

2017年12月期 決算短信 (REIT)

2018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 2018年3月29日 分配金支払開始予定日 2018年3月14日

決算補足説明資料作成の有無：無  
 決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2017年12月期の運用、資産の状況 (2017年7月1日～2017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	%
2017年12月期	462	0.0	228	0.3	178	0.2	177	0.2
2017年6月期	462	17.8	227	10.3	178	10.9	177	11.0

	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	%	%	%
2017年12月期	2,539	2.5	1.0	38.7
2017年6月期	2,534	2.5	1.0	38.6

(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	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2017年12月期	2,540	177	0	0	100.0	2.5
2017年6月期	2,534	177	0	0	100.0	2.5

(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
2017年12月期	17,712	7,177	40.5	102,540
2017年6月期	17,726	7,177	40.5	102,534

(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
2017年12月期	285	△0	△177	846
2017年6月期	1,270	—	△1,049	738

2. 2018年6月期の運用状況の予想 (2018年1月1日～2018年6月30日) 及び2018年12月期の運用状況の予想 (2018年7月1日～2018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	%			
2018年6月期	1,172	153.6	661	190.2	512	187.1	511	188.2	2,540	2,214	326
2018年12月期	1,391	18.7	803	21.4	677	32.1	676	32.1	3,297	2,925	372

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2018年6月期) 2,213円、1口当たり予想当期純利益 (2018年12月期) 2,925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）

2017年12月期	70,000口	2017年6月期	70,000口
2017年12月期	0口	2017年6月期	0口

② 期末自己投資口数

(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、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

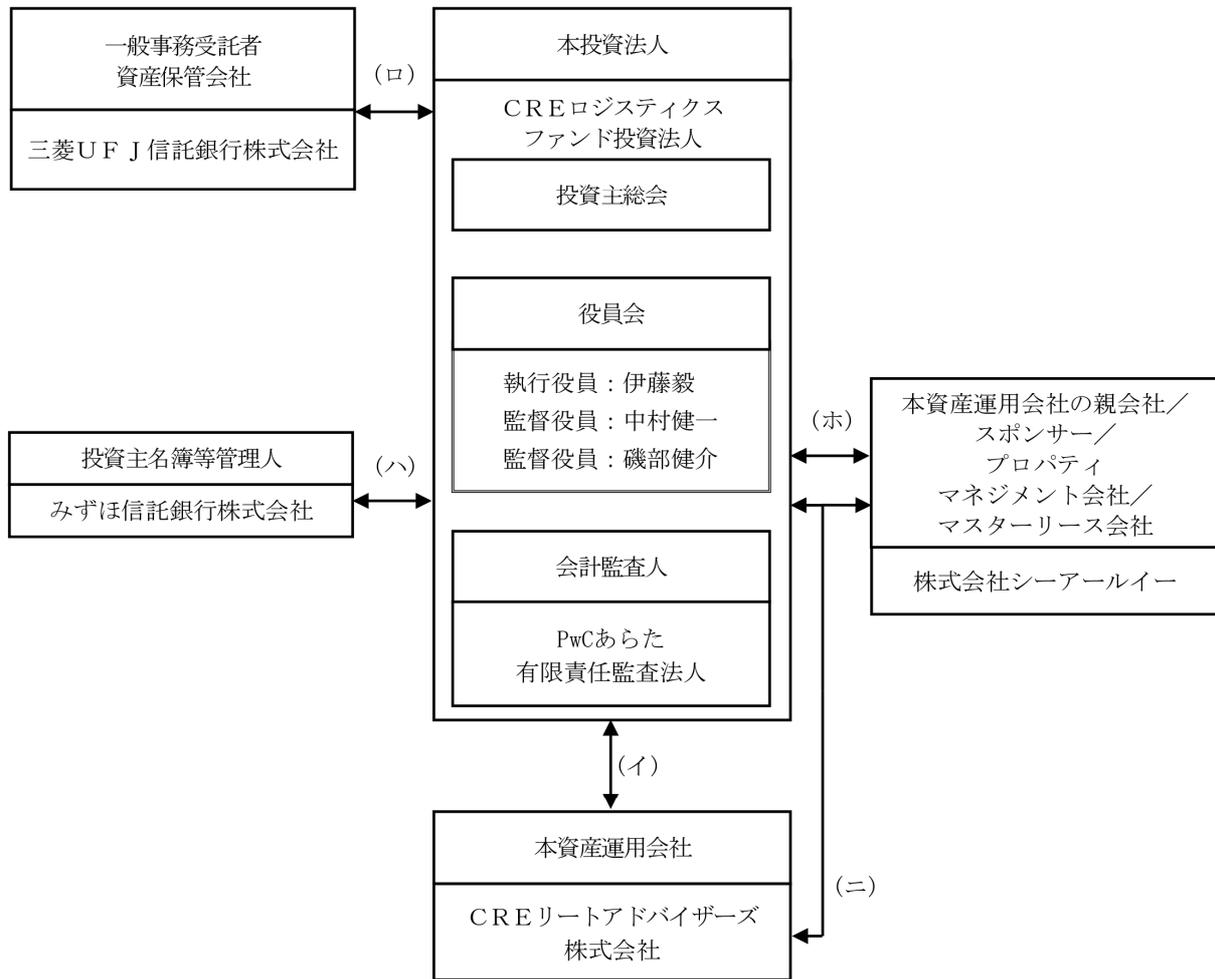
本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、7ページ記載の「2018年6月期（2018年1月1日～2018年6月30日）、2018年12月期（2018年7月1日～2018年12月31日）及び2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30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

