

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2017年9月11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 棚橋 慶太

【本店の所在の場所】 東京都千代田区西神田三丁目2番1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内国
投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：その他の者に対する割当 474,000,000円
(注) 発行価額の総額は、2017年8月31日（木）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 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

(1)【投資法人の名称】

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の対象である有価証券は、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、均等の割合の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】

2,250口

（注1）上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、S M B C日興証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）の発行数です。S M B C日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

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

割当予定先の氏名又は名称		S M B C日興証券株式会社	
割当口数		2,250口	
払込金額		474,000,000円(注)	
割当予定先の内容	本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
	代表者の氏名	取締役社長 清水 喜彦	
	資本金の額	10,000百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主	株式会社三井住友フィナンシャルグループ 100%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数 (2017年8月31日現在)	845口
	取引関係	一般募集（後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に定義されます。以下同じです。）の共同主幹事会社です。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資口の保有に関する事項		該当事項はありません。	

（注）払込金額は、2017年8月31日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(4) 【発行価額の総額】

474,000,000円

(注) 上記の発行価額の総額は、2017年8月31日(木)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注) 発行価格は、2017年9月20日(水)から2017年9月25日(月)までの間のいずれかの日に一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2017年10月18日(水)

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店
東京都千代田区西神田三丁目2番1号

(11) 【払込期日】

2017年10月19日(木)

(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

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

本第三者割当における手取金上限474,000,000円については、手元資金として将来の特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)の取得又は借入金の返済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。なお、本第三者割当と同日付をもって決議された一般募集による新投資口発行の手取金9,024,000,000円については、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24期取得済資産、新規取得資産及び取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得する新たな特定資産である「横浜町田物流センター」及び「高槻物流センター」の取得に伴う借入金の返済の一部に充当する他、本投資法人が2017年8月1日付で取得した特定資産である「春日井物流センター(建物部分)」の取得資金として充当したことによる手元資金の減少分を補うものとして手元資金に充当し、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の一部に充当します。

(注) 上記の手取金は、2017年8月31日(木)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申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

S M B C日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券(短期投資法人債を除く。)】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

(1) 本投資法人は、2017年9月11日(月)開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口42,750口の一般募集(以下「一般募集」といいます。)を決議していますが、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アセットマネジメント・ホールディングス株式会社から2,250口を上限として借り入れる本投資口(以下「借入投資口」といいます。)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は2,250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。本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

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2017年10月16日(月)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。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がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(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。

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23期(自 2016年8月1日 至 2017年1月31日) 2017年4月27日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

前記1の有価証券報告書提出後、本書提出日(2017年9月11日)までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)第29条第1項及び同条第2項第3号に基づき、2017年6月15日に、臨時報告書を関東財務局に提出

4【訂正報告書】

訂正報告書(前記1の有価証券報告書の訂正報告書)を2017年9月11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2017年4月27日付の有価証券報告書（2017年9月11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24期（2017年2月1日から2017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（オフアリング・ハイライト）と本投資法人の特長

本投資法人は、2005年5月9日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(注1)であり、同カテゴリーのパイオニアとして12年を超える運用実績を有しています。

本投資法人は、日本の物流において豊富な知見(注2)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(注3)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1) 「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。

(注2) 三井物産株式会社は長年にわたり輸出入や国内外の販売網の整備等に尽力してきており、その事業活動の中で、物流に関する知見を蓄積してきています。加えて、同社は世界で広範な顧客ネットワークを有する等、国際的に事業活動を展開しており、その中で培われた「マクロ経済に関する分析力」、「ミクロ経済に関する分析力」及び「物流市場に関する分析力」を備えていると、本投資法人は考えています。三井物産株式会社が有する日本の物流における豊富な知見とは、これらの事業活動の中で蓄積された知見を意味します。以下同じです。

(注3) 三井住友信託銀行株式会社は、2017年3月末日時点において14.1兆円の不動産証券化信託受託残高があり、当該受託残高は日本国内において最大級の受託残高となっています。当該受託残高に示されるとおり、三井住友信託銀行株式会社は不動産金融分野において日本有数の実績を有していると、本投資法人は考えています。以下同じです。



本投資法人は1口当たり分配金の「安定性」と「成長性」の追求と、ポートフォリオの資産価値の向上を通じた「含み益」(注1)の増加の達成を上場来一貫した戦略として推進しており、その戦略に従って積み上げてきた実績こそが本投資法人の特長であると考えています。このような本投資法人の戦略の基盤となったのは、物件取得と本投資法人の保有する物件を自ら再開発(注2)する取組み（自己バランスシートによる再開発：Own Book Redevelopment）（以下「OBR」といいます。）を継続的に実施してきたことです。

本投資法人は、物流REITのパイオニアとして、物流施設がJ-REIT及びその他投資家による主な不動産投資の対象とされていなかった時期から物流施設を取得してきたことで、先行者としての利益を享受してきました。特に、本投資法人は、本投資法人上場後の運用初期の頃に、現在の市場利回りに照らして相対的に高い利回りで物件を取得することができたと考えており、その結果として、豊富な含み益を有する堅固なポートフォリオを構築することができたものと考えています。

また、本投資法人は物件取得について、立地や建物仕様等、個別の不動産の特性等に基づきキャッシュフローの確かさを考慮した「適正な価格」での物件取得を積極的に推進しており、可能な限り鑑定評価額を下回る価格での取得を目指してきました。

本投資法人は、第24期取得済資産（本投資法人が2017年7月期（第24期）中に取得した資産をいいます。以下同じです。）、及び新規取得資産（本投資法人が2018年1月期（第25期）中に取得し又は取得予定の資産をいいます。以下同じです。）6物件（取得価格の合計553.5億円）(注3)を取得済又は取得予定です。これにより本投資法人の取得価格の合計は新規上場時の301億円から、新規取得資産取得後（新規取得資産の取得が完了する2017年10月2日時点）をいいます。以下同じです。）の2,679億円にまで成長する見込みです。

更に、本投資法人はOBRを継続的に実施することにより、賃貸可能面積の増加や土地から土地付き建物への保有資産の内容の変更に伴う、賃貸事業収益及び物件価値の向上並びに含み益の増加を実現してきました。本書の日付現在、本投資法人は過去4物件のOBRを成功裏に完了させた実績を有しています。

本投資法人は12年を超える運用を通じ、「適正な価格」での物件取得を通じた可能な限り鑑定評価額を下回る取得及びOBRの推進に加え、適切な資金的支出や修繕、テナントリーシングを通じた保有資産の資産価値の維持及び向上を積み重ねてきました。

これらの施策を着実に実施した結果、本投資法人は、1口当たり分配金の「安定性」と「成長性」を実現しました。本投資法人の1口当たり分配金は、2006年1月期（第1期）において2,381円(注4)であったものが、2017年7月期（第24期）には4,180円まで増加しており、年率平均にした場合5.0%の成長(注5)を実現しています。ポートフォリオ全体の含み益は、2006年1月期（第1期）の22億円から新規取得資産取得後の872億円にまで増加する見込みであり、また、ポートフォリオ含み益率(注1)は新規取得資産取得後で34.9%に到達する見込みです。同時に、ポートフォリオ平均NOI利回り(注6)は2017年7月期（第24期）末日時点では6.1%であり、新規取得資産取得後でも5.9%となる見込みです。

本投資法人が東京証券取引所に上場した2005年5月9日から2017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(注7)は167.2%、当該期間における東証REIT指数のトータルリターンは92.9%となっています。

(注1) 「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。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。以下同じです。なお、新規取得資産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。

・2017年7月期末日現在の保有物件（第24期取得済資産を含みます。）については、鑑定評価額は2017年7月31日を価格時点とする鑑定評価額に、帳簿価額は2017年7月31日現在の帳簿価格に、それぞれ基づいています。

・2017年7月期末日以降に取得し又は取得する予定である物件については、鑑定評価額は取得時点で取得した不動産鑑定評価書の鑑定評価額に、帳簿価額については以下の計算により算出した金額（以下「新規取得資産想定帳簿価額」といいます。）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等を、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。）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。

「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対象物件に係る含み益の合計額の比率をいいます。以下同じです。

(注2) 「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（本投資法人が建設会社等と協同し、建設会社等が本投資法人が保有する土地上に新たに建物を建て、その後、当該建設会社等から当該建物が竣工後の任意の時期に取得する行為を含みます。）をいいます。以下同じです。

(注3) 八千代物流センター（以下「取得予定資産」ということがあります。）及びその取得予定価格は、取得日が本書の日付現在未定であること、また、実際の取得価格が取得予定価格から変動する可能性があることから取得物件数及び取得価格の合計には算入していません。

(注4) 投資口分割及び期間調整後の1口当たり分配金の数値です。2006年1月期（第1期）の計算期間は本投資法人の設立日である2005年2月22日から2006年1月31日までの344日間ですが、実質的な資産運用期間は2005年5月9日からの268日間です。なお、当該期間での1口当たり分配金は17,344円であり、本投資法人は、2014年1月31日を基準日、2014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、投資口分割考慮後の1口当たり分配金は実績値を5で除し小数以下を切り捨てた3,468円です。期間調整後は、当該投資口分割考慮後の1口当たり分配金を、実質的な資産運用期間268日で除し、本投資法人の計算期間である8月1日から翌年1月31日までの184日を乗じ、小数以下を切り捨てて調整した値を記載しています。

(注5) 「1口当たり分配金の年率平均成長率」は、2017年7月期(第24期)の1口当たり分配金を2006年1月期(第1期)の期間調整後1口当たり分配金で除して分配金の成長率を算出した上で、2006年1月期(第1期)から2017年7月期(第24期)までの期間(11年6か月)を基に、複利効果を前提に1年当たりの成長率に割り戻して算出しています。

(注6) 「ポートフォリオ平均NOI利回り」とは、本投資法人のポートフォリオ全体の純収益(Net Operating Income。以下「NOI」といいます。)をポートフォリオ全体の資産価値で割ることにより求められる本投資法人のポートフォリオ全体の純収益ベースの利回りをいい、以下の計算式に基づいて算出しています。

・2017年7月期(第24期)末日時点のポートフォリオ平均NOI利回り = 2017年7月期(第24期)の実績のNOIを年換算した金額 ÷ 2017年7月期(第24期)末日時点における帳簿価額

・新規取得資産取得後のポートフォリオ平均NOI利回り = (2017年7月期(第24期)の実績のNOIを年換算した金額 + 新規取得資産の取得時点で取得した不動産鑑定評価書に記載された直接還元法におけるNOI(以下「鑑定NOI」といいます。)(稼働率が100%となることを前提としています。)) ÷ (2017年7月期(第24期)末日時点における帳簿価額 + 新規取得資産に係る新規取得資産想定帳簿価額)

新規取得資産取得後のポートフォリオ平均NOI利回りは、上記の計算式の下算出した試算値であり、新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオNOI及び利回りを示すものではありません。また、新規取得資産取得後のポートフォリオ平均NOI利回りは本投資口の利回り又は本投資口に対する投資リターンを表示するものではなく、本投資口に投資した場合の将来の投資リターンを示唆又は保証するものではありません。以下同じです。

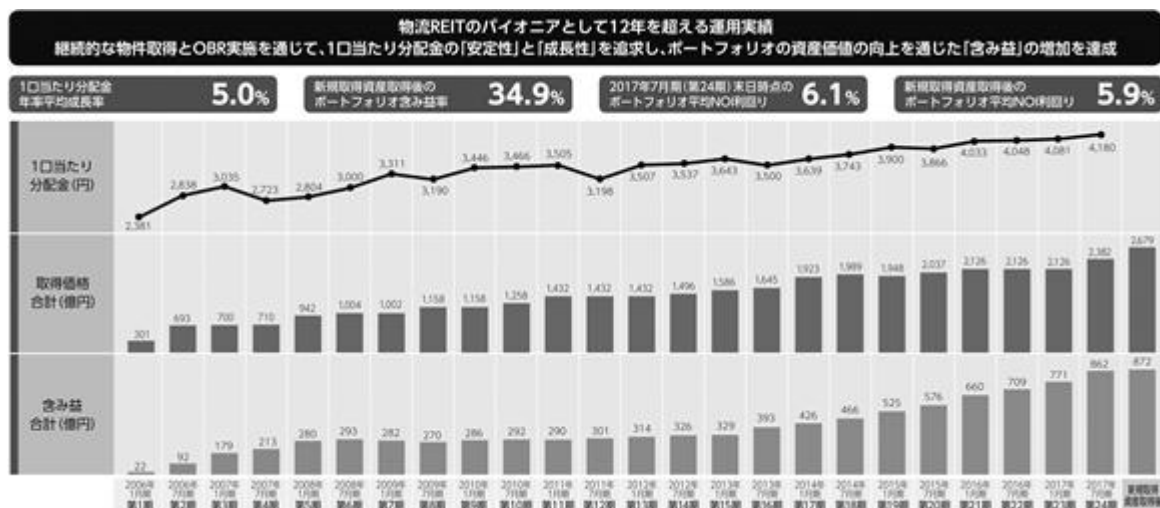
(注7) 「トータルリターン」とは、2005年5月9日から2017年7月31日までの期間(保有日数)において、当期の受取分配金を本投資口又は東証REIT指数構成銘柄に再投資したと仮定した場合における、インカムゲイン(受取分配金)及びキャピタルゲイン(売却益)に基づく収益を示す指標として以下の計算式により求めた割合をいいます。

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) × (2017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) ÷ 2005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、トムソン・ロイター・ジャパン株式会社が算出する指数化された受取分配金を使用しています。

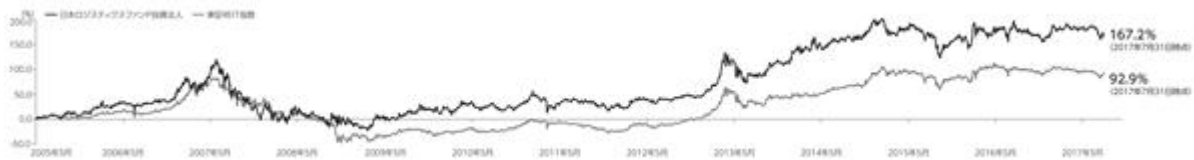
トータルリターンは、一定の仮定の下で算出される指標であり、本投資口に対する投資リターンを表示するものではなく、また、本投資口に投資した場合の将来の投資リターンを示唆又は保証するものではありません。

< 本投資法人の特長 >



(注) 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、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が保証されるものではないことにご留意ください。

< 上場(2005年5月9日)以来のトータルリターン推移 >



(出所) トムソン・ロイター・ジャパン株式会社が算出した数値をもとに、本資産運用会社が作成

(注) 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。

< オファリング・ハイライト >

本投資法人は本募集並びに第24期取得済資産及び新規取得資産の取得を、1口当たり分配金の「安定性」と「成長性」の追求のための着実な一歩と位置付けています。

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。

継続的な物件取得とOBR実施を通じた1口当たり分配金成長の推進

安定的な収益基盤の構築

持続的な1口当たり分配金の成長とバランスシートの健全性の両立を追求した財務戦略

三井物産グループのアセットマネジメント事業の拡大により強化されたサポート体制

継続的な物件取得とOBR実施を通じた1口当たり分配金成長の推進

本投資法人は継続的な物件取得とOBR実施を通じて、1口当たり分配金の「安定性」と「成長性」を追求してきました。

(イ) 物件取得

本投資法人の中長期的な成長に資する物件取得のためのルート確保を目的とし、本投資法人は、「物流不動産売買マーケットでの取組み」と「独自の取組み」の2つのアプローチを推進しています。

a. 物流不動産売買マーケットでの取組み

物流不動産売買マーケットでの取組みとは、「キャッシュフローの安定性」を有する物流施設を、物流不動産売買マーケットで取引される「適正な価格」で取得することにより、資産規模の拡大による1口当たり分配金の「安定性」と「成長性」を実現する外部成長戦略です。

昨今の物流不動産売買マーケットは、本投資法人が新規上場を果たした時期と比較すると、市場参加者の増加と取引実績の蓄積により、比較的大型の物流施設の取引もなされる市場に成長してきています。このような物流不動産売買マーケットでの取引にも積極的に取り組むことにより、本投資法人の運用戦略に沿った外部成長が可能となると、本投資法人は考えています。物流不動産売買マーケットでの価格形成は、金融市場、不動産売買マーケット及びその他の経済環境等によって影響を受けやすく、結果的にそこで成立した取引価格を前提とした収益性も、それらの環境に依存することになるという特徴が認められます。このような物流不動産売買マーケットにおいて、「適正な価格」での物件取得に取り組むに際して最も重要なポイントは、「キャッシュフローの安定性」について詳細に検証することであると、本投資法人は考えています。

すなわち、取得対象物件の「適正な価格」とは、ベースレート(注)に取得対象物件固有のリスクプレミアムを加味した利回りでの評価額であり、取得対象物件固有のリスクプレミアムを評価する上では、当該取得対象物件から得られるキャッシュフローの安定性が最も重要な要因であると、本投資法人は考えています。ベースレートは物流施設の需給の他、金融市場、不動産売買マーケット及びその他の経済環境等によって影響を受けやすいと考えられるため、物件取得の都度、ベースレートに関する目線感は常に変化します。一方で、取得対象物件のキャッシュフローの安定性に関する本投資法人の評価基準は原則として不変であり、ベースレートに関する合理的な判断に加えて、キャッシュフローの安定性について慎重な検討を行うことで、どのような市場環境においても適正なリスクプレミアムをベースレートに織り込んだ価格、すなわち「適正な価格」で取得することができると、本投資法人は考えています。

