

# 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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
営業期間		自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	自 2020年7月1日 至 2020年12月31日	自 2021年1月1日 至 2021年6月30日	自 2021年7月1日 至 2021年12月31日	自 2022年1月1日 至 2022年6月30日
営業収益	(百万円)	2,030	2,603	3,159	3,595	3,871
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(2,030)	(2,603)	(3,159)	(3,595)	(3,871)
営業費用	(百万円)	879	1,080	1,358	1,507	1,752
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(662)	(802)	(1,036)	(1,137)	(1,344)
営業利益	(百万円)	1,151	1,523	1,800	2,088	2,119
経常利益	(百万円)	970	1,299	1,522	1,799	1,828
当期純利益	(百万円)	969	1,298	1,521	1,798	1,827
総資産額	(百万円)	77,736	97,111	117,525	140,743	140,960
(対前期比)	(%)	(38.9)	(24.9)	(21.0)	(19.8)	(0.2)
純資産額	(百万円)	40,048	51,140	62,088	75,334	75,172
(対前期比)	(%)	(44.4)	(27.7)	(21.4)	(21.3)	(△0.2)
出資総額(純額)	(注1) (百万円)	39,078	49,841	60,566	73,535	73,344
発行済投資口の総口数	(口)	347,250	423,500	500,150	564,700	564,700
1口当たり純資産額	(円)	115,329	120,757	124,138	133,406	133,118
分配金総額	(百万円)	1,071	1,436	1,699	1,990	2,019
1口当たり分配金額	(円)	3,086	3,392	3,398	3,524	3,577
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(2,792)	(3,067)	(3,042)	(3,186)	(3,236)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(294)	(325)	(356)	(338)	(341)
総資産経常利益率	(注2) (%)	1.5	1.5	1.4	1.4	1.3
(年換算値)		(2.9)	(3.0)	(2.9)	(2.8)	(2.6)
自己資本利益率	(注3) (%)	2.9	2.8	2.7	2.6	2.4
(年換算値)		(5.8)	(5.7)	(5.4)	(5.2)	(4.9)
自己資本比率	(注4) (%)	51.5	52.7	52.8	53.5	53.3
(対前期増減)		(1.9)	(1.1)	(0.2)	(0.7)	(△0.2)
有利子負債額	(百万円)	35,719	43,669	52,669	61,869	61,869
総資産有利子負債比率	(注5) (%)	45.9	45.0	44.8	44.0	43.9
配当性向	(注6) (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
投資物件数	(件)	13	16	19	20	20
総賃貸可能面積	(注7) (㎡)	315,016.04	391,835.20	493,350.68	564,369.63	564,369.63
期末テナント数	(注8) (件)	16	20	23	28	28
期末稼働率	(注9) (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
当期減価償却費	(百万円)	363	459	562	615	642
当期資本的支出額	(百万円)	0	38	18	5	11
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注10) (百万円)	1,730	2,261	2,685	3,073	3,169

(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いません。

(注12) 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。また、ロジスクエア狭山日高について、本投資法人は、当期末時点において信託受益権の準共有持分80%を保有しています。特に記載のない限り、当該物件の面積に関する事項(「総賃貸可能面積」を含みますが、これらに限りません。)については当該物件全体の数値又は当該数値を前提に算出した数値を、その他の事項については、本投資法人が当期末時点において保有している準共有持分割合(80%)に相当する数値又は当該数値を前提に算出した数値を記載しています。以下、同じです。

### 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ズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。))を設立企画人として、2016年5月12日に設立され、2018年2月7日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。))不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード3487)。なお、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134,686百万円となっています。

#### (2) 運用環境と運用実績

当期(2022年6月期)におけるわが国経済は、2022年初から新型コロナウイルス感染症の再拡大に伴い多くの地域でまん延防止等重点措置が講じられたことから消費が低迷し、2022年第1四半期のGDP実質成長率(季節調整済)はマイナスに転じています。また、中国や東南アジアにおける供給制約が生産活動を阻害し、景気は本格的な回復に至らず、今後の先行きも引き続き不透明な状況です。J-REIT市場の環境については、ロシアによるウクライナ侵攻に端を発する資源価格の高騰、インフレーションに対処するための主要国における長期金利の上昇傾向を受け、東証REIT指数はやや不安定な推移を見せています。