1. 投資法人の関係法人

有価証券届出書（2017年12月27日提出、その後の訂正を含みます。）における「投資法人の仕組み」から重要な変更が無いため開示を省略します。なお、新投資口発行に係る募集事務が終了したため、本書の日付現在の本投資法人の関係法人は次のとおりです。



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

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

有価証券届出書 ( 2017年12月27日提出、その後の訂正を含みます。 ) における「投資方針」、「投資対象」及び「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 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。その後の改正を含む。 ) ( 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日に出資総額200百万円 ( 2,000口 ) で設立されました。その後、2016年7月26日に行われた私募による新投資口の発行により調達した資金等をもとに、同年7月27日に2物件を取得し、運用を開始しました。

なお、2018年2月6日を払込期日として、公募による新投資口 ( 161,150口 ) を発行し、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 ) 。

##### (ロ) 運用環境と運用実績

わが国経済は、政府による経済対策や日本銀行の継続的な金融政策等を背景に、企業収益や雇用情勢に改善がみられ、景気は緩やかな回復基調が続いています。また、物流事業に係る事業環境として、サプライ・チェーン・マネジメント ( 注1 ) の高度化や通信販売・電子商取引の拡大、3PL ( サードパーティロジスティクス ) ( 注2 ) 事業者の利用の拡大等、市場の構造変化が生じており、それに伴うテナントニーズの変化に対応した物流不動産に対する需要は強く、今後も増加すると考えられます。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います。

このような状況下、本投資法人は、当期末時点でロジスクエア久喜 ( 不動産信託受益権、取得価格9,759百万円 ) 及びロジスクエア羽生 ( 不動産信託受益権、取得価格6,830百万円 ) の2物件を保有し、株式会社シーアールイー ( 以下「C R E」といいます。 ) による適切な管理運営の連携のもと、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 ) する効率的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

本投資法人の当期末時点の借入金残高は10,100百万円であり、総資産のうち借入金占める割合 ( 以下「LTV」といいます。 ) は57.0%となっています。

##### (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462百万円、営業利益は228百万円、経常利益は178百万円、当期純利益は177百万円となりました。

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 ( 租税特別措置法第67条の15第1項 ) 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口当たりの分配金は2,540円となりました。

なお、本投資法人は、東京証券取引所に上場した第4期 ( 2018年6月期 ) 以降は、原則として每期継続的に利益を超えた金銭の分配を行っていく方針ですが、当期においては、利益超過分配は行わないこととしました。

## 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C R E グループ(注3)の総合力(注4)を活かし、テナントニーズに応える良質な物流関連施設への投資により、安定的なキャッシュ・フローを創出し、投資主価値の向上を目指します。

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

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

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

(注4) C R E グループは、管理・運営(土地の有効活用の提案、マスターリース、プロパティマネジメント(以下「PM」ということがあります。))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C R E グループの独自のノウハウを有しており、これを「C R E グループの総合力」ということがあります。

## a. 長期安定的な資産運用

C R E 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うえ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、C R E 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C R E 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、C R E が自社で開発し保有する物流関連施設の全てについて取得する機会の提供を受け(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、C R E 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。

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1)は1.0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の他、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、原則として毎期継続的に利益を超えた金銭を分配する方針です(以下「継続的な利益超過分配」といいます。)。継続的な利益超過分配の水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処にして、総合的に判断して決定します。

(注1) 保有資産2物件と2018年2月7日に取得した4物件及び2018年4月2日に取得予定の1物件を含む計7物件の築年数を取得(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。「築年数」は、各保有資産に係る不動産登記簿上の新築年月から当期末日までの築年数を、小数第2位を四捨五入して算出しています。ただし、取得予定資産のロジスクエア鳥栖は、未竣工のため建物について未登記であることから、築年数を「0.0年」で算出しています。以下同じです。

(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、2017年12月27日及び2018年1月30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2018年2月6日に払込みが完了しています。この結果、2018年2月6日現在、出資総額は24,106,072,500円、発行済投資口の総口数は231,150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	161,150口
発行価格	1口当たり 110,000円
発行価格の総額	17,726,500,000円
発行価額	1口当たり 106,150円
発行価額の総額	17,106,072,500円
払込期日	2018年2月6日
分配金起算日	2018年1月1日

