

【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】

2019年9月19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（売出）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（売出）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：一般募集 17,074,000,000円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し
880,000,000円

（注1） 発行価額の総額は、2019年9月6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。

但し、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

（注2） 売出価額の総額は、2019年9月6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

1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【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【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

（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（以下「一般募集」又は「本募集」といいます。）又は売出し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】

57,150口

（注1）一般募集においては、発行投資口数57,150口のうちの一部分が、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。上記の発行数（募集内国投資証券の発行数）は、本書の日付現在における、日本国内における販売（以下「国内販売」といいます。）に係る投資口数（以下「国内販売投資口数」といいます。）の上限口数（一般募集における発行投資口の全口数）であり、海外販売に係る投資口数（以下「海外販売投資口数」といいます。）は未定です。なお、国内販売投資口数（発行数）及び海外販売投資口数は、一般募集（海外販売を含みます。）の需要状況等を勘案した上で、後記「（13）引受け等の概要」に記載の発行価格等決定日に決定されます。但し、本投資法人が既に発行した本投資口及び一般募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集（販売）される本投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

海外販売の内容については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項／3 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について」をご参照ください。

（注2）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会社であるSMB C日興証券株式会社が三菱地所株式会社（以下「三菱地所」又は「スポンサー」といいます。）から2,850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（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項／1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（4）【発行価額の総額】

17,074,000,000円

（注）後記「（13）引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「（13）引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、2019年9月6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、本書の日付現在における、国内販売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）に基づき算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注1) 発行価格等決定日(後記「(13) 引受け等の概要」をご参照ください。)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(当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値)に0.90～1.00を乗じた価格(1円未満切捨て)を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行数(国内販売投資口数)、海外販売投資口数、発行価額の総額、海外販売に係る発行価額の総額、国内販売における手取金、海外販売における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL] <https://mel-reit.co.jp/ja/ir/>) (以下「新聞等」といいます。)において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注2) 上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、2019年9月30日(月)から2019年10月2日(水)までの間のいずれかの日(発行価格等決定日)に一般募集における価額(発行価格)を決定し、併せて発行価額(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)を決定します。

(注3) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(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】

2019年10月1日(火)から2019年10月2日(水)まで

(注) 申込期間は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2019年9月25日(水)から、最短で2019年9月30日(月)まで、最長で2019年10月2日(水)までですが、実際の発行価格等決定日は、2019年9月30日(月)から2019年10月2日(水)までの間のいずれかの日です。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が2019年9月30日(月)の場合、申込期間は「2019年10月1日(火)から2019年10月2日(水)まで」
- ② 発行価格等決定日が2019年10月1日(火)の場合、申込期間は「2019年10月2日(水)から2019年10月3日(木)まで」
- ③ 発行価格等決定日が2019年10月2日(水)の場合、申込期間は「2019年10月3日(木)から2019年10月4日(金)まで」

となりますので、ご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人の本店及び全国各支店並びに営業所で申込みの取扱いを行います。

(11) 【払込期日】

2019年10月7日(月)

(注) 払込期日は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記払込期日は、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2019年9月25日(水)から、最短で2019年9月30日(月)まで、最長で2019年10月2日(水)までですが、実際の発行価格等決定日は、2019年9月30日(月)から2019年10月2日(水)までの間のいずれかの日です。

したがって、

① 発行価格等決定日が2019年9月30日(月)の場合、払込期日は「2019年10月7日(月)」

② 発行価格等決定日が2019年10月1日(火)の場合、払込期日は「2019年10月8日(火)」

③ 発行価格等決定日が2019年10月2日(水)の場合、払込期日は「2019年10月9日(水)」

となりますので、ご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三菱UFJ銀行 本店

東京都千代田区丸の内二丁目7番1号

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いはいりません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2019年9月30日(月)から2019年10月2日(水)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」といいます。)に決定される発行価額(引受価額)にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人に払い込むものとし、一般募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	未定
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
合計	-	57,150口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している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。)は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第1号。但し、投資法人債及び新投資口予約権に関する事務を除きます。)として一般募集に関する事務を行います。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 一般募集の共同主幹事会社は、SMBC日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及び大和証券株式会社です。なお、SMBC日興証券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は共同ブックランナーです。

(注4) 各引受人の引受投資口数及び引受投資口数の合計(発行数)は、発行価格等決定日に決定します。なお、引受投資口数の合計は、本書の日付現在における、国内販売投資口数(発行数)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。

(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】

国内販売における手取金17,074,000,000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（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。なお、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。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限851,000,000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。

（注）上記の手取金は、2019年9月6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前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。
- ② 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。
- ③ 申込証拠金には利息をつけません。
- ④ 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。
したがって、受渡期日は、
（ア） 発行価格等決定日が2019年9月30日（月）の場合、「2019年10月8日（火）」
（イ） 発行価格等決定日が2019年10月1日（火）の場合、「2019年10月9日（水）」
（ウ） 発行価格等決定日が2019年10月2日（水）の場合、「2019年10月10日（木）」
となりますので、ご注意ください。
- ⑤ 本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。
- ⑥ 引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本資産運用会社の株主である三菱地所に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、2,450口を販売する予定です。

2【売出国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

（1）【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）／（1）投資法人の名称」と同じです。

（2）【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）／（2）内国投資証券の形態等」と同じです。

（3）【売出数】

2,850口

（注1）オーバーアロットメントによる売出しは、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会社であるSMB C日興証券株式会社が三菱地所から2,850口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。

したがって、上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

（注2）オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項／1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

今後、売出数が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕<https://mel-reit.co.jp/ja/ir/>）

（新聞等）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（4）【売出価額の総額】

880,000,000円

（注）売出価額の総額は、2019年9月6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）【売出価格】

未定

（注）売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）／（5）発行価格」に記載の発行価格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】

2019年10月1日（火）から2019年10月2日（水）まで

（注）上記申込期間は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）／（8）申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

（9）【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

SMB C日興証券株式会社の本店及び全国各支店で申込みの取扱いを行います。

(11) 【受渡期日】

2019年10月8日（火）

（注）上記受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）／（16）その他／④」に記載の受渡期日と同一とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(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】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）／（14）振替機関に関する事項」と同じです。

(15) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(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前記「（9）申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。
- ② 申込証拠金には利息をつけません。
- ③ オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「（11）受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。
社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

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SMB C日興証券株式会社が三菱地所から2,850口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、2,850口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMB C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、本投資法人は、2019年9月19日（木）開催の本投資法人の役員会において、SMB C日興証券株式会社を割当先とする本投資口2,850口の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。）を、2019年11月7日（木）を払込期日として行うことを決議しています。

また、SMB C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2019年11月1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（注）。）、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。SMB C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、SMB C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、SMB C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。

SMB C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、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、SMB C日興証券株式会社による三菱地所からの本投資口の借入れは行われません。したがって、SMB C日興証券株式会社は本第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

なお、上記の取引に関して、SMB C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。

（注）シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が2019年9月30日（月）の場合、「2019年10月3日（木）から2019年11月1日（金）までの間」
 - ② 発行価格等決定日が2019年10月1日（火）の場合、「2019年10月4日（金）から2019年11月1日（金）までの間」
 - ③ 発行価格等決定日が2019年10月2日（水）の場合、「2019年10月5日（土）から2019年11月1日（金）までの間」
- となりますので、ご注意ください。

2 売却・追加発行の制限

- （1）一般募集に関し、三菱地所に対し、共同ブックランナー及び共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、共同ブックランナー及び共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、三菱地所が一般募集前から保有する本投資口10,000口及び一般募集により取得することを予定している本投資口2,450口の売却を行わない旨を約するよう要請する予定です。

上記の場合において、共同ブックランナー及び共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を全部若しくは一部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有する予定です。

- (2) 本投資法人は、一般募集に関し、共同ブックランナーとの間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降90日を経過する日までの期間、共同ブックランナーの事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行（但し、本第三者割当及び投資口の分割による本投資口の発行を除きます。）を行わない旨を合意します。

上記の場合において、共同ブックランナーは、その裁量で、当該制限を全部若しくは一部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

3 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について

一般募集に係る発行投資口数57,150口のうち一部は、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されることがあります。かかる海外販売の内容は、次のとおりです。

- (1) 当該特定有価証券の名称

投資証券（社債株式等振替法の規定の適用を受ける振替投資口）

- (2) 海外販売に係る発行数（海外販売投資口数）

未定

（注）上記の発行数は、海外販売投資口数であり、一般募集（海外販売を含みます。）の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定します。

- (3) 海外販売に係る発行価格

未定

（注1）発行価格等決定日の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（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）を決定します。

（注2）海外販売に係る発行価格及び発行価額は、それぞれ前記「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 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）／（5）発行価格」に記載の発行価格及び発行価額と同一とします。

- (4) 海外販売に係る発行価額の総額

未定

- (5) 引受人の名称

前記「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 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）／（13）引受け等の概要」に記載の引受人

- (6) 募集をする地域

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。）

- (7) 海外販売に係る発行年月日（払込期日）

2019年10月7日（月）

（注）海外販売に係る発行年月日（払込期日）は、前記「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 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）／（11）払込期日」に記載の払込期日と同一とします。

- (8) 安定操作に関する事項

① 今回の募集に伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。）第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。

② 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、東京証券取引所です。

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5期（自 2018年9月1日 至 2019年2月28日） 2019年5月30日関東財務局長に提出

2 【半期報告書】

該当事項はありません。

3 【臨時報告書】

前記1の有価証券報告書提出後、本書提出日（2019年9月19日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号、その後の改正を含みます。）第29条第1項及び同条第2項第2号に基づき、臨時報告書を2019年7月26日に関東財務局長に提出

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2019年5月30日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関し、参照有価証券報告書提出日後、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

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

（注）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

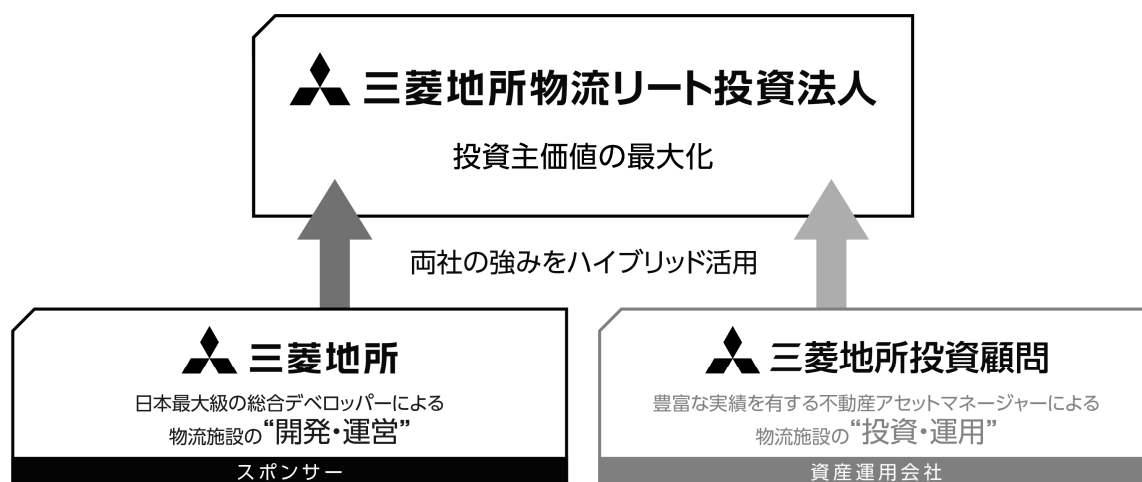
本投資法人は、物流施設を主な投資対象とする上場不動産投資法人として、日本最大級の総合デベロッパーである三菱地所及び2001年の設立以来豊富な不動産ファンドの運用実績を有する不動産アセットマネージャーである三菱地所投資顧問の両社の強みをハイブリッド活用（注1）し、「立地」、「建物特性」及び「安定性」に着眼して、テナントニーズを捉えた競争力の高い物流施設への厳選投資を通じ、質の高いポートフォリオの構築と着実かつ安定的な資産運用を図り、投資主価値の最大化を目指します。

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2）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3）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）「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2）「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3）「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。



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／（2）ポートフォリオの概要／① 第6期末保有資産、第7期取得済資産及び取得予定資産の概要」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/m²、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／④ 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又はその戦略的な活用のための取組みを意味し、「CRE戦略」とは、各企業の保有不動産の実状に応じたきめ細かい戦略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実績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。

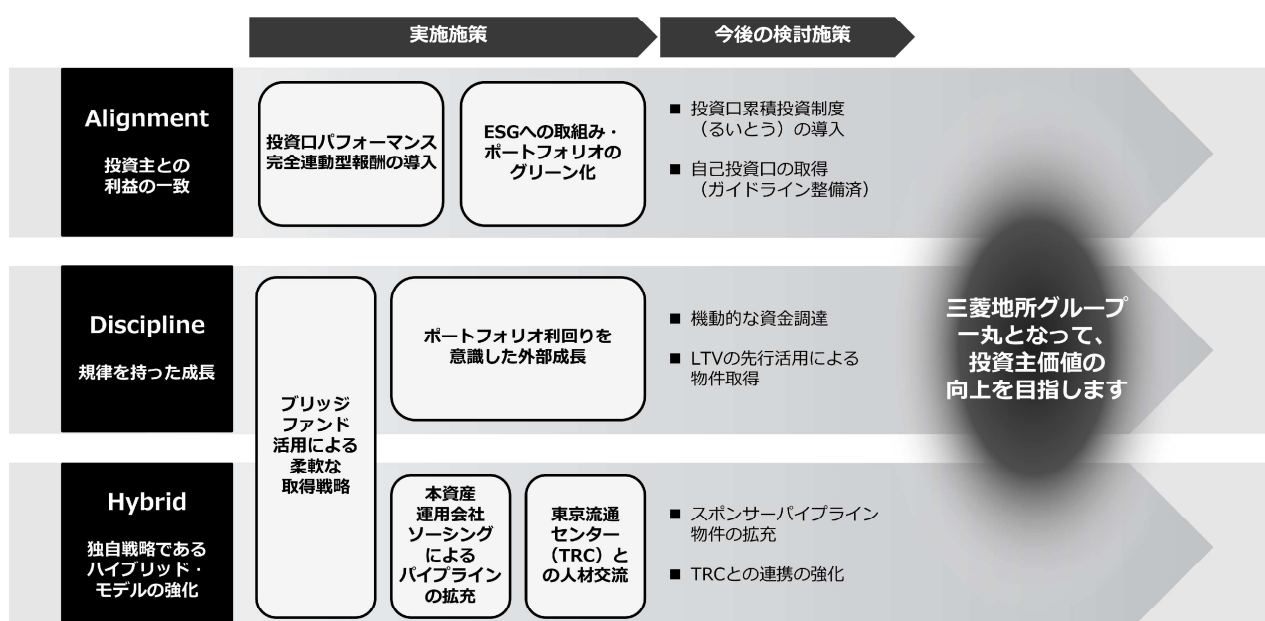
（注）ガバナンス体制の詳細については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報／第4 関係法人の状況／1 資産運用会社の概況／（2）運用体制」及び後記「（2）インベストメント・ハイライトー投資主価値の向上を目指した「三本の柱」に基づく成長戦略の実行／③ Alignmentーガバナンス体制の更なる強化を目的とした投資主との利益の一致」をご参照ください。

(2) インベストメント・ハイライター投資主価値の向上を目指した「三本の柱」に基づく成長戦略の実行

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、新たに「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、Alignment（投資主との利益の一致）、Discipline（規律を持った成長）及びHybrid（独自戦略であるハイブリッド・モデルの強化）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。

<「三本の柱」による新たな運用方針>



<インベストメント・ハイライト>

① Hybrid—ハイブリッド型外部成長による資産規模の拡大

- スポンサー開発物件（注1）と、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により、資産規模1,000億円超を達成
- ブリッジファンド（注2）の柔軟な活用による取得戦略及びスポンサー開発物件によるパイプラインの拡充

② Discipline—規律を持った物件取得による投資主価値の向上

- 低いLTVの活用による柔軟な資金調達により、有言実行となる外部成長を実現
- 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り、1口当たり分配金の継続的な成長を実現

③ Alignment—ガバナンス体制の更なる強化を目的とした投資主との利益の一致

- J-REIT初となる「投資口パフォーマンス完全連動型報酬」（注4）の導入
- スポンサーの継続的なセიმポート出資による、三菱地所グループの強固なコミットメント

（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）「ブリッジファンド」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）「投資口パフォーマンス完全連動型報酬」の詳細については、後記「③ Alignment—ガバナンス体制の更なる強化を目的とした投資主との利益の一致」をご参照ください。

Hybrid

ハイブリッド型外部成長による資産規模の拡大

- スポンサー開発物件と、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により、資産規模1,000億円超を達成
- ブリッジファンドの柔軟な活用による取得戦略及びスポンサー開発物件によるパイプラインの拡充

Discipline

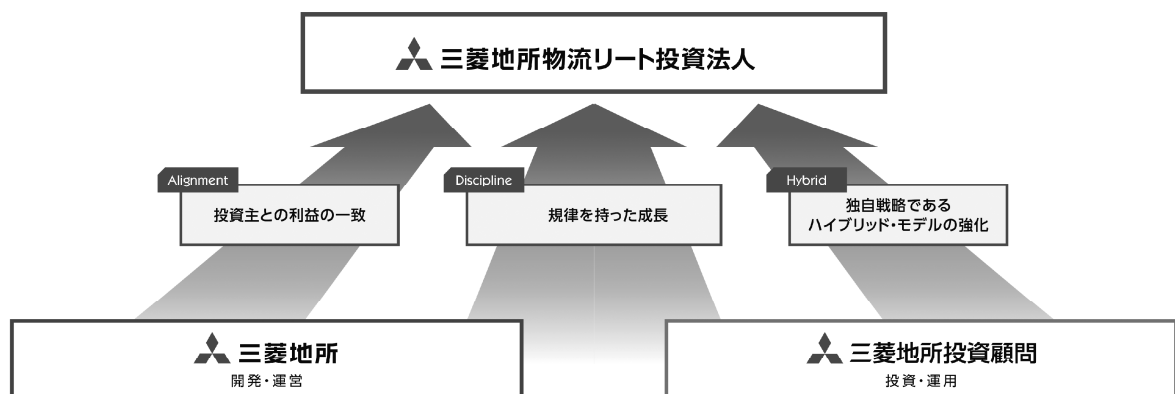
規律を持った物件取得による投資主価値の向上

- 低いLTVの活用による柔軟な資金調達により、有言実行となる外部成長を実現
- ポートフォリオ利回り及びインプライド・キャップレートを意識した物件取得により、1口当たり分配金の継続的な成長を実現

Alignment

ガバナンス体制の更なる強化を目的とした投資主との利益の一致

- J-REIT初となる「投資口パフォーマンス完全連動型報酬」の導入
- スポンサーの継続的なセიმポート出資による、三菱地所グループの強固なコミットメント



① Hybrid—ハイブリッド型外部成長による資産規模の拡大

(ア) ポートフォリオの成長の軌跡及び各種取組み

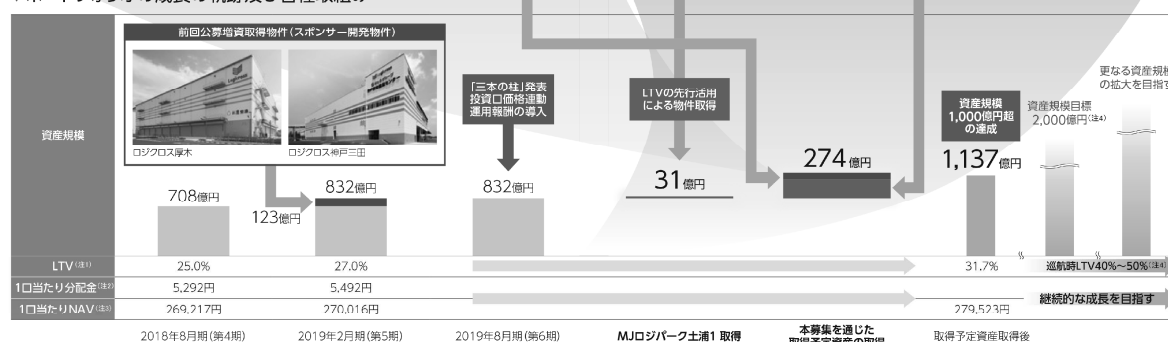
本投資法人は、2017年9月14日付で運用物件数8物件（取得価格合計70,879百万円）で上場しました。その後、第1回公募増資（以下「前回公募増資」といいます。）を実施し、2018年9月3日付でスポンサー開発物件であるロジクロス厚木及びロジクロス神戸三田の2物件（取得価格合計12,340百万円）を取得しました。また、2019年4月17日付で新たな運用方針である「三本の柱」を発表し、投資口パフォーマンス完全連動型報酬の導入等、中長期的な投資主価値の向上に向けた各種の施策を実施しています。

◆第7期取得済資産及び取得予定資産の概要

物件数/取得(予定)価格合計	平均鑑定NOI利回り/ 底地物件を除いた平均鑑定NOI利回り	取得(予定)価格対不動産鑑定評価額
5物件/30,568百万円	4.7%/4.9%	96.3%
平均築年数	平均稼働率	平均賃貸契約期間/ 平均残存賃貸契約期間
5.0年	100.0%	14.2年/13.0年



◆ポートフォリオの成長の軌跡及び各種取組み



(注1) 各期の「LTV」は、当該各期末における貸借対照表上の総資産額及び有利子負債の総額を基に算出しています。取得予定資産取得後の「LTV」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。なお、「取得予定資産取得後」とは、取得予定資産の取得が完了した時点を行います。以下同じです。

(注2) 各期の「1口当たり分配金」は、各期の1口当たり利益超過分配金を含む実績値を記載しています。

(注3) 各期の「1口当たりNAV」とは、以下の計算式により求められる、当該期末時点における保有資産の鑑定評価額に基づく本投資口1口当たりの純資産価値に関する試算値をいい、貸借対照表上の純資産価額とは異なります。以下同じです。なお、取得予定資産取得後の「1口当たりNAV」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。

各期末時点の「1口当たりNAV」

= (当該期末における貸借対照表上の簿価純資産額—当該期末時点の剰余金+当該期末時点における保有資産に係る当該期末時点の鑑定評価額の合計—当該期末時点における保有資産に係る当該期末時点の帳簿価額の合計) ÷ 当該期末時点の発行済投資口数

(注4) 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中期の目標値（取得価格ベース）及び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。以下同じです。

本投資法人は、2019年9月2日付でMJロジパーク土浦1（以下「第7期取得済資産」といいます。）を取得しています。さらに、本募集を通じた物件取得により、取得予定資産であるロジポート大阪大正（準共有持分20%）、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）を取得する予定です。

ロジポート大阪大正（準共有持分20%）はスポンサー開発物件、MJロジパーク土浦1、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）は本資産運用

会社ソーシング物件（注）です。上場時のポートフォリオ及び前回公募増資を通じた物件取得と合わせ、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、本投資法人の特徴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。

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、スポンサー開発物件によるパイプラインの拡充及び本資産運用会社によるブリッジファンドを柔軟に活用した取得戦略によって更なる外部成長を目指します。

（注）「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。

< 第7期取得済資産 >

物件名称	MJロジパーク 土浦1
物件写真	
所在地	茨城県土浦市
取得価格 (百万円)	3,133
鑑定NOI 利回り (%) (注)	5.3

< 取得予定資産 >

物件名称	ロジポート大阪大正 (準共有持分20%)	MJロジパーク 西宮1	MJロジパーク 春日井1	MJインダストリアル パーク堺 (底地)
物件写真				
所在地	大阪府大阪市	兵庫県西宮市	愛知県春日井市	大阪府堺市
取得予定価格 (百万円)	5,682	2,483	13,670	5,600
鑑定NOI 利回り (%) (注)	4.6	5.7	4.8	3.8

（注）第7期取得済資産及び取得予定資産の「鑑定NOI利回り」は、2019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。

＜第7期取得済資産及び取得予定資産の概要＞

物件数／取得（予定）価格合計	5物件／30,568百万円
取得（予定）価格対不動産鑑定評価額（注1）	96.3%
平均鑑定NOI利回り／ 底地物件を除いた平均鑑定NOI利回り（注2）	4.7%／4.9%
平均償却後NOI利回り（注3）	3.9%
平均築年数（注4）	5.0年
平均稼働率（注5）	100.0%
平均賃貸借契約期間／平均残存賃貸借契約期間（注5）	14.2年／13.0年

（注1）「取得（予定）価格対不動産鑑定評価額」は、第7期取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計を、第7期取得済資産及び取得予定資産の鑑定評価額の合計で除した比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）「平均鑑定NOI利回り」の詳細については、後記「2 投資対象／（1）第7期取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。

（注3）「平均償却後NOI利回り」は、第7期取得済資産及び取得予定資産に係る2019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直接還元法における運営純収益から本資産運用会社が試算した減価償却費の見込額を控除した金額の合計の取得（予定）価格の合計に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注4）「平均築年数」の詳細については、後記「2 投資対象／（2）ポートフォリオの概要／① 第6期末保有資産、第7期取得済資産及び取得予定資産の概要／（ア）ポートフォリオ一覧」をご参照ください。

（注5）「平均稼働率」、「平均賃貸借契約期間」及び「平均残存賃貸借契約期間」の詳細については、後記「2 投資対象／（2）ポートフォリオの概要／① 第6期末保有資産、第7期取得済資産及び取得予定資産の概要／（ウ）賃貸借の概要」をご参照ください。

LTVの先行活用（注）によるMJロジパーク土浦1の取得及び本募集を通じた取得予定資産の取得の結果、本投資法人の資産規模は1,000億円超を達成する見込みです。本投資法人は、今後は資産規模目標である2,000億円の達成を目指すとともに、更なる資産規模の拡大、1口当たり分配金の着実な成長及び1口当たりNAVの継続的な成長を目指します。

（注）「LTVの先行活用」とは、相対的にLTVが低水準であるタイミングで借入金を活用して機動的に物件を取得することをいいます。以下同じです。

② Discipline—規律を持った物件取得による投資主価値の向上

本投資法人は、27.0%（注）（2019年2月期（第5期）末現在）と低水準であったLTVを活用した借入れにより、本募集に先立ち、MJロジパーク土浦1を取得しており、本投資法人の「三本の柱」の運用方針において掲げた、「LTVの先行活用による物件取得」の有言実行となる外部成長を実現しています。

また、第7期取得済資産及び取得予定資産の平均鑑定NOI利回りは4.7%（注）、底地物件を除いた平均鑑定NOI利回りは4.9%（注）、平均償却後NOI利回りは3.9%（注）であり、第6期末保有資産の平均鑑定NOI利回りである4.8%（注）、平均償却後NOI利回りである3.7%（注）及び2019年8月末日現在のインプライド・キャップレート（注）である4.0%（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延床面積の合計は762,245.13㎡（注）、平均稼働率は99.9%（注）、平均築年数は6.9年（注）、平均残存賃貸借契約期間は6.8年（注）となります。

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口当たり分配金及び1口当たりNAVの継続的な成長の実現を目指します。

