【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】	2021年２月18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　坂川　正樹
【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 専務取締役物流リート部長　坂川　正樹
【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 792,000,000円 （注）　発行価額の総額は、2021年２月５日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	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】

2,050口

（注１）本投資法人は、2021年２月18日（木）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当（下記（注２）に定義します。）とは別に、本投資口41,000口の公募による新投資口発行に係る募集（以下「一般募集」又は「本募集」といいます。）を決議しています。一般募集においては、発行投資口数41,000口のうちの一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売（以下「海外販売」といいます。）されることがあります。

（注２）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／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、ＳＭＢＣ日興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。ＳＭＢＣ日興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／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３）割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は、以下のとおりです。

<table>
<tr><td colspan="3">割当予定先の氏名又は名称</td><td>ＳＭＢＣ日興証券株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="3">割当口数</td><td>2,050口</td></tr>
<tr><td colspan="3">払込金額</td><td>792,000,000円（注）</td></tr>
<tr><td rowspan="5">割当予定先の内容</td><td colspan="2">本店所在地</td><td>東京都千代田区丸の内三丁目３番１号</td></tr>
<tr><td colspan="2">代表者の氏名</td><td>取締役社長　近藤　雄一郎</td></tr>
<tr><td colspan="2">資本金の額（2020年12月31日現在）</td><td>10,000百万円</td></tr>
<tr><td colspan="2">事業の内容</td><td>金融商品取引業</td></tr>
<tr><td colspan="2">大株主（2020年12月31日現在）</td><td>株式会社三井住友フィナンシャルグループ　　100％</td></tr>
<tr><td rowspan="4">本投資法人との関係</td><td rowspan="2">出資関係</td><td>本投資法人が保有している割当予定先の株式の数</td><td>該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td>割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数（2021年１月31日現在）</td><td>603口</td></tr>
<tr><td colspan="2">取引関係</td><td>一般募集の事務主幹事会社です。</td></tr>
<tr><td colspan="2">人的関係</td><td>該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="3">本投資口の保有に関する事項</td><td>該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注）払込金額は、2021年２月５日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（４）【発行価額の総額】

792,000,000円

（注）発行価額の総額は、2021年２月５日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【発行価格】

未定

（注）発行価格は、2021年３月１日（月）から2021年３月３日（水）までの間のいずれかの日に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】

2021年４月５日（月）

（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】
2021年４月６日（火）

（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茅場町二丁目１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792,000,000円については、借入金の返済資金の全部又は一部に充当します。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一般募集に係る日本国内における販売（以下「国内販売」といいます。）による新投資口発行の手取金15,851,000,000円については、海外販売における手取金（未定）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」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）上記の手取金は、2021年２月５日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。なお、国内販売における手取金は、本書の日付現在における、国内販売に係る投資口数の上限口数（一般募集における発行投資口の全口数）に係るものです。

（１６）【その他】
① 申込みの方法は、前記「（８）申込期間」に記載の申込期間内に前記「（１０）申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、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 ＳＭＢＣ日興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／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】

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、2021年２月18日（木）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41,000口の一般募集を決議していますが、一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるＳＭＢＣ日興証券株式会社が、本投資法人の投資主であり、かつ、三菱地所投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」又は「三菱地所投資顧問」ということがあります。）の株主である三菱地所株式会社（以下「三菱地所」又は「スポンサー」ということがあります。）から2,050口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（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、ＳＭＢＣ日興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、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2021年４月２日（金）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。ＳＭＢＣ日興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、ＳＭＢＣ日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わない場合、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買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。

ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、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、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー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（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27条において準用する金融商品取引法第５条第１項第２号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

１【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間　第８期（自　2020年３月１日　至　2020年８月31日）　2020年11月27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2020年11月27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もありません。

（注）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。

1　投資方針

（1）基本理念及び成長戦略

①　基本理念

本投資法人は、物流施設を主な投資対象とする上場不動産投資法人として、日本最大級（注1）の総合デベロッパーである三菱地所及び2001年の設立以来豊富な不動産ファンドの運用実績を有する不動産アセットマネージャーである三菱地所投資顧問の両社の強みをハイブリッド活用（注2）し、「立地」、「建物特性」及び「安定性」に着眼して、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通じ、質の高いポートフォリオの構築と着実かつ安定的な資産運用を図り、投資主価値の最大化を目指します。

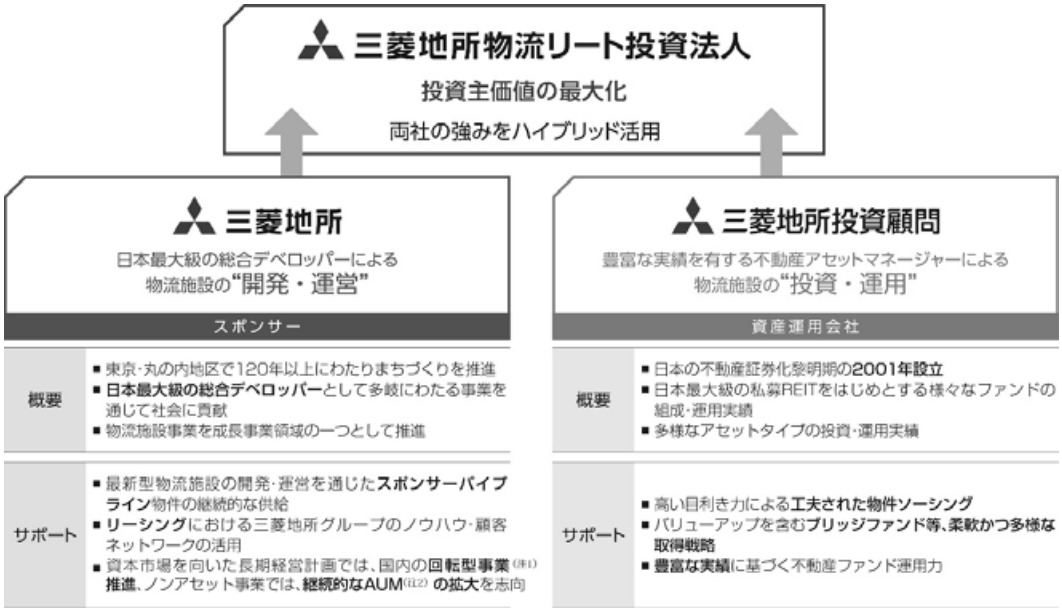
また、本投資法人は、東京・丸の内をはじめとする「まちづくり」によって得た信頼を基盤とする三菱地所グループ（注3）の総合力を活かした運用により投資主価値の最大化を目指すとともに、物流施設事業を取り巻く環境変化に適応することによって、我が国における物流プラットフォーム（注4）の一翼を担うとともに、人々の生活を支える物流機能の発展を通じて豊かな社会の実現に貢献します。

（注1）2021年2月9日時点の時価総額を基準としています。

（注2）「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、三菱地所及び三菱地所投資顧問の、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3）「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。

（注4）「プラットフォーム」とは、事業基盤を意味し、本書において、「物流プラットフォーム」とは、物流における事業基盤という意味で用います。以下同じです。



（注1）「回転型事業」とは、物件を開発後、グループ会社が運営するファンド等の投資家へ売却し、売却後はAM（アセットマネジメント）・PM（プロパティマネジメント）等のフィービジネスを継続受託する事業モデルをいいます。以下同じです。

（注2）「AUM」とは、運用資産（Assets Under Management）を意味します。以下同じです。

②　ハイブリッド・モデル

本投資法人は、三菱地所をスポンサー、三菱地所投資顧問を資産運用会社としており、デベロッパーと不動産アセットマネージャーのそれぞれの強みをハイブリッド活用すること（ハイブリッド・モデル）を特長としています。かかる「デベロッパー」×「不動産アセットマネージャー」のハイブリッド・モデルにより、市場環境の変化や景気循環に適応することで、着実な資産規模（取得（予定）価格の合計をいいます。以下同じです。）の拡大と安定的な運用を実現し、投資主価値の最大化を目指します。

③　成長戦略

（ア）ポートフォリオ

＜投資主価値の最大化を目指した長期安定的なポートフォリオの構築＞

三菱地所グループが蓄積してきたノウハウを活用し、「立地」、「建物特性」及び「安定性」に着眼し、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通じ、長期安定的なポートフォリオ（注）の構築を目指します。

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

（イ）外部成長戦略

＜三菱地所と三菱地所投資顧問双方の強みを最大限に活用したハイブリッド型外部成長＞

本投資法人は、主として、床荷重1.5t／㎡、梁下天井有効高5.5m以上、柱スパン10m以上等といったテナントニーズを捉えた汎用性の高い仕様を備えた最新型物流施設の開発・運営ノウハウを有する三菱地所とスポンサーサポート契約（注１）を締結し、三菱地所による開発物件を含む、同社が自ら所有する（注２）物流施設等（注３）を売却する場合には、優先的に取得に向けた交渉を行うことができます。また、マーケットや環境変化に合わせて三菱地所のCRE戦略（注４）や共同事業等の開発戦略を活用し、かつ、三菱地所投資顧問の柔軟かつ多様なスキームによる物件取得を通じて、三菱地所の開発力と三菱地所投資顧問の不動産ファンドの組成、継続的な物件取得及び運用経験に裏付けられた物件の投資案件選別力（目利き力）をハイブリッド活用することで、安定的かつ着実な外部成長（ハイブリッド型外部成長（注５））を目指します。

（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　利害関係人等との取引制限／（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」をご参照ください。

（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）をいいます。以下同じです。

（注４）「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５）ハイブリッド型外部成長の詳細については、後記「（３）ハイブリッド型外部成長戦略」をご参照ください。

（ウ）内部成長戦略

＜本投資法人の安定成長を支えるハイブリッド型内部成長＞

本投資法人は、三菱地所の総合デベロッパーとして培った豊富な法人顧客リレーションを活かしたリーシング力及び物流施設開発・運営事業によって蓄積された運営ノウハウに加え、本資産運用会社の多様なアセットタイプのファンド運用実績に裏打ちされた安定的な運用力と独自のテナントリレーションを活かした安定的な物流施設の運営ノウハウをハイブリッド活用し、個別物件のキャッシュフローの最大化、ひいては本投資法人の運用資産の安定成長に資する内部成長（ハイブリッド型内部成長（注））を目指します。

（注）ハイブリッド型内部成長の詳細については、後記「（４）ハイブリッド型内部成長戦略」をご参照ください。

（エ）財務戦略

＜健全性を重視した長期安定的な財務運営＞

三菱地所グループが長年培ってきた財務戦略に係るノウハウ及び信用力を活かした長期安定的な財務運営を基本とし、成長性に配慮してLTV（注１）コントロールを行うとともに、効率的なキャッシュマネジメントによる投資主価値の向上を目指します。

（注１）「LTV」とは、本投資法人の総資産額（計算時点の直近の決算期における貸借対照表に記載された資産の部の金額の総額）のうち有利子負債の総額が占める割合をいいます。以下同じです。

（注２）財務戦略の詳細については、後記「（５）財務戦略」をご参照ください。

（オ）運用体制

＜投資主価値の向上を重視した強固なガバナンス体制の構築＞

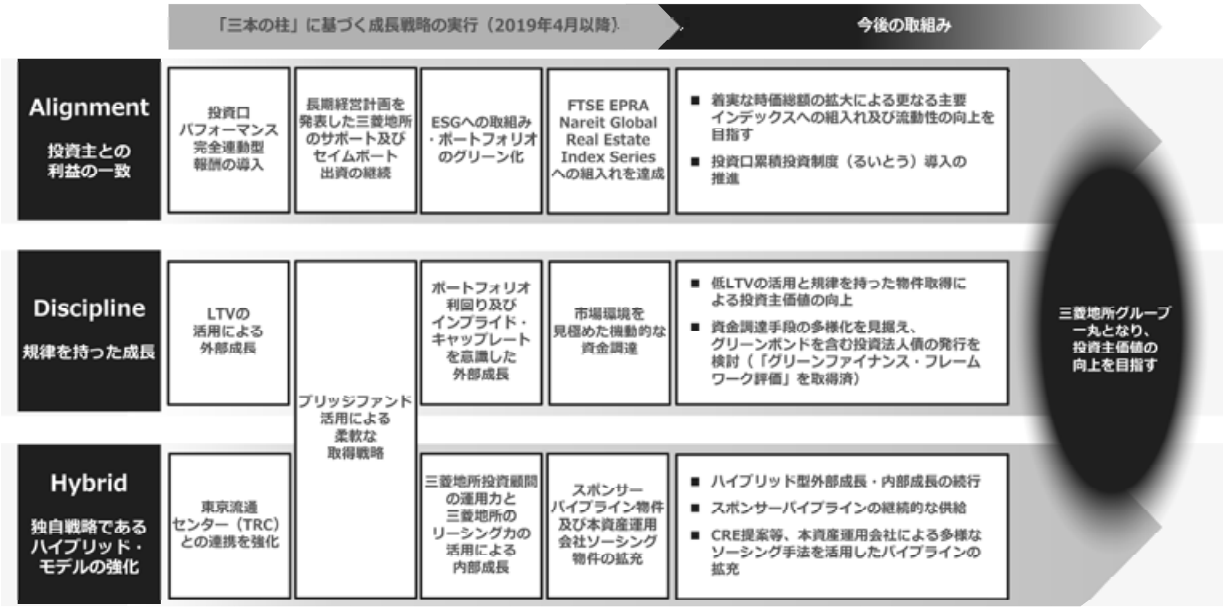
投資主価値の向上のため、適切な利益相反対策をとるとともに、本投資法人の投資主と三菱地所グループの利益が一致することを目指す強固なガバナンス体制を構築します。

（注）ガバナンス体制の詳細については、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」及び後記「（２）インベストメント・ハイライトー「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／③　Alignmentー 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。

（２）インベストメント・ハイライトー「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、2019年４月17日付で、中長期的な投資主価値の向上を目指した運用計画として、「三本の柱」による運用方針を公表しています。

かかる運用方針は、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）を掲げており、三菱地所グループが一丸となって、本投資法人の投資主価値の向上を目指すものです。本投資法人は、「三本の柱」に基づき、以下のような施策を行っており、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。



＜インベストメント・ハイライト＞

①　Hybridー独自戦略であるハイブリッド・モデルの強化

■　外部成長ースポンサー開発物件（注１）と、本資産運用会社ソーシング物件（注２）の取得による継続的な資産規模拡大、及びパイプラインの拡充

■　内部成長－６期連続での賃料増額改定の実現、及び力強い増額トレンドの継続

②　Disciplineー規律を持った成長

■　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（注３）を意識した物件取得による、１口当たり分配金の継続的な成長の実現

■　低いLTVを活用した柔軟な資金調達と、それによる外部成長を通じた投資主価値の向上

③　Alignment－投資主との利益の一致

■　ESG（注４）への継続的な取組みによる投資主価値の向上

■　スポンサーの継続的なセイムボート出資による、三菱地所グループの強固なコミットメント

（注１）「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。以下同じです。

（注２）「本資産運用会社ソーシング物件」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３）「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投資主価値の向上」をご参照ください。

（注４）「ESG」とは、Environment：環境、Social：社会、Governance：ガバナンスの頭文字を取ったものであり、一般的に、企業が持続的な成長を目指す上で重視すべき要素とされているものです。以下同じです。

（注１）「Hybrid－独自戦略であるハイブリッド・モデルの強化」の詳細については、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」をご参照ください。

（注２）「Discipline－規律を持った成長」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投資主価値の向上」をご参照ください。

（注３）「Alignment－投資主との利益の一致」の詳細については、後記「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。

＜「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

＜ポートフォリオ成長の軌跡＞

本投資法人は、2017年９月14日付で運用物件数８物件（取得価格（注１）合計70,879百万円、平均鑑定NOI利回り4.9%）で上場しました。その後、2019年２月期（第５期）において、第１回公募増資を実施し、2018年９月３日付でスポンサー開発物件であるロジクロス厚木及びロジクロス神戸三田の２物件（取得価格合計12,340百万円、平均鑑定NOI利回り4.7%）を取得しました。

また、2020年２月期（第７期）において、2019年９月２日付でMJロジパーク土浦1を取得し、第２回公募増資を通じ、2019年10月９日付でロジポート大阪大正（当初取得分20%）（注２）、MJロジパーク西宮1、MJロジパーク春日井1及びMJインダストリアルパーク堺（底地）の合計５物件（取得価格合計30,568百万円、平均鑑定NOI利回り4.7%）を取得しました。

さらに、2021年２月期（第９期）において、第３回公募増資を通じ、2020年９月１日付でロジクロス大阪（当初取得分60%）（注３）、ロジクロス名古屋笠寺（当初取得分60%）（注４）、ロジポート大阪大正（追加取得分17.5%）（注２）、MJロジパーク加須2及びMJロジパーク仙台1の合計５物件（取得価格合計28,407百万円、平均鑑定NOI利回り4.8%）（以下、これらの物件を総称して「第９期取得資産」又は「第３回公募増資取得資産」といいます。）を取得しました。

そして、本募集を通じ、取得予定資産であるロジクロス習志野、ロジクロス大阪（追加取得分40%）（注３）、ロジクロス名古屋笠寺（追加取得分40%）（注４）、MJインダストリアルパーク神戸（底地）及びMJインダストリアルパーク千葉北（底地）の合計５物件（取得予定価格合計28,209百万円、平均鑑定NOI利回り4.6%（注５））を取得する予定です。取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

（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、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。以下同じです。

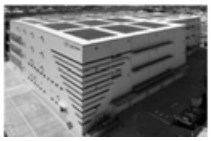
（注２）ロジポート大阪大正につき、2019年10月９日付にて取得済みであるロジポート大阪大正（準共有持分割合20%）を以下「ロジポート大阪大正（当初取得分20%）」といい、2020年９月１日付にて追加で取得したロジポート大阪大正（準共有持分割合17.5%）を以下「ロジポート大阪大正（追加取得分17.5%）」といいます。

（注３）ロジクロス大阪につき、2020年９月１日付にて取得済みであるロジクロス大阪（準共有持分割合60%）を以下「ロジクロス大阪（当初取得分60%）」といい、取得予定資産であるロジクロス大阪（準共有持分割合40%）を以下「ロジクロス大阪（追加取得分40%）」といいます。

（注４）ロジクロス名古屋笠寺につき、2020年９月１日付にて取得済みであるロジクロス名古屋笠寺（準共有持分割合60%）を以下「ロジクロス名古屋笠寺（当初取得分60%）」といい、取得予定資産であるロジクロス名古屋笠寺（準共有持分割合40%）を以下「ロジクロス名古屋笠寺（追加取得分40%）」といいます。

（注５）取得予定資産の「鑑定NOI利回り」は、2020年12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、小数第２位を四捨五入して記載しています。なお、鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所又は一般財団法人日本不動産研究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。

＜取得予定資産＞

物件名称	ロジクロス 習志野	ロジクロス 大阪 （追加取得分 40%）	ロジクロス 名古屋笠寺 （追加取得分 40%）	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）
物件写真					
所在地	千葉県習志野市	大阪府大阪市	愛知県名古屋市	兵庫県神戸市	千葉県千葉市
取得予定価格（百万円）	11,851	3,868	5,719	4,970	1,800
鑑定NOI利回り（%）	4.3	4.3	5.0	5.1	4.4

＜取得予定資産の概要＞

物件数／取得予定価格合計	５物件／28,209百万円
鑑定評価額合計	30,420百万円
平均鑑定NOI利回り（注１）	4.6%
平均築年数（注２）	2.4年
平均稼働率（注３）	100.0%

（注１）「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。

（注２）「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３）「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／（ウ）賃貸借の概要」をご参照ください。

取得予定資産の取得により、取得予定資産取得後(注１)の本投資法人の資産規模は、1,704億円に拡大する予定であり、本募集による資産規模の成長率(注２)+19.8%を達成し、上場後巡航期（2018年８月期（第４期））以降の年平均成長率(注２)は+34.0%となる見込みです。

取得予定資産のうち、ロジクロス習志野、ロジクロス大阪（追加取得分40%）及びロジクロス名古屋笠寺（追加取得分40%）はスポンサー開発物件、MJインダストリアルパーク神戸（底地）及びMJインダストリアルパーク千葉北（底地）は本資産運用会社ソーシング物件であり、スポンサー開発物件及び本資産運用会社により工夫されたソーシング物件の取得の双方を実現し、本投資法人の特長かつ強みであるハイブリッド・モデルを効果的に活用しています。取得予定資産取得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）価格ベース）は、スポンサー開発物件が61.1%、本資産運用会社ソーシング物件が38.9%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、本資産運用会社によるブリッジスキーム（注３）を活用した柔軟な取得戦略、PDP（注４）による開発案件及び潤沢なスポンサー開発物件の取得によって、資産規模目標3,000億円（注５）の達成及び更なる資産規模の拡大を目指します。

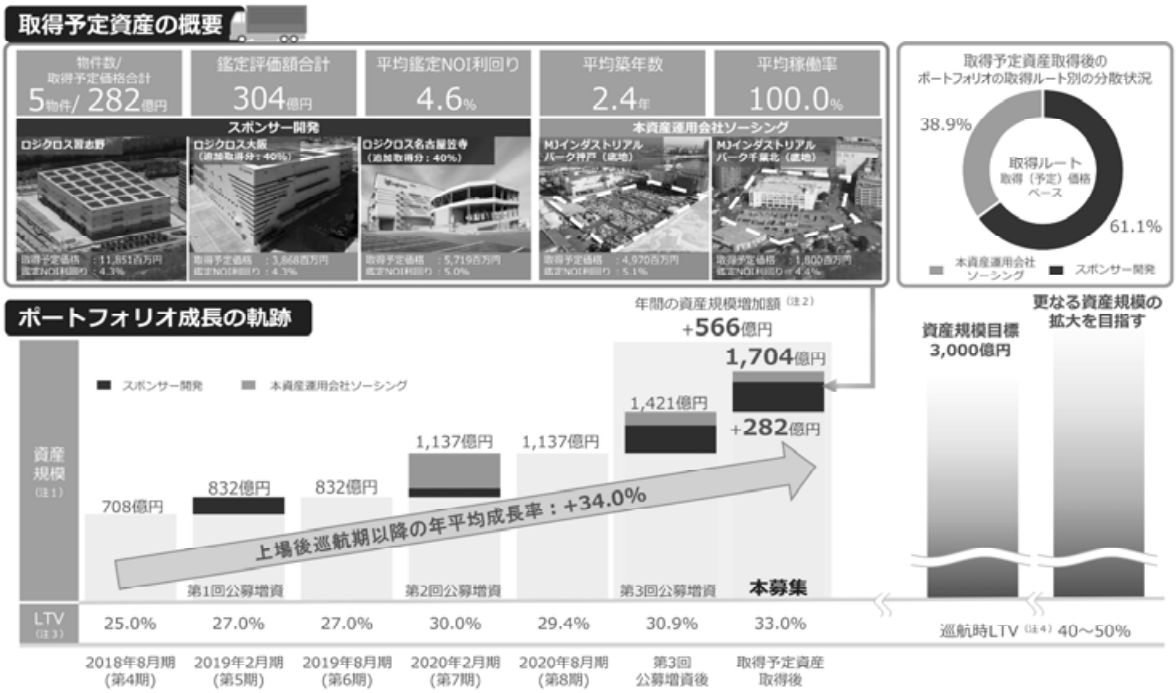
（注１）「取得予定資産取得後」とは、全ての取得予定資産の取得が完了する予定である2021年３月19日時点をいいます。以下同じです。

