

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2022年10月14日

【発行者名】 三菱地所物流リート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 高梨 憲

【本店の所在の場所】 東京都千代田区丸の内一丁目6番5号

【事務連絡者氏名】 三菱地所投資顧問株式会社
執行役員物流リート部長 高梨 憲

【電話番号】 03-3218-0030

【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】 三菱地所物流リート投資法人

【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：その他の者に対する割当

1,113,000,000円

(注) 発行価額の総額は、2022年10月4日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項 該当事項はありません。

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

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

（1）【投資法人の名称】

三菱地所物流リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文では、Mitsubishi Estate Logistics REIT Investment Corporationと表示します。）

（注）本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

（2）【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集の対象とされる有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。

本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。）（以下「社債株式等振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第227条第2項に基づき請求される場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズドエンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

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

（3）【発行数】

2,550口

（注1）上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項／2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）の発行数です。三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項／2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

（注2）本第三者割当の概要は、以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社
割当口数	2,550口
払込金額	1,113,000,000円（注）
割当てが行われる条件	上記（注1）に記載のとおり

（注）払込金額は、2022年10月4日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(4) 【発行価額の総額】

1,113,000,000円

(注) 発行価額の総額は、2022年10月4日(火)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注) 発行価格は、2022年10月19日(水)から2022年10月24日(月)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」といいます。)に国内一般募集において決定される発行価額(本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額)と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2022年11月21日(月)

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、国内一般募集における申込期間の繰り下がりに応じて繰り下げることがあります。申込期間は国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から起算して30日目の日(30日目の日が営業日でない場合はその前営業日)の翌営業日であり、申込期間が最も繰り下がった場合は、「2022年11月25日(金)」となることがありますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店

東京都千代田区丸の内一丁目6番5号

(11) 【払込期日】

2022年11月22日(火)

(注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、国内一般募集における申込期間の繰り下がりに応じて繰り下げることがあります。払込期日は国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から起算して30日目の日(30日目の日が営業日でない場合はその前営業日)の2営業日後の日であり、払込期日が最も繰り下がった場合は、「2022年11月28日(月)」となることがありますのでご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三菱UFJ銀行 本店

東京都千代田区丸の内二丁目7番1号

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構(以下「保管振替機構」といいます。)

東京都中央区日本橋兜町7番1号

(15) 【手取金の使途】

本第三者割当による新投資口発行の手取金上限1,113,000,000円については、本第三者割当ローン（注1）の返済資金の全部又は一部に充当した上で、残額が生じた場合には手元資金とし、実際に支出を行うまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。なお、本第三者割当と同日付をもって決議された国内一般募集における手取金14,424,000,000円については、海外募集（後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項／1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義されます。）における手取金7,847,000,000円と併せて、後記「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／2 投資対象／（1）取得予定資産の概要」に記載の本投資法人による新たな特定資産（当該特定資産を本書において総称して「取得予定資産」といいます。）の取得資金の一部に充当します。

（注1）後記「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報／1 投資方針／（1）インベストメント・ハイライター「三本の柱」に基づく一貫した成長戦略による、継続的な投資主価値の向上／① Hybrid－ハイブリッド型外部成長による資産規模の拡大及び1口当たり分配金の成長 本投資法人の成長ステージの進化」において定義されます。以下同じです。

（注2）上記の手取金は、2022年10月4日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(16) 【その他】

- ① 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。
- ② 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項／2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて

本投資法人は、2022年10月14日（金）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、日本国内における本投資口の募集（以下「国内一般募集」といいます。）、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売のみとします。）における本投資口の募集（以下「海外募集」といいます。）並びに日本国内における本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行うことを決議しています。

国内一般募集及び海外募集（以下、併せて「本募集」といいます。）の総発行数は51,000口であり、国内一般募集における発行数は33,030口を目処とし、海外募集における発行数は17,970口を目処として募集を行いますが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されます。また、国内一般募集における発行価額の総額は14,424,000,000円（注）であり、海外募集における発行価額の総額は7,847,000,000円（注）です。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（注）本募集における発行価額の総額は、それぞれ2022年10月4日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、2022年10月14日（金）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口51,000口の本募集を決議していますが、国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集とは別に、国内一般募集の事務主幹事会社である三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社が、本投資法人の投資主から2,550口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

また、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から本第三者割当の払込期日の2営業日前の日までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わない場合、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、上記の取引に関して、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、SMB C日興証券株式会社と協議の上、これらを行います。

第二部【参照情報】

第 1 【参照書類】

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

1 【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第11期（自 2021年9月1日 至 2022年2月28日） 2022年5月30日関東財務局長に提出

2 【半期報告書】

該当事項はありません。

3 【臨時報告書】

該当事項はありません。

4 【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2022年5月30日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関し、参照有価証券報告書提出日後、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

なお、以下に記載の将来に関する事項は、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。また、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在においてもその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項也没有ありません。

- （注1）本書に記載する数値は、別途注記する場合を除き、表示単位未満を切り捨てて記載し、比率については表示単位未満を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。
- （注2）本書における記載のうち、第12期（2022年3月1日から2022年8月31日まで）以降に係る数値（第12期に係る投信法第129条に基づき作成された計算書類に記載の数値を含みます。）については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査を終了していません。

1 投資方針

(1) インベストメント・ハイライター「三本の柱」に基づく一貫した成長戦略による、継続的な投資主価値の向上

本投資法人は、運用方針である、「Hybrid－独自戦略であるハイブリッド・モデルの強化」、「Discipline－規律を持った成長」及び「Alignment－投資主との利益の一致」による「三本の柱」(注)に基づいた施策を行っており、今後も中長期的な投資主価値の向上を最大限に追求することを目指します。

(注)「Hybrid－独自戦略であるハイブリッド・モデルの強化」、「Discipline－規律を持った成長」及び「Alignment－投資主との利益の一致」による「三本の柱」とは、次に記載の＜インベストメント・ハイライト＞のチャートのとおりであり、それら詳細については、それぞれ後記「① Hybrid－ハイブリッド型外部成長による資産規模の拡大及び1口当たり分配金の成長」、「② Discipline－規律を持った物件取得によるポートフォリオ・クオリティの向上」及び「③ Alignment－ESGへの継続的取組み及び強固なガバナンス体制による投資主との利益の一致」をご参照ください。

＜インベストメント・ハイライト＞

本募集の概要は以下のとおりです。

Hybrid 独自戦略であるハイブリッド・モデルの強化	●ハイブリッド型外部成長： 築浅・最新鋭のスポンサー開発物件と、PDP・CREによる本資産運用会社（MJIA）ソーシング物件の組み合わせによるハイブリッド型の物件取得 1年間で2回の公募増資により、1口当たり分配金の継続的な成長を実現 ●ハイブリッド型内部成長： 10期連続の賃料増額達成と力強い増額トレンドの継続	<table> <tr> <th colspan="2">取得予定資産</th> </tr> <tr> <td>スポンサー開発 + MJIAソーシング</td> <td>取得予定価格合計</td> </tr> <tr> <td>8物件</td> <td>454億円</td> </tr> <tr> <td>資産規模 本募集後</td> <td>分配金 1口当たり 巡航分配金成長率</td> </tr> <tr> <td>2,616億円</td> <td>+6.0%</td> </tr> </table>	取得予定資産		スポンサー開発 + MJIAソーシング	取得予定価格合計	8物件	454億円	資産規模 本募集後	分配金 1口当たり 巡航分配金成長率	2,616億円	+6.0%
取得予定資産												
スポンサー開発 + MJIAソーシング	取得予定価格合計											
8物件	454億円											
資産規模 本募集後	分配金 1口当たり 巡航分配金成長率											
2,616億円	+6.0%											
Discipline 規律を持った成長	●ポートフォリオ利回り及びインプライド・キャップレートを意識した物件取得を継続 MJIAソーシングも活用することにより、厳しい取得環境下においても相対的に高い利回りを確保 ●低いLTVを活用した柔軟な資金調達及びそれによる外部成長を通じた投資主価値の向上 ●築年数の若返り等、ポートフォリオ・クオリティを継続的に向上 ●初の決算発表同時となる、柔軟かつ機を捉えたオフアリングの実施	<table> <tr> <td>取得予定資産の 平均鑑定NOI利回り</td> <td>本募集前のインプライド・ キャップレート</td> </tr> <tr> <td>4.5%</td> <td>> 3.6%</td> </tr> <tr> <td>本募集前のLTV</td> <td>本募集後のLTV</td> </tr> <tr> <td>35.4%</td> <td>37.4%</td> </tr> </table>	取得予定資産の 平均鑑定NOI利回り	本募集前のインプライド・ キャップレート	4.5%	> 3.6%	本募集前のLTV	本募集後のLTV	35.4%	37.4%		
取得予定資産の 平均鑑定NOI利回り	本募集前のインプライド・ キャップレート											
4.5%	> 3.6%											
本募集前のLTV	本募集後のLTV											
35.4%	37.4%											
Alignment 投資主との利益の一致	●GRESBリアルエステイト評価では3年連続5 Starsを獲得する等、サステナビリティへの取組みを一層推進 ●長期発行体格付（JCR）は、AA（安定的）へ向上 ●2度目のグローバル・オフアリングにより、投資主層・流動性の継続的な拡大及びインデックスへの更なる組入れを目指す ●スポンサーの継続的なセイルポート出資による、三菱地所グループの強固なコミットメント	<table> <tr> <td>  GRESB ★★★★★ 2022 </td> <td> 長期発行体格付（JCR） AA （安定的） </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> スポンサーによる 継続的なセイルポート出資 4.1% </td> </tr> </table>	 GRESB ★★★★★ 2022	長期発行体格付（JCR） AA （安定的）	スポンサーによる 継続的なセイルポート出資 4.1%							
 GRESB ★★★★★ 2022	長期発行体格付（JCR） AA （安定的）											
スポンサーによる 継続的なセイルポート出資 4.1%												

(注1)「ハイブリッド」とは、英語で2つのものを掛け合わせることを意味し、本書において「ハイブリッド」又は「ハイブリッド活用」とは、三菱地所株式会社（以下「三菱地所」又は「スポンサー」ということがあります。）及び三菱地所投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」、「MJIA」又は「三菱地所投資顧問」ということがあります。）の、それぞれの強み・特長を状況に応じて使い分け、時に融合させることで、本投資法人の運用において最大限に活用することをいいます。以下同じです。

(注2)「スポンサー開発物件」とは、三菱地所が単独又は共同で開発中又は開発した物流施設等を意味します。「物流施設等」とは、本投資法人が投資対象とする物流施設及び「物流施設に関連し又は親和性のある不動産」（工場、研究開発施設及びデータセンター等の産業用不動産を含みます。）をいいます。以下同じです。

(注3)「本資産運用会社（MJIA）ソーシング物件」とは、三菱地所投資顧問が独自に物件情報を取得して本投資法人による物件取得に繋がった物流施設等を意味します。以下同じです。

(注4)「PDP（Partnership Development Program）」とは、パートナーによる開発案件のことをいい、本資産運用会社独自の開発アレンジメントのひとつです。詳細については、後記「(2) ハイブリッド型外部成長戦略／② MJIAソーシングの進化／(ア) PDP（Partnership Development Program）による開発物件の取得」をご参照ください。以下同じです。

(注5)「CRE」とは、企業の保有する不動産を意味し、「CRE戦略」とは、各企業の保有不動産の実情に応じた戦略提案を行うことを意味します。以下同じです。

(注6)「賃料増額」とは、当該決算期において賃貸借期間が満了するテナントの賃貸借契約が更新され又は新規にテナントとの賃貸借契約を締結した際に、当該テナントの更新又は新規契約締結前の賃料合計と比較して賃料合計が増額される場合をいいます。

(注7)「インプライド・キャップレート」の詳細については、後記「② Discipline－規律を持った物件取得によるポートフォ

リオ・クオリティの向上」をご参照ください。「本募集前のLTV」及び「本募集後のLTV」については後記「① Hybrid－ハイブリッド型外部成長による資産規模の拡大及び1口当たり分配金の成長」をご参照ください。「LTV」とは、本投資法人の総資産額のうち有利子負債の総額が占める割合をいいます。

(注8) スポンサーによる「セイムポート出資」とは、スポンサーが本投資法人の投資口を一部取得し保有することで、あたかも同じポート（セイムポート）に乗客が同乗するかのように、スポンサーが投資主となって、一般の投資主と利害を一致させる出資関係をいいます。以下同じです。

(注9) 「GRESBリアルエステイト評価」とは、GRESB評価のうち、不動産の運用におけるESGの取組み度合いを測る評価をいいます。

(注10) 「JCR」とは株式会社日本格付研究所をいいます。JCRによる長期発行体格付は、JCRによる本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。

＜「三本の柱」に基づく一貫した成長戦略による、継続的な投資主価値の向上＞

① Hybrid—ハイブリッド型外部成長による資産規模の拡大及び1口当たり分配金の成長

＜取得予定資産の概要＞

本投資法人は、本募集を通じ、取得予定資産8物件を取得する予定です。

取得予定資産はスポンサー開発物件3物件及びMJIAソーシング物件5物件から成る8物件であり、本募集後の本投資法人のポートフォリオの取得ルート別の分散状況（取得（予定）価格（注1）ベース）は、スポンサー開発物件が67.6%、MJIAソーシング物件が32.4%となります。

本投資法人は、今後もハイブリッド型外部成長の強化を図り、潤沢なスポンサー開発物件の取得、本資産運用会社によるPDPによる開発案件及びCRE戦略、ブリッジスキーム（注2）を活用した柔軟な取得戦略等の活用によって、資産規模目標3,000億円（注3）の達成及び更なる資産規模の拡大を目指します。

（注1）「取得（予定）価格」は、保有資産又は取得予定資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。以下同じです。

（注2）「ブリッジスキーム」の詳細については、後記「（2）ハイブリッド型外部成長戦略」をご参照ください。以下同じです。

（注3）本書の日付現在の本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドラインにおいて定めた目標値（取得価格ベース）であり、実現や目標の達成時期を保証又は約束するものではありません。

物件数	取得予定価格合計	鑑定評価額合計	平均鑑定NOI利回り (注1)	平均稼働率 (注2)	平均築年数 (注3)
8物件	454億円	506億円	4.5% うちMJIAソーシング 5.0%	100.0%	2.7年

スポンサー開発(共同)(注4)  ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 A棟（共有持分45%） 取得予定価格：15,150百万円 鑑定NOI利回り：4.2%	スポンサー開発(共同)(注4)  ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 B棟（共有持分45%） 取得予定価格：3,900百万円 鑑定NOI利回り：4.3%	スポンサー開発(単独)(注4)  ロジクロス横浜港北 取得予定価格：7,821百万円 鑑定NOI利回り：4.1%	MJIAソーシング(PDP)  MJロジパーク船橋2 取得予定価格：4,880百万円 鑑定NOI利回り：5.3%
MJIAソーシング(PDP)  MJロジパーク印西1 取得予定価格：4,353百万円 鑑定NOI利回り：5.1%	MJIAソーシング(PDP)  MJロジパーク高槻1 取得予定価格：5,500百万円 鑑定NOI利回り：4.8%	MJIAソーシング(CRE)  MJロジパーク東大阪1 取得予定価格：1,687百万円 鑑定NOI利回り：5.3%	MJIAソーシング(CRE)  MJインダストリアルパーク 川西（旧地） 取得予定価格：2,125百万円 鑑定NOI利回り：4.4%

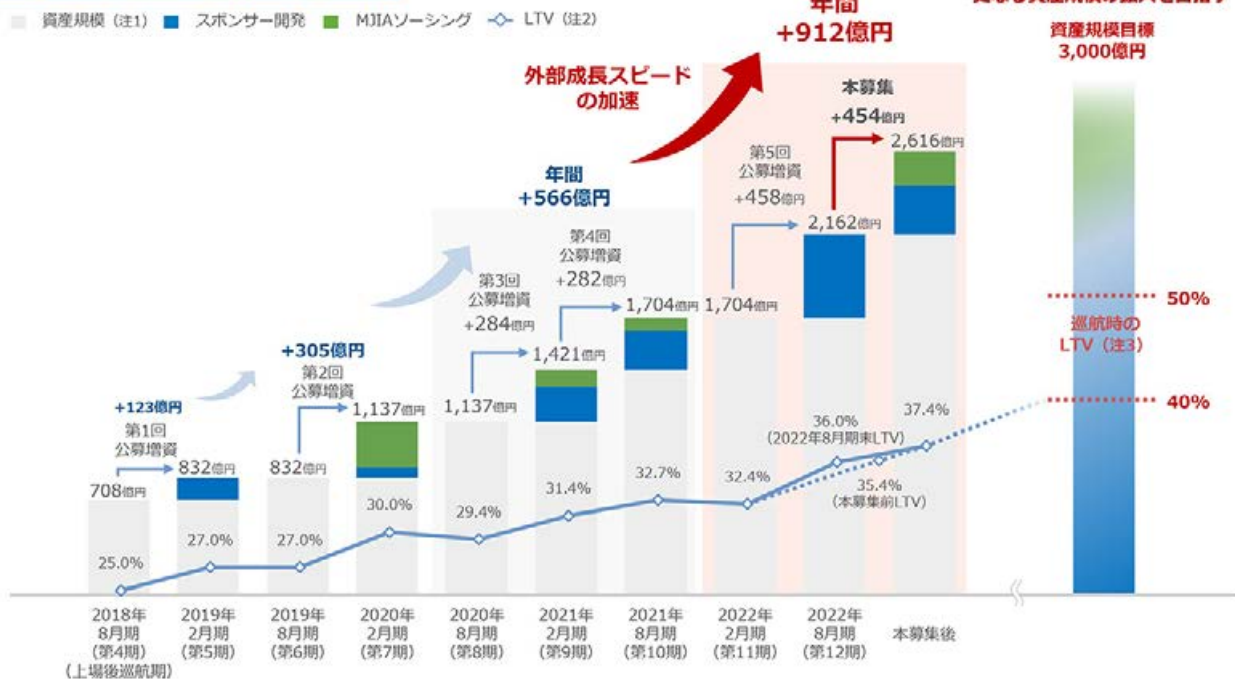
（注1）取得予定資産の「鑑定NOI利回り」は、2022年9月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得予定価格に対する比率を記載しています。なお、鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所に委託しています。「平均鑑定NOI利回り」の詳細については、後記「2 投資対象／（1）取得予定資産の概要」をご参照ください。以下同じです。

（注2）「平均稼働率」の詳細については、後記「2 投資対象／（3）ポートフォリオの概要／（イ）賃貸借の概要」をご参照ください。

（注3）「平均築年数」の詳細については、後記「2 投資対象／（3）ポートフォリオの概要／（ア）ポートフォリオ一覧」をご参照ください。

（注4）「スポンサー開発（単独）」又は「スポンサー開発（共同）」とは、それぞれ、三菱地所グループが「単独」で開発をした場合、又は、グループ外の第三者と「共同」して開発をした場合を指します。「三菱地所グループ」とは、三菱地所及びその連結子会社並びに持分法適用関連会社により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

本投資法人の成長ステージの進化



(注1) 各期及び本募集後の「資産規模」は、各期末時点及び本募集後における保有資産の取得（予定）価格の合計を記載しています。以下同じです。

(注2) 各期の「LTV」は、当該期末時点の貸借対照表上の総資産額のうち有利子負債の総額が占める割合を記載しています。2022年8月期（第12期）末、本募集前の「LTV」及び本募集後の「LTV」は、以下の計算式により求められます。

2022年8月期（第12期）末の「LTV」

= 2022年8月期（第12期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額（82,074百万円）÷ 2022年8月期（第12期）末の貸借対照表上の総資産額（228,173百万円）

本募集前の「LTV」

= (2022年8月期（第12期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額（82,074百万円） - 2022年3月1日付で借入実行した消費税ローン（以下「2022年3月消費税ローン」といいます。）（2,000百万円）) ÷ (2022年8月期（第12期）末の貸借対照表上の総資産額（228,173百万円） - 2022年3月消費税ローン（2,000百万円）)

本募集後の「LTV」*

= 本募集後の有利子負債の総見込額（101,644百万円）÷ 本募集後の総資産見込額（272,018百万円）

本募集後の有利子負債の総見込額**

= 2022年8月期（第12期）末の有利子負債の総額（82,074百万円） - 2022年3月消費税ローン（2,000百万円） + 取得予定資産の取得に伴い実行を予定している借入れ（22,000百万円） - 2022年9月14日付で借入実行した短期ローン（430百万円）（以下「2022年9月短期ローン」といいます。）

本募集後の総資産見込額***

= 2022年8月期（第12期）末の総資産額（228,173百万円） - 2022年3月消費税ローン（2,000百万円） + 本募集における発行価額の総見込額（22,271百万円） + 本第三者割当における発行価額の総見込額（1,113百万円） + 取得予定資産の取得に伴い実行を予定している借入れ（22,000百万円） + 取得予定資産に係る預り敷金・保証金の総見込額（889百万円） - 2022年9月短期ローン（430百万円）

* 本投資法人は、取得予定資産を本募集による手取金、取得予定資産の取得に伴い実行を予定している借入れ（22,000百万円）及び取得予定資産の取得に伴う本募集と同時に借入れ予定の消費税ローン（2022年10月25日付実行に係る消費税ローンを、以下「本消費税ローン」といいます。）（1,800百万円）（以下「本借入れ」と総称します。）、本募集と同時に実行を予定している第三者割当ローン（1,100百万円）（以下「本第三者割当ローン」といいます。）並びに手元資金により取得します。また、本第三者割当の手取金については、本第三者割当ローンの全部又は一部の弁済に充当する予定です。なお、残額が生じた場合には手元資金とし、実際に支出を行うまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金金の返済資金の一部に充当します。本募集後のLTVについては、かかる本消費税ローン及び本第三者割当ローンを全額弁済した後の想定値を算出しています。

** 本借入れに係る有利子負債の総見込額については、本書の日付現在の見込みに基づき記載しており、最終的な借入金額は、本募集又は本第三者割当による手取金額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。したがって、実際の金額と一致するとは限りません。

*** 本募集における発行価額の総見込額及び本第三者割当における発行価額の総見込額は、2022年10月4日（火）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。

本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額について三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が上記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は上記よりも減少することとなり、実際の本募集後のLTVは上記よりも高くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が上記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は上記よりも増加することとなり、実際の本募集後のLTVは上記よりも低くなる可能性があります。

(注３)「巡航時のLTV」は、本書の日付現在の本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドラインにおいて定めたLTVの目標値であり、実現や目標の達成時期を保証又は約束するものではありません。

② Discipline—規律を持った物件取得によるポートフォリオ・クオリティの向上

2022年2月期（第11期）に公表した第5回公募増資及び本募集を通じた本投資法人の2022年2月期（第11期）からの各指標の推移は下表のとおりです。本募集による取得予定資産の平均鑑定NOI利回りが第5回公募増資取得資産の平均鑑定NOI利回りを上回っていることは、下表のとおりです。本投資法人は、今後もポートフォリオ利回り及びインプライド・キャップレートを意識した規律を持った物件取得を通じて、1口当たり分配金の更なる向上及び1口当たりNAVの成長だけでなく、築浅・最新鋭の物件中心のハイブリット型外部成長によるポートフォリオ・クオリティの向上により、継続的な投資主価値の向上を目指します。

<取得（予定）資産取得による主要指標の変化>

	2022年2月期 (第11期) 末 保有資産	第5回公募増資 取得資産	2022年8月期 (第12期) 末 保有資産	本募集による 取得予定資産	本募集後
		2022年3月取得		2022年10月及び 12月取得予定	
物件数 (注1)(注4)	22物件	2物件	24物件	8物件	32物件
取得（予定）価格合計 (注1)(注4) (1)	1,704億円	458億円	2,162億円	454億円	2,616億円
鑑定評価額合計 (注2)(注4) (2)	1,949億円	511億円	2,461億円	506億円	2,967億円
(2) - (1)	245億円	53億円	299億円	52億円	351億円
平均稼働率 (注1)(注4)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
平均築年数 (注1)(注4)	8.8年	3.2年	7.5年	2.7年	6.7年
平均鑑定NOI利回り (注3)	4.9%	4.4%	4.8%	4.5% うちMJIAソーシング 5.0%	4.7%
インプライド・ キャップレート (注5)	3.8%	-	3.6%	-	-
	2022年2月期 (第11期)		本募集前		本募集後 (試算値)
LTV	32.4%		35.4% (試算値)		37.4%
1口当たりNAV (注6)	350,110円		375,616円		392,466円

(注1) 2022年2月期（第11期）末保有資産、第5回公募増資取得資産*、2022年8月期（第12期）末保有資産及び本募集による取得予定資産の物件数、取得（予定）価格合計、平均稼働率及び平均築年数は、2022年8月31日時点における各数値を基に算出したものです（但し、平均築年数の数値については、底地物件を除きます。以下同じです。）。

* 「第5回公募増資取得資産」とは、本投資法人の「第5回公募増資」（2022年8月期における公募増資をいいます。以下同じです。）に際して取得した2物件（ロジクロス厚木Ⅱ及びロジポート川崎ベイ（準共有持分45%））をいいます。以下同じです。

(注2) 2022年2月期（第11期）末保有資産、第5回公募増資取得資産及び2022年8月期（第12期）末保有資産の鑑定評価額合計は、2022年8月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額の合計を記載しています。本募集による取得予定資産の鑑定評価額合計は、2022年9月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額の合計を記載しています。

(注3) 2022年2月期（第11期）末保有資産、第5回公募増資取得資産及び2022年8月期（第12期）末保有資産の平均鑑定NOI利回りは、2022年8月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益合計の取得価格合計に対する比率を記載しています。また、本募集による取得予定資産の平均鑑定NOI利回りは、2022年9月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益合計の取得（予定）価格合計に対する比率を記載しています。

