

【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】 2022年2月9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 亀岡 直弘

【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：一般募集 8,441,000,000円

(注) 発行価額の総額は、2022年1月21日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の発行する投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は、上記の金額とは異なります。

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

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

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

#### （3）【発行数】

28,927口

（注）一般募集においては、発行投資口数28,927口のうちの一部分が、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売（以下「海外販売」といいます。）されることがあります。上記の発行数（募集内国投資証券の発行数）は、本書の日付現在における、日本国内における販売（以下「国内販売」といいます。）に係る投資口数（以下「国内販売投資口数」といいます。）の上限口数（一般募集における発行投資口の全口数）であり、海外販売に係る投資口数（以下「海外販売投資口数」といいます。）は未定です。なお、国内販売投資口数（発行数）及び海外販売投資口数は、一般募集（海外販売を含みます。）の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日（後記「（13）引受け等の概要」で定義します。以下同じです。）に決定されます。ただし、本投資法人が既に発行した本投資口及び一般募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集（販売）される本投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

海外販売の内容については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 4 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について」をご参照ください。

#### （4）【発行価額の総額】

8,441,000,000円

（注）上記の発行価額の総額は、後記「（13）引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。後記「（13）引受け等の概要」をご参照ください。発行価額の総額は、2022年1月21日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、本書の日付現在における、国内販売投資口数の上限口数（一般募集における発行投資口の全口数）に基づき算出した見込額です。

#### （5）【発行価格】

未定

（注1）発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内販売投資口数）、海外販売投資口数、発行価額の総額、海外販売に係る発行価額の総額、国内販売における手取金及び海外販売における手取金をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://8967.jp/>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（注2）2022年2月15日（火）から2022年2月17日（木）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。

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

## (6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

## (7) 【申込単位】

1口以上1口単位

## (8) 【申込期間】

2022年2月16日(水)

(注) 申込期間は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2022年2月10日(木)から、最短で2022年2月15日(火)まで、最長で2022年2月17日(木)までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、2022年2月15日(火)から2022年2月17日(木)までの間のいずれかの日を予定しています。

したがって、

発行価格等決定日が2022年2月15日(火)の場合、申込期間は「2022年2月16日(水)」

発行価格等決定日が2022年2月16日(水)の場合、申込期間は「2022年2月17日(木)」

発行価格等決定日が2022年2月17日(木)の場合、申込期間は「2022年2月18日(金)」

となりますので、ご注意ください。

## (9) 【申込証拠金】

発行価格と同一の金額

## (10) 【申込取扱場所】

引受人の本店

## (11) 【払込期日】

2022年2月21日(月)

(注) 払込期日は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2022年2月10日(木)から、最短で2022年2月15日(火)まで、最長では2022年2月17日(木)までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、2022年2月15日(火)から2022年2月17日(木)までの間のいずれかの日です。

したがって、

発行価格等決定日が2022年2月15日(火)の場合、払込期日は「2022年2月21日(月)」

発行価格等決定日が2022年2月16日(水)の場合、払込期日は「2022年2月22日(火)」

発行価格等決定日が2022年2月17日(木)の場合、払込期日は「2022年2月24日(木)」

となりますので、ご注意ください。

## (12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 本店営業部

東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いはいりません。

## (13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2022年2月15日（火）から2022年2月17日（木）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額（引受価額）にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、一般募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	未定
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	
合 計		28,927口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として一般募集に関する事務を行います。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 共同主幹会社は、S M B C 日興証券株式会社、野村證券株式会社及び三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社です。なお、S M B C 日興証券株式会社及び野村證券株式会社は共同ブックランナー（以下「共同ブックランナー」といいます。）です。

(注4) 各引受人の引受投資口数及び引受投資口数の合計（発行数）は、発行価格等決定日に決定します。なお、引受投資口数の合計は、本書の日付現在における、国内販売投資口数（発行数）の上限口数（一般募集における発行投資口の全口数）に係るものです。

## (14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）

東京都中央区日本橋兜町7番1号

## (15) 【手取金の使途】

国内販売における手取金8,441,000,000円は、海外販売における手取金（未定）と併せて、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 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（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。）である「久喜物流センター（準共有持分44.5%）」の取得資金の一部及び「浦安物流センター」の再開発に伴う建築工事代金の一部に充当するほか、「板橋物流センター」の取得資金に充当することにより減少する手元資金に充当します。

(注1) 「久喜物流センター（準共有持分44.5%）」、「浦安物流センター」及び「板橋物流センター」の詳細については、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) 新規取得資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。

(注2) 上記の手取金は、2022年1月21日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。なお、国内販売における手取金は、本書の日付現在における、国内販売投資口数の上限口数（一般募集における発行投資口の全口数）に係るものです。

## ( 1 6 ) 【その他】

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間に前記「(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「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金は申込期間の翌営業日まで(以下「申込証拠金の入金期間」といいます。)に当該申込取扱場所に入金するものとし、

したがって、

- (イ) 発行価格等決定日が2022年2月15日(火)の場合、  
申込証拠金の入金期間は「2022年2月16日(水)から2022年2月17日(木)まで」
  - (ロ) 発行価格等決定日が2022年2月16日(水)の場合、  
申込証拠金の入金期間は「2022年2月17日(木)から2022年2月18日(金)まで」
  - (ハ) 発行価格等決定日が2022年2月17日(木)の場合、  
申込証拠金の入金期間は「2022年2月18日(金)から2022年2月21日(月)まで」
- となりますので、ご注意ください。

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

申込証拠金には利息をつけません。

一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。

したがって、

- (イ) 発行価格等決定日が2022年2月15日(火)の場合、  
受渡期日は「2022年2月22日(火)」
  - (ロ) 発行価格等決定日が2022年2月16日(水)の場合、  
受渡期日は「2022年2月24日(木)」
  - (ハ) 発行価格等決定日が2022年2月17日(木)の場合、  
受渡期日は「2022年2月25日(金)」
- となりますので、ご注意ください。

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

**第2【新投資口予約権証券】**

該当事項はありません。

**第3【投資法人債券(短期投資法人債を除く。 )】**

該当事項はありません。

**第4【短期投資法人債】**

該当事項はありません。

## 第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 本募集の対象者

一般募集は、本投資法人の機関投資家層の拡大によって投資口のより適正な価格形成に資することを目的として、国内の適格機関投資家（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2条第3項第1号に規定する適格機関投資家をいいます。）のうち、銀行、金融商品取引法第28条第4項に規定する投資運用業を行う者、保険会社、企業年金連合会、信金中央金庫、信用金庫、信用金庫連合会、全国信用協同組合連合会、農林中央金庫、金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第14号。その後の改正を含みます。）第10条第1項第9号に定める農業協同組合連合会及び共済水産業協同組合連合会、労働金庫、労働金庫連合会並びに株式会社商工組合中央金庫、信用協同組合、並びに海外の機関投資家（以下、これらを「本募集対象機関投資家」と総称します。）を対象として行います。本投資法人は、第32期（2021年7月期）末時点の本投資法人の投資主構成を踏まえ、価格形成能力が相対的に高いと考えられる国内及び海外の機関投資家の割合を増やすことにより、より適正な投資口価格の形成に資することとなり、これは、ひいては本募集対象機関投資家に限らない全ての投資主の投資主価値のさらなる向上につながると考え、一般募集の対象を本募集対象機関投資家としています。

### 2 目論見書の電子交付

引受人は、一般募集における目論見書の提供を、書面ではなく、全て電子交付により行います（注）。

（注） 本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を目論見書の電子交付と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます（金融商品取引法第27条の30の9第1項、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。）（以下「特定有価開示府令」といいます。）第32条の2第1項）。したがって、当該同意が得られない場合、また、当該同意が撤回された場合（特定有価開示府令第32条の2第7項）は、目論見書の電子交付はできませんが、本募集においては引受人は当該同意が得られ撤回されていない投資家に対してのみ投資口を販売します。以下同じです。

### 3 売却・追加発行の制限

- (1) 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、本募集に関し、共同ブックランナーとの間で、発行価格等決定日から本募集の払込期日以降180日を経過する日までの期間、共同ブックランナーの事前の書面による承諾を受けることなしに、本募集前から所有している本投資口（8,220口）の売却等（ただし、(i)上記の期間に行う本投資口の一般募集（本募集を除きます。）に際し、当該一般募集の主幹事会社を売出人とするオーバーアロットメントによる売出しの対象とすることを目的として行う本投資口の当該一般募集の主幹事会社への貸付け及び(ii)制度信用取引における貸借取引に使用する目的での日本証券金融株式会社への貸付けを除きます。）を行わない旨を合意しています。
- (2) 三井住友信託銀行株式会社は、本募集に関し、共同ブックランナーとの間で、発行価格等決定日から本募集の払込期日以降180日を経過する日までの期間、共同ブックランナーの事前の書面による承諾を受けることなしに、本募集前から所有している本投資口の売却等（ただし、(i)上記の期間に行う本投資口の一般募集（本募集を除きます。）に際し、当該一般募集の主幹事会社を売出人とするオーバーアロットメントによる売出しの対象とすることを目的として行う本投資口の当該一般募集の主幹事会社への貸付け、(ii)信託勘定及び投資一任契約における本投資口の売却及び(iii)制度信用取引における貸借取引に使用する目的での日本証券金融株式会社への貸付けを除きます。）を行わない旨を合意しています。
- (3) 本投資法人は、本募集に関し、共同ブックランナーとの間で、発行価格等決定日から本募集の払込期日以降90日を経過する日までの期間、共同ブックランナーの事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行等を行わない旨を合意しています。
- (4) 上記(1)から(3)までのいずれの場合においても、共同ブックランナーは、制限期間中にその裁量で当該合意内容の一部又は全部を解除し、又は制限期間を短縮する権限を有していません。

- 4 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について  
一般募集に係る発行投資口数28,927口のうち一部は、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売されることがあります。かかる海外販売の内容は、次のとおりです。
- (1) 当該特定有価証券の名称  
投資証券（振替法の規定の適用を受ける振替投資口）
- (2) 海外販売に係る発行数（海外販売投資口数）  
未定  
(注) 上記の発行数は、海外販売投資口数であり、一般募集（海外販売を含みます。）の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定します。
- (3) 海外販売に係る発行価格  
未定  
(注1) 発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。  
(注2) 海外販売に係る発行価格及び発行価額は、それぞれ前記「第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）（5）発行価格」に記載の発行価格及び発行価額と同一とします。
- (4) 海外販売に係る発行価額の総額  
未定
- (5) 引受人の名称  
前記「第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）（13）引受け等の概要」に記載の引受人
- (6) 募集をする地域  
欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除きます。）
- (7) 海外販売に係る発行年月日（払込期日）  
2022年2月21日（月）  
(注) 海外販売に係る発行年月日（払込期日）は、前記「第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）（11）払込期日」に記載の払込期日と同一とします。
- (8) 安定操作に関する事項  
該当事項はありません。



## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

金融商品取引法第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32期(自 2021年2月1日 至 2021年7月31日) 2021年10月28日関東財務局長に提出

#### 2【半期報告書】

該当事項はありません。

#### 3【臨時報告書】

該当事項はありません。

#### 4【訂正報告書】

該当事項はありません。

## 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2021年10月28日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、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) 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。

### 1 運用状況

#### (1) 本投資法人の特長と本募集の意義（インベストメント・ハイライト）

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16年を超える運用実績を有しています。

本投資法人は1口当たり分配金と1口当たり純資産価値（以下「1口当たりNAV」といいます。）（注2）の「安定」と「持続的成長」の追求を上場来一貫した戦略として推進しています。

(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不動産投資法人（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主要な投資対象としているものをいいます。以下同じです。

(注2) 「1口当たりNAV」とは、後記「<ACTIVE Asset Managementの進捗>」にて定義します。

#### <ACTIVE Asset Managementの進捗>

本投資法人は、本投資法人を取り巻く外部環境の変化に関わらず、上記の戦略を実行すべく、2018年より本投資法人が「ACTIVE Asset Management」と総称する活動を展開してきました。当該活動は、不動産市場や資本市場等の外部環境の変化に関わらず、自律的かつ主体的な投資運用戦略を推進することで、1口当たり分配金と1口当たりNAV（注1）の「安定」と「持続的成長」を追求するものです。

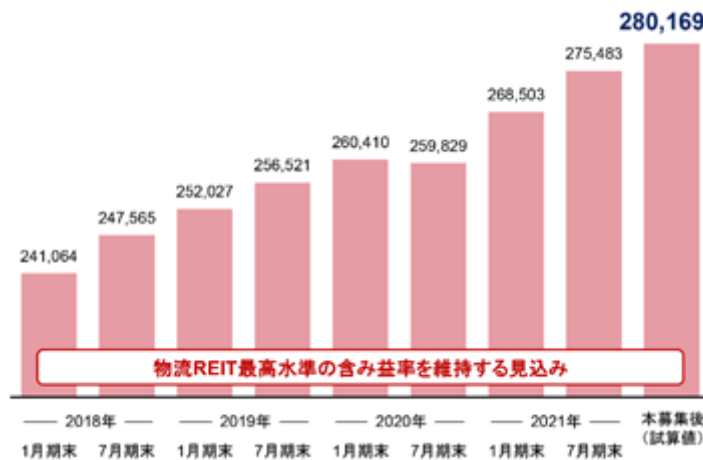
ACTIVE Asset Managementでは、自律的・主体的な外部成長機会の創出、内部成長の更なる推進、成長に備えた柔軟な財務戦略、及び ESGへの取組みの加速を施策として掲げ、本募集及び新規取得資産（注2）の取得もこれらの施策に基づき行われています。

本投資法人は、ACTIVE Asset Managementにおける1口当たり巡航分配金（注3）の目標を5,000円と設定しており（注4）、外部成長及び内部成長を通じて、かかる目標達成に向けた1口当たり分配金の成長を継続しています。また、本投資法人の1口当たりNAVは、本募集後（注5）においては280,169円となる予定であり、持続的な成長が続く見込みです。また、本募集後における含み益率（注6）は46.6%となる予定であり、引き続き物流REIT最高水準を維持する見込みです。

## &lt;1口当たり分配金の推移（円）&gt;



## &lt;1口当たりNAVの推移（円）&gt;



(注1) 「1口当たりNAV」とは、保有資産の鑑定評価額に基づく本投資口1口当たり純資産価値に関する試算値をいい、貸借対照表上の純資産額に基づく1口当たり純資産額とは異なります。以下同じです。各期末時点における「1口当たりNAV」は、以下の計算式にて算出しています。

「1口当たりNAV」= (当該期末時点の貸借対照表上の純資産額 - 当該期に係る分配金総額 + 当該期末時点における保有資産に係る鑑定評価額の合計 - 当該期末時点における保有資産に係る帳簿価額の合計) ÷ 当該期末時点の発行済投資口数

本募集後の「1口当たりNAV」= (2021年7月期の貸借対照表上の純資産額 - 2021年7月期に係る分配金総額 + 2021年7月期末の保有資産（浦安物流センターを除きます。）の2021年7月期末時点の鑑定評価額の合計 - 2021年7月期末の保有資産（浦安物流センターを除きます。）の2021年7月期末時点の帳簿価額の合計 + 本募集における発行価額の総見込額 + 新規取得資産の鑑定評価額の合計 - 新規取得資産の取得予定価格の合計) ÷ 本募集後の発行済投資口の見込口数

\*本募集における発行価額の総見込額は、2022年1月21日（金）現在の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。）における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。したがって、本募集における実際の発行価額が当該見込額と異なる場合には、実際の本募集後の1口当たりNAVは前記と異なる可能性があります。

(注2) 「新規取得資産」とは、浦安物流センター、久喜物流センター及び板橋物流センターの3物件をいいます。また、「新規取得資産取得後」とは、新規取得資産の取得が完了した時点を含みます。以下同じです。なお、後記「2 投資対象（1）新規取得資産及び取得予定資産の概要」に記載する尼崎物流センター（以下「取得予定資産」といいます。）を、その開発後に本投資法人が取得することについて、当該物件の売主との間で信託受益権売買契約を締結していますが、当該物件については取得日が未定であることから、新規取得資産には含めておりません。したがって、本書における新規取得資産取得後に係る各種数値及び試算値には、取得予定資産は反映されておりません。

(注3) 「1口当たり巡航分配金」とは、不動産の取得原価に算入される、不動産の取得日が属する年の固定資産税及び都市計画税相当分の一過性の費用等を調整した、1期当たりの1口当たり分配金を意味します。

(注4) 本投資法人の1口当たり巡航分配金の目標について、本投資法人がかかる巡航分配金目標を実現することを約束するものではなく、実際の1口当たり分配金は不動産市況の動向その他の事情により左右される場合があります。また、「1口当たり分配金の推移（円）」及び「1口当たりNAVの推移（円）」のグラフは、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、1口当たりNAV及び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。

(注5) 「本募集後」とは、新規取得資産の取得が完了し、かつ、本借入れ（後記「<インベスメント・ハイライト> 強固な財務基盤の維持とESGへの取組みの加速（イ） 安定的な負債調達体制を維持しつつ、資金調達先の多様化を推進」）で定義します。以下同じです。）の実行が完了した時点を含みます。以下同じです。

(注6) 「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。

「含み益率」とは、ポートフォリオ全体の帳簿価額の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。なお、本募集後における含み益率は、新規取得資産については帳簿価額の代わりに取得予定価格を使用し、以下の計算式にて算出しています。本募集後における含み益率は、本書の日付現在における見込額であり、実際の数値と一致するとは限りません。

含み益率 = (2021年7月期末の保有資産(浦安物流センターを除きます。))の2021年7月期末時点の鑑定評価額の合計 - 2021年7月期末の保有資産(浦安物流センターを除きます。))の2021年7月期末時点の帳簿価額の合計 + 新規取得資産の鑑定評価額の合計 - 新規取得資産の取得予定価格の合計) ÷ (2021年7月期末の保有資産(浦安物流センターを除きます。))の2021年7月期末時点の帳簿価額の合計 + 新規取得資産の取得予定価格の合計)

#### < ACTIVE Asset Managementにおける各種施策の実行 >

本投資法人は、2018年3月からACTIVE Asset Managementに取り組んできましたが、ACTIVE Asset Managementについて、大きく2つのステージに分類できると考えています。Stage1は、2018年3月から2020年3月までの期間であり、当該期間中において、投資口価格のバリュエーションの改善と成長サイクルへの回帰に向けた各種取組みを推進しました。

ACTIVE Asset Managementを開始した当初の2018年3月時点においては、本投資法人の投資口価格が1口当たりNAVを大きく下回る水準で推移しており、公募増資を通じた外部成長を実施することが投資主価値の維持・向上の観点から困難な状況にありました。このため、本投資法人は、投資口価格のバリュエーションを改善し、公募増資を通じた外部成長とその結果としての1口当たり分配金及び1口当たりNAVの成長という成長サイクルに再び回帰すべく、以下の取組みを実施しました。

##### (i) 自己投資口取得

本投資法人は、2018年3月と同年9月に、2期連続となる自己投資口取得を公表・実施しました。これらの自己投資口取得は、「投資法人が保有する物件の鑑定評価額ベースの解散価値、すなわち投資口価格は最低でも1口当たりNAVと同水準(P/NAV倍率(注)1.0倍)であるべき」という本投資法人の考えを資本市場に伝達することを主たる目的として、当該水準の回復に向けて実施したものです。

(注) 「P/NAV倍率」とは、投資口価格を1口当たりNAVで除した値をいいます。

##### (ii) 戦略的物件入替及び事業パートナーとの協同開発による取得

本投資法人は、中長期的なキャッシュ・フローの安定性に将来的な懸念があり、かつその状態が改善される見込みがない物件に関しては、実際にキャッシュ・フローの安定性が損なわれる前に売却し、中長期的なキャッシュ・フローの安定性が高い物件と入れ替えること(以下「戦略的物件入替」ということがあります。)で、ポートフォリオの質的強化を行うことを方針としています。この考え方に基づき、2018年9月に船橋物流センター及び2020年3月に多治見物流センター他1物件の売却を決定した一方で、2018年12月に大阪西淀川物流センター、2019年3月に市川物流センター、同年6月に戸田物流センター、同年8月に藤沢物流センター及び同年9月に八千代物流センターをそれぞれ取得しました。特に本投資法人が取得した戸田物流センターと八千代物流センターは、それぞれ事業パートナーとの協同開発による取得案件の第1弾と第2弾として、開発素地となる土地情報の入手段階から本投資法人が関与することで、不動産売買市場における競争入札での取得に比して割安な価格で取得できる取組みとなりました。これらの一連の戦略的物件入替は、本投資法人の中長期的なキャッシュ・フローの安定性向上に資するものであったと、本投資法人は考えています。

