

【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】	2021年1月20日
【発行者名】	日本プロロジスリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 坂下 雅弘
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング
【事務連絡者氏名】	プロロジス・リート・マネジメント株式会社 取締役財務企画部長 戸田 淳
【電話番号】	03-6867-8585
【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】	日本プロロジスリート投資法人
【届出の対象とした募集内 国投資証券の形態及び金 額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 1,633,000,000円 (注) 発行価額の総額は、2020年12月25日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法 人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)】

(1)【投資法人の名称】

日本プロロジスリート投資法人
(英文表示 : Nippon Prologis REIT, Inc.)
(以下「本投資法人」といいます。)

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

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集の対象となる有価証券は、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。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

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

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

(3) 【発行数】

5,520口

(注1) 上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。)に関連して、S M B C 日興証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行(以下「本第三者割当」といいます。)の発行数です。S M B C 日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

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

割当先の氏名又は名称		S M B C 日興証券株式会社	
割当口数		5,520口	
払込金額		1,633,000,000円(注)	
割当先の内容	本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
	代表者の氏名	取締役社長 近藤 雄一郎	
	資本金の額(2020年9月30日現在)	10,000百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主(2020年9月30日現在)	株式会社三井住友フィナンシャルグループ 100%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	該当事項はありません。
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数(2020年12月31日現在)	4,558口
	取引関係	国内一般募集(後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義されます。以下同じです。)の事務主幹事会社です。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資口の保有に関する事項		該当事項はありません。	

(注) 払込金額は、2020年12月25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。

(4) 【発行価額の総額】

1,633,000,000円

(注) 発行価額の総額は、2020年12月25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。

(5) 【発行価格】

未定

(注) 発行価格は、2021年1月27日(水)から2021年2月1日(月)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」といいます。)に国内一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2021年2月22日(月)

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人本店
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング

(11) 【払込期日】

2021年2月24日(水)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三菱UFJ銀行 虎ノ門中央支店
東京都港区虎ノ門二丁目3番17号

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構(以下「保管振替機構」といいます。)
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

本第三者割当における手取金上限(1,633,000,000円)につきましては、手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

なお、本第三者割当と同日付をもって決議された国内一般募集における手取金(18,967,000,000円)及び海外募集(後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義されます。)における手取金(13,734,000,000円)につきましては、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)新規取得資産の一覧」に記載の不動産信託受益権(以下「新規取得資産」といいます。)の取得資金の一部に充当します。新規取得資産は本投資法人が制定したグリーンエクイティ・フレームワーク(注1)の適格クライテリア(注2)を満たすプロジェクトに該当しています。

(注1) 本投資法人が制定したグリーンエクイティ・フレームワークについては、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 投資方針 (1)インベストメント・ハイライト グリーンエクイティ・オフリングの実施」をご参照ください。

(注2) 適格クライテリアについては、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 投資方針 (1)インベストメント・ハイライト グリーンエクイティ・オフリングの実施」をご参照ください。以下同じです。

(注3) 上記の手取金は、2020年12月25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。

(16) 【その他】

申込みは、前記「(8)申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10)申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「(11)払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

SMB C日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券(短期投資法人債を除く。)】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】**1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて**

本投資法人は、2021年1月20日(水)開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、日本国内における本投資口の募集(以下「国内一般募集」といいます。)、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場(ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売のみとします。)における本投資口の募集(以下「海外募集」といいます。)並びに日本国内における本投資口の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行うことを決議しています。

国内一般募集及び海外募集(以下、併せて「本募集」といいます。)の総発行数は110,480口であり、国内一般募集における発行数は64,080口を目処とし、海外募集における発行数は46,400口を目処として募集を行いますが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されます。また、国内一般募集における発行価額の総額は18,967,000,000円(注)であり、海外募集における発行価額の総額は13,734,000,000円(注)です。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(注) 国内一般募集及び海外募集における発行価額の総額は、それぞれ2020年12月25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。

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

- (1) 本投資法人は、2021年1月20日(水)開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、国内一般募集及び海外募集を決議していますが、これらの募集のうち、国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社が、プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社から5,520口を上限として借り入れる本投資口(以下「借入投資口」といいます。)の日本国内における売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、借入投資口の返還に必要な本投資口をS M B C日興証券株式会社に取得させるために行われます。

また、S M B C日興証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2021年2月19日(金)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。S M B C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、S M B C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、S M B C日興証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

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

- (2) 上記(1)に記載の取引について、S M B C日興証券株式会社は、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社及びゴールドマン・サックス証券株式会社と協議の上、これらを行います。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第15期(自 2019年12月1日 至 2020年5月31日) 2020年8月28日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

訂正報告書(上記1の有価証券報告書の訂正報告書)を2020年12月4日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2020年8月28日付の有価証券報告書（2020年12月4日付の有価証券報告書の訂正報告書により訂正済み。以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に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及び参照有価証券報告書における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

(注1) 以下の文中において記載する数値については、別途注記する場合を除き、単位未満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、各項目別の数値の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

(注2) 以下の文中における2020年11月期（第16期）に係る数値のうち、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明が必要となる数値について、本書の日付現在、同監査を終了していません。

1 投資方針

(1) インベストメント・ハイライト

本投資法人は、本募集には以下の意義があると考えています。

プロロジス・グループ(注1)が開発した高品質のAクラス物流施設(注2)を適正価格で取得
投資主価値向上に資する外部成長の実現

安定したポートフォリオ運営と収益構造の継続

強固な財務基盤の維持

グリーンエクイティ・オフリングの実施

(注1) Prologis, Inc.（プロロジス・インク）（世界本社）及びそのグループ会社（日本法人である株式会社プロロジスを含みます。また、プロロジス・グループ側の出資割合が過半数に満たない共同投資ピークルも含みます。）全体を総称して、プロロジス・グループといいます。プロロジス・グループの詳細については、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 2 投資方針 (1)投資方針 プロロジス・グループの概要」をご参照ください。以下同じです。

(注2) 「Aクラス物流施設」の詳細については、後記「(2)本投資法人の特徴 Aクラス物流施設への重点投資」をご参照ください。以下同じです。

プロロジス・グループが開発した高品質のAクラス物流施設を適正価格で取得

新規取得資産3物件は、全て本投資法人のスポンサーであるプロロジス・グループが開発した高品質なAクラス物流施設であり、それらの取得予定価格(注1)の合計は622億円です。新規取得資産の平均NOI利回り(注2)は4.5%であり、本投資法人が本書の日付現在保有する49物件（以下「取得済資産」といいます。）のポートフォリオにおける時価NOI利回り（2020年11月期末時点）(注2)4.4%と比較しても適正な水準であるといえ、引き続きプロロジス・グループの全面的なスポンサー・サポートを活用した適正な価格での取得が実現する見込みです。

(注1) 「取得価格」、「取得（予定）価格」又は「取得予定価格」は、売買契約書に記載された各新規取得資産又は各取得済資産の譲渡価額を記載しています。なお、譲渡価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。また、2018年10月3日付で土地の一部を売却及び取得しているプロロジスパーク座間1については、これらを考慮せずに、当初取得時の価格を記載しています。また、第15期（2020年5月期）に火災により信託土地を除く信託有形固定資産が滅失したプロロジスパーク岩沼1については、当該滅失した信託有形固定資産（滅失建物等）に相当する取得価格を同期末以降の取得価格合計から控除しています。以下同じです。

(注2) 新規取得資産の「平均NOI利回り」及び取得済資産から構成されるポートフォリオの「時価NOI利回り」については、後記「強固な財務基盤の維持」の「本投資法人のポートフォリオ、財務安定性及び投資主価値に係る指標の推移」に関する表の「取得NOI利回り」及び「時価NOI利回り」に関する注記をそれぞれご参照ください。以下同じです。

取得予定価格の合計	平均NOI利回り	プロロジス・グループ 開発物件比率 (注1)	平均築年数 (注2)	稼働率 (注2)	平均賃貸借 残存期間 (注2)
622億円	4.5%	100.0%	2.1年	93.9%	6.0年

- (注1) 新規取得資産の「プロロジス・グループ開発物件比率」は、新規取得資産の取得予定価格の合計に対する新規取得資産のうちプロロジス・グループが単独又は共同で開発した物件の取得予定価格の合計の占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注2) 新規取得資産の「平均築年数」、「稼働率」及び「平均賃貸借残存期間」の詳細については、後記「 強固な財務基盤の維持」の「本投資法人のポートフォリオ、財務安定性及び投資主価値に係る指標の推移」に関する表をご参照ください。以下同じです。

< 新規取得資産 >

物件番号	M-34	M-35	B-19
物件名称	プロロジスパーク 千葉ニュータウン	プロロジスパーク 千葉2	プロロジスパーク つくば2
物件写真			
所在地	千葉県印西市	千葉県千葉市	茨城県つくば市
取得予定年月日	2021年2月8日	2021年2月8日	2021年2月8日
延床面積	109,981.80㎡	60,327.19㎡	98,920.31㎡
竣工日	2016年4月21日	2020年11月12日	2020年8月21日
取得予定価格	26,300百万円	15,000百万円	20,900百万円
NOI利回り(注)	4.5%	4.4%	4.7%

- (注) 各新規取得資産の「NOI利回り」は、各新規取得資産の取得予定価格に対する2020年11月末日時点の鑑定評価に基づく鑑定NOIの比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 取得済資産及び新規取得資産の「鑑定NOI」とは、本投資法人及びプロロジス・リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及びシービーアールイー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。なお、鑑定NOIの詳細については、後記「2 投資対象 (3) 新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 a. 不動産等の概要（取得（予定）価格及び鑑定評価額等）」をご参照ください。以下同じです。

投資主価値向上に資する外部成長の実現

本投資法人は、2013年の本投資法人の上場以降現在に至るまで、1口当たり分配金水準及び1口当たりNAVを着実に向上させてきました。すなわち、本投資法人の1口当たり分配金（一時効果調整後）(注1)は、第1期（2013年5月期）及び第2期（2013年11月期）の合計期間から第15期（2020年5月期）及び第16期（2020年11月期）の合計期間までの間に37.4%（注2）、年平均成長率(注2)にして4.6%上昇しています。また、1口当たりNAV(注3)は、第1期（2013年5月期）末から第16期（2020年11月期）末までの期間において110.3%、年平均成長率にして10.4%上昇しています。今般の新規取得資産取得後(注4)においても、1口当たりNAVは第16期（2020年11月期）末現在の231,723円から234,611円と、2,888円（+1.2%）の上昇を実現する見込みであり(注5)、また1口当たり分配金についても引き続き着実な向上を目指します。



(注1) 「1口当たり分配金（一時効果調整後）」とは、1口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）の金額に対して新投資口発行、物件取得及び資産譲渡等に併い各決算期に一時的に発生する収益及び費用項目の調整を行って算出された1口当たり分配金の試算額をいいます。

一時的に発生する収益及び費用項目の調整としては、以下の項目が挙げられます。

- () 各期中に取得した資産（第11期（2018年5月期）及び第12期（2018年11月期）については、各期中に取得した資産に加えて、第11期末時点において売買契約書が締結済みで、かつ、第12期（2018年11月期）及び第13期（2019年5月期）に取得した資産を含みます。）が全て通期稼働したものと仮定して賃貸事業収益、賃貸事業費用（減価償却費を含みます。以下同じです。）及び支払利息（融資関連費用等を含みます。以下同じです。）を試算
- () 各期中に譲渡した資産から発生した賃貸事業収益、賃貸事業費用及び支払利息が全て期初から発生しなかったものと仮定して試算、また、第15期（2020年5月期）及び第16期（2020年11月期）については、第15期（2020年5月期）に火災により建物等が滅失したプロロジスパーク岩沼1の賃貸事業収益及び賃貸事業費用が全て期初から発生しなかったものと仮定して試算
- () 固定資産税及び都市計画税等の公租公課について、取得原価に算入されるものは賃貸事業費用として計上
- () 上記のほか、臨時的に発生又は計上した収益及び費用を発生しなかったものと仮定して調整するとともに、臨時的に発生しなかった収益及び費用を通常発生すべき時期に発生したものと仮定して調整
- () 新投資口発行等に併い臨時的に発生する新投資口発行に係る費用及び融資関連費用等を営業外費用から除外
- () 資産譲渡に伴い臨時的に発生する収益及び費用等（固定資産売却損益及び控除対象外消費税を含みます。）を除外
- () 上記のほか、臨時的に実施又は発生した融資関連費用等（金利スワップ解約精算金を含みます。）を除外
- () 運用資産取得後に還付される消費税還付金を原資として返済を行う借入金を借入残高から除外
- () 各期中に実施された臨時的な負債のリファイナンスが各期初に実施されたものと仮定して通期の負債金利及び費用を試算
- () 以上の調整によって変動するNOI及び当期純利益を考慮し、NOI及び当期純利益に連動する資産運用報酬を調整
- () その他 以上に連動する費用項目の調整
- () 以上に伴う一時的利益超過分配の実施、継続的利益超過分配の停止又は減額について調整

「1口当たり分配金（一時効果調整後）」は、日本において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準（以下「日本会計基準」といいます。）により規定された指標ではなく、また、有限責任あずさ監査法人の監査を受けたものではありません。当該試算額は、本投資法人の1口当たり分配金の実績値である「1口当たり分配金（実績）」とは異なり、また、日本会計基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきものではありません。

更に、「1口当たり分配金(一時効果調整後)」は、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。

各期の「1口当たり分配金(実額)」は、第1期(2013年5月期)が1,742円、第2期(2013年11月期)が3,761円、第3期(2014年5月期)が3,793円、第4期(2014年11月期)が3,742円、第5期(2015年5月期)が3,920円、第6期(2015年11月期)が3,942円、第7期(2016年5月期)が4,006円、第8期(2016年11月期)が4,195円、第9期(2017年5月期)が4,628円、第10期(2017年11月期)が4,668円、第11期(2018年5月期)が4,373円、第12期(2018年11月期)が4,429円、第13期(2019年5月期)が4,502円、第14期(2019年11月期)が4,575円、第15期(2020年5月期)が4,645円、第16期(2020年11月期)が4,860円です。

なお、2014年3月1日効力発生の投資口の分割(1口につき5口)(以下「投資口分割」といいます。)前の第1期及び第2期の「1口当たり分配金(一時効果調整後)」及び「1口当たり分配金(実額)」は、投資口分割調整後の数値です。

(注2) 1口当たり分配金(一時効果調整後)の年平均成長率は、第1期(2013年5月期)及び第2期(2013年11月期)の合計期間から第15期(2020年5月期)及び第16期(2020年11月期)の合計期間までの1口当たり分配金(一時効果調整後)の1年当たりの平均成長率(幾何平均)を、1口当たりNAVの年平均成長率は、第1期(2013年5月期)末から第16期(2020年11月期)末にわたる1口当たりNAVの1年当たりの平均成長率(幾何平均)を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注3) 各期末時点の「1口当たりNAV」とは、以下の計算式により求められる、当該期の末日時点における保有資産の鑑定評価額又は調査価格に基づく本投資口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価額とは異なります。なお、第15期(2020年5月期)に火災により建物等が滅失したプロロジスパーク岩沼1については、同期末以降、その土地部分のみを対象としています。以下同じです。

