

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成27年9月1日
【発行者名】	日本ロジスティクスファンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 川島 高之
【本店の所在の場所】	東京都千代田区一ツ橋二丁目4番3号
【事務連絡者氏名】	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 財務企画部次長 関口 亮太
【電話番号】	03-3238-7171
【届出の対象とした募集（売出） 内国投資証券に係る投資法人の 名称】	日本ロジスティクスファンド投資法人
【届出の対象とした募集（売出） 内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 9,852,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 536,000,000円 (注1) 発行価額の総額は、平成27年8月24日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の発行する投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は、上記の金額とは異なります。 (注2) 売出価額の総額は、平成27年8月24日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の発行する投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

#### 1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

##### （1）【投資法人の名称】

日本ロジスティクスファンド投資法人（英文表示：Japan Logistics Fund, Inc.）

（以下「本投資法人」といいます。）

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

##### （2）【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「一般募集」又は「本募集」といいます。）又は売出しの対象となる有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

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

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

##### （3）【発行数】

47,500口

（注）一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、SMB C日興証券株式会社が、本投資法人の投資主である三井物産株式会社から2,500口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

##### （4）【発行価額の総額】

9,852,000,000円

（注）上記の発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。後記「(13) 引受け等の概要」をご参照ください。発行価額の総額は、平成27年8月24日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

##### （5）【発行価格】

未定

（注1）発行価格等決定日（後記「(13) 引受け等の概要」で定義します。）の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <http://8967.jp/site/file/kakaku201509.pdf>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（注2）平成27年9月9日（水）から平成27年9月14日（月）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。

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

**（ 6 ）【申込手数料】**

該当事項はありません。

**（ 7 ）【申込単位】**

1口以上1口単位

**（ 8 ）【申込期間】**

平成27年9月10日（木）から平成27年9月11日（金）まで

（注）申込期間は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成27年9月7日（月）から、最短で平成27年9月9日（水）まで、最長で平成27年9月14日（月）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成27年9月9日（水）から平成27年9月14日（月）までの間のいずれかの日を予定しています。

したがって、

発行価格等決定日が平成27年9月9日（水）の場合、

申込期間は「平成27年9月10日（木）から平成27年9月11日（金）まで」

発行価格等決定日が平成27年9月10日（木）の場合、

申込期間は「平成27年9月11日（金）から平成27年9月14日（月）まで」

発行価格等決定日が平成27年9月11日（金）の場合、

申込期間は「平成27年9月14日（月）から平成27年9月15日（火）まで」

発行価格等決定日が平成27年9月14日（月）の場合、

申込期間は「平成27年9月15日（火）から平成27年9月16日（水）まで」

となりますので、ご注意ください。

**（ 9 ）【申込証拠金】**

発行価格と同一の金額

**（ 10 ）【申込取扱場所】**

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所

**（ 11 ）【払込期日】**

平成27年9月16日（水）

（注）払込期日は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成27年9月7日（月）から、最短で平成27年9月9日（水）まで、最長では平成27年9月14日（月）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成27年9月9日（水）から平成27年9月14日（月）までの間のいずれかの日です。

したがって、

発行価格等決定日が平成27年9月9日（水）の場合、払込期日は「平成27年9月16日（水）」

発行価格等決定日が平成27年9月10日（木）の場合、払込期日は「平成27年9月17日（木）」

発行価格等決定日が平成27年9月11日（金）の場合、払込期日は「平成27年9月18日（金）」

発行価格等決定日が平成27年9月14日（月）の場合、払込期日は「平成27年9月24日（木）」

となりますので、ご注意ください。

**（ 12 ）【払込取扱場所】**

株式会社三井住友銀行 本店営業部

東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

（注）上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いはいりません。

**（ 1 3 ） 【引受け等の概要】**

以下に記載する引受人は、平成27年9月9日（水）から平成27年9月14日（月）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額（引受価額）にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、一般募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
S M B C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	未定
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
U B S証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
三菱U F Jモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
東海東京証券株式会社	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7番1号	
合 計		47,500口

（注1）本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として一般募集に関する事務を行います。  
（注2）上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本投資口の販売を委託することがあります。  
（注3）S M B C日興証券株式会社及び野村證券株式会社を、併せて以下「共同主幹事会社」といいます。  
（注4）各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定します。

**（ 1 4 ） 【振替機関に関する事項】**

株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

**（ 1 5 ） 【手取金の使途】**

一般募集における手取金9,852,000,000円は、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 第20期取得済資産及び新規取得資産の概要」に記載の本投資法人による新たな特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金の一部及び当該特定資産の取得に伴う借入金の返済に充当し、残余が生じた場合には手元資金として将来の特定資産の取得又は借入金の返済若しくは投資法人債の償還の一部に充当します。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限518,000,000円については、手元資金として将来の特定資産の取得又は借入金の返済若しくは投資法人債の償還の一部に充当することとし、支出するまでの間は金融機関に預け入れます。

（注1）一般募集と同日付をもって決議された第三者割当については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。  
（注2）上記の手取金は、平成27年8月24日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

**（ 1 6 ） 【その他】**

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとし、

申込証拠金のうち発行価額（引受価額）相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

申込証拠金には利息をつけません。

一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。

したがって、

- (イ) 発行価格等決定日が平成27年9月9日(水)の場合、  
受渡期日は「平成27年9月17日(木)」
- (ロ) 発行価格等決定日が平成27年9月10日(木)の場合、  
受渡期日は「平成27年9月18日(金)」
- (ハ) 発行価格等決定日が平成27年9月11日(金)の場合、  
受渡期日は「平成27年9月24日(木)」
- (ニ) 発行価格等決定日が平成27年9月14日(月)の場合、  
受渡期日は「平成27年9月25日(金)」

となりますので、ご注意ください。

一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本投資法人の投資主であり、かつ本資産運用会社の株主である三井物産株式会社(以下「指定先」ということがあります。)に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、420口を販売する予定です。

**2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】****（１）【投資法人の名称】**

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

**（２）【内国投資証券の形態等】**

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

**（３）【売出数】**

2,500口

（注）オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、S M B C 日興証券株式会社が、本投資法人の投資主である三井物産株式会社から2,500口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。したがって、上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

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

今後、売出数が決定された場合には、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <http://8967.jp/site/file/kakaku201509.pdf>）（新聞等）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

**（４）【売出価額の総額】**

536,000,000円

（注）売出価額の総額は、平成27年8月24日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

**（５）【売出価格】**

未定

（注）売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（5）発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

**（６）【申込手数料】**

該当事項はありません。

**（７）【申込単位】**

1口以上1口単位

**（８）【申込期間】**

平成27年9月10日（木）から平成27年9月11日（金）まで

（注）申込期間は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（8）申込期間」に記載の一般募集の申込期間と同一とします。

**（９）【申込証拠金】**

売出価格と同一の金額

**（１０）【申込取扱場所】**

S M B C 日興証券株式会社の本店及び全国各支店

## ( 1 1 ) 【受渡期日】

平成27年9月17日(木)

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

## ( 1 2 ) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

## ( 1 3 ) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

## ( 1 4 ) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

## ( 1 5 ) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

## ( 1 6 ) 【その他】

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

申込証拠金には利息をつけません。

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

**第2【新投資口予約権証券】**

該当事項はありません。

**第3【投資法人債券(短期投資法人債を除く。 )】**

該当事項はありません。

**第4【短期投資法人債】**

該当事項はありません。



## 第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 オーバーアロットメントによる売出し等について

(1) 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、S M B C日興証券株式会社(以下「S M B C日興証券株式会社」といいます)が本投資法人の投資主である三井物産株式会社から2,500口を上限として借り入れる本投資口の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は2,500口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C日興証券株式会社が借入投資口の返還に必要な本投資口を取得するために、本投資法人は平成27年9月1日(火)開催の本投資法人の役員会において、S M B C日興証券株式会社を割当先とする本投資法人の投資口2,500口の第三者割当による新投資口発行(以下「本第三者割当」といいます。)を、平成27年10月15日(木)を払込期日として行うことを決議しています。

また、S M B C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成27年10月9日(金)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。(注))、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。S M B C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けたすべての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、S M B C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、S M B C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

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

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

(注) シンジケートカバー取引期間は、  
発行価格等決定日が平成27年9月9日(水)の場合、  
「平成27年9月12日(土)から平成27年10月9日(金)までの間」  
発行価格等決定日が平成27年9月10日(木)の場合、  
「平成27年9月15日(火)から平成27年10月9日(金)までの間」  
発行価格等決定日が平成27年9月11日(金)の場合、  
「平成27年9月16日(水)から平成27年10月9日(金)までの間」  
発行価格等決定日が平成27年9月14日(月)の場合、  
「平成27年9月17日(木)から平成27年10月9日(金)までの間」  
となりますので、ご注意ください。

(2) 上記(1)に記載の取引について、S M B C日興証券株式会社は、野村證券株式会社と協議の上これを行います。

## 2 売却・追加発行等の制限

- (1) 指定先である三井物産株式会社に対し、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の払込期日以降1年を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、一般募集前から所有している本投資口(7,800口)及び指定先が一般募集により取得することを予定している本投資口(420口)の売却等(ただし、本投資口の募集(一般募集を含みます。)の主幹事会社を売出人とするオーバーアロットメントによる売出しの対象とすることを目的とする本投資口の当該募集の主幹事会社への貸付け等を除きます。)を行わない旨を約するよう要請する予定です。  
共同主幹事会社は、制限期間中にその裁量で当該合意内容の一部又は全部を解除し、又は制限期間を短縮する権限を有する予定です。
- (2) 三井住友信託銀行株式会社は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の払込期日以降1年を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、一般募集前から所有している本投資口の売却等(ただし、本投資口の募集(一般募集を含みます。)の主幹事会社を売出人とするオーバーアロットメントによる売出しの対象とすることを目的とする本投資口の当該募集の主幹事会社への貸付け等を除きます。)を行わない旨を合意します。
- (3) 本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の払込期日以降90日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行等(ただし、本第三者割当等を除きます。)を行わない旨を合意します。
- (4) 上記(2)及び(3)のいずれの場合においても、共同主幹事会社は、制限期間中にその裁量で当該合意内容の一部又は全部を解除し、又は制限期間を短縮する権限を有します。

## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

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

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第19期(自平成26年8月1日至平成27年1月31日) 平成27年4月28日  
関東財務局長に提出

#### 2【半期報告書】

該当事項はありません。

#### 3【臨時報告書】

該当事項はありません。

#### 4【訂正報告書】

訂正報告書(上記1の有価証券報告書の訂正報告書)を平成27年9月1日に関東財務局長に提出

## 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成27年4月28日付の有価証券報告書（平成27年9月1日提出の有価証券報告書の訂正報告書により訂正済み。以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

（注1）以下の文中において記載する数値及び比率は、別途注記する場合を除き、単位未満の数値については切り捨てて記載し、割合については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の数値又は比率の合計が全体と一致しない場合があります。

（注2）本書における記載のうち、第20期（平成27年2月1日から平成27年7月31日まで）以降に係る数値については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく会計監査人の監査を終了していません。

### 1 運用状況

#### （1）本募集の意義（オフリング・ハイライト）と本投資法人の特長

本投資法人は、平成17年5月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に新規上場（証券コード：8967）した日本初の物流REIT<sup>(注)</sup>であり、同カテゴリーのパイオニアとして10年を超える運用実績を有しています。また、本投資法人は、1口当たり分配金の「安定と成長」を同時に追求するための独自の戦略を採用しています。更に、本投資法人は、日本の物流において豊富な知見を有する三井物産株式会社、不動産金融分野において日本有数の実績を持つ三井住友信託銀行株式会社、不動産に関する豊富な投資実績を持つケネディクス株式会社の3社をスポンサー（以下、三井物産株式会社を「メインスポンサー」、3社を併せて「スポンサー」といいます。）として設立されており、各社が持つ物流・金融・不動産事業に関する知見や実績を活用して運用されています。

（注）「物流REIT」とは、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している投資法人（以下「J-REIT」といいます。）のうち、規約において物流施設の用途に供されている不動産等を投資対象としているものをいいます。以下同じです。



本投資法人は、平成25年3月に中期経営計画「stable + Growth」を公表し、1口当たり分配金水準の安定と持続的な成長の実現を目指してきました。「stable」の面では、物流REITのパイオニアとしての知見に基づいて構築された「収益基盤の安定性」と保守的な財務戦略に基づいて構築された「財務基盤の安定性」により、1口当たり分配金水準の安定化を図ってきました。また、「+ Growth」の面では、市場動向等を見据えつつ以下の3つの戦略を継続的に実施することで、1口当たり分配金水準の持続的な成長を目指してきました。

(イ) 競争入札を可能な限り避けた「相対取引」

(ロ) 市場動向を踏まえた「逆張り投資」

(ハ) 保有物件を自ら再開発<sup>(注1)</sup>する「OBR」(Own Book Redevelopment：自己バランスシートによる再開発)

本投資法人は、この「stable」と「+ Growth」という本投資法人独自の戦略を通じて、高い含み益<sup>(注2)</sup>と保守的なLTV(Loan to Value)水準<sup>(注3)</sup>という2つの特長を強化し、これらの特長により本投資法人独自の戦略の優位性が更に高まるという好循環を通じて、1口当たり分配金水準の安定と持続的な成長を達成することが可能となると考えています。



(注1) 「再開発」とは、本投資法人が保有する土地上に存在する建物を取り壊した上で、当該土地上に本投資法人が新たに建物を建てる行為をいいます。以下同じです。

(注2) 「含み益」とは、各期末日現在における鑑定評価額から帳簿価額を差し引いた金額（差額が負の場合には含み損）をいいます。以下同じです。含み益が将来の物件売却により必ず実現されることを保証するものではないことにご留意ください。なお、新規取得資産（後記「<オファリング・ハイライト>」の(注1)をご参照ください。以下同じです。）取得後における含み益の算出にあたり、鑑定評価額及び帳簿価額は、以下に基づいて算出しています。

- ・平成27年7月期末日現在の保有物件（第20期取得済資産（後記「2 投資対象 (1) 第20期取得済資産及び新規取得資産の概要」で定義します。）を含みます。）については、鑑定評価額は平成27年7月31日を価格時点とする鑑定評価額に、帳簿価額は平成27年7月31日現在の帳簿価格に、それぞれ基づいています。
- ・新規取得資産については、鑑定評価額は平成27年7月31日を価格時点とする鑑定評価額に、帳簿価額については以下の計算により算出した金額に、それぞれ基づいています。

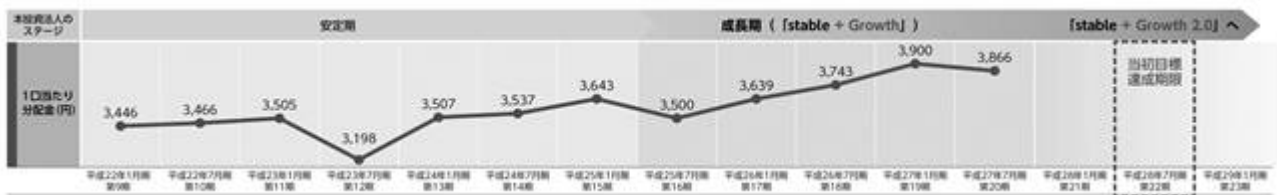
帳簿価額 = 取得価格 + 公租公課の精算見込額（取得日が属する年の固定資産税及び都市計画税を、保有期間に応じて売主との間で按分して精算した金額の見込額） + 本資産運用会社に対する資産運用報酬（取得報酬）の見込額 + 仲介手数料の見込額

なお、上記の金額は、概算かつ本書の日付現在における見込額であり、また、上記以外にも取得に伴う付随費用が資産計上されることがあるため、実際の帳簿価格と一致するとは限りません。

(注3) LTV(Loan to Value)水準の意味については、後記「<オファリング・ハイライト> 将来の成長に向けた負債調達余力の確保」をご参照ください。以下同じです。

### < オファリング・ハイライト >

本投資法人は、中期経営計画「stable + Growth」の前倒し達成を目指しており、本募集及び新規取得資産(注1)の取得を、次のステージである「stable + Growth 2.0」(注2)へ移行していくための大きな一歩と位置付けています。



(注1) 「新規取得資産」とは、千葉北物流センター、千葉北物流センター、浦安千鳥物流センター及び座間物流センターの4物件をいいます。また、「新規取得資産取得後」とは、新規取得資産の取得が完了した直後の時点をいいます。なお、新規取得資産取得後に関する各数値は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における見込額又は見込数値であり、新規取得資産取得後の実際の金額又は数値とは限りません。新規取得資産の詳細については、後記「2 投資対象 (1) 第20期取得済資産及び新規取得資産の概要」をご参照ください。以下同じです。

(注2) 本投資法人及び本資産運用会社は、「stable + Growth」に続く本投資法人の中期経営計画である「stable + Growth 2.0」策定に向けた検討作業に着手していますが、現時点では同計画の施行予定時期は未定です。なお、「stable + Growth 2.0」という名称についても変更となる可能性があります。以下同じです。

(注3) 本投資法人は、平成26年1月31日を基準日、平成26年2月1日を効力発生日として、投資口1口に付き5口の割合による投資口分割を行いました。従って、平成26年1月期までの1口当たり数値は実績値を5で除し小数第1位以下を切り捨てて記載しています。なお、平成25年7月期の1口当たり分配金3,500円は、1口当たり利益超過分配金3,138円(分割考慮前)を含む1口当たり分配金の合計額17,500円を5で除し小数第1位以下を切り捨てて記載しています。以下同じです。

本投資法人が考えるオファリング・ハイライトは、以下の4点です。

- 相対取引による適正な価格での物件取得
- 自律的成長手段である再開発(OBR)の継続的な実施
- 含み益の増加による環境変化への抵抗力の強化
- 将来の成長に向けた負債調達余力の確保

### 相対取引による適正な価格での物件取得

本投資法人は、立地や建物仕様等、個別の不動産の特性に応じた「適正な価格」で物件を取得することが、持続的な成長に極めて重要であると考えています。物流施設の取得競争が過熱する中、本投資法人は、ブリッジファンドの活用等の取組みを通じて、全ての新規取得資産を競争入札ではなく相対取引により取得します。

新規取得資産の取得価格の合計額88億円は、鑑定評価額の合計額101億円を下回っており、鑑定評価額に対するディスカウント割合は12.5%となっています。一方で、J-REITの平成25年以降における物流施設の物件取得では、鑑定評価額に対するディスカウント割合は平均1.8%となっています(注1)。本投資法人は、加熱する取得競争を回避し、今回の新規取得資産を相対取引により「適正な価格」で取得します。なお、新規取得資産を含む本投資法人の平成25年以降における物件取得の鑑定評価額に対するディスカウント割合は8.3%となっています(注2)。

(注1) 「J-REITの平成25年以降における物流施設の物件取得」における鑑定評価額に対するディスカウント割合は、平成25年1月1日から平成27年7月31日までに公表された本投資法人以外のJ-REITにより取得された資産のうち、物流施設として区分されたものを集計対象とし、取得時の鑑定評価額で加重平均した比率を算出しています。そのため、取得後の鑑定評価額の変動を反映していません。

(注2) 「本投資法人の平成25年以降における物件取得」における鑑定評価額に対するディスカウント割合は、平成25年1月1日以降公表された本投資法人により取得された資産（新規取得資産を含みます。）を集計対象とし、取得時の鑑定評価額で加重平均した比率を算出しています。そのため、取得後の鑑定評価額の変動を反映していません。

### < 第20期取得済資産及び新規取得資産の鑑定ディスカウント割合 >

物件番号	不動産等の名称	取得年月日	取得価格 (百万円)	取得時鑑定 評価額 (百万円)	鑑定 ディスカ ウント 割合
M-26	相模原物流センター	平成27年 3月 3日	8,032	8,880	9.5%
T-10	春日井物流センター（底地）	平成27年 4月23日	830	1,030	19.4%
M-27	千葉北物流センター	平成27年 9月 4日	1,459	1,770	17.6%
M-28	千葉北物流センター	平成27年 9月11日	4,608	5,070	9.1%
M-29	浦安千鳥物流センター	平成27年 9月11日	1,053	1,360	22.6%
M-30	座間物流センター	平成27年10月 1日	1,728	1,910	9.5%

### 自律的成長手段である再開発（OBR）の継続的な実施

本投資法人は、平成22年竣工の大東物流センター、平成26年竣工の八千代物流センターに続く3番目のOBRとして、平成27年9月1日に清須物流センター（底地）(注1)の再開発の開始を決議しています。清須物流センター（底地）のOBRは、保有する底地上に新たな建物を建設するものであり、固定資産除却損等の既存建物の解体に係る一過性の損失を伴わずに実施される予定です。本投資法人は、これまでに実施したOBRにより賃貸NOI(注2)、含み益及び不動産賃貸事業損益（償却後利益）の増加を実現しており、大東物流センターにおけるOBRの効果により、賃貸NOIは1.1億円（+31.0%）、含み益は21.8億円（+49.6%）、1口当たり不動産賃貸事業損益（償却後利益）は115円増加、また、八千代物流センターにおけるOBRの効果により、含み益は25.8億円（+723.7%）増加しています(注3)。本投資法人は、これまでのOBRで培った実績、ノウハウを活用し、清須物流センター（底地）のOBRにおいても1口当たり分配金水準の成長と含み益の増加を目指します。

(注1) 平成27年7月31日付で、中部春日物流センター（底地）を清須物流センター（底地）に名称変更しています。以下同じです。

(注2) 「賃貸NOI」とは、当期不動産賃貸事業損益に当期減価償却費及び当期固定資産除却損を加算した数値をいいます。以下同じです。

(注3) 大東物流センター及び八千代物流センターのOBRの詳細並びに清須物流センター（底地）のOBRの計画については、後記「(6) 本投資法人独自の戦略：OBR（「+ Growth」）」をご参照ください。

(注4) OBRによる含み益の増加について、含み益が将来の物件売却により必ず実現されることを保証するものではないことにご留意ください。

### 含み益の増加による環境変化への抵抗力の強化

本投資法人は、競争入札を可能な限り避けた「相対取引」と市場動向を踏まえた「逆張り投資」という基本戦略に基づき物件を取得しており、ほぼ全ての物件を取得時における鑑定評価額よりも低い価格で取得しています。不動産市場の好転に合わせて保有物件の鑑定評価額は上昇を続けており、新規取得資産の「適正な価格」による取得とOBRによる効果を含めた新規取得資産取得後のポートフォリオの含み益合計は587億円（鑑定評価額合計2,590億円、帳簿価額合計2,002億円）、含み益率<sup>(注1)</sup>は29.4%となる見込みです<sup>(注2)</sup>。

本投資法人は、高い含み益率を維持することにより、テナントの退去や賃料減額等によるポートフォリオの収益力の低下、OBRに伴う固定資産除却損等の一過性の損失等を一定程度吸収することができると考えています。このように、本投資法人は、ポートフォリオの含み益の増加によって環境変化に対する抵抗力が強化され、1口当たり分配金水準の安定（「stable」）に寄与することとなると考えています。

（注1）「含み益率」とは、ポートフォリオ全体の帳簿価額合計に対する含み益合計の比率をいいます。以下同じです。

（注2）不動産市況の変化等により、将来、含み益及び含み益率が上下することがあります。また、含み益が将来の物件売却により必ず実現されることを保証するものではないことにご留意ください。

### 将来の成長に向けた負債調達余力<sup>(注1)</sup>の確保

本投資法人は、市場動向を踏まえた「逆張り投資」を基本戦略の一つと位置付けており、物流施設の取得競争が過熱する中、将来の不動産市場の反転に備えた負債調達余力の確保が重要であるとと考えています。新規取得資産取得後の本投資法人のLTV水準<sup>(注2)</sup>は27.7%であり、新規取得資産取得後におけるLTV水準35%を目途とした負債調達余力は約290億円、LTV水準40%を目途とした負債調達余力は約530億円となる見込みです<sup>(注3)</sup>。本投資法人は、負債調達余力を活用した物件の取得を通じて、資本市場の環境変化に左右されずに1口当たり分配金水準の持続的な成長（「+ Growth」）を継続できると考えています。

（注1）「負債調達余力」とは、保守的な財務戦略を維持したまま、金融機関等からの借入れ及び投資法人債の発行等によって追加的に調達できると想定される負債性資金の額をいいます。以下同じです。なお、負債調達余力は、本投資法人が実際に調達できる負債性資金の額を保証するものではないことにご留意ください。

（注2）LTV水準 = 有利子負債残高 ÷ 期末算定価額 × 100（小数第2位を四捨五入しています。）

「期末算定価額」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、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所による各期末日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。以下同じです。

なお、新規取得資産取得後におけるLTV水準は、以下の計算式により求めた見込数値です。以下同じです。

$$\text{新規取得資産取得後における LTV 水準} = (\text{平成 27 年 7 月期末日現在の有利子負債の総額} + \text{平成 27 年 7 月期末日から新規取得資産取得後までの有利子負債の増減見込額}) \div (\text{期末算定価額合計} + \text{新規取得資産の鑑定評価額合計}) \times 100$$

なお、本投資法人は、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額として、それぞれ9,852,000,000円及び518,000,000円を見込んでいます。これらの金額は平成27年8月24日（月）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。また、本第三者割当については、発行数の全部についてS M B C日興証券株式会社により申込みがあり、発行が行われた場合を前提としています。したがって、一般募集及び本第三者割当における実際の発行価額が上記仮定額よりも低額となった場合又は本第三者割当における発行数の全部若しくは一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、新投資口発行による調達額は上記よりも減少することとなり、その結果有利子負債の見込額が増加することがあるため、実際のLTV水準は上記よりも高くなる場合があります。逆に一般募集及び本第三者割当における実際の発行価額が上記仮定額よりも高額となった場合には、新投資口発行による調達額は上記よりも増加することがあり、その場合には、有利子負債の見込額が減少するため、実際のLTV水準は上記よりも低くなる場合があります。以下同じです。

（注3）新規取得資産取得後の有利子負債総額及び鑑定評価額合計額をもとに、そこから更に有利子負債で調達した資金を全額使用して鑑定評価額と同額の取得価格で資産を追加取得した結果、LTV水準が35%又は40%となるように計算した場合における、当該有利子負債の金額として計算しています。



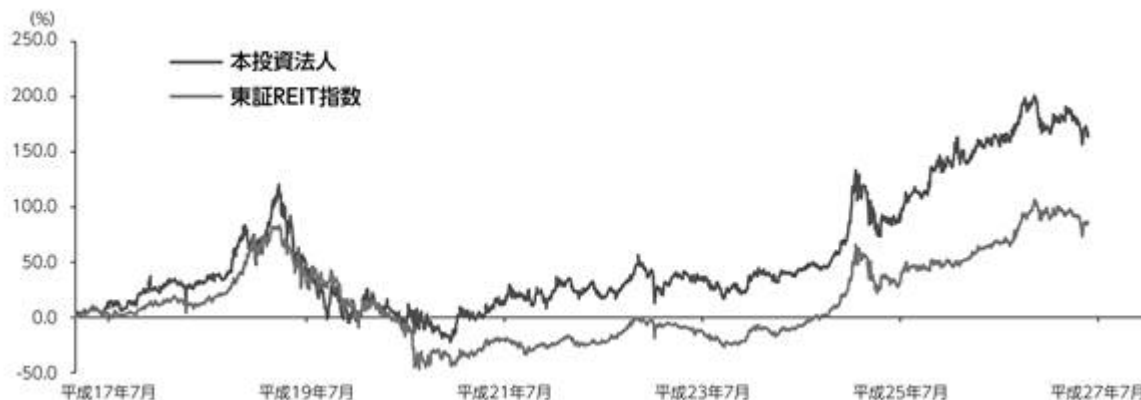
## (2) 本投資法人の特長：J-REITにおける優位性

本投資法人は、物流REITのパイオニアとして10年を超える運用実績があり、様々な特長とJ-REITにおける優位性を有しています。

## 運用パフォーマンスの優位性

本投資法人が東京証券取引所に上場した平成17年5月9日から平成27年7月31日までの期間における本投資法人のトータルリターンは163.5%、東証REIT指数のトータルリターンは86.4%となっています(注1)。

## &lt;上場（平成17年5月9日）以来のトータルリターンの推移&gt;



(出所) Bloomberg L.P. が算出した数値をもとに、本資産運用会社が作成

(注1) 「トータルリターン」とは、平成17年5月9日から平成27年7月31日までの期間（保有日数）において、当期の受取分配金を本投資口又は東証REIT指数構成全銘柄に再投資したと仮定した場合における、インカムゲイン（受取分配金）及びキャピタルゲイン（売却益）に基づく収益を示す指標として以下の計算式により求めた割合をいいます。

トータルリターン = (本投資法人（又は東証REIT指数）に係る受取分配金の再投資による追加購入投資口数 + 1) × (平成27年7月31日現在における本投資口の最終取引価格（又は東証REIT指数） ÷ 平成17年5月9日現在における本投資口の最終取引価格（又は東証REIT指数） - 1) × 100

上記の計算式においては、便宜上、受取分配金として税引前分配金を使用しています。また、上記の計算式において東証REIT指数に係る受取分配金を使用する際には、Bloomberg L.P. が算出する指数化された受取分配金を使用しています。

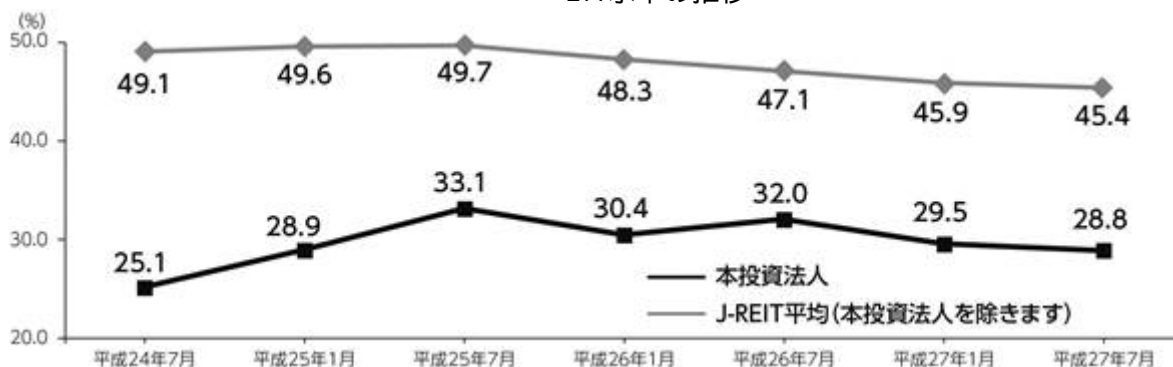
(注2) 上記のトータルリターンの推移は、将来における本投資口の値動き、本投資法人の運用成果、市場環境の変動等を示唆又は保証するものではありません。

## 財務指標の優位性

## (イ) LTV水準

平成24年7月31日から平成27年7月31日までの期間において、半年ごとに本投資法人のLTV水準と本投資法人を除くJ-REIT平均のLTV水準を比較してみると、本投資法人のLTV水準は一貫してJ-REIT平均のLTV水準を下回っています(注1)。

## &lt;LTV水準の推移&gt;



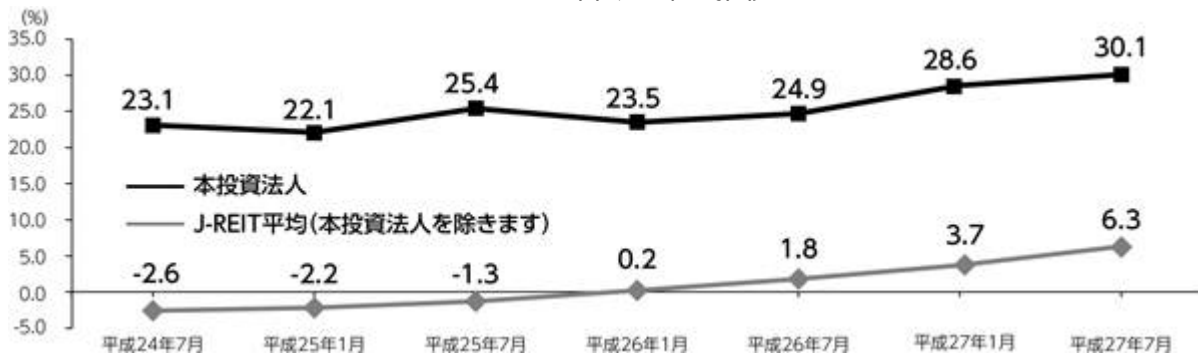
(注1) 上記のグラフにおいて、本投資法人のLTV水準には、各期末日現在におけるLTV水準を使用しています。J-REIT平均のLTV水準には、毎年7月31日又は1月31日現在において公衆縦覧に供されている最新の有価証券報告書に記載されている本投資法人を除くJ-REIT全銘柄の有利子負債総額及び鑑定評価額合計を元に算出したLTV水準を使用しています。したがって、J-REIT平均のLTV水準は、毎年7月31日又は1月31日現在における本投資法人を除くJ-REIT各銘柄の実際のLTV水準に基づいて算出されたものではありません。

(注2) 上記のLTV水準の推移は、将来における本投資法人のLTV水準の動向等を示唆又は保証するものではありません。

## (ロ) 含み益率

平成24年7月31日から平成27年7月31日までの期間において、半年ごとに本投資法人の含み益率と本投資法人を除くJ-REIT平均の含み益率を比較してみると、本投資法人の含み益率は、一貫してJ-REIT平均の含み益率を上回っています(注1)。

