

【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】

2017年8月7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二丁目5番1号

【事務連絡者氏名】

三菱地所投資顧問株式会社
物流リート部長 荒木 康至

【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 49,500,000,000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
2,000,000,000円

(注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

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、本書の日付現在における見込額です。

【縦覧に供する場所】

該当事項はありません。

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】

(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。）

(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」といいます。）又は売出しの対象とされる有価証券は、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。）に従って設立された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】

198,000口

（注）一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMBC日興証券株式会社が三菱地所株式会社から8,000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】

49,500,000,000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、本書の日付現在における見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注1) 発行価格は、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。）の定める「有価証券上場規程施行規則」第1210条に規定するブック・ビルディング方式（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況等を把握した上で、発行価格等を決定する方法をいいます。）により決定します。

(注2) 発行価格の決定に先立って、2017年8月30日（水）に発行価格に係る仮条件を提示する予定です。当該仮条件は、本投資法人が本書の日付現在において保有し又は取得を予定している資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し、公正な価額と評価し得る範囲内で決定する予定です。投資家は、本投資口の買付けの申込みに先立ち、2017年8月31日（木）から2017年9月5日（火）までの間に、引受人に対して、上記仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。引受人は、本投資口が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等を中心に当該仮条件に基づく需要の申告の受付を行う予定です。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。

(注3) 発行価格及び発行価額（引受価額）は、上記仮条件に基づく需要状況、上場（売買開始）日（後記「(16) その他/④」をご参照ください。）までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、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。）に、公正な価額と評価し得る範囲内で決定する予定です。

(注4) 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。

(注5) 販売に当たっては、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定する投資主数基準の充足、上場後の本投資口の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。配分に関する基本方針については引受人の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認ください。

(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】

2017年9月7日（木）から2017年9月12日（火）まで

(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】

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】

2017年9月13日（水）

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三菱東京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行いません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2017年9月6日（水）（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
SMB C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	
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
合計	-	198,000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」、「三菱地所投資顧問」又は「MJIA」といいます。）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。

(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、SMB C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、SMB C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は、発行価格等決定日に決定されます。

(注5) 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社は、金融商品仲介業務を行う以下の登録金融機関に、一般募集の取扱いを一部委託します。

名称：株式会社三菱東京UFJ銀行

住所：東京都千代田区丸の内二丁目7番1号

上記登録金融機関は、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の委託を受け、一般募集の取扱いを行います。上記登録金融機関の店舗によっては、一般募集の取扱いが行われない場合があります。

(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】

一般募集における手取金49,500,000,000円については、取得予定資産（後記「第二部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針／（2）投資対象／③取得済資産及び取得予定資産の概要」に定義します。以下同じです。）7物件の取得資金及び借入金の返済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2,000,000,000円については、借入金の返済の一部に充当します。

(注1) 上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(注2) 上記の第三者割当については、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。

(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 本投資法人は、東京証券取引所に本投資口の上場を予定しており、上場（売買開始）日は、払込期日の翌営業日である2017年9月14日（木）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）となります。
- ⑤ 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、上場（売買開始）日である2017年9月14日（木）となります。本投資口は、上場（売買開始）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。

2 【売出内国投資証券（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／(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／(2) 内国投資証券の形態等」と同じです。

(3) 【売出数】

8,000口

(注) 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事会社であるSMBC日興証券株式会社が三菱地所株式会社から8,000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。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) 【売出価額の総額】

2,000,000,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5) 【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券／(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】

2017年9月7日(木)から2017年9月12日(火)まで

(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】

2017年9月14日(木)

(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】

株式会社証券保管振替機構

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】

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、上場(売買開始)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SMBC日興証券株式会社が三菱地所株式会社から8,000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、8,000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、SMBC日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために、本投資法人は、2017年8月7日（月）開催の本投資法人の役員会において、SMBC日興証券株式会社を割当先とする本投資口8,000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、2017年10月10日（火）を払込期日として行うことを決議しています。

また、SMBC日興証券株式会社は、上場（売買開始）日から2017年10月4日（水）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。SMBC日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、SMBC日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わない場合、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

SMBC日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引によって取得した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。

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、SMBC日興証券株式会社による三菱地所株式会社からの本投資口の借入れは行われません。したがって、SMBC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、SMBC日興証券株式会社は、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社と協議の上、これらを行います。

2 売却・追加発行の制限

(1) 三菱地所株式会社は、一般募集に関し、SMB C日興証券株式会社及び三菱UF Jモルガン・スタンレー証券株式会社との間で、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、SMB C日興証券株式会社及び三菱UF Jモルガン・スタンレー証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の売却を行わない旨を合意しています。

上記の場合において、SMB C日興証券株式会社及び三菱UF Jモルガン・スタンレー証券株式会社は、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しています。

(2) 本投資法人は、一般募集に関し、SMB C日興証券株式会社及び三菱UF Jモルガン・スタンレー証券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降90日を経過する日までの期間、SMB C日興証券株式会社及び三菱UF Jモルガン・スタンレー証券株式会社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ています。

上記の場合において、SMB C日興証券株式会社及び三菱UF Jモルガン・スタンレー証券株式会社は、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しています。

第二部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月31日まで及び9月1日から翌年の2月末日まで（以下、各営業期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。）とします。但し、第1期営業期間は、本投資法人設立の日である2016年7月14日から2017年2月28日までとします（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第34条）。

なお、本投資法人は、本書の日付現在までに、後記「5 運用状況／（2）投資資産／③その他投資資産の主要なもの」記載の1物件（「MJロジパーク船橋1」）を取得して運用しています。

回次		第1期	
決算年月		2017年2月	
営業収益	(注1)	百万円	162
(うち不動産賃貸事業収益)		百万円	162
営業費用		百万円	72
(うち不動産賃貸事業費用)		百万円	41
営業利益		百万円	89
経常利益		百万円	69
当期純利益		百万円	44
総資産額		百万円	6,230
(対前期比)		%	-
純資産額		百万円	2,044
(対前期比)		%	-
出資総額		百万円	2,000
発行済投資口の総口数		口	20,000
1口当たり純資産額	(注2)	円	102,232
分配総額		百万円	44
1口当たり当期純利益	(注2)	円	3,177
	(注3)		
1口当たり分配金額	(注2)	円	2,232
(うち1口当たり利益分配金)		円	2,232
(うち1口当たり利益超過分配金)		円	-
総資産経常利益率	(注4)	%	1.1
(年換算)			(2.7)
自己資本利益率	(注4)	%	2.2
(年換算)			(5.3)
自己資本比率	(注4)	%	32.8
(対前期比増減)			-
配当性向	(注5)	%	100.0
[その他参考情報]			
期末投資物件数		件	1
期末テナント数	(注6)	件	1
期末総賃貸可能面積	(注7)	m ²	18,232.07
期末稼働率	(注8)	%	100.0
当期減価償却費		百万円	36
当期資本的支出額		千円	-
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注4)	百万円	156
当期運用日数	(注9)	日	153

(注1) 営業収益には、消費税等は含まれていません。

(注2) 本投資法人は、2017年6月15日を効力発生日として、投資口1口につき0.4口の割合による投資口の併合を行いました。1口当たり純資産額、1口当たり当期純利益及び1口当たり分配金額は、当該投資口の併合が行われる前の第1期末における数値を記載しています。

(注3) 第1期の1口当たり当期純利益3,177円は、当期純利益を実際に運用を開始した日である2016年9月29日時点为期首とみなした日数による加重平均投資口数(14,052口)で除することにより算定しています。

(注4) 記載した指標は以下の方法により算出しています。括弧内には、年換算した数値を記載しています。なお、第1期については、実質的な資産運用期間である153日を年換算して計算しています。

総資産経常 利益率	経常利益／{(期首総資産額+期末総資産額)÷2} なお、第1期の期首総資産額には、実質的な資産運用期間の開始日(2016年9月29日)時点の総資産額を使用しています。
自己資本 利益率	当期純利益／{(期首純資産額+期末純資産額)÷2} なお、第1期の期首純資産額には、実質的な資産運用期間の開始日(2016年9月29日)時点の純資産額を使用しています。
自己資本比率	期末純資産額／期末総資産額
賃貸NOI	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用+当期減価償却費

(注5) 配当性は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「期末テナント数」とは各期末現在における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数を記載しております。なお、駐車場契約及びその他収入に係る契約に基づくテナント数は含まれません。

(注7) 「総賃貸可能面積」とは、各信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるもののうち、本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。なお、駐車場契約及びその他収入に係る契約に基づく面積は含まれません。

(注8) 「期末稼働率」とは各期末現在における各物件の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しています。

(注9) 第1期の実質的な資産運用期間は2016年9月29日から2017年2月28日までの153日間です。

(注10) 本書に記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額については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。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期的な観点で、安定した収益の確保を企図した内部成長及び運用資産の外部成長を図り、主として不動産等資産(投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。)(以下「投信法施行規則」といいます。))に定めるもののうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。以下同じです。))に投資を行うことを通じて資産の運用を行うことを基本方針としています(規約第27条)。

② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。))のうち不動産等資産に対する投資として運用することを目的とします(規約第2条)。本投資法人の資産運用は、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。))上の金融商品取引業者である本資産運用会社に全て委託してこれを行います。

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

(注1) 投資法人に関する法的枠組みは、大要、以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引業者(運用する特定資産に不動産が含まれている場合は、宅地建物取引業の免許及び取引一任代理等の認可を受けている者に限られます。))等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。また、投資法人は、投信法に定めるところに従って投資口予約権証券を発行することができます。

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。さらに、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「（４）投資法人の機構／①投資法人の機構」をご参照ください。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができる他、投資主の請求による投資口の払戻しをしない旨を規約に定めた場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「２ 投資方針／（１）投資方針及び（２）投資対象」をご参照ください。

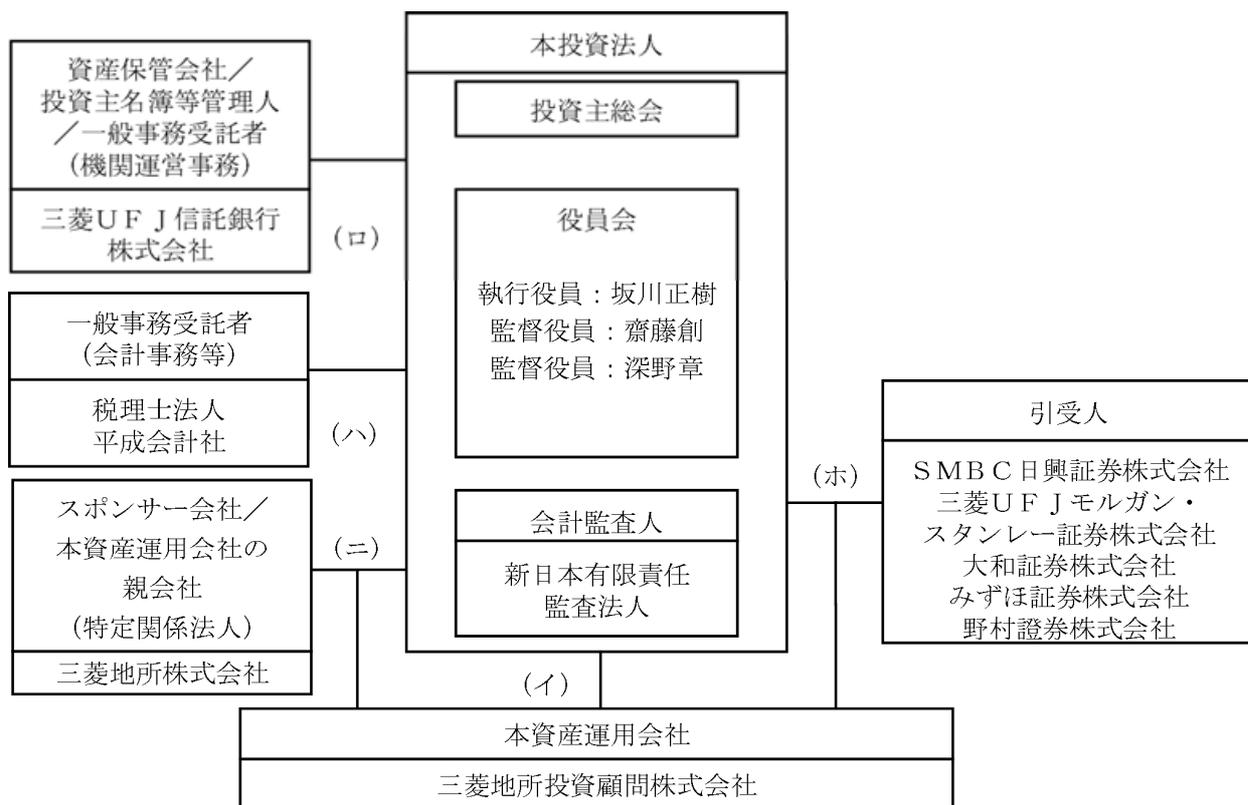
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「２ 投資方針／（３）分配方針」をご参照ください。

登録投資法人は、投資運用業（金融商品取引法第２条第８項第12号イに規定されるものに限られます。）の登録を受けた資産運用会社とその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託会社等の一定の資格を有する資産保管会社とその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。さらに、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「（３）投資法人の仕組み」をご参照ください。

- (注２) 本投資法人は、2017年8月7日の役員会において、本投資法人が発行する投資口を保管振替機構にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口（社債株式等振替法第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。）となります（振替投資口である本投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）。本振替投資口については、本投資法人は投資口を表示する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）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」といい、本投資証券には、本書において別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

(3) 【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組み図



記号	契約名
(イ)	資産運用委託契約
(ロ)	資産保管業務委託契約／投資口事務代行委託契約／一般事務（機関運営）委託契約
(ハ)	会計事務委託契約
(ニ)	スポンサーサポート契約／商標使用許諾契約（三菱）／商標使用許諾契約（ロジクロス）
(ホ)	新投資口引受契約

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	三菱地所物流リート投資法人	規約に基づき、中長期的な観点で、安定した収益の確保を企図した内部成長及び運用資産の外部成長を図り、主として不動産等資産に投資を行うことを通じて資産の運用を行います。
資産運用会社	三菱地所投資顧問株式会社	本資産運用会社は、2016年7月21日付で、本投資法人との間で資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しており、投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び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等に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。本資産運用会社に委託された業務は、（ア）運用資産の運用に係る業務、（イ）本投資法人が行う資金調達に係る業務、（ウ）運用資産の状況についての本投資法人への報告業務、（エ）運用資産に係る運用計画の策定業務、（オ）その他本投資法人が随時委託する上記（ア）ないし（エ）に付随し又は関連する業務です。
資産保管会社／ 投資主名簿等管理人 ／一般事務受託者（機 関運営事務）	三菱UFJ信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で、2016年7月21日付で、資産保管業務委託契約及び一般事務委託契約をそれぞれ締結しています。</p> <p>また、2016年7月6日付で、設立企画人との間で投資口事務代行委託契約を締結しています（同契約の設立企画人の地位及び権利義務は2016年7月14日付で、本投資法人に承継されています。）。</p> <p>投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。</p> <p>また、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号）として、投資口事務代行委託契約に基づき、投資主名簿の管理等の事務を行います。</p> <p>さらに、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号及び第6号）として、一般事務委託契約に基づき、機関の運営に関する事務（但し、投資口事務代行委託契約で委託する事務を除きます。）を行います。</p>
一般事務受託者 （会計事務等）	税理士法人平成会計社	<p>本投資法人との間で、2016年7月21日付で、会計事務委託契約を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第5号及び第6号）として、会計事務委託契約に基づき、（ア）本投資法人の計算に関する事務、（イ）本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務、（ウ）本投資法人の納税に関する事務、（エ）その他、上記の事務に関連し又は付随する事務を行います。</p>
引受人	SMB C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 大和証券株式会社 みずほ証券株式会社 野村証券株式会社	発行価格等決定日付で、本投資法人及び本資産運用会社との間で新投資口引受契約を締結し、本投資法人から委託された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無償割当てに関する事務を除きます。）として、一般募集に係る本投資口の買取引受を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
スポンサー／ 本資産運用会社の親会社（特定関係法人）	三菱地所株式会社	<p>本資産運用会社の親会社であるため、特定関係法人に該当します。</p> <p>本投資法人及び本資産運用会社との間で、2016年9月29日付で締結したスポンサーサポート契約（その後の変更を含み、以下「スポンサーサポート契約」といいます。）に定めるスポンサーであり、三菱地所グループ（後記「2 投資方針／（1）投資方針／①本投資法人の基本理念／（ア）本投資法人の基本理念」において定義します。以下同じです。）に属する会社です。</p> <p>スポンサーサポート契約に基づき、優先交渉権の付与及び情報提供、保有資産に係るテナントとのリレーションサポートの提供並びにその他の関連業務及び支援を行います。</p> <p>本投資法人及び本資産運用会社との間で、2017年6月15日付で、「三菱」及び「MITSUBISHI」の商標（商標登録番号第4853087号及び第4853088号）に関する商標使用許諾契約（以下「商標使用許諾契約（三菱）」といいます。）、2017年7月5日付で、「ロジクロス（ロゴマーク）」の商標（商標登録番号第5674165号）に関する商標使用許諾契約（以下「商標使用許諾契約（ロジクロス）」といいます。）を締結しています。</p> <p>スポンサーサポート契約、商標使用許諾契約（三菱）及び商標使用許諾契約（ロジクロス）の詳細については、後記「第三部 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。</p>

（4）【投資法人の機構】

① 投資法人の機構

本書の日付現在、本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（但し、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第16条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、それらの役員を構成員とする役員会及び会計監査人により構成されています。なお、本投資法人の会計監査人は新日本有限責任監査法人です。

（ア）投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます（投信法第89条第1項）。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います（投信法第93条の2第1項及び規約第11条第1項）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行われます（特別決議）（投信法第93条の2第2項）。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その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します（投信法第93条第1項及び規約第14条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、規約に定められています（規約第7章「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています（投信法第198条及び規約第41条第1項）。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員は、かかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を受けることが必要となります（投信法第205条第1項及び第2項）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。なお、解約に関する投資主総会の決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行います（規約第11条第2項第3号）。

投資主総会は、2017年4月28日及びその日以後、遅滞なく招集され、以降、隔年毎の4月28日及びその日以後遅滞なく招集します（規約第9条第1項）。また、法令に定めがある場合、その他必要がある場合に随時招集します（規約第9条第2項）。

投資主総会を招集するには、投資主総会の日から2か月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに投資主に対して書面をもって、又は法令の定めるところに従い電磁的方法により、その通知を発するものとします（投信法第91条第1項、規約第9条第5項）。但し、規約第9条第1項の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告を要しないものとされています（規約第9条第5項但書）。

(イ) 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第1項及び第5項並びに会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第2項）。

監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。

また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）他、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行います（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項及び規約第21条）。

役員会の決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は議決に加わることができず、その場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員又は監督役員の数に算入しません（投信法第115条第1項並びに会社法第369条第1項及び第369条第2項）。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法に定める執行役員又は監督役員の損害賠償責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める額を限度として、役員会の決議によって免除することができます（投信法第115条の6第7項及び規約第19条）。

(ウ) 会計監査人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の2第1項）とともに、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

会計監査人は、その任務を怠ったときは、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負います（投信法第115条の6第1項）。

(エ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

役員会は、執行役員1名及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員2名で構成されています。2名の監督役員は、それぞれ本投資法人及び本資産運用会社と利害関係のない弁護士及び公認会計士で構成されています。

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任され、任期は、就任後2年とされています。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第17条）。

役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる執行役員及び監督役員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行うものとします（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項及び規約第21条）。

本投資法人は、役員会において上記のような監督役員による監督の組織等を構成することにより厳格な内部管理体制を構築しています。

(オ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から自己の職務の執行の状況について報告を受け、役員会に出席する本資産運用会社の役職員に必要な応じてこれらの事項につき報告を求めます。

一方、会計監査人は、決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、会計監査報告を作成することに加え、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときは、その事実を監督役員に報告する職務を担っています。

(カ) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

a. 本資産運用会社に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、本資産運用会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明させることができます。また、資産運用委託契約において、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産の運用に係る業務等について本投資法人に報告するものとされており、また、本投資法人は、本資産運用会社が本投資法人のために運用する運用資産に関して保有する帳簿及び記録その他一切の資料等について、必要な調査を行う権利を有するものとされています。

b. 一般事務受託者及び資産保管会社に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、一般事務受託者及び資産保管会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明させることができます。

c. その他の関係法人に対する管理体制

上記以外の関係法人についても、必要と認めるときは、役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明させることができます。

② 投資法人の運用体制

前記①のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託されています。本資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

(ア) 本資産運用会社の組織

本資産運用会社は、その社内組織として、取締役会、経営会議、コンプライアンス・リスク管理委員会、バリュエーション委員会、投資環境分析会議及び運用状況報告会議の各会議体及び委員会を設置しています。

取締役会は、本資産運用会社の業務執行に関する基本方針及び重要な業務執行の決定並びに報告を行うことを目的として設置しています。

経営会議は、本資産運用会社の経営方針、経営計画及び重要な業務執行に関する審議及び報告を行うことを目的として設置しています。

コンプライアンス・リスク管理委員会は、本資産運用会社のコンプライアンス及びリスク管理全般に関する事項を審議し、決議を行うことを目的として設置しています。

バリュエーション委員会は、本資産運用会社が資産運用委託契約を締結する日本オープンエンド不動産投資法人（本資産運用会社が資産運用委託契約を締結するオープンエンド型非上場私募不動産投資法人（注））が保有する不動産等について取得した不動産鑑定評価書等及び監査済み計算関係書類について、その内容を確認し、日本オープンエンド不動産投資法人の投資口の基準価額を審議し、決定することを目的として設置しています。

投資環境分析会議は、不動産ファンド等が直面する各種市場環境の現状に関する報告等を行い、経営会議にて適時適切な運用方針の策定及び投資判断が行えるよう、情報共有を行うことを目的として設置しています。

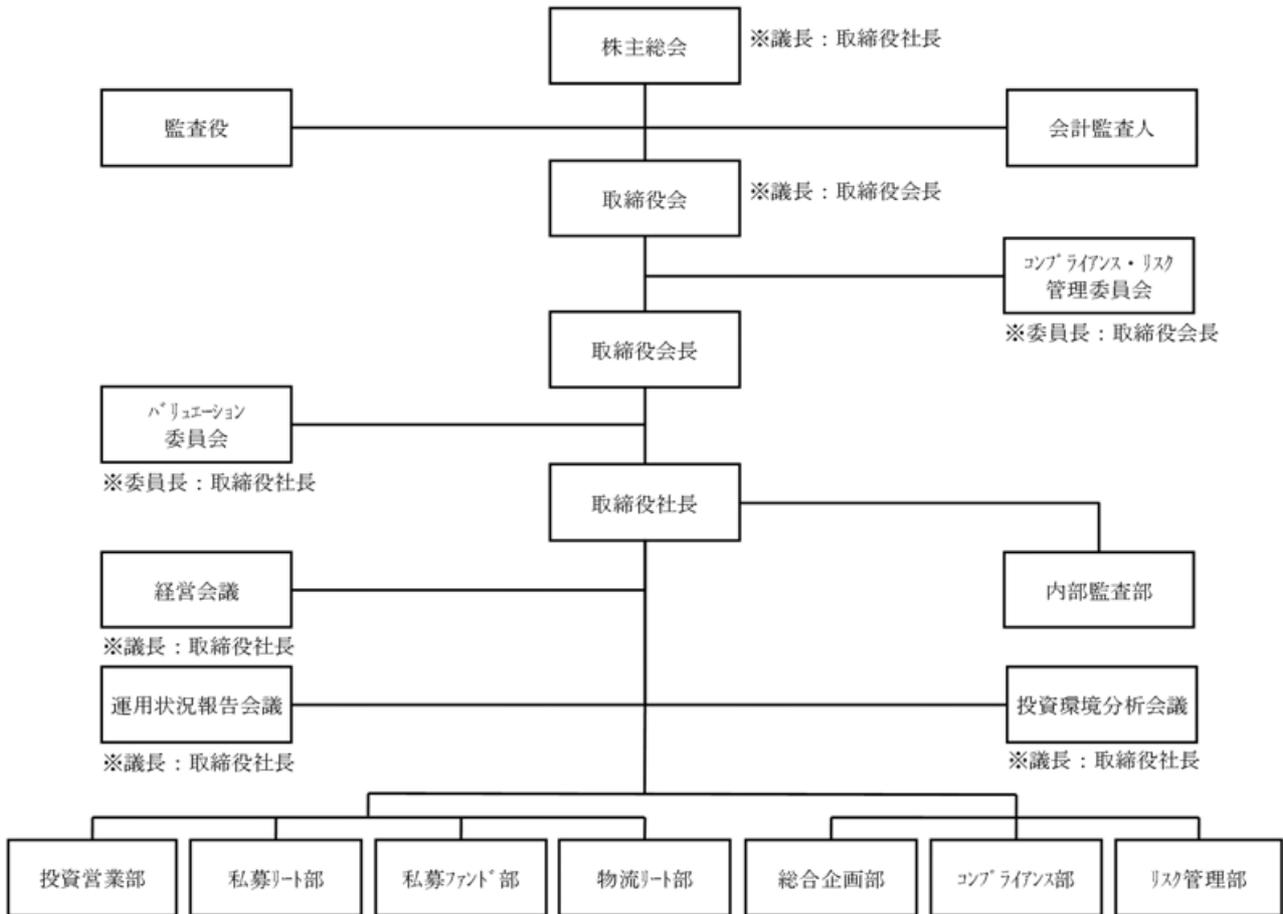
運用状況報告会議は、本資産運用会社の運用する不動産ファンド等に係る個々のファンド又は投資対象資産毎の運用評価に関する報告等を行い、経営会議にて適時適切な運用判断が行えるよう、情報共有を行うことを目的として設置しています。

なお、経営会議、コンプライアンス・リスク管理委員会及びバリュエーション委員会は、その一部又は全部について外部有識者を取り込んだ編成を整え、客観的な判断の下に運営されます。

また、資産運用業務は、主に投資営業部、私募リート部、私募ファンド部及び物流リート部の分掌によって実施されます。投資営業部は投資対象資産等の売買関連業務に関する業務を所管しています。私募リート部は日本オープンエンド不動産投資法人に関する業務、私募ファンド部は私募ファンドに関する業務、物流リート部は本投資法人に関する業務を所管しています。

（注）「オープンエンド型非上場私募不動産投資法人」とは、従来の公募不動産投資法人とクローズドエンド型不動産私募ファンドのいずれとも異なり、投資口が非上場であり、投資口価格が保有不動産等の価値により決定することから、証券市場の影響による投資口価格の変動リスクが低い他、運用期間が無期限であるため、投下資本回収時点の短期的な不動産市況や金融市場の動向に運用成果が影響を受けにくい不動産ファンドの形態をいいます。以下同じです。本書において、「不動産投資法人」を「REIT」ということがあります。

<本資産運用会社の組織図>



本書の日付現在、取締役会長は欠員であるため、本資産運用会社の社内規程である取締役会規程及びコンプライアンス・リスク管理委員会規程に従い、取締役社長が取締役会の議長及びコンプライアンス・リスク管理委員会の委員長を務めます。

(イ) 本資産運用会社の各組織の業務の概要

本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務の概要は以下のとおりです。なお、本「②投資法人の運用体制」に記載の組織・機関は、本投資法人の資産運用だけではなく、日本オープンエンド不動産投資法人及び私募ファンドの資産運用並びにその他の業務にも関与していますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関する事項を記載しています。

組織名称	各組織の業務の概略
取締役会	<ul style="list-style-type: none"> (i) 株主総会・取締役会等に関する事項 (ii) 株式及び社債等に関する事項 (iii) 役員に関する事項 (iv) 組織、人事及び社則に関する事項 (v) 経理に関する事項 (vi) 経営計画に関する事項 (vii) コンプライアンスに関する事項 (viii) リスク管理に関する事項 (ix) 内部監査に関する事項 (x) 資産の得喪及び投融資等に関する事項 (xi) 本投資法人の設立及び本投資法人に係るファンドコンセプトの策定に関する事項 (xii) 本投資法人の運用計画に関する事項 (xiii) 本投資法人における1件100億円以上の物件の取得及び売却 (xiv) 本投資法人におけるアセットマネジメント（投資対象不動産の運営管理関連事項）に関する事項（1件1,000万円以上の債務免除等又は特別な負担行為） (xv) 本投資法人におけるファンドマネジメントに関する事項（募集投資口計100億円以上の増資） (xvi) 本投資法人の期中運用に関する事項 (xvii) その他重要事項
投資営業部	<p>以下の投資対象資産の売買関連業務に係る事項</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 投資対象資産の情報収集・調査・デューディリジェンスに関する事項 (ii) 投資対象資産の取得関連業務に関する事項 (iii) 投資対象資産の売却関連業務に関する事項 (iv) 上記に付随又は関連する事項
物流リート部	<p>以下の本投資法人に係る業務に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 本投資法人の運用方針の策定及び管理に関する事項 (ii) 本投資法人の年間運用計画の策定・管理、決算及び会計に関する事項 (iii) 本投資法人の資金調達に関する事項 (iv) 本投資法人の資本政策に関する事項 (v) 本投資法人の投資主総会・役員会等の機関運営に関する事項 (vi) 本投資法人のIR活動に関する事項 (vii) 本投資法人の投資対象資産の取得の決定に関する事項 (viii) 本投資法人の保有資産の売却の決定に関する事項 (ix) 本投資法人の資産管理計画の策定及び変更に関する事項 (x) 本投資法人の期中運用に関する関係者宛て指図等に関する事項 (xi) 本投資法人の期中運用に関する決定に関する事項 (xii) 上記に付随又は関連する事項

組織名称	各組織の業務の概略
総合企画部	(i) 経営計画の策定及び管理に関する事項 (ii) 年次計画・予算の策定・管理、決算及び会計に関する事項 (iii) 人事、給与、厚生及び能力開発に関する事項 (iv) 新規商品開発に関する事項 (v) 危機管理に関する事項 (vi) 庶務、文書及びその他他部に属さない事項
コンプライアンス部	(i) コンプライアンスに関する事項
リスク管理部	(i) リスク管理に関する事項
内部監査部	(i) 内部監査に関する事項

(ウ) 会議体及び委員会

本資産運用会社には、本書の日付現在、経営会議、コンプライアンス・リスク管理委員会、投資環境分析会議及び運用状況報告会議が設置されており、その概要は以下のとおりです。

a. 経営会議

構成員	取締役社長、各部の部長及び取締役社長の指名する若干名（投資法人の資産の取得及び売却に関する事項の審議に際しては、第三者不動産鑑定士を構成員とします。）
委員長	取締役社長
開催時期	毎週火曜日
審議事項	(i) 株主総会・取締役会等に関する事項 (ii) 株式及び社債等に関する事項 (iii) 役員に関する事項 (iv) 組織、人事、社則及び本資産運用会社における業務発注、購買等に関する事項 (v) 経理に関する事項 (vi) 経営計画に関する事項 (vii) 資産の得喪及び投融資等に関する事項 (viii) 本投資法人に係る訴訟に関する事項 (ix) 本投資法人の設立に係るファンドコンセプト策定に関する事項 (x) 本投資法人における運用計画に関する事項 (xi) 本投資法人における投資対象の取得関連業務に関する事項 (xii) 本投資法人におけるアセットマネジメント（投資対象不動産の運営管理関連事項）に関する事項 (xiii) 本投資法人におけるファンドマネジメントに関する事項 (xiv) 本投資法人における投資対象の売却に関する事項 (xv) 本投資法人における借入れに関する事項 (xvi) 本投資法人における投資法人債の発行に関する事項 (xvii) その他本投資法人の期中運用に関する事項（①資産運用ガイドラインの改廃、②資産運用委託契約における報酬料率の確定） (xviii) その他重要事項
審議方法	経営会議の承認は、構成員の過半数が出席し、出席構成員の全員一致を原則としますが、全員一致を見ない場合は出席構成員の過半数の同意を得て取締役社長が決定します。なお、投資法人における投資対象の取得関連業務に関する事項（物件の取得）及び投資法人における投資対象の売却に関する事項（物件の売却）に関する審議においては、コンプライアンス部長及び第三者不動産鑑定士の出席及び賛成を必須とします。

b. コンプライアンス・リスク管理委員会

構成員	常勤役員及び各部の部長。なお、利害関係人との取引に係る審議については、社外の法律顧問1名の出席及び意見聴取を必須とします。また、必要に応じて社外の法律顧問又は監査役等委員以外の者を出席させることができます。
委員長	取締役会長（本書の日付現在、取締役会長は欠員となりますが、本資産運用会社の社内規程であるコンプライアンス・リスク管理委員会規程に従い、取締役社長が委員長を務めます。）
開催時期	原則として、毎月1回開催するものとしますが、必要に応じて随時開催します。
審議事項	<ul style="list-style-type: none"> (i) コンプライアンス・マニュアルの策定及び変更 (ii) コンプライアンス・プログラムの策定及び変更 (iii) リスク管理プログラムの策定及び変更、リスク分析シートの更新 (iv) 利害関係人との取引に係る承認 (v) 苦情等・事故等処理の対応策の承認 (vi) その他、コンプライアンス部長又はリスク管理部長が重要と認める事項
審議方法	構成員の過半数が出席し、出席委員全員の一致を原則としますが、全員一致を見ない場合は出席委員の3分の2以上の同意を得て委員長が決定できます（コンプライアンス部長の出席及び賛成は必須とします（但し、上記「審議事項」（iii）を除きます。）。）。なお、利害関係人等取引については社外の法律顧問1名の出席及び意見聴取を必須とします。当該法律顧問が審議にコンプライアンス上の問題のある旨の意見表明を行った場合、コンプライアンス・リスク管理委員会は、起案部署に対して当該審議事項を差し戻すものとします。その他、利益相反の見地から慎重に当該取引の可否について検討を行うものとします。

c. 投資環境分析会議

構成員	取締役会長、取締役社長、投資営業部長及び同部次長、私募リート部長及び同部次長、私募ファンド部長及び同部次長、物流リート部長及び同部次長、総合企画部長、コンプライアンス部長、リスク管理部長、内部監査部長
議長	取締役社長
開催時期	原則として半年に1回開催します。
報告事項	(i) 資本市場の現況分析 (ii) マクロ経済環境の現状分析 (iii) 不動産投資市場の現況分析 (iv) 不動産賃貸市場の現況分析

d. 運用状況報告会議

構成員	取締役会長、取締役社長、投資営業部長及び同部次長、私募リート部長及び同部次長、私募ファンド部長及び同部次長、物流リート部長及び同部次長、総合企画部長、コンプライアンス部長、リスク管理部長、内部監査部長
議長	取締役社長
開催時期／報告時期	原則として毎月1回開催するものとします。 また、原則として四半期単位で本投資法人に係る運用報告を実施します。
報告事項	(i) 本投資法人の収入に係る報告 (ii) 本投資法人の支出（不動産廻り）に係る報告 (iii) 本投資法人のノンリコースローンに関する報告 (iv) 本投資法人のコンプライアンスに関する報告

(エ) 本資産運用会社の意思決定手続及び投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

本資産運用会社の意思決定手続及び投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況の詳細については、後記「第三部 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及び②投資リスクに関する管理体制」をご参照ください。

(5) 【投資法人の出資総額】

(本書の日付現在)

出資総額	2,000,000千円
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	8,000口

最近5年間の出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額 (千円)		発行済投資口の総口数 (口)		備考
		増加額	残高	増減口数	残高	
2016年7月14日	私募設立	200,000	200,000	2,000	2,000	(注1)
2016年9月28日	私募増資	1,800,000	2,000,000	18,000	20,000	(注2)
2017年6月15日	投資口併合	-	2,000,000	△12,000	8,000	(注3)

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

(注2) 1口当たり発行価額100,000円にて投資口を発行しました。

(注3) 2017年6月15日を効力発生日として、投資口1口につき0.4口の割合による投資口の併合を行いました。

(6) 【主要な投資主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有投資口数 (口)	比率 (%) (注)
三菱地所株式会社	東京都千代田区大手町一丁目6番1号	8,000	100.0
合計		8,000	100.0

2【投資方針】

(1)【投資方針】

① 本投資法人の基本理念

(ア) 本投資法人の基本理念

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株式会社（以下「三菱地所」又は「スポンサー」ということがあります。）及び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、三菱地所並びにその連結子会社201社及び持分法適用関連会社69社（2017年3月末時点）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。

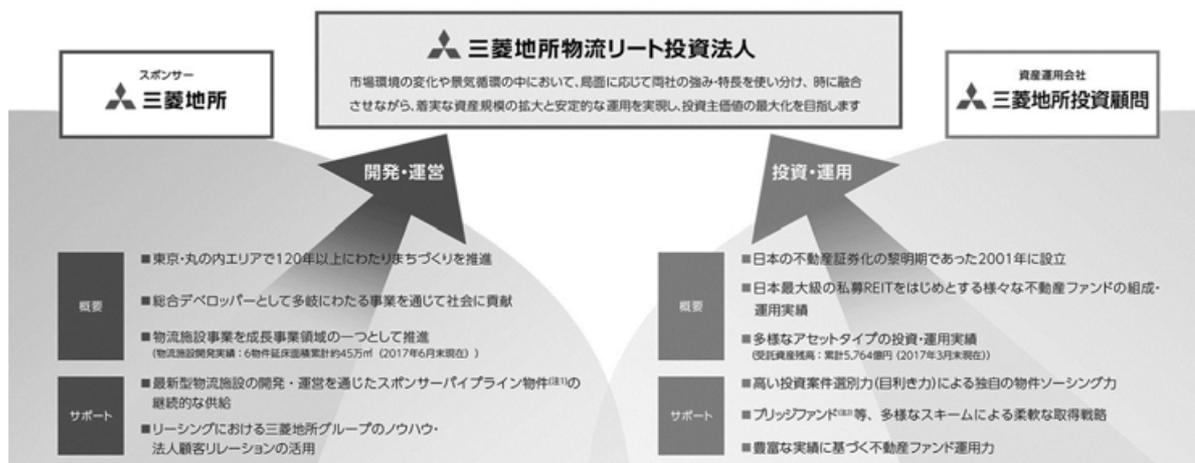


(イ) 「デベロッパー×不動産アセットマネージャー」のハイブリッド・モデルによる安定的な成長戦略

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特性をハイブリッド活用することを特長としています。

両社の特性のハイブリッド活用により、市場環境の変化や景気循環の中において、局面に応じて両社の強み・特長を使い分け、時に融合させながら、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。

「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・モデルによる安定的な成長戦略



(注1) 「スポンサーパイプライン物件」とは、三菱地所グループが開発する(予定の)物件又は保有する(予定の)物件のうち、本投資法人の投資基準に適合し、本投資法人の投資対象となり得る物件をいいます。以下同じです。

(注2) 「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。

a. デベロッパーとしての三菱地所

本投資法人のスポンサーである三菱地所は、東京・丸の内エリアで120年以上にわたりまちづくりを推進していることをはじめとして、総合デベロッパーとして多岐にわたる事業を通じて社会に貢献していくことを使命としています。

三菱地所グループでは物流施設事業を成長事業領域の一つとして位置付けており、2017年6月末現在、累計で6物件、延床面積累計(注)約45万㎡に及ぶ物流施設の開発・運営を手掛けてきました。

三菱地所は、今後も、三菱地所グループが培ってきた、総合デベロッパーとしての多岐にわたる不動産開発・運営ノウハウや、東京・丸の内を中心としたまちづくりで培った豊富で強固な法人顧客とのリレーション等、三菱地所グループの総合力を活用することで、物流施設事業の一層の成長・強化を図っていきます。その上で、本投資法人へのスポンサーサポートを通じて、人やモノが活発に行き交い新たな価値を生み出すような豊かな社会の実現に貢献していきます。

三菱地所によるサポート内容の詳細については、後記「⑤外部成長戦略及び⑥内部成長戦略」をご参照ください。

(注) 「延床面積累計」については、1棟全体の延床面積にて計算しています。延床面積について、千㎡以下を切り捨てて記載しています。

b. 不動産アセットマネージャーとしての三菱地所投資顧問

本資産運用会社は、三菱地所グループの一員として受け継ぐ不動産事業の「伝統」を大切にするとともに、投資家をはじめとするステークホルダーからの期待に応え得る能力と謙虚で誠実な姿勢を持つ「信頼」される企業として、不動産投資・運用市場の健全な発展のために「挑戦」し続けることを企業理念として掲げ、日本の不動産証券化の黎明期であった2001年に設立されました。

本資産運用会社の設立以来、日本最大級の私募REITをはじめとする様々な不動産ファンドの組成・運用の実績や多様なアセットタイプの投資・運用の実績を積み上げています。

2011年3月、オープンエンド型非上場私募不動産投資法人(注)である日本オープンエンド不動産投資法人の運用を開始し、2017年には国内私募REITとしては初めて資産規模3,000億円を達成し、着実な成長を実現しています。本資産運用会社の2017年3月末現在の受託資産残高は、累計5,764億円を誇ります。

本資産運用会社は、これまでに構築してきた不動産投資市場におけるネットワークや不動産ファンド運用力を本投資法人の運用にも活用します。

本資産運用会社によるサポート内容の詳細については、後記「⑤外部成長戦略及び⑥内部成長戦略」をご参照ください。

(注) 「オープンエンド型非上場私募不動産投資法人」の詳細については、前記「1 投資法人の概況／(4) 投資法人の機構／②投資法人の運用体制／(ア) 本資産運用会社の組織」をご参照ください。

c. 三菱地所グループの中期経営計画における本投資法人及び本資産運用会社の位置付け

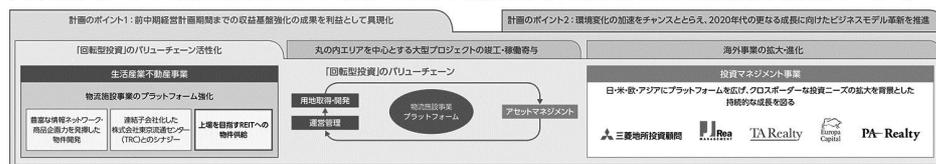
三菱地所グループは、2017年5月に発表した2018年3月期から2020年3月期までのグループ中期経営計画「時代の変化を先取りして価値創出の新たなステージへ」（以下「本中期経営計画」といいます。）において、①「前中期経営計画期間までの収益基盤強化の成果を利益として具現化」及び②「環境変化の加速をチャンスにとらえ、2020年代の更なる成長に向けたビジネスモデル革新を推進」の2つのポイントを掲げています。本中期経営計画のポイントの1点目である「前中期経営計画期間までの収益基盤強化の成果を利益として具現化」の中で、三菱地所グループは、「丸の内エリアを中心とする大型プロジェクトの竣工・稼働寄与」及び「海外事業の拡大・進化」とともに、『「回転型投資」のバリューチェーン（注1）活性化』を打ち出しており、三菱地所グループのファンドへのパイプラインの供給等を通じた収益基盤の強化及び本投資法人の上場を通じた物流施設事業のプラットフォーム（事業基盤）の強化を目指しています。このような見地より、三菱地所グループの物流施設事業を所管する生活産業不動産事業（注2）においては、総合デベロッパーとしての豊富な情報ネットワーク・商品企画力を発揮し「ロジクロス」シリーズを中心とした優良な物流施設の開発、2016年8月に連結子会社化した株式会社東京流通センター（以下「TRC」ということがあります。）とのシナジー効果を最大限発揮し資産価値の最大化を目指す運営管理、上場を目指す投資法人への物件供給を通じたアセットマネジメントを推進することとしています。さらに、三菱地所グループにおける投資マネジメント事業（本資産運用会社を含みます。）についても、日本だけでなく、米国・欧州・アジアにプラットフォームを広げ、国内総合デベロッパーとしては先駆的なグローバルプラットフォーム（注3）を構築し、今後更なる事業の拡大を目指しています。このように三菱地所グループは、本投資法人及び本資産運用会社を含む物流施設事業と投資マネジメント事業が織りなす「回転型投資」のバリューチェーン活性化を、本中期経営計画の達成に向けた戦略の柱の一つとしています。

(注1) 「回転型投資のバリューチェーン」とは、用地取得や物件を開発後、三菱地所グループが運用するファンド等の投資家へ売却し、売却後は運営管理によりAM（アセットマネジメント）・PM（プロパティマネジメント）等のフィービジネスを継続受託する事業モデルをいいます。以下同じです。

(注2) 「生活産業不動産事業」とは、商業施設や物流施設を中心とした、オフィス・住宅を除くあらゆるアセットタイプの開発・運営・管理事業等を所管する三菱地所グループの事業セグメントをいいます。以下同じです。

(注3) 「グローバルプラットフォーム」とは、マーケティングやリサーチ機能、ファンド組成等を国をまたいで展開し、世界各国の機関投資家にグローバルな不動産投資機会を提供するプラットフォームをいいます。以下同じです。

三菱地所グループの中期経営計画 2018年3月期～2020年3月期「時代の変化を先取りして価値創出の新たなステージへ」



(注) 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「本投資法人の特長」（有価証券届出書「第四部 その他」）に掲載のデータをご参照ください。

② インベストメントハイライト

(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の構築を目指します（ポートフォリオの詳細については、後記「(2) 投資対象/③取得済資産及び取得予定資産の概要/（ア）取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。）。

なお、本投資法人の上場時ポートフォリオ（取得予定資産取得後の時点における本投資法人が所有する不動産を総称していいいます。以下同じです。）の概要は、以下のとおりです。

- ・取得（予定）資産（注1）： 8物件（内、取得済資産1物件）
- ・取得（予定）価格合計（注1）： 708億円
- ・延床面積合計（注1）（注2）： 514,800.06㎡
- ・平均鑑定NOI利回り（注1）： 4.9%
- ・スポンサー開発比率（注3）： 64%
- ・MJIAソーシング比率（注4）： 36%

（注1）「取得（予定）資産」、「取得（予定）価格合計」、「延床面積合計」及び「平均鑑定NOI利回り」の詳細については、後記「(2) 投資対象/③取得済資産及び取得予定資産の概要/（ア）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2）「延床面積合計」については、「ロジポート相模原」及び「ロジポート橋本」に関して、本投資法人が取得を予定しているのは準共有持分となりますが、1棟全体の延床面積にて計算しています。

（注3）「スポンサー開発」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。「スポンサー開発比率」には、取得（予定）資産8物件の取得（予定）価格合計のうち、スポンサー開発の3物件（「ロジクロス福岡久山」、「ロジポート相模原」及び「ロジポート橋本」）の取得予定価格合計が占める割合を小数以下を四捨五入して記載しています。以下同じです。

（注4）「MJIAソーシング」とは、MJIA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。「MJIAソーシング比率」には、取得（予定）資産8物件の取得（予定）価格の合計のうち、MJIAソーシングの5物件（「MJロジパーク厚木1」、「MJロジパーク船橋1」、「MJロジパーク加須1」、「MJロジパーク大阪1」及び「MJロジパーク福岡1」）の取得（予定）価格合計が占める割合を小数以下を四捨五入して記載しています。なお、本書の日付現在、「MJロジパーク厚木1」は「厚木金田物流センター」、「MJロジパーク加須1」は「加須下高柳物流センター」という名称ですが、本投資法人の取得完了をもって、名称を変更する予定です。以下同じです。

(イ) 外部成長戦略

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

本投資法人は、主として、床荷重1.5t/㎡、梁下天井有効高5.5m以上、柱スパン10m以上等といったテナントニーズを捉えた汎用性の高い仕様を備えた最新型物流施設の開発・運営ノウハウを有する三菱地所とスポンサーサポート契約を締結し、三菱地所による開発物件を含む、同社が自ら所有する（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。）物流施設等（注1）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2）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）を目指します（ハイブリッド型外部成長の詳細については、後記「⑤外部成長戦略」を、スポンサーサポート契約の詳細については、後記「⑤外部成長戦略/（ア）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。）。

（注1）「物流施設等」とは、本投資法人が投資対象とする物流施設、並びに「物流施設に関連し又は親和性のある不動産」（工場、研究開発施設及びデータセンター等の産業用不動産）をいいます。以下同じです。

（注2）「CRE戦略」の詳細については、後記「⑤外部成長戦略/（ウ）三菱地所グループのCRE戦略支援」をご参照ください。

優先交渉権付与予定物件^(注1)
(延床面積合計)

10物件
(約58万㎡^(注2))



- 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
- 2001年以降の継続的な物件取得に裏打ちされた投資案件選別力(目利き力)
- 不動産ファンド運用力を活かした柔軟かつ多様な物件取得手法

(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及び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を総称したものをいいます。以下同じです。本書の日付現在において、優先交渉権付与予定物件は、合計で10物件です。なお、本書の日付現在、優先交渉権付与予定物件は、本投資法人には組み入れられておらず、取得予定資産を除き、本投資法人が取得を決定した事実もなく、また将来的に本投資法人に組み入れられる保証もありません。優先交渉権付与予定物件の詳細については、後記「⑤外部成長戦略」をご参照ください。

(注2) 上記10物件のうち、本書の日付現在、「ロジクロス名古屋笠寺」は面積未定のため、延床面積合計からは除いて算出しています。また、「IHIグループ堺工場(底地)」は敷地面積を算入しています。なお、延床面積合計について、千㎡以下を切り捨てて記載しています。

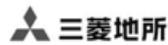
(ウ) 内部成長戦略

＜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)を目指します(ハイブリッド型内部成長の詳細については、後記「⑥内部成長戦略」をご参照ください。)

取得(予定)資産の
平均稼働率^(注)

99.5%



- 法人顧客リレーションを活用したリーシング力
- 蓄積された物流施設運営ノウハウ
- 多様なアセットタイプの不動産を着実に運用してきた実績
- 安定的な物流施設運用力

(注) 「平均稼働率」の詳細については、後記「(2) 投資対象/③ 取得済資産及び取得予定資産の概要/ (ア) 取得済資産及び取得予定資産の概要/ c. 賃貸借の概要」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、さらには成長性に配慮してLTV^(注1)コントロールを行います。また、効率的なキャッシュマネジメントにより投資主価値向上の実現を目指します(財務戦略の詳細については、後記「⑦財務戦略」をご参照ください。)

- ・上場時LTV^(注1)については、32.4%となる見込みです。
- ・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2)を取得しています。長期発行体格付の詳細については、後記「⑦財務戦略/ (ア) 本投資法人の財務戦略/ c. 格付の取得」をご参照ください。
- ・有利子負債の返済期限の分散及び負債の調達コストの長期固定化を目指します。
- ・機動的な物件取得を可能とするLTVコントロールを目指します。詳細については、後記「⑦財務戦略/ (ア) 本投資法人の財務戦略/ a. 健全性を重視した財務運営及びLTVコントロール及びb. 有利子負債の状況」をご参照ください。

- ・本投資法人は、継続的な利益超過分配を実施します。利益超過分配の詳細については、後記「⑦財務戦略／(イ) キャッシュマネジメント：減価償却費の活用方針」をご参照ください。

(注1) 「LTV」とは、本投資法人の資産総額（LTV計算時点における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）のうち借入額及び本投資法人債発行額の残高が占める割合をいいます。以下同じです。

「上場時LTV」は、以下の計算式に従って計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

上場時LTV＝（本募集完了後の有利子負債（*））／（本募集完了後の有利子負債＋本募集における発行価額の総額（**）＋本書の日付現在における本投資法人の出資総額＋ポートフォリオ全体の敷金及び保証金（2017年4月末時点））

*「本募集完了後の有利子負債」は、本書の日付現在の有利子負債額の合計に後記「第三部 投資法人の詳細情報／第5 投資法人の経理状況／2 投資法人の現況／（2）借入れの状況／②借入れの予定」に記載の2017年9月14日に実行予定の借入れによる有利子負債額の上限の金額を加えた金額です。借入れ予定の最終的な有利子負債額は、本募集における発行価額の総額（**）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。

**「本募集における発行価額の総額」は、一般募集における手取金に、一般募集と同日付をもって決議された本第三者割当による新投資口発行の手取金上限の金額を加算した金額です。本募集における発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額であり、本第三者割当における発行予定投資口の全部について払込がなされることを前提としています。

したがって、本募集における実際の発行価額の総額が上記発行価額の総額よりも低額となった場合には、本募集における発行価額の総額は上記よりも減少し、また本募集完了後の有利子負債は上記よりも増加する可能性があります。実際の上場時LTVが高くなる可能性があります。反対に、上記発行価額の総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は上記よりも増加し、また本募集完了後の有利子負債は上記よりも減少する可能性があります。実際の上場時LTVが低くなる可能性があります。

(注2) 当格付は、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。

(オ) 運用体制

<投資主価値の向上を重視した運用体制の構築>

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し、「利害関係人取引における公正な取引フロー」、「三菱地所によるセიმボート出資」、「本資産運用会社における優先検討順位のルール化」及び「一口当たり税引前当期純利益及びNOI等に連動した資産運用報酬」を4本の柱とした運用体制を構築します（当該ガバナンスの詳細については、後記「⑧運用体制」をご参照ください。）。

③ 本投資法人のポートフォリオ構築方針

本投資法人は、物件の「立地」、「建物特性」及び「安定性」に着眼し、物流利便性に加え、雇用確保のしやすさや使い勝手の良さ等のテナントニーズを捉え、マーケットにおいて長期にわたり高い競争力が期待できる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の構築を目指します（注）。

(注) 本投資法人は、後記「⑩投資基準」にある基準に従い、個別の投資対象不動産の総合的な分析を踏まえて、投資判断を行います。さらに、「立地」、「建物特性」及び「安定性」に着眼してポートフォリオ全体の構築を目指します。

本投資法人は、主として、物流施設を投資対象としています。また、本投資法人は、その他に、「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）も投資対象としています。これにより、本投資法人の将来の収益力補完を企図するものです。アセットタイプ別の目標投資比率は以下のとおりとします。但し、資産取得等の過程で一時的にこの比率を超過又は下回る場合があります。

アセットタイプ別投資比率

アセットタイプ	目標投資比率（注3）
物流施設（注1）	80%以上
その他（注2）	20%以下

（注1）付随する不動産（物流施設の運営上、不可分と判断される不動産）を含みます。

（注2）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は、長期の賃貸借契約期間を特徴とし、中長期的に安定した収益を生み出すと考えられることから、産業用不動産を「物流施設に関連し又は親和性のある不動産」と位置付けます。

（注3）「目標投資比率」は、取得価格（取得に伴う諸費用及び税金は含みません。）に基づきます。

投資エリアの一極集中による様々なリスク（賃貸市場の変動リスク及び天災リスク等）を軽減し、安定した収益を確保するため、首都圏（注1）、近畿圏（注2）及び中部圏（注3）を中心に、以下のとおり、投資対象地域毎に目標投資比率を設定して分散投資を行うものとします。但し、資産取得等の過程で一時的にこの比率を超過又は下回ることがあります。

（注1）「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。以下同じです。

（注2）「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。以下同じです。

（注3）「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。以下同じです。

地域別投資比率

投資対象地域	目標投資比率（注2）
首都圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）	50%以上
その他（注1）	50%以下

（注1）「その他」には海外を含みますが、海外に所在する資産に係る地域別投資比率はポートフォリオ全体の10%以下とします。なお、本書の日付現在、海外に所在する資産を取得する予定はありません。

（注2）「目標投資比率」は、取得価格（取得に伴う諸費用及び税金は含みません。）に基づきます。

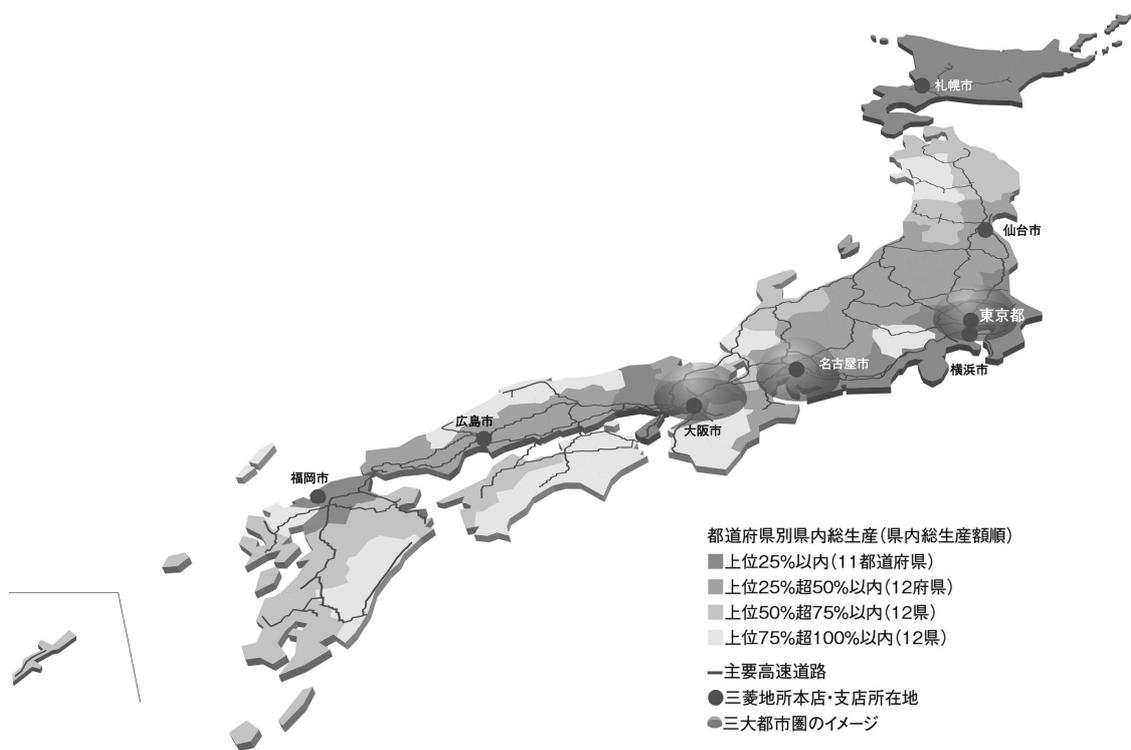
なお、経済動向、金融情勢及び不動産市場の動向等を分析し、中長期的な観点から、ポートフォリオの構成が適切であるかを検討した上で、ポートフォリオ構築方針の定期的な見直しを行うものとします。

（ア）「立地」に関する着眼点

本投資法人は、安定的な人口動態を有し、多数の商圏人口を有する大消費地に所在あるいは近接する「消費者立地」及び企業や工場群が集積する「産業立地」に着眼し、それぞれの所在する地域並びに双方を繋ぐ高速道路や空港、港湾等の物流網の結節点に重点投資を行います。なお、本投資法人は、「消費者立地」及び「産業立地」の観点から、かかる物流網の結節点が多く含まれ、重要度が高いと考える首都圏、近畿圏及び中部圏の三大都市圏を中心に重点投資を行います。上記の観点に加え、本投資法人は、域内の企業や個人によって生み出された付加価値額の合計を表す都道府県別県内総生産の観点からも、首都圏に加え、近畿圏、中部圏は有望な投資対象地域であると考えており、これら地域に対して投資を行うことで、地域分散が図られた長期安定的なポートフォリオを構築することを目指します。

また、本投資法人は、IC（インターチェンジ）を含む、主要幹線道路からのアクセスのしやすさ等物流拠点としての優位性に加え、物流施設の競争力を維持する上で重要度が高まっている従業員確保の容易性にも着眼し、物流施設の周囲に住宅地が近接・隣接するかや、最寄駅からアクセスがしやすいか等の交通利便性も考慮しつつ投資対象の立地を厳選します。