(注4) 本募集後の物件数、取得（予定）価格合計及び鑑定評価額合計は、2022年8月期（第12期）末保有資産及び本募集による取得予定資産に係る各数値をそれぞれ単独に合算して算出したものです。本募集後の平均稼働率及び平均築年数は、2022年8月31日時点における各数値を基に算出したものです。本募集後の平均鑑定NOI利回りは、2022年8月期（第11期）末保有資産及び本募集による取得予定資産の取得（予定）価格合計に基づく加重平均を記載しており、本募集後の実際の数値と一致するとは限りません。

(注5) 「インプライド・キャップレート」とは、投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りであり、以下の計算式

により算出しています。

2022年2月期（第11期）末保有資産の「インプライド・キャップレート」

= (2022年2月期（第11期）末現在における保有資産の鑑定NOIの合計（8,274百万円）) ÷ (2022年2月28日（月）現在の本投資法人の時価総額（166,819百万円）+2022年2月期（第11期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額（58,374百万円）+2022年2月期（第11期）末現在の預り敷金・保証金（3,712百万円）-2022年2月期（第11期）末現在の現預金・信託現預金（12,217百万円）)

2022年8月期（第12期）末保有資産の「インプライド・キャップレート」

= (2022年8月期（第12期）末現在における保有資産の鑑定NOIの合計（10,335百万円）) ÷ (2022年8月31日（水）現在の本投資法人の時価総額（215,293百万円）+2022年8月期（第12期）末の貸借対照表上の有利子負債の総額（82,074百万円）+2022年8月期（第12期）末現在の預り敷金・保証金（4,156百万円）-2022年8月期（第12期）末現在の現預金・信託現預金（12,788百万円）)

（注6）2022年2月期（第11期）末保有資産、2022年8月期（第12期）末保有資産及び本募集後の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求められます。以下同じです。

2022年2月期（第11期）末保有資産の「1口当たりNAV」

= (2022年2月期（第11期）末における貸借対照表上の簿価純資産額（116,305百万円）-2022年2月期（第11期）末の分配金総額（利益超過分配金は含まない）（2,540百万円）-2022年2月期（第11期）末の利益超過分配金総額（265百万円）+2022年2月期（第11期）末における保有資産に係る同時点の鑑定評価額の合計（191,520百万円）-2022年2月期（第11期）末における保有資産に係る帳簿価額の合計（168,078百万円）) ÷ 2022年2月期（第11期）末の発行済投資口数（391,135口）

2022年8月期（第12期）末保有資産の「1口当たりNAV」

= (2022年8月期（第12期）末における貸借対照表上の簿価純資産額（139,623百万円）-2022年8月期（第12期）末の分配金総額（利益超過分配金は含まない）（2,979百万円）-2022年8月期（第12期）末の利益超過分配金総額（328百万円）+2022年8月期（第12期）末における保有資産に係る同時点の鑑定評価額の合計（246,147百万円）-2022年8月期（第12期）末における保有資産に係る帳簿価額の合計（213,459百万円）) ÷ 2022年8月期（第12期）末の発行済投資口数（449,935口）

本募集後の「1口当たりNAV」

= (2022年8月期（第12期）末における貸借対照表上の簿価純資産額（139,623百万円）-2022年8月期（第12期）末の分配金総額（利益超過分配金は含まない）（2,979百万円）-2022年8月期（第12期）末の利益超過分配金総額（328百万円）+2022年8月期（第12期）末における保有資産に係る同時点の鑑定評価額の合計（246,147百万円）+取得予定資産の2022年9月1日現在の鑑定評価額の合計（50,630百万円）-2022年8月期（第12期）末における保有資産に係る帳簿価額の合計（213,459百万円）-取得予定資産の取得予定価格の合計（45,417百万円）+本募集における発行価額の総見込額*（22,271百万円）+本第三者割当における発行価額の総見込額*（1,113百万円）) ÷ 本募集後の発行済投資口数（503,485口）**

* 本募集における発行価額の総見込額及び本第三者割当における発行価額の総見込額は、2022年10月4日（火）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額について三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の本募集後の1口当たりNAVは前記よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の本募集後の1口当たりNAVは前記よりも高くなる可能性があります。以下同じです。

** 本第三者割当における発行口数の全部について、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。以下同じです。本募集後の「1口当たりNAV」は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における本募集後の見込額であり、本募集後の実際の金額と一致するとは限りません。

③ Alignment—ESGへの継続的取組み及び強固なガバナンス体制による投資主との利益の一致

(ア) GRESBリアルエステイト評価 (注) (2022年実施) 及び気候変動イニシアティブへの参加

GRESBは、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、主要機関投資家によって投資先を選定する際等に活用されています。本投資法人は2022年10月に以下のとおり3年連続最高位の5 Stars等の評価を取得しており、ESGへの取組みが高く評価されています。

(注) GRESBリアルエステイト評価のうち、「相対評価：GRESBレーティング (5段階評価)」における「5 Stars」は、当該評価において総合スコアのグローバル順位で上位20%以内の参加者であることを示す最高位の評価であり、また、「絶対評価」における「Green Star」は、ESG推進のための方針や組織体制等を評価する「マネジメント・コンポーネント」及び保有物件での環境パフォーマンスやテナントとのESGの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す評価です。



(イ) 格付の向上

本投資法人は、2022年8月31日にJCRより、資産規模の拡大によるテナント分散の進展、8期連続の賃料増額改定の実現、スポンサーとの強固な協働関係の下、今後も堅実なポートフォリオ・マネジメントの継続が想定され、加えて、相対的に低い水準でのレバレッジコントロールの状況等から財務の健全性が維持されている点等が評価され、格付がAA-（ポジティブ）からAA（安定的）に格上げになりました。

(ウ) グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンを活用した物件取得

本借入れの一部は、グリーンファイナンスの枠組み (注) での調達を行うものです。グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンの詳細については、後記「(4) 財務戦略／③ グリーンファイナンス」をご参照ください。

(注) 「グリーンファイナンスの枠組み」の詳細は、後記「(4) 財務戦略／③ グリーンファイナンス」をご参照ください。

(エ) 気候変動への取組み

本投資法人及び本資産運用会社は、主要な指標である「CO₂排出原単位」、「エネルギー消費原単位」、「水使用原単位」及び「廃棄物リサイクル率」について以下のKPI (注) ・目標を設定しています。基準年度である2017年度から2021年度までの各KPIの推移は以下のとおりで、CO₂排出原単位、エネルギー消費原単位及び水使用原単位において、いずれも2021年度には目標水準を達成しています。

(注) 「KPI」とは、重要業績評価指標 (Key Performance Indicator)」を意味します。以下同じです。

本投資法人による環境負荷軽減への具体的取組みは以下の「環境負荷軽減への具体的取組み（例）」に記載のとおりです。

2030年度の目標達成に向けて

●主要なKPI・目標

CO₂排出原単位（注1）（注3）

30%削減

エネルギー消費原単位
（注1）（注3）

15%削減

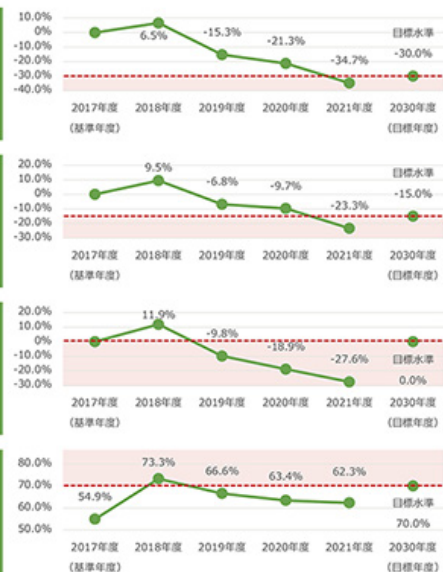
水使用原単位（注1）（注3）

増加させない

廃棄物リサイクル率
（注2）（注4）

70%

●KPIの推移



●環境負荷軽減への具体的取組み（例）

人感センサーや調光器対応LED照明の導入

空調設備の更新

適切な空調温度設定の推進

自家消費型太陽光発電の導入

非化石証書の購入

節水型トイレ・擬音装置の設置

テナントへの節水協力依頼

スマート灌水設備の導入

リサイクルの推進

ごみの分別管理の徹底

（注1）達成目標時期：2030年度まで、2017年度基準

（注2）達成目標時期：2030年度まで

（注3）「原単位」とは、単位量の製品や額を生産するのに必要な電力・熱（燃料）等エネルギー消費量の総量をいい、「CO₂排出原単位」、「エネルギー消費原単位」及び「水使用原単位」は、各年度の本投資法人のポートフォリオのCO₂排出量、エネルギー消費量及び水使用量を分子、各年度の本投資法人のポートフォリオの延床面積の合計を分母とした上で、稼働率を考慮して補正して算出します。なお、CO₂排出原単位の「30%削減」及びエネルギー消費原単位の「15%削減」とは、2017年度における各原単位を基準とし、2030年度までに原単位ベースでCO₂排出原単位30%及びエネルギー消費原単位15%の削減を実施することを意味し、水使用原単位の「増加させない」とは、2017年度における水使用原単位を基準とし、2030年度までに原単位ベースで増加させないことを意味します。

（注4）「廃棄物リサイクル率」とは、本投資法人のポートフォリオから発生した廃棄物に対するリサイクル量の割合をいい、「70%」とは、2030年度までに廃棄物リサイクル率70%を達成することを意味します。

(2) ハイブリッド型外部成長戦略

本投資法人は、最新鋭物件の開発力を持つ三菱地所と様々な工夫が凝らされた取得戦略を持つ本資産運用会社の多様なソーシング手法を活用したハイブリッド型外部成長戦略により、安定的かつ着実な資産規模の成長を目指します。



（注）各用語の意味については、後記「① 三菱地所とのスポンサーサポート契約」及び「② MJIAソーシングの進化」をご参照ください。

① 三菱地所とのスポンサーサポート契約

三菱地所は、スポンサーサポート契約（注1）に基づき、本投資法人に対してスポンサーパイプライン物件の情報提供を行うほか、総合デベロッパーとしての幅広い用地情報に基づく単独での物流施設の開発力、三菱地所の開発力や信用力を背景とする共同での施設の開発力、バリューアップの実施及びCRE戦略等の柔軟な開発戦略により、本投資法人の外部成長に寄与します。

本投資法人は、三菱地所との間のスポンサーサポート契約に基づき、同社が自ら所有する（注2）物流施設等（注3）（同社による開発物件を含みます。）を売却する場合には、第三者に売買の申込の意思表示を行う前に優先的に取得に向けた交渉を行うことができます。

三菱地所が物流施設等を売却しようとする場合に、本投資法人がスポンサーサポート契約に基づいて優先交渉を行うことが想定される物件を、後記「② MJIAソーシングの進化」に記載のブリッジファンド（注4）及び第三者ブリッジ（注5）により供給される予定の物件並びにPDPによる開発を通じて供給される予定の物件と並ぶものとして、本書において優先交渉権付与予定物件（注6）と位置付けています。

（注1）スポンサーサポート契約の詳細については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報／第3 管理及び運営／2 利害関係人との取引制限／（3）利害関係人等との取引状況／③ 取引状況等／（ア）スポンサーサポート契約」に記載のとおりです。

（注2）三菱地所が匿名組合出資、優先出資その他の手法により出資する特別目的会社が所有する場合及び三菱地所の関係会社が保有する場合を含みます。以下同じです。

（注3）「物流施設等」とは、本投資法人が投資対象とする物流施設及び「物流施設に関連し又は親和性のある不動産」（工場、研究開発施設及びデータセンター等の産業用不動産を含みます。）をいいます。以下同じです。

（注4）「ブリッジファンド」とは、将来的に本投資法人が取得することを前提にした不動産等を保有する私募ファンドをいいます。以下同じです。

（注5）「第三者ブリッジ」とは、ブリッジファンド、本投資法人及び本資産運用会社を含む三菱地所グループ以外の第三者が、将来的に本投資法人が取得することを前提に不動産等を保有することをいいます。以下同じです。

（注6）「優先交渉権付与予定物件」とは、本書において、①三菱地所が物流施設等を売却しようとする場合には、スポンサーサポート契約に基づき、本投資法人が優先交渉を行うことが想定される物件、②ブリッジファンドと匿名組合員との間で、当該ファンド保有の物流施設等を売却する場合には、当該ファンドは本投資法人と優先的に協議する旨の合意がされている物件、③第三者が投資対象物件を売却する場合には、投資法人を買主候補者として優先的に協議することを前提に、投資対象物件を取得し、保有している物件及び④PDPを通じて第三者が再開発を完了し、安定的な運用が見込める物件のうち、本投資法人を買主候補者として優先的に協議することが見込まれる物件を総称したものをいいます。以下同じです。

また、スポンサーサポート契約に基づいて、三菱地所は、三菱地所及び本資産運用会社以外の第三者が所有又は開発する国内の投資対象不動産について、当該所有者又は開発者が売却を検討していることを知った場合には、原則として、本投資法人に対し、当該投資対象不動産に関する情報を提供するよう努めるものとされています。

② MJIAソーシングの進化

本資産運用会社は、2001年以降ファンド組成及び物件取得を継続的に実施してきた実績から「投資案件選別力（目利き力）」と「デューディリジェンス能力」の観点で高い専門性を有しており、不動産ファンドにおける高い運用力を実現しています。本資産運用会社は、この2つの専門性に立脚した不動産ファンド運用力及び進化したソーシング力を今後も活用し、テナントニーズを捉えた競争力の高い物流施設への厳選投資を実施します。

また、本資産運用会社は、パートナーとのリレーションシップを元にしたPDP及びCRE戦略の活用や不動産ファンド運用力を活用したブリッジファンドスキーム（注1）、第三者ブリッジスキーム（注2）等の多様な取得手法により、柔軟かつ多様な物件取得戦略を推進します。

（注1）「ブリッジファンドスキーム」とは、資本市場環境や物件取得のタイミングに応じてブリッジファンドを活用し、機動的に物件を取得する手法をいいます。以下同じです。

（注2）「第三者ブリッジスキーム」とは、資本市場環境や物件取得のタイミングに応じて第三者ブリッジを活用し、機動的に物件を取得する手法をいいます。以下同じです。

（ア）PDP（Partnership Development Program）による開発物件の取得

本書において、PDPとは、①本資産運用会社が築いた幅広いネットワークにより開発物件情報のソーシングを行い、②実際に開発事業を行うパートナー（注）と本資産運用会社との強固なリレーションシップ及び三菱地所グループの高い信用力を基に、開発後の物件を本投資法人のパイプラインに組み入れることを視野に入れて行われる開発に係る一連の取組みをいいます。取得予定資産のうち、MJロジパーク船橋2、MJロジパーク印西1及びMJロジパーク高槻1はいずれもPDPによる開発物件となります。

本投資法人は、PDPによる開発物件の取得の利点として、①本資産運用会社が開発段階から関与することによる投資機会の拡大及び取得価格の相対的な抑制が可能である点や、②本資産運用会社がパートナー間のニーズをマッチングさせることにより、MJIAのバランスシート外での開発を可能としながら、安定稼働後に本投資法人での取得を実現することができる点が挙げられると考えており、今後もパートナーと本資産運用会社との強固なリレーションシップと三菱地所グループの高い信用力を積極的に活用し、三菱地所グループの開発物件以外にも本資産運用会社による独自の開発物件のパイプライン組入れを目指します。

本資産運用会社は、かかるPDPを活用して、安定的な運用に目途がついた物件のうち、本投資法人を買主候補者として優先的に協議することが見込まれる物件を、本書において、優先交渉権付与予定物件と位置付けています。これは、前記「① 三菱地所とのスポンサーサポート契約」に記載の三菱地所が物流施設等を売却しようとする場合に、本投資法人がスポンサーサポート契約に基づいて優先交渉を行うことが想定される物件と同様に優先交渉権付与予定物件と位置付けています。

（注）パートナーとは、三菱地所グループ以外のデベロッパー、ゼネコン及び特定目的会社等を指します。



(注) MJIAがサポートした項目のみ左図の対応する項目と同色でハイライトしています。

(イ) CRE戦略の活用及びバリューアップの実施

本投資法人は、本資産運用会社によるCRE戦略の活用やバリューアップも実施し、安定的かつ着実な資産規模の成長を目指します。

本資産運用会社は、三菱地所グループの高い信用力及び独自のネットワークを活用し、各企業の保有不動産の実情に応じた戦略提案を行った上で本投資法人のパイプラインへの組入れも行っています。取得予定資産のうち、MJロジパーク東大阪1及びMJインダストリアルパーク川西（底地）はこのようなCRE戦略を活用した物件です。



また、本資産運用会社は、MJロジパーク春日井1及びMJロジパーク仙台1において本投資法人による取得の前に以下のような取組みを行いました。このような本資産運用会社の取組みは、本投資法人への安定的な物件組入れに寄与しています。



(ウ) ブリッジファンドスキームを活用した優先交渉権付与予定物件

本資産運用会社は、本投資法人を将来的な物件売却先としたブリッジファンドを組成しています。ブリッジファンド保有の投資対象物件を売却する場合には、ブリッジファンドは本投資法人と優先的に協議する旨を、ブリッジファンドと匿名組合員の間で合意をしています。かかる合意の対象となった物件を、本書において、優先交渉権付与予定物件と位置付けています。これは、前記「① 三菱地所とのスポンサーサポート契約」に記載の三菱地所が物流施設等を売却しようとする場合に、本投資法人がスポンサーサポート契約に基づいて優先交渉を行うことが想定される物件と同様です。

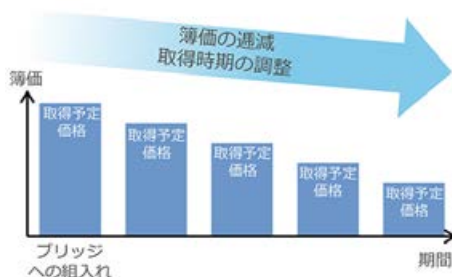
(エ) 本資産運用会社によるブリッジファンドの組成及びスポンサーグループによる一気通貫したサポート

本資産運用会社が組成するブリッジファンドは、本資産運用会社の私募ファンド組成・運用に係る長年の経験に基づいたファイナンス戦略を活用した金融機関からのローンや豊富な投資家リレーションを活用したエクイティ出資による資金調達等、本資産運用会社の資産運用のノウハウを活用しています。さらに、三菱地所からのエクイティ出資によるセიმボート出資や、三菱地所グループのノウハウを活かしたグループ会社によるPM業務の一部受託及び本資産運用会社の不動産ファンド運用力を活用したAM業務の受託といった、スポンサーグループによる一気通貫したサポートを活用する点を特徴としています。

ブリッジファンドによる取得手法の利点として、①取得時期、案件規模及び情報経路等を総合的に勘案し、最適なブリッジ手法を選定することが可能である点が挙げられます。その結果、取得タイミングや取得価格等の条件が整ったところで本投資法人が物件を取得することが可能であることや、②取得時期の調整とブリッジにおける簿価の通減効果やブリッジ投資家の要求利回りと物件の利回りのギャップを活かした取得価格の調整が図れることが可能となると本投資法人は考えています。本投資法人は、今後も不動産市況や資本市場環境を踏まえ、必要に応じてブリッジファンドを活用し、柔軟な物件取得を目指します。

(オ) 第三者ブリッジを活用した優先交渉権付与予定物件

本資産運用会社は、ブリッジファンド、本投資法人及び本資産運用会社を含む三菱地所グループ以外の第三者が、本投資法人を将来的な売却先候補として物件を保有する第三者ブリッジスキームを活用しています。当該第三者が、投資対象物件を売却する場合に本投資法人を買主候補者として優先的に協議することを前提に、投資対象物件を取得し保有している場合には、かかる物件を本書において、優先交渉権付与予定物件と位置付けています。これは、前記「① 三菱地所とのスポンサーサポート契約」に記載の三菱地所が物流施設等を売却しようとする場合に、本投資法人がスポンサーサポート契約に基づいて優先交渉を行うことが想定される物件と同様です。



③ パイプラインの状況及びポートフォリオマップ

本書の日付現在の優先交渉権付与予定物件は、12物件・延床面積708千㎡、うち竣工済7物件・延床面積241千㎡となっています。本投資法人は、今後も引き続き優先交渉権付与予定物件を活用し、安定的かつ着実な外部成長を目指します。

本書の日付現在の本投資法人のパイプラインの状況並びに本投資法人及び三菱地所グループのポートフォリオマップは以下のとおりです。

<本投資法人のパイプライン>

取得予定資産	物件名	延床面積	スケジュール					
			～2022年8月期	2023年2月期	2023年8月期	2024年2月期	2024年8月期～	
三菱地所グループ開発の優先交渉権付与予定物件 (注1) (注2)	ロジクロス横浜港北	稼働率 (注3) 100%	16千㎡	2021年 竣工済	ブリッジ 組入れ済			
	ロジクロス蓮田	稼働率 100%	79千㎡	2021年 竣工済	ブリッジ 組入れ済			
	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟	稼働率 100%	108千㎡	2021年 竣工済				
	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟	稼働率 100%	31千㎡	2021年 竣工済				
	ロジクロス春日部	稼働率 100%	39千㎡	2021年 竣工済				
	ロジクロス船橋	稼働率 100%	23千㎡	2021年 竣工済				
	ロジクロス座間小松原	稼働率 100%	44千㎡	2021年 竣工済				
	ロジクロス大阪交野	内定率 100%	20千㎡	開発	2022年11月 竣工予定			
	ロジクロス座間		178千㎡	開発	2023年11月 竣工予定			
	ロジクロス相模原		170千㎡	開発	2023年12月 竣工予定			
MJIAソーシング及び運用中の優先交渉権付与予定物件 (注2)	(仮称)ロジクロス三郷		53千㎡		竣工・開発予定	2025年 竣工予定		
	(仮称)大阪市住之江区柴谷冷凍冷蔵物流計画		42千㎡			2025年5月 竣工予定		
	MJロジパーク東大阪1	CRE 稼働率 100%	10千㎡	1991年 竣工済	ブリッジ 組入れ済			
	MJロジパーク高槻1	PDP 稼働率 100%	20千㎡	2021年 竣工済				
	MJロジパーク印西1	PDP 稼働率 100%	20千㎡	2021年 竣工済				
	(仮称)MJロジパーク愛西1	PDP 稼働率 100%	10千㎡	2022年 竣工済				
	MJロジパーク船橋2	PDP 稼働率 100%	19千㎡	2022年 竣工済				
	MJインダストリアルパーク川西 (蔵地)	CRE 稼働率 100%	9千㎡		ブリッジ 組入れ済			
	(仮称)MJロジパーク加古川1	PDP 稼働率 100%	33千㎡	2022年 竣工済				
	(仮称)MJロジパーク大東1	PDP 稼働率 100%	11千㎡	2022年 竣工済				
合計 (取得予定資産を除く)			708千㎡	241千㎡	20千㎡	0千㎡	349千㎡	95千㎡

(注1) 三菱地所が自ら所有する物流施設等（同社による開発物件を含みます。）を売却しようとする場合、原則として本投資法人にスポンサーサポート契約に基づく優先交渉権が付与されます。但し、かかる優先交渉権付与予定物件については、共有者、準共有者又は共同事業者（当該投資対象不動産を保有する特別目的会社への匿名組合出資、優先出資その他の手法により出資する者）が存在する場合であって、本投資法人への優先交渉権の付与又は売却につき、それらの者の同意が得られない場合等、スポンサーサポート契約に基づく優先交渉権が付与されない場合があります。

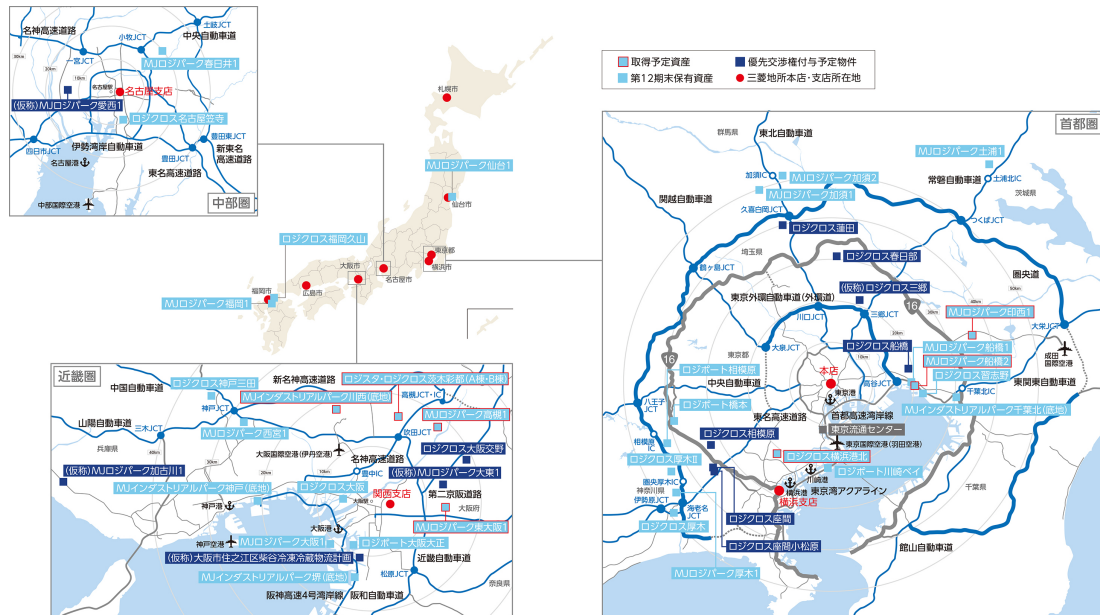
(注2) 本書の日付現在、取得予定資産を除き、本投資法人が上記の優先交渉権付与予定物件の取得を決定した事実はなく、また将来的にこれらの物件が本投資法人に組み入れられる保証もありません。

