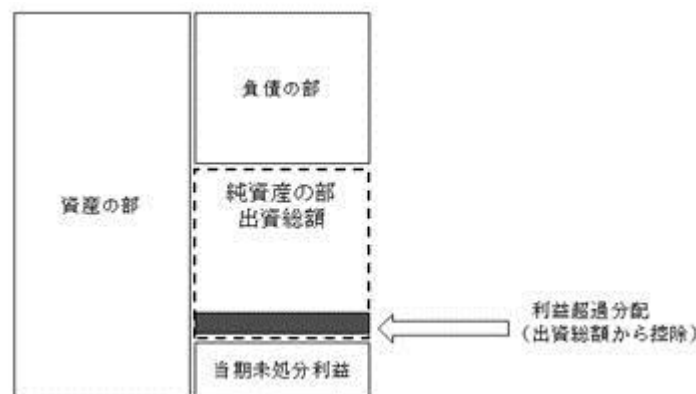
（ホ）利益超過分配

物流関連施設は、土地建物価格に占める建物価格比率が高いという特性を有し、減価償却費が他のアセットクラスに比較して高めに計上される傾向があります。そこで、本投資法人は、安定的な分配の維持又は本投資法人における課税負担の軽減を目的として本投資法人が適切と判断した場合、法令等（一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の定める規則等を含みます。以下、本項目において同じです。）において定める金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。また、分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。

更に、本投資法人は、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、原則として每期継続的に利益を超えた金銭を分配する方針です（以下「継続的な利益超過分配」といいます。）。ただし、経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を勘案し、利益を超えた金銭の分配を行わない場合もあります。なお、継続的な利益超過分配の水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の30％に相当する金額を目途にして、総合的に判断して決定します。

また、本投資法人は、新投資口発行等の資金調達等により、投資口の希薄化又は多額の費用負担が生じ、一時的に1口当たり分配金の水準が一定程度減少することが見込まれる場合には、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、継続的な利益超過分配に加え、一時的な利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。ただし、継続的な利益超過分配と合わせて当該営業期間の減価償却費の60％に相当する金額を限度とします。

利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）を実施する場合のイメージ図は、以下のとおりです。



上記はあくまでイメージであり、純資産の部に対する利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）の比率等を示すものではありません。実際には、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等により、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）の額は変動し、又は利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）が行われない可能性もあります。

（２）【投資対象】

投資対象とする資産の種類

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行い（規約第30条）、後記「（イ）不動産等」及び「（ロ）不動産対応証券」に投資します（規約第32条）。

（イ）不動産等

不動産等とは、以下に掲げるものをいいます。

- a．不動産
- b．不動産の賃借権
- c．地上権
- d．不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。）
- e．信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- f．当事者の一方が相手方の行う前記 a．から e．に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下、本において「匿名組合出資持分」といいます。）
- g．信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ロ）不動産対応証券

不動産対応証券とは、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする以下に掲げるものをいいます。

- a．優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。）
- b．受益証券（投信法第2条第7項に定める受益証券をいいます。）
- c．投資証券（投信法第2条第15項に定める投資証券をいいます。）
- d．特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（前記（イ）d．、e．又はg．に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

（ハ）本投資法人は、前記（イ）及び（ロ）に掲げる不動産等及び不動産対応証券のほか、以下に掲げる特定資産に投資することができます。

- a．預金
- b．コールローン
- c．国債証券（金融商品取引法第2条第1項第1号に定める国債証券をいいます。）
- d．地方債証券（金融商品取引法第2条第1項第2号に定める地方債証券をいいます。）
- e．金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定める金銭債権をいいます。）
- f．有価証券（金融商品取引法第2条第1項に定める有価証券及び同条第2項の規定により有価証券とみなされる権利のうち、前記（イ）及び（ロ）並びに本（ハ）に定めるものを除きます。）
- g．デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に定めるデリバティブ取引に係る権利をいいます。）
- h．再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号に定める再生可能エネルギー発電設備をいいます。）
- i．主として前記h．に掲げる資産を実質的な裏付け資産とする信託の受益権、匿名組合出資持分その他の特定資産

（ニ）本投資法人は、必要がある場合には不動産等又は不動産対応証券への投資に付随して以下に掲げる資産に投資することができます。

- a．商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
- b．著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
- c．温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等

- d．動産（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいいます。ただし、前（八）h．に定めるものを除きます。）
- e．民法上の地役権
- f．地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
- g．前記 a．から f．に定めるもののほか、不動産等又は不動産対応証券への投資に付随して取得が必要となるその他の権利

（ホ）金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、前記（イ）から（ニ）を適用するものとします。

投資基準及び用途別、地域別等による投資割合

投資基準及び用途別、地域別等による投資割合については、前記「（1）投資方針 ポートフォリオの構築方針」をご参照ください。

海外不動産保有法人の株式等

該当事項はありません。

（3）【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第39条）。

分配方針（規約第39条第1号）

- （イ）投資主に分配する金銭の総額のうち、利益は、投信法第136条第1項に規定する利益をいいます。
- （ロ）分配金額は、原則として投資法人に係る課税の特例規定に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益の額」といいます。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。以下同じです。）を超えるものとします。なお、本投資法人は、運用資産の維持若しくは価値向上、又は、安定的な分配の維持に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金、買換特例圧縮積立金、一時差異等調整積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

利益を超えた金銭の分配（規約第39条第2号）

本投資法人は、安定的な分配の維持又は本投資法人における課税負担の軽減を目的として本投資法人が適切と判断した場合、法令等（投信協会の定める規則等を含みます。）において定める金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。また、分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。

更に、本投資法人は、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、原則として每期継続的に利益を超えた金銭を分配する方針です。ただし、経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を勘案し、利益を超えた金銭の分配を行わない場合もあります。

金銭の分配方法（規約第39条第3号）

本「（3）分配方針」に基づく分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します。

分配金請求権の除斥期間（規約第39条第4号）

本投資法人は、本「（3）分配方針」に基づく金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

一般社団法人投資信託協会の規則（規約第39条第5号）

本投資法人は、上記 から までのほか、金銭の分配にあたっては、投信協会の定める規則等に従うものとします。

（４）【投資制限】

規約に基づく投資制限

規約に基づく投資制限は、以下のとおりです。

（イ）資産の流動性等について（規約第31条第４項及び第５項）

- a．本投資法人は、不動産等又は不動産対応証券等の資産の運用にあたっては、運用する資産の流動性に留意してこれを行うものとします。
- b．本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるようにその資産を運用するものとします。

（ロ）投資制限（規約第33条第１項及び第２項）

- a．本投資法人は、前記「（２）投資対象 投資対象とする資産の種類（ハ）e．」に掲げる金銭債権及び前記「（２）投資対象 投資対象とする資産の種類（ハ）f．」に掲げる有価証券への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。
- b．本投資法人は、前記「（２）投資対象 投資対象とする資産の種類（ハ）g．」に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします。

（ハ）収入金等の再投資（規約第34条）

本投資法人は、運用資産の譲渡代金、有価証券に係る利息、配当金及び償還金、金銭債権に関する利息及び遅延損害金、不動産に関する匿名組合出資持分に係る分配金、不動産の賃貸収入その他収入金、並びに敷金及び保証金を投資又は再投資に充当することができます。

（ニ）組入資産の貸付けの目的及び範囲（規約第35条）

- a．本投資法人は、特定資産である不動産について、運用を図ることを目的とし第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うことを原則とし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けを行うことを原則とします。
- b．本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに従い運用します。
- c．本投資法人は、運用資産に属する不動産以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。

（ホ）借入金及び投資法人債発行の限度額等（規約第37条第２項から第４項まで）

- a．借入れ及び投資法人債の発行により調達した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限られるものとします。
- b．借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます。
- c．借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、その合計額が１兆円を超えないものとします。

金融商品取引法及び投信法による投資制限

本投資法人は、金融商品取引法及び投信法による投資制限に従います。かかる投資制限のうち、主なものは以下のとおりです。

なお、利害関係人等との取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限」をご参照ください。

（イ）資産運用会社による運用に対する制限

登録投資法人は、資産運用会社によるその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、主なものは以下のとおりです。

a．自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）（以下「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

b．運用財産の相互間取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第2号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれがないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

c．第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第3号）。

d．投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の3第4号）。

e．分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され、又は拠出された金銭（これに類するものとして金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法施行令」といいます。）で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固定財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして業府令第125条で定めるものではない場合に、当該権利又は有価証券についての取引（金融商品取引法第2条第8項第1号、第2号又は第7号から第9号に掲げる行為をいいます。）を行うこと（金融商品取引法第40条の3）。

i．金融商品取引法第2条第2項第5号又は第6号に掲げる権利

・金融商品取引法第2条第1項第21号に掲げる有価証券（金商法施行令で定めるものに限りま

す。）

・金融商品取引法第2条第2項第7号に掲げる権利（金商法施行令で定めるものに限りま

f．その他業府令で定める取引

前記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金融商品取引法第42条の2第7号、業府令第130条）。

i．資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。

・資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第2号）。

・第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第3号）。

・他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第4号）。

v．有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第5号）。

・第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（ただし、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごとに全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第6号）。

・その他業府令で定める内容の運用を行うこと。

（ロ）同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条第1項、投信法施行規則第221条）。

ただし、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令その他の制限により、投信法第193条第1項第3号から第5号までに掲げる取引を行うことができない場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とするなどの要件を満たす法人の発行する株式を取得するときは、適用されません（投信法第194条第2項、投信法施行令第116条の2、投信法施行規則221条の2）。

（ハ）自己の投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、以下に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項、規約第8条第2項）。

- a．投資主との合意により当該投資口を有償で取得する場合
- b．合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
- c．投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
- d．その他投信法施行規則で定める場合

（ニ）子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、以下に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第1項及び第2項）。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第4項）。

- a．合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合
- b．その他投信法施行規則で定める場合

その他の投資制限

（イ）有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（ロ）集中投資及び他のファンドへの投資

集中投資及び他のファンドへの投資について制限はありません。

3【投資リスク】

（１）リスク要因

以下には、本投資口（以下、本「３ 投資リスク」の項において「本投資証券」ということがあります。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が保有している資産に特有のリスクについては、後記「５ 運用状況（２）投資資産 その他投資資産の主要なもの」を併せてご参照ください。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが顕在化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の提出日現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

投資証券の商品性に関するリスク

- （イ）本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- （ロ）本投資証券の市場での取引に関するリスク
- （ハ）金銭の分配に関するリスク
- （ニ）収入及び支出の変動に関するリスク
- （ホ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことに関するリスク
- （ヘ）投資口の追加発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

- （イ）投資対象が物流関連施設に特化していることによるリスク
- （ロ）少数のテナントに依存していることによるリスク
- （ハ）シングルテナント物件に関するリスク
- （ニ）C R E からの物件取得が想定どおり行えないリスク
- （ホ）PM会社に関するリスク
- （ヘ）不動産を取得又は処分できないリスク
- （ト）投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- （チ）レバレッジ投資及びLTVに関するリスク
- （リ）敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- （イ）C R E とそのグループ会社への依存、利益相反に関するリスク
- （ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- （ハ）本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材（個人の能力、経歴、ノウハウ）に依存しているリスク
- （ニ）本投資法人及び本資産運用会社の実績が浅いことによるリスク
- （ホ）本投資法人の投資方針及び運用体制の変更にに関するリスク
- （ヘ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

- （イ）不動産の欠陥・瑕疵及び境界に関するリスク
- （ロ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- （ハ）賃貸借契約に関するリスク
- （ニ）災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化並びに周辺環境の悪化に伴うリスク
- （ホ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- （ヘ）不動産の地域的な偏在に関するリスク
- （ト）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- （チ）法令の制定・変更に関するリスク
- （リ）売主の倒産等の影響を受けるリスク
- （ヌ）マスターリース会社に関するリスク

- (ル) 転貸に関するリスク
- (ヲ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ワ) 区分所有建物に関するリスク
- (カ) 共有物件に関するリスク
- (ヨ) 借地物件に関するリスク
- (タ) 借家物件に関するリスク
- (レ) 開発中の物件に関するリスク
- (ソ) 底地物件に関するリスク
- (ツ) 仮換地及び保留地に関するリスク
- (ネ) 有害物質に関するリスク
- (ナ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ラ) 信託の受益権の準共有等に関するリスク
- (ム) フォワード・コミットメント等に関するリスク

税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
- (ハ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク
- (ニ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ホ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (ヘ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
- (ト) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (チ) 一般的な税制の変更にに関するリスク

その他

- (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
- (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、原則として第三者に対する売却に限定されます（ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第8条第2項）。）。

本投資証券の市場価格は、本投資証券が上場している東京証券取引所における需給により影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、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。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

そのため、投資主は、本投資証券を投資主が希望する時期及び条件で取引できるとの保証はなく、また、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

- (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、2018年2月7日から東京証券取引所において売買が開始されました。しかし、本投資証券の上場後に、一定期間金銭の分配を行わないこと、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、上場が廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

（ハ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「２投資方針（３）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得又は保有する不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産等（以下、本「（１）リスク要因」において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売買や管理・運営に伴う収益及び費用の状況等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減し又は一切分配されないことがあります。

また、本投資証券に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象でもありません。本投資法人について破産その他の倒産手続が開始された場合や本投資法人が解散した場合には、投資主は配当・残余財産の分配等において最劣後の地位に置かれ、投資金額の全部又は一部の回収が不可能となる可能性があります。

更に、本投資法人は、前記「２投資方針（３）分配方針 利益を超えた金銭の分配（規約第39条第2号）」に記載のとおり、利益超過分配を実施することがありますが、利益を超えた金銭の分配は、実質的には出資の払戻しに相当しますので、利益を超えた金銭の分配が実施された場合、本投資法人の純資産は減少することになります。また、これにより手元資金が減少することとなるため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合に手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得にあたり資金面での制約となる可能性があります。

（ニ）収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、テナントとの協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関する法的リスク（ハ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。）。本書において開示されている保有資産の年間賃料合計等も、当該不動産の今後の年間賃料合計等と必ずしも一致するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得や管理等に要する費用、その他不動産に関する支出及び支払金利が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があります。これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資法人の投資口１口当たりの価値が下落する可能性があります。

（ホ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことに関するリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できる他、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第２項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期ごとに招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。更に、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。

これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

（ヘ）投資口の追加発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得等のために新投資口を随時追加発行することがありますが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われるため、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口１口当たりの価値が下落したり、市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）投資対象が物流関連施設に特化していることによるリスク

本投資法人は、物流関連施設を投資対象としていますが、本投資法人はこれに伴う特有のリスクを抱えています。

まず、物流関連施設に対する需要は、日本経済全体の動向、特に流通量の動向に影響を与える様々な事象による影響を受けています。これには、今後の日本の景気動向、生産活動の海外移転等の進捗状況、人口の推移、生産活動と消費活動を結ぶ流通形態の変化などが含まれます。また、本投資法人が投資対象としている物流関連施設には海外への輸出拠点又は海外からの輸入拠点として使用される物件も含まれることから、テナント需要は、為替等の経済情勢にも左右される可能性があります。これらの推移によっては、本投資法人が投資対象とする物流関連施設に対する需要が全般的に減少し、その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

物流関連施設全体に対する需要が減少しない場合でも、今後の生産拠点や物流形態の変化等により、特定の物流関連施設に対する需要が低下し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。例えば、生産拠点の移転、新たな道路網の整備等により、既存の物流拠点がその立地上の優位性を失い、当該物流関連施設のテナント需要が低下する可能性があります。また、現状の船舶、鉄道、航空機、自動車による物流輸送の役割が、技術革新や、インフラの利便性の変化、環境関連法規の制定による規制等により大きく変化した場合、それぞれを主要な輸送手段とする物流関連施設の役割が衰退することとなり、当該物流関連施設のテナント需要が低下する可能性もあります。

更に、特定の物流関連施設の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設の建設が近隣で行われ、周辺環境が変動し、テナントの操業に支障が発生することがあります。その結果、テナント需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性なども考えられます。また、既存テナントが退去した場合、物流関連施設は他の用途の不動産と比較して、代替テナントとなりうる者が限定されるため、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。

上記のほかにも、本投資法人が物流関連施設を投資対象としていることから、その建物の特性、適用規制、テナント特性等に起因して、特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）少数のテナントに依存していることによるリスク

本投資法人の保有する資産は、一部の少数のテナントへ賃貸されており、本投資法人の収入は、かかるテナントに大きく依存しています。これらのテナントの財務状況及び経営成績が悪化し、賃料支払が遅延したり、中途解約その他の理由により物件から退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。本投資法人は、保有する資産に関して締結している賃貸借契約において、可能な限り中途解約時にも未経過賃料相当額を違約金として支払う義務を賃借人に負わせる方針ですが、一定期間経過後又は一定の時期に残期間全額の賃料を支払わずに解約する権利や賃貸借期間を短縮する権利等が賃借人に留保されている場合もあり、必ずしも賃貸借契約期間の全期間にわたり賃料を受取できることが契約上保証されているわけではありません。

（ハ）シングルテナント物件に関するリスク

本投資法人の保有する資産の一部は、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件です。

このような物件において既存テナントが退去した場合、当該物件の稼働率が大きく減少し、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなり、賃料収入に大きな影響を及ぼす可能性があります。また、新たなテナントのニーズに合わせて本投資法人の負担で大規模な工事を行わざるを得なくなる可能性もあります。特に、特定のテナントのニーズに合わせて開発されるビルド・トゥー・スーツ型物流不動産において、これらのリスクが顕著となる可能性があります。

更に、このようなシングルテナントを含む、単一又は少数の核となる大規模テナントが存在する物件においては、当該テナントとの間で、優先購入権や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）がなされることがあり、物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に、当該テナントに優先購入権が与えられている等により、物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。

（ニ）C R E からの物件取得が想定どおり行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、C R E との間でスポンサーサポート契約を締結し、外部成長のためのパイプラインサポートを受けることとしています。しかし、スポンサーサポート契約は、本投資法人及び本資産運用会社に、特定の物件についての優先的売買交渉権及びその他の物件について優先的に情報の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、C R E は、本投資法人に対して、物流関連施設を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、本投資法人は、同

契約により、本投資法人が適切であると判断する物件を適切な価格でC R E から取得できることまで確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

（ホ）PM会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、PM会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人が取得し又は保有する不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に強く依拠することになります。管理委託先を選定するにあたっては、当該PM会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、そのPM会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。また、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象である不動産に係るPM業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、PM会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除することはできますが、後任のPM会社が任命されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

また、本投資法人は、専門性の高いC R E グループの各社のノウハウを活用した最適な管理・運営体制の下、資産価値を長期的に維持・向上することにより、賃料、稼働率の維持・向上に努めます。かかる観点から、適切と判断した場合には、投資資産の管理・運営を、C R E グループの各社に委託しますが、PM会社がC R E グループの各社か否かを問わず、選定したPM会社における人的・財産的基盤が今後も優良であるとの保証はありません。したがって、PM会社の業務遂行能力が低下した場合やPM会社が交代する場合には、当該不動産の管理状況が悪化し、収益の悪化等により本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります。

（ヘ）不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個性性が強く代替性及び流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が活発化した場合、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、物件の精査（デュー・デリジェンス）に相当程度の時間と費用を要し、また、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

（ト）投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金融市場の情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で、投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。本投資法人において、これらの方法による資金調達ができなかった場合、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

次に、本投資法人が金銭の借入れを行う場合において、当該金銭の借入れの条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、又は投資主への金銭の分配を制約する等の投資法人が金銭の借入れを行う際に一般的とされる財務制限条項が設けられることがあります。本書の提出日現在、本投資法人の金銭の借入れについても、かかる財務制限条項が設けられており、本投資法人の財務状況等によって規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入れに係る借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失する等の可能性があり、その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。なお、本投資法人の本書の提出日現在の借入金については、一般的な財務制限条項が設けられておりますが、本書の提出日現在において、当該財務制限条項に抵触する事実又は抵触するおそれがある事実は生じていません。

本投資法人の運用資産に新たな担保が設定された場合、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望通りの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引

き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに投資対象不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。この場合、他の借入れ等のために担保が既に設定されているなどの理由で担保に供する適切な資産がない可能性もあります。また、担保不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。更に、担保に供する適切な資産がないために、本投資法人の希望通りの借入れ等を行えない可能性もあります。

更に、借入れの金利は、借入時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れの金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、本投資法人は変動金利による借入れの金利固定化を目的に、本書の提出日現在、一部の借入れについて金利スワップ取引を行っており、今後も行おうことがあります。大幅な金利の低下等に伴い、借入金利とスワップ金利が釣り合わず、本投資法人の収支が悪化する可能性や、金利スワップ取引における会計処理が不適当となり、本投資法人の財務状況が悪化し、収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（チ）レバレッジ投資及びLTVに関するリスク

本投資口に対する投資については、投資主への金銭の分配及び元本の償還に優先して返済される貸付人からの借入れによりレバレッジを効かせる結果、不動産が値下がりした場合には元本毀損のリスクが大きく増幅される可能性があります。

また、本投資法人のLTVの水準は45%程度とし、原則として50%を上限としますが、資産の取得等に伴い、一時的に50%を超えることがあります（前記「2 投資方針（1）投資方針 財務方針（イ）基本方針（安定的な財務運営）」をご参照ください。）。LTVが高まった場合、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受けやすくなり、その結果、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（リ）敷金及び保証金に関するリスク

物流不動産においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することがあり、本投資法人は、これらの敷金又は保証金を運用資産の取得資金その他の本投資法人の必要資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなる可能性があります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）C R E とそのグループ会社への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、物流不動産分野において50年以上の事業経験を有するC R E グループの総合力を活かし、テナントニーズに応える良質な物流関連施設への投資により、安定的なキャッシュ・フローを創出し、投資主価値の向上を目指すことを投資方針としています。また、C R E は、本書の提出日現在、本資産運用会社の完全親会社であるだけでなく、本資産運用会社の非常勤取締役及び職員の派遣元及び出向元です。更に、本投資法人及び本資産運用会社は、C R E とスポンサーサポート契約を締結しており（スポンサーサポート契約については、前記「2 投資方針（1）投資方針 基本方針（ハ）本投資法人の特徴 c . 明確な外部成長戦略（C R E との強力なスポンサーサポート契約）」をご参照ください。）、かかる契約に基づき、C R E グループから、物件の供給その他の外部成長のためのサポート及び保有物件に対するプロパティマネジメント業務の提供その他の内部成長のためのサポートを今後継続的に受けることを予定しています。

すなわち、本投資法人及び本資産運用会社は、C R E グループと密接な関係を有し、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するC R E グループの影響は極めて高いといえます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がC R E グループとの間で、本書の提出日現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合、C R E グループの事業方針の変更等によりC R E グループにおける本投資法人の位置づけが変化した場合、C R E グループの運営力、レピュテーション、ブランド力等が低下した場合、又はC R E グループの業績若しくは財政状態が悪化した場合等には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社は、資産運用活動その他の活動を通じて、C R E グループ各社との間で取引を行う可能性があり、この場合、C R E グループ各社が本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあります。かかる利益相反に関するリスクについては、利害関係者取引規程に基づく手続の履践等、一定の利益相反対策は行っていますが（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限（2）本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）」をご参照ください。）、これらの対策にもかかわらず、C R E グループ各社が本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

加えて、本投資法人及び本資産運用会社がC R E との間で締結している契約は、C R E グループが、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではありません。C R E グループは、物流不動産の取得、開発、保有・運営、リーシング、C R E グループ以外の第三者からのマスターリース業務、プロパティマネジメント業務等の受託、私募ファンドに対するアセットマネジメント業務の提供又は私募ファンドが保有する物件に対するプロパティマネジメント業務の提供等、様々な形で本投資法人の運用資産と競合する不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社とC R E グループとが、特定の資産の取得、賃貸借、管理・運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。

上記のような利益相反が問題となりうる場合としては、例えば、C R E グループからの物件取得に際しての取得価格その他の購入条件、プロパティマネジメント会社であるC R E に対するプロパティマネジメント業務の委託の条件、C R E グループに対する瑕疵担保責任の追及その他の権利行使、スポンサーサポート契約の更新の有無、物流不動産の利用者の誘致、プロパティマネジメント業務の遂行等が挙げられます。

これらの問題により、本投資法人の利益が不当に害され、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

（ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者等が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務、利益相反状況にある場合に投資法人の利益を害してはならない義務その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは投資資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材（個人の能力、経歴、ノウハウ）に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材（個人の能力、経歴、ノウハウ）に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

また、今後、本資産運用会社の業容が拡大し、その状況に応じた人材の確保が行われなかった場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

（ニ）本投資法人及び本資産運用会社の実績が浅いことによるリスク

本投資法人は、2016年5月12日に設立されました。また、本資産運用会社は、2015年5月22日に金融商品取引法上の投資運用業の登録を行っています。本投資法人及び本資産運用会社は、過去の実績の累積が十分とはいえず、過去の実績から今後の実績を予測することは困難です。また、C R E グループのこれまでの運用実績は、本投資法人の今後の運用実績を保証するものではありません。

（ホ）本投資法人の投資方針及び運用体制の変更に係るリスク

規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。また、利害関係者取引に関するルール等の本資産運用会社における本投資法人の運用体制についても、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

（ヘ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人には、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）が適用される可能性があります。

また、本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合には、投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。このため、当該時点において、本投資法人の保有資産の価値が下落し又は出資金に欠損が生じている場合には、債権者への弁済後の残余財産が全く残らないか、又は出資総額を下回ることとなり、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人は、前記「2 投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券等に投資します。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権固有のリスクについては、後記「（ナ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照ください。

（イ）不動産の欠陥・瑕疵及び境界に関するリスク

不動産には、第三者の権利、土地の地形や組成等の様々な原因により、不動産の権利、土地の地盤及び地質並びに建物の杭や梁等の構造、設計及び施工等に関して欠陥、瑕疵等（工事における杭打ちを含む施工の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆等を含みますが、これらに限りません。）が存在している可能性があります。また、不動産には様々な法規制が適用されるため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うにあたっては、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続が適正に実施され、当該建築物の現況に法令上の規制違反等の瑕疵がないかどうかにつき専門業者から建物状況報告書を取得するなどの物件精査を行うことにしています。しかしながら、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産についても、建物の素材や建設時の施工の適切性を保証するものではなく、当該行政法規が求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はなく、また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続が適正であったか否かを事後的に検証することは、当該手続時や施工時の資料等を入手する必要があること等の理由から困難が伴います。したがって、かかる欠陥・瑕疵等が本投資法人の取得後に判明するおそれもあります。本投資法人は、状況に応じて、前所有者又は前信託受益者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、必ずしも常にそうであるとは限りません。また、表明及び保証をさせ、又は瑕疵担保責任を負担させることにより、かかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前信託受益者が解散したり無資力になっているために実効性に欠ける場合もあります。このようなリスクは前所有者又は前信託受益者が特別目的会社である場合にはより顕著となります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては、当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために必要となる当該欠陥、瑕疵等の補修、建物の建替えその他の対応に係る費用が甚大となる可能性があるとともに、当該不動産の買主である本投資法人が当該費用を負担せざるを得なくなることがあり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買

契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補、建物の建替えその他の対応に係る費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。更には、不動産の形状や利用によっては、当該不動産の存在や利用状況によって意図しない第三者の権利の侵害が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

