

## 【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2017年12月27日

【発行者名】 C R E ロジスティクスファンド投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 伊藤 毅

【本店の所在の場所】 東京都港区虎ノ門二丁目10番1号

【事務連絡者氏名】 C R E リートアドバイザーズ株式会社  
企画部長 戸田 裕久

【電話番号】 03-5575-3600

【届出の対象とした募集  
（売出）内国投資証券に  
係る投資法人の名称】 C R E ロジスティクスファンド投資法人

【届出の対象とした募集  
（売出）内国投資証券の  
形態及び金額】 形態：投資証券  
発行価額の総額：一般募集  
17,404,200,000円  
売出価額の総額：引受人の買取引受けによる売出し  
4,525,200,000円  
オーバーアロットメントによる売出し  
1,096,524,000円

(注1) 発行価額の総額は、本書の提出日現在における見込額です。  
ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取  
引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般  
募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金  
額とは異なります。

(注2) 売出価額の総額は、本書の提出日現在における見込額です。  
該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

#### 1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

##### （1）【投資法人の名称】

C R E ロジスティクスファンド投資法人  
（英文表示：CRE Logistics REIT, Inc.）  
（以下「本投資法人」といいます。）

（注）本投資法人は、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。）に基づき設立された投資法人です。

##### （2）【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）又は売出しの対象である有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、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。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

##### （3）【発行数】

161,150口

（注）一般募集及び一般募集と同時に行われる後記「2 売出内国投資証券（引受人の買取引受けによる売出し）」に記載の売出し（以下「引受人の買取引受けによる売出し」といいます。）にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しとは別に、S M B C 日興証券株式会社が、株式会社シーアールイー（以下「C R E」といいます。）から10,153口を上限として借り入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、後記「(16) その他」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資口のうち、23,000口がC R E に販売されることを条件とします。以下「借入投資口」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

##### （4）【発行価額の総額】

17,404,200,000円

（注）後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の提出日現在における見込額です。

##### （5）【発行価格】

未定

（注1）発行価格は、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。）の定める「有価証券上場規程施行規則」第1210条に規定するブック・ビルディング方式（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況を把握した上で発行価格等を決定する方法をいいます。）により決定します。

（注2）発行価格の決定に先立って、2018年1月23日（火）に発行価格に係る仮条件を提示する予定です。当該仮条件は、本投資法人が取得を予定している資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し、公正な価額と評価し得る範囲内で決定する予定です。

（注3）投資家は、本投資口の買付けの申込み在先立ち、2018年1月24日（水）から2018年1月29日（月）までの間、引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。引受人は、本投資口が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等を中心に当該仮条件に基づく需要の申告の受付を行う予定です。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。

（注4）発行価格及び発行価額（引受価額）は、上記仮条件による需要状況、上場（売買開始）日（後記「(16) その他」）をご参照下さい。）までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、発行価格等決定日（後記「(13) 引受け等の概要」）で定義します。以下同じです。）に、公正な価額と評価し得る範囲内で決定する予定です。

（注5）後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

（注6）販売にあたっては、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定する投資主数基準の充足、上場後の本投資口の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の価格で需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口

数を決定する方針です。配分に関する基本方針については引受人の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認下さい。

( 6 ) 【申込手数料】

該当事項はありません。

( 7 ) 【申込単位】

1口以上1口単位

( 8 ) 【申込期間】

2018年1月31日(水)から2018年2月5日(月)まで

( 9 ) 【申込証拠金】

発行価格と同一の金額です。

( 1 0 ) 【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所

( 1 1 ) 【払込期日】

2018年2月6日(火)

( 1 2 ) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 丸ノ内支店  
東京都千代田区丸の内三丁目4番1号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いを行いません。

( 1 3 ) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2018年1月30日(火)(以下「発行価格等決定日」といいます。)に決定される発行価額(引受価額)にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、一般募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	未定
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
合 計	-	161,150口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているC R E リートアドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 主幹会社は、S M B C 日興証券株式会社です。

(注4) 一般募集における各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定されます。

## (14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構(以下「保管振替機構」といいます。)

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

## (15) 【手取金の使途】

一般募集における手取金17,404,200,000円については、後記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人のポートフォリオの概要 (イ) ポートフォリオ c. ポートフォリオ一覧(取得予定資産取得後)」に定義する取得予定資産の取得資金の一部に充当します。

(注1) 調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

(注2) 上記の手取金は、本書の提出日現在における見込額です。

## (16) 【その他】

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

申込証拠金には利息をつけません。

申込証拠金のうち発行価額(引受価額)相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

本投資法人は、東京証券取引所に本投資口の上場を予定しており、上場(売買開始)日は、払込期日の翌営業日である2018年2月7日(水)(以下「上場(売買開始)日」といいます。)となります。

一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、上場(売買開始)日である2018年2月7日(水)となります。本投資口は、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。

振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本資産運用会社の株主であるC R E に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、23,000口を販売する予定です。

## 2【売出内国投資証券(引受人の買取引受けによる売出し)】

## (1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (1) 投資法人の名称」と同じです。

## (2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (2) 内国投資証券の形態等」と同じです。

## (3)【売出数】

41,900口

引受人の買取引受けによる売出し(以下「本売出し」といいます。)の対象となる本投資口の所有者(以下「売出人」といいます。)の名称、住所及び売出投資口数は以下のとおりです。

売出人の名称	住所	売出投資口数
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区麹町六丁目1番地1	13,900口
株式会社日本政策投資銀行	東京都千代田区大手町一丁目9番6号	10,000口
株式会社サンゲツ	愛知県名古屋市西区幅下一丁目4番1号	9,000口
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	9,000口

(注1) 売出人は、引受人の買取引受けによる売出しに伴い所有する全ての本投資口を売却する予定です。

(注2) 一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しにあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しとは別に、S M B C 日興証券株式会社がオーバーアロットメントによる売出しを行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

## (4)【売出価額の総額】

4,525,200,000円

(注) 上記の売出価額の総額は、本書の提出日現在における見込額です。

## (5)【売出価格】

未定

(注1) 売出価格の決定方法は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (5) 発行価格」の(注1)及び(注2)に記載の発行価格の決定方法と同じとします。

(注2) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(注3) 引受価額は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (5) 発行価格」の(注4)に記載の発行価額と同一の価格とします。

(注4) 後記「(13) 引受け等の概要」の冒頭に記載のとおり、売出価格と引受価額とは異なります。売出価格の総額と引受価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

## (6)【申込手数料】

該当事項はありません。

## (7)【申込単位】

1口以上1口単位

## (8)【申込期間】

2018年1月31日(水)から2018年2月5日(月)まで

## (9)【申込証拠金】

売出価格と同一の金額です。

## ( 1 0 ) 【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所

## ( 1 1 ) 【受渡期日】

2018年2月7日（水）

## ( 1 2 ) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

## ( 1 3 ) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、発行価格等決定日に決定される引受価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（売出価格、発行価格と同一の価格）で売出しを行います。売出人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、受渡期日に引受価額の総額を売出人に支払い、売出価格の総額と引受価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	未定
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
合 計	-	41,900口

(注1) 売出人、本投資法人及び本資産運用会社は、発行価格等決定日に引受人との間で投資口売出し引受契約を締結します。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に引受人の買取引受けによる売出しの対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 主幹事会社は、S M B C 日興証券株式会社です。

(注4) 引受人の買取引受けによる売出しにおける各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定されます。

## ( 1 4 ) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

## ( 1 5 ) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

## ( 1 6 ) 【その他】

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

申込証拠金には利息をつけません。

申込証拠金のうち引受価額相当額は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日に売出人への支払いに充当します。

引受人の買取引受けによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、上場（売買開始）日である2018年2月7日（水）となります。本投資口は、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。

振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

**3【売出内国投資証券(オーバーアロットメントによる売出し)】****(1)【投資法人の名称】**

前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (1) 投資法人の名称」と同じです。

**(2)【内国投資証券の形態等】**

前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (2) 内国投資証券の形態等」と同じです。

**(3)【売出数】**

10,153口

(注1) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しにあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しとは別に、S M B C 日興証券株式会社がC R E から10,153口を上限として借り入れる本投資口(ただし、かかる貸借は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (16) その他」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資口のうち、23,000口がC R E に販売されることを条件とします。)の売出しです。

したがって、上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

(注2) オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

**(4)【売出価額の総額】**

1,096,524,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の提出日現在における見込額です。

**(5)【売出価格】**

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

**(6)【申込手数料】**

該当事項はありません。

**(7)【申込単位】**

1口以上1口単位

**(8)【申込期間】**

2018年1月31日(水)から2018年2月5日(月)まで

**(9)【申込証拠金】**

売出価格と同一の金額です。

**(10)【申込取扱場所】**

S M B C 日興証券株式会社の本店及び全国各支店

**(11)【受渡期日】**

2018年2月7日(水)

**(12)【払込取扱場所】**

該当事項はありません。

**(13)【引受け等の概要】**

該当事項はありません。

## (14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構  
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

## (15) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

## (16) 【その他】

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

申込証拠金には利息をつけません。

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。

振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。



## 第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

## 第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

## 第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

## 第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しにあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しとは別に、S M B C 日興証券株式会社がC R E から10,153口を上限として借り入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、前記「第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（16）その他」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資口のうち、23,000口がC R E に販売されることを条件とします。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、10,153口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C 日興証券株式会社は、借入投資口の返還を目的として、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限として、本投資口を一般募集の発行価額と同一の価格でC R E から追加的に購入する権利（以下「グリーンシューオプション」といいます。）を、2018年3月7日（水）を行使期限としてC R E から付与されます。

また、S M B C 日興証券株式会社は、上場（売買開始）日から2018年3月7日（水）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。S M B C 日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、S M B C 日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

S M B C 日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引によって買付けし借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、グリーンシューオプションを行使し、本投資口を取得する予定です。

オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、S M B C 日興証券株式会社によるC R E からの本投資口の借入れ及びC R E からS M B C 日興証券株式会社へのグリーンシューオプションの付与は行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

## 2 売却・追加発行の制限

(1) psq投資事業有限責任組合は、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに際し、S M B C 日興証券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの受渡期日以降180日を経過する日までの期間、S M B C 日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の売却等（ただし、解散による組合員への現物交付を除きます。）を行わず、当該組合の解散による当該組合の組合員への本投資口の現物交付を行う場合においては、当該組合は、当該交付に先立ち、当該交付を受ける組合員をして、同等の誓約書をS M B C 日興証券株式会社に差し入れさせることとする旨を合意します。

上記の場合において、S M B C 日興証券株式会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

(2) 興銀リース株式会社は、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに際し、S M B C 日興証券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの受渡期日以降180日を経過する日までの期間、S M B C 日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の売却等を行わない旨を合意します。

上記の場合において、S M B C 日興証券株式会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

(3) C R E は、一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しに際し、S M B C 日興証券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの受渡期日以降180日を経過する日までの期間、S M B C 日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴うS M B C 日興証券株式会社への本投資口の貸付け及びグリーンシューオプションの行使に基づくS M B C 日興証券株式会社への本投資口の売却を除きます。）を行わない旨を約するよう要請する予定です。

上記の場合において、S M B C 日興証券株式会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有する予定です。

(4) 本投資法人は、一般募集に際し、S M B C 日興証券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集及び引受人の買取引受けによる売出しの受渡期日以降90日を経過する日までの期間、S M B C 日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行等（ただし、一般募集、本投資口の投資口分割等の場合の発行等を除きます。）を行わない旨を合意します。

上記の場合において、S M B C 日興証券株式会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

## 第二部【ファンド情報】

## 第1【ファンドの状況】

## 1【投資法人の概況】

## (1)【主要な経営指標等の推移】

期		第1期	第2期
営業期間(注1)		自 2016年5月12日 至 2016年12月31日	自 2017年1月1日 至 2017年6月30日
営業収益	(百万円)	392	462
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(392)	(462)
営業費用	(百万円)	186	234
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(131)	(174)
営業利益	(百万円)	206	227
経常利益	(百万円)	160	178
当期純利益	(百万円)	159	177
総資産額	(百万円)	18,544	17,726
(対前期比)	(%)	( - )	( 4.4 )
純資産額	(百万円)	7,159	7,177
(対前期比)	(%)	( - )	( 0.2 )
出資総額	(百万円)	7,000	7,000
発行済投資口の総口数	(口)	70,000	70,000
1口当たり純資産額	(円)	102,283	102,534
1口当たり当期純利益	(注1) (円)	3,315	2,534
分配総額	(百万円)	159	177
1口当たり分配金額	(円)	2,283	2,534
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(2,283)	(2,534)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	( - )	( - )
総資産経常利益率	(注3) (%)	1.7	1.0
(年換算値)	(注4)	(4.0)	(2.0)
自己資本利益率	(注3) (%)	4.5	2.5
(年換算値)	(注5)	(10.3)	(5.0)
自己資本比率	(注6) (%)	38.6	40.5
(対前期増減)		( - )	( 1.9 )
有利子負債額	(百万円)	10,990	10,100
総資産有利子負債比率	(注7) (%)	59.3	57.0
配当性向	(注8) (%)	100.0	100.0
投資物件数	(件)	2	2
総賃貸可能面積	(注9) (㎡)	74,889.40	74,889.40
期末テナント数	(注10) (件)	2	2
期末稼働率	(注11) (%)	100.0	100.0
当期減価償却費	(百万円)	115	112
当期資本的支出額	(百万円)	-	-
賃貸NOI	(注12) (百万円)	376	400

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中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2) 営業期間（以下「事業年度」又は「計算期間」ということがあります。）は、毎年1月1日から6月30日まで、及び7月1日から12月31日まで（以下、各営業期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。）の各6か月間ですが、第1期営業期間は設立の日（2016年5月12日）から2016年12月31日までの234日間です。また、第1期の実質的な資産運用期間は2016年7月27日から2016年12月31日までの158日間です。

(注3) 第1期は2016年7月27日より実質的な運用を開始したため、実質的な運用日数により年換算した数値を括弧書きで記載しています。

(注4) 総資産経常利益率 = 経常利益 / { (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 } × 100

なお、第1期については実質的な運用開始日（2016年7月27日）を期首とみなし計算しています。

(注5) 自己資本利益率 = 当期純利益 / { (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 } × 100

なお、第1期については実質的な運用開始日（2016年7月27日）を期首とみなし計算しています。

(注6) 自己資本比率 = 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注7) 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8) 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9)「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のうち、本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。なお、駐車場契約及びその他収入に係る契約に基づく面積は含まれません。
- (注10)「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11)「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12)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13)営業収益等に消費税等は含まれていません。
- (注14)本書に記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額については表示単位未満を切り捨てて記載し、面積、年数及び比率については表示単位未満を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額、面積、年数又は比率の合計が一致しない場合があります。

## (2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

### 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき、投資法人の資産を主として特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的とします（規約第2条）。本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等資産(注1)（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第105条第1号へに定める不動産等資産をいいます。以下同じです。）に投資を行うことを通じてその資産の運用を行い、不動産等（後記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (イ) 不動産等」に掲げる資産の総称をいいます。以下同じです。）及び不動産対応証券（後記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ) 不動産対応証券」に掲げる資産の総称をいいます。以下同じです。）に投資します（規約第30条、第32条）。

本投資法人は、不動産等又は不動産対応証券のうち、主たる用途を、物流関連施設(注2)とするもの（物流関連施設が所在する底地（借地権が設定された土地）を含みます。）を主な投資対象とします。なお、本投資法人は、将来の物流関連施設の開発を目的として、物流関連施設以外の施設が所在する底地を投資対象とすることがあります（規約第31条）。

本投資法人は、投信法第198条第1項及び規約第41条第1項の規定に基づき、その資産の運用に係る業務を本資産運用会社に全て委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で2016年5月17日に締結された資産運用委託契約（その後の変更を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程としてC R E ロジスティクスファンド投資法人運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）(注3)を制定しています。

- (注1)「不動産等資産」とは、不動産、不動産の賃借権、地上権、再生可能エネルギー発電設備、公共施設等運営権、これらの資産のみを信託する信託の受益権又は海外不動産保有法人の発行済株式（投信法施行規則第105条第1号へに定めるものに限ります。）の総称をいいます。なお、「再生可能エネルギー発電設備」とは、電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法（平成23年法律第108号。その後の改正を含みます。）第2条第3項に規定する再生可能エネルギー発電設備（不動産に該当するものを除きます。）をいい、「公共施設等運営権」とは、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。その後の改正を含みます。）第2条第7項に規定する公共施設等運営権をいいます。以下同じです。
- (注2)「物流関連施設」とは、不動産を構成する建物が物品の輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工及び情報提供の各機能から構成される企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設の用途（以下「物流施設用途」といいます。）のみで構成される単一施設若しくは不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち物流施設用途の床面積が最大である複合施設又は不動産を構成する建物が消費者との間の寄託契約に基づき物品の保管の用途（以下「寄託保管用途」といいます。）のみで構成される単一施設若しくは不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち寄託保管用途の床面積が最大である複合施設をいい、これらに付帯する設備及び事務所を含みます。以下同じです。
- (注3)運用ガイドラインは、本資産運用会社の判断により、規約に定める本投資法人の資産運用の基本方針の最適な実現を目指し、かつ今後の諸要因の動向、変化等を勘案し、これに機動的に対応するため、規約及び資産運用委託契約に定める範囲内において、変更されることがあります。

## 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、本投資法人の資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型の投資口を発行します。本投資法人の資産運用は、投信法上の資産運用会社である本資産運用会社に全て委託してこれを行います。

(注1) 投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引法上の金融商品取引業者などの一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

投資法人にはその機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されています。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認など、投資法人の一の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 投資法人の統治に関する内容」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き付ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

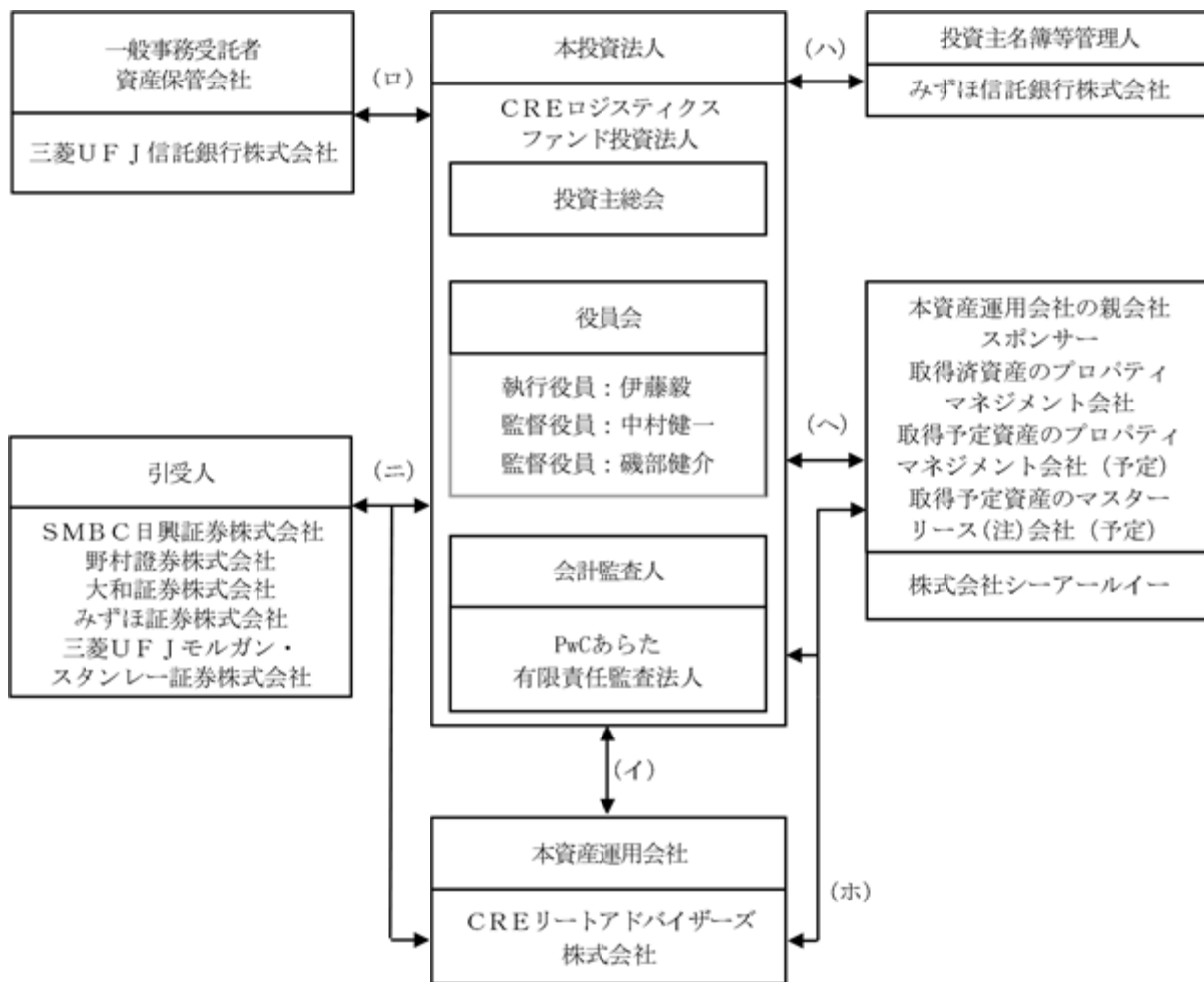
投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針」及び同「(2) 投資対象」をご参照下さい。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

登録投資法人は、内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業を営む金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。）にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照下さい。

(注2) 本投資法人は、不動産等を運用財産とする匿名組合出資持分その他の投資ビークルに投資することがあります。

(3) 【投資法人の仕組み】  
本投資法人の仕組み図



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 一般事務委託契約 / 資産保管業務委託契約
- (ハ) 事務委託契約 (投資口事務受託契約)
- (二) 新投資口引受契約 / 投資口売出し引受契約
- (ホ) スポンサーサポート契約
- (へ) プロパティマネジメント業務委託契約 / マスターリース契約

(注) 「マスターリース」とは、信託受託者又は本投資法人がマスターレシー(転貸人)に賃貸し、マスターレシーがエンドテナント(転借人)に転貸することであり、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式をパススルー型マスターリース、転貸借稼働率の変動にかかわらず、一定の賃料を受け取る方式を賃料固定型マスターリースといいます。以下同じです。

## 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	C R E ロジスティクス ファンド投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等資産に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	C R E リートアドバイ ザーズ株式会社	本投資法人との間で2016年5月17日付で資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、規約及び規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、（イ）本投資法人の資産の運用に係る業務、（ロ）本投資法人の資金調達に係る業務、（ハ）本投資法人への報告業務、及び（ニ）その他本投資法人が随時委託する上記（イ）から（ハ）までに関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会（以下、単に「役員会」ということがあります。）に出席して報告を行うことを含みます。）です。
一般事務受託者 資産保管会社	三菱 U F J 信託銀行株式 会社	本投資法人との間で2016年5月17日付で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約（いずれもその後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の一般事務受託者として、一般事務委託契約に基づき、（イ）機関の運営に関する事務（ただし、投資主名簿等管理人に委託する事務を除きます。）、（ロ）計算に関する事務、（ハ）会計帳簿の作成に関する事務及び（ニ）納税に関する事務を行います（投信法第117条第4号、第5号及び第6号）。 また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、資産の保管に係る業務を行います（投信法第208条第1項）。
投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人との間で2016年5月17日付で事務委託契約（投資口事務受託契約）（その後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の一般事務受託者として、同契約に基づき、（イ）投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、（ロ）投資証券の発行に関する事務、（ハ）機関の運営に関する事務（ただし、投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書の作成並びに投資主総会受付事務補助に関する事務に限ります。）、（ニ）投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、（ホ）投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務を行います（投信法第117条第2号、第3号、第4号及び第6号）。
引受人	S M B C 日興証券株式会 社 野村證券株式会社 大和証券株式会社 みずほ証券株式会社 三菱 U F J モルガン・ スタンレー証券株式会 社	発行価格等決定日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で新投資口引受契約及び投資口売出し引受契約を締結します。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号。ただし、投資法人債に関する事務及び新投資口予約権に関する事務を除きます。）として、一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います。また、本売出しに係る買取引受けを行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
本資産運用会社の親会社 スポンサー 取得済資産（後記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の ポートフォリオの概要（イ） ポートフォリオ c. ポートフォ リオ一覧（取得予定資産取得 後）」で定義します。以下同じで す。）のプロパティマネジメント 会社 取得予定資産のプロパティマネジ メント会社（予定） 取得予定資産のマスターリース会 社（予定）	株式会社シーアールイー （注）	本投資法人及び本資産運用会社の間で2017年9月26日 付で締結したスポンサーサポート契約（その後の変更 を含みます。）に基づき、優先的売買交渉権の付与を 含むスポンサーサポートの提供を行います。詳細につ いては、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 C R E グループの概要（イ）50年以上にわたる日本の物流不 動産事業におけるノウハウの蓄積 b. 強力なスポン サーサポート」をご参照下さい。 取得済資産の全てについて、信託受託者との間の 2016年7月27日付プロパティマネジメント業務委託契約 に基づき、プロパティマネジメント会社となっています。 また、取得予定資産の全てについて、信託受託者 との間のプロパティマネジメント業務委託契約に基づ き、プロパティマネジメント会社となる予定です。さら に、取得予定資産のロジスクエア浦和美園、ロジス クエア守谷及びロジスクエア鳥栖について、信託受託 者との間のマスターリース契約に基づき、マスタ ーリース会社となる予定です。

(注) C R E は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人（以下「特定関係法人」といいます。）に該当します。なお、C R E の子会社であった合同会社ロジスクエア久喜及び合同会社ロジスクエア羽生は、それぞれ、本投資法人との間で2016年6月29日付で締結した信託受益権売買契約書に基づき、本投資法人に対して、2016年7月27日付で、取得済資産のロジスクエア久喜及びロジスクエア羽生を譲渡していますが、本書の提出日現在、解散し、清算を結了しています。

#### 匿名組合出資等の仕組み

本投資法人は、本書の提出日現在において、匿名組合出資持分等に出資は行っていません。



#### (4) 【投資法人の機構】

##### 投資法人の統治に関する内容

##### (イ) 機関の内容

本投資法人の執行役員は、1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第18条）。

本書の提出日現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、全ての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

##### a. 投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会の決議によって決定されます。本投資法人の投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、投信法第93条の2第2項に定める決議（特別決議）は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上にあたる多数をもって行われます。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、規約に定められています（規約第6章「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、2019年9月15日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの9月15日及び同日以後遅滞なく招集します。また、本投資法人は、必要があるときは随時投資主総会を招集することができます（規約第9条）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得る必要があります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

##### b. 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務の委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結又は契約内容の変更、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた一定の職務の執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。

また、役員会は、一定の職務の執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その過半数をもって行われます（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第23条）。

投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）及び本投資法人の役員会規程において、決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は議決に加わることができないこと並びにその場合には当該執行役員及び監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠り本投資法人に損害を与えた場合はこれを賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、執行役員又は監督役員の投信法第115条の6第1項の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令

に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとしています(規約第21条)。

c. 会計監査人

本投資法人は、PwCあらた有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う(投信法第115条の2第1項)とともに、執行役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います(投信法第115条の3第1項等)。

会計監査人は、その任務を怠り本投資法人に損害を与えた場合はこれを賠償する責任を負いますが(投信法第115条の6第1項)、本投資法人は、投信法の規定(投信法第115条の6第7項)により、規約をもって、会計監査人の投信法第115条の6第1項の責任について、会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとしています(規約第29条)。

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人の役員会は、全ての執行役員及び監督役員により構成され(投信法第112条)、少なくとも3か月に1回以上開催されるものと定められていますが(投信法第109条第3項)、実際の運営においては、本投資法人は、毎月1回程度、定時役員会を開催します。役員会においては、法令で定められた事項の承認に加え、執行役員による自己の業務の執行状況の報告や、本資産運用会社の役職員から業務執行状況の詳細についての報告等が行われています。

また、役員会規程上、役員会は、必要がある場合には、随時開催することができるされています。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

a. 監督役員による監督

各監督役員は、各々が執行役員の職務執行の監督を職責としていますが、毎月1回程度開催される役員会の席上、執行役員及び本投資法人の関係法人から、本投資法人の業務や投資資産の状況について報告を求めるとともに、必要な調査を行うことにより、監督機能を果たします。

b. 会計監査人との相互連携

監督役員及び会計監査人は、定期的に、会計監査人による監督役員に対する監査報告会を実施し、監査の経過及び内容についての報告を行い、会計監査人と監督役員との相互連携を図っています。

(ニ) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

a. 本資産運用会社に対する管理体制

本投資法人の執行役員は、本資産運用会社から資産運用に関する業務執行状況の報告を3か月に1回以上受けることとしています。

本投資法人は、毎月1回程度開催される役員会に、必要に応じ本資産運用会社の役職員又は担当者を出席させ、業務の状況等について報告を求めています。これらにより、本投資法人は本資産運用会社の業務執行状況を管理する体制を維持しています。

b. 本資産運用会社以外の関係法人に対する管理体制

本投資法人は、資産保管会社である三菱UFJ信託銀行株式会社から資産保管業務(保管対象資産の保管状況を含みます。)の執行状況の報告を3か月に1回以上受けることとしており、また、本投資法人の請求により、資産保管会社から委託事務の執行状況を報告させることができることとしています。

また、本投資法人は、投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社から委託事務の処理に関して事務委託契約書(投資口事務受託契約書)の定めるところにより報告を受けることとしています。

更に、本投資法人は、一般事務受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社から一般事務の執行状況の報告を3か月に1回以上受けることとしており、また、本投資法人の請求により、一般事務受託者から委託事務の執行状況を報告させることができることとしています。

これらにより、本投資法人は資産保管会社、投資主名簿等管理人及び一般事務受託者の業務執行状況を管理する体制を維持しています。

#### 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

#### (イ) 本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、取締役会と、投資運用部、企画部及びコンプライアンス部の各部署に分掌されます。

また、本資産運用会社は、本投資法人の重要な意思決定に関する審議及び決定を行う機関として投資委員会を、利害関係者取引の適切性に関する審議及び承認を行う機関としてコンプライアンス委員会をそれぞれ設置しています。

## (ロ) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

組織	業務の概略
取締役会	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. 資産運用業務に係る基本的な投資方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画）の策定及び変更等</li> <li>b. 資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項</li> <li>c. 資産運用業務に係る資産の運用に関する事項</li> <li>d. 本投資法人の予算策定及び決算に関する事項</li> <li>e. 本投資法人の資金調達及びALM（Asset Liability Management）に関する事項</li> <li>f. その他、取締役が必要と認めた事項</li> </ul>
投資運用部	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. 本投資法人の資産運用に係る業務に関する資産取得及び処分に関する事項</li> <li>b. 本投資法人の運用資産の取得、処分の個別管理に関する事項</li> <li>c. 本投資法人の運用資産の管理その他の運用に関する事項</li> <li>d. 本投資法人のための不動産市場等の調査分析</li> <li>e. 本投資法人の中期運用計画の策定及び変更に関する事項</li> <li>f. 本投資法人の年度運用計画の策定及び変更に関する事項</li> <li>g. 本投資法人の予算策定に関する事項</li> <li>h. 本投資法人の経理・決算に関する事項</li> <li>i. 本投資法人に係る運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項</li> <li>j. 本投資法人の保有不動産等に係る予算及び実績の管理に関する事項</li> <li>k. 本投資法人の保有不動産等に係る工事の監理に関する事項</li> <li>l. 投資運用部が分掌する業務に係る得意先情報・市場情報などの入手、分析</li> <li>m. 投資運用部が分掌する業務に係る新規得意先の開拓</li> <li>n. 投資運用部が分掌する業務に係る取引条件の決定及び改善</li> <li>o. 投資運用部が分掌する業務に係る得意先の信用状況把握</li> <li>p. 投資運用部が分掌する業務に係る債権保全に関する業務</li> <li>q. 投資運用部が分掌する業務に係る売買管理・顧客管理</li> <li>r. 投資運用部が分掌する業務に係る顧客情報管理</li> <li>s. 投資運用部が分掌する業務に係る取引時確認及び疑わしい取引の届出の実施</li> <li>t. 投資運用部が分掌する業務に係る顧客及び不動産のテナント等の個人情報保護に関する業務</li> <li>u. 投資運用部が分掌する業務に係る外部委託業務の管理</li> <li>v. 投資委員会の事務局に関する事項</li> <li>w. その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul>
コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. 教育訓練計画の起案・実施</li> <li>b. 営業に関する契約・債権保全・訴訟などの法務並びに指導</li> <li>c. コンプライアンス規程、コンプライアンス基本方針の立案</li> <li>d. コンプライアンス・プログラム案の策定とプログラムの進捗管理</li> <li>e. コンプライアンスに関する教育、啓蒙に関する計画の策定、実行</li> <li>f. コンプライアンスに関する判断</li> <li>g. コンプライアンス遵守状況に関する情報の収集と対応策の検討</li> <li>h. コンプライアンス違反等発生時の調査、事後対策の検討</li> <li>i. 関係当局、外部専門家（弁護士、外部監査人等）の対応</li> <li>j. 広告審査</li> <li>k. リスク管理</li> <li>l. 関係法令の改正等に関する情報収集（必要に応じて社内規程の改正を提案）</li> <li>m. 取引時確認及び疑わしい取引の届出の総括管理</li> <li>n. 個人情報取扱いの総括管理</li> <li>o. 企画部が行った苦情紛争処理の再確認</li> <li>p. 不祥事件の統括管理</li> <li>q. 反社会的勢力への対応の統括</li> <li>r. コンプライアンス委員会の事務局に関する事項</li> <li>s. コンプライアンス・オフィサーの業務補助</li> <li>t. 内部監査部門の業務補助</li> <li>u. その他上記に付随又は関連する業務</li> </ul>

組織	業務の概略
企画部	a. 経済環境の調査 b. 市場・業界動向の調査分析及び戦略提案 c. 新規事業の企画立案 d. 経営計画・経営目標・年度計画起案 e. 資金計画の起案 f. 年度計画遂行状況の管理と問題提起及び助言 g. 苦情紛争処理の確認 h. 本投資法人の資金調達に関する事項 i. 本投資法人の分配金支払・余資運用に関する事項 j. 本投資法人の適時開示及びIR活動に関する事項 k. 本投資法人の投資主への対応 l. 本投資法人の財務リスクの個別管理に関する事項 m. 本投資法人に係る監督官庁との折衝及び業界団体等の対応 n. 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項 o. 本投資法人の総務・事務管理に関する事項 p. 本投資法人の役員の業務補助 q. 本投資法人に係る苦情・紛争の処理 r. その他上記に付随又は関連する業務

## (八) 委員会の概要

本書の提出日現在、本投資法人の資産運用に関して本資産運用会社に設定されている委員会及びその概要は、以下のとおりです。

## a. 投資委員会

委員	投資委員会は、代表取締役（委員長）、常勤取締役、投資運用部長、企画部長、コンプライアンス・オフィサー及び外部専門家である外部委員（本資産運用会社から不動産鑑定業務の依頼を受け若しくは過去に受けていた者若しくはその役職員、又は本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者若しくはその役職員の、いずれか又は複数に該当する者でない不動産鑑定士とします。）によって構成されます。本書の提出日現在、外部委員は不動産鑑定士1名です。
審議事項	投資委員会は以下の事項につき審議及び決定を行います。 <ul style="list-style-type: none"> <li>資産運用業務に係る基本的な投資方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画）の策定及び変更等</li> <li>資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項</li> <li>資産運用業務に係る資産の運用に関する事項</li> <li>本投資法人の予算策定及び決算に関する事項</li> <li>本投資法人の資金調達及びALM（Asset Liability Management）に関する事項</li> <li>本投資法人のディスクロージャーに関する事項</li> <li>資産運用業務に係るリスク管理に関する事項</li> <li>その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul>
定足数・決議方法	投資委員会は、委員の3分の2以上の出席があった場合に開催されます（ただし、委員長及び外部委員の出席を必須とします。）。ただし、委員が会社法に定める特別利害関係人に該当する場合、又は議案に本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者と本投資法人の間の取引に関する事項が含まれている場合で、その利害関係者若しくはその役員若しくは使用人の地位を現に有する場合には、当該委員は当該議案について議決権を有しません。また、投資委員会の議案は、議決権を有する出席委員の全員の賛成により承認されます。

## b. コンプライアンス委員会

委員	<p>コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役及び外部専門家である外部委員（本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者又はその役職員に該当しない、不動産投資及び運用に関して専門的な知識を有する弁護士とします。）によって構成されます。本書の提出日現在、外部委員は弁護士1名です。</p>
審議事項	<p>コンプライアンス委員会は以下の事項につき審議及び決定を行います。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. コンプライアンス・リスク管理の基本方針に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ コンプライアンス規程の策定及び変更</li> <li>・ コンプライアンス・マニュアルの策定及び変更</li> <li>・ コンプライアンス・プログラムの策定及び変更</li> <li>・ リスク管理規程の策定及び変更</li> <li>・ 社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項</li> <li>・ その他の基本方針に係る重要な事項</li> </ul> </li> <li>2. 個別の資産運用業務に係るコンプライアンス・リスク管理に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資産運用業務のうち、利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との取引に関する事項</li> <li>・ 運用ガイドラインにおいて規定外である取引又は条件付きで認められている取引に関する事項</li> <li>・ 資産運用業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項</li> <li>・ 年度運用計画に定める取得金額の範囲を超える取引に関する事項</li> </ul> </li> <li>3. その他のコンプライアンス・リスク管理に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 取締役会の承認を要する規程の策定及び変更</li> <li>・ その他コンプライアンス・オフィサーが随時定める事項に係るコンプライアンスに関する事項</li> <li>・ その他の重要な事項</li> </ul> </li> </ol>
定足数・決議方法	<p>コンプライアンス委員会は全委員が出席して行うものとします。ただし、委員が会社法に定める特別利害関係人に該当する場合、又は議案に本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者と本投資法人の間の取引に関する事項が含まれている場合で、その利害関係者若しくはその役員若しくは使用人の地位を現に有するときには、当該委員は当該議案について議決権を有しません。また、コンプライアンス委員会の議案は、議決権を有する出席委員の全員の賛成により承認されます。</p>

### 投資運用の意思決定機構

本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託しています。本資産運用会社の資産運用に係る重要な意思決定プロセスは、以下のとおりです。

#### (イ) 運用ガイドラインの策定及び変更に関する意思決定フロー

本資産運用会社の投資運用部及び企画部は、法令、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（以下「投資信託協会規則」といいます。）並びに本投資法人の投資方針及び規約等に従い、運用ガイドライン案を作成します。運用ガイドライン案は、コンプライアンス・オフィサーの承認を得た後、コンプライアンス委員会及び投資委員会において承認されることにより本資産運用会社の取締役会に付議されます。本資産運用会社の取締役会において審議の上、承認された場合には、運用ガイドラインは策定又は変更されるものとします。なお、運用ガイドラインが策定又は変更された場合には、遅滞なく本投資法人の役員会へ報告するものとします。

コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス委員会、投資委員会又は取締役会において承認されなかった議案については、投資運用部及び企画部へ差し戻すものとします。

#### (ロ) 資産管理計画書の策定及び変更に関する意思決定フロー

本資産運用会社の投資運用担当者（投資運用部長並びにその指示のもとに本投資法人の資産の取得及び譲渡その他の運用に関する業務並びに本投資法人の資産の管理に関する業務等を担当する投資運用部の役員及び従業員をいいます。以下同じです。）と財務管理担当者（企画部長並びにその指示のもとに投資法人の投資口、新投資口予約権及び投資法人債の発行並びに借入れその他の資金調達に関する業務等を担当する企画部の役員及び従業員をいいます。以下同じです。）は、相互に協議の上、運用ガイドライン及び投資信託協会規則等に従い、必要な資産管理計画（以下「資産管理計画書」といいます。）案を作成します。資産管理計画書案は、コンプライアンス・オフィサーの承認を得た後、コンプライアンス委員会及び投資委員会において承認されることにより本資産運用会社の取締役会へ付議されます。本資産運用会社の取締役会で審議の上、承認された場合には、資産管理計画書案は策定又は変更されるものとします。また、投資運用担当者は、資産管理計画書が策定された場合には、遅滞なく本資産運用会社の取締役会及び本投資法人の役員会へ報告するものとします。

コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス委員会、投資委員会又は取締役会において承認されなかった議案については、投資運用担当者及び財務管理担当者へ差し戻すものとします。

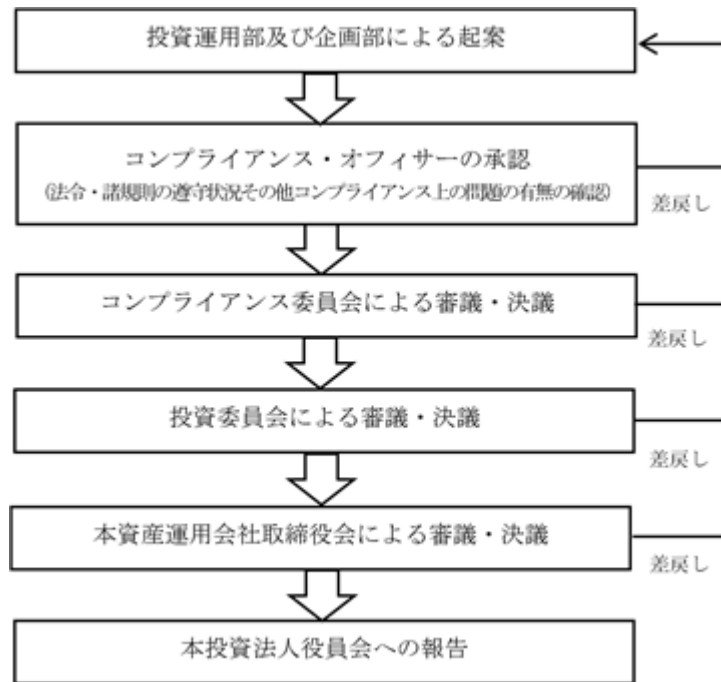
#### (ハ) 投資資産の取得及び売却に関する意思決定フロー

本資産運用会社の投資運用担当者は、本投資法人に関する資産の取得にあたり、運用ガイドラインに定められたデュー・デリジェンスを行い、投資適格資産を選定します。

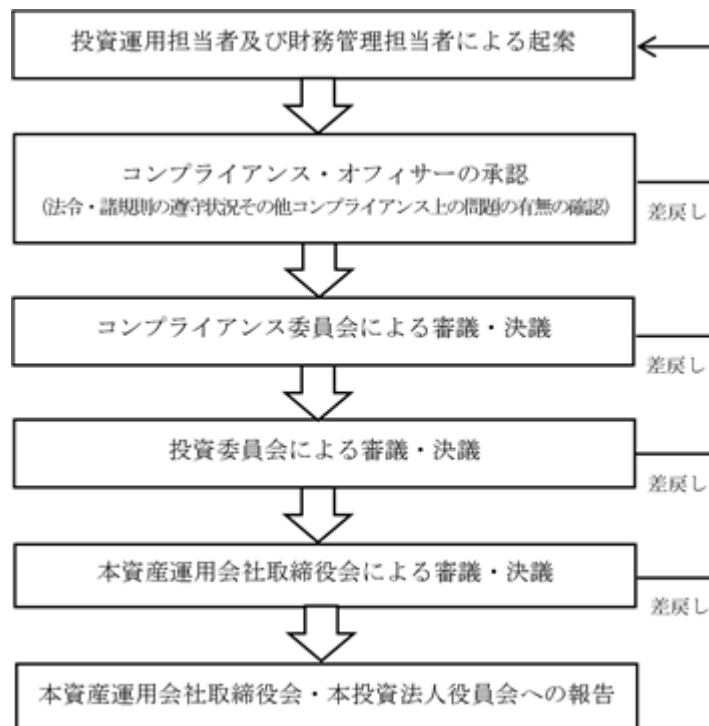
運用資産の取得又は売却について、投資運用担当者は、資産の取得又は売却案を作成し、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査及び承認後、投資委員会に付議します（ただし、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引の場合、又はその他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会へ付議する必要があると認めた場合には、投資委員会への付議に先立ち、コンプライアンス委員会へ付議され、コンプライアンス委員会で審議・承認された後、投資委員会へ付議されます。）。投資委員会で審議・承認された場合は、本資産運用会社の取締役会に付議されます。本資産運用会社の取締役会において審議・承認された場合には、当該取引は実施されず（ただし、利害関係者との取引の場合には、取引の実施前に予め本投資法人役員会へ付議され、役員会承認に基づく本投資法人の事前同意を得た後に当該取引は実施されます。）。当該取引の内容について、投資運用担当者は、当該取引の実施後速やかに、本資産運用会社の取締役会及び本投資法人の役員会に報告するものとします。

本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス委員会、投資委員会若しくは取締役会又は本投資法人の役員会において承認されなかった議案については、投資運用担当者へ差し戻すものとします。

前記(イ)の事項に関する意思決定フローは、以下のとおりとします。

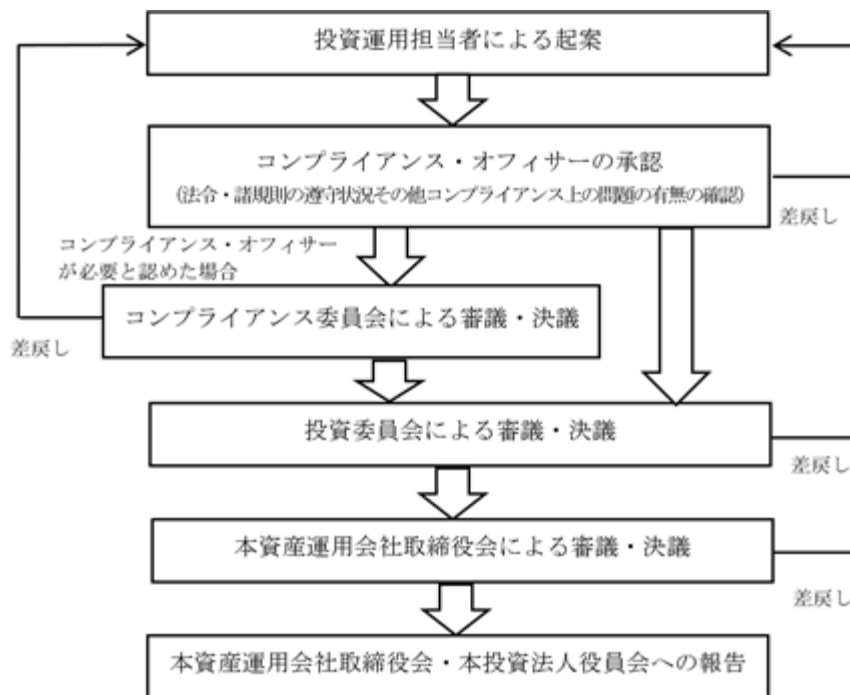


前記(ロ)の事項に関する意思決定フローは、以下のとおりとします。

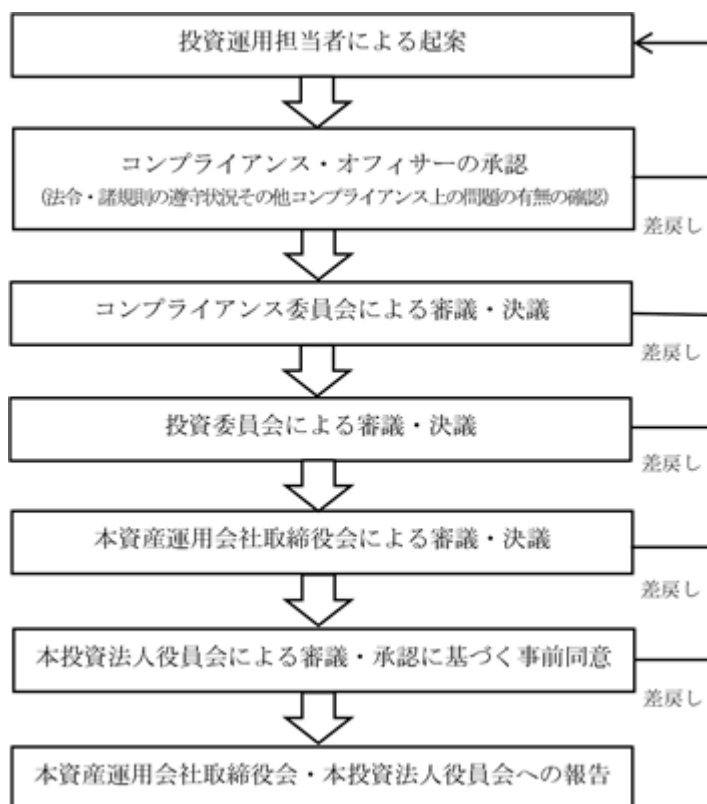




前記(八)の事項(ただし、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との間の取得又は売却の場合を除きます。)に関する意思決定フローは、以下のとおりとします。



前記(八)の事項(ただし、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との間の取得又は売却の場合に限ります。)に関する意思決定フローは、以下のとおりとします。



## 投資運用に関するリスク管理体制

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関する諸リスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

### (イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、規約の投資方針等の基本方針を実現するため、規約等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、投資対象、投資制限等を定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、本投資法人の投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理の基本方針、リスク管理担当部門及び責任者並びにリスク顕在化への対応等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、風評リスク、資産運用リスク、事務リスク、システムリスク、法務リスク、その他のリスクを定義し、本資産運用会社のリスクに関する管理責任者であるコンプライアンス・オフィサーの役割を定めています。なお、同規程によれば、コンプライアンス・オフィサーは、半年に一度、又は臨時にリスク管理状況をモニタリングし、必要に応じて代表取締役へ報告を行うものとされ、また、コンプライアンス・オフィサーは、各部門からコンプライアンス及びリスク管理に関する報告を受けて取りまとめ、コンプライアンス委員会に報告しなければならないとされています。

### (ロ) 内部監査による検証

本資産運用会社の内部監査は、監査の目的達成のために必要とされる事項に関し、本資産運用会社の全ての組織及び本資産運用会社業務の全般を対象として行うものとされています。本資産運用会社の内部監査は、本資産運用会社の親会社であるC R E に委託するものとし、内部監査責任者はC R E の内部監査室長、内部監査業務はC R E の内部監査室が担当し、当該内部監査室長は、監査実施上必要あると認めたときは、臨時に内部監査担当者を任命することがあります。なお、かかる内部監査責任者の業務補助は、本資産運用会社のコンプライアンス部が担当します。

内部監査責任者は、被監査部署におけるリスクの管理状況及びリスクの種類・程度を理解した上で、前年度の監査結果及び外部監査の結果を反映した年度監査計画を策定し、本資産運用会社のコンプライアンス部の補助を受けて本資産運用会社の取締役会に上程し、その承認を得ます。特命事項その他により、計画に重大な変更のあったときも同様とします。また、本資産運用会社の取締役会から見直しの指示があった場合は、速やかに見直しを行います。年度監査計画には、当該事業年度の監査方針、監査の対象、監査実施の時期、その他必要事項を示します。

内部監査は、本資産運用会社の内部監査規程上、最低年1回、全部署について、年度監査計画に基づいて本資産運用会社の取締役会の承認を得て実施することとされています。ただし、緊急やむを得ざる場合には、本資産運用会社の取締役会の承認を得てこれを変更して実施することができます。内部監査責任者は、監査終了後速やかに監査の報告を取りまとめ、本資産運用会社のコンプライアンス部の補助を受けて重要な事項について本資産運用会社の取締役会に報告するとともに、監査の結果を被監査部署の責任者に伝達します。当該伝達を受けた当該部署の責任者は、その実施の可否、改善計画等（社内規程の見直しを含みます。）、措置の状況を記載した措置回答書（様式は任意）を作成し、速やかに本資産運用会社のコンプライアンス部を經由して内部監査責任者に提出しなければならない。内部監査責任者は、当該回答書を取りまとめ、本資産運用会社のコンプライアンス部の補助を受けて重要な事項について本資産運用会社の取締役会及び役職員に報告します。内部監査責任者は、指摘、助言、改善提案事項等の措置・実行状況につき適宜、調査・確認を行うものとされ、確認結果については、適宜取りまとめ、本資産運用会社のコンプライアンス部の補助を受けて重要な事項について本資産運用会社の取締役会及び役職員に報告します。

### (ハ) 利害関係者取引規程

後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）」をご参照下さい。

### (ニ) 内部者取引管理規程

本資産運用会社では、内部者取引管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役員（非常勤役員を含みます。）及び使用人並びにこれと生計を一にする親族（直系尊

属を除きます。)は、事前に代表取締役の承認を得た場合を除き、本資産運用会社が関与する発行者の株券等(金融商品取引所に上場されている有価証券、店頭売買有価証券又は取扱有価証券に該当する株式並びに新株予約権付社債及び他社株転換条項付社債等株式に転換する権利・可能性を有する社債等をいいます。)及び投資証券等(投資証券及び新投資口予約権証券をいいます。)について、法人関係情報の有無に関わらず、売買(株券の累積投資に係る売買であって、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令(昭和19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。)(以下「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」といいます。))第59条第1項第9号に規定するものを除きます。)をしてはならないものとされています。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、売買契約締結から1月以上経過した後に決済・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をいいます。以下同じです。)に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、解約違約金、運用資産の取得額の上限及び契約締結から運用資産引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等取扱規程に基づき、当該リスクを管理しています。

(注) 各取得予定資産の売主との間で各信託受益権の売買契約(以下「本件売買契約」と総称します。)については、いずれもフォワード・コミットメント等に該当しますが、新規上場に伴う締結という特殊性ゆえに、これらの基準は適用せず、一般募集と併せて本件売買契約に関するリスクを個別に判断し、その締結の可否を決定しています。詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人のポートフォリオの概要 (ロ) ポートフォリオの構築方針」をご参照下さい。

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の提出日現在)

出資総額	7,000,000,000円
発行可能投資口の総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	70,000口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(百万円)		発行済投資口の総口数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年5月12日	私募設立	200	200	2,000	2,000	(注1)
2016年7月26日	私募増資	6,800	7,000	68,000	70,000	(注2)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格100,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格100,000円にて、新規物件の取得資金の一部に充当するため、私募により新投資口を発行しました。

## （ 6 ） 【主要な投資主の状況】

（本書の提出日現在）

氏名又は名称	住所	所有する 投資口の 口数 (口)	発行済投資口の総口数 に対する所有する投資 口の口数の割合(%) (注1)
psq投資事業有限責任組合 (注2)	東京都港区虎ノ門二丁目10番1号	15,000	21.4
株式会社あおぞら銀行	東京都千代田区麹町六丁目1番地1	13,900	19.9
株式会社シーアールイー	東京都港区虎ノ門二丁目10番1号	10,100	14.4
株式会社日本政策投資銀行	東京都千代田区大手町一丁目9番6号	10,000	14.3
株式会社サンゲツ	愛知県名古屋市西区幅下一丁目4番1号	9,000	12.9
株式会社三井住友銀行	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	9,000	12.9
興銀リース株式会社	東京都港区虎ノ門一丁目2番6号	3,000	4.3
合計		70,000	100.0

(注1) 発行済投資口の総口数に対する所有する投資口の口数の割合は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) psq投資事業有限責任組合は、本投資法人への出資を目的として、投資事業有限責任組合契約に関する法律（平成10年法律第90号。その後の改正を含みます。）に基づき設立された投資事業有限責任組合です。同組合は、本投資法人の新投資口発行時（払込期日2016年7月26日）に出資しています。同組合の無限責任組合員と本資産運用会社は、同組合の組合財産の運用に関して投資一任契約を締結しています。同組合は解散し、保有する全ての本投資口を組合員に対し現物分配する予定です。

(注3) psq投資事業有限責任組合、C R E 及び興銀リース株式会社を除く本投資法人の投資主は、引受人の買取引受けによる売出しに伴い所有する全ての本投資口を売却する予定です。

## 2【投資方針】

### (1)【投資方針】

#### 基本方針

#### (イ) 本投資法人の基本理念

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(物流事業者(倉庫業者を含みます。以下同じです。)、荷主等を含みます。以下同じです。)のニーズは多様化しており、物流不動産の利用者の個別のニーズに合致した必要十分な機能を有することでテナントニーズに応える良質な物流関連施設を取得し、保有・運用することが、本投資法人の運用戦略の独自性につながるものと、本投資法人は考えています(本投資法人が考える「テナントニーズに応える良質な物流関連施設」の特徴については、後記「本投資法人のポートフォリオの概要 (ホ) ロジスクエア (テナントニーズに応える良質な物流関連施設)の特徴」をご参照下さい。)

本投資法人は、物流不動産分野において50年以上の事業経験を有するC R Eグループ(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) 「C R Eグループ」とは、C R E及びそのグループ会社をいいます。C R Eグループは、C R E並びにその子会社及び関連会社(2017年7月末日現在、連結子会社5社、非連結子会社4社、持分法適用関連会社1社、持分法非適用関連会社1社)で構成されます。以下同じです。

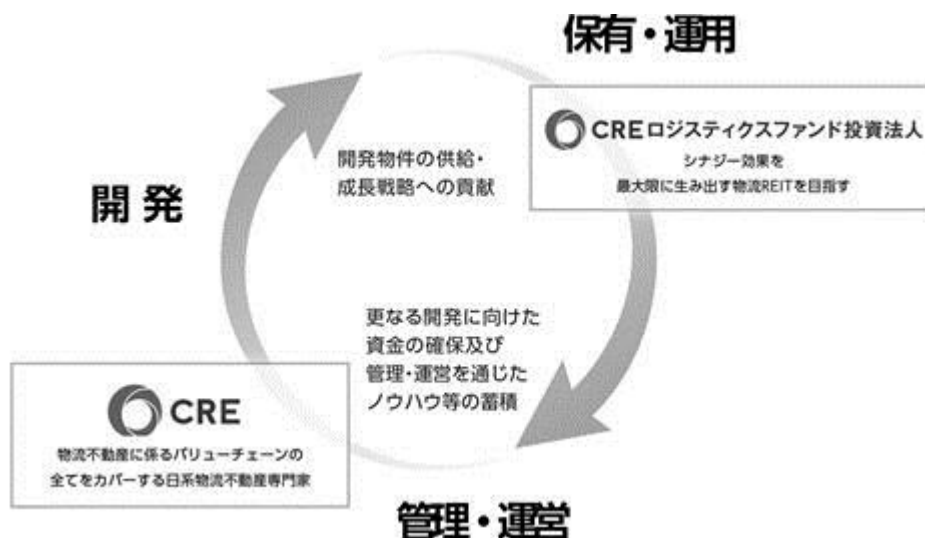
(注4) C R Eグループは、管理・運営(土地の有効活用の提案、マスターリース、プロパティマネジメント(以下「PM」といいます。))及びリーシング)から開発(取得・企画・コンストラクションマネジメント(開発プロジェクトにおける品質、工期、コスト等の管理をいいます。以下同じです。))・売却)、保有・運用(運用・外部取得)までの物流不動産に係るトータルサービスの提供を特徴とするC R Eグループの独自のノウハウを有しており、これを「C R Eグループの総合力」といいます。

#### (ロ) 本投資法人とC R Eグループとの強力なコラボレーション

本投資法人は、C R Eとの間でスポンサーサポート契約(以下「スポンサーサポート契約」といいます。)(スポンサーサポート契約については、後記「C R Eグループの概要 (イ) 50年以上にわたる日本の物流不動産事業におけるノウハウの蓄積 b. 強力なスポンサーサポート」をご参照下さい。)を締結しており、当該契約の活用により、C R Eグループの総合力が生み出す「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・運用することで、投資主価値の最大化のみならず、物流不動産の利用者ひいては日本の物流機能の発展に貢献することを目指します。

他方では、C R Eは、良質な物流関連施設の開発とそれらの管理・運営に関する業務の拡大を通じて、物流不動産市場の更なる進化に貢献することを目指します。

## &lt; CREグループとのコラボレーション &gt;



本投資法人は、「保有・運用」の機能に特化し、主にCREが開発したテナントニーズに応える良質な物流関連施設の取得を行います。これにより、CREは更なる開発に向けた資金の確保ができます。本投資法人から資金を得たCREが良質な物流関連施設の開発を促進し、本投資法人にこれらの物件を供給することによって、本投資法人はその成長戦略を推進することができます。

また、本投資法人は、その保有物件の管理・運営をCREに対して委託することにより、CREに管理・運営に関するノウハウ等が更に蓄積され深化することが期待でき、本投資法人は、そのようなCREの管理・運営能力を最大限に取り込むことも可能となると考えています。

## (八) CREの特徴

## a. 50年以上の物流不動産事業における経験

CREは、前身の企業を含め、50年以上にわたり物流不動産の管理・運営を手掛けており、それらに裏付けされた豊富な経験を有しています。詳細については、後記「CREグループの概要 (イ) 50年以上にわたる日本の物流不動産事業におけるノウハウの蓄積」をご参照下さい。

## b. 1,400物件(注1)・458万㎡(注1)の管理実績(2017年10月末日現在)

CREは、50年以上にわたる事業展開の結果、2017年の物流施設中心型PM会社(注2)の管理受託面積では国内2位を誇り(注3)、数万坪の大型施設から数百坪の小型施設まで、幅広い規模の物流不動産を管理・運営しています。詳細については、「成長戦略 (イ) 長期安定的な資産運用 c. スポンサーの実績 i. 物流施設中心型PM会社の国内受託面積ランキング2位の管理実績」をご参照下さい。

## c. 1,000社(注1)を超すテナントリレーション(2017年7月末日現在)

CREは、50年以上にわたる事業展開の結果、物流事業会社のみならず、製造業・小売業といったいわゆる荷主も含めた、広範な業種のテナントとの取引関係を有しています。詳細については、「成長戦略 (イ) 長期安定的な資産運用 c. スポンサーの実績」をご参照下さい。

## d. 25物件・約50万㎡の開発実績

CREは、物流不動産の管理・運営ノウハウ及びテナントリーシング能力に裏打ちされた、良質な施設の開発を手掛け、実績を積んでいます。詳細については、「成長戦略 (ロ) 外部成長戦略 a. CREグループの開発実績」をご参照下さい。

## e. 自社によるリーシング実績195物件(注1)(注4)・41万㎡(注1)(注4)(2017年7月期)

CREは、マスターリースを受託している物流不動産及び開発物件については、賃貸人としてテナントを自ら誘致しており、2017年7月期においても多数の実績を有しま

す。詳細については、「成長戦略（イ）長期安定的な資産運用 c. スポンサーの実績 ii. C R E の高いリーシング力」をご参照下さい。

- (注1) 各数値には、物流関連施設以外の不動産のプロパティマネジメント、マスターリース及びリーシングに係る実績を含みます。
- (注2) 「物流施設中心型PM会社」とは、受託面積の70%以上が物流施設であるプロパティマネジメント会社をいいます。以下同じです。
- (注3) 月刊プロパティマネジメント（2017年11月号）において公表された情報に基づきます。
- (注4) リーシング実績は、新規テナントとの賃貸借契約の締結に係る実績だけでなく、既存テナントとの賃貸借契約の再契約に係る実績を含みます。

## (二) 本投資法人の特徴

本投資法人は、本投資法人を特徴づけるものとして、以下の戦略があると考えています。

- a. ロジスクエアに重点をおいたポートフォリオ（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ている良質な物流関連施設に投資）
- ロジスクエアとは、C R E によって開発された、テナントニーズに応える良質な物流関連施設を指す名称です。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施設と、本投資法人は考えます。本投資法人は良質な物流関連施設であるロジスクエアへ重点投資することで、長期安定的な運用を実現するポートフォリオの構築を目指します。



- b. 長期安定的な資産運用（長期賃貸借契約とC R E の高い管理能力）
- 本投資法人は、原則として運用資産については長期賃貸借契約を締結することにより安定的なキャッシュ・フローを創出し、さらに、C R E の管理・運営能力により管理コストの圧縮、平準化を進め、C R E のテナントリーシング能力により、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。
- c. 明確な外部成長戦略（C R E との強力なスポンサーサポート契約）
- 本投資法人は、C R E とのスポンサーサポート契約により、C R E 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。詳細については、後記「C R E グループの概要（イ）50年以上にわたる日本の物流不動産事業におけるノウハウの蓄積 b. 強力なスポンサーサポート」をご参照下さい。

## 本投資法人のポートフォリオの概要

### (イ) ポートフォリオ

#### a. ポートフォリオサマリー（取得予定資産取得後）

本投資法人は、築浅・高稼働率のスポンサー開発物件の取得により、長期安定的な資産運用を推進します。

本投資法人は、一般募集により調達する資金及び一般募集と並行して実行する借入れにより調達する資金により、取得予定資産のうちロジスクエア鳥栖以外の4物件を取得し、一般募集により調達する資金及び一般募集後に追加で実行する借入れにより調達する資金により、ロジスクエア鳥栖を取得する予定であり、合計5物件の物流関連施設を取得する予定です。この結果、取得予定資産取得後(注1)の取得（予定）価格(注2)の合計は477億円(注3)に、鑑定評価額(注4)の合計は495億円(注5)に、ポートフォリオ鑑定NO1利回り(注6)は5.0%になる見込みです。また、取得予定資産取得後のC R E 開発比率(注7)は100.0%に、平均築年数(注8)は1.0年に、平均賃貸借残存期間(注9)は8.1年になる見込みです。

- (注1) 「取得予定資産取得後」とは、ロジスクエア鳥栖を含めた全ての取得予定資産の取得が完了する時点をいいます。なお、取得予定資産取得後のポートフォリオに関する各数値は、一定の仮定の下、取得済資産及び取得予定資産に係る一定の時期における各数値をそれぞれ単純に合算して算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません。以下同じです。
- (注2) 「取得（予定）価格」とは、信託受益権譲渡契約に記載された各信託受益権の売買代金をいい、消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。以下同じです。
- (注3) ロジスクエア鳥栖を除いた取得（予定）価格の合計は、448億円です。

- (注4) 各取得済資産及び各取得予定資産に係る不動産鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所に委託しており、「鑑定評価額」には、2017年9月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額を記載しています。詳細については、後記「(2) 投資対象 取得済資産及び取得予定資産の概要 (二) 鑑定評価書の概要」をご参照下さい。以下同じです。
- (注5) ロジスクエア鳥栖を除いた鑑定評価額の合計は、464億円です。
- (注6) 「ポートフォリオ鑑定NO1利回り」は、各取得済資産及び各取得予定資産の鑑定NO1（鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益をいいます。NO1から敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。以下同じです。）の合計を各取得済資産の取得価格及び各取得予定資産の取得予定価格の合計額で除した数値を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注7) 「C R E 開発比率」とは、ポートフォリオ全体に占めるC R E（C R Eが出資（匿名組合出資を含みますが、これに限られません。）する特別目的会社（本書の提出日現在、解散し、清算を結了している特別目的会社を含みません。）を含みます。）の開発した物件の比率（取得（予定）価格ベース）をいいます。以下同じです。
- (注8) 「平均築年数」は、取得済資産及び取得予定資産（ロジスクエア鳥栖を含みます。）の築年数（定義及び具体的な数値については、後記「c. ポートフォリオ一覧（取得予定資産取得後）」をご参照下さい。）を取得（予定）価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。なお、ロジスクエア鳥栖の築年数を「0.0年」として平均築年数を計算しているため、本書の提出日からロジスクエア鳥栖の新築年月までは日数の経過に伴い平均築年数が増加するわけではありません。以下同じです。
- (注9) 「平均賃貸残存期間」は、取得済資産及び取得予定資産（ロジスクエア鳥栖を含みます。）の賃貸借残存期間（定義及び具体的な数値については、後記「c. ポートフォリオ一覧（取得予定資産取得後）」をご参照下さい。）を取得（予定）価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。なお、ロジスクエア鳥栖の賃貸借残存期間は、当該物件に係る建物について、テナントとの間で締結された協定書に関する覚書に基づき、2017年11月末日現在で見込まれる賃貸借契約開始日から賃貸借契約満了日までの期間として平均賃貸借残存期間を計算しているため、本書の提出日からロジスクエア鳥栖の賃貸借契約開始日までは日数の経過に伴い平均賃貸借残存期間が減少するわけではありません。以下同じです。
- (注10) ロジスクエア鳥栖は、本書の提出日現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件にロジスクエア鳥栖の取得を2018年4月2日に行う予定ですが、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、予定どおりに取得できない可能性があります。ロジスクエア鳥栖が取得できない場合、取得予定資産取得後のポートフォリオ鑑定NO1利回りは4.9%、C R E 開発比率は100%、平均築年数は1.0年、平均賃貸借残存期間は8.2年となります。

C R E 開発比率	ポートフォリオ 鑑定NO1利回り	平均築年数	平均賃貸借 残存期間
100.0%	5.0%	1.0年	8.1年

#### b. ポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準

本投資法人のポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準は、以下の通りです。本投資法人は以下の投資基準のもと、クオリティの高い長期安定的なポートフォリオを構築し、投資主に良質な投資機会を提供することを目指します。詳細は、後記「(口) ポートフォリオの構築方針」をご参照下さい。

投資資産の用途別投資比率	物流関連施設：原則100%（取得価格ベース）
投資エリア	首都圏：70%以上 その他：30%以下（取得価格ベース）
投資対象物件の投資基準	物件規模：延床面積5,000m <sup>2</sup> 以上 築年数：30年以内(注) 耐震性能：PML値原則15%以下

(注) 新規投資時点において判断します。



## c. ポートフォリオ一覧（取得予定資産取得後）

本投資法人が本書の提出日までに取得した資産（以下「取得済資産」といいます。）は以下のとおりです。

## &lt; 取得済資産 &gt;

物件名称	ロジスクエア久喜	ロジスクエア羽生
外観写真		
所在地	埼玉県久喜市	埼玉県羽生市
開発	C R E (注1)	C R E
取得価格	9,759百万円	6,830百万円
鑑定評価額	10,200百万円	6,950百万円
鑑定NO1利回り(注2)	4.8%	4.9%
延床面積(注3)	40,907.13m <sup>2</sup>	33,999.61m <sup>2</sup>
築年数(注4)	1.6年	1.5年
賃貸借残存期間(注5)	8.5年	8.9年
稼働率(注6)	100.0%	100.0%
BTS(注7)	BTS	BTS
シングル・セミマルチの別(注8)	シングル	シングル
最寄りのインターチェンジを通る高速道路	圏央道、東北自動車道	東北自動車道

(注1) 「開発」欄における「C R E」には、C R Eが出資（匿名組合出資を含みますがこれに限られません。）している特別目的会社を含みます。以下、本<取得済資産>及び後記<取得予定資産>において同じです。

(注2) 「鑑定NO1利回り」は、鑑定NO1を取得（予定）価格で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、本投資法人による取得予定資産取得後の実績値とは異なる可能性があります。以下同じです。

(注3) 「延床面積」は、各物件に関し、不動産登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。なお、附属建物の面積も含みます。ただし、取得予定資産のうち、ロジスクエア鳥栖は、本書の提出日現在、未竣工のため建物について未登記であることから、竣工時点の予定を記載しています。以下同じです。

(注4) 「築年数」は、各物件に係る不動産登記簿上の新築年月から、本書の提出日までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、取得予定資産のうち、ロジスクエア鳥栖は、本書の提出日現在、未竣工のため建物について未登記であることから、築年数を「0.0年」と記載しています。以下同じです。

(注5) 「賃貸借残存期間」は、本書の提出日から、2017年11月末日現在における取得済資産又は取得予定資産について締結されている賃貸借契約（バスルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約）に規定された賃貸借契約満了日までの期間を記載しています。ただし、取得予定資産のうち、ロジスクエア鳥栖については、2017年11月末日現在、賃貸借契約は締結されていません。したがって、当該物件の賃貸借残存期間は、当該物件に係る建物について、テナントとの間で締結された協定書に関する覚書に基づき、2017年11月末日現在で見込まれる賃貸借契約開始日から賃貸借契約満了日までの期間を記載しています。なお、ロジスクエア鳥栖に係る賃貸借契約は、2018年2月末日までに締結される予定です。テナントが複数存在する物件については、賃貸面積で加重平均した数値を記載しています。ロジスクエア守谷の一部の賃貸借契約は、本書の提出日現在、賃貸借契約開始日が到来していないため、当該物件の賃貸借残存期間は、当該賃貸借契約の賃貸借契約開始日から賃貸借契約満了日までの期間を用いて算出しています。以下同じです。

(注6) 「稼働率」は、2017年11月末日現在における各物件に係る総賃貸可能面積（定義及び具体的な数値については、後記「(2) 投資対象 取得済資産及び取得予定資産の概要 (八) 所在地、面積及び規模等」をご参照下さい。）に対して総賃貸面積（定義及び具体的な数値については、後記「(2) 投資対象 取得済資産及び取得予定資産の概要 (八) 所在地、面積及び規模等」をご参照下さい。）が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。なお、ロジスクエア鳥栖については、2017年11月末日現在、賃貸借契約は締結されていません。したがって、当該物件の稼働率は、当該物件に係る建物について、テナントとの間で締結された協定書に関する覚書に基づき、2017年11月末日現在で見込まれる取得予定資産取得後の稼働率を記載しています。ロジスクエア守谷の一部の賃貸借契約は、本書の提出日現在、賃貸借契約開始日が到来していないため、当該物件の稼働率は、2017年11月末日現在で見込まれる取得予定資産取得後の稼働率を記載しています。以下同じです。

(注7) 「BTS」とは、ビルド・トゥ・スーツの略称であり、特定の企業向けにその要望を仕様に取り入れ開発された物流不動産をいいます。以下同じです。

(注8) 「シングル」とは、入居（予定）テナント数が1であることをいい、「セミマルチ」とは、入居（予定）テナント数が2～3であることをいいます。以下同じです。

上記に加えて、本投資法人は、本書の提出日現在、以下に記載の5物件(以下「取得予定資産」といいます。)を取得する予定です。

< 取得予定資産 >

物件名称	ロジスクエア久喜	ロジスクエア浦和美園
外観写真		
所在地	埼玉県久喜市	埼玉県さいたま市
開発	CRE	CRE
取得予定価格	2,079百万円	13,060百万円
鑑定評価額	2,170百万円	13,500百万円
鑑定NOI利回り	5.2%	4.8%
延床面積	11,511.22m <sup>2</sup>	48,738.29m <sup>2</sup>
築年数	0.9年	0.8年
賃貸借残存期間	14.2年	10.8年
稼働率	100.0%	100.0%
BTS	BTS	-
シングル・セミマルチの別	シングル	セミマルチ
最寄りのインターチェンジを通る高速道路	東北自動車道	東北自動車道