各期末時点の「1口当たりNAV」

$$= (\text{当該期の貸借対照表上の簿価純資産額} - \text{当該期の末日時点の剰余金} + \text{当該期の末日時点における保有資産に係る当該期の末日時点の鑑定評価額又は調査価格の合計} - \text{当該期の末日時点における保有資産に係る当該期の末日時点の帳簿価額の合計}) \div \text{当該期の末日時点の発行済投資口数}$$

なお、投資口分割前の第1期(2013年5月期)末時点の「1口当たりNAV」は、投資口分割調整後の数値です。

新規取得資産取得後の「1口当たりNAV」とは、以下の計算式により求められる、取得済資産及び新規取得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価額とは異なります。また、新規取得資産取得後の「1口当たりNAV」は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における新規取得資産取得後の見込額であり、新規取得資産取得後の実際の金額と一致するとは限りません。以下同じです。

新規取得資産取得後の「1口当たりNAV」

$$= (\text{第16期(2020年11月期)の貸借対照表上の簿価純資産額} - \text{2020年11月末日現在の剰余金} + \text{第16期(2020年11月期)末の保有資産の2020年11月末日時点の鑑定評価額の合計} - \text{第16期(2020年11月期)末の保有資産の2020年11月末日現在の帳簿価額の合計} + \text{本募集及び本第三者割当における発行価額の総見込額} + \text{新規取得資産の鑑定評価額の合計} - \text{新規取得資産の取得予定価格の合計}) \div \text{新規取得資産取得後の発行済投資口の見込口数}$$

* 本募集及び本第三者割当における発行価額の総見込額は、2020年12月25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ものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、SMBC日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてSMBC日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が当該見込額と異なる場合又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の新規取得資産取得後の1口当たりNAVは前記と異なる可能性があります。以下同じです。

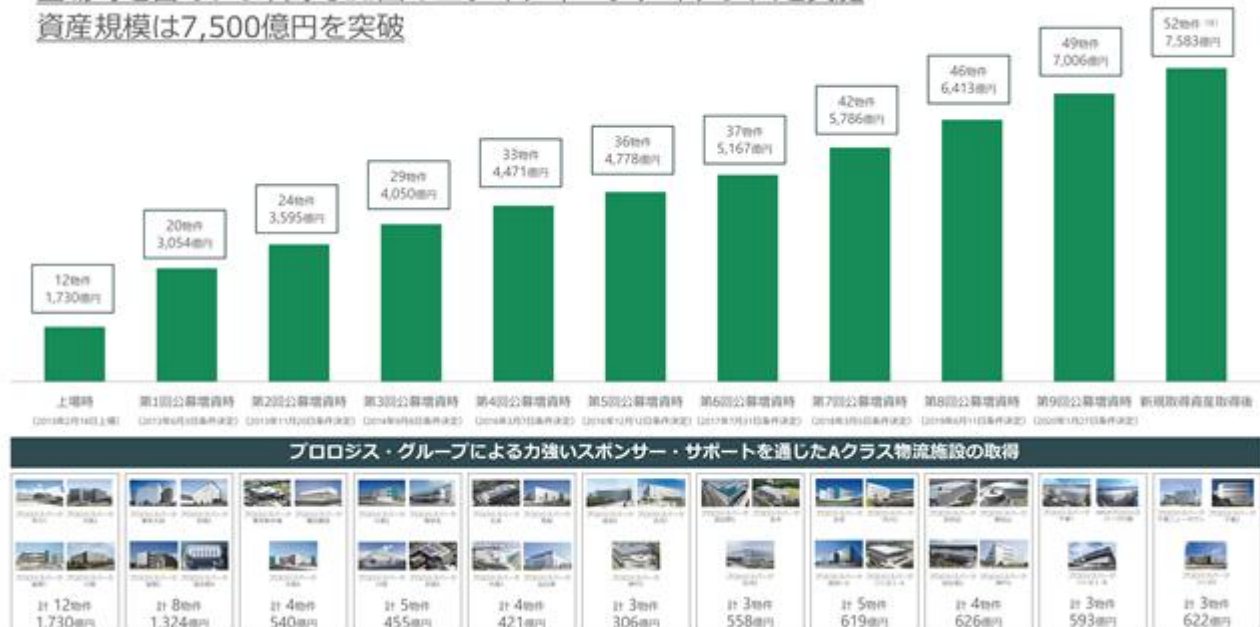
(注4) 「新規取得資産取得後」とは、本募集、本第三者割当、新規取得資産の取得予定日に行うことを予定している借入れ(以下「本借入れ」といい、本借入れを実行する日を「本借入予定日」といいます。)及び新規取得資産の取得が完了した時点をいいます。以下同じです。

(注5) 本募集の発行価格が、本募集に応ずる投資家にとって有利な価格であること又は本投資口への投資により利益が得られることを意味又は示唆するものではありません。2020年12月25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参照する限りでは、本募集の発行価格は、1口当たりNAVを上回るものと想定され、かかる想定に従うと、本募集に応じて本投資口を取得する投資家にとっては、1口当たりNAVよりも高い発行価格で本投資口を購入することになる点にご注意ください。

新規取得資産取得後の本投資法人の資産規模(注)は、物件の取得(予定)価格ベースで7,500億円を超える見込みです。こうした資産規模の成長は、本投資法人の上場時から約8年の期間にわたって、上場時を含め11回のエクイティ・ファイナンスを通じた物件取得により成し遂げられるものです。

(注) 「資産規模」とは、取得(予定)価格を合計した金額をいいます。以下の図に示されている各公募増資時の取得資産の合計金額も同様です。以下同じです。

上場時を含め、8年間で11回のエクイティ・ファイナンスを実施 資産規模は7,500億円を突破



(注) 特に明記する場合を除き、取得物件数及び保有物件数には、第15期(2020年5月期)に火災により信託土地を除く信託有形固定資産が滅失したプロロジスパーク岩沼1を含みます。以下同じです。

更に、本投資法人は、プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポートを受けており、今後もプロロジス・グループが開発する物流施設に関するパイプライン・サポート等を最大限に活用して成長することを目指します。

本投資法人は、かかるパイプライン・サポートに基づき、プロロジス・グループからの継続的な物件取得を通じて、資産規模の着実な成長を実現してきました。新規取得資産であるプロロジスパーク千葉ニュータウン、プロロジスパーク千葉2及びプロロジスパークつくば2はいずれもプロロジス・グループの開発物件です。2020年12月末日時点において、パイプライン物件(注1)は、13物件で約2,600億円相当(合計延床面積1,283,617㎡)の規模(注2)(注3)となり、新規取得資産取得後においても、本投資法人の中長期的なポートフォリオの成長の高い蓋然性が維持されています。



(注1) 「パイプライン物件」とは、優先交渉権取得済物件及び開発中・計画中資産をいいます。以下同じです。

(注2) 開発中・計画中資産のうち「プロロジス古河プロジェクトフェーズ2」については、土地の分割箇所が未確定であるため、物件数、価値及び延床面積の合計に含まれていません。以下同じです。

(注3) パイプライン物件の合計延床面積は、2020年12月末日現在の建築計画等に基づく予想値の概数の合計です。また、パイプライン物件の価値については、2020年12月末日現在の建築計画等に基づく想定賃貸可能面積等に基づき、周辺物件の賃料相場や直近の収益還元率その他の指標を用いて本資産運用会社が試算した想定評価額の概算値の合計を記載しています。したがって、当該価値は、竣工済の物件の価値を含め、2020年12月末日現在の計画及び周辺物件の相場その他の指標に基づく試算値であり、今後の計画変更や工事の進捗状況・評価の前提の変動等により実際のパイプライン物件の価値とは異なる可能性があり、また、鑑定評価額の合計と同一である保証もありません。また、本投資法人がパイプライン物件を当該価値相当の金額で取得できる保証もありません。

(注4) 各物件写真又は完成予想図の右上の数値は延床面積又はその予想値の概数を表しています。

(注5) 新規取得資産以外の物件については、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。

(注6) *印を付した図は、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。また、*印を付した延床面積は、2020年12月末日現在の計画に基づく情報であり、実際の数値とは異なる場合があります。

安定したポートフォリオ運営と収益構造の継続

(イ) 過去最高水準の稼働率と高い賃料上昇率

第16期(2020年11月期)においては、本投資法人のポートフォリオの期中平均稼働率(注1)が99.4%と、本投資法人の過去最高水準を記録しました。また、平均改定賃料変動率(注2)についても、同期において+2.7%と高水準を維持しました。本投資法人は、今後も高水準なポートフォリオ稼働率を維持しつつ、中長期的に本投資法人の利益に資する賃料改定に努めます。



- (注1) 「期中平均稼働率」は、本投資法人の各期の保有資産の期中平均稼働率を記載しており、各期の各月末時点の保有資産の賃貸借面積の合計を、各期の各月末時点の保有資産の賃貸借可能面積の合計で除した数値を記載しています。第17期(2021年5月期)及び第18期(2021年11月期)の期中平均稼働率については、本書の日付現在における予想値であり、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、第15期(2020年5月期)に火災により建物等が滅失したプロロジスパーク岩沼1については、2020年5月末以降、算定の基礎に含めていません。
- (注2) 「平均改定賃料変動率」は、本投資法人の各期の保有資産の倉庫部分(事務所部分及び店舗部分を含みません。)について、各期末時点までにテナントとの賃貸借契約期間が満了を迎え、かつ、当該期末が属する年の12月末日時点までに新たに賃貸借契約期間1年以上の長期賃貸借契約(既存のテナントとの再契約及び新規のテナントとの契約(空室期間がある場合には空室期間を経た後の新規契約)の双方を含みます。)が締結された賃貸借区画の新契約締結前後の賃料の変動率を賃貸借面積で加重平均して記載しています。したがって、賃料改定状況の賃料増額及び賃料減額並びに平均改定賃料変動率が、特定の時期における本投資法人の賃料収入の増額及び減額と必ずしも一致しないことにご留意ください。
- (注3) 「賃貸借契約期間満了又は満了予定の面積」とは、各期中に賃貸借契約が満了又は満了予定の倉庫部分(事務所部分及び店舗部分を含みません。)の賃貸借契約面積を指します。以下同じです。
- (注4) 「長期契約締結済」及び「短期契約締結済」とは、第16期(2020年11月期)及び第17期(2021年5月期)各期における「賃貸借契約期間満了又は満了予定の面積」のうち、2020年12月末日現在において、既に新規の契約(長期:1年以上、短期:1年未満)が締結されているもの、「リース中活動中」とは新規の契約が締結されていないものうち、テナント募集中のものを指します。以下同じです。
- (注5) 「再契約」及び「新規契約」は、第16期(2020年11月期)及び第17期(2021年5月期)各期における「長期契約締結済」の契約面積のうち、既存のテナントとの間で再契約が締結されているものを「再契約」、新規のテナントと賃貸借契約が締結されているものを「新規契約」と記載しています。以下同じです。
- (注6) 「賃料増額」、「賃料据置」及び「賃料減額」は、第16期(2020年11月期)及び第17期(2021年5月期)各期における「長期契約締結済」の契約面積のうち、従前の賃貸借契約から賃料が増額したもの、変更がないもの及び減額したものをそれぞれ指します。以下同じです。

(ロ) 本投資法人の安定的運営と成長を支える経験豊富な人材の力

本投資法人は、本投資法人の上場から現在に至るまで、保有資産全てに係るプロパティ・マネジメント業務を、経験豊富な人材を擁するプロロジス・グループに委託しています。また、第15期(2020年5月期)及び第16期(2020年11月期)における本投資法人の保有資産に係るダイレクト・リーシング比率(注1)は99.5%に上ります。このように、プロロジス・グループがカスタマー(注2)と直接信頼関係を築いた結果、第16期(2020年11月期)における再契約比率(注3)も85.4%という高さを誇っています。

また、本投資法人がスポンサー・サポート契約を締結する株式会社プロロジスは、ロジスティクス・マネジメントの専門誌である「月刊ロジスティクス・ビジネス(LOGI-BIZ)」が実施した「2019年版顧客満足度調査物流不動産デベロッパー総合評価ランキング」において、第1位の評価を獲得しました。

本投資法人は、このような実績を有するプロロジス・グループの力を背景に、継続的に安定的なポートフォリオ運営と高水準の稼働率及び賃料上昇率の維持を実現してきました。今後も、引き続き安定的なポートフォリオ運営によるカスタマーからの信頼獲得及び着実な内部成長を目指します。

「月刊 LOGI-BIZ」
2019年版顧客満足度調査
物流不動産デベロッパー
総合評価ランキング **No.1**



カスタマー(注2)からの信頼を支える
経験豊富なプロロジスの人材の力



(出所) 2019年版顧客満足度調査について、株式会社ライノス・パブリケーションズ「月刊ロジスティクス・ビジネス (LOGI-BIZ) (2019年10月号)」

(注1) 「ダイレクト・リーシング比率」とは、第15期(2020年5月期)及び第16期(2020年11月期)に新たに締結された本投資法人の保有資産に係るエンドテナントとの賃貸借契約のうち、外部の仲介業者又は媒介業者の介在なく、プロロジス・グループがエンドテナントに対して直接コンタクトを行い、契約が締結された賃貸借契約の比率(賃貸面積ベース)をいいます。

(注2) 「カスタマー」とは、テナント、荷主及びその他の物流施設の利用者を総称していいます。以下同じです。

(注3) 「再契約比率」とは、第16期(2020年11月期)において契約期間が満了となった長期契約締結済の倉庫部分(事務所部分及び店舗部分を含みません。)の契約面積のうち、2020年11月末日時点で既存のテナントとの間で再契約が締結されているものの比率(賃貸面積ベース)をいいます。

(注4) 「インハウスPM比率」とは、本投資法人の本書の日付現在の保有資産のうち、プロパティ・マネジメント業務をプロロジス・グループに委託している物件の比率をいいます。

(八) プロロジス・グループの物件運営力を活用した安定的なポートフォリオ

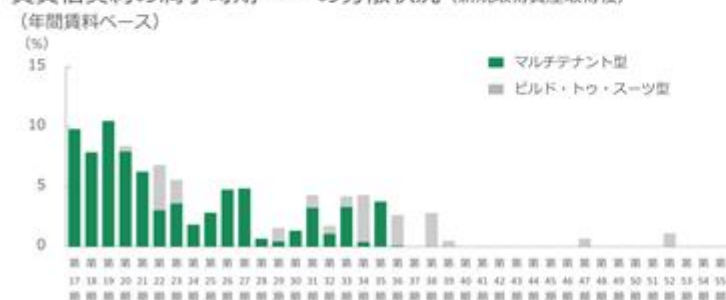
本投資法人のポートフォリオの総テナント社数(注1)は、新規取得資産取得後においては160社となる見込みです。また、上位20テナント比率(注2)は、賃貸面積ベースで、新規取得資産取得後には50.9%となる見込みであり、新規取得資産取得後も引き続き、十分なテナント分散が維持されるものと本投資法人は考えています。

また、本投資法人は、長期を基本とした賃貸借契約の満了時期の分散により、マーケットの状況に左右されにくい安定的な賃料収入を実現できるものと考えています。新規取得資産の平均賃貸借残存期間は6.0年、新規取得資産取得後のポートフォリオの平均賃貸借残存期間は4.2年であり、賃貸借契約期間が満了する賃貸借契約の全賃貸借契約における割合は最も契約満了時期が集中している第19期(2022年5月期)においても10.5%(年間賃料ベース)となる予定であり、賃貸借契約の満了時期は長期にわたって分散しています。