&lt; 含み益率の推移 &gt;



(注1) 上記のグラフにおいて、本投資法人の含み益率には、各期末日現在における含み益率を使用しています。J-REIT平均の含み益率には、毎年7月31日又は1月31日現在において公衆縦覧に供されている最新の有価証券報告書に記載されている本投資法人を除くJ-REIT全銘柄の鑑定評価額合計及び帳簿価額合計を元に算出した含み益率を使用しています。したがって、J-REIT平均の含み益率は、毎年7月31日又は1月31日現在における本投資法人を除くJ-REIT各銘柄の実際の含み益率に基づいて算出されたものではないことにご留意ください。

(注2) 上記の含み益率の推移は、将来における本投資法人の含み益率又は含み益の動向等を示唆又は保証するものではありません。不動産市況の変化等により、将来、含み益及び含み益率が上下することがあります。また、含み益が将来の物件売却により必ず実現されることを保証するものではないことにご留意ください。

## (ハ) 格付

本投資法人は、平成27年7月31日現在において、株式会社日本格付研究所(JCR)からはAA+ (格付の方向性: 安定的)、株式会社格付投資情報センター(R&I)からはAA (格付の方向性: 安定的)、ムーディーズ・ジャパン株式会社(Moody's)からはA1 (アウトルック: 安定的)の発行体格付を取得しています。本投資法人は、JCR、R&I、Moody'sいずれの格付でもJ-REIT最高水準の発行体格付を維持しており、本投資法人と同格付のJ-REITは、JCRでは本投資法人の他1社、R&Iでは本投資法人の他2社、Moody'sでは本投資法人のみとなっています。

なお、かかる格付は、本募集の対象である本投資口に付された信用格付ではありません。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(注) 平成27年7月31日現在の格付を記載しており、今後変更が生じる可能性があります。

## 本資産運用会社の独自性

平成13年のJ-REIT市場発足当初は、投資対象となるアセット・クラス及び個別不動産が各J-REITを評価する上で最も重要な要因とされていましたが、市場の発足から14年を経て成熟度が増した現在では、アセット・クラス及び個別不動産の状況に加えて各資産運用会社の運用方針や戦略等が各J-REITの評価に与える影響が大きくなっている、と本投資法人は考えています。

本投資法人は、J-REITの成長には優れた運用能力を有する資産運用会社の存在が不可欠であるとともに、資産運用会社の運用能力の裏付けとなる優れた人材が、本投資法人の成長に不可欠であると考えています。したがって、本資産運用会社が多様な能力を持つ人材を集め育てることで、本投資法人独自の戦略を持続的に実行する体制の整備を図ることは、本投資法人の成長にとっても望ましいものであると判断しています。このような本投資法人の考え方を受けて、本資産運用会社は、「日本で一番働きたくなる資産運用会社」を目指して、「働きがい」、「働きやすさ」、「インセンティブ」の三つを重点項目として社内の業務改善に取り組んでいます。それぞれの具体的な取組みは、以下のとおりです。

社員の「働きがい」を高める取組み： 本資産運用会社は、社員の自主性を重視して業務の裁量を拡大させる、性別・年齢にかかわらず社員のチャレンジ精神を後押しする、所属部門を超えた横断チームが社内の課題を解決できるような環境を整備する等の措置を講じています。

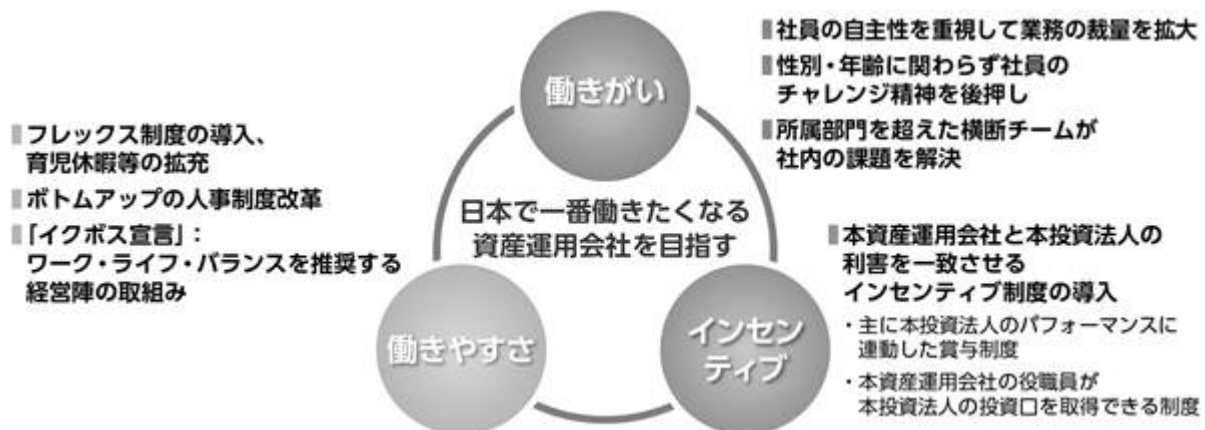
社員の「働きやすさ」を確保する取組み： 本資産運用会社は、フレックス制度を導入し、育児休暇等を拡充させているほか、「ボトムアップの人事制度改革」として社員からの提案を積極的に人事制度に反映させていく取組みや、経営陣が「イクボス<sup>(注1)</sup>宣言」を掲げて社員のワーク・ライフ・バランス<sup>(注2)</sup>を推奨していく取組みを進めています。

社員の「インセンティブ」を高める取組み： 本資産運用会社は、本資産運用会社と本投資法人の利害を一致させるインセンティブ制度として、主に本投資法人のパフォーマンスに連動した賞与制度、役職員が本投資法人の投資口を取得できる制度等を導入しています。

(注1) 「イクボス」とは、本資産運用会社では、「職場で共に働く部下・スタッフのワーク・ライフ・バランスを考え、その人のキャリアと人生を応援しながら、組織の結果を出しつつ、自らも仕事を楽しむことができる上司のこと」と定義しています。

(注2) 「ワーク・ライフ・バランス」は、「仕事と生活の調和」と訳され、内閣府「仕事と生活の調和（ワーク・ライフ・バランス）憲章」によれば、仕事と生活の調和が実現した社会とは、国民一人ひとりがやりがいや充実感を持ちながら働き、仕事上の責任を果たすとともに、家庭や地域生活等においても、子育て期、中高年期といった人生の各段階に応じて多様な生き方が選択・実現できる社会とされています。

### <日本で一番働きたくなる資産運用会社を目指す取組み>



## (3) 「stable + Growth」の進捗

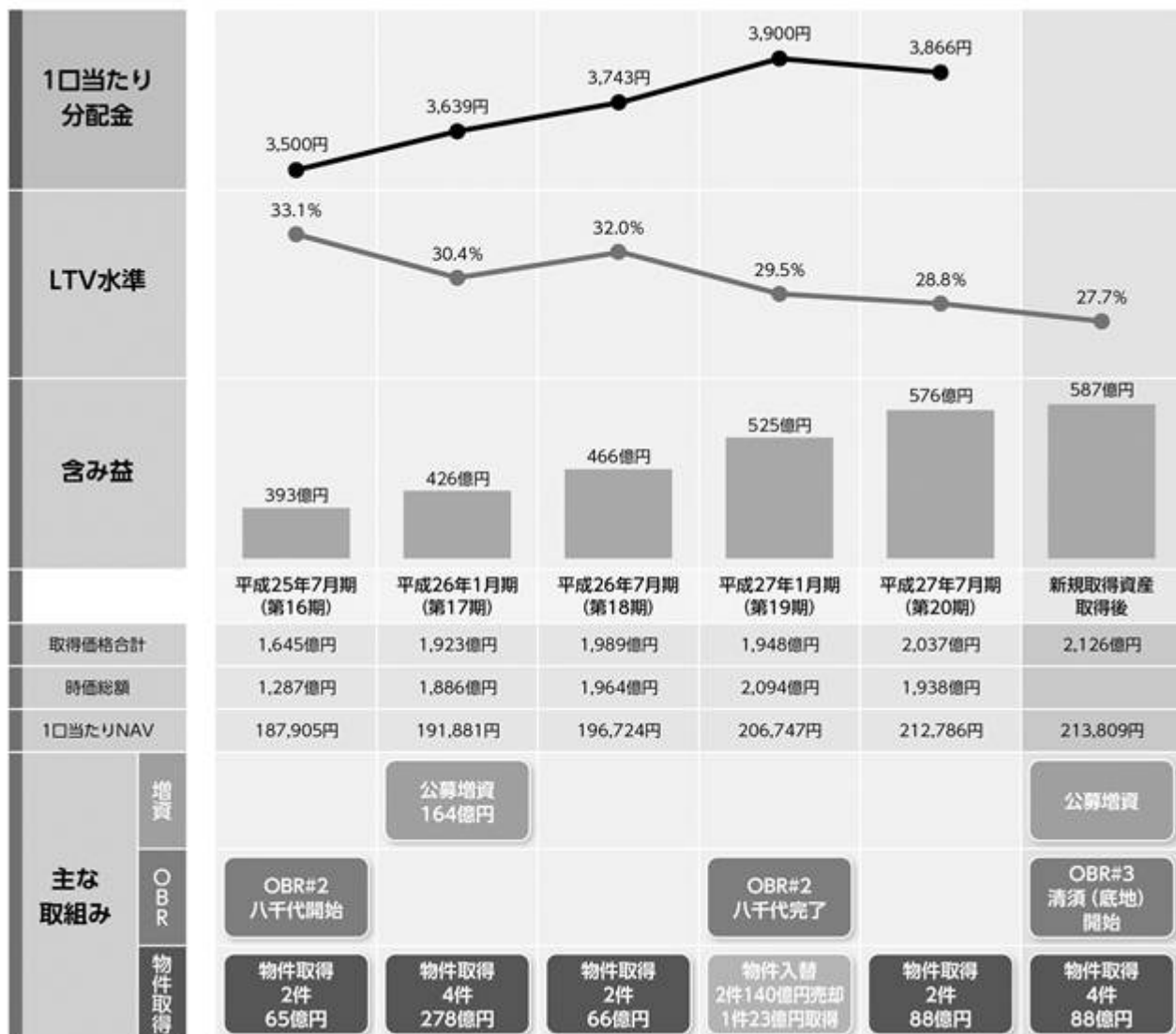
本投資法人は、中期経営計画「stable + Growth」を平成25年3月に公表し、その実行を運用の最優先課題として1口当たり分配金水準の成長と含み益の増加に取り組んできました。

中期経営計画「stable + Growth」の第1期目である平成25年7月期末日現在と直近期末である平成27年7月期末日現在と比較すると、1口当たり分配金は3,500円から3,866円へと10.5%成長し、含み益は393億円から576億円へと46.4%増加しました(注)。一方で、LTV水準は当初30.0%から35.0%程度の水準となる想定でしたが、平成27年7月期末日現在で28.8%と、当初想定を下回る水準となりました。このように、本投資法人は、「stable + Growth」を通じて1口当たり分配金水準の成長と含み益の増加を達成する一方、LTV水準を「stable + Growth」開始前の水準に維持することにより、当初の想定を上回る負債調達余力を確保しています。

本投資法人は、「stable + Growth」を前倒しで達成し、当初想定よりも多く確保できた負債調達余力の活用も視野に入れながら、次のステージである「stable + Growth 2.0」において更なる1口当たり分配金水準の成長と含み益の増加を目指します。

(注) 含み益が将来の物件売却により必ず実現されることを保証するものではないことにご留意ください。

平成25年7月期から新取得資産取得後までの1口当たり分配金、LTV水準、含み益、取得価格の合計、時価総額及び1口当たりNAV (Net Asset Value) の推移、並びにこの期間中における本投資法人の主な取組みは、以下のとおりです。



(注1) 「1口当たりNAV」は、以下の計算式により算出した数値を記載しています。以下同じです。

$$1 \text{ 口当たりNAV} = (\text{各期末日現在の純資産額} + \text{各期末日現在の鑑定評価額} - \text{各期末日現在の帳簿価額}) \div \text{各期末日現在の発行済投資口数}$$

(注2) 新規取得資産取得後の1口当たりNAVは、以下の計算式により算出した数値を記載しています。以下同じです。

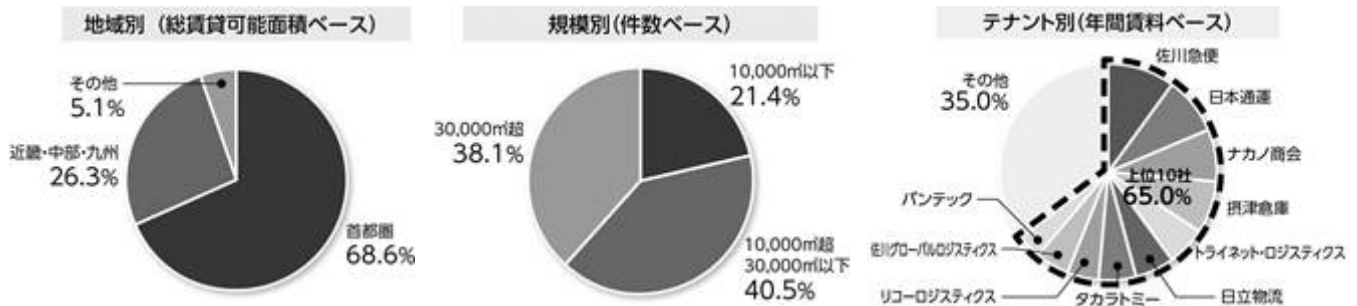
$$\text{新規取得資産取得後の1口当たりNAV} = \{ \text{平成27年7月期末日現在の純資産額} + (\text{平成27年7月期末日現在の鑑定評価額} - \text{平成27年7月期末日現在の帳簿価額}) + \text{本募集における発行価額の総額} + \text{本第三者割当における発行価額の総額} + (\text{新規取得資産の鑑定評価額の合計} - \text{新規取得資産の帳簿価額の合計}) \} \div \text{本募集及び本第三者割当後の発行済投資口数}$$

上記においては、本募集による発行価額の総額として9,852,000,000円、本第三者割当による発行価額の総額として518,000,000円を見込んでいます(平成27年8月24日(月)現在の東京証券取引所における終値220,200円を基準として、発行価額を本投資口1口当たり207,428円と仮定して算出したものです。また、本第三者割当による新投資口数の全部についてSMB C日興証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。)。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について申込みがなされないこととなった場合には、本募集による発行価額の総額及び本第三者割当による発行価額の総額は上記よりも減少することとなり、実際の1口当たりNAVは上記の数値よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集による発行価額の総額及び本第三者割当による発行価額の総額は上記よりも増加することになり、実際の1口当たりNAVは上記の数値よりも高くなる可能性があります。

(注3) 上記の各指標の推移は、将来における本投資法人の運用成果、本投資法人の1口当たり分配金、LTV水準、含み益等の動向等を示唆又は保証するものではありません。また、含み益が将来の物件売却により必ず実現されることを保証するものではないことにご留意ください。

新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの状況は、以下のとおりです。

### < ポートフォリオの状況 (新規取得資産取得後) >



(注1) 「地域別 (総賃貸可能面積ベース)」は、本投資法人が保有する物件及び新規取得資産の立地を、本投資法人の物件取得方針において使用されている「首都圏」、「近畿・中部・九州」及び「その他」の3区分に分け、本投資法人が保有する物件及び新規取得資産の総賃貸可能面積 (持分を共有している物件については、当該物件の総賃貸可能面積の持分相当の数値) をベースに分類したものの比率を記載しています。

(注2) 「規模別 (件数ベース)」は、本投資法人が保有する物件及び新規取得資産の総賃貸可能面積 (持分を共有している物件については、当該物件の総賃貸可能面積の100%の数値) を「10,000㎡以下」、「10,000㎡超30,000㎡以下」及び「30,000㎡超」の3区分に分け、本投資法人が保有する物件及び新規取得物件の件数をベースに分類したものの比率を記載しています。

(注3) 「テナント別 (年間賃料ベース)」における「上位10社」の数値は、本投資法人が保有する物件及び新規取得資産のテナントのうち年間賃料ベースで上位10社に該当するものに係る年間賃料合計額の比率 (全テナントに係る年間賃料総額に占める比率) を記載しています。

## (4) 物流施設を取り巻く市場環境

大型賃貸用物流施設<sup>(注1)</sup>の供給

物流は、生産者と消費者を結び、産業と国民の生活基盤を支える重要な機能を果たしています。本投資法人が投資対象とする物流施設は、この物流という経済活動を支えるインフラストラクチャーであり、不動産投資家の間でも欠くことのできない投資対象として認識が広がってきました。

特に近年、サードパーティーロジスティクス（3PL）事業者<sup>(注2)</sup>と通信販売事業者の成長を背景として大型賃貸用物流施設のニーズが高まり、多くの物流施設の開発が行われてきました。シービーアールイー株式会社<sup>(注3)</sup>の調査によると、平成26年末日までに約1,462万㎡の大型賃貸用物流施設が四大都市圏<sup>(注4)</sup>において開発されています。

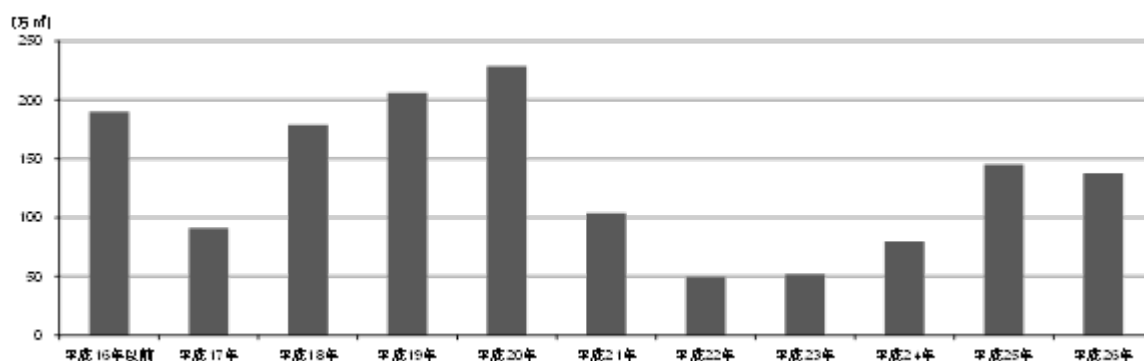
(注1) 「大型賃貸用物流施設」とは、延床面積5,000㎡以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する賃貸用の物流施設をいいます。物流会社等が保有する物流施設は含まず、延床面積5,000㎡以上の全ての賃貸用物流施設を含むものではありません。以下同じです。

(注2) 「サードパーティーロジスティクス（3PL）事業者」とは、物流会社のうち、ある企業の物流業務の全部又は一部を専門的かつ包括的に受託するものをいいます。なお、単に「3PL」ということがあります。以下同じです。

(注3) 「シービーアールイー株式会社」とは、世界的な事業用不動産サービス会社であり、不動産情報及びデータの分析並びにマーケットリサーチ・レポートの作成等を業務の一部として行っています。以下同じです。

(注4) 「四大都市圏」とは、首都圏（東京都、千葉県、神奈川県、埼玉県）、近畿圏（大阪府、兵庫県、京都府）、中部圏（愛知県）、及び九州圏（福岡県、佐賀県）をいいます。以下同じです。

## &lt; 四大都市圏における大型賃貸用物流施設の供給量の推移 &gt;



(出所) シービーアールイー株式会社

(注1) 上記は、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した平成26年末日までの四大都市圏における大型賃貸用物流施設の供給量の推移を示したものです。

(注2) 情報抽出方法は、所有者各社の開示情報及びシービーアールイー株式会社が日々の仲介活動等により情報提供を受け、又は収集したものを対象とします。

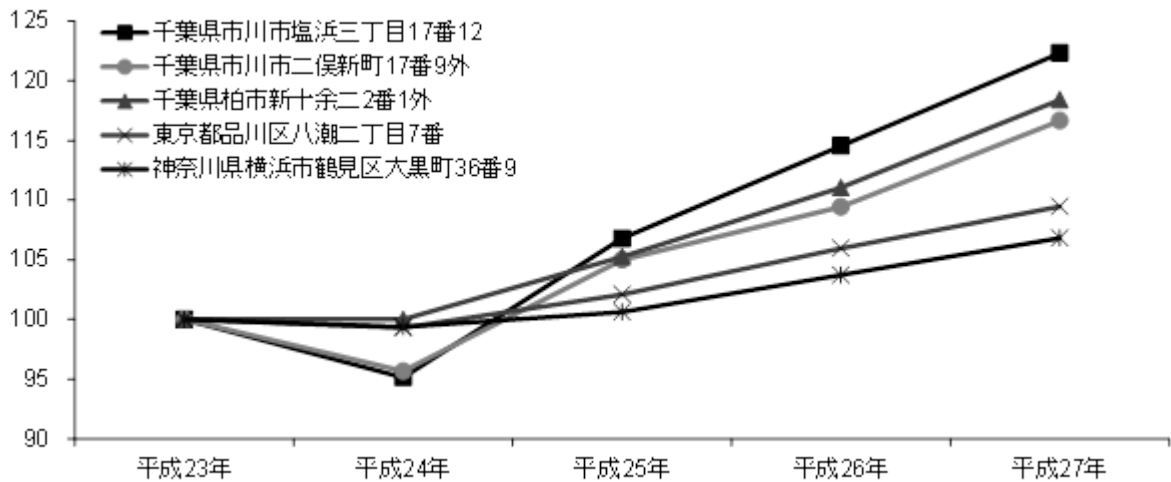
大型賃貸用物流施設に対するニーズの高まりを受けて物流施設の開発事業に新規参入するプレイヤーが増加していることや、折からの世界的な金融緩和により資金調達コストが低下していること等を背景に、今後大型賃貸用物流施設の供給量が急速に増加する可能性がある、と本投資法人は考えています。本投資法人は、この大幅な供給量の増加により、一時的に需給バランスが悪化し、空室率が上昇することを懸念しています。

### 大型賃貸用物流施設の建設コスト

地価や建築費等、建設コストの上昇も市場環境を考える上で大きな要因になっています。

不動産市況の回復や、大型賃貸用物流施設の開発に伴う用地取得の結果、首都圏を中心に地価の上昇が観測されています。国土交通省によると、平成24年以降、千葉県市川市や千葉県柏市といった首都圏の物流適地と一般に考えられているエリアの公示価格は上昇傾向にあります。

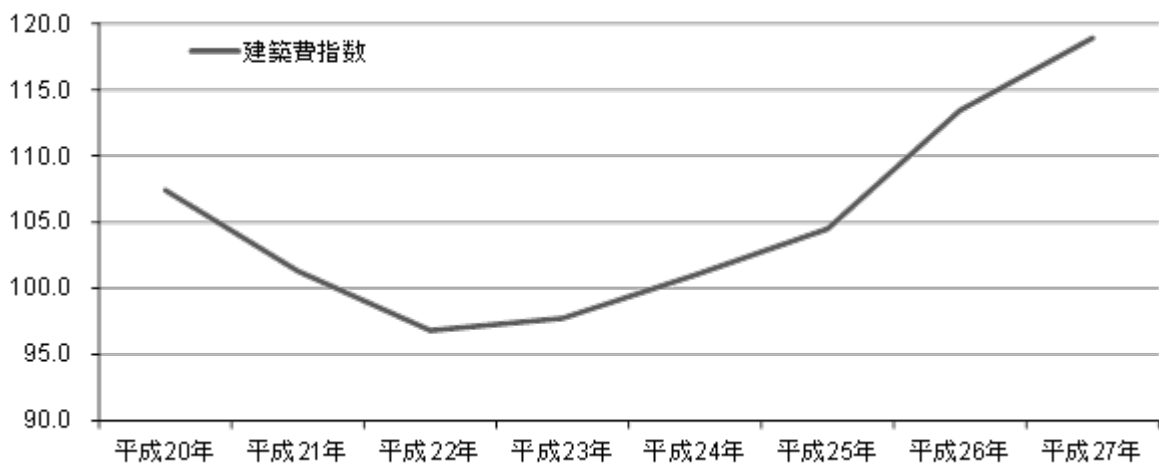
#### <首都圏の物流適地における公示価格の推移>



（出所）国土交通省土地鑑定委員会による地価公示をもとに、本資産運用会社が作成  
（注）各地点の平成23年の公示価格を100とした場合の価格の推移を表しています。

また、震災からの復興建設需要や景気回復に伴うマンション開発、東京オリンピック開催に向けた建設ニーズの高まり等による建築費の上昇も同時に観測されています。一般財団法人建設物価調査会の調査によると、直近の物流施設の建築費は平成20年のリーマンショック前の水準を上回っています。

#### <東京における建築費指数（モデル指数）の推移（大規模倉庫）>

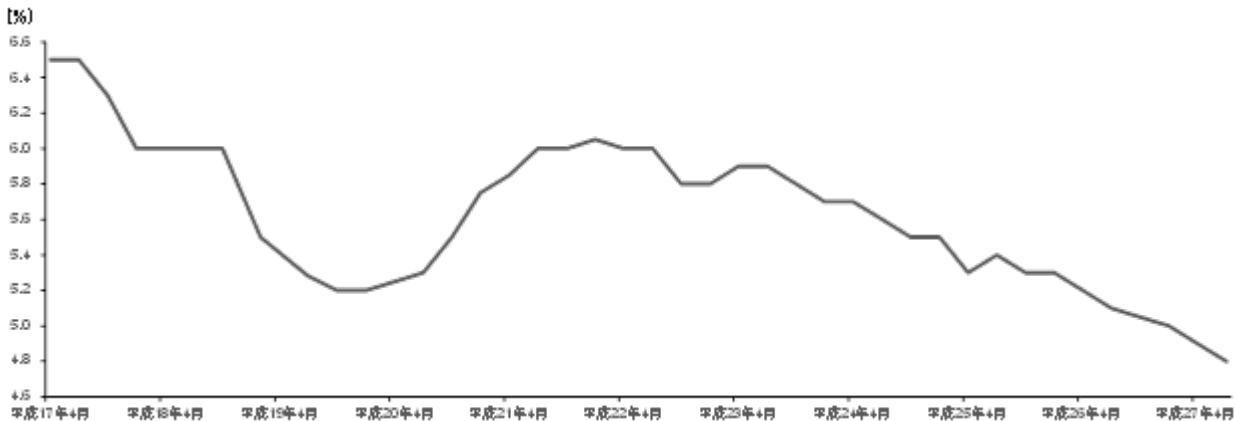


（出所）一般財団法人建設物価調査会「建設物価指数月報」（平成27年7月版及び平成26年2月版）掲載のモデル指数（大規模倉庫）をもとに、本資産運用会社が作成  
（注）平成20年から平成26年までのデータとして月次のモデル指数（大規模倉庫）の平均値を、平成27年のデータとして同年6月現在のモデル指数（大規模倉庫）の暫定値をそれぞれ使用しています。

シービーアールイー株式会社の調査によると、首都圏湾岸部のマルチテナント型物流施設に対する投資家の期待利回りは、足下ではリーマンショック前の水準を下回る（価格は上回る）状況となっており、本投資法人は物流施設の売買市場には過熱感が見られると考えています。売買市場の過熱感を背景に、地価や建築費等の建設コストが上昇した環境下においても継続的に開発案件が公表されていますが、本投資法人は、大幅な供給増による需給の悪化により開発業者が想定している賃料水準を前提とした価格での売却ができない可能性もあると考えています。また、本投資法人は、将来的な金融緩和の終了による金利上昇に伴い、物流施設に対する期待利回りが大きく上昇（価格は下落する）する可能性にも注意が必要であると考えています。

本投資法人は、これらの見通しを踏まえて、賃料水準の推移、建設コスト及び金利の上昇が物流施設の売買市場に与える影響を注視していく必要があると考えています。

#### < マルチテナント型物流施設の期待利回り推移（首都圏湾岸部） >



- (出所) シービーアールイー株式会社による「不動産投資家調査」をもとに、本資産運用会社が作成
- (注1) 上記グラフは、シービーアールイー株式会社が行った「不動産投資家調査」のうち、首都圏湾岸部にあるマルチテナント型物流施設に対する不動産投資家の期待利回りの下限値を示したものです。
- (注2) 上記グラフにおける「首都圏湾岸部」の用語は、本投資法人の物件取得方針において使用されている「首都圏湾岸部」とは必ずしも一致しません。
- (注3) 上記の期待利回り推移は、将来における物流施設の期待利回りや取引価格の動向、不動産市況の変動、本投資法人による物件の取引時期や取引価格等を示唆又は保証するものではありません。





### 財務基盤の安定性

本投資法人は、中期経営計画「stable + Growth」の目標の一つである1口当たり分配金水準の安定を維持するため、収益基盤の安定化と同時に財務基盤の安定化を図っており、調達期間の長期化や返済（償還）期限の分散化を通じて、負債調達コストの長期安定化に努めています。新規取得資産取得後における本投資法人の有利子負債(注1)の平均残存年数(注2)は5.2年、負債調達コストの長期固定比率(注3)は85.1%となる見込みです。

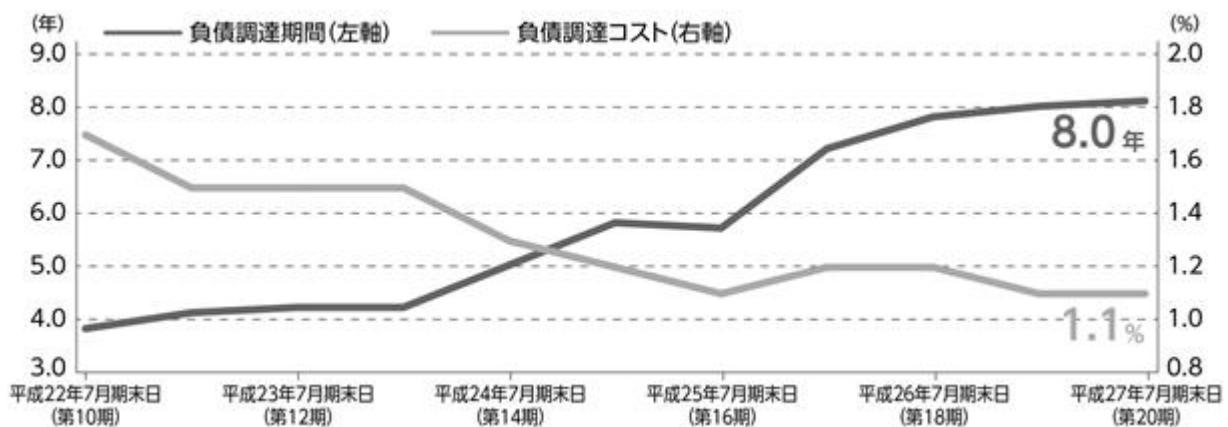
(注1)「有利子負債」には、投資法人債を含みます。以下同じです。

(注2)「有利子負債の平均残存年数」は、新規取得資産の取得が完了する予定の日（平成27年10月1日）から、本投資法人の有利子負債に係る契約に規定する返済（償還）期日までの期間を調達金額で加重平均して計算しています。

(注3)「長期固定比率」とは、本投資法人の有利子負債の総額に占める、固定金利による返済（償還）期日まで1年を超える有利子負債の総額の割合をいいます。

本投資法人の有利子負債に係る契約期間の平均（平均負債調達期間）(注1)と調達金利の平均（平均負債調達コスト）(注2)の推移は、以下のとおりです。

#### < 平均負債調達期間の長期化と平均負債調達コストの低減 >

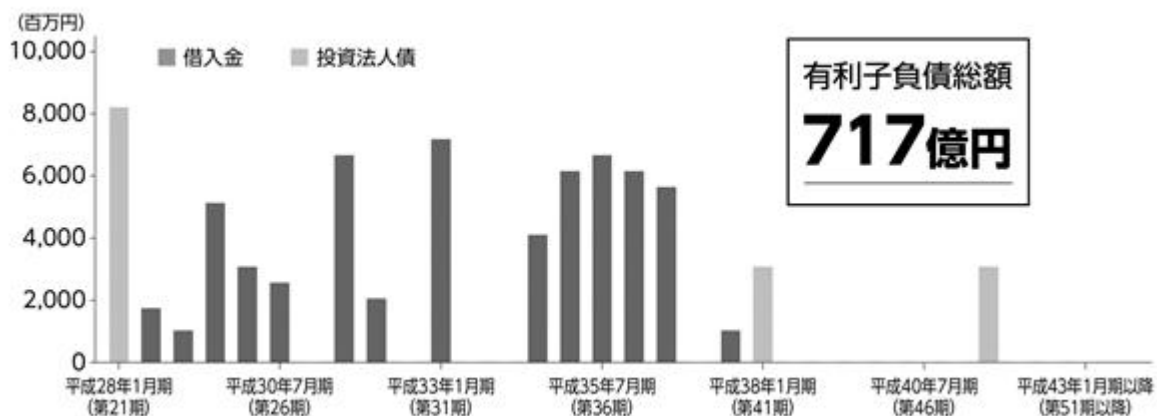


(注1)「平均負債調達期間」は、本投資法人の有利子負債に係る契約に規定する借入（発行）日から返済（償還）期日までの期間を調達金額で加重平均して計算しています。

(注2)「平均負債調達コスト」とは、本投資法人の有利子負債に係る適用金利に年率換算して案分したアップフロントフィー及び投資法人債発行費等の費用を加え、調達金額で加重平均したものをいいます。