物件名称	ロジスクエア新座	ロジスクエア守谷
外観写真		
所在地	埼玉県新座市	茨城県守谷市
開発	CRE	CRE
取得予定価格	6,960百万円	6,157百万円
鑑定評価額	7,200百万円	6,390百万円
鑑定NOI利回り	4.9%	5.2%
延床面積	25,355.82m <sup>2</sup>	32,904.90m <sup>2</sup>
築年数	0.7年	0.7年
賃貸借残存期間	3.3年	5.0年
稼働率	100.0%	100.0%
BTS	-	-
シングル・セミマルチの別	シングル	セミマルチ
最寄りのインターチェンジを通る高速道路	関越自動車道	常磐自動車道

物件名称	ロジスクエア鳥栖
外観写真(注)	
所在地	佐賀県鳥栖市
開発	C R E
取得予定価格	2,880百万円
鑑定評価額	3,160百万円
鑑定NOI利回り	5.4%
延床面積	17,807.08m <sup>2</sup>
築年数	0.0年
賃貸借残存期間	7.0年
稼働率	100.0%
BTS	BTS
シングル・セミマルチの別	シングル
最寄りのインターチェンジを通る高速道路	九州自動車道、長崎自動車道

(注) ロジスクエア鳥栖は、本書の提出日現在、未竣工であることから、外観写真は2017年11月末日現在の計画に基づく完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

#### (ロ) ポートフォリオの構築方針

##### a. 投資資産の用途別投資比率

本投資法人は、不動産等又は不動産対応証券のうち、主たる用途を、物流関連施設とするもの（物流関連施設が所在する底地（借地権が設定された土地）を含みます。）に重点投資し、そのポートフォリオ全体に占める組入比率は、原則として100%（取得価格ベース）としますが、将来の物流関連施設の開発を目的として、物流関連施設以外の施設が所在する底地に投資することがあります。

##### b. 投資エリア

本投資法人は、首都圏を重点的な投資対象地域とし、労働力確保の点も踏まえて立地を厳選した物件を取得します。

首都圏は、世界有数の人口と経済規模を有しているとともに、国際コンテナ戦略港湾である京浜港や成田国際空港、東京国際空港（羽田空港）等といった物流ハブ機能を擁し、それらの物流ハブ機能と日本最大の消費地でもある首都圏が道路網等で繋がれている物流の結節点といえ、物流不動産への大きな需要が見込まれる地域であると、本投資法人は考えています。

また、物流不動産においては、多頻度小口配送に対応するための商品の仕分け作業等の大量の庫内作業を行う必要があり、雇用確保の観点はとりわけ近年における物流不動産選定の際の重要な基準の一つとなっていることから、公共交通機関によるアクセスが容易なエリアを多く擁する首都圏は、今後も堅調な物流不動産需要が見込まれるものと本投資法人は考えています。

具体的には、本投資法人は、首都圏の物件に70%以上（取得価格ベース）、その他のエリア（首都圏以外であっても、消費地との近接性が認められる等、物流拠点としての立地的な優位性が確保できる地域）の物件に30%以下（取得価格ベース）の投資を行い、ポートフォリオを構築する方針です。

地域	比率
首都圏	70%以上（取得価格ベース）
その他	30%以下（取得価格ベース）

(注) 上記割合はあくまでも目安であって、本投資法人の地域別のポートフォリオが上記比率のとおり構築されることを保証するものではありません。

#### c. 投資対象物件の投資基準

##### i. 物件規模

延床面積5,000m<sup>2</sup>以上とします。

##### ii. 築年数

築年数は、30年以内とします（新規投資時点において判断します。）。

##### iii. 耐震性能

原則として、新耐震基準（1981年に施行された建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）の構造基準に適合しているものをいいます。以下同じです。）又はそれと同水準以上の耐震性能を有するものとし、地震予想損失率PML値（再現期間475年で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（％）で示したものをいいます。以下同じです。）が15%以下の投資資産に投資することとします。ただし、投資資産の地震予想損失率PML値が15%を上回る場合においても、当該投資資産の地震予想損失率PML値が30%を超過せず、かつ、投資資産に対する投資後のポートフォリオ全体の地震予想損失率PML値（複数の建築物群を対象とし、被害の相関性を考慮して、建築物群中の1ないし複数の建築物に影響を与える再現期間475年で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（％）で示したものをいいます。以下同じです。）が15%以下となることが見込まれる場合には、耐震補強工事の実施又は地震保険の付保等の対応を検討の上、例外的に投資を検討することがあります。

##### iv. 開発物件

本投資法人は、竣工前の未稼働不動産等への投資を原則として行いません。ただし、未竣工ではあるものの、建物の竣工、引渡し、その後のテナント確保についてのリスクが極小化されている（当該建物の竣工後のテナントが確保できているもののみならず、当該建物の引渡し後一定期間は賃料が発生しないことが想定されている場合を含みます。）と判断できる投資資産については、当該物件未竣工時点での売買契約の締結を検討することがあり、また、建物が竣工しており、テナントとの賃貸借に係る書面による合意がなされているものの、賃料が未発生かつ相当期間後には賃料が発生することが確実な投資資産（いわゆるフリーレント期間中の投資資産）については、投資を行うことがあります。また、建替えにより競争力の向上が見込まれる場合や経年劣化に伴い維持管理コスト負担が増加した場合等には、建替えがポートフォリオに過大な影響を与えない範囲で、建替えを行うことができますものとし、

なお、本投資法人は、開発物件を取得する場合には、投資案件の選定時のみならず、不動産等の引渡しを受ける前にも、後記「d. デュー・デリジェンス基準」記載の各項目の確認を行います。また、当該物件未竣工時点で締結する売買契約がフォワード・コミットメント等に該当する場合には、後記「vi. フォワード・コミットメント等」に記載の方針に従い、適切なリスク管理に努めます。

##### v. 物流関連施設以外の施設が所在する底地

本投資法人は、C R E グループ各社が関与する物流関連施設以外の施設が所在する底地に限り投資対象とすることができるものとし、そのポートフォリオ全体に占める組入比率は、原則として10%（取得価格ベース）を上限とします。

##### vi. フォワード・コミットメント等

本投資法人は、フォワード・コミットメント等を締結する場合において、分配原資又は本投資法人のポートフォリオの規模に比して多額の解約違約金を要することとなる場合には、フォワード・コミットメント等締結のリスクについて、慎重に検討しま

す。また、フォワード・コミットメント等において、売主に対し、過度の責任等を負担することのないよう、責任負担の範囲についても慎重に検討します。なお、フォワード・コミットメント等を行った物件のうち、フォワード・コミットメント等に先立って取得した鑑定評価書(当該物件が竣工前の未稼働不動産等であり、鑑定評価書が取得できない場合は、価格調査とします。以下、本「vi. フォワード・コミットメント等」において同じです。)の価格時点から物件引渡し時点までの期間が6か月を超える物件については、改めて鑑定評価書を取得し、その結果を開示するものとします。

フォワード・コミットメント等に関する詳細は、別途定める「フォワード・コミットメント等取扱規程」で定めるものとします。

#### vii. テナント

ポートフォリオでの収益性確保の観点から、テナントの信用状況、業種及びその業況トレンド、継続使用の蓋然性、賃料水準及び賃貸借条件について評価の上、選定するものとします。

#### viii. 環境・地質等

建物内有害物質含有状況、土壌汚染・地下水汚染状況等を十分に調査・分析した上で、現況及びその中長期的な影響を検討し、個別物件ごとに総合的に判断します。形質変更時要届出区域として指定されている土地その他土壌の特定有害物質による汚染状態が基準に適合しない土地であっても、土壌汚染対策法に従った措置が講じられている場合等、健康被害等の観点からリスクが小さいと判断される場合には取得を行うことができるものとします。

#### ix. 権利関係

完全所有権を原則とします。共有物件の場合、持分割合は原則として50%以上とし、他の所有者の信用力等を検討の上、個別物件ごとに総合的に判断します。区分所有等の場合も同様に判断します。ただし、持分割合が50%未満であっても、他の所有者の持分を将来において取得できる機会が存する場合においては、投資を行うことができるものとします。

また、借地物件については、原則として、建物所有を目的とする借地権付の建物のみを投資対象とし、借地権設定者の属性を慎重に検討し、地代の改定、借地契約更新時の更新料負担の有無その他の借地契約の内容等を総合的に検討して判断します。

#### x. 遵法性

都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)(以下「都市計画法」といいます。)、建築基準法等の関係諸法令を遵守している物件に投資します。

#### d. デュー・デリジェンス基準

本資産運用会社は、投資資産の選定にあたっては、経済的調査、物理的調査及び法的調査等のデュー・デリジェンスを行います。

デュー・デリジェンスを行うに際して、第三者である専門家より不動産鑑定評価書、建物診断報告書等を取得し、これらの内容を参考に、原則として下記事項を調査の上、本資産運用会社が投資の可否を総合的に判断します。

評価事項		調査事項
経済的調査	テナント調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. テナントの信用状況</li> <li>ii. テナントの賃料支払状況</li> <li>iii. テナントの業種・業態、業界動向、業界内でのポジショニング及び収益実績等</li> <li>iv. テナントの賃借目的と用途、物流作業内容と体制</li> <li>v. テナントの契約形態、契約期間、契約内容、過去の賃借実績</li> <li>vi. 関連法規の遵守状況</li> <li>vii. テナントに係る反社会的勢力その他の確認</li> </ul>
	市場調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 当該物件の周辺地域の物流動向と物流ニーズ分析</li> <li>ii. 当該物件の周辺地域のマーケットの賃料と稼働率、中長期の賃料と稼働率の推移及び将来見通し</li> <li>iii. 当該物件の周辺地域の競合物件とテナント需要動向</li> <li>iv. 当該物件の周辺地域の都市計画、港湾、空港、道路等の物流インフラ開発・整備計画の動向</li> </ul>
	収益性調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 賃貸借契約形態及び更新の可能性</li> <li>ii. 現行賃料と想定市場賃料の乖離状況及びその将来見通し</li> <li>iii. 修繕履歴及び将来予想される修繕費用負担</li> <li>iv. 公租公課の変動可能性</li> <li>v. 費用水準、支出関連の契約の妥当性</li> </ul>
	立地評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 物流拠点としての用途地域、周辺環境の適格性</li> <li>ii. 物流拠点としての交通立地上の優位性・競争力の把握</li> <li>iii. 物流拠点としての周辺環境における地域将来性</li> <li>iv. 法規制や開発計画に対する公的助成制度の有無</li> </ul>
物理的調査	建築・設備・仕様調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 竣工年月日、主要構造、規模、設計・施工者等</li> <li>ii. 建築仕様の確認 (構造、有効天井高、有効柱間隔、床耐荷重、床仕上げ、トラックパース、駐車スペース・トラックヤード、庇、事務室、休憩室、スロープ、ランプウェイ(2階以上のフロアに直接大型車両がアクセスすることができる円形の傾斜路をいいます。)等)</li> <li>iii. 主要設備の状況 (エレベーター、垂直搬送機、空調・照明・電気通信容量、ドックレベラー等)</li> <li>iv. 電気設備、空調設備、給排水衛生設備、防犯設備、昇降機設備、駐車場等の状況</li> </ul>
	建物・管理診断	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 関係法規の遵守状況等</li> <li>ii. 設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査</li> <li>iii. 建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理者等へのヒアリング</li> <li>iv. 建物状況報告書における将来の修繕費見込み</li> <li>v. 施工業者からの保証及びアフターサービス内容</li> <li>vi. 外構、屋上、外装、内装、設備等への現地調査</li> <li>vii. 近隣住民との協定書の有無</li> </ul>
	耐震性能診断	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 新耐震基準又はそれと同等の性能を有することの確認</li> <li>ii. PML値(予想最大損失率)の状況</li> <li>iii. 地歴調査、地質調査に基づく液状化発生の蓋然性の把握</li> </ul>
	環境・土壌等	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. アスベスト、フロン、ポリ塩化ビフェニル(PCB)等の有害物質の使用・管理状況</li> <li>ii. 土地利用履歴</li> <li>iii. 土壌等の環境調査</li> </ul>
法的調査	権利関係	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. 所有権、地上権、借地権等の賃借権、共有・準共有、区分所有、担保の設定状況等の権利関係</li> <li>ii. 登記関係(登記簿、公図等)</li> <li>iii. テナントとの賃貸借契約の内容</li> <li>iv. 信託契約の内容</li> <li>v. 行政法規関係(都市計画法等)</li> <li>vi. 訴訟の有無とその状況、相手方との取決め、協定書等</li> <li>vii. 前所有者等の状況</li> </ul>
	境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況及び隣接地権者等との紛争の有無

- i. エンジニアリングレポート業者(以下「ER業者」といいます。)の選定基準  
ER業者を選定する際は、実績があり信用度の高い会社を対象に企業内容、組織体制、ER作成プロセス及びコンプライアンス体制等を総合的に勘案して選定します。
- ii. 不動産鑑定業者(以下「鑑定業者」といいます。)の選定基準  
鑑定業者を選定する際は、実績があり信用度の高い会社を対象に企業内容・組織体制、鑑定評価書作成プロセス・コンプライアンス体制等を総合的に勘案して選定します。

#### (八) テナントニーズの現状

首都圏の物流施設において、荷主・物流企業が利用する1拠点あたりの面積は、5,000坪(約16,500㎡)未満が約8割を占めます(注1)。また、今後の意向として賃貸物流施設を利用している荷主・物流企業において、今後賃貸物流施設に入居する場合、自社を含めて1~3テナントが入居する施設を望むと回答した荷主・物流企業は約8割となりました(注1)。

1テナントあたり5,000坪(約16,500㎡)の賃貸面積を必要とし3テナントの入居を許容すると仮定して15,000坪(約50,000㎡)までの物流施設を基準においた場合、15,000坪(約50,000㎡)未満の物流施設の空室率は15,000坪以上の物流施設と比較して概ね低い水準で推移しており(注2)、ニーズの高さが窺えます。

(注1) 株式会社三井住友トラスト基礎研究所が2017年8月から同年9月までの間に行った調査(以下「本調査」といいます。)により算出した数値を示しています。本調査においては、荷主企業及び物流企業3,022社にアンケートを送付し、そのうち199社から得た回答を集計しています。以下、本「(八) テナントニーズの現状」における株式会社三井住友トラスト基礎研究所の調査を出所とする記載について同じです。

(注2) シービーアールイー株式会社による調査に基づきます。詳細は後記「e. 首都圏の施設規模別空室率の推移」をご参照下さい。

#### a. 首都圏における1拠点あたりの利用面積

荷主・物流企業の首都圏における1拠点あたりの利用面積は、5,000坪(約16,500㎡)未満が約8割を占めています。



#### b. 望ましいテナント構成

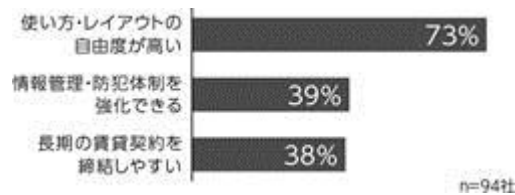
賃貸物流施設を利用している荷主・物流企業において、テナント構成の今後の意向に関して、今後賃貸物流施設に入居する場合、シングルテナントがよい又は同居テナントが少数(1~2社)いても構わないと回答した企業が約8割を占めています。



出所： 株式会社三井住友トラスト基礎研究所

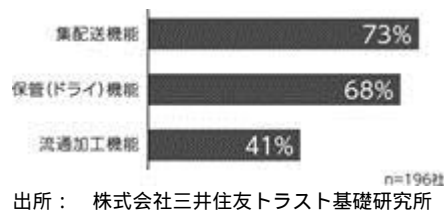
## c. シングルテナントを選んでいる理由

賃貸物流施設を利用している荷主・物流企業において、シングルテナントの施設を利用している理由として、多い順に、使い方・レイアウトの自由度の高さ、情報管理・防犯体制の強化、長期の賃貸契約の締結しやすさが挙げられます。



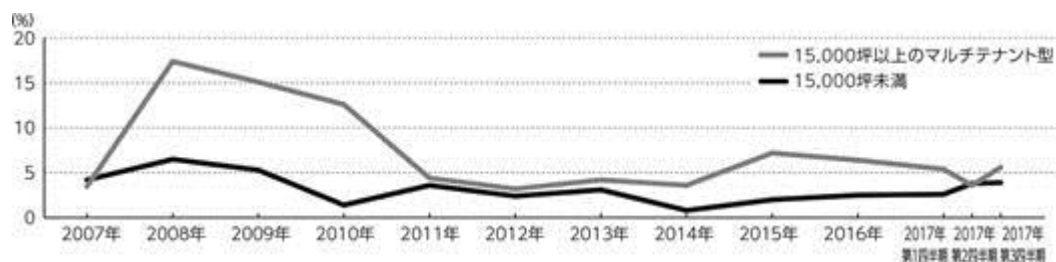
## d. 物流施設の標準的機能

現在、利用している物流施設の標準的な機能に関して、約7割の荷主・物流企業が集配送機能・保管（ドライ）機能を備えていると回答しています。



## e. 首都圏の施設規模別空室率の推移

実際に、15,000坪以上のマルチテナント型(注)物流施設と比較して、15,000坪（約50,000㎡）未満の物流施設の空室率は、概ね低い水準で推移しており、テナントニーズの高さが窺えます。



出所：シービーアールイー株式会社

(注) 本「e. 首都圏の施設規模別空室率の推移」における「マルチテナント型」とは、原則として開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計されたものをいいます。

## (二) 物件タイプ別取得予定資産取得後ポートフォリオ構成及び上場以降の成長ロードマップ

本投資法人はテナントニーズの現状に合致した物流関連施設を中心にポートフォリオを構成する予定であり、将来的には大型マルチテナント施設等も取得することにより、分散の効いたポートフォリオの構築を目指します。

## a. 物件タイプ別取得予定資産取得後ポートフォリオ構成

本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオは、全てC R E が開発したテナントニーズに応える良質な物流関連施設であるロジスクエアで、かつ3,000坪（約10,000㎡）以上、15,000坪（約50,000㎡）以下の物流関連施設で構成される予定です。



物件タイプ 特徴	ボックス型 <sup>(注1)</sup> 保管機能を重視する テナント向け	低層型 <sup>(注2)</sup> 作業効率を重視する テナント向け	スロープ型 <sup>(注3)</sup> 立地と作業効率を重視する テナント向け	ランプウェイ型 <sup>(注4)</sup> 荷物の移動が多く、荷量の変動が大きいテナント向け
物件規模 <sup>(注5)</sup>		中～大型		大型
テナント数 <sup>(注5)</sup>		シングル/セミマルチ		マルチ
物流ニーズ <sup>(注5)</sup>		保管機能		集配送機能
賃貸借 契約期間 <sup>(注5)</sup>		中～長期		短～中期
取得済資産、 取得予定資産 及び優先交渉 物件 <sup>(注6)</sup>	<p>取得済資産</p> <p>ロジスクエア 新座 (25,356㎡, 4F)</p> <p>優先交渉物件<sup>(注7)</sup></p> <p>ロジスクエア 春日部 (22,187㎡, 3F)</p> <p>優先交渉物件<sup>(注7)</sup></p> <p>ロジスクエア 上尾 (19,507㎡, 3F)</p> <p>優先交渉物件<sup>(注7)</sup></p> <p>ロジスクエア三芳 (23,900㎡, 3F)</p>	<p>取得済資産</p> <p>ロジスクエア 羽生 (34,000㎡, 2F)</p> <p>取得予定資産</p> <p>ロジスクエア 久喜Ⅱ (11,511㎡, 2F)</p> <p>取得予定資産</p> <p>ロジスクエア 守谷 (32,905㎡, 2F)</p> <p>取得予定資産<sup>(注7)</sup></p> <p>ロジスクエア 鳥栖 (17,807㎡, 2F)</p> <p>優先交渉物件<sup>(注7)</sup></p> <p>ロジスクエア 千歳 (19,760㎡, 1F)</p> <p>優先交渉物件<sup>(注7)</sup></p> <p>ロジスクエア 川越 (7,453㎡, 2F)</p>	<p>取得済資産</p> <p>ロジスクエア 久喜 (40,907㎡, 4F)</p> <p>取得予定資産</p> <p>ロジスクエア 浦和美園 (48,738㎡, 4F)</p> <p>取得予定資産</p> <p>住之江 物流センター (17,081㎡, 4F)</p>	<p>C R E は開発に向けた 取り組みを行っています。</p> <p>成長ステージ1</p> <p>成長ステージ2</p>

- (注1) 「ボックス型」とは、多層階物流不動産の上下階を繋ぐ車路はなく、トラックバースを1階に備える3層以上の物流不動産をいい、保管機能を重視するテナント向けの仕様となっています。
- (注2) 「低層型」とは、多層階物流不動産の上下階を繋ぐ車路はなく、トラックバースを1階に備える2層以下の物流不動産をいい、作業効率を重視するテナント向けの仕様となっています。
- (注3) 「スロープ型」とは、多層階物流不動産の上下階を繋ぐ直線の車路を有し、トラックが1階及び特定の階層に直接アクセスできる物流不動産をいい、立地と作業効率を重視するテナント向けの仕様となっています。
- (注4) 「ランプウェイ型」とは、多層階物流不動産の上下階を繋ぐ螺旋状の車路を有し、トラックが各階層又は特定の階層に直接アクセスできる物流不動産をいい、荷物の移動が多く、荷量の変動が大きいテナント向けの仕様となっています。
- (注5) 各物件タイプの呼称の下に、本投資法人が考える各物件タイプに適するテナントを記載しています。また、「物件規模」、「テナント数」、「物流ニーズ」及び「賃貸借契約期間」には、本投資法人が考える各物件タイプの特徴を記載しています。
- (注6) 物件名の下には、延床面積と階数を記載しています。
- (注7) ロジスクエア鳥栖、ロジスクエア川越、ロジスクエア春日部、ロジスクエア上尾及びロジスクエア三芳の開発は完了しておらず、完成予想図、延床面積及び階数は2017年11月末日現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる可能性があります。
- (注8) 本書の提出日現在、本投資法人はC R Eグループとの間で優先交渉物件について具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はなく、また今後取得できる保証もありません。なお、2017年11月末日現在の優先交渉物件を記載していますが、優先的売買交渉権はこれらの物件以外にも随時付与されます。

## b. 上場以降の成長ロードマップ

### i. 成長ステージ（資産規模1,000億円程度まで）

スポンサーからのパイプラインサポートを活用したロジスクエアへの重点投資により、資産規模の早期拡大を目指します。また、空室率が低く、キャッシュ・フローの安定したテナントニーズに応える良質な物流関連施設への重点投資を行います。

### ii. 成長ステージ（資産規模1,000億円程度を超えた場合）

既存ポートフォリオに加えて長期安定的な資産運用が可能であると本投資法人が判断したテナントニーズに応える良質な物流関連施設への投資や、第三者からの物件取得によって、分散の効いたポートフォリオの構築を目指します。また、継続的な新規物件の取得による資産規模の更なる拡大を目指します。

**成長ステージ 1**

資産規模1,000億円程度まで

スポンサーからのパイプラインサポートを活用したロジスクエアへの重点投資により、資産規模の早期拡大を目指します。

**成長ステージ 2**

資産規模1,000億円程度を超えた場合

既存ポートフォリオに加えて長期安定的な資産運用が可能であると本投資法人が判断したテナントニーズに応える良質な物流関連施設への投資や、第三者からの物件取得によって、分散の効いたポートフォリオの構築を目指します。

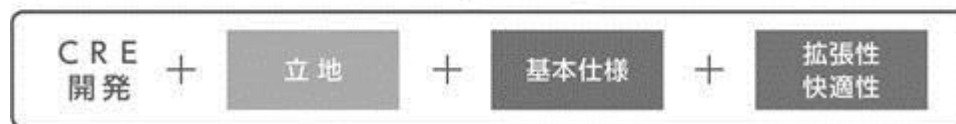
**(ホ) ロジスクエア（テナントニーズに応える良質な物流関連施設）の特徴**

本投資法人は、良質な物流関連施設であるロジスクエアへ重点投資することで、長期安定的な運用を実現するポートフォリオの構築を目指します。

ロジスクエアとは、CREによって開発された、テナントニーズに応える良質な物流関連施設を指す名称です。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施設と、本投資法人は考えます。

ロジスクエア  
**LogiSquare**

||



長年にわたる物流関連施設の管理及び開発実績を有するCREは、これらの4つの要素を適切に反映した開発を行う能力を有していると本投資法人では考えており、本投資法人は、CREが開発する物流不動産ロジスクエアに重点的に投資することで、投資主価値の向上を目指します。

## i. 立地

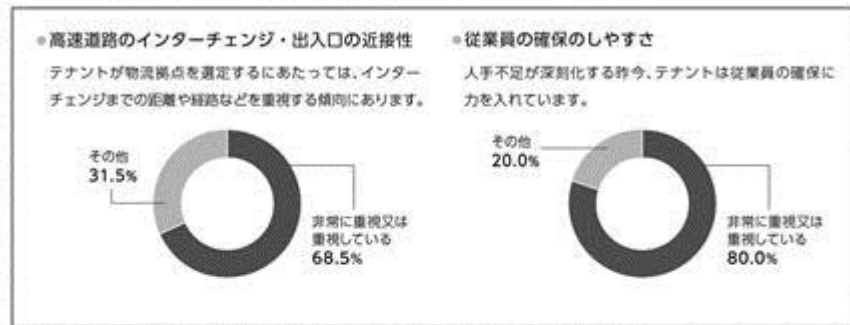
C R E は、インターチェンジから距離が近いだけでなく、労働力確保の観点から公共交通機関へのアクセスの良さも踏まえてC R E が立地を厳選した物件開発を実施しています。

本投資法人は、首都圏を重点的な投資対象地域とし、労働力確保の点も踏まえて立地を厳選した物件を取得する方針です。

物流不動産においては、多頻度小口配送に対応するための商品の仕分け作業等の大量の庫内作業を行う必要があり、雇用確保の観点はとりわけ近年における物流不動産選定の際の重要な基準の一つとなっていることから、公共交通機関によるアクセスが容易な立地選定も重要であると本投資法人は考えています。

インターチェンジから距離が近いだけでなく、労働力確保の観点から公共交通機関へのアクセスの良さも踏まえてC R E が立地を厳選した物件開発を実施。

テナントが物流不動産の新設・移転先の場所の選定にあたって重視する条件



出所：東京都市圏交通計画協議会「第5回物流動調査(平成25～26年度)」に基づき本資産運用会社が作成

本投資法人の物流関連施設(取得予定資産取得後・取得(予定)価格ベース)



(注) 上記は本投資法人が考える良質な物流関連施設の主な特徴を紹介しており、本投資法人はこれらの特徴全てを備える物流関連施設にのみ投資するものではありません。

## ii. 基本仕様

C R E が開発する物流関連施設は、テナントニーズに応える必要十分な基本仕様を確保しています。

**テナントニーズに応える必要十分な基本仕様を確保。**

<b>基本仕様</b>	<b>有効天井高 6m</b> (断熱材追加後 5.5m)	1段の高さが1.8mのラックを3段積むと仮定すると5.4m必要となり、さらに冷凍・冷蔵設備導入のための断熱パネルを設置する際に0.5m必要となると想定し、6mの有効天井高を確保しています。	
	<b>柱スパン 10m</b>	汎用的なラックの幅が約1m、通路の幅が約3m必要であると想定し、柱スパン(柱と柱の間隔)は効率よく配置できる10mを採用しています。	
	<b>床荷重 1.5t/m<sup>2</sup></b>	幅が約1mのラック1段に500kgまでの荷物を積むと仮定し、3段分の重さに耐えることができる床荷重1.5t/m <sup>2</sup> を確保しています。	
	<b>パース奥行 13.5m</b>	10tトラックの全長12m、40ftコンテナとシャーシ(トレーラーの荷台)を含めた長さ約12.5mが建物内に入るよう、奥行を確保しています。	
	<b>サンドイッチパネル</b>	デザイン性と断熱効果の高いサンドイッチパネルを採用しています。	 <p style="text-align: center;">サンドイッチパネル</p>

(注) 上記は本投資法人が考える良質な物流関連施設の主な特徴を紹介しており、本投資法人はこれらの特徴全てを備える物流関連施設にのみ投資するものではありません。

## iii. 拡張性

C R E が開発する物流関連施設は、荷主の属性、事業内容、オペレーション方法など随時変化するテナントニーズに真に応えることができ、オーナーにとってもコストの削減ができる設計となっています。

## iv. 快適性

C R E が開発する物流関連施設は、エントランスや共用部のアメニティの充実だけに留まらず、従業員の満足度が高まる仕様を実現しています。

拡張性及び快適性

荷主の属性、事業内容、オペレーション方法など随時変化するテナントニーズに真に応えることができ、オーナーにとってもコストの削減ができる設計。また、エントランスや共用部のアメニティの充実だけに留まらず、従業員の満足度が高まる仕様を実現。

---

〈拡張性の一例〉

**増設可能な設計**



垂直搬送機の増設に備えて、建築当初より追加で設置可能な構造で設計しています。

**拡張に対応可能な設備**



事務所部分の増床が必要になった場合を考慮し、法令を遵守できるようにあらかじめ窓や換気扇を設置しており、テナントのコスト削減に寄与します。

〈快適性の一例〉

**防火区画開口幅確保**



テナントの倉庫内での動線に配慮し、防火区画の壁に最大限の開口幅を確保しています。

**女子トイレの拡充**



倉庫の従来のイメージを払拭するような、明るく機敏性も高いトイレを設置することにより、女性を含む従業員の満足度を高め、人員の確保にも配慮しています。

(注) 上記は本投資法人が考える良質な物流関連施設の主な特徴を紹介しており、本投資法人はこれらの特徴全てを備える物流関連施設にのみ投資するものではありません。

## (ハ) テナントのニーズに沿った物流不動産の開発実績

良質な物流不動産に対する需要の高まりの中で、近年新規に建設・供給されている物流不動産の多くは、大規模であることや高機能であることをその特徴として物流不動産の利用者にマーケティングされています。

一般的に、延床面積が大きい物流不動産は、物流不動産の利用者に対し、物流機能の集約・統合による効率的な物流事業運営の機会を提供することが可能です。近年の多様化する消費者ニーズに対応できる物流システム構築の流れの中で、物流不動産の利用者が必要とする物流不動産は、受注出荷処理、在庫管理及び配送管理等の高度な情報処理やピッキング、値札付、梱包及び検品等の様々な作業を実施するためのスペックと仕様求められるっており、大規模な物流不動産はかかる物流不動産の利用者のニーズに対応できるものと考えられています。

また、機能面においては、床荷重、天井高、柱間隔等の建築面のスペックが一定基準以上であること、規模と取扱荷物、配送頻度等に適した接車バース、エレベーター、垂直搬送機能等が設置され、作業環境が整備されていること、免震性能・耐震性能が高いこと等によって評価されており、これらを兼ね備えた高機能な物流不動産へのニーズが高まっています。

本投資法人は、そのような大規模かつ高機能の物流不動産について、C R E グループが有する投資検討対象物件の周辺エリアでの賃料相場に関する情報や、代替テナントの確保可能性の検証等に関する様々なノウハウも活用しながら積極的に取得していく方針です。

同時に、多くの物流不動産開発事業者が上記のような大規模で高機能な物流不動産の供給に注力している一方、良質な物流不動産への入居を求める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、規模の観点では、必ずしも多数のテナントの入居を前提とした大型マルチテナント型の物流不動産ではないものの、高い建築的スペックや免震性能・耐震性能を有しつつ、取扱荷物の性格によっては必ずしも必要とされない機能

は簡略化するなど、物流不動産の利用者の個別のニーズに沿って必要十分な機能を備えた物流不動産を、利用しやすい賃料で中長期的に賃借したいという需要も高まっているものと、本投資法人は考えています。また、事業の守秘性や施設利用上の自由度の高さから、物流不動産を自社の専用センターとして単独で利用したいという需要も底堅いものと、本投資法人は考えています。

本投資法人は、C R E グループが、マスターリース事業や賃貸管理事業を通じて構築した多様な物流不動産の利用者とのネットワークを活かして開発するテナントニーズに応える良質な物流関連施設、すなわち、複数の物流不動産の利用者に賃貸されることが想定されている大規模なマルチテナント型物流関連施設から、物流不動産の利用者の個別のニーズに沿った必要十分な機能を備えるとともに、それを利用しやすい賃料で提供できる物流関連施設・専用センターとして単独利用できる適切な規模の物流関連施設まで、幅広く重点投資対象とします。

## C R E グループの概要

### (イ) 50年以上にわたる日本の物流不動産事業におけるノウハウの蓄積

#### a. C R E グループの物流不動産市場における運用ノウハウの蓄積と今後の開発事業の加速

C R E グループは、50年以上にわたって継続的に日本の物流不動産市場で事業を行ってまいりましたが、日本の物流不動産市場のニーズに変化に応じて、「管理・運営・リーシング事業への参画及び拡充」、「開発事業への参画・拡充及びプロパティマネジメント事業の拡大・拡充」並びに「アセットマネジメント事業の本格化」という3つのフェーズに整理することができると、本投資法人は考えています。

C R E は、2009年12月に物流システムの開発及び販売を目的に、公共ロジスティクス株式会社として設立し、その後、2010年8月に株式会社コマーシャル・アールイー（以下「コマーシャル・アールイー」といいます。）から事業系不動産に関するマスターリース事業（土地の有効活用の提案及び仲介を含みます。）及び賃貸管理事業を譲り受けるとともに、物流投資事業（開発）に従事する人員及び同事業に関するノウハウも実質的に承継しました。そして、2011年7月には、物流不動産のマスターリース事業及び賃貸管理事業を営んでいた株式会社天幸総建（以下「天幸総建」といいます。）を吸収合併し、50年以上にわたって継続されてきた事業をそのノウハウと共に承継しました。更に、2011年には土壌改良のノウハウを持つ株式会社エンパイオ・ホールディングスへの出資（2015年に持分法適用）、2014年にはアセットマネジメント事業の実績を持つ本資産運用会社を買収し、それぞれのノウハウを承継・活用しています。

C R E グループは、以下に記載の3つのフェーズを通して、グループ内で、マスターリース事業、プロパティマネジメント事業、資産活用事業、開発事業、リーシング事業、アセットマネジメント事業及び土壌改良事業を展開する体制を整えてきました。このように、C R E グループは、日本において、物流関連施設に係るトータルサービスを提供することが可能となり、グループ全体で一つのバリューチェーン（一般に、各プロセスにおいて商品・サービスに対し累積的に価値（バリュー）が付加されていく関係をいいます。以下同じです。）として機能しています。

C R E は、かかるバリューチェーンを活用することにより、日本における多様な物流不動産の利用者の細かなニーズを満たす物流不動産の開発と運営管理に関する業務を拡大することを通じて、物流不動産市場の更なる進化に貢献することを目指しています。

#### i. 管理・運営・リーシング事業への参画及び拡充（1964年～2005年）

C R E の前身の1つである天幸総建は、前回の東京オリンピックが開催された1964年に設立しました。東名高速道路の開通・延伸に伴って新たに発生した物流不動産需要を取り込み、マスターリース事業及び賃貸管理事業を拡大してきました。コマーシャル・アールイーは1980年に設立し、天幸総建と同様、時代の変化に順応しつつ、物流不動産の管理・運営に関するノウハウを蓄積するとともに、テナントリレーションを構築・拡充してきました。

#### ii. 開発事業への参画・拡充及びプロパティマネジメント事業の拡大・拡充（2005年～2014年）

2005年からコマーシャル・アールイーは、これらのノウハウを活かし、開発事業にも本格的に参入するなど営業基盤を拡大してきました。また、不動産証券化によって

不動産の所有と運営の分離が加速し、証券化された大規模施設の管理の受託が増加し、プロパティマネジメント事業の拡大・更なる発展が図られました。

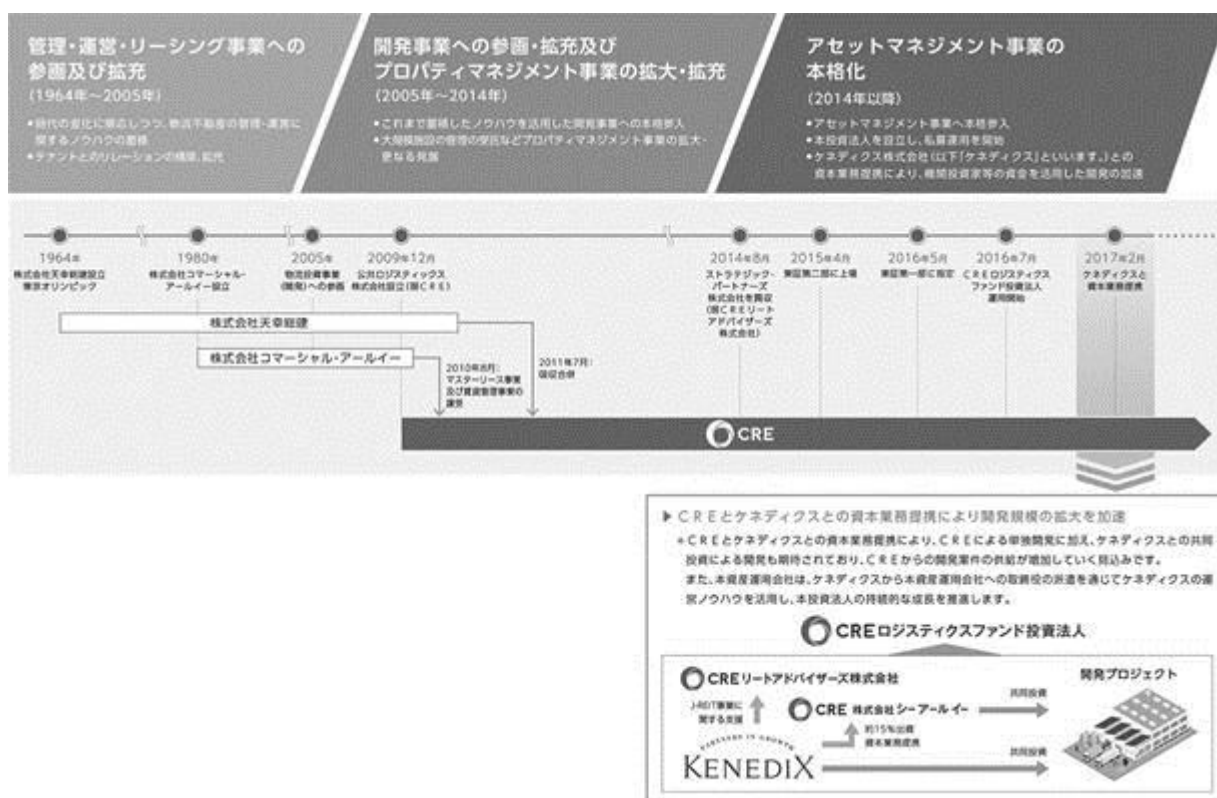
iii. アセットマネジメント事業の本格化(2014年以降)

C R E は、2014年8月、本資産運用会社の全株式を取得することによりC R E グループはアセットマネジメント事業に本格的に参入し、2016年7月には本投資法人を設立し、私募運用を開始しました。また、2015年10月、株式会社エンバイオ・ホールディングスを持分法適用関連会社とすることで、関連会社において土壌改良事業も手掛けています。更に、2016年9月、NCF不動産投資顧問株式会社(現ストラテジック・パートナーズ株式会社)(以下「ストラテジック・パートナーズ」といいます。)の全株式を取得し、2017年2月には同社と本資産運用会社との間で吸収分割を行い、C R E グループのアセットマネジメント事業は、主として本投資法人の資産運用を行う本資産運用会社と私募ファンド運営を行うストラテジック・パートナーズの2社体制となっています。このように、C R E グループはアセットマネジメント事業へも本格参入し、本投資法人を設立し、私募運用を開始しました。

更なる事業展開を視野に入れ、C R E は、2017年2月には、ケネディクス株式会社(以下「ケネディクス」といいます。)との間で、不動産ファンド事業における協業、本投資法人が発行する投資口の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への早期上場及び本投資法人の持続的な成長支援、ケネディクスと共同開発を行うことによりC R E の物流投資事業における物流施設の開発件数や規模の拡大等を内容とする資本業務提携を行うことで合意し、同年3月にケネディクス株式会社はC R E の議決権の15.18%を取得の上、本資産運用会社に社外取締役を1名派遣し、同年10月にはC R E に社外取締役を1名派遣しました。今後、資本業務提携により、ケネディクスや同社が取引を有する機関投資家等の資金を活用した開発を加速させていくことが可能となりました。

## &lt; CRE の沿革 &gt;

2009年12月	公共ロジスティクス株式会社（現株式会社シーアールイー）を設立
2010年8月	物流不動産に特化した事業基盤を取得するため、1980年に創業し、30年以上の歴史を有する株式会社コマースナル・アールイーより、マスターリース事業及び賃貸管理事業を譲受け
2011年7月	営業基盤拡大のため、1964年に創業した物流不動産のマスターリース事業及び賃貸管理事業を営む株式会社天幸総建を吸収合併
2014年8月	アセットマネジメント事業への進出を目的とし、ストラテジック・パートナーズ株式会社（現CREリートアドバイザーズ株式会社）の全株式を取得し、完全子会社化
2015年4月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
2016年5月	東京証券取引所市場第一部銘柄に指定
2016年9月	NCF不動産投資顧問株式会社（現ストラテジック・パートナーズ株式会社）の全持分を取得し、完全子会社化
2017年2月	ケネディクス株式会社との資本業務提携を合意



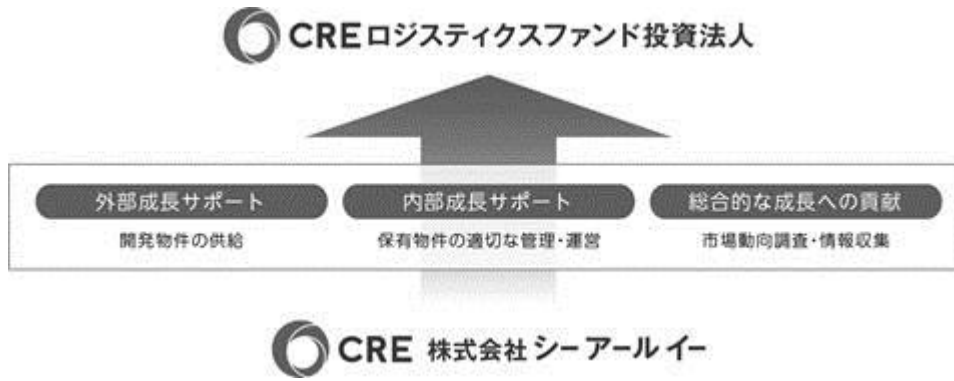
(注1) 上記はイメージであり、ケネディクスとの共同投資により開発した物件を本投資法人が必ず取得するわけではありません。

(注2) 上図のデータにつき、より鮮明な記載は、表紙に続くカラー印刷ページ「CRE グループの概要」（有価証券届出書「第四部 その他」）に掲載のデータをご参照下さい。

## b. 強力なスポンサーサポート

本投資法人及び本資産運用会社は、テナントリーションと開発実績に裏付けられた物流不動産専門デベロッパーであるCREの総合的サポートを最大限活用するため、CREとの間で、2017年9月26日付で、スポンサーサポート契約を締結しています。スポンサーサポート契約により、物流不動産専門デベロッパーであるCREの管理・運営及び開発能力を最大限駆使した外部成長、内部成長の両面におけるサポートに加えて、広範にわたる総合的なサポートを享受する予定です。





スポンサーサポート契約の概要は、以下のとおりです。

パイプラインサポート	<p>優先的売買交渉権の付与</p> <p>i. CREは、自ら又は自らが出資割合の全部を出資（匿名組合出資を含みますがこれに限られません。）している特別目的会社（以下「サポート会社SPC」といいます。）が本契約締結日（2017年9月26日をいいます。以下同じです。）現在保有する国内の適格不動産等（本投資法人の投資基準に適合する主たる用途を物流関連施設とする不動産等（物流関連施設が所在する底地（借地権が設定された土地）を含みます。）をいいます。以下同じです。）及び本契約締結日以降に保有することになる国内の適格不動産等（いずれも開発中のものを含みます。）について、当該適格不動産等を売却しようとする場合に、第三者に先立ち当該不動産等に関する情報を優先的に提供し、優先的に売買交渉をする権利（以下「優先的売買交渉権」といいます。）を自ら又は当該サポート会社SPCをして、本投資法人のために本資産運用会社に対して付与します。また、CREは、自らが出資割合の一部を出資（匿名組合出資を含みますがこれに限られません。）している特別目的会社（以下「サポート会社SPC（一部出資）」といいます。）が本契約締結日現在保有する国内の適格不動産等及び本契約締結日以降に保有することになる国内の適格不動産等（いずれも開発中のものを含みます。）についての優先的売買交渉権を自ら又は当該サポート会社SPC（一部出資）をして、本投資法人のために本資産運用会社に対して付与するよう最大限努力します。ただし、CREが当該サポート会社SPC（一部出資）の意思決定権限を実質的に有しているときは、自ら又は当該サポート会社SPC（一部出資）をして、本資産運用会社に対し、優先的売買交渉権を付与するものとします。</p>
------------	---

- ii. CREは、CREを除くCREグループ(本b.においては、CRE及びCREの連結子会社(連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則(昭和51年大蔵省令第28号)第2条第4号に定める連結子会社を総称していい。)をいい、本資産運用会社、本投資法人及びCREが匿名組合出資を行う特別目的会社を除きます。)又はCREを除くCREグループが出資割合の全部を出資し若しくは不動産等のアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社(以下、総称して「その他のCREグループ会社」といい、本資産運用会社及び本投資法人は含まれません。)が本契約締結日現在保有する国内の適格不動産等及び本契約締結日以降に保有することになる国内の適格不動産等(いずれも開発中のものを含みます。)について、その他のCREグループ会社をして(又は当該その他のCREグループ会社に代わり自ら)、本投資法人のために本資産運用会社に対して優先的売買交渉権を付与します。また、CREは、CREを除くCREグループが出資割合の一部出資(匿名組合出資を含むがこれに限られません。)している特別目的会社(以下「その他のCREグループ会社(一部出資)」)といい、本契約締結日現在保有する国内の適格不動産等及び本契約締結日以降に保有することになる国内の適格不動産等(いずれも開発中のものを含みます。)について、当該その他のCREグループ会社(一部出資)をして(又は当該その他のCREグループ会社(一部出資)に代わり自ら)、本投資法人のために本資産運用会社に対して出資又は保有割合に応じた当該不動産等の割合に対する優先的売買交渉権を付与するよう最大限努力します。ただし、CREグループが当該その他のCREグループ会社(一部出資)の意思決定権限を実質的に有しているときは、自ら又はその他のCREグループ会社(一部出資)をして(又はCREグループをして)、本資産運用会社に対し、優先的売買交渉権を付与するものとします。なお、その他のCREグループ会社又はその他のCREグループ会社(一部出資)が本投資法人又は本資産運用会社との間で物件情報の提供に関し別途の契約等を締結している場合には、当該契約等に定めるところによるものとし、本ii.の規定は、当該その他のCREグループ会社又はその他のCREグループ会社(一部出資)に対して適用しません。

iii. なお、以下の事由がある場合には、優先的売買交渉権の付与は行われません。

C R E 若しくはサポート会社SPC、サポート会社SPC(一部出資)並びにその他のC R E グループ会社及びその他のC R E グループ会社(一部出資)(サポート会社SPC、サポート会社SPC(一部出資)、その他のC R E グループ会社及びその他のC R E グループ会社(一部出資))を総称して「サポート会社SPC等」といいます。)が、第三者との共同事業に基づき開発・取得した適格不動産等で、当該第三者に譲渡又は優先交渉権を付与することをあらかじめ合意している場合

適格不動産等の共有持分、C R E グループが出資割合の一部出資(匿名組合出資を含みますがこれに限られません。)している特別目的会社の出資持分を一定の条件の下で他の共有者、出資者に譲渡又は優先交渉権を付与することを、C R E 若しくはサポート会社SPC等が他の共有者又は出資者との間であらかじめ合意している場合

C R E 若しくはサポート会社SPC等が行政機関の要請に基づいて当該適格不動産等を売却する場合

C R E 若しくはサポート会社SPC等が当該適格不動産等を取得する前からその売却について第三者との協議を開始している場合及び当該適格不動産等の開発中にテナント候補者とその売却について協議を開始した場合(ただし、当該テナント候補者が当該適格不動産等のオペレーターとなる場合に限りません。)

C R E 若しくはサポート会社SPC等がスポンサーサポート契約締結前に既に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して優先交渉権を付与することを要する場合

サポート会社SPC等であって、スポンサーサポート契約に従った取扱いを行うことが、C R E グループ以外の第三者たる出資者に対する善管注意義務及び忠実義務に反することになると認められる場合

## 優先的売買交渉期間

- i. スポンサーサポート契約の規定に従い、本資産運用会社に情報が提供された場合には、情報の提供を受けた日(同日を含みます。)から20営業日(以下「第一次検討期間」といいます。)以内に、本資産運用会社は当該適格不動産等の取得の検討の可否を本資産運用会社所定の様式の書面(物件検討可否回答書)にて、優先的売買交渉権を付与した者(以下「優先交渉権付与者」といいます。)に通知します。
- ii. 第一次検討期間以内に、本資産運用会社から、当該適格不動産等の取得を検討しない旨を書面にて通知された場合又は検討の可否を書面にて通知されなかった場合には、C R E 及びサポート会社SPC等は、当該適格不動産等の売却に関する情報を第三者に提供することができます。
- iii. 第一次検討期間以内に、本資産運用会社から当該適格不動産等の取得を検討する旨を書面にて通知された場合には、C R E は、自ら又は優先交渉権付与者をして、当該適格不動産等への投資判断のために必要な資料として本資産運用会社が要請する資料を提供します。本資産運用会社は、当該資料が本投資法人又は本資産運用会社に届いた日(同日を含みます。)から20営業日又は優先交渉権付与者と本資産運用会社とが別途合意する期間(以下「第二次検討期間」といいます。)以内に、取得意向の有無を通知します。
- iv. 第二次検討期間以内に、本資産運用会社から、検討の結果取得の意向がない旨を書面にて通知された場合又は検討結果を書面にて通知されなかった場合には、C R E 及びサポート会社SPC等は、当該適格不動産等の売却に関する情報を第三者に提供することができます。
- v. 第二次検討期間中に、本資産運用会社から、取得の意向がある旨を書面にて通知された後、本資産運用会社から、取得の条件の交渉を終了する旨を書面にて通知された場合には、C R E 及びサポート会社SPC等は、当該適格不動産等の売却に関する情報を第三者に提供することができます。
- vi. 第三者に対する情報提供の結果、当該情報提供を受けた第三者が提示する購入条件又は優先交渉権付与者が当該第三者に提示する売却条件が本資産運用会社の提示した条件又は優先交渉権付与者が本資産運用会社に提示した条件と同等又はそれ以下であった場合、C R E は、自ら又は優先交渉権付与者をして、本資産運用会社に対しその取得の意向を再度確認し、本資産運用会社が再交渉を希望する場合には、当該再交渉に応じるものとします。

## 優先的物件情報の提供

- i. C R E は、自らの取引先である個人又は法人(デベロッパーを含みます。)が所有又は開発する国内の適格不動産等について、当該個人又は法人が売却を具体的に検討していることを知った場合には、当該不動産等の所有者又は開発者の意向等で適格不動産等の売却に関する情報を提供することができない場合を除き、本資産運用会社に対し、遅くともC R E から第三者に当該情報を提供すると同時に当該不動産等の売却に関する情報を提供します。
- ii. なお、その他のC R E グループ会社又はその他のC R E グループ会社(一部出資)が本投資法人又は本資産運用会社との間で物件情報の提供に関し別途の契約等を締結している場合には、当該契約等に定めるところによるものとし、前記i.の規定は、当該その他のC R E グループ会社又はその他のC R E グループ会社(一部出資)に対して適用しません。

## 売却物件に関する情報の提供

- i. C R E は、スポンサーサポート契約に別途定める場合を除き、本投資法人及び本資産運用会社が保有資産の売却を予定している旨を通知した場合には、当該売却予定の不動産等を購入する意欲があると合理的に見込まれる購入希望者の情報を、本投資法人及び本資産運用会社に対し、第三者に先立ち優先的に提供します。

ウェアハウジング	<p>ウェアハウジング機能の提供</p> <p>i. 本投資法人及び本資産運用会社は、将来における本投資法人による適格不動産等（以下「取得予定不動産等」といいます。）の取得を目的として、取得予定時期並びに取得予定価格又は取得価格の決定方法を提示した上で、スポンサーサポート契約当事者以外の第三者である売主により保有又は運用されている適格不動産等の取得及び一時的な保有（以下「ウェアハウジング」といいます。）をC R Eに依頼することができます。</p> <p>ii. なお、スポンサーサポート契約に基づき取得予定不動産等のウェアハウジングが行われる場合であっても、売買契約が締結されるまでは、本投資法人及び本資産運用会社は、当該取得予定不動産等を取得する義務を負うものではありません。</p> <p>iii. C R E、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーサポート契約に定めるウェアハウジングが、本投資法人の投資主の利益を図ることをその目的としつつ、C R Eに適正な事業上の機会を与えるものであることを確認し、当該ウェアハウジングにより、各当事者及び本投資法人の投資主の利益を不当に害することのないよう、適切な措置を講じるものとします。</p>
土壌汚染に係る支援	<p>土壌汚染に係る調査、改良に関する支援</p> <p>i. C R Eは、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）その他の環境関連法令等に基づき本投資法人に対しその保有する土地につき土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課され、又は課されるおそれが生じた場合において、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、自ら又はその指名する者をして当該義務の履行その他の対応について本投資法人のために最大限協力し支援します。</p> <p>ii. 本投資法人がC R Eグループ又はサポート会社SPC等から土地を購入又は賃借する場合（借地権等の承継を行う場合を含みます。以下、本b.において同じです。）であって、本投資法人による購入又は賃借前の調査の結果、土壌、地下水等の汚染に関する問題が生じる蓋然性が高いと合理的に認められるとき、その他これに準ずる事由（以下「土壌汚染問題等」といいます。）があると本投資法人又は本資産運用会社が判断し、C R Eに要請したときは、C R Eは、当該土地等の譲渡人又は賃貸人等となるC R Eグループに属する者又はサポート会社SPC等が、本投資法人との間で締結する土地等の売買契約又は賃貸借契約において、当該問題を解決するために本投資法人が要請する土壌汚染対策法その他の環境関連法令等に鑑みた合理的な措置を講じるよう最大限努力する旨を約するよう、自ら又はその指名する者をして必要な措置を講じます。</p> <p>iii. 本投資法人がC R Eグループから土地を購入又は賃借する場合であって、土壌汚染問題等に起因して本投資法人が損害等を被り又は何らかの負担をする場合には、C R Eは、本投資法人との間で締結する土地等の売買契約又は賃貸借契約において、当該土地等の譲渡人又は賃貸人等となるC R Eグループに属する者が、本投資法人に対し、かかる損害等を合理的な範囲で賠償する旨を約するよう、必要な措置を講じます。また、本投資法人がサポート会社SPC等から土地を購入又は賃借する場合であって、土壌汚染問題等に起因して本投資法人が損害等を被り又は何らかの負担をする場合には、C R Eは、当該サポート会社SPC等へのC R Eグループの出資持分に応じた損害額を合理的な範囲で賠償する責任を本投資法人に対して負うとともに、当該サポート会社SPC等に出資するC R Eグループ以外の第三者の出資持分に応じた損害額については、本投資法人が当該損害額を当該第三者から合理的な範囲で回収できる旨を約するよう、C R Eが本投資法人のために最大限の努力をするものとします。</p>

<p>リーシングサポート業務及びプロパティマネジメント業務等</p>	<p>リーシングサポート業務の提供</p> <p>i. C R E は、本投資法人のために、常に最新の賃貸需要動向の把握に努めるとともに、本投資法人が取得を意図する適格不動産等及び本投資法人の保有する不動産等について、実効的なリーシング戦略を策定する等リーシングに関するサポート業務を提供するものとし、本投資法人による早期のテナント確保を可能とするべく最大限努力します。</p> <p>ii. リーシングサポート業務の提供を受ける場合の報酬については、提供される業務の内容に応じて、本投資法人、本資産運用会社及びC R E 又はC R E グループの他の法人との間で協議し、合意の上定めます。</p> <p>プロパティマネジメント業務の提供</p> <p>i. C R E は、本投資法人及び本資産運用会社から依頼された場合、本投資法人が保有する不動産等につき、別途締結するプロパティマネジメント業務委託契約に基づくプロパティマネジメント業務その他の必要な支援を行い、又はその他のC R E グループ会社をして行わせます。</p> <p>ii. プロパティマネジメント業務の提供を受ける場合の報酬については、通常の商慣習に従い、プロパティマネジメント業務の内容に応じて、本投資法人、本資産運用会社及びC R E 又はC R E グループの他の法人との間で協議の上、本投資法人保有資産に関して締結するプロパティマネジメント業務委託契約において定めます。</p> <p>賃料固定型マスターリース契約の締結</p> <p>i. 本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人が取得を検討している物件について、本投資法人及び本資産運用会社が有効と判断する場合には、投信法その他の法令並びに本投資法人及び本資産運用会社の社内規程(利害関係人との取引の規制に係るものを含みますが、これらに限られません。)に従うことを条件として、本投資法人又は本投資法人が信託受益権を取得する場合には信託受託者との間で当該物件について賃料固定型のマスターリース契約を締結することを検討するようC R E に対して申し入れることができ、C R E はかかる申し入れを真摯に検討するものとしします。</p>
<p>保有資産の再開発その他の再生に係る支援等</p>	<p>本投資法人の保有資産の再開発その他の再生に関する支援</p> <p>i. 本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の保有資産の再開発その他の再生(以下「再生」といいます。)のサポート(以下「再生サポート」といいます。)を希望する場合にはC R E に対し、第三者に先立ち当該不動産等に関する再生計画の検討・提案を要請するものとしします。この場合、C R E は、再生計画案を真摯に検討するものとしします。ただし、本投資法人及び本資産運用会社が適切と認めない限り、C R E に再生を行う権利が生じることはないものとしします。</p> <p>ii. 当該要請に応じてC R E が再生サポートを提供するに際して、本投資法人が当該不動産等をC R E グループ又はサポート会社SPC等に売却した場合、本投資法人及び本資産運用会社に対し、再生計画が実施された当該不動産等について優先的売買交渉権が付与されるものとしします。</p> <p>iii. 再生サポートの提供を受ける場合の報酬については、提供される業務の内容に応じて、本投資法人、本資産運用会社及びC R E 又はC R E グループの他の法人との間で協議し、合意の上定めます。</p> <p>本投資法人の保有資産の価値向上のための修繕・改築に関する支援</p> <p>i. 本投資法人の保有資産の中に、保有資産の価値向上のために修繕・改築工事等が必要なものがある場合には、C R E は、当該修繕・改築工事等に対して適切なアドバイスを提供するものとしします。</p>

施設運営に関する アドバイザー業務	<p>施設の運営に関するアドバイザー業務の提供</p> <p>i. C R E は、建物・設備のメンテナンス、短期修繕、長期修繕、リニューアル工事及び再開発等のコスト並びに運営費用(以下「ライフサイクルコスト」といいます。)を最適化し、本投資法人の保有する不動産等につき効率的に競争力を維持することを目的に、本投資法人のために、修繕・リニューアルに関するノウハウの提供その他の施設運営に関するアドバイザー業務を提供するものとし、本投資法人の保有する不動産等のライフサイクルコストの最適化に協力します。</p>
商標の使用許諾	<p>商標の使用許諾</p> <p>i. C R E は、本投資法人及び本資産運用会社に対し、C R E の保有し別途定める商標(商標権の存続期間の更新登録がなされた場合の更新登録後の登録商標を含み、以下「本件商標」といいます。)について、本件商標における指定役務の範囲内において使用することを非独占的に許諾し、また当該使用に関して本件商標への侵害行為に関して行使しうる差止請求権、損害賠償請求権等一切の請求権を行使しません。</p>
投資口の取得及び 保有	<p>投資口の取得及び保有</p> <p>i. 本投資法人の投資口の東京証券取引所が開設するJ-REIT市場への上場時点において、発行済投資口数の約1%から最大約10%をC R E が保有することを真摯に検討します。</p> <p>ii. C R E が本投資法人の投資口を取得した場合、特段の事情がない限り、本投資法人の投資口の保有を継続することとします。</p>
その他	<p>本資産運用会社に対する人材確保支援</p> <p>i. C R E グループは、本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理のノウハウを本資産運用会社に承継させ、かつ、発展させるため、必要とされる人材をC R E グループから本資産運用会社に出向させる等、本資産運用会社及び本投資法人の成長に伴い必要とされる人材の確保に合理的な範囲で努めます。</p> <p>不動産市場に係る情報提供</p> <p>i. C R E は、本投資法人及び本資産運用会社に対し、不動産市場の動向、不動産需要の現状及び将来の動向、新規不動産供給の現状と将来の見通し並びにテナントニーズ及び賃料相場などを中心とした不動産市場に係る情報を提供するものとし、</p> <p>その他の支援</p> <p>i. C R E は、本投資法人及び本資産運用会社の依頼があった場合には、本資産運用会社に対し、適用法令に反しない範囲で、(i)不動産等取得及び運用に関する助言・補助並びに(ii)投資判断に必要な資料及び情報の提供、本資産運用会社の役職員に対する研修の提供その他の必要な支援を行います。</p>
有効期間等	<p>有効期間は、2017年9月26日から10年間とします。</p> <p>契約期間満了の1か月前までに、スポンサーサポート契約の当事者のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より5年間延長するものとし、その後も同様とします。</p> <p>スポンサーサポート契約は、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合には終了するものとし、</p>
報酬	<p>本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーサポート契約に定める支援業務について、リーシングサポート業務の提供を受ける場合、プロパティマネジメント業務の提供を受ける場合、本投資法人の保有資産の再開発に関する支援を受ける場合を除き、C R E に報酬を支払いません。</p>

本投資法人は、C R E グループが本投資法人の投資戦略と投資基準を理解し共有する体制を構築することで、開発段階から、本投資法人の目指す長期安定的なキャッシュ・フローの確保のための、テナントのニーズに対応した物件の供給と、長期の賃貸借契約の締結に向けた継続的サポートの提供を本投資法人は受けることができます。

## c. CREとケネディクスとの資本業務提携により開発規模の拡大を加速

CREとケネディクスが資本業務提携を結ぶことで本投資法人の外部成長を間接的にサポートする効果が期待されます。すなわち、2017年2月6日付で締結したケネディクスとの業務提携契約により、CREによる単独開発に加え、ケネディクスとの共同投資による開発も期待され、また、CRE及び本資産運用会社が推進する物流施設の開発プロジェクトに対する共同投資に係る不動産については、本投資法人に優先交渉権を付与するものとされていることから、CREからの開発案件の供給が増加していく見込みです。

また、本資産運用会社は、ケネディクスから本資産運用会社への取締役の派遣を通じてケネディクスの運営ノウハウを活用し、本投資法人の持続的な成長を推進します。

## 成長戦略

## (イ) 長期安定的な資産運用

50年以上にわたる日本の物流不動産事業におけるノウハウを有するCREが、テナントニーズに応える立地、基本仕様、拡張性及び快適性並びに賃料水準の適切なバランスを図り物流関連施設の開発を行うことで、賃貸借契約期間を長期化させ、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。

## a. 長い賃貸借残存期間

本投資法人は、長期安定的な賃貸借契約が締結されている物件を主体に投資する方針であり、中長期的にキャッシュ・フローの安定性を確保していく方針です。

CREは、首都圏における物流不動産に係る賃料は今後も緩やかながら上昇傾向にある一方、物流不動産の開発については新たな開発事業者の参入の増加や新規施設の開発ペースの加速といった動向も確認しています。かかる市場に対する見方に基づき、また、物流不動産の利用者はその中長期的な物流拠点の確保等の事業計画の遂行の観点から長期安定的な賃貸借契約に基づく施設利用と物流不動産賃料の固定化を求めていることが多いという考え方を反映し、物流不動産の開発及び運営にあたっては、テナントリレーションを良好に構築するとともに長期安定的な収入を確保する観点を重視し、賃貸借契約の諸条件を定め、締結しています。本投資法人は、かかるスポンサーの運営方針を反映した開発物件をスポンサーサポート契約に基づき取得できることから、ポートフォリオのキャッシュ・フローの安定性の確保が可能になるものと考えています。かかる方針を反映し、本投資法人の私募運用開始時（2016年7月）においては、10年の平均賃貸借期間を確保しています。取得予定資産取得後には、平均賃貸借残存期間は8.1年（取得（予定）価格による加重平均）（注1）となり、他物流REIT（注2）の平均賃貸借残存期間（注3）と比較して長いことから、本投資法人は長期安定的な運用が見込めると考えています。

（注1） ロジスクエア鳥栖は、本書の提出日現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件にロジスクエア鳥栖の取得を2018年4月2日に行う予定ですが、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、予定どおりに取得できない可能性があります。ロジスクエア鳥栖が取得できない場合、取得予定資産取得後の平均賃貸借残存期間は8.2年となります。

（注2） 「他物流REIT」は、物流関連施設特化型の上場不動産投資法人である日本ロジスティクスファンド投資法人、GLP投資法人、日本プロロジスリート投資法人、ラサールロジポート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人及び三菱地所物流リート投資法人のみを指し、物流関連施設を投資対象とする全ての投資法人を含むわけではありません。

（注3） 他物流REITの「平均賃貸借残存期間」は、三菱地所物流リート投資法人以外の他物流REITの2017年9月末日における直近の各決算期について提出された有価証券報告書等（以下「直近有価証券報告書等」といいます。）に記載された当該他物流REIT（GLP投資法人を除きます。）の平均賃貸借残存期間及び三菱地所物流リート投資法人の2017年8月7日に提出された有価証券届出書（以下、直近有価証券報告書等と併せて「他物流REIT開示資料」といいます。）に記載された当該投資法人の平均賃貸借残存期間を他物流REIT（GLP投資法人を除きます。）の数で単純平均した数値を記載しています。なお、GLP投資法人については、他物流REIT開示資料に記載された平均賃貸借残存期間の計算方法が本投資法人のものとは異なるため、他物流REITの平均賃貸借残存期間の計算において含めていません。



## &lt; 賃貸借残存期間 &gt;

本投資法人平均	8.1年
他物流REIT平均	4.2年
ロジスクエア喜	8.5年
ロジスクエア羽生	8.9年
ロジスクエア久喜Ⅱ	14.2年
ロジスクエア浦和美園	10.8年
ロジスクエア新座	3.3年
ロジスクエア守谷	5.0年
ロジスクエア鳥栖	7.0年

## b. ポートフォリオの優位性

本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオは、スポンサーであるC R Eが開発したテナントニーズに応える良質な物流関連施設のみで構成され、平均稼働率(注1)100.0%、平均築年数1.0年、首都圏比率(注2)94.0%と優位性のあるポートフォリオとなる予定です。取得予定資産取得後のポートフォリオの詳細は以下のとおりです。

- (注1) 取得予定資産取得後の「平均稼働率」は、本書の提出日現在における各物件に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。なお、ロジスクエア鳥栖については、本書の提出日現在、未竣工であり、賃貸借期間が開始していないため、本投資法人の取得予定日における総賃貸可能面積及び総賃貸面積を用いています。
- (注2) 「首都圏比率」とは、ポートフォリオ全体に占める首都圏に所在する物件の比率を取得（予定）価格に基づく加重平均により算出した値を記載しています。
- (注3) ロジスクエア鳥栖は、本書の提出日現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件にロジスクエア鳥栖の取得を2018年4月2日に行う予定ですが、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、予定どおりに取得できない可能性があります。ロジスクエア鳥栖が取得できない場合、取得予定資産取得後の平均稼働率は100.0%、平均築年数は1.0年、首都圏比率は100.0%となります。

## &lt; 取得予定資産取得後のポートフォリオの状況 &gt;



出所：一般社団法人不動産証券化協会（ARES）及び各社公表資料に基づき本資産運用会社が作成。

- (注1) 他物流REITの「平均稼働率」は、他物流REIT開示資料に記載された他物流REITの保有する各物件の稼働率を他物流REIT開示資料に記載された他物流REITの保有する各物件の取得（予定）価格で加重平均した数値を記載しています。
- (注2) 他物流REITの「平均築年数」は、他物流REIT開示資料に記載された他物流REITの保有する各物件の新築年月から本書の提出日までの築年数を他物流REIT開示資料に記載された他物流REITの保有する各物件の取得（予定）価格で加重平均した数値を記載しています。
- (注3) 他物流REITの「首都圏比率」は、他物流REITの保有する物件全体に占める首都圏に所在する物件の比率を他物流REIT開示資料に記載された他物流REITの保有する各物件の取得（予定）価格で加重平均した数値を記載しています。

## c. スポンサーの実績

## i. 物流施設中心型PM会社の国内受託面積ランキング2位の管理実績

C R E は、2017年10月末日時点で、1,198物件合計1,147,137㎡をマスターリースしているほか、233物件合計3,440,336㎡のプロパティマネジメント業務を受託しており、それぞれその8割以上の面積が物流不動産であり、国内系物流施設中心型PM会社としては最大規模の管理受託面積を有しています。とりわけ、東京圏(注1)における受託面積がマスターリースでは全体の約9割、プロパティマネジメントでは全体の約7割を占めており、東京圏における広範な物流不動産保有者及び物流不動産利用者とのネットワークを構築しています。

C R E は、日本の物流不動産に注力する管理会社として、受託面積(注2)を増加させ、月刊プロパティマネジメント(2017年11月号)における2017年の物流施設中心型PM会社の国内受託面積ランキングは2位となっています(注3)。

また、C R E は、C R E グループ以外のファンドが保有する物件のプロパティマネジメント業務を受託しており、2017年10月末日現在、上場REITから16物件、延床面積合計約66万㎡の物流不動産のプロパティマネジメント業務を受託しています。

このように、物流不動産業界内で認知されているC R E のプロパティマネジメント能力を本投資法人の保有する物件へ活用することを通じて、本投資法人の内部成長を促進することができると、本投資法人は考えています。

C R E グループは、マスターリース物件の賃貸運営を通じて幅広い規模・タイプの物流不動産に関するテナント動向(荷量動向及び貨種動向を含みます。)及び賃料動向(募集賃料のみならず、成約賃料や改定賃料を含みます。)を社内で情報収集することが可能な体制を構築しており、最適な賃料の確保とコスト管理の実現につながっているものと、本投資法人は考えています。また、C R E グループは、幅広い種類の物流不動産のプロパティマネジメント業務の受託を通じて、様々なテナントのニーズに対応する経験を蓄積しており、かかる経験はC R E グループが開発するテナントニーズに応える良質な物流関連施設に活かされているものと、本投資法人は考えています。

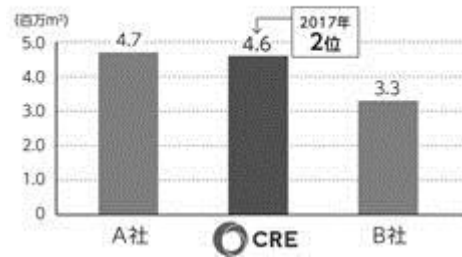
更に、C R E をマスターリース会社又はプロパティマネジメント会社として利用することで、C R E グループの管理・運営ノウハウを、C R E から取得した物流関連施設の管理・運営はもちろん、C R E 以外の第三者から取得した物流関連施設の管理・運営にも活用することができるものと、本投資法人は考えています。

(注1) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。以下同じです。

(注2) 「受託面積」とは、マスターリース管理面積及びプロパティマネジメント管理面積の合計をいい、物流関連施設以外の不動産の管理面積も含みます。以下、本項目において同じです。

(注3) 物流施設中心型PM会社の国内受託面積のランキングは、PM会社約400社を対象にアンケートを実施して得た180社からの回答に基づき作成されたものです。かかるランキングは、180社の回答のうち物流施設中心型PM会社の回答を抽出して作成されたものであって、任意のアンケートに回答した一部の物流施設中心型PM会社の中での順位を示すものに過ぎず、全ての物流施設中心型PM会社の中での順位を示すものではないことに留意下さい。

物流施設中心型PM会社上位3社の国内受託面積



出所：月刊プロパティマネジメント（2017年11月号）に基づき本資産運用会社が作成

上場REITからの物流不動産のPM受託実績

16物件 約66万m<sup>2</sup>

(2017年10月末日現在)

## ii. C R Eの高いリーシング力

C R Eグループは、管理・運営（土地の有効活用の提案、マスターリース、プロパティマネジメント及びリーシング）から開発（取得・企画・コンストラクションマネジメント・売却）、保有・運用（運用・外部取得）までのトータルサービスを提供し、グループ全体で一つのバリューチェーンとして機能しています。かかるバリューチェーンを有することにより、物流不動産保有者及び物流不動産の利用者双方について広範な事業ネットワークを構築でき、C R Eグループの競争上の強みの一つになっていると、本投資法人は考えています。

C R Eは、創業当初、事業系不動産に係るマスターリース事業及び賃貸管理事業から営業基盤を拡大させてきたという経緯を有し、不動産保有者及び不動産利用者との広範なネットワークを有するとともに、多様な産業・業界とのマスターリース事業における取引関係を構築しています。これらの実績と経験により、C R Eはマスターリース事業において、2017年10月末日時点で、1,198物件(注1)、1,147,137m<sup>2</sup>(注1)を管理し、97.3%(注1)と高い稼働率を維持しています。

