

資産運用報告、計算書類、金銭の分配に係る計算書

第3期

自 2017年7月1日

至 2017年12月31日

東京都港区虎ノ門二丁目 10 番 1 号  
CREロジスティクスファンド投資法人

# I 資産運用報告

## ■ 資産運用の概況

### 1. 投資法人の運用状況等の推移

期		第1期	第2期	第3期
営業期間		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
営業収益	(百万円)	392	462	462
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(392)	(462)	(462)
営業費用	(百万円)	186	234	234
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(131)	(174)	(174)
営業利益	(百万円)	206	227	228
経常利益	(百万円)	160	178	178
当期純利益	(百万円)	159	177	177
総資産額	(百万円)	18,544	17,726	17,712
(対前期比)	(%)	(-)	(△4.4)	(△0.1)
純資産額	(百万円)	7,159	7,177	7,177
(対前期比)	(%)	(-)	(0.2)	(0.0)
出資総額	(百万円)	7,000	7,000	7,000
発行済投資口の総口数	(口)	70,000	70,000	70,000
1口当たり純資産額	(円)	102,283	102,534	102,540
分配金総額	(百万円)	159	177	177
1口当たり分配金額	(円)	2,283	2,534	2,540
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(2,283)	(2,534)	(2,540)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率 (年換算値)	(注 1) (注 2) (%)	1.7 (4.0)	1.0 (2.0)	1.0 (2.0)
自己資本利益率 (年換算値)	(注 1) (注 3) (%)	4.5 (10.3)	2.5 (5.0)	2.5 (4.9)
自己資本比率 (対前期増減)	(注 4) (%)	38.6 (-)	40.5 (1.9)	40.5 (0.0)
有利子負債額	(百万円)	10,990	10,100	10,100
総資産有利子負債比率	(注 5) (%)	59.3	57.0	57.0
配当性向	(注 6) (%)	100.0	100.0	100.0
投資物件数	(件)	2	2	2
総賃貸可能面積	(注 7) (㎡)	74,889.40	74,889.40	74,889.40
期末テナント数	(注 8) (件)	2	2	2
期末稼働率	(注 9) (%)	100.0	100.0	100.0
当期減価償却費	(百万円)	115	112	112
当期資本的支出額	(百万円)	-	-	0
賃貸 NOI	(注 10) (百万円)	376	400	400

(注 1) 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( )書きで記載しています。

(注 2) 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 3) 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 4) 自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100

(注 5) 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 6) 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 7) 「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となる面積であり、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 8) 「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 9) 「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 10) 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 11) 営業収益等に消費税等は含まれておりません。

(注 12) 特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切捨て、比率は小数点第2位を四捨五入して記載しています。

## 2.当期の資産の運用の経過

### (1)本投資法人の主な推移

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。)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。その後の改正を含む。)(以下「投信法」といいます。)に基づき、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。)を設立企画人として、2016 年5月 12 日に出資総額 200 百万円(2,000 口)で設立されました。その後、2016 年7月 26 日に行われた私募による新投資口の発行により調達した資金等をもとに、同年7月 27 日に2物件を取得し、運用を開始しました。

なお、2018 年2月6日を払込期日として、公募による新投資口(161,150 口)を発行し、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)。

### (2)運用環境と運用実績

わが国経済は、政府による経済対策や日本銀行の継続的な金融政策等を背景に、企業収益や雇用情勢に改善がみられ、景気は緩やかな回復基調が続いています。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、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、市場の構造変化が生じており、それに伴うテナントニーズの変化に対応した物流不動産に対する需要は強く、今後も増加すると考えられます。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います。

このような状況下、本投資法人は、当期末時点でロジスクエア久喜(不動産信託受益権、取得価格 9,759 百万円)及びロジスクエア羽生(不動産信託受益権、取得価格 6,830 百万円)の2物件を保有し、株式会社シーアールイー(以下「CRE」といいます。)による適切な管理運営の連携のもと、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。

### (3)資金調達の概要

本投資法人の当期末時点の借入金残高は 10,100 百万円であり、総資産のうち借入金占める割合(以下「LTV」といいます。)は 57.0%となっています。

### (4)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 462 百万円、営業利益は 228 百万円、経常利益は 178 百万円、当期純利益は 177 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(租税特別措置法第 67 条の 15 第 1 項)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 口当たりの分配金は 2,540 円となりました。

なお、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、当期においては、利益超過分配は行わないこととしました。

### 3.増資等の状況

本投資法人設立以降当期末までの出資総額及び発行済投資口の総口数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(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1)
2016年7月26日	私募増資	68,000	70,000	6,800	7,000	(注2)

(注1) 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2) 1口当たり発行価格100,000円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として新投資口を発行しました。

### 4.分配金等の実績

当期の分配金は、投資法人の税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の概ね全額を分配することとしています。この結果、1口当たり分配金は2,540円となりました。

期 営業期間	第1期	第2期	第3期
	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
当期末処分利益総額 (千円)	159,815	177,422	177,832
利益留保額 (千円)	5	42	32
金銭の分配金総額 (千円)	159,810	177,380	177,800
(1口当たり分配金) (円)	(2,283)	(2,534)	(2,540)
うち利益分配金総額 (千円)	159,810	177,380	177,800
(1口当たり利益分配金) (円)	(2,283)	(2,534)	(2,540)
うち出資払戻総額 (千円)	—	—	—
(1口当たり出資払戻額) (円)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち一時 差異等調整引当額からの 分配金総額 (1口当たり出資払戻額の うち1口当たり一時差異等 調整引当額分配金) (千円)	—	—	—
出資払戻総額のうち税法 上の出資等減少分配から の分配金総額 (1口当たり出資払戻額の うち税法上の出資等減少 分配からの分配金) (千円)	—	—	—
(1口当たり出資払戻額の うち税法上の出資等減少 分配からの分配金) (円)	(—)	(—)	(—)