新規取得資産取得後における、本投資法人の有利子負債の返済（償還）期限の分散状況は、以下のとおりです。

#### < 有利子負債の返済（償還）期限の分散状況 >



## (6) 本投資法人独自の戦略：OBR（「+ Growth」）

## OBRの実績

本投資法人は、自律的な成長手段であるOBRの継続的实施により、1口当たり分配金水準の成長と含み益の増加を目指します。本投資法人は、本書の日付現在、大東物流センターと八千代物流センターにおいてOBRを完了させた実績を有しています。

## (イ) OBR#1 大東物流センター

J-REIT初のOBRであり、既存建物の一部を再開発したものです。本物件は、大阪の人口集積地へのアクセスが良好な優良立地<sup>(注1)</sup>にある物流施設で、総賃貸可能面積が50,000㎡を超える倉庫を中心に、1,000㎡から7,000㎡程度の倉庫及び事務所棟で構成されていました。総賃貸可能面積が1,000㎡から7,000㎡程度の倉庫は工場として建設された施設であり賃貸効率が悪く老朽化が進んでいたことから、汎用性が高く、より大きな施設への再開発を行うことを決定したものです。本件は平成20年11月に本投資法人において実施が決議され、平成22年7月に完了しています。OBR実施前（平成20年7月期末日現在）と実施後（平成23年7月期末日現在）を比較すると、本OBRの実施により同物件の含み益を21.8億円（+49.6%）、賃貸NOIを1.1億円（+31.0%）、1口当たり不動産賃貸事業損益（償却後利益）を115円増加させることができました。

## &lt; OBR#1 大東物流センターの実績 &gt;

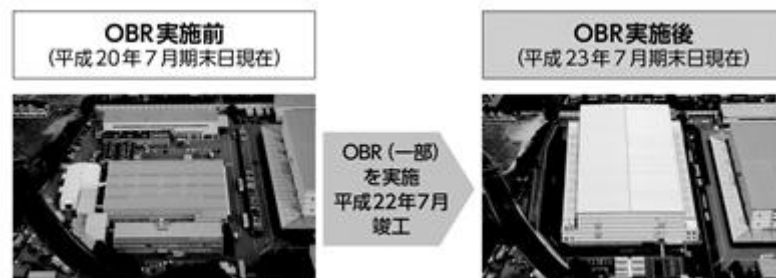
	OBR実施前 (平成20年7月 期末日現在)	OBR実施後 (平成23年7月 期末日現在)	差
総賃貸可能面積	76,208.70㎡	92,730.14㎡	+16,521.44㎡ (+21.7%)
取得価格 <sup>(注2)</sup>	76.1億円	97.6億円	+21.4億円 (+28.2%)
鑑定評価額	118.0億円	164.0億円	+46.0億円 (+39.0%)
含み益 <sup>(注3)</sup>	44.0億円	65.8億円	+21.8億円 (+49.6%)
賃貸NOI	3.6億円	4.7億円	+1.1億円 (+31.0%)
不動産賃貸事業損益 (償却後利益)	3.0億円	3.9億円	+0.8億円 (+27.9%) (1口当たり+115円) <sup>(注4)</sup>

(注1) 「優良立地」の意味については、後記「今後のOBRポテンシャル」をご参照ください。以下同じです。

(注2) OBR実施後（平成23年7月期末日現在）の取得価格は、当初の売買契約書に記載された売買代金7,617百万円から、平成21年7月に取壊しを行った建物に相当する金額291百万円を減算し、再開発を行った倉庫に係る工事請負契約書に記載された金額2,437百万円を加算した金額を記載しています。

(注3) OBRによる含み益の増加について、含み益が将来の物件売却により必ず実現されることを保証するものではないことにご留意ください。

(注4) 不動産賃貸事業損益（償却後利益）の差を平成23年7月期末日現在の発行済投資口数（740,000口）で除して算出しています。なお発行済投資口数は、平成26年1月31日を基準日、平成26年2月1日を効力発生日として実施した投資口1口に付き5口の割合による投資口分割を考慮しています。



## (ロ) OBR#2 八千代物流センター

J-REIT初の保有物件の全面的なOBRであり、既存建物を全て取り壊し、新たな建物を建設したものです。本物件は、国道16号沿線に立地し、物流業務に適した立地条件を備えているものの、建物の老朽化や消化容積率の低さ（法定の指定容積率200%に対して実際の容積率62%）等が課題として存在していました。本投資法人は、更地売却や大規模修繕といった複数の選択肢について検討を行った結果、外部への利益流出を避け、資産価値の最大化を図るために全面的な再開発を行うことを決定したものです。本件は平成25年3月に本投資法人において実施が決議され、平成26年12月に完了しています。OBR実施前（平成25年1月期末日現在）と実施後（平成

27年7月期末日現在)を比較すると、本OBRの実施により同物件の含み益を25.8億円(+723.7%)増加させることができました。賃貸NO1及び不動産賃貸事業損益(償却後利益)については、平成27年7月期初において入居予定テナントと賃貸借契約は締結済みでしたが、期初から満室稼働までの間に一定の時間差が生じたため、平成27年7月期における本物件の満室稼働期間が短期間であったという特殊要因があります。かかる特殊要因に鑑み、OBR実施後(平成27年7月期末日現在)における鑑定評価に基づく賃貸NO1(注1)を6か月分に換算した金額を用いてOBR実施前(平成25年1月期末日現在)と実施後(平成27年7月期末日現在)を比較すると、賃貸NO1は2.0億円(+335.0%)の増加、不動産賃貸事業損益(償却後利益)は1.4億円(+331.4%)の増加となります。なお、かかる不動産賃貸事業損益(償却後利益)の差額を平成27年7月期末日現在の発行済投資口数で除した金額(1口当たり不動産賃貸事業損益(償却後利益))は+178円となります(注2)。

< OBR#2 八千代物流センターの実績(特殊要因補正後) >

	OBR実施前 (平成25年1月 期末日現在)	OBR実施後 (平成27年7月 期末日現在)	差
総賃貸可能面積	17,689.95㎡	56,882.98㎡	+39,193.03㎡(+221.6%)
取得価格(注3)	22.6億円	78.9億円	+56.2億円(+248.3%)
鑑定評価額	24.1億円	109.0億円	+84.9億円(+352.3%)
含み益(注4)	3.5億円	29.3億円	+25.8億円(+723.7%)
賃貸NO1(注5)	0.6億円	2.7億円	+2.0億円(+335.0%)
不動産賃貸事業損益 (償却後利益)(注6)	0.4億円	1.9億円	+1.4億円(+331.4%) (1口当たり+178円)(注2)

(注1)「OBR実施後(平成27年7月期末日現在)における鑑定評価に基づく賃貸NO1」は、便宜上、平成27年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定NO1(稼働率が100%となることを前提としています。)をいいます。なお、OBR実施後(平成27年7月期末日現在)における鑑定評価に基づく賃貸NO1は、当該期間における賃貸NO1の実績値とは一致しないことにご留意ください。以下同じです。

(注2)不動産賃貸事業損益(償却後利益)の差(後記(注6)も併せてご参照ください。)を平成27年7月期末日現在の発行済投資口数(830,000口)で除して算出しています。

(注3)OBR実施後(平成27年7月期末日現在)の取得価格は、当初の売買契約書に記載された売買代金2,266百万円から、平成25年7月に取壊しを行った建物に相当する金額603百万円を減算し、再開発後の建物に係る工事請負契約書(追加工事に係る工事注文請書を含みます)に記載された金額6,230百万円を加算した金額を記載しています。

(注4)OBRによる含み益の増加について、含み益が将来の物件売却により必ず実現されることを保証するものではないことにご留意ください。

(注5)OBR実施前(平成25年1月期末日現在)は、平成25年1月期の実績値から土壌調査等の一時的な費用を控除した数値を、OBR実施後(平成27年7月期末日現在)は、上記特殊要因の存在に鑑み、鑑定評価に基づく賃貸NO1を6か月換算した数値を記載しています。したがって、上記表中の金額は当該期間の賃貸NO1の実績値とは一致しないこと、上記表中の差額はOBR実施前と実施後における賃貸NO1の実績値の差額とは一致しないことにご留意ください。

なお、平成27年7月期における賃貸NO1の実績値は69百万円です。

(注6)OBR実施前(平成25年1月期末日現在)は、平成25年1月期の実績値から土壌調査等の一時的な費用を控除した数値を、OBR実施後(平成27年7月期末日現在)は、上記特殊要因の存在に鑑み、鑑定評価に基づく賃貸NO1を6か月換算した数値から平成27年7月期における減価償却費の実績値を控除した数値を記載しています。したがって、上記表中の金額は当該期間の不動産賃貸事業損益(償却後利益)の実績値とは一致しないこと、上記表中の差額はOBR実施前と実施後における不動産賃貸事業損益(償却後利益)の実績値の差額とは一致しないことにご留意ください。

なお、平成27年7月期における不動産賃貸事業損益(償却後利益)の実績値は9百万円、減価償却費の実績値は78百万円です。



### 新たなOBRの計画

本投資法人は、3番目のOBRとして、平成27年9月1日に清須物流センター（底地）の再開発の実施を決議しました。本物件は、平成18年12月に本投資法人が底地を取得した物件であり、名古屋市中心部から10km圏内に位置する消費者向け物流拠点の適地であると同時に、名古屋高速への良好なアクセスを通じて中部全体をカバーできる立地条件を備えています。一方、本物件上の建物は、昭和47年に竣工した平屋の物流施設であり、本投資法人は、建物の築年数や消化容積率の低さ（法定の指定容積率200%に対して実際の容積率48.3%）を踏まえて、将来の再開発を期待して底地を取得したものです。本投資法人は、事業用借地契約の契約期限（平成27年11月30日）に向けた対応策の一つとして再開発の検討を進めてきましたが、テナントニーズや周辺の需給バランス、建築コスト等について検討を行った結果、本投資法人が定めるOBRの実施基準に合致すると判断したことから、本物件の再開発事業を実施することを決定しました。

本事業は、保有底地上に新たな建物を建設するものであり、既存建物の解体に係る一過性の損失を発生させることなく再開発を行うことが可能であることから、1口当たり分配金水準の安定（「stable」）を維持しながら将来の再開発における成長（「+ Growth」）を目指すことのできるプロジェクトであると考えています。本投資法人は、平成22年竣工の大東物流センター、平成26年竣工の八千代物流センターに続く3番目のOBRとして、これまでに培った知見を活かし、本事業においても1口当たり分配金水準の成長と含み益の増加を目指します。



### 今後のOBRポテンシャル

本投資法人は、独自の実施基準に基づき、OBRを行う物件の選定と実施の可否を総合的に判断し、継続的なOBRの実施により自律的な成長を目指します。本投資法人がOBRの実施基準とする項目は、以下のとおりです。

- a. 優良立地<sup>(注1)</sup>であること  
立地優位性<sup>(注1)</sup>が高く、OBRを実施した後においても、高い競争力を維持することが見込まれること
- b. 不動産流通市場での物件取得を上回る収益性を確保できること  
不動産流通市場で新規に物件取得を行うよりもOBRの実施の方が高い収益性を確保することができると見込まれること
- c. 築年数の経過等により固定資産除却損が小さいこと  
築年数の経過により減価償却が進んでいる、建物が小規模である等の理由によって、OBRを実施しても解体工事に伴う固定資産除却損が分配金に与える影響が小さいこと
- d. 未消化容積率<sup>(注2)</sup>が大きいこと

未消化容積率が大きいこと、OBRの実施によって延床面積の大幅な増加が見込めること

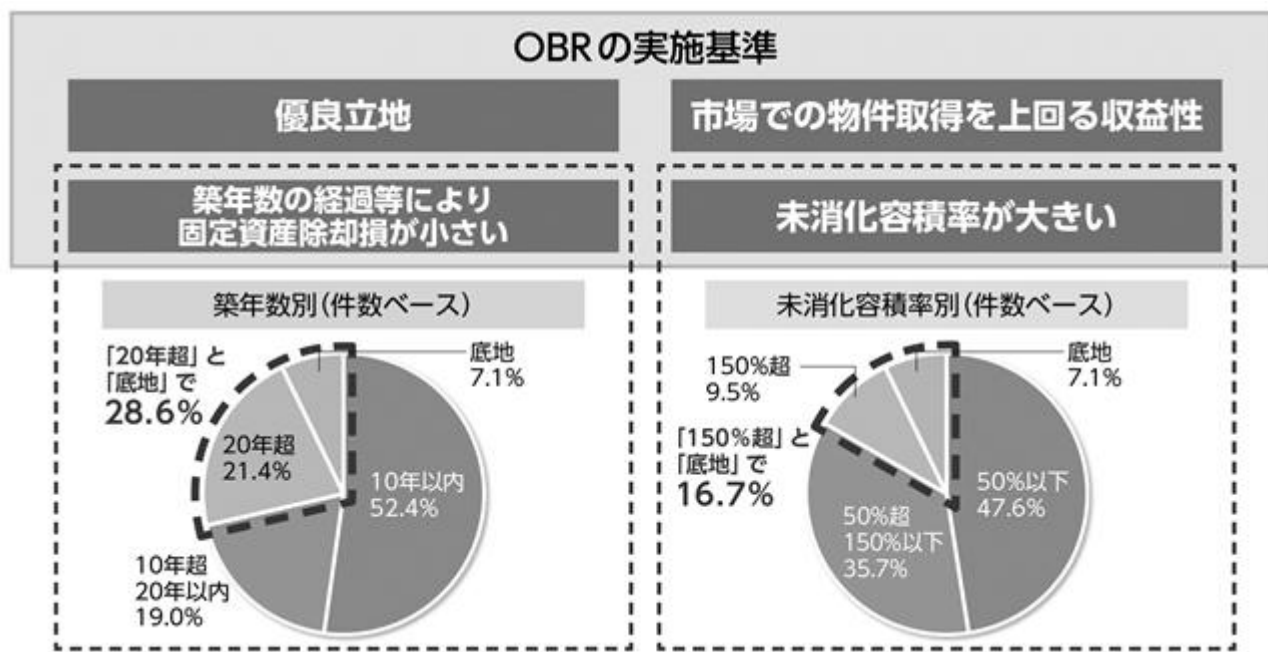
(注1) 本投資法人がOBRの実施基準の一要素とする「立地優位性が高い」とは、物流業務を行う上で重要視される、消費地又は生産地への近接性、高速道路及び主要道路へのアクセス、港湾・空港・鉄道コンテナ駅・トラックターミナルへのアクセス、接道状況、労働力確保の容易性と通勤利便性、周辺環境等の要素を総合的に勘案して判断した場合に、物流施設の立地としての適性が高いことをいい、かかる立地優位性が高い土地を「優良立地」といいます。以下同じです。

(注2) 「未消化容積率」とは、法定の指定容積率<sup>(注3)</sup>に対して、実際に利用されていない余剰の容積率をいいます。以下同じです。なお、OBRを行ったとしても、未消化容積率に応じた延床面積の増加が保証されているわけではないことにご留意ください。

(注3) 「法定の指定容積率」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第53条に定められる、建築物の延床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です。法定の指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。以下同じです。

本投資法人の新規取得資産取得後のポートフォリオのうち、未消化容積率が150%超の物件及び底地物件が16.7%（件数ベース）、築年数が20年超の物件及び底地物件が28.6%（件数ベース）あり、今後も継続的にOBRを実施できるポテンシャルを有している、と本投資法人は考えています（注）。

（注）現時点において、清須物流センター（底地）の再開発計画以外に、本投資法人が具体的なOBRの計画を策定し、又はかかるOBRを実施することを決定した事実はありません。本投資法人が将来OBRを実施するかどうかは、その時点における経済環境、賃貸借市場の需要動向、法規制の状況、本投資法人の財務状態その他の要因により総合的に判断するものであり、本投資法人は、OBRの実施基準を満たす物件全てについてOBRを実施することを保証するものではありません。



（新規取得資産取得後）

（注1）「築年数別（件数ベース）」は、本投資法人が保有する物件及び新規取得資産を、建物の築年数ごとに「10年以内」、「10年超20年以内」及び「20年超」並びに本投資法人が土地に建物を所有していない「底地」の4区分に分け、本投資法人が保有する物件及び新規取得資産の件数をベースに分類したものの比率を記載しています。

（注2）「未消化容積率別（件数ベース）」は、本投資法人が保有する物件及び新規取得資産の未消化容積率を「50%以下」、「50%超150%以下」及び「150%超」並びに本投資法人が土地に建物を所有していない「底地」の4区分に分け、本投資法人が保有する物件及び新規取得物件の件数をベースに分類したものの比率を記載しています。

一方、OBRの実施には以下の5つの構成要素が重要であり、本投資法人は、全ての要素を満たしていることから、スポンサーの意向や資金調達環境といった外部環境に左右されない自律的な成長手段であるOBRを実施することが可能であると考えています。

a. 開発利益<sup>(注1)</sup>をスポンサー等外部に流出させず、投資主が享受できる体制

J-REITが保有している物件の再開発を行う場合、OBRを行う以外に、スポンサー等外部の不動産開発業者に一旦当該物件を売却し、その不動産開発業者が再開発を行った上で、J-REITが買い戻すケースが考えられます。その場合、開発を行った不動産開発業者は開発利益を享受するために、再開発に要したコスト以上の価格でJ-REITに売却することがあります。本投資法人はOBRを行うことで、この開発利益が外部の不動産開発業者に流出してしまうことを防ぎ、投資主の為に本投資法人の内部に留保することができると考えています。

b. 安定的な財務基盤

本投資法人の本募集及び新規取得資産取得後のLTV水準は27.7%、含み益率は29.4%となる見込みであり<sup>(注2)</sup>、この安定的な財務基盤によりOBRの実施に伴う開発リスク等を軽減することができる、と本投資法人は考えています。

## c. 本資産運用会社の高い専門性とOBR実績

本資産運用会社は、本書の日付現在、物流業界・開発事業に精通した社員を複数擁しています。本投資法人は、開発業者や建設業者と技術的なコミュニケーションを取ることができ、一級建築士やテナントのニーズに対する深い洞察力を持つリーシング担当者等の社内の人的資源を最大限活用することで、OBRを実施することができると考えています。また、本投資法人は、大東物流センター及び八千代物流センターの2件のOBRを完了させている実績を有しています。

## d. 立地優位性及び再開発余地

本投資法人は、物件取得を行う際の評価項目として立地を重視しているため、立地優位性が高く、OBRの実施後も高い競争力を維持することが見込まれる物件を複数保有しています。本投資法人は、今後もこれら立地優位性の高い物件について、OBRの実施を継続的に検討していきます。また、本投資法人は、未消化容積率の高い物件や底地物件のように再開発余地の高い物件についても、OBRの実施を継続的に検討していきます。

## e. OBRに適したアセット（物流施設）

物流施設は着工から竣工までの期間が1年から1年半程度であり、オフィスビル等と比べて開発が比較的短期間で完了する傾向があります。また、一般的に1物件当たりのテナント数も少ないため、全てのテナントが退去するまでに時間がかかり、着工が遅れてしまうというリスクも少ないと思われれます。このような特徴から、本投資法人は、物流施設はOBRに適したアセットであると考えています。

- (注1) 「開発利益」とは、開発した物件の売却価格から、再開発にかかったコストを引いたものをいいます。本投資法人は、OBRにより開発した物件を保有し続ける方針であり、当該物件を売却することは当面の間想定していません。このため、本投資法人は、理論的な売却価格として鑑定評価額又は調査価格を、再開発にかかったコストとして建物の工事金額等と土地の帳簿価額の合計を用いて算出しており、その差額を「開発利益」と定義しています。開発利益の外部流出を防ぐことによってポートフォリオの含み益が増加することがありますが、含み益が将来の物件売却により必ず実現されることを保証するものではないことにご留意ください。
- (注2) 含み益が将来の物件売却により必ず実現されることを保証するものではないことにご留意ください。



## (7) 本投資法人独自の戦略：逆張り投資（「+ Growth」）

本投資法人は、物流施設市場の動向を踏まえた「逆張り投資」を基本戦略の一つと位置付けており、本投資法人が東京証券取引所に上場した平成17年5月9日から継続的に市場動向を見据えて「逆張り投資」を実施してきました(注)。シービーアールイー株式会社の調査によると、首都圏湾岸部のマルチテナント型物流施設に対する投資家の期待利回りは、足下ではリーマンショック前の水準を下回る（価格は上回る）状況となっており、本投資法人は物流施設の売買市場には過熱感が見られると考えています。本投資法人は、このような状況における物件取得にはより慎重な「適正な価格」の見極めが求められており、かかる「適正な価格」での取得を徹底するとともに、将来的に市場が反転し、次の取得機会が到来するときのために取得余力を確保することが重要であると考えています。

（注）本投資法人が逆張り投資を実施するかどうかは、その時点における不動産市況その他の要因により総合的に判断するものであり、将来逆張り投資を実施することを保証するものではありません。

本投資法人が考える「逆張り投資」の具体的手法は、以下の二つです。

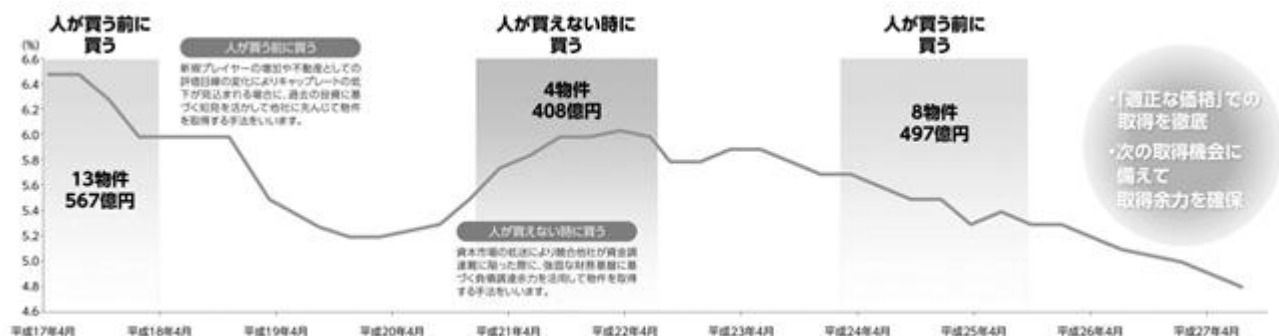
## ・「人が買う前に買う」

新規プレイヤーの増加や不動産としての評価目線の変化によりキャップレートの低下が見込まれる場合に、過去の投資に基づく知見を活かして他社に先んじて物件を取得する手法をいいます。

## ・「人が買えない時に買う」

資本市場の低迷により競合他社が資金調達難に陥った際に、強固な財務基盤に基づく負債調達余力を活用して物件を取得する手法をいいます。

## &lt; マルチテナント型物流施設の期待利回り推移（首都圏湾岸部）及び本投資法人の逆張り投資の実績 &gt;



（出所）シービーアールイー株式会社による「不動産投資家調査」をもとに、本資産運用会社が作成

（注1）上記グラフは、シービーアールイー株式会社が行った「不動産投資家調査」のうち、首都圏湾岸部にあるマルチテナント型物流施設に対する不動産投資家の期待利回りの下限値を示したものです。

（注2）上記グラフにおける「首都圏湾岸部」の用語は、本投資法人の物件取得方針において使用されている「首都圏湾岸部」とは必ずしも一致しません。

（注3）上記グラフにおける色分けは、本投資法人が「人が買う前に買う」又は「人が買えない時に買う」との逆張り投資を実施することに適した期間であると分析している期間を示しています。かかる期間は、本投資法人の分析であり、当該期間中の本投資法人の投資がすべて逆張り投資であることを示すものではありません。また、上記に記載の件数及び価格は、かかる時期に取得した物件のうち、本投資法人が「人が買う前に買う」又は「人が買えない時に買う」のいずれかの戦略に基づいて取得を決定した物件の件数及びその取得価格の合計額です。なお、この色分けの時期以外にも、本投資法人は、物件の取得実績を有しています。

（注4）上記グラフにおける期待利回り推移は、将来における物流施設の期待利回りや取引価格の動向、不動産市況の変動、本投資法人による物件の取引時期や取引価格等を示唆又は保証するものではありません。



本投資法人が過去に実施した「逆張り投資」の実績は、以下のとおりです。

- ・1回目（平成17年5月から平成18年4月まで）：「人が買う前に買う」

物流施設が収益不動産として不動産投資家から広く認識される前に、大東物流センターや浦安千鳥物流センターを含む13物件合計567億円（取得価格ベース）<sup>(注1)</sup>の物件を取得しました。これらの物件の取得時と平成27年7月期末日現在の鑑定評価額<sup>(注2)</sup>を比較すると、612億円に対して852億円<sup>(注3)</sup>となっており、239億円（+39.0%）の増加となっています。

（注1）平成17年5月から平成18年4月までに取得した物件から、本書の日付現在までに売却した物件を除いて算出した数値です。また、OBRを実施した大東物流センターと八千代物流センターについては、再開発に要した投資額等を調整する前の、当初の取得価格を使用して算出しています。なお、OBR実施後の取得価格の合計は644億円です。

（注2）取得時の鑑定評価額は、各物件の取得を決定した時点で取得された不動産鑑定評価書（未竣工の物件に係る評価報告書を含みます。）に基づいて記載しています。以下同じです。

（注3）OBRを実施した大東物流センターと八千代物流センターについては、再開発後の鑑定評価額を使用して算出しています。

（注4）同時期に取得した代表的な物件である大東物流センター（以下の写真）の取得時（平成17年5月）と平成27年7月期末日現在の鑑定評価額を比較すると、8,490百万円に対して18,100百万円となっており、9,610百万円の増加となっています。

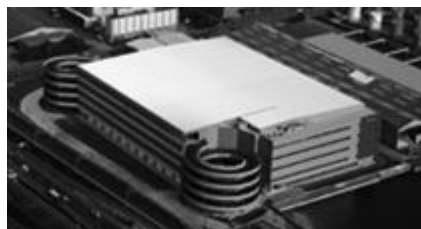


（大東物流センター）

- ・2回目（平成21年2月から平成22年9月まで）：「人が買えない時に買う」

リーマンショックの影響による厳しい資金調達環境が続く中、市川物流センターや東雲物流センターを含む4物件合計408億円（取得価格ベース）の物件を取得しました。これらの物件の取得時と平成27年7月期末日現在の鑑定評価額を比較すると、427億円に対して494億円となっており、67億円（+15.7%）の増加となっています。

（注）同時期に取得した代表的な物件である市川物流センター（以下の写真）の取得時（平成22年9月）と平成27年7月期末日現在の鑑定評価額を比較すると、18,300百万円に対して21,400百万円となっており、3,100百万円の増加となっています。



（市川物流センター）

- ・3回目（平成24年3月から平成25年10月まで）：「人が買う前に買う」

新たな物流不動産プレイヤーの新規参入を契機とした物流施設の価格上昇以前に、辰巳物流センターや草加物流センターを含む8物件合計497億円（取得価格ベース）の物件を取得しました。これらの物件の取得時と平成27年7月期末日現在の鑑定評価額を比較すると、527億円に対して608億円となっており、81億円（+15.4%）の増加となっています<sup>(注1)</sup>。

（注1）多治見物流センターについては、この期間に持分75%を取得し、残る持分25%は平成26年11月に取得しました。上記において、多治見物流センターの取得価格及び取得時の鑑定評価額は持分75%分、平成27年7月期末日現在の鑑定評価額は持分100%分として計算しています。なお、多治見物流センターの持分25%追加取得後の取得価格の合計は520億円です。

（注2）同時期に取得した代表的な物件である辰巳物流センター（以下の写真）の取得時（平成24年9月）と平成27年7月期末日現在の鑑定評価額を比較すると、9,510百万円に対して10,900百万円となっており、1,390百万円の増加となっています。



（辰巳物流センター）

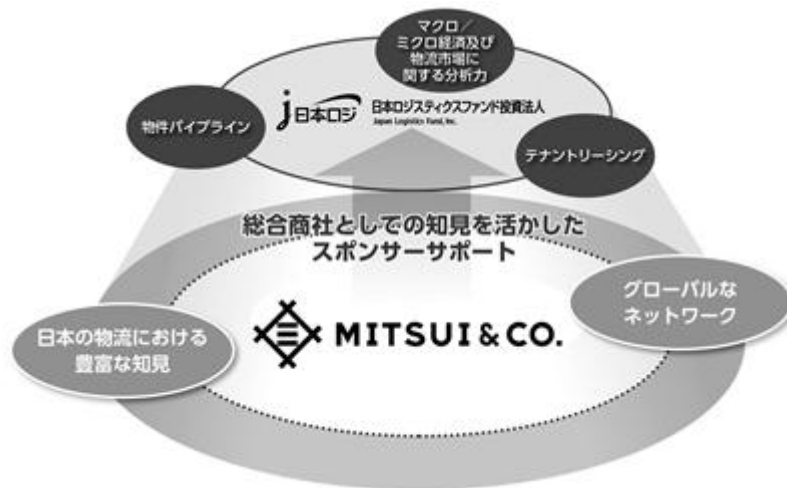
## (8) 三井物産株式会社のスポンサーサポート

本投資法人のメインスポンサーである三井物産株式会社は、日本の物流において豊富な知見を有しています。また、総合商社ならではの事業リスクの見極めが重要なオペレーショナルアセットの運用に強みを持ち、アジア地域を中心に資産運用事業をグローバルに展開しています(注)。これらの三井物産株式会社の総合商社としての知見を活かし、「物件パイプライン」、「テナントリーシング」、「マクロ/ミクロ経済及び物流市場に関する分析力」の三つのスポンサーサポートを本投資法人に提供しています。

(注) 三井物産株式会社がアジア地域を中心に展開する資産運用事業の例（平成27年7月31日現在）

- ・ 日本において、三井物産株式会社は、100%子会社である三井物産リアルティ・マネジメント株式会社を設立して物流不動産、オフィス等への投資を行っています。
- ・ タイにおいて、三井物産株式会社は、同国の産業施設開発大手であるTICONとパートナーを組み、不動産ファンドTICON Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trustを設立し、同国市場で上場させました。同ファンドの運用会社はTICON Management Companyで、三井物産株式会社は同社に30%出資しています。
- ・ シンガポールにおいて、三井物産株式会社は、REIT事業として同国の大手不動産アセットマネジメント会社であるCambridge Industrial Trust Managementに20%出資し、同社を通じてCambridge Industrial Trustを設立し、同国市場に上場させました。また、同国において、新興国インフラファンドChallenger Emerging Market Infrastructure Fundの運用会社Challenger MBK Fund Managementに50%出資しています。
- ・ オーストラリアにおいて、三井物産株式会社は、インフラ関連企業のデットに投資するファンドの運用会社であるWestbourne Credit Management Ltd.に20%出資しています。

## &lt; 三井物産株式会社の本投資法人に対するスポンサーサポート &gt;



## &lt; 三井物産株式会社がアジア地域を中心に展開する資産運用事業の例 &gt;

(平成27年7月31日現在)



## (9) 資金の借入れの実施

本投資法人は、新規取得資産の取得資金及びこれに関連する取得費用の一部に充当するため、以下の借入れを行います。

借入先	借入金額	調達金利	期間	借入日	返済期日
三井住友信託銀行 株式会社	20億円 (注1)	全銀協1か月日本円TIBOR(注2) + 0.20%	15日	平成27年 9月10日	平成27年 9月25日
三菱UFJ信託銀行 株式会社	20億円 (注1)				
株式会社 三井住友銀行	10億円 (注1)				

(注1) 平成26年8月1日付コミットメントライン契約に基づく借入れです。

(注2) 全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ (<http://www.jbatibor.or.jp/rate/>) でご確認ください。

(注3) 全て無担保・無保証・期日一括返済です。

## 2 投資対象

## (1) 第20期取得済資産及び新規取得資産の概要

本投資法人は、第20期中に、後記「第20期取得済資産及び新規取得資産の一覧」に第20期取得済資産として記載する物件に係る不動産及び不動産信託受益権（以下「第20期取得済資産」といいます。）を取得しました。

また、本投資法人は、一般募集の対象とする本投資口の発行により調達した資金、借入金及び手元資金により、後記「第20期取得済資産及び新規取得資産の一覧」に新規取得資産として記載する物件に係る不動産及び不動産信託受益権（以下「新規取得資産」といいます。）を取得することを新規取得資産の売主又は売主のアセットマネージャー（以下「売主AM」といいます。）との間で基本合意しています。新規取得資産の取得価格の合計額は8,848百万円です。本投資法人は、新規取得資産の確保を図るために、売主又は売主AMに対して買入申込書を差し入れるとともに、当該買入申込書に対する売渡承諾書若しくは売渡意向表明書を受け取ることにより、売主又は売主AMとの間で、不動産に関する不動産売買契約及び不動産信託受益権に関する信託受益権譲渡契約の基本的事項について合意しています。

## &lt; 第20期取得済資産及び新規取得資産の一覧 &gt;

	物件番号	不動産等の名称	所在地	取得年月日	取得先	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (注) (百万円)
第20期取得済資産	M-26	相模原物流センター	神奈川県相模原市緑区西橋本	平成27年3月3日	合同会社IKインベストメント・ツー	8,032	9,400
	T-10	春日井物流センター (底地)	愛知県春日井市高森台	平成27年4月23日	伊藤忠食品株式会社	830	1,040
	第20期取得済資産 小計					8,862	10,440
新規取得資産	M-27	千葉北物流センター	千葉県千葉市花見川区横戸町	平成27年9月4日	JA三井リース建物株式会社	1,459	1,770
	M-28	千葉北物流センター	千葉県千葉市稲毛区長沼町	平成27年9月11日	合同会社スピカ	4,608	5,070
	M-29	浦安千鳥物流センター	千葉県浦安市千鳥	平成27年9月11日	合同会社ベガ	1,053	1,360
	M-30	座間物流センター	神奈川県座間市小松原	平成27年10月1日	特定目的会社シリウス	1,728	1,910
	新規取得資産 小計					8,848	10,110
第20期取得済資産及び新規取得資産 合計						17,710	20,550