##### (iii) 内部留保の活用

本投資法人は、上記(ii)に記載の物件売却に際して、売却益の一部を任意に取崩しが可能な利益剰余金として内部留保を行いました。この内部留保は、中長期的な成長に向けた一過性の費用発生等への対応として、1口当たり分配金の安定化に活用する方針です。

##### (iv) ESGへの取組み

本投資法人は、ESGに対する投資家の関心の高まりを受け、2018年からESGへの取組みを強化しました。この結果、2019年GRESBリアルエステイト評価でGRESBレーティング「3スター」を獲得することができました。3スターは平均的な評価ではありますが、本投資法人がこの時までを受けてきたGRESBレーティングの中で最も高い評価でした。なお、GRESBリアルエステイト評価の詳細については、後記「< インベストメント・ハイライト > 強固な財務基盤の維持とESGへの取組みの加速 (ロ) ESGへの取組みを加速し、GRESBレーティングにおける「5スター」をはじめ、外部認証における評価向上 a. 外部認証等」をご参照ください。

以上の取組みを推進した結果、新型コロナウイルス感染症の感染拡大が始まる直前の時点において、本投資法人の投資口価格は1口当たりNAVを超える水準まで回復し、成長サイクルへの回帰に向けた各種取組みの推進を実行しました。

ACTIVE Asset ManagementのStage2については、2020年4月から2022年3月までの期間と位置づけており、内部成長戦略及び外部成長戦略の推進とESGへの取組みの加速によるACTIVE Asset Managementの達成に向け、以下の各種取組みを推進しています。

##### (i) 事業パートナーとの協同開発による取得及びOBR(注1)

Stage1から取り組み始めた事業パートナーとの協同開発による取得案件の取組みを加速させ、2020年7月に協同開発案件の第3弾となる白井物流センターを、2021年3月に第4弾となる愛西物流センターをそれぞれ取得しました。いずれも競争入札に比して割安な価格で取得することを旨とし、それぞれ21.5%、10.0%の鑑定ディスカウント率(注2)の価格で取得することができました。また、2020年9月から、従来から本投資法人独自の戦略として継続的に行っているOBR戦略の第5弾(注3)となる浦安物流センターの再開発を開始しました。

(注1) 「OBR」とは“Own Book Redevelopment”の略であり、投資法人が保有する物件を本投資法人自ら再開発することをいいます。「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作る行為(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作って、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2) 「鑑定ディスカウント率」は、以下の計算式にて算出しています。以下同じです。  
(当該資産の取得時の鑑定評価額 - 当該資産の取得価格) ÷ 当該資産の取得時の鑑定評価額

(注3) 本投資法人の過去のOBRの実績は、以下のとおりです。

- 第1弾 大東物流センター
- 第2弾 八千代物流センター
- 第3弾 清須物流センター
- 第4弾 春日井物流センター

#### (ii)力強い内部成長

拡大するEコマース事業を中心とする物流施設に対するニーズの高まりを受け、物流施設の賃貸市場は好調な状況が継続しています。この好調な市場環境の恩恵を効果的に享受することを目的として、2020年7月から段階的に本資産運用会社の運用体制の見直しを行いました。特に2021年2月には、本投資法人のポートフォリオ運用において、統一的な指揮系統のもとテナントリーシングと施設管理等を一体とした運用戦略の策定及び実行を推進し、より力強い内部成長を図ることを目的として、本資産運用会社のリーシング管轄部署を保有資産の期中管理を行う部署に移管する組織改組も行いました。併せて、人的リソースに関しても、増員による機能強化を実施しました。これにより、既存テナントとの再契約やリテナント及びリニューアル工事等の様々なアプローチを活用して力強い内部成長を達成することができる体制を構築しました。なお、本投資法人の内部成長実績については、後記「<インベストメント・ハイライト> 柔軟な運用戦略の実行による継続的な内部成長の実現」をご参照ください。

#### (iii)ESGへの取組み

本投資法人は、将来的にはESGへの取組み姿勢や取組み状況が投資主価値に影響を与える可能性が高いと考えています。かかる状況に対応すべく、ESGへの取組みはStage2においても加速させており、2020年11月には2020年GRESBリアルエステイト評価でGRESBレーティング「4スター」を、2021年10月には2021年GRESBリアルエステイト評価において、最高評価であるGRESBレーティング「5スター」を獲得することができました。

#### (iv)本募集及び新規取得資産の取得

本募集は、2017年9月以来4年半ぶりとなる公募増資です。投資口のバリュエーションの改善と成長サイクルへの回帰に向けた各種取組みを推進したStage1を皮切りに、内部成長及び外部成長の推進とESGへの取組みの加速を推進するStage2の最終段階として、本投資法人は本募集を実施し、新規取得資産を取得する予定です。これをもってACTIVE Asset Managementにおける目標の達成とし、次なる成長ステージへ前進していくことを企図しています。

## &lt; ACTIVE Asset Managementにおける各種施策の実行 &gt;



## &lt; インベストメント・ハイライト &gt;

本投資法人は、ACTIVE Asset Managementに沿った成長戦略の実行として、不動産市場や資本市場等の外部環境の変化に関わらず、自律的かつ主体的な運用を実施しています。

本投資法人が考える本募集のインベストメント・ハイライトは、以下の3点です。

自律的・主体的な成長機会の創出による外部成長の実現

OBRを含む多様なアプローチで物件取得を実現（取得予定価格（注1）の合計214億円、平均NOI利回り（注2）5.3%）

開発案件をはじめ、多様かつ独自のアプローチで潤沢な取得パイプラインを構築  
柔軟な運用戦略の実行による継続的な内部成長の実現

「攻めのAsset Management」によって力強い賃料増額を達成

安定的なポートフォリオ運営の継続

強固な財務基盤の維持とESGへの取組みの加速

安定的な負債調達体制を維持しつつ、資金調達先の多様化を推進

ESGへの取組みを加速し、GRESBレーティングにおける「5スター」をはじめ、外部認証における評価向上

(注1) 「取得予定価格」については、以下の金額をいいます。以下同じです。

久喜物流センター及び板橋物流センター：売買契約書に記載された売買代金

浦安物流センター：当初の売買契約書に記載された土地の売買代金2,469百万円に本書の日付時点で想定する建築コスト6,311百万円を加算した金額

(注2) 新規取得資産の「NOI\*利回り」は、新規取得資産の2022年1月末日時点の鑑定評価に基づく鑑定NOI\*\*を、取得（予定）価格で除し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。なお、久喜物流センター及び板橋物流センターのNOI利回りはいずれも4.2%です。また、浦安物流センターのNOI利回りについては後記「2 投資対象（2）不動産及び信託不動産の概要 新規取得資産 M-2浦安物流センター」をご参照ください。

\*「NOI」とは、賃貸事業収入から賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）を控除した金額をいいます。以下同じです。

\*\*「鑑定NOI」とは、株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定株式会社に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（運営収益から運営費用を控除して得た金額）をいい、減価償却費を控除する前の収益です。なお、鑑定NOIは、敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCFとは異なります。以下同じです。

自律的・主体的な成長機会の創出による外部成長の実現

(イ) OBRを含む多様なアプローチで物件取得を実現

a. 新規取得資産の概要

新規取得資産である久喜物流センター及び板橋物流センター並びにOBR実施後の浦安物流センターの鑑定評価額の合計は28,710百万円であるのに対して、取得予定価格の合計は21,463百万円となっており、鑑定ディスカウント率は25.2%となっています。また、新規取得資産の稼働率（注）は100%、平均NOI利回りは5.3%です。

< 新規取得資産の概要 >

取得予定価格の合計: **21,463**百万円 鑑定ディスカウント率: **25.2%** 平均NOI利回り: **5.3%**

鑑定評価額の合計: **28,710**百万円 稼働率: **100.0%**

(注) 新規取得資産の「稼働率」は、新規取得資産について新規取得資産取得後において締結され賃貸が開始される予定の賃貸借契約に基づき算出しています。「稼働率」の詳細については、後記「b. ポートフォリオの状況（新規取得資産取得後）」をご参照ください。

b. ポートフォリオの状況（新規取得資産取得後）

本投資法人のポートフォリオの各指標は、新規取得資産の取得に伴い、2021年7月期末から、新規取得資産取得後にかけて以下のように変化します。

< ポートフォリオの各指標の変化 >

	2021年7月期末	新規取得資産取得後
物件数	50物件	52物件
取得(予定)価格の合計 <sup>(注2)</sup>	2,716億円	2,906億円
鑑定評価額の合計	3,649億円	3,877億円
含み益率	48.6%	46.6%
NOI利回り <sup>(注3)(注4)</sup>	5.8%	5.8%
償却後NOI利回り <sup>(注5)(注6)</sup>	4.4%	4.3%
平均築年数 <sup>(注7)(注8)</sup>	15.3年	14.3年
稼働率 <sup>(注9)</sup>	98.9%	100.0%

(注1) 2021年7月期末の情報のうち、物件数、取得(予定)価格の合計、鑑定評価額の合計及び含み益率については再開発中の浦安物流センターを含みます。NOI利回り、償却後NOI利回り、平均築年数及び稼働率については再開発中の浦安物流センターを含みません。

(注2) 「取得(予定)価格の合計」は、各新規取得資産又は各取得済資産（本投資法人が本書の日付現在保有している物件をいいます。以下同じです。）の売買契約書に記載された売買代金を記載しています。なお、再開発中の浦安物流センターについては、2021年7月期末においては当初の売買契約書に記載された土地の売買代金2,469百万円を、新規取得資産取得後においては当初の売買契約書に記載された土地の売買代金2,469百万円に本書の日付時点で想定する建築コスト6,311百万円を加算した金額にて算出しています。

(注3) 2021年7月期末時点の「NOI利回り」については、取得済資産（浦安物流センターを除きます。）の2021年7月末日時点の鑑定評価に基づく鑑定NOIを、取得価格で除し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 新規取得資産取得後の「NOI利回り」については、取得済資産（浦安物流センターを除きます。）については2021年7月末日時点、新規取得資産については2022年1月末日時点の鑑定評価に基づく鑑定NOIを、取得(予定)価格で除し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 2021年7月期末時点の「償却後NOI利回り」については、取得済資産（浦安物流センターを除きます。）の2021年7月末日時点の鑑定評価に基づく鑑定NOIから、2021年7月期における減価償却費等を運用日数で除し365日を乗じることで年換算した数値を減じた額の合計額を、取得価格で除し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 新規取得資産取得後の「償却後NOI利回り」については、取得済資産（浦安物流センターを除きます。）については2021年7月末日時点の鑑定評価に基づく鑑定NOIから、2021年7月期における減価償却費等を運用日数で除し365日を乗じることで年換算した数値を減じた額の合計額を、新規取得資産については2022年1月末日時点の鑑定評価に基づく鑑定NOIから取得後に想定される減価償却費等を減じた数値を、それぞれ用いて、各対象資産の償却後NOIの合計を取得(予定)価格の合計で除し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) 2021年7月期末時点の「平均築年数」は、取得済資産（浦安物流センターを除きます。）の登記簿上の新築の日から2022年8月1日までの築年数を取得価格で加重平均して得られた築年数の平均値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注8) 新規取得資産取得後の「平均築年数」は、取得済資産（浦安物流センターを除きます。）及び新規取得資産の登記簿上の新築の日から2022年8月1日までの築年数（久喜物流センターについては2.1年、板橋物流センターについては3.7年）を、取得価格で加重平均して得られた築年数の平均値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、未竣工の浦安物流センターについては、2022年7月1日竣工の前提で算出しています。

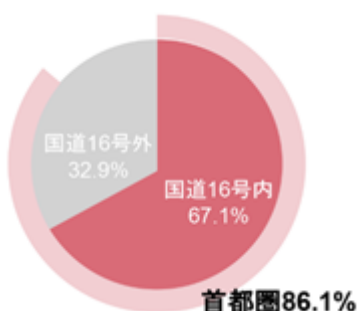
(注9) 「稼働率」は、総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合として計算しています。この計算において、「総賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は、各不動産等にかかる賃貸借契約に記載された建物に係る賃貸面積等をもとに算出しています。なお、2021年7月期末時点の「稼働率」は、取得済資産（浦安物流センターを除きます。）について2021年7月末日現在締結され賃貸が開始している賃貸借契約に基づき算出しています。また、新規取得資産取得後の「稼働率」は、取得済資産（浦安物流センターを除きます。）については2021年12月末日現在締結され賃貸が開始している賃貸借契約に

に基づき、新規取得資産については新規取得資産取得後において締結され賃貸が開始される予定の賃貸借契約に基づき算出しています。以下同じです。

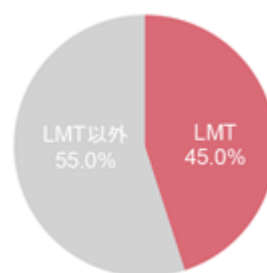
新規取得資産取得後、ポートフォリオにおける首都圏に立地する物件の比率（取得（予定）価格ベース）は86.1%であり、また、物流需要の豊富な東京湾岸エリアをはじめとする国道16号内（注1）に立地する物件の比率（取得（予定）価格ベース）は67.1%となります。大消費地である首都圏の中心部に近い立地条件は物流施設の競争力に繋がるものと、本投資法人は考えています。

また、新規取得資産取得後、ポートフォリオにおけるLMT（注2）とLMT以外の物流施設の比率は、それぞれ45.0%と55.0%となります。大規模で複数のテナントが利用する物流施設とシングルテナント向けの物流施設をバランスよく保有することで、幅広いテナントニーズへの対応が可能になると、本投資法人は考えています。

< エリア別比率（新規取得資産取得後・取得（予定）価格ベース） >



< タイプ別比率（新規取得資産取得後・取得（予定）価格ベース） >



(注1) エリア別比率において「国道16号内」の資産とは、国道16号内又は国道16号に面して立地している資産をいいます。

(注2) タイプ別比率において「LMT」とは、Large Multi-Tenant物件を指し、延床面積10,000坪以上のマルチテナント型物流施設のことをいいます。

(ロ) 開発案件をはじめ、多様かつ独自のアプローチで潤沢な取得パイプラインを構築

本投資法人は、不動産売買市場環境に応じて「稼働資産の取得」と「開発案件への関与」を通じた取得のどちらに軸足を置くべきか自律的・主体的に判断し、独自のアプローチで外部成長機会の創出に努めています。

a. 稼働資産の取得

本投資法人は、中長期的な外部成長に資する物件取得を目的とする「稼働資産の取得」を外部成長戦略の一つと考えています。「稼働資産の取得」に対するアプローチとしては、「スポンサー開発案件」、「事業パートナーからの取得」、「CRE提案」、「他プレイヤーとの交換」及び「不動産売買市場での入札」といったアプローチを推進していますが、これ以外でも水面下では、稼働資産の取得に向けた様々なアプローチを模索しています。

(i) スポンサー開発案件

本投資法人のスポンサーである三井物産株式会社（以下「三井物産」といいます。）は、近年、市場で高まる物流施設へのニーズに対応するため、物流施設の開発に三井物産グループとして取り組んでいます。三井物産グループから稼働資産を取得する場合、本投資法人に対して優先交渉権が付与されることもあります。なお、新規取得資産のうち板橋物流センターは三井物産グループによる開発案件です。

(ii) 事業パートナーからの取得

前述のとおり、ACTIVE Asset ManagementのStage1から始めた事業パートナーとの協同開発案件の取組みを通じて良好な関係が構築できた事業パートナーの中には、協同開発案件とは別に当該事業パートナーが独自に開発した物件を保有している事例もあります。このような場合、事業パートナーとの良好な関係性を活用し、当該物件の一部又は全部の本投資法人による取得の提案を行うことで、外部成長機会を創出します。なお、新規取得資産のうち久喜物流センターの取得は、現在進行中の協同開発案件の事業パートナーである東京建物株式会社に対して、本投資法人から相対取得の提案を行った物件です。

(iii) CRE提案

一般にCRE (Corporate Real Estate) 戦略とは、企業が保有する不動産について「企業価値向上」の観点から経営戦略的視点に立って見直しを行い、不動産投資の効率性を最大限向上させていくという考え方を意味し、保有不動産について自社での有効活用が難しい



場合には、外部へ売却することも選択肢となり得ます。本投資法人はこの点に注目し、金融機関とのネットワーク等も活用しながら、自社で活用できていない不動産を保有している事業会社への独自のアプローチを続けており、これを本投資法人としてのCRE提案と位置付けています。

(iv) 他プレイヤーとの交換

本投資法人が保有する物件について、本投資法人以外の不動産市場参加者(以下「他プレイヤー」ということがあります。)が、テナント入替によるキャッシュ・フローの向上の可能性や、資本的支出、大規模修繕又は再開発によって、本投資法人による評価よりも高い不動産価値を見出すこともあり得ます。このように、それぞれの市場参加者が置かれている状況に応じて、同じ物件の将来見通しについて異なる見立てを有することとなった場合、本投資法人が保有する物件を当該他プレイヤーに売却する一方で、相手方が保有する物件を本投資法人が取得することで、外部成長・利益成長にもつなげることができると、本投資法人は考えています。

(v) 不動産売買市場での入札

昨今の物流不動産の売買市場は、本投資法人が新規上場を実現した2005年頃の時期と比較して、市場参加者の増加と取引実績の蓄積から、流動性が高く、より成熟した市場に成長しています。不動産売買市場での入札による物件取得は、優良立地でクオリティも高い物件の取得機会としてとらえることもできると本投資法人は考えており、当該物件を取得することによる1口当たり分配金の成長率やポートフォリオNOI利回り等の各種指標への配慮等の適切な見極めを行った上で取得することにより、本投資法人の運用戦略に沿った外部成長の機会創出が可能になると、本投資法人は考えています。

b. 開発案件への関与

稼働資産の取得の機会を追求する一方で、近年の物流施設に対するニーズの高まりは不動産売買市場にも影響しており、稼働資産に関して本投資法人が適切と考える価格での取得が難しくなりつつあります。かかる価格競争を回避し、外部成長機会を創出するため、本投資法人は、本投資法人が開発案件に関与することで、不動産売買市場での入札による取得と比較して割安な価格で物件を取得することを目指す「開発案件への関与」の取組みを推進しています。開発案件への関与のアプローチとしては、「OBR」、「事業パートナーとの協同開発」、「更地開発」、「PRE提案」及び「開発ファンドへの出資」といったアプローチを推進していますが、これ以外にも水面下では、開発案件への関与に向けた様々なアプローチを模索しています。また、稼働資産の取得と開発案件への関与の中間的な取組みである「将来OBR素地の取得」にも取り組んでいます。

(i) OBR

本投資法人は、OBRを自律的かつ主体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口当たり分配金と1口当たりNAVの「安定」と「持続的成長」を追求する戦略の大きな柱の一つ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を企図するものです。加えて、賃貸可能面積の増加に伴う物件規模の大型化や、最新の仕様を備えた物流施設への仕様変更に伴い、鑑定評価額の向上も同時に達成することができ得ると、本投資法人は考えています。また、通常は土地の取得コストと建物の建設工事に係る代金にデベロッパーの開発利益を加えたものが物件の売買価格となりますが、OBRで取得する物件の価格は、本投資法人が既に保有している土地と新たな建物の建設工事に係る代金のみで、デベロッパーの収益となる開発利益が含まれません。すなわち、この開発利益相当額を含み益として本投資法人が享受し、NAVを大きく向上させる効果が期待できます。このように、OBRは1口当たり分配金と1口当たりNAVの「安定」と「持続的成長」に大きく貢献する取組みであると、本投資法人は考えています。なお、新規取得資産のうち浦安物流センターはOBR戦略の第5弾となる再開発物件です。

#### (ii) 事業パートナーとの協同開発

本投資法人は、上記(i)に記載のOBR戦略を通じて培った物流施設の再開発に関するノウハウを活用し、物流施設の再開発に初期段階から関与することで、不動産売買市場での入札による取得に比して割安な価格で物流施設を取得することを目的とした取組みを進めています。この取組みにおける典型的な事例は、以下のとおりです。本投資法人が入手した土地情報に基づき案件のソーシングを行い、開発リスクをシェアするため本投資法人が事業パートナーを招聘し、当該事業パートナーに土地の取得及び本投資法人向けの物流施設の再開発を実施するよう要請したうえ、事業パートナーと協働してリーシングを推進します。本投資法人は、当該開発案件に対してフォワード・コミットメント等による取得・保有を行うことで、当該事業パートナーが開発後に物件を売却できないリスク（出口リスク）を軽減します。このような対応を実施することにより、事業パートナーが開発に取り組みやすい状況を創出することが可能となります。なお、かかる協同開発については、開発完了後のテナントが確保できている場合と確保できていない場合とがありますが、後者においては、本投資法人がリーシングリスクを負う一方で、かかるリスクに対応して、より高い利回りで（すなわち、より低い価格で）物件を取得することが可能となり得ます。

