

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 2-投法人1-1
【提出書類】 発行登録追補書類
【提出先】 関東財務局長
【提出日】 2020年9月2日
【発行者名】 CRE 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】 CRE リートアドバイザーズ株式会社
企画部長 戸田 裕久
【電話番号】 03-5575-3600
【発行登録の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 CRE ロジスティクスファンド投資法人
【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）
【今回の募集金額】 第1回無担保投資法人債 20億円
【発行登録書の内容】
(1) 【提出日】 2020年6月5日
(2) 【効力発生日】 2020年6月13日
(3) 【有効期限】 2022年6月12日
(4) 【発行登録番号】 2-投法人1
(5) 【発行予定額又は発行残高の上限】 発行予定額 30,000百万円
【これまでの募集実績】
(発行予定額を記載した場合)

番号	提出年月日	募集金額（円）	減額による訂正年月日	減額金額（円）
—	—	—	—	—
実績合計額（円）		なし (なし)	減額総額（円）	なし

(注) 実績合計額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しています。

【残額】（発行予定額－実績合計額－減額総額） 30,000百万円
(30,000百万円)

(注) 残額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しています。

(発行残高の上限を記載した場合)
該当事項はありません。

【残高】（発行残高の上限－実績合計額＋償還総額－減額総額） ー円

【安定操作に関する事項】

該当事項はありません。

【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【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

該当事項はありません。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

(1) 【銘柄】

CREロジスティクスファンド投資法人第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）
（グリーンボンド）（以下「本投資法人債」といいます。）

(2) 【投資法人債券の形態等】

① 社債、株式等の振替に関する法律の規定の適用

本投資法人債は、その全部について社債、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115条で準用する第66条第2号の定めに従い振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、振替法第115条で準用する第67条第1項の定めに従い投資法人債券を発行することができません。

ただし、振替法第115条で準用する第67条第2項に規定される場合には、本投資法人債の投資法人債権者（以下「本投資法人債権者」といいます。）はCRE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。）に投資法人債券を発行することを請求できます。この場合、投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とします。かかる請求により発行する投資法人債券は無記名式利札付に限り、本投資法人債権者は当該投資法人債券を記名式とすることを請求することはできないものとし、その分割又は併合は行いません。

② 信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付

本投資法人債について、本投資法人は株式会社格付投資情報センター（以下「R&I」といいます。）からA-の信用格付を2020年9月2日付で取得しています。

R&Iの信用格付は、発行体が負う金融債務についての総合的な債務履行能力や個々の債務等が約定どおりに履行される確実性（信用力）に対するR&Iの意見です。R&Iは信用格付によって、個々の債務等の流動性リスク、市場価値リスク、価格変動リスク等、信用リスク以外のリスクについて、何ら意見を表明するものではありません。R&Iの信用格付は、いかなる意味においても、現在・過去・将来の事実の表明ではありません。また、R&Iは、明示・黙示を問わず、提供する信用格付、又はその他の意見についての正確性、適時性、完全性、商品性、及び特定目的への適合性その他一切の事項について、いかなる保証もしていません。

R&Iは、信用格付を行うに際して用いた情報に対し、品質確保の措置を講じていますが、これらの情報の正確性等について独自に検証しているわけではありません。R&Iは、必要と判断した場合には、信用格付を変更することがあります。また、資料・情報の不足や、その他の状況により、信用格付を取り下げることがあります。

本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してR&Iが公表する情報へのリンク先は、R&Iのホームページ（<https://www.r-i.co.jp/rating/index.html>）の「格付アクション・コメント」の「ストラクチャードファイナンス、投資法人、ファンド信用格付」及び同コーナー右下の「一覧はこちら」をクリックして表示されるレポート検索画面に掲載されています。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入力することができない可能性があります。その場合の連絡先は以下のとおりです。

R&I：電話番号03-6273-7471

(3) 【券面総額】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しません。
なお、本投資法人債に係る振替投資法人債の総額は金20億円です。

