



# 第19期 決算・運用状況の ご報告

資産運用報告

自 2025年7月1日 至 2025年12月31日



当期の概要を  
ウェブページでより  
詳細にご説明して  
おりますので、  
ぜひご覧ください。



## ご挨拶

### 投資口1口当たりの分配金は

業績予想を67円上回る3,883円となりました。

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素はCREロジスティクスファンド投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は2018年2月7日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、このたび上場後16期目の決算期(第19期)を迎えることとなりました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と、感謝申し上げます。

当期においては、保有物件において着実にテナント誘致を進めると同時に、市場賃料の上昇傾向に沿い賃貸借契約の更新に際しては賃料の引き上げを継続して実現しました。また、ロジスクエア久喜IIの準共有持分35%を譲渡し、本投資法人3回目となる自己投資口取得及び消却を実施した結果、当期の投資口1口当たりの分配金は、業績予想である3,816円を67円上回る3,883円となりました。次期以降の1口当たり分配金は、継続して賃料引き上げ交渉に取り組むと同時に、資産入替を実施し売却益を計上する一方、入居テナントの退去に伴う一時的な空室の発生を見込むことから、2026年6月期3,843円、2026年12月期3,719円と予想しています。

物流不動産の賃貸市場については、最大市場である首都圏において建築費高騰による新規供給量の減退が見られ、空室率は下落に転じており、テナントの賃貸需要は従来と変わらず旺盛であることから、引き続き堅調に推移するものと考えています。

本投資法人においては、保有物件に対するテナント誘致に注力するとともに、今後も引き続き着実な運用に取り組み、投資主の皆様はその成果を還元してまいりたい所存です。投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

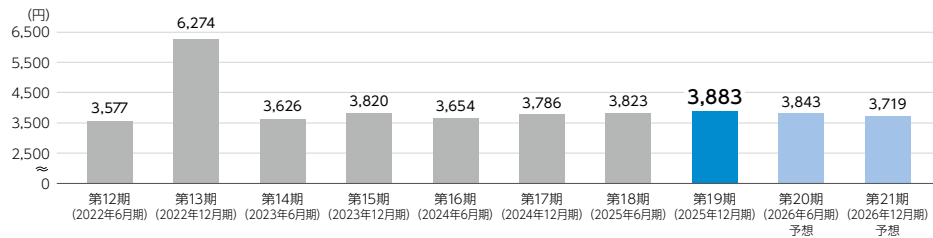


CREロジスティクスファンド  
投資法人執行役員  
CREリートアドバイザーズ  
株式会社代表取締役社長

伊藤 毅

### 決算サマリー

#### 1口当たり分配金の推移



#### 1口当たり分配金(2026年2月17日公表)

2025年12月期実績 **3,883円**      2026年6月期予想 **3,843円**      2026年12月期予想 **3,719円**

#### ポートフォリオ(2025年12月31日時点)

物件数 **20物件**      取得価格総額 **1,574億円**      稼働率 **99.9%**

## 資産運用の概況

### 1 投資法人の運用状況等の推移

期	営業期間	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
		自2023年7月1日 至2023年12月31日	自2024年1月1日 至2024年6月30日	自2024年7月1日 至2024年12月31日	自2025年1月1日 至2025年6月30日	自2025年7月1日 至2025年12月31日
営業収益	(百万円)	4,525	4,466	4,679	4,707	4,762
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(4,525)	(4,466)	(4,507)	(4,504)	(4,554)
営業費用	(百万円)	2,036	2,083	2,130	2,118	2,117
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(1,564)	(1,630)	(1,647)	(1,640)	(1,634)
営業利益	(百万円)	2,488	2,383	2,548	2,589	2,645
経常利益	(百万円)	2,173	2,068	2,210	2,213	2,230
当期純利益	(百万円)	2,172	2,067	2,210	2,212	2,229
総資産額	(百万円)	161,009	160,064	159,658	158,113	156,759
(対前期比)	(%)	(△0.8)	(△0.6)	(△0.3)	(△1.0)	(△0.9)
純資産額	(百万円)	85,072	84,742	84,159	83,208	82,273
(対前期比)	(%)	(△0.1)	(△0.4)	(△0.7)	(△1.1)	(△1.1)
出資総額(純額) (注1)	(百万円)	82,899	82,674	81,948	80,995	80,043
発行済投資口の総口数	(口)	627,700	627,700	624,140	618,598	613,389
1口当たり純資産額	(円)	135,530	135,004	134,840	134,511	134,129
分配金総額	(百万円)	2,397	2,293	2,362	2,364	2,381
1口当たり分配金額	(円)	3,820	3,654	3,786	3,823	3,883
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(3,461)	(3,294)	(3,541)	(3,577)	(3,635)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(359)	(360)	(245)	(246)	(248)
総資産経常利益率 (年換算値) (注2)	(%)	1.3	1.3	1.4	1.4	1.4
(年換算値)	(%)	(2.7)	(2.6)	(2.7)	(2.8)	(2.8)
自己資本利益率 (年換算値) (注3)	(%)	2.6	2.4	2.6	2.6	2.7
(年換算値)	(%)	(5.1)	(4.9)	(5.2)	(5.3)	(5.3)
自己資本比率 (対前期増減) (注4)	(%)	52.8	52.9	52.7	52.6	52.5
(対前期増減)	(%)	(0.3)	(0.1)	(△0.2)	(△0.1)	(△0.1)
有利子負債額	(百万円)	71,029	70,819	70,819	70,119	69,919
総資産有利子負債比率 (注5)	(%)	44.1	44.2	44.4	44.3	44.6
配当性向 (注6)	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
投資物件数	(件)	21	21	21	21	20
総賃貸可能面積 (注7)	(㎡)	615,997.97	615,997.97	612,541.97	608,509.97	604,477.97
期末テナント数 (注8)	(件)	33	34	36	36	36
期末稼働率 (注9)	(%)	100.0	97.4	99.6	99.6	99.9
当期減価償却費	(百万円)	751	753	764	761	762
当期資本的支出額	(百万円)	38	21	229	174	52
賃貸NOI (Net Operating Income) (注10)	(百万円)	3,711	3,590	3,625	3,625	3,681

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 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

(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

(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。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=不動産賃貸事業収益(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) 特に記載のない限りいずれも記載未済の数値については切捨て、比率は小数第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。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、CRE リートアドバイザー株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2016年5月12日に設立され、2018年2月7日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3487）。当期末時点で本投資法人が保有する資産は20物件、取得価格総額157,425百万円となっています。

### (2) 運用環境と運用実績

当期（2025年12月期）におけるわが国経済は、住宅投資の反動減や、米国トランプ政権の関税政策による輸出の弱含みから、2025年7～9月の実質GDPがマイナス成長となるなど、一時的に回復が停滞しました。一方、企業収益は高水準を維持し、サプライ・チェーン・マネジメント（注1）の強化やDX・GXを目的とした設備投資は堅調に推移しています。J-REIT市場の環境については、インフレーションの定着により資産価値の向上や、不動産の市場賃料の上昇に対する期待感を受け、東証REIT指数は2022年以来、約3年ぶりに2,000ポイントを回復しました。

一方、物流不動産の賃貸市場環境については、最大市場である首都圏において建築費高騰による新規供給量の減退が見られ、空室率は下落に転じています。また、物流事業に係る事業環境として、サプライ・チェーン・マネジメントの高度化や通信販売・電子商取引の急速な拡大とそれらに伴う宅配取扱個数の増加、ドライバーの時間外労働時間の制限により発生する、所謂「2024年問題」を受けた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が継続し、物流不動産に対する需要は引き続き堅調です。今後においても、サプライ・チェーン・マネジメントの効率化が志向され、物流施設の自動化、IoT・AI導入、在庫管理の高度化等へ投資が拡大し、3PL事業者に対する物流機能のアウトソースが加速することが見込まれています。