(注3) 「稼働率」は、本書の日付現在における上記各建物に係る賃貸可能面積に対して、賃貸借契約に基づき賃貸が開始している賃貸面積が占める割合を、「内定率」は、本書の日付現在における上記各建物に係る賃貸可能面積に対して、賃貸借契約の予約契約が締結されている賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注4) 竣工予定の建物は、完成予想図であり、実際に竣工する建物とは異なる可能性があります。本書で使用されている竣工予定の建物につき、以下同じです。

(注5) 三菱地所グループ開発の優先交渉権付与予定物件は青色で、MJIAソーシング及び運用中の優先交渉権付与予定物件については緑色でハイライトしています。

＜本投資法人及び三菱地所グループのポートフォリオマップ＞



(注) 本書の日付現在、保有資産及び取得予定資産を除き、本投資法人が上記の物件の取得を決定した事実はなく、また将来的にこれらの物件が本投資法人に組み入れられる保証也没有ありません。

(3) ハイブリッド型内部成長戦略

① 賃料改定による内部成長の実現

本投資法人は、賃貸借契約期間が満了を迎える契約について、着実な賃料増額改定を通じた内部成長の実現を目指しています。本投資法人は2018年8月期（第4期）から2023年2月期（第13期）まで10期連続で賃料増額改定を実現しています。また、2023年8月期（第14期）においても、賃料増額トレンドは継続する見込み（注）です。

（注）2023年8月期（第14期）における賃料増額トレンドについては、本書の日付現在の保有資産及び取得予定資産に係る賃貸借契約を前提に、2023年8月期末までに現在の経済環境や不動産市況が大きく変動しないことを前提として、本書の日付現在において判断したものです。

本書の日付現在における賃料改定状況の推移及び賃貸借契約期間満了時期の分散状況並びに足許の賃料増額改定事例は以下のとおりです。

賃料改定状況の推移及び賃貸借契約期間満了時期の分散状況（倉庫部分）（注1）

2023年2月期（第13期）まで10期連続での賃料増額改定を実現
2023年8月期（第14期）においても賃料増額トレンドは継続見込み



足下の賃料増額改定事例（倉庫部分）

2023年2月期（第13期）

対象面積 : 約39,000m²
賃料改定変動率 : +7.4%

2022年8月期（第12期）

対象面積 : 約28,000m²
賃料改定変動率 : +5.5%



2022年8月期（第12期）

対象面積 : 約16,000m²
賃料改定変動率 : +8.1%

2023年2月期（第13期）

対象面積 : 約22,000m²
賃料改定変動率 : +2.6%

定期賃貸借契約比率
（注2）

100%

平均残存
賃貸借契約期間（注2）

6.6年

（注1）2022年9月1日現在

（注2）2022年8月31日現在

（注3）「賃料据置」及び「賃料増額」は、各期末時点までに賃貸借期間が満了するテナントの賃貸借契約が更新され又は新規にテナントとの賃貸借契約を締結した際に、当該テナントの更新又は契約締結前後で賃料が据置きであった賃貸面積及び賃料が増額された賃貸面積をそれぞれ記載しています。

（注4）「平均賃料改定変動率」は、各期末時点までに賃貸借期間が満了するテナントの賃貸借契約が更新され又は新規にテナントとの賃貸借契約を締結した際の当該テナントの更新又は契約締結前後の賃料の変動率を賃貸面積で加重平均して記載しています。また、平均賃料改定変動率は、賃貸借契約が満了を迎えておらず、賃貸借契約期間中に賃料改定を行った賃貸面積を含めて算出しています。以下同じです。

② インフレの本投資法人損益への影響

本書の日付現在、原材料価格や水光熱費等のエネルギーコストの高騰等による世界的インフレが懸念されていますが、本投資法人は、様々な取組みを通じてインフレの本投資法人損益への影響を最小限に留めることにより、内部成長の実現を目指します。

(ア) 不動産賃貸事業収益への影響

マルチテナント型（注1）のうち、複数テナントに賃貸している物流施設においては、残存年数5年未満の賃貸借契約の賃貸面積が80.9%を占めており、比較的短い期間での契約更改により、マーケットレントの上昇を反映することで、マーケットとのレントギャップを捉えた賃料増額を目指す方針です。かかる方針により、インフレが懸念されるマーケット下でも追随することが可能であると、本投資法人は考えています。

また、BTS型（注2）の物流施設、底地物件及びシングルテナント物件（マルチテナント型のうち単一テナントに賃貸している物流施設をいいます。）においては、残存年数5年以上の賃貸借契約の賃貸面積が70.7%を占めており、長期安定の運用を実現しつつインフレ対応を目指します。比較的長期の賃貸借契約により、下方硬直性の高い長期安定運用を実現するとともに、契約期間中での賃料改定協議を可能とする条項の導入等に向けた交渉を行います。

このようなポートフォリオ運営により、本投資法人の収益に与えるインフレの影響を低減することができると、本投資法人は考えています。

（注1）「マルチテナント型」とは、複数のテナントによる利用を想定した汎用性の高い物流施設をいいます。以下同じです。

（注2）「BTS型」とは、ビルド・トゥ・スーツ型の略称であり、特定の企業向けにその要望を取り入れた仕様とした物流施設をいいます。以下同じです。

(イ) エネルギーコスト増加の影響

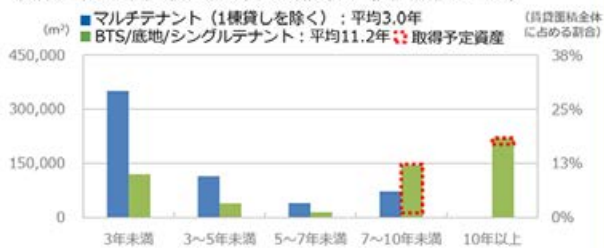
本投資法人は、保有資産及び取得予定資産の合計の61.1%（延床面積ベース）である複数テナントに賃貸しているマルチテナント型の物流施設では、その共用部4.6%についてのみ水光熱費を負担するため、本投資法人における水光熱費の負担割合は限定的です。

そのため、本投資法人の水光熱費の損益については、エネルギー価格の高騰による損益の悪化により、足元では損失に転じることが見込まれていますが、NOIに占める割合は小さく、本投資法人への影響は軽微です。今後も下図の「エネルギーコスト増加の影響」の「対応策」に記載の各種施策を実行することにより損益の改善を目指します。



インフレ耐性と長期安定性を備えたポートフォリオ

物件タイプ別賃貸借契約期間の残存年数（賃貸面積ベース）



マルチテナント（1棟貸しを除く）

残存年数5年未満

80.9%

マーケットとのレントギャップを捉えた賃料増額

- 比較的小さい期間での契約更改により、マーケットレントの上昇を反映
- インフレが懸念されるマーケット下でも追随可能

BTS/底地/シングルテナント

残存年数5年以上

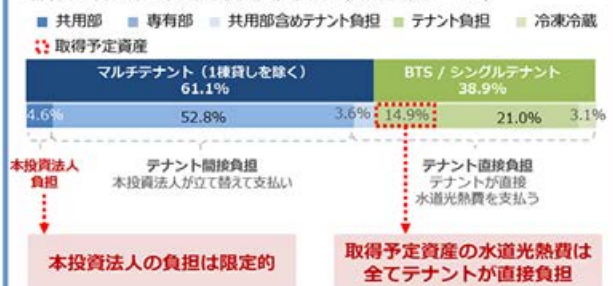
70.7%

長期安定の運用を実現しつつインフレ対応を目指す

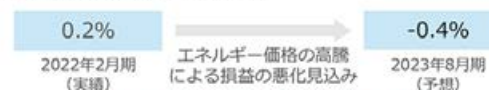
- 比較的小さい期間での賃貸借契約により、下方硬直性の高い長期安定運用を実現
- 契約期間中での賃料改定協議を可能とする条項の導入等により、インフレ対応を目指す

水道光熱費上昇による本投資法人への影響は軽微

物件タイプ別の水道光熱費負担区分（延床面積ベース）



NOIに占める水道光熱損益の割合



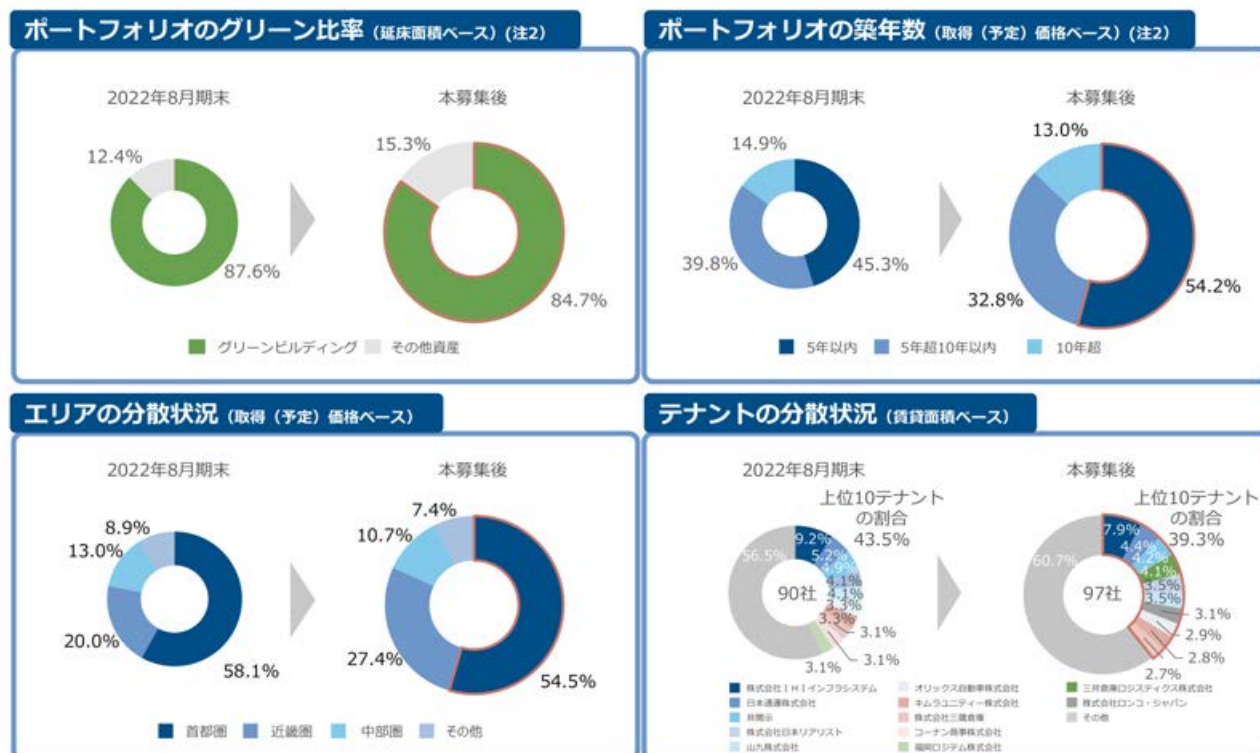
対応策

- テナントへの請求準備・請求方法の見直し
- 電力供給契約・調達先の見直し
- 使用電力の削減
 - LED化の推進
 - 太陽光発電の自家消費の導入 等



③ 本募集後のテナント及びポートフォリオの状況

本投資法人の2022年8月期末時点及び本募集後のポートフォリオのグリーン比率（延床面積ベース）（注1）、築年数（取得（予定）価格ベース）及びエリアの分散状況（取得（予定）価格ベース）並びにテナントの分散状況（賃貸面積ベース）は以下のとおりです。これらはいずれも本投資法人の収益の安定性に寄与するとともに、着実な内部成長に寄与するものと、本投資法人は考えています。



（注1）「ポートフォリオのグリーン比率（延床面積ベース）」の定義については、後記「（6）ESGへの取組み／② 本投資法人のESGに対する各種取組み」をご参照ください。

（注2）「ポートフォリオのグリーン比率（延床面積ベース）」及び「ポートフォリオの築年数（取得（予定）価格ベース）」について、延床面積及び築年数の算出においては、底地物件を除いて算出しています。

(4) 財務戦略

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保と運用資産の規模の着実な成長及び運用の安定性を考慮し、機動的かつ健全性を重視した財務戦略を実行していきます。また、本投資法人は、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態等のバランス、返済期限の分散等にも十分配慮して借入れを行うものとします。

① 本借入れ及び本第三者割当ローンの概要

本投資法人は、取得予定資産の取得資金（取得予定資産の取得に係る消費税の支払いのための資金を含みます。）の一部に充当するため、2022年10月25日付及び同年12月1日付で本借入れを実行することを予定しています。本借入れは、主として国内有力金融機関より行われ、借入金額総額を23,800百万円（注1）、借入期間を1年、3年、4年、5年、6年、7年、8年、9年及び10年とすることを想定しています。なお、本消費税ローンは、株式会社みずほ銀行の当座貸越ローンによる借入れを予定しています。また、本借入れのうち、株式会社三菱UFJ銀行からの借入れはJ-REIT向けESG評価ローン（注2）を予定しています。

（注1）借入金額総額は、本書の日付現在における予定を記載したものであり、実際の借入金額は、本募集又は本第三者割当による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

（注2）J-REIT向けESG評価ローンについては、後記「③グリーンファイナンス／（エ）グリーンファイナンス（デット）の調達上限及び充当状況」をご参照ください。

また、本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、本借入れに加え、2022年10月25日付で本第三者割当ローン1,100百万円を実行することを予定しています。本第三者割当ローンは、株式会社みずほ銀行の当座貸越ローンによる借入れを予定しています。なお、本第三者割当ローンは、本第三者割当の手取金又は手元資金によりその全額を弁済する予定です。

但し、本書の日付現在、本投資法人は、本借入れ（本消費税ローンを除きます。）に関する個別金銭消費貸借契約を締結していません。当該本借入れは、各金融機関による貸出審査手続における最終決裁が完了し、本投資法人と当該金融機関との間で合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件が全て充足すること等を条件とします。そのため、実際に当該本借入れが行われることは保証されているものではなく、また、その内容も本書に記載されているものから変更されることがあります。

また、本書の日付現在、本投資法人は、2022年10月25日付実行に係る株式会社みずほ銀行の当座貸越ローンによる借入れ（本消費税ローン及び本第三者割当ローンを含みます。）の申込を予定していますが、株式会社みずほ銀行による貸出審査手続における最終決定が完了し、別途定められる貸出前提条件が全て充足すること等を条件とします。そのため、実際に株式会社みずほ銀行の当該当座貸越ローンによる借入れが行われることは保証されているものではなく、また、その内容も本書に記載されているものから変更されることがあります。

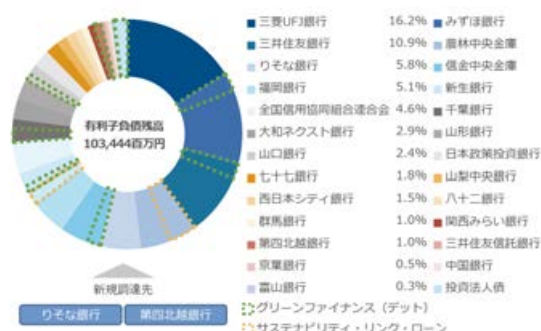
② 財務ハイライト（2022年12月14日時点）

本投資法人は、三菱地所の高い信用力を背景とした安定的な財務運営を行い、規律を持ったLTVの活用を実施するとともに、新たに株式会社りそな銀行と株式会社第四北越銀行からの資金調達を実現しました。その結果、有力な25金融機関による強固なバンクフォーメーションを構成し、さらには調達先借入金の返済期限の分散を図る等、適切な財務運営を実施しています。また、本投資法人の長期発行体格付（JCR）は2022年8月31日にAA（安定的）に格上げになっています。2022年12月14日時点の本投資法人の主要な財務指標は以下のとおりです。

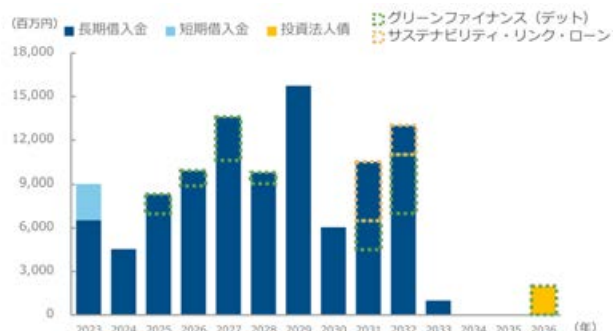
<財務ハイライト（2022年12月14日時点）>

長期負債比率（注1）	固定金利比率（注2）	平均残存負債年数（注3） （全有利子負債/長期有利子負債のみ）	平均負債コスト（注4） （全有利子負債/長期有利子負債のみ）
97.6 %	95.6 %	5.7 年/5.8 年	0.48 %/0.49 %
長期発行体格付（JCR）	予想LTV （本募集後）	グリーンファイナンス（デット） 合計/調達上限	LTV40%/ 50%まで 引き上げた場合の取得余力（注5）
AA（安定的）	37.4 %	140/711 億円	120/690 億円程度

<調達先の分散状況（注6）>



<借入金返済期限の分散状況（注7）>



- （注1）「長期負債比率」とは、本投資法人の有利子負債の総見込額のうち、借入実行日から返済期限までが1年超の有利子負債の総見込額が占める比率を記載しています。
- （注2）「固定金利比率」とは、本投資法人の有利子負債の総見込額のうち、固定金利による有利子負債の総見込額が占める比率を記載しています。
- （注3）「平均残存負債年数」とは、返済期限までの残存期間を、各有利子負債（見込）残高に応じて加重平均した数値を記載しています。
- （注4）「平均負債コスト」は、各有利子負債に適用される利率（見込）に金融機関に支払われた融資手数料等を加え、各有利子負債の（見込）額で加重平均した平均値を記載しています。
- （注5）「取得余力」とは、LTVを特定の数値まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの新規借入れ及び投資法人債の新規発行によって、物件取得のために追加的に調達することのできる負債性資金の額をいいます。「LTVを40%まで引き上げた場合の取得余力」は、本募集後のLTVを仮に40%まで引き上げた場合における取得余力を、「LTVを50%まで引き上げた場合の取得余力」は、本募集後のLTVを仮に50%まで引き上げた場合における取得余力を記載しています。なお、当該金額は、当該金額の負債性資金の調達及び調達する負債性資金による物件取得ができることを保証又は約束するものではありません。また、実際の本募集及び本第三者割当における発行価額の総額が、本書の日付現在の見込額よりも少額又は多額となった場合には、それに応じて実際の取得余力は上記の金額よりも低く又は高くなる場合があります。
- （注6）「調達先の分散状況」については、借入（見込）金額の比率を示しています。
- （注7）「借入金返済期限の分散状況」については、借入（見込）金額を示しています。

③ グリーンファイナンス

(ア) グリーンファイナンスによる調達状況

本投資法人は、グリーンファイナンスの枠組みでの資金調達を推進しており、グリーンファイナンス・フレームワーク（デット）及びグリーンエクイティ・フレームワークを策定しています。

(イ) グリーンローン

本投資法人は、外部機関によるESG評価を活用した資金調達に積極的に取り組んでいます。2022年10月25日付株式会社三井住友銀行、株式会社千葉銀行、株式会社第四北越銀行及び株式会社みずほ銀行からの借入金合計5,000百万円は、グリーンファイナンス・フレームワーク（デット）に基づくグリーンローンによる調達を実施する予定です。グリーンファイナンス・フレームワーク（デット）に対しては、グリーンボンド評価機関であるJCRより、「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」における最上位の「Green 1(F)」

（注）の評価を取得しています。

（注）「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、個別のグリーンボンド又はグリーンローンではなく発行体等のグリーンボンド発行又はグリーンローン借入方針に対して、グリーンボンド原則、グリーンローン原則又は環境省作成のグリーンボンドガイドラインへの適合性の確認を目的としたJCRが行う評価をいい、Green 1(F)を最上位とする5段階（Green 1(F)～Green 5(F)）で表示されます。

(ウ) サステナビリティ・リンク・ローン

本投資法人は、ESG評価を活用した資金調達の取組みとして、2022年3月1日付農林中央金庫からの借入金2,000百万円について、サステナビリティ・リンク・ローン（以下「SLL」といいます。）（注）による調達を実施しました。本書の日付現在のSLLのSPTs（注）達成状況は以下のとおりです。

なお、本借入れにおいても、農林中央金庫より2022年10月25日付で2,000百万円、株式会社新生銀行より同年12月1日付で2,000百万円をSLLとして同じSPTsの設定にて調達する予定です。

グリーンファイナンスを活用した物件取得

グリーン適格資産（取得予定資産）



ロジスタ・ロジクロス
茨木彩都A棟
BELS ★★★★★
CASBEE 大阪みらい A



ロジスタ・ロジクロス
茨木彩都B棟
BELS ★★★★★
(ZEB Ready)
CASBEE 大阪みらい A

グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローン

借入先	調達金額 (百万円)	種別	年限
三井住友銀行	1,000	グリーンローン	4年
千葉銀行	2,000		5年
第四北越銀行	1,000		5年
みずほ銀行	1,000		9年
農林中央金庫	2,000	サステナビリティ・リンク・ローン	9年
新生銀行	2,000		9年

<サステナビリティ・リンク・ローン>

2022年3月1日に農林中央金庫より調達したサステナビリティ・リンク・ローンと同様のSPTsにて、本借入れにおいても左記2件を調達予定
SPTsの詳細は下段ご参照

前回のサステナビリティ・リンク・ローンのSPTs達成状況

- 2022年3月1日に実行されたサステナビリティ・リンク・ローンについて、本投資法人のESGへの継続的な取組みにより複数のSPTsを達成。結果、スプレッドインセンティブ付与予定

SPTs	結果	達成
① CO ₂ 排出原単位の30%削減（2017年度基準）	34.7%	達成
② グリーンビルディング認証取得割合を100%まで向上	84.7%	未達成
③ エネルギー消費原単位を15%削減（2017年度基準）	23.3%	達成
④ GRESBリアルエステイト評価4 Stars獲得の継続	5 Stars	達成



（注）「SLL」とは、借り手のESG戦略と整合した取組目標（Sustainability Performance Targets：以下「SPTs」といいます。）を設定し、SPTsの達成状況に応じて金利等の融資条件が変動する融資をいいます。

(エ) グリーンファイナンス（デット）の調達上限及び充当状況

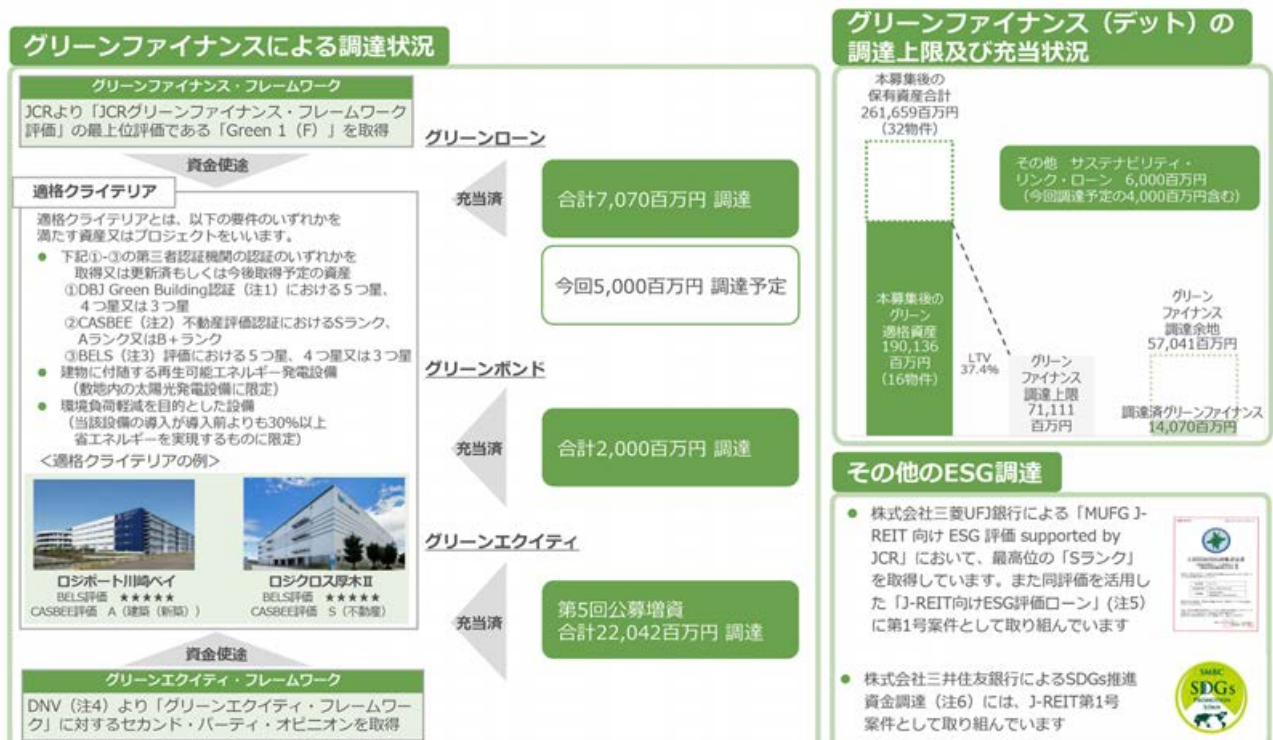
本投資法人は、サステナビリティ向上への取組みを推進するとともに、財務基盤の更なる強化を図るため、グリーンファイナンス・フレームワーク（デット）に基づき、グリーンボンドの発行及びグリーンローンによる調達を行っています。

2022年12月14日時点の本投資法人のグリーンファイナンス（デット）合計は14,070百万円、グリーンファイナンス調達上限（注）は71,111百万円となることを見込んでいます。

本投資法人による第三者評価機関によるESG評価を活用した資金調達の取組みは以下のとおりです。

（注）「グリーンファイナンス調達上限」は、以下の計算式により求められます。「グリーン適格資産」とは、本投資法人の定める適格クライテリアを満たす特定資産をいいます。以下同じです。