なお、本投資法人は、新規取得資産のうち横浜町田物流センター及び高槻物流センター並びに第24期取得済資産のうち草加物流センター(追加取得)の取得は、このような物流不動産売買マーケットでの取組みに基づくものであると考えています。

(注) 「ベースレート」とは、取得対象物件が立地するエリアにおける最もリスクが小さいと考えられる物件のベースとなる割引率に、取得対象物件の類似物件における売買事例や、金利動向等の影響を加味した利回りのことをいいます。

b. 独自の取組み

独自の取組みとは、「物流不動産売買マーケットでの取組み」で言及した物流不動産売買マーケット以外での物件取得ルートの構築を意味します。具体的には、「相対取引の推進」と「取得機会の創出」を内容とする外部成長戦略です。特に、本投資法人は、この「取得機会の創出」のため、本資産運用会社独自の知見を活かしたパイプラインの拡充に努めてきました。具体的には、スポンサーのパイプラインのほかに、売主のニーズに合わせた共有持分の段階的取得、既存テナントとのセール&リースバック、主要テナントのグループ会社との共有、建設会社及びリース会社との協同投資等による物件取得があります。

独自の取組みは、案件組成に時間がかかることや、特殊なスキームを組み立てる際のリスク許容度の観点から、対象物件の規模感は限定的となり、資産規模の拡大による1口当たり分配金の「安定性」と「成長性」の実現への貢献度は、一般的には「物流不動産売買マーケットでの取組み」の方が高くなる傾向にあります。基本的には「物流不動産売買マーケットでの取組み」に比べて、高い利回りでの物件取得が可能となり、1口当たり分配金の「安定性」と「成長性」に資する傾向がある取組みであると、本投資法人は考えています。

なお、本投資法人は、第24期取得済資産のうち新木場物流センター及び取得予定資産である八千代物流センターの取得は、このような独自の取組みに基づくものであると考えています。

物件取得に関する「物流不動産売買マーケットでの取組み」と「独自の取組み」、2つのアプローチをバランスよく組み合わせることで、資産規模拡大と高い利回りでの物件取得による1口当たり分配金の「安定性」と「成長性」を追求していくことを、本投資法人は企図しています。

< 継続的な物件取得とOBR実施を通じた1口当たり分配金成長の推進 >



(注) 八千代物流センターに係る図は、本書の日付現在の計画を前提に作成されたイメージ図であり、実際に建設される建物の外観・形状等とは必ずしも一致しません。

(口) OBRの実施

本投資法人は、OBRを保有物件の資産価値向上策かつ自律的な成長手段と位置付けており、これを継続的に実施することが1口当たり分配金の「安定性」と「成長性」の追求と、ポートフォリオの資産価値の向上を通じた「含み益」の増加を達成する戦略のもう一つの柱であると考えています。

OBRは、自己のバランスシート上の物件について再開発を実施し、新たな建物を建設することで賃貸可能面積の増加に伴う賃貸事業収益及び物件価値の向上を実現し、結果として収益増加による1口当たり分配金の成長と、物件価値の向上による含み益の増加を企図するものです。

また、本資産運用会社及び本資産運用会社の親会社である三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社（以下「MAH」ということがあります。）には、それらのOBRを成功させてきた不動産、建築等に関わる専門人材やノウハウが蓄積されています。今後も継続的にこれらを活用することで、OBRを継続的に実施していくことを、本投資法人は考えています。

a. OBRの実績

本投資法人は、本書の日付現在、大東物流センター、八千代物流センター、清須物流センター及び春日井物流センターの4物件においてOBRを成功裏に完了させた実績を有しており、1口当たり分配金の成長と含み益の増加に大きく寄与しました。

< OBRの実績 >

OBR#1 大東物流センター

	OBR実施前(注1)		OBR実施後(注1)
鑑定評価額	118.0億円	+46.0億円	164.0億円
NOI(注1)	7.3億円	+2.3億円	9.6億円

OBR#2 八千代物流センター

	OBR実施前(注2)		OBR実施後(注2)
鑑定評価額	24.1億円	+88.9億円	113.0億円
NOI(注2)	1.2億円	+4.1億円	5.3億円

OBR#3 清須物流センター

	OBR実施前(注3)		OBR実施後(注3)
鑑定評価額	8.4億円	+44.6億円	53.1億円
NOI(注3)	0.2億円	+2.2億円	2.4億円

OBR#4 春日井物流センター

	OBR実施前(注4)		OBR実施後(注4)
鑑定評価額	10.5億円	+35.1億円	45.6億円
NOI(注4)	0.4億円	+1.8億円	2.2億円

(注1) OBR実施前の数値としては、NOIはOBR実施直前の営業期間（2008年7月期（第6期））における実績値を年換算した数値を、鑑定評価額は、OBR実施直前の営業期間の末日（2008年7月末日）時点の数値を記載しています。OBR実施後の数値としては、NOIはOBR実施後において当該物件が通期稼働した最初の営業期間（2011年7月期（第12期））における実績値を年換算した数値を、鑑定評価額は、OBR実施後において当該物件が通期稼働した最初の営業期間の末日（2011年7月末日）時点の数値を記載しています。

(注2) OBR実施前の数値としては、NOIはOBR実施直前の営業期間（2013年1月期（第15期））における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年換算した数値を、鑑定評価額はOBR実施直前の営業期間の末日（2013年1月末日）時点の数値を記載しています。OBR実施後の数値としては、NOIはOBR実施後において当該物件が通期稼働した最初の営業期間（2016年1月期（第21期））における実績値を年換算した数値を、鑑定評価額は、OBR実施後において当該物件が通期稼働した最初の営業期間の末日（2016年1月末日）時点の数値を記載しています。

(注3) OBR実施前の数値としては、NOIはOBR実施直前の営業期間（2015年7月期（第20期））における実績値を年換算した数値を、鑑定評価額は、OBR実施直前の営業期間の末日（2015年7月末日）時点の数値を記載しています。OBR実施後の数値としては、NOIはOBR実施に際して取得した2017年7月末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NOI（稼働率が100%となることを前提としています。）を、鑑定評価額は、OBR完了に際して取得した2017年7月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された数値を記載しています。なお、OBR実施後における鑑定NOIは、OBR実施後において当該物件が通期稼働した後の営業期間における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NOIの実績値の差額と一致しないことにご留意ください。

(注4) OBR実施前の数値としては、NOIはOBR実施直前の営業期間（2016年1月期（第21期））における実績値を年換算した数値を、鑑定評価額はOBR実施直前の営業期間の末日（2016年1月末日）時点の数値を記載しています。OBR実施後の数値としては、NOIはOBR実施に際して取得した2017年7月1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NOI（稼働率が100%となることを前提としています。）を、鑑定評価額は、OBR完了に際して取得した2017年7月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された数値を記載しています。なお、OBR実施後における鑑定NOIは、OBR実施後にお

いて当該物件が通期稼働した後の営業期間における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NOIの実績値の差額と一致しないことにご留意ください。

(注5) 鑑定評価額及びNOIについては、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。

b. OBRの実施基準及び今後のポテンシャル

本投資法人は、独自のOBRの実施基準に基づき、OBRを行う物件選定及びOBR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。

- ・優良立地(注1)であること

立地優位性が高く(注1)、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

- ・物流不動産売買マーケットでの物件取得を上回る収益性

物流不動産売買マーケット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

- ・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

- ・未消化容積率(注2)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(注3)に対して、実際に利用されていない余剰の容積率をいい、以下の計算式により算出しています。以下同じです。

・各物件の未消化容積率 = 法定の指定容積率 - (建物の延床面積の合計 ÷ 土地面積の合計)

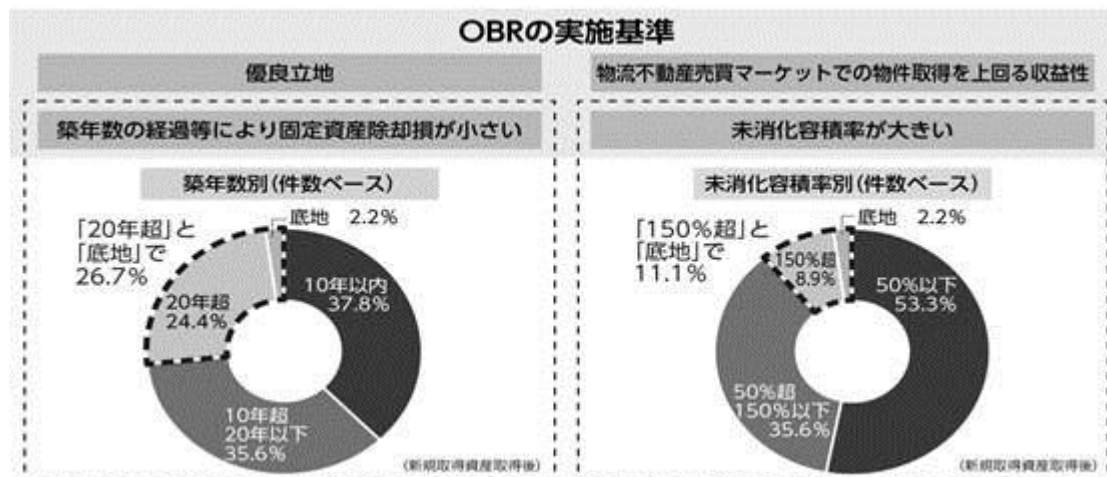
なお、OBRを行ったとしても、未消化容積率に応じた延床面積の増加が保証されているわけではないことにご留意ください。

(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52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(注)物件が11.1%(件数ベース)、築年数が20年超の物件及び底地物件が26.7%(件数ベース)あり、今後も長期的観点から継続的に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) 「底地」とは、本投資法人が建物の底地のみを保有する物件をいいます。以下同じです。

<OBRの実施基準及び今後のポテンシャル>



安定的な収益基盤の構築

物流施設の賃貸借契約は他のアセットクラスに比べて契約期間が長く、賃料水準も安定的な傾向があると、本投資法人は考えています。本投資法人は、賃貸借契約期間の長期化とポートフォリオ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。新規取得資産取得後における本投資法人のポートフォリオ全体の賃貸借契約期間の平均残存年数(注1)は6.0年、稼働率(注2)は98.0%となる見込みです。

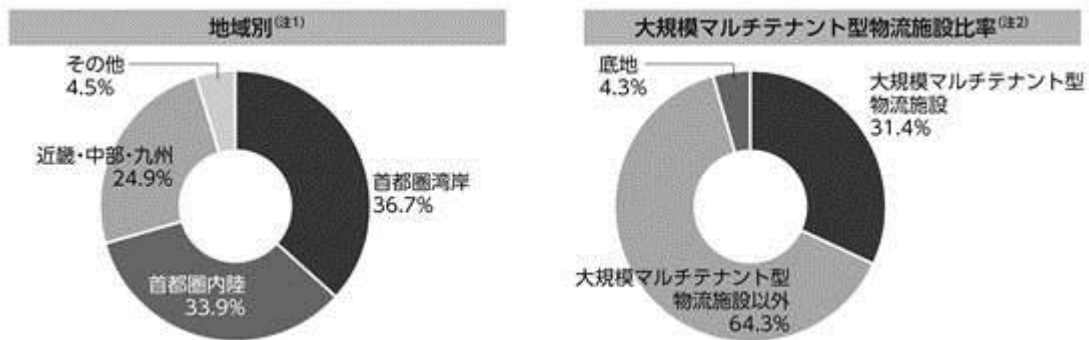
(注1) 「賃貸借契約期間の平均残存年数」は、新規取得資産取得後から、本投資法人が保有する資産に係る賃貸借契約に規定する契約期間満了日までの期間を年間賃料の金額で加重平均して計算しています。

(注2) 「稼働率」は、総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合として計算しています。この計算において、「総賃貸可能面積」には、不動産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使用しています。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思われる面積を使用しています。ただし、底地保有物件については、賃貸借契約に記載された土地賃貸面積を使用しています。「賃貸面積」には、不動産又は信託不動産に関する賃貸借契約に記載された建物(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面積を使用しています。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記載された建物(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。

テナントが物流施設に求めるニーズは事業環境の変化により多様化してきていますが、他方で、従来型の物流施設が、近年供給が進む大型マルチテナント型の物流施設や自動倉庫等の先進的な物流施設にすべて置換されるものではなく、多様化するニーズの中で様々な物流施設が併用されていくものと、本投資法人は考えています。そこで、本投資法人は、安定した収益基盤を確立するためには、地域や物件タイプ、規模等の面で多様性のあるポートフォリオを構築することで多様なテナントニーズに対応することが重要であると考えています。本投資法人は、12年間に亘る物件取得を通じて、地域や物件タイプ(大規模マルチテナント型物流施設比率(注))の分散を実現しており、多様なテナントニーズに対応できるポートフォリオを構築してきたものと考えています。本投資法人は、今後も経済動向やテナントニーズ等の市場環境の変化に対する耐性を持ったポートフォリオの構築を目指しています。

(注) 「大規模マルチテナント型物流施設」は、延床面積が10,000坪以上あり、かつ大規模な追加工事を行うことなく3社以上のテナントに対して賃貸することができる仕様をもつ物流施設をいいます。以下同じです。また、「大規模マルチテナント型物流施設比率」は、本投資法人のポートフォリオに占める大規模マルチテナント型物流施設物件の比率を総賃貸可能面積に基づく加重平均により算出して記載しています。以下同じです。

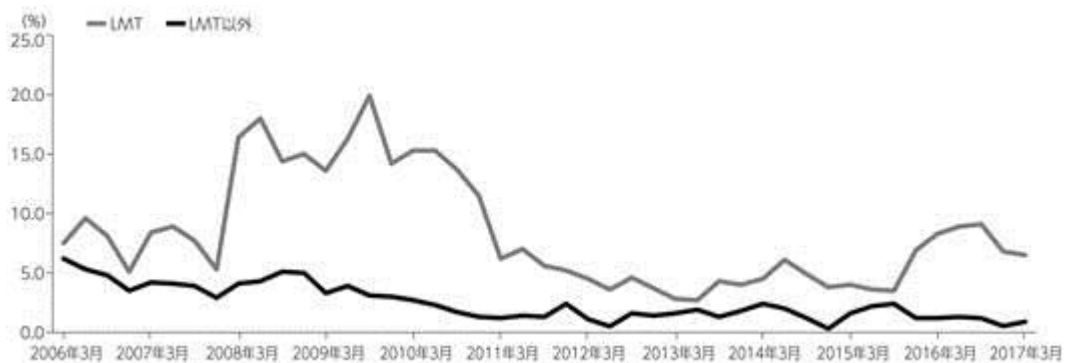
< ポートフォリオの分散状況(総賃貸可能面積ベース)(新規取得資産取得後) >



- (注1) 「地域別」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「首都圏湾岸」、「首都圏内陸」、「近畿・中部・九州」及び「その他」の4区分に、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。「首都圏湾岸」とは、東京都江東区、神奈川県川崎市、横浜市湾岸部、平塚市、千葉県千葉市湾岸部、浦安市、市川市、船橋市及び習志野市をいいます。「首都圏内陸」とは、東京都武蔵村山市、町田市、神奈川県横浜市内陸部、相模原市、座間市、千葉県八千代市、柏市、千葉市内陸部、埼玉県草加市及び三郷市をいいます。「近畿・中部・九州」とは、大阪府、愛知県、岐阜県及び福岡県をいいます。本円グラフにおいて、「その他」とは、それ以外の市区町村をいいます。なお、横浜市及び千葉市における湾岸部・内陸部の区別は、本投資法人の保有物件の所在地毎に、当該地域の特性を勘案して決定しています。以下同じです。
- (注2) 「大規模マルチテナント型物流施設比率」は、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、本投資法人が保有する物件及び新規取得資産を「大規模マルチテナント型物流施設」、「大規模マルチテナント型物流施設以外」及び「底地」の3区分に分類した比率を記載しています。「大規模マルチテナント型物流施設以外」は、大規模マルチテナント型物流施設以外の物件であり、かつ、底地にも該当しない物件をいいます。

特に大規模マルチテナント型物流施設比率に注目してみると、以下のグラフのとおり、大規模マルチテナント型物流施設と特性が似ていると本投資法人が考えるLMT(注1)の空室率は変動幅が大きいものに対して、LMT以外の空室率は比較的低位で推移しています。本投資法人は、大規模マルチテナント型物流施設とそれ以外の物件をバランスよく保有することが、安定的な収益基盤の構築に極めて重要であると考えています。