世界的な地政学リスクに加え、長期金利の急速な上昇には留意する必要があると思われるものの、通信販売・電子商取引の更なる拡大、高度経済成長期やバブル経済期に建設された物流施設が老朽化しており、それら施設から高いスペックを有する施設への移転需要が今後も継続すること、建築コストの高騰に伴い、物流施設の新規供給が今後においても減少する見通しであることにより、物流不動産の賃貸市場については引き続き堅調に推移するものと考えています。

このような状況下、本投資法人は、当期末時点における保有20物件について、株式会社シーアールイー（以下「CRE」といいます。）と連携し、適切な管理運営のもと着実に運用を行っており、当期末時点のポートフォリオ全体の稼働率は99.9%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) 資金調達の詳細

本投資法人の当期末時点の有利子負債残高は69,919百万円、当期末時点における総資産のうち有利子負債が占める割合（以下「LTV」といいます。）は44.6%となりました。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付	格付の見通し
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付	A	安定的
	債券格付	A	—
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	A+	ポジティブ

（注）これらの格付は、本投資法人の投資口に対する格付ではありません。また、本投資法人の投資口について、本投資法人の依頼により、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、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

### (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4,762百万円、営業利益は2,645百万円、経常利益は2,230百万円、当期純利益は2,229百万円となりました。

また、分配金につきましては、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。））の適用により、利益分配金が損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未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は3,635円となりました。これに加え、本投資法人は投資法人規約に定める分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超えた金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行っていくこととしています（以下「継続的な利益超過分配」といいます。）。これに基づき、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして当期の減価償却費の20.0%にほぼ相当する額である152,120,472円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金は248円となりました（注）。これらの結果、投資口1口当たりの分配金は3,883円となりました。

（注）各保有資産に係る建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用と中長期修繕費用を合計した額の6か月平均額は87百万円です。本投資法人は、現在の経済環境、不動産市場や賃貸市場の動向等及び本投資法人の財務状態等を考慮した結果、かかる利益を超えた金銭の分配について、本投資法人の保有資産価値及び財務の健全性が維持される範囲内であると判断し、実施することを決定しています。なお、当期の利益超過分配金は、その支払時に出資総額から控除されることとなります。

## 3 増資等の状況

当期末までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額）（百万円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2021年1月19日	公募増資	73,000	496,500	10,345	60,186	（注2）
2021年2月10日	第三者割当増資	3,650	500,150	517	60,704	（注3）
2021年3月19日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	500,150	△137	60,566	（注4）
2021年9月14日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	500,150	△178	60,388	（注5）
2021年9月15日	公募増資	64,550	564,700	13,147	73,535	（注6）
2022年3月22日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	564,700	△190	73,344	（注7）
2022年9月13日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	564,700	△192	73,152	（注8）
2023年4月3日	公募増資	60,000	624,700	9,546	82,698	（注9）
2023年5月2日	第三者割当増資	3,000	627,700	477	83,175	（注10）
2023年9月15日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	627,700	△275	82,899	（注11）
2024年3月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	627,700	△225	82,674	（注12）
2024年9月17日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	627,700	△225	82,448	（注13）
2024年12月27日	消却	△3,560	624,140	△499	81,948	（注14）
2025年3月19日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	624,140	△152	81,795	（注15）
2025年6月27日	消却	△5,542	618,598	△799	80,995	（注16）
2025年9月17日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	618,598	△152	80,843	（注17）
2025年12月25日	消却	△5,209	613,389	△799	80,043	（注18）

- (注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
- (注2) 1口当たり発行価格146,835円(発行価額141,714円)にて、公募により新投資口を発行しました。
- (注3) 1口当たり発行価額141,714円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注4) 2021年2月16日開催の本投資法人役員会において、第9期(2020年12月期)に係る金銭の分配として、1口当たり325円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年3月19日よりその支払を開始しました。
- (注5) 2021年8月13日開催の本投資法人役員会において、第10期(2021年6月期)に係る金銭の分配として、1口当たり356円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年9月14日よりその支払を開始しました。
- (注6) 1口当たり発行価格210,994円(発行価額203,673円)にて、公募により新投資口を発行しました。
- (注7) 2022年2月17日開催の本投資法人役員会において、第11期(2021年12月期)に係る金銭の分配として、1口当たり338円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年3月22日よりその支払を開始しました。
- (注8) 2022年8月15日開催の本投資法人役員会において、第12期(2022年6月期)に係る金銭の分配として、1口当たり341円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年9月13日よりその支払を開始しました。
- (注9) 1口当たり発行価格164,677円(発行価額159,103円)にて、公募により新投資口を発行しました。
- (注10) 1口当たり発行価額159,103円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注11) 2023年8月15日開催の本投資法人役員会において、第14期(2023年6月期)に係る金銭の分配として、1口当たり439円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年9月15日よりその支払を開始しました。
- (注12) 2024年2月16日開催の本投資法人役員会において、第15期(2023年12月期)に係る金銭の分配として、1口当たり359円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年3月21日よりその支払を開始しました。
- (注13) 2024年8月16日開催の本投資法人役員会において、第16期(2024年6月期)に係る金銭の分配として、1口当たり360円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年9月17日よりその支払を開始しました。
- (注14) 2024年10月23日から2024年11月26日にかけて、証券会社への買付委託に基づく市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(3,560口)については、2024年12月23日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2024年12月27日に消却しました。
- (注15) 2025年2月17日開催の本投資法人役員会において、第17期(2024年12月期)に係る金銭の分配として、1口当たり245円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年3月19日よりその支払を開始しました。
- (注16) 2025年2月18日から2025年4月11日にかけて、証券会社への買付委託に基づく市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(5,542口)については、2025年5月27日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2025年6月27日に消却しました。
- (注17) 2025年8月18日開催の本投資法人役員会において、第18期(2025年6月期)に係る金銭の分配として、1口当たり246円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、同年9月17日よりその支払を開始しました。
- (注18) 2025年8月19日から2025年9月24日にかけて、証券会社への買付委託に基づく市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(5,209口)については、2025年10月28日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2025年12月25日に消却しました。

## 【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の、投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

(単位:円)

期別	第15期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日	第16期 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	第17期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日	第18期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	第19期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
最高	182,500	158,000	155,000	154,800	173,400
最低	152,800	139,700	133,800	137,800	146,100

## 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。

期		第15期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日	第16期 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	第17期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日	第18期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	第19期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
営業期間						
当期末処分利益総額	(千円)	2,172,618	2,067,859	2,210,317	2,212,979	2,229,851
利益留保額	(千円)	149	215	237	254	182
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	(千円) (円)	2,397,814 (3,820)	2,293,615 (3,654)	2,362,994 (3,786)	2,364,900 (3,823)	2,381,789 (3,883)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	(千円) (円)	2,172,469 (3,461)	2,067,643 (3,294)	2,210,079 (3,541)	2,212,725 (3,577)	2,229,669 (3,635)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	(千円) (円)	225,344 (359)	225,972 (360)	152,914 (245)	152,175 (246)	152,120 (248)
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) (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) (円)	225,344 (359)	225,972 (360)	152,914 (245)	152,175 (246)	152,120 (248)

(注) 本投資法人の分配方針及び当期の分配に係る概要については前記「2 当期の資産の運用の経過(4)業績及び分配の概要」をご参照ください。

## 5 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、首都圏及び関西圏(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60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)に加え、CREの親会社でありサポート契約に基づくサポートを提供するSMFLみらいパートナーズ株式会社の総合力(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、「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。
- (注5) SMFLみらいパートナーズ株式会社は、不動産リース事業で培った知見、ノウハウ、実績、デジタルトランスフォーメーション等を基盤にした保有・運用から開発・アドバイザー業務・ファイナンス・管理までの不動産に係るトータルサービスの提供を特徴とする同社独自のノウハウを有しており、これを「SMFLみらいパートナーズ株式会社の総合力」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上で物流関連施設の開発を行うことにより、長期間テナントが施設を利用することとなり、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、テナントに長期間利用いただける汎用性が高く、質の高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るとともに（注）、SMFLみらいパートナーズ株式会社とのサポート契約に基づく物件情報の提供を受け、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。また、本投資法人は、SMFLみらいパートナーズ株式会社から、サポート契約を通じてブリッジによる取得機会の提供及びSPCブリッジに対する資金調達手段の提供等を含む多様なサポートを外部成長に活用することを目指します。