テナント分散状況(新規取得資産取得後)(賃貸面積ベース)



賃貸借契約の満了時期(注4)の分散状況(新規取得資産取得後)



賃貸借契約の状況(新規取得資産取得後)

総テナント社数(注1)	160社	上位20テナント比率(注2)	50.9%
定期借家契約比率(注5)	100.0%	平均賃貸借残存期間	4.2年

(注1) 「総テナント社数」については、後記「強固な財務基盤の維持」の「本投資法人のポートフォリオ、財務安定性及び投資主価値に係る指標の推移」に関する表をご参照ください。

(注2) 「上位20テナント比率」とは、本投資法人の賃貸可能面積合計に占める上位20テナントの賃貸面積の比率をいい、対象賃貸借契約(後記「2 投資対象 (3)新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 b.不動産等の概要及び賃貸借の状況(築年数、稼働率及び年間賃料等)」において定義します。以下同じです。)に係る賃貸面積に基づいて記載しています。なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」については、後記「2 投資対象 (3)新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 b.不動産等の概要及び賃貸借の状況(築年数、稼働率及び年間賃料等)」をご参照ください。以下同じです。

(注3) 2020年11月25日付で、プロロジスパーク茨木のテナントである株式会社ニトリより、2021年12月31日付で賃貸借契約(賃貸面積129,473.03㎡)を中途解約する旨の通知書を受領しています。

(注4) 「賃貸借契約の満了時期」は、対象賃貸借契約に基づいて記載しています。ただし、2020年11月末日現在において解除又は解約申入れがなされている場合、当該契約については当該解除又は解約申入れに基づく賃貸借契約の終了時期に基づいて記載しています。

(注5) 「定期借家契約比率」は、対象賃貸借契約(一時使用目的の契約等、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。))の適用のないものは除きます。)のうち、借地借家法に基づく定期建物賃貸借契約の比率(年間賃料ベース)を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

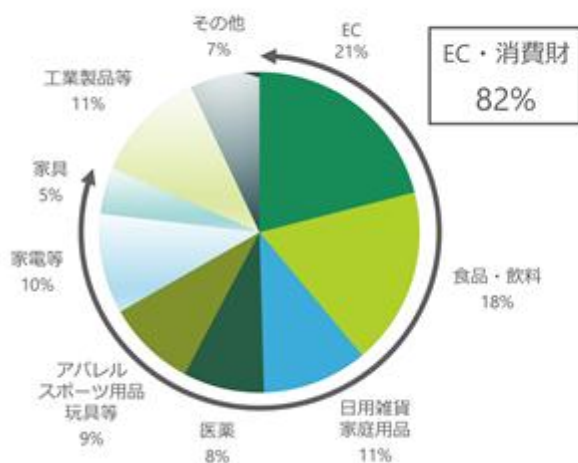
(二) 新型コロナウイルス感染症拡大の影響は限定的

2020年初頭からの新型コロナウイルス感染症拡大により、人々の生活様式や消費行動は大きな影響を受け、現在に至っています。一方、人々が行動を制限された環境下においては、電子商取引（以下「EC」又は「Eコマース」ということがあります。）による消費が以前にも増して著しい成長を見せており、また、人々の日常生活を支える消費財の需要は堅調に推移しています。こうした状況において、新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオにおけるテナントの取扱い商品の82%がEC及び消費財で占められる見込みである（注1）ことから、本投資法人にとって、新型コロナウイルス感染症拡大の影響は比較的限定的であると考えられます。

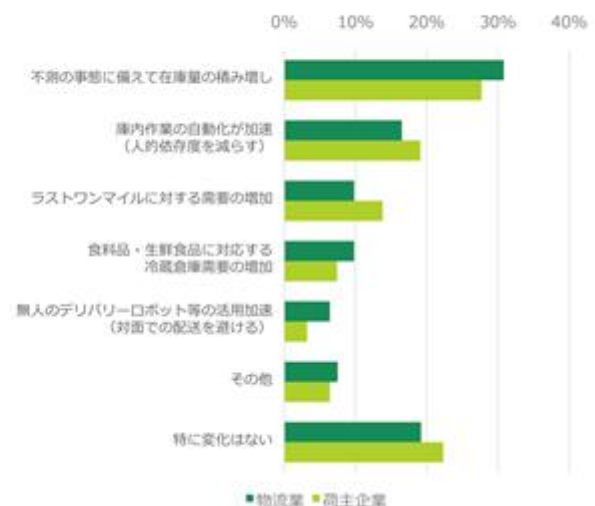
また、シービーアールイー株式会社が物流業者及び荷主企業を対象に実施したアンケートによると、アンケート回答企業の約30%が新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、不測の事態に備えて在庫量の積み増しをする動きが中長期的に見られるのではないかと予想しています（注2）。

上記の状況から、今後も長期にわたって、人々の生活を支えるインフラとしての物流不動産の重要性は拡大していくものと、本投資法人は考えています。

テナントの取扱い商品内訳（新規取得資産取得後）（賃貸面積ベース）^(注1)



新型コロナウイルス感染症拡大により、中長期的に変化・影響があると思われる項目に関するアンケート^(注2)



(出所) 「新型コロナウイルス感染症拡大により、中長期的に変化・影響があると思われる項目に関するアンケート」について、シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2020」を基に本資産運用会社において作成

(注1) 「テナントの取扱い商品内訳」は、新規取得資産取得後の本投資法人の保有資産に関し、本資産運用会社が、賃貸借契約締結時等にテナントに対して行うヒアリング等に基づき、各テナントの主たる取扱い商品・業態を判断した上で、当該商品・業態に応じて各テナントを分類した上で、当該分類ごとに2020年11月末日現在において締結されている賃貸借契約の比率（賃貸面積ベース）を算出しています。したがって、その後の取扱い商品の変化等により、実際の比率と一致するとは限りません。

(注2) シービーアールイー株式会社が2020年3月4日から同月19日まで実施した、「物流施設利用に関するテナント調査2020」（有効回答数：336社）によって算出されたものであり、自社・賃貸を問わず、国内で物流施設を利用する企業を調査対象としています。

強固な財務基盤の維持

本投資法人は、長期固定金利の借入金を中心として、返済期限を戦略的に分散化させることにより、金利変動に対する耐性の高いデット・ストラクチャーを構築し、保守的かつ柔軟なLTV運用を行う方針を継続することにより、今後の柔軟な運営を可能にする強固な財務基盤を維持します。

本投資法人は、本募集に伴い取得する新規取得資産の取得資金の一部に充当するために、本借入れを実行することを予定しています。本借入れの概要は、以下のとおりです。

借入先	借入見込額 (注1)	利率	借入実行 予定日 (注4)	返済期限 (注4)	返済方法	用途	摘要
株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱UFJ銀行	100億円	基準金利 (全銀協1 か月 日本円TIBOR (注2)) +0.170%	2021年 2月8日	2022年 2月8日	期限 一括 返済	新規取得 資産及び 当該取得 に関する 諸費用の 一部	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	60億円	基準金利 (全銀協3 か月 日本円TIBOR (注2)) +0.225% (注3)		2028年 2月8日			
	63億円	基準金利 (全銀協3 か月 日本円TIBOR (注2)) +0.275% (注3)		2030年 2月8日			

(注1) 本借入れの「借入見込額」は、2020年12月25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、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。

(注2) 全銀協1か月日本円TIBOR及び全銀協3か月日本円TIBORは、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物及び3か月物の日本円TIBORをいいます。

(注3) 金利スワップ契約の締結により実質的に金利を固定化する予定です。しかしながら、本借入れの実行にあたり、金利の動向、資金調達コスト等を総合的に勘案した結果、金利スワップ契約の締結を行わない可能性があります。

(注4) 本借入れの「借入実行予定日」及び「返済期限」は、本書の日付現在の予定であり、最終的な借入実行までに変更される可能性があります。

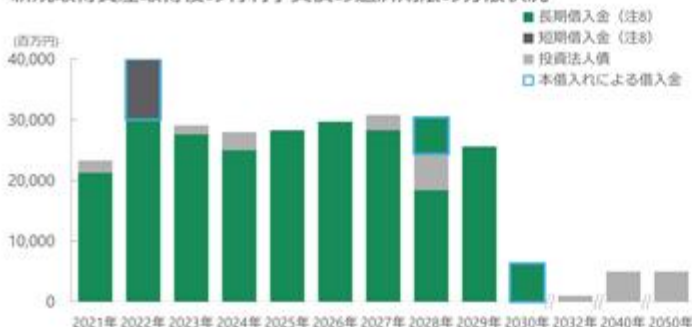
(注5) 本書の日付現在、本投資法人は、本借入れに関する金銭消費貸借契約を締結していません。本借入れは、各金融機関における貸出審査手続における決裁が完了し、本投資法人と当該各金融機関との間で金銭消費貸借契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件が全て充足されること等を条件とします。そのため、実際に本借入れが行われることは保証されているものではなく、また、その内容も、本書に記載されているものから変更される可能性があります。

主要な財務指標等、新規取得資産取得後の有利子負債の返済期限の分散状況及びLTV・鑑定LTVの推移は、それぞれ以下のとおりであり、本投資法人は、保守的なレバレッジを確保し、将来の機動的な物件取得を可能とする取得余力の維持により、新規取得資産取得後においても強固な財務基盤を維持できるものと考えています。

財務ハイライト（新規取得資産取得後）

格付 ^(注1) (JCR) (本資料の日付現在) AA (安定的)	LTV ^(注2) 37.5% (第16期末) 37.7% (新規取得資産取得後) ^(注3)	鑑定LTV ^(注4) (第16期末) 29.8%	取得余力 ^(注5) 1,800億円程度
長期固定負債比率 ^(注2) 96.5%	平均負債残存年数 ^(注2) 5.1年	平均負債コスト ^(注6) (第16期末) 0.6%	含み益 ^(率) ^(注7) (第16期末) 1,809億円 (27.6%)

新規取得資産取得後の有利子負債の返済期限の分散状況



LTV・鑑定LTVの推移



- (注1) 「格付」は、株式会社日本格付研究所（JCR）による本投資法人に関する長期発行体格付を記載しており、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。
- (注2) 各期末時点及び新規取得資産取得後の「LTV」、「長期固定負債比率」及び「平均負債残存年数」の詳細については、後記「本投資法人のポートフォリオ、財務安定性及び投資主価値に係る指標の推移」に関する表をご参照ください。以下同じです。
- (注3) 新規取得資産取得後の「LTV」は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額を用いて算出した見込数値であり、新規取得資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません。新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額については、借入見込額を223億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、2020年12月25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。
- (注4) 各期末時点の「鑑定LTV」は、以下の計算式により求められます。以下同じです。
「鑑定LTV」

$$= \frac{\text{各決算期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額}}{\text{各決算期末時点の貸借対照表上の総資産額} + \text{各決算期末時点における保有資産に係る当該期の末日時点における鑑定評価額又は調査価格の合計} - \text{各決算期末時点における保有資産に係る当該期の末日時点における帳簿価額の合計}}$$
- (注5) 「取得余力」とは、LTVを50%まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって追加的に調達できる負債性資金の金額の概算額をいいます。なお、当該金額は、当該金額の負債性資金の調達及び調達する負債性資金による物件取得ができることを保証又は約束するものではないことにご留意ください。また、新規取得資産取得後における「取得余力」については、新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額を用いて算出しています。したがって、新規取得資産取得後のLTV同様、実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。
- (注6) 「平均負債コスト」とは、各借入れ又は各投資法人債に適用される利率に金融機関に支払われた融資手数料等を加え、各借入額又は各券面額で加重平均した平均値をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、金利スワップ契約により金利が固定された変動金利による有利子負債を、当該固定された金利が適用される固定金利による有利子負債として算出しています。以下同じです。
- (注7) 「含み益」とは、各決算期末時点における取得済資産の鑑定評価額の合計と取得済資産の帳簿価額の合計の差をいいます。なお、必ずこの含み益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意ください。なお、プロロジスパーク岩沼1については、第15期（2020年5月期）以降、信託土地のみを対象としています。以下同じです。
また、「含み益率（第16期末）」とは以下の計算式により求められます。
「含み益率（第16期末）」

$$= \frac{\text{第16期（2020年11月期）末時点における含み益}}{\text{第16期（2020年11月期）末時点における保有資産に係る当該期の末日時点における帳簿価額の合計}}$$

(注8) 「長期借入金」とは、借入日から返済期日までの期間が1年超のものをいい、「短期借入金」とは借入日から返済期日までの期間が1年以内のものをいいます。

なお、本投資法人のポートフォリオ、財務安定性及び投資主価値に係る指標の推移は以下のとおりです。

	第1期 (2013年5月期) 末時点	第16期 (2020年11月期) 末時点	新規取得資産	新規取得資産 取得後 (注1)
ポートフォリオの成長				
Aクラス物流施設比率 (注2)	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %
稼働率 (注3)	97.8 %	99.7 %	93.9 %	99.2 %
平均築年数 (注4)	4.1 年	8.0 年	2.1 年	7.5 年
平均賃貸借残存期間 (注5)	4.9 年	4.1 年	6.0 年	4.2 年
取得NOI利回り (注6)	5.7 %	5.2 %	4.5 %	5.2 %
時価NOI利回り (注6)	5.5 %	4.4 %	4.5 %	4.4 %
総テナント社数 (注7)	46 社	155 社	10 社	160 社
財務安定性の確保				
含み益	36 億円	1,809 億円		
LTV (注8)	43.5 %	37.5 %		37.7 %
長期固定負債比率 (注8)	93.8 %	100.0 %		96.5 %
平均負債残存年数 (注8)	4.8 年	5.3 年		5.1 年
取得余力	240 億円程度	1,700 億円程度		1,800 億円程度
格付	AA- (仮定的)	AA (仮定的)		AA (仮定的) (本資産の自行発行)
投資主価値の向上				
1口当たり分配金	1,742 円 (注9)	4,860 円		今後も最も高い向上を目指します
1口当たりNAV	110,195 円 (注9)	231,723 円		234,611 円
インフライトNOI利回り (注10)	4.3 %	3.5 %		