また、C R Eはマスターリースのみならずプロパティマネジメント業務を受託している物件やC R E開発物件、その他の外部物件についてもテナント誘致を行っており、2017年7月期（2016年8月1日～2017年7月31日）において195物件(注1)(注2)、41万m<sup>2</sup>(注1)(注2)のリーシング実績を有しています。

(注1) 各数値には、物流関連施設以外の不動産のリーシング及びマスターリースに係る実績を含みます。以下同じです。

(注2) リーシング実績は、新規テナントとの賃貸借契約の締結に係る実績だけでなく、既存テナントとの賃貸借契約の再契約に係る実績を含みます。

自社によるリーシング実績	マスターリース管理物件数	マスターリース管理面積	マスターリース稼働率
195物件 41万m <sup>2</sup> (2017年7月期)	1,198物件	1,147,137m <sup>2</sup>	97.3%

## iii. C R Eの分散の効いたマスターリーステナント構成を裏付けとしたリーシング力

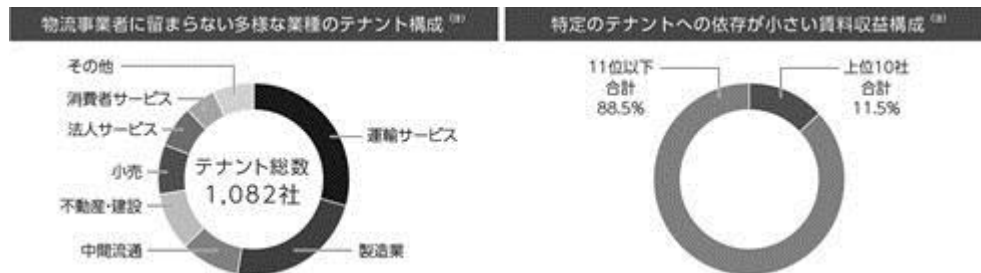
本投資法人は、C R Eが多様な業種かつ多数のテナント(注)のニーズに対応する中で蓄積された、C R E独自のノウハウによるリーシングを内部成長に活用します。

C R Eは大規模な物流不動産の利用者のみならず、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物流不動産を、利用しやすい賃料で賃貸することを選好する事業者とも幅広い取引関係を有しており、2017年7月末日現在、同社がマスターリースとなっている不動産等の賃料において全テナント1,082社のうち上位10社が占める割合は11.5%と特定のテナントへの依存が小さい賃料収益構成となっています。また、マスターリース事業におけるテナントの業種は、運輸サービス業のみならず、製造業、中間流通業、不動産・建設業、小売業、法人サービス業、消

費者サービス業等多岐にわたっており、C R E は、多様な産業・業界との取引関係を構築してきました。

このように、物流事業者のみならず、荷主等を含めた物流不動産の利用者とも強固な繋がりを持つことで、かかる物流不動産の利用者のニーズを直接汲み取ることが可能となり、それがC R E の競争力の源泉となっていると、本投資法人は考えています。

(注) 「テナント」には、物流関連施設以外の不動産のテナントを含みます。以下、本項目において同じです。



(注) 2017年7月末日現在。

#### iv. 多様な物流不動産を管理するC R E のノウハウの活用

本投資法人は、50年以上にわたる日本の物流不動産事業におけるC R E のノウハウを物件管理に活用します。

本投資法人は上記のC R E のノウハウを活用した戦略的な保有施設の管理・運営を通じて費用の抑制を図り、内部成長を積極的に推進していく方針です。とりわけ、賃貸借契約期間の長期化、安定収入の維持及び収益の改善等において、テナント、不動産保有者双方への行き届いた配慮ができるC R E のノウハウが活かされるものと本投資法人は考えています。具体的には、遵法性維持の観点から、テナント内装工事に係る確かなアドバイスの提供及び物流不動産特有の事故・トラブルの未然防止策にかかる提案等を通じて、テナントとの信頼関係を構築することで、賃貸借契約期間の長期化を図ることを目指しています。また、不動産保有者に対し、不動産保有者のニーズに合致する仕様への変更等を建物竣工前に提案することで、事後のトラブル発生による賃料減額請求等を未然に防止し、安定的な賃料収入の実現を目指しています。更に、不動産保有者に対する様々なコスト削減策の提案に加え、エンジニアリング・レポートに記載された修繕計画の見直しや修繕実施時期の精緻化に伴うコストの平準化を通じ、事業収支の改善を目指しています。

本投資法人は、スポンサーサポート契約に基づき、プロパティマネジメント機能やリーシング機能を社内に有するC R E グループより、建物・設備のメンテナンスから、修繕、リニューアル工事等長期にわたるサポートを受けることによってそのノウハウと総合力を活用します。

#### v. C R E の多様なテナントとの強固なリレーションの活用

##### (i) C R E フォーラムの開催

C R E は企業が抱える「ロジスティクスの課題と現状」をテーマに各企業が講演を行う「C R E フォーラム」を開催しています。これは物流業界初の取組みであり、各企業が抱えるロジスティクスの課題を潜在顧客と共有し、その内容をC R E が提供するCRE (Corporate Real Estate) サービス(注)へと反映しています。これにより強化されたCREサービスによって、顧客の改善活動が促進されることがC R E フォーラムの実施目的であり、2013年10月から2017年9月までに、開催は40回を数え、累計1,784社が参加しています。

(注) 「CRE (Corporate Real Estate) サービス」とは、企業価値向上の手段として、保有する不動産の有効活用の提案を行うサービスをいいます。

##### (ii) “LogiSquare”の発行・運営

C R E は首都圏及び関西圏(注)を中心に貸倉庫・物流不動産の情報提供のための季刊誌“LogiSquare”の発行を行っています。同誌では、首都圏及び関西圏を中心に貸倉庫・物流不動産の最新情報をフルカラーで季刊発行しており（年4回）、更に季刊発行された号を基に月初頃更新版を発行しています（年8回）。

また、CREグループが管理する物件に加えて、所有物件の賃貸ニーズを持つ個人・法人が所有する空き物件や他社管理物件の情報を管理する、法人向け倉庫検索専門WEBサイト“LogiSquare”の運営を行っています。東京圏を中心に、倉庫物件を簡単に検索することが可能であり、外観写真はもちろん、物件資料をPDFでフルカラー確認できます。

CREは、これらの情報を整備することにより、貸したい人と借りたい人をつなぎ、物流不動産保有者及び物流不動産利用者のニーズに応じたきめ細かい提案を実施することが可能となっています。

(注) 「関西圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、三重県、滋賀県及び和歌山県を指します。

#### (ロ) 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。詳細については、前記「CREグループの概要 (イ) 50年以上にわたる日本の物流不動産事業におけるノウハウの蓄積 b. 強力なスポンサーサポート」をご参照下さい。



#### a. CREグループの開発実績

CREは、前身の一社であるコマーシャル・アールイーが2005年より、開発事業を開始し、2006年に最初の物件を開発して以降、本書の提出日現在、25物件の開発実績を有し、開発総面積(延床面積ベース)は、約50万㎡となります。

CREは、開発事業において物流不動産に特化した施設開発を行っており、市場調査、用地情報入手、計画立案、用地取得、建設工事発注、テナント誘致から売却まで総合的な事業を展開しています。CREが開発する物流関連施設は、BTS型又は先行開発型であり、開発計画地域は湾岸エリア、外環エリア、国道16号エリア、圏央道(首都圏中央連絡自動車道)エリア等の首都圏を中心に計画対象を拡げています。不動産管理事業(マスターリース事業、プロパティマネジメント事業、資産活用事業及びリーシング事業)で主として事業系物流不動産の運営・管理を長年にわたって実践しており、これによって培った経験・ノウハウを活用し使用者目線に立って物流関連施設を開発しています。

また、CREは近年では、地方自治体との提携も実施しており、2015年10月19日に、埼玉県羽生市と「企業誘致に関するパートナーシップ協定」を締結しました。本協定により、CRE又はCREの関連企業等が羽生市内に進出する際は、進出企業が行う事業用地の確保に対する支援を得られることとなり、CREの開発用地仕入能力の一層の強化が期待されます。

なお、CREは、本書の提出日現在、下記の物件を開発済又は開発中です。

## &lt; C R E の開発済物件及び開発中物件の一例(注1) &gt;

物件名称(注2)	所在地	竣工(予定)年月	構造・階数	取得済資産 ・取得予定資産 (注4)
ロジスクエア加須I	埼玉県加須市	2006年3月	鉄骨造 地上2階建て	
ロジスクエア千葉北II	千葉県千葉市	2006年6月	鉄骨造 地上3階建て	
ロジスクエア松崎I	千葉県印西市	2007年2月	鉄骨造 平家建て	
横浜福浦物流センター(注3)	神奈川県横浜市 金沢区	2007年2月	鉄筋コンクリート造+ 鉄骨造 地上6階建て	
ロジスクエア三郷	埼玉県三郷市	2007年2月	鉄骨鉄筋コンクリート 造+鉄骨造 地上4階建て	
ロジスクエア瑞穂A	東京都西多摩郡 瑞穂町	2007年2月	鉄筋コンクリート造+ 鉄骨造 地上2階建て	
ロジスクエア瑞穂B	東京都西多摩郡 瑞穂町	2007年2月	鉄筋コンクリート造+ 鉄骨造 地上2階建て	
ロジスクエア鳥栖I	佐賀県鳥栖市	2007年2月	鉄骨造 地上2階建て	
ロジスクエア加須II	埼玉県加須市	2008年3月	鉄骨鉄筋コンクリート 造+鉄骨造 地上5階建て	
ロジスクエア市川田尻	千葉県市川市	2008年2月	鉄筋コンクリート造+ 鉄骨造 地上4階建て	
ロジスクエア松崎II	千葉県印西市	2008年3月	鉄骨造 平家建て	
ロジスクエア八千代	千葉県八千代市	2008年5月	鉄筋コンクリート造+ 鉄骨造 地上4階建て	
ロジスクエア鳥栖II	佐賀県鳥栖市	2008年5月	鉄骨造 地上2階建て	
ロジスクエア相模原	神奈川県相模原市	2008年8月	鉄筋コンクリート造+ 鉄骨造 地上5階建て	
ロジスクエア所沢	埼玉県ふじみ野市	2009年2月	鉄筋コンクリート造+ 鉄骨造 地上5階建て	
ロジスクエア草加	埼玉県草加市	2013年6月	鉄筋コンクリート造+ 鉄骨造 地上4階建て	
ロジスクエア八潮	埼玉県八潮市	2014年1月	鉄筋コンクリート造+ 鉄骨造 地上4階建て	
ロジスクエア日高	埼玉県日高市	2015年3月	鉄骨造 地上3階建て	
ロジスクエア久喜	埼玉県久喜市	2016年5月	鉄骨造 地上4階建て	
ロジスクエア羽生	埼玉県羽生市	2016年7月	鉄骨造 地上2階建て	
ロジスクエア久喜	埼玉県久喜市	2017年2月	鉄骨造 地上2階建て	

ロジスクエア浦和美園	埼玉県さいたま市	2017年3月	鉄筋コンクリート造+ 鉄骨造 地上4階建て	
ロジスクエア新座	埼玉県新座市	2017年3月	鉄筋コンクリート造+ 鉄骨造 地上4階建て	
ロジスクエア守谷	茨城県守谷市	2017年4月	鉄骨造地上2階建て	
ロジスクエア千歳	北海道千歳市	2017年11月	鉄骨造平家建て	
ロジスクエア鳥栖	佐賀県鳥栖市	2018年2月 (予定)	鉄骨造 地上2階建て(予定)	
ロジスクエア川越	埼玉県川越市	2018年2月 (予定)	鉄骨造 地上2階建て(予定)	
ロジスクエア春日部	埼玉県春日部市	2018年6月 (予定)	鉄筋コンクリート造+ 鉄骨造 地上3階建て(予定)	
ロジスクエア上尾	埼玉県上尾市	2019年4月 (予定)	鉄骨造 地上3階建て(予定)	
ロジスクエア三芳	埼玉県三芳町	2019年11月 (予定)	鉄骨造 地上3階建て(予定)	

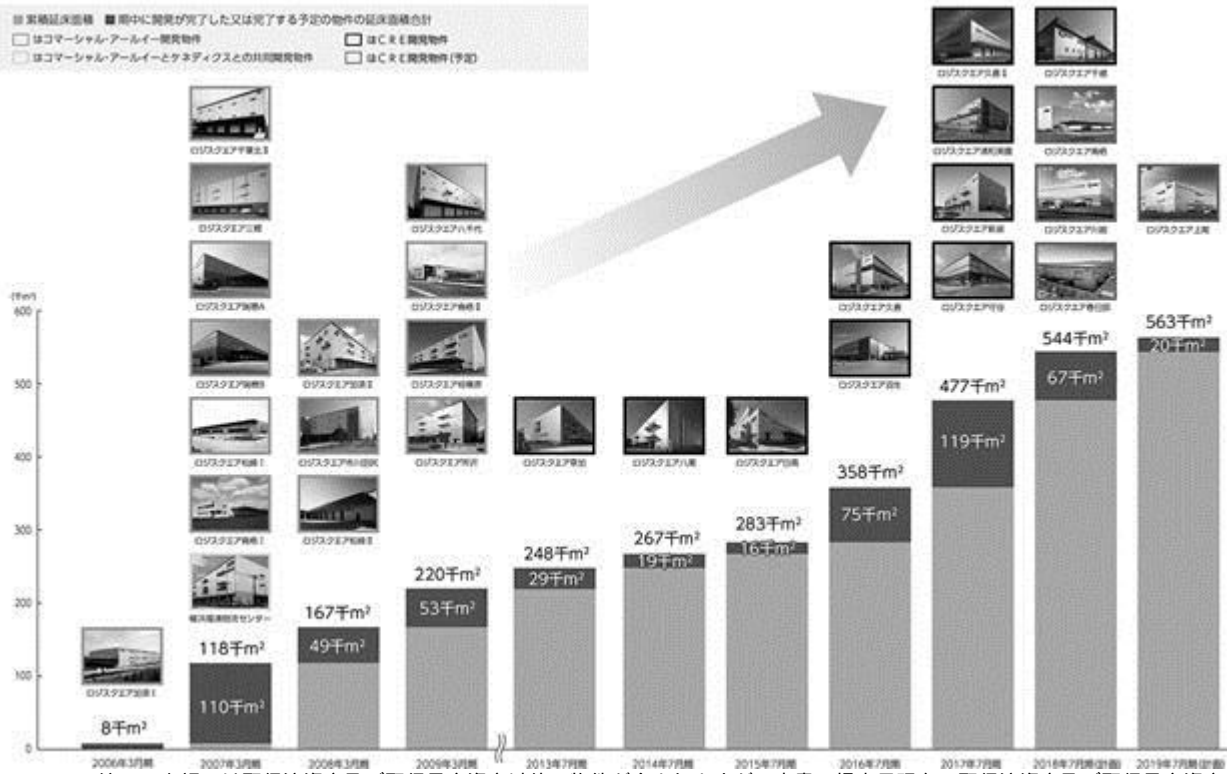
(注1) 参考情報として2017年11月末日現在のC R Eの開発済物件(マスターリース事業及び賃貸管理事業をC R Eに譲渡する前の  
 コマーシャル・アールイーの開発物件及びコマーシャル・アールイーとケネディクスとの共同開発物件を含みます。)及び  
 開発中物件を記載しているものであり、上記の物件(取得済資産及び取得予定資産を除きます。)について、本書の提出日  
 現在、本投資法人が取得する予定はなく、将来取得できる保証もありません。また、開発中物件の竣工予定年月及び構造・  
 階数は変更になることがあります。

(注2) 上記物件のうちロジスクエア加須1からロジスクエア日高までの18物件は、C R Eグループ以外の第三者に売却されていま  
 す。

(注3) 横浜福浦物流センターは、コマーシャル・アールイーとケネディクスとの共同開発物件です。

(注4) 上記物件のうち、取得済資産については「 」を、取得予定資産については「 」を付しています。

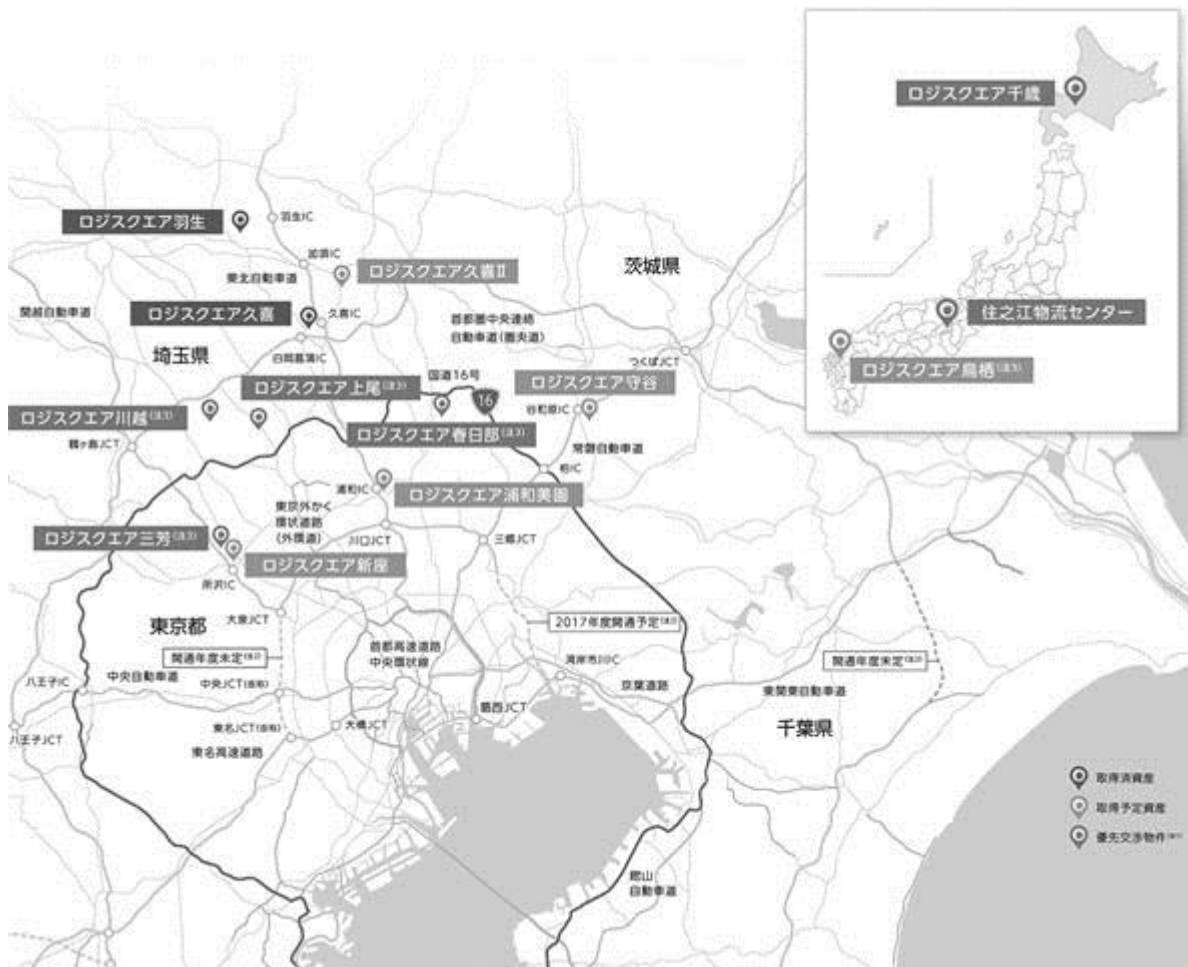
## CRE開発面積の推移・開発物件



(注) 上記には取得済資産及び取得予定資産以外の物件が含まれますが、本書の提出日現在、取得済資産及び取得予定資産を除き、本投資法人はCREグループとの間で上記各資産について具体的な交渉を行っており、現時点において取得する予定はなく、また今後取得できる保証もありません。また、第三者に売却済の物件も含まれません。更に、本書の提出日現在、ロジスクエア鳥栖、ロジスクエア川越、ロジスクエア春日部及びロジスクエア上尾の開発は完了しておらず、完成予想図、延床面積及び開発完了時期は2017年11月末日現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。上記物件は、建物竣工時点を開発完了時点として記載しています。



## &lt; 取得済資産、取得予定資産及び優先交渉物件の立地 &gt;



(注1) 本書の提出日現在、本投資法人はCREグループとの間で優先交渉物件について具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はなく、また今後取得できる保証もありません。なお、2017年11月末日現在の優先交渉物件を記載していますが、優先的売買交渉権はこれらの物件以外にも随時付与されます。

(注2) 開通予定及び未定の道路について、実際に開通することを保証できるものではありません。

(注3) ロジスクエア鳥格及びロジスクエア川越は2018年2月に、ロジスクエア春日部は2018年6月に、ロジスクエア上尾は2019年4月に、ロジスクエア三芳は2019年11月に竣工する予定です。

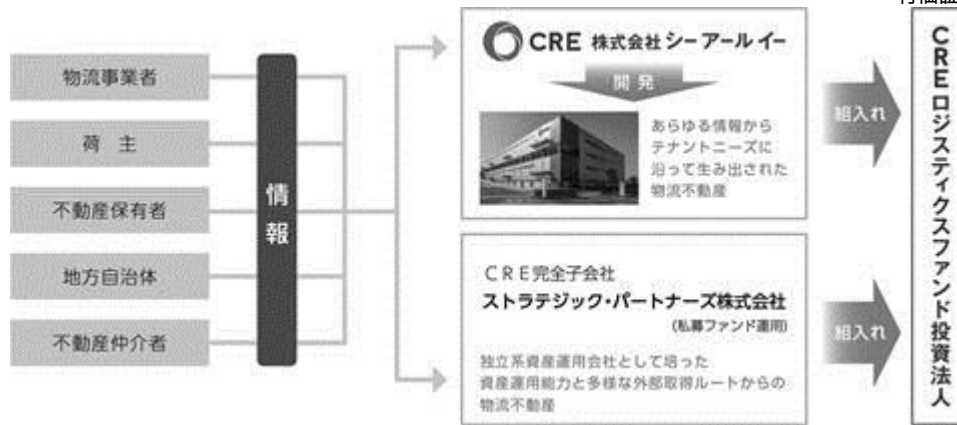
## b. CREのネットワークを活用して開発・外部取得した物件の組入れ

CREは、マスターリース事業、プロパティマネジメント事業、リーシング事業及び開発事業を通じ、物流事業者、荷主、不動産保有者、地方自治体及び不動産仲介会社等様々な関係者とのネットワークを構築しています。とりわけ、その出自がマスターリース事業や賃貸管理事業にあることから、不動産保有者及び不動産利用者双方について広範なネットワークを有しており、取引関係にある産業・業界も多岐にわたっています。CREグループは、上記関係者を入手経路とする情報網を活用し、物流事業者のニーズ（将来の拠点増設ニーズや、増床ニーズ、物流拠点統廃合ニーズを含みます。）の把握のみならず、投資案件や開発用地に関する情報を取得・利用することで、本投資法人が投資対象とするテナントニーズに応える良質な物流関連施設を開発することができていると、本投資法人は考えています。

前記「CREグループの概要（イ）50年以上にわたる日本の物流不動産事業におけるノウハウの蓄積 b. 強力なスポンサーサポート」に記載のスポンサーサポート契約に基づく優先的売買交渉権の付与を通じ、本投資法人はCREが保有する物流事業者や不動産保有者といった関係者との強力なネットワークを活用して開発を行った物件を優先的に取得することが可能です。

また、本投資法人は、CREの完全子会社で私募ファンド運用を行っているストラテジック・パートナーズを通じて、CREグループ以外からも、物件取得投資基準に合致する多様な物件を取得することでポートフォリオの多様化を目指します。

本投資法人は、スポンサーパイプラインと外部からの多様な物件取得の両輪を活用することにより、強力かつ安定的な外部成長を推進します。



### c. スポンサー開発の優先交渉物件

2017年11月末日現在において、本資産運用会社は以下のスポンサー開発物件の5物件について、優先的売買交渉権を付与されています。優先的売買交渉権を付与されている6物件（後記「d. ストラテジック・パートナーズのソーシングによる外部取得」に記載の住之江物流センターを含みます。）の延床面積の合計は、109,888.06㎡(注)です。スポンサーは、1,000社を超す取引先の借庫ニーズを常に収集しており、かかる情報に基づき良質な物流関連施設を継続して開発する予定です。本投資法人は、スポンサーサポート契約に基づき、かかる物流関連施設について優先的売買交渉権をもって取得を検討することができます。

	優先交渉物件	所在地	竣工(予定)年月	延床面積	
CRE開発	ロジスクエア千歳		北海道千歳市	2017年11月	19,760.00㎡
	ロジスクエア川越		埼玉県川越市	2018年2月	7,452.56㎡
	ロジスクエア春日部		埼玉県春日部市	2018年6月	22,187.34㎡
	ロジスクエア上尾		埼玉県上尾市	2019年4月	19,507.00㎡
	ロジスクエア三芳	計画中	埼玉県三芳町	2019年11月	23,900.00㎡

(注) 上記は取得済資産及び取得予定資産ではなく、本書の提出日現在、本投資法人はCREグループとの間でこれらの物件について具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はなく、また今後取得できる保証もありません。また、本書の提出日現在、ロジスクエア千歳を除く上記各物件の開発は完了しておらず、完成予想図、竣工予定年月及び延床面積は2017年11月末日現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。なお、2017年11月末日現在の優先交渉物件を記載していますが、優先的売買交渉権はこれらの物件以外にも随時付与されます。

## d. ストラテジック・パートナーズのソーシングによる外部取得

CREグループは上記「CREグループの概要（イ）50年以上にわたる日本の物流不動産事業におけるノウハウの蓄積 a. CREグループの物流不動産市場における運用ノウハウの蓄積と今後の開発事業の加速」に記載の通り、2014年8月に本資産運用会社の全株式をCREが取得して完全子会社化し、アセットマネジメント事業を展開しています。その後、会社分割を行い、2016年9月、NCF不動産投資顧問株式会社（現ストラテジック・パートナーズ株式会社）の全株式を取得し、2017年2月には本資産運用会社と同社との間で吸収分割を行い、CREグループのアセットマネジメント事業は、主として本投資法人の資産運用を行う本資産運用会社と私募ファンド運営を行うストラテジック・パートナーズの2社体制となっています。

ストラテジック・パートナーズは、とりわけ物流不動産に関してCREのプロパティマネジメント事業部門やリーシング事業部門とも連携することで不動産と契約関係の安定性を多面的に評価するなど、物流不動産の運用に関する深い知見と実績を蓄積しています。更に、ストラテジック・パートナーズは、CREによる物流不動産等の開発用地の仕入れ等の局面についても開発事業部門と連携しながら案件に関与することで、アセットマネジメント事業の観点から様々なフィードバックをCREグループによる物流不動産等の開発段階ないし投資段階でも反映することが可能になっており、CREグループの開発物件の高い品質と競争力の確保に貢献しています。

本資産運用会社は独立系資産運用会社として創業し、物流不動産の取得運用を含め10年以上のアセットマネジメント業務を行ってきた歴史があり、豊富な資産運用のノウハウと独自の幅広いネットワークを通じて外部物件の取得能力を有します。かかる資産運用のノウハウの一部は、2017年2月の会社分割によりストラテジック・パートナーズ株式会社に承継されています。本投資法人は、CREグループからのパイプラインの状況及び不動産マーケットの状況を勘案し、ストラテジック・パートナーズ独自のルートを活用した物件ソーシングも行います。

パイプライン物件である住之江物流センター（本書の提出日現在、衣料、服飾雑貨の小売・卸売企業が1棟で賃借している4層、スロープ型の物流関連施設です。）は、ストラテジック・パートナーズが、その外部取得能力を活用することにより第三者から物件情報を入手し、ストラテジック・パートナーズがアセットマネージャーを務めるSPCが保有していますが、本資産運用会社は、当該SPCから優先交渉権を獲得しています。

優先交渉物件		所在地	竣工年月	延床面積
外部取得	住之江物流センター 	大阪府大阪市	1992年1月	17,081.16m <sup>2</sup>

(注) 上記は取得済資産及び取得予定資産ではなく、本書の提出日現在、本投資法人はCREグループとの間で上記資産について具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はなく、また今後取得できる保証もありません。

## 日本の物流不動産マーケットの現況

## (イ) 物流関連施設に対する需要の成長性と安定性

物流事業におけるサプライ・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（以下「EC」といいます。）の拡大、3PL（サードパーティロジスティクス）(注2)事業者の利用の拡大等の市場の構造変化の結果として、その構造変化に伴うテナントのニーズの変化に対応した物流不動産に対する需要は今後も強く、また、こうした市場の拡大に伴い物流不動産の利用者のすそ野が広がっている結果として、大規模な物流不動産だけではなく、高いスペックを有しつつ、多様な施設機能や規模を有する物流不動産への需要も高まっていると本投資法人は考えています。

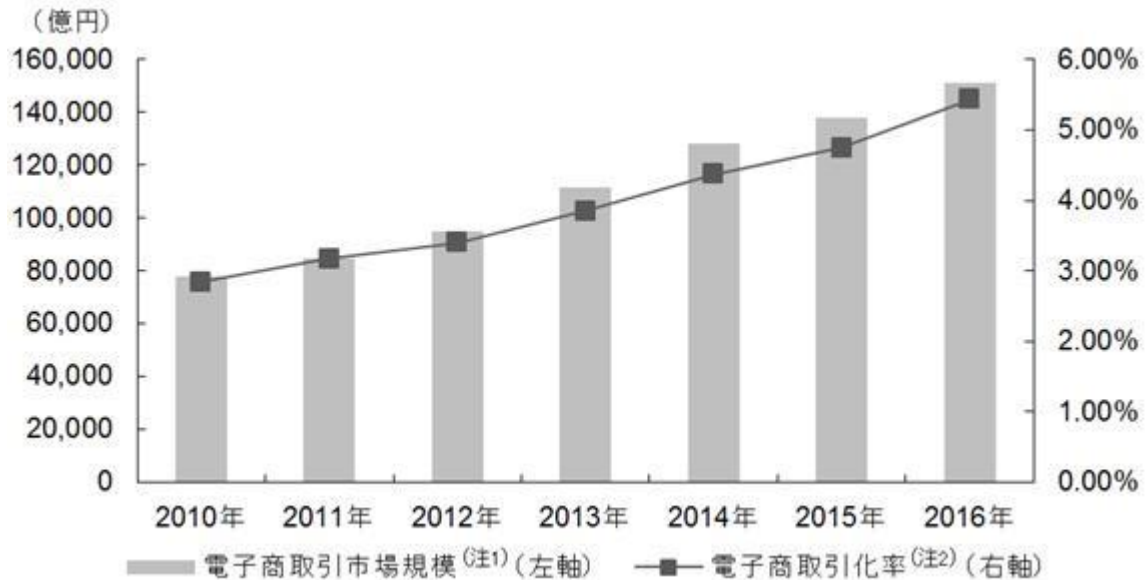
2017年7月に閣議決定された「総合物流政策大綱（2017年度～2020年度）」においても、「物流施設の機能強化」を促進することが挙げられており、物流施設の機能強化にあたっては、物流事業者が行う物流施設の複合化・多機能化や荷主の多様なニーズに対応した設備導入等、不動産価値最大化を目指すCRE（Corporate Real Estate）戦略に基づいた資産活用が有効である旨が示されている等、政府の取り組みも物流システムの効率化に伴う良質な物流不動産へのニーズの高まりを支えているといえます。

また、物流不動産の中でも、施設利用者が自ら保有することなく賃借して利用する施設の割合が増加しており、経営効率化の観点等から今後も本投資法人のような第三者から物流不動産を賃借する動きは進展していくものと本投資法人では考えています。

- (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。

EC市場は、インターネット通販の利用者が増えていることなどを背景に、成長を続けている市場です。それに伴い、EC専門事業者や、EC事業の拡大や同事業への新規参入を行う事業者が増加するとともに、配送時間の短縮を目的として、庫内作業や入出庫作業に優れる良質な物流不動産への需要も増えていると本投資法人は考えています。

<日本における小売EC市場規模の推移>



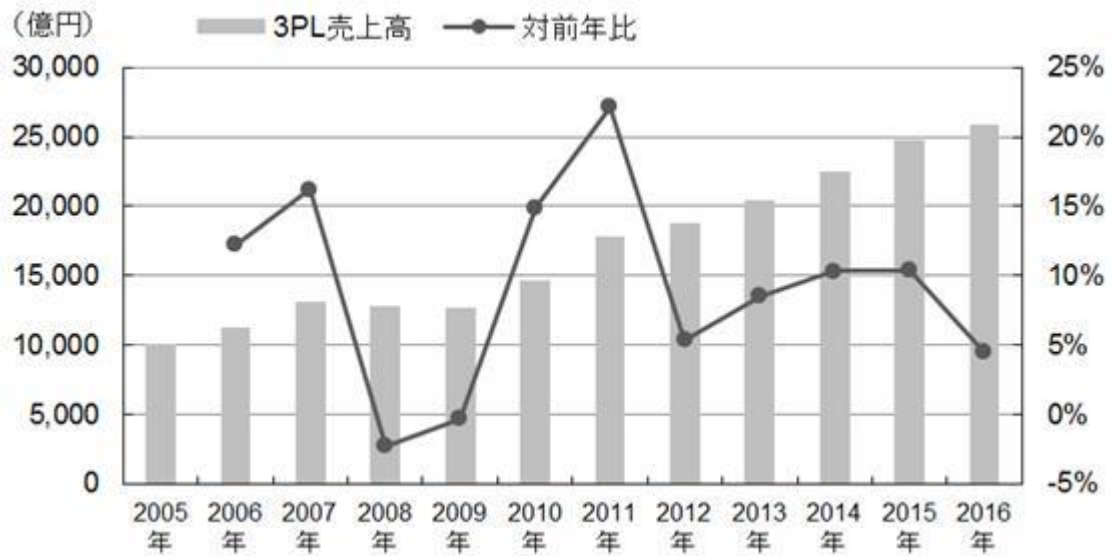
出所：経済産業省「平成28年度 電子商取引に関する市場調査」

(注1) 「電子商取引市場規模」とは、企業と消費者間での電子商取引金額(電子商取引による財・サービスの購入額又は販売額)をいいます。

(注2) 「電子商取引化率」とは、企業と消費者間での、全ての商取引額(商取引市場規模)に対する電子商取引市場規模の割合をいいます。

3PL市場については、企業活動における経営資源のコア投資やコスト削減を背景に物流事業を外部委託する傾向が続いており、3PL事業者が受託した物流事業の営業拠点として保管や配送効率に優れた物流不動産の需要が発生しています。

<日本の3PL市場規模の推移>



出所：株式会社ライノス・パブリケーションズ「月刊ロジスティクス・ビジネス」

(注1) 月刊ロジスティクス・ビジネスが主要3PL事業者を対象に実施したアンケートにおいて回答があった3PL事業者の売上高の合計を示しています。

(注2) 一部事業者の売上高には、ヒアリングや各種資料等をベースとした月刊ロジスティクス・ビジネスの推計を含みます。

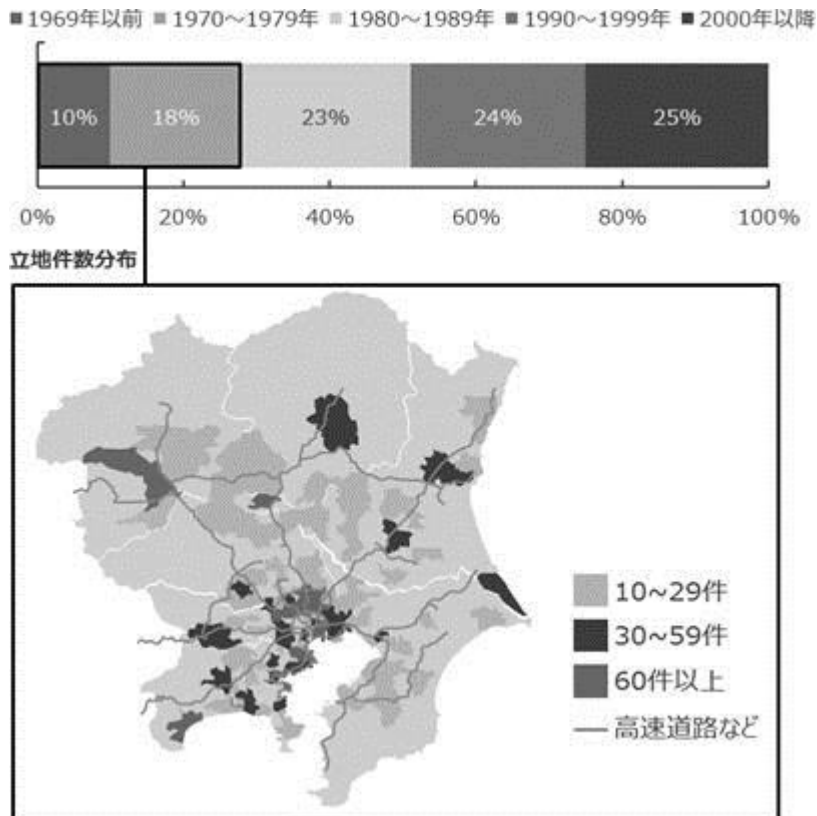
(注3) 一部事業者を除き3月期決算のデータに基づきます。

(注4) 上記のとおり、任意のアンケートに対し回答のあった一部の事業者の回答の集計に基づく数値であるため、必ずしも市場全体の動向を正確に示すものではありません。売上高の変化の要因には回答のあった事業者の数の増加によるものや回答のあった事業者の入れ替わりによるものが含まれます。

こうした構造変化を受けて、近年は高い機能を備えた大規模物流不動産の供給が増えてきています。しかし、日本国内においてはまだ築浅の物流不動産が少ないこと、また、今後多くの物流不動産が建替え・更新時期を迎え建替えられていくこと等から、今後も中長期的に物流不動産に対する安定的な需要が見込まれるものと本投資法人は考えています。

加えて、こうした構造変化を背景とした物流不動産に対する需要の高まりとともに、物流不動産の利用者の個別のニーズに則した必要十分な機能を備えた物流不動産に対する需要が広がり、物流不動産の利用者が求める物流不動産の機能や仕様に関するニーズが多様化しているものと本投資法人は考えています。

#### < 東京都市圏の物流不動産建設年代別の割合 >

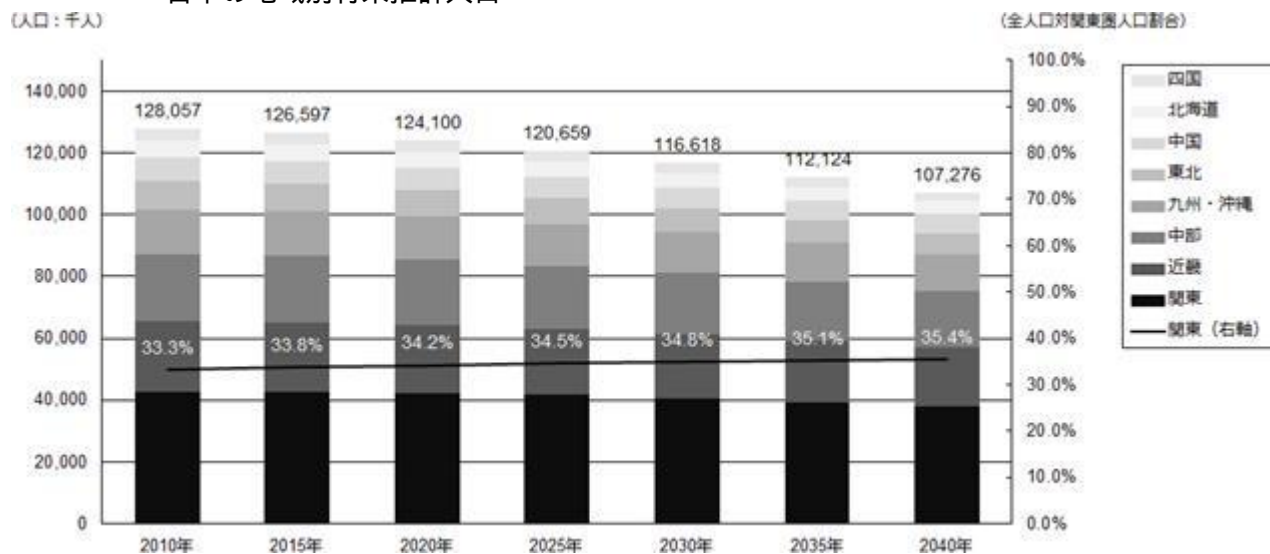


出所：東京都市圏交通計画協議会「第5回物資流動調査（平成25～26年度）」

(注) 「東京都市圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県中南部、栃木県南部及び群馬県南部を指します。調査時点は2013年10月です。

また、地域別にみると、首都圏については今後も我が国の総人口に占める人口の比率が高まっていくことが予想されており、人口と産業の集積によって活発な消費活動が維持されるものと本投資法人は考えており、首都圏における物流不動産の需要が安定的に推移していくものと考えています。

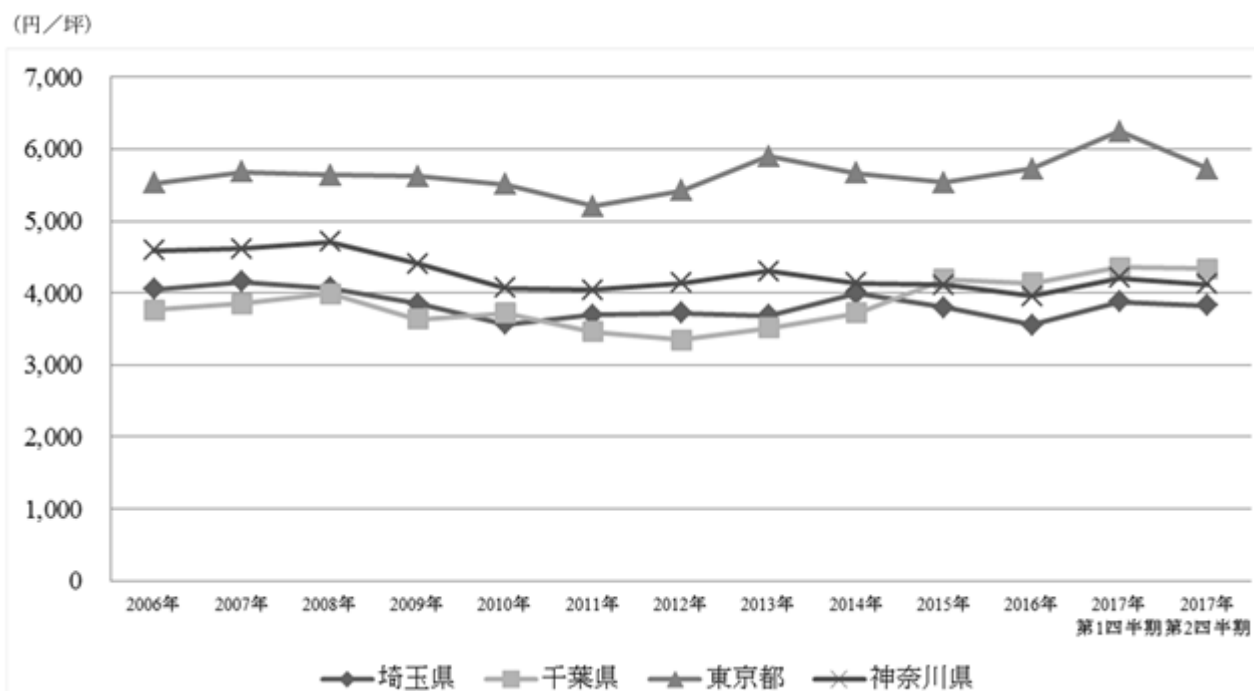
#### <日本の地域別将来推計人口>



出所：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」

さらに、首都圏の物流関連施設については稼働率が安定している傾向にあり、また、賃料も安定して推移しているため、安定した運用が見込まれると考えられます。

#### <首都圏における平均募集賃料>



出所：シービーアールイー株式会社

(注) 2006年～2012年の実績値は、上半期と下半期の平均募集賃料を平均した年平均値を、2013年～2014年の実績値は、第1四半期から第4四半期の平均募集賃料を平均した年平均値を記載しています。対象施設は、募集面積1,000坪以上の物流施設です。

## 運営管理方針

### (イ) 運営管理基本方針

#### a. 中長期的な安定収益の確保

本投資法人は、ポートフォリオ全体の中長期的な安定した収益の確保と資産価値の維持・向上を図るよう努めます。そのために、プロパティマネジメント会社との連携を深め、投資資産の適切な状況把握を行い、周辺マーケット状況等の情報収集を行い、入居テナントの満足度を高めるよう、運営管理を行います。

#### b. CREグループのノウハウを活かした管理・運営

本投資法人は、専門性の高いCREグループの各社のノウハウを活用した最適な管理・運営体制の下、資産価値を長期的に維持・向上することにより、賃料、稼働率の維持・向上に努めます。本投資法人は、かかる観点から、適切と判断した場合には、投資資産の管理・運営を、CREグループの各社に委託します。

### (ロ) テナント対応方針

#### a. 新規テナント誘致方針

中長期的に安定的な収益を確保するため、原則として、一定期間毎に賃貸募集条件の設定等を投資資産毎に策定し、リーシング活動を行います。

地域及び用途毎の需給の現状と将来の動向予測、テナントニーズ、競合物件の特性等を十分に分析し、マーケットの把握を行います。

リーシング活動は、主として投資資産毎に選定されたプロパティマネジメント会社に行わせ、必要に応じて別途テナント仲介会社も活用し、空室期間の短縮や賃貸水準の維持・向上に努めます。

#### b. 入居テナント対応方針

賃料収入の安定的成長と収益の拡大を図るため、投資資産の運用について、随時マーケット調査を行い、適正な賃料水準を設定します。かかる賃料水準と比較して著しく低廉な賃料で推移する物件については、賃料改定時に既存テナントとの交渉を行い賃料水準の向上に努めます。

### (ハ) プロパティマネジメント会社等の業務委託先の選定方針

本投資法人は、効率的に運営管理の目的を達成するために、運営管理業務をプロパティマネジメント会社に委託するものとし、当該プロパティマネジメント会社との密接な連携に努めます。

#### a. 選定の基準等

プロパティマネジメント会社を選定する際は、実績があり信用度の高い会社を対象に、以下に記載の事項を基準とし、企業内容、組織体制、リーシング能力、レポート能力及び報酬水準等を総合的に勘案して選定します。

- ・本資産運用会社が求める運用業務仕様に基づき、プロパティマネジメント業務を遂行できる組織体制が構築されていること。
- ・顧客資産と自己の資産とを分別して管理できる組織体制が構築されていること。
- ・新規テナント募集業務を円滑に遂行することが可能な体制が構築されていること。
- ・サービスレベルに応じた管理業務報酬が市場水準と比較して、妥当なこと。
- ・業務改善を自ら継続的に行い、ミスの再発防止を行える組織体制になっていること。

#### b. プロパティマネジメント会社のモニタリング

プロパティマネジメント会社に対しては、日常の業務品質、委託投資資産の稼働状況及び空室のリースアップ実績について、計画承認等を通じて定期的にモニタリングを行い、必要に応じて改善の指導を行います。

### (ニ) テナントとの契約スキーム

本投資法人は、投資資産において、運営管理の効率性などを踏まえて、マスターリース会社からエンドテナントに転貸するマスターリース契約を締結することがあります。この場合、マスターリース会社の選定にあたっては、信用力、会社の規模及び実績等を踏まえて総合的に判断をします。なお、当該投資資産のプロパティマネジメント会社をマスターリース会社にすることができるものとし、



本投資法人は、新たにマスターリース契約を締結する場合には、投資資産における将来の賃料の見込み及び収益性等を勘案の上、賃料変動型のマスターリース契約又は賃料固定型のマスターリース契約等のマスターリース契約の形式を選択します。

(ホ) 修繕及び資本的支出に関する基本方針

投資資産毎に、適切な工事投資計画を策定し、物件の基本性能、競争力、収益性の維持・向上を図ります。そのために、プロパティマネジメント会社との連携を行い、過去の修繕履歴やエンジニアリング・レポートの内容を把握・確認し、投資資産の状況をチェックします。

工事の実施の際には、仕様や金額の妥当性の確認を行った上で、最適な施工業者を選定します。

必要に応じて工事資金を修繕積立金口座に積み立てます。また、ポートフォリオ全体での各期毎の支出額ができるだけ増減せずにバランスするように考慮します。

(ヘ) 付保方針

本投資法人は、建物損害保険の付保に関しては、火災等の災害や事故により生じる建物の損害又は第三者からの損害賠償請求に対応するため、投資資産の特性に応じ、適正と判断される内容の火災保険及び包括賠償責任保険等の損害保険を付保するように努めます。

また、本投資法人は、地震保険について、地震予想損失率PML値が15%を超える個別の投資資産について例外的に取得する場合には、当該投資資産の地震予想損失率PML値及びポートフォリオ全体の地震予想損失率PML値を勘案の上、投資資産毎に当該超過部分相当に対する付保等の措置を検討します。

### 財務方針

(イ) 基本方針(安定的な財務運営)

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(本投資法人の資産総額のうち、借入額の残高が占める割合をいいます。以下同じです。)の水準及びマーケット環境を考慮しながら、希薄化に留意した上で新投資口発行を機動的に実施し、また主として長期固定金利による借入金を活用することで、長期的安定性に重点を置いた財務運営を遂行します。

なお、一般募集と同時に実行することを予定している借入れ(以下「本件借入れ」といいます。)の平均借入期間(注1)は約4.3年となることを予定しています。また、一般募集後に追加で実行することを予定している借入れ(以下「本件追加借入れ」といいます。)の借入期間は、約1.3年です。また、本件追加借入れ実行後の本投資法人の借入れの平均借入残存期間(注2)は約2.8年となることを予定しています。

また、本投資法人のLTVについては45%程度とし、原則として50%を上限として、保守的な水準で運営することを目指しますが、資産の取得等に伴い、一時的に50%を超えることができるものとします。

(注1) 「平均借入期間」は、リードアレンジャーである株式会社三井住友銀行から取得した協調融資団の組成及び融資の意向に関する書面に基づき、借入予定期間を借入予定金額で加重平均した数値を記載しています。以下同じです。

(注2) 本件追加借入れ実行後の「平均借入残存期間」は、本投資法人の既存の借入れ、本件借入れ及び本件追加借入れについて、本件追加借入れの実行を予定する2018年4月2日から返済期限までの各残存期間を各借入(予定)額の2018年4月2日時点における各借入れの予定残高に応じて加重平均した数値を記載しています。

(ロ) エクイティ・ファイナンス

本投資法人は、運用資産の長期的かつ安定的な成長を目的として、金融資本市場の動向、経済環境、新たな資産の取得時期、本投資法人の資本構成及び既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化(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)に配慮した上で、新投資口の発行を行います。本投資法人は、新投資口の発行に係る資金を、資産の取得、修繕等、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済(敷金及び保証金の返還並びに借入金の債務の返済を含みます。)等に充当することができます。

新投資口の発行は、LTV等、本投資法人の財務状態を考慮し決定します。

(ハ) デット・ファイナンス

a. 概要

本投資法人は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済(敷金及び保証金の返還並びに借入金の債務の返済を含みます。)等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債(短期投資法人債を含みます。以下、本(八)において同じです。)を発行することができます(規約第37条第1項及び第2項)。借入金及び投資法人債発行の限度額はそれぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします(規約第37条第4項)。なお、本投資法人が資金を借り入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家(租税特別措置法施行令(昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法施行令」といいます。))における「投資法人に係る課税の特例」に規定された機関投資家に限ります。)からの借入れに限り(規約第37条第1項)。また、借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合につき、本投資法人は投資資産を担保として提供することができます(規約第37条第3項)。

本投資法人は、資金の借入れ及び投資法人債の発行に当たり、長期借入比率、固定比率、返済期限までの残存期間等を含め、総合的に財務の安定性を確保するよう努めます。また、本投資法人は、資産の取得、債務の返済等への対応を機動的に行うため、極度借入枠設定契約、コミットメントライン等の融資枠の設定を検討します。

b. バンクフォーメーションの状況(本書の提出日現在)

後記「c. 既存の借入れ」記載の借入れにかかる金融機関の分散状況(バンクフォーメーション)は、以下のとおりとなり、3メガバンクを中心とした安定的なバンクフォーメーションを形成しています。本投資法人は、上場後も強固な取引関係を基盤に、借入期間の長期化や返済期限の分散にも配慮した安定的な財務運営を目指します。



(注1) 「長期負債比率」は、有利子負債総額に占める長期負債(借入期間が1年超の負債をいい、1年内返済予定の負債を含みます。)の比率をいいます。

(注2) 「平均利率」は、金利変動リスクを回避する目的で行っている金利スワップ取引の効果を勘案した各借入れの利率を、本書の提出日現在の各借入れの残高に応じて加重平均して得られる数値をいいます。

(注3) 「平均借入残存期間」は、本書の提出日現在の各借入れの借入残存期間を、本書の提出日現在の各借入れの残高に応じて加重平均して得られる数値をいいます。

## c. 既存の借入れ

本投資法人は、本書の提出日現在、借入れを以下のとおり行っています。

区分 (注1)	借入先 (注2)	借入日	2017年6月末 借入金額残高 (百万円)	利率	返済期限	借入 期間	返済 方法	摘要			
長期 借入金	株式会社 三井住友銀行	2016年 7月27日	900	0.347% (注3)	2018年 7月31日	2年	期日 一括	有担保 無保証 (注4)			
	株式会社 三菱東京UFJ銀行		750								
	株式会社 みずほ銀行		750								
	株式会社 りそな銀行		400								
	株式会社 西日本シティ銀行		200								
	株式会社 三井住友銀行	2016年 7月27日	1,200	0.377% (注3)	2019年 7月31日	3年					
	株式会社 三菱東京UFJ銀行		1,000								
	株式会社 みずほ銀行		1,000								
	株式会社 りそな銀行		500								
	株式会社 西日本シティ銀行		300								
	株式会社 三井住友銀行	2016年 7月27日	900	0.420% (注3)	2020年 7月31日	4年					
	株式会社 三菱東京UFJ銀行		750								
	株式会社 みずほ銀行		750								
	株式会社 りそな銀行		500								
	株式会社 西日本シティ銀行		200								
	借入総額			10,100							

(注1) 「長期借入金」とは、借入期間が1年超の借入れをいいます。以下同じです。

(注2) 借入先である株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社西日本シティ銀行は、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団を組成しています。

(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ており、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注4) 各取得済資産の信託受益権について、既存の借入れに関連して、本投資法人を質権設定者とする根質権が設定されており、また、各取得済資産について、信託契約の終了等を停止条件とする停止条件付根抵当権設定契約及び停止条件付保険金請求権根質権設定契約を締結していますが、本投資口の東京証券取引所への上場、当該上場日に実行予定の本件借入れの実行及び当該上場日の取得予定資産（ロジスクエア鳥栖を除きます。）の取得等を条件として、本投資口の上場日に、当該根質権は抹消され、当該停止条件付根抵当権設定契約及び停止条件付保険金請求権根質権設定契約は解除される予定です。

(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との間で締結した「融資基本合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間において同順位である旨の特約が付されています。

## d. 新規借入れの予定

本投資法人は、ロジスクエア鳥栖以外の取得予定資産の購入及びそれらの附帯費用等の支払資金の一部に充当するため、2018年2月7日を借入実行日として、以下の本件借入れを行う予定です。

区分 (注1)	借入先	借入 予定日	借入予定 金額（上限） （百万円） (注3)	変動・ 固定の 区分	利率 (%)	返済期日	借入 期間	返済 方法	摘要
長期 借入金	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社りそな銀行 株式会社西日本シティ銀行(注2)	2018年 2月7日	3,680	変動	基準金利 (注4) +0.40%	2022年 1月31日	4年	期限 一括 返済	無担保 無保証
			3,680	変動	基準金利 (注4) +0.45%	2023年 1月31日	5年	期限 一括 返済	無担保 無保証
			3,680	変動	基準金利 (注4) +0.50%	2024年 1月31日	6年	期限 一括 返済	無担保 無保証
短期 借入金	株式会社三井住友銀行		1,330	変動	基準金利 (注5) +0.35%	2019年 1月31日	1年	期限 一括 返済	無担保 無保証
長期 借入金			930	変動	基準金利 (注5) +0.40%	2019年 7月31日	1.5年	期限 一括 返済	無担保 無保証

(注1) 「短期借入金」とは、借入期間が1年以下の借入れをいいます。

(注2) 借入先である株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社西日本シティ銀行は、株式会社三井住友銀行をリードレンジャー、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行をコアレンドジャーとする協調融資団を組成する予定です。

(注3) 「借入予定金額（上限）」は、本書の提出日現在の借入予定金額の上限額を記載しています。最終的な借入金額並びに長期借入金及び短期借入金の内訳は、一般募集による手取金額等を勘案した上で、借入実行の時点までに変更される可能性があります。また、借入予定金額の上限は上記のとおりですが、実際の借入金額は、本募集の発行価額の決定後に締結する予定の金銭消費貸借契約により決定し、本募集における手取金額により変動する可能性があります。以下同じです。

(注4) 「基準金利」は、各利払期日の2営業日前の日の午前11時における利息計算期間に対応する期間の一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月日本円TIBOR（365日ベース）をいいます。ただし、当該機関に対応するレートが存在しない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。なお、上記借入先に支払われる融資関連手数料は含んでいません。

(注5) 「基準金利」は、各利払期日の2営業日前の日の午前11時における利息計算期間に対応する期間の一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月日本円TIBOR（365日ベース）です。ただし、当該機関に対応するレートが存在しない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。なお、上記借入先に支払われる融資関連手数料は含んでいません。

(注6) 上記借入れについては、本書の提出日現在、金銭消費貸借契約は締結しておらず、リードレンジャーである株式会社三井住友銀行から取得した協調融資団の組成及び融資の意向に関する書面に基づいて記載しています。したがって、実際に借入れが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入金額等も変更されることがあります。

また、本投資法人は、ロジスクエア鳥栖の購入及びその附帯費用等の支払資金の一部に充当するため、2018年4月2日又は本投資法人及び借入先が別途合意する日を借入実行日として、以下のとおり、本件追加借入れを行う予定です。

区分	借入先	借入予定日	借入予定金額(上限) (百万円)	変動・固定の区分	利率(%)	返済期日	借入期間	返済方法	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社りそな銀行 株式会社西日本シティ銀行(注1)	2018年4月2日又は本投資法人及び借入先が別途合意する日	2,880	変動	基準金利(注2) +0.40%	2019年7月31日	1.3年	期限一括弁済	無担保 無保証

(注1) 借入先である株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社西日本シティ銀行は、株式会社三井住友銀行をリードレンジャー、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行をコアレンジャーとする協調融資団を組成する予定です。

(注2) 「基準金利」は、各利払期日の2営業日前の日の午前11時における利息計算期間に対応する期間の一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月日本円TIBOR(365日ベース)をいいます。ただし、当該機関に対応するレートが存在しない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。なお、上記借入先に支払われる融資関連手数料は含んでいません。

(注3) 上記借入れについては、本書の提出日現在、金銭消費貸借契約は締結しておらず、リードレンジャーである株式会社三井住友銀行から取得した協調融資団の組成及び融資の意向に関する書面に基づいて記載しています。したがって、実際に借入れが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入金額等も変更されることがあります。

## (二) デリバティブ取引

本投資法人は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限って、金融商品取引法に定めるデリバティブ取引(投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法施行令」といいます。))第3条第2号に定めるものをいいます。に係る権利(規約第32条第4項第7号)に投資することがあります。

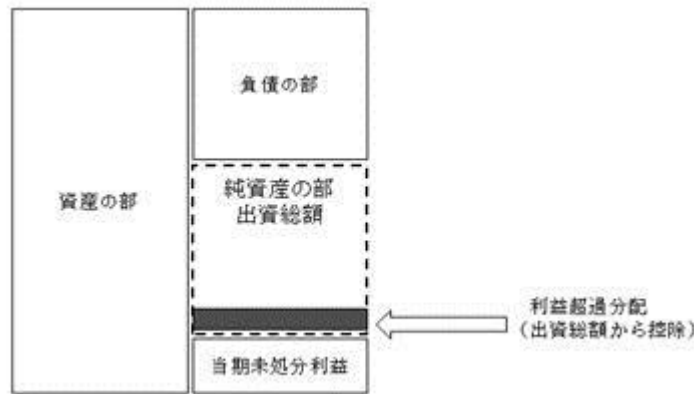
## (ホ) 利益超過分配

物産関連施設は、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があります。そこで、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。以下、本項目において同じです。))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。また、分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。

更に、本投資法人は、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、原則として每期継続的に利益を超えた金銭を分配する方針です(以下「継続的な利益超過分配」といいます。)(注)。ただし、経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を勘案し、利益を超えた金銭の分配を行わない場合もあります。なお、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途にして、総合的に判断して決定します。

また、本投資法人は、新投資口発行等の資金調達等により、投資口の希薄化又は多額の費用負担が生じ、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を行うことがあります。ただし、継続的な利益超過分配と合わせて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。

利益を超えた金銭の分配(出資の払戻し)を実施する場合のイメージ図は、以下のとおりです。



上記はあくまでイメージであり、純資産の部に対する利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）の比率等を示すものではありません。実際には、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等により、利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）の額は変動し、又は利益を超えた金銭の分配（出資の払戻し）が行われない可能性もあります。

(注) 2017年10月10日開催の投資主総会の決議に基づき変更された規約第39条第2号に基づきます。2017年10月10日開催の投資主総会の決議に基づく規約変更前に終了している第1期及び第2期は、利益を超えた金銭の分配を実施していません。また、本書の提出日現在、本投資法人は第3期において、利益を超えた金銭の分配を実施する予定はありません。

### ガバナンス体制

#### (イ) 投資主利益と合致した資産運用報酬体系

下記のとおり、利益連動型の資産運用報酬体系を採用することによって、本投資法人の投資主利益と本資産運用会社の利益を合致させることを目指します。

運用報酬1	総資産額×0.4%（年率・上限）
運用報酬2	税引前当期純利益×5%（上限）

(注) 運用報酬1の計算に用いる総資産額及び運用報酬2の計算に用いる税引前当期純利益の算出方法については本投資法人の規約で定められています。また、本投資法人が本資産運用会社に支払う資産運用報酬は上記に限られません。詳細は後記「4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等」をご参照下さい。

#### (ロ) CREによる本投資法人へのセიმポート出資

CREは、本投資法人の投資主の利益と自社の利益を共通のものとするために、本投資法人の東京証券取引所への上場時点において、一定の比率（最大約10%）の発行済投資口数を保有することを真摯に検討します。CREが本投資法人の投資口を取得した場合、特段の事情がない限り、本投資法人の投資口の保有を継続することを確認しています。

なお、一般募集における本投資口のうち、CREに対して23,000口の本投資口を販売する予定であり、これを前提とすると、CREは、本投資法人の上場時点において、発行済投資口数の約10%(注)を保有する見込みです。

(注) 上記の保有比率はSMB C日興証券株式会社により、オーバーアロットメントによる売出しに関して付与されたグリーンシューオプションが全て行使された場合を前提として算出しています。そのため、SMB C日興証券株式会社により、オーバーアロットメントによる売出しに関して付与されたグリーンシューオプションの全て又は一部について行使されない場合には、当該保有比率は変動します。

#### (ハ) 利害関係者取引に関する透明性の高い意思決定プロセス

本投資法人における利害関係者からの資産の取得及び譲渡については、本資産運用会社において透明性のある意思決定プロセスによって決定します。



#### 適時開示方針

- (イ) 情報開示については、常に投資家の視点に立ち、迅速、正確かつ公平に情報を開示するものとし、投資家に開示すべき情報の集約体制を整え、これを維持するものとし、
- (ロ) 適時開示すべき事由に該当する情報が決定又は発生した場合は、東京証券取引所の定める有価証券上場規程の定めるところに従い、適時に当該情報を開示します。
- (ハ) 任意開示（適時開示の対象にならない情報で、投資家にとって有用かつ適切と判断する情報について、本投資法人及び本資産運用会社において自主的に行う開示をいいます。以下同じです。）の対象となりうる事由に該当する情報が決定又は発生した場合には、当該情報の開示の是非を速やかに判断し、任意開示を行うことと決定したときは、速やかに当該情報を開示します。

## （２）【投資対象】

### 投資対象とする資産の種類

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行い（規約第30条）、後記「(イ) 不動産等」及び「(ロ) 不動産対応証券」に投資します（規約第32条）。

#### （イ） 不動産等

不動産等とは、以下に掲げるものをいいます。

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。）
- e. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- f. 当事者の一方が相手方の行う前記a. からe. に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下、本において「匿名組合出資持分」といいます。）
- g. 信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

#### （ロ） 不動産対応証券

不動産対応証券とは、裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする以下に掲げるものをいいます。

- a. 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。）
- b. 受益証券（投信法第2条第7項に定める受益証券をいいます。）
- c. 投資証券（投信法第2条第15項に定める投資証券をいいます。）
- d. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（前記(イ)d.、e.又はg.に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

#### （ハ） 本投資法人は、前記(イ)及び(ロ)に掲げる不動産等及び不動産対応証券のほか、以下に掲げる特定資産に投資することができます。

- a. 預金
- b. コールローン
- c. 国債証券（金融商品取引法第2条第1項第1号に定める国債証券をいいます。）
- d. 地方債証券（金融商品取引法第2条第1項第2号に定める地方債証券をいいます。）
- e. 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定める金銭債権をいいます。）
- f. 有価証券（金融商品取引法第2条第1項に定める有価証券及び同条第2項の規定により有価証券とみなされる権利のうち、前記(イ)及び(ロ)並びに本(ハ)に定めるものを除きます。）
- g. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に定めるデリバティブ取引に係る権利をいいます。）
- h. 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号に定める再生可能エネルギー発電設備をいいます。）
- i. 主として前記h.に掲げる資産を実質的な裏付け資産とする信託の受益権、匿名組合出資持分その他の特定資産

#### （ニ） 本投資法人は、必要がある場合には不動産等又は不動産対応証券への投資に付随して以下に掲げる資産に投資することができます。

- a. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
- b. 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等



- c. 温泉法(昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。)に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
  - d. 動産(民法(明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。)(以下「民法」といいます。))で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいいます。)
  - e. 民法上の地役権
  - f. 地球温暖化対策の推進に関する法律(平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。))に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権(温室効果ガスに関する排出権を含みます。)
  - g. 前記a.からf.に定めるもののほか、不動産等又は不動産対応証券への投資に付随して取得が必要となるその他の権利
- (ホ) 金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、前記(イ)から(ニ)を適用するものとします。

投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針 本投資法人のポートフォリオの概要 (ロ) ポートフォリオの構築方針」をご参照下さい。

海外不動産保有法人の株式等  
該当事項はありません。

## 取得済資産及び取得予定資産の概要

## (イ) 取得済資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、一般募集により調達する資金及び一般募集と並行して実行する借入れにより調達する資金により、取得予定資産のうちロジスクエア鳥栖以外の4物件を、本投資口が東京証券取引所へ上場された後、遅滞なく取得し、また、一般募集により調達する資金及び一般募集後に追加で実行する借入れにより調達する資金により、ロジスクエア鳥栖を取得することを予定しています。取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の合計は47,725百万円(注)です。

本投資法人は、取得予定資産について、2017年12月27日付で、本件売買契約を締結しています。

本件売買契約においては、取得予定資産の売買代金の資金調達を完了したこと等が売買代金支払の条件とされており、かかる条件が満たされず、かつ、本投資法人が取得予定資産の売買代金の支払を選択しない場合には、本投資法人は、違約金の支払義務その他何らの義務を負担することなく本件売買契約を解除できるものとされています。したがって、一般募集又は資金の借入れ等が完了できずに本件売買契約上の代金支払義務を履行できない場合において、当該履行できないことにより違約金を支払うことにはならないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

なお、ロジスクエア守谷及びロジスクエア鳥栖の取得は、投信法に定める利害関係人等との取引及び本資産運用会社の自主ルールである利害関係者取引規程に規定する利害関係者取引に該当することから、本資産運用会社は、投信法及び利害関係者取引規程その他の社内規程に基づき、必要な審議及び決議を経ていきます。なお、利害関係者取引規程に基づくルールについては、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 本資産運用会社の自主ルール(利害関係者取引規程)」をご参照下さい。

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概況は、後記「ポートフォリオ(取得予定資産取得後)の概況」をご参照下さい。

取得済資産及び取得予定資産の物件名称、取得(予定)価格、不動産鑑定評価額、対不動産鑑定評価額、取得先、取得(予定)年月日及び権利形態は、以下のとおりです。

(注) ロジスクエア鳥栖を除いた取得(予定)資産の取得(予定)価格の合計は、44,845百万円です。

物件番号 (注1)	物件名称	取得（予定） 価格 （百万円） (注2)	不動産 鑑定評価額 （百万円） (注3)	対不動産 鑑定評価額 （%） (注4)	取得先	取得（予定）年月日 (注5)	権利形態 (注6)
M-1	ロジスクエア 久喜	9,759	10,200	95.7	合同会社ロジ スクエア久喜	2016年7月27日	所有権
M-2	ロジスクエア 羽生	6,830	6,950	98.3	合同会社ロジ スクエア羽生	2016年7月27日	所有権
M-3	ロジスクエア 久喜	2,079	2,170	95.8	国内リース会 社(注7)	2018年2月7日	所有権
M-4	ロジスクエア 浦和美園	13,060	13,500	96.7	国内リース会 社(注7)	2018年2月7日	(土地) 所有権及 び保留地 に関する 権利 (注8) (建物) 所有権
M-5	ロジスクエア 新座	6,960	7,200	96.7	国内リース会 社(注7)	2018年2月7日	所有権
M-6	ロジスクエア 守谷	6,157	6,390	96.4	合同会社C R E9	2018年2月7日	所有権
0-1	ロジスクエア 鳥栖	2,880	3,160	91.1	株式会社シー アールイー	2018年4月2日	所有権
合計(注9)		47,725	49,570	96.3	-	-	-

(注1) 「物件番号」は、取得済資産及び取得予定資産について、物件ごとに、タイプを示す符合とともに、番号を付して記載しています。なお、首都圏に所在する物流関連施設は「M」、首都圏以外の地域に所在する物流関連施設は「0」の符合を付しています。

(注2) 「取得（予定）価格」は、各取得済資産及び各取得予定資産に係る売買契約書に記載された各取得済資産及び各取得予定資産の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した諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注3) 各取得済資産及び各取得予定資産に係る不動産鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所に委託しており、「不動産鑑定評価額」には、2017年9月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額を記載しています。詳細については、後記「(二) 鑑定評価書の概要」をご参照下さい。

(注4) 「対不動産鑑定評価額」は、各取得済資産又は各取得予定資産の取得（予定）価格を不動産鑑定評価額で除した値をいい、小数第2位を四捨五入しています。なお、合計欄には、取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計を不動産鑑定評価額の合計で除した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「取得（予定）年月日」は、各取得予定資産及び各取得予定資産に係る売買契約に記載された各信託受益権の譲渡実行日を記載しています。なお、本書の提出日現在、ロジスクエア鳥栖の取得予定年月日は上表記載のとおりですが、今後行う借入れの実行日が決定した際に、数日程度繰り下げられることがあります。以下同じです。

(注6) 「権利形態」は、各信託不動産に係る土地及び建物に関して、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。ただし、取得予定資産のうち、ロジスクエア鳥栖については、本書の提出日現在、信託設定はされておらず、当該不動産の現所有者は、本投資法人の取得時に、当該不動産を信託設定し、当該信託に係る信託受益権を本投資法人に譲渡することを予定しています。そのため、かかる信託設定時に、信託受託者となる者が予定されている者が保有する予定の権利の種類を記載しています。

(注7) 取得先からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ず非開示としています。なお、取得先は、いずれも投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者のいずれにも該当しません。

(注8) 取得予定資産のうち、ロジスクエア浦和美園については、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都市計画事業大門上・下野田特定土地区画整理事業の施行地区内にあり、当該信託不動産の敷地の一部は保留地です。当該保留地の所有権は換地処分公告の日（2022年3月31日を予定しています。）の翌日まで取得することができないため、信託受託者は当該土地に係る保留地に関する権利を保有しています。なお、「保留地に関する権利」とは、保留地の使用収益権及び保留地に関する換地処分公告の日の翌日に保留地の所有権を譲り受ける権利を総称していいいます。以下同じです。

(注9) ロジスクエア鳥栖は、本書の提出日現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件にロジスクエア鳥栖の取得を2018年4月2日に行う予定ですが、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、予定どおりに取得できない可能性があります。ロジスクエア鳥栖が取得できない場合、取得（予定）価格合計は44,845百万円、不動産鑑定評価額合計は46,410百万円、対不動産鑑定評価額は96.6%となります。

## (口) 信託受益権の概要

物件番号	物件名称	信託受託者(注1)	信託期間満了日(注2)
M-1	ロジスクエア久喜	株式会社S M B C 信託銀行	2026年7月26日
M-2	ロジスクエア羽生	株式会社S M B C 信託銀行	2026年7月26日
M-3	ロジスクエア久喜	三菱UFJ信託銀行株式会社	2032年2月29日
M-4	ロジスクエア浦和美園	三菱UFJ信託銀行株式会社	2021年2月28日
M-5	ロジスクエア新座	株式会社S M B C 信託銀行	2021年3月31日
M-6	ロジスクエア守谷	三菱UFJ信託銀行株式会社	2026年9月30日
O-1	ロジスクエア鳥栖	三菱UFJ信託銀行株式会社	2038年3月31日

(注1) 「信託受託者」は、本書の提出日現在における信託受託者を記載しています。ただし、取得予定資産のうち、ロジスクエア鳥栖については、本書の提出日現在、信託設定はされておらず、当該不動産の現所有者は、本投資法人の取得時に、当該不動産を信託設定し、当該信託に係る信託受益権を本投資法人に譲渡することを予定しています。そのため、本書の提出日現在における、信託受託者となることが予定されている者を記載しています。

