【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年５月28日
【計算期間】	第９期（自 2020年９月１日　至 2021年２月28日）
【発行者名】	三菱地所物流リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　高梨　憲
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目６番５号
【事務連絡者氏名】	三菱地所投資顧問株式会社 専務取締役物流リート部担当　坂川　正樹
【連絡場所】	東京都千代田区丸の内一丁目６番５号
【電話番号】	03-3218-0030
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【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】

①　主要な経営指標等の推移

期別（注１）			第１期	第２期	第３期	第４期	第５期
決算年月			2017年２月	2017年８月	2018年２月	2018年８月	2019年２月
営業収益	（注２）	百万円	162	191	2,042	2,186	2,493
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	162	191	2,042	2,186	2,493
営業費用		百万円	72	100	798	1,132	1,226
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	41	55	622	860	940
営業利益		百万円	89	91	1,243	1,053	1,267
経常利益		百万円	69	70	1,074	1,003	1,171
当期純利益		百万円	44	43	1,073	1,002	1,170
総資産額		百万円	6,230	6,242	78,112	75,453	88,461
（対前期比）		%	－	(0.2)	(1,151.4)	(△3.4)	(17.2)
純資産額		百万円	2,044	2,043	54,758	54,567	62,182
（対前期比）		%	－	(△0.1)	(2,579.6)	(△0.3)	(14.0)
出資総額（純額）	（注３）	百万円	2,000	2,000	53,685	53,564	61,011
発行済投資口の総口数		口	20,000	8,000	214,000	214,000	245,815
１口当たり純資産額	（注４）	円	255,580	255,441	255,882	254,986	252,965
分配総額		百万円	44	43	1,194	1,132	1,350
１口当たり当期純利益	（注４）	円	7,942	5,441	5,389	4,684	4,798
１口当たり分配金額	（注４）	円	2,232	5,441	5,580	5,292	5,492
（うち１口当たり利益分配金）		円	2,232	5,441	5,015	4,685	4,763
（うち１口当たり利益超過分配金）		円	－	－	565	607	729
総資産経常利益率	（注５）	%	1.1	1.1	2.5	1.3	1.4
（年換算）			(2.7)	(2.2)	(5.1)	(2.6)	(2.9)
自己資本利益率	（注５）	%	2.2	2.1	3.8	1.8	2.0
（年換算）			(5.3)	(4.2)	(7.6)	(3.6)	(4.0)
自己資本比率	（注５）	%	32.8	32.7	70.1	72.3	70.3
配当性向	（注５）	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
〔その他参考情報〕							
期末投資物件数		件	1	1	8	8	10
期末テナント数	（注６）	件	1	1	42	42	43
期末総賃貸可能面積	（注７）	㎡	18,232.07	18,232.07	313,164.66	313,164.65	355,904.80
期末稼働率	（注８）	%	100.0	100.0	99.5	99.9	99.9
当期減価償却費		百万円	36	43	403	433	484
当期資本的支出額		百万円	－	7	26	69	54
賃貸NOI（Net Operating Income）	（注５）	百万円	156	179	1,822	1,759	2,038
当期運用日数	（注９）	日	153	184	181	184	181

期別（注１）			第６期	第７期	第８期	第９期
決算年月			2019年８月	2020年２月	2020年８月	2021年２月
営業収益	（注２）	百万円	2,530	3,200	3,342	4,203
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	2,530	3,200	3,342	4,203
営業費用		百万円	1,276	1,451	1,612	1,998
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	959	1,076	1,187	1,497
営業利益		百万円	1,253	1,749	1,729	2,204
経常利益		百万円	1,212	1,633	1,655	2,074
当期純利益		百万円	1,211	1,632	1,654	2,073
総資産額		百万円	88,457	121,425	120,476	151,467
（対前期比）		%	(△0.0)	(37.3)	(△0.8)	(25.7)
純資産額		百万円	62,044	81,800	81,648	99,586
（対前期比）		%	(△0.2)	(31.8)	(△0.2)	(22.0)
出資総額（純額）	（注３）	百万円	60,832	80,168	79,994	97,512
発行済投資口の総口数		口	245,815	305,815	305,815	348,237
１口当たり純資産額	（注４）	円	252,403	267,484	266,987	285,972
分配総額		百万円	1,357	1,806	1,835	2,304
１口当たり当期純利益	（注４）	円	4,930	5,563	5,410	5,958
１口当たり分配金額	（注４）	円	5,524	5,907	6,003	6,619
（うち１口当たり利益分配金）		円	4,930	5,338	5,411	5,953
（うち１口当たり利益超過分配金）		円	594	569	592	666
総資産経常利益率	（注５）	%	1.4	1.6	1.4	1.5
（年換算）			(2.7)	(3.1)	(2.7)	(3.1)
自己資本利益率	（注５）	%	2.0	2.3	2.0	2.3
（年換算）			(3.9)	(4.6)	(4.0)	(4.6)
自己資本比率	（注５）	%	70.1	67.4	67.8	65.7
配当性向	（注５）	%	100.0	100.0	100.0	100.0
〔その他参考情報〕						
期末投資物件数		件	10	15	15	19
期末テナント数	（注６）	件	44	61	60	77
期末総賃貸可能面積	（注７）	㎡	355,855.07	551,837.67	551,837.67	675,733.83
期末稼働率	（注８）	%	99.9	99.9	99.9	99.7
当期減価償却費		百万円	487	580	604	773
当期資本的支出額		百万円	60	41	47	117
賃貸NOI（Net Operating Income）	（注５）	百万円	2,058	2,705	2,759	3,479
当期運用日数	（注９）	日	184	182	184	181

（注１）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。）の計算期間（以下「事業年度」ということがあります。）は、毎年３月１日から８月末日まで及び９月１日から翌年２月末日までですが、第１期の計算期間は、本投資法人の設立の日である2016年７月14日から2017年２月28日までです。

（注２）営業収益には、消費税等は含みません。

（注３）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

（注４）１口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、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っているため第１期及び第２期の１口当たり純資産額及び１口当たり当期純利益は、第１期首に当該投資口の併合が行われたと仮定して算定しています。なお、第１期の１口当たり分配金額は実際の分配金額です。

（注５）記載した指標は以下の方法により算出しています。総資産経常利益率及び自己資本利益率について、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、実質的な資産運用日数である153日に基づいて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}×100 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}×100 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×100
配当性向	１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）／１口当たり当期純利益×100 なお、第１期、第３期、第５期、第７期及び第９期は新投資口の発行を行っていることから次の算式により算出しています。 分配金総額（利益超過分配金は含まない）／当期純利益×100 また、配当性向は、小数第２位を四捨五入して記載しています。
賃貸NOI	当期賃貸事業利益（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（当期賃貸事業費用にかかるもの）

（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います。なお、売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約数はテナント数に含みません。

（注７）「期末総賃貸可能面積」とは、各期末現在における保有資産に係る賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積のうち、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、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。

（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。「賃貸面積」は、2021年２月28日現在における保有資産に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）に表示された賃貸面積のうち、本投資法人の持分に相当する面積を合計したものです。

（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 事業の概況

（ア）当期の概況

ａ．投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、三菱地所投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」又は「三菱地所投資顧問」ということがあります。）を設立企画人として、2016年７月14日に設立され、2017年９月14日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3481）。

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本資産運用会社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。

さらに本投資法人は、2019年４月17日付で公表した「三本の柱」の運用方針に基づいた各種取組みを進めることで、中長期的な投資主価値の向上を目指しています。かかる運用方針は、Alignment（投資主との利益の一致）、Discipline（規律を持った成長）及びHybrid（独自戦略であるハイブリッド・モデルの強化）を掲げており、三菱地所グループ（注２）が一丸となって、本投資法人の投資主価値の向上を目指すものです。

当期（2021年２月期）においては、2020年９月１日付でロジクロス大阪（当初取得分60%）（注３）、ロジクロス名古屋笠寺（当初取得分60%）（注４）、ロジポート大阪大正（追加取得分17.5%）（注５）、MJロジパーク加須2及びMJロジパーク仙台1の５物件（取得価格合計28,407百万円。以下、総称して「第９期取得資産」といいます。）を取得し、当期末（2021年２月28日）現在、本投資法人の保有資産は19物件（取得価格合計142,194百万円）となっています。

（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、三菱地所及び本資産運用会社の、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及び持分法適用関連会社により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

（注３）ロジクロス大阪につき、2020年９月１日付にて取得済みであるロジクロス大阪（準共有持分割合60%）を以下「ロジクロス大阪（当初取得分60%）」といい、2021年３月９日付で取得済みであるロジクロス大阪（準共有持分割合40%）を以下「ロジクロス大阪（追加取得分40%）」といいます。

（注４）ロジクロス名古屋笠寺につき、2020年９月１日付にて取得済みであるロジクロス名古屋笠寺（準共有持分割合60%）を以下「ロジクロス名古屋笠寺（当初取得分60%）」といい、2021年３月９日付で取得済みであるロジクロス名古屋笠寺（準共有持分割合40%）を以下「ロジクロス名古屋笠寺（追加取得分40%）」といいます。

（注５）ロジポート大阪大正につき、2019年10月９日付にて取得済みであるロジポート大阪大正（準共有持分割合20%）を以下「ロジポート大阪大正（当初取得分20%）」といい、2020年９月１日付にて取得済みであるロジポート大阪大正（準共有持分割合17.5%）を以下「ロジポート大阪大正（追加取得分17.5%）」といいます。

b．投資環境と運用実績

当期（2021年２月期）の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の世界的大流行及び経済活動制限が実体経済に深刻な影響を与えており、夏から秋にかけて個人消費や企業収益の改善傾向も一部に見られたものの、年末以降の国内外における感染再拡大等を背景に、依然として厳しい状況にあります。先行きについては、当面は感染拡大防止策を講じつつ、経済活動が再開されていく中で、持ち直しの動きが期待されるものの、引き続き不安定な状況は続くと考えられ、金融資本市場の変動等の影響にも注視する必要があります。2020年10-12月期の実質GDP（国内総生産）成長率は、自動車、外食及び携帯電話等の個人消費の回復や輸出が増加したことがプラスに寄与し、年換算+11.6%と、２四半期連続のプラス成長となりました。

不動産売買取引市場においては、物件タイプごとの選別色は鮮明になっており、コロナ禍の状況下においても安定した収益が期待できる物流施設や賃貸住宅への投資家の関心は高く、今後も活発な取引が予想されます。米国の長期金利は上昇傾向にあり、引き続き金利動向等への注視が必要ですが、投資家が投資対象を物色する動きは根強く、安定したキャッシュ・フローの見込める物流施設については足下の取引利回りは引き続き低位で推移しています。

当期（2021年２月期）のJ-REIT市場においては緩やかな回復が続き、東証REIT指数は2021年２月17日に一時2,000ポイントを超え、その後米国の金利上昇懸念等を背景に若干低下する局面もありましたが、1,900ポイントから2,000ポイントにかけて推移しました。経済が正常化に向かう中で、金利環境の変化等に伴うボラティリティの上昇に注視する必要があると考えています。

物流施設市場では、このような状況下においても、外出自粛要請を背景としてECの利用拡大が加速している点に注目が集まっており、今後もオンライン消費の拡大や在庫拡大による物流施設需要の増加が期待されます。上記を背景に、新規供給量が高い水準にある中でも高水準の新規需要が続いており、空室率は引き続き低位で推移しています。今後も高水準の供給が続くものの、未竣工物件のリーシング進捗も順調であり、本投資法人のポートフォリオを含めた稼働中の物件に与える影響は限定的であると考えています。

このような環境下、当期末（2021年２月28日）現在、本投資法人は19物件（取得価格合計142,194百万円）を保有しており、ポートフォリオ全体の稼働率は99.7%と高稼働を維持しています。

c．資金調達の概要

本投資法人は、長期安定的な財務運営を基本とし、成長性に配慮した借入比率のコントロールと効率的なキャッシュマネジメントを行うこととしています。

(a) 新投資口の発行

本投資法人は、第９期取得資産の取得資金の一部に充当することを目的として、公募増資により40,500口の新投資口の発行を行い、2020年９月１日に16,898百万円を、またオーバーアロットメントによる売り出しに係る第三者割当増資により1,922口の新投資口の発行を行い、2020年９月30日に801百万円の資金を調達しました。これにより、当期末（2021年２月28日）現在の出資総額（純額）は97,512百万円、発行済投資口の総口数は348,237口となりました。

(b) 資金の借入れの状況

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及び返済期限の分散等にも十分配慮して借入れを行うことを基本方針としています。

当期（2021年２月期）においては、第９期取得資産の取得資金の一部に充当することを目的として、2020年９月１日付で短期借入金2,600百万円及び長期借入金10,400百万円の借入れ（株式会社三菱UFJ銀行によるJ-REIT向けESG評価ローン及び株式会社三井住友銀行によるSDGs推進資金調達を含みます。）を行いました。なお、短期借入金のうち800百万円については、上記「(a) 新投資口の発行」記載の第三者割当増資による手取金を原資とし、2020年10月１日付で期限前返済しました。また、2020年10月９日に期限の到来した短期借入金950百万円について、同額（短期借入金200百万円及び長期借入金750百万円）でのリファイナンスを行いました。

これらの結果、当期末（2021年２月28日）現在の有利子負債残高は47,574百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は31.4％となりました。

(c) 投資法人債の発行登録

本投資法人は、2021年１月18日付で三菱地所物流リート投資法人第（未定）回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）の発行に向け、訂正発行登録書（発行登録書は2020年４月17日提出）を関東財務局長に提出しました。本投資法人はグリーンファイナンス・フレームワークに対する第三者評価として株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）より「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green１（F）」を取得しています。

(d) 格付の状況

本投資法人の当期末（2021年２月28日）現在における格付取得状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付	格付の見通し
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	AA-	安定的

ｄ．業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期（2021年２月期）の業績は営業収益4,203百万円、営業利益2,204百万円、経常利益2,074百万円、当期純利益2,073百万円及び投資口１口当たり分配金6,619円となりました。

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、当期未処分利益のうち発行済投資口の総口数348,237口の整数倍である2,073,054,861円を分配することとし、投資口１口当たりの利益分配金は5,953円としました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、当該期間に発生する減価償却費の30％を目途として、毎期継続的に利益を超える金銭の分配（以下「継続的利益超過分配」といいます。）を行うこととしています（注１）。また、継続的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、１口当たり分配金の分配額が、一時的に一定程度減少することが見込まれる場合には、１口当たり分配金の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。

当期においては、減価償却費の30％にほぼ相当する額である231,925,842円を継続的利益超過分配として分配することとし、当期の投資口１口当たりの利益超過分配金は666円となりました。

（注１）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。また、安定的な財務運営を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合に鑑定LTV（注２）が60％を超える場合においては、利益超過分配を実施しないものとします。

（注２）鑑定LTV（％）＝ａ／ｂ（％）

ａ＝当該営業期間に係る決算期における貸借対照表上の有利子負債総額（消費税ローンは除く）＋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く）

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

（イ）次期の見通し

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、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。

ａ．外部成長戦略

本投資法人は、三菱地所と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。）を締結し、パイプラインサポートを享受するとともに、本資産運用会社の目利き力を活かした物件ソーシング力をハイブリッド活用します。また、マーケットや環境変化に合わせて両社の強みを活かすことで、安定的な外部成長（ハイブリッド型外部成長）を目指します。

ｂ．内部成長戦略

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幅広い法人顧客リレーションを活かしたリーシング力と、本資産運用会社のファンド運用トラックレコードに裏打ちされた安定的な運用力を最大限にハイブリッド活用し、物件の価値の最大化、ひいては投資法人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。

c．財務戦略

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。

③ 決算後に生じた重要な事実

a.新投資口の発行

本投資法人は、2021年２月18日及び2021年３月１日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、2021年３月５日に公募による新投資口の発行に係る払込みが、2021年４月６日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込みが、それぞれ完了しました。

＜公募による新投資口の発行＞

発行新投資口数	： 41,000口
発行価格（募集価格）	： １口当たり403,650円
発行価格（募集価格）の総額	： 16,549,650,000円
発行価額（払込金額）	： １口当たり390,402円
発行価額（払込金額）の総額	： 16,006,482,000円
払込期日	： 2021年３月５日

＜第三者割当による新投資口の発行＞

発行新投資口数	： 1,898口
発行価額（払込金額）	： １口当たり390,402円
発行価額（払込金額）の総額	： 740,982,996円
払込期日	： 2021年４月６日
割当先	： ＳＭＢＣ日興証券株式会社

b.投資法人債の発行

本投資法人は、2021年１月18日付で公表の「グリーンボンド発行に向けた訂正発行登録書の提出に関するお知らせ」にてお知らせした訂正発行登録書及び2021年４月７日開催の本投資法人役員会における投資法人債（以下「本グリーンボンド」といいます。）発行に係る包括決議に基づき、以下の条件にて2021年４月８日付で発行を決定し、2021年４月14日付で発行しました。

投資法人債の名称	三菱地所物流リート投資法人第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）
発行総額	金20億円
利率	年0.700％
担保及び保証	本グリーンボンドには担保及び保証は付されておらず、また本グリーンボンドのために特に留保されている資産はありません。
償還期限	2036年４月14日
取得格付	AA-（株式会社日本格付研究所）
資金使途	短期借入金2,000百万円の期限前弁済の資金の一部に充当しました。 なお、上記の短期借入金は、グリーン適格資産（ロジポート大阪大正（当初取得分20％）、ロジクロス大阪（追加取得分40％）及びロジクロス名古屋笠寺（追加取得分40％））の取得資金の一部に充当するための借入れにあたります。

（参考情報）

資産の取得

本投資法人は、決算日（2021年２月28日）以降、本書の日付現在に至るまでの間に、以下の資産を取得しました。

区分	物件名称	所在地	取得価格（百万円）	取得日	売主
物流施設	ロジクロス習志野	千葉県習志野市	11,851	2021年３月９日	新習志野プロパティ合同会社
	ロジクロス大阪（追加取得分40％）	大阪府大阪市	3,868		国内一般事業会社（注）
	ロジクロス名古屋笠寺（追加取得分40％）	愛知県名古屋市	5,719		国内一般事業会社（注）
その他	MJインダストリアルパーク神戸（底地）	兵庫県神戸市	4,970		国内一般事業会社（注）
	MJインダストリアルパーク千葉北（底地）	千葉県千葉市	1,800	2021年３月19日	鬼怒川ゴム工業株式会社
合計		－	28,209	－	－

（注）売主である国内一般事業会社より了承を得られていないため、非開示としています。

（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（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）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。

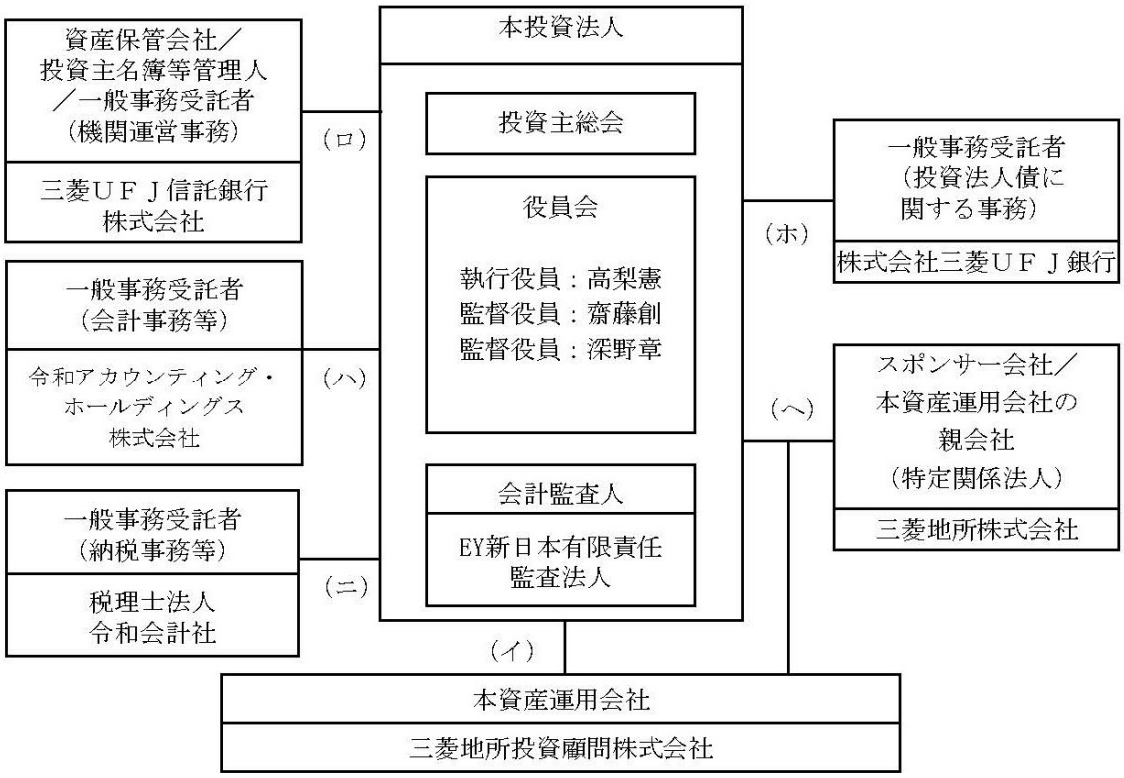
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「２　投資方針／（３）分配方針」をご参照ください。

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に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に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）本投資口は振替投資口（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。）第226条第１項に定める意味を有します。以下同じです。）（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。）です。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、本投資法人が発行する投資証券には、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　本投資法人の仕組図



記号	契約名
（イ）	資産運用委託契約／商標使用許諾契約（MJ Logipark）
（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）	納税事務委託契約
（ホ）	財務代理契約
（ヘ）	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）

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。 本投資法人及び本資産運用会社との間で、2021年４月７日付で、「MJ Logipark（ロゴマーク）」の商標（商標登録番号第6024219号）に関する商標使用許諾契約（以下「商標使用許諾契約（MJ Logipark）」といいます。）を締結しています。
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	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。 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。）。 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。 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。 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。
一般事務受託者 （会計事務等）	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社	本投資法人との間で2020年５月29日付で会計事務委託契約を締結しています。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）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。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
一般事務受託者 （納税事務等）	税理士法人令和会計社	税理士法人平成会計社と本投資法人との間で締結した2016年７月21日付会計事務委託契約（その後の変更を含みます。）に基づく税理士法人平成会計社の契約上の地位を2019年８月１日付で承継し、2020年５月29日付で会計事務委託契約を全面変更し納税事務委託契約とする変更覚書を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第６号）として、納税事務委託契約に基づき、（ア）本投資法人の納税に関する事務、（イ）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。
一般事務受託者 （投資法人債に関する事務）	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	本投資法人との間で2021年４月８日付で、財務代理契約を締結しています。上記財務代理契約に基づき、第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）に関し、①発行代理人事務、②支払代理人事務、③投資法人債原簿関係事務、④その他の事務、⑤元利金分配事務、⑥元利金支払手数料の分配事務及び⑦買入消却事務を行います。
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	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。 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。 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。 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。 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「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／２　利害関係人との取引制限／（３）利害関係人等との取引状況」をご参照ください。

（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EY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、2021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、投資主総会の日の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項及び第２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）。本投資法人が、執行役員又は監督役員に対して、その職務の執行に関し、当該執行役員若しくは監督役員が法令の規定に違反したことが疑われ若しくは責任の追及に係る請求を受けたことに対処するために支出する費用、又は、第三者に生じた損害を賠償する責任を負う場合において、当該執行役員若しくは監督役員が当該損害を賠償することによる損失等の全部又は一部を補償することを約する契約の内容を決定する場合、役員会の決議によらなければなりません（投信法第116条の２第１項）。また、本投資法人が、保険者との間で締結する保険契約のうち、執行役員又は監督役員がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を保険者が填補することを約するものであって、執行役員又は監督役員を被保険者とするものの内容を決定するには、役員会の決議によらなければなりません（投信法第116条の３第１項）。

（ウ）会計監査人

本投資法人は、EY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、投信法に定める会計監査人の損害賠償責任について、当該会計監査人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、当該会計監査人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26条）。本投資法人が、会計監査人に対して、その職務の執行に関し、会計監査人が法令の規定に違反したことが疑われ若しくは責任の追及に係る請求を受けたことに対処するために支出する費用、又は、第三者に生じた損害を賠償する責任を負う場合において、当該会計監査人が当該損害を賠償することによる損失等の全部又は一部を補償することを約する契約の内容を決定する場合、役員会の決議によらなければなりません（投信法第116条の２第１項）。また、本投資法人が、保険者との間で締結する保険契約のうち、会計監査人がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を保険者が填補することを約するものであって、会計監査人を被保険者とするものの内容を決定するには、役員会の決議によらなければなりません（投信法第116条の３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に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。

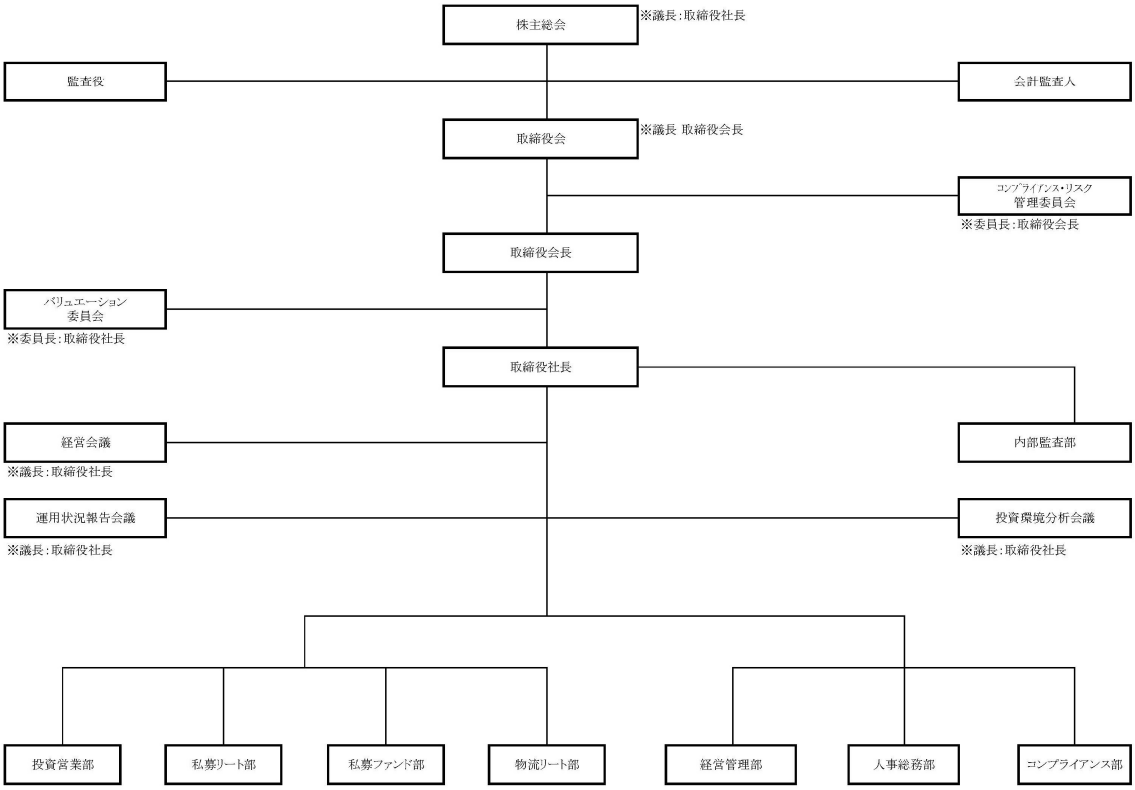
運用状況報告会議は、本資産運用会社の運用する不動産ファンド等に係る個々のファンド又は投資対象資産毎の運用評価に関する報告等を行い、経営会議にて適時適切な運用判断が行えるよう、情報共有を行うことを目的として設置しています。

