

【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】 2019年6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 3,039,000,000円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し
315,000,000円

(注1) 発行価額の総額は、2019年6月7日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。ただし、今回の募集の方法は、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、2019年6月7日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項

1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)】

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】

CRE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」又は「本募集」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】

28,100口

(注) 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹会社であるSMB C日興証券株式会社が、株式会社シーアールイー(以下「CRE」といいます。)から2,810口を上限として借り入れる本投資口(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】

3,039,000,000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、2019年6月7日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

(注1) 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。)の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値)に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満切捨て)を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、一般募集における手取金、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL] <https://cre-reit.co.jp/>) (以下「新聞等」といいます。)において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注2) 上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、2019年7月8日(月)から2019年7月11日(木)までの間のいずれかの日(発行価格等決定日)に一般募集における価額(発行価格)を決定し、併せて発行価額(本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額)を決定します。

(注3) 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。

(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】

2019年 7 月 9 日（火）から2019年 7 月10日（水）まで

（注） 申込期間は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2019年 7 月 4 日（木）から、最短で2019年 7 月 8 日（月）まで、最長では2019年 7 月11日（木）までですが、実際の発行価格等決定日は、2019年 7 月 8 日（月）から2019年 7 月11日（木）までの間のいずれかの日です。

したがって、

発行価格等決定日が2019年 7 月 8 日（月）の場合、
申込期間は「2019年 7 月 9 日（火）から2019年 7 月10日（水）まで」
発行価格等決定日が2019年 7 月 9 日（火）の場合、
申込期間は「2019年 7 月10日（水）から2019年 7 月11日（木）まで」
発行価格等決定日が2019年 7 月10日（水）の場合、
申込期間は「2019年 7 月11日（木）から2019年 7 月12日（金）まで」
発行価格等決定日が2019年 7 月11日（木）の場合、
申込期間は「2019年 7 月12日（金）から2019年 7 月16日（火）まで」
となりますので、ご注意ください。

(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】

2019年 7 月16日（火）

（注） 払込期日は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記払込期日は、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2019年 7 月 4 日（木）から、最短で2019年 7 月 8 日（月）まで、最長では2019年 7 月11日（木）までですが、実際の発行価格等決定日は、2019年 7 月 8 日（月）から2019年 7 月11日（木）までの間のいずれかの日です。

したがって、

発行価格等決定日が2019年 7 月 8 日（月）の場合、
払込期日は「2019年 7 月16日（火）」
発行価格等決定日が2019年 7 月 9 日（火）の場合、
払込期日は「2019年 7 月17日（水）」
発行価格等決定日が2019年 7 月10日（水）の場合、
払込期日は「2019年 7 月18日（木）」
発行価格等決定日が2019年 7 月11日（木）の場合、
払込期日は「2019年 7 月19日（金）」

となりますので、ご注意ください。

(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 2 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。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2019年7月8日(月)から2019年7月11日(木)までの間のいずれかの日(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 | - | 28,100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CREリートアドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)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) 主幹事会社は、S M B C日興証券株式会社です。

(注4) 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3,039,000,000円については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 取得予定資産の概要 取得予定資産の概要」に記載の資産(以下「取得予定資産」といいます。)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、2019年6月7日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(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。

一般募集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。

したがって、

(イ) 発行価格等決定日が2019年7月8日(月)の場合、
受渡期日は「2019年7月17日(水)」

(ロ) 発行価格等決定日が2019年7月9日(火)の場合、
受渡期日は「2019年7月18日(木)」

(ハ) 発行価格等決定日が2019年7月10日(水)の場合、
受渡期日は「2019年7月19日(金)」

(ニ) 発行価格等決定日が2019年7月11日(木)の場合、
受渡期日は「2019年7月22日(月)」

となりますので、ご注意ください。

一般募集の対象となる本投資口は、上記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【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】

2,810口

(注1) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社がCRE から2,810口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。

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。

今後、売出数が決定された場合には、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金)及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、一般募集における手取金、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL] <https://cre-reit.co.jp/>)(新聞等)において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(4)【売出価額の総額】

315,000,000円

(注) 上記の売出価額の総額は、2019年6月7日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(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】

2019年7月9日(火)から2019年7月10日(水)まで

(注) 申込期間は、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) (8) 申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

(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】

2019年7月17日(水)

(注) 受渡期日は、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」に記載の受渡期日と同一とします。

(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、前記「(11) 受渡期日」に記載の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。

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

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社がC R Eから2,810口を上限として借り入れる本投資口の売出し（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、2,810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。

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から追加的に買取る権利（以下「グリーンシューオプション」といいます。）を、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から起算して30日目の日（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）を行使期限（以下「グリーンシューオプションの行使期限」といいます。（注））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、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日からグリーンシューオプションの行使期限までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。（注））、借入投資口の返還を目的として、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。）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ない場合、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。

更に、S M B C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

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、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買付け、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C R Eから取得する予定です。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。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。

（注） グリーンシューオプションの行使期限及びシンジケートカバー取引期間は、
発行価格等決定日が2019年7月8日（月）の場合、
グリーンシューオプションの行使期限は「2019年8月9日（金）」、
シンジケートカバー取引期間は「2019年7月11日（木）から2019年8月9日（金）までの間」、
発行価格等決定日が2019年7月9日（火）の場合、
グリーンシューオプションの行使期限は「2019年8月9日（金）」、
シンジケートカバー取引期間は「2019年7月12日（金）から2019年8月9日（金）までの間」、
発行価格等決定日が2019年7月10日（水）の場合、
グリーンシューオプションの行使期限は「2019年8月9日（金）」、
シンジケートカバー取引期間は「2019年7月13日（土）から2019年8月9日（金）までの間」

発行価格等決定日が2019年7月11日(木)の場合、
グリーンシュエーションの行使期限は「2019年8月15日(木)」、
シンジケートカバー取引期間は「2019年7月17日(水)から2019年8月15日(木)までの間」
となりますので、ご注意ください。

2 売却・追加発行の制限

- (1) 本投資法人の執行役員兼本資産運用会社の代表取締役社長である伊藤毅及び本資産運用会社の取締役兼C R Eの代表取締役社長である亀山忠秀は、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(C R Eより一般募集の受渡期日付で取得予定の本投資口を含みます。ただし、C R Eからの本投資口の取得を目的とした資金調達のために、当該資金調達先の金融機関のために本投資口を対象とする担保設定を除きます。)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。

- (2) 京橋興産株式会社は、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エー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並びに上記伊藤毅及び亀山忠秀に対して一般募集の受渡期日付でそれぞれ行う本投資口の売却を除きます。)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。

- (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、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【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)(以下「金商法」といいます。) 第27条において準用する金商法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第5期(自2018年7月1日 至2018年12月31日) 2019年3月28日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である、2019年3月28日付の本投資法人の第5期有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の提出日現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている事項については、本書の提出日現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項及び参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の提出日現在において本投資法人が判断したものです。

（注） 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。

1 投資方針

(1) オファリング・ハイライト

本投資法人は、本募集における特色として本投資法人が訴求するポイント（オファリング・ハイライト）は、以下の3点であると考えています。本投資法人は、本募集及び本募集と並行して実行する新規借入れによる調達資金を利用した取得予定資産の取得を通じて、投資主価値の向上を図ります。

< 1口当たり分配金・1口当たりNAV（注1）の向上に資する外部成長の実現 >

- ・ 1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長を実現させることにより、投資主価値を向上
- ・ 取得予定資産の平均鑑定NOI利回り（注2）が5.0%であり、インプライドキャップレート（注3）を上回る適正な価格での取得
- ・ ブリッジ機能の活用により、投資口価格に配慮し機動的に物件を取得

< ロジスクエア（注4）への投資により質の高いポートフォリオを維持 >

- ・ キャッシュ・フローの安定性、長期契約、立地の良さは従前のポートフォリオと同様の高品質を確保

< 継続的な投資主価値向上に資する明確な成長戦略 >

- ・ CREグループ（注5）との連携のもと、取得予定資産取得後（注6）のポートフォリオと同規模以上のパイプライン（延床面積ベース）（注7）をすでに確保し（注8）、継続的な投資主価値の向上を目指し、適正な価格での物件取得を今後も推進
- ・ 新規借入先からの調達、長期の借入れ及び返済期限の分散により安定的な財務運営を推進
- ・ 分配金の最大化及びLTV（注9）低減を目指した効率的なキャッシュマネジメント
- ・ スポンサー及び本資産運用会社の各経営陣による投資口の保有により、投資主利益と合致した体制を強化

（注1） 「NAV」とは、本投資法人の保有資産（本書の提出日現在において本投資法人が保有する資産をいいます。以下同じです。）や取得予定資産の鑑定評価額を考慮した純資産価値（Net Asset Value）をいいます。計算方法の詳細については、後記「1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長の実現（イ）1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長を実現させることにより、投資主価値を向上」をご参照下さい。以下同じです。

（注2） 取得予定資産の「平均鑑定NOI利回り」は、各取得予定資産の取得予定価格の合計に対して各取得予定資産の鑑定NOI（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。NOIから敷金等の運用益や資金的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。以下同じです。）の合計が占める割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。平均鑑定NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、鑑定評価書に記載されている数値ではありません。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） 「インプライドキャップレート」とは、投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りをいいます。詳細については、後記「1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長の実現（ロ）取得予定資産の平均鑑定NOI利回りが5.0%であり、インプライドキャップレートを上回る適正な価格での取得」をご参照下さい。以下同じです。

（注4） 「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（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。）を指す名称です。

（注5） 「CREグループ」とは、CRE（なお、スポンサーとしてのCREを、以下「スポンサー」といいます。）及びそのグループ会社をいいます。CREグループは、CRE並びにその子会社及び関連会社（2019年1月末日現在、連結子会社7社、非連結子会社3社、持分法適用関連会社3社、持分法非適用関連会社3社）で構成されます。以下同じです。

（注6） 「取得予定資産取得後」とは、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、保有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、実際の取得予定資産取得後の数値と一致するとは限りません。以下同じです。

（注7） 「パイプライン」とは、本投資法人及び本資産運用会社並びにCREとの間で締結した2017年9月26日付スポンサーサポート契約（その後の変更を含みます。）（以下「スポンサーサポート契約」といいます。）に基づき本投資法人がすでに優先的売買交渉権を取得している物件（以下「優先交渉物件」といいます。）、CREが開発中の物件であり、今後同契約に基づき優先的売買交渉権が付与される予定の物件をいいます（取得予定資産を除きます。）。なお、スポンサーサポート契約上、本投資法人又は本資産運用会社はCREグループが開発し保有する全ての物件について優先的売買交渉権を付与され、当該物件を取得する機会の提供を受けます（ただし、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。）が、かかる優先的売買交渉権が付与された場合であっても、本投資法人が、優先的売買交渉権付与が付与された物件の取得を義務付けられることはありません。以下同じです。

（注8） 本書の提出日現在、本投資法人はCREグループとの間でかかるパイプライン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、パイプラインのうち、ロジスクエア神戸西、狭山日高IC開発計画（仮）、ロジスクエア三芳及びロジスクエア大阪交野の開発は完了しておらず、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、実際とは異なる可能性があります。なお、本書の提出日現在のパイプライン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、また、CREグループはこれらの物件以外にも随時開発を進めていきます。

（注9） 「LTV」とは、本投資法人の総資産額のうち、借入額の残高が占める割合をいいます。以下同じです。

1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長の実現

(イ) 1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長を実現させることにより、投資主価値を向上

本募集に伴う取得予定資産の取得を通じ、本募集後の1口当たりNAV(注1)は118,541円となる見込みであり、第5期(2018年12月期)末の117,317円(注2)から1.0%上昇することにより投資主価値の向上を実現する予定です。また、本募集後も1口当たり分配金の継続的な上昇を図り、投資主価値の着実な向上を目指します。

(注1) 本募集後の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。

本募集後の1口当たりNAV = (第5期(2018年12月期)末時点の貸借対照表上の純資産額 + 本募集による発行価額の総見込額* + 第5期(2018年12月期)末時点の保有資産の鑑定評価額**合計 - 第5期(2018年12月期)末時点の保有資産の期末帳簿価額合計 + 取得予定資産の鑑定評価額**合計 - 取得予定資産の取得予定価格***合計 - 第5期(2018年12月期)末時点の分配金総額) ÷ 本募集後の本投資法人の発行済投資口の総口数