この取組みの特長は、事業パートナーと本投資法人が開発にかかる様々なリスクを案件に応じてシェアすることにより、リスクを低減しつつ、また、取組みの性質上、事業パートナーと相対での交渉となるため、案件ごとに難易度を見極め、リスクに応じたリターンを追求することが可能であり、このため、不動産売買市場での入札に比べて割安な価格で物件を取得することが可能となり得る点にあると、本投資法人は考えています。また、OBRと異なり、あくまで開発主体は事業パートナーであり、本投資法人は事業パートナーが開発した物件を竣工後に取得するものであるため、事業パートナーが開発している期間中に、本投資法人から資金を支出する必要がない点も特長の一つと言えます。

#### (iii) 更地開発

本投資法人は、OBRの実績を通じて培った物流施設の再開発に関するノウハウや、事業パートナーとの協同開発を通じて蓄積した物流施設の再開発に関するノウハウを活用し、本投資法人が物流施設の開発用地を取得し、自ら更地から開発することも検討しています。更地開発はOBR同様に、本投資法人が取得した更地の上に本投資法人自らが建物を建築するため、OBRと同様の高いリターンが期待できます。その一方で、開発にかかるリスクをすべて本投資法人が負うこととなるため、案件ごとにリスクとリターンのバランスを慎重に見極めながら実施する必要があるものと、本投資法人は考えています。

#### (iv) PRE提案

地方公共団体においては、地方公共団体が保有する不動産について、公共・公益的な目的を踏まえつつ、財政的な視点に立って見直しを行い、不動産投資の効率性を最大限向上させていこうとする考え方（PRE（Public Real Estate）戦略）が存在します。かかるPRE戦略に基づいて、地方公共団体が新たな雇用や税収を生み出すことを期待して、外部の不動産開発事業者や事業会社に不動産を売却し、開発を促すことがありますが、この場合、通常の不動産の売却と異なり、公共・公益的な目的も加味されるため、不動産開発事業者の短期売買を防ぐための転売制限条項が付されていることがあります。このような転売制限条項が存在する場合、取得後の転売を前提とする市場参加者は取得を差し控える場合があります。自社での利用を考えている事業会社や、本投資法人のように自ら更地を開発し長期保有することを前提としている市場参加者の取得機会として有利に働き得るものと考えられます。本投資法人は、このような性質を有する地方公共団体による不動産の売却に積極的に参加していく方針です。

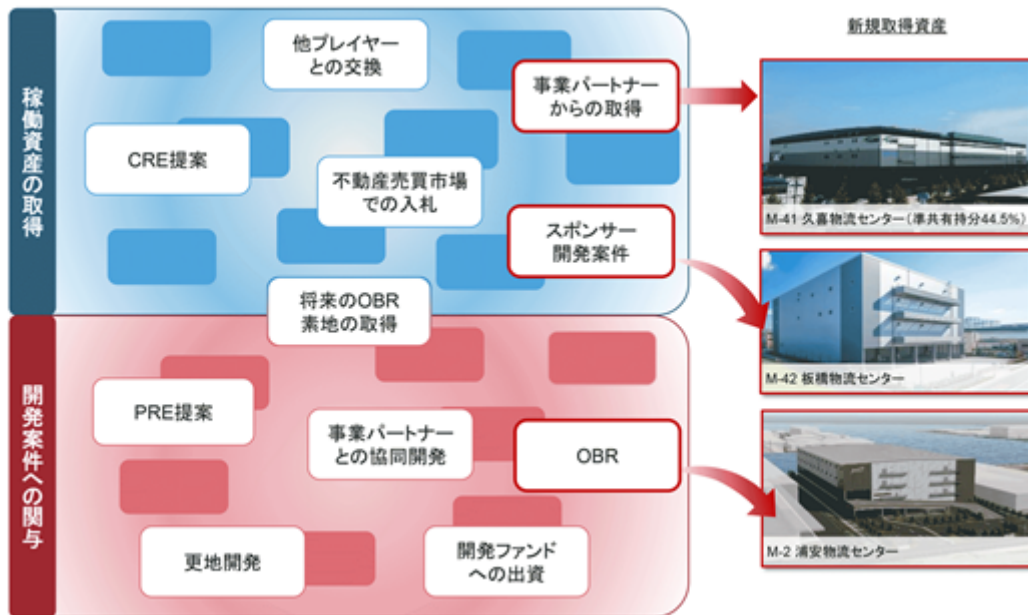
#### (v) 開発ファンドへの出資

本投資法人は、三井物産グループ又は同グループ外のアセット・マネージャーが運用する開発型私募ファンドへの匿名組合出資やエクイティ出資等を検討しています。かかる出資の際には、当該開発型私募ファンドで開発された物件の取得に関する優先交渉権を付されるよう努める方針であり、かかる優先交渉権が付されることにより、将来的な取得パイプラインの拡充につなげたいと考えています。

#### (vi) 将来のOBR素地の取得

本投資法人は、「稼働資産の取得」と「開発案件への関与」の中間的な取組みとして、将来的にOBRを実施することを前提に、老朽化した物流施設や底地、立地条件的には物流適地であるものの、現状は商業施設や工場等の他の用途として利用されている物件を取得し、テナントが退去し次第、OBRを実施することを検討しています。過去には清須物流セン

ターや春日井物流センターといった既にOBRを実施済の実例もあり、今後も継続的に将来のOBR素地の取得を通じた取得パイプラインの拡充に努めたいと考えています。



(注) 上記の図は、本投資法人の独自のアプローチが新規取得資産の獲得につながったことを示すイメージです。

### c. 取得パイプラインの状況

上記「a. 稼働資産の取得」及び「b. 開発案件への関与」に記載のとおり、本投資法人は、自律的・主体的な成長機会の創出による外部成長の実現に向けて、多様かつ独自のアプローチを通じて取得パイプラインの拡充に努めてきました。

稼働資産の取得では、スポンサー開発案件とCRE提案で取得パイプライン構築の進捗がありました。スポンサー開発案件である案件Aは、スポンサーである三井物産グループが大阪内陸部で2024年を竣工予定として開発中の大型物件（延床面積約90,000㎡）です。当該案件について本投資法人は購入意向表明書を提出済みであり、それに対して本投資法人は三井物産グループから売却意向についての確認書（Letter of Agreement）（以下「LOA」といいます。）を取得しています（注1）。CRE提案案件である案件B（稼働率100%（本書の日付現在）・延床面積約19,200㎡）は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を背景とした事業環境の悪化から資金調達のため、有効活用できていない不動産について売却意向を有する事業会社が存在するのではないかと、という仮説の下、金融機関とのネットワークを活用しながら物流施設及び物流施設への転用が可能な他用途物件も含めて独自のソーシング活動を通じて本投資法人が優先交渉権を取得した（注2）東京湾岸部の案件です。売主側の売却タイミングが未定ではあるものの、首都圏の優良立地に所在し、今日における標準的な設備仕様を備えた本案件は、将来の有力な取得パイプラインであると考えています。

開発案件への関与では、事業パートナーとの協同開発で取得パイプラインが積み上がりつつあります。一つは2021年12月にフォワード・コミットメントを実施した尼崎物流センター（2022年11月竣工予定、竣工後100%稼働見込、延床面積約13,669㎡）（鑑定ディスカウント率6.5%（注3）、NOI利回り4.5%（注4））で、事業パートナーはリース会社です。もう一つは、中部圏で検討している案件C及び案件D（2023年から2024年竣工予定、延床面積約76,900㎡/約68,900㎡（2棟））で、事業パートナーは不動産デベロッパー2社です。案件C及び案件Dは既に事業協定書を締結済みです（注5）。更に九州圏で検討している案件E（2023年竣工予定、延床面積約13,100㎡）は、ゼネコン関連会社による開発案件で、当該案件についても既に事業協定書を締結済みです。2021年12月にはフォワード・コミットメント等における資金調達の蓋然性確保を目的とした、バックアップラインとしてのコミットメントライン契約（借入極度額の合計319億円）を締結し、コミットメントラインの増額を実現したことにより、投資余力を確保し、案件パイプラインの更なる拡大を推進できる体制を整備できたものと、本投資法人は考えています（注6）。また、OBRに関して、本投資法人が有するポートフォリオのうち、本書の日付現在においてOBR実施基準に基づきOBRの候補になりうると思われる潜在候補物件（注7）の総数は8物件（注8）であり、潜在的な延床面積の増加余地（注9）は約16万㎡（新規取得資産取得後のポートフォリオの延床面積の約11%相当）になります（注10）。一方で、これらの8物件に関しては現在すべて100%稼働

しており、テナントとの長期的な関係性を重視する本投資法人は、契約を中途解約してまで再開発を推し進める考えを持っていません。当該8物件の現状の賃貸借契約の満期は、2025年1月期までが4物件、2027年1月期までが3物件、2027年7月期以降が1物件です(注11)。本投資法人は、OBR実施に伴うポートフォリオへの影響も考慮しつつ、最適なタイミングでOBR実施を検討していきます。また、仮に契約期限が到来した場合でも、本投資法人が合理的と考える賃料水準で当該テナントが再契約を求めた場合には、OBRではなく再契約を優先させる場合もあります。

(注1) 「案件A」について、LOA(Letter of Agreement)に法的拘束力はなく、かかる書類を締結することで、本投資法人と三井物産グループとの間で案件Aに係る物件の売買契約が締結されることが保証されるものではありません。

(注2) 「案件B」について、本投資法人は優先交渉権を取得していますが、本投資法人と案件Bの現所有者との間で案件Bに係る物件の売買契約が締結されることが保証されるものではありません。

(注3) 尼崎物流センターの「鑑定ディスカウント率」は、以下の計算式にて算出しています。以下同じです。

(取得決定時点の鑑定評価額 - 取得予定価格) ÷ 取得決定時点の鑑定評価額

(注4) 「NOI利回り」は、鑑定NOIを取得予定価格で除して算出しています。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「案件C」及び「案件D」について、本投資法人は不動産デベロッパー2社との間で事業協定書を締結していますが、当該事業協定書は本投資法人と各事業パートナーとの間における案件C及び案件Dに係る売買契約の締結について法的拘束力を有するものではなく、当該事業協定書の締結により、本投資法人による開発後の不動産の取得が保証されるものではありません。

(注6) 「案件E」について、本投資法人はゼネコン関連会社との間で事業協定書を締結していますが、当該事業協定書は本投資法人と各事業パートナーとの間における案件Eに係る売買契約の締結について法的拘束力を有するものではなく、当該事業協定書の締結により、本投資法人による開発後の不動産の取得が保証されるものではありません。

(注7) 「潜在候補物件」とは、取得済資産のうち、既存建物を解体、除却し、法定容積率上限の面積で新建物を建築した場合の収益性及び投資効果等について、本資産運用会社による検証の結果、一定以上の投資効果が見込まれると判断される資産をいいます。

(注8) 現時点で本投資法人がOBRの候補と考える物件の総数であり、将来の再開発を決定したものではありません。なお、8物件のうち1物件についてはテナントとの間で普通建物賃貸借契約が締結されています。

(注9) 「潜在的な延床面積の増加余地」とは、上記検証によって増加が見込まれる延床面積及び当該面積の新規取得資産取得後の延床面積に対する比率をいいます。

(注10) 法定容積率の上限となる規模の建物を建設した場合の推計値であり、実際にOBRを実施した場合の床面積と一致するものではありません。

(注11) 潜在候補物件に入居するテナントとの間で締結する2021年12月末日時点で有効な賃貸借契約の満期をもとに記載しています。

(注12) 「案件A」乃至「案件E」について、本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証もありません。OBR(再開発)における潜在候補物件についても、本書の日付現在、将来の再開発を決定したものではありません。

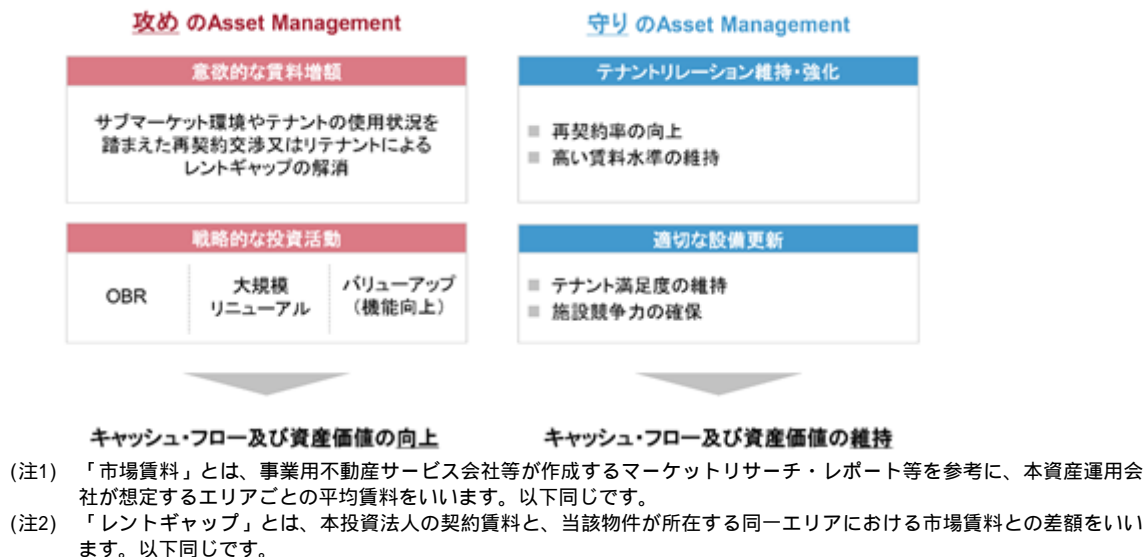


### 柔軟な運用戦略の実行による継続的な内部成長の実現

本投資法人は、市場賃料（注1）の動向等のマクロ的な外部環境のみに留まらず、各物件の周辺の競合物件のリーシング状況等個別の外部環境や、運用状況の検証を定期的を実施し、物件の状況に応じた運用戦略を策定、実行することで、力強い内部成長を推進しています。本投資法人は、物件の特性に応じて内部成長戦略を使い分けています。運用物件において、レントギャップ（注2）、容積率未消化、潜在的なテナントの追加ニーズ等があり、資産価値向上の余地があると本投資法人が判断した場合、サブマーケット環境やテナントの使用状況を踏まえた再契約交渉又はリテナントによるレントギャップの解消等の意欲的な賃料増額や、OBR、大規模リニューアル、バリューアップ（機能向上）等の戦略的な投資活動を推進し、キャッシュ・フローや資産価値の向上のための「攻めのAsset Management」を行います。一方、検証の結果、既に高稼働、高賃料、高スペックで資産価値の最大化が実現できていると本投資法人が判断した場合、本投資法人は再契約率の向上、高い賃料水準の維持といったテナントリレーションの維持・強化のための施策や、テナント満足度の維持や施設競争力の確保のための適切な設備更新等を行い、キャッシュ・フローや資産価値の維持に努める「守りのAsset Management」を行います。

この「攻め」と「守り」のAsset Managementを通じて、今後も着実な内部成長を達成すべく、本投資法人は一層の努力を行っていきます。

#### < 本投資法人の内部成長戦略 >



#### (イ) 「攻めのAsset Management」によって力強い賃料増額を達成

##### a. 再契約における意欲的な賃料増額

本投資法人は、各物件のサブマーケット環境やテナントの使用状況を踏まえた再契約交渉又はリテナント対応を行うことで、レントギャップの解消に意欲的に取り組み、継続的に賃料の増額を達成しています。実際に、2021年1月期から2023年1月期の各期において満期を迎えた又は満期を迎える賃貸借契約のうち、2021年12月末日時点で再契約又はリテナントに係る契約を締結済の14契約の全てにおいて、賃料増額を達成しています。2021年1月期から2023年1月期の各期において満期を迎えた又は満期を迎える賃貸借契約における賃料変動率（注）は、3.2%から10.0%の間で推移しており、力強い賃料増額を達成しています。

(注) 「賃料変動率」については、各期において満期を迎えた又は満期を迎える予定の対象契約の契約更改前後におけるフリーレント等を考慮した実質賃料及び共益費の変動率を、契約更改前の実質賃料及び共益費で加重平均して記載しています。したがって、賃料変動率は特定の時期における本投資法人の賃料収入の増減と必ずしも一致しません。なお、2022年7月期及び2023年1月期の賃料変動率については、更改済の契約のみを対象として算出しています。以下同じです。

< 2021年1月期～2023年1月期の各期において満期を迎えた又は満期を迎える賃貸借契約の  
対応状況 >



(注) 上記グラフは、2020年8月1日から2023年1月末日までの間に満期を迎えた又は満期を迎える予定の賃貸借契約を対象として、2021年12月末日時点の賃貸借契約の対応状況に基づき作成しています。ただし、契約期間が1年以下の契約及び普通借家契約を除きます。

b. 戦略的な投資による賃料増額

本投資法人が保有する千葉北物流センターは、2015年にセール&リースバック案件として前テナントである3PL事業者から本投資法人が取得した物件です。取得に際し、売主である前テナントの要望により、当時の市場賃料と比較して低廉な賃料水準でリースバックする代わりに、約18%の鑑定ディスカウント率の価格で取得しました。本投資法人は、このときに発生したレントギャップに関して、将来的に売主である3PL事業者の退去後に解消して大幅なバリュアップを達成することを、当初より計画していました。売主である前テナントが2020年9月に退去した後、本投資法人は、競争力の強化とレントギャップ解消を目的としたリニューアル工事を開始し、2021年4月に工事が完了しました。2021年5月にリニューアル後の施設の内覧が可能となった後で、複数のテナント候補と交渉した結果、2021年7月に新テナントとの契約が完了し、2021年9月から新テナントが入居しています。本投資法人はリニューアル工事前と比較して39.6%の賃料単価増額率(注1)を達成しており、リテナントによるレントギャップの解消を通じて収益性の向上を実現したものと、本投資法人は考えています。当該物件については、首都圏の主要幹線道路である国道16号に面し、千葉北ICまで至近かつ住宅地に近接し安定した雇用確保環境を有する好立地に所在することに加え、倉庫フロア2層・両面バースを備えた高い汎用性を有すること等を要因として、新テナントとの早期成約に結びついたものと、本投資法人は考えています。なお、千葉北物流センターのNOI利回り(リニューアル工事後)(注2)は約8.0%となります。



M-27 千葉北物流センター

- 国道16号に面した好立地物件
- 倉庫フロア2層・両面バースを備えた高い汎用性

- ・ **リニューアルにより競争力を強化**
- ・ **リテナントによるレントギャップ解消を通じて収益性の向上を実現**

賃料単価増額率	NOI利回り(リニューアル工事後)
+39.6%	約8.0%

(注1) 千葉北物流センターにおける「賃料単価増額率」は、フリーレントを考慮した実質賃料及び共益費を賃貸面積で除した単価をもとに算出しています。

(注2) 「NOI利回り(リニューアル工事後)」は、リニューアル後に入居したテナントとの間で締結している賃貸借契約の条件及び2021年7月期の実績等をもとに本資産運用会社が想定する賃貸事業費用をもとに算出したNOIをリニューアル工事後の想定帳簿価額で除して算出しています。

#### (ロ) 安定的なポートフォリオ運営の継続

好調な物流施設の賃貸市場を背景に、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の稼働率は100%と、安定的な稼働状況となる見込みです。また、本投資法人の上場来の平均稼働率(注1)は98.5%であり、長期的にも高い稼働状況を維持できています。加えて、本投資法人は、物流施設の賃貸借契約について、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考え、賃貸借契約期間の長期化を進めることで、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の平均年数(注2)は11.3年、賃貸借契約の平均残存年数(注3)は5.0年となる見込みです。

本投資法人が保有する資産に入居するテナントが取り扱う荷物については、一般に経済環境の変化による影響を受けにくいと考えられる、消費者向けの荷物の比率が高くなっています。新規取得資産取得後の本投資法人が保有する資産に入居するテナントが取り扱う荷物のうち、消費者向けの荷物の比率は69.7%(年間賃料ベース)であり、これらのテナントによる安定的な物流施設に対する需要が期待できるものと、本投資法人は考えています。