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並びに業務委託契約に基づく第三者に対する物件の取得及び売却の補助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並びに業務委託契約に基づく第三者に対する物件の期中運用及び売却の補助に関する業務、物流リート部は本投資法人に関する業務及び業務委託契約に基づく第三者に対する物件の期中運用の補助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	(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)　本投資法人における１件300億円以上の物件の取得及び売却 (xiii)　本投資法人におけるアセットマネジメント（投資対象資産の運営管理関連事項）に関する事項（１件１億円以上の債務免除等又は特別な負担行為） (xiv)　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300億円以上の増資） (xv)　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） (xvi)　その他重要事項
投資営業部	1.以下の投資対象資産の売買関連業務に係る事項 (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 2.業務委託契約に基づく第三者に対する物件の取得及び売却の補助に関する事項
物流リート部	1.以下の本投資法人に係る業務に関する事項 (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 2.業務委託契約に基づく第三者に対する物件の期中運用の補助に関する事項
経営管理部	(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)　新規商品開発に関する事項 (iv)　ITの企画・保守に関する事項

組織名称	各組織の業務の概略
人事総務部	(i)　人事、給与、厚生及び能力開発に関する事項 (ii)　危機管理に関する事項 (iii)　庶務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 (ii)　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、経営管理部長、コンプライアンス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資産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資産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)　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)　IT、情報システムに関する事項 (xix)　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資産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資産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	(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、経営管理部長、人事総務部長、コンプライアンス部長、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、経営管理部長及び同部次長、人事総務部長及び同部次長、コンプライアンス部長及び同部次長、内部監査部長及び同部次長
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「第二部　投資法人の詳細情報／第４　関係法人の状況／１　資産運用会社の概況／（２）運用体制／①本資産運用会社の意思決定手続及び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（純額）（注１）	114,028,503千円
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	391,135口

本書の日付現在まで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（純額）（千円）（注１）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年７月14日	私募設立	200,000	200,000	2,000	2,000	（注２）
2016年９月28日	私募増資	1,800,000	2,000,000	18,000	20,000	（注３）
2017年６月15日	投資口併合	－	2,000,000	△12,000	8,000	（注４）
2017年９月13日	公募増資	49,678,200	51,678,200	198,000	206,000	（注５）
2017年10月10日	第三者割当増資	2,007,200	53,685,400	8,000	214,000	（注６）
2018年５月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	△120,910	53,564,490	－	214,000	（注７）
2018年９月10日	公募増資	7,216,429	60,780,919	30,300	244,300	（注８）
2018年10月11日	第三者割当増資	360,821	61,141,741	1,515	245,815	（注９）
2018年11月19日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	△129,898	61,011,843	－	245,815	（注10）
2019年５月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	△179,199	60,832,644	－	245,815	（注11）
2019年10月７日	公募増資	18,556,033	79,388,677	57,150	302,965	（注12）
2019年11月７日	第三者割当増資	925,366	80,314,044	2,850	305,815	（注13）
2019年11月18日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	△146,014	80,168,030	－	305,815	（注14）
2020年５月20日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	△174,008	79,994,021	－	305,815	（注15）
2020年９月１日	公募増資	16,898,058	96,892,079	40,500	346,315	（注16）
2020年９月30日	第三者割当増資	801,927	97,694,006	1,922	348,237	（注17）
2020年11月20日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	△181,042	97,512,964	－	348,237	（注18）
2021年３月５日	公募増資	16,006,482	113,519,446	41,000	389,237	（注19）
2021年４月６日	第三者割当増資	740,982	114,260,429	1,898	391,135	（注20）
2021年５月20日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	△231,925	114,028,503	－	391,135	（注21）

（注１）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

（注２）本投資法人の設立に際して、１口当たり発行価格100,000円にて投資口を発行しています。

（注３）１口当たり発行価格100,000円にて投資口を発行しました。

（注４）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。

（注５）１口当たり発行価格260,000円（発行価額250,900円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。

（注６）１口当たり発行価額250,900円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注７）2018年４月13日の本投資法人役員会において、2018年２月期（第３期）に係る金銭の分配として、１口当たり565円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2018年５月21日よりその支払を開始しました。
（注８）１口当たり発行価格246,772円（発行価額238,166円）にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、公募により新投資口を発行しました。
（注９）１口当たり発行価額238,166円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注10）2018年10月15日の本投資法人役員会において、2018年８月期（第４期）に係る金銭の分配として、１口当たり607円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2018年11月19日よりその支払を開始しました。
（注11）2019年４月15日の本投資法人役員会において、2019年２月期（第５期）に係る金銭の分配として、１口当たり729円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2019年５月21日よりその支払を開始しました。
（注12）１口当たり発行価格335,887円（発行価額324,690円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。
（注13）１口当たり発行価額324,690円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注14）2019年10月17日の本投資法人役員会において、2019年８月期（第６期）に係る金銭の分配として、１口当たり594円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2019年11月18日よりその支払を開始しました。
（注15）2020年４月17日の本投資法人役員会において、2020年２月期（第７期）に係る金銭の分配として、１口当たり569円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2020年５月20日よりその支払を開始しました。
（注16）１口当たり発行価格431,701円（発行価額417,236円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。
（注17）１口当たり発行価額417,236円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注18）2020年10月15日の本投資法人役員会において、2020年８月期（第８期）に係る金銭の分配として、１口当たり592円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2020年11月20日よりその支払を開始しました。
（注19）１口当たり発行価格403,650円（発行価額390,402円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募により新投資口を発行しました。
（注20）１口当たり発行価額390,402円にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注21）2021年４月15日の本投資法人役員会において、2021年２月期（第９期）に係る金銭の分配として、１口当たり666円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2021年５月20日よりその支払を開始しました。

（６）【主要な投資主の状況】

（2021年２月28日現在）

名称	住所	所有投資口数（口）	比率（％）（注）
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町２丁目11番３号	53,105	15.24
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海１丁目８番12号	46,559	13.36
三菱地所株式会社	東京都千代田区大手町１丁目１番１号	14,200	4.07
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	東京都中央区晴海１丁目８番12号	13,755	3.94
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町２丁目２番２号	10,859	3.11
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内３丁目３番１号	9,270	2.66
株式会社中国銀行	岡山県岡山市北区丸の内１丁目15番20号	6,194	1.77
全国信用協同組合連合会	東京都中央区京橋１丁目９番５号	5,748	1.65
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内１丁目４番５号	5,413	1.55
ＳＴＡＴＥ　ＳＴＲＥＥＴ　ＢＡＮＫ　ＷＥＳＴ　ＣＬＩＥＮＴ－ＴＲＥＡＴＹ　５０５２３４	１７７６　ＨＥＲＩＴＡＧＥ　ＤＲＩＶＥ，ＮＯＲＴＨ　ＱＵＩＮＣＹ，　ＭＡ　０２１７１，Ｕ．Ｓ．Ａ．	4,632	1.33
合　　計		169,735	48.74

（注）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第２位未満を切り捨てて表示しています。

（７）【資産運用会社従業員等投資口所有制度の内容】

①資産運用会社従業員等投資口所有制度の概要

本資産運用会社の役職員の財産形成の一助とすることを目的に、本投資法人の投資口を取得する機会を提供することを目的に、証券会社が運営する株式累積投資を利用し、役職員による本投資法人の投資口の取得を支援する制度です。

②資産運用会社従業員等持投資口会に取得させ、又は売り付ける予定の投資口の総数又は総額

特段の定めは設けていません。

③資産運用会社従業員等投資口所有制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

本資産運用会社の役職員とします。

2【投資方針】

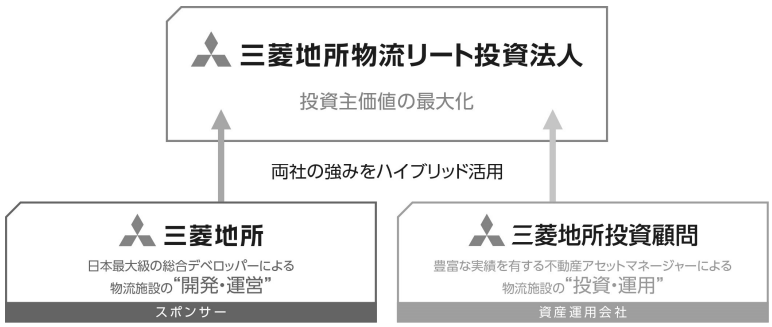
（1）【投資方針】

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）の一翼を担うとともに、人々の生活を支える物流機能の発展を通じて豊かな社会の実現に貢献します。

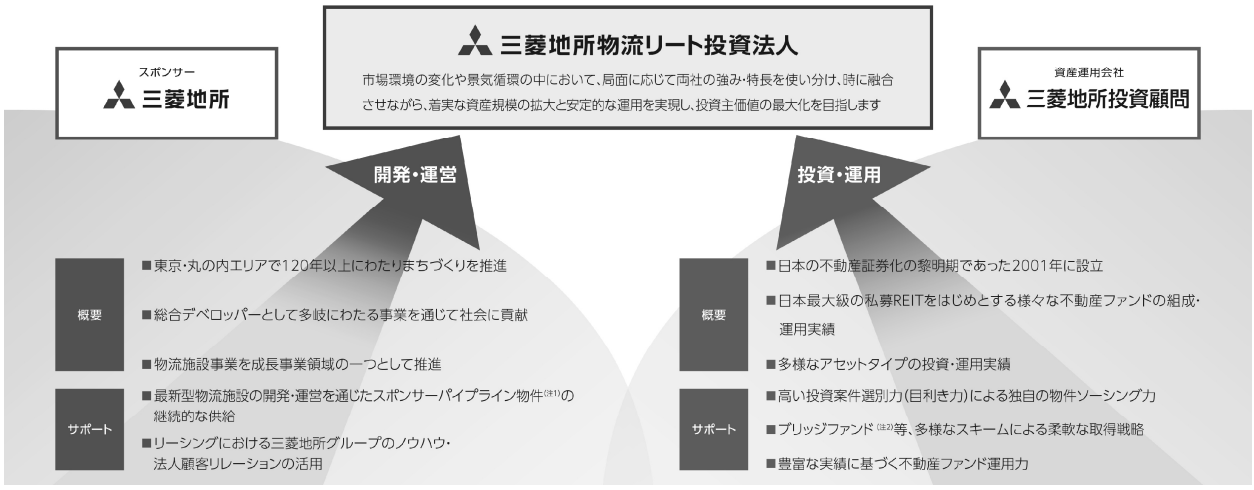


（注）「プラットフォーム」とは、事業基盤を意味し、本書において、「物流プラットフォーム」とは、物流における事業基盤という意味で用います。

（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。



（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。

（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。

（ウ）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）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、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。
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２）本資産運用会社が、三菱地所グループ以外の第三者の事業者から取得した、又は取得予定の物流施設は、原則「MJロジパーク」の名称を冠しています。

② 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「⑦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が、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ことがあります。

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１）
物流施設（注２）	80%以上
その他（注３）	20%以下

（注１）「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。以下同じです。

（注２）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３）「その他」に区分される工場、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。

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、埼玉県及び茨城県をいいます。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
首都圏	50%以上
その他（注）	50%以下

（注）「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。

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。

（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）への投資も行います。

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

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

（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。

③　本投資法人の外部成長戦略

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

本投資法人は、主として、床荷重1.5t／㎡、梁下天井有効高5.5m以上、柱スパン10m以上等といったテナントニーズを捉えた汎用性の高い仕様を備えた最新型物流施設の開発・運営ノウハウを有する三菱地所とスポンサーサポート契約（注１）を締結し、三菱地所による開発物件を含む、同社が自ら所有する（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２）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３）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。

（注１）スポンサーサポート契約の詳細については、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／２　利害関係人等との取引制限／（３）利害関係人等との取引状況／④取引状況等／（ア）スポンサーサポート契約」をご参照ください。

（注２）「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３）「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。

④　本投資法人の内部成長戦略

＜本投資法人の安定成長を支えるハイブリッド型内部成長＞

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

⑤　本投資法人の財務戦略

＜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。

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、原則として毎期継続的に利益超過分配を実施する方針です。

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

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。

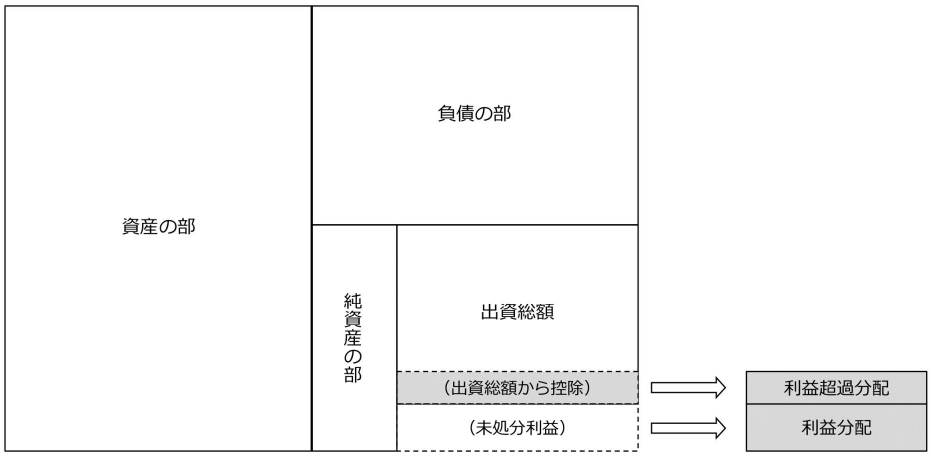
（注１）鑑定LTV（%）＝ａ／ｂ（%）

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



⑥　本投資法人の運用体制

＜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」、「三菱地所によるセイムボート出資」、「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、NOI及び投資口価格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。運用体制の詳細については、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第４　関係法人の状況／１　資産運用会社の概況／（２）運用体制」をご参照ください。

⑦ 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、本投資法人の本書の日付現在の保有資産である「MJロジパーク加須1」及び「MJロジパーク加須2」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、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。

（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「⑧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「⑧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。

⑧ デューディリジェンス方針

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　物流施設等の集積度　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　既存不適格の有無　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をいいます。以下同じです。

⑨ 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、本資産運用会社の社内規程である三菱地所物流リート投資法人フォワード・コミットメント等に係るマニュアルに従うものとします。

（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。

⑩ 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に、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「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／２　利害関係人との取引制限／（３）利害関係人等との取引状況／④取引状況等／（ア）スポンサーサポート契約」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）修繕工事実績及び今後の予定

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。

⑪　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。

⑫　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）募集投資口の発行及び自己投資口の取得等の方針

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。

c．本投資法人は、資本効率の向上と投資主還元のため、財務、資本政策の一環として自己投資口の取得及び消却を行うことを必要に応じて検討します。検討に当たっては、中長期的な投資主価値の向上という観点を特に重視するとともに、投資口価格の水準、財務状況及び市場環境等を総合的に勘案し、実施の判断を行います。

（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（ｅ）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）【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（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（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。主なものは以下のとおりです。

（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、資産運用会社に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以下のとおりです。

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取引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（1）において「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。）又は新投資口予約権（以下「本新投資口予約権」といいます。）を発行する場合、これらの事項は、本投資法人債及び本新投資口予約権への投資に関してもリスク要因となる可能性があります。但し、以下は本投資口、本投資法人債及び本新投資口予約権への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本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・自己投資口の取得等に関するリスク
（エ）投資主の権利が株主の権利と同一でないことに関するリスク
（オ）投資口の追加発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク

② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク
（ア）投資法人の組織運営に関するリスク
（イ）投資法人の制度に関するリスク
（ウ）三菱地所グループとの連携に関するリスク
（エ）資産運用会社におけるインサイダー取引規制に関するリスク
（オ）本資産運用会社が複数の投資法人等の資産運用を受託していることに関するリスク

③ 投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク
（ア）不動産の価格変動、流動性等に関するリスク
（イ）物流施設を重点投資の対象としていることによるリスク
（ウ）投資対象に「物流施設に関連し又は親和性のある不動産」（工場、研究開発施設及びデータセンター等の産業用不動産）が含まれていることによるリスク
（エ）不動産の偏在に関するリスク
（オ）不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク
（カ）土地の境界等に関するリスク
（キ）建物の事故又は天災地変に関するリスク
（ク）建築基準法等の規制に関するリスク
（ケ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
（コ）埋立地に関するリスク
（サ）不動産の所有者責任に関するリスク
（シ）共有物件に関するリスク
（ス）借地権に関するリスク
（セ）売主の倒産等の影響に関するリスク
（ソ）専門家報告書等に関するリスク
（タ）マーケットレポートへの依存に関するリスク
（チ）収入及び支出に関するリスク
（ツ）PM会社に関するリスク
（テ）少数のテナントやシングル・テナントに関するリスク
（ト）テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク
（ナ）特定の物件への依存度が高いことに係るリスク

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

①　投資法人が発行する投資口、投資法人債及び新投資口予約権に関するリスク
（ア）換金性・流動性に関するリスク
本投資口へ投資した後、換金・投資回収を行う際、本投資口につき、取得時の価格より低廉な価格で譲渡することを余儀なくされ、又は希望した時期と条件では譲渡できない場合があります（注）。また、本投資法人が本投資法人債又は本新投資口予約権を発行した場合、本投資法人債及び本新投資口予約権には確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません。

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

（イ）市場価格変動に関するリスク

本投資口、本投資法人債及び本新投資口予約権は金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではなく、本投資口につき、当初の投資額の回収が保証されているものではありません。本投資口の市場価格は、様々な要因により変動し、例えば、金融情勢（注１）、不動産市況（注２）、本投資法人による新投資口の追加発行（注３）、その他市場を取り巻く様々な要因（注４）の影響を受けて変動することがあります。特に、2019年末に中国で確認された新型コロナウィルス（COVID-19）は、世界的な拡大懸念及びこれに対処するためにとられている様々な経済活動の制限から、日本を含む世界経済に深刻な影響を及ぼしており、このような影響に対する懸念から、本投資口を含む有価証券の市場価格に悪影響を及ぼしています。

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、その結果、損失を被る可能性があります。

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

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

（注２）本投資口の市場価格は、一般的な不動産の評価額の変動、不動産市場の趨勢、不動産の需給関係、不動産需要を左右することのある企業を取り巻く経済環境、法令・会計・税務の諸制度の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受け、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

（注３）本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が新投資口の発行又は新投資口予約権の無償割当てにより行われ、本投資口１口当たりの分配金の減少・純資産額が希薄化する場合には、市場における本投資口の需給バランスに悪影響を与え、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

（注４）例えば、本投資法人又は本資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。さらに、他の投資法人又は他の資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、その悪影響が不動産投資信託証券市場に及ぶことを通じて、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

（ウ）金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク

本投資法人による分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません（注）。

（注）本投資法人は前記「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、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

また、本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、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。

さらに、本投資法人は、投資主価値の向上につながると判断した場合には役員会の決定に基づき自己投資口の取得を行うことがありますが、役員会で自己投資口の取得について決定が行われた場合でも、実際に投資口の取得が行われる保証はなく、また、行われた場合でも役員会で決定された上限に至るまで行われる保証はありません。加えて、取得した自己投資口は相当の時期に処分又は消却をしなければならず、必ずしも本投資法人にとって有利な時期及び価格で処分できる保証はありません。また、投資法人が税務上の特例要件を満たし法人税が課税されないこととなるためには、税引前当期純利益に一定の調整を加えた金額の90%超の配当を行う必要があります（以下「90%超配当要件」といいます。なお、導管性要件の詳細については、後記「⑦　税制等に関するリスク／（ア）導管性の維持に関する一般的なリスク」をご参照ください。）が、自己投資口は貸借対照表上、純資産の控除項目として計上されることから、税引前当期純利益に比し、本投資法人が利益として実際に配当できる金額が自己投資口の金額分減少する可能性があり、結果と

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

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

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

ｂ．投資法人の資金調達及び金利変動に関するリスク

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

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

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

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

加えて、本投資法人が、借入金につき期限前返済を行う場合、その時点における金利情勢により、期限前返済コスト（違約金等）が発生する等、予測しがたい経済状況の変化により本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人は、財務指標のうちLTVを40～50%を目途としていますが、新たな運用資産の取得等に伴い、一時的にLTVはその上限を超えることがあります。LTVの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受けやすくなり、その結果投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

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

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

（注２）本投資法人は資金調達を目的として、借入れ及び投資法人債を発行することがあり、規約上、借入金と投資法人債を合わせた限度額は１兆円と定められています。また、借入れに当たり、税法上の配当等の額の損金算入要件（以下「導管性要件」といいます。）（詳細については、後記「⑦税制等に関するリスク／（ア）導管性の維持に関する一般的なリスク」をご参照ください。）を満たすためには、本投資法人は、その借入先を機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限定することが要請されるため、規約上、借入先は適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものと定められており、借入先は事実上、制限されています。

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

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

ｃ．投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

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

（注１）投資法人は一般の法人と同様に、債務超過に至る可能性があり、本投資法人は、現行法上、破産法（平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続の適用を受けて倒産手続に入ることがあります。

（注２）本投資法人は、投信法に基づき投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。

（イ）投資法人の制度に関するリスク

投資法人の制度上の主なリスクは、以下のとおりです。

ａ．業務委託に関するリスク

本投資法人の業務を受託する者において、必要な業務が適正に遂行できない事態が生じた場合には、本投資法人の業務に支障が生じ、その結果、投資主、投資法人債権者又は投資法人新投資口予約権者に損害が発生する可能性があります（注）。

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

ｂ．資産の運用に関するリスク

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

（ａ）資産運用会社の運用能力に関するリスク

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

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

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

（ｂ）資産運用会社の行為に関するリスク

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

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

（注１）本資産運用会社の主要な役職員の多くは、三菱地所からの出向者です。

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

（ｃ）資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更に関するリスク

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

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

（注）本資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて投資運用業を遂行するため、本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドラインにおいて、投資対象資産に関する取得・維持管理・売却の方針及び財務上の指針等の投資方針等を定めていますが、その内容は本投資法人の規約に反しない限度で投資主総会の承認を得ることなく、適宜、見直し、変更されることがあります。そのため、投資主の意思が反映されないまま資産運用ガイドラインが変更される可能性があります。また、本資産運用会社は、資産運用ガイドラインに従いその業務を適切に遂行するため、一定の社内体制を敷いていますが、かかる社内体制について効率性・機能性その他の観点から今後も随時その見直しがなさ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「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／２利害関係人との取引制限／（３）利害関係人等との取引状況／④取引状況等／（ア）スポンサーサポート契約」をご参照ください。）。また、優先交渉権が付与される場合であっても、売買条件について合意に至らない可能性もあり、優先交渉権は売主に対して本投資法人への売却を義務付けるものではありません。さらに、優先交渉権付与予定物件のうち、ブリッジファンドと匿名組合員との間で、当該ファンド保有の投資対象物件を売却する場合に、当該ファンドが本投資法人と優先的に協議する旨の合意がされている物件及び第三者ブリッジにおける第三者が投資対象物件を売却する場合には本投資法人を買主候補者として優先的に協議することを前提に、投資対象物件を取得し、保有している物件については、将来的にかかる合意と異なる合意がなされる可能性もあります。このように、優先交渉権付与予定物件については、優先交渉権が付与されることや本投資法人に組み入れられることが保証されているものではありません。

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

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

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

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

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

くのサポートを受けています。本投資法人と三菱地所との間の契約の詳細については、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／２　利害関係人との取引制限／（３）利害関係人等との取引状況」をご参照ください。

（エ）資産運用会社におけるインサイダー取引規制に関するリスク

本資産運用会社の役職員その他の内部者が、法規制（注１）や内部管理体制（注２）にもかかわらず、本投資法人や投資口に関する未公表の内部情報を知りつつ本投資口の取引を行う可能性があります。また、これらの者が、本投資法人に係る未公表の重要事実を第三者に伝達し又はその売買等を推奨する可能性があります。これらの場合には、投資家の信頼又は市場における信頼を損ね又は喪失する可能性があり、その結果、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

（注１）本投資口は、金融商品取引法で定める、いわゆるインサイダー取引規制の適用を受けています。

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

（オ）本資産運用会社が複数の投資法人等の資産運用を受託していることに関するリスク

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

そのため、本資産運用会社は、競合する取得検討対象資産の情報の恣意的な配分を防止することを目的として、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第４　関係法人の状況／１　資産運用会社の概況／（２）運用体制／①本資産運用会社の意思決定手続／（エ）顧客間の競合についての対策」に記載のルールを採用しており、かかるルールに則った運営・配分を行うこととしています。

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

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

③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

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

（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ため（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との保証や収益を上げられる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、投資採算の視点から希望した価格や時期その他の条件で売却できない可能性があります。これらの結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

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

（イ）物流施設を重点投資の対象としていることによるリスク

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（オ）不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク

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又は当該不動産が当該不動産の売買等に関する契約の内容に適合しない場合、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、注５）。これらの欠陥や瑕疵又は契約内容との不適合は、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得ます。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）原則として、2020年３月31日以前に締結した契約や発生した債権については旧民法（民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号。その後の改正を含みます。以下「民法改正法」といいます。）による改正前の民法を意味し、以下「旧民法」といいます。民法改正法による改正後の民法を単に「民法」といいます。）に基づく瑕疵担保責任の規定が適用され、2020年４月１日以降に締結された契約及び発生した債権については民法改正法による改正後の民法に基づく契約不適合責任の規定が適用されます。したがって、2020年３月31日までの売買契約を締結した不動産については2020年４月１日以降も旧民法の瑕疵担保責任の規定が適用されます。旧民法上の瑕疵担保責任は、買主が特定の不動産を購入する場合、不動産に隠れた瑕疵がある場合には、売主に対して契約の解除、損害賠償又は代金減額を請求することができるというものであり、民法上の契約不適合責任は、売買の目的物が特定物であるか否かにかかわらず、また、隠れた瑕疵か否かにかかわらず、引き渡された目的物の種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものがある場合には、売主に対して契約の解除、損害賠償、代金減額又は追完（目的物の修補、代替物の引渡、不足分の引渡による履行の追完をいいます。）を請求することができるというものです。瑕疵担保責任又は契約不適合責任の間には上記のほかいくつかの相違点が存在しますが、本投資法人の場合、不動産の売買に関する契約において、瑕疵担保責任及び契約不適合責任の内容について特約で修正し、かつ、別途、表明保証責任により売主が負担する責任の範囲を詳細に合意しますので旧民法の瑕疵担保責任の規定が適用されるのか民法の契約不適合責任の規定が適用されるのかによって有意的な違いが生じないことが多いところです。

（注２）旧民法における瑕疵には、権利、地盤、地質、構造等に関する欠陥や瑕疵があります。また、建物の施工を請負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があり得る他、免震装置、制震装置を含む建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。さらに、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。

民法上は、権利、地盤、地質、構造等が契約の内容に適合しない場合、建物が適正に施工されない場合、免震装置、制震装置を含む建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合が存在する場合、及び不動産に適用される様々な法規制の違反状態が存在する場合において、目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないとされることもあり得ます。

（注３）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又は契約不適合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又は契約不適合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もありますが、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４）旧民法上、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。また、民法上、売買の目的物が特定物であるか、不特定物であるかにかかわらず、不動産信託受益権においても引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない場合に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又は種類、品質又は数量に関する契約の内容との不適合について瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担させ、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、当該瑕疵又は契約内容との不適合の程度によっては、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５）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旧民法上の瑕疵担保責任又は民法上の契約不適合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旧民法上負う瑕疵担保責任又は民法上負う契約不適合責任を完全に排除することができません（宅地建物取引業法第40条）。

（カ）土地の境界等に関するリスク

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

（注１）土地の境界が曖昧な不動産において、隣地の所有者若しくは占有者から境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等の本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります。

（注２）越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（キ）建物の事故又は天災地変に関するリスク

建物は、事故又は地震・津波・火山活動や風水害等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失した個所を修復するため予期せぬ費用が発生するばかりでなく、一定期間建物が稼働不能となることを余儀なくされ、賃料収入が減少して、費用が増加することで本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、完全な修復が行われたか否かにかかわらず、不動産の評価額が下落するおそれもあります。

本投資法人は、建物に関する災害・事故等による損害を補償する火災保険（特約による利益補償としての財産保険、家賃保険を含むことがあります。）又は賠償責任保険等を付保する方針ですが、災害・事故等のリスクが顕在化した場合に、保険金によって、必ずしも原状回復を行うこと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、その結果、関連する費用等が増加し、又は不動産の評価額が下落するおそれがあります。

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

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

（ケ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

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

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

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

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

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

（注１）土壌汚染等に関しては、土壌汚染対策法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命じられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は支出を余儀なくされた費用についてその原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

（注２）本投資法人が取得した建物にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されている場合若しくは使用されている可能性がある場合、又はPCBが保管されている場合等には、当該不動産の評価額が大幅に下落するおそれがあります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合には予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

（コ）埋立地に関するリスク

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

（注）埋立地に所在する不動産には、埋立に使用した土壌に有害物質が含まれている等の理由により、土地に有害物質が含まれている可能性があります。当該土地に有害物質が含まれる場合のリスクの詳細については、前記「（ケ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク」をご参照ください。また、埋立地は沿岸部に所在することも多く、津波、高潮その他の災害、

海面上昇等による被害を受ける可能性があります。さらに、埋立地の地盤は、軟弱である可能性があることから、当該土地上の建物について、不等沈下その他の沈下を生じる可能性がある他、地震の際には液状化による沈下や毀損等の被害を生じる可能性もあります。かかる災害が生じた場合のリスクの詳細については、前記「（キ）建物の事故又は天災地変に関するリスク」をご参照ください。

（サ）不動産の所有者責任に関するリスク

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

本投資法人は、その運用資産に関し、賠償責任保険その他の適切な保険等を付保する方針ですが、全てのケースにおいて損害が保険等でカバーされるとは限りません（注2）。

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

（注2）個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険契約に基づいて支払われる保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない損害が発生する可能性等があります。また、保険事故が発生した場合に保険会社が保険金を完全に支払わず、又は支払が遅れる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（シ）共有物件に関するリスク

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

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

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

共有不動産を賃貸する場合、他の共有者（賃貸人）の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部の差し押さえを行うおそれがある等、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります（注3）。

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

共有者は、自己の共有持分を自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわりなく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）、変更に当たらない管理は共有者の持分の過半数で決定する（民法第252条）ものとされています。

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

（注３）共有不動産を賃貸する場合、賃料債権は不可分債権と解されるおそれがあり、また、敷金返還債務は不可分債務であると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、保険料等についても、他の共有者が債務を履行しない場合に、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（以下「空中権」といいます。）、借地権と同様に期間満了又は建物の滅失等により空中権が消滅する場合があります。

（注１）敷地利用権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合は期限の到来時に借地権設定者側に更新を拒絶する正当な事由がある場合には消滅します。また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。

（注２）敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されると、本投資法人が借地権について民法又は借地借家法（平成３年法律第90号、その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合には、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できません。

（注３）借地権が土地の賃借権である場合にはこれを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要ですが、かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望した価格や時期その他の条件で建物を処分することができないおそれがあります。

（セ）売主の倒産等の影響に関するリスク

本投資法人が不動産を取得した直後に、売主について破産手続、民事再生手続、会社更生手続等の倒産手続が開始された場合、当該不動産の売買契約等が否認される等により本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります（注１）。倒産手続が開始されない場合であっても、売主の財務状況が劣悪である場合には、当該不動産に係る売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

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

本投資法人においては、売主等の財務状況等も十分に検討した上で投資を決定しますが、売主又はその前所有者に関する正確な財務情報が入手できる保証はなく、上記リスクが現実化することにより、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります。

（注１）本投資法人が不動産を取得した直後に、売主について破産手続、民事再生手続、会社更生手続等の倒産手続が開始された場合、当該不動産の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。この場合、不動産は、破産財団等に取り戻される一方で、本投資法人が売主に支払った売買代金等の返還請求権は、倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。また、売主につき倒産手続が開始された場合、裁判所又は管財人等が、本投資法人を買主とする、ある売買取引を、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産がなおも売主（倒産手続であればその財団等）に属すると判断することがあります。この場合には、本投資法人は、あたかも当該不動産についての担保権者であるかのように取り扱われ、担保権（とみなされた権利）の行使に対する制約を受けることとなります。特に、会社更生手続では、担保権の実行は会社更生手続に従って行われ、弁済金額が切下げられることとなる等、担保権の実行を手続外で行える破産手続等に比較して、本投資法人により大きな損害が発生する可能性があります。

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

（ソ）専門家報告書等に関するリスク

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

建物の構造、耐震性、法令や条例の適合状況、有害物質等の有無、隣地との境界等に関するエンジニアリング・レポートや地震リスク評価報告書についても、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に土壌汚染等の環境上の問題又は欠陥、瑕疵又は契約内容との不適合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が、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、瑕疵又は契約内容との不適合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又は契約内容との不適合等が判明する可能性があります。

（タ）マーケットレポートへの依存に関するリスク

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

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

（チ）収入及び支出に関するリスク

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

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

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

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

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

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

（ツ）PM会社に関するリスク

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

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

（テ）少数のテナントやシングル・テナントに関するリスク

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

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

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

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

（ト）テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク

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

（ナ）特定の物件への依存度が高いことに係るリスク

本投資法人のポートフォリオは本書の日付現在22物件により構成されており、各取得価格が取得価格の総額に占める割合をみると、22物件中２物件（ロジポート相模原及びロジポート橋本）がそれぞれ10%超となっています。したがって、そのうちのいずれかの物件が何らかの理由で毀損、滅失若しくは劣化し、又はオペレーションが困難となる事由が生じた場合、さらにはその主要なテナントの営業状況又は財務状況が悪化したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ニ）敷金及び保証金に関するリスク

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

（ヌ）転貸に関するリスク

ａ．転借人に関するリスク

本投資法人は、その保有する不動産につき、転貸を目的として賃借人に賃貸することがあります（注）。このように、賃借人に不動産の全部又は一部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。また、賃借人の賃料が転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、転貸を目的として賃借人に賃貸する場合、賃借人の財務状態の悪化により、賃借人の債権者が賃借人の転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります。

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

ｂ．敷金等の返還義務に関するリスク

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

（ネ）マスターリースに関するリスク

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

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

（ノ）フォワード・コミットメント等に関するリスク

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

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

（ハ）地球温暖化対策に関するリスク

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

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

（ヒ）開発物件に関するリスク

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

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

（フ）太陽光発電設備が付帯した物件に関するリスク

保有資産には太陽光発電設備が付帯している物件が含まれています。

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

（ヘ）底地物件に関するリスク

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

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

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

④　投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

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

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

（ア）信託受益者として負うリスク

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

（注）旧信託法の下では、受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（旧信託法第36条第２項）。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人が不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデューディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があり、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旧民法上の瑕疵担保責任及び民法上の契約不適合責任を負っての信託財産である不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

（ウ）信託受託者に関するリスク

ａ．信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

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

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

ｂ．信託受託者の債務負担に伴うリスク

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

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

（エ）信託受益権の準共有等に関するリスク

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

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

準共有持分の処分については、本投資法人の意向にかかわりなく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す。

⑤　匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資する匿名組合では、本投資法人の出資を営業者が不動産に投資しますが、当該不動産に係る収益が悪化した場合、当該不動産の価値が下落した場合、意図されない課税が生じた場合や匿名組合に係る不動産が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等、本投資法人に損害が発生する可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、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が、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ありますが、特定目的会社の投資する不動産に関する収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、さらには導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が投資した当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により、本投資法人に損害が発生する可能性があります。また、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、希望した価格や時期その他の条件で譲渡できる保証はありません（注）。優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場

合には、前記「③投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク／（ヒ）開発物件に関するリスク」に記載のリスクがあります。

（注）本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社がその資産の２分の１を超える額を不動産に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合には、本投資法人は、税法上の配当等の額の損金算入要件（導管性要件の詳細については、後記「⑦　税制等に関するリスク／（ア）導管性の維持に関する一般的なリスク」をご参照ください。）に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図していません。但し、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。

⑦　税制等に関するリスク

（ア）導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、導管性要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、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、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（イ）投資対象地域に関するリスク

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

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

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

（ウ）外国為替についての会計処理に関するリスク

本投資法人は、海外不動産等への投資に関して外貨建ての取引を行う場合があります。そのような取引では為替レートの変動に係るリスクを有しており、為替レートの変動は本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。外国通貨に対して円高が進んだ場合、海外不動産等への投資に関して発生する外貨建て取引の円換算額が目減りし、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、海外不動産等への投資に関して外貨建て資産及び負債が発生する場合には、それらの一部の項目は、財務諸表作成のために決算時の為替レートにより円換算されます。これらの項目は、為替変動により本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（エ）海外不動産等への減損会計の適用に関するリスク

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

（オ）外国法人税の発生により分配金が減少するリスク

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

（2）投資リスクに関する管理体制

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

① 本投資法人の体制

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

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

② 本資産運用会社の体制

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

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

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

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

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

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

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

4【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。但し、本投資法人は、投資主との合意により本投資口を有償で取得することができる旨を規約に定めており（規約第５条第２項）、かかる規約の定めに基づき本投資法人が自己投資口を取得する場合には、所定の手数料が課されることがあります。

（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、以下のとおりとします。

（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は、以下のA及びBの値を合計した金額とします。

A：当該営業期間における「調整後税引前当期純利益」に「一口当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並びにこれらに係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。

「一口当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：当該営業期間(但し、2019年９月１日以降の営業期間に限ります。)における「投資口の東証REIT指数比パフォーマンス」に当該営業期間における「時価総額」を乗じた金額に、0.1％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)

投資口の東証REIT指数比パフォーマンスとは、資産運用報酬Ⅲの対象となる本投資法人の各営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される数値を意味します。

＜計算式＞

本投資法人の投資口の東証REIT指数比パフォーマンス＝(a)－(b)とします。

但し、(a)－(b)の上限値は＋50％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値とし、また、(a)－(b)の下限値は－50％を下限として別途本投資法人と資産運用会社が合意する値とします。

(a)：｛(当該営業期間１か月目の最終営業日における本投資法人の投資口の最終価格(終値をいい、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)をいいます。以下本(ウ)において同じです。)－当該営業期間の直前の営業期間１か月目の最終営業日における本投資法人の投資口の最終価格＋当該営業期間の直前の営業期間における本投資法人の投資口１口当たりの分配金)÷前営業期間１か月目の最終営業日における本投資法人の投資口の最終価格｝×100(％)

(b)：｛当該営業期間１ヶ月目の最終営業日における株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」という。)が公表する東証REIT指数のうち配当込み指数(以下「東証REIT指数(配当込み)」といいます。)の最終価格÷前営業期間１ヶ月目の最終営業日における東証REIT指数(配当込み)の最終価格－１｝×100(％)

但し、東京証券取引所が東証REIT指数(配当込み)を公表しない等の理由により東証REIT指数(配当込み)の最終価格が得られない場合には、当該営業日の直近時点で公表されている東証REIT指数(配当込み)の算出方法に従い本投資法人が算出した数値を用いて、東証REIT指数(配当込み)の最終価格を算出するものとします。

時価総額とは、資産運用報酬Ⅲの対象となる本投資法人の各営業期間毎に、以下の計算式に従って算出された金額を意味します。

＜計算式＞

当該営業期間１か月目の最終営業日における本投資法人の投資口の最終価格×当該営業期間１か月目の最終営業日における発行済投資口数

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適当となった場合、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。）の月額は、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、毎年３月から５月、６月から８月、９月から11月、12月から翌年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

ここで、年間固定報酬金額は金10,000,000円を、変動報酬月額単価は金200,000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．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）。

ｃ．新規に物件（本ｃ．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。

ｄ．経済情勢の変動等により会計事務等報酬の金額が不適当となったときは、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。

（ウ）一般事務受託者（納税事務等）

納税事務等に係る報酬（本（ウ）において「納税事務等報酬」といいます。）の月額は、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（納税事務等）に対して、毎年３月から５月、６月から８月、９月から11月、12月から翌年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（納税事務等）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．納税事務等報酬の月額＝
年間固定報酬金額×１／12
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、
納税事務等報酬の月額＝
年間固定報酬金額×１／12＋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10,000,000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（納税事務等）が別途合意して定めるものとします。

ｂ．上記ａ．において１か月に満たない月に係る納税事務等報酬は、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）。

ｃ．事業所税申告書の作成補助業務が生じた場合、納税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（納税事務等）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（納税事務等）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（納税事務等）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。

ｄ．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（納税事務等）の協議の上合意します。

ｅ．経済情勢の変動等により納税事務等報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者（納税事務等）は、互いに協議の上、納税事務等報酬の金額を変更することができます。

（エ）一般事務受託者（投資法人債に関する事務）

ａ．本投資法人は、第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下、本（エ）において「本投資法人債」という。）に関する一般事務受託者である株式会社三菱ＵＦＪ銀行（以下、本（エ）において「財務代理人」といいます。）に委託する事務に関する手数料として、金1,000万円を上限として本投資法人及び財務代理人が別途合意した金額を2021年４月14日に財務代理人に支払いました。

ｂ．財務代理人は、本投資法人債の投資法人債要項第９項に定める元金の償還の場合、支払期日の前月の15日における本投資法人債の総額に本投資法人債の投資法人債要項第６項に定める償還金額を乗じた金額を本投資法人に請求します。

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）の手数料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）の手数料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、月額の最低額を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、名義書換未引取投資証券の保管事務 決算期日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
諸通知封入発送料	１．封入発送料 （１）封書 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 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 （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 ２．書留適用分　１通につき30円加算 ３．発送差止・送付先指定　１通につき200円 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 ５．ラベル貼付料　１通につき　５円 ６．共通用紙作成料（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。） （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、共通用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。） （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、共通用紙から一部仕様変更した場合は１枚につき２円加算	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発送事務 共通用紙等の作成事務
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	１．議決権行使書（委任状）作成料　作成１枚につき18円 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 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 ４．不統一行使分　１通につき50円加算	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	発行異動証明書１枚、又は調査１件１名義につき 1,600円 発行残高証明書１枚、又は調査１件１名義につき 800円	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	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 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 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	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 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 情報提供請求データの振替機関への送信に関する事務 振替口座簿記録事項の通知に関する事務

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　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。

⑦　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一丁目６番５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ます。）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

源泉徴収選択口座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）

金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座（以下「一般NISA口座」といいます。）に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等に係る配当等で、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（一般NISA）。但し、上場株式等の配当等について非課税の適用を受けるためには、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。なお、2018年に一般NISAとの選択制で非課税累積投資契約に係る少額投資非課税制度（つみたてNISA）が導入されましたが、その対象商品は金融庁が定めた要件を満たす公募株式投資信託と上場株式投資信託（ETF）に限定されているため、つみたてNISAでは上場株式等の個別銘柄の取得はできません。

また、現行の一般NISAの非課税管理勘定の設定期間の終了に合わせて、2024年からつみたてNISAとの選択制で、特定非課税累積投資契約に係る非課税制度（新NISA）が導入されます。新NISAにおいては、金融商品取引業者等に開設した非課税口座に設けられた特定累積投資勘定で取得した公募株式投資信託等（対象商品はつみたてNISAと同様です。）に係る配当等及び特定非課税管理勘定で取得した上場株式等や公募株式投資信託等（上場株式等のうち整理銘柄や監理銘柄、また一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資として運用を行うこととされていることが定められている公社債投資信託以外の証券投資信託の受益権や投資法人の投資口、その他一定の上場株式等は除きます。）に係る配当等で、その

特定累積投資勘定及び特定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。

年間投資上限額	一般NISA	ジュニアNISA	新NISA (特定非課税管理勘定)
2014年～2015年	100万円	－	－
2016年～2023年	120万円	80万円	－
2024年～2028年	－	－	102万円

（注）一般NISA及び新NISAはその年の１月１日において成年者である者、ジュニアNISAはその年の１月１日において未成年者である者が非課税口座の開設が可能です。

（イ）一時差異等調整引当額の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の増加額に相当する分配（以下「一時差異等調整引当額の分配」といいます。）は、所得税法上本則配当として扱われ、上記「（ア）利益の分配に係る税務」における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません。）。

（ウ）その他の利益超過分配に係る税務

投資法人が行う利益超過分配のうち一時差異等調整引当額の分配以外のものは、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）利益の分配に係る税務」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（エ）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

（エ）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ます。）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）

一般NISA口座に設けられた非課税管理勘定で取得した上場株式等を、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。なお、一般NISA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は適用できません。

（注１）一般NISAの年間投資上限額については上記「（ア）利益の分配に係る税務　ｄ．少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）」をご参照ください。

（注２）新NISAにおいても、金融商品取引業者等に開設した非課税口座に設けられた特定非課税管理勘定で取得した上場株式等を、その特定非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に譲渡した場合には、一般NISAと同様の課税関係が適用されます。

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。

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）一時差異等調整引当額の分配に関する税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配のうち、税会不一致等に起因する課税の解消を目的として行われる一時差異等調整引当額の分配は、所得税法上本則配当として扱われ、上記「（ア）利益の分配に係る税務」における利益の分配と同様の課税関係が適用されます（投資口の譲渡損益は発生しません。）。

（注）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。

（ウ）その他の利益超過分配に係る税務

投資法人が行う利益超過分配のうち一時差異等調整引当額の分配以外のものは、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）利益の分配に係る税務」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。

（エ）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に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おいて、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おいて、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（匿名組合出資を含み、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2023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 ～2023年３月31日	2023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2023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っては、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2021年２月28日（第９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	保有総額 （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	64,899	42.8
		近畿圏	28,839	19.0
		中部圏	22,449	14.8
		その他	18,820	12.4
	その他		5,666	3.7
	計		140,675	92.9
預金・その他の資産			10,792	7.1
資産総額（注２）			151,467	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）	51,881	34.3
純資産総額（注２）	99,586	65.7
資産総額（注２）	151,467	100.0

（注１）「保有総額」は、2021年２月28日（第９期末）現在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、2021年２月28日（第９期末）現在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、2021年２月28日（第９期末）現在保有する信託受益権の信託財産たる不動産の概要等については、以下のとおりです。

（ア）保有資産の概要

本投資法人の保有資産の物件名称、所在地、取得価格、投資比率、貸借対照表計上額、鑑定評価額及び取得年月日は、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）	貸借対照表計上額（百万円）	鑑定評価額（百万円）（注３）	取得年月日（注４）
物流施設	ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	5,770	4.1	5,552	6,870	2017年９月14日
	ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	8,440	5.9	8,382	9,190	2018年９月３日
	ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	2.7	3,875	4,220	2018年９月３日
	ロジクロス大阪（注５）	大阪府大阪市	5,874	4.1	5,930	6,000	2020年９月１日
	ロジクロス名古屋笠寺（注５）	愛知県名古屋市	8,705	6.1	8,803	9,780	2020年９月１日
	ロジポート相模原（注６）	神奈川県相模原市	21,364	15.0	20,855	24,000	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	12.8	17,813	20,430	2017年９月14日
	ロジポート大阪大正（注８）	大阪府大阪市	①5,682 ②4,802 合計10,484	7.4	10,520	①6,160 ②5,390 合計11,550	①2019年10月９日 ②2020年９月１日
	MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	5,400	3.8	5,259	6,580	2016年９月29日
	MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	6,653	4.7	6,507	7,010	2017年９月14日
	MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	1,272	0.9	1,242	1,460	2017年９月14日
	MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090	4.3	5,953	6,960	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	4.3	5,846	6,460	2017年９月14日
	MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	3,133	2.2	3,134	3,420	2019年９月２日
	MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	2,483	1.7	2,559	2,660	2019年10月９日
	MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	13,670	9.6	13,645	14,300	2019年10月９日
	MJロジパーク加須2	埼玉県加須市	1,637	1.2	1,706	1,720	2020年９月１日
	MJロジパーク仙台1	宮城県多賀城市	7,388	5.2	7,421	7,510	2020年９月１日
その他	MJインダストリアルパーク堺（底地）	大阪府堺市	5,600	3.9	5,666	5,780	2019年10月９日
合計			142,194	100.0	140,675	155,900	－

（注１）「取得価格」は、保有資産に係る各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保有資産の取得価格の割合を、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、2021年２月28日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。詳細については、後記「（エ）不動産鑑定評価書の概要」をご参照ください。

（注４）「取得年月日」は、保有資産に係る各売買契約に記載された取得年月日を記載しています。

（注５）ロジクロス大阪及びロジクロス名古屋笠寺に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（60%）に相当する数値を記載しています。
（注６）ロジポート相模原に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（49%）に相当する数値を記載しています。
（注７）ロジポート橋本に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（45%）に相当する数値を記載しています。
（注８）ロジポート大阪大正に係る取得価格及び鑑定評価額の合計は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（37.5%）に相当する数値を記載しており、取得価格、鑑定評価額及び取得年月日は、2019年10月９日付にて取得済である信受益権の準共有持分割合（20%）に相当する数値については上段に、2020年９月１日付にて取得済である信託受益権の準共有持分割合（17.5%）に相当する数値については下段に記載しています。

（イ）不動産等の概要

本投資法人の保有資産に係る物件名称、敷地面積、延床面積、賃貸可能面積、賃貸面積及び建築時期は、以下のとおりです。

区分	物件名称	敷地面積 （㎡）（注１）	延床面積 （㎡）（注１）	賃貸可能面積 （㎡）（注２）	賃貸面積 （㎡）（注３）	建築時期 （注４）
物流施設	ロジクロス福岡久山	18,136.89	36,082.08	34,878.55	34,878.55	2014年10月
	ロジクロス厚木	14,782.03	29,895.80	29,895.80	29,895.80	2017年３月
	ロジクロス神戸三田	20,000.93	12,879.33	12,844.35	12,844.35	2017年６月
	ロジクロス大阪 （注５）	18,176.07	36,619.48 (21,971.68)	21,369.94	21,369.94	2018年９月
	ロジクロス名古屋笠寺 （注５）	33,224.00	72,376.03 (43,425.61)	37,373.44	37,373.44	2019年１月
	ロジポート相模原 （注６）	94,197.27	200,252.53 (98,123.73)	88,609.64	88,316.94	2013年８月
	ロジポート橋本 （注７）	67,746.26	145,809.59 (65,614.31)	58,487.96	58,436.88	2015年１月
	ロジポート大阪大正 （注８）	55,929.57	117,045.04 (43,891.89)	40,081.57	38,492.07	2018年２月
	MJロジパーク船橋1	7,481.00	18,262.08	18,232.07	18,232.07	1989年11月
	MJロジパーク厚木1	19,780.93	27,836.15	28,002.44	28,002.44	2013年７月
	MJロジパーク加須1	7,621.09	7,602.06	7,678.10	7,678.10	2006年３月
	MJロジパーク大阪1	13,028.81	39,157.61	39,082.95	39,082.95	2007年９月
	MJロジパーク福岡1	20,297.84	39,797.96	38,143.21	38,143.21	2007年９月
	MJロジパーク土浦1	22,914.37	15,485.00	15,485.00	15,485.00	2014年10月
	MJロジパーク西宮1	23,008.83	13,903.42	13,777.07	13,777.07	1991年３月
	MJロジパーク春日井1	38,972.99	58,236.48	57,866.98	57,866.98	2017年１月
	MJロジパーク加須2	11,454.21	7,349.18	7,349.18	7,349.18	1998年12月
	MJロジパーク仙台1	19,877.94	36,854.27	39,098.87	39,098.87	2009年３月
その他	MJインダストリアルパーク堺（底地）	87,476.71	－	87,476.71	87,476.71	－
合計		594,107.74	915,444.09 (616,368.64)	675,733.83	673,800.55	－