（注２）「本募集による資産規模の成長率」は、本書の日付現在の保有資産の資産規模（取得価格ベース）と、取得予定資産取得後の資産規模（取得（予定）価格ベース）に基づき算出しています。「上場後巡航期以降の年平均成長率」は、2018年８月期末（第４期末）時点の保有資産の資産規模（取得価格ベース）と、取得予定資産取得後の資産規模（取得（予定）価格ベース）に基づき算出しています。

（注３）「ブリッジスキーム」の詳細については、後記「（３）ハイブリッド型外部成長戦略／①　三菱地所とのスポンサーサポート契約」をご参照ください。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「（３）ハイブリッド型外部成長戦略／②　本資産運用会社の目利き力による外部取得とブリッジスキーム・PDPによる開発／（エ）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）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）ですが、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。以下同じです。



（注１）各期、第３回公募増資後及び取得予定資産取得後の「資産規模」は、各期末時点、第３回公募増資後及び取得予定資産取得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）年間の資産規模増加額は、2020年９月１日から2021年８月31日の１年間の資産規模増加額を記載しています。但し、本書の日付以降に、取得予定資産以外の資産の取得や譲渡を行う場合、資産規模増加額は変動する可能性があります。

（注３）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。第３回公募増資後及び取得予定資産取得後の「LTV」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投資主価値の向上／＜取得予定資産取得による主要指標の変化＞」の取得予定資産取得後の「LTV」をご参照ください。

（注４）「巡航時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の目標値ですが、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投資主価値の向上

本投資法人のLTVは、本書の日付現在において30.9%（注）であるところ、本募集後においては33.0%（注）となる予定であり、投資主価値の向上に資する低いLTVの活用による柔軟な資金調達を行います。

また、取得予定資産の平均鑑定NOI利回りは4.6%（注）、取得予定資産取得後の平均鑑定NOI利回りは取得予定資産取得前と同じ4.8%と、本募集前のインプライド・キャップレート（注）である3.7%（注）を上回る水準での取得となる見込みです。なお、取得予定資産取得後の平均稼働率は99.8%（注）、平均築年数は7.1年（注）、平均残存賃貸借契約期間は7.6年（注）となります。

第３回公募増資及び本募集を通じた本投資法人の第３回公募増資前保有資産（注）からの各指標の推移は下表のとおりであり、約１年間で、低いLTVの活用とともに２回の公募増資を通じ、平均鑑定NOI利回りを維持しながら資産規模を566億円拡大した取組みは投資主価値の向上に資するものと本投資法人は考えています。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、規律を持った物件取得により、１口当たり分配金の更なる向上及び１口当たりNAVの成長による継続的な投資主価値の向上を目指します。

（注）平均残存賃貸借契約期間については2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在において賃貸借が開始していないため、本書の日付現在において締結されている賃貸借契約における数値を基にしています。）における各数値を基に算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません。その他の各用語の意味並びに各数値の詳細及び算出方法については、以下の「＜取得予定資産取得による主要指標の変化＞」をご参照ください。

＜取得予定資産取得による主要指標の変化＞

	第3回公募増資前保有資産（注1）		第3回公募増資取得資産 2020年9月取得		第3回公募増資後保有資産（注2）		本募集による取得予定資産 2021年3月取得予定		取得予定資産取得後（注3）
物件数	15物件		5物件		19物件		5物件		22物件
取得（予定）価格合計	1,137億円		284億円		1,421億円		282億円		1,704億円
平均稼働率	99.8%		99.4%		99.7%		100.0%		99.8%
平均築年数	8.3年		5.8年		7.8年		2.4年		7.1年
平均鑑定NOI利回り	4.8%	＋	4.8%	≫	4.8%	＋	4.6%	≫	4.8%
インプライド・キャップレート（注4）	3.2%（第3回公募増資前）		-		3.7%（本募集前）		-		-
	第8期末				第3回公募増資後（試算値）				本募集後（試算値）
LTV（注5）	29.4%				30.9%				33.0%
1口当たりNAV（注6）	298,032円				316,918円				329,777円

（注１）「第３回公募増資前保有資産」とは、2020年８月期末（第８期末）現在において本投資法人が保有していた資産をいいます。以下同じです。また、第３回公募増資前保有資産のポートフォリオに関する平均稼働率及び平均築年数については2020年11月末日現在、平均鑑定NOI利回りの数値は、2020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。）。

（注２）「第３回公募増資後保有資産」とは、第３回公募増資を通じて取得した第９期取得資産の取得が完了した時点で、本投資法人が保有していた資産をいいます。以下同じです。第３回公募増資後の物件数については、第３回公募増資前保有資産として既に準共有持分を取得している物件について、第９期取得資産として同一の物件に関して追加の準共有持分を取得した場合、当該取得済準共有持分と当該追加取得した準共有持分を、それぞれ合わせて１物件として計算しています。また、第３回公募増資後保有資産のポートフォリオに関する平均稼働率及び平均築年数については2020年11月末日現在、平均鑑定NOI利回りの数値は、保有資産（第９期取得資産を除きます。）については2020年８月31日時点、第９期取得資産については2020年６月30日時点における各数値を基に算出したものです。

（注３）取得予定資産取得後のポートフォリオに関する取得（予定）価格合計の数値は、第３回公募増資後保有資産及び取得予定資産に係る各数値をそれぞれ単純に合算して算出したものです。取得予定資産取得後の物件数については、ロジクロス大阪（当初取得分60%）とロジクロス大阪（追加取得分40%）を、ロジクロス名古屋笠寺（当初取得分60%）とロジクロス名古屋笠寺（追加取得分40%）を、それぞれ合わせて１物件として計算しています。また、取得予定資産取得後のポートフォリオに関する平均稼働率及び平均築年数については2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在において賃貸借が開始していないため、本書の日付現在において締結されている賃貸借契約における数値を基にしています。）、平均鑑定NOI利回りの数値は、保有資産（第９期取得資産を除きます。）については2020年８月31日時点、第９期取得資産については2020年６月30日時点、取得予定資産については2020年12月１日時点における各数値を基に算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません。

（注４）「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。

第３回公募増資前保有資産の「インプライド・キャップレート」

＝2020年２月期末（第７期末）現在における、2020年８月13日時点の保有資産の鑑定NOIの合計を年換算した数値（5,472百万円）÷（2020年８月13日時点の本投資法人の時価総額（140,063百万円）＋2020年２月期末（第７期末）の貸借対照表上の有利子負債の総額（36,474百万円）－2020年７月９日付で期限前弁済を実施した借入金の弁済額（1,100百万円）＋

2020年２月期末（第７期末）現在の預り敷金・保証金（2,129百万円）－2020年２月期末（第７期末）現在の現預金・信託現預金（7,287百万円））

第３回公募増資後保有資産（本募集前）の「インプライド・キャップレート」

＝（2020年８月期末（第８期末）現在における保有資産の鑑定NOIの合計を年換算した数値（5,497百万円）＋第９期取得資産の鑑定NOIの合計を年換算した数値（1,369百万円））÷（2021年２月５日（金）現在の本投資法人の時価総額（142,777百万円）＋2020年８月期末（第８期末）の貸借対照表上の有利子負債の総額（35,374百万円）＋2020年９月１日付で第３回公募増資に伴い実施した借入金の借入額（13,000百万円）－2020年10月１日付で期限前弁済を実施した借入金の弁済額（800百万円）＋2020年８月期末（第８期末）現在の預り敷金・保証金（2,195百万円）－2020年８月期末（第８期末）現在の現預金・信託現預金（7,894百万円））

（注５）第８期末、第３回公募増資後（本書の日付現在をいいます。以下同じです。）及び本募集後（2021年４月６日時点をいいます。以下同じです。）の「LTV」は、以下の計算式により求められます。以下同じです。

第８期末の「LTV」

＝2020年８月期末（第８期末）の貸借対照表上の有利子負債の総額（35,374百万円）÷2020年８月期末（第８期末）の貸借対照表上の総資産額（120,476百万円）

第３回公募増資後（本書の日付現在）の「LTV」＊

＝（2020年８月期末（第８期末）の貸借対照表上の有利子負債の総額（35,374百万円）＋2020年９月１日付で第３回公募増資に伴い実施した借入金の借入額（13,000百万円）－2020年10月１日付で期限前弁済を実施した借入金の弁済額（800百万円）－2021年８月期（第10期）中に期限前弁済を実施する借入金の弁済額（1,300百万円））（「第３回公募増資後の有利子負債の総額」といいます。以下同じです。）÷（2020年８月期末（第８期末）の貸借対照表上の総資産額（120,476百万円）＋第３回公募増資（2020年９月30日を払込期日として行われた第三者割当を含みます。）による発行価額の総額（17,699百万円）＋2020年９月１日付で第３回公募増資に伴い実施した借入金の借入額（13,000百万円）－2020年10月１日付で期限前弁済を実施した借入金の弁済額（800百万円）－2021年８月期（第10期）中に期限前弁済を実施する借入金の弁済額（1,300百万円）＋第３回公募増資取得資産の敷金・保証金の合計（652百万円））（「第３回公募増資後の総資産額」といいます。以下同じです。）

＊　本投資法人は、第３回公募増資と同時に第９期取得資産の取得に伴う消費税ローン（消費税支払いのための借入れをいいます。以下同じです。）（1,300百万円）及び第三者割当ローン（800百万円）を借り入れていますが、第３回公募増資後のLTVについては、かかる消費税ローン及び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。

本募集後の「LTV」＊

＝本募集後の有利子負債の総見込額（59,574百万円）÷本募集後の総資産見込額（180,384百万円）

本募集後の有利子負債の総見込額**

＝第３回公募増資後の有利子負債の総額（46,274百万円）＋取得予定資産の取得に伴い実行を予定している借入れ（13,300百万円）

本募集後の総資産見込額***

＝第３回公募増資後の総資産額（149,729百万円）＋本募集における発行価額の総見込額（15,851百万円）＋本第三者割当における発行価額の総見込額（792百万円）＋取得予定資産の取得に伴い実行を予定している借入れ（13,300百万円）＋取得予定資産に係る預り敷金・保証金の総見込額（711百万円）

＊　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（13,300百万円）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（2021年３月９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。）（900百万円）（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（800百万円）（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、2021年２月５日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値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、ＳＭＢＣ日興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ＳＭＢＣ日興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６）第８期末、第３回公募増資後及び本募集後の「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。

第８期末の「１口当たりNAV」

＝（2020年８月期末（第８期末）における貸借対照表上の簿価純資産額（81,648百万円）－2020年８月期末（第８期末）の剰余金（1,654百万円）＋2020年８月期末（第８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（123,615百万円）－2020年８月期末（第８期末）における保有資産に係る帳簿価額の合計（112,466百万円））÷2020年８月期末（第８期末）の発行済投資口数（305,815口）

第３回公募増資後の「１口当たりNAV」

＝（2020年８月期末（第８期末）における貸借対照表上の簿価純資産額（81,648百万円）－2020年８月期末（第８期末）の剰余金（1,654百万円）＋2020年８月期末（第８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（123,615百万円）＋第３回公募増資取得資産の2020年６月末日現在鑑定評価額の合計（29,927百万円）－2020年８月期末（第８期末）における保有資産に係る帳簿価額の合計（112,466百万円）－第３回公募増資取得資産の取得価格の合計（28,407百万円）＋第３回公募増資（2020年９月30日を払込期日として行われた第三者割当を含みます。以下本計算式において同じです。）による発行価額の総額（17,699百万円））÷第３回公募増資後の発行済投資口数（348,237口）＊

本募集後の「１口当たりNAV」

＝（2020年８月期末（第８期末）における貸借対照表上の簿価純資産額（81,648百万円）－2020年８月期末（第８期末）の剰余金（1,654百万円）＋2020年８月期末（第８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（123,615百万円）＋第３回公募増資取得資産の2020年６月末日現在鑑定評価額の合計（29,927百万円）＋取得予定資産の2020年12月１日現在の鑑定評価額の合計（30,420百万円）－2020年８月期末（第８期末）における保有資産に係る帳簿価額の合計（112,466百万円）－第３回公募増資取得資産の取得価格の合計（28,407百万円）－取得予定資産の取得予定価格の合計（28,209百万円）＋第３回公募増資（2020年９月30日を払込期日として行われた第三者割当を含みます。）による発行価額の総額（17,699百万円）+本募集における発行価額の総見込額*（15,851百万円）＋本第三者割当における発行価額の総見込額**（792百万円））÷本募集後の発行済投資口数（391,287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、2021年２月５日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値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、ＳＭＢＣ日興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ＳＭＢＣ日興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、ＳＭＢＣ日興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。

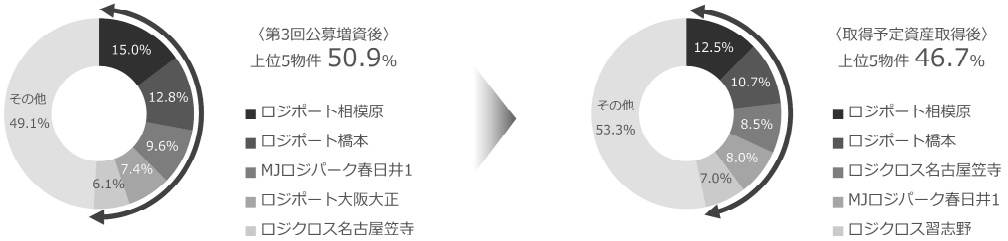
本募集後の「１口当たりNAV」は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における本募集後の見込額であり、本募集後の実際の金額と一致するとは限りません。

＜物件分散の進展によるリスクの低減（取得（予定）価格ベース）＞

取得（予定）価格の上位５物件の割合は、上場時取得資産（注１）においては82.4%、第３回公募増資後保有資産においては50.9%（注２）であり、取得予定資産取得後は46.7%（注２）まで低下する見込みとなるため、個々の物件の比率の低下によりポートフォリオの分散が進展し、本投資法人の収益安定性の向上が期待できると本投資法人は考えています。

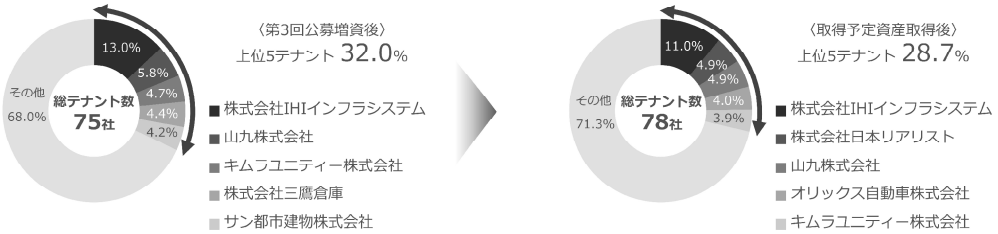
（注１）「上場時取得資産」とは、2017年９月14日の東京証券取引所上場時における保有資産８物件をいいます。以下同じです。

（注２）第３回公募増資後については第３回公募増資後保有資産に係る、取得予定資産取得後については第３回公募増資後保有資産及び取得予定資産に係る取得（予定）価格を基に算出した比率を、それぞれ示しています。



＜テナント分散の進展によるリスクの低減（賃貸面積ベース）＞

取得予定資産の取得により、テナント分散が図られると同時に、テナント社数も増加する見込みです。ポートフォリオ全体における上位５テナントの占める割合は、上場時取得資産においては46.2%、第３回公募増資後保有資産においては32.0%であり、取得予定資産取得後は28.7%まで低下します。こうしたテナント分散の進展により、特定のテナントの業況やクレジット（信用力）の下落に伴うリスクやテナントの退去に伴うリスクが低減され、本投資法人の収益が安定することが期待できると本投資法人は考えています。



（注）第３回公募増資後については第３回公募増資後保有資産に係る、取得予定資産取得後については第３回公募増資後保有資産及び取得予定資産に係る2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在において賃貸借が開始していないため、本書の日付現在において締結されている賃貸借契約における数値を基にしています。）における賃貸面積を基準として算出した比率を、それぞれ示しています。

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１）（2020年実施）

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2020年11月に以下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。特に、上場物流不動産セクター（注２）内順位はグローバルで１位となります。

● GRESBレーティング
最高位の **5 Stars** 及び
2年連続 **Green Star** を取得

● セクターリーダー（注3）
Global Listed Industrial Sector Leader に選出

● 上場物流不動産セクター内順位
グローバル： **1**位 ／ 22社中

● GRESB開示評価（5段階評価）（注4）
最高位の **Aレベル** の評価を取得

（注１）「GRESBリアルエステイト評価」とは、GRESB評価の内、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。この内、「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。

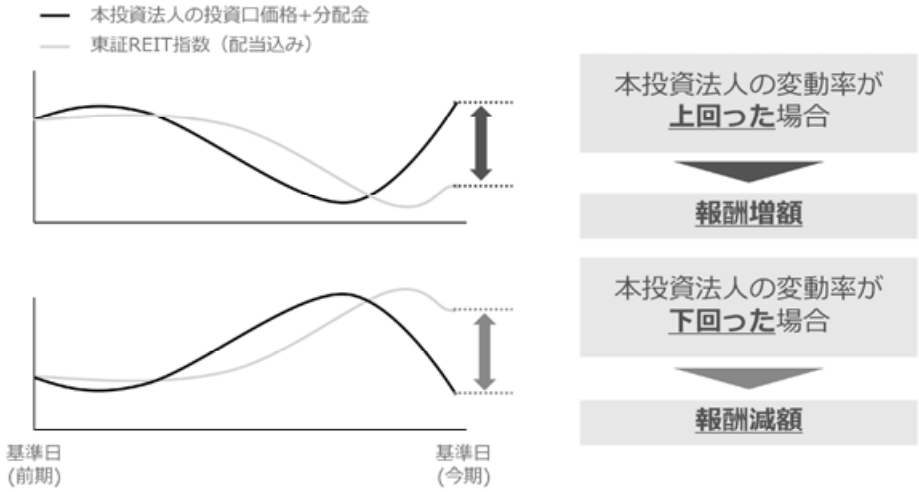
（注２）「上場物流不動産セクター」とは、上場企業、上場投資法人及び上場ファンドの内、主たる運用資産が物流不動産である者が参加するカテゴリーをいいます。

（注３）「セクターリーダー」とは、各地域及び各物件用途において、総合点が最も高い参加者及びその点差が１点以内の参加者に与えられる称号をいいます。

（注４）「GRESB開示評価（５段階評価）」とは、GRESB評価の内、上場企業、上場投資法人及び上場ファンドのESG情報開示の充実度を測る評価をいいます。

（イ）投資口パフォーマンス完全連動型報酬の導入

本投資法人は、投資主利益との連動性を高めることを目的として、資産運用報酬Ⅰ：AUM連動報酬、資産運用報酬Ⅱ：不動産利益連動報酬、資産運用報酬Ⅲ：投資主利益連動報酬の３つの資産運用報酬のうち、資産運用報酬Ⅲの一要素として、本投資法人の投資口価格と東証REIT指数との相対パフォーマンスに応じた資産運用報酬を導入しており、このような報酬体系を導入したJ-REITは本投資法人が第１号です。



（ウ）三菱地所による本投資法人へのセイムボート出資の継続

本投資法人は、スポンサーの継続的なセイムボート出資により、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14,200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1,750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15,950口（4.1%（注））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。

（注）本第三者割当後の数値であり、本第三者割当の発行口数2,050口の全口数についてＳＭＢＣ日興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。

三菱地所による出資投資口数	15,950口（4.1%）

（３）ハイブリッド型外部成長戦略

本投資法人は、三菱地所の開発力と本資産運用会社の投資案件選別力（目利き力）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。本書の日付現在の優先交渉権付与予定物件（注）は、11物件・延床面積885千㎡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。

（注）「優先交渉権付与予定物件」の定義については、後記「②　本資産運用会社の目利き力による外部取得とブリッジスキーム・PDPによる開発／＜本投資法人のパイプライン＞」の（注１）をご参照ください。以下同じです。

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他、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物流施設等（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　本資産運用会社の目利き力による外部取得とブリッジスキーム・PDPによる開発」に記載のブリッジファンド（注１）及び第三者ブリッジ（注２）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と位置付けています。

（注１）「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２）「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。

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。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　利害関係人等との取引制限／（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」をご参照ください。

② 本資産運用会社の目利き力による外部取得とブリッジスキーム・PDPによる開発

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を有しています。かかる実績に基づくものは、「投資案件選別力（目利き力）」と「デューディリジェンス能力」であり、この２つの力は、本資産運用会社の不動産ファンド運用力として結実しています。本資産運用会社は、かかる目利き力とデューディリジェンス能力に裏打ちされた不動産ファンド運用力を今後も活用し、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、このような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）及びパートナーとのリレーションシップを元にしたPDP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）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、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併せて、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。

（イ）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イムボート出資や、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。

本投資法人は、ブリッジファンドによる取得手法の利点として、取得時期の調整と簿価の逓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ものと考えており、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、本投資法人による柔軟な物件取得を目指します。

（ウ）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、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併せて、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。

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

PDP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。

本投資法人は、PDPによる開発物件の取得の利点として、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み入れを目指します。

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、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併せて、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。

（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。

＜本投資法人のパイプライン＞

（注１）「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。

（注２）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。

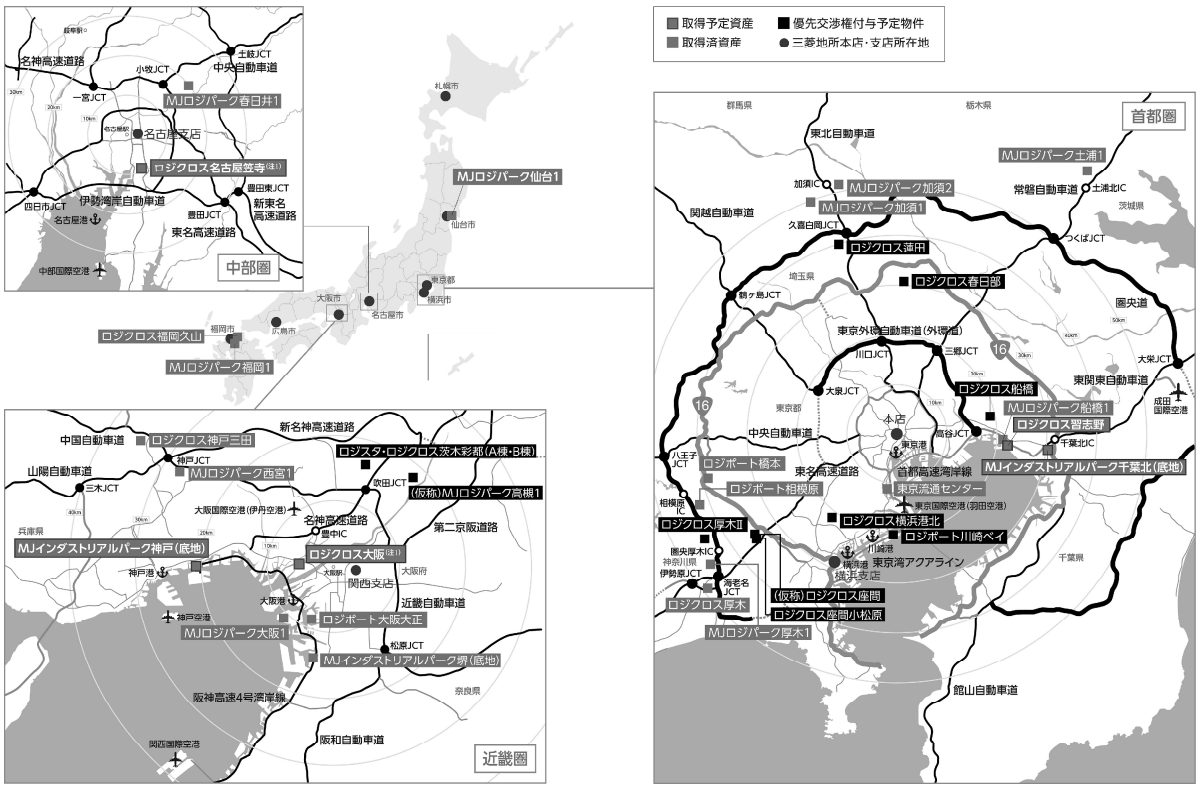
（注３）「単独開発」又は「共同開発」とは、それぞれ、三菱地所グループが「単独」で開発をした場合、又は、グループ外の第三者と「共同」して開発をした場合を指します。