(資金使途)

前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（「ロジスクエア鳥栖」を除きます。）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	830	基準金利(全銀協 3ヶ月日本円 TIBOR)+0.40% (注1)	2018年 2月7日	2018年2月5日 付で締結した個 別貸付契約に基 づく借入れ	2022年 1月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	650						
	株式会社みずほ銀行	650						
	株式会社日本政策投資銀行	650						
	株式会社りそな銀行	550						
	株式会社西日本シティ銀行	350	基準金利(全銀協 3ヶ月日本円 TIBOR)+0.45% (注2)			2023年 1月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	830						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	650						
	株式会社みずほ銀行	650						
	株式会社日本政策投資銀行	650						
	株式会社りそな銀行	550	基準金利(全銀協 3ヶ月日本円 TIBOR)+0.50% (注3)			2024年 1月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社西日本シティ銀行	350						
	株式会社三井住友銀行	830						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	650						
	株式会社みずほ銀行	650						
株式会社日本政策投資銀行	650	基準金利(全銀協 1ヶ月日本円 TIBOR)+0.35%	2019年 1月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証			
株式会社りそな銀行	550							
株式会社西日本シティ銀行	350							
短期 借入 金	株式会社三井住友銀行	1,330						
合 計		12,370	-	-	-	-	-	-

(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0.536%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0.635%で固定されています。

(注3) 別途スワップ契約の締結により、借入利率は実質的に0.731%で固定されています。

本投資法人は、下記「c. 資産の取得」に記載の「ロジスクエア鳥栖」の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、以下の個別貸付契約を2018年2月5日に締結しました。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入予定日	借入方法	返済期限	返済方法	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	630	基準金利(全銀協 1ヶ月日本円 TIBOR)+0.40%	2018年 4月2日	2018年2月5日 付で締結した個別 貸付契約に基づく 借入れ	2019年 7月31日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	500						
	株式会社みずほ銀行	500						
	株式会社日本政策投資銀行	500						
	株式会社りそな銀行	450						
	株式会社西日本シティ銀行	300						
合計		2,880	-	-	-	-	-	-

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
ロジスクエア久喜Ⅱ	2018年2月7日	2,079百万円	埼玉県久喜市
ロジスクエア浦和美園	2018年2月7日	13,060百万円	埼玉県さいたま市
ロジスクエア新座	2018年2月7日	6,960百万円	埼玉県新座市
ロジスクエア守谷	2018年2月7日	6,157百万円	茨城県守谷市
合計	-	28,256百万円	-

本投資法人は、以下の不動産信託受益権の売買契約を2017年12月27日に締結しました。なお、取得予定価格は、取得に要する諸費用(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	取得予定日	取得予定価格	所在地
ロジスクエア鳥栖	2018年4月2日	2,880百万円	佐賀県鳥栖市
合計	-	2,880百万円	-

## (ハ) 運用状況の見通し

2018年6月期(2018年1月1日～2018年6月30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
2018年 6月期 (第4期)	百万円 1,172	百万円 661	百万円 512	百万円 511	円 2,540	円 2,214	円 326

(参考) 2018年6月期：予想期末発行済投資口の総口数 231,150口、1口当たり予想当期純利益 2,213円

2018年12月期(2018年7月1日～2018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
2018年 12月期 (第5期)	百万円 1,391	百万円 803	百万円 677	百万円 676	円 3,297	円 2,925	円 372

(参考) 2018年12月期：予想期末発行済投資口の総口数 231,150口、1口当たり予想当期純利益 2,925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「2018年6月期(2018年1月1日～2018年6月30日)、2018年12月期(2018年7月1日～2018年12月31日)及び2019年6月期(2019年1月1日～2019年6月30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。

## (ご参考)

2018年2月7日に「2017年12月期、2018年6月期、2018年12月期及び2019年6月期の運用状況の予想に関するお知らせ」で公表したとおり、2019年6月期(第6期)につきましては、営業収益1,391百万円、営業利益716百万円、経常利益594百万円、当期純利益593百万円、1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)2,940円(うち、1口当たり利益超過分配金372円)を見込んでいます。