本募集後のグリーン適格資産（190,136百万円）×本募集後のLTV（37.4%）



（注1）「DBJ Green Building認証」とは、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を対象に、5段階の評価ランク（1つ星～5つ星）に基づく認証をDBJが行うものです。以下同じです。

（注2）「CASBEE」（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 建築環境総合性能評価システム）とは、省エネルギーや省資源、リサイクル性能等環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮等も含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。以下同じです。

（注3）「BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）」とは、国土交通省が定める「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」に基づき、第三者機関が非住宅建築物を対象とした省エネルギー性能の評価及び表示を的確に実施することを目的として開始された制度です。以下同じです。

（注4）「DNV」とは、DNV ビジネス・アシュアランス・ジャパン株式会社をいいます。同社は外部レビュー機関としてグリーンボンド原則及び関連する基準を参照し、また、グリーンエクイティ・オフリング特有の調達資金の管理面を考慮した上で、グリーンエクイティ・フレームワークの適格性を評価しています。

（注5）「J-REIT向けESG評価ローン」とは、本投資法人が最高位の「Sランク」を取得している株式会社三菱UFJ銀行による「MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR」を活用したもので、三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社が企業のESGに関する取組みが戦略的に行われているかを評価した上で実行される融資をいいます。

（注6）「SDGs推進資金調達」とは、融資の実行、条件の設定に当たって、株式会社三井住友銀行と株式会社日本総合研究所が作成した独自の評価基準に基づき企業のSDGsに関する現状の取組みを評価した上で実行される融資をいいます。

④ キャッシュマネジメント：減価償却費の活用方針

本投資法人は、減価償却費の30%相当額を利益超過分配金額の目途とし、原則として每期継続的に利益超過分配を実施する方針であり（注1）、減価償却費を活用した効率的なキャッシュマネジメントに努めています。

また、継続的な利益超過分配に加えて、新投資口発行等の資金調達又は大規模修繕（注2）等により、一時的に1口当たり分配金の額が一定程度減少することが見込まれる場合は、1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。

（注1）本投資法人は、建物部分の減価償却費の算定方法につき、定額法を採用しており、当該会計処理で計算した場合の2022年9月1日から2023年2月28日までの期間における本書の日付現在の保有資産及び取得予定資産の減価償却費の合計額は1,244百万円、月額平均207百万円を想定しており、2023年3月1日から2023年8月31日までの期間における本書の日付現在の保有資産及び取得予定資産の減価償却費の合計額は1,318百万円、月額平均219百万円を想定しています。なお、本投資法人が準共有持分を有する資産に係る当該費用は、各物件の信託受益権の準共有持分割合に相当する数値を使用しています。

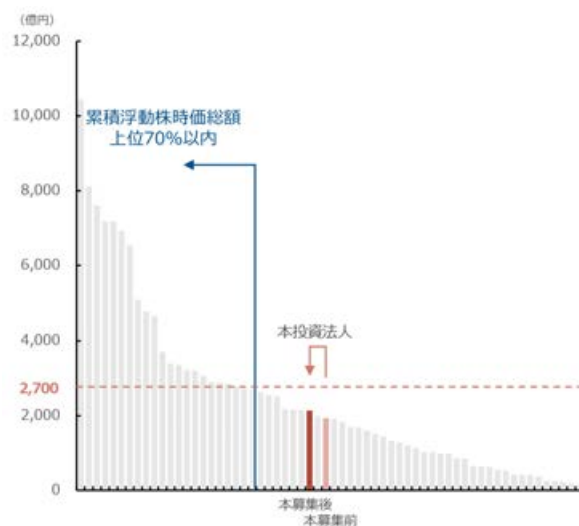
（注2）本書の日付現在の保有資産及び取得予定資産に係る東京海上ディール株式会社による建物状況調査報告書に記載の緊急・短期更新費用の見積額及び中長期更新費用の見積額を合計した額の12か月平均額は、270百万円です。

(5) 本投資法人の成長と投資主基盤の拡大

① 投資口価格及び時価総額の推移

本投資法人は、国内金融機関を中心に関心の高い東証REIT Core指数（注）への組入れを目指しています。東証REIT Core指数では、J-REITにおける累積浮動株時価総額の上位70%以内が採用の基準となっており、2022年9月末時点では浮動株時価総額2,700億円程度が基準となっています。

＜J-REITの浮動株時価総額（2022年9月末時点）＞

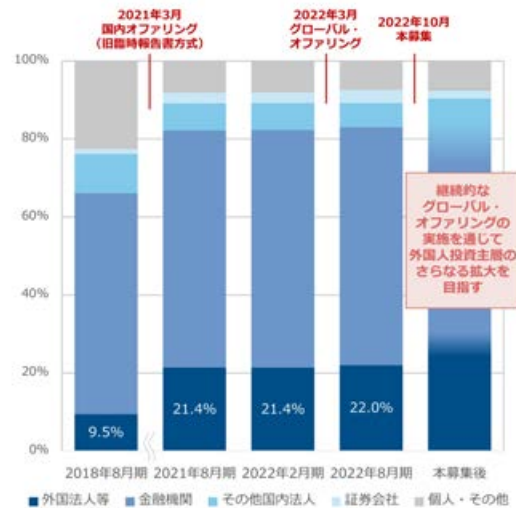


（注）「東証REIT Core指数」とは、東証REIT指数（東京証券取引所に上場するREIT全銘柄を対象とした時価総額加重型の指数をいいます。）の算出対象を母集団とし、基準日における浮動株時価総額及び売買代金の水準により銘柄を選定する指数をいいます。

② 投資主基盤の拡大

本投資法人は、前回募集（第5回公募増資）で初のグローバル・オファリングを実施し、外国人投資主層の拡大を実現しました。その結果、外国人投資主比率は増資前の21.4%（2022年2月期末時点）から増資後に22.0%（2022年8月期末時点）へ拡大し、投資主層の多様化・拡大を着実に進展させており、外国人投資主の比率は上昇傾向にあります。本募集は、本投資法人にとって2回目のグローバル・オファリングであり、今後も継続的なグローバル・オファリングの実施を通じて外国人投資主層の更なる拡大を目指します。

＜本投資法人の投資主属性毎の投資口保有比率の推移＞



(6) ESGへの取り組み

① 三菱地所グループによるESGへの取り組み

三菱地所グループは、「三菱地所グループのSustainable Development Goals 2030」を掲げており、ESGへの積極的な取り組みを進めています。三菱地所グループによるESGへの取り組みの概要は以下のとおりです。

三菱地所グループのSustainable Development Goals 2030

三菱地所グループは持続可能な社会の実現に向けて、「Environment」「Diversity & Inclusion」「Innovation」「Resilience」の4つの重要テーマについて、より深いステークホルダーに、より深い価値を提供します

1.Environment
気候変動や環境課題に積極的に
取り組む持続可能なまちづくり



3.Innovation
新たな世界を生み出し続ける
革新的なまちづくり



2.Diversity & Inclusion
暮らし方の変化と人材の変化に対応し
あらゆる方々が活躍できるまちづくり



4.Resilience
安全安心に配慮し災害に対応する
強靱でしなやかなまちづくり



RE100への加盟

RE 100

三菱地所グループは事業で使用する電力の100%再生可能エネルギー化を掲げ、事業で使用する電力を100%再生可能エネルギー由来の電力とすることを旨とする国際的な共同イニシアティブであるRE100へ2020年1月に加盟しました

SBT認定の取得



SCIENCE
BASED
TARGETS

三菱地所グループは2019年3月にグループ全体の温室効果ガス中長期排出削減目標を策定し、2019年4月にSBTイニシアティブより科学的知見に整合する目標として認定されています

オフィスビルに再生可能エネルギー由来の電力を導入



新丸の内ビル
導入：2021年度

RE100の達成を目指すにあたり、三菱地所が保有・運営するビルで使用する電力を再生可能エネルギー電力由来へ切り替えを進めています

<2021年度導入ビル>

- 丸の内エリア（18棟）…約16万トン
（※丸の内エリアの三菱地所保有ビルのCO₂排出量の約8割相当）
- 横浜ランドマークタワー…約2万トン

物流施設における再生可能エネルギー由来の電力の利用推進



ロジポート川崎ベイ



ロジクロス海老名

三菱地所が開発する物流施設「ロジクロスシリーズ」等では、検討可能な物件については、屋根上スペース太陽光発電パネルを設置し、再生可能エネルギー電力の発電を行っています。2019年5月に竣工した「ロジポート川崎ベイ」及び2020年11月竣工した「ロジクロス海老名」においては、PPAモデルを活用した取り組みも行っています
PPA…Power Purchase Agreement
第三者所有モデルの自家消費太陽光発電設備

② 本投資法人のESGに対する各種取組み

(ア) Environment

(i) ポートフォリオのグリーン化

本投資法人は、BELS、CASBEE不動産評価認証、DBJ Green Building認証といった外部認証評価の取得を推進し、ポートフォリオのグリーン化に資する取組みを積極的に実施しています。本募集後の本投資法人のポートフォリオのグリーン比率（延床面積ベース）（注）は、84.7%です。

（注）「ポートフォリオのグリーン比率（延床面積ベース）」とは、本投資法人のポートフォリオの延床面積の合計に占める、BELS、CASBEE又はDBJ Green Building認証のいずれかの外部認証評価を取得済の資産の延床面積の合計の比率を記載しています。なお、延床面積の算出に当たって、底地物件は除いています。また、BELS、CASBEE又はDBJ Green Building認証のいずれかの外部認証評価を取得済の資産を「グリーンビルディング」ということがあります。

(ii) 目論見書の電子交付

本投資法人は、環境負荷低減を目的として、新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の電子交付によるペーパーレスでの国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しを実施します。書面ではなく電子交付とすることにより、目論見書を書面で作成する場合に使用される用紙約88万枚の削減が可能（注）と考えられます。

ESGに対する社会的な関心の高まりに加え、コロナ禍の拡大に伴い、テレワークやWeb会議等が普及したことにより、ペーパーレス化が社会的に浸透しつつある中、目論見書の電子交付が時流に沿った取組みであると、本投資法人は考えています。

（注）「削減が可能」とは、目論見書の所要部数15,310部（第5回公募増資での目論見書印刷部数と同程度）、目論見書一冊当たりの紙の使用枚数を用紙54枚（訂正事項分は含みません。）、訂正事項分の所要部数14,765部（第5回公募増資での訂正事項分印刷部数と同程度）、訂正事項分一部当たりの紙の使用枚数を用紙4枚と仮定して算定した紙の想定削減数量です。

(iii) 取組み事例

本投資法人は、その他にも保有資産において省エネルギーへの取組み及び紙資源利用削減、並びに再生可能エネルギーの活用による低炭素化に向けた取組み及び事業継続性の配慮への取組みを実施しています。

Environment

ポートフォリオのグリーン化

ポートフォリオの グリーン比率 (延床面積ベース)	建築物省エネルギー性能 表示制度 (BELS)		CASBEE評価認証	
	新築・既存の別を問わず、 全ての建築物を対象とした 省エネルギー性能等に関する 評価・表示を行う制度		環境負荷低減の側面に加え、 景観への配慮等も考慮した建築物の 環境性能を総合的に評価	
84.7%	 14物件		 16物件	
ロジクロス福岡久山	-		S (不動産)	
ロジクロス厚木	★★★★★		S (不動産)	
ロジクロス神戸三田	★★★★★		A (不動産)	
ロジクロス大阪	★★★★★		S (不動産)	
ロジクロス名古屋笠寺	★★★★★		S (不動産)	
ロジクロス習志野	★★★★★		S (不動産)	
ロジクロス厚木Ⅱ	★★★★★ (ZEB Ready)		S (不動産)	
ロジクロス横浜港北	-		横浜 B-	
ロジポート相模原	★★★★★		S (不動産)	
ロジポート橋本	★★★		S (不動産)	
ロジポート大阪大正	★★★★★ (ZEB Ready)		S (不動産)	
ロジポート川崎ベイ	★★★★★ (ZEB)		A (建築 (新築))	
ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都A棟	★★★★★		大阪みらい A	
ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都B棟	★★★★★ (ZEB Ready)		大阪みらい A	
MJロジパーク春日井1	-		S (不動産)	
MJロジパーク加須1	★★★★★		-	
MJロジパーク福岡1	★★★★★ (ZEB Ready)		S (不動産)	

目録見書電子交付による紙資源の節約

- 国内一般募集及びオーバーアロットメントによる
売出しにおいては紙媒体での目録見書を交付せず、
ペーパーレスでのオフアリングを実施



- 紙、インク等の使用量を削減し、環境負荷低減を企図
- 目録見書を書面で作成する場合に使用される
紙の使用枚数 約88万枚の削減が可能
- 目録見書の電子交付により本文のカラーページ化を実施
投資家の見易さ向上を企図

省エネルギーへの取組み及び紙資源利用削減



再生可能エネルギーの活用による低炭素化に向けた取組み
事業継続性の配慮への取組み



RE 100

RE100の導入
(MJロジパーク加須1)

(iv) 気候変動イニシアティブへの参加

本資産運用会社は2022年9月に気候変動イニシアティブ（JCI）に参加しました。JCIの概要は以下のとおりです。

気候変動イニシアティブ（JCI）への参加

JAPAN
CLIMATE
INITIATIVE

- 本資産運用会社は、2022年に気候変動対策に積極的に取り組む日本の企業や自治体、NGO等、国家政府以外の多様な主体のネットワークである「気候変動イニシアティブ（JCI：Japan Climate Initiative）」に参加しました

(イ) Social

本投資法人は、ESGのうちSocial（社会）を意識した様々な取組みを行っています。本投資法人による取組みの概要は以下のとおりです。

Social

地域コミュニティとの共生

- 自治会の花壇整備活動への参加（ロジロス厚木の近隣）



- 本資産運用会社オフィス周辺での清掃活動



- 災害時に備えた備蓄を確保（食料・飲料・簡易トイレ）



- 防災協力事業所への登録及び津波避難ビルへの指定（ロジポート相模原・ロジポート橋本・ロジロス名古屋寺・ロジポート大塚大正）



- 休憩室の改装（ロジポート相模原）



- 熱中症対策としてテナントへ塩飴を無料配布（2021年8月末保有している全物件）

- 本資産運用会社で保管されていたサージカルマスク1,900枚を千代田区保健所へ寄付

- 未使用のカレンダーをノートの代わりとして、支援団体を通じて途上国の小学校へ寄付

- 不要となった防災用品を、支援団体を通じて途上国の消防団やレスキューチームへ寄付

テナント満足度調査の実施

- テナントが施設を快適に利用できるよう、第三者の調査機関を交えた満足度調査を実施し、潜在的なニーズを含め、運用改善に活用。調査項目はハード面・ソフト面のほか、テナント企業が日頃から感じている点等及び、第10期にはサーモカメラ・AEDの設置や鳥害対応を実施



地域教育機関との連携・テナント満足度の向上

- 休憩室改修にあたり、従業員へアンケートを実施し、その結果を改修に反映。また、地元の大学・専門学校と連携した壁画デザインコンペを実施し、デザイン案を決定（MJロジパーク福岡1）



従業員への取組み・働きやすい職場作り

- 様々な制度や設備の導入を通じて、従業員の生産性、スキル及びモチベーションの向上による運用パフォーマンスの最大化を企図

本資産運用会社の取組み

- フレックスタイム制の導入
- オフィス内コミュニティスペースの設置
- グループ会社及び専門家等の外部人材の受入
- 社員のスキル向上を目的とした専門的な研修の実施
- 毎年従業員満足度調査を実施

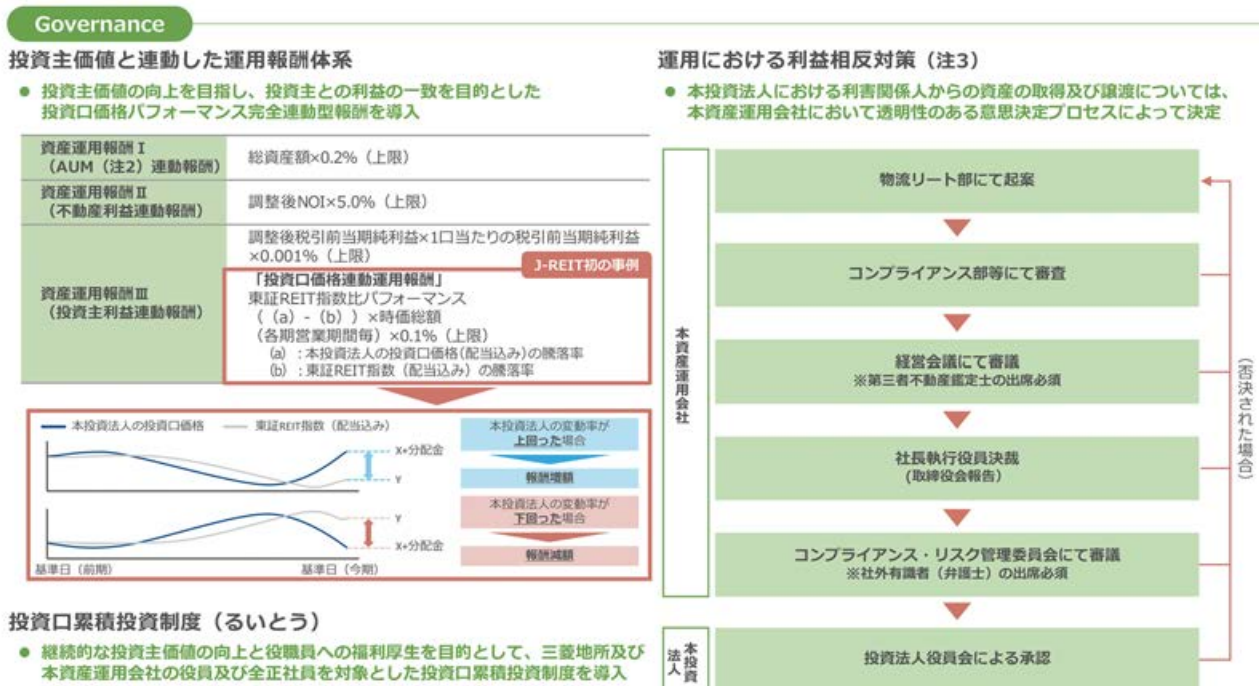


- 39 -

(ウ) Governance

本投資法人は、スポンサーの継続的なセイムポート出資により、三菱地所グループの強固なコミットメントに基づくガバナンス体制の強化を図ります。本投資法人のスポンサーである三菱地所は、本書の日付現在、本投資法人の投資口18,350口を保有しています。三菱地所は、本募集においても本投資法人の投資口の2,200口について、販売先に指定されており、かかる投資口を全て取得する場合には、本投資法人の発行済投資口数20,550口（4.1%（注1））を保有し、出資比率を維持する見込みです。本投資法人は、ガバナンス体制の更なる強化を目的とした施策の導入により、投資主との利益の一致を目指します。

本投資法人は、上記以外にもESGのうちGovernance（ガバナンス）を意識した様々な取組みを行っています。本投資法人による取組みの概要は以下のとおりです。

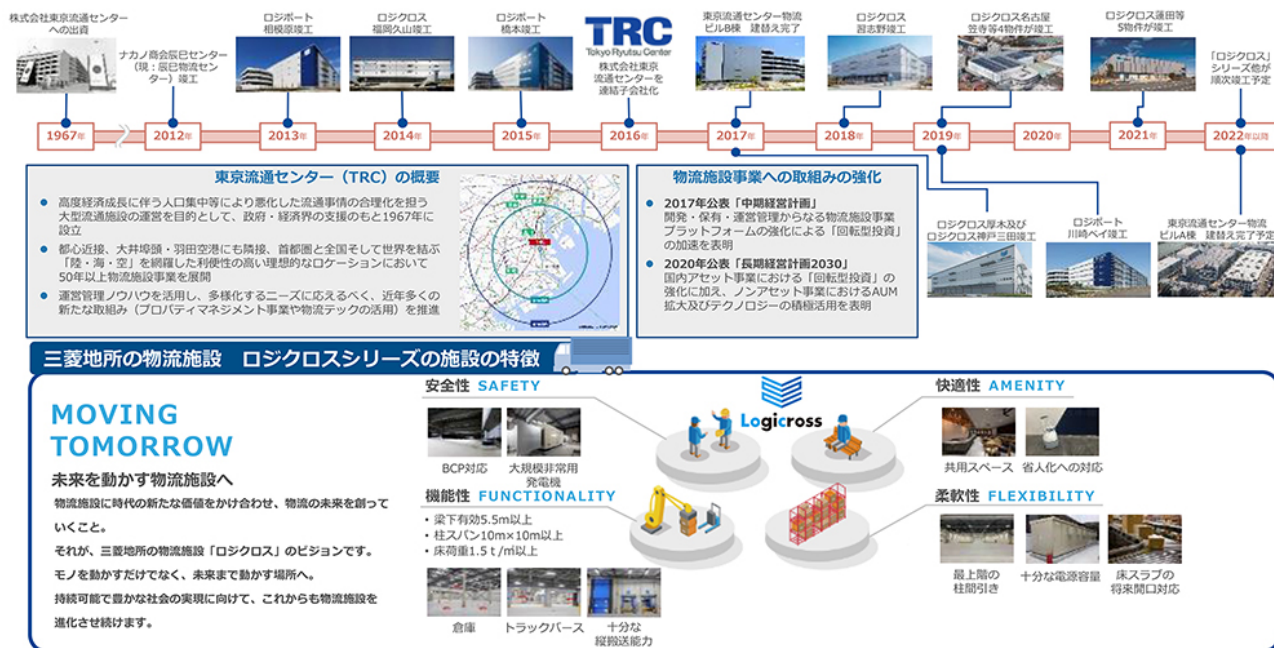


- （注1）本第三者割当後の数値であり、本第三者割当の発行口数2,550口の全口数について三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社より申込みがなされ、発行されたと想定した場合の数値です。以下同じです。
- （注2）「AUM」とは、運用資産（Assets Under Management）を意味します。「投資主価値と連動した運用報酬体系」の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／4 手数料等及び税金／（3）管理報酬等／② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第37条）」に記載のとおりです。
- （注3）「運用における利益相反対策」の詳細については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報／第4 関係法人の状況／1 資産運用会社の概況／（2）運用体制／① 本資産運用会社の意思決定手続／（ウ）利害関係人等との取引の場合の意思決定フロー」に記載のとおりです。

(7) 三菱地所グループの物流施設事業の特色

① 三菱地所グループの物流施設事業の沿革

三菱地所グループは、1967年から物流施設事業に取り組んでいます。2012年には都市開発事業部に物流開発室を新設し、安心・安全な物流施設を積極的かつ継続的に開発しています。総合デベロッパーとして培ってきたノウハウやリレーションを活用することで、物流施設事業を成長事業領域の一つに位置付け、社会インフラと生活の質の向上に寄与することを目指しています。三菱地所グループの物流施設事業の沿革は以下のとおりです。



(注) 上記の物流施設について、本書の日付現在の保有資産及び取得予定資産を除き、本書の日付現在、本投資法人が取得を決定した事実はなく、また将来的にこれらの物件が本投資法人に組み入れられる保証もありません。

② 三菱地所グループの物流施設事業における強み

三菱地所グループは、用地取得から開発、運営管理に至るまでの各段階において、総合デベロッパーとしての強みを活用することで、一貫通貫して独自の物流施設事業を展開しています。本投資法人は三菱地所グループの物流施設事業における強みを活かし、ポートフォリオの中長期的な維持・向上を目指します。三菱地所グループの物流施設事業における強みは以下のとおりです。



(注)「大丸有」とは、東京都千代田区に所在する大手町、丸の内及び有楽町を総称しています。

③ テクノロジー活用による物流ソリューションへの取組み

本投資法人は、三菱地所が東京・丸の内を中心とするオフィス・商業施設事業等で培った法人顧客リレーションに加えて、TRCとも共同して最新鋭のテクノロジーを積極的に活用することで、ポートフォリオの中長期的な維持・向上を目指します。三菱地所グループは、テクノロジー活用による物流ソリューションへの取組みとして以下のような取組みを行っています。



(注) 完全自動運転や無人隊列走行といった運転技術は、開発中の技術であり、その技術の実現が将来保証されたものではありません。また、実現した場合も、実際の開発の結果に左右され、本書において想定された技術と大幅に異なる可能性があります。

2 投資対象

(1) 取得予定資産の概要

本投資法人は、本書の日付現在、本募集の対象とする新投資口の発行により調達する資金、借入れにより調達する資金及び手元資金等によって、以下に記載の取得予定資産に係る信託受益権を取得する予定です。

取得予定資産の詳細は、以下のとおりです。

区分	物件名称	所在地	取得予定 価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	鑑定NOI 利回り (%) (注3)	売主	取得予定 年月日 (注4)
物流施設	ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都A棟 (共有持分45%) (注5)	大阪府 茨木市	15,150	15,700	4.2	メック都市開発11号 特定目的会社(注6)	2022年10月25日
	ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都B棟 (共有持分45%) (注5)	大阪府 茨木市	3,900	3,980	4.3	三菱地所株式会社 (注6)	2022年10月25日
	ロジクロス 横浜港北	神奈川県 横浜市	7,821	8,110	4.1	非開示(注7)	2022年10月25日
	MJロジパーク 船橋2(注8)	千葉県 船橋市	4,880	6,500	5.3	小田急不動産 株式会社	2022年12月1日
	MJロジパーク 印西1	千葉県 印西市	4,353	5,180	5.1	小田急不動産 株式会社	2022年10月25日
	MJロジパーク 高槻1	大阪府 高槻市	5,500	6,510	4.8	非開示(注7)	2022年10月25日
	MJロジパーク 東大阪1	大阪府 東大阪市	1,687	2,050	5.3	非開示(注7)	2022年10月25日
その他	MJインダストリアル パーク川西(底地)	兵庫県 川西市	2,125	2,600	4.4	非開示(注7)	2022年10月25日
合計／平均		-	45,417	50,630	4.5	-	-