## 5.今後の運用方針及び対処すべき課題

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CRE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。

(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)「CREグループ」とは、CRE及びそのグループ会社をいいます。CREグループは、CRE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)CRE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CREグループの独自のノウハウを有しており、これを「CREグループの総合力」ということがあります。

### (1)長期安定的な資産運用

CRE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うえ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、CRE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。

### (2)外部成長戦略

物流不動産専門デベロッパーであるCRE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、CRE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、CRE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は除きます。

### (3)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。

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1)は1.0年と極めて浅く、資金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、修繕や資金的支出への活用の他、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処にして、総合的に判断して決定します。

(注1)保有資産2物件と2018年2月7日に取得した4物件及び2018年4月2日に取得予定の1物件を含む計7物件の築年数を取得(予定)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。「築年数」は、各保有資産に係る不動産登記簿上の新築年月から当期末日

までの築年数を、小数第2位を四捨五入して算出しています。ただし、取得予定資産のロジスクエア鳥栖は、未竣工のため建物について未登記であることから、築年数を「0.0年」で算出しています。以下同じです。

## 6. 決算後に生じた重要な事実

### (1) 新投資口の発行

本投資法人は、2017年12月27日及び2018年1月30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2018年2月6日に払込みが完了しています。この結果、2018年2月6日現在、出資総額は24,106,072,500円、発行済投資口の総口数は231,150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	161,150口
発行価格	1口当たり 110,000円
発行価格の総額	17,726,500,000円
発行価額	1口当たり 106,150円
発行価額の総額	17,106,072,500円
払込期日	2018年2月6日
分配金起算日	2018年1月1日

#### (資金使途)

前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(「ロジスクエア鳥栖」を除きます。)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	830	基準金利(全銀 協3ヶ月日本円 TIBOR)+0.40% (注1)	2018年 2月7日	2018年2月5日 付で締結した個 別貸付契約に基 づく借入れ	2022年 1月31日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	650						
	株式会社みずほ銀行	650						
	株式会社日本政策投資銀行	650						
	株式会社りそな銀行	550						
	株式会社西日本シティ銀行	350						
	株式会社三井住友銀行	830	基準金利(全銀 協3ヶ月日本円 TIBOR)+0.45% (注2)			2023年 1月31日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	650						
	株式会社みずほ銀行	650						
	株式会社日本政策投資銀行	650						
	株式会社りそな銀行	550						
	株式会社西日本シティ銀行	350						
	株式会社三井住友銀行	830	基準金利(全銀 協3ヶ月日本円 TIBOR)+0.50% (注3)			2024年 1月31日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	650						
	株式会社みずほ銀行	650						
株式会社りそな銀行	550							
株式会社西日本シティ銀行	350							
短期 借入金	株式会社三井住友銀行	1,330	基準金利(全銀 協1ヶ月日本円 TIBOR)+0.35%			2019年 1月31日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
合計		12,370	—	—	—	—	—	—

(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0.536%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0.635%で固定されています。

(注3)別途スワップ契約の締結により、借入利率は実質的に0.731%で固定されています。

本投資法人は、下記「(3)資産の取得」に記載の「ロジスクエア鳥栖」の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、以下の個別貸付契約を2018年2月5日に締結しました。

区分	借入先	借入予定金額 (百万円)	利率	借入予定日	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	630	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.40%	2018年4月2日	2018年2月5日付で締結した個別貸付契約に基づく借入れ	2019年7月31日	期限一括弁済	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	500						
	株式会社みずほ銀行	500						
	株式会社日本政策投資銀行	500						
	株式会社りそな銀行	450						
	株式会社西日本シティ銀行	300						
合計		2,880	—	—	—	—	—	—

### (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
ロジスクエア久喜Ⅱ	2018年2月7日	2,079百万円	埼玉県久喜市
ロジスクエア浦和美園	2018年2月7日	13,060百万円	埼玉県さいたま市
ロジスクエア新座	2018年2月7日	6,960百万円	埼玉県新座市
ロジスクエア守谷	2018年2月7日	6,157百万円	茨城県守谷市
合計	—	28,256百万円	—

本投資法人は、以下の不動産信託受益権の売買契約を2017年12月27日に締結しました。なお、取得予定価格は、取得に要する諸費用(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)を記載していません。

不動産等の名称	取得予定日	取得予定価格	所在地
ロジスクエア鳥栖	2018年4月2日	2,880百万円	佐賀県鳥栖市
合計	—	2,880百万円	—

## ■投資法人の概況

### 1.出資の状況

		第1期 2016年12月31日	第2期 2017年6月30日	第3期 2017年12月31日
発行可能投資口総口数	(口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	(口)	70,000	70,000	70,000
出資総額	(百万円)	7,000	7,000	7,000
投資主数	(人)	7人	7人	7人

## 2.投資口に関する事項

2017年12月31日現在における投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	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1)
psq投資事業有限責任組合 (注2)	15,000	21.43
株式会社あおぞら銀行	13,900	19.86
株式会社シーアールイー	10,100	14.43
株式会社日本政策投資銀行	10,000	14.29
株式会社サンゲツ	9,000	12.86
株式会社三井住友銀行	9,000	12.86
興銀リース株式会社	3,000	4.29
合 計	70,000	100.00