(4) 【各投資法人債の金額】

金1億円

- (5) 【発行価額の総額】
金20億円
- (6) 【発行価格】
各投資法人債の金額100円につき金100円
- (7) 【利率】
年0.530パーセント
- (8) 【利払日及び利息支払の方法】
- ① 本投資法人債の利息は、払込期日の翌日から本投資法人債を償還すべき日（以下「償還期日」といいます。）までこれを付し、2021年3月31日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年3月及び9月の各末日にその日までの前半か年分を支払います。ただし、払込期日の翌日から2020年9月末日までの期間に係る利息を計算するとき及び償還の場合に半年に満たない期間に係る利息を計算するときは、その半年間の日割でこれを計算します。
 - ② 利息を支払うべき日が銀行休業日にあたる場合は、その支払は前銀行営業日にこれを繰上げます。かかる繰上により利息の減額はなされません。
 - ③ 償還期日後は本投資法人債には利息を付しません。ただし、償還期日に弁済の提供がなされなかった場合には、償還期日の翌日から、本投資法人債権者に現実の支払がなされた日又は弁済の提供がなされた旨を公告した日から5銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「(7)利率」所定の利率による遅延損害金を付するものとします。
 - ④ 本投資法人債の利息の支払期日に弁済の提供がなされなかった場合には、当該未払利息について、支払期日の翌日から、本投資法人債権者に現実の支払がなされた日又は弁済の提供がなされた旨を公告した日から5銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「(7)利率」所定の利率による遅延損害金を付するものとします。
- (9) 【償還期限及び償還の方法】
- ① 本投資法人債の元金は、2025年9月8日にその総額を償還します。
 - ② 本投資法人債の償還金額は、各投資法人債の金額100円につき金100円とします。
 - ③ 本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、別記「(18) 振替機関に関する事項」記載の振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
 - ④ 本投資法人債の償還期日が銀行休業日にあたる場合は、その支払は前銀行営業日にこれを繰上げます。
- (10) 【募集の方法】
一般募集
- (11) 【申込証拠金】
各投資法人債の金額100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当します。
申込証拠金には利息をつけません。
- (12) 【申込期間】
2020年9月2日
- (13) 【申込取扱場所】
別記「(16) 引受け等の概要」記載の引受人の本店及び国内各支店
- (14) 【払込期日】
2020年9月8日
- (15) 【払込取扱場所】
該当事項はありません。

(16) 【引受け等の概要】

本投資法人債の引受け等の概要は以下のとおりです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内 三丁目3番1号	800	1 引受人は、本投資法人債の 全額につき連帯して買取引 受を行います。 2 本投資法人債の引受手数料 は各投資法人債の金額100円 につき金40銭とします。
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋 一丁目9番1号	800	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町 一丁目5番1号	400	
計	—	2,000	—

(17) 【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

該当事項はありません。

(18) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(19) 【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日 2016年6月1日
登録番号 関東財務局長第120号

(20) 【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額2,000百万円から発行諸費用の概算額16百万円を控除した差引手取概算額1,983百万円を、2020年9月16日付で、適格クライテリア（下記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 適格クライテリア」にて記載します。以下同じです。）を満たす特定資産（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。）（以下「グリーン適格資産」といいます。）であるロジスクエア上尾、ロジスクエア三芳及びロジスクエア千歳の取得資金として調達した2021年1月29日を返済期日とする借入金600百万円及び2021年7月30日を返済期日とする借入金250百万円並びにグリーン適格資産であるロジスクエア久喜及びロジスクエア羽生の取得資金のリファイナンス資金として調達した2021年1月29日を返済期日とする借入金1,150百万円の期限前返済資金の一部に充当する予定です。

(21) 【その他】

1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人

- (1) 本投資法人は、株式会社みずほ銀行を財務代理人（発行代理人及び支払代理人の地位を含みます。）として、本投資法人債の事務を委託します。
- (2) 財務代理人は、本投資法人債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また本投資法人債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係も有していません。
- (3) 財務代理人を変更する場合には、本投資法人は別記「(21)その他 6. 公告の方法」に定める方法により本投資法人債権者に通知します。
- (4) 前号の規定は、存続する会社に財務代理人の権利及び義務その他の地位が全て承継される合併による変更の場合には適用しません。

2. 投資法人債管理者の不設置

本投資法人債は、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。）第139条の8ただし書の要件を充たすものであり、本投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されていません。

3. 担保及び保証の有無

本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。

4. 財務上の特約

(1) 担保提供制限

本投資法人は、本投資法人債発行後、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、下記に定める担付切替条項が特約されている無担保投資法人債