(注1) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)を記載しています。

(注2) 「鑑定評価額」は、2022年9月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、鑑定評価については、ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟(共有持分45%)及びロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟(共有持分45%)については一般財団法人日本不動産研究所に、ロジクロス横浜港北、MJロジパーク船橋2、MJロジパーク印西1、MJロジパーク高槻1、MJロジパーク東大阪1及びMJインダストリアルパーク川西(底地)については株式会社谷澤総合鑑定所に委託しています。

(注3) 「鑑定NOI利回り」は、各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得予定価格に対する比率を記載しています。なお、「合計／平均」欄は、取得予定価格に基づく加重平均を記載しています。

(注4) 「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る各売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。なお、取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上、変更されることがあります。

(注5) ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟(共有持分45%)及びロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟(共有持分45%)に係る鑑定評価額は、本投資法人が取得を予定する持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。本投資法人が信託受益権を通じて不動産を共有又は信託受益権を準共有する場合のいずれも共有持分又は準共有持分を「持分」と記載しています。以下同じです。

(注6) 本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人に該当するため、売買契約の締結に当たり、本資産運用会社は、利害関係人との取引に当たっての利益相反対策のための自主ルールである「利害関係人等取引規程」に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。「利害関係人等取引規程」の詳細については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報／第3 管理及び運営／2 利害関係人との取引制限／(2) 投資法人の資産運用に係る社内規程(利益相反対策ルール)」に記載のとおりです。

(注7) 売主からの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(注8) MJロジパーク船橋2に係る売買契約はフォワード・コミットメント等に該当します。「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後には決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。当該売買契約においては、本投資法人による売買代金及び関連する諸費用の支払いに必要な全ての資金調達(買主が予定する投資口の発行及び金融機関からの金銭消費貸借契約に基づく借入れを含みます。)が完了していることが、売買代金支払義務の前提条件となっています。したがって、本募集又は資金の借入れ等が完了できずに当該売買契約上の代金支払義務を履行できない場合において、本投資法人は売買代金支払義務を負わないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

<取得予定資産の個別不動産の概要>

以下の表は、取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。また、個別物件表において用いられている用語は以下のとおりであり、個別物件表については以下に掲げる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2022年8月31日現在の状況を記載しています。

（ア）区分に関する説明

- ・「用途」は、本投資法人の取得予定資産について、本投資法人の投資方針において定められる各用途の分類に応じて記載しています。

（イ）特定資産の概要に関する説明

- ・「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等の種別を記載しています。
- ・「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る各売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。なお、取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上、変更されることがあります。
- ・「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を記載しています。
- ・「信託受益権の概要」は、取得予定資産の取得時における信託受託者、信託設定日及び信託期間満了日の概要を記載しています。
- ・土地の「所在地」は、登記簿上の記載に基づき（複数ある場合にはそのうちの一筆）記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づき記載しています。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される容積率と異なる場合があります。
- ・土地の「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築であることその他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される建蔽率と異なる場合があります。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・建物の「竣工日」は、各建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、主たる建物が複数ある場合には、登記簿上一番古い年月日を記載しています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいています。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。また、主たる建物が複数ある場合には、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。
- ・建物の「構造／階数」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいています。主たる建物が複数ある場合には、延床面積が最も大きい主たる建物の登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「テナント数」は、2022年8月31日現在における取得予定資産の建物に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、取得予定資産につきマスターリース契約が締結済みであり又は締結が予定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。但し、取得予定資産につき同一の賃借人が同一の物件に関して複数の賃

貸借契約を締結している場合には、当該賃借人は1として総数を算出しています。また、売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約数は「テナント数」に含めていません。

- ・「PM会社」は、取得予定資産についてプロパティマネジメント業務委託契約を締結済み又は締結予定のプロパティマネジメント会社を記載しています。

(ウ) 特記事項に関する説明

- ・「特記事項」には、本書の日付現在において取得予定資産の権利関係・利用・安全性等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

(エ) テナント賃貸借の概要に関する説明

- ・「テナント賃貸借の概要」は、時点の注記がないものについては、原則として、取得予定資産に関し、賃貸面積の上位2テナント（同順位のテナントがある場合には、それらを含みます。）について、2022年8月31日現在において効力を有する賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）の内容を記載しています。
- ・「テナント名」は、取得予定資産におけるテナントの名称を記載しています。
- ・「業種」は、株式会社東京商工リサーチの調査、総務省日本標準産業分類に基づく業種の区分又は商業・法人登記簿謄本の記載に従った賃借人の業種を記載しています。
- ・「賃貸面積」は、2022年8月31日現在において効力を有する賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）に規定された賃貸面積（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計面積であり、また、取得予定資産が持分の場合はその準共有持分割合又は共有持分割合に相当する面積）を記載しています。
- ・「賃貸面積比率」は、2022年8月31日現在において効力を有する賃貸借契約に規定された賃貸面積（但し、底地物件については、土地の借地契約に規定された借地面積）を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しています。
- ・「賃貸借契約期間」は、2022年8月31日現在において効力を有する賃貸借契約に規定された賃貸借契約期間を記載しています。当該賃貸借契約期間は、契約書所定の賃貸借開始日から、賃貸借の終了日までの期間を記載しています。また、当該賃貸借契約期間は、本投資法人の取得時点における残存賃貸借契約期間とは異なります。なお、取得予定資産のテナントの平均残存賃貸借契約期間の詳細については、後記「(3) ポートフォリオの概要／(イ) 賃貸借の概要」をご参照ください。
- ・「年間賃料」は、2022年8月31日現在における当該各賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を記載しています。なお、取得予定資産が持分の場合はその持分割合に相当する年間賃料を記載しています。「敷金・保証金」も同様です。但し、各賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2022年8月分の賃料（共益費を含みます。）を基に算出しています。また、2022年8月31日現在のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払いを免除することをいいます。）は考慮しないものとします。
- ・「敷金・保証金」は、2022年8月31日現在における当該各賃貸借契約に表示された敷金及び保証金の残高の合計額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を記載しています。但し、各賃貸借契約に表示された敷金・保証金の残高の合計額について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2022年8月分の敷金及び保証金の残高を記載しています。
- ・「賃貸借形態」、「中途解約」及び「賃料改定」は、賃貸借契約の規定に基づいて記載しています。

(オ) 鑑定評価書の概要に関する説明

- ・「鑑定評価書の概要」は、本投資法人及び本資産運用会社が、各不動産鑑定評価機関に取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者の判断と意見を記載したものであり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

(カ) マーケット分析に関する説明

- ・「マーケット分析」は、MJインダストリアルパーク川西（底地）を除き、本投資法人及び本資産運用会社が株式会社一五不動産情報サービスに不動産の市況調査を委託し作成された取得予定資産に係るマーケットレポートの記載に基づいて記載しています。MJインダストリアルパーク川西（底地）については、株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定評価書の記載に基づいて記載しています。当該マーケットレポートは、一定時点における調査者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

<取得予定資産>

物件名称		ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 A棟		用途	物流施設	
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社
取得予定年月日		2022年10月25日			信託設定日	2022年10月25日
取得予定価格		15, 150, 000, 000円			信託期間 満了日	2032年10月31日
土地	所有形態	所有権の共有 (共有持分45%)		建物	所有形態	所有権の共有 (共有持分45%)
	所在地	大阪府茨木市彩都もえぎ 一丁目3番地2			竣工日	2021年5月14日
	敷地面積	51, 030. 30㎡			延床面積	108, 480. 05㎡
	用途地域	準工業地域			構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき5階建
	容積率	200%			種類	倉庫
	建蔽率	60%			テナント数	1
PM会社		三菱地所株式会社				
特記事項		・本投資法人による本取得予定資産（本物件の共有持分45%を信託財産とする信託受益権）の取得に際し、信託受託者は、本物件の他の共有者との間で共有者間協定書（本特記事項において「本協定」といいます。）を締結します。本協定の主な内容は以下のとおりです。 ①本物件の不分割特約（2022年10月25日から5年間とし、その後も更新拒絶の意思表示がない限り更新されます。） ②各共有者は、自己の保有する共有持分の一部を本協定において定める者に譲渡する場合であっても、他の共有者の承諾を得ない限り、本物件全体の10分の1より細分化して一部譲渡することはできないこと。また、各共有者は、自己の保有する共有持分を、本協定において定める者以外の第三者に譲渡する場合には、他の共有者の承諾を得ない限り、一部譲渡することはできないこと。 ③各共有者が自己の共有持分又は自己の共有持分を信託財産とする信託受益権の第三者への売却を希望する場合、他の共有者及び他の共有持分を信託財産とする信託受益権の受益者その他本協定に基づき優先交渉権を有する者（本特記事項において「優先交渉権者」といいます。）に対して、売却希望価格その他当該共有持分又は当該共有持分を信託財産とする信託受益権の売買の主要条件を事前に通知するものとされており、優先交渉権者は、当該条件で購入を希望する旨を通知することにより、当該条件で当該共有持分又は当該共有持分を信託財産とする信託受益権を購入することができること。 ④前記②及び③に記載される共有持分又は共有持分を信託財産とする信託受益権の譲渡に係る制限は、各共有者による自己の保有する共有持分に対する担保設定及び担保実行、自己の保有する共有持分を信託財産とする信託受益権に対する担保設定及び担保実行並びに当該担保設定を受けた担保権者による強制売却の場合には適用されないこと。また、各共有者又は共有持分を信託財産とする信託受益権の受益者の貸付人又は投資法人債権者の主導による当該共有者又は受益者の持分割合に応じた信託不動産の共有持分についての売却権限の行使について、他の共有者又は他の共有持分を信託財産とする信託受益権の受益者の承諾を要しないものとされていること。 ・本物件に使用されている「ロジスタ」は、商標登録がなされています（商標登録番号第6383900号）。当該商標については、本協定に基づき、阪急阪神不動産株式会社が本物件の共有持分を保有している期間中、無償で使用許諾を受けています。				

	・本物件に使用されている「ロジクロス（ロゴマーク）」は、商標登録がなされています（商標登録番号第5674165号）。当該ロゴマークを物件表示等として利用するため、本投資法人は、当該商標の使用許諾権を有する三菱地所株式会社との間で「商標使用許諾契約」を締結しています。当該契約の概要は以下のとおりです。 ①期間：2017年7月5日から5年間。但し、契約期間満了日の6か月前までに契約当事者から本契約の終了を欲する旨の書面による通知がなされない場合には、同一内容にてさらに2年間更新され、それ以後も同様とします。 ②許諾役務：不動産投資の管理等 ③使用地域：日本国内 ④使用料：無償 ・本物件に使用されている「彩都」は、商標登録がなされています（商標登録番号第4543959号）。当該商標を物件表示等として利用するため、本投資法人は、当該商標の使用許諾権を有する阪急阪神ホールディングス株式会社との間で「商標使用許諾契約」を締結しています。当該契約の概要は以下のとおりです。 ①期間：2022年10月25日から1年間。但し、契約期間満了日の3か月前までに契約当事者から異議の申出がない場合にはさらに1年を同一条件で継続するものとし、それ以後も同様とします。 ②許諾役務：本物件の名称。本物件の所在地表示、案内表示、賃貸等に係る宣伝広告等、本物件の運営業務（信託配当の交付その他の本物件のその他の共有者が自ら有する本物件の共有持分に係る不動産信託受託者として行うものを含む。）に通常必要とされる範囲における使用。 ③使用料：無償
--	--

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積比率 (%)	賃貸借 契約期間 (年)	年間賃料 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)
三井倉庫 ロジスティクス 株式会社	倉庫業 (冷蔵倉庫業を 除く)	45,983.59	100.0	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。						
賃料改定：非開示（注）						

（注）開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(単位：千円)

鑑定評価書の概要			
物件名称	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 A棟	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	15,700,000	価格時点	2022年9月1日
項目	内容	根拠等	
収益価格	15,700,000	直接還元法及びDCF法を適用し査定	
直接還元法による収益価格	15,800,000		
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示 (注2)		
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	非開示 (注2)		
②水道光熱費収入	非開示 (注2)		
③駐車場収入	非開示 (注2)		
④その他収入	非開示 (注2)		
⑤空室損失相当額	非開示 (注2)		
⑥貸倒損失相当額	非開示 (注2)		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	非開示 (注2)		
⑦維持・管理費	非開示 (注2)		
⑧水道光熱費	非開示 (注2)		
⑨修繕費	非開示 (注2)		
⑩公租公課	77,306	公租公課実額に基づき査定	
⑪プロパティマネジメントフィー	非開示 (注2)		
⑫テナント募集費用等	非開示 (注2)		
⑬損害保険料	非開示 (注2)		
⑭その他費用	非開示 (注2)		
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	637,492		
(4) 一時金の運用益	3,879	運用利回りを1.0%と査定	
(5) 資本的支出	10,494	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用に基づき査定	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	630,877		
(7) 還元利回り	4.0%	対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定	
DCF法による収益価格	15,500,000		
割引率	3.7%		
最終還元利回り	4.2%		
積算価格	15,100,000		
土地比率	56.5%		
建物比率	43.5%		
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。	

(注1) 本投資法人が取得を予定する持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。

(注2) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としています。

マーケット分析

■物件特性

- 上り下りが独立したダブルランプウェイ方式の5階建マルチテナント型物流施設
- 1階～4階にはフロア当たり全40台のトラックバースを設置
- 従業員等の自動車利用を想定し、1階の法面部分を工事することで、平面駐車場を185台分確保
- 緑が見える落ち着いた事務所スペースを1階～4階の各フロアに設置

<取得予定資産の地図>



<取得予定資産の特徴>



西日本を幅広くカバーできるロケーション かつ、災害に強い大阪内陸部



- 災害リスクが少ない大阪内陸部の丘陵地帯に位置し、BCP（事業継続計画）におけるリスク低減の面でも最適な立地
- 名神高速道路、中国自動車道、近畿自動車道が結節し、西日本広域をカバー可能。また新名神高速道路の整備による立地ポテンシャルの更なる向上も見込まれる好立地

名神高速道路「茨木IC」

約2.5km

大阪メトロ「梅田」駅

約26km

新名神高速道路「茨木千代寺IC」

約6.5km

JR「京都」駅

約32km

環境と安全性に配慮した働きやすさの追求

環境対策

- BELS★★★★（A棟・B棟）、ZEB Ready（B棟）及びCASBEE 大阪みらいA（A棟・B棟）を取得
- 全館でLED照明を採用

BCP対策

- より高い安全性を確保する免震構造（A棟）
- 非常用発電設備を備え、停電時は非常用電源で共用部や一部専有部へ48時間程度の電源供給が可能

働きやすい環境

- 軽食や雑貨を取り揃える無人コンビニの設置（A棟）
- 日比谷花壇とタイアップした、緑が豊かな休憩室の設置（A棟）



東側休憩室
「Morning Sun Room」



西側休憩室
「Sunset Room」



東エントランス（A棟）



事務所スペース（B棟）

三菱地所グループの豊富な共同開発実績



阪急阪神不動産



三菱地所

- 彩都の開発等、沿線中心の開発・運営実績

- 総合デベロッパーとして培ったノウハウ
- 物流施設の開発実績

- 主な共同開発実績
グランフロント大阪



物件名称		ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 B棟		用途	物流施設	
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社
取得予定年月日		2022年10月25日			信託設定日	2022年10月25日
取得予定価格		3,900,000,000円			信託期間満了日	2032年10月31日
土地	所有形態	所有権の共有 (共有持分45%)		建物	所有形態	所有権の共有 (共有持分45%)
	所在地	大阪府茨木市彩都もえぎ 一丁目4番地4			竣工日	2021年4月15日
	敷地面積	15,892.28㎡			延床面積	31,139.89㎡
	用途地域	準工業地域			構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき4階建
	容積率	200%			種類	倉庫
	建蔽率	60%			テナント数	1
PM会社		三菱地所株式会社				
特記事項		・本投資法人による本取得予定資産（本物件の共有持分45%を信託財産とする信託受益権）の取得に際し、信託受託者は、本物件の他の共有者との間で共有者間協定書（本特記事項において「本協定」といいます。）を締結します。本協定の主な内容は以下のとおりです。 ①本物件の不分割特約（2022年10月25日から5年間とし、その後も更新拒絶の意思表示がない限り更新されます。） ②各共有者は、自己の保有する共有持分の一部を本協定において定める者に譲渡する場合であっても、他の共有者の承諾を得ない限り、本物件全体の10分の1より細分化して一部譲渡することはできないこと。また、各共有者は、自己の保有する共有持分を、本協定において定める者以外の第三者に譲渡する場合には、他の共有者の承諾を得ない限り、一部譲渡することはできないこと。 ③各共有者が自己の共有持分又は自己の共有持分を信託財産とする信託受益権の第三者への売却を希望する場合、他の共有者及び他の共有持分を信託財産とする信託受益権の受益者その他本協定に基づき優先交渉権を有する者（本特記事項において「優先交渉権者」といいます。）に対して、売却希望価格その他当該共有持分又は当該共有持分を信託財産とする信託受益権の売買の主要条件を事前に通知するものとされており、優先交渉権者は、当該条件で購入を希望する旨を通知することにより、当該条件で当該共有持分又は当該共有持分を信託財産とする信託受益権を購入することができること。 ④前記②及び③に記載される共有持分又は共有持分を信託財産とする信託受益権の譲渡に係る制限は、各共有者による自己の保有する共有持分に対する担保設定及び担保実行、自己の保有する共有持分を信託財産とする信託受益権に対する担保設定及び担保実行並びに当該担保設定を受けた担保権者による強制売却の場合には適用されないこと。また、各共有者又は共有持分を信託財産とする信託受益権の受益者の貸付人又は投資法人債権者の主導による当該共有者又は受益者の持分割合に応じた信託不動産の共有持分についての売却権限の行使について、他の共有者又は他の共有持分を信託財産とする信託受益権の受益者の承諾を要しないものとされていること。 ・本物件に使用されている「ロジスタ」は、商標登録がなされています（商標登録番号第6383900号）。当該商標については、本協定に基づき、阪急阪神不動産株式会社が本物件の共有持分を保有している期間中、無償で使用許諾を受けています。				

	・本物件に使用されている「ロジクロス（ロゴマーク）」は、商標登録がなされています（商標登録番号第5674165号）。当該ロゴマークを物件表示等として利用するため、本投資法人は、当該商標の使用許諾権を有する三菱地所株式会社との間で「商標使用許諾契約」を締結しています。当該契約の概要は以下のとおりです。 ①期間：2017年7月5日から5年間。但し、契約期間満了日の6か月前までに契約当事者から本契約の終了を欲する旨の書面による通知がなされない場合には、同一内容にてさらに2年間更新され、それ以後も同様とします。 ②許諾役務：不動産投資の管理等 ③使用地域：日本国内 ④使用料：無償 ・本物件に使用されている「彩都」は、商標登録がなされています（商標登録番号第4543959号）。当該商標を物件表示等として利用するため、本投資法人は、当該商標の使用許諾権を有する阪急阪神ホールディングス株式会社との間で「商標使用許諾契約」を締結しています。当該契約の概要は以下のとおりです。 ①期間：2022年10月25日から1年間。但し、契約期間満了日の3か月前までに契約当事者から異議の申出がない場合にはさらに1年を同一条件で継続するものとし、それ以後も同様とします。 ②許諾役務：本物件の名称。本物件の所在地表示、案内表示、賃貸等に係る宣伝広告等、本物件の運営業務（信託配当の交付その他の本物件のその他の共有者が自ら有する本物件の共有持分に係る不動産信託受託者として行うものを含む。）に通常必要とされる範囲における使用。 ③使用料：無償
--	--

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積比率 (%)	賃貸借 契約期間 (年)	年間賃料 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)
株式会社ロンコ・ジャパン	一般貨物自動車 運送業	14, 012. 95	100. 0	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。						
賃料改定：非開示（注）						

（注）開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(単位：千円)

鑑定評価書の概要			
物件名称	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 B棟	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	3,980,000	価格時点	2022年9月1日
項目	内容	根拠等	
収益価格	3,980,000	直接還元法及びDCF法を適用し査定	
直接還元法による収益価格	4,010,000		
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示 (注2)		
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	非開示 (注2)		
②水道光熱費収入	非開示 (注2)		
③駐車場収入	非開示 (注2)		
④その他収入	非開示 (注2)		
⑤空室損失相当額	非開示 (注2)		
⑥貸倒損失相当額	非開示 (注2)		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	非開示 (注2)		
⑦維持・管理費	非開示 (注2)		
⑧水道光熱費	非開示 (注2)		
⑨修繕費	非開示 (注2)		
⑩公租公課	25,503	公租公課実額に基づき査定	
⑪プロパティマネジメントフィー	非開示 (注2)		
⑫テナント募集費用等	非開示 (注2)		
⑬損害保険料	非開示 (注2)		
⑭その他費用	非開示 (注2)		
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	167,247		
(4) 一時金の運用益	497	運用利回りを1.0%と査定	
(5) 資本的支出	3,463	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用に基づき査定	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	164,281		
(7) 還元利回り	4.1%	対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定	
DCF法による収益価格	3,950,000		
割引率	3.8%		
最終還元利回り	4.3%		
積算価格	4,140,000		
土地比率	59.7%		
建物比率	40.3%		
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。	

(注1) 本投資法人が取得を予定する持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。

(注2) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としています。

マーケット分析

■物件特性

- 1フロアを最大4分割が可能なボックスタイプのマルチテナント型物流施設
- 1階には高度なオペレーションを可能にする、両面バースを採用
- 11m×11mの柱スパンにより、自由度の高いレイアウトが可能

<取得予定資産の地図>



<取得予定資産の特徴>



西日本を幅広くカバーできるロケーション かつ、災害に強い大阪内陸部



- 災害リスクが少ない大阪内陸部の丘陵地帯に位置し、BCP（事業継続計画）におけるリスク低減の面でも最適な立地
- 名神高速道路、中国自動車道、近畿自動車道が結節し、西日本広域をカバー可能。また新名神高速道路の整備による立地ポテンシャルの更なる向上も見込まれる好立地

名神高速道路「茨木IC」
約2.5km

新名神高速道路「茨木千提寺IC」
約6.5km

大阪メトロ「梅田」駅
約26km

JR「京都」駅
約32km

環境と安全性に配慮した働きやすさの追求

環境対策

- BELS★★★★（A棟・B棟）、ZEB Ready（B棟）及びCASBEE 大阪みらいA（A棟・B棟）を取得
- 全館でLED照明を採用

BCP対策

- より高い安全性を確保する免震構造（A棟）
- 非常用発電設備を備え、停電時は非常用電源で共用部や一部専有部へ48時間程度の電源供給が可能

働きやすい環境

- 軽食や雑貨を取り揃える無人コンビニの設置（A棟）
- 日比谷花壇とタイアップした、緑が豊かな休憩室の設置（A棟）



東側休憩室
「Morning Sun Room」



西側休憩室
「Sunset Room」



東エントランス（A棟）



事務所スペース（B棟）

三菱地所グループの豊富な共同開発実績



阪急阪神不動産



三菱地所

- 彩都の開発等、沿線中心の開発・運営実績

- 総合デベロッパーとして培ったノウハウ
- 物流施設の開発実績

- 主な共同開発実績
グランフロント大阪



物件名称		ロジクロス横浜港北	用途	物流施設	
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社
取得予定年月日		2022年10月25日		信託設定日	2022年 3 月28日
取得予定価格		7, 821, 500, 000円		信託期間満了日	2032年10月31日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地	神奈川県横浜市都筑区 川向町字南耕地757番地 1		竣工日	2019年 5 月24日
	敷地面積	7, 663. 29㎡		延床面積	16, 371. 24㎡
	用途地域	工業地域		構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 4 階建
	容積率	200%		種類	倉庫
	建蔽率	60%		テナント数	1
PM会社		三菱地所株式会社			
特記事項		・本物件に使用されている「ロジクロス（ロゴマーク）」は、商標登録がなされています（商標登録番号第5674165号）。当該ロゴマークを物件表示等として利用するため、本投資法人は、当該商標の使用許諾権を有する三菱地所株式会社との間で「商標使用許諾契約」を締結しています。当該契約の概要は以下のとおりです。 ①期間：2017年 7 月 5 日から 5 年間。但し、契約期間満了日の 6 か月前までに契約当事者から本契約の終了を欲する旨の書面による通知がなされない場合には、同一内容にてさらに 2 年間更新され、それ以後も同様とします。 ②許諾役務：不動産投資の管理等 ③使用地域：日本国内 ④使用料：無償			

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積比率 (%)	賃貸借 契約期間 (年)	年間賃料 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)
SBSリコー ロジスティクス 株式会社	一般貨物 自動車運送業	16,371.24	100.0	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。						
賃料改定：非開示（注）						

（注）開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(単位：千円)

鑑定評価書の概要			
物件名称	ロジクロス横浜港北	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	8,110,000	価格時点	2022年9月1日
項目	内容	根拠等	
収益価格	8,110,000	直接還元法及びDCF法を適用し査定	
直接還元法による収益価格	8,400,000		
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示 (注)		
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	非開示 (注)		
②水道光熱費収入	非開示 (注)		
③駐車場収入	非開示 (注)		
④その他収入	非開示 (注)		
⑤空室損失相当額	非開示 (注)		
⑥貸倒損失相当額	非開示 (注)		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	非開示 (注)		
⑦維持・管理費	非開示 (注)		
⑧水道光熱費	非開示 (注)		
⑨修繕費	非開示 (注)		
⑩公租公課	28,795	公租公課実額に基づき査定	
⑪プロパティマネジメントフィー	非開示 (注)		
⑫テナント募集費用等	非開示 (注)		
⑬損害保険料	非開示 (注)		
⑭その他費用	非開示 (注)		
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	320,557		
(4) 一時金の運用益	1,782	運用利回りを1.0%と査定	
(5) 資本的支出	3,165	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用に基づき査定	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	319,175		
(7) 還元利回り	3.8%	対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定	
DCF法による収益価格	7,980,000		
割引率	3.7% 3.9%	対象不動産の個別リスクを勘案して査定。なお初年度～8年度を3.7%、9年度以降を3.9%として査定	
最終還元利回り	4.0%		
積算価格	8,060,000		
土地比率	73.5%		
建物比率	26.5%		
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額（正常価格）を上記のとおり決定した。	