（注１）「敷地面積」及び「延床面積」は、保有資産のうち土地又は建物に係る登記簿上の表示に基づき記載しています。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。ロジクロス大阪、ロジクロス名古屋笠寺、ロジポート相模原、ロジポート橋本及びロジポート大阪大正に係る「延床面積」の括弧内の数値は、本投資法人が保有する各物件の信託受益権の準共有持分割合（それぞれ60%、60%、49%、45%及び37.5%）に相当する数値を記載しており、「合計」欄の括弧内の数値は、各物件の信託受益権の準共有持分割合を考慮した各保有資産の延床面積の合計となります。各数値は、表示単位未満を切り捨てて記載しています。

（注２）「賃貸可能面積」は、2021年２月28日現在における保有資産に係る賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積のうち、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、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。

（注３）「賃貸面積」は、2021年２月28日現在における保有資産に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

（注４）「建築時期」とは、保有資産に係る建物の登記簿上の築年月を意味します。なお、主たる建物が複数ある場合は、登記簿上最も古い築年月を意味します。
（注５）ロジクロス大阪及びロジクロス名古屋笠寺に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（60%）に相当する数値を記載しています。
（注６）ロジポート相模原に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（49%）に相当する数値を記載しています。
（注７）ロジポート橋本に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（45%）に相当する数値を記載しています。
（注８）ロジポート大阪大正に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（37.5%）に相当する数値を記載しています。

（ウ）賃貸借の概要

本投資法人の保有資産に係る物件名称、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント数、主なテナントの名称、年間賃料、敷金・保証金、平均賃貸借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）（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）
物流施設	ロジクロス福岡久山	34,878.55	34,878.55	100.0	2	三菱地所株式会社	非開示（注10）	非開示（注10）	4.0（1.2）
	ロジクロス厚木	29,895.80	29,895.80	100.0	1	株式会社三鷹倉庫	非開示（注10）	非開示（注10）	10.0（6.1）
	ロジクロス神戸三田	12,844.35	12,844.35	100.0	1	株式会社フレッシュクリエイター	非開示（注10）	非開示（注10）	30.0（26.3）
	ロジクロス大阪（注11）	21,369.94	21,369.94	100.0	2	株式会社イー・ロジット	非開示（注10）	非開示（注10）	非開示（注10）
	ロジクロス名古屋笠寺（注11）	37,373.44	37,373.44	100.0	10	株式会社八神製作所	563	240	6.7（4.8）
	ロジポート相模原（注12）	88,609.64	88,316.94	99.7	18	株式会社エス・ブイ・デー	1,282	299	7.2（2.9）
	ロジポート橋本（注13）	58,487.96	58,436.88	99.9	15	KDDI株式会社	966	238	6.1（3.6）
	ロジポート大阪大正（注14）	40,081.57	38,492.07	96.0	10	SBS東芝ロジスティクス株式会社	559	134	5.7（3.4）
	MJロジパーク船橋1	18,232.07	18,232.07	100.0	1	株式会社富士エコー	非開示（注10）	非開示（注10）	非開示（注10）
	MJロジパーク厚木1	28,002.44	28,002.44	100.0	1	サン都市建物株式会社	非開示（注10）	非開示（注10）	非開示（注10）
	MJロジパーク加須1	7,678.10	7,678.10	100.0	1	カンダホールディングス株式会社	非開示（注10）	非開示（注10）	非開示（注10）
	MJロジパーク大阪1	39,082.95	39,082.95	100.0	1	山九株式会社	非開示（注10）	非開示（注10）	非開示（注10）
	MJロジパーク福岡1	38,143.21	38,143.21	100.0	5	福岡ロジテム株式会社	396	179	3.0（1.2）
	MJロジパーク土浦1	15,485.00	15,485.00	100.0	1	株式会社アントレックス	非開示（注10）	非開示（注10）	20.0（17.4）
	MJロジパーク西宮1	13,777.07	13,777.07	100.0	1	F－LINE株式会社	非開示（注10）	非開示（注10）	10.0（8.1）
	MJロジパーク春日井1	57,866.98	57,866.98	100.0	2	キムラユニティー株式会社	非開示（注10）	非開示（注10）	5.1（2.7）
	MJロジパーク加須2	7,349.18	7,349.18	100.0	1	株式会社エムエスジャパン	非開示（注10）	非開示（注10）	10.0（8.8）
	MJロジパーク仙台1	39,098.87	39,098.87	100.0	3	東邦運輸倉庫株式会社	424	188	3.5（1.6）
その他	MJインダストリアルパーク堺（底地）	87,476.71	87,476.71	100.0	1	株式会社ＩＨＩインフラシステム	非開示（注10）	非開示（注10）	非開示（注10）
合計／平均		675,733.83	673,800.55	99.7	77	－	8,102	2,778	8.9（5.5）

（注１）「賃貸可能面積」は、2021年２月28日現在における保有資産に係る賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積のうち、本投資法人の持分に相当する面積の合計を記載しています。なお、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。

（注２）「賃貸面積」は、2021年２月28日現在における保有資産に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。以下、本（ウ）において保有資産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、2021年２月28日現在における保有資産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、各保有資産につき同一のテナントが同一の物件に関して複数の対象賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは１として「テナント数」を算出しています。

（注５）「主なテナントの名称」は、対象賃貸借契約に表示された賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。

（注６）「年間賃料」は、対象賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各対象賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2021年２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2021年２月分の敷金・保証金の残高を基に算出しています。

（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、2021年２月28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）テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

（注11）ロジクロス大阪及びロジクロス名古屋笠寺に係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（60%）に相当する数値を記載しています。

（注12）ロジポート相模原に係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（49%）に相当する数値を記載しています。

（注13）ロジポート橋本に係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（45%）に相当する数値を記載しています。

（注14）ロジポート大阪大正に係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（37.5%）に相当する数値を記載しています。

各決算期末時点における本投資法人の保有資産の稼働率の推移は、以下のとおりです。

	2017年 ２月28日 （第１期末）	2017年 ８月31日 （第２期末）	2018年 ２月28日 （第３期末）	2018年 ８月31日 （第４期末）	2019年 ２月28日 （第５期末）	2019年 ８月31日 （第６期末）	2020年 ２月29日 （第７期末）	2020年 ８月31日 （第８期末）	2021年 ２月28日 （第９期末）
物件数	1	1	8	8	10	10	15	15	19
テナント数	1	1	42	42	43	44	61	60	77
総賃貸可能面積 （㎡） (A)	18,232.07	18,232.07	313,164.66	313,164.65	355,904.80	355,855.07	551,837.67	551,837.67	675,733.83
総賃貸面積 （㎡） (B)	18,232.07	18,232.07	311,471.85	312,931.63	355,671.78	355,622.05	551,473.95	551,473.95	673,800.55
稼働率（%） (B) ／ (A)	100.0	100.0	99.5	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9	99.7

（エ）不動産鑑定評価書の概要

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

区分	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価時点	鑑定評価額（百万円）	積算価格（百万円）	収益還元法					鑑定NOI（百万円）（注１）	鑑定NOI利回り（%）（注２）
						直接還元法		DCF法				
						収益価格（百万円）	還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）		
物流施設	ロジクロス福岡久山	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	6,870	6,550	6,810	4.7	6,890	4.6、4.8（注３）	4.9	325	5.6
	ロジクロス厚木	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	9,190	9,220	9,290	4.1	9,140	4.1、4.2（注４）	4.3	381	4.5
	ロジクロス神戸三田	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	4,220	3,910	4,250	4.6	4,200	4.5、4.6（注５）	4.8	197	5.1
	ロジクロス大阪（注６）	一般財団法人日本不動産研究所	2021年2月28日	6,000	5,892	6,120	4.1	5,904	3.9	4.3	252	4.3
	ロジクロス名古屋笠寺（注６）	一般財団法人日本不動産研究所	2021年2月28日	9,780	9,600	9,900	4.3	9,660	4.1	4.5	427	4.9
	ロジポート相模原（注７）	大和不動産鑑定株式会社	2021年2月28日	24,000	16,500	23,900	4.1	24,000	3.9	4.3	996	4.7
	ロジポート橋本（注８）	一般財団法人日本不動産研究所	2021年2月28日	20,430	19,710	20,745	4.0	20,115	3.8	4.2	831	4.6
	ロジポート大阪大正（注９）	一般財団法人日本不動産研究所	2021年2月28日	11,550	10,912	11,737	4.1	11,362	3.9	4.3	485	4.6
	MJロジパーク船橋1	一般財団法人日本不動産研究所	2021年2月28日	6,580	3,170	6,590	4.9	6,560	4.1	5.3	352	6.5
	MJロジパーク厚木1	一般財団法人日本不動産研究所	2021年2月28日	7,010	7,180	7,110	4.2	6,910	4.0	4.4	302	4.5
	MJロジパーク加須1	一般財団法人日本不動産研究所	2021年2月28日	1,460	1,300	1,480	4.8	1,440	4.6	5.0	72	5.7
	MJロジパーク大阪1	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	6,960	5,820	7,020	4.3	6,940	4.4	4.5	312	5.1
	MJロジパーク福岡1	一般財団法人日本不動産研究所	2021年2月28日	6,460	4,560	6,520	4.8	6,390	4.6	5.0	327	5.3
	MJロジパーク土浦1	一般財団法人日本不動産研究所	2021年2月28日	3,420	2,890	3,460	4.8	3,380	4.6	5.0	165	5.3
	MJロジパーク西宮1	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	2,660	2,780	2,720	4.8	2,630	4.5、4.7（注10）	4.9	141	5.7
	MJロジパーク春日井1	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	14,300	12,800	14,700	4.4	14,100	4.4、4.5（注11）	4.6	658	4.8
	MJロジパーク加須2	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	1,720	1,630	1,810	4.3	1,680	4.4	4.5	82	5.0
	MJロジパーク仙台1	一般財団法人日本不動産研究所	2021年2月28日	7,510	5,190	7,610	4.8	7,400	4.4	4.8	382	5.2
その他	MJインダストリアルパーク堺（底地）	一般財団法人日本不動産研究所	2021年2月28日	5,780	－	5,840	3.7	5,710	3.5	3.8	214	3.8
合計／平均				155,900	129,614	157,612	－	154,411	－	－	6,910	4.9

（注１）「鑑定NOI」は、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益をいい、減価償却費を控除する前の収益です。上記鑑定NOIは直接還元法による鑑定NOIです。

（注２）「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOI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。なお、「合計／平均」欄は、各物件の取得価格の合計に対して各物件の鑑定NOI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５年度までを4.6%、６年度以降を4.8%として査定されています。

（注４）ロジクロス厚木に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から６年度までを4.1%、７年度以降を4.2%として査定されています。

（注５）ロジクロス神戸三田に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から６年度までを4.5%、７年度から11年度までを4.6%として査定されています。

（注６）ロジクロス大阪及びロジクロス名古屋笠寺に係る鑑定評価額、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、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（60%）に相当する数値を記載しています。
（注７）ロジ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、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（49%）に相当する数値を記載しています。
（注８）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、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（45%）に相当する数値を記載しています。
（注９）ロジポート大阪大正に係る鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（37.5%）に相当する数値を記載しています。
（注10）MJロジパーク西宮1に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から８年度までを4.5%、９年度以降を4.7%として査定されています。
（注11）MJロジパーク春日井1に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から３年度までを4.4%、４年度以降を4.5%として査定されています。

（オ）建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

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

区分	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		ER調査業者	調査書日付	短期修繕更新費用（千円）（注１）	長期修繕更新費用（千円）（注２）	PML調査業者	評価書日付	PML値（%）
物流施設	ロジクロス福岡久山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年５月	－	43,908	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年４月	1.0
	ロジクロス厚木	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年７月	－	56,156	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年６月	11.2
	ロジクロス神戸三田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年７月	－	58,556	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年６月	7.7
	ロジクロス大阪（注３）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年３月	－	40,678	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年２月	8.4
	ロジクロス名古屋笠寺（注３）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年３月	－	61,614	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年２月	1.7
	ロジポート相模原（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	－	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５）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年５月	－	48,432	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年４月	1.6
	ロジポート大阪大正（注６）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年３月	－	89,932	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年２月	9.5
	MJロジパーク船橋1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年７月	－	505,253	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年７月	4.8
	MJロジパーク厚木1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年５月	－	84,914	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年４月	5.2
	MJロジパーク加須1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年５月	－	17,483	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年４月	0.3
	MJロジパーク大阪1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年５月	－	210,511	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年４月	9.8
	MJロジパーク福岡1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年５月	－	258,479	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年４月	0.8
	MJロジパーク土浦1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年７月	－	26,244	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年８月	1.9
	MJロジパーク西宮1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年８月	－	146,528	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年８月	5.1
	MJロジパーク春日井1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年８月	－	91,931	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年８月	4.9
	MJロジパーク加須2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年３月	－	81,199	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年２月	3.2
	MJロジパーク仙台1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年３月	－	328,134	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年２月	2.6
その他	MJインダストリアルパーク堺（底地）（注７）	－	－	－	－	－	－	－
合計／ポートフォリオPML値		－	－	－	2,280,901	－	－	2.0（注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各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各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）ロジクロス大阪及びロジクロス名古屋笠寺に係る短期修繕更新費用の見積額及び長期修繕更新費用の見積額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（60%）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）ロジポート相模原に係る緊急・短期修繕更新費用の見積額及び長期修繕更新費用の見積額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（49%）に相当する数値を、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注５）ロジポート橋本に係る緊急・短期修繕更新費用の見積額及び長期修繕更新費用の見積額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（45%）に相当する数値を、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注６）ロジポート大阪大正に係る緊急・短期修繕更新費用の見積額及び長期修繕更新費用の見積額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（37.5%）に相当する数値を、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注７）MJインダストリアルパーク堺（底地）は、底地物件であり、建物を保有していないことから、PML値を算定していません。

（注８）「ポートフォリオPML値」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が試算した2020年２月付「18物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。「ポートフォリオPML」はMJインダストリアルパーク堺（底地）を除く18物件の集合体に対して個別物件と同様にPMLを求めた数値（ポートフォリオPML値）を記載しています。

（カ）設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関、構造計算確認機関

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

物件名称	設計者 （注１）	構造設計者 （注１）	施工者 （注１）	確認検査機関 （注１）	構造計算 確認機関 （注１）
ロジクロス福岡久山	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社 竹中工務店	ビューロー ベリタスジャパン 株式会社	－（注２）
ロジクロス厚木	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	株式会社都市 居住評価センター	－（注２）
ロジクロス神戸三田	清水建設株式会社	清水建設株式会社	清水建設株式会社	建築検査機構 株式会社	－（注２）
ロジクロス大阪	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	ビューロー ベリタスジャパン 株式会社	－（注２）
ロジクロス名古屋笠寺	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業株式会社	ビューロー ベリタスジャパン 株式会社	－（注２）
ロジポート相模原	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社都市 居住評価センター	－（注４）
ロジポート橋本	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	一般財団法人 日本建築センター	－（注４）
ロジポート大阪大正	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社国際 確認検査センター	－（注２）
MJロジパーク船橋1	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	船橋市	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
MJロジパーク厚木1	株式会社フジタ	株式会社フジタ	株式会社フジタ	ビューロー ベリタスジャパン 株式会社	－（注２）
MJロジパーク加須1	株式会社山下ピー・ エム・コンサル タンツ	株式会社山下ピー・ エム・コンサル タンツ	新日本製鐵株式会社	埼玉県	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
MJロジパーク大阪1	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	財団法人日本 建築総合試験所	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
MJロジパーク福岡1	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	日本ERI株式会社	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
MJロジパーク土浦1	Beach side Studio 株式会社	Beach side Studio 株式会社	株式会社ナカノ フドー建設	株式会社都市居住 評価センター	－（注２）
MJロジパーク西宮1	三菱建設株式会社	三菱建設株式会社	三菱建設株式会社	西宮市	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
MJロジパーク春日井1	浅井謙建築研究所 株式会社	前田建設工業株式会社	前田建設工業株式会社	一般財団法人 日本建築センター	－（注２）
MJロジパーク加須2	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	埼玉県	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式会社
MJロジパーク仙台1	株式会社久米設計	株式会社錢高組	株式会社錢高組	ビューロー ベリタスジャパン 株式会社	－（注２）
MJインダストリアル パーク堺（底地） （注５）	－	－	－	－	－

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

（注２）構造計算適合性判定（注３）を受けているため記載していません。

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

（注４）ロジポート相模原及びロジポート橋本は免震建築物であり、建築基準法第68条の26に基づき国土交通大臣より構造方法等が適正である旨の認定がなされているため記載していません。
（注５）MJインダストリアルパーク堺（底地）は、底地のみ保有しており、建物は保有していないことから、記載していません。

（キ）担保の内容

該当事項はありません。

（ク）保有不動産の資本的支出

１．資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産等に関して、現在計画されている修繕工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称（所在）	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
MJロジパーク船橋1（千葉県船橋市）	事務所棟改修工事	自　2021年３月 至　2021年８月	62	－	－
MJロジパーク加須1（埼玉県加須市）	荷物用エレベーター改修工事	自　2021年11月 至　2022年２月	13	－	－
MJロジパーク西宮1（兵庫県西宮市）	LED化工事	自　2021年８月 至　2021年８月	27	－	－

２．期中の資本的支出

本投資法人が2021年２月28日現在保有する不動産等に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は該当ありません。当期中の資本的支出は117百万円であり、費用に区分された修繕費75百万円と合わせ、合計192百万円の工事を実施しています。

３．長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

（単位：千円）

	第５期	第６期	第７期	第８期	第９期
	自 2018年９月１日 至 2019年２月28日	自 2019年３月１日 至 2019年８月31日	自 2019年９月１日 至 2020年２月29日	自 2020年３月１日 至 2020年８月31日	自 2020年９月１日 至 2021年２月28日
当期首積立金残高	177,543	238,887	297,841	376,229	448,139
当期積立額	61,344	58,954	78,388	71,910	106,629
当期積立金取崩額	－	－	－	－	－
次期繰越額	238,887	297,841	376,229	448,139	554,768

（注）本投資法人は、本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される各期の資本的支出の額を勘案し、長期修繕計画に影響を及ぼさず、かつ本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼすことがない範囲での利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として、当面の間、当該分配を実施する営業期間の直前の営業期間に計上された減価償却費の30%を目途として、利益を超える金銭の分配を行う方針です。

（ケ）主要な不動産等の物件に関する情報

保有資産のうち、2021年２月28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	テナントの総数	年間賃料（百万円）（注１）	賃料比率（%）（注２）	賃貸面積（㎡）（注３）	賃貸可能面積（㎡）（注４）
ロジポート相模原（注５）	18	1,282	15.8	88,316.94	88,609.64
ロジポート橋本（注６）	15	966	11.9	58,436.88	58,487.96

物件名称	稼働率の推移（%）（注７）						
	第３期末（2018年２月28日）	第４期末（2018年８月31日）	第５期末（2019年２月28日）	第６期末（2019年８月31日）	第７期末（2020年２月29日）	第８期末（2020年８月31日）	第９期末（2021年２月28日）
ロジポート相模原	98.1	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7
ロジポート橋本	100.0	100.0	100.0	100.0	99.9	99.9	99.9

（注１）「年間賃料」は、2021年２月28日現在における保有資産に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）に表示された月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該保有資産につきパス・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2021年２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、2021年２月28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）「賃貸面積」は、2021年２月28日現在における保有資産に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

（注４）「賃貸可能面積」は、2021年２月28日現在における保有資産に係る賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積の合計を記載しています。なお、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。

（注５）ロジポート相模原に係る年間賃料、賃貸面積及び賃貸可能面積は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（49%）に相当する数値を記載しています。

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

（注７）「稼働率の推移」は、本投資法人が当該物件を取得した後の稼働率のみを記載しています。

（コ）主要なテナントに関する情報

本投資法人の保有資産のうち、2021年２月28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）	賃貸面積（㎡）（注２）	契約期間満了日	契約更改の方法	敷金・保証金
株式会社ＩＨＩインフラシステム	建設用金属製品製造業（鉄骨除く）	MJインダストリアルパーク堺（底地）	非開示（注３）	87,476.71	非開示（注３）	非開示（注３）	非開示（注３）

（注１）「テナント業種」は、株式会社東京商工リサーチの調査の区分に従ったテナント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2021年２月28日現在における保有資産に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）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）テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

（サ）ポートフォリオ分散の状況

保有資産に係るポートフォリオ分散の状況は、以下のとおりです。

ａ．用途別比率

用途	物件数（件）	取得価格（百万円）（注１）	投資比率（%）（注２）
物流施設	18	136,594	96.1
その他	1	5,600	3.9
合計	19	142,194	100.0

（注１）「取得価格」は、保有資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。以下、本（サ）において同じです。

（注２）「投資比率」は、取得価格の合計額に対する保有資産の取得価格の割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。以下、本（サ）において同じです。

ｂ．地域別比率

＜延床面積ベース（注１）＞

地域区分	物件数（件）	延床面積（㎡）（注２）	比率（%）
首都圏	8	452,492.39	49.4
近畿圏	5	219,604.88	24.0
中部圏	2	130,612.51	14.3
その他	3	112,734.31	12.3
合計	18	915,444.09	100.0

＜取得価格ベース＞

地域区分	物件数（件）	取得価格（百万円）	投資比率（%）
首都圏	8	66,099	46.5
近畿圏	6	34,431	24.2
中部圏	2	22,375	15.7
その他	3	19,288	13.6
合計	19	142,194	100.0

（注１）MJインダストリアルパーク堺（底地）は、底地物件のため、上記の各数値の算出に当たっては除いています。

（注２）「延床面積」は、保有資産のうち、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。以下、本（サ）において同じです。

ｃ．築年数別比率（注１）

築年数 （注２）	物件数 （件）	延床面積 （㎡）	比率 （％）	取得価格 （百万円）	投資比率 （％）
５年以内	6	327,052.16	35.7	51,074	37.4
５年超10年以内	5	425,465.35	46.5	55,120	40.4
10年超	7	162,926.58	17.8	30,400	22.3
合計	18	915,444.09	100.0	136,594	100.0

（注１）MJインダストリアルパーク堺（底地）は、底地物件のため、上記の各数値の算出に当たっては除いています。
（注２）「築年数」は、保有資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2021年２月28日までの期間を算出しています。

ｄ．規模（延床面積）別比率（注）

規模（延床面積）	物件数 （件）	延床面積 （㎡）	比率 （％）	取得価格 （百万円）	投資比率 （％）
10,000㎡未満	2	14,951.24	1.6	2,909	2.1
10,000㎡以上30,000㎡未満	6	118,261.78	12.9	30,009	22.0
30,000㎡以上	10	782,231.07	85.4	103,676	75.9
合計	18	915,444.09	100.0	136,594	100.0

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

ｅ．賃貸借期間別比率

賃貸借期間 （注１）	年間賃料 （百万円） （注２）（注３）	比率 （％）
10年以上	3,304	40.8
７年以上10年未満	242	3.0
５年以上７年未満	2,553	31.5
５年未満	2,001	24.7
合計	8,102	100.0

（注１）「賃貸借期間」は、2021年２月28日現在における保有資産に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）（本e.において保有資産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2021年２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、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。以下、本（サ）において同じです。
（注３）ロジクロス大阪、ロジクロス名古屋笠寺、ロジポート相模原、ロジポート橋本及びロジポート大阪大正に係る年間賃料は、本投資法人が保有する各物件の信託受益権の準共有持分割合（それぞれ60％、60％、49％、45％及び37.5％）に相当する数値を記載しています。以下、本（サ）において同じです。

ｆ．残存賃貸借期間別比率

残存賃貸借期間 （注）	年間賃料 （百万円）	比率 （％）
７年以上	1,151	14.2
５年以上７年未満	692	8.5
３年以上５年未満	2,081	25.7
１年以上３年未満	3,172	39.2
１年未満	1,004	12.4
合計	8,102	100.0

（注）「残存賃貸借期間」は、2021年２月28日現在における保有資産に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）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。

（シ）個別不動産の概要

以下の表は、保有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、2021年２月28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、本投資法人の保有資産について、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、特定資産としての不動産等の種別を記載しています。
・「取得年月日」は、保有資産に係る各売買契約に記載された取得年月日を記載しています。
・「取得価格」は、保有資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を記載しています。
・「信託受益権の概要」は、信託受託者、信託設定日及び信託期間満了日の概要を記載しています。
・土地の「所在地」は、登記簿上の記載に基づき（複数ある場合にはそのうちの一筆）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「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築であることその他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される建蔽率と異なる場合があります。
・土地及び建物の「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
・建物の「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には、登記簿上一番古い年月日を記載しています。
・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。
・建物の「構造／階数」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいています。主たる建物が複数ある場合には、延床面積が最も大きい主たる建物の登記簿上の記載に基づいています。
・「PM会社」は、プロパティマネジメント業務委託契約を締結しているプロパティマネジメント会社を記載しています。
・「テナント数」は、2021年２月28日現在における保有資産の土地又は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、保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、保有資産につき同一のテナントが同一の物件に関して複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは１として総数を算出しています。また、売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約数は「テナント数」に含みません。

ｃ．特記事項に関する説明

・「特記事項」には、2021年２月28日現在において保有資産の権利関係・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。
・保有資産のうち物件名称に「ロジクロス」が付されている物件について、当該物件に使用されている「ロジクロス（ロゴマーク）」は、商標登録がなされています（商標登録番号第5674165号）。当該ロゴマークを物件表示等として利用するため、本投資法人は、当該商標の使用許諾権を有する三菱地所株式会社との間で「商標使用許諾契約」を締結しています。当該契約の概要は以下のとおりです。
  ①期間：2017年７月５日から５年間。但し、契約期間満了日の６か月前までに契約当事者から本契約の終了を欲する旨の書面による通知がなされない場合には、同一内容にてさらに２年間更新され、それ以後も同様
  ②許諾役務：不動産投資の管理等
  ③使用地域：日本国内
  ④使用料：無償

・保有資産のうち物件名称に「ロジパーク」が付されている物件について、当該物件に使用されている「MJ Logipark（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6024219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投資顧問株式会社との間で「商標使用許諾契約」を締結しています。当該契約の概要は以下のとおりです。