さらに、本投資法人はスポンサーである三菱地所の本店・支店が所在するエリアを中心に三菱地所が培ってきた地場のネットワークに着目し、その活用を目指します。



出所：内閣府「県民経済計算」（2017年5月26日時点）に基づき本資産運用会社にて作成

（注）上記の図における、凡例「三大都市圏のイメージ」はイメージ図であり、実際には首都圏、近畿圏及び中部圏の全てを指します。

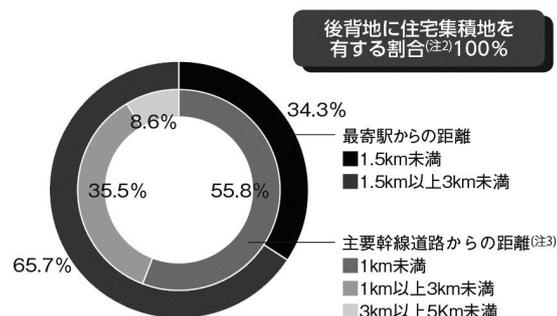
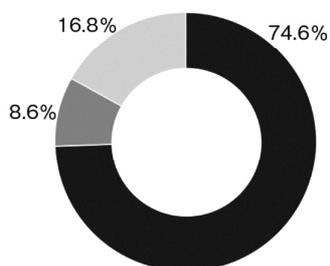
< 上場時ポートフォリオの状況（注1） >

エリア別

交通利便性

「消費者立地」及び「産業立地」の観点から重要度の高い首都圏に重点投資しつつも、その他エリアへ投資することでエリア分散を実現

テナントの物流拠点としての優位性及び従業員確保に資する交通利便性に着眼



（注1）上記の円グラフは、取得（予定）資産の比率（取得（予定）価格ベース）を示しています。

（注2）「後背地に住宅集積地を有する割合」は、取得（予定）資産のうち、マーケットレポートにおいて後背地に住宅集積地を有する旨又はそれと同趣旨の記載のある取得（予定）資産の比率を記載しています。

（注3）「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。

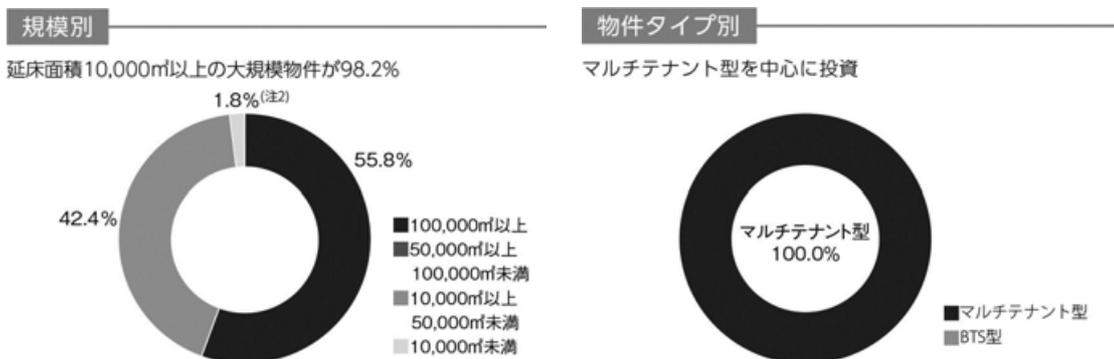
(イ) 「建物特性」に関する着眼点

本投資法人は、原則として、延床面積10,000㎡以上の規模を有し、長期安定稼働の見込める物流施設に投資を行います。また、テナントが扱う荷物の種類や物流施設の使用目的が多様化していることに鑑み、将来にわたり幅広いテナントニーズに対応できる汎用性のある物流施設への投資を積極的に検討し、テナント需要に厚みがあり、資産規模が十分ではない段階においてもテナント分散を実現しやすい、マルチテナント型(注1)を中心に投資を行い、その他にBTS型(注2)にも投資を行っていきます。さらに、「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)への投資も将来的に検討します。

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

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

<上場時ポートフォリオの状況(注1)>



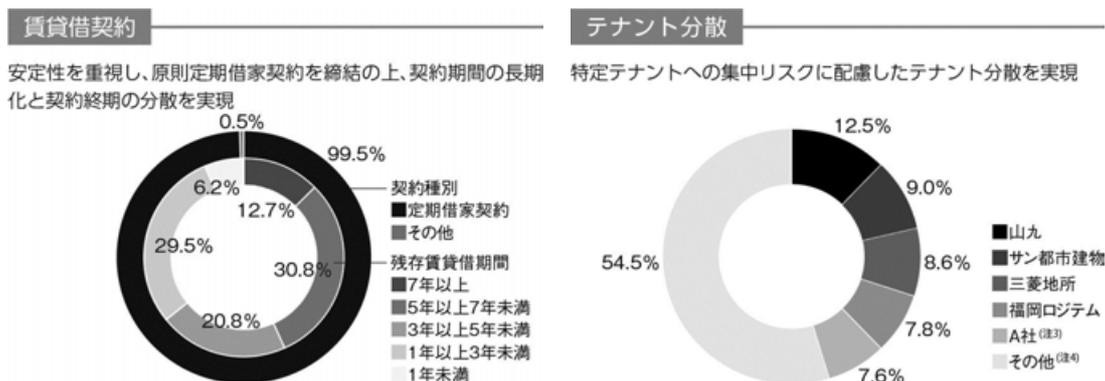
(注1) 上記の円グラフは、取得(予定)資産の比率(取得(予定)価格ベース)を示しています。

(注2) 「規模別」の円グラフにおける10,000㎡未満1.8%の詳細については、後記「⑩投資基準/(イ)規模」をご参照ください。

(ウ) 「安定性」に関する着眼点

本投資法人は、ポートフォリオ全体の分散状況も踏まえつつ、収益の安定性を考慮し、テナントと将来にわたり安定した賃貸借契約が締結可能と判断される物流施設を厳選の上、積極的な投資を行います。また、テナントとの契約については、安定した賃料収入が期待できる賃貸借契約種別である定期借家契約の締結及び長期の残存賃貸借期間の確保に努めるとともに、ポートフォリオにおけるテナント分散の実現を目指します。さらに、三菱地所グループの法人顧客リレーションを積極的に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、ポートフォリオの安定的な運用を目指します。

<上場時ポートフォリオの状況(注1、注2)>



(注1) 上記「賃貸借契約」の円グラフは、2017年4月30日現在における年間賃料を基準に算出した取得（予定）資産の比率を示しています。なお、年間賃料の詳細については、後記「(2) 投資対象/③取得済資産及び取得予定資産の概要/ (ア) 取得済資産及び取得予定資産の概要/ c. 賃貸借の概要」をご参照ください。

(注2) 上記「テナント分散」の円グラフは、2017年4月30日現在における賃貸（予定）面積を基準に算出した取得（予定）資産の比率を示しています。なお、賃貸面積の詳細については、後記「(2) 投資対象/③取得済資産及び取得予定資産の概要/ (ア) 取得済資産及び取得予定資産の概要/ c. 賃貸借の概要」をご参照ください。また、福岡ロジテム株式会社は、「MJ ロジパーク福岡1」における他テナント1社の賃借人の地位を2017年7月1日付で承継しており、当該賃借人の地位の承継を考慮した場合の数値は8.5%となります。また、本書の日付現在、「ロジクロス福岡久山」の主なテナントは、三菱地所株式会社となる予定です。詳細は、後記「第三部 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/②取引状況等/ (エ) 建物賃貸借契約」をご参照ください。

(注3) 上記「テナント分散」の円グラフ中の会社名は略称を使用しています。なお、開示の承諾が得られていないテナントをA社と記載しています。

(注4) 「その他」は上位5テナント以外のテナントをいいます。

④ 本投資法人のポートフォリオ

(ア) 上場時ポートフォリオの概要

本投資法人の取得予定資産取得後の上場時ポートフォリオは、下表に記載のとおり、スポンサー開発3物件とMJIAソーシング5物件（取得済資産1物件を含みます。）を合わせた8物件、取得（予定）価格は合計708億円となる予定です。また、8物件のうち7物件は本資産運用会社が投資助言業務を受託するブリッジファンドから取得します。今後も三菱地所と本資産運用会社の両社のパイプラインを活用し、長期安定的なポートフォリオの更なる強化を目指します。

- ・物件数 : 8物件（内、取得済資産1物件）
- ・取得（予定）価格の合計 : 708億円
- ・不動産鑑定評価額の合計 : 737億円
- ・平均鑑定NOI利回り : 4.9%

取得ルート (注1)	取得（予定）資産	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	延床 面積 (㎡) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	稼働率 (%) (注5)	築年数 (年) (注8)	テナント 数 (注10)	物件 タイプ
スポン サー 開発	- ロジクロス福岡久山	福岡県 糟屋郡 久山町	5,770	36,082.08	5.1	100.0	2.8	2	マルチ
	○ ロジポート相模原 (準共有持分49%)	神奈川県 相模原市	21,364	200,252.53 (98,123.73)	4.6	99.5	4.0	15	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	145,809.59 (65,614.31)	4.4	97.9	2.6	14	マルチ
MJIA ソーシ ング	○ MJ ロジパーク厚木1	神奈川県 厚木市	6,653	27,836.15	4.7	100.0	4.1	1	マルチ
	○ MJ ロジパーク船橋1 (取得済資産)	千葉県 船橋市	5,400	18,262.08	6.5	100.0	27.7	1	マルチ
	○ MJ ロジパーク加須1	埼玉県 加須市	1,272	7,602.06	5.7	100.0	11.4	1	マルチ
	○ MJ ロジパーク大阪1	大阪府 大阪市	6,090	39,157.61	5.1	100.0	9.9	1	マルチ
	○ MJ ロジパーク福岡1	福岡県 糟屋郡 宇美町	6,130	39,797.96	5.2	100.0	9.9	6 (注11)	マルチ
合計（平均）		-	70,879	514,800.06 (332,475.98)	4.9	99.5	6.5	41	-

(注1) MJIAが投資助言業務を受託するブリッジファンドから取得済又は取得予定の資産に「○」を付しています。

(注2) 「取得（予定）価格」は、取得（予定）資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金について、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

(注3) 「延床面積」は、各取得（予定）資産のうち建物に係る登記簿上の表示に基づいて記載しています。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、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。また、「ロジポート相模原」及び「ロジポート橋本」の括弧内の数値は、本投資法人が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%及び45%）に相当する数値を記載しています。合計（平均）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4) 「鑑定NOI利回り」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得（予定）価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、合計（平均）欄は、取得（予定）価格に基づく加重平均を記載しています。
- (注5) 「稼働率」は、賃貸可能面積（注6）に対して賃貸面積（注7）が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計（平均）欄の稼働率は、各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6) 「賃貸可能面積」とは、2017年4月30日現在における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面積は除きます。）の合計をいいます。
- (注7) 「賃貸面積」とは、2017年4月30日現在における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（ア）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いいます。
- (注8) 「築年数」は、取得（予定）資産に係る建築時期（注9）から本書の日付現在までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。合計（平均）欄は、取得（予定）価格に基づく加重平均値を記載しています。
- (注9) 「建築時期」とは、取得済資産及び取得予定資産に係る主たる建物の登記簿上の築年月日を意味します。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日を意味します。
- (注10) 「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、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。
- (注11) 「MJロジパーク福岡1」のテナントである福岡ロジテム株式会社が、他テナント1社の賃借人の地位を2017年7月1日付で承継したため、当該賃借人の地位の承継を考慮した場合のテナント数は5となります。



ロジクロス福岡久山



ロジポート相模原



ロジポート橋本



MJロジパーク厚木1



MJロジパーク船橋1



MJロジパーク加須1



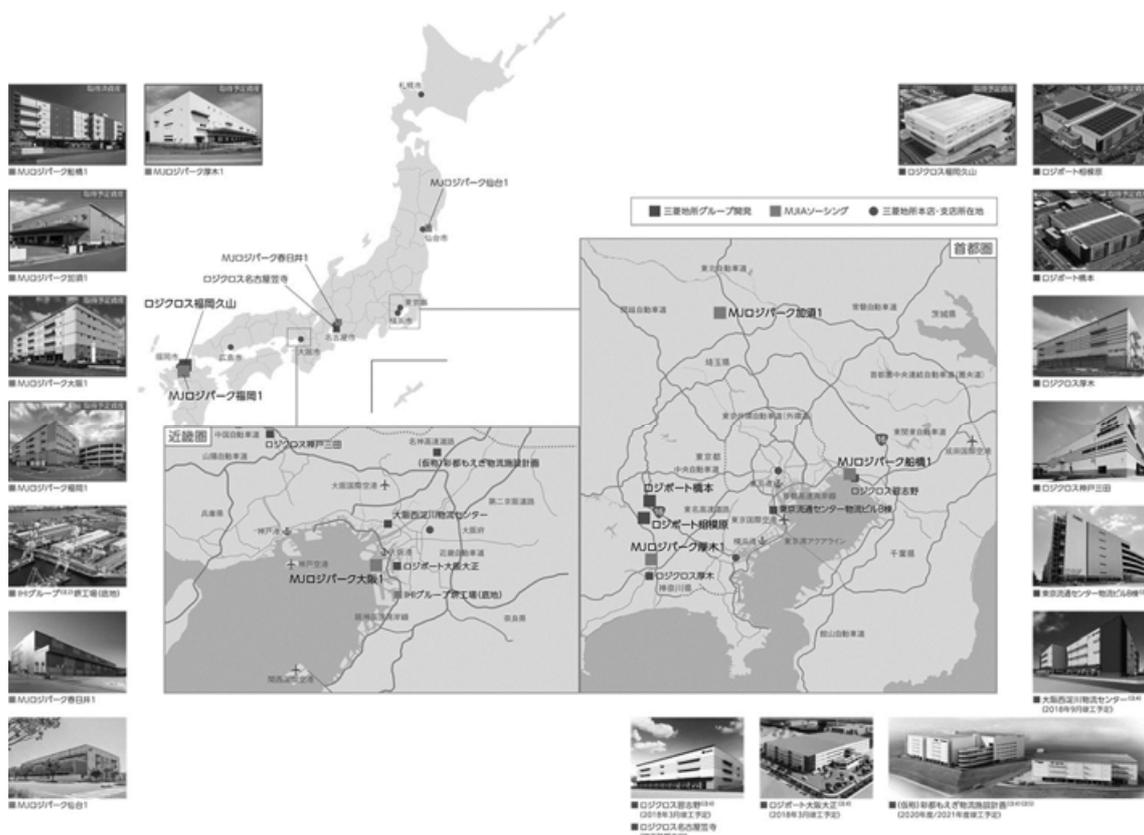
MJロジパーク大阪1



MJロジパーク福岡1

(イ) 取得（予定）資産及び三菱地所グループが関与する物流施設等一覧

三菱地所グループは、物流施設の豊富な開発・運営実績を有しており、今後も継続的に開発を推進する予定です。また、本資産運用会社は、ファンドの安定的な組成・運用実績に基づく、独自のソーシング力を活用し物流施設等の取得を推進する予定です。



(注1) 取得（予定）資産を除き、本書の日付現在、本投資法人が上記の物件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) 「IHIグループ」とは、株式会社IHI及びそのグループ会社をいいます。以下同じです。

(注3) 「東京流通センター物流ビルB棟」では、三菱地所がTRCとの間でプロジェクトマネジメント支援業務委託契約を締結し、本物件の開発プロジェクトの全体統括支援を実施しています。

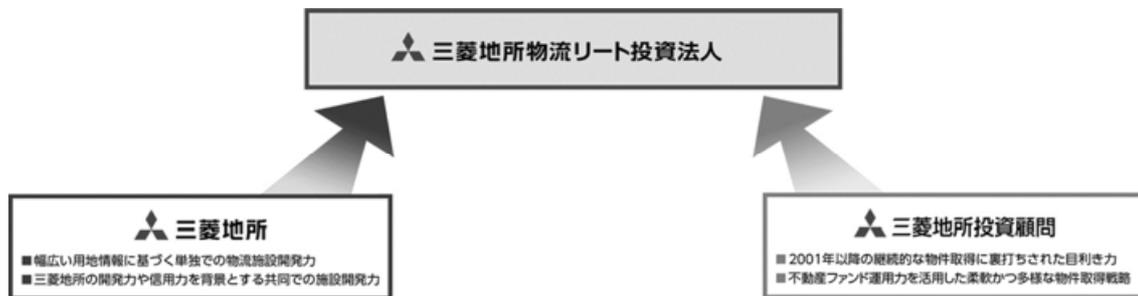
(注4) 竣工予定の建物は、完成予想図であり、実際に竣工する建物とは異なる可能性があります。

(注5) 本計画では、「BTS型物流施設」と「マルチテナント型物流施設」の2施設を開発する予定で、双方とも2019年度に着工し、BTS型物流施設は2020年度、マルチテナント型物流施設は2021年度の竣工をそれぞれ予定しています。

(注6) 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「取得（予定）資産及び三菱地所グループが関与する物流施設等一覧」（有価証券届出書「第四部 その他」）に掲載のデータをご参照ください。

⑤ 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、着実な資産規模の成長を目指します。



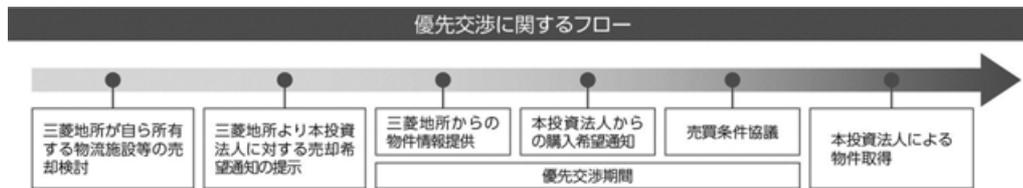
(ア) 三菱地所とのスポンサーサポート契約

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物流施設の開発力、CRE戦略や共同事業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、三菱地所との間で締結済み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（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。）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、その詳細は次のとおりです。

三菱地所は、自ら所有する（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。）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、本投資法人に対して、当該物流施設等を売却する意向を有する旨を書面により通知します（本（ア）において「売却希望通知」といいます。）。また、三菱地所は、売却希望通知を行う際には、本投資法人に対して、本投資法人が当該物流施設等の取得検討を行うために合理的に必要な資料及び情報を提供します。本投資法人は売却希望通知を受領した場合には、その受領日から25営業日後までの間（本（ア）において「優先交渉期間①」といいます。）、三菱地所との間で当該物流施設等の取得について優先的に交渉することができます。本投資法人は、優先交渉期間①中に、三菱地所に対し、当該物流施設等の購入に係る意思表示、購入希望価格（購入希望価格帯である場合を含みます。）、購入希望時期及びその他売買条件（もしあれば）を書面により通知します（本投資法人が購入の意思を通知した場合における当該通知を、本（ア）において「購入希望通知」といいます。）。本投資法人が優先交渉期間①中に購入希望通知を提出した場合において、三菱地所は、当該購入希望通知に記載された売買条件に合理的に満足する場合には、当該物流施設等の第三者への売却活動を開始せず、本投資法人との間で、優先的に当該物流施設等の売買条件につき協議を行うものとし、三菱地所及び本投資法人が別途協議して定める交渉期間（本（ア）において「優先交渉期間②」といいます。）中に売買条件について合意に至った場合には本投資法人に対して当該物流施設等を売却するものとします。

このように、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（イ）「本資産運用会社の目利き力による外部取得とファンドスキーム」に記載のブリッジファンド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) 上図の「優先交渉期間」とは、優先交渉期間①及び優先交渉期間②を総称したものをいいます。

以下の表は、2017年7月31日現在、三菱地所グループが、スポンサーサポート契約に基づいて優先交渉権を付与し、又は付与することが想定される物件を示しています。このうち「ロジクロス福岡久山」は、三菱地所グループが、スポンサーサポート契約に基づいて優先交渉権を付与し、本投資法人が優先交渉権を行使することにより取得予定資産として取得を決定したものです。

三菱地所グループの優先交渉権付与予定物件				
物件名	竣工(予定)年度	所在地	延床面積	開発
ロジクロス福岡久山 行使済	2014年度	福岡県糟屋郡久山町	36千㎡	単独
ロジクロス厚木	2016年度	神奈川県厚木市	29千㎡	単独
ロジクロス神戸三田	2017年度	兵庫県神戸市	14千㎡	単独
ロジポート大阪大正	2017年度	大阪府大阪市	122千㎡	共同
ロジクロス習志野	2017年度	千葉県習志野市	39千㎡	単独
大阪西淀川物流センター	2018年度	大阪府大阪市	38千㎡	共同
(仮称)彩都もえぎ物流施設計画	2020年度/2021年度	大阪府茨木市	32千㎡/125千㎡	共同
ロジクロス名古屋笠寺	未定	愛知県名古屋	未定	単独

(注1) 上記のとおり、三菱地所が自ら所有する(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。)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が、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。スポンサーサポート契約の詳細については、後記「第三部 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/②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。上表のうち、「ロジクロス厚木」、「ロジクロス神戸三田」、「ロジポート大阪大正」、「ロジクロス習志野」、「大阪西淀川物流センター」、「(仮称)彩都もえぎ物流施設計画」及び「ロジクロス名古屋笠寺」は優先交渉権付与予定物件に該当します。

(注2) 取得予定資産を除き、本書の日付現在、本投資法人が上記に記載された物件の取得を決定した事実はなく、また将来的にこれらの物件が本投資法人に組み入れられる保証もありません。

(注3) 上記「開発」欄における「単独」又は「共同」とは、それぞれ、三菱地所グループが「単独」で開発をした場合と、グループ外の第三者と「共同」して開発をした場合とを示したものです。

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。

なお、スポンサーサポート契約の詳細については、後記「第三部 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/②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。

(イ) 本資産運用会社の目利き力による外部取得とファンドスキーム

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かすことで、開発型ファンドスキーム（注1）やブリッジスキーム（注2）等の多様な取得手法により、柔軟な取得戦略を推進します。

（注1）「開発型ファンドスキーム」とは、本資産運用会社が投資助言業務を受託する開発ファンドから物件を取得する手法をいいます。「開発ファンド」とは、不動産がキャッシュフローを生み出す前の、開発段階において証券化の手法を活用し、開発資金の調達を行うことを目的としたファンドをいいます。

（注2）「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。

<ブリッジファンドによる本投資法人への組み入れ>

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、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（ア）「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。

本資産運用会社は、資本市場環境を考慮して、今後もブリッジファンドを活用し、本投資法人による機動的な物件取得を目指します。

ブリッジファンドによる優先交渉権付与予定物件

将来的に本投資法人が取得することを前提とした不動産等を保有・運用するブリッジファンドを組成しています。かかるブリッジファンドは匿名組合員との間で、ブリッジファンド保有の物流施設等を売却する場合に、ブリッジファンドは、本投資法人と優先的に協議する旨の合意をしています。

物件名	アセットタイプ	ブリッジファンドの取得年月	延床面積
IHIグループ堺工場（底地）	工場底地	2017年3月	87千㎡ ^(注1)
MJロジパーク春日井1	物流施設	2017年3月	58千㎡
MJロジパーク仙台1	物流施設	2017年6月	36千㎡

（注1）「IHIグループ堺工場（底地）」は、敷地面積を記載しています。

（注2）本書の日付現在、本投資法人が上記に記載された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。

＜着実な物流施設等の取得実績＞

本資産運用会社は、2012年度より本格的に物流施設等の取得に努め、毎年度着実に物件取得実績を積み重ねています。本資産運用会社による物流施設等の取得額の推移は下表のとおりです。



(注1) 上記グラフにおける物流施設等の取得価格には本資産運用会社が運用を受託するファンド間での売買を含みます。

(注2) 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。

(ウ) 三菱地所グループのCRE戦略 (注) 支援

三菱地所グループは、強固な法人顧客リレーション及び多岐にわたる事業を通じて蓄積されたノウハウを活用して、不動産に関する各種ソリューション（解決）提案を展開しています。三菱地所グループと緊密な連携を図ることで企業の不動産流動化ニーズ（需要）等の機会を捉え、本投資法人による物件取得を目指します。

代表的な事例として、三菱地所グループは、2012年にセイノーホールディングス株式会社とCRE戦略策定・推進に向けたパートナーシップ契約を締結し、各種サポートを遂行しています。セイノーホールディングス株式会社は、大都市圏を中心とした高性能物流施設の整備に向け「ネットワークの安定・強化」及び「高機能物流施設の開発」等をCRE戦略として推進しています。

また、三菱地所グループは「IHIグループ堺工場（底地）」案件において、三菱地所グループと豊洲エリアでの開発パートナーでもあるIHIグループとのリレーション及びCRE提案を通じ、IHIグループから物件を取得しました。

かかるCRE戦略を推進する中で、三菱地所グループは、企業の不動産流動化ニーズ等をいち早く認識することが可能であり、ひいては、本投資法人に物件提供の機会を提供することが可能であると考えています。

(注) 「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」及び「CRE提案」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及び提案を行うことを意味します。以下同じです。

三菱地所グループのCRE戦略支援

三菱地所グループは、強固な法人顧客リレーション及び多岐にわたる事業を通じて蓄積されたノウハウを活用して、不動産に関する各種ソリューション提案を展開しています。三菱地所グループと緊密な連携を図ることで企業の不動産流動化ニーズ等の機会を捉え、本投資法人による物件取得を目指します。

事例 セイノーホールディングス株式会社のCRE戦略策定・推進に向けたパートナーシップ

- 同社は、大都市圏を中心とした高性能物流施設の整備に向け「ネットワークの安定・強化」及び「高機能物流施設の開発」等をCRE戦略として推進
- 三菱地所グループは、2012年に同社とCRE戦略策定・推進に向けたパートナーシップ契約を締結し、各種サポートを遂行

事例 IHIグループ堺工場（底地）

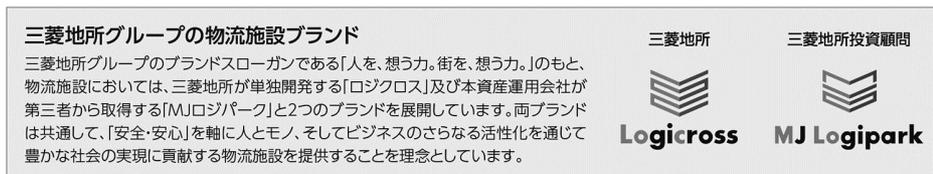
- 三菱地所グループと豊洲エリアでの開発パートナーでもあるIHIグループとのリレーション及びCRE提案を通じ、IHIグループからの物件取得を実現

(エ) 三菱地所グループの物流施設ブランド

三菱地所グループは、ブランドスローガンである「人を、想う力。街を、想う力。」のもと、物流施設においては、三菱地所が単独開発する「ロジクロス^(注1)」及び本資産運用会社が第三者から取得する「MJロジパーク^(注2)」と2つのブランドを展開しています。両ブランドは共通して、「安全・安心」を軸に人とモノ、そしてビジネスのさらなる活性化を通じて豊かな社会の実現に貢献する物流施設を提供することを理念としています。

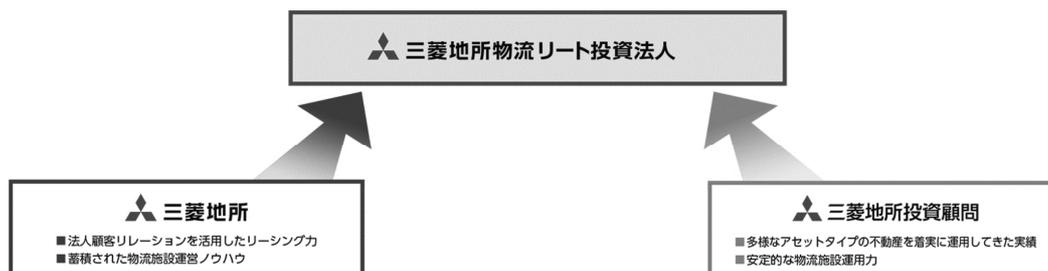
(注1) 「ロジクロス」の詳細については、後記「⑨三菱地所グループの概要／(ア)三菱地所グループの概要／c.三菱地所の単独開発物流施設ブランド～ロジクロス～」をご参照ください。

(注2) 本資産運用会社が、三菱地所グループ以外の第三者から取得した物流施設は、原則「MJロジパーク」の名称を冠していません。



⑥ 内部成長戦略

本投資法人は、三菱地所の有する法人顧客リレーションと本資産運用会社の有する不動産ファンド運用力を活用したハイブリッド型内部成長戦略を通じ、着実かつ安定的な運用を目指します。



(ア) 三菱地所のリーシングサポートと物流施設運用ノウハウ

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、物流事業者や荷主とのリレーションを構築し、市場のニーズをくみ取ったリーシング活動を行う他、三菱地所に蓄積された物流施設運営ノウハウに基づいて本投資法人の物流施設の運営を行うことにより、本投資法人のポートフォリオの中長期的な収益の維持・向上の実現を目指します。

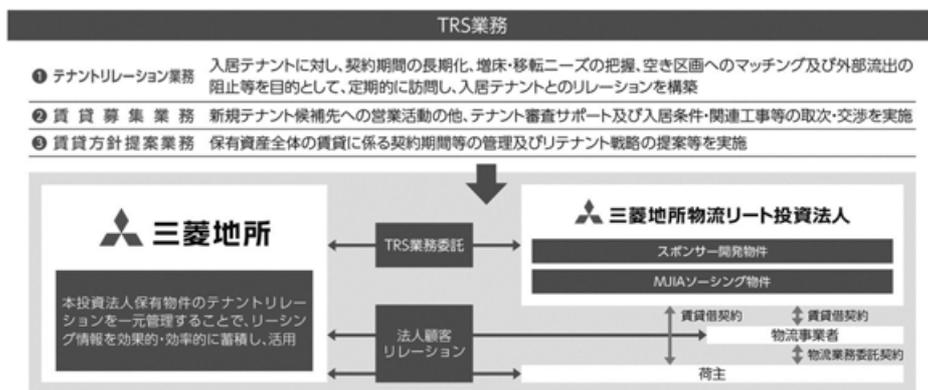
(注) 「テナントリレーションサポート（TRS）業務」とは、①契約期間の長期化、増床・移転ニーズの把握、空き区画へのマッチング及び外部流出の阻止等を目的として、定期的に入居テナントを訪問し、入居テナントとのリレーション（関係性）を構築する業務、②新規テナント候補先への営業活動の他、テナント審査サポート及び入居条件・関連工事等の取次・交渉の実施等を含む賃貸募集業務、並びに③保有資産全体の賃貸に係る契約期間等の管理及びリテナント戦略の提案を含む賃貸方針提案業務等を意味します。スポンサーサポート契約に基づくテナントリレーションサポート（TRS）業務委託については、後記「第三部 投資法人の詳細情報／第3 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／②取引状況等／(ア)スポンサーサポート契約」もご参照ください。

a. 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、市場のニーズをくみ取った着実な内部成長を実現することを目指します。

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（但し、テナントリレーション業務及び賃貸方針提案業務の一部については、本投資法人が指定する保有資産に限り、テナントリレーションサポート（TRS）業務を委託します。また、共有者又は準共有者が存在する保有資産に係るテナントリレーションサポート（TRS）業務の委託は、他方共有者又は他方準共有者の同意が得られることを条件とします。）、スポンサーは、かかる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・向上の実現を目指します。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されることを通じて、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、後記「第三部 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／②取引状況等／（ア）スポンサーサポート契約」もご参照ください。

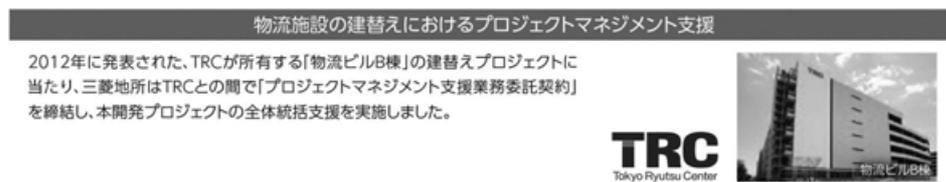


b. 物流施設運営のパイオニアである株式会社東京流通センター（TRC）を通じた物流施設の運営ノウハウ

TRCは、首都圏内の配送のみならず、全国配送、国際物流にも優れた東京都大田区平和島に位置する物流施設を約50年間にわたり運営しています。

三菱地所は、1967年に行ったTRCへの出資を皮切りに、物流施設事業に参入し、人材交流を通じ、長期にわたり物流施設の運営実績を積み重ねてきました。最近では、2012年に発表された、東京都大田区の南部流通業務団地内にTRCが所有する「物流ビルB棟」の建替えプロジェクトに当たり、三菱地所はTRCとの間で「プロジェクトマネジメント支援業務委託契約」を締結し、事業推進支援、開発計画に関する助言及び関係者間の調整等を中心として本開発プロジェクトの全体統括支援を行っています。

本投資法人は、こうした三菱地所の様々な物流施設に係る運営ノウハウを活用することにより、ポートフォリオの安定的な運用を目指します。



(注) 本書の日付現在、本投資法人が上記の物件取得を決定した事実はなく、また将来的に本物件が本投資法人に組み入れられる保証もありません。

(イ) 本資産運用会社の不動産ファンド運用力

本資産運用会社は、多様なアセットタイプを安定的に運用してきた実績を有し、これまで培ってきた内部成長ノウハウを活用して物件価値の最大化を目指し、安定的な物流施設等運用を行うことにより、本投資法人の内部成長に寄与します。

a. 多様なアセットタイプを安定的に運用してきた実績

本投資法人は、本資産運用会社がこれまで幅広いアセットタイプのファンド組成や私募REIT運用を行う中で培ってきた内部成長ノウハウを活用し、物件価値の最大化と着実に安定した運用を目指します。

<本資産運用会社の運用実績（2017年3月末時点）>

物流施設	受託資産残高 ^(注1)	平均稼働率 ^(注2)	商業施設
オフィス	5,764億円	約96%	賃貸住宅等

(注1) 「受託資産残高」には、本資産運用会社が投資運用業務又は投資助言業務を受託する場合があります。

(注2) 「平均稼働率」とは、本資産運用会社が投資運用業務又は投資助言業務を受託するファンドにて所有する物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合をいいます（共有物件については、100%持分換算の賃貸可能面積及び賃貸面積を使用しています。）。

＜本資産運用会社の代表的な運用資産（2017年3月末時点）＞

本資産運用会社は、物流施設を含む幅広いアセットタイプの不動産運用実績を有し、高い運用ノウハウを蓄積しています。



(注) 本投資法人は主として物流施設を投資対象としており、取得予定資産である「ロジポート相模原」を除き、本書の日付現在、本投資法人が上記の物件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予定はありません。

b. 安定的な物流施設等運用

本資産運用会社は、2013年3月に「MJロジパーク船橋1」をブリッジファンドにおいて取得したことを皮切りに、2017年6月末時点で計10物件の物流施設等を本資産運用会社組成のファンドにおいて運用してきました。

以下のグラフのとおり、本資産運用会社は、投資運用業務又は投資助言業務を受託する物流施設等を投資対象としたファンドの受託資産残高が増加する中でも、当該受託資産の稼働率を高い数値で維持しています。本投資法人は、本資産運用会社が多様なアセットタイプを運用してきた中で培ってきた内部成長ノウハウが、このような安定的な物流施設等運用をもたらす一つの要因であると考えています。



(注) 「稼働率」とは、本資産運用会社が投資運用業務又は投資助言業務を受託する物流施設等を投資対象としたファンドにて所有する物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合をいいます（共有物件については、その時々において保有する持分換算の賃貸可能面積及び賃貸面積を使用しています。）。なお、「IHIグループ堺工場（底地）」は、稼働率の算定の対象に含めていません。

⑦ 財務戦略

＜健全性を重視した財務運営とLTVコントロール及び効率的なキャッシュマネジメント＞

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、成長性にも配慮して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り投資主価値の向上の実現を目指します。

(ア) 本投資法人の財務戦略

a. 健全性を重視した財務運営及びLTVコントロール

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。

(a) デット・ファイナンス

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。また、今後、市況等を見据えつつ、投資法人債の発行による資金調達手法の多様化を検討します。

(b) LTV水準

本投資法人は、借入金による機動的な物件取得を可能にするための一定の取得余力を確保するため、LTVについては保守的な水準で運営することを基本方針とします。

上場時LTV(注)は32.4%を見込んでいますが、本投資法人は、40～50%を目途として、運用します。

(注) 「上場時LTV」の詳細については、前記「②インベストメントハイライト／(エ)財務戦略」をご参照ください。

b. 有利子負債の状況

本投資法人は、負債の調達コストの長期固定化や返済期限の分散化を通じて財務基盤の安定化を図ります。

<既存借入れの状況>

区分 (注1)	借入先	借入額 (百万円)	適用利率 (注2)	借入 実行日	元本 返済期日	返済方法 (注4)	用途	摘要
長期	株式会社 三菱東京 UFJ銀行	1,400	基準金利 (注3) +0.175%	2016年 9月29日	2019年 9月29日	期限一括 返済	取得済資産の 購入及び それらの 付帯費用 (消費税を 含みます。)	有担保 (注5)
長期	株式会社 日本政策 投資銀行	1,400	基準金利 (注3) +0.175%	2016年 9月29日	2019年 9月29日	期限一括 返済	取得済資産の 購入及び それらの 付帯費用 (消費税を 含みます。)	有担保 (注5)
長期	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	1,200	基準金利 (注3) +0.175%	2016年 9月29日	2019年 9月29日	期限一括 返済	取得済資産の 購入及び それらの 付帯費用 (消費税を 含みます。)	有担保 (注5)

(注1) 「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。

(注2) 「適用利率」には、上記借入先に支払われる融資手数料等は含まれておりません。

(注3) 「基準金利」は、各利払日(初回は借入実行日)の2営業日前における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月日本円TIBORです。

(注4) 本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

(注5) 上記借入れについて、後記「第二部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／2 投資方針／(2) 投資対象／③取得済資産及び取得予定資産の概要」の取得済資産を担保に供していますが、かかる担保は2017年9月14日までに解除され、無担保・無保証となる予定です。

(注6) 上記借入れについて、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持すること等を規定した財務制限条項が設けられています。

＜借入れの予定の状況＞

区分 (注1)	借入先	借入予定 金額 (注2)	利率 (注3、注4)	返済期限
短期	株式会社三菱東京UFJ銀行	15億円	基準金利に0.07%を加えた利率	借入実行日より 1年後の応当日
長期		5億円	基準金利に0.23%を加えた利率	借入実行日より 5年後の応当日
		7億円	基準金利に0.26%を加えた利率	借入実行日より 8年後の応当日
		8億円	基準金利に0.27%を加えた利率	借入実行日より 9年後の応当日
		15億円	基準金利に0.28%を加えた利率	借入実行日より 10年後の応当日
短期	三菱UFJ信託銀行株式会社	15億円	基準金利に0.07%を加えた利率	借入実行日より 1年後の応当日
長期		20億円	基準金利に0.24%を加えた利率	借入実行日より 6年後の応当日
		15億円	基準金利に0.28%を加えた利率	借入実行日より 10年後の応当日
短期	株式会社三井住友銀行	15億円	基準金利に0.07%を加えた利率	借入実行日より 1年後の応当日
長期		23億円	基準金利に0.23%を加えた利率	借入実行日より 5年後の応当日
		10億円	基準金利に0.28%を加えた利率	借入実行日より 10年後の応当日
長期	株式会社みずほ銀行	8億円	基準金利に0.22%を加えた利率	借入実行日より 4年後の応当日
		15億円	基準金利に0.24%を加えた利率	借入実行日より 6年後の応当日
		10億円	基準金利に0.28%を加えた利率	借入実行日より 10年後の応当日
長期	株式会社日本政策投資銀行	17億円	基準金利に0.22%を加えた利率	借入実行日より 4年後の応当日
長期	株式会社福岡銀行	5億円	基準金利に0.24%を加えた利率	借入実行日より 6年後の応当日
		10億円	基準金利に0.25%を加えた利率	借入実行日より 7年後の応当日

(注1) 「短期」とは、借入実行日から返済期限までが1年以下の借入れをいい、「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。

(注2) 「借入予定金額」は、本募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注3) 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4) 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5) 上記借入れ実行後、返済期限までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

(注6) 本書の日付現在、本投資法人は、取得予定資産の取得等のために上記借入先との間で資金借入れに関する基本合意書を締結しています。本投資法人は、当該基本合意書に基づき、上記借入先との間でローン契約を締結する予定です。かかるローン契約において、借入時の担保提供は想定されていませんが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持すること等の財務制限が設定されることとなります。

(注7) 各借入れは、借入先が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を全て充足すること等を条件とします。

(注8) 各借入れの返済方法は、いずれも期限一括返済です。

(注9) 各借入れの資金用途は、取得予定資産の購入及びそれらの付帯費用です。

上記の借入れ実施後の本投資法人の長期負債比率、固定金利比率及び平均借入残存年数は以下のとおりです（本書の日付現在の借入金額を含みます。）。

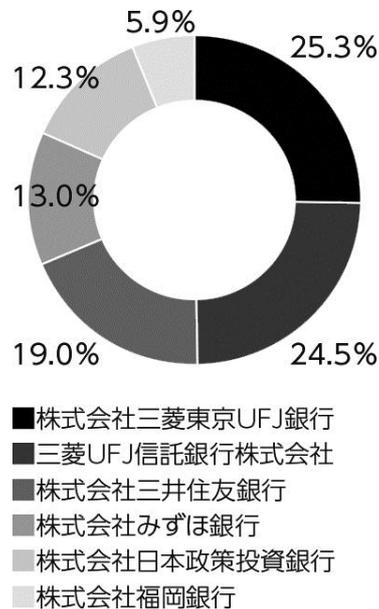
- ・長期負債比率（注1）： 82.1%
- ・固定金利比率（注2）： 66.3%
- ・平均借入残存年数（注3）： 5.2年

（注1）「長期負債比率」は、借入期間が1年超の借入れの借入（予定）金額の合計を、借入（予定）金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）「固定金利比率」は、固定金利による借入れの借入（予定）金額の合計を、借入（予定）金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3）「平均借入残存年数」は、各借入（予定）金額の上場（売買開始）日時点から返済期限までの残存期間を、各借入（予定）金額の上場（売買開始）日時点における各借入（予定）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。

<借入先別比率>



（注）借入（予定）金額の比率を示しています。

c. 格付の取得

本投資法人は、本書の日付現在、JCRから長期発行体格付（AA-（安定的））を取得しており、今後も安定した財務基盤に基づいた財務運営を行う予定です。

なお、かかる格付は、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。

<格付の取得>

信用格付業者	格付内容	備考
JCR	長期発行体格付:AA-	格付の見通し:安定的

(イ) 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、一般的に他アセット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物流施設の特性を踏まえ、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。なお、本書の日付現在、本投資法人は第2期において、利益超過分配を実施する予定はありません。

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1)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、利益を超えた金銭の分配(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。

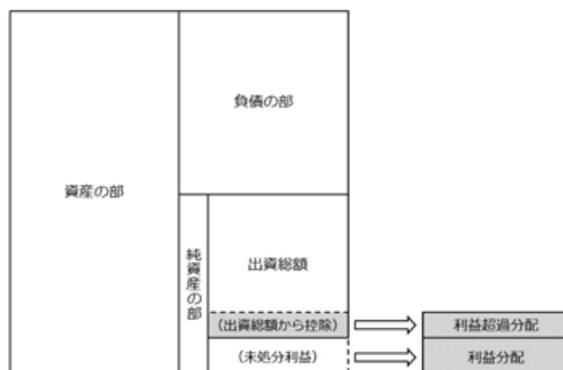
(注1) 鑑定LTV (%) = a / b (%)

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

(注2) 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、108百万円です。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2017年9月から2018年2月までの期間における取得済資産及び取得予定資産の減価償却費の合計額は404百万円、月額平均67百万円を想定しており、2018年3月から2018年8月までの期間における取得済資産及び取得予定資産の減価償却費の合計額は433百万円、月額平均72百万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取得予定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。

<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>



⑧ 運用体制

＜投資主価値の向上を重視した運用体制の構築＞

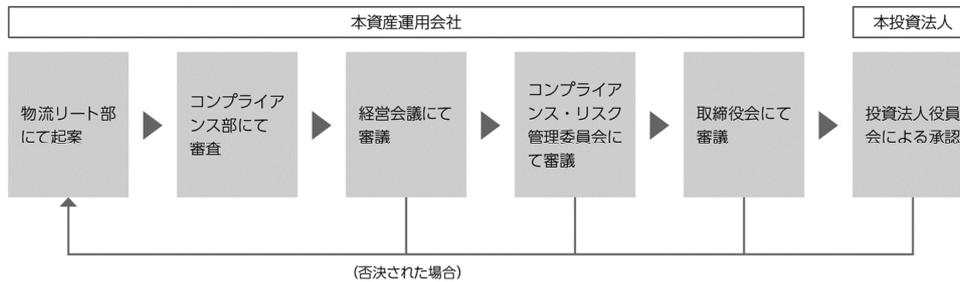
本投資法人は、資産運用に際して本投資法人の投資主利益と三菱地所グループの利益の一致及び最大化を図りつつ、透明性の高い運用体制の整備・充実を図ります。

(ア) 運用資産の取得又は売却が利害関係人取引に該当する場合の意思決定フロー

本投資法人では、運用資産の取得又は売却が利害関係人との取引に該当する場合には、本資産運用会社において、透明性のある意思決定プロセスを経て取引を実行します。

利害関係人との取引制限及び利益相反対策の詳細については、後記「第三部 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。

＜三菱地所から資産価格100億円以上での物件の取得を行う場合＞



(注) 上図は、投信法第201条の2に基づく投資法人役員会の承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合の意思決定フローの例です。

(イ) 三菱地所による本投資法人へのセイムポート出資

本投資法人のスポンサーである三菱地所は、本投資法人に係る2016年7月14日付私募設立時及び2016年9月28日付私募増資時における取得を通じて、本書の日付現在、本投資法人の投資口を8,000口（注1）保有し、上場時において発行済投資口数の約3.9%（注2）を保有する見込みです。

本投資法人は、かかる出資を受けることによって、資本関係においても、三菱地所とさらなる連携を深めるとともに、本投資法人の投資主と三菱地所の利益を一致させることで、相互の利益向上を図る運用を行うことにより、三菱地所とともに本投資法人の投資主価値の最大化を目指します。

(注1) 2017年6月15日を効力発生日として、投資口1口につき0.4口の割合による投資口併合を行った後の口数を記載しています。

(注2) 一般募集による投資口発行後、本第三者割当における投資口発行前の保有比率を記載しています。本第三者割当における全投資口が発行された場合の当該比率は3.7%となります。本第三者割当における発行数により、当該保有比率は、変動します。

(ウ) 本資産運用会社における優先検討順位のルール化

本資産運用会社は、本投資法人以外に、オフィス・住宅・商業施設等を投資対象としたオープンエンド型非上場私募不動産投資法人である日本オープンエンド不動産投資法人及び複数の私募ファンドの資産の投資運用業務又は投資助言業務を受託しています。しかしながら、物流施設等の取得に当たっては、本資産運用会社においてローテーションルールを定め、当該ルールにより本投資法人に第1位の優先検討順位が付与されるため、本投資法人と日本オープンエンド不動産投資法人又は不動産私募ファンドの間で物件取得に関し利益相反は生じないものと本投資法人は考えています。ローテーションルールの詳細については、後記「第三部 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」をご参照ください。

(エ) 投資主利益と連動した資産運用報酬体系の導入

本投資法人は、以下の資産運用報酬体系を採用することによって、本投資法人の投資主利益と本資産運用会社の利益を一致させることを目指します。

資産運用報酬体系及びその他の資産運用報酬の詳細については、後記「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。

<運用報酬体系>

資産運用報酬Ⅰ	総資産額×0.2% (上限)
資産運用報酬Ⅱ	調整後NOI×5.0% (上限)
資産運用報酬Ⅲ	調整後税引前当期純利益×一口当たりの税引前当期純利益×0.001% (上限)

⑨ 三菱地所グループの概要

(ア) 三菱地所グループの概要

a. 三菱地所が行う東京・丸の内を中心としたまちづくり～「人を、想う力。街を、想う力。」～

(a) 東京・丸の内を通じた価値実現

三菱地所は、「人を、想う力。街を、想う力。」のブランドスローガン(注)のもと、東京・丸の内を中心とした開発を推進しています。持続的な価値創造のプロセスこそ、まちづくりを通じた「真に価値ある社会」の実現に向けた重要なファクターであると考えます。三菱地所のまちづくりの推進によって、東京・丸の内は今や日本を代表するビジネスエリアとしてだけでなく、商業集積も進み、人が集い憩う多様性を有する街として、さらに進化を続けています。

(注) かかるブランドスローガンには、三菱地所グループの誠実な姿勢とチャレンジする姿勢への意思が込められています。お客様をはじめとする三菱地所の全てのステークホルダー(「人」)のため、「街」を通じて社会に貢献するために、これからも「街」を舞台に、新たな価値創造や、環境との共生に挑戦し、夢や感動を提供していきます。



(b) エリアマネジメントによりソフト面からのアプローチの実現

三菱地所はハード面の整備に加え、エリアの魅力やブランド価値の向上等のソフト面からのアプローチを、自治体や企業、住民と一体となって積極的に推進しています。

i. ビジネス街における快適な交流空間の創出

官民連携で丸の内エリアの再開発を行うとともに、丸の内仲通りを「快適な交流空間」として再定義し、「ビジネスパーソンの街・丸の内」に「多様な人々が行き交う

賑わいのある街」という新たな価値を付与しました。これらの取組みが評価され、丸の内仲通りは2014年度グッドデザイン賞(注)を受賞しています。

(注)「グッドデザイン賞」とは、様々に展開される事象の中から「よいデザイン」を選び、顕彰することを通じ、社会全体をより豊かなものへと導くことを目的とした公益財団法人日本デザイン振興会が主催する総合的なデザインの推奨制度をいいます。



丸の内仲通り

ii. 丸の内におけるビジネス支援プラットフォームの創出

世界有数のビジネス集積地である東京・丸の内に位置する新丸の内ビルディングに、事業開発支援・ビジネス交流の拠点「EGG JAPAN(注)」を設置することで、企業のコラボレーションによる新規事業の創出や自発的なネットワークの形成を促進しています。

(注)「EGG JAPAN」とは、三菱地所の「成長戦略センタープロジェクト」の実施拠点です。同プロジェクトのターゲット企業を対象に、オーダーメイド型の事業開発支援が受けられる「ビジネス開発オフィス」と、会員制ビジネスクラブ「東京21cクラブ」から構成されます。成長戦略センタープロジェクトとは、日本を代表するビジネスセンターである東京・丸の内がこれからもアジアの中で世界から選ばれる、魅力的なビジネスセンターでありつづけるために、日本未進出の海外企業や世界展開を目指す日本の中小ベンチャーを主なターゲットとして、事業開発支援・誘致を担う三菱地所のプロジェクトです。



オフィス



会員制ビジネスクラブ

b. 三菱地所グループの事業領域

三菱地所は、日本最大級の総合デベロッパーとして、長年培ってきた法人顧客とのリレーションを活かし、様々な事業領域において、多様化するニーズや時代の要請を察知し、日本国内だけでなく、グローバル規模にて最適なサービスを提供できる体制を構築しています。

また、生活産業不動産事業における物流施設事業ノウハウや投資マネジメント事業で培った運用力を活かして、本投資法人をサポートしていきます。

さらに、三菱地所は、東京・丸の内の再開発を通じて、東京の都市再生を牽引し、国際競争力を高める先進的なまちづくりを進めるとともに、法人顧客との強固なリレーションを築き上げてきました。また、三菱地所は、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、都市開発事業グループ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、物流施設事業をオフィス・住宅・商業施設に次ぐ基幹事業の一つとして成長させ、社会インフラと生活の質の向上に寄与することを目指しています。

三菱地所グループの2017年3月末時点における業績の概要、事業領域及び事業沿革は、以下のとおりです。

＜三菱地所グループの業績の概要＞

2017年3月期決算実績(連結)

総資産	営業収益	営業利益	当期純利益
5兆4,841 億円	1兆1,254 億円	1,925 億円	1,026 億円

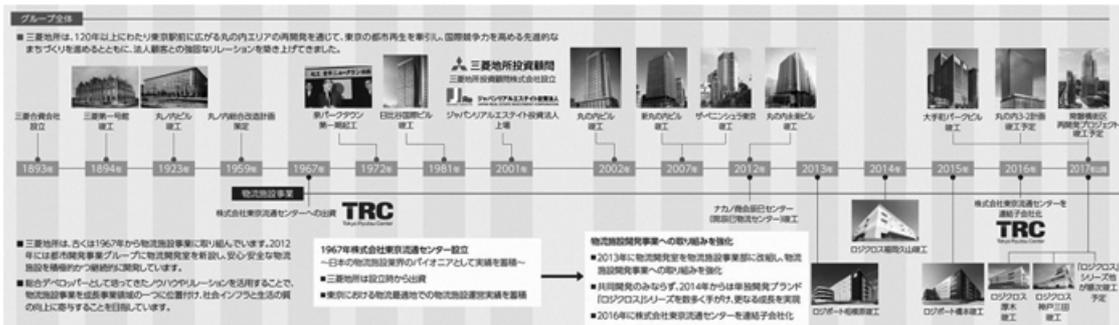
時価総額(2017年3月末時点)	格付(2017年3月末時点)	S&P	R&I
2兆8,230 億円	Moody's A2 (長期債格付)	A+ (長期債格付)	AA- (長期債格付)

＜総合デベロッパーとしての幅広い事業領域＞



(注) 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概要」(有価証券届出書「第四部 その他」)に掲載のデータをご参照ください。

＜三菱地所グループの事業沿革＞



(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) 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概要」(有価証券届出書「第四部 その他」)に掲載のデータをご参照ください。

c. 三菱地所の単独開発物流施設ブランド～ロジクロス～

三菱地所は、「安全・安心」な最新鋭の物流施設を継続的に開発するという観点から、三菱地所の単独開発ブランドとして「ロジクロス」ブランドを立ち上げました。物流を表す「Logi-」に加え、人・モノ・ビジネスが活発に行き交うイメージを「Cross」という言葉で表現しています。「Logicross (ロジクロス)」の「L」「O」「C」を使用した施設のロゴマークは、物流施設をイメージした箱型を形成することにより、安定感や安心感を表現しています。

三菱地所は、「ロジクロス」ブランドの確立を目指し、2013年12月「ロジクロス福岡久山」の着工に合わせ、「ロジクロス」を三菱地所の単独開発物流施設ブランド(注)として立ち上げました。以後、全国各地で開発を展開しています。

三菱地所は、物流利便性だけでなく、雇用確保や快適な職場環境といった様々なニーズに応える汎用性の高い最新型物流施設を志向します。

(注) 本書の日付現在、「ロジクロス」ブランドは、三菱地所単独開発物流施設にのみ用いられています。



「ロジクロス」の施設の特徴

■ 物流利便性だけでなく、雇用確保や快適な職場環境といった様々なニーズに応える汎用性の高い最新型物流施設を志向します。



保管効率の高い倉庫スペース



太陽光パネル
環境に配慮した再生可能エネルギーの活用(ロジクロス福岡久山)



非常用発電機
BCP(注1)対策による停電時の事業継続サポート



トラックドライバーの方も利用できるスロープを活用した休憩室(ロジクロス福岡久山)

「ロジクロス」ブランドの優先交渉権付与予定物件

ロジクロス厚木
(2017年3月竣工)



■ 都心部消費地への配送をはじめ、首都圏中央連絡自動車道(圏央道)・東名高速道路等へのアクセス良好
■ 工場・倉庫等が集積するエリアであり、24時間稼働可能

ロジクロス神戸三田
(2017年6月竣工)



■ 中国自動車道・六甲北有料道路「神戸三田IC」に至近であり、西日本広域の配送をカバーする好立地
■ LED照明を設置し、省エネを通じた環境への配慮

ロジクロス習志野
(2018年3月竣工予定)



■ 東関東自動車道と京葉道路に至近であり、東京都心部、首都圏近郊へのアクセス良好
■ JR京葉線「新習志野駅」前に立地し、従業員の確保というニーズに対応

ロジクロス名古屋笠寺
(竣工時期未定)

■ 大消費地であり、物流ニーズが期待できる名古屋市内に立地
■ 最寄IC、主要幹線道路のみならず、最寄駅からも至近の好立地

(注1) 「BCP」とは、英文のBusiness Continuity Planの頭文字をとった略称であり、事業継続計画をいいます。以下同じです。

(注2) 本書の日付現在、本投資法人が上記の物件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。

d. 中期経営計画

三菱地所グループは、2015年3月期から2017年3月期までの前中期経営計画の期間を「企業価値向上を実現する3年間」と位置付け、丸の内エリアを中心とする多数の大型開発プロジェクトを推進するとともに、開発アセットのバリエーションの拡大等を通じた開発機能の強化、TA Realty社（以下「TA Realty LLC」ということがあります。）の買収に代表されるM&A、グループの物流施設事業を所管する生活産業不動産事業の独立セグメント化等を通じた組織体制の整備を実施し、収益基盤の強化を推進してきました。

三菱地所グループが2017年5月に発表した2018年3月期から2020年3月期までの本中期経営計画では、「前中期経営計画期間までの収益基盤強化の成果を利益として具現化」し、「2020年代の更なる成長に向けたビジネスモデル革新を推進」することを掲げており、前中期経営計画期間で強化した収益基盤を基に、事業環境の加速的な変化を先取りして既存事業を進化させ、新規成長領域へ進出することを目指しています。

本中期経営計画のポイントの1点目である「前中期経営計画期間までの収益基盤強化の成果を利益として具現化」の中で、三菱地所グループは、「丸の内エリアを中心とする大型プロジェクトの竣工・稼働寄与」による開発・運営ノウハウ、ブランド力を最大限に発揮した確実な収益の獲得、及び「海外事業の拡大・進化」による三菱地所グループの競争力を発揮できる事業スタイルに注力した利益成長の実現とともに、『「回転型投資」のバリューチェーン活性化』を掲げ、本投資法人の設立等により、物流施設事業のバリューチェーンを整備し、本投資法人をはじめとするグループファンドへの優良物件の供給等を通じた収益基盤の強化を打ち出しています。

三菱地所グループの物流施設事業を所管する生活産業不動産事業では、Eコマース（注1）の拡大やサプライチェーンマネジメント（注2）の強化の趨勢等を背景とした最新型物流施設への底堅い需要に応じるため、「用地取得・開発」、「運営管理」、「アセットマネジメント」のそれぞれのグループ機能を通じて物流施設事業のプラットフォームを強化することをポイントの一つに掲げ、総合デベロッパーとしての豊富な情報ネットワーク・商品企画力を発揮し「ロジクロス」シリーズを中心とした優良な物件の開発、2016年8月に連結子会社化したTRCとのシナジー効果を最大限発揮した資産価値の最大化、本投資法人への物件供給を通じた一層の事業成長を目指しています。

また、本資産運用会社を含む投資マネジメント事業についても、受託資産残高が国内外合計で約3兆円に達している中、本資産運用会社をはじめとする日本だけでなく、米国・欧州・アジアにプラットフォームを広げ、国内デベロッパーとしては先駆的なグローバルプラットフォームを構築し、クロスボーダーな投資ニーズの拡大を背景に今後更なる拡大を目指して事業の展開を行うことを打ち出しています。

このように三菱地所グループは、本投資法人と本資産運用会社を含む物流施設事業や投資マネジメント事業が作り上げる「回転型投資」のバリューチェーン活性化を本中期経営計画の戦略の柱の一つとしています。

（注1）「Eコマース」とは、インターネットやコンピューター等の電子的な手段を介して行う商取引の総称をいいます。以下同じです。

（注2）「サプライチェーンマネジメント」とは、供給業者から最終消費者までの流通システムを統合的に見直し、プロセス全体の効率化と最適化を実現するための管理手法をいいます。