(注) 鑑定評価額は、第20期取得済資産については平成27年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいて、新規取得資産については各資産の取得に際して取得された不動産鑑定評価書に基づいて、それぞれ記載しています。

## (2) 不動産及び信託不動産の概要

第20期取得済資産及び新規取得資産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する不動産及び信託不動産に関する「資産の概要」、「本物件の特長」及び「鑑定評価書の概要」における記載事項に関する説明は、以下のとおりです。本「(2) 不動産及び信託不動産の概要」の項における各記載は、原則として本書の日付現在を基準としています。

「資産の概要」欄に関する説明

- ・「取得年月日」は、不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書（以下「売買契約書」ということがあります。）に記載された取得年月日（ただし、新規取得資産については、本書の日付現在本投資法人が決定した当該資産の取得年月日）を記載しています。
- ・「取得価格」は、売買契約書又は買入申込書に記載された不動産又は不動産信託受益権の売買代金を記載しています。
- ・「鑑定評価額」は、株式会社谷澤総合鑑定所（以下「谷澤総合鑑定所」といいます。）、大和不動産鑑定株式会社（以下「大和不動産鑑定」といいます。）及び一般財団法人日本不動産研究所（以下「日本不動産研究所」といいます。）作成の不動産鑑定評価書に基づいています。当該鑑定評価額は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。
- ・「信託受託者」及び「信託期間満了日」は、第20期取得済資産については本書の日付現在において、新規取得資産については本投資法人の不動産信託受益権の取得日において、有効な信託契約に基づいて記載しています。
- ・「建物状況評価の概要」は、清水建設株式会社（以下「清水建設」といいます。）、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社（以下「東京海上日動リスクコンサルティング」といいます。）及び株式会社竹中工務店（以下「竹中工務店」といいます。）に投資対象不動産の建物状況調査を委託し、作成された建物状況評価報告書の概要を記載しています。当該建物状況調査は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。  
「PML値」は、清水建設が作成した地震リスク評価報告書に基づく数値を記載しています。当該地震リスク評価報告書については、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容を保証するものではなく、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。
- ・土地の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がない場合には、地番（複数ある場合はそのうちの一つ）を記載しています。
- ・土地の「面積」並びに建物の「構造/階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「用途」は、登記簿に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- ・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。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第52条に定められる、建築物の延べ床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を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限を記載しています。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、第20期取得済資産については本書の日付現在において、新規取得資産については本投資法人の不動産又は不動産信託受益権の取得日において、本投資法人又は信託受託者が保有している権利の内容を記載しています。
- ・建物の「総賃貸可能面積」は、登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を記載しています。また、賃貸借契約に添付される建物図面等により、より正確と思われる賃貸可能面積を確認することができるものについては、かかる建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。ただし、底地物件については、賃貸借契約に表示された土地賃貸面積を記載しています。
- ・「プロパティ・マネジメント会社」は、第20期取得済資産については本書の日付現在において、新規取得資産については本投資法人の不動産及び不動産信託受益権の取得日において、有効なプロパティ・マネジメント契約を締結している会社を記載しています。
- ・「担保設定の状況」は、第20期取得済資産については本書の日付現在において、新規取得資産については本投資法人の不動産又は不動産信託受益権の取得日において、不動産又は信託不動産の上に有効に成立している担保権の有無及びその内容を記載しています。
- ・「テナントの総数」は、不動産又は信託不動産に関する賃貸借契約に基づく物件毎のテナント数を記載しています。

- ・「テナント名」は、不動産又は信託不動産に関する賃貸借契約に基づく物件毎の賃貸面積の上位3社の名称を記載しています。
- ・「年間賃料」は、各不動産及び信託不動産に関する賃貸借契約に表示された年間賃料又は月間賃料の合計額を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不動産及び信託不動産については、その合計額)を記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、本投資法人の本書の日付現在における各不動産及び信託不動産に関する賃貸借契約に規定する敷金、保証金及び建設協力金の残高の合計額を記載しています。
- ・「賃貸面積」は、不動産又は信託不動産に関する賃貸借契約に表示された建物(底地については土地)に係る賃貸面積のうち、総賃貸可能面積に含まれるものの合計を記載しています。なお、賃貸借契約においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸借契約に表示された建物(底地については土地)に係る賃貸面積に含まれる場合があります。
- ・「稼働率」は、総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。
- ・「特記事項」は、不動産又は信託不動産の権利関係・利用の状況等及び評価額・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。

#### 「本物件の特長」欄に関する説明

「本物件の特長」は、本投資法人がシービーアールイー株式会社及び株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所に不動産又は信託不動産の物流拠点としての評価を委託し作成された評価報告書を含む資料及び情報に基づく本資産運用会社の判断を記載しています。当該評価及び判断は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

#### 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

「鑑定評価書の概要」は、谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定及び日本不動産研究所に投資対象不動産の鑑定評価を委託し、作成された不動産鑑定評価書の概要を記載しています。不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。当該不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

## 第20期取得済資産

## M-26 相模原物流センター

資産の概要						
資産の種類		不動産信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	清水建設	
取得年月日		平成27年3月3日		報告書年月日	平成26年7月31日	
取得価格		8,032百万円		緊急修繕費	-	
鑑定評価額		9,400百万円(注1)		短期修繕費	-	
信託受託者		三井住友信託銀行 株式会社		長期修繕費	44,503千円	
信託期間満了日		平成37年3月31日		PML値	12.3%	
土地	所在地	神奈川県相模原市緑区 西橋本五丁目9番1号	建物	構造 / 階数	鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき5階建他	
	面積	22,020.77㎡		建築時期	平成26年2月18日	
	用途地域	工業地域		延床面積	44,019.92㎡	
	容積率	200%		総賃貸可能面積	44,010.20㎡	
	建ぺい率	60%		用途	倉庫・事務所・ 守衛所	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
プロパティ・ マネジメント会社		伊藤忠アーバン コミュニティ株式会社	担保設定の状況		なし	
テナントの総数		1	テナント名		DHLサプライ チェーン株式会社	
年間賃料		非開示(注2)	敷金・保証金		非開示(注2)	
賃貸面積		44,010.20㎡	稼働率		100.0%	
特記事項： 該当事項はありません。						
(注1) 取得時の鑑定評価額は、8,880百万円です。						
(注2) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。						

## 本物件の特長

<p><b>取得ハイライト</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 首都圏だけでなく名古屋など西日本へのアクセスも良好な物流適地</li> <li>・ 幅広いテナントニーズに対応すると同時に環境にも配慮した大規模物流施設</li> <li>・ 業界のグローバルリーダーであるDHLサプライチェーン株式会社との長期契約</li> </ul> <p><b>物件概要</b></p> <p><b>立地</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東京、横浜等の大消費地に近接していることから一般消費財の保管・配送拠点に適しており、メーカー等の工場を対象とした生産者物流のニーズも期待できる相模原エリア</li> <li>・ 平成26年6月に開通した首都圏中央連絡自動車道（圏央道）相模原インターチェンジまで約4km、首都圏の環状線である国道16号へのアクセスも良好であることから、首都圏一円への広域配送が可能</li> <li>・ 圏央道を経由して中央自動車道や東名高速道路の利用が可能であり、名古屋など西日本方面への輸送アクセスも良好な立地</li> <li>・ 特別工業地区内に所在することから物流拠点の運営に支障のない環境である一方、周辺に広がる住宅地と充実したバス路線網により労働力の確保も容易</li> </ul> <p><b>施設</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 有効柱間隔10.0m×11.5m、有効天井高6.0m、床荷重1.5t/㎡と標準的な施設仕様を備えた汎用性の高い物流施設</li> <li>・ 多数の垂直荷役設備（4基の貨物用エレベータと4基の垂直搬送機）の設置により、貨物の効率的な入出庫や庫内移動、保管が可能であり、幅広いテナントニーズに対応可能</li> <li>・ 制震構造の採用により企業の事業継続計画（BCP）対策に合致しているほか、屋上に太陽光パネルを設置する等、環境にも配慮した施設</li> </ul> <p><b>テナント</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 業界のグローバルリーダーであるDHLサプライチェーン株式会社と10年間の定期建物賃貸借契約を締結</li> <li>・ 同社のサプライチェーン専用施設として開発された施設であり、ファッション・アパレル等のコンシューマー・リテール業界を中心とした様々な物流サービスを提供する活動拠点として利用</li> </ul>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	9,400百万円
鑑定機関	日本不動産研究所
価格時点	平成27年7月31日

項目	内容	概要等
収益価格	9,400百万円	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけて査定
直接還元法による価格	9,420百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	現行の賃貸借契約等を基に、收受可能な賃料水準等を査定
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	0円	想定せず
水道光熱費	0円	想定せず
修繕費	4百万円	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びERにおける修繕費の年平均額等を考慮して計上
PMフィー	非開示（注）	依頼者提示資料を参考に類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して査定
テナント募集費用等	0円	想定せず
公租公課	63百万円	平成27年度税金資料に基づき査定
損害保険料	非開示（注）	依頼者提示資料及び類似の建物の保険料等を考慮して査定、地震保険は付保しない
その他費用	0円	想定せず
運営純収益	489百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	9百万円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びERにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	480百万円	
還元利回り	5.1%	最も投資リスクが低いと認められる不動産の利回りを基準とし、対象不動産の地域性・個別性、将来予測不確実性及び類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	9,380百万円	
割引率	4.6%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	5.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来予測不確実性等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	8,670百万円	
土地比率	45.3%	
建物比率	54.7%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	該当事項なし	
(注) 本項目の開示により賃貸条件や業務委託費用の水準が推測され、本投資法人の効率的な運営に悪影響が生じることで投資主の利益を害するおそれがあるため開示していません。		



## T-10 春日井物流センター（底地）

資産の概要			
資産の種類	不動産		
取得年月日	平成27年4月23日		
取得価格	830百万円		
鑑定評価額	1,040百万円(注1)		
土地	所在地	愛知県春日井市高森台五丁目1番3	
	面積	15,767.90m <sup>2</sup>	
	用途地域	準工業地域	
	容積率	150%	
	建ぺい率	50%	
	所有形態	所有権	
プロパティ・マネジメント会社	なし		
担保設定の状況	なし		
総賃貸可能面積(注2)	15,767.90m <sup>2</sup>		
テナントの総数	1	テナント名	矢野建設株式会社
年間賃料	非開示(注3)	敷金・保証金	非開示(注3)
賃貸面積(注2)	15,767.90m <sup>2</sup>	稼働率	100.0%
特記事項：			
<p>1 本投資法人は、本物件上の建物（以下「本件建物」といいます。）の所有者である矢野建設株式会社（以下「矢野建設」といいます。）に対して本物件に事業用定期借地権（契約期間10年）を設定しています。なお、当該事業用定期借地権の設定に係る契約（以下「本借地契約」といいます。）においては、契約期間中に本件建物に係るテナント（本書の日付現在のテナントは、伊藤忠食品株式会社です。）との賃貸借契約が終了した場合、矢野建設が新たな賃借人と本件建物に係る賃貸借契約を締結し、本件建物の賃貸借が開始し賃料が発生する日までの間、矢野建設の本投資法人に対する賃料の支払義務は免除されるものとされます（ただし、賃料が免除される期間は12か月を超えないものとされます。）。</p> <p>2 本投資法人は、本物件を、将来の再開発の可能性も考慮して取得するものであり、本物件における再開発事業を円滑に行うため、本物件の取得に伴い、矢野建設との間で再開発事業の概要について基本合意する法的拘束力のない事業協定書を締結しています。なお、本書の日付現在、本投資法人が本物件の再開発を決定した事実はなく、本物件の再開発が実施される保証はありません。</p>			
(注1) 取得時の鑑定評価額は1,030百万円です。			
(注2) 本借地契約に記載された土地賃貸面積を記載しています。			
(注3) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。			

本物件の特長
<p>取得ハイライト</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>中部圏の広域配送拠点としての役割とBCP（事業継続計画）拠点としての希少性を併せ持つ物流適地</li> <li>本資産運用会社独自のネットワークを活用した相対取引による実質的なセール&amp;リースバック</li> <li>底地取得による安定収益の確保と将来的な再開発を視野に入れた建設会社との事業協定</li> </ul> <p>物件概要</p> <p>立地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>名古屋市中心部まで20km圏に位置し、大消費地である名古屋市のみならず中部圏内の生産地へのアクセスも良好な春日井エリア</li> <li>東名高速道路春日井インターチェンジまで6.6km、中央自動車道小牧東インターチェンジまで約9km、主要幹線道路である国道19号（春日井バイパス）まで約3kmの位置にあり、中部圏の広域配送拠点としての役割とBCP拠点としての希少性を併せ持つ物流適地</li> <li>高蔵寺ニュータウン内に所在することから労働力の確保が比較的容易である一方、春日井市の条例に基づく高森台地区計画の誘導施設地区(注)に指定されていることから物流拠点の運営にも適した立地</li> </ul> <p>(注) 周辺に公害を及ぼす恐れのない研究・生産施設（都市型産業等）等を誘導する地区</p>

テナント	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 愛知県内を中心に事業を展開する総合建設会社である矢野建設と10年間の借地契約を締結</li> <li>・ 相対取引による実質的なセール&amp;リースバックであり、安定収益の確保を目指した底地の取得と併せて、将来的な再開発の可能性を考慮して矢野建設と再開発事業に関する事業協定書を締結(注)</li> <li>・ 本件建物は、伊藤忠食品の中部圏における拠点の一つとして利用</li> </ul>	
(注) 当該事業協定書に法的拘束力はありません。また、本書の日付現在、本投資法人が本物件の再開発を決定した事実はなく、本物件の再開発事業が実施される保証はありません。	

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,040百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定
価格時点	平成27年7月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,040百万円	有期還元法により査定
有期還元法による価格	1,040百万円	
運営収益	非開示(注)	
可能総収益	非開示(注)	現行の賃貸借契約等を基に、收受可能な賃料水準等を査定
空室等損失等	非開示(注)	
運営費用	非開示(注)	
維持管理費	0円	想定せず
水道光熱費	0円	想定せず
修繕費	0円	想定せず
PMフィー	非開示(注)	類似不動産の水準を参考に査定
テナント募集費用等	0円	想定せず
公租公課	5百万円	依頼者提示資料を参考に地価動向等を考慮して査定
損害保険料	0円	想定せず
その他費用	0円	想定せず
運営純収益	42百万円	
一時金の運用益	非開示(注)	
資本的支出	0円	想定せず
純収益	42百万円	
割引率	4.5%	物流施設(底地)に係る取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個別性等を総合的に勘案し査定
割合法による価格	999百万円	
土地価格	1,110百万円	
底地割合	90%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	該当事項なし	
(注) 本項目の開示により賃貸条件や業務委託費用の水準が推測され、本投資法人の効率的な運営に悪影響が生じることで投資主の利益を害するおそれがあるため開示していません。		

## 新規取得資産

## M-27 千葉北物流センター

資産の概要						
資産の種類		不動産	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	竹中工務店	
取得年月日		平成27年9月4日		報告書年月日	平成27年8月6日	
取得価格		1,459百万円		緊急修繕費	450千円	
鑑定評価額		1,770百万円		短期修繕費	-	
				長期修繕費	346,550千円	
			PML値	8.4%		
土地	所在地	千葉県千葉市花見川区 横戸町1004番他	建物	構造 / 階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 4階建他	
	面積	21,605.94㎡		建築時期	平成7年10月30日	
	用途地域	地域指定なし (市街化調整区域)		延床面積	15,298.53㎡	
	容積率	200%		総賃貸可能面積	14,828.38㎡	
	建ぺい率	60%		用途	倉庫・事務所・守衛所	
	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックス プロパティズ	担保設定の状況		なし		
テナントの総数	1	テナント名	株式会社日立物流			
年間賃料	非開示(注)	敷金・保証金	非開示(注)			
賃貸面積	14,828.38㎡	稼働率	100.0%			
特記事項： 該当事項はありません。						
(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。						

## 本物件の特長

## 取得ハイライト

- ・ 首都圏の主要環状線である国道16号に面し、千葉県内をはじめとする広域配送が可能な物流適地
- ・ 3PL業界の国内最大手企業である株式会社日立物流との実質的なセール&リースバック
- ・ スポンサーグループのブリッジ期間中に投資基準を満たすための改修工事を実施

## 物件概要

## 立地

- ・ 東京都心まで約45kmの位置にあり、首都圏の主要環状線である国道16号と東関東自動車道が交差する千葉北インターチェンジを中心に物流施設が多数存在する千葉市エリア
- ・ 千葉北インターチェンジまで約2.8kmと高速道路へのアクセスに優れ、国道16号に接していることから千葉県内をはじめとする広域配送が可能
- ・ 近隣に店舗や緑地エリアが広がる物流業務に適した環境にあり、周辺に広がる住宅地と充実したバス路線網により労働力の確保も比較的容易

## 施設

- ・ 有効柱間隔12.0m×8.0m、有効天井高8.3m（2階は6.65m）、床荷重1.5t/㎡（2階は1.2t/㎡）と標準的な施設仕様を備えた汎用性の高い12層のボックス型物流施設
- ・ 十分なスペースのトラックヤードを確保しており、両面接車パースを利用することで物流事業者にとって迅速かつ効率的なオペレーションが可能

## テナント

3PL業界の国内最大手企業である株式会社日立物流と定期建物賃貸借契約を締結

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,770百万円
鑑定機関	谷澤総合鑑定所
価格時点	平成27年7月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,770百万円	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格	1,810百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	現行の賃貸借契約等を基に、收受可能な賃料水準等を査定
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	0円	想定せず
水道光熱費	0円	想定せず
修繕費	13百万円	ER、類似事例に基づく数値を一定割合で配分して査定
PMフィー	非開示（注）	依頼者提示資料に基づき査定
テナント募集費用等	0円	想定せず
公租公課	14百万円	平成27年度税金資料に基づき査定
損害保険料	非開示（注）	依頼者提示資料に基づき査定、地震保険は付保しない
その他費用	0百万円	類似事例に基づき査定
運営純収益	129百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	32百万円	ER、類似事例に基づく数値を一定割合で配分して査定
純収益	97百万円	
還元利回り	5.4%	物流施設に係る取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個別性及び純収益変動等により査定
DCF法による価格	1,750百万円	
割引率	4.7 / 4.9%	対象不動産の地域性及び個別性リスク等を考慮し査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定
積算価格	2,350百万円	
土地比率	51.5%	
建物比率	48.5%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	該当事項なし	
(注) 本項目の開示により賃貸条件や業務委託費用の水準が推測され、本投資法人の効率的な運営に悪影響が生じることで投資主の利益を害するおそれがあるため開示していません。		

## M-28 千葉北物流センター

資産の概要						
資産の種類	不動産信託受益権	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング		
取得年月日	平成27年9月11日		報告書年月日	平成27年8月6日		
取得価格	4,608百万円		緊急修繕費	1,500千円(注1)		
鑑定評価額	5,070百万円		短期修繕費	-		
信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社		長期修繕費	170,656千円		
信託期間満了日	平成36年4月30日		PML値	6.8%		
土地	所在地	建物	構造 / 階数	鉄骨造陸屋根4階建		
	面積		22,684.43m <sup>2</sup>	建築時期	平成9年3月24日	
	用途地域		第一種住居地域(注2)	延床面積	25,818.00m <sup>2</sup>	
	容積率		200%	総賃貸可能面積	25,080.00m <sup>2</sup>	
	建ぺい率		60%	用途	倉庫・事務所	
	所有形態		所有権	所有形態	所有権	
プロパティ・マネジメント会社	日本管財株式会社	担保設定の状況		なし		
テナントの総数	1	テナント名	東芝ロジスティクス 株式会社			
年間賃料	非開示(注3)	敷金・保証金	非開示(注3)			
賃貸面積	25,080.00m <sup>2</sup>	稼働率	100.0%			
特記事項： 該当事項はありません。						
(注1) 緊急修繕が必要な箇所は、テナント又は取得先により治癒される予定です。						
(注2) 第一種住居地域においては倉庫業を営む倉庫等の建築が原則として禁止されていますが、本物件は、建築基準法第48条第1項ただし書に基づき特定行政庁の許可を受けて用途変更されています。本物件について今後増築又は再建築等を行う場合には、同様に特定行政庁の許可を受けることが必要となります。						
(注3) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。						

本物件の特長	
取得ハイライト	<ul style="list-style-type: none"> <li>首都圏の主要環状線である国道16号に近接し、千葉県内をはじめとする広域配送が可能な物流適地</li> <li>L字型の2面接車パースと広いトラックヤードを備えた汎用性の高い物流施設</li> <li>スポンサーグループのブリッジ機能を活用した取得（鑑定ディスカウント割合9.1%）</li> </ul>
物件概要	
立地	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京都心まで約45kmの位置にあり、首都圏の主要環状線である国道16号と東関東自動車道が交差する千葉北インターチェンジを中心に物流施設が多数存在する千葉市エリア</li> <li>千葉北インターチェンジまで約1.4kmと高速道路へのアクセスに優れ、国道16号に近接していることから千葉県内をはじめとする広域配送が可能</li> <li>物流施設や住宅が混在するエリアだが、物流適地として近隣に新たな物流施設の開発が予定されており、周辺に広がる住宅地と充実したバス路線網、豊富な駐車場（104台）により労働力の確保も比較的容易</li> </ul>
施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>有効柱間隔11.0m×10.0m、有効天井高6.7m以上、床荷重1.0t/m<sup>2</sup>（一部1.5t/m<sup>2</sup>）と十分な施設仕様を備えた汎用性の高い3層のボックス型物流施設</li> <li>L字型の2面接車パースと広いトラックヤード、多数の垂直荷役設備（2基の貨物用エレベータと4基の垂直搬送機）の設置により貨物の効率的な入出庫や庫内移動、保管が可能であり、幅広いテナントニーズに対応可能</li> </ul>
テナント	<ul style="list-style-type: none"> <li>幅広い一般荷主に対して物流ソリューションを提供する東芝ロジスティクス株式会社と定期建物賃貸借契約を締結</li> <li>グループ企業の製品の保管・配送以外に、外部の3PL事業者の拠点としても利用</li> </ul>

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	5,070百万円
鑑定機関	谷澤総合鑑定所
価格時点	平成27年7月31日

項目	内容	概要等
収益価格	5,070百万円	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格	5,060百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	現行の賃貸借契約等を基に、收受可能な賃料水準等を査定
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	0円	想定せず
水道光熱費	0円	想定せず
修繕費	6百万円	ER、類似事例に基づく数値を一定割合で配分して査定
PMフィー	非開示（注）	依頼者提示資料に基づき査定
テナント募集費用等	0円	想定せず
公租公課	21百万円	平成27年度税金資料に基づき査定
損害保険料	非開示（注）	依頼者提示資料に基づき査定、地震保険は付保しない
その他費用	0円	依頼者提示資料に基づき査定
運営純収益	257百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	12百万円	ER、類似事例に基づく数値を一定割合で配分して査定
純収益	247百万円	
還元利回り	4.9%	物流施設に係る取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個別性及び純収益変動等により査定
DCF法による価格	5,070百万円	
割引率	4.6 / 4.8%	金融商品の利回りを基にした積上法等により定めた倉庫のベース利回りに対象不動産に係る個別性リスク等を考慮し査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定
積算価格	4,820百万円	
土地比率	63.2%	
建物比率	36.8%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	該当事項なし	
(注) 本項目の開示により賃貸条件や業務委託費用の水準が推測され、本投資法人の効率的な運営に悪影響が生じることで投資主の利益を害するおそれがあるため開示していません。		

## M-29 浦安千鳥物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権	建物	調査業者	清水建設	
取得年月日	平成27年9月11日	状況	報告書年月日	平成27年8月4日	
取得価格	1,053百万円	評価 の 概要	緊急修繕費	-	
鑑定評価額	1,360百万円		短期修繕費	100千円	
信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社		長期修繕費	45,015千円	
信託期間満了日	平成35年9月30日		PML値	10.9%	
土地	所在地		千葉県浦安市千鳥 15番19	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造亜鉛 メッキ鋼板ぶき4階建
	面積	4,322.32m <sup>2</sup>	建築時期	平成10年12月18日	
	用途地域	準工業地域	延床面積	5,314.80m <sup>2</sup>	
	容積率	200%	総賃貸可能面積	5,314.80m <sup>2</sup>	
	建ぺい率	60%	用途	倉庫・事務所	
	所有形態	所有権	所有形態	所有権	
	プロパティ・マネジ メント会社	株式会社 シーアールイー	担保設定の状況	なし	
テナントの総数	1	テナント名	非開示(注)		
年間賃料	非開示(注)	敷金・保証金	非開示(注)		
賃貸面積	5,314.80m <sup>2</sup>	稼働率	100.0%		
特記事項： 本土地は、調査の結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されていますが、本投資法人は、当該有害物質は埋立材として使用された凌濼土に含まれていた可能性が高いこと、埋立地において人為的な汚染の懸念がなく、埋立材に起因する土壌汚染のみが存在する場合には土地利用の制限は受けないこと、敷地外に土壌を搬出する場合であっても、土壌の分析調査を実施して有害物質の有無を確認し、適切に取り扱えば環境に関する問題は生じないことから、本土地に土壌・地下水汚染に係る問題が存在する懸念が少ないと判断されることを清水建設株式会社に確認しています。					
(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。					

## 本物件の特長

<p>取得ハイライト</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 首都圏中心部及びゲートウェイへのアクセスに優れ、首都圏全域を見据えた広域配送が可能な物流適地</li> <li>・ 24時間操業が可能な汎用性の高い3層のボックス型物流施設</li> <li>・ スポンサーグループのブリッジ機能を活用した取得（鑑定ディスカウント割合22.6%）</li> </ul> <p>物件概要</p> <p>立地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 首都圏向けの消費者物流と約20kmの位置にある東京港（大井埠頭）を利用した輸入物流の双方に適しており、首都圏全域を見据えた広域配送拠点として千葉県有数の物流適地である浦安エリア</li> <li>・ 首都高速道路湾岸線舞浜インターチェンジ及び湾岸線に並走する国道357号まで約2.5kmの位置にあり、首都圏の大消費地に近接した一般消費財向け物流拠点として評価の高い立地</li> <li>・ 千葉県でも有数の大規模物流施設が集積するエリアに立地していることから周辺住民からのクレーム発生等の懸念がなく、長期的に24時間操業が可能</li> <li>・ 最寄駅は徒歩圏外であるものの、浦安市は自動車やバスによる通勤が多くみられるエリアであり労働力の確保は比較的容易</li> </ul> <p>施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 有効柱間隔約9～10m、有効天井高5.1m以上、基準階床荷重1.2t/m<sup>2</sup>（1階は1.5t/m<sup>2</sup>）と十分な施設仕様を備えた汎用性の高い3層のボックス型物流施設</li> <li>・ 高床式の接車バースと垂直荷役設備の設置により貨物の効率的な入出庫や庫内移動、保管が可能であり、幅広いテナントニーズに対応可能</li> </ul> <p>テナント</p> <p>大手通信会社グループ等を顧客に持つ物流事業者と定期建物賃貸借契約を締結</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,360百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定
価格時点	平成27年7月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,360百万円	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格	1,350百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	現行の賃貸借契約等を基に、收受可能な賃料水準等を査定
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	0円	想定せず
水道光熱費	0円	想定せず
修繕費	1百万円	類似不動産の修繕費の水準を参考に、ER記載の修繕費年平均額を妥当と判断し計上
PMフィー	非開示（注）	依頼者提示資料に基づき査定
テナント募集費用等	0百万円	類似不動産の水準を参考に査定
公租公課	7百万円	平成27年度税金資料に基づき査定
損害保険料	非開示（注）	依頼者提示資料に基づき査定、地震保険は付保しない
その他費用	0百万円	過年度実績に基づき査定
運営純収益	62百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	3百万円	類似不動産の更新費の水準を参考に、ER記載の更新費年平均額を妥当と判断し、CMフィーを勘案し計上
純収益	59百万円	
還元利回り	4.4%	最もリスクが低い地域に位置する物流施設の利回りを基準とし、対象不動産の個別性及び類似の取引事例等を参考に査定
DCF法による価格	1,360百万円	
割引率	4.3%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	1,230百万円	
土地比率	72.8%	
建物比率	27.2%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	該当事項なし	
（注）本項目の開示により賃貸条件や業務委託費用の水準が推測され、本投資法人の効率的な運営に悪影響が生じることで投資主の利益を害するおそれがあるため開示していません。		



## M-30 座間物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権 (注1)	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング	
取得年月日	平成27年10月1日		報告書年月日	平成27年8月6日	
取得価格	1,728百万円		緊急修繕費	-	
鑑定評価額	1,910百万円		短期修繕費	-	
信託受託者（予定）	三井住友信託銀行 株式会社		長期修繕費	109,670千円	
信託期間満了日 （予定）	平成37年9月30日		PML値	11.8%	
土地	所在地	建物	構造 / 階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 3階建	
	面積		9,889.49m <sup>2</sup>	建築時期	平成12年10月12日
	用途地域		工業地域	延床面積	9,358.53m <sup>2</sup>
	容積率		200%	総賃貸可能面積	9,358.53m <sup>2</sup>
	建ぺい率		60%	用途	倉庫・事務所・工場
	所有形態		所有権	所有形態	所有権
プロパティ・マネジ メント会社（予定）	三井不動産ビル マネジメント株式会社	担保設定の状況		なし	
テナントの総数	1	テナント名	トーカイ・パッケージング システム株式会社		
年間賃料	非開示(注2)	敷金・保証金	非開示(注2)		
賃貸面積	9,358.53m <sup>2</sup>	稼働率	100.0%		
特記事項： 該当事項はありません。					
(注1) 本物件は本書の日付現在信託の設定がされておらず、本投資法人の取得に際して信託設定がなされる予定です。					
(注2) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。					

本物件の特長	
取得ハイライト	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大消費地への良好なアクセスと充実した高速道路網を有する神奈川県内陸部の物流適地</li> <li>・ 標準的な物流施設を上回る仕様を備えた希少性の高い物流施設</li> <li>・ スポンサーグループのブリッジ機能を活用した取得（鑑定ディスカウント割合9.5%）</li> </ul>	
物件概要	
立地	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工場跡地に大規模物流施設の建設が進み、神奈川県内陸部でも有数の物流拠点となりつつある座間エリア</li> <li>・ 神奈川県内の幹線道路である国道246号まで約2km、東名高速道路横浜町田インターチェンジ及び首都圏中央連絡自動車道（圏央道）圏央厚木インターチェンジまで約5kmと高速道路へのアクセスも優れていることから、地域配送のみならず広域配送にも適した立地</li> <li>・ 大規模物流施設が集積するエリアに立地していることから24時間操業が可能である一方、背後には住宅地が広がっており、鉄道網も充実していることから労働力の確保も容易</li> </ul>	
施設	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 有効柱間隔10.5m×11.1m、有効天井高6.0m（2階は8.5m）、床荷重2.0t/m<sup>2</sup>（2階は2.5t/m<sup>2</sup>）と標準的な物流施設を上回る仕様を備えた汎用性と希少性の高い2層のボックス型物流施設</li> <li>・ L字型の2面接車バスと垂直荷役設備により貨物の効率的な入庫や庫内移動、保管が可能であり、幅広いテナントニーズに対応可能</li> <li>・ メインの接車バスは26.5mにも及び庇の設置により全天候作業が可能</li> </ul>	
テナント	
神奈川県を中心に物流事業を展開するトーカイ・パッケージングシステム株式会社と普通建物賃貸借契約を締結	

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,910百万円
鑑定機関	日本不動産研究所
価格時点	平成27年7月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,910百万円	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけて査定
直接還元法による価格	1,920百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	現行の賃貸借契約等を基に、收受可能な賃料水準等を査定
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	0百万円	その他管理費として銀行振込手数料を計上
水道光熱費	0円	想定せず
修繕費	2百万円	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びERにおける修繕費の年平均額等を考慮して計上
PMフィー	非開示（注）	依頼者提示資料を参考に類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して査定
テナント募集費用等	0円	想定せず
公租公課	12百万円	平成27年度税金資料及び過去の課税標準額を基に査定
損害保険料	非開示（注）	依頼者提示資料及び類似の建物の保険料率等を考慮して査定、地震保険は付保しない
その他費用	0円	想定せず
運営純収益	101百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	8百万円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びERにおける更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	93百万円	
還元利回り	4.9%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の個別性、将来予測不確実性及び類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF法による価格	1,890百万円	
割引率	4.6%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	5.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来予測不確実性等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,940百万円	
土地比率	70.2%	
建物比率	29.8%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	該当事項なし	
（注）本項目の開示により賃貸条件や業務委託費用の水準が推測され、本投資法人の効率的な運営に悪影響が生じることで投資主の利益を害するおそれがあるため開示していません。		

### (3) 新規取得資産取得後のポートフォリオ全体の概要

本投資法人が、本書の日付現在保有している資産及び新規取得資産に係る事項は、以下のとおりです。なお、本「(3) 新規取得資産取得後のポートフォリオ全体の概要」の項における各記載は原則として本書の日付現在を基準としています。また、本項における各記載の説明は、以下のとおりです。