- (注1) 新規取得資産取得後のポートフォリオに関する各数値は、一定の仮定の下、取得済資産及び新規取得資産に係る一定の時期における各数値をそれぞれ単純に合算して算出したものであり、新規取得資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません。また、新規取得資産取得後の財務指標に関する各数値は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における新規取得資産取得後の見込数値又は見込額であり、新規取得資産取得後の実際の数値又は金額と一致するとは限りません。なお、特に明記する場合を除き、各数値の計算にはプロロジスパーク岩沼1を含みません。以下同じです。
- (注2) 新規取得資産取得後のポートフォリオの「Aクラス物流施設比率」は、取得済資産及び新規取得資産のうち、Aクラス物流施設に該当する物件の占める比率（取得（予定）価格ベース）を、小数第2位を四捨五入して記載しています。第1期（2013年5月期）末時点、第16期（2020年11月期）末時点及び新規取得資産の「Aクラス物流施設比率」も、それぞれの資産により構成されるポートフォリオにつき、上記と同様の方法で算出しています。なお、主たる建物を対象としており、また、プロロジスパーク船橋5の別棟は、Aクラス物流施設の要件を満たしていません。以下同じです。
- (注3) 新規取得資産取得後のポートフォリオの「稼働率」及び「平均賃貸借残存期間」の詳細については、後記「2 投資対象 (3) 新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 b. 不動産等の概要及び賃貸借の状況（築年数、稼働率及び年間賃料等）」をご参照ください。第1期（2013年5月期）末時点の「稼働率」及び「平均賃貸借残存期間」については2013年5月末日現在、第16期（2020年11月期）末時点及び新規取得資産の「稼働率」及び「平均賃貸借残存期間」については2020年11月末日現在をそれぞれ基準として、それぞれの資産により構成されるポートフォリオにつき、新規取得資産のポートフォリオと同様の方法で算出しています。以下同じです。
- (注4) 新規取得資産取得後のポートフォリオの「平均築年数」については、後記「2 投資対象 (3) 新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 b. 不動産等の概要及び賃貸借の状況（築年数、稼働率及び年間賃料等）」記載の「築年数」に関する「小計/平均」及び「合計/平均」の説明をご参照ください。第1期（2013年5月期）末時点の「平均築年数」については2013年5月末日現在、第16期（2020年11月期）末時点及び新規取得資産の「平均築年数」については2020年11月末日現在をそれぞれ基準として、それぞれの資産により構成されるポートフォリオにつき、新規取得資産のポートフォリオと同様の方法で算出しています。以下同じです。
- (注5) 新規取得資産取得後のポートフォリオの「取得NOI利回り」の詳細については、後記「2 投資対象 (3) 新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 a. 不動産等の概要（取得（予定）価格及び鑑定評価額等）」記載の「NOI利回り」の説明をご参照ください。第1期（2013年5月期）末時点の「取得NOI利回り」については2013年5月末日時点、第16期（2020年11月期）末時点及び新規取得資産の「取得NOI利回り」については2020年11月末日時点の鑑定評価に基づく鑑定NOIをそれぞれ用いて、それぞれの資産により構成されるポートフォリオにつき、上記と同様の方法で算出しています。以下同じです。
- (注6) 新規取得資産取得後のポートフォリオの「時価NOI利回り」は、取得済資産及び新規取得資産についての、2020年11月末日時点の鑑定評価に基づく鑑定評価額に対する、2020年11月末日時点の鑑定評価に基づく鑑定NOIの比率を、鑑定評価額で加重平均した平均値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、第1期（2013年5月期）末時点の「時価NOI利回り」については2013年5月末日時点、第16期（2020年11月期）末時点及び新規取得資産の「時価NOI利回り」については2020年11月末日時点の鑑定評価に基づく鑑定評価額及び鑑定NOIをそれぞれ用いて、それぞれの資産により構成されるポートフォリオにつき、上記と同様の方法で算出しています。

- (注7) 新規取得資産取得後の「総テナント社数」については、後記「2 投資対象 (3) 新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 b. 不動産等の概要及び賃貸借の状況(築年数、稼働率及び年間賃料等)」記載の「テナント数」に基づき、複数物件に重複するエンドテナントを調整した後の数値を記載しています。また、第1期(2013年5月期)末時点の「総テナント社数」については2013年5月末日現在、第16期(2020年11月期)末時点及び新規取得資産の「総テナント社数」については、2020年11月末日現在をそれぞれ基準として、それぞれの資産により構成されるポートフォリオにつき、上記と同様の方法で算出しています。以下同じです。
- (注8) 第1期(2013年5月期)末時点、第16期(2020年11月期)末時点及び新規取得資産取得後における「LTV」、「長期固定負債比率」及び「平均負債残存年数」は、以下の計算式により求められます。以下同じです。
- 「LTV」
- $$= \frac{\text{各決算期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額又は新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額} \div \text{各決算期末時点の貸借対照表上の総資産額又は新規取得資産取得後の総資産見込額}}{\text{新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額}}$$
- $$= \frac{\text{2020年11月期の貸借対照表上の有利子負債の総額} + \text{本借入れに係る有利子負債の総見込額}}{\text{新規取得資産取得後の総資産見込額}}$$
- $$= \frac{\text{2020年11月期の貸借対照表上の総資産額} + \text{本募集における発行価額の総見込額} + \text{本第三者割当における発行価額の総見込額} + \text{本借入れに係る有利子負債の総見込額(注9)}}{\text{「長期固定負債比率」}}$$
- 「長期固定負債比率」*
- $$= \frac{\text{各決算期末時点の長期負債(1年内返済予定の長期負債を含みます。以下同じです。)} \text{かつ固定金利による有利子負債の総額又は新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額のうち長期負債かつ固定金利による有利子負債の総見込額} \div \text{各決算期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額又は新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額}}{\text{「平均負債残存年数」}}$$
- 「平均負債残存年数」
- $$= \frac{\text{各決算期末時点又は新規取得資産取得後における負債残存期間(各決算期末日又は本借入予定日から、各決算期末時点又は新規取得資産取得後の有利子負債に係る借入契約等に表示された返済期日及び償還期日までの期間)を、各決算期末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額又は新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額に基づき加重平均して得られた負債残存年数の平均値(小数第2位を四捨五入して記載)}}{\text{「長期固定負債比率」}}$$
- * 「長期固定負債比率」は、金利スワップ契約により金利が固定された又は固定される予定の、変動金利による有利子負債を、固定金利による有利子負債として算出しています。なお、本書の日付現在、本借入れの一部については、金利スワップ契約の締結により実質的に金利を固定化する予定ですが、本借入れの実行にあたり、金利の動向、資金調達コスト等を総合的に勘案した結果、金利スワップ契約の締結を行わない可能性があります。かかる場合、実際の数値は、上記に記載の数値より低くなります。以下同じです。
- (注9) 本借入れに係る有利子負債の総見込額の意義、算出方法及びそれが変更される可能性があることについては、本「強固な財務基盤の維持」本文をご参照ください。
- (注10) 第1期取得済資産及び第16期取得済資産の「インプライドNOI回り」は、各決算期末時点において、以下の計算式により算出しています。
- $$\text{本投資法人の各期末時点における保有資産に係る各期末時点における鑑定NOIの合計} \div (\text{本投資法人の時価総額} + \text{有利子負債} + \text{預り敷金} \cdot \text{保証金} - (\text{現預金} + \text{信託現預金}))$$
- (注11) 投資口分割調整後の数値です。

グリーンエクイティ・オフリングの実施

プロロジス・グループは、良き企業市民として環境への取組み（Environmental Stewardship）、社会貢献と企業としての責任（Social Responsibility）、企業倫理とガバナンス（Ethics and Governance）（以下、これらを総称して「ESG」といいます。）を3本の柱として、社会のサステナビリティ（持続可能性）に配慮した企業活動を展開しています。そして、プロロジス・グループの企業活動が環境に与える負荷を最小限に抑えるとともに、プロロジス・グループのあらゆるステークホルダーの方々へ、最大限の有益な結果をもたらすことができるよう努力しています。

プロロジス・グループによるこうしたESG活動の一環として、本投資法人は、環境負荷を可能な限り低減したエネルギー効率の高い先進的物流施設(注1)への投資とその運用に取り組んできました。また、デットによる資金調達においては、2018年8月及び2020年4月にグリーンボンド(注2)の発行を行い、本書の日付現在で発行残高160億円とJ-REITの中でトップクラスの実績を誇っています。すなわち、本投資法人は、自らが保有・運用する先進的物流施設（新規取得資産取得後）の97.9%が、グリーンビルディング認証を取得したエネルギー効率が高く明確な環境改善効果を有するプロジェクトであることを活用し、資本市場へESG投資の機会を提供することにより、プロロジス・グループが目指すサステナビリティをより一層社会に浸透させ、低炭素社会の実現に貢献することができるものと考えています。

本投資法人は、本募集のようなエクイティ（投資口）による資金調達においても上記の趣旨が合致すると考え、「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2018年版」（以下「グリーンボンド原則」といいます。）に定める4つの核となる要素（1．調達資金の用途、2．プロジェクトの評価及び選定のプロセス、3．調達資金の管理、並びに、4．レポートニング）を参照し、グリーンエクイティ・フレームワーク（以下「本グリーンエクイティ・フレームワーク」といいます。）（注3）を制定しました。

本投資法人は、DNV GLビジネス・アシュアランス・ジャパン株式会社（以下「DNV GL」といいます。）（注4）より、本グリーンエクイティ・フレームワークが、グリーンボンド原則等で定められる4要素の主要な要件に適合している旨のセカンドパーティ・オピニオン(注5)(注6)を取得し、本グリーンエクイティ・フレームワークに則り、本募集を行います。本投資法人は、このような2021年1月13日現在J-REIT初となるグリーンエクイティ・オフリングとしての本募集は、本投資法人によるESGへの強いコミットメントを示すものと考えており、本募集を通じ、ESG投資に強い関心を持つ投資家の需要を喚起し、投資家層の更なる拡大を目指します。

(注1) 「先進的物流施設」の詳細については、後記「(3)物流不動産マーケットの概況 物流不動産マーケットの拡大と先進的物流施設の希少性」をご参照ください。以下同じです。

(注2) 「グリーンボンド」は、地球環境にとって明確な有益性をもつグリーンプロジェクトに充当される資金を、投資法人・株式会社・地方自治体等の発行体が調達するために発行する債券であり、原則として国際資本市場協会（ICMA）が定める「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）」に則って発行されます。「グリーンボンド原則」とは、ICMAが事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド原則執行委員会（Green Bond Principles Executive Committee）により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインをいいます。以下同じです。

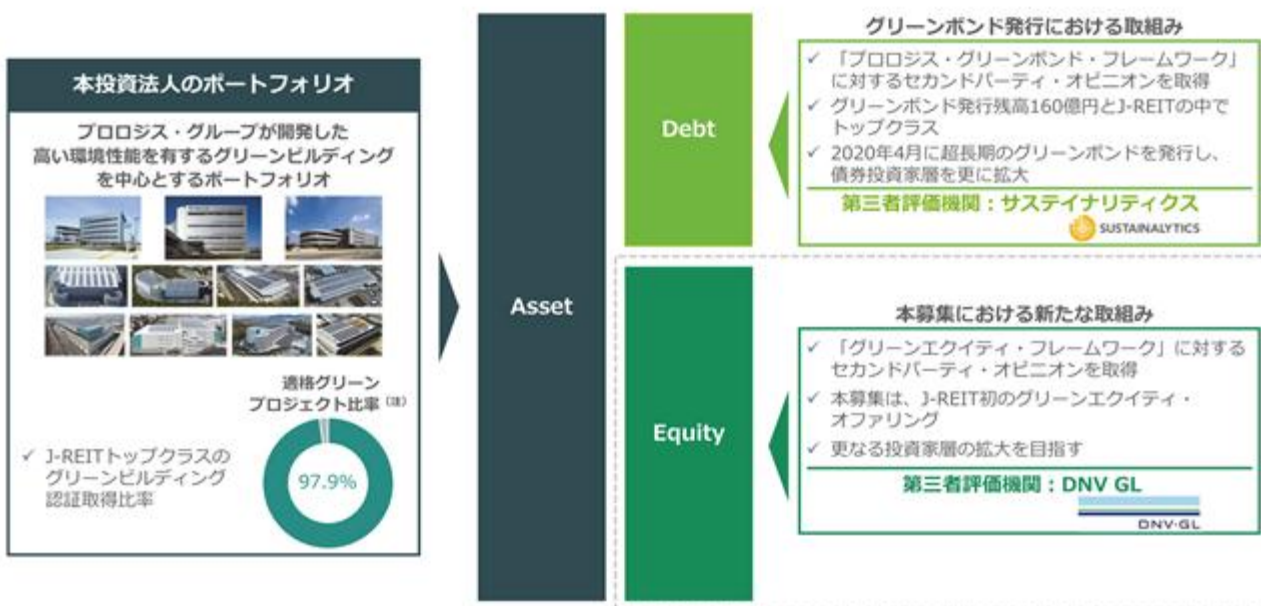
(注3) 本投資法人は、本グリーンエクイティ・フレームワーク制定にあたり、SMB C日興証券株式会社をグリーンエクイティ・ストラクチャリング・エージェントとして起用しています。「グリーンエクイティ・ストラクチャリング・エージェント」とは、グリーンエクイティ・フレームワーク制定及びセカンドパーティ・オピニオン取得に係る助言等を通じて、グリーンエクイティ・オフリングの支援を行う者をいいます。

(注4) 「DNV GL」は、1864年に設立されたノルウェー王国の首都オスロに本部を置くESG評価における第三者評価機関であるDNV GLの日本法人です。環境省のグリーンボンド発行支援者登録者（外部レビュー部門）や、低炭素経済に向けた大規模投資を促進する国際NGOである気候債券イニシアチブより認定を受けた検証者としてグローバルに活動し、国内外で多くの検証報告書やセカンドパーティ・オピニオン提供実績を有する組織です。以下同じです。

(注5) グリーンボンド原則において、外部レビューは、「セカンドパーティ・オピニオン」、「検証」、「認証」、「格付」の4類型が示され、「セカンドパーティ・オピニオン」とは専門性を有する第三者機関がグリーンボンド原則等との適合性に関する意見を表明すること、「検証」とは外部評価機関が環境基準等に関連する一定の基準（発行体で作成した内部基準も含みます。）との適合性を保証又は証明すること、「認証」とは認定された第三者機関等が一般的に認知された外部のグリーン性評価基準への適合性を確認し認証を付与すること、「格付」とは専門性を有する調査機関や格付機関等の第三者機関が確立された格付手法を基に評価又は査定すること、をそれぞれいうものとされています。以下同じです。

(注6) DNV GLは、外部レビュー機関としてグリーンボンド原則及び関連する基準を参照し、また、グリーンエクイティ・オフリング特有の調達資金の管理面を考慮した上で、本グリーンエクイティ・フレームワークの適格性を評価してい

ます。また、DNV GLは、本募集そのものについて評価を行っているわけではありません。なお、DNV GLによる当該意見表明は、グリーンエクイティ・オフリングにより発行される投資口の財務的なパフォーマンス、投資の価値又は長期の環境便益に関して保証を提供するものではありません。DNV GLによる当該意見表明はあくまで本グリーンエクイティ・フレームワークに対する意見表明に過ぎず、本募集の対象である本投資法人の投資口に付された意見表明ではありません。DNV GLによる当該意見表明は信用格付とは異なり、また、所定の信用格付を提供し、又は閲覧に供することを約束するものではありません。



(注) 「適格グリーンプロジェクト比率」とは、新規取得資産取得後の保有資産のうち、グリーンビルディング認証を取得している資産が本投資法人のポートフォリオに占める割合をいい、新規取得資産取得後における取得(予定)価格ベースで算出しています(プロロジスパーク岩沼1は含みません。)。また、グリーンビルディング認証取得比率とすることがあります。「グリーンビルディング認証」の詳細については、後記「(イ)調達資金の用途 a.グリーンビルディング」をご参照ください。以下同じです。