を除きます。)のために投信法及び担保付社債信託法(明治38年法律第52号。その後の改正を含みません。)(以下「担保付社債信託法」といいます。)に基づき担保権を設定する場合は、本投資法人債のために同順位の担保権を設定しなければなりません。なお、上記ただし書における担付切換条項とは、利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

- (2) 本投資法人が前号により本投資法人債のために担保権を設定する場合は、本投資法人は、直ちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告するものとします。

5. 期限の利益喪失に関する特約

- (1) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本投資法人債権者からの、振替法第115条で準用する第86条第3項本文に定める書面を添付した書面による請求を財務代理人が受けた日から5銀行営業日を経過した日に、本投資法人債総額について期限の利益を喪失します。ただし、財務代理人が当該請求を受けた日から5銀行営業日以内に当該事由が補正又は治癒された場合は、この限りではありません。

- ① 本投資法人が別記「(9) 償還期限及び償還の方法」の規定に違背し、5銀行営業日以内に本投資法人がその履行をしないとき。
- ② 本投資法人が別記「(8) 利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、10銀行営業日以内に本投資法人がその履行をしないとき。
- ③ 本投資法人が別記「(21) その他 4. 財務上の特約 (1) 担保提供制限」の規定に違背したとき。
- ④ 本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債について期限の利益を喪失し、又は期限が到来してもその弁済をすることができないとき。
- ⑤ 本投資法人が投資法人債を除く借入金債務について期限の利益を喪失し若しくは期限が到来してもその弁済をすることができないとき、又は本投資法人以外の者の発行する社債、投資法人債若しくはその他の借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、当該借入金債務及び当該保証債務の合計額(外貨建ての場合はその邦貨換算後)が10億円を超えない場合は、この限りではありません。

- (2) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本投資法人債権者からの請求の有無にかかわらず、本投資法人債総額について直ちに期限の利益を喪失します。

- ① 本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始その他適用ある倒産手続開始の申立をし、又は解散(合併の場合を除きます。)の決議を行ったとき。
- ② 本投資法人が破産手続、民事再生手続若しくはその他適用ある倒産手続の開始決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。
- ③ 本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。ただし、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではありません。
- ④ 本投資法人の純資産の額が、投信法上の最低純資産額を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項に基づく通告を受けた場合で、当該通告に規定された期間内に治癒することができなかつたとき。

- (3) 本項第1号又は第2号の規定により本投資法人債について期限の利益を喪失した場合には、本投資法人は別記「(21) その他 6. 公告の方法」に定める方法により直ちにその旨を公告します。

- (4) 本項第1号又は第2号の規定により期限の利益を喪失した本投資法人債は、直ちに支払われるものとし、直前の利息の支払期日の翌日から期限の利益喪失日まで別記「(7) 利率」所定の利率による経過利息を付するものとします。ただし、期限の利益喪失日に弁済の提供がなされなかつた場合には、当該元本及び期限の利益喪失日までの経過利息について、期限の利益喪失日の翌日から、現実の支払がなされた日又は弁済の提供がなされた旨の公告がなされた日から5銀行営業日を経過した日のいずれか早い方の日まで、別記「(7) 利率」所定の利率による遅延損害金を付するものとします。

6. 公告の方法

- (1) 本投資法人債に関して本投資法人債権者に通知をする場合の公告は、法令に別段の定めがあるものを除き、本投資法人の規約所定の新聞紙に掲載します。
- (2) 本投資法人が規約の変更により、公告の方法を電子公告とした場合は、法令に別段の定めがあるものを除いて、電子公告の方法によりこれを行うものとします。ただし、電子公告の方法によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じた場合は、本投資法人の規約所定の方法によりこれを行います。

7. 投資法人債権者集会

- (1) 本投資法人債及び本投資法人債と同一の種類(投信法第139条の7で準用する会社法(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681条第1号に定める種類をいいます。)の投資法人債(以下「本種類の投資法人債」と総称します。)の投資法人債権者集会は、本投資法

人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の3週間前までに投資法人債権者集会を招集する旨及び投信法第139条の10第2項で準用する会社法第719条各号所定の事項を公告します。

- (2) 本種類の投資法人債の投資法人債権者集会は、東京都においてこれを行います。
- (3) 本種類の投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。また、本投資法人が有する本種類の投資法人債の金額はこれに算入しません。）の10分の1以上に当たる本種類の投資法人債を有する投資法人債権者は、法令に定める手続を経たうえ、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記載した書面を本投資法人に提出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。