（注）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「＜第7期取得済資産及び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。

＜第7期取得済資産及び取得予定資産取得による主要指標の変化＞

	第6期末保有資産	第7期取得済資産及び取得予定資産	取得予定資産取得後
物件数（注1）	10物件	5物件	15物件
取得（予定）価格合計（注1）	832億円	305億円	1,137億円
延床面積合計（注1）	557,575㎡	204,669㎡	762,245㎡
平均稼働率（注1）	99.9%	100.0%	99.9%
平均築年数（注1）	7.5年	5.0年	6.9年
平均残存賃貸借契約期間（注1）	4.6年	13.0年	6.8年
平均鑑定NOI利回り/ 底地物件を除いた平均鑑定NOI利回り（注1）	4.8%	4.7%/ 4.9%	4.8%/ 4.8%
平均償却後NOI利回り（注1）	3.7%	3.9%	3.7%
インプライド・キャップレート（注2）	4.0%	第7期取得済資産及び取得予定資産の 平均鑑定NOI利回りは4.7%	—
LTV（注3）	27.0%	成長性にも配慮した LTVコントロール	31.7%
1口当たり分配金	5,492円（注5）	低LTVを活用しつつ 投資主価値を向上	継続的な成長を目指す
1口当たりNAV（注4）	270,016円		279,523円

（注1）取得予定資産取得後のポートフォリオに関する物件数、取得（予定）価格合計及び延床面積合計の数値は、第6期末保有資産、第7期取得済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（但し、延床面積合計の数値については、底地物件を除きます。）。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、平均築年数、平均残存賃貸借契約期間、平均鑑定NOI利回り／底地物件を除いた平均鑑定NOI利回り及び平均償却後NOI利回りの数値は、第6期末保有資産、第7期取得済資産及び取得予定資産に係る2019年6月末日現在における各数値を基に算出したものであり（但し、平均築年数の数値については、底地物件を除きます。）、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2）「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6期末保有資産の「インプライド・キャップレート」

＝2019年2月期末（第5期末）現在の第6期末保有資産の鑑定NOIの合計を年換算した数値（4,021百万円）÷（2019年8月末日現在の本投資法人の時価総額（79,890百万円）＋2019年2月期末（第5期末）の貸借対照表上の有利子負債の総額（23,924百万円）＋2019年2月期末（第5期末）現在の預り敷金・保証金（1,529百万円）－（2019年2月期末（第5期末）現在の現預金・信託現預金（5,042百万円）））

（注3）第6期末保有資産及び取得予定資産取得後の「LTV」は、以下の計算式により求められます。以下同じです。

第6期末保有資産の「LTV」

＝2019年2月期末（第5期末）の貸借対照表上の有利子負債の総額（23,924百万円）÷2019年2月期末（第5期末）の貸借対照表上の総資産額（88,461百万円）

取得予定資産取得後の「LTV」*

＝取得予定資産取得後の有利子負債の総見込額（38,524百万円）÷取得予定資産取得後の総資産見込額（121,573百万円）

取得予定資産取得後の有利子負債の総見込額**

＝2019年2月期末（第5期末）の貸借対照表上の有利子負債の総額（23,924百万円）＋第7期取得済資産の取得に伴う2019年9月2日付の借入にに係る有利子負債額の総額（3,000百万円）＋（取得予定資産の取得に伴い実行を予定している借入れ（10,500百万円）＋第7期取得済資産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（消費税支払いのための借入れをいいます。以下同じです。）（1,100百万円））（但し、本第三者割当ローン（後記「*」に定義します。）に係る有利子負債の総見込額（851百万円）は含みません。）（以下「本借入れ」と総称します。）。なお、本投資法人は2019年9月30日付で既存の有利子負債のうち4,000百万円についてリファイナンス（借換え）（以下「本リファイナンス」といいます。）を行う予定ですが、本リファイナンスは取得予定資産取得後の有利子負債の総見込額に影響を与えません。

取得予定資産取得後の総資産見込額***

＝2019年2月期末（第5期末）の貸借対照表上の総資産額（88,461百万円）＋本募集における発行価額の総見込額（17,074百万円）＋本第三者割当における発行価額の総見込額（851百万円）＋第7期取得済資産の取得に伴う2019年9月2日付の借入にに係る有利子負債額の総額（3,000百万円）＋本借入れに係る有利子負債の総見込額（11,600百万円）＋第7期取得済資産及び取得予定資産の敷金保証金の総見込額（587百万円）

* 本投資法人は、取得予定資産を本募集による手取金、本借入れ及び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、本募集と同時に実行を予定している第三者割当ローン（以下「本第三者割当ローン」といいます。）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。取得予定資産取得後のLTVは、本第三者割当の手取金又は手元資金による本第三者割当ローンの全額弁済後の数値です。

** 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、2019年9月6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、SMB C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SMB C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、実際の取得予定資産取得後のLTVは前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、実際の取得予定資産取得後のLTVは前記よりも低くなる可能性があります。

（注4）第6期末保有資産及び取得予定資産取得後の「1口当たりNAV」は、以下の計算式に基づき記載しています。

第6期末保有資産の「1口当たりNAV」

＝（2019年2月期末（第5期末）の貸借対照表上の簿価純資産額（62,182百万円）－2019年2月期末（第5期末）の貸借対照表上の剰余金（1,170百万円）＋2019年2月期末（第5期末）現在の第6期末保有資産の鑑定評価額の合計（88,370百万円）－2019年2月期末（第5期末）現在の第6期末保有資産の帳簿価額の合計（83,007百万円））÷（2019年2月期末現在（第5期末）の発行済投資口数（245,815口））

取得予定資産取得後の「1口当たりNAV」

＝（2019年2月期末（第5期末）の貸借対照表上の簿価純資産額（62,182百万円）－2019年2月期末（第5期末）の貸借対照表上の剰余金（1,170百万円）＋2019年2月期末（第5期末）現在の第6期末保有資産の鑑定評価額の合計（88,370百万円）＋第7期取得済資産及び取得予定資産の2019年6月30日現在の鑑定評価額の合計（31,750百万円）－2019年2月期末（第5期末）現在の第6期末保有資産の帳簿価額の合計（83,007百万円）－第7期取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計（30,568百万円）＋本募集における発行価額の総見込額*（17,074百万円）＋本第三者割当における発行価額の総見込額**（851百万円）））÷取得予定資産取得後の発行済投資口数（305,815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、2019年9月6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、SMB C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SMB C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、実際の取得予定資産取得後の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、実際の取得予定資産取得後の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、SMB C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。

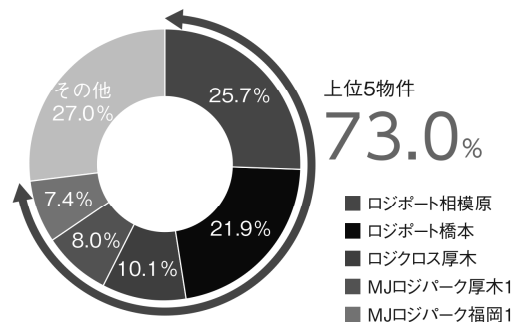
取得予定資産取得後の「1口当たりNAV」は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における取得予定資産取得後の見込額であり、取得予定資産取得後の実際の金額とは限りません。

(注5) 第6期末保有資産の「1口当たり分配金」は、1口当たり利益超過分配金を含む2019年2月期(第5期)の実績値を記載しています。

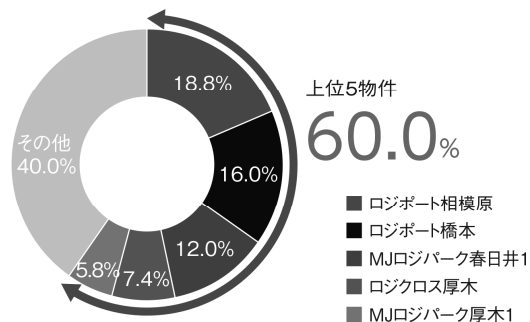
(ア) 物件分散の進展によるリスクの低減（取得（予定）価格ベース）

上場時取得資産において82.4%、第6期末保有資産において73.0%であった取得（予定）価格の上位5物件の割合は、取得予定資産取得後においては60.0%まで低下する見込みです。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。

〈第6期末保有資産〉



〈取得予定資産取得後〉

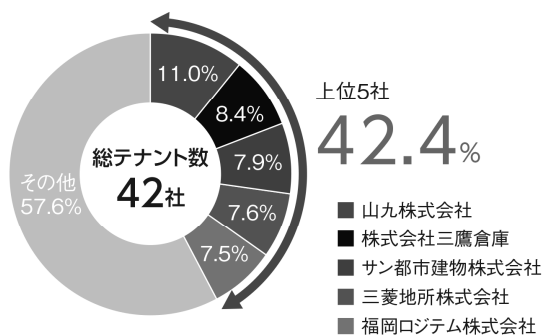


（注）第6期末保有資産については第6期末保有資産に係る、取得予定資産取得後については第6期末保有資産、第7期取得済資産及び取得予定資産に係る取得（予定）価格を基に算出した比率を、それぞれ示しています。

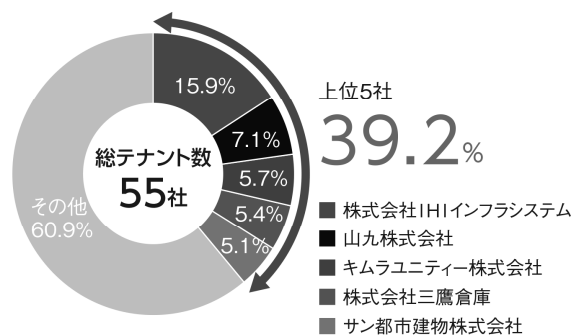
(イ) テナント分散の進展によるリスクの低減（賃貸面積ベース）

第7期取得済資産及び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6期末保有資産においては42.4%であり、取得予定資産取得後は39.2%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。

〈第6期末保有資産〉



〈取得予定資産取得後〉

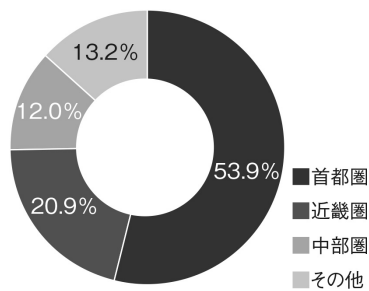


（注）第6期末保有資産については第6期末保有資産に係る、取得予定資産取得後については第6期末保有資産、第7期取得済資産及び取得予定資産に係る、2019年6月末日現在における賃貸面積を基準として算出した比率を、それぞれ示しています。

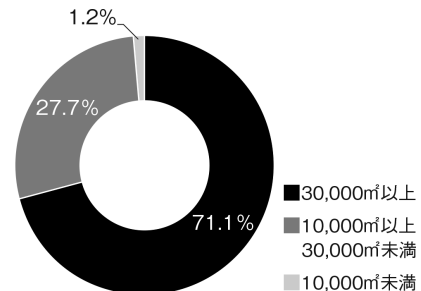
(ウ) 取得予定資産取得後のポートフォリオの分散状況（取得（予定）価格ベース）

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの地域別、規模（延床面積）別、取得ルート別及び交通利便性別の分散状況（取得（予定）価格ベース）は、以下のとおりです。

<地域別（注1）>



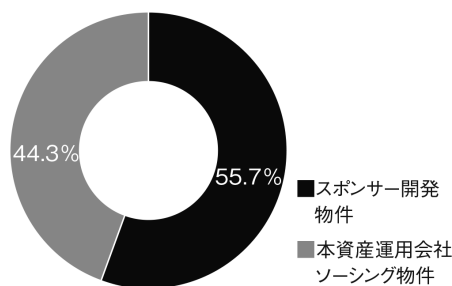
<規模（延床面積）別（注2）>



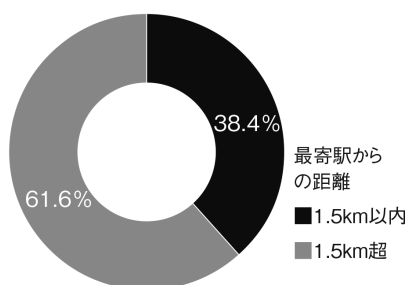
（注1）地域別の分散状況の詳細については、後記「2 投資対象／（2）ポートフォリオの概要／① 第6期末保有資産、第7期取得済資産及び取得予定資産の概要／（ケ）ポートフォリオ分散の状況」をご参照ください。

（注2）規模（延床面積）別の分散状況の詳細については、後記「2 投資対象／（2）ポートフォリオの概要／① 第6期末保有資産、第7期取得済資産及び取得予定資産の概要／（ケ）ポートフォリオ分散の状況」をご参照ください。

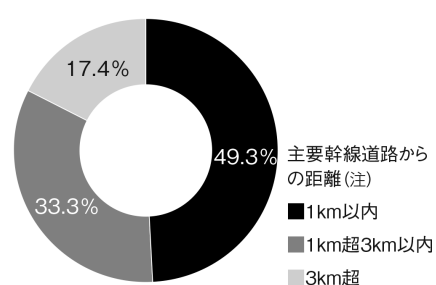
<取得ルート別>



<交通利便性別①>



<交通利便性別②>



（注）「主要幹線道路からの距離」とは、高速道路におけるIC（インターチェンジ）又は主要な国道からの距離をいいます。

③ Alignmentーガバナンス体制の更なる強化を目的とした投資主との利益の一致

本投資法人は、2019年5月17日付で、投資主利益との連動性を高めることを目的として、資産運用報酬のうち投資主利益連動報酬部分について、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連動させる、「投資口パフォーマンス完全連動型報酬」を導入しています。投資口のパフォーマンスが東証REIT指数のパフォーマンスを下回る場合に報酬が減額となる完全連動型報酬は、J-REIT初の取組みです。

また、本投資法人は、スポンサーの継続的なセイムポート出資により、三菱地所グループの強固なコミットメントに基づくガバナンス体制の強化を図ります。本投資法人のスポンサーである三菱地所は、本書の日付現在、本投資法人の投資口10,000口を保有しています。三菱地所は、本募集においても本投資法人の投資口の2,450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12,450口（4.1%（注））を保有し、出資比率を維持する見込みです。

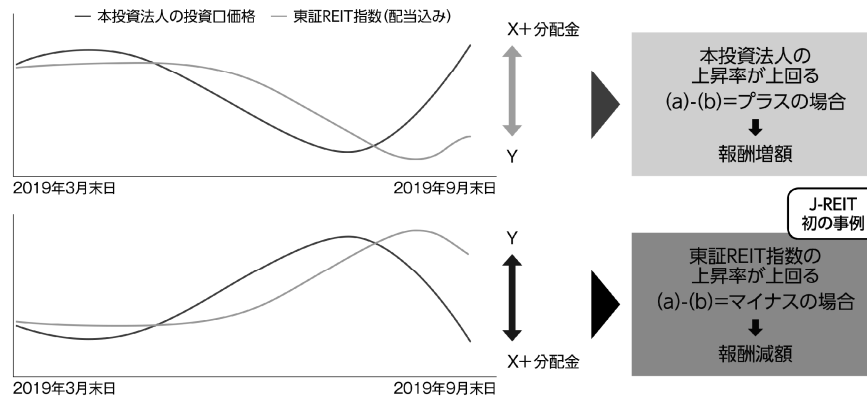
本投資法人は、ガバナンス体制の更なる強化を目的とした投資主との利益を一致させた施策の導入により、ガバナンス体制の更なる強化を目指します。

（注）本第三者割当の発行口数2,850口の全口数についてSMB C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。

(ア) 投資口パフォーマンス完全連動型報酬の導入

本投資法人の資産運用報酬

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)
	「投資口価格連動運用報酬」新設 (J-REIT初の事例) 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



<計算例>

- 2019年3月末日の本投資法人の投資口価格終値: 262,100円 (a) = (X - 262,100円 + Z) / 262,100円
- 2019年3月末日の東証REIT指数(配当込み): 3,851.10pt
- 2019年9月末日の本投資法人の投資口価格の終値: X (b) = (Y - 3,851.10pt) / 3,851.10pt
- 2019年9月末日の東証REIT指数(配当込み): Y
- 2019年8月期分配金: Z

(注) 資産運用報酬の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／4 手数料等及び税金／(3) 管理報酬等／② 本資産運用会社への資産運用報酬(規約第37条)」をご参照ください。

(イ) 三菱地所による本投資法人へのセイムポート出資の継続

三菱地所による本投資法人への出資口数	12,450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、三菱地所は新たに「（仮称）ロジクロス蓮田」、「（仮称）ロジクロス春日部」、「（仮称）ロジクロス船橋」及び「（仮称）ロジクロス座間」の開発を計画しており、本書の日付現在の優先交渉権付与予定物件は、14物件（注）・延床面積1,141千㎡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うち、「（仮称）彩都もえぎ物流施設計画」は、「マルチテナント型物流施設」と「BTS型物流施設」の2施設を開発する予定であり、優先交渉権付与予定物件としては、2物件として計算しています。以下同じです。なお、「マルチテナント型」とは、複数のテナントによる利用を想定した汎用性の高い物流施設をいい、「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。なお、「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ファンドスキーム」をご参照ください。

① 三菱地所とのスポンサーサポート契約

三菱地所は、スポンサーサポート契約に基づき、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、三菱地所による開発物件を含む、同社が自ら所有する物流施設等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ファンドスキーム」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／④ 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ファンドスキーム

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、その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）及び第三者ブリッジスキーム（注2）等の多様な取得手法により、柔軟かつ多様な物件取得戦略を推進します。

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

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

(ア) 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ポート出資や、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通減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。

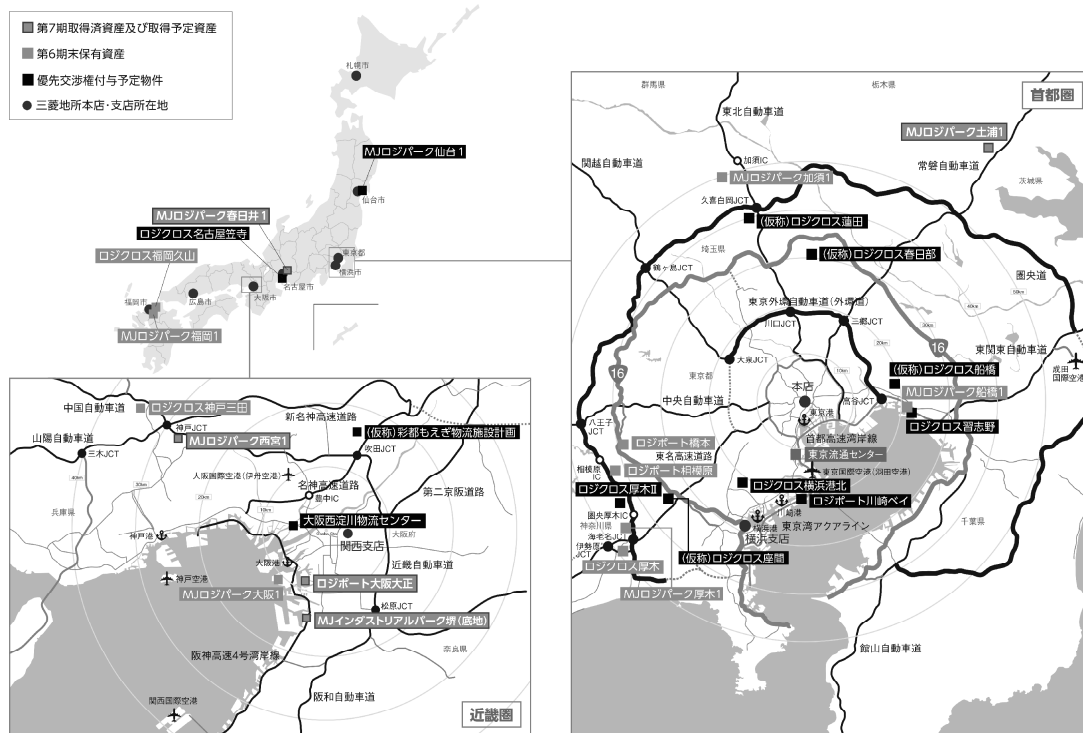
(ウ) 第三者ブリッジを活用した優先交渉権付与予定物件

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並んで、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) 「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及び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」で開発をした場合を、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、第7期取得済資産及び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) 「MJインダストリアルパーク堺（底地）」は、敷地面積を記載しています。
- (注6) 本投資法人における取得（予定）価格が、ブリッジファンドへの組入れ時点の取得価格を下回ることを保証又は約束するものではありません。
- (注7) 「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面積が占める割合を記載しています。
- (注8) 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) 本書の日付現在、第6期末保有資産、第7期取得済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。

(注2) 上図のデータにつき、より鮮明な記載は、表紙に続くカラー印刷ページ「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」(有価証券届出書「第三部 特別情報/第2 その他」)に掲載のデータをご参照ください。

(4) ハイブリッド型内部成長戦略

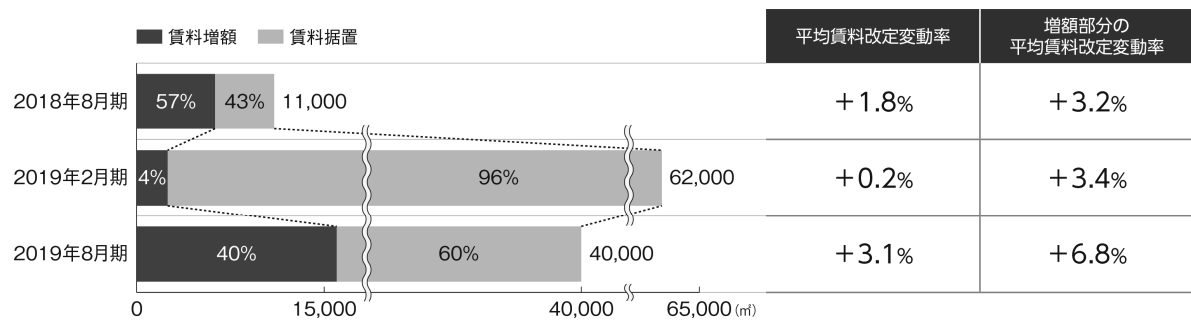
取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの平均稼働率は、99.9% (2019年6月末日現在) であり、高稼働率を維持する予定です。本投資法人は、今後も三菱地所グループの豊富な法人顧客リレーションを活かしたリーシング力及び物流施設開発・運営事業によって蓄積された運営ノウハウに加え、本資産運用会社の多様なアセットタイプファンデーション運用実績に裏打ちされた安定的な不動産ファンド運用力と独自のテナントリレーションを活かした安定的な物流施設の運営ノウハウをハイブリッド活用していくことで、物流事業者や荷主と良好な関係を構築し、高稼働率と着実な賃料改定を通じた内部成長を目指します。

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3期連続で増額改定を実現しており、2018年8月期では、平均賃料改定変動率(注1)はプラス1.8%、増額部分の平均賃料改定変動率(注2)はプラス3.2%、2019年2月期では、平均賃料改定変動率はプラス0.2%、増額部分の平均賃料改定変動率はプラス3.4%、2019年8月期では、平均賃料改定変動率はプラス3.1%、増額部分の平均賃料改定変動率はプラス6.8%となっています。

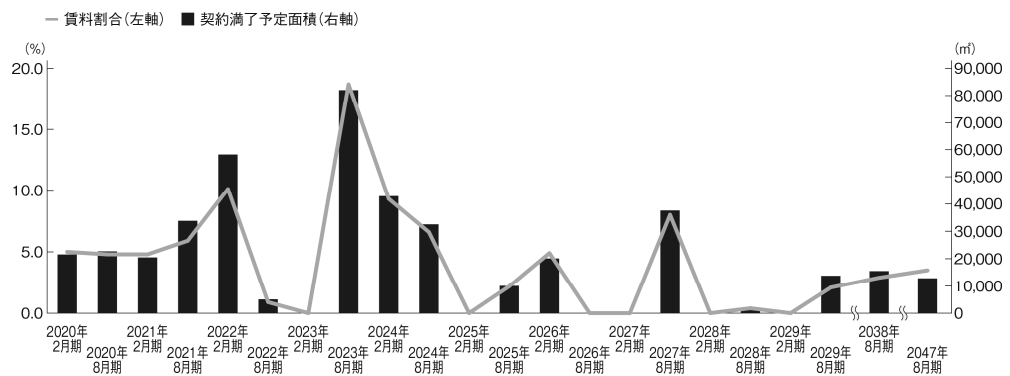
(注1) 「平均賃料改定変動率」は、各期末時点までにテナントとの賃貸借契約期間が満了を迎え、新契約が締結された賃貸区画の新契約締結前後の賃料の変動率を賃貸面積で加重平均して記載しています。また、平均賃料改定変動率は、賃貸借契約が満了を迎えておらず、賃貸借契約期間中に賃料改定を行った賃貸面積を含めて算出しています。以下同じです。

(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。



② 賃貸借契約期間満了時期の分散（取得予定資産取得後）

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。取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの定期借家契約比率は100.0%であり、平均残存賃貸借契約期間は6.8年となっています（2019年6月末日現在）。



（注）第6期末保有資産、第7期取得済資産及び取得予定資産に係る2019年6月末日現在における賃貸借契約期間満了時期を示しています。

③ 三菱地所の法人顧客リレーションを活用したリーシングサポート

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（TRS）業務（注）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（TRS）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（TRS）業務を受託すると規定されており、したがって、本投資法人は、その保有資産の運用に当たり、スポンサーによるリーシングへのコミットメントを最大化することで、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を効果的かつ効率的に三菱地所グループに蓄積し、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。

テナントリレーションサポート（TRS）業務委託の詳細については、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／④ 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）「テナントリレーションサポート（TRS）業務」とは、①契約期間の長期化、増床・移転ニーズの把握、空き区画へのマッチング及び外部流出の阻止等を目的として、定期的に入居テナントを訪問し、入居テナントとのリレーション（関係性）を構築する業務、②新規テナント候補先への営業活動の他、テナント審査サポート及び入居条件・関連工事等の取次・交渉の実施等を含む賃貸募集業務、並びに③保有資産全体の賃貸に係る契約期間等の管理及びテナント戦略の提案を含む賃貸方針提案業務等を意味します。以下同じです。

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（TRS）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。

■ ロジクロス福岡久山



本投資法人が保有するロジクロス福岡久山において、三菱地所グループが運営するオフィスビルの既存テナントの物流施設ニーズを捕捉し誘致に成功。三菱地所グループの幅広い顧客リレーションを活かした結果であり、従前契約からの賃料増額率を実現。

対象面積：約7,700㎡ 賃料増額率：+4.9%

■ ロジクロス名古屋笠寺（優先交渉権付与予定物件）



三菱地所の開発したロジクロス名古屋笠寺において、三菱地所グループである株式会社東京流通センター（TRC）に入居する酒類・食料品の小売・卸売事業者の中部圏拠点新規開設ニーズを捉え、誘致に成功。