(注2) 「信託期間満了日」は、本書の提出日現在において有効な信託契約に基づいて記載しています。ただし、取得予定資産のうち、ロジスクエア鳥栖については、本書の提出日現在、信託設定はされておらず、当該不動産の現所有者は、本投資法人の取得時に、当該不動産を信託設定し、当該信託に係る信託受益権を本投資法人に譲渡することを予定しています。そのため、本書の提出日現在における、信託期間満了が予定されている日を記載しています。

## (八) 所在地、面積及び規模等

取得済資産及び取得予定資産に係る信託不動産の所在地、敷地面積、延床面積、建築時期、取得（予定）価格、投資比率、年間賃料、総賃貸可能面積、総賃貸面積、テナント数及び稼働率は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	取得（予定） 価格		年間賃料 (消費税別) (百万円) (注5)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注7)	総賃貸面積 (㎡) (注8)	テナン ト数 (注9)	稼働率 (%) (注10)
						価格 (百万円)	投資 比率 (%) (注4)					
M-1	ロジスクエア久喜	埼玉県久喜市	20,212.40	40,907.13	2016年5月26日	9,759	20.4	非開示 (注6)	40,879.78	40,879.78	1	100.0
M-2	ロジスクエア羽生	埼玉県羽生市	36,224.85	33,999.61	2016年7月1日	6,830	14.3	非開示 (注6)	34,009.62	34,009.62	1	100.0
M-3	ロジスクエア久喜	埼玉県久喜市	9,846.41	11,511.22	2017年2月1日	2,079	4.4	非開示 (注6)	11,520.00	11,520.00	1	100.0
M-4	ロジスクエア浦和美園	埼玉県さいたま市	24,091.00	48,738.29	2017年3月1日	13,060	27.4	773	47,885.92	47,885.92	3	100.0
M-5	ロジスクエア新座	埼玉県新座市	15,372.46	25,355.82	2017年3月30日	6,960	14.6	非開示 (注6)	25,355.82	25,355.82	1	100.0
M-6	ロジスクエア守谷	茨城県守谷市	25,445.82	32,904.90	2017年4月17日	6,157	12.9	377	32,974.44	32,974.44	2	100.0
O-1	ロジスクエア鳥栖	佐賀県鳥栖市	15,777.89	17,807.08	2018年2月 (予定)	2,880	6.0	非開示 (注6)	16,949.40	16,949.40	1	100.0
合計(注11)			146,970.83	211,224.05	-	47,725	100.0	2,784	209,574.98	209,574.98	10	100.0

(注1) 「敷地面積」は、各取得済資産又は各取得予定資産に関し、不動産登記簿上表示されている地積を記載しています。ただし、取得予定資産のうち、ロジスクエア浦和美園については、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都市計画事業大門上・下野田特定土地区画整理事業の施行地区内にあり、当該信託不動産の敷地は仮換地及び保留地であるため、仮換地証明書及び保留地証明書記載面積の合計を記載しています。

(注2) 「延床面積」は、各取得済資産又は各取得予定資産に関し、不動産登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。なお、附属建物の面積も含まれます。ただし、取得予定資産のうち、ロジスクエア鳥栖は、本書の提出日現在、未竣工のため建物について未登記であることから、竣工時点の予定を記載しています。

(注3) 「建築時期」は、各取得済資産又は各取得予定資産に関し、不動産登記簿上の主たる建物の新築年月日を記載しています。ただし、取得予定資産のうち、ロジスクエア鳥栖は、本書の提出日現在、未竣工のため建物について未登記であることから、竣工時点の予定を記載しています。

(注4) 「投資比率」は、各取得済資産及び各取得予定資産の取得（予定）価格の合計に占める各取得済資産又は各取得予定資産の取得（予定）価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「年間賃料（消費税別）」は、2017年11月末日現在における各取得済資産又は各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。なお、屋根、看板、駐車場等の使用料を含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている取得済資産又は取得予定資産についてはその合計額であり、消費税を含みません。以下同じです。）を記載しています。なお、当該取得済資産又は当該取得予定資産につき、パスルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。以下同じです。

なお、2017年11月末日現在、ロジスクエア鳥栖に係る建物の賃貸借契約は締結されていません。したがって、当該物件の「年間賃料（消費税別）」は、2017年11月末日現在における当該物件に係る建物について、テナントとの間で締結された協定書に関する覚書に表示された建物につき、月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。また、ロジスクエア守谷及びロジスクエア鳥栖について、パスルー型マスターリース契約が締結されているため、エンドテナントとの間で締結されている又は締結される予定である賃貸借契約上の月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載していますが、マスターリース会社から信託受託者が受領するマスターリース契約上の月額賃料を、以下のとおり固定する合意を行っています。

ロジスクエア守谷 2018年2月7日から2019年1月31日まで 月額31,462,121円

ロジスクエア鳥栖 2018年4月2日から2019年3月31日まで 月額15,402,956円

(注6) ロジスクエア久喜、ロジスクエア羽生、ロジスクエア久喜、ロジスクエア新座及びロジスクエア鳥栖については、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7) 「総賃貸可能面積」は、2017年11月末日現在における各取得済資産又は各取得予定資産に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。以下同じです。

なお、2017年11月末日現在、ロジスクエア鳥栖に係る建物の賃貸借契約は締結されていません。したがって、当該物件の「総賃貸可能面積」は、2017年11月末日現在における当該物件に係る建物について、テナントとの間で締結された協定書に関する覚書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。以下同じです。

(注8) 「総賃貸面積」は、2017年11月末日現在における各取得済資産又は各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、各取得済資産又は当該取得予定資産につき、パスルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。以下同じです。

なお、2017年11月末日現在、ロジスクエア鳥栖に係る建物の賃貸借契約は締結されていません。したがって、当該物件の「総賃貸面積」は、2017年11月末日現在における当該物件に係る建物について、テナントとの間で締結された協定書に関する覚書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

(注9) マスターリース会社との間でマスターリース契約の締結が予定されている場合、パ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、固定賃料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貸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めていません。

なお、2017年11月末日現在、ロジスクエア鳥栖に係る建物の賃貸借契約は締結されていません。したがって、当該物件の「テナント数」は、当該物件に係る建物について、テナントとの間で締結された協定書に関する覚書に基づき、2017年11月末日現在で見込まれるテナント数を記載しています。

(注10) 「稼働率」は、2017年11月末日現在における各取得済資産又は各取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

なお、2017年11月末日現在、ロジスクエア鳥栖に係る建物の賃貸借契約は締結されていません。したがって、当該物件の「稼働率」は、当該物件に係る建物について、テナントとの間で締結された協定書に関する覚書に基づき、2017年11月末日現在で見込まれる稼働率を記載しています。

(注11) ロジスクエア鳥栖は、本書の提出日現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件にロジスクエア鳥栖の取得を2018年4月2日を行う予定ですが、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、予定どおりに取得できない可能性があります。ロジスクエア鳥栖が取得できない場合、敷地面積合計は131,192.94㎡、延床面積合計は193,416.97㎡、総賃貸可能面積合計は192,625.58㎡、総賃貸面積合計は192,625.58㎡、テナント数合計は9となります。ロジスクエア鳥栖が取得できない場合の年間賃料合計は、ロジスクエア鳥栖の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。

## (二) 鑑定評価書の概要

本資産運用会社が、一般財団法人日本不動産研究所に取得済資産及び取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。

当該鑑定評価書は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、一般財団法人日本不動産研究所と、本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	積算価格 (百万円)	収益価格(百万円)				
						直接還元法による価格	直接還元利回り(%)	DCF法による価格	割引率(%)	最終還元利回り(%)
M-1	ロジスクエア久喜	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 9月30日	10,200	8,470	10,200	4.6	10,100	4.2	4.8
M-2	ロジスクエア羽生	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 9月30日	6,950	6,250	6,970	4.8	6,930	4.2	5.1
M-3	ロジスクエア久喜	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 9月30日	2,170	2,060	2,170	4.9	2,170	4.5	5.1
M-4	ロジスクエア浦和美園	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 9月30日	13,500	12,200	13,600	4.6	13,400	4.1	4.8
M-5	ロジスクエア新座	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 9月30日	7,200	5,490	7,200	4.7	7,190	4.2	4.8
M-6	ロジスクエア守谷	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 9月30日	6,390	5,930	6,420	4.9	6,350	4.5	4.9
O-1	ロジスクエア鳥栖	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 9月30日	3,160	3,020	3,170	4.8	3,140	4.3	5.1

## (ホ) 建物状況報告書の概要

本資産運用会社が、デロイトトーマツPRS株式会社、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社アースアプレイザルに取得済資産及び取得予定資産の建物状況調査を委託し作成された建物状況報告書の概要は、以下のとおりです。

当該建物状況報告書の内容は、一定時点における建物状況報告書作成者の判断と意見にすぎず、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、デロイトトーマツPRS株式会社、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社アースアプレイザルと、本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	調査業者	緊急修繕費 (千円) (注1) (注2)	短期修繕費 (千円) (注1) (注3)	長期修繕費 (千円) (注1) (注4)
M-1	ロジスクエア久喜	デロイトトーマツPRS株式会社	0	0	79,040
M-2	ロジスクエア羽生	大和不動産鑑定株式会社	0	0	70,201
M-3	ロジスクエア久喜	デロイトトーマツPRS株式会社	0	0	45,220
M-4	ロジスクエア浦和美園	株式会社アースアプレイザル	0	0	140,772
M-5	ロジスクエア新座	株式会社アースアプレイザル	0	0	70,552
M-6	ロジスクエア守谷	大和不動産鑑定株式会社	0	0	63,177
O-1	ロジスクエア鳥栖	株式会社アースアプレイザル	0	0	53,435

(注1) 「緊急修繕費」、「短期修繕費」及び「長期修繕費」は、建物状況調査報告書の記載に基づき記載しています。

(注2) 「緊急修繕費」とは、主として人命、安全に関わる事項で危険な状態にあり、直ちに対策が必要な不具合、テナントに影響を及ぼす著しい不具合及び遵法性調査により確認された明らかな違反事項、重要なシステムの状態不良や老朽化に対して、緊急に修繕あるいは更新が推奨される費用をいいます。

(注3) 「短期修繕費」とは、主として日常の保守よりも優先的に修繕や部品交換が必要な不具合、保守の遅れが認められるものの、著しく耐用年数が経過しているものに対して、今後1年以内に修繕あるいは更新が推奨される費用をいいます。

(注4) 「長期修繕費」とは、経年に伴う劣化に対して一般的な機能維持、安全稼働をしていくために修繕又は更新が推奨される費用であり、ロジスクエア久喜及びロジスクエア久喜については今後2年目から12年目までの間に生じるものの合計を、ロジスクエア羽生、ロジスクエア浦和美園、ロジスクエア新座、ロジスクエア守谷及びロジスクエア鳥栖については今後12年間に生じるものの合計をいいます。

## (ハ) 取得済資産及び取得予定資産に係る設計者、施工者、確認検査機関、構造設計者及び構造計算確認機関

取得済資産及び取得予定資産に係る設計者、施工者、確認検査機関、構造設計者及び構造計算確認機関は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関	構造設計者	構造計算確認機関
M-1	ロジスクエア久喜	東洋建設株式会社一級建築士事務所	東洋建設株式会社関東建築支店	株式会社東京建築検査機構	東洋建設株式会社一級建築士事務所 株式会社エスパス建築事務所	一般社団法人 日本建築センター
M-2	ロジスクエア羽生	五洋建設株式会社本社一級建築士事務所	五洋建設株式会社東京建築支店	日本ERI株式会社	五洋建設株式会社本社一級建築士事務所	ビューローベリタスジャパン株式会社
M-3	ロジスクエア久喜	鈴与建設株式会社一級建築士事務所	鈴与建設株式会社	株式会社確認サービス	株式会社フレームアーツ構造・設備設計一級建築士事務所	一般社団法人 日本建築センター
M-4	ロジスクエア浦和美園	株式会社銭高組一級建築士事務所	株式会社銭高組東京支社	株式会社東京建築検査機構	株式会社銭高組一級建築士事務所	一般社団法人日本建築センター
M-5	ロジスクエア新座	大末建設株式会社一級建築士事務所	大末建設株式会社東京本店	株式会社東京建築検査機構	大末建設株式会社一級建築士事務所 株式会社エスパス建築事務所	株式会社都市居住評価センター
M-6	ロジスクエア守谷	JFEシビル株式会社一級建築士事務所	JFEシビル株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	JFEシビル株式会社一級建築士事務所	株式会社都市居住評価センター
0-1	ロジスクエア鳥栖	松尾建設株式会社一級建築士事務所	松尾建設株式会社佐賀支店	九州住宅保証株式会社	松尾建設株式会社一級建築士事務所	株式会社建築構造センター



## (ト) 地震リスク調査報告書の概要

各取得済資産及び各取得予定資産に係る地震予想損失率PML値は、以下のとおりです。各地震予想損失率PML値の数値は、資産の取得に際して作成された、SOMPOリスケアマネジメント株式会社による「地震リスク（PML）評価報告書[レベル2]」に基づいて記載しています。なお、本書の提出日現在、取得済資産及び取得予定資産に関し地震保険は付保しておらず、付保する予定もありません。

当該地震リスク評価報告書の内容は、一定時点における地震リスク評価報告書作成者の判断と意見にすぎず、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、SOMPOリスケアマネジメント株式会社と、本投資法人及び本資産運用会社の間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	地震リスク評価者	地震予想損失率PML値 (%)
M-1	ロジスクエア久喜	SOMPOリスケアマネジメント株式会社	3.66
M-2	ロジスクエア羽生	SOMPOリスケアマネジメント株式会社	3.42
M-3	ロジスクエア久喜	SOMPOリスケアマネジメント株式会社	4.15
M-4	ロジスクエア浦和美園	SOMPOリスケアマネジメント株式会社	4.33
M-5	ロジスクエア新座	SOMPOリスケアマネジメント株式会社	3.24
M-6	ロジスクエア守谷	SOMPOリスケアマネジメント株式会社	5.32
O-1	ロジスクエア鳥栖	SOMPOリスケアマネジメント株式会社	1.66
ポートフォリオ全体(注1)(注2)			2.88

(注1) 「ポートフォリオ全体」に記載の数値は、SOMPOリスケアマネジメント株式会社による2017年11月28日付「ポートフォリオ地震リスク（PML）評価報告書ロジスクエア7物件」に基づき取得済資産を含むポートフォリオ全体の地震予想損失率PML値を記載しています。

(注2) ロジスクエア鳥栖は、本書の提出日現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件にロジスクエア鳥栖の取得を2018年4月2日に行う予定ですが、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、予定どおりに取得できない可能性があります。ロジスクエア鳥栖が取得できない場合、ロジスクエア鳥栖を除く取得済資産及び取得予定資産6物件のポートフォリオ全体の地震予想損失率PML値は、SOMPOリスケアマネジメント株式会社による2017年11月28日付「ポートフォリオ地震リスク（PML）評価報告書ロジスクエア6物件」によると、3.09%となります。

## (チ) 担保の状況

各取得済資産の信託受益権について、既存の借入れに関連して、本投資法人を質権設定者とする根質権が設定されており、また、各取得済資産について、信託契約の終了等を停止条件とする停止条件付根抵当権設定契約及び停止条件付保険金請求権根質権設定契約を締結していますが、本投資口の東京証券取引所への上場、当該上場日に実行予定の本件借入れの実行及び当該上場日の取得予定資産（ロジスクエア鳥栖を除きます。）の取得等を条件として、本投資口の上場日に、当該根質権は抹消され、当該停止条件付根抵当権設定契約及び停止条件付保険金請求権根質権設定契約は解除される予定です。その他、本書の提出日現在、各取得済資産及び各取得予定資産について、本投資法人が設定を合意若しくは又は約束している担保権はありません。

## 取得済資産及び取得予定資産の個別信託不動産の概要

取得済資産及び取得予定資産の個別信託不動産の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各物件の「特定資産の概要」、「賃貸借の概要」及び「不動産鑑定評価書の概要」の各欄の記載については、特段の記載がない限り以下のとおりであり、2017年11月末日現在の情報に基づいて記載しています。

## (イ) 「物件番号」及び「用途」の記載について

- ・ 「物件番号」は、取得済資産又は取得予定資産について、物件ごとに、タイプを示す符合とともに、番号を付して記載しています。なお、首都圏に所在する物流関連施設は「M」、首都圏以外の地域に所在する物流関連施設は「0」の符合を付しています。
- ・ 「用途」は、取得済資産又は取得予定資産について、各用途を記載しています。

## (ロ) 「特定資産の概要」欄の記載について

- ・ 「取得（予定）年月日」は、各取得済資産又は各取得予定資産の取得（予定）日を記載しています。
- ・ 「取得（予定）価格」は、各取得済資産又は各取得予定資産に関し、各取得済資産又は各取得予定資産に係る信託受益権売買契約に記載される各信託受益権の売買代金をいい、消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸経費を含みません。
- ・ 「信託受益権の概要」は、各信託不動産について信託受託者又は信託受託者となる予定の者との間で締結されている又は締結される予定の信託契約の内容を記載しています。
- ・ 土地の「所在地」は、住居表示又は不動産登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・ 土地の「面積」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載しており、共有又は準共有物件の場合にも、建物の敷地全体に係る面積を記載しています。かかる面積は、現況とは一致しない場合があります。
- ・ 土地の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項に規定される地域地区を記載しています。
- ・ 土地の「建ぺい率／容積率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）及び容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、また、指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、いずれも実際に適用される建ぺい率及び容積率とは異なる場合があります。
- ・ 土地及び建物の「所有形態」は、各物件にかかる土地及び建物に関して本投資法人、信託受託者又は信託受託者となる予定の者が保有し、又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・ 建物の「建物構造」及び「竣工年月日」は、各建物に係る不動産登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・ 建物の「延床面積」及び「種類」は、各建物に係る不動産登記簿上の記載に基づいて記載しています。なお、「延床面積」は、附属建物の床面積も含めて記載しています。
- ・ 「担保設定の有無」は、取得済資産及び取得予定資産について、取得予定資産取得後に負担することが予定されている担保がある場合に、その概要を記載しています。
- ・ 「マスターリース会社」は、取得済資産については、本書の提出日現在において有効なマスターリース契約を締結している会社を、取得予定資産については、本投資法人による取得に際しマスターリース契約を締結することを予定している会社を記載しています。
- ・ 「マスターリース契約」は、各物件についてマスターリース会社との間で締結されている又は締結される予定のマスターリース契約の種類（パススルー型又は固定賃料型の別）を記載しています。
- ・ 「PM会社」は、取得済資産については、本書の提出日現在において有効なプロパティマネジメント契約を締結している会社を、取得予定資産については、本投資法人による取得に際しプロパティマネジメント契約を締結することを予定している会社を記載しています。
- ・ 「テナント数」は、取得済資産については、2017年11月末日現在において効力を有する各取得済資産に係る賃貸借契約に基づき本投資法人から当該不動産を賃借する者の

数を、取得予定資産については、本投資法人の取得予定日時点において効力を有する予定の各取得予定資産に係る賃貸借契約に基づき本投資法人から当該不動産を賃借する予定の者の数を記載しています。なお、2017年11月末日現在、ロジスクエア鳥栖に係る建物の賃貸借契約は締結されていません。したがって、当該物件の「賃貸借の概要」は、当該物件に関し、協定書に関する覚書に基づき、2017年11月末日現在で見込まれる内容を記載しています。なお、マスターリース会社との間でマスターリース契約の締結がなされ又は締結が予定されている場合、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貸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めていません。

- ・ 「アクセス」は、一般社団法人日本不動産研究所作成の「不動産鑑定評価書」の記載等に基づき、また、一部において本資産運用会社が入手した資料に基づいて、各取得済資産又は各取得予定資産のインターチェンジ又は駅からの距離を記載しています。
- ・ 「本物件の特徴」は、一般社団法人日本不動産研究所作成の「不動産鑑定評価書」の記載等に基づき、また、一部において本資産運用会社が入手した資料に基づいて、各取得済資産又は各取得予定資産の基本的性格、特徴、本投資法人による評価、その所在する地域の特性等を記載しています。
- ・ 「物件開発に至る経緯」は、本資産運用会社によるCREに対するヒアリングに基づき、CREが当該物件を開発するに至った経緯及びCREの当該物件に関する判断を記載しています。
- ・ 「特記事項」は、本書の提出日現在において各物件の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各取得済資産又は各取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

(八) 「賃貸借の概要」欄の記載について

- ・ 「賃借人」、「賃貸借形態」、「賃貸借期間」、「賃貸面積」、「賃料」、「敷金、保証金」、「賃料改定について」、「中途解約について」、「違約金」は、2017年11月末日現在における取得済資産又は取得予定資産について締結されている賃貸借契約（パススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約）の内容を記載しています。
- ・ 取得予定資産のうち、ロジスクエア鳥栖については、2017年11月末日現在、賃貸借契約は締結されていません。したがって、当該物件の「賃貸借の概要」は、当該物件に係る建物について、テナントとの間で締結された協定書に関する覚書に基づき、2017年11月末日現在で見込まれる内容を記載しています。

(二) 「不動産鑑定評価書の概要」欄に関する説明

- ・ 「不動産鑑定評価書の概要」欄は、一般財団法人日本不動産研究所から取得した鑑定評価書に基づいて記載しています。

物件名称	ロジスクエア久喜		物件番号	M-1		
			用途	物流関連施設		
<b>特定資産の概要</b>						
特定資産の種類	信託受益権		信託受益権の概要	信託設定日	2015年3月13日	
取得年月日	2016年7月27日			信託受託者	株式会社S M B C 信託銀行	
取得価格	9,759,500,000円			信託期間満了日	2026年7月26日	
土地	所在地	埼玉県久喜市河原井町22番地3		建物	建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	面積	20,212.40㎡			竣工年月日	2016年5月26日
	用途地域	工業専用地域			延床面積	40,907.13㎡
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%			種類	倉庫
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
担保設定の有無	なし		PM会社	株式会社シーアールイー		
マスターリース会社	-			テナント数		
マスターリース契約	-			1		
アクセス	東北自動車道「久喜」I.C.約2.6km 首都圏中央連絡自動車道「白岡菖蒲」I.C.約2.8km					
本物件の特徴：	<p>ロジスクエア久喜は、東北自動車道「久喜」インターチェンジより約2.6km、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）「白岡菖蒲」インターチェンジより約2.8kmに位置 久喜菖蒲工業団地内の工業専用地域であり、周辺は倉庫・工場が多く24時間稼働が可能であり、物流業務に適した希少な立地条件 2015年10月31日付で、圏央道「桶川北本」インターチェンジ～「白岡菖蒲」インターチェンジが開通したことにより、東名高速道路・中央自動車道・関越自動車道・東北自動車道が圏央道によって結ばれ、広域ネットワークが形成 基準階面積約1万㎡。3階部分に大型車両が直接乗入れ可能なスロープを設け、トラックバースを1階の東西両面及び3階の東面に備える複数テナントによる分割使用が可能な施設 床荷重は1.5t/㎡、天井高は1階及び2階で6.0m以上（2階の一部5.8m）並びに3階及び4階で5.5m以上、照度は300ルクス 環境や省エネルギーに配慮した施設計画によりCASBEE(注1)埼玉県のAランク認証、BELS( ) (注2)認証取得 圏央道開通により利便性が向上した物流適地に位置するロジスクエア。</p>					
物件開発に至る経緯：	工場移転に伴い跡地を購入。圏央道埼玉区間の全線開通により、物流立地としてのニーズが向上。「久喜」IC及び「白岡菖蒲」ICからの至近性、24時間操業、首都圏へのアクセス等、利便性に優れた場所に立地する物件であり、開発に至った。					
特記事項：	<p>本土地は久喜菖蒲工業団地内に所在していますが久喜菖蒲工業団地に対して工場用水の供給を行っている株式会社久喜菖蒲工業団地管理センター（以下「管理センター」といいます。）の株式取扱規程によると、久喜菖蒲工業団地内の土地を取得し事業を行う者は、管理センターの株式を取得すべきものとされ、また、管理センターの定款に基づき、管理センターの株式を譲渡により取得するには、同社の取締役会の承認を受けなければならないとされています。本投資法人は、本土地の取得に伴い、管理センターの株式10,500株を10,500,000円で取得しました（なお、当該株式の取得金額又は評価額は、ロジスクエア久喜の取得価格又は鑑定評価額に含まれていません。）が、将来、対象不動産の譲渡に伴って管理センターの株式を譲渡する場合、管理センターの取締役会の承認が必要となります。</p>					

(注1) 「CASBEE」とは、建築環境総合性能評価システムをいい、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構が制定する建築物の環境性能を評価し格付する手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮の他、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムをいいます。評価結果は、「Sランク（素晴らしい）」から、「Aランク（大変良い）」、「B+ランク（良い）」、「B-ランク（やや劣る）」、「Cランク（劣る）」という5段階のランキングで与えられます。以下同じです。

(注2) 「BELS」とは、建築物省エネルギー性能表示制度をいい、国土交通省が定める「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」に基づき、第三者機関が非住宅建築物を対象とした省エネルギー性能の評価及び表示を的確に実施することを目的として開始された制度をいいます（なお、2016年4月以降は、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号。その後の改正を含みます。）第7条に基づく建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針（平成28年国土交通省告示第489号。その後の改正を含みます。）に定められた第三者認証制度の1つとなり、また、住宅が適用範囲に追加されています。）。本制度では、新築建物、既存建物に関わらず様々な尺度を基に第三者機関が省エネルギー性能を評価し、その評価は5段階（～）で表示されません。以下同じです。

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社サンゲツ
賃貸借形態	定期建物賃貸借
賃貸借期間	10年16日間
賃貸面積	40,879.78㎡
賃料	非開示(注)
敷金、保証金	非開示(注)
賃料改定について	不可
中途解約について	不可。ただし、やむを得ない事情により中途解約をする場合は、6か月前までに書面による通知の上、中途解約違約金を支払うことにより可能。
違約金	未経過賃料相当額

(注) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

不動産鑑定評価書の概要			
物件名称	ロジスクエア久喜		
鑑定評価額	10,200,000,000円		
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	2017年9月30日		
項目	内容	概要等	
収益価格	10,200,000,000円	直接還元法及びDCF法を適用して査定。	
直接還元法による収益価格	10,200,000,000円		
(1)運営収益	非開示(注)	-	
可能総収益	非開示(注)		
空室等損失等	非開示(注)		
(2)運営費用	非開示(注)	a. からh. までの合計	
a. 維持管理費	非開示(注)		
b. 水道光熱費	非開示(注)		
c. 修繕費	非開示(注)		
d. PMフィー	非開示(注)		
e. テナント募集費用等	非開示(注)		
f. 公租公課	非開示(注)		
g. 損害保険料	非開示(注)		
h. その他費用	非開示(注)		
(3)運営純収益	471,466,000円	(1) - (2)	
(4)一時金の運用益	非開示(注)		
(5)資本的支出	非開示(注)		
純収益	468,431,000円	(3) + (4) - (5)	
還元利回り	4.6%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件等に起因するスプレッドを加減するなどして査定。	
DCF法による収益価格	10,100,000,000円		
割引率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。	
最終還元利回り	4.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。	
積算価格	8,470,000,000円		
土地比率	35.0%		
建物比率	65.0%		
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし		

(注) 本項目については、実績値に基づく数値を参考としていることから、本項目を開示した場合、本投資法人の競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本投資法人が判断したことから非開示としています。



▶ 3階部分に大型車両が直接乗入れ  
可能なスロープ

(注) 柱スパンは各物件の代表的な区画の長さを記載しています。以下同じです。

基本仕様	
パース奥行	13.5m
有効天井高	1・2F 6.0m (一部5.8m) 3・4F 5.5m
柱スパン (注)	10.00m×11.65m
床荷重	1.5t/m <sup>2</sup>
サンドイッチ パネル	○

物件名称	ロジスクエア羽生		物件番号	M-2	
			用途	物流関連施設	
<b>特定資産の概要</b>					
特定資産の種類	信託受益権		信託設定日	2015年8月7日	
取得年月日	2016年7月27日		信託受託者	株式会社S M B C 信託銀行	
取得価格	6,830,000,000円		信託期間満了日	2026年7月26日	
土地	所在地	埼玉県羽生市大字秀安字上郷476番地他	建物	建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	面積	36,224.85㎡		竣工年月日	2016年7月1日
	用途地域	地域指定なし（市街化調整区域）		延床面積	33,999.61㎡
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%		種類	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	なし		PM会社	株式会社シーアールイー	
マスターリース会社	-		テナント数	1	
マスターリース契約	-				
アクセス	東北自動車道「羽生」I.C.約4.5km				
<p>本物件の特徴：</p> <p>ロジスクエア羽生は、東北自動車道「羽生」インターチェンジより約4.5kmに位置、約10分でのアクセスが可能な好立地</p> <p>北関東自動車道の全線開通や、今後予定されている圏央道の更なる延伸により、東北自動車道を基軸とした広域ネットワークの形成が期待され、次世代を睨んだ国内物流の戦略的拠点としてのポテンシャルが向上すると考えられる立地</p> <p>本開発地は、CREがテナント企業からのニーズに基づき土地の選定から当該テナント企業とのリレーションにより取得</p> <p>1階低床両面バースの2階建て、敷地内車両動線は出入口を分けたワンウェイとし、さらに敷地内に大型車両50台以上の待機スペースを確保</p> <p>床荷重は2.0t/㎡、天井高は各階6.0mを確保し、保管効率を高める計画</p> <p>CASBEE埼玉県のAランク認証、BELS（ ）認証取得</p> <p>土地選定の段階から大手物流会社の要望を取り入れ、重量物に耐える設計であり、かつ、汎用性も確保したロジスクエア。</p>					
<p>物件開発に至る経緯：</p> <p>現テナントのニーズを把握していたエリアでのCRE開発物件。所在していた工場の転出情報を察知し、土地のオーナーに購入意向を迅速に伝えることで、円滑な土地の購入を実現。テナントリレーションとCREの素早い対応力が決め手となり実現した物流関連施設。</p>					
<p>特記事項：</p> <p>本投資法人は、本土地に隣接する水路敷の一部を管理する羽生市より、同水路敷について、本土地内で貯留した雨水及び浄化槽より処理した汚水を排水路に放流するための排水管の設置並びに県道と本土地敷地内の出入り口使用のため水路を横断するBOXの使用を目的とした使用許可を取得しています。なお、雨水及び汚水の排水については、羽生領島領用排水路土地改良区と売主との間で、農業経営又は生活環境美化に支障を及ぼす自体が発生したとき、又は、発生する恐れがあるときは、同土地改良区が本投資法人に対して排水放流の差止めをすることができること等を内容とする契約が締結されています。</p>					

### 賃貸借の概要

賃借人	大手物流会社(注)
賃貸借形態	定期建物賃貸借
賃貸借期間	10年3か月間
賃貸面積	34,009.62㎡
賃料	非開示(注)
敷金、保証金	非開示(注)
賃料改定について	不可
中途解約について	不可。ただし、やむを得ない事情により中途解約をする場合は、1年前までに書面による通知の上、中途解約違約金を支払うことにより可能。
違約金	未経過賃料相当額

(注) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。なお、賃借人は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者のいずれにも該当しません。

## 不動産鑑定評価書の概要

項目	内容	概要等
物件名称	ロジスクエア羽生	
鑑定評価額	6,950,000,000円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2017年9月30日	
収益価格	6,950,000,000円	直接還元法及びDCF法を適用して査定。
直接還元法による収益価格	6,970,000,000円	
(1)運営収益	非開示(注)	-
可能総収益	非開示(注)	
空室等損失等	非開示(注)	
(2)運営費用	非開示(注)	a. からh. までの合計
a. 維持管理費	非開示(注)	
b. 水道光熱費	非開示(注)	
c. 修繕費	非開示(注)	
d. PMフィー	非開示(注)	
e. テナント募集費用等	非開示(注)	
f. 公租公課	非開示(注)	
g. 損害保険料	非開示(注)	
h. その他費用	非開示(注)	
(3)運営純収益	337,781,000円	(1) - (2)
(4)一時金の運用益	非開示(注)	
(5)資本的支出	非開示(注)	
純収益	334,505,000円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.8%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件等に起因するスプレッドを加減するなどして査定。
DCF法による収益価格	6,930,000,000円	
割引率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	5.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	6,250,000,000円	
土地比率	33.5%	
建物比率	66.5%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

(注) 本項目については、実績値に基づく数値を参考としていることから、本項目を開示した場合、本投資法人の競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本投資法人が判断したことから非開示としています。



▶ 1階低床両面バースで、敷地内に大型車両50台以上の待機スペースを確保

(注) バースと庇の奥行の合計値です。以下同じです。

基本仕様	
バース奥行	庇 14.0m(注)
有効天井高	6.0m
柱スパン	10.70m×9.73m
床荷重	2.0t/m <sup>2</sup>
サンドイッチパネル	○



物件名称		ロジスクエア久喜		物件番号	M-3
				用途	物流関連施設
<b>特定資産の概要</b>					
特定資産の種類		信託受益権		信託設定日	2017年7月28日
取得予定年月日		2018年2月7日		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得予定価格		2,079,000,000円		信託期間満了日	2032年2月29日
土地	所在地	埼玉県久喜市八甫字前谷1390番地5		建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	面積	9,846.41㎡		竣工年月日	2017年2月1日
	用途地域	地域指定なし（市街化調整区域）		延床面積	11,511.22㎡
	建ぺい率 / 容積率	60%(注) / 200%		種類	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無		なし		PM会社	株式会社シーアールイー
マスターリース会社		-		テナント数	1
マスターリース契約		-			
アクセス		東北自動車道「久喜」I.C.約4.8km、「加須」I.C.約5.8km			
<p>本物件の特徴：</p> <p>ロジスクエア久喜 は東北自動車道「久喜」インターチェンジより約4.8km、東北自動車道「加須」インターチェンジより約5.8kmに位置、「久喜」インターチェンジより車で約10分でのアクセスが可能であり、好立地であると本投資法人は考えています。</p> <p>今後予定されている圏央道の更なる延伸により、東北自動車道を基軸とした広域ネットワークの形成が期待され、次世代を睨んだ国内物流の戦略的拠点として高いポテンシャルがあると考えられる立地</p> <p>JR 東北本線「東鷲宮」駅より約1.5kmに位置</p> <p>敷地内出入口は入口専用、出口専用の計2か所のゲートを設け、敷地内車両動線をワンウェイにすることにより、繁忙期における渋滞や接触事故の防止に配慮</p> <p>倉庫部分の基本スペックとして、床荷重は1.5 t / m<sup>2</sup>、有効高さは1階・2階共に5.5m以上、照度は300ルクスを確保し、保管効率の向上に寄与する計画</p> <p>2階建てにすることで、製商品の上下搬送に起因した時間的なロスの短縮に配慮し、スピーディな入出荷オペレーションの実現を可能とした汎用性の高い施設であるだけでなく、テナント企業の要望を取り入れる環境や省エネルギーに配慮した設計により CASBEE埼玉県のAランク認証及びBELS（ ）評価の取得</p> <p>C R E のテナントリレーションから構想が生まれ、15年の長期賃貸借契約が実現した、シングルテナントに適したロジスクエア。</p>					
<p>物件開発に至る経緯：</p> <p>当時開発中のロジスクエア久喜に入居予定であった企業から、専用センターの開発の提案を受けるとともに、開発用地の紹介を受けて購入。その後、隣地を追加購入することで整形地化。テナントの個別ニーズを取り入れながら、かつ、高い汎用性を確保。</p>					
<p>特記事項：</p> <p>本建物建設時の本土地の所有者は、本土地に隣接する水路を管理する久喜市より、合併処理浄化槽排水及び雨水を当該水路に放流するために排水放流許可を取得しています。</p> <p>本土地の一部（約147㎡）は、都市計画道路（3・4・2大宮栗橋線、計画幅員21m（ただし、久喜市が計画する計画線と埼玉県が計画する計画線に相違があります。））区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定です。</p>					

(注) 建ぺい率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

賃貸借の概要	
賃借人	富双合成株式会社
賃貸借形態	定期建物賃貸借
賃貸借期間	15年間
賃貸面積	11,520.00㎡
賃料	非開示(注)
敷金、保証金	非開示(注)
賃料改定について	不可
中途解約について	不可。ただし、やむを得ない事情により中途解約をする場合は、6か月前までに書面による通知の上、中途解約違約金を支払うことにより可能。
違約金	賃貸借終了日までの未経過賃料相当額 ただし、以下の場合、中途解約違約金は発生しない。 ・2024年8月1日から2024年8月31日までの期間に2025年2月28日を解約日とする解約予告を書面により提出した場合 ・2026年2月1日から2026年2月28日までの期間に2026年8月31日を解約日とする解約予告を書面により提出した場合

(注) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

## 不動産鑑定評価書の概要

物件名称	ロジスクエア久喜		
鑑定評価額	2,170,000,000円		
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	2017年9月30日		
項目	内容	概要等	
収益価格	2,170,000,000円	直接還元法及びDCF法を適用して査定。	
直接還元法による収益価格	2,170,000,000円		
(1)運営収益	非開示(注)	-	
可能総収益	非開示(注)		
空室等損失等	非開示(注)		
(2)運営費用	非開示(注)	a. からh. までの合計	
a. 維持管理費	非開示(注)		
b. 水道光熱費	非開示(注)		
c. 修繕費	非開示(注)		
d. PMフィー	非開示(注)		
e. テナント募集費用等	非開示(注)		
f. 公租公課	非開示(注)		
g. 損害保険料	非開示(注)		
h. その他費用	非開示(注)		
(3)運営純収益	108,818,000円	(1) - (2)	
(4)一時金の運用益	非開示(注)		
(5)資本的支出	非開示(注)		
純収益	106,496,000円	(3) + (4) - (5)	
還元利回り	4.9%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件等に起因するスプレッドを加減するなどして査定。	
DCF法による収益価格	2,170,000,000円		
割引率	4.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。	
最終還元利回り	5.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。	
積算価格	2,060,000,000円		
土地比率	33.0%		
建物比率	67.0%		
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特に無し		

(注) 本項目については、実績値に基づく数値を参考としていることから、本項目を開示した場合、本投資法人の競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本投資法人が判断したことから非開示としています。



▶ 屋根全面に太陽光発電設備を設置

## 基本仕様

パース奥行	13.5m
有効天井高	5.5m
柱スパン	12.0m×10.0m
床荷重	1.5t/m <sup>2</sup>
サンドイッチパネル	○

物件名称	ロジスクエア浦和美園		物件番号	M-4	
			用途	物流関連施設	
<b>特定資産の概要</b>					
特定資産の種類	信託受益権		信託設定日	2016年2月15日	
取得予定年月日	2018年2月7日		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得予定価格	13,060,000,000円		信託期間満了日	2021年2月28日	
土地	所在地	埼玉県さいたま市緑区大字大門字東裏2500番地他(注1)	建物	建物構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	面積	24,091.00㎡(注1)		竣工年月日	2017年3月1日
	用途地域	準工業地域・第1種中高層住居専用地域		延床面積	48,738.29㎡
	建ぺい率/容積率	60%(注2)/200%		種類	倉庫
	所有形態	所有権及び保留地に関する権利(注3)		所有形態	所有権
担保設定の有無	なし		PM会社	株式会社シーアールイー	
マスターリース会社	株式会社シーアールイー				
マスターリース契約	パススルー		テナント数	3	
アクセス	東北自動車道「浦和」I.C.約0.7km				
<p>本物件の特徴：</p> <p>ロジスクエア浦和美園は東京メトロ南北線と相互乗り入れを行う埼玉高速鉄道「浦和美園」駅より徒歩6分に位置していることに加え、周辺地域では大規模な複合型まちづくり（事業主：UR 都市機構）が推進されており、職住近接による労働力の確保にも優位性が見込まれる</p> <p>ワンフロア約3,800坪、トラックバースを1階及び3階に備えるセミマルチ型施設</p> <p>1・2階テナントと3・4階テナントそれぞれに専用ゲートを設け、トラック動線を完全分離することにより、場内車両渋滞や接触事故防止に配慮</p> <p>全ての防火区画壁に耐火断熱パネルの採用。美観向上、耐火性能に加えて-10 までの保冷間仕切り壁としても有効で、入居テナントの冷蔵冷凍設備導入時のイニシャルコスト圧縮、外壁のサンドイッチパネルとともに冷暖房設備設置時の熱負荷低減に大きく寄与することが可能。</p> <p>一般社団法人土地再生推進協会による土地の安全性についての国内第1号となる認証（ランク：Silver）を取得</p> <p>環境や省エネルギーに配慮した設計により CASBEE埼玉県のAランク認証及びBELS（ ）評価の取得</p> <p>「浦和美園」駅から徒歩6分、「浦和」インターチェンジから約700mと都心からのアクセスもよく職住近接が可能な好立地。環境や快適性にも配慮したロジスクエア。</p>					
<p>特記事項：</p> <p>本土地は、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都市計画事業大門上・下野田特定土地区画整理事業の施行地区内にあります。本土地の従前地の一部は仮換地の指定を受けており、換地処分の日（2022年3月31日を予定しています。以下、本項目において同じです。）の翌日、当該従前地の所有権と引換えに当該仮換地の所有権を取得する予定です。また、本土地の従前地の一部は、仮換地は指定されておらず、信託受託者には清算金が交付される予定です。更に、本土地の一部は保留地であり、保留地の所有権は換地処分の公告の日の翌日まで取得できず、所有権移転登記を行うこともできないため、本投資法人は当該保留地に関する権利を信託する信託受益権を取得する予定です。なお、換地処分の際に、本土地の境界については最終的に確定される予定です。</p>					

(注1) 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都市計画事業大門上・下野田特定土地区画整理事業の施行地区内にあり、本土地は仮換地及び保留地です。面積は仮換地証明書及び保留地証明書記載面積の合計を記載しています。

(注2) 建ぺい率は、本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

(注3) 本土地の保留地部分の所有権は、本土地に関する換地処分の公告の日の翌日に信託受託者に移転します。

(注4) 「徒歩圏」とは、徒歩20分以内（80mを1分と換算）の距離をいいます。

## 賃貸借の概要

賃借人	日本通運株式会社
賃貸借形態	定期建物賃貸借
賃貸借期間	9年11か月間
賃貸面積	24,843.30m <sup>2</sup>
賃料	非開示(注)
敷金、保証金	非開示(注)
賃料改定について	不可
中途解約について	不可。ただし、中途解約をする場合は、1年前までに書面による通知の上、中途解約違約金を支払うことにより可能。
違約金	未経過賃料相当額

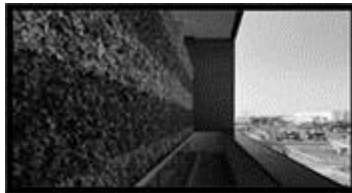
賃借人	東武デリバリー株式会社
賃貸借形態	定期建物賃貸借
賃貸借期間	10年3か月間
賃貸面積	13,269.53m <sup>2</sup>
賃料	非開示(注)
敷金、保証金	非開示(注)
賃料改定について	不可
中途解約について	不可。ただし、中途解約をする場合は、1年前までに書面による通知の上、中途解約違約金を支払うことにより可能。
違約金	未経過賃料相当額

賃借人	株式会社イノメディックス
賃貸借形態	定期建物賃貸借
賃貸借期間	15年4か月間
賃貸面積	9,773.09m <sup>2</sup>
賃料	非開示(注)
敷金、保証金	非開示(注)
賃料改定について	不可
中途解約について	不可。ただし、中途解約をする場合は、1年前までに書面による通知の上、中途解約違約金を支払うことにより可能。
違約金	未経過賃料相当額

(注) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

## 不動産鑑定評価書の概要

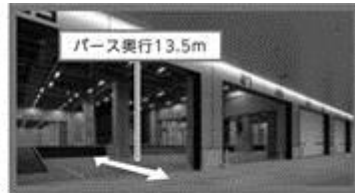
項目	内容	概要等
物件名称	ロジスクエア浦和美園	
鑑定評価額	13,500,000,000円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2017年9月30日	
収益価格	13,500,000,000円	
直接還元法による収益価格	13,600,000,000円	
(1)運営収益	776,982,000円	-
可能総収益	776,982,000円	現行及び予定賃貸借契約に基づく賃料、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料水準に基づき貸室賃料収入及び共益費収入を計上。あわせて駐車場収入、電柱に係る土地使用料を計上。
空室等損失等	0円	現行及び予定賃貸借契約は長期間の定期借家契約であること等により、空室リスク等については還元利回りにおいて考慮。
(2)運営費用	145,729,000円	a. からh. までの合計
a. 維持管理費	43,425,000円	現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
b. 水道光熱費	3,000,000円	過去実績額に基づき貸室部分の稼働率などを考慮の上計上した。
c. 修繕費	3,519,000円	過去実績を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を考慮して計上。
d. PMフィー	11,655,000円	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
e. テナント募集費用等	0円	現行及び予定賃貸借契約は、長期間の定期借家契約であること等から、テナント入替又は契約更新の際のコストについては、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、計上しない。
f. 公租公課	82,522,000円	土地建物については公租公課関係資料に基づき、償却資産については類似不動産を参考に対象建物の個別性を考慮して計上。
g. 損害保険料	1,608,000円	類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
h. その他費用	0円	
(3)運営純収益	631,253,000円	(1) - (2)
(4)一時金の運用益	2,382,000円	現行の賃貸借契約に基づく敷金残高に運用利回りを乗じて査定。
(5)資本的支出	8,406,000円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
純収益	625,229,000円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.6%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件等に起因するスプレッドを加減するなどして査定。
DCF法による収益価格	13,400,000,000円	
割引率	4.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	4.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	12,200,000,000円	
土地比率	44.8%	
建物比率	55.2%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特に無し	



壁面緑化



ウッドデッキの休憩スペース



1・3階合計44台の大型トラックが同時接車可能

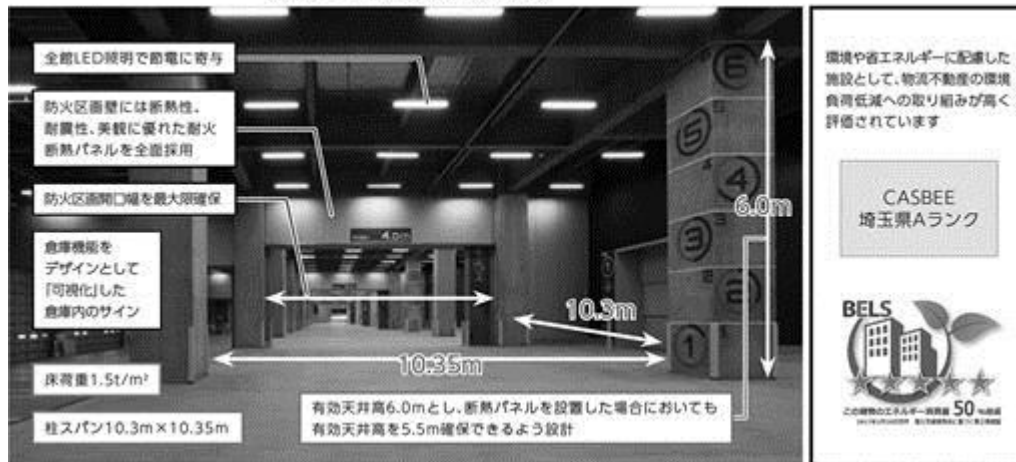
倉庫内温度低減のために  
井戸水を利用した屋根散水設備の設置女子トイレに小物入れを設置し、  
女性従業員が快適に過ごせるよう配慮事務所と倉庫スペースの内壁に窓を  
設置することで、円滑な意思疎通が可能

都心部を見据えた関東エリア全域をカバーする物流の戦略的拠点として優れた立地



東北自動車道「浦和」インターチェンジより約700m、埼玉高速鉄道「浦和美園」駅より約450m、徒歩6分に位置。  
周辺地域では大規模な複合型まちづくり(事業主:UR都市機構)が推進されており、職住近接による労働力の確保にも高い優位性が見込まれる

テナントニーズに応えた倉庫内部仕様





物件名称	ロジスクエア新座		物件番号	M-5	
			用途	物流関連施設	
<b>特定資産の概要</b>					
特定資産の種類	信託受益権		信託設定日	2016年4月28日	
取得予定年月日	2018年2月7日		信託受託者	株式会社S M B C 信託銀行	
取得予定価格	6,960,000,000円		信託期間満了日	2021年3月31日	
土地	所在地	埼玉県新座市中野一丁目13番20号 (住居表示)	建物	建物構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金 メッキ鋼板ぶき4階建
	面積	15,372.46㎡		竣工年月日	2017年3月30日
	用途地域	地域指定なし(市街化調整区域)		延床面積	25,355.82㎡
	建ぺい率/ 容積率	60%(注1)/200%		種類	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	なし		PM会社	株式会社シーアールイー	
マスターリース会社	-		テナント数	1	
マスターリース契約	-				
アクセス	関越自動車道「所沢」I.C.約2km				
<b>本物件の特徴：</b> ロジスクエア新座は関越自動車道「所沢」インターチェンジより約2kmに位置し、国道254号線(川越街道)、国道463号線(浦和所沢バイパス)へのアクセスが容易 本物件が所在するエリアは、都心部へのアクセスにも優れ、物流拠点立地としての需要があり、県内でも有数の物流プライムエリア JR貨物の新座貨物ターミナル駅が周辺に立地しており、鉄道貨物輸送においても立地的なメリットがある ワンフロア約2,500坪の3層の倉庫に一部中二階フロアを複数テナントへの分割賃貸にも対応したオフィススペースとして設置し、汎用性を確保 入口専用、出口専用の各ゲートを設け、敷地内車両動線を一方通行にすることで、施設内の渋滞や接触事故の防止に配慮 垂直搬送機やドックレベラーの増設に対する構造対応、室外機置場・キュービクル増設スペース等の確保、事務所の増床を想定した法的な対応等、汎用性を考慮した各種将来対応を事前に実施 耐火性能を有し、-10℃までの保冷間仕切り壁として有効な耐火断熱パネルの設置により冷蔵冷凍設備導入時や冷暖房設備設置時のコスト圧縮や熱負荷低減に大きく寄与 一般社団法人土地再生推進協会による土地安全性についての認証(評価：APRプラチナ(H))を取得 環境や省エネルギーに配慮した設計によりCASBEE埼玉県のAランク認証及びBELS( )評価の取得 都心部へのアクセスに優れ、新座貨物ターミナル駅から約3kmとモーダルシフト(注2)への取り組みをも可能とするロジスクエア。					
<b>物件開発に至る経緯：</b> 土地の買主側で土壤汚染の浄化工事をする前提での入札案件。CREグループの株式会社エンパイオ・ホールディングスの機能を如何なく発揮することで、競合他社との入札競争を勝ち抜いて落札。当該エリアを通る国道254号線は、出版社及び印刷会社が集積するエリア。出版物流の再編を睨んだ戦略的物流倉庫として開発。					
<b>特記事項：</b> 該当事項はありません。					

(注1) 建ぺい率は、本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

(注2) 「モーダルシフト」とは、貨物の輸送手段を、より環境や経済性を考慮し、トラックなどの陸上輸送から、鉄道などの大量輸送が可能な手段へ転換することをいいます。以下同じです。

<b>賃貸借の概要</b>	
賃借人	株式会社ビルディング・ブックセンター
賃貸借形態	定期建物賃貸借
賃貸借期間	4年間
賃貸面積	25,355.82㎡
賃料	非開示(注)
敷金、保証金	非開示(注)
賃料改定について	なし
中途解約について	不可。ただし、終了の10~9か月前から1か月~3か月短縮のオプション有り
違約金	未経過賃料相当額

(注) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	ロジスクエア新座	
鑑定評価額	7,200,000,000円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2017年9月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	7,200,000,000円	直接還元法及びDCF法を適用して査定。
直接還元法による収益価格	7,200,000,000円	
(1)運営収益	非開示(注)	-
可能総収益	非開示(注)	
空室等損失等	非開示(注)	
(2)運営費用	非開示(注)	a.からh.までの合計
a.維持管理費	非開示(注)	
b.水道光熱費	非開示(注)	
c.修繕費	非開示(注)	
d.PMフィー	非開示(注)	
e.テナント募集費用等	非開示(注)	
f.公租公課	非開示(注)	
g.損害保険料	非開示(注)	
h.その他費用	非開示(注)	
(3)運営純収益	340,872,000円	(1) - (2)
(4)一時金の運用益	非開示(注)	
(5)資本的支出	非開示(注)	
純収益	338,463,000円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.7%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件等に起因するスプレッドを加減するなどして査定。
DCF法による収益価格	7,190,000,000円	
割引率	4.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	4.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	5,490,000,000円	
土地比率	40.5%	
建物比率	59.5%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特に無し	

(注) 本項目については、実績値に基づく数値を参考としていることから、本項目を開示した場合、本投資法人の競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本投資法人が判断したことから非開示としています。



▶ 倉庫内部の機能を可視化し、第51回日本サインデザイン賞に入選

基本仕様	
パース奥行	13.5m
有効天井高	6.0m
柱スパン	10.0m×10.8m
床荷重	1.5t/m <sup>2</sup>
サンドイッチパネル	○

物件名称	ロジスクエア守谷		物件番号	M-6	
			用途	物流関連施設	
<b>特定資産の概要</b>					
特定資産の種類	信託受益権		信託設定日	2016年9月28日	
取得予定年月日	2018年2月7日		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得予定価格	6,157,000,000円		信託期間満了日	2026年9月30日	
土地	所在地	茨城県守谷市松並青葉二丁目8番地2他	建物	建物構造	鉄骨造合板メッキ鋼板ぶき2階建
	面積	25,445.82㎡		竣工年月日	2017年4月17日
	用途地域	準工業地域		延床面積	32,904.90㎡
	建ぺい率 / 容積率	60%(注1) / 200%		種類	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	なし		PM会社	株式会社シーアールイー	
マスターリース会社	株式会社シーアールイー				
マスターリース契約	パススルー(注2)		テナント数	2	
アクセス	常磐自動車道「谷和原」I.C.約2km				
<p>本物件の特徴：</p> <p>つくばエクスプレス「守谷」駅、関東鉄道常総線「新守谷」駅から徒歩圏内であり、守谷市松並土地区画整理事業地区内（ピスタシティ守谷）に所在しており、労働力確保の面で高い優位性。</p> <p>守谷市は2015年の国勢調査では、人口増加率（2010年～2015年）が茨城県内で第3位であり、成長率が高い都市。</p> <p>住宅エリアと完全に分離したトラック車両の動線により、住宅地からの交通と大きく接することがなく国道294号線へのアクセスが可能。</p> <p>人口増加が目覚ましい守谷市の松並土地区画整理事業地区内に位置し、労働力確保の面で高い優位性のあるロジスクエア。</p> <p>BELS（ ）評価の取得</p>					
<p>特記事項：</p> <p>本物件は、松並地区計画の区域内に位置しています（守谷市告示第66号平成24年7月24日）が、本物件の信託受託者は、地区計画上の緑化面積（10%以上）を確保するため、守谷市所有の水路用地を賃借しています。</p> <p>(注1) 建ぺい率は、本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。</p> <p>(注2) パススルー型マスターリース契約が締結されていますが、マスターリース会社から信託受託者が受領するマスターリース契約上の月額賃料を、2018年2月7日から2019年1月31日までは月額31,462,121円に固定する合意を行っています。</p>					

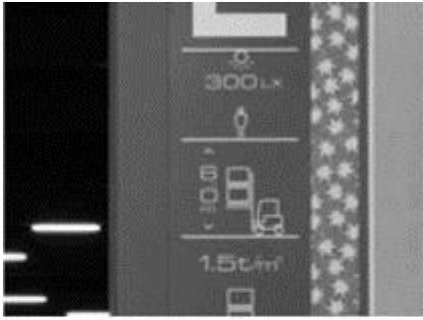
<b>賃貸借の概要</b>	
賃借人	株式会社リクス
賃貸借形態	定期建物賃貸借
賃貸借期間	5年2か月間
賃貸面積	16,522.09㎡
賃料	非開示(注)
敷金、保証金	非開示(注)
賃料改定について	不可
中途解約について	不可。ただし、中途解約をする場合は、1年前までに書面による通知の上、中途解約違約金を支払うことにより可能。
違約金	未経過賃料相当額

賃借人	サイバーステップ株式会社
賃貸借形態	定期建物賃貸借
賃貸借期間	5年間
賃貸面積	16,452.35㎡
賃料	非開示(注)
敷金、保証金	非開示(注)
賃料改定について	不可
中途解約について	不可。ただし、中途解約をする場合は、1年前までに書面による通知の上、中途解約違約金を支払うことにより可能。
違約金	未経過賃料相当額

(注) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

## 不動産鑑定評価書の概要

項目	内容	概要等
物件名称	ロジスクエア守谷	
鑑定評価額	6,390,000,000円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2017年9月30日	
収益価格	6,390,000,000円	直接還元法及びDCF法を適用して査定。
直接還元法による収益価格	6,420,000,000円	
(1)運営収益	383,494,000円	-
可能総収益	383,494,000円	予定の賃貸借契約に基づく賃料、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料水準、賃借人の属性、賃貸借契約内容等を基に貸室賃料収入等を計上。あわせて屋根使用料、電柱設置のための土地使用料を計上。
空室等損失等	0円	予定賃貸借契約は長期間の定期借家契約であること等により、空室リスク等については還元利回りにおいて考慮し、空室等損失等は計上しない。
(2)運営費用	65,950,000円	a. からh.までの合計
a. 維持管理費	12,671,000円	現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
b. 水道光熱費	2,400,000円	類似不動産の水道光熱費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
c. 修繕費	1,580,000円	今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を考慮して計上。
d. PMフィー	5,752,000円	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
e. テナント募集費用等	0円	予定賃貸借契約は、長期間の定期借家契約であること等から、テナント入替又は契約更新の際のコストについては、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、計上しない。
f. 公租公課	42,483,000円	土地建物については公租公課関係資料に基づき、償却資産については提示資料を前提に計上。
g. 損害保険料	966,000円	類似の建物の保険料率等を考慮して計上
h. その他費用	98,000円	水路敷きにかかる使用賃借料を考慮して計上
(3)運営純収益	317,544,000円	(1) - (2)
(4)一時金の運用益	902,000円	予定の賃貸借契約に基づく敷金残高に運用利回りを乗じて査定。
(5)資本的支出	3,856,000円	査定による (エンジニアリング・レポートを勘案)
純収益	314,590,000円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.9%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件等に起因するスプレッドを加減するなどして査定。
DCF法による収益価格	6,350,000,000円	
割引率	4.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	4.9%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	5,930,000,000円	
土地比率	36.8%	
建物比率	63.2%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特に無し	



## 基本仕様

パース奥行	13.5m
有効天井高	6.0m
柱スパン	10.5m×9.6m
床荷重	1.5t/m <sup>2</sup>
サンドイッチ パネル	○

▶倉庫内部で働く人に配慮し、機能を可視化するとともに、柔らかい色合いを採用

物件名称		ロジスクエア鳥栖		物件番号	0-1
				用途	物流関連施設
<b>特定資産の概要</b>					
特定資産の種類	信託受益権（予定）			信託設定日	2018年4月2日（予定）
取得予定年月日	2018年4月2日(注1)			信託受益権の概要	信託受託者 三菱UFJ信託銀行株式会社（予定）
取得予定価格	2,880,000,000円			信託期間満了日	2038年3月31日（予定）
土地	所在地	佐賀県鳥栖市曾根崎町字落合975番1		建物構造	鉄骨造2階建(注2)
	面積	15,777.89㎡		竣工年月日	2018年2月（予定）(注1)
	用途地域	準工業地域・第一種住居地域		延床面積	17,807.08㎡（予定）(注2)
	建ぺい率 / 容積率	60%(注3) / 200%		種類	倉庫(注2)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権（予定）
担保設定の有無	なし			PM会社	株式会社シーアールイー（予定）
マスターリース会社	株式会社シーアールイー				
マスターリース契約	パススルー(注4)		テナント数	1	
アクセス	JR鹿児島本線「鳥栖」駅約1.2km、九州自動車道「鳥栖」I.C.約2.5km				
本物件の特徴： JR鹿児島本線「鳥栖」駅から徒歩圏内、JR貨物の鳥栖貨物ターミナル駅から約1.5kmと至近にあり、鉄道貨物輸送によるモーダルシフトへの取り組みに対して、立地的なメリットを確保。 事務所を東西2か所に設け、複数テナントによる分割使用が可能な仕様。 スピーディな入出荷オペレーションの実現を可能とするための汎用性の高い2階建て。 従業員等のマイカー通勤を想定し、労働力確保の観点から、敷地内に普通乗用車用駐車場を多く配置。 九州最大の物流集積地である鳥栖市に立地し、スピーディな入出荷が可能なロジスクエア。					
物件開発に至る経緯： 前身のコマーシャル・アールイー時代に鳥栖エリアでの開発実績があり、かつ、福岡営業所を活動拠点とし営業活動を行っていることから、九州エリアの物流不動産マーケットを熟知。土地売主の売却ニーズを捉え、C R E の過去の実績や信用力を評価され、開発用地を取得。テナントを開発の早い段階で誘致することができた首都圏以外で2棟目の開発物件。					
特記事項： 本物件は、本書の提出日現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件に本物件の取得を2018年4月2日に行う予定ですが、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、予定どおりに取得できない可能性があります。本物件は、北側水路の法定外公物使用許可を取得することで接道要件を満たしています。信託受託者は、売主から当該許可を承継する予定です。 本土の一部（1,079.18㎡）は都市計画道路（国道3号線、計画幅員25.25m）の拡幅予定部分であり、収用される予定です。当該道路は、本書の提出日現在、2024年度に供用予定です。					
(注1) 取得予定年月日及び竣工年月日は、本書の提出日現在における予定日であり、建物の建設工事の進捗によっては、取得予定年月日及び竣工年月日が変更される場合があります。					
(注2) 未竣工のため建物について未登記であることから、「所在地」は主要な土地に係る不動産登記簿上の記載に基づき、「建物構造」及び「延床面積」は建築基準法の規定に基づく確認済証の内容に基づき竣工時点の予定を、「種類」は竣工後に登記予定のものを、それぞれ記載しています。					
(注3) 建ぺい率は、本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。					
(注4) パススルー型マスターリース契約が締結されていますが、マスターリース会社から信託受託者が受領するマスターリース契約上の月額賃料を、2018年4月2日から2019年3月31日までは月額15,402,956円に固定する合意を行っています。					
<b>賃貸借の概要</b>					
賃借人	日本通運株式会社				
賃貸借形態	定期建物賃貸借				
賃貸借期間	7年1日間				
賃貸面積	16,949.40㎡				
賃料	非開示(注)				
敷金、保証金	非開示(注)				
賃料改定について	不可				
中途解約について	不可。ただし、やむを得ない事情により中途解約をする場合は、1年前までに書面による通知の上、中途解約違約金を支払うことにより可能。				
違約金	未経過賃料相当額				
(注) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。					

## 不動産鑑定評価書の概要

項目	内容	概要等
物件名称	ロジスクエア鳥栖	
鑑定評価額	3,160,000,000円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2017年9月30日	
収益価格	3,160,000,000円	直接還元法及びDCF法を適用して査定。
直接還元法による収益価格	3,170,000,000円	
(1)運営収益	非開示(注)	-
可能総収益	非開示(注)	
空室等損失等	非開示(注)	
(2)運営費用	非開示(注)	a. からh. までの合計
a. 維持管理費	非開示(注)	
b. 水道光熱費	非開示(注)	
c. 修繕費	非開示(注)	
d. PMフィー	非開示(注)	
e. テナント募集費用等	非開示(注)	
f. 公租公課	非開示(注)	
g. 損害保険料	非開示(注)	
h. その他費用	非開示(注)	
(3)運営純収益	154,681,000円	(1) - (2)
(4)一時金の運用益	非開示(注)	
(5)資本的支出	非開示(注)	
純収益	151,994,000円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.8%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件等に起因するスプレッドを加減するなどして査定。
DCF法による収益価格	3,140,000,000円	
割引率	4.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定。
最終還元利回り	5.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定。
積算価格	3,020,000,000円	
土地比率	28.5%	
建物比率	71.5%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	建物の建築工事及びこれに伴う造成工事が進行中ですが、設計図等のとおり建物建築工事が完了し、使用収益が可能なものとして鑑定評価を行っています。	

(注) 本項目については、実績値に基づく数値を参考としていることから、本項目を開示した場合、本投資法人の競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本投資法人が判断したことから非開示としています。

## 基本仕様

バース奥行	庇 10.0m
有効天井高	5.5m
柱スパン	10.5m×11.5m
床荷重	1.5t/m <sup>2</sup>
サンドイッチパネル	○

ポートフォリオ（取得予定資産取得後）の概況  
 (イ) 種類別、地域別、用途別による投資割合

## a. 用途別投資比率

用途	取得（予定）価格 （百万円）	比率（%）(注1)
物流関連施設	47,725(注2)	100.0

(注1) 「比率」は、取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の総額に対する、各項目に該当する取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) ロジスクエア鳥栖を除いた取得（予定）価格の合計は、44,845百万円です。

## b. 投資エリア別投資比率

地域	取得（予定）価格 （百万円）	比率（%）(注1)
首都圏	44,845	94.0
その他	2,880	6.0

(注1) 「比率」は、取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の総額に対する、各項目に該当する取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) ロジスクエア鳥栖は、本書の提出日現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件にロジスクエア鳥栖の取得を2018年4月2日に行う予定ですが、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、予定どおりに取得できない可能性があります。ロジスクエア鳥栖が取得できない場合、「その他」に該当する物件がないため、取得予定資産取得後の「首都圏」の取得（予定）価格は44,845百万円、比率は100.0%、「その他」の取得（予定）価格は0百万円、比率は0.0%となります。

## (ロ) 主要な不動産の概要

本投資法人が取得予定資産を全て予定どおり取得した場合において、ポートフォリオのうち、賃料合計が年間賃料合計の10%以上を占めることになる不動産は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	テナントの総数 (注1)	総賃料収入 (注2)	総賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸可能面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)
M-1	ロジスクエア久喜	1	非開示(注6)	40,879.78	40,879.78	100.0
M-2	ロジスクエア羽生	1	非開示(注6)	34,009.62	34,009.62	100.0
M-4	ロジスクエア浦和美園	3	773百万円	47,885.92	47,885.92	100.0
M-5	ロジスクエア新座	1	非開示(注6)	25,355.82	25,355.82	100.0
M-6	ロジスクエア守谷	2	377百万円	32,974.44	32,974.44	100.0

(注1) 「テナントの総数」は、2017年11月末日現在における各取得済資産又は各取得予定資産に係る各賃貸借契約に基づくテナントの数を記載しています。なお、マスターリース会社との間でマスターリース契約の締結が予定されている場合、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、固定賃料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めていません。

(注2) 「総賃料収入」は、2017年11月末日現在における各取得済資産又は各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。なお、屋根、看板、駐車場等の使用料を含みません。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。以下同じです。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている取得済資産又は取得予定資産についてはその合計額であり、消費税を含みません。以下同じです。）を記載しています。なお、当該取得済資産又は当該取得予定資産につき、パススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。なお、「フリーレント」とは、ある一定期間（主として新規入居時）に無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいいます。以下同じです。

また、ロジスクエア守谷については、パススルー型マスターリース契約が締結されていますが、マスターリース会社から信託受託者が受領するマスターリース契約上の月額賃料を、2018年2月7日から2019年1月31日までは月額31,462,121円に固定する合意を行っています。

(注3) 「総賃貸面積」は、2017年11月末日現在における各取得済資産又は各取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該取得済資産又は当該取得予定資産につき、パススルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。以下同じです。

(注4) 「総賃貸可能面積」は、2017年11月末日現在における各取得済資産又は各取得予定資産に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。以下同じです。

(注5) 「稼働率」は、2017年11月末日現在における各取得済資産又は各取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注6) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ず非開示としています。



## (八) 主要なテナントの概要

本投資法人が取得予定資産を全て予定どおり取得した場合において、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオの総賃貸面積の合計の10%以上を占めることになるテナントの概要は以下のとおりです。

テナントの名称	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (消費税別)	契約満了日 (注1)	敷金・保証金 (注2)	契約更改の方法
株式会社サンゲツ	卸売業	ロジスクエア 久喜	40,879.78	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	定期建物賃貸借 契約のため、該 当事項はありま せん。
大手物流会社(注3)	陸運業	ロジスクエア 羽生	34,009.62	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	定期建物賃貸借 契約のため、該 当事項はありま せん。
		ロジスクエア 浦和美園	24,843.30	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	定期建物賃貸借 契約のため、該 当事項はありま せん。
		ロジスクエア 鳥栖	16,949.40	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	定期建物賃貸借 契約のため、該 当事項はありま せん。
株式会社ビルディン グ・ブックセンター	陸運業	ロジスクエア 新座	25,355.82	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	定期建物賃貸借 契約のため、該 当事項はありま せん。

(注1) 「契約満了日」は、2017年11月末日現在における各取得済資産又は各取得予定資産に係る各賃貸借契約に規定された契約満了日を記載しています。なお、本書の提出日現在、ロジスクエア鳥栖に係る建物の賃貸借契約は締結されていません。したがって、当該物件の「総賃貸面積」は、2017年11月末日現在における当該物件に係る建物について、テナントとの間で締結された協定書に関する覚書に表示された契約満了日を記載しています。

(注2) 「敷金・保証金」は、2017年11月末日現在における各取得済資産又は各取得予定資産に係る各賃貸借契約に規定された敷金・保証金を記載しています。なお、本書の提出日現在、ロジスクエア鳥栖に係る建物の賃貸借契約は締結されていません。したがって、当該物件の「敷金・保証金」は、2017年11月末日現在における当該物件に係る建物について、テナントとの間で締結された協定書に関する覚書に表示された敷金・保証金を記載しています。

(注3) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ず非開示としています。なお、テナントは、いずれも投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者のいずれにも該当しません。

## (二) ポートフォリオ全体の賃貸借の概要

本投資法人が取得予定資産を全て予定どおり取得した場合における、ポートフォリオ全体の賃貸借の概要は以下のとおりです。

テナントの総数	年間賃料 (消費税別)の 合計(百万円)	総賃貸面積の 合計(㎡)	総賃貸可能面積の 合計(㎡)	稼働率
10	2,784	209,574.98	209,574.98	100.0%

(注) ロジスクエア鳥栖は、本書の提出日現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件にロジスクエア鳥栖の取得を2018年4月2日に行う予定ですが、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、予定どおり取得できない可能性があります。ロジスクエア鳥栖が取得できない場合、テナントの総数は9、総賃貸面積の合計は192,625.58㎡、総賃貸可能面積の合計は192,625.58㎡、稼働率は100.0%となります。ロジスクエア鳥栖が取得できない場合の年間賃料(消費税別)の合計は、ロジスクエア鳥栖の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。

### (3)【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします(規約第39条)。

分配方針(規約第39条第1号)

- (イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益は、投信法第136条第1項に規定する利益をいいます。
- (ロ) 分配金額は、原則として租税特別措置法(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。)に規定される本投資法人の配当可能利益の額(以下「配当可能利益の額」といいます。)の100分の90に相当する金額(法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。以下同じです。)を超えるものとします。なお、本投資法人は、運用資産の維持若しくは価値向上、又は、安定的な分配の維持に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金、買換特例圧縮積立金、一時差異等調整積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

利益を超えた金銭の分配(規約第39条第2号)

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。また、分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。

更に、本投資法人は、修繕や資本的支出への活用、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。ただし、経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を勘案し、利益を超えた金銭の分配を行わない場合もあります。

金銭の分配方法(規約第39条第3号)

本「(3) 分配方針」に基づく分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します。

分配金請求権の除斥期間(規約第39条第4号)

本投資法人は、本「(3) 分配方針」に基づく金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

一般社団法人投資信託協会の規則(規約第39条第5号)

本投資法人は、上記 から までのほか、金銭の分配にあたっては、投信協会の定める規則等に従うものとします。

## (4) 【投資制限】

## 規約に基づく投資制限

規約に基づく投資制限は、以下のとおりです。

- (イ) 資産の流動性等について(規約第31条第4項及び第5項)
- 本投資法人は、不動産等又は不動産対応証券等の資産の運用にあたっては、運用する資産の流動性に留意してこれを行うものとします。
  - 本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産(不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額の割合が100分の75以上となるようにその資産を運用するものとします。
- (ロ) 投資制限(規約第33条第1項及び第2項)
- 本投資法人は、前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (八) e.」に掲げる金銭債権及び前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (八) f.」に掲げる有価証券への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。
  - 本投資法人は、前記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (八) g.」に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします。
- (ハ) 収入金等の再投資(規約第34条)
- 本投資法人は、運用資産の譲渡代金、有価証券に係る利息、配当金及び償還金、金銭債権に関する利息及び遅延損害金、不動産に関する匿名組合出資持分に係る分配金、不動産の賃貸収入その他収入金、並びに敷金及び保証金を投資又は再投資に充当することができます。
- (ニ) 組入資産の貸付けの目的及び範囲(規約第35条)
- 本投資法人は、特定資産である不動産について、運用を図ることを目的とし第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うことを原則とし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けを行うことを原則とします。
  - 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を收受することがあり、かかる收受した金銭を本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等のために従い運用します。
  - 本投資法人は、運用資産に属する不動産以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。
- (ホ) 借入金及び投資法人債発行の限度額等(規約第37条第2項から第4項まで)
- 借入れ及び投資法人債の発行により調達した金銭の用途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済(敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等とします。ただし、短期投資法人債の発行により調達した資金の用途又は目的については、法令に定める範囲に限られるものとします。
  - 借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます。
  - 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします。