(注) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としています。

マーケット分析

■物件特性

- 地上4階建、マルチテナント型の物流施設
- 1階の片面にトラックバースを配置したボックス型とすることで、効率的に倉庫面積を確保するとともに、さまざまなテナントニーズ（間仕切、電源など）に対応した機能性を確保
- 施設周辺は、半導体や機械部品を取り扱う企業が多くを占めるエリアであり、空調付きの仕様とすることでテナントニーズに対応
- 非常用発電機を上階部分に設置することで、倉庫用に敷地を確保

<取得予定資産の地図>



<取得予定資産の特徴>



物件名称		MJロジパーク 船橋2	用途	物流施設	
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社
取得予定年月日		2022年12月 1 日		信託設定日	2022年12月 1 日
取得予定価格		4, 880, 210, 000円		信託期間満了日	2032年12月31日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地	千葉県船橋市浜町三丁目 2 番地 3		竣工日	2022年 2 月28日
	敷地面積	6, 314. 44㎡		延床面積	19, 219. 10㎡
	用途地域	準工業地域			
	容積率	300%			
	建蔽率	60%		構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 アルミニウムメッキ鋼板 ぶき 5 階建
		種類	倉庫		
			テナント数	1	
PM会社		株式会社東京流通センター			
特記事項		該当ありません。			

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積比率 (%)	賃貸借 契約期間 (年)	年間賃料 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)
オリエンタル急行 株式会社	倉庫業（冷蔵倉庫業 を除く）	19,219.10	100.0	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。						
賃料改定：非開示（注）						

（注）開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(単位：千円)

鑑定評価書の概要			
物件名称	MJロジパーク船橋2	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	6,500,000	価格時点	2022年9月1日
項目	内容	根拠等	
収益価格	6,500,000	直接還元法及びDCF法を適用し査定	
直接還元法による収益価格	6,740,000		
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示 (注)		
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	非開示 (注)		
②水道光熱費収入	非開示 (注)		
③駐車場収入	非開示 (注)		
④その他収入	非開示 (注)		
⑤空室損失相当額	非開示 (注)		
⑥貸倒損失相当額	非開示 (注)		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	非開示 (注)		
⑦維持・管理費	非開示 (注)		
⑧水道光熱費	非開示 (注)		
⑨修繕費	非開示 (注)		
⑩公租公課	31,056	公租公課実額及び類似事例等に基づき査定	
⑪プロパティマネジメントフィー	非開示 (注)		
⑫テナント募集費用等	非開示 (注)		
⑬損害保険料	非開示 (注)		
⑭その他費用	非開示 (注)		
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	259,256		
(4) 一時金の運用益	750	運用利回りを1.0%と査定	
(5) 資本的支出	3,750	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用に基づき査定	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	256,256		
(7) 還元利回り	3.8%	対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定	
DCF法による収益価格	6,400,000		
割引率	3.7%	対象不動産の個別リスクを勘案して査定。なお初年度～8年度を3.7%、9年度以降を3.9%として査定	
最終還元利回り	4.0%		
積算価格	6,490,000		
土地比率	58.1%		
建物比率	41.9%		
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額（正常価格）を上記のとおり決定した。	

(注) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としています。

マーケット分析

■物件特性

- 地上5階建、ボックスタイプのマルチテナント型物流施設
- 角地につき北・東側の2方向の入出庫が可能であり、荷物用EV2基、垂直搬送機4基を備え、縦持ち機能も十分

■主要幹線道路

- 東関東自動車道「谷津船橋IC」から約1.5km
- 京葉道路「花輪IC」から約2.5km
- 国道357号（湾岸道路）から約1.5km

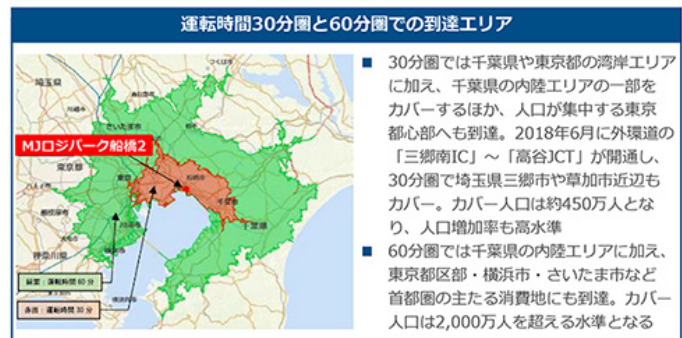
■立地特性

- 千葉県湾岸部に所在し、周辺に倉庫・工場が集積するエリア
- 主要高速道路、幹線道路へアクセスしやすい立地で幅広い物流配送ニーズを満たす
- JR京葉線「南船橋」駅から徒歩17分（約1.3km）

<取得予定資産の地図>



<取得予定資産の特徴>



(注) 「取得予定資産の特徴」は、株式会社一五不動産情報サービスに不動産の市況調査を委託し作成された取得予定資産に係るマーケットレポートの記載に基づいて記載しています。

物件名称		MJロジパーク印西1	用途	物流施設	
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社
取得予定年月日		2022年10月25日		信託設定日	2022年10月25日
取得予定価格		4, 353, 100, 000円		信託期間満了日	2032年10月31日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地	千葉県印西市松崎台二丁目 2 番地 2		竣工日	2021年 7 月 1 日
	敷地面積	12, 405. 04㎡		延床面積	20, 993. 81㎡
	用途地域	準工業地域		構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建
	容積率	200%		種類	倉庫
	建蔽率	60%		テナント数	1
PM会社		株式会社シーアールイー			
特記事項		該当ありません。			

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積比率 (%)	賃貸借 契約期間 (年)	年間賃料 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)
西濃運輸株式会社	一般貨物自動車 運送業	20,980.63	100.0	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。						
賃料改定：非開示（注）						

（注）開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(単位：千円)

鑑定評価書の概要			
物件名称	MJロジパーク印西1	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	5,180,000	価格時点	2022年9月1日
項目	内容	根拠等	
収益価格	5,180,000	直接還元法及びDCF法を適用し査定	
直接還元法による収益価格	5,320,000		
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示 (注)		
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	非開示 (注)		
②水道光熱費収入	非開示 (注)		
③駐車場収入	非開示 (注)		
④その他収入	非開示 (注)		
⑤空室損失相当額	非開示 (注)		
⑥貸倒損失相当額	非開示 (注)		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	非開示 (注)		
⑦維持・管理費	非開示 (注)		
⑧水道光熱費	非開示 (注)		
⑨修繕費	非開示 (注)		
⑩公租公課	30,000	公租公課実額及び類似事例等に基づき査定	
⑪プロパティマネジメントフィー	非開示 (注)		
⑫テナント募集費用等	非開示 (注)		
⑬損害保険料	非開示 (注)		
⑭その他費用	非開示 (注)		
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	221,264		
(4) 一時金の運用益	1,295	運用利回りを1.0%と査定	
(5) 資本的支出	4,440	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用に基づき査定	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	218,120		
(7) 還元利回り	4.1%	対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定	
DCF法による収益価格	5,120,000		
割引率	4.0% 4.2%	対象不動産の個別リスクを勘案して査定。なお初年度～8年度を4.0%、9年度以降を4.2%として査定	
最終還元利回り	4.3%		
積算価格	5,190,000		
土地比率	35.5%		
建物比率	64.5%		
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額（正常価格）を上記のとおり決定した。	

(注) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としています。

マーケット分析

■物件特性

- 地上3階建のマルチテナント型物流施設
- 荷物用EV2基、垂直搬送機4基を備え、十分な縦持ち機能を有する
- 従業員用駐車場53台を備え、通勤にも配慮

■主要幹線道路

- 東関東自動車道「千葉北IC」から約15km
- 常磐自動車道「柏IC」から約26km
- 国道464号から約3km
- 国道16号から約6km

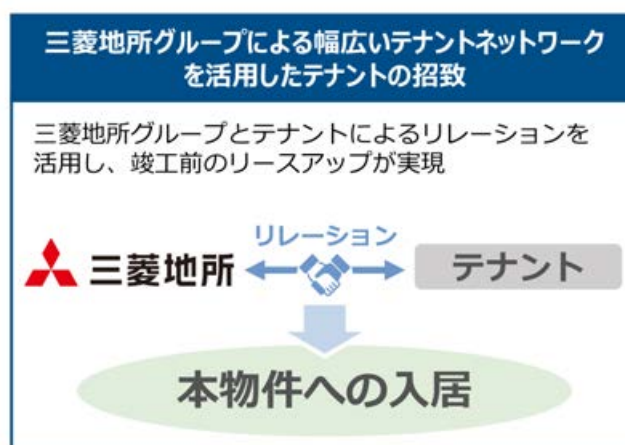
■立地特性

- 印西エリアは千葉県内陸部にあり、一般消費財（食品、雑貨、ネット通販ほか）の物流施設が集積
- 幹線道路として国道16号及び「千葉北IC」を利用した高速道路網により、地域及び広域配送に適切な立地
- 周辺環境に影響を受けることが少ない工業団地内に立地

<取得予定資産の地図>



<取得予定資産の特徴>



物件名称		MJロジパーク高槻1	用途	物流施設	
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社
取得予定年月日		2022年10月25日		信託設定日	2022年10月25日
取得予定価格		5, 500, 000, 000円		信託期間満了日	2032年10月31日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地	大阪府高槻市辻子三丁目50 番地 1		竣工日	2021年 5 月 1 日
	敷地面積	9, 915. 37㎡		延床面積	20, 842. 80㎡
	用途地域	準工業地域		構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき 4 階建
	容積率	200%		種類	倉庫
	建蔽率	60%		テナント数	1
PM会社		株式会社ザイマックス関西			
特記事項		該当ありません。			

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積比率 (%)	賃貸借 契約期間 (年)	年間賃料 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)
株式会社ロンコ・ ジャパン	一般貨物自動車 運送業	20,897.84	100.0	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。						
賃料改定：非開示（注）						

（注）開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(単位：千円)

鑑定評価書の概要			
物件名称	MJロジパーク高槻1	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	6,510,000	価格時点	2022年9月1日
項目	内容	根拠等	
収益価格	6,510,000	直接還元法及びDCF法を適用し査定	
直接還元法による収益価格	6,720,000		
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示 (注)		
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	非開示 (注)		
②水道光熱費収入	非開示 (注)		
③駐車場収入	非開示 (注)		
④その他収入	非開示 (注)		
⑤空室損失相当額	非開示 (注)		
⑥貸倒損失相当額	非開示 (注)		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	非開示 (注)		
⑦維持・管理費	非開示 (注)		
⑧水道光熱費	非開示 (注)		
⑨修繕費	非開示 (注)		
⑩公租公課	38,296	公租公課実額に基づき査定	
⑪プロパティマネジメントフィー	非開示 (注)		
⑫テナント募集費用等	非開示 (注)		
⑬損害保険料	非開示 (注)		
⑭その他費用	非開示 (注)		
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	265,272		
(4) 一時金の運用益	777	運用利回りを1.0%と査定	
(5) 資本的支出	4,110	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用に基づき査定	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	261,939		
(7) 還元利回り	3.9%	対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定	
DCF法による収益価格	6,420,000		
割引率	3.8%	対象不動産の個別リスクを勘案して査定。なお初年度～9年度を3.8%、10年度以降を4.0%として査定	
最終還元利回り	4.0%		
積算価格	6,830,000		
土地比率	53.4%		
建物比率	46.6%		
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額（正常価格）を上記のとおり決定した。	

(注) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としています。

マーケット分析

■物件特性

- 機能性、利便性を重視した汎用性の高い4階建ボックス型物流施設
- 1フロア4,200㎡以上と、作業効率及び保管効率が高次元で両立可能

■主要幹線道路

- 新名神高速道路「高槻IC」から約7km
- 近畿自動車道「摂津北IC」から約9km
- 第二京阪道路「交野南IC」から約9km
- 国道171号から約2.5km

■立地特性

- 大阪と京都の間に位置し、関西全域での集配送を可能とする優良な立地
- 高槻エリアは、飲料、日用品などの工場が集積し、隣接する茨木市や枚方市にも多様な製造拠点が集まる
- 新名神高速道路の延伸により、立地ポテンシャルが更に向上する見込み

<取得予定資産の地図>



<取得予定資産の特徴>



物件名称		MJロジパーク東大阪1	用途	物流施設	
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社
取得予定年月日		2022年10月25日		信託設定日	2022年 2 月28日
取得予定価格		1,687,200,000円		信託期間満了日	2032年10月31日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地	大阪府東大阪市加納四丁目 13番地4		竣工日	1991年 4 月20日
	敷地面積	4,727.69㎡（注）		延床面積	10,185.04㎡
	用途地域	工業専用地域			
	容積率	200%			
	建蔽率	60%			
PM会社		株式会社東京流通センター			
特記事項		該当ありません。			

（注）信託受託者が所有する土地のうち、南側の一部は通路状敷地となっています。

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積比率 (%)	賃貸借 契約期間 (年)	年間賃料 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)
中島運送株式会社	一般貨物自動車 運送業	10,185.04	100.0	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。						
賃料改定：非開示（注）						

（注）開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(単位：千円)

鑑定評価書の概要			
物件名称	MJロジパーク東大阪1	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	2,050,000	価格時点	2022年9月1日
項目	内容	根拠等	
収益価格	2,050,000	直接還元法及びDCF法を適用し査定	
直接還元法による収益価格	2,070,000		
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示 (注)		
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	非開示 (注)		
②水道光熱費収入	非開示 (注)		
③駐車場収入	非開示 (注)		
④その他収入	非開示 (注)		
⑤空室損失相当額	非開示 (注)		
⑥貸倒損失相当額	非開示 (注)		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	非開示 (注)		
⑦維持・管理費	非開示 (注)		
⑧水道光熱費	非開示 (注)		
⑨修繕費	非開示 (注)		
⑩公租公課	6,905	公租公課実額に基づき査定	
⑪プロパティマネジメントフィー	非開示 (注)		
⑫テナント募集費用等	非開示 (注)		
⑬損害保険料	非開示 (注)		
⑭その他費用	非開示 (注)		
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	89,131		
(4) 一時金の運用益	249	運用利回りを1.0%と査定	
(5) 資本的支出	2,430	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用に基づき査定	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	86,951		
(7) 還元利回り	4.2%	対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定	
DCF法による収益価格	2,040,000		
割引率	4.1% 4.3%	対象不動産の個別リスクを勘案して査定。なお初年度～10年度を4.1%、11年度以降を4.3%として査定	
最終還元利回り	4.4%		
積算価格	1,980,000		
土地比率	67.0%		
建物比率	33.0%		
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額（正常価格）を上記のとおり決定した。	

(注) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としています。

マーケット分析

■物件特性

- 地上5階建（倉庫は3層）のBTS型物流施設
- トラックバースは2面（東・南）と充実しており、迅速な出入庫が可能
- 荷物用EV2基、垂直搬送機2基を備え、十分な縦持ち機能を有する
- 工業団地の一角に立地し、物流倉庫の24時間稼働も可能

■主要幹線道路

- 阪神高速13号東大阪線「水走IC」から約3km
- 近畿自動車道・阪神高速「東大阪JCT」から約4.5km
- 国道170号（大阪外環状線）から750m

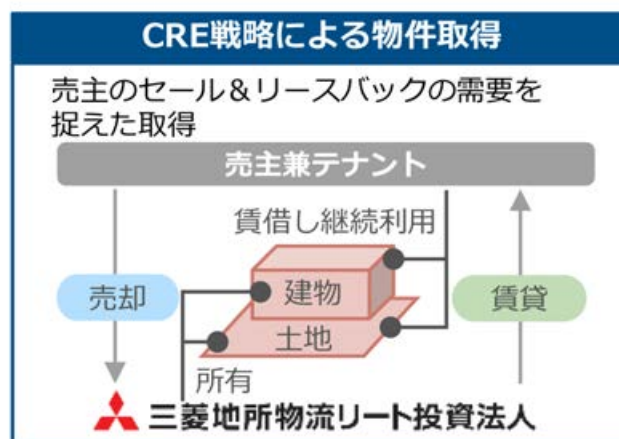
■立地特性

- 東大阪は近畿自動車道、阪神高速、第二阪奈道路が結節する交通の要衝で高い交通利便性を有する
- 大阪市の中心市街地まで30分以内でアクセスでき、神戸・京都もカバー可能な物流適地
- 物流施設ニーズが期待できる一方、高機能型物流施設が限定的であるため、希少性のある物流立地

<取得予定資産の地図>



<取得予定資産の特徴>



物件名称		MJインダストリアルパーク川西 (底地)	用途	その他	
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社
取得予定年月日		2022年10月25日		信託設定日	2022年 7 月29日
取得予定価格		2, 125, 400, 000円		信託期間満了日	2032年10月31日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	-
	所在地	兵庫県川西市多田桜木 一丁目125番 1		竣工日	-
	敷地面積	9, 353. 48㎡		延床面積	-
	用途地域	近隣商業地域		構造／階数	-
	容積率	300%		種類	-
	建蔽率	80%		テナント数	-
PM会社		該当事項はありません。			
特記事項		・ 本物件の土地の一部に、兵庫県を地上権者とする流域下水道管渠所有及び設置を目的とした区分地上権を設定しています。なお、当該地上権の地代は発生しません。			

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積比率 (%)	賃貸借 契約期間 (年)	年間賃料 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)
非開示 (注)	中古自動車小売業	9,353.48	100.0	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸借形態：事業用定期借地						
中途解約：非開示 (注)						
賃料改定：非開示 (注)						

(注) 開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(単位：千円)

鑑定評価書の概要			
物件名称	MJインダストリアルパーク川西 (底地)	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	2,600,000	価格時点	2022年9月1日
項目	内容	根拠等	
収益価格	2,600,000	直接還元法及びDCF法を適用し査定	
直接還元法による収益価格	2,790,000		
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示 (注)		
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	非開示 (注)		
②水道光熱費収入	非開示 (注)		
③駐車場収入	非開示 (注)		
④その他収入	非開示 (注)		
⑤空室損失相当額	非開示 (注)		
⑥貸倒損失相当額	非開示 (注)		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	非開示 (注)		
⑦維持・管理費	非開示 (注)		
⑧水道光熱費	非開示 (注)		
⑨修繕費	非開示 (注)		
⑩公租公課	9,512	公租公課実額に基づき査定	
⑪プロパティマネジメントフィー	非開示 (注)		
⑫テナント募集費用等	非開示 (注)		
⑬損害保険料	非開示 (注)		
⑭その他費用	非開示 (注)		
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	94,535		
(4) 一時金の運用益	520	運用利回りを1.0%と査定	
(5) 資本的支出	-		
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	95,055		
(7) 還元利回り	3.9%	対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定	
DCF法による収益価格	2,600,000		
割引率	3.8%	現行契約内容及び不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定	
最終還元利回り	4.0%		
積算価格	-	本件では原価法は適用せず	
土地比率	-		
建物比率	-		
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		市場参加者(需要者)の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに底地(事業用定期借地権の付着する土地)としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、底地割合法による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額(正常価格)を上記のとおり決定した。	

(注) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としています。

マーケット分析

■物件特性

- 大手中古自動車販売業者の沿道型店舗用地
- テナントと長期の事業用定期借地契約を締結し、長期・安定的な賃料収入を期待
- 川西エリアは住宅選好性の高い大阪都市圏のベッドタウンとして発展し、周辺人口も多い
- 本物件は最寄り駅からも近く、国道173号線沿いで視認性に優れており、沿道型店舗用地として高いポテンシャルを有する

■主要幹線道路

- 阪神高速11号池田線「池田木部第二IC」から約2.5km
- 新名神高速道路「川西IC」から約6.0km

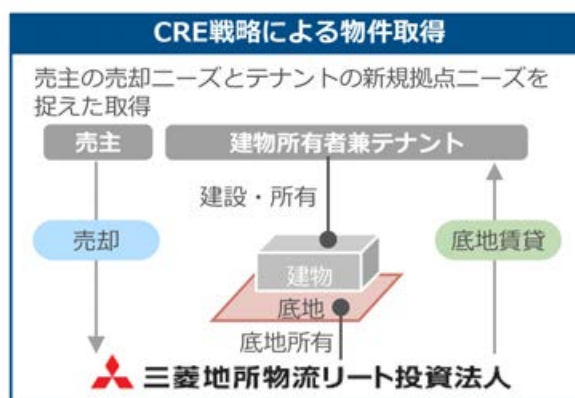
■立地特性

- 能勢電鉄「鼓滝」駅から徒歩3分
- 新名神高速道路の全線開通（2027年度予定）に伴い、更なる利便性の向上を見込む
- J R「大阪」駅から約22km、J R「三宮」駅から約42kmと、近畿エリア二大消費地に近接した物流適地であり、西日本を幅広くカバーすることも可能

<取得予定資産の地図>



<取得予定資産の特徴>



(2) 第12期取得資産の概要

本投資法人は、第12期（2022年8月期）中に、以下に記載の第12期取得資産（注）に係る信託受益権を取得しました。

（注）「第12期取得資産」とは、本投資法人が第12期において取得した2つの資産（ロジクロス厚木Ⅱ及びロジポート川崎ベイ（準共有持分45%）に係る資産）をいいます。以下同じです。

＜第12期取得資産の個別不動産の概要＞

以下の表は、第12期取得資産の個別物件表です。また、第12期取得資産に関する個別物件表において用いられている用語は、前記「（1）取得予定資産の概要」において掲げたもの（「取得予定資産」を「第12期取得資産」と読み替えた上でご参照ください。）の他には以下のとおりであり、以下に掲げる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2022年8月31日現在の状況を記載しています。

（ア）特定資産の概要に関する説明

- ・「取得年月日」は、第12期取得資産に係る各売買契約に記載された取得年月日を記載しています。
- ・「取得価格」は、第12期取得資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を記載しています。

（イ）テナント賃貸借の概要に関する説明

- ・「業種」は、株式会社東京商工リサーチの調査、総務省日本標準産業分類に基づく業種の区分又は商業・法人登記簿謄本の記載に従った賃借人の業種を記載しています。

<第12期取得資産>

物件名称		ロジクロス厚木Ⅱ		用途	物流施設	
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2022年 3 月 1 日			信託設定日	2021年 4 月23日
取得価格		9, 838, 000, 000円			信託期間満了日	2032年 3 月31日
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権
	所在地	神奈川県厚木市上依知字谷戸坂上1043番 1			竣工日	2019年 7 月10日
	敷地面積	17, 383. 35㎡			延床面積	35, 067. 64㎡
	用途地域	工業地域			構造／階数	鉄骨造鋼板ぶき 4 階建
	容積率	200%			種類	倉庫
	建蔽率	60%			テナント数	非開示（注）
PM会社		三菱地所株式会社				
特記事項		・本物件に使用されている「ロジクロス（ロゴマーク）」は、商標登録がなされています（商標登録番号第5674165号）。当該ロゴマークを物件表示等として利用するため、本投資法人は、当該商標の使用許諾権を有する三菱地所株式会社との間で「商標使用許諾契約書」を締結しています。当該契約の概要は以下のとおりです。 ①期間：2017年 7 月 5 日から 5 年間。但し、契約期間満了日の 6 か月前までに契約当事者から本契約の終了を欲する旨の書面による通知がなされない場合には、同一内容にてさらに 2 年間更新され、それ以後も同様とします。 ②許諾役務：不動産投資の管理等 ③使用地域：日本国内 ④使用料：無償 ・本物件の屋根部分について、太陽光発電設備設置を目的とする賃貸借契約を締結しています。 ①契約先：シン・エナジー株式会社 ②契約期間：2019年 7 月31日から2039年 7 月30日まで ③年額賃料：1, 300, 000円				

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積比率 (%)	賃貸借 契約期間 (年)	年間賃料 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)
日本通運株式会社	集配利用運送業	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸借形態：非開示（注）						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						

（注）開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件名称		ロジポート川崎ベイ		用途	物流施設	
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権の 準共有持分（45%）		信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社
取得年月日		2022年3月1日			信託設定日	2019年12月20日
取得価格		36,000,000,000円			信託期間満了日	2029年11月30日
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権
	所在地	神奈川県川崎市川崎区 東扇島7番1			竣工日	2019年5月9日
	敷地面積	134,831.45㎡			延床面積	289,900.59㎡
	用途地域	工業専用地域			構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき5階建
	容積率	200%			種類	倉庫・事務所
	建蔽率	40%			テナント数	13
PM会社		株式会社ザイマックス				
特記事項		・本投資法人は、本資産（本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分（45%））の取得に際し、その譲渡人から、本物件を信託財産とする信託受益権の他の準共有者との間で締結されている受益権準共有者間協定書（本特記事項において「本協定」といいます。）における当該譲渡人の地位及び権利義務を、本投資法人が取得する準共有持分割合に相当する限度で承継しています。本協定の主な内容は以下のとおりです。 ①本信託受益権の不分割特約（2019年12月20日から5年間とし、その後も更新拒絶の意思表示がない限り更新されます。） ②各準共有者が自己の準共有持分の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者その他本協定に基づき優先交渉権を有する者（本項において「優先交渉権者」といいます。）に対して、売却希望価格その他当該準共有持分の売買の主要条件を事前に通知するものとされ、優先交渉権者は、当該条件で購入を希望する旨を通知することにより、当該条件で当該準共有持分を購入することができること。 ③各準共有者が自己の準共有持分の優先交渉権者以外の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者が、当該第三者への売却と同等の条件での自己の保有する準共有持分の売却を希望したときには、売却を希望する準共有者は当該第三者をしてかかる他の準共有者の保有する準共有持分も併せて取得させること。 ④各準共有者は、自己の保有する準共有持分の一部を本協定において定める者に譲渡する場合であっても、他の準共有者の承諾を得ない限り、本信託受益権全体の15分の1より細分化して一部譲渡することはできないこと。また、各準共有者は、自己の保有する準共有持分を、本協定において定める者以外の第三者に譲渡する場合には、他の準共有者の承諾を得ない限り、一部譲渡することはできないこと。 ⑤前記②ないし④に記載される準共有持分の譲渡に係る制限は、各準共有者による自己の保有する準共有持分に対する担保設定及び担保実行並びに当該担保設定を受けた担保権者による強制売却の場合には適用されないこと。また、各準共有者の貸付人又は投資法人債に係る債権者の主導による当該準共有者の持分割合に応じた信託不動産の共有持分についての売却権限の行使について、他の準共有者の承諾を要しないものとされていること。				