（注４）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５）「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６）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。

＜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１）ロジクロス名古屋笠寺及びロジクロス大阪はいずれも追加取得分である準共有持分割合40%が取得予定資産です。

（注２）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もありません。

（４）ハイブリッド型内部成長戦略

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの平均稼働率は、99.8%（2020年11月末日現在）であり、高稼働率を維持する予定です。本投資法人は、今後も三菱地所グループの豊富な法人顧客リレーションを活かしたリーシング力及び物流施設開発・運営事業によって蓄積された運営ノウハウに加え、本資産運用会社の多様なアセットタイプのファンド運用実績に裏打ちされた安定的な不動産ファンド運用力と独自のテナントリレーションを活かした安定的な物流施設の運営ノウハウをハイブリッド活用していくことで、物流事業者や荷主と良好な関係を構築し、高稼働率と着実な賃料改定及び建物固定資産評価の見直し並びにグリーンリース契約（注）に基づくLED化改修、電気受給契約の見直し及び太陽光発電設備の新設等の独自施策を通じた内部成長を目指します。

（注）「グリーンリース契約」とは、貸主側が環境に配慮した設備導入費用を負担する代わりに、借主が設備導入により想定される費用削減分の一部を貸主に支払う契約をいい、貸主及び借主が環境負荷の削減効果をともに享受することを目指す仕組みです。以下同じです。

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月期から６期連続で増額改定を実現しており、2020年８月期では、平均賃料改定変動率（注１）は+9.5%、増額部分の平均賃料改定変動率（注２）は+10.4%、2021年２月期では、本書の日付現在、平均賃料改定変動率は+7.5%、増額部分の平均賃料改定変動率は+9.1%となる見込みです（倉庫部分の賃貸面積ベース）。また、2021年８月期に賃貸借契約期間が満了を迎える賃貸借契約については、本書の日付現在において、83%（倉庫部分の賃貸面積ベース）が既に契約期間満了後の新規契約を締結済みであり、そのうち78%（倉庫部分の賃貸面積ベース）の賃貸借契約において、賃料増額改定となっており、賃料増額トレンドは継続する見込みです。

（注１）「平均賃料改定変動率」は、各期末時点までにテナントとの賃貸借契約期間が満了を迎え、新契約が締結された賃貸区画の新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。

（注２）「増額部分の平均賃料改定変動率」は、賃貸借契約期間の満了を迎え、新契約が締結された賃貸区画のうち、新契約締結の賃料が賃料改定前後で増額された賃貸区画の賃料の変動率を賃貸面積で加重平均して計算しています。また、増額部分の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の増額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。

＜賃料改定状況の推移（倉庫部分の賃貸面積ベース）＞

（注）「賃料据置」及び「賃料増額」は、各期末時点までにテナントとの賃貸借契約期間が満了を迎える、若しくは迎えた賃貸借契約のうち、新契約が締結された賃貸区画のうち、新契約締結前後で賃料が据置きであった賃貸区画及び賃料が増額された賃貸区画の比率をそれぞれ記載しています。

② 三菱地所のリーシングサポートと本資産運用会社独自の取組みによる賃料増額改定事例

本投資法人は、三菱地所へのテナントリレーションサポート業務委託を通じ、三菱地所が東京・丸の内エリア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を活用することで、物流事業者や荷主とのリレーションを構築し、市場のニーズを酌み取った着実な内部成長を目指します。

スポンサーサポート契約において、本投資法人はスポンサーに対し、全ての保有資産（国内のものに限ります。）に係るテナントリレーションサポート業務を委託し、スポンサーは、テナントリレーションサポート業務を受託すると規定されており、スポンサーによる定期的なテナントとのコミュニケーションにより、リレーションの強化を図っています。したがって、本投資法人は、その保有資産の運用に当たり、スポンサーのリーシングサポートを活用することで、より高い稼働率、ひいてはポートフォリオの中長期的な収益の維持・向上を目指します。加えて、本投資法人が保有する物流施設におけるテナントリレーションを三菱地所が一元管理することで、リーシングに関する情報やノウハウが効果的かつ効率的に三菱地所グループに蓄積され、三菱地所グループの開発や運営に活用することを通じて、今後本投資法人が取得する可能性があるスポンサー開発物件の品質の更なる向上が期待できると、本投資法人は考えています。

三菱地所にテナントリレーションサポート業務を委託するロジクロス福岡久山において、福岡エリアにおける需要の高まりを捉え、賃料増額改定を実現しました。また、ロジポート相模原では、テナントとの再契約に当たり本投資法人の費用負担により照明器具をLEDに交換し、

テナント負担の電気料金及びメンテナンスコストが大幅に削減された結果、従前賃料からの増額改定を実現しました。このように、本投資法人は三菱地所のリーシングサポートと本資産運用会社の独自の取組みにより、着実な賃料増額改定を通じた内部成長を実現しています。

■ 三菱地所にテナントリレーションサポート業務を委託するロジクロス福岡久山において、福岡エリアにおける需要の高まりを捉え、賃料増額改定を実現

対象面積　：約26,000m²

賃料改定変動率（注）：+17.2%

■ テナントとの再契約にあたり、本投資法人の費用負担により照明機器をLEDに交換。テナント負担の電気料金及びメンテナンスコストが大幅に削減でき、従前賃料からの増額改定を実現

対象面積　：約9,000m²

賃料改定変動率（注）：+6.1%

（注）「賃料改定変動率」は、各物件のうち記載される対象面積に関して、直近で締結されたテナントとの賃貸借契約に係る締結前後の賃料の変動率を記載しています。

③　本資産運用会社独自施策による内部成長の実現

本投資法人は、前記①の賃料改定による内部成長に加え、本資産運用会社の豊富な実績に基づく不動産ファンド運用力により、建物固定資産評価の見直しやグリーンリース契約に基づくLED化改修、電気受給契約の見直し及び太陽光発電設備の新設等の賃料改定によらない独自施策による内部成長を実現しています。

■ **LED化改修による収益向上施策**
- グリーンリース契約に基づく照明機器利用料の収受（MJロジパーク福岡1）
- テナント負担の電気料金の削減の結果として、賃料増額改定を実現（ロジポート相模原、ロジポート橋本）

■ **屋根への太陽光パネルの設置にかかる賃貸借契約を新たに締結し、収入増を実現（MJロジパーク福岡1）**

■ **駐車場を増設し、テナント満足度の向上及び収入増を実現（ロジポート大阪大正）**

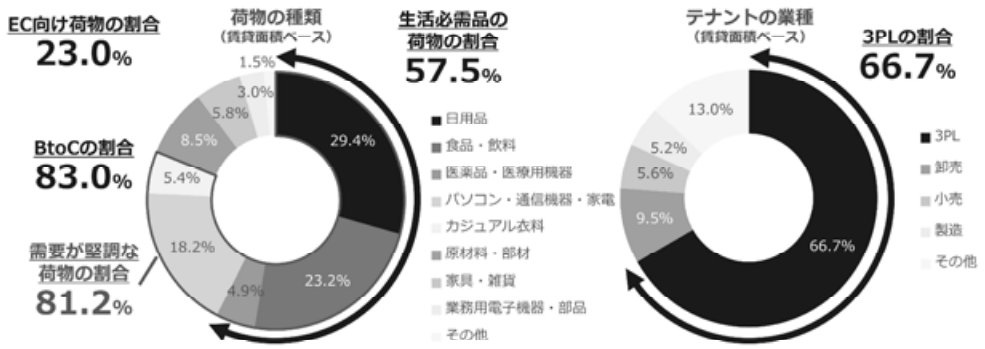
■ **建物固定資産評価の見直しを実施し、建物固定資産税等の削減を実現（ロジクロス厚木）**

④　コロナ禍でも安定したテナントベース

（ア）需要が底堅い業種を中心としたテナント構成

コロナ禍による商取引のEC化やテレワークの進展等に代表されるライフスタイルの変化に伴い、日用品に留まらない生活必需品の輸送需要が増加しており、新しい生活様式が浸透してきていることから、当該需要は今後も継続するものと本投資法人は考えています。取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオのテナントは、57.5%（賃貸面積ベース）が生活必需品（注1）を、81.2%（賃貸面積ベース）が需要が堅調な荷物（注2）をそれぞれ取り扱っています。その配送先についても、83.0%（賃貸面積ベース）がBtoC（企業と消費者との間の取引をいいます。以下同じです。）であり、コロナ禍においても、生活必需品の家庭内消費等の底堅い需要に支えられた安定性を有するテナント構成であると本投資法人は考えています。また、取得予定資産取得後のポートフォリオのテナントに占める3PL（3rd Party Logistics）（注3）の割合は、66.7%です。

（注１）「生活必需品」とは、日用品、食品・飲料及び医薬品・医療用機器をいいます。以下同じです。
（注２）「需要が堅調な荷物」とは、生活必需品、パソコン・通信機器・家電及びカジュアル衣料をいいます。以下同じです。
（注３）「3PL」とは、顧客企業からそのサプライチェーン管理機能の全部又は一部を請け負う物流サービスをいいます。以下同じです。



（イ）高い稼働率及び長期の賃貸借契約並びに満了時期の分散

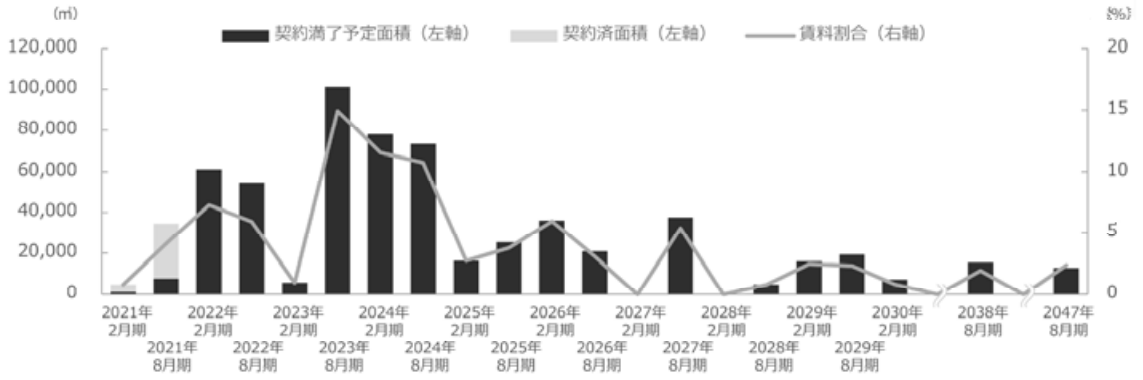
取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの平均稼働率はコロナ禍においても99.8%、定期賃貸借契約比率は100.0%、平均残存賃貸借契約期間は7.6年となる予定です（2020年11月末日現在。但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在において賃貸借が開始していないため、本書の日付現在において締結されている賃貸借契約における数値を基にしています。）。このように、本投資法人はテナントと長期の賃貸借契約を締結することにより高い稼働率を維持し、収益の安定化を図っています。

また、賃貸借契約期間満了時期を分散することにより、特定の時期にテナントの退去や賃貸借契約の再契約が集中することを回避することができ、結果として収益の安定化に寄与すると、本投資法人は考えています。

＜平均稼働率及び賃貸借契約の状況（取得予定資産取得後）＞

平均稼働率	99.8%
定期賃貸借契約比率	100.0%
平均残存賃貸借契約期間	7.6年

＜賃貸借契約期間満了時期の分散状況（取得予定資産取得後）＞



（注）保有資産及び取得予定資産に係る2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在において賃貸借が開始していないため、本書の日付現在において締結されている賃貸借契約における数値を基にしています。）における賃貸借契約期間満了時期を示しています。

（５）財務戦略

本投資法人は、三菱地所が長年培ってきた信用力を活かした健全性を重視した財務運営を基本とし、成長性にも配慮したLTVコントロールを行うとともに、効率的なキャッシュマネジメントによる投資主価値の向上を目指します。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、2021年３月９日付及び同年３月19日付で本借入れ（注１）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14,200百万円（注２）、借入期間を１年、４年、６年、７年、８年、９年、10年及び12年とすることを想定しています。なお、本消費税ローン（注１）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。本消費税ローンを除く本借入れのうち一部は、株式会社三菱ＵＦＪ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、第２回及び第３回公募増資時の借入れと同様、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評価ローンです。J-REIT向けESG評価ローンとは、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。以下同じです。加えて、株式会社三井住友銀行からの借入れは、SDGs（注３）グリーンローンを予定しています。SDGsグリーンローンは、第三者評価機関から評価を受けたローンフレームワークに基づき主に資金使途の対象となるプロジェクトを評価した上で実行される融資をいいます。以下同じです。

（注１）「本借入れ」とは、取得予定資産の取得に伴い実行を予定している借入れ（13,300百万円）及び2021年３月９日に借入れ予定の消費税ローン（「本消費税ローン」）（900百万円）をいいます。「本借入れ」については、前記「（２）インベストメント・ハイライトー「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／②　Disciplineー規律を持った物件取得による投資主価値の向上／＜取得予定資産取得による主要指標の変化＞」の（注５）を併せてご参照ください。

（注２）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３）「SDGs」とは、持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals）の略称であり、2015年９月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。以下同じです。

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、2021年３月９日付で本第三者割当ローン（注）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（株式会社三菱ＵＦＪ銀行の当座貸越ローンによる借入れ及び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、2021年３月９日付実行に係る株式会社三菱ＵＦＪ銀行及び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、いずれも株式会社三菱ＵＦＪ銀行及び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、実際に株式会社三菱ＵＦＪ銀行及び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。

（注）「本第三者割当ローン」とは、本募集と同時に実行を予定している第三者割当ローン（800百万円）をいいます。「本第三者割当ローン」については、前記「（２）インベストメント・ハイライトー「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／②　Disciplineー規律を持った物件取得による投資主価値の向上／＜取得予定資産取得による主要指標の変化＞」の（注５）を併せてご参照ください。

② 財務ハイライト（本借入れ後）

（ア）財務基盤の安定性

本借入れ後（注１）の本投資法人の主要な財務指標については、長期負債比率が92.4％（注２）、固定金利比率が92.4％（注３）です。また、本借入れ後の平均残存負債年数が5.3年（注４）、長期借入金のみの平均残存負債年数が5.7年（注４）となる見込みです。したがって、本借入れ後においても、財務基盤の安定性を確保できるものと本投資法人は考えています。

（注１）「本借入れ後」とは、本募集及び本第三者割当の払込み並びに本借入れ及び本第三者割当ローンの実行後、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した後の状況を意味します。以下同じです。なお、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、ＳＭＢＣ日興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ＳＭＢＣ日興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、本借入れ後の各想定値は、実際の数値と一致するとは限りません。

（注２）本借入れ後の「長期負債比率」とは、本借入れ実行後における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小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注３）本借入れ後の「固定金利比率」とは、本借入れ実行後における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小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注４）本借入れ後の「平均残存負債年数」とは、本借入れ後における、本借入れの各実行予定日（2021年３月９日又は同年３月19日）時点から返済期限までの残存期間を、本借入れの各実行予定日現在における各有利子負債（見込）残高に応じて加重平均した数値を小数第２位を切り捨てて記載しています。

（イ）三菱地所の高い信用力を背景とした財務運営

本投資法人は、スポンサーである三菱地所の高い信用力を背景として、安定的な財務運営を図ります。本投資法人は、本書の日付現在、JCRから長期発行体格付（AA-（安定的））（注１）を取得しています。本投資法人の平均負債コストは、本借入れ後も引き続き0.36％（全借入れ）（注２）及び0.38％（長期借入金のみ）（注２）となる見込みです。なお、当該平均負債コストには金融機関に支払われた融資手数料等が含まれています。

（注１）当該格付は、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。

（注２）本借入れ後の「平均負債コスト」は、本借入れ後における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小数第３位を四捨五入して記載しています。

（ウ）機動的な物件取得を可能とするLTVコントロール

本投資法人のLTVは、本書の日付現在においては30.9％であり、本募集後において33.0％（注１）となることを見込んでいます。また、LTVを40％まで引き上げた場合の取得余力（注２）は210億円程度、LTVを50％まで引き上げた場合の取得余力（注２）は610億円程度であり、成長性にも配慮した効果的なLTVコントロールを行い、今後の機動的な物件取得に備えることを想定しています。

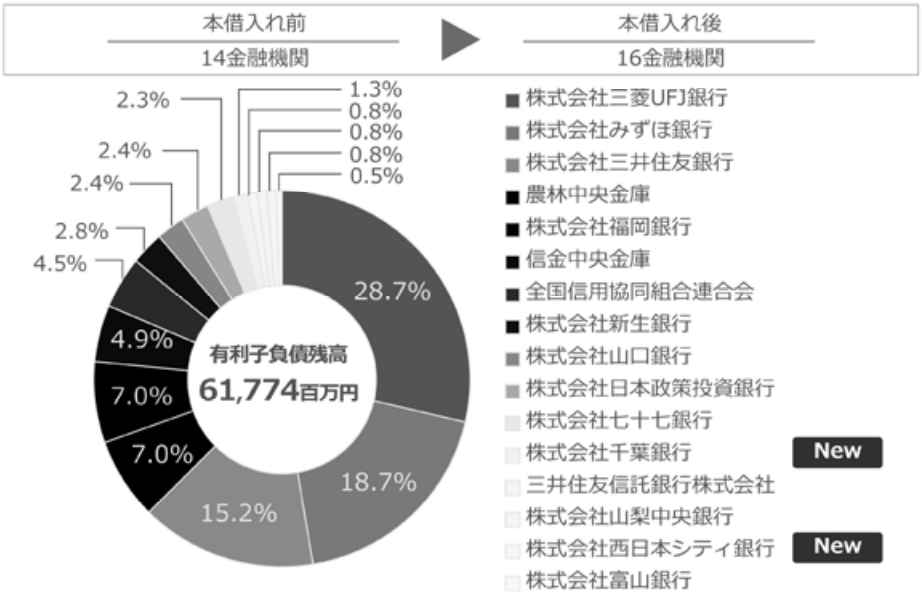
（注１）「LTV」の詳細については、前記「（２）インベストメント・ハイライトー「三本の柱」に基づく一貫した成長戦略による、継続的な投資主価値の向上／②　Disciplineー規律を持った物件取得による投資主価値の向上」をご参照ください。

（注２）「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本借入れ後の取得余力は上記の金額よりも低く又は高くなることがあります。

③　調達先の分散状況及び有利子負債の返済期限の分散状況（本借入れ後）

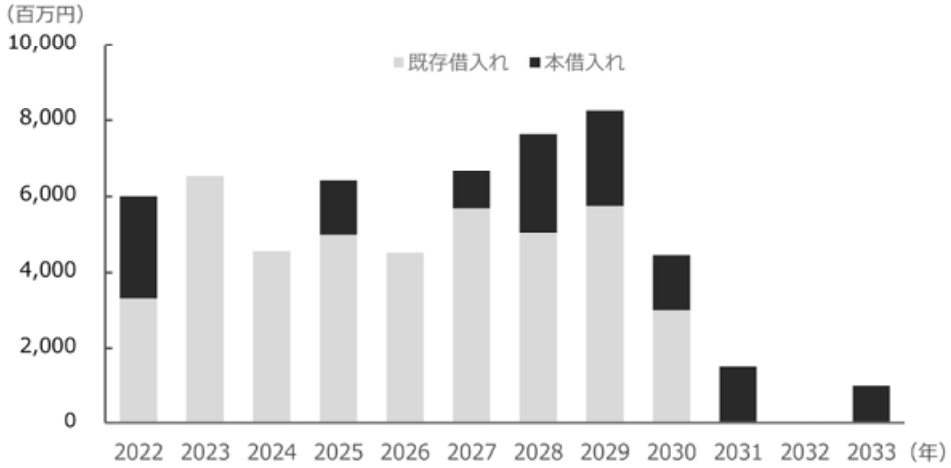
本投資法人は、本借入れにおいて、既存有力金融機関に加え、新規に株式会社千葉銀行及び株式会社西日本シティ銀行の２金融機関からの借入れを実施する予定です。これにより、本借入れ後も継続して有力な16金融機関による強固なバンクフォーメーションを構成することができるものと、本投資法人は考えています。

＜調達先の分散状況（本借入れ後）＞



（注）借入（見込）金額の比率を示しています。

＜有利子負債の返済期限の分散状況（本借入れ後）＞



（注）借入（見込）金額を示しています。

④　グリーンファイナンスの実施

（ア）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。本投資法人が2020年８月27日に決定した借入れのうち、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、株式会社三井住友銀行からの借入れはSDGs推進資金調達です。SDGs推進資金調達は、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。本投資法人は、J-REIT向けESG評価ローン及びSDGs推進資金調達をいずれもJ-REIT第１号案件として取り組んでいます。さらに、本借入れのうち、株式会社三井住友銀行からの借入れは、SDGsグリーンローンを予定しています。

（イ）グリーンボンドの発行準備

本投資法人は、グリーンボンド（注）を含む投資法人債の発行に向け、2020年４月17日付で、発行登録書を提出し、2021年１月18日付で、訂正発行登録書を提出しています。また、グリーンファイナンス・フレームワークに対しては、グリーンボンド評価機関である株式会社日本格付研究所（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)」の評価を取得しています。本投資法人は、投資法人債の発行を通じ、資金調達手法の多様化、更なる投資家層の拡大、更なる信用力の強化及びESGへの取組み強化を目指します。

（注）「グリーンボンド」とは、気候変動・水・生物多様性対策等、環境に好影響を及ぼす事業活動に資金使途を限定した債券をいい、一般的には国際資本市場協会（International Capital Market Association：ICMA）が定めるグリーンボンド原則に従い発行されます。