## 金融商品取引法及び投信法による投資制限

本投資法人は、金融商品取引法及び投信法による投資制限に従います。かかる投資制限のうち、主なものは以下のとおりです。

なお、利害関係人等との取引制限については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

## (イ) 資産運用会社による運用に対する制限

登録投資法人は、資産運用会社によるその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を

行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、主なものは以下のとおりです。

- a. 自己取引等  
資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第1号)。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令(平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。)(以下「業府令」といいます。)第128条で定めるものを除きます。
- b. 運用財産の相互間取引  
資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第2号)。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。
- c. 第三者の利益を図る取引  
資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第3号)。
- d. 投資法人の利益を害する取引  
資産運用会社が通常の見積りの条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の3第4号)。
- e. 分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止  
資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され、又は拠出された金銭(これに類するものとして金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。)(以下「金商法施行令」といいます。))で定めるものを含みます。)が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固定財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして業府令第125条で定めるものでない場合に、当該権利又は有価証券についての取引(金融商品取引法第2条第8項第1号、第2号又は第7号から第9号に掲げる行為をいいます。)を行うこと(金融商品取引法第40条の3)。
  - i. 金融商品取引法第2条第2項第5号又は第6号に掲げる権利
  - ii. 金融商品取引法第2条第1項第21号に掲げる有価証券(金商法施行令で定めるものに限ります。)
  - iii. 金融商品取引法第2条第2項第7号に掲げる権利(金商法施行令で定めるものに限ります。)
- f. その他業府令で定める取引  
前記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為(金融商品取引法第42条の2第7号、業府令第130条)。
  - i. 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。)(業府令第130条第1項第1号)。
  - ii. 資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと(同項第2号)。
  - iii. 第三者(資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。)の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと(同項第3号)。
  - iv. 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと(同項第4号)。
  - v. 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと(同項第5号)。

- vi. 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(ただし、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごとに全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。)(同項第6号)。
- vii. その他業府令で定める内容の運用を行うこと。

(ロ) 同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません(投信法第194条第1項、投信法施行規則第221条)。

ただし、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令その他の制限により、投信法第193条第1項第3号から第5号までに掲げる取引を行うことができない場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とするなどの要件を満たす法人の発行する株式を取得するときは、適用されません(投信法第194条第2項、投信法施行令第116条の2、投信法施行規則221条の2)。

(ハ) 自己の投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、以下に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません(投信法第80条第1項、規約第8条第2項)。

- a. 投資主との合意により当該投資口を有償で取得する場合
- b. 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
- c. 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
- d. その他投信法施行規則で定める場合

(ニ) 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人(子法人)の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人(親法人)の投資口については、以下に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません(投信法第81条第1項及び第2項)。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます(投信法第81条第4項)。

- a. 合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合
- b. その他投信法施行規則で定める場合

その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 集中投資及び他のファンドへの投資

集中投資及び他のファンドへの投資について制限はありません。

### 3【投資リスク】

#### (1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、取得予定資産及び取得済資産に特有のリスクについては、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得済資産及び取得予定資産の個別信託不動産の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが顕在化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもであると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の提出日現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

#### 投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ハ) 金銭の分配に関するリスク
- (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ホ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことに関するリスク
- (ヘ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

#### 本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 投資対象が物流関連施設に特化していることによるリスク
- (ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク
- (ハ) シングルテナント物件に関するリスク
- (ニ) C R E からの物件取得が想定どおり行えないリスク
- (ホ) PM会社に関するリスク
- (ヘ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ト) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- (チ) レバレッジ投資及びLTVに関するリスク
- (リ) 敷金及び保証金に関するリスク

#### 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) C R E とそのグループ会社への依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材（個人の能力、経歴、ノウハウ）に依存しているリスク
- (ニ) 本投資法人及び本資産運用会社の実績が浅いことによるリスク
- (ホ) 本投資法人の投資方針及び運用体制の変更にに関するリスク
- (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

#### 不動産及び信託の信託受益権に関する法的リスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵及び境界に関するリスク
- (ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (ハ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ニ) 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化並びに周辺環境の悪化に伴うリスク
- (ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ヘ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク
- (ト) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (チ) 法令の制定・変更に関するリスク

- (リ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (ヌ) マスターリース会社に関するリスク
- (ル) 転貸に関するリスク
- (ロ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ワ) 区分所有建物に関するリスク
- (カ) 共有物件に関するリスク
- (ヨ) 借地物件に関するリスク
- (タ) 借家物件に関するリスク
- (レ) 開発中の物件に関するリスク
- (ソ) 底地物件に関するリスク
- (ツ) 仮換地及び保留地に関するリスク
- (ネ) 有害物質に関するリスク
- (ナ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ラ) 信託の受益権の準共有等に関するリスク
- (ム) フォワード・コミットメント等に関するリスク

#### 税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
- (ハ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク
- (ニ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ホ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (ヘ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
- (ト) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (チ) 一般的な税制の変更に関するリスク

#### その他

- (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
- (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ハ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク
- (ニ) 過去の収支状況が将来の投資法人の収支状況と一致しないリスク

#### 投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、原則として第三者に対する売却に限定されます（ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第8条第2項）。）。

本投資証券の市場価格は、本投資証券が上場を予定している東京証券取引所における需給により影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

そのため、投資主は、本投資証券を投資主が希望する時期及び条件で取引できるとの保証はなく、また、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

(ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、一般募集の払込期日の翌営業日である上場（売買開始）日から東京証券取引所において売買が開始される予定であり、これまで市場での取引実績はなく、現時点において、本投資証券について上場（売買開始）日以降、どの程度活発に取引が行われるかは不明です。また、本投資証券の上場後に、一定期間金銭の分配を行わないこと、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、上場が廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得又は保有する不動産等及び不動産対応証券の裏付けとなる不動産等（以下、本「(1) リスク要因」において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売買や管理・運営に伴う収益及び費用の状況等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減し又は一切分配されないことがあります。

また、本投資証券に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象でもありません。本投資法人について破産その他の倒産手続が開始された場合や本投資法人が解散した場合には、投資主は配当・残余財産の分配等において最劣後の地位に置かれ、投資金額の全部又は一部の回収が不可能となる可能性があります。

更に、本投資法人は、前記「2 投資方針 (3) 分配方針 利益を超えた金銭の分配（規約第39条第2号）」に記載のとおり、利益超過分配を実施することがありますが、利益を超えた金銭の分配は、実質的には出資の払戻しに相当しますので、利益を超えた金銭の分配が実施された場合、本投資法人の純資産は減少することになります。また、これにより手元資金が減少することとなるため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合に手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得にあたり資金面での制約となる可能性があります。

(二) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、テナントとの協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関する法的リスク (八) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されているポートフォリオ（取得予定資産取得後）の年間賃料合計等も、当該不動産の今後の年間賃料合計等と必ずしも一致するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得や管理等に要する費用、その他不動産に関する支出及び支払金利が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資法人の投資口1口当たりの価値が下落する可能性があります。



(ホ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことに関するリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できる他、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期ごとに招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。更に、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。

これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

(ヘ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得等のために新投資口を随時追加発行することがありますが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われるため、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値が下落したり、市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象が物流関連施設に特化していることによるリスク

本投資法人は、物流関連施設を投資対象としていますが、本投資法人はこれに伴う特有のリスクを抱えています。

まず、物流関連施設に対する需要は、日本経済全体の動向、特に流通量の動向に影響を与える様々な事象による影響を受けています。これには、今後の日本の景気動向、生産活動の海外移転等の進捗状況、人口の推移、生産活動と消費活動を結ぶ流通形態の変化などが含まれます。また、本投資法人が投資対象としている物流関連施設には海外への輸出拠点又は海外からの輸入拠点として使用される物件も含まれることから、テナント需要は、為替等の経済情勢にも左右される可能性があります。これらの推移によっては、本投資法人が投資対象とする物流関連施設に対する需要が全般的に減少し、その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

物流関連施設全体に対する需要が減少しない場合でも、今後の生産拠点や物流形態の変化等により、特定の物流関連施設に対する需要が低下し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。例えば、生産拠点の移転、新たな道路網の整備等により、既存の物流拠点がその立地上の優位性を失い、当該物流関連施設のテナント需要が低下する可能性があります。また、現状の船舶、鉄道、航空機、自動車による物流輸送の役割が、技術革新や、インフラの利便性の変化、環境関連法規の制定による規制等により大きく変化した場合、それぞれを主要な輸送手段とする物流関連施設の役割が衰退することとなり、当該物流関連施設のテナント需要が低下する可能性もあります。

更に、特定の物流関連施設の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設の建設が近隣で行われ、周辺環境が変動し、テナントの操業に支障が発生することがあります。その結果、テナント需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性なども考えられます。また、既存テナントが退去した場合、物流関連施設は他の用途の不動産と比較して、代替テナントとなりうる者が限定されるため、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。

上記のほかにも、本投資法人が物流関連施設を投資対象としていることから、その建物の特性、適用規制、テナント特性等に起因して、特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク

本投資法人の取得済資産は、一部の少数のテナントへ賃貸されており、また、取得予定資産についても同様に、一部の少数のテナントへ賃貸される予定です。本投資法人の収入は、かかるテナントに大きく依存しています。これらのテナントの財務状況及び経営成績が悪化し、賃料支払が遅延したり、中途解約その他の理由により物件から退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。本投資法人は、取得済資産に関して締結している、本投資法人の取得時点で有効な賃貸借契約において、いずれも賃借人が未経過賃料相当額を違約金として支払うことで中途解約できる旨の定めを設けており、また、取得予定資産に関して締結を予定している賃貸借契約においても、概ね同様の定めを設ける予定であり、かかるリスクを限定すべく対応しています。

(ハ) シングルテナント物件に関するリスク

本投資法人の取得済資産は全て、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件であり、また、取得予定資産のうち、ロジスクエア浦和美園及びロジスクエア守谷以外の各物件についても、単一のテナントへの物件全体の賃貸を予定しています。

このような物件において既存テナントが退去した場合、当該物件の稼働率が大きく減少し、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなり、賃料収入に大きな影響を及ぼす可能性があります。また、新たなテナントのニーズに合わせて本投資法人の負担で大規模な工事を行わざるを得なくなる可能性もあります。特に、特定のテナントのニーズに合わせて開発されるビルド・トゥ・スーツ型物流不動産において、これらのリスクが顕著となる可能性があります。

更に、このようなシングルテナントを含む、単一又は少数の核となる大規模テナントが存在する物件においては、当該テナントとの間で、優先購入権や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）がなされることがあり、物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に、当該テナントに優先購入権が与えられている等により、物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。

(二) CREからの物件取得が想定どおり行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、CREとの間でスポンサーサポート契約を締結し、外部成長のためのパイプラインサポートを受けることとしています。しかし、スポンサーサポート契約は、本投資法人及び本資産運用会社に、特定の物件についての優先的売買交渉権及びその他の物件について優先的に情報の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、CREは、本投資法人に対して、物流関連施設を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、本投資法人は、同契約により、本投資法人が適切であると判断する物件を適切な価格でCREから取得できることまで確保されているわけではありません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ホ) PM会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、PM会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人が取得し又は保有する不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に強く依拠することになります。管理委託先を選定するにあたっては、当該PM会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、そのPM会社における人的・財産的基盤が維持される保証はありません。また、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象である不動産に係るPM業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、PM会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除することはできますが、後任のPM会社が任命されるまではPM会社不在又は機能

不全のリスクが生じるため、一時的に当該不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

また、本投資法人は、専門性の高いCREグループの各社のノウハウを活用した最適な管理・運営体制の下、資産価値を長期的に維持・向上することにより、賃料、稼働率の維持・向上に努めます。かかる観点から、適切と判断した場合には、投資資産の管理・運営を、CREグループの各社に委託しますが、PM会社がCREグループの各社か否かを問わず、選定したPM会社における人的・財産的基盤が今後も優良であるとの保証はありません。したがって、PM会社の業務遂行能力が低下した場合やPM会社が交代する場合には、当該不動産の管理状況が悪化し、収益の悪化等により本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります。

(ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個性が強く代替性及び流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が活発化した場合、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、物件の精査(デュー・デリジェンス)に相当程度の時間と費用を要し、また、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ト) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金融市場の情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で、投資口の追加発行及び金銭の借入れを行うことができる保証はありません。本投資法人において、これらの方法による資金調達ができなかった場合、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

次に、本投資法人が金銭の借入れを行う場合において、当該金銭の借入れの条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、又は投資主への金銭の分配を制約する等の投資法人が金銭の借入れを行う際に一般的とされる財務制限条項が設けられることがあります。本書の提出日現在、本投資法人が行う予定の金銭の借入れについても、かかる財務制限条項が設けられる見込みであるため、本投資法人の財務状況等によって規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入れに係る借入金若しくは投資法人債の元金金について期限の利益を喪失する等の可能性があります。その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。なお、本投資法人の本書の提出日現在の借入金については、一般的な財務制限条項が設けられており、本件借入れ及び本件追加借入れについても、一般的な財務制限条項が設けられる見込みですが、本書の提出日現在において、当該財務制限条項に抵触する事実又は抵触するおそれがある事実は生じていません。

本投資法人の取得済資産に設定されている担保は、本投資口の東京証券取引所への上場、当該上場日に実行予定の本件借入れの実行及び当該上場日の取得予定資産(ロジスクエア鳥栖を除きます。)の取得等を条件として、本投資口の上場日に、解除される予定であり、また、取得予定資産に担保が設定されない予定ですが、取得済資産に設定されている担保が解除されず、又は取得済資産若しくは取得予定資産に新たな担保が設定された場合、本投資法人が担保の設定された取得済資産又は取得予定資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望通りの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに投資対象不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。この場合、他の借入れ等のために担保が既に設定されているなどの理由で担保に供する適切な資産がない可能性もあります。また、担保不動産からのキャッシュ・フロー

が減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。更に、担保に供する適切な資産がないために、本投資法人の希望通りの借入れ等を行えない可能性もあります。

更に、借入れの金利は、借入時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れの金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、本投資法人は変動金利による借入れの金利固定化を目的に金利スワップ取引を行うことがあります。大幅な金利の低下等に伴い、借入金利とスワップ金利が釣り合わず、本投資法人の収支が悪化する可能性や、金利スワップ取引における会計処理が不適当となり、本投資法人の財務状況が悪化し、収益に悪影響をもたらす可能性があります。

#### (チ) レバレッジ投資及びLTVに関するリスク

本投資口に対する投資については、投資主への金銭の分配及び元本の償還に優先して返済される貸付人からの借入れによりレバレッジを効かせる結果、不動産が値下がりした場合には元本毀損のリスクが大きく増幅される可能性があります。

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(前記「2 投資方針 (1) 投資方針 財務方針 (イ) 基本方針 (安定的な財務運営)」をご参照下さい。)。LTVが高まった場合、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受けやすくなり、その結果、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (リ) 敷金及び保証金に関するリスク

物流不動産においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することがあり、本投資法人は、これらの敷金又は保証金を運用資産の取得資金その他の本投資法人の必要資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなる可能性があります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

#### 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

##### (イ) CREとそのグループ会社への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、物流不動産分野において50年以上の事業経験を有するCREグループの総合力を活かし、テナントニーズに応える良質な物流関連施設への投資により、安定的なキャッシュ・フローを創出し、投資主価値の向上を目指すことを投資方針としています。また、CREは、本書の提出日現在、本資産運用会社の完全親会社であるだけでなく、本資産運用会社の非常勤取締役及び職員の派遣元及び出向元です。更に、本投資法人及び本資産運用会社は、CREとスポンサーサポート契約を締結しており(スポンサーサポート契約については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 CREグループの概要 (イ) 50年以上にわたる日本の物流不動産事業におけるノウハウの蓄積 b. 強力なスポンサーサポート」をご参照下さい。)、かかる契約に基づき、CREグループから、物件の供給その他の外部成長のためのサポート及び保有物件に対するプロパティマネジメント業務の提供その他の内部成長のためのサポートを今後継続的に受けることを予定しています。

すなわち、本投資法人及び本資産運用会社は、CREグループと密接な関係を有し、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するCREグループの影響は極めて高いということが出来ます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がCREグループとの間で、本書の提出日現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合、CREグループの事業方針の変更等によりCREグループにおける本投資法人の位置づけが変化した場合、CREグループの運営力、レピュテーション、ブランド力等が低下した場合、又はCREグ

ループの業績若しくは財政状態が悪化した場合等には、本投資法人に重大な悪影響が及び可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社は、資産運用活動その他の活動を通じて、C R E グループ各社との間で取引を行う可能性があり、この場合、C R E グループ各社が本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあります。かかる利益相反に関するリスクについては、利害関係者取引規程に基づく手続の履践等、一定の利益相反対策は行っていますが（後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）」をご参照下さい。）、これらの対策にもかかわらず、C R E グループ各社が本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

加えて、本投資法人及び本資産運用会社がC R E との間で締結している契約は、C R E グループが、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではありません。C R E グループは、物流不動産の取得、開発、保有・運営、リーシング、C R E グループ以外の第三者からのマスターリース業務、プロパティマネジメント業務等の受託、私募ファンドに対するアセットマネジメント業務の提供又は私募ファンドが保有する物件に対するプロパティマネジメント業務の提供等、様々な形で本投資法人の運用資産と競合する不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社とC R E グループとが、特定の資産の取得、賃貸借、管理・運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。

上記のような利益相反が問題となりうる場合としては、例えば、C R E グループからの物件取得に際しての取得価格その他の購入条件、プロパティマネジメント会社であるC R E に対するプロパティマネジメント業務の委託の条件、C R E グループに対する瑕疵担保責任の追及その他の権利行使、スポンサーサポート契約の更新の有無、物流不動産の利用者の誘致、プロパティマネジメント業務の遂行等が挙げられます。

これらの問題により、本投資法人の利益が不当に害され、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者等が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務、利益相反状況にある場合に投資法人の利益を害してはならない義務その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは投資資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材（個人の能力、経歴、ノウハウ）に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材（個人の能力、経歴、ノウハウ）に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

また、今後、本資産運用会社の業容が拡大し、その状況に応じた人材の確保が行われなかった場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(ニ) 本投資法人及び本資産運用会社の実績が浅いことによるリスク

本投資法人は、2016年5月12日に設立されました。また、本資産運用会社は、2015年5月22日に金融商品取引法上の投資運用業の登録を行っています。本投資法人及び本資産運用会社は、過去の実績の累積が十分とはいえず、過去の実績から今後の実績を予測することは困難です。また、C R E グループのこれまでの運用実績は、本投資法人の今後の運用実績を保証するものではありません。

(ホ) 本投資法人の投資方針及び運用体制の変更に係るリスク

規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の投資委員会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。また、利害関係者取引に関するルール等の本資産運用会社における本投資法人の運用体制についても、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人には、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）が適用される可能性があります。

また、本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合には、投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。このため、当該時点において、本投資法人の取得済資産の価値が下落し又は出資金に欠損が生じている場合には、債権者への弁済後の残余財産が全く残らないか、又は出資総額を下回ることとなり、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券等に投資します。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権固有のリスクについては、後記「(ナ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵及び境界に関するリスク

不動産には、第三者の権利、土地の地形や組成等の様々な原因により、不動産には権利、土地の地盤及び地質並びに建物の杭や梁等の構造、設計及び施工等に関して欠陥、瑕疵等（工事における杭打ちを含む施工の不具合及び施工報告書の施行データの転用・加筆等を含みますが、これらに限りません。）が存在している可能性があります。また、不動産には様々な法規制が適用されるため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うにあたっては、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続が適正に実施され、当該建築物の現況に法令上の規制違反等の瑕疵がないかどうかにつき専門業者から建物状況評価報告書を取得するなどの物件精査を行うことにしています。しかしながら、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産についても、建物の素材や建設時の施工の適切性を保証するものではなく、当該行政法規が求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はなく、また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続が適正であったか否かを事後的に検証することは、当該手続時や施工時の資料等を入手する必要があること

等の理由から困難が伴います。したがって、かかる欠陥・瑕疵等が本投資法人の取得後に判明するおそれもあります。本投資法人は、状況に応じて、前所有者又は前信託受益者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、必ずしも常にそうであるとは限りません。また、表明及び保証をさせ、又は瑕疵担保責任を負担させることにより、かかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前信託受益者が解散したり無資力になっているために実効性に欠ける場合もあります。このようなリスクは前所有者又は前信託受益者が特別目的会社である場合にはより顕著となります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては、当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために必要となる当該欠陥、瑕疵等の補修、建物の建替えその他の対応に係る費用が甚大となる可能性があるとともに、当該不動産の買主である本投資法人が当該費用を負担せざるを得なくなることがあり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。)(以下「宅地建物取引業法」といいます。 )上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補、建物の建替えその他の対応に係る費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。更には、不動産の形状や利用によっては、当該不動産の存在や利用状況によって意図しない第三者の権利の侵害が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同しく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

更に、本投資法人は、境界が確定していない物件であっても、紛争等の可能性や運営への影響等を検討の上で取得することがありますが、本投資法人の想定に反し、隣地との間で紛争が生じたり、境界確定の過程で運用資産の運営に不可欠の土地が隣地所有者の所有に属するものとされることなどにより、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

#### (ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を譲渡した場合に、当該不動産に物的又は法的な瑕疵があるために、法令又は売買契約に従い、瑕疵担保責任や表明保証責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅建業法上のみなし宅地建物取引業者に該当しますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任に関するリスクを排除することができない場合があります。

更に、賃貸不動産の譲渡においては、新所有者がテナントに対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについてテナントの承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務を負う場合があります。

#### (ハ) 賃貸借契約に関するリスク

##### a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

テナントが賃貸借契約の解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃借人からの一方的意思表示により賃貸借契約を終了することが可能であるため、テナントから賃料が得られることが将来にわたって確保されているものではありません。また、テナントの債務不履行により賃貸借契約を解除せざるを得ない場合や、賃貸借契約

の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。このような理由により賃貸借契約が終了し、同一条件以上で新たに賃貸借契約が締結されない場合、当該不動産の稼働率が低下し、当該不動産に係る賃料収入が減少することになります。特に、シングルテナントと賃貸借契約を締結している物件については、賃貸借契約が終了し、新たな賃貸借契約が締結されない場合、当該物件に係る賃料収入はゼロになります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合又は更新料を定めている場合でも、裁判所によって解約違約金や更新料の額が、賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎる等の諸般の事情があると判断された場合、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

テナントが特に解約の意思を示さなくても、テナントの財務状況が悪化した場合又は賃借人が破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続（以下、総称して「倒産等手続」といいます。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞り、延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、このような場合には、賃貸借契約を解除せざるを得なくなる可能性や、テナントやその管財人等により賃貸借契約が解除される可能性もあり、そのような場合で代替となるテナントが早期に確保できないときや同等の条件で賃貸できないときにも、投資主に損害を与える可能性があります。

更に、本投資法人が一棟全体を一括して賃貸している場合には、当該不動産の賃借人の財務状況が悪化した場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える場合があります。

c. 賃料改定に係るリスク

賃貸借契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にして、賃料がテナントとの協議に基づき改定されることがあります。また、本投資法人の主たる投資対象である物流関連施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行う旨の定めがなされることがあります。したがって、賃貸借契約の期間中、本書の提出日現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、テナントとの交渉いかんによっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. テナントによる賃料減額請求権行使のリスク

建物のテナントは、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があります。このため、ある建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とした上で借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合であっても、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、賃料減額請求権を排除することができない可能性があります。当該請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

また、建物の所有を目的とする土地の賃借人についても、借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求が認められています。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

e. 敷引特約に関するリスク

敷引特約がある賃貸借契約については、敷引特約の全部又は一部の有効性が否定された場合、敷引特約により本投資法人が得られるであろう敷引額に相当する利益が得られなくなり、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

f. 定期建物賃貸借契約に関するリスク

本投資法人は、投資資産の賃貸にあたり、原則として定期建物賃貸借契約を活用していく方針です。しかしながら、定期建物賃貸借契約の効力が認められるには、借地借家法第38条所定の要件を充足するため、かかる要件が充足されなかった場合



(充足されたことを証明できない場合を含みます。)には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められず、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、上記の賃料減額請求権を排除する特約の効力が認められず又は建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

g. 賃借人の募集に関するリスク

本投資法人は、賃借人を募集するにあたり、他の物流関連施設と立地、築年数、設備や保守及び賃料その他の条件等の様々な面で競合します。このため、本投資法人が保有する物流関連施設が競争力を失ったり、有利な条件を提供できなくなると、賃借人を確保できず、この結果、保有する物流関連施設の賃料水準や稼働率が低下し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす場合があります。特に、近郊の競合物流関連施設の数が増加した場合には、賃料水準の引下げ等が余儀なくされ、投資主に損害を与える可能性があります。

(二) 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化並びに周辺環境の悪化に伴うリスク

火災、地震、地震に伴う液状化現象、暴風雨、洪水、津波、落雷、竜巻、火山の噴火、高潮、戦争、紛争、暴動、騒乱、テロ、原子力発電所の事故等(以下「災害等」といいます。)により不動産が毀損、滅失又は劣化し、又は不動産の正常な運営が妨げられ、それにより、当該不動産に係る収益が減少し若しくは費用が増加し、又はその価値が下落する可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間、又は修復することができない場合には永久的に、建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少することとなります。また、不動産自体に滅失、劣化又は毀損が生じなかった場合においても、電気、ガス、水道等の使用の制限やその他の外部的要因により不動産の不稼働を余儀なくされることで、賃料収入が減少することがあります。加えて、災害等の影響で周辺環境が悪化することにより、不動産の価値が下落する可能性があり、また、賃料水準の下落又は稼働率の低下により賃料収入が減少する可能性があります。このような不動産の価値の下落又は賃料収入の減収の結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害若しくは損害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

(ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

投資資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき既存、滅失又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

(ヘ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、首都圏を中心として投資を行うため、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の全体収益にも著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

(ト) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

不動産のうち、建物の建築時点(建築確認取得時点)においては建築基準法及びその関連法令上適格であるとされた建物であっても、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制のもとでは不適格とされることがあります。このように、従前は法令に適合していながら、その後の法規制の変更により法令に適合しなくなった建物を「既存不適格」と呼ぶことがあります。しかし、かかる既存不適格の建物

の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致する必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

更に、建築主は、建築基準法に基づき、一定の建築物を建築する場合、着工前にその計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて、建築主事又は指定確認検査機関の確認を受けなければならない、また、規模など、一定の条件を超える建造物については構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を受けなければなりません。

しかし、建築主事若しくは指定確認検査機関による確認又は構造計算適合性判定機関による判定が適正であったか否かを事後的に検証することは、当該確認又は判定を行った当時の資料等を入手する必要があることや構造計算が複雑であること等から極めて困難です。このため、本投資法人が、当該確認又は判定が適正に行われていなかった不動産を取得、保有する可能性があり、これにより本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が投資資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法に基づく市街化調整区域等の都市計画区域又は準都市計画区域内における建築物の建築又は土地の区画形質の変更の制限、都市計画法、土地区画整理法(昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。)(以下「土地区画整理法」といいます。))に基づく土地区画整理事業施行区域内の土地における土地の形質の変更及び建築物建築等の制限、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法(昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。))による河川保全区域内における工作物の新築等の制限、文化財保護法(昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。))に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務、駐車場附置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分又は建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、投資資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

以上の結果、本投資法人の投資資産の価値が低下し、投資主に損害が発生する可能性があります。

#### (チ) 法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

#### (リ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、管財人等により不動産の売買が否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により否認されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消(詐害行為取消)される可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者(以下、本項において「買主」といいます。))から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により不動産の売買が否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により否認されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性(いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク)もあります。

(ヌ) マスターリース会社に関するリスク

本投資法人は、マスターレシー(転貸人)が本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。

マスターリースの形態をとる物件においてマスターレシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレシーに賃料を支払ったとしても、マスターレシーの債権者がマスターレシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

(ル) 転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の財務状態等が、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃借人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、賃借人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃借人の負担となり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、その利用状況を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、投資資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。賃借人は賃借人と普通建物賃貸借契約を締結した場合又は定期建物賃貸借契約を締結したものの借地借家法第38条所定の要件が充足されないことにより定期建物賃貸借契約としての効力が否定された場合、賃貸借期間が経過した場合であっても正当の事由があると認められなければ、賃借人との賃貸借契約を終了することができず、運用資産である不動産のテナント属性の悪化を阻止できない可能性があります。本投資法人は、かかるリスクを低減するため、独自のテナント審査基準に基づくテナント審査を実施し、また、テナントの不動産利用状況の定期的な調査をPM会社に委託していますが、それでもかかるリスクが現実化しないという保証はありません。

また、近隣の住民からクレームが出され、本投資法人の運営に悪影響が及ぶ可能性があります。

(ワ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替えをする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数での建替決議が必要とされるなど（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条第1項）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権などを敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分すること

が可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、既に述べた不動産を処分できないリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

#### (カ) 共有物件に関するリスク

投資資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため(民法第252条)、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため(民法第249条)、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性(民法第256条)、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性(民法第258条第2項)があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産等手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、倒産等手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます(破産法第52条、会社更生法(平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。))第60条、民事再生法第48条第1項)。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者(抵当権設定者)の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、投資資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の投資資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

また、共有物の賃貸の際、共有者が全員で共同して共有物を賃貸するのではなく、個々の共有者が個別に共有物を同一の賃借人に賃貸したり、共有持分そのものを賃貸する形式が採用されることがあります。かかる形式によった場合、通常の不動産の賃貸借と法的な取扱いがどのように異なるのか、具体的には、対抗要件具備の方法や目的物譲渡時の権利義務関係への影響、差押等強制執行が行われる場合の取扱い等については、本書の提出日現在依拠するに足る裁判例等もなく、確定していないことから、その予測は困難です。本投資法人は、共有持分の取得に際し、当該形式によることに伴い生じるリスクを低減するように努める方針ですが、裁判所において権利の保全が認められず、又は予想していない義務を承継することとなる等、本投資法人の予想しない結果が生じ、その結果、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

加えて、共有者間においては、共有者間の協定書等が締結され、共有者間で共有持分の優先的購入権について合意されたり、一定の場合に当事者間で売渡請求権若しくは買取請求権が生じることが合意され、又は共有者としての意思決定の方法等が合意される

ことがあり（その内容は様々です。）、本投資法人は、リスクを低減するため、共有者間の協定書等を締結する際は、本投資法人の利益を損なわないよう慎重に対応するものとしませんが、これらの合意がなされている場合、本投資法人が所有する共有持分の処分が制限される可能性があるほか、想定しない時期に共有持分を取得若しくは譲渡することを強制され、又は、持分割合にかかわらず、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

### (ヨ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた不動産の流動性、取引コスト等に関するリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

### (タ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上、又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は信託受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

### (レ) 開発中の物件に関するリスク

本投資法人は、竣工前の未稼働不動産等への投資は原則として行わない予定です。しかし、未竣工ではあるものの、建物の竣工、引渡し、その後のテナント確保についてのリスクが極小化されている（当該建物の竣工後のテナントが確保できているもののみならず、当該建物の引渡し後一定期間は賃料が発生しないことが想定されている場合を含みます。）と判断できる投資資産については、当該物件未竣工時点での売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発又は建築が遅延し、変更され、又は中止されることにより、契約どおりの引渡しを受けられない可能性や追加の出資が必要となる可能性があります。この結果、開発中の当該物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

また、新規開発物件の場合は、運用実績がないため、実際の収益等が予想と大きく異なる可能性があります。

#### (ソ) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合（借地借家法第19条）や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は倒産等手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。

更に、借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。また、借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

#### (ツ) 仮換地及び保留地に関するリスク

##### a. 仮換地に関するリスク

本投資法人は、土地区画整理法に基づく土地区画整理事業において仮換地として指定されている土地を敷地とする物流関連施設又はこれを信託する信託の受益権を取得する場合があります。仮換地は将来の換地処分において換地と一致するとは限らないため、換地として当初想定していた土地と物理的に同一の土地に係る権利を最終的に取得できるという保証はありません。また、当該換地が従前地より狭いこともあるため、換地の使用価値又は資産価値が従前地のそれよりも小さいこともあります。

更に、仮換地には従前地の権利関係の影響が及ぶため、仮換地を対象とした売買契約又は賃貸借契約等を締結しても、売主が従前地について実際には所有権を有しておらず、あるいは担保権を設定している等の事情があると、仮換地に係る権利取得に支障が生じることになります。同様に、従前地が共有状態にあった場合には、これを単独所有のものとして取得できる保証はないことになります。更に、仮換地の取得時に従前地の権利関係に関する十分な情報を入手できないことも少なくありません。

また、換地処分の公告の日の翌日以降でなければ、仮換地に係る権利についての登記をすることができないため、相当期間かかる権利の取得について第三者に対する対抗要件を具備することができない可能性があります。

b. 保留地に関するリスク

本投資法人は、土地区画整理法に基づく土地区画整理事業において、同法第96条第1項に規定される保留地となることが予定されている土地を敷地とする物流関連施設又はこれを信託する信託の受益権を取得する場合があります。保留地予定地の所有権は、同法第86条第1項に規定される換地計画に当該土地が保留地として定められ、かかる換地計画に基づき同法第103条第1項に規定される換地処分がなされた場合に、かかる換地処分の公告があった日の翌日において、同法第104条第11項に基づき、土地区画整理事業の施行者が原始取得します。そのため、上記の換地処分がなされない限り、本投資法人は、保留地予定地の所有権を取得できません。また、保留地予定地は将来の換地処分において実際に保留地として指定される土地と一致するとは限らないため、想定していた保留地と物理的に同一の土地に係る所有権を最終的に取得できるという保証はありません。

更に、換地処分の公告の日の翌日以降でなければ保留地に係る権利についての登記をすることができないため、相当期間かかる権利の取得について第三者に対する対抗要件を具備することができない可能性があります。

(ネ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得し又は保有する場合において、当該土地について産業廃棄物や放射性物質等の有害物質が埋蔵され又は存在している可能性があり、かかる有害物質が埋蔵され又は存在している場合には、当該土地の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があり、かかる義務を負う場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

これらの場合、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。特に、本投資法人が主たる投資対象とする物流関連施設の立地する地域は、工場跡地等の土壌汚染が懸念される地域であることが多く、上記リスクは他の物件を取得する場合に比して相対的に高いものとなります。そして、本投資法人は、形質変更時要届出区域として指定されている土地その他土壌の特定有害物質による汚染状態が基準に適合しない土地であっても、土壌汚染対策法に従った措置が講じられている場合等、健康被害の観点からリスクが小さいと判断される場合には取得を行うことができるものとしており、かかる判断にかかわらず上記のような事象により本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得し又は保有する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル（PCB）が保管されている場合等には、当該建物の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人



がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があり、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

なお、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります

(ナ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人が保有する資産は信託の信託受益権であり、本投資法人が取得する予定の資産は信託の信託受益権です。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、投資資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の信託受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法(大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成18年法律第109号)による改正前のもの。)及び信託法(平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。)上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

(ラ) 信託の受益権の準共有等に関するリスク

投資資産である不動産信託の受益権が第三者との間で準共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、準共有されている権利の管理は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条）、本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、信託の受益権が準共有されている場合には、準共有者間で準共有持分の優先的購入権についての合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与える義務を負う場合があります。

更に、不動産信託の受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権は不可分債権となり不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は不可分債務になると一般的には解されており、準共有者は、他の準共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

加えて、準共有者間においては、準共有者間の協定書等が締結され、準共有者間で準共有持分の優先的購入権について合意されたり、一定の場合に当事者間で売渡請求権若しくは買取請求権が生じることが合意され、又は受益者としての意思決定の方法等が合意されることがあります（その内容は様々です。）が、これらの合意がなされている場合、本投資法人が所有する準共有持分の処分が制限される可能性があるほか、想定しない時期に準共有持分を取得若しくは譲渡することを強制され、又は、持分割合にかかわらず、不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

不動産信託の信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ム) フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、フォワード・コミットメント等を行うことがあります。フォワード・コミットメント等において、一般的に不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済（物件引渡し）までに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない等の理由により、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の収益等に悪影響が及ぶ可能性があります。

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、後記「4 手数料等及び税金（5）課税上の取扱い」に記載する配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、事業年度毎に判定を行う必要があります。

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない事業年度が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記(ホ)に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、配当等の額を損金に算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産の額が減少する可能性があり、本投資口の市場価格に影響を及ぼすこともあり得

ます。なお、課税上の取扱いに関しては、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

(ロ) 税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

導管性要件のうち、租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定する配当可能利益の額又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件(以下「支払配当要件」といいます。)においては、投資法人の会計上の税引前当期純利益を基礎として判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益(会計上の税引後当期純利益)が減少した場合、この要件を満たすことが困難となる事業年度が生じる可能性があります。なお、2015年4月1日以後に開始する事業年度については、会計処理と税務上の取扱いの差異である一時差異等調整引当額の増加額に相当する金銭の分配について配当等の額として損金算入が可能になるという手当てがなされています。

(ハ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することがあります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ニ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本書の提出日現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の登録免許税及び不動産取得税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ホ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

事業年度毎に判定を行う導管性要件のうち、事業年度終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の3に定めるものに該当していないこと(発行済投資口の総数又は議決権総数の50%超が1人の投資主及び特殊関係者により保有されていないこと)とする要件、すなわち、同族会社要件については、本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる事業年度が生じるリスクがあります。

(ヘ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の事業年度毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には機関投資家(租税特別措置法第67条の15に規定するものをいいます。以下、本「税制に関するリスク」において同じです。)のみから行うという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金等の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ト) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

税務上、導管性要件のひとつに、事業年度末において投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資家に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資家による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主によって保有される(機関投資家のみに保有される場合を除きます。)こととなる可能性があります。

(チ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負

担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

#### その他

##### (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

建物状況報告書や構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の評価に関する専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

土壌汚染に関する各報告書は、個々の専門業者が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。また、土壌汚染が存在する場合に、専門家に対して確認を行うことがありますが、当該確認の結果得られた専門家の土壌汚染のリスク等に関する意見は、個々の専門家の分析に基づく、分析の時点におけるリスク等に関する意見を示したものととどまり、当該リスク等の内容又は程度を保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出される地震予想損失率PML値は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損失の再調達価格に対する割合で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の損失が発生する可能性があります。

建築物環境調査報告書、土壌汚染のリスクに関する評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。

また、マーケットレポート等により提示されるマーケットに関する第三者機関による分析又は統計情報は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

##### (ロ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 2002年8月9日)及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」)(企業会計基準適用指針第6号 2003年10月31日)が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び投資資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、2015年4月1日以後に開始する計算期間については、減損損失、のれんの償却、資産除去債務等、一定の会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合は、一時差異等調整引当額の増加額を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

##### (ハ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、2018年2月7日付で、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産のうちロジスクエア鳥栖以外の4物件を、2018年4月2日付で、ロジスクエア鳥栖を取得することを予定しています。しかし、経済環境等が著しく変わった場合又は相手方の事情等により売買契約において定められた停止条件又は前提条件が成就しない場合(ロジスクエア鳥栖の建物が予定どおり竣工しない場合を含みます。)等においては、取得予定資産を取得できない可能性があります。

す。また、一般募集と並行して行われる借入れ及び一般募集後に追加で実行する借入れが実行できない場合においても、同様の可能性があります。

取得予定資産を取得することができない場合、本投資法人は、代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつ、かかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(二) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

取得予定資産の過去の収支状況を開示する場合、当該情報は本投資法人の会計方針に沿った会計監査等の手続を経たものではなく、現所有者等から提供を受けたあくまでも参考としての情報にすぎません。特に契約形態が大きく異なる場合、比較可能性の低い情報となることがあります。また、当該情報は不完全であるおそれがあるほか、その正確性も担保されていない情報です。したがって、本投資法人が、取得予定資産を取得した後に、適用ある会計原則に従ってそれらの収支を作成し監査済み財務諸表を作成した場合、当該監査済みの収支は上記情報に基づく収支とは大幅に異なるおそれがあります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

本投資法人の体制

(イ) 利益相反への対応

本投資法人は、透明性の高い運営を行い、同時にリスク管理に努めています。また、利害関係者との間の利益相反に配慮しつつ、投資方針を実現させることができるように体制を整備しています。利益相反を回避するために以下の法令上の規定並びに本投資法人及び本資産運用会社による施策が存在します。

(法令上の規定)

- a. 本投資法人の執行役員は投信法上本投資法人に対し、善管注意義務及び忠実義務を負っており、執行役員が故意又は過失によりその義務に違反して本投資法人に損害を与えた場合には、本投資法人に対して損害賠償責任を負うこととなります。
- b. 投信法上、資産運用会社その他の一定の利害関係を有する者との取引については、一定の制限が存在します(後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 法令に基づく制限」をご参照下さい。 )。
- c. 投信法上、役員会の決議において、投資法人の執行役員及び監督役員が特別の利害関係を有する場合、決議に参加できないものとされています。

(本投資法人及び本資産運用会社による施策)

本資産運用会社の内部規則として、利害関係者取引規程を定めており(利害関係人等との間の取引制限の詳細については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 本資産運用会社の自主ルール(利害関係者取引規程)」をご参照下さい。)、本資産運用会社は、(i)本投資法人を当事者とする利害関係者取引を行った場合及び(ii)本資産運用会社の利害関係者取引規程を改廃した場合(ただし、本投資法人に関連する部分に限ります。 )には、本投資法人に対し、速やかに事後報告を行うものとしています。

(ロ) 牽制体制

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。役員会においては、本投資法人が委託する本資産運用会社での資産運用に係る重要な事項は、本資産運用会社からの報告事項とするなど、本資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています。

(ハ) 内部者取引管理規程

本投資法人は、内部者取引管理規程を制定し、本投資法人の役員によるインサイダー取引の防止に努めています。なお、同規程において、本投資法人の役員及び役員と生計を一にする親族(直系尊属を除きます。 )は、本投資法人の発行する投資口を自己の計算において売買してはならない(家族その他知人等の名義のいかんを問いません。 )ものとされています。

本資産運用会社の体制

本資産運用会社は管理対象とするリスクの種類、リスク管理に関する基本方針及び社内のリスク管理体制等に関するリスク管理規程を定め、当該規程等に基づいて管理体制を整備し、資産運用上のリスクをコントロールするための社内ガイドラインを定める等、各種リスクに対する適切な管理を実施しています(リスク管理に関する詳細は前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資運用に関するリスク管理体制」をご参照下さい。 )。

また、利益相反リスクに対しては、投信法の規定に従い、一定の取引については事前に本投資法人の役員会による承認を経ることとしています(投信法第201条の2第1項)。更に、利害関係者取引規程を定め厳格な利益相反対策ルールを設定しています。かかる利害関係者取引規程において、利益相反リスクへの対策として本資産運用会社の意思決定(投資委員会決定)の前にコンプライアンス委員会での外部専門家を含めた全委員の賛成を必要とし、金融商品取引法及び投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水準を超える厳格な利益相反防止体制を整え、本投資法人本位のリスク管理体制を徹底しています。

本資産運用会社は、以上のような実効性のあるリスク管理システムを整備することによって、リスクを極小化するように努め、最大限の効果の発揮に努めます。また、本資産運用会社はリスクに最大限対応できるよう以下を含むリスク管理体制を整備しています。

(イ) 反社会的勢力対応の体制

本資産運用会社は、内部規則として、「反社会的勢力排除規程」及び「反社会的勢力に対する基本方針」を定め、管理体制を構築することとしています。取引等を行おうとする顧客及びその取引先(物件の取得先やテナント、PM会社、ビル・マネジメント会社等を含みます。 )について、反社会的勢力に該当するか否かあらかじめ審査するよう努めることとされています。

(ロ) 危機管理の体制

本資産運用会社は、内部規則として経営危機管理規程を定め、運用資産の重大な瑕疵、自然災害、システム停止等の、事業継続において不測の事態である経営危機が発生したときのための体制を構築しています。

(ハ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、規約の投資方針等の基本方針を実現するため、規約等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、投資対象、投資制限等を定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、本投資法人の投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理の基本方針、リスク管理担当部門及び責任者並びにリスク顕在化への対応等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、風評リスク、資産運用リスク、事務リスク、システムリスク、法務リスク、その他のリスクを定義し、本資産運用会社のリスクに関する管理責任者であるコンプライアンス・オフィサーの役割を定めています。なお、同規程によれば、コンプライアンス・オフィサーは、半年に一度、又は臨時にリスク管理状況をモニタリングし、必要に応じて代表取締役へ報告を行うものとされ、また、コンプライアンス・オフィサーは、各部門からコンプライアンス及びリスク管理に関する報告を受けて取りまとめ、コンプライアンス委員会に報告しなければならないとされています。

(二) 内部監査による検証

本資産運用会社の内部監査は、監査の目的達成のために必要とされる事項に関し、本資産運用会社の全ての組織及び本資産運用会社業務の全般を対象として行うものとされています。本資産運用会社の内部監査は、本資産運用会社の親会社であるC R Eに委託するものとし、内部監査責任者はC R Eの内部監査室長、内部監査業務は株式会社シーアールイーの内部監査室が担当し、当該内部監査室長は、監査実施上必要であると認めるときは、臨時に内部監査担当者を任命することがあります。なお、かかる内部監査責任者の業務補助は、本資産運用会社のコンプライアンス部が担当します。

内部監査責任者は、被監査部署におけるリスクの管理状況及びリスクの種類・程度を理解した上で、前年度の監査結果及び外部監査の結果を反映した年度監査計画を策定し、本資産運用会社のコンプライアンス部の補助を受けて本資産運用会社の取締役会に上程し、その承認を得ます。特命事項その他により、計画に重大な変更のあったときも同様とします。また、本資産運用会社の取締役会から見直しの指示があった場合は、速やかに見直しを行います。年度監査計画には、当該事業年度の監査方針、監査の対象、監査実施の時期、その他必要事項を示します。

内部監査は、最低年1回、全部署について、年度監査計画に基づいて本資産運用会社の取締役会の承認を得て実施します。ただし、緊急やむを得ざる場合には、本資産運用会社の取締役会の承認を得てこれを変更して実施することができます。内部監査責任者は、監査終了後速やかに監査の報告を取りまとめ、本資産運用会社のコンプライアンス部の補助を受けて重要な事項について本資産運用会社の取締役会に報告するとともに、監査の結果を被監査部署の責任者に伝達します。当該伝達を受けた当該部署の責任者は、その実施の可否、改善計画等（社内規程の見直しを含みます。）、措置の状況を記載した措置回答書（様式は任意）を作成し、速やかに本資産運用会社のコンプライアンス部を経由して内部監査責任者に提出しなければならず、内部監査責任者は、当該回答書を取りまとめ、本資産運用会社のコンプライアンス部の補助を受けて重要な事項について本資産運用会社の取締役会及び役職員に報告します。内部監査責任者は、指摘、助言、改善提案事項等の措置・実行状況につき適宜、調査・確認を行うものとされ、確認結果については、適宜取りまとめ、本資産運用会社のコンプライアンス部の補助を受けて重要な事項について本資産運用会社の取締役会及び役職員に報告します。

(ホ) 利害関係者取引規程

後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）」をご参照下さい。

(ヘ) 内部者取引管理規程

本資産運用会社では、内部者取引管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役員（非常勤役員を含みます。）及び使用人並びにこれと生計を一にする親族（直系尊属を除きます。）は、事前に代表取締役の承認を得た場合を除き、本資産運用会社が関与する発行者の株券等（金融商品取引所に上場されている有価証券、店頭売買有価証券又は取扱有価証券に該当する株式並びに新株予約権付社債及び他社株転換条項付社債等株式に転換する権利・可能性を有する社債等をいいます。）及び投資証券等（投資証券

及び新投資口予約権証券をいいます。)について、法人関係情報の有無に関わらず、売買(株券の累積投資に係る売買であって、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第59条第1項第9号に規定するものを除きます。)をしてはならないものとされています。

(ト) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、解約違約金、運用資産の取得額の上限及び契約締結から運用資産引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等取扱規程に基づき、当該リスクを管理しています。



#### 4【手数料等及び税金】

##### (1)【申込手数料】

申込手数料はありません。

##### (2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第8条第1項）、該当事項はありません。ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第8条第2項）。この場合、所定の手数料が課されることがあります。

##### (3)【管理報酬等】

###### 役員報酬（規約第20条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次のとおりです。

- (イ) 各執行役員の報酬は、1人当たり月額25万円を上限として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。
- (ロ) 各監督役員の報酬は、1人当たり月額25万円を上限として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

(注) 本投資法人は、役員の投信法第115条の6第1項の責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとしています（規約第21条）。

本資産運用会社への資産運用報酬（規約第40条及び別紙「資産運用会社に対する資産運用報酬」）

本投資法人が、本資産運用会社に支払う資産運用報酬の額及び支払に関する基準はそれぞれ次のとおりです。

###### (イ) 報酬体系

###### a. 取得時報酬

取得価額（消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）の1.0%を上限とする料率を乗じた額（1円未満切捨て）とします。ただし、特定資産を本資産運用会社の利害関係者取引規程において定義する利害関係者から取得する場合には、0.5%を上限とする料率を乗じた額（1円未満切捨て）とします。

###### b. 運用報酬1

本投資法人の直前の決算期の翌日から3か月目の末日までの期間（以下「計算期間」といいます。）及び計算期間の末日の翌日から決算期までの期間（以下「計算期間」といいます。）ごとに、次に定める方法により算出される本投資法人の総資産額に0.4%を上限とする料率（年率）を乗じた額（1年365日として当該計算期間の実日数による日割計算として、1円未満切捨て）とします。

###### < 「計算期間」における総資産額 >

本投資法人の直前の営業期間の決算期における貸借対照表（投信法第131条第2項の承認を受けたものに限り、以下、本「(イ) 報酬体系」において「直近決算期の貸借対照表」といいます。）に記載された総資産額に、計算期間の期間中に本投資法人が運用資産を取得した場合には、当該取得した運用資産の取得価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）に当該運用資産の取得日から計算期間の末日までの日数を乗じた上で計算期間の日数で除した額を加え、運用資産を処分した場合には、当該処分した運用資産の直近決算期の貸借対照表上の帳簿価額に当該運用資産の処分日の翌日から計算期間の末日までの日数を乗じた上で計算期間の日数で除した額を控除した額

###### < 「計算期間」における総資産額 >

直近決算期の貸借対照表に記載された総資産額に、計算期間の期間中に本投資法人が運用資産を取得した場合には、当該取得した運用資産の取得価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）を加え、運用資産を処分した場合には、当該処分した運用資産の直近決算期の貸借対照表上の帳簿価額を控除した額に、計算期間の期間中に本投資法人が運用資産を取得した場合には、当該取得した運用資産

の取得価額（ただし、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用を除きます。）に当該運用資産の取得日から計算期間の末日までの日数を乗じた上で計算期間の日数で除した額を加え、運用資産を処分した場合には、当該処分した運用資産の直近決算期の貸借対照表上の帳簿価額に当該運用資産の処分日の翌日から計算期間の末日までの日数を乗じた上で計算期間の日数で除した額を控除した額

c. 運用報酬2

本投資法人の各営業期間における税引前当期純利益（消費税及び地方消費税の納付差額並びに法人税等計上前の税引前当期純利益をいいます。なお、前営業期間より繰り越された前期繰越損失の額があるときはその金額を補填した後の額とします。）に5%を上限とする料率を乗じた額（1円未満切捨て）とします。

d. 売却時報酬

売却価額（消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除きます。）の0.5%を上限とする料率を乗じた額（1円未満切捨て）とします。

(ロ) 報酬の支払時期

a. 取得時報酬

当該特定資産を取得した日（所有権移転等の権利移転の効力が発生した日）から原則として1か月以内とします。

b. 運用報酬1

「計算期間」に対する報酬額は、原則として計算期間の期間満了日の翌々月末日までに支払い、「計算期間」に対する報酬額は、原則として計算期間の期間満了日の翌々月末日までに支払うものとします。

c. 運用報酬2

当該決算期より原則として4か月以内に支払うものとします。

d. 売却時報酬

当該特定資産を売却した日（所有権移転等の権利移転の効力が発生した日）から原則として1か月以内とします。

一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び資産保管会社への支払手数料

一般事務受託者、投資主名簿等管理人及び資産保管会社がそれぞれの業務を遂行することの対価である事務受託手数料は、以下のとおりです。

(イ) 一般事務受託者の報酬

- 本件一般事務に係る報酬（以下、本「(イ) 一般事務受託者の報酬」において「一般事務報酬」といいます。）は、3月、6月、9月、12月の末日を最終日とする3か月ごとの各計算期間（以下、本「(イ) 一般事務受託者の報酬」において「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、後記「基準報酬額表」により計算した金額を上限として、別途本投資法人及び一般事務受託者間で合意し算出した金額に消費税及び地方消費税（以下、本「(イ) 一般事務受託者の報酬」において併せて「消費税等」といいます。）を加算した金額（1円未満切捨てとします。）とします。なお、3か月に満たない場合の一般事務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに1年間を365日として日割計算した金額に消費税等を加算した金額（1円未満切捨てとします。）とします。
- 本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。
- 本投資法人及び一般事務受託者は、経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となった場合、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を一般事務受託者に対し書面により通知した場合には、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。

（基準報酬額表）

資産総額	算定方法（年間）
------	----------

	100億円以下	11,000,000円			
100億円超	500億円以下	11,000,000円 +	(資産総額 - 100億円) ×	0.080 %	
500億円超	1,000億円以下	43,000,000円 +	(資産総額 - 500億円) ×	0.060 %	
1,000億円超	2,000億円以下	73,000,000円 +	(資産総額 - 1,000億円) ×	0.055 %	
2,000億円超	3,000億円以下	128,000,000円 +	(資産総額 - 2,000億円) ×	0.040 %	
3,000億円超	5,000億円以下	168,000,000円 +	(資産総額 - 3,000億円) ×	0.035 %	
5,000億円超		238,000,000円 +	(資産総額 - 5,000億円) ×	0.030 %	

(注) 計算期間ごとの一般事務報酬は、上記の算出方法に従って算出された年額を1年間を365日として当該計算期間の実日数で日割計算した額とします。

(ロ) 投資主名簿等管理人の報酬

- a. 本投資法人は委託事務手数料として、後記の委託事務手数料表により計算した金額を上限として別途合意する金額を支払うものとします。ただし、募集投資口の発行に関する委託事務その他本投資法人が臨時に委託する事務については、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、その手数料を定めるものとします。
- b. 投資主名簿等管理人は、上記a.の手数料を毎月末に締切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までにこれを支払うものとします。支払日が銀行休業日の場合、前営業日を支払日とします。

## （委託事務手数料表）

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法（消費税別）
基本料	1. 投資主名簿の作成、管理及び備置き 投資主名簿の維持管理 期末、中間及び四半期投資主の確定  2. 期末統計資料の作成 （所有者別、所有数別、地域別分布状 況） 投資主一覧表の作成 （全投資主、大投資主）	1. 毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき 下記段階に応じ区分計算したものの合計額の6分の1。 ただし、月額最低基本料を200,000円とする。  （投資主数） 投資主数のうち最初の5,000名について 480円 5,000名超 10,000名以下の部分について 420円 10,000名超 30,000名以下の部分について 360円 30,000名超 50,000名以下の部分について 300円 50,000名超 100,000名以下の部分について 260円 100,000名を超える部分について 225円  資料提供はWebによる。 書面での提供は、別途手数料が必要である。
分配金 支払管理料	1. 分配金支払原簿、分配金領収書、指定 口座振込票、払込通知書の作成、支払 済分配金領収証等による記帳整理、未 払分配金確定及び支払調書の作成、印 紙税納付の手続。  2. 銀行取扱期間経過後の分配金等の支払 及び支払原簿の管理。	1. 分配金等を受領する投資主数につき、 下記段階に応じ区分計算したものの合計額。 ただし、1回の対象事務の最低管理料を350,000円とする。  （投資主数） 投資主数のうち最初の5,000名について 120円 5,000名超 10,000名以下の部分について 110円 10,000名超 30,000名以下の部分について 100円 30,000名超 50,000名以下の部分について 80円 50,000名超 100,000名以下の部分について 60円 100,000名を超える部分について 50円  2. 指定口座振込分については1件につき 130円 を加算。  3. 各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する 支払1件につき 450円
諸届管理料	1. 投資主等からの諸届関係等の照会、受 付 （個人番号等の初回取得、投資主情報 等変更通知の受付含む）  2. 投資主等からの依頼に基づく調査、証 明	1. 照会、受付1件につき 600円  2. 調査、証明1件につき 600円
投資主総会 関係手数料	1. 議決権行使書用紙の作成及び返送議決 権行使書の受理、集計。  2. 投資主総会当日出席投資主の受付、議 決権個数集計の記録等の事務。	1. 議決権行使書用紙の作成1通につき 15円 議決権行使書用紙の集計1通につき 100円 ただし、1回の議決権行使書用紙集計の 最低管理料を50,000円とする。  2. 派遣者1名につき 20,000円 ただし、電子機器等の取扱支援者は別途料金が必要である。
郵便物関係 手数料	1. 投資主総会の招集通知、同決議通知、 決算報告書、分配金領収証（又は計算 書、振込案内）等投資主総会、決算関 係書類の封入・発送事務。  2. 返戻郵便物データの管理	1. 封入物3種まで 期末、基準日現在投資主1名につき 35円 追加封入1種ごとに、追加 10円 手封入、名寄せする場合は別途手数料がかかる。 八ガキ 期末、基準日現在投資主1名につき 23円  2. 返戻郵便物を登録する都度、郵便1通につき 200円
投資主等 データ受付料	振替機関からの総投資主通知の受付、 新規記録に伴う受付、通知	データ1件につき 150円
契約終了・ 解除に伴う データ引継料	契約終了・解除に伴うデータ引継等 事務作業費	対象投資主1名につき 2,000円

(注) 事務取扱開始月（初月）から事務取扱終了月まで適用するものとし、日割り計算はしません。ただし、初月が1か月に満たない場合は翌月分から適用するものとします。（ただし、各種引継手数料を除きます。）なお、市場変更等により投資口事務受託契約を再締結する場合（みずほ信託銀行株式会社における事務取扱が継続する場合）において初月が1か月に満たない場合は、初月は旧契約の手数料表に基づき適用します。計算期間ごとの一般事務報酬は、上記の算出方法に従って算出された年額を1年間を365日として当該計算期間の実日数で日割計算した額とします。

## (八) 資産保管会社の報酬

- a. 本件業務に係る報酬（以下、本「(八) 資産保管会社の報酬」において「資産保管業務報酬」といいます。）は、3月、6月、9月、12月の末日を最終日とする3か月ごとの各計算期間（以下、本「(八) 資産保管会社の報酬」において「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、後記「基準報酬額表」（以下、本「(八) 資産保管会社の報酬」において「基準報酬額表」といいます。）により計算した金額を上限として、別途本投資法人及び資産保管会社間で合意し算出した金額に消費税及び地方消費税（以下、本「(八) 資産保管会社の報酬」において併せて「消費税等」といいます。）を加算した金額（1円未満切捨てとする。）とします。なお、3か月に満たない場合の資産保管業務報酬は当該期間に含まれる実日数をもとに1年間を365日として日割計算した金額に消費税等を加算した金額（1円未満切捨てとします。）とします。

- b. 本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払います。
- c. 本投資法人及び資産保管会社は、経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となった場合、互いに協議の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を資産保管会社に対し書面により通知した場合には、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとしします。

(基準報酬額表)

資産総額		算定方法（年間）	
	100億円以下	4,200,000円	
100億円超	500億円以下	4,200,000円 +	(資産総額 - 100億円) × 0.030 %
500億円超	1,000億円以下	16,200,000円 +	(資産総額 - 500億円) × 0.024 %
1,000億円超	2,000億円以下	28,200,000円 +	(資産総額 - 1,000億円) × 0.021 %
2,000億円超	3,000億円以下	49,200,000円 +	(資産総額 - 2,000億円) × 0.018 %
3,000億円超	5,000億円以下	67,200,000円 +	(資産総額 - 3,000億円) × 0.015 %
5,000億円超		97,200,000円 +	(資産総額 - 5,000億円) × 0.012 %

(注) 計算期間ごとの一般事務報酬は、上記の算出方法に従って算出された年額を1年間を365日として当該計算期間の実日数で日割計算した額とします。

## (二) 引受手数料

一般募集による新投資口の発行に際し、本投資法人から引受人に対して引受手数料は支払われません。ただし、投資者向けに募集する価格（発行価格）の総額と、引受人が本投資法人に支払う引受価額の総額との差額は、引受人の手取金となります（前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (13) 引受け等の概要」をご参照下さい。）。

## 会計監査人報酬（規約第28条）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期ごとに1,000万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期終了後原則として4か月以内に会計監査人が指定する口座へ振り込む方法により支払うものとしします。

(注) 本投資法人は、会計監査人の投信法第115条の6第1項の責任について、会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとしています。（規約第29条）。

## 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

前記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

(照会先)

CREリートアドバイザーズ株式会社  
東京都港区虎ノ門二丁目10番1号  
電話番号 03-5575-3600

## (4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、本投資証券の発行及びその他投資資産の運用に掛かる以下の費用を負担します。

本投資証券の発行に関する費用（券面の作成及び交付に掛かる費用を含みます。）

法令に定める有価証券報告書、資産運用報告等の作成及び交付に掛かる費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）

本投資法人の公告に掛かる費用及び広告宣伝等に関する費用

専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問及び司法書士等の報酬並びに鑑定評価及び資産精査等の費用を含みます。）

執行役員及び監督役員の職務遂行に掛かる実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用

投資資産の取得・処分又は管理・運営に関する費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

投資法人の運営に要する費用

その他上記 から までに類する本投資法人が負担すべき費用

#### （５）【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

投資主の税務

##### （イ）個人投資主の税務

###### a. 配当等の額に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る投信法第137条の金銭の分配のうち、本投資法人の利益及び一時差異等調整引当額（利益を超える金銭の分配で、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下、「投資法人計算規則」といいます。）第2条に定義される金額をいいます。以下、本「(5) 課税上の取扱い」において同じです。）の増加額からなる金額（以下、本「(5) 課税上の取扱い」において「配当等の額」といいます。）は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る配当等の額は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は20%（所得税15%、住民税5%）となります。なお、2013年1月1日から2037年12月31日までの間に生ずる配当等の額に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額と併せて源泉徴収されません。

2016年1月1日以後、投資法人の投資口を含む株式等は上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式等の他、特定公社債（国債、地方債、公募公社債等をいいます）等をいいます。以下、本「(5) 課税上の取扱い」において同じです。）と一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に区分され、本投資法人の投資口は、上場株式等として取り扱われます。上場株式等に係る利子所得及び配当所得（租税特別措置法第8条の4第1項に定めるものをいいます。以下、本「(5) 課税上の取扱い」において「上場株式等に係る配当所得等」といいます。）については、20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税を選択できます。配当控除の適用はありません。なお、2013年から2037年までの各年分の上場株式等に係る配当所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

また、上場株式等に係る配当所得等は特例の対象となり、受け取る配当等の金額にかかわらず、申告不要制度の選択が可能となり、源泉徴収だけで課税関係を終了させることができます。

個人投資主が受け取る上場株式等に係る配当所得等については、金融商品取引業者（金融商品取引法第2条第9項。ただし、金融商品取引法第28条第1項に規定する第一種金融商品取引業を行う者に限ります。以下、本「(イ) 個人投資主の税務」において同じです。）等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。

また、2014年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座（租税特別措置法第37条の14第5項第1号に定める口座をいいます。以下、本「(イ) 個人投資主の税務」において同じです。）内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2014年から2023年までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円（2016年1月1日以後に設けられる非課

税管理勘定に係るものについては120万円)を超えないもの等一定のものに限ります。)の配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限られます。

2016年4月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座(租税特別措置法第37条の14の2第5項第1号に定める口座をいいます。以下、本「(イ)個人投資主の税務」において同じです。)内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定(租税特別措置法第37条の14の2第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。)に係るもの(2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が80万円を超えないもの等一定のものに限ります。)の配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満である方又はその年中に出生した方に限られます。

なお、大口個人投資主(本投資法人から支払がされる当該分配の支払に係る基準日において発行済投資口の総口数の3%以上を保有する投資主)は、上記の上場株式等の特例の対象とはならず、原則どおりの20%の税率により所得税(復興特別所得税が課される場合には復興特別所得税も含まれます。)が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

#### b. 出資等減少分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配(所得税法(昭和40年法律第33号。その後の改正を含みます。)第24条に定めるものをいいます。以下、本「(イ)個人投資主の税務」において同じです。)のうち本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として前記「a. 配当等の額に係る税務」における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取扱われます。各投資主は、この譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を算定し、投資口の譲渡損益の額(注4)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、後記「c. 投資口の譲渡に係る税務」における投資口の譲渡における金融商品取引業者等を通じた譲渡等の場合と原則として同様になります。

(注1) みなし配当の金額は、以下のように計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。以下同じです。

$$\text{みなし配当の金額} = \text{出資等減少分配額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の税務上の資本金等の額}$$

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のように算定されます。以下同じです。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{出資等減少分配額} - \text{みなし配当の金額(注1)}$$

(注3) 投資主の譲渡原価は、以下のように計算されます。以下同じです。

$$\text{投資主の譲渡原価} = \frac{\text{出資等減少分配直前の投資口の取得価額} \times \text{投資法人の出資等減少分配による出資総額等の減少額}}{\text{投資法人の前々期末の簿価純資産価額}}$$

この割合は、小数第3位未満の端数があるときは切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

「前々期末から当該出資等減少分配の直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額」がある場合には、その金額を加算し、「前々期末から当該出資等減少分配の直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額」がある場合はその金額を減算します。

(注4) 投資口の譲渡損益は、以下のように計算されます。以下同じです。

$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡収入金額(注2)} - \text{譲渡原価の額(注3)}$
---

### c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、上場株式等を譲渡した場合と同様に、上場株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺は認められますが、上場株式等に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本投資法人の投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。なお、2013年から2037年までの各年分の上場株式等に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対しては2.1%の税率により復興特別所得税が課されま

- i. 本投資法人の投資口の譲渡等により損失が生じ、その損失をその譲渡日の属する年における他の上場株式等に係る譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、上場株式等に係る譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件にこの損失（以下、後記c. ii. において「本投資法人の投資口の譲渡損失の金額」といいます。）をその年分の上場株式等に係る配当所得等の金額（申告分離課税を選択したものに限り、以下、後記c. ii. において同じです。）から控除することが認められます。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年において、当該適用を受けようとする旨が記載された確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書の提出が必要です。
- ii. その年の前年以前3年内の各年において、本投資法人の投資口の譲渡損失の金額（前記c. i. の適用を受けている場合には適用後の金額となります。）があるときは、申告を要件にこの損失（前年以前に既に控除したものを除きます。）をその年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得等の金額から控除することが認められます。譲渡損失の繰越控除を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書の提出等が必要です。なお、2015年以前の各年に生じた2015年以前に上場株式等として取り扱われていたものに係る譲渡損失の金額で2016年以後に繰越されるものについても、2016年以後の各年分の上場株式等に係る譲渡所得等及び上場株式等に係る配当所得等の金額から控除することができます。
- iii. 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、2014年1月1日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。2013年1月1日から2037年12月31日までの間に生ずる譲渡所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額と併せて源泉徴収されます。  
 なお、個人投資主が金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受け取ることを選択した場合において、その源泉徴収選択口座における上場株式等の譲渡につき損失が生じているときは、その源泉徴収選択口座における上場株式等に係る配当所得等の総額から当該損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収がなされます。
- iv. 2014年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るものについて、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等の譲渡をした場合には、当該譲渡による当該譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限られます。
- v. 2016年4月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14の2第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が80万円を超えないもの等一定のもの）に限りま



す。)について、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等の譲渡した場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満である方又はその年中に出生した方に限られます。

(ロ) 法人投資主の税務

a. 配当等の額に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る配当等の額は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において益金計上されます。法人投資主が本投資法人から受け取る配当等の額は、株式の配当と同様に取扱われ、源泉徴収されますが、この源泉税は法人投資主の法人税の申告上、所得税額控除の対象となります。受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。なお、金融商品取引所に上場されている本投資法人の投資口の配当等の額については所得税の源泉税率は15%となります。2013年1月1日から2037年12月31日までの間に生ずる配当等の額に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額と併せて源泉徴収されます。なお、この復興特別所得税は所得税の額とみなされ、法人税の申告上、所得税額控除の対象とされます。

b. 出資等減少分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配(法人税法(昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。)第23条に定めるものをいいます。以下、本「(ロ) 法人投資主の税務」において同じです。)のうち本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として前記「a. 配当等の額に係る税務」における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益の額を計算します。

c. 投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資口の期末評価方法については、税務上、本投資口が売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。なお、会計上は、売買目的有価証券の場合は税法と同様に時価法が適用されますが、売買目的外有価証券のうちその他有価証券に分類される投資口に関しても原則として時価法(評価損益は原則として純資産の部に計上)の適用があります。

d. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡損益は、法人投資主の法人税の計算上、益金又は損金として計上されます。

投資法人の税務

(イ) 配当等の額の損金算入要件

税法上、導管性要件を満たす投資法人に対しては、その投資ピークルとしての特殊性に鑑み、本投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、配当等の額を本投資法人の損金に算入することが認められています。配当等の額を損金算入するために満足すべき主要な要件は次のとおりです。

- a. 配当等の額が配当可能利益の額の90%超(利益を超える金銭の分配がある場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超)であること
- b. 他の法人(租税特別措置法施行規則(昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。)第22条の19に定めるものを除きます。)の発行済株式又は出資の総数又は総額の50%以上を有していないこと
- c. 借入れは、機関投資家(租税特別措置法第67条の15に規定するものをいいます。以下、本「投資法人の税務」において同じです。)からのものであること
- d. 事業年度の終了の時に同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の3に定めるものに該当していないこと

- e. 投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること
  - f. 設立時における投資口の発行が公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること、又は投資口が事業年度の終了の時に50人以上の者又は機関投資家のみによって所有されていること
  - g. 事業年度の終了の時に有する投信法第2条第1項に規定する特定資産のうち有価証券、不動産その他の一定の資産(租税特別措置法施行令第39条の32の3に定めるものをいいます。)の帳簿価額の合計額がその時に有する総資産の帳簿価額の合計額の2分の1に相当する金額を超えていること
- (ロ) 不動産流通税の軽減措置
- a. 登録免許税  
一般に不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税の税率は課税標準の2%ですが、売買による土地の取得に係る所有権の移転登記に対しては、2019年3月31日までは1.5%となります。また、規約において、資産の運用方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産(不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合である「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は、規約に従い取得した不動産に対しては、2019年3月31日までに取得する不動産の所有権の移転登記について1.3%に登録免許税の税率が軽減されます。
  - b. 不動産取得税  
一般に不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準の4%の税率により課されますが、住宅及び土地については2018年3月31日までに取得した場合に限り3%となります。また、規約において、資産の運用方針として、「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は規約に従い2019年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準が5分の2に軽減されます。
  - c. 特別土地保有税  
特別土地保有税は2003年以降、当分の間新たな課税は行われません。

## 5【運用状況】

## (1)【投資状況】

本投資法人の2017年6月30日（第2期末）現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域	保有総額 (百万円)(注1)	対総資産比率(%) (注2)
信託不動産	物流関連施設	首都圏	16,462	92.9
	小計		16,462	92.9
預金等のその他資産			1,264	7.1
資産総額(注2)			17,726	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。

	金額(百万円)	資産総額に対する比率(%)
負債総額(注1)(注2)	10,549	59.5
純資産総額(注1)	7,177	40.5
資産総額(注1)	17,726	100.0

(注1)「負債総額」、「純資産総額」及び「資産総額」には、2017年6月30日現在の貸借対照表に計上された金額を記載しています。

(注2)「負債総額」には、敷金・保証金返還債務を含みます。

## (2)【投資資産】

## 【投資有価証券の主要銘柄】

本投資法人が2017年6月30日（第2期末）現在保有する投資有価証券の概要は以下のとおりです。

銘柄	株式数	取得価格		評価額(注1)		投資比率(注2)
		1株当たりの金額	取得価格総額	単価	金額	
株式会社久喜葛蒲工業団地管理センター	10,500株	1千円	10,500千円	1千円	10,500千円	0.06%

(注1) 当該非上場株式の評価額には、帳簿価額を記載しています。

(注2) 投資比率には、2017年6月30日現在の当該非上場株式の取得価格が資産総額に占める割合を、小数第3位を四捨五入して記載しています。

## 【投資不動産物件】

該当事項はありません。

## 【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人が2017年6月30日（第2期末）現在保有する投資資産（上記「投資有価証券の主要銘柄」に記載した投資有価証券を除きます。）の概要は以下のとおりです。

## (イ) 取得価格、期末帳簿価額、期末評価額、投資比率等

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	期末帳簿価額 (百万円)	期末評価額 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	担保設定 (注3)
M-1	ロジスクエア久喜	9,759	9,683	10,200	58.9	有担保
M-2	ロジスクエア羽生	6,830	6,778	6,940	41.1	有担保

(注1)「期末評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投信協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士による調査価額を記載しています。

(注2)「投資比率」は、取得済資産の取得価格の合計に占める各物件の取得価格の割合を示しています。

(注3) 各取得済資産の信託受益権について、既存の借入れに関連して、本投資法人を質権設定者とする根質権が設定されており、また、各取得済資産について、信託契約の終了等を停止条件とする停止条件付根抵当権設定契約及び停止条件付保険金請求権根質権設定契約を締結していますが、本投資口の東京証券取引所への上場、当該上場日に実行予定の本件借入れの実行及び当該上場日の取得予定資産（ロジスク

エア鳥栖を除きます。)の取得等を条件として、本投資口の上場日に、当該根質権は抹消され、当該停止条件付根抵当権設定契約及び停止条件付保険金請求権根質権設定契約は解除される予定です。

(ロ) 所在地、面積及び規模等

取得済資産に係る信託不動産の所在地、敷地面積、延床面積、建築時期、取得予定価格、投資比率、年間賃料、総賃貸可能面積、総賃貸面積、テナント数及び稼働率については、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得済資産及び取得予定資産の概要

(ハ) 所在地、面積及び規模等」をご参照下さい。

(ハ) 鑑定評価書の概要

本資産運用会社が、一般財団法人日本不動産研究所に取得済資産の鑑定評価を委託し作成された鑑定評価書の概要については、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得済資産及び取得予定資産の概要 (二) 鑑定評価書の概要」をご参照下さい。

(二) 建物状況報告書の概要

本資産運用会社が、デロイトトーマツPRS株式会社又は大和不動産鑑定株式会社に取得済資産の建物状況調査を委託し作成された建物状況報告書の概要については、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得済資産及び取得予定資産の概要 (ホ) 建物状況報告書の概要」をご参照下さい。