2018年6月期 ( 2018年1月1日～2018年6月30日 ) 、 2018年12月期 ( 2018年7月1日～2018年12月31日 )  
 及び2019年6月期 ( 2019年1月1日～2019年6月30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"> <li>・ 2018年6月期 ( 第4期 ) : 2018年1月1日～2018年6月30日 ( 181日 )</li> <li>・ 2018年12月期 ( 第5期 ) : 2018年7月1日～2018年12月31日 ( 184日 )</li> <li>・ 2019年6月期 ( 第6期 ) : 2019年1月1日～2019年6月30日 ( 181日 )</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本投資法人は、2017年12月31日現在保有していた不動産信託受益権2物件 ( 以下「2017年12月期以前取得資産」といいます。 ) に、2018年2月7日付で取得した不動産信託受益権4物件 ( 以下「2018年6月期取得資産」といいます。 ) を加えた合計6物件 ( 以下「現保有資産」といいます。 ) 及び2018年4月2日に新規取得予定の不動産信託受益権1物件 ( 以下「取得予定資産」といいます。 ) を2019年6月期末まで保有し続けることを前提としています。また、2019年6月期末までの間に変動 ( 取得予定資産以外の新規物件の取得、保有物件の処分等 ) が生じないことを前提としています。</li> <li>・ 実際には現保有資産及び取得予定資産以外の新規物件取得、又は現保有資産及び取得予定資産の処分等により変動が生ずる可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2017年12月期以前取得資産の不動産賃貸事業収益は取得後の実績を基に、2018年6月期取得資産の不動産賃貸事業収益は前所有者等又は前受益者等より提供を受けた賃貸借契約の内容を基に算出しています。</li> <li>・ 取得予定資産の不動産賃貸事業収益は、本日現在賃貸借契約が締結されていないため、テナントとの間で締結された賃貸借契約に係る協定書及び協定書に関する覚書の内容を基に算出しています。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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、2017年12月期以前取得資産については取得後の実績、2018年6月期取得資産については前所有者等又は前受益者等より提供を受けた情報、取得予定資産については現所有者等より提供を受けた情報及び取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約に基づき、想定される費用 ( 公租公課、管理委託費、火災保険、修繕費等 ) 等の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>・ 2017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、毎期42百万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、2018年6月期取得資産及び取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等は2018年6月期及び2018年12月期については費用計上されず、2019年度の固定資産税及び都市計画税等が2019年6月期から費用計上されることとなります。2018年6月期取得資産及び取得予定資産について、通期で固定資産税及び都市計画税等が費用化された場合の影響額は、2019年6月期以降、毎期96百万円を見込んでいます。なお、2018年6月期取得資産及び取得予定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156百万円を想定しています。</li> <li>・ 建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画を基に、毎期2百万円をそれぞれ見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>・ 減価償却費は、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2018年6月期に251百万円、2018年12月期に286百万円、2019年6月期に286百万円をそれぞれ見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2018年6月期は、149百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として100百万円、投資口上場関連費用として26百万円、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。</li> <li>・ 2018年12月期は、126百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として107百万円、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12百万円を見込んでいます。</li> <li>・ 2019年6月期は、122百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として104百万円、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12百万円を見込んでいます。</li> </ul>

有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>有利子負債総額は、2018年6月期末25,350百万円、2018年12月期末23,820百万円、2019年6月期末23,620百万円を前提としています。</li> <li>2018年2月7日に金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から総額12,370百万円の新規借入れを行っています。さらに、2018年4月2日に金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から総額2,880百万円の追加での借入れを行うことを前提としています。</li> <li>LTVは、2018年6月期末に49.4%程度、2018年12月期末に47.7%程度、2019年6月期末に47.7%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、小数点第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</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書提出日現在の発行済投資口の総口数である231,150口を前提とし、2019年6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。</li> <li>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、2018年6月期、2018年12月期及び2019年6月期の予想期末発行済投資口の総口数231,150口により算出しています。</li> </ul>
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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、2018年6月期に75百万円、2018年12月期に85百万円、2019年6月期に85百万円を想定しています。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

## (3) 投資リスク

有価証券届出書（2017年12月27日提出、その後の訂正を含みます。）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2017年6月30日)	当期 (2017年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	396,611	500,030
信託現金及び信託預金	※1 611,573	※1 617,947
営業未収入金	78,864	74,639
前払費用	32,007	36,582
繰延税金資産	14	13
流動資産合計	1,119,071	1,229,213
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	10,798,830	10,798,830
減価償却累計額	△219,882	△328,406
信託建物 (純額)	※1 10,578,947	※1 10,470,424
信託構築物	474,853	475,203
減価償却累計額	△7,716	△11,517
信託構築物 (純額)	※1 467,136	※1 463,686
信託土地	※1 5,416,502	※1 5,416,502
有形固定資産合計	16,462,586	16,350,612
投資その他の資産		
投資有価証券	10,500	10,500
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	50,312	50,435
投資その他の資産合計	70,812	70,935
固定資産合計	16,533,399	16,421,548
繰延資産		
創立費	47,445	41,388
投資口交付費	26,701	20,293
繰延資産合計	74,147	61,682
資産合計	17,726,618	17,712,444

(単位：千円)

	前期 (2017年6月30日)	当期 (2017年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	24,902	24,310
1年内返済予定の長期借入金	-	※1 3,000,000
未払費用	38,743	37,805
未払法人税等	900	879
未払消費税等	30,266	15,203
前受金	84,759	84,700
その他	1	-
流動負債合計	179,572	3,162,898
固定負債		
長期借入金	※1 10,100,000	※1 7,100,000
信託預り敷金及び保証金	269,622	271,713
固定負債合計	10,369,622	7,371,713
負債合計	10,549,195	10,534,611
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	7,000,000	7,000,000
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	177,422	177,832
剰余金合計	177,422	177,832
投資主資本合計	7,177,422	7,177,832
純資産合計	※2 7,177,422	※2 7,177,832
負債純資産合計	17,726,618	17,712,444