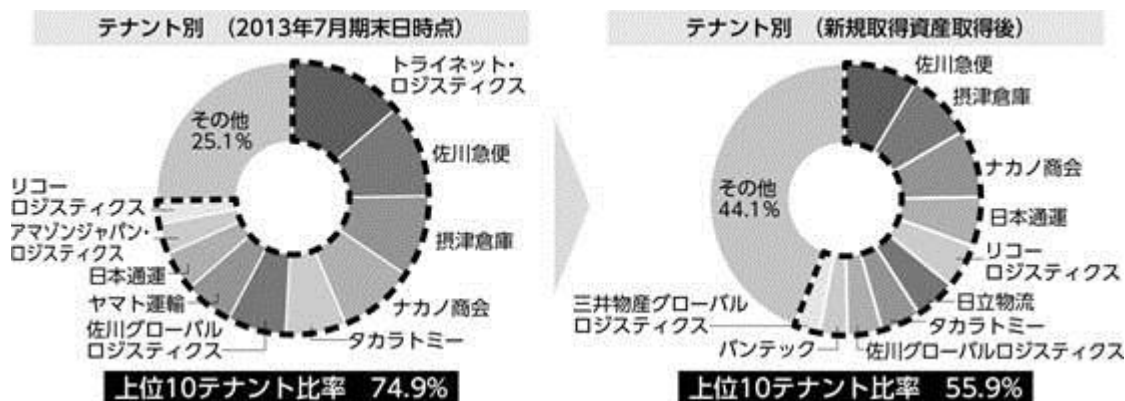
< 首都圏におけるLMT及びLMT以外の空室率の推移 >



- (出所) シービーアールイー株式会社(注2)
- (注1) 「LMT」は、Large Multi-Tenant物件の略称であり、シービーアールイー株式会社の定義では延床面積10,000坪以上のマルチテナント型物流施設(原則として、開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された施設)をいうとされています。LMTは、シービーアールイー株式会社が定める独自の分類であり、本投資法人の考える大規模マルチテナント型物流施設とは必ずしも一致しません。以下同じです。
- (注2) 「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3) 首都圏における延床面積5,000㎡以上の賃貸用物流施設に付き集計。なお、「首都圏」とは、東京都、千葉県、埼玉県及び神奈川県のことをいし、シービーアールイー株式会社が集計・算出するデータについて、以下同じです。

また一般的に、物流施設はテナント数が他のアセットタイプと比べて少ない傾向があります。したがって、テナント分散も安定的な収益基盤の構築には重要であると、本投資法人は考えています。2013年3月に公表した中期経営計画「stable + Growth」を開始した2013年7月期(第16期)末日における上位10テナントの比率は74.9%でしたが、新規取得資産取得後では55.9%まで低下する見込みです。

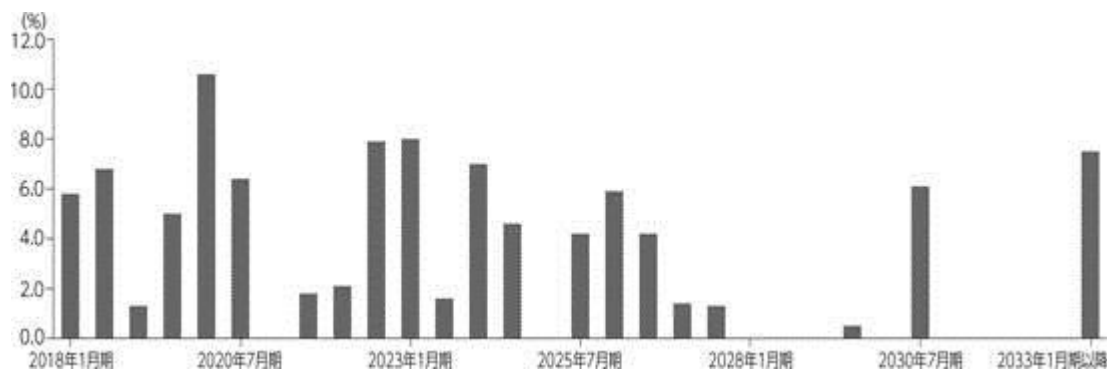
<テナントの分散状況（年間賃料ベース）>



(注) 「テナント別」の円グラフ中の会社名は略称を使用しています。また、本円グラフにおいて、「その他」とは、上位10テナント以外のテナントをいいます。

テナントの数の面で分散を図ると同時に、本投資法人は契約期限の面においても分散を図り、特定の時期に賃貸借契約の期限が集中しないように努めています。

<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）>



本投資法人は、これらの施策を通じて今後も長期的な収益基盤の安定化を目指します。

持続的な1口当たり分配金の成長とバランスシートの健全性の両立を追求した財務戦略

本投資法人は、持続的な1口当たり分配金の「安定性」と「成長性」を追求するため、財務基盤の安定化を図ると同時に、昨今の低金利環境を最大限活かして負債調達コストの低減も目指しています。

具体的には、調達期間の長期化及び負債調達コストの固定化を基本としつつも、返済（償還）期限の分散化の観点から借入れの中に比較的短い年限の借入れを加えることや、平均負債調達コスト低減のため変動借入れを一部実行する等を行っています。この結果、新規取得資産取得後(注1)における本投資法人の有利子負債(注2)の平均残存年数(注3)は5.9年、負債調達コストの固定化比率(注4)は97.5%となり、また平均借入年数(注5)は8.2年、平均負債調達コスト(注6)は0.73%となる見込みです。本投資法人は、適切な財務戦略の実施を通じて引き続き健全な財務状態の維持に努めます。

(注1) 本において、「新規取得資産取得後」とは、新規取得資産を取得し、かつ、本募集による手取金の一部により借入金の一部を返済した後を意味します。本において、以下同じです。

(注2) 「有利子負債」には、投資法人債を含みます。以下同じです。

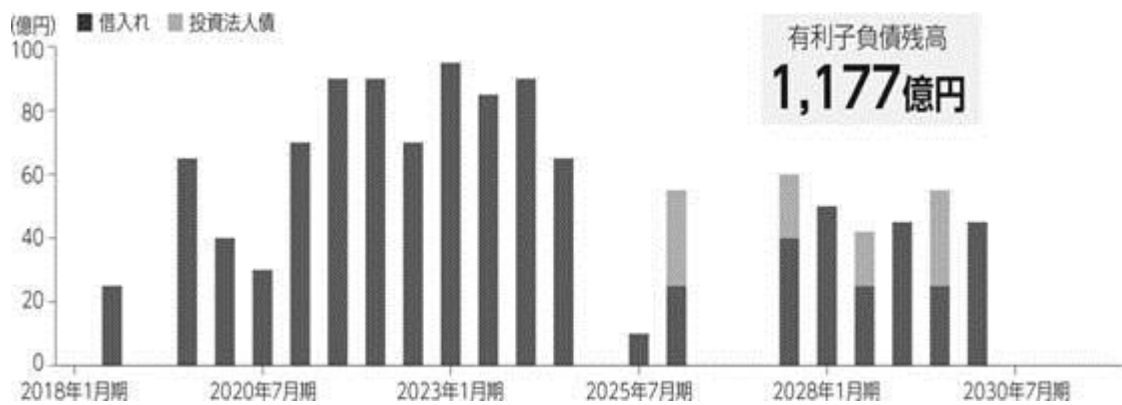
(注3) 「有利子負債の平均残存年数」は、新規取得資産取得後から、本投資法人の有利子負債に係る契約に規定する返済（償還）期日までの期間を調達金額で加重平均して計算しています。

(注4) 「負債調達コストの固定化比率」は、有利子負債のうち、支払金利が固定化されているもの（金利スワップ取引を用いて固定化されたものを含む）の比率です。

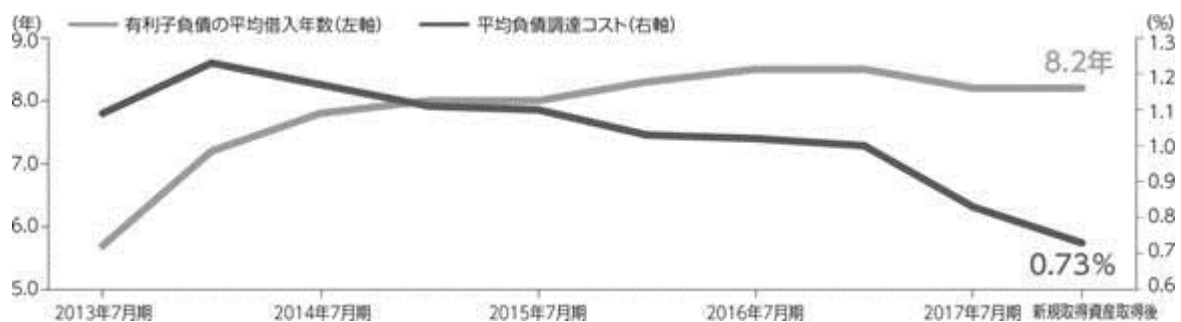
(注5) 「平均借入年数」は、本投資法人の有利子負債に係る契約に規定する借入（発行）日から返済（償還）日までの期間を調達金額で加重平均して計算しています。

(注6) 「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按分したアップフロントフィー及び投資法人債発行費用等の費用を加え、調達金額で加重平均したものをいいます。

< 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） >



< 有利子負債の平均借入年数の長期化と平均負債調達コストの低減 >



LTV水準(注1)に関しては、持続的な1口当たり分配金の成長のためにも、負債調達余力(注2)を確保しつつLTVのコントロールを実施しています。

(注1) 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。)

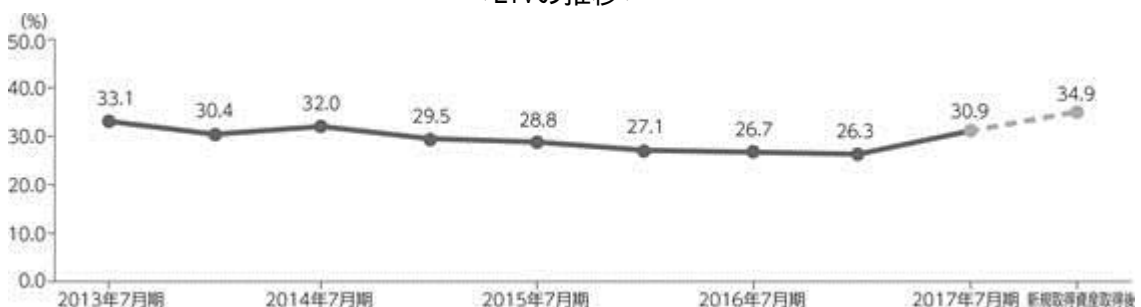
「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所による各期末日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。以下同じです。

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。

新規取得資産取得後におけるLTV水準 = (2017年7月期末日現在の有利子負債の総額 + 2017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) ÷ (2017年7月期(第24期)末日時点において保有する資産の期末鑑定評価額合計 + 新規取得資産の鑑定評価額合計(新規取得資産取得時点に取得した鑑定評価書の鑑定評価額の合計)) × 100

(注2) 「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することが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。

< LTVの推移 >



また、本投資法人は2017年7月31日現在において、下記信用格付業者より以下のとおり、J-REIT中最高水準の発行体格付を取得しています。

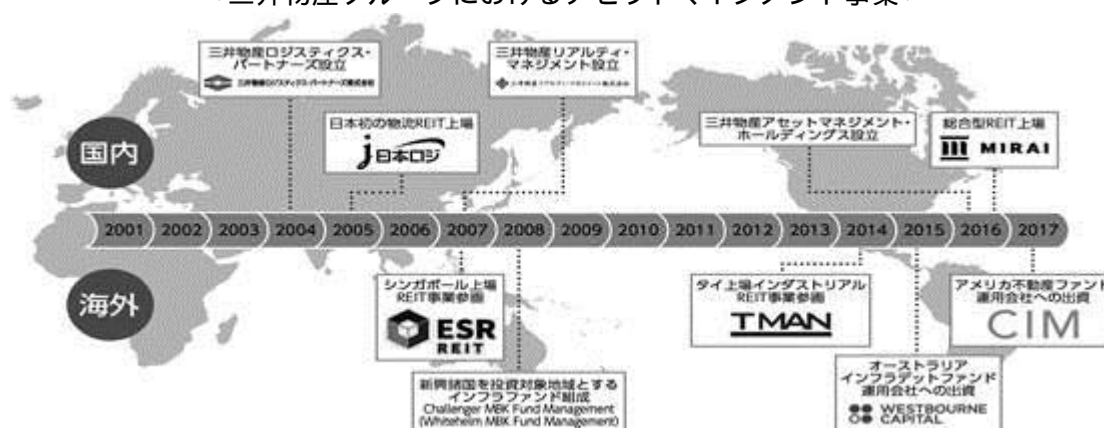
信用格付業者	格付内容	備考
株式会社日本格付研究所 (JCR)	AA+	格付の方向性:安定的
株式会社格付投資情報センター (R&I)	AA	格付の方向性:安定的
ムーディーズ・ジャパン株式会社 (Moody's)	A1	アウトルック:安定的

(注) 2017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。

なお、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。

三井物産グループのアセットマネジメント事業の拡大により強化されたサポート体制
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(以下、そのグループ全体を含め「三井物産グループ」ということがあります。)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対する強みを活かしつつ、アセットマネジメント事業をグローバルに展開しています。

< 三井物産グループにおけるアセットマネジメント事業 >



三井物産株式会社は、これらの知見を活かし、「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。

また、三井物産グループはアセットマネジメント事業の拡大のために、戦略的持株会社として中間持株会社であるMAHIを2016年4月に設立しました。本資産運用会社の親会社であるMAHIは、三井物産グループのアセットマネジメント事業の更なる成長を企画した重要な戦略子会社として、傘下のJ-REITや不動産ファンドの中長期的な成長を促すべく、各種サポートに従事しています。MAHIは、本投資法人及び本資産運用会社や私募ファンドの運用会社である三井物産リアルティ・マネジメント株式会社に加えて、2016年12月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場した投資法人みらい及びその資産運用会社である三井物産・イデラパートナーズ株式会社と併せて共通機能を集約し、高度化・効率化を図っており、本投資法人は、内部成長と外部成長の両面で強力なサポートが受けられると考えています。

内部成長の面では、MAHIに集約されたリーシングチームや施設管理部門の建築士等の専門人員のノウハウとネットワークを共有化することで、よりテナントニーズに即した物件の運用及び管理を行うことができると、本投資法人は考えています。また、アセットマネジメント事業への注力により三井物産株式会社のサポートが強化され、三井物産株式会社の顧客ネットワークをリーシングに最大限活用できると、本投資法人は期待しています。

外部成長の面では、三井物産株式会社のアセットマネジメント事業への注力を示すことやMAHグループ（MAH及びその子会社及び関連会社をいいます。以下同じです。）として運用資産の拡大を図ることで、本資産運用会社に集まる物件情報の増加や、グループ内の私募ファンド等との協同投資案件等が期待されること等を通じ、MAHグループのネットワークを活用した物件パイプラインの拡充が見込まれるものと、本投資法人は考えています。

< 三井物産グループのサポート体制 >



(2) 物流施設を取り巻く市場環境～大型賃貸用物流施設の需要と供給

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。

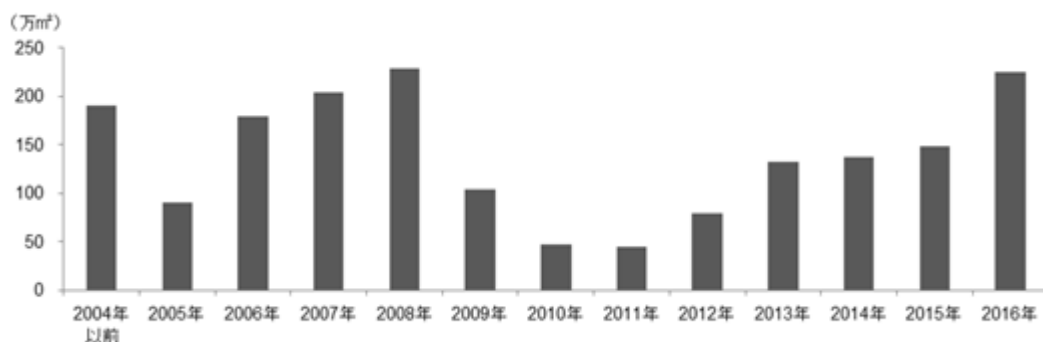
特に近年、サードパーティーロジスティクス（3PL）事業者(注1)とインターネット通信販売事業者の成長を背景として大型賃貸用物流施設(注2)のニーズが高まり、多くの物流施設の開発が行われてきました。シービーアールイー株式会社の調査によると、2016年末までに累計約1,813万㎡の大型賃貸用物流施設が四大都市圏(注3)において開発されています。

(注1) 「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、「3PL」ということがあります。以下同じです。

(注2) 「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3) 「四大都市圏」とは、首都圏（東京都、千葉県、神奈川県及び埼玉県）、近畿圏（大阪府及び兵庫県）、中部圏（愛知県）、及び九州圏（福岡県及び佐賀県）をいいます。以下同じです。

< 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 >



(出所) シービーアールイー株式会社

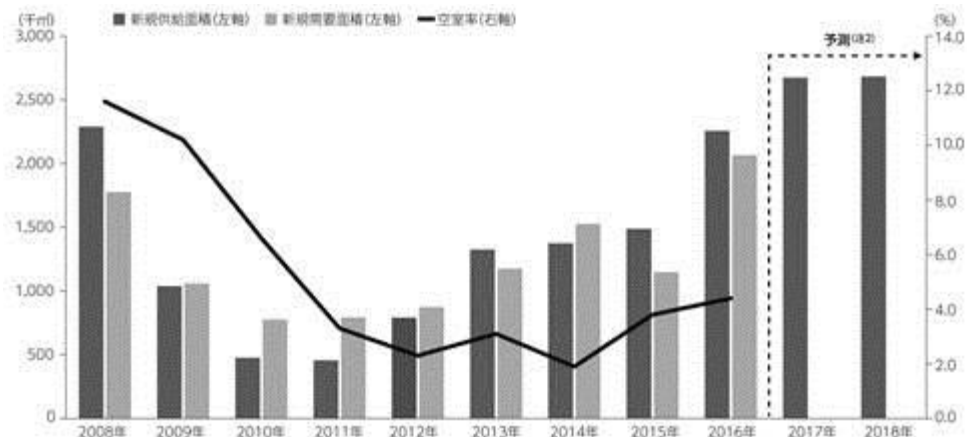
(注1) 上記は、本投資法人及び本資産運用会社の依頼に基づき、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した2016年末までの四大都市圏における大型賃貸用物流施設の供給量の推移を示したものです。

