

2019年12月期 決算短信 (REIT)

2020年2月14日

不動産投資信託証券発行者名 CREロジスティクスファンド投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3487 U R L <https://cre-reit.co.jp>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 伊藤 毅
 資産運用会社名 CREリートアドバイザーズ株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 伊藤 毅
 問合せ先責任者 (役職名) 企画部長 (氏名) 戸田 裕久
 TEL 03-5575-3600

有価証券報告書提出予定日 2020年3月24日 分配金支払開始予定日 2020年3月19日

決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2019年12月期の運用、資産の状況 (2019年7月1日～2019年12月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年12月期	1,580	11.9	828	15.2	687	15.0	686	15.1
2019年6月期	1,411	△0.1	718	△11.4	597	△13.3	596	△13.4

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2019年12月期	2,670	2.6	1.3	43.5
2019年6月期	2,580	2.4	1.2	42.3

(注) 本投資法人は2019年7月16日に28,100口の新投資口の発行を行っています。2019年12月期の1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数(256,959口)で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	分配金総額 (利益超過分配金を含む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2019年12月期	2,647	686	365	94	3,012	780	100.0	2.5
2019年6月期	2,580	596	372	85	2,952	682	100.0	2.4

(注1) 利益超過分配金総額は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しです。

(注2) 2019年6月期及び2019年12月期における利益超過分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行ったことによる減少剰余金等割合は、いずれも0.004です。なお、減少剰余金等割合の計算は、法人税法施行令第23条第1項第4号に基づいて行っています。

(注3) 2019年12月期における配当性向は、新投資口の発行を行っていることから次の算式により算出しています。
 配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2019年12月期	55,960	27,741	49.6	107,005
2019年6月期	49,717	24,541	49.4	106,169

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年12月期	753	△6,437	5,396	1,358
2019年6月期	937	△145	△773	1,645

2. 2020年6月期の運用状況の予想（2020年1月1日～2020年6月30日）及び2020年12月期の運用状況の予想（2020年7月1日～2020年12月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2020年6月期	2,024	28.1	1,133	36.8	947	37.9	946	38.0	3,040	2,726	314
2020年12月期	2,122	4.8	1,194	5.4	1,021	7.8	1,020	7.8	3,263	2,940	323

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）
 （2020年6月期）2,726円 （2020年12月期）2,939円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2019年12月期	259,250口	2019年6月期	231,150口
② 期末自己投資口数	2019年12月期	0口	2019年6月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、21ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
 なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、5ページ記載の「2020年6月期（2020年1月1日～2020年6月30日）及び2020年12月期（2020年7月1日～2020年12月31日）における運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
① 当期の概況	2
(イ) 本投資法人の主な推移	2
(ロ) 運用環境と運用実績	2
(ハ) 資金調達の概要	2
(ニ) 業績及び分配の概要	2
② 次期の見通し	3
(イ) 今後の運用方針	3
(ロ) 決算後に生じた重要な事実	4
(ハ) 運用状況の見通し	5
2. 財務諸表	7
(1) 貸借対照表	7
(2) 損益計算書	9
(3) 投資主資本等変動計算書	10
(4) 金銭の分配に係る計算書	11
(5) キャッシュ・フロー計算書	12
(6) 継続企業の前提に関する注記	13
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	13
(8) 財務諸表に関する注記事項	14
(9) 発行済投資口の総口数の増減	23
3. 参考情報	24
(1) 本投資法人の資産の構成	24
(2) 不動産等の概要	24
① ポートフォリオ一覧	24
② 建物等の概要	25
③ 賃貸借の概要	25
④ 不動産鑑定評価書等の概要	26
⑤ 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要	26
⑥ 担保の内容	26
⑦ 保有不動産の資本的支出	26
⑧ 個別資産の収益状況	27

1. 運用状況

(1) 運用状況

①当期の概況

(イ) 本投資法人の主な推移

C R E ロジスティクスファンド投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) は、「投資信託及び投資法人に関する法律」 (昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。) (以下「投信法」といいます。) に基づき、C R E リートアドバイザーズ株式会社 (以下「本資産運用会社」といいます。) を設立企画人として、2016年5月12日に設立され、2018年2月7日に株式会社東京証券取引所 (以下「東京証券取引所」といいます。) 不動産投資信託証券市場に上場しました (銘柄コード3487)。当期 (2019年12月期) においては、2物件 (ロジスクエア川越及びロジスクエア春日部)、取得価格合計6,390百万円を追加取得し、当期末時点で本投資法人が保有する資産は9物件、取得価格総額54,115百万円となっています。

(ロ) 運用環境と運用実績

わが国経済は、米中貿易摩擦、英国のEU離脱、中東地域における政情不安といった外的要因を背景に、緩やかな回復が続いていた景気の先行きに不透明感が生じています。一方、J-REIT市場の環境については、日本銀行による継続的な金融緩和政策を受けて、安定的な分配金利回りを期待できるJ-REIT市場に投資資金が流入し、東証REIT指数は当期を通じて堅調に推移しました。また、物流事業に係る事業環境として、サプライ・チェーン・マネジメント (注1) の高度化や通信販売・電子商取引の拡大とそれらに伴う宅配取扱個数の増加、3PL (サードパーティロジスティクス) (注2) 事業者の利用の拡大等を背景として、物流不動産に対する需要は引き続き強く、今後も増加すると見込まれます。加えて、こうした市場の拡大に伴い物流不動産の利用者のすそ野が広がっている結果として、大規模な物流不動産だけではなく、高いスペックを有しつつ、多様な施設機能や規模を有する物流不動産への需要も高まっており、更には昨今の人手不足の観点から庫内作業を請け負う人員の確保が困難となっていることから、雇用が容易な立地に存する物流不動産への需要が特に高まっています。

このような状況下、本投資法人は、保有9物件について、株式会社シーアールイー (以下「C R E」といいます。) と連携し、適切な管理運営のもと着実に運用を行っており、当期末時点のポートフォリオ全体の稼働率は100.0%と良好な稼働状況を維持しています。

(注1) 「サプライ・チェーン・マネジメント」とは、部品メーカー、セットメーカー、流通業、顧客の間の物の流れを鎖 (チェーン) のようにみなし、物をよどみなく供給 (サプライ) する効率経営手法をいいます。以下同じです。