一方、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・電子商取引といった巣ごもり消費の急速な拡大とそれらに伴う宅配取扱個数の増加、供給制約への対応として荷主企業における在庫保管量の拡充、3PL(サードパーティロジスティクス)(注2)事業者の利用の拡大等を背景として、物流不動産に対する需要は引き続き強く、今後も増加すると見込まれます。加えて、こうした市場の拡大に伴い物流不動産の利用者のすそ野が広がっている結果として、大規模な物流不動産だけではなく、高いスペックを有しつつ、多様な施設機能や規模を有する物流不動産への需要も高まっており、更には昨今の人手不足の観点から庫内作業を請け負う人員の確保が困難となっていることから、雇用が容易な立地に存する物流不動産への需要が特に高まっています。

半導体の不足や中国における感染拡大に伴う供給制約、資源価格の高騰に伴うインフレーションの発生により、日本経済のみならず世界経済に減退が生じ、企業業績が悪化すること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や、荷主企業による「サプライ・チェーンの寸断等の不測の事態に備えた在庫量の積み増し」が今後も継続することに伴い、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) 資金調達概要

本投資法人の当期末時点の有利子負債残高は61,869百万円、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43.9%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+	安定的

(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3,871百万円、営業利益は2,119百万円、経常利益は1,828百万円、当期純利益は1,827百万円となりました。

また、分配金につきましては、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。))以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15第1項(以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。))の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除く当期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3,236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を行っていくこととしています。これに基づき、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして当期の減価償却費の30.0%にほぼ相当する額である192,562,700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341円となりました(注)。これらの結果、投資口1

# I 資産運用報告

□当たりの分配金は3,577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6か月平均額は60百万円です。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

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	
2018年2月6日	公募増資	161,150	231,150	17,106	24,106	(注2)
2018年9月20日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	—	231,150	△75	24,030	(注3)
2019年3月22日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	—	231,150	△85	23,944	(注4)
2019年7月16日	公募増資	28,100	259,250	3,196	27,140	(注5)
2019年9月12日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	—	259,250	△85	27,054	(注6)
2020年1月21日	公募増資	88,000	347,250	12,118	39,173	(注7)
2020年3月19日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	—	347,250	△94	39,078	(注8)
2020年7月13日	公募増資	72,750	420,000	10,366	49,445	(注9)
2020年8月12日	第三者割当増資	3,500	423,500	498	49,943	(注10)
2020年9月18日	利益を超える金銭の分配 (出資の払戻し)	—	423,500	△102	49,841	(注11)
2021年1月19日	公募増資	73,000	496,500	10,345	60,186	(注12)
2021年2月10日	第三者割当増資	3,650	500,150	517	60,704	(注13)
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14)
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15)
2021年9月15日	公募増資	64,550	564,700	13,147	73,535	(注16)
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17)

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

(注3) 2018年8月14日開催の本投資法人役員会において、第4期（2018年6月期）に係る金銭の分配として、1□当たり326円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年9月20日よりその支払を開始しました。

(注4) 2019年2月18日開催の本投資法人役員会において、第5期（2018年12月期）に係る金銭の分配として、1□当たり372円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年3月22日よりその支払を開始しました。

(注5) 1□当たり発行価格117,975円（発行価額113,740円）にて、公募により新投資口を発行しました。

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

(注7) 1□当たり発行価格142,837円（発行価額137,709円）にて、公募により新投資口を発行しました。

(注8) 2020年2月14日開催の本投資法人役員会において、第7期（2019年12月期）に係る金銭の分配として、1□当たり365円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年3月19日よりその支払を開始しました。