8. 投資法人債要項の公示

本投資法人は、その本店に本投資法人債の投資法人債要項の写しを備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

9. 投資法人債要項の変更

- (1) 本投資法人債の投資法人債要項に定められた事項（ただし、別記「(21)その他 1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人」、別記「(21)その他 10. 一般事務受託者」、別記「(21)その他 11. 資産運用会社」及び別記「(21)その他 12. 資産保管会社」を除きます。）の変更は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、当該決議に係る裁判所の認可を必要とします。
- (2) 裁判所の認可を受けた前号の投資法人債権者集会の決議は、本投資法人債の投資法人債要項と一体をなすものとし、

10. 一般事務受託者

(1) 本投資法人債に関する一般事務受託者

- ① 本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務（投信法第117条第1号関係）

SMB C日興証券株式会社

野村証券株式会社

みずほ証券株式会社

- ② 別記「(21)その他 1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人」に定める財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務（投信法第117条第3号及び第6号関係）

株式会社みずほ銀行

なお、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。）第169条第2項第4号に規定する投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務は、振替法及び別記「(18)振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経て処理されます。

- ③ 本投資法人債の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（投信法第117条第2号関係）

株式会社みずほ銀行

(2) 本投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者（投信法第117条第2号乃至第6号関係）

三菱UFJ信託銀行株式会社

みずほ信託銀行株式会社

11. 資産運用会社

CREリートアドバイザーズ株式会社

12. 資産保管会社

三菱UFJ信託銀行株式会社

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 グリーンボンドとしての適格性について

本投資法人は、グリーンボンドである本投資法人債の発行を含むグリーンファイナンス実施のために、「グリーンボンド原則 (Green Bond Principles) 2018年版 (注1)」、「グリーンボンドガイドライン2020年版 (注2)」、「グリーンローン原則 (Green Loan Principles) (注3)」及び「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2020年版 (注4)」に即したグリーンファイナンス・フレームワークを策定しました。本投資法人は、グリーンファイナンス・フレームワークに対する第三者評価として株式会社日本格付研究所 (以下「JCR」といいます。) より「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価 (注5)」の最上位評価である「Green 1 (F)」を取得しています。

なお、本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークに係る第三者評価を取得するに当たって、環境省の2020年度グリーンボンド発行促進体制整備支援事業 (注6) の補助金交付対象となることについて、発行支援者であるJCRは、一般社団法人グリーンファイナンス推進機構より交付決定通知を受領しています。

(注1) 「グリーンボンド原則 (Green Bond Principles) 2018年版」とは、国際資本市場協会 (ICMA) が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド原則執行委員会 (Green Bond Principles Executive Committee) により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインをいい、以下「グリーンボンド原則」といいます。

(注2) 「グリーンボンドガイドライン2020年版」とは、グリーンボンド原則との整合性に配慮しつつ、市場関係者の実務担当者がグリーンボンドに関する具体的な対応を検討する際に参考とし得る、具体的な対応の例や我が国の特性に即した解釈を示すことで、グリーンボンドを国内でさらに普及させることを目的に、環境省が2017年3月に策定・公表し、2020年3月に改訂したガイドラインをいい、以下「グリーンボンドガイドライン」といいます。

(注3) 「グリーンローン原則 (Green Loan Principles)」とは、ローン市場協会 (LMA) 及びアジア太平洋地域ローン市場協会 (APLMA) により策定された環境分野に用途を限定する融資のガイドラインをいい、以下「グリーンローン原則」といいます。

(注4) 「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2020年版」とは、環境省が2020年3月に策定・公表したガイドラインをいい、以下「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」といいます。同ガイドラインでは、グリーンローンについてグリーンローン原則との整合性に配慮しつつ、グリーンローンを国内でさらに普及させることを目的として、借り手、貸し手その他の関係機関の実務担当者がグリーンローンに関する具体的な対応を検討する際に参考とし得る、具体的な対応の例や我が国の特性に即した解釈が示されています。