(注2) 「3PL (サードパーティロジスティクス)」とは、荷主企業に代わって、最も効率的な物流戦略の企画立案や物流システムの構築の提案を行い、かつ、それを包括的に受託し、実行することをいいます。以下同じです。

(ハ) 資金調達の概要

本投資法人は、2019年7月16日に一般募集による新投資口の発行により3,196百万円を調達し、当期末時点の出資総額 (純額) は27,054百万円となりました。また、資産取得にあわせ、2019年7月16日に2,900百万円を借入れにより調達し、当期末時点の借入金残高は26,719百万円となりました。この結果、総資産のうち借入金が占める割合 (以下「LTV」といいます。) は47.7%となりました。

(ニ) 業績及び分配の概要

前述の運用の結果、当期の運用実績として、営業収益は1,580百万円、営業利益は828百万円、経常利益は687百万円、当期純利益は686百万円となりました。

また、分配金につきましては、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例 (租税特別措置法 (昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。) (以下「租税特別措置法」といいます。) 第67条の15第1項 (以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。)) の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益分配金は2,647円となりました。これに加え、本投資法人は投資法人規約に定める分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超えた金銭の分配を行っていくこととしています。これに基づき、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして当期の減価償却費の30%にほぼ相当する額である94,626,250円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は365円となりました (注)。

(注) 各保有資産に係る建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用と中長期修繕費用を合計した額の6ヶ月平均額は24百万円です。本投資法人は、現在の経済環境、不動産市場や賃貸市場の動向等及び本投資法人の財務状態等を考慮した結果、かかる利益を超えた金銭の分配について、本投資法人の保有資産価値及び財務の健全性が維持される範囲内であると判断し、実施することを決定しています。なお、当期の利益超過分配金は、その支払時に出資総額から控除されることとなります。

②次期の見通し

(イ) 今後の運用方針

本投資法人は、首都圏（注1）を中心とするテナントニーズに応える良質な物流関連施設（注2）への投資を重点的に行います。昨今、市場構造の変化に伴い物流不動産の利用者のニーズは多様化しており、物流不動産の利用者の個別のニーズに合致した必要十分な機能を有することでテナントニーズに応える良質な物流関連施設を取得し、保有・運用することが、本投資法人の運用戦略の独自性につながるものと、本投資法人は考えています。

本投資法人は、物流不動産分野において50年以上の事業経験を有するCREグループ（注3）の総合力（注4）を活かし、テナントニーズに応える良質な物流関連施設への投資により、安定的なキャッシュ・フローを創出し、投資主価値の向上を目指します。

（注1）「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県、群馬県及び山梨県を指します。以下同じです。

（注2）本投資法人が考える「テナントニーズに応える良質な物流関連施設」とは、テナントニーズを満たすために必要である、立地、基本仕様、拡張性及び快適性を備えた物流関連施設をいいます。以下同じです。

（注3）「CREグループ」とは、CRE及びそのグループ会社をいいます。CREグループは、CRE並びにその子会社及び関連会社で構成されます。以下同じです。

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

a. 長期安定的な資産運用

CREが、テナントニーズに応える立地、基本仕様、拡張性及び快適性を備え、賃料水準の適切なバランスを図った上で物流関連施設の開発を行うことにより、長期間の賃貸借契約を締結することができ、安定的なキャッシュ・フローの創出が期待できると本投資法人は考えています。

本投資法人は、賃貸借契約期間の長い物件を中心に取得・運用していくことにより中長期的に安定したキャッシュ・フローの確保を図ります。また、CREグループが有するこのような様々な運営・管理ノウハウを活用し、顧客満足度を高めながらコスト削減を推進し、テナント退去後の空室リスクを低減することで長期安定的な運用を目指します。

b. 外部成長戦略

物流不動産専門デベロッパーであるCREグループとのスポンサーサポート契約により、本投資法人は、CREが自社で開発し保有する物流関連施設の全てについて取得する機会の提供を受け（注）、強力な外部成長を推進することができるものと考えています。

本投資法人は、スポンサーサポート契約を通じて、CREグループの物流不動産に関する運営、リーシング、開発、投資等に関する豊富な実績と経験により培われたノウハウに基づくパイプラインサポートを最大限活用して、外部成長の実現を目指します。

（注）スポンサーサポート契約に定める適用除外事由に該当する場合は除きます。

c. 財務方針

本投資法人は、中長期的な収益の維持・向上を目的とし、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とします。本投資法人は、長期賃貸借契約を中心に構成されるポートフォリオの特性に合わせ、LTVの水準及びマーケット環境を考慮しながら、希薄化に留意した上で新投資口発行を機動的に実施し、また主として長期固定金利による借入金を活用することで、長期的安定性に重点を置いた財務運営を遂行します。

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

物流関連施設は、土地建物価格に占める建物価格比率が高いという特性を有し、減価償却費が他のアセットクラスに比較して高めに計上される傾向にあります。一方、本投資法人のポートフォリオの平均築年数（注）は2.8年と極めて浅く、資本的支出がほとんど発生しないことが見込まれます。そこで、本投資法人は、修繕や資本的支出への活用他、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、原則として每期継続的に利益を超えた金銭を分配する方針です（以下「継続的な利益超過分配」といいます。）。継続的な利益超過分配の水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を目途にして、総合的に判断して決定します。

（注）当期末保有資産9物件の築年数（不動産登記簿上の新築年月から、当期末までの年数をいいます。）を取得価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

a. 新投資口の発行

本投資法人は、2020年1月7日及び2020年1月15日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については2020年1月21日に払込みが完了しています。この結果、2020年1月21日現在、出資総額（純額）は39,173,228,000円、発行済投資口の総口数は347,250口となっています。

(公募による新投資口発行)

発行新投資口数	88,000口
発行価格	1口当たり142,837円
発行価格の総額	12,569,656,000円
発行価額	1口当たり137,709円
発行価額の総額	12,118,392,000円
払込期日	2020年1月21日
分配金起算日	2020年1月1日

(資金使途)