①期間：2021年４月７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

②許諾役務：不動産投資の管理等

③使用地域：日本国内

④使用料：無償

・保有資産のうち物件名称に「ロジポート」が付されている物件について、当該物件に使用されている「LOGIPORT」及び「ロジポート」は、商標登録がなされています（商標登録番号第5515363号及び第5515364号。本特記事項において「本商標」といいます。）。当該呼称を物件表示等として利用するため、本投資法人は、当該商標の使用許諾権を有するラサール不動産投資顧問株式会社との間で「商標使用許諾契約書」を締結しています。当該契約書の概要は以下のとおりです。

①期間：本契約締結の日から本投資法人による現物不動産又は信託受益権の形態での譲渡、処分等によって対象物件が存在しなくなった日まで。但し、それ以前に本契約が解除された場合には解除日まで。なお、対象物件とは、ラサール不動産投資顧問株式会社がアセットマネジメント業務を受託する特別目的会社が開発した本商標を物件名に冠した日本国内の物流施設のうち、本投資法人が当該物件の所有権（共有持分を含みます。）又は当該物件（共有持分を含みます。）を信託財産とする信託受益権（準共有持分を含みます。）を現に自ら保有しているものをいいます。

②許諾役務：倉庫の貸与等

③使用地域：日本国内

④使用料：無償

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、保有資産に関し、賃貸面積の上位２テナント（同順位のテナントがある場合には、それらを含みます。）について、2021年２月28日において効力を有する各賃貸借契約（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。）の内容を記載しています。

・「テナント名」は、保有資産におけるテナントの名称を記載しています。

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

・「賃貸面積」は、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。）に規定された賃貸面積（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計面積であり、また、保有資産が信託受益権の準共有持分の場合はその準共有持分割合に相当する面積）を記載しています。

・「賃貸面積比率」は、各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、各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又は2021年２月28日時点における残存賃貸借期間とは異なります。

・「年間賃料」は、2021年２月28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2021年２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、2021年２月28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、2021年２月28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の合計額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各賃貸借契約に表示された敷金・保証金の残高の合計額について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2021年２月分の敷金及び保証金の残高を記載しています。

・「賃貸借形態」、「中途解約」及び「賃料改定」は、各賃貸借契約の規定に基づいて記載しています。

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
取得年月日		2017年９月14日		信託設定日	2017年９月14日
取得価格		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	建物	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２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			
	容積率	200％		構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき ４階建
				種類	倉庫
	建蔽率	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		・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「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／２　利害関係人との取引制限／（３）利害関係人等との取引状況」をご参照ください。 ①契約先：三菱地所株式会社 ②契約期間：2017年９月14日から2035年３月１日まで ③年間賃料：960,000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）
三菱地所株式会社	貸事務所業	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。						
トランコム株式会社	集配利用運送業	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：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）						

（注１）テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

（注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「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／２　利害関係人との取引制限／（３）利害関係人等との取引状況／④取引状況等／（エ）建物賃貸借契約」をご参照ください。

物件名称		ロジクロス厚木	用途	物流施設	
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2018年９月３日		信託設定日	2018年９月３日
取得価格		8,440,000,000円		信託期間満了日	2028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	神奈川県厚木市上落合 字柳添231番地１		建築時期	2017年３月１日
	敷地面積	14,782.03㎡		延床面積	29,895.80㎡
	用途地域	準工業地域			
	容積率	200％		構造／階数	鉄骨造鋼板ぶき４階建
				種類	倉庫
	建蔽率	60％		テナント数	１
PM会社		三菱地所株式会社			
特記事項		・本物件の屋根部分等について、太陽光発電設備設置を目的とする賃貸借契約を締結しています。 ①契約先：共愛エンジニヤリング株式会社 ②契約期間：2018年１月26日から2038年４月24日まで ③年間賃料：420,000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)
株式会社三鷹倉庫	倉庫業（冷蔵倉庫業を除く）	29,895.80	100.0	10.0	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。						
賃料改定：非開示（注）						

（注）テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件名称		ロジクロス神戸三田	用途	物流施設	
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2018年９月３日		信託設定日	2018年９月３日
取得価格		3,900,000,000円		信託期間満了日	2028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	兵庫県神戸市北区 赤松台一丁目２番地27		建築時期	2017年６月６日
	敷地面積	20,000.93㎡		延床面積	12,879.33㎡
	用途地域	準工業地域			
	容積率	200％		構造／階数	鉄骨造陸屋根・ 合金メッキ鋼板ぶき２階建
				種類	工場・倉庫
	建蔽率	60％		テナント数	１
PM会社		三菱地所株式会社			
特記事項		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)
株式会社フレッシュクリエイター	食料品製造業	12,844.35	100.0	30.0	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。但し、賃借人が解約希望日の６か月前までに賃貸人に対して解約希望の旨を申し出、一定の条件を満たした場合は本契約を解約できるとされています。						
賃料改定：非開示（注）						

（注）テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件名称		ロジクロス大阪	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（60%）	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2020年９月１日		信託設定日	2020年１月15日
取得価格		5,874,600,000円		信託期間満了日	2031年３月31日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地	大阪府大阪市西淀川区佃六丁目200番１		竣工日	2018年９月28日
	敷地面積	18,176.07㎡		延床面積	36,619.48㎡
	用途地域	工業地域			
	容積率	200%		構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき４階建
				種類	倉庫
	建蔽率	60%		テナント数	２
PM会社		三菱地所株式会社			
特記事項		・本投資法人は、2020年９月１日付の本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分（60%）の取得に際し、本物件を信託財産とする信託受益権の他の準共有者との間で、本物件を信託財産とする信託受益権について受益権準共有者間協定書を締結しています。なお、本書の日付現在においては、本投資法人による2021年３月９日付の本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分（40%）の取得に伴う覚書の締結により、かかる協定は終了しています。 ・本物件の屋根部分について、太陽光発電設備設置を目的とする賃貸借契約を締結しています。 ①契約先：シン・エナジー株式会社 ②契約期間：2018年10月１日から2038年９月30日まで ③年間賃料（100%持分相当額）：1,500,000円			

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積（㎡）	賃貸面積比率（%）	賃貸借契約期間（年）	年間賃料（百万円）	敷金・保証金（百万円）
株式会社イー・ロジット	倉庫業（冷蔵倉庫業を除く）	12,500.06	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：非開示（注）						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						
日本通運株式会社	集配利用運送業	8,869.88	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：非開示（注）						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						

（注）テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件名称		ロジクロス名古屋笠寺	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（60%）	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2020年９月１日		信託設定日	2020年４月14日
取得価格		8,705,400,000円		信託期間満了日	2031年３月31日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地	愛知県名古屋市南区東又兵ヱ町一丁目57番２		竣工日	2019年１月８日
	敷地面積	33,224.00㎡		延床面積	72,376.03㎡
	用途地域	工業地域			
	容積率	200%		構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき４階建
				種類	倉庫
	建蔽率	60%		テナント数	10
PM会社		三菱地所株式会社			
特記事項		・本投資法人は、2020年９月１日付の本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分（60%）の取得に際し、本物件を信託財産とする信託受益権の他の準共有者との間で、本物件を信託財産とする信託受益権について受益権準共有者間協定書を締結しています。なお、本書の日付現在においては、本投資法人による2021年３月９日付の本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分（40%）の取得に伴う覚書の締結により、かかる協定は終了しています。 ・本物件の屋根部分等について、太陽光発電設備設置を目的とする賃貸借契約を締結しています。 ①契約先：大成株式会社 ②契約期間：2018年９月４日から2039年１月31日まで ③月額賃料（100%持分相当額）：500,000円			

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積（㎡）	賃貸面積比率（%）	賃貸借契約期間（年）	年間賃料（百万円）	敷金・保証金（百万円）
株式会社八神製作所	医療用機械器具卸売業	9,669.07	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：非開示（注）						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						
シャープジャスダロジスティクス株式会社	運送取次業	9,328.20	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：非開示（注）						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						

（注）テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td colspan="2">ロジポート相模原</td><td>用途</td><td colspan="2">物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="7">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td colspan="2">不動産信託受益権の
準共有持分（49%）</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td colspan="2">2017年９月14日</td><td>信託設定日</td><td>2014年９月19日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td colspan="2">21,364,000,000円</td><td>信託期間満了日</td><td>2027年９月30日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td colspan="2">所有権</td><td rowspan="6">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="2">神奈川県相模原市中央区田名字福岡3902番地３</td><td>建築時期</td><td>2013年８月16日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td colspan="2">94,197.27㎡</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">200,252.53㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td colspan="2">工業専用地域</td></tr>
<tr><td rowspan="2">容積率</td><td rowspan="2" colspan="2">200%</td><td>構造／階数</td><td>鉄筋コンクリート造
合金メッキ鋼板ぶき５階建</td></tr>
<tr><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td colspan="2">60%</td><td>テナント数</td><td>18</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td colspan="5">株式会社シーアールイー</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="5">・本投資法人は、本保有資産（本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分（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。）を締結しています。本協定の主な内容は以下のとおりです。
①本信託受益権の不分割特約（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。）
②各準共有者が自己の準共有持分の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者その他本協定に基づき優先交渉権を有する者（本特記事項において「優先交渉権者」といいます。）に対して、売却希望価格その他当該準共有持分の売買の主要条件を事前に通知するものとされており、優先交渉権者は、当該条件で購入を希望する旨を通知することにより、当該条件で当該準共有持分を購入することができること。
③各準共有者が自己の準共有持分の優先交渉権者以外の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者が、当該第三者への売却と同等の条件での自己の保有する準共有持分の売却を希望したときには、売却を希望する準共有者は当該第三者をしてかかる他の準共有者の保有する準共有持分も併せて取得させること。
④各準共有者は、自己の保有する準共有持分の一部を本協定において定める者に譲渡する場合であっても、他の準共有者の承諾を得ない限り、本信託受益権全体の10分の１より細分化して一部譲渡することはできないこと。また、各準共有者は、自己の保有する準共有持分を、本協定において定める者以外の第三者に譲渡する場合には、他の準共有者の承諾を得ない限り、一部譲渡することはできないこと。
⑤前記②ないし④に記載される準共有持分の譲渡に係る制限は、各準共有者による自己の保有する準共有持分に対する担保設定及び担保実行並びに当該担保設定を受けた担保権者による強制売却の場合には適用されないこと。また、各準共有者の貸付人又は投資法人債権者の主導による当該準共有者の持分割合に応じた信託不動産の共有持分についての売却権限の行使について、他の準共有者の承諾を要しないものとされていること。
・本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年間賃料（100%持分相当額）：24,000,000円</td></tr>
</table>

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積比率 (%)	賃貸借期間 (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)	17,823.10	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						
株式会社 丸和運輸機関	集配利用 運送業	11,447.32	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）テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td>ロジポート橋本</td><td>用途</td><td colspan="2">物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権の
準共有持分（45%）</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2017年９月14日</td><td>信託設定日</td><td>2015年９月30日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>18,200,000,000円</td><td>信託期間満了日</td><td>2027年９月30日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="6">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>神奈川県相模原市緑区
大山町403番地１</td><td>建築時期</td><td>2015年１月９日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>67,746.26㎡</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">145,809.59㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td></tr>
<tr><td rowspan="2">容積率</td><td rowspan="2">200%</td><td>構造／階数</td><td>鉄筋コンクリート造
合金メッキ鋼板ぶき５階建</td></tr>
<tr><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>60%</td><td>テナント数</td><td>15</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td colspan="4">株式会社シーアールイー</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・本投資法人は、本保有資産（本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分（45%））の取得に際し、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。）を締結しています。本協定の主な内容は以下のとおりです。
①本信託受益権の不分割特約（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。）
②各準共有者が自己の準共有持分の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者その他本協定に基づき優先交渉権を有する者（本特記事項において「優先交渉権者」といいます。）に対して、売却希望価格その他当該準共有持分の売買の主要条件を事前に通知するものとされており、優先交渉権者は、当該条件で購入を希望する旨を通知することにより、当該条件で当該準共有持分を購入することができること。
③各準共有者が自己の準共有持分の優先交渉権者以外の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者が、当該第三者への売却と同等の条件での自己の保有する準共有持分の売却を希望したときには、売却を希望する準共有者は当該第三者をしてかかる他の準共有者の保有する準共有持分も併せて取得させること。
④各準共有者は、自己の保有する準共有持分の一部を本協定において定める者に譲渡する場合であっても、他の準共有者の承諾を得ない限り、本信託受益権全体の10分の１より細分化して一部譲渡することはできないこと。また、各準共有者は、自己の保有する準共有持分を、本協定において定める者以外の第三者に譲渡する場合には、他の準共有者の承諾を得ない限り、一部譲渡することはできないこと。
⑤前記②ないし④に記載される準共有持分の譲渡に係る制限は、各準共有者による自己の保有する準共有持分に対する担保設定及び担保実行並びに当該担保設定を受けた担保権者による強制売却の場合には適用されないこと。また、各準共有者の貸付人又は投資法人債権者の主導による当該準共有者の持分割合に応じた信託不動産の共有持分についての売却権限の行使について、他の準共有者の承諾を要しないものとされていること。
・本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年間賃料（100%持分相当額）：32,400,000円</td></tr>
</table>

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積比率 (%)	賃貸借期間 (年)	年間賃料 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)
KDDI株式会社	移動電気通信業	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）						

（注）テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td>ロジポート大阪大正</td><td>用途</td><td colspan="2">物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権の
準共有持分（37.5%）</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日（注）</td><td>①2019年10月９日
②2020年９月１日</td><td>信託設定日</td><td>2018年12月21日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格（注）</td><td>①5,682,000,000円
②4,802,000,000円</td><td>信託期間満了日</td><td>2028年12月21日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="6">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>大阪府大阪市大正区船町
一丁目５番地４</td><td>建築時期</td><td>2018年２月16日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>55,929.57㎡</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">117,045.04㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td></tr>
<tr><td rowspan="2">容積率</td><td rowspan="2">200%</td><td>構造／階数</td><td>鉄筋コンクリート造
合金メッキ鋼板ぶき４階建</td></tr>
<tr><td>種類</td><td>倉庫・事務所</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>60%</td><td>テナント数</td><td>10</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td colspan="4">株式会社ザイマックス関西</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・本投資法人は、本保有資産（本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分（37.5%））の取得に際し、本保有資産の譲渡人から、本物件を信託財産とする信託受益権の他の準共有者との間で締結されている受益権準共有者間協定書（本特記事項において「本協定」といいます。）における当該譲渡人の地位及び権利義務を、本投資法人が取得する準共有持分割合に相当する限度で承継しています。本協定の主な内容は以下のとおりです。
①本信託受益権の不分割特約（2018年12月21日から５年間とし、その後も更新拒絶の意思表示がない限り更新されます。）
②各準共有者が自己の準共有持分の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者その他本協定に基づき優先交渉権を有する者（本特記事項において「優先交渉権者」といいます。）に対して、売却希望価格その他当該準共有持分の売買の主要条件を事前に通知するものとされており、優先交渉権者は、当該条件で購入を希望する旨を通知することにより、当該条件で当該準共有持分を購入することができること。
③各準共有者が自己の準共有持分の優先交渉権者以外の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者が、当該第三者への売却と同等の条件での自己の保有する準共有持分の売却を希望したときには、売却を希望する準共有者は当該第三者をしてかかる他の準共有者の保有する準共有持分も併せて取得させること。
④各準共有者は、自己の保有する準共有持分の一部を本協定において定める者に譲渡する場合であっても、他の準共有者の承諾を得ない限り、本信託受益権全体の10分の１より細分化して一部譲渡することはできないこと。また、各準共有者は、自己の保有する準共有持分を、本協定において定める者以外の第三者に譲渡する場合には、他の準共有者の承諾を得ない限り、一部譲渡することはできないこと。
⑤前記②ないし④に記載される準共有持分の譲渡に係る制限は、各準共有者による自己の保有する準共有持分に対する担保設定及び担保実行並びに当該担保設定を受けた担保権者による強制売却の場合には適用されないこと。また、各準共有者の貸付人又は投資法人債権者の主導による当該準共有者の持分割合に応じた信託不動産の共有持分についての売却権限の行使について、他の準共有者の承諾を要しないものとされていること。
・本件土地が地域住民等の生活を著しく脅かすような活動その他暴力団による利用、風俗営業等に供された場合、土地の旧所有者である大阪市は、本件土地の買戻しを行うことができるとされています。
・本物件の屋根部分について、太陽光発電設備設置を目的とする賃貸借契約を締結しています。
①契約先：リコーリース株式会社
②契約期間：2018年７月31日から2038年７月30日まで
③月額賃料（100%持分相当額）：625,000円</td></tr>
</table>

（注）取得年月日及び取得価格に関して、2019年10月９日付にて取得済である信託受益権の準共有持分（20%）について上段に、2020年９月１日付にて取得済である信託受益権の準共有持分（17.5%）について下段に記載しています。

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積比率 (%)	賃貸借期間 (年)	年間賃料 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)
SBS東芝ロジスティクス 株式会社	運送取次業	20,355.09	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						
株式会社ヒガシトゥエンティワン	一般貨物自動車運送業	3,367.74	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）テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件名称		MJ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			
	容積率	300％		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
				種類	冷蔵庫
	建蔽率	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	パン、スナック食品、菓子類の製造、卸売および販売	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）テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

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
取得年月日		2017年９月14日		信託設定日	2013年８月12日
取得価格		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	建物	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			
	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３階建
				種類	倉庫
	建蔽率	60％		テナント数	１
PM会社		株式会社ザイマックスアルファ			
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管埋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）テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

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
取得年月日		2017年９月14日		信託設定日	2006年６月15日
取得価格		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	建物	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
				種類	倉庫・事務所
	建蔽率	50％		テナント数	１
PM会社		株式会社シーアールイー			
特記事項		該当ありません。			

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積（㎡）	賃貸面積比率（％）	賃貸借期間（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	純粋持株会社	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）テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

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
取得年月日		2017年９月14日		信託設定日	2012年３月30日
取得価格		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	建物	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
				種類	倉庫
	建蔽率	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）
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）テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

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
取得年月日		2017年９月14日		信託設定日	2012年３月30日
取得価格		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	建物	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
				種類	倉庫・事務所
	建蔽率	40％		テナント数	５
PM会社		株式会社シーアールイー			
特記事項		・本物件の屋根部分について、太陽光発電設備設置を目的とする賃貸借契約を締結しています。 ①契約先：株式会社日本ベネックス ②契約期間：2020年７月２日から2040年７月１日まで ③年間賃料：960,000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）
福岡ロジテム株式会社	一般貨物自動車運送業	26,513.99	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）						
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）	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）テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件名称		MJロジパーク土浦1	用途		物流施設
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2019年９月２日		信託設定日	2018年７月30日
取得価格		3,133,000,000円		信託期間満了日	2029年９月30日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地	茨城県土浦市本郷字原山20番地27		建築時期	2014年10月30日
	敷地面積	22,914.37㎡		延床面積	15,485.00㎡
	用途地域	工業専用地域			
	容積率	200％		構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建
				種類	倉庫・事務所
	建蔽率	60％		テナント数	１
PM会社		株式会社東京流通センター			
特記事項		・本物件の屋根部分について、太陽光発電設備設置を目的とする使用貸借契約を締結しています。 ①契約先：株式会社アントレックス ②契約期間：2018年７月30日から2038年７月31日まで			

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積（㎡）	賃貸面積比率（％）	賃貸借期間（年）	年間賃料（百万円）	敷金・保証金（百万円）
株式会社アントレックス	その他の各種商品卸売業	15,485.00	100.0	20.0	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						

（注）テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件名称		MJロジパーク西宮1	用途	物流施設	
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2019年10月９日		信託設定日	2019年２月28日
取得価格		2,483,000,000円		信託期間満了日	2029年10月31日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地	兵庫県西宮市山口町阪神流通センター三丁目３番地４		建築時期	1991年３月14日
	敷地面積	23,008.83㎡		延床面積	13,903.42㎡
	用途地域	準工業地域			
	容積率	200％		構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺２階建
				種類	倉庫・事務所
	建蔽率	60％		テナント数	１
PM会社		ジョーンズ ラング ラサール株式会社			
特記事項		・本物件に関して、阪神流通センター運輸事業協同組合（本特記事項において「本組合」といいます。）、本物件のテナントであるF-LINE株式会社（本特記事項において「本テナント」といいます。）及び信託受託者の間で締結された覚書において、本テナントが本組合を脱退した場合、本物件を本組合への加入意思を有する貨物自動車運送事業者又は貨物運送取扱事業者以外の第三者に売却又は貸借しないことが合意されています。 ・本物件を第三者に譲渡する場合（本物件を信託財産とする信託受益権（本特記事項において「本信託受益権」といいます。）の所有者が本信託受益権を譲渡する場合を含みます。）、信託受託者又は本信託受益権の所有者若しくは本信託受益権の所有者のアセットマネージャーをして、本テナントに対しその旨を事前に通知するものとされています。本テナントが本物件又は本信託受益権の買受けを希望するときは、信託受託者は、当該通知から60日以内に限り、信託受託者又は本信託受益権の所有者をして、当該買付けについて本テナントと優先的に交渉を行う必要があります。			

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積（㎡）	賃貸面積比率（％）	賃貸借期間（年）	年間賃料（百万円）	敷金・保証金（百万円）
F-LINE株式会社	貨物自動車運送事業	13,777.07	100.0	10.0	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。						
賃料改定：非開示（注）						

（注）テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件名称		MJロジパーク春日井1	用途	物流施設	
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2019年10月９日		信託設定日	2017年３月29日
取得価格		13,670,000,000円		信託期間満了日	2029年10月31日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地	愛知県春日井市高森台四丁目９番地８		建築時期	2017年１月20日
	敷地面積	38,972.99㎡		延床面積	58,236.48㎡
	用途地域	準工業地域			
	容積率	200％		構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき４階建
				種類	倉庫
	建蔽率	60％		テナント数	２
PM会社		株式会社東京流通センター			
特記事項		該当事項はありません。			

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）
キムラユニティー株式会社	組立こん包業	非開示（注）	非開示（注）	5.0	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						
ホンダロジコム株式会社	こん包業（組立こん包業を除く）	非開示（注）	非開示（注）	5.3	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：賃貸借契約期間中に、本契約を解約することはできません。						
賃料改定：非開示（注）						

（注）テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

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

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

（注）テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件名称		MJロジパーク仙台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		2020年９月１日		信託設定日	2012年３月30日
取得価格		7,388,000,000円		信託期間満了日	2027年３月末日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地	宮城県多賀城市栄二丁目202番４		竣工日	2009年３月30日
	敷地面積	19,877.94㎡		延床面積	36,854.27㎡
	用途地域	工業専用地域			
	容積率	200％		構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき４階建
				種類	倉庫・事務所
	建蔽率	60％		テナント数	３
PM会社		シービーアールイー株式会社			
特記事項		・本物件の敷地の一部及び屋上・屋根部分について、太陽光発電事業を行うことを目的とする賃貸借契約を締結しています。 ①契約先：株式会社日本ベネックス ②契約期間：2020年９月１日から2021年８月31日まで。但し、本件賃貸借期間満了の６ヶ月前までに契約当事者から何らの申出がない場合には、同条件で更に１年間更新されるものとし、以後も同様とします。 ③月額賃料：株式会社日本ベネックスが行う太陽光発電事業により東北電力株式会社との間の電力受給契約等に基づき同社から当月に収受した売電収入の97％			

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

（注）テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

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

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

（注）テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

年月日	総資産額 （千円）	純資産総額 （千円）	１口当たり純資産額 （円）
2018年８月31日 （第４期計算期間末）	75,453,578 (74,321,090)	54,567,214 (53,434,726)	254,986 (249,694)
2019年２月28日 （第５期計算期間末）	88,461,352 (87,111,336)	62,182,708 (60,832,692)	252,965 (247,473)
2019年８月31日 （第６期計算期間末）	88,457,666 (87,099,784)	62,044,560 (60,686,678)	252,403 (246,879)
2020年２月29日 （第７期計算期間末）	121,425,122 (119,618,673)	81,800,657 (79,994,208)	267,484 (261,577)
2020年８月31日 （第８期計算期間末）	120,476,777 (118,640,970)	81,648,898 (79,813,091)	266,987 (260,984)
2021年２月28日 （第９期計算期間末）	151,467,642 (149,162,662)	99,586,213 (97,281,232)	285,972 (279,353)

（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、分配落ち後の金額を記載しています。

また、東京証券取引所不動産投資信託証券市場における本投資口の取引所価格の推移は、以下のとおりです。

	期	第４期	第５期	第６期	第７期	第８期	第９期
計算期間別 最高・最低 投資口価格	最高（円）	272,100	253,500	331,500	417,000	490,500	442,000
	最低（円）	254,100	235,100	245,800	310,500	264,200	389,500

	月別	2020年９月	2020年10月	2020年11月	2020年12月	2021年１月	2021年２月
月別 最高・最低 投資口価格	最高（円）	442,000	424,000	435,000	430,000	429,000	430,500
	最低（円）	420,000	401,000	390,000	389,500	404,500	410,000

（注）最高・最低投資口価格は東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

②【分配の推移】

計算期間	分配総額（千円）	うち利益分配金総額（千円）	うち利益超過分配金総額（千円）	１口当たり分配金（円）	うち１口当たり利益分配金（円）	うち１口当たり利益超過分配金（円）
第４期　自　2018年３月１日 至　2018年８月31日	1,132,488	1,002,590	129,898	5,292	4,685	607
第５期　自　2018年９月１日 至　2019年２月28日	1,350,015	1,170,816	179,199	5,492	4,763	729
第６期　自　2019年３月１日 至　2019年８月31日	1,357,882	1,211,867	146,014	5,524	4,930	594
第７期　自　2019年９月１日 至　2020年２月29日	1,806,449	1,632,440	174,008	5,907	5,338	569
第８期　自　2020年３月１日 至　2020年８月31日	1,835,807	1,654,764	181,042	6,003	5,411	592
第９期　自　2020年９月１日 至　2021年２月28日	2,304,980	2,073,054	231,925	6,619	5,953	666

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４期　自　2018年３月１日 至　2018年８月31日	1.8	3.6
第５期　自　2018年９月１日 至　2019年２月28日	2.0	4.0
第６期　自　2019年３月１日 至　2019年８月31日	2.0	3.9
第７期　自　2019年９月１日 至　2020年２月29日	2.3	4.6
第８期　自　2020年３月１日 至　2020年８月31日	2.0	4.0
第９期　自　2020年９月１日 至　2021年２月28日	2.3	4.6