(ホ) 取得済資産に係る設計者、施工者、確認検査機関、構造設計者及び構造計算確認機関

取得済資産に係る設計者、施工者、確認検査機関、構造設計者及び構造計算確認機関については、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得済資産及び取得予定資産の概要 (ヘ) 取得済資産及び取得予定資産に係る設計者、施工者、確認検査機関、構造設計者及び構造計算確認機関」をご参照下さい。

(ヘ) 地震リスク調査報告書の概要

各信託不動産に係る地震予想損失率PML値については、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得済資産及び取得予定資産の概要 (ト) 地震リスク調査報告書の概要」をご参照下さい。

(ト) 担保の状況

各取得済資産の信託受益権については、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得済資産及び取得予定資産の概要 (チ) 担保の状況」をご参照下さい。

## (チ) 主要な不動産の概要

本投資法人の取得済資産のうち、2017年6月末日現在において、総賃料収入が総賃料収入の合計の10%以上を占めることになる不動産は、以下のとおりです。

なお、本投資法人が取得予定資産を全て予定どおり取得した場合の主要な不動産の概要については、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ポートフォリオ（取得予定資産取得後）」の概況（ロ）主要な不動産の概要」をご参照下さい。

物件名称	テナントの 総数 (注1)	総賃料収入 (注2)	総賃貸面積 (㎡) (注3)	総賃貸可能面積 (㎡) (注4)	最近5年間の稼働率の 推移(%) (注5)	
					2016年 12月31日	2017年 6月30日
ロジスクエア 久喜	1	非開示 (注6)	40,879.78	40,879.78	100.0	
ロジスクエア 羽生	1	非開示 (注6)	34,009.62	34,009.62	100.0	

(注1) 「テナントの総数」は、2017年6月末日現在における各取得済資産に係る各賃貸借契約に基づくテナントの数を記載しています。なお、マスターリース会社との間でマスターリース契約の締結が予定されている場合、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、固定賃料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貸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めていません。

(注2) 「総賃料収入」は、2017年6月末日現在における各取得済資産に係る各賃貸借契約に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。なお、屋根、看板、駐車場等の使用料を含みません。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。以下同じです。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている取得済資産についてはその合計額であり、消費税を含みません。以下同じです。）を記載しています。なお、当該取得済資産につき、パススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

(注3) 「総賃貸面積」は、2017年6月末日現在における各取得済資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該取得済資産につき、パススルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。

(注4) 「総賃貸可能面積」は、2017年6月末日現在における各取得済資産に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。

(注5) 「最近5年間の稼働率の推移」は、各取得済資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、本投資法人が取得した後の期末稼働率のみを記載しています。

(注6) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています

## (リ) 主要なテナントの概要

本投資法人の取得済資産のうち、2017年6月末日現在において、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオの総賃貸面積の合計の10%以上を占めることになるテナントの概要は以下のとおりです。

なお、本投資法人が取得予定資産を全て予定どおり取得した場合の主要なテナントの概要については、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ポートフォリオ（取得予定資産取得後）」の概況（ハ）主要なテナントの概要」をご参照下さい。

テナントの名称	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (消費税別)	契約満了日 (注1)	敷金・保証金 (注2)	契約更改の方法
株式会社サンゲツ	卸売業	ロジスクエア久喜	40,879.78	非開示(注3)	非開示(注3)	非開示(注3)	定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。
大手物流会社(注3)	陸運業	ロジスクエア羽生	34,009.62	非開示(注3)	非開示(注3)	非開示(注3)	定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。

(注1) 「契約満了日」は、2017年6月末日現在における各取得済資産に係る各賃貸借契約に規定された契約満了日を記載しています。

(注2) 「敷金・保証金」は、2017年6月末日現在における各取得済資産に係る各賃貸借契約に規定された敷金・保証金を記載しています。

(注3) テナントからの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。なお、テナントは、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者のいずれにも該当しません。

### (ヌ) 稼働率等の推移

	2016年12月末日(第1期末)	2017年6月末日(第2期末)
期末投資物件数	2	2
期末総賃貸可能面積(㎡)	74,889.40	74,889.40
期末稼働率(%)	100.0	100.0

### (ル) 個別信託不動産の概要

取得済資産の個別信託不動産の概要については、前記「2 投資方針 (2) 投資対象取得済資産及び取得予定資産の個別信託不動産の概要」をご参照下さい。

## (3) 【運用実績】

### 【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (百万円) (注1)	純資産総額 (百万円) (注1)	1口当たり純資産額 (円) (注2)
2016年5月12日 (設立時)	200	200	100,000
2016年12月31日 (第1期計算期間末)	18,544 (18,385)	7,159 (7,000)	102,283 (100,000)
2017年6月30日 (第2期計算期間末)	17,726 (17,549)	7,177 (7,000)	102,534 (100,000)

(注1) 「総資産額」及び「純資産総額」は、帳簿価額を使用し、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「1口当たり純資産額」は、1円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 本投資法人の「総資産額」及び「1口当たりの純資産額」については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

(注4) 各計算期間末に分配を行った後の分配落後の額を括弧内に記載しています。

### 【分配の推移】

計算期間		分配総額 (千円)	1口当たり分配金 (円)
第1期	自 2016年5月12日 至 2016年12月31日	159,810	2,283
第2期	自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	177,380	2,534

## 【自己資本利益率(収益率)の推移】

計算期間		自己資本利益率 (%) (注1)	年換算値 (%) (注2)
第1期	自 2016年5月12日 至 2016年12月31日	4.5	10.3
第2期	自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	2.5	5.0

(注1) 自己資本利益率 = 当期純利益 / 平均純資産額 ( ) × 100

( ) 平均純資産額 = ( 期首純資産額 + 期末純資産額 ) ÷ 2

なお、「期首純資産額」には、第1期の実質的な運用開始日である2016年7月27日現在の純資産額を用いています。

(注2) 1年を365日として、第1期については、実質的な運用日数158日(2016年7月27日から2016年12月31日まで)に基づいて年換算値を算出しています。

## 6【手続等の概要】

### (1) 申込（販売）手続等

申込期間中の各営業日に、一般募集、引受人の買取引受けによる売出し及びオーバーアロットメントによる売出しが行われます。申込みは、2018年1月31日（水）から2018年2月5日（月）までの期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

一般募集、引受人の買取引受けによる売出し及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、2018年2月7日（水）です。発行価格、売出価格その他の申込みの条件については、前記「第一部 証券情報」をご参照下さい。一般募集、引受人の買取引受けによる売出し及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

### (2) 買戻し手続等

本投資法人の発行する投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条第1項）。なお、本投資法人は、投信法の規定に従い、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（投信法第80条、規約第8条第2項）。

本投資口が東京証券取引所に上場された後は、同取引所を通じて売買することが可能です。また、同取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。



## 7【管理及び運営の概要】

### (1) 資産管理等の概要

#### 資産の評価

- (イ) 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。  
1口当たり純資産額 = (総資産額 - 負債総額) ÷ 発行済投資口総数
- (ロ) 本投資法人の資産評価の方法及び基準  
本投資法人は、資産の評価を、投信法その他の法令に従って行うほか、取得又は保有する資産の種類（不動産、信託の信託受益権等）ごとに定められた方法及び基準により行うものとします。
- (ハ) 本投資法人の資産評価の基準日は、原則として、各決算期（毎年6月末日及び12月末日）とします。
- (ニ) 1口当たり純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっております（投資法人計算規則第58条及び第68条）。投資法人は、各営業期間に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供します（投信法第131条第2項から第5項まで及び投資法人計算規則第81条）。また、1口当たり純資産額は、金融商品取引法に基づいて決算期後3か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

#### 保管

本投資法人は、2017年12月27日（水）の役員会において、保管振替機構にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口となりますので、本「 保管」について該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

#### 存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

#### 計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日までとします（規約第38条）。

#### その他

##### (イ) 増減資に関する制限

###### a. 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です（規約第7条）。

###### b. 投資口の発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、10,000,000口とします（規約第5条第1項）。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得てその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとします。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額は、執行役員が決定し、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会が承認する金額とします（規約第5条第3項）。

###### c. 国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

## (ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

- a. 投資主総会の決議
- b. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
- c. 破産手続開始の決定
- d. 解散を命ずる裁判
- e. 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

## (ハ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上にあたる多数をもって可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「(3) 投資主の権利 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

本投資証券の上場（売買開始）日以降に投資主総会において規約の変更に係る議案を付議する旨の役員会決議がなされた場合には、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合等には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書等の添付書類として開示されます。

## (二) 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

- a. 本資産運用会社：C R E リートアドバイザーズ株式会社  
資産運用委託契約（以下、本a.において「本契約」といいます。）

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生ずるものとし、契約期間は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。



解約	<p>i. 本投資法人又は一般事務受託者が、相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾した場合には、本契約は終了します。</p> <p>ii. 本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しない場合において、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。</p> <p>iii. 本投資法人又は一般事務受託者は、本投資法人においては一般事務受託者が、一般事務受託者においては本投資法人又は本資産運用会社が次の(i)又は(ii)に掲げる事項に該当した場合、催告その他の手続を要せず、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 解散原因の発生又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始(将来、制定されるものを含みます。)の申立てがあったとき。</p> <p>(ii) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。</p> <p>iv. 本投資法人及び一般事務受託者は、相手方(その役員を含みます。)が、暴力団員等若しくは下記(i)(a)から(e)までのいずれかに該当し、若しくは下記(ii)(a)から(e)までのいずれかに該当する行為をした場合、又は下記(i)の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、相手方に対し、その旨を通知することによって本契約を直ちに解除することができます。この場合、当該通知において指定された日に本契約は終了するものとします。なお、本投資法人又は一般事務受託者による解除の通知は、相手方に対して直近に届出をした住所に通知すれば足り、当該通知が延着し又は到着しなかった場合でも、通常到達すべきときに到達したものとみなすものとします。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>(i) 本投資法人及び一般事務受託者は、本契約締結日において、それぞれ、自社並びに自社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員(以下、本iv.において「役員」といいます。)が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者(以下これらを「暴力団員等」といいます。)に該当しないこと、及び次の(a)から(e)までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次の(a)から(e)までのいずれにも該当しないことを確約します。</p> <p>(a) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること。</p> <p>(b) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること。</p> <p>(c) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること。</p> <p>(d) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること。</p> <p>(e) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること。</p>
----	--

	<p>(ii) 本投資法人及び一般事務受託者は、それぞれ、自ら又は第三者を利用して、次の(a)から(e)までの一に該当する行為を行わないことを確約します。</p> <p>(a) 暴力的な要求行為</p> <p>(b) 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>(c) 本件一般事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>(d) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為</p> <p>(e) その他上記(a)から(d)までに準ずる行為</p>
変更等	<p>本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、合意により本契約を変更することができます。</p>

- c. 投資主名簿等管理人：みずほ信託銀行株式会社  
事務委託契約（投資口事務受託契約）（以下、本c.において「本契約」といいます。）

期間	投資主名簿等管理人は、本契約に基づく委託事務を、2016年5月17日から開始します。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. 本投資法人又は投資主名簿等管理人は、次の(i)から(v)までに掲げる場合には、本契約を終了又は解除することができます。</p> <p>(i) 本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により契約解除に合意した場合。なお、この場合には、本契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人が合意して指定した日に終了します。</p> <p>(ii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、相手方に対し書面により契約解除の通知を行った場合。なお、この場合には、本契約はその通知が相手方に到達した日より3か月経過した日に終了します。</p> <p>(iii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障をおよぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を催告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>(iv) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、この場合には、本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>(v) 本投資法人が何らかの理由により、上場廃止となった場合、投資主名簿等管理人は本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>ii. 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が、下記(i)から(vi)までのいずれかに該当（その取締役、執行役及び監査役（以下、本ii.において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は、本投資法人及び投資主名簿等管理人が、本契約締結日現在、自社並びに自社の役員が下記(i)から(vi)までのいずれにも該当しない旨の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者（以下「相手方」といいます。）から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了するものとします。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>(i) 暴力団 (ii) 暴力団員 (iii) 暴力団準構成員 (iv) 暴力団関係企業 (v) 総会屋、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等 (vi) その他上記(i)から(v)までに準ずる者</p>
変更等	本契約の内容については、本投資法人及び投資主名簿等管理人双方の書面による合意により、これを変更することができるものとします。

## d. 資産保管会社：三菱UFJ信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約(以下、本d.において「本契約」といいます。)

期間	i. 本契約の効力発生日は、投信法第187条の規定に基づき、本投資法人が登録を受けた日とします。 ii. 本契約の有効期間は、上記i.に定める効力発生日から2018年6月末日までとします。
更新	有効期間の満了予定日の6か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。

解約	<p>i. 本投資法人又は資産保管会社が、相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾した場合には、本契約は終了します。</p> <p>ii. 本投資法人及び資産保管会社は、相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しない場合において、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。</p> <p>iii. 本投資法人又は資産保管会社は、本投資法人においては資産保管会社が、資産保管会社においては本投資法人又は本投資法人が投信法第198条の規定に基づき資産の運用に係る業務を委託した資産運用会社が次の(i)又は(ii)に掲げる事項に該当した場合、催告その他の手続を要せず、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 解散原因の発生又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始(将来、制定されるものを含みます。)の申立てがあったとき。</p> <p>(ii) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。</p> <p>iv. 本投資法人及び資産保管会社は、相手方(その役員を含みます。)が、暴力団員等若しくは下記(i)(a)から(e)までのいずれかに該当し、若しくは下記(ii)(a)から(e)までのいずれかに該当する行為をした場合、又は(i)の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、相手方に対し、その旨を通知することによって本契約を直ちに解除することができます。この場合、当該通知において指定された日に本契約は終了するものとします。なお、本投資法人又は資産保管会社による解除の通知は、相手方に対して直近に届出をした住所に通知すれば足り、当該通知が延着し又は到着しなかった場合でも、通常到達すべきときに到達したものとみなすものとします。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>(i) 本投資法人及び資産保管会社は、本契約締結日において、それぞれ、自社並びに自社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員(以下、本iv.において「役員」といいます。)が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者(以下、本iv.においてこれらを「暴力団員等」といいます。)に該当しないこと、及び次の(a)から(e)までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次の(a)から(e)までのいずれにも該当しないことを確約します。</p> <p>(a) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること。</p> <p>(b) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること。</p> <p>(c) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること。</p> <p>(d) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること。</p>
----	---



	<p>(e) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること。</p> <p>(ii) 本投資法人及び資産保管会社は、それぞれ、自ら又は第三者を利用して、次の(a)から(e)までの一に該当する行為を行わないことを確約します。</p> <p>(a) 暴力的な要求行為</p> <p>(b) 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>(c) 本件業務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>(d) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為</p> <p>(e) その他上記(a)から(d)までに準ずる行為</p>
変更等	<p>i. 本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、合意により本契約を変更することができます。</p> <p>ii. 上記i.の協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を資産保管会社に対し書面により通知した場合には、上記i.に定める変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。なお、この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。</p>

e. 特定関係法人：株式会社シーアールイー  
スポンサーサポート契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	本契約の有効期間は、2017年9月26日から効力を生じるものとし、本契約の有効期間は、本契約がその効力を生じた日から10年間とします。
更新	期間満了の1か月前までに、本契約の当事者のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より5年間延長するものとし、その後も同様とする。
解約	<p>i. 本契約は、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合には終了するものとします。</p> <p>ii. CRE及び本投資法人並びに本資産運用会社は、他の当事者に対し、本契約締結日において次の事項が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、本契約の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約し、かかる表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>(a) 自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、本e.において「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。</p> <p>(b) 本契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものでないこと。</p>
変更等	本契約の規定は、本契約の当事者全員の書面による合意のみにより、変更又は修正することができます。

管理業務委託契約（プロパティマネジメント業務委託契約）（以下、下記表において「本契約」といいます。）(注)

期間	ロジスクエア久喜	2016年6月22日（本投資法人による契約上の地位の承継は2016年7月27日）から2018年6月30日まで。
	ロジスクエア羽生	2016年7月27日から2018年6月30日まで。

更新	本契約期間満了の3か月前までにC R E、信託受託者いずれからも更新しない旨の通知がない場合は、本契約は、同一条件をもって更に1年間更新されます。
----	---

解約	<p>解約に関する規定の概要は、以下のとおりです。</p> <p>i. 信託受託者は、次の(i)から(xii)に該当する事由が発生した場合は、通知、催告その他何らの手続きを要することなく直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) CREが本契約又はこれに付随して締結された契約に関して重大な違反をしたとき。</p> <p>(ii) CREが営業を休止若しくは廃止し、又は解散したとき。</p> <p>(iii) CREが強制執行、保全処分、滞納処分を受け、又はCREについて破産手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始、特定調停手続開始、民事再生手続開始申立その他の法的倒産手続開始の申立てがあったとき。</p> <p>(iv) CREが支払いを停止し若しくは支払不能に陥ったとき、又はCREについて手形、小切手の不渡り報告があったとき。また、CREにつき信用資力の著しい低下があったとき、又は信用資力に影響を及ぼす営業上若しくは組織上の重要な変更があり本契約に基づく義務履行能力が停止したとき。</p> <p>(v) CREの本業務等の遂行能力に問題があると信託受託者が判断した場合において、信託受託者又は本資産運用会社がCREに対して本業務等の改善の指導等を行ったにも拘わらず、改善がなされないとき。</p> <p>(vi) CRE又はその役職員が、反社会的勢力等(以下の(a)から(ac)までに掲げる者をいいます。以下、本i.において同じです。)のいずれかに該当し、又は反社会的行為(将来にわたり、役職員を含めて暴力的な要求行為、法的な責任を超えた不当な要求行為、取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為、風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて信託受託者の信用を毀損し、又は信託受託者の業務を妨害する行為、その他これらに準ずる行為をいいます。以下、本i.において同じです。)のいずれかに該当する行為をしたことが判明したとき。</p> <p>(a) その団体の構成員(その団体の構成団体の構成員を含みます。)が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長する虞のある団体(以下、本i.において「暴力団」といいます。)</p> <p>(b) 暴力団の構成員(以下、本i.において「暴力団員」といいます。)</p> <p>(c) 暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者。</p> <p>(d) 暴力団員以外の暴力団と関係を有する者であって、暴力団の威力を背景に暴力的不法行為等を行う虞がある者、又は暴力団若しくは暴力団員に対し資金、武器等の供給を行うなど暴力団の維持若しくは運営に協力し、若しくは関与する者(以下、本i.において「暴力団準構成員」といいます。)</p> <p>(e) 暴力団員が実質的にその経営に関与している企業、暴力団準構成員若しくは元暴力団員が経営する企業で暴力団に資金提供を行う等暴力団の維持若しくは運営に積極的に協力し若しくは関与する企業又は業務の遂行等において積極的に暴力団を利用し暴力団の維持若しくは運営に協力している企業。</p> <p>(f) 総会屋、会社ゴロ等企業等を対象に不正な利益を求めて暴力的不法行為等を行う虞があり、市民生活の安全に脅威を与える者。</p>
----	--

- (g) 社会運動若しくは政治活動を仮装し、又は標榜して、不正な利益を求めて暴力的不法行為等を行う虞があり、市民生活の安全に脅威を与える者。
- (h) 特殊知能暴力集団等(上記(a)から(g)に掲げる者以外の、暴力団との関係を背景に、その威力を用い、又は暴力団と資金的なつながりを有し、構造的な不正の中核となっている集団又は個人をいいます。 )。
- (i) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号、その後の改正を含みます。 )に基づき処分を受けた団体及びかかる団体に属している者。
- (j) 組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律(平成11年法律第136号、その後の改正を含みます。 )に定める犯罪収益等隠匿又は犯罪収益等收受を行い又は行っている疑いのある者。
- (k) 貸金業法(昭和58年法律第32号、その後の改正を含みます。 )第24条第3項に定義される取立て制限者。
- (l) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号、その後の改正を含みます。 )第2条第1項に定める風俗営業及び第5項に定める性風俗関連特殊営業を行う者、並びにこれらのために本物件を利用しようとする者。
- (m) 公序良俗に反する団体又はその関係先及び著しく信用に欠けると判断される者。
- (n) 上記(a)から(m)に掲げる者以外の、暴力団との関係を背景に、その威力を用い、又は暴力団と資金的なつながりを有し、構造的な不正の中核となっている集団又は個人。
- (o) 上記(a)から(n)に掲げる者以外の、暴力、威力と詐欺的手法を駆使して経済的利益を追求する集団又は個人。
- (p) その他(a)から(o)に準ずる者(以下、本i.において(a)から本(p)に掲げる者を「暴力団員等」といいます。 )。
- (q) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有する者。
- (r) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有する者。
- (s) 自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有する者。
- (t) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有する者。
- (u) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有する者(以下、本i.において(a)から本(u)に掲げる者を「反社会的勢力」といいます。 )。
- (v) 反社会的勢力が経営を支配していると認められる関係を有する者。
- (w) 反社会的勢力が経営に実質的に関与していると認められる関係を有する者。
- (x) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、

	<p>不当に反社会的勢力を利用していると認められる関係を有する者。</p> <p>(y) 反社会的勢力に対して資金等を提供し、又は便宜を提供する等の関与をし、反社会的勢力の維持運営に積極的に協力していると認められる関係を有する者。</p> <p>(z) 役員又は経営に実質的に関与している者が反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有する者。</p> <p>(aa) 本物件において有害物質を取り扱い、埋蔵、貯蔵、精製、輸送、加工、製造、生成、放出、投棄、移転、又はその他の処分若しくは処理をする可能性のある者（ただし、正規の廃棄物処理業者として適法かつ適切に廃棄物を処分又は処理している者は除きます。）。</p> <p>(ab) 反社会的行為のいずれかに該当する行為を行う者又は第三者を利用してかかる行為を行わせる者。</p> <p>(ac) その他、公序良俗に反する行為を行う団体又はその関係者。</p> <p>(vii) C R E の再委託先が反社会的勢力等に該当し、又は反社会的行為のいずれかに該当する行為をした場合で、C R E がこれを早期に排除できないものと認め得る場合。</p> <p>(viii) 信託受託者がロジスクエア久喜又はロジスクエア羽生（それぞれ該当するものを指します。）を信託財産とする信託契約（以下、本i.において「本件信託契約」といいます。）の委託者又は受益者の権利利益を保護するため必要があると認めるとき。</p> <p>(ix) 信託受託者に対する詐術その他の背信的行為があったとき。</p> <p>(x) C R E が刑事訴追を受けたとき、C R E について公序良俗に反する行為があったとき、その他C R E の信用を著しく失墜させる事実や行為があったとき。</p> <p>(xi) 事由の如何を問わず、本件信託契約が終了したとき。</p> <p>(xii) 本件信託契約の受益権又はロジスクエア久喜若しくはロジスクエア羽生の全部が売却されたとき。</p> <p>ii. 信託受託者（信託受託者における委託業務所管部及び監査業務所管部を含みます。）は、C R E による委託業務の遂行に問題があると判断する場合には、当該遂行手続の変更・改善を求めあるいは本契約を解除することができます。</p> <p>iii. 信託受託者は、C R E が反社会的勢力等（大要、上記i.(a)から(ac)までのいずれかに該当する者又は団体（その構成団体の構成員及びこれらと密接な関連を有する場合を含みます。）をいいます。）であることが判明した場合、又はC R E が自ら又は第三者を利用して暴力的な行為等（上記i.の反社会的行為と同じ意味を有します。）を行ったことが判明した場合には、C R E に対する書面による通知をもって、本契約を解除することができます。</p>
変更等	該当事項はありません。

(注) 取得予定資産についても概ね同一内容の契約を締結済み又は締結する予定です。その期間は、ロジスクエア久喜 については2018年2月7日から2019年2月6日まで、ロジスクエア浦和美園については2018年2月7日から2019年2月6日まで、ロジスクエア新座については2018年2月7日から2019年2月6日まで、ロジスクエア守谷については2017年6月16日から2018年6月15日まで、ロジスクエア鳥栖については2018年4月2日から2019年4月1日までです。

マスターリース契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	ロジスクエア浦和美園	2017年4月21日から当該物件に係る信託契約終了日まで。
	ロジスクエア守谷	2017年6月16日から当該物件に係る信託契約終了日まで。

	ロジスクエア鳥栖	2018年2月7日(予定)から当該物件に係る信託契約終了日まで。
更新	該当事項はありません。	
解約	<p>解約に関する規定の概要は、以下のとおりです。</p> <p>i. 信託受託者又はCREが次の(i)から(vii)に該当するときは、その相手方当事者は何らの催告なしに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) CREが本契約又はこれに付随して締結された契約に関して重大な違反をしたとき。</p> <p>(ii) CREが営業を休止若しくは廃止し、又は解散したとき。</p> <p>(iii) CREが強制執行、保全処分、滞納処分を受け、又はCREについて破産手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始、特定調停手続開始、民事再生手続開始申立その他の法的倒産手続開始の申立てがあったとき。</p> <p>(iv) CREが支払いを停止し若しくは支払不能に陥ったとき、又はCREについて手形、小切手の不渡り報告があったとき。また、CREにつき信用資力の著しい低下があったとき、又は信用資力に影響を及ぼす営業上若しくは組織上の重要な変更があり本契約に基づく義務履行能力が停止したとき。</p> <p>(v) 信託受託者に対する詐術その他の背信的行為があったとき。</p> <p>(vi) CREが刑事訴追を受けたとき、CREについて公序良俗に反する行為があったとき、その他CREの信用を著しく失墜させる事実や行為があったとき。</p> <p>(vii) 当該物件に係る信託契約の受益権又は信託建物の全部が売却されたとき。</p> <p>ii. CREが次の(i)から(iv)に該当するときは、信託受託者は1か月以上の期間を定めて書面による催告を行ったうえ、かかる期間に治癒されない場合には、本契約を解除することができる。</p> <p>(i) CREの財産について仮差押、仮処分又は強制執行の申立てがあったとき。</p> <p>(ii) 賃料その他本契約に基づく債務の支払いを2か月以上怠ったとき。</p> <p>(iii) 本契約又はこれに付随して締結した契約の各条項に違反し、本契約の目的が達せられないとき。</p> <p>(iv) 著しく信託受託者の信用を失墜する事実があったとき。</p> <p>iii. 信託受託者が次の(i)から(iii)に該当するときは、CREは1か月以上の期間を定めて書面による催告を行ったうえ、かかる期間に治癒されない場合には、本契約を解除することができる。</p> <p>(i) 当該物件に係る信託契約における信託財産について仮差押、仮処分又は強制執行の申立てがあったとき。</p> <p>(ii) 本契約又はこれに付随して締結した契約の各条項に違反し、本契約の目的が達せられないとき。</p> <p>(iii) 著しくCREの信用を失墜する事実があったとき。</p>	
変更等	該当事項はありません。	

## f. 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

(ホ) 会計監査人：PwCあらた有限責任監査法人

本投資法人は、PwCあらた有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第1項、規約第26条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条、規約第27条第2項）。

(へ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

(2) 利害関係人との取引制限

法令に基づく制限

(イ) 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為を禁止されています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

- a. 通常取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。
- b. 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
- c. 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。
- d. 上記a. からc. までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業等府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

(ロ) 役員会の事前同意

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と資産運用会社の利害関係人等との間で、次に掲げる行為（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、資産運用会社は、当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定める取引を除き、予め、当該登録投資法人の同意を得なければならないものとされており、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければならないものとされています（投信法第201条の2）。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借

(ハ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本「(八) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付」において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。



## (二) 資産の運用の制限

登録投資法人は、その執行役員又は監督役員、その資産の運用を行う資産運用会社、その執行役員又は監督役員の親族、その資産の運用を行う資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条及び第118条）。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借
- e. 以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
  - i. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
  - ii. 商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引
  - iii. 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引

また、登録投資法人は、金融商品取引業者（資産運用会社）にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。本資産運用会社は、法令の定めるところにより、資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、本投資法人が一定の資産の運用の制限を受けることとなります。かかる禁止を受ける主要な行為は以下のとおりです。

- a. 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業等府令第128条又は投信法施行規則第265条で定めるものを除きます。
- b. 資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第2号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業等府令第129条又は投信法施行規則第266条で定めるものを除きます。
- c. 資産運用会社が特定の金融商品等に関し、取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第3号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。
- d. 資産運用会社が通常取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第4号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。
- e. 上記a. からd. までに掲げるもののほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令で定める以下の行為（金融商品取引法第42条の2第7号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項、業等府令第130条）。

## (ホ) 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限り、以下、本「(ホ) 特定資産の価格等の調査」において「不動産等の資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りではありません。）。

また、資産運用会社は、不動産等の資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係

人等を含みます。)及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています(ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。)

なお、ここで規定する鑑定評価の実施及び価格等の調査は、投信法上の利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われる際にも、実施が必要となります。

#### 本資産運用会社の自主ルール(利害関係者取引規程)

本資産運用会社は、金融商品取引業、取引一任代理及び不動産投資顧問業に関する取引を行う上で、利害関係者との取引に係る行為基準を定めることにより、当該取引を公正ならしめ、投資者利益の保護を図り、もって、本資産運用会社の業務の健全性及び投資者保護に資することを目的として、利害関係者取引規程を以下のとおり定めています。

#### (イ) 基本原則

本資産運用会社は、自己又は利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはならず、利害関係者と取引を行う場合は、金融商品取引法、投信法、投信法施行令、投資法施行規則及び利害関係者取引規程の定めを遵守します。

#### (ロ) 利害関係者

「利害関係者」とは、次のいずれかに該当する者をいいます。

- a. 本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員
- b. 金融商品取引法に定める本資産運用会社の親法人等及び子法人等並びにその役職員
- c. 投信法及び投信法施行規則に定める本資産運用会社の利害関係人等
- d. 上記a.からc.までに定める者が過半数出資しているか又は本資産運用会社若しくは上記a.からc.までに掲げる者と投資一任契約若しくは不動産管理・処分等業務委託契約を締結している特別目的会社及びその役職員

なお、本投資法人に関連する取引以外の取引においては、上記c.に掲げる者は利害関係者として取り扱いません。

#### (ハ) 利害関係者との取引

利害関係者取引規程において、本投資法人が利害関係者との間で行う以下に掲げる取引(以下、本「本資産運用会社の自主ルール(利害関係者取引規程)」において「利害関係者との取引」といいます。)に関する基準等を定めます。

- a. 利害関係者からの運用資産の取得
- b. 利害関係者への運用資産の売却
- c. 利害関係者への運用資産の賃貸
- d. 利害関係者への運用資産のプロパティマネジメント業務の委託
- e. 利害関係者による売買及び賃貸の媒介
- f. 利害関係者への工事の発注

#### (ニ) 利害関係者との取引基準

利害関係者との取引に関する基準は、以下のとおりとします。

- a. 利害関係者からの運用資産の取得

本資産運用会社が、SPC(本資産運用会社が投資一任契約に基づき受託する資産運用業務を行う特別目的会社若しくは組合等、本資産運用会社が投資事業有限責任組合契約等の出資契約に基づき自らその資産の運用を行う特別目的会社若しくは組合等、本資産運用会社が投資顧問契約に基づく助言業務を行う特別目的会社若しくは組合等又は本投資法人をいいます。以下同じです。)をして、本資産運用会社の利害関係者から運用資産を取得させる場合の価格は、原則として運用資産の種類に従い、以下の金額を上限とします。なお、利害関係人が本投資法人への売却を前提に、一時的にSPC等の組成を行うなどして負担した費用が存在する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を上限額として取得することができるものとします。

- i. 不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士(ただし、利害関係者から独立した者であることを要します。)による鑑定評価額。

- ii. その他の資産

- 時価。ただし、時価が算定できない場合には、本資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額。
- b. 利害関係者への運用資産の売却  
本資産運用会社が、SPCをして、本資産運用会社の利害関係者に対して運用資産を売却させる場合の価格は、原則として運用資産の種類に従い、以下の金額を下限とします。
- i. 不動産及び不動産信託受益権  
不動産鑑定士(ただし、利害関係者から独立した者であることを要します。)による鑑定評価額。
- ii. その他の資産  
時価。ただし、時価が算定できない場合には、本資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額。
- c. 利害関係者への運用資産の賃貸  
本資産運用会社は、SPCをして、本資産運用会社の利害関係者に対して運用資産を賃貸させる場合は、第三者作成のマーケットデータ又は意見書に基づき、市場相場及び同種の物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件によらなければなりません。
- d. 利害関係者への運用資産のプロパティマネジメント業務の委託  
本資産運用会社は、SPCをして、本資産運用会社の利害関係者に対し、運用資産のプロパティマネジメント業務を委託させる場合には、当該業務受託の実績等を勘案した合理的な契約条件によらなければなりません。
- e. 利害関係者による売買及び賃貸の媒介  
本資産運用会社の利害関係者がSPCの運用資産に係る売買の媒介を行った場合に、SPCから当該利害関係者に対して支払われる報酬は、売買価格の3.00%(消費税等相当額別。)を上限として、売買価格、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。また、本資産運用会社の利害関係者が運用資産に係る賃貸の媒介を行った場合に、SPCから当該利害関係者に対して支払われる報酬は、契約賃料の1か月分相当を上限として、契約賃料、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。
- f. 利害関係者への工事の発注  
本資産運用会社は、SPCをして、本資産運用会社の利害関係者に対し、運用資産に係る工事を発注させる場合には、工事の難易度、工事期間等を勘案した合理的な契約条件によらなければなりません。
- (ホ) 利害関係者との取引に関する手続  
本資産運用会社が、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき行う運用業務の内容が利害関係者との取引に該当する場合には、運用資産管理規程及び決裁権限表の定めるところにより、以下に定める手続に基づき、意思決定を行います。
- a. 投資運用部により立案された利害関係者取引となる事案は、コンプライアンス・オフィサーに上程されます。
- b. コンプライアンス・オフィサーは、利害関係者取引案について、法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査を行います。リスク管理及びコンプライアンス上問題がないものとして、コンプライアンス・オフィサーに承認された場合には、コンプライアンス委員会に上程されます。
- c. コンプライアンス委員会は、利害関係者取引案について、法令等への適合性やリスクの観点等に立った審議を行います。コンプライアンス委員会において決議の結果可決された場合には、投資委員会に付議します。
- d. 投資委員会は、利害関係者取引案について、投資方針及び運用ガイドラインへの準拠性及び経済合理性等についての観点から審議します。投資委員会において決議の結果可決された場合には、取締役会に付議します。
- e. 取締役会は、利害関係者取引案について総合的な観点から審議を行います。取締役会において承認がなされた場合には、その後取引実施前に予め投資法人役員会に付議します。
- f. 本投資法人役員会において利害関係者取引案の審議を行い、承認に基づく本投資法人の事前同意がなされた場合には、利害関係者取引が実行され、その後、本資産運用会社の取締役会及び本投資法人の役員会に報告されます。

- g. なお、上記b.の手續において、コンプライアンス・オフィサーは、法令等に照らしてリスク管理上又はコンプライアンス上の問題があると判断した場合は、立案部に差し戻す権限を有します。
- h. また、上記c.若しくはd.の手續において決議の結果否決された場合、又は、上記e.若しくはf.の手續において承認がなされなかった場合には、投資運用部に差し戻されます。

## 利害関係人等との取引状況等

## (イ) 第2期中の取引状況

該当事項はありません。

## (ロ) 第2期中の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	16,005	株式会社シーアールイー	15,942	99.6

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

## (3) 投資主の権利

## 投資主総会における議決権

(イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

- a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）
- b. 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）
- c. 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項）
- d. 投資法人の解散（投信法第143条第3号）
- e. 規約の変更（投信法第140条）
- f. その他投信法又は規約で定める事項（投信法第89条第1項）

(ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手續は、以下のとおりです。

- a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）。
- b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができます（規約第12条第1項）。ただし、投資主総会ごとにその代理権を証する書面を予め本投資法人に提出し又はかかる書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しなければなりません。代理権を証する書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しようとする投資主又は代理人は、本投資法人に対し、予めその用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第12条第2項）。
- c. 書面による議決権の行使は、議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定めるときまでに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第13条第1項）。これにより書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第13条第2項）。
- d. 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨定めることができます（規約第14条第1項）。電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います（投信法第92条の2第1項、規約第14条第2項）。これにより電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の2第3項、規約第14条第3項）。
- e. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。
- f. 上記e.に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第15条第2項）。
- g. 本投資法人が規約第9条第2項第一文の規定に基づき平成31年3月15日及び同日以後遅滞なく、以後、隔年ごとの3月15日及び同日以後遅滞なく投資主総会を招集する場合

には、平成31年6月末日及び以後隔年ごとの6月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします(投信法第77条の3、会社法第124条、規約第16条第1項)。また、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき者とすることができます(投信法第77条の3、会社法第124条、規約第16条第2項)。

#### その他の共益権

一定の条件を充足する投資主は、法令の定めるところにより代表訴訟提起権、投資主総会決議取消訴権等、執行役員等の違法行為差止請求権、新投資口発行差止請求権、新投資口及び新投資口予約権発行無効訴権、投資口併合差止請求権、合併無効訴権、合併差止請求権、設立無効訴権、投資主提案権、投資主総会招集権、検査役選任請求権、執行役員等解任請求権及び解散請求権を有しています。

#### 財産的な権利

分配金請求権及び残余財産分配請求権を有していますが、払戻請求権は有していません。

#### その他の権利

投資口の処分権、投資証券交付請求権及び帳簿等閲覧請求権等を有しています。

#### 少数投資主権の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権の行使を行うには、個別投資主通知その他振替法の定める手続に従う必要があります。

## 第2【財務ハイライト情報】

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。)及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成しています。

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第2期計算期間(2017年1月1日から2017年6月30日まで)の財務諸表について、PwCあらた有限責任監査法人の監査を受けています。

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成しておりません。

以下は、後記「第三部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況 1 財務諸表」に記載された財務諸表からの抜粋です。

## 1【貸借対照表】

（単位：千円）

	第1期 (2016年12月31日)	第2期 (2017年6月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	197,732	396,611
信託現金及び信託預金	589,946	611,573
営業未収入金	83,088	78,864
前払費用	35,965	32,007
繰延税金資産	16	14
未収消費税等	890,219	-
<b>流動資産合計</b>	<b>1,796,969</b>	<b>1,119,071</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
信託建物	10,798,830	10,798,830
減価償却累計額	111,359	219,882
信託建物（純額）	10,687,470	10,578,947
信託構築物	474,853	474,853
減価償却累計額	3,917	7,716
信託構築物（純額）	470,935	467,136
信託土地	5,416,502	5,416,502
<b>有形固定資産合計</b>	<b>16,574,908</b>	<b>16,462,586</b>
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	10,500	10,500
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	65,987	50,312
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>86,487</b>	<b>70,812</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>16,661,396</b>	<b>16,533,399</b>
<b>繰延資産</b>		
創立費	53,502	47,445
投資口交付費	33,110	26,701
<b>繰延資産合計</b>	<b>86,612</b>	<b>74,147</b>
<b>資産合計</b>	<b>18,544,978</b>	<b>17,726,618</b>



(単位：千円)

	第1期 (2016年12月31日)	第2期 (2017年6月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	2,872	24,902
1年内返済予定の長期借入金	890,000	-
未払費用	35,047	38,743
未払法人税等	1,052	900
未払消費税等	-	30,266
前受金	83,968	84,759
その他	2,600	1
流動負債合計	1,015,540	179,572
<b>固定負債</b>		
長期借入金	10,100,000	10,100,000
信託預り敷金及び保証金	269,622	269,622
固定負債合計	10,369,622	10,369,622
負債合計	11,385,163	10,549,195
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	7,000,000	7,000,000
<b>剰余金</b>		
当期末処分利益又は当期末処理損失( )	159,815	177,422
剰余金合計	159,815	177,422
投資主資本合計	7,159,815	7,177,422
純資産合計	7,159,815	7,177,422
負債純資産合計	18,544,978	17,726,618

## 2【損益計算書】

(単位：千円)

	第1期 (自 2016年 5月12日 至 2016年12月31日)	第2期 (自 2017年 1月 1日 至 2017年 6月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	392,466	462,134
営業収益合計	392,466	462,134
営業費用		
賃貸事業費用	131,013	174,042
資産運用報酬	37,209	46,170
資産保管手数料	453	676
一般事務委託手数料	2,058	2,922
役員報酬	6,000	4,500
その他営業費用	9,479	6,321
営業費用合計	186,213	234,634
営業利益	206,253	227,500
営業外収益		
受取利息	1	3
還付加算金	-	912
営業外収益合計	1	915
営業外費用		
支払利息	18,330	20,029
融資関連費用	14,666	17,600
創立費償却	7,066	6,056
投資口交付費償却	5,340	6,408
営業外費用合計	45,403	50,095
経常利益	160,850	178,320
税引前当期純利益	160,850	178,320
法人税、住民税及び事業税	1,052	900
法人税等調整額	16	2
法人税等合計	1,035	903
当期純利益	159,815	177,417
前期繰越利益	-	5
当期末処分利益又は当期末処理損失( )	159,815	177,422

## 3【金銭の分配に係る計算書】

	第1期 (自 2016年 5月12日 至 2016年12月31日)	第2期 (自 2017年 1月 1日 至 2017年 6月30日)
当期末処分利益	159,815,333円	177,422,870円
分配金の額	159,810,000円	177,380,000円
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,283円)	(2,534円)
次期繰越利益	5,333円	42,870円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数70,000口の整数倍の最大値となる159,810,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数70,000口の整数倍の最大値となる177,380,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## 4【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第1期 (自 2016年 5月12日 至 2016年12月31日)	第2期 (自 2017年 1月 1日 至 2017年 6月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	160,850	178,320
減価償却費	115,276	112,322
創立費償却	7,066	6,056
投資口交付費償却	5,340	6,408
受取利息	1	3
支払利息	18,330	20,029
営業未収入金の増減額(は増加)	83,088	4,224
未収消費税等の増減額(は増加)	890,219	890,219
前払費用の増減額(は増加)	35,965	3,957
営業未払金の増減額(は減少)	2,872	22,029
未払費用の増減額(は減少)	28,485	3,505
未払消費税等の増減額(は減少)	-	30,266
前受金の増減額(は減少)	83,968	791
長期前払費用の増減額(は増加)	65,987	15,675
創立費の支払額	60,568	-
その他	2,600	2,598
小計	711,039	1,291,205
利息の受取額	1	3
利息の支払額	11,768	19,839
法人税等の支払額	0	1,052
営業活動によるキャッシュ・フロー	722,806	1,270,316
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	16,690,185	-
差入敷金及び保証金の差入による支出	10,000	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	269,622	-
投資有価証券の取得による支出	10,500	-
使途制限付信託預金の預入による支出	269,622	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	16,710,685	-
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	10,990,000	-
長期借入金の返済による支出	-	890,000
投資口の発行による収入	6,961,549	-
分配金の支払額	-	159,810
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,951,549	1,049,810
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	518,056	220,506
現金及び現金同等物の期首残高	-	518,056
現金及び現金同等物の期末残高	518,056	738,563

### 第3【内国投資証券事務の概要】

#### 1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、保管振替機構又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
取次所	みずほ信託銀行株式会社 全国各支店
代理人の 名称及び住所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

#### 2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

#### 3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

**第4【投資法人の詳細情報の項目】**

- 第1 投資法人の追加情報
  - 1 投資法人の沿革
  - 2 役員状況
  - 3 その他
- 第2 手続等
  - 1 申込（販売）手続等
  - 2 買戻し手続等
- 第3 管理及び運営
  - 1 資産管理等の概要
    - (1) 資産の評価
    - (2) 保管
    - (3) 存続期間
    - (4) 計算期間
    - (5) その他
  - 2 利害関係人との取引制限
  - 3 投資主・投資法人債権者の権利
- 第4 関係法人の状況
  - 1 資産運用会社の概況
    - (1) 名称、資本金の額及び事業の内容
    - (2) 運用体制
    - (3) 大株主の状況
    - (4) 役員状況
    - (5) 事業の内容及び営業の概況
  - 2 その他の関係法人の概況
- 第5 投資法人の経理状況
  - 1 財務諸表
  - 2 投資法人の現況  
純資産額計算書
- 第6 販売及び買戻しの実績

### 第三部【投資法人の詳細情報】

#### 第1【投資法人の追加情報】

##### 1【投資法人の沿革】

2016年5月11日	設立企画人(ストラテジック・パートナーズ株式会社(現C R E リートアドバイザーズ株式会社))による投信法第69条第1項に 基づく本投資法人の設立に係る届出
2016年5月12日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の 成立
2016年5月20日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
2016年6月1日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の 実施(登録番号 関東財務局長 第120号)
2016年6月29日	規約の変更
2017年10月10日	規約の変更
2017年12月11日	規約の変更

## 2【役員の状況】

（本書の提出日現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
執行役員	伊藤 毅	1997年4月	株式会社日本興業銀行（現株式会社みずほ銀行） 入行	-
		2002年5月	グラウンド・ファイナンシャル・アドバイザー株式会社	
		2006年6月	ストラテジック・パートナーズ株式会社（現CREリートアドバイザーズ株式会社） 設立	
			代表取締役（現任）（常勤）	
		2007年4月	株式会社玄海キャピタルマネジメント 取締役	
		2007年12月	株式会社インダストリアル・ディシジョンズ 取締役	
		2007年12月	伊藤機電株式会社 監査役	
		2009年11月	株式会社天幸総建（公共シー・アール・イー株式会社（現株式会社シーアールイー）と合併）取締役	
		2009年12月	株式会社CRE投資顧問（現公共投資顧問株式会社）取締役	
		2014年7月 2015年8月 2016年5月	株式会社シーアールイー 取締役 株式会社CREアライアンス 取締役 本投資法人 執行役員（現任）（常勤）	
監督役員	中村 健一	2002年10月	中央青山監査法人 入社	-
		2006年4月	公認会計士登録	
		2007年8月	新日本監査法人 入社	
		2009年7月	中村健一公認会計士事務所 所長（現任）（常勤）	
		2010年8月	税理士登録	
		2013年5月	株式会社ティムス 監査役（現任）（非常勤）	
		2014年1月	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（現任）（非常勤）	
		2016年4月	東京地方裁判所 調停委員（現任）（非常勤）	
		2016年5月	本投資法人 監督役員（現任）（非常勤）	
監督役員	磯部 健介	1993年4月	東京弁護士会に弁護士登録	-
		1993年4月	湯浅法律特許事務所（現ユアサハラ法律特許事務所） 入所	
		1997年7月	平川・佐藤・小林法律事務所（現シテューワ法律事務所） 入所	
		1999年11月	柳田野村法律事務所 入所	
		2004年3月	シテューワ法律事務所 入所（現任）（常勤）	
		2016年5月	本投資法人 監督役員（現任）（非常勤）	



### 3【その他】

#### (1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任されます(投信法第96条、規約第19条第1項)。ただし、役員が欠けた場合等において、内閣総理大臣は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、一時役員の職務を行うべき者を選任することができません(投信法第108条第2項)。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です(規約第19条第2項本文)。ただし、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げないものとします(規約第19条第2項第2文)。補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします(規約第19条第2項第3文)。また、補欠の執行役員又は監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会(当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会)において選任された執行役員又は監督役員の任期が満了する時までとします(規約第19条第3項本文)。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします(規約第19条第3項ただし書)。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います(投信法第104条、第106条)。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主(6か月前から引き続き当該投資口当該投資口を有する投資主に限ります。)は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます(投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号)。

#### (2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

##### 規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。本投資法人は、2016年6月29日、2017年10月10日及び2017年12月11日開催の投資主総会において、規約を変更しました。

##### 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

##### 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

#### (3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の提出日現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

## 第2【手続等】

### 1【申込(販売)手続等】

- (1) 申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。
- (2) 一般募集、引受人の買取引受けによる売出し及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

### 2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の買戻しを行いません(規約第8条第1項)。なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます(規約第8条第2項)。

本投資口が東京証券取引所に上場された後は、同取引所を通じて売買することが可能です。また、同取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

### 第3【管理及び運営】

#### 1【資産管理等の概要】

##### (1)【資産の評価】

本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

1口当たり純資産額 = (総資産額 - 負債総額) ÷ 発行済投資口総数

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、以下のとおり投資対象資産の種類ごとに定めま  
す(規約第36条第1項)。

- (イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権(前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの  
状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (イ) a.」、同  
「(イ) b.」及び同「(イ) c.」に掲げる資産をいいます。)

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備  
等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、本投資法人が採用す  
る算定方法が合理的な理由により適当ではないと判断する場合でかつ投資者保護上、問  
題ないと合理的に判断できる場合には、法令に従い他の算定方法に変更することができ  
るものとしします。

- (ロ) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権(前記「第二部 ファン  
ド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産  
の種類 (イ) d.」に掲げる資産をいいます。)

信託財産の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は、前記(イ)に従っ  
た評価を行い、信託財産の構成資産が金融資産及び負債の場合は、一般に公正妥当と認  
められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控  
除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

- (ハ) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用す  
ることを目的とする金銭の信託の受益権(前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンド  
の状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (イ) e.」に掲  
げる資産をいいます。)

信託財産の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は、前記(イ)に従っ  
た評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行  
に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益  
権の持分相当額を算定した価額により評価します。

- (ニ) 不動産に関する匿名組合出資持分(前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状  
況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (イ) f.」に掲げる  
資産をいいます。)

匿名組合出資持分の構成資産が不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は、前記  
(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業  
会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該  
匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

- (ホ) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用す  
ることを目的とする金銭の信託の受益権(前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの  
状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (イ) g.」に掲  
げる資産をいいます。)

信託財産である匿名組合出資持分について前記(ニ)に従った評価を行い、金融資産及  
び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上  
で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定  
した価額により評価します。

- (ヘ) 金銭債権(前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投  
資対象 投資対象とする資産の種類 (イ) e.」に掲げる資産をいいます。)

取得価額から貸倒見積高に基づいて算定された貸倒引当金を控除した額をもって評価します。ただし、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額をもって評価します。

- (ト) 有価証券(前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ)」及び同「(ハ) c.、d.及びf.」に掲げる資産をいいます。)

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用います。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価します。

- (チ) デリバティブ取引に係る権利(前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ハ) g.」に掲げる資産をいいます。)

- a. 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務  
当該金融商品取引所の最終価格に基づき算出した価額をもって評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日直近における最終価格に基づき算出した価額をもって評価します。
- b. 金融商品取引所の相場がない非上場のデリバティブ取引により生じる債権及び債務  
市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額をもって評価します。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額をもって評価します。

ただし、金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により、ヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、更に金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップの特例処理の要件を満たす取引については、特例処理を適用することができるものとし、

- (リ) その他

前記に定めがない場合は、投信法、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

本投資法人の資産評価の基準日は、各決算期(毎年6月末日及び12月末日)とします。ただし、前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類 (ロ)」及び同「(ハ)」に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価ができる資産については、毎月末とします(規約第36条第3項)。

1口当たり純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっていきます(投資法人計算規則第58条及び第68条)。投資法人は、各営業期間に係る計算書類(貸借対照表、損益計算書を含みます。)、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し(投信法第129条)、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供します(投信法第131条第2項から第5項まで及び投資法人計算規則第81条)。また、1口当たり純資産額は、金融商品取引法に基づいて決算期後3か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人のウェブサイトにおいて、計算書類等を閲覧することができます。

投資口1口当たり純資産額については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

(照会先)

CREリートアドバイザーズ株式会社

東京都港区虎ノ門二丁目10番1号

電話番号 03-5575-3600

(2) 【保管】

本投資法人は、2017年12月27日(水)の役員会において、保管振替機構にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口となりますので、本「(2) 保管」について該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができません(振替法第227条第2項)。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日までとします(規約第38条)。

## (5) 【その他】

## 増減資に関する制限

## (イ) 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円です（規約第7条）。

## (ロ) 投資口の発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、10,000,000口とします（規約第5条第1項）。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得てその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとします。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額は、執行役員が決定し、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会が承認する金額とします（規約第5条第3項）。

## (ハ) 国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

## 解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

## (イ) 投資主総会の決議

## (ロ) 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限り。）

## (ハ) 破産手続開始の決定

## (ニ) 解散を命ずる裁判

## (ホ) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

## 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上にあたる多数をもって可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主の権利 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

本投資証券の上場（売買開始）日以降に投資主総会において規約の変更に係る議案を付議する旨の役員会決議がなされた場合には、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合等には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書等の添付書類として開示されます。

## 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

## (イ) 本資産運用会社：C R E リートアドバイザーズ株式会社

資産運用委託契約（以下、本(イ)において「本契約」といいます。）

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生ずるものとし、契約期間は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。

解約	<p>i. 本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>ii. 本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、本契約を解約することができます。</p> <p>iii. 本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、本契約の解約を申し入れることができるものとし、本投資法人は、当該解約の申し入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して本契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるとします。本契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約申し入れに同意するものとし、本契約は、通知に定められた解約日において終了するものとし、</p> <p>iv. 上記i.からiii.までの規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の(i)から(iii)までのいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>(i) 本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合(ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。)</p> <p>(ii) 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合</p> <p>(iii) 上記(i)及び(ii)に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>v. 本投資法人は、本資産運用会社が次の(i)から(iii)までのいずれかに該当する場合、本契約を解約します。</p> <p>(i) 金融商品取引法に定める金融商品取引業者(金融商品取引法に定める投資運用業を行う者であり、かつ宅建業法第3条第1項の免許及び第50条の2第1項の認可を受けている者に限ります。)でなくなった場合</p> <p>(ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合</p> <p>(iii) 解散した場合</p>
変更等	<p>本契約は、両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができるものとします。</p>

- (ロ) 一般事務受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社  
 一般事務委託契約(以下、本(ロ)において「本契約」といいます。)

期間	<p>i. 本契約は、本契約の締結と同時にその効力が生じるものとします。</p> <p>ii. 本契約の有効期間は、本契約締結日から2018年6月末日までとします。</p>
更新	<p>有効期間の満了予定日の6か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方から相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。</p>

解約	<p>i. 本投資法人又は一般事務受託者が、相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾した場合には、本契約は終了します。</p> <p>ii. 本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しない場合において、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。</p> <p>iii. 本投資法人又は一般事務受託者は、本投資法人においては一般事務受託者が、一般事務受託者においては本投資法人又は本資産運用会社が次の(i)又は(ii)に掲げる事項に該当した場合、催告その他の手続を要せず、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 解散原因の発生又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始(将来、制定されるものを含みます。)の申立てがあったとき。</p> <p>(ii) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。</p> <p>iv. 本投資法人及び一般事務受託者は、相手方(その役員を含みます。)が、暴力団員等若しくは下記(i)(a)から(e)までのいずれかに該当し、若しくは下記(ii)(a)から(e)までのいずれかに該当する行為をした場合、又は下記(i)の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、相手方に対し、その旨を通知することによって本契約を直ちに解除することができます。この場合、当該通知において指定された日に本契約は終了するものとします。なお、本投資法人又は一般事務受託者による解除の通知は、相手方に対して直近に届出をした住所に通知すれば足り、当該通知が延着し又は到着しなかった場合でも、通常到達すべきときに到達したものとみなすものとします。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>(i) 本投資法人及び一般事務受託者は、本契約締結日において、それぞれ、自社並びに自社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員(以下、本iv.において「役員」といいます。)が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者(以下これらを「暴力団員等」といいます。)に該当しないこと、及び次の(a)から(e)までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次の(a)から(e)までのいずれにも該当しないことを確約します。</p> <p>(a) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること。</p> <p>(b) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること。</p> <p>(c) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること。</p> <p>(d) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること。</p> <p>(e) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること。</p>
----	--



	<p>(ii) 本投資法人及び一般事務受託者は、それぞれ、自ら又は第三者を利用して、次の(a)から(e)までの一に該当する行為を行わないことを確約します。</p> <p>(a) 暴力的な要求行為</p> <p>(b) 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>(c) 本件一般事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>(d) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為</p> <p>(e) その他上記(a)から(d)までに準ずる行為</p>
変更等	本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、合意により本契約を変更することができます。

- (八) 投資主名簿等管理人：みずほ信託銀行株式会社  
 事務委託契約（投資口事務受託契約）（以下、本(八)において「本契約」といいます。）

期間	投資主名簿等管理人は、本契約に基づく委託事務を、2016年5月17日から開始します。
更新	該当事項はありません。

解約	<p>i. 本投資法人又は投資主名簿等管理人は、次の(i)から(v)までに掲げる場合には、本契約を終了又は解除することができます。</p> <p>(i) 本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により契約解除に合意した場合。なお、この場合には、本契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人が合意して指定した日に終了します。</p> <p>(ii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、相手方に対し書面により契約解除の通知を行った場合。なお、この場合には、本契約はその通知が相手方に到達した日より3か月経過した日に終了します。</p> <p>(iii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障をおよぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を催告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>(iv) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、この場合には、本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>(v) 本投資法人が何らかの理由により、上場廃止となった場合、投資主名簿等管理人は本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>ii. 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が、下記(i)から(vi)までのいずれかに該当(その取締役、執行役及び監査役(以下、本ii.において「役員」といいます。))が該当する場合を含みます。)し、又は、本投資法人及び投資主名簿等管理人が、本契約締結日現在、自社並びに自社の役員が下記(i)から(vi)までのいずれにも該当しない旨の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者(以下「相手方」といいます。))から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了するものとします。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>(i) 暴力団  (ii) 暴力団員  (iii) 暴力団準構成員  (iv) 暴力団関係企業  (v) 総会屋、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等  (vi) その他上記(i)から(v)までに準ずる者</p>
変更等	<p>本契約の内容については、本投資法人及び投資主名簿等管理人双方の書面による合意により、これを変更することができるものとします。</p>

- (二) 資産保管会社：三菱UFJ信託銀行株式会社  
資産保管業務委託契約(以下、本(二)において「本契約」といいます。)

期間	<p>i. 本契約の効力発生日は、投信法第187条の規定に基づき、本投資法人が登録を受けた日とします。</p> <p>ii. 本契約の有効期間は、上記i.に定める効力発生日から2018年6月末日までとします。</p>
更新	<p>有効期間の満了予定日の6か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、更に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。</p>

解約	<p>i. 本投資法人又は資産保管会社が、相手方に対し本契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾した場合には、本契約は終了します。</p> <p>ii. 本投資法人及び資産保管会社は、相手方が本契約に定める義務又は債務を履行しない場合において、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、本契約を解除することができます。</p> <p>iii. 本投資法人又は資産保管会社は、本投資法人においては資産保管会社が、資産保管会社においては本投資法人又は本投資法人が投信法第198条の規定に基づき資産の運用に係る業務を委託した資産運用会社が次の(i)又は(ii)に掲げる事項に該当した場合、催告その他の手続を要せず、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 解散原因の発生又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始(将来、制定されるものを含みます。)の申立てがあったとき。</p> <p>(ii) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。</p> <p>iv. 本投資法人及び資産保管会社は、相手方(その役員を含みます。)が、暴力団員等若しくは下記(i)(a)から(e)までのいずれかに該当し、若しくは下記(ii)(a)から(e)までのいずれかに該当する行為をした場合、又は(i)の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、相手方に対し、その旨を通知することによって本契約を直ちに解除することができます。この場合、当該通知において指定された日に本契約は終了するものとします。なお、本投資法人又は資産保管会社による解除の通知は、相手方に対して直前に届出をした住所に通知すれば足り、当該通知が延着し又は到着しなかった場合でも、通常到達すべきときに到達したものとみなすものとします。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>(i) 本投資法人及び資産保管会社は、本契約締結日において、それぞれ、自社並びに自社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員(以下、本iv.において「役員」といいます。)が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者(以下、本iv.においてこれらを「暴力団員等」といいます。)に該当しないこと、及び次の(a)から(e)までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次の(a)から(e)までのいずれにも該当しないことを確約します。</p> <p>(a) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること。</p> <p>(b) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること。</p> <p>(c) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること。</p> <p>(d) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること。</p> <p>(e) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること。</p>
----	--

	<p>(ii) 本投資法人及び資産保管会社は、それぞれ、自ら又は第三者を利用して、次の(a)から(e)までの一に該当する行為を行わないことを確約します。</p> <p>(a) 暴力的な要求行為</p> <p>(b) 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>(c) 本件業務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>(d) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為</p> <p>(e) その他上記(a)から(d)までに準ずる行為</p>
変更等	<p>i. 本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、合意により本契約を変更することができます。</p> <p>ii. 上記i.の協議にあたり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を資産保管会社に対し書面により通知した場合には、上記i.に定める変更の効力発生時は、当該承認手続完了時とします。なお、この場合、本投資法人は、速やかに当該承認手続を行うものとします。</p>

(ホ) 特定関係法人：株式会社シーアールイー  
スポンサーサポート契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	本契約の有効期間は、2017年9月26日から効力を生じるものとし、本契約の有効期間は、本契約がその効力を生じた日から10年間とします。
更新	期間満了の1か月前までに、本契約の当事者のいずれかから他の当事者全員に対して文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より5年間延長するものとし、その後も同様とする。
解約	<p>i. 本契約は、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合には終了するものとします。</p> <p>ii. C R E 及び本投資法人並びに本資産運用会社は、他の当事者に対し、本契約締結日において次の事項が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、本契約の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約し、かかる表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>(a) 自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、本(ホ)において「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。</p> <p>(b) 本契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものでないこと。</p>
変更等	本契約の規定は、本契約の当事者全員の書面による合意のみにより、変更又は修正することができます。

管理業務委託契約（プロパティマネジメント業務委託契約）（以下、下記表において「本契約」といいます。）(注)

期間	ロジスクエア久喜	2016年6月22日（本投資法人による契約上の地位の承継は2016年7月27日）から2018年6月30日まで。
	ロジスクエア羽生	2016年7月27日から2018年6月30日まで。
更新	本契約期間満了の3か月前までにC R E、信託受託者いずれからも更新しない旨の通知がない場合は、本契約は、同一条件をもって更に1年間更新されます。	

解約	<p>解約に関する規定の概要は、以下のとおりです。</p> <p>i. 信託受託者は、次の(i)から(xii)に該当する事由が発生した場合は、通知、催告その他何らの手続きを要することなく直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) CREが本契約又はこれに付随して締結された契約に関して重大な違反をしたとき。</p> <p>(ii) CREが営業を休止若しくは廃止し、又は解散したとき。</p> <p>(iii) CREが強制執行、保全処分、滞納処分を受け、又はCREについて破産手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始、特定調停手続開始、民事再生手続開始申立その他の法的倒産手続開始の申立てがあったとき。</p> <p>(iv) CREが支払いを停止し若しくは支払不能に陥ったとき、又はCREについて手形、小切手の不渡り報告があったとき。また、CREにつき信用資力の著しい低下があったとき、又は信用資力に影響を及ぼす営業上若しくは組織上の重要な変更があり本契約に基づく義務履行能力が停止したとき。</p> <p>(v) CREの本業務等の遂行能力に問題があると信託受託者が判断した場合において、信託受託者又は本資産運用会社がCREに対して本業務等の改善の指導等を行ったにも拘わらず、改善がなされないとき。</p> <p>(vi) CRE又はその役職員が、反社会的勢力等(以下の(a)から(ac)までに掲げる者をいいます。以下、本iにおいて同じです。)のいずれかに該当し、又は反社会的行為(将来にわたり、役職員を含めて暴力的な要求行為、法的な責任を超えた不当な要求行為、取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為、風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて信託受託者の信用を毀損し、又は信託受託者の業務を妨害する行為、その他これらに準ずる行為をいいます。以下、本iにおいて同じです。)のいずれかに該当する行為をしたことが判明したとき。</p> <p>(a) その団体の構成員(その団体の構成団体の構成員を含みます。)が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長する虞のある団体(以下、本iにおいて「暴力団」といいます。)</p> <p>(b) 暴力団の構成員(以下、本i.において「暴力団員」といいます。)</p> <p>(c) 暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者。</p> <p>(d) 暴力団員以外の暴力団と関係を有する者であって、暴力団の威力を背景に暴力的不法行為等を行う虞がある者、又は暴力団若しくは暴力団員に対し資金、武器等の供給を行うなど暴力団の維持若しくは運営に協力し、若しくは関与する者(以下、本iにおいて「暴力団準構成員」といいます。)</p> <p>(e) 暴力団員が実質的にその経営に関与している企業、暴力団準構成員若しくは元暴力団員が経営する企業で暴力団に資金提供を行う等暴力団の維持若しくは運営に積極的に協力し若しくは関与する企業又は業務の遂行等において積極的に暴力団を利用し暴力団の維持若しくは運営に協力している企業。</p> <p>(f) 総会屋、会社ゴロ等企業等を対象に不正な利益を求めて暴力的不法行為等を行う虞があり、市民生活の安全に脅威を与える者。</p>
----	--

- (g) 社会運動若しくは政治活動を仮装し、又は標榜して、不正な利益を求めて暴力的不法行為等を行う虞があり、市民生活の安全に脅威を与える者。
- (h) 特殊知能暴力集団等(上記(a)から(g)に掲げる者以外の、暴力団との関係を背景に、その威力を用い、又は暴力団と資金的なつながりを有し、構造的な不正の中核となっている集団又は個人をいいます。 )。
- (i) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号、その後の改正を含みます。 )に基づき処分を受けた団体及びかかる団体に属している者。
- (j) 組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律(平成11年法律第136号、その後の改正を含みます。 )に定める犯罪収益等隠匿又は犯罪収益等收受を行い又は行っている疑いのある者。
- (k) 貸金業法(昭和58年法律第32号、その後の改正を含みます。 )第24条第3項に定義される取立て制限者。
- (l) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号、その後の改正を含みます。 )第2条第1項に定める風俗営業及び第5項に定める性風俗関連特殊営業を行う者、並びにこれらのために本物件を利用しようとする者。
- (m) 公序良俗に反する団体又はその関係先及び著しく信用に欠けると判断される者。
- (n) 上記(a)から(m)に掲げる者以外の、暴力団との関係を背景に、その威力を用い、又は暴力団と資金的なつながりを有し、構造的な不正の中核となっている集団又は個人。
- (o) 上記(a)から(n)に掲げる者以外の、暴力、威力と詐欺的手法を駆使して経済的利益を追求する集団又は個人。
- (p) その他(a)から(o)に準ずる者(以下、本iにおいて(a)から本(p)に掲げる者を「暴力団員等」といいます。 )。
- (q) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有する者。
- (r) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有する者。
- (s) 自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有する者。
- (t) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有する者。
- (u) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有する者(以下、本iにおいて(a)から本(u)に掲げる者を「反社会的勢力」といいます。 )。
- (v) 反社会的勢力が経営を支配していると認められる関係を有する者。
- (w) 反社会的勢力が経営に実質的に関与していると認められる関係を有する者。
- (x) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、

	<p>不当に反社会的勢力を利用していると認められる関係を有する者。</p> <p>(y) 反社会的勢力に対して資金等を提供し、又は便宜を提供する等の関与をし、反社会的勢力の維持運営に積極的に協力していると認められる関係を有する者。</p> <p>(z) 役員又は経営に実質的に関与している者が反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有する者。</p> <p>(aa) 本物件において有害物質を取り扱い、埋蔵、貯蔵、精製、輸送、加工、製造、生成、放出、投棄、移転、又はその他の処分若しくは処理をする可能性のある者（ただし、正規の廃棄物処理業者として適法かつ適切に廃棄物を処分又は処理している者は除きます。）。</p> <p>(ab) 反社会的行為のいずれかに該当する行為を行う者又は第三者を利用してかかる行為を行わせる者。</p> <p>(ac) その他、公序良俗に反する行為を行う団体又はその関係者。</p> <p>(vii) C R E の再委託先が反社会的勢力等に該当し、又は反社会的行為のいずれかに該当する行為をした場合で、C R E がこれを早期に排除できないものと認め得る場合。</p> <p>(viii) 信託受託者がロジスクエア久喜又はロジスクエア羽生（それぞれ該当するものを指します。）を信託財産とする信託契約（以下、本i.において「本件信託契約」といいます。）の委託者又は受益者の権利利益を保護するため必要があると認めるとき。</p> <p>(ix) 信託受託者に対する詐術その他の背信的行為があったとき。</p> <p>(x) C R E が刑事訴追を受けたとき、C R E について公序良俗に反する行為があったとき、その他C R E の信用を著しく失墜させる事実や行為があったとき。</p> <p>(xi) 事由の如何を問わず、本件信託契約が終了したとき。</p> <p>(xii) 本件信託契約の受益権又はロジスクエア久喜若しくはロジスクエア羽生の全部が売却されたとき。</p> <p>ii. 信託受託者（信託受託者における委託業務所管部及び監査業務所管部を含みます。）は、C R E による委託業務の遂行に問題があると判断する場合には、当該遂行手続の変更・改善を求めあるいは本契約を解除することができます。</p> <p>iii. 信託受託者は、C R E が反社会的勢力等（大要、上記i.(a)から(ac)までのいずれかに該当する者又は団体（その構成団体の構成員及びこれらと密接な関連を有する場合を含みます。）をいいます。）であることが判明した場合、又はC R E が自ら又は第三者を利用して暴力的な行為等（上記i.の反社会的行為と同じ意味を有します。）を行ったことが判明した場合には、C R E に対する書面による通知をもって、本契約を解除することができます。</p>
変更等	該当事項はありません。

(注) 取得予定資産についても概ね同一内容の契約を締結済み又は締結する予定です。その期間は、ロジスクエア久喜については2018年2月7日から2019年2月6日まで、ロジスクエア浦和美園については2018年2月7日から2019年2月6日まで、ロジスクエア新座については2018年2月7日から2019年2月6日まで、ロジスクエア守谷については2017年6月16日から2018年6月15日まで、ロジスクエア鳥栖については2018年4月2日から2019年4月1日までです。

マスターリース契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	ロジスクエア浦和美園	2017年4月21日から当該物件に係る信託契約終了日まで。
	ロジスクエア守谷	2017年6月16日から当該物件に係る信託契約終了日まで。

	ロジスクエア鳥栖	2018年2月7日(予定)から当該物件に係る信託契約終了日まで。
更新	該当事項はありません。	
解約	<p>解約に関する規定の概要は、以下のとおりです。</p> <p>i. 信託受託者又はC R E が次の(i)から(vii)に該当するときは、その相手方当事者は何らの催告なしに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) C R E が本契約又はこれに付随して締結された契約に関して重大な違反をしたとき。</p> <p>(ii) C R E が営業を休止若しくは廃止し、又は解散したとき。</p> <p>(iii) C R E が強制執行、保全処分、滞納処分を受け、又はC R E について破産手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始、特定調停手続開始、民事再生手続開始申立その他の法的倒産手続開始の申立てがあったとき。</p> <p>(iv) C R E が支払いを停止し若しくは支払不能に陥ったとき、又はC R E について手形、小切手の不渡り報告があったとき。また、C R E につき信用資力の著しい低下があったとき、又は信用資力に影響を及ぼす営業上若しくは組織上の重要な変更があり本契約に基づく義務履行能力が停止したとき。</p> <p>(v) 信託受託者に対する詐術その他の背信的行為があったとき。</p> <p>(vi) C R E が刑事訴追を受けたとき、C R E について公序良俗に反する行為があったとき、その他C R E の信用を著しく失墜させる事実や行為があったとき。</p> <p>(vii) 当該物件に係る信託契約の受益権又は信託建物の全部が売却されたとき。</p> <p>ii. C R E が次の(i)から(iv)に該当するときは、信託受託者は1か月以上の期間を定めて書面による催告を行ったうえ、かかる期間に治癒されない場合には、本契約を解除することができる。</p> <p>(i) C R E の財産について仮差押、仮処分又は強制執行の申立てがあったとき。</p> <p>(ii) 賃料その他本契約に基づく債務の支払いを2か月以上怠ったとき。</p> <p>(iii) 本契約又はこれに付随して締結した契約の各条項に違反し、本契約の目的が達せられないとき。</p> <p>(iv) 著しく信託受託者の信用を失墜する事実があったとき。</p> <p>iii. 信託受託者が次の(i)から(iii)に該当するときは、C R E は1か月以上の期間を定めて書面による催告を行ったうえ、かかる期間に治癒されない場合には、本契約を解除することができる。</p> <p>(i) 当該物件に係る信託契約における信託財産について仮差押、仮処分又は強制執行の申立てがあったとき。</p> <p>(ii) 本契約又はこれに付随して締結した契約の各条項に違反し、本契約の目的が達せられないとき。</p> <p>(iii) 著しくC R E の信用を失墜する事実があったとき。</p>	
変更等	該当事項はありません。	

## (ヘ) 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは配分方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。



会計監査人：PwCあらた有限責任監査法人

本投資法人は、PwCあらた有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第1項、規約第26条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条、規約第27条第2項）。

公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

## 2【利害関係人との取引制限】

### (1) 法令に基づく制限

#### 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為を禁止されています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

- (イ) 通常の見積りの条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。
  - (ロ) 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
  - (ハ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。
- (二) 上記(イ)から(ハ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業等府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

#### 役員会の事前同意

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と資産運用会社の利害関係人等との間で、次に掲げる行為（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、資産運用会社は、当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定める取引を除き、予め、当該登録投資法人の同意を得なければならないものとされており、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければならないものとされています（投信法第201条の2）。

- (イ) 有価証券の取得又は譲渡
- (ロ) 有価証券の貸借
- (ハ) 不動産の取得又は譲渡
- (二) 不動産の貸借

#### 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の

技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます  
(投信法第203条第4項、第5条第2項)。

#### 資産の運用の制限

登録投資法人は、その執行役員又は監督役員、その資産の運用を行う資産運用会社、その執行役員又は監督役員の親族、その資産の運用を行う資産運用会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。)、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為(投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。)を行ってはなりません(投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条及び第118条)。

- (イ) 有価証券の取得又は譲渡
- (ロ) 有価証券の貸借
- (ハ) 不動産の取得又は譲渡
- (ニ) 不動産の貸借
- (ホ) 以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
  - a. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
  - b. 商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引
  - c. 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引

また、登録投資法人は、金融商品取引業者(資産運用会社)にその資産の運用に係る業務の委託をしなればなりません。本資産運用会社は、法令の定めるところにより、資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、本投資法人が一定の資産の運用の制限を受けることとなります。かかる禁止を受ける主要な行為は以下のとおりです。