(注1) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位を四捨五入しています。

(注2) psq投資事業有限責任組合の無限責任組合員と本資産運用会社は、同組合の組合財産の運用に関して投資一任契約を締結しています。

## 3.役員等に関する事項

①2017年12月31日現在における本投資法人の役員等は以下のとおりです。

役 職 名	役員等の 氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円) (注2)
執行役員	伊藤 毅	CREリートアドバイザーズ株式会社代表取締役	1,500
監督役員	磯部 健介	シティユーワ法律事務所パートナー	1,500
	中村 健一	中村健一公認会計士・税理士事務所所長 株式会社ティムス監査役 株式会社ヒューマネティクス・イノベーション・ソリューションズ・ジャパン監査役 東京地方裁判所調停委員	1,500
会計監査人	PwCあらた有限 責任監査法人	—	3,500

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員及び監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額を記載しています。

②会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質及び監査報酬額等、諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討いたします。

## 4.資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2017年12月31日現在における本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委 託 区 分	氏名又は名称
資産運用会社	CREリートアドバイザーズ株式会社
資産保管会社、一般事務受託者(機関運営、会計事務等)	三菱 UFJ 信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	みずほ信託銀行株式会社



## ■投資法人の運用資産の状況

### 1.本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域	前期 2017年6月30日		当期 2017年12月31日	
			保有総額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%)(注2)	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	16,462	92.9	16,350	92.3
	小計		16,462	92.9	16,350	92.3
預金等のその他資産			1,264	7.1	1,361	7.7
資産総額計			17,726	100.0	17,712	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点第2位を四捨五入して記載しています。

### 2.主要な保有資産

2017年12月31日現在における本投資法人の主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%)(注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%)(注3)	主たる用途
ロジスクエア久喜(注5)	9,617	40,879.78	40,879.78	100.0	(注4)	物流施設
ロジスクエア羽生	6,732	34,009.62	34,009.62	100.0	(注4)	物流施設
合計	16,350	74,889.40	74,889.40	100.0	100.0	

(注1)「帳簿価額」は、2017年12月31日現在における減価償却後の帳簿価格を百万円未満の桁数を切捨てて表示しています。

(注2)「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は、2017年12月31日時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は各信託不動産に係る建物の賃貸可能な面積であり、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を記載しています。「賃貸面積」は各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積を記載しています。なお、各信託不動産に係る各賃貸借契約書においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。また、「稼働率」は賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注3)「対総賃貸事業収入比率」は全体の不動産賃貸事業収益に対して各物件の不動産賃貸事業収益が占める割合を記載しています。

(注4)テナントより賃料の開示についての承諾が得られていないため、非開示としています。

(注5)ロジスクエア久喜に関連して、信託受益権以外に株式会社久喜菖蒲工業団地管理センターの株式を保有しています。

### 3.不動産等組入資産明細

2017年12月31日現在における本投資法人の保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態 (注2)	帳簿価額 (百万円)(注3)	期末算定価額 (百万円)(注4)
ロジスクエア久喜	埼玉県久喜市河原井町22番3	不動産信託受益権	9,617	10,200
ロジスクエア羽生	埼玉県羽生市秀安476	不動産信託受益権	6,732	6,950
合計			16,350	17,150

(注1)「所在地」は、原則として住居表示を記載していますが、住居表示のない物件については建物の登記簿上表示されている所在地を記載しています。

(注2)「信託受益権」とは不動産を主な信託財産とする信託受益権を表しています。

(注3)「帳簿価額」は、当期末日現在における減価償却後の帳簿価額を百万円未満の桁数を切捨てて表示しています。

(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。

本投資法人の保有する運用資産毎の賃貸事業の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期 自2017年1月1日 至2017年6月30日				当期 自2017年7月1日 至2017年12月31日			
	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件)(注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	賃貸事業収入 期間中 (百万円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
ロジスクエア久喜	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア羽生	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
合計	2	100.0	462	100.0	2	100.0	462	100.0

(注1)「テナント総数」は、各決算日時点のデータに基づき記載しています。「テナント総数」は、各物件において所有者である本投資法人又は各信託受益権との間で直接賃貸借契約等を締結している賃借人を1テナントとして算出しています。

(注2)「稼働率」は、各決算日時点のデータに基づき、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。

(注3)「賃貸事業収入期間中」及び「対総賃貸事業収入比率」については、テナントの承諾が得られなかったため、開示しておりません。

#### 4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2017年12月31日現在における本投資法人の特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円) (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	10,100	7,100	—
合 計		10,100	7,100	—

(注1) 金利スワップ取引の契約金額等は、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。

#### 5. 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

#### 6. 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

#### 7. その他資産の状況

##### ① 株式・投資証券

銘柄	株式数 (株)	取得価格(千円)		評価額(千円)(注)		評価損益(千円)	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	1	10,500	1	10,500	—	(注)

(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 その他特定資産の明細表

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、上記3. 不動産等組入資産明細に含めて記載しており、2017年12月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

#### 8. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

### ■ 保有不動産の資本的支出

#### 1. 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。

#### 2. 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。

#### 3. 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。

## ■費用・負債の状況

### 1.運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項 目	前期	当期
	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
資産運用報酬	46,170	45,148
資産保管手数料	676	651
一般事務委託手数料	2,922	2,848
役員報酬	4,500	4,500
その他費用	6,321	6,836
合 計	60,591	59,985