本グリーンエクイティ・フレームワークの概要は以下のとおりです。

(イ) 調達資金の使途

本投資法人は、下記a. からc. までの適格クライテリアを定め、本グリーンエクイティ・フレームワークに則った新投資口発行による調達資金を以下の適格クライテリアのいずれかを満たす特定資産(以下「適格グリーンプロジェクト」といいます。)に係る資金に充当します。

a. グリーンビルディング

調達資金の使途: 以下の要件のいずれかを満たす資産に係る新規又は既存の投資又は支出。

- () 以下の分類において少なくとも一つの認証を取得した、又は取得する予定の新規、既存又は改修建築物。
 - (a) LEED(アメリカ)(注1): Platinum、Gold又はSilver
 - (b) DGNB(ドイツ)(注2): Platinum、Gold又はSilver
 - (c) BREEAM(イギリス)(注3): Outstanding、Excellent、Very Good又はGood
 - (d) HQE(フランス)(注4): Exceptional、Excellent、Very Good (Very Performant)又はGood (Performant)
 - (e) CASBEE(日本)(注5): S、A又はB+
 - (f) DBJ Green Building 認証(日本)(注6): 5又は4
 - (g) BELS(日本)(注7): 5又は4

- () 建築物、建築物サブシステム及び土地を対象とした、エネルギー効率、水の消費性能又はその他環境面で有益な改善を目的とした物件の改修。

(注1) 「LEED」(Leadership in Energy and Environmental Design)とは、住居用・商業用建築物を対象とした米国の認証システムをいいます。

(注2) 「DGNB」(ドイツグリーンビルディング認証)とは、2007年に非営利団体German Sustainable Building Councilがドイツ運輸建築都市問題省とともに開発したもので、サステナブルビルディングの積極的な奨励を目的としています。

(注3) 「BREEAM」(Building Research Establishment Environmental Assessment Method)とは、イギリスのBuilding Research Establishment(BRE)が1990年に初めて発表したもので、新規、改装、増築の建築物に使用されます。

(注4) 「HQE」(Haute Qualité Environnementale 高品質環境基準)とは、フランスのグリーンビルディング基準で、1992年のアースサミットで初めて定められた持続可能な開発の原則に基づいています。Haute Qualité Environnementaleは2005年に始まったもので、HQEが審査にあたりCerway/Certivea/Cerqualが認証を発行します。

(注5) 「CASBEE」(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency/建築環境総合性能評価システム)とは、建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

(注6) 「DBJ Green Building認証」とは、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産(Green Building)を対象に、5段階の評価ランク(1つ星~5つ星)に基づく認証をDBJが行うものです。

(注7) 「BELS」(Building-Housing Energy-efficiency Labeling System/建築物省エネルギー性能表示制度)とは、国土交通省が評価基準を定めた公的な評価制度で、建築物の一次エネルギー消費量に基づき、省エネルギー性能を5段階の評価ランク(1つ星~5つ星)で評価する制度です。

(注8) 本グリーンエクイティ・フレームワークにおいては上記の7つの認証が定められていますが、DNV GLが本グリーンエクイティ・フレームワークを評価するにあたり考慮した認証は、「CASBEE」、「DBJ Green Building 認証」及び「BELS」の3つの認証です。

b. 再生可能エネルギー

調達資金の使途: 再生可能エネルギー発電ユニットの取得、開発、建設及び/又は設置に対する、新規又は既存の投資・支出。

- () 太陽光パネルの設置。発行体又はその関連会社が所有及び/又は管理する資産の屋上に設置されるものを含む
- () 風力関連の発電プロジェクト

c. 省エネルギー
() エネルギー備蓄システム

(ロ) プロジェクトの評価及び選定のプロセス

本グリーンエクイティ・フレームワークに則った新投資口発行による調達資金が充当されるプロジェクトは、本資産運用会社のESGコミッティー（以下「本コミッティー」といいます。）により、前記「(イ)調達資金の使途」に記載の適格クライテリアへの適合性が評価され、選定されます。

(ハ) 調達資金の管理

本コミッティーは、本グリーンエクイティ・フレームワークに則った新投資口発行による調達資金を、本投資法人の資産ポートフォリオのうち、適格グリーンプロジェクトからなるポートフォリオ（以下「適格グリーンプロジェクト・ポートフォリオ」といいます。）に充当する予定です。当該調達資金の全額が適格グリーンプロジェクトに充当されるまでの間、調達資金の全部又は一部は、既存の負債の返済又はその他資本運営の活動に利用されることがあります。

(二) レポーティング

本投資法人は、本グリーンエクイティ・フレームワークに則った新投資口発行から1年以内に、本投資法人のウェブサイト上において、適格グリーンプロジェクトへの手取金の充当状況を報告します（以下「資金充当状況レポーティング」といいます。）。資金充当状況レポーティングは、当該調達資金の全額が充当されるまで、少なくとも1年ごとに行われます。

本投資法人は、実務上可能な限り、以下の情報を開示します。

- ・ 充当された調達資金の総額
- ・ 適格グリーンプロジェクトの件数
- ・ 未充当の調達資金の額
- ・ 適格グリーンプロジェクト・ポートフォリオ内の資産が取得した認証のレベル

本投資法人は、今後も環境負荷を可能な限り低減したエネルギー効率の高い先進的物流施設への投資とその運用を行い、低炭素社会の実現を目指します。また、本グリーンエクイティ・フレームワークに則った新投資口発行としての本募集を通じて、ESG投資に強い関心を持つ投資家の需要を喚起することにより、投資家層の拡大を図り、ひいてはエクイティ資金調達力の中長期的な強化を図ります。

(2) 本投資法人の特徴

本投資法人は、本投資法人を特徴付けるものとして、以下のような戦略及び指標があると考えています。

Aクラス物流施設への重点投資

世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社であるプロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート

Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性

長期的安定性と効率性に力点を置いた財務戦略

投資主価値の中長期的な向上に資する環境（Environmental）、社会（Social）及びガバナンス（Governance）（ESG）への取り組み

Aクラス物流施設への重点投資

本投資法人は、プロロジス・グループが開発するAクラス物流施設に重点投資することにより、安定的な成長と投資主価値の最大化を図ります。また、本投資法人は、資産規模の拡大を通じてリスクの分散を進め、物件集中リスクの低減に注力し、ポートフォリオの収益基盤の安定性の更なる強化と「クオリティ」の維持・向上を目指します。

< Aクラス物流施設の要件 >

本投資法人が考えるAクラス物流施設とは、テナントとなる物流事業会社及び施設利用者が事業を行う上で必要とする、事業効率性及びそれを実現する一定の規模、良好な立地条件、最新鋭の設備、利便性、安全性を兼ね備えた物流施設で、以下の要件を充足しているものをいいます。

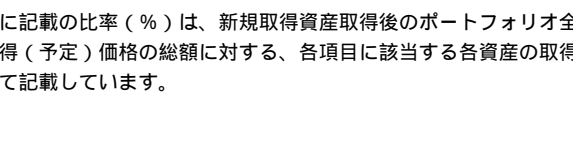
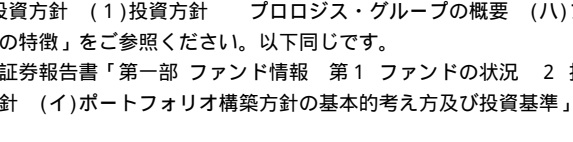
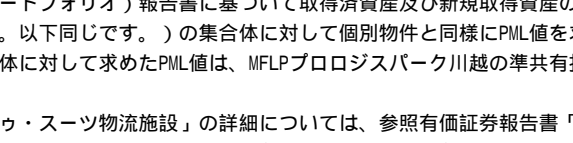
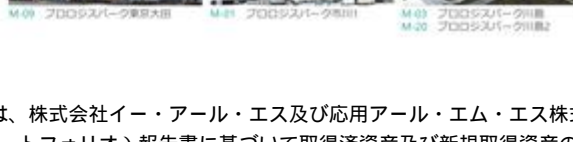
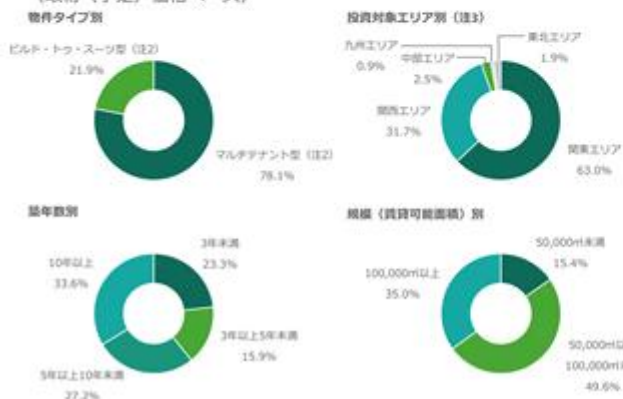
- a. 物流機能の集約・統合が可能な、概ね延床面積16,500㎡（5,000坪）以上の規模を有すること
- b. 人口集積地、高速道路のインターチェンジなどの交通の結節点又は主要な港湾若しくは空港に近接していること
- c. 効率的な保管と作業を可能にする広大な倉庫スペース（概ね1フロア5,000㎡超）、十分な床荷重（概ね1.5トン/㎡以上）、有効天井高（概ね5.5m以上）及び柱間隔（概ね10m以上）が確保されていること
- d. 上層階の倉庫スペースへ直接トラックがアクセス可能な車路を有するか、又は十分な能力の垂直搬送設備を備えていること
- e. 免震性能又は高い耐震性能等、自然災害に備えた構造上・設備上の安全性が確保されていること

新規取得資産取得後のポートフォリオの状況は以下のとおりです。

新規取得資産取得後のポートフォリオ

Aクラス物流施設比率	取得（予定）価格の合計	平均築年数
100.0%	7,583億円	7.5年
稼働率	平均NOI利回り	ポートフォリオPML値（注1）
99.2%	5.2%	1.2%

新規取得資産取得後のポートフォリオの分散状況（注4） （取得（予定）価格ベース）



- （注1） 新規取得資産取得後の「ポートフォリオPML値」は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社による2020年12月7日付地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書に基づいて取得済資産及び新規取得資産の合計51物件（プロロジスパーク岩沼1を含みません。以下同じです。）の集合体に対して個別物件と同様にPML値を求めた数値を記載しています。なお、51物件の集合体に対して求めたPML値は、MFLPプロロジスパーク川越の準共有持分（50%）を考慮して算出されています。
- （注2） 「マルチテナント型物流施設」及び「ビルド・トゥ・スーツ物流施設」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 2 投資方針（1）投資方針 プロロジス・グループの概要（ハ）プロロジス・グループが開発するAクラス物流施設の特徴」をご参照ください。以下同じです。
- （注3） 「投資対象エリア」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 2 投資方針（1）投資方針 ポートフォリオ構築方針（イ）ポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準」をご参照ください。
- （注4） 新規取得資産取得後のポートフォリオの分散状況に記載の比率（%）は、新規取得資産取得後のポートフォリオ全体（プロロジスパーク岩沼1を含みません。）の取得（予定）価格の総額に対する、各項目に該当する各資産の取得（予定）価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社であるプロロジス・グループによる 全面的なスポンサー・サポート

本投資法人は、プロロジス・グループの世界本社であるPrologis, Inc.、プロロジス・グループの日本法人であり、日本におけるAクラス物流施設の開発及び運営のパイオニアである株式会社プロロジス及びその完全子会社である本資産運用会社並びに本投資法人の間で締結したスポンサー・サポート契約を通じて、プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポートを受けており、今後もプロロジス・グループが開発する物流施設に関するパイプライン・サポート及び世界的なカスタマー・ネットワーク、運営ノウハウその他の経営資源等を、最大限に活用して成長することを目指します。

本投資法人は、こうしたパイプライン・サポートに基づき、プロロジス・グループからの継続的な物件取得を通じて、資産規模の着実な成長を実現してきました。新規取得資産であるプロロジスパーク千葉ニュータウン、プロロジスパーク千葉2及びプロロジスパークつくば2はいずれもプロロジス・グループの開発物件です。2020年12月末日時点において、パイプライン物件は、優先交渉権取得済物件であるプロロジスパーク海老名2、プロロジスパーク草加、プロロジスパーク猪名川1、プロロジスパーク猪名川2及びプロロジスパーク神戸5の5物件に加え、プロロジス・グループの開発中・計画中資産である、プロロジスパーク八千代1、プロロジスパーク八千代2、プロロジスパークつくば3、プロロジスパーク神戸3、プロロジス東海太田川プロジェクト、プロロジスパーク小郡、プロロジスアーバン東京足立1及びプロロジスアーバン東京足立2の8物件並びに「プロロジス古河プロジェクトフェーズ2」の大規模面開発プロジェクト1件、合計延床面積1,283,617㎡の規模となっており、新規取得資産取得後においても、本投資法人の中長期的なポートフォリオの成長の高い蓋然性が維持されています。

なお、2020年10月、本資産運用会社は、2020年4月に発生した火災により建物等が滅失したプロロジスパーク岩沼1について、建物の再開発工事(以下「本再開発」といいます。)を実施することを決定しました。プロロジス・グループの先進的物流施設開発ノウハウを最大限に活かすべく、株式会社プロロジスを本再開発の開発コンサルティング業務の委託先とし、本再開発の建築工事を本投資法人が発注することで、プロロジスパーク岩沼1の資産価値及び本投資法人の投資主価値を最大化することを目指します。

なお、本再開発の概要は以下のとおりです。

物 件 名 称	プロロジスパーク岩沼 1	
所 在 地	宮城県岩沼市空港南三丁目 2 番35	
土地	敷 地 面 積	45,704.30㎡
	建 ぺ い 率 / 容 積 率	60% / 200%
	取 得 価 格	1,179百万円
計画中の建物	延 床 面 積	50,446㎡(注 1)
	賃 貸 可 能 面 積	43,835㎡
	構 造 ・ 階 数	鉄骨造 2 階建
本再開発の 経済性見込み	総 事 業 費 用	7,481百万円(注 2)
	本 再 開 発 後 の 調 査 価 格	8,170百万円(注 3)
	NOI 利 回 り	5.3%(注 4)
	含 み 益	688百万円(注 5)
本再開発の想定 スケジュール	着 工 予 定 時 期	2021年 3 月
	竣 工 予 定 時 期	2022年 4 月

(注 1) 車路やスロープ等を含む延床面積を記載しています。2020年10月21日時点の計画に基づく情報であり、実際とは異なる場合があります。

(注 2) 本再開発の建築工事請負契約（以下「本請負契約」といいます。）に記載される工事代金の見込額に、本再開発に伴う諸費用見込額及びプロロジスパーク岩沼 1 の土地の帳簿価額1,186百万円を加えた金額を記載しています。なお、本書の日付現在において本請負契約は締結されていないため、当該工事代金は未定であり、したがって当該見込額も変更となる可能性があり、また本再開発に伴う諸費用の金額も変動する可能性があるため、本再開発の総事業費用は変更となる可能性があります。

(注 3) シービーアールイー株式会社から取得した、本再開発による計画建物に基づき作成された価格調査報告書（2020年 9 月 1 日時点）（以下「本調査報告書」といいます。）における調査価格を記載しています。なお、当該価格調査は不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価ではなく、また当該調査価格は本再開発の完了時に取得される将来の鑑定評価額とは異なる可能性があります。

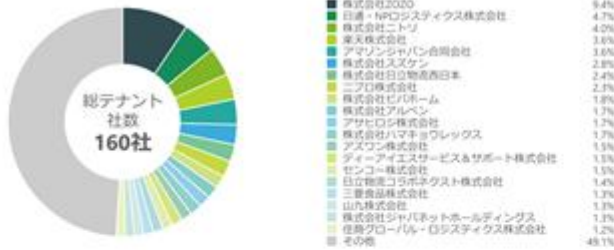
(注 4) 本調査報告書に記載された本再開発後のプロロジスパーク岩沼 1 のNOI（直接還元法における運営純収益をいいます。以下同じです。）を、本再開発の総事業費用で除して算出しています。したがって、プロロジスパーク岩沼 1 の将来のNOIの変動及び本再開発の総事業費用の変動により、当該NOI利回りは変動する可能性があります。