* 本募集による発行価額の総見込額として3,039,000,000円を見込んでいます。かかる見込額は、2019年6月7日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(118,000円)を基準として、発行価額を本投資口1口当たり108,155円と仮定して算出したものです。したがって、本募集における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合には、本募集による発行価額の総額は前記金額よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは上記よりも低くなる可能性があります。逆に、実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集による発行価額の総額が前記金額よりも増加し、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは上記よりも高くなる可能性があります。

** 各保有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及び株式会社谷澤総合鑑定所に委託しており、「鑑定評価額」は、保有資産については、2018年12月末日を価格時点、取得予定資産については、2019年5月末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に基づき算出しています。詳細は、保有資産については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (イ) 不動産等の概要 e. 不動産鑑定評価書等の概要」、取得予定資産については後記「2 投資対象 (2) 取得予定資産の個別信託不動産の概要」をご参照下さい。以下同じです。

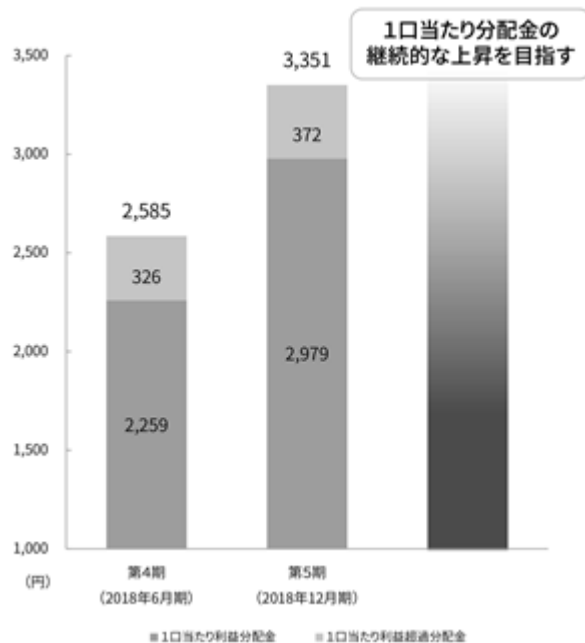
*** 「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る信託受益権譲渡契約に記載された各信託受益権の売買代金をいいます。「取得価格」とは、各保有資産に係る信託受益権譲渡契約に記載された各信託受益権の売買代金をいいます。また、取得価格及び取得予定価格を「取得(予定)価格」といいます。なお、かかる売買代金には、消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。以下同じです。

本募集後の1口当たりNAVは、上記の仮定の下に算出した本書の提出日現在における見込値であり、実際の本募集後の1口当たりNAVと一致するとは限りません。

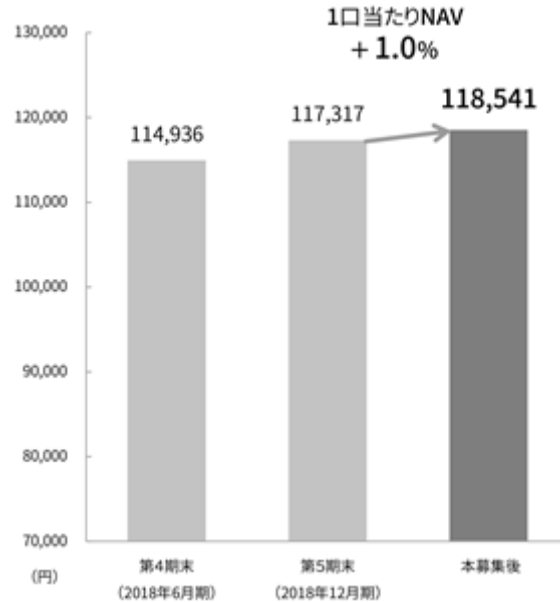
(注2) 各期末時点の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。

各期末時点の「1口当たりNAV」 = (当該期末時点の貸借対照表上の純資産額 + 当該期末時点の保有資産の鑑定評価額合計 - 当該期末時点の保有資産の期末帳簿価額合計 - 当該期末時点の分配金総額) ÷ 当該期末時点の本投資法人の発行済投資口の総口数

< 1口当たり分配金（注） >



< 1口当たりNAVの上昇効果 >



(注) 本投資法人の直近2期の1口当たり実績分配金である2,585円（第4期（2018年6月期）、うち利益超過分配相当額326円）及び3,351円（第5期（2018年12月期）、うち利益超過分配相当額372円）の合計5,936円を、2019年5月末日時点における本投資法人の投資口の東京証券取引所における終値（118,500円）で除して算出した本投資法人の分配金利回りは5.0%となります。当該数値は、本投資法人の投資口に対する投資時に実際に得られる利回りを表示するものではありません。また、本投資法人の投資口に対する将来の投資利回りを保証又は約束するものでもありません。

(ロ) 取得予定資産の平均鑑定NOI利回りが5.0%であり、インプライドキャップレートを上回る適正な価格での取得

本投資法人は、強力なスポンサーサポートによる適正な価格での取得を実現し、取得予定資産の平均鑑定NOI利回りは、本投資法人のインプライドキャップレート（注1）や首都圏キャップレート水準（注2）を上回る5.0%となる予定です。

(注1) 「本投資法人のインプライドキャップレート」は、以下の計算式で算出した値を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。

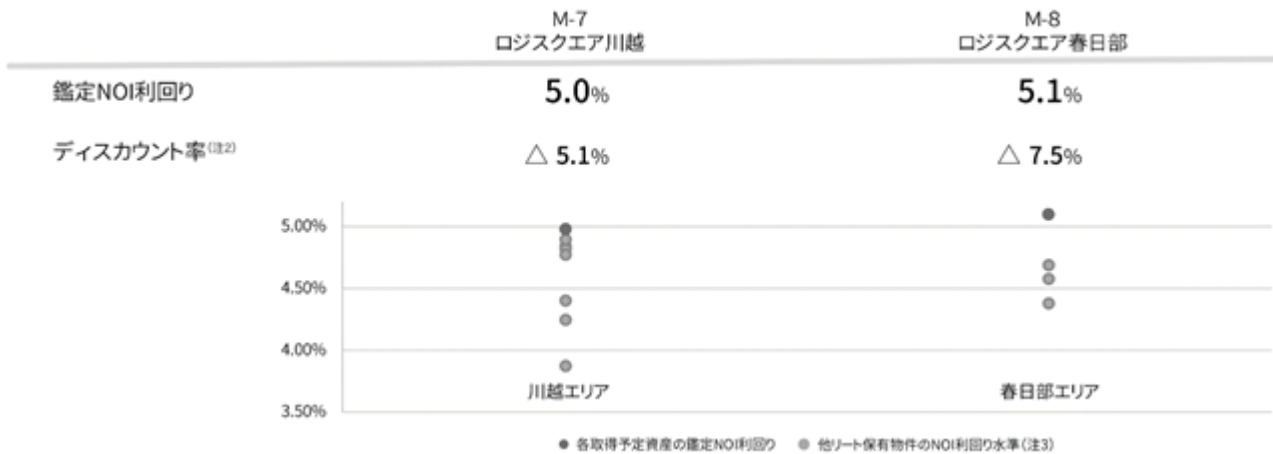
インプライドキャップレート = 年間巡航NOI ÷ { 2019年6月7日時点の本投資法人の時価総額 + 第5期（2018年12月期）末時点の有利子負債額 + 第5期（2018年12月期）末時点の預り敷金 - (第5期（2018年12月期）末時点の現預金 - 第5期（2018年12月期）末時点の使途制限付預金) }

* 「年間巡航NOI」は、保有資産のうち第4期（2018年6月期）に取得したロジスクエア久喜、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係る固定資産税及び都市計画税等が費用化されたと仮定し、第5期（2018年12月期）末時点の各保有資産の実績NOI（運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）の実績値を第5期（2018年12月期）の運用期間を踏まえて年換算した数値をいいます。NOI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。）の合計から上記固定資産税及び都市計画税等の見込額を控除した数値を記載しています。

(注2) 「首都圏キャップレート水準」は、一般社団法人不動産証券化協会（以下「ARES」といいます。）が公表しているデータベース（ARES J-REIT Property Database）より首都圏（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。）に所在する上場不動産投資法人保有の物流施設を抽出し、当該各物流施設に係る直近期の実績NOI × 2 ÷ 直近期末時点の鑑定評価額で計算した値を単純平均した上で、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。



<各取得予定資産の鑑定NOI利回り（注1）>



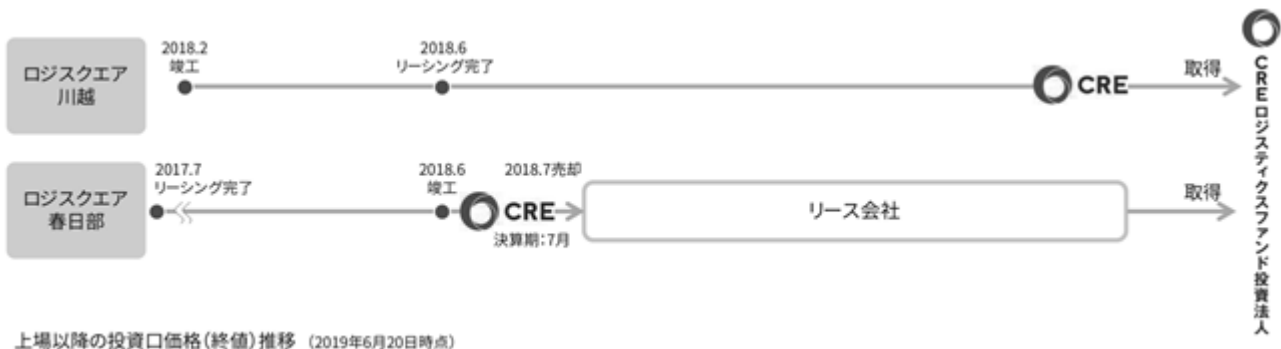
- (注1) 各取得予定資産の「鑑定NOI利回り」は、取得予定価格に対する各取得予定資産の鑑定NOIの割合であり、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。鑑定NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、鑑定評価書に記載されている数値ではありません。なお、本投資法人による取得予定資産取得後の実績値とは異なる可能性があります。以下同じです。
- (注2) 「ディスカウント率」は、以下の計算式で算出した値を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。

$$\text{ディスカウント率} = (\text{取得予定価格} - \text{鑑定評価額}) \div \text{鑑定評価額}$$
 なお、かかるディスカウント率により示される潜在的な価値が、将来的にキャピタルゲイン等の形で具体的に実現されることが保証されているわけではないことにご留意下さい。
- (注3) 「他リート保有物件のNOI利回り水準」は、ARESが公表しているデータベース（ARES J-REIT Property Database）より川越エリア（埼玉県川越市を指します。）又は春日部エリア（埼玉県春日部市を指します。）に所在する上場不動産投資法人保有の物流施設を抽出し、当該各物流施設に係る直近期の実績NOI × 2 ÷ 直近期末時点の鑑定評価額で計算した値を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。

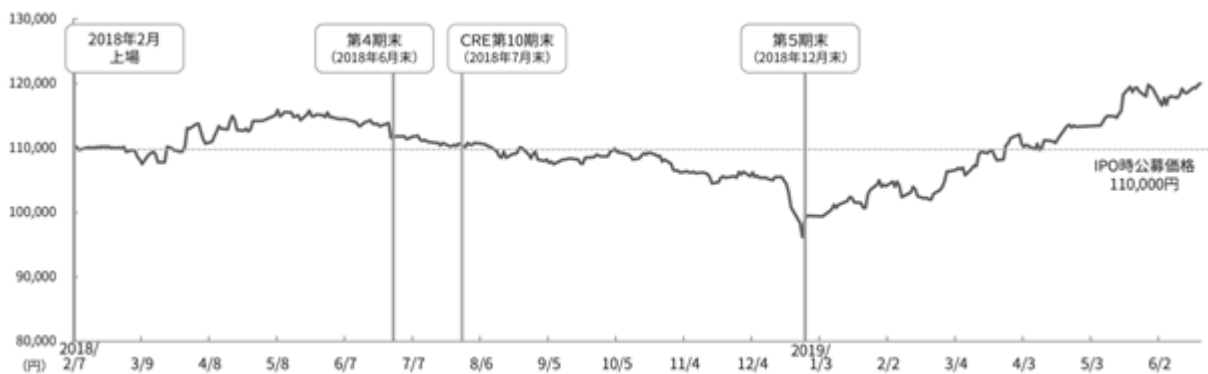
(八)ブリッジ機能の活用により、投資口価格に配慮し機動的に物件を取得

本投資法人は、取得予定資産であるロジスクエア春日部について、リース会社によるブリッジ機能等を活用することにより、投資口価格に配慮しつつ機動的に物件を取得します。具体的には、スポンサーによるリーシング完了後（注）、スポンサーからリース会社に対し、将来の本投資法人に対する売却を視野に入れながら一旦売却を行っており、今般、これを本投資法人において取得することとしたものです。