(注5) 「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、ICMAが策定したグリーンボンド原則、LMA及びAPLMAが策定したグリーンローン原則並びに環境省が策定したグリーンボンドガイドライン及びグリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドラインを受けた発行体又は借入人のグリーンボンド発行又はグリーンローン借入方針 (グリーンファイナンス方針) に対する第三者評価をいいます。当該評価においては発行体又は借入人のグリーンファイナンス方針に記載のプロジェクト分類がグリーンプロジェクトに該当するかを審査し、調達資金の用途 (グリーンプロジェクトへの充当割合) を評価する「グリーン性評価」及び発行体又は借入人の管理・運営体制及び透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」を行い、これら評価の総合評価として「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」が決定されます。なお、「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」は、個別の債券又は借入に関する評価と区別するため、評価記号の末尾に (F) をつけて表示されます。本投資法人に係る「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」は、以下のJCRのホームページに掲載されています。

<https://www.jcr.co.jp/greenfinance/>

(注6) 「グリーンボンド発行促進体制整備支援事業」とは、グリーンボンド等を発行しようとする企業や地方公共団体等に対して、外部レビューの付与、グリーンボンド等フレームワーク整備のコンサルティング等により支援を行う登録発行支援者に対して、その支援に要する費用を補助する事業です。対象となるグリーンボンド等の要件は、グリーンボンドの場合は調達した資金の全てが、サステナビリティボンドの場合は調達した資金の50%以上がグリーンプロジェクトに充当されるものであって、かつ発行時点において以下の全てを満たすものとなります。

(1) グリーンボンド等の発行時点で以下のいずれかに該当すること

① 主に国内の脱炭素化に資する事業 (再エネ、省エネ等)

・ 調達資金額の半分以上又は事業件数の半分以上が国内の脱炭素化事業であるもの

② 脱炭素化効果及び地域活性化効果が高い事業

・ 脱炭素化効果：国内のCO₂削減量1トン当たりの補助金額が一定以下であるもの

・ 地域活性化効果：地方公共団体が定める条例・計画等において地域活性化に資するものとされる事業

・ 地方公共団体等からの出資が見込まれる事業等

(2) グリーンボンド等フレームワークがグリーンボンドガイドラインに準拠することについて、発行までの間に外部レビュー機関により確認されること

(3) いわゆる「グリーンウォッシュ債券 (実際は環境改善効果がない、又は調達資金が適正に環境事業に充当されていないにもかかわらず、グリーンボンド等と称する債券)」ではないこと

2 適格クライテリア

本投資法人は、グリーンボンド又はグリーンローンで調達した資金を、以下の適格クライテリアを満たす特定資産（グリーン適格資産）の取得資金、又はグリーン適格資産の取得に要した借入金のリファイナンスに充当する予定です。

<適格クライテリア>

以下の第三者認証機関の認証のいずれかを取得若しくは更新済又は今後取得若しくは更新予定の資産

- ① DBJ Green Building認証（注7）における5つ星～4つ星
- ② CASBEE不動産評価認証（注8）のCASBEE-建築（新築）におけるSランク～Aランク
- ③ BELS評価（注9）における5つ星～4つ星

（注7） 「DBJ Green Building認証」とは、株式会社日本政策投資銀行（以下「DBJ」といいます。）が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を対象に、5段階の評価ランク（1つ星～5つ星）に基づく認証をDBJが行うものです。

（注8） 「CASBEE（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency／建築環境総合性能評価システム）不動産評価認証」とは、建築物の環境性能を評価し格付け（Cランク～Sランク）する手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

（注9） 「BELS（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System／建築物省エネルギー性能表示制度）評価」とは、国土交通省が評価基準を定めた公的な評価制度で、建築物の一次エネルギー消費量に基づき、省エネルギー性能を5段階の評価ランク（1つ星～5つ星）で評価する制度です。

3 プロジェクトの評価及び選定のプロセス

グリーンファイナンスによる調達資金の使途となるプロジェクトは、本投資法人の資産運用会社であるCRE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。）の企画部の担当者により適格クライテリアへの適合が検討され、物件取得担当部署である投資運用部との協議を行ったうえで、評価及び選定が行われます。

グリーンファイナンスの実行については、本資産運用会社の企画部の担当者によって起案され、代表取締役社長の確認を経て、投資委員会での審議承認、取締役会での決議、かつ投資法人役員会での決議によって承認されます。

4 調達資金の管理

グリーンファイナンスによる手取金は、資金調達後速やかに又は早期にグリーン適格資産の取得資金又は同資金のリファイナンスに充当する予定です。調達資金の充当が決定されるまでの間は、調達資金は現金又は現金同等物にて管理します。