対象面積：約3,000㎡

④ 賃料改定によらない独自施策による内部成長の実現

(ア) グリーンリース契約（注）に基づくLED化改修

本投資法人は、一部の保有資産においてグリーンリース契約に基づくLED化改修を行っています。本取組みは、本投資法人の費用負担により照明器具のLED化改修を実施し、想定されるテナント負担の電気料金及びメンテナンスコストの低減額の一部をグリーンリース料として本投資法人が収受するものです。

本取組みにより、グリーンリース料の受領により各期1.9百万円程度の収入増となり内部成長を実現するとともに、テナントの電気料金の大幅な削減や、グルーピングや明るさをタブレット端末で自由に設定できる最新の調光機能による利便性の向上から、テナントリレーションの強化にも繋がるものと本投資法人は考えています。

（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。

概 要	効果等
■ 本投資法人の費用負担により照明器具のLED化改修を実施 ■ 想定されるテナント負担の電気料金及びメンテナンスコストの低減額の一部をグリーンリース料として本投資法人が収受	■ 本投資法人はグリーンリース料の受領により、各期1.9百万円程度の収入増 ■ テナントの電気料金は大幅に削減 ■ グルーピングや明るさを設定できる最新の調光機能により、テナントの利便性が向上

(イ) 電気受給契約先の見直し（ロジクロス福岡久山、MJロジパーク福岡1）

本投資法人は、保有資産に関し電気受給契約先の見直しを行っており、ロジクロス福岡久山及びMJロジパーク福岡1の2物件の契約先の切替えを実施しました。今後も定期的に保有資産における電気受給契約の見直しを実施予定です。かかる取組みにより、テナントの電気料金を削減し、テナントの満足度の向上を実現できるものと本投資法人は考えています。

概 要	効果等
■ 電気受給契約先を見直し、2物件の契約先を切替え ■ 今後も定期的に見直しを実施予定	■ テナントの電気料金を削減し、テナントの満足度向上

(ウ) 建物固定資産評価の見直し（MJロジパーク船橋1、ロジポート相模原）

本投資法人は、保有資産について建物固定資産評価額の見直しを行い、評価額に差異が認められた物件について行政機関との交渉を実施しています。その結果、本投資法人は、MJロジパーク船橋1及びロジポート相模原の2物件において、建物固定資産税の削減（各期1.7百万円程度の費用減）及び過去分の一括還付による、2019年8月期の一時的な収益増加を実現しています（12百万円程度の収入増）。

概 要	効果等
■ 保有物件の建物固定資産評価額の見直しを実施 ■ 評価額に差異が認められた物件について行政と交渉を実施	■ 2物件において建物固定資産税の削減（各期1.7百万円程度の費用減）を実現 ■ 過去分の一括還付により一時的な収益増（2019年8月期中12百万円程度の収入増） ■ その他物件についても引き続き行政と協議中

(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（第7期取得済資産及び取得予定資産の取得にかか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、2019年10月9日付で本借入れを実行することを予定しています。本借入れは、主として国内有力金融機関より行われ、借入期間を1年、5年、6年、7年、8年及び9年とすることを想定しています。なお、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（E環境・S社会・Gガバナンス）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。

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、2019年10月9日付で本第三者割当ローン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、本借入れに関する個別金銭消費貸借契約を締結していません。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、2019年10月9日付実行にかかる本第三者割当ローンの申込を予定していますが、本第三者割当ローンは株式会社みずほ銀行による貸出審査手続における最終決定が完了し、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、実際に本第三者割当ローン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。

< 本借入れの概要（注1） >

区分 (注2)	借入先	借入見込金額 (注3)	返済期限	利率(注4)(注5)
短期	株式会社三菱UFJ銀行 信金中央金庫	1,600百万円	2020年10月9日	基準金利に0.07%を加えた 利率(注6)
	株式会社みずほ銀行	1,100百万円	2020年10月9日	基準金利に0.07%を加えた 利率
長期	農林中央金庫 全国信用協同組合連合会	2,800百万円	2024年10月9日	基準金利に0.18%を加えた 利率(注6)
	株式会社三菱UFJ銀行	500百万円	2025年10月9日	基準金利に0.216%を加え た利率(注6)
	株式会社みずほ銀行 株式会社七十七銀行	3,400百万円	2026年10月9日	基準金利に0.26%を加えた 利率(注6)
	株式会社新生銀行	1,400百万円	2027年10月9日	基準金利に0.24%を加えた 利率(注6)
	株式会社福岡銀行	800百万円	2028年10月9日	0.42%
合計		11,600百万円	-	-

＜本第三者割当ローンの概要＞

区分 (注2)	借入先	借入見込金額 (注3)	返済期限	利率(注4)(注5)
短期	株式会社みずほ銀行	851百万円	2020年10月9日	基準金利に0.07%を加えた 利率

(注1) 本借入れに関し金融機関が発行した融資の意思を表明するための書面(以下「コミットメントレター」といいます。)の内容に基づいて記載しています。なお、短期の借入れのうち、株式会社みずほ銀行からの借入れ(1,100百万円)については、当座貸越ローンによる申込みを予定しています。実際に借入れが行われることが保証されているものではありません。

(注2) 「短期」とは、借入実行日から返済期限までが1年以内の借入れをいい、「長期」とは、借入実行日から返済期限までが1年超の借入れをいいます。以下同じです。

(注3) 「借入見込金額」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4) 短期借入れに係る基準金利は、借入実行日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協1か月日本円TIBORを予定しています。長期借入れに係る基準金利は、借入実行日の2営業日前の時点における融資期間に対応したREUTERSスクリーン9154頁に掲載されるスワップオフアードレートを予定しています。

(注5) 各借入れの利率は、本書の日付現在における予定を記載したものであり、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6) 各基準金利の値が負の値の場合は、0とします。

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93.0%（注2）、固定金利比率が93.0%（注3）です。平均残存負債年数については、2019年8月期末（第6期末）時点で4.7年であったものが、本借入れ後においては、平均残存負債年数が5.8年（注4）、長期借入金のみ平均残存負債年数が6.2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リファイナンス、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、本借入れの実行予定日（2019年10月9日）時点から返済期限までの残存期間を、本借入れの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位を四捨五入して記載しています。

（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、株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）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、2019年8月期（第6期）末においては0.47%であったものが、本借入れ後には0.38%（注2）及び0.40%（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

本投資法人は、本借入れ後のLTVは31.7%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170億円程度、LTVを50%まで引き上げた場合の取得余力（注2）は450億円程度であり、成長性にも配慮した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。

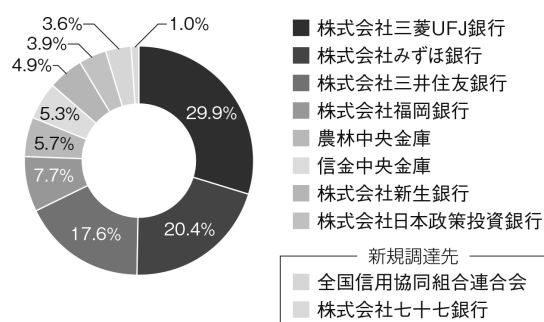
（注1）本借入れ後の「LTV」の詳細については、前記「（2）インベストメント・ハイライター投資主価値の向上を目指した「三本の柱」に基づく成長戦略の実行／② Discipline—規律を持った物件取得による投資主価値の向上」をご参照ください。

（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、本借入れ後の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、本借入れ後の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場合があります。

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）

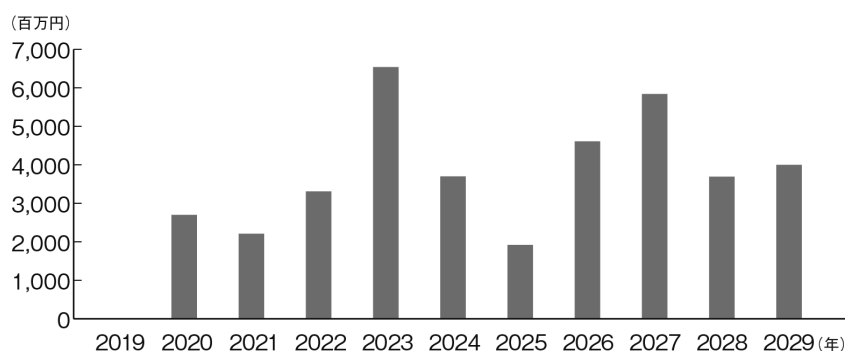
本投資法人は、本借入れにおいて、既存有力金融機関に加え、新規に全国信用協同組合連合会及び株式会社七十七銀行の2金融機関からの借入れを実施する予定です。これにより、本借入れ後も継続して有力な10金融機関による強固なバンクフォーメーションを構成することができるものと、本投資法人は考えています。

<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 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、一般的に、物流施設が他のアセットタイプと比較して建物割合が高く減価償却費が大きい一方、設備割合が低く資本的支出が限定的であるという特性を有していると考えています。このような特性を踏まえ、本投資法人は、安定的な分配金水準を確保する観点から一定のルールのもと利益超過分配を実施し、投資主価値の最大化に努めます。

本投資法人は、減価償却費の30%相当額を利益超過分配金額の目途とし、原則として每期継続的に利益超過分配を実施する方針です（注1）。

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。

但し、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には分配可能金額を超える金銭の分配を行わない場合もあります。このため、1口当たり利益超過分配金の金額が減少する可能性があります。

また、安定的な財務運営を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合に鑑定LTV（注2）が60%を超える場合においては、利益超過分配を実施しないものとします。

なお、利益を超える金銭の分配（出資（投資元本）の払戻し）を実施する場合のイメージ図は、以下のとおりです。なお、以下の図はあくまでもイメージであり、本投資法人の貸借対照表の状況、出資総額又は当期純利益に対する利益を超える金銭の分配（出資（投資元本）の払戻し）の割合等を示すものではありません。

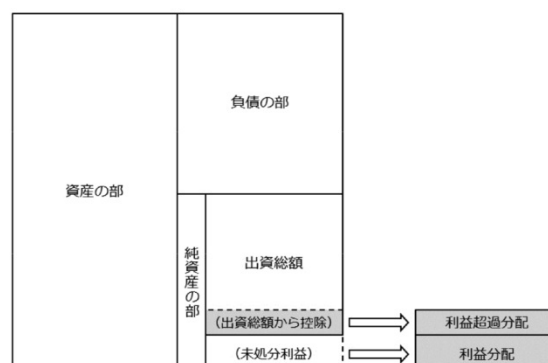
（注1）第6期末保有資産、第7期取得済資産及び取得予定資産に係る東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による建物状況調査報告書に記載の緊急・短期更新費用の見積額及び中長期更新費用の見積額を合計した額の12か月平均額は、143百万円です。また、本投資法人は、建物部分の減価償却費の算定方法につき、定額法を採用しており、当該会計処理で計算した場合の2019年9月1日から2020年2月29日までの期間における第6期末保有資産、第7期取得済資産及び取得予定資産の減価償却費の合計額は587百万円、月額平均97百万円を想定しており、2020年3月1日から2020年8月31日までの期間における第6期末保有資産、第7期取得済資産及び取得予定資産の減価償却費の合計額は610百万円、月額平均101百万円を想定しています。なお、本投資法人が準共有持分を有する資産に係る当該費用は、各物件の信託受益権の準共有持分割合に相当する数値を使用しています。

（注2）鑑定LTV（%）＝a／b（%）

a＝当該営業期間に係る決算期における貸借対照表上の有利子負債総額（消費税ローンは除きます。）＋敷金保証金留保額の取崩相当額（テナント賃貸借契約に基づく敷金保証金の返還に充てる場合等を除きます。）

b＝当該営業期間に係る決算期における貸借対照表上の総資産額－当該決算期における保有不動産の減価償却後の簿価の金額＋当該決算期における保有不動産の不動産鑑定評価額の合計額－翌営業期間に支払われる利益分配金総額－翌営業期間に支払われる利益超過分配金総額

＜利益を超える金銭の分配（出資（投資元本）の払戻し）を実施する場合のイメージ図＞



(6) ESG (注) への取組み

① サステナビリティ方針

本投資法人は、環境への配慮・社会貢献・ガバナンスの強化といった、社会の持続可能性（サステナビリティ）向上に取り組んでいくことが、上場投資法人として期待されている社会的責務であり、投資主価値の最大化を図る上でも不可欠であると考えています。こういった考えを実践するため、本投資法人は、本資産運用会社及びスポンサーとともにサステナビリティに対する考え方を共有し、共に取組みを推進しています。

(注) 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。

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2019年に実施されたGRESBリアルエステイト評価に初めて参加し、最高位の「Green Star」を取得するとともに、総合スコアでの相対評価に基づく「GRESBレーティング（5段階評価）」において「4 Star」の評価を取得しました。



③ Environment

(ア) 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) 不動産評価認証やDBJ Green Building認証 (注3) といった外部認証評価の取得を推進しています。取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオグリーン比率（延床面積ベース）(注4) は、64.4%です。



ロジクロス厚木
BELS：評価ランク★★★★★
CASBEE不動産：評価ランクS



ロジクロス神戸三田
BELS：評価ランク★★★★★
CASBEE不動産：評価ランクA



MJロジパーク加須1
BELS：評価ランク★★★★★

ポートフォリオグリーン比率
(延床面積ベース)(注4)
64.4%

(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。以下同じです。

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

(注3) 「DBJ Green Building 認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(“Green Building”)を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が創設した認証制度です。本制度は対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む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・認証し、その取組みを支援するものです。

(注4) 「ポートフォリオグリーン比率(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。

(イ) 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やグリーンリース契約に基づくLED化改修、施設の緑化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や、非常用発電機の設置及び免震機能といった、事業継続性の配慮への取組みを行っています。

■省エネルギーへの取組み



断熱サンドイッチパネルの採用



人感センサーの導入



グリーンリース契約に基づくLED化改修



施設の緑化

■再生可能エネルギーの活用



太陽光パネルの設置

■事業継続性の配慮への取組み



非常用発電機の設置



免震機能

④ Social

＜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、MJロジパーク厚木1の近隣で行われた「あつぎ鮎まつり」における清掃活動への参加や、ロジポート相模原内におけるテナント向け飲料無料配布を実施しています。



あつぎ鮎まつりにおける清掃活動への参加
MJロジパーク厚木1の近隣



テナント向け飲料無料配布
ロジポート相模原内

⑤ Governance

＜投資口パフォーマンス完全連動型報酬の導入・スポンサーからの継続的セイムポート出資＞

本投資法人は、ガバナンスに対する取組みの一環として、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J-REIT初となる「投資口パフォーマンス完全連動型報酬」の導入や、スポンサーである三菱地所による継続的なセイムポート出資による、三菱地所グループの強固なコミットメント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・ハイライトー投資主価値の向上を目指した「三本の柱」に基づく成長戦略の実行／③ Alignmentーガバナンス体制の更なる強化を目的とした投資主との利益の一致」をご参照ください。

(7) 三菱地所グループの概要

① 三菱地所グループの物流施設事業の特色

三菱地所グループは、用地取得から開発、運営管理に至るまでの各段階において、総合デベロッパーとしての強みを活用することで、一貫通貫して独自の物流施設事業を展開しています。

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た幅広い土地情報の把握や、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り複数地権者の土地集約を行うことや等価交換のスキームのような複雑なスキームへの対応等の取組みを行っています。優先交渉権付与予定物件である「（仮称）ロジクロス春日部」及び「（仮称）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）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。

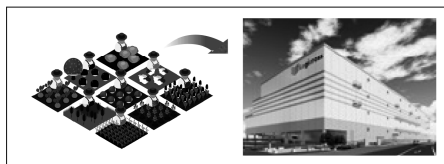
さらに、テナントリーシングにおいては、三菱地所は総合デベロッパーとしての豊富な支店網を通じた各地でのテナントニーズ探索を行い、三菱地所の本店・支店が所在するエリアを中心とした地場のネットワークを活用したテナントリーシングを実現しています。本投資法人の保有資産である「ロジクロス神戸三田」は、三菱地所関西支店が捕捉したテナントの物流拠点ニーズを受け、仕様にテナントの要望を取り入れたBTS型物流施設開発に繋がった事例です。

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

	用地取得	開発	運営管理
総合デベロッパーの幅広い事業領域	幅広い土地情報の把握	開発コストの管理	
総合デベロッパーならではの営業活動	複数地権者の土地集約 等価交換等の豊富なスキーム/リエーション		物流施設を歩いて回り、 テナントニーズを探索
法人顧客リレーション	リレーションを通じた 土地情報の収集		グループ横断的なリレーシング
支店網を通じた顧客ネットワーク	各地での土地情報探索		各地でのテナントニーズ探索
共同事業	2 オフィス等のテナントの物流施設開発ニーズの捕捉		
PM内製化を通じたバリューチェーンの強化	テナントニーズの土地取得への反映	テナントの施設仕様ニーズ把握	テナントの利用ニーズを把握
株式会社東京流通センター（TRC）との協働	運営施設テナントを通じた情報の捕捉		運営施設のテナントリレーションの活用

① 幅広い土地情報の把握

複数地権者の土地集約による開発用地取得等への取組み



（仮称）ロジクロス春日部

等価交換のスキームが評価され、複雑なスキームへの対応力が発揮された取組み



（仮称）ロジクロス蓮田

② オフィス等のテナントの物流施設開発ニーズの捕捉

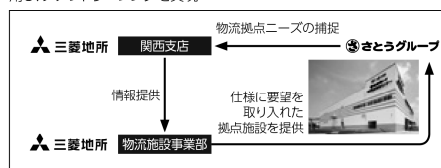
大丸有エリアのオフィステナントとのリレーションを活かした共同事業



ロジポート川崎ベイ

③ 各地でのテナントニーズ探索

三菱地所の本店・支店が所在するエリアを中心に地場のネットワークを活用し、テナントリーシングを実現



ロジクロス神戸三田

（注）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。

＜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。都心の物流拠点を運営するTRCのテナントは、ハイエンドユース（注）が多く、三菱地所グループのテナントリレーションに大きな広がりがあるものと本投資法人は考えています。

また、TRCは、優先交渉権付与予定物件である「ロジクロス名古屋笠寺」を含む、スポンサー開発の7物件において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、不動産の運営管理業務の内製化を推進しています。なお、第7期取得済資産及び取得予定資産の5物件のうち3物件（「MJロジパーク土浦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）」）においては、TRCにPM業務を委託（予定）しています。

また、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。

（注）「ハイエンドユース」とは、少量多品種生産かつ、高機能で相対的に高額な製品を取り扱うテナントのことをいいます。以下同じです。

株式会社東京流通センター（TRC）との連携

都心の物流拠点を運営するTRCのテナントは、ハイエンドユースが多く、テナントリレーションに大きな広がりがあります



TRC
Tokyo Ryutsu Center

施設運営実績 約50年

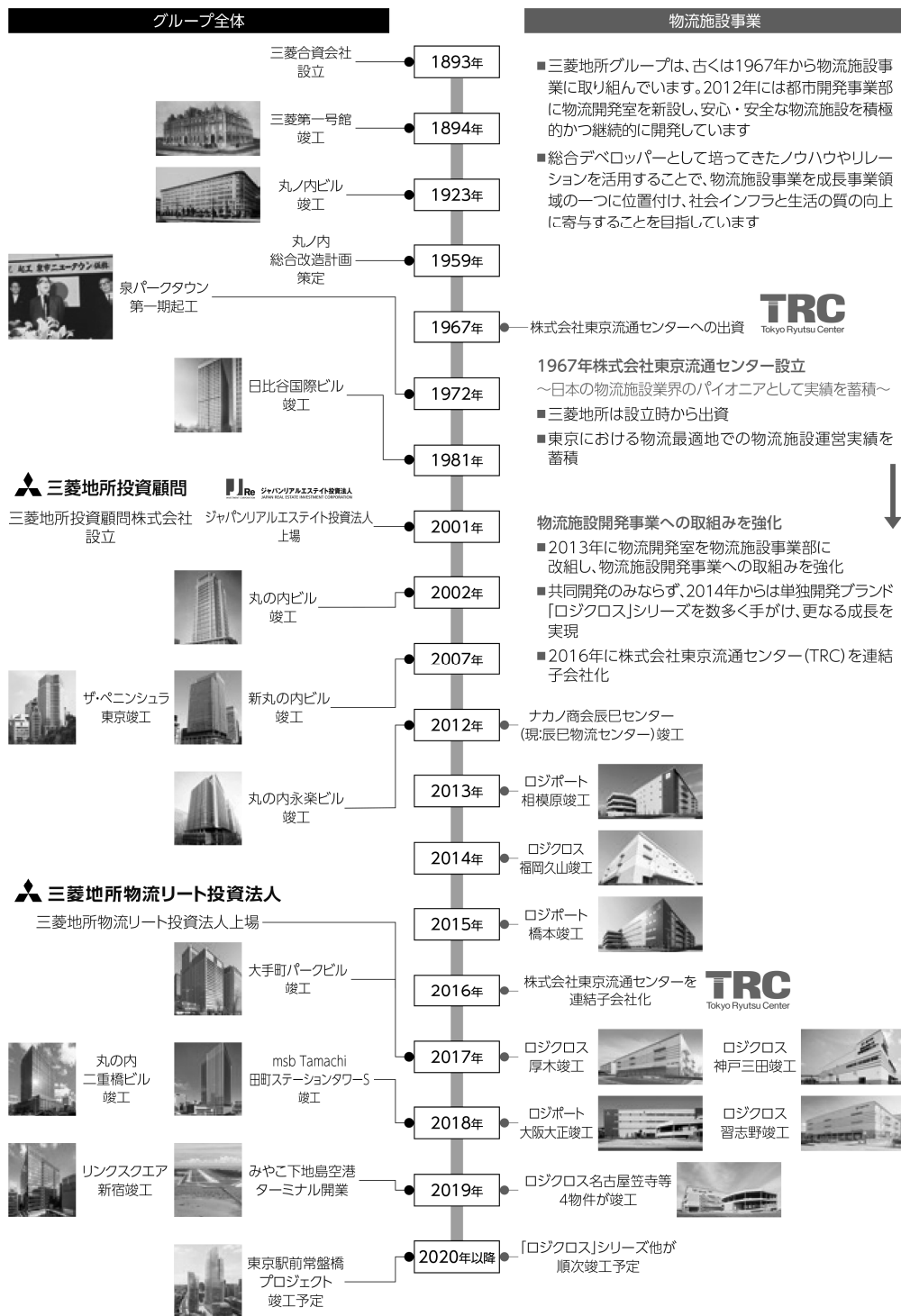
- ロジクロス名古屋笠寺を含む、スポンサー開発の7物件において運営管理業務をTRCが受託
- 同社のノウハウを活かし、運営管理業務の内製化を推進
- 本資産運用会社も含めた三菱地所グループとの人材交流も実施しており、ノウハウを深化



ロジクロス
名古屋笠寺

② 三菱地所グループのまちづくり及び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、安全・安心な物流施設を積極的かつ継続的に開発しています。2013年には、物流開発室を物流施設事業部に改組し、物流施設開発事業への取組みを強化しました。三菱地所グループは共同開発のみならず、2014年からは単独開発ブランド「ロジクロス」シリーズを数多く手がけ、更なる成長を実現しています。また、2016年に株式会社東京流通センター（TRC）を連結子会社化しました。三菱地所は、総合デベロッパーとして培ってきたノウハウやリレーションを活用することで、物流施設事業を成長事業領域の一つに位置付け、社会インフラと生活の質の向上に寄与することを目指しています。



(注1) 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。

(注2) 本投資法人は主として物流施設を投資対象としており、物流施設以外のアセットタイプについては本投資法人に組み入れられる予定はありません。また、上記の物流施設について、第6期末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。

(注3) 上記の物件名については、略称を記載している場合があります。

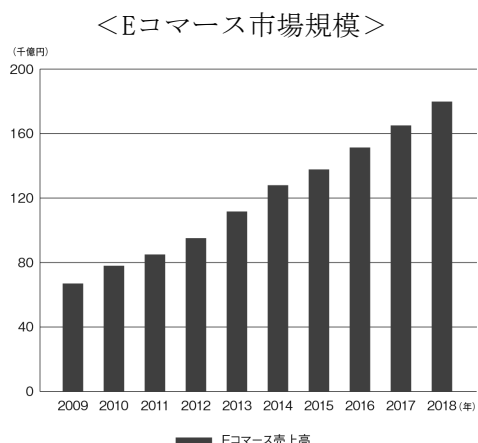
(注4) 上図のデータにつき、より鮮明な記載は、表紙に続くカラー印刷ページ「三菱地所グループのまちづくり及び物流施設事業の沿革」（有価証券届出書「第三部 特別情報／第2 その他」）に掲載のデータをご参照ください。

(8) 物流マーケット概況

① 物流マーケットの安定的な成長

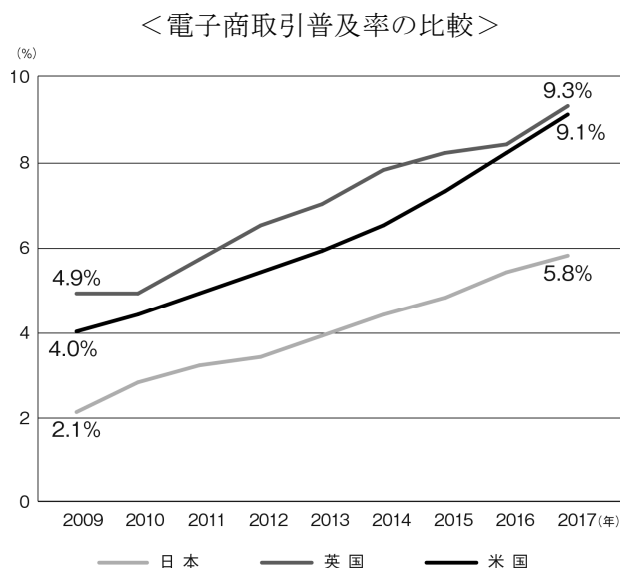
(ア) Eコマース市場規模の拡大

国内におけるEコマースの売上高は、2009年から2018年までに約2.7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、2017年の日本における普及率は5.8%であり、英国の9.3%及び米国の9.1%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「平成30年度我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）」（2019年5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（企業と消費者間）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。



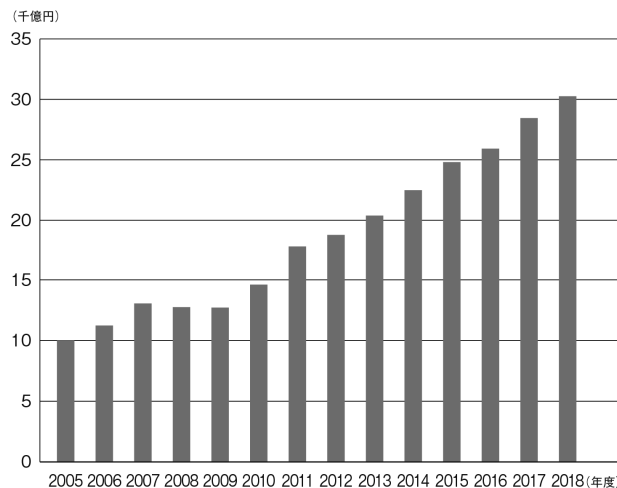
出所：経済産業省（日本）、Office for National Statistics（英国）、U.S. Census Bureau（米国）を基に本資産運用会社にて作成

