

2018年12月期 決算短信 (REIT)

2019年2月18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 2019年3月28日 分配金支払開始予定日 2019年3月22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. 2018年12月期の運用、資産の状況 (2018年7月1日～2018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	%
2018年12月期	1,413	19.1	811	21.4	689	31.7	688	31.8
2018年6月期	1,186	156.8	668	193.1	523	192.8	522	193.8

	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	%	%	%
2018年12月期	2,978	2.8	1.4	48.8
2018年6月期	2,623	3.3	1.5	44.1

(注) 本投資法人は2018年2月6日に161,150口の新投資口の発行を行っています。2018年6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(199,098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	%	%
2018年12月期	2,979	688	372	85	3,351	774	100.0	2.8
2018年6月期	2,259	522	326	75	2,585	597	100.0	2.2

(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) 2018年6月期及び2018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) 2018年6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
2018年12月期	49,951	24,719	49.5	106,940
2018年6月期	51,380	24,628	47.9	106,547

(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
2018年12月期	2,593	△192	△2,126	1,627
2018年6月期	△713	△30,925	32,144	1,352

2. 2019年6月期の運用状況の予想（2019年1月1日～2019年6月30日）及び2019年12月期の運用状況の予想（2019年7月1日～2019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
2019年6月期	1,410	△0.2	716	△11.7	594	△13.7	593	△13.8	2,940	2,568	372
2019年12月期	1,412	0.2	715	△0.1	594	△0.0	593	△0.0	2,940	2,568	372

（参考）1口当たり予想当期純利益（2019年6月期）2,568円、1口当たり予想当期純利益（2019年12月期）2,568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）	2018年12月期	231,150口	2018年6月期	231,150口
② 期末自己投資口数	2018年12月期	0口	2018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、20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、4ページ記載の「2019年6月期（2019年1月1日～2019年6月30日）及び2019年12月期（2019年7月1日～2019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. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 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	4
(3) 投資リスク	5
3. 財務諸表	6
(1) 貸借対照表	6
(2) 損益計算書	8
(3) 投資主資本等変動計算書	9
(4) 金銭の分配に係る計算書	10
(5) キャッシュ・フロー計算書	11
(6) 継続企業の前提に関する注記	12
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	12
(8) 財務諸表に関する注記事項	13
(9) 発行済投資口の総口数の増減	21
4. 役員の異動	21
(1) 本投資法人の役員の異動	21
(2) 資産運用会社の役員の異動	21
5. 参考情報	22
(1) 本投資法人の資産の構成	22
(2) 不動産等の概要	22
① ポートフォリオ一覧	22
② 建物等の概要	23
③ 賃貸借の概要	23
④ 不動産鑑定評価書等の概要	24
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	24
⑥ 担保の内容	24
⑦ 保有不動産の資本的支出	24
⑧ 個別資産の収益状況	25

1. 投資法人の関係法人

有価証券報告書（2018年9月27日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

有価証券報告書（2018年9月27日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」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）。なお、当期末時点で本投資法人が保有する資産は7物件、取得価格総額47,725百万円となっています。

(ロ) 運用環境と運用実績

わが国経済は、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、景気は緩やかな回復が続いていましたが、米中貿易摩擦、英国のEU離脱といった諸問題を背景に、景気の先行きに不透明感が生じつつあります。しかしながら、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います。

このような状況下、本投資法人は、保有7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

当期において本投資法人は、消費税還付金及び手許資金を返済原資として、合計1,530百万円（短期借入金1,330百万円、長期借入金200百万円）の期限前返済を行いました。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1,413百万円、営業利益は811百万円、経常利益は689百万円、当期純利益は688百万円となりました。

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2,979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、原則として每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85,987,800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372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21百万円です。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、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2.0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その他、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途にして、総合的に判断して決定します。

（注）保有資産7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

該当事項はありません。

(ハ) 運用状況の見通し

2019年6月期(2019年1月1日～2019年6月30日)及び2019年12月期(2019年7月1日～2019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
2019年6月期	1,410	716	594	593	2,940	2,568	372
2019年12月期	1,412	715	594	593	2,940	2,568	372

(参考) 2019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 2,568円

2019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 2,568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「2019年6月期(2019年1月1日～2019年6月30日)及び2019年12月期(2019年7月1日～2019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。