上記の公募に係る調達資金については、下記「c. 資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金の一部に充当しました。

b. 資金の借入れ

本投資法人は、下記「c. 資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、以下の資金借入れを実行しました。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	借入方法	返済期日	返済 方法	摘要
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	1,100	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.45% （注1）	2020年 2月3日	2020年1月30日付 で締結の個別貸付 契約に基づく借入れ	2025年 1月31日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,100						
	株式会社日本政策投資銀行	850						
	三井住友信託銀行株式会社	800						
	株式会社西日本シティ銀行	700						
	株式会社福岡銀行	650						
	株式会社りそな銀行	400						
	株式会社三井住友銀行	800	基準金利（全銀協3ヶ月 日本円TIBOR）+0.50% （注2）	2020年 2月3日	2020年1月30日付 で締結の個別貸付 契約に基づく借入れ	2026年 1月30日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	700						
	株式会社西日本シティ銀行	500						
	株式会社日本政策投資銀行	450						
	株式会社福岡銀行	350						
	三井住友信託銀行株式会社	300						
	株式会社りそな銀行	300						
合計	9,000	-	-	-	-	-	-	

(注1) 別途スワップ契約の締結により、借入利率は実質的に0.570%で固定されています。

(注2) 別途スワップ契約の締結により、借入利率は実質的に0.639%で固定されています。

c. 資産の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権を取得しました。なお、取得価格は、取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（信託受益権売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

不動産等の名称	取得日	取得価格	所在地
ロジスクエア草加	2020年2月3日	8,109百万円	埼玉県草加市
ロジスクエア八潮	2020年2月3日	5,073百万円	埼玉県八潮市
ロジスクエア瑞穂A	2020年2月3日	2,794百万円	東京都西多摩郡瑞穂町
ロジスクエア瑞穂B	2020年2月3日	3,584百万円	東京都西多摩郡瑞穂町
合計	-	19,560百万円	-

(ハ) 運用状況の見通し

2020年6月期(2020年1月1日～2020年6月30日)及び2020年12月期(2020年7月1日～2020年12月31日)における本投資法人の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円	円
2020年6月期	2,024	1,133	947	946	3,040	2,726	314
2020年12月期	2,122	1,194	1,021	1,020	3,263	2,940	323

(参考) 2020年6月期: 予想期末発行済投資口の総口数 347,250口、1口当たり予想当期純利益 2,726円
2020年12月期: 予想期末発行済投資口の総口数 347,250口、1口当たり予想当期純利益 2,939円

なお、これらの見通しの前提条件につきましては、後記記載の「2020年6月期(2020年1月1日～2020年6月30日)及び2020年12月期(2020年7月1日～2020年12月31日)における運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

(注) 上記予想数値は一定の条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2020年6月期(2020年1月1日～2020年6月30日)及び2020年12月期(2020年7月1日～2020年12月31日)における運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2020年6月期(第8期): 2020年1月1日～2020年6月30日(182日) 2020年12月期(第9期): 2020年7月1日～2020年12月31日(184日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、2019年12月31日現在保有していた不動産信託受益権9物件(以下「2019年12月期以前取得資産」といいます。)に、2020年2月3日に取得した不動産信託受益権4物件(以下「2020年6月期取得資産」といいます。)を加えた合計13物件(以下「現保有資産」といいます。)を2020年12月期末まで保有し続けること、2020年12月期末までの間に変動(新規物件の取得、保有物件の処分等)が生じないことを前提としています。 実際には新規物件の取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 不動産賃貸事業収益は本書提出日現在効力を有する賃貸借契約及び過去の実績を基に算出しています。 テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用は、2019年12月期以前取得資産については過去の実績、2020年6月期取得資産については前所有者又は前受益者より提供を受けた情報に基づき、想定される費用(公租公課、管理委託費、損害保険料、修繕費等)等の変動要素を反映して算出しています。 2019年12月期以前取得資産の固定資産税及び都市計画税等は、2020年6月期及び2020年12月期に、それぞれ164百万円を見込んでいます。 また、一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等は現受益者等と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、2020年6月期取得資産の固定資産税及び都市計画税等は2020年6月期及び2020年12月期には費用計上されず、2021年度の固定資産税及び都市計画税等が2021年6月期から費用計上されることとなります。2020年6月期取得資産の固定資産税及び都市計画税等は、2021年6月期以降、每期48百万円を見込んでいます。なお、2020年6月期取得資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は89百万円を想定しています。 減価償却費は、定額法により算出しており、2020年6月期に364百万円、2020年12月期に374百万円を見込んでいます。 管理委託費は、2020年6月期に98百万円、2020年12月期に103百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 2020年6月期は、185百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として152百万円、投資口発行関連費用として10百万円、創立費償却費用として6百万円、投資口交付費償却費用として11百万円を見込んでいます。 2020年12月期は、172百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として154百万円、創立費償却費用として6百万円、投資口交付費償却費用として11百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額は、2020年6月期末35,719百万円、2020年12月期末35,219百万円を前提としています。 2020年12月期は、2020年7月31日に長期借入金3,700百万円の返済期限が到来しますが、長期借入金3,200百万円及び短期借入金200百万円の借入れを行うことを前提としています。また、2020年12月期は、2020年7月31日に借入れ予定の短期借入金200百万円を手元資金の一部を原資として期限前返済することを前提としています。 LTVは、2020年6月期末に46.0%程度、2020年12月期末に45.6%程度を見込んでいます。LTVの算出にあたっては次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。 LTV=有利子負債総額÷総資産額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本書提出日現在の発行済投資口の総口数である347,250口を前提とし、2020年12月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は、2020年6月期及び2020年12月期の予想期末発行済投資口の総口数347,250口により算出しています。
1口当たり分配金 （利益超過分配金は 含まない）	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約及び資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める方針に従い算出しています。利益超過分配金総額は、減価償却費の30%に相当する金額を目途とし、2020年6月期に109百万円、2020年12月期に112百万円を想定しています。 経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況について、大幅に悪化する具体的なおそれは生じないことを前提としています。 本投資法人は、減価償却費の30%に相当する金額を利益超過分配金額の目途とし、原則として毎期継続的に利益超過分配を実施する方針です。 また、本投資法人は、新投資口発行等の資金調達等により、投資口の希薄化又は多額の費用負担が生じ、一時的に1口当たり分配金の水準が一定程度減少することが見込まれる場合には、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、継続的な利益超過分配に加え、一時的な利益を超えた金銭の分配を行うことがあります。ただし、継続的な利益超過分配と合わせて当該営業期間の減価償却費の60%に相当する金額を限度とします。 実際には、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等により、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の額は変動し、又は利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）が行われない可能性もあります。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,124,800	776,182
信託現金及び信託預金	1,158,278	1,319,249
営業未収入金	109,727	101,808
前払費用	81,574	94,550
未収消費税等	—	239,756
流動資産合計	2,474,381	2,531,547
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	28,873,918	32,027,216
減価償却累計額	△1,125,429	△1,429,813
信託建物 (純額)	27,748,488	30,597,402
信託構築物	1,341,493	1,568,757
減価償却累計額	△40,332	△51,995
信託構築物 (純額)	1,301,160	1,516,762
信託工具、器具及び備品	682	682
減価償却累計額	△122	△183
信託工具、器具及び備品 (純額)	560	499
信託土地	17,969,495	21,042,131
有形固定資産合計	47,019,704	53,156,796
無形固定資産		
その他	2,866	2,466
無形固定資産合計	2,866	2,466
投資その他の資産		
投資有価証券	10,500	10,500
長期前払費用	157,524	205,913
繰延税金資産	14	13
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	178,039	226,426
固定資産合計	47,200,611	53,385,689
繰延資産		
創立費	23,218	17,161
投資口交付費	18,872	26,147
繰延資産合計	42,090	43,308
資産合計	49,717,083	55,960,545