(イ) 3PL市場規模の拡大

3PL (3rd Party Logistics) (注) の売上高は2009年度から2018年度までに約2.3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、配送効率性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。

(注) 「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。

<3PL市場規模>

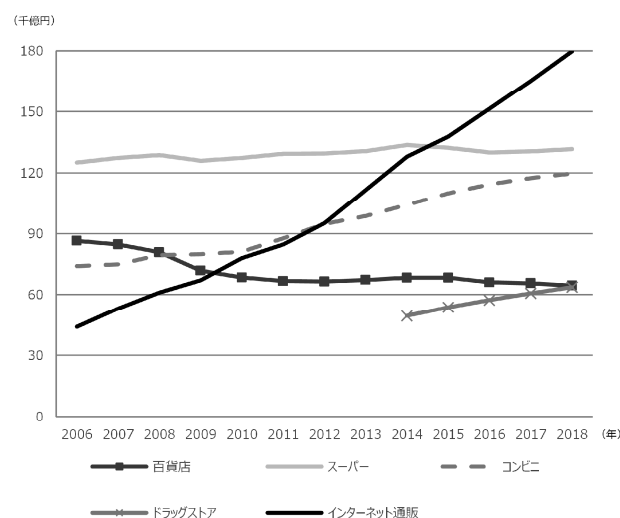


出所：「月刊ロジスティクス・ビジネス2019年9月号」を基に本資産運用会社にて作成

(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。

<小売業界の市場規模>



出所：経済産業省「平成30年度商業動態統計」（2019年3月）及び経済産業省「平成30年度我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）」（2019年5月）を基に本資産運用会社にて作成

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を中心とした需要が想定以上に旺盛であり、需給バランスの改善が進んでいるものと、本投資法人は考えています。

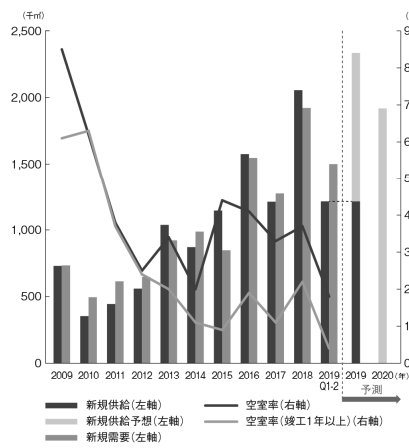
首都圏については、2019年に過去最高水準の新規供給を予定している一方で、新規供給物件の内定率が高いことから、引き続き空室率は低位に推移していくものと、本投資法人は考えています。2019年第2四半期の空室率は1.8%、竣工後1年以上を経過した物件の空室率は0.4%と極めて低い水準となっています。

近畿圏については、2017年湾岸部において大量供給とそれに伴う空室率の上昇がみられたものの、新規需要の増加を背景に、空室の消化は進み、2019年下半期に竣工する物件では契約テナントが全て決定しており、回復傾向は顕著です。

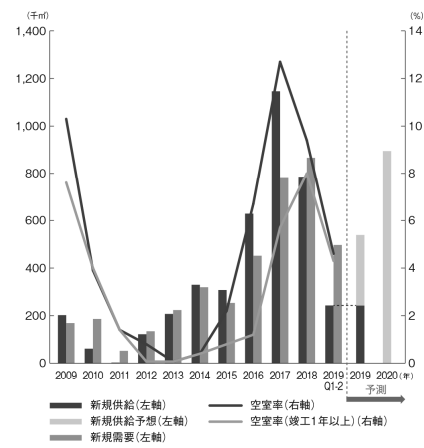
中部圏については、2019年第2四半期までに空室を残して竣工となった新供給があったため、空室率は大きく上昇したものの、既存物件の空室は限定的であり、竣工後1年以上を経過した物件の空室率は5.4%と安定的に推移しています。

九州圏については、2017年に一時的な大量供給と空室率の上昇がみられたものの、その後の旺盛な需要により長期化していた空室の消化が進み、2020年竣工予定の計画や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、回復傾向は顕著です。

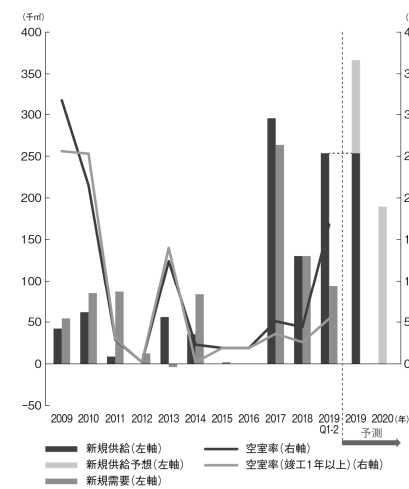
首都圏



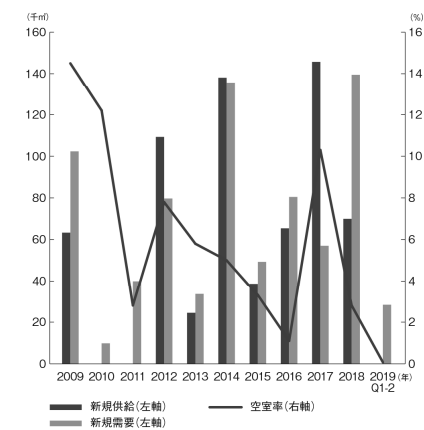
近畿圏



中部圏



九州圏



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、大阪府及び兵庫県を、「中部圏」とは、愛知県を、「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。

2 投資対象

(1) 第7期取得済資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、第7期（2020年2月期）中に、以下に記載の第7期取得済資産に係る信託受益権を取得しました。また、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。

第7期取得済資産及び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）
第7期 取得済 資産		MJロジパーク土浦1	茨城県 土浦市	3,133	3,420	5.3	SMFLみらいパートナ ーズ株式会社	2019年 9月2日
取得 予定 資産	物流 施設	ロジポート大阪大正 （注5）	大阪府 大阪市	5,682	6,020	4.6	OTL2合同会社 （注6）	2019年 10月9日
		MJロジパーク西宮1 （注7）	兵庫県 西宮市	2,483	2,630	5.7	芙蓉総合リース 株式会社	2019年 10月9日
		MJロジパーク春日井1	愛知県 春日井市	13,670	13,900	4.8	MJインダストリアル ファンド合同会社 （注6）	2019年 10月9日
	その他	MJインダストリアル パーク堺（底地） （注7）	大阪府 堺市	5,600	5,780	3.8	MJインダストリアル ファンド合同会社 （注6）	2019年 10月9日
合計／平均			-	30,568	31,750	4.7（4.9）	-	-

（注1）「取得（予定）価格」は、第7期取得済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）「鑑定評価額」は、2019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。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）」を除いて算出した場合の計算値を示しています。

（注4）「取得（予定）年月日」は、第7期取得済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5）「ロジポート大阪大正」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（20%）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）本募集の後、速やかに物件名称を表中の名称に変更する予定であり、本書の日付現在の物件名称は下表のとおりです。以下現在の物件名称は省略します。なお、変更予定の物件名称は、本書の日付現在の計画に基づくものであり、今後予告なく変更され、又は物件名称の変更が行われない可能性があります。

物件名称	本書の日付現在の物件名称
MJロジパーク西宮1	味の素物流西日本物流センター
MJインダストリアルパーク堺（底地）	I H I インフラシステム本社 堺工場底地

① 第7期取得済資産及び取得予定資産の個別不動産の概要

以下の表は、第7期取得済資産及び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、2019年6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、本投資法人の第7期取得済資産及び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、第7期取得済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。
- ・「取得（予定）価格」は、第7期取得済資産及び取得予定資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、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、第7期取得済資産及び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、登記簿上の建物の所在（複数ある場合にはそのうちの一地番）を記載しています。
- ・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、2019年6月末日現在における第7期取得済資産及び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、第7期取得済資産及び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、第7期取得済資産及び取得予定資産につき同一の賃借人が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、第7期取得済資産及び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第7期取得済資産及び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、第7期取得済資産及び取得予定資産に関し、賃貸面積の上位3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、2019年6月末日現在において効力を有する賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）の内容を記載しています。
- ・「テナント名」は、第7期取得済資産及び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又は総務省日本標準産業分類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。
- ・「賃貸面積」は、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）を記載しています。
- ・「賃貸面積比率」は、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、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、第7期取得済資産及び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「（2）ポートフォリオの概要／① 第6期末保有資産、第7期取得済資産及び取得予定資産の概要／（ウ）賃貸借の概要」をご参照ください。
- ・「年間賃料」は、2019年6月末日現在における当該各賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、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2019年6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、2019年6月末日現在のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払いを免除することをいいます。）は考慮しないものとします。
- ・「敷金・保証金」は、2019年6月末日現在における当該各賃貸借契約に表示された敷金及び保証金の残高の合計額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、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2019年6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堺（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又はシービーアールイー株式会社に、不動産の市況調査を委託し作成された第7期取得済資産及び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堺（底地）については、一般財団法人不動産研究所の不動産鑑定評価書の記載に基づいて記載しています。当該マーケットレポート及び不動産鑑定評価書は、一定時点における調査者及び評価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。

< 第 7 期取得済資産 >

物件名称		MJロジパーク土浦1	用途	物流施設	
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2019年 9 月 2 日		信託設定日	2018年 7 月30日
取得価格		3, 133, 000, 000円		信託期間満了日	2029年 9 月30日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地	茨城県土浦市本郷字原山 20番地27		竣工日	2014年10月30日
	敷地面積	22, 914. 37㎡		延床面積	15, 485. 00㎡
	用途地域	工業専用地域		構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
	容積率	200%		種類	倉庫・事務所
	建蔽率	60%		テナント数	1
PM会社		株式会社東京流通センター			
特記事項		・ 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使用貸借契約を締結しています。 ①契約先：株式会社アントレックス ②契約期間：2018年 7 月30日から2038年 7 月31日まで			

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 アントレックス	卸売業・小売業 (Eコマースを含む)	15, 485. 00	100. 0	20. 0	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
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	MJ ロジパーク土浦1	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	3,420,000	価格時点	2019年6月30日
項目	内容	根拠等	
収益価格	3,420,000	直接還元法及びDCF法を適用して査定。	
直接還元法による収益価格	3,460,000		
(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	16,111	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))	165,716		
(4) 一時金の運用益	1,850	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出	1,577	エンジニアリング・レポートや類似事例に基づく数値を基に査定。	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	165,989		
(7) 還元利回り	4.8%	対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定。	
DCF法による収益価格	3,380,000		
割引率	4.6%		
最終還元利回り	5.0%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定。	
積算価格	2,940,000		
土地比率	60.7%		
建物比率	39.3%		
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

- 工業専用地域に立地し首都圏広域への配送が可能な、テナントのカスタマーセンターとしても機能するBTS型物流施設

■立地特性

- 圏央道・常磐自動車道・国道125号線へのアクセスが良好であることから、都心部消費地だけでなく、首都圏広域への配送が可能です。
- 操業環境については、用途地域が工業専用地域であり、「東筑波新治工業団地」内に立地しているため、周辺住民によるクレーム発生の懸念がなく、長期的にも24時間稼働が可能な良好な立地といえます。

■物件特性

- 敷地内には出入口が2箇所設置されているため、効率的なオペレーションを行うことが可能です。
- 環境負荷低減の取組みとして、屋上に太陽光パネルが設置されています。

■最寄駅

- JR常磐線「神立駅」から約8.1km

■雇用の確保

- マイカー通勤が主流の地域で、従業員専用の駐車場も90台分設置されており、十分なスペースを確保出来ています。

■主要幹線道路

- 常磐自動車道「土浦北IC」から約3.0km
- 国道125号線から約1.5km

<第7期取得済資産の地図>



CRE戦略によるテナントの重要拠点の取得

- テナントである株式会社アントレックスは独自取扱いブランドを販売する直営店事業に加え、オンラインショップによるEコマース事業を展開
- MJロジパーク土浦1は株式会社アントレックスの6棟の倉庫の機能を統合し、一元管理
- 本資産運用会社によるCRE戦略提案活動により取得

三菱地所投資顧問株式会社

- 本資産運用会社独自のソーシング力を活用しテナントのCREニーズを発掘
- テナントの重要物流拠点をセール&リースバック

CRE戦略の提案
セール&リースバック



<取得予定資産>

物件名称		ロジポート大阪大正		用途	物流施設	
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権の準共有持分（20%）		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得予定年月日		2019年10月 9 日			信託設定日	2018年12月21日
取得予定価格		5,682,000,000円			信託期間満了日	2028年12月21日
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権
	所在地	大阪府大阪市大正区船町一丁目5番4			竣工日	2018年2月16日
	敷地面積	55,929.57㎡			延床面積	117,045.04㎡
	用途地域	工業専用地域			構造／階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	容積率	200%			種類	倉庫・事務所
	建蔽率	70%			テナント数	9
PM会社		株式会社ザイマックス関西				
特記事項		・本投資法人は、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（20%））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ますとされています。 ・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月額使用料金（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	物流業	54,280	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						
株式会社ヒガシトウエンティワン	物流業	13,093	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	ロジポート大阪大正	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	6,020,000	価格時点	2019年6月30日
項目	内容	根拠等	
収益価格	6,020,000	直接還元法及びDCF法を適用して査定。	
直接還元法による収益価格	6,120,000		
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	325,260		
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	317,529		
②水道光熱費収入	9,600		
③駐車場収入	2,952		
④その他収入	2,020		
⑤空室損失相当額	6,842		
⑥貸倒損失相当額	0		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	66,208		
⑦維持・管理費	13,062		
⑧水道光熱費	13,123		
⑨修繕費	1,153		
⑩公租公課	35,774	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	360		
⑫テナント募集費用等	2,416		
⑬損害保険料	310		
⑭その他費用	8		
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	259,052		
(4) 一時金の運用益	742	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出	2,748	エンジニアリング・レポートや類似事例に基づく数値を基に査定。	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	257,046		
(7) 還元利回り	4.2%	対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定。	
DCF法による収益価格	5,900,000		
割引率	4.0%		
最終還元利回り	4.4%		
積算価格	5,900,000		
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		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) 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(20%)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

- 大阪・神戸中心部へアクセス性が高く、関西圏を広くカバー可能な高スペックのダブルランプウェイ付マルチテナント型施設

■立地特性

- 重厚長大型の大規模工場が集積する大阪市大正区船町に立地し、大阪都心（梅田駅）から10km圏に位置する、消費地近郊型の物流立地です。また、阪神高速15号堺線と同4号湾岸線に挟まれた地域で、両高速道路を利用しやすい立地です。
- 市街地にほど近い立地でありながら工業専用地域内に位置しているため、365日24時間のオペレーションをすることが可能です。

■物件特性

- ダブルランプウェイが備わったマルチテナント型物流施設で、1階から3階には中央車路が設けられており、4階へは荷物用エレベーター・垂直搬送機（各6基）で搬出可能です。
- 各フロアは、最小区画1,200坪強で6区画に分割可能であり、多様な賃貸需要に対応。床荷重は1.5t/㎡、有効天井高は5.5mで汎用性にも配慮しており、また、制震構造が採用され、24時間365日稼働の防災センターや備蓄庫が備わっており、BCP（事業継続計画）対策の面でも優位性があります。
- 休憩室、売店等のアメニティスペースも充実した高機能型物流施設です。

■最寄駅

- 最寄駅のJR大阪環状線・大阪メトロ長堀鶴見緑地線「大正駅」から約4.1km

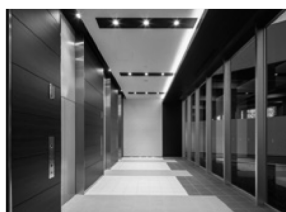
■雇用の確保

- 人口密集地の至近に位置していることに加え、JR大阪環状線・大阪メトロ長堀鶴見緑地線「大正駅」から本物件の最寄りバス停まで頻繁にバス運行があるためアクセス性に優れており、従業員の確保が比較的容易な立地です。
- 駐車場や駐輪場が充実しており、路線バス以外の通勤利便性にも配慮しています。

■主要幹線道路

- 阪神高速15号堺線「玉出IC」から約4km、阪神高速17号西大阪線「大正西IC」から約3.8km、「大正東IC」から約3.3km
- 国道43号線から約3km

<取得予定資産の地図>



エレベーターホール



庫内



カフェテリア



太陽光パネル

物件名称		MJロジパーク西宮1	用途	物流施設			
特定資産の概要							
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
取得予定年月日		2019年10月9日		信託設定日	2019年2月28日		
取得予定価格		2,483,000,000円		信託期間満了日	2029年10月31日		
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権		
	所在地	兵庫県西宮市山口町阪神流通センター三丁目3番4		竣工日	1991年3月14日		
	敷地面積	23,008.83㎡		延床面積	13,903.42㎡		
	用途地域	準工業地域					
	容積率	200%				構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
						種類	事務所・倉庫
建蔽率	60%	テナント数	1				
PM会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社					
特記事項		・本物件に関して、阪神流通センター運輸事業協同組合（本特記事項において「本組合」といいます。）、本物件のテナントであるF-LINE株式会社（本特記事項において「本テナント」といいます。）及び信託受託者の間で締結された覚書において、本テナントが本組合を脱退した場合、本物件を本組合への加入意思を有する貨物自動車運送事業者又は貨物運送取扱事業者以外の第三者に売却又は貸借しないことが合意されています。 ・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。）の所有者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権の所有者若しくは本信託受益権の所有者のアセットマネージャーをして、本テナント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、信託受託者は、当該通知から60日以内に限り、信託受託者又は本信託受益権の所有者をして、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。					

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)
F-LINE株式会社	貨物自動車運送事業	13,777.07	100.0	10.0	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。						
賃料改定：非開示（注）						

（注）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ロジパーク西宮1	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	2,630,000	価格時点	2019年6月30日
項目	内容	根拠等	
収益価格	2,630,000	直接還元法及びDCF法を適用して査定。	
直接還元法による収益価格	2,700,000		
(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	15,341	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))	140,510		
(4) 一時金の運用益	400	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出	11,250	エンジニアリング・レポートや類似事例に基づく数値を基に査定。	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	129,660		
(7) 還元利回り	4.8%	対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定。	
DCF法による収益価格	2,600,000		
割引率	4.5%、4.7%	対象不動産の個別リスクを勘案して査定。なお初年度～10年度を4.5%、11年度以降を4.7%として査定。	
最終還元利回り	4.9%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定。	
積算価格	2,710,000		
土地比率	72.5%		
建物比率	27.5%		
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額（正常価格）を上記のとおり決定した。	

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

マーケット分析

■ハイライト

- 流通センター内に立地し、中国自動車道西宮北IC至近で関西広域への交通アクセス性に優れたBTS型物流施設

■立地特性

- 中国自動車道「西宮北IC」から約500mで、大阪府や京都府にアクセスできる他、山陽自動車道も利用できることから、岡山県や広島県等中国地方へのアクセスにも優れ、西日本全体の管轄が可能です。また、新名神高速道路の神戸JCT～川西IC間が2018年3月に開通し、京都方面へのアクセスはさらに向上しました。
- 周辺環境は工業団地内であるため、物流センターの24時間稼働が可能です。

■物件特性

- 主たる出入り口は2か所で、三面バース（高床2面、低床1面）を備え、柱スパン、天井高、床荷重の面でも汎用性を備えた使い勝手の良い物流施設です。

■最寄駅

- 神戸電鉄三田線「田尾寺駅」から約1.5km

■雇用の確保

- 住宅集積地から徒歩圏内

■主要幹線道路

- 中国自動車道「西宮北IC」から約0.5km
- 阪神高速7号北神戸線「西宮山口南IC」まで約2.5km
- 六甲北有料道路「吉尾IC」まで約3km
- 国道176号線まで約1km

<取得予定資産の地図>



CRE戦略によるテナントクレジットが高い物流施設の取得

- F-LINE株式会社は、2019年4月に食品メーカー5社（味の素(株)、ハウス食品グループ本社(株)、カゴメ(株)、日清フーズ(株)、日清オイリオグループ(株)）の共同出資により設立



物件名称		MJロジパーク春日井1	用途	物流施設	
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社
取得予定年月日		2019年10月9日		信託設定日	2017年3月29日
取得予定価格		13,670,000,000円		信託期間満了日	2029年10月31日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地	愛知県春日井市高森台 四丁目9番8		竣工日	2017年1月20日
	敷地面積	38,972.99㎡		延床面積	58,236.48㎡
	用途地域	準工業地域		構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき4階建
	容積率	200%		種類	倉庫
	建蔽率	60%		テナント数	3（注）
PM会社		株式会社東京流通センター			
特記事項		該当事項はありません。			

（注）本書の日付現在、テナント1社が退去済みであり、既存テナントが当該退去部分について増床したため、テナント数は2社となっています。

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積比率 (%)	賃貸借 契約期間 (年)	年間賃料 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)
キムラユニティー 株式会社	倉庫・運輸関連業	非開示（注）	非開示（注）	5.0	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						
ホンダロジコム 株式会社	こん包業 (組立こん包業を 除きます。)	19,692.81	34.1	5.4	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：賃貸借契約期間中に、本契約を解約することはできません。						
賃料改定：非開示（注）						

（注）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ロジパーク春日井1	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	13,900,000	価格時点	2019年6月30日
項目	内容	根拠等	
収益価格	13,900,000	直接還元法及びDCF法を適用して査定。	
直接還元法による収益価格	14,400,000		
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示 (注)		
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	非開示 (注)		
②水道光熱費収入	非開示 (注)		
③駐車場収入	非開示 (注)		
④その他収入	非開示 (注)		
⑤空室損失相当額	非開示 (注)		
⑥貸倒損失相当額	非開示 (注)		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	非開示 (注)		
⑦維持・管理費	非開示 (注)		
⑧水道光熱費	非開示 (注)		
⑨修繕費	非開示 (注)		
⑩公租公課	91,255	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))	657,622		
(4) 一時金の運用益	1,798	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出	11,560	エンジニアリング・レポートや類似事例に基づく数値を基に査定。	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	647,860		
(7) 還元利回り	4.5%	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	13,700,000		
割引率	4.5%、4.6%	対象不動産の個別リスクを勘案して査定。なお初年度～4年度を4.5%、5年度以降を4.6%として査定。	
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定。	
積算価格	13,200,000		
土地比率	53.1%		
建物比率	46.9%		
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額（正常価格）を上記のとおり決定した。	

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

マーケット分析

■ハイライト

- 東名高速・中央道・国道19号線へアクセス容易であり、雇用確保の面からも優れたスロープ付マルチテナント型物流施設

■立地特性

- 愛知県の交通の要衝である小牧市に隣接し、東名高速道路と中央自動車道に加え、名古屋都心に繋がる主要幹線道路である国道19号線からもアクセスしやすい立地です。
- 全国的に雇用情勢が逼迫し、愛知県内では特にその傾向が顕著であるなか、対象不動産周辺は住宅エリアで構成されているため、雇用確保の観点で優位性があります。

■物件特性

- 1階と3階にトラックバース（注）が設置されており、スロープにより3階までトラックが直接接車できるため、高い配送効率を備えています。
 - 荷物用エレベーター4基に加え、将来的な垂直搬送機の増設も可能です。
 - 低稼働率の改善及び簿価の通減を意図し、ブリッジファンドで取得した物件です。
- （注）「トラックバース」とは、荷物の積卸しのために、トラックを接車するスペースをいいます。

■最寄駅

- JR東海中央本線、愛知環状鉄道愛知環状鉄道線「高蔵寺駅」から約5.5km

■雇用の確保

- 住宅集積地から徒歩圏内
- マイカー通勤が主流の地域で、駐車場（乗用車）も233台と充実しています。

■主要幹線道路

- 東名高速道路「春日井IC」から約7km
- 中央自動車道「小牧東IC」から約7.8km
- 国道19号線から約3.5km

<取得予定資産の地図>



本資産運用会社のリーシング力を発揮し、低稼働物件の早期リースアップを実現

4階	B社	ブリッジファンド取得時より入居済み	B社
3階	B社		A社
2階	C社	本資産運用会社によるリースアップ	C社
1階	C社		C社

ブリッジファンド取得時稼働率 46% → リーシング力の発揮 → 100%

物件名称		MJインダストリアルパーク堺 (底地)	用途	その他	
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社
取得予定年月日		2019年10月 9 日		信託設定日	2017年 3 月 3 日
取得予定価格		5,600,000,000円		信託期間満了日	2029年10月31日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	－
	所在地	大阪府堺市堺区大浜西町 2 番 1		竣工日	－
	敷地面積	87,476.71㎡		延床面積	－
	用途地域	工業専用地域		構造／階数	－
	容積率	200％		種類	－
	建蔽率	60％		テナント数	－
PM会社		株式会社東京流通センター			
特記事項		・本物件又は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。）を第三者に売却しようとする場合、信託受託者又は本投資法人は、第三者に先立ち、株式会社IHインフラシステム（本特記事項において「本テナント」といいます。）又は本テナントが指定する本テナントの関係会社に対して、その旨を事前に通知するものとされています。本テナントが当該通知の受領後30営業日以内に信託受託者又は本投資法人に対して、本物件又は本信託受益権の購入意思を通知した場合、信託受託者又は本投資法人は、その購入希望者と売買条件について協議を行う等の必要があります。			

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積比率 (%)	賃貸借 契約期間 (年)	年間賃料 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)
株式会社ＩＨＩ インフラシステム	建設用金属製品製造業 (鉄骨を除きます。)	87,476.71	100.0	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：事業用定期借地						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						

（注）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堺（底地）	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	5,780,000	価格時点	2019年6月30日
項目	内容	根拠等	
収益価格	5,780,000	直接還元法及びDCF法を適用して査定。	
直接還元法による収益価格	5,840,000		
（１）運営収益 （有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥）	非開示（注）		
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	非開示（注）		
②水道光熱費収入	非開示（注）		
③駐車場収入	非開示（注）		
④その他収入	非開示（注）		
⑤空室損失相当額	非開示（注）		
⑥貸倒損失相当額	非開示（注）		
（２）運営費用 （⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭）	非開示（注）		
⑦維持・管理費	非開示（注）		
⑧水道光熱費	非開示（注）		
⑨修繕費	非開示（注）		
⑩公租公課	38,412	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））	214,908		
（４）一時金の運用益	1,275	運用利回りを1.0％と査定。	
（５）資本的支出	0		
（６）正味純収益 （NCF（３）＋（４）－（５））	216,183		
（７）還元利回り	3.7％	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	5,710,000		
割引率	3.5％	対象不動産の個別リスクを勘案して査定。	
最終還元利回り	3.8％	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定。	
積算価格	-		
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		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還元法による収益価格がより市場に適合した価格であると判断し、収益還元法による収益価格を採用し、割合法による価格は参考に留め、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 - 阪神工業地帯に位置する、I H I グループ橋梁・水門製造分野の主力工場（底地）
■立地特性 - 堺泉北港に面しており、大型構造物の製作及び海上からの出荷に適した立地です。 - 対象物件を含む周辺地域は、大阪湾東部沿岸に位置する「堺泉北臨海工業地帯」に属した工業地帯で、現在は鉄鋼、化学、石油、ガス、電気を中心に約240社が操業する府内有数の工業地帯です。
■物件特性 - 堺泉北臨海工業地帯に存する、株式会社I H I インフラシステムで唯一の工場です。
■最寄駅 - 南海本線「湊駅」から約1.4km - 南海本線「堺駅」から約1.6km
■主要幹線道路 - 阪神高速4号湾岸線「大浜IC」より約1.4km - 大阪府道29号大阪臨海線より約0.4km

A detailed map of the Sakai area, specifically focusing on the industrial park and surrounding infrastructure. The map shows the Sakai Expressway (阪神高速4号湾岸線) running vertically through the center. Key landmarks and locations labeled include:

- Top:** 難波駅 (Namba Station), 天王寺駅 (Tennoji Station).
- Central:** 南開JCT (Nankai JCT), ロジポート大阪大正 (Logiport Osaka Taisho), 南港JCT (Nankai JCT), MJロジパーク大阪1 (MJ Logi Park Osaka 1).
- Lower Central:** 住之江IC (Sumiyoshi Interchange), 鉄砲IC (Teppō Interchange), 堺駅 (Sakai Station).
- Bottom:** 三寶IC (Sanpō Interchange), 大浜IC (Ōhama Interchange), 堺北泉港 (Sakai Hokuizumi Port), 石津IC (Ishizu Interchange), 三国ヶ丘駅 (Sankokakeguchi Station).
- Left Side:** 大阪港 (Osaka Port), 臨海副都心 (Rinkai Fushiminami).