### 2.借入状況

2017年12月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注2)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期 借入金	株式会社 三井住友銀行	2016年 7月27日	900	900	0.347% (注3)	2018年 7月31日			
	株式会社 三菱東京UFJ銀行		750	750					
	株式会社 みずほ銀行		750	750					
	株式会社 りそな銀行		400	400					
	株式会社 西日本シティ銀行		200	200					
	株式会社 三井住友銀行	2016年 7月27日	1,200	1,200	0.377% (注3)	2019年 7月31日	期日 一括	(注4)	
	株式会社 三菱東京UFJ銀行		1,000	1,000					
	株式会社 みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社 りそな銀行		500	500					
	株式会社 西日本シティ銀行		300	300					
	株式会社 三井住友銀行	2016年 7月27日	900	900	0.420% (注3)	2020年 7月31日			
	株式会社 三菱東京UFJ銀行		750	750					
	株式会社 みずほ銀行		750	750					
	株式会社 りそな銀行		500	500					
	株式会社 西日本シティ銀行		200	200					
小計		10,100	10,100						
合計		10,100	10,100						

(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、小数点第4位を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでいません。

(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加重平均利率を記載しています。

(注4)資金使途は、いずれも不動産信託受益権等の購入代金です。

(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「融資基本合意書」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。

### 3.投資法人債

該当事項はありません。

### 4.短期投資法人債

該当事項はありません。

### 5.新投資口予約権

該当事項はありません。

## ■ 期中の売買状況

### 1.不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

該当事項はありません。

### 2.その他の資産の売買状況等

不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

### 3.特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

### 4.利害関係人等との取引状況

#### (1)取引状況

該当事項はありません。

#### (2)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	15,994	株式会社シーアールイー	15,930	99.6

(注)利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託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。

### 5.資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社(CREリートアドバイザーズ株式会社)は当期末現在において、第二種金融商品取引業、投資助言・代理業、及び宅地建物取引業又は宅地建物取引業法第2条第1号に規定する宅地若しくは建物の賃貸に係る業務、金銭の貸付け又は金銭の質借の媒介に係る業務、不動産の管理業務、不動産開発コンサルティング業務を兼業していますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業及び不動産特定共同事業は兼業していないため、該当する取引はありません。

## ■ 経理の状況

### 1.資産、負債、元本及び損益の状況

「Ⅱ 貸借対照表」、「Ⅲ 損益計算書」、「Ⅳ 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ 注記表」、及び「Ⅵ 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

### 2.減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3.不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

### 4.自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

## ■ 海外不動産保有法人の状況

### 1.海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

### 2.海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

## ■ その他

### 1.お知らせ

#### (1)投資主総会

当期において、投資法人の投資主総会で承認された事項は以下の通りです。

承認日	項目	概要
2017年10月10日	規約一部変更の件	本投資法人の規約の一部変更を行いました。
2017年10月10日	執行役員選任の件	執行役員に伊藤毅が選任されました
2017年10月10日	監督役員選任の件	監督役員に磯部健介、中村健一の2名が選任されました。
2017年12月11日	規約一部変更の件	本投資法人の規約の一部変更を行いました。

#### (2)投資法人役員会

当期において、投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2017年12月27日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約の締結	2017年12月27日の役員会において承認された新投資口の発行について、引受会社(SMBC日興証券株式会社他4社(注))に対し、2018年1月30日付けで本投資法人の新投資口の募集等に関する事務を委託することを決定しました。

(注)引受会社は、主幹事会社であるSMBC日興証券株式会社のほか、野村証券株式会社、大和証券株式会社、みずほ証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社です。

### 2.その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

## Ⅱ 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (ご参考)	当期
	2017年6月30日	2017年12月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	396,611	500,030
信託現金及び信託預金	※1 611,573	617,947
営業未収入金	78,864	74,639
前払費用	32,007	36,582
繰延税金資産	14	13
流動資産合計	1,119,071	1,229,213
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	10,798,830	10,798,830
減価償却累計額	△ 219,882	△ 328,406
信託建物(純額)	※1 10,578,947	10,470,424
信託構築物	474,853	475,203
減価償却累計額	△ 7,716	△ 11,517
信託構築物(純額)	※1 467,136	463,686
信託土地	※1 5,416,502	5,416,502
有形固定資産合計	16,462,586	16,350,612
投資その他の資産		
投資有価証券	10,500	10,500
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	50,312	50,435
投資その他の資産合計	70,812	70,935
固定資産合計	16,533,399	16,421,548
繰延資産		
創立費	47,445	41,388
投資口交付費	26,701	20,293
繰延資産合計	74,147	61,682
資産合計	17,726,618	17,712,444

(単位:千円)

		前期 (ご参考) 2017年6月30日	当期 2017年12月31日
<b>負債の部</b>			
流動負債			
営業未払金		24,902	24,310
1年内返済予定の長期借入金	※1	—	3,000,000
未払費用		38,743	37,805
未払法人税等		900	879
未払消費税等		30,266	15,203
前受金		84,759	84,700
その他		1	—
流動負債合計		179,572	3,162,898
固定負債			
長期借入金	※1	10,100,000	7,100,000
信託預り敷金及び保証金		269,622	271,713
固定負債合計		10,369,622	7,371,713
負債合計		10,549,195	10,534,611
<b>純資産の部</b>			
投資主資本			
出資総額		7,000,000	7,000,000
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		177,422	177,832
剰余金合計		177,422	177,832
投資主資本合計		7,177,422	7,177,832
純資産合計	※2	7,177,422	7,177,832
負債純資産合計		17,726,618	17,712,444

### Ⅲ 損益計算書

(単位:千円)