2019年6月期(2019年1月1日～2019年6月30日)及び2019年12月期(2019年7月1日～2019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"> 2019年6月期(第6期)：2019年1月1日～2019年6月30日(181日) 2019年12月期(第7期)：2019年7月1日～2019年12月31日(184日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、2018年12月31日現在保有していた不動産信託受益権7物件(以下「現保有資産」といいます。)を2019年12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。 実際には新規物件取得、又は現保有資産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、過去の実績に基づき、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。 現保有資産の固定資産税及び都市計画税等は、2019年6月期に147百万円、2019年12月期に147百万円を見込んでいます。 減価償却費は、定額法により算出しており、2019年6月期に287百万円、2019年12月期に287百万円を見込んでいます。 管理委託費は、2019年6月期に67百万円、2019年12月期に68百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 2019年6月期は、121百万円を想定しており、うち、支払利息及びその他融資関連費用として103百万円、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。 2019年12月期は、121百万円を想定しており、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6百万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、2019年6月期末23,220百万円、2019年12月期末23,220百万円を前提としています。本書提出日現在の借入金残高23,820百万円のうち、手許資金の一部を原資として2019年6月期において600百万円を期限前弁済することを見込んでいます。 LTVは、2019年6月期末に47.3%程度、2019年12月期末に47.4%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231,150口を前提とし、2019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、2019年6月期及び2019年12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。
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、2019年6月期に85百万円、2019年12月期に85百万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。

(3) 投資リスク

有価証券報告書（2018年9月27日提出）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 (2018年6月30日)	当期 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	651,216	1,001,457
信託現金及び信託預金	1,138,522	1,163,430
営業未収入金	126,549	118,742
前払費用	81,295	82,278
未収消費税等	1,472,959	—
流動資産合計	3,470,543	2,365,909
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	28,873,918	28,873,918
減価償却累計額	△571,499	△848,464
信託建物 (純額)	28,302,418	28,025,453
信託構築物	1,341,493	1,341,493
減価償却累計額	△20,189	△30,261
信託構築物 (純額)	1,321,303	1,311,231
信託工具、器具及び備品	—	682
減価償却累計額	—	△61
信託工具、器具及び備品 (純額)	—	621
信託土地	17,969,495	17,969,495
有形固定資産合計	47,593,217	47,306,802
無形固定資産		
その他	3,666	3,266
無形固定資産合計	3,666	3,266
投資その他の資産		
投資有価証券	10,500	10,500
長期前払費用	214,417	195,088
繰延税金資産	16	10
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	234,933	215,598
固定資産合計	47,831,818	47,525,668
繰延資産		
創立費	35,331	29,275
投資口交付費	42,934	30,903
繰延資産合計	78,266	60,178
資産合計	51,380,627	49,951,756

(単位：千円)

	前期 (2018年6月30日)	当期 (2018年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	175,413	84,388
短期借入金	1,330,000	—
1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	6,680,000
未払費用	97,555	111,640
未払法人税等	942	815
未払消費税等	—	88,722
前受金	252,391	252,245
その他	2,710	1,338
流動負債合計	4,859,013	7,219,151
固定負債		
長期借入金	21,020,000	17,140,000
信託預り敷金及び保証金	873,221	873,269
固定負債合計	21,893,221	18,013,269
負債合計	26,752,235	25,232,420
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	24,106,072	24,106,072
出資総額控除額	—	△75,354
出資総額 (純額)	24,106,072	24,030,717
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	522,320	688,618
剰余金合計	522,320	688,618
投資主資本合計	24,628,392	24,719,335
純資産合計	※1 24,628,392	※1 24,719,335
負債純資産合計	51,380,627	49,951,756

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1,※2 1,169,871	※1 1,384,615
その他賃貸事業収入	※1,※2 16,932	※1,※2 28,672
営業収益合計	1,186,804	1,413,287
営業費用		
賃貸事業費用	※1,※2 372,715	※1,※2 432,972
資産運用報酬	104,365	132,326
資産保管手数料	651	1,653
一般事務委託手数料	3,668	11,062
役員報酬	4,500	4,500
その他営業費用	32,180	19,223
営業費用合計	518,081	601,738
営業利益	668,722	811,549
営業外収益		
受取利息	9	7
還付加算金	—	3,160
営業外収益合計	9	3,167
営業外費用		
支払利息	※2 52,023	65,539
融資関連費用	45,633	40,801
創立費償却	6,056	6,056
投資口交付費償却	11,093	12,030
投資口公開関連費用	25,695	—
その他	5,000	1,000
営業外費用合計	145,503	125,428
経常利益	523,228	689,288
税引前当期純利益	523,228	689,288
法人税、住民税及び事業税	944	816
法人税等調整額	△3	6
法人税等合計	941	822
当期純利益	522,287	688,465
前期繰越利益	32	152
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	522,320	688,618

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)