（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
（注２）年換算値については、１年を365日として年換算を算出しています。

第二部【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 ９月14日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場

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	高梨　憲	1997年４月　三菱地所株式会社入社 2002年４月　同社　資産開発事業部 2007年４月　三菱地所投資顧問株式会社　投資営業部 2009年４月　同社　ファンドマネジメント部 2012年４月　三菱地所ニューヨーク社 2013年４月　ロックフェラーグループインターナショナル社 2015年４月　TA Realty LLC 2017年５月　三菱地所株式会社　海外業務企画部　ユニットリーダー 2018年11月　同社　経営企画部（兼務） 2019年４月　同社　DX推進部（兼務） 2020年４月　同社　新事業創造部（兼務） 三菱地所レジデンス株式会社　海外業務企画部 グループ長（兼務） 2021年４月　三菱地所投資顧問株式会社　取締役物流リート部長（現任） 2021年５月　本投資法人　執行役員（現任）	－

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
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	
		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　弁護士（現：創・佐藤法律事務所）（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	
		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	
		2019年10月	一般社団法人日本STO協会　監事（現任）	
監督役員	深野　章	2002年10月	新日本監査法人（現：EY新日本有限責任監査法人）　入所	－
		2008年２月	日本橋綜合事務所　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	
		2015年12月	株式会社東開製作所　監査役（現任）	
		2016年７月	本投資法人　監督役員（現任）	
		2019年１月	山本企業株式会社　取締役（現任）	
		2019年２月	髙橋工業株式会社　監査役（現任）	
		2019年６月	郷商事株式会社　監査役（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、2021年５月25日開催の第６回投資主総会において、補欠執行役員として上野浩一を第一順位、武田和之を第二順位として選任しています。なお、上野浩一は本資産運用会社の取締役経営管理部長であり、武田和之は本資産運用会社の人事総務部長です。

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

規約の変更手続については後記「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。

なお、本投資法人は、2017年５月19日、2017年６月15日、2017年７月13日、2019年５月17日及び2020年３月16日付で規約の変更を行っています。

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

出資の状況については、前記「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／１　投資法人の概況／（５）投資法人の出資総額」をご参照ください。その他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した事実及び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した事実及び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】

該当事項はありません。

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）。

本投資口は東京証券取引所に上場されており、同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。

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、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 ＝（総資産の資産評価額 － 負債総額）÷ 発行済投資口の総口数

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一丁目６番５号

電話番号　03-3218-0030

（２）【保管】

本投資法人の発行する投資口は、振替投資口であるため、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（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、運用体制、投資制限又は金銭の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、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

2021年２月28日現在において、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）。

＜商標使用許諾契約（MJ Logipark）＞

ａ.契約期間

商標使用許諾契約（MJ Logipark）の有効期間は、2021年４月７日から５年間とします。但し、契約期間満了日の６か月前までに契約当事者から商標使用許諾契約（MJ Logipark）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、同一内容にて更に２年間更新されるものとし、それ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、１か月前までに書面をもって解約の予告をすることにより、商標使用許諾契約（MJ Logipark）を解約することができます。

（ｂ）上記（ａ）にかかわらず、商標使用許諾契約（MJ Logipark）は次の各号の日に当然に終了するものとします。

i.　「MJ Logipark（ロゴマーク）」の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.　契約当事者間で平成28年７月21日に締結した資産運用委託契約書（本（ｂ）において以下「AM契約」といいます。）が終了した場合は、AM契約が終了した日。

iii.　本資産運用会社がAM契約上の地位を第三者に譲渡し又は承継した場合は、AM契約上の地位を第三者に譲渡又は承継した日。

ｃ.契約の内容の変更に関する事項

商標使用許諾契約（MJ Logipark）は、別途協議の上、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

商標使用許諾契約（MJ Logipark）が解約又は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、かかる契約の解約又は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。

（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

（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

（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

（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。）

：令和アカウンティング・ホールディングス株式会社

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、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）一般事務受託者（納税事務等）（納税事務等を行う一般事務受託者をいいます。）

：税理士法人令和会計社

a.契約期間

納税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（納税事務等）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、納税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（納税事務等）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（納税事務等）が、その相手方に対し納税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、納税事務委託契約は終了します。

（c）上記（b）に基づき納税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（納税事務等）に対し書面により通知した場合には、納税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（納税事務等）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（納税事務等）は、その相手方が納税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納税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（納税事務等）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納税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（納税事務等）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（納税事務等）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. 納税事務等に関して、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（納税事務等）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、納税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（納税事務等）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、納税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）一般事務受託者（投資法人債に関する事務）：株式会社三菱ＵＦＪ銀行

＜財務代理契約＞

ａ．契約期間

契約期間に関する定めはありません。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が、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（以下、本（オ）においてこれらを「暴力団員等」といいます。）及び後記(i)(a)から(e)までのいずれかに該当しないことを表明し、かつ将来にわたって確約し、後記(ii)(a)から(e)までのいずれかに該当する行為を自らまたは第三者を利用して行わないことを確約することを内容とする財務代理契約第12条第１項及び第２項の規定に基づく表明・確約に違反した場合には、何ら催告することなく、相手方との財務代理契約を解除することができるものとします。

(i) (a) 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。
(b) 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。
(c) 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など、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。
(d) 暴力団員等に対して情を知って資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること。
(e) 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。

(ii) (a) 暴力的な要求行為。
(b) 法的な責任を超えた不当な要求行為。
(c) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為。
(d) 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。
(e) その他前記(a)から(d)に準ずる行為。

ｃ．契約内容の変更に関する事項

（ｉ）財務代理契約に定めのない事項を定める必要が生じたとき及び財務代理契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。

（ⅱ）前記（ｉ）の協定は、財務代理契約と一体をなすものとします。

ｄ．契約の変更の開示方法等

財務代理契約が解約され、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。

財務代理契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（カ）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）＞

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）を締結しています。同契約の内容は、後記「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。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。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『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及び本資産運用会社との間でプロパティマネジメント業務委託契約書を締結しています。

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。

（キ）関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、上記に加えて、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合がある他、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、運用体制、投資制限若しくは金銭の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、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。

⑤　会計監査人：EY新日本有限責任監査法人

本投資法人は、EY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ず、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）通常の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の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ます。）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が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が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f．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（追加出資を含みます。）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ボ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らない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
ｆ．別に定める「コンプライアンス・リスク管理委員会細則」に従い、利害関係人等を不当に利するものでないことが、書面等から明らか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

（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　取引状況

該当事項はありません。

②　支払手数料等の金額

当期における利害関係人等との取引状況は、以下のとおりです。

区分	支払手数料の総額（A）（千円）	利害関係人等（注）との取引内訳		総額に対する割合（B/A）（%）
		支払先	支払額（B）（千円）	
管理業務費	185,972	三菱地所株式会社	33,008	17.7
		株式会社東京流通センター	4,084	2.2
その他賃貸事業費用	24,312	三菱地所株式会社	3,300	13.6
支払手数料	94,815	三菱地所株式会社	70,320	74.2

（注）利害関係人等とは、投信法施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

③　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、優先交渉者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、優先交渉者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。

①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、また、②本投資法人が当該投資対象不動産を購入しない旨の判断をした場合、本資産運用会社は、優先交渉期間①中に、本資産運用会社がアセットマネジメント等業務を受託し、もしくは受託を予定する私募ファンド等、又は本資産運用会社が指定する事業法人（本投資法人を含め、以下「優先交渉者」といいます。）をして、又はこれらの者を代理して自らが、スポンサー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します。優先交渉者又は本資産運用会社（以下「優先交渉者等」と総称します。）は、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。）、（本資産運用会社が交渉を行う場合には）購入主体、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（優先交渉者等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。）。

優先交渉者等が優先交渉期間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、当該優先交渉者等との間で、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、三菱地所及び当該優先交渉者等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当該優先交渉者（本資産運用会社が代理する者を含みます。）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中に本投資法人及び本資産運用会社により各優先交渉者が当該投資対象不動産を購入しない旨の意思の書面による通知がなされた場合、（２）優先交渉期間①中に優先交渉者等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。

（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とされています。

（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、本投資法人の本書の日付現在の保有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、2017年７月21日付で『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います。本書の日付現在、三菱地所は、当該基本協定書に基づいて、賃貸人たる信託受託者三井住友信託銀行株式会社から本物件の賃貸を受けています。

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、保有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ています。

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、保有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。）に対して転貸しています。

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。

（キ）プロパティマネジメント業務委託契約書（ロジクロス厚木、ロジクロス神戸三田、ロジクロス大阪、ロジクロス名古屋笠寺、ロジクロス習志野）

ａ．プロパティマネジメント業務等委託

三菱地所は、本投資法人の保有資産であるロジクロス厚木、ロジクロス神戸三田、ロジクロス大阪、ロジクロス名古屋笠寺及びロジクロス習志野（本（キ）において「本物件」といいます。）について、信託受託者三井住友信託銀行株式会社（本（キ）において「信託受託者」といいます。）及び本資産運用会社との間でプロパティマネジメント業務委託契約書を締結し、本物件に係るプロパティマネジメント業務等を受託しています。

ｂ．期間

ロジクロス厚木及びロジクロス神戸三田については、2018年９月３日から2019年８月31日までとされています。但し、期間満了日の90日前までに相手方に対して書面による通知を行わない限り、2019年９月１日から2020年８月31日までの１年間同一条件で更新されるものとし、以降も同様とされています。

ロジクロス大阪については、2020年１月15日から2021年３月末日までとされています。但し、期間満了日の90日前までに相手方に対して書面による通知を行わない限り、2021年４月１日から2022年３月末日までの１年間同一条件で更新されるものとし、以降も同様とされています。

ロジクロス名古屋笠寺については、2020年１月31日から2021年３月末日までとされています。但し、期間満了日の90日前までに相手方に対して書面による通知を行わない限り、2021年４月１日から2022年３月末日までの１年間同一条件で更新されるものとし、以降も同様とされています。
ロジクロス習志野については、2019年４月12日から2020年３月末日までとされています。但し、期間満了日の90日前までに相手方に対して書面による通知を行わない限り、2020年４月１日から2021年３月末日までの１年間同一条件で更新されるものとし、以降も同様とされています。

ｃ．契約の終了

（ａ）信託受託者及び三菱地所は、相手方が契約に定める債務を履行しない場合、期間を定めて履行を催告の上で契約を解除することができるとされています。

（ｂ）信託受託者及び三菱地所は、相手方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契約を解除することができるとされています。

i.　差押、滞納処分を受けたとき
ii.　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
iii.　手形又は小切手が不渡りとなったとき
iv.　合併によらずして会社が解散したとき
v.　営業を廃止したとき
vi.　相手方に対する著しい背信行為があったとき
vii.　その他前記に類する行為があったとき

（ｃ）天災地変その他の不可抗力により、プロパティマネジメント業務等を遂行することが明らかに不可能である場合、信託受託者及び三菱地所は、契約を解除することができるとされています。

（ク）プロパティマネジメント業務委託契約書（MJロジパーク土浦1、MJロジパーク加須2）

ａ．プロパティマネジメント業務等委託

東京流通センター（本（ク）において「TRC」といいます。）は、本投資法人の保有資産であるMJロジパーク土浦1及びMJロジパーク加須2について、信託受託者三井住友信託銀行株式会社（本（ク）において「信託受託者」といいます。）、本資産運用会社及び本投資法人との間でプロパティマネジメント業務委託契約書を締結し、本物件に係るプロパティマネジメント業務等を受託しています。

ｂ．期間

MJロジパーク土浦1については、2019年９月２日から2020年８月31日までとされています。但し、期間満了日の１か月前までに各当事者に対して書面による通知を行わない限り、同一条件で更に１年間更新されるものとし、以降も同様とされています。
MJロジパーク加須2については、2020年９月１日から2021年８月31日までとされています。但し、期間満了日の１か月前までに各当事者に対して書面による通知を行わない限り、同一条件で更に１年間更新されるものとし、以降も同様とされています。

ｃ．契約の終了

（ａ）以下の各号の一に該当する事由が生じた場合には、信託受託者は、本資産運用会社の指図又は本資産運用会社の事前の書面による承諾を得た上、TRCに対する書面による通知をもって、本契約の全部について解除することができるとされています。

i.　TRCが本契約に定める義務につき、不履行に陥り、その是正を求める信託受託者又は本資産運用会社の書面による催告を受領するも、その後30日以内に当該不履行を治癒しなかった場合
ii.　TRCの支払停止、TRCによる特定調停の申立て、TRCに対する、もしくはTRC自身による破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始もしくは今後新たに立法される倒産手続の申立て、又は手形交換所による取引停止処分があった場合
iii.　TRCの解散決議又は解散命令があった場合
iv.　本件信託契約上の受益権（発生しているものに限る。）が受益者以外の者に保有されることになった場合
v.　本件不動産全てが信託受託者又は受益者以外の者に所有されることになった場合
vi.　本件信託契約が終了した場合
vii.　TRCが本件運営業務を遂行するために必要な許認可を失った場合
viii.　TRCが信用力等に照らし、本件運営業務の継続的な遂行が不可能になった場合
ix.　TRCが本件運営業務に係る実績や本件運営業務の内容に即した人材及び人員数の確保の状況等に照らし、本件運営業務を的確に遂行する能力を失った場合

x. TRCが本件信託契約に係る信託財産と自己の固有の財産その他の財産とを区分する等の方法により管理を行う体制及び内部管理に関する業務を適正に遂行するための体制が整備されなくなった場合
xi. TRCが反社会的勢力等であることが判明した場合又はTRCが自らもしくは第三者を利用して暴力的な行為等を行ったことが判明した場合

（ｂ）TRCは、信託受託者に対する書面による30日以上前の事前通知を行って、信託受託者が本資産運用会社の書面による承諾を得た上で書面により同意することにより、本契約を解除することができるとされています。

（ｃ）信託受託者又はTRCは、相手方当事者の責に帰すべき事由により本契約を解除した場合には、相手方に対し、これによって蒙った損害の賠償を請求することができるとされています。

（ｄ）本資産運用会社の事前の書面による承諾を得、又は本資産運用会社が受益者に代わり信託受託者に対して本契約を解除するよう書面にて指図した場合には、30日以上前に書面によりTRCに通知して、本契約を解除することができるとされています。

（ｅ）TRC又はTRCが選任した再委託先が、反社会的勢力等に該当し、暴力的な行為等に該当する行為をし、本契約における表明・保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は本契約における誓約事項に違反し、TRCとの取引を継続することが不適切である場合には、信託受託者は何ら催告をしないで直ちに本契約を解除することができるとされています。

（ケ）プロパティマネジメント業務委託契約書（MJロジパーク春日井1、MJインダストリアルパーク堺（底地））

ａ．プロパティマネジメント業務等委託

東京流通センター（本（ケ）において「TRC」といいます。）は、本投資法人の保有資産であるMJロジパーク春日井1及びMJインダストリアルパーク堺（底地）（本（ケ）において「本物件」といいます。）について、信託受託者三菱UFJ信託銀行株式会社（本（ケ）において「信託受託者」といいます。）、本資産運用会社及び本投資法人との間で、プロパティマネジメント業務委託契約書を締結し、本物件に係るプロパティマネジメント業務等を受託しています。

ｂ．期間

2019年10月９日から2020年９月30日までとされています。但し、期間満了日の１か月前までに各当事者に対して書面による通知を行わない限り、同一条件で更に１年間更新されるものとし、以降も同様とされています。

ｃ．契約の終了

（ａ）以下の各号の一に該当する事由が生じた場合には、信託受託者は、本資産運用会社の指図又は本資産運用会社の事前の書面による承諾を得た上、TRCに対する書面による通知をもって、本契約の全部について解除することができるとされています。

i. TRCが本契約に定める義務につき、不履行に陥り、その是正を求める信託受託者又は本資産運用会社の書面による催告を受領するも、その後30日以内に当該不履行を治癒しなかった場合
ii. TRCの支払停止、TRCによる特定調停の申立て、TRCに対する、もしくはTRC自身による破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始もしくは今後新たに立法される倒産手続の申立て、又は手形交換所による取引停止処分があった場合
iii. TRCの解散決議又は解散命令があった場合
iv. 本件信託契約上の受益権（発生しているものに限る。）が受益者以外の者に保有されることになった場合
v. 本件不動産全てが信託受託者又は受益者以外の者に所有されることになった場合
vi. 本件信託契約が終了した場合
vii. TRCが本件運営業務を遂行するために必要な許認可を失った場合
viii. TRCが信用力等に照らし、本件運営業務の継続的な遂行が不可能になった場合
ix. TRCが本件運営業務に係る実績や本件運営業務の内容に即した人材及び人員数の確保の状況等に照らし、本件運営業務を的確に遂行する能力を失った場合
x. TRCが本件信託契約に係る信託財産と自己の固有の財産その他の財産とを区分する等の方法により管理を行う体制及び内部管理に関する業務を適正に遂行するための体制が整備されなくなった場合

xi. TRCが反社会的勢力等であることが判明した場合又はTRCが自らもしくは第三者を利用して暴力的な行為等を行ったことが判明した場合

（ｂ）TRCは、信託受託者に対する書面による30日以上前の事前通知を行って、信託受託者が本資産運用会社の書面による承諾を得た上で書面により同意することにより、本契約を解除することができるとされています。

（ｃ）信託受託者又はTRCは、相手方当事者の責に帰すべき事由により本契約を解除した場合には、相手方に対し、これによって蒙った損害の賠償を請求することができるとされています。

（ｄ）本資産運用会社の事前の書面による承諾を得、又は本資産運用会社が受益者に代わり信託受託者に対して本契約を解除するよう書面にて指図した場合には、30日以上前に書面によりTRCに通知して、本契約を解除することができるとされています。

（ｅ）TRC又はTRCが選任した再委託先が、反社会的勢力等に該当し、暴力的な行為等に該当する行為をし、本契約における表明・保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は本契約における誓約事項に違反し、TRCとの取引を継続することが不適切である場合には、信託受託者は何ら催告をしないで直ちに本契約を解除することができるとされています。

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）、役員の解任、本投資法人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名に限られます（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招集の手続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、第４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することができ、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。但し、当該投資主が提出しようとする議案の数が10を超えるときは、10を超える数に相当することとなる議案については、この限りではありません。

（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することができ、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になります。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、以下のとおりです。

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、投資法人債管理者又は投資法人債管理補助者に対して、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）。

⑤ 投資法人債管理補助者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理補助者を定め、投資法人債権者のために、投資法人債の管理の補助を行うことを委託することができます。但し、当該投資法人債が担保付社債である場合は、この限りではありません（投信法139条の９の２）。

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

本書の日付現在、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訴訟事件その他の事実はありません。

（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。

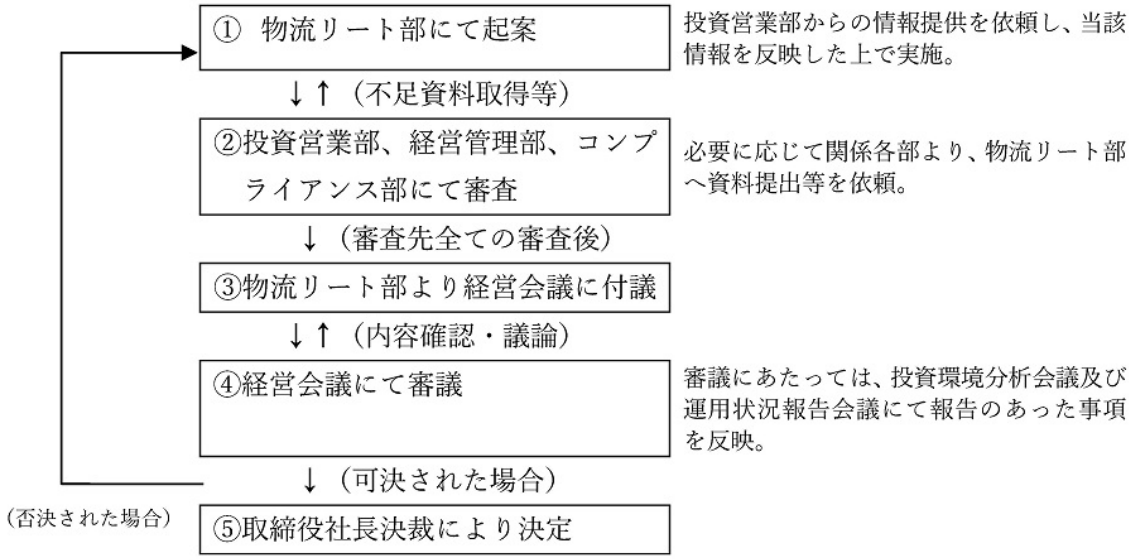
ｂ．運用計画は、資産運用目標、資産管理目標等を定め、これに基づいて投資法人における投資対象資産の運用を実施するものとします。

ｃ．運用計画の策定に係る社内手続及び意思決定プロセスは、以下のとおりです。

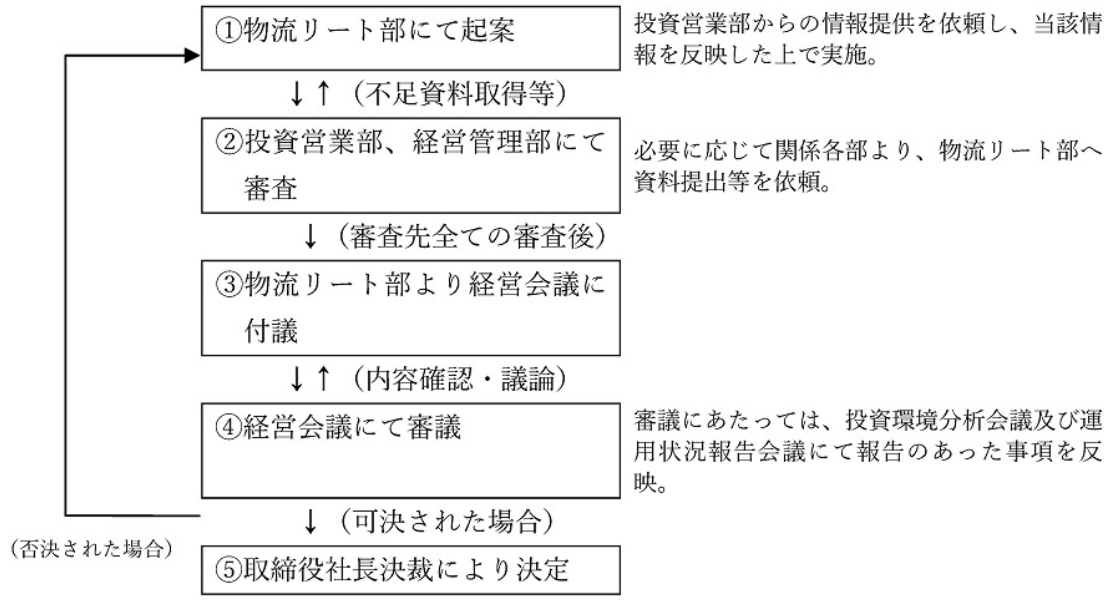
（ａ）中期の運用計画について、（ｉ）物流リート部が起案し、投資営業部、経営管理部及びコンプライアンス部の審査の上、（ⅱ）経営会議審議の後、取締役社長決裁により決定されます。なお、修正する場合についても同様とします。

（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、投資営業部及び経営管理部の審査の上、（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及び意思決定プロセスは、以下のとおりです。

（ａ）資産価格300億円以上かつ本投資法人内の同一案件の取得額の累計がポートフォリオの30%以上となる物件の取得又は資産価格300億円以上での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、経営管理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）前記（ａ）以外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、経営管理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。

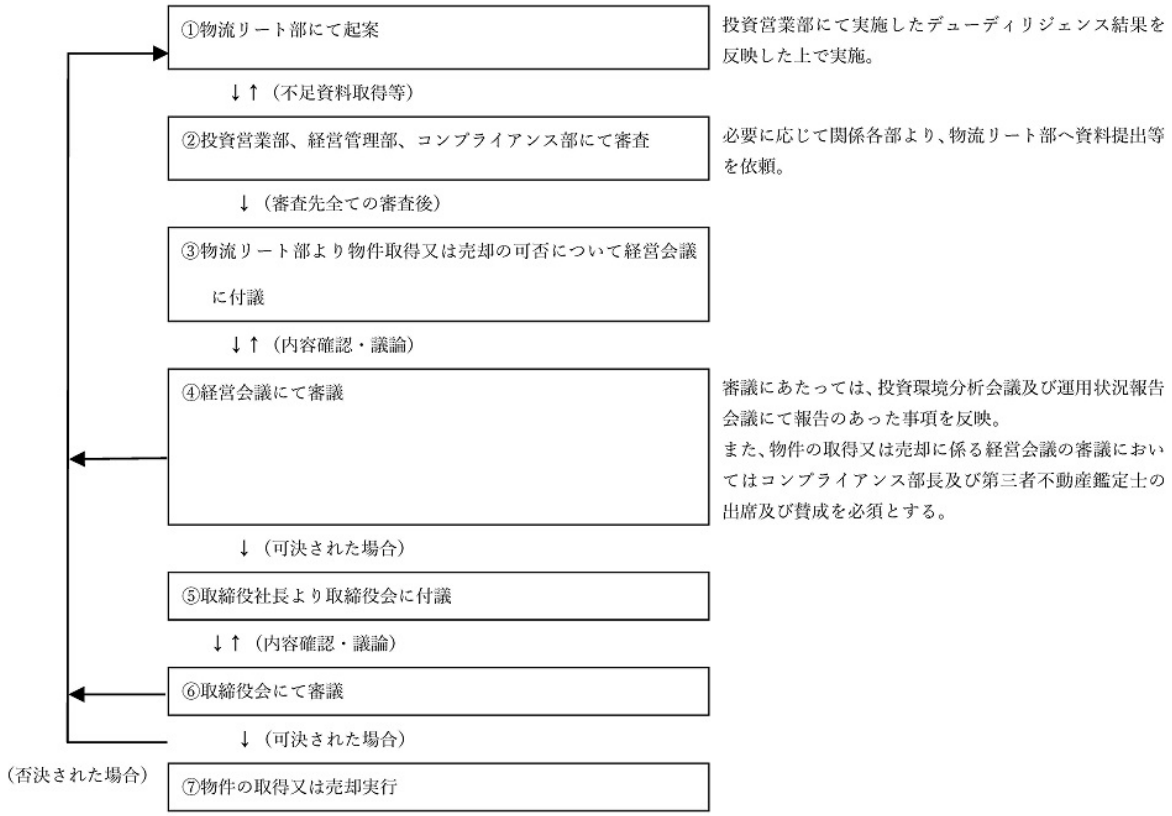
物件の取得又は売却については、経営会議審議事項となり、経営会議による意思決定プロセスは、①経営会議付議前のコンプライアンス部等による事前審査等、②第三者鑑定評価の取得・検証及び個別取引毎に起用する弁護士による遵法性確認等、③経営会議における第三者不動産鑑定士の意見具申等により、客観性・合理性を確保することとしています。