## ( 2 ) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)	当期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1, ※2 462, 134	※1, ※2 462, 178
営業収益合計	462, 134	462, 178
営業費用		
賃貸事業費用	※1, ※2 174, 042	※1, ※2 174, 048
資産運用報酬	46, 170	45, 148
資産保管手数料	676	651
一般事務委託手数料	2, 922	2, 848
役員報酬	4, 500	4, 500
その他営業費用	6, 321	6, 836
営業費用合計	234, 634	234, 034
営業利益	227, 500	228, 144
営業外収益		
受取利息	3	4
還付加算金	912	-
営業外収益合計	915	4
営業外費用		
支払利息	※2 20, 029	※2 19, 413
融資関連費用	17, 600	17, 599
創立費償却	6, 056	6, 056
投資口交付費償却	6, 408	6, 408
営業外費用合計	50, 095	49, 478
経常利益	178, 320	178, 670
税引前当期純利益	178, 320	178, 670
法人税、住民税及び事業税	900	879
法人税等調整額	2	1
法人税等合計	903	880
当期純利益	177, 417	177, 789
前期繰越利益	5	42
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	177, 422	177, 832

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 ( 自 2017年1月1日 至 2017年6月30日 )

(単位 : 千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期未処分利益 又は当期未処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	7,000,000	159,815	159,815	7,159,815	7,159,815
当期変動額					
剰余金の配当		△159,810	△159,810	△159,810	△159,810
当期純利益		177,417	177,417	177,417	177,417
当期変動額合計	-	17,607	17,607	17,607	17,607
当期末残高	※1 7,000,000	177,422	177,422	7,177,422	7,177,422

当期 ( 自 2017年7月1日 至 2017年12月31日 )

(単位 : 千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期未処分利益 又は当期未処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	7,000,000	177,422	177,422	7,177,422	7,177,422
当期変動額					
剰余金の配当		△177,380	△177,380	△177,380	△177,380
当期純利益		177,789	177,789	177,789	177,789
当期変動額合計	-	409	409	409	409
当期末残高	※1 7,000,000	177,832	177,832	7,177,832	7,177,832

## ( 4 ) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 2017年 1月 1日 至 2017年 6月 30日)	当期 (自 2017年 7月 1日 至 2017年 12月 31日)
I 当期末処分利益	177,422,870円	177,832,814円
II 分配金の額	177,380,000円	177,800,000円
(投資口 1口当たり分配金の額)	(2,534円)	(2,540円)
III 次期繰越利益	42,870円	32,814円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第39条 (1) に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数70,000口の整数倍の最大値となる177,380,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第39条 (2) に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第39条 (1) に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数70,000口の整数倍の最大値となる177,800,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第39条 (2) に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)	当期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	178,320	178,670
減価償却費	112,322	112,324
創立費償却	6,056	6,056
投資口交付費償却	6,408	6,408
受取利息	△3	△4
支払利息	20,029	19,413
営業未収入金の増減額 (△は増加)	4,224	4,224
未収消費税等の増減額 (△は増加)	890,219	-
前払費用の増減額 (△は増加)	3,957	△4,575
営業未払金の増減額 (△は減少)	22,029	△591
未払費用の増減額 (△は減少)	3,505	△727
未払消費税等の増減額 (△は減少)	30,266	△15,063
前受金の増減額 (△は減少)	791	△59
長期前払費用の増減額 (△は増加)	15,675	△123
その他	△2,598	△1
小計	1,291,205	305,953
利息の受取額	3	4
利息の支払額	△19,839	△19,624
法人税等の支払額	△1,052	△900
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,270,316	285,432
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	-	△350
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	-	2,090
使途制限付信託預金の預入による支出	-	△2,090
投資活動によるキャッシュ・フロー	-	△350
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入金の返済による支出	△890,000	-
分配金の支払額	△159,810	△177,380
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,049,810	△177,380
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	220,506	107,702
現金及び現金同等物の期首残高	518,056	738,563
現金及び現金同等物の期末残高	※1 738,563	※1 846,265

## (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通りです。          建物 15～65年          構築物 65年</p> <p>(2) 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、当期とも該当ありません。</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か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</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          保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。          なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。          ① 信託現金及び信託預金          ② 信託建物、信託構築物、信託土地          ③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法          消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</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. 担保に供している資産及び担保を付している債務  
担保に供している資産は次のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (2017年6月30日)	当期 (2017年12月31日)
信託現金及び信託預金	611,573	617,947
信託建物	10,578,947	10,470,424
信託構築物	467,136	463,686
信託土地	5,416,502	5,416,502
合 計	17,074,160	16,968,560