The map uses a grayscale color scheme with white lines for roads and black text for labels. A black box at the bottom contains the text "MJインダストリアルパーク堺(底地)".



(2) ポートフォリオの概要

① 第6期末保有資産、第7期取得済資産及び取得予定資産の概要

(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)
第6期末保有資産	物流施設	ロジクロス 福岡久山	福岡県 糟屋郡 久山町	5,770	5.1	6,070	5.2	2017年 9月14日	4.7	マルチ
		ロジクロス 厚木	神奈川県 厚木市	8,440	7.4	8,740	4.5	2018年 9月3日	2.3	マルチ
		ロジクロス 神戸三田	兵庫県 神戸市	3,900	3.4	4,050	5.0	2018年 9月3日	2.1	BTS
		ロジポート 相模原 (注8)	神奈川県 相模原市	21,364	18.8	22,800	4.7	2017年 9月14日	5.9	マルチ
		ロジポート 橋本 (注9)	神奈川県 相模原市	18,200	16.0	19,080	4.4	2017年 9月14日	4.5	マルチ
		MJロジパーク 船橋1	千葉県 船橋市	5,400	4.7	6,440	6.5	2016年 9月29日	29.6	マルチ
		MJロジパーク 厚木1	神奈川県 厚木市	6,653	5.8	6,910	4.6	2017年 9月14日	6.0	マルチ
		MJロジパーク 加須1	埼玉県 加須市	1,272	1.1	1,370	5.7	2017年 9月14日	13.3	マルチ
		MJロジパーク 大阪1	大阪府 大阪市	6,090	5.4	6,520	5.0	2017年 9月14日	11.8	マルチ
		MJロジパーク 福岡1	福岡県 糟屋郡 宇美町	6,130	5.4	6,390	5.3	2017年 9月14日	11.8	マルチ
	小計／平均		-	83,219	73.1	88,370	4.8	-	7.5	-
第7期取得済資産及び取得予定資産	物流施設	MJロジパーク 土浦1	茨城県 土浦市	3,133	2.8	3,420	5.3	2019年 9月2日	4.7	BTS
		ロジポート 大阪大正 (注10)	大阪府 大阪市	5,682	5.0	6,020	4.6	2019年 10月9日	1.4	マルチ
		MJロジパーク 西宮1	兵庫県 西宮市	2,483	2.2	2,630	5.7	2019年 10月9日	28.3	BTS
		MJロジパーク 春日井1	愛知県 春日井市	13,670	12.0	13,900	4.8	2019年 10月9日	2.4	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	4.9	5,780	3.8	2019年 10月9日	-	底地
	小計／平均		-	30,568	26.9	31,750	4.7 (4.9)	-	5.0	-
合計／平均		-	113,787	100.0	120,120	4.8 (4.8)	-	6.9	-	

(注1) 「取得（予定）価格」は、第6期末保有資産、第7期取得済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。

(注2) 「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する第6期末保有資産、第7期取得済資産又は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、第6期末保有資産については2019年2月28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7期取得済資産及び取得予定資産については2019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、「小計(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、「小計(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)」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、第6期末保有資産、第7期取得済資産又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6) 「築年数」は、第6期末保有資産、第7期取得済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2019年6月末日現在までの期間を算出しています。なお、「小計(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) 「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9) 「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10) 「ロジポート大阪大正」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(20%)に相当する数値を記載しています。

(イ) 建物等の概要

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）
第６期末保有資産	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
		ロジポート相模原 （注５）	94,197.27	200,252.53 （98,123.73）	88,609.64	88,376.62	2013年８月
		ロジポート橋本 （注６）	67,746.26	145,809.59 （65,614.31）	58,537.69	58,487.96	2015年１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
	小計		283,073.05	557,575.19 (375,251.11)	355,904.80	355,622.05	－
第７期取得済資産及び取得予定資産	物流施設	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
		ロジポート大阪大正 （注７）	55,929.57	117,045.04 (23,409.00)	21,376.84	21,356.90	2018年２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	57,805.46	57,805.46	2017年１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	－
	小計		228,302.47	204,669.94 (111,033.90)	195,921.08	195,901.14	－
合計			511,375.52	762,245.13 (486,285.01)	551,825.88	551,523.19	－

(注 1) 「敷地面積」及び「延床面積」は、第 6 期末保有資産、第 7 期取得済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(又は取得を予定している)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20%)に相当する数値を記載しており、「小計(合計)」欄の括弧内の数値は、各物件の信託受益権の準共有持分割合を考慮した各第 6 期末保有資産、第 7 期取得済資産及び取得予定資産の延床面積の合計となります。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、2019年 6 月末日現在における第 6 期末保有資産、第 7 期取得済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、2019年 6 月末日現在における第 6 期末保有資産、第 7 期取得済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。)に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

(注 4) 「建築時期」とは、第 6 期末保有資産、第 7 期取得済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、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合(20%)に相当する数値を記載しています。

(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)
第6期末保有資産	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)	3.6 (1.6)
		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 (7.8)
		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 (28.0)
		ロジポート 相模原 (注11)	88,609.64	88,376.62	99.7	17	株式会社 エス・ブイ・デー	1,270	297	7.4 (3.2)
		ロジポート 橋本 (注12)	58,537.69	58,487.96	99.9	14	KDDI株式会社	924	226	6.2 (3.3)
		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 ディンクス株式会社	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	392	178	3.0 (0.9)
		小計／平均	355,904.80	355,622.05	99.9	44	-	4,799	1,496	8.1 (4.6)
第7期取得済資産及び取得予定資産	物流施設	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103)	非開示 (注10)	20.0 (19.1)
		ロジポート 大阪大正 (注13)	21,376.84	21,356.90	99.9	9	東芝ロジスティクス 株式会社	310	69	5.0 (4.3)
		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 (9.8)
		MJロジパーク 春日井1	57,805.46	57,805.46	100.0	3	キムラユニティー 株式会社	732	170	4.8 (3.8)
	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)
		小計／平均	195,921.08	195,901.14	100.0	15	-	1,620	587	14.2 (13.0)
合計／平均			551,825.88	551,523.19	99.9	59	-	6,419	2,083	9.7 (6.8)

(注1) 「賃貸可能面積」は、2019年6月末日現在における第6期末保有資産、第7期取得済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、2019年6月末日現在における第6期末保有資産、第7期取得済資産及び取得予定資産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、2019年6月末日現在における第6期末保有資産、第7期取得済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、対象賃貸借契約数の合計を記載しています。但し、第6期末保有資産、第7期取得済資産及び取得予定資産につき同一の賃借人が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。なお、「ロジポート春日井1」に係るテナント数については、本書の日付現在、テナント1社が退去済みであり、既存テナントが当該退去部分について増床したため、2社となっています。
- (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、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2019年6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、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2019年6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、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、対象賃貸借契約に基づき、2019年6月末日以後の賃貸借契約期間の残存期間を、賃料で加重平均して算出しており、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、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合（20％）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 (%)		
第6 期 末 保 有 資 産	物 流 施 設	ロジクロス 福岡久山	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2019年 2月28日	6,070	6,050	6,080	4.8	6,070	4.7 4.9 (注3)	5.0	298	5.2
		ロジクロス 厚木	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2019年 2月28日	8,740	9,410	8,820	4.3	8,700	4.3 4.4 (注4)	4.5	380	4.5
		ロジクロス 神戸三田	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2019年 2月28日	4,050	3,840	4,100	4.7	4,030	4.7 4.8 (注5)	4.9	195	5.0
		ロジポート 相模原 (注6)	大和不動産 鑑定株式会社	2019年 2月28日	22,800	16,300	22,700	4.3	22,800	4.1	4.5	993	4.7
		ロジポート 橋本 (注7)	一般財団法人 日本不動産 研究所	2019年 2月28日	19,080	15,345	19,350	4.1	18,810	3.9	4.3	795	4.4
		MJロジ パーク 船橋1	一般財団法人 日本不動産 研究所	2019年 2月28日	6,440	2,930	6,470	5.0	6,410	4.2	5.4	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	2019年 2月28日	6,910	6,460	7,010	4.3	6,810	4.1	4.5	304	4.6
		MJロジ パーク 加須1	一般財団法人 日本不動産 研究所	2019年 2月28日	1,370	1,270	1,390	5.1	1,340	4.9	5.4	72	5.7
		MJロジ パーク 大阪1	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2019年 2月28日	6,520	5,960	6,540	4.5	6,510	4.4 4.6 (注8)	4.7	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	2019年 2月28日	6,390	4,410	6,440	4.8	6,330	4.6	5.0	323	5.3
小計／平均		-	-	88,370	71,975	88,900	-	87,810	-	-	4,021	4.8	

	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 (%)		
第7期取得済資産及び取得予定資産	物流施設	MJロジパーク土浦1	一般財団法人日本不動産研究所	2019年6月30日	3,420	2,940	3,460	4.8	3,380	4.6	5.0	165	5.3
		ロジポート大阪大正(注9)	一般財団法人日本不動産研究所	2019年6月30日	6,020	5,900	6,120	4.2	5,900	4.0	4.4	259	4.6
		MJロジパーク西宮1	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年6月30日	2,630	2,710	2,700	4.8	2,600	4.5 4.7 (注10)	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	2019年6月30日	13,900	13,200	14,400	4.5	13,700	4.5 4.6 (注11)	4.7	657	4.8
	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	2019年6月30日	5,780	-	5,840	3.7	5,710	3.5	3.8	214	3.8
		小計／平均	-	-	-	31,750	24,750	32,520	-	31,290	-	-	1,437
合計／平均		-	-	-	120,120	96,725	121,420	-	119,100	-	-	5,458	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、「小計(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、「小計(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)」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、初年度から2年度までを4.7%、3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8年度までを4.3%、9年度以降を4.4%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8年度までを4.7%、9年度以降を4.8%として査定されています。

(注6) 「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7) 「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8) 「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4.4%、2年度以降を4.6%として査定されています。

(注9) 「ロジポート大阪大正」に係る鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格、DCF法による収益価格及び鑑定NOIは、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合(20%)に相当する数値を記載しています。

(注10) 「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10年度までを4.5%、11年度以降を4.7%として査定されています。

(注11) 「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4年度までを4.5%、5年度以降を4.6%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 (%)
第6期末保有資産	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
		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
第7期取得済資産及び取得予定資産		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	2019年8月	-	46,140	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	9.5
		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インダストリアルパーク堺（底地） (注6)	-	-	-	-	-	-	-
	その他								
合計／ポートフォリオPML値			-	-	-	1,725,483	-	-	2.3 (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」に係る緊急・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」に係る緊急・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」に係る緊急・短期修繕更新費用の見積額及び長期修繕更新費用の見積額は、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合(20%)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)」は、底地での取得を予定しており、建物の取得は予定していないことから、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2019年8月付「14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)」を除く14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)
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	株式会社山下ビー・ エム・コンサルタンツ	株式会社山下ビー・ 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)
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インダストリアルパー ク堺（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）」は、底地のみの取得を予定しており、建物の取得は予定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、2019年6月末日現在において、年間賃料がポートフォリオ全体の年間賃料総額の10%以上を占める不動産は、以下のとおりです。

物件名称	年間賃料（百万円） （注1）	賃料比率（%） （注2）
ロジポート相模原（注3）	1,270	19.8
ロジポート橋本（注4）	924	14.4
MJロジパーク春日井1	732	11.4
合計	2,926	45.6

（注1）「年間賃料」は、2019年6月末日現在における第6期末保有資産、第7期取得済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、当該第6期末保有資産、第7期取得済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2019年6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。

（注4）「ロジポート橋本」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（45%）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、2019年6月末日現在において、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 （鉄骨を除きます。）	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	15.9	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2019年6月末日現在における第6期末保有資産、第7期取得済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)	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
物流施設	14	108,187	95.1
その他	1	5,600	4.9
合計	15	113,787	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) 「取得(予定)価格」は、第6期末保有資産、第7期取得済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3) 「投資比率」は、取得(予定)価格の合計額に対する第6期末保有資産、第7期取得済資産又は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)	6	429,658.21	56.4
近畿圏(注4)	4	182,985.40	24.0
中部圏(注5)	1	58,236.48	7.6
その他	3	91,365.04	12.0
合計	14	762,245.13	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)	6	61,329	53.9
近畿圏(注4)	5	23,755	20.9
中部圏(注5)	1	13,670	12.0
その他	3	15,033	13.2
合計	15	113,787	100.0

(注1) 「延床面積」は、第6期末保有資産、第7期取得済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)」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第6期末保有資産、第7期取得済資産又は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)」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、千葉県及び埼玉県をいいます。
- (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

築年数 (注1)	物件数 (件) (注2)	延床面積 (㎡) (注2)	比率 (%) (注2)	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注2)
5年以内	7	415,433.32	54.5	58,795	54.3
5年超10年以内	2	228,088.68	29.9	28,017	25.9
10年超	5	118,723.13	15.6	21,375	19.8
合計	14	762,245.13	100.0	108,187	100.0

(注1) 「築年数」は、第6期末保有資産、第7期取得済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2019年6月末日現在までの期間を算出しています。

(注2) 「MJインダストリアルパーク堺(底地)」は、底地物件のため、上記の各数値の算出に当たっては除いています。

d. 規模(延床面積)別比率

規模(延床面積)	物件数 (件) (注)	延床面積 (㎡) (注)	比率 (%) (注)	取得(予定)価格 (百万円) (注)	投資比率 (%) (注)
10,000㎡未満	1	7,602.06	1.0	1,272	1.2
10,000㎡以上30,000㎡未満	6	118,261.78	15.5	30,009	27.7
30,000㎡以上	7	636,381.29	83.5	76,906	71.1
合計	14	762,245.13	100.0	108,187	100.0

(注) 「MJインダストリアルパーク堺(底地)」は、底地物件のため、上記の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)	比率 (%) (注3)
10年以上	3,008	46.9
7年以上10年未満	40	0.6
5年以上7年未満	1,589	24.8
5年未満	1,781	27.7
合計	6,419	100.0

- (注1) 「賃貸借契約期間」は、2019年6月末日現在における第6期末保有資産、第7期取得済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。）（本e.において当該建物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、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2019年6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、2019年6月末日現在のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払いを免除することをいいます。）は考慮しないものとします。
- (注3) 「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。
- (注4) 「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（又は取得を予定している）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20%）に相当する数値を算入しています。

f. 残存賃貸借契約期間別比率

残存賃貸借契約期間 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	比率 (%) (注3)
7年以上	1,345	21.0
5年以上7年未満	710	11.1
3年以上5年未満	2,001	31.2
1年以上3年未満	1,531	23.9
1年未満	831	12.9
合計	6,419	100.0

- (注1) 「残存賃貸借契約期間」は、2019年6月末日現在における第6期末保有資産、第7期取得済資産及び取得予定資産のうち建物に係る賃貸借契約（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。
- (注2) 「年間賃料」は、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2019年6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残存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、2019年6月末日現在のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払いを免除することをいいます。）は考慮しないものとします。
- (注3) 「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。
- (注4) 「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（又は取得を予定している）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20%）に相当する数値を算入しています。

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」を一括して記載したものであり、参照有価証券報告書の記載を変更又は追加した箇所は__
 罫で示しています。

(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）第７期取得済資産及び取得予定資産の概要／① 第７期取得済資産及び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) 不動産の瑕疵に関するリスク
- (カ) 土地の境界等に関するリスク
- (キ) 建物の事故又は天災地変に関するリスク
- (ク) 建築基準法等の規制に関するリスク
- (ケ) 有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
- (コ) 埋立地に関するリスク
- (サ) 不動産の所有者責任に関するリスク
- (シ) 共有物件に関するリスク
- (ス) 借地権に関するリスク
- (セ) 売主の倒産等の影響に関するリスク
- (ソ) 専門家報告書等に関するリスク
- (タ) マーケットレポートへの依存に関するリスク
- (チ) 収入及び支出に関するリスク
- (ツ) PM会社に関するリスク
- (テ) 少数のテナントやシングル・テナントに関するリスク
- (ト) テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク
- (ナ) 特定の物件への依存度が高いことに係るリスク
- (ニ) 敷金及び保証金に関するリスク
- (ヌ) 転貸に関するリスク
- (ネ) マスターリースに関するリスク
- (ノ) フォワード・コミットメント等に関するリスク
- (ハ) 地球温暖化対策に関するリスク
- (ヒ) 開発物件に関するリスク
- (フ) 太陽光発電設備が付帯した物件に関するリスク
- (ヘ) 底地物件に関するリスク
- ④ 投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク
 - (ア) 信託受益者として負うリスク
 - (イ) 信託受益権の流動性に関するリスク
 - (ウ) 信託受託者に関するリスク
 - (エ) 信託受益権の準共有等に関するリスク
- ⑤ 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- ⑥ 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
- ⑦ 税制等に関するリスク
 - (ア) 導管性の維持に関する一般的なリスク
 - (イ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
 - (ウ) 借入に係る導管性要件に関するリスク
 - (エ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
 - (オ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
 - (カ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
 - (キ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク及び支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - (ク) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (ケ) 一般的な税制の変更に関するリスク
 - (コ) 減損会計の適用に関するリスク
- ⑧ 海外不動産への投資に関するリスク
 - (ア) 海外不動産等の取得及び管理運用に関するリスク
 - (イ) 投資対象地域に関するリスク
 - (ウ) 外国為替についての会計処理に関するリスク

- (エ) 海外不動産等への減損会計の適用に関するリスク
- (オ) 外国法人税の発生により分配金が減少するリスク
- (カ) 外国法人税の影響により支払配当要件を満たせないリスク

⑨ その他

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

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

本投資口へ投資した後、換金・投資回収を行う際、本投資口につき、取得時の価格より低廉な価格で譲渡することを余儀なくされ、又は希望した時期と条件では譲渡できない場合があります（注）。また、本投資法人が本投資法人債又は本新投資口予約権を発行した場合、本投資法人債及び本新投資口予約権には確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません。

（注）本投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズドエンド型です。したがって、本投資口の換金・投資回収には、上場する金融商品取引所を通じて又は取引所外にて第三者へ売却する等の必要があります。本投資口は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場しています。しかし、投資家の希望する時期や条件で取引できる保証も、常に買主が存在するとの保証もなく、譲渡価格を保証する第三者も存在しません。さらに、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には本投資口の上場が廃止され、投資主は保有する本投資口を取引所外において相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資口を本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資口の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、損害を受ける可能性があります。なお、本投資法人は、投資主との合意により、本投資法人の投資口を有償で取得することができる場合があります（規約第5条第2項）。

(イ) 市場価格変動に関するリスク

本投資口、本投資法人債及び本新投資口予約権は金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではなく、本投資口につき、当初の投資額の回収が保証されているものではありません。本投資口の市場価格は、様々な要因により変動し、例えば、金融情勢（注1）、不動産市況（注2）、本投資法人による新投資口の追加発行（注3）、その他市場を取り巻く様々な要因（注4）の影響を受けて変動することがあります。

本投資口の市場価格が下落した場合、投資主は、本投資口を取得した価格で売却できない可能性があります、その結果、損失を被る可能性があります。

なお、本投資法人債は金利動向等の市場環境等により価格が変動することがあり、また格付けの見直しや引下げによる影響を受けることがあります。

（注1）本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境の変化の他、投資口の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、不動産投資信託証券市場以外の金融商品市場の変動、市場環境や将来的な景気動向等の金融情勢による影響を受け、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。特に、金利上昇局面においては、本投資口の分配金利回りの魅力が相対的に低下し、本投資口の市場価格が下落する可能性があります。

（注2）本投資口の市場価格は、一般的な不動産の評価額の変動、不動産市場の趨勢、不動産の需給関係、不動産需要を左右することのある企業を取り巻く経済環境、法令・会計・税務の諸制度の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受け、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3）本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が新投資口の発行又は新投資口予約権の無償割当てにより行われ、本投資口1口当たりの分配金の減少・純資産額が希薄化する場合には、市場における本投資口の需給バランスに悪影響を与え、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）例えば、本投資法人又は本資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。さらに、他の投資法人又は他の資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、その悪影響が不動産投資信託証券市場に及ぶことを通じて、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

(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ます、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、原則として每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。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。

(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

本投資法人の投資主は、法令上の一定の権利を有していますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは同一ではありません(注)。

(注) 本投資法人の投資主は、投資主総会において議決権を行使し、規約の変更や役員の選任等の重要事項の意思決定に参画できる他、本投資法人に対して投信法で定められた権利の行使を行うことができます。しかし、株式会社における場合と異なり、投資法人においては、役員会の承認のみをもって金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等が確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認は必要とされていません。また、投資主総会は決算期毎に招集されることも想定されていません。また、投資主総会が開催された場合にも、ある投資主がその総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときは、当該投資主は当該投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

(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

本投資法人は、規約において認められる投資口数の範囲において、新規投資口を随時追加発行することが許容されており、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対しては、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われることになるため、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

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。

a. 役員の職務遂行に関するリスク及びインサイダー取引規制に関するリスク

本投資法人の執行役員及び監督役員は、法令上、善管注意義務及び忠実義務を負いますが、それらの義務が遵守されとの保証はありません（注1）。本投資法人の執行役員及び監督役員が、法規制（注2）や内部管理体制（注3）にもかかわらず、本投資法人や投資口に関する未公表の内部情報を知りつつ本投資口の取引を行う可能性があります。また、これらの者が、本投資法人に係る未公表の重要事実を第三者に伝達し又はその売買等を推奨する可能性があります。これらの場合には、投資家の信頼又は市場における信頼を損ね又は喪失する可能性があります。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1）投信法上、投資法人の業務を執行し投資法人を代表する執行役員及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員は、投資法人に対して善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負います。しかし、これらの義務が遵守されとの保証はありません。

（注2）本投資口は、金融商品取引法で定める、いわゆるインサイダー取引規制の適用を受けています。

（注3）本投資法人は内部規程を設け、執行役員及び監督役員がかかる取引を行うことを制限しています。

b. 投資法人の資金調達及び金利変動に関するリスク

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

また、新投資口の発行の方法による他、本投資法人は、資金調達を目的として、借入れの実施及び投資法人債の発行を行うことがあります。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。

c. 投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

本投資法人は倒産手続の対象となり（注1）、また投信法上の登録を取り消されることがあり（注2）、これらの場合、本投資口の上場が廃止されます。また、本投資法人が解散し、清算手続に入る場合、投資主は、全ての債権者への償還の後でなければ、その投資額を回収できません。したがって、清算手続において、投資主は投資額の全部又は一部につき償還を受けられないことがあります。また、本投資法人債の債権者は清算手続に従って投資額を回収することになるため、債権全額の償還を受けられる保証はありません。

- (注1) 投資法人は一般の法人と同様に、債務超過に至る可能性があり、本投資法人は、現行法上、破産法（平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続の適用を受けて倒産手続に入ることがあります。
- (注2) 本投資法人は、投信法に基づき投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。

(イ) 投資法人の制度に関するリスク

投資法人の制度上の主なリスクは、以下のとおりです。

a. 業務委託に関するリスク

本投資法人の業務を受託する者において、必要な業務が適正に遂行できない事態が生じた場合には、本投資法人の業務に支障が生じ、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(注)。

(注) 投資法人は、資産の運用以外の営業行為を行うことができず、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務の第三者への委託が義務付けられており、また、使用人を雇用することはできません。そこで、本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。したがって、本投資法人の業務執行全般は、これらの業務受託者(本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を併せて、以下「業務受託者」といいます。)の能力や信用性に依存することになります。金融商品取引法上、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、資産保管会社は信託業を兼営する銀行等一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者については、本投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適當なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われています。しかし、それぞれの業務受託者において、今後、業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が損なわれた場合や、これらの業務受託者が金融商品取引法及び投信法により本投資法人に対して負う善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合には、本投資法人に対し、適時適切な業務の提供ができないこととなり、その結果、投資法人の業務に悪影響を及ぼす可能性があります。また、業務受託者が、倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、倒産に至った業務受託者に対して本投資法人が有する債権の回収に困難が生じるだけでなく、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすこととなります。さらには、業務受託者との委託契約が解約又は解除された場合において、本投資法人の必要とする時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し業務を委託できないときには、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性がある他、本投資口が上場廃止になる可能性があります。

b. 資産の運用に関するリスク

投資法人は、投信法上、資産運用会社にその資産の運用に関する業務を委託しなければならないとされており、本投資法人は、その資産の運用成果につき、その資産の運用を委託する本資産運用会社の業務遂行能力に依存することになります。本資産運用会社についての主なリスクは、以下のとおりです。

(a) 資産運用会社の運用能力に関するリスク

本資産運用会社は2001年7月16日に設立され、本投資法人と2016年7月21日付で、資産運用委託契約を締結しています。

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に当たり、投信法、金融商品取引法及び東京証券取引所が定める上場規則の適用を受ける他、法令上善管注意義務及び忠実義務を負った資産の運用を行いますが、これらをもって、運用成果に対して何らの保証を行うものではなく、またその運用能力を保証するものでもありません(注)。

(注) 本資産運用会社が、資産の運用を行うためには投資運用業の登録を行う必要があり、金融商品取引法及び投信法に定める監督を受け、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、その運用能力が保証されているわけではありません。

(b) 資産運用会社の行為に関するリスク

本資産運用会社の親会社である三菱地所を含む利害関係人等と本投資法人との間で取引を行うに際して、本資産運用会社が、金融商品取引業者及び資産運用会社としての行為準則に違反したり、適正な法的措置を行わない場合には、本投資法人に損害が発生する可能性があります(注1、注2)。本資産運用会社は、利害関係人等との取引により投資主、投資法人債権者又は投資法人新投資口予約権者の利益を害されることがないように適切と考えられる体制を整備しています。しかし、これらの体制が有効に機能しない場合には、投資主、投資法人債権者又は投資法人新投資口予約権者の利益に反する取引が行われ、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。