- (注) 「リーシング完了後」とは、賃貸借条件の骨子について合意に至る等により、対象となる資産のテナントが確定した時点をいいます。以下同じです。



上場以降の投資口価格(終値)推移 (2019年6月20日時点)



ロジスクエアへの投資により質の高いポートフォリオを維持
 (イ) 保有資産、取得予定資産及びパイプラインの立地

保有資産及び取得予定資産は、インターチェンジから距離が近く、また、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備えた物流適地を中心に所在しています。パイプラインについても同様です。



- (注1) 開通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2) ロジスクエア神戸西は2020年4月に、狭山日高IC開発計画(仮)及びロジスクエア三芳は2020年6月に、ロジスクエア大阪交野は2021年1月に竣工する予定です。
- (注3) 本書の提出日現在、優先交渉権の有無にかかわらず、本投資法人はC R E との間で取得予定資産を除くC R E 保有・開発中物件について具体的な交渉は行っておらず、現時点において取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

(ロ) キャッシュ・フローの安定性、長期契約、立地の良さは従前のポートフォリオと同様の高品質を確保

本投資法人は、従前のポートフォリオと同様の高品質を有していると本投資法人が判断する取得予定資産を取得する予定であり、取得予定資産取得後も質の高いポートフォリオを維持できるものと考えています。

| | 第5期末 (2018年12月期末) | 取得予定資産 | 取得予定資産取得後 |
|-------------------------------|----------------------|-----------|------------|
| 物件数 | 7 物件 | 2 物件 | 9 物件 |
| 取得(予定)価格 | 47,725 百万円 | 6,390 百万円 | 54,115 百万円 |
| 鑑定評価額(算定価額) | 50,480 百万円 | 6,870 百万円 | 57,350 百万円 |
| 含み益 ^(注1) | 3,173 百万円 | 480 百万円 | 3,653 百万円 |
| 平均鑑定NOI利回り ^(注2) | 4.9 % | 5.0 % | 4.9 % |
| 平均償却後鑑定NOI利回り ^(注3) | 3.7 % | 4.1 % | 3.7 % |
| 平均築年数 ^(注4) | 2.4 年 | 1.1 年 | 2.3 年 |
| 稼働率 ^(注5) | 100.0 % | 100.0 % | 100.0 % |
| 平均賃貸借契約期間 ^(注6) | 8.9 年 | 10.0 年 | 9.0 年 |
| 平均賃貸借残存期間 ^(注7) | 6.7 年 | 9.1 年 | 7.0 年 |
| テナント数 ^(注8) | 10 件 | 2 件 | 12 件 |
| CRE開発比率 ^(注9) | 100.0 % | 100.0 % | 100.0 % |

(注1) 第5期(2018年12月期)末の「含み益」は、第5期(2018年12月期)末時点の各保有物件に係る2018年12月末日を価格時点とする鑑定評価書記載の鑑定評価額の合計額から当該物件に係る当該時点における帳簿価額の総額を控除して算出しています。取得予定資産の「含み益」は、各取得予定資産に係る2019年5月末日を価格時点とする鑑定評価書記載の鑑定評価額の合計額から取得予定価格の合計額を控除して算出しています。必ずこの含み益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意下さい。

(注2) 「平均鑑定NOI利回り」は、各保有資産又は各取得予定資産の取得(予定)価格の合計に対して各時点における各保有資産又は各取得予定資産の鑑定NOI(各保有資産については、2018年12月末日を価格時点とする鑑定評価書に基づく鑑定NOI、取得予定資産については、2019年5月末日を価格時点とする鑑定評価書に基づく鑑定NOIをいいます。以下同じです。)の合計が占める割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して算出しています。平均鑑定NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

(注3) 「平均償却後鑑定NOI利回り」は、各保有資産又は各取得予定資産の取得(予定)価格の合計に対して、各時点における各保有資産又は各取得予定資産の鑑定NOIから減償却費の見込額を控除した数値の合計が占める割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して算出しています。平均償却後鑑定NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

(注4) 「平均築年数」は、各時点における本投資法人の保有資産又は取得予定資産の築年数(各物件に係る不動産登記簿上の新築年月から、2019年5月末日までの年数をいいます。以下同じです。)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。

(注5) 「稼働率」は、各時点における本投資法人の保有資産又は取得予定資産について、2019年5月末日現在における当該物件に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、取得(予定)価格で加重平均し、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「平均賃貸借契約期間」は、各時点における本投資法人の保有資産又は取得予定資産について、2019年5月末日現在における当該物件に係る賃貸借契約期間を、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。

(注7) 「平均賃貸借残存期間」は、各時点における本投資法人の保有資産又は取得予定資産の賃貸借残存期間(本書の提出日から、2019年5月末日現在における当該物件について締結されている賃貸借契約(バ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)に規定された賃貸借契約満了日までの期間をいいます。以下同じです。)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。

(注8) 「テナント数」は、各時点における本投資法人の保有資産又は取得予定資産のテナント数(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、バ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。以下同じです。)の合計を記載しています。

(注9) 「CRE開発比率」は、各時点における本投資法人の保有資産又は取得予定資産に占めるCRE(CRE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す。)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。

< 取得予定資産取得後のポートフォリオ >

| 物件番号 | 物件名称 | 所在地 | 取得(予定)価格(百万円) | 鑑定評価額(百万円) | 鑑定NOI利回り(%) | 延床面積 ^(注1) (㎡) | 築年数 ^(注2) (年) | テナント数(件) | BTS ^(注3) | 稼働率(%) | 開発者 ^(注4) |
|-------|------------|----------|---------------|------------|-------------|--------------------------|-------------------------|----------|---------------------|--------|---------------------|
| M-1 | ロジスクエア久喜 | 埼玉県久喜市 | 9,759 | 10,300 | 4.8 | 40,907.13 | 3.0 | 1 | BTS | 100.0 | CRE |
| M-2 | ロジスクエア羽生 | 埼玉県羽生市 | 6,830 | 7,060 | 4.9 | 33,999.61 | 2.9 | 1 | BTS | 100.0 | CRE |
| M-3 | ロジスクエア久喜Ⅱ | 埼玉県久喜市 | 2,079 | 2,170 | 5.1 | 11,511.22 | 2.3 | 1 | BTS | 100.0 | CRE |
| M-4 | ロジスクエア浦和美園 | 埼玉県さいたま市 | 13,060 | 13,900 | 4.7 | 48,738.29 | 2.3 | 3 | — | 100.0 | CRE |
| M-5 | ロジスクエア新座 | 埼玉県新座市 | 6,960 | 7,270 | 4.8 | 25,355.82 | 2.2 | 1 | — | 100.0 | CRE |
| M-6 | ロジスクエア守谷 | 茨城県守谷市 | 6,157 | 6,630 | 5.1 | 32,904.90 | 2.1 | 2 | — | 100.0 | CRE |
| M-7 | ロジスクエア川越 | 埼玉県川越市 | 1,490 | 1,570 | 5.0 | 7,542.56 | 1.3 | 1 | — | 100.0 | CRE |
| M-8 | ロジスクエア春日部 | 埼玉県春日部市 | 4,900 | 5,300 | 5.1 | 21,315.54 | 1.0 | 1 | BTS | 100.0 | CRE |
| O-1 | ロジスクエア鳥栖 | 佐賀県鳥栖市 | 2,880 | 3,150 | 5.2 | 16,739.40 | 1.3 | 1 | BTS | 100.0 | CRE |
| 合計/平均 | | | 54,115 | 57,350 | 4.9 | 239,014.47 | 2.3 | 12 | — | 100.0 | — |

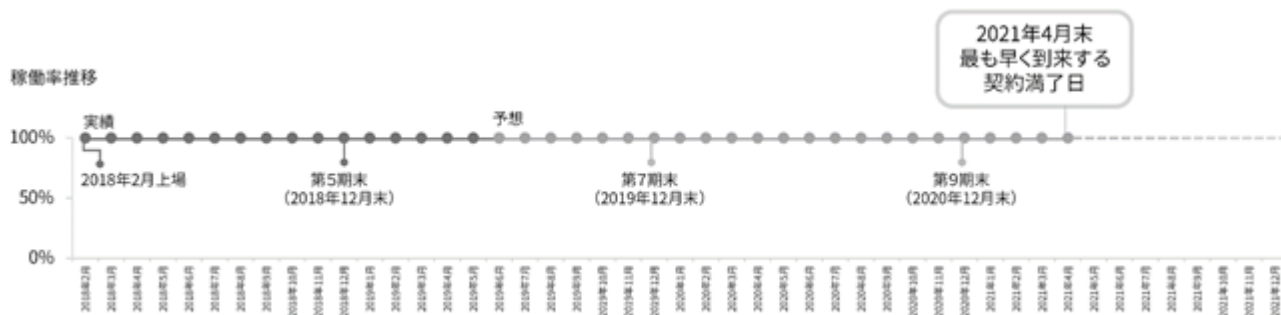
- (注1) 「延床面積」は、各物件に関し、不動産登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。なお、附属建物の面積も含まれます。以下同じです。
- (注2) 「築年数」は、各物件に係る不動産登記簿上の新築年月から2019年5月末日までの年数を、小数第2位を四捨五入して算出しています。
- (注3) 「BTS」とは、ビルド・トゥ・スツツの略称であり、特定の企業向けにその要望を仕様に取り入れ開発された物流不動産をいいます。以下同じです。
- (注4) 「開発者」欄における「CRE」には、CREが出資(匿名組合出資を含みますが、これに限られません。)している特別目的会社を含みます。

(八) 質の高いポートフォリオ

a. キャッシュ・フローの安定性

取得予定資産取得後のポートフォリオは、2021年4月末まで稼働率100.0%を維持する予定です(注)。

- (注) 2019年5月末日現在における各保有資産及び各取得予定資産に係る各賃貸借契約に基づき記載しており、かつ、2021年4月末日までテナントからの中途解約がないことを前提としています。実際には、テナントからの中途解約がなされることその他の理由により上記記載の稼働率が維持されない可能性があります。



また、本投資法人は、保有資産について、テナントが契約期間内に中途解約する場合は、その後の未経過賃料相当分が違約金となるなど、安定的運営が可能な契約形態を採用しており、取得予定資産についても、同様の契約形態を採用する予定です。また、契約満了日の1年前に再契約の締結又は期間満了による終了の意向確認を行います。

定期借家契約比率(注1)



固定賃料比率(注2)

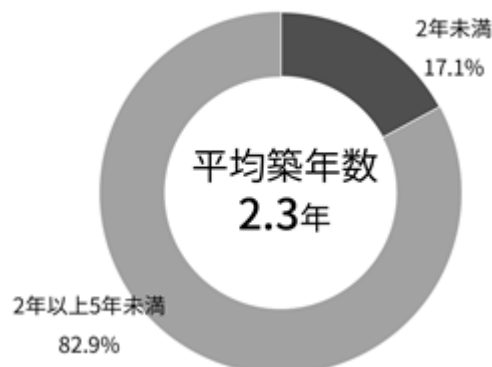


(注1) 「定期借家契約比率」は、2019年5月末日現在における各保有資産及び各取得予定資産に占める定期借家契約を締結している物件の比率(取得(予定)価格ベース)をいいます。

(注2) 「固定賃料比率」は、2019年5月末日現在における各保有資産及び各取得予定資産に占める固定賃料型の賃貸借契約を締結している物件の比率(取得(予定)価格ベース)をいいます。

更に、本投資法人は築浅物件を組み入れているため、本投資法人の保有資産に係る第5期(2018年12月期)までの修繕費は1期1百万円未満という低い水準で推移しています。取得予定資産取得後の平均築年数は2.3年となる見込みであり、取得予定資産取得後も浅い平均築年数を維持し、引き続き修繕費の抑制を図ります。

築年数(注)