(注9) 1□当たり発行価格147,828円（発行価額142,494円）にて、公募により新投資口を発行しました。

(注10) 1□当たり発行価額142,494円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注11) 2020年8月17日開催の本投資法人役員会において、第8期（2020年6月期）に係る金銭の分配として、1□当たり294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18日よりその支払を開始しました。

(注12) 1□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13) 1□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14) 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□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15) 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□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16) 1□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17) 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□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。

【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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	自 2020年7月1日 至 2020年12月31日	自 2021年1月1日 至 2021年6月30日	自 2021年7月1日 至 2021年12月31日	自 2022年1月1日 至 2022年6月30日
最高	155,000	169,200	188,800	229,200	225,400
最低	84,600	144,100	147,600	188,000	185,800

## 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□当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	自 2020年7月1日 至 2020年12月31日	自 2021年1月1日 至 2021年6月30日	自 2021年7月1日 至 2021年12月31日	自 2022年1月1日 至 2022年6月30日
当期未処分利益総額	(千円) 969,606	1,298,917	1,521,688	1,799,230	1,827,480
利益留保額	(千円) 84	43	232	95	111
金銭の分配金総額	(千円) 1,071,613	1,436,512	1,699,509	1,990,002	2,019,931
（1□当たり分配金）	(円) (3,086)	(3,392)	(3,398)	(3,524)	(3,577)
うち利益分配金総額	(千円) 969,522	1,298,874	1,521,456	1,799,134	1,827,369
（1□当たり利益分配金）	(円) (2,792)	(3,067)	(3,042)	(3,186)	(3,236)
うち出資払戻総額	(千円) 102,091	137,637	178,053	190,868	192,562
（1□当たり出資払戻額）	(円) (294)	(325)	(356)	(338)	(341)
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	(千円) —	—	—	—	—
（1□当たり出資払戻額のうち1□当たり一時差異等調整引当額分配金）	(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	(千円) 102,091	137,637	178,053	190,868	192,562
（1□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) (294)	(325)	(356)	(338)	(341)

(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（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。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」といいます。）及びリーシング）から開発（取得・企画・コンストラクションマネジメント（開発プロジェクトにおける品質、工期、コスト等の管理をいいます。以下同じです。）・売却）、保有・運用（運用・外部取得）までの物流不動産に係るトータルサービスの提供を特徴とする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」といっています。

### (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。

# I 資産運用報告

## (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（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4.7年と浅く、多額の資本的支出はほとんど発生しないことが見込まれます。そこで、本投資法人は、修繕や資本的支出への活用の他、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、一時的な利益を超えた金銭の分配（以下「一時的な利益超過分配」といいます。）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

### 資産の譲渡

本投資法人は、以下の不動産信託受益権を譲渡しました。なお、譲渡価格は、譲渡に要した諸費用（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。

物件番号	不動産等の名称	譲渡日	譲渡価格	所在地	譲渡先
O-2	ロジスクエア千歳	2022年8月3日	3,200百万円	北海道千歳市	グレース特定目的会社

### (参考情報)

#### 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
ロジスクエア狭山日高 (準共有持分20%) (注)	2022年7月22日	3,612百万円	埼玉県飯能市

（注）本投資法人は、当該信託受益権の準共有持分20%を追加取得し、既に保有している80%と合わせて100%を保有しています。

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

		第8期 2020年6月30日	第9期 2020年12月31日	第10期 2021年6月30日	第11期 2021年12月31日	第12期 2022年6月30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)	347,250	423,500	500,150	564,700	564,700
出資総額（純額）（注）	(百万円)	39,078	49,841	60,566	73,535	73,344
投資主数	(人)	8,381	9,232	10,417	9,405	9,333

（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)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	124,301	22.01
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	123,568	21.88
野村信託銀行株式会社（投信口）	29,985	5.31
株式会社シーアールイー	20,390	3.61
株式会社横浜銀行	10,199	1.81
三菱UFJ信託銀行株式会社	8,884	1.57
JP MORGAN CHASE BANK 385771	8,026	1.42
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	7,801	1.38
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	7,267	1.29
JP MORGAN CHASE BANK 385781	7,219	1.28
合 計	347,640	61.56