更に、本投資法人は、境界が確定していない物件であっても、紛争等の可能性や運営への影響等を検討の上で取得することがありますが、本投資法人の想定に反し、隣地との間で紛争が生じたり、境界確定の過程で運用資産の運営に不可欠の土地が隣地所有者の所有に属するものとされることなどにより、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（ロ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却した場合に、当該不動産に物的又は法的な瑕疵があるために、法令又は売買契約に従い、瑕疵担保責任や表明保証責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上のみなし宅地建物取引業者に該当しますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任に関するリスクを排除することができない場合があります。

更に、賃貸不動産の売却においては、新所有者がテナントに対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについてテナントの承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があります。予想外の債務又は義務を負う場合があります。

（ハ）賃貸借契約に関するリスク

a．賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

テナントが賃貸借契約の解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃借人からの一方的意思表示により賃貸借契約を終了することが可能であるため、テナントから賃料が得られることが将来にわたって確保されているものではありません。また、テナントの債務不履行により賃貸借契約を解除せざるを得ない場合や、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。このような理由により賃貸借契約が終了し、同一条件以上で新たに賃貸借契約が締結されない場合、当該不動産の稼働率が低下し、当該不動産に係る賃料収入が減少することになります。特に、シングルテナントと賃貸借契約を締結している物件については、賃貸借契約が終了し、新たな賃貸借契約が締結されない場合、当該物件に係る賃料収入はゼロになります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合又は更新料を定めている場合でも、裁判所によって解約違約金や更新料の額が、賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎる等の諸般の事情があると判断された場合、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

b．賃料不払に関するリスク

テナントが特に解約の意思を示さなくても、テナントの財務状況が悪化した場合又は賃借人が破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続（以下、総称して「倒産等手続」といいます。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞り、延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、このような場合には、賃貸借契約を解除せざるを得なくなる可能性や、テナントやその管財人等により賃貸借契約が解除される可能性もあり、そのような場合で代替となるテナントが早期に確保できないときや同等の条件で賃貸できないときにも、投資主に損害を与える可能性があります。

更に、本投資法人が一棟全体を一括して賃貸している場合には、当該不動産の賃借人の財務状況が悪化した場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える場合があります。

c．賃料改定に係るリスク

賃貸借契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にして、賃料がテナントとの協議に基づき改定されることがあります。また、本投資法人の主たる投資対象である物流関連施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、この

ような契約においては、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行う旨の定めがなされることがあります。したがって、賃貸借契約の期間中、本書の提出日現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、テナントとの交渉いかんによっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d．テナントによる賃料減額請求権行使のリスク

建物のテナントは、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があります。このため、ある建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とした上で借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合であっても、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、賃料減額請求権を排除することができない可能性があります。当該請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

また、建物の所有を目的とする土地の賃借人についても、借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求が認められています。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

e．敷引特約に関するリスク

敷引特約がある賃貸借契約については、敷引特約の全部又は一部の有効性が否定された場合、敷引特約により本投資法人が得られるであろう敷引額に相当する利益が得られなくなり、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

f．定期建物賃貸借契約に関するリスク

本投資法人は、投資資産の賃貸にあたり、原則として定期建物賃貸借契約を活用していく方針です。しかしながら、定期建物賃貸借契約の効力が認められるには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（充足されたことを証明できない場合を含みます。）には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められず、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、上記の賃料減額請求権を排除する特約の効力が認められず又は建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

g．賃借人の募集に関するリスク

本投資法人は、賃借人を募集するにあたり、他の物流関連施設と立地、築年数、設備や保守及び賃料その他の条件等の様々な面で競合します。このため、本投資法人が保有する物流関連施設が競争力を失ったり、有利な条件を提供できなくなると、賃借人を確保できず、この結果、保有する物流関連施設の賃料水準や稼働率が低下し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす場合があります。特に、近郊の競合物流関連施設の数が増加した場合には、賃料水準の引下げ等が余儀なくされ、投資主に損害を与える可能性があります。

（二）災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化並びに周辺環境の悪化に伴うリスク

火災、地震、地震に伴う液状化現象、暴風雨、洪水、津波、落雷、竜巻、火山の噴火、高潮、戦争、紛争、暴動、騒乱、テロ、原子力発電所の事故等（以下「災害等」といいます。）により不動産が毀損、滅失又は劣化し、又は不動産の正常な運営が妨げられ、それにより、当該不動産に係る収益が減少し若しくは費用が増加し、又はその価値が下落する可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間、又は修復することができない場合には永久的に、建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少することとなります。また、不動産自体に滅失、劣化又は毀損が生じなかった場合においても、電気、ガス、水道等の使用の制限やその他の外部的要因により不動産の不稼働を余儀なくされることで、賃料収入が減少することがあります。加えて、災害等の影響で周辺環境が悪化することにより、不動産の価値が下落する可能性があり、また、賃料水準の下落又は稼働率の低下により賃料収入が減少する可能性があります。このような不動産の価値の下落又は賃料収入の減収の結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害若しくは損害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

（ホ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

投資資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない

場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき毀損、滅失又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

（ヘ）不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、首都圏を中心として投資を行うため、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の全体収益にも著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

（ト）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

不動産のうち、建物の建築時点（建築確認取得時点）においては建築基準法及びその関連法令上適格であるとされた建物であっても、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制のもとでは不適格とされることがあります。このように、従前は法令に適合していながら、その後の法規制の変更により法令に適合しなくなった建物を「既存不適格」と呼ぶことがあります。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致する必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

更に、建築主は、建築基準法に基づき、一定の建築物を建築する場合、着工前にその計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて、建築主事又は指定確認検査機関の確認を受けなければならない。また、規模など、一定の条件を超える建造物については構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を受けなければならない。

しかし、建築主事若しくは指定確認検査機関による確認又は構造計算適合性判定機関による判定が適正であったか否かを事後的に検証することは、当該確認又は判定を行った当時の資料等を入手する必要があることや構造計算が複雑であること等から極めて困難です。このため、本投資法人が、当該確認又は判定が適正に行われていなかった不動産を取得、保有する可能性があり、これにより本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が投資資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法に基づく市街化調整区域等の都市計画区域又は準都市計画区域内における建築物の建築又は土地の区画形質の変更の制限、都市計画法、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。）（以下「土地区画整理法」といいます。）に基づく土地区画整理事業施行区域内の土地における土地の形質の変更及び建築物建築等の制限、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域内における工作物の新築等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務、駐車場附置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分又は建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、投資資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

以上の結果、本投資法人の投資資産の価値が低下し、投資主に損害が発生する可能性があります。

（チ）法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

なお、本書の提出日現在、2017年6月2日付で公布された民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号。その後の改正を含みます。なお、その施行日は、原則として2020年4月1日とされています。）及びその関係法令により、売買契約その他の本投資法人等が締結する契約に適用される法令の改

正が予定されています。かかる改正により、本投資法人に新たな義務や費用の負担が生じ、又は本投資法人の権利が制限され、結果として、本投資法人の損益に悪影響をもたらす可能性があります。

（リ）売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、管財人等により不動産の売買が否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により否認されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一売主が債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消（詐害行為取消）される可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取り消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により不動産の売買が否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により否認されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク）もあります。

（ヌ）マスターリース会社に関するリスク

本投資法人は、マスターレシー（転貸人）が本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。

マスターリースの形態をとる物件においてマスターレシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレシーに賃料を支払ったとしても、マスターレシーの債権者がマスターレシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

（ル）転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の財務状態等が、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、その利用状況を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、投資資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。賃貸人は賃借人と普通建物賃貸借契約を締結した場合又は定期建物賃貸借契約を締結したものの借地借家法第38条所定の要件が充足されないことにより定期建物賃貸借契約としての効力が否定された場合、賃貸借期間が経過した場合であっても正当の事由があると認められなければ、賃借人との賃貸借契約を終了することができず、運用資産である不動産のテナント属性の悪化を阻止できない可能性があります。本投資法人は、かかるリスクを低減するため、独自のテナント審査基準に基づくテナント審査を実施し、また、テナントの不動産利用状況の定期的な調査をPM会社に委託していますが、それでもかかるリスクが現実化しないという保証はありません。

また、近隣の住民からクレームが出され、本投資法人の運営に悪影響が及ぶ可能性があります。

（ワ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替えをする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数での建替決議が必要とされるなど（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条第1項）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権などを敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、既に述べた不動産を処分できないリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

（カ）共有物件に関するリスク

投資資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産等手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、投資資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の投資資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

また、共有物の賃貸の際、共有者が全員で共同して共有物を賃貸するのではなく、個々の共有者が個別に共有物を同一の賃借人に賃貸したり、共有持分そのものを賃貸する形式が採用されることがあります。かかる形式によった場合、通常の不動産の賃貸借と法的な取扱いがどのように異なるのか、具体的には、対抗要件具備の方法や目的物譲渡時の権利義務関係への影響、差押等強制執行が行われる場合の取扱い等については、本書の提出日現在依拠するに足る裁判例等もなく、確定していないことから、その予測は困難です。本投資法人は、共有持分の取得に際し、当該形式によることに伴い生じるリスクを低減するように努める方針ですが、裁判所において権利の保全が認められず、又は予想していない義務を承継することとなる等、本投資法人の予想しない結果が生じ、その結果、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

加えて、共有者間においては、共有者間の協定書等が締結され、共有者間で共有持分の優先的購入権について合意されたり、一定の場合に当事者間で売渡請求権若しくは買取請求権が生じることが合意され、又は共有者としての意思決定の方法等が合意されることがあり（その内容は様々です。）、本投資法人は、リスクを低減するため、共有者間の協定書等を締結する際は、本投資法人の利益を損なわないよう慎重に対応するものとしますが、これらの合意がなされている場合、本投資法人が所有する共有持分の処分が制限される可能性があるほか、想定しない時期に共有持分を取得若しくは譲渡することを強制され、又は、持分割合にかかわらず、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ヨ）借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた不動産の流動性、取引コスト等に関するリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

（タ）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上、又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は信託受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

（レ）開発中の物件に関するリスク

本投資法人は、竣工前の未稼働不動産等への投資は原則として行わない予定です。しかし、未竣工ではあるものの、建物の竣工、引渡し、その後のテナント確保についてのリスクが極小化されている（当該建物の竣工後のテナントが確保できているもののみならず、当該建物の引渡し後一定期間は賃料が発生しないことが想定されている場合を含みます。）と判断できる投資資産については、当該物件未竣工時点での売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発又は建築が遅延し、変更され、又は中止されることにより、契約どおりの引渡しを受けられない可能性や追加の出資が必要となる可能性があります。この結果、開発中の当該物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

また、新規開発物件の場合は、運用実績がないため、実際の収益等が予想と大きく異なる可能性があります。

（ソ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合（借地借家法第19条）や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は倒産等手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。

更に、借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。また、借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

（ツ）仮換地及び保留地に関するリスク

a．仮換地に関するリスク

本投資法人は、土地区画整理法に基づく土地区画整理事業において仮換地として指定されている土地を敷地とする物流関連施設又はこれを信託する信託の受益権を取得する場合があります。仮換地は将来の換地処分において換地と一致するとは限らないため、換地として当初想定していた土地と物理的に同一の土地に係る権利を最終的に取得できるという保証はありません。また、当該換地が従前地より狭いこともあるため、換地の使用価値又は資産価値が従前地のそれよりも小さいこともあります。

更に、仮換地には従前地の権利関係の影響が及ぶため、仮換地を対象とした売買契約又は賃貸借契約等を締結しても、売主が従前地について実際には所有権を有しておらず、あるいは担保権を設定している等の事情があると、仮換地に係る権利取得に支障が生じることになります。同様に、従前地が共有状態にあった場合には、これを単独所有のものとして取得できる保証はないことになります。更に、仮換地の取得時に従前地の権利関係に関する十分な情報を入手できないことも少なくありません。

また、換地処分の公告の日の翌日以降でなければ、仮換地に係る権利についての登記をすることができないため、相当期間かかる権利の取得について第三者に対する対抗要件を具備することができない可能性があります。

b．保留地に関するリスク

本投資法人は、土地区画整理法に基づく土地区画整理事業において、同法第96条第1項に規定される保留地となることが予定されている土地を敷地とする物流関連施設又はこれを信託する信託の受益権を取得する場合があります。保留地予定地の所有権は、同法第86条第1項に規定される換地計画に当該土地が保留地として定められ、かかる換地計画に基づき同法第103条第1項に規定される換地処分がなされた場合に、かかる換地処分の公告があった日の翌日において、同法第104条第11項に基づき、土地区画整理事業の施行者が原始取得します。そのため、上記の換地処分がなされない限り、本投資法人は、保留地予定地の所有権を取得できません。また、保留地予定地は将来の換地処分において実際に保留地として指定される土地と一致するとは限らないため、想定していた保留地と物理的に同一の土地に係る所有権を最終的に取得できるという保証はありません。

更に、換地処分の公告の日の翌日以降でなければ保留地に係る権利についての登記をすることができないため、相当期間かかる権利の取得について第三者に対する対抗要件を具備することができない可能性があります。

（ネ）有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得し又は保有する場合において、当該土地について産業廃棄物や放射性物質等の有害物質が埋蔵され又は存在している可能性があり、かかる有害物質が埋蔵され又は存在している場合には、当該土地の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去する

ために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があり、かかる義務を負う場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

これらの場合、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。特に、本投資法人が主たる投資対象とする物流関連施設の立地する地域は、工場跡地等の土壌汚染が懸念される地域であることが多く、上記リスクは他の物件を取得する場合に比して相対的に高いものとなります。そして、本投資法人は、形質変更時要届出区域として指定されている土地その他土壌の特定有害物質による汚染状態が基準に適合しない土地であっても、土壌汚染対策法に従った措置が講じられている場合等、健康被害の観点からリスクが小さいと判断される場合には取得を行うことができるものとしており、かかる判断にかかわらず上記のような事象により本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得し又は保有する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル（PCB）が保管されている場合等には、当該建物の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があり、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

なお、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

（ナ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人が保有する資産は信託の信託受益権であり、本投資法人が取得する予定の資産は信託の信託受益権です。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、投資資産が不動産である場合と実質的にはほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の信託受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正前のもの。）及び信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

（ラ）信託の受益権の準共有等に関するリスク

投資資産である不動産信託の受益権が第三者との間で準共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、準共有されている権利の管理は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条）、本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、信託の受益権が準共有されている場合には、準共有者間で準共有持分の優先的購入権についての合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与える義務を負う場合があります。

更に、不動産信託の受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権は不可分債権となり不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は不可分債務になると一般的には解されており、準共有者は、他の準共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

加えて、準共有者間においては、準共有者間の協定書等が締結され、準共有者間で準共有持分の優先的購入権について合意されたり、一定の場合に当事者間で売渡請求権若しくは買取請求権が生じることが合意され、又は受益者としての意思決定の方法等が合意されることがあります（その内容は様々です。）が、これらの合意がなされている場合、本投資法人が所有する準共有持分の処分が制限される可能性があるほか、想定しない時期に準共有持分を取得若しくは譲渡することを強制され、又は、持分割合にかかわらず、不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

不動産信託の信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ム）フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、フォワード・コミットメント等を行うことがあります。フォワード・コミットメント等において、一般的に不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済（物件引渡し）までに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない等の理由により、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の収益等に悪影響が及ぶ可能性があります。

税制に関するリスク

（イ）導管性要件に関するリスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、後記「4 手数料等及び税金（5）課税上の取扱い」に記載する配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、事業年度毎に判定を行う必要があります。

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない事業年度が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記「（ホ）同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク」に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、配当等の額を損金に算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産の額が減少する可能性があります。本投資口の市場価格に影響を及ぼすこともあり得ます。なお、課税上の取扱いに関しては、後記「4 手数料等及び税金（5）課税上の取扱い」をご参照ください。

（ロ）税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

導管性要件のうち、租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定する配当可能利益の額又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の税引前当期純利益を基礎として判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益（会計上の税引後当期純利益）が減少した場合、この要件を満たすことが困難となる事業年度が生じる可能性があります。なお、2015年4月1日以後に開始する事業年度については、会計処理と税務上の取扱いの差異である一時差異等調整引当額の増加額に相当する金銭の分配について配当等の額として損金算入が可能になるという手当てがなされています。

（ハ）税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することがあります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ニ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本書の提出日現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の登録免許税及び不動産取得税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ホ）同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

事業年度毎に判定を行う導管性要件のうち、事業年度終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の3に定めるものに該当していないこと（発行済投資口の総数又は議決権総数の50%超が1人の投資主及び特殊関係者により保有されていないこと）とする要件、すなわち、同族会社要件については、本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる事業年度が生じるリスクがあります。

（ヘ）借入に係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の事業年度毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定するものをいいます。以下、本「税制に関するリスク」において同じです。）のみから行うという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金等の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ト）投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

税務上、導管性要件のひとつに、事業年度末において投資法人の投資口が機関投資家のみににより保有されること、又は50人以上の投資家に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資家による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主によって保有される（機関投資家のみに保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。

（チ）一般的な税制の変更に係るリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

その他

（イ）専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

建物状況報告書や構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の評価に関する専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

土壤汚染に関する各報告書は、個々の専門業者が調査した結果を記載したものにすぎず、土壤汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。また、土壤汚染が存在する場合に、専門家に対して確認を行うことがあります。当該確認の結果得られた専門家の土壤汚染のリスク等に関する意見は、個々の専門家の分析に基づく、分析の時点におけるリスク等に関する意見を示したものととどまり、当該リスク等の内容又は程度を保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出される地震予想損失率PML値は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損失の再調達価格に対する割合で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の損失が発生する可能性があります。

建築物環境調査報告書、土壤汚染のリスクに関する評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。

また、マーケットレポート等により提示されるマーケットに関する第三者機関による分析又は統計情報は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

（ロ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会平成14年8月9日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号平成15年10月31日））が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び投資資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、2015年4月1日以後に開始する計算期間については、減損損失、のれんの償却、資産除去債務等、一定の会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合は、一時差異等調整引当額の増加額を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

（ハ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

保有資産の過去の収支状況を開示する場合、当該情報は本投資法人の会計方針に沿った会計監査等の手続を経たものではなく、前所有者等から提供を受けたあくまでも参考としての情報にすぎません。特に契約形態が大きく異なる場合、比較可能性の低い情報となることがあります。また、当該情報は不完全であるおそれがあるほか、その正確性も担保されていない情報です。したがって、本投資法人が当該資産を取得した後に、適用ある会計原則に従ってそれらの収支を作成し監査済み財務諸表を作成した場合、当該監査済みの収支は上記情報に基づく収支とは大幅に異なるおそれがあります。

（２）投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

本投資法人の体制

（イ）利益相反への対応

本投資法人は、透明性の高い運営を行い、同時にリスク管理に努めています。また、利害関係者との間の利益相反に配慮しつつ、投資方針を実現させることができるように体制を整備しています。利益相反を回避するために以下の法令上の規定並びに本投資法人及び本資産運用会社による施策が存在します。

（法令上の規定）

- a．本投資法人の執行役員は投信法上本投資法人に対し、善管注意義務及び忠実義務を負っており、執行役員が故意又は過失によりその義務に違反して本投資法人に損害を与えた場合には、本投資法人に対して損害賠償責任を負うこととなります。
- b．投信法上、資産運用会社その他の一定の利害関係を有する者との取引については、一定の制限が存在します（後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限（1）法令に基づく制限」をご参照ください。）。
- c．投信法上、役員会の決議において、投資法人の執行役員及び監督役員が特別の利害関係を有する場合、決議に参加できないものとされています。

（本投資法人及び本資産運用会社による施策）

本資産運用会社の内部規則として、利害関係者取引規程を定めており（利害関係人等との間の取引制限の詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限（2）本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）」をご参照ください。）、本資産運用会社は、（i）本投資法人を当事者とする利害関係者取引を行った場合及び（ ）本資産運用会社の利害関係者取引規程を改廃した場合（ただし、本投資法人に関連する部分に限ります。）には、本投資法人に対し、速やかに事後報告を行うものとしています。

（ロ）牽制体制

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。役員会においては、本投資法人が委託する本資産運用会社での資産運用に係る重要な事項は、本資産運用会社からの報告事項とするなど、本資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています。

（ハ）内部者取引管理規程

本投資法人は、内部者取引管理規程を制定し、本投資法人の役員によるインサイダー取引の防止に努めています。なお、同規程において、本投資法人の役員及び役員と生計を一にする親族（直系尊属を除きます。）は、本投資法人の発行する投資口を自己の計算において売買してはならない（家族その他知人等の名義のいかんを問いません。）ものとされています。ただし、役員が本件資産運用会社の役職員を兼職している場合において、本件資産運用会社における内部者取引管理規程において本投資口の売買が許容されるときを除きます。

本資産運用会社の体制

本資産運用会社は管理対象とするリスクの種類、リスク管理に関する基本方針及び社内リスク管理体制等に関するリスク管理規程を定め、当該規程等に基づいて管理体制を整備し、資産運用上のリスクをコントロールするための社内ガイドラインを定める等、各種リスクに対する適切な管理を実施しています（リスク管理に関する詳細は後記「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況（2）運用体制 投資運用に関するリスク管理体制」をご参照ください。）。

また、利益相反リスクに対しては、投信法の規定に従い、一定の取引については事前に本投資法人の役員会による承認を経ることとしています（投信法第201条の2第1項）。更に、利害関係者取引規程を定め厳格な利益相反対策ルールを設定しています。かかる利害関係者取引規程において、利益相反リスクへの対策として本資産運用会社の意思決定（投資委員会決定）の前にコンプライアンス委員会での外部専門家を含めた全委員の賛成を必要とし、金融商品取引法及び投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水準を超える厳格な利益相反防止体制を整え、本投資法人本位のリスク管理体制を徹底しています。

本資産運用会社は、以上のような実効性のあるリスク管理システムを整備することによって、リスクを極小化するように努め、最大限の効果の発揮に努めます。また、本資産運用会社はリスクに最大限対応できるよう以下を含むリスク管理体制を整備しています。

（イ）反社会的勢力対応の体制

本資産運用会社は、内部規則として、「反社会的勢力排除規程」及び「反社会的勢力に対する基本方針」を定め、管理体制を構築することとしています。取引等を行おうとする顧客及びその取引先（物件の取得先やテナント、PM会社、ビル・マネジメント会社等を含みます。）について、反社会的勢力に該当するか否かあらかじめ審査するよう努めることとされています。

（ロ）危機管理の体制

本資産運用会社は、内部規則として経営危機管理規程を定め、運用資産の重大な瑕疵、自然災害、システム停止等の、事業継続において不測の事態である経営危機が発生したときのための体制を構築しています。

（ハ）運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、規約の投資方針等の基本方針を実現するため、規約等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、投資対象、投資制限等を定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、本投資法人の投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理の基本方針、リスク管理担当部門及び責任者並びにリスク顕在化への対応等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、不動産投資・運用リスク、事務リスク、システムリスク、法務リスク、風評リスク、その他のリスクを定義し、本資産運用会社のリスクに関する管理責任者であるコンプライアンス・オフィサーの役割を定めています。なお、同規程によれば、コンプライアンス・オフィサーは、日常的にコンプライアンスや各種リスクの管理状況をモニタリングし、必要に応じ、適宜代表取締役へ報告を行うものとされ、また、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンスやリスク管理に関する各部からの報告やモニタリング状況を取りまとめ、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告するものとされています。

（ニ）内部監査による検証

本資産運用会社の内部監査は、監査の目的達成のために必要とされる事項に関し、本資産運用会社の全ての組織及び本資産運用会社業務の全般を対象として行うものとされています。本資産運用会社の内部監査は、内部監査室が担当し、当該内部監査室長は、監査実施上必要であると認めたときは、社内及び社外専門家を含め、臨時に内部監査担当者を任命することができます。

内部監査責任者は、前年度の内部監査結果をはじめ、被監査部署におけるリスクの種類・程度・管理状況等を理解した上で、年度監査計画を策定し、本資産運用会社の取締役会に上程し、その承認を得ます。特命事項その他により、計画に重大な変更のあったときも同様とします。また、本資産運用会社の取締役会から見直しの指示があった場合は、速やかに見直しを行います。年度監査計画には、当該事業年度の監査方針、監査の対象、監査実施の時期、その他必要事項を示します。

内部監査は、本資産運用会社の内部監査規程上、最低年１回、全部署について、年度監査計画に基づいて本資産運用会社の取締役会の承認を得て実施することとされています。ただし、必要な場合には、本資産運用会社の取締役会の承認を得てこれを変更して実施することができます。内部監査責任者は、監査終了後速やかに監査の報告を取りまとめ、本資産運用会社の取締役会へ報告し、内部監査実施者は監査の結果を被監査部署の責任者へ伝達します。当該伝達を受けた当該部署の責任者は、内部監査の結果、提案を受けた事項について、改善の方針や内容、期限等を記載した改善計画（社内諸規則の制改定等を含みます。）を作成し、速やかに内部監査責任者へ提出しなければならず、内部監査責任者は、当該回答書を取りまとめ、その内容について本資産運用会社の取締役会及び役職員に報告します。内部監査責任者は、指摘事項の改善実施状況につき適宜、調査・確認を行うものとされ、確認結果については、適宜取りまとめ、その内容について本資産運用会社の取締役会及び役職員へ報告します。

（ホ）利害関係者取引規程

後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限（２）本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）」をご参照ください。

（ヘ）内部者取引管理規程

本資産運用会社では、内部者取引管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役員（非常勤役員を含みます。）及び使用人並びにこれと生計を一にする親族（直系尊属を除きます。）は、事前に代表取締役の承認を得た場合を除き、本資産運用会社が関与する発行者の株券等（金融商品取引所に上場されている有価証券、店頭売買有価証券又は取扱有価証券に該当する株式並びに新株予約権付社債及び他社株転換条項付社債等株式に転換する権利・可能性を有する社債等をいいます。）及び投資証券等（投資証券及び新投資口予約権証券をいいます。）について、法人関係情報の有無に関わらず、売買（株券の累積投資に係る売買であって、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第59条第１項第９号に規定するもの

を除きます。)をしてはならないものとされています。ただし、本投資口については、本投資法人の決算発表後1か月以内、及び公募・売出期間内（発行条件決定翌日から受渡期日まで）における売買など、あらかじめコンプライアンス・オフィサーを経由し代表取締役の承認を受けた場合（ただし、代表取締役が売買を行う場合にはコンプライアンス・オフィサーの承認を受けた場合）は、この限りではありません。（C R Eの株式等については、同社所定の手続きを経て承認された場合はこの限りではありません。）

（ト）フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、解約違約金、運用資産の取得額の上限及び契約締結から運用資産引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等取扱規程に基づき、当該リスクを管理しています。

4【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（２）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第8条第1項）、該当事項はありません。ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第8条第2項）。この場合、所定の手数料が課されることがあります。

（３）【管理報酬等】

役員報酬（規約第20条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次のとおりです。

（イ）各執行役員の報酬は、1人当たり月額25万円を上限として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

（ロ）各監督役員の報酬は、1人当たり月額25万円を上限として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

（注）本投資法人は、役員の投信法第115条の6第1項の責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとしています（規約第21条）。