- ・「土地面積」、「延床面積」及び「建築時期」は、登記簿に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- ・「取得価格」は、売買契約書に記載された各不動産及び信託不動産の売買代金又は買入申込書に記載された不動産又は不動産信託受益権の売買代金を記載しています。
- ・「投資比率」は、取得価格のポートフォリオ合計に占める割合を記載しています。
- ・「鑑定評価額」は、谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定及び日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書に基づいています。当該鑑定評価額は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。
- ・「総賃貸可能面積」は、登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を記載しています。また、賃貸借契約に添付される建物図面等により、より正確と思われる賃貸可能面積を確認することができるものについては、かかる建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。ただし、底地物件については、賃貸借契約に表示された土地賃貸面積を記載しています。
- ・「賃貸面積」は、各不動産及び信託不動産に関する賃貸借契約に表示された建物（底地については土地）に係る賃貸面積のうち、総賃貸可能面積に含まれるものの合計を記載しています。なお、各賃貸借契約においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸借契約に表示された建物（底地については土地）に係る賃貸面積に含まれる場合があります。
- ・「テナント数」は、各不動産及び信託不動産に関する賃貸借契約に基づく物件毎のテナント数を記載しています。
- ・「稼働率」は、総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。
- ・「年間賃料」は、各不動産及び信託不動産に関する賃貸借契約に表示された年間賃料又は月間賃料の合計額を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不動産及び信託不動産については、その合計額）を記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、本投資法人の本書の日付現在における各不動産及び信託不動産に関する賃貸借契約に規定する敷金、保証金及び建設協力金の残高の合計額を記載しています。
- ・「緊急修繕費」は、機能上の不具合又は法規上の改善が必要な項目等に係る修繕費を記載しています。
- ・「短期修繕費」は、調査年月日から起算して1年以内に必要とする修繕費を記載しています。
- ・「長期修繕費」は、調査年月日から起算して10年以内に必要とする修繕費を記載しています。
- ・「地震リスク分析における予想最大損失率（PML）」及び「ポートフォリオPML」は、清水建設作成の平成27年8月7日付「地震リスク評価報告書」に基づき記載しています。
- ・平成27年7月31日付で、中部春日物流センター（底地）を清須物流センター（底地）に名称変更しています。

## 新規取得資産取得後のポートフォリオ一覧

物件番号	不動産等の名称	所在地	土地面積(m <sup>2</sup> )	延床面積(m <sup>2</sup> )	建築時期	取得価格(百万円)	投資比率(%) (注1)	鑑定評価額(百万円)
M-1	船橋物流センター	千葉県船橋市船橋町	16,718	31,567.40	平成5年10月27日	8,675	4.1	6,880
M-2	浦安物流センター	千葉県浦安市千浦港	19,136	9,548.34	昭和61年10月8日 平成6年3月31日	2,902	1.4	4,740
M-3	平塚物流センター	神奈川県平塚市長瀬	12,795.97	11,270.37	平成2年9月21日	1,466	0.7	1,790
M-4	新木場物流センター	東京都江東区新木場	5,798.90	10,616.80	平成5年3月15日	2,454	1.2	3,440
M-5	浦安千鳥物流センター	千葉県浦安市千鳥	16,421	31,790.42	平成18年1月10日	6,000	2.8	8,380
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市西浦	18,192.07	35,788.11	平成18年1月24日	5,700	2.7	7,940
M-8	川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区桜本	21,622.41	41,630.54	平成元年7月14日	10,905	5.1	11,500
M-9	習志野物流センター	千葉県習志野市西浜	14,027.60	2,475.41	平成17年10月5日	1,690	0.8	2,290
M-11	八千代物流センター (注2)	千葉県八千代市上高野	29,103.38	58,150.82	平成26年12月5日	7,892 (注5)	3.7	10,900
M-12	横浜福浦物流センター	神奈川県横浜市福浦区金沢	20,080.79	36,170.20	平成19年2月25日	9,800	4.6	10,700
M-13	八千代物流センター	千葉県八千代市上高野	17,012.01	32,401.70	平成19年8月24日	5,300	2.5	7,090
M-14	浦安千鳥物流センター	千葉県浦安市千鳥	2,645.34	6,192.80	平成13年1月16日	1,640	0.8	1,760
M-15	市川物流センター	千葉県市川市市川田尻	9,801.27	18,686.12	平成20年2月25日	4,550	2.1	5,270
M-16	東雲物流センター (注3)	東京都江東区東雲	14,233.16	16,180.68	平成18年2月8日	11,800	5.6	14,200
M-17	習志野物流センター (注3)	千葉県習志野市西浜	22,518	44,828.62	平成20年1月20日	7,875	3.7	9,400
M-18	市川物流センター (注3)	千葉県市川市高浜町	34,854.52	69,158.13	平成21年10月9日	17,415	8.2	21,400
M-19	草加物流センター (注3)	埼玉県草加市青柳	14,380.80	22,520.14	平成20年4月18日	6,360	3.0	7,590
M-20	辰巳物流センター	東京都江東区辰巳	9,939.01	29,394.56	平成24年2月20日	9,000	4.2	10,900
M-21	柏物流センター	千葉県柏市大青田	10,942 (注6)	20,550.74	平成18年10月31日	3,725	1.8	4,440
M-22	武蔵村山物流センター	東京都武蔵村山市伊奈平	32,745.39	40,884.25	平成15年7月8日	8,650	4.1	9,710
M-23	柏物流センター (底地)	千葉県柏市藤ヶ谷	54,418.30	-	-	2,500	1.2	2,540

物件番号	不動産等の名称	所在地	土地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	鑑定評価額 (百万円)
M-24	新子安物流センター (注3)	神奈川県横浜市神奈川区守屋町	19,943.43	30,705.70	平成24年 5月11日	9,696	4.6	11,100
M-25	三郷物流センター	埼玉県三郷市仁蔵	10,688.38	19,483.06	平成25年 10月1日	3,873	1.8	4,430
M-26	相模原物流センター	神奈川県相模原区西橋本	22,020.77	44,019.92	平成26年 2月18日	8,032	3.8	9,400
M-27	千葉北物流センター	千葉県千葉市花見川区横戸町	21,605.94	15,298.53	平成7年 10月30日	1,459	0.7	1,770
M-28	千葉北物流センター	千葉県千葉市稲毛区長沼町	22,684.43	25,818.00	平成9年 3月24日	4,608	2.2	5,070
M-29	浦安千鳥物流センター	千葉県浦安市千鳥	4,322.32	5,314.80	平成10年 12月18日	1,053	0.5	1,360
M-30	座間物流センター	神奈川県座間市小松原	9,889.49	9,358.53	平成12年 10月12日	1,728	0.8	1,910
首都圏 小計			508,540.68	719,804.69	-	166,749	78.4	197,900
T-1	大東物流センター	大阪府大東市緑が丘	71,837.28	92,784.58	平成元年 7月31日 他(注7)	9,762 (注8)	4.6	18,100
T-2	大阪福崎物流センター	大阪府大阪市港区福崎	16,576.21	23,775.04	平成16年 10月28日	4,096	1.9	5,950
T-3	清須物流センター (底地)	愛知県清須市春日郷ヶ島	10,457.02	-	-	685	0.3	848
T-4	門真物流センター	大阪府門真市殿島町	3,975.60	7,416.18	平成5年 3月26日 他 (注9)	989	0.5	1,570
T-5	小牧物流センター	愛知県小牧市大字下末	11,057.18	9,486.45	平成6年 8月5日	2,100	1.0	1,900
T-6	小牧物流センター	愛知県小牧市大字西之島	9,740.44	10,708.41	平成4年 3月27日 他	1,800	0.8	1,700
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭	12,895.52	24,463.69	平成18年 12月22日	2,797	1.3	3,330
T-8	多治見物流センター (注4)	岐阜県多治見市旭ヶ丘	56,341.43	75,605.23	平成24年 9月13日	9,310 (注10)	4.4	11,200
T-9	福岡香椎浜物流センター	福岡県福岡区香椎浜ふ頭	8,751.58	21,230.78	平成21年 10月30日	2,750	1.3	3,170
T-10	春日井物流センター (底地)	愛知県春日井市高森	15,767.90	-	-	830	0.4	1,040
近畿・中部・九州地域 小計			217,400.16	265,470.36	-	35,119	16.5	48,808
O-1	前橋物流センター	群馬県前橋市上増田町	16,241.43	3,487.62	平成17年 2月4日	1,230	0.6	1,390

0-2	羽生物流センター	埼玉県羽生市川崎	20,988.43	3,579.67	平成17年10月20日	1,705	0.8	1,920
0-3	埼玉騎西物流センター	埼玉県加須市西ノ谷	26,530.67	24,574.42	平成19年3月31日	4,010	1.9	4,600
0-4	加須物流センター	埼玉県加須市南篠崎	13,039.17	25,130.62	平成20年3月4日	3,790	1.8	4,430
その他 小計			76,799.70	56,772.33	-	10,735	5.0	12,340
ポートフォリオ 合計			802,740.54	1,042,047.38	-	212,603	100.0	259,048

(注1) 取得価格のポートフォリオ合計に占める割合を記載しています。

(注2) 平成26年12月15日付で再開発事業が完了しています。

(注3) 各準共有持分相当の数値を記載しています。

東雲物流センター : 47%

習志野物流センター : 90%

市川物流センター : 90%

草加物流センター : 50%

新子安物流センター : 51%

(注4) 平成26年11月4日付で準共有持分25%を追加取得しています。

(注5) 当初の売買契約書に記載された売買代金2,266百万円から、平成25年7月に取壊しを行った建物に相当する金額603百万円を減算し、再開発後の建物に係る工事請負契約書(追加工事に係る工事注文請書を含みます。)に記載された金額6,230百万円を加算した金額を記載しています。

(注6) 保留地台帳に基づき記載しています。

(注7) 各建物の建築時期は、以下のとおりです。

倉庫 : 平成元年7月31日

倉庫 : 平成7年4月28日

倉庫 : 平成22年7月22日

事務所 : 平成元年7月31日

事務所 : 昭和43年9月30日

(注8) 当初の売買契約書に記載された売買代金7,617百万円から、平成21年7月に取壊しを行った建物に相当する金額291百万円を減算し、再開発を行った倉庫に係る工事請負契約書に記載された金額2,437百万円を加算した金額を記載しています。

(注9) 平成27年6月26日付で附属建物(倉庫、延床面積122.26㎡)の建設が完了しています。

(注10) 平成25年10月8日及び平成26年11月4日の取得価格の合計額です。

## 賃貸状況の概要

物件番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	賃貸面積(m <sup>2</sup> )	テナント数(件)	稼働率(%)	年間賃料(千円)(注1)	敷金・保証金(千円)(注1)
M-1	船橋物流センター	29,556.79	29,556.79	1	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
M-2	浦安物流センター	9,543.72	6,313.76	2	66.2	非開示(注2)	非開示(注2)
M-3	平塚物流センター	11,225.72	11,225.72	1	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
M-4	新木場物流センター	10,616.80	10,616.80	1	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
M-5	浦安千鳥物流センター	31,790.42	31,790.42	1	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
M-6	船橋西浦物流センター	35,134.44	35,134.44	2	100.0	414,380	217,971
M-8	川崎物流センター	41,630.54	41,630.54	1	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
M-9	習志野物流センター	2,442.87	2,442.87	1	100.0	121,200	60,600
M-11	八千代物流センター(注3)	56,882.98	56,882.98	2	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
M-12	横浜福浦物流センター	35,882.64	35,882.64	3	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
M-13	八千代物流センター	32,389.70	32,389.70	1	100.0	387,996	129,332
M-14	浦安千鳥物流センター	6,192.80	6,192.80	1	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
M-15	市川物流センター	18,686.12	18,686.12	1	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
M-16	東雲物流センター(注4)	16,175.31	16,175.31	1	100.0	708,985	1,292,500
M-17	習志野物流センター(注4)	43,208.86	43,208.86	3	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
M-18	市川物流センター(注4)	66,497.99	66,497.99	2	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
M-19	草加物流センター(注4)	21,320.42	21,320.42	3	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
M-20	辰巳物流センター	29,394.56	29,394.56	1	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
M-21	柏物流センター	20,546.46	20,546.46	1	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
M-22	武蔵村山物流センター	40,884.25	40,884.25	1	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
M-23	柏物流センター(底地)	54,418.30	54,418.30	1	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
M-24	新子安物流センター(注4)	29,674.47	29,674.47	2	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
M-25	三郷物流センター	19,407.18	19,407.18	1	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
M-26	相模原物流センター	44,010.20	44,010.20	1	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
M-27	千葉北物流センター	14,828.38	14,828.38	1	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
M-28	千葉北物流センター	25,080.00	25,080.00	1	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
M-29	浦安千鳥物流センター	5,314.80	5,314.80	1	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
M-30	座間物流センター	9,358.53	9,358.53	1	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
	首都圏 小計	762,095.25	758,865.29	39	99.6	10,832,833	4,734,791
T-1	大東物流センター	92,730.14(注5)	92,730.14(注5)	1	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
T-2	大阪福崎物流センター	23,726.80	23,726.80	1	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
T-3	清須物流センター(底地)	10,457.02	10,457.02(注6)	1	100.0	33,276	-
T-4	門真物流センター(注7)	7,416.18(注7)	7,416.18(注7)	1	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
T-5	小牧物流センター	9,486.45	9,486.45	1	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)

T-6	小牧物流センター	10,708.41	10,708.41	1	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	24,463.69	24,463.69	1	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
T-8	多治見物流センター(注8)	75,605.23	75,605.23	1	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
T-9	福岡香椎浜物流センター	21,201.15	21,201.15	3	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
T-10	春日井物流センター(底地)	15,767.90	15,767.90	1	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
近畿・中部・九州地域小計		291,562.97	291,562.97	12	100.0	3,009,559	1,177,762
0-1	前橋物流センター	3,455.53	3,455.53	1	100.0	87,600	43,800
0-2	羽生物流センター	3,518.58	3,518.58	1	100.0	118,800	59,400
0-3	埼玉騎西物流センター	24,574.40	24,574.40	1	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
0-4	加須物流センター	25,130.62	25,130.62	1	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
その他 小計		56,679.13	56,679.13	4	100.0	726,411	265,117
ポートフォリオ合計		1,110,337.35	1,107,107.39	55	99.7	14,568,804	6,177,671

(注1) 千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(注3) 平成26年12月15日付で再開発事業が完了しています。

(注4) 各準共有持分相当の数値を記載しています。

東雲物流センター : 47%

習志野物流センター : 90%

市川物流センター : 90%

草加物流センター : 50%

新子安物流センター : 51%

(注5) 各建物の総賃貸可能面積及び賃貸面積は、以下のとおりです。

倉庫 : 54,138.36㎡

倉庫 : 6,245.00㎡

倉庫 : 26,896.78㎡

事務所 : 1,956.36㎡

事務所 : 3,493.64㎡

(注6) 平成27年9月1日付で底地上に新たな建物を建設する再開発事業の実施を決議しており、現在の事業用借地契約は平成27年11月30日で終了します。

(注7) 平成27年6月26日付で附属建物(倉庫、賃貸可能面積122.26㎡)の建設が完了しており、平成27年7月1日から賃貸を開始しています。

(注8) 平成26年11月4日付で準共有持分25%を追加取得しています。



## 鑑定評価の概要

物件番号	不動産等の名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	試算価格情報					
					積算価格 (百万円)	収益価格(百万円)				
						直接還元法		DCF法		
価格	利回り (%)	価格	割引率 (%)	ターミナル キャップ レート (%)						
M-1	船橋物流センター	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	6,880	6,550	6,810	4.7	6,910	4.6 / 4.7	4.9
M-2	浦安物流センター	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	4,740	4,790	(注1)	(注1)	4,740	4.8	5.0 (注2)
M-3	平塚物流センター	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	1,790	1,760	1,830	5.5	1,820	5.2	5.7
M-4	新木場物流センター	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	3,440	3,340	3,480	4.7	3,420	4.4 / 4.6	4.9
M-5	浦安千鳥物流センター	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	8,380	9,600	8,620	4.4	8,280	4.3 / 4.5	4.6
M-6	船橋西浦物流センター	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	7,940	7,040	8,020	4.6	7,900	4.4 / 4.6	4.8
M-8	川崎物流センター	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	11,500	12,500	12,100	4.7	12,000	4.4 / 4.6	4.8
M-9	習志野物流センター	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	2,290	2,240	2,350	4.7	2,270	4.9	4.9
M-11	八千代物流センター (注3)	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	10,900	10,300	10,900	4.9	10,900	4.5 / 4.7	5.1
M-12	横浜福浦物流センター	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	10,700	10,200	10,800	5.0	10,700	5.1	5.2
M-13	八千代物流センター	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	7,090	4,490	7,090	4.9	7,090	4.6 / 4.8	5.1
M-14	浦安千鳥物流センター	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	1,760	1,700	1,770	4.5	1,750	4.4 / 4.6	4.7
M-15	市川物流センター	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	5,270	5,030	5,350	4.5	5,240	4.6 / 4.7	4.7
M-16	東雲物流センター (注4)	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	14,200	14,100	14,300	4.5	14,100	4.6	4.7
M-17	習志野物流センター (注4)	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	9,400	8,460	9,270	4.7	9,450	4.7 / 4.8	4.9
M-18	市川物流センター (注4)	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	21,400	20,700	21,500	4.4	21,400	4.3 / 4.4	4.6
M-19	草加物流センター (注4)	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	7,590	7,800	7,550	4.6	7,600	4.5	4.8
M-20	辰巳物流センター	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	10,900	10,500	10,800	4.4	10,900	4.2 / 4.4	4.6
M-21	柏物流センター	大和不動産鑑定所	平成27年 7月31日	4,440	2,810	4,470	5.2	4,430	5.0	5.4
M-22	武蔵村山物流センター	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	9,710	9,520	9,670	4.8	9,720	4.7 / 4.8	5.0

M-23	柏物流センター (底地)	大和不動産鑑定	平成27年 7月31日	2,540	1,940 (注5)	2,540 (注5)	5.8 (注5)	2,540	5.8	5.8 (注5)
M-24	新子安物流センター (注4)	日本不動産研究所	平成27年 7月31日	11,100	9,640	11,200	4.6	11,000	4.1	4.7
M-25	三郷物流センター	大和不動産鑑定	平成27年 7月31日	4,430	3,410	4,480	4.9	4,410	4.7	5.1
M-26	相模原物流センター	日本不動産研究所	平成27年 7月31日	9,400	8,670	9,420	5.1	9,380	4.6	5.0
M-27	千葉北物流センター	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	1,770	2,350	1,810	5.4	1,750	4.7 / 4.9	5.1
M-28	千葉北物流センター	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	5,070	4,820	5,060	4.9	5,070	4.6 / 4.8	5.1
M-29	浦安千鳥物流センター	大和不動産鑑定	平成27年 7月31日	1,360	1,230	1,350	4.4	1,360	4.3	4.7
M-30	座間物流センター	日本不動産研究所	平成27年 7月31日	1,910	1,940	1,920	4.9	1,890	4.6	5.1
T-1	大東物流センター	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	18,100	17,900	18,700	5.0	18,600	5.1	5.2

物件番号	不動産等の名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	試算価格情報					
					積算価格 (百万円)	収益価格(百万円)				
						直接還元法		DCF法		
価格	利回り (%)	価格	割引率 (%)	ターミナル キャップ レート (%)						
T-2	大阪福崎物流センター	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	5,950	5,600	5,980	4.8	5,930	4.9	5.0
T-3	清須物流センター (底地)	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	848	858 (注6)	- (注7)	- (注7)	879	4.9	5.1
T-4	門真物流センター	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	1,570	1,420	1,580	5.0	1,570	4.9/ 5.1	5.2
T-5	小牧物流センター	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	1,900	1,380	1,910	5.1	1,890	5.0/ 5.2	5.3
T-6	小牧物流センター	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	1,700	1,360	1,710	5.1	1,690	4.9/ 5.1	5.3
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	3,330	3,260	3,300	5.2	3,340	4.9	5.4
T-8	多治見物流センター (注8)	日本不動産研究所	平成27年 7月31日	11,200	9,700	11,300	5.4	11,000	5.1	5.8
T-9	福岡香椎浜物流センター	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	3,170	3,140	3,090	5.1	3,210	5.0	5.3
T-10	春日井物流センター (底地)	大和不動産鑑定	平成27年 7月31日	1,040	999 (注9)	1,040 (注9)	4.5 (注9)	-	-	-
0-1	前橋物流センター	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	1,390	1,280	1,410	5.5	1,380	5.7	5.7
0-2	羽生物流センター	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	1,920	1,820	1,960	5.3	1,900	5.4	5.5
0-3	埼玉騎西物流センター	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	4,600	4,260	4,610	5.2	4,590	5.0/ 5.2	5.4
0-4	加須物流センター	谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日	4,430	4,250	4,410	5.0	4,440	5.1	5.2

(注1) 本件評価にあたっては、10年後に現況建物を取り壊して更地化することを想定していることから、直接還元法による試算価格を算定しています。

(注2) ターミナルキャップレートには復帰価格割引率を記載しています。なお、復帰価格は土地残余法による更地収益価格を適用しています。

(注3) 平成26年12月15日付で再開発事業が完了しています。

(注4) 各準共有持分相当の数値を記載しています。

東雲物流センター : 47%  
 習志野物流センター : 90%  
 市川物流センター : 90%  
 草加物流センター : 50%  
 新子安物流センター : 51%

(注5) 積算価格には割合法による価格、直接還元法には有期還元法による収益価格及び割引率、ターミナルキャップレートには復帰価格割引率を記載しています。

(注6) 積算価格には更地価格に基づく価格(概算割合による価格からの検証)を記載しています。

(注7) 本件評価にあたっては、定期借地権付着の性質上永久的な収益の把握が困難であったことから、直接還元法による試算価格を算定しています。

(注8) 平成26年11月4日付で準共有持分25%を追加取得しています。

(注9) 積算価格には割合法による価格、直接還元法には有期還元法による収益価格及び割引率を記載しています。

## 建物状況調査報告書及び地震 PML 評価報告書の概要

物件番号	不動産等の名称	調査業者	報告書年月日	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	地震リスク分析における予想最大損失率(PML) (%)
M-1	船橋物流センター	清水建設	平成26年 8月31日	200 (注1)	4,200	735,055	13.0
M-2	浦安物流センター	清水建設	平成17年 1月17日	6,350 (注1)	1,400 (注1)	88,166	18.3
M-3	平塚物流センター	東京海上日動 リスクコンサルティング	平成25年 7月31日	-	-	166,478	21.1 (注2)
M-4	新木場物流センター	東京海上日動 リスクコンサルティング	平成25年 7月31日	-	-	101,086	17.6
M-5	浦安千鳥物流センター	清水建設	平成27年 7月13日	-	-	738,253	13.8
M-6	船橋西浦物流センター	清水建設	平成18年 2月13日	-	-	34,097	7.1
M-8	川崎物流センター	東京海上日動 リスクコンサルティング	平成26年 1月31日	-	-	655,713	14.6
M-9	習志野物流センター	東京海上日動 リスクコンサルティング	平成25年 7月31日	-	-	24,551	11.3
M-11	八千代物流センター	清水建設	平成26年 12月10日	-	-	61,568	1.7
M-12	横浜福浦物流センター	清水建設	平成27年 7月13日	-	300	126,107	16.3
M-13	八千代物流センター	清水建設	平成19年 9月5日	-	-	71,518	7.6
M-14	浦安千鳥物流センター	清水建設	平成27年 7月13日	-	60	35,704	13.1
M-15	市川物流センター	清水建設	平成20年 3月14日	-	-	25,397	11.8
M-16	東雲物流センター (注3)	清水建設	平成21年 2月18日	100 (注1)	1,100 (注1)	157,586	14.4
M-17	習志野物流センター (注3)	清水建設	平成22年 1月5日	100 (注1)	-	83,570	11.1
M-18	市川物流センター (注3)	清水建設	平成22年 6月29日	-	-	159,353	4.2
M-19	草加物流センター (注3)	清水建設	平成24年 2月3日	-	320 (注1)	147,588	12.7
M-20	辰巳物流センター	清水建設	平成24年 8月27日	-	-	36,215	14.6
M-21	柏物流センター	清水建設	平成25年 2月13日	-	160 (注1)	75,007	9.7
M-22	武蔵村山物流センター	東京海上日動 リスクコンサルティング	平成25年 7月5日	-	-	181,878	11.9
M-23	柏物流センター (底地)	東京海上日動 リスクコンサルティング	平成25年 8月21日	-	-	-	-
M-24	新子安物流センター (注3)	東京海上日動 リスクコンサルティング	平成25年 8月14日	-	-	135,750	11.4

M-25	三郷物流センター	清水建設	平成26年 2月3日	-	-	22,760	10.9
M-26	相模原物流センター	清水建設	平成26年 7月31日	-	-	44,503	12.3
M-27	千葉北物流センター	竹中工務店	平成27年 8月6日	450	-	346,550	8.4
M-28	千葉北物流センター	東京海上日 動 リスクコン サル ディング	平成27年 8月6日	1,500 (注4)	-	170,656	6.8
M-29	浦安千鳥物流センター	清水建設	平成27年 8月4日	-	100	45,015	10.9
M-30	座間物流センター	東京海上日 動 リスクコン サル ディング	平成27年 8月6日	-	-	109,670	11.8

物件番号	不動産等の名称	調査業者	報告書年月日	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	地震リスク分析における予想最大損失率(PML) (%)
T-1	大東物流センター	清水建設、 東京海上日動 リスクコンサルティング	平成21年 6月16日、 平成22年 7月30日、 平成26年 1月31日、 平成26年 7月31日 (注5)	200 (注1)	30 (注1)	879,975	13.8
T-2	大阪福崎物流センター	東京海上日動 リスクコンサルティング	平成26年 1月31日	-	-	105,521	14.1
T-3	清須物流センター (底地)	清水建設	平成18年 12月11日	-	-	-	-
T-4	門真物流センター	竹中工務店	平成19年 3月13日	-	-	112,677	13.3
T-5	小牧物流センター	清水建設	平成19年 11月28日	250 (注1)	600 (注1)	75,611	8.7
T-6	小牧物流センター	清水建設	平成20年 9月9日	200 (注1)	550 (注1)	122,540	8.3
T-7	福岡箱崎ふ頭 物流センター	東京海上日動 リスクコンサルティング	平成25年 4月18日	-	-	91,653	1.0
T-8	多治見物流センター	清水建設	平成26年 7月17日	-	-	184,254	10.8
T-9	福岡香椎浜物流センター	清水建設	平成26年 2月10日	-	-	46,709	1.0
T-10	春日井物流センター (底地)	清水建設	平成27年 1月30日	-	-	-	-
0-1	前橋物流センター	東京海上日動 リスクコンサルティング	平成26年 1月31日	-	-	25,244	9.0
0-2	羽生物流センター	清水建設	平成27年 1月31日	-	-	66,628	11.6
0-3	埼玉騎西物流センター	清水建設	平成19年 5月25日	-	-	28,812	10.5
0-4	加須物流センター	清水建設	平成21年 2月10日	-	-	25,785	9.5
ポートフォリオPML							8.6

(注1) 本書の日付現在、修繕工事は完了しています。

(注2) PML値が20%を超えているため、地震保険を付与しています。

(注3) 本物件全体(100%)について記載しています。

(注4) 緊急修繕が必要な箇所は、テナント又は取得先により治癒される予定です。

(注5) 各建物の報告書日付は、以下のとおりです。

倉庫 : 平成26年7月31日

倉庫 : 平成26年7月31日

倉庫 : 平成22年7月30日

事務所 : 平成26年1月31日

事務所 : 平成21年6月16日

## 設計者、施工者、確認検査機関

物件番号	不動産等の名称	設計者	施工者	確認検査機関
M-1	船橋物流センター	三井建設株式会社	三井建設株式会社	船橋市
M-2	浦安物流センター	株式会社真尾博一級建築士事務所	株式会社イシハラ	浦安市
M-3	平塚物流センター	千代田化工建設株式会社	千代田化工建設株式会社	平塚市
M-4	新木場物流センター	株式会社服部都市建築設計事務所	大末建設株式会社	江東区
M-5	浦安千鳥物流センター	株式会社松田平田設計	三井住友建設株式会社	日本ERI株式会社
M-6	船橋西浦物流センター	ケイダブリュー・デベロップメント株式会社	三井住友建設株式会社	日本ERI株式会社
M-8	川崎物流センター	株式会社日本設計事務所 三井建設株式会社	三井建設・佐川建設共同企業体	川崎市
M-9	習志野物流センター	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
M-11	八千代物流センター	北野建設株式会社	北野建設株式会社	一般財団法人さいたま住宅検査センター
M-12	横浜福浦物流センター	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
M-13	八千代物流センター	株式会社大建設計	新日鉄エンジニアリング株式会社	株式会社東京建築検査機構
M-14	浦安千鳥物流センター	株式会社梓設計	大成・戸田・西松特定建設工事共同企業体	千葉県
M-15	市川物流センター	株式会社フジタ	株式会社フジタ	グッド・アイズ建築検査機構
M-16	東雲物流センター	新日本製鐵株式会社	新日本製鐵株式会社	日本ERI株式会社
M-17	習志野物流センター	JFEシビル株式会社	JFEシビル株式会社	株式会社都市居住評価センター
M-18	市川物流センター	株式会社フジタ	株式会社フジタ	日本ERI株式会社
M-19	草加物流センター	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	財団法人さいたま住宅検査センター
M-20	辰巳物流センター	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
M-21	柏物流センター	佐藤工業株式会社	佐藤工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
M-22	武蔵村山物流センター	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社都市居住評価センター
M-23	柏物流センター(底地)	-	-	-
M-24	新子安物流センター	新日鉄エンジニアリング株式会社	新日鉄エンジニアリング株式会社	日本ERI株式会社
M-25	三郷物流センター	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
M-26	相模原物流センター	新日鉄住金エンジニアリング株式会社	新日鉄住金エンジニアリング株式会社	日本ERI株式会社
M-27	千葉北物流センター	株式会社日立建設設計	多田設計株式会社	千葉市
M-28	千葉北物流センター	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	千葉市
M-29	浦安千鳥物流センター	株式会社松本設計	日特建設株式会社	千葉県
M-30	座間物流センター	ケーエスアーキテクト株式会社	株式会社フジタ	神奈川県
T-1	大東物流センター	株式会社洋建築事務所他	清水建設株式会社他	大東市他

T-2	大阪福崎物流センター	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
T-3	清須物流センター (底地)	-	-	-
T-4	門真物流センター	ジェイティ不動産株式会社	ジェイティ不動産株式会社	門真市



物件番号	不動産等の名称	設計者	施工者	確認検査機関
T-5	小牧物流センター	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	愛知県
T-6	小牧物流センター	株式会社富本設計他	佐伯総合建設株式会社他	小牧市
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	高藤建設株式会社	鹿島道路・高藤建設ナカノ商会 箱崎ふ頭建設工事共同企業体	福岡市
T-8	多治見物流センター	株式会社フクダ・アランド・パートナーズ	新日鉄エンジニアリング株式会社	日本ERI株式会社
T-9	福岡香椎物流センター	株式会社フジタ	株式会社フジタ	日本ERI株式会社
T-10	春日井物流センター（底地）	-	-	-
O-1	前橋物流センター	新日本製鐵株式会社	新日本製鐵株式会社	前橋市
O-2	羽生物流センター	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
O-3	埼玉騎西物流センター	株式会社大林組	株式会社大林組	財団法人さいたま住宅検査センター
O-4	加須物流センター	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	財団法人さいたま住宅検査センター

(注) 設計者、施工者及び確認検査機関の名称については、各不動産等の竣工時における名称を記載しています。

#### 主要な不動産等に関する情報

本投資法人が本書の日付現在保有している資産及び新規取得資産のうち、本書の日付現在において、年間賃料合計がポートフォリオ全体の年間賃料の合計額の 10 %以上を占める不動産はありません。

#### 主要テナントに関する情報

本投資法人が本書の日付現在保有している資産及び新規取得資産におけるテナントのうち、主要テナント（全賃貸面積の 10 %以上を占めるテナント）は、以下のとおりです。

テナントの名称	業種	不動産等の名称	契約期限	賃貸面積 (㎡)	賃貸比率 (%) (注)
日本通運株式会社	一般貨物 自動車運送業	多治見物流センター	平成34年9月30日まで	118,118.53	10.7
		横浜福浦物流センター	平成30年1月31日まで		
		柏物流センター	平成28年11月14日まで		
テナント全体の合計				1,107,107.39	100.0