	・本物件の呼称に使用されている「LOGIPORT」及び「ロジポート」は、商標登録がなされています（商標登録番号第5515363号及び第5515364号。本特記事項において「本商標」といいます。）。当該呼称を物件表示等として利用するため、本投資法人は、当該商標の使用許諾権を有するラサール不動産投資顧問株式会社との間で「商標使用許諾契約書」を締結しています。当該契約書の概要は、以下のとおりです。 ①期間：本契約締結の日から本投資法人による現物不動産又は信託受益権の形態での譲渡、処分等によって対象物件が存在しなくなった日まで。但し、それ以前に本契約が解除された場合には解除日まで。なお、対象物件とは、ラサール不動産投資顧問株式会社がアセット・マネジメント業務を受託する特別目的会社が開発した本商標を物件名に冠した日本国内の物流施設のうち、本投資法人が当該物件の所有権（共有持分を含みます。）又は当該物件（共有持分を含みます。）を信託財産とする信託受益権（準共有持分を含みます。）を現に自ら保有しているものをいいます。 ②許諾役務：倉庫の貸与等 ③使用地域：日本国内 ④使用料：無償 ・本物件の土地の一部に、国土交通省を地上権者とする臨港道路設置を目的とした区分地上権を設定しています。なお、当該地上権の地代は発生しません。 ・本物件の屋根部分等について、太陽光発電設備設置を目的とする賃貸借契約を締結しています。 ①契約先：リコーリース株式会社 ②契約期間：2021年5月1日から2041年4月30日まで ③月額賃料：916,667円 ・本物件の屋根部分等について、太陽光発電設備設置を目的とする賃貸借契約を締結しています。 ①契約先：リコーリース株式会社 ②契約期間：2022年7月1日から2042年12月31日まで ③年額賃料：1,000,800円 ・本物件の土地の一部について、天然ガス移送のために埋設するガス導管埋設用地のための賃貸借契約を締結しています。 ①契約先：株式会社JERA ②契約期間：1982年5月1日から1987年3月31日まで（その後も更新拒絶の意思表示がない限り更新されます。） ③月額賃料：125,000円 ・本物件の土地の一部について、一般国道357号の歩道として使用することを目的とする賃貸借契約を締結しています。 ①契約先：分任契約担当官関東地方整備局横浜国道事務所長 ②契約期間：管理開始日から2020年3月31日まで（その後も更新拒絶の意思表示がない限り更新されます。） ③年額賃料：無償 ・本物件の土地の一部について、臨港道路整備事業の工事作業ヤードとして使用することを目的とする使用賃貸借契約を締結しています。 ①契約先：分任支出負担行為担当官京浜港湾事務所長 ②契約期間：2022年4月1日から2023年3月31日まで ③年額賃料：37,696,296円
--	---

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積比率 (%)	賃貸借 契約期間 (年)	年間賃料 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)
非開示 (注)	非開示 (注)	47,105.63	40.0	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸借形態：非開示 (注)						
中途解約：非開示 (注)						
賃料改定：非開示 (注)						

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積比率 (%)	賃貸借 契約期間 (年)	年間賃料 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)
コーナン商事 株式会社	ホームセンター	23,723.01	20.1	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸借形態：非開示 (注)						
中途解約：非開示 (注)						
賃料改定：非開示 (注)						

(注) 開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(3) ポートフォリオの概要

(ア) ポートフォリオ一覧

取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産に係る物件名称、取得（予定）価格、投資比率、敷地面積、延床面積、建築時期及び築年数は、以下のとおりです。

区分	物件名称	取得（予定） 価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	敷地面積（㎡） (注3)	延床面積（㎡） (注3)	建築時期 (注4)	築年数 (年) (注5)
物流施設	ロジクロス 福岡久山	5,770	2.2	18,136.89	36,082.08	2014年10月	7.9
	ロジクロス 厚木	8,440	3.2	14,782.03	29,895.80	2017年3月	5.5
	ロジクロス 神戸三田	3,900	1.5	20,000.93	12,879.33	2017年6月	5.2
	ロジクロス 大阪	9,743	3.7	18,176.07	36,619.48	2018年9月	3.9
	ロジクロス 名古屋笠寺	14,424	5.5	33,224.00	72,376.03	2019年1月	3.6
	ロジクロス 習志野	11,851	4.5	19,386.40	36,437.92	2018年3月	4.4
	ロジクロス 厚木Ⅱ	9,838	3.8	17,383.35	35,067.64	2019年7月	3.1
	ロジクロス 横浜港北	7,821	3.0	7,663.29	16,371.24	2019年5月	3.2
	ロジポート 相模原	21,364	8.2	94,197.27	200,252.53 (98,123.73)	2013年8月	9.0
	ロジポート 橋本	18,200	7.0	67,746.26	145,809.59 (65,614.31)	2015年1月	7.6
	ロジポート 大阪大正	10,484	4.0	55,929.57	117,045.04 (43,891.89)	2018年2月	4.5
	ロジポート 川崎ベイ	36,000	13.8	134,831.45	289,900.59 (130,455.26)	2019年5月	3.3
	ロジスタ・ ロジクロス 茨木彩都A棟	15,150	5.8	51,030.30	108,480.05 (48,816.02)	2021年5月	1.3
	ロジスタ・ ロジクロス 茨木彩都B棟	3,900	1.5	15,892.28	31,139.89 (14,012.95)	2021年4月	1.3
	MJロジパーク 船橋1	5,400	2.1	7,481.00	18,262.08	1989年11月	32.7
	MJロジパーク 厚木1	6,653	2.5	19,780.93	27,836.15	2013年7月	9.1
	MJロジパーク 加須1	1,272	0.5	7,621.09	7,602.06	2006年3月	16.4
	MJロジパーク 大阪1	6,090	2.3	13,028.81	39,157.61	2007年9月	14.9
	MJロジパーク 福岡1	6,130	2.3	20,297.84	39,797.96	2007年9月	14.9
	MJロジパーク 土浦1	3,133	1.2	22,914.37	15,485.00	2014年10月	7.8
	MJロジパーク 西宮1	2,483	0.9	23,008.83	13,903.42	1991年3月	31.4
	MJロジパーク 春日井1	13,670	5.2	38,972.99	58,236.48	2017年1月	5.6
	MJロジパーク 加須2	1,637	0.6	11,454.21	7,349.18	1998年12月	23.7
	MJロジパーク 仙台1	7,388	2.8	19,877.94	36,854.27	2009年3月	13.4
	MJロジパーク 印西1	4,353	1.7	12,405.04	20,993.81	2021年7月	1.1
	MJロジパーク 高槻1	5,500	2.1	9,915.37	20,842.80	2021年5月	1.3
	MJロジパーク 東大阪1	1,687	0.6	4,727.69	10,185.04	1991年4月	31.3
	MJロジパーク 船橋2	4,880	1.9	6,314.44	19,219.10	2022年2月	0.5

区分	物件名称	取得（予定） 価格 （百万円） （注1）	投資比率 （%） （注2）	敷地面積（㎡） （注3）	延床面積（㎡） （注3）	建築時期 （注4）	築年数 （年） （注5）
その他	MJインダストリアル パーク堺（底地）	5,600	2.1	87,476.71	-	-	-
	MJインダストリアル パーク神戸（底地）	4,970	1.9	40,050.71	-	-	-
	MJインダストリアル パーク千葉北 （底地）	1,800	0.7	14,986.64	-	-	-
	MJインダストリアル パーク川西（底地）	2,125	0.8	9,353.48	-	-	-
合計/平均		261,659	100.0	938,048.18	1,504,082.17 (1,012,368.64)	-	6.7

（注1）「取得（予定）価格」は、保有資産及び取得予定資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を記載しています。

（注2）「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する保有資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の割合を記載しています。

（注3）「敷地面積」及び「延床面積」は、保有資産及び取得予定資産のうち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。また、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。ロジポート相模原、ロジポート橋本、ロジポート大阪大正、ロジポート川崎ベイ、ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟及びロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟に係る「延床面積」の括弧内の数値は、本投資法人が保有し、又は取得を予定する各物件の持分割合（それぞれ49%、45%、37.5%、45%、45%及び45%）に相当する数値を記載しています。

（注4）「建築時期」とは、保有資産及び取得予定資産に係る建物の登記簿上の築年月を意味します。なお、主たる建物が複数ある場合は、登記簿上最も古い築年月を意味します。

（注5）「築年数」は、保有資産及び取得予定資産（底地物件を除きます。）に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2022年8月31日現在までの期間を算出しています。なお、「合計／平均」欄は、取得（予定）価格に基づく加重平均を記載しています。

(イ) 賃貸借の概要

取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産に係る物件名称、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント数、年間賃料、敷金・保証金、平均賃貸借契約期間及び平均残存賃貸借契約期間は、以下のとおりです。

区分	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (件) (注4)	年間賃料 (百万円) (注5)	敷金・ 保証金 (百万円) (注6)	平均賃貸借 契約期間 (平均残存賃貸借 契約期間) (年) (注7) (注8)
物流施設	ロジクロス 福岡久山	34,878.55	34,878.55	100.0	2	非開示 (注9)	非開示 (注9)	5.0 (3.4)
	ロジクロス 厚木	29,895.80	29,895.80	100.0	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	10.0 (4.5)
	ロジクロス 神戸三田	12,844.35	12,844.35	100.0	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	30.0 (24.7)
	ロジクロス 大阪	35,616.58	35,616.58	100.0	2	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)
	ロジクロス 名古屋笠寺	62,289.08	62,289.08	100.0	10	939	400	6.7 (3.3)
	ロジクロス 習志野	39,132.05	39,132.05	100.0	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)
	ロジクロス 厚木Ⅱ	34,580.85	34,580.85	100.0	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)
	ロジクロス 横浜港北	16,371.24	16,371.24	100.0	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)
	ロジポート 相模原 (注10)	88,609.64	88,376.62	99.7	17	1,288	304	7.3 (1.8)
	ロジポート 橋本 (注11)	58,487.96	58,487.96	100.0	16	987	247	6.2 (2.9)
	ロジポート 大阪大正 (注12)	40,081.56	40,081.56	100.0	11	583	140	5.6 (2.1)
	ロジポート 川崎ベイ (注11)	117,762.91	117,675.30	99.9	13	1,727	398	8.2 (5.4)
	ロジスタ・ ロジクロス 茨木彩都A棟 (注13)	45,983.59	45,983.59	100.0	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)
	ロジスタ・ ロジクロス 茨木彩都B棟 (注13)	14,012.95	14,012.95	100.0	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)
	MJロジパーク 船橋1	18,232.07	18,232.07	100.0	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)
	MJロジパーク 厚木1	28,002.44	28,002.44	100.0	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)
	MJロジパーク 加須1	7,678.10	7,678.10	100.0	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)
	MJロジパーク 大阪1	39,082.95	39,082.95	100.0	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)
	MJロジパーク 福岡1	38,143.21	38,143.21	100.0	4	421	179	3.0 (2.6)
	MJロジパーク 土浦1	15,485.00	15,485.00	100.0	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	20.0 (15.9)
	MJロジパーク 西宮1	13,777.07	13,777.07	100.0	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	10.0 (6.5)
	MJロジパーク 春日井1	57,866.98	57,866.98	100.0	2	非開示 (注9)	非開示 (注9)	5.1 (1.2)
	MJロジパーク 加須2	7,349.18	7,349.18	100.0	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	10.0 (7.3)
	MJロジパーク 仙台1	39,098.87	39,098.87	100.0	3	441	188	3.8 (2.4)
	MJロジパーク 印西1	20,980.63	20,980.63	100.0	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)
	MJロジパーク 高槻1	20,897.84	20,897.84	100.0	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)
	MJロジパーク 東大阪1	10,185.04	10,185.04	100.0	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)

区分	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (件) (注4)	年間賃料 (百万円) (注5)	敷金・ 保証金 (百万円) (注6)	平均賃貸借 契約期間 (平均残存賃貸借 契約期間) (年) (注7) (注8)
その他	MJロジパーク 船橋2	19,219.10	19,219.10	100.0	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)
	MJインダストリ アルパーク堺 (底地)	87,476.71	87,476.71	100.0	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)
	MJインダストリ アルパーク神戸 (底地)	31,743.99	31,743.99	100.0	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)
	MJインダストリ アルパーク千葉 北 (底地)	14,986.64	14,986.64	100.0	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)
	MJインダストリ アルパーク川西 (底地)	9,353.48	9,353.48	100.0	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)
合計／平均		1,110,106.41	1,109,785.78	100.0	102	14,329	4,994	10.0 (6.6)

(注1)「賃貸可能面積」は、2022年8月31日現在における保有資産及び取得予定資産のうち建物（但し、底地物件については土地）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面積（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約に記載の賃貸可能面積は除きます。）の合計を記載しています。

(注2)「賃貸面積」は、2022年8月31日現在における保有資産及び取得予定資産のうち建物（但し、底地物件については土地）に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。本（イ）において当該建物（但し、底地物件については土地）に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。）に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

(注3)「稼働率」は、2022年8月31日現在における保有資産及び取得予定資産のうち建物（但し、底地物件については土地）に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について記載しています。また、「合計／平均」欄の稼働率は、各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を記載しています。

(注4)「テナント数」は、2022年8月31日現在における対象賃貸借契約数の合計を記載しています。但し、保有資産及び取得予定資産につき同一の賃借人が同一の物件に関して複数の対象賃貸借契約を締結している場合には、当該賃借人は1として「テナント数」を算出しています。

(注5)「年間賃料」は、2022年8月31日現在における対象賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を記載しています。但し、各対象賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2022年8月分の賃料（共益費を含みます。）を基に算出しています。また、同日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払いを免除することをいいます。）は考慮しないものとします。

(注6)「敷金・保証金」は、2022年8月31日現在における対象賃貸借契約に表示された敷金及び保証金の残高の合計額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を記載しています。但し、各対象賃貸借契約に表示された敷金及び保証金の残高の合計額について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2022年8月分の敷金及び保証金の残高を記載しています。

(注7)「平均賃貸借契約期間」は、2022年8月31日現在における対象賃貸借契約に表示された賃貸借契約期間を、賃料で加重平均して算出して記載しています。

(注8)「平均残存賃貸借契約期間」は、2022年8月31日現在における対象賃貸借契約に基づき、2022年8月31日以後の賃貸借契約期間の残存期間を、賃料で加重平均して算出し、記載しています。

(注9)テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(注10)ロジポート相模原に係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、本投資法人の持分割合（49%）に相当する数値を記載しています。

(注11)ロジポート橋本及びロジポート川崎ベイに係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、本投資法人の持分割合（45%）に相当する数値を記載しています。

(注12)ロジポート大阪大正に係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、本投資法人の持分割合（37.5%）に相当する数値を記載しています。

(注13)ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟及びロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が取得を予定する持分割合（45%）に相当する数値を記載しています。

(ウ) 不動産鑑定評価書の概要

取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産について、本投資法人及び本資産運用会社が、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。当該鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定評価機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

区分	物件名称	鑑定評価 機関	鑑定評価 時点	鑑定 評価額 (百万円)	積算 価格 (百万円)	収益還元法					鑑定 NOI (百万円) (注1)	鑑定 NOI 利回り (%) (注2)
						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 (%)		
物流施設	ロジクロス 福岡久山	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2022年 8月31日	7,810	7,380	7,840	4.4	7,800	4.3 4.5 (注3)	4.6	350	6.1
	ロジクロス 厚木	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2022年 8月31日	9,440	9,410	9,540	4.0	9,390	4.0 4.1 (注4)	4.2	382	4.5
	ロジクロス 神戸三田	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2022年 8月31日	4,400	4,100	4,450	4.4	4,380	4.3 4.4 (注5)	4.6	197	5.1
	ロジクロス 大阪	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2022年 8月31日	10,300	9,500	10,500	4.0	10,100	3.8	4.2	421	4.3
	ロジクロス 名古屋笠寺	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2022年 8月31日	17,300	16,300	17,500	4.1	17,100	3.9	4.3	718	5.0
	ロジクロス 習志野	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2022年 8月31日	12,400	13,000	12,600	4.0	12,200	3.8	4.2	505	4.3
	ロジクロス 厚木Ⅱ	株式会 社谷澤 総合 鑑定所	2022年 8月31日	10,500	10,200	10,700	4.0	10,400	3.9 4.1 (注6)	4.2	435	4.4
	ロジクロス 横浜港北	株式会 社谷澤 総合 鑑定所	2022年 9月1日	8,110	8,060	8,400	3.8	7,980	3.7 3.9 (注7)	4.0	320	4.1
	ロジポート 相模原 (注8)	大和不 動産鑑 定株式 会社	2022年 8月31日	24,500	17,100	24,500	4.0	24,500	3.8	4.2	999	4.7
	ロジポート 橋本 (注9)	一般財 団法人 日本不 動産研 究所	2022年 8月31日	21,600	20,880	21,915	3.9	21,240	3.7	4.1	856	4.7
	ロジポート 大阪大正 (注10)	一般財 団法人 日本不 動産研 究所	2022年 8月31日	12,187	10,725	12,375	3.9	12,000	3.7	4.1	486	4.6

区分	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価時点	鑑定評価額 (百万円)	積算価格 (百万円)	収益還元法					鑑定NOI (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)
						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 (%)		
物流施設	ロジポート川崎ベイ (注9)	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日	40,680	38,475	41,085	3.8	40,230	3.5	3.9	1,567	4.4
	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟 (注11)	一般財団法人日本不動産研究所	2022年9月1日	15,700	15,100	15,800	4.0	15,500	3.7	4.2	637	4.2
	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟 (注11)	一般財団法人日本不動産研究所	2022年9月1日	3,980	4,140	4,010	4.1	3,950	3.8	4.3	167	4.3
	MJロジパーク船橋1	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日	6,690	3,780	6,710	4.9	6,670	4.1	5.3	354	6.6
	MJロジパーク厚木1	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日	7,190	7,710	7,290	4.1	7,080	3.9	4.3	302	4.5
	MJロジパーク加須1	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日	1,560	1,280	1,580	4.5	1,530	4.3	4.7	72	5.7
	MJロジパーク大阪1	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	8,120	5,920	8,180	4.2	8,090	4.1 4.3 (注12)	4.4	354	5.8
	MJロジパーク福岡1	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日	7,230	4,750	7,300	4.6	7,150	4.4	4.8	349	5.7
	MJロジパーク土浦1	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日	3,570	2,860	3,610	4.6	3,520	4.4	4.8	165	5.3
	MJロジパーク西宮1	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	2,710	2,970	2,770	4.7	2,680	4.4 4.7 (注13)	4.9	141	5.7
	MJロジパーク春日井1	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	15,100	12,500	15,500	4.2	14,900	4.2 4.3 (注14)	4.4	660	4.8
	MJロジパーク加須2	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年8月31日	1,720	1,670	1,800	4.3	1,690	4.4	4.5	82	5.0
	MJロジパーク仙台1	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日	7,660	5,210	7,720	4.7	7,600	4.3	4.7	380	5.1
	MJロジパーク印西1	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年9月1日	5,180	5,190	5,320	4.1	5,120	4.0 4.2 (注15)	4.3	221	5.1

区分	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価時点	鑑定評価額 (百万円)	積算価格 (百万円)	収益還元法					鑑定NOI (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)
						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 (%)		
物流施設	MJ ロジパーク 高槻1	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2022年 9月1日	6,510	6,830	6,720	3.9	6,420	3.8 4.0 (注16)	4.1	265	4.8
	MJ ロジパーク 東大阪1	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2022年 9月1日	2,050	1,980	2,070	4.2	2,040	4.1 4.3 (注17)	4.4	89	5.3
	MJ ロジパーク 船橋2	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2022年 9月1日	6,500	6,490	6,740	3.8	6,400	3.7 3.9 (注18)	4.0	259	5.3
その他	MJインダス トリアルパ ーク堺 (底地)	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2022年 8月31日	5,780	-	5,840	3.7	5,710	3.5	3.8	214	3.8
	MJインダス トリアルパ ーク神戸 (底地)	株式会 社谷澤 総合 鑑定所	2022年 8月31日	5,720	-	5,800	4.0	5,720	3.9 4.0 (注19)	4.0	254	5.1
	MJインダス トリアルパ ーク千葉 北(底地)	株式会 社谷澤 総合 鑑定所	2022年 8月31日	1,980	-	2,040	4.3	1,980	4.2 4.3 (注20)	4.4	79	4.4
	MJインダス トリアルパ ーク川西 (底地)	株式会 社谷澤 総合 鑑定所	2022年 9月1日	2,600	-	2,790	3.9	2,600	3.8	4.0	94	4.4
合計/平均		-	-	296,777	253,510	300,995	-	293,670	-	-	12,390	4.7

(注1)「鑑定NOI」は、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益をいい、減価償却費を控除する前の収益です。上記鑑定NOIは直接還元法による鑑定NOIです。なお、「鑑定NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の鑑定NOIを足し合わせてもポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

(注2)「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIの取得(予定)価格に対する比率を記載しています。なお、「合計/平均」欄は、取得(予定)価格に基づく加重平均を記載しています。

(注3)ロジクロス福岡久山に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から4年度までを4.3%、5年度以降を4.5%として査定されています。

(注4)ロジクロス厚木に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から5年度までを4.0%、6年度以降を4.1%として査定されています。

(注5)ロジクロス神戸三田に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から5年度までを4.3%、6年度から11年度までを4.4%として査定されています。

(注6)ロジクロス厚木IIに係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から2年度までを3.9%、3年度以降を4.1%として査定されています。

(注7)ロジクロス横浜港北に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から8年度までを3.7%、9年度以降を3.9%として査定されています。

(注8)ロジポート相模原に係る鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格、DCF法による収益価格及び鑑定NOIは、本投資法人の持分割合(49%)に相当する数値を記載しています。

(注9)ロジポート橋本及びロジポート川崎ベイに係る鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格、DCF法による収益価格及び鑑定NOIは、本投資法人の持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。

(注10)ロジポート大阪大正に係る鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格、DCF法による収益価格及び鑑定NOIは、本投資法人の持分割合(37.5%)に相当する数値を記載しています。

(注11)ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟及びロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟に係る鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格、DCF法による収益価格及び鑑定NOIは、本投資法人が取得を予定する持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。

(注12)MJロジパーク大阪1に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から3年度までを4.1%、4年度から11年度までを4.3%として査定されています。

- (注13) MJロジパーク西宮1に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から7年度までを4.4%、8年度以降を4.7%として査定されています。
- (注14) MJロジパーク春日井1に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度を4.2%、2年度以降を4.3%として査定されています。
- (注15) MJロジパーク印西1に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から8年度までを4.0%、9年度以降を4.2%として査定されています。
- (注16) MJロジパーク高槻1に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から9年度までを3.8%、10年度以降を4.0%として査定されています。
- (注17) MJロジパーク東大阪1に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から10年度までを4.1%、11年度以降を4.3%として査定されています。
- (注18) MJロジパーク船橋2に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から8年度までを3.7%、9年度以降を3.9%として査定されています。
- (注19) MJインダストリアルパーク神戸（底地）に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から8年度までを3.9%、9年度以降を4.0%として査定されています。
- (注20) MJインダストリアルパーク千葉北（底地）に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から3年度までを4.2%、4年度以降を4.3%として査定されています。

(エ) 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

取得予定資産及び第12期取得資産について、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき、東京海上ディール株式会社により行われた建物状況評価の結果、作成された評価結果に係る各報告書（建物状況調査報告書）及び地震リスク分析の結果、作成された評価結果に係る各報告書（地震リスク評価報告書）の概要は、以下のとおりです。なお、これらの報告書の内容は、一定時点における調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、東京海上ディール株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

区分	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		ER調査業者	調査書日付	短期修繕更新費用 (千円) (注1)	長期修繕更新費用 (千円) (注2)	PML調査業者	評価書日付	PML値 (%)
物流施設	ロジクロス厚木Ⅱ	東京海上ディール株式会社	2021年12月	-	153,210	東京海上ディール株式会社	2021年12月	7.7
	ロジクロス横浜港北	東京海上ディール株式会社	2022年8月	-	60,647	東京海上ディール株式会社	2022年8月	4.4
	ロジポート川崎ベイ (注3)	東京海上ディール株式会社	2021年12月	-	180,144	東京海上ディール株式会社	2021年12月	3.6
	ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都A棟 (注4)	東京海上ディール株式会社	2022年8月	-	175,557	東京海上ディール株式会社	2022年8月	0.6
	ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都B棟 (注4)	東京海上ディール株式会社	2022年8月	-	57,554	東京海上ディール株式会社	2022年8月	6.3
	MJロジパーク印西1	東京海上ディール株式会社	2022年9月	-	80,880	東京海上ディール株式会社	2022年9月	2.1
	MJロジパーク高槻1	東京海上ディール株式会社	2022年9月	-	70,523	東京海上ディール株式会社	2022年9月	8.1
	MJロジパーク東大阪1	東京海上ディール株式会社	2022年9月	-	38,229	東京海上ディール株式会社	2022年9月	11.0
	MJロジパーク船橋2	東京海上ディール株式会社	2022年9月	-	65,983	東京海上ディール株式会社	2022年9月	3.3
その他	MJインダストリアル パーク川西（底地） (注5)	-	-	-	-	-	-	-
合計／ポートフォリオPML値		-	-	-	3,250,211 (注6)	-	-	1.7 (注7)