加えて、本投資法人のポートフォリオにおいては賃貸借契約の満期の分散も図られており、これも安定的なポートフォリオ運営に寄与するものと、本投資法人は考えています。賃貸借契約の満期分散状況(注4)は以下のとおりです。2022年7月期及び2023年1月期に満期を迎える契約に関して、それぞれ90.1%及び22.8%については再契約等の対応が完了しています。

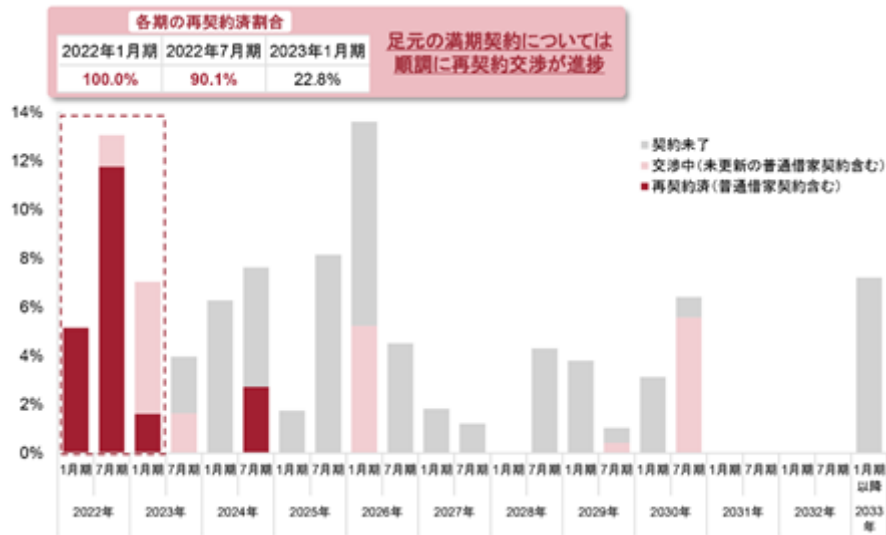
(注1) 「上場来の平均稼働率」は、本投資法人の2006年1月期から2021年7月期の各期末の稼働率を単純平均して算出しています。

(注2) 「賃貸借契約の平均年数」は、取得済資産(浦安物流センターを除きます。)については2021年12月末日現在締結され賃貸が開始している賃貸借契約、新規取得資産については新規取得資産取得後において締結され賃貸が開始される予定の賃貸借契約における賃貸借契約期間を賃料で加重平均して算出しています。

(注3) 「賃貸借契約の平均残存年数」は、取得済資産(浦安物流センターを除きます。)については2021年12月末日現在締結され賃貸が開始している賃貸借契約、新規取得資産については新規取得資産取得後において締結され賃貸が開始される予定の賃貸借契約における賃貸借契約終了までの期間を賃料で加重平均して算出しています。

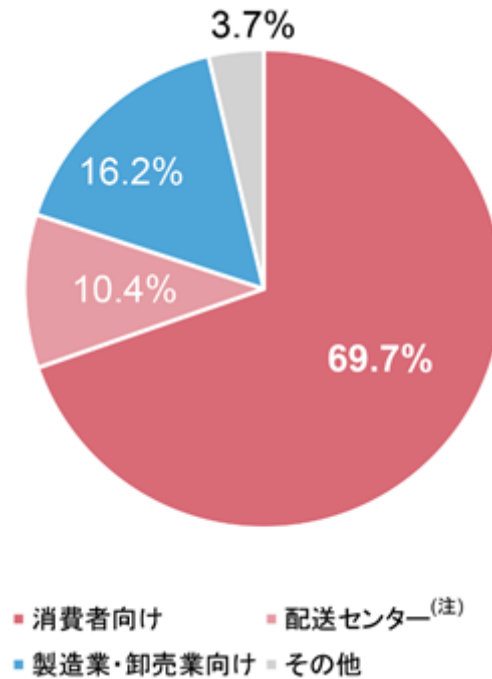
(注4) 「賃貸借契約の満期分散状況」は、取得済資産(浦安物流センターを除きます。)については2021年12月末日現在締結され賃貸が開始している賃貸借契約、新規取得資産については新規取得資産取得後において締結され賃貸が開始される予定の賃貸借契約における賃貸借契約状況に基づき、賃料ベースで集計しています。

## &lt; 賃貸借契約の満期分散状況（新規取得資産取得後・年間賃料ベース） &gt;



(注) 2021年12月末日時点の再契約等に係る交渉状況に基づき記載しています。

## &lt; 本投資法人が保有する資産に入居するテナントが扱う荷物の分類（新規取得資産取得後・年間賃料ベース） &gt;



(注) 荷物の積替えや仕分けを主な用途としている施設については「配送センター」に分類しています。



## 強固な財務基盤の維持とESGへの取組みの加速

### (イ) 安定的な負債調達体制を維持しつつ、資金調達先の多様化を推進(注1)

本投資法人は、1口当たり分配金と1口当たりNAVの「安定」と「持続的成長」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を目指しています。

LTV(注2)に関しては、2021年7月期(第32期)末時点の総資産LTV44.2%及び鑑定LTV31.4%であったものが、本募集後にはそれぞれ43.9%及び30.9%になる見込みです。

また、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の施策も行っています。これらに基づく資金調達の結果として、本募集後における本投資法人の有利子負債(注3)の総額は119,700百万円となる見込みです。また、有利子負債平均残存年数(注4)は、2021年7月期(第32期)末時点で4.3年だったものが本募集後には4.7年、固定金利比率(注5)は、2021年7月期(第32期)末時点で100%だったものが本募集後には100%、有利子負債平均調達コスト(注6)は、2021年7月期(第32期)末時点で0.67%であったものが本募集後には0.66%となる見込みです。

また、本投資法人は、2022年1月末日現在において、下記信用格付業者より以下のとおりの発行体格付(注7)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	格付の見通し：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

(注1) 本募集後の情報は2022年2月末日時点において本募集及び本借入れが実施された場合の情報を記載しています。

(注2) 「LTV」は、以下の計算式により求められます。以下同じです。また、本募集後のLTVは、以下に記載する前提条件に基づく試算値であり、実際の本募集後のLTVと異なることがあります。

「総資産LTV」= 有利子負債の総額又は本募集後の有利子負債の総見込額\* ÷ 総資産額又は本募集後の総資産見込額\*\*

「鑑定LTV」= 有利子負債の総額又は本募集後の有利子負債の総見込額\* ÷ 2021年7月期末時点の鑑定評価額の合計又は新規取得資産取得後の鑑定評価額の合計

\*本募集後の有利子負債の総見込額については、借入見込額を11,500百万円として本借入予定日に本借入れを行ったものとして算出しています。本借入れの借入見込額は、2022年1月21日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本募集における手取金の見込額等に基づく本書の日付現在の見込額であり、本借入れの最終的な借入金額は、本募集における手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。以下同じです。

本募集後の有利子負債の総見込額 = 2021年7月期末時点の有利子負債の総額 + 本借入れに係る有利子負債の総見込額 - 2022年2月28日に返済予定の借入金

\*\*本募集後の総資産見込額 = 2021年7月期末時点の総資産額 + 本募集における発行価額の総見込額 + 本借入れに係る有利子負債の総見込額 - 2022年2月28日に返済予定の借入金

(注3) 「有利子負債」には、投資法人債を含みます。以下同じです。

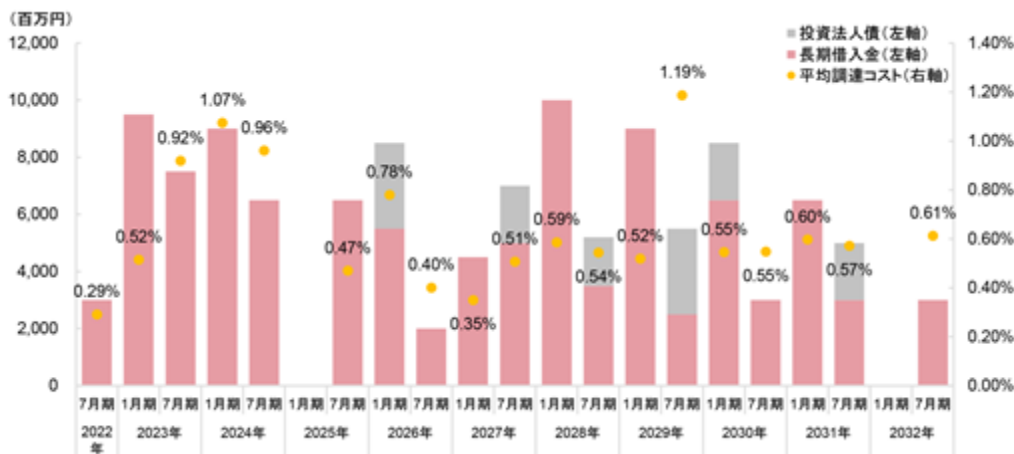
(注4) 「有利子負債平均残存年数」は、本募集後から、本投資法人の有利子負債に係る契約に規定する返済(償還)期日までの期間を調達金額で加重平均して計算しています。

(注5) 「固定金利比率」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まず。)の比率です。

(注6) 「有利子負債平均調達コスト」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。

(注7) 「格付」については、2022年1月末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に付された信用格付ではありません。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

< 有利子負債の返済（償還）期限の分散及び平均調達コスト（本募集後） >



本投資法人は、新規取得資産の取得資金及びこれに関連する取得費用の一部並びに2022年2月28日に返済期限を迎える長期借入金の返済資金に充当するため、以下の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を行います。本募集を通じた新規行からの借入れを行うことにより、借入先金融機関は14社から17社となる見込みで、借入先の多様化の推進を通じた資金調達体制の安定化を図ることができると、本投資法人は考えています。

< 本借入れの概要 >

調達先	借入金額	調達金利（コスト） （注）	期間	借入日	返済期日
株式会社 三井住友銀行	2,000百万円	未定	4.0年	2022年 2月28日	2026年 2月28日
株式会社 三菱UFJ銀行	2,500百万円	未定	4.5年		2026年 8月31日
三井住友信託銀行 株式会社	1,000百万円	未定	6.0年		2028年 2月29日
株式会社 みずほ銀行	1,000百万円	未定	8.0年		2030年 2月28日
株式会社 りそな銀行	1,000百万円	未定	8.4年		2030年 7月31日
株式会社 七十七銀行	1,000百万円	未定	8.4年		
株式会社 関西みらい銀行	1,000百万円	未定	10.0年		2032年 2月29日
株式会社 新生銀行	1,000百万円	未定	10.0年		
株式会社 山口銀行	1,000百万円	未定	10.0年		
計	11,500百万円	0.495%			

（注）「本借入れ」に係る適用金利については、本書の日付現在確定していないため、調達金利の合計値については、本書の日付現在合意している各金銭消費貸借契約に記載された条件に基づき算出した2022年1月21日現在の試算値を用いており、経済環境等の急激な変化により金利情勢が大幅に変動した場合には、実際に適用される金利が上記の数値から大きく乖離する場合があります。

(ロ) ESGへの取組みを加速し、GRESBレーティングにおける「5スター」をはじめ、外部認証における評価向上

本投資法人は、近年の環境（Environment）、社会（Social）及びガバナンス（Governance）（以下、併せて「ESG」といいます。）に関する世界的な取組み姿勢の高まりを受けて、サステナビリティの考え方を経営・事業に組み入れ、持続可能性に配慮した運用体制を構築しています。

a. 外部認証等

(i) GRESBリアルエステイト評価

GRESBは、不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。投資先の選定や投資先との対話にGRESBデータを活用する投資家メンバーは、本書の日付現在140機関（運用資産額（AUM）は47兆米ドル超（1米ドル110円換算で、5,170兆円））に上り、日本でも、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）をはじめ、複数の機関がGRESB評価結果を利用しています。2021年に実施されたGRESBリアルエステイト評価には、世界で1,520の上場・非上場の不動産会社・ファンドが参加しました。2021年GRESBリアルエステイト評価において、本投資法人は、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付される、GRESBの評価結果であるGRESBレーティングにおいて、最高位の「5スター」を獲得しており、かつ、2019年から継続して評価の向上を実現しています。更に、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、ESG情報開示の取組みが高く評価され、最高位の「Aレベル」の評価を獲得しました。



- 2021年GRESBレーティングで  
**最高位の「5スター」を獲得**  
(2019年から継続して評価向上を実現)
- ESG情報開示の充実度を測る  
GRESB開示評価においても  
ESG情報開示の取組みが高く評価され、  
**最高位の「Aレベル」の評価を獲得**

(ii) 各種イニシアティブ

本投資法人は、ESGに関する投資家との対話において、当事者意識を強く持ち、投資家と同じ目線で問題意識を共有したいという考え方にに基づき、各種のイニシアティブへの署名や賛同を行っています。2021年8月には、本資産運用会社が責任投資原則（Principles for Responsible Investment）（以下「PRI」といいます。）（注1）に署名機関登録を行いました。また、同様に同年7月に本資産運用会社が気候関連財務情報開示タスクフォース（Task Force on Climate-related Financial Disclosure）（以下「TCFD」といいます。）（注2）の2017年6月公表の提言に賛同を表明してTCFDコンソーシアム（注3）へ加入しました。

Signatory of:



■ 本資産運用会社が、  
2021年8月に署名機関登録



■ 本資産運用会社は、TCFDの2017年6月公表の提言について、  
2021年7月に賛同を表明しTCFDコンソーシアムへ加入

- (注1) 「責任投資原則 (Principles for Responsible Investment)」は、2006年にコフィ・アナン国連事務総長(当時)が金融業界に対して提唱した6つの原則を実現させるための国際的な投資家のネットワークです。当該原則では、ESGの課題を投資の意思決定に取り組みることが提唱されており、これらの視点を意思決定プロセスに組み込むことで受益者の長期的な投資成果を向上させることを目指しています。
- (注2) 「気候関連財務情報開示タスクフォース (Task Force on Climate-related Financial Disclosure)」は、主要国の中央銀行や金融規制当局で構成される金融安定理事会 (FSB) により2015年に設置されました。2017年6月には、金融市場の不安定化リスクを低減するため、企業に対して中長期の気候変動に起因する事業リスクと機会、これらの財務状況への影響及び具体的な対応策や戦略等を開示することを提言しています。
- (注3) 「TCFDコンソーシアム」は、TCFDの提言に関する企業の効果的な情報開示や適切な取組みについて議論を行う目的で2019年5月に設立されました。

b. グリーンビルディング認証

本投資法人は、2022年1月末日現在、本投資法人が保有する22物件（取得済資産の62.0%（注1））でCASBEE 不動産評価認証（注2）、BELS評価（注3）又はDBJグリーンビルディング認証（注4）のいずれかを獲得しており、環境への配慮を重視した物件を積極的に取得しています。

- (注1) 「CASBEE 不動産評価認証」、「BELS評価」及び「DBJグリーンビルディング認証」の獲得物件数の比率は、取得済資産の賃貸可能面積ベースで算出しています。
- (注2) 「CASBEE 不動産評価認証」とは、CASBEE（建築環境総合性能評価システム）により、省エネルギーや環境負荷の少ない資材の使用といった環境配慮の他、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建築物の品質を総合的に評価し、これを表示する第三者認証制度です。
- (注3) 「BELS評価」とは、建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度です。
- (注4) 「DBJグリーンビルディング認証」とは、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を対象に、5段階の評価ランクに基づく認証を一般財団法人日本不動産研究所が行うものであり、株式会社日本政策投資銀行が制度全体を統括しています。

ポートフォリオのうち**22物件(62.0%)**で  
グリーンビルディング認証を獲得  
(2022年1月末日時点)



## c. 資産運用報酬

本投資法人は、投資家と本資産運用会社との利害を一致させることを目的に、運用報酬体系の改定を2020年10月に開催した投資主総会で行い、2021年7月期より導入しました。新体系においては、必ずしも投資主価値の向上につながらない資産規模の拡大にもインセンティブを与え得る総資産連動報酬を廃止した一方で、運用報酬1で運用報酬をNOIに連動させることで、本資産運用会社にとっても、内部成長によるキャッシュ・フローの増加がインセンティブとなるようにデザインされています。また、運用報酬2で、投資主が実際に受け取るキャッシュ・フローである調整後利益及び調整後1口当たり分配金に連動する運用報酬体系を導入することで、本資産運用会社が1口当たり分配金の成長をより志向する制度とし、より投資主価値を意識した運用に向けた施策を実施しています。

項目	報酬体系
運用報酬1	:NOIに連動
運用報酬2	:調整後利益及び調整後1口当たり分配金に連動
取得報酬	:取得価格に連動
建替報酬	:工事価額に連動

## d. グリーンファイナンス

本投資法人は資金調達の見点での環境への取組みの一環として、グリーンボンド、グリーンローンによる資金調達を実施し、グリーンビルディング取得資金のリファイナンス資金等に充当しています。本書の日付現在、グリーンボンドは20億円、グリーンローンは30億円の残高を有しており、グリーンファイナンスによる資金調達を通じ、サステナビリティに関する取組みをより一層推進していきます。

調達先	調達時期	金額 (百万円)	期間	コスト
投資法人債 グリーンボンド	2021年 4月	2,000	10年	0.49%
農林中央金庫 グリーンローン	2021年 8月	1,000	8年	0.43%
日本生命保険 グリーンローン	2021年 8月	2,000	5.4年	0.32%

## (2) その他本投資法人独自の取組み及び市場環境に関する分析

## OBRの考え方と実績

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を実施することで、自律的かつ主体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)でテナントニーズが見込めること

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

・築年数の経過等により建物簿価が小さいこと

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建物簿価が小さく、OBRを実施しても解体工事に伴う固定資産除却損等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、ひいては賃貸可能面積の大幅な増加が見込めること

・賃料増額のポテンシャルが大きいこと

OBR実施による賃料増額余地が大きく、収益性の向上が期待できること

(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」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。

この実施基準を満たす物件群の中で、実際のOBR実施に当たっては、OBR実施後のNOI利回り、鑑定評価額の増加及び想定ROIC (Return on Invested Capital) の観点から投資効果を検証し、最終的なOBR実施の判断を行っています。本投資法人は、過去に4物件のOBRを成功させ、また、更なるOBRの取組みとして、今回の新規取得資産である浦安物流センターのOBRを現在実施中です。かかる案件の投資効果は、下表のとおりとなっており、いずれも高いリターンを上げている、又は高いリターンが見込まれています。

なお、OBR実績の図に記載の「実績NOI利回り - 鑑定NCFCR」について、一般的に鑑定評価額は、不動産売買の際に市場価格に近似した金額として受け止められることが多いため、鑑定NCFCRは当該不動産を市場価格で取得した場合の利回りの近似値であると本投資法人は考えています。このため、実績NOI利回りが鑑定NCFCRを上回っていることは、ポートフォリオ全体のキャッシュ・フローの向上という観点から見た場合、OBRを行うことが、市場価格での物件取得を通じて行うよりも資金効率が高い、つまり投資リターンが高いと言えるものと、本投資法人は考えています。

また、OBR実績の図に記載の「鑑定評価額増加額 vs OBR投下資本」について、OBRを実施する前の鑑定評価額とOBRを実施した後の鑑定評価額の差額（鑑定評価額増加額）と、OBRに際して投下した資本の額（OBR投下資本）を比較し、鑑定評価額増加額をOBR投下資本の金額で除した比率（鑑定評価額増加額 vs OBR投下資本）が100%を超えた場合、それはOBR投下資本よりも鑑定評価額増加額が大きいということを示しており、ポートフォリオ全体の価値の向上という観点から見た場合、資金効率が高い、つまり投資リターンが高いと言えるものと、本投資法人は考えています。

このように、OBRは本投資法人の目標である1口当たり分配金と1口当たりNAVの「安定」と「持続的成長」に大きく寄与する取組みである、と本投資法人は考えています。

## &lt; OBR実績（注） &gt;

対象物件					
実績NOI利回り -鑑定NCFCR	+440bps程度	+190bps程度	+440bps程度	+190bps程度	+310bps程度
鑑定評価額増加額 vs OBR投下資本	約170%	約130%	約190%	約140%	約150%
ROIC	8.4%	6.0%	10.0%	6.7%	6.9%

(注) OBR実績に係る数値は、以下のとおり算出しています。

・大東物流センター：

「実績NOI利回り-鑑定NCFCR」について、実績NOI利回りは再開後の2011年7月期のNOIを運用日数で除し365日乗じて年換算した数値を期末帳簿価額で除した値を、鑑定NCFCRは再開後の2011年7月期末時点の鑑定評価に基づく直接還元法の還元利回りを用いて、算出しています。