- (イ) 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項)。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業等府令第128条又は投信法施行規則第265条で定めるものを除きます。
- (ロ) 資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第2号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項)。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業等府令第129条又は投信法施行規則第266条で定めるものを除きます。
- (ハ) 資産運用会社が特定の金融商品等に関し、取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第3号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項)。
- (ニ) 資産運用会社が通常の見積りの条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第4号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項)。
- (ホ) 上記(イ)から(ニ)までに掲げるもののほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業等府令で定める以下の行為(金融商品取引法第42条の2第7号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項、業等府令第130条)。

#### 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産(土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限りません。以下、本「特定資産の価格等の調査」において「不動産等の資産」といいます。)の取得又は譲渡が行われたときは、当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています(ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りではありません。)

また、資産運用会社は、不動産等の資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。）。

なお、ここで規定する鑑定評価の実施及び価格等の調査は、投信法上の利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われる際にも、実施が必要となります。

## (2) 本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）

本資産運用会社は、金融商品取引業、取引一任代理及び不動産投資顧問業に関する取引を行う上で、利害関係者との取引に係る行為基準を定めることにより、当該取引を公正ならしめ、投資者利益の保護を図り、もって、本資産運用会社の業務の健全性及び投資者保護に資することを目的として、利害関係者取引規程を以下のとおり定めています。

### 基本原則

本資産運用会社は、自己又は利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはならず、利害関係者と取引を行う場合は、金融商品取引法、投信法、投信法施行令、投資法施行規則及び利害関係者取引規程の定めを遵守します。

### 利害関係者

「利害関係者」とは、次のいずれかに該当する者をいいます。

- (イ) 本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員
- (ロ) 金融商品取引法に定める本資産運用会社の親法人等及び子法人等並びにその役職員
- (ハ) 投信法及び投信法施行規則に定める本資産運用会社の利害関係人等
- (ニ) 上記(イ)から(ハ)までに定める者が過半数出資しているか又は本資産運用会社若しくは上記(イ)から(ハ)までに掲げる者と投資一任契約若しくは不動産管理・処分等業務委託契約を締結している特別目的会社及びその役職員

なお、本投資法人に関連する取引以外の取引においては、上記(ハ)に掲げる者は利害関係者として取り扱いません。

### 利害関係者との取引

利害関係者取引規程において、本投資法人が利害関係者との間で行う以下に掲げる取引に関する基準等を定めます。

- (イ) 利害関係者からの運用資産の取得
- (ロ) 利害関係者への運用資産の売却
- (ハ) 利害関係者への運用資産の賃貸
- (ニ) 利害関係者への運用資産のプロパティマネジメント業務の委託
- (ホ) 利害関係者による売買及び賃貸の媒介
- (ヘ) 利害関係者への工事の発注

### 利害関係者との取引基準

利害関係者との取引に関する基準は、以下のとおりとします。

#### (イ) 利害関係者からの運用資産の取得

本資産運用会社が、SPC（本資産運用会社が投資一任契約に基づき受託する資産運用業務を行う特別目的会社若しくは組合等、本資産運用会社が投資事業有限責任組合契約等の出資契約に基づき自らその資産の運用を行う特別目的会社若しくは組合等、本資産運用会社が投資顧問契約に基づく助言業務を行う特別目的会社若しくは組合等又は本投資法人をいいます。以下同じです。）をして、本資産運用会社の利害関係者から運用資産を取得させる場合の価格は、原則として運用資産の種類に従い、以下の金額を上限とします。なお、利害関係人が本投資法人への売却を前提に、一時的にSPC等の組成を行うなどして負担した費用が存在する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を上限額として取得することができるものとします。

##### a. 不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（ただし、利害関係者から独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

##### b. その他の資産

- 時価。ただし、時価が算定できない場合には、本資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額。
- (ロ) 利害関係者への運用資産の売却  
本資産運用会社が、SPCをして、本資産運用会社の利害関係者に対して運用資産を売却させる場合の価格は、原則として運用資産の種類に従い、以下の金額を下限とします。
- a. 不動産及び不動産信託受益権  
不動産鑑定士(ただし、利害関係者から独立した者であることを要します。)による鑑定評価額。
- b. その他の資産  
時価。ただし、時価が算定できない場合には、本資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額。
- (ハ) 利害関係者への運用資産の賃貸  
本資産運用会社は、SPCをして、本資産運用会社の利害関係者に対して運用資産を賃貸させる場合は、第三者作成のマーケットデータ又は意見書に基づき、市場相場及び同種の物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件によらなければなりません。
- (ニ) 利害関係者への運用資産のプロパティマネジメント業務の委託  
本資産運用会社は、SPCをして、本資産運用会社の利害関係者に対し、運用資産のプロパティマネジメント業務を委託させる場合には、当該業務受託の実績等を勘案した合理的な契約条件によらなければなりません。
- (ホ) 利害関係者による売買及び賃貸の媒介  
本資産運用会社の利害関係者がSPCの運用資産に係る売買の媒介を行った場合に、SPCから当該利害関係者に対して支払われる報酬は、売買価格の3.00%(消費税等相当額別。)を上限として、売買価格、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。また、本資産運用会社の利害関係者が運用資産に係る賃貸の媒介を行った場合に、SPCから当該利害関係者に対して支払われる報酬は、契約賃料の1か月分相当を上限として、契約賃料、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければなりません。
- (ヘ) 利害関係者への工事の発注  
本資産運用会社は、SPCをして、本資産運用会社の利害関係者に対し、運用資産に係る工事を発注させる場合には、工事の難易度、工事期間等を勘案した合理的な契約条件によらなければなりません。

#### 利害関係者との取引に関する手続

本資産運用会社が、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき行う運用業務の内容が利害関係者との取引に該当する場合には、運用資産管理規程及び決裁権限表の定めるところにより、以下に定める手続に基づき、意思決定を行います。

- (イ) 投資運用部により立案された利害関係者取引となる事案は、コンプライアンス・オフィサーに上程されます。
- (ロ) コンプライアンス・オフィサーは、利害関係者取引案について、法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査を行います。リスク管理及びコンプライアンス上問題がないものとして、コンプライアンス・オフィサーに承認された場合には、コンプライアンス委員会に上程されます。
- (ハ) コンプライアンス委員会は、利害関係者取引案について、法令等への適合性やリスクの観点等に立った審議を行います。コンプライアンス委員会において決議の結果可決された場合には、投資委員会に付議します。
- (ニ) 投資委員会は、利害関係者取引案について、投資方針及び運用ガイドラインへの準拠性及び経済合理性等についての観点から審議します。投資委員会において決議の結果可決された場合には、取締役会に付議します。
- (ホ) 取締役会は、利害関係者取引案について総合的な観点から審議を行います。取締役会において承認がなされた場合には、その後取引実施前に予め投資法人役員会に付議します。
- (ヘ) 本投資法人役員会において利害関係者取引案の審議を行い、承認に基づく本投資法人の事前同意がなされた場合には、利害関係者取引が実行され、その後、本資産運用会社の取締役会及び本投資法人の役員会に報告されます。

- (ト) なお、上記(ロ)の手續において、コンプライアンス・オフィサーは、法令等に照らしてリスク管理上又はコンプライアンス上の問題があると判断した場合は、立案部に差し戻す権限を有します。
- (チ) また、上記(ハ)若しくは(ニ)の手續において決議の結果否決された場合、又は、上記(ホ)若しくは(ヘ)の手續において承認がなされなかった場合には、投資運用部に差し戻されます。

### 3【投資主・投資法人債権者の権利】

#### (1) 投資主の権利

##### 投資主総会における議決権

- (イ) 本投資法人の投資主は、投資主総会において、その有する投資口1口につき1個の議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、投信法施行令第80条、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。
- a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第96条、第104条、第106条）
  - b. 資産運用会社との資産運用委託契約の締結（ただし、設立の際資産運用会社となるべき者と締結するものを除きます。）及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）
  - c. 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項（第3号及び第4号を除きます。））
  - d. 投資法人の解散（投信法第143条第3号）
  - e. 規約の変更（投信法第140条）
  - f. その他投信法又は規約で定める事項（投信法第89条）
- (ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。
- a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）。
  - b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができます（規約第12条第1項）。ただし、投資主総会ごとにその代理権を証する書面を予め本投資法人に提出し又はかかる書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しなければなりません。代理権を証する書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しようとする投資主又は代理人は、本投資法人に対し、予めその用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第12条第2項）。
  - c. 書面による議決権の行使は、議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定めるときまでに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第13条第1項）。これにより書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第13条第2項）。
  - d. 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨定めることができます（規約第14条第1項）。電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います（投信法第92条の2第1項、規約第14条第2項）。これにより電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の2第3項、規約第14条第3項）。
  - e. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。
  - f. 上記e.に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第15条第2項）。
  - g. 本投資法人が規約第9条第2項第一文の規定に基づき平成31年9月15日及び同日以後遅滞なく、以後、隔年ごとの9月15日及び同日以後遅滞なく投資主総会を招集する場合には、平成31年6月末日及び以後隔年ごとの6月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします（投信法第77条の3、会社法第124条、規約第16条第1項）。また、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき者とすることができます（投信法第77条の3、会社法第124条、規約第16条第2項）。

## その他の共益権

- (イ) 代表訴訟提起権(投信法第116条、第119条第3項、第204条第3項、会社法第847条(第2項を除きます。))
- 6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面等をもって、本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追究する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。
- (ロ) 投資主総会決議取消訴権等(投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条)
- 投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し、又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する投資主が議決権を行使したことによって、著しく不当な決議がされたときには、投資主総会の決議の日から3か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しないとき又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。
- (ハ) 執行役員等の違法行為差止請求権(投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項)
- 執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令又は規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が発生するおそれがある場合には、6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対して当該行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。
- (ニ) 新投資口発行差止請求権(投信法第84条第1項、会社法第210条)
- 投資主は、投資口の発行が法令又は規約に違反する場合、投資口の発行が著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、募集に係る投資口の発行をやめることを請求することができます。
- (ホ) 新投資口及び新投資口予約権発行無効訴権(投信法第84条第2項、第88条の23第1項、会社法第828条第1項第2号、第4号及び第2項第2号、第4号)
- 投資主は、新投資口及び新投資口予約権の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口及び新投資口予約権の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。
- (ヘ) 投資口併合差止請求権(投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3)
- 投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。
- (ト) 合併無効訴権(投信法第150条、会社法第828条第1項第7号及び第8号、第2項第7号及び第8号)
- 投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。



- (チ) 合併差止請求権(投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2)  
投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、本投資法人に対し、合併をやめることを請求することができます。
- (リ) 設立無効訴権(投信法第75条第6項、会社法第828条第1項第1号、第2項第1号)  
投資主は、設立手続に重大な瑕疵があった場合には、本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。
- (ヌ) 投資主提案権(投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項本文)  
発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主(6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、執行役員に対して、投資主総会の日から8週間前までに書面をもって、一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項についてその投資主の提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。
- (ル) 投資主総会招集権(投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項)  
発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主(6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請求ことができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。
- (ロ) 検査役選任請求権(投信法第94条第1項、会社法第306条、投信法第110条)  
発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主(6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立って内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときに、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立てをすることができます。
- (ワ) 執行役員等解任請求権(投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号)  
発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主(6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。)は、執行役員又は監督役員の職務の遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決された場合には、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。
- (カ) 解散請求権(投信法第143条の3)  
発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくする場合において、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

#### 分配金請求権(投信法第77条第2項第1号、第137条)

本投資法人の投資主は、規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口についてした金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度におい

て、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得しません(振替法第228条、第149条)。

残余財産分配請求権(投信法第77条第2項第2号、第158条)

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の所有する投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

払戻請求権(規約第7条第1項)

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

投資口の処分権(投信法第78条第1項)

投資主は投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替(譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。)が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます(振替法第228条、第140条)。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません(投信法第79条第1項)。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知(保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。)により行われます(振替法第228条、第152条第1項)。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

投資証券交付請求権及び不所持請求権(投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条)

投資主は、投信法では、本投資法人が投資口を発行した日以後、遅滞なく当該投資口に係る投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることにもできることになっていますが、本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません(振替法第227条第1項)。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます(振替法第227条第2項)。

帳簿閲覧請求権(投信法第128条の3)

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、当該請求の理由を明らかにしてしなければなりません。

少数投資主権の行使手続(振替法第228条、第154条)

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知(保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。)を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

投資口買取請求権（投信法第149条の3、第149条の8、第149条の13）

本投資法人が合併をする場合、合併契約を承認する投資主総会に先立って、合併に反対する旨を本投資法人に対し通知し、かつ、当該投資主総会において合併に反対した投資主は、本投資法人に対し、自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

(2) 投資法人債権者の権利

元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払を受けることができます。

投資法人債の処分権（投信法第139条の7、会社法第687条、第688条）

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、本投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び本投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です。

ただし、本振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資法人債の振替（譲受人の口座における保有欄の金額を増額させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資法人債の譲渡を行うことができます（振替法第115条、第73条）。

なお、本振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（振替法第115条、第67条第1項）。ただし、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（振替法第115条、第67条第2項）。

投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法の規定に基づき、投資法人債権者集会が設置されます。

(イ) 投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じません（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。

(ロ) 投資法人債権者の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

a. 投資法人債権者は、投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を有します（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、書面又は電磁的方法によって議決権を行使することができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入されます（投信法第139条の10第2項、会社法第726条、第727条）。

b. 投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われますが、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意がなければなりません（投信法第139条の10第2項、会社法第724条第1項、第2項）。

c. 投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができます。原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します（投信法第139条の10第2項、会社法第717条第1項、第2項）。ただし、投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。かかる請求がなされた後遅滞なく投資法人債権者

集会の招集手続が行われない場合等には、かかる請求を行った投資法権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます(投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項)。

- d. 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写の請求をすることができます(投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項)。

投資法人債管理者(投信法第139条の8)

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません。

## 第4【関係法人の状況】

### 1【資産運用会社の概況】

#### (1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

C R E リートアドバイザーズ株式会社

（住所：東京都港区虎ノ門二丁目10番1号）

資本金の額

2017年6月末日現在 50,000,000円

事業の内容

- (イ) 不動産投資に関する事前調査及びコンサルティング業務
- (ロ) 不動産の管理、運営、売却及び流動化に関するコンサルティング業務
- (ハ) 不動産投資情報の提供
- (ニ) 不動産及び不動産を裏付けとする信託受益権の売買、保有及び賃貸を事業の目的とする法人に対する匿名組合出資持分の保有
- (ホ) 有価証券の売買、保有、運用及び投資に関するコンサルティング業務
- (ヘ) 債権の売買、保有、運用及び投資に関するコンサルティング業務
- (ト) 第二種金融商品取引業
- (チ) 投資助言・代理業
- (リ) 投資運用業
- (ヌ) 宅地建物取引業
- (ル) 上記の事業に附帯関連する一切の事業

会社の沿革

2006年7月6日	会社設立
2007年7月7日	宅地建物取引業者免許取得 （免許番号 東京都知事(3) 第87859号）
2007年9月30日	金融商品取引法上の第二種金融商品取引業の登録 （登録番号 関東財務局長（金商）第1325号）
2008年3月11日	金融商品取引法上の投資助言・代理業の登録 （登録番号 関東財務局長（金商）第1325号）
2015年2月19日	総合不動産投資顧問業の登録 （登録番号 総合-000138号）
2015年5月22日	金融商品取引法上の投資運用業の登録 （登録番号 関東財務局長（金商）第1325号）
2016年3月30日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号 国土交通大臣認可第104号）
2016年5月10日	特定投資運用行為を行う業務の兼業承認
2017年2月28日	会社分割により、私募ファンドのアセットマネジメント業務をNCF不動産投資顧問株式会社（現ストラテジック・パートナーズ株式会社）に承継 C R E リートアドバイザーズ株式会社に商号変更

株式の総数及び資本金の額の増減

- (イ) 発行可能株式総数（本書の提出日現在）  
5,000株
- (ロ) 発行済株式の総数（本書の提出日現在）  
1,000株
- (ハ) 最近5年間ににおける資本金の額の増減  
2014年8月26日付で増資が行われ、これにより資本金の額は10百万円から50百万円に増額されています。

その他

- (イ) 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数の賛成により選出されます。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、増員又は補欠として選任された取締役の任期は、在任取締役の任期の満了する時までとし、任期の満了前に退任した監査役の補欠により選任された監査役の任期は、退任した監査役の任期の満了すべき時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ます。また、本資産運用会社の取締役が他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役に就任した場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ます。

(ロ) 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の提出日現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

関係業務の概要

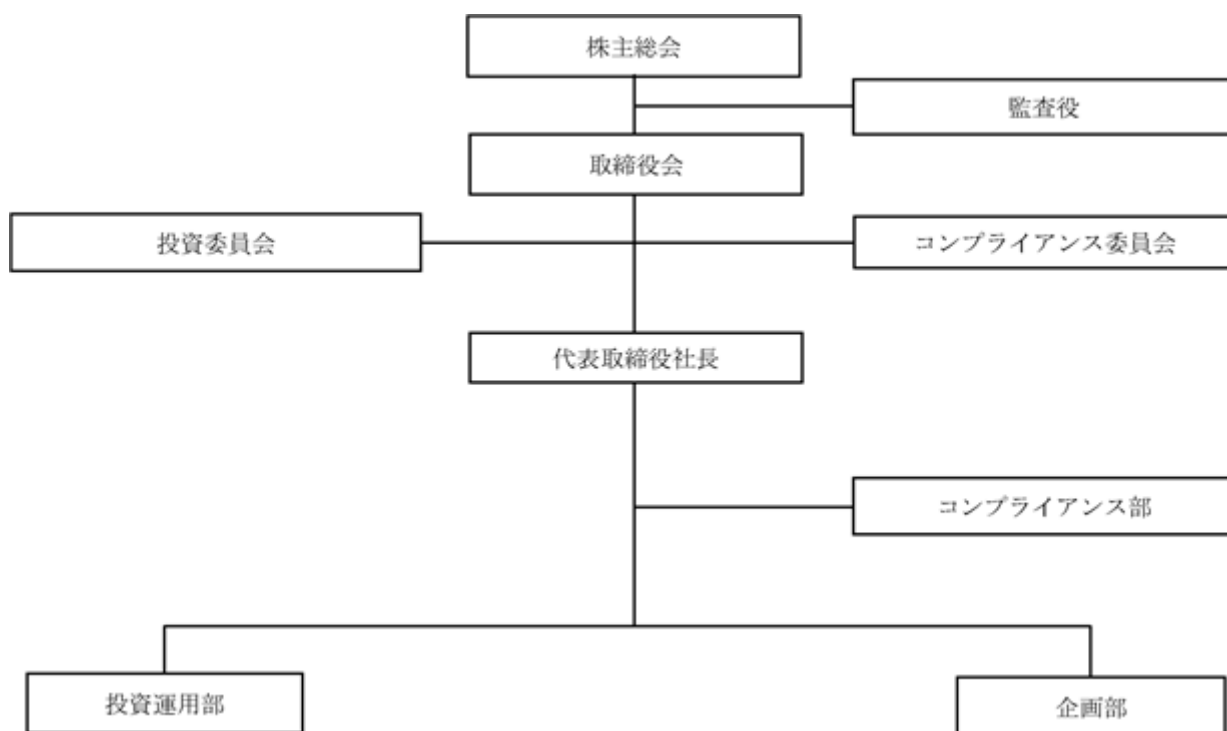
本投資法人が、本資産運用会社に委託する主な業務は、資産の運用に係る業務です。

(2) 【運用体制】

本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、取締役会と、投資運用部、企画部及びコンプライアンス部の各部署に分掌されます。

また、本資産運用会社は、本投資法人の重要な意思決定に関する審議及び決定を行う機関として投資委員会を、利害関係者取引の適切性に関する審議及び承認を行う機関としてコンプライアンス委員会をそれぞれ設置しています。

## 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

組織	業務の概略
取締役会	<ul style="list-style-type: none"> <li>a . 資産運用業務に係る基本的な投資方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画）の策定及び変更等</li> <li>b . 資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項</li> <li>c . 資産運用業務に係る資産の運用に関する事項</li> <li>d . 本投資法人の予算策定及び決算に関する事項</li> <li>e . 本投資法人の資金調達及びALM（Asset Liability Management）に関する事項</li> <li>f . その他、取締役が必要と認めた事項</li> </ul>
投資運用部	<ul style="list-style-type: none"> <li>a . 本投資法人の資産運用に係る業務に関する資産取得及び処分に関する事項</li> <li>b . 本投資法人の運用資産の取得、処分の個別管理に関する事項</li> <li>c . 本投資法人の運用資産の管理その他の運用に関する事項</li> <li>d . 本投資法人のための不動産市場等の調査分析</li> <li>e . 本投資法人の中期運用計画の策定及び変更に関する事項</li> <li>f . 本投資法人の年度運用計画の策定及び変更に関する事項</li> <li>g . 本投資法人の予算策定に関する事項</li> <li>h . 本投資法人の経理・決算に関する事項</li> <li>i . 本投資法人に係る運用ガイドラインの策定及び変更に関する事項</li> <li>j . 本投資法人の保有不動産等に係る予算及び実績の管理に関する事項</li> <li>k . 本投資法人の保有不動産等に係る工事の監理に関する事項</li> <li>l . 投資運用部が分掌する業務に係る得意先情報・市場情報などの入手、分析</li> <li>m . 投資運用部が分掌する業務に係る新規得意先の開拓</li> <li>n . 投資運用部が分掌する業務に係る取引条件の決定及び改善</li> <li>o . 投資運用部が分掌する業務に係る得意先の信用状況把握</li> <li>p . 投資運用部が分掌する業務に係る債権保全に関する業務</li> <li>q . 投資運用部が分掌する業務に係る売買管理・顧客管理</li> <li>r . 投資運用部が分掌する業務に係る顧客情報管理</li> <li>s . 投資運用部が分掌する業務に係る取引時確認及び疑わしい取引の届出の実施</li> <li>t . 投資運用部が分掌する業務に係る顧客及び不動産のテナント等の個人情報の保護に関する業務</li> <li>u . 投資運用部が分掌する業務に係る外部委託業務の管理</li> <li>v . 投資委員会の事務局に関する事項</li> <li>w . その他上記に付随又は関連する事項</li> </ul>

コンプライアンス部	<ul style="list-style-type: none"> <li>a . 教育訓練計画の起案・実施</li> <li>b . 営業に関する契約・債権保全・訴訟などの法務並びに指導</li> <li>c . コンプライアンス規程、コンプライアンス基本方針の立案</li> <li>d . コンプライアンス・プログラム案の策定とプログラムの進捗管理</li> <li>e . コンプライアンスに関する教育、啓蒙に関する計画の策定、実行</li> <li>f . コンプライアンスに関する判断</li> <li>g . コンプライアンス遵守状況に関する情報の収集と対応策の検討</li> <li>h . コンプライアンス違反等発生時の調査、事後対策の検討</li> <li>i . 関係当局、外部専門家（弁護士、外部監査人等）の対応</li> <li>j . 広告審査</li> <li>k . リスク管理</li> <li>l . 関係法令の改正等に関する情報収集（必要に応じて社内規程の改正を提案）</li> <li>m . 取引時確認及び疑わしい取引の届出の総括管理</li> <li>n . 個人情報取扱いの総括管理</li> <li>o . 企画部が行った苦情紛争処理の再確認</li> <li>p . 不祥事件の統括管理</li> <li>q . 反社会的勢力への対応の統括</li> <li>r . コンプライアンス委員会の事務局に関する事項</li> <li>s . コンプライアンス・オフィサーの業務補助</li> <li>t . 内部監査部門の業務補助</li> <li>u . その他上記に付随又は関連する業務</li> </ul>
企画部	<ul style="list-style-type: none"> <li>a . 経済環境の調査</li> <li>b . 市場・業界動向の調査分析及び戦略提案</li> <li>c . 新規事業の企画立案</li> <li>d . 経営計画・経営目標・年度計画起案</li> <li>e . 資金計画の起案</li> <li>f . 年度計画遂行状況の管理と問題提起及び助言</li> <li>g . 苦情紛争処理の確認</li> <li>h . 本投資法人の資金調達に関する事項</li> <li>i . 本投資法人の分配金支払・余資運用に関する事項</li> <li>j . 本投資法人の適時開示及びIR活動に関する事項</li> <li>k . 本投資法人の投資主への対応</li> <li>l . 本投資法人の財務リスクの個別管理に関する事項</li> <li>m . 本投資法人に係る監督官庁との折衝及び業界団体等の対応</li> <li>n . 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営に関する事項</li> <li>o . 本投資法人の総務・事務管理に関する事項</li> <li>p . 本投資法人の役員の業務補助</li> <li>q . 本投資法人に係る苦情・紛争の処理</li> <li>r . その他上記に付随又は関連する業務</li> </ul>

### 委員会の概要

本書の提出日現在、本投資法人の資産運用に関して本資産運用会社に設定されている委員会及びその概要は、以下のとおりです。

#### (イ) 投資委員会

委員	<p>投資委員会は、代表取締役（委員長）、常勤取締役、投資運用部長、企画部長、コンプライアンス・オフィサー及び外部専門家である外部委員（本資産運用会社から不動産鑑定業務の依頼を受け若しくは過去に受けていた者若しくはその役職員、又は本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者若しくはその役職員の、いずれか又は複数に該当する者でない不動産鑑定士とします。）によって構成されます。本書の提出日現在、外部委員は不動産鑑定士1名です。</p>
----	---



審議事項	投資委員会は以下の事項につき審議及び決定を行います。 <ul style="list-style-type: none"><li>・ 資産運用業務に係る基本的な投資方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画）の策定及び変更等</li><li>・ 資産運用業務に係る資産の取得及び処分に関する事項</li><li>・ 資産運用業務に係る資産の運用に関する事項</li><li>・ 本投資法人の予算策定及び決算に関する事項</li><li>・ 本投資法人の資金調達及びALM（Asset Liability Management）に関する事項</li><li>・ 本投資法人のディスクロージャーに関する事項</li><li>・ 資産運用業務に係るリスク管理に関する事項</li><li>・ その他上記に付随又は関連する事項</li></ul>
定足数・決議方法	投資委員会は、委員の3分の2以上の出席があった場合に開催されます（ただし、委員長及び外部委員の出席を必須とします。）。ただし、委員が会社法に定める特別利害関係人に該当する場合、又は議案に本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者と本投資法人の間の取引に関する事項が含まれている場合で、その利害関係者若しくはその役員若しくは使用人の地位を現に有するときには、当該委員は当該議案について議決権を有しません。また、投資委員会の議案は、議決権を有する出席委員の全員の賛成により承認されます。

## (ロ) コンプライアンス委員会

委員	<p>コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、代表取締役及び外部専門家である外部委員（本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者又はその役職員に該当しない、不動産投資及び運用に関して専門的な知識を有する弁護士とします。）によって構成されます。本書の提出日現在、外部委員は弁護士1名です。</p>
審議事項	<p>コンプライアンス委員会は以下の事項につき審議及び決定を行います。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. コンプライアンス・リスク管理の基本方針に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ コンプライアンス規程の策定及び変更</li> <li>・ コンプライアンス・マニュアルの策定及び変更</li> <li>・ コンプライアンス・プログラムの策定及び変更</li> <li>・ リスク管理規程の策定及び変更</li> <li>・ 社内のコンプライアンス及びコンプライアンス体制に関する事項</li> <li>・ その他の基本方針に係る重要な事項</li> </ul> </li> <li>2. 個別の資産運用業務に係るコンプライアンス・リスク管理に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資産運用業務のうち、利害関係者又は本資産運用会社と本投資法人との取引に関する事項</li> <li>・ 運用ガイドラインにおいて規定外である取引又は条件付きで認められている取引に関する事項</li> <li>・ 資産運用業務に係る運用方針（運用ガイドライン、資産管理計画、中期運用計画、年度運用計画の策定及び変更等）に関する事項</li> <li>・ 年度運用計画に定める取得金額の範囲を超える取引に関する事項</li> </ul> </li> <li>3. その他のコンプライアンス・リスク管理に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 取締役会の承認を要する規程の策定及び変更</li> <li>・ その他コンプライアンス・オフィサーが随時定める事項に係るコンプライアンスに関する事項</li> <li>・ その他の重要な事項</li> </ul> </li> </ol>
定足数・決議方法	<p>コンプライアンス委員会は全委員が出席して行うものとします。ただし、委員が会社法に定める特別利害関係人に該当する場合、又は議案に本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者と本投資法人の間の取引に関する事項が含まれている場合で、その利害関係者若しくはその役員若しくは使用人の地位を現に有するときには、当該委員は当該議案について議決権を有しません。また、コンプライアンス委員会の議案は、議決権を有する出席委員の全員の賛成により承認されます。</p>

### 投資運用の意思決定機構

本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託しています。本資産運用会社の資産運用に係る重要な意思決定プロセスは、以下のとおりです。

#### (イ) 運用ガイドラインの策定及び変更に関する意思決定フロー

本資産運用会社の投資運用部及び企画部は、法令、投資信託協会規則並びに本投資法人の投資方針及び規約等に従い、運用ガイドライン案を作成します。運用ガイドライン案は、コンプライアンス・オフィサーの承認を得た後、コンプライアンス委員会及び投資委員会において承認されることにより本資産運用会社の取締役会に付議されます。本資産運用会社の取締役会において審議の上、承認された場合には、運用ガイドラインは策定又は変更されるものとします。なお、運用ガイドラインが策定又は変更された場合には、遅滞なく本投資法人の役員会へ報告するものとします。

コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス委員会、投資委員会又は取締役会において承認されなかった議案については、投資運用部及び企画部へ差し戻すものとします。

#### (ロ) 資産管理計画書の策定及び変更に関する意思決定フロー

本資産運用会社の投資運用担当者と財務管理担当者は、相互に協議の上、運用ガイドライン及び投資信託協会規則等に従い、必要な資産管理計画書案を作成します。資産管理計画書案は、コンプライアンス・オフィサーの承認を得た後、コンプライアンス委員会及び投資委員会において承認されることにより本資産運用会社の取締役会へ付議されます。本資産運用会社の取締役会で審議の上、承認された場合には、資産管理計画書案は策定又は変更されるものとします。また、投資運用担当者は、資産管理計画書が策定された場合には、遅滞なく本資産運用会社の取締役会及び本投資法人の役員会へ報告するものとします。

コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス委員会、投資委員会又は取締役会において承認されなかった議案については、投資運用担当者及び財務管理担当者へ差し戻すものとします。

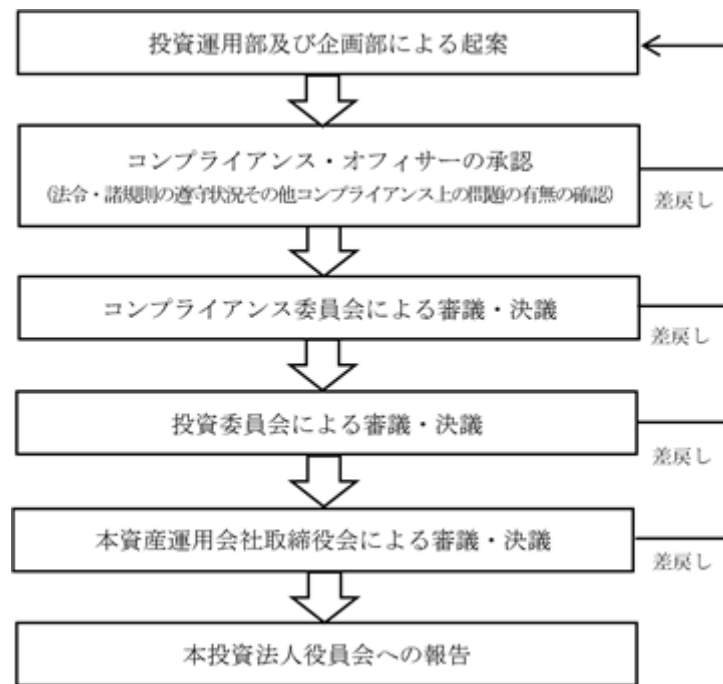
#### (ハ) 投資資産の取得及び売却に関する意思決定フロー

本資産運用会社の投資運用担当者は、本投資法人に関する資産の取得にあたり、運用ガイドラインに定められたデュー・デリジェンスを行い、投資適格資産を選定します。

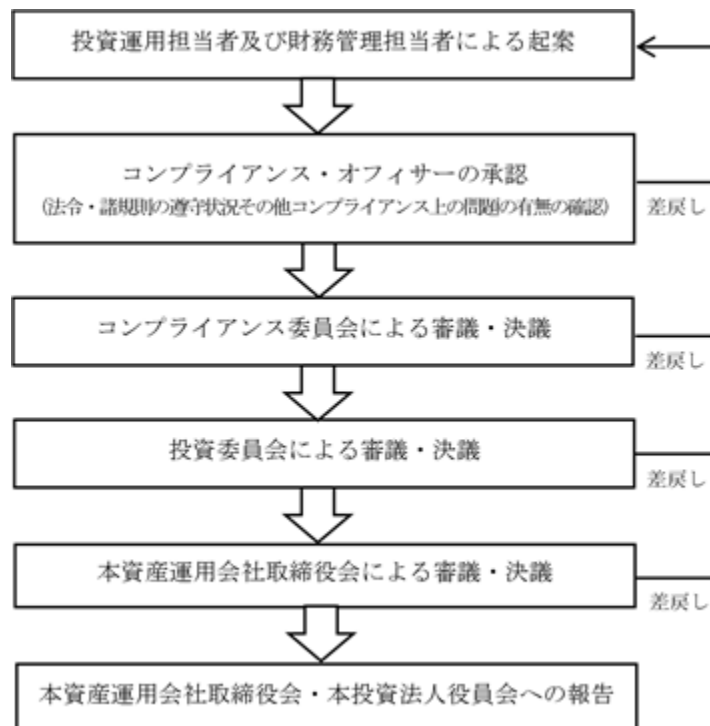
運用資産の取得又は売却について、投資運用担当者は、資産の取得又は売却案を作成し、コンプライアンス・オフィサーによる法令・諸規則等の違反その他コンプライアンス上の問題点の有無の審査及び承認後、投資委員会に付議します（ただし、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引の場合、又はその他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会へ付議する必要があると認めた場合には、投資委員会への付議に先立ち、コンプライアンス委員会へ付議され、コンプライアンス委員会で審議・承認された後、投資委員会へ付議されます。）。投資委員会で審議・承認された場合は、本資産運用会社の取締役会に付議されます。本資産運用会社の取締役会において審議・承認された場合には、当該取引は実施されず（ただし、利害関係者との取引の場合には、取引の実施前に予め本投資法人役員会へ付議され、役員会承認に基づく本投資法人の事前同意を得た後に当該取引は実施されます。）。当該取引の内容について、投資運用担当者は、当該取引の実施後速やかに、本資産運用会社の取締役会及び本投資法人の役員会に報告するものとします。

本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス委員会、投資委員会若しくは取締役会又は本投資法人の役員会において承認されなかった議案については、投資運用担当者へ差し戻すものとします。

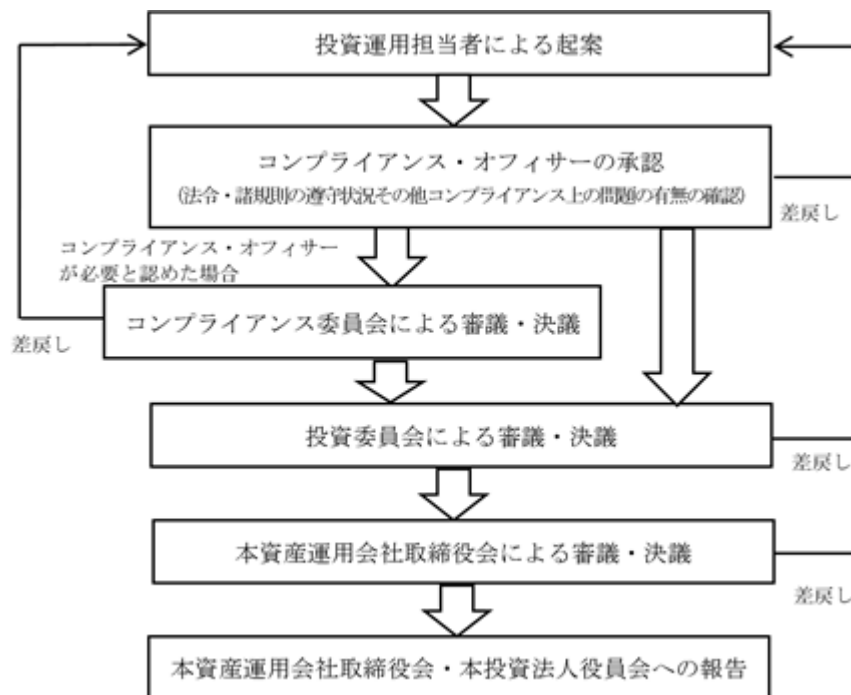
前記(イ)の事項に関する意思決定フローは、以下のとおりとします。



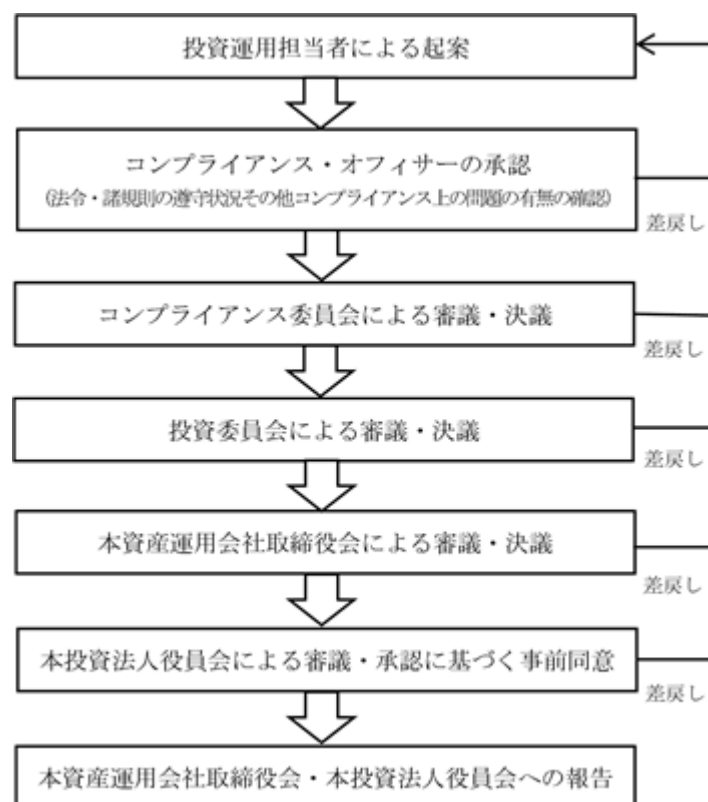
前記(ロ)の事項に関する意思決定フローは、以下のとおりとします。



前記(八)の事項(ただし、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との間の取得又は売却の場合を除きます。)に関する意思決定フローは、以下のとおりとします。



前記(八)の事項(ただし、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との間の取得又は売却の場合に限ります。)に関する意思決定フローは、以下のとおりとします。



## 投資運用に関するリスク管理体制

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関する諸リスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

### (イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、規約の投資方針等の基本方針を実現するため、規約等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、投資対象、投資制限等を定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、本投資法人の投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理の基本方針、リスク管理担当部門及び責任者並びにリスク顕在化への対応等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、風評リスク、資産運用リスク、事務リスク、システムリスク、法務リスク、その他のリスクを定義し、本資産運用会社のリスクに関する管理責任者であるコンプライアンス・オフィサーの役割を定めています。なお、同規程によれば、コンプライアンス・オフィサーは、半年に一度、又は臨時にリスク管理状況をモニタリングし、必要に応じて代表取締役へ報告を行うものとされ、また、コンプライアンス・オフィサーは、各部門からコンプライアンス及びリスク管理に関する報告を受けて取りまとめ、コンプライアンス委員会に報告しなければならないとされています。

### (ロ) 内部監査による検証

本資産運用会社の内部監査は、監査の目的達成のために必要とされる事項に関し、本資産運用会社の全ての組織及び本資産運用会社業務の全般を対象として行うものとされています。本資産運用会社の内部監査は、本資産運用会社の親会社であるC R E に委託するものとし、内部監査責任者はC R E の内部監査室長、内部監査業務はC R E の内部監査室が担当し、当該内部監査室長は、監査実施上必要あると認めたときは、臨時に内部監査担当者を任命することがあります。なお、かかる内部監査責任者の業務補助は、本資産運用会社のコンプライアンス部が担当します。

内部監査責任者は、被監査部署におけるリスクの管理状況及びリスクの種類・程度を理解した上で、前年度の監査結果及び外部監査の結果を反映した年度監査計画を策定し、本資産運用会社のコンプライアンス部の補助を受けて本資産運用会社の取締役会に上程し、その承認を得ます。特命事項その他により、計画に重大な変更のあったときも同様とします。また、本資産運用会社の取締役会から見直しの指示があった場合は、速やかに見直しを行います。年度監査計画には、当該事業年度の監査方針、監査の対象、監査実施の時期、その他必要事項を示します。

内部監査は、本資産運用会社の内部監査規程上、最低年1回、全部署について、年度監査計画に基づいて本資産運用会社の取締役会の承認を得て実施することとされています。ただし、緊急やむを得ざる場合には、本資産運用会社の取締役会の承認を得てこれを変更して実施することができます。内部監査責任者は、監査終了後速やかに監査の報告を取りまとめ、本資産運用会社のコンプライアンス部の補助を受けて重要な事項について本資産運用会社の取締役会に報告するとともに、監査の結果を被監査部署の責任者に伝達します。当該伝達を受けた当該部署の責任者は、その実施の可否、改善計画等（社内規程の見直しを含みます。）、措置の状況を記載した措置回答書（様式は任意）を作成し、速やかに本資産運用会社のコンプライアンス部を経由して内部監査責任者に提出しなければならない。内部監査責任者は、当該回答書を取りまとめ、本資産運用会社のコンプライアンス部の補助を受けて重要な事項について本資産運用会社の取締役会及び役職員に報告します。内部監査責任者は、指摘、助言、改善提案事項等の措置・実行状況につき適宜、調査・確認を行うものとされ、確認結果については、適宜取りまとめ、本資産運用会社のコンプライアンス部の補助を受けて重要な事項について本資産運用会社の取締役会及び役職員に報告します。

### (ハ) 利害関係者取引規程

前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）」をご参照下さい。

### (ニ) 内部者取引管理規程

本資産運用会社では、内部者取引管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役員（非常勤役員を含みます。）及び使用人並びにこれと生計を一にする親族（直系尊属を除きます。）は、事前に代表取締役の承認を得た場合を除き、本資産運用会社が関与する発行者の株券等（金融商品取引所に上場されている有価証券、店頭売買有価証券又は取扱有価証券に該当する株式並びに新株予約権付社債及び他社株転換条項付社債等株式に転換する権利・可能性を有する社債等をいいます。）及び投資証券等（投資証券及び新投資口予約権証券をいいます。）について、法人関係情報の有無に関わらず、売買（株券の累積投資に係る売買であって、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令第59条第1項第9号に規定するものを除きます。）をしてはならないものとされています。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、解約違約金、運用資産の取得額の上限及び契約締結から運用資産引渡しまでの期間の上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを定めたフォワード・コミットメント等取扱規程に基づき、当該リスクを管理しています。

(注) 本件売買契約については、いずれもフォワード・コミットメント等に該当しますが、新規上場に伴う締結という特殊性ゆえに、これらの基準は適用せず、一般募集と併せて本件売買契約に関するリスクを個別に判断し、その締結の可否を決定しています。詳細については、前記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人のポートフォリオの概要 (ロ) ポートフォリオの構築方針」をご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

(本書の提出日現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
株式会社シーアールイー	東京都港区虎ノ門二丁目10番1号	1,000	100.0
合計		1,000	100.0

(注) 「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

## ( 4 ) 【役員 の 状 況】

( 本 書 の 提 出 日 現 在 )

役職名	氏 名	主要略歴(会社名等当時)		所有 株式数 (株)
代表取締役社 長(常勤)	伊藤 毅(注)	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員 の 状 況」をご参照下さい。		-
取締役 (常勤)	岡 武志	2000年7月 2005年3月 2006年9月 2007年8月  2013年10月 2016年2月  2016年9月	アフラック生命保険 入社 モニターグループ東京支店 入社 シーエー・モバイル株式会社 入社 ストラテジック・パートナーズ株式会社(現C R E リートアドバイザーズ株式会社) 入社 ストラテジック・パートナーズ株式会社(現C R E リートアドバイザーズ株式会社) 執行役員 ストラテジック・パートナーズ株式会社(現C R E リートアドバイザーズ株式会社) 投資運用部長 ストラテジック・パートナーズ株式会社(現C R E リートアドバイザーズ株式会社) 取締役執行役員 投資運用部長(常勤)(現任)	-
取締役会長 (非常勤)	山下 修平	1997年4月  2003年3月 2003年6月 2009年11月  2009年12月  2014年8月  2016年5月 2017年8月	株式会社日本興業銀行(現株式会社みずほ銀行)入 行 富士総業株式会社取締役(非常勤)(現任) 公共建物株式会社取締役(非常勤)(現任) 株式会社天幸総建(公共シー・アール・イー株式 会社(現株式会社シーアールイー)と合併)取締役 会長 株式会社シーアールイー 代表取締役社長 株式会社C R E 投資顧問(現公共投資顧問株式会 社) 代表取締役 ストラテジック・パートナーズ株式会社(現C R E リートアドバイザーズ株式会社) 取締役会長(非 常勤)(現任) 京橋興産株式会社 代表取締役(非常勤)(現任) 株式会社シーアールイー 代表取締役会長(常勤) (現任)	-



役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）		所有株式数 （株）
取締役 （非常勤）	亀山 忠秀	1998年4月 2000年1月 2002年7月 2005年10月  2006年6月 2007年6月 2010年8月  2011年7月  2014年8月  2015年8月  2016年4月 2016年6月  2016年9月  2017年1月  2017年8月  2017年10月  2017年11月	日商岩井株式会社（現株式会社双日） 入社 日商岩井証券株式会社（現株式会社SBI証券） 出向 株式会社幸洋コーポレーション 入社 株式会社C R E 投資顧問（現公共投資顧問株式会社） 代表取締役 株式会社コマースナル・アールイー 取締役 株式会社コマースナル・アールイー 常務取締役 公共シー・アール・イー株式会社（現株式会社シーアールイー） 入社 公共シー・アール・イー株式会社（現株式会社シーアールイー） 常務取締役 ストラテジック・パートナーズ株式会社（現C R E リートアドバイザーズ株式会社） 取締役（非常勤）（現任） 株式会社C R E アライアンス 取締役（非常勤）（現任） CRE ASIA PTE, LTD. 取締役（非常勤）（現任） 株式会社エンバイオ・ホールディングス 取締役（非常勤）（現任） NCF不動産投資顧問株式会社（現ストラテジック・パートナーズ株式会社） 代表取締役 CRE (Thailand) Co., Ltd. 取締役（非常勤）（現任） 株式会社シーアールイー 代表取締役社長（常勤）（現任） ストラテジック・パートナーズ株式会社 取締役（非常勤）（現任） 株式会社土地再生不動産投資 取締役（非常勤）（現任）	-
取締役 （非常勤）	水野 康之	1995年4月 2008年7月  2013年10月  2016年2月  2016年9月  2016年9月  2017年9月  2017年10月	日本通運株式会社 入社 ストラテジック・パートナーズ株式会社（現C R E リートアドバイザーズ株式会社） 入社 ストラテジック・パートナーズ株式会社（現C R E リートアドバイザーズ株式会社） 執行役員 ストラテジック・パートナーズ株式会社（現C R E リートアドバイザーズ株式会社） 企画部長 ストラテジック・パートナーズ株式会社（現C R E リートアドバイザーズ株式会社） 取締役執行役員 企画部長 NCF不動産投資顧問株式会社（現ストラテジック・パートナーズ株式会社） 取締役 C R E リートアドバイザーズ株式会社 取締役（非常勤）（現任） ストラテジック・パートナーズ株式会社 代表取締役（常勤）（現任）	-

役職名	氏名	主要略歴（会社名等当時）		所有株式数（株）
取締役 （非常勤）	寺本 光	1994年4月 1996年10月 1998年1月 1998年8月 2000年7月  2001年4月  2004年8月 2006年7月  2007年9月  2010年6月  2012年6月  2012年8月  2013年10月  2014年2月  2017年3月  2017年9月  2017年9月  2017年10月	株式会社さくら銀行 関内支店 株式会社さくら銀行 横浜支店 株式会社さくら銀行 人事企画部 株式会社さくら銀行 芝支店 さくら証券株式会社 出向 ストラクチャード・ファイナンス部 大和証券S M B C株式会社 出向 ストラクチャード・ファイナンス部 大和証券S M B C株式会社 経営企画部 大和証券S M B C株式会社 コーポレート・ファイナンス第一部 ゴールドマン・サックス証券株式会社 投資銀行部門 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限公司 ディスポジションアンドソーシング ケネディクス株式会社 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 出向 財務企画部財務担当部長 ケネディクス・リート・マネジメント株式会社 取締役財務企画部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 KRIファンド本部 企画部長 ケネディクス不動産投資顧問株式会社 オフィス・リート本部企画部長 ケネディクス株式会社 経営企画部長（現任） ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社 取締役（非常勤）（現任） C R E リートアドバイザーズ株式会社 取締役（非常勤）（現任） ケネディクス・プロパティ・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任） ケネディクス・エンジニアリング株式会社 取締役（非常勤）（現任） 株式会社シーアールイー 取締役（非常勤）（現任）	-
監査役 （非常勤）	永浜 英利	2007年4月 2010年8月  2013年10月 2014年8月  2015年8月  2016年9月  2016年10月	株式会社コマースシャル・アールイー 入社 公共シー・アール・イー株式会社（現株式会社シーアールイー） 管理本部経理部長 株式会社シーアールイー 執行役員管理本部長 ストラテジック・パートナーズ株式会社（現C R E リートアドバイザーズ株式会社） 監査役（非常勤）（現任） 株式会社C R E アライアンス 監査役（非常勤）（現任） NCF不動産投資顧問株式会社（現ストラテジック・パートナーズ株式会社） 監査役（非常勤）（現任） 株式会社シーアールイー 取締役（常勤）（現任）	-

(注) 伊藤毅は、本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項に従い、2016年2月18日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

## (5) 【事業の内容及び営業の概況】

## 事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として投資法人の資産の運用業を行っています。

## 営業の概況

本書の提出日現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

## 関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

## (イ) 資産運用業務

本資産運用会社は、規約の規定、運用ガイドライン及び内部規則に従い、本投資法人の資産の運用業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申し立てられた場合、本投資法人に代わり、当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務を行います。

## (ロ) 資金調達業務

本資産運用会社は、本投資法人が行う新投資口の追加発行、借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人のために必要な業務を行うほか、本投資法人が行った資金調達に関連して本投資法人へ資金供給者から要求される報告の代行、本投資法人に関する情報の説明その他のIR活動を行います。

## (ハ) 報告業務

本資産運用会社は、投信法に従い、報告書を作成し、本投資法人に対し交付し、その他本投資法人から委託業務に関して報告を要求された場合、かかる要求に従い報告を行います。

(二) 本投資法人が随時委託する上記に関連し又は付随する業務(本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。)を行います。

## 資本関係

本書の提出日現在、本資産運用会社は本投資法人の投資口を保有していません。

## 2【その他の関係法人の概況】

### A. 一般事務受託者兼資産保管会社

#### (1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称及び住所

三菱UFJ信託銀行株式会社  
東京都千代田区丸の内一丁目4番5号  
資本金の額

324,279百万円（2017年3月31日現在）

事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

#### (2)【関係業務の概要】

一般事務受託者としての業務

- a. 機関の運営に関する事務（ただし、投資主名簿等管理人に委託する事務を除きます。）
- b. 計算に関する事務
- c. 会計帳簿の作成に関する事務
- d. 納税に関する事務

資産保管会社としての業務

- a. 本投資法人の資産の保管に係る業務
- b. 上記a.に付随する業務

#### (3)【資本関係】

本書の提出日現在、本投資法人と三菱UFJ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

### B. 投資主名簿等管理人

#### (1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

みずほ信託銀行株式会社  
（住所：東京都中央区八重洲一丁目2番1号）

資本金の額

247,369百万円（2017年3月31日現在）

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律に基づき信託業務を営んでいます。

#### (2) 関係業務の概要

投資主の名簿に関する事務

投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務

募集投資口の発行に関する事務

投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書の作成、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務

投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務

- a. 法第137条に定める金銭の分配（以下、本B.において「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続に関する事務
- b. 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払いに関する事務

投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務

受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務

法令又は本契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務

投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務

総投資主通知等の受理に関する事務、投資証券等の発行に関する事務及び投資証券不所持の取扱いに関する事務

投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関(社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号、その後の改正を含み、以下同じです。))第2条第2項に定める振替機関をいいます。以下同じです。)より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合

本投資法人の情報提供請求権(社債、株式等の振替に関する法律第277条に定める請求をいいます。)行使に係る取次ぎに関する事務

振替機関からの個別投資主通知(社債、株式等の振替に関する法律第228条第1項で準用する同法第154条第3項に定める通知をいいます。)の本投資法人への取次ぎに関する事務

「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」(平成25年法律第27号、その後の改正を含みます。)に関する事務

上記 から までに掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付

上記 から までに掲げる委託事務に付随する事務

上記 から までに掲げる事務のほか、本投資法人と投資主名簿等管理人との協議のうえ定める事務

### (3) 資本関係

本書の提出日現在、本投資法人とみずほ信託株式会社との間には資本関係はありません。

## C. 引受人

### (1) 名称、資本金の額及び事業の内容

引受人の名称	資本金の額 (2017年3月31日現在)	事業の内容
S M B C 日興証券株式会社	10,000百万円	金融商品取引法に基づく金融商品取引業(第一種金融商品取引業)を営んでいます。
野村證券株式会社	10,000百万円	
大和証券株式会社	100,000百万円	
みずほ証券株式会社	125,167百万円	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	40,500百万円	

(注) 資本金の額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

### (2) 関係業務の概要

各引受人は、本投資法人の一般事務受託者(投信法第117条第1号)として一般募集において投資口を引き受ける者の募集に関する事務を行います。また、本売出しに係る買取引受けを行います。

### (3) 資本関係

本書の提出日現在、本投資法人と各引受人との間には資本関係はありません。

## D. 本投資法人の特定関係法人(本資産運用会社の親会社)

### (1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

株式会社シーアールイー

東京都港区虎ノ門二丁目10番1号

資本金の額

2,088百万円(2017年10月末日現在)

事業の内容

物流不動産の賃貸、管理、開発及び仲介

### (2) 関係業務の概要

本投資法人とのスポンサーサポート契約に基づき、優先的売買交渉権の付与を含むスポンサーサポートの提供を行います。

取得済資産の全てについて、プロパティマネジメント業務委託契約に基づき、プロパティマネジメント会社となっています。また、取得予定資産の全てについて、プロパティマネジメント業務委託契約に基づき、プロパティマネジメント会社となる予定です。さらに、取得

予定資産のロジスクエア浦和美園、ロジスクエア守谷及びロジスクエア鳥栖について、マスターリース契約に基づき、マスターリース会社となる予定です。

(3) 資本関係

本書の提出日現在、C R E は、本投資口を10,100口所有しています。

## 第5【投資法人の経理状況】

### 1 財務諸表の作成方法について

本投資法人の第1期の計算期間は、2016年5月12日（設立日）から2016年12月31日までです。本投資法人の第2期以後の計算期間については、毎年1月1日から6月30日まで及び7月1日から12月31日までの各6か月間としています（規約第38条）。

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成しています。

### 2 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第2期計算期間（2017年1月1日から2017年6月30日まで）の財務諸表について、PwCあらた有限責任監査法人の監査を受けています。

### 3 連結財務諸表について

本投資法人には子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

## 1【財務諸表】

## (1)【貸借対照表】

(単位：千円)

	第1期 (2016年12月31日)	第2期 (2017年6月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	197,732	396,611
信託現金及び信託預金	1 589,946	1 611,573
営業未収入金	83,088	78,864
前払費用	35,965	32,007
繰延税金資産	16	14
未収消費税等	890,219	-
流動資産合計	1,796,969	1,119,071
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
信託建物	10,798,830	10,798,830
減価償却累計額	111,359	219,882
信託建物(純額)	1 10,687,470	1 10,578,947
信託構築物	474,853	474,853
減価償却累計額	3,917	7,716
信託構築物(純額)	1 470,935	1 467,136
信託土地	1 5,416,502	1 5,416,502
有形固定資産合計	16,574,908	16,462,586
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	10,500	10,500
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	65,987	50,312
投資その他の資産合計	86,487	70,812
固定資産合計	16,661,396	16,533,399
<b>繰延資産</b>		
創立費	53,502	47,445
投資口交付費	33,110	26,701
繰延資産合計	86,612	74,147
資産合計	18,544,978	17,726,618



(単位：千円)

	第1期 (2016年12月31日)	第2期 (2017年 6月30日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	2,872	24,902
1年内返済予定の長期借入金	1 890,000	-
未払費用	35,047	38,743
未払法人税等	1,052	900
未払消費税等	-	30,266
前受金	83,968	84,759
その他	2,600	1
流動負債合計	1,015,540	179,572
<b>固定負債</b>		
長期借入金	1 10,100,000	1 10,100,000
信託預り敷金及び保証金	269,622	269,622
固定負債合計	10,369,622	10,369,622
負債合計	11,385,163	10,549,195
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	7,000,000	7,000,000
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失( )	159,815	177,422
剰余金合計	159,815	177,422
投資主資本合計	7,159,815	7,177,422
純資産合計	2 7,159,815	2 7,177,422
負債純資産合計	18,544,978	17,726,618

## (2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	第1期 (自 2016年 5月12日 至 2016年12月31日)	第2期 (自 2017年 1月 1日 至 2017年 6月30日)
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	1, 2 392,466	1, 2 462,134
<b>営業収益合計</b>	<b>392,466</b>	<b>462,134</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	1, 2 131,013	1, 2 174,042
資産運用報酬	37,209	46,170
資産保管手数料	453	676
一般事務委託手数料	2,058	2,922
役員報酬	6,000	4,500
その他営業費用	9,479	6,321
<b>営業費用合計</b>	<b>186,213</b>	<b>234,634</b>
<b>営業利益</b>	<b>206,253</b>	<b>227,500</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	1	3
還付加算金	-	912
<b>営業外収益合計</b>	<b>1</b>	<b>915</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	2 18,330	2 20,029
融資関連費用	14,666	17,600
創立費償却	7,066	6,056
投資口交付費償却	5,340	6,408
<b>営業外費用合計</b>	<b>45,403</b>	<b>50,095</b>
<b>経常利益</b>	<b>160,850</b>	<b>178,320</b>
税引前当期純利益	160,850	178,320
法人税、住民税及び事業税	1,052	900
法人税等調整額	16	2
<b>法人税等合計</b>	<b>1,035</b>	<b>903</b>
<b>当期純利益</b>	<b>159,815</b>	<b>177,417</b>
前期繰越利益	-	5
当期末処分利益又は当期末処理損失( )	159,815	177,422

## (3)【投資主資本等変動計算書】

第1期(自 2016年5月12日 至 2016年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失( )	剰余金合計		
当期首残高	-	-	-	-	-
当期変動額					
新投資口の発行	7,000,000			7,000,000	7,000,000
当期純利益		159,815	159,815	159,815	159,815
当期変動額合計	7,000,000	159,815	159,815	7,159,815	7,159,815
当期末残高	7,000,000	159,815	159,815	7,159,815	7,159,815

第2期(自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失( )	剰余金合計		
当期首残高	7,000,000	159,815	159,815	7,159,815	7,159,815
当期変動額					
剰余金の配当		159,810	159,810	159,810	159,810
当期純利益		177,417	177,417	177,417	177,417
当期変動額合計	-	17,607	17,607	17,607	17,607
当期末残高	7,000,000	177,422	177,422	7,177,422	7,177,422

## (4)【金銭の分配に係る計算書】

	第1期 (自 2016年 5月12日 至 2016年12月31日)	第2期 (自 2017年 1月 1日 至 2017年 6月30日)
当期末処分利益	159,815,333円	177,422,870円
分配金の額	159,810,000円	177,380,000円
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,283円)	(2,534円)
次期繰越利益	5,333円	42,870円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数70,000口の整数倍の最大値となる159,810,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数70,000口の整数倍の最大値となる177,380,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第39条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第1期 (自 2016年 5月12日 至 2016年12月31日)	第2期 (自 2017年 1月 1日 至 2017年 6月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	160,850	178,320
減価償却費	115,276	112,322
創立費償却	7,066	6,056
投資口交付費償却	5,340	6,408
受取利息	1	3
支払利息	18,330	20,029
営業未収入金の増減額(は増加)	83,088	4,224
未収消費税等の増減額(は増加)	890,219	890,219
前払費用の増減額(は増加)	35,965	3,957
営業未払金の増減額(は減少)	2,872	22,029
未払費用の増減額(は減少)	28,485	3,505
未払消費税等の増減額(は減少)	-	30,266
前受金の増減額(は減少)	83,968	791
長期前払費用の増減額(は増加)	65,987	15,675
創立費の支払額	60,568	-
その他	2,600	2,598
小計	711,039	1,291,205
利息の受取額	1	3
利息の支払額	11,768	19,839
法人税等の支払額	0	1,052
営業活動によるキャッシュ・フロー	722,806	1,270,316
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	16,690,185	-
差入敷金及び保証金の差入による支出	10,000	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	269,622	-
投資有価証券の取得による支出	10,500	-
使途制限付信託預金の預入による支出	269,622	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	16,710,685	-
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	10,990,000	-
長期借入金の返済による支出	-	890,000
投資口の発行による収入	6,961,549	-
分配金の支払額	-	159,810
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,951,549	1,049,810
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	518,056	220,506
現金及び現金同等物の期首残高	-	518,056
現金及び現金同等物の期末残高	1 518,056	1 738,563

## （ 6 ） 【注記表】

〔 継続企業の前提に関する注記 〕

該当事項はありません。

〔 重要な会計方針に係る事項に関する注記 〕

1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の通りです。 建物 15～65年 構築物 65年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 5年間にわたり均等償却を行っています。 (2) 投資口交付費 3年間にわたり均等償却を行っています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、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。 第1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4,428千円です。第2期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。

6. 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)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。
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託土地 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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。</p>

## 〔貸借対照表に関する注記〕

1. 担保に供している資産及び担保を付している債務  
担保に供している資産は次のとおりです。

(単位：千円)

	第1期 (2016年12月31日)	第2期 (2017年6月30日)
信託現金及び信託預金	589,946	611,573
信託建物	10,687,470	10,578,947
信託構築物	470,935	467,136
信託土地	5,416,502	5,416,502
合計	17,164,855	17,074,160

担保を付している債務は次のとおりです。

(単位：千円)

	第1期 (2016年12月31日)	第2期 (2017年6月30日)
1年内返済予定の長期借入金	890,000	
長期借入金	10,100,000	10,100,000
合計	10,990,000	10,100,000

2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	第1期 (2016年12月31日)	第2期 (2017年6月30日)
	50,000千円	50,000千円

## 〔損益計算書に関する注記〕

1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	第1期 (自 2016年5月12日 至 2016年12月31日)	第2期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	380,856	448,638
地代収入	138	160
共益費収入	11,471	13,335
不動産賃貸事業収益合計	392,466	462,134
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	13,717	16,005
公租公課	-	42,875
水道光熱費	87	-
損害保険料	1,074	1,289
修繕費	-	550
減価償却費	115,276	112,322
信託報酬	856	1,000
不動産賃貸事業費用合計	131,013	174,042
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	261,453	288,091



## 2. 主要投資主との取引

(単位：千円)

	第1期 (自 2016年5月12日 至 2016年12月31日)	第2期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)
営業取引によるもの		
賃貸事業収入	235,200	273,420
賃貸事業費用	13,664	15,942
営業取引以外によるもの		
支払利息	7,637	7,735

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

## 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	第1期 (自 2016年5月12日 至 2016年12月31日)	第2期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	70,000口	70,000口

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

## 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)

	第1期 (自 2016年5月12日 至 2016年12月31日)	第2期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)
現金及び預金	197,732	396,611
信託現金及び信託預金	589,946	611,573
使途制限付信託預金(注)	269,622	269,622
現金及び現金同等物	518,056	738,563

(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。

## 〔リース取引に関する注記〕

## オペレーティング・リース取引(貸主側)

## 未経過リース料

(単位：千円)

	第1期 (2016年12月31日)	第2期 (2017年6月30日)
1年内	923,948	923,948
1年超	7,979,264	7,517,290
合計	8,903,212	8,441,238

## 〔金融商品に関する注記〕

## 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の際し、投資口の発行、金融機関からの借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

余剰資金は、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、慎重に行っています。

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

借入金については、主に不動産を信託財産とする信託受益権の取得、本投資法人の運営に要する資金等を使用とした資金調達です。このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、1年内返済予定の長期借入金を除き、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用しています。デリバティブ取引は、金利スワップであり、変動金利による資金調達の支払利息を実質固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジの手段とヘッジ対象、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

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」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

2016年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。(注2)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	197,732	197,732	
(2) 信託現金及び信託預金	589,946	589,946	
資産計	787,679	787,679	
(1) 1年内返済予定の長期借入金	890,000	890,000	
(2) 長期借入金	10,100,000	10,047,313	52,686
負債計	10,990,000	10,937,313	52,686
デリバティブ取引			

2017年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。(注2)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	396,611	396,611	
(2) 信託現金及び信託預金	611,573	611,573	
資産計	1,008,185	1,008,185	
(2) 長期借入金	10,100,000	10,049,587	50,412
負債計	10,100,000	10,049,587	50,412
デリバティブ取引			

(注1) 金融商品の時価の算定方法、及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1)現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金

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。

(2) 長期借入金

長期借入金は金利スワップの特例処理の対象とされており、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	第1期 (2016年12月31日)	第2期 (2017年6月30日)
信託預り敷金及び保証金*	269,622	269,622

\* 信託預り敷金及び保証金のうち上記貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ、返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

第1期(2016年12月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	197,732					
信託現金及び信託預金	589,946					
合計	787,679					

第2期(2017年6月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	396,611					
信託現金及び信託預金	611,573					
合計	1,008,185					

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

第1期(2016年12月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	890,000	3,000,000	4,000,000	3,100,000		

第2期(2017年6月30日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金		3,000,000	4,000,000	3,100,000		

〔有価証券に関する注記〕

第1期(2016年12月31日)及び第2期(2017年6月30日)において該当事項はありません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

- ヘッジ会計が適用されていないもの  
第1期(2016年12月31日)及び第2期(2017年6月30日)において該当事項はありません。
- 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。

第1期(2016年12月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	10,100,000	10,100,000		

第2期(2017年6月30日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	10,100,000	10,100,000		

金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(2) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

〔退職給付に関する注記〕

第1期(2016年12月31日)及び第2期(2017年6月30日)において本投資法人は、退職給付金制度がありませんので、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	第1期 (2016年12月31日)	第2期 (2017年6月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16	14
繰延税金資産合計	16	14
繰延税金資産の純額	16	14

## 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

	第1期 (2016年12月31日)	第2期 (2017年6月30日)
法定実効税率	31.74%	31.74%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	31.53%	31.57%
その他	0.44%	0.34%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.64%	0.51%

〔持分法損益等に関する注記〕

第1期(自2016年5月12日至2016年12月31日)及び第2期(自2017年1月1日至2017年6月30日)において、本投資法人には、関連会社はありませんので、該当事項はありません。

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

第1期（自 2016年5月12日 至 2016年12月31日）

属性	会社等の名称または氏名	住所	資本金または出資金（百万円）	事業の内容または職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
親会社 (注3)	株式会社シーアールイー	東京都港区	1,600	不動産業	(被所有) 直接 100%	兼任1人 (注4)	スポンサーサポート契約の締結	私募設立 (注5)	200,000	-	-
								出資金の受入 (注6)	810,000	-	-
主要投資主 (注3)	株式会社シーアールイー	東京都港区	1,600	不動産業	(被所有) 直接 14.43%	兼任1人 (注4)	スポンサーサポート契約の締結 不動産管理業務の委託	管理委託費の支払	13,664	営業未払金	2,867
主要投資主	株式会社サンゲツ	愛知県名古屋市西区	13,616	インテリア商品卸	(被所有) 直接 12.86%		不動産の賃貸	不動産などの賃貸	235,200	前受金	49,215
								信託預り敷金及び保証金の受入	173,389	信託預り敷金及び保証金	173,389
								出資金の受入 (注6)	900,000	-	-
主要投資主	株式会社三井住友銀行	東京都千代田区	1,770,996	銀行業	(被所有) 直接 12.86%		資金の借入	長期借入金の借入	3,890,000	1年内返済予定の長期借入金	890,000
								利息の支払	7,637	未払費用	2,351
								出資金の受入 (注6)	900,000	-	-

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等：市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 株式会社シーアールイーは、2016年5月12日から2016年7月25日まで親会社に該当していましたが、本投資法人が2016年7月26日に行った私募による新投資口の発行により、期末日現在においては主要投資主に該当します。そのため各取引の取引金額については該当する期間の金額をそれぞれ記載しています。

(注4) 本投資法人の執行役員である伊藤毅は株式会社シーアールイーの役員を兼任していましたが、2016年10月28日付で辞任しています。

(注5) 1口当たり100,000円にて、本投資法人の私募設立を行ったものです。

(注6) 1口当たり100,000円にて、本投資法人の増資を行ったものです。

(注7) 資金の借入に対して担保を提供しております。

## 第2期（自 2017年1月1日 至 2017年6月30日）

属性	会社等の名称または氏名	住所	資本金または出資金 (百万円)	事業の内容 または職業	議決権等の 所有(被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要投資主	株式会社シーアールイー	東京都港区	2,064	不動産業	(被所有) 直接 14.43%		スポンサーサポート契約の締結 不動産管理業務の委託	管理委託費の支払	15,942	営業未払金	2,867
主要投資主	株式会社サンゲツ	愛知県名古屋市区	13,616	インテリア商品卸	(被所有) 直接 12.86%		不動産の賃貸	不動産などの賃貸	273,420	前受金	49,215
								信託預り敷金及び保証金の受入	-	信託預り敷金及び保証金	173,389
主要投資主	株式会社三井住友銀行	東京都千代田区	1,770,996	銀行業	(被所有) 直接 12.86%		資金の借入	長期借入金の借入	-	長期借入金	3,000,000
								長期借入金の返済	890,000		
								利息の支払	7,735	未払費用	2,405

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等：市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 資金の借入に対して担保を提供しております。

## 2. 関連会社等

第1期（自 2016年5月12日 至 2016年12月31日）及び第2期（自 2017年1月1日 至 2017年6月30日）において、該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

第1期（自 2016年5月12日 至 2016年12月31日）

属性	会社等の名称または氏名	住所	資本金または出資金 (百万円)	事業の内容 または職業	議決権等の 所有(被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
親会社の子会社	ストラテジック・パートナーズ株式会社(注4)	東京都港区	50	投資運用業務		兼任1人	資産運用会社	設立企画人報酬の支払	50,000		
主要投資主の子会社	ストラテジック・パートナーズ株式会社(注4)	東京都港区	50	投資運用業務		兼任1人	資産運用会社	資産運用報酬の支払(注5)	120,209	未払金	27,218
主要投資主の子会社	合同会社ロジスクエア久喜	東京都港区	0	不動産業				不動産信託受益権の購入	9,759,000		
主要投資主の子会社	合同会社ロジスクエア羽生	東京都港区	0	不動産業				不動産信託受益権の購入	6,830,000		

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等。

(1) 設立企画人報酬及び資産運用報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(2) その他の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3) 「1.親会社及び法人主要投資主等」の(注3)に記載のとおり株式会社シーアールイーが本投資法人の親会社から主要投資主になったことに伴い、ストラテジック・パートナーズ株式会社も親会社の子会社から主要投資主の子会社になっています。そのため各取引の取引金額については該当する期間の金額をそれぞれ記載しています。

(注4) ストラテジック・パートナーズ株式会社は2017年2月28日付でその商号をC R E リートアドバイザーズ株式会社に変更しています。

(注5) 資産運用報酬額は、個々の不動産の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬（83,000千円）を含んでいます。

## 第2期（自 2017年1月1日 至 2017年6月30日）

属性	会社等の名称または氏名	住所	資本金または出資金（百万円）	事業の内容または職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主の子会社	C R E リートアドバイザーズ株式会社	東京都港区	50	投資運用業務		兼任1人	資産運用会社	資産運用報酬の支払	46,170	未払金	30,109

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 資産運用報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

## 第1期（自 2016年5月12日 至 2016年12月31日）

属性	会社等の名称または氏名	住所	資本金または出資金（百万円）	事業の内容または職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	伊藤 毅			本投資法人執行役員兼ストラテジック・パートナーズ株式会社代表取締役社長		本投資法人執行役員兼ストラテジック・パートナーズ株式会社代表取締役社長		設立企画人報酬の支払	50,000		
								資産運用会社への資産運用報酬の支払	120,209	未払金	27,218

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 設立企画人報酬及び資産運用報酬額は、伊藤毅が第三者（ストラテジック・パートナーズ株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注3) 資産運用報酬額は、個々の不動産の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬（83,000千円）を含んでいます。

(注4) ストラテジック・パートナーズ株式会社は2017年2月28日付でその商号をC R E リートアドバイザーズ株式会社に変更しています。

## 第2期（自 2017年1月1日 至 2017年6月30日）

属性	会社等の名称または氏名	住所	資本金または出資金（百万円）	事業の内容または職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	伊藤 毅			本投資法人執行役員兼C R E リートアドバイザーズ株式会社代表取締役社長		本投資法人執行役員兼C R E リートアドバイザーズ株式会社代表取締役社長		資産運用会社への資産運用報酬の支払	46,170	未払金	30,109

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 資産運用報酬額は、伊藤毅が第三者（C R E リートアドバイザーズ株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。



## 〔資産除去債務に関する注記〕

第1期（自 2016年5月12日 至 2016年12月31日）及び第2期（自 2017年1月1日 至 2017年6月30日）において、該当事項はありません。

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人では、首都圏において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸用物流施設を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