（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	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 株式会社タイムス監査役 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 株式会社ハンプティードンブティードン監査役	1,500
		会計監査人	PwCあらた 有限責任監査法人

（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1,162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（注）、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）	株式会社みずほ銀行、株式会社三菱UFJ銀行

（注）資産保管会社については、2022年7月1日付で三菱UFJ信託銀行株式会社から三井住友信託銀行株式会社に変更しました。



# I 資産運用報告

## 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		
株式会社久喜昌浦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

保有資産において、現在計画している重要な資本的支出に該当する工事はありません。

### 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 2021年7月1日 至 2021年12月31日	自 2022年1月1日 至 2022年6月30日
資産運用報酬	307,071	337,330
資産保管手数料	3,188	3,675
一般事務委託手数料	20,667	20,564
役員報酬	4,500	4,500
その他費用	34,269	41,330
合計	369,695	407,399

(注) 資産運用報酬には上記記載金額のほか、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が前期に111,850千円あります。

## 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	用途	摘要
長期 借 入 金	株式会社三井住友銀行	2018年 2月7日	830	-	0.536% (注3)	2022年 1月31日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱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	2018年 2月7日	830	830	0.635% (注3)	2023年 1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行		650	650					
	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					
	株式会社西日本シティ銀行		350	350					
	株式会社三井住友銀行	2018年 2月7日	830	830	0.731% (注3)	2024年 1月31日			
	株式会社三菱UFJ銀行		650	650					
	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					
	株式会社西日本シティ銀行		350	350					
	株式会社三井住友銀行	2018年 7月31日	750	750	0.569% (注3)	2022年 7月29日			
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	株式会社日本政策投資銀行		450	450					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	株式会社西日本シティ銀行	2019年 7月16日	200	200	0.402% (注3)	2023年 7月31日			
	株式会社三井住友銀行		527	527					
	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					
	株式会社西日本シティ銀行		527	527					
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 7月31日	527	527	0.462% (注3)	2024年 7月31日			
	株式会社三井住友銀行		927	927					
株式会社みずほ銀行	680		680						
株式会社三菱UFJ銀行	310		310						
株式会社日本政策投資銀行	325		325						
株式会社りそな銀行	420		420						
株式会社西日本シティ銀行	2019年 7月31日	443	443	0.570% (注3)	2025年 1月31日				
株式会社三井住友銀行		1,100	1,100						
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						
株式会社西日本シティ銀行		700	700						
株式会社福岡銀行	2020年 2月3日	650	650	0.639% (注3)	2026年 1月30日				
株式会社りそな銀行		400	400						
株式会社三井住友銀行		800	800						
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	2020年 2月3日	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						

# I 資産運用報告

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	2020年 7月13日	1,500	1,500	0.608% (注3)	2026年 7月31日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	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		200	200					
	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	800	800	0.471% (注3)	2025年 7月31日			
	株式会社日本政策投資銀行		600	600					
	株式会社三菱UFJ銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社新生銀行		400	400					
	株式会社あおぞら銀行		400	400					
	株式会社富山銀行		300	300					
	株式会社三井住友銀行		900	900					
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	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	2021年 1月19日	400	400	0.587% (注3)	2027年 7月30日			
	株式会社新生銀行		400	400					
	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	2021年 7月30日	785	785	0.595% (注3)	2028年 1月31日			
	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					
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	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	2021年 9月15日	350	350	0.546% (注3)	2027年 3月31日			
	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	2021年 9月15日	550	550	0.576% (注3)	2027年 9月30日				
株式会社日本政策投資銀行		500	500						
株式会社新生銀行		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						
小計			57,869			57,869			
合計			57,869			57,869			

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	2022年 1月31日	-	830	0.592%	2028年 7月31日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		-	650					
	株式会社日本政策投資銀行		-	650					
	株式会社三菱UFJ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					
	小計			57,869					
合計		57,869	57,869						