⑩ 三菱地所グループの投資マネジメント事業における実績

三菱地所グループでは、投資マネジメント事業を含めた海外事業の拡大を成長戦略の一つに掲げており、日本・北米・欧州・アジアといった世界の主要不動産投資マーケットをカバーし、不動産での資産運用を考える個人投資家・機関投資家の双方に対して、長期・安定的な運用ニーズに対応するREITや、特定の運用ニーズに対応する私募ファンド等により幅広い運用サービスを提供しています。

(ア) 運用ネットワーク

三菱地所は、2010年10月に米国子会社Rockefeller Group International社（以下「RGI社」といいます。）を通じ、欧州において不動産ファンドの運用業務を展開するEuropa Capital社の株式を取得し、同社を子会社化しました。また、2015年1月にRGI社を通じ、米国において不動産ファンドの運用業務を展開するTA Realty社の出資持分を取得し、同社を子会社化しています。さらに、2017年には、Pan Asia Realty Advisors社（以下「PARA社」といいます。）を立ち上げました。

三菱地所グループでは、戦略的なM&Aの実行等により国内デベロッパーとしては先駆的なグローバルプラットフォームを構築し、世界各国の機関投資家のグローバルな不動産投資ニーズの高まりを取り込み、更なる投資マネジメント事業の成長を図ります。

受託資産残高は2016年度末時点で約3兆円に達しており、クロスボーダーな投資ニーズの高まりを背景に、今後さらなる拡大を目指して事業展開を行います。

Europa Capital社は、英国に拠点を置く不動産ファンドマネジメント会社であり、1995年の設立以来、欧州19カ国で約95億ユーロの投資実績を有しています。北米、欧州を中心に70を超える機関投資家とのリレーションを構築し、これまで9本のファンドを組成・運用しています。

TA Realty社は、1982年の設立以来、全米35都市におけるオフィス、物流施設、賃貸住宅、商業施設等、多様な不動産を投資対象とした全米でも有数の不動産ファンドマネジメント会社です。450を超える豊富な投資家とのリレーションを構築し、これまで11本の旗艦ファンド等を組成・運用しています。

PARA社は、三菱地所が、アジア・オセアニア地域（以下「汎アジア」といいます。）において不動産ファンド運用事業推進のため、汎アジアで不動産ファンド運用事業を展開するCLSA Real Estate Partners社と共同して2017年に立ち上げました。今後グローバルプラットフォームの新展開として汎アジアにおけるコアプラス型ファンド（注）の運用事業に着手をしていきます。

（注）「コアプラス型ファンド」とは、ファンドの主要な期待リターンが、コア型ファンド（ファンドの主要な期待リターンの源泉が不動産賃貸から生じるインカム・リターン（以下「賃貸インカム」といいます。）の獲得を目的として運用されるファンド）と同様、賃貸インカムの獲得を目的とするものの、一部についてはキャピタル・リターンの獲得をも目的として運用されるファンドのことを指します。

＜三菱地所グループの運用ネットワーク＞

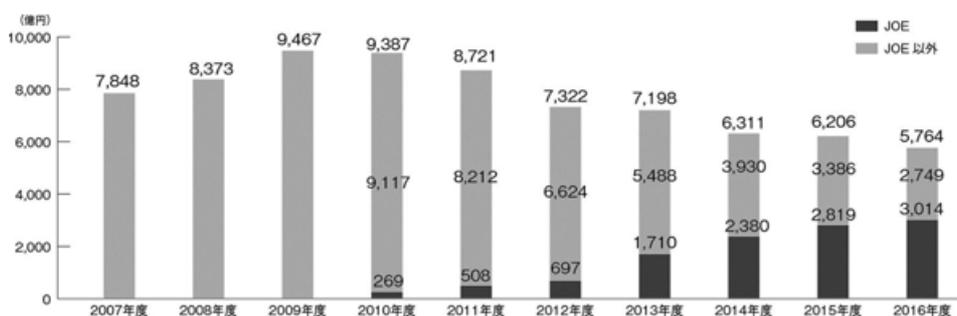


(イ) 三菱地所投資顧問の実績

a. 概要

本資産運用会社は、日本の不動産証券化の黎明期であった2001年に設立されて以来、三菱地所グループの不動産私募ファンドの運用を担う会社としてグループ各社とのシナジーを活かして様々なファンドタイプやアセットタイプに取り組んでおり、投資家の様々なニーズに適切に対応した投資・運用機会を提供しています。2011年にはオープンエンド型非上場私募REITである日本オープンエンド不動産投資法人（以下「JOE」ということがあります。）の運用を開始し、日本最大級の私募REITに成長している他、2013年には物流施設を投資対象とした私募ファンドの運用も開始し、継続的にファンドの組成を実施しています。このような実績に裏付けられた物件の取得・運用ノウハウを本投資法人の運用においても活用します。

＜直近10年間の受託資産残高の推移＞



(注1) 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。

(注2) 受託資産残高は、本資産運用会社が投資運用業務又は投資助言業務を受託する場合を含み、億円未満を切り捨てて記載しています。そのため、受託資産残高の合計が一致しない場合があります。

b. JOEの運用実績

本資産運用会社は、2011年よりオープンエンド型非上場私募不動産投資法人であるJOEの運用を開始しています。同投資法人は、国内私募REITの中で初めて運用資産規模3,000億円を達成しました。また、同投資法人の運用資産規模は、3,014億円（2017年3月末現在）と私募REITでは日本最大級となっています。



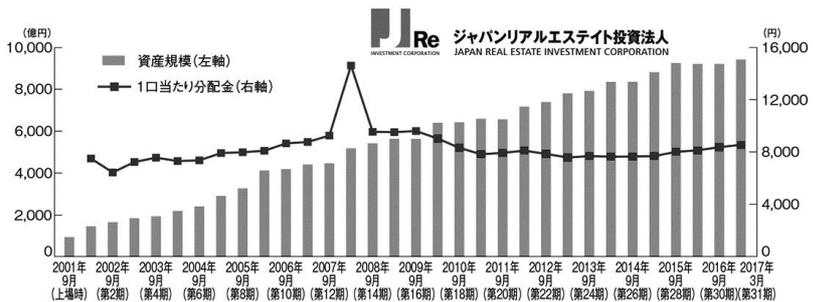
設立年	2011年
受託資産残高	3,014億円(2017年3月末現在)

(エ) ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の実績

三菱地所がスポンサーの1社を務めるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社が運用する上場REITであるジャパンリアルエステイト投資法人は、着実に資産規模を拡大し、安定的な分配実績を有しています。

- 2001年のJ-REIT市場創設に合わせて、三菱地所がスポンサーの1社を務めるジャパンリアルエステイト投資法人が上場
- 強力なスポンサーサポートを背景とし、資産規模は上場時の928億円から、2017年3月末時点で9,447億円にまで成長
- これまで30期以上にわたる安定的な分配実績

資産規模及び1口当たり分配金の推移



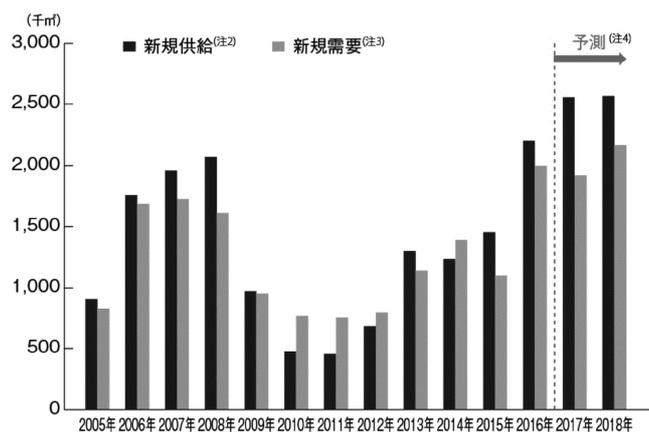
⑪ 物流マーケット概況

(ア) 物流マーケットの安定的な成長

a. 三大都市圏における中大型物流施設の需給動向

2013年以降、三大都市圏における中大型物流施設の新規需要・新規供給は共に増加する傾向にあります。

三大都市圏(注1)における
中大型物流施設の需給動向



出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2016年Q4)」(2017年7月)

(注1) 「三大都市圏」とは、首都圏(本a.において、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。)、近畿圏(本a.において、大阪府及び兵庫県をいいます。))及び中部圏(本a.において、愛知県をいいます。))をいいます。

(注2) 上図の「新規供給」とは、各年において三大都市圏に新たに建設された不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設の賃貸可能面積の合計を記載しています。

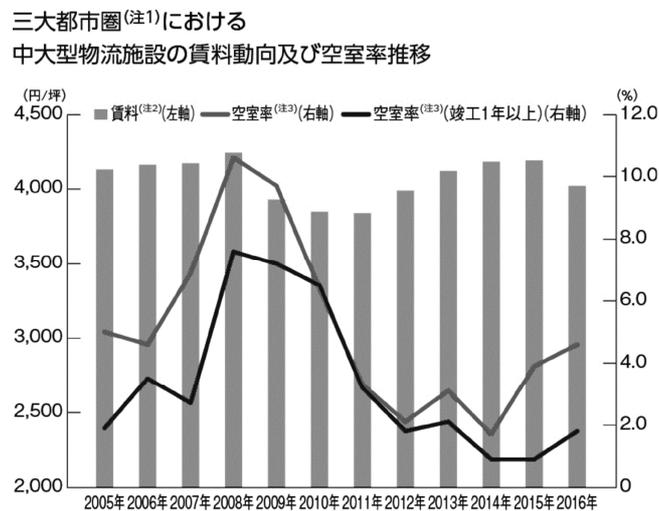
(注3) 上図の「新規需要」とは、各年の稼働床面積の増減を意味します。稼働床面積の増減とは、新規契約面積から退去面積を引いたものをいいます。

(注4) 2017年及び2018年の数値は、あくまでも予測値であって、その予測値は、物流施設マーケットに関連が高い経済指標等を基に回帰分析を行い、予測モデルを作成し、シービーアールイー株式会社で予測を行った結果算定されたものです。かかる予測値は、一定の前提又は仮定に基づくものであって、実際の結果と異なる可能性があります。

(注5) 上図は、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設を調査対象として、シービーアールイー株式会社にて作成したものです。なお、調査対象には、物流会社等が保有する賃貸型物流施設は含まず、全ての延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が含まれているわけではありません。

b. 三大都市圏における中大型物流施設の賃料動向及び空室率推移

首都圏における中大型物流施設の空室率は、直近5年間に於いて概ね4.0%以下、竣工1年以上経過した物件に限れば、2.0%以下と低位安定的に推移しています。首都圏における中大型物流施設の賃料動向も概ね安定して推移しています。



出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査（2016年Q4）」（2017年7月）

(注1) 「三大都市圏」とは、首都圏（本b.において、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。）、近畿圏（本b.において、大阪府及び兵庫県をいいます。）及び中部圏（本b.において、愛知県をいいます。）をいいます。

(注2) 上図の「賃料」は、募集面積1,000坪以上の賃貸型物流施設を対象として調査した結果を基にシービーアールイー株式会社が作成したものです。なお、調査対象には、全ての募集面積1,000坪以上の賃貸型物流施設が含まれているわけではありません。また、所有者及び入居者各社の開示情報及びシービーアールイー株式会社が日々の仲介活動等により情報提供を受け又は収集した情報を基に上図を作成しています。

(注3) 空室率は貸室面積に対する空室の割合を算定していますが、空室については、直ちに入居できる空室のみを対象としており、所有者が賃貸募集を停止している場合及び建物竣工前に賃貸募集されている場合には、空室率の算定の対象に含めていません。また、貸室面積には、現に賃貸が可能となっている賃貸型物流施設の賃貸可能面積を用いており、建物竣工前に賃貸募集されている場合は含まれませんが、所有者が賃貸募集を停止している場合は含まれます。

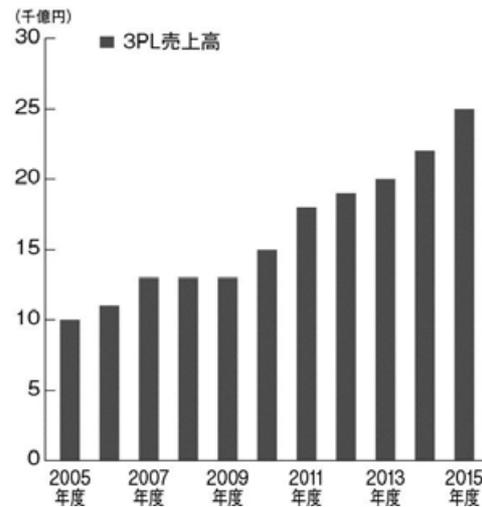
(注4) 上図の「空室率」は、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設を対象として調査した結果を基にシービーアールイー株式会社が作成したものです。なお、調査対象には、物流会社等が保有する賃貸型物流施設は含まず、全ての延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が含まれているわけではありません。また、所有者及び入居者各社の開示情報及びシービーアールイー株式会社が日々の仲介活動等により情報提供を受け又は収集した情報を基に上図を作成しています。

(イ) 物流施設需要の高まり

a. 3PL市場規模の拡大

3PL (3rd party logistics) の売上高は2005年度から2015年度までに約2.5倍に増加しており、事業会社による物流機能のアウトソーシングにより、3PL市場は引き続き業容を拡大しており、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。

3PL^(注1)市場規模



出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査（2016年Q4）」（2017年7月）

（注1）「3PL」とは、顧客企業からそのサプライチェーン管理機能の一部又は全部を請け負う物流サービスをいいます。以下同じです。

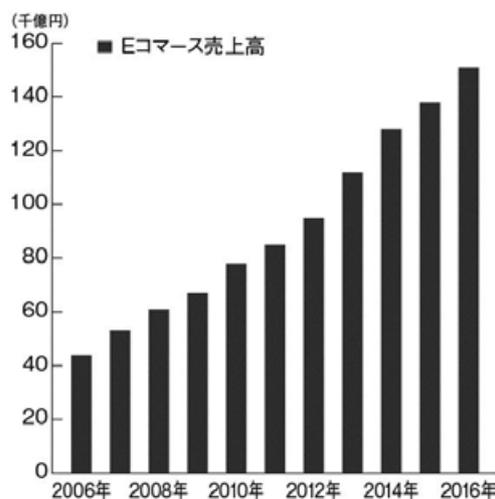
（注2）上図の「3PL売上高」は、「月刊ロジスティクス・ビジネス2016年9月号」よりシービーアールイー株式会社にて集計した数値です。「3PL売上高」は、国内の主要3PL事業者の各年度の3PL事業の売上高の合計額の推移を示しています。2005年度は主要3PL事業者29社を、2006年度は主要3PL事業者36社を、2007年度は主要3PL事業者46社を、2008年度は主要3PL事業者45社を、2009年度は主要3PL事業者48社を、2010年度及び2011年度は主要3PL事業者51社を、2012年度は主要3PL事業者50社を、2013年度は主要3PL事業者48社を、2014年度は主要3PL事業者49社を、2015年度は主要3PL事業者48社を対象として調査した売上高の合計額を記載しています。

（注3）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。

b. Eコマース市場規模の拡大

Eコマースの売上高も、2006年から2016年までに約3.4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。

Eコマース市場規模



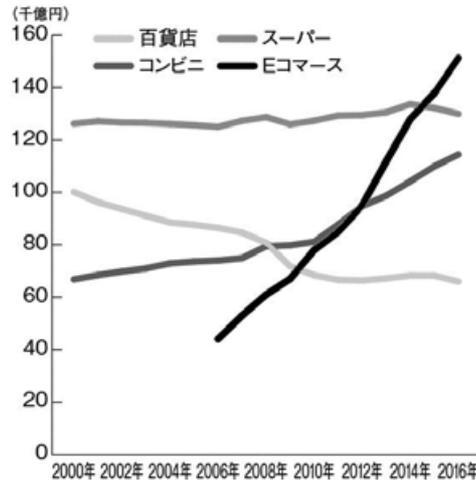
出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査（2016年Q4）」（2017年7月）

（注）上図の「Eコマース売上高」は、経済産業省「平成28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）」（2017年4月）より、シービーアールイー株式会社にて集計した数値です。「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。

c. 小売業界の市場規模の拡大

小売業界全体の市場規模についても、百貨店が下落基調にある一方で、コンビニエンスストア及びEコマースの拡大を受けて、全体として安定成長しており、物流事業の拡大に寄与していると本投資法人は考えています。

小売業界の市場規模



出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査（2016年Q4）」（2017年7月）

（注）上図の「小売業界の市場規模」の「百貨店」、「スーパー」及び「コンビニ」は、経済産業省「平成28年度商業動態統計」（2017年6月）より、シービーアールイー株式会社にて集計、「Eコマース」は、経済産業省「平成28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）」（2017年4月）より、シービーアールイー株式会社にて集計した数値です。

⑫ 投資基準

（ア）立地

以下の点を含む投資対象不動産の総合的な分析を踏まえ、投資判断を行います。

- ・物流拠点としての立地の特性（消費者立地・産業立地の該当有無）、用途地域、周辺環境の適格性
- ・物流拠点としての交通立地上の優位性・競争力の有無（高速道路及び主要幹線道路からの近接性等）
- ・雇用確保の優位性・競争力の有無（後背地の人口集積度、通勤利便性等）
- ・物流拠点としての周辺環境における地域将来性（新設道路計画の有無等）

（イ）規模

原則として、1物件当たりの規模として、延床面積約10,000㎡以上の施設とします。但し、規模が基準を満たさない場合でも、中長期的な観点から、安定した収益の確保が期待できる施設はこの限りではありません。

なお、取得予定資産である「MJロジパーク加須1」については、本投資法人の投資基準である「延床面積約10,000㎡以上」に合致しない物件ですが、本書の日付現在、信用力の高いテナントと比較的長期間の賃貸借契約を締結していること、また、当該物件は、東北自動車道及び今後延伸により更なる利便性の向上が見込まれる圏央道（注）が利用可能であり、首都圏全域の集配送拠点として将来にわたり高い競争力が期待できること等を総合的に勘案し、中長期的な観点から、安定した収益の確保が期待できる施設であると判断し、本投資法人が取得することとしました。

また、築年数の他、天井高や床荷重特殊仕様等の建物スペック全般を考慮して投資判断を行います。

(注) 「圏央道」とは、首都圏中央連絡自動車道をいいます。以下同じです。

(ウ) 耐震性・PML

原則として、新耐震基準又はそれと同等以上の耐震性能を有するものを投資対象とします。

PML (注) については、原則として、個別の投資対象不動産毎に15%以下のものを投資対象とします。但し、個別の投資対象不動産でPMLが15%を超えるものがある場合であっても、当該投資対象不動産を含めたポートフォリオPMLが15%以下である場合には、損失予想額等を検証の上、投資を行う場合があります。

(注) 「PML」とは、英文のProbable Maximum Lossの頭文字をとった呼称であり、最大予想損失率をいいます。PMLは一般的に「対象施設又は施設群に対し最大の損失をもたらす地震が発生し、その場合の90%信頼性水準に相当する物的損失額」と定義されています。なお、実際には、PMLとして再現期間475年の地震を用いることが多く、この地震が発生した場合の物的損害額(90%信頼性水準)の再調達価格に対する割合で表されます。

(エ) 遵法性

後記「⑬デューディリジェンス方針」に従ったデューディリジェンスを実施するとともに、外部専門家等の意見や調査報告書を取得し、関連法令等の遵守状況等を検討・確認した上で投資判断を行います。

(オ) 環境関連

アスベスト、PCB (ポリ塩化ビフェニルをいいます。以下同じです。)、フロン等の有害物質や土壌汚染等の有無については、客観性及び透明性確保の観点から、外部専門家等の意見や調査報告書を取得の上、検証を行い、周辺環境に与える影響、人体に与える影響、経済的な影響等を総合的に勘案の上、投資判断を行います。

(カ) 権利関係

完全所有権の他、投資対象不動産に係る権利が区分所有権又は不動産の共有であっても、他の区分所有者又は共有者の属性、契約内容、持分割合、物件の希少性及びポートフォリオ構成割合等を総合的に勘案の上、投資判断を行います。また、借地 (借地権付建物を含みます。) 又はその他の不動産の用益権又は使用権に係る物件についても、土地の賃貸人、地上権設定者又はその他の不動産の用益権若しくは使用権の設定者の属性、借地契約の内容等を総合的に勘案の上、投資判断を行います。

(キ) テナント構成

テナントの財務・事業将来性を確認するとともに、既存テナントに関しては契約残存期間等を踏まえて、分散を考慮した上で投資判断を行うものとします。また、テナントの選定に際しては、後記「⑬デューディリジェンス方針」に記載のテナント調査項目を確認し、賃料水準、賃貸借契約期間、賃貸面積、ポートフォリオ全体におけるテナント構成等を総合的に検討します。

(ク) 開発物件

原則として、当面は開発物件には投資しません。但し、将来的に運用不動産の老朽化に伴い再開発が必要となる場合等で、開発利益の外部流出回避、大規模物件への転換による資産価値の最大化、賃貸可能面積の増加によるポートフォリオ収益力の向上を目的として開発案件への投資を行う場合があります。

⑬ デューデリジェンス方針

投資対象不動産の取得に際しては、物理的調査、法的調査及び経済的調査等を行った上で、投資の可否を総合的に判断します。なお、物理的調査、法的調査及び経済的調査等を実施する際には、各種第三者専門家レポート（不動産鑑定評価を含みます。）を取得する他、以下の表に記載する項目について調査し、検討することを原則とします。但し、以下の表に記載する項目は、投資対象不動産のアセットタイプによってその重要性が異なることがあり、以下の表に記載する全ての項目について常に調査するわけではありません。

	項目	調査事項
物理的調査	立地	① 接面街路の状況、主要幹線道路への系統・連続性 ② 主要交通機関の利便性・接近性 ③ 周辺の土地利用に係る現状及び将来動向 ④ 水害等の発生履歴 ⑤ 眺望・採光・通風等の状態 ⑥ オフィス・商業施設の集積度 等
	建築・設備仕様	① 躯体構造、築年数、施工業者 ② 専有部の間取り・形状、天井高、使用資材・設備等の状況 ③ 建物の劣化状況（緊急修繕の必要性） ④ 共用部の充実度 等
	建物管理関係	① 管理会社の質及び建物管理仕様の良否 ② 維持管理の状態 ③ 管理規約の有無及びその内容 等
	耐震性能・PML	① 新耐震基準又はそれと同等以上の性能の確保 ② 構造設計会社、建築確認検査機関の確認 ③ PML値の把握（地震保険付保の検討） 等
	環境・土壌等	① アスベスト、PCB、フロン等の有害物質の使用状況 ② 土地利用履歴（周辺土地を含みます。） ③ 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。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）の指定区域の有無 ④ 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号、その後の改正を含みます。）・下水道法（昭和33年法律第79号、その後の改正を含みます。）の特定施設の有無 等
法的調査	権利関係	① 権利の態様（所有権、区分所有権、地上権、共有等） ② 担保権設定の有無とその状況 ③ 賃貸借契約、転貸借契約、使用貸借契約 等
	境界関係	① 境界確定の状況 ② 越境物の有無とその状況 ③ 隣接地権者との紛争の有無 等
	法令上の制限	① 関係法令・条例等の遵守状況 ② 既存不適合の有無 等
経済的調査	収入関係	① 現行賃料と市場賃料の乖離 ② テナント異動の可能性 ③ 過去の稼働率・賃料水準に係る実績 等
	支出関係	① 運営費用の現状と削減余地 ② 公租公課の推移 ③ 修繕費・資本的支出に係る中長期計画 等
	マーケット調査	① 周辺エリアの市場賃料及び中長期的な賃料動向 ② 競合物件の稼働状況 ③ 競合物件の開発計画の動向 ④ 賃貸マーケット需給動向 ⑤ 代替テナント確保の難易度 等
	テナント調査	① 賃貸借契約形態・目的等 ② テナント・クレジット（反社会的勢力の排除） ③ 賃料支払・滞納の状況 ④ 他テナント及び近隣住民との紛争の有無 等

(ア) 不動産鑑定業者の選定基準

不動産鑑定業者の選定に当たっては、本資産運用会社の社内規程であるファンド関係者選定規程に従うものとします。

(イ) エンジニアリングレポート (注) 業者の選定基準

エンジニアリングレポート業者の選定に当たっては、本資産運用会社の社内規程であるファンド関係者選定規程に従うものとします。

(注) 「エンジニアリングレポート」とは、個々の運用資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等についての専門家の報告書（建物状況評価報告書）をいいます。以下同じです。

⑭ フォワード・コミットメント等に関する方針

フォワード・コミットメント等 (注) の実行に際しては、フォワード・コミットメント等が本投資法人の損益・財務に与える影響を勘案し、以下の点に留意して対応するものとします。

(ア) 解約金・違約金の金額と契約条件の内容を確認するものとします。

(イ) 不動産売買マーケット変動リスクを踏まえた価格評価を行うものとします。

(ウ) 金融マーケット変動に伴う資金調達リスクについて検証、把握するものとします。

(エ) 速やかにその事実及び設定理由、解除条件並びに履行できない場合の本投資法人に与える財務への影響等の概要を開示するものとします。

(注) 「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に資金決済・物件引渡しを行うこととしている契約及びこれに類する契約をいいます。以下同じです。

⑮ 運営管理方針

(ア) 基本方針

運用不動産の中長期的視点での資産価値の維持向上、収益の拡大を実現し、内部成長を図るよう努めるものとします。これを実現するために、本投資法人は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) 業務委託を通じて、三菱地所グループの持つノウハウをもって運営管理に当たる他、運用不動産毎にその特性を踏まえ、最適なPM会社等を選定し、施設運営管理・賃貸営業管理・工事営繕管理等を委託するものとします。

(イ) PM会社の業務委託先の選定方針

a. 選定の基準等

PM会社の選定に当たっては、プロパティマネジメント業務の質の水準維持を図りつつ効率的な運営管理を実現するため反復継続して選定する可能性があることから、一定の範囲においてあらかじめ候補先リストを取りまとめ、当該リスト内からの選定を原則として、候補となる会社の経験、実績、信用力、財務内容、組織体制、報酬水準、リーシング能力、テナント満足度向上への取組み等を総合的に検討した上で、本資産運用会社が適正と判断するPM会社を運用不動産毎に選定するものとします。

本資産運用会社は、PM会社との間のプロパティマネジメント業務委託契約の期間満了時まで、当該契約期間の運営実績について、日頃のモニタリング、テナントからのクレーム状況及び運営管理内容の定期報告等に基づき、定期的（原則年1回）に評価するものとします。当該評価結果が、本資産運用会社の期待する水準に満たない場合は、業務改善に関する指示を行うこととし、場合によっては契約更新を行わず、PM会社を変更するものとします。

なお、本資産運用会社は上記基準を考慮の上、本投資法人の保有する全ての資産について、三菱地所に対して、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）業務委託を行うものとします（但し、テナントリレーション業務及び賃貸方針提案業務の一部については、本投資法人が指定する保有資産に限り、テナントリレーションサポート（TRS）業務を委託します。また、共有者又は準共有者が存在する保有資産に係るテナントリレーションサポート（TRS）業務の委託は、他方共有者又は他方準共有者の同意が得られることを条件とします。）。

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）業務委託については、後記「第三部 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／②取引状況等／（ア）スポンサーサポート契約」もご参照ください。

b. PM会社の管理方針

スポンサーサポート契約に基づき三菱地所に対してテナントリレーションサポート（TRS）業務委託を行う他、PM会社との綿密な連携を通じ、適切かつ迅速なプロパティマネジメント業務を実施する方針です。本資産運用会社は、PM会社に対して、各運用不動産の特性に合わせた運営管理体制を構築するよう求めるとともに、各運用不動産について定期的（原則として毎月）に、以下の事項について、その状況を確認し、協議の上、適正な運営を行うよう管理・指導するものとします。

- (i) 賃貸収支状況
- (ii) 運用不動産の稼働状況
- (iii) 既存テナントの動向
- (iv) 新規テナントのリーシング活動の状況
- (v) テナントからのクレーム及びその対応状況等
- (vi) 施設管理上のクレーム及びその対応状況等
- (vii) 修繕工事实績及び今後の予定

なお、上記のうち (iii) 及び (iv) については、主として三菱地所によるテナントリレーションサポート（TRS）業務として実施されるものとし、本資産運用会社は、三菱地所に対して、スポンサーサポート契約に基づき適正な業務を行うよう管理・指導するものとします。

(ウ) リーシング方針

中長期にわたり安定的な収益を確保するため、原則として、営業期間毎に翌営業期間以降の期間に対応する賃貸募集条件の設定等のリーシング計画を運用不動産毎に策定することにより、マーケット状況の変化に応じ、機動的にリーシング活動を行っていくものとします。リーシング活動は、主として三菱地所グループが担い、必要に応じて別途PM会社やリーシング専門会社も活用し、賃貸収益の維持・向上に努めるものとします。

(エ) 賃貸方針

テナントとの賃貸借契約締結に当たっては、当該テナントの業種、信用力、財務内容、賃料負担能力、反社会的勢力・団体又はその構成員に該当する事実の有無等の信用情報調査を、原則として三菱地所グループが実施します。当該信用情報調査の結果が良好と判断された場合には、賃料水準、契約期間、敷金金額、当該物件における他テナントとのバランス、その他賃貸借契約諸条件等を総合的に検討した上で、賃貸借契約の締結の可否を判断するものとします。なお、上記信用情報調査に当たっては、外部の調査機関等のデータベースも活用するものとします。

(オ) 既存テナントに関する賃料改定方針

賃料収入の安定的成長と収益の拡大を図るため、個別の運用不動産について、随時マーケット調査を行い、適正な賃料水準を設定するものとします。かかる賃料水準と比較して著しく低廉な賃料で推移する物件については、既存テナントとの契約交渉を通じ契約条件の向上（賃料水準の向上や契約期間の長期化等）に努めるものとします。

(カ) 修繕及び資本的支出に関する基本方針

運用不動産に関する修繕計画については、原則として、営業期間毎に翌営業期間以降の期間に対応する修繕及び資本的支出に係る計画を運用不動産毎に策定した上で、当該修繕計画に基づき必要な修理、修繕、更新及び改修を行うことにより、運用不動産の機能的価値の維持向上を図るものとします。

建物・設備機能の維持保全を目的とした修繕については、過去の修繕履歴、設備水準、エンジニアリングレポートの内容等を踏まえ、その実施時期及び工事金額等を検討の上、効率的な実施に努めるものとします。

また、通常必要とされる資本的支出（建物の経年劣化に伴い必要な支出、機能維持を目的とした設備更新等）の他、必要に応じて、中長期的視点に立った運用不動産の競争力維持・向上のためにリニューアル工事計画を策定し、実行するものとします。当該リニューアル工事計画の策定に当たっては、競合物件との差別化や中長期にわたる市場競争力及びテナント満足度等について十分な検討を行うものとします。

(キ) 付保方針

火災等の災害及び事故等による建物の損害及び賃貸収入の減少並びに対人対物事故による第三者からの損害賠償請求に対応するため、運用不動産毎に適切な損害保険（火災保険、利益保険及び賠償責任保険等）の付保等の措置を講じるものとします。また、地震保険についても、PMLが15%を超える個別の運用不動産については、運用不動産毎に当該超過部分相当についての付保等の措置を検討するものとします。

(ク) 情報開示方針

本資産運用会社は、本投資法人について、投信法、金融商品取引法等の法令、東京証券取引所の諸規則、一般社団法人投信協会規則等の要請する内容及び様式に従って、本資産運用会社の社内規程である情報適時開示規程に基づいて、迅速かつ正確な情報開示を行います。また、情報の透明性及び分かりやすさに配慮し、法定開示以外の情報の開示も可能な限り実施します。

⑯ 売却方針

本投資法人は、運用不動産を中長期にわたり保有することで安定収益を確保することを基本方針としているため、原則として短期的な売却は行いません。

また、個々の運用不動産を売却する際には、将来における立地エリアの賃貸マーケット動向、資産価値の増減及びその予測、不動産の劣化・陳腐化リスク及びそれに対する資本的支出の額等を検討の上、ポートフォリオ全体に与える影響等も考慮に入れて総合的に判断します。

⑰ 財務方針

本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、機動的に資金調達を行うことができるものとします。

(ア) 募集投資口の発行

- a. 本投資法人は、資産の取得、修繕費等の本投資法人の運営に要する費用の支払い、又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金の返済及び投資法人債の償還を含みます。）等の資金の手当てを目的として、役員会の承認を経て、募集投資口の発行を行うことができます。
- b. 募集投資口の発行については、投資口の希薄化、本投資法人のLTV等、本投資法人の財務状態を考慮し、決定します。

(イ) 借入れ及び投資法人債発行の方針

- a. 本投資法人は、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）を発行することができます。借入金の限度額は1兆円とし、投資法人債発行の限度額は1兆円とします。但し、その合計額が1兆円を超えないものとします。なお、資金の借入れ及び投資法人債の発行は本投資法人の資産運用等の必要から行う場合に限るものとし、本投資法人の財務の健全性に留意して行うものとします。
- b. 上記 a. に基づき資金を借入れ又は投資法人債を発行する場合は、資本市場及び金融環境を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、借入期間又は償還期限及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定し、低コストの資金調達を図ります。また、物件の新規購入、敷金等のテナント預り金の返還等の資金ニーズへの機動的な対応を目的として、コミットメントライン契約等の、事前の融資枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することができます。
- c. 上記 a. に基づき資金を借り入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（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第1項第1号ロ（2）に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします。
- d. 資金の借入れ及び投資法人債の発行に際し、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます。
- e. LTVは、40～50%を目途としますが、新たな運用資産の取得等に伴い、一時的にこれを超えることがあります。

(2) 【投資対象】

① 投資対象とする資産

規約に規定する本投資法人の投資対象は以下のとおりです。

(ア) 本投資法人は、前記「1 投資法人の概況／(2) 投資法人の目的及び基本的性格／①投資法人の目的及び基本的性格」に定める資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資します。

a. 不動産等（本①において次の（a）から（g）までに掲げる各資産をいいます。以下同じです。）

（a）不動産

（b）不動産の賃借権

（c）地上権（区分地上権を含みます。）

（d）外国の法令に基づく（a）ないし（c）に掲げる資産

（e）（a）ないし（d）に掲げる資産を信託する信託の受益権

（f）（a）ないし（e）に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（g）外国の法令に準拠して組成された（e）及び（f）に掲げる資産と同様の性質を有する資産

b. 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等（a. 及びb. に定める資産を「不動産関連資産」と総称します。以下同じです。）

（a）匿名組合出資持分証券（金融商品取引法第2条第2項第5号に規定する匿名組合出資持分をいい、当該匿名組合の営業者が運用のために保有する資産の2分の1を超える額を不動産等に対する投資として運用するものに限ります。）

（b）優先出資証券（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。）第2条第9項に規定する優先出資証券をいい、当該特定目的会社が資産の流動化に係る業務として取得した資産の2分の1を超える額について不動産等に対する投資として運用するものに限ります。）

（c）受益証券（投信法第2条第7項に規定する投資信託の受益証券（振替投資信託受益権を含みます。）をいい、当該投資信託の投資信託財産の2分の1を超える額を不動産等に対する投資として運用するものに限ります。）

（d）投資証券（投信法第2条第15項に規定する投資証券（振替投資口を含みます。）をいい、当該投資法人が運用のために保有する資産の2分の1を超える額を不動産等に対する投資として運用するものに限ります。）

（e）特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に規定する受益証券をいい、当該特定目的信託の信託財産の2分の1を超える額を不動産等に対する投資として運用するものに限ります。）

（f）外国の法令に基づく権利及び外国の者の発行する証券で（a）ないし（f）に掲げる権利及び証券の性質を有するもの

c. その他の特定資産

（a）預金

（b）コールローン

（c）国債証券（金融商品取引法第2条第1項第1号に規定するものをいいます。）

（d）地方債証券（金融商品取引法第2条第1項第2号に規定するものをいいます。）

- (e) 特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法第2条第1項第3号に規定するものをいいます。）
- (f) 特定社債券（金融商品取引法第2条第1項第4号に規定するものをいいます。）
- (g) 社債券（金融商品取引法第2条第1項第5号に規定するものをいいます（但し、新株予約権付社債券を除きます。）。）
- (h) 譲渡性預金証書
- (i) 貸付信託の受益証券（金融商品取引法第2条第1項第12号に規定するものをいいます。）
- (j) コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法第2条第1項第15号に規定するものをいいます。）
- (k) 不動産等に投資することを目的とする特定目的会社（資産流動化法に定めるものをいいます。）、特別目的会社その他これらに類する形態の法人等に対する貸付債権等の金銭債権（以下「不動産関連ローン等金銭債権」といいます。）
- (l) 不動産関連ローン等金銭債権に投資することを目的とする合同会社が発行する社債券
- (m) 不動産関連ローン等金銭債権を信託する信託の受益権
- (n) 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第7号に規定するものをいいます。但し、本c. に別途定めるものを除きます。以下同じです。）
- (o) 金銭債権を信託する信託の受益権（但し、不動産等、不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等及び本c. に別途定めるものを除きます。）
- (p) 信託財産を主として（a）ないし（o）に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- (q) 株式（実質的に不動産等若しくは不動産対応証券に投資することを目的とする場合又は不動産等若しくは不動産対応証券の運用に付随若しくは関連して取得する場合に限ります。）
- (r) デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に規定するものをいいます。）
- (s) 有価証券（投信法施行令第3条第1号に規定するものをいいます。不動産等、不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等並びに本c. 及び後記（イ）に該当するものを除きます。）
- (t) 投信法施行令第3条第11号に定める再生可能エネルギー発電設備
- (u) 海外不動産保有法人の発行済株式（当該発行済株式（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式を除きます。）の総数に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数を超えて取得する当該発行済株式に限ります。）

(イ) 本投資法人は、前記（ア）に掲げられた資産の他、実質的に不動産等若しくは不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資することを目的とする場合又はそれらの資産への投資に付随若しくは関連する場合に限り、以下に掲げる資産に投資することができます。

- (a) 商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に定めるものをいいます。）
- (b) 著作権等（著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）に定めるものをいいます。）
- (c) 温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等

- (d) 地役権、地役権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括契約を含みます。）
- (e) 動産（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。）に規定されるもののうち、設備、備品、車両その他の構造上又は利用上不動産に附加されたものをいいます。但し、前記「(ア) / c. / (t)」に該当するものを除きます。）
- (f) (a) ないし (e) に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- (g) 特定出資（資産流動化法第2条第6項に規定するものをいいます。）
- (h) 持分会社（会社法第575条第1項に定めるものをいいます。）の社員権
- (i) 民法上の組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権、地上権若しくは地役権又はこれらの資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）を組合財産とし、その賃貸、運営又は管理等を目的としたものに限ります。）
- (j) 保険契約に基づく権利（不動産等又は不動産対応証券への投資に係るリスクを軽減することを目的として取得する場合に限ります。）
- (k) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量、その他、これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
- (l) 不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等への投資に付随して取得するその他の権利

② 投資基準及び地域別等による投資比率

投資基準及び地域別等による投資比率の詳細については、前記「(1) 投資方針」をご参照ください。

③ 取得済資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、本書の日付現在までに、2016年9月28日付で、私募増資により18,000口の投資口の追加発行（発行価額総額1,800百万円）を実施するとともに、2016年9月29日付で、1物件（「MJロジパーク船橋1」）の不動産に係る信託受益権（本書において「取得済資産」といいます。）を取得しました。

上記に加えて、本投資法人は、本書の日付現在、本投資口の発行により調達する資金及び借入れにより調達する資金によって、以下に記載の「MJロジパーク船橋1」以外の7物件の不動産に係る信託受益権（本書において「取得予定資産」といいます。）を取得する予定です。

(ア) 取得済資産及び取得予定資産の概要

a. ポートフォリオ一覧

取得済資産及び取得予定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、売主及び取得（予定）年月日は、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）	売主	取得（予定） 年月日 （注5）
取得済 資産		MJロジパーク船橋1	千葉県 船橋市	5,400	7.6	6,130	6.5	MJ物流ファンド・ワン 合同会社（注8）	2016年 9月29日
取得 予定 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	8.1	5,970	5.1	三菱地所株式会社（注9）	2017年 9月14日
		ロジポート相模原 （注6）	神奈川県 相模原市	21,364	30.1	22,200	4.6	MJ物流ファンド・スリー 合同会社（注8）	2017年 9月14日
		ロジポート橋本 （注7）	神奈川県 相模原市	18,200	25.7	18,720	4.4	MJ物流ファンド・フォー 合同会社（注8）	2017年 9月14日
		MJロジパーク厚木1	神奈川県 厚木市	6,653	9.4	6,860	4.7	MJ物流ファンド・ファイブ 合同会社（注8）	2017年 9月14日
		MJロジパーク加須1	埼玉県 加須市	1,272	1.8	1,330	5.7	MJ物流ファンド・ファイブ 合同会社（注8）	2017年 9月14日
		MJロジパーク大阪1	大阪府 大阪市	6,090	8.6	6,260	5.1	MJ物流ファンド・ツー 合同会社（注8）	2017年 9月14日
		MJロジパーク福岡1	福岡県 糟屋郡 宇美町	6,130	8.6	6,310	5.2	MJ物流ファンド・ツー 合同会社（注8）	2017年 9月14日
合計（平均）			-	70,879	100.0	73,780	4.9	-	-

（注1）「取得価格」は、取得済資産に係る売買契約に記載された信託受益権の売買代金を、「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

（注2）「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する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、取得済資産については2017年2月28日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を、取得予定資産については2017年4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、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委託しています。

（注4）「鑑定NOI利回り」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得（予定）価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、合計（平均）欄は、取得（予定）価格に基づく加重平均を記載しています。

（注5）「取得（予定）年月日」は、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年月日又は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）「ロジポート相模原」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（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（45%）に相当する数値を記載しています。

（注8）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、後記「第三部 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9) 投信法第201条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等並びに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、後記「第三部 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10) 取得予定資産に係る売買契約は、いずれもフォワード・コミットメント等に該当します。
- ・「ロジクロス福岡久山」に係る売買契約においては、本投資法人による売買代金及び関連する諸費用の支払いに必要な全ての資金調達(買主が予定する投資口の発行及び金融機関からの金銭消費貸借契約に基づく借入れを含みます。)が完了していることが、売買代金支払義務の前提条件となっています。したがって、本募集又は資金の借入れ等が完了できずに当該売買契約上の代金支払義務を履行できない場合において、本投資法人は売買代金支払義務を負わないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。
 - ・「ロジクロス福岡久山」以外の取得予定資産に係る売買契約においては、本投資法人による売買代金及び関連する諸費用の支払いに必要な全ての資金調達(買主が予定する投資口の発行及び金融機関からの金銭消費貸借契約に基づく借入れを含みます。)が完了していることが、売買代金支払義務の前提条件となっていませんが、当該売買契約の不履行に関して本投資法人が賠償すべき金額の上限は、請求原因の如何を問わず、累計合計額で売買代金(消費税及び地方消費税相当額を含みません。)の10%相当額(注11)とされています。本投資法人は、新規上場に伴う特殊性や売主の属性等を踏まえ、売買契約に関するリスクを個別に判断し、その締結の可否を決定しています。
- (注11) 「ロジクロス福岡久山」以外の取得予定資産について、売買代金の合計額は59,709百万円であるため、当該売買契約の不履行に関して本投資法人が賠償すべき金額の上限は5,970百万円となります。

b. 建物等の概要

取得済資産及び取得予定資産に係る物件名称、敷地面積、延床面積、賃貸可能面積及び賃貸面積は、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)
取得済資産		M J ロジパーク船橋 1	7,481.00	18,262.08	18,232.07	18,232.07
取得予定資産	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
		ロジポート相模原(注4)	94,197.27	200,252.53	88,609.64	88,189.08
		ロジポート橋本(注5)	67,746.26	145,809.59	58,537.70	57,334.12
		M J ロジパーク厚木 1	19,780.93	27,836.15	28,002.44	28,002.44
		M J ロジパーク加須 1	7,621.09	7,602.06	7,678.10	7,678.10
		M J ロジパーク大阪 1	13,028.81	39,157.61	39,082.95	39,082.95
		M J ロジパーク福岡 1	20,297.84	39,797.96	38,143.21	38,143.21
合計			248,290.09	514,800.06	313,164.66	311,540.52

(注1) 「敷地面積」及び「延床面積」は、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。

(注2) 「賃貸可能面積」は、2017年4月30日現在における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、2017年4月30日現在における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) 「ロジポート相模原」に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が取得を予定してい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5) 「ロジポート橋本」に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が取得を予定してい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。

c. 賃貸借の概要

取得済資産及び取得予定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・保証金及び平均賃貸借期間（平均残存賃貸借期間）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 期間（平均 残存賃貸借 期間）（年） (注8、注9)
取得済 資産		M J 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13)	非開示 (注13)	非開示 (注13)
取得 予定 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13)	非開示 (注13)	3.6 (3.5)
		ロジポート相模原 (注10)	88,609.64	88,189.08	99.5	15	株式会社 エス・ブイ・ デー	1,253	299	7.3 (4.5)
		ロジポート橋本 (注11)	58,537.70	57,334.12	97.9	14	KDDI株式会社	902	221	6.2 (4.7)
		M J 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13)	非開示 (注13)	非開示 (注13)
		M J ロジパーク加須 1	7,678.10	7,678.10	100.0	1	カンダホール ディングス 株式会社	非開示 (注13)	非開示 (注13)	非開示 (注13)
		M J 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13)	非開示 (注13)	非開示 (注13)
		M J ロジパーク福岡 1	38,143.21	38,143.21	100.0	6 (注12)	福岡ロジテム 株式会社	392	179	2.9 (2.0)
		合計（平均）			313,164.66	311,540.52	99.5	41	-	4,102

(注1) 「賃貸可能面積」は、2017年4月30日現在における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、駐車場に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。）の合計を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、2017年4月30日現在における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、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。本c.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、2017年4月30日現在における取得済資産及び取得予定資産のうち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、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。

(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。なお、本書の日付現在、「ロジクロス福岡久山」の主なテナントは、三菱地所株式会社となる予定です。詳細は、後記「第三部 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／②取引状況等／（エ）建物賃貸借契約」をご参照ください。

(注6) 「年間賃料」は、対象賃貸借契約に表示された月間賃料（2017年4月30日現在において、各対象賃貸借契約上、建物の不動産取得税及び登録免許税が確定するまでの賃料が暫定賃料と位置付けられている場合は、当該暫定賃料をもって「月間賃料」を計算します。また、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2017年4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。なお、本書の日付現在、「ロジクロス福岡久山」の主なテナントは、三菱地所株式会社となる予定であるため、「ロジクロス福岡久山」に係る年間賃料の記載は、三菱地所株式会社から支払われる予定の賃料を基に算出し、記載しています。

(注7) 「敷金・保証金」は、対象賃貸借契約に表示された敷金・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・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2017年4月分の敷金・保証金の残高を基に算出しています。なお、本書の日付現在、「ロジクロス福岡久山」の主なテナントは、三菱地所株式会社となる予定ですが、敷金・保証金の記載は、2017年4月分の敷金・保証金の残高を基に算出している関係上、前賃借人のものに関する記載となります。

(注8) 「平均賃貸借期間」は、対象賃貸借契約に表示された賃貸借期間を、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) 「平均残存賃貸借期間」は、対象賃貸借契約に基づき、2017年4月30日以後の賃貸借期間の残存期間を、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) 「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（49%）に相当する数値を記載しています。
- (注11) 「ロジポート橋本」に係る賃貸可能面積、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（45%）に相当する数値を記載しています。
- (注12) 福岡ロジテム株式会社は、「MJロジパーク福岡1」における他テナント1社の賃借人の地位を2017年7月1日付で承継したため、当該賃借人の地位の承継を考慮した場合のテナント数は5となります。
- (注13) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

d. 不動産鑑定評価書の概要

取得済資産及び取得予定資産について、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				
							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 (%)
取得済資産		MJロジパーク船橋1	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 2月28日	6,130	2,940	6,180	5.2	6,070	4.4	5.7
取得 予定 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	2017年 4月30日	5,970	6,030	5,930	4.9	5,980	4.8、 5.0 (注3)	5.1
		ロジポート相模原 (注1)	大和不動産鑑定 株式会社	2017年 4月30日	22,200	16,400	22,100	4.4	22,300	4.2	4.6
		ロジポート橋本 (注2)	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 4月30日	18,720	15,345	18,945	4.2	18,450	4.0	4.4
		MJロジパーク厚木1	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 4月30日	6,860	6,500	6,970	4.4	6,750	4.2	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	2017年 4月30日	1,330	1,230	1,350	5.2	1,310	5.0	5.5
		MJロジパーク大阪1	株式会社 谷澤総合鑑定所	2017年 4月30日	6,260	5,970	6,270	4.8	6,250	4.7、 4.9 (注4)	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	2017年 4月30日	6,310	4,040	6,370	4.8	6,240	4.6	5.0
合計		-	-	-	73,780	58,455	74,115	-	73,350	-	-

- (注1) 「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及びDCF法による収益価格は、本投資法人が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（49%）に相当する数値を記載しています。
- (注2) 「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及びDCF法による収益価格は、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（45%）に相当する数値を記載しています。
- (注3) 「ロジクロス福岡久山」に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から4年度までを4.8%、5年度以降を5.0%として査定されています。
- (注4) 「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、初年度のみを4.7%、2年度から11年度を4.9%として査定されています。

e. 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

取得済資産及び取得予定資産について、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 (%)
取得済資産		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
取得 予定 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 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
		合計/ポートフォリオPML値 (注5)		-	-	-	1,299,927	-	-

(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（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、本投資法人が取得を予定してい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) 「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2017年5月付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。

f. 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

取得済資産及び取得予定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、「MJロジパーク船橋1」、「MJロジパーク加須1」、「MJロジパーク大阪1」及び「MJロジパーク福岡1」について、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（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。）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)
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
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ロジパーク厚木1	株式会社フジタ	株式会社フジタ	株式会社フジタ	ビューローベリタ スジャパン株式会 社	- (注2)
MJロジパーク加須1	株式会社山下ピー・エ ム・コンサルタンツ	株式会社山下ピー・エ ム・コンサルタンツ	新日本製鐵株式会社	埼玉県	東京海上日動 リスクコンサルテ ィング株式会社
MJロジパーク大阪1	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	財団法人日本建築 総合試験所	東京海上日動 リスクコンサルテ ィング株式会社
MJロジパーク福岡1	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	日本ERI株式会社	東京海上日動 リスクコンサルテ ィング株式会社

(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。

g. 主要な不動産等の物件に関する情報

取得済資産及び取得予定資産のうち、2017年4月30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）	1,253	30.6
ロジポート橋本（注4）	902	22.0
合計	2,155	52.6

（注1）「年間賃料」は、2017年4月30日現在における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、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2017年4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（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、本投資法人が取得を予定してい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。

h. 主要なテナントに関する情報

取得済資産及び取得予定資産のうち、2017年4月30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。

テナント名称	テナント業種 (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
山九株式会社	集配利用運送業	MJロジパーク大阪1	非開示 (注4)	非開示 (注4)	39,082.95	12.5	非開示 (注4)
合計			非開示 (注4)	非開示 (注4)	39,082.95	12.5	-

(注1) 「テナント業種」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。

(注2) 「賃貸面積」は、主要テナントの2017年4月30日現在における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、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、やむを得ない事情により非開示としています。

i. ポートフォリオ分散の状況

取得済資産及び取得予定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。

(i) 用途別比率

用途 (注1)	物件数 (件)	取得（予定）価格 (百万円) (注2)	比率 (%)
物流施設	8	70,879	100.0
その他	0	0	0.0
合計	8	70,879	100.0

(注1) 「用途」の詳細については、前記「(1) 投資方針/③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、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。

(ii) 地域別比率

地域区分 (注1)	物件数 (件)	延床面積 (㎡) (注2)	比率 (%)	取得（予定） 価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)
首都圏	5	399,762.41	77.7	52,889	74.6
その他	3	115,037.65	22.3	17,990	25.4
合計	8	514,800.06	100.0	70,879	100.0

(注1) 「地域区分」の詳細については、前記「(1) 投資方針/③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) 「延床面積」は、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。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。

(注3) 「投資比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(iii) 築年数別比率

築年数 (注1)	物件数 (件)	延床面積 (㎡) (注2)	比率 (%)	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)
3年以内	2	181,891.67	35.3	23,970	33.8
3年超7年以内	2	228,088.68	44.3	28,017	39.5
7年超	4	104,819.71	20.4	18,892	26.7
合計	8	514,800.06	100.0	70,879	100.0

(注1) 「築年数」は、取得済資産及び取得予定資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から本書の日付現在までの期間を算出しています。

(注2) 「延床面積」は、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。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。

(注3) 「投資比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(iv) 規模(延床面積)別比率

規模(延床面積)	物件数 (件)	延床面積 (㎡) (注1)	比率 (%)	取得(予定)価格 (百万円)	投資比率 (%) (注2)
10,000㎡未満	1	7,602.06	1.5	1,272	1.8
10,000㎡以上30,000㎡未満	2	46,098.23	9.0	12,053	17.0
30,000㎡以上	5	461,099.77	89.6	57,554	81.2
合計	8	514,800.06	100.0	70,879	100.0

(注1) 「延床面積」は、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。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。

(注2) 「投資比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(v) 賃貸借期間別比率

賃貸借期間 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	比率 (%)
10年以上	1,185	28.9
7年以上10年未満	599	14.6
5年以上7年未満	1,046	25.5
5年未満	1,270	31.0
合計	4,102	100.0

(注1) 「賃貸借期間」は、2017年4月30日現在における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、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。)(本(v)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2017年4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、2017年4月30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3) 「ロジポート相模原」及び「ロジポート橋本」に係る年間賃料は、本投資法人が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%及び45%)に相当する数値を記載しています。

(vi) 残存賃貸借期間別比率

残存賃貸借期間 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	比率 (%)
7年以上	520	12.7
5年以上7年未満	1,265	30.8
3年以上5年未満	854	20.8
1年以上3年未満	1,209	29.5
1年未満	252	6.2
合計	4,102	100.0

(注1) 「残存賃貸借期間」は、2017年4月30日現在における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、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）（本（vi）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2017年4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、2017年4月30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3) 「ロジポート相模原」及び「ロジポート橋本」に係る年間賃料は、本投資法人が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%及び45%）に相当する数値を記載しています。

(vii) 担保の内容

本書の日付現在、取得済資産には、以下に記載の担保権が設定されていますが、かかる担保は2017年9月14日に解除される予定であり、その他に設定が予定されている担保はありません。取得予定資産については、本書の日付現在設定されている担保はなく、本投資法人の取得後に設定が予定されている担保もありません。

物件名称	担保の状況
MJ ロジパーク 船橋1	有担保（注）

(注) 物件の信託受益権につき、本投資法人を質権設定者、既存貸付人を第一順位の質権者とする質権が設定されていますが、かかる担保は2017年9月14日に解除される予定です。

(イ) 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、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、2017年4月30日現在の状況を記載しています。

a. 区分に関する説明

- ・「用途」は、本投資法人の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。

b. 特定資産の概要に関する説明

- ・「特定資産の種類」は、取得済資産については取得時における種類、また取得予定資産については2017年4月30日現在で予定されている取得予定資産の取得時における種類を記載しています。
- ・「取得（予定）年月日」は、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、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、取得済資産については取得時、また取得予定資産については2017年4月30日現在で予定されている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「建ぺい率」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ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、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ぺい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「建築時期」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、「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。
- ・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。

- ・「PM会社」は、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。
- ・「テナント数」は、2017年4月30日現在における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、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、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、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。

c. 特記事項に関する説明

- ・「特記事項」には、2017年4月30日現在において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。

d. テナント賃貸借の概要に関する説明

- ・「テナント賃貸借の概要」は、時点の注記がないものについては、原則として、取得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、2017年4月30日において効力を有する賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）の内容を記載しています。
- ・「テナント名」は、取得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。）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。
- ・「賃貸借期間」は、賃貸借契約に規定された賃貸借期間を記載しています。当該賃貸借期間は、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、当該賃貸借期間は、本投資法人の取得時点における残存賃貸借期間とは異なります。なお、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期間の詳細については、前記「(ア) 取得済資産及び取得予定資産の概要／c. 賃貸借の概要」をご参照ください。
- ・「年間賃料」は、2017年4月30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2017年4月分の賃料（共益費を含みます。）を記載しています。また、2017年4月30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。
- ・「敷金・保証金」は、2017年4月30日現在における当該各賃貸借契約に規定する敷金及び保証金の残高（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2017年4月分の敷金及び保証金を記載しています。

- ・「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。

e. 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は、一定時点における評価者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、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。

f. マーケット分析に関する説明

- ・「マーケット分析」は、シービーアールイー株式会社及び株式会社一五不動産情報サービスに、不動産の市況調査を委託し作成された取得済資産及び取得予定資産に係る物流施設市況調査に係る報告書の記載に基づいて記載しています。当該調査及び分析は、一定時点における調査者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

<取得済資産>

物件名称	M J ロジパーク船橋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	
取得年月日	2016年9月29日		信託設定日	2013年3月27日	
取得価格	5,400,000,000円		信託期間満了日	2026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	千葉県船橋市浜町三丁目2番地5		建築時期	1989年11月30日
	敷地面積	7,481.00㎡		延床面積	18,262.08㎡
	用途地域	準工業地域		構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	容積率	300%		種類	冷蔵庫
	建ぺい率	60%		テナント数	1
PM会社	シービーアールイー株式会社				
特記事項	該当ありません。				

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積比率 (%)	賃貸借期間 (年)	年間賃料 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)
株式会社富士エコー	その他の 食料・飲料 卸売業	18,232.07	100.0	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸借形態：非開示（注）						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						

(注) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

鑑定評価書の概要			
物件名称	M J ロジパーク船橋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	6,130,000	価格時点	2017年2月28日
項目	内容	根拠等	
収益価格	6,130,000	直接還元法及びDCF法を適用して査定。積算価格は、対象不動産を賃貸運用することにより得られる付加価値の増分を費用性の観点から積算価格に十分に反映できなかった可能性があることから、参考に留めた。	
直接還元法による収益価格	6,180,000	-	
(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	非開示 (注)		
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))	350,201	-	
(4) 一時金の運用益	960	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	29,968	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用の平均額を妥当と判断し、採用。	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	321,193	-	
(7) 還元利回り	5.2%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。	
DCF法による収益価格	6,070,000	-	
割引率	4.4%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。	
最終還元利回り	5.7%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。	
積算価格	2,940,000	-	
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) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

マーケット分析

ハイライト

東京近郊の物流施設集積エリアに位置し、冷凍・冷蔵設備を有した希少性の高い物流施設

立地特性

- ・ 東京都心を1時間程度の配送時間で概ねカバーできることから、東京近郊の物流拠点として高いニーズが期待できます。
- ・ 主要な物流インフラである東京国際空港（通称：羽田空港）・成田国際空港や東京港等へ主要幹線道路を通じてアクセスしやすいため、広域配送が可能です。
- ・ 周辺環境は物流施設の集積地で、24時間稼働が可能です。
- ・ 本立地周辺では、動物検疫所による出張検疫を受けられることから、飲食料品を扱う物流拠点の立地優位性に繋がります。

物件特性

- ・ より一層の需要の高まりが期待される冷凍・冷蔵機能を有する物流施設で、常温、冷蔵及び冷凍のスペースから成ります。

最寄駅

- ・ JR京葉線「南船橋駅」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

- ・ 国道357号線まで約1.5km
- ・ 東関東自動車道「谷津船橋IC」から約2.2km
- ・ 京葉道路「花輪IC」から約3.0km

[取得済資産の地図]