		前期 (ご参考) 自 2017年 1月 1日 至 2017年 6月30日	当期 自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日
営業収益			
賃貸事業収入	※1, 2	462,134	462,178
営業収益合計		462,134	462,178
営業費用			
賃貸事業費用	※1, 2	174,042	174,048
資産運用報酬		46,170	45,148
資産保管手数料		676	651
一般事務委託手数料		2,922	2,848
役員報酬		4,500	4,500
その他営業費用		6,321	6,836
営業費用合計		234,634	234,034
営業利益		227,500	228,144
営業外収益			
受取利息		3	4
還付加算金		912	—
営業外収益合計		915	4
営業外費用			
支払利息	※2	20,029	19,413
融資関連費用		17,600	17,599
創立費償却		6,056	6,056
投資口交付費償却		6,408	6,408
営業外費用合計		50,095	49,478
経常利益		178,320	178,670
税引前当期純利益		178,320	178,670
法人税、住民税及び事業税		900	879
法人税等調整額		2	1
法人税等合計		903	880
当期純利益		177,417	177,789
前期繰越利益		5	42
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		177,422	177,832



#### IV 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2017 年 1 月 1 日 至 2017 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	
		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	7,000,000	159,815	159,815	7,159,815	7,159,815
当期変動額					
剰余金の配当		△159,810	△159,810	△159,810	△159,810
当期純利益		177,417	177,417	177,417	177,417
当期変動額合計	—	17,607	17,607	17,607	17,607
当期末残高	※1 7,000,000	177,422	177,422	7,177,422	7,177,422

当期 (自 2017 年 7 月 1 日 至 2017 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	
		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	7,000,000	177,422	177,422	7,177,422	7,177,422
当期変動額					
剰余金の配当		△ 177,380	△ 177,380	△ 177,380	△ 177,380
当期純利益		177,789	177,789	177,789	177,789
当期変動額合計	—	409	409	409	409
当期末残高	※1 7,000,000	177,832	177,832	7,177,832	7,177,832

## V 注記表

### (重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別 項目	前期(ご参考) 自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	当期 自 2017年7月1日 至 2017年12月31日
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 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。	有価証券 その他有価証券 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 15～65年 構築物 65年 (2)長期前払費用 定額法を採用しています。	(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 15～65年 構築物 65年 (2)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。	(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かかる固定資産税、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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。
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。	(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. その他計算書類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。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託土地 ③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。	(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。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託土地 ③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。

(貸借対照表に関する注記)

前期(ご参考) 2017年6月30日	当期 2017年12月31日																														
<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">611,573</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">10,578,947</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">467,136</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">5,416,502</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17,074,160</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">10,100,000</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,100,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	611,573	信託建物	10,578,947	信託構築物	467,136	信託土地	5,416,502	合計	17,074,160	長期借入金	10,100,000	合計	10,100,000	<p>※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">617,947</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">10,470,424</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">463,686</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">5,416,502</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16,968,560</td></tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">3,000,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">7,100,000</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">10,100,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	617,947	信託建物	10,470,424	信託構築物	463,686	信託土地	5,416,502	合計	16,968,560	1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	長期借入金	7,100,000	合計	10,100,000
信託現金及び信託預金	611,573																														
信託建物	10,578,947																														
信託構築物	467,136																														
信託土地	5,416,502																														
合計	17,074,160																														
長期借入金	10,100,000																														
合計	10,100,000																														
信託現金及び信託預金	617,947																														
信託建物	10,470,424																														
信託構築物	463,686																														
信託土地	5,416,502																														
合計	16,968,560																														
1年内返済予定の長期借入金	3,000,000																														
長期借入金	7,100,000																														
合計	10,100,000																														
<p>※2. 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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※2. 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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																														

(損益計算書に関する注記)