JCRグリーンファイナンス・フレームワークにおいて、最上位「Green1（F）」評価を取得

2020年4月17日　投資法人債の発行登録書を提出

2021年1月18日　グリーンボンド発行に向け訂正発行登録書を提出

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。

- 株式会社三井住友銀行からの調達は、第三者評価機関から評価を受けたローンフレームワークに基づくSDGs グリーンローンです。
- 株式会社三菱UFJ銀行によるJ-REIT向けESG評価ローンはJ-REIT第1号案件です。

⑤　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、原則として毎期継続的に利益超過分配を実施する方針であり（注）、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。

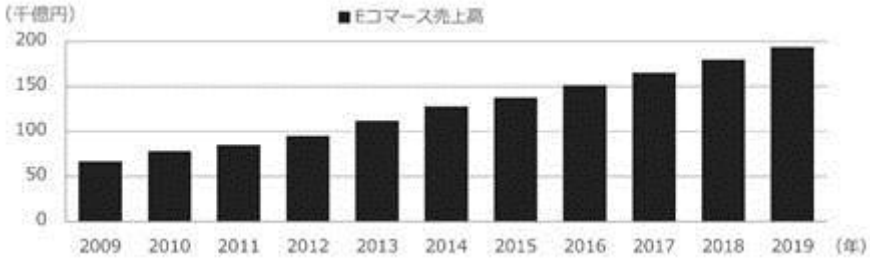
（注）本書の日付現在の保有資産及び取得予定資産に係る東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による建物状況調査報告書に記載の緊急・短期更新費用の見積額及び中長期更新費用の見積額を合計した額の12か月平均額は、202百万円です。また、本投資法人は、建物部分の減価償却費の算定方法につき、定額法を採用しており、当該会計処理で計算した場合の2021年３月１日から2021年８月31日までの期間における本書の日付現在の保有資産及び取得予定資産の減価償却費の合計額は880百万円、月額平均146百万円を想定しており、2021年９月１日から2022年２月28日までの期間における本書の日付現在の保有資産及び取得予定資産の減価償却費の合計額は892百万円、月額平均148百万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。

（６）物流マーケット概況

①　物流マーケットの安定的な成長

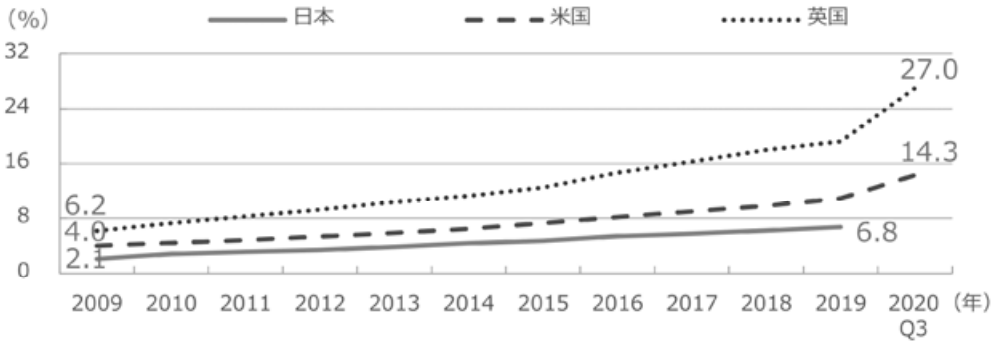
（ア）Eコマース市場規模・電子商取引普及率の比較

国内におけるEコマースの売上高は、2009年から2019年までに約2.8倍に増加しており、Eコマースの市場規模の拡大に伴い、個人顧客への小口多頻度配送の需要が増加し、それを支える物流施設への需要も増加していると、本投資法人は考えています。また、電子商取引の普及率をみると、2019年の日本における普及率は6.8％であり、2020年第３四半期の英国の27.0％及び米国の14.3％と比較して低い水準であり、今後も安定的な成長が見込まれるものと、本投資法人は考えています。



出所：経済産業省「令和元年度内外一体の経済成長戦略構築にかかる国際経済調査事業（電子商取引に関する市場調査）」（2020年７月）を基に本資産運用会社にて作成

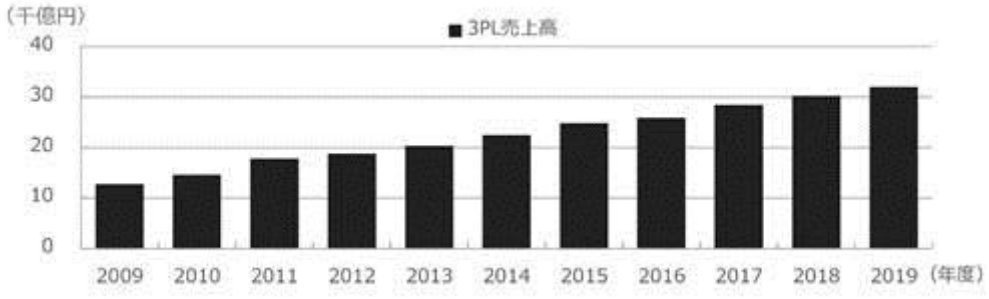
（注）上図の「Eコマース売上高」は、BtoCでのインターネットによる取引金額の推計値とし、推計対象は、個人消費における全ての財（商品）、サービスの中でインターネットを通じて行われた取引の金額で、物販系分野、サービス系分野及びデジタル系分野に大別し、それぞれについて市場推計値を算出し合計しています。



出所：経済産業省（日本）「令和元年度内外一体の経済成長戦略構築にかかる国際経済調査事業（電子商取引に関する市場調査）」（2020年７月）、Office for National Statistics（英国）、U.S. Census Bureau （米国）を基に本資産運用会社にて作成。米国及び英国に関しては2020年第３四半期までの、日本は2019年までの開示情報を参照

（イ）3PL市場規模・小売業界の市場規模

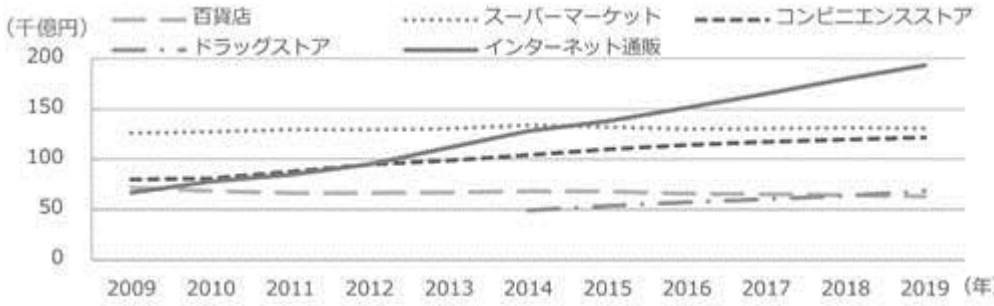
国内における3PLの売上高は2009年度から2019年度までに約2.5倍に増加しており、事業会社による物流機能のアウトソーシングにより、3PL市場は引き続き拡大傾向にあり、配送効率の高い物流施設への需要が増加していると本投資法人は考えています。



出所：「月刊ロジスティクス・ビジネス2020年９月号」を基に本資産運用会社にて作成

（注）各年度は、４月１日に開始し翌年３月31日に終了する期間をいいます。本投資法人の決算期とは一致しません。

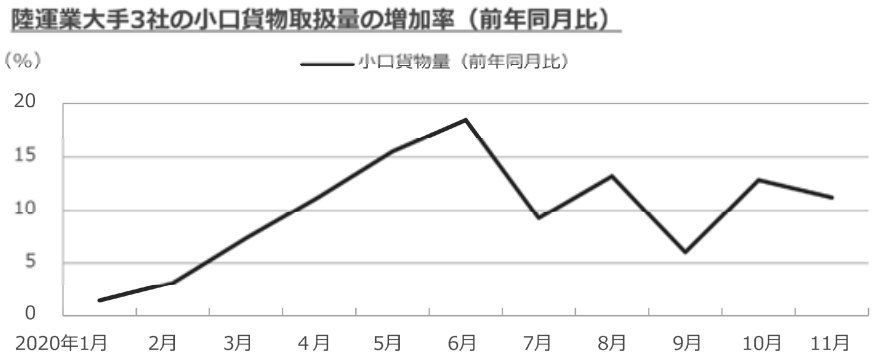
さらに、国内小売市場のうち、コンビニエンスストア、ドラッグストア及びインターネット通販の市場規模も拡大しています。これらの規模の拡大に応じ、物流業務の効率化や物流拠点の集約化の動きが強まっており、こうした小売業者の物流施設に対する需要は高まっていくものと本投資法人は考えています。



出所：経済産業省「商業動態統計月報2020年４月分」（2020年６月）及び経済産業省「令和元年内外一体の経済成長戦略構築にかかる国際経済調査事業（電子商取引に関する市場調査）」（2020年７月）を基に本資産運用会社にて作成

（ウ）小口貨物取扱量・宅配貨物取扱個数の増加

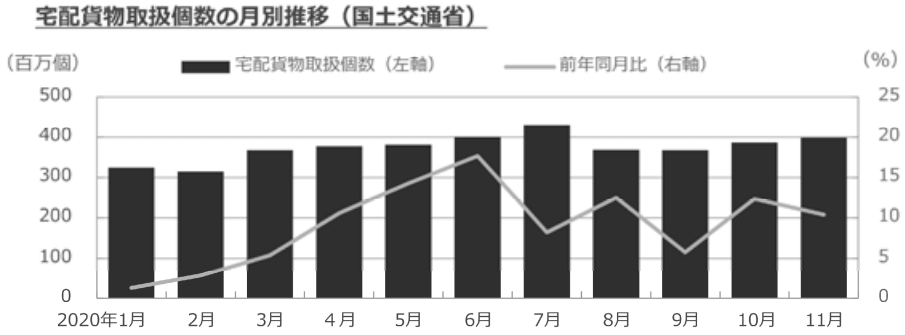
2020年１月から11月までの全ての月において陸運業大手３社（注）の小口貨物取扱量は前年同月比で上回っており、６月については前年同月比で18.5%増加しています。



出所：陸運業大手３社公表の各社小口貨物量を基に本資産運用会社にて作成

（注）「陸運業大手３社」とは、ヤマト運輸株式会社、佐川急便株式会社及び日本郵便株式会社をいいます。以下同じです。

また、トラックの宅配貨物取扱個数についても、2020年１月から11月までの全ての月において前年同月比で上回っており、６月については前年同月比で17.6%増加しています。



出所：国土交通省「トラック輸送情報」（令和２年（2020年）11月分）を基に本資産運用会社にて作成

こうした物流市場の成長を受け、物流施設に対する需要もますます高まっていくものと本投資法人は考えています。

② 物流施設需要の高まり

＜中大型物流施設の需給動向及び空室率推移＞

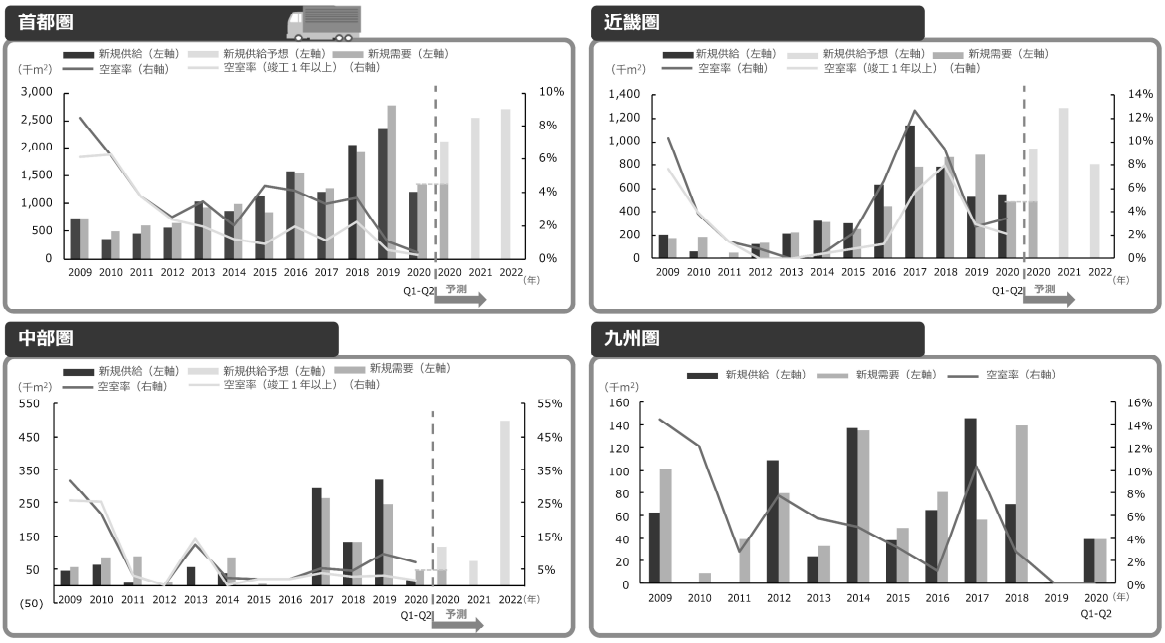
全国の中大型物流施設の新規需要・新規供給は、近年に至るまで安定的に推移し空室率は低水準で推移してきました。しかし、物流施設の不動産投資市場における認知の高まりや新規参入の増加を受け、2016年以降、首都圏及び近畿圏を中心として全国的に高水準の新規供給が継続しました。大量供給の影響から、一部のエリアでは空室率の一時的な上昇が見られましたが、Eコマース及び3PLを中心とした旺盛な需要により、空室率は全国的に低水準で推移しており、新型コロナウィルス感染拡大後においても、需給バランスは堅調に推移しているものと本投資法人は考えています。

首都圏については、2019年に引き続き2020年も高水準の供給が予定される一方で、Eコマース及び3PLが需要を牽引し、2020年第２四半期の空室率は0.4%、竣工後１年以上を経過した物件の空室率は0.2%と2009年以降で最低の水準となっており、今後も同水準で推移するものと、本投資法人は考えています。

近畿圏については、2020年第２四半期は供給が限定的であったことから、既存物件での空室消化が進み、2020年第２四半期の空室率は3.5%、竣工後１年以上を経過した物件の空室率は2.1%と低水準で推移しています。

中部圏については、2019年に大規模な新規供給があったため、一時的に空室率は9.5%程度まで上昇したものの、順調に空室消化が進み、2020年第２四半期の空室率は7.1%、竣工後１年以上を経過した物件の空室率は1.7%と安定的に推移しています。

九州圏については、新規供給が限定的なため、今後募集予定の区画に先行して引き合いが集まる状況が続いており、2020年第２四半期の空室率は0.0%でした。今後も低水準での推移が見込まれます。



出所：シービーアールイー株式会社

（注１）本図において「首都圏」とは、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県及び茨城県を、「近畿圏」とは、大阪府、兵庫県及び京都府を、「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県を、「九州圏」とは、福岡県及び佐賀県をいいます。

（注２）「新規供給」とは、新たに建設された賃貸用物流施設の賃貸可能面積合計をいいます。「新規需要」とは、稼働床面積の増減をいいます。稼働床面積の増減は、新規契約面積から退去面積を引いたものです。

（注３）延床面積5,000㎡以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する賃貸用物流施設を調査対象にしています。物流会社等が保有する賃貸用物流施設は含まず、延床面積5,000㎡以上の全ての賃貸用物流施設を調査対象としたものではありません。

（注４）2020年、2021年及び2022年の予測値は、物流マーケットに関連が高い経済指標等を基に回帰分析を行い、予測モデルを作成し、シービーアールイー株式会社にて予測を行った結果算定されたものです。当該予測値は、一定の前提又は仮定に基づくものであって、実際の結果と異なる可能性があります。

（７）ESGへの取組み

①　三菱地所グループによるESGへの取組み

（ア）三菱地所グループのSustainable Development Goals 2030（長期経営計画2030）

三菱地所は、2020年２月５日付で、持続可能な社会の実現を目指した事業を推進するため、2050年のサステナビリティ経営（注）を見据えた「三菱地所グループのサステナビリティビジョン2050」を制定しています。

三菱地所グループは、「サステナビリティビジョン2050」の実現に向け、長期経営計画2030で掲げた「三菱地所グループのSustainable Development Goals 2030」を、このビジョンを達成するための具体的なテーマとアクションを定めるマイルストーンとして位置づけています。「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）「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）「Innovation」（新たな世界を生み出し続ける革新的なまちづくり）「Resilience」（安全安心に配慮し災害に対応する強靭でしなやかまちづくり）の４つの重要テーマについて、より幅広いステークホルダーに、より深い価値を提供していきます。

（注）一企業の枠を超えて行政機関や地域の企業等と一体となって、持続可能な都市の実現を目指す経営を意味します。

（イ）三菱地所への社外からの評価

三菱地所は2020年12月10日現在、下記のESGインデックス（社会的責任投資指数）等に選定されています。

・「Dow Jones Sustainability Asia Pacific Index」（Ｓ＆Ｐダウ・ジョーンズ・インデックス及びRobecoSAM社）
・「FTSE4Good Global Index」（FTSE International, Ltd.）19年連続
・「FTSE Blossom Japan Index」（FTSE International, Ltd.）４年連続
・「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」（MSCI Inc.）４年連続
・「MSCI日本株女性活躍指数」（MSCI Inc.）３年連続
・「S&P/JPXカーボン・エフィシエント指数」（Ｓ＆Ｐダウ・ジョーンズ・インデックス及び株式会社東京証券取引所）３年連続
・「SOMPO Sustainability Index」（損保ジャパン日本興亜アセットマネジメント株式会社）９年連続
・「GRESB Public Disclosure」（GRESB）４年連続
・「GRESB リアルエステイト2020」（GRESB）
　－「GRESBスタンディング・インベストメント・ベンチマーク」（既存物件ポートフォリオに関する評価）において「５スター」
　－「GRESBディベロップメント・ベンチマーク」（新規開発・大規模改修ポートフォリオに関する評価）において「４スター」
・「CDP気候変動質問書2020」において最高評価「Aリスト」（CDP）

社会的責任投資とは、企業への投資を行う際に、経済面に加え、環境・社会への取組みやコーポレート・ガバナンスを評価基準に取り入れる投資手法です。三菱地所は、これからも事業とサステナビリティを一体的に推進し、持続可能な企業経営を追求していきます。

② GRESB評価の取得

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、2020年11月にサステナビリティへの取組みに対する評価として、全ての項目において高い評価を受け、総合スコアでの相対評価によるGRESBレーティング（５段階評価）において初めて最高位の「５ Stars」を取得し、絶対評価による「Green Star」を２年連続取得しました。さらに、グローバルの上場物流不動産セクターにおいて22社中１位となり、「Global Listed Industrial Sector Leader」に選出されました。また、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価（５段階評価）においても、ESG情報開示の取組みが高く評価され、初めて最高位となる「Aレベル」の評価を取得しました。

③ 責任投資原則（PRI）への署名

本資産運用会社は、2020年３月に国連の「責任投資原則（PRI）」への署名を行いました。

「責任投資原則（PRI: Principles for Responsible Investment）」とは、2006年に当時の国連事務総長コフィ・アナン氏により金融業界に対して提唱された投資原則です。環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）の課題を投資の意思決定に取り込むことが提唱されており、受益者の長期的な投資パフォーマンスを向上させ、受託者責任をさらに果たすことを目指しています。

④ 国連グローバル・コンパクト（UNGC）への参加

国連グローバル・コンパクト（UNGC）は、各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的な枠組み作りに参加する自発的な取組みです。三菱地所がUNGCに署名し、2018年４月に三菱地所グループで参加企業として登録されました。同時に、本資産運用会社も三菱地所グループの一員として参加しています。

⑤　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（注１）、CASBEE（注２）不動産評価認証、DBJ Green Building認証（注３）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。取得予定資産取得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４）は、75.3%です。また、本募集に際して実施する本借入れのうち、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、株式会社三井住友銀行からの借入れは、SDGsグリーンローンです。

（注１）「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。

（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。

（注３）「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。

（注４）「ポートフォリオのグリーン比率（延床面積ベース）」とは、取得予定資産取得後の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、外部認証評価を取得している資産の延床面積の合計の比率を小数第２位を四捨五入した数値を記載しています。なお、底地物件は延床面積の算出にあたっては除いています。以下同じです。

ポートフォリオのグリーン比率（取得予定資産取得後 / 延床面積ベース）　**75.3%**

認証制度		取得物件数
BELS	**建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）** 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	8物件
CASBEE	**CASBEE評価認証** 環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価	7物件
DBJ Green Building	**DBJ Green Building認証の取得** 様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価	1物件

物件名	取得済
ロジクロス大阪	建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）：★★★★★（2021/1/27取得）
ロジクロス厚木	建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）：★★★★★（2019/2/20取得） CASBEE 不動産評価認証：Sランク（2019/3/29取得）
ロジクロス神戸三田	建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）：★★★★（2019/2/20取得） CASBEE 不動産評価認証：Aランク（2019/3/29取得）
ロジクロス名古屋笠寺	建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）：★★★★★（2021/1/27取得） CASBEE 新築名古屋Sランク（2017/7/4取得）
ロジクロス福岡久山	DBJ Green Building認証：★★★★（2018/3/30取得）
ロジポート相模原	建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）：★★★★（2020/12/22取得） CASBEE 不動産評価認証：Sランク（2019/8/21取得）
ロジポート橋本	建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）：★★（2018/3/15取得） CASBEE 不動産評価認証：Sランク（2019/8/21取得）
ロジポート大阪大正	建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）：★★★★★/ZEB Ready（2020/12/22取得） CASBEE 不動産評価認証：Sランク（2020/7/10取得）
MJロジパーク春日井1	CASBEE建築（新築）あいちAランク（2015/9/1取得）
MJロジパーク加須1	建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）：★★★★★（2019/2/20取得）

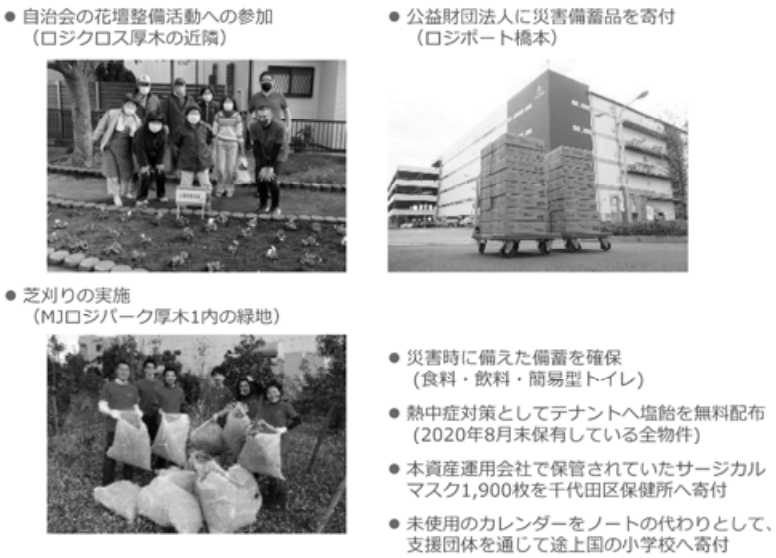
（ii）取組み事例

本投資法人は、環境に対する取組みの一環として、保有資産における断熱サンドイッチパネルの採用、人感センサーの導入、丸の内エリアのオフィスビルに使用していたOAフロアパネルの再利用やグリーンリース契約に基づくLED化改修といった省エネルギーへの取組みを実施しています。また、保有資産への太陽光パネルの設置による再生可能エネルギーの活用、免震機能及び非常用発電機の設置による事業継続性の配慮、新型コロナウィルスの感染拡大を受けた飛沫対策用アクリル板及び手指消毒液の設置による感染症対策等、再生可能エネルギーの活用及び事業継続性の配慮への取組みを行っています。