(注) 取得(予定)価格ベース

b. 多様なテナントとの長期契約

本投資法人の保有資産及び取得予定資産については、中堅企業から大手企業まで幅広いテナントが長期の契約を締結し、専用センターとして利用されています。



| 物件名 | テナント名 | 業種 | 主な事業内容 | 上場市場 |
|------------|---|----------|----------------------------|------|
| ロジスクエア久喜 | 株式会社サンゲツ | 卸売業 | トータルインテリア商品の開発・販売 | 東証一部 |
| ロジスクエア羽生 | 大手物流会社(注3) | 陸運業 | 物流事業全般及び関連事業 | 非開示 |
| ロジスクエア久喜II | 富双合成株式会社 | 製造業 | 建築内装材及びインテリア製品の製造・販売 | — |
| ロジスクエア浦和美園 | 日本通運株式会社 | 陸運業 | 物流事業全般及び関連事業 | 東証一部 |
| | 東武デリバリー株式会社 (東武鉄道株式会社100%子会社) | 陸運業 | 一般貨物自動車運送事業・貨物運送取扱事業 | — |
| ロジスクエア新座 | 株式会社イノメディックス (オリックス株式会社100%子会社) | 卸売業 | 医療機器等の仕入・販売・企画・賃貸及び修理・保守 | — |
| | 株式会社ビルディング・ブックセンター (株式会社KADOKAWA100%子会社) | 倉庫・運輸関連業 | 出版物の荷受、在庫管理、出荷業務 | — |
| ロジスクエア守谷 | 株式会社リクス | 陸運業 | 貨物自動車運送事業・貨物運送取扱事業 | — |
| | サイバーステップ株式会社 | 情報・通信業 | ネットワーク・エンターテインメントソフトウェアの開発 | 東証二部 |
| ロジスクエア川越 | 東京ロジファクトリー株式会社 | 陸運業 | 自動車運送取扱事業 | — |
| ロジスクエア春日部 | コイズミ物流株式会社 | 陸運業 | 貨物利用運送事業 | — |
| ロジスクエア鳥栖 | 日本通運株式会社 | 陸運業 | 物流事業全般及び関連事業 | 東証一部 |

(注1) 取得(予定)価格ベース

(注2) 「シングル」及び「マルチ」は、2019年5月末日現在における各保有資産及び各取得予定資産に占めるシングルテナント及びマルチテナントの物件の比率(取得(予定)価格ベース)を記載しています。なお、前記「(ロ)キャッシュ・フローの安定性、長期契約、立地の良さは従前のポートフォリオと同様の高品質を確保」中の(注8)記載の方法により算出したテナント数が1である物件をシングルテナントの物件、2以上である物件をマルチテナントの物件といたします。

(注3) 賃借人から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、当該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。

c. 立地の良さ

本投資法人の保有資産及び取得予定資産は、高い需要が見込まれる物流適地を中心に所在し、テナントの労働力確保にも配慮しています。



(注) 取得(予定)価格ベース

継続的な投資主価値向上に資する明確な成長戦略

(イ) C R E グループとの連携のもと、取得予定資産取得後のポートフォリオと同規模以上のパイプライン（延床面積ベース）をすでに確保

本投資法人は、C R E グループとの連携のもと、継続的な分配金成長を目指し、適正な価格での物件取得を今後も推進します。

パイプライン

合計 8 物件 延床面積 291,906.36 ㎡



ロジスクエア千歳
①2017年11月
②19,760.00㎡
③北海道千歳市



ロジスクエア上尾
①2019年4月
②19,142.84㎡
③埼玉県上尾市



ロジスクエア川越II
①2019年6月
②14,786.36㎡
③埼玉県川越市



ロジスクエア神戸西
①2020年4月
②16,026㎡
③兵庫県神戸市



狭山日高IC開発計画(仮)
①2020年6月
②84,132㎡
③埼玉県飯能市



ロジスクエア三芳
①2020年6月
②40,752㎡
③埼玉県三芳町



ロジスクエア大阪交野
①2021年1月
②80,226㎡
③大阪府交野市



住之江物流センター
①1992年1月
②17,081.16㎡
③大阪府大阪市

取得予定資産取得後のポートフォリオ

合計 9 物件 延床面積 239,014.47 ㎡

取得(予定)価格合計 541 億円



①竣工(予定)日
②(予定)面積
③所在地
● は取得予定資産
○ は優先交渉物件



原則としてCREが開発し保有する物流関連施設の全てについて取得する機会の提供を受ける。



CRE ロジスティクスファンド投資法人

- (注1) 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。
- (注2) 本書の提出日現在、ロジスクエア神戸西、狭山日高IC開発計画(仮)、ロジスクエア三芳及びロジスクエア大阪交野の開発は完了しておらず、完成予想図、竣工予定日及び予定面積は本書の提出日現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる可能性があります。
- (注3) 本書の提出日現在、本投資法人はC R E グループとの間でパイプライン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、本書の提出日現在のパイプライン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、また、C R E グループはこれらの物件以外についても随時開発を進めています。

(ロ) 本投資法人の物件取得の考え方・C R E の物件売却と開発の考え方

a. 本投資法人の物件取得の考え方

本投資法人は、以下の物件取得の考え方に基づき、投資主価値向上を伴う物件取得を目指します。

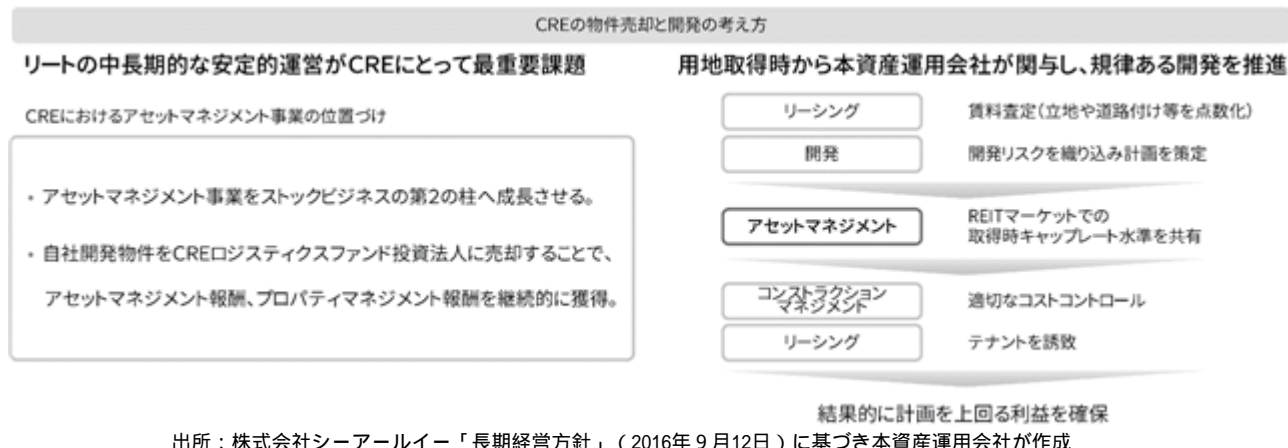
本投資法人の物件取得の考え方

- 投資主価値向上のため、1口当たり分配金・1口当たりNAVが希薄化しない物件取得が前提。
取得予定資産の平均鑑定NOI利回りがインプライドキャップレートを上回る水準であり、上記は可能と考える。
- ブリッジ機能を活用する等、投資口価格に配慮した機動的な外部成長を行う。
IPO時に3物件をリース会社から取得。本募集でもリース会社から1物件を取得する予定であり、スポンサーの物件売却とリートの取得時期は調整可能。
- 手元資金を生かした、中規模の物件取得や準共有持分の取得も可能。
延床面積5,000㎡以上の物件が投資対象であり、減価償却費分の手元資金により数億～数十億円規模の物件取得が可能。
- 中期目標である資産規模1,000億円は早期達成にはこだわらず、投資主価値向上を伴いながら実施する^(注)。
第4期(2018年6月期)決算説明資料においては上場後2～3年後の目標としたが、上記の通り早期達成にはこだわらず、投資口価格に配慮して実行する。

(注) あくまでも本書の提出日現在の目標であり、その実現を保証するものではありません。

b. CREの物件売却と開発の考え方

CREは、以下の物件売却と開発の考え方に基づき、規律ある開発を推進し、本投資法人の外部成長をサポートします。



(八) 新規借入先からの調達、長期の借入れ及び返済期限の分散により安定的な財務運営を推進

本投資法人は、以下のとおり、取得予定資産の取得及びそれらの附帯費用等の支払資金の一部に充当することを目的として、2019年7月16日を借入実行日とする借入れ（以下「本借入れ」といいます。）、及び既存の借入金の一部の返済を目的として、2019年7月末日を借入実行日とする借入れ（以下「本借入れ」といい、本借入れと合わせて「本借入れ」と総称します。）を行う予定です。

< 本借入れ >

| 区分 (注1) | 借入先 | 借入 予定日 | 借入予定 金額(上限) (百万円) (注2) | 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をアレ ンジャーとする協調融資団 | 2019年 7月16日 | 3,300 | 変動 | 基準金利 (注3) +0.40% | 2023年 7月31日 | 4.0年 | 期限 一括 返済 | 無担保 無保証 |
| 長期 借入金 | 株式会社三井住友銀行 | 2019年 7月16日 | 267 | 変動 | 基準金利 (注4) +0.30% | 2020年 7月31日 | 1.0年 | 期限 一括 返済 | 無担保 無保証 |

< 本借入れ >

| 区分 (注1) | 借入先 | 借入 予定日 | 借入予定 金額 (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をアレ ンジャーとする協調融資団 | 2019年 7月31日 | 3,574 | 変動 | 基準金利 (注3) +0.30% | 2021年 7月30日 | 2.0年 | 期限 一括 返済 | 無担保 無保証 |
| 長期 借入金 | 株式会社三井住友銀行をアレ ンジャーとする協調融資団 | 2019年 7月31日 | 3,105 | 変動 | 基準金利 (注3) +0.45% | 2024年 7月31日 | 5.0年 | 期限 一括 返済 | 無担保 無保証 |

(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) 本借入れにおける「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。実際の借入金額は、本書の提出日現在、借入期間4.0年の借入れにつき2,900百万円、借入期間1.0年の借入れにつき267百万円となることを予定しています。ただし、実際の借入金額は、借入予定金額(上限)の範囲内で、本募集における手取金額等の事情を勘案して変動する可能性があり、最終的には、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されます。以下同じです。

(注3) 「基準金利」は、各利払期日の直前の利払日(初回は借入実行日)の2営業日前の日の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。なお、金利スワップ契約を締結し、実質的に金利を固定化する予定です。

(注4) 「基準金利」は、各利払期日の直前の利払日(初回は借入実行日)の2営業日前の日の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5) 本借入れについては、本書の提出日現在、金銭消費貸借契約は締結しておらず、アレジャーである株式会社三井住友銀行から取得した「協調融資団の組成および融資の意向について」と題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。以下同じです。

本借入れ後（2019年7月末日）（注1）の本投資法人の財務状況は、以下のとおりです。長期の借入れにより、平均借入金利を同水準に維持したまま、本借入れ後の平均残存年数（注2）は3.1年となる予定です。

- （注1） 「本借入れ後（2019年7月末日）」の各数値は、本書の提出日現在において予定している本借入れ 並びに本借入れ 及び当該借入金による既存の借入金の一部の返済（以下「本リファイナンス」といいます。）を踏まえ、2019年7月末日時点における数値を算出しています。本借入れ については、その上限額である3,567百万円として算出しています。ただし、本借入れ の金額及び条件は、本募集による手取金等の事情を勘案した上、借入実行の時点までに変更されることがあり、また、本借入れ に係る条件等も借入実行時までに変更されることがあるため、本借入れ後（2019年7月末日）の各数値は、2019年7月末日の実際の各数値と一致するとは限りません。特に、本書の提出日現在、本借入れ のうち、借入期間4.0年の借入れにつき2,900百万円、借入期間1.0年の借入れにつき267百万円となることを予定しており、また、後者については取得予定資産取得後に還付される消費税還付金を原資として返済を行うことを予定していますが、これらの事情は反映されていません。以下同じです。
- （注2） 「平均残存年数」は、各時点における各有利子負債の借入残存期間（2019年7月末日から各有利子負債の返済期日までの期間）を各有利子負債の残高で加重平均して算出しています。以下同じです。