(単位 : 千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	7,000,000	177,832	177,832	7,177,832	7,177,832
当期変動額					
新投資口の発行	17,106,072			17,106,072	17,106,072
剰余金の配当		△177,800	△177,800	△177,800	△177,800
当期純利益		522,287	522,287	522,287	522,287
当期変動額合計	17,106,072	344,487	344,487	17,450,559	17,450,559
当期末残高	※1 24,106,072	522,320	522,320	24,628,392	24,628,392

当期 (自 2018年7月1日 至 2018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	—	24,106,072	522,320	522,320	24,628,392	
当期変動額							
利益超過分配		△75,354	△75,354			△75,354	
剰余金の配当				△522,167	△522,167	△522,167	
当期純利益				688,465	688,465	688,465	
当期変動額合計	—	△75,354	△75,354	166,298	166,298	90,943	
当期末残高	※1 24,106,072	△75,354	24,030,717	688,618	688,618	24,719,335	

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)
I 当期末処分利益	522,320,121円	688,618,200円
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	75,354,900円	85,987,800円
III 分配金の額	597,522,750円	774,583,650円
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,585円)	(3,351円)
うち利益分配金	522,167,850円	688,595,850円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,259円)	(2,979円)
うち利益超過分配金	75,354,900円	85,987,800円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(326円)	(372円)
IV 次期繰越利益	152,271円	22,350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522,167,850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75,354,900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231,150口の整数倍の最大値となる688,595,850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>

(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 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当期 (自 2018年7月1日 至 2018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	523,228	689,288
減価償却費	252,098	287,497
創立費償却	6,056	6,056
投資口交付費償却	11,093	12,030
受取利息	△9	△7
支払利息	52,023	65,539
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△51,909	7,806
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△1,472,959	1,472,959
前払費用の増減額 (△は増加)	△44,712	△983
営業未払金の増減額 (△は減少)	14,004	374
未払費用の増減額 (△は減少)	46,867	13,938
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△15,203	88,722
前受金の増減額 (△は減少)	167,691	△146
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△163,982	19,328
その他	2,710	△2,646
小計	△673,000	2,659,759
利息の受取額	9	7
利息の支払額	△39,141	△65,392
法人税等の支払額	△880	△944
営業活動によるキャッシュ・フロー	△713,013	2,593,431
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	△31,357,272	△92,081
無形固定資産の取得による支出	△4,000	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	601,508	48
使途制限付預金の払出による収入	135,856	—
使途制限付預金の預入による支出	△301,433	△100,048
投資活動によるキャッシュ・フロー	△30,925,340	△192,081
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,330,000	—
短期借入金の返済による支出	—	△1,330,000
長期借入れによる収入	13,920,000	3,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△3,200,000
投資口の発行による収入	17,072,337	—
分配金の支払額	△177,800	△596,248
財務活動によるキャッシュ・フロー	32,144,537	△2,126,248
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	506,183	275,101
現金及び現金同等物の期首残高	846,265	1,352,449
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,352,449	※1 1,627,550

(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 15～80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、前期は166,781千円、当期は該当ありません。</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</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 ② 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金</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>
----------------------------	--

〔表示方法の変更に関する注記〕

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当期の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しています。この結果、前期の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」16千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」16千円に含めて表示しております。

(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 (2018年6月30日)	当期 (2018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 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当期 (自 2018年7月1日 至 2018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	1,124,626	1,329,941
共益費収入	45,244	54,673
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	12,777	21,042
その他賃貸収入	4,155	7,630
不動産賃貸事業収益合計	1,186,804	1,413,287
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	55,213	70,514
水道光熱費	13,592	23,218
公租公課	42,798	42,792
損害保険料	4,693	5,178
修繕費	972	869
減価償却費	251,765	287,097
その他賃貸事業費用	3,680	3,302
不動産賃貸事業費用合計	372,715	432,972
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	814,089	980,314

※ 2. 主要投資主との取引

(単位：千円)

	前期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)
営業取引によるもの		
営業収益	154,869	2,693
営業費用	54,687	67,621
営業取引以外によるもの		
支払利息	1,422	—

(注) 本投資法人の2018年2月7日の東京証券取引所への上場にあたり、株式会社サンゲツ及び株式会社三井住友銀行はその保有投資口を全て売出したため、期末日現在においては主要投資主に該当していません。このため取引金額には主要投資主であった期間の金額を記載しています。

〔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 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当期 (自 2018年7月1日 至 2018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	231,150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 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)
現金及び預金	651,216	1,001,457
信託現金及び信託預金	1,138,522	1,163,430
使途制限付預金(注)	△ 437,289	△ 537,337
現金及び現金同等物	1,352,449	1,627,550