(単位：千円)

	前期 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	89,147	98,630
1年内返済予定の長期借入金	6,680,000	3,700,000
未払費用	106,480	121,951
未払法人税等	910	872
未払消費税等	31,901	—
前受金	252,086	285,146
その他	2,113	4,600
流動負債合計	7,162,640	4,211,201
固定負債		
長期借入金	17,140,000	23,019,000
信託預り敷金及び保証金	873,269	989,210
固定負債合計	18,013,269	24,008,210
負債合計	25,175,909	28,219,412
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	24,106,072	27,302,166
出資総額控除額	△161,342	△247,330
出資総額 (純額)	23,944,729	27,054,836
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	596,444	686,297
剰余金合計	596,444	686,297
投資主資本合計	24,541,173	27,741,133
純資産合計	※1 24,541,173	※1 27,741,133
負債純資産合計	49,717,083	55,960,545

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,384,615	※1 1,553,660
その他賃貸事業収入	※1,※2 27,232	※1,※2 26,712
営業収益合計	1,411,847	1,580,373
営業費用		
賃貸事業費用	※1,※2 532,472	※1,※2 570,836
資産運用報酬	123,971	140,715
資産保管手数料	1,618	1,611
一般事務委託手数料	11,338	12,204
役員報酬	4,500	4,500
その他営業費用	19,110	22,272
営業費用合計	693,011	752,140
営業利益	718,836	828,233
営業外収益		
受取利息	10	10
営業外収益合計	10	10
営業外費用		
支払利息	62,865	68,442
融資関連費用	40,563	50,382
創立費償却	6,056	6,056
投資口交付費償却	12,030	9,483
その他	—	6,782
営業外費用合計	121,517	141,147
経常利益	597,329	687,096
税引前当期純利益	597,329	687,096
法人税、住民税及び事業税	912	873
法人税等調整額	△4	1
法人税等合計	907	875
当期純利益	596,421	686,220
前期繰越利益	22	77
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	596,444	686,297

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月 30 日)

(単位 : 千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	24,106,072	△75,354	24,030,717	688,618	688,618	24,719,335	24,719,335
当期変動額							
利益超過分配		△85,987	△85,987			△85,987	△85,987
剰余金の配当				△688,595	△688,595	△688,595	△688,595
当期純利益				596,421	596,421	596,421	596,421
当期変動額合計	-	△85,987	△85,987	△92,174	△92,174	△178,161	△178,161
当期末残高	※1 24,106,072	△161,342	23,944,729	596,444	596,444	24,541,173	24,541,173

当期 (自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日)

(単位 : 千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	24,106,072	△161,342	23,944,729	596,444	596,444	24,541,173	24,541,173
当期変動額							
新投資口の発行	3,196,094		3,196,094			3,196,094	3,196,094
利益超過分配		△85,987	△85,987			△85,987	△85,987
剰余金の配当				△596,367	△596,367	△596,367	△596,367
当期純利益				686,220	686,220	686,220	686,220
当期変動額合計	3,196,094	△85,987	3,110,106	89,853	89,853	3,199,959	3,199,959
当期末残高	※1 27,302,166	△247,330	27,054,836	686,297	686,297	27,741,133	27,741,133

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月 30 日)	当期 (自 2019年 7 月 1 日 至 2019年 12 月 31 日)
I 当期末処分利益	596,444,041円	686,297,283円
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	85,987,800円	94,626,250円
III 分配金の額	682,354,800円	780,861,000円
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,952円)	(3,012円)
うち利益分配金	596,367,000円	686,234,750円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,580円)	(2,647円)
うち利益超過分配金	85,987,800円	94,626,250円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(372円)	(365円)
IV 次期繰越利益	77,041円	62,533円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数231,150口の整数倍の最大値となる596,367,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条(2)に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。かかる方針をふまえ、減価償却費の30%にほぼ相当する額である85,987,800円を、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数259,250口の整数倍の最大値となる686,234,750円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条(2)に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。かかる方針をふまえ、減価償却費の30%にほぼ相当する額である94,626,250円を、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。</p>

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

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	597,329	687,096
減価償却費	287,497	316,507
創立費償却	6,056	6,056
投資口交付費償却	12,030	9,483
受取利息	△10	△10
支払利息	62,865	68,442
営業未収入金の増減額 (△は増加)	9,015	7,919
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△239,756
前払費用の増減額 (△は増加)	703	△12,975
営業未払金の増減額 (△は減少)	50,457	9,483
未払費用の増減額 (△は減少)	△6,381	13,102
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△56,820	△31,901
前受金の増減額 (△は減少)	△158	33,059
長期前払費用の増減額 (△は増加)	37,563	△48,388
その他	87	2,112
小計	1,000,238	820,230
利息の受取額	10	10
利息の支払額	△61,644	△66,074
法人税等の支払額	△817	△912
営業活動によるキャッシュ・フロー	937,787	753,254
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△45,699	△6,453,198
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	—	115,941
使途制限付預金の預入による支出	△100,000	△100,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△145,699	△6,437,257
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	—	9,579,000
長期借入金の返済による支出	—	△6,680,000
投資口の発行による収入	—	3,179,335
分配金の支払額	△773,896	△681,979
財務活動によるキャッシュ・フロー	△773,896	5,396,355
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	18,191	△287,646
現金及び現金同等物の期首残高	1,627,550	1,645,741
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,645,741	※1 1,358,094