<取得予定資産>

物件名称	ロジクロス福岡久山		用途	物流施設	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得予定年月日	2017年9月14日			信託設定日	2017年9月14日
取得予定価格	5,770,000,000円			信託期間満了日	2027年9月30日
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	所在地	福岡県糟屋郡久山町 大字久原字原2781番地1		建築時期	2014年10月27日
	敷地面積	18,136.89㎡		延床面積	36,082.08㎡
	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 4階建
	容積率	200%		種類	倉庫
	建ぺい率	60%		テナント数	2
PM会社	株式会社シーアールイー				
特記事項	<p>・本物件に使用されている「ロジクロス（ロゴマーク）」は、商標登録がなされています（商標登録番号第5674165号）。当該ロゴマークを物件表示等として利用するため、本投資法人は、当該商標の使用許諾権を有する三菱地所株式会社との間で「商標使用許諾契約」を締結しています。当該契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>①期間：2017年7月5日から5年間。但し、契約期間満了日の6か月前までに契約当事者から本契約の終了を欲する旨の書面による通知がなされない場合には、同一内容にてさらに2年間更新され、それ以後も同様。</p> <p>②許諾役務：不動産投資の管理等</p> <p>③使用地域：日本国内</p> <p>④使用料：無償</p> <p>・本物件の屋根部分等について、太陽光発電設備設置を目的とする賃貸借契約を締結しています。契約内容の詳細については、後記「第三部 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。</p> <p>①契約先：三菱地所株式会社</p> <p>②契約期間：2017年9月14日から2035年3月1日まで</p> <p>③年間使用料金：960,000円</p>				

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 (%)	賃貸借期間 (年)	年間賃料 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)
三菱地所株式会社	不動産業	26,827.96	非開示 (注1)	3.6 (注2)	非開示 (注1)	非開示 (注1)
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。但し、建物の所有権の全部若しくは一部を三菱地所株式会社以外の第三者に譲渡する場合、又は信託契約に基づく受益権が三菱地所株式会社以外の第三者に譲渡される場合には、この限りではなく、三菱地所株式会社は、譲渡日までに所有者に解約通知を行うことによって、譲渡日において本契約を解約できるとされています。						
賃料改定：改定することはできません。						
大塚倉庫株式会社	倉庫業 (冷蔵倉庫業を除く)	8,050.59	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)
賃貸借形態：非開示(注1)						
中途解約：非開示(注1)						
賃料改定：非開示(注1)						

(注1) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

(注2) 一定の場合に賃貸借期間が延長されることがあります。詳細は、後記「第三部 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/②取引状況等/ (エ) 建物賃貸借契約」をご参照ください。

鑑定評価書の概要			
物件名称	ロジクロス福岡久山	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	5,970,000	価格時点	2017年4月30日
項目	内容	根拠等	
収益価格	5,970,000	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	5,930,000	-	
(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	非開示 (注)		
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))	296,985	-	
(4) 一時金の運用益	886	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	7,160	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用を妥当と判断し、当該数値に基づき査定。	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	290,712	-	
(7) 還元利回り	4.9%	対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定。	
DCF法による収益価格	5,980,000	-	
割引率	4.8%、5.0%	対象不動産の地域性、個別性リスク等を総合的に勘案して査定。なお、初年度～4年度を4.8%、5年度以降を5.0%として査定。	
最終還元利回り	5.1%	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	6,030,000	-	
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を上記のとおり決定した。	

(注) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

マーケット分析

ハイライト

最新の施設仕様を備え九州広域への配送をカバー

立地特性

- ・本立地周辺は九州最大の消費地である福岡市周辺を中心とする都市圏向け配送、保管のための拠点が集積しています。
- ・九州自動車道利用により、北部九州を中心に九州一帯を管轄する配送拠点として機能することができます。
- ・福岡空港及び港湾部へは10km圏内であり、交通アクセスは良好です。また、「福岡IC」周辺等は交通の要衝であり、物流集積エリアとして需要が集まる立地です。

物件特性

- ・1階と3階にトラックバース（注1）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。
- ・DBJ Green Building認証（注2）を取得する等、高い環境性能を誇ります。
（注1）「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。以下同じです。
（注2）「DBJ Green Building認証」とは、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産に対して認証を行う総合評価システムをいいます。

最寄駅

- ・JR篠栗線「門松駅」から約2.2km

雇用の確保

- ・住宅集積地から徒歩圏内

主要幹線道路

- ・国道201号線まで約1.6km
- ・九州自動車道「福岡IC」から約2.7km

[取得予定資産の地図]



物件名称	ロジポート相模原		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 (49%)		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	2017年9月14日			信託設定日	2014年9月19日
取得予定価格	21,364,000,000円			信託期間満了日	2027年9月30日
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	所在地	神奈川県相模原市中央区田名字福岡3902番地3		建築時期	2013年8月16日
	敷地面積	94,197.27㎡		延床面積	200,252.53㎡
	用途地域	工業専用地域			
	容積率	200%		構造/階数	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき5階建
	建ぺい率	60%		種類	倉庫
			テナント数	15	
PM会社	株式会社シーアールイー				
特記事項	<p>・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（49%））の取得に際し、他の準共有者等との間で2017年7月24日付（効力発生日は2017年9月14日）で準共有者間協定（本特記事項において「本協定」といいます。）を締結しております。本協定の主な内容は以下のとおりです。なお、本取得予定資産の売主は、売主と当該他の準共有者との間で締結されている準共有者間協定を2017年9月14日付で合意解約する予定です。</p> <p>①本信託受益権の不分割特約（2017年9月14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。）</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>・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。</p> <p>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。</p> <p>②許諾役務：倉庫の貸与等</p> <p>③使用地域：日本国内</p> <p>④使用料：無償</p>				

・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：京セラTCLソーラー合同会社
 ②契約期間：2014年12月19日から2034年12月18日まで
 ③年間使用料金（100%持分相当額）：24,000,000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 (%)	賃貸借期間 (年)	年間賃料 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)
株式会社 エス・ブイ・デー	非開示 (注1)	17,823.10	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：非開示（注1）						
賃料改定：非開示（注1）						
株式会社 丸和運輸機関	集配利用 運送業	11,447.32	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)
賃貸借形態：非開示（注1）						
中途解約：非開示（注1）						
賃料改定：非開示（注1）						
株式会社 爽快ドラッグ（注2）	日用雑貨 卸売業	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)	非開示 (注1)
賃貸借形態：非開示（注1）						
中途解約：非開示（注1）						
賃料改定：非開示（注1）						

（注1）賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

（注2）株式会社爽快ドラッグは、2017年7月1日付の合併により、Rakuten Direct株式会社となっています。

鑑定評価書の概要			
物件名称	ロジポート相模原	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額 (注)	22,200,000	価格時点	2017年4月30日
項目	内容	根拠等	
収益価格 (注)	22,200,000	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 (注)	22,100,000	-	
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	2,616,297	-	
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	2,558,678	現行賃貸借契約内容や賃貸事例等を勘案して市場賃料を査定。	
②水道光熱費収入	131,286	実績額等を参考にして査定。	
③駐車場収入	34,980	実績額等を参考にして査定。	
④その他収入	33,696	実績額等を参考にして査定。	
⑤空室損失相当額	142,343	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定。	
⑥貸倒損失相当額	-	敷金等に担保されるため計上しない。	
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	593,335	-	
⑦維持・管理費	112,863	現行契約条件等を考慮の上、計上。	
⑧水道光熱費	144,414	類似不動産の水光費水準を参考にして査定。	
⑨修繕費	17,858	類似不動産の修繕費を参考にして査定。	
⑩公租公課	238,521	実績額を基に計上。	
⑪プロパティマネジメント フィー	12,000	現行契約条件等を考慮の上、計上。	
⑫テナント募集費用等	18,818	類似不動産のテナント募集費用等を参考にして査定。	
⑬損害保険料	3,972	実績額等を参考にして査定。	
⑭その他費用	44,886	実績額等を参考にして査定。	
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	2,022,961	-	
(4) 一時金の運用益	5,796	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	42,264	類似不動産の更新費を参考にして査定。	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	1,986,493	-	
(6) 準共有持分割合に基づく 正味純収益	973,381	-	
(7) 還元利回り	4.4%	対象不動産の市場性、類似不動産に係る取引利回り等を総合的に勘案して査定。	
DCF法による収益価格 (注)	22,300,000	-	
割引率	4.2%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。	
最終還元利回り	4.6%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。	
積算価格 (注)	16,400,000	-	
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	投資法人が取得する不動産 (信託受益権) について、適正な価格の把握を目的としていることから、対象不動産の収益力、投資採算性を適切に反映した収益価格がより説得力を有する価格であると判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として、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 (49%) 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

首都圏へのアクセス性が高く、国内最大級・高スペックのダブルランプウェイ（注）付マルチテナント型施設

立地特性 - 相模原・橋本エリア

- ・本立地周辺は西日本から首都圏へアクセスする際の玄関口として、長年にわたり物流適地として認知されており、高いテナント需要が期待できます。
- ・高速道路では、「海老名JCT」や「八王子JCT」を通じて東名高速道路、中央自動車道等と結節しており、首都圏外からのアクセスが容易です。
- ・主要幹線道路では、神奈川県央を縦断する国道129号線、首都圏の主要環状線である国道16号線へも至近と、首都圏内を広く網羅できる高い配送効率を備えています。

固有の立地特性

- ・住宅集積地からも至近であり、また路線バスルートに位置しており、雇用確保の観点においても良好です。
- ・神奈川県央を縦断する国道129号線に接道しています。

物件特性

- ・上下専用ランプウェイを備えているため、各階への直接搬出入が容易です。
- ・大型車の出入口が複数あり、建物への出入りが容易です。
- ・中央車路が設けられていて、安全性の高い動線を確保しています。
- ・防震構造を採用し、72時間対応の非常用発電機を設置する等、BCPにも配慮されています。
- ・24時間365日稼働の高セキュリティシステムが採用されています。

（注）「ランプウェイ」とは、地上から上層階までを繋ぐ螺旋状の車路をいいます。以下同じです。

最寄駅

- ・JR相模線「上溝駅」から約2.0km

雇用の確保

- ・住宅集積地から徒歩圏内

主要幹線道路

- ・国道129号線に接道
- ・圏央道「相模原愛川IC」から約4.0km

[取得予定資産の地図]



物件名称	ロジポート橋本		用途	物流施設	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権の 準共有持分（45%）		信託受 益権の 概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社
取得予定年月日	2017年9月14日			信託設定日	2015年9月30日
取得予定価格	18,200,000,000円			信託期間満了 日	2027年9月30日
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	所在地	神奈川県相模原市緑区大山町 403番地1		建築時期	2015年1月9日
	敷地面積	67,746.26㎡		延床面積	145,809.59㎡
	用途地域	工業専用地域			
	容積率	200%		構造/階数	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき5階建
	建ぺい率	60%		種類	倉庫
			テナント数	14	
PM会社	株式会社シーアールイー				
特記事項	<p>・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（45%））の取得に際し、他の準共有者等との間で2017年7月24日付（効力発生日は2017年9月14日）で準共有者間協定（本特記事項において「本協定」といいます。）を締結しております。本協定の主な内容は以下のとおりです。なお、本取得予定資産の売主は、売主と当該他の準共有者との間で締結されている準共有者間協定を2017年9月14日付で合意解約する予定です。</p> <p>①本信託受益権の不分割特約（2017年9月14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。）</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>・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。</p> <p>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。</p> <p>②許諾役務：倉庫の貸与等</p> <p>③使用地域：日本国内</p> <p>④使用料：無償</p>				

・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：第一セントラル設備株式会社
 ②契約期間：2015年7月1日から2035年6月30日まで
 ③年間使用料金（100%持分相当額）：32,400,000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 (%)	賃貸借期間 (年)	年間賃料 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)
KDDI株式会社	情報通信業	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸借形態：非開示（注）						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						
非開示（注）	非開示（注）	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸借形態：非開示（注）						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						
日本梱包運輸倉庫株式会社	一般貨物 自動車運送業	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸借形態：非開示（注）						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						

(注) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により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	ロジポート橋本	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（注）	18,720,000	価格時点	2017年4月30日
項目	内容	根拠等	
収益価格（注）	18,720,000	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（注）	18,945,000	-	
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	2,163,648	-	
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	2,061,408	現行賃貸借契約内容や賃貸事例等を勘案して市場賃料を査定。	
②水道光熱費収入	85,000	実績額等を参考にして査定。	
③駐車場収入	24,192	実績額等を参考にして査定。	
④その他収入	42,000	実績額等を参考にして査定。	
⑤空室損失相当額	48,952	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定。	
⑥貸倒損失相当額	-	賃借人の状況等を勘案し、計上は不要と判断。	
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	392,326	-	
⑦維持・管理費	70,287	実績額、類似の収益事例等を参考にして査定。	
⑧水道光熱費	94,926	実績額等に基づき、稼働率を考慮して査定。	
⑨修繕費	4,000	実績額、類似の収益事例、エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定。	
⑩公租公課	195,910	公租公課実績に基づき査定。	
⑪プロパティマネジメント フィー	8,400	現行業務委託契約内容、収支実績、類似の収益事例等に基づき査定。	
⑫テナント募集費用等	15,973	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上。	
⑬損害保険料	2,830	実績額等を参考にして査定。	
⑭その他費用	-	その他費用はない。	
(3) 運営純収益 (NOI(1)-(2))	1,771,322	-	
(4) 一時金の運用益	4,927	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	9,423	エンジニアリング・レポートの修繕更新費の年平均額等を勘案の上、査定。	
(6) 正味純収益 (NCF(3)+(4)-(5))	1,766,826	-	
(6) 準共有持分割合に基づく 正味純収益	795,071		
(7) 還元利回り	4.2%	対象不動産の市場性、類似不動産に係る取引利回り等を総合的に勘案して査定。	
DCF法による収益価格（注）	18,450,000	-	
割引率	4.0%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。	
最終還元利回り	4.4%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。	
積算価格（注）	15,345,000	-	
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(45%)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

エリア最大規模かつ公共交通機関から至近の希少な築浅・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 - 相模原・橋本エリア

- ・本立地周辺は西日本から首都圏へアクセスする際の玄関口として、長年にわたり物流適地として認知されており、高いテナント需要が期待できます。
- ・高速道路では、「海老名JCT」や「八王子JCT」を通じて東名高速道路、中央自動車道等と結節しており、首都圏外からのアクセスが容易です。
- ・主要幹線道路では、神奈川県央を縦断する国道129号線、首都圏の主要環状線である国道16号線へも至近と、首都圏内を広く網羅できる高い配送効率を備えています。

固有の立地特性

- ・JR横浜線・相模線、京王相模原線「橋本駅」から徒歩圏内、かつ、住宅集積地からも至近であり、雇用確保の観点においても良好です。
- ・首都圏の主要環状線である国道16号線に接道しています。

物件特性

- ・上下専用ランプウェイを備えているため、各階への直接搬出入が容易です。
- ・大型車の出入口が複数あり、建物への出入りが容易です。
- ・中央車路が設けられていて、安全性の高い動線を確認しています。
- ・防震構造を採用し、72時間対応の非常用発電機を設置する等、BCPにも配慮されています。
- ・24時間365日稼働の高セキュリティシステムが採用されています。

最寄駅

- ・JR横浜線・相模線、京王相模原線「橋本駅」から約1.0km

雇用の確保

- ・住宅集積地から徒歩圏内

主要幹線道路

- ・国道16号線に接道
- ・圏央道「相模原IC」から約6.5km

[取得予定資産の地図]



物件名称	MJ ロジパーク厚木1	用途	物流施設			
特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得予定年月日	2017年9月14日			信託設定日	2013年8月12日	
取得予定価格	6,653,147,559円			信託期間満了日	2027年9月30日	
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
	所在地	神奈川県厚木市金田字松木田916番地1		建築時期	2013年7月12日	
	敷地面積	19,780.93㎡		延床面積	27,836.15㎡	
	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3階建	
	容積率	200%		種類	倉庫	
	建ぺい率	60%		テナント数	1	
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ					
特記事項	・本物件の土地の一部に、厚木市を地上権者とする公共下水道管理設を目的とした区分地上権を設定しています。なお、当該地上権の地代は発生しません。					

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積比率 (%)	賃貸借期間 (年)	年間賃料 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)
サン都市建物株式会社	貸事務所業	28,002.44	100.0	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸借形態：非開示（注）						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						

(注) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により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 ロジパーク厚木 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	6,860,000	価格時点	2017年4月30日
項目	内容	根拠等	
収益価格	6,860,000	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	6,970,000	-	
(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	非開示 (注)		
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))	309,910	-	
(4) 一時金の運用益	1,779	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	5,151	エンジニアリング・レポートの修繕更新費の年平均額等を勘案の上、査定。	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	306,538	-	
(7) 還元利回り	4.4%	対象不動産の市場性、類似不動産に係る取引利回り等を総合的に勘案して査定。	
DCF法による収益価格	6,750,000	-	
割引率	4.2%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。	
最終還元利回り	4.6%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。	
積算価格	6,500,000	-	
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) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

マーケット分析

ハイライト

西日本からの玄関口として機能し、市場競争力の高い厚木エリアに位置する配送効率の高い物流施設

立地特性

- ・中部・近畿方面と首都圏中心部の中継拠点であり、西日本から首都圏へアクセスする際の玄関口として機能し、物流拠点としてのポテンシャルが高いエリアです。
- ・神奈川県内主要幹線道路へのアクセスに優れていて、圏央道を利用することで埼玉エリアも広域的に管轄することができます。
- ・住宅集積地からも至近で、路線バスルートにも位置していて、雇用確保の観点においても良好です。

物件特性

- ・貨物用エレベーター4基、垂直搬送機4基を備え、基本仕様としても高い汎用性を備えています。

最寄駅

- ・小田急小田原線「本厚木駅」から約2.0km

雇用の確保

- ・住宅集積地から徒歩圏内

主要幹線道路

- ・国道129号線・246号線まで約1.2km
- ・圏央道「圏央厚木IC」から約2.3km

[取得予定資産の地図]



物件名称	MJ ロジパーク加須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	2017年9月14日			信託設定日	2006年6月15日
取得予定価格	1,272,017,538円			信託期間満了日	2027年9月30日
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	所在地	埼玉県加須市花崎五丁目21番地		建築時期	2006年3月13日
	敷地面積	7,621.09㎡		延床面積	7,602.06㎡
	用途地域	工業専用地域			
	容積率	200%		構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	建ぺい率	50%		種類	倉庫・事務所
PM会社	株式会社シーアールイー				
特記事項	該当ありません。				

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積比率 (%)	賃貸借期間 (年)	年間賃料 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)
カンダホールディングス株式会社	純粹持株会社	7,678.10	100.0	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸借形態：非開示（注）						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						

(注) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により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 ロジパーク加須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	1,330,000	価格時点	2017年4月30日
項目	内容	根拠等	
収益価格	1,330,000	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	1,350,000	-	
(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	非開示 (注)		
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))	72,393	-	
(4) 一時金の運用益	273	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	2,236	エンジニアリング・レポートの修繕更新費の年平均額等を勘案の上、査定。	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	70,430	-	
(7) 還元利回り	5.2%	対象不動産の市場性、類似不動産に係る取引利回り等を総合的に勘案して査定。	
DCF法による収益価格	1,310,000	-	
割引率	5.0%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。	
最終還元利回り	5.5%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。	
積算価格	1,230,000	-	
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) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

マーケット分析

ハイライト

首都圏全域のみでなく、東北方面からの中継地点としても機能できる物流施設

立地特性

- ・東北自動車道及び圏央道を利用することで、首都圏全域への集配送が可能です。
- ・工場立地が多い東北方面からの中継拠点としても機能することができ、国道122号線・125号線を利用することで埼玉エリアを広域に管轄することができます。
- ・本立地周辺では、圏央道の延伸による配送エリアの広域化により、物流立地としてのエリアポテンシャルが向上しています。



(注1) 「外環道」とは、東京外環自動車道をいいます。

(注2) 図上の点線のうち、それぞれ、藤沢IC～釜利谷JCT間は2020年度開通予定、大泉JCT～松尾横芝ICは開通時期未定、三郷南IC～高谷JCT(仮称)は2017年度開通予定、大泉JCT～中央JCT(仮称)～東名JCT(仮称)は開通時期未定であることを示します。各情報は国土交通省関東地方整備局ウェブサイト (<http://www.ktr.mlit.go.jp/honkyoku/road/3kanjo/progress/index.htm>, 2017年7月21日閲覧時点) に基づき記載しています。

物件特性

- ・汎用性の高い基本仕様であり、幅広いテナントニーズに対応できます。

最寄駅

- ・東武伊勢崎線「花崎駅」から約2.0km

雇用の確保

- ・住宅集積地から徒歩圏内

主要幹線道路

- ・国道125号線まで約1.7km
- ・国道122号線まで約3.8km
- ・東北自動車道「加須IC」から約2.8km

[取得予定資産の地図]



物件名称	MJ ロジパーク大阪1		用途	物流施設		
特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託受益権の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得予定年月日	2017年9月14日			信託設定日	2012年3月30日	
取得予定価格	6,090,000,000円			信託期間満了日	2027年9月30日	
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
	所在地	大阪府大阪市住之江区南港中六丁目1番地		建築時期	2007年9月28日	
	敷地面積	13,028.81㎡		延床面積	39,157.61㎡	
	用途地域	準工業地域				
	容積率	300%		構造/階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき6階建	
	建ぺい率	60%		種類	倉庫	
			テナント数	1		
PM会社	シービーアールイー株式会社					
特記事項	該当ありません。					

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積比率 (%)	賃貸借期間 (年)	年間賃料 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)
山九株式会社	集配利用 運送業	39,082.95	100.0	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸借形態：非開示（注）						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						

(注) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により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 ロジパーク大阪1	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	6,260,000	価格時点	2017年4月30日
項目	内容	根拠等	
収益価格	6,260,000	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	6,270,000	-	
(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	非開示 (注)		
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))	311,767	-	
(4) 一時金の運用益	1,844	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	12,800	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))	300,811	-	
(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	6,250,000	-	
割引率	4.7%、4.9%	対象不動産の地域性、個別性リスク等を総合的に勘案して査定。なお、初年度を4.7%、2年度～11年度を4.9%として査定。	
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	5,970,000	-	
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を上記のとおり決定した。	

(注) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

マーケット分析

ハイライト

近畿圏で市場競争力の高いエリアに位置し、雇用確保の面からも優れた物流施設

立地特性

- ・大阪港の主要機能が集積する南港エリアの一角に位置し、近畿圏でも最も市場競争力の高い地域の一つです。
- ・大阪府中心エリアへのアクセスが良好な阪神高速湾岸線、国道43号線へはそれぞれ「南港北IC」、大阪港咲洲トンネルを通じてアクセスが容易です。
- ・最寄駅である「ポートタウン西駅」からも徒歩圏内に位置し、住宅街から近いため、雇用確保の観点からも良好です。

物件特性

- ・トラックパースは北面・南面・西面合わせて36台と充実していて、迅速な出入庫が可能です。
- ・貨物用エレベーター2基、垂直搬送機5基を備えている他、ドックレバラー（注）も6基備えています。

（注）「ドックレバラー」とは、コンテナやトラックの荷台と物流施設の高床との高低差を調整する装置をいいます。

最寄駅

- ・大阪市営南港ポートタウン線「ポートタウン西駅」から約0.5km

雇用の確保

- ・住宅集積地から徒歩圏内

主要幹線道路

- ・国道43号線まで約8.0km
- ・阪神高速湾岸線「南港北IC」から約2.7km

[取得予定資産の地図]



物件名称	MJ ロジパーク福岡 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	2017年9月14日			信託設定日	2012年3月30日
取得予定価格	6,130,000,000円			信託期間満了日	2027年9月30日
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	所在地	福岡県糟屋郡宇美町大字井野字稲木369番地8		建築時期	2007年9月25日
	敷地面積	20,297.84㎡		延床面積	39,797.96㎡
	用途地域	工業専用地域			
	容積率	200%		構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建
	建ぺい率	40%		種類	倉庫・事務所
			テナント数	6(注)	
PM会社	株式会社シーアールイー				
特記事項	該当ありません。				

(注) 福岡ロジテム株式会社は、「MJ ロジパーク福岡 1」における他テナント1社の賃借人の地位を2017年7月1日付で承継したため、当該賃借人の地位の承継を考慮した場合のテナント数は5となります。

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 (%)	賃貸借期間 (年)	年間賃料 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)
福岡ロジテム株式会社(注1)	一般貨物 自動車運送業	24,167.46 (注1)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
賃貸借形態：非開示(注2)						
中途解約：非開示(注2)						
賃料改定：非開示(注2)						
西鉄運輸株式会社	一般貨物 自動車運送業	4,136.65	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
賃貸借形態：非開示(注2)						
中途解約：非開示(注2)						
賃料改定：非開示(注2)						
サミー株式会社	娯楽用機械 製造業	2,745.72	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
賃貸借形態：非開示(注2)						
中途解約：非開示(注2)						
賃料改定：非開示(注2)						

(注1) 福岡ロジテム株式会社は、「MJ ロジパーク福岡 1」における他テナント1社の賃借人の地位を2017年7月1日付で承継しており、当該賃借人の地位の承継後の賃貸面積は26,513.99㎡となります。

(注2) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

鑑定評価書の概要			
物件名称	MJ ロジパーク福岡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	6,310,000	価格時点	2017年4月30日
項目	内容	根拠等	
収益価格	6,310,000	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	6,370,000	-	
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	414,837	-	
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	392,914	現行賃貸借契約内容や賃貸事例等を勘案して市場賃料を査定。	
②水道光熱費収入	33,500	実績額等を参考にして査定。	
③駐車場収入	5,196	実績額等を参考にして査定。	
④その他収入	492	実績額等を参考にして査定。	
⑤空室損失相当額	17,265	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定。	
⑥貸倒損失相当額	-	賃借人の状況等を勘案し、計上は不要と判断。	
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	95,352	-	
⑦維持・管理費	14,318	実績額、類似の収益事例等を参考にして査定。	
⑧水道光熱費	36,784	実績額等に基づき、稼働率を考慮して査定。	
⑨修繕費	6,462	実績額、類似の収益事例、エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定。	
⑩公租公課	29,270	公租公課実績に基づき査定。	
⑪プロパティマネジメント フィー	4,800	現行業務委託契約内容、収支実績、類似の収益事例等に基づき査定。	
⑫テナント募集費用等	2,879	賃借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上。	
⑬損害保険料	839	実績額等を基に計上。	
⑭その他費用	-	その他費用はない。	
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	319,485	-	
(4) 一時金の運用益	1,729	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	15,454	エンジニアリング・レポートの修繕更新費の年平均額等を勘案の上、査定。	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	305,760	-	
(7) 還元利回り	4.8%	対象不動産の市場性、類似不動産に係る取引利回り等を総合的に勘案して査定。	
DCF法による収益価格	6,240,000	-	
割引率	4.6%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。	
最終還元利回り	5.0%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。	
積算価格	4,040,000	-	
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。	

マーケット分析

ハイライト

消費物流ニーズと生産物流ニーズの交わる好立地に位置する、福岡県内で希少なランプウェイ付マルチテナント型施設

立地特性

- ・福岡市と北九州市の二大都市及び隣接県へのアクセスが容易であり、福岡都市高速と九州自動車道が結節する「福岡IC」を中心に福岡空港等も擁するエリアです。
- ・福岡市を中核とする大消費地を支える消費物流ニーズに加え、工場に付随する生産物流ニーズもみられ、多様な物流ニーズが期待できるエリアです。
- ・本立地周辺には物流施設が集積し、24時間稼働が可能です。

物件特性

- ・垂直搬送機がワンフロア5か所設置可能である、福岡県内では希少なランプウェイ付マルチテナント型施設です。
- ・ランプウェイが設けられ、各階にトラックが出入庫でき、迅速な貨物の出し入れを可能とします。

最寄駅

- ・JR香椎線「宇美駅」から約2.5km

雇用の確保

- ・住宅集積地から徒歩圏内

主要幹線道路

- ・国道3号線まで約4.0km
- ・福岡都市高速「西月隈IC」から約4.5km
- ・九州自動車道「太宰府IC」から約6.5km

[取得予定資産の地図]



(3) 【分配方針】

① 分配方針（規約第35条第1項）

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

(ア) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（本投資法人の貸借対照表上の純資産額から出資総額及び出資剰余金を控除して算出した金額をいいます。本①において、以下同じです。）の金額は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従って計算されるものとします。

(イ) 利益の金額を限度として分配を行う場合、分配金額は租税特別措置法に定める投資法人に係る課税の特例に規定される配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします。但し、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りでなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要なと認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金等の他、必要な金額を積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

(ウ) 利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします。

② 利益を超える金銭の分配（規約第35条第2項）（注1）

本投資法人は、（1）経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向、（2）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（3）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（4）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（注2）を上限とします。なお、本投資法人は、原則として毎期継続的に分配可能金額を超える金銭の分配を行う方針です。また、その実施及び金額の決定に当たっては、保有資産等の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態に十分配慮します。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いません。

（注1）利益超過分配は、全ての投資主に対して、利益の範囲内で行う金銭の分配に加えて本投資法人の判断により行う分配であり、オープンエンド型の投資法人の投資口の場合に、各投資主からの請求により行われる投資口の払戻しとは異なります。なお、本投資法人は、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。

（注2）クローズドエンド型の投資法人は、一般社団法人投資信託協会規則において、計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額を限度として、利益を超える金銭の分配を行うことができると定められています（一般社団法人投資信託協会「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」）。

③ 分配金の分配方法等（規約第35条第3項）

分配金は、金銭により分配するものとし、決算期における最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から3か月以内に投資口の口数に応じて分配します。

④ 一般社団法人投資信託協会規則（規約第35条第4項）

本投資法人は、前記①ないし③の他、金銭の分配に当たっては、不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に従うものとします。

⑤ 分配金請求権の除斥期間（規約第35条第5項）

分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

(4) 【投資制限】

① 規約に基づく投資制限

規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

(ア) 投資制限（規約第30条）

- a. 前記「(2) 投資対象／①投資対象とする資産／(ア)／c. その他の特定資産」及び「(2) 投資対象／①投資対象とする資産／(イ)」に掲げる資産については、積極的に投資を行うものではなく、安全性及び換金性又は「(2) 投資対象／①投資対象とする資産／(ア)／a. 不動産等」若しくは「(2) 投資対象／①投資対象とする資産／(ア)／b. 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等」に掲げる特定資産との関連性を勘案した運用を図るものとします。
- b. 前記「(2) 投資対象／①投資対象とする資産／(ア)／c. その他の特定資産／(r) デリバティブ取引に係る権利」に掲げるデリバティブ取引に係る権利については、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

(イ) 組入資産の貸付け（規約第31条）

- a. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、原則として運用資産のうち不動産等（本投資法人が取得する不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）について、賃貸（駐車場、看板等の設置等を含みます。）するものとします。
- b. 本投資法人は、上記 a. の不動産の賃貸に際して、敷金、保証金等その他これらに類する金銭を受け入れ又は差し入れることがあり、それらの金銭を受け入れた場合には、規約の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用します。
- c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産等（本投資法人が取得する不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含みます。）以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。

② 金融商品取引法及び投信法による投資制限

本投資法人は金融商品取引法及び投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

(ア) 資産運用会社による運用の制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社はその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、本投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為の主なものは次のとおりです。

a. 自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号、その後の改正を含みます。）（以下「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

b. 運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第2号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

c. 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第3号）。

d. 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の実行の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第4号）。

e. 分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は拠出された金銭（これに類するものとして政令で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして業府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引（金融商品取引法第2条第8項第1号、第2号又は第7号から第9号までに掲げる行為をいいます。）を行うこと（金融商品取引法第40条の3）。

(a) 金融商品取引法第2条第2項第5号又は第6号に掲げる権利

(b) 金融商品取引法第2条第1項第21号に掲げる有価証券（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「金融商品取引法施行令」といいます。）で定めるものに限ります。）

(c) 金融商品取引法第2条第2項第7号に掲げる権利（金融商品取引法施行令で定めるものに限ります。）

f. その他業府令で定める取引

前記a. ないしe. の他、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金融商品取引法第42条の2第7号、第44条の3第1項第3号、業府令第130条）。

(a) 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。

(b) 資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第2号）。

(c) 第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第3号）。

- (d) 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第4号）。
- (e) 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第5号）。
- (f) 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、資産運用会社があらかじめ個別の取引毎に全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第6号）。
- (g) その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

(イ) 同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条第1項、投信法施行規則第221条）。国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令の規定その他の制限により、投信法第193条第1項第3号ないし第5号に掲げる取引を行うことができない場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得するときは、かかる規定の適用はありません（投信法第194条第2項）。

(ウ) 自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、当該投資法人の投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において当該投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項）。

- a. 資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合
- b. 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
- c. 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
- d. その他投信法施行規則で定める場合

(エ) 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除く他、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第1項及び第2項）。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第4項）。

- a. 合併後消滅する投資法人から親法人の投資口を承継する場合
- b. その他投信法施行規則で定める場合

③ その他の投資制限

(ア) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(イ) 借入れ及び投資法人債

- a. 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）を発行することができます。なお、資金を借入れる場合は、金融商品取引法第2条第3項第1号に定める適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定する機関投資家に該当する者に限ります。）からの借入れに限るものとします。
- b. 借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます。
- c. 借入金の限度額は1兆円とし、投資法人債発行の限度額は1兆円とします。但し、その合計額が1兆円を超えないものとします。

(ウ) 集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「（1）投資方針」をご参照ください。

(エ) 他のファンドへの投資

他のファンド（投資口及び投資信託の受益証券）への投資について、規約上の制限はありません。

3【投資リスク】

(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) 特定の物件への依存度が高いことに係るリスク
- (ナ) 敷金及び保証金に関するリスク
- (ニ) 転貸に関するリスク
- (ヌ) マスターリースに関するリスク
- (ネ) フォワード・コミットメント等に関するリスク
- (ノ) 地球温暖化対策に関するリスク
- (ハ) 開発物件に関するリスク
- (ヒ) 太陽光発電設備が付帯した物件に関するリスク
- ④ 投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク
 - (ア) 信託受益者として負うリスク
 - (イ) 信託受益権の流動性に関するリスク
 - (ウ) 信託受託者に関するリスク
 - (エ) 信託受益権の準共有等に関するリスク
- ⑤ 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- ⑥ 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
- ⑦ 税制等に関するリスク
 - (ア) 導管性の維持に関する一般的なリスク
 - (イ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
 - (ウ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
 - (エ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
 - (オ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
 - (カ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
 - (キ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク及び支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - (ク) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (ケ) 一般的な税制の変更に関するリスク
 - (コ) 減損会計の適用に関するリスク
- ⑧ 海外不動産への投資に関するリスク
 - (ア) 海外不動産等の取得及び管理運用に関するリスク
 - (イ) 投資対象地域に関するリスク
 - (ウ) 外国為替についての会計処理に関するリスク
 - (エ) 海外不動産等への減損会計の適用に関するリスク
 - (オ) 外国法人税の発生により分配金が減少するリスク
 - (カ) 外国法人税の影響により支払配当要件を満たせないリスク
- ⑨ その他
 - (ア) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

(イ) 本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

(ウ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

① 投資法人が発行する投資口、投資法人債及び新投資口予約権に関するリスク

(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の上場を予定しています。しかしながら、本書による一般募集の完了後に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されるとの保証はありません。また、上場後においても、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的手段がないため、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。上場後における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）本投資法人は前記「2 投資方針／（3）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、特に、想定している不動産等の取得又は売却が行われない場合やその時期に変更が生じた場合の他、資産から得られる賃

料収入の低下、損失の発生、現金不足等が生じる場合があり、したがって、予想された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、前記「2 投資方針／(3) 分配方針／②利益を超える金銭の分配」に記載の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行う方針ですが、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）が行われるとの保証はありません（注）。

（注）本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たないこと、若しくは分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさないことにより、又はその他投資主の利益を最大化するため、役員会において適切と判断した場合、投資主に対し、投信法に基づく承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができます。本投資法人は、利益を超えて金銭の分配を行う場合には、当該営業期間に係る利益の金額に、法令等（一般社団法人投資信託協会規則を含みます。）において定める金額を加算した額を上限とします。

（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、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るとの保証はありません。

(注2) 本投資口は、上場後、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ることとなります。

(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々の市場価格により左右されることから本投資法人が必要とする時期及び条件で新投資口を発行できるとの保証はありません。

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

なお、本投資法人が借入れ及び投資法人債を発行するに当たっては限度額や借入先等に関する制限があり（注2）、また、その資金調達に際し財務制限条項等の制約を受けることがあるため（注3、注4）、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5）。

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。

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

(注1) 借入れ及び投資法人債の発行は、政府や日本銀行における資金・通貨の供給政策、経済環境、市場動向、金利実勢、本投資法人の収益及び財務状況の他、借入先や投資家の自己資本規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で行うことができるとの保証はありません。また、借入れについて返済期限が到来した場合に、同一の借入先からほぼ同一の条件で新規の借入れを行う借換えについても、かかる借換えができないことや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされることがあります。借入れ、投資法人債の発行又は新投資口の発行の方法による他、2014年12月1日施行の改正投信法により、新投資口予約権の無償割当てによる、いわゆるライツ・オフ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（いわゆる導管性要件）（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) 本投資法人は、本書の日付現在、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、複数の金融機関から融資に関する意向表明書又は融資を行う用意があるとの確認書面を入手しています。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う予定であり、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、ローン契約を締結します。かかる契約において当初の借入時における担保及び保証の提供は想定されていませんが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の一定の数値を維持すること等の財務制限条項や一定の場合の担保提供義務等が規定されます。
- (注5) 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、業務遂行に必要な人的・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、資産運用会社は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こととなる他、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。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。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見込ま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、後記「第三部 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/②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、本投資法人の投資主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、本投資法人の投資主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身元である他、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、後記「第三部 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、上場後、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ることとなります。

(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、後記「第三部 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、資金調達の本質や財務戦略、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

前記「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争状況に変化が生じること等により、物流施設について希少性が高く需要が供給を上回る状態が変動する可能性があります。

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

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

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

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

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

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

(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、前記「2 投資方針／(1) 投資方針／③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、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できるとは限りません（注1）。

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

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

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

(注2) 天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震・大津波が起こった場合、本投資法人の保有する複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性があります。本投資法人は、取得する資産について、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ます。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ぺい率・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す。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と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1、注2)。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1) 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。

(注2) 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ため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)を受けられ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、又は一定の手続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）、変更にあたる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、貸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となります（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、不動産に土壌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、多額の資金的支出、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、借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、契約期間中に借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、借借人との協議や借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、借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) 特定の物件への依存度が高いことに係るリスク

取得済資産及び取得予定資産により構成される本投資法人の当初ポートフォリオは、8物件により構成される予定であり、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、8物件中2物件(「ロジポート相模原」及び「ロジポート橋本」)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。

(ナ) 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。

(二) 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。

(ヌ) 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。

(ネ) フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント等(先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約)を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。

(ノ) 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。

(ハ) 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。

(ヒ) 太陽光発電設備が付帯した物件に関するリスク

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。

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り、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だけ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、又は一定の手続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せん。

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、資産流動化法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できますが、特定目的会社の投資する不動産に関する収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、さらには導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が投資した当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により、本投資法人に損害が発生する可能性があります。また、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、希望した価格や時期その他の条件で譲渡できる保証はありません（注）。優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場合には、前記「③投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク／（ハ）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とその資産の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（以下「導管性要件」といいます。）（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ナリスク」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おりません。但し、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。

⑦ 税制等に関するリスク

（ア）導管性の維持に関する一般的ナリスク

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、後記「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、後記「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（後記「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）借入れ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より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、後記「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。

(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ます。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）を受け取ることとなりますが、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（源泉徴収選択口座）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なリスク」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、前記「2 投資方針／(2) 投資対象／③取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載する取得予定資産を購入できるとの保証はなく、取得予定資産を購入することができない場合、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、前記「2 投資方針／(2) 投資対象／③取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を取得することを決定し、本投資法人は、取得予定資産である不動産信託受益権の保有者又は信託譲渡を予定している不動産の現保有者との間で、信託受益権売買契約を締結しています。しかしながら、本書の日付以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、取得予定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予定の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、取得予定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、本投資法人が当該取得予定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、前記「2 投資方針／(2) 投資対象／③取得済資産及び取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の一部の取得資金等に充当するため、複数の金融機関から融資に関する意向表明書又は融資を行う用意があるとの確認書面を入手しています。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う予定であり、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、ローン契約を締結します。各参加予定金融機関における与信審査等の内部手続き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貸出しの実行がなされる保証はありません。本投資法人が取得予定資産を購入するまでに借入金利が著しく変更される等、資金の借入れに時間を要し、取得予定資産を購入することが遅れることで、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。

また、借入れを予定どおり行い、本投資法人が取得予定資産を購入した後においても、本投資法人の資産の売却等により借入資金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト(違約金等)が発生する場合があります。この場合、このコストはその発生時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測し難い経済状況の変更により投資主、投資法人債権者又は投資法人新投資口予約権者に損害を与える可能性があります。

(ウ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資法人が取得予定資産の売主等から入手した取得予定資産に係る過去の収益状況は、本投資法人の将来の業績や運用実績を予測させ又はこれを何ら保証するものではありません(注)。

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

(2) 投資リスクに関する管理体制

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

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、役員等インサイダー取引（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員等インサイダー取引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、リスク管理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 【手数料等及び税金】

(1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(2) 【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第5条第1項）、該当事項はありません。

(3) 【管理報酬等】

以下は、本書の日付現在の状況です。

① 役員報酬（規約第18条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払時期は、次のとおりとします。

(ア) 執行役員の報酬は、1人当たり月額80万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払うものとします。

(イ) 監督役員の報酬は、1人当たり月額30万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払うものとします。

(注) 本投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める執行役員又は監督役員の損害賠償責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令の定めにより免除することができる額を限度として、役員会の決議によって免除することができます（規約第19条）。

② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第37条）

本投資法人は、本資産運用会社と締結した資産運用委託契約に従い、本資産運用会社に対して資産運用報酬を支払います。当該報酬は、資産運用報酬Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬からなり、その計算方法及び支払いの時期は以下のとおりです。なお、資産運用報酬の支払いに際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いに係る資産運用報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替の方法により支払います。

(ア) 資産運用報酬Ⅰ

a. 各営業期間に係る資産運用報酬Ⅰとして、以下の計算式に従って算出される金額に、0.2%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満切捨て）

<計算式>

（本投資法人の資産運用報酬Ⅰの対象となる営業期間の直前の営業期間の決算期（規約に規定する決算期をいいます。）付の貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限ります。）に記載された総資産額）×（資産運用報酬Ⅰの対象となる営業期間の全日数）÷365（*）

（*）資産運用報酬Ⅰの対象となる営業期間の初日が属する暦年が閏年である場合には366

- b. 本投資法人は、上記 a. で計算された金額を、資産運用報酬Ⅰの対象となる営業期間に係る各決算期後 3 か月以内に支払うものとします。

(イ) 資産運用報酬Ⅱ

- a. 各営業期間に係る資産運用報酬Ⅱとして、当該営業期間における「調整後NOI」に、5.0%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満切捨て）

「調整後NOI」とは、資産運用報酬Ⅱの対象となる営業期間における不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用（減価償却費、信託報酬、固定資産除却損失は含まないものとします。）を控除した利益を意味します。但し、当該金額が1円を下回る場合は、1円とします。

- b. 本投資法人は、上記 a. で計算された金額を、資産運用報酬Ⅱの対象となる営業期間に係る各決算期後 3 か月以内に支払うものとします。

(ウ) 資産運用報酬Ⅲ

- a. 各営業期間に係る資産運用報酬Ⅲとして、当該営業期間における「調整後税引前当期純利益」に「一口あたりの税引前当期純利益」を乗じた金額に、0.001%を上限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満切捨て）

「調整後税引前当期純利益」とは、資産運用報酬Ⅲの対象となる営業期間における資産運用報酬Ⅰ、資産運用報酬Ⅱ及び資産運用報酬Ⅲ並びにこれらにかかる控除対象外消費税等を控除する前の税引前当期純利益（但し、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額）を意味します。但し、当該金額が1円を下回る場合は、1円とします。

「一口あたりの税引前当期純利益」とは、資産運用報酬Ⅲの対象となる営業期間における調整後税引前当期純利益を当該営業期間の決算期における発行済投資口の総数で除して得られる金額（1円未満切捨て）を意味します。なお、発行済投資口の総数については、本投資法人が当該決算期において未処分又は未償却の自己の投資口を保有する場合、当該決算期における発行済投資口の総数から保有する自己の投資口の数を除いた数をいうものとし、2017年6月16日以降に投資口につき併合又は分割が行われた場合には、併合又は分割が行われた営業期間以降の決算期における発行済投資口の総数は併合比率又は分割比率をもって併合前又は分割前の口数に調整された数とします。

- b. 本投資法人は、上記 a. で計算された金額を、資産運用報酬Ⅲの対象となる営業期間に係る各決算期後 3 か月以内に支払うものとします。

(エ) 取得報酬

- a. 本投資法人が運用資産として新たに不動産関連資産（規約に規定する不動産関連資産をいいます。）を取得した場合は、取得報酬として、当該不動産関連資産の取得価額（売買契約等に定める金額をいい、消費税及び地方消費税並びに取得報酬その他の取得に伴う費用を除きます。）に1.0%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満切捨て）

- b. 本投資法人は、上記 a. で計算された金額を、不動産関連資産の引渡後 1 か月以内に支払うものとします。

(オ) 譲渡報酬

- a. 本投資法人が運用資産に属する不動産関連資産を譲渡した場合は、譲渡報酬として、当該不動産関連資産の譲渡価額（売買契約等に定める金額をいい、消費税及び地方消費税並びに譲渡報酬その他の譲渡に伴う費用を除きます。）に0.5%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満切捨て）
- b. 本投資法人は、上記 a. で計算された金額を、不動産関連資産の引渡後1か月以内に支払うものとします。

(カ) 合併報酬

- a. 本投資法人と他の投資法人との間の新設合併又は吸収合併（以下「合併」と総称します。）において、本資産運用会社が当該他の投資法人の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合は、合併報酬として、合併時において当該他の投資法人が保有していた対象資産の合併時における評価額に1%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社が合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満切捨て）
- b. 本投資法人は、上記 a. で計算された金額を、合併の効力発生日から3か月以内に支払うものとします。

③ 一般事務受託者への支払報酬

(ア) 一般事務受託者（機関運営事務）

- a. 機関運営事務に係る報酬（本（ア）において「機関運営事務報酬」といいます。）は、本投資法人の各決算期の翌日から翌決算期（翌決算期より前に一般事務委託契約が終了した場合は一般事務委託契約の終了日とします。）までの各期間（本（ア）において「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、以下の「基準報酬額表」により計算した金額を上限として、別途本投資法人及び一般事務受託者（機関運営事務）間で合意し算出した金額に消費税及び地方消費税を加算した金額とします。

基準報酬額表

資産総額	算定方法（年間）
100億円以下	11,000,000円
100億円超 500億円以下	11,000,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.080%
500億円超 1,000億円以下	43,000,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.060%
1,000億円超 2,000億円以下	73,000,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.055%
2,000億円超 3,000億円以下	128,000,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.040%
3,000億円超 5,000億円以下	168,000,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.035%
5,000億円超	238,000,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.030%

- b. 本投資法人は、各計算期間の機関運営事務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに一般事務受託者（機関運営事務）の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。
- c. 本投資法人及び一般事務受託者（機関運営事務）は、経済情勢の変動等により機関運営事務報酬の金額が不相当となった場合、互いに協議の上、合意により、機関運営事務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議に当たり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が一般事務受託者（機関運営事務）に行ったときは、当該変更の効力発生時は、本投資法人と一般事務受託者（機関運営事務）が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。

(イ) 一般事務受託者（会計事務等）

会計事務等に係る報酬（本（イ）において「会計事務等報酬」といいます。）の月額、後記の算式により計算された額（消費税及び地方消費税は別途。1円未満切捨て）とし、本投資法人は、一般事務受託者（会計事務等）に対して、3月から5月、6月から8月、9月から11月、12月から2月の各3か月分を各四半期の末日から3か月以内（末日が銀行休業日の場合には、前銀行営業日とします。）に一般事務受託者（会計事務等）の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。

a. 会計事務等報酬の月額＝

年間固定報酬金額×1/12+変動報酬月額単価（月末時点の本投資法人の保有物件1つ当たりの単価。以下同じです。）×月末時点の本投資法人の保有物件数の合計額

但し、償却資産申告書の作成補助に関する事項の業務が発生する月においては、
会計事務等報酬の月額＝

年間固定報酬金額×1/12+変動報酬月額単価×月末時点の本投資法人の保有物件数の合計額+償却資産申告報酬単価×12月末時点の本投資法人の保有物件数
とします。

ここで、年間固定報酬金額は金20,000,000円を、変動報酬月額単価は金200,000円を、償却資産申告報酬単価は金100,000円をそれぞれ上限として、本投資法人及び一般事務受託者（会計事務等）が別途合意して定めるものとします。

- b. 上記 a. の規定にかかわらず、会計事務委託契約の効力発生日から本投資法人が初めて物件を取得した日が属する月の前月までの期間に係る会計事務等報酬は、月額金200,000円を上限として本投資法人及び一般事務受託者（会計事務等）が別途合意して定めるものとします。
- c. 上記 a. 及び b. において1か月に満たない月に係る会計事務等報酬は、1か月を30日として実日数を基に日割り計算します（1円未満切捨て）。また、上記 a. における会計事務等報酬の計算において、保有期間が1か月に満たない物件に係る変動報酬は、1か月を30日として実日数を基に日割り計算します（1円未満切捨て）。
- d. 新規に物件（本 d. において、現物不動産に係る共有持分若しくは区分所有権等又は現物不動産を裏付けとする信託の信託受益権に係る準共有持分等（以下「本共有持分等」といいます。）を含みます。）を取得した場合、会計事務等報酬とは別に、初期の固定資産台帳作成・登録報酬として、本投資法人の各決算期末時点新規取得物件数に1物件（本 d.

においては、本共有持分等毎に、1つの物件として数えます。) 当たりの単価金1,000,000円を上限として別途本投資法人及び一般事務受託者(会計事務等)の協議の上合意した額を乗じた金額を、本投資法人は一般事務受託者(会計事務等)に対して、当該決算期の末日から3か月以内(末日が銀行休業日の場合には、前銀行営業日とします。)に一般事務受託者(会計事務等)の指定する銀行口座へ振込(振込手数料並びに当該振込手数料に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)又は口座間振替の方法により支払うものとします。

- e. 事業所税申告書の作成補助業務が生じた場合、会計事務等報酬とは別に、事業所税申告報酬として、当該事業所税申告書の申告月の直前の本投資法人の決算期末時点保有物件数に1物件当たりの単価金100,000円を上限として別途本投資法人及び一般事務受託者(会計事務等)の協議の上合意した額を乗じた金額を、本投資法人は一般事務受託者(会計事務等)に対して、事業所税申告書の申告月の翌月末日まで(末日が銀行休業日の場合には、前銀行営業日とします。)に一般事務受託者(会計事務等)の指定する銀行口座へ振込(振込手数料並びに当該振込手数料に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)又は口座間振替の方法により支払うものとします。
- f. 税務調査の立会等により法律上必要と認められる書類・資料等の作成に関する事項の業務が発生した場合における会計事務等報酬は、本投資法人及び一般事務受託者(会計事務等)の協議の上合意します。
- g. 経済情勢の変動等により会計事務等報酬の金額が不相当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者(会計事務等)は、互いに協議の上、会計事務等報酬の金額を変更することができます。

④ 投資主名簿等管理人への支払報酬

(ア) 本投資法人は、投資主名簿等管理人が投資主名簿事務等を行うことの対価として、投資主名簿等管理人に対し、後記の「名義書換等手数料明細表」(以下「名義書換等手数料明細表」といいます。)に掲げる手数料を上限として別途合意する金額を支払うものとします。但し、名義書換等手数料明細表に定めのない投資主名簿事務等に対する手数料は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の間で協議の上、決定するものとします。

(イ) 投資主名簿等管理人は、上記(ア)の手数を毎月計算して翌月末から起算して6営業日前までに請求し、本投資法人は請求を受けた月の末日(銀行休業日の場合は前営業日)までに投資主名簿等管理人の指定する銀行口座への振込み(振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)又は口座振替による方法により支払うものとします。

(ウ) 上記(ア)の手数が経済事情の変動又は本投資法人及び投資主名簿等管理人の一方若しくは双方の事情の変動により不適正になったときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人の間で協議の上、合意に基づきこれを変更することができます。

名義書換等手数料明細表

項 目	手 数 料	対 象 事 務
投資主名簿管理料 (基本料)	1. 月末現在の投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1(月額) 5,000名まで 390円 10,000名まで 330円 30,000名まで 280円 50,000名まで 230円 100,000名まで 180円 100,001名以上 150円 但し、月額最低額を220,000円とします 2. 月中に失格となった投資主1名につき55円	投資主名簿及び投資証券不所持投資主名簿の保管、管理に関する事務 投資証券未引換投資主の管理、名義書換未引換投資証券の保管事務 決算期における投資主確定並びに投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務 法定帳簿の作成、管理及び備置
名義書換料	1. 名義書換 (1) 書換投資証券枚数1枚につき115円 (2) 書換投資証券口数1口につき、①から③の場合を除き120円 ①証券保管振替機構名義への書換の場合100円 ②商号変更の提出の際に投資証券上への投資主名表示の変更を行った場合60円 ③合併による名義書換の場合60円 2. 投資証券不所持 (1) 不所持申出又は交付返還1枚につき115円の2分の1 (2) 不所持申出又は交付返還1口につき、証券保管振替機構名義の場合を除き120円の2分の1(証券保管振替機構の場合50円)	投資主の名義書換、質権登録(抹消)及び信託財産表示(抹消)に関し投資証券並びに投資主名簿への記載に関する事項 なお諸届のうち同時に投資証券上への投資主名表示の変更を行った分を含みます 投資証券不所持申出・投資証券交付返還による投資主名簿への表示又は抹消に関する事項
分配金計算料	1. 投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで 120円 10,000名まで 105円 30,000名まで 90円 50,000名まで 75円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円 但し、1回の最低額を350,000円とします 2. 振込指定分 1投資主につき 130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率及び分配金振込適用等の事務
分配金支払料	1. 分配金領収証1枚につき500円 2. 月末現在未払投資主1名につき5円	取扱(払渡)期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
投資証券交換分合料	1. 交付投資証券1枚につき75円 2. 回収投資証券1枚につき70円	併合・分割、除権判決、毀損、汚損、満欄、引換え、投資証券不所持の申出及び交付・返還等による投資証券の回収、交付に関する事務
諸届受理料	諸届受理1件につき250円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率及び告知の届出の受理に関する事務 但し、名義書換料を適用するものを除きます
個人番号関係手数料	1. 振替投資口に係る個人番号の登録1件につき250円 2. 非振替投資口に係る個人番号の登録1件につき550円 3. 個人番号の保管月末現在1件につき月額5円	個人番号の収集及び登録に関する事務 個人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務

項 目	手 数 料	対 象 事 務
諸通知封入送送料	<p>1. 封入送送料</p> <p>(1) 封書</p> <p>①定型サイズの場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増す毎に5円加算 但し、定形サイズでも追加手封入がある場合には、追加手封入1通につき15円加算</p> <p>②定形外サイズ又は手封入の場合 封入物2種まで1通につき45円 1種類増す毎に15円加算</p> <p>(2) はがき 1通につき15円 但し、1回の発送につき最低額を50,000円とします</p> <p>2. 書留適用分 1通につき30円加算</p> <p>3. 発送差止・送付先指定 1通につき200円</p> <p>4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合 封入物2種と見做し、照合料15円を加算</p> <p>5. ラベル貼付料 1通につき 5円</p> <p>6. 共通紙作成料（本料率を適用する場合、原契約の添付別表（2）委託投資法人負担経費明細表の帳簿用紙印刷費は調製費に代えて用紙代を請求します。）</p> <p>(1) 議決権行使書（委任状）用紙、行使勧誘はがき等（用紙の両面に印刷するもの） 1枚につき2円 但し、共通紙から一部仕様変更した場合は1枚につき2円加算（議決権行使書（委任状）用紙の仕様変更は最低額60,000円とします。）</p> <p>(2) 分配金計算書、宛名台紙等（用紙の片面に印刷するもの） 1枚につき1円 但し、共通紙から一部仕様変更した場合は1枚につき2円加算</p>	<p>投資主総会招集通知状、同決議通知状、議決権行使書（委任状）、資産運用報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入送付事務 共通紙等の作成事務</p>
返戻郵便物整理料	返戻郵便物1通につき250円	投資主総会招集通知状、同決議通知状、資産運用報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行使書（委任状）作成集計料	<p>1. 議決権行使書（委任状）作成料 作成1枚につき18円</p> <p>2. 議決権行使書（委任状）集計料 集計1枚につき50円 但し、1回の集計につき最低額を100,000円とします</p> <p>3. 投資主提案による競合議案がある場合 1通につき50円加算</p> <p>4. 不統一行使分 1通につき50円加算</p>	議決権行使書（委任状）の作成、提出議決権行使書（委任状）の整理及び集計の事務
証明・調査料	<p>発行異動証明書1枚、又は調査1件1名義につき1,600円</p> <p>発行残高証明書1枚、又は調査1件1名義につき800円</p>	分配金支払い、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、異動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
振替制度関係手数料	<p>1. 総投資主通知に関するデータ受理料 総投資主通知受理料 投資主1名1件につき100円</p> <p>2. 個別投資主通知に関するデータ受理料 個別投資主通知受理1件につき250円</p> <p>3. 情報提供請求データ受理料 情報提供請求1件につき250円</p>	<p>総投資主通知に係るデータの受理及び各種コード（所有者、常任代理人、国籍等）の登録並びに投資主名簿更新に関する事務</p> <p>個別投資主通知データの受理及び個別投資主通知明細の作成に関する事務</p> <p>情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務</p> <p>振替口座簿記録事項の通知に関する事務</p>

名義書換等手数料明細表に定めのない臨時事務（新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務、商号変更等による投資証券一斉引換事務又は解約に関する事務等）については両当事者協議の上、その都度手数料を定めます。

⑤ 資産保管会社への支払報酬

(ア) 資産保管業務に係る報酬（本⑤において「資産保管業務報酬」といいます。）は、本投資法人の各決算期の翌日から翌決算期（翌決算期より前に資産保管業務委託契約が終了した場合は資産保管業務委託契約終了日とします。）までの各期間（本⑤において「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第2項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、以下の「基準報酬額表」により計算した金額を上限として、別途本投資法人及び資産保管会社間で合意し算出した金額に消費税及び地方消費税を加算した金額とします。

基準報酬額表

資産総額	算定方法（年間）
100億円以下	4,200,000円
100億円超 500億円以下	4,200,000円 + (資産総額 - 100億円) × 0.030%
500億円超 1,000億円以下	16,200,000円 + (資産総額 - 500億円) × 0.024%
1,000億円超 2,000億円以下	28,200,000円 + (資産総額 - 1,000億円) × 0.021%
2,000億円超 3,000億円以下	49,200,000円 + (資産総額 - 2,000億円) × 0.018%
3,000億円超 5,000億円以下	67,200,000円 + (資産総額 - 3,000億円) × 0.015%
5,000億円超	97,200,000円 + (資産総額 - 5,000億円) × 0.012%

(イ) 本投資法人は各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間末日から3か月以内に資産保管会社の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。

(ウ) 本投資法人及び資産保管会社は、経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となった場合、互いに協議の上、合意により、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議に当たり、役員会による承認手続を経る旨の書面による通知を本投資法人が資産保管会社に行ったときは、当該変更の効力発生時は、本投資法人と資産保管会社が別途合意した場合を除き、当該承認手続完了時とします。