担保を付している債務は次のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (2017年6月30日)	当期 (2017年12月31日)
1年内返済予定の長期借入金	—	3,000,000
長期借入金	10,100,000	7,100,000
合 計	10,100,000	10,100,000

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

	前期 (2017年6月30日)	当期 (2017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 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)	当期 (自 2017年7月1日 至 2017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	448,638	448,638
地代収入	160	163
共益費収入	13,335	13,335
その他賃貸収入	—	40
不動産賃貸事業収益合計	462,134	462,178
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	16,005	15,994
公租公課	42,875	42,872
損害保険料	1,289	1,858
修繕費	550	—
減価償却費	112,322	112,324
信託報酬	1,000	1,000
不動産賃貸事業費用合計	174,042	174,048
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	288,091	288,129

## ※ 2. 主要投資主との取引

(単位：千円)

	前期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)	当期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)
営業取引によるもの		
賃貸事業収入	273,420	273,460
賃貸事業費用	15,942	15,930
営業取引以外によるもの		
支払利息	7,735	6,966

〔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 2017年1月1日 至 2017年6月30日)	当期 (自 2017年7月1日 至 2017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	70,000口	70,000口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

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

(単位：千円)

	前期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)	当期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)
現金及び預金	396,611	500,030
信託現金及び信託預金	611,573	617,947
使途制限付信託預金(注)	△269,622	△271,713
現金及び現金同等物	738,563	846,265

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

〔リース取引に関する注記〕

## オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期 (2017年6月30日)	当期 (2017年12月31日)
1年内	923,948	923,948
1年超	7,517,290	7,055,315
合計	8,441,238	7,979,264

〔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、慎重に行っています。

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

借入金については、主に不動産を信託財産とする信託受益権の取得、本投資法人の運営に要する資金等を使用とした資金調達です。このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、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

2017年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。(注2)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	396,611	396,611	—
(2) 信託現金及び信託預金	611,573	611,573	—
資産計	1,008,185	1,008,185	—
(2) 長期借入金	10,100,000	10,049,587	△50,412
負債計	10,100,000	10,049,587	△50,412
デリバティブ取引	—	—	—

2017年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておりません。(注2)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	500,030	500,030	—
(2) 信託現金及び信託預金	617,947	617,947	—
資産計	1,117,978	1,117,978	—
(1) 1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	2,997,681	△2,318
(2) 長期借入金	7,100,000	7,069,203	△30,796
負債計	10,100,000	10,066,885	△33,114
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

これらは金利スワップの特例処理の対象とされており、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

## デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	前期 (2017年6月30日)	当期 (2017年12月31日)
信託預り敷金及び保証金*	269,622	271,713

\* 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 (2017年6月30日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	396,611	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	611,573	—	—	—	—	—
合計	1,008,185	—	—	—	—	—

当期 (2017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	500,030	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	617,947	—	—	—	—	—
合計	1,117,978	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

前期 (2017年6月30日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	—	3,000,000	4,000,000	3,100,000	—	—
合計	—	3,000,000	4,000,000	3,100,000	—	—

当期 (2017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	3,000,000	4,000,000	3,100,000	—	—	—
合計	3,000,000	4,000,000	3,100,000	—	—	—

[有価証券に関する注記]

前期 (2017年6月30日) 及び当期 (2017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 (2017年6月30日) 及び当期 (2017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 ( 2017年 6 月 30 日 )

( 単位 : 千円 )

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	10,100,000	10,100,000	※	—

当期 ( 2017年12月31日 )

( 単位 : 千円 )

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	10,100,000	7,100,000	※	—

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

〔退職給付に関する注記〕

前期 ( 2017年 6 月 30 日 ) 及び当期 ( 2017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 ( 2017年 6 月 30 日 )	当期 ( 2017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

・ 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 ( 2017年 6 月 30 日 )	当期 ( 2017年12月31日 )
法定実効税率	31.74%	31.74%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.57%	△31.58%
その他	0.34%	0.34%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.51%	0.49%

〔持分法損益等に関する注記〕

前期 ( 自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月 30 日 ) 及び当期 ( 自 2017年 7 月 1 日 至 2017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 2017年1月1日 至 2017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	2,064	不動産業	(被所有) 直接 14.43%	—	スポンサーサポート契約の締結 不動産管理業務の委託	管理委託費の支払	15,942	営業未払金	2,867
主要投資主	株式会社サンゲツ	愛知県名古屋市西区	13,616	インテリア商品卸	(被所有) 直接 12.86%	—	不動産の賃貸	不動産などの賃貸	273,420	前受金	49,215
								信託預り敷金及び保証金の受入	—	信託預り敷金及び保証金	173,389
主要投資主	株式会社三井住友銀行	東京都千代田区	1,770,996	銀行業	(被所有) 直接 12.86%	—	資金の借入	長期借入金の借入	—	長期借入金	3,000,000
								長期借入金の返済	890,000		
								利息の支払	7,735	未払費用	2,405