(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) 資金用途は、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	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率	償還期限	償還方法	用途	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	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
合計		4,000	4,000					

(注) 資金用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

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	202,203	株式会社シーアールイー	199,838	98.8

(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いいます。

(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修繕工事等の支払額は下記のとおりです。

株式会社シーアールイー 2,267千円 (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 (C R E 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。

### 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

該当事項はありません。

### 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) 2021年12月31日	当期 2022年6月30日
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	2,738,067	4,403,111
信託現金及び信託預金	3,930,134	3,850,307
営業未収入金	145,642	128,511
前払費用	153,526	155,892
未収消費税等	666,276	—
流動資産合計	7,633,647	8,537,822
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
信託建物	67,620,215	67,631,265
減価償却累計額	△ 3,352,910	△ 3,971,689
信託建物 (純額)	64,267,304	63,659,575
信託構築物	3,163,201	3,163,581
減価償却累計額	△ 129,400	△ 152,671
信託構築物 (純額)	3,033,800	3,010,909
信託工具、器具及び備品	3,322	3,322
減価償却累計額	△ 740	△ 1,027
信託工具、器具及び備品 (純額)	2,582	2,295
信託土地	65,374,983	65,374,983
有形固定資産合計	132,678,671	132,047,763
<b>無形固定資産</b>		
その他	866	2,419
無形固定資産合計	866	2,419
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	10,500	10,500
長期前払費用	338,437	297,275
繰延税金資産	9	13
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	358,947	317,789
固定資産合計	133,038,485	132,367,972
<b>繰延資産</b>		
投資口交付費	45,381	30,696
投資法人債発行費	26,049	23,865
繰延資産合計	71,431	54,562
資産合計	140,743,564	140,960,356

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 2021年12月31日	当期 2022年6月30日
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	169,205	251,204
1年内返済予定の長期借入金	6,080,000	6,080,000
未払費用	293,297	311,478
未払法人税等	808	888
未払消費税等	—	273,864
前受金	695,158	695,314
その他	155,232	154,918
流動負債合計	7,393,701	7,767,669
<b>固定負債</b>		
投資法人債	4,000,000	4,000,000
長期借入金	51,789,000	51,789,000
信託預り敷金及び保証金	2,212,960	2,218,819
その他	13,214	12,798
固定負債合計	58,015,175	58,020,618
負債合計	65,408,877	65,788,287
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	74,295,196	74,295,196
出資総額控除額	△ 759,739	△ 950,607
出資総額 (純額)	73,535,457	73,344,588
<b>剰余金</b>		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,799,230	1,827,480
剰余金合計	1,799,230	1,827,480
投資主資本合計	75,334,687	75,172,069
純資産合計	*1 75,334,687	*1 75,172,069
負債純資産合計	140,743,564	140,960,356



### Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 2021年7月1日 至 2021年12月31日		自 2022年1月1日 至 2022年6月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	3,528,515	※1	3,776,798
その他賃貸事業収入	※1	67,081	※1	95,162
営業収益合計		3,595,597		3,871,961
営業費用				
賃貸事業費用	※1	1,137,494	※1	1,344,742
資産運用報酬		307,071		337,330
資産保管手数料		3,188		3,675
一般事務委託手数料		20,667		20,564
役員報酬		4,500		4,500
その他営業費用		34,269		41,330
営業費用合計		1,507,190		1,752,142
営業利益		2,088,406		2,119,818
営業外収益				
受取利息		23		29
未払分配金戻入		394		665
還付加算金		188		65
固定資産税等還付金		11,139		—
営業外収益合計		11,745		761
営業外費用				
支払利息		159,440		165,579
投資法人債利息		6,657		12,500
融資関連費用		102,340		91,626
投資口交付費償却		13,694		14,685
投資法人債発行費償却		1,641		2,184
その他		16,562		5,731
営業外費用合計		300,335		292,306
経常利益		1,799,816		1,828,273
税引前当期純利益		1,799,816		1,828,273
法人税、住民税及び事業税		811		893
法人税等調整額		7		△ 3
法人税等合計		819		889
当期純利益		1,798,997		1,827,384
前期繰越利益		232		95
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		1,799,230		1,827,480

### Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2021年7月1日 至 2021年12月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					投資主資本 合計	純資産合計
	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	61,148,104	△581,685	60,566,418	1,521,688	1,521,688	62,088,107	62,088,107
当期変動額							
新投資口の発行	13,147,092		13,147,092			13,147,092	13,147,092
利益超過分配		△178,053	△178,053			△178,053	△178,053
剰余金の配当				△1,521,456	△1,521,456	△1,521,456	△1,521,456
当期純利益				1,798,997	1,798,997	1,798,997	1,798,997
当期変動額合計	13,147,092	△178,053	12,969,038	277,541	277,541	13,246,579	13,246,579
当期末残高	※1 74,295,196	△759,739	73,535,457	1,799,230	1,799,230	75,334,687	75,334,687

当期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)

(単位：千円)

	投資主資本					投資主資本 合計	純資産合計
	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	74,295,196	△759,739	73,535,457	1,799,230	1,799,230	75,334,687	75,334,687
当期変動額							
利益超過分配		△ 190,868	△ 190,868			△ 190,868	△ 190,868
剰余金の配当				△ 1,799,134	△ 1,799,134	△ 1,799,134	△ 1,799,134
当期純利益				1,827,384	1,827,384	1,827,384	1,827,384
当期変動額合計	—	△ 190,868	△ 190,868	28,250	28,250	△ 162,618	△ 162,618
当期末残高	※1 74,295,196	△ 950,607	73,344,588	1,827,480	1,827,480	75,172,069	75,172,069

# V 注記表

## (重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	期別	前期 (ご参考) 自 2021年7月1日 至 2021年12月31日	当期 自 2022年1月1日 至 2022年6月30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。
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 3~10年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(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 3~10年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法		(1) 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收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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は5,198千円です。	(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收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せん。

項目	期別	前期 (ご参考) 自 2021年7月1日 至 2021年12月31日	当期 自 2022年1月1日 至 2022年6月30日
	5. ヘッジ会計の方法		(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
6. 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、信託工具、器具及び備品、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。	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

## (会計方針の変更に関する注記)

項目	前期 (ご参考) 自 2021年7月1日 至 2021年12月31日	当期 自 2022年1月1日 至 2022年6月30日
	(1) 収益認識に関する会計基準等の適用 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。)等を当期の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる当期の計算書類への影響は軽微です。 (2) 時価の算定に関する会計基準等の適用 「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。)等を当期の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当期の計算書類への影響は軽微です。	—

## (貸借対照表に関する注記)

項目	前期 (ご参考) 2021年12月31日	当期 2022年6月30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

(損益計算書に関する注記)

前期 (ご参考) 自 2021年7月1日 至 2021年12月31日	当期 自 2022年1月1日 至 2022年6月30日
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※ 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 3,419,931 共益費収入 108,583 計 3,528,515 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 49,233 その他収入 17,848 計 67,081 不動産賃貸事業収益合計 3,595,597	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 3,655,031 共益費収入 121,767 計 3,776,798 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 74,884 その他収入 20,277 計 95,162 不動産賃貸事業収益合計 3,871,961
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 183,020 水道光熱費 55,002 公租公課 260,345 損害保険料 11,424 修繕費 3,925 減価償却費 615,773 その他賃貸事業費用 8,001 不動産賃貸事業費用合計 1,137,494	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 202,203 水道光熱費 85,394 公租公課 387,369 損害保険料 11,799 修繕費 7,499 減価償却費 642,337 その他賃貸事業費用 8,138 不動産賃貸事業費用合計 1,344,742
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,458,102	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,527,218

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (ご参考) 自 2021年7月1日 至 2021年12月31日	当期 自 2022年1月1日 至 2022年6月30日
※ 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 発行済投資口の総口数 564,700口	※ 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 発行済投資口の総口数 564,700口

(税効果会計に関する注記)