⑥ 引受手数料

本投資法人から引受人に対する報酬は支払われない予定です。但し、引受人が本投資法人に支払う引受価額（発行価額と同額）の総額と投資家向けに募集する価額（発行価格）の総額との差額は、引受人の手取金となります（前記「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／（13）引受け等の概要」をご参照ください。）。

⑦ 会計監査人報酬（規約第25条）

会計監査人の報酬は、1 営業期間2,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書を受領後2か月以内に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払うものとします。

⑧ 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問合せください。

（照会先）

三菱地所投資顧問株式会社

東京都千代田区丸の内二丁目5番1号

電話番号 03-3218-0030

（4）【その他の手数料等】

① 本投資法人は、運用資産に関する租税、本投資法人の一般事務受託者、本投資法人の資産保管会社及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに当該一般事務受託者、当該資産保管会社及び資産運用会社が立替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担するものとします（規約第39条第1項）。

② 上記に加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します（規約第39条第2項）。

（ア）投資口及び新投資口予約権の発行、投資法人債の発行に関する費用、上場及び上場維持に関する費用（引受証券会社への手数料を含みます。）

（イ）投資口の募集に関する書面（有価証券届出書、有価証券報告書、臨時報告書及び目論見書を含みます。）の作成、印刷及び提出又は交付に係る費用

（ウ）法令に定める計算書類、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）

（エ）本投資法人の公告に係る費用並びに広告宣伝等に関する費用（投資法人のホームページの作成及び維持管理に係る費用を含みます。）

（オ）専門家等（法律顧問、税務顧問、会計顧問、鑑定評価、資産精査、及び司法書士等を含みます。）に対する報酬及び費用

（カ）執行役員、監督役員に係る報酬及び実費、保険料等、会計監査に係る報酬、並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用

（キ）運用資産の取得及び処分並びに管理・運営に関する費用（登記関連費用、デューディリジェンス等の調査に係る費用、信託報酬及び信託費用、広告宣伝費、媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

（ク）借入金及び投資法人債に係る利息、融資手数料、引受手数料その他の諸費用

（ケ）本投資法人の格付け取得及び維持に係る費用

（コ）本投資法人の運営に要する費用

（サ）その他上記（ア）から（コ）に付随関連する又はそれらに類する本投資法人が負担すべき費用

(5) 【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

① 個人投資主の税務

(ア) 利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配（一時差異等調整引当額の分配を含みます。）の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。但し、配当控除の適用はありません。

a. 源泉徴収

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
2038年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

（注1）2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

（注2）大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2014年1月1日～2037年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

b. 確定申告

確定申告をしない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能（確定申告不要制度）
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

（注1）総合課税を選択した場合であっても、投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

（注2）上場株式等に係る譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り。）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、上記a.の源泉徴収税率と同じです。

（注3）大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の3%以上を保有）が1回に受け取る配当金額が5万円超（6か月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります（この場合には申告分離課税は選択できません。）。

c. 源泉徴収選択口座への受入れ

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。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して「源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書」を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。

（注）配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

d. 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で2015年までは年間100万円、2016年以後は年間120万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

（注1）2016年4月1日から実施される未成年者向けの少額投資非課税制度（ジュニアNISA）については、年間80万円が新規投資額の上限になります。

（注2）配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限りです。

(イ) 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配（一時差異等調整引当額の分配を除きます。）は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

a. みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には、前記（ア）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

b. みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注1）を算定し、投資口の譲渡損益（注2）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、後記（ウ）における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注3）を行います。

（注1）譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合

※ 純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

（注2）譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注3）調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

(ウ) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益は、「上場株式等に係る譲渡所得等」として、「一般株式等に係る譲渡所得等」とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

a. 税率

譲渡日	申告分離課税による税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
2038年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

（注）2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

b. 上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額は、確定申告により、その年の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失のうち、その年に損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。

（注）繰越控除をするためには、譲渡損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

c. 源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、前記 a. の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源

源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の年初に還付されます。

d. 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

2014年1月1日から2023年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で2015年までは年間100万円、2016年以後は年間120万円を上限）を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

（注1）2016年4月1日から実施される未成年者向けの少額投資非課税制度（ジュニアNISA）については、年間80万円が新規投資額の上限になります。

（注2）非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記b.及びc.の損益通算や繰越控除には適用できません。

② 法人投資主の税務

（ア）利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配（一時差異等調整引当額の分配を含みません。）については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率による源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

（注）一時差異等調整引当額の分配はみなし配当ではないため、所得税額控除においては所有期間の按分が必要となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含みます。）
2038年1月1日～	15%

（イ）利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配を除きます。）は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

a. みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には、上記（ア）における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

（注）但し、所得税額控除においては所有期間の按分を行いません。

b. みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

（注）譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

（ウ）投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

③ 投資法人の税務

(ア) 利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（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、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時に、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時に、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（一定の海外子会社を除きます。）

(イ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

本投資法人が2019年3月31日までに取得した、又は取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2012年4月1日 ～2019年3月31日	2019年4月1日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

（注）倉庫及びその敷地は、2015年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。

b. 不動産取得税

本投資法人が2019年3月31日までに取得した、又は取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

（注1）共同住宅及びその敷地にあつては、建物の全ての区画が50㎡以上のものに限り適用されます。

（注2）倉庫のうち床面積が3,000㎡以上で流通加工用空間が設けられているものとその敷地は、2015年4月1日以後取得分から軽減の対象になります。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

本投資法人の2017年2月28日（第1期末）現在における投資状況は以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域	価格 (百万円) (注1)	資産総額に対する 投資比率 (%)
信託不動産	物流施設	首都圏	5,425	87.1
預金・その他の資産			804	12.9
資産総額(注2)			6,230	100.0

	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)
負債総額(注2、注3)	4,185	67.2
純資産総額(注2)	2,044	32.8
資産総額(注2)	6,230	100.0

(注1)「価格」は、2017年2月28日（第1期末）時点の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）を記載しています。

(注2)「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」には、2017年2月28日（第1期末）時点の貸借対照表に計上された金額を記載しています。

(注3)「負債総額」には、敷金・保証金返還債務を含みます。

(2)【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

該当事項はありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人が、2017年2月28日（第1期末）現在保有する信託受益権（取得済資産）の信託財産たる不動産の概要等については以下のとおりです。取得済資産の概要については、前記「2 投資方針／(2) 投資対象／③取得済資産及び取得予定資産の概要」もご参照ください。

(ア) 取得済資産の概要

取得済資産の物件名称、所在地、取得価格、投資比率、鑑定評価額、鑑定NOI利回り、売主及び取得年月日は、以下のとおりです。

区分	物件名称	所在地	取得価格 (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)	売主	取得 年月日 (注5)
物流 施設	MJ ロジパーク 船橋1	千葉県 船橋市	5,400	100.0	6,130	6.5	MJ 物流ファンド・ワン 合同会社(注6)	2016年 9月29日

(注1)「取得価格」は、取得済資産に係る売買契約に記載された信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

(注2)「投資比率」は、取得価格の合計額に対する取得済資産の取得価格の割合を記載しています。

- (注3) 「鑑定評価額」は、2017年2月28日を価格時点とする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、一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。
- (注4) 「鑑定NOI利回り」は、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。
- (注5) 「取得年月日」は、取得済資産に係る売買契約に記載された取得年月日を記載しています。
- (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、後記「第三部 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。

(イ) 建物等の概要

取得済資産に係る物件名称、敷地面積、延床面積、賃貸可能面積及び賃貸面積は、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)
物流施設	MJ ロジパーク船橋1	7,481.00	18,262.08	18,232.07	18,232.07

- (注1) 「敷地面積」及び「延床面積」は、取得済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、主たる建物が複数存在しますが、「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。
- (注2) 「賃貸可能面積」は、2017年4月30日現在における取得済資産のうち建物に係る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、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、2017年4月30日現在における取得済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、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。

(ウ) 賃貸借の概要

取得済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、平均賃貸借期間及び平均残存賃貸借期間は、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)	敷金・保証金 (百万円)	平均賃貸借期間(平均残存賃貸借期間) (年)
物流施設	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6)	非開示 (注6)	非開示 (注6)

- (注1) 「賃貸可能面積」は、2017年4月30日現在における取得済資産のうち建物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、駐車場に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。)の合計を記載しています。
- (注2) 「賃貸面積」は、2017年4月30日現在における取得済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、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。以下、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、2017年4月30日現在における取得済資産のうち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について、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。
- (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) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

(エ) 不動産鑑定評価書の概要

取得済資産について、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に鑑定評価を委託し作成された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				
						直接還元法		DCF法		
						収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
物流 施設	MJ ロジパーク 船橋 1	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 2月28日	6,130	2,940	6,180	5.2	6,070	4.4	5.7

(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

取得済資産について、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 (%)
物流 施設	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

(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。

(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

取得済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	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算 確認機関
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

(3) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (円)	純資産総額 (円)	1口当たり純資産額 (円)
2016年7月14日 (設立時)	200,000,000	200,000,000	100,000
2017年2月28日 (第1期計算期間末)	6,230,533,512 (6,185,893,512)	2,044,643,936 (2,000,003,936)	102,232 (100,000)

(注1) 総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。

(注2) 本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

(注3) 括弧内の数値は、第1期分の分配を第2期において行った後の分配落ちの金額を記載しています。

(注4) 本投資法人は2017年6月15日付で、投資口1口につき0.4口の割合で投資口の併合を行いました。1口当たり純資産額は、本投資法人の設立時及び第1期計算期間末における数値を記載しています。

② 【分配の推移】

計算期間	分配総額 (千円)	1口当たり分配金 (円)	1口当たりの利益超過分配額
第1期 自 2016年7月14日 至 2017年2月28日	44,640	2,232	—

③ 【自己資本利益率 (収益率) の推移】

計算期間	自己資本利益率 (%) (注1)	年換算値 (%) (注2)
第1期 自 2016年7月14日 至 2017年2月28日	2.2	5.3

(注1) 自己資本利益率 = 当期純利益 ÷ { (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 } × 100

なお、期首純資産額には第1期の実質的な運用開始日である2016年9月29日時点の純資産額を用いています。

(注2) 1年を365日として、第1期については、実質的な運用日数153日 (2016年9月29日から2017年2月28日まで) に基づいて年換算を算出しています。

6【手続等の概要】

(1) 申込手続等

申込期間中の各営業日に、前記「第一部 証券情報」に従って一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しが行われます。申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

一般募集及び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の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。発行価格、売価格その他の申込みの条件については、前記「第一部 証券情報」をご参照ください。一般募集及び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、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。

(2) 買戻し手続等

本投資口はクローズドエンド型であり、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第5条第1項）。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ます（規約第5条第2項）。

本投資口の上場後は、本投資口を東京証券取引所を通じて売買することができます。また、同取引所外で本投資口を譲渡することもできます。

7【管理及び運営の概要】

(1) 資産管理等の概要

① 資産の評価

(ア) 本投資口の1口当たりの純資産額は、後記「④計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

$$1口当たりの純資産額 = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口総数}$$

(イ) 本投資法人の資産評価の方法及び基準

本投資法人は、資産の評価を、運用資産の種類毎に規約に定められた方法及び基準により行うものとします。

(ウ) 1口当たりの純資産額については、計算書類の注記表に記載されることになっています(投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。)(以下「投資法人計算規則」といいます。))第58条、第68条)。投資法人は、各営業期間(毎年3月1日から8月31日まで及び9月1日から翌年2月末日までに係る計算書類(貸借対照表、損益計算書を含みます。))、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し(投信法第129条)、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供します(投信法第131条第2項ないし第5項、投資法人計算規則第81条)。また、1口当たりの純資産額は、金融商品取引法に基づいて決算期後3か月以内に提出される有価証券報告書にも記載されます。

② 保管

本投資法人は、2017年8月7日(月)の役員会において、本投資口を保管振替機構にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口となるため、本②について該当事項はありません。但し、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます(社債株式等振替法第227条第2項)。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

③ 存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

④ 計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月31日まで及び9月1日から翌年2月末日までとします。但し、第1営業期間は、本投資法人の設立の日(2016年7月14日)から2017年2月28日までとします(規約第34条)。

⑤ その他

(ア) 増減資に関する制限

a. 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします(規約第8条)。

b. 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額は、本投資法人に属する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認した金額とします（規約第6条第1項及び第3項）。

c. 国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第6条第2項）。

(イ) 解散条件

本投資法人における解散事由は、以下のとおりです（投信法第143条）。

- a. 投資主総会の決議
- b. 合併（合併により本投資法人が消滅する case に限ります。）
- c. 破産手続開始の決定
- d. 解散を命ずる裁判
- e. 投信法第216条に基づく第187条の登録の取消し

(ウ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第93条の2第2項及び第140条）。

本投資証券の上場（売買開始）日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示される他、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

(エ) 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定の概要は、以下のとおりです。

a. 本資産運用会社：三菱地所投資顧問株式会社

<資産運用委託契約>

(a) 契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第187条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その有効期間は効力発生の日から2年間とします。但し、期間満了の6か月前までに双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。

(b) 契約期間中の解約に関する事項

- i. 本投資法人は、本資産運用会社に対し、6か月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の投資主総会の承認を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。本資産運用会社は、本投資法人に対し、6か月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。
- ii. 上記i.にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができるものとします。
 - (i) 本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠ったとき。
 - (ii) 上記(i)に掲げる場合の他、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき。
- iii. 本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、資産運用委託契約は当然に終了します。
 - (i) 投信法に定める資産運用会社としての金融商品取引業者に該当しないこととなったとき。
 - (ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき。
 - (iii) 解散したとき。

(c) 契約の内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

(d) 解約又は契約の変更の開示方法

資産運用委託契約が解約され、本資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます(投信法第191条)。

b. 投資主名簿等管理人、一般事務受託者(機関運営事務受託者)及び資産保管会社：三菱UFJ信託銀行株式会社

<投資口事務代行委託契約>

(a) 契約期間

投資口事務代行委託契約の有効期間は、投資口事務代行委託契約の効力発生日(2016年7月14日)から2年間とし、有効期間満了の3か月前までに本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。

(b) 契約期間中の解約に関する事項

投資口事務代行委託契約は、下記のi.ないしiv.の定めるところにより、その効力を失います。

- i. 本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意。この場合、投資口事務代行委託契約は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって指定したときから失効します。

- ii. 下記の (i) ないし (iii) に掲げる事由が生じた場合において、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は (i) 及び (ii) の場合においては解約の通知において指定する日、(iii) の場合においては解約の通知において指定する日（但し、通知到達の日から1か月以上経過した日とします。）又は上場廃止日のいずれか遅い日に、それぞれ失効するものとします。
- (i) 本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続の各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続が創設された場合、当該手続開始申立てを含みます。）並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合
 - (ii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人が相手方への住所変更の届出を怠る等自らの責めに帰すべき事由により、本投資法人又は投資主名簿等管理人が所在不明となった場合
 - (iii) 本投資法人の投資口の金融商品取引所における上場の廃止
- iii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が投資口事務代行委託契約に重大な違反をした場合において、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は相手方が当該通知において指定する日をもって失効します。
- iv. 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が下記の (i) ないし (xix) のいずれかに該当（その取締役、執行役及び監査役（本 (b) において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は本投資法人及び投資主名簿等管理人がそれぞれ、自ら又は第三者を利用して、(xv) ないし (xix) に該当する行為を行わないことを表明・確約したことに關して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に投資口事務代行委託契約は失効するものとします。なお、この場合において本投資法人又は投資主名簿等管理人が発する解約の通知は、相手方からの直近の届出住所に通知することにより、通常到達すべきときに到達したものとします。
- (i) 暴力団（その団体の構成員（その団体の構成団体の構成員を含みます。）が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれがある団体をいいます。本 (b) において、以下同じです。）
 - (ii) 暴力団員（暴力団の構成員をいいます。本 (b) において、以下同じです。）
 - (iii) 暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者
 - (iv) 暴力団準構成員（暴力団員以外の暴力団と関係を有する者であって、暴力団の威力を背景に暴力的不法行為等を行うおそれがある者、又は暴力団若しくは暴力団員に対し資金、武器等の供給を行う等暴力団の維持若しくは運営に協力し若しくは関与する者をいいます。本 (b) において、以下同じです。）
 - (v) 暴力団関係企業（暴力団員が実質的にその経営に関与している企業、暴力団準構成員若しくは元暴力団員が経営する企業で暴力団に資金提供を行う等暴力団の維持若しくは運営に積極的に協力し若しくは関与する企業、又は業務の遂行等において積極的に暴力団を利用し暴力団の維持若しくは運営に協力している企業をいいます。）
 - (vi) 総会屋等（総会屋、会社ゴロ等企業等を対象に不正な利益を求めて暴力的不法行為等を行うおそれがあり、市民生活の安全に脅威を与える者をいいます。）

- (vii) 社会運動等標ぼうゴロ（社会運動若しくは政治活動を仮装し、又は標ぼうして、不正な利益を求めて暴力的不法行為等を行うおそれがあり、市民生活の安全に脅威を与える者をいいます。）
- (viii) 特殊知能暴力集団等（(i) ないし (vii) に掲げる者以外の、暴力団との関係を背景に、その威力を用い又は暴力団と資金的なつながりを有し、構造的な不正の中核となっている集団又は個人をいいます。）
- (ix) その他 (i) ないし (viii) に準ずる者
- (x) (i) ないし (ix) に該当する者（本（b）において「暴力団員等」といいます。）が経営を支配していると認められる関係を有する者
- (xi) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有する者
- (xii) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってする等、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有する者
- (xiii) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等の関与をしていると認められる関係を有する者
- (xiv) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有する者
- (xv) 暴力的な要求行為
- (xvi) 法的な責任を超えた不当な要求行為
- (xvii) 投資主名簿事務等に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
- (xviii) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
- (xix) その他上記 (xv) ないし (xviii) に準ずる行為

(c) 契約の内容の変更に関する事項

投資口事務代行委託契約の内容が法令の変更又は本投資法人若しくは投資主名簿等管理人の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上合意に基づきこれを改定することができます。

(d) 解約又は契約の変更の開示方法

投資口事務代行委託契約が解約され、投資口事務代行委託契約の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、投資口事務代行委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

<一般事務委託契約>

(a) 契約期間

一般事務委託契約の有効期間は、一般事務委託契約の締結日から2018年8月末日までとします。但し、有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者（機関運営事務）のいずれか一方から相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、さらに従前と同一の条件にて2年間延長されるものとし、以後も同様とします。

(b) 契約期間中の解約に関する事項

- i. 本投資法人又は一般事務受託者（機関運営事務）が、相手方に対し一般事務委託契約の終了を申出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾した場合には、一般事務委託契約は終了します。
- ii. 上記i. に基づき一般事務委託契約を終了するに当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を一般事務受託者（機関運営事務）に対し書面により通知した場合には、一般事務委託契約終了の効力発生時は、本投資法人と一般事務受託者（機関運営事務）が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。なお、この場合、本投資法人は、速やかに役員会を開催の上、承認手続を行うものとします。
- iii. 本投資法人及び一般事務受託者（機関運営事務）は、相手方が一般事務委託契約に定める義務又は債務を履行しない場合、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、一般事務委託契約を解除することができます。
- iv. 本投資法人又は一般事務受託者（機関運営事務）は、本投資法人においては一般事務受託者（機関運営事務）が、一般事務受託者（機関運営事務）においては本投資法人が下記の (i) 又は (ii) に掲げる事項に該当した場合、催告その他の手続を要せず、直ちに一般事務委託契約を解除することができます。
 - (i) 解散原因の発生又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始若しくは特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始（将来、制定されるものを含みます。）の申立てがあったとき。
 - (ii) 支払停止、手形交換所における取引停止処分を受けたとき。
- v. 本投資法人及び一般事務受託者（機関運営事務）は、相手方（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（本（b）において「役員」といいます。）を含みます。）が、暴力団員等（暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者を総称していいいます。本（b）において、以下同じです。）若しくは下記の (i) ないし (v) のいずれかに該当し、若しくは下記の (vi) ないし (x) のいずれかに該当する行為をした場合、又は下記の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、相手方に対し、その旨を通知することによって一般事務委託契約を直ちに解除することができます。この場合、当該通知において指定された日に一般事務委託契約は終了するものとします。なお、本投資法人又は一般事務受託者（機関運営事務）による解除の通知は、相手方に対して直近の届出住所宛に通知すれば足り、当該通知が延着し又は到着しなかった場合でも、通常到達すべきときに到達したものとみなすものとします。
 - (i) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること。
 - (ii) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること。
 - (iii) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってする等、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること。
 - (iv) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等の関与をしていると認められる関係を有すること。
 - (v) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること。

- (vi) 暴力的な要求行為
- (vii) 法的な責任を超えた不当な要求行為
- (viii) 機関運営事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
- (ix) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
- (x) その他上記 (vi) ないし (ix) に準ずる行為

(c) 契約の内容の変更に関する事項

- i. 本投資法人及び一般事務受託者（機関運営事務）は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守する場合には、合意により一般事務委託契約を変更することができます。
- ii. 上記i. の協議に当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を一般事務受託者（機関運営事務）に対し書面により通知した場合には、上記i. の一般事務委託契約変更の効力発生時は、本投資法人と一般事務受託者（機関運営事務）が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。なお、この場合、本投資法人は、速やかに役員会を開催の上、承認手続を行うものとします。

(d) 解約又は契約の変更の開示方法

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

<資産保管業務委託契約>

(a) 契約期間

資産保管業務委託契約の効力発生日（投信法第187条の規定に基づき、本投資法人が登録を受けた日）から2018年8月末日までとします。但し、有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、さらに従前と同一の条件にて2年間延長されるものとし、以後も同様とします。

(b) 契約期間中の解約に関する事項

- i. 本投資法人又は資産保管会社が、相手方に対し資産保管業務委託契約の終了を申出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾した場合には、資産保管業務委託契約は終了します。
- ii. 上記i. に基づき資産保管業務委託契約を終了するに当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を資産保管会社に対し書面により通知した場合には、資産保管業務委託契約終了の効力発生時は、本投資法人と資産保管会社が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。なお、この場合、本投資法人は、速やかに役員会を開催の上、承認手続を行うものとします。
- iii. 本投資法人及び資産保管会社は、相手方が資産保管業務委託契約に定める義務又は債務を履行しない場合、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、資産保管業務委託契約を解除することができます。
- iv. 本投資法人又は資産保管会社は、本投資法人においては資産保管会社が資産保管会社においては本投資法人が下記の (i) 又は (ii) に掲げる事項に該当した場

合、催告その他の手続を要せず、直ちに資産保管業務委託契約を解除することができます。

(i) 解散原因の発生又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始若しくは特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始（将来、制定されるものを含みます。）の申立てがあったとき。

(ii) 支払停止、手形交換所における取引停止処分を受けたとき。

v. 本投資法人及び資産保管会社は、相手方（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（本（b）において「役員」といいます。）を含みます。）が、暴力団員等（暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者を総称していいます。本（b）において、以下同じです。）若しくは下記の（i）ないし（v）のいずれかに該当し、若しくは下記の（vi）ないし（x）のいずれかに該当する行為をした場合、又は下記の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、相手方に対し、その旨を通知することによって資産保管業務委託契約を直ちに解除することができます。この場合、当該通知において指定された日に資産保管業務委託契約は終了するものとします。なお、本投資法人又は資産保管会社による解除の通知は、相手方に対して直近の届出住所宛に通知すれば足り、当該通知が延着し又は到着しなかった場合でも、通常到達すべきときに到達したものとみなすものとします。

(i) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること。

(ii) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること。

(iii) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってする等、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること。

(iv) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等の関与をしていると認められる関係を有すること。

(v) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること。

(vi) 暴力的な要求行為

(vii) 法的な責任を超えた不当な要求行為

(viii) 資産保管業務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

(ix) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為

(x) その他上記（vi）ないし（ix）に準ずる行為

(c) 契約の内容の変更に関する事項

i. 本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守する場合には、合意により資産保管業務委託契約を変更することができます。

ii. 上記i. の協議に当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を資産保管会社に対し書面により通知した場合には、上記i. の資産保管業務委託契約変更の効力発生時は、本投資法人と資産保管会社が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。なお、この場合、本投資法人は、速やかに役員会を開催の上、承認手続を行うものとします。

(d) 解約又は契約の変更の開示方法

資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局長に対し資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

- c. 一般事務受託者（会計事務等）（計算、会計帳簿の作成及び納税に関する事務その他の事務（以下「会計事務等」といいます。）を行う一般事務受託者をいいます。）：税理士法人平成会計社

(a) 契約期間

会計事務委託契約の有効期間は、会計事務委託契約の締結日から3年後に到来する最初の決算期の3か月後の月の末日までとします。但し、有効期間満了の6か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者（会計事務等）のいずれからも文書による別段の申出がなされなかったときは、会計事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。

(b) 契約期間中の解約に関する事項

- i. 本投資法人は、一般事務受託者（会計事務等）に対して、6か月前に書面による通知をすることにより、会計事務委託契約を解約することができます。
- ii. 上記i. に定める他、本投資法人又は一般事務受託者（会計事務等）が、その相手方に対し会計事務委託契約の終了を申出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、一般会計事務委託契約は終了します。
- iii. 上記ii. に基づき会計事務委託契約を終了するに当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を一般事務受託者（会計事務等）に対し書面により通知した場合には、会計事務委託契約終了の効力発生時は、本投資法人と一般事務受託者（会計事務等）が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。なお、この場合、本投資法人は、速やかに役員会を開催の上、承認手続を行うものとします。
- iv. 本投資法人及び一般事務受託者（会計事務等）は、その相手方が会計事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは会計事務委託契約を解除することができます。
- v. 本投資法人及び一般事務受託者（会計事務等）は、その相手方が下記の（i）ないし（iv）に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時会計事務委託契約を解除することができます。
 - (i) 解散原因の発生又は破産手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに類似する倒産手続（将来、制定されるものを含みます。）開始の申立てがあったとき。
 - (ii) 支払い停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。
 - (iii) 廃業し、又は解散（合併による解散を含みます。）したとき。
 - (iv) 上記（i）ないし（iii）に定める他、一般事務受託者（会計事務等）の信用が著しく失墜したと本投資法人が認めたとき。
- vi. 本投資法人及び一般事務受託者（会計事務等）のいずれか一方の当事者が暴力団員等（暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴

力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者を総称していいます。本（b）において、以下同じです。）若しくは下記の（i）ないし（v）のいずれかに該当（自社並びに自社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本vi.において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、若しくは下記の（vi）ないし（x）のいずれかに該当する行為をした場合、又は下記の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に会計事務委託契約は終了するものとします。なお、当該通知は、相手方が他方当事者に届出た住所に宛てて発信したときは、通常到達すべきであった日に到達したものとみなします。

- (i) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること。
- (ii) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること。
- (iii) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってする等、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること。
- (iv) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等の関与をしていると認められる関係を有すること。
- (v) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること。
- (vi) 暴力的な要求行為
- (vii) 法的な責任を超えた不当な要求行為
- (viii) 会計事務等に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
- (ix) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
- (x) その他上記（vi）ないし（ix）に準ずる行為

（c） 契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び一般事務受託者（会計事務等）は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、会計事務委託契約の各条項の定めを書面により変更することができます。

（d） 解約又は契約の変更の開示方法

会計事務委託契約が解約され、一般事務受託者（会計事務等）の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、会計事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

（オ） 会計監査人:新日本有限責任監査法人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任します（規約第23条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします（投信法第103条第1項、規約第24条第1項）。

会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします（投信法第103条第2項、規約第24条第2項）。

(カ) 公告の方法

本投資法人の公告は、電子公告により行うものとします。但し、自己その他やむを得ない事由によって電子公告をすることができない場合には、日本経済新聞に掲載する方法により行うものとします（規約第4条）。

(2) 利害関係人との取引制限

① 法令に基づく制限

(ア) 利害関係人等との取引制限

本資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について一定の行為を行うことが禁じられています（金融商品取引法第42条の2第1号及び第44条の3第1項等）。上記の法令上の制約に加え、自主ルールとして、利害関係人等取引規程及び資産運用ガイドラインにおいて、本資産運用会社が本投資法人のために本資産運用会社の利害関係人等との間で取引を行う場合に遵守すべきルールを定めています。

(イ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本（イ）において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令で定めるところにより、資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

(ウ) 資産の運用の制限

登録投資法人は、（i）当該投資法人の執行役員又は監督役員、（ii）資産運用会社、（iii）当該投資法人の執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限りません。）、（iv）資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときはその職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、以下に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条）。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借
- e. 不動産の管理の委託
- f. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、（i）資産運用会社に宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、（ii）資産運用会社に不動産の管理を委託すること等が認められています。

② 利害関係人等との取引状況

（ア）資産の取得

取得済資産及び取得予定資産の取得に関し、本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程に定める利害関係人等との取引の概要は以下のとおりです。

取得先	物件名称	取得（予定）価格 （百万円） （注1）	投資比率（%） （注2）
三菱地所株式会社	ロジクロス福岡久山	5,770	8.1
MJ物流ファンド・ワン合同会社	MJロジパーク船橋1	5,400	7.6
MJ物流ファンド・ツー合同会社	MJロジパーク大阪1	6,090	8.6
	MJロジパーク福岡1	6,130	8.6
MJ物流ファンド・スリー合同会社	ロジポート相模原	21,364	30.1
MJ物流ファンド・フォー合同会社	ロジポート橋本	18,200	25.7
MJ物流ファンド・ファイブ合同会社	MJロジパーク厚木1	6,653	9.4
	MJロジパーク加須1	1,272	1.8
合計（8物件）		70,879	100.0

（注1）「取得価格」は、取得済資産に係る売買契約に記載された信託受益権の売買代金を、「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売主との合意書面に記載された各信託受益権の売買予定代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金及び売買予定代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含まれません。

（注2）「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、投資比率の合計が一致しない場合があります。

（イ）取引状況等

本投資法人は、三菱地所との間で、信託受益権売買契約を締結しています。また、本投資法人及び本資産運用会社は、三菱地所との間で、スポンサーサポート契約、商標使用許諾契約（三菱）及び商標使用許諾契約（ロジクロス）を締結しています。さらに、三菱地所は、信託受託者三井住友信託銀行株式会社との間で建物賃貸借契約、屋根賃貸借契約及び土地（駐車場用地）及び転貸借契約を締結する予定です。それらの契約の内容の詳細については、後記「第三部 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。

（3）投資主・投資法人債権者の権利

① 投資主の権利

投資主は、投信法及び規約により以下のような権利を有します。

（ア）投資主総会における議決権（投信法第89条、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）

（イ）代表訴訟提起権（投信法第204条第3項、第116条、第119条、会社法第847条第1項）、投資主総会決議取消権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）、執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）、新投資口発行差止請求権（投信法第84条第1項、会社法第210条）、新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）、投資口併合差止請求権（投信

法第81条の2第2項、会社法第182条の3）、合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）、合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）、設立無効訴権（投信法第75条第6項、会社法第828条第1項第1号、第2項第1号）、投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項）、投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）、検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）、執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）及び解散請求権（投信法第143条の3）等の共益権

(ウ) 分配請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

(エ) 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

(オ) 投資口の処分権（投信法第78条第1項ないし第3項）

(カ) 投資証券交付請求権（社債株式等振替法第227条第1項、第2項、投信法第85条第1項）

(キ) 帳簿閲覧謄写請求権（投信法第128条の3）

(ク) 少数投資主権の行使手続（社債株式等振替法第228条、第154条）

② 投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、以下のとおりです。

(ア) 元利金支払請求権

(イ) 投資法人債の処分権

(ウ) 投資法人債権者集会における議決権

第2【財務ハイライト情報】

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1期（2016年7月14日から2017年2月28日）の本投資法人の財務諸表について、新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

なお、第1期の監査報告書は、「第三部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況」に記載されている財務諸表に添付されています。

以下は、「第三部 投資法人の詳細情報 第5 投資法人の経理状況」に記載された財務諸表からの抜粋です。

1 【貸借対照表】

(単位：千円)

当 期 (2017年 2月28日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	312,668
信託現金及び信託預金	※1 234,792
前払費用	17,893
未収消費税等	145,669
繰延税金資産	2,356
流動資産合計	713,379
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	1,705,404
減価償却累計額	△35,797
信託建物（純額）	※1 1,669,606
信託構築物	32,997
減価償却累計額	△404
信託構築物（純額）	※1 32,592
信託土地	※1 3,723,538
有形固定資産合計	5,425,737
投資その他の資産	
長期前払費用	27,360
敷金及び保証金	10,000
投資その他の資産合計	37,360
固定資産合計	5,463,097
繰延資産	
創立費	52,547
投資口交付費	1,508
繰延資産合計	54,056
資産合計	6,230,533

(単位：千円)

当 期
(2017年 2月28日)

負債の部	
流動負債	
営業未払金	1,063
未払金	194
未払費用	※3 23,989
未払法人税等	26,848
前受金	33,587
預り金	4,242
流動負債合計	89,925
固定負債	
長期借入金	※1 4,000,000
信託預り敷金及び保証金	95,963
固定負債合計	4,095,963
負債合計	4,185,889
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	2,000,000
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	44,643
剰余金合計	44,643
投資主資本合計	2,044,643
純資産合計	※2 2,044,643
負債純資産合計	6,230,533

2 【損益計算書】

(単位：千円)

	当 期 自 2016年 7月14日 至 2017年 2月28日
営業収益	
貸貸事業収入	※1 162,072
営業収益合計	162,072
営業費用	
貸貸事業費用	※1 41,328
資産運用報酬	16,892
資産保管手数料	329
一般事務委託手数料	3,940
役員報酬	3,200
その他営業費用	※2 6,744
営業費用合計	72,436
営業利益	89,636
営業外収益	
受取利息	2
営業外収益合計	2
営業外費用	
支払利息	3,795
融資関連費用	8,472
創立費償却	7,931
投資口交付費償却	301
営業外費用合計	20,502
経常利益	69,136
税引前当期純利益	69,136
法人税、住民税及び事業税	26,848
法人税等調整額	△2,356
法人税等合計	24,492
当期純利益	44,643
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	44,643

3【金銭の分配に係る計算書】

		当期
		自 2016年7月14日
		至 2017年2月28日
I. 当期末処分利益	44,643,936円	
II. 分配金の額	44,640,000円	
(投資口1口当たりの分配金の額)	(2,232円)	
III. 次期繰越利益	3,936円	
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。但し、本投資法人の当期における分配金は租税特別措置法同条の同族会社に該当しておりますので、課税後の利益を限度としております。かかる方針により、当期については、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口20,000口の整数倍の最大値となる44,640,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

4 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	当 期
	自 2016年 7月14日
	至 2017年 2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	69,136
減価償却費	36,202
投資口交付費償却	301
受取利息	△2
支払利息	3,795
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△145,669
前払費用の増減額 (△は増加)	△17,893
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△27,360
営業未払金の増減額 (△は減少)	1,063
未払費用の増減額 (△は減少)	23,277
未払金の増減額 (△は減少)	194
前受金の増減額 (△は減少)	33,587
その他	△48,305
小計	△71,671
利息の受取額	2
利息の支払額	△3,083
法人税等の支払額	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	△74,752
投資活動によるキャッシュ・フロー	
信託有形固定資産の取得による支出	△5,461,940
差入敷金保証金の差入による支出	△10,000
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	95,963
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,375,976
財務活動によるキャッシュ・フロー	
長期借入れによる収入	4,000,000
投資口の発行による収入	1,998,190
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,998,190
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	547,460
現金及び現金同等物の期首残高	-
現金及び現金同等物の期末残高	547,460

第3【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

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

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

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

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

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4【投資法人の詳細情報の項目】

「第三部 投資法人の詳細情報」に記載される事項は以下のとおりです。

- 第1 投資法人の追加情報
 - 1 投資法人の沿革
 - 2 役員の状況
 - 3 その他
- 第2 手続等
 - 1 申込（販売）手続等
 - 2 買戻し手続等
- 第3 管理及び運営
 - 1 資産管理等の概要
 - （1）資産の評価
 - （2）保管
 - （3）存続期間
 - （4）計算期間
 - （5）その他
 - 2 利害関係人との取引制限
 - 3 投資主・投資法人債権者の権利
- 第4 関係法人の状況
 - 1 資産運用会社の概況
 - （1）名称、資本金の額及び事業の内容
 - （2）運用体制
 - （3）大株主の状況
 - （4）役員の状況
 - （5）事業の内容及び営業の概況
 - 2 その他の関係法人の概況
- 第5 投資法人の経理状況
 - 1 財務諸表
 - 2 投資法人の現況
 - （1）純資産額計算書
 - （2）借入れの状況
- 第6 販売及び買戻しの実績

第三部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

2016年 7月6日	設立企画人（三菱地所投資顧問株式会社）による投信法第69条に基づく設立に係る届出
2016年 7月14日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2016年 7月26日	投信法第188条に基づく登録の申請
2016年 8月9日	投信法第189条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 （登録番号 関東財務局長 第122号）
2017年 5月19日	第1回投資主総会（規約の変更）
2017年 6月15日	第2回投資主総会（規約の変更）
2017年 7月13日	第3回投資主総会（規約の変更）

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数 (口)
執行役員	坂川 正樹	1986年 4月 三菱地所株式会社入社 2002年 6月 株式会社アスコットジャパン 出向 2006年 4月 同社 三菱地所株式会社 資産開発事業部 副長（兼務） 2008年 4月 同社 三菱地所株式会社 都市開発事業部 副長（兼務） 2009年 4月 三菱地所株式会社 都市開発事業部 副長 株式会社アスコットジャパン（兼務） 2010年 4月 三菱地所株式会社 経営企画部 副長 2012年 4月 同社 経営企画部 担当部長 2013年 4月 同社 経営企画部 投資監理室長（兼務） 2014年 4月 同社 投資マネジメント事業部長 2017年 4月 三菱地所投資顧問株式会社 常務取締役（現任） 2017年 5月 本投資法人 執行役員（現任）	—
監督役員	齋藤 創	1999年 4月 弁護士登録 1999年 4月 西村総合法律事務所（現：西村あさひ法律事務所） 入所 2005年 9月 デベヴォイズ・アンド・プリンプトン法律事務所 出向 2008年 1月 西村あさひ法律事務所 パートナー 2012年 1月 西村あさひ法律事務所 カウンセル 2012年 4月 中央大学専門職大学院国際会計研究科 兼任講師 （現任） 2013年 6月 株式会社セディナ債権回収 弁護士取締役（現任） 2014年 7月 ジェイ・ウィル・パートナーズ株式会社 コンプライ アンスオフィサー 2015年 4月 創法律事務所 代表弁護士（現任） 2015年 6月 トパーズ・キャピタル株式会社 監査役（現任） 2015年 8月 株式会社bitFlyer 取締役（現任） 2016年 7月 本投資法人 監督役員（現任） 2017年 1月 bitFlyer EUROPE S.A.（ルクセンブルク法人） Director（現任）	—

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
監督役員	深野 章	2002年 10月	新日本監査法人 (現:新日本有限責任監査法人) 入所	—
		2008年 2月	日本橋総合事務所 代表取締役 (現:株式会社T&Aコンサルティング) (現任)	
		2008年 3月	公認会計士深野章事務所 所長 (現任)	
		2008年 3月	税理士法人T&Aコンサルティング 代表社員 (現任)	
		2009年 6月	大本山池上本門寺 監事 (現任)	
		2009年 11月	行政書士T&Aオフィス 所長 (現任)	
		2014年 4月	iSキャピタル合同会社 代表社員兼業務執行社員 (現任)	
		2015年 12月 2016年 7月	株式会社東開製作所 監査役 (現任) 本投資法人 監督役員 (現任)	

(注) 執行役員が欠けた場合の手当又は法令に定める員数を欠くこととなる場合に備え、2017年5月19日開催の第1回投資主総会において、補欠執行役員として荒木康至を選任しています。なお、荒木康至は本投資法人の資産運用会社である三菱地所投資顧問株式会社の物流リーディング部長です。

3 【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任されます(投信法第96条、規約第17条第1項)。但し、役員が欠けた場合等において、関東財務局長は、必要があると認めたときは、利害関係人の申立てにより、一時役員の職務を行うべき者を選任することができます(投信法第108条第2項、第225条第1項及び第6項)。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です。但し、投資主総会の決議によって、その期間を延長又は短縮することを妨げないものとします。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします(規約第17条第2項)。なお、補欠の執行役員又は監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会(但し、当該投資主総会において執行役員又は監督役員が選任されなかった場合には、その直前に執行役員又は監督役員が選任された投資主総会)において選任された被補欠者である執行役員又は監督役員の任期が満了する時までとします。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします(規約第17条第3項)。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります(規約第11条第2項)。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主(6か月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。)は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます(投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号)。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

本投資法人は2017年5月19日開催の第1回投資主総会において、資産運用の対象とする資産の種類及び合併報酬の定め、設立時にのみ必要な規定の削除並びに必要な字句の修正及び表現の統一等を内容とする規約変更を行いました。また、2017年6月15日開催の第2回投資主総会

において、商号及び公告方法の変更、利益超過分配の方針の定め並びに必要な字句の修正及び表現の統一等を内容とする規約変更を行いました。さらに、2017年7月13日開催の第3回投資主総会において、本資産運用会社への資産運用報酬の定めの変更並びに必要な字句の修正及び表現の統一等を内容とする規約変更を行いました。

規約の変更手続については下記「第3 管理及び運営／1 資産管理等の概要／（5）その他／③ 規約の変更に関する手続」をご参照ください。

② 事業譲渡又は事業譲受
該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項
該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

- (1) 申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。
- (2) 一般募集及び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の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。一般募集及び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、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。

2【買戻し手続等】

本投資口は、クローズドエンド型であり、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第5条第1項）。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ます（規約第5条第2項）。

本投資口の上場後は、本投資口を東京証券取引所を通じて売買することができます。また、同取引所外で本投資証券を譲渡することもできます。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

- ① 本投資口の1口当たりの純資産額は、下記「(4) 計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

$$1口当たりの純資産額 = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口総数}$$

- ② 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、投資法人計算規則、一般社団法人投資信託協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従い、運用資産の種類毎に定めるものとし、原則として以下のとおりとします(規約第33条第1項)。

- (ア) 不動産、不動産の賃借権及び地上権(規約第29条第1項第1号①ないし④に定めるもの)

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とします。但し、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法に変更することができるものとします。

- (イ) 不動産、不動産の賃借権、地上権又は規約第29条第1項第1号④に掲げる資産を信託する信託の受益権(規約第29条第1項第1号⑤に定めるもの)

信託財産が上記(ア)に掲げる資産の場合は上記(ア)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

- (ウ) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又は規約第29条第1項第1号④に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(規約第29条第1項第1号⑥に定めるもの)

信託財産の構成資産が上記(ア)に掲げる資産の場合は、上記(ア)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

- (エ) 不動産に関する匿名組合出資持分(規約第29条第1項第2号①に定めるもの)

匿名組合の構成資産が上記(ア)ないし(ウ)に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします。

- (オ) 不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等(規約第29条第1項第2号②ないし⑤に定めるもの)

不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額(金融商品取引所における取引価格、認可金融商品取引業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。)を用いるものとします。市場価格がない場合には、合

理的に算定された価額により評価するものとします。また、付すべき市場価格又は合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、毎期同様の方法により入手するものとします。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

(カ) 有価証券等（規約第29条第1項第3号③ないし⑦、⑨、⑩、⑫、⑬、⑮、⑰及び⑲に定めるもの）

当該有価証券等の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いるものとします。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価するものとします。

(キ) 金銭債権（規約第29条第1項第3号⑪、⑭に定めるもの）

取得価額から、貸倒見積高に基づいて算定された貸倒引当金を控除した価格とします。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価格とします。

(ク) 金銭の信託の受益権（規約第29条第1項第3号⑯に定めるもの）

信託財産の構成資産が上記（エ）、（オ）、（カ）又は（キ）に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

(ケ) デリバティブ取引に係る権利（規約第29条第1項第3号⑱に定めるもの）

a. 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

基準日における当該金融商品取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、基準日において最終価格がない場合には、基準日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

b. 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価します。なお、時価評価に当たっては、最善の見積額を使用するものとしますが、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

c. 一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとし、金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

(コ) その他

上記に定めがない場合には、一般社団法人投資信託協会制定の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価します。

③ 資産運用報告等に価格を記載する目的で、前記②と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約第33条第2項）。

(ア) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

(イ) 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及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が上記（ア）に掲げる資産の場合は上記（ア）に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準その他の企業会計の慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

④ 資産評価の基準日は、後記「（4）計算期間」に定める各決算期とします。但し、規約第29条第1項第3号及び第2項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末日とします（規約第33条第3項）。

⑤ 投資口1口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

投資口1口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問合せください。

（照会先）

三菱地所投資顧問株式会社

東京都千代田区丸の内二丁目5番1号

電話番号 03-3218-0030

（2）【保管】

本投資法人は、2017年8月7日の役員会において、本投資口を保管振替機構にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口となるため、本（2）について該当事項はありません。但し、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

（3）【存続期間】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

（4）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月31日まで及び9月1日から翌年2月末日までとします。但し、第1期営業期間は、本投資法人の設立の日（2016年7月14日）から2017年2月28日までとします（規約第34条）。

（5）【その他】

① 増減資に関する制限

(ア) 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします（規約第8条）。

(イ) 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額は、本投資法人に属する資産の内容に照らし公正な金額として役員会で承認した金額とします（規約第6条第1項、第3項）。

(ウ) 国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第6条第2項）。

② 解散事由

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

(ア) 投資主総会の決議

(イ) 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

(ウ) 破産手続開始の決定

(エ) 解散を命ずる裁判

(オ) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約に、存続期間、解散又は償還事由の定めはありません。

③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。但し、書面による議決権行使及び議決権の代理行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなされる場合があることにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利／（1）投資主の権利／①投資主総会における議決権」をご参照ください。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示される他、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は金銭の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

④ 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定の概要は、以下のとおりです。

(ア) 本資産運用会社：三菱地所投資顧問株式会社

<資産運用委託契約>

a. 契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第187条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その有効期間は効力発生の日から2年間とします。但

し、期間満了の6か月前までに双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に2年間延長されるものとし、以後も同様とします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

- (a) 本投資法人は、本資産運用会社に対し、6か月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の投資主総会の承認を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。本資産運用会社は、本投資法人に対し、6か月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。
- (b) 上記(a)にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができるものとします。
 - i. 本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠ったとき。
 - ii. 上記i.に掲げる場合の他、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき。
- (c) 本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、資産運用委託契約は当然に終了します。
 - i. 投信法に定める資産運用会社としての金融商品取引業者に該当しないこととなったとき
 - ii. 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき
 - iii. 解散したとき

c. 契約の内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

d. 解約又は契約の変更の開示方法

資産運用委託契約が解約され、本資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます(投信法第191条)。

(イ) 投資主名簿等管理人、一般事務受託者(機関運営事務受託者)及び資産保管会社：三菱UFJ信託銀行株式会社

<投資口事務代行委託契約>

a. 契約期間

投資口事務代行委託契約の有効期間は、投資口事務代行委託契約の効力発生日(2016年7月14日)から2年間とし、有効期間満了の3か月前までに本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方から文書による別段の申出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

投資口事務代行委託契約は、以下の(a)ないし(d)の定めるところにより、その効力を失います。

- (a) 本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意。この場合、投資口事務代行委託契約は、本投資法人及び投資主名簿等管理人の合意によって指定したときから失効します。

- (b) 以下のi. ないしiii. に掲げる事由が生じた場合において、相手方が行う文書による解約の通知。この場合、投資口事務代行委託契約はi. 及びii. の場合においては解約の通知において指定する日、iii. の場合においては解約の通知において指定する日（但し、通知到達の日から1か月以上経過した日とします。）又は上場廃止日のいずれか遅い日に、それぞれ失効するものとします。
- i. 本投資法人又は投資主名簿等管理人の会社更生手続、民事再生手続、破産手続、特別清算手続の各々の開始の申立て（その後の法律改正により新たな倒産手続が創設された場合、当該手続開始申立てを含みます。）並びに手形交換所の取引停止処分がなされた場合
 - ii. 本投資法人又は投資主名簿等管理人が相手方への住所変更の届出を怠る等自らの責めに帰すべき事由により、本投資法人又は投資主名簿等管理人が所在不明となった場合
 - iii. 本投資法人の投資口の金融商品取引所における上場の廃止
- (c) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が投資口事務代行委託契約に重大な違反をした場合において、相手方が行う文書による解除の通知。この場合、投資口事務代行委託契約は相手方が当該通知において指定する日をもって失効します。
- (d) 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が下記のi. ないしxix. のいずれかに該当（その取締役、執行役及び監査役（本b. において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は本投資法人及び投資主名簿等管理人がそれぞれ、自ら又は第三者を利用して、xv. ないしxix. に該当する行為を行わないことを表明・確約したことに關して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に投資口事務代行委託契約は失効するものとします。なお、この場合において本投資法人又は投資主名簿等管理人が発する解約の通知は、相手方からの直近の届出住所に通知することにより、通常到達すべきときに到達したものとします。
- i. 暴力団（その団体の構成員（その団体の構成団体の構成員を含みます。）が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれがある団体をいいます。本b. において、以下同じです。）
 - ii. 暴力団員（暴力団の構成員をいいます。本b. において、以下同じです。）
 - iii. 暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者
 - iv. 暴力団準構成員（暴力団員以外の暴力団と関係を有する者であって、暴力団の威力を背景に暴力的不法行為等を行うおそれがある者、又は暴力団若しくは暴力団員に対し資金、武器等の供給を行う等暴力団の維持若しくは運営に協力し若しくは関与する者をいいます。本b. において、以下同じです。）
 - v. 暴力団関係企業（暴力団員が実質的にその経営に関与している企業、暴力団準構成員若しくは元暴力団員が経営する企業で暴力団に資金提供を行う等暴力団の維持若しくは運営に積極的に協力し若しくは関与する企業、又は業務の遂行等において積極的に暴力団を利用し暴力団の維持若しくは運営に協力している企業をいいます。）
 - vi. 総会屋等（総会屋、会社ゴロ等企业等を対象に不正な利益を求めて暴力的不法行為等を行うおそれがあり、市民生活の安全に脅威を与える者をいいます。）
 - vii. 社会運動等標ぼうゴロ（社会運動若しくは政治活動を仮装し、又は標ぼうして、不正な利益を求めて暴力的不法行為等を行うおそれがあり、市民生活の安全に脅威を与える者をいいます。）

- viii. 特殊知能暴力集団等（i. ないしvii. に掲げる者以外の、暴力団との関係を背景に、その威力を用い又は暴力団と資金的なつながりを有し、構造的な不正の中核となっている集団又は個人をいいます。）
- ix. その他i. ないしviii. に準ずる者
- x. i. ないしix. に該当する者（本b. において「暴力団員等」といいます。）が経営を支配していると認められる関係を有する者
- xi. 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有する者
- xii. 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってする等、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有する者
- xiii. 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等の関与をしていると認められる関係を有する者
- xiv. 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有する者
- xv. 暴力的な要求行為
- xvi. 法的な責任を超えた不当な要求行為
- xvii. 投資主名簿事務等に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
- xviii. 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
- xix. その他上記xv. ないしxviii. に準ずる行為

c. 契約の内容の変更に関する事項

投資口事務代行委託契約の内容が法令の変更又は本投資法人若しくは投資主名簿等管理人の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、合意に基づきこれを改定することができます。

d. 解約又は契約の変更の開示方法

投資口事務代行委託契約が解約され、投資口事務代行委託契約の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、投資口事務代行委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

<一般事務委託契約>

a. 契約期間

一般事務委託契約の有効期間は、一般事務委託契約の締結日から2018年8月末日までとします。但し、有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者（機関運営事務）のいずれか一方から相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、さらに従前と同一の条件にて2年間延長されるものとし、以後も同様とします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

- (a) 本投資法人又は一般事務受託者（機関運営事務）が、相手方に対し一般事務委託契約の終了を申出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾した場合には、一般事務委託契約は終了します。

- (b) 上記(a)に基づき一般事務委託契約を終了するに当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を一般事務受託者(機関運営事務)に対し書面により通知した場合には、一般事務委託契約終了の効力発生時は、本投資法人と一般事務受託者(機関運営事務)が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。なお、この場合、本投資法人は、速やかに役員会を開催の上、承認手続を行うものとします。
- (c) 本投資法人及び一般事務受託者(機関運営事務)は、相手方が一般事務委託契約に定める義務又は債務を履行しない場合、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、一般事務委託契約を解除することができます。
- (d) 本投資法人又は一般事務受託者(機関運営事務)は、本投資法人においては一般事務受託者(機関運営事務)が、一般事務受託者(機関運営事務)においては本投資法人が次のi. 又はii. に掲げる事項に該当した場合、催告その他の手続を要せず、直ちに一般事務委託契約を解除することができます。
- i. 解散原因の発生又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始若しくは特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始(将来、制定されるものを含みます。)の申立てがあったとき。
 - ii. 支払停止、手形交換所における取引停止処分を受けたとき。
- (e) 本投資法人及び一般事務受託者(機関運営事務)は、相手方(その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員(本b.において「役員」といいます。))を含みます。)が、暴力団員等(暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者を総称していいます。本b.において、以下同じです。)若しくは下記のi. ないしv. のいずれかに該当し、若しくは下記のvi. ないしx. のいずれかに該当する行為をした場合、又は下記の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、相手方に対し、その旨を通知することによって一般事務委託契約を直ちに解除することができます。この場合、当該通知において指定された日に一般事務委託契約は終了するものとします。なお、本投資法人又は一般事務受託者(機関運営事務)による解除の通知は、相手方に対して直近の届出住所宛に通知すれば足り、当該通知が延着し又は到着しなかった場合でも、通常到達すべきときに到達したものとみなすものとします。
- i. 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること
 - ii. 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
 - iii. 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってする等、不当に暴力団員等を利用して認められる関係を有すること
 - iv. 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等の関与をしていると認められる関係を有すること
 - v. 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること
 - vi. 暴力的な要求行為
 - vii. 法的な責任を超えた不当な要求行為
 - viii. 機関運営事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

- ix. 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
- x. その他上記vi. ないしix. に準ずる行為

c. 契約の内容の変更に関する事項

(a) 本投資法人及び一般事務受託者（機関運営事務）は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守する場合には、合意により一般事務委託契約を変更することができます。

(b) 上記（a）の協議に当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を一般事務受託者（機関運営事務）に対し書面により通知した場合には、上記（a）の一般事務委託契約変更の効力発生時は、本投資法人と一般事務受託者（機関運営事務）が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。なお、この場合、本投資法人は、速やかに役員会を開催の上、承認手続を行うものとします。

d. 解約又は契約の変更の開示方法

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

<資産保管業務委託契約>

a. 契約期間

資産保管業務委託契約の効力発生日（投信法第187条の規定に基づき、本投資法人が登録を受けた日）から2018年8月末日までとします。但し、有効期間の満了予定日の3か月前までに、本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から相手方に対し書面による申出がなされなかったときは、さらに従前と同一の条件にて2年間延長されるものとし、以後も同様とします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

(a) 本投資法人又は資産保管会社が、相手方に対し資産保管業務委託契約の終了を申出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾した場合には、資産保管業務委託契約は終了します。

(b) 上記（a）に基づき資産保管業務委託契約を終了するに当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を資産保管会社に対し書面により通知した場合には、資産保管業務委託契約終了の効力発生時は、本投資法人と資産保管会社が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。なお、この場合、本投資法人は、速やかに役員会を開催の上、承認手続を行うものとします。

(c) 本投資法人及び資産保管会社は、相手方が資産保管業務委託契約に定める義務又は債務を履行しない場合、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは、資産保管業務委託契約を解除することができます。

(d) 本投資法人又は資産保管会社は、本投資法人においては資産保管会社が資産保管会社においては本投資法人が次のi. 又はii. に掲げる事項に該当した場合、催告その他の手続を要せず、直ちに資産保管業務委託契約を解除することができます。

- i. 解散原因の発生又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始若しくは特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始（将来、制定されるものを含みます。）の申立てがあったとき。
- ii. 支払停止、手形交換所における取引停止処分を受けたとき。

(e) 本投資法人及び資産保管会社は、相手方（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（本b.において「役員」といいます。）を含みます。）が、暴力団員等（暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者を総称していいます。本b.において、以下同じです。）若しくは下記のi. ないしv. のいずれかに該当し、若しくは下記のvi. ないしx. のいずれかに該当する行為をした場合、又は下記の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、相手方に対し、その旨を通知することによって資産保管業務委託契約を直ちに解除することができます。この場合、当該通知において指定された日に資産保管業務委託契約は終了するものとします。なお、本投資法人又は資産保管会社による解除の通知は、相手方に対して直近の届出住所宛に通知すれば足り、当該通知が延着し又は到着しなかった場合でも、通常到達すべきときに到達したものとみなすものとします。

- i. 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること。
- ii. 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること。
- iii. 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってする等、不当に暴力団員等を利用して認められる関係を有すること。
- iv. 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等の関与をしていると認められる関係を有すること。
- v. 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること。
- vi. 暴力的な要求行為
- vii. 法的な責任を超えた不当な要求行為
- viii. 資産保管業務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
- ix. 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
- x. その他上記vi. ないしix. に準ずる行為

c. 契約の内容の変更に関する事項

(a) 本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守する場合には、合意により資産保管業務委託契約を変更することができます。

(b) 上記(a)の協議に当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を資産保管会社に対し書面により通知した場合には、上記(a)の資産保管業務委託契約変更の効力発生時は、本投資法人と資産保管会社が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。なお、この場合、本投資法人は、速やかに役員会を開催の上、承認手続を行うものとします。

d. 解約又は契約の変更の開示方法

資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局長に対し資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

(ウ) 一般事務受託者（会計事務等）（会計事務等を行う一般事務受託者をいいます。）：税理士法人平成会計社

a. 契約期間

会計事務委託契約の有効期間は、会計事務委託契約の締結日から3年後に到来する最初の決算期の3か月後の月の末日までとします。但し、有効期間満了の6か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者（会計事務等）のいずれからも文書による別段の申出がなされなかったときは、会計事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

(a) 本投資法人は、一般事務受託者（会計事務等）に対して、6か月前に書面による通知をすることにより、会計事務委託契約を解約することができます。

(b) 上記（a）に定める他、本投資法人又は一般事務受託者（会計事務等）が、その相手方に対し会計事務委託契約の終了を申出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、一般会計事務委託契約は終了します。

(c) 上記（b）に基づき会計事務委託契約を終了するに当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を一般事務受託者（会計事務等）に対し書面により通知した場合には、会計事務委託契約終了の効力発生時は、本投資法人と一般事務受託者（会計事務等）が別途合意した場合を除き、当該承認手続の完了時とします。なお、この場合、本投資法人は、速やかに役員会を開催の上、承認手続を行うものとします。

(d) 本投資法人及び一般事務受託者（会計事務等）は、その相手方が会計事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは会計事務委託契約を解除することができます。

(e) 本投資法人及び一般事務受託者（会計事務等）は、その相手方が次のi. ないしiv. に掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続を要せず即時会計事務委託契約を解除することができます。

i. 解散原因の発生又は破産手続開始若しくは民事再生手続開始の申立てその他これらに類似する倒産手続（将来、制定されるものを含みます。）開始の申立てがあったとき。

ii. 支払い停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。

iii. 廃業し、又は解散（合併による解散を含みます。）したとき。

iv. 上記i. ないしiii. に定める他、一般事務受託者（会計事務等）の信用が著しく失墜したと本投資法人が認めたとき。

(f) 本投資法人及び一般事務受託者（会計事務等）のいずれか一方の当事者が暴力団員等（暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団