前期(ご参考) 自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	当期 自 2017年7月1日 至 2017年12月31日																																																																
<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td></tr> <tr><td>  賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>    賃料収入</td><td style="text-align: right;">448,638</td></tr> <tr><td>    地代収入</td><td style="text-align: right;">160</td></tr> <tr><td>    共益費収入</td><td style="text-align: right;">13,335</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">  不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">462,134</td></tr> <tr><td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td></tr> <tr><td>  賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>    管理委託費</td><td style="text-align: right;">16,005</td></tr> <tr><td>    公租公課</td><td style="text-align: right;">42,875</td></tr> <tr><td>    損害保険料</td><td style="text-align: right;">1,289</td></tr> <tr><td>    修繕費</td><td style="text-align: right;">550</td></tr> <tr><td>    減価償却費</td><td style="text-align: right;">112,322</td></tr> <tr><td>    信託報酬</td><td style="text-align: right;">1,000</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">  不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">174,042</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</td><td style="text-align: right;">288,091</td></tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃料収入	448,638	地代収入	160	共益費収入	13,335	不動産賃貸事業収益合計	462,134	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		管理委託費	16,005	公租公課	42,875	損害保険料	1,289	修繕費	550	減価償却費	112,322	信託報酬	1,000	不動産賃貸事業費用合計	174,042	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	288,091	<p>※1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td></tr> <tr><td>  賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>    賃料収入</td><td style="text-align: right;">448,638</td></tr> <tr><td>    地代収入</td><td style="text-align: right;">163</td></tr> <tr><td>    共益費収入</td><td style="text-align: right;">13,335</td></tr> <tr><td>    その他賃貸収入</td><td style="text-align: right;">40</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">  不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">462,178</td></tr> <tr><td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td></tr> <tr><td>  賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>    管理委託費</td><td style="text-align: right;">15,994</td></tr> <tr><td>    公租公課</td><td style="text-align: right;">42,872</td></tr> <tr><td>    損害保険料</td><td style="text-align: right;">1,858</td></tr> <tr><td>    減価償却費</td><td style="text-align: right;">112,324</td></tr> <tr><td>    信託報酬</td><td style="text-align: right;">1,000</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">  不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">174,048</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</td><td style="text-align: right;">288,129</td></tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃料収入	448,638	地代収入	163	共益費収入	13,335	その他賃貸収入	40	不動産賃貸事業収益合計	462,178	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		管理委託費	15,994	公租公課	42,872	損害保険料	1,858	減価償却費	112,324	信託報酬	1,000	不動産賃貸事業費用合計	174,048	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	288,129
A. 不動産賃貸事業収益																																																																	
賃貸事業収入																																																																	
賃料収入	448,638																																																																
地代収入	160																																																																
共益費収入	13,335																																																																
不動産賃貸事業収益合計	462,134																																																																
B. 不動産賃貸事業費用																																																																	
賃貸事業費用																																																																	
管理委託費	16,005																																																																
公租公課	42,875																																																																
損害保険料	1,289																																																																
修繕費	550																																																																
減価償却費	112,322																																																																
信託報酬	1,000																																																																
不動産賃貸事業費用合計	174,042																																																																
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	288,091																																																																
A. 不動産賃貸事業収益																																																																	
賃貸事業収入																																																																	
賃料収入	448,638																																																																
地代収入	163																																																																
共益費収入	13,335																																																																
その他賃貸収入	40																																																																
不動産賃貸事業収益合計	462,178																																																																
B. 不動産賃貸事業費用																																																																	
賃貸事業費用																																																																	
管理委託費	15,994																																																																
公租公課	42,872																																																																
損害保険料	1,858																																																																
減価償却費	112,324																																																																
信託報酬	1,000																																																																
不動産賃貸事業費用合計	174,048																																																																
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	288,129																																																																
<p>※2. 主要投資主との取引</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">営業取引によるもの</td></tr> <tr><td>  賃貸事業収入</td><td style="text-align: right;">273,420</td></tr> <tr><td>  賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">15,942</td></tr> <tr><td colspan="2">営業取引以外によるもの</td></tr> <tr><td>  支払利息</td><td style="text-align: right;">7,735</td></tr> </table>	営業取引によるもの		賃貸事業収入	273,420	賃貸事業費用	15,942	営業取引以外によるもの		支払利息	7,735	<p>※2. 主要投資主との取引</p> <p style="text-align: right;">(単位:千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">営業取引によるもの</td></tr> <tr><td>  賃貸事業収入</td><td style="text-align: right;">273,460</td></tr> <tr><td>  賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">15,930</td></tr> <tr><td colspan="2">営業取引以外によるもの</td></tr> <tr><td>  支払利息</td><td style="text-align: right;">6,966</td></tr> </table>	営業取引によるもの		賃貸事業収入	273,460	賃貸事業費用	15,930	営業取引以外によるもの		支払利息	6,966																																												
営業取引によるもの																																																																	
賃貸事業収入	273,420																																																																
賃貸事業費用	15,942																																																																
営業取引以外によるもの																																																																	
支払利息	7,735																																																																
営業取引によるもの																																																																	
賃貸事業収入	273,460																																																																
賃貸事業費用	15,930																																																																
営業取引以外によるもの																																																																	
支払利息	6,966																																																																

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期(ご参考) 自 2017年1月1日 至 2017年6月30日		当期 自 2017年7月1日 至 2017年12月31日	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	10,000,000口	発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	70,000口	発行済投資口の総口数	70,000口

(税効果会計に関する注記)

前期(ご参考) 2017年6月30日		当期 2017年12月31日	
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		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)		(単位:千円)	
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	14	未払事業税損金不算入額	13
繰延税金資産合計	14	繰延税金資産合計	13
(繰延税金資産の純額)	14	(繰延税金資産の純額)	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		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	
法定実効税率	31.74%	法定実効税率	31.74%
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.57%	支払分配金の損金算入額	△31.58%
その他	0.34%	その他	0.34%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.51%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.49%

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期(ご参考) 自 2017年1月1日 至 2017年6月30日		当期 自 2017年7月1日 至 2017年12月31日	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

(金融商品に関する注記)

前期(自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)(ご参考)

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、1年内返済予定の長期借入金を除き、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、「2.金融商品の時価等に関する事項」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

2017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	396,611	396,611	—
(2)信託現金及び信託預金	611,573	611,573	—
資産計	1,008,185	1,008,185	—
(1)長期借入金	10,100,000	10,049,587	△50,412
負債計	10,100,000	10,049,587	△50,412
デリバティブ取引	—	—	—

(注1)金融商品の時価の算定方法

### 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)長期借入金

長期借入金は金利スワップの特例処理の対象とされており、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、同様の借入を行った場合に想定される利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

(1)ヘッジ会計が適用されていないもの

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

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額または契約において定められた元本相当額は次のとおりです。

(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	10,100,000	10,100,000	※	—

※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、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。(上記負債(1)参照)

(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	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	269,622

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

(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	396,611	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	611,573	—	—	—	—	—
合計	1,008,185	—	—	—	—	—

(注4)借入金の決算日後の返済予定額

(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	—	3,000,000	4,000,000	3,100,000	—	—
合計	—	3,000,000	4,000,000	3,100,000	—	—

当期(自 2017 年 7 月 1 日 至 2017 年 12 月 31 日)