(注) 小数第 2 位以下を四捨五入して記載しています。

## 主要テナントへの賃貸条件

主要テナントへの賃貸条件は、それぞれ以下のとおりです。

日本通運株式会社	
多治見物流センター	
契約期限：	平成34年9月30日
契約の種類：	定期建物賃貸借契約
賃料改定：	改定することはできません。
契約更新：	契約の更新はありません。ただし、契約期間満了日の12か月前までに賃借人より賃貸人に対し申し出があった場合、賃貸人及び賃借人は、協議の上合意するところにより、契約期間満了の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。
中途解約：	契約期間中に本契約を解約することはできません。ただし、契約期間の満了日までの期間の賃料相当額を違約金として賃貸人に対して支払うことを条件として、本契約を解約することができます。なお、賃借人が代替賃借人を紹介し、賃貸人が代替賃借人と本契約と同等かつ賃貸人が合理的に容認できる条件で新たな賃貸借契約を締結した場合は、新たな賃貸借契約の賃料額に相当する範囲内で、賃借人はかかる違約金の支払を免れるものとされています。
横浜福浦物流センター	
契約期限：	平成30年1月31日
契約の種類：	普通建物賃貸借契約
賃料改定：	平成30年1月31日までの期間は据え置くものとします。平成30年2月1日及び以降2年ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。
契約更新：	契約期間満了の6か月前までに、それぞれ書面にて更新しない旨の通知又は条件変更の意思表示をしないときは、1年間更新され、その後も同様とします。
中途解約：	平成30年1月31日までに本契約を解約することはできません。ただし、(イ)賃借人の都合による解約について、平成30年1月31日までの残期間に対応する賃料の総額に相当する金額を賃貸人に支払った場合、(ロ)12か月前までに解約したい旨を相手方に対し書面で申し入れその相手方が同意した場合、(ハ)賃借人が本契約と同等以上の条件にて代替賃借人を賃貸人に紹介し、これを賃貸人が承諾した場合は、この限りではありません。なお、本契約の更新後は、6か月前までに書面にて通知することにより本契約を解除することができます。
柏物流センター	
契約期限：	平成28年11月14日
契約の種類：	定期建物賃貸借契約
賃料改定：	改定することはできません。
契約更新：	契約の更新はありません。ただし、賃貸人と賃借人が新たに合意した場合に限り、賃貸人と賃借人は新たな合意に基づく条件で本契約の契約期間満了の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。
中途解約：	契約期間中に本契約を解約することはできません。

## ポートフォリオ分散の状況

新規取得資産取得後のポートフォリオの分散状況は、以下のとおりです。

## (イ) 地域別比率

地域	総賃貸可能面積 (㎡)	比率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
首都圏	762,095.25	68.6	166,749	78.4
近畿・中部・九州地域	291,562.97	26.3	35,119	16.5
その他	56,679.13	5.1	10,735	5.0
合計	1,110,337.35	100.0	212,603	100.0

## (ロ) 総賃貸可能面積比率(注)

総賃貸可能面積	物件数	比率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
30,000㎡超	16	38.1	136,998	64.4
10,000㎡超 30,000㎡以下	17	40.5	60,568	28.5
10,000㎡以下	9	21.4	15,037	7.1
合計	42	100.0	212,603	100.0

(注) 持分を共有している物件については、当該物件の総賃貸可能面積の100%の数値をベースに分類したものの比率を記載しています。

## (ハ) 賃貸借期間別比率

賃貸借期間 (残存期間)	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)	年間賃料 (百万円)	比率 (%)
10年超	223,301.55	20.2	3,106	21.3
5年超10年以内	443,073.68	40.0	5,746	39.4
3年超5年以内	135,692.02	12.3	1,941	13.3
3年以内	305,040.14	27.6	3,773	25.9
合計	1,107,107.39	100.0	14,568	100.0

## 投資有価証券の主要銘柄

## (イ) 地域別比率

該当事項はありません。

## (ロ) 株式以外の有価証券

(平成27年7月31日現在)

(単位：千円)

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額	未収利息	前払経過利子	評価額 (注2)	評価損益	資産総額 に対する 比率 (注3)	備考
匿名組合 出資持分	ロジファンド・スリー合同会社を営業者とする匿名組合出資持分(注1)	-	77,573	-	-	77,573	-	0.0%	
合計		-	77,573	-	-	77,573	-	0.0%	

(注1) ロジファンド・スリー合同会社は以下の出資を行っており、実質的な運用対象資産としての不動産信託受益権又は不動産は、以下のとおりです。本投資法人は匿名組合出資持分の取得に伴い、その不動産信託受益権又は不動産の取得に関する優先交渉権を取得しています。なお、出資割合は匿名組合出資全体の 4.17 %です。

- ・合同会社ベガを営業者とする匿名組合出資 ロジファンド 3 号：浦安千鳥物流センター（不動産信託受益権）
- ・特定目的会社シリウスが発行する優先出資 ロジファンド 3 号：座間物流センター（不動産）
- ・合同会社スピカを営業者とする匿名組合出資 ロジファンド 3 号：千葉北物流センター（不動産信託受益権）

本投資法人は、上記の優先交渉権を行使した結果、一般募集における手取金の一部を取得資金として上記の各不動産信託受益権又は不動産を取得する予定です。なお、座間物流センターについては、不動産信託受益権とした上で取得する予定です。詳細については、前記「(2) 不動産及び信託不動産の概要」をご参照ください。

(注2) 評価額については、帳簿価額を記載しています。

(注3) 「資産総額に対する比率」については、小数第 2 位以下を四捨五入して記載しています。

### 3 投資リスク

参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に関し、同書の日付以降に発生した変更点は、以下のとおりです。なお、変更点は、\_\_罫で示しています。

#### (1) リスク要因

以下には、本投資口(以下、本「3 投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。)又は本投資法人債券への投資に関して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。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が保有している又は取得する個別の不動産又は信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資対象 (2) 不動産及び信託不動産の概要」及び参照有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (ハ) 個別不動産等の概要」を併せてご参照ください。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、当該事項は本書の日付現在において本投資法人が判断したものであり、実際の結果が異なることとなる可能性があります。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもであると予想され、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。また、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り、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

(ロ) 金銭の分配に関するリスク

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

(ニ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

(ホ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

(ヘ) 本投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象が物流施設に特化していることによるリスク

(ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク

(ハ) シングル・テナント物件に関するリスク

(ニ) 三井物産株式会社、三井住友信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社からの物件取得が想定どおり行えないリスク

(ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク

(ヘ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

(ト) 新投資口の発行時の価値の希薄化に関するリスク

(チ) 再開発事業に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 三井物産株式会社、三井住友信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社への依存、利益相反に関するリスク

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

(ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

(ニ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

(ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

(ヘ) 敷金及び保証金に関するリスク

## 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化並びに周辺環境の悪化に伴うリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (チ) マスターリース会社に関するリスク
- (リ) 転貸に関するリスク
- (ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ル) 共有物件に関するリスク
- (ヲ) 区分所有建物に関するリスク
- (ワ) 借地物件に関するリスク
- (カ) 借家物件に関するリスク
- (ヨ) 底地物件に関するリスク
- (タ) 開発物件等に関するリスク
- (レ) 有害物質に関するリスク
- (ソ) 水質汚濁防止法上の特定施設に関するリスク
- (ツ) 保留地に関するリスク
- (ネ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ナ) 信託の受益権の準共有等に関するリスク
- (ラ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

## 税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

## その他

- (イ) 新規取得資産を組み入れることができないリスク
- (ロ) 専門家報告書等に関するリスク
- (ハ) マーケットレポートへの依存に関するリスク
- (ニ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ホ) 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク
- (ヘ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

## 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、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・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

- (ロ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1ファンドの状況 2 投資方針 (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、分配の有無及びその金額は、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。不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

また、本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 基本方針 (ト) 財務方針 e. 利益超過分配」及び「第一部ファンド情報 第1ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針 利益を超えた金銭の分配」で

記載しているとおり、一時的な利益超過分配を実施することがありますが、利益を超えた金銭の分配は、実質的には出資の払戻しに相当しますので、利益を超えた金銭の分配が実施された場合、本投資法人の純資産は減少することになります。また、これにより手元資金が減少することとなるため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合に手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得にあたり資金面での制約となる可能性があります。

#### (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産等資産及び不動産等資産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産等(以下、本「(1) リスク要因」の項において「不動産」と総称します。)の賃料収入に主として依存しています。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ほか、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たり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります(なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「不動産及び信託の受益権に関する法的リスク(ロ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。)。本書において開示されている保有資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額と必ずしも一致するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り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し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

#### (ニ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できる他、本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。たとえば、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は、役員会の承認のみで確定し(投信法第131条第2項)、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期ごとに招集されるわけではありません。また、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15条第1項)。更に、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。

#### (ホ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券の上場は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定する上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、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証券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。

#### (ヘ) 本投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

#### 本投資法人の運用方針に関するリスク

#### (イ) 投資対象が物流施設に特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、物流施設を主たる投資対象としていますが、本投資法人はこれに伴う特有のリスクを抱えています。

例えば、運用資産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。

更に、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た場合、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り、当該物流施設のテナント需要が低下する可能性があります。また、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送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、テナント需要は、為替等の経済情勢にも左右される可能性があります。

上記のほかにも、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。

#### (ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク

本投資法人の運用資産のうち相当部分は、一部の少数のテナントへ賃貸されており、本投資法人の収入は、かかるテナントに大きく依存しています。これらのテナントの営業状況、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は、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

#### (ハ) シングル・テナント物件に関するリスク

本投資法人の運用資産には、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件も含まれており、ほとんどの物件には、このようなシングル・テナントを含む単一又は少数の核となる大規模テナントが存在しています。

既存テナントが退去した場合、物流施設は相対的に、代替テナントとなりうる者が限定され、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、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、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

更に、このようなシングル・テナントを含む単一又は少数の核となる大規模テナントが存在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。

#### (ニ) 三井物産株式会社、三井住友信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社からの物件取得が想定どおり行えないリスク

本投資法人は、三井物産株式会社及びケネディクス株式会社との間で「物流不動産取得のサポートに関する協定書」を、三井住友信託銀行株式会社との間で「不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書」及び「開発型物件取得のサポートに関する協定書」を締結しています。しかし、これらの協定書は、本投資法人に情報の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、各社は、本投資法人に対して、物流施設を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。即ち、本投資法人は、これらの協定書により、本投資法人が適切であると判断する物件を適切な価格で各社から取得できることまで確保されていません。

したがって、本投資法人は、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資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

#### (ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いいため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等資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、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、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資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。



(ヘ) 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかつたり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

次に、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配（利益を超えた金銭の分配を含みます。）を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなつたり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、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ます。なお、本書の日付現在、本投資法人が行っている金銭の借入れについては、すべて無担保ですが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持することを定める等の財務制限条項が設けられています。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、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ます。

(ト) 新投資口の発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、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、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。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産価格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。

(チ) 再開発事業に関するリスク

投信法上、投資法人は、自ら建物の建築を行うことはできませんが、工事期間中のテナントの退去によるキャッシュフローの変動がポートフォリオ全体に過大な影響を与える場合等の一定の場合を除き、建物の建築に係る請負契約の注文者となることはできると考えられています。そのため、投資法人は、一般に建物の建築に係る請負契約の注文者となって、不動産の再開発事業を手がける可能性があり、本投資法人では、平成25年3月13日開催の資産運用会社の取締役会において、八千代物流センターの再開発事業の実施を決定し、これを実行しました（詳細については、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1ファンドの状況 5運用状況 その他投資資産の主要なもの (八)個別不動産等の概要」をご参照下さい。）。本投資法人はまた、平成27年9月1日開催の資産運用会社の取締役会において、清須物流センター（底地）の再開発事業の実施を決定しました。

しかし、再開発事業は、不動産の開発にかかる各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）を伴うものであることから、需給の状況その他の経済環境の変化、テナントの獲得や必要な資金の確保の困難、法令改正による不動産に適用される規制の変更、再開発敷地における地中埋設物の発見、開発時の近隣との紛争の発生その他様々な事由により、開発が遅延し、変更を余儀なくされ、中止され、又は追加の費用負担が発生する可能性があります。これらの場合、本投資法人は、予定した再開発計画を実施できず、又は当初の計画どおりの再開発事業が完了できないことにより、予定された時期又は内容の物件を取得できない可能性があります。また、再開発事業が実施された場合であっても、建築された建物のキャッシュフローは需給の状況その他の経済環境の影響を受けることから、期待どおりに稼働しない可能性もあります。

これらの結果、再開発事業による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ほか、予定された時期に収益等が得られなかつたり、収益等が全く得られなかつたり、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する若しくは被る可能性があります。その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が得られる分配金が大幅に減少する可能性があります。

また、再開発事業に伴い本投資法人の保有する資産を取り壊す場合には、当該資産を除却することに伴い損失が生じることから、当該損失が多額に及び、投資主が得られる分配金が大幅に減少する可能性があります。

#### 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

##### (イ) 三井物産株式会社、三井住友信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社への依存、利益相反に関するリスク

三井物産株式会社、三井住友信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社は、本書の日付現在、各社で本資産運用会社の全株式を保有しており、本資産運用会社の一部の役職員の出向元であり、本資産運用会社の非常勤取締役の兼職先です。また、本投資法人は、三井物産株式会社、三井住友信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社から、収益用不動産に関する情報の提供を継続的に受けているほか、三井物産株式会社からは、物件取得における業務支援サービスの提供を継続的に受けています。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、三井物産株式会社、三井住友信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する各社の影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が三井物産株式会社、三井住友信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社との間で、本書の日付現在における関係と同一の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及び可能性があります。

更に、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、三井物産株式会社、三井住友信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社との間で取引を行う場合、三井物産株式会社、三井住友信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社の利益を図るために、本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

##### (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、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。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに投資法人関係者に関する義務及び責任を定め、これらの者が当然に適切に運用されるように対処していますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。更に、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている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。)、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務(以下「忠実義務」といいます。)、利益相反状況にある場合に投資法人の利益を害してはならない義務その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。加えて、これらの場合を含め、本投資法人又は本投資法人の関係者が監督当局から監督上の処分を受ける可能性もあり、かかる処分が下された場合には本投資法人の存続及び収益等に重大な悪影響が生じる可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、プロパティ・マネジメント会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

##### (ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

##### (ニ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、「運用ガイドライン」等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

#### (ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、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(投信法第164条)に服します。

本投資法人は、投信法に基づいて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)。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済(投資法人債の償還を含みます。)後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

#### (ヘ) 敷金及び保証金に関するリスク

物流施設においては、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、これらの資金を新規取得資産の取得資金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もたらす可能性があります。

#### 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等資産です。本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 其他投資資産の主要なもの (八) 個別不動産等の概要」に記載する不動産及び不動産を信託する信託の受益権を保有しており、また、前記「2 投資対象 (1) 第20期取得済資産及び新規取得資産の概要」に記載する新規取得資産を取得します。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(ネ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」及び「(ナ) 信託の受益権の準共有等に関するリスク」をご参照下さい。

#### (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があります。また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況に応じては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合がありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり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。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、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があります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関

する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、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ありません。

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

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したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、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。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。更に、賃貸借契約が終了し、新たな賃貸借契約を締結する場合に、新たな賃貸借契約の賃料等が従前の賃貸借契約よりも低額となり、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。

以上のような事由により、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料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では投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

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は、多くの場合、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こととされています。また、賃貸借契約上賃料等の見直しを行う定めがない場合であっても、賃借人と賃借人との協議により、賃貸借の範囲等の賃貸借契約の内容を変更することがあり、それに際して賃料等が変更される場合もあります。

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ありません。賃料改定により賃料等が減額された場合、又は賃貸借契約の内容の変更に伴い賃料等が減額された場合、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、定期的に見直しを行う旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（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。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

e. 定期建物賃貸借契約に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃貸にあたり、定期建物賃貸借契約を利用することがあります。しかしながら、定期建物賃貸借契約の効力が認められるには、借地借家法第38条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、定期建物賃貸借契約としての効力が認められず、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、賃料減額請求権を排除する特約の効力が認められず、又は建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

（八）災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化並びに周辺環境の悪化に伴うリスク

火災、地震、地震に伴う液状化現象、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、火山の噴火、高潮、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が下落する可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するために一定期間又は修復することが出来ない場合には永久的に不動産の不稼働を余儀なくされるため、賃料収入が減少することとなります。また、不動産自体に毀損、滅失又は劣化が生じなかった場合においても、電気、ガス、水道等の使用の制限やその他の外部的要因により不動産の不稼働を余儀なくされることで、賃料収入が減少することがあります。加えて、災害等の影響で周辺環境が悪化することにより、不動産等の価値が下落する可能性があり、また、賃料水準の下落又は稼働率の低下により賃料収入が減少する可能性があります。このような不動産の価値の下落又は賃料収入の減収の結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。本投資法人は、かかる災害等に伴うリスクを軽減するため、一定の基準に基づき保険を付保しておりますが、不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等若しくは損害が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

## （二）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記(八)と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

## （ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう行う必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、文化財保護法に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を附置する義務や、駐車場附置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。その他、法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の要件を満たす不動産の所有者等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、排出量削減のための義務等を履行できない場合には、排出権に関する支出等を余儀なくされる可能性があります。

## （ヘ）法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

## （ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、管財人等により否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により否認されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）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、売主について破産手続、再生手続又は更生手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性があります。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となり

うる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性(いわゆる真正譲渡でないといわれるリスク)もあります。

#### (チ) マスターリース会社に関するリスク

本投資法人は、マスターレシー(転貸人)が本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。

マスターリースの形態をとる物件においてマスターレシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレシーに賃料を支払ったとしても、マスターレシーの債権者がマスターレシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレシーから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。

#### (リ) 転貸に関するリスク

賃借人(転借人を含みます。)に、不動産の一部又は全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るほか、賃借人の賃料が、転借人の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。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃借人に承継される旨規定されている場合には、かかる敷金等の返還義務が、賃借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借人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### (ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、独自のテナント審査基準に基づくテナント審査の実施、また、定期的にテナントの不動産利用状況の調査を行っていますが、なおかかるリスクが現実化しないという保証はありません。

#### (ル) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため(民法第252条)、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。また、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)、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性(民法第256条)、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性(民法第258条第2項)があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができることとされています。ただし、共有者は、倒産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。))第60条、民事再生法第48条第1項)。



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、共有されていた物件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。したがって、運用資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、分割後の運用資産についても、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こととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者とその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合、一般的に敷金返還債務は不可分債務になると解されており、また、賃料債権も不可分債権になると解される可能性があり、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

加えて、共有者間においては、共有者間の協定書等が締結され、共有者間で共有持分の優先的購入権について合意されたり、一定の場合に当事者間で売渡請求権若しくは買取請求権が生じることが合意され、又は共有者としての意思決定の方法等が合意されることがあります(その内容は様々です。)が、これらの合意がなされている場合、本投資法人が所有する共有持分の処分が制限される可能性があるほか、想定しない時期に共有持分を取得若しくは譲渡することを強制され、又は、持分割合にかかわらず、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。

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るため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

#### (ロ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。)(以下「区分所有法」といいます。)の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分(居室等)と共有となる共用部分(エントランス部分等)及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約(管理規約の定めがある場合)によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権(管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合)の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等(区分所有法第62条)、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています(区分所有法第22条)。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります(区分所有法第23条)。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権(いわゆる分有形式の敷地利用権)として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

#### (ワ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し(定期借地権の場合)又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します(普通借地権の場合)。また、借地権が



地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合(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。)(以下「借地法」といいます。))第4条)を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の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、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります(なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。)

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

#### (カ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物(共有持分、区分所有権等を含みます。)を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

#### (コ) 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(ただし、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を請求される場合があります(借地借家法第13条、借地法第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、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この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又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。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ありません。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請

求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

#### (タ) 開発物件等に関するリスク

本投資法人は、将来、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。また、本投資法人は一定の場合に運用資産の建替えを行うことをその投資方針としており、本投資法人が自ら建物の建築に係る請負契約の注文者となり請負契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発又は建築が遅延し、変更され、又は中止されることにより、契約どおりの引渡しを受けられない可能性や追加の出資が必要となる可能性があります。この結果、かかる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ほか、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、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

#### (レ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物、放射性物質等の有害物質が埋蔵又は存在している可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄、除染措置が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、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う可能性があります。更に、これらの有害物質が存在することにより、不動産の価値が下落する可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、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じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜ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。

特に、本投資法人が主たる投資対象とする物流施設の立地する地域は、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。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、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が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

#### (ソ) 水質汚濁防止法上の特定施設に関するリスク

本投資法人が不動産等を取得する場合において、当該不動産等に、浄化槽等の水質汚濁防止法に規定される特定施設が設置されている場合があります。

水質汚濁防止法によれば、特定施設の設置者は、排水基準に適合しない排水を排出するおそれがある場合には、都道府県知事により汚水等の処理の方法等の改善や特定施設の使用若しくは排水の排出の一時停止を命ぜられることがあり、また、特定施設の破損その他の事故が発生し、有害物質等を含む水等が排出され又は地下に浸透したことにより人の健康又は生活環境に係る被害を生ずるおそれがあるときには、有害物質等を含む水の排出又は浸透の防止のための応急の措置を講ずべき義務を負い、これを講じない場合には、都道府県知事により応急の措置を命ぜられることがあります。更に、有害物質に該当する物質を含む水の地下への浸透があったことに

より、現に人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な限度において、地下水の水質の浄化のための措置を命ぜられることがあります。これらの場合、本投資法人に多額の費用の負担が生じる可能性があります。加えて、かかる有害物質が含まれた排水の排出又は地下への浸透により、人の生命又は身体を害したときは、当該排出又は地下への浸透をした者は、無過失責任を負うものとされていることから、特定施設において事故等が生じた場合には、本投資法人が第三者に対して多額の損害を賠償する義務が発生する可能性もあります。

これらの結果、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。

#### (ツ) 保留地に関するリスク

保留地とは、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。)(以下「土地区画整理法」といいます。)に基づき、換地計画において保留地として定められた土地をいいます。

保留地の所有権は、土地区画整理法により換地処分公告の日の翌日までは取得できないものとされているため、本投資法人が上記保留地を取得した後も、換地処分公告の日の翌日までは当該保留地について所有権の取得及び所有権移転登記ができません。そのため、保留地の売主が当該保留地を第三者に重ねて譲渡した場合には、本投資法人による当該保留地の取得の効果を第三者に対抗することができなくなる可能性があります。また、換地処分公告の日の翌日より前の保留地に対する権利は、所有権ではなく、保留地を使用収益する権利等であると考えられます。しかし、かかる保留地を使用収益する権利等の性質や対抗要件具備の方法について確立した判例はなく、当該権利等の性質又は対抗要件具備の方法について裁判所が異なる判断をした場合、本投資法人が期待していた利益が得られなくなり、又は想定されていない費用の負担が生じる可能性があります。なお、上記の換地処分の時期等は事業計画に定められていますが、かかる定めどおりに換地処分が完了する保証はなく、換地処分が予定どおりに完了しない場合、本投資法人は、相当期間当該保留地の完全な所有権を取得することができない可能性があります。

#### (ネ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を、信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権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、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、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については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法(大正11年法律第62号。その後の改正を含みますが、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)による改正前のもの。)及び信託法(平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。)上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が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、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、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により、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

#### (ナ) 信託の受益権の準共有等に関するリスク

運用資産である不動産信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、準共有されている権利の管理は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため(民法第252条)、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。

また、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、信託受益権が準共有されている場合には、準共有者間で準共有持分の優先的購入権についての合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与える義務を負う場合があります。

更に、不動産信託受益権の準共有者が不動産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なり不動産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になると一般的には解されており、準共有者は、他の準共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

加えて、準共有者間においては、準共有者間の協定書等が締結され、準共有者間で準共有持分の優先的購入権について合意されたり、一定の場合に当事者間で売渡請求権若しくは買取請求権が生じることが合意され、又は受益者としての意思決定の方法等が合意されることがあります(その内容は様々です。)が、これらの合意がなされている場合、本投資法人が所有する準共有持分の処分が制限される可能性があるほか、想定しない時期に準共有持分を取得若しくは譲渡することを強制され、又は、持分割合にかかわらず、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。

不動産信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、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るため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

#### (ラ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント等(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決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約)を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により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、不動産等の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。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場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

#### 税制に関するリスク

##### (イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件(導管性要件)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

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

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理との不一致に起因する法人税等の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、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可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性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、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 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、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるように資産を運用すること（規約第31条第5項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法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流通税の軽減措置（後記「5 課税上の取扱い 投資法人の税務(ロ) 不動産流通税の軽減措置」をご参照下さい。）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た場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本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、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等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投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

その他

(イ) 新規取得資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、前記「2 投資対象 (1) 第20期取得済資産及び新規取得資産の概要」に記載の新規取得資産を取得することを新規取得資産の売主又は売主 AM との間で基本合意しています。

しかし、本書の日付以後、買入申込書及び売渡承諾書若しくは売渡意向表明書において定められた条件が成就しない場合等においては、新規取得資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できずかかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(ロ) 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き、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査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、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、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の可能性を保証又は約束するものではありません。

建物状況報告書についても、建物の評価に関する専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵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。

土壤汚染に関する各報告書は、個々の専門業者が調査した結果を記載したものにすぎず、土壤汚染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。また、土壤汚染が存在する場合に、専門家に対して確認を行うことがあります。当該確認の結果得られた専門家の土壤汚染のリスク等に関する意見は、個々の専門家の分析に基づく、分析の時点におけるリスク等に関する意見を示したものととどまり、当該リスク等の内容又は程度を保証又は約束するものではありません。

更に、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用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、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

#### (八) マーケットレポートへの依存に関するリスク

第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものに留まり、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づけ等と一致するとは限りません。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分析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ない等、投資判断に必要なすべての情報が網羅されている訳ではありません。

#### (三) 減損会計の適用に関するリスク

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 平成14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 平成15年10月31日)が、平成17年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても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。減損会計の適用に伴い、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、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない(税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。)ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

#### (ホ) 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

会計処理と税務処理との不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上、その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、本投資法人の税負担が増大し、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。

#### (ハ) 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、不動産等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、本投資法人の出資金を営業者が不動産等資産に投資することとなりますが、当該不動産等資産に係る収益が悪化した場合や当該不動産等資産の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被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制限されていることがあり、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、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。



## (2) 投資リスクに対する管理体制

### 本投資法人の体制

本投資法人は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

### (イ) 利益相反への対応

本投資法人は、透明性の高い運営を行い、同時にリスク管理に努めています。また、三井物産株式会社、三井住友信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社との利益相反に配慮しつつ、投資方針を実現させることができるように体制を整備しています。

利益相反を回避するために以下の法令上の規定及び本資産運用会社による施策が存在します。

#### (法令上の規定)

- ・ 本投資法人の執行役員は投信法上本投資法人に対し、善管注意義務及び忠実義務を負っており、執行役員が故意又は過失によりその義務に違反して本投資法人に損害を与えた場合には、本投資法人に対して損害賠償責任を負うこととなります。
- ・ 投信法上、利害関係人等との取引については、一定の制限が存在します。
- ・ 投信法上、役員会の決議において、投資法人の執行役員又は監督役員が特別の利害関係を有する場合、決議に参加できないものとされています。
- ・ 投信法上、利害関係者との間で、有価証券の取得若しくは譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得若しくは譲渡又は不動産の貸借に係る取引を行う場合には、当該取引が投信法施行規則第245条の2に定める取引に該当する場合を除いて、投資法人の役員会の承認と、これに基づく投資法人の同意を得ることとされています。

#### (本資産運用会社による施策)

- ・ 本資産運用会社の社内規程として利益相反対策ルールを定め、当該ルールにおいて投資法人が利害関係者と取引を行う場合の条件及び手続についての規制を定め、利益相反に係るリスクの管理に努めています。

### (ロ) 牽制体制

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。また、原則月に一回の頻度で役員会を開催し、本投資法人が委託する本資産運用会社の運用状況の報告を受けることにより、本資産運用会社に対する牽制体制を構築しています。

### 本資産運用会社の体制

本投資法人の委託を受けた本資産運用会社は、すべてのリスクについて、原則として複数の階層における管理体制を通じて管理を行っています。

まず、取締役会は、諮問機関である投資委員会、内部管理委員会による審議の結果の報告及び意見書を十分考慮に入れ、意思決定を行います。

更に、前記のとおり利害関係人等との一定の取引については、投信法に定める利益相反防止規定を遵守することに加え、投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水準を超える厳格な利益相反防止体制を整え、投資法人本位のリスク管理体制を徹底しています。

また、本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するため、社内規程としてリスク管理規程を制定し、統括責任者として専任の内部監査室長を任命しています。内部監査室長は各部署から独立しており、相互牽制機能が十分発揮される体制となっています。

このように、リスクに対しては、本投資法人及び本投資法人から委託を受けた本資産運用会社との相互牽制効果がありかつ重層的な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、かかるリスクを極小化するよう努め、最大限の効果の発揮に努めます。

なお、個別のリスクに関する管理体制については、前記「(1) リスク要因」の各記載も適宜ご参照ください。

## 4 本資産運用会社の役員等の異動

参照有価証券報告書提出日後、平成27年7月1日付で、以下のとおり本資産運用会社の役員の異動(取締役の管掌変更)がありました。

氏名	新	旧
川島 高之	代表取締役社長	代表取締役社長 兼 財務企画部長
庄司 晃基	取締役財務企画部長	取締役



## 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。

### 投資主の税務

#### (イ) 個人投資主の税務

##### a. 利益の分配に係る税務

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

##### .源泉徴収

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
平成50年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

1 平成26年1月1日～平成49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。

2 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口の総数の3%以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（平成26年1月1日～平成49年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

##### .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

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。

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

3 大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口の総数の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）。

##### .源泉徴収選択口座への受入れ

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

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。

##### .少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で平成27年までは年間100万円を上限、平成28年以後は年間120万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払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。

1 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限りです。なお、未成年者向けの少額投資非課税制度（ジュニアNISA：新規投資額で年間80万円を上限）が平成28年4月1日から始まります。

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

## b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

## .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 a . における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

## .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<sup>(注1)</sup>を算定し、投資口の譲渡損益<sup>(注2)</sup>を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記 c . 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）<sup>(注3)</sup>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

## c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、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。

## .税率

譲渡日	申告分離課税による税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
平成50年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

平成26年1月1日～平成49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。

## .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）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、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。

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。

## .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、上記 . 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。

## .少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

平成26年1月1日から平成35年12月31日までの10年間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で平成27年までは年間100万円を上限、平成28年以後は年間120万円を上限）を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

- 1 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。なお、未成年者向けの少額投資非課税制度（ジュニアNISA：新規投資額で年間80万円を上限）が平成28年4月1日から始まります。
- 2 非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記 . 及び . の損益通算や繰越控除には適用できません。

## (ロ) 法人投資主の税務

## a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配（一時差異等調整引当額の分配を含みま  
す。）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、下記の税率により所得  
税の源泉徴収が行われますが、源泉徴収された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、また復興特別所得税は復興特別法人税（復興特別法人税の課税期間終了後は法人  
税）からの控除対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
平成26年1月1日～平成49年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含む）
平成50年1月1日～	15%

## b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

## .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 a . における利益の分配と同  
様の課税関係が適用されます。

## .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。

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。

## c. 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。

## 投資法人の税務

## (イ) 利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。）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（その投資法人が有する自己の投資口を除く。）の総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（一定の海外子会社を除く。）

## (ロ) 不動産流通税の軽減措置

## a. 登録免許税

本投資法人が平成29年3月31日までに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	平成24年4月1日 ～平成29年3月31日	平成29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%	

倉庫及びその敷地は、平成 27 年 4 月 1 日以後取得分から軽減の対象となります。

## b. 不動産取得税

本投資法人が平成29年3月31日までに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。

- 共同住宅及びその敷地にあつては、建物のすべての区画が50㎡以上のものに限り適用されます。
- 倉庫のうち床面積が 3,000 ㎡以上で流通加工の用に供する空間を有するもの及びその敷地は、平成 27 年 4 月 1 日以後取得分から軽減の対象となります。

**第3【参照書類を縦覧に供している場所】**

日本ロジスティクスファンド投資法人 本店  
(東京都千代田区一ツ橋二丁目4番3号)

株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第三部【特別情報】

### 第1【内国投資証券事務の概要】

#### 1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

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

取扱場所	三井住友信託銀行株式会社 本店 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	三井住友信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
手数料	該当事項はありません。

#### 2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

#### 3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

## 第2【その他】

- 1 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙及び表紙裏に本投資法人の名称を記載し、表紙裏以降及び裏表紙に本投資法人の英文名称（Japan Logistics Fund, Inc.）を記載します。また、新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙及び表紙裏にキャッチ・コピーとしてstable + Growthという文言を使用します。
- 2 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏の次頁に、以下のとおり記載します。  
「募集又は売出しの公表後における空売りについて  
(1) 金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り<sup>(注1)</sup>又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ<sup>(注2)</sup>の決済を行うことはできません。  
(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り<sup>(注1)</sup>に係る有価証券の借入れ<sup>(注2)</sup>の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。  
(注1) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。  
・先物取引  
・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）等の空売り  
・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り  
(注2) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」
- 3 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏の次頁に、以下のとおり金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。  
「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動、不動産投資証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市況の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」
- 4 新投資口発行及び投資口売届出目論見書の表紙裏に以下のとおり記載を行います。  
「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <http://8967.jp/site/file/kakaku201509.pdf>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。  
なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」

- 5 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙、表紙裏、表紙裏の次頁及び裏表紙に、保有する資産の写真及び新規取得資産の写真を含む以下の内容を掲載します。





# stable + Growth

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書 平成27年9月

**日本ロジスティクスファンド投資法人**

東京都千代田区一ツ橋二丁目4番3号 <http://8967.jp/>



# stable + Growth



日本ロジスティクスファンド投資法人(証券コード：8967)  
Japan Logistics Fund, Inc.

## 日本ロジスティクスファンド投資法人の特長

- ▶ 物流REIT<sup>(注)</sup>のパイオニアとして**10年を超える運用実績**
- ▶ **1口当たり分配金の「安定と成長」**を同時に追求するための独自の戦略
- ▶ メインスポンサーは日本の物流において豊富な知見を有する**三井物産株式会社**



MITSUI & CO.