前期 (ご参考) 2021年12月31日	当期 2022年6月30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) 未払事業税損金不算入額 9 繰延税金資産合計 9 (繰延税金資産の純額) 9	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 13 繰延税金資産合計 13 (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 法定実効税率 31.46% (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.45% その他 0.03% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05%	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% (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.44% その他 0.03% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05%

(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 2021年7月1日 至 2021年12月31日	当期 自 2022年1月1日 至 2022年6月30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 2021年7月1日 至 2021年12月31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使途とした資金調達です。このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用しています。デリバティブ取引は、金利スワップであり、変動金利による資金調達の支払利息を実質固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記5. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価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があります。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

2021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。「営業未収入金」「未収消費税等」「差入敷金及び保証金」「営業未払金」「未払費用」「未払法人税等」「信託預り敷金及び保証金」については重要性が乏しいため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。

	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	6,080,000	6,085,532	5,532
(2) 投資法人債	4,000,000	3,998,800	△1,200
(3) 長期借入金	51,789,000	51,745,312	△43,687
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。

## V 注記表

### 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	57,869,000	51,789,000	※	－

※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	6,080,000	6,580,000	6,785,000	10,100,000	10,500,000	17,824,000
合 計	6,080,000	6,580,000	6,785,000	12,100,000	10,500,000	19,824,000

## 当期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30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

2022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年内返済予定の長期借入金	6,080,000	6,086,875	6,875
(2) 投資法人債	4,000,000	3,974,800	△ 25,200
(3) 長期借入金	51,789,000	51,600,767	△ 188,232
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	54,189,000	48,109,000	※	－

※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	6,080,000	6,580,000	8,705,000	7,900,000	13,650,000	14,954,000
合 計	6,080,000	6,580,000	8,705,000	9,900,000	13,650,000	16,954,000

## V 注記表

### (賃貸等不動産に関する注記)

#### 前期 (自 2021年7月1日 至 2021年12月31日) (ご参考)

本投資法人では、主として首都圏において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流施設を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、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	
110,767,914	21,910,756	132,678,671	148,560,000

(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、主な増加額は1物件(ロジスクエア大阪交野)の取得(22,521,050千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(615,773千円)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 2022年1月1日 至 2022年6月30日)

本投資法人では、主として首都圏において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流施設を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、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	
132,678,671	△630,907	132,047,763	153,200,000

(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、主な減少額は減価償却費(642,337千円)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価額、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)

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 2021年7月1日 至 2021年12月31日	当期 自 2022年1月1日 至 2022年6月30日
顧客との契約から生じる収益		
水道光熱費収入	49,233	74,884
その他の収益 (注)		
賃料収入	3,419,931	3,655,031
共益費収入	108,583	121,767
その他収入	17,848	20,277
外部顧客への売上高	3,595,597	3,871,961

(注) その他の収益は、収益認識会計基準の適用外となる企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等です。

### (関連当事者との取引に関する注記)

#### 前期 (自 2021年7月1日 至 2021年12月31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	3.61	管理委託費の支払	181,425	営業未払金	36,086
				不動産などの賃貸 (注5)	961,747	前受金	207,831
				不動産信託受益権の 購入	22,370,000	—	—

(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表示します。

#### 当期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30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	3.61	管理委託費の支払	199,838	営業未払金	36,460
				不動産などの賃貸 (注5)	1,058,546	前受金	191,517
						営業未収入金	18,659

(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表示します。

### (1口当たり情報に関する注記)

	前期 (ご参考) 自 2021年7月1日 至 2021年12月31日	当期 自 2022年1月1日 至 2022年6月30日
1口当たり純資産額	133,406円	133,118円
1口当たり当期純利益	3,343円	3,236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 2021年7月1日 至 2021年12月31日	当期 自 2022年1月1日 至 2022年6月30日
当期純利益	(千円) 1,798,997	1,827,384
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) 1,798,997	1,827,384
期中平均投資口数	(口) 538,038	564,700