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用した資金調達です。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、「2.金融商品の時価等に関する事項」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

2017 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	500,030	500,030	—
(2)信託現金及び信託預金	617,947	617,947	—
資産計	1,117,978	1,117,978	—
(1)1 年内返済予定の長期借入金	3,000,000	2,997,681	△2,318
(2)長期借入金	7,100,000	7,069,203	△30,796
負債計	10,100,000	10,066,885	△33,114
デリバティブ取引	—	—	—

(注1)金融商品の時価の算定方法

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

これらは金利スワップの特例処理の対象とされており、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、同様の借入を行った場合に想定される利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

(1)ヘッジ会計が適用されていないもの

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

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額または契約において定められた元本相当額は次のとおりです。

(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	10,100,000	7,100,000	※	—

※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、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。(上記負債(1)及び(2)参照)

(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	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	271,713

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

(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	500,030	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	617,947	—	—	—	—	—
合計	1,117,978	—	—	—	—	—

(注4)借入金の決算日後の返済予定額

(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	3,000,000	4,000,000	3,100,000	—	—	—
合計	3,000,000	4,000,000	3,100,000	—	—	—

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)(ご参考)

本投資法人では、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、当期増減額及び当期末の時価は、以下のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額(注1)			当期末の時価 (注3)
当期首残高	当期増減額(注2)	当期末残高	
16,574,908	△112,322	16,462,586	17,140,000

(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)当期増減額のうち、主な減少理由は減価償却費(112,322千円)によるものです。

(注3)当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

当期(自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

本投資法人では、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、当期増減額及び当期末の時価は、以下のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額(注1)			当期末の時価 (注3)
当期首残高	当期増減額(注2)	当期末残高	
16,462,586	△111,973	16,350,612	17,150,000

(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)当期増減額のうち、主な減少理由は減価償却費(111,973千円)によるものです。

(注3)当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)(ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)(注2)	科目	期末残高 (千円) (注1)(注2)
主要投資主 利害関係人等	株式会社シーアールイー	不動産業	14.43	管理委託費の支払	15,942	営業未払金	2,867
主要投資主	株式会社サンゲツ	インテリア商品卸	12.86	不動産などの賃貸	273,420	前受金	49,215
				信託預り敷金及び保証金の受入	—	信託預り敷金及び保証金	173,389
主要投資主	株式会社三井住友銀行	銀行業	12.86	長期借入金の借入れ	—	長期借入金	3,000,000
				長期借入金の返済	890,000		
				利息の支払	7,735	未払費用	2,405

(注1)取引金額には消費税等は含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注2)千円未満を切り捨てて表示しています。

(注3)取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注4)資金の借入れに対して担保を提供しています。

当期(自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)(注2)	科目	期末残高 (千円) (注1)(注2)
主要投資主 利害関係人等	株式会社シーアー ルイー	不動産業	14.43	管理委託費の支払	15,930	営業未払金	2,869
主要投資主	株式会社サンゲツ	インテリア商品 卸	12.86	不動産などの賃貸	273,420	前受金	49,215
				信託預り敷金及び保 証金の受入	—	信託預り敷金及 び保証金	173,389
主要投資主	株式会社三井住友 銀行	銀行業	12.86	長期借入金の借入 れ	—	1年内返済予定 の長期借入金	900,000
						長期借入金	2,100,000
				利息の支払	6,966	未払費用	2,381

(注1)取引金額には消費税等は含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注2)千円未満を切り捨てて表示しています。

(注3)取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注4)資金の借入れに対して担保を提供しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) 自 2017年 1月 1日 至 2017年 6月30日		当期 自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	
1口当たり純資産額	102,534 円	1口当たり純資産額	102,540 円
1口当たり当期純利益	2,534 円	1口当たり当期純利益	2,539 円
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。		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) 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(ご参考) 自 2017年 1月 1日 至 2017年 6月30日	当期 自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日
当期純利益	(千円)	177,417	177,789
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)	177,417	177,789
期中平均投資口数	(口)	70,000	70,000



(重要な後発事象に関する注記)

前期(自 2017 年 1 月 1 日 至 2017 年 6 月 30 日)(ご参考)

該当事項はありません。

当期(自 2017 年 7 月 1 日 至 2017 年 12 月 31 日)

(1)新投資口の発行

本投資法人は、2017 年 12 月 27 日及び 2018 年 1 月 30 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 2018 年 2 月 6 日に払込みが完了しています。この結果、2018 年 2 月 6 日現在、出資総額は 24,106,072,500 円、発行済投資口の総口数は 231,150 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	161,150 口
発行価格	1 口当たり 110,000 円
発行価格の総額	17,726,500,000 円
発行価額	1 口当たり 106,150 円
発行価額の総額	17,106,072,500 円
払込期日	2018 年 2 月 6 日
分配金起算日	2018 年 1 月 1 日

(資金使途)

前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(「ロジスクエア鳥栖」を除きます。)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	830	基準金利(全銀 協3ヶ月日本円 TIBOR)+0.40% (注1)	2018 年 2 月 7 日	2018 年2月5日 付で締結した個 別貸付契約に基 づく借入れ	2022 年 1 月 31 日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	650						
	株式会社みずほ銀行	650						
	株式会社日本政策投資銀行	650						
	株式会社りそな銀行	550						
	株式会社西日本シティ銀行	350						
	株式会社三井住友銀行	830	基準金利(全銀 協3ヶ月日本円 TIBOR)+0.45% (注2)			2023 年 1 月 31 日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	650						
	株式会社みずほ銀行	650						
	株式会社日本政策投資銀行	650						
	株式会社りそな銀行	550						
	株式会社西日本シティ銀行	350						
	株式会社三井住友銀行	830	基準金利(全銀 協3ヶ月日本円 TIBOR)+0.50% (注3)			2024 年 1 月 31 日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	650						
	株式会社みずほ銀行	650						
株式会社日本政策投資銀行	650							
株式会社りそな銀行	550							
株式会社西日本シティ銀行	350							
短期 借入金	株式会社三井住友銀行	1,330	基準金利(全銀 協1ヶ月日本円 TIBOR)+0.35%			2019 年 1 月 31 日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	合 計	12,370	—	—	—	—	—	—