等、その他これらに準ずる者を総称していいます。本b.において、以下同じです。)若しくは下記のi.ないしv.のいずれかに該当(自社並びに自社の取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員(以下、本(f)において「役員」といいます。)が該当する場合を含みます。)し、若しくは下記のvi.ないしx.のいずれかに該当する行為をした場合、又は下記の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、相手方から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に会計事務委託契約は終了するものとします。なお、当該通知は、相手方が他方当事者に届出た住所に宛てて発信したときは、通常到達すべきであった日に到達したものとみなします。

- i. 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること
- ii. 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
- iii. 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってする等、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること
- iv. 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等の関与をしていると認められる関係を有すること
- v. 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること
- vi. 暴力的な要求行為
- vii. 法的な責任を超えた不当な要求行為
- viii. 会計事務等に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
- ix. 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
- x. その他上記vi.ないしix.に準ずる行為

c. 契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び一般事務受託者(会計事務等)は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、会計事務委託契約の各条項の定めを書面により変更することができます。

d. 解約又は契約の変更の開示方法

会計事務委託契約が解約され、一般事務受託者(会計事務等)の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、会計事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に対し変更内容の届出が行われます(投信法第191条)。

(エ) スポンサー会社/本資産運用会社の親会社(特定関係法人)：三菱地所株式会社

<スポンサーサポート契約、商標使用許諾契約(三菱)、商標使用許諾契約(ロジクロス)、建物賃貸借契約、屋根賃貸借契約及び土地(駐車場用地)転貸借契約>

本投資法人は、三菱地所との間で信託受益権売買契約、スポンサーサポート契約、商標使用許諾契約(三菱)及び商標使用許諾契約(ロジクロス)を締結します。また、三菱地所は、信託受託者三井住友信託銀行株式会社との間で建物賃貸借契約、屋根賃貸借契約及び土地(駐車場用地)転貸借契約を締結する予定です。同契約の内容は、後記「第三部 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。また、同契約は、民法及び当該契約の定めに従い、変更されることがあります。

上記の各契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程の条項に該当する場合には開示される他、かかる契約の変更が特定関係法人の異動に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑤ 会計監査人：新日本有限責任監査法人

本投資法人は、新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任します（規約第23条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします（投信法第103条第1項、規約第24条第1項）。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします（投信法第103条第2項、規約第24条第2項）。

⑥ 公告の方法

本投資法人の公告は、電子公告により行うものとします。但し、自己その他やむを得ない事由によって電子公告をすることができない場合には、日本経済新聞に掲載する方法により行うものとします（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

① 利害関係人等との取引制限

資産運用会社が一定の者との間で行う取引については、法令により、一定の制限が課せられています。かかる制限には、以下のものが含まれます。

(ア) 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます。

(イ) 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。

(ウ) 資産運用会社については、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項）。ここで、「親法人等」とは、資産運用会社の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、資産運用会社が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。なお、本投資法人が本資産運用会社の利害関係人等と不動産の取得等の取引を行う場合には、本資産運用会社は、あらかじめ、本投資法人の同意を得なければならない、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第201条の2）。

- a. 通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。
- b. 当該資産運用会社との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
- c. 当該資産運用会社の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。
- d. 上記 a. から c. までに掲げるものの他、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令で定める行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条。以下の行為を含みます。）。
 - (a) 通常取引の条件と著しく異なる条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。
 - (b) 当該資産運用会社との間で金融商品取引契約（金融商品取引法第34条に定義されます。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

② 本投資法人の同意の取得

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との投信法第193条第1項第1号から第4号までに掲げる取引（有価証券の取得、譲渡若しくは貸借又は不動産の取得、譲渡若しくは貸借。但し、当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則第245条の2第1項各号に定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければなりません（投信法第201条の2第1項）。また、当該登録投資法人の執行役員は、かかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第201条の2第2項）。

③ 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本③において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。但

し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令で定めるところにより、資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

④ 資産の運用の制限

登録投資法人は、i) 当該投資法人の執行役員又は監督役員、ii) 資産運用会社、iii) 当該投資法人の執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、iv) 資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときはその職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、以下に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条及び第118条）。

（ア）有価証券の取得又は譲渡

（イ）有価証券の貸借

（ウ）不動産の取得又は譲渡

（エ）不動産の貸借

（オ）不動産の管理の委託

（カ）宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、i) 資産運用会社に宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、ii) 不動産の管理業務を行う資産運用会社に不動産の管理を委託すること等が認められています。

(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）

① 基本原則

本資産運用会社が行う取引一任代理等に係る業務においては、本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程及び資産運用ガイドラインにより「利害関係人」を定義し、当該利害関係人が関わる利益相反のおそれのある取引について、利害関係人等取引規程、業務分掌規程及び職務権限規程等により業務運営を行います。また、本資産運用会社は自己又は自己の利害関係人等の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引又は不必要な取引は行いません。

② 利害関係人の定義

本資産運用会社における利害関係人の定義は以下のとおり（（ア）、（イ）、（エ）、（オ）及び（カ）を「本資産運用会社関係法人等」、（ウ）を「本資産運用会社受託ファンド等」といいます。）です。

（ア）投信法及び投信法施行令で定義される利害関係人等

（イ）本資産運用会社の株主

（ウ）本資産運用会社が以下に掲げる業務を受託しているファンド又は当該ファンドにより設立された法人若しくは団体

- a. 投資助言業務
- b. 資産運用委託契約による投資運用業務
- c. 投資一任契約による投資運用業務
- d. 資産流動化法に基づく特定目的会社とその特定資産の管理及び処分を委託する業務
- e. その他前記 a. から d. に準じた業務

（エ）前記（ア）又は（イ）に該当する者から以下の業務等を受託しているファンド又は当該ファンドにより設立された法人若しくは団体

- a. 投資助言業務
- b. 資産運用委託契約による投資運用業務
- c. 投資一任契約による投資運用業務
- d. 資産流動化法に基づく特定目的会社とその特定資産の管理及び処分を委託する業務
- e. その他前記 a. から d. に準じた業務

（オ）前記（ア）又は（イ）に該当する者が50%を超える出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社

（カ）その他利害関係人等取引規程に定めるもの

③ 利益相反のおそれのある取引の定義

本資産運用会社における利益相反のおそれのある取引の定義は以下のとおりです。

利益相反のおそれのある取引とは利害関係人が関わる以下の取引（利害関係人等取引）をいい、売買に限らず、賃貸借、媒介、業務の代理、業務の請負、業務の委託等を含むものとします。

- a. 本資産運用会社受託ファンド等と本資産運用会社受託ファンド等との取引
- b. 本資産運用会社受託ファンド等と本資産運用会社関係法人等との取引

- c. 本資産運用会社受託ファンド等の運用対象不動産について、本資産運用会社が宅地建物取引業者として顧客の代理又は媒介の業務を行う場合

④ 利害関係人との取引に関する手続

本資産運用会社における利害関係人との取引実施に係る意思決定プロセスは以下のとおりです。

- (ア) 業務担当部署となる物流リート部による起案、コンプライアンス部（及び必要に応じて関連する他部署）による審査の上、コンプライアンス・リスク管理委員会の承認（以下のa. からe. に掲げる場合を除きます。）を要します。
 - a. 取引金額1件1千万円（継続的取引については年間1千万円）未満の場合（但し、MLPM（マスターリース・プロパティマネジメント）業務は除きます。）
 - b. 本資産運用会社関係法人等が不動産又は不動産信託受益権等の取得の媒介を行おうとするときに、仲介手数料が宅地建物取引業法第46条に定める範囲内である場合
 - c. 本資産運用会社受託ファンド等に対する投資者が、本資産運用会社の親法人のみであるときに、当該親法人が当該本資産運用会社受託ファンド等に対して出資（追加出資を含みません。）する場合
 - d. 本資産運用会社の親法人が本資産運用会社受託ファンド等へセイムポート出資をしようとするときに、出資条件等が当該本資産運用会社受託ファンド等に対する他の投資者と異なる等公正妥当な内容であることをコンプライアンス部長が事前に確認した場合
 - e. 投資者が本資産運用会社の親法人のみである本資産運用会社受託ファンド等が本資産運用会社関係法人等と取引を行おうとするときに、投資者である当該親法人の承諾があることをコンプライアンス部長が事前に確認した場合
- (イ) 当該承認においては、コンプライアンス部長の出席及び承認を必須とします。またこれに加え、利害関係人等取引に関する審議の場合には、社外の法律顧問1名の出席及び意見聴取を必須とします。社外の法律顧問1名が審議にコンプライアンス上の問題がある旨の意見を表明した場合には、コンプライアンス・リスク管理委員会は起案部署に対して、当該審議に係る事項を差し戻すものとします。
- (ウ) コンプライアンス・リスク管理委員会の承認を得た上であっても、本投資法人を除く本資産運用会社受託ファンド間売買に関しては双方の本資産運用会社受託ファンド等の投資家の同意を得ること等を原則とし、利害関係人等取引に係る利益相反回避を図ることとしています。
- (エ) 本投資法人を当事者とする利害関係人等取引について、投信法に定める利害関係人等との間で、投信法に基づき本投資法人の役員会の承認を要する取引を行う場合には、あらかじめ、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。
- (オ) なお、コンプライアンス・リスク管理委員会の承認を得た当該利害関係人等取引については取締役会に報告します。

⑤ 利害関係人との取引に関する規律

本資産運用会社における利害関係人との取引に関する規律は以下のとおりです。

本資産運用会社は、利害関係人との間で取引を行う場合は、原則として、次の各場面において下記記載の事項を満たすことを要します。

(ア) 不動産の取得について

取得の場合には、原則として第三者による不動産鑑定評価額を取得上限価格とし、乖離がある場合には、当該乖離につき客観的合理性を持った説明ができることを要します。

(イ) 不動産の売却について

売却の場合には、原則として第三者による不動産鑑定評価額を売却下限価格とし、乖離がある場合には、当該乖離につき客観的合理性をもった説明ができることを要します。

(ウ) 不動産の賃貸について

賃貸条件、取引確度につき検討の結果、賃貸候補先たる利害関係人の取引条件が第三者と同等であり、市場における賃貸条件と著しく乖離していないことを要します。

(エ) 不動産の管理の委託について

複数業者見積もり、取引確度につき検討の結果、委託候補先たる利害関係人の取引条件が第三者と同等であることを要します。また、当該業務発注がファンド運営に必要不可欠であること、業務委託候補先の実績・経験・品質・技術力等の観点から適切であることを要します。

(オ) 特定資産の取得及び媒介の委託

特定資産の取得に係る媒介の委託については、最初に当該特定資産に係る売却情報を本資産運用会社に提供した業者を優先的に取り扱うことを原則としますが、取引確度につき検討の結果、業務委託候補先たる利害関係人の取引条件が第三者と同等であることを要します。

(カ) 賃貸の媒介

複数業者見積もりや賃貸先候補条件、取引確度につき検討の結果、賃貸の媒介に係る業務委託候補先たる利害関係人の取引条件が第三者と同等であることを要します。また、当該業務がファンド運営に必要不可欠であること、業務委託候補先の実績・経験・品質・技術力等の観点から適切であることを要します。

(キ) 工事等の発注

複数業者見積もりや工事に係る条件、取引確度につき検討の結果、工事発注候補先たる利害関係人の取引条件が第三者と同等であることを要します。また、当該工事発注がファンド運営に必要不可欠であること、工事発注候補先の実績・経験・品質・技術力等の観点から適切であることを要します。

(3) 利害関係人等との取引状況

① 資産の取得

取得済資産及び取得予定資産の取得に関し、利害関係人等との取引の概要は以下のとおりです。本投資法人は、取得予定資産である「ロジクロス福岡久山」について、三菱地所との間で、信託受益権売買契約を締結しています。

取得先	物件名称	取得（予定）価格 （百万円） （注1）	投資比率（%） （注2）
三菱地所株式会社	ロジクロス福岡久山	5,770	8.1
MJ物流ファンド・ワン合同会社	MJロジパーク船橋1	5,400	7.6
MJ物流ファンド・ツー合同会社	MJロジパーク大阪1	6,090	8.6
	MJロジパーク福岡1	6,130	8.6
MJ物流ファンド・スリー合同会社	ロジポート相模原	21,364	30.1
MJ物流ファンド・フォー合同会社	ロジポート橋本	18,200	25.7
MJ物流ファンド・ファイブ合同会社	MJロジパーク厚木1	6,653	9.4
	MJロジパーク加須1	1,272	1.8
合計（8物件）		70,879	100.0

（注1）「取得価格」は、取得済資産に係る売買契約に記載された信託受益権の売買代金を、「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売主との合意書面に記載された各信託受益権の売買予定代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金及び売買予定代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。

（注2）「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、投資比率の合計が一致しない場合があります。

② 取引状況等

(ア) スポンサーサポート契約

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を行うに当たり、三菱地所との間で以下の内容のスポンサーサポート契約を締結しています。

a. 本投資法人に対する優先交渉権の付与及び情報提供並びにテナントリレーションサポート（TRS）業務の提供等

(a) 本投資法人は、三菱地所とスポンサーサポート契約を締結しており、三菱地所が自ら所有する物流施設等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。具体的には、三菱地所が自ら所有する（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。）国内の不動産等のうち、投資対象不動産（本投資法人の投資基準（本資産運用会社の資産運用ガイドラインに定める投資基準をいいます。）に適合すると合理的に判断される不動産等をいいます。以下本（a）において同じです。）が対象となりますが、以下の場合には除外されます。

i. 三菱地所が当該投資対象不動産を取得した時点又は当該投資対象不動産の開発を開始した時点において、将来の売却先が決定していた場合又はその売却について第三者と協議が開始されていた場合

ii. 当該投資対象不動産に共有者、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

iii. 当該投資対象不動産の売却について、本投資法人以外の第三者が本契約締結前に既に締結済みの契約に基づき優先交渉権を有し、かつ当該第三者が優先交渉権を行使する可能性が高いと合理的に判断される場合

iv. その他i. ないしiii. に準じたやむを得ない事情がある場合

スポンサーサポート契約に基づく、投資対象不動産の優先交渉の詳細フローは以下のとおりです。

三菱地所は、投資対象不動産を売却しようとする場合、第三者に売買の申込の意思表示を行う前に、本投資法人に対して、当該投資対象不動産を売却する意向を有する旨を書面により通知します（以下「売却希望通知」といいます。）。また、三菱地所は、売却希望通知を行う際には、本投資法人に対して、本投資法人が当該投資対象不動産の取得検討を行うために合理的に必要な資料及び情報を提供します。

本投資法人は売却希望通知を受領した場合には、その受領日から25営業日後までの間（以下「優先交渉期間①」といいます。）、三菱地所との間で当該投資対象不動産の取得について優先的に交渉することができます。本投資法人は、優先交渉期間①中に、三菱地所に対し、当該投資対象不動産を購入する意思があるか否かの意思表示、購入希望価格（購入価格希望帯である場合を含みます。）、購入希望時期及びその他売買条件（もしあれば）を書面により通知します（本投資法人が購入の意思を通知した場合における当該通知を以下「購入希望通知」といいます。）。

本投資法人が優先交渉期間①中に購入希望通知を提出した場合において、三菱地所は、当該購入希望通知に記載された売買条件に合理的に満足する場合には、当該投資対象不動産の第三者への売却活動を開始せず、本投資法人との間で、優先的に当該投資対象不動産の売買条件につき協議を行うものとし、三菱地所及び本投資法人が別途協議して定める交渉期間（以下「優先交渉期間②」といいます。）中に売買条件について合意に至った場合には本投資法人に対して当該投資対象不動産を売却するものとします。（1）優先交渉期間①中に本投資法人が当該投資対象不動産を購入しない旨の意思を書面により通知した場合、（2）優先交渉期間①中に本投資法人より購入希望通知が提出されない場合、又は（3）優先交渉期間①中に購入希望通知の受領がなされた場合において優先交渉期間②中に当該投資対象不動産の売買条件について合意が成立しない場合には、三菱地所は、当該投資対象不動産の第三者に対する売却活動を開始することができるものとされています。

なお、本資産運用会社は、本資産運用会社の最新の資産運用ガイドラインその他三菱地所が合理的に要求する本投資法人又は本資産運用会社に係る情報及び資料を三菱地所に提供するものとされています。

本投資法人に対する優先交渉権の付与に基づく外部成長戦略の詳細については、前記「第二部 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／⑤外部成長戦略／（ア）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。

(b) 本投資法人は、三菱地所に対し、全ての保有資産（国内のものに限ります。以下本 a. において同じです。）に係るテナントとのリレーションサポートのために、以下のテナントリレーションサポート（TRS）業務を委託します（但し、テナントリレーション業務及び賃貸方針提案業務の一部については、本投資法人が指定する保有資産に限り、テナントリレーションサポート（TRS）業務を委託します。また、共有者又は準共有者が存在する保有資産に係るテナントリレーションサポート（TRS）業務の委託は、他方共有者又は他方準共有者の同意が得られることを条件とし、本投資法人と三菱地所が協議の上、合意した場合には、テナントリレーションサポート（TRS）業務の全部又は一部について、その業務の対象から除外されるものとされています。）。

i. テナントリレーション業務

・本投資法人が指定する保有資産に係る既存テナントへの訪問

ii. 賃貸募集業務

- ・新規テナント候補先への営業活動
- ・募集条件（案）の内容作成
- ・募集のための広告宣伝の実施
- ・テナント候補現地案内
- ・テナント審査サポート
- ・誘致活動（仲介業者との調整）
- ・貸室申込書取得
- ・賃貸借契約書案その他の関連文書の作成
- ・賃貸条件の折衝窓口及び貸付伺いの作成
- ・入居関連工事の取次
- ・賃貸借契約締結の取次
- ・賃料改定及び更新折衝窓口

iii. 賃貸方針提案業務

- ・保有資産全体の賃貸借に係る契約期間の管理・リテナント戦略提案
- ・本投資法人が指定する保有資産に入居するテナントに係る預託金、賃料減額、解約（一部解約を含みます。）の対応窓口・交渉方針提案
- ・PM レポート作成補助

iv. その他情報交換等に係る業務

- (c) 本投資法人は、再開発の必要性を認めた保有資産を売却しようとする場合、第三者に売買の申込の意思表示を行う前に、三菱地所に対して、当該保有資産を売却する意向を有する旨を書面により通知しなければならないとされています（本（c）において、かかる通知を「売却希望通知（再開発）」といいます。）。なお、本投資法人は、売却希望通知（再開発）を行う際には、三菱地所に対して、三菱地所が当該保有資産の取得検討を行うために合理的に必要な資料及び情報を提供するものとします。

三菱地所は、売却希望通知（再開発）を受領した場合には、その受領日から40営業日後までの間（以下「優先交渉期間（再開発）①」といいます。）、本投資法人との間で当該投資対象不動産の取得について優先的に交渉することができるものとされています。三菱地所は、優先交渉期間（再開発）①中に、本投資法人に対し、当該保有資産を購入する意思があるか否かの意思表示、購入希望価格（購入希望価格帯の提示である場合を含みます。）、購入希望時期、再開発計画及びその他売買条件（もしあれば）を書面により通知するものとされています（三菱地所が購入の意思を通知した場合における当該通知を以下「購入希望通知（再開発）」といいます。）。

三菱地所が優先交渉期間（再開発）①中に購入希望通知（再開発）を提出した場合、本投資法人は、当該購入希望通知（再開発）に記載された売買条件に合理的に満足する場合は、当該保有資産の第三者への売却活動を開始せず、三菱地所との間で、優先的に当該保有資産の売買条件につき協議を行うものとし、三菱地所及び本投資法人が別途協議して定める交渉期間（以下「優先交渉期間（再開発）②」といいます。）中に売買条件について合意に至った場合には、三菱地所に対して当該保有資産を売却するものとされています。但し、三菱地所に対する当該保有資産の売却は、再開発後の保有資産について、本投資法人が合理的に満足する内容の優先交渉権が本投資法人に付与されることが条件とされています。（1）優先交渉期間（再開発）①中に三菱地所が当該保有資産を購入しない旨の意思を書面により通知した場合、（2）優先交渉期間（再開発）①中に三菱地所より購入希望通知（再開発）が提出されない場合、又は（3）優先交渉期間（再開発）①中に購入希望通知（再開発）の受領がなされた場合において優先交渉期間（再開発）②中に当該保有

資産の売買条件及び再開発計画について合意が成立しない場合には、本投資法人は、当該保有資産の第三者に対する売却活動を開始することができるものとされています。

なお、(1) 当該保有資産に共有者、準共有者又は共同事業者が存在する場合であって、三菱地所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、又は(2) その他上記(1)に準じたやむを得ない事情がある場合には、本(c)の内容は適用されないとされています。

また、本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人において自ら保有資産の再開発を行うことを決定した場合には、三菱地所に対し、第三者に先立ち、当該再開発に係るプロジェクト・マネージャーへの就任について検討の機会を付与するものとされています。

(d) 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、当該投資対象不動産の所有者又は開発者の意向で情報を提供することができない場合その他やむを得ない場合を除き、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に努めるものとされています。

(e) 三菱地所及び本投資法人は、三菱地所による投資対象不動産の開発状況、本投資法人による投資対象不動産の取得検討状況、不動産等の売買マーケットに係る事項等についての情報をお互いに提供するものとし、かかる情報交換を目的として、定期的(原則として1か月に1回以上とします。)に会議を開催するものとされています。また、三菱地所は、本投資法人の保有資産について、本投資法人より購入希望者の情報提供を書面で要請された場合には、当該売却予定の保有資産を購入する意欲があると合理的に見込まれる購入希望者の情報を、当該購入希望者が承諾した場合に、本投資法人に対して提供するものとされています。

b. 期間

2016年9月29日から5年間とされています。但し、有効期間満了日の6か月前までに、各当事者が他の当事者に対して本契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに2年間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とされています。

c. 契約の終了

本投資法人、本資産運用会社及び三菱地所は、他の当事者が以下の各号に該当する場合、履行・是正を催告することなく直ちに本契約を解除できるものとされます。

- (a) 差押、滞納処分を受けたとき
- (b) 破産、民事再生、会社更生、特別清算等の申立てがあったとき
- (c) 手形又は小切手が不渡となったとき
- (d) 合併によらずして会社が解散したとき
- (e) 営業を廃止したとき
- (f) 相手方に対する著しい背信行為があったとき
- (g) その他前各号に類する行為があったとき
- (h) 本資産運用会社が金融商品取引業者でなくなったとき
- (i) 本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社でなくなったとき

本投資法人、本資産運用会社及び三菱地所は、他の当事者がスポンサーサポート契約に定める債務を履行しない場合、相当の期間を定めて履行を催告の上で本契約を解除できるものとされます。

(イ) 商標使用許諾契約 (三菱)

a. 商標使用許諾

三菱地所は、本投資法人に対し、「三菱」及び「MITSUBISHI」の商標（商標登録番号第4853087号及び第4853088号）について通常使用権を許諾しています。

b. 期間

2017年6月15日から5年間とされています。但し、契約期間満了日の6か月前までに契約当事者から本契約の終了を欲する旨の書面による通知がなされない場合には、同一内容にてさらに2年間更新されるものとし、それ以後も同様とされています。

c. 契約の終了

(a) 相手方に以下の事由が生じた場合、何らの催告を要せずして、書面による通知をもって直ちに契約を解除することができるものとされています。

- i. 支払の停止があった場合又は破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始その他これらに類する倒産手続の申立てがなされた場合
- ii. 手形又は小切手の不渡があった場合
- iii. その財産に対する差押、強制執行、競売等の申立てがあった場合
- iv. 解散を決議した場合
- v. 公租公課を滞納し若しくは滞納処分を受け、又は滞納処分を受けるべき事由が生じた場合
- vi. 上記に準じる信用状態の悪化が生じた場合
- vii. 商標の使用が適用法令等に違反し、当該相手方に書面により違反の是正を催告してから30日以内に当該違反が治癒されない場合
- viii. 契約上の義務に違反し、当該相手方に書面により違反の是正を催告してから30日以内（但し、本投資法人による商標使用に関する義務の違反の場合は14日以内とします。）に当該違反が治癒されない場合

(b) 本投資法人に以下の各号の事由が生じた場合、三菱地所は、書面による通知をもって、契約を解除することができるものとされています。

- i. 本投資法人が、商号変更、合併その他の事由により商標の使用につき適格性を欠くに至った又は至るおそれがあると三菱地所が認定した場合
- ii. 三菱地所以外の特定の第三者が、本投資法人の投資口の過半数を直接又は間接に保有することとなった場合、その他本投資法人の支配権を三菱地所以外の特定の第三者が取得した場合
- iii. 本資産運用委託契約が、理由の如何を問わず終了した場合

(c) 商標の商標権者その他商標の利害関係者の請求により、三菱地所が、契約を解除する必要があると判断した場合、三菱地所は、書面による通知をもって契約を解除することができるものとされています。

(d) 商標を無効とし、又は商標の登録を取り消す旨の審決又は決定が確定した場合、本投資法人は、書面による通知をもって契約を解除することができるものとされています。

(ウ) 商標使用許諾契約 (ロジクロス)

a. 商標使用許諾

三菱地所は、本投資法人及び本資産運用会社に対し、「ロジクロス (ロゴマーク)」の商標（商標登録番号第5674165号）について通常使用権を許諾しています。

b. 期間

2017年7月5日から5年間とされています。但し、契約期間満了日の6か月前までに契約当事者から本契約の終了を欲する旨の書面による通知がなされない場合には、同一内容にてさらに2年間更新されるものとし、それ以後も同様とされています。

c. 契約の終了

(a) 以下の事由が生じた場合、以下に定める日に契約は当然に終了するものとされています。

i. 当該商標が消滅した場合には、その消滅の日（但し、当該商標について無効審判が出された場合には、当該審判のあった日）

ii. 本資産運用委託契約が終了した場合は、本資産運用委託契約が終了した日

iii. 本資産運用会社が本資産運用委託契約上の地位を第三者に譲渡し又は承継した場合は、本資産運用委託契約上の地位を第三者に譲渡又は承継した日

(b) 相手方が契約に定める合意事項に違反した場合、契約当事者は相手方に対する催告の上、解除することができるかとされています。

(エ) 建物賃貸借契約

a. 建物賃貸借

三菱地所は、本投資法人との間で『定期建物賃貸借（ロジクロス福岡久山）に関する』基本協定書を締結しており、当該基本協定書に基づいて、取得予定資産である「ロジクロス福岡久山」の建物の一部（本（エ）において「本物件」といいます。）について、賃貸人たる信託受託者三井住友信託銀行株式会社から賃貸を受ける予定です。

b. 期間

2017年9月14日から2021年4月30日までとされています。但し、賃貸借期間満了の6か月前から賃貸借期間満了日までの間に、既存転借人（本契約に定める賃貸借期間開始時点の本物件の既存転借人をいいます。組織の変更、会社分割又は合併等を行った場合は同社の地位を承継した者を含みます。）について、一定の事由が生じた場合には、賃貸借期間満了日の翌日を賃貸借開始日とし、上記事由が生じた翌日から6か月後の応当日を賃貸借終了日とする本契約と同一条件の賃貸借契約を締結することとされています。

c. 契約の終了

(a) 契約当事者は、相手方当事者に以下の事由が生じた場合、何らの催告を要せず直ちに本契約を解除することができるかとされています。

i. 本契約に違反し、相手方から書面により是正を求められたにもかかわらず、当該書面到達後、15日以内にかかる違反事項が治癒されなかったとき

ii. 支払不能又は支払停止の状態に陥ったとき

iii. 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始その他の法的倒産手続（将来制定されるものを含みます。）開始の申立てがあったとき

iv. 手形交換所の取引停止処分を受けたとき

v. 本契約の履行に重大な影響を及ぼす仮差押、仮処分、差押、強制執行、競売、滞納処分等の申立てを受けたとき

vi. 解散の決議がなされたとき、又は解散を命ずる裁判が確定したとき

vii. 公序良俗に反する行為があったとき

viii. その他著しく信用が失墜したとき

- (b) 天災地変その他当事者の責によらない事由により、本物件の全部又は一部が滅失若しくは破損して契約の目的を達することが不可能となった場合には、相手方に書面で通知することにより終了するとされています。

(オ) 屋根賃貸借契約

a. 屋根賃貸借

三菱地所は、取得予定資産である「ロジクロス福岡久山」に係る屋上・屋根部分等（本（オ）において「本物件」といいます。）について、太陽光発電事業を行うことを目的として、賃貸人たる信託受託者三井住友信託銀行株式会社（本（オ）において「賃貸人」といいます。）から本物件の賃貸を受ける予定です。

b. 期間

2017年9月14日から2035年3月1日までとされています。但し、賃貸借期間満了の3か月前までに、契約当事者から何らの申出がないときは、賃貸借期間満了の日から同条件でさらに1年間更新されるものとし、以後も同様とされています。

c. 契約の終了

- (a) 地震・台風・津波等の天災事変・戦争・暴動・騒乱等の社会的混乱その他の賃貸人又は三菱地所の責めによらない不可抗力により物件が滅失又は毀損し、物件を利用することが不可能又は著しく困難となり、本契約の目的を達成することができなくなった場合は、契約は当然に終了するものとされています。

- (b) 賃貸人及び三菱地所は、相手方について以下の事由（i. については三菱地所に発生した場合に限ります。）が発生し、賃貸人の書面による催告から1か月以上経過しても当該不履行又は義務違反が治癒されない場合（なお、iii. 又はv. の場合には1か月の経過を要しません。）には、相手方に対して書面で通知することにより、本契約を解除することができるものとされています。

i. 太陽光発電事業目的以外で物件を使用した場合

ii. 本契約に定める義務を履行しない場合又は本契約に違反した場合

iii. 手形又は小切手を不渡としたとき、その他支払を停止したとき

iv. 差押、仮差押、仮処分、競売、租税滞納処分、その他公権力の処分を受けたとき

v. 破産手続、特別清算手続、若しくは民事再生手続その他の法的倒産手続（本契約締結後に制定されたものを含みます。）開始の申立てがあったとき、私的整理手続の開始があったとき

vi. 監督官庁より営業停止、又は営業免許若しくは営業登録の取消処分を受けたとき（電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法（平成23年法律第108号、その後の改正を含みます。）第9条第3項に規定する経済産業大臣の認定が取り消された場合を含みます。）

vii. 営業の廃止若しくは変更、又は解散の決議（法令に基づく解散も含みます。）をしたとき、あるいは清算又は私的整理の手続に入ったとき

viii. 法令違反又は不公正な営業等の行為により著しく社会的信用を失墜したとき

- (c) 三菱地所に以下の事由が生じたときは、賃貸人は何らの催告等を行うことなく、直ちに契約を解除することができるものとされています。

i. 賃料その他の賃貸人に対する債務の支払いを2か月以上延滞したとき

ii. 賃貸人の承諾を得ずに、合理的理由なく本物件を継続して2か月以上使用しないとき

iii. 三菱地所と電気事業者との間の発電設備に係る売電に関する契約が終了し、当該終了後2か月以内に代替となる契約が締結されないとき

iv. i. ないしiii. に準ずる事由により、本契約を継続することが認めがたいとき

(カ) 土地（駐車場用地）転貸借契約

a. 土地（駐車場用地）転貸借

三菱地所は、取得予定資産である「ロジクロス福岡久山」のテナント向け駐車場等として利用することのみを目的として、三菱地所が第三者より賃借する土地（本（カ）において「本物件」といいます。）を信託受託者三井住友信託銀行株式会社（本（カ）において「転借人」といいます。）に対して転貸する予定です。

b. 期間

2017年9月14日から2025年5月31日までとされています。但し、期間満了日の6か月前までに相手方に対し特段の書面による意思表示のない限り、期間満了日の翌日から同一条件にて10年間継続するものとし、以後も同様とされています。

c. 契約の終了

(a) 相手方が本契約の各条項に違反した場合、契約当事者は相手方に対する書面による2週間の期間を定めた催告をなし、2週間以内にかかる違反行為が改善されない場合は解除することができるものとされています。

(b) 相手方に以下の事由が生じた場合、何らの催告を要せず直ちに契約を解除することができるものとされています。

i. 破産、民事再生、会社更生の開始決定があったとき、又は支払不能になったとき

ii. 手形交換所の取引停止処分を受けたとき

iii. 本契約の履行に重大な影響を及ぼす仮差押、仮処分、差押、強制執行、競売、滞納処分等の申立てを受けたとき

iv. 公序良俗に反する行為があったとき

v. 本物件内にて暴行、脅迫、暴言、騒乱、粗暴な行為その他本物件の秩序風紀を乱す行為を行ったとき

vi. 本物件を反社会的勢力の活動の拠点に供したとき

vii. 本物件を反社会的勢力に使用させ、又は反復継続して出入りさせたとき

viii. その他著しく信用が失墜したとき

(c) 理由の如何にかかわらず、三菱地所が有する篠栗町土地の占用許可の効力が失効する等、本物件を利用できなくなった場合、三菱地所は転借人たる信託受託者三井住友信託銀行株式会社に対し書面により通知することにより、本契約を解除できるものとされています。

(d) 天災地変その他の不可抗力により、転借人による本物件の駐車場運営管理に重大な支障をきたし、本物件において使用目的を達成できなくなったと転借人が判断した場合、三菱地所及び転借人は相手方に通知することにより本契約を解除することができるものとされています。

3 【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

① 投資主総会における議決権

投信法又は規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条）。投資主は投資口1口につき1個の議決権を有します（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議

されますが（投信法第93条の2第1項、規約第11条第1項）、規約の変更（投信法第140条）、役員解任、本投資法と本資産運用会社との間の資産の運用に係る委託契約の締結及び解約（規約第11条第2項）、その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって、決議されなければなりません（投信法第93条の2第2項）。

直前の決算期から3か月以内に投資主総会を開催する場合、本投資法人は、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって当該投資主総会において権利を行使することができる投資主とします（投信法第77条の3第2項、規約第15条第1項）。但し、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い、あらかじめ公告して定める基準日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって投資主総会において権利を行使することができる投資主とすることができます（規約第15条第2項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第90条の2第2項、第92条第1項）。また、投資主は、本投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2第1項）。さらに、投資主は、代理人により議決権を行使することができます。但し、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を有する投資主1名に限られません（規約第11条第3項）。また、投資主又は代理人は、投資主総会毎にその代理権を証する書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項及び第2項、規約第11条第4項）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その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）。

② その他の共益権

(ア) 代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条第1項）

6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面その他の投信法施行規則で定める方法により、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人又は一般事務受託者の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、本投資法人のために自ら訴えを提起することができます。

(イ) 投資主総会決議取消権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会につき、①招集の手續又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、当該決議の日から3か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます。

(ウ) 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が発生するおそれがあるときは、6か月前から引続き投資口を有する投資主は、執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

(エ) 新投資口発行差止請求権（投信法第84条第1項、会社法第210条）

投資主は、投資口の発行が法令又は規約に違反する場合、投資口の発行が著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、募集に係る投資口の発行をやめることを請求することができます。

(オ) 新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

(カ) 投資口併合差止請求権（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。

(キ) 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）及び合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。また、投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合、合併が著しく不当である場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、合併をやめることを請求することができます。

(ク) 設立無効訴権（投信法第75条第6項、会社法第828条第1項第1号、第2項第1号）

投資主は、本投資法人の設立手続につき重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

(ケ) 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求ことができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます。

(コ) 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求ことができ、請求の後遅滞なく招集の手続が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て投資主総会を招集することができます。

(サ) 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法

人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

(シ) 執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

執行役員及び監督役員は投資主総会の決議により解任することができますが、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます。

(ス) 解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

③ 分配請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

本投資法人の投資主は、規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、各投資主の保有投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（社債株式等振替法第228条、第149条）。

④ 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、保有投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有します。

⑤ 払戻請求権（規約第5条第1項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有しません。

⑥ 投資口の処分権（投信法第78条第1項ないし第3項）

投資主は投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡できます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第228条、第140条）。但し、本振替投資口の譲渡は、本振替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ができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知により行われます（社債株式等振替法第228条及び第152条第1項）。

⑦ 投資証券交付請求権（社債株式等振替法第227条第1項、第2項、投信法第85条第1項）

本投資口は、社債株式等振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません（社債株式等振替法第227条第1項）。但し、投資主は、保管振

替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第2項）。

⑧ 帳簿閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内はいつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。

⑨ 少数投資主権の行使手続（社債株式等振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（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。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

(2) 投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

① 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

② 投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の7、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第2項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第3項）。

振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第73条）。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（社債株式等振替法第115条、第67条第1項）。但し、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は当該振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第115条、第67条第2項）。

③ 投資法人債権者集会における議決権

(ア) 投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合の他、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法

人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第2項、会社法第726条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。

(イ) 投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第2項、会社法第724条）。

a. 法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合の他、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

b. 投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上を有する議決権者が出席し、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

(ウ) 投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。

(エ) 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

④ 投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が1億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の8）。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

三菱地所投資顧問株式会社

(英文でMitsubishi Jisho Investment Advisors, Inc. と表示します。)

② 資本金の額

1億5,000万円(本書の日付現在)

③ 事業の内容

- a. 不動産投資に関する事前調査及びコンサルティング業務
- b. 不動産の管理、運営、売却及び流動化に関するコンサルティング業務
- c. 不動産投資情報の提供及び不動産市場に関する調査、分析業務
- d. 不動産の管理の受託及び不動産の賃貸
- e. 不動産特定共同事業法に基づく事業
- f. 宅地建物取引業
- g. 不動産投資顧問業
- h. 金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業、投資助言・代理業及び投資運用業
- i. 前各号に関連又は付帯する一切の事業

(ア) 会社の沿革

年月日	事項
2001年7月16日	会社設立
2001年8月24日	宅地建物取引業者免許取得 (免許番号 東京都知事(4)第79933号)
2007年9月30日	金融商品取引法上の第二種金融商品取引業、投資助言・代理業の登録 (登録番号 関東財務局長(金商)第1086号)
2008年3月21日	金融商品取引法上の投資運用業の登録 (登録番号 関東財務局長(金商)第1086号)
2008年6月18日	一般社団法人 日本投資顧問業協会 (旧 社団法人 日本証券投資顧問業協会) 加入
2009年10月16日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第64号)
2010年2月18日	一般社団法人 投資信託協会(旧 社団法人 投資信託協会) 加入
2015年11月26日	不動産特定共同事業法上の不動産特定共同事業の許認可取得 (許可番号 金融庁長官・国土交通大臣第64号)

(イ) 株式の総数及び資本金の額の増減

- a. 発行可能株式の総数（本書の日付現在）
12,000株
- b. 発行済株式の総数（本書の日付現在）
3,000株
- c. 最近5年間における資本金の額の増減
該当なし

(ウ) その他

a. 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数の決議によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時まで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、その日から2週間以内に、その旨を監督官庁に届け出ます（金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役が他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役に就任し又はこれらを退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出ます（金融商品取引法第31条の4第1項。他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役が本資産運用会社の取締役を兼ねることとなった場合も同様です。）。

b. 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本資産運用会社、外2社を被告とする訴訟が1件存在しますが、本書の日付現在、本資産運用会社による本投資法人の資産運用業務について重要な影響を及ぼすことが予想される事実とは考えていません。

(エ) 関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は以下のとおりです。

- a. 運用資産の運用に係る業務
- b. 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- c. 運用資産の状況についての本投資法人への報告業務
- d. 運用資産に係る運用計画の策定業務
- e. その他本投資法人が随時委託する上記a.ないしd.に付随し又は関連する業務

(2) 【運用体制】

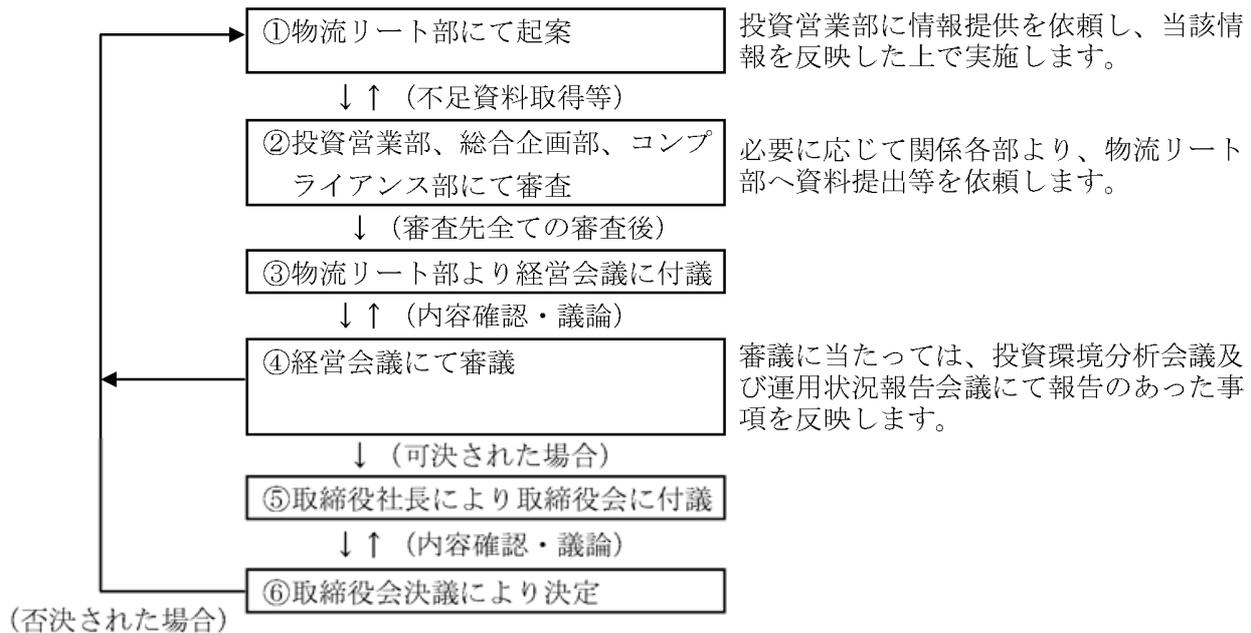
① 本資産運用会社の意思決定手続

(ア) 本投資法人における経営計画策定の意思決定プロセス

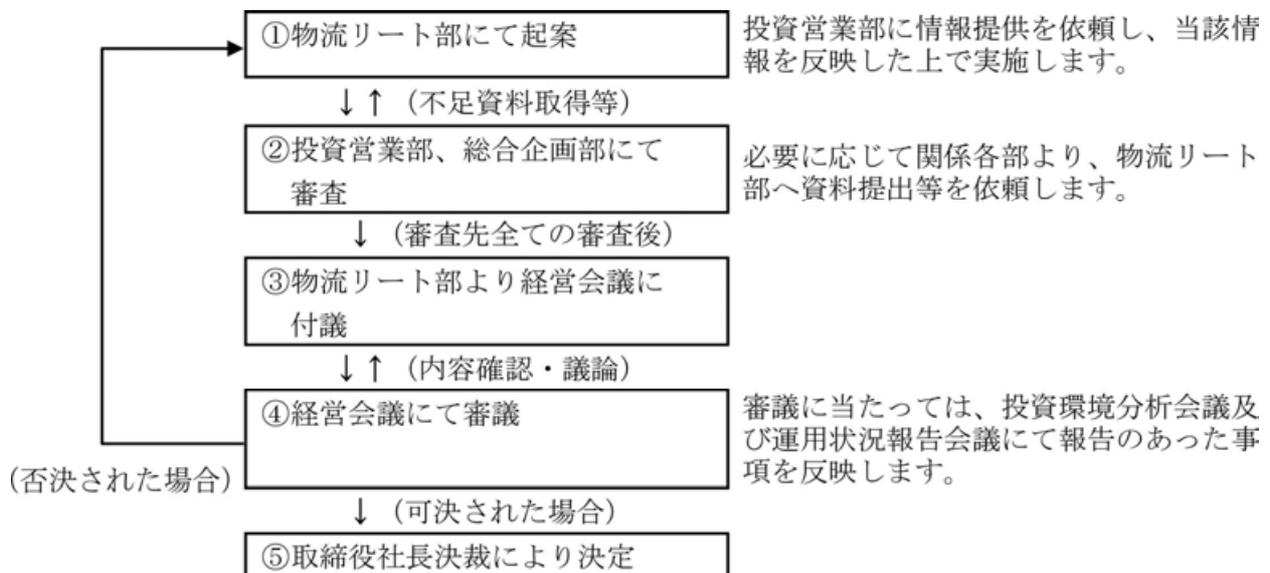
本投資法人における経営計画としては、運用計画があり、当該計画策定に係る意思決定プロセスについては、本資産運用会社の社内規程である不動産ファンド等業務規程、業務分掌規程及び職務権限規程により以下のとおり定めています。

- a. 運用計画については、本投資法人の投資方針に沿って策定されます。
- b. 運用計画は、資産運用目標、資産管理目標等を定め、これに基づいて投資法人における投資対象資産の運用を実施するものとします。
- c. 運用計画の策定に係る社内手続、意思決定プロセスは以下のとおりです。
 - (a) 中期の運用計画について、(i) 物流リート部が起案し、投資営業部、総合企画部及びコンプライアンス部の審査の上、(ii) 経営会議審議の後、取締役社長により取締役会に付議され、取締役会決議により決定されます。なお、修正する場合についても同様とします。
 - (b) 各期初に当期の運用計画について、(i) 物流リート部が起案し、投資営業部及び総合企画部の審査の上、(ii) 経営会議審議、(iii) 取締役社長決裁により決定されます。なお、修正する場合についても同様とします。

(中期の運用計画策定及び修正に係る業務フロー)



(各期の運用計画策定及び修正に係る業務フロー)



(イ) 本投資法人の物件の取得又は売却の意思決定プロセス

本投資法人の物件の取得又は売却に係る意思決定プロセスについては、本資産運用会社の社内規程である不動産ファンド等業務規程、業務分掌規程及び職務権限規程により以下のとおり定めています。なお、投資法人の物件の取得又は売却において利害関係人等取引に該当する行為の意思決定を行う場合は、後記「(ウ) 利害関係人等との取引の場合の意思決定フロー」に従うこととなります。

- a. その契約の相手方である本投資法人及び本投資法人の投資家に対して開示・交付する投資方針及び運用計画に沿った投資対象の選定を行うものとします。
- b. 投資の決定に際しては、あらかじめ当該投資対象資産たる不動産の価値の判断のために、取引条件等の制約がない場合には原則としてデューディリジェンスを実施するものとし、デューディリジェンス結果を踏まえて不動産の価値の評価を行い、かかる評価に基づき、投資の可否について判断をするものとします。
- c. 当該デューディリジェンスにおいては、各種第三者専門家レポート（不動産鑑定評価を含みます。）を取得し、これを検証することとしています。
- d. 物件の取得又は売却に係る社内手続、意思決定プロセスは以下のとおりです。
 - (a) 資産価格100億円以上での物件の取得又は売却に関する意思決定は、物流リート部が起案し、投資営業部、総合企画部及びコンプライアンス部の事前審査を経て、物流リート部より経営会議に付議され、経営会議審議の後、取締役社長により取締役会に付議され、取締役会決議により決定されます。
 - (b) 資産価格100億円未満での物件の取得又は売却に関する意思決定は、物流リート部が起案し、投資営業部、総合企画部及びコンプライアンス部の事前審査を経て、物流リート部より経営会議に付議され、経営会議審議、取締役社長決裁により決定されます。

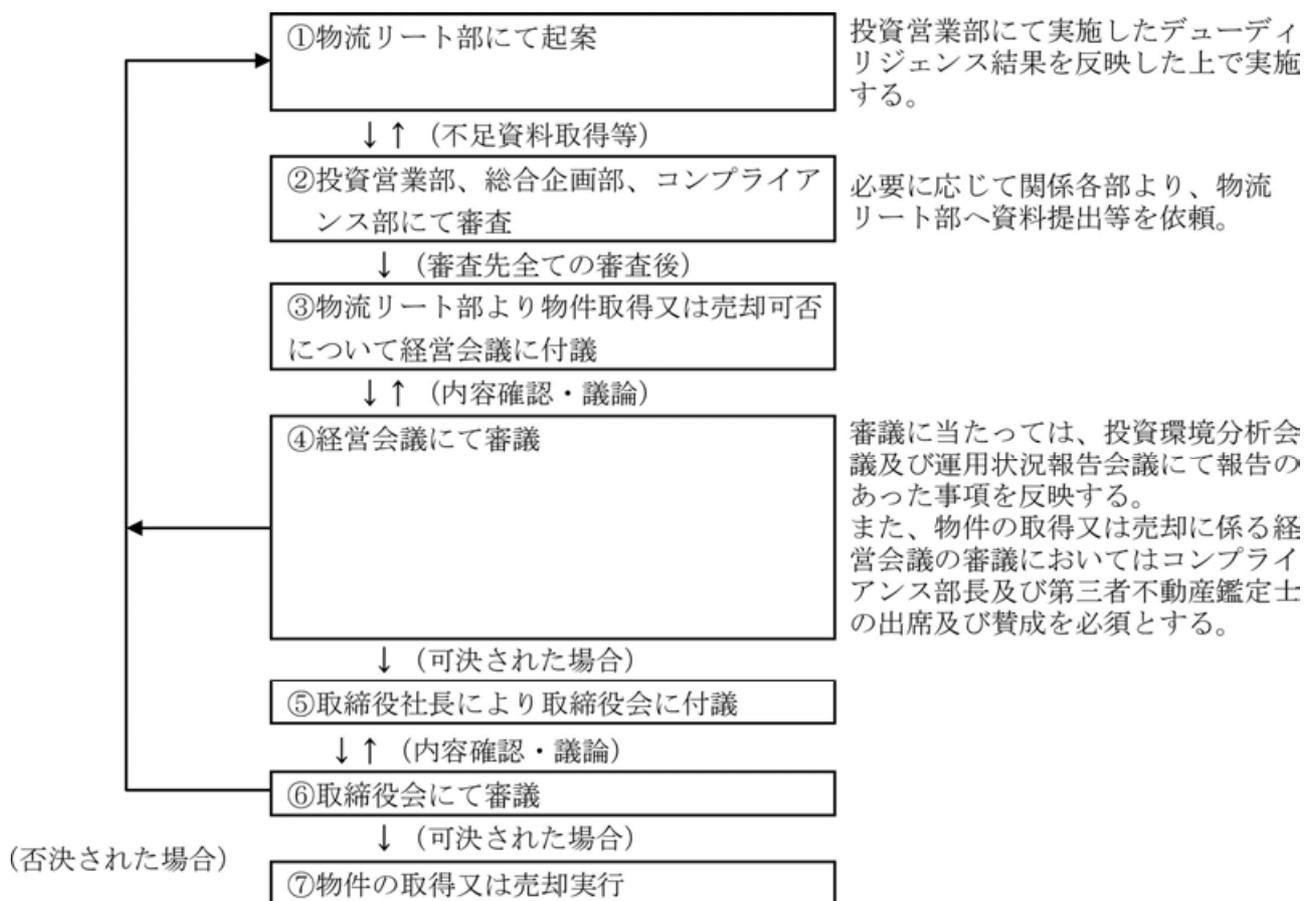
物件の取得又は売却については、経営会議審議事項となり、経営会議による意思決定プロセスは、①経営会議付議前のコンプライアンス部等による事前審査等、②第三者鑑定評価の取得・検証及び個別取引毎に起用する弁護士による遵法性確認等、③経営会議における第三者不動産鑑定士の意見具申等により、客観性・合理性を確保することとしています。

物件の取得又は売却に係る経営会議の審議においては、コンプライアンス部長及び第三者不動産鑑定士の出席及び賛成を必須とします。

この他、本資産運用会社の社内規程である投資計画書等作成規程、デューディリジェンス実施規程により業務運営を行います。

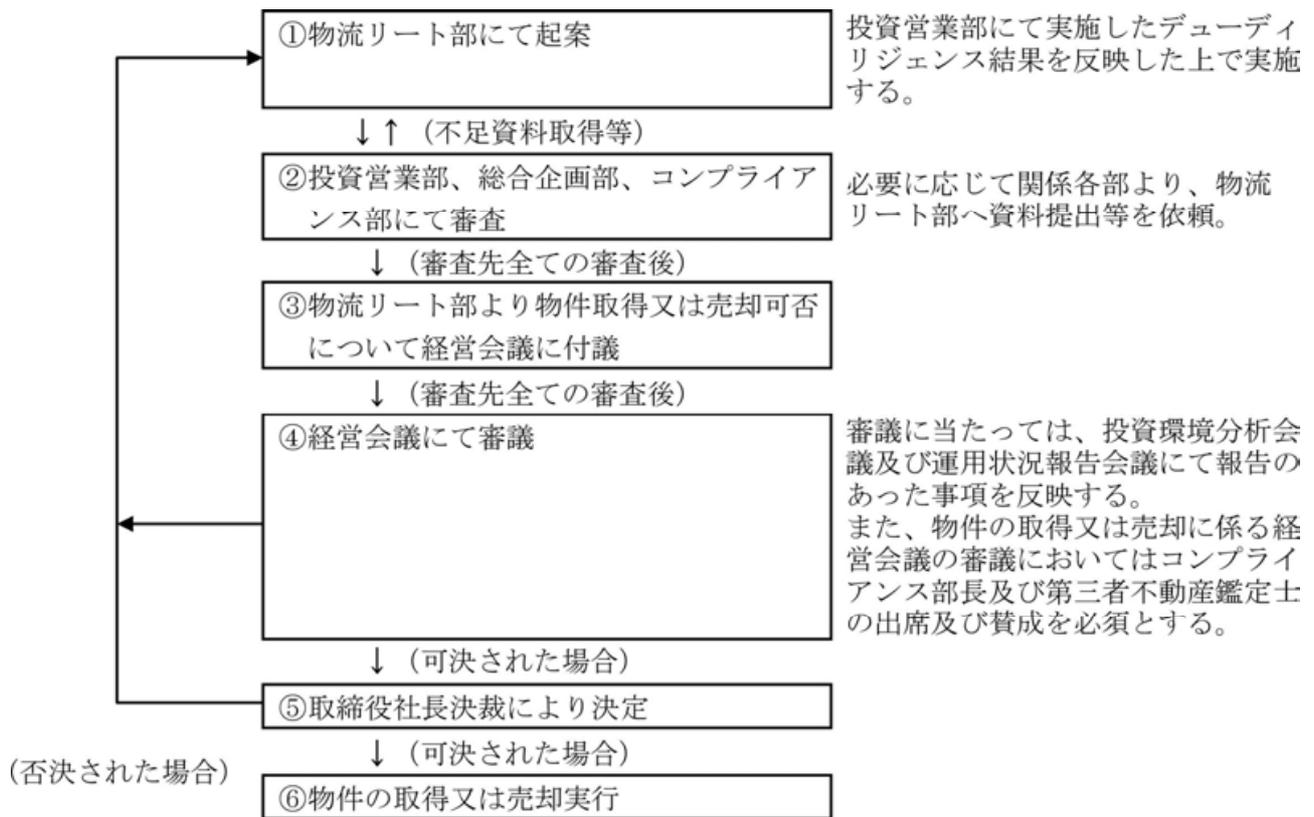
(物件の取得又は売却に係る業務フロー (利害関係人等取引に該当しない場合))

(a) 資産価格100億円以上での物件の取得又は売却の場合



(物件の取得又は売却に係る業務フロー (利害関係人等取引に該当しない場合))

(b) 資産価格100億円未満での物件の取得又は売却の場合



(ウ) 利害関係人等との取引の場合の意思決定フロー

a. 基本原則

本資産運用会社が行う取引一任代理等に係る業務においては、本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程及び資産運用ガイドラインにより「利害関係人」を定義し、当該利害関係人が関わる利益相反のおそれのある取引について、利害関係人等取引規程、業務分掌規程及び職務権限規程等により業務運営を行います。また、本資産運用会社は自己又は自己の利害関係人等の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引又は不必要な取引は行いません。

b. 利害関係人の定義

本資産運用会社における利害関係人の定義は以下のとおり（（a）、（b）、（d）、（e）及び（f）を「本資産運用会社関係法人等」、（c）を「本資産運用会社受託ファンド等」といいます。）です。

（a）投信法及び投信法施行令で定義される利害関係人等

（b）本資産運用会社の株主

（c）本資産運用会社が以下に掲げる業務を受託しているファンド又は当該ファンドにより設立された法人若しくは団体

i. 投資助言業務

ii. 資産運用委託契約による投資運用業務

iii. 投資一任契約による投資運用業務

iv. 資産流動化法に基づく特定目的会社がその特定資産の管理及び処分を委託する業務

v. その他前記i. からiv. に準じた業務

（d）前記（a）又は（b）に該当する者から以下の業務等を受託しているファンド又は当該ファンドにより設立された法人若しくは団体

i. 投資助言業務

ii. 資産運用委託契約による投資運用業務

iii. 投資一任契約による投資運用業務

iv. 資産流動化法に基づく特定目的会社がその特定資産の管理及び処分を委託する業務

v. その他前記i. からiv. に準じた業務

（e）前記（a）又は（b）に該当する者が50%を超える出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社

（f）その他利害関係人等取引規程に定めるもの

c. 利益相反のおそれのある取引の定義

本資産運用会社における利益相反のおそれのある取引の定義は以下のとおりです。

利益相反のおそれのある取引とは利害関係人が関わる以下の取引（利害関係人等取引）をいい、売買に限らず、賃貸借、媒介、業務の代理、業務の請負、業務の委託等を含むものとします。