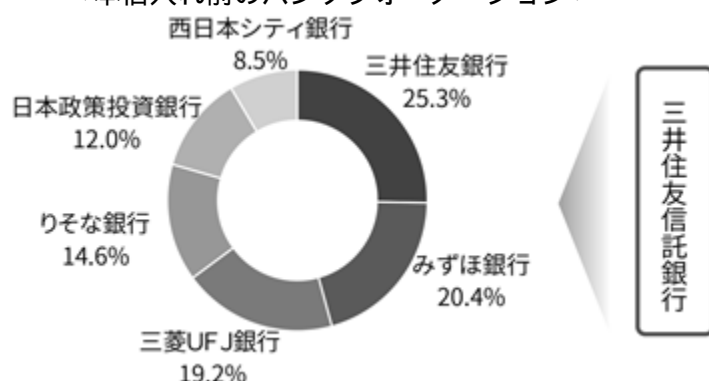
< 長期での借入れを推進 >

| | 本借入れ前 (2019年5月末日) | 本借入れ後 (2019年7月末日) | 差異 |
|-----------|----------------------|----------------------|-------------|
| 有利子負債 | 23,820 百万円 | 27,386 百万円 | + 3,566 百万円 |
| 長期負債比率(注) | 100.0 % | 100.0 % | — % |
| 平均残存年数 | 2.1 年 | 3.1 年 | + 1.0 年 |

（注） 「長期負債比率」は、各時点における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。

また、本投資法人は、新たに三井住友信託銀行株式会社から借入れを実施し、バンクフォーメーションの更なる安定化を図ります。

< 本借入れ前のバンクフォーメーション >

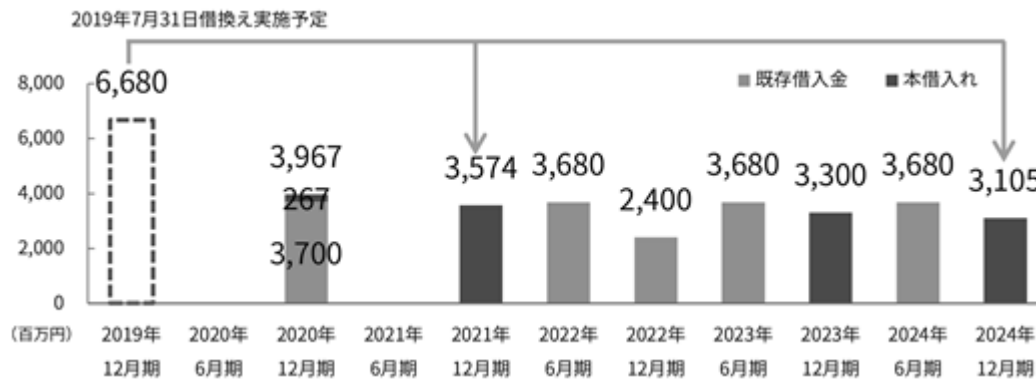


（注1） 本借入れ前（2019年5月末日）における有利子負債総額に占める各金融機関の借入れの元本額の割合を算出しています。

（注2） 企業名は略称を使用しています。

更に、本投資法人は、これまでも借入金の返済期限の分散を図ってきましたが、本借入れにおいても返済期限の分散を図ることにより、財務運営の安定化を推進します。

< 返済期限の分散状況 >

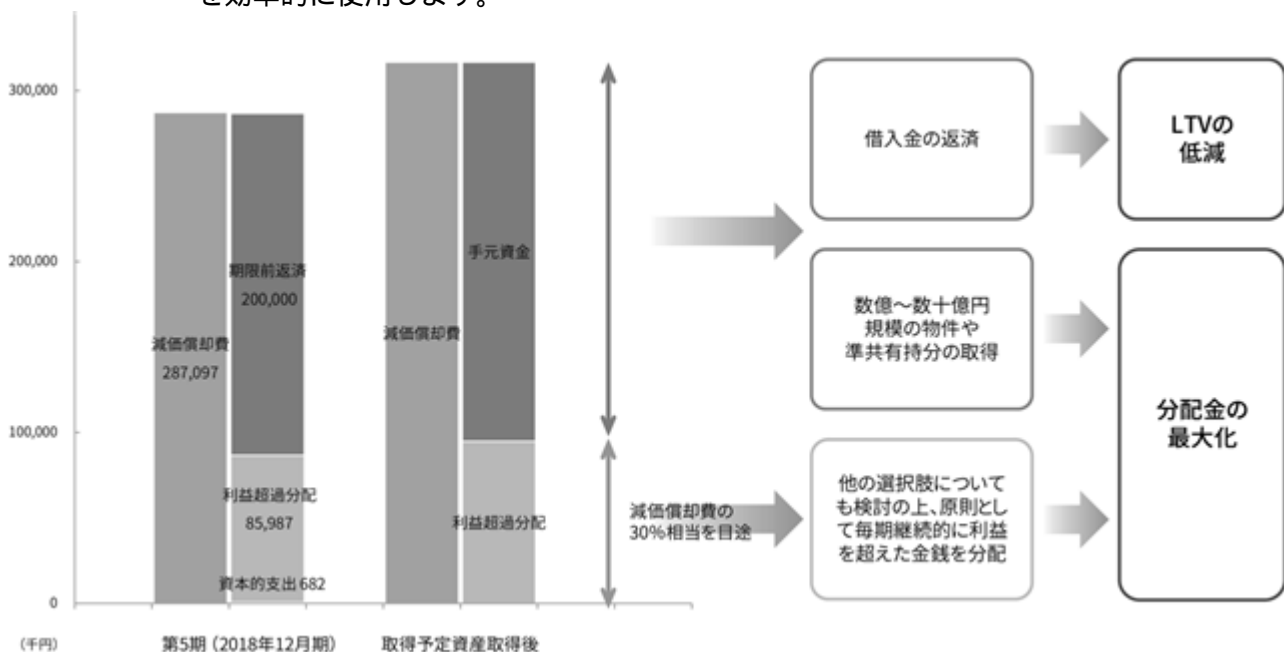


< 負債に対する考え方 >

- ・ 本投資法人のLTVの水準は45%程度とし、原則として50%が上限。
- ・ 上記水準は他上場物流リートよりやや高い水準ではあるが、長期契約によりキャッシュ・フローが安定しているため、借入れを有効に活用することを選択。
- ・ 長期・固定金利で借入れをすることで、長期安定性に重点を置いた財務運営を遂行。
- ・ 手元資金は、物件取得等への活用を検討した上で、財務余力の拡大・借入コストの削減のため、返済を検討。

(二) 分配金の最大化及びLTV低減を目指した効率的なキャッシュマネジメント

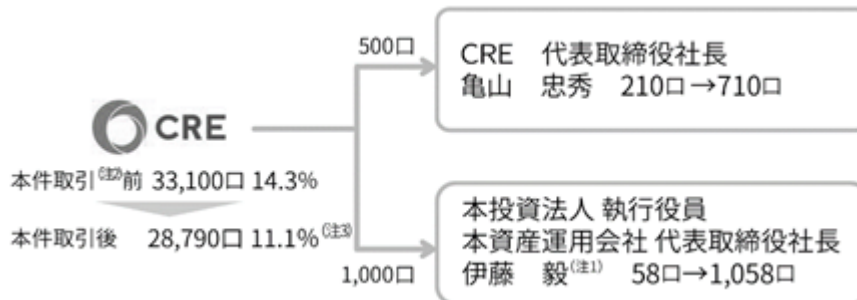
本投資法人は、分配金最大化及び財務余力の拡大のため、減価償却費による手元資金を効率的に使用します。



(ホ) ガバナンスの強化によって投資主利益と合致した運営体制を構築

a. スポンサー及び本資産運用会社の各経営陣による投資口の保有により、投資主利益と合致した体制を強化

スポンサー及び本資産運用会社の各経営陣がスポンサーの保有投資口を保有し本投資法人へのコミットメントを強化する予定です。詳細は、後記「5 スポンサーによる本投資法人役員等に対する投資口の売却」をご参照下さい。



(注1) 伊藤毅は、本投資法人の執行役員を兼務しており、金商法第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。

(注2) 「本件取引」の定義及び詳細については、後記「5 スポンサーによる本投資法人役員等に対する投資口の売却」をご参照下さい。

(注3) 本件取引後の保有口数及び比率は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CREから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、本件取引後の保有口数及び比率は変動します。

また、累積投資制度（2018年10月より買付開始）の導入及び社内規程に基づき本資産運用会社の全役職員（注1）が本投資法人の投資口を保有しています。

| 役職 | 氏名 | 保有口数 ^(注2) (2019年5月末日) |
|------------------|------|-------------------------------------|
| 代表取締役社長 | 伊藤 毅 | 58口 |
| 常務取締役投資運用部長 | 岡 武志 | 32口 |
| 他従業員 9名全員が投資口を保有 | | |

(注1) 2019年3月末日時点

(注2) 本投資法人の投資口を投資口累積投資制度及び社内規程に基づき所有しています。なお、口数は1口未満を切捨てて記載しています。

b. 資産運用報酬の改定の検討に着手

本投資法人及び本資産運用会社は、資産運用報酬について、より投資主利益と合致した報酬体系を導入するため、現行の総資産連動の運用報酬（運用報酬1）と税引前当期純利益連動の運用報酬（運用報酬2）を減額し、1口当たり当期純利益（EPU）連動の運用報酬を新設し（運用報酬3）、売却時報酬を撤廃する旨の改定を内容とする資産運用報酬の改定に係る規約の一部変更に係る議案を2019年9月に開催予定の本投資法人の投資主総会に上程する予定であり、その具体的な内容の検討に着手しています（注）。

（注） 本投資法人及び本資産運用会社は、上記のとおり、資産運用報酬の改定に係る規約の一部変更に係る議案を2019年9月に開催予定の本投資法人の投資主総会に上程する予定です。ただし、本書の提出日現在において、資産運用報酬に係る具体的な変更内容は確定していません。また、規約の一部変更については投資主総会の特別決議を要する事項であるため、仮に上程されたとしても必ずしも本投資法人及び本資産運用会社が企図した内容の改定案が成立するとは限りません。

< 現状の報酬体系 >

| 報酬 | 上限 | 検討事項 |
|-------|-------------------------------|-----------------|
| 運用報酬1 | 総資産額×0.4% | 減額し、EPU連動の報酬を新設 |
| 運用報酬2 | 税引前当期純利益×5.0% | |
| 取得時報酬 | 取得価額×1.0% (利害関係者との取引は0.5%) | — |
| 売却時報酬 | 売却価額×0.5% | 売却時報酬の撤廃 |

c. 本資産運用会社の高い独立性

本資産運用会社は独立系アセットマネジメント会社として創業した経緯から、ほぼ全員がプロパー社員です。採用及び人事評価にCREは関与しないことから、本資産運用会社は高い独立性を備えていると本投資法人は考えています。

| 区分 | 人数 ^(注1) |
|---------------|--------------------|
| 常勤取締役 | 2名 |
| 従業員 | 9名 |
| (内、CREからの出向者) | 1名 ^(注2) |
| 合計 | 11名 |

（注1） 2019年3月末日時点

（注2） 企画部IR担当者であり、物件取得等の検討には関与しません。

(ハ) ESG（注1）への取組み

取得予定資産取得後のポートフォリオにおいては、BELS（注2）を全物件、CASBEE（注3）は8割の物件（取得（予定）価格ベース）で取得しています。

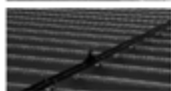
| 物件名 | BELS | CASBEE | 太陽光パネルの設置 | サンドイッチパネル | LED照明 |
|----------------|---|--|--|---|---|
| |  BELSを全物件で取得。 |  8割の物件でCASBEEを取得。(取得(予定)価格ベース) |  屋根を賃貸し、賃借人が太陽光パネルを設置し発電することによって、自然エネルギー創出に貢献。 |  外壁にデザイン性と断熱効果の高いサンドイッチパネルを採用し、冷暖房設備設置時の熱負荷を低減。 |  CO2削減のみならず、テナント負担となる電気代の削減、照明の取替コストの削減、就労環境の改善等にも寄与。 |
| M-1 ロジスクエア久喜 | ★★★★★ | 埼玉県Aランク | ○ | ○ | ○ |
| M-2 ロジスクエア羽生 | ★★★★★ | 埼玉県B+ランク | ○ | ○ | ○ |
| M-3 ロジスクエア久喜II | ★★★★★ | 埼玉県Aランク | ○ | ○ | ○ |
| M-4 ロジスクエア浦和美園 | ★★★★★ | 埼玉県Aランク | — | ○ | ○ |
| M-5 ロジスクエア新座 | ★★★★★ | 埼玉県Aランク | ○ | ○ | ○ |
| M-6 ロジスクエア守谷 | ★★★★★ | — | ○ | ○ | ○ |
| M-7 ロジスクエア川越 | ★★★★ | — | — | ○ | ○ |
| M-8 ロジスクエア春日部 | ★★★★★ | 埼玉県Aランク | ○ | ○ | ○ |
| O-1 ロジスクエア鳥橋 | ★★★★★ | — | — | ○ | ○ |