「鑑定評価額増加額 vs OBR投下資本」について、鑑定評価額増加額はOBR投下資本の金額で除して算出しています。以下同じです。なお、鑑定評価額増加額は再開後の2011年7月期末時点の鑑定評価額と再開前の2008年7月期末時点の鑑定評価額との差額を、OBR投下資本は旧建物の解体費、旧建物に係る固定資産除却損及び新建物に係る建築コストの合計を用いて算出しています。大東物流センターについて以下同じです。

「ROIC」については以下の計算式にて算出しています。

(OBR実施後の2011年7月期のNOIを運用日数で除し365日乗じて年換算した数値 - OBR実施前の2008年7月期のNOIを運用日数で除し365日乗じて年換算した数値) ÷ OBR投下資本

・八千代物流センター：

「実績NOI利回り-鑑定NCFCR」について、実績NOI利回りは再開後の2016年1月期のNOIを運用日数で除し365日乗じて年換算した数値を期末帳簿価額で除した値を、鑑定NCFCRは再開後の2016年1月期末時点の鑑定評価に基づく直接還元法の還元利回りを用いて、算出しています。

「鑑定評価額増加額 vs OBR投下資本」について、鑑定評価額増加額は再開後の2016年1月期末時点の鑑定評価額と再開前の2013年1月期末時点の鑑定評価額との差額を、OBR投下資本は旧建物の解体費、旧建物に係る固定資産除却損及び新建物に係る建築コストの合計を用いて算出しています。八千代物流センターについて以下同じです。

「ROIC」については以下の計算式にて算出しています。

(OBR実施後の2016年1月期のNOIを運用日数で除し365日乗じて年換算した数値 - OBR実施前の2013年1月期のNOIを運用日数で除し365日乗じて年換算した数値) ÷ OBR投下資本

・清須物流センター：

「実績NOI利回り-鑑定NCFCR」について、実績NOI利回りは再開後の2018年7月期のNOIを運用日数で除し365日乗じて年換算した数値を期末帳簿価額で除した値を、鑑定NCFCRは再開後の2018年7月期末時点の鑑定評価に基づく直接還元法の還元利回りを用いて、算出しています。

「鑑定評価額増加額 vs OBR投下資本」について、鑑定評価額増加額は再開後の2018年7月期末時点の鑑定評価額と再開前の2015年7月期末時点の鑑定評価額との差額を、OBR投下資本は新建物に係る建築コストを用いて算出しています。清須物流センターについて以下同じです。

「ROIC」については以下の計算式にて算出しています。

(OBR実施後の2018年7月期のNOIを運用日数で除し365日乗じて年換算した数値 - OBR実施前の2015年7月期のNOIを運用日数で除し365日乗じて年換算した数値) ÷ OBR投下資本

・春日井物流センター：

「実績NOI利回り-鑑定NCFCR」について、実績NOI利回りは再開後の2018年7月期のNOIを運用日数で除し365日乗じて年換算した数値を期末帳簿価額で除した値を、鑑定NCFCRは再開後の2018年7月期末時点の鑑定評価に基づく直接還元法の還元利回りを用いて、算出しています。

「鑑定評価額増加額 vs OBR投下資本」について、鑑定評価額増加額は再開後の2018年7月期末時点の鑑定評価額と再開前の2016年1月期末時点の鑑定評価額との差額を、OBR投下資本は新建物に係る建築コストを用いて算出しています。春日井物流センターについて以下同じです。

「ROIC」については以下の計算式にて算出しています。

(OBR実施後の2018年7月期のNOIを運用日数で除し365日乗じて年換算した数値 - OBR実施前の2016年7月期のNOIを運用日数で除し365日乗じて年換算した数値) ÷ OBR投下資本

・浦安物流センター（想定）：

「NOI利回り-鑑定NCFCR」について、NOI利回りは2022年1月末日時点の鑑定評価に基づく鑑定NOIを取得予定価格で除した値、鑑定NCFCRは2022年1月末日時点の鑑定評価に基づく直接還元法の還元利回りを用いて、算出しています。

「鑑定評価額増加額 vs OBR投下資本」について、鑑定評価額増加額は2022年1月期末時点の鑑定評価額と再開前の2020年7月期末時点の鑑定評価額との差額を、OBR投下資本は旧建物の解体費及び旧建物に係る固定資産除却損及び新建物に係る建築コストの合計を用いて算出しています。浦安物流センターについて以下同じです。

「ROIC」については以下の計算式にて算出しています。なお、浦安物流センターのROICは、本投資法人の想定に基づき算出した試算値であり、実際の数値とは異なる可能性があります。

(2022年1月期末時点の鑑定NOI - OBR実施前の2020年7月期NOIの実績をもとに稼働率100%と仮定して本投資法人が算出した想定値) ÷ OBR投下資本

### 事業パートナーとの協同開発の考え方と実績

開発案件の取組みの中でも、事業パートナーとの協同開発は、本投資法人が過去のOBRで培ったノウハウを活用し、外部の事業パートナーと共同で物流施設を開発する取組みです。

本取組みは、前記「(1) 本投資法人の特長と本募集の意義（インベストメント・ハイライト） 自律的・主体的な成長機会の創出による外部成長の実現（ロ） 開発案件をはじめ、多様かつ独自のアプローチで潤沢な取得パイプラインを構築 b. 開発案件への関与（ii） 事業パートナーとの協同開発」に記載のとおり、案件のソーシングから開発後の物件の取得・保有までの、開発プロジェクトに係る一連の活動（バリューチェーン）の初期段階から関与することで、取得機会を独自に創出すると同時に、市場での取引よりも高い利回りを追求することができるのが特長です。

#### < 事業パートナーとの協同開発の考え方と実績 >





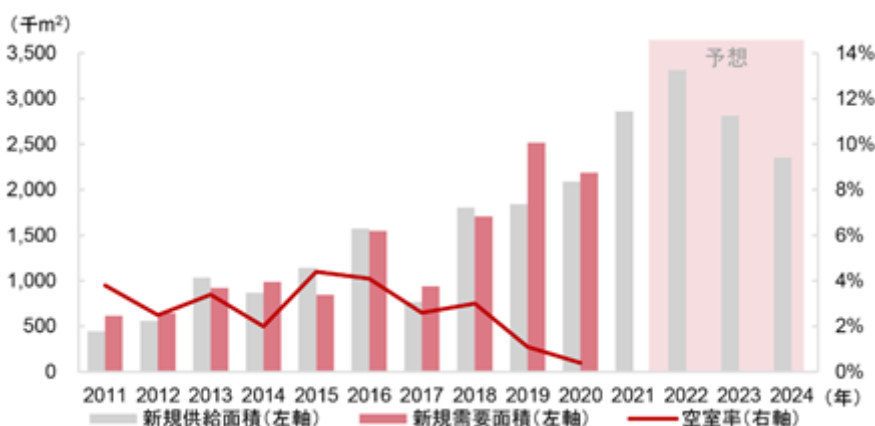
### 物流施設を取り巻く市場環境～中大型賃貸用物流施設(注1)の需要と供給

Eコマースの拡大や3PL事業者をはじめとする物流事業における物流業務の効率化を背景に、物流施設の賃貸市場は好調な状況が継続しています。

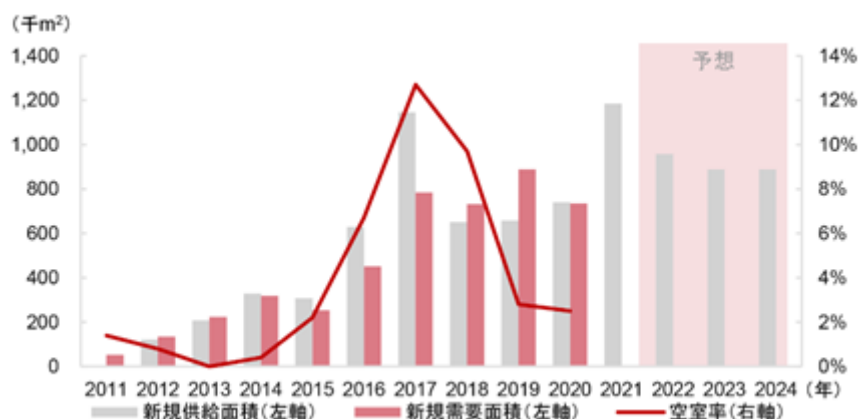
首都圏においては、2018年から2020年にかけて過去最高の供給量を更新してきましたが、供給量に匹敵する又は供給量を上回る需要が生まれ、空室率の低下が進みました。その結果、2020年末時点における空室率は0.4%となっています。2021年も引き続き旺盛な需要を通じて、空室率は低位で推移したと、本投資法人は考えています。近畿圏においては2017年に供給量が増加した影響で空室率が上昇しましたが、2018年以降旺盛な需要が発生して空室率は低下しました。2020年末時点における空室率は2.5%となっています。2021年の近畿圏も首都圏同様、強い需要に後押しされた結果、空室率は低位で推移したものと、本投資法人は考えています。中部圏においては近年供給量が増加しているため空室率が上昇しています。2020年末時点における空室率は10.0%です。中部圏は、首都圏や近畿圏と比較すると市場規模が小さいため、新規供給が需給環境に与える影響が大きくなると考えられます。本投資法人は、物流施設に対する需要が全国的に旺盛であることを踏まえると、中部圏についても近畿圏同様に空室が消化されていくものと考えていますが、今後の需給動向には注視しています。2021年の中部圏は、空室率は一進一退していますが、需要自体は増加傾向にあるものと、本投資法人は考えています。

なお、三大都市圏(首都圏、中部圏及び近畿圏)を合計してみると、首都圏の構成割合が高いため、首都圏同様、逼迫した需給環境にあり、結果として2020年末時点における空室率は1.3%となっています。

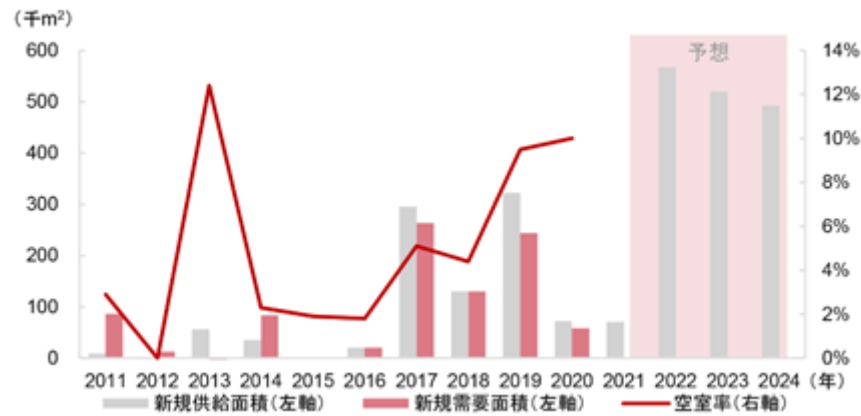
#### < 物流施設の需給バランス(首都圏) >



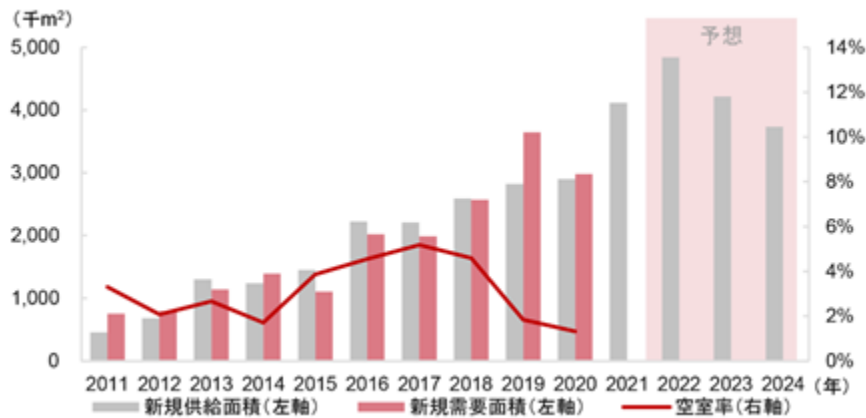
#### < 物流施設の需給バランス(近畿圏) >



## &lt; 物流施設の需給バランス（中部圏） &gt;



## &lt; 物流施設の需給バランス（三大都市圏） &gt;



(出所) シービーアールイー株式会社

(注1) 「中大型賃貸用物流施設」とは、延床面積5,000㎡以上の賃貸用物流施設をいいます。以下同じです。

(注2) 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三大都市圏における中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3) 2021年及び2024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2021年9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、2021年の数値には2021年9月までの実績値を含みます。

## 2 投資対象

### (1) 新規取得資産及び取得予定資産の概要

本資産運用会社は、2020年9月14日付で、浦安物流センターに係る再開発事業の実施を決定しており、本投資法人は、当該再開発事業の完了に伴い、後記「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（以下「新規取得資産」といいます。）のうち浦安物流センターに係る建物を取得する予定です。また、本投資法人は、2022年2月9日付で、後記「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（浦安物流センターを除きます。）に係る不動産信託受益権の取得に関する信託受益権売買契約又は信託受益権準共有持分売買契約を締結しており、2022年2月10日付で板橋物流センターを、2022年3月1日付で久喜物流センターを、それぞれ取得する予定です。

更に、本投資法人は、後記「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、2021年12月27日付で、取得予定資産の売主である近畿総合リース株式会社及びJ A三井リース建物株式会社との間で、開発後の不動産（取得予定資産）に係る信託受益権の本投資法人による取得に関する、信託受益権売買契約（以下「売買契約（取得予定資産）」といいます。）を締結しています。なお、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いいます。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 から までに記載の解約条項及び違約金等が定められており、売買代金相当額につき、本投資法人の資金調達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ていますが、本投資法人の資金調達が完了しなかった場合、取得予定資産の売主又は本投資法人は売買契約（取得予定資産）を解除することができ、この場合、本投資法人は下記に記載の違約金を支払う義務を負うこととなります。しかしながら、本投資法人が売買契約（取得予定資産）を履行できない場合に負担することになる違約金の総額は本資産運用会社の社内ルールに規定されるフォワード・コミットメント等を行う際に許容される違約金の金額の上限を下回っており、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ものと考えています。また、本投資法人は、本書の日付現在、コミットメントラインの借入極度額を319億円に設定しており、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保していることから、本投資法人が売買代金相当額の資金調達ができないことによる違約金支払いの可能性は低いと考えています。

当事者の一方に事実の表明保証の誤り若しくは不正確があった場合、又はその他売主若しくは買主が故意若しくは過失により売買契約（取得予定資産）に規定する義務に違反した場合は、その相手方は、相当の期間を定めて催告し、当該期間内に是正がされない場合は、売買契約（取得予定資産）を解除することができるものとされています（ただし、当該催告期間内に是正することが不可能であることが明らかな場合には、催告を要さず直ちに解除することができるものとされています。）。

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、原則として、相手方に対し、解除と併せて、売買代金額の20%相当額を、違約金として請求することができるものとされています。なお、解除する当事者は、売買契約（取得予定資産）の解除により被った実際の損害額が上記の違約金を上回る場合であっても、相手方に対して上記の違約金と別個に損害賠償請求を行うことはできないものとされています。

取得予定日において本投資法人が新投資口の発行又は借入れにより売買代金相当額の資金調達が完了していなかった場合、当事者の一方は、売買契約（取得予定資産）を解除することができます。この場合、売主又は買主のいずれが解除したかにかかわらず、売主は買主に対して売買代金額の20%相当額を違約金として請求することができます。

## &lt; 新規取得資産及び取得予定資産の一覧 &gt;

新規取得資産						
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 (注1) (百万円)
M-2	浦安 物流センター (注2)	千葉県浦安市 港	2022年 8月1日 (注2)	株式会社安藤・間 (注2)	8,781 (注2)	15,300 (注3)(注4)
M-41	久喜 物流センター (注5)	埼玉県久喜市 河原井町	2022年 3月1日	東京建物株式会社	8,577	9,080
M-42	板橋 物流センター	東京都板橋区 新河岸	2022年 2月10日	三井住友トラスト・パナ ソニックファイナンス株 式会社	4,105	4,330
新規取得資産 合計					21,463	28,710

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 (注1) (百万円)
T-14	尼崎 物流センター	兵庫県尼崎市 西向島町	未定 (注6)	近畿総合リース株式会社 及びJ A三井リース建物 株式会社(注7)	4,467 (注8)	4,780 (注4)

(注1) 「鑑定評価額」は、新規取得資産については各資産の取得の意思決定を行う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) 本投資法人は2005年5月9日付で取得した本物件について、既存建物を解体し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新たな建物を取得する予定です。なお、取得予定日には本書の日付現在の当該新たな建物を取得する予定の日を、取得先には施工者の名称を記載し、取得予定価格には当初の売買契約書に記載された土地の売買代金2,469百万円に本書の日付時点で想定する建築コスト6,311百万円を加算した金額を記載しています。したがって、取得予定価格は、当該新たな建物の取得に要する費用の額とは異なります。

(注3) 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4) 浦安物流センターについては2022年1月31日、尼崎物流センターは2021年10月1日を価格時点とする鑑定評価額です。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、当該鑑定評価に基づく金額を記載しています。

(注5) 本投資法人は、当該物件の不動産信託受益権の準共有持分44.5%を取得する予定です。

(注6) 本物件は未竣工（2022年11月竣工予定）の開発物件であり、取得予定年月日は、本建物が竣工し、本建物の検査済証が取得され、本建物の表示登記の申請が受理された日、又は取得先が本建物の建築工事の施工会社から本建物の引渡しを受けた日のいずれか最も遅い日から1年を経過する日までの期日で本投資法人が指定した日とされています。

(注7) 本書の日付現在の売買契約（取得予定資産）に定める売主を記載しています。なお、近畿総合リース株式会社及びJ A三井リース建物株式会社は、2021年11月25日付で近畿総合リース株式会社における不動産事業をJ A三井リース建物株式会社に会社分割にて承継し、また、これと同時に近畿総合リース株式会社の全ての事業（不動産事業を除きます。）をJ A三井リース株式会社に吸収合併にて承継させることを公表しているため、当該会社分割又は合併が実施された場合には、近畿総合リース株式会社の地位は、当該会社分割又は合併の承継先に承継されることとなります。以下同じです。

(注8) 売買契約（取得予定資産）に定める売買代金を記載しています。なお、竣工後の本物件に係る固定資産税及び都市計画税の税額について、売買契約（取得予定資産）締結時点の想定額から変動する場合には、かかる売買代金が変更となる場合があります。

## (2) 不動産及び信託不動産の概要

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

- ・「取得予定年月日」は、原則として不動産売買契約書又は信託受益権売買契約書（以下「売買契約書」ということがあります。）に記載された取得年月日を記載しています。
- ・「取得予定価格」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ている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。
- ・「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。）、日本ヴァリュアーズ株式会社（以下「日本ヴァリュアーズ」といいます。）及びJLL森井鑑定株式会社（以下「JLL森井鑑定」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、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」ということがあります。）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、住居表示のないものは、地番（複数ある場合はそのうちの一つ）を記載しています。
- ・土地の「面積」並びに建物の「構造/階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「用途」は、登記簿に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法第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「建蔽率」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蔽率の上限を記載しています。
- ・土地及び建物の「所有形態」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、各不動産等に関する賃貸借契約に記載された建物に係る賃貸面積等をもとに算出しています。

- ・「プロパティ・マネジメント会社」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、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、各不動産等に係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、各不動産等に係る賃貸借契約に記載された敷金、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、建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。
- ・「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。
- ・「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株式会社(以下「シービーアールイー」といいます。)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、日本ヴァリュアーズ及びJLL森井鑑定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。