本資産運用会社への資産運用報酬（規約第40条及び別紙「資産運用会社に対する資産運用報酬」）

本投資法人が、本資産運用会社に支払う資産運用報酬の額及び支払に関する基準はそれぞれ次のとおりです。

（イ）報酬体系

a．取得時報酬

取得価額（消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）の1.0%を上限とする料率を乗じた額（1円未満切捨て）とします。ただし、特定資産を本資産運用会社の利害関係者取引規程において定義する利害関係者から取得する場合においては、0.5%を上限とする料率を乗じた額（1円未満切捨て）とします。

b．運用報酬1

本投資法人の直前の決算期の翌日から3か月目の末日までの期間（以下「計算期間」といいます。）及び計算期間の末日の翌日から決算期までの期間（以下「計算期間」といいます。）ごとに、次に定める方法により算出される本投資法人の総資産額に0.325%を上限とする料率（年率）を乗じた額（1年365日として当該計算期間の実日数による日割計算として、1円未満切捨て）とします。

< 「計算期間」における総資産額 >

本投資法人の直前の営業期間の決算期における貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたもの）に限り、以下、本「（イ）報酬体系」において「直近決算期の貸借対照表」といいます。）に記載された総資産額に、計算期間の期間中に本投資法人が運用資産を取得した場合には、当該取得した運用資産の取得価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）に当該運用資産の取得日から計算期間の末日までの日数を乗じた上で計算期間の日数で除した額を加え、運用資産を処分した場合には、当該処分した運用資産の直近決算期の貸借対照表上の帳簿価額に当該運用資産の処分日の翌日から計算期間の末日までの日数を乗じた上で計算期間の日数で除した額を控除した額

< 「計算期間」における総資産額 >

直近決算期の貸借対照表に記載された総資産額に、計算期間の期間中に本投資法人が運用資産を取得した場合には、当該取得した運用資産の取得価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）を加え、運用資産を処分した場合には、当該処分した運用資産の直近決算期の貸借対照表上の帳簿価額を控除した額に、計算期間の期間中に本投資法人が運用資産を取得した場合には、当該取得した運用資産の取得価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）に当該運用資産の取得日から計算期間の末日までの日数を乗じた上で計算期間の日数で除した額を加え、運用資産を処分した場合には、当該処分した運用資産の直近決算期の貸借対照表上の帳簿価額に当該運用資産の処分日の翌日から計算期間の末日までの日数を乗じた上で計算期間の日数で除した額を控除した額

c. 運用報酬 2

本投資法人の各営業期間における運用報酬 2 及び 3 控除前当期純利益（運用報酬 2 及び 3、消費税及び地方消費税の納付差額並びに法人税等計上前の税引前当期純利益をいいます。なお、前営業期間より繰り越された前期繰越損失の額があるときはその金額を補填した後の額とします。）に 4 % を上限とする料率を乗じた額（1 円未満切捨て）とします。

d. 運用報酬 3

本投資法人の各営業期間における運用報酬 3 控除前当期純利益（運用報酬 3、消費税及び地方消費税の納付差額並びに法人税等計上前の税引前当期純利益をいいます。なお、前営業期間より繰り越された前期繰越損失の額があるときはその金額を補填した後の額とします。）を当該決算期末における発行済投資口の総口数で除した額（1 円未満切捨て）に 10,000 を乗じた額とします。

なお、発行済投資口の総口数については、本投資法人が当該決算期末において未処分又は未消却の自己の投資口を保有する場合、当該決算期末における発行済投資口の総口数から保有する自己の投資口の数を除いた数をいうものとし、投資口につき併合又は分割が行われた場合には、併合又は分割が行われた営業期間以降の決算期末における発行済投資口の総口数は、併合比率又は分割比率をもって併合前又は分割前の口数に調整された数とします。

（ロ）報酬の支払時期

a. 取得時報酬

当該特定資産を取得した日（所有権移転等の権利移転の効力が発生した日）が属する月の翌月末日までに支払うものとします。

b. 運用報酬 1

「計算期間」に対する報酬額は、原則として計算期間の期間満了日の翌々月末日までに支払い、
「計算期間」に対する報酬額は、原則として計算期間の期間満了日の翌々月末日までに支払うものとします。

c. 運用報酬 2

当該決算期より原則として 4 か月以内に支払うものとします。

d. 運用報酬 3

当該決算期より原則として 4 か月以内に支払うものとします。

一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び資産保管会社への支払手数料

一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び資産保管会社がそれぞれの業務を遂行することの対価である事務受託手数料は、以下のとおりです。

（イ）一般事務受託者の報酬

- a. 本件一般事務に係る報酬（以下、本「（イ）一般事務受託者の報酬」において「一般事務報酬」といいます。）は、3月、6月、9月、12月の末日を最終日とする3か月ごとの各計算期間（以下、本「（イ）一般事務受託者の報酬」において「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、後記「基準報酬額表」により計算した金額を上限として、別途本投資法人及び一般事務受託者間で合意し算出した金額に消費税及び地方消費税（以下、本「（イ）一般事務受託者の報酬」において併せて「消費税等」といいます。）を加算した金額（1円未満切捨て）とします。なお、3か月に満たない場合の一般事務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに1年間を365日として日割計算した金額に消費税等を加算した金額（1円未満切捨て）とします。
- b. 本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。
- c. 本投資法人及び一般事務受託者は、経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となった場合、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を一般事務受託者に対し書面により通知した場合には、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。

（基準報酬額表）

資産総額		算定方法（年間）			
	100億円以下	11,000,000円			
100億円超	500億円以下	11,000,000円	+	$(\text{資産総額} - 100\text{億円}) \times 0.080\%$	
500億円超	1,000億円以下	43,000,000円	+	$(\text{資産総額} - 500\text{億円}) \times 0.060\%$	
1,000億円超	2,000億円以下	73,000,000円	+	$(\text{資産総額} - 1,000\text{億円}) \times 0.055\%$	
2,000億円超	3,000億円以下	128,000,000円	+	$(\text{資産総額} - 2,000\text{億円}) \times 0.040\%$	
3,000億円超	5,000億円以下	168,000,000円	+	$(\text{資産総額} - 3,000\text{億円}) \times 0.035\%$	
5,000億円超		238,000,000円	+	$(\text{資産総額} - 5,000\text{億円}) \times 0.030\%$	

（注）計算期間ごとの一般事務報酬は、上記の算出方法に従って算出された年額を1年間を365日として当該計算期間の実日数で日割計算した額とします。

（口）投資主名簿等管理人の報酬

- a．本投資法人は委託事務手数料として、後記の委託事務手数料表により計算した金額を上限として別途合意する金額を支払うものとします。ただし、募集投資口の発行に関する委託事務その他本投資法人が臨時に委託する事務については、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、その手数料を定めるものとします。
- b．投資主名簿等管理人は、上記 a．の手数料を毎月末に締切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までにこれを支払うものとします。支払日が銀行休業日の場合、前営業日を支払日とします。

（委託事務手数料表）

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法（消費税別）
基本料	1．投資主名簿の作成、管理及び備置き 投資主名簿の維持管理 期末、中間及び四半期投資主の確定 2．期末統計資料の作成 （所有者別、所有数別、地域別分布状況） 投資主一覧表の作成 （全投資主、大投資主）	1．毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき 下記段階に応じ区分計算したものの合計額の6分の1。 ただし、月額最低基本料を200,000円とします。 （投資主数） （投資主1名あたりの基本料） 投資主数のうち最初の5,000名について 480円 5,000名超 10,000名以下の部分について 420円 10,000名超 30,000名以下の部分について 360円 30,000名超 50,000名以下の部分について 300円 50,000名超 100,000名以下の部分について 260円 100,000名を超える部分について 225円 資料提供はWebによる。 書面での提供は、別途手数料が必要です。
分配金 支払管理料	1．分配金支払原簿、分配金領収書、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手続。 2．銀行取扱期間経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理。	1．分配金等を受領する投資主数につき、 下記段階に応じ区分計算したものの合計額。 ただし、1回の対象事務の最低管理料を350,000円とします。 （投資主数） （投資主1名あたりの管理料） 投資主数のうち最初の5,000名について 120円 5,000名超 10,000名以下の部分について 110円 10,000名超 30,000名以下の部分について 100円 30,000名超 50,000名以下の部分について 80円 50,000名超 100,000名以下の部分について 60円 100,000名を超える部分について 50円 2．指定口座振込分については1件につき130円を加算。 3．各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する 支払1件につき450円
諸届管理料	1．投資主等からの諸届関係等の照会、受付 （個人番号等の初回取得、投資主情報等変更通知の受付含む） 2．投資主等からの依頼に基づく調査、証明	1．照会、受付1件につき600円 2．調査、証明1件につき600円
投資主総会 関係手数料	1．議決権行使書用紙の作成及び返送議決権行使書の受理、集計。 2．投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務。	1．議決権行使書用紙の作成1通につき15円 議決権行使書用紙の集計1通につき100円 ただし、1回の議決権行使書用紙集計の最低管理料を50,000円とします。 2．派遣者1名につき20,000円 ただし、電子機器等の取扱支援者は別途料金が必要です。
郵便物関係 手数料	1．投資主総会の招集通知、同決議通知、決算報告書、分配金領収証（又は計算書、振込案内）等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務。 2．返戻郵便物データの管理	1．封入物3種まで 期末、基準日現在投資主1名につき35円 追加封入1種ごとに、追加10円 手封入、名寄せする場合は別途手数料がかかります。 ハガキ 期末、基準日現在投資主1名につき23円 2．返戻郵便物を登録する都度、郵便1通につき200円
投資主等 データ受付料	振替機関からの総投資主通知の受付、新規記録に伴う受付、通知	データ1件につき150円
契約終了・解除に伴う データ引継料	契約終了・解除に伴うデータ引継等事務作業費	対象投資主1名につき2,000円

（注）事務取扱開始月（初月）から事務取扱終了月まで適用するものとし、日割計算はしません。ただし、初月が1か月に満たない場合は翌月分から適用するものとします（ただし、各種引継手数料を除きます。）。なお、市場変更等により投資口事務受託契約を再締結する場合（みずほ信託銀行株式会社における事務取扱が継続する場合）において初月が1か月に満たない場合は、初月は旧契約の手数料表に基づき適用します。

(ハ) 資産保管会社の報酬

- a. 本件業務に係る報酬（以下、本「（ハ）資産保管会社の報酬」において「資産保管業務報酬」といいます。）は、3月、6月、9月、12月の末日を最終日とする3か月ごとの各計算期間（以下、本「（ハ）資産保管会社の報酬」において「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、後記「基準報酬額表」（以下、本「（ハ）資産保管会社の報酬」において「基準報酬額表」といいます。）により計算した金額を上限として、別途本投資法人及び資産保管会社間で合意し算出した金額に消費税及び地方消費税（以下、本「（ハ）資産保管会社の報酬」において併せて「消費税等」といいます。）を加算した金額（1円未満切捨て）とします。なお、3か月に満たない場合の資産保管業務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに1年間を365日として日割計算した金額に消費税等を加算した金額（1円未満切捨て）とします。
- b. 本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。
- c. 本投資法人及び資産保管会社は、経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となった場合、互いに協議の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を資産保管会社に対し書面により通知した場合には、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。

(基準報酬額表)

資産総額		算定方法（年間）		
	100億円以下	4,200,000円		
100億円超	500億円以下	4,200,000円 +	(資産総額 - 100億円) ×	0.030 %
500億円超	1,000億円以下	16,200,000円 +	(資産総額 - 500億円) ×	0.024 %
1,000億円超	2,000億円以下	28,200,000円 +	(資産総額 - 1,000億円) ×	0.021 %
2,000億円超	3,000億円以下	49,200,000円 +	(資産総額 - 2,000億円) ×	0.018 %
3,000億円超	5,000億円以下	67,200,000円 +	(資産総額 - 3,000億円) ×	0.015 %
5,000億円超		97,200,000円 +	(資産総額 - 5,000億円) ×	0.012 %

(注) 計算期間ごとの一般事務報酬は、上記の算出方法に従って算出された年額を1年間を365日として当該計算期間の実日数で日割計算した額とします。

会計監査人報酬（規約第28条）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期ごとに1,000万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期終了後原則として4か月以内に会計監査人が指定する口座へ振り込む方法により支払うものとします。

(注) 本投資法人は、会計監査人の投信法第115条の6第1項の責任について、会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとしています。（規約第29条）。

手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

前記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

(照会先)

C R E リートアドバイザーズ株式会社
 東京都港区虎ノ門二丁目10番1号
 電話番号 03-5575-3600

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、本投資証券の発行及びその他投資資産の運用に掛かる以下の費用を負担します。

本投資証券の発行に関する費用（券面の作成及び交付に掛かる費用を含みます。）

法令に定める有価証券報告書、資産運用報告等の作成及び交付に掛かる費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）

本投資法人の公告に掛かる費用及び広告宣伝等に関する費用

専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問及び司法書士等の報酬並びに鑑定評価及び資産精査等の費用を含みます。）

執行役員及び監督役員の職務遂行に掛かる実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用

投資資産の取得・処分又は管理・運営に関する費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

投資法人の運営に要する費用

その他上記 から までに類する本投資法人が負担すべき費用

（５）【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

投資主の税務

（イ）個人投資主の税務

a．配当等の額に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る投信法第137条の金銭の分配のうち、本投資法人の利益及び一時差異等調整引当額（利益を超える金銭の分配で、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第2条に定義される金額をいいます。以下、本「（５）課税上の取扱い」において同じです。）の増加額からなる金額（以下、本「（５）課税上の取扱い」において「配当等の額」といいます。）は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る配当等の額は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は20%（所得税15%、住民税5%）となります。なお、2013年1月1日から2037年12月31日までの間に生ずる配当等の額に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額と併せて源泉徴収されます。

2016年1月1日以後、投資法人の投資口を含む株式等は上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式等の他、特定公社債（国債、地方債、公募公社債等をいいます）等をいいます。以下、本「（５）課税上の取扱い」において同じです。）と一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に区分され、本投資法人の投資口は、上場株式等として取り扱われます。上場株式等に係る利子所得及び配当所得（租税特別措置法第8条の4第1項に定めるものをいいます。以下、本「（５）課税上の取扱い」において「上場株式等に係る配当所得等」といいます。）については、20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税を選択できます。配当控除の適用はありません。なお、2013年から2037年までの各年分の上場株式等に係る配当所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

また、上場株式等に係る配当所得等は特例の対象となり、受け取る配当等の金額にかかわらず、申告不要制度の選択が可能となり、源泉徴収だけで課税関係を終了させることができます。

個人投資主が受け取る上場株式等に係る配当所得等については、金融商品取引業者（金融商品取引法第2条第9項。ただし、金融商品取引法第28条第1項に規定する第一種金融商品取引業を行う者に限ります。以下、本「（イ）個人投資主の税務」において同じです。）等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。

また、2014年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座（租税特別措置法第37条の14第5項第1号に定める口座をいいます。以下、本「（イ）個人投資主の税務」において同じです。）内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2014年から2023年までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円（2016年1月1日以後に設けられる非課税管理勘定に係るものについては120万円）を超えないもの等一定のものに限ります。）の配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、非課税口

座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上（2023年以後は満18歳以上）である方に限られます。

2016年4月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座（租税特別措置法第37条の14の2第5項第1号に定める口座をいいます。以下、本「（イ）個人投資主の税務」において同じです。）内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14の2第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が80万円を超えないもの等一定のものに限りま。す。）の配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満（2023年以後は満18歳未満）である方又はその年中に出生した方に限られます。

なお、大口個人投資主（本投資法人から支払がされる当該分配の支払に係る基準日において発行済投資口の総口数の3%以上を保有する投資主）は、上記の上場株式等の特例の対象とはならず、原則どおりの20%の税率により所得税（復興特別所得税が課される場合には復興特別所得税も含まれます。）が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

b．出資等減少分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配（所得税法（昭和40年法律第33号。その後の改正を含みます。）第24条に定めるものをいいます。以下、本「（イ）個人投資主の税務」において同じです。）のうち本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として前記「a．配当等の額に係る税務」における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主は、この譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱い、後記「c．投資口の譲渡に係る税務」における投資口の譲渡における金融商品取引業者等を通じた譲渡等の場合と原則として同様になります。

（注1）みなし配当の金額は、以下のように計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。以下同じです。

みなし配当の金額 = 出資等減少分配額 - 投資主の所有投資口に相当する投資法人の税務上の資本金等の額

（注2）投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のように算定されます。以下同じです。

投資口の譲渡に係る収入金額 = 出資等減少分配額 - みなし配当の金額（注1）

（注3）投資主の譲渡原価は、以下のように計算されます。以下同じです。

投資主の譲渡原価 =	出資等減少分配直前の 投資口の取得価額	×	$\frac{\text{投資法人の出資等減少分配による出資総額等の減少額}}{\text{投資法人の前々期末の簿価純資産価額}}$
------------	------------------------	---	--

この割合は、小数第3位未満の端数があるときは切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

「前々期末から当該出資等減少分配の直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額」がある場合には、その金額を加算し、「前々期末から当該出資等減少分配の直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額」がある場合はその金額を減算します。

（注4）投資口の譲渡損益は、以下のように計算されます。以下同じです。

投資口の譲渡損益の額 = 譲渡収入金額（注2） - 譲渡原価の額（注3）

c．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、上場株式等を譲渡した場合と同様に、上場株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺は認められますが、上場株式等に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本投資法人の投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。なお、2013年から2037年までの各年分の上場株式等に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対しては2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

i．本投資法人の投資口の譲渡等により損失が生じ、その損失をその譲渡日の属する年における他の上場株式等に係る譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、上場株式等に係る譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件にこの損失（以下、後記c．において「本投資法人の投資口の譲渡損失の金額」といいます。）をその年分の上場株式等に係る配当所得等の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。以下、後記c．において同じです。）から控除することが認め

られます。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年において、当該適用を受けようとする旨が記載された確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書の提出が必要です。

その年の前年以前3年内の各年において、本投資法人の投資口の譲渡損失の金額（前記c.i.の適用を受けている場合には適用後の金額となります。）があるときは、申告を要件にこの損失（前年以前に既に控除したものを除きます。）をその年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得等の金額から控除することが認められます。譲渡損失の繰越控除を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書の提出等が必要です。なお、2015年以前の各年に生じた2015年以前に上場株式等として取り扱われていたものに係る譲渡損失の金額で2016年以後に繰り越されるものについても、2016年以後の各年分の上場株式等に係る譲渡所得等及び上場株式等に係る配当所得等の金額から控除することができます。

金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、2014年1月1日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。2013年1月1日から2037年12月31日までの間に生ずる譲渡所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額と併せて源泉徴収されます。

なお、個人投資主が金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受け取ることを選択した場合において、その源泉徴収選択口座における上場株式等の譲渡につき損失が生じているときは、その源泉徴収選択口座における上場株式等に係る配当所得等の総額から当該損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収がなされます。

2014年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るものについて、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等の譲渡をした場合には、当該譲渡による当該譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上（2023年以後は満18歳以上）である方に限られます。

- v. 2016年4月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14の2第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が80万円を超えないもの等一定のものに限り、）について、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等の譲渡をした場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満（2023年以後は満18歳未満）である方又はその年中に出生した方に限られます。

（ロ）法人投資主の税務

a. 配当等の額に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る配当等の額は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。法人投資主が本投資法人から受け取る配当等の額は、株式の配当と同様に取り扱われ、源泉徴収されますが、この源泉税は法人投資主の法人税の申告上、所得税額控除の対象となります。受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。なお、金融商品取引所に上場されている本投資法人の投資口の配当等の額については所得税の源泉税率は15%となります。2013年1月1日から2037年12月31日までの間に生ずる配当等の額に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額と併せて源泉徴収されます。なお、この復興特別所得税は所得税の額とみなされ、法人税の申告上、所得税額控除の対象とされます。

b. 出資等減少分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配（法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。）第23条に定めるものをいいます。以下、本「（ロ）法人投資主の税務」において同じです。）のうち本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として前記「a. 配当等の額に係る税務」における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。各投資主は、この譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益の額を計算します。

c．投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資口の期末評価方法については、税務上、本投資口が売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。なお、会計上は、売買目的有価証券の場合は税法と同様に時価法が適用されますが、売買目的外有価証券のうちその他有価証券に分類される投資口に関しても原則として時価法（評価損益は原則として純資産の部に計上）の適用があります。

d．投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡損益は、法人投資主の法人税の計算上、益金又は損金として計上されます。

投資法人の税務

(イ) 配当等の額の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、その投資ピークルとしての特殊性に鑑み、本投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、配当等の額を本投資法人の損金に算入することが認められています。配当等の額を損金算入するために満足すべき主要な要件は次のとおりです。

- a．配当等の額が配当可能利益の額の90％超（利益を超える金銭の分配がある場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90％超）であること
- b．他の法人（租税特別措置法施行規則第22条の19に定める法人を除きます。）の発行済株式又は出資（匿名組合に対する出資を含みます。）の総数又は総額の50％以上を有していないこと
- c．借入れは、機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定するものをいいます。以下、本「投資法人の税務」において同じです。）からのものであること
- d．事業年度の終了の時ににおいて同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の3に定めるものに該当していないこと
- e．投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50％を超える旨が投資法人の規約において記載されていること
- f．設立時における投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること、又は投資口が事業年度の終了の時ににおいて50人以上の者又は機関投資家のみによって所有されていること
- g．事業年度の終了の時ににおいて有する投信法第2条第1項に規定する特定資産のうち有価証券、不動産その他の一定の資産（租税特別措置法施行令第39条の32の3に定めるものをいいます。）の帳簿価額の合計額がその時ににおいて有する総資産の帳簿価額の合計額の2分の1に相当する金額を超えていること

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a．登録免許税

一般に不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税の税率は課税標準の2％ですが、売買による土地の取得に係る所有権の移転登記に対しては、2021年3月31日までは1.5％となります。また、規約において、資産の運用方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合である「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は、規約に従い取得した不動産に対しては、2021年3月31日までに取得する不動産の所有権の移転登記について1.3％に登録免許税の税率が軽減されます。

b．不動産取得税

一般に不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準の4％の税率により課されますが、住宅及び土地については2021年3月31日までに取得した場合に限り3％となります。また、規約において、資産の運用方針として、「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は規約に従い2021年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準が5分の2に軽減されます。

c．特別土地保有税

特別土地保有税は2003年以降、当分の間新たな課税は行われません。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

資産の 種 類	用途	地域	当期 2019年12月31日	
			保有総額 （百万円）（注 1）	対総資産比率 （％）（注 2）
信託不動産	物流施設	首都圏	50,312	89.9
		その他	2,844	5.1
	小 計		53,156	95.0
預金等のその他資産			2,803	5.0
資産総額計			55,960	100.0

	当期 2019年12月31日	
	金額(百万円)	資産総額に対する比率(%)
負債総額(注3、注4)	28,219	50.4
純資産総額(注3)	27,741	49.6
資産総額(注3)	55,960	100.0

(注1)「保有総額」は、決算日時点における貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

(注2)「対総資産比率」は、資産総額に対する貸借対照表計上額の比率を表しており小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3)「負債総額」、「純資産総額」及び「資産総額」には、決算日時点の貸借対照表に計上された金額を記載しています。

(注4)「負債総額」には、敷金・保証金返還債務を含みます。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

本投資法人が当期末現在保有する投資有価証券の概要は以下のとおりです。

銘柄	株式数 (株)	取得価格		評価額(注1)		投資比率 (注2)
		1株当たりの金額 (千円)	取得価格総額 (千円)	単価 (千円)	金額 (千円)	
株式会社久喜葛蒲工業 団地管理センター	10,500	1	10,500	1	10,500	0.02%

(注1)当該非上場株式の評価額には、帳簿価額を記載しています。

(注2)投資比率には、当期末現在の当該非上場株式の取得価格が資産総額に占める割合を、小数第3位を四捨五入して記載しています。

【投資不動産物件】

該当事項はありません。

【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人が当期末現在保有する投資資産（上記「投資有価証券の主要銘柄」に記載した投資有価証券を除きます。）の概要は以下のとおりです。

（イ）不動産等の概要

本投資法人が、当期末現在保有する信託受益権の概要は以下のとおりです。

a．ポートフォリオ一覧

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注4)	取得 年月日 (注5)
M-1	ロジスクエア久喜	埼玉県久喜市	9,759	18.0	9,353	10,300	2016年7月27日
M-2	ロジスクエア羽生	埼玉県羽生市	6,830	12.6	6,548	7,080	2016年7月27日
M-3	ロジスクエア久喜	埼玉県久喜市	2,079	3.8	2,052	2,170	2018年2月7日
M-4	ロジスクエア浦和美園	埼玉県さいたま市	13,060	24.1	12,958	14,300	2018年2月7日
M-5	ロジスクエア新座	埼玉県新座市	6,960	12.9	6,887	7,390	2018年2月7日
M-6	ロジスクエア守谷	茨城県守谷市	6,157	11.4	6,088	6,640	2018年2月7日
M-7	ロジスクエア川越	埼玉県川越市	1,490	2.8	1,502	1,570	2019年7月16日
M-8	ロジスクエア春日部	埼玉県春日部市	4,900	9.1	4,921	5,300	2019年7月16日
O-1	ロジスクエア鳥栖	佐賀県鳥栖市	2,880	5.3	2,844	3,130	2018年4月2日
合 計			54,115	100.0	53,156	57,880	-

（注1）「物件番号」は、保有資産について、物件ごとに、タイプを示す符号とともに、番号を付して記載しています。なお、首都圏に所在する物流関連施設は「M」、首都圏以外の地域に所在する物流関連施設は「O」の符号を付しています。以下同じです。

（注2）「取得価格」は、保有資産に係る売買契約書に記載された各保有資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含まず、百万円未満を切捨てて記載しています。

（注3）「投資比率」は、各保有資産の取得価格の合計に占める保有資産の取得価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注4）「期末算定価額」は、当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。以下同じです。

（注5）「取得年月日」は、保有資産に係る売買契約に記載された取得年月日を記載しています。

b．建物等の概要

物件番号	物件名称	敷地面積（㎡） (注1)	延床面積（㎡） (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積（㎡） (注4)	建築時期 (注5)	築年数（年） (注6)
M-1	ロジスクエア久喜	20,212.40	40,907.13	40,879.78	40,879.78	2016年5月26日	3.6
M-2	ロジスクエア羽生	36,224.85	33,999.61	34,009.62	34,009.62	2016年7月1日	3.5
M-3	ロジスクエア久喜	9,846.41	11,511.22	11,520.00	11,520.00	2017年2月1日	2.9
M-4	ロジスクエア浦和美園	24,091.00	48,738.29	47,885.92	47,885.92	2017年3月1日	2.8
M-5	ロジスクエア新座	15,372.46	25,355.82	25,355.82	25,355.82	2017年3月30日	2.8
M-6	ロジスクエア守谷	25,445.82	32,904.90	32,974.44	32,974.44	2017年4月17日	2.7
M-7	ロジスクエア川越	6,295.88	7,542.56	7,542.56	7,542.56	2018年2月15日	1.9
M-8	ロジスクエア春日部	13,662.01	21,315.54	21,315.54	21,315.54	2018年6月1日	1.6
O-1	ロジスクエア鳥栖	15,777.89	16,739.40	16,949.40	16,949.40	2018年2月3日	1.9
合計 / 平均		166,928.72	239,014.47	238,433.08	238,433.08	-	2.8