なお、かかる利益相反リスクに対する方策については後記「（２）投資リスクに関する管理体制」をご参照ください。

また、本資産運用会社自身も自ら投資活動を行うことは法令上禁止されておらず、本資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

（注１）本資産運用会社の主要な役職員の多くは、三菱地所からの出向者です。

（注２）資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務及び忠実義務を負い、さらに資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、金融商品取引法及び投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。

（ｃ）資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更に関するリスク

本資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて投資運用業を遂行しますが、本資産運用会社において定めた投資方針・社内体制等の変更により、本投資法人の資産運用の内容が変更され、その結果、当初予定されていた収益を上げられない可能性があります（注）。

加えて、本投資口について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合にも、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運用形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

（注）本資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて投資運用業を遂行するため、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、投資対象資産に関する取得・維持管理・売却の方針及び財務上の指針等の投資方針等を定めていますが、その内容は本投資法人の規約に反しない限度で投資主総会の承認を得ることなく、適宜、見直し、変更されることがあります。そのため、投資主の意思が反映されないまま資産運用ガイドラインが変更される可能性があります。また、本資産運用会社は、資産運用ガイドラインに従いその業務を適切に遂行するため、一定の社内体制を敷いていますが、かかる社内体制について効率性・機能性その他の観点から今後も随時その見直しが行なわれる場合があります。

（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／④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。

(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

本資産運用会社の役職員その他の内部者が、法規制 (注1) や内部管理体制 (注2) にもかかわらず、本投資法人や投資口に関する未公表の内部情報を知りつつ本投資口の取引を行う可能性があります。また、これらの者が、本投資法人に係る未公表の重要事実を第三者に伝達し又はその売買等を推奨する可能性があります。これらの場合には、投資家の信頼又は市場における信頼を損ね又は喪失する可能性があります。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1) 本投資口は、金融商品取引法で定める、いわゆるインサイダー取引規制の適用を受けています。

(注2) 本資産運用会社は内部規程を設け、その役職員その他の内部者がかかる取引を行うことを制限しています。

(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」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。

(ア) 不動産の価格変動、流動性等に関するリスク

本投資法人がその運用の対象とする不動産は、一般に、価格変動にさらされている他（注1）、相対的に他の資産に比較し流動性は低い（注2）、本投資法人は、常にその投資方針に従った運用ができることの保証や収益を上げられることの保証はありません。

（注1）不動産も、それ以外の資産と同様、経済状況の変動等によりその市場価格は変動します。特に、需要の変動や競争激化等市場環境の動向や、投資採算の観点から、希望した価格や時期その他の条件での物件取得ができず、又は物件取得資金を調達できない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考えるポートフォリオの組成や、物件の取得による外部成長を達成できない可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格や時期その他の条件で売却できない可能性があります。これらの結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

（注2）不動産は、流通市場の発達した有価証券と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有しています。また、売買時に相当の時間と費用をかけてその物理的状況や権利関係等を詳細に調査（デューディリジェンス）したにもかかわらず、本投資法人の取得後、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な欠陥や瑕疵等が発見された場合には、流動性がさらに低下したり、売買価格が下落したりする可能性があります。

(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、取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。

(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

特定の又は特殊な用途に適合するように建設された「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）（以下、本（ウ）において「産業用不動産」といいます。）は、用途の変更が困難である場合が多く、また、物件の特性から賃借人となり得る者が限定されることとなります。したがって、既存の賃借人が退去した場合、代替賃借人が入居するまでの非稼働期間が長期化する可能性があります。また、ある産業用不動産の周辺地域の宅地化・市街地化、周辺のインフラの利便性の低下、将来の生産活動、物流及び交通・通信・エネルギーその他のインフラのあり方の変化による特定の産業用不動産の用途適合性の低下、喪失等を理由として当該不動産の産業用不動産としての価値が損なわれ、その結果、当該産業用不動産に対する賃貸需要が後退し、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、産業用不動産は、他の種類の不動産に比べ、立地、用途及び構造等が特殊であり、売り手及び買い手ともに限定される傾向があるため、一般的に流動性が低く、本投資法人が希望した時期及び条件で売り手に売却できない可能性があります。上記の他にも、本投資法人が産業用不動産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。

(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。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、千葉県及び埼玉県）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。

(オ) 不動産の瑕疵に関するリスク

本投資法人が取得する不動産（不動産信託受益権の原資産たる不動産を含みます。以下同じです。）に一定の欠陥や瑕疵があった場合、本投資法人に損害が発生する可能性があります（注1、注2、注3、注4）。これらの欠陥や瑕疵は、取得前にその物理的状況や権利関係等を詳細に調査（デューディリジェンス）したにもかかわらず、取得後に判明する可能性もあります。加えて、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことや予想に反して当該不動産に第三者の権利が設定されていることがあります。このような場合、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はなく、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）かかる瑕疵には、権利、地盤、地質、構造等に関する欠陥や瑕疵があります。また、建物の施工を請負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があり得る他、免震装置、制震装置を含む建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。さらに、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。

（注2）本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的又は法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、本投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができます。不動産の売買においては、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負うとされるためです。しかし、売主が既に解散・清算されている場合、又は売主が倒産し、若しくはその主要な資産が本投資法人に売却した不動産のみであったためにその資力が十分でない場合には、買主である本投資法人は、実際には売主との関係において上記の瑕疵担保責任による保護を受けることができず、本投資法人に損害が発生することになります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任を負担する期間若しくは補償金額を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。本投資法人は、状況によっては、売主に対して一定の事項について表明及び保証を要求する場合がありますが、売主が表明及び保証した事項が真実かつ正確であるとの保証はなく、表明及び保証は法律上の制度ではないため、売主が行う表明及び保証の対象、これに基づく補償責任の期間又は補償金額が一定範囲に限定される場合があります。また、売主が解散し、又は無資力になっているために実効性がない場合もあります。

（注3）不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその原資産である不動産に隠れた瑕疵があった場合については、上記と同様のリスクがあります。不動産の信託契約及び受益権売買契約においても、売主に信託設定日等において既に存在していた原資産である不動産の瑕疵について瑕疵担保責任を負担させ、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させても、上記のように実効性がない場合があり、また、そもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である本投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、当該瑕疵の程度によっては、補修その他の措置をとったとしても、不動産の評価額が下落するおそれがあります。

（注4）本投資法人又は不動産信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされ（宅地建物取引業法第77条の2第2項）、投資法人が宅地建物取引業者でない者に対して不動産を売却する場合には、宅地建物取引業法上、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を完全に排除することができません（宅地建物取引業法第40条）。

(カ) 土地の境界等に関するリスク

我が国においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、土地の境界が曖昧なために予想外の費用又は損失が発生する可能性があります（注1）。同様に、越境物の存在により、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります（注2）。

（注1）土地の境界が曖昧な不動産において、隣地の所有者若しくは占有者から境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等の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2）越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(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ないとは限りません（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、第6期末保有資産、第7期取得済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。

(ク) 建築基準法等の規制に関するリスク

建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。また、建物は、様々な規制の下にあり、国の法令の他、各地方公共団体の条例や行政規則等（建築基準法と併せて、以下「建築基準法等」と総称します。）による規制を受けることもあります（注1）。そして、建築基準法等は、随時改正・変更されています。

また、その建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法等の規制上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制のもとでは不適格になることがあります（注2）。このような場合には、不動産の評価額が下落するおそれがあります。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を与える可能性があります。

以上の他、土地収用法（昭和26年法律第219号、その後の改正を含みます。）や土地区画整理法（昭和29年法律第119号、その後の改正を含みます。）のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は不動産の評価額が下落するおそれがあります。

（注1）例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等の他、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。

(注2) 例えば、建築基準法は、耐震基準について1981年にいわゆる新耐震基準を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されています。法規制の変化により、かつて法令に適合していながら後日適合しなくなった建物を「既存不適格」と呼ぶことがあります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建蔽率・容積率・高さ・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。

(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。

(コ) 埋立地に関するリスク

本投資法人は、埋立地に立地する不動産に投資することがありますが、埋立地に所在する不動産には、土地に有害物質が含まれているリスクや災害等により被害を受けるリスクがあります(注)。これらの理由により当該不動産が被害を受けた場合、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性がある他、当該不動産の評価額が下落するおそれがあります。その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

(注) 埋立地に所在する不動産には、埋立に使用した土壌に有害物質が含まれている等の理由により、土地に有害物質が含まれている可能性があります。当該土地に有害物質が含まれる場合のリスクの詳細については、前記「(ケ) 有害物質又は放射能汚染等に関するリスク」をご参照ください。また、埋立地は沿岸部に所在することも多く、津波、高潮その他の災害、海面上昇等による被害を受ける可能性があります。さらに、埋立地の地盤は、軟弱である可能性があることから、当該土地上の建物について、不等沈下その他の沈下を生じる可能性がある他、地震の際には液状化による沈下や毀損等の被害を生じる可能性もあります。かかる災害が生じた場合のリスクの詳細については、前記「(キ) 建物の事故又は天災地変に関するリスク」をご参照ください。

(サ) 不動産の所有者責任に関するリスク

本投資法人の不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります（注1）。

本投資法人は、その運用資産に関し、賠償責任保険その他の適切な保険等を付保する方針ですが、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）。

（注1）土地の工作物（建物を含みます。）の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の賠償義務は無過失責任とされています（民法第717条）。

（注2）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、保険契約に基づいて支払われる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損害が発生する可能性等があります。また、保険事故が発生した場合に保険会社が保険金を完全に支払わず、又は支払が遅れる可能性もあります。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。

(シ) 共有物件に関するリスク

本投資法人が保有する不動産が第三者との間で共有されている場合には、当該不動産の持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手續の履行義務等、共有者間で締結される協定書又は規約等による一定の制限に服することがあります。

また、不動産を単独で所有している場合に比べ、共有不動産は、法的に様々な側面で制約を伴います。

まず、共有不動産において、特に本投資法人が持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります（注1）。また、他の共有者によって、本投資法人の当該不動産の利用が妨げられる可能性があります（注2）。

共有不動産を賃貸する場合、他の共有者（賃貸人）の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部の差し押さえを行うおそれがある等、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3）。

さらに、不動産を共有する場合、他の共有者から共有物の分割請求（民法第256条）を受けるおそれがありますが、その場合、本投資法人の意向にかかわらず、当該共有不動産を分割せざるを得なくなる等の可能性があります（注4）。

共有者は、自己の共有持分を自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。これに対し、共有者間の協定書等において、共有者が共有持分を処分する場合に他の共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手續の履践義務等が課される場合があります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

また、本投資法人の不動産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の本投資法人の不動産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶ可能性があります（注5）。

以上のとおり、共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあり、その結果、流動性が低くなるおそれや不動産の評価額が減殺されるおそれがあります。

（注1）共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更に当たる行為には共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更にあたらない管理は共有者の持分の過半数で決定する（民法第252条）ものとされています。

（注2）共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるかかる権利行使によって、本投資法人の当該不動産の利用が妨げられる可能性があります。

- (注3) 共有不動産を賃貸する場合、賃料債権は不可分債権と解されるおそれがあり、また、敷金返還債務は不可分債務であるとい一般的には解されています。したがって、他の共有者（賃貸人）の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部を差し押さえ、又は他の共有者がテナントからの敷金返還債務をその持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が敷金全額を返還せざるを得なくなる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた賃料のうち自己の持分に応じた金額の支払や返還した敷金のうち他の共有者の持分に応じた金額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。共有不動産に課税される固定資産税等の公租公課、共有不動産の修繕費、保険料等にも、他の共有者が債務を履行しない場合についても、同様の問題があります。
- (注4) 他の共有者から共有物の分割請求（民法第256条）を受け、他の共有者から共有物の分割請求が権利の濫用等として排斥されない場合で、現物による分割が不可能である場合又は著しくその価値を損なうおそれのある場合は、本投資法人の意向にかかわらず、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第2項）。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条）、合意の有効期間は5年以内とされています。さらに、不動産に関する不分割特約は、その旨の登記をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できないことがあります。また、共有者において、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます。但し、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。）（以下「会社更生法」といいます。）第60条、民事再生法第48条）。
- (注5) 他の共有者の共有持分に抵当権又は根抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた不動産全体について、当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。

（ス）借地権に関するリスク

本投資法人は借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権設定地上の建物（以下「借地物件」といいます。）に投資することがありますが、借地物件は、土地建物ともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、期限の到来等の事由により消滅します（注1）。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して敷地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても、本投資法人が希望した価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分される場合において、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できない可能性があります（注2）。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、本投資法人が希望した価格や時期その他の条件で建物を処分することができないおそれがあります（注3）。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を預託することもあり得ますが、敷地を返還する際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

上記に加えて、建築基準法に基づく制度により、敷地利用権として隣接地等の余剰容積が移転されている場合があります（以下「空中権」といいます。）、借地権と同様に期間満了又は建物の滅失等により空中権が消滅する場合があります。

- (注1) 敷地利用権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合は期限の到来時に借地権設定者側に更新を拒絶する正当な事由がある場合には消滅します。また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。
- (注2) 敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されると、本投資法人が借地権について民法又は借地借家法（平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合には、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できません。
- (注3) 借地権が土地の賃借権である場合にはこれを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要ですが、かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望した価格や時期その他の条件で建物を処分することができないおそれがあります。

(セ) 売主の倒産等の影響に関するリスク

本投資法人が不動産を取得した直後に、売主について破産手続、民事再生手続、会社更生手続等の倒産手続が開始された場合、当該不動産の売買契約等が否認される等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）。倒産手続が開始されない場合であっても、売主の財務状況が劣悪である場合には、当該不動産に係る売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

また、上記否認の問題は、売主の前所有者（本投資法人から見て前々所有者等）が倒産した場合にも生じ得ます（注2）。

本投資法人においては、売主等の財務状況等も十分に検討した上で投資を決定しますが、売主又はその前所有者に関する正確な財務情報が入手できる保証はなく、上記リスクが現実化することにより、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）本投資法人が不動産を取得した直後に、売主について破産手続、民事再生手続、会社更生手続等の倒産手続が開始された場合、当該不動産の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。この場合、不動産は、破産財団等に取り戻される一方で、本投資法人が売主に支払った売買代金等の返還請求権は、倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。また、売主につき倒産手続が開始された場合、裁判所又は管財人等が、本投資法人を買主とする、ある売買取引を、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産がなおも売主（倒産手続であればその財団等）に属すると判断することがあります。この場合には、本投資法人は、あたかも当該不動産についての担保権者であるかのように取り扱われ、担保権（とみなされた権利）の行使に対する制約を受けることとなります。特に、会社更生手続では、担保権の実行は会社更生手続に従って行われ、弁済金額が切下げられることとなる等、担保権の実行を手続外で行える破産手続等に比較して、本投資法人により大きな損害が発生する可能性があります。

（注2）本投資法人が不動産を取得した際に、前所有者である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である本投資法人にも及ぶことになります（破産法第170条、会社更生法第93条、民事再生法第134条）。

(ソ) 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価を示したものに留まり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません（注1）。また、かかる鑑定及び価格調査の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額又は当該調査価格をもって売却されるとは限りません。

建物の構造、耐震性、法令や条例の適合状況、有害物質等の有無、隣地との境界等に関するエンジニアリング・レポートや地震リスク評価報告書についても、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に土壤汚染等の環境上の問題又は欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません（注2）。

また、不動産の地震リスク分析の結果算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値に過ぎません。PML値は、予想損失額の再調達価格に対する比率で示されますが、将来地震が発生した場合、予想以上に多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

その他、不動産に関しては、様々な専門家が国家又は民間団体の資格認定を受けて業務を遂行していますが、全ての専門家が常に過誤無くあらゆる業務を遂行できるとの保証はありません。本資産運用会社は、外部の資格を有する専門家の判断や報告に依拠して、本投資法人による資産取得を行います。その専門家の判断や報告が後に誤っていたとされるおそれがあり、その場合、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）不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格における、その評価の目的・方法は、必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。したがって、同じ不動産について鑑定等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額や調査価格が異なる可能性があります。

（注2）エンジニアリング・レポートや地震リスク調査評価報告書は、個々の専門家が行った分析に基づく意見の表明であり、評価方法、調査の方法等によってその内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に土壤汚染等の環境上の問題又は欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではなく、本投資法人による取得後に、取得した不動産に欠陥や瑕疵等が判明する可能性があります。

(タ) マーケットレポートへの依存に関するリスク

本投資法人は、物件の取得や売却に際し、第三者である専門家によるマーケットレポートでの分析を投資判断の材料とする場合があります。しかしながら、マーケットレポートは、個々の専門家の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見の表明であり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置付け等と一致するとは限りません（注）。

（注）同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケットレポートの内容が異なる可能性があります。特に物流施設に関する情報はオフィスビルや住宅に比べるとサンプル数が少ない等、投資判断に必要な全ての情報が網羅されている訳ではありません。

(チ) 収入及び支出に関するリスク

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

一方、本投資法人の主要な営業費用は減価償却費、固定資産税や都市計画税等の固定的な費用で構成されており、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益性や分配金の水準に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、退去するテナントへの敷金及び保証金の返還、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大する可能性があります。

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

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

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

(ツ) PM会社に関するリスク

本投資法人は、建物の保守管理、テナントの管理を含めた不動産の管理の委託先として、その候補業者の資質、経験、ノウハウ、テナントリレーション等を総合的に勘案し、PM会社を選定する方針としていますが、選定したPM会社における業務遂行能力が低下した場合等においては、当該不動産の管理状況が悪化し、収益の悪化等により本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります（注）。

（注）建物の保守管理、テナントの管理を含めた不動産の管理は、本投資法人の収益性を確保する観点から重要ですが、その良否は、建物を管理するPM会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、その結果、PM会社の業務遂行能力に大きく依拠することになります。また、選定したPM会社における人的・財産的基盤が今後とも優良であるとの保証はありません。したがって、PM会社の業務遂行能力が低下した場合やPM会社が交替する場合には、当該不動産の管理状況が悪化し、収益の悪化等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。

(テ) 少数のテナントやシングル・テナントに関するリスク

本投資法人は、その保有する不動産につき、一部の少数のテナント又は単一のテナントに物件全体を賃貸することがあります。このような物件においては、様々な要因により、賃料収入が大きく減少するリスクや一度に多額の支出を余儀なくされるリスクがあります(注1)。

さらに、このようなシングル・テナント又は少数の核となる大規模テナントに賃貸する物件においては、当該テナントとの合意に基づき、物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります(注2)。かかる合意がなされている場合、本投資法人が希望した時期及び条件で取得及び売却することができない可能性や不動産の評価額が減殺される可能性があります。

(注1) 少数のテナントやシングル・テナント物件においては、既存テナントの営業状況又は財務状況が悪化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合に、当該物件の稼働率が大きく減少し、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなり、賃料収入に大きな影響を及ぼす可能性があり、さらに敷金等の返還のため一度に多額の資金の支出を余儀なくされる可能性もあります。また、新たなテナントの要望に合わせて本投資法人の負担で大規模な工事を行わざるを得なくなる可能性もあります。特に、特定のテナントのニーズに合わせて開発されるBTS型物流施設において、これらのリスクが顕著となる可能性があります。

(注2) シングル・テナント又は少数の核となる大規模テナントに賃貸する物件においては、当該テナントとの間で、優先購入権や処分禁止に関する合意(その内容は様々です。)がなされることがあり、物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に、当該テナントに優先購入権が与えられている等により、物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。

(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

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、PM会社を通じてその利用状況を管理しますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、また本投資法人の承諾なしに、テナントによる転貸借や賃借権の譲渡、物件の造作や改築等がなされるおそれがあります。また、本投資法人の承諾を得た場合においても、テナントによる想定外の利用等がなされるおそれもあります。さらに、一部のテナントの属性により当該物流施設等が悪影響を受けることがあり、例えば、一定の反社会的勢力が賃貸人の承諾なくして建物の一部を占拠する等といった場合には、本投資法人は直ちにこれに対応しますが、当該物流施設等の価値が減損し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(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) 第7期取得済資産及び取得予定資産の概要」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15物件により構成され、第6期末保有資産、第7期取得済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、15物件中3物件(「ロジポート相模原」、「ロジポート橋本」及び「MJロジパーク春日井1」)がそれぞれ10%超となっています。したがって、そのうちのいずれかの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。

(ニ) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産賃貸においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することが多く、本投資法人は、今後、これらの資金を資産の取得資金や資産の運用に係る支出の一部として活用することを想定しています。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、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。

(ヌ) 転貸に関するリスク

a. 転借人に関するリスク

本投資法人は、その保有する不動産につき、転貸を目的として賃借人に賃貸することがあります(注)。このように、賃借人に不動産の全部又は一部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。また、賃借人の賃料が転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、転貸を目的として賃借人に賃貸する場合、賃借人の財務状態の悪化により、賃借人の債権者が賃借人の転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、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) 投資対象となる不動産において、PM会社等が当該不動産等の所有者である本投資法人又は信託受託者との間でマスターリース契約を締結してマスターリース会社となり、その上でエンドテナントに対して転貸する場合があります。

b. 敷金等の返還義務に関するリスク

転貸借関係における賃貸借契約が合意解約された場合その他一定の場合には本投資法人が転貸人の地位を承継し、転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が本投資法人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ネ) マスターリースに関するリスク

投資対象となる不動産等において、PM会社等が当該不動産等の所有者である本投資法人又は信託受託者との間でマスターリース契約を締結してマスターリース会社となり、その上でエンドテナントに対して転貸する場合があります。

本投資法人又は信託受託者がマスターリース契約を締結する場合、マスターリース会社の財務状態の悪化により、マスターリース会社の債権者がマスターリース会社のエンドテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

(ノ) フォワード・コミットメント等に関するリスク

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

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

(ハ) 地球温暖化対策に関するリスク

法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあります。これらの制度の創設又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事を実施したり、排出権等を取得する等の負担を余儀なくされる可能性があります。

また、物流施設のテナントの事業はトラック輸送に大きく依存しているため、地方公共団体の自動車排出窒素酸化物及び粒子状物質の総量規制等の規制が強化された場合、テナントの費用が増加する結果、物流施設に対する需要が縮小する可能性があります。

(ヒ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、資産運用ガイドラインにおいて、未稼働の不動産等は、原則としてその投資対象としていませんが、例外的に未稼働の不動産等への投資を検討する場合があります。未稼働の段階で売買契約を締結する場合には、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性がある他、入居率において不確実性が存在する可能性があります。この結果、未稼働物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性がある他、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります、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。

また、新規開発物件の場合は、運用実績がないため、実際の収益等が予想と大きく異なる可能性があります。

(フ) 太陽光発電設備が付帯した物件に関するリスク

第6期末保有資産、第7期取得済資産及び取得予定資産には太陽光発電設備が付帯している物件が含まれています。

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。

(ヘ) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し（但し、定期借地権設定契約の効力が認められるには、借地借家法所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期借地権設定契約としての効力が認められない可能性があります。）、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶し、かつ、本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取りを請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。）第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取りを請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合（借地借家法第19条）や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があります、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を与える可能性があります。

さらに、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞り、延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主、投資法人債権者又は投資法人新投資口予約権者に損害を与える可能性があります。加えて、土地の賃料の改定、又は借地権者による借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求により、当該底地から得られる賃料収入が減少し、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を与える可能性があります。

④ 投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

本投資法人が、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります（注）。

（注）以下、2007年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。）を「新信託法」といい、同日施行の信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号、その後の改正を含みます。）（以下「信託法整備法」といいます。）による改正前の信託法（大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。）を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、2007年9月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第2条）。

（ア）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが、一旦不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産、不動産の賃借権又は地上権である場合と実質的にはほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、本投資法人の収益又は存続に悪影響を及ぼす可能性があります（注）。

（注）旧信託法の下では、受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（旧信託法第36条第2項）。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人が不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデューディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がある、一旦不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産、不動産の賃借権又は地上権である場合と実質的にはほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになります。他方、新信託法の下では、旧信託法第36条第2項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり（新信託法第48条第5項、第54条第4項）、その場合には同様に本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（イ）信託受益権の流動性に関するリスク

本投資法人が信託受益権を保有し、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託受益権を譲渡しようとする場合には、契約上、信託受託者の承諾が必要とされるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する場合の信託受益権については金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため（新信託法第94条）、株券や社債券のような典型的な有価証券と同等の流動性があるわけではありません。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負っての信託財産である不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

（ウ）信託受託者に関するリスク

a. 信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと判断されます（注）。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。したがって、本投資法人は、不動産を信託する信託の信託受益権については、信託設定登記がなされるものに限り投資を行う予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

(注) 信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、上記のとおりと解されています。新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。

b. 信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うこととなった場合には、信託受益者である本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります（注）。

(注) かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めていますが、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

(エ) 信託受益権の準共有等に関するリスク

信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

準共有持分とされている信託受益権の信託財産である不動産の管理及び運営については、準共有者全員の承諾がない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります（注1）。また、信託契約において別の意思決定の方法が定められている場合でも、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められている保証はなく、同様に信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

準共有持分の処分については、本投資法人の意向にかかわらず他の準共有者が変更される可能性があります（注2）。一方で、準共有者の間において信託契約とは別の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手續の履行義務等が課されることがあります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

また、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります（注3）。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

(注1) 旧信託法の下では所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り準用されます（民法第264条）。新信託法の下では信託受益者が複数の場合の意思決定の方法に関する明文規定があり（新信託法第105条以下）、信託受益権が準共有されている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する民法の規定に優先してかかる規定がまず適用されます。旧信託法の下では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている信託受益権の変更に当たる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第252条）ものと考えられます。したがって、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。一方、新信託法の下では、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます（新信託法第105条第1項本文）。

(注2) 旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。

(注3) 別段の合意のない限り、信託受益権の準共有者が信託受託者に対して有する信託交付金の請求権は不可分債権と解されるおそれがあり、また、信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、不可分債務であると一般的には解されています。

⑤ 匿名組合出資持分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、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資する匿名組合では、本投資法人の出資を営業者が不動産に投資しますが、当該不動産に係る収益が悪化した場合、当該不動産の価値が下落した場合、意図されない課税が生じた場合や匿名組合に係る不動産が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分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、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等、本投資法人に損害が発生する可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があります、又は、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。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがあります、かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

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、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はその資産の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、売却の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。

(ウ) 借入に係る導管性要件に関するリスク

継続的導管性要件の一つに、投資法人が租税特別措置法に規定する機関投資家以外の者から借入れを行っていないことという要件があります。本投資法人が何らかの理由により上記機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合には、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。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(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

本投資法人において利益が生じているにもかかわらず金銭の借入れ又は投資法人債の発行に際しての財務制限条項上、一定額を内部留保しなければならない等、配当原資となる資金が不足する場合は、借入金や資産の処分により配当原資を確保する場合があります。しかしながら、導管性要件に基づく借入先の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当の金額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能利益の額の90%超とならない可能性があります。かかる場合、配当等の額を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(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