## 新規取得資産

## M-2浦安物流センター

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	
取得予定年月日	2005年5月9日他 (注1)	報告書年月日	2022年1月21日	
取得予定価格	8,781百万円(注2)	緊急修繕費	-	
鑑定評価額	15,300百万円(注3)	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	15,239千円	
信託期間満了日	2024年5月31日	PML値	11.3%	
土地	所在地	千葉県浦安市港79番	構造 / 階数 (注5)	鉄筋コンクリート・鉄骨造 4階建(予定)
	面積	19,136㎡	建築時期(注6)	2022年7月(予定)
	用途地域	準工業地域	延床面積(注5)	41,929.90㎡(予定)
	容積率	200%	総賃貸可能面積 (注7)	37,378.68㎡(予定)
	建蔽率	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 (注7)	1	テナント名(注7)	NX・NPロジスティクス 株式会社	
年間賃料(注7)	非開示(注8)	敷金・保証金(注7)	非開示(注8)	
賃貸面積(注7)	37,378.68㎡	稼働率(注7)	100.0%	
特記事項： 本資産運用会社が2020年9月14日開催の取締役会において決定した再開発事業の内容については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (ハ) 個別不動産等の概要」をご参照ください。				
(注1) 本投資法人が本物件を取得した日である2005年5月9日を記載しています。なお、本投資法人は本物件について、既存建物を解体し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新たな建物を取得する予定ですが、当該建物の本書の日付現在の取得予定日は、2022年8月1日です。				
(注2) 当初の売買契約書に記載された土地の売買代金2,469百万円に本書の日付時点で想定する建築コスト6,311百万円を加算した金額を記載しています。当該金額は、本投資法人が上記再開発事業により取得する新たな建物の取得に要する費用の額とは異なります。				
(注3) 2022年1月31日を価格時点とする鑑定評価額です。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、当該鑑定評価に基づく金額を記載しています。				
(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、上記の建物状況評価報告書の内容も変更となる可能性があります。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。				
(注5) 本物件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。				
(注7) 2021年3月5日付で日通・NPロジスティクス株式会社（現NX・NPロジスティクス株式会社）との間で本物件全体について、2022年8月1日を賃貸借期間の開始日（予定）とする定期建物賃貸借契約が締結されており、当該契約の内容に基づき記載しています。ただし、当該契約に基づく賃貸は、再開発事業により取得する新たな建物が竣工し賃貸人が施工者から当該建物の引渡しを受けることが停止条件とされています。				
(注8) 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

～東京湾岸エリアの希少立地におけるOBR第五弾～

取得ハイライト

- ・ OBR戦略により大幅な収益増・バリューアップを実現見込み
- ・ 早期にリースアップも完了し、竣工に向けて建築工事も順調に進捗

物件概要

- ・ 東京都心部から約10km圏で、首都圏全域を広範囲にカバーできる大型拠点としての需要が見込める立地
- ・ 浦安エリアは近年の物件供給量も限定的であることから希少性が高く、当面はタイトな需給環境が期待
- ・ 近隣には住宅地が広がり、安定した雇用を確保できる環境
- ・ 4階建スロープ付のマルチテナント対応等、汎用性の高い仕様

（参考）完成予想図（注）



（注）再開発後の建物を想定した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

（参考）地図



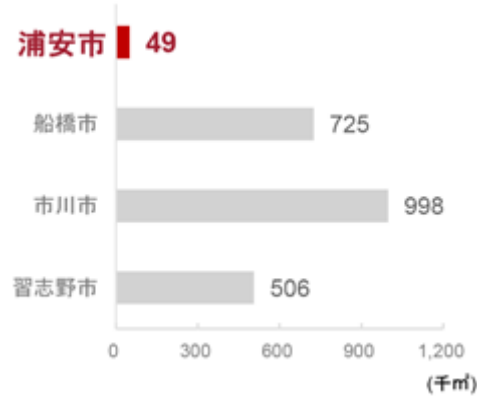
広域図



詳細図



(参考) 2011年以降の東京湾岸エリアにおける中大型賃貸用物流施設の供給量（注）



(出所) シービーアールイー株式会社

(注) 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、2011年から2021年9月末日までの東京湾岸エリアに所在する浦安市、船橋市、市川市、習志野市における中大型物流施設の新規供給延床面積を示したものです。

(参考) OBR実施による事業効果

	OBR実施前	増減	OBR実施後(予定)	
取得(予定)価格	2,902百万円	+5,879百万円	8,781百万円	3.0倍
鑑定評価額	5,270百万円	+10,030百万円	15,300百万円	2.9倍
含み益(注1)	2,517百万円	+4,000百万円	6,518百万円	2.6倍
容積率	49.9%	+144.4pt	194.3%	3.9倍
総賃貸可能面積	9,543.72m <sup>2</sup>	+27,834.96m <sup>2</sup>	37,378.68m <sup>2</sup>	3.9倍
年間NOI(注2)	131百万円	+470百万円	602百万円	4.6倍
取得予定日	2022年8月1日		NOI利回り(注3)	6.9%
			想定ROIC(注4)	6.9%

(注1) 「含み益」について、OBR実施前は2020年7月期末時点の鑑定評価額 - 2020年7月期末時点の帳簿価額にて算出しており、OBR実施後(予定)は、OBR実施後(予定)の鑑定評価額 - OBR実施後(予定)の取得予定価格にて算出しています。

(注2) 「年間NOI」について、OBR実施前は2020年7月期の実績をもとに、稼働率100%の場合の想定値を記載しています。OBR実施後(予定)は鑑定NOIを記載しています。

(注3) 「NOI利回り」について、OBR実施後(予定)の年間NOI ÷ OBR実施後(予定)の取得予定価格で算出しています。

(注4) 「想定ROIC」について、以下の計算式にて算出しています。

(OBR実施後(予定)の年間NOI - OBR実施前の年間NOI) ÷ OBR投下資本\*

\*OBR投下資本は、旧建物に係る解体費207百万円、旧建物に係る固定資産除却損248百万円及び本書の日付時点で想定する新建物に係る建築コスト6,311百万円の合計をいいます。

鑑定評価書の概要(注1)	
鑑定評価額	15,300百万円
鑑定機関	谷澤総合鑑定所
価格時点	2022年1月31日

項目	内容	概要等
収益価格	15,300百万円	
直接還元法による価格	15,600百万円	
運営収益	非開示(注2)	
可能総収益	非開示(注2)	
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)	
水道光熱費	24百万円	
修繕費	6百万円	
PMフィー	非開示(注2)	
テナント募集費用等	非開示(注2)	
公租公課	64百万円	
損害保険料	非開示(注2)	
その他費用	8百万円	
運営純収益	602百万円	
一時金の運用益	非開示(注2)	
資本的支出	非開示(注2)	
純収益	593百万円	
還元利回り	3.8%	
DCF法による価格	15,100百万円	
割引率	3.8% / 3.9%	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格	15,300百万円	
土地比率	53.8%	
建物比率	46.2%	
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1) 本物件全体（土地及び建物）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。なお、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、当該鑑定評価に基づく金額を記載しています。

(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-41久喜物流センター(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44.5%)		調査業者	清水建設	
取得予定年月日	2022年3月1日		報告書年月日	2022年1月21日	
取得予定価格	8,577百万円		緊急修繕費	-	
鑑定評価額	9,080百万円		短期修繕費	-	
信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社(予定)		長期修繕費	50,008千円	
信託期間満了日	2032年3月31日 (予定)		PML値	9.0%	
土地	所在地	埼玉県久喜市河原井町8番	建物 状況評価 の概要	構造/階数	鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき4階建
	面積	33,122.92㎡		建築時期	2020年6月15日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	66,668.87㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	64,917.63㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫、休憩室、 ゴミ置場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	株式会社 東京流通センター		担保設定の状況	なし	
テナントの総数	3	テナント名	非開示(注2)		
年間賃料	非開示(注2)		敷金・保証金	非開示(注2)	
賃貸面積	64,917.63㎡	稼働率	100.0%		
特記事項：					
<p>1. 本物件の取得後、本投資法人は、本物件に係る信託受益権を芙蓉総合リース株式会社との間で準共有する予定であり、本物件の取得に際し、本投資法人及び芙蓉総合リース株式会社の間で準共有者間協定書を締結します。同協定書の主な内容は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・受益者としての意思形成に関し、本物件の賃貸借契約の締結、変更、建物の建替え等の重要事項については、原則として準共有者全員の合意が必要となります。ただし、一定期間内に準共有者間の意思形成ができない場合には信託受託者の判断に一任することになります。なお、重要事項以外の事項については、準共有者間の協議により決定しますが、一定の期間内に合意に至らない場合には、持分割合において過半数の賛成により決定するものとされています。</li> <li>・準共有者は、準共有持分を処分する場合には、第三者に優先して事前に他の準共有者との間で譲渡交渉を行うものとし、譲渡価格等について協議することとなっています。また、当該準共有者が、かかる優先交渉の後、第三者との間で準共有持分の譲渡について合意した場合には、他の準共有者に対して、譲渡予定価格その他の条件を記載した書面を提出するものとされ、当該他の準共有者は、当該書面に記載の条件で当該準共有持分を譲り受けることができることとされています。なお、準共有者が上記定めに違反して自己の有する準共有持分を第三者に譲渡した場合、当該準共有者が芙蓉総合リース株式会社である場合には、本投資法人が本物件に係る信託受益権の準共有持分を取得した際の取得価格を基準として算出した価値相当額の20%に相当する額(ただし、芙蓉総合リース株式会社が当該準共有持分を第三者に譲渡した譲渡価格が当該価値相当額を上回る場合には、当該譲渡価格の20%に相当する額)を、当該準共有者が本投資法人である場合には、本投資法人が本物件に係る信託受益権の準共有持分を取得した際の取得価格の20%に相当する額(ただし、本投資法人が当該準共有持分を第三者に譲渡した譲渡価格が当該取得価格を上回る場合には、当該譲渡価格の20%に相当する額)の金銭を違約金として他の準共有者に支払わなければなりません。</li> </ul> <p>2. 本物件は久喜菖蒲工業団地内に存しており、本投資法人は、本物件の売主との間で、当該団地等を対象に工業用水の供給等を行っている株式会社久喜菖蒲工業団地管理センターの発行済普通株式のうち、売主が保有している7,550株(取得予定価格金7百万円)について、株式会社久喜菖蒲工業団地管理センターの取締役会の承認後速やかに本投資法人へ譲渡することを内容とした株式譲渡契約を締結しています。</p>					
(注1) 本投資法人は、不動産信託受益権の準共有持分44.5%を取得予定ですが、取得予定価格及び鑑定評価額以外は本物件全体(100%)について記載しています。					
(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。					

## 本物件の特長

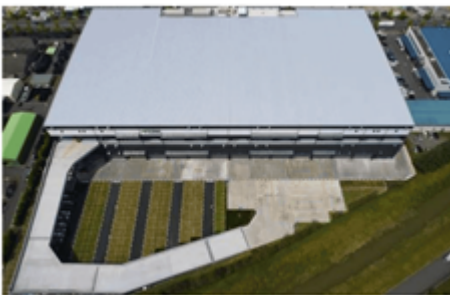
～物流の要衝に立地する高機能施設～  
取得ハイライト

- ・ 他の協同開発案件の事業パートナーから相対取引での取得

## 物件概要

- ・ 東北自動車道と圏央道の結節点に位置しており、首都圏と東北方面を結ぶ物流の要衝としてのポテンシャルが高い
- ・ 4階建スロープ付の大型マルチテナント施設、汎用性の高い仕様であるほか、最小で約2,000坪からの分割賃貸が可能
- ・ カフェテリアの配置、非常用発電機の設置等、庫内作業員の働きやすさやBCPにも配慮した高い機能性

(参考) 物件写真



(参考)地図



広域図



詳細図

(参考)環境認証：BELS を取得



鑑定評価書の概要(注1)	
鑑定評価額	9,080百万円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ
価格時点	2022年1月31日

項目	内容	概要等
収益価格	9,080百万円	
直接還元法による価格	9,170百万円	本物件全体（100％）について算出された価格（20,600百万円）に準共有持分割合（44.5％）を乗じて算出
運営収益	非開示(注2)	
可能総収益	非開示(注2)	
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)	
水道光熱費	9百万円	
修繕費	1百万円	
PMフィー	非開示(注2)	
テナント募集費用等	非開示(注2)	
公租公課	44百万円	
損害保険料	非開示(注2)	
その他費用	0百万円	
運営純収益	356百万円	
一時金の運用益	非開示(注2)	
資本的支出	非開示(注2)	
純収益	357百万円	
還元利回り	3.9%	
DCF法による価格	8,940百万円	本物件全体（100％）について算出された価格（20,100百万円）に準共有持分割合（44.5％）を乗じて算出
割引率	3.7%	
最終還元利回り	4.1%	
積算価格	8,140百万円	本物件全体（100％）について算出された価格（18,300百万円）に準共有持分割合（44.5％）を乗じて算出
土地比率	61.2%	
建物比率	38.8%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	該当事項なし	
(注1) 本物件の準共有持分割合（44.5％）に相当する数値を記載しています。		
(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-42板橋物流センター

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	
取得予定年月日	2022年2月10日		報告書年月日	2022年1月21日	
取得予定価格	4,105百万円		緊急修繕費	-	
鑑定評価額	4,330百万円		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	10,618千円	
信託期間満了日	2032年2月29日		PML値	12.4%	
土地	所在地	東京都板橋区新河岸 一丁目15番5号		構造 / 階数	鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき4階建
	面積	4,600.89m <sup>2</sup>		建築時期	2018年11月13日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	8,723.96m <sup>2</sup>
	容積率	200%		総賃貸可能面積	9,357.16m <sup>2</sup>
	建蔽率	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 東京流通センター		担保設定の状況	なし	
テナントの総数	1	テナント名	非開示（注）		
年間賃料	非開示（注）		敷金・保証金	非開示（注）	
賃貸面積	9,357.16m <sup>2</sup>		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
<p>～三井物産グループ開発の希少立地物件～</p> <p>取得ハイライト</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>三井物産グループ開発案件の取得</li> </ul> <p>物件概要</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>首都高速5号池袋線「高島平」ICまで3.0kmの距離に位置するほか、国道17号や環状八号線にも近接しラストワンマイル配送にも対応可能</li> <li>新宿区をはじめとする東京23区西部への配送ポテンシャルを有する</li> <li>最寄駅である都営地下鉄三田線「高島平」駅からは徒歩圏内と、周辺にはマンション等の住宅地が広がり、安定した雇用を確保できる環境</li> <li>J-REIT保有物流施設として希少なエリアである東京23区北部に立地</li> </ul>

## （参考）物件写真



## （参考）地図

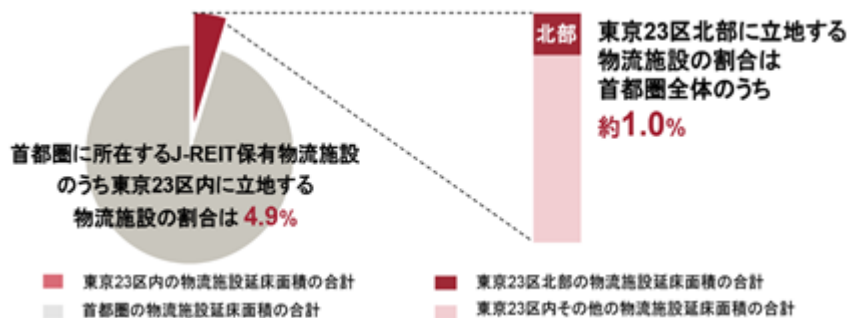


広域図



詳細図

## （参考：J-REIT保有物件の立地状況）



（出所：2021年12月末日時点におけるJ-REITの開示情報をもとに本資産運用会社が作成）

（注）「首都圏に所在するJ-REIT保有物流施設のうち東京23区内に立地する物流施設の割合」及び首都圏全体のうち「東京23区北部に立地する物流施設の割合」は、2021年12月末日時点におけるJ-REITが同日時点において保有している物流施設の延床面積に基づき算出しています。なお、物流施設に該当するかどうか及び物流施設に該当する場合の延床面積については、J-REITが同日までに公表している適時開示情報をもとに算出しています。また、「東京23区北部に立地する物流施設の割合」は、J-REITが2021年12月末日時点で保有する物流施設のうち東京都の北区、足立区又は板橋区に所在する物件の首都圏に所在する物件に対する比率を延床面積ベースで算出しています。



鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	4,330百万円
鑑定機関	JLL森井鑑定
価格時点	2022年1月31日

項目	内容	概要等
収益価格	4,330百万円	
直接還元法による価格	4,530百万円	
運営収益	非開示(注)	
可能総収益	非開示(注)	
空室等損失等	0円	
運営費用	非開示(注)	
維持管理費	0円	
水道光熱費	0円	
修繕費	0百万円	
PMフィー	非開示(注)	
テナント募集費用等	非開示(注)	
公租公課	17百万円	
損害保険料	非開示(注)	
その他費用	0円	
運営純収益	171百万円	
一時金の運用益	非開示(注)	
資本的支出	非開示(注)	
純収益	172百万円	
還元利回り	3.8%	
DCF法による価格	4,250百万円	
割引率	3.6%	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格	3,930百万円	
土地比率	75.0%	
建物比率	25.0%	
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によって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

## T-15 尼崎物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権	建物状況評価	調査業者	清水建設	
取得予定年月日	未定(注1)	の概要 (施工前) (注4)	報告書年月日	2021年10月29日	
取得予定価格	4,467百万円(注2)		緊急修繕費	-	
鑑定評価額	4,780百万円(注3)		短期修繕費	-	
			長期修繕費	8,308千円	
		PML値	9.8%		
土地	所在地	兵庫県尼崎市西向島町145番1	建物	構造/階数(注5)	鉄骨造4階建(予定)
	面積	6,611.66㎡		建築予定時期(注6)	2022年11月(予定)
	用途地域	工業専用地域		延床面積(注5)	13,669.40㎡(予定)
	容積率	200%		総賃貸可能面積(注5)	13,627.40㎡(予定)
	建蔽率	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(注7)	1	テナント名(注7)		株式会社関通	
年間賃料(注7)	非開示(注8)	敷金・保証金(注7)		非開示(注8)	
賃貸面積(注7)	13,627.40㎡(予定)	稼働率(注7)		100.0%(予定)	
特記事項： 該当事項はありません。					
(注1) 本物件は未竣工の開発物件であり、売買契約(取得予定資産)上、取得予定日は、本建物が竣工し、本建物の検査済証が取得され、本建物の表示登記の申請が受理された日、又は取得先が本建物の建築工事の施工会社から本建物の引渡しを受けた日のいずれか最も遅い日から1年を経過する日までの期日で本投資法人が指定した日とされています。					
(注2) 売買契約(取得予定資産)に定める売買代金を記載しています。なお、竣工後の本物件に係る固定資産税及び都市計画税の税額について、売買契約(取得予定資産)締結時点の想定額から変動する場合には、かかる売買代金が増減となる場合があります。					
(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、当該鑑定評価に基づく金額を記載しています。					
(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。					
(注5) 本物件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。					
(注7) 近畿総合リース株式会社及びJ A三井リース建物株式会社と株式会社関通との間の2021年10月29日付停止条件付定期建物賃貸借契約の内容に基づき記載しています。					
(注8) 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

- ・ 事業パートナーとの協同開発案件第五弾

## 物件概要

- ・ 大阪市・堺市・神戸市中心部から約10～20km圏に立地し、消費地向けの拠点機能としての立地性が高い
- ・ 阪神高速3号神戸線「尼崎西」ICまで約1.3km、同5号湾岸線「尼崎末広」ICまで約2.7kmに立地し、複数の高速アクセスを確保
- ・ 阪神本線「出屋敷」駅から徒歩圏内に立地するほか、いわゆる港湾労働法適用地域外にあり、背後には豊富な労働人口を抱えるエリアが広がっていることから、安定した雇用を確保できる環境
- ・ 標準的な設備仕様を備えた汎用性の高い4階建ボックス型物流施設

（参考）完成予想図（注）



（注）竣工後の建物を想定した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

（参考）地図



広域図



詳細図

鑑定評価書の概要(注1)	
鑑定評価額	4,780百万円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ
価格時点	2021年10月1日

項目	内容	概要等
収益価格	4,780百万円	
直接還元法による価格	4,970百万円	
運営収益	非開示(注2)	
可能総収益	非開示(注2)	
空室等損失等	0円	
運営費用	非開示(注2)	
維持管理費	0円	
水道光熱費	0円	
修繕費	0百万円	
PMフィー	非開示(注2)	
テナント募集費用等	0円	
公租公課	19百万円	
損害保険料	非開示(注2)	
その他費用	0百万円	
運営純収益	199百万円	
一時金の運用益	非開示(注2)	
資本的支出	非開示(注2)	
純収益	198百万円	
還元利回り	4.0%	
DCF法による価格	4,710百万円	
割引率	3.8%	
最終還元利回り	4.2%	
積算価格	4,660百万円	
土地比率	63.8%	
建物比率	36.2%	
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、当該鑑定評価に基づく金額を記載しています。