（注1）「敷地面積」は、各保有資産に関し、不動産登記簿上表示されている地積を記載しています。

（注2）「延床面積」は、各保有資産に関し、不動産登記簿上表示されている延床面積の合計を記載しています。なお、附属建物の面積も含まれます。

（注3）「賃貸可能面積」は、当期末時点における各保有資産に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。以下同じです。

（注4）「賃貸面積」は、当期末時点における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該資産につき、パススルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。以下同じです。

（注５）「建築時期」は、各保有資産に関し、不動産登記簿上の主たる建物の新築年月日を記載しています。

（注６）「築年数」は、各物件に係る不動産登記簿上の新築年月から当期末までの年数を、小数第２位を四捨五入して算出しています。

平均欄の築年数は、本投資法人の保有資産の築年数を、取得価格で加重平均し、小数第２位を四捨五入して算出しています。

c．賃貸借の概要

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率(％) (注１)	テナント数 (件)(注２)	賃貸借期間 (年)(注３)	年間賃料 (百万円)(注４)
M-1	ロジスクエア久喜	40,879.78	40,879.78	100.0	1	10.0	非開示(注５)
M-2	ロジスクエア羽生	34,009.62	34,009.62	100.0	1	10.2	非開示(注５)
M-3	ロジスクエア久喜	11,520.00	11,520.00	100.0	1	15.0	非開示(注５)
M-4	ロジスクエア浦和美園	47,885.92	47,885.92	100.0	3	11.1	773
M-5	ロジスクエア新座	25,355.82	25,355.82	100.0	1	4.0	非開示(注５)
M-6	ロジスクエア守谷	32,974.44	32,974.44	100.0	2	5.1	377
M-7	ロジスクエア川越	7,542.56	7,542.56	100.0	1	10.0	非開示(注５)
M-8	ロジスクエア春日部	21,315.54	21,315.54	100.0	1	10.0	非開示(注５)
O-1	ロジスクエア鳥栖	16,949.40	16,949.40	100.0	1	7.0	非開示(注５)
合計／平均		238,433.08	238,433.08	100.0	12	9.0	3,152

（注１）「稼働率」は、当期末時点における各保有資産に係る建物の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。また、平均欄の稼働率は、各保有資産の賃貸可能面積の合計に対して各保有資産の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

（注２）「テナント数」は、当期末時点における本投資法人の保有資産のテナント数（所有者とマスターリース会社との間でマスターリース契約の締結が予定されている場合、パススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントの総数を記載し、固定賃料型マスターリースの物件についてはかかるマスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載しています。また、エンドテナントが第三者を同居させ、又は一部区画を第三者に転貸している場合であっても、かかる第三者の数はテナント数には含めていません。以下同じです。）の合計を記載しています。

（注３）「賃貸借期間」は、賃貸借契約に規定された賃貸借契約期間を記載しています。当該賃貸借期間は、契約書所定の賃貸借開始日から、賃貸借の終了日までの期間であり、小数第２位を四捨五入して算出しています。また、平均欄の賃貸借期間は、各保有資産の賃貸借期間を取得価格で加重平均し、小数第２位を四捨五入して算出しています。

（注４）「年間賃料」は、各賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。なお、屋根、看板、駐車場等の使用料を含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている保有資産についてはその合計額であり、消費税及び地方消費税を含みません。以下同じです。）を記載しています。なお、当該資産につき、パススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。以下同じです。

（注５）賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ず非開示としています。

d．稼働率等の推移

			第１期末 2016年12月31日	第２期末 2017年６月30日	第３期末 2017年12月31日	第４期末 2018年６月30日	第５期末 2018年12月31日
期末保有物件数			2	2	2	7	7
期末総賃貸可能面積（㎡）			74,889.40	74,889.40	74,889.40	209,574.98	209,574.98
期末稼働率（％）			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
個別物件 の稼働率	M-1	ロジスクエア久喜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	M-2	ロジスクエア羽生	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	M-3	ロジスクエア久喜	-	-	-	100.0	100.0
	M-4	ロジスクエア浦和美園	-	-	-	100.0	100.0
	M-5	ロジスクエア新座	-	-	-	100.0	100.0
	M-6	ロジスクエア守谷	-	-	-	100.0	100.0
	M-7	ロジスクエア川越	-	-	-	-	-
	M-8	ロジスクエア春日部	-	-	-	-	-
	O-1	ロジスクエア鳥栖	-	-	-	100.0	100.0

		第６期末 2019年６月30日	第７期末 2019年12月31日
期末保有物件数		7	9
期末総賃貸可能面積（㎡）		209,574.98	238,433.08
期末稼働率（％）		100.0	100.0

			第 6 期末 2019年 6 月30日	第 7 期末 2019年12月31日
個別物件 の稼働率	M- 1	ロジスクエア久喜	100.0	100.0
	M- 2	ロジスクエア羽生	100.0	100.0
	M- 3	ロジスクエア久喜	100.0	100.0
	M- 4	ロジスクエア浦和美園	100.0	100.0
	M- 5	ロジスクエア新座	100.0	100.0
	M- 6	ロジスクエア守谷	100.0	100.0
	M- 7	ロジスクエア川越	-	100.0
	M- 8	ロジスクエア春日部	-	100.0
	O- 1	ロジスクエア鳥栖	100.0	100.0

e . 不動産鑑定評価書等の概要

物件 番号	物件名称	鑑定評価機関	価格 時点	期末算定 価額 (百万円)	収益還元法				
					直接還元法		DCF法		
					収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
M- 1	ロジスクエア久喜	一般財団法人 日本不動産研究所	2019年 12月31日	10,300	10,400	4.5	10,200	4.2	4.7
M- 2	ロジスクエア羽生	一般財団法人 日本不動産研究所	2019年 12月31日	7,080	7,130	4.7	7,020	4.2	5.0
M- 3	ロジスクエア久喜	一般財団法人 日本不動産研究所	2019年 12月31日	2,170	2,170	4.8	2,170	4.4	5.0
M- 4	ロジスクエア浦和美園	一般財団法人 日本不動産研究所	2019年 12月31日	14,300	14,300	4.3	14,200	3.9	4.5
M- 5	ロジスクエア新座	一般財団法人 日本不動産研究所	2019年 12月31日	7,390	7,460	4.5	7,310	4.0	4.7
M- 6	ロジスクエア守谷	一般財団法人 日本不動産研究所	2019年 12月31日	6,640	6,690	4.7	6,590	4.4	4.9
M- 7	ロジスクエア川越	株式会社谷澤総合 鑑定所	2019年 12月31日	1,570	1,590	4.6	1,560	1～9年度 4.5 10年度以降 4.7	4.8
M- 8	ロジスクエア春日部	株式会社谷澤総合 鑑定所	2019年 12月31日	5,300	5,420	4.5	5,250	1～9年度 4.4 10年度以降 4.6	4.7
O- 1	ロジスクエア鳥栖	一般財団法人 日本不動産研究所	2019年 12月31日	3,130	3,140	4.7	3,120	4.3	4.9
合 計				57,880	58,300	-	57,420	-	-

f．建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

物件 番号	物件名称	建物状況報告書				地震リスク評価報告書		
		調査業者	調査書日付	緊急・短期 修繕費 (千円) (注1)	長期修繕費 (千円) (注2)	調査業者	評価書日付	PML値 (%)
M-1	ロジスクエア久喜	デロイトトーマツ PRS株式会社	2017年11月	-	79,040	SOMPOリスクマネジ メント株式会社	2017年11月	3.66
M-2	ロジスクエア羽生	大和不動産鑑定株 式会社	2017年11月	-	70,201	SOMPOリスクマネジ メント株式会社	2017年11月	3.42
M-3	ロジスクエア久喜	デロイトトーマツ PRS株式会社	2017年11月	-	45,220	SOMPOリスクマネジ メント株式会社	2017年11月	4.15
M-4	ロジスクエア浦和美園	株式会社アースア プレイザル	2017年11月	-	140,772	SOMPOリスクマネジ メント株式会社	2017年11月	4.33
M-5	ロジスクエア新座	株式会社アースア プレイザル	2017年11月	-	70,552	SOMPOリスクマネジ メント株式会社	2017年11月	3.24
M-6	ロジスクエア守谷	大和不動産鑑定株 式会社	2017年11月	-	63,177	SOMPOリスクマネジ メント株式会社	2017年11月	5.32
M-7	ロジスクエア川越	大和不動産鑑定株 式会社	2019年4月	-	18,497	SOMPOリスクマネジ メント株式会社	2019年4月	3.89
M-8	ロジスクエア春日部	株式会社アースア プレイザル	2019年4月	-	60,302	SOMPOリスクマネジ メント株式会社	2018年7月	2.99
O-1	ロジスクエア鳥栖	株式会社アースア プレイザル	2018年3月	-	48,249	SOMPOリスクマネジ メント株式会社	2018年3月	1.66
合 計		-	-	-	596,010	ポートフォリオ全体(注3)		2.79

(注1)「緊急修繕費」とは、主として人命、安全に関わる事項で危険な状態にあり、直ちに対策が必要な不具合、テナントに影響を及ぼす著しい不具合及び違法性調査により確認された明らかな違反事項、重要なシステムの状態不良や老朽化に対して、緊急に修繕あるいは更新が推奨される費用をいいます。「短期修繕費」とは、主として日常の保守よりも優先的に修繕や部品交換が必要な不具合、保守の遅れが認められるもの、著しく耐用年数が経過しているものに対して、今後1年以内に修繕あるいは更新が推奨される費用をいいます。

(注2)「長期修繕費」とは、経年に伴う劣化に対して一般的な機能維持、安全稼働をしていくために修繕又は更新が推奨される費用であり、調査書日付から起算して12年間に生じるものの合計をいいます。

(注3) SOMPOリスクマネジメント株式会社による2019年5月付地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書に基づいて保有する資産9物件の集合体に対して個別物件と同様にPML値を求めた数値を記載しています。

g．担保の内容

該当事項はありません。

h．保有不動産の資本的支出

．資本的支出の予定

保有資産において、現在計画している修繕工事等に伴う重要な資本的支出はありません。

．期中の資本的支出

保有資産において、当期に行った重要な資本的支出に該当する工事はありません。

．長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

i . 個別資産の収益状況

当期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）

（単位：千円）

物件番号	M - 1	M - 2	M - 3	M - 4
物件名称	ロジスクエア久喜	ロジスクエア羽生	ロジスクエア久喜	ロジスクエア浦和美園
運用日数	184日	184日	184日	184日
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	397,513
賃貸事業収入				383,068
その他賃貸事業収入				14,445
(B) 不動産賃貸事業費用				89,393
管理委託費				27,517
水道光熱費				12,936
公租公課				46,699
損害保険料				1,271
修繕費				467
その他賃貸事業費用				500
(C) NO I (= A - B)	236,113	164,540	53,558	308,120
(D) 減価償却費	66,098	46,226	14,383	67,161
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C - D)	170,014	118,314	39,175	240,958

（単位：千円）

物件番号	M - 5	M - 6	M - 7	M - 8
物件名称	ロジスクエア新座	ロジスクエア守谷	ロジスクエア川越	ロジスクエア春日部
運用日数	184日	184日	169日	169日
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	198,696	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入		188,772		
その他賃貸事業収入		9,923		
(B) 不動産賃貸事業費用		39,785		
管理委託費		9,247		
水道光熱費		6,629		
公租公課		22,464		
損害保険料		895		
修繕費		-		
その他賃貸事業費用		548		
(C) NO I (= A - B)	169,341	158,910	38,868	121,540
(D) 減価償却費	37,439	37,330	7,008	22,000
(E) 不動産賃貸事業損益 (= C - D)	131,901	121,579	31,859	99,539

（単位：千円）

物件番号	O-1	合計
物件名称	ロジスクエア鳥栖	
運用日数	184日	
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	1,580,373
賃貸事業収入		1,553,660
その他賃貸事業収入		26,712
(B) 不動産賃貸事業費用		254,728
管理委託費		75,622
水道光熱費		19,566
公租公課		146,936
損害保険料		7,554
修繕費		1,151
その他賃貸事業費用		3,896
(C) NOI (=A-B)	74,651	1,325,644
(D) 減価償却費	18,457	316,107
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	56,193	1,009,537

(注) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ず非開示としています。

(ロ) 主要な不動産等の概要

本投資法人の保有資産のうち、当期末現在において、賃料収入が総賃料収入の合計の10%以上を占めることになる不動産等は、ロジスクエア久喜、ロジスクエア羽生、ロジスクエア浦和美園、ロジスクエア新座及びロジスクエア守谷の5物件です。

なお、テナントの総数、年間賃料、賃貸面積、賃貸可能面積、稼働率の推移は、前記「(イ) 不動産等の概要 c. 賃貸借の概要」及び同「d. 稼働率等の推移」をご参照ください。

(ハ) 主要なテナントの概要

本投資法人の保有資産のうち、当期末現在において、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオの総賃貸面積の合計の10%以上を占めることになるテナントの概要は以下のとおりです。

テナントの 名称	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (百万円)	契約満了日 (注1)	契約更改 の方法	敷金・保証金
大手物流会社(注2)	陸運業	ロジスクエア 羽生	34,009.62	非開示 (注2)	非開示 (注2)	(注3)	非開示 (注2)
		ロジスクエア 浦和美園	24,843.30	非開示 (注2)	非開示 (注2)	(注3)	非開示 (注2)
		ロジスクエア 鳥栖	16,949.40	非開示 (注2)	非開示 (注2)	(注3)	非開示 (注2)
株式会社サンゲツ	卸売業	ロジスクエア 久喜	40,879.78	非開示 (注2)	非開示 (注2)	(注3)	非開示 (注2)
株式会社ビルディ ング・ブックセンター	倉庫・運輸関 連業	ロジスクエア 新座	25,355.82	非開示 (注2)	非開示 (注2)	(注3)	非開示 (注2)

(注1) 「契約満了日」は、当期末現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に規定された契約満了日を記載しています。

(注2) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ず非開示としています。

(注3) 定期建物賃貸借契約であり、契約更改の方法につきテナントとの合意はありません。

(ニ) 保有資産の個別信託不動産の概要

保有資産の個別信託不動産の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各物件の「特定資産の概要」及び「賃貸借の概要」の各欄の記載については、特段の記載がない限り以下のとおりであり、当期末現在の情報に基づいて記載しています。

a. 「物件番号」及び「用途」の記載について

- ・「物件番号」は、保有資産について、物件ごとに、タイプを示す符号とともに、番号を付して記載しています。なお、首都圏に所在する物流関連施設は「M」、首都圏以外の地域に所在する物流関連施設は「O」の符号を付しています。
- ・「用途」は保有資産について、各用途を記載しています。

b. 「特定資産の概要」欄の記載について

- ・「取得年月日」は、各保有資産の取得日を記載しています。
 - ・「取得価格」は、各保有資産に関し、各保有資産に係る信託受益権売買契約に記載される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経費を含みません。
 - ・「信託受益権の概要」は、各信託不動産について信託受託者との間で締結されている信託契約の内容を記載しています。
 - ・土地の「所在地」は、住居表示又は不動産登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
 - ・土地の「面積」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載しており、共有又は準共有物件の場合にも、建物の敷地全体に係る面積を記載しています。かかる面積は、現況とは一致しない場合があります。
 - ・土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項に規定される地域地区を記載しています。
 - ・土地の「建蔽率／容積率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）及び容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、また、指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、いずれも実際に適用される建蔽率及び容積率とは異なる場合があります。
 - ・土地及び建物の「所有形態」は、各物件にかかる土地及び建物に関して本投資法人又は信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
 - ・建物の「建物構造」及び「竣工年月日」は、各建物に係る不動産登記簿上の記載に基づいて記載しています。
 - ・建物の「延床面積」及び「種類」は、各建物に係る不動産登記簿上の記載に基づいて記載しています。なお、「延床面積」は、附属建物の床面積も含めて記載しています。
 - ・「マスターリース会社」は、有効なマスターリース契約を締結している会社を記載しています。
 - ・「マスターリース契約」は、各物件についてマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約の種類（パススルー型又は固定賃料型の別）を記載しています。
 - ・「PM会社」は、プロパティマネジメント契約を締結している会社を記載しています。
 - ・「テナント数」は、各保有資産に係る賃貸借契約に基づき本投資法人から当該不動産を賃借する者の数を記載しています。なお、マスターリース会社との間でマスターリース契約の締結がなされている場合、パススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントの総数を記載しています。また、エンドテナントが第三者を同居させ、又は一部区画を第三者に転貸している場合であっても、かかる第三者の数はテナント数には含めていません。
 - ・「特記事項」は、各物件の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各保有資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。
- c. 「賃貸借の概要」欄の記載について
- ・「賃借人」、「賃貸借形態」、「賃貸借期間」、「賃貸面積」、「賃料」、「敷金、保証金」、「賃料改定」、「中途解約」、「違約金」は、各保有資産について締結されている賃貸借契約（パススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約）の内容を記載しています。

物件番号		ロジスクエア久喜	用途	物流関連施設	
M - 1					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2015年 3 月13日
取得年月日		2016年 7 月27日		信託受託者	株式会社 S M B C 信託銀行
取得価格		9,759,500,000円		信託期間満了日	2026年 7 月26日
土地	所在地	埼玉県久喜市河原井町22番地3	建物	建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4 階建
	面積	20,212.40㎡		竣工年月日	2016年 5 月26日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	40,907.13㎡
	建蔽率 / 容積率	60% / 200%		種類	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社		-	PM会社		株式会社シーアールイー
マスターリース契約		-	テナント数		1
特記事項：					
本土は久喜菖蒲工業団地内に所在していますが久喜菖蒲工業団地に対して工場用水の供給を行っている株式会社久喜菖蒲工業団地管理センター（以下「管理センター」といいます。）の株式取扱規程によると、久喜菖蒲工業団地内の土地を取得し事業を行う者は、管理センターの株式を取得すべきものとされ、また、管理センターの定款に基づき、管理センターの株式を譲渡により取得するには、同社の取締役会の承認を受けなければならないとされています。本投資法人は、本土地の取得に伴い、管理センターの株式10,500株を10,500,000円で取得しました（なお、当該株式の取得金額又は評価額は、ロジスクエア久喜の取得価格又は鑑定評価額に含まれていません。）が、将来、対象不動産の譲渡に伴って管理センターの株式を譲渡する場合、管理センターの取締役会の承認が必要となります。					

賃貸借の概要						
賃借人	業種	賃貸借形態	賃貸借期間	賃貸面積	賃料	敷金、保証金
株式会社サンゲツ	卸売業	定期建物賃貸借	10年16日間	40,879.78㎡	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定	不可					
中途解約	不可。ただし、やむを得ない事情により中途解約をする場合は、6か月前までに書面による通知の上、中途解約違約金を支払うことにより可能。					
違約金	未経過賃料相当額					

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、やむを得ず非開示としています。

物件番号		ロジスクエア羽生	用途	物流関連施設	
M - 2					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2015年8月7日
取得年月日		2016年7月27日		信託受託者	株式会社S M B C 信託銀行
取得価格		6,830,000,000円		信託期間満了日	2026年7月26日
土地	所在地	埼玉県羽生市大字秀安字上郷476番地他	建物	建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	面積	36,224.85㎡		竣工年月日	2016年7月1日
	用途地域	指定なし（市街化調整区域）		延床面積	33,999.61㎡
	建蔽率 / 容積率	60% / 200%		種類	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社		-	PM会社	株式会社シーアールイー	
マスターリース契約		-	テナント数	1	
特記事項： 本投資法人は、本土地に隣接する水路敷の一部を管理する羽生市より、同水路敷について、本土地内で貯留した雨水及び浄化槽より処理した汚水を排水路に放流するための排水管の設置並びに県道と本土地敷地内の出入り口使用のため水路を横断するBOXの使用を目的とした使用許可を取得しています。なお、雨水及び汚水の排水については、羽生領島領用排水路土地改良区と売主との間で、農業経営又は生活環境美化に支障を及ぼす事態が発生したとき、又は、発生する恐れがあるときは、同土地改良区が本投資法人に対して排水放流の差止めをすることができること等を内容とする契約が締結されています。					

（注）建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

賃貸借の概要						
賃借人	業種	賃貸借形態	賃貸借期間	賃貸面積	賃料	敷金、保証金
大手物流会社（注）	陸運業	定期建物賃貸借	10年3か月間	34,009.62㎡	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定	不可					
中途解約	不可。ただし、やむを得ない事情により中途解約をする場合は、1年前までに書面による通知の上、中途解約違約金を支払うことにより可能。					
違約金	未経過賃料相当額					

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、やむを得ず非開示としています。

物件番号		ロジスクエア久喜	用途	物流関連施設	
M - 3					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2018年 2 月 7 日
取得年月日		2018年 2 月 7 日		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得価格		2,079,000,000円		信託期間満了日	2038年 2 月28日
土地	所在地	埼玉県久喜市八甫字前谷1390番地 5	建物	建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
	面積	9,846.41㎡		竣工年月日	2017年 2 月 1 日
	用途地域	指定なし（市街化調整区域）		延床面積	11,511.22㎡
	建蔽率 / 容積率	60%（注） / 200%		種類	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社		-	PM会社		株式会社シーアールイー
マスターリース契約		-	テナント数		1
特記事項：					
本建物建設時の本土地の所有者は、本土地に隣接する水路を管理する久喜市より、合併処理浄化槽排水及び雨水を当該水路に放流するために排水放流許可を取得しており、信託受託者は当該許可を承継しています。					
本土地の一部（約147㎡）は、都市計画道路（ 3 ・ 4 ・ 2 大宮栗橋線、計画幅員21m（ただし、久喜市が計画する計画線と埼玉県が計画する計画線に相違があります。 ） ）区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定です。					

（注）建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

賃貸借の概要						
賃借人	業種	賃貸借形態	賃貸借期間	賃貸面積	賃料	敷金、保証金
富双合成株式会社	製造業	定期建物賃貸借	15年間	11,520.00㎡	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定	不可					
中途解約	不可。ただし、やむを得ない事情により中途解約をする場合は、6か月前までに書面による通知の上、中途解約違約金を支払うことにより可能。					
違約金	賃貸借終了日までの未経過賃料相当額 ただし、以下の場合、中途解約違約金は発生しない。 ・2024年8月1日から2024年8月31日までの期間に2025年2月28日を解約日とする解約予告を書面により提出した場合 ・2026年2月1日から2026年2月28日までの期間に2026年8月31日を解約日とする解約予告を書面により提出した場合					

（注）賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ず非開示としています。

物件番号		ロジスクエア浦和美園	用途	物流関連施設	
M - 4					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2018年 2 月 7 日
取得年月日		2018年 2 月 7 日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		13,060,000,000円		信託期間満了日	2038年 2 月28日
土地	所在地	埼玉県さいたま市緑区大字大門字東裏2500番地他（注１）	建物	建物構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき 4 階建
	面積	24,091.00㎡（注１）		竣工年月日	2017年 3 月 1 日
	用途地域	準工業地域・第１種中高層住居専用地域		延床面積	48,738.29㎡
	建蔽率／容積率	60％（注２）／200％		種類	倉庫
	所有形態	所有権及び保留地に関する権利（注３）		所有形態	所有権
マスターリース会社		株式会社シーアールイー	PM会社	株式会社シーアールイー	
マスターリース契約		パススルー	テナント数	3	
特記事項：					
本土地は、施行者をさいたま市大門上・下野田特定土地区画整理組合とするさいたま都市計画事業大門上・下野田特定土地区画整理事業の施行地区内にあります。本土地の従前地の一部は仮換地の指定を受けており、換地処分の公告の日（2022年 3 月31日を予定しています。以下、本項目において同じです。）の翌日、当該従前地の所有権と引換えに当該仮換地の所有権を取得する予定です。また、本土地の従前地の一部は、仮換地は指定されておらず、信託受託者には清算金が交付される予定です。更に、本土地の一部は保留地であり、保留地の所有権は換地処分の公告の日の翌日まで取得できず、所有権移転登記を行うこともできないため、本投資法人は当該保留地に関する権利を信託する信託受益権を保有しています。なお、換地処分の際に、本土地の境界については最終的に確定される予定です。					

（注１）施行者をさいたま市大門上・下野田特定土地区画整理組合とするさいたま都市計画事業大門上・下野田特定土地区画整理事業の施行地区内にあり、本土地区は仮換地及び保留地です。面積は仮換地証明書及び保留地証明書記載面積の合計を記載しています。

（注２）建蔽率は、本来60％ですが、角地緩和の適用により70％となっています。

（注３）本土地区の保留地部分の所有権は、本土地区に関する換地処分の日翌日に信託受託者に移転します。

賃貸借の概要						
賃借人	業種	賃貸借形態	賃貸借期間	賃貸面積	賃料	敷金、保証金
日本通運株式会社	陸運業	定期建物賃貸借	9 年11か月間	24,843.30㎡	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定	不可					
中途解約	不可。ただし、中途解約をする場合は、1 年前までに書面による通知の上、中途解約違約金を支払うことにより可能。					
違約金	賃貸借終了日までの未経過賃料相当額。ただし、契約書に定める時期に解約予告を提出した場合を除きます。					

賃借人	業種	賃貸借形態	賃貸借期間	賃貸面積	賃料	敷金、保証金
東武デリバリー株式会社	陸運業	定期建物賃貸借	10年 3 か月間	13,269.53㎡	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定	不可					
中途解約	不可。ただし、中途解約をする場合は、1 年前までに書面による通知の上、中途解約違約金を支払うことにより可能。					
違約金	未経過賃料相当額					

賃借人	業種	賃貸借形態	賃貸借期間	賃貸面積	賃料	敷金、保証金
株式会社イノメディックス	卸売業	定期建物賃貸借	15年 4 か月間	9,773.09㎡	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定	不可					
中途解約	不可。ただし、中途解約をする場合は、1 年前までに書面による通知の上、中途解約違約金を支払うことにより可能。					
違約金	賃貸借終了日までの未経過賃料相当額。ただし、契約書に定める時期に解約予告を提出した場合を除きます。					

（注）賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ず非開示としています。

物件番号		ロジスクエア新座	用途	物流関連施設	
M - 5					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2016年4月28日
取得年月日		2018年2月7日		信託受託者	株式会社S M B C 信託銀行
取得価格		6,960,000,000円		信託期間満了日	2028年2月6日
土地	所在地	埼玉県新座市中野一丁目13番20号（住居表示）	建物	建物構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき4階建
	面積	15,372.46㎡		竣工年月日	2017年3月30日
	用途地域	指定なし（市街化調整区域）		延床面積	25,355.82㎡
	建蔽率／容積率	60％（注）／200％		種類	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社		-	PM会社	株式会社シーアールイー	
マスターリース契約		-	テナント数	1	
特記事項： 該当事項はありません。					

（注）建蔽率は、本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

賃貸借の概要						
賃借人	業種	賃貸借形態	賃貸借期間	賃貸面積	賃料	敷金、保証金
株式会社ビルディング・ブックスセンター	倉庫・運輸関連業	定期建物賃貸借	4年間	25,355.82㎡	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定	不可					
中途解約	不可。ただし、終了の10～9か月前から1か月～3か月短縮のオプション有り。					
違約金	未経過賃料相当額					