(注 5) 本再開発後の調査価格から、本再開発の総事業費用を差し引いて算出しています。当該調査価格は鑑定評価額ではなく、また、本再開発の総事業費用は変更となる可能性があるため、当該含み益は、プロロジスパーク岩沼 1 の将来の鑑定評価額に基づく含み益とは異なる可能性があります。

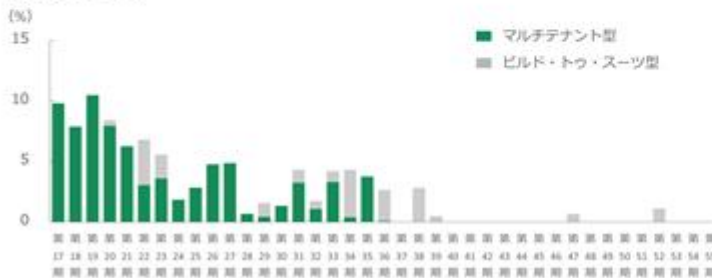
Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性

本投資法人の新規取得資産取得後のポートフォリオのテナント分散状況、テナントの業種内訳、賃貸借契約の満了時期の分散状況及び賃貸借契約の状況は以下のとおりであり、これらはいずれも本投資法人の収益の安定性に寄与するものと、本投資法人は考えています。

テナント分散状況（新規取得資産取得後）（賃貸面積ベース）



テナントの業種内訳（新規取得資産取得後）（注1）

賃貸借契約の満了時期の分散状況（新規取得資産取得後）
（年間賃料ベース）

賃貸借契約の状況（新規取得資産取得後）



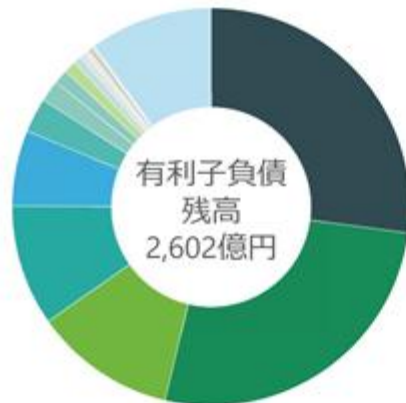
（注1） 「テナントの業種内訳」は、本資産運用会社がテナントをその業種ごとに分類し、当該分類ごとに締結されている賃貸借契約の比率（賃貸面積ベース）を算出しています。

（注2） 「3PL」とは、物流業務形態のうち、ある企業のロジスティクスの全部又は一部を、物流会社など外部の企業に委託することで実現するものをいいます。以下同じです。

長期的安定性と効率性に力点を置いた財務戦略

本投資法人は、第16期（2020年11月期）末現在、合計15社の金融機関から借入れを行っており、多様かつ長期的な取引関係を期待できる借入先からなるレンダーフォーメーションを構築しています。本投資法人は、かかる強固なレンダーフォーメーションを維持するとともに、引き続き新たな取引金融機関を開拓していくことで、本投資法人の安定的な成長及びそれによる投資主価値の向上を目指します。

有利子負債の調達先の分散状況
(第16期末)

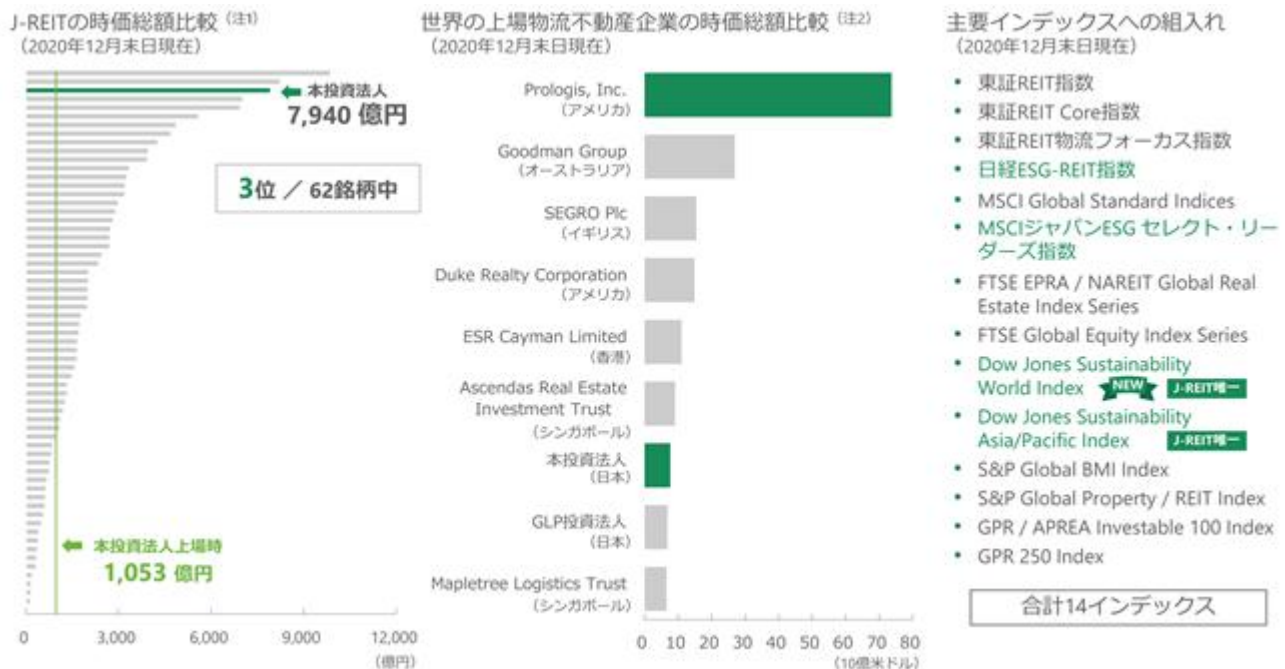


取引金融機関数 15社 (注)

■ 三井住友銀行	27.1%
■ 三菱UFJ銀行	26.6%
■ 三井住友信託銀行	11.5%
■ みずほ銀行	9.8%
■ 日本政策投資銀行	6.2%
■ りそな銀行	2.8%
■ 農林中央金庫	1.8%
■ 福岡銀行	1.2%
■ みずほ信託銀行	1.0%
■ 西日本シティ銀行	0.6%
■ あおぞら銀行	0.5%
■ 伊予銀行	0.4%
■ 七十七銀行	0.4%
■ 山梨中央銀行	0.1%
■ 日本生命保険	0.1%
■ 投資法人債	10.0%

(注) 資金調達先の金融機関名は略称を使用しています。ただし、投資法人債については、無記名債であることから、単に投資法人債と記載しています。

また、本投資法人の時価総額は、2020年12月末日現在において約7,940億円まで拡大しており、同時点では、J-REIT62銘柄中第3位に位置しており、また物流施設賃貸を主たる事業とする世界の上場物流不動産会社や上場REITと比較しても上位の規模となっています。また、以下に記載の主要株式指数(インデックス)にも組み入れられています。これらのことから、本投資法人は、投資口の市場における流動性を確保し、また、パッシブ運用を行う機関投資家を含めた幅広い投資家の資金を呼び込むことができる安定的なプラットフォーム(基盤)としての評価を築き上げることができていると考えています。



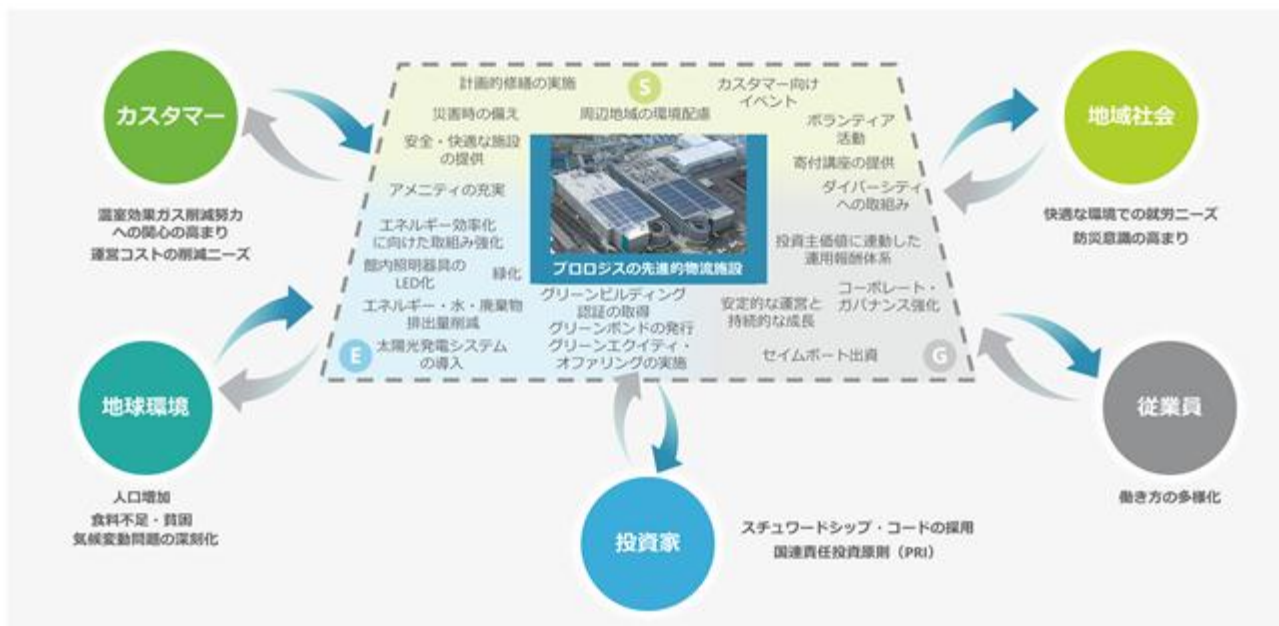
(出所) ニューヨーク証券取引所、シンガポール証券取引所、オーストラリア証券取引所、ロンドン証券取引所、香港証券取引所及び東京証券取引所

(注1) 2020年12月末日現在の銘柄数及び時価総額であり、本投資法人上場時の銘柄数及び時価総額は異なることにご注意ください。

(注2) 円貨のアメリカ合衆国ドル(以下「米ドル」といいます。)換算は、2020年12月末日現在の株式会社三菱UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値(1米ドル=103.50円)によります。以下同じです。

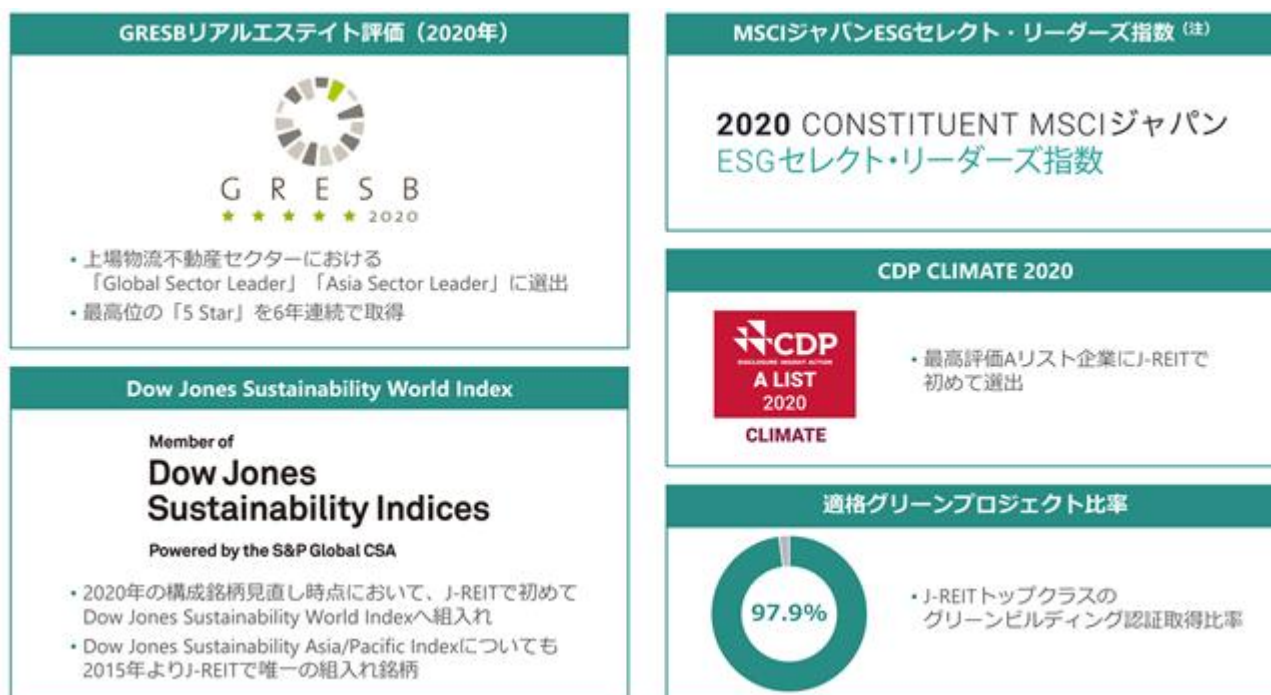
投資主価値の中長期的な向上に資する環境（Environmental）、社会（Social）及びガバナンス（Governance）（ESG）への取組み

本投資法人、本資産運用会社及びプロロジス・グループは、持続性のある社会の構築に貢献する良き企業市民であり続けられるよう、環境への取組み（Environmental）、社会貢献と企業としての責任（Social）及び企業倫理とガバナンス（Governance）（ESG）を3本の柱として、持続可能な企業活動を行っており、これは本投資法人の持続可能な成長に資すると考えています。具体的には、物流効率化に資する安全・快適な施設スペースをカスタマーに提供するとともに、Aクラス物流施設の供給による我が国の物流機能の発展、環境負荷の軽減及び地域貢献を目指すことを通じて、様々なステークホルダーと共生し、本業で社会に貢献する企業活動を展開しています。



(注) 上図は、本投資法人、本資産運用会社及びプロロジス・グループのESGへの取組みを一括して記載したものであり、本投資法人又は本資産運用会社に直接関係しないものも含まれています。

こうしたESGへの取組みの結果、本投資法人は、ESGに関連する複数の第三者機関から高い評価を得ています。例えば、本投資法人は、GRESBリアルエステイト評価において、2015年から6年連続で最高位の「5 Star」の評価を取得するとともに、2020年の同評価においては上場物流不動産セクターにおける「Global Sector Leader」及び「Asia Sector Leader」に選出されました。また、本投資法人は、ESG投資における株式指数として世界的に広く用いられている「Dow Jones Sustainability World Index」の2020年の構成銘柄見直しにおいて、J-REITで初めて構成銘柄に選定されました。更に、本投資法人は、環境分野の国際的非営利組織CDP(旧称: Carbon Disclosure Project)から、気候変動リスクの低減及び低炭素経済に貢献した企業として評価されており、2020年の評価において、最高評価であるAリスト企業にJ-REITで初めて選出されました。