(注1)「短期修繕更新費用」は、調査書日付から起算して緊急及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を記載しています。

(注2)「長期修繕更新費用」は、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を記載しています。

(注3) ロジポート川崎ベイに係る短期修繕更新費用の見積額及び長期修繕更新費用の見積額は、本投資法人の持分割合（45%）に相当する数値を記載しています。

(注4) ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟及びロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟に係る短期修繕更新費用の見積額及び長期修繕更新費用の見積額は、本投資法人が取得を予定する持分割合（45%）に相当する数値を記載しています。

(注5) MJインダストリアルパーク川西（底地）は、底地のみの取得を予定しており、建物は保有しないことから、短期修繕更新費用の見積額、長期修繕更新費用の見積額及びPML値を算定していません。

(注6) 保有資産及び取得予定資産のうち、MJインダストリアルパーク堺（底地）、MJインダストリアルパーク神戸（底地）、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）及びMJインダストリアルパーク川西（底地）を除く28物件の合計を記載しています。

(注7)「ポートフォリオPML値」は、東京海上ディール株式会社が試算した2022年9月付「地震リスク評価報告書-ポートフォリオ評価版-28物件」に基づき記載しています。「ポートフォリオPML値」は保有資産及び取得予定資産のうち、MJインダストリアルパーク堺（底地）、MJインダストリアルパーク神戸（底地）、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）及びMJインダストリアルパーク川西（底地）を除く28物件の集合体に対して個別物件と同様にPMLを求めた数値（ポートフォリオPML値）を記載しています。

(オ) 設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関、構造計算確認機関

取得予定資産及び第12期取得資産に係る物件名称、設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関は、以下のとおりです。なお、本投資法人は、第三者専門機関である東京海上ディール株式会社、構造計算書及び構造設計図の確認・検証業務を委託し、東京海上ディール株式会社からは、設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていると判断する旨の総合所見を取得しています。かかる所見は、一定時点における各機関の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

物件名称	設計者 (注1)	構造設計者 (注1)	施工者 (注1)	確認検査機関 (注1)	構造計算 確認機関 (注1)
ロジクロス厚木Ⅱ	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	株式会社 都市居住評価センター	- (注2)
ロジクロス横浜港北	西松建設株式会社	西松建設株式会社	西松建設株式会社	株式会社 都市居住評価センター	- (注2)
ロジポート川崎ベイ	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	一般財団法人 日本建築センター	- (注2)
ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都A棟	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社国際確認 検査センター	- (注2)
ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都B棟	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社国際確認 検査センター	- (注2)
MJロジパーク印西1	株式会社フジタ	株式会社フジタ	株式会社フジタ	一般財団法人さいたま 住宅検査センター	- (注2)
MJロジパーク高槻1	前田建設工業株式会社	前田建設工業株式会社	前田建設工業・ 東洋建設特定建設 工事共同企業体	日本E R I株式会社	- (注2)
MJロジパーク東大阪1	株式会社NU設計 一級建築事務所 (注4)	SEI建築工房株式会社 一級建築士事務所 (注5)	大日本土木株式会社	東大阪市	東京海上 ディール 株式会社 (注6)
MJロジパーク船橋2	大豊建設株式会社	大豊建設株式会社	大豊建設株式会社	日本建築検査協会 株式会社	- (注2)
MJインダストリアルパー ク川西 (底地) (注7)	-	-	-	-	-

(注1) 設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関の名称は、当時の名称を記載しています。

(注2) 構造計算適合性判定 (注3) を受けているため記載していません。

(注3) 2007年6月20日施行の改正建築基準法により、同法改正日以降に建築確認申請された建築物で、高度な構造計算を要する一定の高さ以上等の建築物について、構造計算適合性判定が義務付けられており、都道府県知事は、構造計算が適正に行われたものか否かを判定することとなっています。

(注4) MJロジパーク東大阪1に係る設計者は、主たる建物について設計がなされた当時の社名で記載しています。

(注5) MJロジパーク東大阪1については、構造検討書の作成者を記載しています。当該構造検討書に記載の検討方針のもと、一定のモデル化した構造検討を行った結果、構造関係基準は満足する結果であり、構造耐力上問題ないとの判断を得ています。

(注6) MJロジパーク東大阪1については、構造検討書を元に、構造計算の確認を行っています。

(注7) MJインダストリアルパーク川西 (底地) は、底地のみ取得を予定しており、建物は保有しないことから、記載していません。

(カ) 担保の内容

取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産について、該当事項はありません。

(キ) 主要な不動産等の物件に関する情報

取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産のうち、2022年8月31日現在において、年間賃料がポートフォリオ全体の年間賃料総額の10%以上を占める不動産は、以下のとおりです。

物件名称	年間賃料（百万円） （注1）	賃料比率（%） （注2）
ロジポート川崎ベイ（注3）	1,727	12.1

（注1）「年間賃料」は、2022年8月31日現在における保有資産及び取得予定資産のうち建物に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）に表示された月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を記載しています。なお、当該保有資産及び取得予定資産につきパス・スルー型の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の賃貸借契約に基づき算出し記載しています。但し、各賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2022年8月分の賃料（共益費を含みます。）を基に算出しています。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は、考慮しないものとします。

（注2）「賃料比率」は、当該物件の年間賃料のポートフォリオ全体の年間賃料総額に対する比率を記載しています。

（注3）ロジポート川崎ベイに係る年間賃料は、本投資法人の持分割合（45%）に相当する数値を記載しています。

(ク) 主要なテナント（注）に関する情報

該当事項はありません。

（注）「主要なテナント」とは、取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率が10%以上のテナントをいいます。

(ケ) ポートフォリオ分散の状況

取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産に係るポートフォリオ分散の状況は、以下のとおりです。

a. 用途別比率

用途 (注1)	物件数 (件)	取得(予定) 価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
物流施設	28	247,163	94.5
その他	4	14,496	5.5
合計	32	261,659	100.0

(注1)「用途」の分類については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針/(1) 投資方針/② 本投資法人のポートフォリオ構築方針」に記載のアセットタイプの分類をいいます。

(注2)「取得(予定) 価格」は、保有資産及び取得予定資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金の合計額を記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。以下、本(ケ)において同じです。

(注3)「投資比率」は、取得(予定) 価格の合計額に対する保有資産及び取得予定資産の取得(予定) 価格の割合を記載しています。そのため、投資比率の合計が一致しない場合があります。以下、本(ケ)において同じです。

b. 地域別比率

<延床面積ベース>

地域区分	物件数 (件)	延床面積 (㎡) (注1)	比率 (%) (注2)
首都圏(注3)	14	870,482.69	57.9
近畿圏(注4)	9	390,252.66	25.9
中部圏(注5)	2	130,612.51	8.7
その他	3	112,734.31	7.5
合計	28	1,504,082.17	100.0

<取得(予定) 価格ベース>

地域区分	物件数 (件)	取得(予定) 価格 (百万円)	投資比率 (%)
首都圏(注3)	15	142,643	54.5
近畿圏(注4)	12	71,633	27.4
中部圏(注5)	2	28,094	10.7
その他	3	19,288	7.4
合計	32	261,659	100.0

(注1)「延床面積」は、保有資産及び取得予定資産のうち土地又は建物に係る登記簿上の表示に基づき、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。主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。以下、本(ケ)において同じです。なお、MJインダストリアルパーク堺(底地)、MJインダストリアルパーク神戸(底地)、MJインダストリアルパーク千葉北(底地)及びMJインダストリアルパーク川西(底地)は、底地物件のため、「延床面積」の算出に当たっては除いています。

(注2) 延床面積の「比率」は、延床面積の合計に対する保有資産及び取得予定資産の延床面積の割合を記載しています。以下、本(ケ)において同じです。なお、MJインダストリアルパーク堺(底地)、MJインダストリアルパーク神戸(底地)、MJインダストリアルパーク千葉北(底地)及びMJインダストリアルパーク川西(底地)は、底地物件のため、「比率」の算出に当たっては除い

ています。

(注3)「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県をいいます。

(注4)「近畿圏」とは、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県及び滋賀県をいいます。

(注5)「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

c. 築年数別比率 (注1)

築年数 (注2)	物件数 (件)	延床面積 (㎡)	比率 (%)	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%)
5年以内	12	804,493.59	53.5	133,945	54.2
5年超10年以内	8	526,476.96	35.0	81,130	32.8
10年超	8	173,111.62	11.5	32,087	13.0
合計	28	1,504,082.17	100.0	247,163	100.0

(注1) MJインダストリアルパーク堺(底地)、MJインダストリアルパーク神戸(底地)、MJインダストリアルパーク千葉北(底地)及びMJインダストリアルパーク川西(底地)は、底地物件のため、各数値の算出に当たっては除いています。

(注2)「築年数」は、保有資産及び取得予定資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2022年8月31日現在までの期間を算出しています。

d. 規模(延床面積)別比率 (注)

規模(延床面積)	物件数 (件)	延床面積 (㎡)	比率 (%)	取得(予定)価格 (百万円)	投資 比率 (%)
10,000㎡未満	2	14,951.24	1.0	2,909	1.2
10,000㎡以上30,000㎡未満	11	205,873.77	13.7	54,251	21.9
30,000㎡以上	15	1,283,257.16	85.3	190,002	76.9
合計	28	1,504,082.17	100.0	247,163	100.0

(注) MJインダストリアルパーク堺(底地)、MJインダストリアルパーク神戸(底地)、MJインダストリアルパーク千葉北(底地)及びMJインダストリアルパーク川西(底地)は、底地物件のため、各数値の算出に当たっては除いています。

e. 賃貸借契約期間別比率

賃貸借契約期間 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2) (注3)	比率 (%)
10年以上	7,609	53.1
7年以上10年未満	642	4.5
5年以上7年未満	4,124	28.8
5年未満	1,952	13.6
合計	14,329	100.0

(注1)「賃貸借契約期間」は、2022年8月31日現在における保有資産及び取得予定資産のうち建物（但し、底地については土地）に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）（本e.において当該建物（但し、底地については土地）に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。）に表示された賃貸借契約期間に基づき記載しています。

(注2)「年間賃料」は、2022年8月31日現在における対象賃貸借契約に表示された月額賃料（共益費を含みます。）（期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2022年8月分の賃料（共益費を含みます。））を12倍することにより年換算して算出した金額をそれぞれ各賃貸借契約期間の区分毎に合算し記載しています。そのため、年間賃料の合計が一致しない場合があります。また、2022年8月31日現在のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払いを免除することをいいます。）は考慮しないものとします。以下、本（ケ）において同じです。

(注3) ロジポート相模原、ロジポート橋本、ロジポート大阪大正、ロジポート川崎ベイ、ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟及びロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟に係る年間賃料は、本投資法人が保有し、又は取得を予定する各物件の持分割合（それぞれ49%、45%、37.5%、45%、45%及び45%）に相当する数値を算入しています。以下、本（ケ）において同じです。

f. 残存賃貸借契約期間別比率

残存賃貸借契約期間 (注)	年間賃料 (百万円)	比率 (%)
7年以上	5,035	35.1
5年以上7年未満	702	4.9
3年以上5年未満	2,163	15.1
1年以上3年未満	4,547	31.7
1年未満	1,880	13.1
合計	14,329	100.0

(注)「残存賃貸借契約期間」は、2022年8月31日現在における保有資産及び取得予定資産のうち建物（但し、底地については土地）に係る賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）（本f.において当該建物（但し、底地については土地）に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。）に基づき当該時点以後の賃貸借契約期間の残存期間を基準として記載しています。

3 投資リスク

以下の内容は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／3 投資リスク」に記載された投資リスクに関し、参照有価証券報告書提出日後本書の日付現在までに、その内容について変更又は追加があった項目のみを抜粋の上、変更又は追加があった箇所につき―罫で示しています。なお、リスク項目として以下の①から⑧の表題部分については参照有価証券報告書から変更がない項目も含み全て列挙した上で、参照有価証券報告書提出日後変更又は追加があった項目に※を付しています。

(1) リスク要因

以下において、本投資口への投資に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。また、今後本投資法人が投資法人債（以下、本（1）において「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。）又は新投資口予約権（以下「本新投資口予約権」といいます。）を発行する場合、これらの事項は、本投資法人債及び本新投資口予約権への投資に関してもリスク要因となる可能性があります。但し、以下は本投資口、本投資法人債及び本新投資口予約権への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得した個別の不動産及び信託不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資対象／（1）取得予定資産の概要 ＜取得予定資産の個別不動産の概要＞」を併せてご参照ください。

なお、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

以下に記載のいずれかのリスクが現実化した場合、本投資口、本投資法人債又は本新投資口予約権の市場価格が下落し、その結果、本投資口、本投資法人債又は本新投資口予約権の投資家は、投資した金額の全部又は一部を回収できないおそれがある他、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避できるとの保証や対応が十分であるとの保証はありません。

本投資口、本投資法人債及び本新投資口予約権に投資を行う際は、以下のリスク要因及び本書中の本項以外の記載事項並びに参照有価証券報告書の記載事項を慎重に検討した上、各投資家自らの責任と判断において行う必要があります。

本項に記載されている項目は、以下のとおりです。

① 投資法人が発行する投資口、投資法人債及び新投資口予約権に関するリスク

- (ア) 換金性・流動性に関するリスク
- (イ) 市場価格変動に関するリスク
- (ウ) 金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク
- (エ) 投資主の権利が株主の権利と同一でないことに関するリスク
- (オ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

- (ア) 投資法人の組織運営に関するリスク ※
- (イ) 投資法人の制度に関するリスク
- (ウ) 三菱地所グループとの連携に関するリスク
- (エ) 資産運用会社におけるインサイダー取引規制に関するリスク
- (オ) 本資産運用会社が複数の投資法人等の資産運用を受託していることに関するリスク

③ 投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

- (ア) 不動産の価格変動、流動性等に関するリスク
- (イ) 物流施設を重点投資の対象としていることによるリスク
- (ウ) 投資対象に「物流施設に関連し又は親和性のある不動産」(工場、研究開発施設及びデータセンター等の産業用不動産を含みます。)が含まれていることによるリスク
- (エ) 不動産の偏在に関するリスク
- (オ) 不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク
- (カ) 土地の境界等に関するリスク
- (キ) 建物の事故又は天災地変に関するリスク
- (ク) 建築基準法等の規制に関するリスク
- (ケ) 有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
- (コ) 埋立地に関するリスク
- (サ) 不動産の所有者責任に関するリスク
- (シ) 共有物件に関するリスク
- (ス) 借地権に関するリスク
- (セ) 売主の倒産等の影響に関するリスク
- (ソ) 専門家報告書等に関するリスク
- (タ) マーケットレポートへの依存に関するリスク
- (チ) 収入及び支出に関するリスク ※
- (ツ) PM会社に関するリスク
- (テ) 少数のテナントやシングル・テナントに関するリスク
- (ト) テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク
- (ナ) 特定の物件への依存度が高いことに係るリスク ※
- (ニ) 敷金及び保証金に関するリスク
- (ヌ) 転貸に関するリスク
- (ネ) マスターリースに関するリスク
- (ノ) フォワード・コミットメント等に関するリスク ※
- (ハ) 地球温暖化対策に関するリスク
- (ヒ) 開発物件に関するリスク
- (フ) 太陽光発電設備が付帯した物件に関するリスク ※
- (ヘ) 底地物件に関するリスク
- ④ 投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク
 - (ア) 信託受益者として負うリスク
 - (イ) 信託受益権の流動性に関するリスク
 - (ウ) 信託受託者に関するリスク
 - (エ) 信託受益権の準共有等に関するリスク
- ⑤ 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- ⑥ 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
- ⑦ 税制等に関するリスク
 - (ア) 導管性の維持に関する一般的なリスク
 - (イ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
 - (ウ) 借入に係る導管性要件に関するリスク
 - (エ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
 - (オ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
 - (カ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
 - (キ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク及び支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

- (ク) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ケ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- (コ) 減損会計の適用に関するリスク
- ⑧ 海外不動産への投資に関するリスク
 - (ア) 海外不動産等の取得及び管理運用に関するリスク
 - (イ) 投資対象地域に関するリスク
 - (ウ) 外国為替についての会計処理に関するリスク
 - (エ) 海外不動産等への減損会計の適用に関するリスク
 - (オ) 外国法人税の発生により分配金が減少するリスク
 - (カ) 外国法人税の影響により支払配当要件を満たせないリスク

⑨ その他 ※

- (ア) 取得予定資産を組み入れることができないリスク ※
- (イ) 本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク ※
- (ウ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク ※

(中略)

② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づいて設立される社団（投信法第2条第12項）であり、一般の法人と同様の組織運営上のリスク及び投資法人制度固有のリスクが存在します。

(ア) 投資法人の組織運営に関するリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

(中略)

b. 投資法人の資金調達及び金利変動に関するリスク

本投資法人は、資金調達を目的として、新投資口を発行することがありますが、新投資口の発行価格はその時々市場価格により左右されることから本投資法人が必要とする時期及び条件で新投資口を発行できるとの保証はありません。

また、新投資口の発行の方法による他、本投資法人は、資金調達を目的として、借入れの実施及び投資法人債の発行を行うことがありますが、本投資法人が必要とする時期及び条件で借入れ及び投資法人債を発行できるとの保証はありません（注1）。

なお、本投資法人が借入れ及び投資法人債を発行するに当たっては限度額や借入先等に関する制限があり（注2）、また、その資金調達に際し財務制限条項等の制約を受けることがあるため（注3）、その結果、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

さらには、資金調達に際して受ける制約のため、本投資法人が希望した価格や時期その他の条件で保有不動産の処分や建替等ができないおそれもあります（注4）。

加えて、本投資法人が、借入金につき期限前返済を行う場合、その時点における金利情勢により、期限前返済コスト（違約金等）が発生する等、予測しがたい経済状況の変化により本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人は、財務指標のうちLTVを40～50%を目途としていますが、新たな運用資産の取得等に伴い、一時的にLTVはその上限を超えることがあります。LTVの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受けやすくなり、その結果投資主への分配金額が減少するおそれがあります。なお、本投資法人は、本第三者割当ローンについて、本第三者割当の手取金又は手元資金により本第三者割当ローンの全額を弁済する予定ですが、本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本

第三者割当ローンの全部又は一部の返済が予定どおり行われず、LTVが想定よりも高い値で推移する可能性があります。

(中略)

③ 投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

本投資法人は、主として不動産等を投資対象とし、また物流施設に重点投資する投資法人であり、そのため、以下のリスクがあります。

(中略)

(チ) 収入及び支出に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が保有する不動産の賃料収入に主として依存します。不動産に係る賃料収入は、様々な要因により減少する可能性があります(注)。

また、退去するテナントへの敷金及び保証金の返還、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、固定資産税や都市計画税等の公租公課、保険料、修繕費及び水道光熱費等の不動産に関する支出が状況により増大する可能性があります。

さらに、賃貸借契約上、賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了する場合があります。また、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。これらの場合、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。賃貸借契約において、賃貸借契約が更新される際の更新料、契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、かかる規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予想外の収入の減少や費用負担の発生をもたらす可能性があります。

不動産からの収入の減少及び不動産に関する支出の増大の、双方又は一方の事由が生じた場合、本投資法人の収支が悪影響を受ける可能性があります。

(注) 不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により大きく減少する可能性がある他、市場環境の影響も受けやすく、また、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されること等により減少する可能性があります。さらに、賃借人の財務状況が悪化した場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性がある他、この延滞賃料、原状回復費用その他の損害金等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況となる可能性があります。本投資法人の主たる投資対象である物流施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においても、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うとされていることがあります。また、テナントは、定期賃貸借契約において明文で排除されている場合を除き、賃料が不相当に高い場合には借地借家法に基づく賃料減額請求権を行使することができます。したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はなく、賃料改定又は賃料減額請求により賃料が減額されることによって不動産に係る賃料収入が減少する可能性があります。

(中略)

(ナ) 特定の物件への依存度が高いことに係るリスク

前記「2 投資対象／(1) 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得後の本投資法人のポートフォリオは32物件により構成され、保有資産及び取得予定資産の各取得(予定)価格が取得(予定)価格の総額に占める割合をみると、32物件中1物件(ロジポート川崎ベイ)が10%超となっています。したがって、当該物件が何らかの理由で毀損、滅失若しくは劣化し、又はオペレーションが困難となる事由が生じた場合、さらにはその主要なテナントの営業状況又は財務状況が悪化したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(中略)

(ノ) フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産を取得するに当たり、フォワード・コミットメント等を行うことがあります。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない等の理由により、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります(注)。

(注) フォワード・コミットメント等において、買主の事情により不動産売買契約が解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産売買価格に対して一定の割合の違約金

が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。

(中略)

(フ) 太陽光発電設備が付帯した物件に関するリスク

保有資産には、受託者又はテナントが保有する太陽光発電設備が付帯している物件が含まれています。

これらの者による売電事業については、天候、売電事業者間の競争環境、売電事業に関する国の施策及び規制その他様々な要因によるリスクを伴い、これらの要因により、当該売電事業者による売電事業の売電収入が減少した場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(中略)

⑨ その他

(ア) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、取得予定資産について契約を締結したとしても、購入できるとの保証はなく、取得予定資産の全部又は一部を購入することができない場合には、投資主、投資法人債権者又は投資法人新投資口予約権者に損害が発生する可能性があります(注)。

(注) 本投資法人は、本書の日付現在保有する資産の運用のみを目的としているものではなく、ポートフォリオの質の向上、ひいては投資主価値の最大化に資するため、規約及び資産運用ガイドラインに基づき、新たな資産取得に向けた市場調査や情報の入手並びに資産譲渡の実現可能性の把握等に努めており、また、必要に応じ、資産取得又は資産譲渡の検討や関係者との協議を行っています。したがって、取得予定資産の取得を含め、今後、本投資法人の行う資産の運用において、本投資法人が本書の日付現在保有する資産以外の資産の取得、又はこれらの一部の譲渡を行うことがあり得ます。しかしながら、契約締結後取得予定資産取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないことにより、かかる資産を購入することができず、投資主、投資法人債権者又は投資法人新投資口予約権者に損害が発生する可能性があります。また、本投資法人が信託受益権として取得する資産の一部については、本投資法人による取得に先立ち信託が設定される場合があります。しかし、何らかの理由により、かかる資産に予定どおり信託が設定されない可能性があります。このような場合、信託受益権売買契約の条件が成就しないとされるため、本投資法人が当該資産を取得することができず、その結果、投資主、投資法人債権者又は投資法人新投資口予約権者に損害が発生する可能性があります。

(イ) 本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

本投資法人は、本借入れ（本消費税ローンを除きます。）について、複数の金融機関から融資に関するコミットメントレターを入手しています。これを受け、租税特別措置法に規定する機関投資家である金融機関からの借入れを行い、基本合意書に基づくファシリティー・エージェント及び参加予定金融機関との間で、個別金銭消費貸借契約を締結します。本書の日付現在、各参加予定金融機関における与信審査等の内部手続が未了であることから、本投資法人が希望する額及び条件による当該本借入れの実行がなされる保証はありません。

また、本投資法人は、株式会社みずほ銀行に対して本消費税ローン及び本第三者割当ローンの申込書を提出することを予定しています。なお、本第三者割当ローンは、本第三者割当の手取金又は手元資金によりその全額を弁済する予定です。当該取得予定資産の取得資金調達に係る当座貸越ローンである本消費税ローン及び本第三者割当ローンは株式会社みずほ銀行による貸出審査手続における最終決裁が完了し、別途定められる貸出前提条件が全て充足すること等を条件とするため、本投資法人が希望する額及び条件による借入れの実行がなされる保証はありません。

本借入れ及び本第三者割当ローンを実行するまでに借入金利が著しく変更される等、本借入れ及び本第三者割当ローンに時間を要し、借換えが本投資法人の希望する条件で実行できないことで、投資主、投資法人債権者又は投資法人新投資口予約権者に損害が発生する可能性があります。

(ウ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資法人が取得予定資産の売主等から入手した取得予定資産に係る過去の収益状況は、本

投資法人の将来の業績や運用実績を予測させ又はこれを何ら保証するものではありません
(注)。

(注) 本投資法人は、売主その他の関係者から取得予定資産の過去の収支状況に係る情報を入手することがあります。しかし、これらは、本投資法人に適用のある会計原則に従って会計監査等の手続を経たものではなく、現所有者等から提供を受けた参考としての情報にすぎません。特に契約形態が大きく異なる場合、比較可能性の低い情報となる場合があります。また、当該情報は不完全であるおそれがある他、その正確性も担保されていない情報です。したがって、本投資法人が、取得予定資産を取得した後に、本投資法人に適用のある会計原則に従ってそれらの収支を作成し会計監査済み財務諸表を作成した場合、当該会計監査済みの収支は上記情報に基づく収支とは大幅に異なるおそれがあります。

(後略)

4 その他

(1) 本資産運用会社における役員の変更について（2022年9月20日付）

旧：取締役社長執行役員（常勤）増田 哲弥

新：取締役社長執行役員 人事総務部長（常勤）増田 哲弥

旧：執行役員経営管理部長 兼 人事総務部長（常勤）武田 和之

新：執行役員ファンド企画部長（常勤）武田 和之

(2) 規約のみなし変更

会社法の一部を改正する法律（令和元年法律第70号）附則第1条ただし書に規定する改正規定が2022年9月1日に施行されたことに伴い、会社法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（令和元年法律第71号）第10条第9項の定めに基づき2022年9月1日をもって、本投資法人の規約に、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとる旨の定めを設けたものとみなされています。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

三菱地所物流リート投資法人 本店
(東京都千代田区丸の内一丁目6番5号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、事務受託者の名称及び住所並びに手数料

本投資口は、振替投資口であるため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。

本投資口については、本投資法人は、原則として、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債株式等振替法第226条第1項及び第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条及び第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（社債株式等振替法第228条及び第140条）。本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することはできません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	：東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	：該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	：東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
手数料	：該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。