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、やむを得ず非開示としています。

特記事項：
本物件は、松並地区計画の区域内に位置しています（守谷市告示第66号平成24年7月24日）が、本物件の信託受託者は、地区計画上の緑化面積（10%以上）を確保するため、守谷市所有の水路用地を賃借しています。
（注）建蔽率は、本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

中途解約	不可。ただし、中途解約をする場合は、1年前までに書面による通知の上、中途解約違約金を支払うことにより可能。
------	---

中途解約	不可。ただし、中途解約をする場合は、1年前までに書面による通知の上、中途解約違約金を支払うことにより可能。
------	---

(注) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、やむを得ず非開示としています。

物件番号		ロジスクエア川越	用途	物流関連施設	
M - 7					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2019年 7 月16日
取得年月日		2019年 7 月16日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		1,490,000,000円		信託期間満了日	2039年 7 月31日
土地	所在地	埼玉県川越市芳野台二丁目 8 番地45	建物	建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
	面積	6,295.88㎡		竣工年月日	2018年 2 月15日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	7,542.56㎡
	建蔽率 / 容積率	60% / 200%		種類	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社		株式会社シーアールイー	PM会社	株式会社シーアールイー	
マスターリース契約		パススルー	テナント数	1	
特記事項： 該当事項はありません。					

賃貸借の概要						
賃借人	業種	賃貸借形態	賃貸借期間	賃貸面積	賃料	敷金、保証金
東京ロジファクトリー株式会社	陸運業	定期建物賃貸借	10年間	7,542.56㎡	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定	不可					
中途解約	不可。ただし、やむを得ない事情により中途解約をする場合は、1年前までに書面による通知の上、中途解約違約金を支払うことにより可能。					
違約金	未経過賃料相当額					

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、やむを得ず非開示としています。

物件番号		ロジスクエア春日部	用途	物流関連施設	
M - 8					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2018年 7 月27日
取得年月日		2019年 7 月16日		信託受託者	株式会社 S M B C 信託銀行
取得価格		4,900,000,000円		信託期間満了日	2039年 7 月31日
土地	所在地	埼玉県春日部市永沼字向通2126番地他	建物	建物構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建
	面積	13,662.01㎡		竣工年月日	2018年 6 月 1 日
	用途地域	地域指定なし（市街化調整区域）		延床面積	21,315.54㎡
	建蔽率 / 容積率	60% / 200%		種類	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社		株式会社シーアールイー	PM会社	株式会社シーアールイー	
マスターリース契約		パススルー	テナント数	1	
特記事項： 該当事項はありません。					

賃貸借の概要						
賃借人	業種	賃貸借形態	賃貸借期間	賃貸面積	賃料	敷金、保証金
コイズミ物流株式会社	陸運業	定期建物賃貸借	10年間	21,315.54㎡	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定	不可					
中途解約	不可。ただし、やむを得ない事情により中途解約をする場合は、1 年前までに書面による通知の上、中途解約違約金を支払うことにより可能。					
違約金	未経過賃料相当額					

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、やむを得ず非開示としています。

物件番号		ロジスクエア鳥栖	用途	物流関連施設	
O - 1					
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	信託受益権の概要	信託設定日	2018年 4 月 2 日
取得年月日		2018年 4 月 2 日		信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社
取得価格		2,880,000,000円		信託期間満了日	2038年 3 月31日
土地	所在地	佐賀県鳥栖市曽根崎町字落合975番 1	建物	建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
	面積	15,777.89㎡		竣工年月日	2018年 2 月 3 日
	用途地域	準工業地域・第一種住居地域		延床面積	16,739.40㎡
	建蔽率 / 容積率	60%（注） / 200%		種類	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社		株式会社シーアールイー	PM会社	株式会社シーアールイー	
マスターリース契約		パススルー	テナント数	1	
特記事項： 本土地の一部（1,079.18㎡）は都市計画道路（国道 3 号線、計画幅員25.25m）の拡幅予定部分であり、収用される予定です。当該道路は、本書の提出日現在、2024年度に供用予定です。					

（注）建蔽率は、本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

賃貸借の概要						
賃借人	業種	賃貸借形態	賃貸借期間	賃貸面積	賃料	敷金、保証金
日本通運株式会社	陸運業	定期建物賃貸借	7年1日間	16,949.40㎡	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定	不可					
中途解約	不可。ただし、中途解約をする場合は、1年前までに書面による通知の上、中途解約違約金を支払うことにより可能。					
違約金	未経過賃料相当額					

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、やむを得ず非開示としています。

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額は以下のとおりです。

年月日	総資産額 (百万円) (注1)	純資産総額 (百万円) (注1)	1口当たり純資産額 (円) (注2)
2017年6月30日 (第2期計算期間末)	17,726 (17,549)	7,177 (7,000)	102,534 (100,000)
2017年12月31日 (第3期計算期間末)	17,712 (17,534)	7,177 (7,000)	102,540 (100,000)
2018年6月30日 (第4期計算期間末)	51,380 (50,783)	24,628 (24,030)	106,547 (103,962)
2018年12月31日 (第5期計算期間末)	49,951 (49,177)	24,719 (23,944)	106,940 (103,589)
2019年6月30日 (第6期計算期間末)	49,717 (49,034)	24,541 (23,858)	106,169 (103,217)
2019年12月31日 (第7期計算期間末)	55,960 (55,179)	27,741 (26,960)	107,005 (103,993)

(注1) 「総資産額」及び「純資産総額」は、帳簿価額を使用し、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「1口当たり純資産額」は、1円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 本投資法人の「総資産額」「純資産総額」及び「1口当たり純資産額」については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

(注4) 各計算期間末に分配を行った後の分配落後の額を括弧内に記載しています。

また、本投資口は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に2018年2月7日以降上場されており、本投資口の同所における価格の推移は以下のとおりです。

計算期間別最高・最低投資口価格 (円)	回次	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	決算年月	2017年6月	2017年12月	2018年6月	2018年12月	2019年6月	2019年12月
	最高	-	-	115,900	111,900	120,000	144,900
	最低	-	-	107,500	96,200	99,400	117,600

月別最高・最低投資口価格(円)	月別	2019年 7月	2019年 8月	2019年 9月	2019年 10月	2019年 11月	2019年 12月
	最高	127,600	132,800	134,800	144,900	140,500	139,200
	最低	117,600	125,600	126,900	135,600	128,000	131,600

(注) 最高・最低投資口価格は市場の終値によります。

【分配の推移】

計算期間		分配総額 (千円)	うち利益 分配金総額 (千円)	うち利益超過 分配金総額 (千円)	1口当たり 分配金 (円)	うち1口当たり 利益分配金 (円)	うち1口当たり 利益超過分 配金(円)
第2期	自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	177,380	177,380	-	2,534	2,534	-
第3期	自 2017年7月1日 至 2017年12月31日	177,800	177,800	-	2,540	2,540	-
第4期	自 2018年1月1日 至 2018年6月30日	597,522	522,167	75,354	2,585	2,259	326
第5期	自 2018年7月1日 至 2018年12月31日	774,583	688,595	85,987	3,351	2,979	372
第6期	自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	682,354	596,367	85,987	2,952	2,580	372
第7期	自 2019年7月1日 至 2019年12月31日	780,861	686,234	94,626	3,012	2,647	365

（注）本投資法人は、東京証券取引所に上場した第4期（2018年6月期）以降は、原則として每期継続的に利益を超えた金銭の分配を行っていく方針ですが、第2期から第3期まで利益超過分配は行っていません。

【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間		自己資本利益率 (%)（注）	年換算値 (%)
第2期	自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	2.5	5.0
第3期	自 2017年7月1日 至 2017年12月31日	2.5	4.9
第4期	自 2018年1月1日 至 2018年6月30日	3.3	6.6
第5期	自 2018年7月1日 至 2018年12月31日	2.8	5.5
第6期	自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	2.4	4.9
第7期	自 2019年7月1日 至 2019年12月31日	2.6	5.2

（注）自己資本利益率＝当期純利益／平均純資産額（ ）×100

（ ）平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷2。

第二部【投資法人の詳細情報】

第 1 【投資法人の追加情報】

1 【投資法人の沿革】

2016年 5 月11日	設立企画人（ストラテジック・パートナーズ株式会社（現C R E リートアドバイザーズ株式会社））による投信法第69条第 1 項に基づく本投資法人の設立に係る届出
2016年 5 月12日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
2016年 5 月20日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
2016年 6 月 1 日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第120号）
2016年 7 月27日	物流関連施設 2 物件を取得し、私募運用を開始
2018年 2 月 7 日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場

2【役員の状況】

（本書の提出日現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
執行役員	伊藤 毅	1997年4月 2002年5月 2006年7月 2007年4月 2007年12月 2009年11月 2009年12月 2014年7月 2015年8月 2016年5月	株式会社日本興業銀行（現株式会社みずほ銀行）入行 グラウンド・ファイナンシャル・アドバイザー株式会社 ストラテジック・パートナーズ株式会社（現C R E リートアドバイザーズ株式会社）設立 代表取締役（現任）（常勤） 株式会社玄海キャピタルマネジメント取締役 株式会社インダストリアル・ディビジョンズ取締役 伊藤機電株式会社監査役 株式会社天幸総建（公共シー・アール・イー株式会 社（現株式会社シーアールイー）と合併）取締役 株式会社C R E 投資顧問（現公共投資顧問株式会社） 取締役 株式会社シーアールイー取締役 株式会社C R E アライアンス取締役 本投資法人執行役員（現任）（常勤）	1,101口 （注1）
監督役員	磯部 健介	1993年4月 1993年4月 1997年7月 1999年11月 2004年3月 2016年5月	東京弁護士会に弁護士登録 湯浅法律特許事務所（現ユアサハラ法律特許事務所） 入所 平川・佐藤・小林法律事務所（現シティユーワ法律事 務所）入所 柳田野村法律事務所入所 シティユーワ法律事務所入所（現任）（常勤） 本投資法人監督役員（現任）（非常勤）	-
監督役員	中村 健一	2002年10月 2006年4月 2007年8月 2009年7月 2010年8月 2013年5月 2014年1月 2016年4月 2016年5月	中央青山監査法人入社 公認会計士登録 新日本監査法人入社 中村健一公認会計士事務所所長（現任）（常勤） 税理士登録 株式会社ティムス監査役（現任）（非常勤） 株式会社ヒューマネティクス・イノベティブ・ソ リューションズ・ジャパン監査役（現任）（非常勤） 東京地方裁判所調停委員（現任）（非常勤） 本投資法人監督役員（現任）（非常勤）	-

（注1）本投資法人の投資口を、投資口累積投資制度を利用すること、及び、本投資法人の健全な成長に向けた責任を果たす姿勢を投資主に対して明確に示すことを目的にスポンサーである株式会社シーアールイーから投資口を有償で取得したことにより所有しています。なお、口数は1口未満を切捨てて記載しています。

（注2）執行役員が欠けた場合の手当又は法令に定める員数を欠くこととなる場合に備え、2019年9月27日開催の第4回投資主総会において、補欠執行役員として戸田裕久を選任しています。なお、戸田裕久は本資産運用会社の企画部長です。

3【その他】

（１）役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第19条第1項）。ただし、役員が欠けた場合等において、内閣総理大臣は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、一時役員の職務を行うべき者を選任することができます（投信法第108条第2項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です（規約第19条第2項本文）。ただし、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げないものとします（規約第19条第2項第2文）。補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第19条第2項第3文）。また、補欠の執行役員又は監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された執行役員又は監督役員の任期が満了する時までとします（規約第19条第3項本文）。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（規約第19条第3項ただし書）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第104条、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

（２）規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要（５）その他 規約の変更に関する手続」をご参照ください。

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

（３）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の提出日現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条第1項）。なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第8条第2項）。

本投資口は東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、同取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

（1）【資産の評価】

本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「（4）計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

$$1口当たり純資産額 = (総資産額 - 負債総額) \div 発行済投資口の総口数$$

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、以下のとおり投資対象資産の種類ごとに定めます（規約第36条第1項）。

- （イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権（前記「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類（イ）a.」、同「（イ）b.」及び同「（イ）c.」に掲げる資産をいいます。）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、本投資法人が採用する算定方法が合理的な理由により適当ではないと判断する場合でかつ投資者保護上、問題ないと合理的に判断できる場合には、法令に従い他の算定方法に変更することができるものとします。

- （ロ）不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（前記「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類（イ）d.」に掲げる資産をいいます。）

信託財産の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は、前記（イ）に従った評価を行い、信託財産の構成資産が金融資産及び負債の場合は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

- （ハ）信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（前記「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類（イ）e.」に掲げる資産をいいます。）

信託財産の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は、前記（イ）に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

- （ニ）不動産に関する匿名組合出資持分（前記「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類（イ）f.」に掲げる資産をいいます。）

匿名組合出資持分の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は、前記（イ）に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

- （ホ）信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（前記「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類（イ）g.」に掲げる資産をいいます。）

信託財産である匿名組合出資持分について前記（ニ）に従った評価を行い、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

- （ヘ）金銭債権（前記「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類（ハ）e.」に掲げる資産をいいます。）

取得価額から貸倒見積高に基づいて算定された貸倒引当金を控除した額をもって評価します。ただし、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額をもって評価します。

- （ト）有価証券（前記「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類（ロ）」及び同「（ハ）c.、d.及びf.」に掲げる資産をいいます。）

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用います。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価します。

（チ）デリバティブ取引に係る権利（前記「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2 投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類（ハ）g . .」に掲げる資産をいいます。）

a . 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該金融商品取引所の最終価格に基づき算出した価額をもって評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日直近における最終価格に基づき算出した価額をもって評価します。

b . 金融商品取引所の相場がない非上場のデリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額をもって評価します。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額をもって評価します。

ただし、金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により、ヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、更に金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップの特例処理の要件を満たす取引については、特例処理を適用することができるものとします。

（リ）その他

前記に定めがない場合は、投信法、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

本投資法人の資産評価の基準日は、各決算期（毎年6月末日及び12月末日）とします。ただし、前記「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2 投資方針（2）投資対象 投資対象とする資産の種類（ロ）」及び同「（ハ）」に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価ができる資産については、毎月末とします（規約第36条第3項）。

1口当たり純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人計算規則第58条及び第68条）。投資法人は、各営業期間に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条第2項）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供します（投信法第131条第2項から第5項まで及び投資法人計算規則第81条）。また、1口当たり純資産額は、金融商品取引法に基づいて決算期後3か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人のウェブサイトにおいて、計算書類等を閲覧することができます。

投資口1口当たり純資産額については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

C R E リートアドバイザーズ株式会社

東京都港区虎ノ門二丁目10番1号

電話番号 03-5575-3600

（2）【保管】

本投資法人の発行する投資口は、振替投資口であるため、該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年１月１日から６月末日まで、及び７月１日から１２月末日までとします（規約第３８条）。

（５）【その他】

増減資に関する制限

（イ）最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、５,０００万円です（規約第７条）。

（ロ）投資口の発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、１０,０００,０００口とします（規約第５条第１項）。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得てその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとします。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口当たりの払込金額は、執行役員が決定し、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会が承認する金額とします（規約第５条第３項）。

（ハ）国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、１００分の５０を超えるものとします（規約第５条第２項）。

解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第１４３条）。

（イ）投資主総会の決議

（ロ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限りです。）

（ハ）破産手続開始の決定

（ニ）解散を命ずる裁判

（ホ）投信法第２１６条に基づく投信法第１８７条の登録の取消し

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上にあたる多数をもって可決される必要があります（投信法第１４０条、第９３条の２第２項）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「３投資主・投資法人債権者の権利（１）投資主の権利 投資主総会における議決権」をご参照ください。

投資主総会において規約の変更に係る議案を付議する旨の役員会決議がなされた場合には、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更の場合等には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書等の添付書類として開示されます。

関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

（イ）本資産運用会社（ＣＲＥリートアドバイザーズ株式会社）との資産運用委託契約（以下、本（イ）において「本契約」といいます。）

ａ．契約期間

本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生ずるものとし、契約期間は定めないものとします。

ｂ．更新

該当事項はありません。

ｃ．解約

- ｉ．本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに本契約を解約することができます。

- ・本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、本契約を解約することができます。
- ・本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、本契約の解約を申し入れることができるものとし、本投資法人は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して本契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとします。本契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約申入れに同意するものとし、本契約は、通知に定められた解約日において終了するものとします。
- ・上記 i . から . までの規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の（ i ）から（ ）までのいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに本契約を解約することができます。
 - （ i ）本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）
 - （ ）本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合
 - （ ）上記（ i ）及び（ ）に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合
- v . 本投資法人は、本資産運用会社が次の（ i ）から（ ）までのいずれかに該当する場合、本契約を解約します。
 - （ i ）金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法に定める投資運用業を行う者であり、かつ宅地建物取引業法第3条第1項の免許及び第50条の2第1項の認可を受けている者に限ります。）でなくなった場合
 - （ ）投信法第200条各号のいずれかに該当する場合
 - （ ）解散した場合
- d . 変更等
本契約は、両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができるものとします。
- （ロ）一般事務受託者（三菱UFJ信託銀行株式会社）との一般事務委託契約（以下、本（ロ）において「本契約」といいます。）
 - a . 契約期間
 - i . 本契約は、本契約の締結と同時にその効力が生じるものとします。
・本契約の有効期間は、本契約締結日から2020年6月末日までとします。
 - b . 更新
有効期間の満了予定日の6か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方から相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。
 - c . 解約
 - i . 本投資法人又は一般事務受託者が、相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾した場合には、本契約は終了します。
・本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しない場合において、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。
・本投資法人又は一般事務受託者は、本投資法人においては一般事務受託者が、一般事務受託者においては本投資法人又は本資産運用会社が次の（ i ）又は（ ）に掲げる事項に該当した場合、催告その他の手続を要せず、直ちに本契約を解除することができます。
 - （ i ）解散原因の発生又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始（将来、制定されるものを含みます。）の申立てがあったとき。
 - （ ）支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。
 - ・本投資法人及び一般事務受託者は、相手方（その役員を含みます。）が、暴力団員等若しくは下記（ i ）（ a ）から（ e ）までのいずれかに該当し、若しくは下記（ ）（ a ）から（ e ）までのいずれかに該当する行為をした場合、又は下記（ i ）の規定に基づく表明・確約に関して虚偽

の申告をしたことが判明した場合、相手方に対し、その旨を通知することによって本契約を直ちに解除することができます。この場合、当該通知において指定された日に本契約は終了するものとします。なお、本投資法人又は一般事務受託者による解除の通知は、相手方に対して直近に届出をした住所に通知すれば足り、当該通知が延着し又は到着しなかった場合でも、通常到達すべきときに到達したものとみなすものとします。

記

- (i) 本投資法人及び一般事務受託者は、本契約締結日において、それぞれ、自社並びに自社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本 において「役員」といいます。）が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、本 においてこれらを「暴力団員等」といいます。）に該当しないこと、及び次の（ a ）から（ e ）までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次の（ a ）から（ e ）までのいずれにも該当しないことを確約します。
- (a) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること。
- (b) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること。
- (c) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること。
- (d) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること。
- (e) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること。
- () 本投資法人及び一般事務受託者は、それぞれ、自ら又は第三者を利用して、次の（ a ）から（ e ）までの一に該当する行為を行わないことを確約します。
- (a) 暴力的な要求行為
- (b) 法的な責任を超えた不当な要求行為
- (c) 本件一般事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
- (d) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
- (e) その他上記（ a ）から（ d ）までに準ずる行為

d．変更等

本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、合意により本契約を変更することができます。

- (ハ) 投資主名簿等管理人（みずほ信託銀行株式会社）との事務委託契約（投資口事務受託契約）（以下、本（ハ）において「本契約」といいます。）

a．契約期間

投資主名簿等管理人は、本契約に基づく委託事務を、2016年5月17日から開始します。

b．更新

該当事項はありません。

c．解約

- i．本投資法人又は投資主名簿等管理人は、次の（ i ）から（ v ）までに掲げる場合には、本契約を終了又は解除することができます。

- (i) 本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により契約解除に合意した場合。なお、この場合には、本契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人が合意して指定した日に終了します。

- () 投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、相手方に対し書面により契約解除の通知を行った場合。なお、この場合には、本契約はその通知が相手方に到達した日より3か月経過した日に終了します。

- () 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を催告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。

- () 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、この場合には、本契約を直ちに解除することができます。

- (v) 本投資法人が何らかの理由により、上場廃止となった場合、投資主名簿等管理人は本契約を直ちに解除することができます。

・本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が、下記（ i ）から（ ）までのいずれかに該当（その取締役、執行役及び監査役（以下、本 において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は、本投資法人及び投資主名簿等管理人が、本契約締結日現在、自社並びに自社の役員が下記（ i ）から（ ）までのいずれにも該当しない旨の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者（以下「相手方」といいます。）から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了するものとし、

記

- （ i ）暴力団
 - （ ）暴力団員
 - （ ）暴力団準構成員
 - （ ）暴力団関係企業
 - （ v ）総会屋、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等
 - （ ）その他上記（ i ）から（ v ）までに準ずる者
- d．変更等

本契約の内容については、本投資法人及び投資主名簿等管理人双方の書面による合意により、これを変更することができるものとします。

（二）資産保管会社（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）との資産保管業務委託契約（以下、本（二）において「本契約」といいます。）

a．契約期間

- i．本契約の効力発生日は、投信法第187条の規定に基づき、本投資法人が登録を受けた日とします。
- ・本契約の有効期間は、上記 i．に定める効力発生日から2020年6月末日までとします。

b．更新

有効期間の満了予定日の6か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。

c．解約

- i．本投資法人又は資産保管会社が、相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾した場合には、本契約は終了します。
- ・本投資法人及び資産保管会社は、相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しない場合において、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。
- ・本投資法人又は資産保管会社は、本投資法人においては資産保管会社が、資産保管会社においては本投資法人又は本投資法人が投信法第198条の規定に基づき資産の運用に係る業務を委託した資産運用会社が次の（ i ）又は（ ）に掲げる事項に該当した場合、催告その他の手続を要せず、直ちに本契約を解除することができます。
- （ i ）解散原因の発生又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始（将来、制定されるものを含みます。）の申立てがあったとき。
- （ ）支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。
- ・本投資法人及び資産保管会社は、相手方（その役員を含みます。）が、暴力団員等若しくは下記（ i ）（ a ）から（ e ）までのいずれかに該当し、若しくは下記（ ）（ a ）から（ e ）までのいずれかに該当する行為をした場合、又は（ i ）の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、相手方に対し、その旨を通知することによって本契約を直ちに解除することができます。この場合、当該通知において指定された日に本契約は終了するものとします。なお、本投資法人又は資産保管会社による解除の通知は、相手方に対して直近に届出をした住所に通知すれば足り、当該通知が延着し又は到着しなかった場合でも、通常到達すべきときに到達したものとみなすものとします。

記

- （ i ）本投資法人及び資産保管会社は、本契約締結日において、それぞれ、自社並びに自社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本 において「役員」といいます。）が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、本 においてこれらを「暴力団員等」といいます。）に該当しないこと、

及び次の（ a ）から（ e ）までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次の（ a ）から（ e ）までのいずれにも該当しないことを確約します。

- （ a ）暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること。
 - （ b ）暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること。
 - （ c ）自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること。
 - （ d ）暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること。
 - （ e ）役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること。
- （ ）本投資法人及び資産保管会社は、それぞれ、自ら又は第三者を利用して、次の（ a ）から（ e ）までの一に該当する行為を行わないことを確約します。
- （ a ）暴力的な要求行為
 - （ b ）法的な責任を超えた不当な要求行為
 - （ c ）本件業務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
 - （ d ）風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
 - （ e ）その他上記（ a ）から（ d ）までに準ずる行為

d．変更等

- i．本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、合意により本契約を変更することができます。
- ．上記 i．の協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を資産保管会社に対し書面により通知した場合には、上記 i．に定める変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。なお、この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。

（ホ）特定関係法人（株式会社シーアールイー）とのスポンサーサポート契約（以下、本（ホ）において「本契約」といいます。）

a．契約期間

本契約の有効期間は、2017年9月26日から効力を生じるものとし、本契約の有効期間は、本契約がその効力を生じた日から10年間とします。

b．更新

期間満了の1か月前までに、本契約の当事者のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より5年間延長するものとし、その後も同様とする。

c．解約

- i．本契約は、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合には終了するものとします。
- ．C R E 及び本投資法人並びに本資産運用会社は、他の当事者に対し、本契約締結日において次の事項が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、本契約の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約し、かかる表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちに本契約を解除することができます。

記

- （ a ）自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、本（ホ）において「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。
- （ b ）本契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものでないこと。

d．変更等

本契約の規定は、本契約の当事者全員の書面による合意のみにより、変更又は修正することができます。

（ヘ）特定関係法人（株式会社シーアールイー）との管理業務委託契約（プロパティマネジメント業務委託契約）（以下、本（ヘ）において「本契約」といいます。）

a．契約期間

期間は1年であり、本書の提出日現在、全ての保有資産について有効期間内となっています。

b．更新

本契約期間満了の3か月前までにC R E、信託受託者いずれからも更新しない旨の通知がない場合は、本契約は、同一条件をもって更に1年間更新されます。

c. 解約

解約に関する規定の概要は、以下のとおりです。

- i. 信託受託者は、次の（i）から（xi）に該当する事由が発生した場合は、通知、催告その他何らの手続きを要することなく直ちに本契約を解除することができます。
 - （i）C R E が本契約又はこれに付随して締結された契約に関して重大な違反をしたとき。
 - （ ）C R E が営業を休止若しくは廃止し、又は解散したとき。
 - （ ）C R E が強制執行、保全処分、滞納処分を受け、又はC R E について破産手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始、特定調停手続開始、民事再生手続開始申立その他の法的倒産手続開始の申立てがあったとき。
 - （ ）C R E が支払いを停止し若しくは支払不能に陥ったとき、又はC R E について手形、小切手の不渡り報告があったとき。また、C R E につき信用資力の著しい低下があったとき、又は信用資力に影響を及ぼす営業上若しくは組織上の重要な変更があり本契約に基づく義務履行能力が停止したとき。
 - （v）C R E の本業務等の遂行能力に問題があると信託受託者が判断した場合において、信託受託者又は本資産運用会社がC R E に対して本業務等の改善の指導等を行ったにも拘わらず、改善がなされないとき。
 - （ ）C R E 又はその役職員が、本契約に定義される反社会的勢力等のいずれかに該当し、又は反社会的行為（将来にわたり、役職員を含めて暴力的な要求行為、法的な責任を超えた不当な要求行為、取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為、風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて信託受託者の信用を毀損し、又は信託受託者の業務を妨害する行為、その他これらに準ずる行為をいいます。以下、本i.において同じです。）のいずれかに該当する行為をしたことが判明したとき。
 - （ ）C R E の再委託先が反社会的勢力等に該当し、又は反社会的行為のいずれかに該当する行為をした場合で、C R E がこれを早期に排除できないものと認め得る場合。
 - （ ）信託受託者が各物件（上記a.で掲げたそれぞれ該当するものを指します。）を信託財産とする信託契約（以下、本i.において「本件信託契約」といいます。）の委託者又は受益者の権利利益を保護するため必要があると認めるとき。
 - （ ）信託受託者に対する詐術その他の背信的行為があったとき。
 - （x）C R E が刑事訴追を受けたとき、C R E について公序良俗に反する行為があったとき、その他C R E の信用を著しく失墜させる事実や行為があったとき。
 - （xi）事由の如何を問わず、本件信託契約が終了したとき。
 - （x ）本件信託契約の受益権又は各物件（上記a.で掲げたそれぞれ該当するものを指します。）の全部が売却されたとき。
- . 信託受託者（信託受託者における委託業務所管部及び監査業務所管部を含みます。）は、C R E による委託業務の遂行に問題があると判断する場合には、当該遂行手続の変更・改善を求めあるいは本契約を解除することができます。
- . 信託受託者は、C R E が本契約に定義される反社会的勢力等であることが判明した場合、又はC R E が自ら又は第三者を利用して暴力的な行為等（上記i.の反社会的行為と同じ意味を有します。）を行ったことが判明した場合には、C R E に対する書面による通知をもって、本契約を解除することができます。

d. 変更等

該当事項はありません。

- （ト）特定関係法人（株式会社シーアールイー）とのマスターリース契約（以下、本（ト）において「本契約」といいます。）

本契約は、ロジスクエア久喜、ロジスクエア羽生、ロジスクエア久喜 及びロジスクエア新座を除く全ての保有資産について締結しています。

a．契約期間

本書の提出日現在の契約期間は当該物件に係る信託契約終了日までです。

b．更新

該当事項はありません。

c．解約

解約に関する規定の概要は、以下のとおりです。

i．信託受託者又はC R E が次の（ i ）から（ ）に該当するときは、その相手方当事者は何らの催告なしに本契約を解除することができます。

（ i ） C R E が本契約又はこれに付随して締結された契約に関して重大な違反をしたとき。

（ ） C R E が営業を休止若しくは廃止し、又は解散したとき。

（ ） C R E が強制執行、保全処分、滞納処分を受け、又はC R E について破産手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始、特定調停手続開始、民事再生手続開始申立その他の法的倒産手続開始の申立てがあったとき。