グリーンファイナンスが償還又は返済されるまでの間の残高及び資金使途の対象となる資産の売却又は毀損などにより一時的に未充当資金が発生する場合の未充当資金に係る管理は、ポートフォリオ管理（グリーンファイナンス残高の合計額が、グリーン適格負債上限額（適格クライテリアを満たす資産合計額（取得金額）×総資産LTV）を超えないことを決算期毎に確認する管理方法）を適用します。

5 レポーティング

本投資法人は、グリーンボンドの発行あるいはグリーンローン借入時点で未充当資金がある場合、年1回、充当計画等を本投資法人のウェブサイトで開示する予定です。また、資金使途の対象となる物件が売却などにより、資金使途の対象でなくなる場合には、その旨もプレスリリース等で開示する予定です。

さらに、本投資法人は、以下の項目を年1回、本投資法人のウェブサイトで開示する予定です。

- ・ グリーン適格資産の環境認証の種類・ランク、延床面積
- ・ 適格クライテリア物件における具体的な使用量（本投資法人として、数字を把握できるものに限り、ポートフォリオ単位にて）
 - 水使用量
 - 電気使用量
 - CO₂排出量（又は削減量）

第5【その他】

特に発行登録追補目論見書に記載しようとする事項は以下のとおりです。

表紙に、本投資法人債の別称として、「CREグリーンボンド」を記載します。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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。）第27条において準用する同法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第7期（自2019年7月1日 至2019年12月31日） 2020年3月24日関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2020年3月24日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日以後本発行登録追補書類提出日（以下「本書の提出日」といいます。）現在までに補完すべき情報は以下のとおりです。

なお、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の提出日現在、その判断に変更はありません。

1 新投資口の発行

本投資法人は、参照有価証券報告書提出日以後本書の提出日現在までに、2020年6月29日及び2020年7月7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7月13日に、第三者割当による新投資口については2020年8月12日にそれぞれ払込みが完了しています。この結果、2020年8月12日現在、出資総額（純額）は49,943,769,250円、発行済投資口の総口数は423,500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	72,750口
発行価格	1口当たり147,828円
発行価格の総額	10,754,487,000円
発行価額	1口当たり142,494円
発行価額の総額	10,366,438,500円
払込期日	2020年7月13日
分配金起算日	2020年7月1日

（第三者割当による新投資口発行）

発行新投資口数	3,500口
発行価額	1口当たり142,494円
発行価額の総額	498,729,000円
払込期日	2020年8月12日
割当先	SMB C日興証券株式会社

（資金使途）

上記の公募に係る調達資金については、後記「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。また、上記の第三者割当に係る調達資金については、借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当する予定です。

2 資金の借入れ

本投資法人は、参照有価証券報告書提出日以後本書の提出日現在までに、後記「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	1,500	基準金利（全銀協3ヶ月日 本円TIBOR）+0.500% （注）	2020年 7月13日	2020年7月9日付で 締結の個別貸付契約 に基づく借入れ	2026年 7月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,400						
	株式会社日本政策投資銀行	1,200						
	三井住友信託銀行株式会社	800						
	株式会社りそな銀行	500						
	株式会社新生銀行	500						
	株式会社百十四銀行	500						
	株式会社西日本シティ銀行	400						
	株式会社福岡銀行	300						
	株式会社三井住友銀行	250	基準金利（全銀協1ヶ月日 本円TIBOR）+0.300%			2021年 7月30日	期限 一括 返済	無担保 無保証
短期 借入金	株式会社三井住友銀行	300	基準金利（全銀協1ヶ月日 本円TIBOR）+0.300%			2021年 1月29日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	300						
合計		7,950	—	—	—	—	—	—

（注）別途スワップ契約の締結により、借入利率は実質的に0.608%で固定されています。

3 資産の取得

本投資法人は、参照有価証券報告書提出日以後本書の提出日現在までに、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
ロジスクエア上尾	2020年7月13日	4,908百万円	埼玉県上尾市
ロジスクエア三芳	2020年7月13日	11,700百万円	埼玉県三芳町
ロジスクエア千歳	2020年7月13日	1,300百万円	北海道千歳市
合計	—	17,908百万円	—