	第1期 (自 2016年 5月12日 至 2016年12月31日)	第2期 (自 2017年 1月 1日 至 2017年 6月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	-	16,574,908
期中増減額	16,574,908	112,322
期末残高	16,574,908	16,462,586
期末時価	16,900,000	17,140,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 第1期の増減額のうち、主な増加理由はロジスクエア久喜（9,817,736千円）及びロジスクエア羽生（6,872,449千円）の取得によるものであり、主な減少理由は減価償却費（115,276千円）によるものです。第2期の減少額の主な理由は減価償却費（112,322千円）によるものです。

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

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。

## 〔セグメント情報等に関する注記〕

## （セグメント情報）

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一のセグメントであるため、記載を省略しています。

## （関連情報）

第1期（自 2016年5月12日 至 2016年12月31日）

## 1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## 2. 地域に関する情報

## (1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

## 3. 主要な顧客に関する情報

（単位：千円）

相手先	営業収益	関連するセグメント名
株式会社サンゲツ	(注1)	不動産賃貸事業
日本通運株式会社	(注1)	不動産賃貸事業

(注1) 賃料等を開示することについてテナントの承諾が得られなかったため、記載していません。

第2期(自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
株式会社サンゲツ	(注1)	不動産賃貸事業
日本通運株式会社	(注1)	不動産賃貸事業

(注1) 賃料等を開示することについてテナントの承諾が得られなかったため、記載していません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	第1期 (自 2016年5月12日 至 2016年12月31日)	第2期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)
1口当たり純資産額	102,283円	102,534円
1口当たり当期純利益	3,315円	2,534円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中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2) 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。

	第1期 (自 2016年5月12日 至 2016年12月31日)	第2期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)
当期純利益(千円)	159,815	177,417
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)	159,815	177,417
期中平均投資口数(口)	48,205	70,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません

(7) 【附属明細表】  
有価証券明細表  
(1) 株式

(単位：千円)

銘柄	株式数	取得価格		評価額		評価損益	備考
		単価	金額	単価	金額		
株式会社久喜菖 蒲工業団地管理 センター	10,500株	1	10,500	1	10,500	-	(注)
合計	10,500株	1	10,500	1	10,500	-	

(注) 当該非上場株式の評価額につきまして、帳簿価額を記載しています。

(2) 株式以外の有価証券  
該当事項はありません

## デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

(単位：千円)

区分	種類	契約額等(注1)		時価(注2)
			うち1年超	
市場取引以 外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	10,100,000	10,100,000	-
	合計	10,100,000	10,100,000	-

(注1) 金利スワップ取引の契約金額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

## 不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額 または償却 累計額		差引当期 末 残高	摘要	
					減価償却累計額	当期償却額			
有形 固定 資産	信託建物	10,798,830	-	-	10,798,830	219,882	108,523	10,578,947	-
	信託構築物	474,853	-	-	474,853	7,716	3,798	467,136	-
	信託土地	5,416,502	-	-	5,416,502	-	-	5,416,502	-
	合計	16,690,185	-	-	16,690,185	227,599	112,322	16,462,586	-

## その他特定資産の明細表

不動産信託受益権物件については、上記「不動産明細表のうち総括表」に含めて記載  
しています。

## 投資法人債明細表

該当事項はありません。

## 借入金明細表

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (注4)	返済期限	使途	摘要
長期借入金 (注1)	株式会社三井住友銀行	890,000	-	890,000	-	0.431%	2017年 7月31日 (注3)	(注5)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	900,000	-	-	900,000	0.347% (注4)	2018年 7月31日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	750,000	-	-	750,000				
	株式会社みずほ銀行	750,000	-	-	750,000				
	株式会社りそな銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社西日本シティ銀行	200,000	-	-	200,000				
	株式会社三井住友銀行	1,200,000	-	-	1,200,000	0.377% (注4)	2019年 7月31日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社西日本シティ銀行	300,000	-	-	300,000				
	株式会社三井住友銀行	900,000	-	-	900,000	0.420% (注4)	2020年 7月31日		
	株式会社三菱東京UFJ銀行	750,000	-	-	750,000				
	株式会社みずほ銀行	750,000	-	-	750,000				
	株式会社りそな銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社西日本シティ銀行	200,000	-	-	200,000				
	小計	10,990,000	-	890,000	10,100,000				
合計	10,990,000	-	890,000	10,100,000					

(注1) 1年以内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて記載しています。

(注2) 平均利率は、日数及び借入残高による期中の加重平均を記載しており、小数点第4位を四捨五入しています。

(注3) 2017年3月31日付で全額890百万円を期限前弁済しています。

(注4) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注5) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入代金及びその付随費用です。

(注6) 上記借入金については本投資法人と各個別金融機関の間の「融資基本合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間において同順位である旨の特約が付されています。

(注7) 長期借入金の貸借対照表日以後5年以内における1年ごとの返済予定額は以下のとおりです。

（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
長期借入金	-	3,000,000	4,000,000	3,100,000	-

## 2【投資法人の現況】

## 【純資産額計算書】

(2017年6月末日現在)

	金 額
・ 資産総額	17,726,618千円
・ 負債総額	10,549,195千円
・ 純資産総額 ( - )	7,177,422千円
・ 発行済数量	70,000口
・ 1口当たり純資産額 ( / )	102,534円

(注) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

## 第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数 (口)	買戻し口数 (口)	発行済口数 (口)
第1期 (自 2016年5月12日 至 2016年12月末日)	2016年5月12日	2,000	-	2,000
	2016年7月26日	68,000	-	70,000
第2期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月末日)	-	-	-	70,000

(注1) 本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

#### 第四部【その他】

1. 本書に基づく本投資口の募集及び売出しに関し、金融商品取引法及び関係政省府令に基づき、交付目論見書及び請求目論見書を作成し、これらを合冊(以下、交付目論見書と請求目論見書を合冊したかかる目論見書を「目論見書」といいます。)として投資家へ配布することがあります。その際には、当該目論見書に表紙を設け、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」と記載する他、交付目論見書と請求目論見書のそれぞれに表紙を設け、かつ、それらの区分が明確となるようにします。
2. 目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の各表紙、表紙裏及び裏表紙並びに交付目論見書の表紙の次以降に本投資法人の名称及び英文名称(CRE Logistics REIT, Inc.)を記載し、本投資法人、取得済資産及び取得予定資産又はそのテナントのロゴマークや写真を使用することがあります。
3. 交付目論見書の表紙に「CRE Logistics ファンド投資法人 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(交付目論見書)」と記載し、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書(交付目論見書)です。」との文章及び「金融商品取引法上、投資家は、請求により前記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書(請求目論見書)の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。」との文章を記載します。  
更に、交付目論見書と請求目論見書を合冊して投資家へ配布する場合には、上記の文章に続けて、「ただし、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。」との文章を記載します。
4. 請求目論見書の表紙に「CRE Logistics ファンド投資法人 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(請求目論見書)」と記載し、その表紙裏に、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家の請求により交付される目論見書(請求目論見書)です。本書において用いられる用語は、本書に別段の定めがある場合を除いて、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書(交付目論見書)において使用される用語と同様の意味を有するものとします。」との文章を記載します。
5. 交付目論見書の表紙の次及び請求目論見書の表紙裏に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律(平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。)に係る重要事項の記載を行います。  
「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」
6. 交付目論見書の表紙以降に以下の内容を掲載します。

# Concept

本投資法人は、物流不動産分野において50年以上の事業経験を有するC R Eグループ<sup>(注1)</sup>の総合力<sup>(注2)</sup>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)「C R Eグループ」とは、株式会社シーアールイー(以下「C R E」といいます。)及びそのグループ会社をいいます。C R Eグループは、C R E並びにその子会社及び関連会社(2017年7月末日現在、連結子会社5社、非連結子会社4社、持分法適用関連会社1社、持分法非適用関連会社1社)で構成されます。以下同じです。

(注2)「C R Eグループの総合力」については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 基本方針 (イ) 本投資法人の基本理念」をご参照下さい。

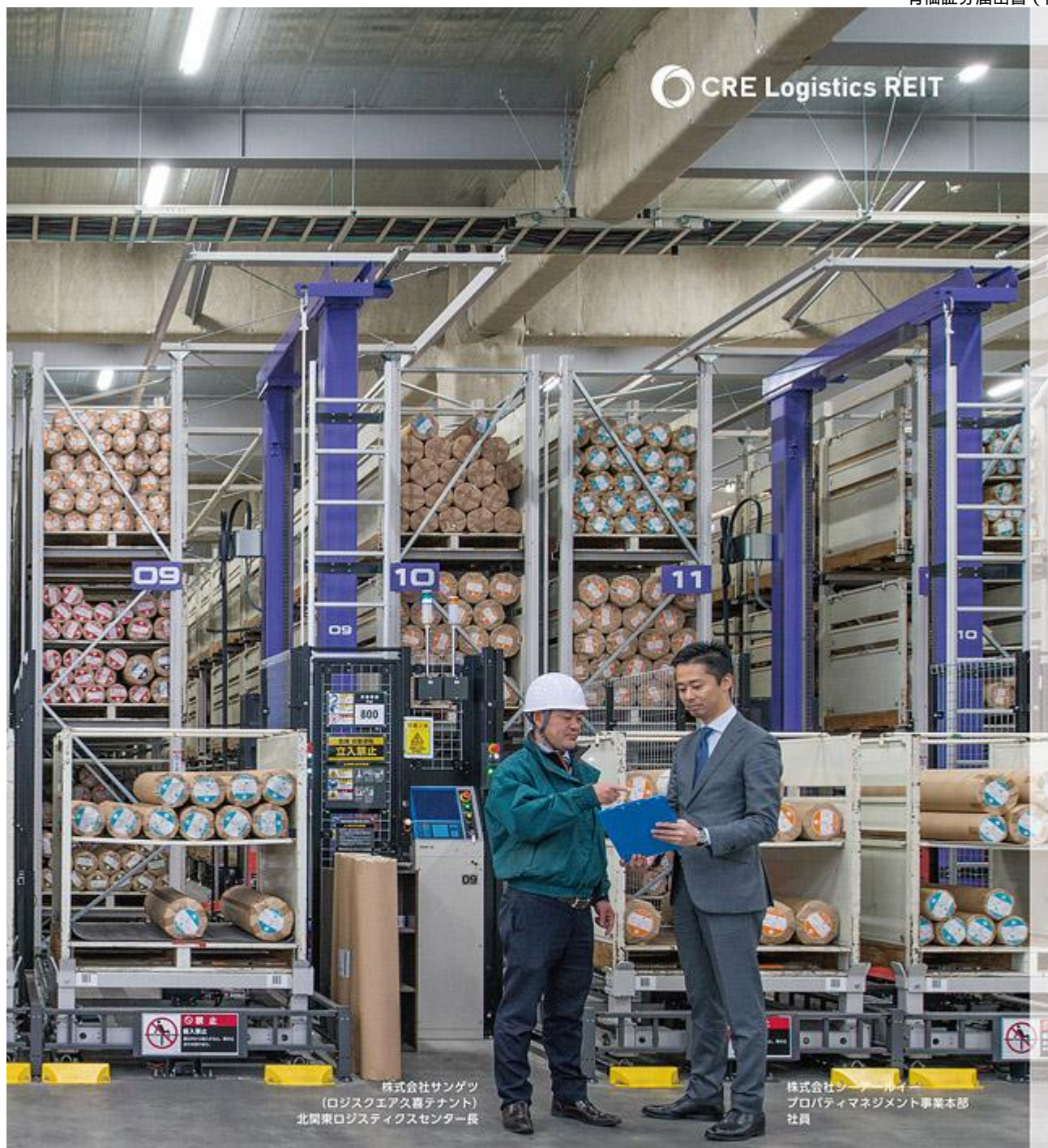
ロジスクエア久喜

## C R E ロジスティクスファンド投資法人

### 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(交付目論見書)

本届出目論見書により行うC R E ロジスティクスファンド投資法人投資口17,404,200,000円(見込額)の募集(引受人の買取引受けによる一般募集)並びに投資口4,525,200,000円(見込額)の売出し(引受人の買取引受けによる売出し)及び投資口1,096,524,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)(以下「金融商品取引法」といいます。)(第5条により有価証券届出書を2017年12月27日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書(交付目論見書)です。





株式会社サンゲツ  
(ロジスクエアステナント)  
北関東ロジスティクスセンター長

株式会社シーデル  
プロパティマネジメント事業本部  
社員

金融商品取引法上、投資家は、請求により前記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書(請求目論見書)の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。ただし、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。

**【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】**


不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを旨とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

(注1)本書に掲載されている各施設の写真は、ある特定の時点における当該施設の状態を撮影したものであり、撮影後の期間の経過に伴う変更等により、必ずしも現況と一致していません。

(注2)本書に記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額については表示単位未満を切り捨てて記載し、面積、年数及び比率については表示単位未満を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目の金額、面積、年数及び比率の合計が一致しない場合があります。

# Collaboration

## 保有・運用

 CREロジスティクスファンド投資法人  
シナジー効果を  
最大限に生み出す物流REITを目指す

開発物件の供給・  
成長戦略への貢献

## 開発

更なる開発に向けた  
資金の確保及び  
管理・運営を通じた  
ノウハウ等の蓄積



物流不動産に係るバリューチェーンの  
全てをカバーする日系物流不動産専門家

## 管理・運営

- 50年以上の物流不動産事業における経験
- 1,400物件・458万m<sup>2</sup>の管理実績(2017年10月末日現在)
- 1,000社を超すテナントリレーション(2017年7月末日現在)
- 25物件・約50万m<sup>2</sup>の開発実績
- 自社によるリーシング実績195物件・41万m<sup>2</sup>(2017年7月期)


(注)各数値には、物流関連施設以外の不動産のプロパティマネジメント、マスターリース及びリーシングに係る実績を含みます。また、リーシング実績は、新規テナントとの賃貸借契約の締結に係る実績だけでなく、既存テナントとの賃貸借契約の再契約に係る実績を含みます。



## 本投資法人とCREグループとの 強力なコラボレーション

本投資法人は、CREとの間でスポンサーサポート契約<sup>(注)</sup>を締結しており、当該契約の活用により、CREグループの総合力が生み出す「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・運用することで、投資主価値の最大化のみならず、物流不動産の利用者ひいては日本の物流機能の発展に貢献することを目指します。

(注)スポンサーサポート契約については、本文「第二部 ファンド情報」第1「ファンドの状況」2「投資方針」(1)「投資方針」⑤「CREグループの概要」(イ)「50年以上にわたる日本の物流不動産事業におけるノウハウの蓄積」b.「強力なスポンサーサポート」をご参照下さい。



ロジスクエア羽生 3

## CREロジスティクスファンド投資法人の特徴

### 1 ロジクエアに重点をおいた ポートフォリオ

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ている良質な物流関連施設に投資

### 2 長期安定的な資産運用

長期賃貸借契約とCREの高い管理能力

### 3 明確な外部成長戦略

CREとの強力なスポンサーサポート契約

(注1) 各用語の意味及び各数値の算出方法その他の詳細については、本文「第二部 ファンド情報」第1「ファンドの状況」2「投資方針」(1)「投資方針」③「本投資法人のポート  
(注2) ロジクエア専拠は、本書の提出日現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件にロジクエア専拠の取得を2018年4月2日に行う予定ですが、開発が遅延し、  
得できない場合における取得予定資産取得後の各数値については本文「第二部 ファンド情報」第1「ファンドの状況」2「投資方針」(1)「投資方針」をご参照下さい。  
(注3) 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。詳細については、本文「第二部 ファンド情報」第1「ファンドの状況」2「投資方針」(1)「投資





LogiSquare ロジスクエア = CRE開発 + 立地 + 基本仕様 + 拡張性  
快適性

平均貸借残存期間 (注1)(注2)

8.1年

平均稼働率 (注1)(注2)

100.0%

本投資法人は、CREとのスポンサー契約により、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ます (注3)。

フォリオの概要 (イ) ポートフォリオ]をご参照下さい。

変更され、又は中止されることにより、予定どおりに取得できない可能性があります。貸借借に関する各数値におけるロジスクエア銘柄の取扱い及びロジスクエア銘柄が取以下同じです。

方針 ① CREグループの概要 (イ) 50年以上にわたる日本の物流不動産事業におけるノウハウの蓄積 b. 強力なスポンサーサポート]をご参照下さい。

ロジスクエア羽生 5

## ポートフォリオ

▶ 本投資法人は、築浅・高稼働率のスポンサー開発物件の取得により、長期安定的な資産運用を推進します。

C R E 開発比率 <sup>(注1)</sup>	ポートフォリオ 鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	平均築年数 <sup>(注1)(注2)</sup>	平均賃貸借残存期間 <sup>(注1)</sup>
100.0%	5.0%	1.0年	8.1年

(注1)各用語の意味及び各数値の算出方法その他の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② 本投資法人のポートフォリオの概要 (イ) ポートフォリオ」をご参照下さい。

(注2)取得予定資産のうち、ロジスクエア鳥栖は、本書の提出日現在、未竣工のため建物について未登記であることから、築年数を「0.0年」として計算しています。以下同じです。

## 取得済資産

ロジスクエア  
久喜ロジスクエア  
羽生ロジスクエア  
久喜Ⅱロジスクエア  
浦和美園

所在地	埼玉県久喜市	埼玉県羽生市	埼玉県久喜市	埼玉県さいたま市
開発	C R E	C R E	C R E	C R E
取得(予定)価格	9,759百万円	6,830百万円	2,079百万円	13,060百万円
鑑定評価額	10,200百万円	6,950百万円	2,170百万円	13,500百万円
鑑定NOI利回り	4.8%	4.9%	5.2%	4.8%
延床面積	40,907.13m <sup>2</sup>	33,999.61m <sup>2</sup>	11,511.22m <sup>2</sup>	48,738.29m <sup>2</sup>
築年数	1.6年	1.5年	0.9年	0.8年
賃貸借残存期間	8.5年	8.9年	14.2年	10.8年
稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
BTS <sup>(注3)</sup>	BTS	BTS	BTS	-

(注1)取得予定資産のうち、ロジスクエア鳥栖は、本書の提出日現在、未竣工のため建物について未登記であることから、延床面積は、竣工時点の予定を記載しています。また、

(注2)「BTS」とは、ビルド・トゥー・スツートの略称であり、特定の企業向けにその要望を仕様に取り入れ開発された物流不動産をいいます。以下同じです。

(注3)上記表の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② 本投資法人のポートフォリオの概要 (イ) ポートフォリ

## CRE Logistics REIT

▶ 本投資法人は以下の投資基準のもと、クオリティの高い長期安定的なポートフォリオを構築し、投資主に良質な投資機会を提供することを目指します。

投資資産の用途別投資比率	物流関連施設: 原則 <b>100%</b> (取得価格ベース)
投資エリア	首都圏 <sup>(注1)</sup> : <b>70%</b> 以上 その他: <b>30%</b> 以下(取得価格ベース)
投資対象物件の投資基準	物件規模: 延床面積 <b>5,000m<sup>2</sup></b> 以上 築年数: <b>30年以内</b> <sup>(注2)</sup> 耐震性能: PML値原則 <b>15%</b> 以下

(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)新規投資時点において判断します。

## 取得予定資産

ロジスクエア  
新座ロジスクエア  
守谷ロジスクエア  
鳥栖<sup>(注1)</sup>

合計/平均

ロジスクエア 新座	ロジスクエア 守谷	ロジスクエア 鳥栖 <sup>(注1)</sup>	合計/平均
埼玉県新座市	茨城県守谷市	佐賀県鳥栖市	—
CRE	CRE	CRE	—
6,960百万円	6,157百万円	2,880百万円	47,725百万円
7,200百万円	6,390百万円	3,160百万円	49,570百万円
4.9%	5.2%	5.4%	5.0%
25,355.82m <sup>2</sup>	32,904.90m <sup>2</sup>	17,807.08m <sup>2</sup>	211,224.05m <sup>2</sup>
0.7年	0.7年	0.0年	1.0年
3.3年	5.0年	7.0年	8.1年
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
—	—	BTS	—

外観写真は本書の提出日現在の計画に基づく完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。以下同じです。

※]をご参照下さい。

## テナントニーズの現状

▶ 首都圏の物流施設において、荷主・物流企業が利用する1拠点あたりの面積は、5,000坪(約16,500m<sup>2</sup>)未満が約8割を占めます。また、今後の意向として自社を含めて1~3テナントが入居する施設を望むと約8割の企業が回答しました。

1テナントあたり5,000坪の賃貸面積を必要とし3テナントの入居を許容すると仮定して15,000坪(約50,000m<sup>2</sup>)の物流施設を基準においた場合、15,000坪未満の物流施設の空室率は15,000坪以上の物流施設と比較して概ね低い水準で推移しており、ニーズの高さが窺えます。

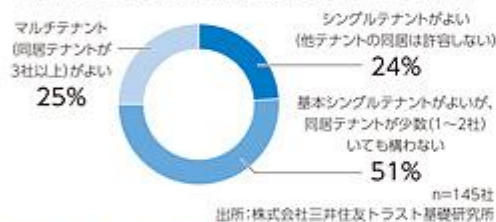
## 首都圏における1拠点あたりの利用面積

● 荷主・物流企業の首都圏における1拠点あたりの利用面積は、5,000坪(約16,500m<sup>2</sup>)未満が約8割を占めています。



## 望ましいテナント構成

● テナント構成の今後の意向に関して、シングルテナントがよい又は同居テナントが少数(1~2社)いても構わないと回答した企業が約8割を占めています。



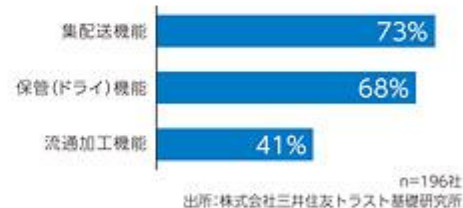
## シングルテナントを選んでいる理由

● シングルテナントの施設を利用している理由として、使い方・レイアウトの自由度の高さ、情報管理・防犯体制の強化、長期の賃貸契約の締結しやすさが挙げられます。



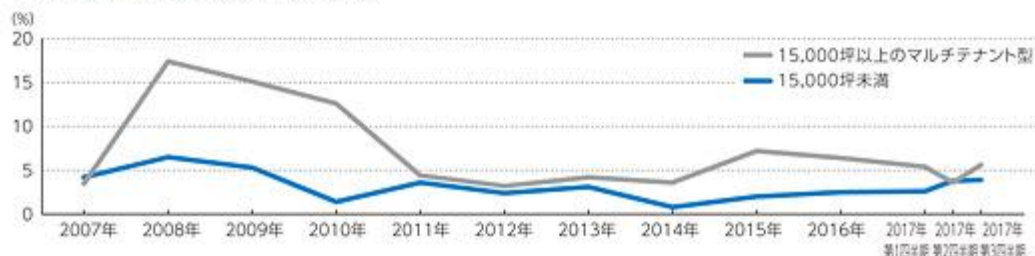
## 物流施設の標準的機能

● 現在、利用している物流施設の標準的な機能に関して、約7割の荷主・物流企業が集配送機能・保管(ドライ)機能を備えていると回答しています。



## 首都圏の施設規模別空室率の推移

● 15,000坪以上のマルチテナント型<sup>(注)</sup>物流施設の空室率と比較して、15,000坪(約50,000m<sup>2</sup>)未満の物流施設の空室率は概ね低い水準で推移しています。





▶ 本投資法人はテナントニーズの現状に合致した物流関連施設を中心にポートフォリオを構成する予定であり、将来的には大型マルチテナント施設等も取得することにより、分散の効いたポートフォリオの構築を目指します。

物件タイプ 特徴 <sup>(注1)</sup>	ボックス型 保管機能を重視する テナント向け	低層型 作業効率を重視する テナント向け	スロープ型 立地と作業効率を重視する テナント向け	ランプウェイ型 荷物の移動が多く、荷量の変動が大きいテナント向け
物件規模 <sup>(注1)</sup>		中～大型		大型
テナント数 <sup>(注1)</sup>		シングル/セミマルチ <sup>(注3)</sup>		マルチ
物流ニーズ <sup>(注1)</sup>		保管機能		集配送機能
賃貸借 契約期間 <sup>(注1)</sup>		中～長期		短～中期
取得済資産、 取得予定資産 及び優先交渉 物件 <sup>(注2)</sup>	<p>取得予定資産</p>  ロジスクエア 新宿 (25,356㎡、4F) 優先交渉物件 <sup>(注4)</sup>  ロジスクエア 春白部 (22,187㎡、3F) 優先交渉物件 <sup>(注4)</sup>  ロジスクエア 上尾 (19,507㎡、3F) 優先交渉物件 <sup>(注4)</sup>  ロジスクエア三芳 (23,900㎡、3F)	<p>取得済資産</p>  ロジスクエア 羽生 (34,000㎡、2F) 取得予定資産  ロジスクエア 久喜Ⅱ (11,511㎡、2F) 取得予定資産  ロジスクエア 守谷 (32,905㎡、2F) 取得予定資産 <sup>(注4)</sup>  ロジスクエア 鳥栖 (17,807㎡、2F) 優先交渉物件 <sup>(注4)</sup>  ロジスクエア 千歳 (19,760㎡、1F) 優先交渉物件 <sup>(注4)</sup>  ロジスクエア 川越 (7,453㎡、2F)	<p>取得済資産</p>  ロジスクエア 久喜 (40,907㎡、4F) 取得予定資産  ロジスクエア 浦和美園 (48,738㎡、4F) 優先交渉物件 <sup>(注4)</sup>  住之江 物流センター (17,081㎡、4F)	<p>CREは開発に向けた 取り組みを行っています。</p> <p>成長ステージ1</p> <p>成長ステージ2</p>

## 成長ステージ1

資産規模1,000億円程度まで

スポンサーからのパイプラインサポートを活用したロジスクエアへの重点投資により、資産規模の早期拡大を目指します。

## 成長ステージ2

資産規模1,000億円程度を超えた場合

既存ポートフォリオに加えて長期安定的な資産運用が可能であると本投資法人が判断したテナントニーズに応える良質な物流関連施設への投資や、第三者からの物件取得によって、分散の効いたポートフォリオの構築を目指します。

(注1)各物件タイプの定義は本文「第2部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ 本投資法人のポートフォリオの概要 (二) 物件タイプ別取得予定資産取得後ポートフォリオ構成及び上場以降の成長ロードマップ」をご参照下さい。なお、各物件タイプの呼称の下に、本投資法人が考える各物件タイプに適合するテナントを記載しています。また、「物件規模」、「テナント数」、「物流ニーズ」及び「賃貸借契約期間」には、本投資法人が考える各物件タイプの特徴を記載しています。

(注2)物件名の下には、延床面積と階数を記載しています。

(注3)「シングル」とは、入居(予定)テナント数が1であることをいい、「セミマルチ」とは入居(予定)テナント数が2～3であることをいいます。以下同じです。

(注4)ロジスクエア鳥栖、ロジスクエア川越、ロジスクエア春白部、ロジスクエア上尾及びロジスクエア三芳の開発は完了しておらず、完成予想図、延床面積及び階数は2017年11月末日現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる可能性があります。

(注5)本書の提出日現在、本投資法人はCREグループとの間で優先交渉物件について具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はなく、また今後取得できる保証もありません。なお、2017年11月末日現在の優先交渉物件を記載していますが、優先的売買交渉権はこれらの物件以外にも随時付与されます。

## ロジスクエア(テナントニーズに応える良質な物流関連施設)の特徴

▶ ロジスクエアとは、C R Eによって開発された、テナントニーズに応える良質な物流関連施設を指す名称です。

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施設と、本投資法人は考えます。

## ロジスクエア LogiSquare

||

C R E  
開発

+

立地

+

基本仕様

+

拡張性  
快適性

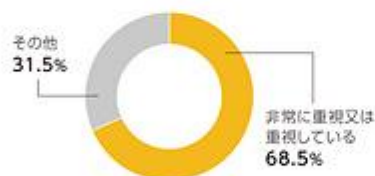
立地

インターチェンジから距離が近いだけではなく、労働力確保の観点から公共交通機関へのアクセスの良さも踏まえてC R Eが立地を厳選した物件開発を実施。

テナントが物流不動産の新設・移転先の場所の選定にあたって重視する条件

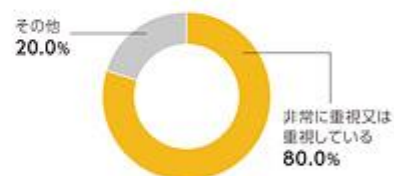
● 高速道路のインターチェンジ・出入口の近接性

テナントが物流拠点を選定するにあたっては、インターチェンジまでの距離や経路などを重視する傾向にあります。



● 従業員の確保のしやすさ

人手不足が深刻化する昨今、テナントは従業員の確保に力を入れています。



出所: 東京都市圏交通計画協議会「第5回物流流動調査(平成25～26年度)」に基づき本資産運用会社が作成

本投資法人の物流関連施設(取得予定資産取得後・取得(予定)価格ベース)

インターチェンジまでの  
走行距離

本投資法人の取得するロジスクエアは全てインターチェンジへのアクセスに優れた立地にあります。



公共交通機関  
からの所要時間

本投資法人の取得するロジスクエアは駅やバス停など公共交通機関からのアクセスが良く、テナントによる労働力の確保に貢献しています。



(注) 上記は本投資法人が考える良質な物流関連施設の主な特徴を紹介しており、本投資法人はこれらの特徴全てを備える物流関連施設にのみ投資するものではありません。

## テナントニーズに応える必要十分な基本仕様を確保。

有効天井高 6m  
(断熱材追加後 5.5m)

1段の高さが1.8mのラックを3段積むと仮定すると5.4m必要となり、さらに冷凍・冷蔵設備導入のための断熱パネルを設置する際に0.5m必要となると想定し、6mの有効天井高を確保しています。



## 柱スパン 10m

汎用的なラックの幅が約1m、通路の幅が約3m必要であると想定し、柱スパン(柱と柱の間隔)は効率よく配置できる10mを採用しています。

床荷重 1.5t/m<sup>2</sup>

幅が約1mのラック1段に500kgまでの荷物を積むと仮定し、3段分の重さに耐えることができる床荷重1.5t/m<sup>2</sup>を確保しています。

## バス奥行 13.5m

10tトラックの全長12m、40ftコンテナとシャーシ(トレーラーの荷台)を含めた長さ約12.5mが建物内に入るよう、奥行を確保しています。

サンドイッチ  
パネル

デザイン性と断熱効果の高いサンドイッチパネルを採用しています。



サンドイッチパネル

荷主の属性、事業内容、オペレーション方法など随時変化するテナントニーズに真に応えることができ、オーナーにとってもコストの削減ができる設計。また、エントランスや共用部のアメニティの充実だけに留まらず、従業員の満足度が高まる仕様を実現。

## 〈拡張性の一例〉

増設可能な  
設計

垂直搬送機の増設に備えて、建築当初より追加で設置可能な構造で設計しています。

拡張に対応  
可能な設備

事務所部分の増床が必要になった場合を考慮し、法令を遵守できるようにあらかじめ窓や換気扇を設置しており、テナントのコスト削減に寄与します。

## 〈快適性の一例〉

防火区画  
開口幅確保

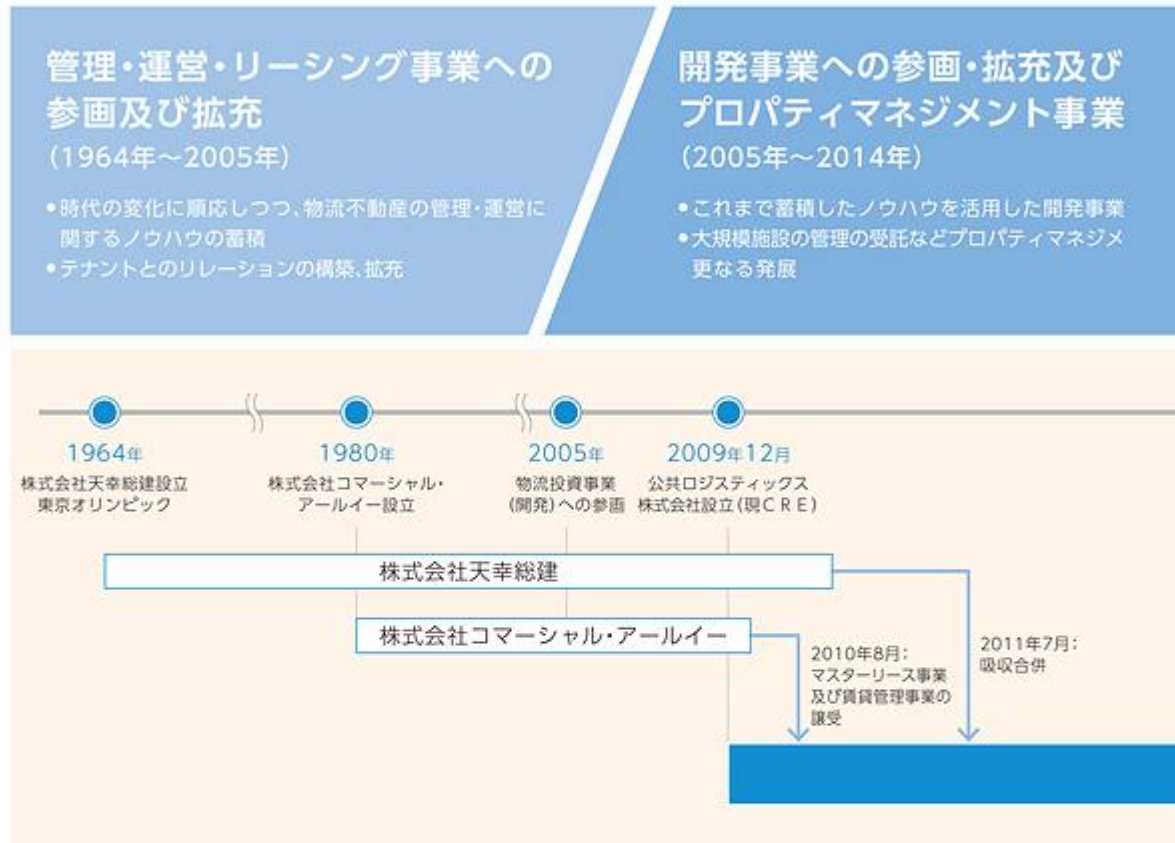
テナントの倉庫内での動線に配慮し、防火区画の壁に最大限の開口幅を確保しています。

女子トイレの  
拡充

倉庫の従来のイメージを払拭するような、明るく機能性も高いトイレを設置することにより、女性を含む従業員の満足度を高め、人員の確保にも配慮しています。

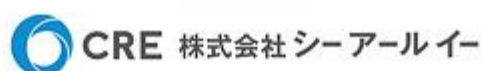
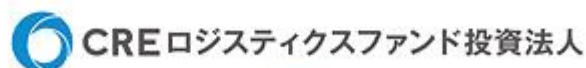
## CREグループの概要

▶ CREグループの50年以上にわたる日本の物流不動産市場における運用ノウハウの蓄積と  
今後の開発事業の加速



▶ 強力なスポンサーサポート

- スポンサーサポート契約により、物流不動産専門デベロッパーであるCREの管理・運営及び開発能力を最大限駆使した外部成長、内部成長の両面におけるサポートに加えて、広範にわたる総合的なサポートを享受する予定です。



## の拡大・拡充

への本格参入  
ント事業の拡大・

アセットマネジメント事業の  
本格化

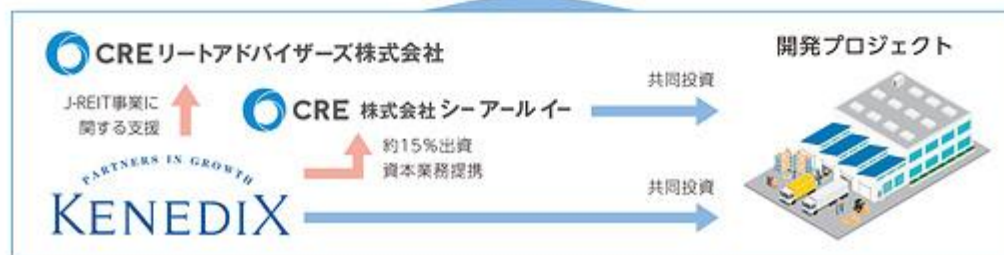
(2014年以降)

- アセットマネジメント事業へ本格参入
- 本投資法人を設立し、私募運用を開始
- ケネディクス株式会社（以下「ケネディクス」といいます。）との資本業務提携により、機関投資家等の資金を活用した開発の加速



## ▶ CREとケネディクスとの資本業務提携により開発規模の拡大を加速

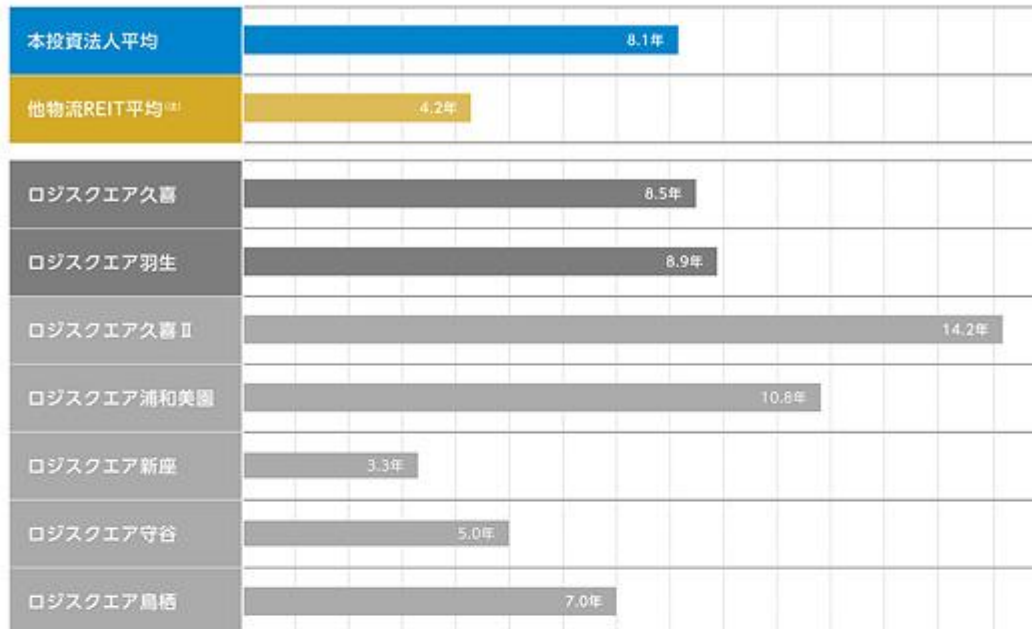
- CREとケネディクスとの資本業務提携により、CREによる単独開発に加え、ケネディクスとの共同投資による開発も期待されており、CREからの開発案件の供給が増加していく見込みです。また、本資産運用会社は、ケネディクスから本資産運用会社への取締役の派遣を通じてケネディクスの運営ノウハウを活用し、本投資法人の持続的な成長を推進します。

**CREロジスティクスファンド投資法人**


(注) 上記はイメージであり、ケネディクスとの共同投資により開発した物件を本投資法人が必ず取得するわけではありません。

## 長期安定的な資産運用

- ▶ 取得予定資産取得後のポートフォリオの平均賃貸借残存期間<sup>(注)</sup>が8.1年となり、他物流REIT<sup>(注)</sup>と比較して長いことから、本投資法人は長期安定的な運用が見込めると考えています。

賃貸借残存期間<sup>(注)</sup>

(注)各用語の意味及び各数値の算出方法その他の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑤ 成長戦略 (イ) 長期安定的な資産運用」をご参照下さい。

## スポンサーの実績

- ▶ C R E は物流施設中心型PM会社<sup>(注1)</sup>として、国内受託面積<sup>(注2)</sup>ランキング2位<sup>(注2)</sup>の管理実績を誇ります。



- C R E の全受託面積4,579,302m<sup>2</sup>のうち87%を物流不動産が占めています。

出所:月刊プロパティマネジメント(2017年11月号)に基づき本資産運用会社が作成

(注1)「物流施設中心型PM会社」とは、受託面積の70%以上が物流施設であるプロパティマネジメント会社をいいます。なお、「受託面積」とは、マスターリース管理面積及びプロパティマネジメント管理面積の合計をいい、物流関連施設以外の不動産の管理面積も含まれています。以下、本項目において同じです。

(注2)物流施設中心型PM会社の国内受託面積のランキングは、PM会社約400社を対象にアンケートを実施して得た180社からの回答に基づき作成されたものです。かかるランキングは、180社の回答のうち物流施設中心型PM会社の回答を抽出して作成されたものであって、任意のアンケートに回答した一部の物流施設中心型PM会社の中での順位を示すものに過ぎず、全ての物流施設中心型PM会社の中での順位を示すものではないことにご留意下さい。

## CRE Logistics REIT

▶ 本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオは、CREが開発したテナントニーズに応える良質な物流関連施設のみで構成され、優位性のあるポートフォリオとなるものと本投資法人は考えています。

取得予定資産取得後のポートフォリオの状況



(参考) 他物流REIT平均<sup>(注1)</sup>



出所：一般社団法人不動産証券化協会(ARES)及び各社公表資料に基づき本資産運用会社作成

(注)各用語の意味及び各数値の算出方法その他の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ 成長戦略 (イ) 長期安定的な資産運用」をご参照下さい。

### ▶ CREの高いリーシング力



(注)リーシング実績を除き、2017年10月末日現在。なお、各数値には、物流不動産以外の不動産のリーシング及びマスターリースに係る実績を含みます。また、リーシング実績は、新規テナントと賃貸借契約の締結に係る実績だけでなく、既存テナントとの賃貸借契約の再契約に係る実績を含みます。

### ▶ CREの分散の効いたマスターリーステナント構成を裏付けとしたリーシング力



(注1)「テナント」には、物流不動産以外の不動産のテナントを含みます。以下、本項目において同じです。

(注2) 2017年7月末日現在。

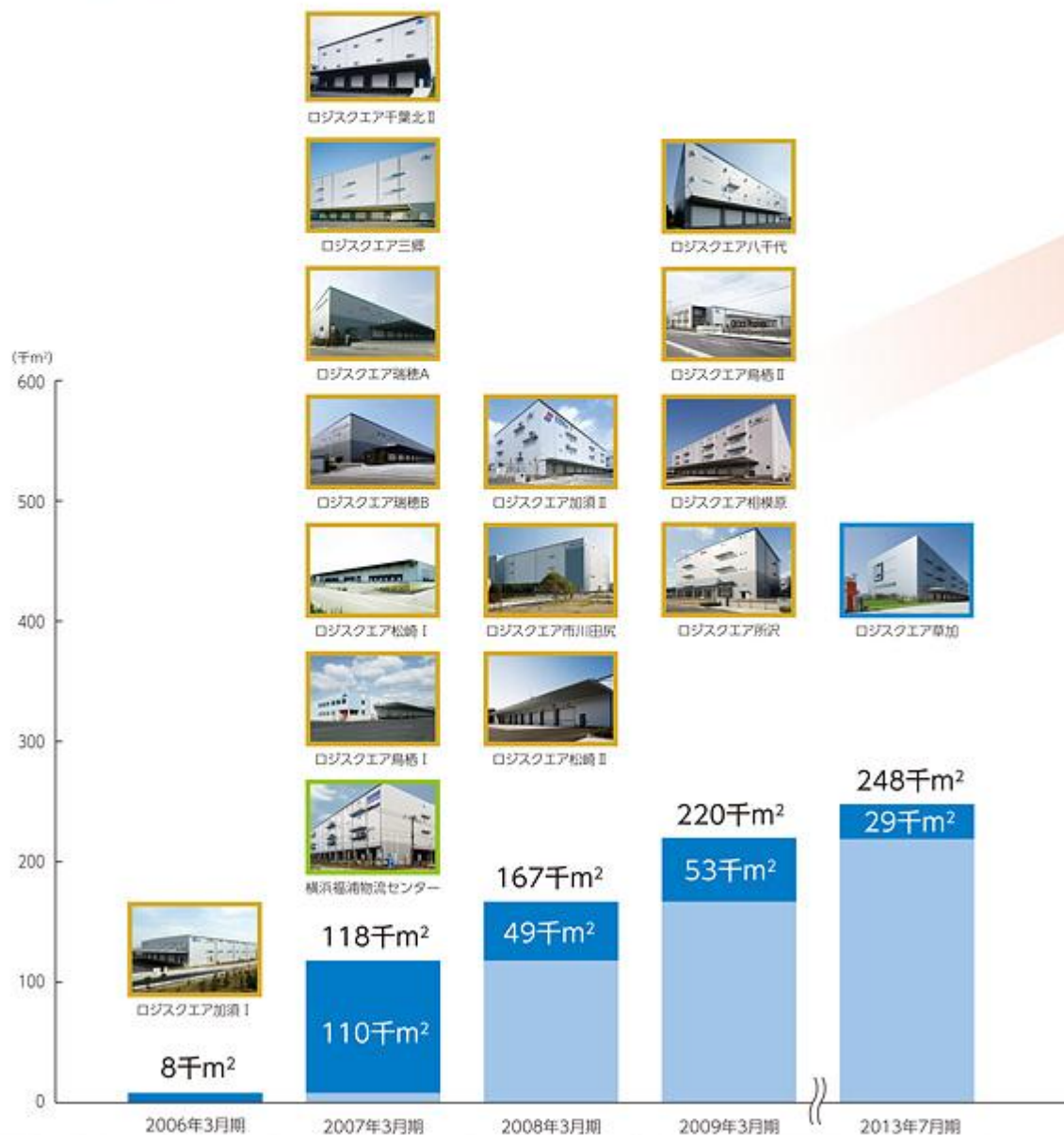
## 外部成長戦略

▶ 本投資法人は、C R E 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、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(注)。



(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。詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ C R E グループの概要 (イ) 50年以上にわたる日本の物流不動産事業におけるノウハウの蓄積 b. 強力なスポンサーサポート」をご参照下さい。

## C R E 開発面積の推移・開発物件



(注)上記には取得済資産及び取得予定資産以外の物件も含まれますが、本書の提出日現在、取得済資産及び取得予定資産を除き、本投資法人はC R E グループとの間で上に、本書の提出日現在、ロジスクエア鳥橋、ロジスクエア川越、ロジスクエア春日部及びロジスクエア上尾の開発は完了しておらず、完成予想図、延床面積及び開発完



## CRE Logistics REIT

▶ CREグループは、本書の提出日現在、前身の商業・アールイー時代による開発も含めて25物件、約50万m<sup>2</sup>の開発実績を有しています。

- 累積延床面積 ■ 期中に開発が完了した又は完了する予定の物件の延床面積合計
- は商業・アールイー開発物件 □ はCRE開発物件  
 □ は商業・アールイーとケネディクスとの共同開発物件 □ はCRE開発物件(予定)



記各資産について具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はなく、また今後取得できる保証もありません。また、第三者に売却済の物件も含まれます。更新時期は2017年11月末日現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。上記物件は、建物竣工時点を開発完了時点として記載しています。

## 外部成長戦略

- ▶ 本投資法人は、スポンサーパイプラインと外部からの多様な物件取得の両輪を活用することにより、強力かつ安定的な外部成長を推進します。



- ▶ 2017年11月末日現在において、本資産運用会社は以下のスポンサー開発物件の5物件及びストラテジック・パートナーズ株式会社のソーシングによって外部取得済みの1物件について、優先交渉権を付与されています。

	優先交渉物件	所在地	竣工(予定)年月	延床面積
CRE 開発	ロジスクエア千歳 	北海道千歳市	2017年11月	19,760.00m <sup>2</sup>
	ロジスクエア川越 	埼玉県川越市	2018年2月	7,452.56m <sup>2</sup>
	ロジスクエア春日部 	埼玉県春日部市	2018年6月	22,187.34m <sup>2</sup>
	ロジスクエア上尾 	埼玉県上尾市	2019年4月	19,507.00m <sup>2</sup>
	ロジスクエア三芳 計画中	埼玉県三芳町	2019年11月	23,900.00m <sup>2</sup>
外部取得	住之江物流センター 	大阪府大阪市	1992年1月	17,081.16m <sup>2</sup>
	合計			109,888.06m <sup>2</sup>

(注) 上記は取得済資産又は取得予定資産ではなく、本書の提出日現在、本投資法人はCREグループとの間でこれらの物件について具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はなく、また今後取得できる保証もありません。また、本書の提出日現在、ロジスクエア千歳及び住之江物流センターを除く上記各物件の開発は完了しておらず、完成予想図、竣工予定年月及び延床面積は本書の提出日現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。なお、2017年11月末日現在の優先交渉物件を記載していますが、優先的売買交渉権はこれらの物件以外にも随時付与されます。

### 基本方針（安定的な財務運営）

- 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。
- LTVについては原則として50%を上限として、保守的な水準で運営することを目指します。

### バンクフォーメーションの状況（本書の提出日現在）

- 3メガバンクを中心とした安定的なバンクフォーメーションを形成しています。
- 本投資法人は、上場後も強固な取引関係を基盤に、借入期間の長期化や返済期限の分散にも配慮した安定的な財務運営を目指します。



(注1) 各用語の意味及び数値の算出方法その他の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② 財務方針 (ハ) デット・ファイナンス」をご参照下さい。

### 既存の借入れ（本書の提出日現在）

借入先	借入総額	利率	借入期間	返済方法	摘要
株式会社三井住友銀行、 株式会社三菱東京UFJ銀行、 株式会社みずほ銀行を アレンジャーとする協調融資団	101億円	0.347%	2年	期日一括	有担保 <sup>(注1)</sup> ・無保証
		0.377%	3年	期日一括	有担保 <sup>(注1)</sup> ・無保証
		0.420%	4年	期日一括	有担保 <sup>(注1)</sup> ・無保証

(注1) 各取得資産の信託受益権について、既存の借入れに関連して、本投資法人を質権設定者とする質権権設定契約が設定されており、また、各取得資産について、信託契約の終了等を停止条件とする停止条件付根拠当権設定契約及び停止条件付保険請求権質権設定契約を締結していますが、本投資口の東京証券取引所への上場、当該上場日に実行予定の本件借入れ（後記「新規借入れ」で定義します。）の実行及び当該上場日の取得予定資産（ロジクスエア倉庫を除きます。）の取得等を条件として、本投資口の当該日に、当該質権権は抹消され、当該停止条件付根拠当権設定契約及び停止条件付保険請求権質権設定契約は解除される予定です。

(注2) 各用語の意味及び数値の算出方法その他の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② 財務方針 (ハ) デット・ファイナンス」をご参照下さい。

### 新規借入れ<sup>(注1)</sup>

	借入先	借入予定総額(上限)	利率	借入期間	返済方法	摘要
本件借入れ	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社リソな銀行 株式会社西日本シティ銀行 <sup>(注2)</sup>	110億円	基準金利+0.40%	4年	期限一括 返済	無担保・無保証
			基準金利+0.45%	5年		
			基準金利+0.50%	6年		
	株式会社三井住友銀行	13億円	基準金利+0.35%	1年		
	株式会社三井住友銀行	9億円	基準金利+0.40%	1.5年		
本件追加借入れ	株式会社三井住友銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社リソな銀行 株式会社西日本シティ銀行 <sup>(注2)</sup>	28億円	基準金利+0.40%	1.3年		

(注1) 「新規借入れ」とは、ロジクスエア倉庫以外の取得予定資産の購入及びそれらの附帯費用等の支払資金の一部に充当するため、2018年2月7日を借入実行日として行う借入れ（以下「本件借入れ」といいます。）及びロジクスエア倉庫の購入及びその附帯費用等の支払資金の一部に充当するため、2018年4月2日又は本投資法人及び借入先が別途合意する日を借入実行日として行う借入れ（以下「本件追加借入れ」といいます。）をいいます。

(注2) 株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団を組成しています。

(注3) 各用語の意味及び数値の算出方法その他の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② 財務方針 (ハ) デット・ファイナンス」をご参照下さい。

### 利益超過分配

- 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。そこで、本投資法人は、修繕や資本的支出への活用、借入金返済、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処にして、総合的に判断して決定します。





ロジスクエア久喜



ロジスクエア羽生



ロジスクエア久喜II



ロジスクエア浦和美園



ロジスクエア新座



ロジスクエア守谷



ロジスクエア鳥栖 (注3)

## 取得予定資産の概要

## ロジスクエア浦和美園

スロープ型  
セミマルチ

首都圏

東北  
自動車道

「浦和美園」駅から徒歩6分、「浦和」インターチェンジから約700mと都心からのアクセスもよく職住近接が可能な好立地。環境や快適性にも配慮したロジスクエア。



壁面緑化



ウッドデッキの休憩スペース



1・3階合計44台の大型トラックが同時接車可能



倉庫内温度低減のために井戸水を利用した屋根散水設備の設置



女子トイレに小物入れを設置し、女性従業員が快適に過ごせるよう配慮



事務所と倉庫スペースの内壁に窓を設置することで、円滑な意思疎通が可能

(注) 物件名の右側に、物件タイプの呼称、セミマルチとシングルの別(ビルド・トゥー・スーツの手法で開発された場合には、「BTS」の記載を含みます。)、エリア、最寄りのインターチェンジを通る高速道路の名称及び当該物件が第三者から取得した評価・認証を記載しています。以下同じです。

## CRE Logistics REIT

CASBEE  
埼玉県  
Aランク

BELS  
★★★★★



鑑定NOI利回り

4.8%

取得予定価格

13,060百万円

所在地	埼玉県さいたま市緑区 大字大門字東裏2500番地 他
アクセス	東北自動車道「浦和」I.C. 約0.7km
建物構造	鉄筋コンクリート・鉄骨合金メッキ 鋼板ぶき4階建
鑑定評価額	13,500百万円
延床面積	48,738.29㎡
総賃貸可能面積	47,885.92㎡
テナント	日本通運株式会社、東武デリバリー株式会社、 株式会社イノメディックス
賃貸借形態	定期建物賃貸借
賃貸借期間	9年11か月 他
竣工年月	2017年3月
稼働率	100.0%

都心部を見据えた関東エリア全域をカバーする物流の戦略的拠点として優れた立地



東北自動車道「浦和」インターチェンジより約700m、埼玉高速鉄道「浦和美園」駅より約450m、徒歩6分に位置。  
周辺地域では大規模な複合型まちづくり（事業主：UR都市機構）が推進されており、職住近接による労働力の確保にも高い優位性が見込まれる

テナントニーズに応えた倉庫内部仕様

全館LED照明で節電に寄与

防火区画壁には断熱性、  
耐震性、美観に優れた耐火  
断熱パネルを全面採用

防火区画開口幅を最大限確保

倉庫機能を  
デザインとして  
「可視化」した  
倉庫内のサイン

床荷重1.5t/㎡

柱スパン10.3m×10.35m

有効天井高6.0mとし、断熱パネルを設置した場合においても  
有効天井高を5.5m確保できるような設計

環境や省エネルギーに配慮した  
施設として、物流不動産の環境  
負荷低減への取り組みが高く  
評価されています

CASBEE  
埼玉県  
Aランク

BELS  
★★★★★  
50年保証

## 取得済資産の概要

## ロジスクエア久喜

スロープ型  
シングル

BTS

首都圏

圏央道、  
東北自動車道CASBEE  
埼玉県  
AランクBELS  
★★★★★

圏央道開通により利便性が向上した物流適地に位置するロジスクエア。



## 物件の特徴

- 久喜葛葉工業団地内の工業専用地域であり、周辺は倉庫・工場が多く24時間稼働が可能であり、物流業務に適した希少な立地条件。
- 2015年10月31日付で、圏央道「桶川北本」インターチェンジ～「白岡葛葉」インターチェンジが開通したことにより、東名高速道路・中央自動車道・関越自動車道・東北自動車道が圏央道によって結ばれ、広域ネットワークが形成。
- 基準階面積約1万㎡、3階部分に大型車両が直接乗入れ可能なスロープを設け、トラックパースを1階の東西両面及び3階の東面に備える複数テナントによる分割使用が可能な施設。

物件開発に至る経緯<sup>(注1)</sup>

工場移転に伴い跡地を購入。圏央道埼玉区間の全線開通により、物流立地としてのニーズが向上。「久喜」IC及び「白岡葛葉」ICからの至近性、24時間稼働、首都圏へのアクセス等、利便性に優れた場所に立地する物件であり、開発に至った。



▶ 3階部分に大型車両が直接乗入れ可能なスロープ

基本仕様	
バース奥行	13.5m
有効天井高	1・2F 6.0m (一部5.8m) 3・4F 5.5m
柱スパン <sup>(注2)</sup>	10.00m×11.65m
床荷重	1.5t/㎡
サンドイッチパネル	○



▶ ロジスクエア久喜は、東北自動車道「久喜」インターチェンジより約2.6km、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）「白岡葛葉」インターチェンジより約2.8kmに位置

(注1)「物件開発に至る経緯」は、本資産運用会社によるCREに対するヒアリングに基づき、CREが当該物件を開発するに至った経緯及びCREの当該物件に関する判断を記載しています。以下同じです。

(注2)柱スパンは各物件の代表的な区画の長さを記載しています。以下同じです。

鑑定NOI利回り  
4.8%取得価格  
9,759百万円

所在地	埼玉県久喜市河原井町22番地3
アクセス	東北自動車道「久喜」IC約2.6km 首都圏中央連絡自動車道「白岡葛葉」IC約2.8km
建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
鑑定評価額	10,200百万円
延床面積	40,907.13㎡
総賃貸可能面積	40,879.78㎡
テナント	株式会社サンゲツ
賃貸借形態	定期建物賃貸借
賃貸借期間	10年1か月
竣工年月	2016年5月
稼働率	100.0%



## ロジスクエア羽生

低層型  
シングル

BTS

首都圏

東北自動車道

CASBEE  
埼玉県  
AランクBELS  
★★★★★

土地選定の段階から大手物流会社の要望を取り入れ、  
重量物に耐える設計であり、かつ、汎用性も確保したロジスクエア。



### 物件の特徴

- 北関東自動車道の全線開通や、今後予定されている圏央道の更なる延伸により、東北自動車道を基軸とした広域ネットワークの形成が期待され、次世代を視んだ国内物流の戦略的拠点としてのポテンシャルが向上すると考えられる立地。
- 本開発地はテナント企業からのニーズに基づき土地の選定から当該テナント企業とのリレーションにより取得。
- 1階低床両面パースの2階建て、敷地内車両動線は出入口を分けたワンウェイとし、さらに敷地内に大型車両50台以上の待機スペースを確保。

### 物件開発に至る経緯

現テナントのニーズを把握していたエリアでのCRE開発物件。所在していた工場の転出情報を察知し、土地のオーナーに購入意向を迅速に伝えることで、円滑な土地の購入を実現。テナントリレーションとCREの素早い対応力が決め手となり実現した物流関連施設。



▶1階低床両面パースで、敷地内に大型車両50台以上の待機スペースを確保

### 基本仕様

パース奥行	庇 14.0m <sup>(注)</sup>
有効天井高	6.0m
柱スパン	10.70m×9.73m
床荷重	2.0t/m <sup>2</sup>
サンドイッチパネル	○

(注)パースと庇の奥行の合計値です。以下同じです。

### 鑑定NOI利回り

4.9%

### 取得価格

6,830百万円



▶ロジスクエア羽生は、東北自動車道「羽生」インターチェンジより約4.5kmに位置、約10分でのアクセスが可能なお好立地

所在地	埼玉県羽生市大字秀安字上郷476番地 他
アクセス	東北自動車道「羽生」I.C.約4.5km
建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
鑑定評価額	6,950百万円
延床面積	33,999.61m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	34,009.62m <sup>2</sup>
テナント	大手物流会社
賃貸借形態	定期建物賃貸借
賃貸借期間	10年3か月
竣工年月	2016年7月
稼働率	100.0%

## 取得予定資産の概要

## ロジスクエア久喜Ⅱ

低層型

シングル

BTS

首都圏

東北自動車道

CASBEE  
埼玉県  
AランクBELS  
★★★★★

CREのテナントリレーションから構想が生まれ、15年の長期賃貸借契約が実現した、シングルテナントに適したロジスクエア。



## 物件の特徴

- 今後予定されている圏央道の更なる延伸により、東北自動車道を基軸とした広域ネットワークの形成が期待され、次世代を視んだ国内物流の戦略的拠点として高いポテンシャルがあると考えられる立地。
- 敷地内出入口は入口専用、出口専用の計2か所のゲートを設け、敷地内車両動線をワンウェイにすることにより、繁忙期における渋滞や接触事故の防止に配慮。

## 物件開発に至る経緯

当時開発中のロジスクエア久喜に入居予定であった企業から、専用センターの開発の提案を受けるとともに、開発用地の紹介を受けて購入。その後、隣地を追加購入することで整形地化、テナントの個別ニーズを取り入れながら、かつ、高い汎用性を確保。



▶屋根全面に太陽光発電設備を設置

## 基本仕様

バース奥行	13.5m
有効天井高	5.5m
柱スパン	12.0m×10.0m
床荷重	1.5t/m <sup>2</sup>
サンドイッチパネル	○



▶ロジスクエア久喜Ⅱは、東北自動車道「久喜」インターチェンジより約4.8km、東北自動車道「加須」インターチェンジより約5.8kmに位置

鑑定NOI利回り  
5.2%取得予定価格  
2,079百万円

所在地	埼玉県久喜市八幡字前谷1390番地5
アクセス	東北自動車道「久喜」I.C.約4.8km、 「加須」I.C.約5.8km
建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
鑑定評価額	2,170百万円
延床面積	11,511.22m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	11,520.00m <sup>2</sup>
テナント	富士合成株式会社
賃貸借形態	定期建物賃貸借
賃貸借期間	15年
竣工年月	2017年2月
稼働率	100.0%

## ロジスクエア新座

ボックス型  
シングル

首都圏

関越自動車道

CASBEE  
埼玉県  
AランクBELS  
★★★★★

都心部へのアクセスに優れ、新座貨物ターミナル駅から約3kmとモーダルシフト<sup>(注)</sup>への取り組みをも可能とするロジスクエア。



## 物件の特徴

- 本物件が所在するエリアは、都心部へのアクセスにも優れ、物流拠点立地としての需要があり、県内でも有数の物流プライムエリア。
- JR貨物の新座貨物ターミナル駅が周辺に立地しており、鉄道貨物輸送においても立地的なメリットがある。
- 耐火性能を有し、-10℃までの保冷間仕切り壁として有効な耐火断熱パネルの設置により冷蔵冷凍設備導入時や冷暖房設備設置時のコスト圧縮や熱負荷低減に大きく寄与。

## 物件開発に至る経緯

土地の買主側で土壌汚染の浄化工事をする前提での入札案件。CRE グループの株式会社エンバイオ・ホールディングスの機能を如何なく発揮することで、競合他社との入札競争を勝ち抜いて落札。当該エリアを通る国道254号線は、出版会社及び印刷会社が集積するエリア、出版物流の再編を睨んだ戦略的物流倉庫として開発。



▶倉庫内部の機能を可視化し、第51回日本サインデザイン賞に入賞

## 基本仕様

パース奥行	13.5m
有効天井高	6.0m
柱スパン	10.0m×10.8m
床荷重	1.5t/m <sup>2</sup>
サンドイッチパネル	○



▶ロジスクエア新座は、関越自動車道「所沢」インターチェンジより約2kmに位置し、国道254号線（川越街道）、国道463号線（浦和所沢バイパス）へのアクセスが容易

(注)「モーダルシフト」とは、貨物の輸送手段を、より環境や経済性を考慮し、トラックなどの陸上輸送から、鉄道などの大量輸送が可能な輸送手段へ転換することをいいます。以下同じです。

鑑定NOI利回り  
4.9%取得予定価格  
6,960百万円

所在地	埼玉県新座市中野一丁目13番20号
アクセス	関越自動車道「所沢」I.C.約2km
建物構造	鉄筋コンクリート・鉄骨合金メッキ鋼板ぶき4階建
鑑定評価額	7,200百万円
延床面積	25,355.82m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	25,355.82m <sup>2</sup>
テナント	株式会社ビルディング・ブックセンター
賃貸借形態	定期建物賃貸借
賃貸借期間	4年
竣工年月	2017年3月
稼働率	100.0%

## 取得予定資産の概要

## ロジスクエア守谷

低層型  
セミマルチ

首都圏

常磐自動車道

BELS  
★★★★★

人口増加が目覚しい守谷市の松並土地区画整理事業地区内に位置し、労働力確保の面で高い優位性のあるロジスクエア。



## 物件の特徴

- つくばエクスプレス「守谷」駅、関東鉄道常総線「新守谷」駅から徒歩圏内であり、守谷市松並土地区画整理事業地区内（ビスタシティ守谷）に所在しており、労働力確保の面で高い優位性。
- 守谷市は2015年の国勢調査では、人口増加率（2010年～2015年）が茨城県内で第3位であり、成長率が高い都市。
- 住宅エリアと完全に分離したトラック専用の動線により、住宅地からの交通と大きく接することがなく国道294号線へのアクセスが可能。



## 基本仕様

バース奥行	13.5m
有効天井高	6.0m
柱スパン	10.5m×9.6m
床荷重	1.5t/m <sup>2</sup>
サンドイッチパネル	○

▶倉庫内部で働く人に配慮し、機能を可視化するとともに、柔らかい色合いを採用



▶ロジスクエア守谷は、常磐自動車道「谷和原」インターチェンジより約2kmに位置し、国道294号線に近接

鑑定NOI利回り  
5.2%取得予定価格  
6,157百万円

所在地	茨城県守谷市松並青葉二丁目6番地2 他
アクセス	常磐自動車道「谷和原」I.C.約2km
建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
鑑定評価額	6,390百万円
延床面積	32,904.90m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	32,974.44m <sup>2</sup>
テナント	株式会社リクス、サイバーステップ株式会社
賃貸借形態	定期建物賃貸借
賃貸借期間	5年2か月 他
竣工年月	2017年4月
稼働率	100.0%

## ロジスクエア鳥栖

低層型

シングル

BTS

九州自動車道  
長崎自動車道

九州最大の物流集積地である鳥栖市に立地し、スピーディな入出荷が可能なロジスクエア。



(注)完成予想図は本書の提出日現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。

## 物件の特徴

- JR鹿児島本線「鳥栖」駅から徒歩圏内、JR貨物の鳥栖貨物ターミナル駅から約1.5kmと至近にあり、鉄道貨物輸送によるモーダルシフトへの取り組みに対して、立地的なメリットを確保。
- 事務所を東西2か所に設け、複数テナントによる分割使用が可能な仕様。
- スピーディな入出荷オペレーションの実現を可能とするための汎用性の高い2階建て。
- 従業員等のマイカー通勤を想定し、労働力確保の観点から、敷地内に普通乗用車用駐車場を多く配置。

## 物件開発に至る経緯

前身の商業・アールイー時代に鳥栖エリアでの開発実績があり、かつ、福岡営業所を活動拠点とし営業活動を行っていることから、九州エリアの物流不動産マーケットを熟知、土地売上の売却ニーズを捉え、CREの過去の実績や信用力を評価され、開発用地を取得。テナントを開発の早い段階で誘致することができた首都圏以外で2棟目の開発物件。

## 基本仕様

バス奥行き	庇 10.0m
有効天井高	5.5m
柱スパン	10.5m×11.5m
床積重	1.5t/m <sup>2</sup>
サンドイッチパネル	○



▶ロジスクエア鳥栖は、九州自動車道「鳥栖」インターチェンジから約2.5kmに位置し、長崎自動車道、大分自動車道へのアクセスも容易

(注)ロジスクエア鳥栖は、本書の提出日現在、未竣工です。各数値の詳細は、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ⑤ 取得資産及び取得予定資産の個別信託不動産の概要」をご参照下さい。

## 鑑定NOI利回り

5.4%

## 取得予定価格

2,880百万円

所在地	佐賀県鳥栖市曾根崎町字落合975番地1
アクセス	JR鹿児島本線「鳥栖」駅約1.2km 九州自動車道「鳥栖」IC、約2.5km
建物構造	鉄骨造2階建
鑑定評価額	3,160百万円
延床面積	17,807.08m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	16,949.40m <sup>2</sup>
テナント	日本通運株式会社
賃貸借形態	定期建物賃貸借
賃貸借期間	7年
竣工予定年月	2018年2月
稼働率	100.0%

## ガバナンス体制

## 投資主利益と合致した資産運用報酬体系

- 下記のとおり、利益連動型の資産運用報酬体系を採用することによって、本投資法人の投資主利益と本資産運用会社の利益を合致させることを目指します。

運用報酬 1	総資産額×0.4% (年率・上限)
運用報酬 2	税引前当期純利益×5% (上限)

(注) 運用報酬1の計算に用いる総資産額及び運用報酬2の計算に用いる税引前当期純利益の算出方法については本投資法人の規約で定められています。また、本投資法人が本資産運用会社に支払う資産運用報酬は上記に限られません。詳細は本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等」をご参照下さい。

## C R E による本投資法人へのセიმボート出資

- C R E は、本投資法人の投資主の利益と自社の利益を共通のものとするために、本投資法人の株式会社東京証券取引所への上場時点において、一定の比率（最大約10%）の発行済投資口を保有することを真摯に検討します。C R E が本投資法人の投資口を取得した場合、特段の事情がない限り、本投資法人の投資口の保有を継続することを確認しています。

上場時点におけるC R E のセიმボート出資	約10% <sup>(注)</sup>
-------------------------	---------------------

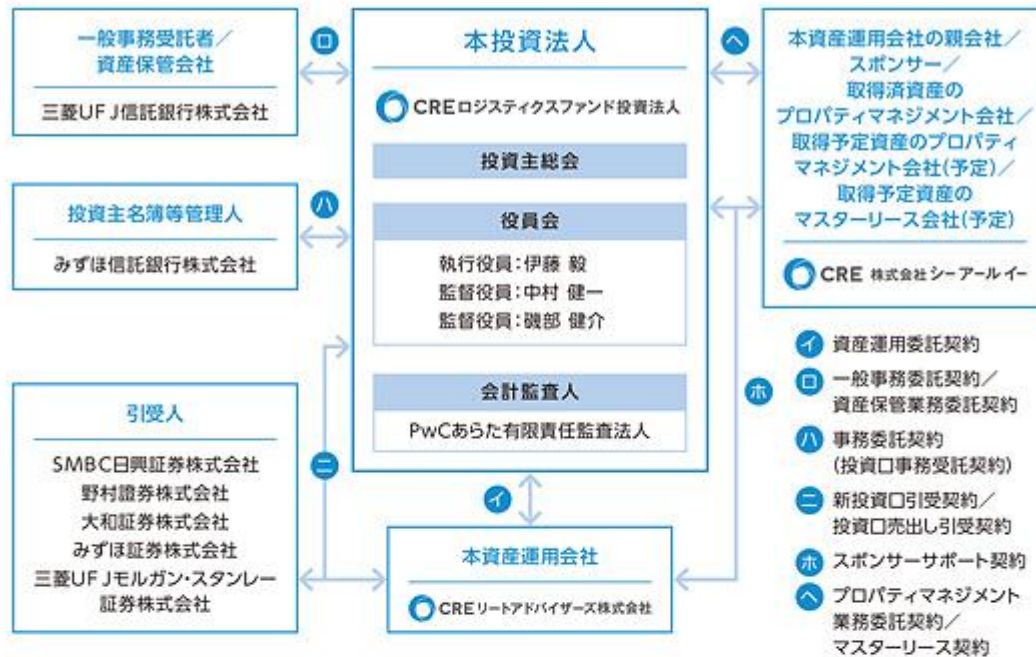
(注) 上記の保有比率はS M B C日興証券株式会社により、オーバーアロットメントによる売出しに関して付与されたグリーンシュエーションが全て行使された場合を前提として算出した、上場時点におけるC R E の保有比率の見込値を記載しています。そのため、S M B C日興証券株式会社により、オーバーアロットメントによる売出しに関して付与されたグリーンシュエーションの全て又は一部について行使されない場合には、当該保有比率は変動します。

## 利害関係者取引に関する透明性の高い意思決定プロセス

- 本投資法人における利害関係者との間の資産の取得及び譲渡については、本資産運用会社において透明性のある意思決定プロセスによって決定します。



## 本投資法人の仕組みについて



## 本資産運用会社の概要

名称	CREリートアドバイザーズ株式会社
資本金の額	5,000万円
登録・免許	宅地建物取引業 東京都知事(3) 第87859号 金融商品取引業 関東財務局長(金商) 第1325号 (投資運用業/投資助言・代理業/第二種金融商品取引業) 総合不動産投資顧問業 総合 第138号 取引一任代理等 国土交通大臣認可 第104号
株主	株式会社シーアールイー(100%)



## 2017年12月～2018年2月

日	月	火	水	木	金	土	
12月24日	12月25日	12月26日	12月27日	12月28日	12月29日	12月30日	
			有価証券 届出書 提出日				
12月31日	1月1日	1月2日	1月3日	1月4日	1月5日	1月6日	
1月7日	1月8日	1月9日	1月10日	1月11日	1月12日	1月13日	
1月14日	1月15日	1月16日	1月17日	1月18日	1月19日	1月20日	
1月21日	1月22日	1月23日	1月24日	1月25日	1月26日	1月27日	
		仮条件 決定日	← 需要状況等の把握期間				
1月28日	1月29日	1月30日	1月31日	2月1日	2月2日	2月3日	
← 需要状況等の把握期間		発行価格等 決定日	← 申込期間				
2月4日	2月5日	2月6日	2月7日	2月8日	2月9日	2月10日	
← 申込期間		払込期日	上場日 (受渡期日)				



独立監査人の監査報告書

2017年12月6日

C R E ロジスティクスファンド投資法人

役員会 御中

P w C あらた有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	佐々木 貴 司
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	山 口 健 志

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているC R E ロジスティクスファンド投資法人の2017年1月1日から2017年6月30日までの第2期計算期間の財務諸表、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、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

**財務諸表に対する経営者の責任**

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財務諸表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財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

**監査人の責任**

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

**監査意見**

当監査法人は、上記の財務諸表が、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、C R E ロジスティクスファンド投資法人の2017年6月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

**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) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しています。

2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。