（a）本資産運用会社受託ファンド等と本資産運用会社受託ファンド等との取引

（b）本資産運用会社受託ファンド等と本資産運用会社関係法人等との取引

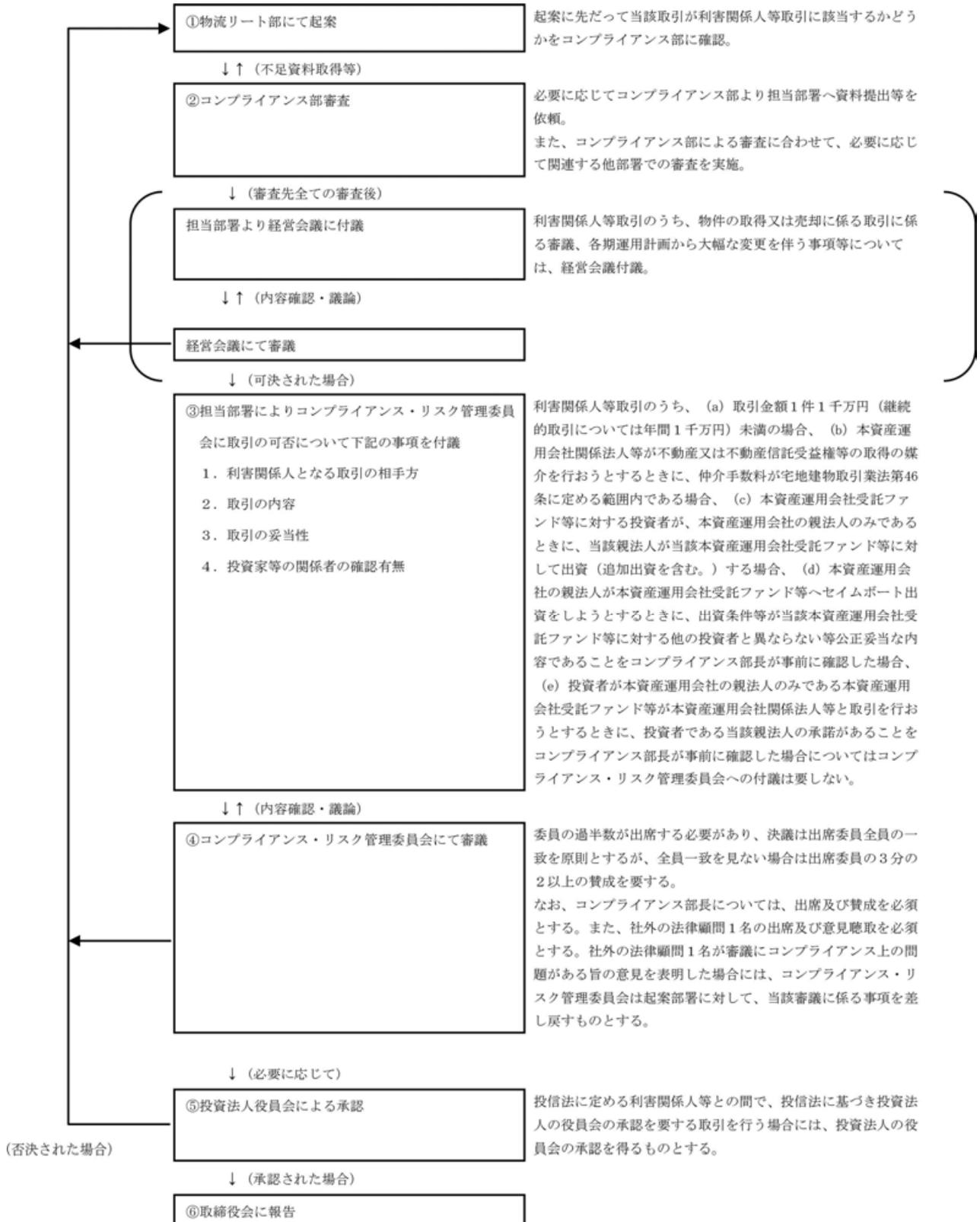
（c）本資産運用会社受託ファンド等の運用対象不動産に関し、本資産運用会社が宅地建物取引業者として顧客の代理又は媒介の業務を行う場合における、本資産運用会社受託ファンド等と本資産運用会社との取引

d. 利害関係人との取引に関する手続

本資産運用会社における利害関係人との取引実施に係る意思決定プロセスは以下のとおりです。

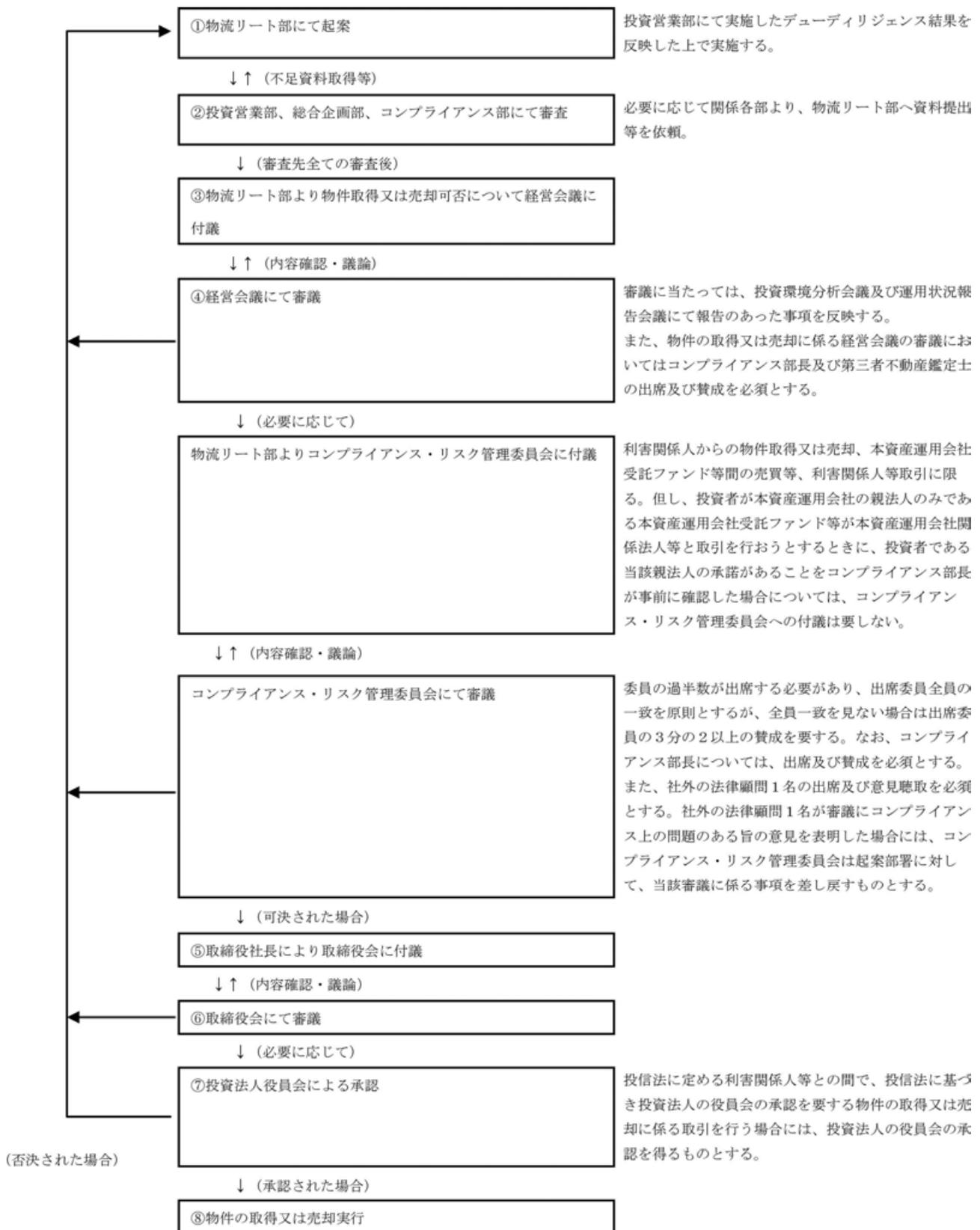
- (a) 業務担当部署となる物流リート部による起案、コンプライアンス部（及び必要に応じて関連する他部署）による審査の上、経営会議の承認、コンプライアンス・リスク管理委員会の承認（以下のi. からv. に掲げる場合を除きます。）を要します。
 - i. 取引金額1件1千万円（継続的取引については年間1千万円）未満の場合（但し、MLPM（マスターリース・プロパティマネジメント）業務は除きます。）
 - ii. 本資産運用会社関係法人等が不動産又は不動産信託受益権等の取得の媒介を行おうとするときに、仲介手数料が宅地建物取引業法第46条に定める範囲内である場合
 - iii. 本資産運用会社受託ファンド等に対する投資者が、本資産運用会社の親法人のみであるときに、当該親法人が当該本資産運用会社受託ファンド等に対して出資（追加出資を含みます。）する場合
 - iv. 本資産運用会社の親法人が本資産運用会社受託ファンド等へセムポート出資をしようとするときに、出資条件等が当該本資産運用会社受託ファンド等に対する他の投資者と異なる等公正妥当な内容であることをコンプライアンス部長が事前に確認した場合
 - v. 投資者が本資産運用会社の親法人のみである本資産運用会社受託ファンド等が本資産運用会社関係法人等と取引を行おうとするときに、投資者である当該親法人の承諾があることをコンプライアンス部長が事前に確認した場合
- (b) 当該承認においては、コンプライアンス部長の出席及び承認を必須とします。またこれに加え、利害関係人等取引に関する審議の場合には、社外の法律顧問1名の出席及び意見聴取を必須とします。社外の法律顧問1名が審議にコンプライアンス上の問題がある旨の意見を表明した場合には、コンプライアンス・リスク管理委員会は起案部署に対して、当該審議に係る事項を差し戻すものとします。
- (c) コンプライアンス・リスク管理委員会の承認を得た上であっても、本投資法人を除く本資産運用会社受託ファンド間売買に関しては双方の本資産運用会社受託ファンド等の投資家の同意を得ること等を原則とし、利害関係人等取引に係る利益相反回避を図ることとしています。
- (d) 本投資法人を当事者とする利害関係人等取引について、投信法に定める利害関係人等との間で、投信法に基づき本投資法人の役員会の承認を要する取引を行う場合には、あらかじめ、本投資法人の役員会の承認を得るものとします。
- (e) なお、コンプライアンス・リスク管理委員会の承認を得た当該利害関係人等取引については取締役会に報告します。

(利害関係人との取引に関する業務フロー)



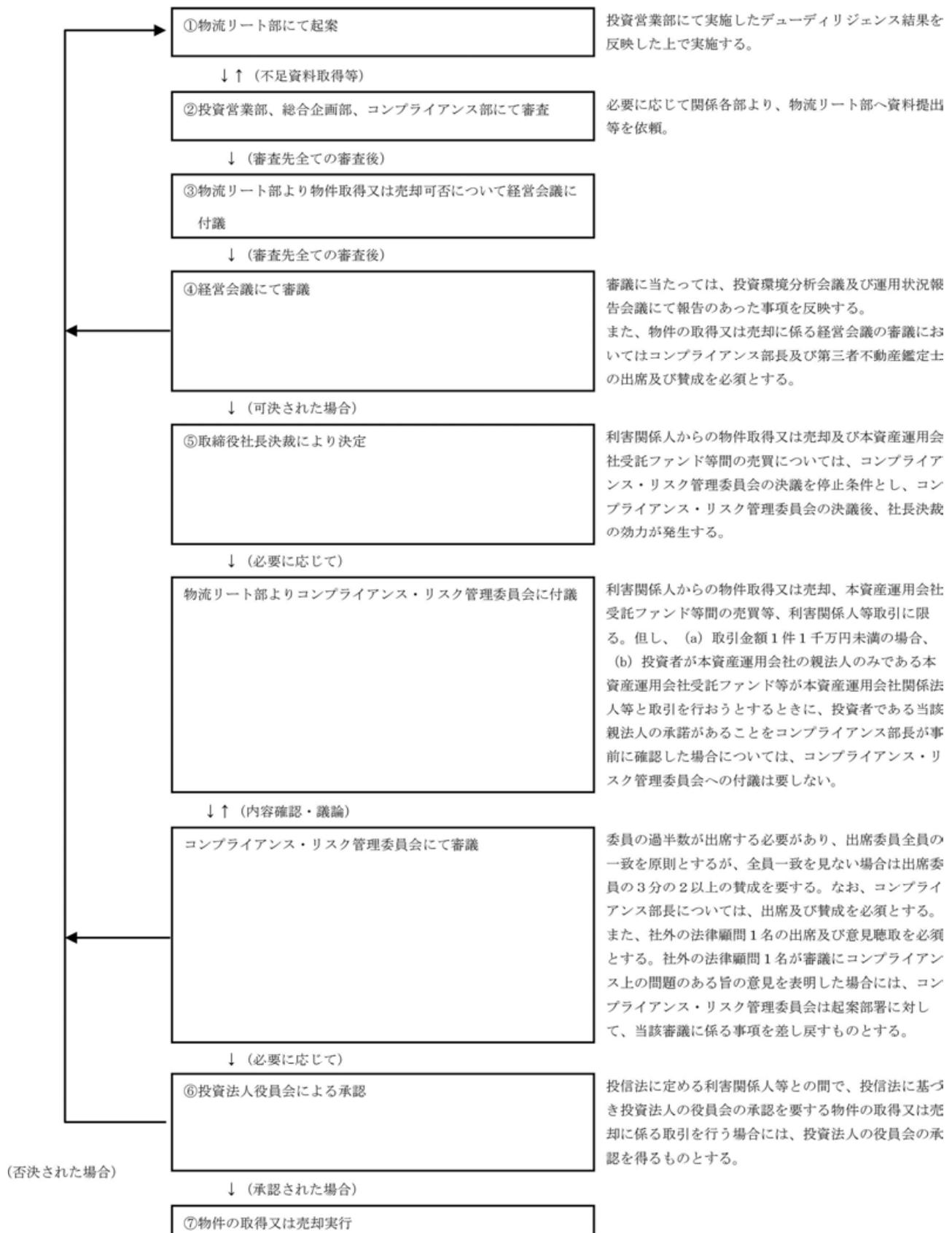
(物件の取得又は売却に係る業務フロー (利害関係人等取引に該当する場合))

(a) 資産価格100億円以上での物件の取得又は売却の場合



(物件の取得又は売却に係る業務フロー (利害関係人等取引に該当する場合))

(b) 資産価格100億円未満での物件の取得又は売却の場合



(エ) 顧客間の競合についての対策

a. 本投資法人と他の受託ファンドとの間の利益相反について

本資産運用会社は本投資法人以外に、複数の顧客と投資一任契約又は投資助言契約を締結しています。顧客の投資対象となる資産の取得が競合することのないよう、①ファンド毎に投資方針を策定すること、②本投資法人のみを取り扱う専任部署を設けること、③その他適切な措置を講じるものとします。

上記③の措置として、本資産運用会社が入手した投資対象不動産（その用途が主として物流施設並びに工場、研究開発施設及びデータセンター等の産業用不動産であるものとします。以下本（エ）において同じです。）の売却情報については、原則として本投資法人が他の受託ファンドよりも優先的に検討する権利を持つこととします。具体的なプロセスは以下のとおりです。

- (a) 本資産運用会社は、自らが入手した物件に関する売却情報のうち、本投資法人の投資方針に合致する可能性があるものについては、本投資法人による取得について優先的に検討を行います。
- (b) 但し、売主（オリジネーター）の提示した売却条件が、本投資法人による取得では満たせない場合には、この限りではありません。例えば売主が当該物件の専用ファンドでの取得を売買条件としている場合や売主が当該物件を取得するファンドへの出資を前提条件としている場合等です。
- (c) 前記（a）に基づき優先的に検討を行う投資対象不動産については、本投資法人の物件規模、利回りの水準、所在エリア等の投資方針との整合性、投資方針や運用計画との整合性、検討時点において想定されるポートフォリオ全体の収益性、成長性、安定性等を総合的に検証した上で、本投資法人にて取得すべきか否かを判断します。なお、本投資法人の増資スケジュールと売主の売却希望時期が合わず調整も不可能な場合等、当該投資対象不動産の取得に必要な資金調達が不可能であるとの理由により取得を見送るという判断をする場合もあります。
- (d) 前記（c）における検討の結果、本投資法人での取得の判断をした場合には、より詳細なデューディリジェンス等取得実行へ向けてのプロセスに入ります。
- (e) 前記（c）における検討の結果、本投資法人での取得見送りとの判断をした場合には、本投資法人による取得のための検討を終了します。
- (f) また、上記の判断に関しては以下の手順を経ます。
 - i. 投資営業部にて当該投資対象不動産の取得検討資料を作成後、物流リート部にて当該投資対象不動産等に係る検討を開始する旨の書類を起案・決裁の上、本投資法人での取得の検討を開始します。
 - ii. 関係各部との協議を経て、物流リート部にて前述の判断基準に照らして一次的な投資判断を行います。
 - iii. 本投資法人での取得の判断をした場合には、より詳細なデューディリジェンス等取得実行へ向けてのプロセスに入ります。
 - iv. 本投資法人での取得見送りとの判断をした場合には、当該判断に至った理由等を明記の上、本投資法人での検討を終了する旨の書類を物流リート部にて起案・決裁の上、本投資法人での取得の検討を終了します。

b. 日本オープンエンド不動産投資法人と本投資法人との間の利益相反について

本資産運用会社は、本投資法人の他にオープンエンド型非上場私募不動産投資法人である日本オープンエンド不動産投資法人との間においても資産運用委託契約を締結していません。資産運用委託契約に基づきその資産を運用する日本オープンエンド不動産投資法人はオフィス、商業施設又は賃貸住宅を主たる用途とする物件を投資対象とし、本資産運用会社が資産運用委託契約に基づきその資産を運用する本投資法人は物流施設を主たる用途とする物件並びに工場、研究開発施設及びデータセンター等の産業用不動産を投資対象とし

ます。そのため、新規物件取得時（ファンド間売買の場合を除きます。）に本資産運用会社が入手した物件に関する売却情報をいずれの投資法人が優先的に検討を行うかは問題とならず、新規物件取得時（ファンド間売買の場合を除きます。）の利益相反の問題は生じません。また、日本オープンエンド不動産投資法人を売主とし、本投資法人を買主とする日本オープンエンド不動産投資法人の保有資産に係る取引、及び本投資法人を売主とし、日本オープンエンド不動産投資法人を買主とする本投資法人の保有資産に係る取引はいずれも想定されず、各投資法人間の売買による利益相反の問題も生じません。

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。

（ア）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。

（イ）本資産運用会社の体制

- a. 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。
- b. 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。
- c. 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。
- d. 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。

- e. 本資産運用会社は、リスク管理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。
- f. 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。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率(注) (%)
三菱地所株式会社	東京都千代田区大手町一丁目6番1号	3,000	100.0
合計		3,000	100.0

(注) 発行済株式総数に対する所有株式数の比率を記載しています。

(4) 【役員の状況】

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 (株)
取締役社長 (常勤)	仲條 彰規	1982年 4月	三菱地所株式会社入社	-
		2000年 10月	同社 資産開発運用部 副長	
		2002年 4月	同社 資産開発事業部 副長	
			同社 都市開発推進部 副長(兼務)	
		2007年 4月	同社 豊洲開発推進室長	
			同社 資産開発事業部 担当部長(兼務)	
		2008年 4月	同社 豊洲開発推進室長	
			同社 都市開発事業部 担当部長(兼務)	
		2010年 4月	同社 都市開発事業部長	
		2011年 4月	同社 名古屋支店長	
		2013年 4月	同社 執行役員名古屋支店長	
		2016年 4月	三菱地所投資顧問株式会社 取締役社長(現任)	
			三菱地所株式会社 グループ執行役員(現任)	
		2016年 5月	日本オープンエンド不動産投資法人 執行役員	
		2016年 7月	本投資法人 執行役員	
常務取締役 (常勤)	坂川 正樹	1986年 4月	三菱地所株式会社入社	-
		2002年 6月	株式会社アスコットジャパン	
		2006年 4月	同社	
			三菱地所株式会社 資産開発事業部 副長(兼務)	
		2008年 4月	同社	
			三菱地所株式会社 都市開発事業部 副長(兼務)	
		2009年 4月	三菱地所株式会社 都市開発事業部 副長	
			株式会社アスコットジャパン(兼務)	
		2010年 4月	三菱地所株式会社 経営企画部 副長	
		2012年 4月	同社 経営企画部 担当部長	
		2013年 4月	同社 経営企画部 投資監理室長(兼務)	
		2014年 4月	同社 投資マネジメント事業部長	
		2017年 4月	三菱地所投資顧問株式会社 常務取締役(現任)	
		2017年 5月	本投資法人 執行役員(現任)	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
常務取締役 (常勤)	岩本 洋介	1986年 4月 2005年 4月 2008年 4月 2012年 4月 2013年 4月 2015年 4月 2017年 4月	三菱地所株式会社入社 同社 資産開発事業部 副長 同社 都市開発事業部 副長 同社 都市開発事業部 担当部長 同社 都市開発事業部 物流開発室長(兼務) 同社 物流施設事業部長 同社 環境・CSR推進部長 三菱地所投資顧問株式会社常務取締役(現任)	-
取締役 私募リート部長 (常勤)	水上 博史	1983年 4月 2002年 4月 2005年 4月 2007年 4月 2011年 4月 2017年 4月 2017年 6月	三菱地所株式会社入社 同社 資産開発事業部 副長 同社 資産開発企画部 副長 株式会社ロイヤルパークホテルズアンドリゾーツ 取締役開発推進部長 三菱地所投資顧問株式会社 取締役投資営業部長 同社 取締役私募リート部長(現任) 日本オープンエンド不動産投資法人 執行役員(現任)	-
取締役 投資営業部長 (常勤)	岩田 聡	1991年 4月 2009年 4月 2014年 4月 2015年 4月 2017年 4月	三菱地所株式会社入社 同社 都市開発事業部 副長 同社 都市開発一部 副長 三菱地所投資顧問株式会社 取締役ファンドマネジメント部長 同社 取締役投資営業部長(現任)	-
取締役 (非常勤)	原 一史	1984年 4月 2002年 4月 2005年 4月 2008年 4月 2009年 4月 2011年 1月 2013年 4月 2016年 4月	三菱地所株式会社入社 同社 住宅事業部 副長 同社 開発業務部 副長 同社 住宅企画業務部 副長 藤和不動産株式会社 執行役員 三菱地所レジデンス株式会社 執行役員 三菱地所リアルエステートサービス株式会社 代表取締役専務執行役員 三菱地所投資顧問株式会社 取締役(現任) 三菱地所ハウスネット株式会社 取締役 三菱地所リアルエステートサービス株式会社 代表取締役副社長執行役員(現任)	-
取締役 (非常勤)	田中 克徳	1989年 4月 2007年 4月 2012年 10月 2014年 4月 2015年 4月 2016年 4月	三菱地所株式会社入社 同社 街ブランド企画部 副長 同社 東京ビジネス開発支援室 室長(兼務) 同社 法人ソリューション営業部 副長 同社 法人ソリューション営業部 担当部長 同社 ソリューション業務企画部長(現任) 三菱地所投資顧問株式会社 取締役(現任) 三菱地所リアルエステートサービス株式会社 取締役(現任) 株式会社三菱地所設計 取締役(現任)	-
取締役 (非常勤)	岩堀 互	1984年 4月 2014年 4月 2016年 4月 2016年 5月 2017年 4月	三菱地所株式会社入社 同社 法人ソリューション営業部 副長 同社 投資マネジメント事業部 副長 TA Realty LLC Senior Vice President(兼務)(現任) 三菱地所株式会社 投資マネジメント事業部 専任部長(現任) 三菱地所投資顧問株式会社 取締役(現任)	-

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
監査役 (常勤)	舟橋 健典	1979年 4月 1998年 6月 2005年 4月 2012年 4月 2016年 4月 2017年 6月	三菱地所株式会社入社 同社 総務部 副長 同社 総務部 担当部長 株式会社メック・ヒューマンリソース 取締役社長 三菱地所投資顧問株式会社 監査役(現任) メック情報開発株式会社 監査役 株式会社三菱地所設計 監査役(現任) 株式会社メック・デザイン・インターナショナル 監査役(現任)	-
監査役 (非常勤)	岡田 芳明	1985年 4月 2009年 4月 2012年 4月 2015年 4月	三菱地所株式会社入社 同社 内部監査室 副室長 同社 監査役室(兼務) 同社 環境・CSR推進部長 同社 法務・コンプライアンス部長(現任) 三菱地所投資顧問株式会社 監査役(現任)	-

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

① 資産運用委託契約上の業務

本資産運用会社は、資産運用委託契約に基づき、以下の業務を行います。

- (ア) 運用資産の運用に係る業務
- (イ) 本投資法人が行う資金調達に係る業務
- (ウ) 運用資産の状況についての本投資法人への報告業務
- (エ) 運用資産に係る運用計画の策定業務
- (オ) その他本投資法人が随時委託する上記(ア)ないし(エ)に付随し又は関連する業務

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人及び日本オープンエンド不動産投資法人です。

名称	本投資法人	日本オープンエンド不動産投資法人
基本的性格	中長期的な観点で、安定した収益の確保を企図した内部成長及び運用資産の外部成長を図り、主として不動産等資産に投資を行うことを通じて資産の運用を行います。	投資主より払い込まれた資金等を運用資産に投資することにより、中長期的な観点から、安定した収益の確保と着実な運用資産の成長を目指し、資産の運用を行います。
設立年月日	2016年7月14日	2009年12月2日
純資産総額 (百万円) (注1)	2,044百万円 (2017年2月28日現在)	非開示(注2)
1口当たりの 純資産額 (円)	102,232円 (2017年2月28日現在)	非開示(注2)

(注1) 純資産総額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 日本オープンエンド不動産投資法人から純資産総額等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

2【その他の関係法人の概況】

①資産保管会社、投資主名簿等管理人及び一般事務受託者（機関運営事務）

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

(ア) 名称

三菱UFJ信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目4番5号

(イ) 資本金の額

324,279百万円（2017年3月31日時点）

(ウ) 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2)【関係業務の概要】

(ア) 資産保管会社としての業務

本投資法人の資産の保管に係る業務

(イ) 投資主名簿等管理人としての業務

- a. 投資主名簿及び投資法人債原簿並びにこれらに付属する帳簿の作成、管理及び備置その他の投資主名簿及び投資法人債原簿に関する事務
- b. 上記 a. に定める他、以下の帳簿その他の投信法、投信法施行令並びに投信法施行規則その他の適用法令の規定により作成及び保管しなければならない帳簿書類の作成、管理及び備置に関する事務（但し、該当する事務が生じていない場合を除きます。）
 - (a) 分配利益明細簿
 - (b) 投資証券台帳
 - (c) 投資証券不発行管理簿
 - (d) 投資証券払戻金額帳
 - (e) 未払分配利益明細簿
 - (f) 未払払戻金明細簿
- c. 投資口の名義書換、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又は抹消
- d. 振替機関等により通知される総投資主通知その他の通知の受理に関する事務
- e. 投資主の投資証券不所持申出並びに投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務
- f. 投資主、登録投資口質権者、これらの法定代理人及び以上の者の常任代理人（本（イ）において「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録並びに変更の登録に関する事務
- g. 上記 a. ないし f. に掲げるものの他、投資主等の提出する届出の受理に関する事務
- h. 投資主総会招集通知及び決議通知等の投資主総会関連書類の発送及び議決権行使書又は委任状の作成及び集計に関する事務
- i. 投資主等に対して分配する金銭（本（イ）において「分配金」といいます。）の支払いに関する事務
- j. 投資主等からの照会に対する応答に関する事務
- k. 投資口の統計資料並びに法令又は契約に基づく官庁、金融商品取引所、振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
- l. 投資口の募集及び私募、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務
- m. 投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務

- n. 投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務（上記 a. ないし m. の事務に関連するものに限ります。）
- o. 上記 a. ないし n. に掲げる事務に付随する印紙税等の納付に関する事務
- p. 投資主等の個人番号及び法人番号の収集及び登録に関する事務
- q. 投資主等の個人番号及び法人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務
- r. 上記 a. ないし q. に掲げる事項に付随する事務

(ウ) 一般事務受託者（機関運営事務）としての業務
機関の運営に関する事務（但し、上記（イ）の事務を除きます。）

(3) 【資本関係】

該当事項はありません。

②一般事務受託者（会計事務等）

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

(ア) 名称

税理士法人平成会計社

東京都中央区日本橋一丁目4番1号

(イ) 資本金の額

該当事項はありません。

(ウ) 事業の内容

税理士法（昭和26年法律第237号、その後の改正を含みます。）に基づき税務に関する業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

(ア) 本投資法人の計算に関する事務（投信法第117条第5号に規定する事務）

(イ) 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務（投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第6号に規定する事務）

(ウ) 本投資法人の納税に関する事務（投信法第117条第6号及び投信法施行規則第169条第2項第7号に規定する事務）

(エ) その他、上記の事務に関連し又は付随する事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

③引受人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 (注) (2017年3月31日時点)	事業の内容
SMB C日興証券株式会社	10,000百万円	金融商品取引法に基づき第一種 金融商品取引業を営んでいます。
三菱UFJモルガン・ スタンレー証券株式会社	40,500百万円	
大和証券株式会社	100,000百万円	
みずほ証券株式会社	125,167百万円	
野村証券株式会社	10,000百万円	

(注) 資本金の額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 関係業務の概要

各引受人は、本投資法人の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として一般募集において投資口を引き受ける者の募集に関する事務を行います。

(3) 資本関係

該当事項はありません。

④本投資法人の特定関係法人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額 (注) (2017年5月26日時点)	事業の内容
三菱地所株式会社	141,898百万円	不動産の開発、運営、管理、販売、 運用 他

(注) 資本金の額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 関係業務の概要

スポンサーサポート契約に基づき、優先交渉権の付与及び情報提供、保有資産に係るテナントとのリレーションサポートの提供並びにその他の関連業務及び支援を行います。また、商標使用許諾契約（三菱）に基づき、「三菱」及び「MITSUBISHI」の商標（商標登録番号第4853087号及び第4853088号）について通常使用権を許諾しています。さらに、三菱地所は、本投資法人及び本資産運用会社に対し、「ロジクロス（ロゴマーク）」の商標（商標登録番号第5674165号）について通常使用権を許諾しています。

(3) 資本関係

三菱地所は、本書の日付現在で、本投資法人の投資口のうち8,000口を保有しています。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成しています。

2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1期計算期間（2016年7月14日から2017年2月28日まで）の財務諸表について、新日本有限責任監査法人により監査を受けています。

3. 連結財務諸表について

本投資法人には子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

(単位：千円)

		当 期 (2017年 2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金		312,668
信託現金及び信託預金	※1	234,792
前払費用		17,893
未収消費税等		145,669
繰延税金資産		2,356
流動資産合計		713,379
固定資産		
有形固定資産		
信託建物		1,705,404
減価償却累計額		△35,797
信託建物（純額）	※1	1,669,606
信託構築物		32,997
減価償却累計額		△404
信託構築物（純額）	※1	32,592
信託土地	※1	3,723,538
有形固定資産合計		5,425,737
投資その他の資産		
長期前払費用		27,360
敷金及び保証金		10,000
投資その他の資産合計		37,360
固定資産合計		5,463,097
繰延資産		
創立費		52,547
投資口交付費		1,508
繰延資産合計		54,056
資産合計		6,230,533

(単位：千円)

当 期
(2017年 2月28日)

負債の部	
流動負債	
営業未払金	1,063
未払金	194
未払費用	※3 23,989
未払法人税等	26,848
前受金	33,587
預り金	4,242
流動負債合計	89,925
固定負債	
長期借入金	※1 4,000,000
信託預り敷金及び保証金	95,963
固定負債合計	4,095,963
負債合計	4,185,889
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	2,000,000
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	44,643
剰余金合計	44,643
投資主資本合計	2,044,643
純資産合計	※2 2,044,643
負債純資産合計	6,230,533

(2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	当 期 自 2016年 7月14日 至 2017年 2月28日
営業収益	
貸貸事業収入	※1 162,072
営業収益合計	162,072
営業費用	
貸貸事業費用	※1 41,328
資産運用報酬	16,892
資産保管手数料	329
一般事務委託手数料	3,940
役員報酬	3,200
その他営業費用	※2 6,744
営業費用合計	72,436
営業利益	89,636
営業外収益	
受取利息	2
営業外収益合計	2
営業外費用	
支払利息	3,795
融資関連費用	8,472
創立費償却	7,931
投資口交付費償却	301
営業外費用合計	20,502
経常利益	69,136
税引前当期純利益	69,136
法人税、住民税及び事業税	26,848
法人税等調整額	△2,356
法人税等合計	24,492
当期純利益	44,643
前期繰越利益	-
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	44,643

(3) 【投資主資本等変動計算書】

当期（自 2016年 7月14日 至 2017年 2月28日）

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期未処分利益 又は当期未処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	-	-	-	-	-
当期変動額					
新投資口の発行	2,000,000	-	-	2,000,000	2,000,000
当期純利益	-	44,643	44,643	44,643	44,643
当期変動額合計	2,000,000	44,643	44,643	2,044,643	2,044,643
当期末残高	2,000,000	44,643	44,643	2,044,643	2,044,643

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

		当期
		自 2016年7月14日
		至 2017年2月28日
I. 当期末処分利益	44,643,936円	
II. 分配金の額	44,640,000円	
(投資口1口当たりの分配金の額)	(2,232円)	
III. 次期繰越利益	3,936円	
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。但し、本投資法人の当期における分配金は租税特別措置法同条の同族会社に該当しておりますので、課税後の利益を限度としております。かかる方針により、当期については、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口20,000口の整数倍の最大値となる44,640,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

(5) 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	当 期
	自 2016年 7月14日
	至 2017年 2月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	69,136
減価償却費	36,202
投資口交付費償却	301
受取利息	△2
支払利息	3,795
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△145,669
前払費用の増減額 (△は増加)	△17,893
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△27,360
営業未払金の増減額 (△は減少)	1,063
未払費用の増減額 (△は減少)	23,277
未払金の増減額 (△は減少)	194
前受金の増減額 (△は減少)	33,587
その他	△48,305
小計	△71,671
利息の受取額	2
利息の支払額	△3,083
法人税等の支払額	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	△74,752
投資活動によるキャッシュ・フロー	
信託有形固定資産の取得による支出	△5,461,940
差入敷金保証金の差入による支出	△10,000
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	95,963
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,375,976
財務活動によるキャッシュ・フロー	
長期借入れによる収入	4,000,000
投資口の発行による収入	1,998,190
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,998,190
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	547,460
現金及び現金同等物の期首残高	-
現金及び現金同等物の期末残高	547,460

(6) 【注記表】

[継続企業の前提に関する注記]

該当事項はありません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

	当 期 自 2016年7月14日 至 2017年2月28日
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～40年 構築物 33年～38年</p> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>創立費 5年均等償却を行っております。</p> <p>投資口交付費 3年均等償却を行っております。</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は3,276千円です。</p>
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金が可能であり、かつ、価値の変動について僅少のリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>

[貸借対照表に関する注記]

当 期 2017年2月28日	
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	
担保に供している資産は次のとおりです。	
	(単位：千円)
信託現金及び信託預金	234,792
信託建物	1,669,606
信託構築物	32,592
信託土地	3,723,538
合計	5,660,528
担保を付している債務は次のとおりです。	
長期借入金	4,000,000
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000
※3. 支配投資主に対する金銭債務	
未払費用	2,437

[損益計算書に関する注記]

当 期 自 2016年7月14日 至 2017年2月28日	
※1. 不動産事業損益の内訳	
	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	162,072
賃貸事業収入合計	162,072
不動産賃貸事業収益合計	162,072
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	4,184
保険料	246
修繕費	490
減価償却費	36,202
信託報酬	190
その他賃貸事業費用	14
不動産賃貸事業費用合計	41,328
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	120,744
※2. 主要投資主との取引	
営業取引によるもの	2,257
その他営業費用	

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

当 期 自 2016年7月14日 至 2017年2月28日	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	20,000口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

当 期 自 2016年7月14日 至 2017年2月28日	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	(単位：千円)
現金及び預金	312,668
信託現金及び信託預金	234,792
現金及び現金同等物	547,460

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

当 期 自 2016年7月14日 至 2017年2月28日	
	(単位：千円)
1年以内	383,855
1年超	2,047,231
合計	2,431,066

[金融商品に関する注記]

当期（自 2016年7月14日 至 2017年2月28日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、又は新投資口の発行により調達しています。

有利子負債の調達においては、金利の動向、資金調達コスト、支払金利の形態（変動又は固定金利）、借入期間、借入れの返済期日等を考慮し行います。

借入れを実施する場合、借入先は金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（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。）に限るものとし、無担保・無保証を原則としますが、調達環境や経済条件等を考慮し本投資法人の資産を担保として提供することがあります。また、資産の取得、敷金及び保証金の返還又は投資口の払戻し等他に係る本投資法人の運用に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠の設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

加えて、長期的かつ安定的な成長を目指し、金融環境、本投資法人の資本構成や既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化に配慮しつつ、投資口の追加発行を行います。

また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。

本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてデリバティブ取引を行うことがあります。なお、当期においてデリバティブ取引は行っていません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金については、資産の取得、修繕費の支払・資本的支出、分配金の支払い、投資口の払戻し、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金の債務の返済を含みます。）等を使途とした資金調達です。借入金は弁済期日における流動性リスクに晒されていますが、本投資法人の資産総額のうち借入金が占める割合について金利水準及びその今後の見通し、金融環境、本投資法人の運用の効率性・安定性等を勘案して決定すること、返済期限を分散化させること、流動性の高い現預金を一定程度保有することで流動性リスクを限定・管理しています。

また、変動金利の借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、金利の動向に注視し必要に応じて固定金利への借り換え及びデリバティブ取引によるヘッジを検討する体制としております。

テナントから預かった敷金及び保証金は、テナントの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、不動産信託受益権の場合は信託勘定内、不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は銀行普通預金口座又は銀行定期預金の一部を積み立てること、テナントの入退去予定を適切に把握することやヒストリカルデータの蓄積により資金需要を予想することで安全性を確保することとしております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額の他、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注2)をご参照ください。)

当期(2017年2月28日)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差額
(1) 現金及び預金	312,668	312,668	—
(2) 信託現金及び信託預金	234,792	234,792	—
資産合計	547,460	547,460	—
(3) 長期借入金	4,000,000	4,000,000	—
負債合計	4,000,000	4,000,000	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金 *1	95,963

*1 賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があることから、返還時期の想定を行うことが難しく、将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

当期(2017年2月28日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	312,668	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	234,792	-	-	-	-	-
合計	547,460	-	-	-	-	-

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

当期 (2017年2月28日)

(単位: 千円)

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

[有価証券に関する注記]

当期 (2017年2月期) において該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

当期 (2017年2月期) において該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

当期 (2017年2月期) において該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

当 期 2017年2月28日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
(単位: 千円)	
(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	2,356
繰延税金資産合計	<u>2,356</u>
(繰延税金資産の純額)	<u>2,356</u>
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
(単位: %)	
法定実効税率	34.81
(調整)	
その他	0.62
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>35.43</u>

[持分法損益等に関する注記]

当期 (2017年2月期) において該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 関連当事者との取引

(1) 親会社及び法人主要投資主等

当期 (自 2016年7月14日 至 2017年2月28日)

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は 職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	関係内容				
支配 投資主	三菱地 所株式 会社	東京 都 代 田 千 区	141,659,200	不動 産業	(被所有) 直接 100.0	-	スポンサー サポート契 約の締結	手数料等 の支払	2,257	未払金	2,437
								出資金の 受入	2,000,000	出資 総額	2,000,000

(注1) 取引条件については市場の実勢に基づいて価格交渉の上、決定しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(2) 関連会社等

当期 (自 2016年7月14日 至 2017年2月28日)

該当事項はありません。

(3) 兄弟会社等

当期 (自 2016年7月14日 至 2017年2月28日)

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容 又は 職業	議決権等の 所有 (被所 有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	関係内容				
支配 投資 主の 子会社	三菱地 所投資 顧問株 式会社	東京 都 代 田 千 区	150,000	投資 運用業	-	兼任 1人	資産運用 業務の委託	資産運用 報酬の支 払 (注2)	70,892	未払金	18,243
								設立企画 人報酬の 支払い	50,000	-	0

(注1) 上記の取引については、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬54,000千円が含まれています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(4) 役員及び個人主要投資主等

当期 (自 2016年7月14日 至 2017年2月28日)

本投資法人執行役員仲條彰規が代表取締役を兼務する三菱地所投資顧問株式会社は「(3) 兄弟会社等」に記載しています。

2. 親会社に関する注記

三菱地所株式会社 (東京証券取引所に上場)

[資産除去債務に関する注記]

当期 (2017年2月期) において該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

当期（自 2016年7月14日 至 2017年2月28日）

本投資法人では、物流施設を主たる用途とする賃貸用の不動産等資産を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額（注1）			期末時価 （注3）
期首残高	期中増減額（注2）	期末残高	
-	5,425,737	5,425,737	6,130,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価（取得に伴う付帯費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は新規物件の取得（5,461,940千円）等によるものであり、主な減少額は減価償却費（36,202千円）等によるものです。

(注3) 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

[セグメント情報に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

当期（自 2016年7月14日 至 2017年2月28日）

(1) 製品及びサービス毎の情報

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

(2) 地域毎の情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客毎の情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
非開示（注）	162,072	不動産賃貸事業

(注) 当該顧客は国内の一般事業会社ではありますが、先方より名称の開示について承諾が得られないため、開示していません。なお、当該顧客は三菱地所株式会社のグループ会社には該当していません。

[1口当たり情報に関する注記]

当 期 自 2016年7月14日 至 2017年2月28日	
1口当たり純資産額	102,232円
1口当たり当期純利益	3,177円
1口当たりの当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。	
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

		当 期 自 2016年7月14日 至 2017年2月28日
当期純利益	(千円)	44,643
普通投資主に帰属しない金額	(千円)	-
普通投資口に係る当期純利益	(千円)	44,643
期中平均投資口数	(口)	14,052

[重要な後発事象に関する注記]

本投資法人において、当期末（2017年2月28日）以降に生じた重要な事項は以下のとおりです。

投資口の併合

本投資法人は、2017年6月15日を効力発生日として、投資口1口につき、0.4口の割合による投資口の併合を行いました。

〈併合の目的〉

投資口の発行・流通時に係る事務コストの低減を検討した結果、投資口併合による発行済投資口の口数減を判断するに至りました。

〈併合の方法〉

発行済投資口総口数20,000口について、投資口1口を0.4口に併合することと致します。

〈併合により減少した投資口数等〉

併合前の本投資法人発行済投資口数：20,000口

今回の併合により減少した投資口数：12,000口

併合後の本投資法人発行済投資口数：8,000口

併合後の発行可能投資口総口数：10,000,000口

〈1口当たり情報に関する影響〉

当期首に当該投資口併合が行われたと仮定した場合における（1口当たり情報）の各数値はそれぞれ次のとおりです。

項 目	当 期 自 2016年7月14日 至 2017年2月28日
1口当たり純資産額	255,580円
1口当たり当期純利益	7,942円

(注) 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。

(7) 【附属明細表】

①有価証券明細表

(ア) 株式

該当事項はありません。

(イ) 株式以外の有価証券

該当事項はありません。

②デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

③不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	減価償却累計額		差引 当期末 残高	摘要	
					又は償却 累計額	当期 償却額			
有形 固定 資産	信託建物	-	1,705,404	-	1,705,404	35,797	35,797	1,669,606	(注)
	信託構築物	-	32,997	-	32,997	404	404	32,592	(注)
	信託土地	-	3,723,538	-	3,723,538	-	-	3,723,538	(注)
合計		-	5,461,940	-	5,461,940	36,202	36,202	5,425,737	—

(注) 当期増加額の主な要因は不動産信託受益権(1物件)の取得によるものです。

④その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤投資法人債明細表

該当事項はありません。

⑥借入金明細表

(単位：百万円)

区分	借入先	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期末 残高	平均利率 (注1・ 注2)	返済期限 (注3)	返済 方法	使途	摘要
株式会社日本 政策投資銀行	-	1,400	-	1,400						
三菱UFJ信託 銀行株式会社	-	1,200	-	1,200						
小計	-	4,000	-	4,000						
合計		-	4,000	-	4,000					

(注1) 変動金利による借入です。

(注2) 平均金利は期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。

(注3) 返済期限が営業日でない場合は、翌営業日(当該日が翌月となる場合は前営業日)となります。

(注4) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部です。

(注5) 長期借入金の貸借対照表日後の返済予定額は以下のとおりです。

(単位：百万円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	-	4,000	-	-	-

2【投資法人の現況】

(1)【純資産額計算書】

(2017年2月28日現在)

I 資産総額	6,230,533千円
II 負債総額	4,185,889千円
III 純資産総額 (I - II)	2,044,643千円
IV 発行済投資口数	20,000口
V 1口当たり純資産額 (III/IV)	102,232円

(注) 2017年6月15日を効力発生日として、投資口1口につき0.4口の割合による投資口併合を行いました。併合前の口数を記載しています。

(2) 借入れの状況

① 借入れ及び投資法人債発行の状況

本書の日付現在の借入金等の状況は、以下のとおりです。

区分 (注1)	借入先	借入額 (百万円)	適用利率 (注2)	借入 実行日	元本 返済期日	返済方法 (注4)	用途	摘要
長期	株式会社 三菱東京 UFJ銀行	1,400	基準金利 (注3) +0.175%	2016年 9月29日	2019年 9月29日	期限一括 返済	取得済資産の 購入及び それらの 付帯費用 (消費税を 含みます。)	有担保 (注5)
長期	株式会社 日本政策 投資銀行	1,400	基準金利 (注3) +0.175%	2016年 9月29日	2019年 9月29日	期限一括 返済	取得済資産の 購入及び それらの 付帯費用 (消費税を 含みます。)	有担保 (注5)
長期	三菱UFJ 信託銀行 株式会社	1,200	基準金利 (注3) +0.175%	2016年 9月29日	2019年 9月29日	期限一括 返済	取得済資産の 購入及び それらの 付帯費用 (消費税を 含みます。)	有担保 (注5)

(注1) 「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。

(注2) 「適用利率」には、上記借入先に支払われる融資手数料等は含まれておりません。

(注3) 「基準金利」は、各利払日(初回は借入実行日)の2営業日前における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月日本円TIBORです。

(注4) 本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

(注5) 上記借入れについて、前記「第二部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針/(2) 投資対象/③取得済資産及び取得予定資産の概要」の取得済資産を担保に供していますが、かかる担保は2017年9月14日までに解除され、無担保・無保証となる予定です。

(注6) 上記借入れについて、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持すること等を規定した財務制限条項が設けられています。

② 借入れの予定

本投資法人は、取得予定資産の購入及びそれらの付帯費用を資金使途として、取得予定資産の取得に先立ち、以下の借入れを行います。但し、各借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了、借入れに係る契約の締結及び当該契約に定められる貸出実行の前提条件の充足を条件とします。

区分 (注1)	借入先	借入予定 金額 (注2)	利率 (注3、注4)	返済期限
短期	株式会社三菱東京UFJ銀行	15億円	基準金利に0.07%を加えた利率	借入実行日より 1年後の応当日
長期		5億円	基準金利に0.23%を加えた利率	借入実行日より 5年後の応当日
		7億円	基準金利に0.26%を加えた利率	借入実行日より 8年後の応当日
		8億円	基準金利に0.27%を加えた利率	借入実行日より 9年後の応当日
		15億円	基準金利に0.28%を加えた利率	借入実行日より 10年後の応当日
短期	三菱UFJ信託銀行株式会社	15億円	基準金利に0.07%を加えた利率	借入実行日より 1年後の応当日
長期		20億円	基準金利に0.24%を加えた利率	借入実行日より 6年後の応当日
		15億円	基準金利に0.28%を加えた利率	借入実行日より 10年後の応当日
短期	株式会社三井住友銀行	15億円	基準金利に0.07%を加えた利率	借入実行日より 1年後の応当日
長期		23億円	基準金利に0.23%を加えた利率	借入実行日より 5年後の応当日
		10億円	基準金利に0.28%を加えた利率	借入実行日より 10年後の応当日
長期	株式会社みずほ銀行	8億円	基準金利に0.22%を加えた利率	借入実行日より 4年後の応当日
		15億円	基準金利に0.24%を加えた利率	借入実行日より 6年後の応当日
		10億円	基準金利に0.28%を加えた利率	借入実行日より 10年後の応当日
長期	株式会社日本政策投資銀行	17億円	基準金利に0.22%を加えた利率	借入実行日より 4年後の応当日
長期	株式会社福岡銀行	5億円	基準金利に0.24%を加えた利率	借入実行日より 6年後の応当日
		10億円	基準金利に0.25%を加えた利率	借入実行日より 7年後の応当日

(注1) 「短期」とは、借入実行日から返済期限までが1年以下の借入れをいい、「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。

(注2) 「借入予定金額」は、本募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注3) 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ァードレートを予定しています。

(注4) 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5) 上記借入れ実行後、返済期限までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

(注6) 本書の日付現在、本投資法人は、取得予定資産の取得のために上記借入先との間で資金借入れに関する基本合意書を締結しています。本投資法人は、当該基本合意書に基づき、上記借入先との間でローン契約を締結する予定です。かかるローン契約において、借入時の担保提供は想定されていませんが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持すること等の財務制限が設定されることとなります。

(注7) 各借入れは、借入先が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を全て充足すること等を条件とします。

(注8) 各借入れの返済方法は、いずれも期限一括返済です。

(注9) 各借入れの資金使途は、取得予定資産の購入及びそれらの付帯費用です。

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第1期計算期間 自 2016年7月14日 至 2017年2月28日	2016年7月14日	2,000口	-	2,000口
	2016年9月28日	18,000口	-	20,000口

(注1) 本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。

(注2) 2017年6月15日を効力発生日として、投資口1口につき0.4口の割合による投資口併合を行いました。併合前の口数を記載していません。

(注3) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第四部【その他】

1. 本書に基づく本投資口の募集及び売出しに関し、金融商品取引法及び関係政省府令に基づき、交付目論見書及び請求目論見書を作成し、これらを合冊（以下、交付目論見書と請求目論見書を合冊したかかると目論見書を「目論見書」といいます。）して投資家へ配布することがあります。その際には、当該目論見書に表紙を設け、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」と記載する他、交付目論見書と請求目論見書のそれぞれに表紙を設け、かつ、それらの区分が明確となるようにします。
2. 目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の各表紙、表紙裏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。
3. 交付目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）」と記載し、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）です。」との文章及び「金融商品取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。」との文章を記載します。
さらに、交付目論見書と請求目論見書を合冊して投資家へ配布する場合には、上記の文章に続けて、「但し、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。」との文章を記載します。
4. 請求目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（請求目論見書）」と記載し、その表紙裏に、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家の請求により交付される目論見書（請求目論見書）です。本書において用いられる用語は、本書に別段の定めがある場合を除いて、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）において使用される用語と同様の意味を有するものとします。」との文章を記載します。
5. 交付目論見書の表紙及び請求目論見書の表紙裏に、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。」

6. 目論見書の表紙から、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論見書
2017年8月





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^(注1)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。

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株式会社(以下「三菱地所」又は「スポンサー」ということがあります。)及び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株式会社(以下「本資産運用会社」、「三菱地所投資顧問」又は「MJIA」ということがあります。)の両社の強みをハイブリッド活用^(注2)し、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。

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の総合力を活かし、物流施設事業を取り巻く環境変化に適切に対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に貢献します。

(注1)「三菱地所グループ」とは、三菱地所株式会社並びにその連結子会社201社及び持分法適用関連会社69社(2017年3月末時点)により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

(注2)「ハイブリッド」とは、英語で2つのものを掛け合わせることを意味し、本書において「ハイブリッド」又は「ハイブリッド活用」とは、三菱地所及び三菱地所投資顧問の、それぞれの強み・特長を、状況に応じて使い分け、時に融合させることで、本投資法人の運用において最大限に活用することをいいます。以下同じです。

(注3)「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。

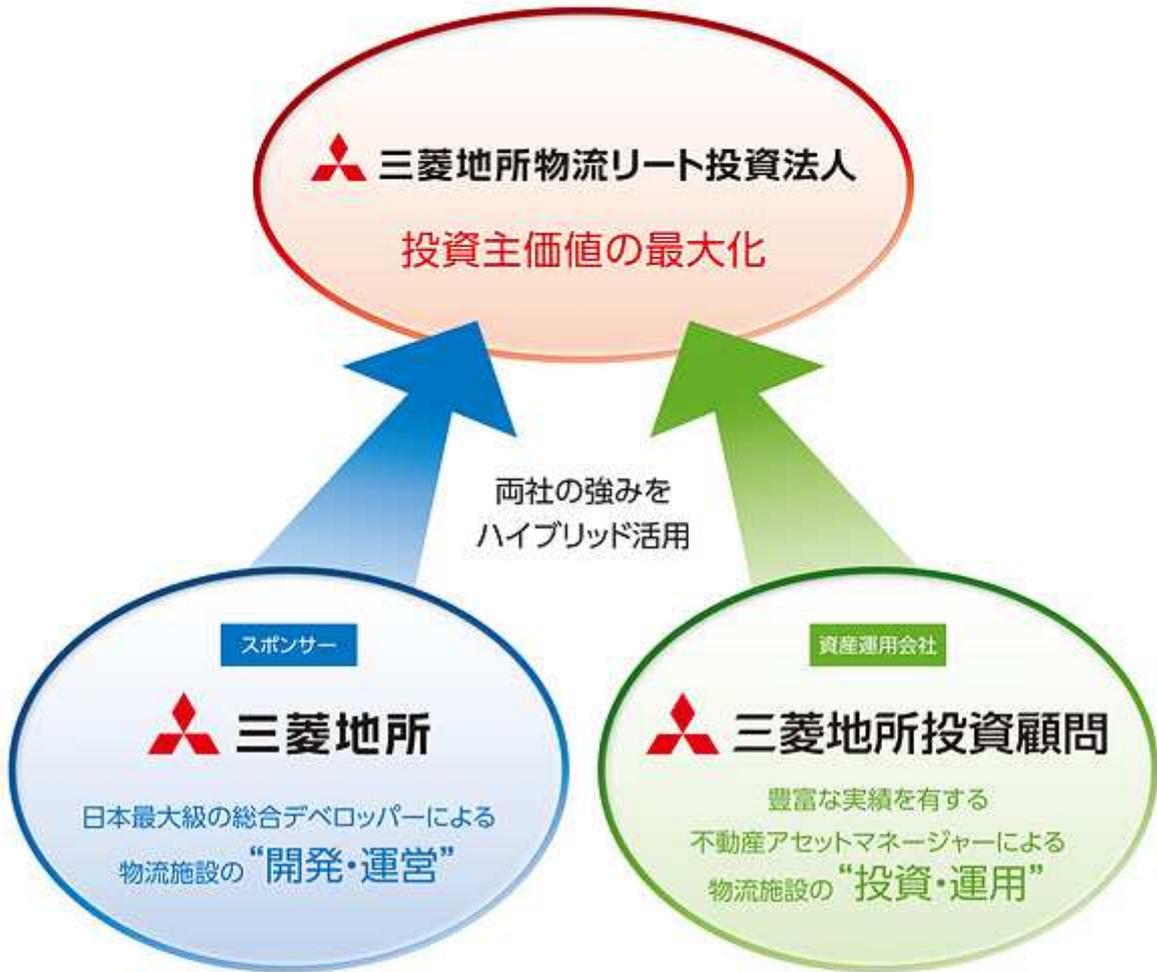


三菱地所物流リート投資法人 新投資口発行及び投資口売出届出目録見書(交付目録見書)

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49,500,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口2,000,000,000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2017年8月7日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。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されることがあります。

本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目録見書(交付目録見書)です。

金融商品取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目録見書(請求目録見書)の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。但し、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目録見書が合用されています。



【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。



「デベロッパー×不動産アセットマネージャー」のハイ

スポンサー
 **三菱地所**

 **三菱地所物流**

市場環境の変化や景気循環の中において、局面
させながら、着実な資産規模の拡大と安定的な

開発・運営

概要

- 東京・丸の内エリアで120年以上にわたりまちづくりを推進
- 総合デベロッパーとして多岐にわたる事業を通じて社会に貢献
- 物流施設事業を成長事業領域の一つとして推進
(物流施設開発実績：6物件延床面積累計^(注)約45万㎡(2017年6月末現在))
(注)「延床面積累計」については、1棟全体の延床面積にて計算しています。

サポート

- 最新型物流施設の開発・運営を通じたスポンサーパイプライン物件の継続的な供給
- リーシングにおける三菱地所グループのノウハウ・法人顧客リレーションの活用

三菱地所グループの中期経営計画 2018年3月期～2020年

計画のポイント1：前中期経営計画期間までの収益基盤強化の成果を利益として具現化

「回转型投資」のバリューチェーン活性化

丸の内エリアを中心とする大型プロジェ

生活産業不動産事業

物流施設事業のプラットフォーム強化

豊富な情報ネットワーク・
商品企画力を発揮した
物件開発

連結子会社化した
株式会社東京流通センター
(TRC)とのシナジー

上場を目指すREITへの
物件供給

「回转型投資」のバリューチェーン

用地取得・開発

運営管理

物流施設事業
プラットフォーム

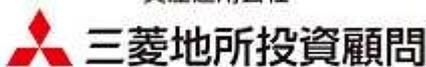


ブリッド・モデルによる安定的な成長戦略

リート投資法人

に応じて両社の強み・特長を使い分け、時に融合運用を実現し、投資主価値の最大化を目指します

資産運用会社



投資・運用

概要

- 日本の不動産証券化の黎明期であった2001年に設立
- 日本最大級の私募REITをはじめとする様々な不動産ファンドの組成・運用実績

サポート

- 多様なアセットタイプの投資・運用実績
(受託資産残高：累計5,764億円 (2017年3月末現在))
- 高い投資案件選別力(目利き力)による独自の物件ソーシング力
- ブリッジファンド^(注)等、多様なスキームによる柔軟な取得戦略
- 豊富な実績に基づく不動産ファンド運用力

(注)「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。

3月期「時代の変化を先取りして価値創出の新たなステージへ」

計画のポイント2：環境変化の加速をチャンスととらえ、2020年代の更なる成長に向けたビジネスモデル革新を推進

クオの竣工・稼働寄与

海外事業の拡大・進化

アセットマネジメント

投資マネジメント事業

日・米・欧・アジアにプラットフォームを広げ、クロスボーダーな投資ニーズの拡大を背景とした持続的な成長を図る



TA Realty



PA Realty



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

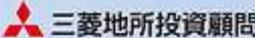
三菱地所グループが蓄積してきたノウハウを活用し、「立地」、「建物特性」及び「安定性」に着眼し、テナントニーズを捉えた競争力の高い物流施設への厳選投資を通じ、長期安定的なポートフォリオの構築を目指します。

取得(予定)資産 8物件 <small>(内、取得済資産1物件)</small>	取得(予定)価格合計 708億円	延床面積合計 約51万㎡	平均鑑定NOI利回り 4.9%	スポンサー開発比率 ^(注1) / M/JAソーシング比率 ^(注2) 64%/36%
---	----------------------------	------------------------	---------------------------	--

(注1)「スポンサー開発」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。「スポンサー開発比率」には、取得(予定)資産6物件の取得(予定)価格合計のうち、スポンサー開発の3物件(「ロジクロス柳屋山」、「ロジポート相模原」及び「ロジポート橋本」)の取得(予定)価格合計が占める割合を小数以下を四捨五入して記載しています。
(注2)「M/JAソーシング」とは、M/JA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。「M/JAソーシング比率」には、取得(予定)資産8物件の取得(予定)価格合計のうち、M/JAソーシングの5物件(「M/JAロジパーク厚木1」、「M/JAロジパーク船橋1」、「M/JAロジパーク加須1」、「M/JAロジパーク大板1」及び「M/JAロジパーク葛岡1」)の取得(予定)価格合計が占める割合を小数以下を四捨五入して記載しています。なお、本書の日付現在、「M/JAロジパーク厚木1」は「厚木金田物流センター」、「M/JAロジパーク加須1」は「加須下高柳物流センター」という名称ですが、本投資法人の取得完了をもって、名称を変更する予定です。

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

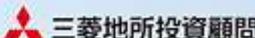
三菱地所とスポンサーサポート契約を締結し、三菱地所による開発案件を含む、同社が自ら所有する物流施設等^(注1)を売却する場合には、優先的に取得に向けた交渉を行うことができます。また、マーケットや環境変化に合わせて三菱地所の開発力と三菱地所投資顧問の投資案件選別力(目利き力)をハイブリッド活用することで、安定的かつ着実な外部成長を目指します。

優先交渉権付与予定物件 ^(注2) (延床面積合計) 10物件 (約 58万㎡ ^(注3))	 三菱地所 <ul style="list-style-type: none"> ■ 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
	 三菱地所投資顧問 <ul style="list-style-type: none"> ■ 2001年以降の継続的な物件取得に裏打ちされた投資案件選別力(目利き力) ■ 不動産ファンド運用力を活かした柔軟かつ多様な物件取得手法

(注1)「物流施設等」とは、本投資法人が投資対象とする物流施設、並びに「物流施設に関連し又は親和性のある不動産」(工場、研究開発施設及びデータセンター等の産業用不動産)をいいます。以下同じです。
(注2)「優先交渉権付与予定物件」とは、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及び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を総称したものをいいます。以下同じです。
(注3)上記10物件のうち、本書の日付現在、「ロジクロス名古屋支店」は面積未定のため、延床面積合計からは除いて算出しています。また、「H/Iグループ堺工場(直地)」は敷地面積を算入しています。

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

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三菱地所投資顧問のファンド運用実績に裏打ちされた運用力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安定成長に資する内部成長を目指します。

取得(予定)資産の 平均稼働率 99.5%	 三菱地所 <ul style="list-style-type: none"> ■ 法人顧客リレーションを活用したリーシング力 ■ 蓄積された物流施設運営ノウハウ
	 三菱地所投資顧問 <ul style="list-style-type: none"> ■ 多様なアセットタイプの不動産を着実に運用してきた実績 ■ 安定的な物流施設運用力