継続的導管性要件の一つに、租税特別措置法施行令で定める同族会社に該当しないことという要件があります(注)。本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、公開買付等により、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。本投資法人が同族会社要件を満たさなくなった場合、配当等の額を損金算入でき

なくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(注) 継続的導管性要件のうち、計算期間末において同族会社のうち租税特別措置法施行令で定めるものに該当していないこと（発行済投資口の総数又は一定の議決権総数の50%超が1人の投資主グループによって保有されていないこと等）とする要件があります。

(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
継続的導管性要件の一つに、計算期間末において投資法人の投資口が租税特別措置法に規定する機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。したがって、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有され（上記の機関投資家のみに保有される場合を除きます。）、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。かかる場合、配当等の額を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(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

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することとなり、過年度における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。現行税法上このような場合の救済措置が設けられていないため、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ク) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

(ケ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、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。また、投資口に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

(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。

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

本投資法人の規約上、海外不動産等を取得することが許容されており、本投資法人は、将来、海外不動産等を取得することがあります。本資産運用会社は、海外不動産等の取得・管理運用の経験を有しておらず、実際に海外不動産等の取得・管理運用を行う際には、日本国内における一般的な取扱いとの相違等のため、不測の事態が発生し、想定する海外不動産等の取得を実行できず、又は取得した海外不動産等につき管理運用上の問題が発生する可能性があり、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。

（イ）投資対象地域に関するリスク

本投資法人は、海外不動産等への投資を行うに際し、また投資の後において、海外不動産等の所在する国又は地域（所在国）の政府による統制、複数の管轄権での課税、外国為替規制、海外不動産等への投資から生じる収益を日本国内に送金することができないリスク、投資対象不動産等の所在国の政治・経済・文化・宗教その他の社会情勢の変化や悪化、税法を含む各種法令等の改正、為替レートの変動、金融市場や経済環境が世界的に悪化することに伴うリスク等にさらされるおそれがあります。かかる国際的要因に伴うリスクが現実化する場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、日本と海外不動産等の所在国との関係が悪化した場合には、本投資法人の当該所在国での事業が制限又は禁止される可能性があり、本投資法人は、これらのリスクを適切に管理できない場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、日本と諸外国との間の関係の悪化により、海外不動産の価値に悪影響が生じるおそれがあります。また、所在国において、紛争等が生じ、現地の不動産の価値が減損するおそれがあります。

（ウ）外国為替についての会計処理に関するリスク

本投資法人は、海外不動産等への投資に関して外貨建ての取引を行う場合があります。そのような取引では為替レートの変動に係るリスクを有しており、為替レートの変動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。外国通貨に対して円高が進んだ場合、海外不動産等への投資に関して発生する外貨建て取引の円換算額が目減りし、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、海外不動産等への投資に関して外貨建て資産及び負債が発生する場合には、それらの一部の項目は、財務諸表作成のために決算時の為替レートにより円換算されます。これらの項目は、為替変動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。

（エ）海外不動産等への減損会計の適用に関するリスク

海外不動産等への投資についても、国内不動産と同様、減損会計の適用を受けます。減損会計の適用に関するリスクについては前記「⑦税制等に関するリスク／（コ）減損会計の適用に関するリスク」に記載のとおりです。

（オ）外国法人税の発生により分配金が減少するリスク

本投資法人は海外不動産等の所有権を直接又は信託等を通じて取得する場合、投資先である現地において法人税等を負担する可能性があります。また、本投資法人が海外不動産保有法人

を通して海外不動産等へ投資する場合、現地の法令に基づき、海外不動産保有法人において不動産の賃貸収益や売却益に対して法人税等が課税される可能性があります。この場合、本投資法人は海外不動産保有法人から課税後の配当（又は利子）を受け取ることになりますが、海外不動産保有法人所在国の税制等により、当該配当（又は利子）に源泉税が課される可能性があります。本投資法人が現地で負担した法人税等及び配当（又は利子）に課された源泉税（以下「外国法人税」といいます。）は、投資主へ支払う利益の範囲内で行う金銭の分配に係る源泉所得税の額から控除する取扱い（以下「控除外国法人税の額の控除」といいます。）になっていますが、控除外国法人税の額の控除はその源泉所得税の額を限度とするため、多額の外国法人税が発生した場合には源泉所得税の額から控除しきれない可能性があります。また個人投資主が、源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）で利益の範囲内で行う金銭の分配を受け取る場合には控除外国法人税の額の控除は認められておらず、NISA（ニーサ）口座で利益の範囲内で行う金銭の分配を受け取る場合にはそもそも源泉徴収されないため、控除外国法人税の額の控除の適用もありません。外国法人税が利益の範囲内で行う金銭の分配に係る源泉所得税の額から控除できない又は控除しきれない場合には、分配金の手取額がその分減少する可能性があります。

（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

投資法人が配当等の額を損金算入するための要件（導管性要件）の一つである支払配当要件は、配当可能利益の額の90%超の配当を求めています。この配当可能利益の額は通常、投資法人の損益計算書の「税引前当期純利益金額」を用います。一方、外国法人税は、損益計算書において税引前当期純利益の下に位置する「法人税、住民税及び事業税」として計上されるため、配当可能利益の額の計算上は控除されません。その結果、海外不動産等への投資により多額の外国法人税が発生した場合には、配当等の額が配当可能利益の額の90%超とならず、支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。導管性要件を満たせない場合のリスクについては、前記「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リスク」をご参照ください。

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（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本借入れの実行がなされる保証はありません。

また、本投資法人は、株式会社みずほ銀行に対して、同年10月9日付実行に係る消費税ローン及び本第三者割当ローンの申込書の提出を予定しています。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。当該消費税ローン及び本第三者割当ローンは、株式会社みずほ銀行による貸出審査手続における最終決裁が完了し、別途定められる貸出前提条件が全て充足すること等を条件とするため、本投資法人が希望する額及び条件による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

本投資法人が第7期取得済資産及び取得予定資産の売主等から入手した第7期取得済資産及び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第7期取得済資産及び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、第7期取得済資産及び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

上記の様々なリスクに鑑み、本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、以下の検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。本投資法人及び本資産運用会社は可能な限り、本投資口又は本投資法人債への投資に関する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、これらの措置が結果的に十分な成果を収めるとの保証はありません。

① 本投資法人の体制

本投資法人は、少なくとも3か月に1回以上役員会を開催し、適宜本資産運用会社の運用状況の報告を受け、定期的に法令等遵守に関する事項について議論する他、執行役員は適宜本資産運用会社の運用状況を聴取及び関係書類の閲覧・調査を実施し、本資産運用会社の管理・監督を行います。

また、監督役員は、原則として、法令等遵守に関する事項について議論を行う役員会に出席しなければならないが、執行役員及び監督役員は、必要に応じて、本資産運用会社、本会計監査人、又は法律事務所の役職員その他適当と認める者を役員会に同席させ、説明、意見の申述等を行わせることができます。

② 本資産運用会社の体制

(ア) 本資産運用会社は、本資産運用会社の取締役会において審議、決議され、本投資法人の役員会に報告される資産運用ガイドラインを遵守するとともに、本資産運用会社のコンプライアンス規程及びリスク管理規程に基づきコンプライアンス及びリスク管理を行います。

(イ) 本資産運用会社は、利害関係人等と本投資法人との間の取引については、原則として、本資産運用会社のコンプライアンス部、コンプライアンス・リスク管理委員会に付され取引に係る議案を審議するものとされています。かつ、利害関係人取引に関する自主ルールを利害関係人等取引規程において定めており、これを遵守することにより利益相反に係るリスク管理を行います。

(ウ) 本資産運用会社は、投資法人に係るインサイダー取引規制導入に十分な対応を図るための内部体制の構築を念頭におき、内部者取引の未然防止についての内部情報等管理規程を定め、役職員等のインサイダー取引（インサイダー類似取引も含まれます。）の防止に努めています。

(エ) 本資産運用会社は、コンプライアンス部が、法令遵守の状況を監視します。また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関する社内体制を整備し、コンプライアンス上の問題の発生についての対応を講じています。さらに、コンプライアンス・マニュアルを作成し、コンプライアンス基本方針や役職員等の行動規範を定めるのみならず定期的にコンプライアンス研修を実施します。

(オ) 本資産運用会社は、コンプライアンス部をリスク管理部門とし、本資産運用会社のリスクの所在及びリスクの種類を理解した上で、運用部門の担当者に当該内容を理解・認識させるよう、適切な方策を講じるものとします。

(カ) 本資産運用会社は、内部監査に関する社内体制を整備し、取締役会及び取締役社長の監督に基づく実効的な監視活動を通じて、リスクを特定し、その最小化を図っています。内部監査に関する担当部門である内部監査部は、他の組織及び部署から独立した組織として維持するものとします。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資主に損失が生じるおそれがあります。

4 その他

本資産運用会社における取締役の変更について

本資産運用会社において、以下のとおり取締役の変更がありました。

(1) 取締役の選任 (2019年6月20日付)

取締役 (非常勤) 小島 正二郎

(2) 取締役の退任 (2019年5月31日付)

取締役 (非常勤) 岩堀 亙

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】

1. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙、表紙裏以降及び裏表紙に本投資法人の名称及び英文名称又はその略称等を記載し、また、それらのロゴマーク並びに第6期末保有資産、第7期取得済資産、取得予定資産等の写真及びイラストを使用することがあります。
2. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏の次に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号、その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」

3. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏の次に、以下のとおり記載を行います。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

- (1) 金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。）（以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号、その後の改正を含みます。）（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（注1）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（注2）の決済を行うことはできません。
- (2) 金融商品取引業者等は、（1）に規定する投資家がその行った空売り（注1）に係る有価証券の借入れ（注2）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

（注1）取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

- ・先物取引
- ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）等の空売り
- ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

（注2）取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」

4. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に、以下のとおり記載を行います。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内販売投資口数）、海外販売投資口数、発行価額の総額、海外販売に係る発行価額の総額、国内販売における手取金、海外販売における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕<https://mel->

reit.co.jp/ja/ir/)（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」

5. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙、表紙裏以降及び裏表紙に、以下の内容をカラー印刷して記載します。

三菱地所物流リート投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目録見書
2019年9月



基本理念

本投資法人は、物流施設を主な投資対象とし、
三菱地所グループ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、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。

成長戦略

1. 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
2. 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**
3. 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**
4. 健全性を重視した**長期安定的な財務運営**
5. 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

(注)詳細は本文「第二部 参照情報/第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。



三菱地所物流リート投資法人 新投資口発行及び投資口売却届出目録見書

本届出目録見書により行う三菱地所物流リート投資法人投資口17,074,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口880,000,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)(以下「金融商品取引法」といいます。)(第5条により有価証券届出書を2019年9月19日に関東財務局長に提出していますが、その効力は生じていません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正が行われることがあります。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)(が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い変動して訂正される事項(発行数(国内販売投資口数)、海外販売投資口数、発行価額の総額、海外販売に係る発行価額の総額、国内販売における手取金、海外販売における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。)(について、目録見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト(URL)https://mel-reit.co.jp/ja/ir/ (以下「新聞等」といいます。))において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目録見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い変動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目録見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

リート投資法人

ハイブリッド・モデル

本投資法人は、「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。



(注)詳細は本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。



【募集又は売出しの公表後における空売りについて】

- (1) 金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。)(以下「金融法施行令」といいます。)(第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令(平成19年内閣府令第59号、その後の改正を含みます。)(以下「取引等規制府令」といいます。)(第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間)において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金融法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(注1)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(注2)の決済を行うことはできません。
- (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り(注1)に係る有価証券の借入れ(注2)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
- (注1)取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
- ・先物取引・国債証券、地方債証券、社債券(新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。)(注3)等の空売り・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
- (注2)取引等規制府令第15条の6に定めるもの(売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け)を含みます。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

投資主価値の向上を目指した

Hybrid

ハイブリッド型外部成長による

- スポンサー開発物件と、本資産運用会社により工夫
- ブリッジファンドの柔軟な活用による取得戦略及び

Discipline

規律を持った物件取得による投資主

- 低いLTVの活用による柔軟な資金調達により、有言
- ポートフォリオ利回り及びインプライド・キャップ

Alignment

ガバナンス体制の更なる強化を目的とした

- J-REIT初となる「投資口パフォーマンス完全連動型」
- スポンサーの継続的なセイムポート出資による、



Alignment

投資主との利益の一致

Discipline

規律を



「三本の柱」に基づく成長戦略の実行

資産規模の拡大

されたソーシング物件の取得により、資産規模1,000億円超を達成
スポンサー開発物件によるパイプラインの拡充

価値の向上

実行となる外部成長を実現
レートを意識した物件取得により、1口当たり分配金の継続的な成長を実現

投資主との利益の一致

報酬」の導入
三菱地所グループの強固なコミットメント

リート投資法人

持った成長

Hybrid

独自戦略である
ハイブリッド・モデルの強化



三菱地所投資顧問

投資・運用

Hybrid

ハイブリッド型外部成長による資産規模の拡大

◆ 第7期取得済資産及び取得予定資産の概要

物件数/取得(予定)価格合計	平均鑑定NOI利回り/ 底地物件を除いた平均鑑定NOI利回り	取得(予定)価格対不動産鑑定評価額
5物件/30,568百万円	4.7%/4.9%	96.3%
平均築年数	平均稼働率	平均賃貸借契約期間/ 平均残存賃貸借契約期間
5.0年	100.0%	14.2年/13.0年

三菱地所
スポンサー開発物件

ロジポート大阪大正(準共有持分20%)



取得予定価格: 5,682百万円 鑑定NOI利回り: 4.6%

◆ ポートフォリオの成長の軌跡及び各種取組み



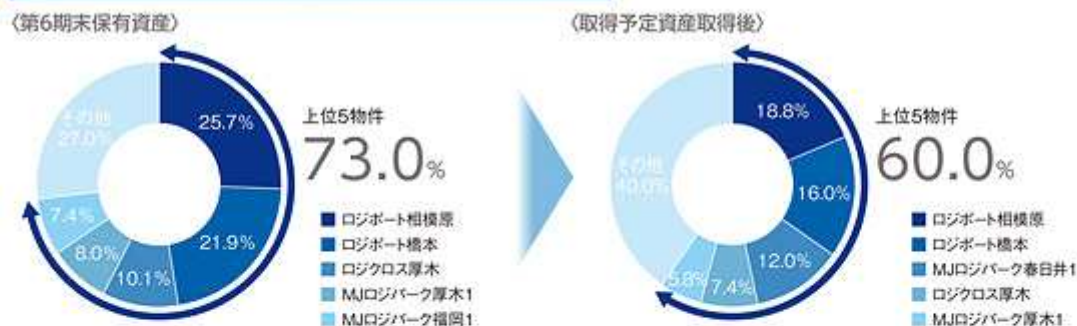


Discipline 規律を持った物件取得による投資主価値の向上

第7期取得済資産及び取得予定資産取得による主要指標の変化

	第6期末保有資産	第7期取得済資産及び 取得予定資産	取得予定資産取得後
物件数	10物件	5物件	15物件
取得(予定)価格合計	832億円	305億円	1,137億円
延床面積合計	557,575㎡	204,669㎡	762,245㎡
平均稼働率	99.9%	100.0%	99.9%
平均築年数	7.5年	5.0年	6.9年
平均残存賃貸借契約期間	4.6年	13.0年	6.8年
平均鑑定NOI利回り/ 底地物件を除いた平均鑑定NOI利回り	4.8%	4.7%/ 4.9%	4.8%/ 4.8%
平均償却後NOI利回り	3.7%	3.9%	3.7%
インプライド・キャップレート	4.0%	第7期取得済資産及び取得予定資産の 平均鑑定NOI利回りは4.7%	—
LTV	27.0%	成長性にも配慮した LTVコントロール	31.7%
1口当たり分配金	5,492円	低LTVを活用しつつ 投資主価値を向上	継続的な成長を目指す
1口当たりNAV	270,016円		279,523円

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)



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)



Alignment

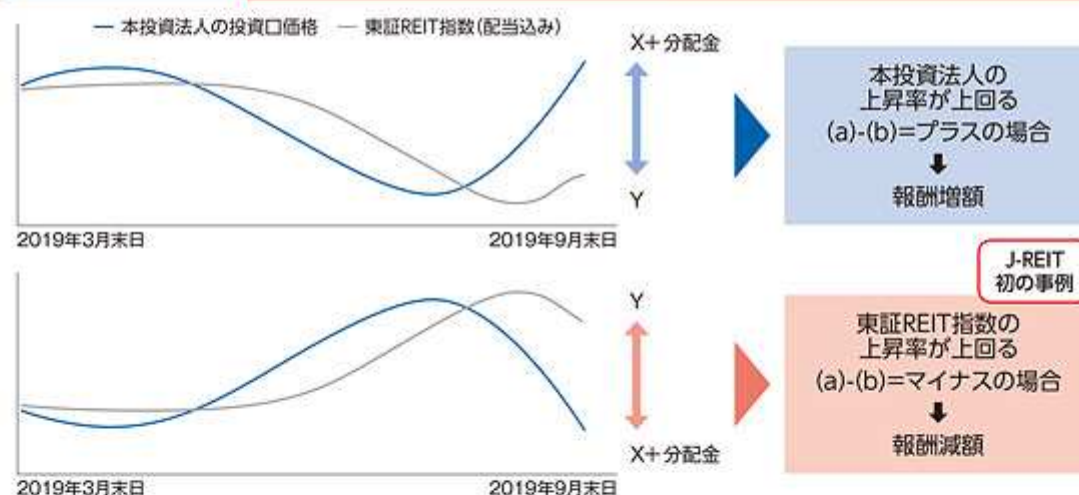
ガバナンス体制の更なる強化を目的とした
投資主との利益の一致

投資口パフォーマンス完全連動型報酬の導入

投資主利益との連動性を高めることを目的として、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J-REITでは初めて導入。

本投資法人の資産運用報酬

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)
「投資口価格連動運用報酬」新設 (J-REIT初の事例) 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	



<計算例>

- 2019年3月末日の本投資法人の投資口価格終値: 262,100円 (a) = (X-262,100円+Z) / 262,100円
- 2019年3月末日の東証REIT指数(配当込み): 3,851.10pt
- 2019年9月末日の本投資法人の投資口価格の終値: X (b) = (Y-3,851.10pt) / 3,851.10pt
- 2019年9月末日の東証REIT指数(配当込み): Y
- 2019年8月期分配金: Z

三菱地所による本投資法人へのセイムポート出資の継続

三菱地所は、本募集においても本投資法人の投資口の2,450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、本投資法人の投資口を12,450口(4.1%)保有し、出資比率を維持する見込みです。

三菱地所による本投資法人への出資口数

12,450口(4.1%)

(注)詳細は本文「第二部 参照情報/第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

7



■ 優先交渉権付与予定の14物件^(注2)・延床面積1,141千m²^(注2)を活用し、安定的

スポンサー開発

三菱地所

- 幅広い用地情報に基づく単独での物流施設開発力
- 三菱地所の開発力や信用力を背景とする共同での施設開発力

三菱地所物流

ロジクロスとは
三菱地所の全国各地で展開する
単独開発物流施設ブランドを指します



三菱地所グループ開発の優先交渉権付与予定物件

三菱地所グループ

 稼働率 100% 大阪西淀川物流センター(38千m ²) 2018年度竣工(共同開発)	 稼働率 約95% ロジクロス名古屋笠寺(80千m ²) 2018年度竣工(単独開発)	 稼働率 100% ロジポート川崎ベイ(296千m ²) 2019年度竣工(共同開発)
 ロジクロス横浜港北(16千m ²) 2019年度竣工(単独開発)	 稼働率 100% ロジクロス厚木Ⅱ(34千m ²) 2019年度竣工(単独開発)	 (仮称)彩都もえぎ物流施設計画 (32千m ² /125千m ²) 2020年度/2021年度竣工予定
 新規公表物件 (仮称)ロジクロス蓮田(79千m ²) 2020年度竣工予定	 新規公表物件 (仮称)ロジクロス春日部(38千m ²) 2021年度竣工予定	本資産運用会社によるブリッジファンド スポンサー 三菱地所 第三者 物件の 貸出 物流施設(信託受益権)
 新規公表物件 (仮称)ロジクロス船橋(23千m ²) 2021年度竣工予定	 新規公表物件 (仮称)ロジクロス座間(183千m ²) 2023年度竣工予定	

第7期取得済資産及び取得予定資産

(注1)詳細は本文「第二部 参照情報/第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

(注2)優先交渉権付与予定物件の数及び延床面積は本書の日付現在の数値を記載しています。

かつ着実な外部成長を目指します。

リート投資法人

MJロジパークとは

本投資法人が第三者の事業者から取得した、又は取得予定の物件を指します



MJ Logipark

本資産運用会社ソーシング



三菱地所投資顧問

- 2001年以降の継続的な物件取得に裏打ちされた目利き力
- 不動産ファンド運用力を活用した柔軟かつ多様な物件取得戦略

本資産運用会社ソーシングによる優先交渉権付与予定物件

ブリッジファンド



ロジポート大阪大正 (117千㎡)
2017年度竣工 (共同開発)



MJインダストリアルパーク堺 (87千㎡) (底地)



MJロジパーク春日井1 (58千㎡)
2016年度竣工



ロジクロス智志野 (39千㎡)
2017年度竣工 (単独開発)



MJロジパーク仙台1 (36千㎡)
2008年度竣工

第三者ブリッジ



MJロジパーク土浦1 (15千㎡)
2014年度竣工



MJロジパーク西宮1 (13千㎡)
1990年度竣工

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

ブリッジファンド

金融機関からのローン

- 長年の経験に基づくファイナンス戦略

匿名組合出資者からのエクイティ

- 豊富な投資家リレーション

三菱地所からのエクイティ

- スポンサーによるセიმポート出資

本資産運用会社

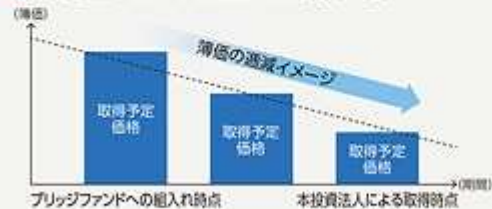


三菱地所投資顧問

ブリッジ
ファンド
の組成・
運用

ブリッジファンドの特徴

- 取得時期の調整と簿価の遅減
- 本資産運用会社によるブリッジファンドの組成、運用 (AM業務)
- 三菱地所からエクイティ出資 (スポンサーによるセიმポート出資)
- 三菱地所グループによるPM業務 (一部)



(注) 上記の割合はイメージです。



■三菱地所の法人顧客リレーションと三菱地所投資顧問の不動産ファンド運用力を

◆賃料改定による内部成長の実現



三菱地所

- 法人顧客リレーション・顧客ネットワークを活用したリーシング力
- リーシングにおける三菱地所グループのノウハウ

◆三菱地所の法人顧客リレーションを活用したリーシングサポート

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(TRS)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、市場のニーズを的確に捉えた着実な内部成長を目指します。

■ロジクロス福岡久山



本投資法人が保有するロジクロス福岡久山において、三菱地所グループが運営するオフィスビルの既存テナントの物流施設ニーズを捕捉し誘致に成功。三菱地所グループの幅広い顧客リレーションを活かした結果であり、従前契約からの賃料増額を実現。

対象面積：約7,700㎡ 賃料増額率：+4.9%

■ロジクロス名古屋笠寺(優先交渉権付与予定物件)

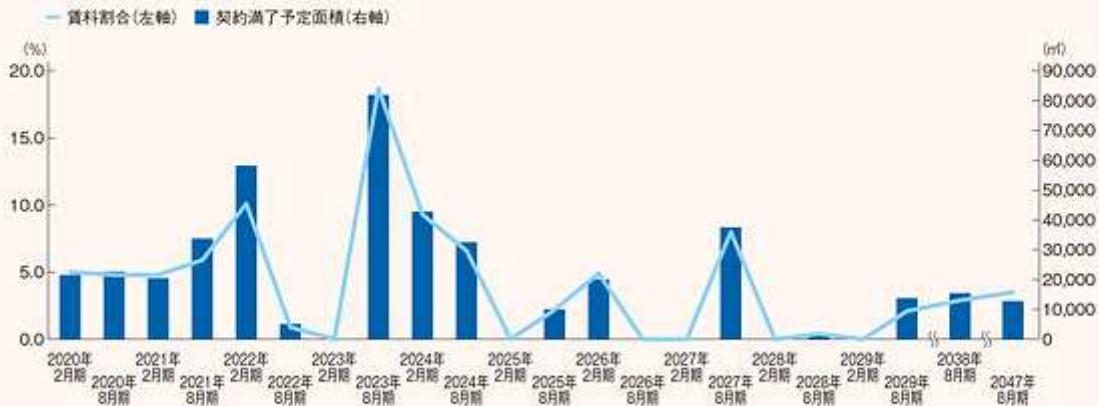


三菱地所の開発したロジクロス名古屋笠寺において、三菱地所グループである株式会社東京流通センター(TRC)に入居する酒類・食料品の小売・卸売事業者の中部圏拠点新規開設ニーズを捉え、誘致に成功。

対象面積：約3,000㎡

活用し、高稼働率と着実な賃料改定を通じた内部成長を目指します。

◆ 賃貸借契約期間満了時期の分散(取得予定資産取得後)



三菱地所投資顧問

- 豊富な実績に基づく不動産ファンド運用力
- 多様なアセットタイプ・事業スキームの投資・運用実績

◆ 賃料改定によらない独自施策による内部成長の実現

グリーンリース契約に基づくLED化改修

概要

- 本投資法人の費用負担により照明器具のLED化改修を実施
- 想定されるテナント負担の電気料金及びメンテナンスコストの低減額の一部をグリーンリース料として本投資法人が収受

効果等

- 本投資法人はグリーンリース料の受領により、各期1.9百万円程度の収入増
- テナントの電気料金は大幅に削減
- グルーピングや明るさを設定できる最新の調光機能により、テナントの利便性が向上

電気受給契約先の見直し(ロジクロス福岡久山、MJロジパーク福岡1)

概要

- 電気受給契約先を見直し、2物件の契約先を切替え
- 今後も定期的に見直しを実施予定

効果等

- テナントの電気料金を削減し、テナントの満足度向上

建物固定資産評価の見直し(MJロジパーク船橋1、ロジポート相模原)

概要

- 保有物件の建物固定資産評価額の見直しを実施
- 評価額に差異が認められた物件について行政と交渉を実施

効果等

- 2物件において建物固定資産税の削減(各期1.7百万円程度の費用減)を実現
- 過去分の一括還付により一時的な収益増(2019年8月期中12百万円程度の収入増)
- その他物件についても引き続き行政と協議中



◆ 財務ハイライト(本借入れ後)

財務基盤の安定性

長期負債比率

93.0%

固定金利比率

93.0%

平均残存負債年数/
長期借入金のみの平均残存負債年数

5.8年/6.2年

三菱地所の高い信用力を背景とした財務運営

平均負債コスト/
長期借入金のみの平均負債コスト

0.38%/0.40%

長期発行体格付(JCR)^(注2)

AA-(安定的)