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 (信託財産を含む。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 14～80年 構築物 65～80年 工具、器具及び備品 3～10年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創立費 5年間にわたり均等償却を行っています。</p> <p>(2) 投資口交付費 3年間にわたり均等償却を行っています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期において該当はなく、当期において16,826千円です。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>

7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金</p> <p>② 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地</p> <p>③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>
----------------------------	--

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※ 1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	(自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)	(自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	(自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	1,329,941		1,498,987	
共益費収入	54,673	1,384,615	54,673	1,553,660
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	19,591		18,689	
その他賃貸収入	7,641	27,232	8,022	26,712
不動産賃貸事業収益合計		1,411,847		1,580,373
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	68,322		75,622	
水道光熱費	20,905		19,566	
公租公課	146,943		146,936	
損害保険料	5,178		7,554	
修繕費	746		1,151	
減価償却費	287,097		316,107	
その他賃貸事業費用	3,279		3,896	
不動産賃貸事業費用合計		532,472		570,836
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		879,375		1,009,537

※ 2. 主要投資主との取引

(単位：千円)

	前期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)
営業取引によるもの		
営業収益	2,693	3,049
営業費用	67,632	75,036

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※ 1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	231,150口	259,250口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)
現金及び預金	1,124,800	776,182
信託現金及び信託預金	1,158,278	1,319,249
使途制限付預金(注)	△ 637,337	△ 737,337
現金及び現金同等物	1,645,741	1,358,094

(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている預金です。

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
1年内	2,769,230	3,136,979
1年超	12,554,798	13,951,526
合計	15,324,028	17,088,505

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、新たな運用資産の取得等に際し、投資口の発行、金融機関からの借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

余剰資金は、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、慎重に運用を行っています。また、デリバティブ取引については、借入れその他の資金調達に係る金利変動リスクその他のリスクをヘッジするために利用し、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注2)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差額
(1) 現金及び預金	1,124,800	1,124,800	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,158,278	1,158,278	—
資産計	2,283,079	2,283,079	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	6,680,000	6,682,079	2,079
(2) 長期借入金	17,140,000	17,233,262	93,262
負債計	23,820,000	23,915,342	95,342
デリバティブ取引	—	△17,456	△17,456

2019年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注2)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差額
(1) 現金及び預金	776,182	776,182	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,319,249	1,319,249	—
資産計	2,095,432	2,095,432	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	3,700,000	3,698,188	△1,811
(2) 長期借入金	23,019,000	23,035,354	16,354
負債計	26,719,000	26,733,543	14,543
デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

資産

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 長期借入金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前期 (2019年6月30日)	当期 (2019年12月31日)
信託預り敷金及び保証金*	873,269	989,210

* 信託預り敷金及び保証金のうち上記貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ、返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (2019年6月30日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,124,800	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,158,278	—	—	—	—	—
合計	2,283,079	—	—	—	—	—

当期 (2019年12月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	776,182	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,319,249	—	—	—	—	—
合計	2,095,432	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

前期 (2019年6月30日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	6,680,000	3,700,000	3,680,000	6,080,000	3,680,000	—
合計	6,680,000	3,700,000	3,680,000	6,080,000	3,680,000	—

当期 (2019年12月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	3,700,000	3,574,000	6,080,000	6,580,000	6,785,000	—
合計	3,700,000	3,574,000	6,080,000	6,580,000	6,785,000	—

〔有価証券に関する注記〕

前期 (2019年6月30日) 及び当期 (2019年12月31日) において該当事項はありません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2019年6月30日) 及び当期 (2019年12月31日) において該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。
前期 (2019年 6 月 30 日)

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 ※1		時価 ※2	当該時価の算定方法※2
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	30,719,000	26,719,000	△17,456	—

※1 当該金額には、2019年6月27日付で締結した金利スワップ契約の契約額 (9,579百万円) が含まれています。当該金利スワップのヘッジ対象となる借入れ実行日は2019年7月16日及び同年7月31日です。

※2 上記の2019年6月27日付で契約した金利スワップについては、期末時点において、金利スワップの特例処理により一体として処理される長期借入金の発生が認識されないことから、期末時点における時価を記載しています。当該時価は、当該取引の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。また、上記を除く金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「1年内返済予定の長期借入金」及び「長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期 (2019年12月31日)

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	26,719,000	23,019,000	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「1年内返済予定の長期借入金」及び「長期借入金」の時価に含めて記載しています。

[退職給付に関する注記]

前期 (2019年 6 月 30 日) 及び当期 (2019年12月31日) において本投資法人は、退職給付金制度がありませんので、該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (2019年 6 月 30 日)	当期 (2019年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	14	13
繰延税金資産合計	14	13
繰延税金資産の純額	14	13

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (2019年 6 月 30 日)	当期 (2019年12月31日)
法定実効税率	31.51%	31.51%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 31.46%	△ 31.47%
その他	0.10%	0.09%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.15%	0.13%

[持分法損益等に関する注記]

前期 (自 2019年 1 月 1 日 至 2019年 6 月 30 日) 及び当期 (自 2019年 7 月 1 日 至 2019年12月31日) において、本投資法人には、関連会社はありませんので、該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主	株式会社シーアールイー	東京都港区	2,149	不動産業	14.32%	—	スポンサーサポート契約の締結 不動産管理業務の委託	管理委託費の支払	67,632	営業未払金	12,242
								不動産などの賃貸	2,693	前受金	484

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等：市場の実勢に基づいて決定しています。

当期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主	株式会社シーアールイー	東京都港区	2,196	不動産業	11.11%	—	スポンサーサポート契約の締結 不動産管理業務の委託	管理委託費の支払	75,036	営業未払金	13,869
								不動産などの賃貸	3,049	前受金	564
								不動産信託受益権の購入	1,490,000	—	—

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等：市場の実勢に基づいて決定しています。

2. 関連会社等

前期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日) 及び当期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日) において、該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主の子会社	CREリートアドバイザーズ株式会社	東京都港区	50	投資運用業	—	兼任1人	資産運用会社	資産運用報酬の支払	123,971	未払費用	80,680