4 (注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 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) インベストメントハイライト」をご参照ください。

4 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り投資主価値向上の実現を目指します。

上場時LTV(注)

32.4%

長期発行体格付(JICR)

AA-

- 有利子負債の返済期限の分散及び負債の調達コストの長期固定化
- 機動的な物件取得を可能とするLTVコントロール
- 継続的な利益超過分配の実施

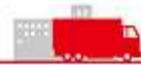
(注) [上場時LTV]とは、本書の日付時点で見込まれる本募集完了後の有利子負債と本募集における発行価額の総額、本書の日付現在における本投資法人の出資総額及びポートフォリオ全体の敷金及び保証金(2017年4月末時点)の合計のうち、本募集完了後の有利子負債が占める割合をいいます。上場時LTVは試算値であり、本募集における実際の発行価額の総額、有利子負債の総額が異なることにより、変動する可能性があります。以下同じです。

5 投資主価値の向上を重視した運用体制の構築

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運用体制を構築します。

- 利害関係人取引における公正な取引フロー
- 三菱地所によるセムポート出資
- 本資産運用会社における優先検討順位のルール化
- 一口当たり税引前当期純利益及びNOI等に連動した資産運用報酬





「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高い競争力が期待できる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を構築することを目指します。

本投資法人の投資方針	アセットタイプ別投資比率(取得価格ベース)		地域別投資比率(取得価格ベース)	
	物流施設	その他	首都圏	その他エリア
	80%以上	20%以下	50%以上	50%以下

1. 立地

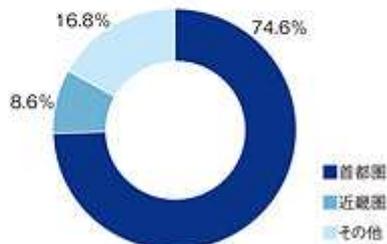
- 首都圏、近畿圏及び中部圏^(注)の三大都市圏を中心に「消費者立地」及び「産業立地」を繋ぐ物流網の結節点への重点投資
- 物流施設において重要度が高まっている従業員確保の容易性に着眼
- 三菱地所の本店・支店が所在するエリアを中心に地場のネットワークを活用



〈上場時ポートフォリオの状況〉

エリア別

「消費者立地」及び「産業立地」の観点から重要度の高い首都圏に重点投資しつつも、その他エリアへ投資することでエリア分散を実現



(注1)取得(予定)資産の比率(取得(予定)価格ベース)を示しています。

(注2)「主要幹線道路からの距離」とは、高速道路における(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。

交通利便性

テナントの物流拠点としての優位性及び従業員確保に資する交通利便性に着眼



(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 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」③「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。

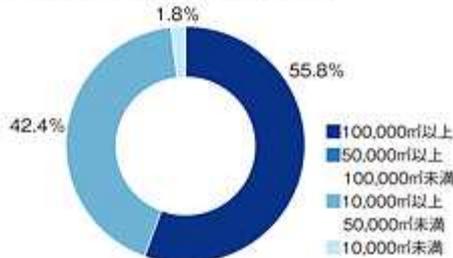


2. 建物特性

- 原則として、延床面積10,000㎡以上の規模を有し、長期安定稼働を見込める物流施設に投資
- テナントが扱う荷物の種類や物流施設の使用目的の多様化に鑑み、将来にわたり幅広いテナントニーズに対応できる汎用性を重視
- 「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)にも投資

規模別

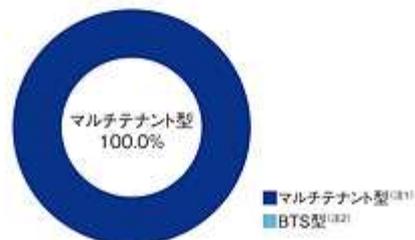
延床面積10,000㎡以上の大規模物件が98.2%



(注) 取得(予定)資産の比率(取得(予定)価格ベース)を示しています。

物件タイプ別

マルチテナント型を中心に投資



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

(注2) 「BTS型」とはビルドトゥー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。

(注3) 取得(予定)資産の比率(取得(予定)価格ベース)を示しています。

3. 安定性

- ポートフォリオ全体の収益の安定性を考慮したテナントとの賃貸借契約の締結
- ポートフォリオにおけるテナント分散の実現
- 三菱地所グループの法人顧客リレーションを積極的に活用し、物流事業者や荷主との良好な関係を構築

〈上場時ポートフォリオの状況〉

賃貸借契約

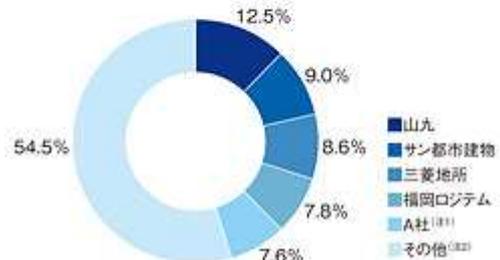
安定性を重視し、原則定期借家契約を締結の上、契約期間の長期化と契約終期の分散を実現



(注) 取得(予定)資産の比率(2017年4月30日現在における年間賃料ベース)を示しています。

テナント分散

特定テナントへの集中リスクに配慮したテナント分散を実現



(注1) グラフ中の会社名は略称を使用しています。なお、開示の承諾が得られていないテナントをA社と記載しています。

(注2) 「その他」は上位5テナント以外のテナントをいいます。

(注3) 取得(予定)資産の比率(2017年4月30日現在における賃貸(予定)面積ベース)を示しています。



物流施設8物件(内、取得済資産1物件)、取得(予定)価格合計708億円を上場時ポートフォリオとし、長期安定的なポートフォリオの構築を目指します。

ポートフォリオ一覧

取得ルート(注1)	取得(予定)資産	所在地	取得(予定)価格(百万円)	延床面積(注2)(㎡)	鑑定NOI利回り(%)	稼働率(%)	築年数(年)	物件タイプ
スポンサー開発	ロジクロス 福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	5,770	36,082	5.1	100.0	2.8	マルチ
	ファンド運用 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)	4.6	99.5	4.0	マルチ
	ファンド運用 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	97.9	2.6	マルチ
MJIAソーシング	ファンド運用 MJロジパーク 厚木1	神奈川県厚木市	6,653	27,836	4.7	100.0	4.1	マルチ
	ファンド運用 MJロジパーク 船橋1 (取得済資産)	千葉県船橋市	5,400	18,262	6.5	100.0	27.7	マルチ
	ファンド運用 MJロジパーク 加須1	埼玉県加須市	1,272	7,602	5.7	100.0	11.4	マルチ
	ファンド運用 MJロジパーク 大阪1	大阪府大阪市	6,090	39,157	5.1	100.0	9.9	マルチ
	ファンド運用 MJロジパーク 福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	39,797	5.2	100.0	9.9	マルチ
合計 / 平均		-	70,879	514,800 (332,475)	4.9	99.5	6.5	-

(注1) MJIAが投資助言業務を受託するブリッジファンドから取得済又は取得予定の資産に「」を付しています。

(注2) 「ロジポート相模原」及び「ロジポート橋本」の括弧内の数値は、本投資法人が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%及び45%)に相当する数値を記載しています。「合計/平均」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取得(予定)資産の延床面積の合計値となります。各数値は、小数以下を切り捨てて記載しています。

(注3) 各用語の意味及び詳細については、本文「[第2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 ④ 本投資法人のポートフォリオ」をご参照ください。





ポートフォリオサマリー

物件数
8物件
(内、取得済資産1物件)

取得(予定)価格合計
708億円

不動産鑑定評価額合計
737億円

平均鑑定NOI利回り
4.9%



ロジクロス福岡久山



ロジポート相模原



ロジポート橋本



MJロジパーク厚木1



MJロジパーク船橋1



MJロジパーク加須1



MJロジパーク大阪1



MJロジパーク福岡1





取得(予定)資産及び三菱地所グループが関与する物流施設等一覧



■ MJロジパーク船橋1



■ MJロジパーク厚木1



■ MJロジパーク加須1



■ MJロジパーク大阪1



■ MJロジパーク福岡1



■ IHIグループ船工場(底地)



■ MJロジパーク春日井1



■ MJロジパーク仙台1



(注1) 取得(予定)資産を除き、本書の日付現在、本投資法人が本頁及び次頁に記載された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) IHIグループとは、株式会社IHI及びそのグループ会社をいいます。以下同じです。
 (注3) 「東京流通センター物流ビル8棟」では、三菱地所が株式会社東京流通センター(TRC)との間でプロジェクトマネジメント支援業務委託契約を締結し、本物件の開発プロジェクトの全体統括支援を実施しています。
 (注4) 竣工予定の建物は、完成予想図であり、実際に竣工する建物とは異なる可能性があります。
 (注5) 本計画では、「BTS型物流施設」と「マルチテナント型物流施設」の2施設を開発する予定で、双方とも2019年度に着工し、BTS型物流施設は2020年度、マルチテナント型物流施設は2021年度の竣工をそれぞれ予定しています。
 (注6) 各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 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 ③ 本投資法人のポートフォリオ」をご参照ください。

三菱地所グループは、物流施設の豊富な開発・運営実績を有しており、今後も継続的に開発を推進する予定です。また、本資産運用会社は、ファンドの安定的な組成・運用実績に基づく、独自のソーシング力を活用し、物流施設等の取得を推進する予定です。



■ ロジクロス福岡久山



■ ロジポート相模原



■ ロジポート橋本



■ ロジクロス厚木



■ ロジクロス神戸三田



■ 東京流通センター物流ビル8棟



■ 大阪西淀川物流センター^(注4)
(2018年9月竣工予定)

■ 三菱地所グループ開発 ■ MJIAソーシング ● 三菱地所本店・支店所在地



■ ロジクロス習志野^(注4)
(2018年3月竣工予定)
■ ロジクロス名古屋笠寺
(竣工時期未定)



■ ロジポート大阪大正^(注4)
(2018年3月竣工予定)



■ (仮称) 彩都もえぎ物流施設設計画^{(注4)(注5)}
(2020年度/2021年度竣工予定)



三菱地所の開発力と三菱地所投資顧問の投資案件選別力(目利き力)を活用したハイブリッド



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

三菱地所とのスポンサーサポート契約に基づく優先交渉権

本投資法人は、三菱地所との間で締結済み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案件を含む、同社が自ら所有する物流施設等を売却する場合には、優先的に取得に向けた交渉を行うことができます^(注1)。

三菱地所グループの優先交渉権付与予定物件

物件名	竣工(予定)年度	所在地	延床面積	開発
ロジクロス福岡久山 行使済	2014年度	福岡県糟屋郡久山町	36千㎡	単独
ロジクロス厚木	2016年度	神奈川県厚木市	29千㎡	単独
ロジクロス神戸三田	2017年度	兵庫県神戸市	14千㎡	単独
ロジポート大阪大正	2017年度	大阪府大阪市	122千㎡	共同
ロジクロス習志野	2017年度	千葉県習志野市	39千㎡	単独
大阪西淀川物流センター	2018年度	大阪府大阪市	38千㎡	共同
(仮称)彩都もえぎ物流施設計画	2020年度/2021年度	大阪府茨木市	32千㎡/125千㎡	共同
ロジクロス名古屋笠寺	未定	愛知県名古屋	未定	単独

(注1)共有者、準共有者又は共同事業者が存在する場合であって、本投資法人への優先交渉権の付与又は売却につき、それらの者の同意が得られない場合等、スポンサーサポート契約に基づく優先交渉権が付与されない場合があります。

(注2)「ロジクロス福岡久山」は、スポンサーサポート契約に基づいて、優先交渉権を行使することにより取得予定資産として取得を決定しています。

(注3)「ロジクロス福岡久山」を除き、本書の日付現在、本投資法人が上記に記載された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4)上記物件の詳細については、本文「第二部 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 ⑤ 外部成長戦略」をご参照ください。

優先交渉に関するフロー



三菱地所グループのCRE戦略支援

三菱地所グループは、強固な法人顧客リレーション及び多岐にわたる事業を通じて蓄積されたノウハウを活用して、不動産に関する各種ソリューション提案を展開しています。三菱地所グループと緊密な連携を図ることで企業の不動産流動化ニーズ等の機会を捉え、本投資法人による物件取得を目指します。

事例 セイノーホールディングス株式会社のCRE戦略策定・推進に向けたパートナーシップ

- 同社は、大都市圏を中心とした高機能物流施設の整備に向け「ネットワークの安定・強化」及び「高機能物流施設の開発」等をCRE戦略として推進
- 三菱地所グループは、2012年に同社とCRE戦略策定・推進に向けたパートナーシップ契約を締結し、各種サポートを遂行



事例 IHIグループ新工場(底地)

- 三菱地所グループと曹洲エリアでの開発パートナーでもあるIHIグループとのリレーション及びCRE提案を通じ、IHIグループからの物件取得を実現





型外部成長

リート投資法人

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

本資産運用会社の目利き力による外部取得とファンドスキーム

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投資案件選別力(目利き力)・デューデリジエンス能力を活用し、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かすことで、開発型ファンドスキーム^(注1)やブリッジスキーム^(注2)等の多様な取得手法により、柔軟な取得戦略を推進します。

(注1)「開発型ファンドスキーム」とは、本資産運用会社が投資助成業務を受託する開発ファンドから物件を取得する手法をいいます。

(注2)「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。

ブリッジファンドによる優先交渉権付与予定物件

将来的に本投資法人が取得することを前提とした不動産等を保有・運用するブリッジファンドを組成しています。かかるブリッジファンドは匿名組合員との間で、ブリッジファンド保有の物流施設等売却する場合に、ブリッジファンドは、本投資法人と優先的に協議する旨の合意をしています。

物件名	アセットタイプ	ブリッジファンドの取得年月	延床面積
IHIグループ前工場(底地)	工場底地	2017年3月	87千㎡ ^(注1)
MJロジパーク春日井1	物流施設	2017年3月	58千㎡
MJロジパーク仙台1	物流施設	2017年6月	36千㎡

(注1)「IHIグループ前工場(底地)」は、敷地面積を記載しています。

(注2)本書の日付現在、本投資法人が上記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。

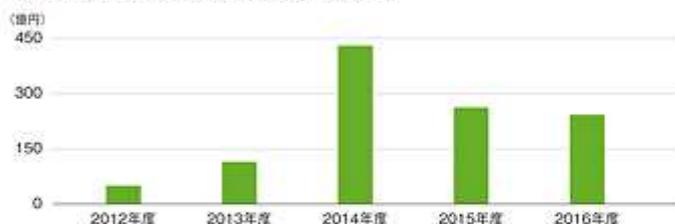
着実な物流施設等の取得実績

本資産運用会社は、2012年度より本格的に物流施設等の取得に努め、毎年度着実に物流施設等の取得実績を積み重ねています。

(注1)右記グラフにおける物流施設等の取得価格には本資産運用会社が運用を受託するファンド間での売買を含みます。

(注2)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。

本資産運用会社による物流施設等の取得価格の推移



三菱地所グループの物流施設ブランド

三菱地所グループのブランドスローガンである「人を、想う力。街を、想う力。」のもと、物流施設においては、三菱地所が単独開発する「ロジクロス」及び本資産運用会社が第三者から取得する「MJロジパーク」と2つのブランドを展開しています。両ブランドは共通して、「安全・安心」を軸に人とモノ、そしてビジネスのさらなる活性化を通じて豊かな社会の実現に貢献する物流施設を提供することを理念としています。

三菱地所



Logicross

三菱地所投資顧問



MJ Logipark



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活用したハイブリッド

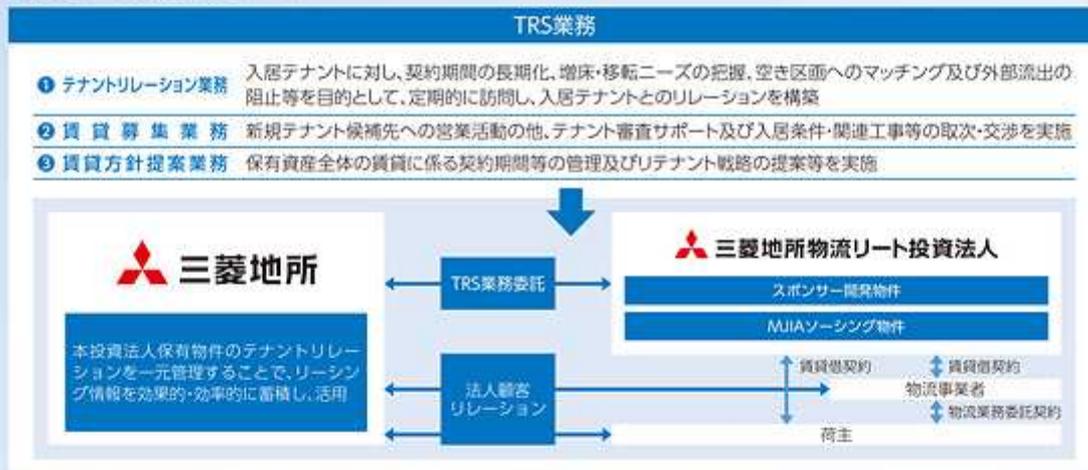
三菱地所

- 法人顧客リレーションを活用したリーシング力
- 蓄積された物流施設運営ノウハウ

三菱地所物流

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、市場のニーズをくみ取った着実な内部成長を実現することを目指します。本投資法人はスポンサーに対して、TRS業務を委託し、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、ポートフォリオの中長期的な収益の維持・向上の実現を目指します。



物流施設運営のパイオニアである株式会社東京流通センター(TRC)を通じた施設運営ノウハウ

TRCは、首都圏内の配送のみならず、全国配送、国際物流にも優れた東京都大田区平和島に位置する物流施設を約50年間にわたり運営しています。三菱地所は、1967年に行ったTRCへの出資を皮切りに、物流施設事業に参入し、人材交流を通じ、長期にわたり物流施設の運営実績を積み重ねており、こうした物流施設に係る運営ノウハウも本投資法人のポートフォリオの安定的な運用に活用していきます。

施設運営実績 約50年(本書の日付現在)

物流施設の建替えにおけるプロジェクトマネジメント支援

2012年に発表された、TRCが所有する「物流ビル8棟」の建替えプロジェクトに当たり、三菱地所はTRCとの間で「プロジェクトマネジメント支援業務委託契約」を締結し、本開発プロジェクトの全体統括支援を実施しました。



(注) 本書の日付現在、本投資法人が上記の物件取得を決定した事実はなく、また将来的に本物件が本投資法人に組み入れられる保証もありません。



型内部成長

リート投資法人

三菱地所投資顧問

- 多様なアセットタイプの不動産を着実に運用してきた実績
- 安定的な物流施設運用力

多様なアセットタイプの不動産を安定的に運用してきた実績

本投資法人は、本資産運用会社がこれまで幅広いアセットタイプのファンド組成や私募REIT運用を通じて培ってきた内部成長ノウハウを活用し、物件価値の最大化と着実かつ安定した運用を目指します。

本資産運用会社の運用実績 (2017年3月末時点)

物流施設	受託資産残高 ^(注1)	平均稼働率 ^(注2)	商業施設
オフィス	5,764億円	約96%	賃貸住宅等

(注1)「受託資産残高」には、MJIAが投資運用業務又は投資助言業務を受託する場合があります。

(注2)「平均稼働率」とは、MJIAが投資運用業務又は投資助言業務を受託するファンドにて所有する物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合をいいます(共有物件については、100%持分換算の賃貸可能面積及び賃貸面積を使用しています。)

本資産運用会社の代表的な運用資産 (2017年3月末時点)

本資産運用会社は、物流施設を含む幅広いアセットタイプの不動産運用実績を有し、高い運用ノウハウを蓄積しています。

スポンサー開発



物流施設

ロジポート相模原
(神奈川県相模原市)

スポンサー開発



オフィス

二番町センタービル
(東京都千代田区)



オフィス

博多近隣センタープレイス
(福岡県福岡市)

スポンサー開発



商業施設

マークイズみなとみらい
(神奈川県横浜港)

(注)本投資法人は主として物流施設を投資対象としており、取得予定資産である「ロジポート相模原」を除き、本書の日付現在、本投資法人が上記の物件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予定はありません。

安定的な物流施設等運用

2013年3月に「MJロジパーク船橋1」をブリッジファンドにて取得したことを皮切りに、2017年6月末時点で計10物件の物流施設等を本資産運用会社組成のファンドにて運用してきました。本資産運用会社は、投資運用業務又は投資助言業務を受託する物流施設等を対象としたファンドの受託資産残高が増加する中でも、当該受託資産の稼働率を高く維持しています。

本資産運用会社によるファンド組成を通じた物流施設等の受託資産残高及び稼働率の推移



健全性を重視した財務運営とLTVコントロール及び効率的なキャッシュマネジメントを目指します。

健全性を重視した財務運営及びLTVコントロール

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。

デット・ファイナンス	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。また、今後、市況等を見据えつつ、投資法人債の発行による資金調達手法の多様化を検討します。
LTV水準	借入金による機動的な物件取得を可能にするための一定の取得余力を確保するため、LTVについては保守的な水準で運営することを基本方針とします。上場時LTVは32.4%を見込んでいますが、40～50%を目途として運用します。

有利子負債の状況

本投資法人は、負債の調達コストの長期固定化や返済期限の分散化を通じて財務基盤の安定化を図ります。

本募集完了後の借入金の状況

区分	借入先	借入(予定)金額	返済期限	利率
既存	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社日本政策投資銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社	40億円	2019年9月29日	基準金利に0.175%を加えた利率
	新規	45億円	借入実行日より1年後の応当日	基準金利に0.07%を加えた利率
25億円		借入実行日より4年後の応当日	基準金利に0.22%を加えた利率	
28億円		借入実行日より5年後の応当日	基準金利に0.23%を加えた利率	
40億円		借入実行日より6年後の応当日	基準金利に0.24%を加えた利率	
10億円		借入実行日より7年後の応当日	基準金利に0.25%を加えた利率	
7億円		借入実行日より8年後の応当日	基準金利に0.26%を加えた利率	
8億円		借入実行日より9年後の応当日	基準金利に0.27%を加えた利率	
50億円		借入実行日より10年後の応当日	基準金利に0.28%を加えた利率	
合計		253億円		

借入先別比率



長期負債比率 82.1% 固定金利比率 66.3% 平均借入残存年数 5.2年

(注)上記の借入予定金額は、本募集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。

格付の取得

本投資法人は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所(JCR)から以下の格付を取得しています。

信用格付業者	格付内容	備考
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付：AA-	格付の見直し：安定的

(注)当該格付は、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。

キャッシュマネジメント：減価償却費の活用方針

一般的に物流施設は他アセット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。

減価償却費の30%相当額を利益超過分配金額の用途とし、原則として毎期継続的に実施



投資主価値の向上を重視した運用体制を構築しています。

運用資産の取得又は売却が利害関係人取引に該当する場合の意思決定フロー

本投資法人における資産の取得又は売却については、透明性のある意思決定プロセスで運用します。

(例)三菱地所から資産価格100億円以上での物件の取得を行う場合



(注1) 投資信託及び投資法人に関する法律第201条の2に基づく投資法人役員会の承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合の意思決定フローの例です。

(注2) 各用語の意味及び詳細については、本文「第三部 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。

三菱地所による本投資法人へのセムボート出資

本投資法人のスポンサーである三菱地所は、上場時において本投資法人の発行済投資口数の約3.9%(8,000口)を保有する見込みです。本投資法人の投資主の利益と三菱地所の利益を一致させることで、本投資法人の投資主価値の最大化を目指します。

三菱地所による
本投資法人への出資

約3.9%

(注) 各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 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 ⑥ 運用体制」をご参照ください。

本資産運用会社における優先検討順位のルール化

本資産運用会社は、本投資法人以外に、オフィス・住宅・商業施設等を投資対象とした私募REITや私募ファンドを運用していますが、本投資法人が投資対象とする物流施設等の取得に当たっては、本投資法人に第1位の優先検討順位が付与されています。

(注) 各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 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 ⑥ 運用体制」をご参照ください。

投資主利益と連動した資産運用報酬体系の導入

本投資法人は、以下の資産運用報酬体系を採用することによって、本投資法人の投資主利益と本資産運用会社の利益を一致させることを目指します。

資産運用報酬Ⅰ	総資産額×0.2%(上限)
資産運用報酬Ⅱ	調整後NOI×5.0%(上限)
資産運用報酬Ⅲ	調整後税引前当期純利益×一口あたりの税引前当期純利益×0.001%(上限)

(注) 各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 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 ⑥ 運用体制」をご参照ください。

三菱地所グループの概要

三菱地所が行う東京・丸の内を中心としたまちづくり

「人を、想う力。街を、想う力。」

三菱地所グループのブランドスローガンには、三菱地所グループの誠実な姿勢とチャレンジする姿勢への意思が込められています。

お客様をはじめとする三菱地所の全てのステークホルダー（「人」）のため、「街」を通じて社会に貢献するために、これからも「街」を舞台に、新たな価値創造や、環境との共生に挑戦し、夢や感動を提供していきます。



東京・丸の内を通じた価値実現

三菱地所は、「人を、想う力。街を、想う力。」のブランドスローガンのもと、東京・丸の内を中心としたまちづくりを推進しています。持続的な価値創造のプロセスこそ、まちづくりを通じた「真に価値ある社会」の実現に向けた重要なファクターであると考えます。三菱地所のまちづくりの推進によって、東京・丸の内は今や日本を代表するビジネスエリアとしてだけでなく、商業集積も進み、人が集い憩う多様性を有する街として、更に進化を続けています。



エリアマネジメントによりソフト面からのアプローチの実現

三菱地所は、ハード面の整備に加え、エリアの魅力やブランド価値の向上等のソフト面からのアプローチを、自治体や企業、住民と一体となって積極的に推進しています。

ビジネス街における快適な交流空間の創出

官民連携で丸の内エリアの再開発を行うとともに、丸の内仲通りを「快適な交流空間」として再定義し、「ビジネスパーソンの街・丸の内」に「多様な人々が行き交う賑わいのある街」という新たな価値を付与しました。これらの取り組みが評価され2014年度グッドデザイン賞を受賞しています。



丸の内仲通り

丸の内におけるビジネス支援プラットフォームの創出

世界有数のビジネス集積地である東京・丸の内に位置する新丸の内ビルディングに、事業開発支援・ビジネス交流の拠点「EGG JAPAN」を設置することで、企業のコラボレーションによる新規事業の創出や自発的なネットワークの形成を促進しています。



オフィス



会員制ビジネスクラブ

〔注〕各用語の意味及び詳細については、本文〔第二部 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 ⑩ 三菱地所グループの概要をご参照ください。

三菱地所グループの事業領域

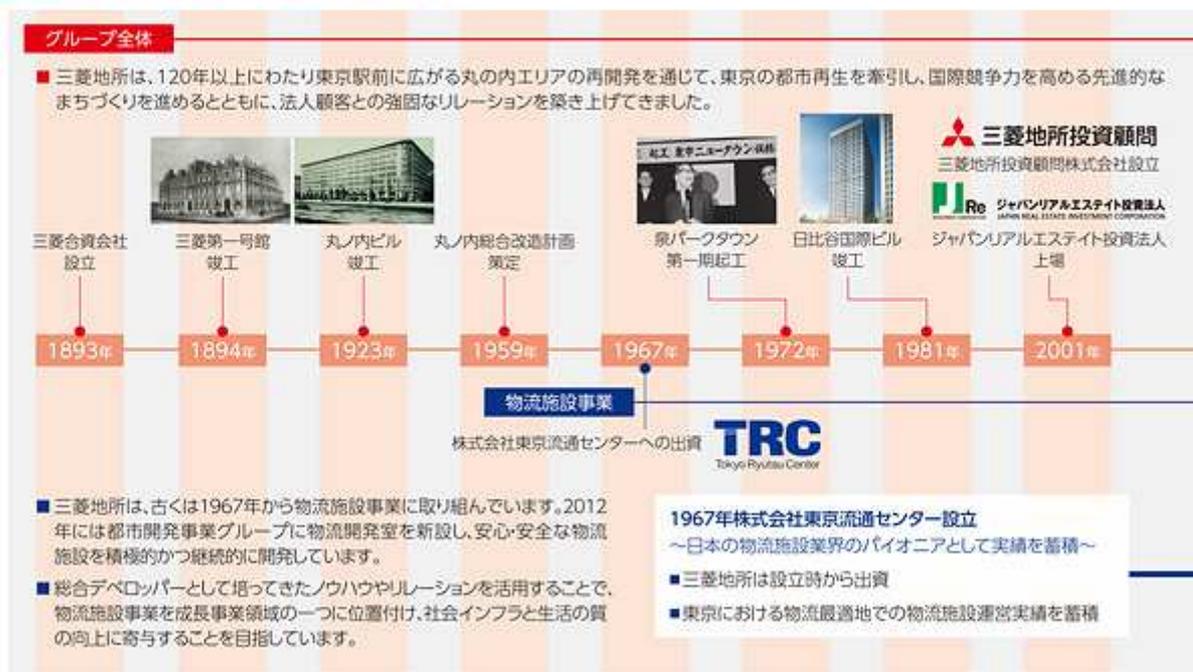
- 三菱地所は、日本最大級の総合デベロッパーとして、長年培ってきた法人顧客とのリレーションを活かし、様々な事業領域において、多様化するニーズや時代の要請を察知し、日本国内だけではなく、グローバル規模にて最適なサービスを提供できる体制を構築しています。
- 生活産業不動産事業における物流施設事業ノウハウや投資マネジメント事業で培った運用力を活かして、本投資法人をサポートしていきます。

三菱地所グループの業績の概要

2017年3月期決算実績(連結)

総資産 5兆4,841億円	営業収益 1兆1,254億円	営業利益 1,925億円	当期純利益 1,026億円
時価総額(2017年3月末時点) 2兆8,230億円	格付(2017年3月末時点) Moody's A2 (長期債格付)	S&P A+ (長期債格付)	R&I AA- (長期債格付)

三菱地所グループの事業沿革



(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)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 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」③「三菱地所グループの概要」をご参照ください。

総合デベロッパーとしての幅広い事業領域



三菱地所グループの運用ネットワーク

三菱地所グループは、日本・北米・欧州・アジアといった世界の主要不動産投資マーケットをカバーし、不動産での資産運用を考える投資家に対して、長期・安定的な運用ニーズに対応するREITや、特定の運用ニーズに対応する私募基金ファンド等により、幅広い運用サービスをグローバルに提供しています。

受託資産残高は2016年度末時点で約3兆円に達しており、クロスボーダーな投資ニーズの高まりを背景に、今後更なる拡大を目指して事業展開を行います。



(注)「グローバルプラットフォーム」とは、マーケティングやリサーチ機能、ファンド組成等を国をまたいで展開し、世界各国の機関投資家にグローバルな不動産投資機会を提供するプラットフォームをいいます。

TA Realty

1982年の設立以来、全米35都市における、オフィス、物流施設、賃貸住宅、商業施設等、多様な不動産を投資対象とした全米でも有数の不動産ファンドマネジメント会社です。豊富な投資家とのリレーションを構築し、これまで11本の旗艦ファンド等を組成・運用しています。



英国に拠点を置く不動産ファンドマネジメント会社であり、1995年の設立以来、欧州19カ国で約95億ユーロの投資実績を有しています。北米、欧州を中心に70を超える機関投資家とのリレーションを構築し、これまで9本のファンドを組成・運用しています。

PA Realty

三菱地所が、アジア・オセアニア地域で不動産ファンド運用事業を展開するCLSA Real Estate Partners社と共同して2017年に立ち上げました。今後グローバルプラットフォームの新展開としてアジア・オセアニア地域におけるコアプラス型ファンドの運用事業に着手をしていきます。

(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 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」※三菱地所グループの投資マネジメント事業における実績をご参照ください。

三菱地所投資顧問の実績

本資産運用会社は、日本の不動産証券化の黎明期であった2001年に設立されて以来、三菱地所グループの不動産私募ファンドの運用を担う会社としてグループ各社とのシナジーを活かして様々なファンドタイプやアセットタイプに取り組んでおり、投資家の様々なニーズに適切に対応した投資・運用機会を提供しています。2011年に運用を開始したオープンエンド型非上場私募REITである日本オープンエンド不動産投資法人(JOE)が、日本最大級の私募REITに成長している他、2013年には物流施設を投資対象とした私募ファンドの運用も開始し、継続的にファンドの組成を実施しています。このような実績に裏付けられた物件の取得・運用ノウハウを本投資法人の運用においても活用します。

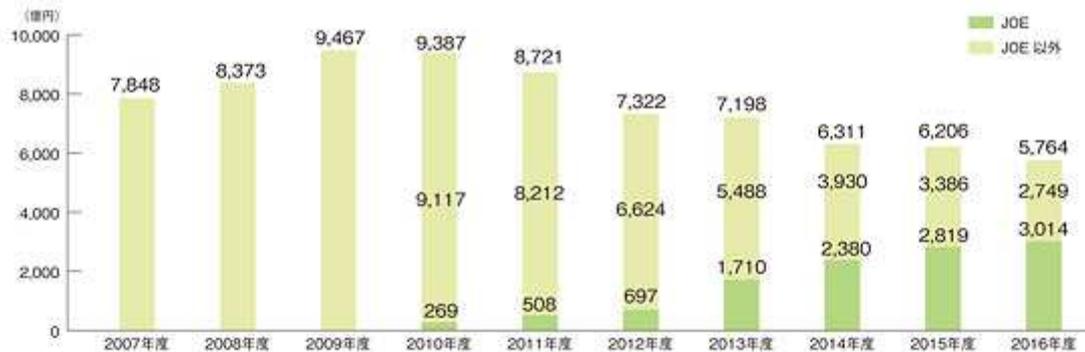
JOEの運用実績

本資産運用会社は、2011年にオープンエンド型非上場私募REITであるJOEの運用を開始しています。同投資法人は、国内私募REITの中で初めて運用資産規模3,000億円を達成しました。

 日本オープンエンド不動産投資法人 Nippon Open Ended Real Estate Investment Corporation	
設立年	2011年
受託資産残高	3,014億円(2017年3月末現在)

直近10年間の受託資産残高の推移

本資産運用会社は、2001年に運用を開始して以来、運用実績を積み重ね、2010年度からはJOEでも安定的な実績を積み重ねています。



(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。

ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社の実績

三菱地所がスポンサーの1社を務めるジャパンリアルエステイトアセットマネジメント株式会社が運用する上場REITであるジャパンリアルエステイト投資法人は、着実に資産規模を拡大し、安定的な分配実績を有しています。

■ 2001年のJ-REIT市場創設に合わせて、三菱地所がスポンサーの1社を務めるジャパンリアルエステイト投資法人が上場

- 強力なスポンサーサポートを背景とし、資産規模は上場時の928億円から、2017年3月末時点で9,447億円にまで成長
- これまで30期以上わたる安定的な分配実績



ロジクロス福岡久山

マルチ

スポンサー開発

ロジクロス第1号

三菱地所の単独開発物流施設「ロジクロス」第1号～最新の施設仕様を備え九州広域への配送をカバー～



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。

所在地	福岡県糟屋郡久山町
構造	鉄骨合金メッキ 鋼板ぶき4階建
竣工年月日	2014年10月27日
延床面積	36,082.08㎡
敷地面積	18,136.89㎡
賃貸可能面積	34,878.55㎡
取得予定価格	5,770百万円
鑑定評価額	5,970百万円
鑑定NOI利回り	5.1%
テナント数	2

最寄駅	■ JR筑豊線「門松駅」から 約2.2km
雇用の確保	■ 住宅集積地から徒歩圏内
主要幹線道路	■ 国道201号線まで約1.6km ■ 九州自動車道「福岡IC」から 約2.7km



- 立地特性**
- 本立地周辺は九州最大の消費地である福岡市周辺を中心とする都市圏向け配送、保管のための拠点が集積しています。
 - 九州自動車道利用により、北部九州を中心に九州一帯を管轄する配送拠点として機能することができます。
 - 福岡空港及び港湾部へは10km圏内であり、交通アクセスは良好です。また、「福岡IC」周辺等は交通の要衝であり、物流集積エリアとして需要が集まる立地です。

- 物件特性**
- 1階と3階にトラックパース^(注1)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。
 - DBJ Green Building 認証^(注2)を取得する等、高い環境性能を誇ります。

(注1)トラックパースとは、荷物の積卸しのためにトラックを停車するスペースをいいます。以下同じです。

(注2)「DBJ Green Building 認証」とは、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産に対して認証を行う総合評価システムをいいます。

(注3)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。



「ロジクロス」の概要

- 三菱地所は、2013年12月「ロジクロス福岡久山」の着工に合わせ、「ロジクロス」を三菱地所の単独開発物流施設ブランドとして立ち上げました。以後、全国各地で開発を展開しています。
- 物流を表す「Logi-」に加え、人・モノ・ビジネスが活発に行き交うイメージを「Cross」という言葉で表現しています。「Logicross(ロジクロス)」の「L」「O」「C」を使用した施設のロゴマークは、物流施設をイメージした箱形を形成することにより、ブランドコンセプトである安定感や安心感を表現しています。



「ロジクロス」の施設の特徴

- 物流利便性だけでなく、雇用確保や快適な職場環境といった様々なニーズに応える汎用性の高い最新型物流施設を志向します。



保管効率の高い倉庫スペース



環境に配慮した再生可能エネルギーの活用(ロジクロス福岡久山)



非常発災時
BCP(注1)対策による停電時の事業継続サポート



トラックドライバーの方も利用できるスロープ下を活用した休憩室(ロジクロス福岡久山)

「ロジクロス」ブランドの優先交渉権付与予定物件

ロジクロス厚木 (2017年3月竣工)



- 都心部消費地への配送をはじめ、首都圏中央連絡自動車道(圏央道)・東名高速道路等へのアクセス良好
- 工場・倉庫等が集積するエリアであり、24時間稼働可能

ロジクロス神戸三田 (2017年6月竣工)



- 中国自動車道・六甲北有料道路「神戸三田IC」に至近であり、西日本広域の配送をカバーする好立地
- LED照明を設置し、省エネを通じた環境への配慮

ロジクロス習志野 (2018年3月竣工予定)



- 東関東自動車道と京葉道路に至近であり、東京都心部、首都圏近郊へのアクセス良好
- JR京葉線「新習志野駅」前に立地し、従業員の確保というニーズに対応

ロジクロス名古屋笠寺 (竣工時期未定)

- 大消費地であり、物流ニーズが期待できる名古屋市に立地
- 最寄IC、主要幹線道路のみならず、最寄駅からも至近の好立地

(注1)「BCP」とは、英文のBusiness Continuity Plan の頭文字をとった略称であり、事業継続計画をいいます。以下同じです。

(注2)本書の日付現在、本投資法人が上記の物件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)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 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 ⑤ 三菱地所グループの概要」をご参照ください。

ロジポート相模原 (準共有持分49%)

マルチ

スポンサー開発

首都圏

首都圏へのアクセス性が高く、国内最大級・高スペックのダブルランプウェイ^(注1)付マルチテナント型施設



延床面積約20万㎡の大規模物件です。

所在地	神奈川県相模原市
構造	鉄筋コンクリート造 合金メッシュ鋼板ぶき5階建
竣工年月日	2013年8月16日
延床面積	200,252.53㎡
敷地面積	94,197.27㎡
賃貸可能面積	88,609.64㎡
取得予定価格	21,364百万円
鑑定評価額	22,200百万円
鑑定NOI利回り	4.6%
テナント数	15

最寄駅

- JR相模線「上溝駅」から約2.0km

雇用の確保

- 住宅集積地から徒歩圏内

主要幹線道路

- 国道129号線に接道
- 圏央道^(注2)「相模原愛川IC」から約4.0km

立地特性

相模原・橋本エリア

- 本立地周辺は西日本から首都圏へアクセスする際の玄関口として、長年にわたり物流適地として認知されており、高いテナント需要が期待できます。
- 高速道路では、「海老名JCT」や「八王子JCT」を通じて東名高速道路、中央自動車道等と結節しており、首都圏外からのアクセスが容易です。
- 主要幹線道路では、神奈川県央を縦断する国道129号線、首都圏の主要環状線である国道16号線へも至近と、首都圏内を広く網羅できる高い配送効率を備えています。

ロジポート相模原

- 住宅集積地からも至近であり、また路線バスルートに位置しており、雇用確保の観点においても良好です。
- 神奈川県央を縦断する国道129号線に接道しています。

物件特性

ロジポート相模原・ロジポート橋本

- 上下専用ランプウェイを備えているため、各階への直接搬出入が容易です。
- 大型車の出入口が複数あり、建物への出入りが容易です。
- 中央車路が設けられていて、安全性の高い動線を確認しています。

(注1)「ランプウェイ」とは、地上から上階間までを繋ぐ螺旋状の車路をいいます。以下同じです。

(注2)「圏央道」とは、「首都圏中央連絡自動車道」をいいます。以下同じです。

(注3)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。

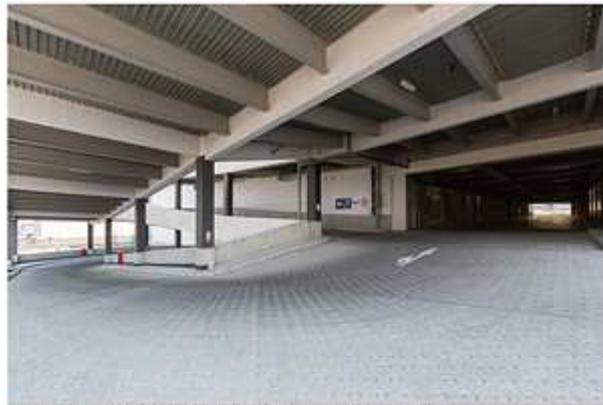
ロジポート橋本 (準共有持分45%)

マルチ

スポンサー開発

首都圏

エリア最大級かつ公共交通機関から至近の希少な築浅・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



各層に中央車路が設けられ、安全性の高い動線を確保しています。

ロジポート橋本

- JR横浜線・相模線、京王相模原線「橋本駅」から徒歩圏内、かつ、住宅集積地からも至近であり、雇用確保の観点においても良好です。
- 首都圏の主要環状線である国道16号線に接続しています。

- 免震構造を採用し、72時間対応の非常用発電機を設置する等、BCPにも配慮されています。
- 24時間365日稼働の高セキュリティシステムが採用されています。

所在地	神奈川県相模原市
構造	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき5階建
竣工年月日	2015年1月9日
延床面積	145,809.59㎡
敷地面積	67,746.26㎡
賃貸可能面積	58,537.70㎡
取得予定価格	18,200百万円
鑑定評価額	18,720百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
テナント数	14

最寄駅

- JR横浜線・相模線、京王相模原線「橋本駅」から約1.0km

雇用の確保

- 住宅集積地から徒歩圏内

主要幹線道路

- 国道16号線に接続
- 圏央道「相模原IC」から約6.5km

(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ① 取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。

MJロジパーク厚木1

マルチ

MJIAソーシング

首都圏

西日本からの玄関口として機能し、市場競争力の高い厚木エリアに位置する配送効率の高い物流施設



貨物用エレベーター4基、垂直搬送機4基を備え、高い汎用性を備えています。

所在地	神奈川県厚木市
構造	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき3階建
竣工年月日	2013年7月12日
延床面積	27,836.15㎡
敷地面積	19,780.93㎡
賃貸可能面積	28,002.44㎡
取得予定価格	6,653百万円
鑑定評価額	6,860百万円
鑑定NOI利回り	4.7%
テナント数	1

駅名
■小田急小田原線
【本厚木駅】から約2.0km

雇用の確保
■住宅集積地から徒歩圏内

主要幹線道路
■国道129号線・246号線
まで約1.2km
■圏央道【圏央厚木IC】から
約2.3km



立地特性

- 中部・近畿方面と首都圏中心部の中継拠点であり、西日本から首都圏へアクセスする際の玄関口として機能し、物流拠点としてのポテンシャルが高いエリアです。
- 神奈川県内主要幹線道路へのアクセスに優れていて、圏央道を利用することで埼玉エリアも広域的に管轄することができます。
- 住宅集積地からも至近で、路線バスルートにも位置していて、雇用確保の観点においても良好です。

物件特性

- 貨物用エレベーター4基、垂直搬送機4基を備え、基本仕様としても高い汎用性を備えています。

(注)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。

MJロジパーク船橋1

マルチ MJIAソーシング 首都圏

東京近郊の物流施設集積エリアに位置し、冷凍・冷蔵設備を有した希少性の高い物流施設



冷凍・冷蔵機能を有する物流施設です。

所在地	千葉県船橋市
構造	鉄骨コンクリート-鉄骨鉄筋 コンクリート造陸屋根5階建
竣工年月日	1989年11月30日
延床面積	18,262.08㎡
敷地面積	7,481.00㎡
賃貸可能面積	18,232.07㎡
取得価格	5,400百万円
鑑定評価額	6,130百万円
鑑定NOI利回り	6.5%
テナント数	1

最寄駅

- JR京葉線「南船橋駅」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

- 国道357号線まで約1.5km
- 東関東自動車道「谷津船橋IC」から約2.2km
- 京葉道路「花輪IC」から約3.0km



立地特性

- 東京都心を1時間程度の配送時間で概ねカバーできることから、東京近郊の物流拠点として高いニーズが期待できます。
- 主要な物流インフラである東京国際空港(通称:羽田空港)・成田国際空港や東京港等へ主要幹線道路を通じてアクセスしやすいため、広域配送が可能です。
- 周辺環境は物流施設の集積地で、24時間稼働が可能です。
- 本立地周辺では、動物検疫所による出張検疫を受けられることから、飲食料品を扱う物流拠点の立地優位性に繋がります。

物件特性

- より一層の需要の高まりが期待される冷凍・冷蔵機能を有する物流施設で、常温、冷蔵及び冷凍のスペースから成ります。

(注) 各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。

MJロジパーク加須1

マルチ

MJIAソーシング

首都圏

首都圏全域のみでなく、東北方面からの中継地点としても機能できる物流施設



所在地	埼玉県加須市
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
竣工年月日	2006年3月13日
延床面積	7,602.06㎡
敷地面積	7,621.09㎡
賃貸可能面積	7,678.10㎡
取得予定価格	1,272百万円
鑑定評価額	1,330百万円
鑑定NOI利回り	5.7%
テナント数	1

- 最寄駅**
 - 東武伊勢崎線「花崎駅」から約2.0km
- 雇用の確保**
 - 住宅集積地から徒歩圏内
- 主要幹線道路**
 - 国道125号線まで約1.7km
 - 国道122号線まで約3.8km
 - 東北自動車道「加須IC」から約2.8km



- 立地特性**
 - 東北自動車道及び圏央道を利用することで、首都圏全域への集配送が可能です。
 - 工場立地が多い東北方面からの中継拠点としても機能することができ、国道122号線・125号線を利用することで埼玉エリアを広域に管轄することができます。
 - 本立地周辺では、圏央道の延伸による配送エリアの広域化により、物流立地としてのエリアポテンシャルが向上しています。

- 物件特性**
 - 汎用性の高い基本仕様であり、幅広いテナントニーズに対応できます。

(注1)「外環道」とは、「東京外環自動車道」のことをいいます。

(注2)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1) ファンドの状況 2) 投資方針 (2) 投資対象」③「取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。

MJロジパーク大阪1

マルチ

MJIAソーシング

近畿圏

近畿圏で市場競争力の高いエリアに位置し、雇用確保の面からも優れた物流施設



トラックバースが36台設けられているため、迅速な出入庫が可能です。

所在地	大阪府大阪市
構造	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき6階建
竣工年月日	2007年9月28日
延床面積	39,157.61㎡
敷地面積	13,028.81㎡
賃貸可能面積	39,082.95㎡
取得予定価格	6,090百万円
鑑定評価額	6,260百万円
鑑定NOI利回り	5.1%
テナント数	1

最寄駅

- 大阪市営南港ポートタウン線「ポートタウン西駅」から約0.5km

雇用の確保

- 住宅集積地から徒歩圏内

主要幹線道路

- 国道43号線まで約8.0km
- 阪神高速湾岸線「南港北IC」から約2.7km



立地特性

- 大阪港の主要機能が集積する南港エリアの一角に位置し、近畿圏で最も市場競争力の高い地域の一つです。
- 大阪府中心エリアへのアクセスが良好な阪神高速湾岸線、国道43号線へはそれぞれ「南港北IC」、大阪港咲洲トンネルを通じてアクセスが容易です。
- 最寄駅である「ポートタウン西駅」からも徒歩圏内に位置し、住宅街から近いいため、雇用確保の観点からも良好です。

物件特性

- トラックバースは北面・南面・西面合わせて36台と充実していて、迅速な出入庫が可能です。
- 貨物用エレベーター2基、垂直搬送機5基を備えている他、ドックレバラー(注1)も6基備えています。

(注1)ドックレバラーとは、コンテナやトラックの荷台と物流施設の床との高低差を調整する装置をいいます。

(注2)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1)ファンドの状況 2)投資方針 (2)投資対象」③取得資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。

MJロジパーク福岡1

マルチ MJIAソーシング

消費物流ニーズと生産物流ニーズの交わる好立地に位置する、福岡県内で希少なランプウェイ付マルチテナント型施設



ランプウェイが設けられ、各階にトラックが出入庫でき、迅速な貨物の出し入れを可能とします。

所在地	福岡県糟屋郡宇美町
構造	鉄骨合金メッキ 鋼板ぶき5階建
竣工年月日	2007年9月25日
延床面積	39,797.96㎡
敷地面積	20,297.84㎡
賃貸可能面積	38,143.21㎡
取得予定価格	6,130百万円
鑑定評価額	6,310百万円
鑑定NOI利回り	5.2%
テナント数	6

- 最寄駅**
 - JR香椎線「宇美駅」から約2.5km
- 雇用の確保**
 - 住宅集積地から徒歩圏内
- 主要幹線道路**
 - 国道3号線まで約4.0km
 - 福岡都市高速「西月隈IC」から約4.5km
 - 九州自動車道「太宰府IC」から約6.5km

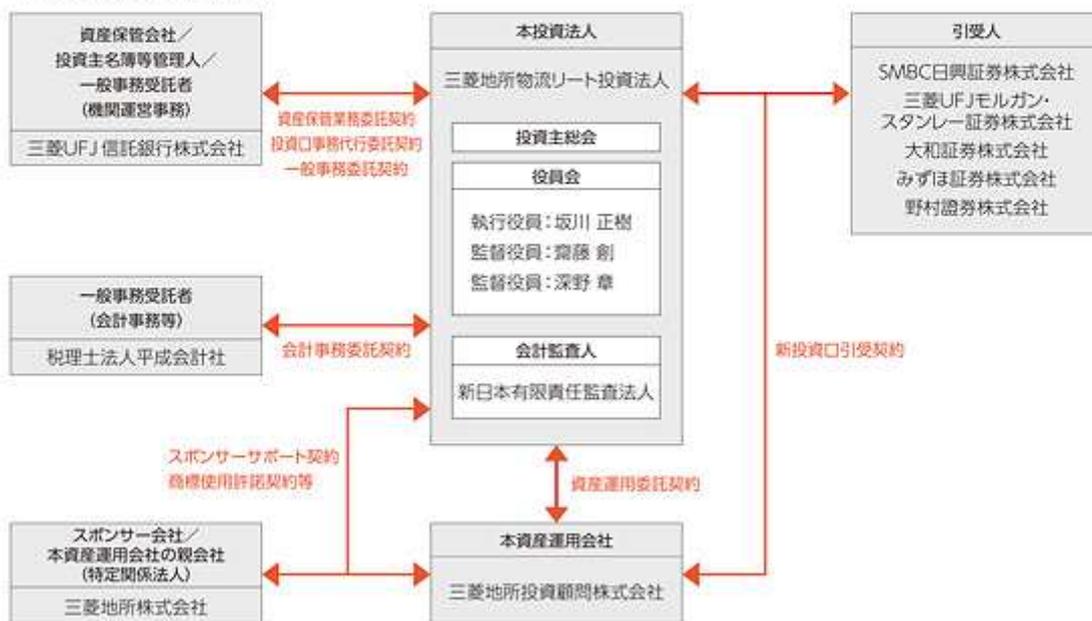


- 立地特性**
 - 福岡市と北九州市の二大都市及び隣接県へのアクセスが容易であり、福岡都市高速と九州自動車道が結節する「福岡IC」を中心に福岡空港等も擁するエリアです。
 - 福岡市を中核とする大消費地を支える消費物流ニーズに加え、工場に付随する生産物流ニーズもみられ、多様な物流ニーズが期待できるエリアです。
 - 本立地周辺には物流施設が集積し、24時間稼働が可能です。

- 物件特性**
 - 垂直搬送機がワンフロア5か所設置可能である、福岡県内では希少なランプウェイ付マルチテナント型施設です。
 - ランプウェイが設けられ、各階にトラックが出入庫でき、迅速な貨物の出し入れを可能とします。

(注) 各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。

本投資法人の仕組図



本資産運用会社の概要

商号	三菱地所投資顧問株式会社	役員	取締役8名 監査役2名
設立年月	2001年7月	金融商品取引業登録	関東財務局長(金商)第1086号
資本金	1億5千万円(本書の日付現在)	宅地建物取引業免許	東京都知事(4)第79933号
株主構成	三菱地所株式会社 100%	取引一任代理等認可	国土交通大臣認可第64号
主たる事業内容	投資運用業 第二種金融商品取引業 投資助言・代理業		

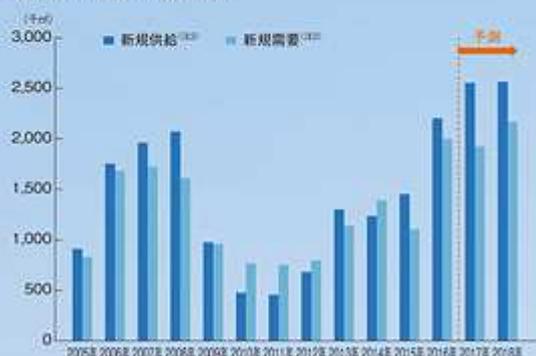


(注)本書の日付現在、取締役会長は欠員であるため、取締役社長が取締役会の議長及びコンプライアンス・リスク管理委員会の委員長を務めます。

物流マーケットの安定的な成長

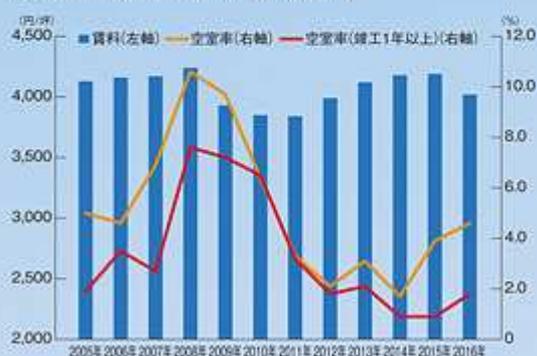
- 2013年以降、三大都市圏における中大型物流施設の新規需要・新規供給は共に増加する傾向にあります。
- 竣工後1年以上の物流施設の空室率は直近5年間低位安定的に推移しています。
- 賃料動向も三大都市圏において、安定的に推移しています。

三大都市圏^(注1)における
中大型物流施設の需給動向



出所：シービーアールイー株式会社
 (注1) 本図において、「三大都市圏」とは、首都圏(東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県)、近畿圏(大阪府及び兵庫県)及び中部圏(愛知県)をいいます。
 (注2) 新規供給とは「新たに建設された賃貸型物流施設の賃貸可能面積の合計」を意味します。新規需要とは「稼働床面積の増減」を意味します。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型物流施設を調査対象としています。物流会社等が保有する賃貸型物流施設は含まず、延床面積5,000㎡以上の全ての賃貸型物流施設を調査対象としたものではありません。

三大都市圏^(注1)における
中大型物流施設の賃料動向及び空室率推移



出所：シービーアールイー株式会社
 (注1) 本図において、「三大都市圏」とは、首都圏(東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県)、近畿圏(大阪府及び兵庫県)及び中部圏(愛知県)をいいます。
 (注2) 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型物流施設を調査対象としています。物流会社等が保有する賃貸型物流施設は含まず、延床面積5,000㎡以上の全ての賃貸型物流施設を調査対象としたものではありません。

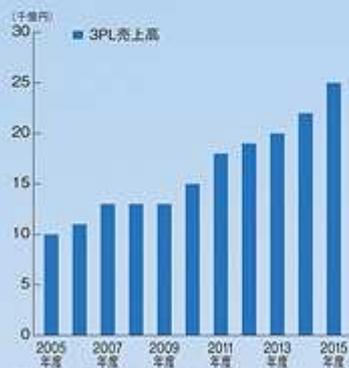


(注) 各項目の意味及び算出については、本文(第二部 ファンド情報・第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 1) 物流マーケット概況 (ア) 物流マーケットの安定的な成長)をご参照ください。

3PL市場、Eコマース市場、小売業界の市場規模拡大による物流施設需要の高まり

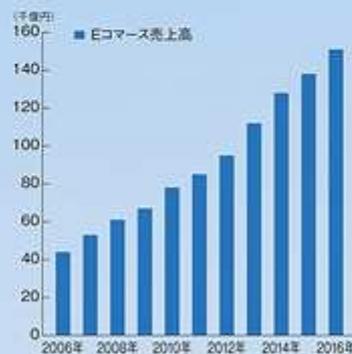
- 事業会社による物流機能のアウトソーシングにより、3PL市場は引き続き業容を拡大しており、配送効率性の高い物流施設への需要が増加しています。
- Eコマースの市場規模拡大に伴い、個人顧客への小口多頻度配送の需要が増加し、それを支える物流施設への需要も増加しています。
- 小売業界の市場規模は全体として安定成長しており、物流事業の拡大に寄与しています。

3PL市場規模



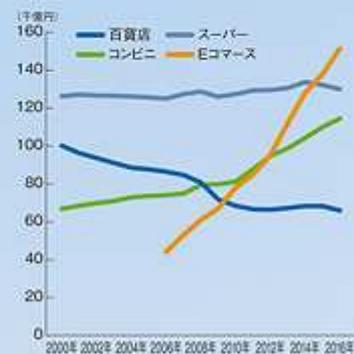
出所：シービーアールイー株式会社
 (注1) 月刊ロジスティクス・ビジネス2016年9月号よりシービーアールイー株式会社にて集計した数値です。
 (注2) 各年度は、4月1日に開始し翌年3月31日に終了する期間をいいます。本投資法人の決算期とは一致しません。

Eコマース市場規模



出所：シービーアールイー株式会社
 (注) 経済産業省「平成28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)」(2017年4月)よりシービーアールイー株式会社にて集計した数値です。

小売業界の市場規模



出所：シービーアールイー株式会社
 (注) 経済産業省「平成28年度商業動向統計」(2017年6月)及び経済産業省「平成28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)」(2017年4月)よりシービーアールイー株式会社にて集計した数値です。



(注) 各開示の意味及び詳細については、本文「第二節 ファンド情報」の「5.ファンドの状況」2.投資方針、(1)投資方針、3.物流マーケット概況、(イ)物流施設需要の回復見込みをご参照ください。

ロジックロス福岡久山

日	月	火	水	木	金	土
8/6	7 有価証券 届出書 提出日	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30 仮条件 決定日	31	9/1	2
需要状況等の把握期間				需要状況等の把握期間		
3	4	5	6 発行価格等 決定日	7	8	9
需要状況等の把握期間			申込期間			
10	11 申込期間	12	13 払込期日	14 上場日 (受渡期日)	15	16
申込期間						

独立監査人の監査報告書

2017年7月24日

三菱地所物流リート投資法人

役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	竹之内 和 徳	Ⓔ
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	安 部 里 史	Ⓔ

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている三菱地所物流リート投資法人の2016年7月14日から2017年2月28日までの第1期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、三菱地所物流リート投資法人の2017年2月28日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は独立監査人の中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しています。

2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。