長期借入金のみの平均負債コスト・
平均残存負債年数の低下

	2019年8月期 (第6期)末	本借入れ後
平均負債コスト	0.47%	0.40%
平均残存負債年数	4.7年	6.2年

機動的な物件取得を可能とするLTVコントロール

LTV

31.7%

LTV 40%まで引き上げた場合の
取得余力

170億円程度

LTV 50%まで引き上げた場合の
取得余力

450億円程度

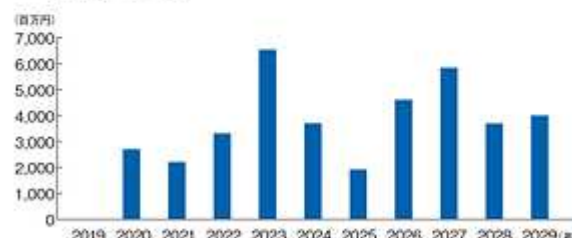
◆ 本借入れの概要

区分	借入先	借入見込金額	返済期限	利率
短期	株式会社三菱UFJ銀行 信金中央金庫	1,600百万円	2020年10月9日	基準金利に0.07%を加えた利率
	株式会社みずほ銀行	1,100百万円	2020年10月9日	基準金利に0.07%を加えた利率
長期	農林中央金庫 全国信用協同組合連合会	2,800百万円	2024年10月9日	基準金利に0.18%を加えた利率
	株式会社三菱UFJ銀行	500百万円	2025年10月9日	基準金利に0.216%を加えた利率
	株式会社みずほ銀行 株式会社七十七銀行	3,400百万円	2026年10月9日	基準金利に0.26%を加えた利率
	株式会社新生銀行	1,400百万円	2027年10月9日	基準金利に0.24%を加えた利率
	株式会社福岡銀行	800百万円	2028年10月9日	0.42%
	合計	11,600百万円	—	—

◆ 調達先の分散状況(本借入れ後)



◆ 有利子負債の返済期限の分散状況(本借入れ後)



(注1)詳細は本文「第二部 参照情報/第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

(注2)当該格付は、JCRによる本投資法人に関する格付であり、本投資口に関する格付ではありません。

◆ サステナビリティ方針

本投資法人は、環境への配慮・社会貢献・ガバナンスの強化といった、社会の持続可能性(サステナビリティ)向上に取り組んでいくことが、上場投資法人として期待されている社会的責務であり、投資主価値の最大化を図る上でも不可欠であると考えています。こういった考えを実践するため、本資産運用会社及びスポンサーとともにサステナビリティに対する考え方を共有し、共に取り組みを推進しています。

◆ 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2019年に実施されたGRESBリアルエステイト評価に初めて参加し、最高位の「Green Star」を取得するとともに、総合スコアでの相対評価に基づく「GRESBレーティング(5段階評価)」において「4 Star」の評価を取得しました。



Environment

◆ ポートフォリオのグリーン化



ロジクロス厚木
BELS：評価ランク★★★★★
CASBEE不動産：評価ランクS



ロジクロス神戸三田
BELS：評価ランク★★★★★
CASBEE不動産：評価ランクA



MJロジパーク加須1
BELS：評価ランク★★★★★

ポートフォリオグリーン比率
(延床面積ベース)
64.4%

◆ 取組み事例

■ 省エネルギーへの取組み



断熱サッシ・断熱パネルの採用



人感センサーの導入



グリーンリース契約に基づくLED化改修



施設の緑化

■ 再生可能エネルギーの活用



太陽光パネルの設置

■ 事業継続性の配慮への取組み



非常用発電機の設置



免震機能

Social

◆ CSR活動への積極的な参加



あつぎ駅まつりにおける清掃活動への参加
MJロジパーク厚木1の近隣



テナント向け飲料無料配布
ロジポート相模原内

Governance

◆ J-REIT初となる投資口パフォーマンス完全連動型報酬の導入

◆ 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იმボート出資

(注)詳細は本文「第二部 参照情報/第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。



ロジポート大阪大正(準共有持分20%)

マルチ スポンサー開発物件

取得予定資産

大阪・神戸中心部へアクセス性が高く、関西圏を広くカバー可能な高スペックのダブルランプウェイ付マルチテナント型施設



取得予定価格	5,682百万円
鑑定評価額	6,020百万円
鑑定NOI利回り	4.6%
所在地	大阪府大阪市
建築時期	2018年2月
延床面積	117,045.04㎡
敷地面積	55,929.57㎡
テナント数	9
主なテナント名	東芝ロジスティクス株式会社他
賃貸形態/期間	定期建物賃貸借/非開示

主要幹線道路

■阪神高速15号堺線「玉出IC」から約4km、阪神高速17号西大阪線「大正西IC」から約3.8km・「大正東IC」から約3.3km、国道43号線から約3km

立地特性

■重厚長大型の大規模工場が集積する大阪市大正区船町に立地し、大阪都心(梅田駅)から10km圏に位置する、消費地近郊型の物流立地
また、阪神高速15号堺線と同4号湾岸線に挟まれた地域で、両高速道路を利用しやすい立地
■市街地にほど近い立地でありながら工業専用地域内に位置しているため、365日24時間のオペレーションをすることが可能

物件特性

■ダブルランプウェイが備わったマルチテナント型物流施設で、1階から3階には中央車路が設けられており、4階へは荷物用エレベーター・垂直搬送機(各6基)で搬出可能
■各フロアは、最小区画1,200坪強で6区画に分割可能であり、多様な賃貸需要に対応。床荷重は1.5t/㎡、有効天井高は5.5mで汎用性にも配慮しており、また、制震構造が採用され、24時間365日稼働の防災センターや備蓄庫が備わっており、BCP(事業継続計画)対策の面でも優位性がある
■休憩室、売店等のアメニティスペースも充実した高機能型物流施設



エレベーターホール



庫内



カフェテリア



太陽光パネル

MJロジパーク春日井1

マルチ

本資産運用会社ソーシング物件

取得予定資産

東名高速・中央道・国道19号線へアクセス容易であり、雇用確保の面からも優れたスロープ付マルチテナント型物流施設



主要幹線道路

■東名高速道路「春日井IC」から約7km、中央自動車道「小牧東IC」から約7.8km、国道19号線から約3.5km

立地特性

■愛知県の交通の要衝である小牧市に隣接し、東名高速道路と中央自動車道に加え、名古屋都心に繋がる主要幹線道路である国道19号線からもアクセスしやすい立地
■全国的に雇用情勢が逼迫し、愛知県内では特にその傾向が顕著であるなか、対象不動産周辺は住宅エリアで構成されているため、雇用確保の観点で優位性がある

物件特性

■1階と3階にトラックパースが設置されており、スロープにより3階までトラックが直接接車できるため、高い配送効率を備えている
■荷物用エレベーター4基に加え、将来的な垂直搬送機の増設も可能
■低稼働率の改善及び薄利の減収を意図し、ブリッジファンドで取得した物件

取得予定価格	13,670百万円
鑑定評価額	13,900百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
所在地	愛知県春日井市
建築時期	2017年1月
延床面積	58,236.48㎡
敷地面積	38,972.99㎡
テナント数	3
主なテナント名	キムラユニティ株式会社他
賃貸形態/期間	定期建物賃貸借/5年



本資産運用会社のソーシング力を発揮し、低稼働物件の早期リースアップを実現

4階	B社	ブリッジファンド取得時より入居済み	B社
3階	B社		A社
2階	C社		C社
1階	C社	本資産運用会社によるリースアップ	C社
ブリッジファンド取得時稼働率		46%	
ソーシング力の発揮			100%

MJロジパーク西宮1

BTS

本資産運用会社ソーシング物件

CRE

取得予定資産

流通センター内に立地し、中国自動車道西宮北ICに至近で関西広域への交通アクセス性に優れたBTS型物流施設



主要幹線道路

■中国自動車道「西宮北IC」から約0.5km、阪神高速7号北神戸線「西宮山口南IC」まで約2.5km、六甲北有料道路「吉尾IC」まで約3km、国道176号線まで約1km

立地特性

■中国自動車道「西宮北IC」から約500mで、大阪府や京都府にアクセスできる他、山陽自動車道も利用できることから、岡山県や広島県等中国地方へのアクセスにも優れ、西日本全体の管轄が可能
また、新名神高速道路の神戸JCT～川西IC間が2018年3月に開通し、京都方面へのアクセスはさらに向上
■周辺環境は工業団地内であるため、物流センターの24時間稼働が可能

物件特性

■主たる出入口は2か所、三面パース(高床2面、低床1面)を備え、柱スパン、天井高、床荷重の面でも汎用性を備えた使い勝手の良い物流施設

取得予定価格	2,483百万円
鑑定評価額	2,630百万円
鑑定NOI利回り	5.7%
所在地	兵庫県西宮市
建築時期	1991年3月
延床面積	13,903.42㎡
敷地面積	23,008.83㎡
テナント数	1
主なテナント名	F-LINE株式会社
賃貸形態/期間	定期建物賃貸借/10年



CRE社によるテナントクレジットが高い物流施設の取得

■F-LINE株式会社は、2019年4月に食品メーカー5社(味の素、ハウス食品グループ本社、カゴメ、日清食品、日清オイリオグループ)の共同出資により設立



(注)詳細は本文「第二部 参照情報/第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

15



MJインダストリアルパーク堺(底地)

底地 本資産運用会社ソーシング物件 CRE 取得予定資産

阪神工業地帯に位置する、IHIグループ橋梁・水門製造分野の主力工場(底地)



取得予定価格	5,600百万円
鑑定評価額	5,780百万円
鑑定NOI利回り	3.8%
所在地	大阪府堺市
建築時期	—
延床面積	—
敷地面積	87,476.71㎡
テナント数	—
主なテナント名	株式会社IHIインフラシステム
賃貸形態/期間	事業用定期借地/非開示



主要幹線道路

■阪神高速4号湾岸線「大浜IC」より約1.4km、大阪府道29号大阪臨海線より約0.4km

立地特性

■堺市北港に面しており、大型建造物の製作及び海上からの出荷に適した立地
■対象物件を含む周辺地域は、大阪湾東部沿岸に位置する「堺市北部海工業地帯」に属した工業地帯で、現在は鉄鋼、化学、石油、ガス、電気を中心として約240社が操業する府内有数の工業地帯

物件特性

■堺市北部海工業地帯に存する、株式会社IHIインフラシステムで唯一の工場

長期にわたる継続的なスポンサー・リレーションシップを活用したCRE物件の取得



MJロジパーク土浦1

BTS 本資産運用会社ソーシング物件 CRE

第7期取得済資産

工業専用地域に立地し首都圏広域への配送が可能な、テナントのカスタマーセンターとしても機能するBTS型物流施設



取得価格	3,133百万円
鑑定評価額	3,420百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
所在地	茨城県土浦市
建築時期	2014年10月
延床面積	15,485.00㎡
敷地面積	22,914.37㎡
テナント数	1
主なテナント名	株式会社アントレックス
賃貸形態/期間	定期建物賃貸借/20年



主要幹線道路

■常磐自動車道「土浦北IC」から約3.0km、国道125号線から約1.5km

立地特性

■圏央道・常磐自動車道・国道125号線へのアクセスが良好であることから、都心部消費地だけでなく、首都圏広域への配送が可能
■操業環境については、用途地域が工業専用地域であり、「東筑波新治工業団地」内に立地しているため、周辺住民によるクレーム発生の懸念がなく、長期的にも24時間稼働が可能な良好な立地

物件特性

■環境負荷低減の取組みとして、屋上に太陽光パネルを設置

CRE戦略によるテナントの重要拠点の取得

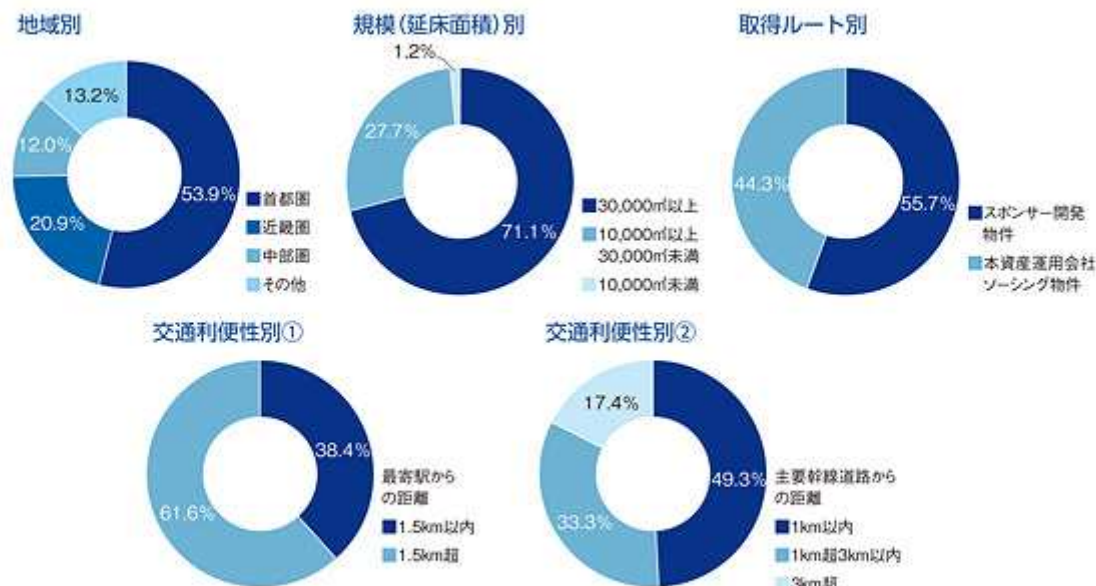
■テナントである株式会社アントレックスは独自取扱いブランドを販売する直営店事業に加え、オンラインショップによるEコマース事業を展開
■MJロジパーク土浦1は株式会社アントレックスの6棟の倉庫の機能を統合し、一元管理
■本資産運用会社によるCRE戦略提案活動により取得



◆ ポートフォリオ一覧

	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	延床面積 (㎡) (注2)	鑑定NOI率 (%) (注3)	稼働率 (%)	築年数 (年)	物件 タイプ
第6期末 保有資産	ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	5,770	36,082	5.2	100.0	4.7	マルチ
	ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	8,440	29,895	4.5	100.0	2.3	マルチ
	ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	12,879	5.0	100.0	2.1	BTS
	ロジポート相模原 (準共有持分49%)	神奈川県相模原市	21,364	200,252 (98,123)	4.7	99.7	5.9	マルチ
	ロジポート橋本 (準共有持分45%)	神奈川県相模原市	18,200	145,809 (65,614)	4.4	99.9	4.5	マルチ
	MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	5,400	18,262	6.5	100.0	29.6	マルチ
	MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	6,653	27,836	4.6	100.0	6.0	マルチ
	MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	1,272	7,602	5.7	100.0	13.3	マルチ
	MJロジパーク大坂1	大阪府大阪市	6,090	39,157	5.0	100.0	11.8	マルチ
	MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	39,797	5.3	100.0	11.8	マルチ
小計 / 平均			83,219	557,575 (375,251)	4.8	99.9	7.5	—
第7期 取得済資産	MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	3,133	15,485	5.3	100.0	4.7	BTS
取得予定 資産	ロジポート大阪大正 (準共有持分20%)	大阪府大阪市	5,682	117,045 (23,409)	4.6	99.9	1.4	マルチ
	MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	2,483	13,903	5.7	100.0	28.3	BTS
	MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	13,670	58,236	4.8	100.0	2.4	マルチ
	MJインダストリアルパーク群(底地)	大阪府堺市	5,600	—	3.8	100.0	—	底地
小計 / 平均			30,568	204,669 (111,033)	4.7 (4.9)	100.0	5.0	—
合計 / 平均			113,787	762,245 (486,285)	4.8 (4.8)	99.9	6.9	—

◆ 取得予定資産取得後のポートフォリオの分散状況(取得(予定)価格ベース)



(注1)詳細は本文「第二部 参照情報/第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。

(注2)「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」の数値は、本投資法人が保有する(又は取得を予定している)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20%)に相当する数値を記載しており、「小計(合計)/平均」欄の数値は、各物件の信託受益権の準共有持分割合を考慮した各第6期末保有資産、第7期取得済資産及び取得予定資産の延床面積の合計となります。各数値は、表示単位未満を切り捨てて記載しています。

(注3)底地物件である「MJインダストリアルパーク群(底地)」についても平均値の算出に含めており、「小計(合計)/平均」欄の数値に同物件を除いて算出した場合の計算値を示しています。







◆三菱地所グループの物流施設事業の特色

三菱地所グループは、用地取得から開発、運営管理に至るまでの各段階において、総合デベロッパーとしての強みを活用することで、一貫通貫して独自の物流施設事業を展開しています。

	用地取得	開発	運営管理
総合デベロッパーの幅広い事業領域	幅広い土地情報の把握	開発コストの管理	
総合デベロッパーならではの営業活動	複数地権者の土地集約 等価交換等の豊富なスキーム/バリエーション		物流施設を歩いて回り、 テナントニーズを探索
法人顧客リレーション	リレーションを通じた 土地情報の収集		グループ横断的なリーシング
支店網を通じた顧客ネットワーク	各地での土地情報探索		各地でのテナントニーズ探索
共同事業	オフィス等のテナントの物流施設開発ニーズの捕捉		
PM内製化を通じたバリューチェーンの強化	テナントニーズの 土地取得への反映	テナントの施設仕様ニーズ把握	テナントの利用ニーズを把握
株式会社東京流通センター(TRC)との協働	運営施設テナントを 通じた情報の捕捉		運営施設のテナント リレーションの活用

① 幅広い土地情報の把握

複数地権者の土地集約による開発用地取得等への取組み



(仮称)ロジクロス春日部

等価交換のスキームが評価され、複雑なスキームへの対応力が発揮された取組み



(仮称)ロジクロス蓮田

② オフィス等のテナントの物流施設開発ニーズの捕捉

大丸有エリアのオフィステナントとのリレーションを活かした共同事業



ロジポート川崎ベイ

③ 各地でのテナントニーズ探索

三菱地所の本店・支店が所在するエリアを中心に地域のネットワークを活用し、テナントリーシングを実現



ロジクロス神戸三田

株式会社東京流通センター(TRC)との連携

都心の物流拠点を運営するTRCのテナントは、ハイエンドユースが多く、テナントリレーションに大きな広がりがあります

TRC

施設運営実績 約50年



- ロジクロス名古屋笠寺を含む、スポンサー開発の7物件において運営管理業務をTRCが受託
- 同社のノウハウを活かし、運営管理業務の内製化を推進
- 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、ノウハウを深化

ロジクロス名古屋笠寺



◆三菱地所グループのまちづくり及び物流施設事業の沿革

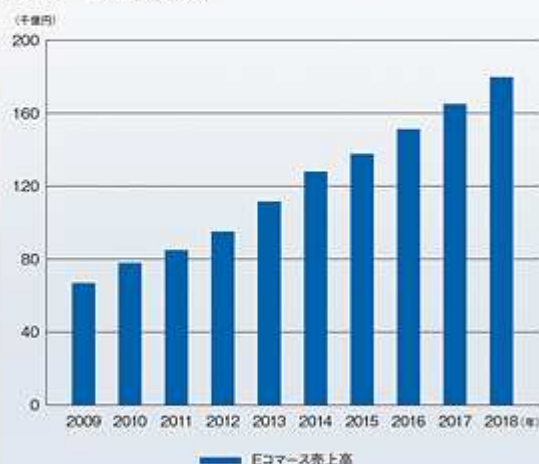


(注) 詳細は本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補充情報」をご参照ください。



◆Eコマース市場規模の拡大

Eコマース市場規模



出所：経済産業省「平成30年度我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）」（2019年5月）を基に本資産運用会社にて作成。
 (注) 上記の「Eコマース売上高」は、BtoC（企業と消費者間）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。

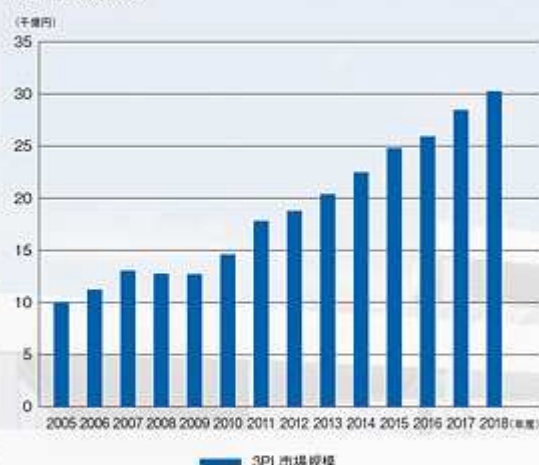
電子商取引普及率の比較



出所：経済産業省（日本）、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。

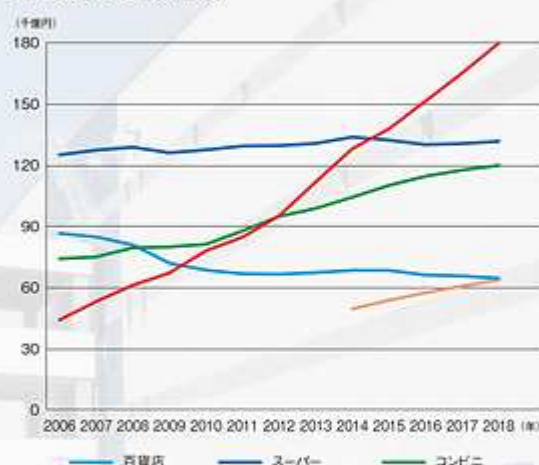
◆3PL市場規模の拡大

3PL市場規模



出所：「月間ロジスティクス・ビジネス2019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。

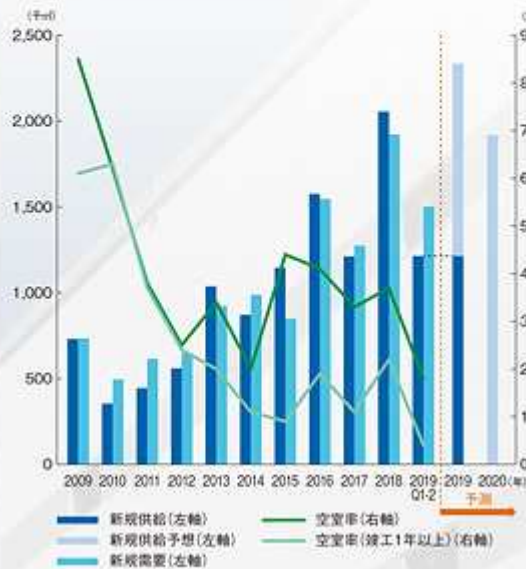
小売業界の市場規模



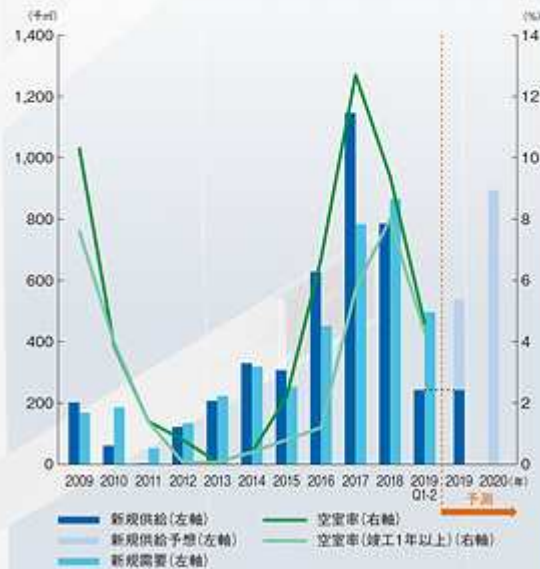
出所：経済産業省「平成30年度商業動向統計」（2019年3月）及び経済産業省「平成30年度我が国におけるデータ駆動型社会に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）」（2019年5月）を基に本資産運用会社にて作成。

◆ 中大型物流施設の需給動向及び空室率推移

首都圏



近畿圏



中部圏



九州圏



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、大阪府及び兵庫県を、「中部圏」とは、愛知県を、「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㎡以上の全ての賃貸物流施設を調査対象としたものではありません。

(注) 詳細は本文「第二部 参考情報/第2 参考情報の補完情報」をご参照ください。



◆ インベストメント・ハイライト

- ハイブリッド型外部成長による資産規模の拡大
- 規律を持った物件取得による投資主価値の向上
- ガバナンス体制の更なる強化を目的とした投資主との利益の一致

第7期取得済資産及び取得予定資産の概要

物件数/取得(予定)価格合計	平均鑑定NOI/利回り/平均償却後NOI/利回り	平均築年数	平均稼働率
5物件/30,568百万円	4.7%/3.9%	5.0年	100.0%
取得(予定)価格対不動産鑑定評価額	平均賃貸借契約期間	平均残存賃貸借契約期間	
96.3%	14.2年	13.0年	

取得予定資産取得後のポートフォリオの状況

物件数/取得(予定)価格合計	平均鑑定NOI/利回り/平均償却後NOI/利回り	平均築年数	平均稼働率
15物件/113,787百万円	4.8%/3.7%	6.9年	99.9%

本借入れ後の財務の状況

長期負債比率	固定金利比率	平均残存負債年数/ 長期借入金のみ/平均残存負債年数	平均負債コスト/ 長期借入金のみ/平均負債コスト	長期発行体格付 (JCR)	LTV
93.0%	93.0%	5.8年/6.2年	0.38%/0.40%	AA-(安定的)	31.7%

(注)詳細は本文(第二部 参照情報/第2 参照書類の補充情報)をご参照ください。

◆ 新投資口発行スケジュール(2019年9月~10月)

日	月	火	水	木	金	土
9/15	16	17	18	19 有価証券届出書 提出日	20	21
22	23	24	25	26	27	28
				需要状況等の把握期間(注1)		
29	30 発行価格等 決定日(注2)	10/1	2	3	4	5
		申込期間(注2)				
6	7 払込期日(注2)	8 受渡期日(注2)	9	10	11	12

(注1) 需要状況等の把握期間は、2019年9月25日(水)から、最長で2019年9月30日(月)まで、最長で2019年10月2日(水)までです。

(注2) 発行価格等決定日は、2019年9月30日(月)から2019年10月2日(水)までの間のいずれかの日ですが、上記表は発行価格等決定日が2019年9月30日(月)の場合を示しています。なお、

①発行価格等決定日が2019年9月30日(月)の場合、

申込期間は「2019年10月1日(火)から2019年10月2日(水)まで」、払込期日は「2019年10月7日(月)」、受渡期日は「2019年10月8日(火)」

②発行価格等決定日が2019年10月1日(火)の場合、

申込期間は「2019年10月2日(水)から2019年10月3日(木)まで」、払込期日は「2019年10月8日(火)」、受渡期日は「2019年10月9日(水)」

③発行価格等決定日が2019年10月2日(水)の場合、

申込期間は「2019年10月3日(木)から2019年10月4日(金)まで」、払込期日は「2019年10月9日(水)」、受渡期日は「2019年10月10日(木)」

となりますので、ご注意ください。

 Mitsubishi Estate Logistics REIT Investment Corporation

Printed by PRONEXUS INC.