(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 0.536%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 0.635%で固定されています。

(注3)別途スワップ契約の締結により、借入利率は実質的に 0.731%で固定されています。

本投資法人は、下記「(3)資産の取得」に記載の「ロジスクエア鳥栖」の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、以下の個別貸付契約を2018年2月5日に締結しました。

区分	借入先	借入予定金額 (百万円)	利率	借入予定日	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	630	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.40%	2018年4月2日	2018年2月5日付で締結した個別貸付契約に基づく借入れ	2019年7月31日	期限一括弁済	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	500						
	株式会社みずほ銀行	500						
	株式会社日本政策投資銀行	500						
	株式会社りそな銀行	450						
	株式会社西日本シティ銀行	300						
合計		2,880	—	—	—	—	—	—

### (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
ロジスクエア久喜Ⅱ	2018年2月7日	2,079百万円	埼玉県久喜市
ロジスクエア浦和美園	2018年2月7日	13,060百万円	埼玉県さいたま市
ロジスクエア新座	2018年2月7日	6,960百万円	埼玉県新座市
ロジスクエア守谷	2018年2月7日	6,157百万円	茨城県守谷市
合計	—	28,256百万円	—

本投資法人は、以下の不動産信託受益権の売買契約を2017年12月27日に締結しました。なお、取得予定価格は、取得に要する諸費用(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	取得予定日	取得予定価格	所在地
ロジスクエア鳥栖	2018年4月2日	2,880百万円	佐賀県鳥栖市
合計	—	2,880百万円	—

## VI 金銭の分配に係る計算書

	前期(ご参考) 自 2017年 1月 1日 至 2017年 6月30日	当期 自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日
I. 当期末処分利益	177,422,870 円	177,832,814 円
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	177,380,000 円 (2,534 円)	177,800,000 円 (2,540 円)
III. 次期繰越利益	42,870 円	32,814 円
分配金の額の算出方法	<p>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70,000口の整数倍の最大値となる177,380,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>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70,000口の整数倍の最大値となる177,800,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## VII 会計監査人の監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

2018年2月13日

CREロジスティクスファンド投資法人  
役員会 御中

#### PwC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

佐々木貴司 

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

山口健志 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、CREロジスティクスファンド投資法人の2017年7月1日から2017年12月31日までの第3期営業期間の計算書類、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及び注記表、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（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

#### 計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに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計算書類、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計算書類、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、独立の立場から計算書類、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、当監査法人に計算書類、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、計算書類、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計算書類、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。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、計算書類、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計算書類、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、上記の計算書類、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が、法令及び規約並びに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、当該計算書類、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に係る期間の財産及び損益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

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「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、資金の借入及び個別貸付契約の締結、並びに不動産信託受益権の取得及び売買契約の締結を行っている。

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

## VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位:千円)

	前期		当期	
	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
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	178,320		178,670	
減価償却費	112,322		112,324	
創立費償却	6,056		6,056	
投資口交付費償却	6,408		6,408	
受取利息	△3		△4	
支払利息	20,029		19,413	
営業未収入金の増減額(△は増加)	4,224		4,224	
未収消費税等の増減額(△は増加)	890,219		—	
前払費用の増減額(△は増加)	3,957		△4,575	
営業未払金の増減額(△は減少)	22,029		△591	
未払費用の増減額(△は減少)	3,505		△727	
未払消費税等の増減額(△は減少)	30,266		△15,063	
前受金の増減額(△は減少)	791		△59	
長期前払費用の増減額(△は増加)	15,675		△123	
その他	△2,598		△1	
小計	1,291,205		305,953	
利息の受取額	3		4	
利息の支払額	△19,839		△19,624	
法人税等の支払額	△1,052		△900	
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,270,316		285,432	
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	—		△350	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	—		2,090	
使途制限付信託預金の預入による支出	—		△2,090	
投資活動によるキャッシュ・フロー	—		△350	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入金の返済による支出	△890,000		—	
分配金の支払額	△159,810		△177,380	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,049,810		△177,380	
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	220,506		107,702	
現金及び現金同等物の期首残高	518,056		738,563	
現金及び現金同等物の期末残高	※1	738,563	846,265	

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

(重要な会計方針に関する注記)(参考情報)

	前期 自 2017年 1月 1日 至 2017年 6月30日	当期 自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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リスクしか負わない取得日から3ヶ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。	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リスクしか負わない取得日から3ヶ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。

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)(参考情報)

前期 自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	当期 自 2017年7月1日 至 2017年12月31日
※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)	※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)
(2017年6月30日現在)	(2017年12月31日現在)
現金及び預金 396,611	現金及び預金 500,030
信託現金及び信託預金 611,573	信託現金及び信託預金 617,947
使途制限付信託預金(注) △269,622	使途制限付信託預金(注) △271,713
現金及び現金同等物 <u>738,563</u>	現金及び現金同等物 <u>846,265</u>

(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信託預金です。