（イ）Social

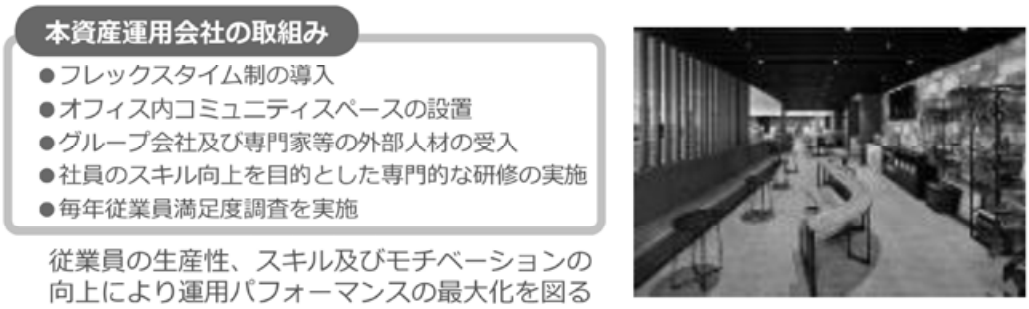
（i）CSR活動への積極的な参加

本資産運用会社は、社会に対する取組みとして、CSR（Corporate Social Responsibility：企業の社会的責任）活動への積極的な参加を行っています。その一環として、本資産運用会社は、ロジクロス厚木の近隣で行われた花壇整備活動への参加、ロジポート橋本において公益財団法人に対する災害備蓄品の寄付及びMJロジパーク厚木1内の緑地の芝刈り等の各種取組みを実施しています。



（ii）従業員が働きやすい職場作り

本資産運用会社は、フレックスタイム制の導入やオフィス内コミュニティスペースの設置等、従業員が働きやすい職場作りに注力し、従業員の生産性、スキル及びモチベーションの向上により運用パフォーマンスの最大化を図っています。



（iii）地域教育機関との連携・テナント満足度の向上

本資産運用会社は、MJロジパーク福岡1のテナント従業員休憩室の改修に当たり、テナント従業員へアンケートを実施し、その結果を改修に反映しました。また、地元の大学・専門学校と連携した壁面デザインコンペを実施し、デザイン案を決定しました。この取組みによりテナント満足度向上が図れたことに加え、地域社会への貢献を果たすことができました。

（ウ）Governance

本投資法人は、ガバナンスに対する取組みの一環として、投資主との利益の一致を目的とし、本投資法人の投資口価格と東証REIT指数との相対パフォーマンスに連動した「投資口パフォーマンス完全連動型報酬」をJ-REITで初めて導入しています。また、スポンサーである三菱地所による本投資法人への継続的なセイムボート出資による、三菱地所グループの強固なコミットメントに基づくガバナンス体制の強化等の取組みを行っています。本投資法人のガバナンスに対する各種の取組みの詳細については、前記「（２）インベストメント・ハイライトー「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／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。

● **投資主価値の向上をめざし、投資主との利益の一致を目的とした投資口価格パフォーマンス完全連動型報酬を導入**

資産運用報酬Ⅰ（AUM連動報酬）	総資産額×0.2%（上限）
資産運用報酬Ⅱ（不動産利益連動報酬）	調整後NOI×5.0%（上限）
資産運用報酬Ⅲ（投資主利益連動報酬）	調整後税引前当期純利益×1口当たりの税引前当期純利益×0.001%（上限） **J-REIT初の事例** **「投資口価格連動運用報酬」** 東証REIT指数比パフォーマンス((a)-(b))×時価総額(各期営業期間毎)×0.1%（上限） (a)　：本投資法人の投資口価格(配当込み)の騰落率 (b)　：東証REIT指数(配当込み)の騰落率

三菱地所による本投資法人への継続的なセイムボート出資（第三者割当増資後）　出資比率　約 4.1%

（８）三菱地所グループの物流施設事業の特色

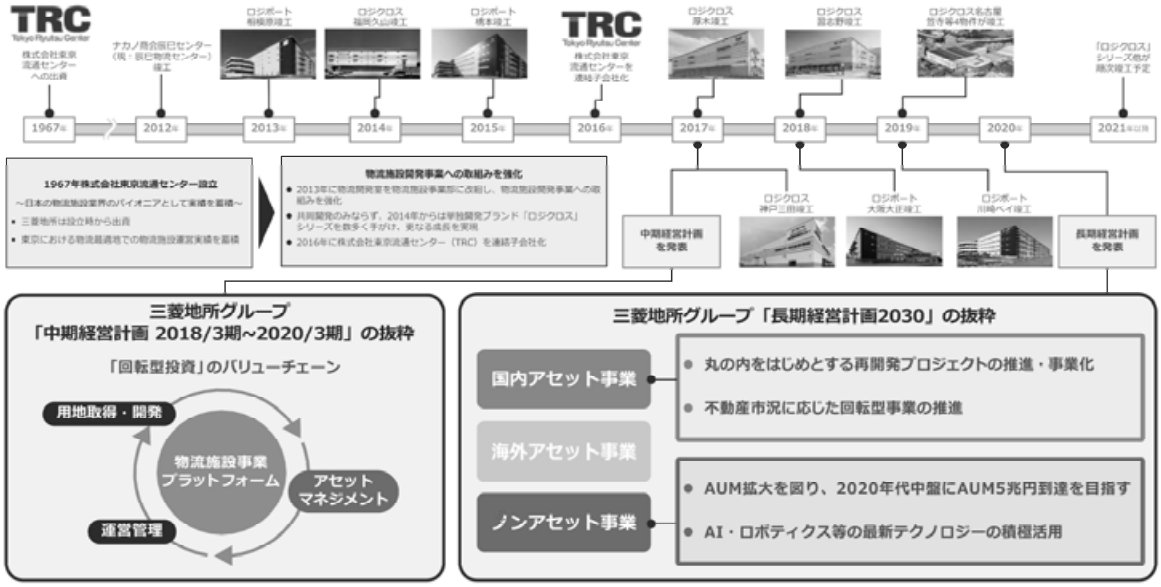
①　三菱地所グループの物流施設事業の沿革

三菱地所グループは、古くは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、物流開発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。

三菱地所グループが2017年に打ち出した「中期経営計画2018／３期～2020／３期」においては、総合デベロッパーとしての豊富な情報ネットワーク・商品企画力を発揮した優良な物件開発、資産運用等のフィービジネスの継続獲得、2016年８月に連結子会社化した株式会社東京流通センター（TRC）とのシナジー効果を最大限発揮した資産価値を最大化する運営管理等を通じた、物流施設事業におけるプラットフォームの強化が掲げられています。

また、「中期経営計画2018／３期～2020／３期」に続く計画として、三菱地所グループは2020年１月24日（2020年３月期）に2030年までの長期経営計画である「長期経営計画2030」を打ち出しています。当該長期経営計画2030においては、2030年における国内アセット事業の事業利益の成長目標を、2020年３月期対比で「＋500億円程度」とし、丸の内をはじめとする再開発プロジェクトの推進・事業化や、不動産市況に応じた回転型事業の推進が掲げられています。また、2030年におけるノンアセット事業の事業利益の成長目標についても、2020年３月期対比で「＋500億円程度」とし、既存領域である投資マネジメント事業における着実な利益成長とAUM拡大を図り、2020年代中盤にAUM５兆円到達を目指すことやAI・ロボティクス等の最新テクノロジーの積極活用が掲げられています。

本投資法人も、三菱地所グループの一翼を担う存在として、物流施設事業におけるプラットフォームの強化に資する「回転型事業の推進」や「継続的なAUM拡大」を始めとした、当該長期経営計画2030に沿った運営により、更なる事業規模の拡大を目指します。



（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、一気通貫して独自の物流施設事業を展開しています。

物流施設の開発用地の取得においては、三菱地所グループは総合デベロッパーとしての多岐にわたる事業領域を活かし、グループ横断的な情報共有により、幅広い土地情報の把握が可能であり、取得予定資産であるロジクロス名古屋笠寺は、かかる土地情報を活用して開発された物件です。

また、三菱地所グループは、総合デベロッパーとしての高度な開発能力により、開発事業における豊富な営業経験を活かした営業活動による複数地権者の土地集約や、等価交換のスキームのような複雑なスキームについて、行政・関係者等との調整等の対応といった各種の取組みにより、開発事業を推進しています。優先交渉権付与予定物件であるロジクロス春日部及びロジクロス蓮田が、それぞれの取組みを通じた開発用地の取得事例です。

また、三菱地所グループが大丸有（注１）エリアの開発・再開発を通じて培ったオフィステナントとの豊富かつ強固なリレーションを活かし、オフィス等のテナントの物流施設開発ニーズ

の捕捉を通じた物流施設の共同開発事業を行っています。三菱地所が、ラサール不動産投資顧問株式会社及び株式会社NIPPOと共同開発したロジポート川崎ベイは、その一例です。

さらに、テナントリーシングにおいては、三菱地所は総合デベロッパーとしての豊富な支店網を通じた各地でのテナントニーズ探索を行い、三菱地所の本店・支店が所在するエリアを中心とした地場のネットワークを活用したテナントリーシングを実現しています。本投資法人の保有資産であるロジクロス神戸三田は、三菱地所関西支店が捕捉したテナントの物流拠点ニーズを受け、仕様にテナントの要望を取り入れたBTS型（注２）物流施設開発に繋がった事例です。

（注１）「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。

③　株式会社東京流通センター（TRC）との連携

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、三菱地所の連結子会社である株式会社東京流通センター（TRC）が約50年にわたり培った物流施設の運営・管理ノウハウを最大限に活用し、ポートフォリオの中長期的な維持・向上を目指します。

TRCは、2020年10月１日に物流テックによる問題解決を目指すコワーキングショールームを開設しました。本施設では、物流企業が抱える大小の課題の解決に役立つ最新物流テックに触れられる常設展示スペース「TRC LODGE」をオープンし、また、出展企業がセミナー開催等にも利用可能な「セミナー・コワーキングスペース」や新商品実験・デモスペースとして最新の倉庫を１時間から貸し切り利用できる実験用スペース「タイムシェア倉庫」を併設しています。本施設を通じて三菱地所グループの開発・運営する物流施設のテナントへのソフト・ハード両面での物流効率化・高度化を支援しています。

また、TRCは、本投資法人保有物件及びパイプライン物件の計13物件における運営管理業務を受託しており、三菱地所グループでは、同社のノウハウを活かし、物流施設の運営管理業務の内製化を推進しています。なお、取得予定資産のうちロジスクス名古屋笠寺においては、TRCに運営管理業務を委託しています。TRCは、本資産運用会社も含めた三菱地所グループとの人材交流も実施しており、グループ内において、相互に物流施設事業のノウハウを深化させています。

さらに、TRCは、ドローンの社会実装に取り組むベンチャー企業である株式会社アイ・ロボティクスと、ドローンを活用した新たな物流施設の運営・管理を目指して協業を開始しています。TRCの物流施設特有の運営・管理ノウハウとベンチャー企業のドローン技術を用いて、共同で高度かつ効率的な運営・管理方法の開発を目指すものであり、三菱地所グループは、リアルな不動産アセットとデジタルテクノロジーの融合による、既存の不動産業にとらわれないデジタルトランスフォーメーションを推進しています。

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	ロジクロス習志野	千葉県習志野市	11,851	12,400	4.3	新習志野プロパティ合同会社（注６）	2021年３月９日
	ロジクロス大阪（追加取得分40%）（注５）	大阪府大阪市	3,868	4,000	4.3	非開示（注７）	2021年３月９日
	ロジクロス名古屋笠寺（追加取得分40%）（注５）	愛知県名古屋市	5,719	6,400	5.0	非開示（注７）	2021年３月９日
その他	MJインダストリアルパーク神戸（底地）	兵庫県神戸市	4,970	5,670	5.1	非開示（注７）	2021年３月９日
	MJインダストリアルパーク千葉北（底地）	千葉県千葉市	1,800	1,950	4.4	鬼怒川ゴム工業株式会社	2021年３月19日
合計／平均		-	28,209	30,420	4.6	-	-

（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を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

（注２）「鑑定評価額」は、2020年12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、株式会社谷澤総合鑑定所又は一般財団法人日本不動産研究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、小数第２位を四捨五入して記載しています。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）ロジクロス大阪（追加取得分40%）及びロジクロス名古屋笠寺（追加取得分40%）に係る取得予定価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合（40%）に相当する数値を記載しています。

（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）」をご参照ください。

（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。

＜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、2020年11月末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。
・「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まず、百万円未満を切り捨てています。）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、2020年11月末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されている場合又は締結すること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しているプロパティマネジメント会社又は締結する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、2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在）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、2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在）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、取得予定資産が信託受益権の準共有持分の場合はその準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、2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在）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、小数第２位を四捨五入して記載しています。

・「賃貸借契約期間」は、2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在）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であり、小数第２位を切り捨てて記載しています。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／（ウ）賃貸借の概要」をご参照ください。

・「年間賃料」は、2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在）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、百万円未満を切り捨てて記載しています。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2020年11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、2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在）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、2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在）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、百万円未満を切り捨てて記載しています。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2020年11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投資対象不動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。なお、同欄において、数値については、単位未満を切り捨てて記載し、比率については、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（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神戸（底地）及びMJインダストリアルパーク千葉北（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神戸（底地）及びMJインダストリアルパーク千葉北（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、本資産運用会社にて作成しています。当該マーケットレポート及び不動産鑑定評価書は、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＞

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td>ロジクロス習志野</td><td>用途</td><td colspan="2">物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定年月日</td><td>2021年３月９日</td><td>信託設定日</td><td>2019年４月12日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td>11,851,000,000円</td><td>信託期間満了日</td><td>2031年３月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="6">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>千葉県習志野市茜浜二丁目19番48</td><td>竣工日</td><td>2018年３月９日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>19,386.40㎡</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">36,437.92㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>準工業地域</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>構造／階数</td><td>鉄骨造
鋼板ぶき４階建</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>60%</td><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td colspan="3">三菱地所株式会社</td><td>テナント数</td><td>１</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・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：オリックス株式会社
②契約期間：2018年６月11日から2038年６月10日まで
③月額賃料：41,700円</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積
（㎡）</td><td>賃貸面積比率
（%）</td><td>賃貸借
契約期間
（年）</td><td>年間賃料
（百万円）</td><td>敷金・保証金
（百万円）</td></tr>
<tr><td>株式会社
日本リアリスト</td><td>貸事務所業</td><td>39,132.05</td><td>100.0</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
</table>

（注）賃借人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。

（単位：千円）

鑑定評価書の概要			
物件名称	ロジクロス習志野	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	12,400,000	価格時点	2020年12月１日

項目	内容	根拠等
収益価格	12,400,000	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	12,500,000	
（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	60,817	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））	504,379	
（４）一時金の運用益	1,427	運用利回りを1.0％と査定。
（５）資本的支出	4,719	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））	501,087	
（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	12,200,000	
割引率	3.8％	
最終還元利回り	4.2％	
積算価格	12,100,000	
土地比率	65.7％	
建物比率	34.3％	
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）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
■ハイライト - 東京都心に近接する千葉湾岸エリアに位置する高スペックマルチテナント型物流施設。最寄駅まで徒歩５分という交通利便性を有し雇用確保の面でも優位性あり。 ■立地特性 - 千葉湾岸エリアの習志野市茜浜に位置し、周辺には工場・物流施設に加え商業施設や大学など多様な施設が集積しています。また、近隣の芝園地区にも物流施設が多く、船橋市高瀬町には京葉食品コンビナートがあり、食料関連の工場が集積しています。 - 東京港まで約30km、羽田、成田両空港へも40km前後であり、港湾・空港へのアクセスが比較的良好な立地です。 ■物件特性 - ４階建てのボックス型物流施設で、出入り口は２カ所あるほか、１階の南北の両面にトラックバースが設けられています。垂直搬送機能としては各区画に荷物用エレベーター、垂直搬送機が各１基（合計各４基）設置されており、保管機能に関しては、床荷重が1.5t／㎡、梁下天井有効高が5.5m、柱スパンも10.45m×10.4mと汎用性が確保された使い勝手の良い物流センターです。 ■最寄駅 - JR京葉線「新習志野駅」から徒歩５分 ■雇用の確保 - JR京葉線「新習志野駅」から徒歩圏であり、国道357号線以北には住宅団地も擁していることから、労働力の確保の面で優位性があると考えられます。 ■主要幹線道路 - 東関東自動車道「谷津船橋IC」まで約２km、京葉道路「花輪IC」まで約３km - 国道357号線まで約400m

＜取得予定資産の地図＞

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td>ロジクロス大阪</td><td>用途</td><td colspan="2">物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権の
準共有持分（40%）</td><td rowspan="3">信託受益権
の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定年月日</td><td>2021年３月９日</td><td>信託設定日</td><td>2020年１月15日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td>3,868,400,000円</td><td>信託期間満了日</td><td>2031年３月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="6">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>大阪府大阪市西淀川区
佃六丁目200番１</td><td>竣工日</td><td>2018年９月28日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>18,176.07㎡</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">36,619.48㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業地域</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>構造／階数</td><td>鉄骨造合金メッキ
鋼板ぶき４階建</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>60%</td><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td>テナント数</td><td>２</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td colspan="4">三菱地所株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・本投資法人は、2020年９月１日付の本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分割合（60%）の取得に際し、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、本物件を信託財産とする信託受益権について受益権準共有者間協定書を締結しましたが、本投資法人による本取得予定資産（本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分割合（40%））の取得に伴う覚書の締結により、かかる協定は終了します。
・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：2018年10月１日から2038年９月30日まで
③年間賃料（100%持分相当額）：1,500,000円</td></tr>
</table>

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 イー・ロジット	倉庫業（冷蔵倉庫業を除く）	8,333.37	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）						
日本通運株式会社	集配利用運送業	5,913.25	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）賃借人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。

（単位：千円）

鑑定評価書の概要			
物件名称	ロジクロス大阪	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	4,000,000	価格時点	2020年12月１日

項目	内容	根拠等
収益価格	4,000,000	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	4,080,000	
（１）運営収益 （有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥）	207,120	
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	204,296	
②水道光熱費収入	3,800	
③駐車場収入	633	
④その他収入	477	
⑤空室損失相当額	2,087	
⑥貸倒損失相当額	0	
（２）運営費用 （⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭）	38,979	
⑦維持・管理費	7,859	
⑧水道光熱費	4,360	
⑨修繕費	678	
⑩公租公課	23,028	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	1,080	
⑫テナント募集費用等	1,690	
⑬損害保険料	274	
⑭その他費用	7	
（３）運営純収益 （NOI（１）－（２））	168,141	
（４）一時金の運用益	797	運用利回りを1.0％と査定。
（５）資本的支出	1,623	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））	167,314	
（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	3,948,000	
割引率	3.9％	
最終還元利回り	4.3％	
積算価格	3,928,000	
土地比率	53.2％	
建物比率	46.8％	
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査定した。

（注）本投資法人が取得を予定している物件の信託受益権の準共有持分割合（40％）に相当する数値を記載しています。

マーケット分析
■ハイライト - 関西エリアの大消費地である大阪・神戸に近接した高スペックのマルチテナント型施設。２路線の駅から徒歩圏のため雇用確保の面でも優位性あり。 ■立地特性 - 大阪都心（梅田駅）から7.5km、神戸市（三ノ宮駅）から24km圏に位置し、関西圏の二大消費地へのアクセスが良好な消費地近郊型の物流施設です。関西圏の主要な物流インフラである阪神港（大阪港・神戸港）も利用しやすいほか、道路環境では阪神高速３号神戸線と同５号湾岸線を利用し、広域へアクセスしやすいうえ、国道43号線至近であることも高い立地ポテンシャルに繋がっています。 - 中小規模の工場及び物流倉庫が集積する立地であるため、365日24時間のオペレーションが可能です。 ■物件特性 - ４階建てのボックス型物流施設で、東西面にトラックバースが設けられており、荷物用エレベーターと垂直搬送機（各４基）が設置され、分割貸しにも対応しやすいように配慮されています。 - 各フロアは、有効天井高は5.5m、床荷重は1.5t／㎡で汎用性にも配慮しており、使い勝手の良い汎用的な物流施設です。 ■最寄駅 - 阪神なんば線「出来島駅」から徒歩12分、阪神本線「千船駅」から徒歩14分 ■雇用の確保 - 人口密集地の至近に位置していることに加え、阪神なんば線「出来島駅」及び阪神本線「千船駅」から徒歩圏内であること、また大阪駅からバスを利用することも可能なため、雇用確保は比較的容易な立地です。 ■主要道路 - 阪神高速３号神戸線「尼崎東IC」から約1.5km、阪神高速５号湾岸線「中島IC」から約４km - 国道43号線から約200m

＜取得予定資産の地図＞

（注）「フルフィルメントセンター」とは、通信販売やネット通販における受注・梱包・物流・決済・返品・発注等の配送業務全般（フルフィルメント）を総合的に行う物流拠点をいいます。

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td>ロジクロス名古屋笠寺</td><td>用途</td><td colspan="2">物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権の
準共有持分（40%）</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定年月日</td><td>2021年３月９日</td><td>信託設定日</td><td>2020年４月14日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td>5,719,500,000円</td><td>信託期間満了日</td><td>2031年３月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>愛知県名古屋市南区
東又兵ヱ町一丁目57番２</td><td>竣工日</td><td>2019年１月８日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>33,224.00㎡</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">72,376.03㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業地域</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>構造／階数</td><td>鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき
４階建</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>60%</td><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td>テナント数</td><td>10</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td colspan="4">三菱地所株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・本投資法人は、2020年９月１日付の本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分割合（60%）の取得に際し、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、本物件を信託財産とする信託受益権について受益権準共有者間協定書を締結しましたが、本投資法人による本取得予定資産（本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分割合（40%））の取得に伴う覚書の締結により、かかる協定は終了します。
・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：大成株式会社
②契約期間：2018年９月４日から2039年１月31日まで
③月額賃料（100%持分相当額）：500,000円</td></tr>
</table>

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 八神製作所	医療用機械器具 卸売業	6,446.05	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）						
シャープジャスダロジスティクス株式会社	運送取次業	6,218.80	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）賃借人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。

（単位：千円）

鑑定評価書の概要			
物件名称	ロジクロス名古屋笠寺	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	6,400,000	価格時点	2020年12月１日