（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、賃貸借契約の期間と資金調達に期間に係るALM（Asset Liability Management）管理に留意しつつ、LTVの水準及び市場環境を考慮しながら、希薄化（新投資口の発行による投資口1口当たりの議決権割合の低下及び投資口1口当たりの純資産額又は分配金の減少）に留意した上で新投資口発行を機動的に実施し、また主として長期固定金利による借入金を活用することで、長期的安定性に重点を置いた財務運営を遂行します。

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

物流関連施設は、土地建物価格に占める建物価格比率が高いという特性を有し、減価償却費が他のアセットクラスに比較して高めに計上される傾向にあります。一方、本投資法人のポートフォリオの平均築年数（注）は7.4年と浅く、資本的支出は低い水準で推移することが見込まれます。そこで、本投資法人は、修繕や資本的支出への活用の他、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、原則として毎期継続的な利益超過分配を実施する方針です。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標としますが、一時的に1口当たり分配金の水準が一定程度減少することが見込まれる場合には、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、継続的な利益超過分配に加え、一時的な利益超過分配を行うことがあります。ただし、継続的な利益超過分配と一時的な利益超過分配の合計額は、当該営業期間の減価償却費の60%に相当する金額を限度とします。

（注）当期末時点における保有資産20物件の築年数（不動産登記簿上の新築年月から、当期末までの年数をいいます。）を取得価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。

## 6 決算後に生じた重要な事実

### 自己投資口の取得の決定

本投資法人は、2026年2月17日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、自己投資口取得に関する事項について決定しました。なお、取得した全ての自己投資口について、2026年6月期末までに消却することを予定しています。

### （自己投資口の取得を行う理由）

投資口価格が1口当たりNAVを下回る水準で推移しており、財務状況及び市場環境を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により投資主還元を行い、かつ、1口当たり分配金や1口当たりNAVを向上させることが、中長期的な投資主価値向上に資するものと判断し、自己投資口の取得を決定しました。

### （取得に係る事項の内容）

- ・ 投資口の取得総数： 3,900口（上限）
- ・ 投資口の取得価額の総額： 500百万円（上限）
- ・ 取得期間： 2026年2月18日～2026年5月29日
- ・ 取得方法： 証券会社への買付委託に基づく市場買付

## 投資法人の概況

### 1 出資の状況

		第15期 2023年12月31日	第16期 2024年6月30日	第17期 2024年12月31日	第18期 2025年6月30日	第19期 2025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	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	(口)	627,700	627,700	624,140	618,598	613,389
出資総額 (純額) (注)	(百万円)	82,899	82,674	81,948	80,995	80,043
投資主数	(人)	11,489	14,332	13,437	13,035	12,738

(注) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

### 2 投資口に関する事項

当期末現在における投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名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)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	152,359	24.84
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	99,337	16.19
野村信託銀行株式会社 (信託口)	32,327	5.27
株式会社シーアールイー	28,470	4.64
JAPAN ACTIVE VALUE FUND ONE HOLDINGS LTD.	19,690	3.21
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	9,165	1.49
JP MORGAN CHASE BANK 385781	8,352	1.36
J P モルガン証券株式会社	8,253	1.35
株式会社横浜銀行	7,420	1.21
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	7,173	1.17
合計	372,546	60.74

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

## 3 役員等に関する事項

(1) 当期末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社長	1,500
	磯部 健介	シティユーワ法律事務所パートナー	1,500
監督役員	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・イノベティブ・ソリューションズ・ジャパン監査役 ホーチキ株式会社取締役 (監査等委員)	1,500
会計監査人	PwC Japan 有限責任監査法人	-	9,500

(注1) 執行役員伊藤毅は、本投資法人の投資口を自己の名義で1,725口所有しており、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に、英文財務諸表の監査に係る報酬を加えた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

当期末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	三井住友信託銀行株式会社
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
一般事務受託者 (投資法人債に関する事務)	株式会社三菱UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社

## 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 2025年6月30日		当期 2025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	首都圏及び関西圏	149,401	94.5	148,046	94.4
		その他	2,587	1.6	2,569	1.6
	小計	151,988	96.1	150,616	96.1	
預金等のその他資産			6,124	3.9	6,143	3.9
資産総額計			158,113	100.0	156,759	100.0

(注1) 「保有総額」は、決算日時点における貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

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

### 2 主要な保有資産

当期末現在における本投資法人の主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）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
ロジスクエア大阪交野	21,845	71,018.95	71,018.95	100.0	14.3	物流施設
ロジスクエア狭山日高	17,067	71,211.10	70,852.00	99.5	11.2	物流施設
ロジスクエア枚方	15,007	42,885.36	42,885.36	100.0	(注4)	物流施設
ロジスクエア浦和美園	12,163	47,885.92	47,885.92	100.0	9.1	物流施設
ロジスクエア三芳	11,169	37,931.49	37,931.49	100.0	(注4)	物流施設
ロジスクエア久喜 (注5)	8,579	40,879.78	40,879.78	100.0	(注4)	物流施設
ロジスクエア草加	8,051	29,073.87	29,073.87	100.0	(注4)	物流施設
ロジスクエア白井	7,292	28,502.98	28,502.98	100.0	(注4)	物流施設
ロジスクエア新座	6,447	25,355.82	25,355.82	100.0	(注4)	物流施設
ロジスクエア羽生	6,000	34,009.62	34,009.62	100.0	(注4)	物流施設
合計	113,623	428,754.89	428,395.79	99.9	73.4	-

(注1) 「帳簿価額」は、当期末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2) 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は、当期末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

当期末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番地 3	不動産信託受益権	8,579	12,500
ロジスクエア羽生	埼玉県羽生市大字秀安字上郷476番地他	不動産信託受益権	6,000	8,510
ロジスクエア浦和美園	埼玉県さいたま市緑区大字大門字東裏2500番地他 (注5)	不動産信託受益権	12,163	15,900
ロジスクエア新座	埼玉県新座市中野一丁目13番20号	不動産信託受益権	6,447	8,430
ロジスクエア守谷	茨城県守谷市松並青葉二丁目8番地2他	不動産信託受益権	5,649	8,310
ロジスクエア川越	埼玉県川越市芳野台二丁目8番地45	不動産信託受益権	1,419	1,790
ロジスクエア春日部	埼玉県春日部市永沼字向通2126番地他	不動産信託受益権	4,665	6,000
ロジスクエア草加	埼玉県草加市青柳一丁目5番35号	不動産信託受益権	8,051	9,830
ロジスクエア八潮	埼玉県八潮市大字南後谷字粒田北116番地2	不動産信託受益権	5,102	7,080
ロジスクエア瑞穂A	東京都西多摩郡瑞穂町大字箱根ヶ崎字武蔵野896番地4他	不動産信託受益権	2,775	3,230
ロジスクエア瑞穂B	東京都西多摩郡瑞穂町大字箱根ヶ崎字武蔵野896番地3他	不動産信託受益権	3,564	4,080
ロジスクエア上尾	埼玉県上尾市大字地頭方字天神谷449番地12他	不動産信託受益権	4,729	5,820
ロジスクエア三芳	埼玉県入間郡三芳町大字上富字東永久保2291番地1	不動産信託受益権	11,169	13,800
ロジスクエア狭山日高	埼玉県飯能市大字芦刈場字久保12番地1他	不動産信託受益権	17,067	19,000
ロジスクエア川越II	埼玉県川越市大字下小坂字上谷110番地1他	不動産信託受益権	3,135	3,680
ロジスクエア白井	千葉県白井市中字一億402番地3	不動産信託受益権	7,292	7,880
ロジスクエア神戸西	兵庫県神戸市西区見津が丘三丁目10番地4	不動産信託受益権	3,381	4,040
ロジスクエア大阪交野	大阪府交野市星田北四丁目27番1号	不動産信託受益権	21,845	24,300
ロジスクエア枚方	大阪府枚方市春日北町一丁目1416番地1	不動産信託受益権	15,007	16,500
ロジスクエア鳥栖	佐賀県鳥栖市曾根崎町字落合975番地1他	不動産信託受益権	2,569	4,160
合計			150,616	184,840