取得予定資産



壁面緑化

壁面緑化は建物の表面温度を下げる効果があり、また、CO2削減にも貢献。



屋根散水設備の設置

井戸水を利用した屋根散水設備を設置し、倉庫内温度低減に寄与。

目論見書印刷用紙を削減

案件により異なるものの、平均すれば23.6ページ^(注4)

となる口絵（目論見書の表紙に続くカラー印刷ページをいいます。）を

省略することにより、環境保全に貢献。

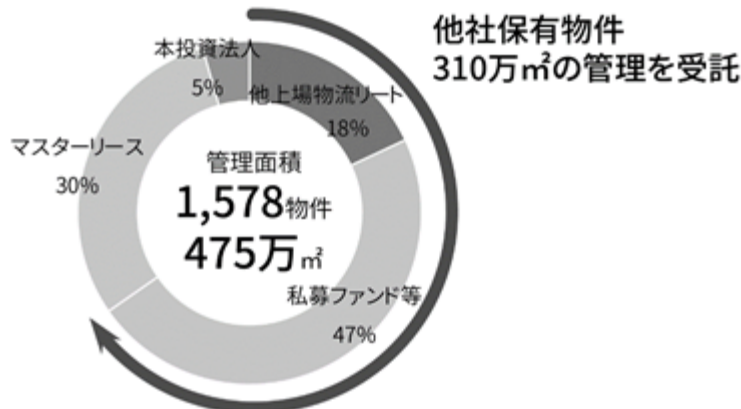


- (注1) 「ESG」とは、環境（Environment）、社会（Social）及びガバナンス（Governance）の3つの分野を総称していいます。
- (注2) 「BELS」とは、建築物省エネルギー性能表示制度をいい、国土交通省が定める「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」に基づき、第三者機関が非住宅建築物を対象とした省エネルギー性能の評価及び表示を的確に実施することを目的として開始された制度をいいます（なお、2016年4月以降は、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号。その後の改正を含みます。）第7条に基づく建築物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（～）で表示されます。以下同じです。
- (注3) 「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4) 「他REITの口絵（目論見書の表紙に続くカラー印刷ページをいいます。）の平均ページ数」は、2018年1月1日から2018年12月末日までの期間において行われたJ-REITの公募増資のうち、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11条の3に規定する参照方式による有価証券届出書の提出がなされた公募増資に利用された口絵のページ数を平均して算出しています。本投資法人は、環境保全に貢献すること等を目的に口絵を省略した目論見書を作成しました。なお、上記期間後において、本募集に係る目論見書の他に口絵を省略した目論見書が1件作成されています（2019年5月末日現在）。

(2) 補足情報

スポンサーによるプロパティマネジメント業務の受託実績について

スポンサーが、他上場物流リートからプロパティマネジメントを受託している物件の管理面積の合計は85万㎡に及びます。また、本投資法人は、スポンサーによる475万㎡の管理実績に基づくノウハウを活用することができます（注）。



（注） 2019年1月末日現在。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及びマスターリースに係る実績を含みます。

本投資法人の保有資産及び取得予定資産のリーシング完了時期について

| | テナント数 | BTS | リーシング完了時期 | 土地取得 | 竣工 |
|-------------------|-------|-----|-----------|------|----|
| M-1 ロジスクエア久喜 | 1 | BTS | 竣工前 | ● | ● |
| M-2 ロジスクエア羽生 | 1 | BTS | 土地取得時 | ● | ● |
| M-3 ロジスクエア久喜II | 1 | BTS | 土地取得時 | ● | ● |
| M-4 ロジスクエア浦和美園 | 3 | — | 竣工後6ヵ月 | ● | ● |
| M-5 ロジスクエア新座 | 1 | — | 竣工前 | ● | ● |
| M-6 ロジスクエア守谷 | 2 | — | 竣工後7ヵ月 | ● | ● |
| M-7 ロジスクエア川越 | 1 | — | 竣工後4ヵ月 | ● | ● |
| M-8 ロジスクエア春日部 | 1 | BTS | 竣工前 | ● | ● |
| O-1 ロジスクエア鳥栖 | 1 | BTS | 竣工前 | ● | ● |

取得予定資産

2 投資対象

(1) 取得予定資産の概要

取得予定資産の概要

本投資法人は、本募集及び本借入れにより調達する資金並びに手元資金により、取得予定資産を取得することを予定しています。取得予定資産の取得予定価格の合計は6,390百万円です。

本投資法人は、取得予定資産について、2019年6月27日付で、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。）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、ロジスクエア川越の取得は、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おり、また、ロジスクエア春日部の取得についても同様の手続きを経ていきます。なお、利害関係者取引規程に基づくルールについては、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）」及び後記「6 本資産運用会社の各種規程の改定 (1) 各種手続の変更 利害関係者との取引に関する手続」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「(3) 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。

| 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-7 | ロジスクエア 川越 | 1,490 | 1,570 | 94.9 | 株式会社シーアールイー | 2019年7月16日 | 所有権 |
| M-8 | ロジスクエア 春日部 | 4,900 | 5,300 | 92.5 | 国内リース会社 (注7) | 2019年7月16日 | 所有権 |
| 合計 | | 6,390 | 6,870 | 93.0 | - | - | - |

(注1) 「物件番号」は、取得予定資産について、物件ごとに、タイプを示す符号とともに、番号を付して記載しています。なお、首都圏に所在する物流関連施設は「M」、首都圏以外の地域に所在する物流関連施設は「O」の符号を付して記載しています。以下同じです。

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

(注3) 各取得予定資産に係る不動産鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所に委託しており、「不動産鑑定評価額」には、2019年5月末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「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。以下同じです。なお、一般募集の払込期日の変動に応じて、取得予定年月日に変更されることがあります。

(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、ロジスクエア川越については、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、信託受託者となること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、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。

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-7 | ロジスクエア川越 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 2039年7月31日 |
| M-8 | ロジスクエア春日部 | 株式会社S M B C 信託銀行 | 2039年7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、ロジスクエア川越については、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、信託受託者となる予定の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、ロジスクエア川越については、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。

所在地、面積及び規模等

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、賃貸可能面積、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) | 賃貸 可能面積 (㎡) (注7) | 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-7 | ロジスクエア川越 | 埼玉県川越市 | 6,295.88 | 7,542.56 | 2018年 2月15日 | 1,490 | 23.3 | 非開示 (注6) | 7,542.56 | 7,542.56 | 1 | 100.0 |
| M-8 | ロジスクエア春日部 | 埼玉県春日部市 | 13,662.01 | 21,315.54 | 2018年 6月1日 | 4,900 | 76.7 | 非開示 (注6) | 21,315.54 | 21,315.54 | 1 | 100.0 |
| 合計 | | | 19,957.89 | 28,858.10 | - | 6,390 | 100.0 | 367 | 28,858.10 | 28,858.10 | 2 | 100.0 |

（注1）「敷地面積」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。

（注2）「延床面積」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。

（注3）「建築時期」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。

（注4）「投資比率」は、各取得予定資産の取得予定価格の合計に占める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、2019年5月末日現在における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、年間賃料（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年間賃料を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。

（注6）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）「賃貸可能面積」は、2019年5月末日現在における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8）「賃貸面積」は、2019年5月末日現在における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9）「テナント数」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、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10）「稼働率」は、2019年5月末日現在における各取得予定資産に係る賃貸可能面積に対して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。

鑑定評価書の概要

本資産運用会社が、株式会社谷澤総合鑑定所に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、株式会社谷澤総合鑑定所と、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-7 | ロジスクエア川越 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 2019年5月31日 | 1,570 | 1,520 | 1,590 | 4.6 | 1,560 | 1~9年度4.5 10年度以降4.7 | 4.8 |
| M-8 | ロジスクエア春日部 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 2019年5月31日 | 5,300 | 5,130 | 5,430 | 4.5 | 5,250 | 1~9年度4.4 10年度以降4.6 | 4.7 |

建物状況報告書の概要

本資産運用会社が、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、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-7 | ロジスクエア川越 | 大和不動産鑑定株式会社 | | | 18,497 |
| M-8 | ロジスクエア春日部 | 株式会社アースアプレイザル | | | 60,302 |

(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、今後12年間に生じるものの合計をいいます。

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-7 | ロジスクエア川越 | 関東建設工業株式会社一級建築士事務所 | 関東建設工業株式会社 | ピューローベリタスジャパン株式会社 | 株式会社福島設計 株式会社INO設計 | 株式会社都市居住評価センター |
| M-8 | ロジスクエア春日部 | 東洋建設株式会社一級建築士事務所 | 東洋建設株式会社 | 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 株式会社エスバス建築事務所 | 一般財団法人日本建築センター |

地震リスク調査報告書の概要

各取得予定資産に係る地震予想損失率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。）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リスク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。

なお、取得予定資産取得後のポートフォリオ全体のPML値は2.79%となります（注）。

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リスク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-7 | ロジスクエア川越 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 3.89 |
| M-8 | ロジスクエア春日部 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 2.99 |

（注） 取得予定資産取得後のポートフォリオ全体に係る地震予想損失率PML値は、SOMPOリスクマネジメント株式会社による2019年5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9物件」に基づきます。

担保の状況

該当事項はありません。

（２）取得予定資産の個別信託不動産の概要

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、2019年5月末日現在の情報に基づいて記載しています。

「物件番号」及び「用途」の記載について

- ・ 「物件番号」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「O」の符合を付して記載しています。
- ・ 「用途」は、取得予定資産について、各用途を記載しています。

「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、各取得予定資産に関し、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（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下同じです。）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「建蔽率/容積率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）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。指定建蔽率は、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蔽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。
- ・ 「マスターリース会社」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、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、本投資法人の取得予定日時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、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。
- ・ 「本物件の特徴」は、株式会社谷澤総合鑑定所作成の「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。

- ・ 「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。

「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」、「中途解約」及び「違約金」は、2019年5月末日現在における各取得予定資産について締結されている各賃貸借契約(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。

「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、株式会社谷澤総合鑑定所から取得した鑑定評価書に基づいて記載しています。

| 物件番号 | ロジスクエア川越 | | 用途 | 物流関連施設 | |
|---|-----------------|-------------------|----------|----------------------------|-----------------|
| M-7 | | | | | |
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 特定資産の種類 | 信託受益権（予定） | | 信託設定日 | 2019年7月16日（予定） | |
| 取得予定年月日 | 2019年7月16日 | | 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 | 1,490,000,000円 | | 信託期間満了日 | 2039年7月31日（予定） | |
| 土地 | 所在地 | 埼玉県川越市芳野台2丁目8番地45 | 建物 | 建物構造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 面積 | 6,295.88㎡ | | 竣工年月日 | 2018年2月15日 |
| | 用途地域 | 工業専用地域 | | 延床面積 | 7,542.56㎡ |
| | 建蔽率/容積率 | 60%/200% | | 種類 | 倉庫 |
| | 所有形態 | 所有権 | | 所有形態 | 所有権 |
| マスターリース会社 | 株式会社シーアールイー（予定） | | PM会社 | 株式会社シーアールイー（予定） | |
| マスターリース契約 | パススルー | | テナント数 | 1 | |
| 本物件の特徴： | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・首都圏中央連絡自動車道（圏央道）「川島」ICより約6.9km、関越自動車道「川越」ICより約10km、首都高速埼玉大宮線「与野」ICより約16.7km、主要幹線道路である国道254号線、国道16号線至近であり、国道17号新大宮上尾道路へのアクセスにも優れた好立地。川越北環状線の開通により利便性が向上。 ・川越工業団地内の工業専用地域に所在するため、周辺は倉庫・工場が多く、24時間稼働が可能。 ・倉庫部分の基本スペックは、床荷重は1.5t/㎡、有効天井高は1階6.15m・2階6.0m、柱スパンは10.0m×8.8m、照度は300ルクスを確保し、外壁には断熱性の高い金属サンドイッチパネルを採用。1階はブレース（筋交い）がなく、2階は柱を一部減らすことで保管効率の向上に寄与。 ・庫内搬送設備については、荷物用エレベーター（積載荷重3.5t）を2基実装。また、階層を2階建てに抑えることで、多層階施設特有の上下搬送に起因した時間的なロスを極小化し、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。 ・トラックヤードは大型車待機場場としても活用できるようスペースを確保し、多様な使い方に柔軟に対応できるよう配慮。バース奥行は13.5m以上。 ・環境対策として、全館LED照明、人感センサー、節水型衛生器具の導入等によりBELS評価（ ）を取得しており、第三者機関による認証を取得することにより省エネルギーに配慮した施設。 ・ロジスクエアの標準装備である緊急地震速報システムの導入やAEDの設置、更に延焼拡大防止対策として自動火災報知設備に断路器を設置して、万一の火災時における配線ショートによる防火シャッターの機能停止を防ぎ、延焼の拡大を防ぎます。 ・施設内のサインには、川越ゆかりの「川越唐棧織」と「紫陽花（あじさい）」をモチーフにしたデザインをベースとし、有効天井高、床荷重、照度などの施設内の機能を可視化したサインなど、庫内作業者の快適性を高めるために工夫。サインは各階ごとに色分けし現在位置の把握をやすくし、柱の目盛りは荷物を積む際の目安として使用されています。 | | | | | |
| 特記事項： 該当事項はありません。 | | | | | |