(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2021年12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、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（予定）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（予定）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、保有資産については2021年7月31日を、新規取得資産については2022年1月31日を、取得予定資産については2021年10月1日を価格時点とする、谷澤総合鑑定所、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。）、シービーアールイー、日本ヴァリュアーズ及びJLL森井鑑定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、各不動産等に関する賃貸借契約に記載された建物に係る賃貸面積等をもとに算出しています。
- ・「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に係る賃貸面積の合計を記載しています。
- ・「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、各不動産等に係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、各不動産等に係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2022年1月31日付「地震リスク評価報告書」に基づき記載しています。なお、「ポートフォリオPML」については、新規取得資産のうち本書の日付現在で建物が未竣工の浦安物流センターを除いた数値です。

## 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(予定) 価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	鑑定評価額 (百万円)
M-2	浦安物流 センター (注2)	千葉県 浦安市 港	19,136	41,929.90 (注4)	2022年7月 (注5)	8,781 (注6)	3.0	15,300 (注7)
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	1,890
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	0.8	3,800
M-5	浦安千鳥物流 センター	千葉県 浦安市 千鳥	16,434	31,790.42	2006年 1月10日	6,000	2.1	9,890
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	2.0	7,570
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	3.8	12,600
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	2,380
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8)	2.7	13,000
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	3.4	12,100
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	1.8	8,090
M-14	浦安千鳥物流 センター	千葉県 浦安市 千鳥	2,645.70	6,192.80	2001年 1月16日	1,640	0.6	1,850
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	1.6	6,130
M-16	東雲物流 センター (注3)	東京都 江東区 東雲	14,233.16	16,180.68	2006年 2月8日	11,800	4.1	15,100
M-17	習志野物流 センター (注3)	千葉県 習志野市 茜浜	22,518	44,828.62	2008年 1月20日	7,875	2.7	10,800
M-18	市川物流 センター (注3)	千葉県 市川市 高浜町	34,854.52	69,158.13	2009年 10月9日	17,415	6.0	24,200
M-19	草加物流 センター	埼玉県 草加市 青柳	28,761.60	45,040.28	2008年 4月18日	14,440 (注9)	5.0	17,800
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	3.1	12,800
M-21	柏物流 センター	千葉県 柏市 大青田	10,942.48	20,550.74	2006年 10月31日	3,725	1.3	4,750
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	3.0	11,100
M-23	柏物流 センター	千葉県 柏市 藤ヶ谷	54,418.30	50,169.47	1989年 3月10日他	3,795 (注10)	1.3	4,530
M-24	新子安物流 センター (注3)	神奈川県 横浜市 神奈川区守屋町	19,943.43	30,705.70	2012年 5月11日	9,696	3.3	12,400
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	1.3	5,030

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-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	2.8	11,700
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	2,310
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	1.6	6,310
M-29	浦安千鳥物流センター	千葉県 浦安市 千鳥	4,329.30	5,314.80	1998年 12月18日	1,053	0.4	1,550
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	2,490
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	5.3	19,900
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	8.8	27,100
M-34	白井物流センター	千葉県 白井市 中	14,322.86	25,653.78	2019年 5月15日	3,875	1.3	5,020
M-35	戸田物流センター	埼玉県 戸田市 大字美女木	3,620.00	7,219.44	2019年 4月5日	2,052	0.7	2,400
M-36	市川物流センター	千葉県 市川市 二俣新町	13,080.20	24,726.05	2001年 7月23日	3,850	1.3	5,410
M-37	藤沢物流センター	神奈川県 藤沢市 桐原町	8,262.80	16,421.11	2019年 5月17日	4,305	1.5	4,480
M-38	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	1,990
M-39	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	1.4	4,980
M-40	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	1.3	5,100
M-41	久喜物流センター (注3)	埼玉県 久喜市 河原井町	14,739.69	29,667.64	2020年 6月15日	8,577	3.0	9,080
M-42	板橋物流センター	東京都 板橋区 新河岸	4,600.89	8,723.96	2018年 11月13日	4,105	1.4	4,330
首都圏 小計			679,931.19	1,068,079.66	-	250,320	86.1	327,260

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)
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11)	9,762 (注12)	3.4	19,500
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	1.4	6,810
T-3	清須物流センター	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13)	1.0	5,650
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	0.3	1,640
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	0.7	2,140
T-6	小牧物流センター	愛知県 小牧市 大字西之島	9,740.44	11,109.20	1992年 3月27日他	1,800	0.6	1,700
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	福岡県 福岡市 東区箱崎ふ頭	12,895.52	24,463.69	2006年 12月22日	2,797	1.0	3,810
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	0.9	3,610
T-10	春日井物流センター	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14)	1.2	4,930
T-11	高槻物流センター	大阪府 高槻市 辻子	5,133.92	7,170.12	2010年 2月16日他	1,560 (注15)	0.5	1,800
T-12	愛西物流センター	愛知県 愛西市 南河田町	10,067.07	13,852.46	2020年 1月28日	2,510	0.9	2,840
T-13	大阪西淀川物流センター	大阪府 大阪市 西淀川区中島	8,263.00	9,347.61	2005年 6月20日	2,600	0.9	2,800
近畿・中部・九州地域 小計			184,522.72	263,355.45	-	37,475	12.9	57,230
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	0.4	1,330
0-5	仙台港北物流センター	宮城県 仙台市 宮城野区港	27,861.73 (注16)	9,638.24	2006年 3月2日	1,600	0.6	1,970
その他 小計			44,103.16	13,125.86	-	2,830	1.0	3,300
ポートフォリオ 合計			908,557.17	1,344,560.97	-	290,625	100.0	387,790

## 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 (㎡)	建築予定時期	取得予定価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	鑑定評価額 (百万円)
M-15	尼崎物流センター	兵庫県尼崎市 西向島町	6,611.66	13,669.40 (注17)	2022年11月 (注5)	4,467(注18)	-	4,780 (注7)



- (注1) 取得（予定）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) 2020年9月から新たな建物を建設する再開発事業に着手しています。
- (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  | : 47.0% |
| 習志野物流センター | : 90.0% |
| 市川物流センター  | : 90.0% |
| 新子安物流センター | : 51.0% |
| 久喜物流センター  | : 44.5% |
- (注4) 2020年12月に既存建物の解体が完了しました。再開発後の建物は2022年7月竣工予定です。本物件の建築確認に係る確認申請書に基づき記載しており、今後変更となる可能性があります。
- (注5) 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6) 当初の売買契約書に記載された土地の売買代金2,469百万円に本書の日付時点で想定する建築コスト6,311百万円を加算した金額を記載しています。
- (注7) 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、当該鑑定評価に基づく金額を記載しています。
- (注8) 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9) 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10) 2013年9月20日及び2018年3月1日の取得価格の合計額を記載しています。
- (注11) 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12) 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13) 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14) 当初の売買契約書に記載された売買代金830百万円に、再開発事業により新たに建設した建物の売買代金2,670百万円を加算した金額を記載しています。
- (注15) 2017年10月2日及び2019年10月31日の取得価格の合計額を記載しています。
- (注16) 所有地部分に係る不動産登記簿面積と賃借部分に係る契約面積の合計を記載しています。なお、賃借部分に係る賃借権は車両の通行を目的としており、建物所有を目的とした借地権には該当しません。
- (注17) 本物件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18) 売買契約（取得予定資産）に定める売買代金を記載しています。なお、竣工後の本物件に係る固定資産税及び都市計画税の税額について、売買契約（取得予定資産）締結時点の想定額から変動する場合には、かかる売買代金に変更となる場合があります。

## 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-2	浦安物流センター(注2)	37,378.68 (注2)	37,378.68 (注2)	1 (注2)	100.0 (注2)	非開示(注3)	非開示(注3)
M-3	平塚物流センター	11,418.57	11,418.57	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-4	新木場物流センター	11,595.40	11,595.40	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-5	浦安千鳥物流センター	31,829.55	31,829.55	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-6	船橋西浦物流センター	34,723.80	34,723.80	3	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-8	川崎物流センター	46,667.00	46,667.00	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-9	習志野物流センター	4,123.60	4,123.60	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3)	非開示(注3)
M-12	横浜福浦物流センター	40,160.35	40,160.35	3	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-13	八千代物流センター	32,389.75	32,389.75	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3)	非開示(注3)
M-15	市川物流センター	18,735.76	18,735.76	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-16	東雲物流センター(注4)	24,380.84	24,380.84	1	100.0	708,985	869,500
M-17	習志野物流センター(注4)	43,508.54	43,508.54	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-18	市川物流センター(注4)	67,065.02	67,065.02	2	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-19	草加物流センター	55,300.10	55,300.10	3	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-20	辰巳物流センター	29,810.84	29,810.84	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-21	柏物流センター	20,550.73	20,550.73	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
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3)	非開示(注3)
M-23	柏物流センター	50,159.55	50,159.55	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-24	新子安物流センター(注4)	36,251.63	36,251.63	2	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-25	三郷物流センター	19,405.45	19,405.45	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-26	相模原物流センター	42,733.37	42,733.37	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-27	千葉北物流センター	13,865.11	13,865.11	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-28	千葉北物流センター	25,595.13	25,595.13	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-29	浦安千鳥物流センター	5,587.80	5,587.80	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-30	座間物流センター	9,352.06	9,352.06	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-31	新木場物流センター	41,270.00	41,270.00	3	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-32	横浜町田物流センター	65,657.14	65,657.14	6	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-34	白井物流センター	25,653.79	25,653.79	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-35	戸田物流センター	7,219.40	7,219.40	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-36	市川物流センター	24,740.88	24,740.88	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-37	藤沢物流センター	16,443.72	16,443.72	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-38	羽生物流センター	5,919.53	5,919.53	1	100.0	118,800	59,400
M-39	埼玉騎西物流センター	24,574.14	24,574.14	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-40	加須物流センター	25,189.47	25,189.47	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-41	久喜物流センター(注4)	28,888.33	28,888.33	3	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-42	板橋物流センター	9,357.16	9,357.16	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
首都圏 小計(38物件)		1,091,462.22	1,091,462.22	56	100.0	15,491,390	5,755,670

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)
T-1	大東物流センター	97,390.99 (注5)	97,390.99 (注5)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
T-2	大阪福岡物流センター	23,736.68	23,736.68	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
T-3	清須物流センター	20,438.09	20,438.09	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
T-4	門真物流センター	7,416.19	7,416.19	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
T-5	小牧物流センター	9,486.45	9,486.45	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
T-6	小牧物流センター	11,104.45	11,104.45	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
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3)	非開示(注3)
T-9	福岡香椎浜物流センター	21,217.48	21,217.48	2	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
T-10	春日井物流センター	22,246.29	22,246.29	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
T-11	高槻物流センター	7,305.33	7,305.33	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
T-12	愛西物流センター	13,852.46	13,852.46	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
T-13	大阪西淀川物流センター	10,213.81	10,213.81	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
近畿・中部・九州地域 小計(12物件)		268,871.91	268,871.91	13	100.0	3,138,831	1,367,831
0-1	前橋物流センター	5,416.42	5,416.42	1	100.0	87,600	43,800
0-5	仙台北物流センター	10,634.24	10,634.24	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
その他 小計(2物件)		16,050.66	16,050.66	2	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
ポートフォリオ合計(52物件)		1,376,384.79	1,376,384.79	71	100.0	18,849,822	7,167,301

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)
T-14	尼崎物流センター	13,627.40 (注6)	13,627.40 (予定) (注6)	1 (注6)	100.0 (予定) (注6)	非開示(注3)	非開示(注3)

(注1) 千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 各テナントとの間で締結されていた賃貸借契約は、それぞれ2020年7月末日までに終了しています。なお、2021年3月5日付で日通・NPロジスティクス株式会社(本書の日付現在、NX・NPロジスティクス株式会社に社名を変更しています。)との間で本物件全体について、2022年8月1日を賃貸借期間の開始日(予定)とする定期建物賃貸借契約が締結されています。ただし、当該契約に基づく賃貸は、本物件が竣工し賃貸人が引渡しを受けることが停止条件とされています。

(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。

(注4) 各準共有持分相当の数値を記載しています。

東雲物流センター : 47.0%  
 習志野物流センター : 90.0%  
 市川物流センター : 90.0%  
 新子安物流センター : 51.0%  
 久喜物流センター : 44.5%

(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 : 60,428.42㎡  
 倉庫 : 6,251.23㎡  
 倉庫 : 25,252.82㎡  
 事務所 : 1,956.36㎡  
 事務所 : 3,502.17㎡

(注6) 近畿総合リース株式会社及びJ A三井リース建物株式会社と株式会社関通との間の2021年10月29日付停止条件付定期建物賃貸借契約の内容に基づき記載しています。

## 鑑定評価の概要

物件 番号	不動産等の 名称	鑑定機関	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	試算価格情報					
					積算価格 (百万円)	収益価格(百万円)				
						直接還元法		DCF法		
						価格	利回り (%)	価格	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
M-2	浦安物流 センター (注1)	谷澤総合 鑑定所	2022年 1月31日	15,300	15,300	15,600	3.8	15,100	3.8 / 3.9	4.0
M-3	平塚物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2021年 7月31日	1,890	1,870	1,960	4.8	1,900	4.5	5.0
M-4	新木場物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2021年 7月31日	3,800	3,990	3,880	4.0	3,760	3.7 / 3.9	4.2
M-5	浦安千鳥物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2021年 7月31日	9,890	9,920	10,200	3.8	9,760	3.7 / 3.9	4.0
M-6	船橋西浦物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2021年 7月31日	7,570	7,320	7,700	4.0	7,520	3.9 / 4.0	4.2
M-8	川崎物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2021年 7月31日	12,600	12,800	13,200	4.2	13,100	3.9 / 4.1	4.3
M-9	習志野物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2021年 7月31日	2,380	2,420	2,480	4.2	2,330	4.4	4.4
M-11	八千代物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2021年 7月31日	13,000	11,600	13,000	4.2	13,000	3.8 / 4.0	4.4
M-12	横浜福浦物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2021年 7月31日	12,100	11,600	12,300	4.3	12,000	4.4	4.5
M-13	八千代物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2021年 7月31日	8,090	6,360	8,180	4.2	8,050	4.1	4.4
M-14	浦安千鳥物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2021年 7月31日	1,850	1,860	1,900	4.0	1,830	3.9 / 4.1	4.2
M-15	市川物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2021年 7月31日	6,130	6,090	6,330	3.8	6,050	3.7 / 3.9	4.0
M-16	東雲物流 センター(注2)	谷澤総合 鑑定所	2021年 7月31日	15,100	15,100	15,600	3.9	14,900	3.9 / 4.0	4.1
M-17	習志野物流 センター (注2)	谷澤総合 鑑定所	2021年 7月31日	10,800	10,400	10,800	4.0	10,800	4.0 / 4.1	4.2
M-18	市川物流 センター (注2)	谷澤総合 鑑定所	2021年 7月31日	24,200	23,500	24,500	3.8	24,100	3.6 / 3.7 / 3.8	4.0
M-19	草加物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2021年 7月31日	17,800	16,600	17,700	3.9	17,900	3.8	4.1
M-20	辰巳物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2021年 7月31日	12,800	12,400	13,200	3.6	12,600	3.4 / 3.6	3.8
M-21	柏物流 センター	大和不動産 鑑定	2021年 7月31日	4,750	3,100	4,770	4.5	4,740	4.3	4.7
M-22	武蔵村山物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2021年 7月31日	11,100	9,910	11,300	4.1	11,000	3.9 / 4.1	4.3
M-23	柏物流 センター	大和不動産 鑑定	2021年 7月31日	4,530	4,480	4,550	4.8	4,520	4.6	5.0
M-24	新子安物流 センター(注2)	日本不動産 研究所	2021年 7月31日	12,400	12,200	12,500	4.0	12,300	3.6	4.1
M-25	三郷物流 センター	大和不動産 鑑定	2021年 7月31日	5,030	3,150	5,080	4.3	5,010	4.1	4.5
M-26	相模原物流 センター	日本不動産 研究所	2021年 7月31日	11,700	10,800	11,800	4.3	11,600	3.9	4.4
M-27	千葉北物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2021年 7月31日	2,310	2,290	2,320	4.5	2,310	4.2 / 4.4	4.6
M-28	千葉北物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2021年 7月31日	6,310	5,260	6,330	4.3	6,300	4.0 / 4.2	4.5
M-29	浦安千鳥物流 センター	大和不動産 鑑定	2021年 7月31日	1,550	1,380	1,550	4.0	1,550	3.8	4.2
M-30	座間物流 センター	日本不動産 研究所	2021年 7月31日	2,490	2,610	2,500	4.7	2,470	4.0	5.1
M-31	新木場物流 センター	日本不動産 研究所	2021年 7月31日	19,900	18,200	20,000	3.8	19,700	3.5	3.9
M-32	横浜町田物流 センター	シービー アールイー	2021年 7月31日	27,100	16,600	27,100	3.8	27,100	3.5	3.9
M-34	白井物流 センター	谷澤総合 鑑定所	2021年 7月31日	5,020	4,990	5,100	4.4	4,980	4.3 / 4.5	4.6

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 (%)	最終還元 利回り (%)
M-35	戸田物流センター	谷澤総合鑑定所	2021年7月31日	2,400	2,160	2,480	3.9	2,370	3.8 / 3.9 / 4.0	4.1
M-36	市川物流センター	谷澤総合鑑定所	2021年7月31日	5,410	5,120	5,520	4.0	5,360	4.1	4.2
M-37	藤沢物流センター	谷澤総合鑑定所	2021年7月31日	4,480	4,190	4,590	4.2	4,430	4.1 / 4.3	4.4
M-38	羽生物流センター	谷澤総合鑑定所	2021年7月31日	1,990	1,890	2,030	5.0	1,970	5.1	5.2
M-39	埼玉騎西物流センター	谷澤総合鑑定所	2021年7月31日	4,980	4,530	5,040	4.7	4,960	4.5 / 4.7	4.9
M-40	加須物流センター	谷澤総合鑑定所	2021年7月31日	5,100	4,330	5,140	4.3	5,080	4.4	4.5
M-41	久喜物流センター(注2)	日本ヴァリュアーズ	2022年1月31日	9,080	8,140	9,170	3.9	8,940	3.7	4.1
M-42	板橋物流センター	JLL森井鑑定	2022年1月31日	4,330	3,930	4,530	3.8	4,250	3.6	4.0
T-1	大東物流センター	谷澤総合鑑定所	2021年7月31日	19,500	20,100	20,300	4.6	19,800	4.7	4.8
T-2	大阪福崎物流センター	谷澤総合鑑定所	2021年7月31日	6,810	6,220	6,870	4.1	6,790	4.2	4.3
T-3	清須物流センター	谷澤総合鑑定所	2021年7月31日	5,650	4,790	5,720	4.2	5,620	4.0 / 4.2	4.4
T-4	門真物流センター	谷澤総合鑑定所	2021年7月31日	1,640	1,260	1,660	4.2	1,630	4.1 / 4.3	4.4
T-5	小牧物流センター	JLL森井鑑定	2021年7月31日	2,140	874	2,180	4.4	2,100	4.2	4.6
T-6	小牧物流センター	JLL森井鑑定	2021年7月31日	1,700	869	1,730	4.4	1,670	4.2	4.6
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	谷澤総合鑑定所	2021年7月31日	3,810	3,900	3,800	4.4	3,820	4.1	4.6
T-9	福岡香椎浜物流センター	谷澤総合鑑定所	2021年7月31日	3,610	3,270	3,590	4.3	3,620	4.1 / 4.2	4.5
T-10	春日井物流センター	大和不動産鑑定	2021年7月31日	4,930	4,050	4,980	4.4	4,910	4.2	4.6
T-11	高槻物流センター	日本ヴァリュアーズ	2021年7月31日	1,800	1,560	1,820	4.1	1,780	3.9	4.3
T-12	愛西物流センター	大和不動産鑑定	2021年7月31日	2,840	2,840	2,880	4.4	2,820	4.2	4.6
T-13	大阪西淀川物流センター	日本ヴァリュアーズ	2021年7月31日	2,800	2,650	2,920	4.1	2,760	3.9	4.3
O-1	前橋物流センター	谷澤総合鑑定所	2021年7月31日	1,330	1,270	1,360	5.4	1,310	5.6	5.6
O-5	仙台港北物流センター	日本不動産研究所	2021年7月31日	1,970	1,920	1,980	5.5	1,950	5.1	5.8

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 (%)	最終還元 利回り (%)
T-14	尼崎物流センター(注1)	日本ヴァリュアーズ	2021年10月1日	4,780	4,660	4,970	4.0	4,710	3.8	4.2

(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、当該鑑定評価に基づく金額を記載しています。

(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 : 47.0%  
 習志野物流センター : 90.0%  
 市川物流センター : 90.0%  
 新子安物流センター : 51.0%  
 久喜物流センター : 44.5%