(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。

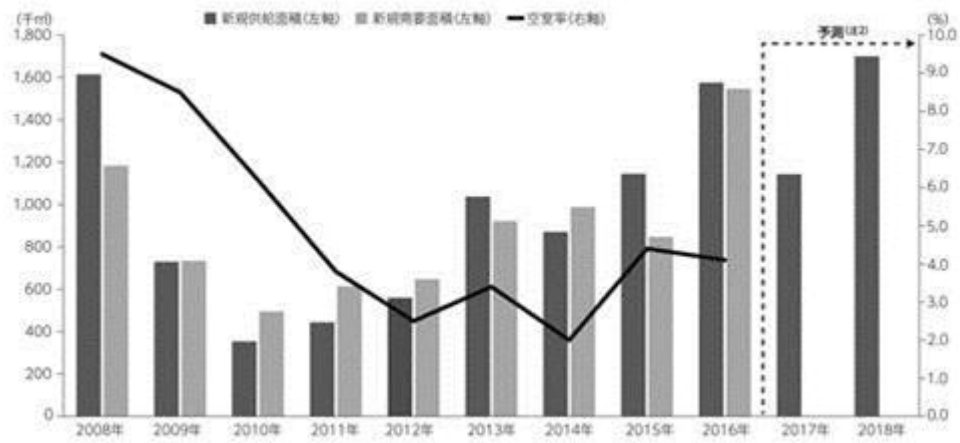
大型賃貸用物流施設に対するニーズの高まりを受けて物流施設の開発事業に新規参入するプレイヤーが増加していることや、折からの世界的な金融緩和により資金調達コストが低下していること等を背景に、2017年1月末日現在、四大都市圏における2018年の大型賃貸用物流施設の供給量は過去最大となる268万㎡が予想されています。この大幅な供給量の増加により、四大都市圏における大型賃貸用物流施設の需給バランスは一時的に悪化（空室率が上昇）する可能性があるかと、本投資法人は考えています。

< 物流施設の需給バランスの動向及び空室率 >

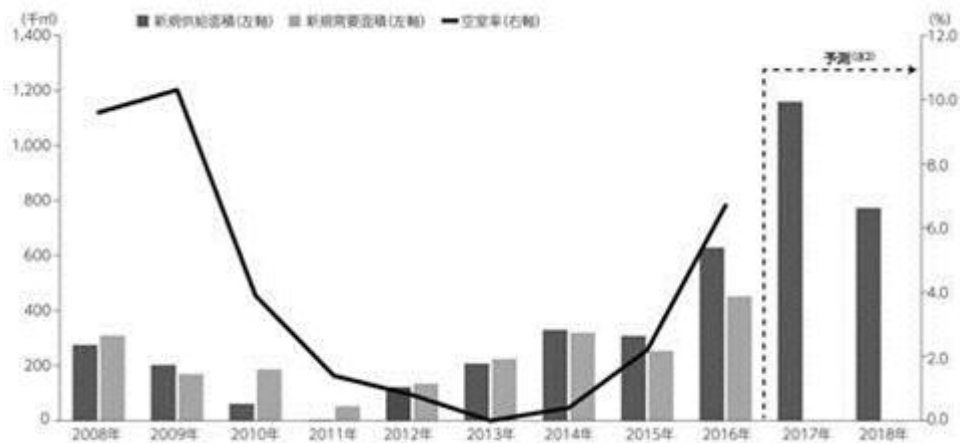
四大都市圏



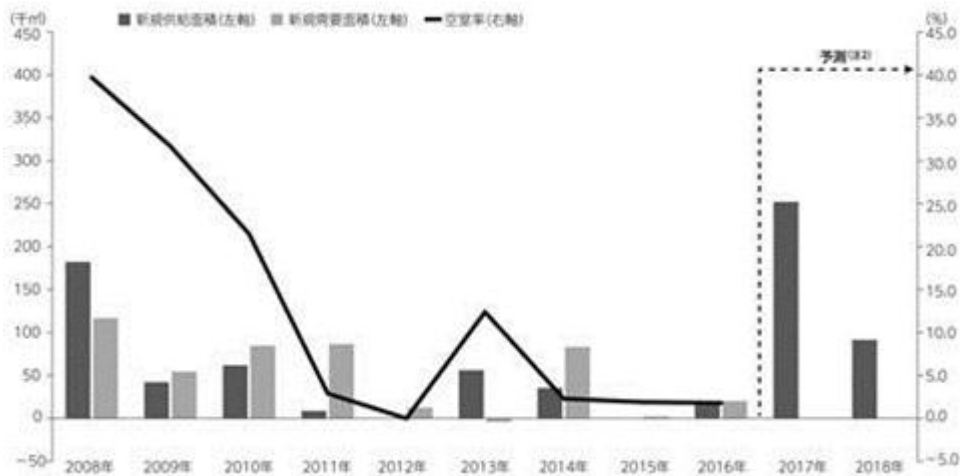
首都圏



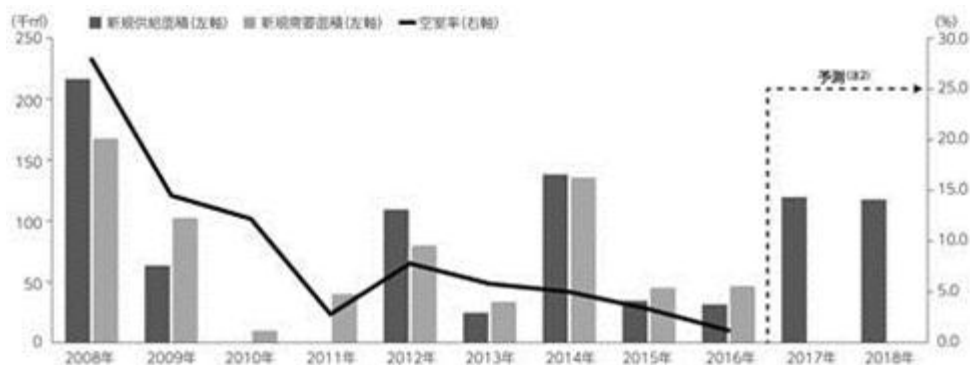
近畿圏



中部圏



九州圏



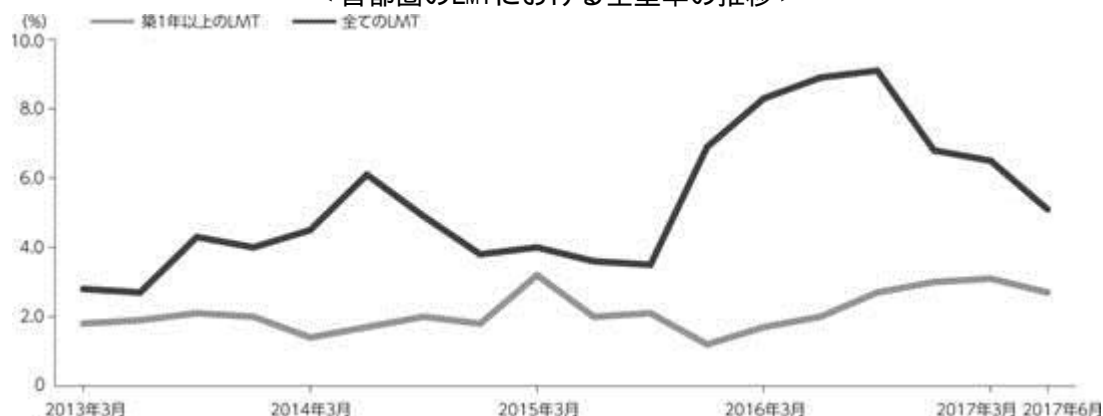
(出所) シービーアールイー株式会社

(注1) 上記は、本投資法人及び本資産運用会社の依頼に基づき、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四大都市圏における大型賃貸用物流施設の新規需要面積、新規供給面積及び稼働率の推移を示したものです。

(注2) 2017年及び2018年までの新規供給面積の数値は、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2017年1月末日現在における予測値であり、実績値ではありません。したがって、当該数値は、実際とは異なる場合があります。なお、2017年の数値には2017年1月までの実績値を含みます。

一方で、前記のとおり、3PL事業者及びインターネット通信販売事業者の需要は引続き堅調であると、本投資法人は考えています。また、空室率の一時的な押上げの要因となっているのは新たに供給されたLMTであると本投資法人は考えていますが、以下のとおり、LMTのうち、竣工後1年以上が経過したLMTの空室率は、全体の空室率と比べて低位安定しています。このことから、新規供給されたLMTの中で、竣工時点では空室のある物件であっても、1年程度のリーシング期間をかけて一旦満室稼働に至ると、その後は比較的安定的な稼働状況を維持できる傾向にあるものと、本投資法人は考えています。

< 首都圏のLMTにおける空室率の推移 >



(出所) シービーアールイー株式会社

(注) 上記は、本投資法人及び本資産運用会社の依頼に基づき、シービーアールイー株式会社が行った調査により入手可能なLMTの情報をもとに、算出したLMTの全体と竣工1年以上が経過したLMTのそれぞれに関する、2017年6月末日までの首都圏におけるLMTの空室率の推移を示したものです。

ただし、上記のとおり比較的安定的な稼働状況であっても、賃料水準に関しては注意が必要であると、本投資法人は考えています。首都圏において、フリーレント等の影響を平準化させた実質的な賃料水準は、2013年以降は穏やかに上昇してきたものの、足元では横ばいになりつつあると、本投資法人は考えています。

2 投資対象

(1) 第24期取得済資産、新規取得資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、第24期及び第25期中に、後記「第24期取得済資産、新規取得資産及び取得予定資産の一覧」に第24期取得済資産及び新規取得資産として記載する物件（高槻物流センターを除きます。）に係る不動産及び不動産信託受益権を取得しました。

また、本投資法人は、後記「第24期取得済資産、新規取得資産及び取得予定資産の一覧」に新規取得資産として記載する物件のうち、高槻物流センターに係る不動産を取得することについて、2017年9月4日付で売主との間で売買契約を締結しています。更に、本投資法人は、後記「第24期取得済資産、新規取得資産及び取得予定資産の一覧」に取得予定資産として記載する物件に係る不動産（以下「取得予定資産」といいます。）について、2017年4月28日付で取得予定資産の売主及び売主の親会社である松尾建設株式会社との間で事業協定書を締結し、協同して開発事業を推進することについて合意しています。また、本資産運用会社は、2017年9月11日付で、取得予定資産の売主及び売主の親会社である松尾建設株式会社との間で、開発後の不動産（取得予定資産）の本投資法人による取得に関する、不動産売買契約（以下「売買契約（取得予定資産）」といいます。）を、取得予定資産に関する建築基準法に基づく建築確認（以下「取得予定資産の建築確認」といいます。）の取得後5営業日以内に締結することについて決定しています(注)。なお、売買契約（取得予定資産）が締結された場合、売買契約（取得予定資産）は、金融商品取引業者向けの総合的な監督指針に定めるフォワード・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言います。以下同じです。）に該当することになります。売買契約（取得予定資産）においては、下記及びに記載の解約条項等が定められるものの、売買代金相当額につき、本投資法人が合理的に満足する条件による資金調達が完了したこと等が売買代金の支払の履行の条件として定められます。したがって、本投資法人が売買代金の支払に必要な資金を調達できない場合には、本投資法人が資金調達を実現するため必要となる努力を怠る等売買契約（取得予定資産）に定める義務に違反した場合を除いて、本投資法人は下記に記載の違約金等の支払義務を負いません。そのため、資金調達が完了できずフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、そのことが本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

当事者の一方が売買契約（取得予定資産）に違反したときは、その相手方は、相当の期間を定めて売買契約（取得予定資産）の履行を催告し、当該期間内に履行がされない場合は、売買契約（取得予定資産）を解除することができます。

上記に基づいて当事者の一方が売買契約（取得予定資産）を解除する場合、解除する当事者は、相手方に対し、解除と併せて、売買代金より消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の10%相当額を、違約金として請求することができます。なお、かかる違約金の定めは、売買契約（取得予定資産）の定めに従い負担する補償義務を縮減又は免除するものではないこととされます。

(注) 取得予定資産の建築確認が取得できない場合には、上記決定に関わらず、売買契約（取得予定資産）の締結は行われません。したがって、かかる場合には、取得予定資産の取得は行われません。以下同じです。

< 第24期取得済資産、新規取得資産及び取得予定資産の一覧 >

	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1) (百万円)
第24期 取得済 資産	M-19	草加 物流センター (追加取得) (注2)	埼玉県草加市 青柳	2017年 2月6日	合同会社エムスリー	8,080	16,900 (注3)
	M-31	新木場 物流センター	東京都江東区 新木場	2017年 3月16日	合同会社IK インベストメント・スリー	15,270	17,700
	T-3	清須 物流センター (建物部分) (注4)	愛知県清須市 春日郷ヶ島	2017年 2月24日	矢野建設株式会社(注4)	2,325 (注4)	5,310 (注5)
	第24期取得済資産 小計						25,675
新規 取得 資産	M-32	横浜町田 物流センター	東京都町田市 鶴間	2017年 9月1日	合同会社オーエムツー TRYインベストメント・ デルタ合同会社	25,452	25,900
	T-10	春日井 物流センター (建物部分) (注6)	愛知県春日井市 高森台	2017年 8月1日	矢野建設株式会社	2,670 (建物のみ)	3,119 (建物のみ) (注7)
	T-11	高槻 物流センター	大阪府高槻市 辻子	2017年 10月2日	非開示 (注8)	1,559	1,640
	新規取得資産 小計						29,681
第24期取得済資産及び新規取得資産 合計						55,356	70,569

取得予定資産						
物件番号	不動産等の名称	所在地	取得 予定 年月日	取得先	取得 予定 価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)
M-33	八千代 物流センター	千葉県八千代市 上高野	未定 (注9)	松尾商事株式会社	3,286 (注10)	4,140 (注11)

(注1) 「鑑定評価額」は、第24期取得済資産については2017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。

(注2) 当該物件の準共有持分50%を取得しました。なお、本投資法人は、2012年3月27日付で本物件の準共有持分50%を取得しており、2017年2月6日付の追加取得により本物件を完全所有(100%保有)しています。

(注3) 前記(注2)のとおり、本投資法人は、本物件を完全所有していることから、本物件全体(100%)の鑑定評価額を記載しています。なお、追加持分取得時に取得した鑑定評価書に基づく追加取得分の鑑定評価額(追加持分取得による増分価値を考慮した限定価格)は8,080百万円(価格時点:2016年11月30日)です。

(注4) 本投資法人は2006年12月25日付で取得した底地について新たな建物を建設する再開発事業を行い、当該再開発事業の完了に伴い本建物を取得しました。なお、取得先には施工者の名称を記載し、取得価格には建物の再開発に係る工事価格を記載しています。

(注5) 本物件全体(土地及び建物)の鑑定評価額を記載しています。

(注6) 本投資法人は、2015年4月23日付で取得した底地について、矢野建設株式会社(以下「矢野建設」といいます。)との間で締結した再開発事業に関する事業協定書に基づき協同して再開発事業を行い、当該再開発事業の完了に伴い矢野建設が新たに建設した本建物を取得しました。

(注7) 建物のみを鑑定評価額を記載しています。なお、当該鑑定評価額は、本物件全体(土地及び建物)の鑑定評価額である4,560百万円(価格時点:2017年7月1日)に、鑑定評価書に記載された積算価格における建物割合である68.4%を乗じて算出された金額です。

(注8) 取得先の承諾が得られなかったため開示していません。なお、取得先は国内の一般事業会社です。

(注9) 本物件は未竣工の開発物件であり、本物件の引渡日は建物保存登記完了日から起算して1年後の応当日(ただし、本投資法人及び松尾商事株式会社が別途合意した場合には当該合意した日)となります。

(注10) 売買契約(取得予定資産)に定めることと決定している売買代金を記載しています。なお、売買契約(取得予定資産)においては、本物件の引渡日までの間に、本物件の全部につき、本投資法人が満足する様式及び内容の賃貸借契約(以下、本(注10)において「適格賃貸借契約」といいます。))が締結されていない場合その他引渡日において有効な適格賃貸借契約が締結され維持されていない場合には、売買代金から124百万円が減額されるものと定められるため、かかる売買代金は今後変更となる可能性があります。

(注11) 価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、本物件が設計図どおり完成し、検査済証の交付を受け、かつ登記も具備した竣工後の建物を前提として行われた鑑定評価に基づく金額を記載しています。