| 賃貸借の概要 | | | | | | |
|----------------|--|---------|-------|-----------|--------|--------|
| 賃借人 | 業種 | 賃貸借形態 | 賃貸借期間 | 賃貸面積 | 賃料 | 敷金、保証金 |
| 東京ロジファクトリー株式会社 | 陸運業 | 定期建物賃貸借 | 10年間 | 7,542.56㎡ | 非開示（注） | 非開示（注） |
| 賃料改定 | 不可 | | | | | |
| 中途解約 | 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、やむを得ず非開示としています。



| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|----------------------------|---------------------------|--|
| 物件名称 | ロジスクエア川越 | |
| 鑑定評価額 | 1,570,000,000円 | |
| 鑑定評価機関の名称 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| 価格時点 | 2019年5月31日 | |
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 1,570,000,000円 | DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算 |
| 直接還元法による収益価格 | 1,590,000,000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 | 74,170,131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 | 72,992,561円 | (3) + (4) - (5) |
| 還元利回り | 4.6% | 近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りととの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定 |
| DCF法による収益価格 | 1,560,000,000円 | |
| 割引率 | 1~9年度 4.5% 10年度以降 4.7% | 金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定 |
| 最終還元利回り | 4.8% | 還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定 |
| 積算価格 | 1,520,000,000円 | |
| 土地比率 | 48.1% | |
| 建物比率 | 51.9% | |
| 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。

| 物件番号 | ロジスクエア春日部 | | 用途 | 物流関連施設 |
|--|----------------|---------------------|----------|----------------------------------|
| M-8 | | | | |
| 特定資産の概要 | | | | |
| 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 2018年7月27日 |
| 取得予定年月日 | 2019年7月16日 | | | 信託受託者 株式会社S M B C 信託銀行 |
| 取得予定価格 | 4,900,000,000円 | | | 信託期間満了日 2039年7月31日 |
| 土地 | 所在地 | 埼玉県春日部市永沼字向通2126番地他 | | 建物構造 鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 面積 | 13,662.01㎡ | | 竣工年月日 2018年6月1日 |
| | 用途地域 | 地域指定なし（市街化調整区域） | | 延床面積 21,315.54㎡ |
| | 建蔽率/容積率 | 60%/200% | | 種類 倉庫 |
| | 所有形態 | 所有権 | | 所有形態 所有権 |
| マスターリース会社 | 株式会社シーアールイー | | PM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 | 1 |
| <p>本物件の特徴：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東北自動車道「岩槻」ICより約15.0km。前面道路は幅員約16mあり、国道4号線へ約400mでアクセスが可能。 ・主要幹線道路である国道16号線と国道4号線（越谷春日部バイパス）に程近く、両国道の交差部分である「庄和」ICより約1.8kmに位置しています。また、今後予定されている国道4号線（東埼玉道路）の延伸により、利便性の向上が期待されます。 ・東武アーバンパークライン「南桜井」駅より約1.1kmと徒歩圏内にあるため、雇用確保においても優位な立地。 ・1階のトラックパースを北東側・北西側の2面に、計26台分のトラック接車パースを配置。また、場内出入口は入口専用、出口専用の計2カ所のゲートを設け、敷地内車両動線をワンウェイにすることにより、トラック車両の渋滞や接触事故の防止に配慮。パース奥行は13.4m+庇4.0m。 ・倉庫部分の基本スペックは、平均照度300ルクス以上、床荷重は各階1.5t/㎡、有効天井高は各階6.0m、柱スパンは10.7m（一部10.8m）×10.5m、外壁には金属製サンドイッチパネル、防火区画壁には耐火断熱パネルを採用、更にブレース（筋交い）や間柱を無くすことで保管効率の向上に寄与する設計。 ・庫内搬送設備については、荷物用エレベーター（積載荷重4.1t、45m/min）を2基、垂直搬送機3基を実装し、スピーディかつ効率的な庫内オペレーションの実現が可能。また各階に2カ所の将来コンベア貫通用床開口を想定した構造設計を採用し、将来的に上下階に跨った縦搬送マテハン設備の設置が可能。垂直搬送機やドックレベラーの増設対応や、倉庫内空調用の配管ルートや室外機置場・キュービクル増設スペース等の確保など、入居テナントの将来ニーズを含めた様々な物流ニーズに対応し得る汎用性の高い施設。 ・環境対策として、全館LED照明、人感センサー、節水型衛生器具の導入、更に屋根全面に出力0.84メガワットの太陽光発電設備を設置することにより、CASBEE埼玉県のAランク認証及びBELS評価（ ）を取得。 ・ロジスクエアの標準装備である緊急地震速報システムの導入及びAEDの設置、更に非常用電源供給装置や、万一の火災時における延焼拡大防止対策として自動火災報知設備に断路器を設置。 ・施設内のサインとして、有効天井高、床荷重、照度などの倉庫機能を可視化し、敷地内休憩スペースの設置など、庫内作業員の快適性を高めるために工夫。 ・照明や家具の企画・製造・販売を手がける小泉産業グループ（注1）のコイズミ物流株式会社に、東日本一帯をカバーする拠点として使用されている。全館の照明に小泉産業グループの製品を採用。 | | | | |
| <p>特記事項：</p> <p>該当事項はありません。</p> | | | | |

| 賃貸借の概要 | | | | | | |
|------------|--|---------|-------|------------|---------|---------|
| 賃借人 | 業種 | 賃貸借形態 | 賃貸借期間 | 賃貸面積 | 賃料 | 敷金、保証金 |
| コイズミ物流株式会社 | 陸運業 | 定期建物賃貸借 | 10年間 | 21,315.54㎡ | 非開示(注2) | 非開示(注2) |
| 賃料改定 | 不可 | | | | | |
| 中途解約 | 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1)「小泉産業グループ」とは、小泉産業株式会社及びそのグループ会社をいいます。

(注2)賃借人から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。



| 不動産鑑定評価書の概要 | | |
|----------------------------|---------------------------|--|
| 物件名称 | ロジスクエア春日部 | |
| 鑑定評価額 | 5,300,000,000円 | |
| 鑑定評価機関の名称 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| 価格時点 | 2019年5月31日 | |
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 5,300,000,000円 | DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算 |
| 直接還元法による収益価格 | 5,430,000,000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 | 247,623,146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 | 244,194,413円 | (3) + (4) - (5) |
| 還元利回り | 4.5% | 近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りととの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定 |
| DCF法による収益価格 | 5,250,000,000円 | |
| 割引率 | 1~9年度 4.4% 10年度以降 4.6% | 金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定 |
| 最終還元利回り | 4.7% | 還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定 |
| 積算価格 | 5,130,000,000円 | |
| 土地比率 | 47.6% | |
| 建物比率 | 52.4% | |
| 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) ポートフォリオ（取得予定資産取得後）の概況
種類別、地域別、用途別等による投資割合

(イ) 用途別投資比率

| 用途 | 取得（予定）価格 （百万円） | 比率（％）（注） |
|--------|-------------------|----------|
| 物流関連施設 | 54,115 | 100.0 |

（注）「比率」は、保有資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の総額に対する、各項目に該当する保有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。

(ロ) 投資エリア別投資比率

| 地域 | 取得（予定）価格 （百万円） | 比率（％）（注） |
|-----|-------------------|----------|
| 首都圏 | 51,235 | 94.7 |
| その他 | 2,880 | 5.3 |

（注）「比率」は、保有資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の総額に対する、各項目に該当する保有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。

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、賃料合計が全年間賃料合計の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） | 賃貸面積 （㎡） （注3） | 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、2019年5月末日現在における各保有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。以下同じです。

（注2）「総賃料収入」は、2019年5月末日現在における各保有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保有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、当該保有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。

（注3）「賃貸面積」は、2019年5月末日現在における各保有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、当該保有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）「賃貸可能面積」は、2019年5月末日現在における各保有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、2019年5月末日現在における各保有資産又は各取得予定資産に係る賃貸可能面積に対して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。

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 |
|--------------------|--------------|----------------|-------------|----------------|---------------|----------------|--------------------------|
| 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。 |
| 株式会社ビルディング・ブックセンター | 倉庫・ 運輸関連業 | 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、2019年5月末日現在における各保有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。

(注2) 「敷金・保証金」は、2019年5月末日現在における各保有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。

(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。

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) | 賃貸面積の 合計(㎡) | 賃貸可能面積の合計 (㎡) | 稼働率(%) |
|---------|----------------------------|----------------|------------------|--------|
| 12 | 3,152 | 238,433.08 | 238,433.08 | 100.0 |

3 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクの全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日以後本書の提出日現在までに、その内容に変更又は追加があった箇所は、下線で示しています。

(1) リスク要因

以下には、本投資口（以下、本「3 投資リスク」の項において「本投資証券」ということがあります。）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ものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、取得予定資産及び保有資産に特有のリスクについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (二) 保有資産の個別信託不動産の概要」及び前記「2 投資対象 (2) 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の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並びに参照有価証券報告書を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

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
- (ヲ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ワ) 区分所有建物に関するリスク
- (カ) 共有物件に関するリスク
- (ヨ) 借地物件に関するリスク
- (タ) 借家物件に関するリスク
- (レ) 開発中の物件に関するリスク
- (ソ) 底地物件に関するリスク
- (ツ) 仮換地及び保留地に関するリスク
- (ネ) 有害物質に関するリスク
- (ナ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ラ) 信託の受益権の準共有等に関するリスク
- (ム) フォワード・コミットメント等に関するリスク

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) 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
- (ニ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

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、2018年2月7日から東京証券取引所において売買が開始されました。しかし、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ます、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

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (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。

(ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

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

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

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

本投資法人の保有する資産は、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、保有する資産に関して締結している本書の提出日現在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

本投資法人の保有する資産の一部は、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、取得予定資産は全て、単一のテナントへ物件全体を賃貸しています。

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。

(ニ) C R E 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、C R E 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、C R E 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C R E 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C R E 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、C R E グループの各社に委託しますが、PM会社がC R E 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、金銭の借入れ及び投資法人債の発行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ており、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、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利金について期限の利益を喪失する等の可能性があり、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。

本投資法人の運用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運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続き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、本書の提出日現在、一部の借入れについて金利スワップ取引を行っており、今後も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(参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 基本方針 (八) 本投資法人の特徴 c. 明確な外部成長戦略(CREとの強力なスポンサーサポート)」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えることができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がCREグループとの間で、本書の提出日現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合、CREグループの事業方針の変更等によりCREグループにおける本投資法人の位置づけが変化した場合、CREグループの運営力、レピュテーション、ブランド力等が低下した場合、又はCREグループの業績若しくは財政状態が悪化した場合等には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社は、資産運用活動その他の活動を通じて、CREグループ各社との間で取引を行う可能性があり、この場合、CREグループ各社が本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあります。かかる利益相反に関するリスクについては、利害関係者取引規程に基づく手続の履践等、一定の利益相反対策は行っていますが(参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本資産運用会社の自主ルール(利害関係者取引規程)」及び後記「6 本資産運用会社の各種規程の改定 (1) 各種手続の変更 利害関係者との取引に関する手続」をご参照下さい。)、これらの対策にもかかわらず

らず、CREグループ各社が本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

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

上記のような利益相反が問題となりうる場合としては、例えば、CREグループからの物件取得に際しての取得価格その他の購入条件、プロパティマネジメント会社であるCREに対するプロパティマネジメント業務の委託の条件、CREグループに対する瑕疵担保責任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、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、CRE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關するリスク

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取締役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、これらに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。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）が適用される可能性があります。

