

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2022年9月28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 執行役員企画部長兼総務部長 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)

1【提出理由】

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、本投資法人の規約の一部変更に係る議案（以下「本議案」といいます。）を2022年9月28日開催の本投資法人の投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）にて決議し、本議案は、原案のとおり承認可決されました。本投資法人の資産運用会社である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。）は、2022年9月22日開催の取締役会において、本投資主総会において本議案が原案のとおり承認可決されることを停止条件として、本資産運用会社の社内規程である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。）を以下のとおり変更することを決議しており、本投資主総会における承認可決によりこの条件が成就し、運用に関する基本方針が変更されましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき本臨時報告書を提出するものです。

2【報告内容】

（1）変更理由

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に重点投資し、また、首都圏を重点的な投資対象地域とし、物件の取得を行ってきました。

近年、首都圏のみならず関西圏においても、サプライ・チェーン・マネジメントの高度化や通信販売・電子商取引の更なる拡大等を背景として、物流不動産の賃貸市場が拡大を続けており、首都圏に次ぐ経済都市圏である関西圏への投資検討機会を拡大すること等を目的として、見直しを行うことを決定しました。

（2）変更の内容についての概要

運用ガイドラインについて変更が行われたことに伴い、2022年9月22日付で提出された有価証券報告書（以下「直近有価証券報告書」といいます。）の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況」の一部を、以下のとおり変更します。

なお、特に断らない限り、直近有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

_____の部分は変更箇所を示します。

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

（中略）

② 事業の状況

（中略）

（ii）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）及び関西圏（注2）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3）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4）の総合力（注5）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）「関西圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、奈良県及び和歌山県を指します。以下同じです。

（注3）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4）「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5）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」といいます。）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」といっています。

（中略）

（2）投資法人の目的及び基本的性格

① 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①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①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、物流関連施設に供されることが可能な土地（物流関連施設以外の施設が所在する底地を含みます。以下同じです。）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。

（中略）

2 投資方針

（1）投資方針

① 基本方針

（イ）本投資法人の基本理念

本投資法人は、首都圏及び関西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。

（中略）

（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

（中略）

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、首都圏及び関西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。

（中略）

② 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、物流関連施設に供されることが可能な土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、首都圏及び関西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等の国際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とその先の東日本エリア、中

京・関西エリア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、関西圏についても、首都圏に次ぐ人口と経済規模を有しているとともに、同じく国際コンテナ戦略港湾である阪神港等の国際物流ハブ機能を擁し、首都圏と同様に、それらの物流ハブ機能と日本第二の消費地でもある関西圏とその先の西日本エリア、中京・首都圏エリア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及び関西圏は、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、首都圏及び関西圏の物件に80%以上（取得価格ベース）、その他のエリア（首都圏及び関西圏以外であっても、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20%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
首都圏及び関西圏	80%以上（取得価格ベース）
その他	20%以下（取得価格ベース）

（中略）

（ハ）投資対象物件の投資基準

（中略）

ii. 築年数

築年数は、原則として30年以内とします（新規投資時点において判断します。）。

（中略）

v. 物流関連施設に供されることが可能な土地

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に供されることが可能な土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。

（中略）

（ニ）デュー・デリジェンス基準

（中略）

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、報酬水準、財務状況、専門的組織運営体制、業務実績、第三者性等を総合的に勘案して選定します。

ii. 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、報酬水準、財務状況、専門的組織運営体制、業務実績、第三者性等を総合的に勘案して選定します。

（中略）

③ 運営管理方針

（中略）

（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、十分な運営管理能力を有した会社を総合的に勘案して選定します。

- ・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。
- ・業務を適切に行うための健全な財務状況が維持されていること。
- ・プロパティマネジメント業務を的確に行うための各種ライセンスを保有し、十分な専門性を確保した組織・態勢となっていること。
- ・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運営体制が構築されていること。
- ・業界内においてこれまで、プロパティマネジメント会社としての十分な業務実績があること。
- ・当局による行政処分の有無を含め、風評等に問題が無いこと。

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、レポート状況を含む日常の業務品質、委託投資資産の稼働状況及び空室のリースアップ等のリーシング実績その他について、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。

（中略）

（二）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こと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、パススルー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。

（中略）

3 投資リスク

（１）リスク要因

（中略）

④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

（中略）

（へ）不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、首都圏及び関西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。

（後略）

（３）変更年月日

2022年9月28日