(2) 不動産及び信託不動産の概要

第24期取得済資産、新規取得資産及び取得予定資産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各不動産等に関する「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」といいます。）に記載された取得年月日を記載しています。
- ・「取得予定年月日」は、売買契約（取得予定資産）に記載される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各不動産等の売買代金を、単位未満を切り捨てて記載しています。ただし、建物の再開発を行った不動産等については、別途注記する場合を除き、当初の売買契約書に記載された売買代金から、取壊しを行った建物に相当する金額を減算し、建物の再開発に係る工事価格を加算した金額を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、売買契約（取得予定資産）に定めることと決定している取得予定資産の売買代金を、単位未満を切り捨てて記載しています。
- ・「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。）、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。）及びシービーアールイー株式会社（以下「シービーアールイー」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24期取得済資産及び新規取得資産については本書の日付現在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。）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、不動産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24期取得済資産及び新規取得資産（高槻物流センターを除きます。）については本書の日付現在において、新規取得資産のうち高槻物流センター及び取得予定資産については本投資法人の不動産の取得日において、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、不動産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、底地保有物件については、賃貸借契約に記載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24期取得済資産及び新規取得資産（高槻物流センターを除きます。）については本書の日付現在において、新規取得資産のうち高槻物流センター及び取得予定資産については本投資法人の不動産の取得日において、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24期取得済資産及び新規取得資産（高槻物流センターを除きます。）については本書の日付現在において、新規取得資産のうち高槻物流センター及び取得予定資産については本投資法人の不動産の取得日において、各不動産等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、各不動産等に関する賃貸借契約（第24期取得済資産及び新規取得資産については本書の日付時点において有効な賃貸借契約を意味します。以下同じです。）に基づく物件ごとのテナント数を記載しています。
- ・「テナント名」は、各不動産等に関する賃貸借契約に基づく物件ごとの賃貸面積の上位3社の名称を記載しています。
- ・「年間賃料」は、各不動産等に関する賃貸借契約に記載された、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等については、その合計額）を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、各不動産等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、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「賃貸面積」は、各不動産等に関する賃貸借契約に記載された、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記載された建物（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、各不動産等の権利関係・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、日本不動産研究所及びシービーアールイー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24期取得済資産

M-19 草加物流センター(追加取得)(注1)

資産の概要						
資産の種類	不動産信託受益権 (準共有持分50%)		建物状 況評価 の概要	調査業者	清水建設	
取得年月日	2017年2月6日			報告書年月日	2016年11月30日	
取得価格	8,080百万円			緊急修繕費	-	
鑑定評価額	16,900百万円(注2)			短期修繕費	40千円	
信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社			長期修繕費	370,932千円	
信託期間満了日	2022年3月26日			PML値	12.7%	
土地	所在地	埼玉県草加市青柳 一丁目6番39号		建物	構造/階数	鉄骨鉄筋 コンクリート造 陸屋根8階建
	面積	28,761.60m ²			建築時期	2008年4月18日
	用途地域	工業専用地域			延床面積	45,040.28m ²
	容積率	200%			総賃貸可能面積	42,640.84m ²
	建ぺい率	60%			用途	倉庫
	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アル ファ		担保設定の状況	なし		
テナントの総数	3		テナント名	小山企業株式会社 株式会社 サンゲツ(注3) リコー ロジスティクス 株式会社		
年間賃料	非開示(注4)		敷金・保証金	非開示(注4)		
賃貸面積	20,945.65m ² 11,000.64m ² 10,694.55m ²		稼働率	100.0%		
特記事項： 本土地の地中に、過去に取り壊された建物の埋設基礎杭が残存しています。本投資法人は、かかる埋設基礎杭を再建築の際に一部除去し、搬出するために想定される費用(35百万円)を考慮の上、取得価格を決定しています。						
(注1) 不動産信託受益権の準共有持分50%を取得しましたが、取得年月日及び取得価格以外は本物件全体(100%)について記載しています。なお、本投資法人は、2012年3月27日付で不動産信託受益権の準共有持分50%を取得しており、本書の日付現在、本物件を完全所有(100%保有)しています。						
(注2) 追加持分取得時に取得した鑑定評価書に基づく追加取得分の鑑定評価額(追加持分取得による増分価値を考慮した限定価格)は8,080百万円(価格時点:2016年11月30日)です。						
(注3) 当該テナントとの賃貸借契約は、2018年4月30日をもって期間満了により終了します。なお、2016年7月27日付で、当該賃貸部分について新たなテナントとの間で新たな賃貸借契約を締結していますが、テナント名については新たな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4) 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

- ・ 国内最大の消費地である東京都心部及び物流ゲートウェイへのアクセスが良好な首都圏内陸部の優良立地
- ・ 各階に直接往来可能なスロープ及びランプウェイを併設した大規模マルチテナント型物流施設
- ・ 本投資法人の単独所有により、資産価値の更なる向上及び運営の効率化・運用の自由度向上

物件概要

立地

- ・ 国内最大の消費地である東京都心部に近接し、東京港・東京国際空港（羽田空港）等の物流ゲートウェイへのアクセスにも優れており、物流拠点としての多様なニーズに対応できる三郷・草加エリア
- ・ 東京外環自動車道三郷西インターチェンジ及び草加インターチェンジまで約4kmと至近に位置し、常磐自動車道や東北自動車道等の主要高速道路や幹線道路へのアクセスにも優れていることから、首都圏及び東北方面への広域配送拠点として評価の高い立地
- ・ 工場及び倉庫が集積する工業団地内に所在しており、24時間操業が可能
- ・ 徒歩圏内に住宅地が存在し、広い駐車場スペースを備えていることから労働力の確保も容易

施設

- ・ 有効柱間隔10.0m、有効天井高5.5m（倉庫部分最上層は6.0m以上）、基準階床荷重1.5t/m²と標準的な施設仕様を備えた汎用性の高い8階建（倉庫部分は4層）の大規模マルチテナント型物流施設
- ・ 各階に車両が直接往来できる上り専用スロープと下り専用ランプウェイの併設により、貨物の効率的な搬出入が可能で、各階の両端に事務所スペースを配置することで複数テナントによる分割利用に有用な、テナント評価の高い施設仕様
- ・ 多数の接車が可能なバース及び十分な台数（乗用車用238台、トラック用31台）の駐車スペースの確保により幅広いテナントニーズに対応可能

その他

- ・ 準共有持分50%の追加取得により本投資法人の単独保有
- ・ 含み益の増加による資産価値と市場流動性の更なる向上が図れるとともに、柔軟なリーシング戦略の実施及びコスト削減等による運営の効率化が可能で、運用の自由度が向上

鑑定評価書の概要(注1)	
鑑定評価額	16,900百万円
鑑定機関	谷澤総合鑑定所
価格時点	2017年7月31日

項目	内容	概要等
収益価格	16,900百万円	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試算
直接還元法による価格	17,100百万円	
運営収益	非開示(注2)	
可能総収益	非開示(注2)	現行の賃貸借契約等を基に、収受可能な賃料水準等を査定
空室等損失等	非開示(注2)	
運営費用	非開示(注2)	
維持管理費	非開示(注2)	依頼者提示資料に基づき査定
水道光熱費	45百万円	依頼者提示資料に基づき査定
修繕費	11百万円	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2)	依頼者提示資料に基づき査定
テナント募集費用等	非開示(注2)	年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定して査定
公租公課	63百万円	2017年度税金資料に基づき査定
損害保険料	非開示(注2)	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	依頼者提示資料に基づき査定
運営純収益	725百万円	
一時金の運用益	非開示(注2)	
資本的支出	26百万円	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	701百万円	
還元利回り	4.1%	近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りの比較検討を行い、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、割引率との関係にも留意し査定
DCF法による価格	16,800百万円	
割引率	4.0%	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リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	4.3%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	16,500百万円	
土地比率	45.5%	
建物比率	54.5%	
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1) 本物件全体(100%)について作成された不動産鑑定評価書の概要を記載しています。		
(注2) 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-31 新木場物流センター

資産の概要						
資産の種類		不動産信託受益権		調査業者	清水建設	
取得年月日		2017年3月16日		報告書年月日	2016年7月7日	
取得価格		15,270百万円		緊急修繕費	-	
鑑定評価額		17,700百万円		短期修繕費	-	
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費	53,071千円	
信託期間満了日		2023年9月30日		PML値	11.3%	
土地	所在地	東京都江東区新木場二丁目13番10号		建物	構造 / 階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建
	面積	19,877.99㎡		建築時期	2015年8月5日	
	用途地域	準工業地域		延床面積	42,782.27㎡	
	容積率	200%		総賃貸可能面積	38,512.20㎡	
	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		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		2		テナント名	DHLジャパン株式会社 株式会社 ナカノ商会	
年間賃料	非開示(注)		敷金・保証金	非開示(注)		
賃貸面積	18,221.97㎡ 9,844.62㎡		稼働率	72.9%		
特記事項：						
<p>本土地は、調査の結果、土地の一部に土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壤汚染対策法」といいます。）上の基準値を超える有害物質の存在が確認されており、東京都から同法に定められている形質変更時要届出区域に指定されていますが、汚染土壤に対して封じ込め措置等が実施されており、掘削を伴う建設工事等の土地の形質変更を実施する際には東京都知事への届出が必要となるものの、現状のまま使用して差し支えないことを清水建設に確認しています。なお、汚染土壤を敷地外に搬出する場合には、法令に従い適切に処置することが必要になるとのことでしたが、将来の再建築の際に敷地外へ土壤を搬出せず敷地内処理が可能であるとの専門家の見解を踏まえ、特に汚染処理対策費用を見込む必要がないものと判断しています。</p>						
(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

- ・ 国内最大の消費地である東京都心部及び物流ゲートウェイへのアクセスに優れた東京湾岸部の希少性の高い立地
- ・ 幅広いテナントニーズに対応可能なメゾネットタイプの汎用性の高い大規模物流施設
- ・ スポンサーパイプラインを活用した相対取引による優良物件の取得

物件概要

立地

- ・ 国内最大の消費地である東京都心部の一画に位置し、東京港・東京国際空港（羽田空港）等へのアクセスが極めて良好な物流拠点立地として希少性の高い東京湾岸部エリア
- ・ 首都高速湾岸線新木場インターチェンジまで約1.8kmと交通利便性に優れており、首都圏全域への広域配送拠点や消費地向け通販、電子商取引（Eコマース）等の物流拠点として評価の高い立地
- ・ 臨海の産業集積地に所在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、24時間操業が可能
- ・ 周辺地域に人口が集積しており、JR京葉線・東京メトロ有楽町線・りんかい線「新木場」駅から徒歩やバスでの通勤が可能なことから労働力の確保も容易

施設

- ・ 有効柱間隔11.7m×9.5m、有効天井高5.5m、基準階床荷重1.5t/m²と標準的な施設仕様を備えた汎用性の高い5階建（倉庫部分は4層）のメゾネットタイプの大規模マルチテナント型物流施設
- ・ 低層の1～3階（倉庫部分は2層）は、外資系大手物流会社の国内における主要拠点として開発された専用センターであり、当該物流会社の使い易さに配慮した施設仕様
- ・ 上層の4・5階は、4階のトラックバースに接車可能なスロープの併設によって貨物の効率的な入出庫が可能であり、分割利用も考慮した構造であるため幅広いテナントニーズに対応

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	17,700百万円
鑑定機関	日本不動産研究所
価格時点	2017年7月31日

項目	内容	概要等
収益価格	17,700百万円	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	17,800百万円	
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、中長期安定的に収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	非開示(注)	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
水道光熱費	6百万円	過年度実績額等に基づき査定し計上
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における修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
PMフィー	非開示(注)	現行の契約条件に基づく報酬額等を参考に、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計上
テナント募集費用等	0円	想定せず
公租公課	86百万円	2017年度税金資料等に基づき計上
損害保険料	非開示(注)	依頼者提供資料及び類似の建物の保険料率等を考慮して計上、地震保険は付保しない
その他費用	0百万円	都有地内における工作物設置料を計上
運営純収益	741百万円	
一時金の運用益	非開示(注)	
資本的支出	11百万円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びERにおける修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	731百万円	
還元利回り	4.1%	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	17,600百万円	
割引率	3.8%	類似不動産の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	4.2%	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	16,500百万円	
土地比率	66.0%	
建物比率	34.0%	
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-3 清須物流センター(建物部分)(注1)

資産の概要					
資産の種類	不動産		調査業者	清水建設	
取得年月日	2006年12月25日 (土地)		建物状況評価の概要	報告書年月日	2017年2月16日
	2017年2月24日 (建物)			緊急修繕費	-
取得価格	3,010百万円(注2)		短期修繕費	-	
鑑定評価額	5,310百万円		長期修繕費	23,836千円	
			PML値	10.0%	
土地 (注2)	所在地	愛知県清須市 春日郷ヶ島92番	建物	構造/階数	鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき4階建
	面積	10,457.02m ²		建築時期	2017年1月19日
	用途地域	準工業地域		延床面積	20,438.10m ²
	容積率	200%		総賃貸可能面積	19,761.25m ²
	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	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	三菱電機 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	19,761.25m ²		稼働率	100.0%	
特記事項： 該当事項はありません。					
(注1) 本投資法人は2006年12月25日付で取得した底地について新たな建物を建設する再開発事業を行い、当該再開発事業の完了に伴い本建物を取得しており、本物件全体(土地及び建物)について記載しています。					
(注2) 当初の売買契約書に記載された売買代金685百万円に、本建物の再開発に係る工事価格2,325百万円を加算した金額を記載しています。					
(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

取得ハイライト

- ・ 中部地域の一大消費地である名古屋市中心部から10km圏内に位置する利便性の高い優良立地
- ・ テナント企業の就労環境にも配慮した汎用性の高いマルチテナント型物流施設
- ・ 厚い含み益と高いポートフォリオ利回りの貢献に資するOBR第3弾

物件概要

立地

- ・ 中部地域の一大消費地である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、国内有数の産業集積地に近く名古屋港へのアクセスにも優れていることから生産者物流としてのニーズも期待される評価の高い清須エリア
- ・ 主要幹線道路である国道22号線に近接し、名古屋高速16号一宮線春日インターチェンジまで約500m、複数の高速道路が交差する清須ジャンクションまで約2kmと至近に位置し、交通利便性が高いことから、広域配送にも適した立地
- ・ 物流施設及び工場が集積するエリアに所在し、騒音・振動等に対するクレームが発生する懸念が少ないことから、24時間操業が可
- ・ 周辺背後地は人口集積が認められるエリアであり、十分な駐車場スペースを備え自動車通勤にも配慮していることから、労働力の確保も容易

施設

- ・ 有効柱間隔約10m、有効天井高5.5m以上、基準階床荷重1.5t/m²と標準的な施設仕様を備えた汎用性の高い4階建（倉庫部分は3層）の物流施設
- ・ 十分なトラックバースと多数の垂直荷役設備（2基の貨物用エレベータと2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、保管に有用であり、幅広いテナントニーズに対応可能
- ・ 有事の時の水害対策としてキュービクルを2m嵩上げ対応する等BCP（事業継続計画）を意識した設計となっており、テナント企業が利用しやすい環境を整備

その他

- ・ OBR第3弾プロジェクト
- ・ 従前より保有していた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、許容される最大規模の再開発を実施

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	5,310百万円
鑑定機関	谷澤総合鑑定所
価格時点	2017年7月31日

項目	内容	概要等
収益価格	5,310百万円	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	5,320百万円	
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、収受可能な賃料水準等を査定
空室等損失等	0円	想定せず
運営費用	非開示(注)	
維持管理費	非開示(注)	依頼者提示資料に基づき査定
水道光熱費	0円	想定せず
修繕費	2百万円	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	28百万円	土地は2017年度税金資料、建物は新築建物課税標準価格認定基準表等に基づき査定
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	247百万円	
一時金の運用益	非開示(注)	
資本的支出	4百万円	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	244百万円	
還元利回り	4.6%	近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りの比較検討を行い、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、査定
DCF法による価格	5,300百万円	
割引率	4.4% / 4.6%	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リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	5,130百万円	
土地比率	51.8%	
建物比率	48.2%	
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。		

新規取得資産

M-32 横浜町田物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権		調査業者	清水建設
取得年月日		2017年9月1日		報告書年月日	2017年8月21日
取得価格		25,452百万円		緊急修繕費	-
鑑定評価額		25,900百万円		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	70,454千円
信託期間満了日		2027年8月31日		PML値	12.2%
土地	所在地	東京都町田市鶴間 七丁目30番1号		建物 構造 / 階数	鉄骨鉄筋 コンクリート造 亜鉛メッキ鋼板ぶき 4階建
	面積	34,644.19m ²		建築時期	2011年5月19日
	用途地域	準工業地域、工業地域		延床面積	66,292.24m ²
	容積率	200%		総賃貸可能面積	64,816.35m ²
	建ぺい率	60%		用途	倉庫
	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		シービーアールイー		担保設定の状況	なし
テナントの総数		6		テナント名	株式会社宇徳 日本 トランスシティ 株式会社 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		16,247.48m ² 16,039.50m ² 非開示(注)		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

- ・ 首都圏における物流の要衝として機能している横浜町田インターチェンジに隣接する極めて希少性の高い立地
- ・ 効率的なオペレーションを可能とするダブルランプウェイを備えた大規模マルチテナント型物流施設
- ・ 立地・施設共に高い競争力を誇ることから、ポートフォリオの基幹として安定したキャッシュフローが期待される優良物件

物件概要

立地

- ・ 大消費地である横浜中心部をはじめとする首都圏全域への広域配送が可能であることから拠点ニーズが高い一方、適地が少なく大型施設の供給が限られていることから物流の要衝として高い希少性を誇る横浜町田エリア
- ・ 主要環状道路である国道16号沿線に位置し、東名高速道路横浜町田インターチェンジが至近にある上、首都圏中央連絡自動車道(圏央道)や中央自動車道へのアクセスも良好で交通利便性に優れ、配送効率の観点から高い競争力を有する優良立地
- ・ 大規模工場や配送拠点等が集積するエリアに所在し、騒音等に対するクレームが発生する懸念が少ないことから、24時間操業が可能
- ・ 背後には住宅地が広がっており、東急田園都市線やJR横浜線等の鉄道網も充実した地域に存することから、労働力の確保も容易