(注) 本投資法人のMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数(以下「MSCI指数」といいます。)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 ファンド情報 2 投資方針 (1) 投資方針 本投資法人の基本理念及び特徴」をご参照ください。MSCI指数への組入れや本投資法人によるMSCIのロゴ・商標・サービスマーク及び指数の使用は、MSCI及びMSCIの関連会社による本投資法人へのスポンサーシップ・保証・宣伝を企図するものではありません。MSCI指数はMSCIの独占的財産です。MSCI、MSCI指数及びロゴは、MSCI及びMSCIの関連会社の商標・サービスマークです。

また、本投資法人及びプロロジス・グループは、ガバナンスへの取組みの一環として、プロロジス・グループからの本投資法人への出資(以下「セიმボート出資」といいます。)を通じて、投資主とプロロジス・グループの利益を共通化する努力を継続しています。すなわち、プロロジス・グループは、本投資法人の上場時を含めて10回にわたるエクイティ・ファイナンスにおいて、継続的にセიმボート出資を行っており、結果として、本投資法人の発行済投資口数の約15%を継続的に保有し続けています。なお、プロロジス・グループは本募集においてもセიმボート出資を行う予定であり、新規取得資産取得後においても発行済投資口数の約15%保有を維持する見込みです(注)。

更に、プロロジス・グループは、本投資法人の上場時より一貫して、本投資法人の投資口を長期保有する方針であることを表明しています。こうしたセिमボート出資は、本投資法人とプロロジス・グループとの不動産投資・運用における協働体制をより一層強固にすることにつながるるとともに、本投資法人の投資主価値の中長期的な向上に大きく資するものと、本投資法人は考えています。

本投資法人の発行済投資口数の 約15%を継続的に保有(注)



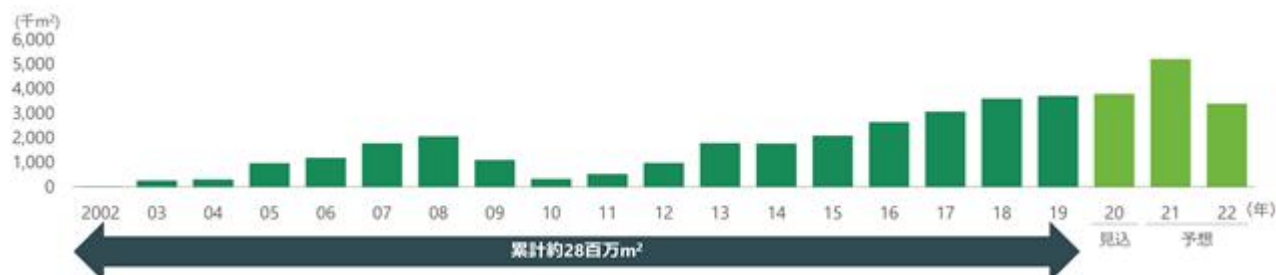
(注) 本第三者割当による発行口数の全部について申込みがなされたと仮定した場合、全発行済投資口数は2,581,850口となる予定であり、新規取得資産取得後のプロロジス・グループ保有割合は約15%になる予定です。

(3) 物流不動産マーケットの概況

物流不動産マーケットの拡大と先進的物流施設の希少性

賃貸用の大型の先進的物流施設(注1)は、2014年以降供給増の傾向にあり、2016年以降は過去最高水準の新規供給が続き、2002年1月から2019年12月末日までに累計約28百万㎡が供給されましたが、2020年9月末日現在における日本国内の全ての物流施設に対する先進的物流施設の割合はわずか5.3%に過ぎず、依然としてその希少性は高い状況にあります。

全国における先進的物流施設(注1)の供給動向(注2)



先進的物流施設のストック(注3)



(出所) シービーアールイー株式会社

(注1) シービーアールイー株式会社によれば、「先進的物流施設」とは、延床面積5,000坪以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が開発した、原則として床荷重1.5トン/㎡以上、天井高5.5m以上、柱間隔10m以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設(マルチテナント型及びビルド・トゥ・スツツ型を含みます。)をいいます。物流会社等が保有する自社物流施設及び賃貸物流施設は含まず、延床面積5,000坪以上の全ての賃貸物流施設を対象に加えたものではありません。以下同じです。

(注2) 2020年9月末日時点。本投資法人及び本資産運用会社の依頼により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、全国における先進的物流施設の供給動向を示したものです。

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

2020年、2021年及び2022年の供給面積は、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2020年9月末日現在における見込値及び予想値であり、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。

(注3) 本投資法人及び本資産運用会社の依頼により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、2012年3月末日現在及び2020年9月末日現在における全国に所在する自社所有分を含む全ての物流施設の総延床面積に対する、先進的物流施設の延床面積が占める割合を記載しています。

- シービーアールイー株式会社は、上記調査にあたり、「2012年3月末日現在における全国に所在する自社所有分を含む全ての倉庫の総延床面積」及び「2020年3月末日現在における全国に所在する自社所有分を含む全ての倉庫の総延床面積」を、「固定資産の価格等の概要調書(総務省自治税務局固定資産税課)」及び「建築統計年報(国土交通省総合政策局)」を用いてシービーアールイー株式会社にて推計し、算出しています。推計値であるため、実際に全国に所在する自社所有分を含む全ての物流施設の総延床面積と一致しない可能性があります。
- 情報抽出方法は、所有者各社の開示情報及びシービーアールイー株式会社が日々の仲介活動等により情報提供を受け、又は収集したものを対象としています。
- 先進的物流施設のシェアの算出にあたっては、総延床面積の推計値については2012年3月末日現在及び2020年3月末日現在のもの、先進的物流施設の延床面積については2012年3月末日現在及び2020年9月末日現在のものを、それぞれ用いています。

良好な需給バランスを背景に安定的に推移する物流不動産の賃貸市場

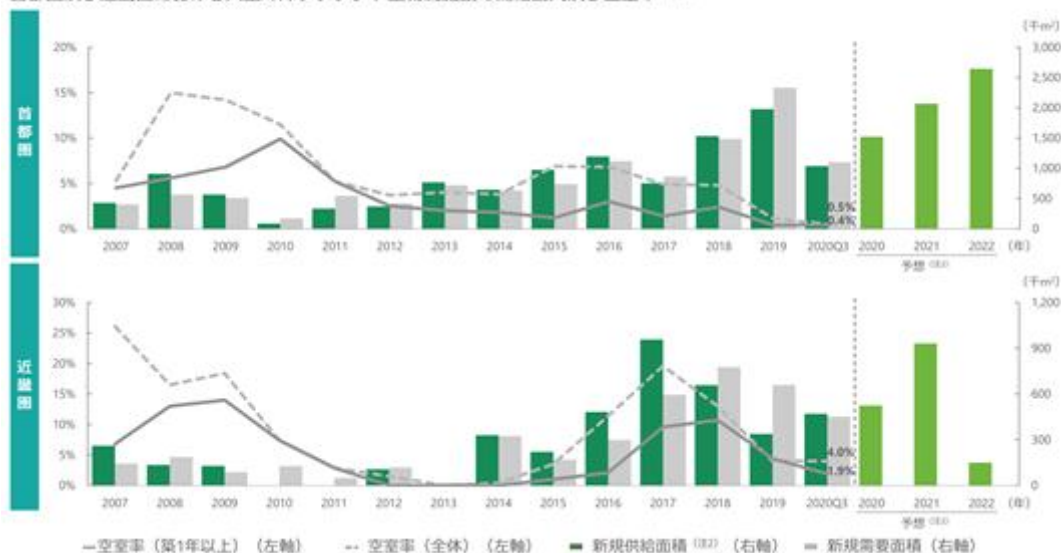
先進的物流施設が我が国において不足していることを背景に、近年、首都圏及び近畿圏(注)における先進的物流施設の空室率は低い水準で推移しました。このような先進的物流不動産市場の堅調さは、新たなデベロッパーの参入や開発案件の増加を喚起することとなり、特に2016年以降、首都圏及び近畿圏において先進的物流施設が集中的に供給され、一部の地域では先進的物流施設の空室率が一時的に上昇しました。しかしながら、電子商取引及びサードパーティー・ロジスティクス(3PL)関連をはじめとした需要は従来以上に旺盛であることが明らかになっており、全般的な需給バランスは堅調に推移しているものと、本投資法人は考えています。

首都圏における大型マルチテナント型物流施設の2020年の第3四半期における全体の空室率は0.5%、竣工後1年以上を経過した物件の空室率は0.4%と安定的に推移しています。2021年の首都圏における大型マルチテナント型物流施設の供給は過去最高水準となる見通しであるものの、新規開発物件のテナント内定率が従来に増して高いことから、引き続き堅調な需要に吸収されていくものと、本投資法人は考えています。近畿圏においては2017年に湾岸部を中心に集中的な供給があり、空室率は一時的に20%を超えましたが、旺盛な需要を背景として空室は徐々に消化されてきており、2020年の第3四半期における空室率は4.0%まで低下し、顕著な回復傾向にあります。

このように、首都圏、近畿圏ともに大型マルチテナント型物流施設の需給バランスは更にタイトになっており、空室率が低水準で安定していることにも照らすと、Aクラス物流施設への投資を通じて、安定した賃料と収益の成長を達成できる可能性が高いものと、本投資法人は考えています。

(注) シービーアールイー株式会社によれば、「首都圏」は、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を中心とする地域、「近畿圏」は、大阪府、兵庫県及び京都府を中心とする地域をいいます。以下本「良好な需給バランスを背景に安定的に推移する物流不動産の賃貸市場」及び後記「消費構造の変化が生み出す新規需要」の「EC企業の賃貸借契約は平均契約面積が大きい」におけるシービーアールイー社の調査等を記載した箇所について同じです。

首都圏及び近畿圏における大型マルチテナント型物流施設の需給動向及び空室率(注1)



(出所) シービーアールイー株式会社

(注1) 本投資法人及び本資産運用会社の依頼により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、首都圏及び近畿圏における大型マルチテナント型物流施設の新規供給面積及び新規需要面積並びに空室率の推移を示したものです。不動産投資会社等が保有する賃貸物流施設(マルチテナント型)のうち、延床面積10,000坪以上を調査対象としています。

(注2) 新規供給面積は、各年1～12月の間に竣工又は賃貸の用に供された大型マルチテナント型物流施設の貸室面積の合計です。

(注3) 2020年、2021年及び2022年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2020年9月末日現在における予想値であり、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。

消費構造の変化が生み出す新規需要

上記のとおり、Aクラス物流施設を含む先進的物流施設への旺盛な需要が見られますが、その背景には、Eコマース市場の成長がひとつの大きな要因として存在すると、本投資法人は考えています。

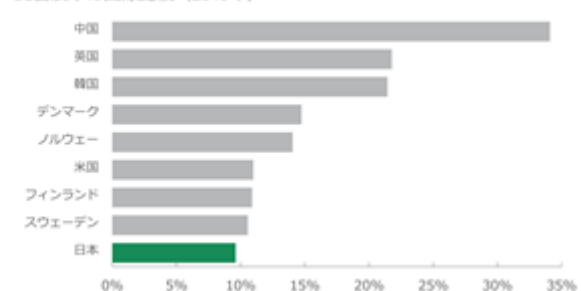
近年、消費者向けEコマースの市場規模は継続的に拡大しています。経済産業省「電子商取引実態調査」によると、消費者向けEコマースの市場規模(売上高)は、2019年には19兆円を超えており、2010年の同規模7兆7,880億円と比べると、9年間で約2.5倍に拡大しており、同期間における2010年からの年平均成長率は10%程度です。更に、同調査と米国の公的機関の開示情報によると、我が国のEコマースの2019年現在の小売業における普及率は米国のそれと比べて依然として低い水準に留まっていること、また、eMarketerの提供データによると、2019年現在のEC普及率は中国の3分の1程度に留まっていることから、我が国のEコマース市場には他国に比べて今後長期的に更に大きく成長する潜在性があると、本投資法人は考えています。なお、米国及び英国の公的機関の開示情報によると、2020年第3四半期時点のEコマースの普及率は2019年末対比で急上昇しており、我が国においても新型コロナウイルス感染症拡大による人々の生活の変化により、Eコマースの普及率の増加は加速すると本投資法人は考えています。

こうしたEコマース市場の拡大及びEコマースにおけるエンドユーザーへの商品配送の迅速化のニーズの増大により、多品種の商品在庫を効率的に保管しながら物品を迅速に仕分けし、それらを短時間かつ多頻度に流通させる機能を提供することができるAクラス物流施設に対するニーズが著しく高まっているものと、本投資法人は考えています。

電子商取引(EC)の市場規模



EC普及率の国際比較(2019年)

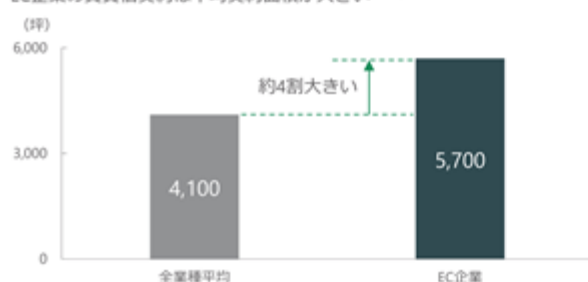


(出所) 「電子商取引(E C)の市場規模」について、経済産業省「電子商取引実態調査」、Office for National Statistics(英国)及びU.S. Census Bureau(米国)の公表データを基に本資産運用会社において作成。「EC普及率の国際比較(2019年)」について、eMarketerの提供データ情報を基に本資産運用会社において作成。

こうした消費構造の変化を背景として、Eコマース企業(注1)が先進的物流施設においてより大きなスペースを確保する傾向が顕著になってきています。シービーアールイー株式会社が2020年1月に行った調査によれば、Eコマース企業が締結した首都圏の物流施設の賃貸借契約の平均契約面積は、全業種の企業の物流施設の平均契約面積の4,100坪を約4割上回る5,700坪(注2)となりました。こうした指標から、契約当たりの賃貸面積の観点からもEコマース企業の先進的物流施設に対する潜在的な需要は著しく大きくなっており、Eコマース市場の成長が大型の先進的物流施設に対する需要の拡大につながるものと、本投資法人は考えています。

このような大型の先進的物流施設に対する需要の拡大は、新規開発物件をテナントが先行して確保する動きの広まりにも表れており、2021年に竣工する予定の新規開発物件(首都圏及び大阪圏)(注3)における2020年11月末時点のテナント内定率は55.8%に達しています。このように、新規に開発される物流施設に対する需要は今後も堅調に推移するものと、本投資法人は考えています。

EC企業の賃貸借契約は平均契約面積が大きい(注1)(注2)



新規開発物件(首都圏及び近畿圏)の前年末時点のテナント内定率(注3)(注4)



(出所) 「EC企業の賃貸借契約は平均契約面積が大きい」についてシービーアールイー株式会社。「新規開発物件の前年末時点のテナント内定率」について株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所

(注1) 「Eコマース企業」及び「EC企業」の定義は、シービーアールイー株式会社の使用する定義によります。

(注2) シービーアールイー株式会社が2020年1月に行った調査により算出した、全業種平均及びEC企業それぞれについての、2019年の首都圏における大型マルチテナント型施設の平均契約面積(2019年12月末日現在において入居又は賃貸借契約が締結されている賃貸面積の合計を賃貸借契約数で除した数値)を記載しています。

不動産投資会社及び不動産開発会社等が開発した、床荷重1.5トン/㎡以上、天井高5.5m以上、延床面積10,000坪以上の賃貸用物流施設を対象としています。物流会社等が保有する自社物流施設及び賃貸物流施設は含みません。