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

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

(注3) 資金の借入れに対して担保を提供しています。

当期 (自 2017年7月1日 至 2017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	2,088	不動産業	(被所有) 直接 14.43%	—	スポンサーサポート契約の締結 不動産管理業務の委託	管理委託費の支払	15,930	営業未払金	2,869
主要投資主	株式会社サンゲツ	愛知県名古屋市西区	13,616	インテリア商品卸	(被所有) 直接 12.86%	—	不動産の賃貸	不動産などの賃貸	273,420	前受金	49,215
								信託預り敷金及び保証金の受入	—	信託預り敷金及び保証金	173,389
主要投資主	株式会社三井住友銀行	東京都千代田区	1,770,996	銀行業	(被所有) 直接 12.86%	—	資金の借入	長期借入金の借入	—	1年内返済予定の長期借入金	900,000
								長期借入金の返済	—		長期借入金
								利息の支払	6,966	未払費用	2,381

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

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

(注3) 資金の借入れに対して担保を提供しています。

2. 関連会社等

前期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日) 及び当期 (自 2017年7月1日 至 2017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 2017年1月1日 至 2017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	46,170	未払費用	30,109

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

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

当期 ( 自 2017年7月1日 至 2017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	45,148	未払費用	29,458

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

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

4. 役員及び個人主要投資主等

前期 ( 自 2017年1月1日 至 2017年6月30日 )

本投資法人執行役員伊藤毅が第三者 ( CRE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CREリートアドバイザーズ株式会社との取引に記載の通りです。

当期 ( 自 2017年7月1日 至 2017年12月31日 )

本投資法人執行役員伊藤毅が第三者 ( CRE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CREリートアドバイザーズ株式会社との取引に記載の通りです。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期 ( 自 2017年1月1日 至 2017年6月30日 ) 及び当期 ( 自 2017年7月1日 至 2017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、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 2017年1月1日 至 2017年6月30日 )	当期 ( 自 2017年7月1日 至 2017年12月31日 )
貸借対照表計上額		
期首残高	16,574,908	16,462,586
期中増減額	△112,322	△111,973
期末残高	16,462,586	16,350,612
期末時価	17,140,000	17,150,000

(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 ( 112,322千円 ) です。また、当期の主な減少額は減価償却費 ( 112,324千円 ) です。

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

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

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

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

(関連情報)

前期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)

1. 製品及びサービスに関する情報

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

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
株式会社サンゲツ	(注)	不動産賃貸事業
日本通運株式会社	(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なかったため、記載していません。

当期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

1. 製品及びサービスに関する情報

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

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

相手先	営業収益	関連するセグメント名
株式会社サンゲツ	(注)	不動産賃貸事業
日本通運株式会社	(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なかったため、記載していません。

## 〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)		当期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)	
1口当たり純資産額	102,534円	1口当たり純資産額	102,540円
1口当たり当期純利益	2,534円	1口当たり当期純利益	2,539円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。  
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)	当期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)
当期純利益 (千円)	177,417	177,789
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)	177,417	177,789
期中平均投資口数 (口)	70,000	70,000

## 〔重要な後発事象に関する注記〕

## a. 新投資口の発行

本投資法人は、2017年12月27日及び2018年1月30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2018年2月6日に払込みが完了しています。この結果、2018年2月6日現在、出資総額は24,106,072,500円、発行済投資口の総口数は231,150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	161,150口
発行価格	1口当たり 110,000円
発行価格の総額	17,726,500,000円
発行価額	1口当たり 106,150円
発行価額の総額	17,106,072,500円
払込期日	2018年2月6日
分配金起算日	2018年1月1日

## (資金用途)

前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（「ロジスクエア鳥栖」を除きます。）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	830	基準金利(全銀協 3ヶ月日本円 TIBOR)+0.40% (注1)	2018年 2月7日	2018年2月5日 付で締結した個別 貸付契約に基づく借入れ	2022年 1月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	650						
	株式会社みずほ銀行	650						
	株式会社日本政策投資銀行	650						
	株式会社りそな銀行	550						
	株式会社西日本シティ銀行	350						
	株式会社三井住友銀行	830	基準金利(全銀協 3ヶ月日本円 TIBOR)+0.45% (注2)			2023年 1月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	650						
	株式会社みずほ銀行	650						
	株式会社日本政策投資銀行	650						
	株式会社りそな銀行	550						
	株式会社西日本シティ銀行	350						
	株式会社三井住友銀行	830	基準金利(全銀協 3ヶ月日本円 TIBOR)+0.50% (注3)			2024年 1月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	650						
	株式会社みずほ銀行	650						
株式会社日本政策投資銀行	650							
株式会社りそな銀行	550							
株式会社西日本シティ銀行	350							
短期 借入 金	株式会社三井住友銀行	1,330	基準金利(全銀協 1ヶ月日本円 TIBOR)+0.35%			2019年 1月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
合 計		12,370	—	—	—	—	—	—