(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) 「不動産信託受益権」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。その後の改正を含みます。）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。

(注5) 施行者をさいたま市大門上・下野田特定土地区画整理組合とするさいたま市計画事業大門上・下野田特定土地区画整理事業の施行地区内にあり、本土地区は仮換地及び保留地です。

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 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日				当期 自 2025年 7月 1日 至 2025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)
ロジスクエア久喜II	1	100.0	(注3)	(注3)	-	-	-	-
ロジスクエア浦和美園	3	100.0	403	9.0	3	100.0	413	9.1
ロジスクエア新座	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア守谷	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア川越	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア春日部	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア草加	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア八潮	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア瑞穂A	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア瑞穂B	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア上尾	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア三芳	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア狭山日高	8	96.4	496	11.0	9	99.5	510	11.2
ロジスクエア川越II	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア白井	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア神戸西	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア大阪交野	5	100.0	641	14.2	5	100.0	651	14.3
ロジスクエア枚方	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア鳥栖	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
合 計	36	99.6	4,504	100.0	36	99.9	4,554	100.0

(注1) 「テナント総数」は、各決算日時点における本投資法人の保有資産のテナント数（当該保有資産につき、マスターリース契約が締結されている場合、パススルー型マスターリース又は一部賃料固定型・一部パススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントの総数を記載し、賃料固定型マスターリースの物件については、かかるマスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載しています。また、エンドテナントが第三者を同居させ、又は一部区画を第三者に転賃している場合であっても、かかる第三者の数はテナント数には含まれていません。以下同じです。）の合計を記載しています。

(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ていないため、非開示としています。

## 4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末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 (千円) (注1)		時価 (千円) (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	49,599,000	39,099,000	-
合 計		49,599,000	39,099,000	-

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引のうち「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、時価の記載は省略しています。

## 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、取得原価を記載しています。

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、当期末現在、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

本投資法人が保有する不動産等に関し、現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なもの、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
ロジスクエア大阪交野	大阪府交野市	空調設備設置工事	自 2025年11月 至 2026年4月	61	-	-
ロジスクエア大阪交野	大阪府交野市	空調設備設置工事	自 2026年3月 至 2026年7月	81	-	-
ロジスクエア八潮	埼玉県八潮市	外壁改修工事	自 2026年4月 至 2026年12月	50	-	-
ロジスクエア瑞穂A	東京都瑞穂町	LED化工事	自 2025年11月 至 2026年3月	11	-	-
ロジスクエア瑞穂B	東京都瑞穂町	空調増設工事	自 2026年2月 至 2026年6月	80	-	-
ロジスクエア瑞穂B	東京都瑞穂町	シャッター電装部品交換	自 2026年7月 至 2026年11月	15	-	-

### 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。当期の資本的支出は52百万円であり、その他当期営業費用に区分された修繕費27百万円があります。

### 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 2025年1月1日 至 2025年6月30日	自 2025年7月1日 至 2025年12月31日
資産運用報酬	412,403	418,584
資産保管手数料	2,644	2,621
一般事務委託手数料	20,090	19,850
役員報酬	4,500	4,500
その他費用	38,718	36,807
合計	478,357	482,363

(注) 個々の投資不動産の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分は前期及び当期にはございません。

## 2 借入状況

当期末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	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2020年 2月3日	800	800	0.639% (注3)	2026年 1月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	株式会社西日本シティ銀行		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行		450	450					
	株式会社福岡銀行		350	350					
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社りそな銀行	300	300						
	株式会社三井住友銀行	2020年 7月13日	1,500	1,500	0.608% (注3)	2026年 7月31日			
	株式会社みずほ銀行		1,400	1,400					
	株式会社日本政策投資銀行		1,200	1,200					
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社SBI新生銀行		500	500					
	株式会社百十四銀行		500	500					
	株式会社西日本シティ銀行		400	400					
	株式会社福岡銀行		300	300					
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	株式会社みずほ銀行	2020年 7月31日	850	850	0.649% (注3)	2027年 1月29日			
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社西日本シティ銀行	2021年 1月19日	200	200	0.471% (注3)	2025年 7月31日			
	株式会社三井住友銀行		900	-					
	株式会社みずほ銀行		800	-					
	株式会社日本政策投資銀行		600	-					
	株式会社三菱UFJ銀行		700	-					
	三井住友信託銀行株式会社		400	-					
	株式会社SBI新生銀行		400	-					
	株式会社あおぞら銀行		400	-					
	株式会社富山銀行		300	-					
株式会社三井住友銀行	900		900						
株式会社みずほ銀行	2021年 1月19日	700	700	0.587% (注3)	2027年 7月30日				
株式会社日本政策投資銀行		500	500						
三井住友信託銀行株式会社		400	400						
株式会社SBI新生銀行	2021年 7月30日	400	400	0.595% (注3)	2028年 1月31日				
株式会社あおぞら銀行		600	600						
株式会社三井住友銀行		936	936						
株式会社みずほ銀行		785	785						
株式会社三菱UFJ銀行		785	785						
株式会社ゆうちょ銀行		700	700						
株式会社りそな銀行		499	499						
株式会社西日本シティ銀行	319	319							
株式会社日本政策投資銀行	250	250							

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	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2021年 9月15日	600	600	0.546% (注3)	2027年 3月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社静岡銀行		450	450					
	株式会社日本政策投資銀行		350	350					
	株式会社三菱UFJ銀行		350	350					
	株式会社福岡銀行		250	250					
	株式会社百十四銀行		250	250					
	株式会社山口銀行		250	250					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社SBI新生銀行		200	200					
	株式会社あおぞら銀行		200	200					
	株式会社富山銀行		200	200					
	株式会社山梨中央銀行		200	200					
	株式会社三井住友銀行		650	650					
	株式会社みずほ銀行		550	550					
	株式会社日本政策投資銀行	500	500						
	株式会社SBI新生銀行	400	400						
	株式会社あおぞら銀行	400	400						
	株式会社山口銀行	300	300						
	三井住友信託銀行株式会社	250	250						
	株式会社山梨中央銀行	250	250						
	株式会社百十四銀行	200	200						
	株式会社三井住友銀行	830	830						
	株式会社みずほ銀行	650	650						
	株式会社日本政策投資銀行	650	650						
	株式会社三菱UFJ銀行	650	650						
	株式会社りそな銀行	550	550						
	株式会社西日本シティ銀行	350	350						
	株式会社三井住友銀行	375	375						
	株式会社みずほ銀行	300	300						
	株式会社日本政策投資銀行	225	225						
	株式会社りそな銀行	200	200						
	株式会社西日本シティ銀行	100	100						
	株式会社三井住友銀行	830	830						
	株式会社みずほ銀行	650	650						
	株式会社日本政策投資銀行	650	650						
	株式会社三菱UFJ銀行	650	650						
	株式会社りそな銀行	550	550						
	株式会社三井住友銀行	850	850						
	株式会社みずほ銀行	700	700						
	株式会社日本政策投資銀行	550	550						
	株式会社りそな銀行	400	400						
三井住友信託銀行株式会社	400	400							
株式会社SBI新生銀行	300	300							
株式会社あおぞら銀行	300	300							
株式会社福岡銀行	250	250							
株式会社山口銀行	200	200							
株式会社静岡銀行	200	200							
株式会社山梨中央銀行	200	200							
株式会社千葉銀行	200	200							