施設

- ・ 有効柱間隔10.7m×9.7m、有効天井高5.5m、床荷重1.5t/m²と標準的な施設仕様を備えた汎用性の高い4階建の大規模マルチテナント型物流施設
- ・ 上り下り専用のランプウェイを併設し各階へ直接アクセスすることが可能である上、各階27台接車できるトラックバースを備えることにより、貨物の効率的な搬入出作業が可能であり、幅広い業種のテナントニーズに対応
- ・ 十分な台数(153台)の駐車場を確保し、事務所スペースや乗用エレベータ(4基)を的確に配置することにより、テナント企業の就労環境にも配慮

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	25,900百万円
鑑定機関	シービーアールイー
価格時点	2017年7月31日

項目	内容	概要等
収益価格	25,900百万円	DCF法による収益価格を重視し査定
直接還元法による価格	26,000百万円	
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、収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	非開示(注)	過去の実績を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準等の観点から検討し計上
水道光熱費	38百万円	過去の実績を参考に、今後の稼働率予測に基づき計上
修繕費	6百万円	過去の実績を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準等の観点から検討し計上
PMフィー	非開示(注)	依頼者提供資料に基づく報酬水準を前提に、類似不動産の費用水準等の観点から検討し計上
テナント募集費用等	非開示(注)	賃借人の標準的な交代周期を査定し計上
公租公課	90百万円	2017年度税金資料等に基づき査定
損害保険料	非開示(注)	依頼者提供資料に基づき査定
その他費用	0百万円	過年度実績額に基づき計上
運営純収益	1,037百万円	
一時金の運用益	非開示(注)	
資本的支出	0百万円	ERにおける修繕更新費に基づき査定
純収益	1,039百万円	
還元利回り	4.0%	標準還元利回りを基準に、定常化純収益に至るキャッシュフローの変動を考慮し査定
DCF法による価格	25,900百万円	
割引率	3.7%	各期の収益の性質・実現可能性等に鑑み、この見通しにおいて考慮しきれない将来予測の不確実性に留意し査定
最終還元利回り	4.1%	標準還元利回りに、建物残存耐用年数の物件属性、将来予測リスクを考慮し査定
積算価格	17,300百万円	
土地比率	65.1%	
建物比率	34.9%	
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(注1)

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	清水建設
取得年月日	2015年4月23日 (土地)			報告書年月日	2017年7月19日
	2017年8月1日 (建物)				
取得価格	3,500百万円(注2)			緊急修繕費	-
			短期修繕費	-	
鑑定評価額	4,560百万円		長期修繕費	12,741千円	
			PML値	8.9%	
土地 (注2)	所在地	愛知県春日井市高森台 五丁目1番3号		構造 / 階数	鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき4階建
	面積	15,767.90m ²		建築時期	2017年4月17日
	用途地域	準工業地域		延床面積	22,281.24m ²
	容積率	150%		総賃貸可能面積	20,544.26m ²
	建ぺい率	50%		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	阪急阪神ビル 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	摂津倉庫株式会社	
年間賃料	非開示(注3)		敷金・保証金	非開示(注3)	
賃貸面積	20,544.26m ²		稼働率	100.0%	
特記事項： 該当事項はありません。					
(注1) 本投資法人は2015年4月23日付で取得した底地について、矢野建設との間で締結した再開発事業に関する事業協定書に基づき協同して再開発事業を行い、当該再開発事業の完了に伴い矢野建設が新たに建設した本建物を取得しており、本物件全体（土地及び建物）について記載しています。					
(注2) 2015年4月23日付で取得した土地の取得価格（830百万円）及び2017年8月1日付で取得した建物の取得価格（2,670百万円）の合計額を記載しています。					
(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

取得ハイライト

- ・ 大消費地である名古屋市をはじめとした中部圏全域への広域配送が可能な内陸部の優良立地
- ・ BCP(事業継続計画)拠点としても利用可能な汎用性の高いマルチテナント型物流施設
- ・ 建設会社との協同投資によるOBR第4弾

物件概要

立地

- ・ 大消費地である名古屋市中心部から20km圏に位置し、消費者向け物流拠点としての優位性とBCP(事業継続計画)拠点としての希少性を併せ持つ春日井エリア
- ・ 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と交通アクセスが良好で、中部地域全域への広域配送が可能な優良立地
- ・ 住宅団地や戸建てが連なる高蔵寺ニュータウン内に所在している上、十分な駐車場を確保しており、バスによる通勤も可能なことから、労働力の確保が比較的容易

施設

- ・ 有効柱間隔10.75m×11.75m、有効天井高5.5m以上、床荷重1.5t/m²と標準的な施設仕様を備えた汎用性の高い4階建の物流施設
- ・ 大型車両が2階に直接アクセスできるスロープを併設しており、1階と2階に配置されたトラックバースを利用して1階と3階、2階と4階に分割して利用することが可能
- ・ 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)を設置することで作業効率性と保管能力に長けた仕様となっており、幅広いテナントニーズに対応可能
- ・ 十分な台数(107台)の駐車場や事務所スペース、乗用エレベータ(2基)の確保により、テナント企業の就労環境にも配慮

その他

- ・ OBR第4弾プロジェクト
- ・ 本投資法人が保有する土地上に、建設会社と物流施設の再開発に関する事業協定書を締結した上で、協同してこれを推進し、再開発後の新建物を本投資法人が取得

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	4,560百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定
価格時点	2017年7月1日

項目	内容	概要等
収益価格	4,560百万円	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	4,630百万円	
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、収受可能な賃料水準等を査定
空室等損失等	0円	想定せず
運営費用	非開示(注)	
維持管理費	非開示(注)	現行の契約内容を基に妥当と判断し計上
水道光熱費	0円	想定せず
修繕費	3百万円	類似不動産の修繕費の水準を参考に査定
PMフィー	非開示(注)	現行の契約内容を基に妥当と判断し計上
テナント募集費用等	0円	想定せず
公租公課	29百万円	土地は2017年度税金資料に基づき査定、建物は再調達価格に基づき査定した想定税額を計上
損害保険料	非開示(注)	依頼者資料に基づき査定
その他費用	0円	想定せず
運営純収益	228百万円	
一時金の運用益	非開示(注)	
資本的支出	7百万円	類似不動産の更新費の水準を参考に、CMフィーを考慮し計上
純収益	222百万円	
還元利回り	4.8%	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不動産の事例等を参考に査定
DCF法による価格	4,530百万円	
割引率	4.6%	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	5.0%	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	4,360百万円	
土地比率	31.6%	
建物比率	68.4%	
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-11 高槻物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産		調査業者	清水建設
取得年月日		2017年10月2日		報告書年月日	2017年8月21日
取得価格		1,559百万円		緊急修繕費	-
鑑定評価額		1,640百万円		短期修繕費	300千円
				長期修繕費	34,914千円
				PML値	9.5%
土地	所在地	大阪府高槻市辻子三丁目21番1号		建物	構造 / 階数
	面積(注1)	5,192.75㎡			鉄筋 コンクリート造・ 鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき3階建 鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板ぶき平家建
	用途地域	準工業地域		建築時期	2010年2月16日 2007年7月30日
	容積率	200%		延床面積	7,006.8㎡ 163.32㎡
	建ぺい率	60%		総賃貸可能面積	7,158.85㎡
	所有形態	所有権		用途	倉庫・事務所 店舗
				所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		阪急阪神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	株式会社 ロンコ・ジャパン
年間賃料		非開示(注2)		敷金・保証金	非開示(注2)
賃貸面積		7,158.85㎡		稼働率	100.0%
特記事項： 本建物の敷地内には、高槻市所有の里道が存在しており、本建物のうち店舗用途の建物（延床面積163.32㎡）は、その一部が当該里道に跨がって建設されています。本書の日付現在、本投資法人は、当該里道の払い下げについて高槻市と協議を行っており、また、当該里道上の建物について、協議完了までの間、収去する必要がないことを確認しています。					
(注1) 実測面積に基づき記載しています。					
(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。					

本物件の特長

取得ハイライト

- ・ 大消費地である大阪市をはじめとする関西圏全域への広域配送も可能な内陸部の優良立地
- ・ 貨物の特性に合わせたテナントの底堅い需要が期待できる低床式物流施設
- ・ ポートフォリオの地域分散を図りつつ、収益基盤の安定に資する物件取得

物件概要

立地

- ・ 関西最大の消費地である大阪市中心部から20km圏に位置し、消費者向け物流拠点の適地として底堅い拠点ニーズが存する大阪北部エリア
- ・ 国道170号に面し、主要幹線である国道171号を經由して名神高速道路茨木インターチェンジまで約10km、2017年秋開通予定の新名神高速道路(仮称)高槻インターチェンジまで約5kmと交通アクセスに優れていることから、地域配送のみならず関西圏全域への広域配送にも適した優良立地
- ・ 大阪内陸の倉庫集積エリアに所在し、国道沿いに位置することから、周辺住民からクレーム等発生する懸念がなく、24時間操業や多頻度配送が可能
- ・ 大阪中心部近郊のベッドタウンに立地し、背後エリアに住宅地域が広がっていることから、労働力の確保も容易

施設

- ・ 有効柱間隔10.8m×9.0m、有効天井高4.0m~5.0m、床荷重1.3t/m²~2.0t/m²といったスペックを有する3層の低床式ボックス型物流施設
- ・ 多数の垂直荷役設備(1基の貨物用エレベータと2基の垂直搬送機)を配置すること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、低床式の施設であることから飲料等の重量貨物を取り扱うことが可能で、一定の底堅いテナント需要が期待できる施設仕様
- ・ 十分な駐車場や事務スペース等を確保することにより、テナント企業の就労環境にも配慮

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,640百万円
鑑定機関	谷澤総合鑑定所
価格時点	2017年7月1日

項目	内容	概要等
収益価格	1,640百万円	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	1,660百万円	
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、収受可能な賃料水準等を査定
空室等損失等	0円	想定せず
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	対象不動産の建物再調達原価に一定料率を乗じて査定
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	11百万円	2017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	運営収益に一定料率を乗じて査定
運営純収益	73百万円	
一時金の運用益	非開示(注)	
資本的支出	2百万円	対象不動産の建物再調達原価に一定料率を乗じて査定
純収益	71百万円	
還元利回り	4.3%	近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りの比較検討を行い、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、割引率との関係にも留意し査定
DCF法による価格	1,630百万円	
割引率	4.2% / 4.4%	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リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	4.5%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,760百万円	
土地比率	60.9%	
建物比率	39.1%	
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。		

取得予定資産

M-33 八千代物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産	建物状況評価の概要（施工前）（注4）	調査業者	清水建設
取得予定年月日		未定(注1)		報告書年月日	2017年8月21日
取得予定価格		3,286百万円(注2)		緊急修繕費	-
鑑定評価額		4,140百万円(注3)		短期修繕費	-
				長期修繕費	10,942千円
				PML値	7.1%
土地	所在地	千葉県八千代市上高野字大塚2040番1	建物	構造 / 階数（注5）	鉄骨造4階建
	面積	9,432㎡		建築予定時期（注6）	2018年8月
	用途地域	工業専用地域		延床面積(注5)	18,947.81㎡（予定）
	容積率	200%		総賃貸可能面積（注5）	18,019.58㎡（予定）
	建ぺい率	60%		用途(注5)	倉庫（予定）
	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		未定	担保設定の状況		なし
テナントの総数		未定(注7)	テナント名		未定(注7)
年間賃料		未定(注7)	敷金・保証金		未定(注7)
賃貸面積		未定(注7)	稼働率		-
特記事項： 該当事項はありません。					
<p>(注1) 本物件は未竣工の開発物件であり、本物件の引渡日は建物保存登記完了日から起算して1年後の応当日（ただし、本投資法人及び松尾商事株式会社が別途合意した場合には当該合意した日）となります。</p> <p>(注2) 売買契約（取得予定資産）に定めることと決定している売買代金を記載しています。なお、売買契約（取得予定資産）においては、本物件の引渡日までの間に、本物件の全部につき、本投資法人が満足する様式及び内容の賃貸借契約（以下、本項において「適格賃貸借契約」といいます。）が締結されていない場合その他引渡日において有効な適格賃貸借契約が締結され維持されていない場合には、売買代金から124百万円が減額されるものと定められるため、かかる売買代金は今後変更となる可能性があります。</p> <p>(注3) 価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、本物件が設計図どおり完成し、検査済証の交付を受け、かつ登記も具備した竣工後の建物を前提として行われた鑑定評価に基づく金額を記載しています。</p> <p>(注4) 本書の日付現在の計画を前提に作成された建物状況評価報告書に基づき記載しています。当該計画は、今後変更される可能性があり、上記に記載の建物状況評価報告書の内容も今後変更となる可能性があります。上記の内容は本物件の取得時における建物状況評価報告書の内容を保証又は約束するものではありません。</p> <p>(注5) 取得予定資産の建築確認に係る確認申請書に基づいて記載しており、今後変更となる可能性があります。</p> <p>(注6) 本書の日付現在の計画に基づく竣工予定時期を記載しています。当該竣工予定時期は、今後変更される可能性があります。</p> <p>(注7) 本書の日付現在、有効な賃貸借契約は締結されていないため「未定」と記載しています。なお、売買契約（取得予定資産）において、松尾商事株式会社は、本投資法人と協力して、本物件の引渡日までの間に適格賃貸借契約を締結し、引渡日までこれを有効に維持するよう最大限努力するものとされます。</p>					

本物件の特長

取得ハイライト

- ・ 主要環状道路である国道16号に近接した首都圏内陸部の優良立地
- ・ テナント企業の就労環境にも配慮した汎用性の高いボックス型物流施設
- ・ 建設会社との協同投資プロジェクト

物件概要

立地

- ・ 千葉を中心とした、一般消費財の地域配送に加えて首都圏広域への配送拠点としてのニーズも期待できる千葉内陸エリア
- ・ 首都圏の主要環状道路である国道16号まで約1km、東関東自動車道の千葉北インターチェンジまで約9kmと交通利便性に優れている優良立地
- ・ 上高野工業団地に所在することから周辺住民によるクレーム等が発生する懸念がなく、24時間操業が可能
- ・ 近傍には村上住宅団地をはじめとした住宅地が広がっており、駐車場スペースも多く確保されていることから労働力確保も比較的容易

施設(注)

- ・ 有効柱間隔11.0m×10.75m、基準階有効天井高5.5m、床荷重1.5/m²と標準的な施設仕様を備えた汎用性の高い4層のボックス型物流施設
- ・ 34台接車のトラックバースと多数の垂直荷役設備（2基の貨物用エレベータと2基の垂直搬送機）を配置することにより、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
- ・ 十分な台数（66台）の駐車場や事務所スペース、乗用エレベータ（1台）を確保することにより、テナント企業の就労環境にも配慮

(注) 本書の日付現在の計画を前提に作成されたマーケットレポートを参考に記載しています。当該計画は、今後変更される可能性があり、上記に記載の施設の特長も今後変更となる可能性があります。上記は本物件の取得時における施設の特長を保証又は約束するものではありません。

鑑定評価書の概要(注1)	
鑑定評価額	4,140百万円
鑑定機関	谷澤総合鑑定所
価格時点	2017年9月8日

項目	内容	概要等
収益価格	4,140百万円	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	4,180百万円	
運営収益	非開示(注)	
可能総収益	非開示(注)	対象不動産の市場賃料水準を基に査定
空室等損失等	0円	想定せず
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	2百万円	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)	標準的な月額委託料に基づき査定
テナント募集費用等	0円	想定せず
公租公課	24百万円	土地は2017年度税金資料に基づき査定、建物は想定値
損害保険料	非開示(注)	標準的な料率に基づき査定、地震保険は付保しない
その他費用	1百万円	収益事例等に基づき査定
運営純収益	196百万円	
一時金の運用益	非開示(注)	
資本的支出	4百万円	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	192百万円	
還元利回り	4.6%	近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りの比較検討を行い、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、査定
DCF法による価格	4,120百万円	
割引率	4.5%	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リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	3,710百万円	
土地比率	31.6%	
建物比率	68.4%	
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1) 価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、本物件が設計図どおり完成し、検査済証の交付を受け、かつ登記も具備した竣工後の建物を前提として鑑定評価が行われています。		
(注2) 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及び取得予定資産の概要

本投資法人が2017年7月31日現在保有している資産、新規取得資産及び取得予定資産に係る事項は、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及び取得予定資産の概要」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。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、不動産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、売買契約書又は買入申込書に記載された各不動産等の売買代金を、単位未満を切り捨てて記載しています。ただし、別途注記する場合を除き、建物の再開発を行った不動産等については、当初の売買契約書に記載された売買代金から、取壊しを行った建物に相当する金額を減算し、建物の再開発に係る工事価格を加算した金額を記載しています。
- ・「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、日本不動産研究所及びシービーアールイー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、不動産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、賃貸借契約に記載された土地賃貸面積を記載しています。
- ・「賃貸面積」は、各不動産等に関する賃貸借契約に記載された建物（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記載された建物（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、各不動産等に関する賃貸借契約に基づく物件ごと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、各不動産等に関する賃貸借契約に記載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等については、その合計額）を単位未満を切り捨てて記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、各不動産等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単位未満を切り捨てて記載しています。
- ・「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2017年8月4日付「地震リスク評価報告書」に基づき記載しています。