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

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

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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (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、不動産の権利、土地の地盤及び地質並びに建物の杭や梁等の構造、設計及び施工等に関して欠陥、瑕疵等（工事における杭打ちを含む施工の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆等を含みますが、これらに限りません。）が存在している可能性があります。また、不動産には様々な法規制が適用されるため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うにあたっては、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」）といいます。）等の行政法規が求める所定の手続が適正に実施され、当該建築物の現況に法令上の規制違反等の瑕疵がないかどうかにつき専門業者から建物状況報告書を取得するなどの物件精査を行うことにしています。しかしながら、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産についても、建物の素材や建設時の施工の適切性を保証するものではなく、当該行政法規が求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はなく、また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続が適正であったか否かを事後的に検証することは、当該手続時や施工時の資料等を入手する必要があること等の理由から困難が伴います。したがって、かかる欠陥・瑕疵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、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

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

(ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却した場合に、当該不動産に物的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、宅地建物取引業法上のみなし宅地建物取引業者に該当しますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任に関するリスクを排除することができない場合があります。

更に、賃貸不動産の売却においては、新所有者がテナントに対する敷金返還債務等を承継する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等を負う場合があります。

(ハ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

テナントが賃貸借契約の解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃借人からの一方的意思表示により賃貸借契約を終了することが可能であるため、テナントから賃料が得られることが将来にわたって確保されているものではありません。また、テナントの債務不履行により賃貸借契約を解除せざるを得ない場合や、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。このような理由により賃貸借契約が終了し、同一条件以上で新たに賃貸借契約が締結されない場合、当該不動産の稼働率が低下し、当該不動産に係る賃料収入が減少することになります。特に、シングルテナントと賃貸借契約を締結している物件については、賃貸借契約が終了し、新たな賃貸借契約が締結されない場合、当該物件に係る賃料収入はゼロになります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合又は更新

料を定めている場合でも、裁判所によって解約違約金や更新料の額が、賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎる等の諸般の事情があると判断された場合、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主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、定期的な賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、テナントとの交渉いかんによっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d．テナントによる賃料減額請求権行使のリスク

建物のテナントは、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があります。このため、ある建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とした上で借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合であっても、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、賃料減額請求権を排除することができない可能性があります。当該請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主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（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。）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、不動産につき毀損、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ず、また、規模など、一定の条件を超える建造物については構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を受けなければなりません。

しかし、建築主事若しくは指定確認検査機関による確認又は構造計算適合性判定機関による判定が適正であったか否かを事後的に検証することは、当該確認又は判定を行った当時の資料等を入手する必要があることや構造計算が複雑であること等から極めて困難です。このため、本投資法人が、当該確認又は判定が適正に行われていなかった不動産を取得、保有する可能性があり、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（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壤汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

なお、本書の提出日現在、2017年6月2日付で公布された民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号。その後の改正を含みます。なお、その施行日は、原則として2020年4月1日とされています。）及びその関係法令により、売買契約その他の本投資法人等が締結する契約に適用される法令の改正が予定されています。かかる改正により、本投資法人に新たな義務や費用の負担が生じ、又は本投資法人の権利が制限され、結果として、本投資法人の損益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。

万一売主が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り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ふ可能性)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貸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、賃貸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貸人の負担となり、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。賃貸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りる裁判例等もなく、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上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、工場跡地等の土壤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壤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、土壤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ます。また、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、仮にかかると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び可能性があります。

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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料及び税金 (5) 課税上の取扱い」及び後記「4 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) 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」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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料及び税金 (5) 課税上の取扱い」及び後記「4 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(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。)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得ます。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(機関投資家のみにより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。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」（企業会計審議会平成14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号平成15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) 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

保有資産又は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、前所有者又は現所有者等か

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、本投資法人が当該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。

(二) 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、2019年7月16日付で、前記「2 投資対象 (1) 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産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。また、一般募集と並行して行われ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。

(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(参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (1) 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、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本資産運用会社の自主ルール(利害関係者取引規程)」及び後記「6 本資産運用会社の各種規程の改定 (1) 各種手続の変更 利害関係者との取引に関する手続」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()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なを問いません。)ものとされています。ただし、役員が本件資産運用会社の役職員を兼職している場合において、本件資産運用会社における内部者取引管理規程において本投資口の売買が許容されるときを除きます。

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参照有価証券報告書

「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (2) 運用体制 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、不動産投資・運用リスク、事務リスク、システムリスク、法務リスク、風評リスク、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、日常的にコンプライアンスや各種リスクの管理状況をモニタリングし、必要に応じ、適宜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、コンプライアンスやリスク管理に関する各部からの報告やモニタリング状況を取りまとめ、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告するものとされています。

(ニ) 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CREに委託するものとし、内部監査責任者はCREの内部監査室長、内部監査業務はCRE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

参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本資産運用会社の自主ルール(利害関係者取引規程)」及び後記「6 本資産運用会社の各種規程の改定 (1) 各種手続の変更 利害関係者との取引に関する手続」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。ただし、本投資口については、本投資法人の決算発表後1か月以内、及び公募・売出期間内(発行条件決定翌日から受渡期日まで)における売買など、あらかじめコンプライアンス・オフィサーを経由し代表取締役の承認を受けた場合(ただし、代表取締役が売買を行う場合にはコンプライアンス・オフィサーの承認を受けた場合)は、この限りではありません。(C R E の株式等については、同社所定の手続きを経て承認された場合はこの限りではありません。)

(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 課税上の取扱い

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

(前略)

(1) 投資主の税務

個人投資主の税務

(イ) 配当等の額に係る税務

(中略)

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「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（2023年以後は満18歳以上）である方に限られます。

2016年4月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座（租税特別措置法第37条の14の2第5項第1号に定める口座をいいます。以下、本「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（2023年以後は満18歳未満）である方又はその年中に出生した方に限られます。

(中略)

(ハ) 投資口の譲渡に係る税務

(中略)

d. 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（2023年以後は満18歳以上）である方に限られます。

e. 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をした場合には、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されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満（2023年以後は満18歳未満）である方又はその年中に出生した方に限られます。

(中略)

(2) 投資法人の税務

(中略)

配当等の額の損金算入要件

(中略)

(ロ) 次に掲げる割合のいずれもが50%以上でないこと

a. 投資法人が有している他の法人(租税特別措置法施行規則第22条の19に定めるものを除きます。)の株式又は出資の数又は金額(匿名組合契約等の目的である事業に係る財産である当該他の法人の株式又は出資の数又は金額のうち、当該投資法人の当該匿名組合契約等に基づく出資の金額に対応する部分の数又は金額を含む)が、当該他の法人の発行済株式又は出資の総数又は総額のうちに占める割合

b. 投資法人の匿名組合契約等に基づく出資の金額が、当該金額及び当該匿名組合契約等に基づいて出資を受けている者の当該匿名組合契約等とその目的である事業を同じくする他の匿名組合契約等に基づいて受けている出資の金額の合計額のうちに占める割合

(中略)

不動産流通税の軽減措置

(イ) 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、2021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、2021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。

(ロ) 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2021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2021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。

(後略)

5 スポンサーによる本投資法人役員等に対する投資口の売却

本投資法人のスポンサーであるC R Eは、本投資法人の執行役員兼本資産運用会社の代表取締役社長である伊藤毅（注）及び本資産運用会社の取締役兼C R Eの代表取締役社長である亀山忠秀（注）に対して、それぞれ、本募集の発行価格と同額で、1,000口及び500口の本投資口を売却する予定です（以下「本件取引」といいます。）。なお、本件取引に係る各投資口譲渡契約は本募集の発行価格等決定日と同日付で締結され、当該契約に基づく決済は本募集の受渡期日と同日付で行われる予定です。

（注） 伊藤毅及び亀山忠秀の主要略歴等については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第1 投資法人の追加情報 2 役員状況」及び同「第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況（4） 役員状況」をご参照下さい。

（1）本件取引による保有投資口数の推移

| 投資主の氏名又は名称 | 本件取引実行前の保有投資口の数 （注1）（割合（注2））（注3） | 本件取引実行後の保有投資口の数 （割合（注2）） |
|------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| C R E | 33,100口（14.32%） | 28,790口（11.11%）（注4） |
| 伊藤毅 | 58口（0.03%）（注5） | 1,058口（0.41%） |
| 亀山忠秀 | 210口（0.09%） | 710口（0.27%） |

（注1） 2019年5月末日現在。

（注2） 割合は、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合を記載しており、小数第3位を四捨五入しています。

（注3） 本募集が行われる前の発行済投資口の総口数に基づいて算出しています。

（注4） 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C R Eから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、本件取引実行後の保有投資口の数及び割合は変動します。

（注5） 本投資法人の投資口を投資口累積投資制度を利用することにより所有しています。なお、口数は1口未満を切捨てて記載しています。

（2）本件取引の目的及び本件取引後のスポンサーサポートの方針等

伊藤毅は、本投資法人の執行役員兼本資産運用会社の代表取締役社長として、本投資法人の着実な成長を実現させる責務があり、また、亀山忠秀は、本資産運用会社の取締役兼本投資法人のスポンサーであるC R Eの代表取締役社長として、かかる成長の実現をサポートしていく責務があると考えています。

本件取引の各当事者は、スポンサーであるC R Eのみならず、上記のような責務を有する個人が投資主と利益状況を同じくすることにより、本投資法人の健全な成長に向けた責任を果たす姿勢を投資主に対してより明確に示すことが、今後の本投資法人の運営又は本投資法人へのサポートをより有意義かつ実効的なものにする上で必要であると考えました。本件取引の各当事者は、このような考え方を実現するため、本件取引を行います。

なお、本件取引により、C R Eが保有する本投資口の保有口数は減少しますが、本件取引が実行され、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C R Eから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においても、C R Eはスポンサーサポート契約に基づき保有を検討する発行済投資口数の上限である約10%を引き続き保有し、かつ、かかる投資口を継続して保有する意向です。また、本件取引においてC R Eの保有する本投資口は本投資法人及び本資産運用会社並びにC R Eの役員のみ売却されるため、本投資法人及び本資産運用会社は、C R Eから提供されるサポートの内容に変更がないことを、C R Eに確認しています。更に、売却先である個人による本投資法人へのコミットメントが強化されることにより、より有意義かつ実効的な本投資法人の運営又は本投資法人へのサポートが実現されるものと、本投資法人は考えています。

6 本資産運用会社の各種規程の改定

本資産運用会社は、2019年3月27日付で取締役会規程及び委員会規程を、2019年4月17日付で運用資産管理規程及び利害関係者取引規程を改定しました（以下、これらの改定を「本改定」をいいます。）。本改定による変更内容は以下のとおりです。

（1）各種手続の変更

本改定により、上記各規程に定める手続の一部は次のとおり変更されています。なお、変更された箇所には下線を付しています。

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部は、企画部と協議の上、運用ガイドライン及び投信協会の規則等に従い、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、投資運用部は、資産管理計画書が策定された場合には、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、投資運用部へ差し戻すものとします。

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部は、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、投資運用部は、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。）。投資委員会が審議・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ます（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、投資運用部は、当該取引の実施後速やかに、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、投資運用部へ差し戻すものとします。

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。
- (2) 分掌業務等の変更
- 本改定により、取締役会の分掌業務並びに投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議事項の一部が変更されています(注)。
- (注) 本資産運用会社内で作成される本投資法人の運営に係る各種の計画書の統廃合がなされたことに起因する改定であり、取締役会の分掌業務並びに投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議事項に実質的な変更はありません。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

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

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【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 | 該当事項はありません。 |
| 投資主名簿等管理人の住所及び名称 | 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2【その他】

1. 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙、表紙裏、裏表紙及び裏表紙裏に、本投資法人の名称、英文名称(CRE Logistics REIT, Inc.)又はその略称、本投資法人のロゴマーク並びに保有資産又は取得予定資産の写真、図案等並びに「オフリング・ハイライト」として前記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1. 投資方針 (1) オフリング・ハイライト」に記載された内容の要約及び新投資口発行に係るスケジュールを記載することがあります。
2. 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏に、以下のとおり記載します。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

 - (1) 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。)第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令(平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。)(以下「取引等規制府令」といいます。)第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間)において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(注1)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(注2)の決済を行うことはできません。
 - (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り(注1)に係る有価証券の借入れ(注2)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

(注1) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
・先物取引
・国債証券、地方債証券、社債券(新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。)等の空売り
・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

(注2) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの(売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け)を含みます。」
3. 新投資口発行及び投資口売届出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。」
4. 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏に、以下のとおり記載を行います。

「今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、一般募集における手取金、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL] <https://cre-reit.co.jp/>)(以下「新聞等」といいます。)において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」