4 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクに関し、参照有価証券報告書提出日以後本書の提出日現在までに、その内容について変更又は追加があった項目のみを抜粋の上、変更又は追加があった箇所につき下線で示しています。なお、リスク項目については参照有価証券報告書から変更がない項目も含み参照有価証券報告書記載のリスク項目を全て列挙した上で、参照有価証券報告書提出日以後変更又は追加があった項目に※を付しています。

(1) リスク要因

以下には、本投資口（以下、本「4 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。）又は本投資法人が発行する投資法人債（以下「本投資法人債券」といいます。）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、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (二) 保有資産の個別信託不動産の概要」及び後記「5 保有資産の個別信託不動産の概要」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、本投資証券又は本投資法人債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、投資主又は投資法人債権者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たり、本投資法人債券の利子支払いや元本償還が滞る可能性があります。

各投資家又は投資法人債権者は、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並びに参照有価証券報告書を慎重に検討した上で本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書又は参照有価証券報告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。

- ① 投資証券又は投資法人債券の商品性に関するリスク
 - (イ) 本投資証券又は本投資法人債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
 - (ト) 本投資法人債券の償還・利払に関するリスク※

- ② 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) CRE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

- ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
 - (イ) CRE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※

- ④ 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・契約不適合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

⑤ 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関するリスク

⑥ 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

① 投資証券又は投資法人債券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券又は本投資法人債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）。）。

本投資法人債券は金融商品取引所に上場されておらず、相対で譲渡する他に換金的手段がないため、本投資法人の信用力や本投資法人債券の諸条件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法人債券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、損失を被る可能性があります。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、金融商品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。特に2019年末に中国で確認された新型コロナウイルス感染症（COVID-19）は、世界的な拡大懸念及びこれに対処するために採られている、様々な経済活動の制限から日本を含む世界経済に深刻な影響を及ぼしており、このような影響に対する懸念から本投資証券及び本投資法人債券を含む有価証券の市場価格に悪影響を及ぼす可能性があります。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、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

そのため、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を投資主又は投資法人債権者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、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性や本投資証券又は本投資法人債券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

(中略)

(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「④ 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。）。参照有価証券報告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、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、本投資法人債券の利子支払いや元本償還が滞ったり、本投資法人の投資口1口当たり又は本投資法人債券の価値が下落する可能性があります。

(中略)

(ト) 本投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

(中略)

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) CRE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CRE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、CRE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、CRE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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（1）投資方針 ① 基本方針（ハ）本投資法人の特徴 c. 明確な外部成長戦略（CRE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、CRE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、CRE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CRE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CRE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、CREグループの事業方針の変更等によりCRE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、CRE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CRE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、CRE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、CREグループ各社が本投資法人の投資主又は投資法人債権者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（参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係者との取引制限（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、CRE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、投資主又は投資法人債権者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CREとの間で締結している契約は、CRE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。CREグループは、物流不動産の取得、開発、保有・運営、リーシング、CRE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CRE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、CRE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CREに対するプロパティマネジメント業務の委託の条件、CREグループに対する瑕疵担保責任又は契約不適合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又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者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。

(中略)

(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。）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。）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。

また、投資法人債権者は清算手続に従って投資金額を回収することになるため、債権全額の償還を受けられる保証はありません。このため、投資法人債権者は、投資金額の全部又は一部について回収することができない可能性があります。

④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

(中略)

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵・契約不適合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、契約不適合等（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又は契約不適合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（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。）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又は契約不適合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・契約不適合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、瑕疵担保責任又は契約不適合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、又は瑕疵担保責任若しくは契約不適合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、瑕疵担保責任又は契約不適合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、契約不適合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、契約不適合等の補修、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、投資主又は投資法人債権者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、瑕疵担保責任又は契約不適合責任に関し、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、契約不適合等の修補、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、投資主又は投資法人債権者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、当該不動産に物的若しくは法的な瑕疵又は契約不適合があるために、法令又は売買契約に従い、瑕疵担保責任、契約不適合責任又は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又は契約不適合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こととされていますが（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）第605条の3、第605条の2第4項、第622条の2第1項）、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、予想外の債務又は義務等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、投資主又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者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。

(中略)

(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るため、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ず、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りません。

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ます。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。）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、投資主又は投資法人債権者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（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）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。）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。