## V 注記表

### (重要な後発事象に関する注記)

前期 (自 2021年7月1日 至 2021年12月31日) (ご参考)

該当事項はありません。

当期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)

#### 資産の譲渡

本投資法人は、以下の不動産信託受益権を譲渡しました。なお、譲渡価格は、譲渡に要した諸費用 (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に記載された売買価格) を記載しています。

物件番号	不動産等の名称	譲渡日	譲渡価格	所在地	譲渡先
O-2	ロジスクエア千歳	2022年8月3日	3,200百万円	北海道千歳市	グレープ特定目的会社

## VI 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (ご参考) 自 2021年7月1日 至 2021年12月31日	当期 自 2022年1月1日 至 2022年6月30日
I. 当期末処分利益	1,799,230,110	1,827,480,514
II. 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	190,868,600	192,562,700
III. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,990,002,800 (3,524)	2,019,931,900 (3,577)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	1,799,134,200 (3,186)	1,827,369,200 (3,236)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	190,868,600 (338)	192,562,700 (341)
IV. 次期繰越利益	95,910	111,314
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564,700口の整数倍の最大値となる1,799,134,200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、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。かかる方針をふまえ、減価償却費の31.0%にほぼ相当する額である190,868,600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564,700口の整数倍の最大値となる1,827,369,200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、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。かかる方針をふまえ、減価償却費の30.0%にほぼ相当する額である192,562,700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。

## 独立監査人の監査報告書

2022年8月15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

東京事務所  
指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士

山口健志

指定有限責任社員  
業務執行社員

公認会計士

佐藤 寿

### 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、CREロジスティクスファンド投資法人の2022年1月1日から2022年6月30日までの第12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。

### 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。

### 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又は軽減するためにセーフガードを講じ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

## Ⅷ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)

	前期 自 2021年7月1日 至 2021年12月31日	当期 自 2022年1月1日 至 2022年6月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,799,816	1,828,273
減価償却費	616,173	642,804
投資口交付費償却	13,694	14,685
投資法人債発行費償却	1,641	2,184
受取利息	△23	△29
支払利息	166,097	178,079
営業未収入金の増減額（△は増加）	13,234	17,130
未収消費税等の増減額（△は増加）	316,317	666,276
前払費用の増減額（△は増加）	△11,670	△2,365
営業未払金の増減額（△は減少）	△1,439	80,574
未払費用の増減額（△は減少）	33,967	18,090
未払消費税等の増減額（△は減少）	—	273,864
前受金の増減額（△は減少）	111,022	156
長期前払費用の増減額（△は増加）	△23,789	41,162
その他	151,144	△1,356
小計	3,186,189	3,759,531
利息の受取額	23	29
利息の支払額	△160,480	△177,988
法人税等の支払額	△974	△812
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,024,757	3,580,759
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	△22,526,530	△10,005
無形固定資産の取得による支出	—	△2,020
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△407
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	470,704	6,267
使途制限付預金の預入による支出	△282,422	△3,515
投資活動によるキャッシュ・フロー	△22,338,248	△9,681
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	13,774,000	3,680,000
長期借入金の返済による支出	△6,574,000	△3,680,000
投資法人債の発行による収入	1,983,730	—
投資口の発行による収入	13,129,251	—
分配金の支払額	△1,698,665	△1,989,377
財務活動によるキャッシュ・フロー	20,614,316	△1,989,377
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,300,825	1,581,700
現金及び現金同等物の期首残高	4,039,600	5,340,425
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,340,425	※1 6,922,126

(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 2021年7月1日 至 2021年12月31日	当期 自 2022年1月1日 至 2022年6月30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 2021年7月1日 至 2021年12月31日	当期 自 2022年1月1日 至 2022年6月30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
(2021年12月31日現在)	(2022年6月30日現在)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
使途制限付預金(注)	使途制限付預金(注)
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
(単位：千円)	(単位：千円)
2,738,067	4,403,111
3,930,134	3,850,307
△1,327,776	△1,331,291
5,340,425	6,922,126

(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。