(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 (2018年6月30日)	当期 (2018年12月31日)
1年内	2,769,230	2,769,230
1年超	15,324,028	13,939,413
合計	18,093,259	16,708,643

〔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

2018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	651,216	651,216	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,138,522	1,138,522	—
資産計	1,789,738	1,789,738	—
(1) 短期借入金	1,330,000	1,330,000	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	3,001,205	1,205
(3) 長期借入金	21,020,000	21,026,858	6,858
負債計	25,350,000	25,358,063	8,063
デリバティブ取引	—	—	—

2018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	1,001,457	1,001,457	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,163,430	1,163,430	—
資産計	2,164,887	2,164,887	—
(1) 短期借入金	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	6,680,000	6,677,271	△2,728
(3) 長期借入金	17,140,000	17,188,118	48,118
負債計	23,820,000	23,865,390	45,390
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) 短期借入金

金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

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 (2018年6月30日)	当期 (2018年12月31日)
信託預り敷金及び保証金*	873,221	873,269

* 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 (2018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	651,216	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,138,522	—	—	—	—	—
合計	1,789,738	—	—	—	—	—

当期 (2018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	1,001,457	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,163,430	—	—	—	—	—
合計	2,164,887	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

前期 (2018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
短期借入金	1,330,000	—	—	—	—	—
長期借入金	3,000,000	6,880,000	3,100,000	3,680,000	3,680,000	3,680,000
合計	4,330,000	6,880,000	3,100,000	3,680,000	3,680,000	3,680,000

当期 (2018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	6,680,000	3,700,000	—	6,080,000	3,680,000	3,680,000
合計	6,680,000	3,700,000	—	6,080,000	3,680,000	3,680,000

[有価証券に関する注記]

前期 (2018年6月30日) 及び当期 (2018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 (2018年6月30日) 及び当期 (2018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 (2018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	21,140,000	18,140,000	※	—

当期 (2018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	21,140,000	17,140,000	※	—

※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」「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 (2018年 6 月30日) 及び当期 (2018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 (2018年 6 月30日)	当期 (2018年12月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16	10
繰延税金資産合計	16	10
繰延税金資産の純額	16	10

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 (2018年 6 月30日)	当期 (2018年12月31日)
法定実効税率	31.74%	31.51%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.67%	△31.48%
その他	0.12%	0.09%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.18%	0.12%

〔持分法損益等に関する注記〕

前期 (自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日) 及び当期 (自 2018年 7 月 1 日 至 2018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 2018年1月1日 至 2018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	2,139	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	54,687	営業未払金	12,110
								不動産などの賃貸	99,534	前受金	484
								不動産信託受益権の購入	2,880,000	—	—
主要投資主	株式会社サンゲツ	愛知県名古屋市中区	13,616	インテリア商品卸	12.86%	—	不動産の賃貸	不動産などの賃貸	55,335	—	—
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	12.86%	—	資金の借入	利息の支払	1,422	—	—

(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) 本投資法人の2018年2月7日の東京証券取引所への上場にあたり、株式会社サンゲツ及び株式会社三井住友銀行はその保有投資口を全て売出したため、期末日現在においては主要投資主に該当していません。このため、議決権等の所有割合及び取引金額には主要投資主であった期間の割合及び金額を、期末残高には主要投資主でなくなった時点の残高を記載しています。

当期 (自 2018年7月1日 至 2018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	2,149	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	67,621	営業未払金	12,399
								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。

2. 関連会社等

前期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日) 及び当期 (自 2018年7月1日 至 2018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 2018年1月1日 至 2018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	260,045	未払費用	76,123
主要投資主の子会社	合同会社CRE9	東京都港区	0	不動産業	—	—	—	不動産信託受益権の購入	6,157,000	—	—

(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) 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155,680千円を含んでいます。

当期 (自 2018年7月1日 至 2018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	C R E リートアドバイザーズ株式会社	東京都港区	50	投資運用業	—	兼任1人	資産運用会社	資産運用報酬の支払	132,326	未払費用	86,965

(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 2018年1月1日 至 2018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 2018年7月1日 至 2018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 2018年1月1日 至 2018年6月30日) 及び当期 (自 2018年7月1日 至 2018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 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	16,350,612	47,593,217
期中増減額	31,242,605	△286,415
期末残高	47,593,217	47,306,802
期末時価	50,130,000	50,480,000