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 資産運用報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

当期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主の子会社	CREリートアドバイザーズ株式会社	東京都港区	50	投資運用業	—	兼任1人	資産運用会社	資産運用報酬の支払	172,665	未払費用	93,717

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 資産運用報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注3) 資産運用報酬額は、個々の投資不動産の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬31,950千円を含んでいます。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

本投資法人執行役員伊藤毅が第三者 (C R E リートアドバイザーズ株式会社) の代表者として行った取引については、上記「3. 兄弟会社等」に記載のC R E リートアドバイザーズ株式会社との取引に記載のとおりです。

当期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)

本投資法人執行役員伊藤毅が第三者 (C R E リートアドバイザーズ株式会社) の代表者として行った取引については、上記「3. 兄弟会社等」に記載のC R E リートアドバイザーズ株式会社との取引に記載のとおりです。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日) 及び当期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日) において、該当事項はありません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人では、主として首都圏において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流施設を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	47,306,802	47,019,704
期中増減額	△287,097	6,137,091
期末残高	47,019,704	53,156,796
期末時価	50,480,000	57,880,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 期中の増減額のうち、前期の主な減少額は減価償却費 (287,097千円) によるものです。また、当期増減額のうち、主な増加額は2物件 (ロジスクエア川越及びロジスクエア春日部) の取得 (6,453,198千円) によるものであり、主な減少額は減価償却費 (316,107千円) によるものです。

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

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

〔セグメント情報等に関する注記〕

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一のセグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
日本通運株式会社	(注)	不動産賃貸事業
株式会社サンゲツ	(注)	不動産賃貸事業
株式会社ビルディング・ブックセンター	(注)	不動産賃貸事業

(注) 賃料等を開示することについてテナントの承諾が得られていないため、記載していません。

当期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
日本通運株式会社	(注)	不動産賃貸事業
株式会社サンゲツ	(注)	不動産賃貸事業
株式会社ビルディング・ブックセンター	(注)	不動産賃貸事業

(注) 賃料等を開示することについてテナントの承諾が得られていないため、記載していません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)		当期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)	
1口当たり純資産額	106,169円	1口当たり純資産額	107,005円
1口当たり当期純利益	2,580円	1口当たり当期純利益	2,670円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 (自 2019年1月1日 至 2019年6月30日)	当期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)
当期純利益 (千円)	596,421	686,220
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	596,421	686,220
期中平均投資口数 (口)	231,150	256,959

〔重要な後発事象に関する注記〕

1. 新投資口の発行

本投資法人は、2020年1月7日及び2020年1月15日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については2020年1月21日に払込みが完了しています。この結果、2020年1月21日現在、出資総額 (純額) は39,173,228,000円、発行済投資口の総口数は347,250口となっています。

(公募による新投資口発行)

発行新投資口数	88,000口
発行価格	1口当たり142,837円
発行価格の総額	12,569,656,000円
発行価額	1口当たり137,709円
発行価額の総額	12,118,392,000円
払込期日	2020年1月21日
分配金起算日	2020年1月1日

(資金使途)

上記の公募に係る調達資金については、下記「3. 資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金の一部に充当しました。

2. 資金の借入れ

本投資法人は、下記「3. 資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、以下の資金借入れを実行しました。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	借入方法	返済期日	返済 方法	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	1,100	基準金利 (全銀協3ヶ月 日本円TIBOR) +0.45% (注1)	2020年 2月3日	2020年1月30日付で 締結の個別貸付契約 に基づく借入れ	2025年 1月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,100						
	株式会社日本政策投資銀行	850						
	三井住友信託銀行株式会社	800						
	株式会社西日本シティ銀行	700						
	株式会社福岡銀行	650						
株式会社りそな銀行	400							
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	800	基準金利 (全銀協3ヶ月 日本円TIBOR) +0.50% (注2)	2020年 2月3日	2020年1月30日付で 締結の個別貸付契約 に基づく借入れ	2026年 1月30日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	700						
	株式会社西日本シティ銀行	500						
	株式会社日本政策投資銀行	450						
	株式会社福岡銀行	350						
	三井住友信託銀行株式会社	300						
株式会社りそな銀行	300							
合計		9,000	—	—	—	—	—	—

(注1) 別途スワップ契約の締結により、借入利率は実質的に0.570%で固定されています。

(注2) 別途スワップ契約の締結により、借入利率は実質的に0.639%で固定されています

3. 資産の取得

本投資法人は、以下の不動産信託受益権を取得しました。なお、取得価格は、取得に要した諸費用 (売買媒介手数料、公租公課等) を含まない金額 (信託受益権売買契約書等に記載された売買価格) を記載しています。

不動産等の名称	取得日	取得価格	所在地
ロジスクエア草加	2020年2月3日	8,109百万円	埼玉県草加市
ロジスクエア八潮	2020年2月3日	5,073百万円	埼玉県八潮市
ロジスクエア瑞穂A	2020年2月3日	2,794百万円	東京都西多摩郡瑞穂町
ロジスクエア瑞穂B	2020年2月3日	3,584百万円	東京都西多摩郡瑞穂町
合計	—	19,560百万円	—

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の設立以降当期末までの発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額（純額） (注1) (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年5月12日	私募設立	2,000	2,000	200	200	(注2)
2016年7月26日	私募増資	68,000	70,000	6,800	7,000	(注3)
2018年2月6日	公募増資	161,150	231,150	17,106	24,106	(注4)
2018年9月20日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	231,150	△75	24,030	(注5)
2019年3月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	231,150	△85	23,944	(注6)
2019年7月16日	公募増資	28,100	259,250	3,196	27,140	(注7)
2019年9月12日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	259,250	△85	27,054	(注8)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格100,000円にて投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格100,000円にて、私募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格110,000円（発行価額106,150円）にて、公募により新投資口を発行しました。

(注5) 2018年8月14日開催の本投資法人役員会において、第4期（2018年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり326円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年9月20日よりその支払を開始しました。

(注6) 2019年2月18日開催の本投資法人役員会において、第5期（2018年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり372円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年3月22日よりその支払を開始しました。