項目	内容	根拠等
収益価格	6,400,000	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	6,440,000	
（１）運営収益 （有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥）	395,606	
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	380,710	
②水道光熱費収入	16,000	
③駐車場収入	5,563	
④その他収入	2,100	
⑤空室損失相当額	8,768	
⑥貸倒損失相当額	0	
（２）運営費用 （⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭）	110,658	
⑦維持・管理費	30,836	
⑧水道光熱費	19,840	
⑨修繕費	1,026	
⑩公租公課	49,580	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	2,400	
⑫テナント募集費用等	3,106	
⑬損害保険料	547	
⑭その他費用	3,320	
（３）運営純収益 （NOI（１）－（２））	284,948	
（４）一時金の運用益	1,594	運用利回りを1.0％と査定。
（５）資本的支出	2,464	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））	284,077	
（７）還元利回り	4.4％	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	6,360,000	
割引率	4.2％	
最終還元利回り	4.6％	
積算価格	6,400,000	
土地比率	54.7％	
建物比率	45.3％	
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		対象不動産需要者は一般的にその収益性を重視して取引を行う傾向が強いが、本件においては費用性の観点から市場価値を把握した積算価格と、収益性の観点から対象不動産の市場価値を把握した収益価格が一致したため、相互に妥当性を検証できたと判断し、鑑定評価額を上記のとおり査定した。

（注）本投資法人が取得を予定している物件の信託受益権の準共有持分割合（40％）に相当する数値を記載しています。

マーケット分析
■ハイライト - 名古屋都心部に近接し、中部エリアの広域配送可能な物流適地に位置するランプウェイ付きマルチテナント型施設。２路線の駅から徒歩圏のため雇用確保の面でも優位性あり。 ■立地特性 - 名古屋高速３号大高線「笠寺IC」近くで、名古屋高速４号東海線や伊勢湾岸自動車道も利用しやすく、また、名古屋港エリアを横断する国道23号線至近で、名古屋市から東海市へと横断する国道247号線も利用できる交通利便性の高い立地です。 - 名古屋都心から10km圏に位置する希少な物流立地で名古屋市内へのアクセスに優れ、また伊勢湾岸自動車道を通じて、首都圏や関西方面にもアクセスしやすい。 - 総貨物取扱量で日本一の名古屋港までアクセスは良好で、かつ中部国際空港へも35分で到達するなど、愛知県内の主要物流インフラも利用可能。 ■物件特性 - ランプウェイから各階にアクセスできるマルチテナント型物流施設で、各フロアは、床荷重は1.5t／㎡、有効天井高は5.5m以上、柱スパン10m以上、全館LED対応と、最新の物流施設が備える汎用性の高い仕様となっています。非常用発電機の設置や従業員用の防災備蓄倉庫の設置など、BCP（事業継続計画）サポート機能を備えているほか、駐車場やトラック待機スペースも充実した高機能型物流施設です。大津波警報が発生した場合に近隣住民も含めて一時的に避難できる津波避難ビルとして指定を受けています。 ■最寄駅 - JR東海道本線「笠寺駅」から徒歩７分、名古屋鉄道常滑線「大江駅」から徒歩14分 ■雇用の確保 - 居住人口が多い名古屋市内にあり、JR東海道本線「笠寺駅」及び名古屋鉄道常滑線「大江駅」からも徒歩圏であることから、パート・アルバイト等の雇用確保の面で優位性がある立地です。 - 駐車場や駐輪場が充実しており、電車以外の通勤利便性にも配慮しています。 ■主要幹線道路 - 名古屋高速３号大高線「笠寺IC」から約1.2km、名古屋高速４号東海線「木場IC」から約3.0km、伊勢湾岸自動車道「東海IC」から約６km - 国道23号線から約0.5km、国道247号線から約1.5km、国道１号線から約0.5km

＜取得予定資産の地図＞

総合デベロッパーならではの土地情報取得

総合デベロッパーならではの幅広い土地情報の集約

スポンサーである三菱地所は、総合デベロッパーならではの幅広い土地情報を集約し、最有効使用として本物件の開発を実現

幅広い土地情報の集約

三菱地所 グループ

オフィスビル | 商業施設 | 住宅

物流施設 | ホテル・空港

環境及び社会に配慮した建物特性

資材のリユース

丸の内エリアのオフィスビルにて使用していたOAフロアパネルを本物件の事務所部分に再利用

津波避難ビルへの指定

大津波警報が発生した場合に近隣住民も含め一時的に避難できる津波避難ビルに指定されており、非常用発電機や従業員用の防災備蓄倉庫も設置

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td>MJインダストリアルパーク神戸
（底地）</td><td>用途</td><td colspan="2">その他</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定年月日</td><td>2021年３月９日</td><td>信託設定日</td><td>2020年７月15日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td>4,970,700,000円</td><td>信託期間満了日</td><td>2031年３月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="7">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>－</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>兵庫県神戸市東灘区
住吉浜町18番10</td><td>竣工日</td><td>－</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>40,050.71㎡（注）</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">－</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td></tr>
<tr><td rowspan="2">容積率</td><td rowspan="2">200%</td><td>構造／階数</td><td>－</td></tr>
<tr><td>種類</td><td>－</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>60%</td><td>テナント数</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td colspan="4">該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・信託受託者とオリックス自動車株式会社（本特記事項において「本テナント」といいます。）の間の「事業用定期借地権設定契約」において、信託受託者が賃貸人の地位にあり、かつ、本テナントが賃借人の地位にある場合、以下の場合を除き、本物件を信託財産とする信託受益権（本特記事項において「本信託受益権」といいます。）の受益者（本特記事項において「本受益者」といいます。）から本テナント以外の者に対する本信託受益権の譲渡について、信託受託者は譲渡承諾を行わないものとされています。
①本受益者が、本資産運用会社にアセット・マネジメント業務を受託し、又は受託を予定するの第三者に対して本信託受益権を譲渡する場合
②以下の条件を全て充足する場合
(i)本受益者が本テナントに対して本信託受益権の購入に関する優先交渉権（本特記事項において「本優先交渉権」といいます。）を付与する旨の通知書（本特記事項において「本通知書」といいます。）を交付したこと。
(ii)本受益者が本テナントに対して本通知書を交付した日から３か月が経過した日、又は、本通知書の交付日後、本テナントが本受益者に対して本優先交渉権を放棄する旨を通知した場合における、当該通知で示された放棄日のいずれか早い日が到来したこと。</td></tr>
</table>

（注）敷地面積のうち8,128.42㎡は第三者との共有地であり、信託受託者は共有持分を保有しています。また、当該共有地のうち7,911.75㎡及び信託受託者が単独で所有する土地のうち178.30㎡はいずれも私道負担部分であり、建築基準法第42条第１項第５号により位置指定道路とされています。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積
（㎡）</td><td>賃貸面積比率
（%）</td><td>賃貸借
契約期間
（年）</td><td>年間賃料
（百万円）</td><td>敷金・保証金
（百万円）</td></tr>
<tr><td>オリックス自動車株式会社</td><td>自動車賃貸業</td><td>31,743.99</td><td>100.0</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
</table>

（注）賃借人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。

（単位：千円）

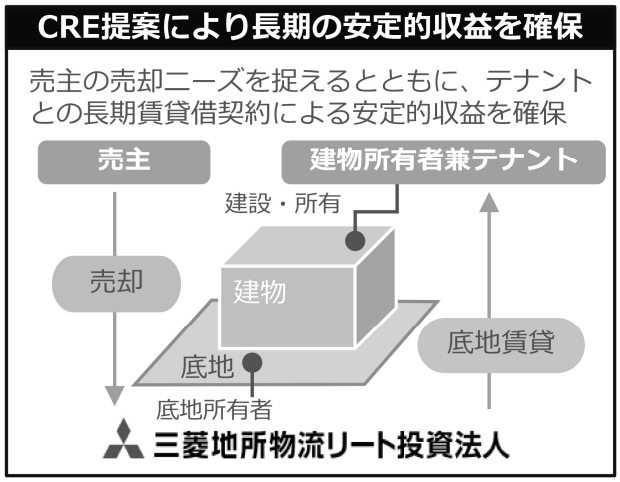
鑑定評価書の概要			
物件名称	MJインダストリアルパーク神戸 （底地）	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	5,670,000	価格時点	2020年12月１日

項目	内容	根拠等
収益価格	5,670,000	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	5,750,000	
（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	9,880	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））	254,888	
（４）一時金の運用益	1,987	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））	256,876	
（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	5,670,000	
割引率	3.9％、4.0％	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。なお、初年度～10年度を3.9％、11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	－	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)を上記の通り決定した。

（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
■ハイライト - 売主の事業再編ニーズを捉えた阪神エリア湾岸のCRE案件（底地） ■立地特性 - 対象物件が所在する周辺地区は、最寄のICに近接し大阪及び神戸中心部への道路アクセスに優れるほか、近畿のみならず中国、四国を管轄する拠点としての機能が期待され、また最寄駅から徒歩圏内にあることから雇用確保の面でも事業用地としての優位性及び物流施設等としての転用ポテンシャルを有する立地です。 - 2016年度に事業化が決定した阪神高速大阪湾岸道路西伸部（六甲アイランド北～駒栄）の整備により、今後更なる交通利便性の向上が見込まれるエリアです。 ■物件特性 - 大手カーリース会社の近畿、中国、四国エリアをカバーする中古車事業の新設拠点です。 ■最寄駅 - 神戸新交通六甲アイランド線「南魚崎駅」から徒歩６分 - 阪神電鉄本線「住吉駅」から約1.7km ■主要幹線道路 - 阪神高速５号湾岸線「住吉浜IC」から約1.4km - 阪神高速３号神戸線「魚崎IC」から約2.4km

＜取得予定資産の地図＞



<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td>MJインダストリアルパーク千葉北
（底地）</td><td>用途</td><td colspan="2">その他</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権
の概要</td><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託
銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定年月日</td><td>2021年３月19日</td><td>信託設定日</td><td>2021年３月19日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td>1,800,000,000円</td><td>信託期間満了日</td><td>2031年３月末日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="6">建物</td><td>所有形態</td><td>－</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>千葉県千葉市稲毛区長沼町
330番２</td><td>竣工日</td><td>－</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>14,986.64㎡</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">－</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業地域</td></tr>
<tr><td rowspan="2">容積率</td><td rowspan="2">200%</td><td>構造／階数</td><td>－</td></tr>
<tr><td>種類</td><td>－</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>60%</td><td>テナント数</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td colspan="4">該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・信託受託者と鬼怒川ゴム工業株式会社（本特記事項において「本テナント」といいます。）の間で締結される「事業用定期借地権設定契約」において、信託受託者が賃貸人の地位にあり、かつ、本テナントが賃借人の地位にある場合、以下の場合を除き、本物件を信託財産とする信託受益権（本特記事項において「本信託受益権」といいます。）の受益者（本特記事項において「本受益者」といいます。）から本テナント以外の者に対する本信託受益権の譲渡について、信託受託者は譲渡承諾を行わないものとされる予定です。
①本受益者が、本資産運用会社がアセット・マネジメント業務を受託し、又は受託を予定する第三者に対して本受益権を譲渡する場合
②以下の条件を全て充足する場合
(i)本受益者が本テナントに対して本信託受益権の購入に関する優先交渉権（本特記事項において「本優先交渉権」といいます。）を付与する旨の通知書（本特記事項において「本通知書」といいます。）を交付したこと。
(ii)本受益者が本テナントに対して本通知書を交付した日から３か月が経過した日、又は、本通知書の交付日後、本テナントが本受益者に対して本優先交渉権を放棄する旨を通知した場合における、当該通知で示された放棄日のいずれか早い日が到来したこと。
③本信託受益権に対する担保権の実行その他本受益者に対する貸付人による実行により本信託受益権の譲渡がなされる場合</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積
（㎡）</td><td>賃貸面積比率
（%）</td><td>賃貸借
契約期間
（年）</td><td>年間賃料
（百万円）</td><td>敷金・保証金
（百万円）</td></tr>
<tr><td>鬼怒川ゴム工業
株式会社</td><td>工業用ゴム製品
製造業</td><td>14,986.64</td><td>100.0</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
</table>

（注）賃借人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。

（単位：千円）

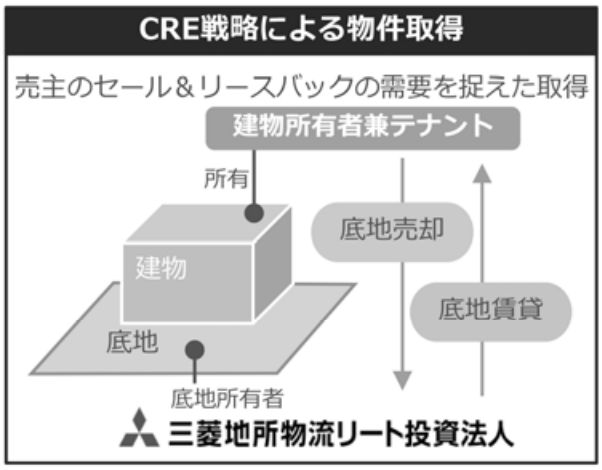
鑑定評価書の概要			
物件名称	MJインダストリアルパーク千葉北（底地）	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	1,950,000	価格時点	2020年12月１日

項目	内容	根拠等
収益価格	1,950,000	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	2,010,000	
（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	6,723	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））	79,307	
（４）一時金の運用益	1,293	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））	80,600	
（７）還元利回り	4.3％	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	1,950,000	
割引率	4.2％、4.3％	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。なお、初年度～５年度を4.2％、６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	－	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）を上記の通り決定した。

（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
■ハイライト - 事業会社のオフバランスニーズを捉えた、国道16号線近接のCRE案件（底地） ■立地特性 - 対象物件が所在する周辺地区は、「千葉北IC」及び国道16号線への接続が良好であることに加え、背後に住宅街を抱えることから労働力確保の観点からも、事業用地としての競争力を有します。 - 東関東自動車道、京葉道路のほか国道14号線、国道16号線、国道126号線を利用可能であり、東京都心部への接続に優れるほか成田空港や東京湾岸エリアへのアクセスに優れ、物流施設等への転換も可能な汎用性の高い立地ポテンシャルを有します。 ■物件特性 - 自動車部品メーカーの本社機能を伴う生産拠点です。 ■最寄駅 - 京成バス「ワンズモールバス停」から徒歩４分 - 千葉都市モノレール２号線「スポーツセンター駅」から約1.7km - JR総武本線「稲毛駅」から約4.2km ■主要幹線道路 - 東関東自動車道「千葉北IC」から約2.1km - 国道16号線から約300m

＜取得予定資産の地図＞



（２）第９期取得資産の概要

本投資法人は、第９期（2021年２月期）中に、以下に記載の第９期取得資産に係る信託受益権を取得しました。

＜第９期取得資産の個別不動産の概要＞

以下の表は、第９期取得資産の個別物件表です。また、第９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９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、2020年11月末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９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９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まず、百万円未満を切り捨てています。）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・法人登記簿謄本に従った賃借人の業種を記載しています。但し、MJロジパーク加須2に関しては、別途賃借人から申し出のあった賃借人の業種を記載しています。

＜第９期取得資産＞

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td>ロジクロス大阪</td><td>用途</td><td colspan="2">物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権の
準共有持分（60%）</td><td rowspan="3">信託受益権
の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2020年９月１日</td><td>信託設定日</td><td>2020年１月15日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>5,874,600,000円</td><td>信託期間満了日</td><td>2031年３月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>大阪府大阪市西淀川区
佃六丁目200番１</td><td>竣工日</td><td>2018年９月28日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>18,176.07㎡</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">36,619.48㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業地域</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>構造／階数</td><td>鉄骨造合金メッキ
鋼板ぶき４階建</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建蔽率</td><td rowspan="2">60%</td><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td>テナント数</td><td>２</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td colspan="4">三菱地所株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・本投資法人は、本第９期取得資産（本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分割合（60%））の取得に際し、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、本物件を信託財産とする信託受益権について受益権準共有者間協定書を締結しましたが、本投資法人による取得予定資産（本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分割合（40%））の取得に伴う覚書の締結により、かかる協定は終了します。
・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：2018年10月１日から2038年９月30日まで
③年間賃料（100%持分相当額）：1,500,000円</td></tr>
</table>

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 イー・ロジット	倉庫業（冷蔵倉庫業を除く）	12,500.06	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）						
日本通運株式会社	集配利用運送業	8,869.88	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）賃借人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。

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td>ロジクロス名古屋笠寺</td><td>用途</td><td colspan="2">物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権の
準共有持分（60%）</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2020年９月１日</td><td>信託設定日</td><td>2020年４月14日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>8,705,400,000円</td><td>信託期間満了日</td><td>2031年３月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>愛知県名古屋市南区
東又兵ヱ町一丁目57番２</td><td>竣工日</td><td>2019年１月８日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>33,224.00㎡</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">72,376.03㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業地域</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>構造／階数</td><td>鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき
４階建</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建蔽率</td><td rowspan="2">60%</td><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td>テナント数</td><td>10</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td colspan="4">三菱地所株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・本投資法人は、本第９期取得資産（本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分割合（60%））の取得に際し、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、本物件を信託財産とする信託受益権について受益権準共有者間協定書を締結しましたが、本投資法人による取得予定資産（本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分割合（40%））の取得に伴う覚書の締結により、かかる協定は終了します。
・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：大成株式会社
②契約期間：2018年９月４日から2039年１月31日まで
③月額賃料（100%持分相当額）：500,000円</td></tr>
</table>

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 八神製作所	医療用機械器具 卸売業	9,669.07	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）						
シャープジャスダロジスティクス株式会社	運送取次業	9,328.20	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）賃借人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。

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td>ロジポート大阪大正</td><td>用途</td><td colspan="2">物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権の
準共有持分（17.5%）</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2020年９月１日</td><td>信託設定日</td><td>2018年12月21日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>4,802,000,000円</td><td>信託期間満了日</td><td>2028年12月21日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>大阪府大阪市大正区
船町一丁目５番４</td><td>竣工日</td><td>2018年２月16日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>55,929.57㎡</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">117,045.04㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>構造／階数</td><td>鉄筋コンクリート造
合金メッキ鋼板ぶき４階建</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>60%</td><td>種類</td><td>倉庫・事務所</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td>テナント数</td><td>10</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td colspan="4">株式会社ザイマックス関西</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・本投資法人は、本第９期取得資産（本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分割合（17.5%））の取得に際し、本取得予定資産の譲渡人から、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（2018年12月21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。
・本件土地が地域住民等の生活を著しく脅かすような活動その他暴力団による利用、風俗営業等に供された場合、土地の旧所有者である大阪市は、本件土地の買戻しを行うことができるとされています。</td></tr>
</table>

	・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：リコーリース株式会社 ②契約期間：2018年７月31日から2038年７月30日まで ③月額賃料（100％持分相当額）：625,000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）
東芝ロジスティクス株式会社（注１）	運送取次業	9,499.04	非開示 （注２）	非開示 （注２）	非開示 （注２）	非開示 （注２）
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：非開示（注２）						
賃料改定：非開示（注２）						
株式会社ヒガシトウエンティワン	一般貨物自動車運送業	1,571.62	非開示 （注２）	非開示 （注２）	非開示 （注２）	非開示 （注２）
賃貸借形態：非開示（注２）						
中途解約：非開示（注２）						
賃料改定：非開示（注２）						

（注１）2021年１月１日付でSBS東芝ロジスティクス株式会社に商号変更しています。以下同じです。

（注２）賃借人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。

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td>MJロジパーク加須2</td><td>用途</td><td colspan="2">物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2020年９月１日</td><td>信託設定日</td><td>2019年12月26日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>1,637,700,000円</td><td>信託期間満了日</td><td>2030年９月30日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="6">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>埼玉県加須市大桑一丁目
４番１</td><td>竣工日</td><td>1998年12月18日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>11,454.21㎡</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">7,349.18㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>構造／階数</td><td>鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺
２階建</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>50%</td><td>種類</td><td>事務所・倉庫</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td>テナント数</td><td>１</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td colspan="4">株式会社東京流通センター</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・本物件を第三者に譲渡する場合（本物件を信託財産とする信託受益権（本特記事項において「本信託受益権」といいます。）に係る受益権者（本特記事項において「本信託受益者」といいます。）が本信託受益権を譲渡する場合を含みます。）、信託受託者又は本信託受益者若しくは本信託受益者のアセットマネージャーをして、本物件のテナントである株式会社エムエスジャパン（以下「本テナント」といいます。）に対しその旨を事前に通知するものとされています。本テナントが本物件又は本信託受益権の買受けを希望するときは、信託受託者又は本信託受益者は、当該通知から30日以内に限り、当該買付けについて本テナントと優先的に交渉を行う必要があります。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積
（㎡）</td><td>賃貸面積比率
（%）</td><td>賃貸借
契約期間
（年）</td><td>年間賃料
（百万円）</td><td>敷金・保証金
（百万円）</td></tr>
<tr><td>株式会社エムエスジャパン</td><td>倉庫業及び貨物利用運送事業</td><td>7,349.18</td><td>100.0</td><td>10.0</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：定期建物賃貸借</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：５年間解約不可。以降は12か月前予告により解約可。</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
</table>

（注）賃借人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。

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td>MJロジパーク仙台1</td><td>用途</td><td colspan="2">物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2020年９月１日</td><td>信託設定日</td><td>2012年３月30日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>7,388,000,000円</td><td>信託期間満了日</td><td>2027年３月末日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="6">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>宮城県多賀城市栄二丁目202番４</td><td>竣工日</td><td>2009年３月30日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>19,877.94㎡</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">36,854.27㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>構造／階数</td><td>鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき４階建</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>60%</td><td>種類</td><td>倉庫・事務所</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td></td><td>テナント数</td><td>３</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td colspan="4">シービーアールイー株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・本物件の敷地の一部及び屋上・屋根部分について、太陽光発電事業を行う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：株式会社日本ベネックス
②契約期間：2020年９月１日から2021年８月31日まで
③月額賃料：株式会社日本ベネックスが行う太陽光発電事業により東北電力株式会社との間の電力受給契約等に基づき同社から当月に収受した売電収入の97%</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積
(㎡)</td><td>賃貸面積比率
(%)</td><td>賃貸借
契約期間
(年)</td><td>年間賃料
(百万円)</td><td>敷金・保証金
(百万円)</td></tr>
<tr><td>東邦運輸倉庫株式会社</td><td>倉庫業（冷蔵倉庫業を除く）</td><td>21,838.89</td><td>55.9</td><td>2.3</td><td>非開示
(注)</td><td>非開示
(注)</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：定期建物賃貸借</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
<tr><td>株式会社東京堂</td><td>荒物卸売業</td><td>8,713.07</td><td>22.3</td><td>5.0</td><td>非開示
(注)</td><td>非開示
(注)</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：定期建物賃貸借</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：原則として賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできませんが、2021年６月30日までに通知をした場合、2022年３月31日に解約することができます。</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
</table>