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。

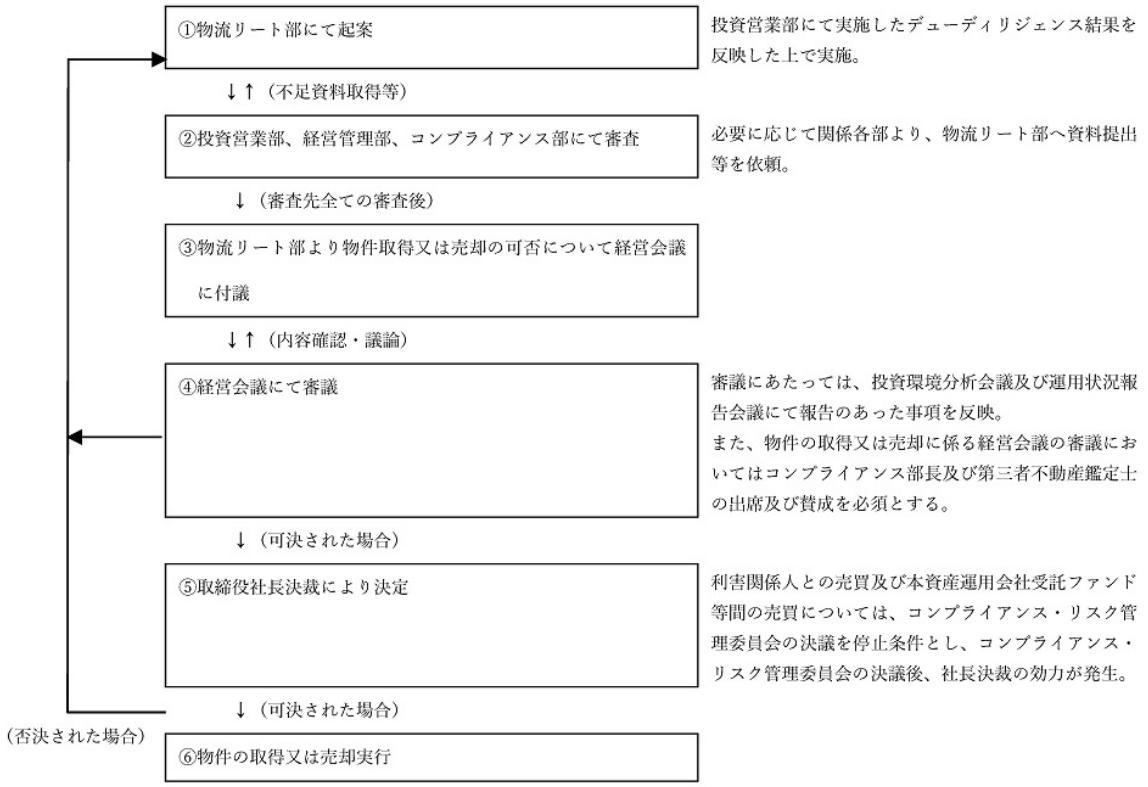
（物件の取得又は売却に係る業務フロー（利害関係人等取引に該当しない場合））

（ａ）資産価格300億円以上かつ本投資法人内の同一案件の取得額の累計がポートフォリオの30%以上となる物件の取得又は資産価格300億円以上での売却の場合



（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）前記（ａ）以外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vi．に掲げる場合を除くものとしますが、本投資法人の資産運用ガイドラインにて個別の定めがある場合はそれに従います。）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イムボ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らない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

vi. 別に定める「コンプライアンス・リスク管理委員会細則」に従い、利害関係人等を不当に利するものでないことが、書面等から明らか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

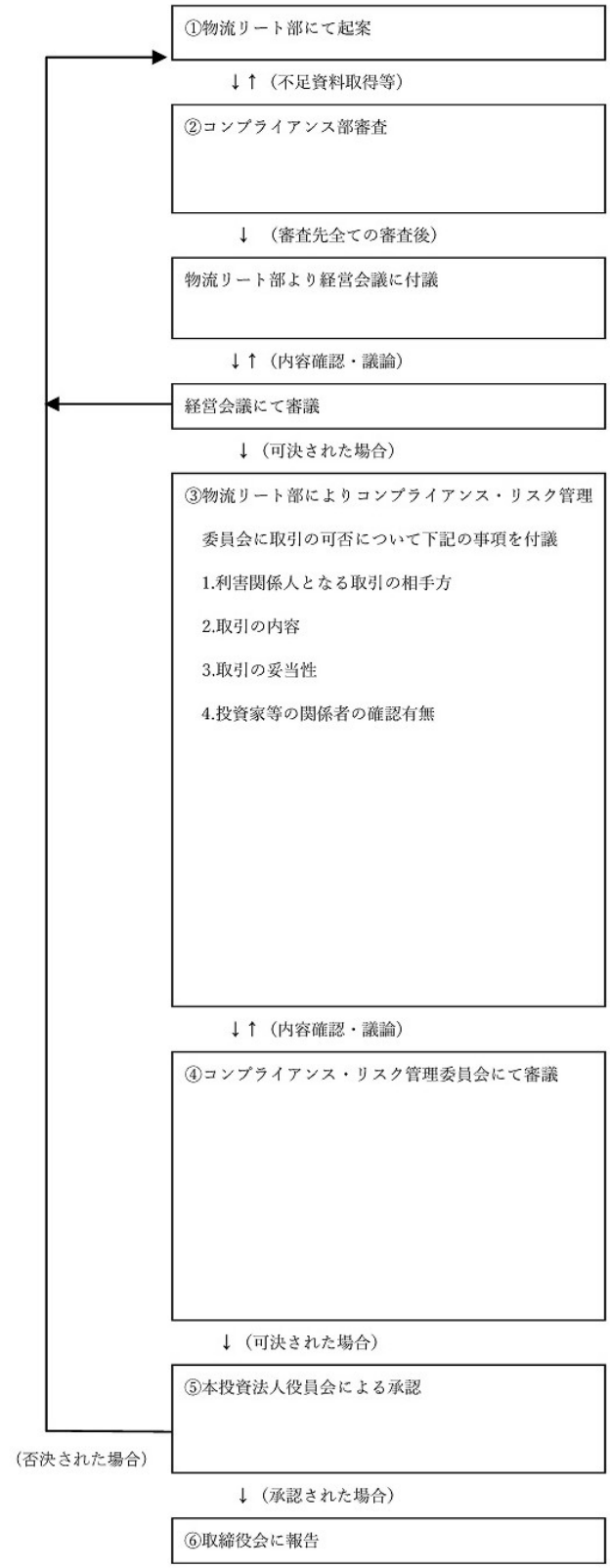
（b）当該承認においては、コンプライアンス部長の出席及び承認を必須とします。またこれに加え、利害関係人等取引に関する審議の場合には、社外の法律顧問１名の出席及び意見聴取を必須とします。社外の法律顧問１名が審議にコンプライアンス上の問題がある旨の意見を表明した場合には、コンプライアンス・リスク管理委員会は起案部署に対して、当該審議に係る事項を差し戻すものとします。

（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。

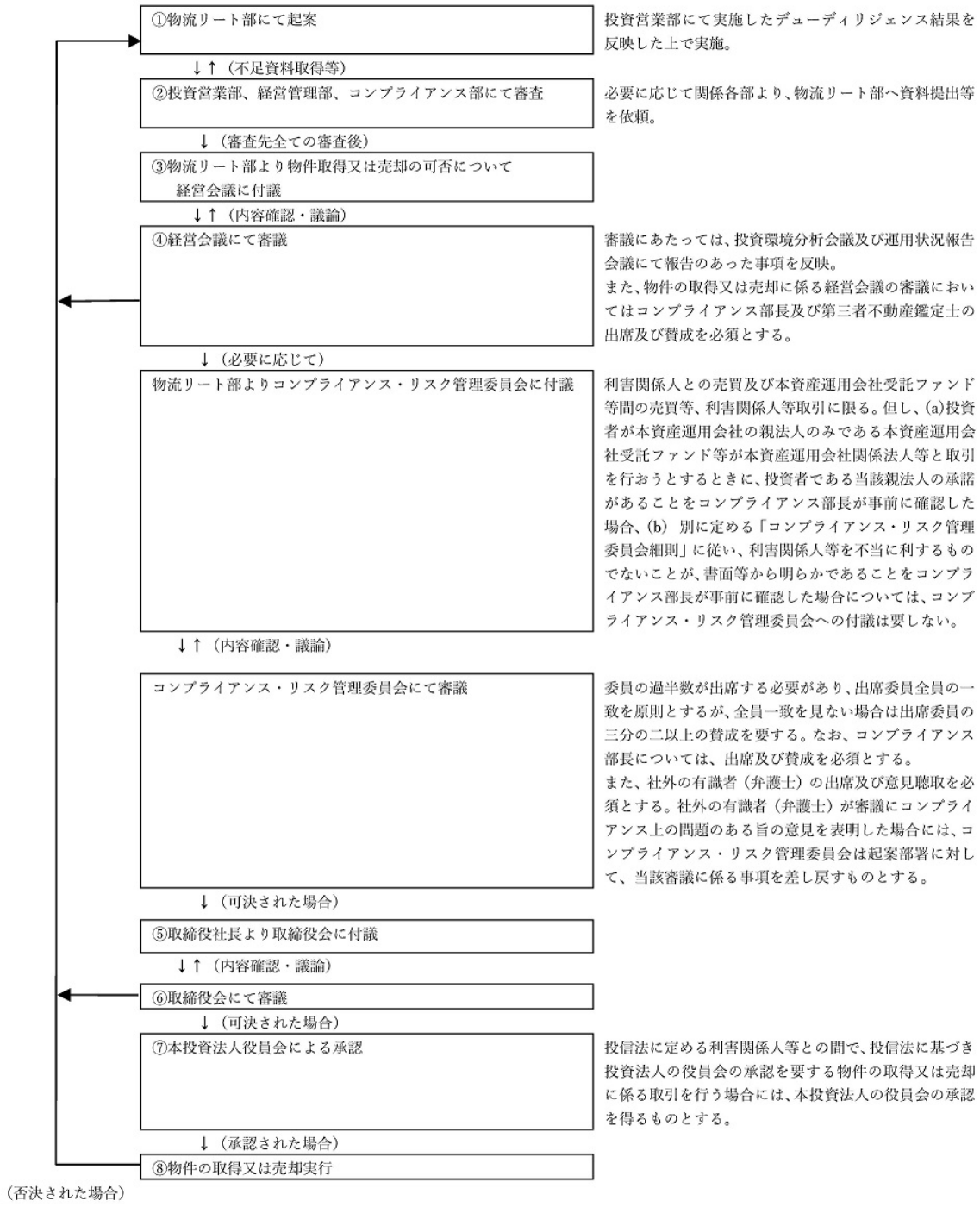
（e）なお、コンプライアンス・リスク管理委員会の承認を得た当該利害関係人等取引については取締役会に報告します。

（利害関係人との取引に関する業務フロー）



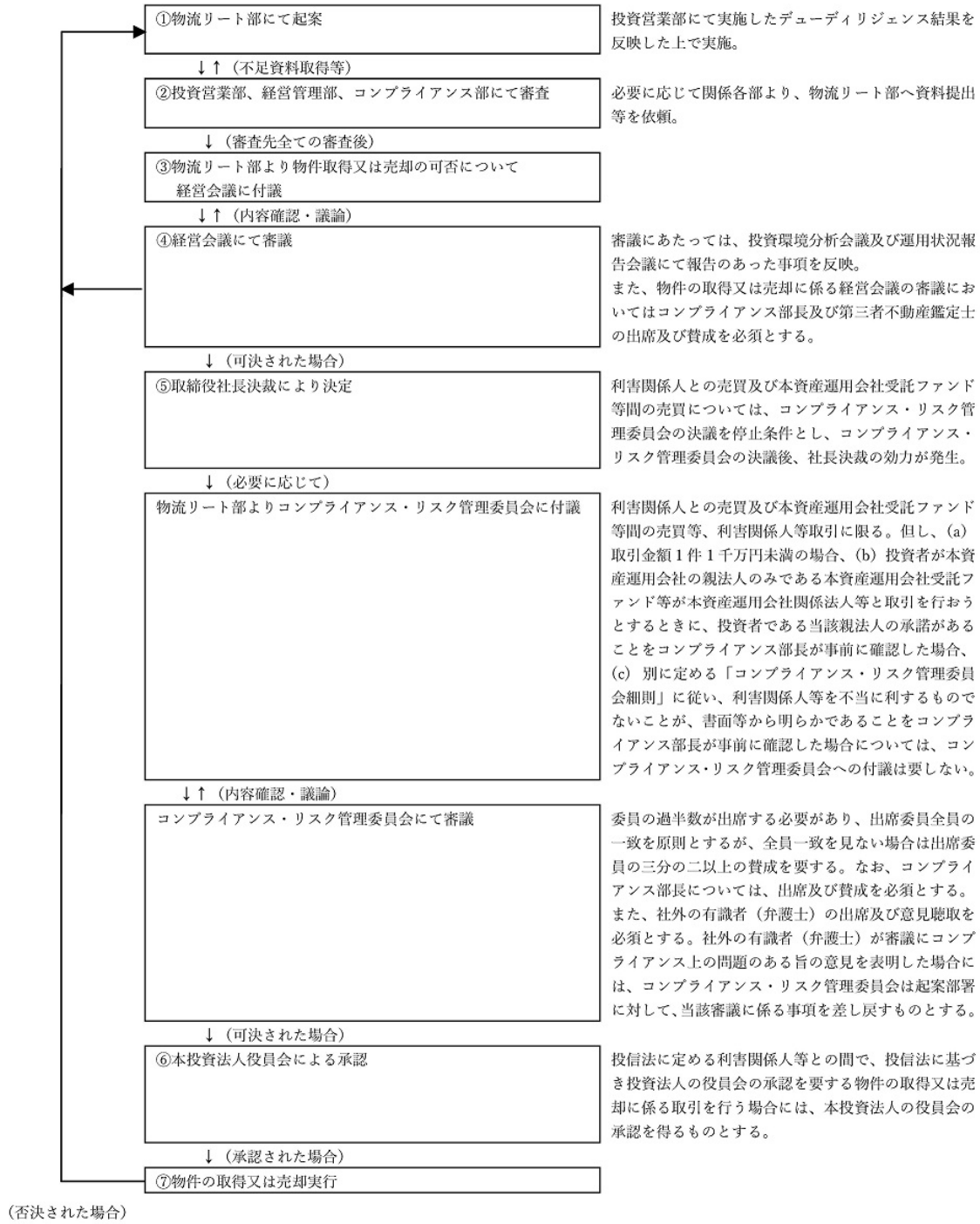
（物件の取得又は売却に係る業務フロー（利害関係人等取引に該当する場合））

（ａ）資産価格300億円以上かつ本投資法人内の同一案件の取得額の累計がポートフォリオの30%以上となる物件の取得又は資産価格300億円以上での売却の場合



（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）前記（ａ）以外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続を経ます。

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、物流リート部は、本投資法人での当該投資対象不動産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見送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す。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、賃貸住宅又はホテル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

前記「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／３　投資リスク」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ず、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、コンプライアンス部をリスク管理部門とし、本資産運用会社のリスクの所在及びリスクの種類を理解した上で、運用部門の担当者に当該内容を理解・認識させるよう、適切な方策を講じるものとします。

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１番１号	3,000	100.0
合計		3,000	100.0

（注）発行済株式総数（自己株式を除きます。）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）	荒木　治彦	1989年４月	三菱地所株式会社入社	－
		2001年４月	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	
		2008年４月	三菱地所株式会社　都市開発業務部副長	
		2014年４月	同社　ビル運営事業部副長	
		2015年４月	同社　丸の内開発部長	
		2018年４月	同社　ビル業務企画部長	
		2019年４月	同社　グループ執行役員（現任）	
			三菱地所投資顧問株式会社　取締役社長（現任）	
専務取締役物流リート部担当（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）	
		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	
		2017年５月	本投資法人　執行役員	
		2018年４月	三菱地所投資顧問株式会社　常務取締役物流リート部長	
		2019年４月	同社　専務取締役物流リート部長	
		2021年４月	同社　専務取締役物流リート部担当（現任）	
専務取締役コンプライアンス部長（常勤）	桑原　直樹	1987年４月	三菱地所株式会社入社	－
		2009年４月	同社　投資マネジメント事業推進室　副室長	
		2010年４月	三菱地所投資顧問株式会社　経営企画部長兼総務部長	
			兼リスク管理部長	
		2011年４月	同社　コンプライアンス部長兼内部監査部長	
		2012年４月	同社　取締役ファンドマネジメント部長	
		2013年４月	同社　取締役ファンドマネジメント部長兼資産運用部長	
		2013年６月	同社　取締役ファンドマネジメント部長	
		2013年８月	同社　常務取締役ファンドマネジメント部長	
		2014年４月	同社　専務取締役ファンドマネジメント部長	
		2015年１月	TA Realty LLC　出向	
		2015年４月	TA Realty LLC　Executive Vice President	
		2019年４月	三菱地所投資顧問株式会社　専務取締役経営管理部長	
		2020年４月	同社　専務取締役コンプライアンス部長（現任）	

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
常務取締役 投資営業部長 （常勤）	塩入　啓之	1993年４月 2006年４月 2009年４月 2010年４月 2011年４月 2012年４月 2013年４月 2014年４月 2017年４月 2020年４月	三菱地所株式会社　入社 三菱地所投資顧問株式会社　出向 同社　資産運用部次長 同社　投資営業部次長 同社　投資営業部次長兼ファンドマネジメント部次長 同社　ファンドマネジメント部次長兼資産運用部次長 同社　ファンドマネジメント部次長 三菱地所株式会社　ビル業務企画部副長 同社　ビル業務企画部ユニットリーダー 三菱地所投資顧問株式会社　常務取締役投資営業部長（現任）	－
取締役 経営管理部長 （常勤）	上野　浩一	1994年４月 2007年４月 2010年４月 2014年４月 2015年４月 2017年４月 2019年４月 2020年４月	三菱地所株式会社　入社 三菱地所投資顧問株式会社　出向 同社　コンプライアンス部次長兼内部監査部次長 同社　コンプライアンス部次長 三菱地所株式会社　ビル営業部副長兼マスターリース事業室副室長 同社　ビル営業部ユニットリーダー 三菱地所投資顧問株式会社　コンプライアンス部長 同社　取締役経営管理部長（現任）	－
取締役 物流リート部長 （常勤）	高梨　憲	前記「第１　投資法人の追加情報／２　役員の状況」をご参照ください。		－
取締役 （非常勤）	小島　正二郎	1988年４月 1993年６月 1995年７月 1998年４月 2000年４月 2002年４月 2005年４月 2009年４月 2010年４月 2011年４月 2013年４月 2014年４月 2018年４月 2018年５月 2019年６月 2019年10月 2019年12月 2020年１月	三菱地所株式会社　入社 Rockefeller Group, Inc.　出向 Cushman & Wakefield, Inc.　Director Cushman & Wakefield, Inc.　Managing Director 三菱地所株式会社　ビル業務部 同社　ビル事業企画部 三菱地所投資顧問株式会社　出向 同社　資産運用部長 同社　コンプライアンス部長兼内部監査部長 同社　資産運用部長 三菱地所アジア社　取締役副社長 同社　取締役社長 三菱地所株式会社　投資マネジメント事業部長（現任） TA Realty LLC　Member of the Board of Managers（現任） Europa Capital LLP　Management Committee Member（現任） Pan Asia Realty Holdings Ltd.（現：MEC Global Partners Holdings Asia Ltd.）　Director（現任） Pan Asia Realty Ltd.　Director（現任） Pan Asia Realty Advisors (Singapore) Pte.Ltd.　Director（現任） 三菱地所投資顧問株式会社　取締役（現任） CLSA Real Estate Limited　Director（現任） MEC Global Partners Holdings LLC　Member of the Board of Managers President & CEO（現任） MEC Group International Inc.　Director（現任）	－

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
監査役（非常勤）	吉津　耕次郎	1985年４月 2003年４月 2005年４月 2008年４月 2010年５月 2012年４月 2019年４月 2019年６月 2020年４月	三菱地所株式会社入社 同社　経営管理部副長 同社　経営企画部副長 同社　経営企画部副長兼グループ経営推進室副室長 株式会社三菱地所住宅加工センター　出向 株式会社三菱地所住宅加工センター　代表取締役社長 丸の内熱供給株式会社　出向 三菱地所株式会社（兼務） 株式会社北菱シティサービス　監査役（兼務）（現任） 丸の内熱供給株式会社　監査役（現任） 三菱地所株式会社　兼務を解く 三菱地所投資顧問株式会社　監査役（現任）	－
監査役（非常勤）	露崎　達也	1992年４月 2010年４月 2014年４月 2017年４月 2019年４月 2020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　法務コンプライアンス部　副長 同社　法務コンプライアンス部　ユニットリーダー 同社　ソリューション業務企画部長 三菱地所投資顧問株式会社　取締役 三菱地所リアルエステートサービス株式会社　取締役（兼務） 株式会社三菱地所設計　取締役（兼務） 三菱地所株式会社　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）	99,586百万円（2021年２月28日現在）	非開示（注２）
１口当たりの純資産額（円）	285,972円（2021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（2021年３月31日現在）

（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
令和アカウンティング・ホールディングス株式会社
東京都中央区日本橋一丁目４番１号

（イ）資本金の額
6,000万円

（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。以下「税理士法」といいます。）に基づき税務に関する業務を営むとともに、会計事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）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。

③一般事務受託者（納税事務等）
（１）名称、資本金の額及び事業の内容
（ア）名称
税理士法人令和会計社
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）

（イ）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。

④一般事務受託者（投資法人債に関する事務）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

（ア）名称

株式会社三菱ＵＦＪ銀行

東京都千代田区丸の内二丁目７番１号

（イ）資本金の額

1,711,958百万円（2021年３月31日時点）

（ウ）事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（２）関係業務の概要

三菱地所物流リート投資法人第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下、本（２）において「本投資法人債」という。）に関する、以下の業務

i. 発行代理人事務

(i) 振替機関に対する銘柄情報の通知

(ii) 振替機関に対する本投資法人債の投資法人債要項の送付

(iii) 本投資法人が定める元利金支払に関する手数料の料率の振替機関への通知

(iv) 振替機関から受信する新規記録情報の確認及び承認

(v) 本投資法人債の払込金の受領及び振替機関に対する資金振替済通知の送信

(vi) その他、振替機関の業務規程等において定められる発行代理人事務

ii. 支払代理人事務

(i) 振替機関に対する投資法人債の一通貨当たりの利子額の通知

(ii) 本投資法人債の銘柄情報に変更がある場合の振替機関への通知

(iii) 振替機関との間の元利金請求データの確認及び振替機関に対する元利金請求内容承認可否通知の送信

(iv) 元金の償還及び利息支払における元利金の分配事務

(v) 元利金支払手数料の直接口座管理機関（振替機関の業務規程に定義される直接口座管理機関をいいます。）への分配事務

(vi) その他、振替機関の業務規程等において定められる支払代理人事務

iii. 投資法人債原簿関係事務

iv. その他の事務

(i) 投資法人債権者からの期限の利益喪失に関する請求の受領及び本投資法人への通知

(ii) 公告（電子公告を除く。）の手配

(iii) 投資法人債権者集会に関する事務

(iv) 投資法人債券台帳の調製

(v) 租税特別措置法にもとづく利子所得税の納付

(iv) 買入消却にかかる事務

(v) その他本投資法人及び一般事務受託者（投資法人債に関する事務）の協議のうえ必要と認められる事務（投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を含みます。）

v. 元利金分配事務

vi. 元利金支払手数料の分配事務

vii. 買入償却事務

（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） （2021年３月31日現在）	事業の内容
三菱地所株式会社	142,279百万円	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15,950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。）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９期計算期間（2020年９月１日から2021年２月28日まで）の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の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）

	前　期 （2020年８月31日）	当　期 （2021年２月28日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,504,701	3,787,095
信託現金及び信託預金	4,389,936	5,685,115
営業未収入金	27,459	28,579
前払費用	14,807	21,350
未収消費税等	－	1,209,689
その他	15,845	－
流動資産合計	7,952,750	10,731,829
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 48,174,980	※1 60,814,082
減価償却累計額	△2,987,424	△3,727,731
信託建物（純額）	45,187,555	57,086,350
信託構築物	※1 1,760,155	※1 2,132,358
減価償却累計額	△81,973	△103,076
信託構築物（純額）	1,678,181	2,029,281
信託機械及び装置	41,356	197,114
減価償却累計額	△1,989	△12,939
信託機械及び装置（純額）	39,367	184,175
信託工具、器具及び備品	11,091	16,694
減価償却累計額	△1,515	△2,652
信託工具、器具及び備品（純額）	9,576	14,042
信託土地	65,551,550	81,361,574
有形固定資産合計	112,466,230	140,675,424
無形固定資産		
ソフトウエア	3,935	2,985
その他	691	641
無形固定資産合計	4,626	3,626
投資その他の資産		
繰延税金資産	11	15
長期前払費用	33,078	42,714
敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	43,090	52,730
固定資産合計	112,513,946	140,731,780
繰延資産		
創立費	10,079	4,032
繰延資産合計	10,079	4,032
資産合計	120,476,777	151,467,642

（単位：千円）

	前　期 （2020年８月31日）	当　期 （2021年２月28日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	90,602	257,699
短期借入金	950,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	－	2,211,000
未払金	8,322	21,350
未払分配金	6,017	6,862
未払費用	419,864	488,817
未払法人税等	837	916
未払消費税等	204,777	－
前受金	528,045	715,556
預り金	－	96
流動負債合計	2,208,467	5,702,299
固定負債		
長期借入金	34,424,000	43,363,000
信託預り敷金及び保証金	2,195,412	2,816,129
固定負債合計	36,619,412	46,179,129
負債合計	38,827,879	51,881,429
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額	80,744,051	98,444,036
出資総額控除額	△750,029	△931,072
出資総額（純額）	79,994,021	97,512,964
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,654,877	2,073,248
剰余金合計	1,654,877	2,073,248
投資主資本合計	81,648,898	99,586,213
純資産合計	※2 81,648,898	※2 99,586,213
負債純資産合計	120,476,777	151,467,642