(注7) 1口当たり発行価格117,975円（発行価額113,740円）にて、公募により新投資口を発行しました。

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

3. 参考情報

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域	前期 2019年6月30日		当期 2019年12月31日	
			保有総額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産	物流施設	首都圏	44,157	88.8	50,312	89.9
		その他	2,862	5.8	2,844	5.1
	小計	47,019	94.6	53,156	95.0	
預金等のその他資産			2,697	5.4	2,803	5.0
資産総額計			49,717	100.0	55,960	100.0

	前期 2019年6月30日		当期 2019年12月31日	
	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)
負債総額 (注3、注4)	25,175	50.6	28,219	50.4
純資産総額 (注3)	24,541	49.4	27,741	49.6
資産総額 (注3)	49,717	100.0	55,960	100.0

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

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

(注3) 「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」には、決算日時点の貸借対照表に計上された金額を記載しています。

(注4) 「負債総額」には、敷金・保証金返還債務を含みます。

(2) 不動産等の概要

本投資法人が、当期末現在保有する信託受益権の信託財産たる不動産の概要等については以下のとおりです。

① ポートフォリオ一覧

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	貸借対照表 計上額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注4)	取得 年月日 (注5)
M-1	ロジスクエア久喜	埼玉県久喜市	9,759	18.0	9,353	10,300	2016年7月27日
M-2	ロジスクエア羽生	埼玉県羽生市	6,830	12.6	6,548	7,080	2016年7月27日
M-3	ロジスクエア久喜II	埼玉県久喜市	2,079	3.8	2,052	2,170	2018年2月7日
M-4	ロジスクエア浦和美園	埼玉県さいたま市	13,060	24.1	12,958	14,300	2018年2月7日
M-5	ロジスクエア新座	埼玉県新座市	6,960	12.9	6,887	7,390	2018年2月7日
M-6	ロジスクエア守谷	茨城県守谷市	6,157	11.4	6,088	6,640	2018年2月7日
M-7	ロジスクエア川越	埼玉県川越市	1,490	2.8	1,502	1,570	2019年7月16日
M-8	ロジスクエア春日部	埼玉県春日部市	4,900	9.1	4,921	5,300	2019年7月16日
O-1	ロジスクエア鳥栖	佐賀県鳥栖市	2,880	5.3	2,844	3,130	2018年4月2日
合計			54,115	100.0	53,156	57,880	—

(注1) 「物件番号」は、保有資産について、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」の符号を付しています。以下同じです。

(注2) 「取得価格」は、保有資産に係る売買契約に記載された信託受益権の売買代金を、百万円未満を切捨てて記載しています。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を含みません。

(注3) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する保有資産の取得価格の割合を記載しています。

(注4) 「期末算定価額」は、当期末日を調査の時点として本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含む。)に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額による価格を記載しています。以下同じです。

(注5) 「取得年月日」は、保有資産に係る売買契約に記載された取得年月日を記載しています。

② 建物等の概要

物件番号	物件名称	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	建築時期 (注4)	築年数 (年)
M-1	ロジスクエア久喜	20,212.40	40,907.13	40,879.78	40,879.78	2016年5月26日	3.6
M-2	ロジスクエア羽生	36,224.85	33,999.61	34,009.62	34,009.62	2016年7月1日	3.5
M-3	ロジスクエア久喜II	9,846.41	11,511.22	11,520.00	11,520.00	2017年2月1日	2.9
M-4	ロジスクエア浦和美園	24,091.00	48,738.29	47,885.92	47,885.92	2017年3月1日	2.8
M-5	ロジスクエア新座	15,372.46	25,355.82	25,355.82	25,355.82	2017年3月30日	2.8
M-6	ロジスクエア守谷	25,445.82	32,904.90	32,974.44	32,974.44	2017年4月17日	2.7
M-7	ロジスクエア川越	6,295.88	7,542.56	7,542.56	7,542.56	2018年2月15日	1.9
M-8	ロジスクエア春日部	13,662.01	21,315.54	21,315.54	21,315.54	2018年6月1日	1.6
O-1	ロジスクエア鳥栖	15,777.89	16,739.40	16,949.40	16,949.40	2018年2月3日	1.9
合計/平均		166,928.72	239,014.47	238,433.08	238,433.08	—	(注5) 2.8

(注1) 「敷地面積」及び「延床面積」は、各保有資産の土地又は建物に係る登記簿上の表示に基づき、記載しています。なお、「延床面積」は、主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。

(注2) 「賃貸可能面積」は、当期末時点における各保有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3) 「賃貸面積」は、当期末時点における各保有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。以下同じです。

(注4) 「建築時期」は、各保有資産に関し、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5) 「平均築年数」は、各保有資産の築年数(不動産登記簿上の新築年月から、当期末までの年数をいいます。)を取得価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。

③ 賃貸借の概要

物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%) (注1)	テナント数 (件) (注2)	賃貸借期間 (年)	年間賃料 (百万円) (注4)
M-1	ロジスクエア久喜	40,879.78	40,879.78	100.0	1	10.0	非開示(注5)
M-2	ロジスクエア羽生	34,009.62	34,009.62	100.0	1	10.2	非開示(注5)
M-3	ロジスクエア久喜II	11,520.00	11,520.00	100.0	1	15.0	非開示(注5)
M-4	ロジスクエア浦和美園	47,885.92	47,885.92	100.0	3	11.1	773
M-5	ロジスクエア新座	25,355.82	25,355.82	100.0	1	4.0	非開示(注5)
M-6	ロジスクエア守谷	32,974.44	32,974.44	100.0	2	5.1	377
M-7	ロジスクエア川越	7,542.56	7,542.56	100.0	1	10.0	非開示(注5)
M-8	ロジスクエア春日部	21,315.54	21,315.54	100.0	1	10.0	非開示(注5)
O-1	ロジスクエア鳥栖	16,949.40	16,949.40	100.0	1	7.0	非開示(注5)
合計/平均		238,433.08	238,433.08	100.0	12	(注3) 9.0	4,217

(注1) 「稼働率」は、当期末時点における各保有資産に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の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。また、平均欄の稼働率は、各保有資産の賃貸可能面積の合計に対して各保有資産の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注2) 「テナント数」は、対象賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。

(注3) 「平均賃貸借期間」は、各保有資産の賃貸借期間を取得価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。

(注4) 「年間賃料」は、各賃貸借契約に表示された年間賃料(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保有資産についてはその合計額であり、消費税及び地方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5) 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。