（注）賃借人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。

（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、所在地、取得（予定）価格、投資比率、鑑定評価額、鑑定NOI利回り、取得（予定）年月日、築年数及び物件タイプは、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）	投資比率（%）（注２）	鑑定評価額（百万円）（注３）	鑑定NOI利回り（%）（注４）	取得（予定）年月日（注５）	築年数（年）（注６）	物件タイプ（注７）
物流施設	ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	5,770	3.4	6,150	5.2	2017年9月14日	6.2	マルチ
	ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	8,440	5.0	9,200	4.5	2018年9月３日	3.8	マルチ
	ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	2.3	4,230	5.1	2018年9月３日	3.5	BTS
	ロジクロス大阪（注８）	大阪府大阪市	①5,874 ②3,868 合計9,743	5.7	①6,000 ②4,000 合計10,000	①4.3 ②4.3	①2020年9月１日 ②2021年3月９日	2.2	マルチ
	ロジクロス名古屋笠寺（注９）	愛知県名古屋市	①8,705 ②5,719 合計14,424	8.5	①9,540 ②6,400 合計15,940	①4.9 ②5.0	①2020年9月１日 ②2021年3月９日	1.9	マルチ
	ロジクロス習志野	千葉県習志野市	11,851	7.0	12,400	4.3	2021年3月９日	2.7	マルチ
	ロジポート相模原（注10）	神奈川県相模原市	21,364	12.5	23,500	4.7	2017年9月14日	7.3	マルチ
	ロジポート橋本（注11）	神奈川県相模原市	18,200	10.7	20,295	4.5	2017年9月14日	5.9	マルチ
	ロジポート大阪大正（注12）	大阪府大阪市	①5,682 ②4,802 合計10,484	6.2	①6,020 ②5,267 合計11,287	①4.6 ②4.7	①2019年10月９日 ②2020年9月１日	2.8	マルチ
	MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	5,400	3.2	6,560	6.5	2016年9月29日	31.0	マルチ
	MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	6,653	3.9	7,020	4.5	2017年9月14日	7.4	マルチ
	MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	1,272	0.7	1,430	5.7	2017年9月14日	14.7	マルチ
	MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090	3.6	6,830	5.0	2017年9月14日	13.2	マルチ
	MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	3.6	6,440	5.3	2017年9月14日	13.2	マルチ
	MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	3,133	1.8	3,420	5.3	2019年9月２日	6.1	BTS
	MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	2,483	1.5	2,640	5.7	2019年10月９日	29.7	BTS
	MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	13,670	8.0	14,100	4.8	2019年10月９日	3.9	マルチ
	MJロジパーク加須2	埼玉県加須市	1,637	1.0	1,710	5.0	2020年9月１日	22.0	BTS
	MJロジパーク仙台1	宮城県多賀城市	7,388	4.3	7,410	5.2	2020年9月１日	11.7	マルチ

その他	MJインダストリアルパーク堺（底地）	大阪府堺市	5,600	3.3	5,780	3.8	2019年10月９日	－	底地
	MJインダストリアルパーク神戸（底地）	兵庫県神戸市	4,970	2.9	5,670	5.1	2021年３月９日	－	底地
	MJインダストリアルパーク千葉北（底地）	千葉県千葉市	1,800	1.1	1,950	4.4	2021年３月19日	－	底地
合計/平均		－	170,404	100.0	183,962	4.8(4.8)	－	7.1	－

（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を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

（注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、小数第２位を四捨五入して記載しています。そのため、投資比率の合計が一致しない場合があります。

（注３）「鑑定評価額」は、保有資産（第９期取得資産を除きます。）については2020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を、第９期取得資産については2020年６月30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、取得予定資産については2020年12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。詳細については、後記「（エ）不動産鑑定評価書の概要」をご参照ください。

（注４）「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、小数第２位を四捨五入して記載しています。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。また、「合計／平均」欄の括弧内の数値は、底地物件である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）及びMJインダストリアルパーク千葉北（底地）を除いて算出した場合の計算値を示しています。

（注５）「取得（予定）年月日」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６）「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2020年11月末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。

（注７）「物件タイプ」の「マルチ」とはマルチテナント型を、「BTS」とはBTS型を、「底地」とは底地物件をそれぞれいいます。

（注８）ロジクロス大阪に係る取得（予定）価格及び鑑定評価額の合計は、本投資法人が取得を予定しているロジクロス大阪（追加取得分40%）の追加取得後に保有することとなる信託受益権の準共有持分割合（100%）に相当する数値を記載しており、取得（予定）価格、鑑定評価額、鑑定NOI利回り及び取得（予定）年月日は、ロジクロス大阪（当初取得分60%）に相当する数値については上段に、ロジクロス大阪（追加取得分40%）に相当する数値については下段に記載しています。

（注９）ロジクロス名古屋笠寺に係る取得（予定）価格及び鑑定評価額の合計は、本投資法人が取得を予定しているロジクロス名古屋笠寺（追加取得分40%）の追加取得後に保有することとなる信託受益権の準共有持分割合（100%）に相当する数値を記載しており、取得（予定）価格、鑑定評価額、鑑定NOI利回り及び取得（予定）年月日は、ロジクロス名古屋笠寺（当初取得分60%）に相当する数値については上段に、ロジクロス名古屋笠寺（追加取得分40%）に相当する数値については下段に記載しています。

（注10）ロジポート相模原に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（49%）に相当する数値を記載しています。

（注11）ロジポート橋本に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（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取得価格及び鑑定評価額の合計は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（37.5%）に相当する数値を記載しており、取得価格、鑑定評価額、鑑定NOI利回り及び取得年月日は、2019年10月９日付にて取得済である信託受益権の準共有持分割合（20%）に相当する数値については上段に、2020年９月１日付にて取得済である信託受益権の準共有持分割合（17.5%）に相当する数値については下段に記載しています。

（イ）不動産等の概要

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、敷地面積、延床面積、賃貸可能面積、賃貸面積及び建築時期は、以下のとおりです。

区分	物件名称	敷地面積（㎡）（注１）	延床面積（㎡）（注１）	賃貸可能面積（㎡）（注２）	賃貸面積（㎡）（注３）	建築時期（注４）
物流施設	ロジクロス福岡久山	18,136.89	36,082.08	34,878.55	34,878.55	2014年10月
	ロジクロス厚木	14,782.03	29,895.80	29,895.80	29,895.80	2017年３月
	ロジクロス神戸三田	20,000.93	12,879.33	12,844.35	12,844.35	2017年６月
	ロジクロス大阪	18,176.07	36,619.48	35,616.58	35,616.58	2018年９月
	ロジクロス名古屋笠寺	33,224.00	72,376.03	62,289.08	62,289.08	2019年１月
	ロジクロス習志野	19,386.40	36,437.92	39,132.05	39,132.05	2018年３月
	ロジポート相模原（注５）	94,197.27	200,252.53 (98,123.73)	88,609.64	88,316.94	2013年８月
	ロジポート橋本（注６）	67,746.26	145,809.59 (65,614.31)	58,487.96	58,436.88	2015年１月
	ロジポート大阪大正（注７）	55,929.57	117,045.04 (43,891.89)	40,081.57	38,492.07	2018年２月
	MJロジパーク船橋1	7,481.00	18,262.08	18,232.07	18,232.07	1989年11月
	MJロジパーク厚木1	19,780.93	27,836.15	28,002.44	28,002.44	2013年７月
	MJロジパーク加須1	7,621.09	7,602.06	7,678.10	7,678.10	2006年３月
	MJロジパーク大阪1	13,028.81	39,157.61	39,082.95	39,082.95	2007年９月
	MJロジパーク福岡1	20,297.84	39,797.96	38,143.21	38,143.21	2007年９月
	MJロジパーク土浦1	22,914.37	15,485.00	15,485.00	15,485.00	2014年10月
	MJロジパーク西宮1	23,008.83	13,903.42	13,777.07	13,777.07	1991年３月
	MJロジパーク春日井1	38,972.99	58,236.48	57,866.98	57,866.98	2017年１月
	MJロジパーク加須2	11,454.21	7,349.18	7,349.18	7,349.18	1998年12月
	MJロジパーク仙台1	19,877.94	36,854.27	39,098.87	39,098.87	2009年３月
その他	MJインダストリアルパーク堺（底地）	87,476.71	－	87,476.71	87,476.71	－
	MJインダストリアルパーク神戸（底地）（注８）	40,050.71	－	31,743.99	31,743.99	－
	MJインダストリアルパーク千葉北（底地）	14,986.64	－	14,986.64	14,986.64	－
合計		668,531.49	951,882.01 (696,404.78)	800,758.79	798,825.51	－

（注１）「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、ロジポート橋本及びロジポート大阪大正に係る「延床面積」の括弧内の数値は、本投資法人が保有する各物件の信託受益権の準共有持分割合（それぞれ49％、45％及び37.5％）に相当する数値を記載しています。各数値は、表示単位未満を切り捨てて記載しています。

（注２）「賃貸可能面積」は、2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在）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基づき賃貸が可能と考えられる面積は除きます。）の合計を記載しています。

（注３）「賃貸面積」は、2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在）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。）に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

（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）ロジポート相模原に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（49%）に相当する数値を記載しています。

（注６）ロジポート橋本に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（45%）に相当する数値を記載しています。

（注７）ロジポート大阪大正に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（37.5%）に相当する数値を記載しています。

（注８）MJインダストリアルパーク神戸（底地）に係る敷地面積のうち、8,128.42㎡は第三者との共有地であり、信託受託者は共有持分を保有しています。また、当該共有地のうち7,911.75㎡及び信託受託者が単独で所有する土地のうち178.30㎡はいずれも私道負担部分です。

（ウ）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、主なテナントの名称、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）	主なテナントの名称（注５）	年間賃料（百万円）（注６）	敷金・保証金（百万円）（注７）	平均賃貸借契約期間（平均残存賃貸借契約期間）（年）（注８）（注９）
物流施設	ロジクロス福岡久山	34,878.55	34,878.55	100.0	2	三菱地所株式会社	非開示（注10）	非開示（注10）	4.0（1.5）
	ロジクロス厚木	29,895.80	29,895.80	100.0	1	株式会社三鷹倉庫	非開示（注10）	非開示（注10）	10.0（6.3）
	ロジクロス神戸三田	12,844.35	12,844.35	100.0	1	株式会社フレッシュクリエイター	非開示（注10）	非開示（注10）	30.0（26.5）
	ロジクロス大阪	35,616.58	35,616.58	100.0	2	株式会社イー・ロジット	非開示（注10）	非開示（注10）	非開示（注10）
	ロジクロス名古屋笠寺	62,289.08	62,289.08	100.0	10	株式会社八神製作所	939	400	6.7（5.1）
	ロジクロス習志野	39,132.05	39,132.05	100.0	1	株式会社日本リアリスト	非開示（注10）	非開示（注10）	非開示（注10）
	ロジポート相模原（注11）	88,609.64	88,316.94	99.7	18	株式会社エス・ブイ・デー	1,282	299	7.2（3.2）
	ロジポート橋本（注12）	58,487.96	58,436.88	99.9	13	KDDI株式会社	957	231	6.3（3.5）
	ロジポート大阪大正（注13）	40,081.57	38,492.07	96.0	10	東芝ロジスティクス株式会社	559	134	5.7（3.6）
	MJロジパーク船橋1	18,232.07	18,232.07	100.0	1	株式会社富士エコー	非開示（注10）	非開示（注10）	非開示（注10）
	MJロジパーク厚木1	28,002.44	28,002.44	100.0	1	サン都市建物株式会社	非開示（注10）	非開示（注10）	非開示（注10）
	MJロジパーク加須1	7,678.10	7,678.10	100.0	1	カンダホールディングス株式会社	非開示（注10）	非開示（注10）	非開示（注10）
	MJロジパーク大阪1	39,082.95	39,082.95	100.0	1	山九株式会社	非開示（注10）	非開示（注10）	非開示（注10）
	MJロジパーク福岡1	38,143.21	38,143.21	100.0	5	福岡ロジテム株式会社	396	179	3.0（1.5）
	MJロジパーク土浦1	15,485.00	15,485.00	100.0	1	株式会社アントレックス	非開示（注10）	非開示（注10）	20.0（17.7）
	MJロジパーク西宮1	13,777.07	13,777.07	100.0	1	F－LINE株式会社	非開示（注10）	非開示（注10）	10.0（8.3）
	MJロジパーク春日井1	57,866.98	57,866.98	100.0	2	キムラユニティー株式会社	非開示（注10）	非開示（注10）	5.1（3.0）
	MJロジパーク加須2	7,349.18	7,349.18	100.0	1	株式会社エムエスジャパン	非開示（注10）	非開示（注10）	10.0（9.1）
	MJロジパーク仙台1	39,098.87	39,098.87	100.0	3	東邦運輸倉庫株式会社	424	188	3.5（1.8）

その他	MJインダストリアルパーク堺（底地）	87,476.71	87,476.71	100.0	1	株式会社ＩＨＩインフラシステム	非開示（注10）	非開示（注10）	非開示（注10）
	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	オリックス自動車株式会社	非開示（注10）	非開示（注10）	非開示（注10）
	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	鬼怒川ゴム工業株式会社	非開示（注10）	非開示（注10）	非開示（注10）
合計／平均		800,758.79	798,825.51	99.8	78	－	9,591	3,481	10.6 (7.6)

（注１）「賃貸可能面積」は、2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在）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、2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在）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（ウ）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、2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在）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、小数第２位を四捨五入して記載しています。また、「合計／平均」欄の稼働率は、各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、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注４）「テナント数」は、2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在）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）「主なテナントの名称」は、対象賃貸借契約に表示された賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。

（注６）「年間賃料」は、2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在）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、百万円未満を切り捨てて記載しています。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2020年11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７）「敷金・保証金」は、2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在）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、百万円未満を切り捨てて記載しています。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2020年11月分の敷金及び保証金の残高を記載しています。

（注８）「平均賃貸借契約期間」は、2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在）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おり、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注９）「平均残存賃貸借契約期間」は、2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在）における対象賃貸借契約に基づき、2020年11月末日以後（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在以後）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ており、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注10）賃借人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11）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、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（49%）に相当する数値を記載しています。

（注12）ロジポート橋本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、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（45%）に相当する数値を記載しています。

（注13）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、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（37.5%）に相当する数値を記載しています。

（エ）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	2020年8月31日	6,150	5,810	6,120	4.8	6,160	4.7 4.9 （注３）	5.0	299	5.2
	ロジクロス厚木	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年8月31日	9,200	9,220	9,280	4.1	9,170	4.1 4.2 （注４）	4.3	381	4.5
	ロジクロス神戸三田	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年8月31日	4,230	3,890	4,250	4.6	4,220	4.5 4.6 （注５）	4.8	197	5.1
	ロジクロス大阪（当初取得分６０％）（注６）	一般財団法人日本不動産研究所	2020年6月30日	6,000	5,844	6,120	4.1	5,922	3.9	4.3	252	4.3
	ロジクロス大阪（追加取得分４０％）（注７）	一般財団法人日本不動産研究所	2020年12月１日	4,000	3,928	4,080	4.1	3,948	3.9	4.3	168	4.3
	ロジクロス名古屋笠寺（当初取得分６０％）（注６）	一般財団法人日本不動産研究所	2020年6月30日	9,540	9,540	9,600	4.4	9,480	4.2	4.6	424	4.9
	ロジクロス名古屋笠寺（追加取得分４０％）（注７）	一般財団法人日本不動産研究所	2020年12月１日	6,400	6,400	6,440	4.4	6,360	4.2	4.6	284	5.0
	ロジクロス習志野	一般財団法人日本不動産研究所	2020年12月１日	12,400	12,100	12,500	4.0	12,200	3.8	4.2	504	4.3
	ロジポート相模原（注８）	大和不動産鑑定株式会社	2020年8月31日	23,500	16,600	23,300	4.2	23,600	4.0	4.4	996	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	2020年8月31日	20,295	15,525	20,565	4.0	19,980	3.8	4.2	825	4.5
	ロジポート大阪大正（当初取得分20.0%）（注10）	一般財団法人日本不動産研究所	2020年8月31日	6,020	5,860	6,120	4.2	5,920	4.0	4.4	259	4.6
	ロジポート大阪大正（追加取得分17.5%）（注11）	一般財団法人日本不動産研究所	2020年6月30日	5,267	5,127	5,355	4.2	5,180	4.0	4.4	226	4.7

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ロジパーク船橋1	一般財団法人日本不動産研究所	2020年8月31日	6,560	3,080	6,590	4.9	6,530	4.1	5.3	352	6.5
	MJロジパーク厚木1	一般財団法人日本不動産研究所	2020年8月31日	7,020	6,910	7,110	4.2	6,920	4.0	4.4	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	2020年8月31日	1,430	1,300	1,450	4.9	1,410	4.7	5.1	72	5.7
	MJロジパーク大阪1	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年8月31日	6,830	5,800	6,840	4.3	6,830	4.2 4.4 (注12)	4.5	305	5.0
	MJロジパーク福岡1	一般財団法人日本不動産研究所	2020年8月31日	6,440	4,460	6,490	4.8	6,380	4.6	5.0	325	5.3
	MJロジパーク土浦1	一般財団法人日本不動産研究所	2020年8月31日	3,420	2,910	3,460	4.8	3,380	4.6	5.0	165	5.3
	MJロジパーク西宮1	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年8月31日	2,640	2,770	2,700	4.8	2,620	4.5 4.7 (注13)	4.9	140	5.7
	MJロジパーク春日井1	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年8月31日	14,100	12,800	14,400	4.5	13,900	4.5 4.6 (注14)	4.7	658	4.8
	MJロジパーク加須2	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年6月30日	1,710	1,630	1,800	4.3	1,670	4.4	4.5	81	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	2020年6月30日	7,410	5,160	7,490	4.9	7,320	4.5	4.9	384	5.2
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	2020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	2020年12月１日	5,670	－	5,750	4.0	5,670	3.9 4.0 (注15)	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	2020年12月１日	1,950	－	2,010	4.3	1,950	4.2 4.3 (注16)	4.4	79	4.4
合計/平均		－	－	183,962	146,664	185,660	－	182,430	－	－	8,159	4.8 (4.8)

（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、小数第２位を四捨五入して記載しています。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。また、「合計／平均」欄に記載の括弧内の数値は、底地物件である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）及びMJインダストリアルパーク千葉北（底地）を除いて算出した場合の計算値を示しています。

（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、初年度を4.7%、２年度以降を4.9%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７年度までを4.1%、８年度以降を4.2%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７年度までを4.5%、８年度から11年度までを4.6%として査定されています。

（注６）ロジクロス大阪（当初取得分60%）及びロジクロス名古屋笠寺（当初取得分60%）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、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（60%）に相当する数値を記載しています。

（注７）ロジクロス大阪（追加取得分40%）及びロジクロス名古屋笠寺（追加取得分40%）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している信託受益権の準共有持分割合（40%）に相当する数値を記載しています。

（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、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（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、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（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（当初取得分20.0%）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、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（20.0%）に相当する数値を記載しています。

（注11）ロジポート大阪大正（追加取得分17.5%）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、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（17.5%）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、初年度を4.2%、２年度から11年度までを4.4%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９年度までを4.5%、10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、初年度から３年度までを4.5%、４年度以降を4.6%として査定されています。

（注15）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10年度までを3.9%、11年度以降を4.0%として査定されています。

（注16）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５年度までを4.2%、６年度以降を4.3%として査定されています。

（オ）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からの委託に基づき、東京海上日動リスクコンサルティング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、東京海上日動リスクコンサルティング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	ロジクロス福岡久山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年５月	－	43,908	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年４月	1.0
	ロジクロス厚木	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年７月	－	56,156	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年６月	11.2
	ロジクロス神戸三田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年７月	－	58,556	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年６月	7.7
	ロジクロス大阪	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年12月	－	67,798	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年12月	8.4
	ロジクロス名古屋笠寺	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年12月	－	102,690	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年12月	1.7
	ロジクロス習志野	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年12月	－	78,787	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年12月	2.8
	ロジポート相模原（注３）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年５月	－	130,947	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年４月	0.6
	ロジポート橋本（注４）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年５月	－	48,432	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年４月	1.6
	ロジポート大阪大正（注５）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年３月	－	89,932	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年２月	9.5
	MJロジパーク船橋1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年７月	－	505,253	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年７月	4.8
	MJロジパーク厚木1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年５月	－	84,914	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年４月	5.2
	MJロジパーク加須1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年５月	－	17,483	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年４月	0.3
	MJロジパーク大阪1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年５月	－	210,511	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年４月	9.8
	MJロジパーク福岡1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年５月	－	258,479	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年４月	0.8
	MJロジパーク土浦1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年７月	－	26,244	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年８月	1.9
	MJロジパーク西宮1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年８月	－	146,528	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年８月	5.1
	MJロジパーク春日井1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年８月	－	91,931	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年８月	4.9
	MJロジパーク加須2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年３月		81,199	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年２月	3.2
	MJロジパーク仙台1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年３月	－	328,134	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年２月	2.6
その他	MJインダストリアルパーク堺（底地）（注６）	－	－	－	－	－	－	－
	MJインダストリアルパーク神戸（底地）（注６）	－	－	－	－	－	－	－
	MJインダストリアルパーク千葉北（底地）（注６）	－	－	－	－	－	－	－
合計／ポートフォリオPML値		－	－	－	2,427,883	－	－	2.1（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）ロジポート相模原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、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（49%）に相当する数値を、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注４）ロジポート橋本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、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（45%）に相当する数値を、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注５）ロジポート大阪大正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、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（37.5%）に相当する数値を、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注６）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）及びMJインダストリアルパーク千葉北（底地）は、底地のみ保有し又はその取得を予定しており、建物は保有していないことから、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７）「ポートフォリオPML値」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が試算した2020年12月付「19物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。「ポートフォリオPML値」は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）及びMJインダストリアルパーク千葉北（底地）を除く19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。

（カ）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

取得予定資産取得後の本投資法人の保有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日動リスクコンサルティング株式会社に、構造計算書及び構造設計図の確認・検証業務を委託し、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社からは、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）
ロジクロス福岡久山	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	ビューローベリタス ジャパン株式会社	－ （注２）
ロジクロス厚木	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）
ロジクロス神戸三田	清水建設株式会社	清水建設株式会社	清水建設株式会社	建築検査機構株式会社	－ （注２）
ロジクロス大阪	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	ビューローベリタス ジャパン株式会社	－ （注２）
ロジクロス名古屋笠寺	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業 株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	－ （注２）
ロジクロス習志野	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	ビューローベリタス ジャパン株式会社	－ （注２）
ロジポート相模原	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 都市居住評価センター	－ （注４）
ロジポート橋本	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４）
ロジポート大阪大正	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ロジパーク船橋1	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	船橋市	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
MJロジパーク厚木1	株式会社フジタ	株式会社フジタ	株式会社フジタ	ビューローベリタス ジャパン株式会社	－ （注２）
MJロジパーク加須1	株式会社 山下ピー・エム・ コンサルタンツ	株式会社 山下ピー・エム・ コンサルタンツ	新日本製鐵株式会社	埼玉県	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
MJロジパーク大阪1	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	財団法人 日本建築総合試験所	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
MJロジパーク福岡1	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	日本ERI株式会社	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
MJロジパーク土浦1	Beach side Studio 株式会社	Beach side Studio 株式会社	株式会社 ナカノフドー建設	株式会社 都市居住評価センター	－ （注２）