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前　期 （自　2020年３月１日 至　2020年８月31日）	当　期 （自　2020年９月１日 至　2021年２月28日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,179,904	※1 4,002,266
その他賃貸事業収入	※1 162,864	※1 201,145
営業収益合計	3,342,769	4,203,412
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,187,243	※1 1,497,479
資産運用報酬	307,446	352,247
資産保管手数料	1,150	1,390
一般事務委託手数料	16,784	19,156
役員報酬	2,400	2,400
支払手数料	66,880	94,815
その他営業費用	30,886	31,182
営業費用合計	1,612,790	1,998,671
営業利益	1,729,978	2,204,740
営業外収益		
受取利息	36	44
還付加算金	2,174	－
固定資産税還付金	－	726
営業外収益合計	2,211	770
営業外費用		
支払利息	68,880	87,433
融資関連費用	1,723	3,290
創立費償却	6,047	6,047
投資口交付費償却	－	34,682
営業外費用合計	76,651	131,455
経常利益	1,655,538	2,074,055
税引前当期純利益	1,655,538	2,074,055
法人税、住民税及び事業税	842	923
法人税等調整額	5	△3
法人税等合計	848	919
当期純利益	1,654,690	2,073,136
前期繰越利益	187	112
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,654,877	2,073,248

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自 2020年３月１日　至 2020年８月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本合計	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	80,744,051	△576,021	80,168,030	1,632,627	1,632,627	81,800,657	81,800,657
当期変動額							
利益超過分配	－	△174,008	△174,008	－	－	△174,008	△174,008
剰余金の配当	－	－	－	△1,632,440	△1,632,440	△1,632,440	△1,632,440
当期純利益	－	－	－	1,654,690	1,654,690	1,654,690	1,654,690
当期変動額合計	－	△174,008	△174,008	22,249	22,249	△151,759	△151,759
当期末残高	※1 80,744,051	△750,029	79,994,021	1,654,877	1,654,877	81,648,898	81,648,898

当期（自 2020年９月１日　至 2021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	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	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	80,744,051	△750,029	79,994,021	1,654,877	1,654,877	81,648,898	81,648,898
当期変動額							
新投資口の発行	17,699,985	－	17,699,985	－	－	17,699,985	17,699,985
利益超過分配	－	△181,042	△181,042	－	－	△181,042	△181,042
剰余金の配当	－	－	－	△1,654,764	△1,654,764	△1,654,764	△1,654,764
当期純利益	－	－	－	2,073,136	2,073,136	2,073,136	2,073,136
当期変動額合計	17,699,985	△181,042	17,518,943	418,371	418,371	17,937,314	17,937,314
当期末残高	※1 98,444,036	△931,072	97,512,964	2,073,248	2,073,248	99,586,213	99,586,213

（４）【金銭の分配に係る計算書】

	前　期 （自　2020年３月１日 至　2020年８月31日）	当　期 （自　2020年９月１日 至　2021年２月28日）
Ⅰ．当期未処分利益	1,654,877,226円	2,073,248,856円
Ⅱ．利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	181,042,480円	231,925,842円
Ⅲ．分配金の額	1,835,807,445円	2,304,980,703円
（投資口1口当たり分配金の額）	(6,003円)	(6,619円)
うち利益分配金	1,654,764,965円	2,073,054,861円
（うち１口当たり利益分配金）	(5,411円)	(5,953円)
うち利益超過分配金	181,042,480円	231,925,842円
（うち１口当たり利益超過分配金）	(592円)	(666円)
Ⅳ．次期繰越利益	112,261円	193,995円
分配金の額の算出方法	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います。かかる方針により、当期については、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数305,815口の整数倍の最大値となる1,654,764,965円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第２項に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。 かかる方針をふまえ、減価償却費の30%にほぼ相当する額である181,042,480円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。	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います。かかる方針により、当期については、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数348,237口の整数倍の最大値となる2,073,054,861円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人は、本投資法人の規約第35条第２項に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。 かかる方針をふまえ、減価償却費の30%にほぼ相当する額である231,925,842円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。

（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、本投資法人が適切と判断した場合、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上限に、利益を超えて金銭の分配をすることができます。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前　期 （自　2020年３月１日 至　2020年８月31日）	当　期 （自　2020年９月１日 至　2021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	1,655,538	2,074,055
減価償却費	605,448	774,496
投資口交付費償却	－	34,682
受取利息	△36	△44
支払利息	68,880	87,433
営業未収入金の増減額（△は増加）	△6,010	△1,120
未収消費税等の増減額（△は増加）	1,005,408	△1,209,689
前払費用の増減額（△は増加）	1,159	△6,542
長期前払費用の増減額（△は増加）	5,617	△9,636
営業未払金の増減額（△は減少）	11,159	85,211
未払金の増減額（△は減少）	△1,432	13,028
未払費用の増減額（△は減少）	64,162	65,951
未払消費税等の増減額（△は減少）	204,777	△204,777
前受金の増減額（△は減少）	△30,446	187,511
その他	△8,803	21,990
小計	3,575,421	1,912,552
利息の受取額	36	44
利息の支払額	△68,232	△84,432
災害損失の支払額	△9,635	－
法人税等の支払額	△949	△843
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,496,640	1,827,319
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	△47,866	△28,900,804
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	78,145	676,278
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△12,650	△55,560
投資活動によるキャッシュ・フロー	17,628	△28,280,087
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	－	2,800,000
短期借入金の返済による支出	△1,100,000	△1,750,000
長期借入れによる収入	－	11,150,000
投資口の発行による収入	－	17,665,302
利益分配金の支払額	△1,632,883	△1,654,114
利益超過分配金の支払額	△173,942	△180,847
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,906,826	28,030,340
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	607,443	1,577,572
現金及び現金同等物の期首残高	7,287,195	7,894,638
現金及び現金同等物の期末残高	※１ 7,894,638	※１ 9,472,211

（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］

１．固定資産の減価償却の方法	（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～63年 構築物　10年～58年 機械及び装置　８年～12年 工具、器具及び備品　４年～15年 （２）無形固定資産 定額法を採用しています。 （３）長期前払費用 定額法を採用しています。
２．繰延資産の処理方法	（１）創立費 ５年均等償却を行っています。 （２）投資口交付費 発生時に全額費用処理しています。
３．収益及び費用の計上基準	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。
４．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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。
５．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	（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、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 （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。

（未適用の会計基準等）

・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号2020年３月31日企業会計基準委員会）

・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号2020年３月31日企業会計基準委員会）

・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号2020年３月31日企業会計基準委員会）

（１）概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年５月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいては

Topic606）を公表しておりIFRS第15号は2018年１月１日以降開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発に当たっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の１つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされています。

（２）適用予定日

2022年２月期の期首から適用します。

（３）当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

・「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号2019年７月４日企業会計基準委員会）
・「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号2019年７月４日企業会計基準委員会）
・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号2019年７月４日企業会計基準委員会）
・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号2020年３月31日企業会計基準委員会

（１）概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、公正価値測定について詳細なガイダンス（IASBにおいてはIFRS第13号「公正価値測定」、FASBにおいてはTopic820「公正価値測定」）を定めており、これらの国際的な会計基準の定めとの比較可能性を向上させるため、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して検討を重ね、時価の算定に関する会計基準及び時価の算定に関する会計基準の適用指針が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発に当たっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわせない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

（２）適用予定日

2022年２月期の期首から適用します。

（３）当該会計基準等の適用による影響

時価の算定に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

・「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号2020年３月31日企業会計基準委員会）

（１）概要

国際会計基準審議会（IASB）が2003年に公表した国際会計基準（IAS）第１号「財務諸表の表示」（以下「IAS 第１号」）第125項において開示が求められている「見積りの不確実性の発生要因」について、財務諸表利用者にとって有用性が高い情報として日本基準においても注記情報として開示を求めることを検討するよう要望が寄せられ、企業会計基準委員会において、会計上の見積りの開示に関する会計基準（以下「本会計基準」）が開発され、公表されたものです。

企業会計基準委員会の本会計基準の開発に当たっての基本的な方針として、個々の注記を拡充するのではなく、原則（開示目的）を示した上で、具体的な開示内容は企業が開示目的に照らして判断することとされ、開発に当たっては、IAS第１号第125項の定めを参考とすることとしたものです。

（２）適用予定日

2021年８月期の期末から適用します。

・「会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号2020年３月31日企業会計基準委員会）

（１）概要

「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実について検討することが提言されたことを受け、企業会計基準委員会において、所要の改正を行い、会計方針の開示、会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準として公表されたものです。

なお、「関連する会計基準等の定めが明らかでない場合に採用した会計処理の原則及び手続」に係る注記情報の充実を図るに際しては、関連する会計基準等の定めが明らかな場合におけるこれまでの実務に影響を及ぼさないために、企業会計原則注解（注１－２ 重要な会計方針の開示について）の定めを引き継ぐこととされております。

（２）適用予定日

2021年８月期の期末から適用します。

［貸借対照表に関する注記］

※１．有形固定資産の圧縮記帳額

（単位：千円）

	前　期 （2020年８月31日）	当　期 （2021年２月28日）
信託建物	31,220	31,220
信託構築物	7,008	7,008

※２．投信法第67条第４項に定める最低純資産額

（単位：千円）

前　期 （2020年８月31日）	当　期 （2021年２月28日）
50,000	50,000

［損益計算書に関する注記］

※１．不動産事業損益の内訳

（単位：千円）

	前　期 （自　2020年３月１日 至　2020年８月31日）	当　期 （自　2020年９月１日 至　2021年２月28日）
Ａ．不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	3,035,383	3,825,893
共益費収入	144,521	176,373
計	3,179,904	4,002,266
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	111,023	124,108
その他賃貸収入	51,841	77,037
計	162,864	201,145
不動産賃貸事業収益合計	3,342,769	4,203,412
Ｂ．不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	104,652	185,972
公租公課	313,996	313,276
保険料	4,957	6,412
修繕費	41,406	75,570
水道光熱費	99,083	115,299
減価償却費	604,448	773,496
信託報酬	2,427	3,140
その他賃貸事業費用	16,272	24,312
不動産賃貸事業費用合計	1,187,243	1,497,479
Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）	2,155,525	2,705,932

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※１．発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前　期 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日	当　期 自　2020年９月１日 至　2021年２月28日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	305,815口	348,237口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）

	前　期 自 2020年３月１日 至 2020年８月31日	当　期 自 2020年９月１日 至 2021年２月28日
現金及び預金	3,504,701	3,787,095
信託現金及び信託預金	4,389,936	5,685,115
現金及び現金同等物	7,894,638	9,472,211

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前　期 自 2020年３月１日 至 2020年８月31日	当　期 自 2020年９月１日 至 2021年２月28日
１年以内	5,853,529	8,139,356
１年超	34,518,339	39,466,864
合計	40,371,869	47,606,221

[金融商品に関する注記]

１.金融商品の状況に関する事項

（１）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得及び債務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。

資金の借入においては、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、資産の取得及び債務の返済等、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、主に資産の取得及び債務の返済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います。

テナントから預かった敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されています。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口座に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います。

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額の他、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

2020年８月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。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。）

（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	3,504,701	3,504,701	－
（２）信託現金及び信託預金	4,389,936	4,389,936	－
資産合計	7,894,638	7,894,638	－
（３）短期借入金	950,000	950,000	－
（４）１年内返済予定の長期借入金	－	－	－
（５）長期借入金	34,424,000	34,648,574	224,574
負債合計	35,374,000	35,598,574	224,574

2021年２月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。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。）

（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	3,787,095	3,787,095	－
（２）信託現金及び信託預金	5,685,115	5,685,115	－
資産合計	9,472,211	9,472,211	－
（３）短期借入金	2,000,000	2,000,000	－
（４）１年内返済予定の長期借入金	2,211,000	2,212,967	1,967
（５）長期借入金	43,363,000	43,473,011	110,011
負債合計	47,574,000	47,685,978	111,978

（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、（３）短期借入金

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。

（４）１年内返済予定の長期借入金、（５）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の貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	前期 (2020年８月31日)	当期 (2021年２月28日)
信託預り敷金及び保証金　＊	2,195,412	2,816,129

＊　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（2020年８月31日）後の償還予定額

（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	3,504,701	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	4,389,936	－	－	－	－	－
合計	7,894,638	－	－	－	－	－

金銭債権の決算日（2021年２月28日）後の償還予定額

（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	3,787,095	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	5,685,115	－	－	－	－	－
合計	9,472,211	－	－	－	－	－

（注４）借入金の決算日（2020年８月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
短期借入金	950,000	－	－	－	－	－
長期借入金	－	2,211,000	3,310,000	6,540,000	3,400,000	18,963,000
合計	950,000	2,211,000	3,310,000	6,540,000	3,400,000	18,963,000

借入金の決算日（2021年２月28日）後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
短期借入金	2,000,000	－	－	－	－	－
１年内返済予定の 長期借入金	2,211,000	－	－	－	－	－
長期借入金	－	3,310,000	6,540,000	4,550,000	4,970,000	23,993,000
合計	4,211,000	3,310,000	6,540,000	4,550,000	4,970,000	23,993,000

[有価証券に関する注記]

前期（2020年８月31日）

該当事項はありません。

当期（2021年２月28日）

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期（2020年８月31日）

該当事項はありません。

当期（2021年２月28日）

該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

前期（2020年８月31日）

該当事項はありません。

当期（2021年２月28日）

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前　期 （2020年８月31日）	当　期 （2021年２月28日）
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	11	15
繰延税金資産小計	11	15
繰延税金資産合計	11	15
繰延税金資産の純額	11	15

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

	前　期 （2020年８月31日）	当　期 （2021年２月28日）
法定実効税率	31.46％	31.46%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.45％	△31.44%
その他	0.04％	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05％	0.04%

[持分法損益等に関する注記]

前期（自　2020年３月１日　至　2020年８月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2020年９月１日　至　2021年２月28日）

該当事項はありません。

［関連当事者との取引に関する注記］

1.親会社及び法人主要投資主等

前期（自　2020年３月１日　至　2020年８月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2020年９月１日　至　2021年２月28日）

該当事項はありません。

2.関連会社等

前期（自　2020年３月１日　至　2020年８月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2020年９月１日　至　2021年２月28日）

該当事項はありません。

3.兄弟会社等

前期（自　2020年３月１日　至　2020年８月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2020年９月１日　至　2021年２月28日）

該当事項はありません。

4.役員及び個人主要投資主等

前期（自　2020年３月１日　至　2020年８月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2020年９月１日　至　2021年２月28日）

該当事項はありません。

［資産除去債務に関する注記］

前期（2020年８月31日）

該当事項はありません。

当期（2021年２月28日）

該当事項はありません。

［賃貸等不動産に関する注記］

本投資法人では、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）

		前期 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日	当期 自　2020年９月１日 至　2021年２月28日
貸借対照表計上額（注１）			
	期首残高	113,023,624	112,466,230
	期中増減額（注２）	△557,394	28,209,193
	期末残高	112,466,230	140,675,424
期末時価（注３）		123,615,000	155,900,000

（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、前期の主な増加額は資本的支出（47,053千円）等によるものであり、主な減少額は減価償却費（604,448千円）等によるものです。当期の主な増加額は新規物件の取得（28,865,490千円）等によるものであり、主な減少額は減価償却費（773,496千円）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。

［セグメント情報等に関する注記］

（セグメント情報）

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

（関連情報）

前期（自　2020年３月１日　至　2020年８月31日）

１．製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

２．地域に関する情報

（１）　営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

（２）　有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しています。

３．主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10％未満であるため、記載を省略しています。

当期（自　2020年９月１日　至　2021年２月28日）

１．製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

２．地域に関する情報

（１）　営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

（２）　有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しています。

３．主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への営業収益がすべて損益計算書の営業収益の10％未満であるため、記載を省略しています。

［１口当たり情報に関する注記］

	前期 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日	当期 自　2020年９月１日 至　2021年２月28日
１口当たり純資産額	266,987円	285,972円
１口当たり当期純利益	5,410円	5,958円

（注１）　１口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

（注２）　１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日	当期 自　2020年９月１日 至　2021年２月28日
当期純利益（千円）	1,654,690	2,073,136
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）	1,654,690	2,073,136
期中平均投資口数（口）	305,815	347,929

［重要な後発事象に関する注記］

a. 新投資口の発行

本投資法人は、2021年２月18日及び2021年３月１日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、2021年３月５日に公募による新投資口の発行に係る払込みが、2021年４月６日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込みが、それぞれ完了しました。

＜公募による新投資口の発行＞

発行新投資口数	：41,000口
発行価格（募集価格）	：１口当たり403,650円
発行価格（募集価格）の総額	：16,549,650,000円
発行価額（払込金額）	：１口当たり390,402円
発行価額（払込金額）の総額	：16,006,482,000円
払込期日	：2021年３月５日

＜第三者割当による新投資口の発行＞

発行新投資口数	：1,898口
発行価額（払込金額）	：１口当たり390,402円
発行価額（払込金額）の総額	：740,982,996円
払込期日	：2021年４月６日
割当先	：ＳＭＢＣ日興証券株式会社

b.投資法人債の発行

本投資法人は、2021年１月18日付で公表の「グリーンボンド発行に向けた訂正発行登録書の提出に関するお知らせ」にてお知らせした訂正発行登録書及び2021年４月７日開催の本投資法人役員会における投資法人債（以下「本グリーンボンド」といいます。）発行に係る包括決議に基づき、以下の条件にて2021年４月８日付で発行を決定し、2021年４月14日付で発行しました。

投資法人債の名称	三菱地所物流リート投資法人第１回無担保投資法人債 （特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）
発行総額	金20億円
利率	年0.700％
担保及び保証	本グリーンボンドには担保及び保証は付されておらず、また本グリーンボンドのために特に留保されている資産はありません。
償還期限	2036年４月14日
取得格付	AA-（株式会社日本格付研究所）
資金使途	短期借入金2,000百万円の期限前弁済の資金の一部に充当しました。 なお、上記の短期借入金は、グリーン適格資産（ロジポート大阪大正（当初取得分20％）、ロジクロス大阪（追加取得分40％）及びロジクロス名古屋笠寺（追加取得分40％））の取得資金の一部に充当するための借入れにあたります。

（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	48,174,980	12,639,102	－	60,814,082	3,727,731	740,306	57,086,350	（注）
	信託構築物	1,760,155	372,203	－	2,132,358	103,076	21,102	2,029,281	－
	信託機械及び装置	41,356	155,757	－	197,114	12,939	10,949	184,175	－
	信託工具、器具及び備品	11,091	5,603	－	16,694	2,652	1,137	14,042	－
	信託土地	65,551,550	15,810,023	－	81,361,574	－	－	81,361,574	－
	合　　計	115,539,133	28,982,690	－	144,521,823	3,846,399	773,496	140,675,424	（注）
無形固定資産	ソフトウェア	9,500	－	－	9,500	6,515	950	2,985	－
	その他	1,000	－	－	1,000	358	50	641	－
	合　　計	10,500	－	－	10,500	6,873	1,000	3,626	－

（注）当期増加額の主な要因は不動産信託受益権（4物件）の取得及び不動産信託受益権（1物件）の追加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：千円）

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）	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行（注２）	200,000	－	200,000	－	0.1424%	2020年10月９日	（注５）	無担保無保証
	信金中央金庫（注３）	750,000	－	750,000	－				
	株式会社みずほ銀行(注４)	－	800,000	800,000	－	0.1500%	2021年９月１日		
	株式会社みずほ銀行	－	1,300,000	－	1,300,000	0.1440%	2021年９月１日		
	三井住友信託銀行株式会社	－	500,000	－	500,000	0.1640%			
	株式会社三菱UFJ銀行	－	200,000	－	200,000	0.1619%	2021年10月９日		
	計	950,000	2,800,000	1,750,000	2,000,000	－			
一年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほ銀行	720,000	－	－	720,000	0.3263%	2021年９月14日	（注５）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	1,491,000	－	－	1,491,000				
	計	2,211,000	－	－	2,211,000	－			
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	430,000	－	－	430,000	0.3575%	2022年９月14日	（注５）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2,050,000	－	－	2,050,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,760,000	－	－	1,760,000	0.3913%	2023年９月14日		
	株式会社みずほ銀行	1,330,000	－	－	1,330,000				
	株式会社福岡銀行	450,000	－	－	450,000				
	株式会社福岡銀行	900,000	－	－	900,000	0.4288%	2024年９月14日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	620,000	－	－	620,000	0.4675%	2025年９月14日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	710,000	－	－	710,000	0.5075%	2026年９月14日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,340,000	－	－	1,340,000	0.5500%	2027年９月14日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,340,000	－	－	1,340,000				
	株式会社三井住友銀行	880,000	－	－	880,000				
	株式会社みずほ銀行	880,000	－	－	880,000				

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）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	830,000	－	－	830,000	0.2400%	2022年９月14日	（注５）	無担保無保証
	農林中央金庫	800,000	－	－	800,000	0.3950%	2025年９月14日		
	株式会社新生銀行	500,000	－	－	500,000	0.4538%	2026年９月14日		
	株式会社みずほ銀行	830,000	－	－	830,000	0.5750%	2028年９月14日		
	株式会社福岡銀行	807,000	－	－	807,000				
	信金中央金庫	1,256,000	－	－	1,256,000				
	株式会社三井住友銀行	3,000,000	－	－	3,000,000	0.2500%	2023年９月２日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	4,000,000	－	－	4,000,000	0.4900%	2029年９月30日		
	農林中央金庫	1,250,000	－	－	1,250,000	0.1800%	2024年10月９日		
	全国信用協同組合連合会	1,250,000	－	－	1,250,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	200,000	－	－	200,000	0.2160%	2025年10月９日		
	株式会社みずほ銀行	2,400,000	－	－	2,400,000	0.2600%	2026年10月９日		
	株式会社七十七銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社新生銀行	1,250,000	－	－	1,250,000	0.2400%	2027年10月９日		
	株式会社福岡銀行	750,000	－	－	750,000	0.4200%	2028年10月10日		
	株式会社三井住友銀行	－	1,150,000	－	1,150,000	0.2000%	2024年９月１日		
	全国信用協同組合連合会	－	1,500,000	－	1,500,000	0.2000%	2025年９月１日		
	農林中央金庫	－	800,000	－	800,000	0.2663%			
	株式会社富山銀行	－	300,000	－	300,000	0.2000%			
	農林中央金庫	－	500,000	－	500,000	0.3125%	2026年９月１日		
	株式会社福岡銀行	－	900,000	－	900,000	0.4238%	2028年９月１日		
	株式会社七十七銀行	－	500,000	－	500,000				

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）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	－	1,750,000	－	1,750,000	0.4182%	2029年９月１日	（注５）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	－	2,000,000	－	2,000,000	0.4683%	2030年８月30日		
	株式会社山梨中央銀行	－	500,000	－	500,000	0.5000%			
	株式会社山口銀行	－	500,000	－	500,000	0.5000%			
	信金中央金庫	－	750,000	－	750,000	0.2413%	2025年10月９日		
	計	32,213,000	11,150,000	－	43,363,000	－			
合計		35,374,000	13,950,000	1,750,000	47,574,000	－			

（注１）変動金利の平均利率は、日数及び借入残高による期中の加重平均を記載しており、小数第５位を四捨五入しています。
なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでいません。

（注２）株式会社三菱ＵＦＪ銀行からの短期借入金200,000千円は2020年10月９日に期限一括弁済しています。

（注３）信金中央金庫からの短期借入金750,000千円は2020年10月９日に期限一括弁済しています。

（注４）株式会社みずほ銀行から短期借入金800,000千円を2020年9月1日に借り入れ、2020年10月1日に期限一括弁済しています。

（注５）資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入代金及びその付随費用、借入金の返済資金等です。

（注６）長期借入金（１年内返済予定のものを除きます。）の貸借対照表日以後５年以内における１年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	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
長期借入金	3,310,000	6,540,000	4,550,000	4,970,000

2【投資法人の現況】

（1）【純資産額計算書】

（2021年２月28日現在）

Ⅰ　資産総額	151,467,642千円
Ⅱ　負債総額	51,881,429千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	99,586,213千円
Ⅳ　発行済数量	348,237口
Ⅴ　１口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	285,972円

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	発行済投資口の総口数
第４期計算期間 自　2018年３月１日 至　2018年８月31日	－	－	－	214,000口
第５期計算期間 自　2018年９月１日 至　2019年２月28日	2018年９月10日	30,300口	－	244,300口
	2018年10月11日	1,515口	－	245,815口
第６期計算期間 自　2019年３月１日 至　2019年８月31日	－	－	－	245,815口
第７期計算期間 自　2019年９月１日 至　2020年２月29日	2019年10月７日	57,150口 (11,510口)	－	302,965口
	2019年11月７日	2,850口	－	305,815口
第８期計算期間 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日	－	－	－	305,815口
第９期計算期間 自　2020年９月１日 至　2021年２月28日	2020年９月１日	40,500口 (12,225口)	－	346,315口
	2020年９月30日	1,922口	－	348,237口

（注１）括弧内の数は、本邦外における販売口数です。

（注２）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７【参考情報】

当計算期間の開始日から、本書提出日までの間に、以下の書類を関東財務局長に提出しました。

2020年11月27日　第８期（自 2020年３月１日　至 2020年８月31日）有価証券報告書
2021年１月18日　訂正発行登録書（投資法人債）
2021年２月18日　有価証券届出書（一般募集）
2021年２月18日　有価証券届出書（第三者割当）
2021年２月19日　有価証券届出書（一般募集）の訂正届出書
2021年３月１日　有価証券届出書（一般募集）の訂正届出書
2021年３月１日　有価証券届出書（第三者割当）の訂正届出書
2021年４月８日　発行登録追補書類（投資法人債）

独立監査人の監査報告書

2021年５月28日

三菱地所物流リート投資法人

役 員 会　　御 中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	鈴 木　　理	㊞
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	大久保　照代	㊞

監査意見

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２０２０年９月１日から２０２１年２月２８日までの第９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。

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２０２１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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任

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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。

・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
・経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
・財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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。