（ ） C R E が支払いを停止し若しくは支払不能に陥ったとき、又はC R E について手形、小切手の不渡り報告があったとき。また、C R E につき信用資力の著しい低下があったとき、又は信用資力に影響を及ぼす営業上若しくは組織上の重要な変更があり本契約に基づく義務履行能力が停止したとき。

（ v ） 信託受託者に対する詐術その他の背信的行為があったとき。

（ ） C R E が刑事訴追を受けたとき、C R E について公序良俗に反する行為があったとき、その他C R E の信用を著しく失墜させる事実や行為があったとき。

（ ） 当該物件に係る信託契約の受益権又は信託建物の全部が売却されたとき。

．C R E が次の（ i ）から（ ）に該当するときは、信託受託者は1か月以上の期間を定めて書面による催告を行ったうえ、かかる期間に治癒されない場合には、本契約を解除することができる。

（ i ） C R E の財産について仮差押、仮処分又は強制執行の申立てがあったとき。

（ ） 賃料その他本契約に基づく債務の支払いを2か月以上怠ったとき。

（ ） 本契約又はこれに付随して締結した契約の各条項に違反し、本契約の目的が達せられないとき。

（ ） 著しく信託受託者の信用を失墜する事実があったとき。 ．信託受託者が次の（ i ）から（ ）に該当するときは、C R E は1か月以上の期間を定めて書面による催告を行ったうえ、かかる期間に治癒されない場合には、本契約を解除することができる。

（ i ） 当該物件に係る信託契約における信託財産について仮差押、仮処分又は強制執行の申立てがあったとき。

（ ） 本契約又はこれに付随して締結した契約の各条項に違反し、本契約の目的が達せられないとき。

（ ） 著しくC R E の信用を失墜する事実があったとき。

d．変更等

該当事項はありません。

（チ）関係法人との契約の変更に係る開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

会計監査人：P w C あらた有限責任監査法人

本投資法人は、P w C あらた有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第1項、規約第26条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条第2項、規約第27条第2項）。

公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

（１）法令に基づく制限

利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為を禁止されています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

- （イ）通常取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。
 - （ロ）当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
 - （ハ）当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。
- （二）上記（イ）から（ハ）までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

役員会の承認に基づく投資法人の事前同意

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と資産運用会社の利害関係人等との間で、次に掲げる行為（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、資産運用会社は、当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定める取引を除き、予め、当該登録投資法人の同意を得なければならないものとされており、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければならないものとされています（投信法第201条の2）。

- （イ）有価証券の取得又は譲渡
- （ロ）有価証券の貸借
- （ハ）不動産の取得又は譲渡
- （二）不動産の貸借

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、「本 利益相反のおそれがある場合の書面の交付」において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

資産の運用の制限

登録投資法人は、（イ）その執行役員又は監督役員、（ロ）その資産の運用を行う資産運用会社、（ハ）その執行役員又は監督役員の親族、（ニ）その資産の運用を行う資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条及び第118条）。

（イ）有価証券の取得又は譲渡

（ロ）有価証券の貸借

（ハ）不動産の取得又は譲渡

（ニ）不動産の貸借

（ホ）以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引

 a．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引

 b．商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引

 c．再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引

また、登録投資法人は、金融商品取引業者（資産運用会社）にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。本資産運用会社は、法令の定めるところにより、資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、本投資法人が一定の資産の運用の制限を受けることとなります。かかる禁止を受ける主要な行為は以下のとおりです。

（イ）資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条又は投信法施行規則第265条で定めるものを除きます。

（ロ）資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第2号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条又は投信法施行規則第266条で定めるものを除きます。

（ハ）資産運用会社が特定の金融商品等に関し、取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第3号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

（ニ）資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第4号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

（ホ）上記（イ）から（ニ）までに掲げるもののほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令で定める以下の行為（金融商品取引法第42条の2第7号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項、業府令第130条）。

特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下、本「特定資産の価格等の調査」において「不動産等の資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りではありません。）。

また、資産運用会社は、不動産等の資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。）。

なお、ここで規定する鑑定評価の実施及び価格等の調査は、投信法上の利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われる際にも、実施が必要となります。

（２）本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）

本資産運用会社は、金融商品取引業、取引一任代理及び不動産投資顧問業に関する取引を行う上で、利害関係者との取引に係る行為基準を定めることにより、当該取引を公正ならしめ、投資者利益の保護を図り、もって、本資産運用会社の業務の健全性及び投資者保護に資することを目的として、利害関係者取引規程を以下のとおり定めています。

基本原則

本資産運用会社は、自己又は利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはならず、利害関係者と取引を行う場合は、金融商品取引法、投信法、投信法施行令、投信法施行規則及び利害関係者取引規程の定めを遵守します。

利害関係者

「利害関係者」とは、次のいずれかに該当する者をいいます。

- （イ）本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員
- （ロ）金融商品取引法に定める本資産運用会社の親法人等及び子法人等並びにその役職員
- （ハ）投信法及び投信法施行規則に定める本資産運用会社の利害関係人等
- （ニ）上記（イ）から（ハ）までに定める者が過半数出資しているか又は本資産運用会社若しくは上記（イ）から（ハ）までに掲げる者と投資一任契約若しくは不動産管理・処分等業務委託契約を締結している特別目的会社及びその役職員

なお、本投資法人に関連する取引以外の取引においては、上記（ハ）に掲げる者は利害関係者として取り扱いません。

利害関係者との取引

利害関係者取引規程において、本投資法人が利害関係者との間で行う以下に掲げる取引に関する基準等を定めます。

- （イ）利害関係者からの運用資産の取得
- （ロ）利害関係者への運用資産の売却
- （ハ）利害関係者への運用資産の賃貸
- （ニ）利害関係者への運用資産のプロパティマネジメント業務の委託
- （ホ）利害関係者による売買及び賃貸の媒介
- （ヘ）利害関係者への工事の発注

利害関係者との取引基準

利害関係者との取引に関する基準は、以下のとおりとします。

（イ）利害関係者からの運用資産の取得

本資産運用会社が、SPC（本資産運用会社が投資一任契約に基づき受託する資産運用業務を行う特別目的会社若しくは組合等、本資産運用会社が投資事業有限責任組合契約等の出資契約に基づき自らの資産の運用を行う特別目的会社若しくは組合等、本資産運用会社が投資顧問契約に基づく助言業務を行う特別目的会社若しくは組合等又は本投資法人をいいます。以下同じです。）をして、本資産運用会社の利害関係者から運用資産を取得させる場合の価格は、原則として運用資産の種類に従い、以下の金額を上限とします。なお、利害関係人が本投資法人への売却を前提に、一時的にSPC等の組成を行うなどして負担した費用が存在する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を上限額として取得することができるものとします。

a．不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（ただし、利害関係者から独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

b．その他の資産

時価。ただし、時価が算定できない場合には、本資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額。

（ロ）利害関係者への運用資産の売却

本資産運用会社が、SPCをして、本資産運用会社の利害関係者に対して運用資産を売却させる場合の価格は、原則として運用資産の種類に従い、以下の金額を下限とします。

a．不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（ただし、利害関係者から独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

b．その他の資産

時価。ただし、時価が算定できない場合には、本資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額。

（ハ）利害関係者への運用資産の賃貸

本資産運用会社は、SPCをして、本資産運用会社の利害関係者に対して運用資産を賃貸させる場合は、第三者作成のマーケットデータ又は意見書に基づき、市場相場及び同種の物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件によらなければなりません。

(二) 利害関係者への運用資産のプロパティマネジメント業務の委託

本資産運用会社は、SPCをして、本資産運用会社の利害関係者に対し、運用資産のプロパティマネジメント業務を委託させる場合には、当該業務受託の実績等を勘案した合理的な契約条件によらなければなりません。

(ホ) 利害関係者による売買及び賃貸の媒介

本資産運用会社の利害関係者がSPCの運用資産に係る売買の媒介を行った場合に、SPCから当該利害関係者に対して支払われる報酬は、売買価格の3.00%（消費税等相当額別。）を上限として、売買価格、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。また、本資産運用会社の利害関係者が運用資産に係る賃貸の媒介を行った場合に、SPCから当該利害関係者に対して支払われる報酬は、契約賃料の1か月分相当を上限として、契約賃料、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。

(ヘ) 利害関係者への工事の発注

本資産運用会社は、SPCをして、本資産運用会社の利害関係者に対し、運用資産に係る工事を発注させる場合には、工事の難易度、工事期間等を勘案した合理的な契約条件によらなければなりません。

利害関係者との取引に関する手続

本資産運用会社が、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき行う運用業務の内容が利害関係者との取引に該当する場合には、運用資産管理規程及び決裁権限表の定めるところにより、以下に定める手続に基づき、意思決定を行います。

- (イ) 投資運用部により立案された利害関係者取引となる事案は、コンプライアンス・オフィサーに上程されます。
- (ロ) コンプライアンス・オフィサーは、利害関係者取引案について、法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査を行います。リスク管理及びコンプライアンス上問題がないものとして、コンプライアンス・オフィサーに承認された場合には、コンプライアンス委員会に上程されます。
- (ハ) コンプライアンス委員会は、利害関係者取引案について、法令等への適合性やリスクの観点等に立った審議を行います。コンプライアンス委員会において決議の結果可決された場合には、投資委員会に付議します。
- (ニ) 投資委員会は、利害関係者取引案について、投資方針及び運用ガイドラインへの準拠性及び経済合理性等についての観点から審議します。投資委員会において決議の結果可決された場合には、取締役会に付議します。
- (ホ) 取締役会は、利害関係者取引案について総合的な観点から審議を行います。取締役会において承認がなされた場合には、その後取引実施前に予め投資法人役員会に付議します。
- (ヘ) 本投資法人役員会において利害関係者取引案の審議を行い、承認に基づく本投資法人の事前同意がなされた場合には、利害関係者取引が実行され、その後、本投資法人の役員会に報告されます。
- (ト) なお、上記(ロ)の手続において、コンプライアンス・オフィサーは、法令等に照らしてリスク管理上又はコンプライアンス上の問題があると判断した場合は、立案部に差し戻す権限を有します。
- (チ) また、上記(ハ)若しくは(ニ)の手続において決議の結果否決された場合、又は、上記(ホ)若しくは(ヘ)の手続において承認がなされなかった場合には、投資運用部に差し戻されます。

(3) 利害関係人等との取引状況

当期の取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	6,390,000千円	- 千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
株式会社シーアールイー	1,490,000千円 (23.3%)	- 千円
合計	1,490,000千円 (23.3%)	- 千円

当期の支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B / A) (%)
		支払先	支払額 (B) (千円)	
管理委託費	75,622	株式会社シーアールイー	75,036	99.2

(注) 利害関係人等とは、投信法施行令第123条及び投信協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主の権利

投資主総会における議決権

- （イ）本投資法人の投資主は、投資主総会において、その有する投資口１口につき１個の議決権を有しています（投信法第77条第２項第３号、第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。
- ａ．執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第96条、第104条、第106条）
 - ｂ．資産運用会社との資産運用委託契約の締結（ただし、設立の際資産運用会社となるべき者と締結するものを除きます。）及び解約の承認又は同意（投信法第198条第２項、第205条、第206条第１項）
 - ｃ．投資口の併合（投信法第81条の２第２項、会社法第180条第２項（第３号及び第４号を除きます。））
 - ｄ．投資法人の解散（投信法第143条第３号）
 - ｅ．規約の変更（投信法第140条）
 - ｆ．その他投信法又は規約で定める事項（投信法第89条）

（ロ）投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

- ａ．投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）。
- ｂ．投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主１名を代理人として、議決権を行使することができます（規約第12条第１項）。ただし、投資主総会ごとにその代理権を証する書面を予め本投資法人に提出し又はかかる書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しなければなりません。代理権を証する書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しようとする投資主又は代理人は、本投資法人に対し、予めその用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければなりません（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項、規約第12条第２項）。
- ｃ．書面による議決権の行使は、議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定めるときまでに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第90条の２第２項、第92条第１項、規約第13条第１項）。これにより書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第２項、規約第13条第２項）。
- ｄ．本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨定めることができます（規約第14条第１項）。電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います（投信法第92条の２第１項、規約第14条第２項）。これにより電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の２第３項、規約第14条第３項）。
- ｅ．投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。
- ｆ．上記ｅ．に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第３項、規約第15条第２項）。
- ｇ．本投資法人が規約第９条第２項第一文の規定に基づき2019年９月15日及び同日以後遅滞なく、以後、隔年ごとの９月15日及び同日以後遅滞なく投資主総会を招集する場合には、2019年６月末日及び以後隔年ごとの６月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします（投信法第77条の３、会社法第124条、規約第16条第１項）。また、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき者としてすることができます（投信法第77条の３、会社法第124条、規約第16条第２項）。

その他の共益権

- （イ）代表訴訟提起権（投信法第116条、第119条第３項、第204条第３項、会社法第847条（第２項を除きます。））

６か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面等をもって、本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴訟の提起を請求する

ことができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

（ロ）投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し、又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する投資主が議決権を行使したことによって、著しく不当な決議がされたときには、投資主総会の決議の日から3か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しないとき又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

（ハ）執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令又は規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が発生するおそれがある場合には、6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対して当該行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

（ニ）新投資口発行差止請求権（投信法第84条第1項、会社法第210条）

投資主は、投資口の発行が法令又は規約に違反する場合、投資口の発行が著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、募集に係る投資口の発行をやめることを請求することができます。

（ホ）新投資口及び新投資口予約権発行無効訴権（投信法第84条第2項、第88条の23第1項、会社法第828条第1項第2号、第4号及び第2項第2号、第4号）

投資主は、新投資口及び新投資口予約権の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口及び新投資口予約権の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

（ヘ）投資口併合差止請求権（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。

（ト）合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号及び第8号、第2項第7号及び第8号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

（チ）合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）

投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、本投資法人に対し、合併をやめることを請求することができます。

（リ）設立無効訴権（投信法第75条第6項、会社法第828条第1項第1号、第2項第1号）

投資主は、設立手続に重大な瑕疵があった場合には、本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

（ヌ）投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項本文）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して、投資主総会の日から8週間前までに書面をもって、一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求ことができ、また、投資主総会の目的である事項についてその投資主の提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。

（ル）投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

（ロ）検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条、投信法第110条）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立って内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときに、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立てをすることができます。

（ワ）執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務の遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決された場合には、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

（カ）解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくする場合において、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

本投資法人の投資主は、規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口についてした金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の所有する投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

払戻請求権（規約第8条第1項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

投資口の処分権（投信法第78条第1項）

投資主は投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条）

投資主は、投信法では、本投資法人が投資口を発行した日以後、遅滞なく当該投資口に係る投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることにもできるようになっていますが、本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

帳簿閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、当該請求の理由を明らかにしてしなければなりません。

少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

投資口買取請求権（投信法第149条の3、第149条の8、第149条の13）

本投資法人が合併をする場合、合併契約を承認する投資主総会に先立って、合併に反対する旨を本投資法人に対し通知し、かつ、当該投資主総会において合併に反対した投資主は、本投資法人に対し、自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

（２）投資法人債権者の権利

元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払を受けることができます。

投資法人債の処分権（投信法第139条の7、会社法第687条、第688条）

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、本投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び本投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です。

ただし、本振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資法人債の振替（譲受人の口座における保有欄の金額を増額させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資法人債の譲渡を行うことができます（振替法第115条、第73条）。

なお、本振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（振替法第115条、第67条第1項）。ただし、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（振替法第115条、第67条第2項）。

投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法の規定に基づき、投資法人債権者集会が設置されます。

（イ）投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じません（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。

（ロ）投資法人債権者の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

- a. 投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を有します（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、書面又は電磁的方法によって議決権を行使することができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入されます（投信法第139条の10第2項、会社法第726条、第727条）。
- b. 投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われますが、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意がなければなりません（投信法第139条の10第2項、会社法第724条第1項、第2項）。
- c. 投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができ、原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します（投信法第139条の10第2項、会社法第717条第1項、第2項）。ただし、投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。かかる請求がなされた後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続が行われない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。
- d. 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写の請求をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

投資法人債管理者（投信法第139条の8）

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

（1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

C R E リートアドバイザーズ株式会社

（住所：東京都港区虎ノ門二丁目10番1号）

資本金の額

本書の提出日現在 50,000,000円

事業の内容

（イ）投資運用業

（ロ）宅地建物取引業

（ハ）不動産の管理業務

（ニ）投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務

（ホ）上記の事業に附帯関連する一切の事業

会社の沿革

2006年7月6日 会社設立

2007年7月7日 宅地建物取引業者免許取得
（免許番号 東京都知事（3）第87859号）

2015年5月22日 金融商品取引法上の投資運用業の登録
（登録番号 関東財務局長（金商）第1325号）

2016年3月30日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得
（認可番号 国土交通大臣認可第104号）

2016年5月10日 特定投資運用行為を行う業務の兼業承認

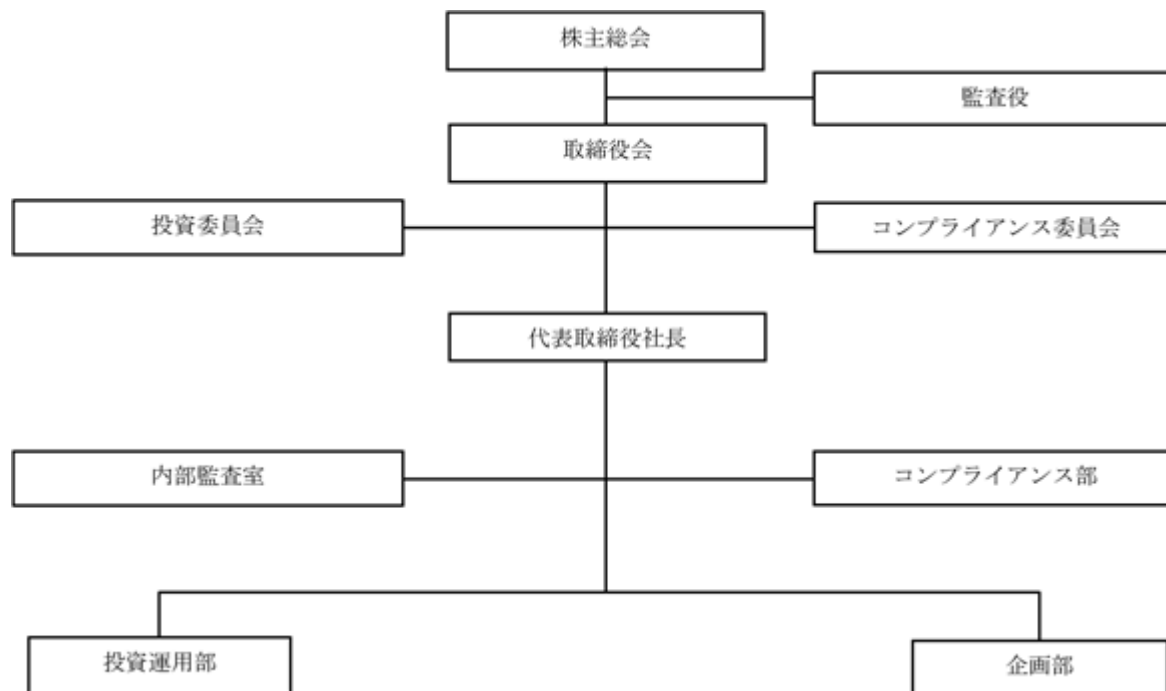
2017年2月28日 会社分割により、私募ファンドのアセットマネジメント業務をNCF不動産投資顧問株式会社（現ストラテジック・パートナーズ株式会社）に承継
C R E リートアドバイザーズ株式会社に商号変更

（２）【運用体制】

本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、取締役会と、投資運用部、企画部、コンプライアンス部及び内部監査室の各部署に分掌されます。

また、本資産運用会社は、本投資法人の重要な意思決定に関する審議及び決定を行う機関として投資委員会を、利害関係者取引の適切性に関する審議及び承認を行う機関としてコンプライアンス委員会をそれぞれ設置しています。

本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

（イ）取締役会

- a．本投資法人に係る基本的な投資方針（運用ガイドライン、資産管理計画書）の策定及び変更等
- b．本投資法人に係る資産の取得及び処分に関する事項
- c．本投資法人に係る資産の運用に関する事項
- d．本投資法人の予算策定及び決算に関する事項
- e．本投資法人の資金調達及びALM（Asset Liability Management）に関する事項
- f．その他、取締役会が必要と認めた決裁事項

（ロ）投資運用部

- a．本投資法人の運用資産の取得、処分に関する事項
- b．本投資法人の運用資産の管理その他の運用に関する事項
- c．本投資法人のための不動産市場等の調査分析
- d．本投資法人の中期運用計画の策定及び変更に関する事項
- e．本投資法人の年度運用計画の策定及び変更に関する事項
- f．本投資法人に係る運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項
- g．本投資法人の保有不動産等に係る予算策定及び実績の管理に関する事項
- h．本投資法人の保有不動産等に係るアセットマネジメント関連業務
- i．本投資法人の保有不動産等に係る工事の監理に関する事項
- j．投資運用部が分掌する業務に係る得意先情報・市場情報などの入手、分析
- k．投資運用部が分掌する業務に係る新規得意先の開拓
- l．投資運用部が分掌する業務に係る取引条件の決定及び改善
- m．投資運用部が分掌する業務に係る得意先の信用状況把握・信用調査

- n．投資運用部が分掌する業務に係る債権保全に関する業務
- o．投資運用部が分掌する業務に係る売買管理・顧客管理
- p．投資運用部が分掌する業務に係る顧客情報管理
- q．投資運用部が分掌する業務に係る取引時確認及び疑わしい取引の届出の実施
- r．投資運用部が分掌する業務に係る顧客及び不動産のテナント等の個人情報の保護に関する業務
- s．投資運用部が分掌する業務に係る外部委託業務の管理
- t．投資委員会の事務局に関する事項
- u．その他上記に付随又は関連する事項

（ハ）企画部

- a．経済環境の調査
- b．市場・業界動向の調査分析及び戦略提案
- c．新規事業の企画立案
- d．経営計画・経営目標・年度計画起案
- e．資金計画・資金管理
- f．年度計画遂行状況の管理と問題提起及び助言
- g．本投資法人の予算策定に関する事項
- h．本投資法人の経理・決算に関する事項
- i．本投資法人の資金調達に関する事項
- j．本投資法人の分配金支払・余資運用に関する事項
- k．本投資法人の適時開示及びIR活動に関する事項
- l．本投資法人の投資主への対応
- m．本投資法人の財務リスクの個別管理に関する事項
- n．本投資法人に係る監督官庁との折衝及び業界団体等の対応
- o．本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項
- p．本投資法人の総務・事務管理に関する事項
- q．本投資法人の役員の業務補助
- r．本投資法人に係る苦情・紛争の処理
- s．その他上記に付随又は関連する業務

（ニ）コンプライアンス部

- a．業務に関する契約・債権保全・訴訟などの法務並びに指導
- b．コンプライアンス規程、コンプライアンス基本方針の立案
- c．コンプライアンス・プログラム案の策定とプログラムの進捗管理
- d．コンプライアンスに関する教育、啓蒙に関する計画の策定、実行
- e．コンプライアンスに関する判断
- f．コンプライアンス遵守状況に関する情報の収集と対応策の検討
- g．コンプライアンス違反等発生時の調査、事後対策の検討
- h．関係当局、外部専門家（弁護士、外部監査人等）の対応
- i．広告審査
- j．リスク管理
- k．関係法令の改正等に関する情報収集（必要に応じて社内規程の改正を提案）
- l．取引時確認及び疑わしい取引の届出の総括管理
- m．法人関係情報の管理
- n．個人情報取扱いの総括管理
- o．苦情紛争処理の確認
- p．不祥事件の統括管理
- q．反社会的勢力への対応の統括
- r．反社会的勢力排除に関する業務
- s．コンプライアンス委員会の事務局に関する事項
- t．コンプライアンス・オフィサーの業務補助
- u．内部監査部門の業務補助
- v．その他上記に付随又は関連する業務

（ホ）内部監査室

- a．内部監査方針・内部監査計画の企画、立案
- b．所管する社内諸規則の新設・改廃の企画、立案

- c . 内部監査の実施、及び改善事項の指摘・勧告
- d . 内部監査結果の改善指摘事項に係る管理・提言・検証
- e . 内部監査業務の運営に関する調査、研究
- f . 自主検査の企画・管理
- g . 監査役が行う業務への協力
- h . 外部監査・当局検査等への対応
- i . その他上記に付随又は関連する業務