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	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2023年 3月31日	800	800	0.960% (注3)	2028年 9月29日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	株式会社日本政策投資銀行		400	400					
	株式会社りそな銀行		250	250					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社SBI新生銀行		200	200					
	株式会社あおぞら銀行		200	200					
	株式会社山口銀行		100	100					
	株式会社静岡銀行		100	100					
	株式会社山梨中央銀行		100	100					
	株式会社千葉銀行		200	200					
	株式会社三菱UFJ銀行		2023年 4月3日	700					
	株式会社三井住友銀行	2023年 7月31日	527	527	0.909% (注3)	2029年 1月31日			
	株式会社みずほ銀行		527	527					
	株式会社日本政策投資銀行		527	527					
	株式会社りそな銀行		265	265					
	三井住友信託銀行株式会社		527	527					
	株式会社西日本シティ銀行	527	527						
	株式会社三井住友銀行	2024年 1月31日	830	830	1.055% (注3)	2029年 1月31日			
	株式会社みずほ銀行		650	650					
	株式会社日本政策投資銀行		650	650					
	株式会社りそな銀行	550	550						
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 1月31日	650	650	1.105%	2029年 1月31日			
	株式会社三井住友銀行	2024年 7月31日	927	927	1.283% (注3)	2029年 7月31日			
	株式会社みずほ銀行		680	680					
	株式会社日本政策投資銀行		525	525					
	株式会社りそな銀行		420	420					
	株式会社福岡銀行		200	200					
	株式会社千葉銀行	293	293						
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 7月31日	410	410	1.233%	2029年 7月31日			
	株式会社三井住友銀行	2025年 1月31日	1,100	1,100	1.556% (注3)	2030年 1月31日			
	株式会社みずほ銀行		1,100	1,100					
株式会社日本政策投資銀行	850		850						
三井住友信託銀行株式会社	800		800						
株式会社福岡銀行	650		650						
株式会社りそな銀行	400	400							
株式会社三井住友銀行	2025年 7月31日	-	800	1.699% (注3)	2030年 7月31日				
株式会社みずほ銀行		-	800						
株式会社日本政策投資銀行		-	600						
三井住友信託銀行株式会社		-	400						
株式会社SBI新生銀行		-	400						
株式会社あおぞら銀行		-	400						
株式会社富山銀行		-	300						
株式会社三菱UFJ銀行		2025年 7月31日	-			800	1.828%	2030年 7月31日	

区分	借入先	借入日	当期末残高 (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	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2025年 9月5日	—	400	1.611% (注3)	2029年 8月31日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		—	200					
	株式会社日本政策投資銀行		—	200					
	株式会社りそな銀行	2025年 9月5日	—	1,000	0.875%	2029年 8月31日			
	小計		64,119	65,919					
	合計		64,119	65,919					

- (注1) 1年内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて記載しています。  
 (注2) 平均利率は、日数及び借入残高による期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。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利率を記載しています。  
 (注4) 資金使途は、不動産信託受益権等の購入代金、借入金の借換資金等です。  
 (注5) 上記借入金については本投資法人と各個別金融機関の間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間において同順位である旨の特約が付されています。

## 3 投資法人債

銘柄	発行年月日	当期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率	償還期限	償還方法	使途	摘要
C R E 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）	2020年 9月8日	2,000	—	0.530%	2025年 9月8日	期限一括	(注)	無担保 無保証
C R E ロジスティクスファンド投資法人第2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）	2021年 11月26日	2,000	2,000	0.720%	2031年 11月26日	期限一括	(注)	無担保 無保証
C R E ロジスティクスファンド投資法人第3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）	2023年 9月22日	2,000	2,000	0.789%	2028年 9月21日	期限一括	(注)	無担保 無保証
合計		6,000	4,000					

(注) 資金使途は既存借入金の返済資金です。

## 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

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価格 (百万円)	売却損益 (百万円)
ロジスクエアア喜Ⅱ (準共有持分35%)	—	—	2025年7月1日	871	662	208

(注) 「譲渡価格」は、当該不動産等の譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を考慮しない金額（信託受益権売買契約書等に記載された不動産等の売買価格）を記載しています。

### 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

### (1) 不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の種類	取得価格又は譲渡価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	鑑定評価機関	価格時点
譲渡	ロジスクエアクスⅡ(準共有持分35%)	2025年7月1日	不動産信託受益権	871	871	一般財団法人日本不動産研究所	2024年6月30日

(注1) 上記の鑑定評価額は、鑑定評価機関が不動産鑑定評価基準各論第3章「証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しています。

(注2) 「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(信託受益権売買契約書等に記載された不動産等の売買価格)を記載しています。

### (2) その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち不動産等以外の取引については、ひなた監査法人に調査を委託しています。2025年7月1日から2025年12月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は金利スワップ取引が2件であり、当該取引についてひなた監査法人より調査報告書を受領しています。なお、当該調査に際しては金利スワップ取引について取引の相手方の名称、約定数値、取引期間、その他当該金利スワップ取引の内容に関するることについて調査を委託しています。

## 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	225,110	株式会社シーアールイー	222,090	98.7

(注1) 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含みます。

(注2) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ支払った支払額は下記のとおりです。  
株式会社シーアールイー 7,614千円(修繕費等)

## 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、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する事項はありません。

## 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。

なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「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ありません。

### 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

該当事項はありません。

#### (2) 投資法人役員会

当期において、本投資法人役員会で承認された契約の締結・変更の概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2025年8月18日	自己投資口取得に係る一般事務の委託	本投資法人による、自己の投資口取得に関する事務をSMBC日興証券株式会社に委託することを決定しました。

### 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) 2025年6月30日	当期 2025年12月31日
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,480,005	1,617,936
信託現金及び信託預金	4,076,689	4,017,969
営業未収入金	203,167	169,758
前払費用	130,521	123,692
未収還付法人税等	165	638
流動資産合計	5,890,550	5,929,995
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	78,678,476	78,244,333
減価償却累計額	△ 8,040,202	△ 8,699,364
信託建物 (純額)	70,638,274	69,544,969
信託構築物	3,441,773	3,425,569
減価償却累計額	△ 295,678	△ 319,150
信託構築物 (純額)	3,146,094	3,106,419
信託工具、器具及び備品	40,258	47,131
減価償却累計額	△ 12,338	△ 16,392
信託工具、器具及び備品 (純額)	27,919	30,738
信託土地	78,176,590	77,934,090
有形固定資産合計	151,988,878	150,616,217
無形固定資産		
その他	740	538
無形固定資産合計	740	538
投資その他の資産		
投資有価証券	10,500	10,500
長期前払費用	187,273	173,254
繰延税金資産	13	11
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	207,787	193,765
固定資産合計	152,197,406	150,810,522
繰延資産		
投資口交付費	6,153	2,051
投資法人債発行費	19,709	17,026
繰延資産合計	25,862	19,077
資産合計	158,113,819	156,759,594

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 2025年6月30日	当期 2025年12月31日
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	440,812	255,766
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	12,450,000	15,050,000
未払費用	417,764	434,855
未払法人税等	689	677
未払消費税等	138,982	142,181
前受金	804,733	771,488
その他	51,052	27,659
流動負債合計	16,304,034	16,682,627
固定負債		
投資法人債	4,000,000	4,000,000
長期借入金	51,669,000	50,869,000
信託預り敷金及び保証金	2,892,212	2,904,332
その他	39,744	30,014
固定負債合計	58,600,956	57,803,347
負債合計	74,904,991	74,485,975
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	84,318,685	84,318,685
出資総額控除額	※2 △ 3,322,836	※2 △ 4,274,917
出資総額 (純額)	80,995,849	80,043,768
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,212,979	2,229,851
剰余金合計	2,212,979	2,229,851
投資主資本合計	83,208,828	82,273,619
純資産合計	※1 83,208,828	※1 82,273,619
負債純資産合計	158,113,819	156,759,594

### Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月 30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年 12月 31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 4,363,370	※1 4,361,852
その他賃貸事業収入	※1 141,139	※1 192,204
不動産等売却益	※2 203,187	※2 208,322
営業収益合計	4,707,697	4,762,379
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,640,250	※1 1,634,909
資産運用報酬	412,403	418,584
資産保管手数料	2,644	2,621
一般事務委託手数料	20,090	19,850
役員報酬	4,500	4,500
その他営業費用	38,718	36,807
営業費用合計	2,118,607	2,117,273
営業利益	2,589,089	2,645,105
営業外収益		
受取利息	2,392	5,289
未払分配金戻入	187	230
雑収入	-	140
営業外収益合計	2,579	5,660
営業外費用		
支払利息	271,732	315,861
投資法人債利息	20,390	17,102
融資関連費用	73,274	77,409
投資口交付費償却	4,102	4,102
投資法人債発行費償却	3,597	2,683
その他	4,940	3,159
営業外費用合計	378,037	420,319
経常利益	2,213,631	2,230,446
税引前当期純利益	2,213,631	2,230,446
法人税、住民税及び事業税	890	847
法人税等調整額	0	2
法人税等合計	890	849
当期純利益	2,212,741	2,229,597
前期繰越利益	237	254
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,212,979	2,229,851

### Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月 30日)

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計
当期首残高	84,318,685	△ 2,369,961	81,948,723	2,210,317	2,210,317
当期変動額					
利益超過分配		△ 152,914	△ 152,914		
剰余金の配当				△ 2,210,079	△ 2,210,079
当期純利益				2,212,741	2,212,741
自己投資口の取得					
自己投資口の消却		△ 799,960	△ 799,960		
当期変動額合計	-	△ 952,874	△ 952,874	2,661	2,661
当期末残高	※1 84,318,685	△ 3,322,836	80,995,849	2,212,979	2,212,979

(単位：千円)

	投資主資本		純資産合計
	自己投資口	投資主資本 合計	
当期首残高	-	84,159,041	84,159,041
当期変動額			
利益超過分配		△ 152,914	△ 152,914
剰余金の配当		△ 2,210,079	△ 2,210,079
当期純利益		2,212,741	2,212,741
自己投資口の取得	△ 799,960	△ 799,960	△ 799,960
自己投資口の消却	799,960	-	-
当期変動額合計	-	△ 950,212	△ 950,212
当期末残高	-	83,208,828	83,208,828

## Ⅳ 投資主資本等変動計算書

当期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計
当期首残高	84,318,685	△ 3,322,836	80,995,849	2,212,979	2,212,979
当期変動額					
利益超過分配		△ 152,175	△ 152,175		
剰余金の配当				△ 2,212,725	△ 2,212,725
当期純利益				2,229,597	2,229,597
自己投資口の取得					
自己投資口の消却		△ 799,905	△ 799,905		
当期変動額合計	—	△ 952,080	△ 952,080	16,872	16,872
当期末残高	※1 84,318,685	△ 4,274,917	80,043,768	2,229,851	2,229,851

（単位：千円）

	投資主資本		純資産合計
	自己投資口	投資主資本 合計	
当期首残高	—	83,208,828	83,208,828
当期変動額			
利益超過分配		△ 152,175	△ 152,175
剰余金の配当		△ 2,212,725	△ 2,212,725
当期純利益		2,229,597	2,229,597
自己投資口の取得	△ 799,905	△ 799,905	△ 799,905
自己投資口の消却	799,905	—	—
当期変動額合計	—	△ 935,208	△ 935,208
当期末残高	—	82,273,619	82,273,619

## Ⅴ 注記表

重要な会計方針に係る事項に関する注記

項目	前期	当期
	自 2025年1月1日 至 2025年6月30日	自 2025年7月1日 至 2025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 市場価格のない株式等 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 市場価格のない株式等 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（信託財産を含みます。） 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 2～80年 構築物 10～80年 工具、器具及び備品 3～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 (4) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 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 2～80年 構築物 10～80年 工具、器具及び備品 3～18年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 (4) 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) 投資口交付費 3年間にわたり均等償却を行っています。 (2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり均等償却を行っています。	(1) 投資口交付費 3年間にわたり均等償却を行っています。 (2) 投資法人債発行費 償還までの期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	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したもののについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期においては該当ありません。	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したもののについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期においては該当ありません。

項目	期別 前期 (ご参考) 自 2025年1月1日 至 2025年6月30日	当期 自 2025年7月1日 至 2025年12月31日
5. ヘッジ会計の方法	<p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>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、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金</p>	<p>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、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金</p>

貸借対照表に関する注記

	前期 (ご参考) 2025年6月30日	当期 2025年12月31日
※ 1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円
※ 2. 自己投資口の消却の状況 総消却口数： 消却総額：	9,102口 1,299,874千円	14,311口 2,099,780千円
(注) 当中の消却口数は5,542口、消却額は799,960千円です。		(注) 当中の消却口数は5,209口、消却額は799,905千円です。

損益計算書に関する注記

	前期 (ご参考) 自 2025年1月1日 至 2025年6月30日	当期 自 2025年7月1日 至 2025年12月31日
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	4,176,948	4,172,474
共益費収入	186,421	189,378
計	4,363,370	4,361,852
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	114,173	150,555
その他収入	26,965	41,649
計	141,139	192,204
不動産賃貸事業収益合計	4,504,509	4,554,057
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	252,854	225,110
水道光熱費	123,414	159,617
公租公課	440,855	438,174
損害保険料	12,989	13,228
修繕費	40,157	27,841
減価償却費	761,515	762,754
その他賃貸事業費用	8,463	8,183
不動産賃貸事業費用合計	1,640,250	1,634,909
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,864,259	2,919,147
※ 2. 不動産等売却益の内訳 ロジスクエア喜 II (準共有持分35%)		
	(単位：千円)	(単位：千円)
不動産等売却収入	871,500	871,500
不動産等売却原価	668,011	662,877
その他売却費用	301	300
不動産等売却益	203,187	208,322

投資主資本等変動計算書に関する注記

前期 (ご参考) 自 2025年1月1日 至 2025年6月30日	当期 自 2025年7月1日 至 2025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 618,598口	発行済投資口の総口数 613,389口

税効果会計に関する注記

前期 (ご参考) 2025年6月30日	当期 2025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原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (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 13	未払事業税損金不算入額 11
繰延税金資産合計 13	繰延税金資産合計 11
(繰延税金資産の純額) 13	(繰延税金資産の純額) 11
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 31.46%	法定実効税率 31.46%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.45%	支払分配金の損金算入額 △31.45%
その他 0.03%	その他 0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%

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 2025年1月1日 至 2025年6月30日	当期 自 2025年7月1日 至 2025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 2025年1月1日 至 2025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、慎重に運用を行っています。

また、デリバティブ取引については、借入れその他の資金調達に係る金利変動リスクその他のリスクをヘッジするために利用し、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金及び投資法人債については、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とした資金調達です。このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用しています。デリバティブ取引は、金利スワップであり、変動金利による資金調達の支払利息を実質固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記5. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

テナントから預かった敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社が資金繰予定表を作成し手許流動性を管理すること等により流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価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

2025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、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、市場価格のない株式等は次表には含めておりません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価 (注1)	差 額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	1,997,800	△ 2,200
(2) 1年内返済予定の長期借入金	12,450,000	12,439,362	△ 10,637
(3) 投資法人債	4,000,000	3,832,200	△ 167,800
(4) 長期借入金	51,669,000	51,084,150	△ 584,849
デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

- (1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債  
日本証券業協会による公表参考値によっています。
- (2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金  
金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる割引率で割り引いて算定する方法によっています。

デリバティブ取引

- (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  
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

(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	49,599,000	41,699,000	※	-

※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(2)及び(4)参照)