（中略）

(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を所有している土地、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ます。その結果、投資主又は投資法人債権者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ます。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又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(中略)

(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又は投資法人債権者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又は投資法人債権者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又は投資法人債権者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又は投資法人債権者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又は投資法人債権者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又は投資法人債権者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又は投資法人債権者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又は投資法人債権者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はありません。

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ます。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、契約不適合等につき、当初委託者が信託受託者に対し一定の瑕疵担保責任又は契約不適合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又は契約不適合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、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(中略)

⑥ 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、契約不適合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。

土壌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、土壌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、土壌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壌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、土壌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。

(中略)

(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、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

(中略)

② 本資産運用会社の体制

(中略)

(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又は契約不適合、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。

(後略)

5 保有資産の個別信託不動産の概要

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (二) 保有資産の個別信託不動産の概要」に記載された特記事項に関し、参照有価証券報告書提出日以後本書の提出日現在までに、その内容について重要な変更又は追加があった項目（参照有価証券報告書提出日以後本書の提出日現在までに取得した物件に係る特記事項を含む。）のみを抜粋の上、変更又は追加があった箇所につき下線で示しています。

- ・「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。
- ・「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。

物件番号		用途	物流関連施設
M-9	ロジスクエア草加		
特記事項： <u>・対象土地の一部（46.29㎡）において、送電線路の設置及びその保全のための土地立入、送電線路に支障となる行為の禁止等を目的とし、埼玉県草加市松江四丁目716番を要役地とする地役権が設定されており、また、対象土地の一部（869.17㎡）において、東京電力株式会社との間で同社の送電線路に支障となる行為の禁止等を内容とする契約が締結されています。</u> <u>・消防用設備等点検結果報告書等において指摘事項がありますが、速やかに、本投資法人の費用及び責任において是正する予定です。</u>			

物件番号		用途	物流関連施設
M-11	ロジスクエア瑞穂A		
特記事項： <u>消防用設備等点検結果報告書等において指摘事項がありますが、テナントの費用及び責任において是正する予定です。</u>			

物件番号		用途	物流関連施設
M-12	ロジスクエア瑞穂B		
特記事項： <u>消防用設備等点検結果報告書等において指摘事項がありますが、テナントの費用及び責任において是正する予定です。</u>			

物件番号		用途	物流関連施設
M-14	ロジスクエア三芳		
特記事項： <u>本土地の一部（5.68㎡）において、人間郡三芳町を地上権者として、水道施設の設置を目的とする区分地上権が設定されています。また、当該区分地上権に係る区分地上権設定契約書上、当該土地を譲渡する場合、あらかじめ地上権者の承諾を受ける必要があります。</u>			

6 課税上の取扱い

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」に記載された課税上の取扱いに関し、参照有価証券報告書提出日以後本書の提出日現在までに、その内容について変更又は追加があった項目のみを抜粋の上、変更又は追加があった箇所につき下線で示しています。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、当該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。

① 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。）第2条に定義される金額をいいます。）の増加額からなる金額（以下、本「6 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「6 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（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8条の4第1項に定めるものをいいます。以下、本「6 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、）及び特定非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第8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（2024年1月1日から2028年12月31日までの5年間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が102万円を超えないもの等一定のものに限り、）の配当等で、非課税口座に非課税管理勘定及び特定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、）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みます。）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。

（中略）

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. ii. 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せん。以下、後記 c. ii. 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。

ii. 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。

iii. 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。

iv. 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。）に係るもの及び特定非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第8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（2024年1月1日から2028年12月31日までの5年間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が102万円を超えないもの等一定のものに限ります。）について、非課税口座に非課税管理勘定及び特定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ます。）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税されません。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。

（後略）

7 ロジスクエア鳥栖の取用による土地面積の減少

ロジスクエア鳥栖の土地の一部（1,079.18㎡）は、都市計画道路（国道3号線、計画幅員25.25m）の拡幅予定部分となっていました。信託受益権を分割の上、2020年8月31日付で、当該土地の一部に係る信託受益権について国との間で不動産信託受益権譲渡契約を締結し、同日付でその譲渡を完了しました。

そのため、本書の提出日現在、ロジスクエア鳥栖の土地面積は14,698.71㎡となっています。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

CREロジスティクスファンド投資法人 本店

(東京都港区虎ノ門二丁目10番1号)

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)