(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0.536%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0.635%で固定されています。

(注3) 別途スワップ契約の締結により、借入利率は実質的に0.731%で固定されています。

本投資法人は、下記「c. 資産の取得」に記載の「ロジスクエア鳥栖」の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、以下の個別貸付契約を2018年2月5日に締結しました。

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入予定日	借入方法	返済期限	返済方法	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	630	基準金利(全銀協 1ヶ月日本円 TIBOR)+0.40%	2018年 4月2日	2018年2月5日 付で締結した個別 貸付契約に基づく借入れ	2019年 7月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	500						
	株式会社みずほ銀行	500						
	株式会社日本政策投資銀行	500						
	株式会社りそな銀行	450						
	株式会社西日本シティ銀行	300						
合 計		2,880	—	—	—	—	—	—

## 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
ロジスクエア久喜Ⅱ	2018年2月7日	2,079百万円	埼玉県久喜市
ロジスクエア浦和美園	2018年2月7日	13,060百万円	埼玉県さいたま市
ロジスクエア新座	2018年2月7日	6,960百万円	埼玉県新座市
ロジスクエア守谷	2018年2月7日	6,157百万円	茨城県守谷市
合 計	—	28,256百万円	—

本投資法人は、以下の不動産信託受益権の売買契約を2017年12月27日に締結しました。なお、取得予定価格は、取得に要する諸費用（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	取得予定日	取得予定価格	所在地
ロジスクエア鳥栖	2018年4月2日	2,880百万円	佐賀県鳥栖市
合 計	—	2,880百万円	—

## (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出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（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1)
2016年7月26日	私募増資	68,000	70,000	6,800	7,000	(注2)

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

(注2) 1口当たり発行価格100,000円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として新投資口を発行しました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

当期における役員の変動はありません。

(2) 資産運用会社の役員の変動

当期における役員の変動はありません。

5. 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 2017年6月30日		当期 2017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	16,462	92.9	16,350	92.3
	小計		16,462	92.9	16,350	92.3
預金等のその他資産			1,264	7.1	1,361	7.7
資産総額計			17,726	100.0	17,712	100.0

	前期 2017年6月30日		当期 2017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)	10,549	59.5	10,534	59.5
純資産総額 (注3)	7,177	40.5	7,177	40.5
資産総額 (注3)	17,726	100.0	17,712	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点第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	58.8	9,617	10,200	2016年7月27日
M-2	ロジスクエア羽生	埼玉県羽生市	6,830	41.2	6,732	6,950	2016年7月27日
合計			16,589	100.0	16,350	17,150	—

(注1) 「物件番号」は、取得済資産及び取得予定資産について、物件ごとに、タイプを示す符合とともに、番号を付して記載しています。なお、首都圏に所在する物流関連施設は「M」の符合を付しています。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、百万円未満を切り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) (注5)
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	1.6
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	1.5
合 計		56,437.25	74,906.74	74,889.40	74,889.40	—	—

(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) 「築年数」は、各保有資産に係る不動産登記簿上の新築年月日から、当期末時点までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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)	平均賃貸借 期間 (年)
M-1	ロジスクエア久喜	40,879.78	40,879.78	100.0	1	10.0
M-2	ロジスクエア羽生	34,009.62	34,009.62	100.0	1	10.2
合 計 (平均)		74,889.40	74,889.40	100.0	2	10.1

(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、合計(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。

(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。

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	鑑定評価 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	2017年 12月31日	10,200	10,200	4.6	10,100	4.2	4.8
M-2	ロジスクエア羽生	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 12月31日	6,950	6,970	4.8	6,920	4.2	5.1
合 計				17,150	17,170	—	17,020	—	—

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	調査書日付	緊急・短期 修繕費 (千円) (注1)	長期修繕費 (千円) (注2)	調査業者	評価書日付	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リスクアマネ 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リスクアマネ ジメント株式会社	2017年11月	3.42
合 計		—	—	—	149,241	—	—	—

(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。

⑥ 担保の内容

当期は、(8) 財務諸表に関する注記事項〔貸借対照表に関する注記〕に記載の資産を担保に供していましたが、かかる担保は2018年2月7日に解除されています。本書提出日現在、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 2017年7月1日 至 2017年12月31日)

物件番号	M-1	M-2
物件名称	ロジスクエア久喜	ロジスクエア羽生
運用日数	184日	184日
(A) 不動産賃貸事業収益		
不動産賃貸事業収入		
その他賃貸事業収入		
(B) 不動産賃貸事業費用		
管理委託費	非開示 (注)	非開示 (注)
公租公課		
損害保険料		
修繕費		
信託報酬		
(C) NOI (=A-B)	235,619	164,834
(D) 減価償却費	66,098	46,225
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	169,520	118,609

(注) テナントから開示の承諾が得られていないため、非開示としています。