三井住友信託銀行  
SUMITOMO MITSUI TRUST BANK

PARTNER IN GROWTH  
KENEDIX

(注)「物流REIT」とは、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している投資法人(以下「J-REIT」といいます。)のうち、規約において物流施設の用途に供されている不動産等を投資対象としているものをいいます。

本届出目録見書により行う日本ロジスティクスファンド投資法人投資口9,852,000,000円(見込額)の募集(引受人の買取り受けによる一般募集)及び投資口536,000,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)について、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)第5条に基づき有価証券届出書を平成27年9月1日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。したがって、発行価格及び売出価格等については、今後訂正が行われます。

なお、その他の記載内容についても訂正が行われることがあります。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。)が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。)について、目録見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト((URL) <http://8967.jp/site/file/kakaku201509.pdf>) (以下「新録等」といいます。)において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目録見書の訂正事項分が交付されます。

また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目録見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注)表紙及び裏表紙の写真は、本投資法人が投資対象とする物流施設の存立を支える高速道路と飛行機をモチーフとして、東大阪ジャンクションを含むエリアを上空から撮影した写真に、飛行機の胴体部分に「JLF」というロゴを、尾翼部分に「8967」という証券コードを組み込んで加工した写真を合成したものです。この写真には、本投資法人が保有する資産又は本募集に伴い取得する資産は一切含まれていません。



## 日本ロジスティクスファンド投資法人独自の戦略

本投資法人の中期経営計画「**stable + Growth**」の  
前倒し達成を目指す

4

将来の成長に向けた  
負債調達余力の確保

- ・新規取得資産取得後のLTV水準**27.7%**
- ・LTV水準35%を目途とした負債調達余力**約290億円**

1

相対取引による  
適正な価格での物件取得

- ・新規取得資産の鑑定評価額に対するディスカウント割合**12.5%**

保守的な  
LTV水準本投資法人の  
特長本投資法人の  
戦略高い  
含み益相対取引  
逆張り投資  
再開発(OBR)

3

含み益の増加による  
環境変化への抵抗力の強化

- ・新規取得資産取得後のポートフォリオの含み益合計**587億円**、含み益率**29.4%**

2

自律的成長手段である再開発  
(OBR)の継続的な実施

- ・OBR#3清須物流センター(底地)の開始

(注1)各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 運用状況 (1) 本募集の意義(オファリング・ハイライト)と本投資法人の特長」をご参照ください。

(注2)不動産市場の変化等により、将来、含み益及び含み益率が上下することがあります。また、含み益が将来の物件売却により必ず実現されることを保証するものではないことにご留意ください。

## 募集又は売出しの公表後における空売りについて

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

(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り(注1)に係る有価証券の借入れ(注2)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

(注1) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

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

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

## 金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項

不動産投資証券は、主に不動産への投資の結果を投資家に還元することを目指す商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動、不動産投資証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市場の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

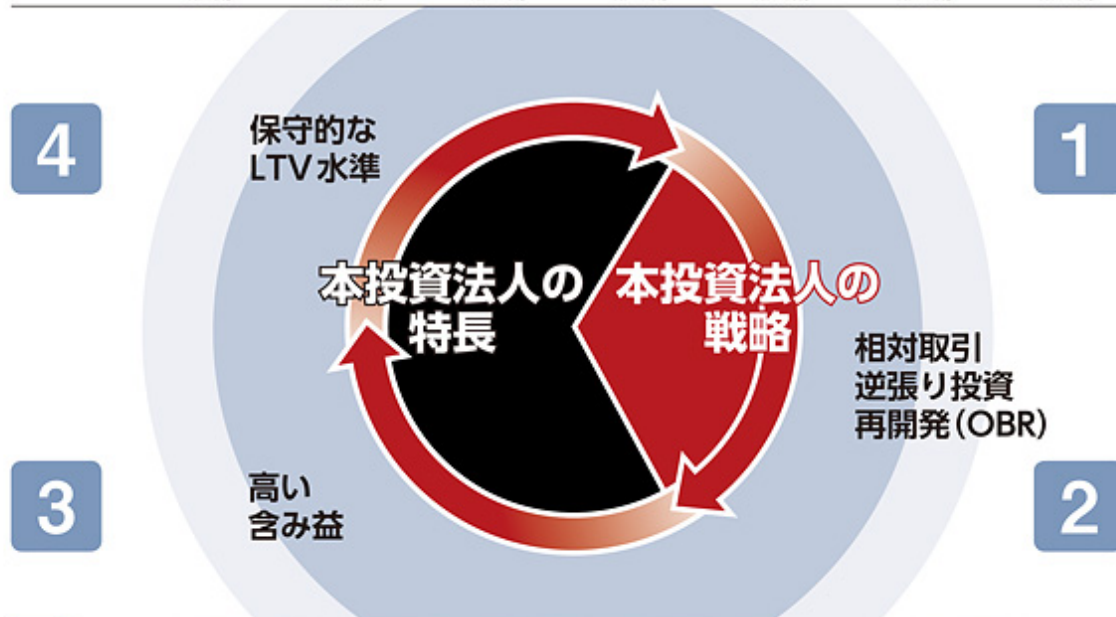
八千代物流センター

Japan Logistics Fund, Inc.

1

## オフリング・ハイライト

## 本投資法人の中期経営計画「stable



## 1 相対取引による適正な価格での物件取得

本投資法人は、立地や建物仕様等、個別の不動産の特性に応じた「適正な価格」で物件を取得することが、持続的な成長に極めて重要であると考えています。物流施設の取得競争が過熱する中、本投資法人は、ブリッジファンドの活用等の取組みを通じて、全ての新規取得資産を競争入札ではなく相対取引により取得します。

新規取得資産		
取得価格合計 <b>88億円</b>	鑑定評価額合計 <b>101億円</b>	鑑定評価額に対する ディスカウント割合 <b>12.5%</b>
本投資法人の平成25年 以降における物件取得 <sup>(注2)</sup>	J-REITの平成25年以降における 物流施設の物件取得 <sup>(注3)</sup>	
鑑定評価額に対する ディスカウント割合 <b>8.3%</b>	鑑定評価額に対する ディスカウント割合 <b>1.8%</b>	

(注1) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 運用状況 (1)本募集の意義(オフリング・ハイライト)と本投資法人の特長 ① 相対取引による適正な価格での物件取得」をご参照ください。

(注2)「本投資法人の平成25年以降における物件取得」における鑑定評価額に対するディスカウント割合は、平成25年1月1日以降公表された本投資法人により取得された資産(新規取得資産を含みます。)を集計対象とし、取得時の鑑定評価額で加重平均した比率を算出しています。そのため、取得後の鑑定評価額の変動を反映していません。

(注3)「J-REITの平成25年以降における物流施設の物件取得」における鑑定評価額に対するディスカウント割合は、平成25年1月1日から平成27年7月31日までに公表された本投資法人以外のJ-REITにより取得された資産のうち、物流施設として区分されたものを集計対象とし、取得時の鑑定評価額で加重平均した比率を算出しています。そのため、取得後の鑑定評価額の変動を反映していません。

2 Japan Logistics Fund, Inc.



# + Growth」の前倒し達成を目指す



(注1) 本投資法人及び本資産運用会社は、「stable + Growth」に続く本投資法人の中期経営計画である「stable + Growth 2.0」(予定)に向けた検討作業に着手していますが、現時点では同計画の施行予定時期は未定です。なお、「stable + Growth 2.0」という名称についても変更となる可能性があります。

(注2) 各用語の意味及び各数値の算出方法については本文「第2部 参考情報 第2 参照書類の保管情報 1 運用状況 (1) 本募集の意義(オファリング・ハイライト)」と本投資法人の特長「オファリング・ハイライト」をご参照ください。

## 2 自律的成長手段である再開発(OBR)の継続的な実施



### OBR#3 清須物流センター(底地)の開始

一過性の損失を  
伴わないOBR

1口当たり分配金水準の  
成長と含み益の増加を目指す

これまでのOBRで培った実績、ノウハウを活用



### OBR#1 大東物流センター

買 入 金 : +1.1 億円(+31.0%)  
含 み 益 : +21.8 億円(+49.6%)  
1口当たり不動産 : +115 円  
賃貸事業利益(償却後利益)



### OBR#2 八千代物流センター

買 入 金 : +2.0 億円(+335.0%)  
含 み 益 : +25.8 億円(+723.7%)  
1口当たり不動産 : +178 円  
賃貸事業利益(償却後利益)

(注1) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第2部 参考情報 第2 参照書類の補充情報 1 運用状況」中、「(1) 本募集の意義(オファリング・ハイライト)」と本投資法人の特長「自律的成長手段である再開発(OBR)の継続的な実施」及び「(6) 本投資法人独自の戦略: OBR (「+ Growth」)」をご参照ください。

(注2) OBRによる含み益の増加について、含み益が将来の物件売却により必ず実現されることを保証するものではないことにご留意ください。

## 3 含み益の増加による環境変化への抵抗力の強化

(新規取得資産取得後のポートフォリオ)

鑑定評価額合計  
2,590 億円

帳簿価額合計  
2,002 億円

含み益合計  
587 億円

「含み益率 29.4%」

本投資法人は、ポートフォリオの含み益の増加によって環境変化に対する抵抗力が強化され、1口当たり分配金水準の安定(「stable」)に寄与することと考えています。

(注1) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第2部 参考情報 第2 参照書類の補充情報 1 運用状況 (1) 本募集の意義(オファリング・ハイライト)」と本投資法人の特長「含み益の増加による環境変化への抵抗力の強化」をご参照ください。

(注2) 不動産市場の急激な変化等により、将来、含み益及び含み益率が上下することがあります。また、含み益が将来の物件売却により必ず実現されることを保証するものではないことにご留意ください。

## 4 将来の成長に向けた負債調達余力の確保

新規取得資産取得後の負債調達余力

新規取得資産取得後  
LTV水準:  
**27.7%**

LTV水準  
35%を目標 **約290億円**

LTV水準  
40%を目標 **約530億円**

本投資法人は、負債調達余力を活用した物件の取得を通じて、資本市場の環境変化に左右されずに1口当たり分配金水準の持続的な成長(「+ Growth」)を継続できると考えています。

(注1) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第2部 参考情報 第2 参照書類の補充情報 1 運用状況 (1) 本募集の意義(オファリング・ハイライト)」と本投資法人の特長「将来の成長に向けた負債調達余力の確保」をご参照ください。

(注2) 負債調達余力は、本投資法人が実際に調達できる負債性資金の額を保証するものではないことにご留意ください。

## 本投資法人の特長：J-REIT における優位性

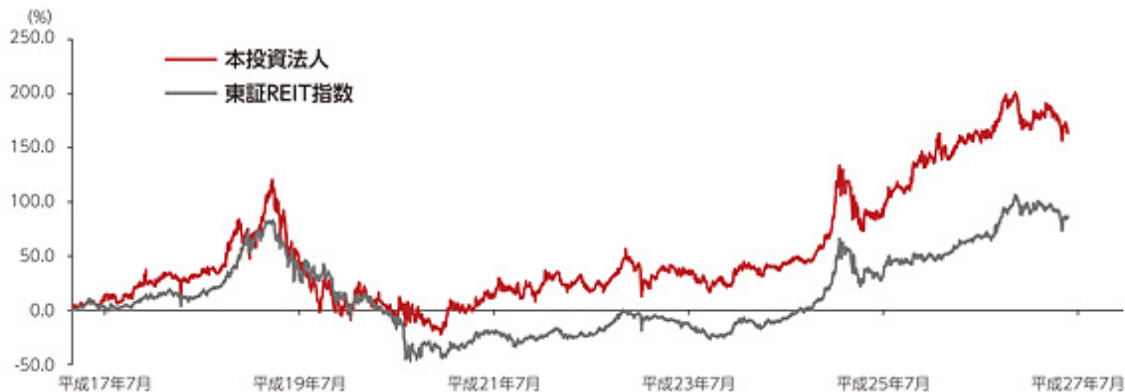
### 運用パフォーマンスの優位性

上場(平成17年5月9日) 以来のトータルリターン

本投資法人  
**163.5%**

VS.

東証 REIT 指数  
**86.4%**



(出所) Bloomberg L.P.が算出した数値をもとに、本資産運用会社が作成

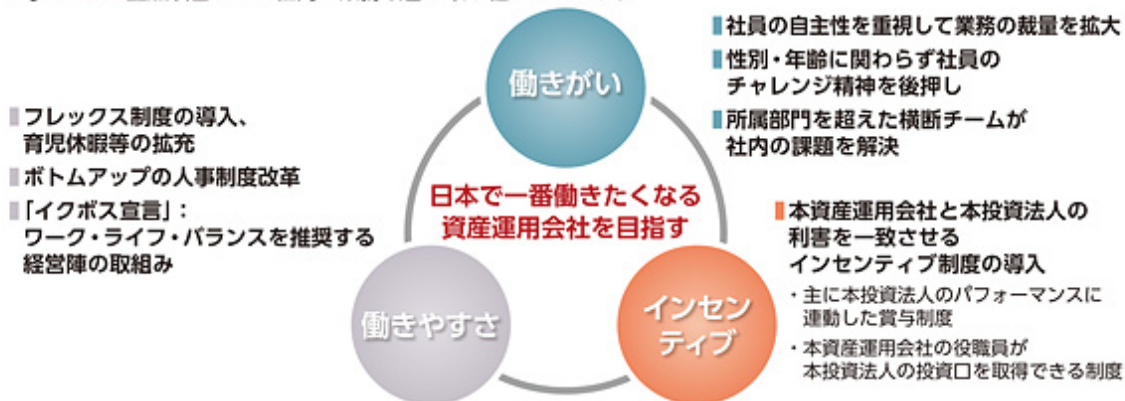
(注1) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 運用状況 (2) 本投資法人の特長：J-REITにおける優位性 ① 運用パフォーマンスの優位性」をご参照ください。

(注2) 上記のトータルリターンの推移は、将来における本投資口の値動き、本投資法人の運用成果、市場環境の変動等を示唆又は保証するものではありません。

### 本資産運用会社の独自性

#### ▶ 日本で一番働きたくなる資産運用会社を目指す取組み

本投資法人は、J-REITの成長には優れた運用能力を有する資産運用会社の存在が不可欠であるとともに、資産運用会社の運用能力の裏付けとなる優れた人材が、本投資法人の成長に不可欠であると考えています。したがって、本資産運用会社が多様な能力を持つ人材を集め育てることで、本投資法人独自の戦略を持続的に実行する体制の整備を図ることは、本投資法人の成長にとっても望ましいものであると判断しています。このような本投資法人の考え方を受けて、本資産運用会社は、「日本で一番働きたくなる資産運用会社」を目指して、「働きがい」、「働きやすさ」、「インセンティブ」の三つを重点項目として社内の業務改善に取り組んでいます。



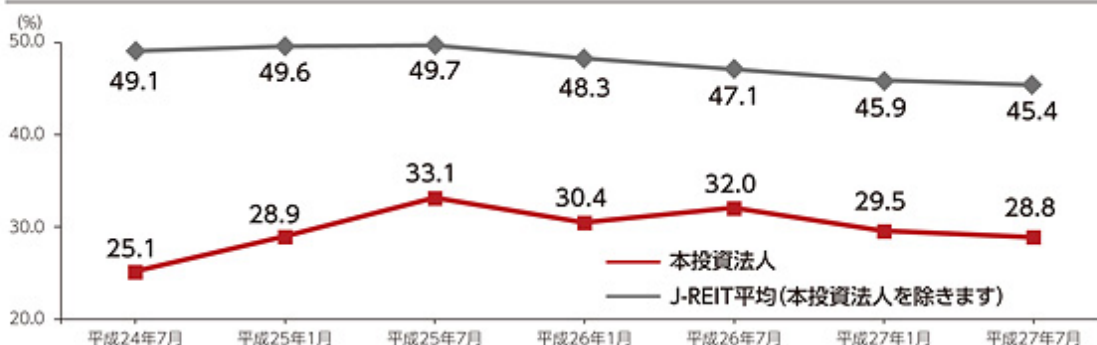
(注) 各用語の意味については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 運用状況 (2) 本投資法人の特長：J-REITにおける優位性 ③ 本資産運用会社の独自性」をご参照ください。



## 財務指標の優位性

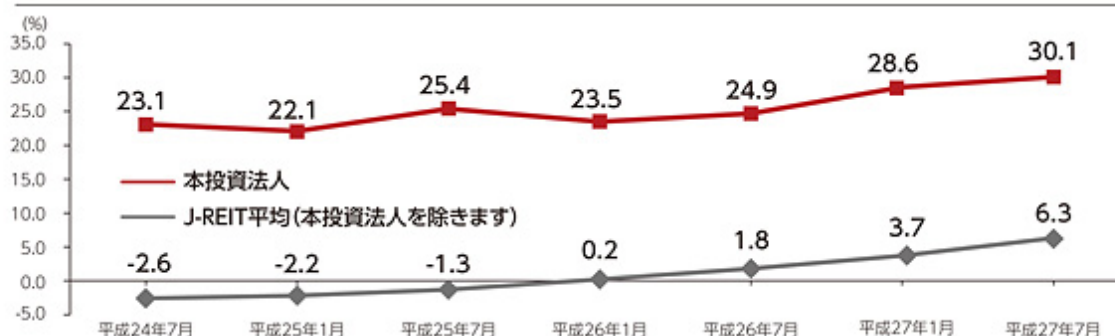
## LTV水準

## ▶ J-REIT 平均を下回る LTV 水準



## 含み益率

## ▶ J-REIT 平均を上回る含み益率



(注1)各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 運用状況 (2)本投資法人の特長: J-REITにおける優位性 ① 財務指標の優位性」をご参照ください。

(注2)上記のLTV水準の推移は、将来における本投資法人のLTV水準の動向等を示唆又は保証するものではありません。

(注3)上記の含み益率の推移は、将来における本投資法人の含み益率又は含み益の動向等を示唆又は保証するものではありません。不動産市場の変化等により、将来、含み益及び含み益率が上下することがあります。また、含み益が将来の物件売却により必ず実現されることを保証するものではないことにご留意ください。

## 格付

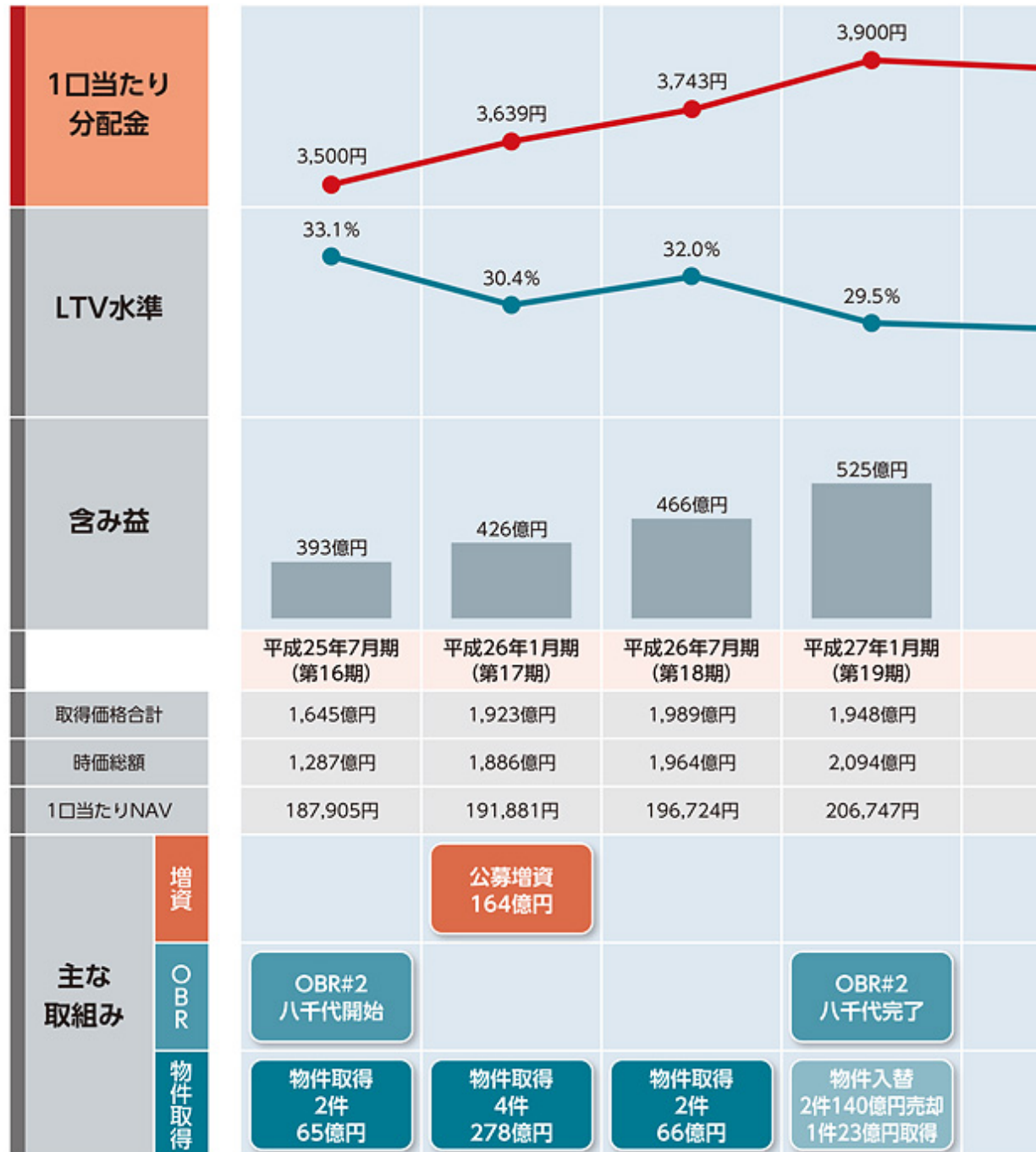
## ▶ J-REIT最高水準の発行体格付(平成27年7月31日現在)

株式会社日本格付研究所 (JCR) <b>AA+</b> (格付の方向性: 安定的)	本投資法人の他1社
株式会社格付投資情報センター (R&I) <b>AA</b> (格付の方向性: 安定的)	本投資法人の他2社
ムーディーズ・ジャパン株式会社 (Moody's) <b>A1</b> (アウトルック: 安定的)	本投資法人のみ

かかる格付は、本募集の対象である本投資口が付された信用格付ではありません。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

## 「stable + Growth」の進捗

本投資法人は、中期経営計画「stable + Growth」を通じて1口当たり分配金水準の成長と含み益初の想定を上回る負債調達余力を確保しています。本投資法人は、「stable + Growth」を前倒しで「stable + Growth 2.0」において更なる1口当たり分配金水準の成長と含み益の増加を目指し



(注1)各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 運用状況 (3) 「stable + Growth」の進捗」をご参照ください。  
(注2)本投資法人及び本資産運用会社は、「stable + Growth」に続く本投資法人の中期経営計画である「stable + Growth 2.0」策定に向けた検討作業に着手していますが、現時点では同計画の施行予定時期は未定です。なお、「stable + Growth 2.0」という名称についても変更となる可能性があります。  
(注3)上記の各指標の推移は、将来における本投資法人の運用成果、本投資法人の1口当たり分配金、LTV水準、含み益等の動向等を示唆又は保証するものではありません。また、含み益が将来の物件売却により必ず実現されることを保証するものではないことにご留意ください。

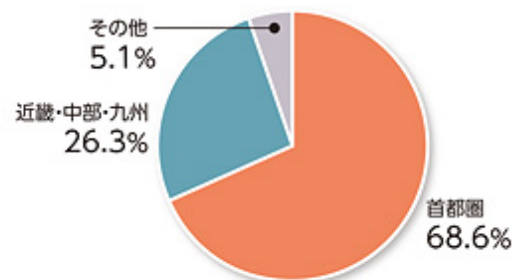


の増加を達成する一方、LTV水準を「stable + Growth」開始前の水準に維持することにより、当達成し、当初想定よりも多く確保できた負債調達余力の活用も視野に入れながら、次のステージであります。

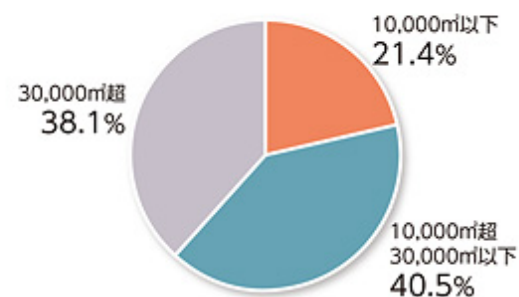
	3,866円	
	28.8%	27.7%
	576億円	587億円
平成27年7月期 (第20期)	新規取得資産 取得後	
2,037億円	2,126億円	
1,938億円		
212,786円	213,809円	
		公募増資
		OBR#3 清須(底地) 開始
物件取得 2件 88億円	物件取得 4件 88億円	

### 新規取得資産取得後の ポートフォリオの状況

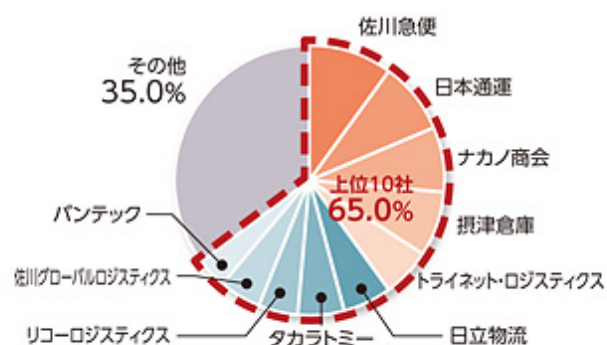
#### 地域別(総賃貸可能面積ベース)



#### 規模別(件数ベース)



#### テナント別(年間賃料ベース)



## 本投資法人独自の戦略：安定性の維持（「stable」）

### 収益基盤の安定性

本投資法人は、賃貸借契約期間の長期化と賃貸借契約期限の分散化を進めることで経済環境の変化による影響を受けにくいポートフォリオの構築を目指しています。また、保有物件のバリューアップ工事を通じてテナントとのリレーション強化を進めることで退去リスクを低減し、同一テナントの長期利用に繋げることができると考えています。

（新規取得資産取得後）

賃貸借契約期間の平均残存年数

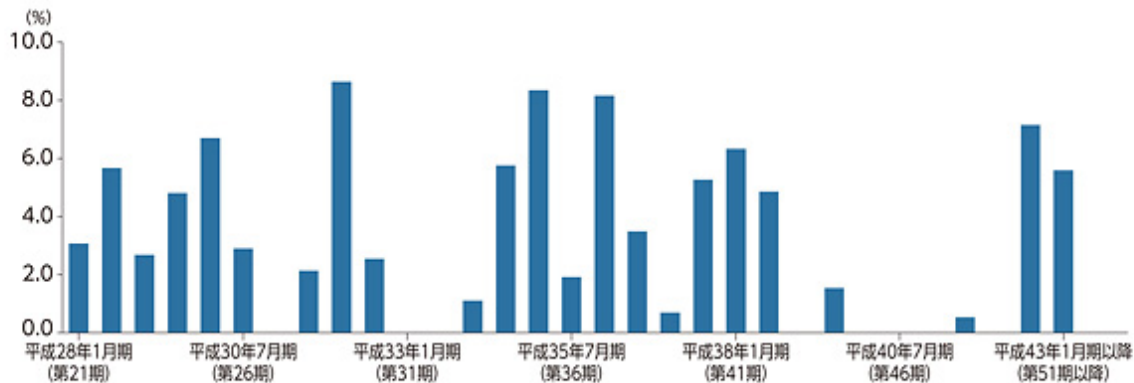
**7.3年**

稼働率

**99.7%**

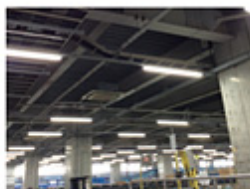
#### ▶ 賃貸借契約期限の分散状況（年間賃料ベース）

（新規取得資産取得後）



#### ▶ バリューアップ工事の事例

物件名	工事内容
船橋物流センター	ノンストップ型大規模改修工事
東雲物流センター	LED設備の導入
新子安物流センター	トイレの増設
門真物流センター	危険物倉庫の設置
小牧物流センター	LED設備の導入
加須物流センター	自家発電機の導入



東雲物流センター  
LED設備



門真物流センター  
危険物倉庫



加須物流センター  
自家発電機

（注）各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 運用状況 (5)本投資法人独自の戦略：安定性の維持（「stable」）  
① 収益基盤の安定性」をご参照ください。

## 財務基盤の安定性

本投資法人は、中期経営計画「stable + Growth」の目標の一つである1口当たり分配金水準の安定を維持するため、収益基盤の安定化と同時に財務基盤の安定化を図っており、調達期間の長期化や返済（償還）期限の分散化を通じて、負債調達コストの長期安定化に努めています。

有利子負債の平均残存年数

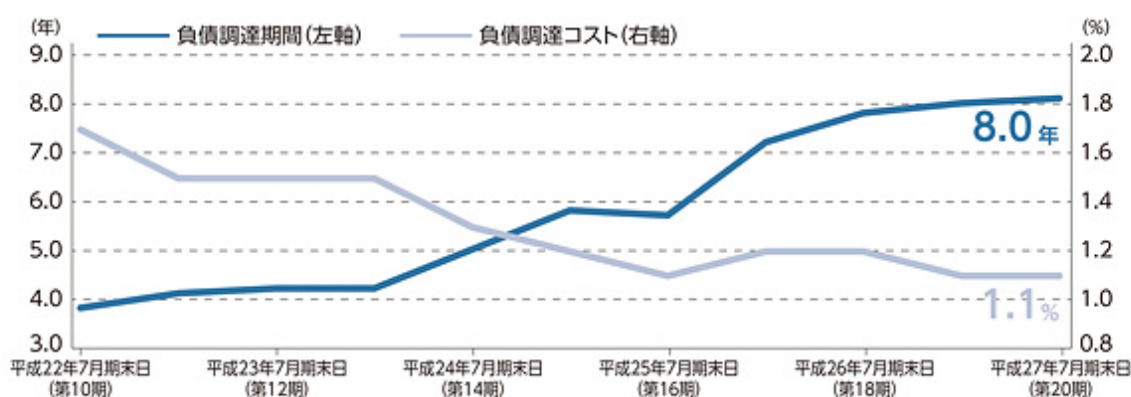
**5.2年**

（新規取得資産取得後）

負債調達コストの長期固定比率

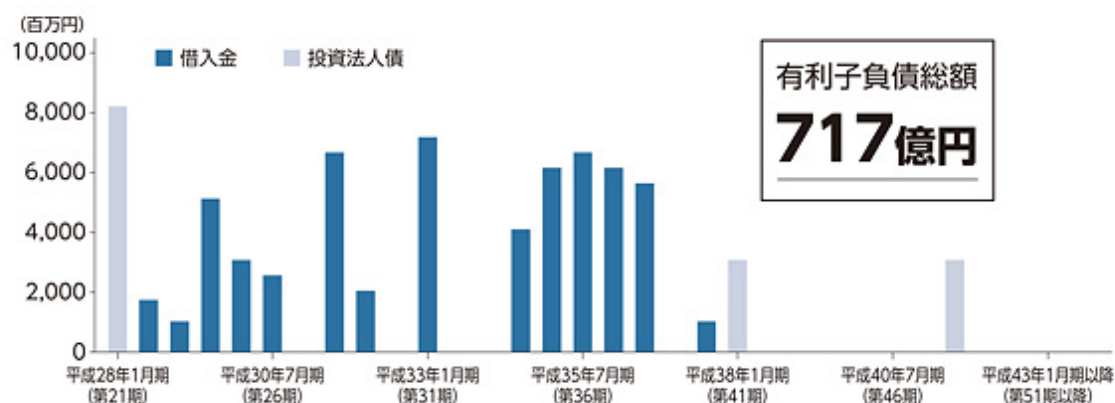
**85.1%**

### ▶ 平均負債調達期間の長期化と平均負債調達コストの低減



### ▶ 有利子負債の返済（償還）期限の分散状況

（新規取得資産取得後）



(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 運用状況 (5) 本投資法人独自の戦略：安定性の維持 (stable)」  
② 財務基盤の安定性」をご参照ください。





## 本投資法人独自の戦略：OBR (Own Book Redevelopment)：

### OBRの実績

本投資法人は、自律的な成長手段であるOBRの継続的实施により、1口当たり分配金水準の成長と含み益の増加を目指しており、大東物流センターと八千代物流センターにおいてOBRを完了させた実績を有しています。

#### ▶ OBR#1 大東物流センター (J-REIT初のOBR)

	OBR実施前 (平成20年7月期末日現在)		OBR実施後 (平成23年7月期末日現在)	
				
		OBR (一部) を実施 平成22年7月 竣工		
総賃貸可能面積	76,208.70㎡	+21.7%	<b>92,730.14㎡</b>	
取得価格	76.1億円	+21.4億円	<b>97.6億円</b>	
鑑定評価額	118.0億円	+46.0億円	<b>164.0億円</b>	
含み益 <sup>(注2)</sup>	44.0億円	+21.8億円	<b>65.8億円</b>	
賃貸NOI	3.6億円	+1.1億円	<b>4.7億円</b>	
不動産賃貸事業損益 (償却後利益)	3.0億円	+0.8億円 (1口当たり+115円)	<b>3.9億円</b>	