(注2) 投資法人債及び長期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
投資法人債	2,000,000	-	-	2,000,000	-	2,000,000
長期借入金	12,450,000	13,650,000	15,304,000	14,360,000	8,355,000	-
合 計	14,450,000	13,650,000	15,304,000	16,360,000	8,355,000	2,000,000

当期 (自 2025年7月1日 至 2025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、慎重に運用を行っています。

また、デリバティブ取引については、借入れその他の資金調達に係る金利変動リスクその他のリスクをヘッジするために利用し、投機的な取引は行いません。

### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金及び投資法人債については、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使途とした資金調達です。このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用しています。デリバティブ取引は、金利スワップであり、変動金利による資金調達の支払利息を実質固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記5. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

テナントから預かった敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社が資金繰り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

2025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、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、市場価格のない株式等は次表には含めておりません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価 (注1)	差 額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	15,050,000	15,016,456	△33,543
(2) 投資法人債	4,000,000	3,768,400	△231,600
(3) 長期借入金	50,869,000	49,976,685	△892,314
デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

- (1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金  
金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる割引率で割り引いて算定する方法によっています。
- (2) 投資法人債  
日本証券業協会による公表参考値によっています。

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  
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

(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	49,599,000	39,099,000	※	-

※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(1)及び(3)参照)

(注2) 投資法人債及び長期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
投資法人債	-	-	2,000,000	-	-	2,000,000
長期借入金	15,050,000	14,250,000	15,734,000	11,485,000	9,400,000	-
合 計	15,050,000	14,250,000	17,734,000	11,485,000	9,400,000	2,000,000

## 賃貸等不動産に関する注記

前期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日) (ご参考)

本投資法人では、主として首都圏及び関西圏において、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	
153,243,979	△1,255,100	151,988,878	184,501,500

- (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) 当期の増減額のうち、主な減少額はロジスクエア久喜II (準共有持分35%) の売却 (668,011千円) 及び減価償却費 (761,515千円) によるものです。  
(注3) 当期末の時価は、譲渡契約締結済みの場合は譲渡 (予定) 価格、その他の不動産等について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。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)

本投資法人では、主として首都圏及び関西圏において、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	
151,988,878	△1,372,661	150,616,217	184,840,000

- (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) 当期の増減額のうち、主な減少額はロジスクエア久喜II (準共有持分35%) の売却 (662,877千円) 及び減価償却費 (762,754千円) によるものです。  
(注3) 当期末の時価は、譲渡契約締結済みの場合は譲渡 (予定) 価格、その他の不動産等について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。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

## 収益認識に関する注記

前期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日) (ご参考)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 自 2025年1月1日 至 2025年6月30日
顧客との契約から生じる収益 (注1)	
水道光熱費収入	114,173
不動産等の売却 (注2)	203,187
その他の収益	
賃料収入	4,176,948
共益費収入	186,421
その他収入	26,965
外部顧客への売上高	4,707,697

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、顧客との契約から生じる収益には含めておりません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等の売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則 (平成18年内閣府令第47号) 第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

当期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
顧客との契約から生じる収益 (注1)	
水道光熱費収入	150,555
不動産等の売却 (注2)	208,322
その他の収益	
賃料収入	4,172,474
共益費収入	189,378
その他収入	41,649
外部顧客への売上高	4,762,379

- (注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、顧客との契約から生じる収益には含まれておりません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等の売却収入及び水道光熱費収入です。
- (注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

残存履行義務に配分した取引価格

2025年12月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2025年8月18日に売却契約を締結した不動産等に係る7,600,000千円です。本投資法人は、当該残存履行義務のうち3,135,000千円については2026年6月30日に、2,185,000千円については2026年12月25日に、2,280,000千円については2027年6月30日に引渡しを予定しており、収益を認識することを見込んでいます。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

関連当事者との取引に関する注記

前期 (自 2025年1月1日 至 2025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2) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注2) (注3)
利害関係人等	株式会社シーアールイー	不動産業	4.05	管理委託費の支払	249,392	営業未払金	40,792
				不動産などの賃貸 (注5)	3,969	前受金	702
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業 及び 信託業	-	長期借入金の借入れ	800,000	1年内返済予定 の長期借入金	1,100,000
				長期借入金の返済	800,000	長期借入金	3,177,000
				支払利息	△44,472	未払利息	△18,123

- (注1) 開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。
- (注2) 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3) 千円未満を切捨てて表示しています。
- (注4) 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5) エンドテナントとの賃貸借契約にかかわらず、マスターリース契約上の月額賃料を一定期間固定金額で受領している場合には、当該期間における賃料を含めています。

当期 (自 2025年7月1日 至 2025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2) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注2) (注3)
利害関係人等	株式会社シーアールイー	不動産業	4.64	管理委託費の支払	222,090	営業未払金	40,308
				不動産などの賃貸 (注5)	3,847	前受金	702
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業 及び 信託業	-	長期借入金の借入れ	400,000	1年内返済予定 の長期借入金	1,500,000
				長期借入金の返済	400,000	長期借入金	2,777,000
				支払利息	△37,874	未払利息	△13,246

- (注1) 開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。
- (注2) 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3) 千円未満を切捨てて表示しています。
- (注4) 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5) エンドテナントとの賃貸借契約にかかわらず、マスターリース契約上の月額賃料を一定期間固定金額で受領している場合には、当該期間における賃料を含めています。

1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日		当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日	
1口当たり純資産額	134,511円	1口当たり純資産額	134,129円
1口当たり当期純利益	3,563円	1口当たり当期純利益	3,623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。		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。		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 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
当期純利益	(千円) 2,212,741	2,229,597
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) 2,212,741	2,229,597
期中平均投資口数	(口) 621,012	615,251

重要な後発事象に関する注記

前期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）（ご参考）

①資産の取得

本投資法人は、2025年8月18日開催の役員会において、下記のとおり資産を取得することについて決定しました。

物件番号	M-18
物件名称	厚木飯山南工場（底地）
所在地	神奈川県厚木市
取得予定価格（注1）	5,423百万円
取得予定日（注2）	第1回（準共有持分50%）2026年1月9日 2,711百万円 第2回（準共有持分50%）2026年7月1日 2,711百万円
鑑定評価額（注3）	6,020百万円
取得先（注4）	S M F L みらいパートナーズ株式会社
売買契約締結日	2025年8月18日

(注1) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売買契約書に記載された売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「取得予定日」は、取得予定資産に係る売買契約書に記載された売買予定年月日を記載しています。なお、取得予定日及び取得割合は、本投資法人及び取得先の間で合意の上、変更されることがあります。

(注3) 「鑑定評価額」は、2025年6月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(注4) 取得先である S M F L みらいパートナーズ株式会社は、投信法に定める利害関係人等に該当することから、本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づき、必要な審議及び決議を経ています。

(注5) 当該売買契約はフォワード・コミットメント等（金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に関済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。）に該当します。

②資産の譲渡

本投資法人は、2025年8月18日開催の役員会において、下記のとおり資産を譲渡することについて決定しました。

物件番号	M-15
物件名称	ロジクエア狭山日高（準共有持分40%）
所在地	埼玉県飯能市
譲渡予定価格（注1）	7,600百万円
譲渡予定日（注2）	第1回（準共有持分16.5%）2026年6月30日 3,135百万円 第2回（準共有持分11.5%）2026年12月25日 2,185百万円 第3回（準共有持分12.0%）2027年6月30日 2,280百万円
鑑定評価額（注3）	7,400百万円
譲渡先（注4）	S M F L みらいパートナーズ株式会社
売買契約締結日	2025年8月18日

(注1) 「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る売買契約書に記載された売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「譲渡予定日」は、譲渡予定資産に係る売買契約書に記載された売買予定年月日を記載しています。なお、譲渡予定日及び譲渡割合は、本投資法人及び譲渡先の間で合意の上、変更されることがあります。

(注3) 「鑑定評価額」は、2025年7月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(注4) 譲渡先である S M F L みらいパートナーズ株式会社は、投信法に定める利害関係人等に該当することから、本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づき、必要な審議及び決議を経ています。