新規取得資産取得後のポートフォリオ一覧及び取得予定資産

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-1	船橋物流センター	千葉県 船橋市 浜町	16,718	31,567.40	1993年 10月27日	8,675	3.2	7,280
M-2	浦安物流センター	千葉県 浦安市 港	19,136	9,548.34	1986年 10月8日、 1994年 3月31日	2,902	1.1	5,220
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	1990年 9月21日	1,466	0.5	1,930
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	1993年 3月15日	2,454	0.9	3,780
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	2006年 1月10日	6,000	2.2	8,930
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	2006年 1月24日	5,700	2.1	8,000
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	1989年 7月14日	10,905	4.1	12,200
M-9	習志野物流センター	千葉県 習志野市 茜浜	14,027.60	2,475.41	2005年 10月5日	1,690	0.6	2,360
M-11	八千代物流センター	千葉県 八千代市 上高野	29,103.38	58,150.82	2014年 12月5日	7,892 (注6)	2.9	11,800
M-12	横浜福浦物流センター	神奈川県 横浜市 金沢区福浦	20,080.79	36,170.20	2007年 2月25日	9,800	3.7	11,600
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	2007年 8月24日	5,300	2.0	7,520
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	2001年 1月16日	1,640	0.6	1,860
M-15	市川物流センター	千葉県 市川市 田尻	9,801.27	18,686.12	2008年 2月25日	4,550	1.7	5,640
M-16	東雲物流センター (注2)	東京都 江東区 東雲	14,233.16	16,180.68	2006年 2月8日	11,800	4.4	14,600
M-17	習志野物流センター (注2)	千葉県 習志野市 茜浜	22,518	44,828.62	2008年 1月20日	7,875	2.9	9,850
M-18	市川物流センター (注2)	千葉県 市川市 高浜町	34,854.52	69,158.13	2009年 10月9日	17,415	6.5	23,500
M-19	草加物流センター (注3)	埼玉県 草加市 青柳	28,761.60	45,040.28	2008年 4月18日	14,440 (注7)	5.4	16,900
M-20	辰巳物流センター	東京都 江東区 辰巳	9,939.01	29,394.56	2012年 2月20日	9,000	3.4	11,900
M-21	柏物流センター	千葉県 柏市 大青田	10,942 (注8)	20,550.74	2006年 10月31日	3,725	1.4	4,530
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	2003年 7月8日	8,650	3.2	10,500

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-23	柏物流センター (底地)	千葉県 柏市 藤ヶ谷	54,418.30	-	-	2,500	0.9	2,540
M-24	新子安物流センター (注2)	神奈川県 横浜市 神奈川区守屋町	19,943.43	30,705.70	2012年 5月11日	9,696	3.6	11,800
M-25	三郷物流センター	埼玉県 三郷市 仁蔵字深田	10,688.38	19,483.06	2013年 10月1日	3,873	1.4	4,720
M-26	相模原物流センター	神奈川県 相模原市 緑区西橋本	22,020.77	44,019.92	2014年 2月18日	8,032	3.0	9,980
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	1995年 10月30日	1,459	0.5	1,950
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	1997年 3月24日	4,608	1.7	5,210
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	1998年 12月18日	1,053	0.4	1,440
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	2000年 10月12日	1,728	0.6	2,020
M-31	新木場物流センター	東京都 江東区 新木場	19,877.99	42,782.27	2015年 8月5日	15,270	5.7	17,700
M-32	横浜町田物流センター	東京都 町田市 鶴間	34,644.19	66,292.24	2011年 5月19日	25,452	9.5	25,900
首都圏 小計			577,443.66	851,399.34	-	215,551	80.4	263,160
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	1989年 7月31日他 (注9)	9,762 (注10)	3.6	19,200
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	2004年 10月28日	4,096	1.5	6,460
T-3	清須物流センター (注4)	愛知県 清須市 春日郷ヶ島	10,457.02	20,438.10	2017年 1月19日	3,010 (注11)	1.1	5,310
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	1993年 3月26日	989	0.4	1,500
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	1994年 8月5日	2,100	0.8	2,070
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	1992年 3月27日他	1,800	0.7	1,570
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	2006年 12月22日	2,797	1.0	3,620
T-8	多治見物流センター	岐阜県 多治見市 旭ヶ丘	56,341.43	75,605.23	2012年 9月13日	9,310 (注12)	3.5	12,000
T-9	福岡香椎浜物流センター	福岡県 福岡市 東区香椎浜ふ頭	8,751.58	21,230.78	2009年 10月30日	2,750	1.0	3,400
T-10	春日井物流センター (注5)	愛知県 春日井市 高森台	15,767.90	22,281.24	2017年 4月17日	3,500 (注13)	1.3	4,560
T-11	高槻物流センター	大阪府 高槻市 辻子	5,192.75 (注14)	7,170.12	2010年 2月16日他	1,559	0.6	1,640
近畿・中部・九州地域 小計			222,592.91	315,359.82	-	41,674	15.6	61,330

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)
0-1	前橋物流センター	群馬県 前橋市 上増田町	16,241.43	3,487.62	2005年 2月4日	1,230	0.5	1,410
0-2	羽生物流センター	埼玉県 羽生市 川崎	20,988.43	3,579.67	2005年 10月20日	1,705	0.6	1,960
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	2007年 3月31日	4,010	1.5	4,800
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	2008年 3月4日	3,790	1.4	4,830
その他 小計			76,799.70	56,772.33	-	10,735	4.0	13,000
ポートフォリオ 合計			876,836.27	1,223,531.49	-	267,960	100.0	337,490

取得予定資産								
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	取得予定価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	鑑定評価額 (百万円)
M-33	八千代物流センター	千葉県八千代市 上高野	9,432	18,947.81 (注15)	2018年 8月 (注16)	3,286 (注17)	-	4,140 (注18)

(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) 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%

新子安物流センター : 51%

(注3) 2017年2月6日付で準共有持分50%を追加取得しています。

(注4) 本投資法人は2006年12月25日付で取得した底地について、新たな建物を建設する再開発事業を行い、2017年2月24日付での当該再開発事業の完了に伴う建物の取得により、同日付で「清須物流センター(底地)」から「清須物流センター」に名称を変更しました。以下同じです。

(注5) 本投資法人は2015年4月23日付で取得した底地について、矢野建設との間で締結した再開発事業に関する事業協定書に基づき協同して再開発事業を行い、当該再開発事業の完了に伴い、2017年8月1日付での矢野建設が新たに建設した建物の取得により、同日付で「春日井物流センター(底地)」から「春日井物流センター」に名称を変更しました。以下同じです。

(注6) 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、2013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、本建物の再開発に係る工事価格6,230百万円を加算した金額を記載しています。

(注7) 2012年3月27日及び2017年2月6日の取得価格の合計額を記載しています。

(注8) 保留地台帳に基づき記載しています。

(注9) 各建物の建築時期は、以下のとおりです。

倉庫 : 1989年7月31日

倉庫 : 1995年4月28日

倉庫 : 2010年7月12日

事務所 : 1989年7月31日

事務所 : 1968年9月30日

(注10) 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、2009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の工事価格2,437百万円を加算した金額を記載しています。

(注11) 当初の売買契約書に記載された売買代金685百万円に、建物の再開発に係る工事価格2,325百万円を加算した金額を記載しています。

(注12) 2013年10月8日及び2014年11月4日の取得価格の合計額を記載しています。

(注13) 2015年4月23日付で取得した土地の取得価格(830百万円)及び2017年8月1日付で取得した建物の取得価格(2,670百万円)の取得価格の合計額を記載しています。

(注14) 実測面積に基づき記載しています。

(注15) 取得予定資産の建築確認に係る確認申請書に基づいて記載しており、今後変更となる可能性があります。

(注16) 本書の日付現在の計画に基づく竣工予定時期を記載しています。当該竣工予定時期は、今後変更される可能性があります。

(注17) 売買契約(取得予定資産)に定めることと決定している売買代金を記載しています。なお、売買契約(取得予定資産)においては、本物件の引渡日までの間に、本物件の全部につき、本投資法人が満足する様式及び内容の賃貸借契約(以下、本(注17)において「適格賃貸借契約」といいます。)が締結されていない場合その他引渡日において有効な適格賃貸借契約が締結され維持されていない場合には、売買代金から124百万円が減額されるものと定められるため、かかる売買代金は今後変更となる可能性があります。

(注18) 価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、本物件が設計図どおり完成し、検査済証の交付を受け、かつ登記も具備した竣工後の建物を前提として行われた鑑定評価に基づく金額を記載しています。

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 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	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	6,350.16	3	66.5	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	34,319.12	22,499.06	2	65.6	非開示(注2)	非開示(注2)
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	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3)	16,175.31	16,175.31	1	100.0	708,985	1,151,500
M-17	習志野物流センター (注3)	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3)	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)	42,640.84	42,640.84	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3)	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)
M-31	新木場物流センター	38,512.20	28,066.59	2	72.9	非開示(注2)	非開示(注2)
M-32	横浜町田物流センター	64,816.35	64,816.35	6	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
首都圏 小計		885,928.90	860,469.67	48	97.1	12,705,071	4,869,017
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	19,761.25	19,761.25	1	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
T-4	門真物流センター	7,416.18	7,416.18	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	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	20,544.26	20,544.26	1	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
T-11	高槻物流センター	7,158.85	7,158.85	1	100.0	非開示(注2)	非開示(注2)
近畿・中部・九州地域 小計		312,802.41	312,802.41	13	100.0	3,584,731	1,409,058
O-1	前橋物流センター	3,455.53	3,455.53	1	100.0	87,600	43,800
O-2	羽生物流センター	3,518.58	3,518.58	1	100.0	118,800	59,400
O-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)
O-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	730,551	265,117
ポートフォリオ合計		1,255,410.44	1,229,951.21	65	98.0	17,020,353	6,543,193

取得予定資産							
物件 番号	不動産等の名称	総賃貸 可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	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-33	八千代物流センター	18,019.58 (注6)	未定(注7)	未定(注7)	-	未定(注7)	未定(注7)

(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) 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%

新子安物流センター : 51%

(注4) 2017年2月6日付で準共有持分50%を追加取得しています。

(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) 取得予定資産の建築確認に係る確認申請書に基づいて記載しており、今後変更となる可能性があります。

(注7) 本書の日付現在、有効な賃貸借契約は締結されていないため「未定」と記載しています。なお、売買契約（取得予定資産）において、松尾商事株式会社は、本投資法人と協力して、本物件の引渡日までの間に本物件の全部につき、本投資法人が満足する様式及び内容の賃貸借契約を締結し、引渡日までこれを有効に維持するよう最大限努力するものとされます。

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	2017年 7月31日	7,280	7,050	7,250	4.4	7,290	4.3 / 4.4	4.6
M-2	浦安物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	5,220	5,130	- (注1)	- (注1)	5,220	4.4 / 4.5	4.6 (注2)
M-3	平塚物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	1,930	1,870	1,970	5.1	1,960	4.8	5.3
M-4	新木場物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	3,780	3,530	3,800	4.3	3,770	4.0 / 4.2	4.5
M-5	浦安千鳥物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	8,930	9,860	9,210	4.1	8,810	4.0 / 4.2	4.3
M-6	船橋西浦物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	8,000	8,330	8,300	4.3	7,870	4.3	4.5
M-8	川崎物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	12,200	13,000	12,800	4.4	12,700	4.1 / 4.3	4.5
M-9	習志野物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	2,360	2,400	2,440	4.5	2,330	4.7	4.7
M-11	八千代物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	11,800	10,500	11,700	4.6	11,900	4.2 / 4.4	4.8
M-12	横浜福浦物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	11,600	10,100	11,700	4.6	11,600	4.7	4.8
M-13	八千代物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	7,520	4,860	7,510	4.6	7,530	4.5	4.8
M-14	浦安千鳥物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	1,860	1,690	1,890	4.2	1,850	4.1 / 4.3	4.4
M-15	市川物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	5,640	5,400	5,720	4.2	5,600	4.3 / 4.4	4.4
M-16	東雲物流 センター(注3)	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	14,600	14,700	14,900	4.1	14,400	4.2	4.3
M-17	習志野物流 センター (注3)	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	9,850	9,450	9,720	4.4	9,900	4.4 / 4.5	4.6
M-18	市川物流 センター (注3)	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	23,500	22,600	23,700	4.0	23,400	3.9 / 4.0	4.2
M-19	草加物流 センター(注4)	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	16,900	16,500	17,100	4.1	16,800	4.0	4.3
M-20	辰巳物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	11,900	11,500	12,200	3.9	11,800	3.7 / 3.9	4.1
M-21	柏物流 センター	大和不動産 鑑定	2017年 7月31日	4,530	2,810	4,550	4.8	4,520	4.6	5.0
M-22	武蔵村山物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	10,500	9,620	10,500	4.4	10,500	4.3 / 4.4	4.6
M-23	柏物流 センター (底地)	大和不動産 鑑定	2017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3)	日本不動産 研究所	2017年 7月31日	11,800	10,700	11,900	4.3	11,700	3.8	4.4
M-25	三郷物流 センター	大和不動産 鑑定	2017年 7月31日	4,720	3,290	4,770	4.6	4,700	4.4	4.8
M-26	相模原物流 センター	日本不動産 研究所	2017年 7月31日	9,980	8,570	10,000	4.8	9,950	4.3	4.8
M-27	千葉北物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	1,950	2,330	1,930	5.1	1,960	4.5 / 4.6	4.8
M-28	千葉北物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	5,210	4,760	5,310	4.7	5,160	4.6	4.9
M-29	浦安千鳥物流 センター	大和不動産 鑑定	2017年 7月31日	1,440	1,250	1,430	4.1	1,450	4.0	4.4
M-30	座間物流 センター	日本不動産 研究所	2017年 7月31日	2,020	1,950	2,040	4.6	2,000	4.3	4.8

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-31	新木場物流 センター	日本不動産 研究所	2017年 7月31日	17,700	16,500	17,800	4.1	17,600	3.8	4.2
M-32	横浜町田物流 センター	シービー アールイー	2017年 7月31日	25,900	17,300	26,000	4.0	25,900	3.7	4.1
T-1	大東物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	19,200	19,300	19,800	4.7	19,700	4.8	4.9
T-2	大阪福崎物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	6,460	5,810	6,490	4.4	6,450	4.5	4.6
T-3	清須物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	5,310	5,130	5,320	4.6	5,300	4.4 / 4.6	4.8
T-4	門真物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	1,500	1,310	1,490	4.6	1,500	4.5 / 4.7	4.8
T-5	小牧物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	2,070	1,410	2,080	4.7	2,060	4.6 / 4.8	4.9
T-6	小牧物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	1,570	1,350	1,580	4.7	1,570	4.7	4.9
T-7	福岡箱崎ふ頭物 流センター	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	3,620	3,260	3,570	4.8	3,640	4.5	5.0
T-8	多治見物流 センター	日本不動産 研究所	2017年 7月31日	12,000	9,490	12,200	5.0	11,800	4.7	5.4
T-9	福岡香椎浜 物流センター	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	3,400	3,050	3,340	4.7	3,420	4.6	4.9
T-10	春日井物流 センター	大和不動産 鑑定	2017年 7月1日	4,560	4,360	4,630	4.8	4,530	4.6	5.0
T-11	高槻物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月1日	1,640	1,760	1,660	4.3	1,630	4.2 / 4.4	4.5
O-1	前橋物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	1,410	1,230	1,430	5.4	1,400	5.6	5.6
O-2	羽生物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	1,960	1,810	1,990	5.2	1,950	5.3	5.4
O-3	埼玉騎西物流セ ンター	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	4,800	4,440	4,810	5.0	4,800	4.8 / 5.0	5.2
O-4	加須物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2017年 7月31日	4,830	4,390	4,770	4.6	4,860	4.7	4.8

取得予定資産										
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-33	八千代物流 センター (注6)	谷澤総合 鑑定所	2017年 9月8日	4,140	3,710	4,180	4.6	4,120	4.5	4.8

(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せん。

(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) 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%

新子安物流センター : 51%

(注4) 2017年2月6日付で準共有持分50%を追加取得しています。

(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) 価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、本物件が設計図どおり完成し、検査済証の交付を受け、かつ登記も具備した竣工後の建物を前提として鑑定評価が行われています。

建物状況評価報告書及び地震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	2014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	2005年1月17日、2016年7月29日	6,350(注1)	1,400(注1)	455,181	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株式会社	2013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株式会社	2013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	2015年7月31日	-	-	738,253	13.8
M-6	船橋西浦物流センター	清水建設	2016年1月31日	250(注1)	50(注1)	242,911	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株式会社	2014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株式会社	2013年7月31日	-	-	24,551	11.3
M-11	八千代物流センター	清水建設	2014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	2015年7月31日	-	300(注1)	126,107	16.3
M-13	八千代物流センター	清水建設	2016年1月31日	-	-	90,839	7.6
M-14	浦安千鳥物流センター	清水建設	2015年7月31日	-	60	35,704	13.1
M-15	市川物流センター	清水建設	2016年7月29日	-	400(注1)	46,778	11.8
M-16	東雲物流センター(注3)	清水建設	2017年7月31日	-	-	798,731	14.4
M-17	習志野物流センター(注3)	清水建設	2017年7月31日	-	70	181,481	11.1
M-18	市川物流センター(注3)	清水建設	2017年7月31日	-	-	333,153	4.2
M-19	草加物流センター	清水建設	2016年11月30日	-	40(注1)	370,932	12.7
M-20	辰巳物流センター	清水建設	2012年8月27日	-	-	36,215	14.6
M-21	柏物流センター	清水建設	2013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株式会社	2013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株式会社	2013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株式会社	2013年8月14日	-	-	135,730	11.4
M-25	三郷物流センター	竹中工務店	2014年2月3日	-	-	22,760	10.9
M-26	相模原物流センター	清水建設	2014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	2015年8月6日	450(注1)	-	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ティング株式会社	2015年8月6日	1,500(注1)	-	170,656	6.8
M-29	浦安千鳥物流センター	清水建設	2015年9月7日	-	100(注1)	45,015	10.9