(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、前期の主な増加額は5物件 (ロジスクエア久喜II、ロジスクエア浦和美園、ロジスクエア新座、ロジスクエア守谷及びロジスクエア鳥栖) の取得 (31,494,370千円) によるものであり、主な減少額は減価償却費 (251,765千円) によるものです。また、当期の主な減少額は減価償却費 (287,097千円) 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 2018年1月1日 至 2018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 2018年7月1日 至 2018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 2018年1月1日 至 2018年6月30日)		当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)	
1口当たり純資産額	106,547円	1口当たり純資産額	106,940円
1口当たり当期純利益	2,623円	1口当たり当期純利益	2,978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 2018年1月1日 至 2018年6月30日)	当期 (自 2018年7月1日 至 2018年12月31日)
当期純利益 (千円)	522,287	688,465
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)	522,287	688,465
期中平均投資口数 (口)	199,098	231,150

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

(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)

(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。

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 2018年6月30日		当期 2018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	44,693	87.0	44,425	88.9
		その他	2,899	5.6	2,881	5.8
	小計	47,593	92.6	47,306	94.7	
預金等のその他資産			3,787	7.4	2,644	5.3
資産総額計			51,380	100.0	49,951	100.0

	前期 2018年6月30日		当期 2018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)	26,752	52.1	25,232	50.5
純資産総額 (注3)	24,628	47.9	24,719	49.5
資産総額 (注3)	51,380	100.0	49,951	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	20.4	9,485	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	14.3	6,640	7,060	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	4.4	2,081	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	27.4	13,092	13,900	2018年2月7日
M-5	ロジスクエア新座	埼玉県新座市	6,960	14.6	6,962	7,270	2018年2月7日
M-6	ロジスクエア守谷	茨城県守谷市	6,157	12.9	6,162	6,630	2018年2月7日
O-1	ロジスクエア鳥栖	佐賀県鳥栖市	2,880	6.0	2,881	3,150	2018年4月2日
合計			47,725	100.0	47,306	50,480	—

(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	2.6
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	2.5
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	1.9
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	1.8
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	1.8
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	1.7
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	0.9
合計/平均		146,970.83	210,156.37	209,574.98	209,574.98	—	(注5) 2.0

(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日から、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	10.3	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
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		209,574.98	209,574.98	100.0	10	(注3) 8.9	2,784

(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月間賃料(共益費を含みます。なお、屋根、看板、駐車場等の使用料を含みません。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている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月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。以下同じです。

(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	2018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	2018年 12月31日	7,060	7,110	4.7	7,000	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	2018年 12月31日	2,170	2,170	4.8	2,160	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	2018年 12月31日	13,900	13,900	4.4	13,800	4.0	4.6
M-5	ロジスクエア新座	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 12月31日	7,270	7,290	4.6	7,250	4.1	4.8
M-6	ロジスクエア守谷	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 12月31日	6,630	6,680	4.7	6,570	4.4	4.9
O-1	ロジスクエア鳥栖	一般財団法人 日本不動産研究所	2018年 12月31日	3,150	3,160	4.7	3,130	4.3	4.9
合計				50,480	50,710	—	50,110	—	—

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 (注3)	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
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		—	—	—	517,211	—	—	2.88

(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は、2018年10月1日付でSOMPOリスクマネジメント株式会社へ商号変更しました。

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 2018年7月1日 至 2018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				399,189
賃貸事業収入				383,068
その他賃貸事業収入				16,120
(B) 不動産賃貸事業費用				47,754
管理委託費	非開示	非開示	非開示	30,442
水道光熱費	(注)	(注)	(注)	15,499
公租公課				—
損害保険料				1,261
修繕費				51
その他賃貸事業費用				500
(C) NOI (=A-B)	235,976	165,240	60,378	351,434
(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)	169,877	119,014	45,994	284,272

(単位 : 千円)

物件番号	M-5	M-6	O-1	合計
物件名称	ロジスクエア新座	ロジスクエア守谷	ロジスクエア鳥栖	
運用日数	184日	184日	184日	
(A) 不動産賃貸事業収益		199,353		1,413,287
賃貸事業収入		188,772		1,384,615
その他賃貸事業収入		10,581		28,672
(B) 不動産賃貸事業費用		18,815		145,875
管理委託費	非開示	9,241	非開示	70,514
水道光熱費	(注)	7,718	(注)	23,218
公租公課		—		42,792
損害保険料		730		5,178
修繕費		552		869
その他賃貸事業費用		573		3,302
(C) NOI (=A-B)	186,222	180,538	87,621	1,267,412
(D) 減価償却費	37,439	37,330	18,457	287,097
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	148,782	143,207	69,164	980,314

(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。