委員会の概要

本書の提出日現在、本投資法人の資産運用に関して本資産運用会社に設定されている委員会及びその概要は、以下のとおりです。

（イ）投資委員会

a．委員

投資委員会は、代表取締役（委員長）、常勤取締役、投資運用部長、企画部長、コンプライアンス・オフィサー及び外部専門家である外部委員（本資産運用会社から不動産鑑定業務の依頼を受け若しくは過去に受けていた者若しくはその役職員、又は本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者若しくはその役職員の、いずれか又は複数に該当する者でない不動産鑑定士とします。）によって構成されます。本書の提出日現在、外部委員は不動産鑑定士1名です。

b．審議事項

投資委員会は以下の事項につき審議及び決定を行います。

- ・資産運用業務に係る基本的な投資方針（運用ガイドライン、資産管理計画書）の策定及び変更等
- ・資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項
- ・資産運用業務に係る資産の運用に関する事項
- ・本投資法人の予算策定及び決算に関する事項
- ・本投資法人の資金調達及びALM（Asset Liability Management）に関する事項
- ・資産運用業務に係るリスク管理に関する事項
- ・その他上記に付随又は関連する事項

c．定足数・決議方法

投資委員会は、委員の3分の2以上の出席があった場合に開催されます（ただし、委員長及び外部委員の出席を必須とします。）。ただし、委員が会社法に定める特別利害関係人に該当する場合、又は議案に本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者と本投資法人の間の取引に関する事項が含まれている場合で、その利害関係者若しくはその役員若しくは使用人の地位を現に有するときには、当該委員は当該議案について議決権を有しません。また、投資委員会の議案は、議決権を有する出席委員の全員の賛成により承認されます。

（ロ）コンプライアンス委員会

a．委員

コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役及び外部専門家である外部委員（本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者又はその役職員に該当しない、不動産投資及び運用に関して専門的な知識を有する弁護士とします。）によって構成されます。本書の提出日現在、外部委員は弁護士1名です。

b．審議事項

コンプライアンス委員会は以下の事項につき審議及び決定を行います。

i．コンプライアンス・リスク管理の基本方針に関する事項

- ・コンプライアンス・プログラムの策定及び変更
- ・コンプライアンス規程の策定及び変更
- ・コンプライアンス・マニュアルの策定及び変更
- ・リスク管理規程の策定及び変更
- ・その他のコンプライアンス及びリスク管理体制に関する重要な事項
- ・個別の資産運用業務に係るコンプライアンス・リスク管理に関する事項
- ・資産運用業務のうち、本投資法人と利害関係者との取引に関する事項
- ・運用ガイドラインにおいて規定外である取引又は条件付きで認められている取引に関する事項
- ・資産運用業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画書）の策定及び変更等に関する事項
- ・その他のコンプライアンス・リスク管理に関する事項
- ・取締役会の承認を要する規程の策定及び変更
- ・その他コンプライアンス・オフィサーが定める事項に係るコンプライアンスに関する重要な事項
- ・その他の委員長が必要と認める決議事項

c. 定足数・決議方法

コンプライアンス委員会は全委員が出席して行うものとします。ただし、委員が会社法に定める特別利害関係人に該当する場合、又は議案に本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者と本投資法人の間の取引に関する事項が含まれている場合で、その利害関係者若しくはその役員若しくは使用人の地位を現に有するときには、当該委員は当該議案について議決権を有しません。また、コンプライアンス委員会の議案は、議決権を有する出席委員の全員の賛成により承認されます。

投資運用の意思決定機構

本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託しています。本資産運用会社の資産運用に係る重要な意思決定プロセスは、以下のとおりです。

(イ) 運用ガイドラインの策定及び変更に関する意思決定フロー

本資産運用会社の投資運用部及び企画部は、法令、投信協会の規則並びに本投資法人の投資方針及び規約等に従い、運用ガイドライン案を作成します。運用ガイドライン案は、コンプライアンス・オフィサーの承認を得た後、コンプライアンス委員会及び投資委員会において承認されることにより本資産運用会社の取締役会に付議されます。本資産運用会社の取締役会において審議の上、承認された場合には、運用ガイドラインは策定又は変更されるものとします。なお、運用ガイドラインが策定又は変更された場合には、遅滞なく本投資法人の役員会へ報告するものとします。

コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス委員会、投資委員会又は取締役会において承認されなかった議案については、投資運用部へ差し戻すものとします。

(ロ) 資産管理計画書の策定及び変更に関する意思決定フロー

本資産運用会社の投資運用部は、企画部と協議の上、運用ガイドライン及び投信協会の規則等に従い、必要な資産管理計画書案を作成します。資産管理計画書案は、コンプライアンス・オフィサーの承認を得た後、コンプライアンス委員会及び投資委員会において承認されることにより本資産運用会社の取締役会へ付議されます。本資産運用会社の取締役会で審議の上、承認された場合には、資産管理計画書案は策定又は変更されるものとします。また、投資運用部は、資産管理計画書が策定された場合には、遅滞なく本投資法人の役員会へ報告するものとします。

コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス委員会、投資委員会又は取締役会において承認されなかった議案については、投資運用部へ差し戻すものとします。

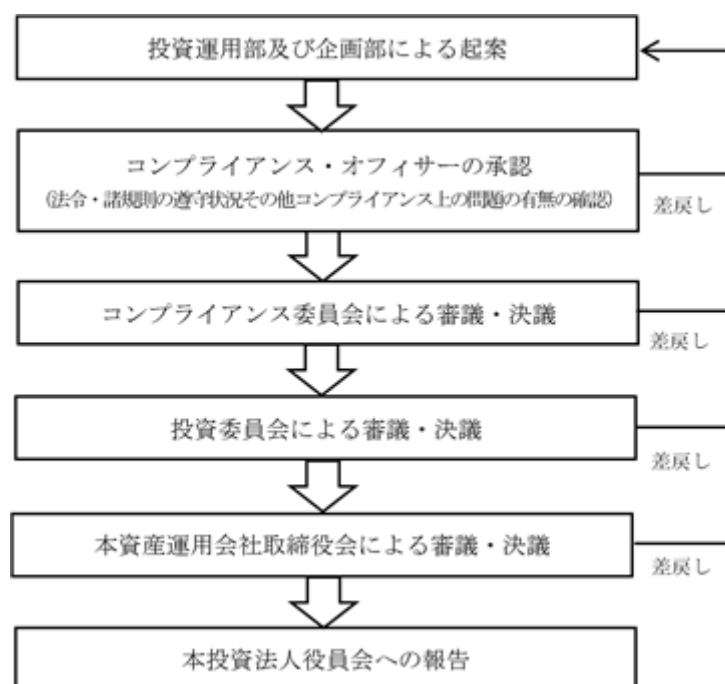
(ハ) 投資資産の取得及び売却に関する意思決定フロー

本資産運用会社の投資運用部は、本投資法人に関する資産の取得にあたり、運用ガイドラインに定められたデュー・デリジェンスを行い、投資適格資産を選定します。

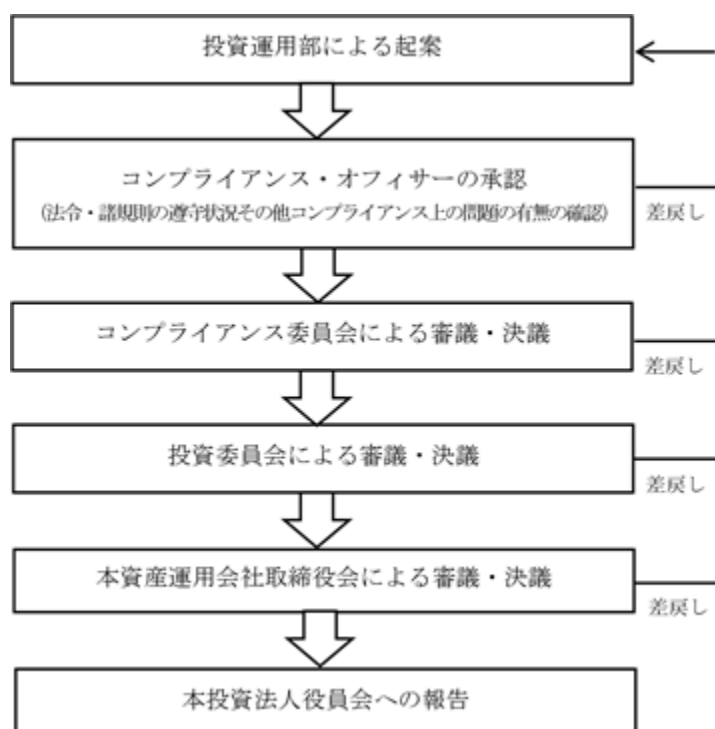
運用資産の取得又は売却について、投資運用部は、資産の取得又は売却案を作成し、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査及び承認後、投資委員会に付議します（ただし、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引の場合、又はその他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会へ付議する必要があると認めた場合には、投資委員会への付議に先立ち、コンプライアンス委員会へ付議され、コンプライアンス委員会で審議・承認された後、投資委員会へ付議されます。）。投資委員会で審議・承認された場合は、本資産運用会社の取締役会に付議されます。本資産運用会社の取締役会において審議・承認された場合には、当該取引は実施されます（ただし、利害関係者との取引の場合には、取引の実施前に予め本投資法人役員会へ付議され、役員会承認に基づく本投資法人の事前同意を得た後に当該取引は実施されます。）。当該取引の内容について、投資運用部は、当該取引の実施後速やかに、本投資法人の役員会に報告するものとします。

本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス委員会、投資委員会若しくは取締役会又は本投資法人の役員会において承認されなかった議案については、投資運用部へ差し戻すものとします。

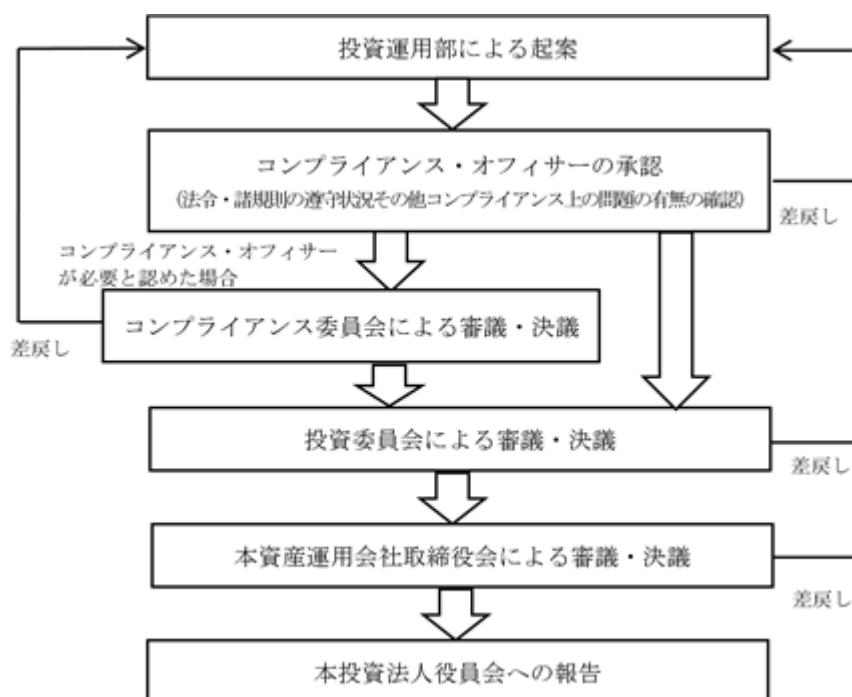
前記（イ）の事項に関する意思決定フローは、以下のとおりとします。



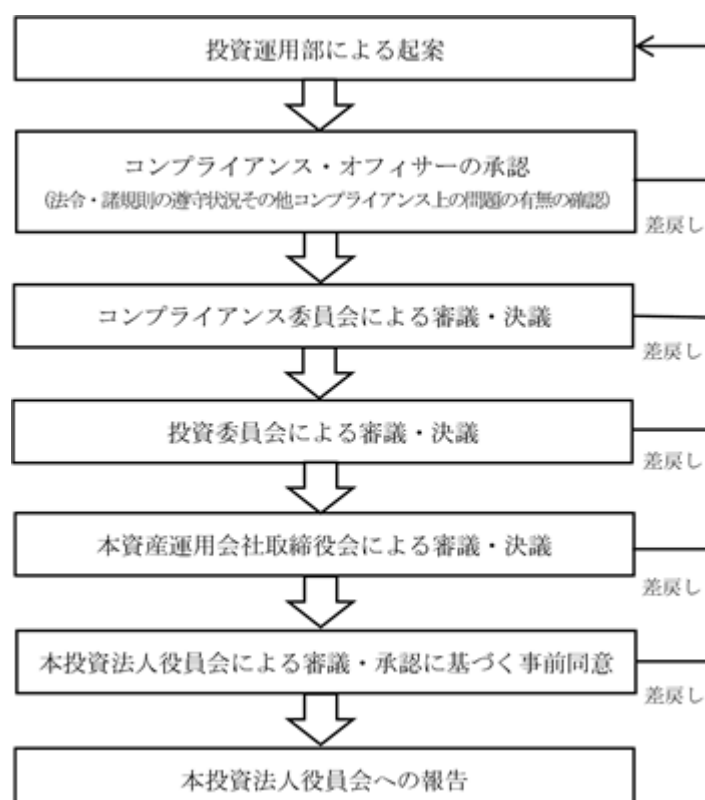
前記（ロ）の事項に関する意思決定フローは、以下のとおりとします。



前記（ハ）の事項（ただし、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との間の取得又は売却の場合を除きます。）に関する意思決定フローは、以下のとおりとします。



前記（ハ）の事項（ただし、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との間の取得又は売却の場合に限ります。）に関する意思決定フローは、以下のとおりとします。



投資運用に関するリスク管理体制

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関する諸リスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

（イ）運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、規約の投資方針等の基本方針を実現するため、規約等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、投資対象、投資制限等を定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、本投資法人の投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理の基本方針、リスク管理担当部門及び責任者並びにリスク顕在化への対応等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、不動産投資・運用リスク、事務リスク、システムリスク、法務リスク、風評リスク、その他のリスクを定義し、本資産運用会社のリスクに関する管理責任者であるコンプライアンス・オフィサーの役割を定めています。なお、同規程によれば、コンプライアンス・オフィサーは、日常的にコンプライアンスや各種リスクの管理状況をモニタリングし、必要に応じ、適宜代表取締役へ報告を行うものとされ、また、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンスやリスク管理に関する各部からの報告やモニタリング状況を取りまとめ、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告するものとされています。

（ロ）内部監査による検証

本資産運用会社の内部監査は、監査の目的達成のために必要とされる事項に関し、本資産運用会社の全ての組織及び本資産運用会社業務の全般を対象として行うものとされています。本資産運用会社の内部監査は、内部監査室が担当し、当該内部監査室長は、監査実施上必要であると認めたときは、社内及び社外専門家を含め、臨時に内部監査担当者を任命することができます。

内部監査責任者は、前年度の内部監査結果をはじめ、被監査部署におけるリスクの種類・程度・管理状況等を理解した上で、年度監査計画を策定し、本資産運用会社の取締役会に上程し、その承認を得ます。特命事項その他により、計画に重大な変更のあったときも同様とします。また、本資産運用会社の取締役会から見直しの指示があった場合は、速やかに見直しを行います。年度監査計画には、当該事業年度の監査方針、監査の対象、監査実施の時期、その他必要事項を示します。

内部監査は、本資産運用会社の内部監査規程上、最低年１回、全部署について、年度監査計画に基づいて本資産運用会社の取締役会の承認を得て実施することとされています。ただし、必要な場合には、本資産運用会社の取締役会の承認を得てこれを変更して実施することができます。内部監査責任者は、監査終了後速やかに監査の報告を取りまとめ、本資産運用会社の取締役会へ報告し、内部監査実施者は監査の結果を被監査部署の責任者へ伝達します。当該伝達を受けた当該部署の責任者は、内部監査の結果、提案を受けた事項について、改善の方針や内容、期限等を記載した改善計画（社内諸規則の制改定等を含みます。）を作成し、速やかに内部監査責任者へ提出しなければならず、内部監査責任者は、当該回答書を取りまとめ、その内容について本資産運用会社の取締役会及び役職員に報告します。内部監査責任者は、指摘事項の改善実施状況につき適宜、調査・確認を行うものとされ、確認結果については、適宜取りまとめ、その内容について本資産運用会社の取締役会及び役職員へ報告します。

（ハ）利害関係者取引規程

前記「第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限（２）本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）」をご参照ください。

（ニ）内部者取引管理規程

本資産運用会社では、内部者取引管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役員（非常勤役員を含みます。）及び使用人並びにこれと生計を一にする親族（直系尊属を除きます。）は、事前に代表取締役の承認を得た場合を除き、本資産運用会社が関与する発行者の株券等（金融商品取引所に上場されている有価証券、店頭売買有価証券又は取扱有価証券に該当する株式並びに新株予約権付社債及び他社株転換条項付社債等株式に転換する権利・可能性を有する社債等をいいます。）及び投資証券等（投資証券及び新投資口予約権証券をいいます。）について、法人関係情報の有無に関わらず、売買（株券の累積投資に係る売買であって、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第59条第１項第９号に規定するものを除きます。）をしてはならないものとされています。ただし、本投資口については、本投資法人の決算発表後１か月以内、及び公募・売出期間内（発行条件決定翌日から受渡期日まで）における売買など、あらかじめコンプライアンス・オフィサーを経由し代表取締役の承認を受けた場合（ただし、代表取締役が売買を行う場合にはコンプライアンス・オフィサーの承認を受けた場合）は、この限りではありません。（C R Eの株式等については、同社所定の手続きを経て承認された場合はこの限りではありません。）

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、解約違約金、運用資産の取得額の上限及び契約締結から運用資産引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等取扱規程に基づき、当該リスクを管理しています。

(3) 【大株主の状況】

(本書の提出日現在)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
株式会社シーアールイー	東京都港区虎ノ門二丁目10番1号	1,000	100.0
合計		1,000	100.0

(注) 「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

（４）【役員の状況】

（本書の提出日現在）

役職名	氏 名	主要略歴（会社名等当時）		所有 株式数 （株）
代表取締役社長 （常勤）	伊藤 毅 （注）	前記「第１投資法人の追加情報 ２ 役員の状況」をご参照ください。		-
常務取締役 （常勤）	岡 武志	2000年 7 月 2005年 3 月 2006年 9 月 2007年 8 月 2013年10月 2016年 2 月 2016年 9 月 2018年 9 月 2019年 8 月 2019年 8 月	アフラック生命保険入社 モニターグループ東京支店入社 シーエー・モバイル株式会社入社 ストラテジック・パートナーズ株式会社（現 C R E リートアドバイザーズ株式会社）入社 ストラテジック・パートナーズ株式会社（現 C R E リートアドバイザーズ株式会社）執行役員 ストラテジック・パートナーズ株式会社（現 C R E リートアドバイザーズ株式会社）投資運用部長 ストラテジック・パートナーズ株式会社（現 C R E リートアドバイザーズ株式会社）取締役執行役員投資運用部長 C R E リートアドバイザーズ株式会社常務取締役 兼 執行役員投資運用部長 C R E リートアドバイザーズ株式会社常務取締役（常勤）（現任） ストラテジック・パートナーズ株式会社取締役（非常勤）（現任）	-
取締役 （非常勤）	亀山 忠秀	1998年 4 月 2000年 1 月 2002年 7 月 2005年10月 2006年 6 月 2007年 6 月 2010年 8 月 2011年 7 月 2014年 8 月 2015年 8 月 2016年 4 月 2016年 6 月 2016年 9 月 2017年 1 月 2017年 8 月 2017年10月	日商岩井株式会社（現株式会社双日）入社 日商岩井証券株式会社（現株式会社SBI証券）出向 株式会社幸洋コーポレーション（旧株式会社コマーシャル・アールイー）入社 株式会社 C R E 投資顧問（現公共投資顧問株式会社）代表取締役 株式会社コマーシャル・アールイー取締役 株式会社コマーシャル・アールイー常務取締役 公共シー・アール・イー株式会社（現株式会社シーアールイー）入社 公共シー・アール・イー株式会社（現株式会社シーアールイー）常務取締役 ストラテジック・パートナーズ株式会社（現 C R E リートアドバイザーズ株式会社）取締役（非常勤）（現任） 株式会社 C R E アライアンス取締役（非常勤）（現任） CRE ASIA PTE, LTD. 取締役（非常勤）（現任） 株式会社エンバイオ・ホールディングス取締役（非常勤）（現任） NCF不動産投資顧問株式会社（現ストラテジック・パートナーズ株式会社）代表取締役 CRE（Thailand）Co., Ltd. 取締役（非常勤）（現任） 株式会社シーアールイー代表取締役社長（常勤）（現任） ストラテジック・パートナーズ株式会社取締役（非常勤）（現任）	-

役職名	氏 名	主要略歴（会社名等当時）		所有株式数（株）
取締役 （非常勤）	水野 康之	1995年 4 月 2008年 7 月 2013年10月 2016年 2 月 2016年 9 月 2016年 9 月 2017年 9 月 2017年10月 2018年 4 月 2018年 4 月 2018年 6 月	日本通運株式会社入社 ストラテジック・パートナーズ株式会社（現C R E リートアドバイザーズ株式会社）入社 ストラテジック・パートナーズ株式会社（現C R E リートアドバイザーズ株式会社）執行役員 ストラテジック・パートナーズ株式会社（現C R E リートアドバイザーズ株式会社）企画部長 ストラテジック・パートナーズ株式会社（現C R E リートアドバイザーズ株式会社）取締役執行役員企画部長 NCF不動産投資顧問株式会社（現ストラテジック・パートナーズ株式会社）取締役 C R E リートアドバイザーズ株式会社取締役（非常勤）（現任） ストラテジック・パートナーズ株式会社代表取締役（常勤）（現任） CRE ASIA PTE, LTD.取締役（非常勤）（現任） CRE（Thailand）Co., Ltd.取締役（非常勤）（現任） SEMBCORP INFRA SERVICES PTE, LTD.取締役（非常勤）（現任）	-
取締役 （非常勤）	寺本 光	1994年 4 月 2000年 7 月 2001年 4 月 2007年 9 月 2010年 6 月 2012年 6 月 2012年 8 月 2013年10月 2014年 2 月 2017年 3 月 2017年 3 月 2017年 9 月 2017年 9 月 2017年10月 2019年 3 月	株式会社さくら銀行（現株式会社三井住友銀行） さくら証券株式会社（現大和証券株式会社） 大和証券SMBC株式会社（現大和証券株式会社） ゴールドマン・サックス証券株式会社 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社（現ケネディクス不動産投資顧問株式会社）財務企画部財務担当部長 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社（現ケネディクス不動産投資顧問株式会社）取締役財務企画部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社KRIファンド本部企画部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社オフィス・リート本部企画部長 ケネディクス株式会社経営企画部長 C R E リートアドバイザーズ株式会社取締役（非常勤）（現任） ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社取締役（非常勤）（現任） ケネディクス・エンジニアリング株式会社取締役（非常勤）（現任） 株式会社シーアールイー取締役（非常勤）（現任） ケネディクス株式会社執行役員経営企画部長（現任）	-
監査役 （非常勤）	永浜 英利	2007年 4 月 2010年 8 月 2011年 7 月 2013年10月 2014年 8 月 2015年 8 月 2016年 9 月 2016年10月 2018年 8 月 2018年12月	株式会社コマースール・アールイー入社 公共シー・アール・イー株式会社（現株式会社シーアールイー）管理本部経理部長 公共シー・アール・イー株式会社（現株式会社シーアールイー）取締役管理本部長 公共シー・アール・イー株式会社（現株式会社シーアールイー）執行役員管理本部長 ストラテジック・パートナーズ株式会社（現C R E リートアドバイザーズ株式会社）監査役（非常勤）（現任） 株式会社C R E アライアンス監査役（非常勤）（現任） NCF不動産投資顧問株式会社（現ストラテジック・パートナーズ株式会社）監査役（非常勤）（現任） 株式会社シーアールイー取締役 株式会社シーアールイー取締役執行役員（常勤）（現任） 株式会社ロジコム監査役（非常勤）（現任）	-

（注）伊藤毅は、本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項に従い、2016年5月18日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

（５）【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として投資法人の資産の運用業を行っています。

営業の概況

本書の提出日現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

（イ）資産運用業務

本資産運用会社は、規約の規定、運用ガイドライン及び内部規則に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申し立てられた場合、本投資法人に代わり、当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

（ロ）資金調達業務

本資産運用会社は、本投資法人が行う新投資口の追加発行、借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人のために必要な業務を行うほか、本投資法人が行った資金調達に関連して本投資法人へ資金供給者から要求される報告の代行、本投資法人に関する情報の説明その他のIR活動を行います。

（ハ）報告業務

本資産運用会社は、投信法に従い、報告書を作成し、本投資法人に対し交付し、その他本投資法人から委託業務に関して報告を要求された場合、かかる要求に従い報告を行います。

（ニ）本投資法人が随時委託する上記に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）を行います。

資本関係

本書の提出日現在、本資産運用会社は本投資法人の投資口を保有していません。

2【その他の関係法人の概況】

A．一般事務受託者兼資産保管会社

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称及び住所

三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目４番５号

資本金の額

324,279百万円（2019年９月30日現在）

事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）（以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

一般事務受託者としての業務

a．機関の運営に関する事務（ただし、投資主名簿等管理人に委託する事務を除きます。）

b．計算に関する事務

c．会計帳簿の作成に関する事務

d．納税に関する事務

資産保管会社としての業務

a．本投資法人の資産の保管に係る業務

b．上記a．に付随する業務

（３）【資本関係】

2019年12月31日現在、本投資法人の投資口を3,896口所有しています。

B．投資主名簿等管理人

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称

みずほ信託銀行株式会社

（住所：東京都中央区八重洲一丁目２番１号）

資本金の額

247,369百万円（2019年９月30日現在）

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

投資主の名簿に関する事務

投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務

募集投資口の発行に関する事務

投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書の作成、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務

投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務

a．法第137条に定める金銭の分配（以下、本B．において「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続に関する事務

b．分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払いに関する事務

投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務

受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務

法令又は本契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務

投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務

総投資主通知等の受理に関する事務、投資証券等の発行に関する事務及び投資証券不所持の取扱いに関する事務

投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関（振替法第２条第２項に定める振替機関をいいます。以下同じです。）より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合

本投資法人の情報提供請求権（振替法第277条に定める請求をいいます。）行使に係る取次ぎに関する事務

振替機関からの個別投資主通知（振替法第228条第1項で準用する同法第154条第3項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務
「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」（平成25年法律第27号。その後の改正を含みます。）に関する事務
上記 から までに掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付
上記 から までに掲げる委託事務に付随する事務
上記 から までに掲げる事務のほか、本投資法人と投資主名簿等管理人との協議のうえ定める事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

Ｃ．本投資法人の特定関係法人（本資産運用会社の親会社）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称

株式会社シーアールイー

東京都港区虎ノ門二丁目10番1号

資本金の額

2,236百万円（2020年1月31日現在）

事業の内容

物流不動産の賃貸、管理、開発及び仲介

（２）関係業務の概要

C R E に係る関係業務の概要については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況（３）投資法人の仕組み 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容」をご参照ください。

（３）資本関係

2019年12月31日現在、本投資法人の投資口を28,790口所有しています。

第 5 【投資法人の経理状況】

1．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成しています。

2．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第7期計算期間（2019年7月1日から2019年12月31日まで）の財務諸表について、PwCあらた有限責任監査法人の監査を受けています。

3．連結財務諸表について

本投資法人には子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

(単位：千円)