(注5) 当該売買契約はフォワード・コミットメント等（金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に関済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。）に該当します。

③自己投資口の取得の決定

本投資法人は、2025年8月18日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、自己投資口取得に関する事項について決定しました。なお、取得した全ての自己投資口について、2025年12月期末までに消却することを予定しています。

(自己投資口の取得を行う理由)

投資口価格が割安な水準で推移しており、帳簿価額相当額の売却資金を含む手元資金の使途について検討を重ね、自己投資口の取得及び消却により、投資主還元を行い、かつ、1口当たり分配金や1口当たりNAVを向上させることが、中長期的な投資主価値向上に資するものと判断し、自己投資口の取得を決定しました。

(取得に係る事項の内容)

- ・投資口の取得総数： 7,000口（上限）
- ・投資口の取得価額の総額： 800百万円（上限）
- ・取得期間： 2025年8月19日～2025年11月28日
- ・取得方法： 証券会社への買付委託に基づく市場買付

当期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

自己投資口の取得の決定

本投資法人は、2026年2月17日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、自己投資口取得に関する事項について決定しました。なお、取得した全ての自己投資口について、2026年6月期末までに消却することを予定しています。

(自己投資口の取得を行う理由)

投資口価格が1口当たりNAVを下回る水準で推移しており、財務状況及び市場環境を総合的に勘案した結果、自己投資口の取得及び消却により投資主還元を行い、かつ、1口当たり分配金や1口当たりNAVを向上させることが、中長期的な投資主価値向上に資するものと判断し、自己投資口の取得を決定しました。

(取得に係る事項の内容)

- ・投資口の取得総数： 3,900口（上限）
- ・投資口の取得価額の総額： 500百万円（上限）
- ・取得期間： 2026年2月18日～2026年5月29日
- ・取得方法： 証券会社への買付委託に基づく市場買付

## Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (ご参考) 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月 30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年 12月 31日
I. 当期末処分利益	2,212,979,078	2,229,851,130
II. 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	152,175,108	152,120,472
III. 分配金の額 (投資口 1口当たり分配金の額) うち利益分配金 (うち 1口当たり利益分配金) うち利益超過分配金 (うち 1口当たり利益超過分配金)	2,364,900,154 (3,823) 2,212,725,046 (3,577) 152,175,108 (246)	2,381,789,487 (3,883) 2,229,669,015 (3,635) 152,120,472 (248)
IV. 次期繰越利益	254,032	182,115
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せん。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618,598口の整数倍の最大値となる2,212,725,046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、本投資法人は、本投資法人の規約第39条(2)に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。かかる方針をふまえ、減価償却費の20.0%にほぼ相当する額である152,175,108円を、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。</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せん。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613,389口の整数倍の最大値となる2,229,669,015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、本投資法人は、本投資法人の規約第39条(2)に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。かかる方針をふまえ、減価償却費の20.0%にほぼ相当する額である152,120,472円を、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。</p>

(注) 本投資法人は、安定的な分配の維持又は本投資法人における課税負担の軽減を目的として本投資法人が適切と判断した場合、法令等(投信協会の定める規則等を含みます。)において定める金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。

## Ⅶ 会計監査人の監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

2026年2月17日

#### C R E ロジスティクスファンド投資法人 役員会 御中

PwC Japan有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員

業務執行社員

公認会計士

鶴田 光夫

指定有限責任社員

業務執行社員

公認会計士

藪谷 峰

#### 監査意見

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、C R E ロジスティクスファンド投資法人の2025年7月1日から2025年12月31日までの第19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その附属明細書(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。)(以下「計算書類等」という。)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意見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。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

#### 監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定(社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。)に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

#### 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、投資法人は自己投資口取得に関する事項を決定している。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。

#### その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

## Ⅶ 会計監査人の監査報告書

### 計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

### 計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

### 利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しております。

## Ⅷ キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前期 自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月 30 日	当期 自 2025年 7 月 1 日 至 2025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	2,213,631	2,230,446
減価償却費	761,717	762,956
投資口交付費償却	4,102	4,102
投資法人債発行費償却	3,597	2,683
受取利息	△ 2,392	△ 5,289
支払利息	292,122	332,964
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 5,422	33,409
前払費用の増減額 (△は増加)	1,849	6,829
営業未払金の増減額 (△は減少)	83,940	△ 91,356
未払費用の増減額 (△は減少)	181	5,295
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 6,501	3,198
前受金の増減額 (△は減少)	1,596	△ 33,245
長期前払費用の増減額 (△は増加)	25,918	14,019
信託有形固定資産の売却による減少額	668,011	662,877
その他	7,374	△ 34,577
小計	4,049,727	3,894,314
利息の受取額	2,392	5,289
利息の支払額	△ 280,227	△ 321,168
法人税等の支払額	△ 1,019	△ 860
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,770,873	3,577,575
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△ 1,200,000	△ 1,200,000
定期預金の払戻による収入	-	1,200,000
信託有形固定資産の取得による支出	△ 122,283	△ 146,659
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 61,014	△ 63,924
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	14,911	76,045
使途制限付預金の払出による収入	30,507	31,962
使途制限付預金の預入による支出	△ 7,455	△ 38,022
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,345,334	△ 140,599
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	4,900,000	6,300,000
長期借入金の返済による支出	△ 5,600,000	△ 4,500,000
投資法人債の償還による支出	-	△ 2,000,000
自己投資口の取得による支出	△ 800,160	△ 800,105
分配金の支払額	△ 2,362,258	△ 2,363,718
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,862,418	△ 3,363,824
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 1,436,879	73,151
現金及び現金同等物の期首残高	4,347,467	2,910,588
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,910,588	※1 2,983,739

(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。

# VIII キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

## 重要な会計方針に関する注記（参考情報）

	前期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025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か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	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か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

## キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）

前期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025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	※ 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)	(単位：千円)
(2025年 6月30日現在)	(2025年 12月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
1,480,005	1,617,936
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
4,076,689	4,017,969
使途制限付預金（注）	使途制限付預金（注）
△ 1,446,106	△ 1,452,166
預入期間が3か月を超える定期預金	預入期間が3か月を超える定期預金
△ 1,200,000	△ 1,200,000
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
<u>2,910,588</u>	<u>2,983,739</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預金及び信託預金です。

## ポートフォリオマップ



# 投資主インフォメーション

## 自己投資口取得に係る一般事務受託者の変更について

本投資法人は、2026年2月17日付で、下記の一般事務受託者に自己の投資口の取得に関する事務を委託しましたので、投信法施行規則第169条第3項の規定に基づき、ご通知申し上げます。2026年2月17日付で委託した事務は、自己投資口取得に係る買付期間(2026年2月18日から2026年5月29日まで)の満了又は買付期間中に取得口数の上限若しくは取得価格総額の上限のいずれかに達した場合には取引一任契約は終了し、以後、SMBC日興証券株式会社は一般事務受託者に該当しないこととなります。

本件について、投資主の皆様には諸手続き等をさせていただく必要はございません。

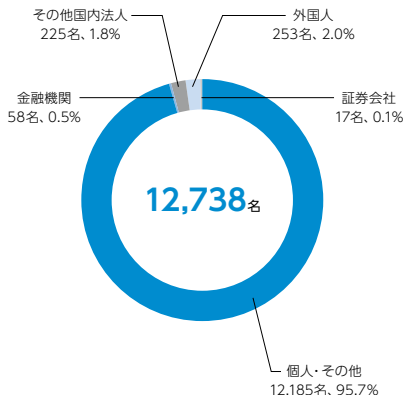
## 自己投資口取得に係る一般事務受託者

名称	SMBC日興証券株式会社
住所	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号
委託する事務の内容	自己の投資口の取得に関する事務 (投信法第117条第6号、投信法施行規則第169条第2項第5号の3に定める事務)

# 投資主の構成

(2025年12月末日現在)

### 所有者別投資主数



### 所有者別投資口数