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-30	座間物流センター	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年8月6日	-	-	109,670	11.8
M-31	新木場物流センター	清水建設	2016年7月7日	-	-	53,071	11.3
M-32	横浜町田物流センター	清水建設	2017年8月21日	-	-	70,454	12.2
T-1	大東物流センター(注4)	清水建設、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年1月31日、2014年7月31日、2017年1月31日(注5)	200(注1)	130	844,856	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株式会社	2014年1月31日	-	-	105,521	14.1
T-3	清須物流センター	清水建設	2017年2月16日	-	-	23,836	10.0
T-4	門真物流センター	清水建設	2017年1月31日	-	-	211,899	13.3
T-5	小牧物流センター	清水建設	2016年7月29日	-	-	72,629	8.7
T-6	小牧物流センター	清水建設	2016年7月29日	-	-	248,491	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株式会社	2013年4月18日	-	-	91,653	1.0
T-8	多治見物流センター	清水建設	2014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	2014年2月10日	-	-	46,709	1.0
T-10	春日井物流センター	清水建設	2017年7月19日	-	-	12,741	8.9
T-11	高槻物流センター	清水建設	2017年8月21日	-	300	34,914	9.5
O-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株式会社	2014年1月31日	-	-	25,244	9.0
O-2	羽生物流センター	清水建設	2015年1月31日	-	-	66,628	11.6
O-3	埼玉騎西物流センター	清水建設	2016年1月31日	-	130(注1)	60,483	10.5
O-4	加須物流センター	清水建設	2017年1月31日	-	-	51,184	9.5
ポートフォリオPML							8.7

取得予定資産

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-33	八千代物流センター(注6)	清水建設	2017年8月21日	-	-	10,942	7.1

(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) 不動産信託受益権の準共有持分を保有していますが、本物件全体(100%)について記載しています。

(注4) 本物件については、複数建物合計数値(PMLについては各棟のPML値の再調達価格に基づく加重平均)です。

(注5) 各建物の報告書日付は、以下のとおりです。

倉庫 : 2014年7月31日

事務所 : 2014年1月31日

倉庫 : 2014年7月31日

事務所 : 2017年1月31日

倉庫 : 2017年1月31日

(注6) 本書の日付現在の計画を前提に作成された建物状況評価報告書に基づき記載しています。当該計画は、今後変更される可能性があり、上記に記載の建物状況評価報告書の内容も今後変更となる可能性があります。上記の内容は本物件の取得時における建物状況評価報告書の内容を保証又は約束するものではありません。

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(注)	施工者(注)	確認検査機関(注)
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	大木建設株式会社	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	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	新日本製鉄株式会社	新日本製鉄株式会社	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
M-31	新木場物流センター	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	一般財団法人日本建築センター
M-32	横浜町田物流センター	大成建設株式会社	大成建設株式会社	株式会社都市居住評価センター
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	矢野一級建築設計事務所	矢野建設株式会社	日本ERI株式会社

物件番号	不動産等の名称	設計者(注)	施工者(注)	確認検査機関(注)
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
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	中日設計株式会社	矢野建設株式会社	SGSジャパン株式会社
T-11	高槻物流センター	株式会社フジタ 一級建築士事務所建築工房 ナカイ	株式会社フジタ 株式会社UP HEAVAL	株式会社国際確認検査センター
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

取得予定資産				
物件番号	不動産等の名称	設計者	施工者	確認検査機関
M-33	八千代物流センター	松尾建設株式会社	松尾建設株式会社	株式会社都市居住評価センター

(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2017年7月31日現在保有している資産及び新規取得資産のうち、新規取得資産取得後において、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等はありません。

主要テナントに関する情報

本投資法人が2017年7月31日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、新規取得資産取得後において、主要テナント(全賃貸面積の10%以上を占めるテナント)はありません。

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(注1) (%)	取得価格 (百万円)	比率(注2) (%)
首都圏	885,928.90	70.6	215,551	80.4
近畿・中部・九州地域	312,802.41	24.9	41,674	15.6
その他	56,679.13	4.5	10,735	4.0
合計	1,255,410.44	100.0	267,960	100.0

(注1) 当該「比率」は、総賃貸可能面積の合計に対する比率を記載しています。

(注2) 当該「比率」は、取得価格の合計に対する比率を記載しています。

(ロ) 総賃貸可能面積比率(注1)

総賃貸可能面積	物件数	比率(注2) (%)	取得価格 (百万円)	比率(注3) (%)
30,000㎡超	18	40.0	185,800	69.3
10,000㎡超 30,000㎡以下	17	37.8	65,564	24.5
10,000㎡以下	10	22.2	16,596	6.2
合計	45	100.0	267,960	100.0

(注1) 「総賃貸可能面積比率」は、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)をベースに分類したものの比率を記載しています。

(注2) 当該「比率」は、物件数の合計に対する比率を記載しています。

(注3) 当該「比率」は、取得価格の合計に対する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)(注1)	賃貸面積 (㎡)	比率(注2) (%)	年間賃料 (百万円)	比率(注3) (%)
10年超	215,580.18	17.5	2,396	14.1
5年超10年以内	312,591.64	25.4	5,154	30.3
3年超5年以内	262,390.67	21.3	3,378	19.9
3年以内	439,388.72	35.7	6,090	35.8
合計	1,229,951.21	100.0	17,020	100.0

(注1) 新規取得資産取得後を起算日として算出しています。

(注2) 当該「比率」は、賃貸面積の合計に対する比率を記載しています。

(注3) 当該「比率」は、年間賃料の合計に対する比率を記載しています。

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。)又は本投資法人が発行する投資法人債券(以下、本「3 投資リスク」の項において「本投資法人債券」といいます。)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 (八) 個別不動産等の概要」を併せてご参照下さい。

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) 三井物産株式会社及び三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社、三井住友信託銀行株式会社並びに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
- (ム) 埋立地に関するリスク

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) 新規取得資産及び取得予定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」に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ます。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、本投資証券又は本投資法人債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的手段がないため、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、流動性が低いと見られ、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、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ます(なお、本投資法人では、2015年9月1日開催の本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、2017年2月24日付で当該再開発事業が完了しました。)

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、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、再開発事業に伴い運用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) 三井物産株式会社及び三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社、三井住友信託銀行株式会社並びに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

三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社、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います。また、三井物産株式会社、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社、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。更に、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、三井物産株式会社及び三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社、三井住友信託銀行株式会社並びに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及び三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社、三井住友信託銀行株式会社並びに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ぶ可能性があります。

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、三井物産株式会社及び三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社、三井住友信託銀行株式会社並びにケネディクス株式会社との間で取引を行う場合、三井物産株式会社及び三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社、三井住友信託銀行株式会社並びに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。例えば、本資産運用会社は、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社に対し本投資法人の運用資産に係るリーシング関連業務を委託していますが、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社は本資産運用会社以外の三井物産株式会社のグループ会社からも当該グループ会社が運用する上場投資法人又は不動産私募ファンドのリーシング関連業務を受託しており、本投資法人の運用資産に係るリーシングに関して、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社が本投資法人及び本資産運用会社以外の第三者の利益を優先する可能性があります。この場合、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 その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並びに前記「2 投資対象 (1) 第24期取得済資産、新規取得資産及び取得予定資産の概要」に第24期取得済資産及び新規取得資産として記載する物件（高槻物流センターを除きます。）に

係る不動産及び不動産信託受益権を保有しており、また、前記「2 投資対象 (1) 第24期取得済資産、新規取得資産及び取得予定資産の概要」に新規取得資産として記載する物件のうち高槻物流センター及び取得予定資産として記載する物件を取得します。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もありますが、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得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。加えて、敷地の一部に不動産登記簿上表示されていない土地(道路としての認定を受けていない道(いわゆる里道)や、水路(いわゆる水道)等)が含まれている場合もあります。

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したり、追加の土地の譲渡や道としての公用を廃止された後に払下げ等を受けることにより必要な権利を取得する等の善後策を講じることとなりますが、それらの対策の実現可能性や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、賃貸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、定期的な賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、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、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(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

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。

(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

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(ハ)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(昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。)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（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）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。

なお、本書の日付現在、2017年6月2日付で公布された民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号。なお、その施行日は、原則として2017年6月2日から3年を超えない範囲内において政令で定める日とされています。）及びその関係法令により、売買契約その他の本投資法人が締結する契約に適用される法令の内容が変更されることが予定されていますが、かかる改正により、本投資法人に新たな義務負担や費用負担が生じ、又は本投資法人の権利が制限され、それら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。

(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生じます。

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みなされるリスク）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貸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、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヌ)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条第1項)、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(民法第256条第1項ただし書)。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、共有者が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。

(フ) 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、その敷地のうちの一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。

(ク) 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(OBRによるものを含みます。)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。更に、本投資法人は、第三者を事業パートナーとして協同

して投資を行うこと(本投資法人が開発用地としての土地を取得し、当該第三者が当該土地上に建物を建設した後に、本投資法人が当該建物を取得することを含みます。以下「開発協同投資」といいます。)に関する契約を締結することがあります。これらの場合、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、追加の出資又は追加の費用負担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ます、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ます。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す。また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

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。なお、かかるリスクに対応するため、本投資法人は、本投資法人による取得前に、取得を検討する土地につき土壌汚染の有無を調査すると共に、汚染が存在する又はその可能性が一定程度以上ある場合には、将来予想される経済的損失について確認することとしていますが、これらの調査及び確認が不十分であった場合、本投資法人に多額の負担が生じるおそれがあります。

また、本投資法人は、一定の場合には土壌調査会社等の保証に基づく保険等により、将来発生し得る汚染処理対策費用その他の経済的損失について手当てを講じた上で土地を取得することがありますが、保険契約で填補されない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延した場合には、本投資法人が予定外の費用を負担せざるを得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。

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又は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。

(ロ) 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(昭和45年法律第138号。その後の改正を含みます。)(以下「水質汚濁防止法」といいます。)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出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、特定施設の使用又は排出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、投資主又は投資法人債権者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は、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。

(ル) 埋立地に関するリスク

本投資法人の運用資産には、埋立地に立地するものが含まれていますが、埋立地に所在する不動産には、埋立てに使用した土壌に有害物質が含まれている等の理由により、土地に有害物質が含まれている可能性があります(当該土地に有害物質が含まれる場合のリスクの詳細は、前記「(レ)有害物質に関するリスク」をご参照下さい。)。また、埋立地は沿岸部に所在することも多く、津波、高潮その他の災害、海面上昇等による被害を受ける可能性もあります(かかる災害が生じた場合のリスクの詳細は、前記「(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」をご参照下さい。)。更に、埋立地の地盤は、軟弱である可能性があることから、当該土地上の建物について、不等沈下その他の沈下を生じる可能性があるほか、地震の際には液状化による沈下や毀損等の被害を生じる可能性もあります。これらの理由により当該不動産が被害を受けた場合、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が負担し又は被る可能性があるほか、当該不動産の価値が下落する可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、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。

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(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいう。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。)

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、配当金支払原資の制限・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係るリスク

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) 新規取得資産及び取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、前記「2 投資対象 (1) 第24期取得済資産、新規取得資産及び取得予定資産の概要」に新規取得資産として記載する物件のうち、高槻物流センターに係る不動産を取得することについて、2017年9月4日付で高槻物流センターの売主との間で売買契約を締結しています。また、前記「2 投資対象 (1) 第24期取得済資産、新規取得資産及び取得予定資産の概要」に取得予定資産として記載する物件について、2017年4月28日付で取得予定資産の売主及び売主の親会社である松尾建設株式会社との間で事業協定書を締結し、協同して開発事業を推進することについて合意しています。また、本資産運用会社は、2017年9月11日付で、取得予定資産の売主及び売主の親会社である松尾建設株式会社との間で、開発後の不動産(取得予定資産)の本投資法人による取得に関する、売買契約(取得予定資産)を、取得予定資産の建築確認の取得後5営業日以内に締結することについて決定しています。

しかし、本書の日付以後、取得予定資産の建築確認が取得できず売買契約(取得予定資産)が締結されない場合又は高槻物流センターの売買契約若しくは売買契約(取得予定資産)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、高槻物流センター又は取得予定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代替資産を取得することができる保証はなく、短期間に代替資産を取得できない場合又は代替資産の取得のために追加の費用を要した場合には、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。

(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く、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。

建物状況評価報告書についても、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。

土壌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、土壌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、土壌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が、当該確認の結果得られた専門家の土壌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少ない等、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 2002年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 2003年10月31日)が、2005年4月1日以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、三井物産株式会社及び三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社、三井住友信託銀行株式会社並びに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、当該取引が投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）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具申を十分考慮に入れ、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。

加えて、定期的な各部門のリスク評価を実施し、このリスク評価結果を踏まえた内部監査を内部監査規程に基づき実施しています。そして、この内部監査により指摘された事項につき、改善計画が策定され、その内容が内部管理委員会及び取締役会に報告されています。また、この改善計画の進捗状況については定期的に内部管理委員会及び取締役会に報告されています。

このように、リスクに対しては、本投資法人と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に努めています。

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下さい。

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、以下のとおり本資産運用会社の役員の異動がありました。

就任（2017年6月15日付） 監査役（非常勤） 堤 一朗

退任（2017年6月15日付） 監査役（非常勤） 森下 次郎

新たに就任した監査役の本書の日付現在の略歴は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
監査役 (非常勤)	堤 一朗	1982年 4月	三井物産株式会社	0
		1996年 2月	三井物産運輸サービス株式会社（現三井物産トレードサービス株式会社）	
		2000年 4月	三井物産株式会社	
		2003年12月	株式会社トライネット（現三井物産グローバルロジスティクス株式会社）	
		2004年 5月	三井物産株式会社	
		2010年11月	東京国際エアカーゴターミナル株式会社	
		2011年10月	三井物産株式会社	
		2013年 6月	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社監査役（非常勤）	
		2016年 5月	三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社 監査役（現在に至る）	
		2016年 9月	三井物産・イデラパートナーズ株式会社 監査役（非常勤）（現在に至る）	
		2017年 6月	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 監査役（非常勤）（現在に至る）	

5 本資産運用会社による兼業業務の廃止

本資産運用会社は、2017年8月24日開催の取締役会において、2017年10月1日をもって、本資産運用会社が金融商品取引法第35条第3項に基づき行っている、同条第2項第4号に規定する宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）第2条第2号に規定する宅地建物取引業又は同条第1号に規定する宅地若しくは建物の賃貸に係る業務を廃止することを決定しました。

6 投資主総会の開催

本投資法人は、2017年9月11日開催の役員会において、2017年10月26日開催予定の第9回投資主総会に、執行役員1名の選任（候補者：現執行役員である棚橋慶太）、補欠執行役員2名の選任（候補者：本資産運用会社の取締役財務企画部長兼総務部長である庄司晃基及び本資産運用会社の投資運用部長である大角保志）並びに監督役員3名の選任（候補者：現監督役員である須藤鷹千代、荒木俊馬及び東哲也）を議案として付議することを決定しました。

7 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
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
2038年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

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

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%（2014年1月1日～2037年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

・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）

2014年1月1日から2023年12月31日までの期間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で2015年までは年間100万円を上限、2016年以後は年間120万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に支払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。なお、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。

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ます。

・未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）

2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した未成年者口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で年間80万円を上限）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。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満である方又はその年中に出生した方に限ります。

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ます。

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(注1)を算定し、投資口の譲渡損益(注2)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、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）(注3)を行います。

(注1) 譲渡原価の額 = 従前の取得価額 × 純資産減少割合
純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

(注2) 譲渡損益の額 = みなし譲渡収入金額 - 譲渡原価の額

(注3) 調整後の取得価額 = 従前の取得価額 - 譲渡原価の額

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、一般株式等に係る譲渡所得等とは別の区分による申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との金額との相殺を除き、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		
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%	(所得税15.315%	住民税5%)
2038年1月1日～	20%	(所得税15%	住民税5%)

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

・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）

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

・未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）

2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した未成年者口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で年間80万円を上限）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。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満である方又はその年中に出生した方に限りま

す。
本c. . . 及び . . . における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及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	15.315%（復興特別所得税0.315%を含む）
2038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2019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	2012年4月1日 ~2019年3月31日	2019年4月1日~
土地(一般)	1.5%	2.0%(原則)
建物(一般)	2.0%(原則)	
本投資法人が取得する不動産	1.3%	

倉庫及びその敷地は、2015年4月1日以後取得分から軽減の対象となります。

b. 不動産取得税

本投資法人が2019年3月31日までに取得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。
- 倉庫及びその敷地にあつては、倉庫の床面積が3,000㎡以上で流通加工の用に供する空間を有するものに限り、2015年4月1日以後取得分から適用されます。

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
(東京都千代田区西神田三丁目2番1号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、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、保管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】

該当事項はありません。