	前期 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,124,800	776,182
信託現金及び信託預金	1,158,278	1,319,249
営業未収入金	109,727	101,808
前払費用	81,574	94,550
未収消費税等	-	239,756
流動資産合計	2,474,381	2,531,547
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	28,873,918	32,027,216
減価償却累計額	1,125,429	1,429,813
信託建物（純額）	27,748,488	30,597,402
信託構築物	1,341,493	1,568,757
減価償却累計額	40,332	51,995
信託構築物（純額）	1,301,160	1,516,762
信託工具、器具及び備品	682	682
減価償却累計額	122	183
信託工具、器具及び備品（純額）	560	499
信託土地	17,969,495	21,042,131
有形固定資産合計	47,019,704	53,156,796
無形固定資産		
その他	2,866	2,466
無形固定資産合計	2,866	2,466
投資その他の資産		
投資有価証券	10,500	10,500
長期前払費用	157,524	205,913
繰延税金資産	14	13
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	178,039	226,426
固定資産合計	47,200,611	53,385,689
繰延資産		
創立費	23,218	17,161
投資口交付費	18,872	26,147
繰延資産合計	42,090	43,308
資産合計	49,717,083	55,960,545

（単位：千円）

	前期 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	89,147	98,630
1年内返済予定の長期借入金	6,680,000	3,700,000
未払費用	106,480	121,951
未払法人税等	910	872
未払消費税等	31,901	-
前受金	252,086	285,146
その他	2,113	4,600
流動負債合計	7,162,640	4,211,201
固定負債		
長期借入金	17,140,000	23,019,000
信託預り敷金及び保証金	873,269	989,210
固定負債合計	18,013,269	24,008,210
負債合計	25,175,909	28,219,412
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	24,106,072	27,302,166
出資総額控除額	161,342	247,330
出資総額（純額）	23,944,729	27,054,836
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）	596,444	686,297
剰余金合計	596,444	686,297
投資主資本合計	24,541,173	27,741,133
純資産合計	1 24,541,173	1 27,741,133
負債純資産合計	49,717,083	55,960,545

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 （自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日）	当期 （自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	1,384,615	1,553,660
その他賃貸事業収入	1,227,232	1,226,712
営業収益合計	1,411,847	1,580,373
営業費用		
賃貸事業費用	1,2532,472	1,2570,836
資産運用報酬	123,971	140,715
資産保管手数料	1,618	1,611
一般事務委託手数料	11,338	12,204
役員報酬	4,500	4,500
その他営業費用	19,110	22,272
営業費用合計	693,011	752,140
営業利益	718,836	828,233
営業外収益		
受取利息	10	10
営業外収益合計	10	10
営業外費用		
支払利息	62,865	68,442
融資関連費用	40,563	50,382
創立費償却	6,056	6,056
投資口交付費償却	12,030	9,483
その他	-	6,782
営業外費用合計	121,517	141,147
経常利益	597,329	687,096
税引前当期純利益	597,329	687,096
法人税、住民税及び事業税	912	873
法人税等調整額	4	1
法人税等合計	907	875
当期純利益	596,421	686,220
前期繰越利益	22	77
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）	596,444	686,297

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失()	剰余金合計		
当期首残高	24,106,072	75,354	24,030,717	688,618	688,618	24,719,335	24,719,335
当期変動額							
利益超過分配		85,987	85,987			85,987	85,987
剰余金の配当				688,595	688,595	688,595	688,595
当期純利益				596,421	596,421	596,421	596,421
当期変動額合計	-	85,987	85,987	92,174	92,174	178,161	178,161
当期末残高	1 24,106,072	161,342	23,944,729	596,444	596,444	24,541,173	24,541,173

当期（自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失 ()	剰余金合計		
当期首残高	24,106,072	161,342	23,944,729	596,444	596,444	24,541,173	24,541,173
当期変動額							
新投資口の発行	3,196,094		3,196,094			3,196,094	3,196,094
利益超過分配		85,987	85,987			85,987	85,987
剰余金の配当				596,367	596,367	596,367	596,367
当期純利益				686,220	686,220	686,220	686,220
当期変動額合計	3,196,094	85,987	3,110,106	89,853	89,853	3,199,959	3,199,959
当期末残高	1 27,302,166	247,330	27,054,836	686,297	686,297	27,741,133	27,741,133

（４）【金銭の分配に係る計算書】

	前期 (自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日)	当期 (自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日)
当期末処分利益	596,444,041円	686,297,283円
利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	85,987,800円	94,626,250円
分配金の額	682,354,800円	780,861,000円
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,952円)	(3,012円)
うち利益分配金	596,367,000円	686,234,750円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,580円)	(2,647円)
うち利益超過分配金	85,987,800円	94,626,250円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(372円)	(365円)
次期繰越利益	77,041円	62,533円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第39条（１）に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数231,150口の整数倍の最大値となる596,367,000円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条（２）に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。かかる方針をふまえ、減価償却費の30%にほぼ相当する額である85,987,800円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。	
	本投資法人の規約第39条（１）に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数259,250口の整数倍の最大値となる686,234,750円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条（２）に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。かかる方針をふまえ、減価償却費の30%にほぼ相当する額である94,626,250円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。	

（注）本投資法人は、安定的な分配の維持又は本投資法人における課税負担の軽減を目的として本投資法人が適切と判断した場合、法令等（投信協会の定める規則等を含みます。）において定める金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 (自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日)	当期 (自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	597,329	687,096
減価償却費	287,497	316,507
創立費償却	6,056	6,056
投資口交付費償却	12,030	9,483
受取利息	10	10
支払利息	62,865	68,442
営業未収入金の増減額（ は増加 ）	9,015	7,919
未収消費税等の増減額（ は増加 ）	-	239,756
前払費用の増減額（ は増加 ）	703	12,975
営業未払金の増減額（ は減少 ）	50,457	9,483
未払費用の増減額（ は減少 ）	6,381	13,102
未払消費税等の増減額（ は減少 ）	56,820	31,901
前受金の増減額（ は減少 ）	158	33,059
長期前払費用の増減額（ は増加 ）	37,563	48,388
その他	87	2,112
小計	1,000,238	820,230
利息の受取額	10	10
利息の支払額	61,644	66,074
法人税等の支払額	817	912
営業活動によるキャッシュ・フロー	937,787	753,254
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	45,699	6,453,198
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	-	115,941
使途制限付預金の預入による支出	100,000	100,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	145,699	6,437,257
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	-	9,579,000
長期借入金の返済による支出	-	6,680,000
投資口の発行による収入	-	3,179,335
分配金の支払額	773,896	681,979
財務活動によるキャッシュ・フロー	773,896	5,396,355
現金及び現金同等物の増減額（ は減少 ）	18,191	287,646
現金及び現金同等物の期首残高	1,627,550	1,645,741
現金及び現金同等物の期末残高	1,645,741	1,358,094

（６）【注記表】

〔継続企業の前提に関する注記〕

該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

１．資産の評価基準及び評価方法	有価証券 其他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。
２．固定資産の減価償却の方法	（１）有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 14～80年 構築物 65～80年 工具、器具及び備品 3～10年 （２）無形固定資産 定額法を採用しています。 （３）長期前払費用 定額法を採用しています。
３．繰延資産の処理方法	（１）創立費 ５年間にわたり均等償却を行っています。 （２）投資口交付費 ３年間にわたり均等償却を行っています。
４．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期において該当はなく、当期において16,826千円です。
５．ヘッジ会計の方法	（１）ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 （２）ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 （３）ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 （４）ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
６．キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から３か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。
-----------------------------------	--

〔未適用の会計基準等に関する注記〕

- ・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会）
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会）

(1) 概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606）を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以降開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされています。

(2) 適用予定日

2021年12月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

〔貸借対照表に関する注記〕

1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

1．不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期 （自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日）		当期 （自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日）	
A．不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	1,329,941		1,498,987	
共益費収入	54,673	1,384,615	54,673	1,553,660
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	19,591		18,689	
その他賃貸収入	7,641	27,232	8,022	26,712
不動産賃貸事業収益合計		1,411,847		1,580,373
B．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	68,322		75,622	
水道光熱費	20,905		19,566	
公租公課	146,943		146,936	
損害保険料	5,178		7,554	
修繕費	746		1,151	
減価償却費	287,097		316,107	
その他賃貸事業費用	3,279		3,896	
不動産賃貸事業費用合計		532,472		570,836
C．不動産賃貸事業損益（A - B）		879,375		1,009,537

2．主要投資主との取引

（単位：千円）

	前期 （自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日）		当期 （自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日）	
営業取引によるもの				
営業収益		2,693		3,049
営業費用		67,632		75,036

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

1．発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 （自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日）		当期 （自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日）	
発行可能投資口総口数		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口の総口数		231,150口		259,250口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

1．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期 (自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月30日)	当期 (自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日)
現金及び預金	1,124,800	776,182
信託現金及び信託預金	1,158,278	1,319,249
使途制限付預金（注）	637,337	737,337
現金及び現金同等物	1,645,741	1,358,094

(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている預金です。

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

(単位：千円)

	前期 (2019年 6 月30日)	当期 (2019年12月31日)
1 年内	2,769,230	3,136,979
1 年超	12,554,798	13,951,526
合計	15,324,028	17,088,505

〔金融商品に関する注記〕

1．金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、新たな運用資産の取得等に際し、投資口の発行、金融機関からの借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

余剰資金は、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、慎重に運用を行っています。また、デリバティブ取引については、借入れその他の資金調達に係る金利変動リスクその他のリスクをヘッジするために利用し、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金については、主に不動産を信託財産とする信託受益権の取得、本投資法人の運営に要する資金等を使途とした資金調達です。このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用しています。デリバティブ取引は、金利スワップであり、変動金利による資金調達の支払利息を実質固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記5．ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

テナントから預かった敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社が資金繰予定表を作成し手許流動性を管理すること等により流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2．金融商品の時価等に関する事項

2019年 6 月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注2）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価（注１）	差額
（１）現金及び預金	1,124,800	1,124,800	-
（２）信託現金及び信託預金	1,158,278	1,158,278	-
資産計	2,283,079	2,283,079	-
（１）１年内返済予定の長期借入金	6,680,000	6,682,079	2,079
（２）長期借入金	17,140,000	17,233,262	93,262
負債計	23,820,000	23,915,342	95,342
デリバティブ取引	-	17,456	17,456

2019年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注２）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価（注１）	差額
（１）現金及び預金	776,182	776,182	-
（２）信託現金及び信託預金	1,319,249	1,319,249	-
資産計	2,095,432	2,095,432	-
（１）１年内返済予定の長期借入金	3,700,000	3,698,188	1,811
（２）長期借入金	23,019,000	23,035,354	16,354
負債計	26,719,000	26,733,543	14,543
デリバティブ取引	-	-	-

（注１）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

（１）現金及び預金、（２）信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

負債

（１）１年内返済予定の長期借入金、（２）長期借入金

金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる割引率で割り引いて算定する方法によっています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注２）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	前期 （2019年６月30日）	当期 （2019年12月31日）
信託預り敷金及び保証金＊	873,269	989,210

＊ 信託預り敷金及び保証金のうち上記貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ、返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

（注３）金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（2019年６月30日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
現金及び預金	1,124,800	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,158,278	—	—	—	—	—
合計	2,283,079	—	—	—	—	—

当期（2019年12月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	776,182	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,319,249	—	—	—	—	—
合計	2,095,432	—	—	—	—	—

（注4）借入金の決算日後の返済予定額

前期（2019年6月30日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	6,680,000	3,700,000	3,680,000	6,080,000	3,680,000	—
合計	6,680,000	3,700,000	3,680,000	6,080,000	3,680,000	—

当期（2019年12月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	3,700,000	3,574,000	6,080,000	6,580,000	6,785,000	—
合計	3,700,000	3,574,000	6,080,000	6,580,000	6,785,000	—

〔有価証券に関する注記〕

前期（2019年6月30日）及び当期（2019年12月31日）において該当事項はありません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2019年6月30日）及び当期（2019年12月31日）において該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

前期（2019年6月30日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の 方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等 1		時価 2	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	30,719,000	26,719,000	17,456	—

1 当該金額には、2019年6月27日付で締結した金利スワップ契約の契約額（9,579百万円）が含まれています。当該金利スワップのヘッジ対象となる借入れ実行日は2019年7月16日及び同年7月31日です。

2 上記の2019年6月27日付で契約した金利スワップについては、期末時点において、金利スワップの特例処理により一体として処理される長期借入金の発生が認識されないことから、期末時点における時価を記載しています。当該時価は、当該取引の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。また、上記を除く金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「1年内返済予定の長期借入金」及び「長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（2019年12月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の 方法	デリバティブ 取引の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	26,719,000	23,019,000		—

金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「1年内返済予定の長期借入金」及び「長期借入金」の時価に含めて記載しています。

〔退職給付に関する注記〕

前期（2019年6月30日）及び当期（2019年12月31日）において本投資法人は、退職給付金制度がありませんので、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	14	13
繰延税金資産合計	14	13
繰延税金資産の純額	14	13

2．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
法定実効税率	31.51%	31.51%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	31.46%	31.47%
その他	0.10%	0.09%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.15%	0.13%

〔持分法損益等に関する注記〕

前期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）及び当期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）において、本投資法人には、関連会社はありませんので、該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1．親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

属性	会社等の 名称又は 氏名	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所 有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要投資主	株式会社 シーアールイー	東京都港区	2,149	不動産業	14.32%	—	スポンサー ポート契約の締結 不動産管理業務の 委託	管理委託費の支払	67,632	営業未払金	12,242
								不動産などの賃貸	2,693	前受金	484

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注2）取引条件及び取引条件の決定方針等：市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）

属性	会社等の 名称又は 氏名	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有（被所 有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要投資主	株式会社 シーアールイー	東京都港区	2,196	不動産業	11.11%	—	スポンサー ポート契約の締結 不動産管理業務の 委託	管理委託費の支払	75,036	営業未払金	13,869
								不動産などの賃貸	3,049	前受金	564
								不動産信託 受益権の購入	1,490,000	—	—

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注2）取引条件及び取引条件の決定方針等：市場の実勢に基づいて決定しています。

２．関連会社等

前期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）及び当期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）において、該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 （百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主の子会社	C R E リートアドバイザーズ株式会社	東京都港区	50	投資運用業	—	兼任1人	資産運用会社	資産運用報酬の支払	123,971	未払費用	80,680

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注2）資産運用報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

当期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 （百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額 （千円）	科目	期末残高 （千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主の子会社	C R E リートアドバイザーズ株式会社	東京都港区	50	投資運用業	—	兼任1人	資産運用会社	資産運用報酬の支払	172,665	未払費用	93,717

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注2）資産運用報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

（注3）資産運用報酬額は、個々の投資不動産の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬31,950千円を含んでいます。

４．役員及び個人主要投資主等

前期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

本投資法人執行役員伊藤毅が第三者（C R E リートアドバイザーズ株式会社）の代表者として行った取引については、上記「３．兄弟会社等」に記載のC R E リートアドバイザーズ株式会社との取引に記載のとおりです。

当期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）

本投資法人執行役員伊藤毅が第三者（C R E リートアドバイザーズ株式会社）の代表者として行った取引については、上記「３．兄弟会社等」に記載のC R E リートアドバイザーズ株式会社との取引に記載のとおりです。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）及び当期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）において、該当事項はありません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人では、主として首都圏において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流施設を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

	前期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	47,306,802	47,019,704
期中増減額	287,097	6,137,091
期末残高	47,019,704	53,156,796
期末時価	50,480,000	57,880,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）期中の増減額のうち、前期の主な減少額は減価償却費（287,097千円）によるものです。また、当期増減額のうち、主な増加額は２物件（ロジスクエア川越及びロジスクエア春日部）の取得（6,453,198千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（316,107千円）によるものです。

（注３）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔セグメント情報等に関する注記〕

（セグメント情報）

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一のセグメントであるため、記載を省略しています。

（関連情報）

前期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

１．製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

２．地域に関する情報

（１）営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（２）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

３．主要な顧客に関する情報

（単位：千円）

相手先	営業収益	関連するセグメント名
日本通運株式会社	（注）	不動産賃貸事業
株式会社サンゲツ	（注）	不動産賃貸事業
株式会社ビルディング・ブックセンター	（注）	不動産賃貸事業

（注）賃料等を開示することについてテナントの承諾が得られていないため、記載していません。

当期（自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）

１．製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

２．地域に関する情報

（１）営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（２）有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

３．主要な顧客に関する情報

（単位：千円）

相手先	営業収益	関連するセグメント名
日本通運株式会社	（注）	不動産賃貸事業
株式会社サンゲツ	（注）	不動産賃貸事業
株式会社ビルディング・ブックセンター	（注）	不動産賃貸事業

（注）賃料等を開示することについてテナントの承諾が得られていないため、記載していません。

〔１口当たり情報に関する注記〕

前期 （自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）		当期 （自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）	
１口当たり純資産額	106,169円	１口当たり純資産額	107,005円
１口当たり当期純利益	2,580円	１口当たり当期純利益	2,670円

（注１）１口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

なお、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注２）１口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 （自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）	当期 （自 2019年7月1日 至 2019年12月31日）
当期純利益（千円）	596,421	686,220
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	596,421	686,220
期中平均投資口数（口）	231,150	256,959

〔重要な後発事象に関する注記〕

1. 新投資口の発行

本投資法人は、2020年1月7日及び2020年1月15日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については2020年1月21日に払込みが完了しています。この結果、2020年1月21日現在、出資総額（純額）は39,173,228,000円、発行済投資口の総口数は347,250口となっています。

（公募による新投資口発行）

発行新投資口数	88,000口
発行価格	1口当たり142,837円
発行価格の総額	12,569,656,000円
発行価額	1口当たり137,709円
発行価額の総額	12,118,392,000円
払込期日	2020年1月21日
分配金起算日	2020年1月1日

（資金使途）

上記の公募に係る調達資金については、下記「3. 資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金の一部に充当しました。

2. 資金の借入れ

本投資法人は、下記「3. 資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、以下の資金借入れを実行しました。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利 率	借 入 実行日	借入方法	返済期日	返済 方法	摘 要
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	1,100	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.45% （注1）	2020年 2月3日	2020年1月30日付で 締結の個別貸付契約 に基づく借入れ	2025年 1月31日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,100						
	株式会社日本政策投資銀行	850						
	三井住友信託銀行株式会社	800						
	株式会社西日本シティ銀行	700						
	株式会社福岡銀行	650						
	株式会社りそな銀行	400						
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	800	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.50% （注2）	2020年 2月3日	2020年1月30日付で 締結の個別貸付契約 に基づく借入れ	2026年 1月30日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	700						
	株式会社西日本シティ銀行	500						
	株式会社日本政策投資銀行	450						
	株式会社福岡銀行	350						
	三井住友信託銀行株式会社	300						
	株式会社りそな銀行	300						
合 計		9,000	-	-	-	-	-	-

（注1）別途スワップ契約の締結により、借入利率は実質的に0.570%で固定されています。

（注2）別途スワップ契約の締結により、借入利率は実質的に0.639%で固定されています

3. 資産の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権を取得しました。なお、取得価格は、取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

不動産等の名称	取得日	取得価格	所在地
ロジスクエア草加	2020年2月3日	8,109百万円	埼玉県草加市
ロジスクエア八潮	2020年2月3日	5,073百万円	埼玉県八潮市
ロジスクエア瑞穂A	2020年2月3日	2,794百万円	東京都西多摩郡瑞穂町
ロジスクエア瑞穂B	2020年2月3日	3,584百万円	東京都西多摩郡瑞穂町
合 計	-	19,560百万円	-

(7) 【附属明細表】

有価証券明細表

(1) 株式

(単位：千円)

銘柄	株式数	取得価格		評価額		評価損益	備考
		単価	金額	単価	金額		
株式会社久喜菖蒲工業団地管理センター	10,500株	1	10,500	1	10,500	-	(注)
合計	10,500株	1	10,500	1	10,500	-	-

(注) 当該非上場株式の評価額につきまして、帳簿価額を記載しています。

(2) 株式以外の有価証券

該当事項はありません。

デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区分	種類	契約額等 (注 1)		時価 (注 2)
			うち 1 年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	26,719,000	23,019,000	-
合計		26,719,000	23,019,000	-

(注 1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注 2) 当該取引のうち「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、時価の記載は省略しています。

不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額 又は償却累計額		差引当期末 残高	摘要
							当期償却額		
有形 固定 資産	信託建物	28,873,918	3,153,298	-	32,027,216	1,429,813	304,383	30,597,402	(注)
	信託構築物	1,341,493	227,264	-	1,568,757	51,995	11,662	1,516,762	
	信託工具、器具及び備品	682	-	-	682	183	61	499	
	信託土地	17,969,495	3,072,635	-	21,042,131	-	-	21,042,131	
	合計	48,185,589	6,453,198	-	54,638,788	1,481,992	316,107	53,156,796	

(注) 信託建物、信託構築物、信託土地の増加理由は、ロジスクエア川越及びロジスクエア春日部を取得したことによるものです。

その他特定資産の明細表

不動産信託受益権については、上記「 不動産等明細表のうち総括表」に含めて記載しています。

投資法人債明細表

該当事項はありません。

借入金明細表

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 （注２）	返済期限	使途	摘要
長期借入金 （注１）	株式会社三井住友銀行	1,200,000	-	1,200,000	-	0.377% （注３）	2019年 7月31日	（注４）	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	-	1,000,000	-				
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	1,000,000	-				
	株式会社りそな銀行	500,000	-	500,000	-				
	株式会社西日本シティ銀行	300,000	-	300,000	-				
	株式会社三井住友銀行	900,000	-	-	900,000	0.420% （注３）	2020年 7月31日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	750,000	-	-	750,000				
	株式会社みずほ銀行	750,000	-	-	750,000				
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社西日本シティ銀行	200,000	-	-	200,000				
	株式会社三井住友銀行	830,000	-	-	830,000	0.536% （注３）	2022年 1月31日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	650,000	-	-	650,000				
	株式会社みずほ銀行	650,000	-	-	650,000				
	株式会社日本政策投資銀行	650,000	-	-	650,000				
	株式会社りそな銀行	550,000	-	-	550,000				
	株式会社西日本シティ銀行	350,000	-	-	350,000	0.635% （注３）	2023年 1月31日		
	株式会社三井住友銀行	830,000	-	-	830,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	650,000	-	-	650,000				
	株式会社みずほ銀行	650,000	-	-	650,000				
	株式会社日本政策投資銀行	650,000	-	-	650,000				
	株式会社りそな銀行	550,000	-	-	550,000				
株式会社西日本シティ銀行	350,000	-	-	350,000	0.731% （注３）	2024年 1月31日			
株式会社三井住友銀行	830,000	-	-	830,000					
株式会社三菱ＵＦＪ銀行	650,000	-	-	650,000					
株式会社みずほ銀行	650,000	-	-	650,000					
株式会社日本政策投資銀行	650,000	-	-	650,000					
株式会社りそな銀行	550,000	-	-	550,000					
株式会社西日本シティ銀行	350,000	-	-	350,000					

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (注 2)	返済期限	使途	摘要
長期借入金 (注 1)	株式会社三井住友銀行	586,249	-	586,249	-	0.469%	2019年 7月31日	(注 4)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	465,277	-	465,277	-				
	株式会社みずほ銀行	465,277	-	465,277	-				
	株式会社日本政策投資銀行	465,277	-	465,277	-				
	株式会社りそな銀行	418,750	-	418,750	-				
	株式会社西日本シティ銀行	279,166	-	279,166	-				
	株式会社三井住友銀行	750,000	-	-	750,000	0.569% (注 3)	2022年 7月29日		
	株式会社みずほ銀行	600,000	-	-	600,000				
	株式会社日本政策投資銀行	450,000	-	-	450,000				
	株式会社りそな銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社西日本シティ銀行	200,000	-	-	200,000				
	株式会社三井住友銀行	100,000	-	-	100,000	0.444% (注 3)	2020年 7月31日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社みずほ銀行	100,000	-	-	100,000				
	株式会社三井住友銀行	-	527,000	-	527,000	0.402% (注 3)	2023年 7月31日		
	株式会社みずほ銀行	-	527,000	-	527,000				
	株式会社日本政策投資銀行	-	527,000	-	527,000				
	株式会社りそな銀行	-	265,000	-	265,000				
	株式会社西日本シティ銀行	-	527,000	-	527,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	527,000	-	527,000				
	株式会社三井住友銀行	-	936,000	-	936,000	0.308% (注 3)	2021年 7月30日		
	株式会社みずほ銀行	-	785,000	-	785,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	785,000	-	785,000				
	株式会社日本政策投資銀行	-	250,000	-	250,000				
	株式会社りそな銀行	-	499,000	-	499,000				
	株式会社西日本シティ銀行	-	319,000	-	319,000				
	株式会社三井住友銀行	-	927,000	-	927,000	0.462% (注 3)	2024年 7月31日		
	株式会社みずほ銀行	-	680,000	-	680,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	310,000	-	310,000				
	株式会社日本政策投資銀行	-	325,000	-	325,000				
株式会社りそな銀行	-	420,000	-	420,000					
株式会社西日本シティ銀行	-	443,000	-	443,000					
	小 計	23,820,000	9,579,000	6,680,000	26,719,000	-	-	-	-
	合 計	23,820,000	9,579,000	6,680,000	26,719,000	-	-	-	-

(注1) 1年内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて記載しています。

(注2) 平均利率は、日数及び借入残高による期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。

(注3) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。

（注４）資金使途は、不動産信託受益権等の購入代金、借入金の借換資金等です。

（注５）上記借入金については本投資法人と各個別金融機関の間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間において同順位である旨の特約が付されています。

（注６）長期借入金の貸借対照表日以後５年以内における１年ごとの返済予定額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
長期借入金	3,700,000	3,574,000	6,080,000	6,580,000	6,785,000

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(2019年12月末日現在)

・資産総額	55,960,545千円
・負債総額	28,219,412千円
・純資産総額（ - ）	27,741,133千円
・発行済数量	259,250口
・1口当たり純資産額（ / ）	107,005円

(注) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数 (口)	買戻し口数 (口)	発行済投資口の 総口数(口)
第2期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月末日)	-	-	-	70,000
第3期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月末日)	-	-	-	70,000
第4期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月末日)	2018年2月6日	161,150	-	231,150
第5期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月末日)	-	-	-	231,150
第6期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月末日)	-	-	-	231,150
第7期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月末日)	2019年7月16日	28,100	-	259,250

(注1) 本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第7【参考情報】

当計算期間の開始日から本有価証券報告書提出日までの間に、以下の書類を関東財務局長に提出しました。

2019年7月8日 有価証券届出書の訂正届出書

2019年9月24日 有価証券報告書（第6期 自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

2020年1月7日 有価証券報告書の訂正報告書（第4期 自 2018年1月1日 至 2018年6月30日）

2020年1月7日 有価証券報告書の訂正報告書（第5期 自 2018年7月1日 至 2018年12月31日）

2020年1月7日 有価証券報告書の訂正報告書（第6期 自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

2020年1月7日 有価証券届出書

2020年1月15日 有価証券届出書の訂正届出書

独 立 監 査 人 の 監 査 報 告 書

2020年3月24日

C R E ロジスティクスファンド投資法人

役 員 会 御 中

P w C あらた有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	鶴 田 光 夫
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	藪 谷 峰

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているC R E ロジスティクスファンド投資法人の2019年7月1日から2019年12月31日までの第7期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、C R E ロジスティクスファンド投資法人の2019年12月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行、資金の借入れ及び資産の取得を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

（注）１．上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しています。

２．X B R L データは監査の対象には含まれていません。