## 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-2	浦安物流センター(注1)	清水建設株式会社	2022年1月21日	-	-	15,239	11.3
M-3	平塚物流センター	東京海上ディーアール株式会社	2018年7月31日	-	-	225,004	21.1(注2)
M-4	新木場物流センター	東京海上ディーアール株式会社	2018年7月31日	-	-	184,434	17.6
M-5	浦安千鳥物流センター	清水建設株式会社	2021年1月31日	-	-	541,263	13.8
M-6	船橋西浦物流センター	清水建設株式会社	2021年7月31日	-	-	370,045	7.1
M-8	川崎物流センター	東京海上ディーアール株式会社	2019年1月31日	-	-	595,946	14.6
M-9	習志野物流センター	東京海上ディーアール株式会社	2018年7月31日	-	-	65,990	11.3
M-11	八千代物流センター	清水建設株式会社	2019年7月31日	-	-	152,086	1.7
M-12	横浜福浦物流センター	清水建設株式会社	2021年1月31日	-	-	268,446	16.3
M-13	八千代物流センター	清水建設株式会社	2021年7月31日	-	-	147,138	7.6
M-14	浦安千鳥物流センター	清水建設株式会社	2021年1月31日	-	-	52,627	13.1
M-15	市川物流センター	清水建設株式会社	2022年1月31日	-	-	112,296	11.8
M-16	東雲物流センター(注3)	清水建設株式会社	2017年7月31日	-	-	798,731	14.4
M-17	習志野物流センター(注3)	清水建設株式会社	2017年7月31日	-	-	181,481	11.1
M-18	市川物流センター(注3)	清水建設株式会社	2017年7月31日	-	-	333,153	4.2
M-19	草加物流センター	清水建設株式会社	2016年11月30日	-	-	370,932	12.7
M-20	辰巳物流センター	清水建設株式会社	2018年1月31日	-	-	120,017	14.6
M-21	柏物流センター	清水建設株式会社	2018年1月31日	-	-	122,882	9.7
M-22	武蔵村山物流センター	東京海上ディーアール株式会社	2019年7月31日	-	-	210,113	11.9
M-23	柏物流センター	東京海上ディーアール株式会社	2018年2月13日	-	-	774,507	7.1
M-24	新子安物流センター(注3)	東京海上ディーアール株式会社	2019年7月31日	-	-	130,685	11.4
M-25	三郷物流センター	株式会社竹中工務店	2020年1月31日	-	-	44,280	10.9
M-26	相模原物流センター	清水建設株式会社	2020年1月31日	-	-	9,558	12.3
M-27	千葉北物流センター	株式会社竹中工務店	2022年1月31日	-	-	282,902	8.4
M-28	千葉北物流センター	東京海上ディーアール株式会社	2021年7月31日	-	-	140,941	6.8
M-29	浦安千鳥物流センター	清水建設株式会社	2021年7月31日	-	-	93,580	10.9
M-30	座間物流センター	東京海上ディーアール株式会社	2021年1月31日	-	-	86,060	11.8
M-31	新木場物流センター	清水建設株式会社	2022年1月31日	-	-	110,903	11.3

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-32	横浜町田物流センター	清水建設株式会社	2017年8月21日	-	-	70,454	12.2
M-34	白井物流センター	清水建設株式会社	2020年7月7日	-	-	24,326	9.4
M-35	戸田物流センター	清水建設株式会社	2019年5月15日	-	-	2,870	11.7
M-36	市川物流センター	清水建設株式会社	2019年2月25日	-	-	196,588	10.9
M-37	藤沢物流センター	清水建設株式会社	2019年7月9日	-	-	7,549	12.3
M-38	羽生物流センター	清水建設株式会社	2020年1月31日	-	-	86,741	11.6
M-39	埼玉騎西物流センター	清水建設株式会社	2021年7月31日	-	-	98,215	10.5
M-40	加須物流センター	清水建設株式会社	2017年1月31日	-	-	51,184	9.5
M-41	久喜物流センター(注3)	清水建設株式会社	2022年1月21日	-	-	50,008	9.0
M-42	板橋物流センター	清水建設株式会社	2022年1月21日	-	-	10,618	12.4
T-1	大東物流センター(注4)	清水建設株式会社、東京海上ディーアール株式会社	2014年7月31日、2017年1月31日、2019年1月31日(注5)	-	-	919,425	12.9
T-2	大阪福岡物流センター	東京海上ディーアール株式会社	2019年1月31日	-	-	172,928	14.1
T-3	清須物流センター	清水建設株式会社	2017年2月16日	-	-	23,836	10.0
T-4	門真物流センター	清水建設株式会社	2017年1月31日	-	-	211,899	13.3
T-5	小牧物流センター	清水建設株式会社	2016年7月29日	-	-	72,629	8.7
T-6	小牧物流センター	清水建設株式会社	2022年1月31日	-	-	256,459	8.3
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	東京海上ディーアール株式会社	2018年7月31日	-	-	103,755	1.0
T-9	福岡香椎浜物流センター	清水建設株式会社	2018年7月31日	-	-	63,163	1.0
T-10	春日井物流センター	清水建設株式会社	2017年7月19日	-	-	12,741	8.9
T-11	高槻物流センター	清水建設株式会社	2017年8月21日	-	-	34,914	9.5
T-12	愛西物流センター	清水建設株式会社	2021年2月4日	-	-	1,500	11.5
T-13	大阪西淀川物流センター	清水建設株式会社	2018年12月11日	-	-	74,740	10.2
O-1	前橋物流センター	東京海上ディーアール株式会社	2019年1月31日	-	-	68,485	9.0
O-5	仙台港北物流センター	清水建設株式会社	2018年1月22日	-	-	114,583	10.6
ポートフォリオPML							8.5

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)(%)
T-14	尼崎物流 センター(注1)	清水建設株式会社	2021年 10月29日	-	-	8,308	9.8

(注1) 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。

(注2) PML値が20%を超えているため、地震保険を付保しています。

(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	: 2019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	外構・付属建屋等	: 2019年1月31日



## 設計者、施工者、確認検査機関

物件番号	不動産等の名称	設計者(注)	施工者(注)	確認検査機関(注)
M-2	浦安物流センター	株式会社安藤・間	株式会社安藤・間	一般財団法人さいたま住宅検査センター
M-3	平塚物流センター	千代田化工建設株式会社	千代田化工建設株式会社	平塚市
M-4	新木場物流センター	株式会社服部都市建築設計事務所	大末建設株式会社	江東区
M-5	浦安千鳥物流センター	株式会社松田平田設計	三井住友建設株式会社	日本ERI株式会社
M-6	船橋西浦物流センター	ケネディクス・デベロップメント株式会社	三井住友建設株式会社	日本ERI株式会社
M-8	川崎物流センター	株式会社日本設計事務所 三井建設株式会社	三井建設・佐川建設共同企業体	川崎市
M-9	習志野物流センター	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	株式会社都市居住評価センター
M-11	八千代物流センター	北野建設株式会社	北野建設株式会社	一般財団法人さいたま住宅検査センター
M-12	横浜福浦物流センター	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	株式会社都市居住評価センター
M-13	八千代物流センター	株式会社大建設計	新日鉄エンジニアリング株式会社	株式会社東京建築検査機構
M-14	浦安千鳥物流センター	株式会社梓設計	大成・戸田・西松特定建設工事共同企業体	千葉県
M-15	市川物流センター	株式会社フジタ	株式会社フジタ	グッド・アイズ建築検査機構
M-16	東雲物流センター	新日本製鐵株式会社	新日本製鐵株式会社	日本ERI株式会社
M-17	習志野物流センター	JFEシビル株式会社	JFEシビル株式会社	株式会社都市居住評価センター
M-18	市川物流センター	株式会社フジタ	株式会社フジタ	日本ERI株式会社
M-19	草加物流センター	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	財団法人さいたま住宅検査センター
M-20	辰巳物流センター	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
M-21	柏物流センター	佐藤工業株式会社	佐藤工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
M-22	武蔵村山物流センター	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社都市居住評価センター
M-23	柏物流センター	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	柏市
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	多田建設株式会社	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
M-34	白井物流センター	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
M-35	戸田物流センター	サンエス建設株式会社	サンエス建設株式会社	日本建築検査協会株式会社
M-36	市川物流センター	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
M-37	藤沢物流センター	東洋建設株式会社	東洋建設株式会社	株式会社東京建築検査機構

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-38	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
M-39	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
M-40	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
M-41	久喜物流センター	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	株式会社国際確認検査センター
M-42	板橋物流センター	株式会社熊谷組	株式会社熊谷組	ビューローベリタスジャパン株式会社
T-1	大東物流センター	株式会社洋建築事務所他	清水建設株式会社他	大阪府他
T-2	大阪福岡物流センター	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	矢野一級建築事務所	矢野建設株式会社	日本ERI株式会社
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	大阪府
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	愛知県
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-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	株式会社フジタ他	株式会社フジタ他	株式会社国際確認検査センター
T-12	愛西物流センター	矢野一級建築設計事務所	矢野建設株式会社	日本建築検査協会株式会社
T-13	大阪西淀川物流センター	松井建設株式会社	松井建設株式会社	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-5	仙台港北物流センター	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社仙台都市整備センター

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
T-14	尼崎物流センター	青木あすなる建設株式会社	青木あすなる建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社

(注) 設計者、施工者及び確認検査機関の名称については、各不動産等の新築工事における竣工時(浦安物流センター及び尼崎物流センターについては本書の日付現在)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2021年12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2021年12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、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(予定) 価格 (百万円)	比率(注2) (%)
首都圏	1,091,462.22	79.3	250,320	86.1
近畿・中部・九州地域	268,871.91	19.5	37,475	12.9
その他	16,050.66	1.2	2,830	1.0
合計	1,376,384.79	100.0	290,625	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、取得予定価格の合計に対する比率を記載しています。

## (ロ) 総賃貸可能面積別比率(注1)

総賃貸可能面積	物件数	比率(注2) (%)	取得(予定) 価格 (百万円)	比率(注3) (%)
30,000㎡超	19	36.5	195,143	67.1
10,000㎡超 30,000㎡以下	22	42.3	75,629	26.0
10,000㎡以下	11	21.2	19,852	6.8
合計	52	100.0	290,625	100.0

(注1) 「総賃貸可能面積別比率」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、取得予定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	92,260.39	6.7	1,346	7.1
5年超10年以内	290,166.53	21.1	4,022	21.3
3年超5年以内	369,329.02	26.8	5,455	28.9
3年以内	624,628.85	45.4	8,024	42.6
合計	1,376,384.79	100.0	18,849	100.0

(注1) 新規取得資産を含めて2021年12月31日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・自己投資口の取得等に関するリスク
- (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) 物流施設を主たる投資対象と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) 三井物産株式会社及び三井住友信託銀行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
- (リ) データセンターへの投資に関するリスク

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
- (ウ) 地球温暖化対策に関するリスク
- 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係るリスク
- 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
  - (ト) ESG評価に関するリスク

#### 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。特に、2019年末に中国で確認された新型コロナウイルス感染症（COVID-19）は、世界的な感染拡大及びこれに対処するために取られている、様々な経済活動の制限から、日本を含む世界経済に深刻な影響を及ぼしており、このような影響に対する懸念が取引所における投資家の需給にも影響を及ぼす可能性があります。このため、今後、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の感染拡大等により更なる悪影響が生じる等した場合には、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落する可能性があります。

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ます、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・自己投資口の取得等に関するリスク

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 投資態度 (チ) 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。

更に、本投資法人は、投資主価値の向上につながると判断した場合には役員会の決定に基づき自己投資口の取得を行うことがありますが、役員会で自己投資口の取得について決定が行われた場合でも、実際に投資口の取得が行われる保証はなく、また、行われた場合でも役員会で決定された上限に至るまで行われる保証はありません。加えて、取得した自己投資口は相当の時期に処分又は消却をしなければならず、必ずしも投資法人にとって有利な時期及び価格で処分できる保証はありません。また、投資法人が税務上の特例要件を満たし法人税が課税されないこととなるためには、税引前当期純利益に一定の調整を加えた金額の90%超の配当を行う必要があります(以下「90%超配当要件」といいます。)が、自己投資口は貸借対照表上、純資産の控除項目として計上されることから、税引前当期純利益に比し、本投資法人が利益として実際に配当できる金額が自己投資口の金額分減少する可能性があり、結果として、決算期を超えて自己投資口を保有し続けた場合には90%超配当要件の充足のために、一時差異等調整引当額の引当等の一定の手続きが必要となる可能性があります。

#### (八) 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収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額と必ずしも一致するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

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

#### (二) 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。なお、投信法第104条第1項(役員及び会計監査人の解任)、第140条(規約の変更)(ただし、みなし賛成に関連する規定の策定又は改廃に限ります。)、第143条第3号(解散)、第205条第2項(資産の運用に係る委託契約の解約に対する同意)又は第206条第1項(資産の運用に係る委託契約の解約)に係る議案については、みなし賛成規定は適用しないものとされています(規約第15条第2項。))。更に、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

(ホ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券の上場は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定する上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損害を受ける可能性があります。

(ヘ) 本投資法人債券の償還・利払に関するリスク

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

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 物流施設を主たる投資対象と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) 三井物産株式会社及び三井住友信託銀行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、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等資産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

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

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

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

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合

には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ト) 新投資口の発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少し、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産価格や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

(チ) 再開発事業に関するリスク

投信法上、投資法人は、自ら建物の建築を行うことはできませんが、工事期間中のテナントの退去によるキャッシュ・フローの変動がポートフォリオ全体に過大な影響を与える場合等の一定の場合を除き、建物の建築に係る請負契約の注文者となることはできると考えられています。そのため、投資法人は、一般に建物の建築に係る請負契約の注文者となって、不動産の再開発事業を手がける可能性があり、本投資法人では、2020年9月14日開催の本資産運用会社の取締役会において、浦安物流センターの再開発事業の実施を決定し、本書の日付現在当該再開発事業に基づく再開発を実施中です(かかる再開発事業の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 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」をご参照下さい。 )。

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。

(リ) データセンターへの投資に関するリスク

本投資法人は、投資環境及び資産規模等に照らし相当と認められる場合には、データセンターその他の情報通信施設の用途に供されている物件への投資を行うことがありますが、データセンターは、コンピューターやデータ通信等の装置を設置・運営することに特化した施設であり、今後の我が国の通信技術その他のインフラのあり方の変化等により、データセンターに対する需要が低下し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、データセンターは、用途の変更が困難であり、物件の特性から賃借人となり得る者が限定されるため、既存の賃借人が退去した場合、代替賃借人となり得る者が限定され、代替賃借人が入居するまでの非稼働期間が長期化する等の事態が生じ、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、データセンターには、その用途のために様々な特別な設計が施されますが、当該設備が陳腐化した場合には、競争力が低下し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があるほか、当該設備等の更新のため、多額の費用を要する可能性もあり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

## 本投資法人の関係者、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、三井物産株式会社及び三井住友信託銀行株式会社は、本資産運用会社の一部の役職員の出向元であり、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及び三井住友信託銀行株式会社は、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、三井物産株式会社及び三井住友信託銀行株式会社から、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。

(二) 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）に服する可能性があります。

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を保有しており、また、前記「2 投資対象 (1) 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す。また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況に応じては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、契約不適合責任を追及できるようにする場合がありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や契約不適合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、賃借人と賃借人との協議により、賃貸借の範囲等の賃貸借契約の内容を変更することがあり、それに際して賃料等が変更される場合もあります。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料等が減額された場合、又は賃貸借契約の内容の変更に伴い賃料等が減額された場合、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、定期的に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。

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

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

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

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

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

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物(現に建築中のものを含みます。 )又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています(いわゆる既存不適格)。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用

されるので、現行の規定に合致するよう行う必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、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。

#### (ハ) 法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）のほか、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。

#### (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

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

#### (ヲ) 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りを請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者

より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

#### (タ) 開発物件等に関するリスク

本投資法人は、将来、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。また、本投資法人は一定の場合に運用資産の建替え（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。）に関する契約を締結することがあるほか、本投資法人が開発用地としての土地を取得し、当該土地上に本投資法人が発注者となって建物を建設し、当該建物を取得する場合もあります。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、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

#### (レ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物、放射性物質等の有害物質が埋蔵又は存在している可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄、除染措置が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。更に、これらの有害物質が存在することにより、不動産の価値が下落する可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

特に、本投資法人が主たる投資対象とする物流施設の立地する地域は、工場跡地等の土壌汚染が懸念される地域であることが多く、上記リスクは他の物件を取得する場合に比して相対的に高いものとなります。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。

#### (ソ) 水質汚濁防止法上の特定施設に関するリスク

本投資法人が不動産等を取得する場合において、当該不動産等に、浄化槽等の水質汚濁防止法(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ます。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契約上の責任を負担する場合には、信託財産の受託者が、かかる契約上の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。なお、売買契約(取得予定資産)は、かかるフォワード・コミットメント等に該当します。

#### (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。

#### (ウ) 地球温暖化対策に関するリスク

近年、国内外において地球温暖化の進行が大きな社会問題となっています。そのため、地球温暖化に対する対策として、法令又は条例等により、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の削減義務が課される場合があります。本投資法人の保有する不動産等がかかる要件に該当する場合、本投資法人が削減義務を負う可能性があり、排出量削減のための義務等を履行できない場合には、削減義務達成のための改修工事や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。また、近年、本投資法人に対する投資家やテナント等からの評価において、ESGに対する取組みは重要性を増しており、法令又は条例等により本投資法人が温室効果ガスの削減義務を負わない場合であっても、本投資法人のESGに係る評価(以下「ESG評価」といいます。)を維持・向上させるため、本投資法人は、温室効果ガスの排出量削減のための建物改修工事を実施したり、温室効果ガスの排出権等を取得したり、再生可能エネルギー由来の電力等を購入する等の追加的な支出等を行うことがあります。更に、中長期的な視点に基づく投資主価値の最大化のため、本投資法人の収益性の向上が短期間では見込まれない投資等を行うこともあります。しかしながら、このような支出・投資等は短期間での収益性の向上に結びつくものではないため、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

#### 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(匿名組合出資を含み、一定の海外子会社を除く。)

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

(ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

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

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産(不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額の割合が100分の75以上となるように資産を運用すること(規約第31条第5項)としております。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(参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い 投資法人の税務 (ロ) 不動産流通税の軽減措置」をご参照下さい。)の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資法人の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

本資産運用会社は、2020年9月14日付で、浦安物流センターに係る再開発事業の実施を決定しており、本投資法人は、当該再開発事業の完了に伴い、前記「2 投資対象 (1) 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浦安物流センターに係る建物を取得する予定です。また、本投資法人は、2022年2月9日付で、前記「2 投資対象 (1) 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板橋物流センター及び久喜物流センターに係る不動産信託受益権の取得に関する信託受益権売買契約又は信託受益権準共有持分売買契約を締結しており、2022年2月10日付で板橋物流センターを、2022年3月1日付で久喜物流センターを、それぞれ取得する予定です。更に、本投資法人は、前記「2 投資対象 (1) 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係る不動産について、2021年12月27日付で、売買契約(取得予定資産)を締結しています。

しかし、本書の日付以後、浦安物流センターに係る再開発事業が完了しない場合、新規取得資産(浦安物流センターを除きます。)又は取得予定資産に係る売買契約及び売買契約(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、新規取得資産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。

##### (ハ) 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。

##### (ニ) 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す。また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない(税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。)ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

(ホ) 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

会計処理と税務処理との不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上、その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産等匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資する匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等資産に投資することとなりますが、当該不動産等資産に係る収益が悪化した場合や当該不動産等資産の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

(ト) ESG評価に関するリスク

近年、国内外における社会的なESGへの関心の高まりの結果、ESG評価はその重要性を増しています。本投資法人及び本資産運用会社はESGへの取り組みを行っており、本投資法人及び本投資法人の保有資産は複数のESG格付を第三者のESG認証機関より付与され、また、本投資法人は一部のESG株式インデックスに組み入れられています。本投資法人の経営状況若しくは財務状況の悪化、運用方針の変化又は運用資産の変化等の本投資法人又は本資産運用会社に起因する事由のほか、本投資法人に適用される規制の変更や第三者機関による評価基準の見直し等の本投資法人及び本資産運用会社がコントロールできない事由によっても、本投資法人及び本投資法人の保有資産に対するESG格付が引き下げられ若しくは格付が付されなくなり、又は本投資法人がESG株式インデックスから除外される可能性があります。その場合、本投資口又は本投資法人債券の市場価格が下落す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ものを除いて、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あらかじめ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对策ルールを定め、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、定期的な各部署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。

**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】

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