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）
MJロジパーク西宮1	三菱建設株式会社	三菱建設株式会社	三菱建設株式会社	西宮市	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
MJロジパーク春日井1	浅井謙建築研究所 株式会社	前田建設工業株式会社	前田建設工業 株式会社	一般財団法人 日本建築センター	－ （注２）
MJロジパーク加須2	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	埼玉県	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
MJロジパーク仙台1	株式会社久米設計	株式会社錢高組	株式会社錢高組	ビューローベリタスジャパン株式会社	－ （注２）
MJインダストリアルパーク堺（底地） （注５）	－	－	－	－	－
MJインダストリアルパーク神戸（底地） （注５）	－	－	－	－	－
MJインダストリアルパーク千葉北（底地） （注５）	－	－	－	－	－

（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どうかを判定することとなっています。

（注４）ロジポート相模原及びロジポート橋本は免震建築物であり、建築基準法第68条の26に基づき国土交通大臣より構造方法等が適正である旨の認定がなされているため記載していません。

（注５）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）及びMJインダストリアルパーク千葉北（底地）は、底地のみ保有し又はその取得を予定しており、建物は保有していないことから、記載していません。

（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、2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在）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）
ロジポート相模原（注３）	1,282	13.4

（注１）「年間賃料」は、2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在）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、百万円未満を切り捨てて記載しています。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2020年11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であり、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注３）ロジポート相模原に係る年間賃料は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（49％）に相当する数値を記載しています。

（ク）主要なテナントに関する情報

取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産のうち、2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在）において、賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10％以上を占める各テナント（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又は締結することが予定されている資産についてはそのエンドテナントを含み、当該マスターリース契約を締結している又は締結することが予定されているマスターリース会社を含みません。）に対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名	業種 （注１）	物件名称	年間賃料 （百万円）	賃料比率 （％）	賃貸面積 （㎡） （注２）	面積比率 （％） （注３）	契約期間 満了日
株式会社ＩＨＩインフラシステム	建設用金属製品製造業（鉄骨除く）	MJインダストリアルパーク堺（底地）	非開示 （注４）	非開示 （注４）	87,476.71	11.0	非開示 （注４）

（注１）「業種」は、株式会社東京商工リサーチの調査に基づく業種の区分に従った賃借人の業種を記載しています。

（注２）「賃貸面積」は、主要テナントの2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在）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。）に表示された賃貸面積及びその合計を記載しています。

（注３）「面積比率」は、主要テナントの賃貸面積のポートフォリオ全体の総賃貸面積に対する比率であり、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注４）賃借人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。

（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） （注２）	取得（予定）価格 （百万円） （注３）	投資比率 （%） （注４）
物流施設	19	158,033	92.7
その他	3	12,370	7.3
合計	22	170,404	100.0

（注１）「用途」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／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」をご参照ください。

（注２）「物件数」の算定に際し、ロジクロス大阪（当初取得分40%）及びロジクロス大阪（追加取得分60%）を１物件、ロジクロス名古屋笠寺（当初取得分40%）及びロジクロス名古屋笠寺（追加取得分60%）を１物件として記載しています。以下同じです。

（注３）「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、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。以下、本（ケ）において同じです。

（注４）「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、小数第２位を四捨五入して記載しています。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）	9	488,930.31	51.4
近畿圏（注４）	5	219,604.88	23.1
中部圏（注５）	2	130,612.51	13.7
その他	3	112,734.31	11.8
合計	19	951,882.01	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）	10	79,750	46.8
近畿圏（注４）	7	43,270	25.4
中部圏（注５）	2	28,094	16.5
その他	3	19,288	11.3
合計	22	170,404	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）及びMJインダストリアルパーク千葉北（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、小数第２位を四捨五入して記載しています。そのため、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。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）及びMJインダストリアルパーク千葉北（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	7	363,490.08	38.2	72,512	45.9
５年超10年以内	5	425,465.35	44.7	55,120	34.9
10年超	7	162,926.58	17.1	30,400	19.2
合計	19	951,882.01	100.0	158,033	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）及びMJインダストリアルパーク千葉北（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2020年11月末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	1.6	2,909	1.8
10,000㎡以上30,000㎡未満	6	118,261.78	12.4	30,009	19.0
30,000㎡以上	11	818,668.99	86.0	125,114	79.2
合計	19	951,882.01	100.0	158,033	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）及びMJインダストリアルパーク千葉北（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 （%） （注４）
10年以上	4,354	45.4
７年以上10年未満	361	3.8
５年以上７年未満	2,918	30.4
５年未満	1,957	20.4
合計	9,591	100.0

（注１）「賃貸借契約期間」は、2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在）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、2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在）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2020年11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、百万円未満を切り捨てて記載しています。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、2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在）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、ロジポート橋本及びロジポート大阪大正に係る年間賃料は、本投資法人が保有する各物件の信託受益権の準共有持分割合（それぞれ49%、45%及び37.5%）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。

（注４）「比率」は、小数第２位を四捨五入して記載しています。そのため、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。

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	2,201	23.0
５年以上７年未満	1,246	13.0
３年以上５年未満	2,434	25.4
１年以上３年未満	2,870	29.9
１年未満	838	8.7
合計	9,591	100.0

（注）「残存賃貸借契約期間」は、2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本書の日付現在）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参照有価証券報告書記載のリスク項目を全て列挙した上で、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）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）借入れ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　※

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
（中略）
（ウ）金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク
本投資法人による分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません（注）。
（注）本投資法人は参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／２　投資方針／（３）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、特に、想定している不動産等の取得又は売却が行われない場合やその時期に変更が生じた場合の他、資産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等が生じる場合があり、したがって、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

また、本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／２　投資方針／（３）分配方針／②利益を超える金銭の分配」に記載の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行う方針ですが、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）が行われるとの保証はありません（注）。
（注）本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たないこと、若しくは分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさないことにより、又はその他投資主の利益を最大化するため、役員会において適切と判断した場合、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができます。本投資法人は、利益を超えて金銭の分配を行う場合には、当該営業期間に係る利益の金額に、法令等（一般社団法人投資信託協会規則を含みます。）において定める金額を加算した額を上限とします。

さらに、本投資法人は、投資主価値の向上につながると判断した場合には役員会の決定に基づき自己投資口の取得を行うことがありますが、役員会で自己投資口の取得について決定が行われた場合でも、実際に投資口の取得が行われる保証はなく、また、行われた場合でも役員会で決定された上限に至るまで行われる保証はありません。加えて、取得した自己投資口は相当の時期に処分又は消却をしなければならず、必ずしも本投資法人にとって有利な時期及び価格で処分できる保証はありません。また、投資法人が税務上の特例要件を満たし法人税が課税されないこととなるためには、税引前当期純利益に一定の調整を加えた金額の90％超の配当を行う必要があります（以下「90％超配当要件」といいます。なお、導管性要件の詳細については、後記「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」をご参照ください。）が、自己投資口は貸借対照表上、純資産の控除項目として計上されることから、税引前当期純利益に比し、本投資法人が利益として実際に配当できる金額が自己投資口の

金額分減少する可能性があり、結果として、決算期を超えて自己投資口を保有し続けた場合には90％超配当要件を満たすために、一時差異等調整引当額の引当等の一定の手続が必要となる可能性があります。

（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の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。

また、本投資法人は、金利変動の影響を軽減するため、変動金利と固定金利のスワップ取引及び長期借入れや返済期限の分散化等の取組みを行う予定です。しかし、これらの取組みによっても金利変動の影響を軽減できない場合があり、その場合には、本投資法人の財務状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

（注１）借入れ及び投資法人債の発行は、政府や日本銀行における資金・通貨の供給政策、経済環境、市場動向、金利実勢、本投資法人の収益及び財務状況の他、借入先や投資家の自己資本規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で行うことができるとの保証はありません。また、借入れについて返済期限が到来した場合に、同一の借入先からほぼ同一の条件で新規の借入れを行う借換えについても、かかる借換えができないことや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされることがあります。借入れ、投資法人債の発行又は新投資口の発行の方法による他、2014年12月１日施行の改正投信法により、新投資口予約権の無償割当てによる、いわゆるライツ・オファリングでの資金調達方法も導入されています。しかしながら、ライツ・オファリングでの資金調達はまだ制度導入がなされたばかりであり、投資法人制度における確立した資金調達方法となるかは明らかではありません。

（注２）本投資法人は資金調達を目的として、借入れ及び投資法人債を発行することがあり、規約上、借入金と投資法人債を合わせた限度額は１兆円と定められています。また、借入れに当たり、税法上の配当等の額の損金算入要件（以下「導管性要件」といいます。）（詳細については、後記「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」をご参照ください。）を満たすためには、本投資法人は、その借入先を機関投資家（但し、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限定することが要請されるため、規約上、借入先は適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものと定められており、借入先は事実上、制限されています。

（注３）借入れ又は投資法人債の発行を行う際には様々な条件、例えば財務制限、第三者に対する担保提供の制限、担保提供義務、現金等の留保義務その他本投資法人の業務に関する約束や制限等が要請されます。このような約束や制限等の結果、本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があり、それにより本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

（注４）本投資法人の保有不動産の全部又は一部が資金の借入先に対して担保に供された場合、担保対象となる保有不動産の処分及び建替等は、制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が希望した時期及び条件で保有不動産の処分や建替等ができないおそれがあります。

（中略）

（ウ）三菱地所グループとの連携に関するリスク

三菱地所グループは、本投資法人との間で各種の密接な関係を有しています（注）。したがって、本投資法人が、三菱地所グループとの間で本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合又はサービス、助言等の提供を受けられなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。また、三菱地所グループの業績が悪化した場合や、三菱地所グループの市場での信頼や評価（レピュテーション）が風評等により損なわれた場合等にも、本投資法人に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

優先交渉権付与予定物件について、三菱地所はスポンサーサポート契約に基づき、三菱地所が自ら所有する投資対象不動産を売却しようとする場合、本資産運用会社に対し、当該不動産に係る売却情報を提供し、優先交渉権を付与するものとされていますが、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、一定の場合には、三菱地所は本投資法人に対して売却情報を提供し、優先交渉権を付与する義務を負っていません（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」をご参照ください。）。また、優先交渉権が付与される場合であっても、売買条件について合意に至らない可能性もあり、優先交渉権は売主に対して本投資法人への売却を義務付けるものではありません。さらに、優先交渉権付与予定物件のうち、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投資対象物件を売却する場合に、当該ファンドが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及び第三者ブリッジにおける第三者が投資対象物件を売却する場合には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、保有している物件については、将来的にかかる合意と異なる合意がなされる可能性もあります。このように、優先交渉権付与予定物件については、優先交渉権が付与されることや本投資法人に組み入れられることが保証されているものではありません。

三菱地所は、第三者が売却を予定する不動産等に係る情報を入手した場合、一定の場合を除き、本資産運用会社に対し、かかる情報を提供するものとされていますが、常に本資産運用会社がかかる情報の提供を受ける機会が保証されているものではありません。

また、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、三菱地所グループ又は三菱地所グループが運用するファンドとの間で取引を行う場合や物件を共同して運用・維持する場合、本投資法人の利益に反する行為が行われる可能性もあり、その場合には、本投資法人に損害が発生する可能性があります。

さらに、本投資法人及び本資産運用会社が三菱地所グループとの間で締結している契約は、三菱地所グループが、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではありません。三菱地所グループは、不動産の開発、所有、運営、PM業務の提供、上場・非上場投資法人の資産運用等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社と三菱地所グループ及びそのグループ会社とが、特定の資産の取得、賃貸借、運営管理、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。これらの利益相反を原因として、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

なお、スポンサーサポート契約の有効期間は、2016年９月29日から2021年９月28日までとされ、更新拒絶の通知がない限り自動更新されることとされていますが、契約の更新がなされない等により契約が終了した場合、三菱地所からのスポンサーサポートが受けられなくなるおそれがあります。

（注）具体的には、三菱地所は本投資法人の投資主であり、本資産運用会社の株主であり、スポンサーサポート契約に基づくテナントリレーションサポート（TRS）業務の受託者であり、本資産運用会社の主要な役職員の出向元である他、本投資法人は、「三菱」商標（ブランド）の使用許諾を三菱地所から受ける等、本投資法人は、三菱地所グループと強く連携し、多くのサポートを受けています。本投資法人と三菱地所との間の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」をご参照ください。

（中略）

（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

金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人の他、日本オープンエンド不動産投資法人及び複数の不動産私募ファンドからも資産の運用を受託しています。

そのため、本資産運用会社は、競合する取得検討対象資産の情報の恣意的な配分を防止することを目的として、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／（エ）顧客間の競合についての対策」に記載のルールを採用しており、かかるルールに則った運営・配分を行うこととしています。

本投資法人は、物流施設等を投資対象としており、かかるルールにおいては、主たる用途が物流施設等である資産に関し本資産運用会社が取得した売却情報について、他の投資法人や私募ファンドに優先して取得検討を行うことができます。しかしながら、実際にかかるルールに反する資産の取得検討が行われる可能性がないことまでは保証されておらず、また、かかるルールは変更される可能性もあり、これらにより、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人は、物流施設等以外の資産への投資を排除していないため、日本オープンエンド不動産投資法人及び複数の不動産私募ファンドと投資対象が重なることがあり得ます。本投資法人及び本資産運用会社は、日本オープンエンド不動産投資法人及び複数の不動産私募ファンドとの間では、上記のとおり主たる投資対象が異なっていることや、資金調達の性質や財務戦略、投資家の志向する投資リターンの違いにより、実際に取得希望の競合が生じる場合は限定的であると想定しています。しかし、かかる想定とは異なり、実際に取得希望の競合が生じる場合には、上記のルールにより、日本オープンエンド不動産投資法人及び複数の不動産私募ファンドが優先して資産の取得検討を行うことがあり、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

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）

（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

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」に記載のとおり、本投資法人は、物流施設について引き続き底堅い需要が継続するものと考えており、物流施設に対して重点的に投資を行っていく方針です。しかしながら、物流施設について、需要が供給を上回る状態が今後とも持続する保証はありません（注１）。その場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人は、上記以外にも主たる投資対象を物流施設とすることに伴う特有のリスクを抱えています（注２）。

（注１）Eコマース市場の拡大等を背景とした消費物流の潜在的需要等の物流施設に対する需要を高めていると考えられる要因に変動が生じ、又は物流施設の供給が想定以上に増加し競合状況に変化が生じること等により、物流施設について希少性が高く需要が供給を上回る状態が変動する可能性があります。

（注２）周辺環境や主要な輸送手段変化等の要因により、本投資法人が投資対象としている物流施設のテナント需要が後退した場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。例えば、当該物流施設の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設の建設が近隣で行われ、周辺環境が変動し、テナントの操業に支障が発生することがあります。その結果、テナント需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、現状の船舶、鉄道、航空機、自動車による物流輸送の役割が、技術革新や、インフラの利便性の変化、環境関連法規の制定による規制等により大きく変化し、それぞれを主要な輸送手段とする物流施設の役割が衰退することとなった場合、テナント需要が低下する可能性があります。

さらに、本投資法人が投資対象としている物流施設には海外への輸出又は海外からの輸入拠点として使用される物件も含まれることから、それらの物件のテナント需要は、為替相場や経済情勢にも左右される可能性があります。

その他、景気減速により物流業界全体における全般的な景気が悪化した場合や今後の物流市場の変化に伴い、テナントのニーズそのものが変化した場合には、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。物流施設スペースの供給過剰若しくは需要の低下又は賃料水準の低下等物流施設に関する市況悪化により物流施設が不採算となる可能性や、他の物流施設との競争の状況、物流施設への潜在的テナントの誘致力並びに既存物流施設の保守、改修及び再開発能力等によっても、本投資法人の収益は左右されます。

さらには、用途指定・用途制限、収用及び再開発等に関連する法令及び税法等の改正により、これらに関する規制が変更又は強化され、物流施設運営に影響を与える場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、港湾労働法（昭和63年法律第40号、その後の改正を含みます。）に規定する港湾に所在する物流施設については、港湾労働法その他関係法令の適用を受け、また一定の事業慣行の影響を受けるため、テナントの人件費及び営業費用が他の地域に比べ高くなる場合があり、テナントの事業への悪影響を通じ本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

上記の他にも、本投資法人が物流施設を投資対象としていることから、その建物の特性、適用規制、テナント特性等に起因して、特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（中略）

（エ）不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／２　投資方針／（１）投資方針／②本投資法人のポートフォリオ構築方針」に記載の方針に基づき資産の運用を行いますが、その結果、本投資法人の運用資産は、首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県）に偏在する見込みです。したがって、首都圏の物流マーケットの変動や物流施設等における収益環境等の変化が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、本投資法人の不動産が近接して所在する場合には、物流施設等のマーケットにおいて相互に競合し、その結果、本投資法人の収益に悪影響を与えるおそれがあります。

（中略）

（キ）建物の事故又は天災地変に関するリスク

建物は、事故又は地震・津波・火山活動や風水害等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失した個所を修復するため予期せぬ

費用が発生するばかりでなく、一定期間建物が稼働不能となることを余儀なくされ、賃料収入が減少して、費用が増加することで本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、完全な修復が行われたか否かにかかわらず、不動産の評価額が下落するおそれもあります。

本投資法人は、建物に関する災害・事故等による損害を補償する火災保険（特約による利益補償としての財産保険、家賃保険を含むことがあります。）又は賠償責任保険等を付保する方針ですが、災害・事故等のリスクが顕在化した場合に、保険金によって、必ずしも原状回復を行うことができるとは限りません（注１）。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震・大津波が起こった場合も、全てのケースにおいて損害が保険等でカバーされるとは限りません（注２）。

また、天災地変が起こった場合、本投資法人の保有する物流施設等に大きな影響がなかったとしても、道路網の寸断や地盤の液状化等により、テナントの事業活動に大きな支障が生じる可能性や、電力供給不足等により物流施設等の稼働に大きな支障が生じる可能性もあり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（注１）火災保険又は賠償責任保険等を付保することによって、災害・事故等のリスクが顕在化した場合にも、保険金を充てることで、原状回復を行うことが一定程度期待できます。しかしながら、個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない災害や事故（戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険でカバーされるとは限りません。）が発生する可能性等があります。また、通常の火災保険では地震による火災はカバーされていません。さらに、保険会社が保険金を完全に支払わない、又は支払が遅れる可能性もあります。保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により、建物を事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

（注２）天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震・大津波が起こった場合、本投資法人の保有する複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性があります。本投資法人は、保有資産及び取得予定資産について、専門家による地震リスク診断に基づき地震保険の付保の要否を検討・判断しますが、その結果、地震保険を付保しないこととした物流施設等については、天災地変によりこれらの資産に損害が生じた場合に、保険によりこれを回復することはできません。また、地震保険を付保することとした物流施設等であっても、全てのケースにおいて損害が保険でカバーされるとは限りません。

（中略）

（ケ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

本投資法人が取得した土地について産業廃棄物やダイオキシン等の有害物質が埋蔵されている場合、当該土地やその上の建物の価格に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や洗浄が必要となる場合には、予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

特に、本投資法人が投資対象とする物流施設や産業用不動産の立地する地域は、工場跡地等の土壌汚染が懸念される地域であることが多く、上記リスクは他の用途の物件を取得する場合に比して相対的に高いものとなります（注１）。

また、本投資法人が取得した建物にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されている場合若しくは使用されている可能性がある場合、又はPCBが保管されている場合等にも、同様の問題があります（注２）。

さらに、原子力発電所の事故等により、不動産又はその所在周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生し、当該地域における社会的ないし経済的活動が阻害され、その結果、当該不動産の使用収益性やその評価額が大幅に下落するおそれがあります。

また、環境関連法令につき、将来不動産に関して規制が強化され、不動産の所有者に大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務が課され、又は過失がなくても責任を問われることとなる可能性があります。

（注１）土壌汚染等に関しては、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号、その後の改正を含みます。）に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚

染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命じられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は支出を余儀なくされた費用についてその原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

（注２）本投資法人が取得した建物にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されている場合若しくは使用されている可能性がある場合、又はPCBが保管されている場合等には、当該不動産の評価額が大幅に下落するおそれがあります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合には予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担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22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、22物件中２物件（ロジポート相模原及びロジポート橋本）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、いわゆるフォワード・コミットメント等（「先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約」をいいます。）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１）（注２）。

（注１）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。

（注２）MJインダストリアルパーク千葉北（底地）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。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。

（中略）

（フ）太陽光発電設備が付帯した物件に関するリスク

保有資産及び取得予定資産には、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）

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

本投資法人はその規約に基づき、資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）に基づく特定目的会社の優先出資証券への投資を行うことがありますが、特定目的会社の投資する不動産に関する収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した

価格で売却できない場合、さらには導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が投資した当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により、本投資法人に損害が発生する可能性があります。また、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、希望した価格や時期その他の条件で譲渡できる保証はありません（注）。優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場合には、前記「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／（ヒ）開発物件に関するリスク」に記載のリスクがあります。

（注）本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社がその資産の２分の１を超える額を不動産に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合には、本投資法人は、税法上の配当等の額の損金算入要件（導管性要件の詳細については、後記「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」をご参照ください。）に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図していません。但し、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。

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

税法上、導管性要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／４　手数料等及び税金／（５）課税上の取扱い」に記載する配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、計算期間毎に判定を行う必要があります（以下「継続的導管性要件」といいます。）が、本投資法人において継続的導管性要件が今後とも全ての計算期間において必ず満たされるとの保証はありません。本投資法人の投資主の異動・減少、多額の法人税額等の発生、海外投資主比率の増加、資金の調達先、機関投資家以外の者からの借入れの発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異に起因する法人税額の発生、借入金の借入先、分配金支払原資の制限・不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない計算期間が生じた場合、本投資法人の税負担が増大するため、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、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（注）。

なお、課税上の取扱いについては、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／（５）課税上の取扱い」をご参照ください。

（注）現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記「（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」に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、配当等の額を損金算入できなくなります。

（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

継続的導管性要件の一つに、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号、その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法施行令」といいます。）に規定する配当可能利益の額の90％超の金銭の分配を行うことという要件（以下「支払配当要件」といいます。）があります。支払配当要件においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として判定を行うこととされているため、会計処理と税務上の取扱いの差異又は90％の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なること等により、過大な税負担が発生した場合又は多額の外国税額の支払い等が発生した場合には、この要件を満たすことが困難となる計算期間が生じる可能性があります（注）。この結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（注）2015年４月１日以後に開始する計算期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額（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／（５）課税上の取扱い」をご参照ください。）を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

（中略）

（コ）減損会計の適用に関するリスク

本投資法人においても、企業会計の基準・慣行に従い「減損会計」が適用されることから、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります（注）。

（注）固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会2002年８月９日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第６号-2003年10月31日）が、2005年４月１日以降に開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第１期計算期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。なお、2015年４月１日以後に開始する計算期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額（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／（５）課税上の取扱い」をご参照ください。）を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

（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、かかる資産が予定どおり信託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（株式会社三菱ＵＦＪ銀行の当座貸越ローンによる借入れ及び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、株式会社三菱ＵＦＪ銀行に対して取得予定資産の取得資金調達に係る当座貸越ローンの申込書を提出すること、並びに、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、本消費税ローン及び本第三者割当ローンは、それぞれ株式会社三菱ＵＦＪ銀行及び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本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。

（２）投資リスクに関する管理体制

（後略）

４　その他

該当事項はありません。

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　名義書換の手続、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になります（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。