④ 不動産鑑定評価書等の概要

物件番号	物件名称	鑑定評価機関	価格時点	期末算定価額 (百万円)	収益還元法				
					直接還元法		DCF法		
					収益価格 (百万円)	還元利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)
M-1	ロジスクエア久喜	一般財団法人 日本不動産研究所	2019年 12月31日	10,300	10,400	4.5	10,200	4.2	4.7
M-2	ロジスクエア羽生	一般財団法人 日本不動産研究所	2019年 12月31日	7,080	7,130	4.7	7,020	4.2	5.0
M-3	ロジスクエア久喜II	一般財団法人 日本不動産研究所	2019年 12月31日	2,170	2,170	4.8	2,170	4.4	5.0
M-4	ロジスクエア浦和美園	一般財団法人 日本不動産研究所	2019年 12月31日	14,300	14,300	4.3	14,200	3.9	4.5
M-5	ロジスクエア新座	一般財団法人 日本不動産研究所	2019年 12月31日	7,390	7,460	4.5	7,310	4.0	4.7
M-6	ロジスクエア守谷	一般財団法人 日本不動産研究所	2019年 12月31日	6,640	6,690	4.7	6,590	4.4	4.9
M-7	ロジスクエア川越	株式会社谷澤総合 鑑定所	2019年 12月31日	1,570	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 12月31日	5,300	5,420	4.5	5,250	1~9年度4.4 10年度以降4.6	4.7
O-1	ロジスクエア鳥栖	一般財団法人 日本不動産研究所	2019年 12月31日	3,130	3,140	4.7	3,120	4.3	4.9
合 計				57,880	58,300	-	57,420	-	-

⑤ 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

物件番号	物件名称	建物状況報告書				地震リスク評価報告書		
		調査業者	調査年月	緊急・短期 修繕費 (千円) (注1)	長期修繕費 (千円) (注2)	調査業者	評価年月	PML値 (%)
M-1	ロジスクエア久喜	デロイトトーマツ PRS株式会社	2017年11月	-	79,040	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2017年11月	3.66
M-2	ロジスクエア羽生	大和不動産鑑定株式 会社	2017年11月	-	70,201	SOMPOリスクマネジメント株式 会社	2017年11月	3.42
M-3	ロジスクエア久喜II	デロイトトーマツ PRS株式会社	2017年11月	-	45,220	SOMPOリスクマネジメント株式 会社	2017年11月	4.15
M-4	ロジスクエア浦和美園	株式会社アースア プレイザル	2017年11月	-	140,772	SOMPOリスクマネジメント株式 会社	2017年11月	4.33
M-5	ロジスクエア新座	株式会社アースア プレイザル	2017年11月	-	70,552	SOMPOリスクマネジメント株式 会社	2017年11月	3.24
M-6	ロジスクエア守谷	大和不動産鑑定株式 会社	2017年11月	-	63,177	SOMPOリスクマネジメント株式 会社	2017年11月	5.32
M-7	ロジスクエア川越	大和不動産鑑定株式 会社	2019年4月	-	18,497	SOMPOリスクマネジメント株式 会社	2019年4月	3.89
M-8	ロジスクエア春日部	株式会社アースア プレイザル	2019年4月	-	60,302	SOMPOリスクマネジメント株式 会社	2018年7月	2.99
O-1	ロジスクエア鳥栖	株式会社アースア プレイザル	2018年3月	-	48,249	SOMPOリスクマネジメント株式 会社	2018年3月	1.66
合 計		-	-	-	596,010	ポートフォリオ全体 (注3)		2.79

(注1) 「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。「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2) 「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、調査書日付から起算して12年間に生じるものの合計をいいます。

(注3) SOMPOリスクマネジメント株式会社による2019年5月付地震リスク評価(ポートフォリオ)報告書に基づいて保有する資産9物件の集合体に対して個別物件と同様にPML値を求めた数値を記載しています。

⑥ 担保の内容

該当事項はありません。

⑦ 保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

保有資産において、現在計画している修繕工事等に伴う重要な資本的支出はありません。

2. 期中の資本的支出

保有資産において、当期に行った重要な資本的支出に該当する工事はありません。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

⑧ 個別資産の収益状況

当期 (自 2019年7月1日 至 2019年12月31日)

(単位 : 千円)

物件番号	M-1	M-2	M-3	M-4
物件名称	ロジスクエア久喜	ロジスクエア羽生	ロジスクエア久喜II	ロジスクエア浦和美園
運用日数	184日	184日	184日	184日
(A) 不動産賃貸事業収益				397,513
賃貸事業収入				383,068
その他賃貸事業収入				14,445
(B) 不動産賃貸事業費用				89,393
管理委託費	非開示	非開示	非開示	27,517
水道光熱費	(注)	(注)	(注)	12,936
公租公課				46,699
損害保険料				1,271
修繕費				467
その他賃貸事業費用				500
(C) NOI (=A-B)	236,113	164,540	53,558	308,120
(D) 減価償却費	66,098	46,226	14,383	67,161
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	170,014	118,314	39,175	240,958

(単位 : 千円)

物件番号	M-5	M-6	M-7	M-8
物件名称	ロジスクエア新座	ロジスクエア守谷	ロジスクエア川越	ロジスクエア春日部
運用日数	184日	184日	184日	184日
(A) 不動産賃貸事業収益		198,696		
賃貸事業収入		188,772		
その他賃貸事業収入		9,923		
(B) 不動産賃貸事業費用		39,785		
管理委託費	非開示	9,247	非開示	非開示
水道光熱費	(注)	6,629	(注)	(注)
公租公課		22,464		
損害保険料		895		
修繕費		0		
その他賃貸事業費用		548		
(C) NOI (=A-B)	169,341	158,910	38,868	121,540
(D) 減価償却費	37,439	37,330	7,008	22,000
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	131,901	121,579	31,859	99,539

(注) 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。

(単位：千円)

物件番号	○-1	合計
物件名称	ロジスクエア鳥栖	
運用日数	184日	
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	1,580,373
賃貸事業収入		1,553,660
その他賃貸事業収入		26,712
(B) 不動産賃貸事業費用		254,728
管理委託費		75,622
水道光熱費		19,566
公租公課		146,936
損害保険料		7,554
修繕費		1,151
その他賃貸事業費用		3,896
(C) NOI (=A-B)	74,651	1,325,644
(D) 減価償却費	18,457	316,107
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	56,193	1,009,537