#### ▶ OBR#2 八千代物流センター (J-REIT初の全面的OBR)

	OBR実施前 (平成25年1月期末日現在)		OBR実施後 (平成27年7月期末日現在)	
				
		OBRを実施 平成26年12月 竣工		
総賃貸可能面積	17,689.95㎡	+221.6%	<b>56,882.98㎡</b>	
取得価格	22.6億円	+56.2億円	<b>78.9億円</b>	
鑑定評価額	24.1億円	+84.9億円	<b>109.0億円</b>	
含み益 <sup>(注2)</sup>	3.5億円	+25.8億円	<b>29.3億円</b>	
賃貸NOI <sup>(注3)</sup>	0.6億円	+2.0億円	<b>2.7億円</b>	
不動産賃貸事業損益 (償却後利益) <sup>(注4)</sup>	0.4億円	+1.4億円 (1口当たり+178円)	<b>1.9億円</b>	

(注1) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 運用状況 (6) 本投資法人独自の戦略：OBR (「+ Growth」)  
① OBRの実績」をご参照ください。

(注2) OBRによる含み益の増加について、含み益が将来の物件売却により必ず実現されることを保証するものではないことにご留意ください。

(注3) 平成27年7月期初において入居予定テナントと賃貸借契約は締結済みでしたが、期初から調査稼働までの間に一定の時間差が生じたため、平成27年7月期における本物件の調査稼働期間が短期間であったという特殊要因が存在します。かかる特殊要因の存在に鑑み、鑑定評価に基づく賃貸NOIを6か月換算した数値を記載しています。したがって、上記表中の金額は当該期間の賃貸NOIの実績値とは一致しないこと、上記表中の差額はOBR実施前と実施後における賃貸NOIの実績値の差額とは一致しないことにご留意ください。

(注4) 上記(注3)記載の特殊要因の存在に鑑み、鑑定評価に基づく賃貸NOIを6か月換算した数値から平成27年7月期における減価償却費の実績値を控除した数値を記載しています。したがって、上記表中の金額は当該期間の不動産賃貸事業損益(償却後利益)の実績値とは一致しないこと、上記表中の差額はOBR実施前と実施後における不動産賃貸事業損益(償却後利益)の実績値の差額とは一致しないことにご留意ください。

## 自己バランスシートによる再開発) (「+ Growth」)

## 新たなOBRの計画

本投資法人は、平成27年9月1日に清須物流センター（底地）の再開発の実施を決議しました。平成22年竣工の大東物流センター、平成26年竣工の八千代物流センターに続く3番目のOBRとして、これまでに培った知見を活かし、本事業においても1口当たり分配金水準の成長と含み益の増加を目指します。

## ▶ OBR#3 清須物流センター（底地）



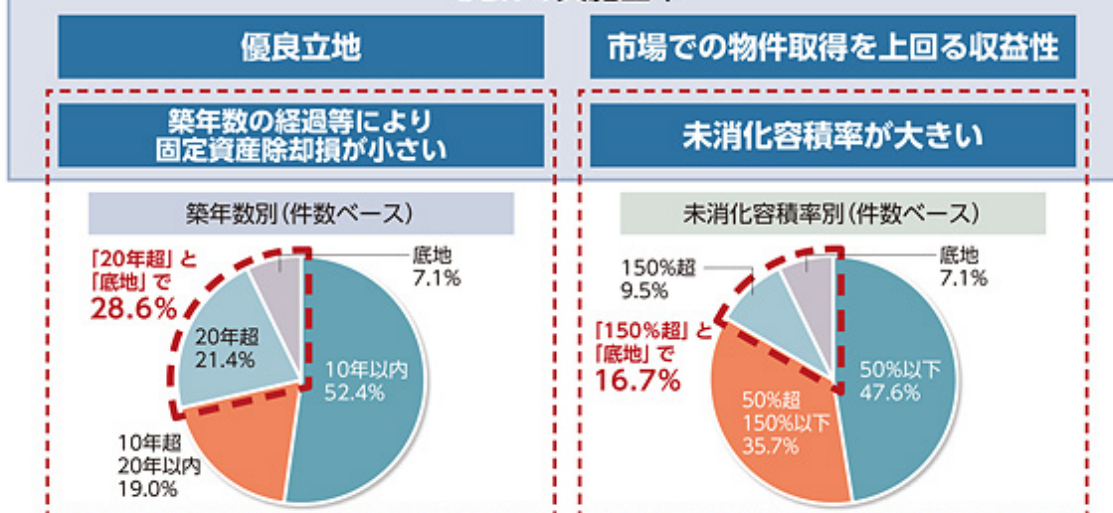
## 既存建物の解体に係る一過性の損失を発生させることなく再開発を行うことが可能

(注)各用語の意味については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 運用状況 (6) 本投資法人独自の戦略：OBR(「+ Growth」) ② 新たなOBRの計画」をご参照ください。

## 今後のOBRポテンシャル

本投資法人は、独自の実施基準に基づき、OBRを行う物件の選定と実施の可否を総合的に判断し、継続的なOBRの実施により自律的な成長を目指します。

## OBRの実施基準



(新規取得資産取得後)

(注1)各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 運用状況 (6) 本投資法人独自の戦略：OBR(「+ Growth」) ③ 今後のOBRポテンシャル」をご参照ください。

(注2)現時点において、清須物流センター（底地）の再開発計画以外に、本投資法人が具体的なOBRの計画を策定し、又はかかるOBRを実施することを決定した事実はありません。本投資法人が将来OBRを実施するかどうかは、その時点における経済環境、賃貸借市場の需要動向、法規制の状況、本投資法人の財務状態その他の要因により総合的に判断するものであり、本投資法人は、OBRの実施基準を満たす物件全てについてOBRを実施することを保証するものではありません。

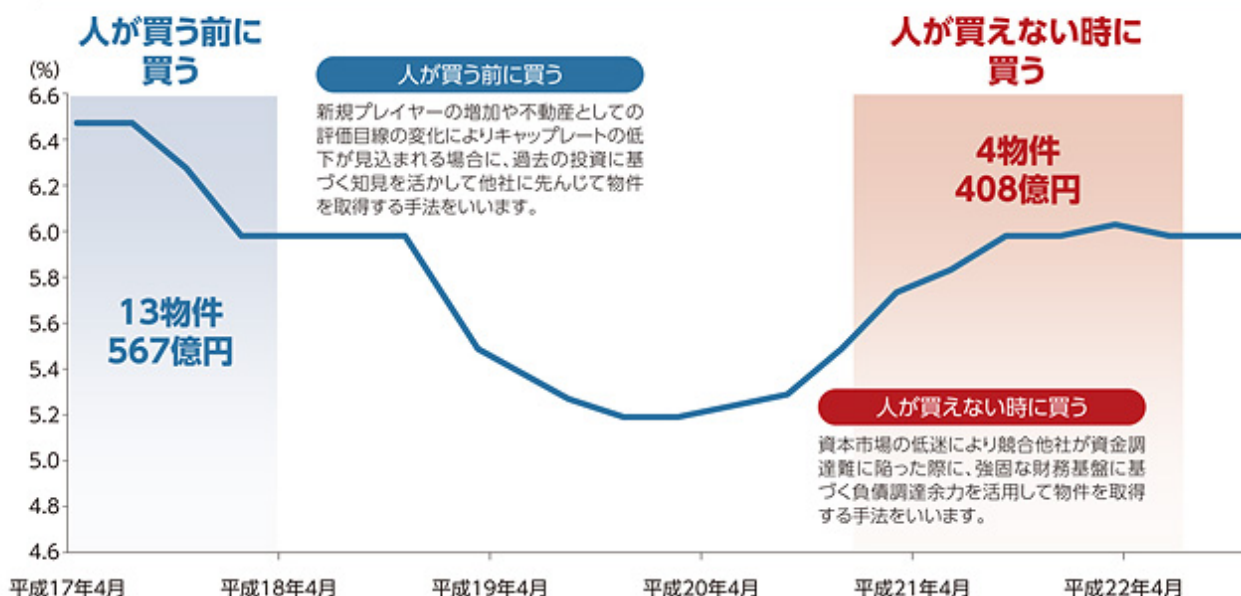


## 本投資法人独自の戦略：逆張り投資（「+ Growth」）

### 本投資法人の

本投資法人は、物流施設市場の動向を踏まえた「逆張り投資」を基本戦略の一つと位置付けており、上場時から継続する投資家の期待利回りは、足下ではリーマンショック前の水準を下回る（価格は上回る）状況となっており、本投資得にはより慎重な「適正な価格」の見極めが求められており、かかる「適正な価格」での取得を徹底するとともに、

#### ▶ マルチテナント型物流施設の期待利回り推移（首都圏湾岸部）



(出所) シービーアールイー株式会社による「不動産投資家調査」をもとに、本資産運用会社が作成

(注1) 上記グラフは、シービーアールイー株式会社が行った「不動産投資家調査」のうち、首都圏湾岸部にあるマルチテナント型物流施設に対する不動産投資家の期待利回りの下限値を示したものです。

(注2) 上記グラフにおける「首都圏湾岸部」の用語は、本投資法人の物件取得方針において使用されている「首都圏湾岸部」とは必ずしも一致しません。

### 本投資法人の逆張り投資の実績（取得時と

#### 平成17年5月～平成18年4月

取得価格合計567億円<sup>(注)</sup> (OBR実施後644億円)

取得時鑑定評価額合計

**612億円**

239億円  
(+39.0%)  
増加

平成27年7月期末日  
鑑定評価額合計

**852億円**

同期間に本投資法人が取得した代表的な物件



#### 大東物流センター

取得時期	平成17年5月
取得時	8,490百万円
平成27年7月期末日	18,100百万円
増加額	<b>+9,610百万円</b>

(注) 平成17年5月から平成18年4月までに取得した物件から、本書の日付現在までに売却した物件を除いて算出した数値です。また、OBRを実施した大東物流センターと八千代物流センターについては、再開発に要した投資額等を調整する前の、当初の取得価格を使用して算出しています。

#### 平成21年2月～

取得価格合計408億円

取得時鑑定評価額合計

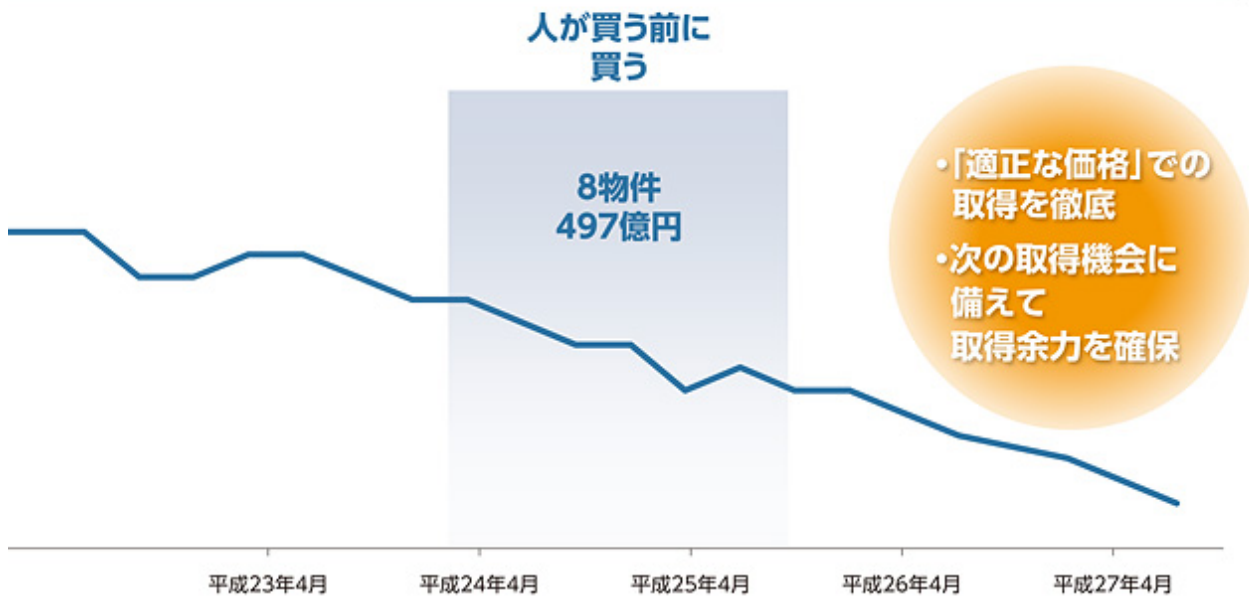
**427億円**

同期間に本投資法人が取得した代表的



## 逆張り投資戦略

続的に市場動向を見据えて「逆張り投資」を実施してきました。首都圏湾岸部のマルチテナント型物流施設に対する法人は物流施設の売買市場には過熱感が見られると考えています。本投資法人は、このような状況における物件取将来的に市場が反転し、次の取得機会が到来するときのために取得余力を確保することが重要であると考えています。



(注3) 上記グラフにおける色分けは、本投資法人が「人が買う前に買う」又は「人が買えない時に買う」との逆張り投資を実施することに適した期間であると分析している期間を示しています。この色分けの時期以外にも、本投資法人は、物件の取得実績を有しています。なお、上記グラフの詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 運用状況 (7) 本投資法人独自の戦略「逆張り投資(+ Growth)」」をご参照ください。

(注4) 上記グラフにおける期待利回り推移は、将来における物流施設の期待利回りや取引価格の動向、不動産市況の変動、本投資法人による物件の取引時期や取引価格等を示唆又は保証するものではありません。

## 平成27年7月期末日現在の鑑定評価額の比較

### 平成22年9月

平成27年7月期末日  
鑑定評価額合計  
**494億円**

67億円  
(+15.7%)  
増加

な物件

#### 市川物流センターⅡ

取得時期	平成22年9月
取得時	18,300百万円
平成27年7月期末日	21,400百万円
増加額	<b>+3,100百万円</b>

### 平成24年3月～平成25年10月

取得価格合計497億円<sup>(注)</sup> (追加取得後520億円)

取得時鑑定評価額合計  
**527億円**

平成27年7月期末日  
鑑定評価額合計  
**608億円**

81億円  
(+15.4%)  
増加

同期間に本投資法人が取得した代表的な物件



#### 辰巳物流センター

取得時期	平成24年9月
取得時	9,510百万円
平成27年7月期末日	10,900百万円
増加額	<b>+1,390百万円</b>

(注) 多治見物流センターについては、この期間に持分75%を取得し、残る持分25%は平成26年11月に取得しました。上記において、多治見物流センターの取得価格及び取得時の鑑定評価額は持分75%分、平成27年7月期末日現在の鑑定評価額は持分100%分として計算しています。



## 第20期取得済資産及び新規取得資産の概要

## 新規取

## M-27 千葉北物流センター

## セール&amp;リースバック



## ▶ 取得ハイライト

- 首都圏の主要環状線である国道16号に面し、千葉県内をはじめとする広域配送が可能な物流適地
- 3PL業界の国内最大手企業である株式会社日立物流との実質的なセール&リースバック
- スポンサーグループのブリッジ期間中に投資基準を満たすための改修工事を実施



取得年月日	平成27年9月4日
所在地	千葉県千葉市花見川区
取得価格	1,459百万円
鑑定評価額	1,770百万円
ディスカウント割合	17.6%
総賃貸可能面積	14,828.38㎡

## M-28 千葉北物流センターⅡ

## スポンサーブリッジファンドの活用



## ▶ 取得ハイライト

- 首都圏の主要環状線である国道16号に近接し、千葉県内をはじめとする広域配送が可能な物流適地
- L字型の2面接車パースと広いトラックヤードを備えた汎用性の高い物流施設
- スポンサーグループのブリッジ機能を活用した取得（鑑定ディスカウント割合9.1%）



取得年月日	平成27年9月11日
所在地	千葉県千葉市稲毛区
取得価格	4,608百万円
鑑定評価額	5,070百万円
ディスカウント割合	9.1%
総賃貸可能面積	25,080.00㎡



## 得資産

## M-29 浦安千鳥物流センターⅢ

スポンサーブリッジファンドの活用



## ▶ 取得ハイライト

- 首都圏中心部及びゲートウェイへのアクセスに優れ、首都圏全域を見据えた広域配送が可能な物流適地
- 24時間操業が可能な汎用性の高い3層のボックス型物流施設
- スポンサーグループのブリッジ機能を活用した取得（鑑定ディスカウント割合22.6%）



取得年月日	平成 27 年 9 月 11 日
所在地	千葉県浦安市
取得価格	1,053百万円
鑑定評価額	1,360百万円
ディスカウント割合	22.6%
総賃貸可能面積	5,314.80㎡

## M-30 座間物流センター

スポンサーブリッジファンドの活用



## ▶ 取得ハイライト

- 大消費地への良好なアクセスと充実した高速道路路網を有する神奈川県内陸部の物流適地
- 標準的な物流施設を上回る仕様を備えた希少性の高い物流施設
- スポンサーグループのブリッジ機能を活用した取得（鑑定ディスカウント割合9.5%）



取得年月日	平成 27 年 10 月 1 日
所在地	神奈川県座間市
取得価格	1,728百万円
鑑定評価額	1,910百万円
ディスカウント割合	9.5%
総賃貸可能面積	9,358.53㎡

## 第20期取得済資産及び新規取得資産の概要

## 第20期取得済資産

## M-26 相模原物流センター



## ▶ 取得ハイライト

- 首都圏だけでなく名古屋など西日本へのアクセスも良好な物流適地
- 幅広いテナントニーズに対応すると同時に環境にも配慮した大規模物流施設
- 業界のグローバルリーダーであるDHLサプライチェーン株式会社との長期契約



取得年月日	平成27年3月3日
所在地	神奈川県相模原市緑区
取得価格	8,032百万円
鑑定評価額(取得時)	8,880百万円
ディスカウント割合	9.5%
総賃貸可能面積	44,010.20㎡

## T-10 春日井物流センター（底地）



## ▶ 取得ハイライト

- 中部圏の広域配送拠点としての役割とBCP（事業継続計画）拠点としての希少性を併せ持つ物流適地
- 本資産運用会社独自のネットワークを活用した相対取引による実質的なセール&リースバック
- 底地取得による安定収益の確保と将来的な再開発を視野に入れた建設会社との事業協定



取得年月日	平成27年4月23日
所在地	愛知県春日井市
取得価格	830百万円
鑑定評価額(取得時)	1,030百万円
ディスカウント割合	19.4%
総賃貸可能面積	15,767.90㎡



## ポートフォリオ一覧

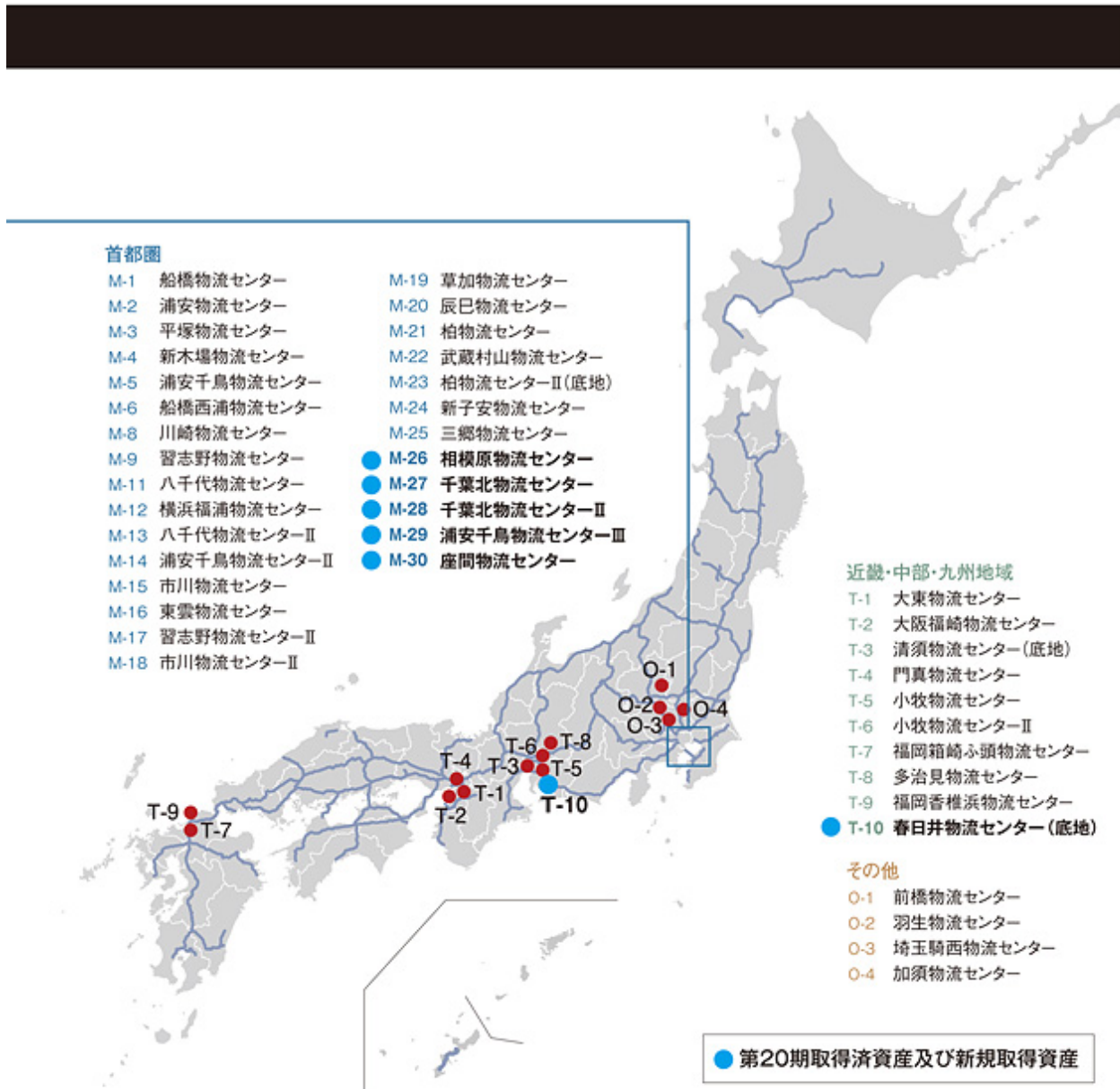
物件番号	不動産の名称	所在地	取得時期	鑑定評価額 (百万円)	取得価格 (百万円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	建築時期	稼働率 (%)
<b>新規取得資産</b>								
M-27	千葉北物流センター	千葉県千葉市花見川区	平成27年 9月	1,770	1,459	14,828.38	平成 7年10月	100.0
M-28	千葉北物流センターⅡ	千葉県千葉市稲毛区	平成27年 9月	5,070	4,608	25,080.00	平成 9年 3月	100.0
M-29	浦安千鳥物流センターⅢ	千葉県浦安市	平成27年 9月	1,360	1,053	5,314.80	平成10年12月	100.0
M-30	座間物流センター	神奈川県座間市	平成27年10月	1,910	1,728	9,358.53	平成12年10月	100.0
新規取得資産合計				10,110	8,848	54,581.71		100.0
<b>取得済資産</b>								
M-1	船橋物流センター	千葉県船橋市	平成17年 5月	6,880	8,675	29,556.79	平成 5年10月	100.0
M-2	浦安物流センター	千葉県浦安市	平成17年 5月	4,740	2,902	9,543.72	昭和61年10月他	66.2
M-3	平塚物流センター	神奈川県平塚市	平成17年 5月	1,790	1,466	11,225.72	平成 2年 9月	100.0
M-4	新木場物流センター	東京都江東区	平成17年 9月	3,440	2,454	10,616.80	平成 5年 3月	100.0
M-5	浦安千鳥物流センター	千葉県浦安市	平成18年 4月	8,380	6,000	31,790.42	平成18年 1月	100.0
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市	平成18年 2月	7,940	5,700	35,134.44	平成18年 1月	100.0
M-8	川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区	平成18年 2月	11,500	10,905	41,630.54	平成元年 7月	100.0
M-9	習志野物流センター	千葉県習志野市	平成18年 2月	2,290	1,690	2,442.87	平成17年10月	100.0
M-11	八千代物流センター	千葉県八千代市	平成18年 2月	10,900	7,892	56,882.98	平成26年12月	100.0
M-12	横浜福浦物流センター	神奈川県横浜市金沢区	平成19年 9月	10,700	9,800	35,882.64	平成19年 2月	100.0
M-13	八千代物流センターⅡ	千葉県八千代市	平成19年10月	7,090	5,300	32,389.70	平成19年 8月	100.0
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	千葉県浦安市	平成20年 2月	1,760	1,640	6,192.80	平成13年 1月	100.0
M-15	市川物流センター	千葉県市川市	平成20年 3月	5,270	4,550	18,686.12	平成20年 2月	100.0
M-16	東雲物流センター	東京都江東区	平成21年 2月	14,200	11,800	16,175.31	平成18年 2月	100.0
M-17	習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市	平成22年 3月	9,400	7,875	43,208.86	平成20年 1月	100.0
M-18	市川物流センターⅡ	千葉県市川市	平成22年 9月	21,400	17,415	66,497.99	平成21年10月	100.0
M-19	草加物流センター	埼玉県草加市	平成24年 3月	7,590	6,360	21,320.42	平成20年 4月	100.0
M-20	辰巳物流センター	東京都江東区	平成24年 9月	10,900	9,000	29,394.56	平成24年 2月	100.0
M-21	柏物流センター	千葉県柏市	平成25年 3月	4,440	3,725	20,546.46	平成18年10月	100.0
M-22	武蔵村山物流センター	東京都武蔵村山市	平成25年 8月	9,710	8,650	40,884.25	平成15年 7月	100.0
M-23	柏物流センターⅡ(底地)	千葉県柏市	平成25年 9月	2,540	2,500	54,418.30	-	100.0
M-24	新子安物流センター	神奈川県横浜市神奈川区	平成25年10月	11,100	9,696	29,674.47	平成24年 5月	100.0
M-25	三郷物流センター	埼玉県三郷市	平成26年 3月	4,430	3,873	19,407.18	平成25年10月	100.0
M-26	相模原物流センター	神奈川県相模原市緑区	平成27年 3月	9,400	8,032	44,010.20	平成26年 2月	100.0
T-1	大東物流センター	大阪府大東市	平成17年 5月	18,100	9,762	92,730.14	平成元年7月他	100.0
T-2	大阪福崎物流センター	大阪府大阪市港区	平成17年 5月	5,950	4,096	23,726.80	平成16年10月	100.0
T-3	清須物流センター(底地)	愛知県清須市	平成18年12月	848	685	10,457.02	-	100.0
T-4	門真物流センター	大阪府門真市	平成19年 6月	1,570	989	7,416.18	平成 5年3月他	100.0
T-5	小牧物流センター	愛知県小牧市	平成19年12月	1,900	2,100	9,486.45	平成 6年 8月	100.0
T-6	小牧物流センターⅡ	愛知県小牧市	平成20年10月	1,700	1,800	10,708.41	平成 4年3月他	100.0
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	福岡県福岡市東区	平成25年 4月	3,330	2,797	24,463.69	平成18年12月	100.0
T-8	多治見物流センター	岐阜県多治見市	平成25年10月他	11,200	9,310	75,605.23	平成24年 9月	100.0
T-9	福岡香椎浜物流センター	福岡県福岡市東区	平成26年 3月	3,170	2,750	21,201.15	平成21年10月	100.0
T-10	春日井物流センター(底地)	愛知県春日井市	平成27年 4月	1,040	830	15,767.90	-	100.0
O-1	前橋物流センター	群馬県前橋市	平成17年 5月	1,390	1,230	3,455.53	平成17年 2月	100.0
O-2	羽生物流センター	埼玉県羽生市	平成17年11月	1,920	1,705	3,518.58	平成17年10月	100.0
O-3	埼玉騎西物流センター	埼玉県加須市	平成19年11月	4,600	4,010	24,574.40	平成19年 3月	100.0
O-4	加須物流センター	埼玉県加須市	平成21年 3月	4,430	3,790	25,130.62	平成20年 3月	100.0
取得済資産合計				248,938	203,755	1,055,755.64		99.7
新規取得資産取得後合計				259,048	212,603	1,110,337.35		99.7

(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 2 投資対象 (3) 新規取得資産取得後のポートフォリオ全体の概要」中、「① 新規取得資産取得後のポートフォリオ一覧」、「② 賃貸状況の概要」及び「③ 鑑定評価の概要」をご参照ください。



## ポートフォリオマップ



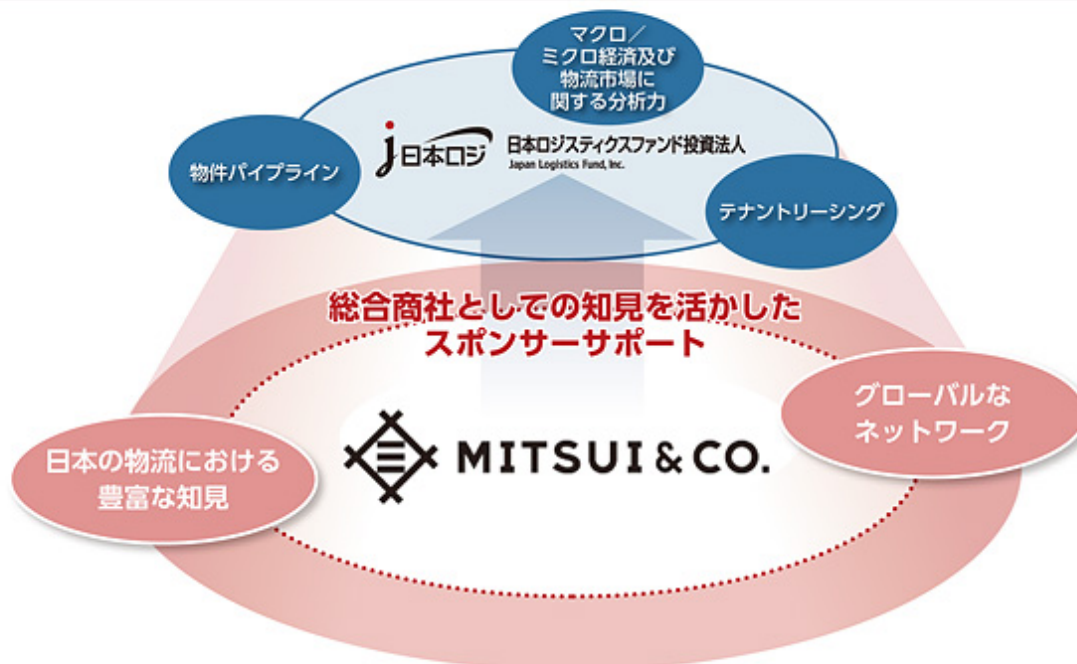




## 三井物産株式会社のスポンサーサポート

本投資法人のメインスポンサーである三井物産株式会社は、日本の物流において豊富な知見を有しています。また、総合商社ならではの事業リスクの見極めが重要なオペレーショナルアセットの運用に強みを持ち、アジア地域を中心に資産運用事業をグローバルに展開しています。これらの三井物産株式会社の総合商社としての知見を活かし、「物件パイプライン」、「テナントリーシング」、「マクロ/ミクロ経済及び物流市場に関する分析力」の三つのスポンサーサポートを本投資法人に提供しています。

### ▶ 三井物産株式会社の本投資法人に対するスポンサーサポート



### ▶ 三井物産株式会社がアジア地域を中心に展開する資産運用事業の例



## オフリングスケジュール

### 平成27年9月

発行価格等決定日が平成27年9月9日(水)の場合

日	月	火	水	木	金	土
		9/1 有価証券届出書 提出日	9/2	9/3	9/4	9/5
9/6	9/7	9/8	9/9	9/10	9/11	9/12
	需要状況等の把握期間 <sup>(注1)</sup>					
			発行価格等 決定日 <sup>(注2)</sup>	申込期間 <sup>(注2)</sup>		
9/13	9/14	9/15	9/16	9/17	9/18	9/19
			払込期日 <sup>(注2)</sup>	受渡期日 <sup>(注2)</sup>		
9/20	9/21	9/22	9/23	9/24	9/25	9/26

(注1) 需要状況等の把握期間は、平成27年9月7日(月)から、最長で平成27年9月9日(水)まで、最長で平成27年9月14日(月)までを予定しています。

(注2) 発行価格等決定日は平成27年9月9日(水)から平成27年9月14日(月)までの間のいずれかの日を予定していますが、上記表は発行価格等決定日が平成27年9月9日(水)の場合を示しています。

なお、

①発行価格等決定日が平成27年9月9日(水)の場合、

申込期間は「平成27年9月10日(木)から平成27年9月11日(金)まで」、払込期日は「平成27年9月16日(水)」、受渡期日は「平成27年9月17日(木)」

②発行価格等決定日が平成27年9月10日(木)の場合、

申込期間は「平成27年9月11日(金)から平成27年9月14日(月)まで」、払込期日は「平成27年9月17日(木)」、受渡期日は「平成27年9月18日(金)」

③発行価格等決定日が平成27年9月11日(金)の場合、

申込期間は「平成27年9月14日(月)から平成27年9月15日(火)まで」、払込期日は「平成27年9月18日(金)」、受渡期日は「平成27年9月24日(木)」

④発行価格等決定日が平成27年9月14日(月)の場合、

申込期間は「平成27年9月15日(火)から平成27年9月16日(水)まで」、払込期日は「平成27年9月24日(木)」、受渡期日は「平成27年9月25日(金)」

となりますので、ご注意ください。