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

(注3) 株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所によれば、「首都圏」は、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県及び栃木県、「近畿圏」は、大阪府、京都府、兵庫県及び滋賀県をいいます。後記(注4)において同じです。

(注4) 本投資法人及び本資産運用会社の依頼により、株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所が行った調査により算出した、首都圏及び近畿圏に所在する対象賃貸用物流施設の内定率を示したものです。内定率は、表示年に竣工する予定の対象賃貸用物流施設に対し、表示年の前年末日時点における当該物件に係る賃貸借契約(予約契約を含みます。)が締結された総賃貸面積が占める割合を表しています。ただし、2021年に竣工する予定の対象賃貸用物流施設の内定率に関しては、2020年11月末日時点における当該物件に係る賃貸借契約(予約契約を含みます。)が締結された総賃貸面積が占める割合を表しています。

延床面積5,000坪以上の賃貸用物流施設(マルチテナント型及びビルド・トゥ・スーツ型を含みます。)を対象としています。物流会社等が保有する自社物流施設は含みません。

賃貸借契約の締結状況については、株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所が、各不動産開発会社への都度のヒアリング、仲介業者から情報提供を受ける等して情報を収集しています。

竣工予定については、株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所が、各種メディア情報並びに各不動産開発会社のホームページ及びリーシング資料等により情報を収集していますが、実際の竣工時期とは異なる可能性があります。

労働力不足と省人化ニーズに応える先進的物流施設

近年深刻さを増している我が国の物流業界の労働力不足問題も、荷主・テナントの先進的
大型物流施設への集約・移転の動きを後押ししているものと、本投資法人は考えています。

厚生労働省「労働経済動向調査」によれば、2009年以降、我が国の物流業界における労働
者数の不足感が継続しています。一方、シービーアールイー株式会社が2020年に実施した
「物流施設利用に関するテナント調査2020」によれば、物流関連企業からなるアンケート回
答者の37%が、今後のテクノロジーの利用により倉庫スペースの必要性が増えたとし、同
78%が、テクノロジーの利用により倉庫内の作業員数が減ることにつながる、と回答してい
ます。

したがって、今後の我が国の物流業界においては、不足している労働力を確保するための
労働環境の改善と、労働力を代替するテクノロジーの利用による省人化の推進を同時に行っ
ていくことが一層重要になっていくものと、本投資法人は考えています。同時に、このよ
うなニーズに応えることのできる先進的物流施設への需要が更に高まっていくものと、本投資
法人は考えています。

物流業界の労働力不足（労働者過不足判断D.I.（注1））（注2）



テクノロジーの利用による物流効率化の影響（今後3年間）



（出所） 「物流業界の労働力不足（労働者過不足判断D.I.）について厚生労働省「労働経済動向調査」を基に本資産運用会社
において作成。「テクノロジーの利用による物流効率化の影響（今後3年間）」についてシービーアールイー株式会
社「物流施設利用に関するテナント調査2020」を基に本資産運用会社において作成

（注1） 「労働者過不足判断D.I.」とは、不足と回答した事業所の割合から過剰と回答した事業所の割合を差し引いた値をい
います。

（注2） 2004年2月から2020年8月までの労働経済動向調査に基づき、常用労働者を対象にした調査産業計及び運輸業・郵送
業（日本標準産業分類が改定されたことに伴う分類変更前の調査である2008年11月調査以前については運輸業）につ
いての労働者過不足判断D.I.の数値の推移を記載しています。

なお、「常用労働者」とは、次のいずれかに該当する労働者をいいます。

- ・期間を定めずに雇われている者
- ・1か月以上の期間を定めて雇われている者（2017年11月調査までは、1か月を超える期間を定めて雇われている者）
- ・（2017年11月調査までは）日々又は1か月以内の期間を定めて雇われている者で、前2か月それぞれ18日以上雇われた者

なお、労働経済動向調査では、2015年2月調査から会社以外の法人（信用金庫、一般財団法人、病院等）も調査対象
としたため、2014年11月調査以前の結果と2015年2月調査以降の結果とでは、調査の前提となる調査対象が異なる可
能性があります。

（注3） プロロジス・グループが開発した全ての物流施設が上記の機能を備えているわけではありません。

2 投資対象

(1) 新規取得資産の一覧

本投資法人は、本募集の対象とする新投資口の発行、本借入れによる資金調達及び手元資金により、以下に記載の不動産信託受益権（新規取得資産）を取得します。新規取得資産の取得予定価格の合計は62,200百万円（消費税等相当額及び取得に要する諸費用は含みません。）です。また、本投資法人は、新規取得資産について、本書の日付現在、以下に記載の取得予定年月日付で信託譲渡する各不動産の現所有者（以下「売主」ということがあります。）との間で信託受益権譲渡契約書（以下「売買契約書」ということがあります。）を締結しています。

なお、新規取得資産の売主は、いずれも本資産運用会社の利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、利害関係人等取引規程に基づく自主ルールに則り、審議・決議を経ていきます。利害関係人等取引規程に基づく自主ルールについては、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 利害関係人等取引規程」をご参照ください。

新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要は、後記「(3) 新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要」をご参照ください。

物件番号	物件タイプ (注1)	物件名称	所在地	取得予定 年月日 (注2)	売主	取得予定 価格 (百万円)	NOI 利回り (%) (注3)
M-34	マルチ型	プロロジスパーク 千葉ニュータウン	千葉県 印西市	2021年2月8日	浅間特定 目的会社	26,300	4.5
M-35	マルチ型	プロロジスパーク 千葉2	千葉県 千葉市	2021年2月8日	白馬特定 目的会社	15,000	4.4
B-19	BTS型	プロロジスパーク つくば2	茨城県 つくば市	2021年2月8日	榛名特定 目的会社	20,900	4.7
合計 / 平均						62,200	4.5

(注1) 「物件タイプ」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 プロロジス・グループの概要 (ハ) プロロジス・グループが開発するAクラス物流施設の特徴」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 (1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 (イ) ポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準 b. 物件タイプ」記載の分類に従い、「マルチテナント型物流施設」に該当する物件には「マルチ型」と、「ビルド・トゥ・スーツ型物流施設」に該当する物件には「BTS型」と、それぞれ記載しています。

(注2) 「取得予定年月日」は、売買契約書に記載された取得予定年月日を記載しています。

(注3) 「NOI利回り」の合計 / 平均欄には、各新規取得資産のNOI利回りを、取得予定価格で加重平均した全新規取得資産のNOI利回りの平均値を記載しています。

(2) 新規取得資産の個別信託不動産の概要

新規取得資産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、特段の記載がない限り、以下に記載する各物件の「特定資産の概要」、「賃貸借の概要」、「鑑定評価書の概要」、「本物件の特性」及び「過年度の収支状況」の各欄の記載については、以下のとおりであり、2020年11月末日現在の情報に基づいて記載しています。

「特定資産の概要」欄の記載について

- ・「所在地」は、上段に住居表示又はテナント、プロパティ・マネジメント会社等が一般的に利用している住所を記載し、下段に登録簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。
- ・「取得予定年月日」は、売買契約書に記載された取得予定年月日を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、売買契約書に記載された新規取得資産の譲渡価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、譲渡価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。
- ・「信託受益権の概要」の「信託設定日」は、信託契約所定の信託の設定日を記載しています。
- ・「信託受益権の概要」の「信託受託者」は、新規取得資産について、信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- ・「信託受益権の概要」の「信託期間満了日」は、信託契約所定の信託期間の満了日又は本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託期間の満了日を記載しています。
- ・「土地」及び「建物」の「所有形態」は、いずれも信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・「土地」の「敷地面積」並びに「建物」の「延床面積」、「竣工日」、「種類」及び「構造・階数」は、登録簿上の記載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。また、「建物」の「延床面積」は、主たる建物と附属建物の延床面積の合計について、「建物」の「竣工日」、「種類」及び「構造・階数」は、附属建物を含まない主たる建物について、それぞれ記載しています。
- ・「土地」の「用途地域」は、都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)(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又は都市計画法第7条に掲げる都市区域区分の種類を記載しています。
- ・「土地」の「建ぺい率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値(指定建ぺい率)を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であること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、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
- ・「土地」の「容積率」は、容積率の上限値(指定容積率)を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、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。
- ・「土地」の「土壌調査会社」は、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき土壌汚染調査を行った調査業者を記載しています。
- ・「建物状況評価の概要」は、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき、株式会社アースアプレイザル又は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社により行われた建物状況評価の結果作成された評価結果に係る報告書(建物状況調査報告書)の概要を記載しています。これらの報告書の内容は、一定時点における調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「調査年月日」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の調査年月日を記載しています。
- ・「建物」の「PML値」は、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社により行われた地震リ

スク分析の結果作成された評価結果に係る報告書(地震リスク評価(詳細)報告書)の概要を記載しています。これらの報告書の内容は、一定時点における調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、本書の日付現在、本投資法人の取得済資産について地震保険は付保しておらず、取得済資産及び新規取得資産について地震保険を付保する予定はありません。

- ・「建物」の「物件タイプ」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 プロロジス・グループの概要 (ハ)プロロジス・グループが開発するAクラス物流施設の特徴」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 (1)投資方針 ポートフォリオ構築方針 (イ)ポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準 b.物件タイプ」記載の分類に従い、「マルチテナント型物流施設」に該当する物件には「マルチ型」と、「ビルド・トゥ・スーツ型物流施設」に該当する物件には「BTS型」と、それぞれ記載しています。
- ・「建物」の「環境評価」は、CASBEE(建築環境総合性能評価システム(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency))認証の評価、BELS(建築物省エネルギー性能表示制度(Building-Housing Energy-efficiency Labeling System))の評価及びDBJ Green Building認証の評価を取得したものについては、その評価結果を記載しています。
また、CASBEEに基づき各自治体において実施されている建築環境総合性能評価制度に基づき、各自治体へ届出を行い公表を受けているものについては、その公表結果を記載しています。
CASBEE、BELS及びDBJ Green Building認証の評価結果の内容は、一定時点における一定の判断手法を用いて行った評価結果であり、評価の第三者性、評価内容の妥当性及び正確性、並びに評価対象たる建物の性能を保証するものではありません。
- ・「プロパティ・マネジメント会社」は、プロパティ・マネジメント業務を委託している又は委託する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- ・「マスターリース会社」は、マスターリース契約を締結している又は締結する予定の会社を記載しています。なお、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約が締結される場合であっても、既存のエンドテナントがマスターリース契約の締結に伴う賃貸人の異動を承諾しないときは、当該エンドテナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになります。
- ・「マスターリース種別」は、マスターリース会社との間のマスターリース契約の内容に応じ、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る形式のパススルー型マスターリースについては「パススルー型」と、エンドテナントからの賃料等の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る形式のサブリース型マスターリースについては「サブリース型」と、それぞれ記載しています。なお、新規取得資産について締結されているマスターリース契約は、いずれも「パススルー型」です。
- ・「特記事項」は、本書の日付現在において新規取得資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、新規取得資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

「賃貸借の概要」欄の記載について

- ・「賃貸借の概要」は、新規取得資産について賃貸可能面積に対する賃貸面積の比率が上位の2テナント（パススルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント）（ただし、賃貸借期間が1年未満の賃貸借契約を締結しているテナント及びエンドテナントを除きます。）及び当該テナントとの賃貸借契約に関する事項を、締結されている各賃貸借契約（ただし、パススルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約。以下同じです。）の内容に基づいて記載しています。
- ・「業種」は、株式会社東京商工リサーチの調査に基づく業種の区分に従った賃借人の業種を記載しています。
- ・「賃貸面積」は、賃貸借契約に規定された賃貸面積を記載しています。なお、当該賃貸面積には、2020年11月末日現在において賃貸借契約期間が開始していない契約に規定された賃貸面積の数値を含んでいます。
- ・「比率」は、新規取得資産の賃貸可能面積（各信託不動産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付されている建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計をいいます。）に対する賃貸面積の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「契約期間」は、賃貸借契約に規定された契約期間を記載しています。当該契約期間は、契約書所定の賃貸借開始日から、賃貸借の終了日までの期間であり、本投資法人の取得時点における賃貸借残存期間とは異なります。なお、各新規取得資産のテナントの平均賃貸借残存期間については、後記「(3)新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 b.不動産等の概要及び賃貸借の状況（築年数、稼働率及び年間賃料等）」をご参照ください。
- ・「賃貸借形態」、「契約更改・改定」及び「中途解約」は、賃貸借契約の規定に基づいて記載しています。
- ・「賃料改定」は、賃貸借契約の賃料の改定に関する定めのうち、主要なものを記載しています。
- ・「取扱い荷物」は、テナントの取扱い荷物を、売主又はプロパティ・マネジメント会社から提供を受けた情報に基づいて記載しています。
- ・「その他事項」は、テナント又は賃貸借契約に関して重要と考えられる事項に関して、賃貸借契約の規定等に基づいて記載しています。

「鑑定評価書の概要」欄の記載について

- ・「鑑定評価書の概要」は、新規取得資産について、本投資法人及び本資産運用会社が、JLL森井鑑定株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、JLL森井鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

「本物件の特性」欄の記載について

- ・「本物件の特性」は、新規取得資産について、本投資法人及び本資産運用会社が、シービーアールイー株式会社に、不動産の市況調査を委託し作成された物流施設市況調査に係る報告書の記載に基づき、また、一部においては本資産運用会社が入手したその他の資料又は見解に基づいて記載しています。当該調査及び分析は、一定時点における調査者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

「過年度の収支状況」欄の記載について

- ・「過年度の収支状況」における金額は、本投資法人が新規取得資産の現所有者又は現受益者から提供を受けた金額に基づいて記載しています。記載金額は、原則として発生主義により計上されています。
- ・「賃貸事業収入」は、単位未満を切り捨てて記載しており、賃料、共益費のほか、駐車場収入、水道光熱費収入等が含まれています。
- ・「賃貸事業費用」は、単位未満を切り捨てて記載しており、物件管理委託費、プロパティ・マネジメント報酬、修繕費、公租公課、信託報酬、水道光熱費、保険料等が含まれています。ただし、プロパティ・マネジメント報酬等の水準は、新規取得資産の現所有者又は現受益者が支払っていたもので、本投資法人が支払うプロパティ・マネジメント報酬等とは一致しません。
- ・「NOI」は、賃貸事業収入から賃貸事業費用を控除した金額を記載しています。減価償却費は、賃貸事業費用には含まれていません。
- ・「期末稼働率」は、対象期間の期末日時点の稼働率(賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

新規取得資産

物件番号	M-34	物件名	プロロジスパーク千葉ニュータウン			
特定資産の概要						
所在地	千葉県印西市泉野一丁目2番地 千葉県印西市泉野一丁目313番地8					
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社		
取得予定年月日	2021年2月8日		調査年月日	2020年10月15日		
取得予定価格	26,300百万円		緊急・早期 修繕更新費用	-		
信託受益 権の概要	信託設定日		取得日	中期修繕 更新費用	698,456千円 / 12年 (58,205千円 / 年)	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	所有形態	所有権		
	信託期間満了日	2041年2月28日	延床面積	109,981.80m ²		
土地	所有形態	所有権	竣工日	2016年4月21日		
	敷地面積	55,100.94m ²	種類	倉庫・事務所		
	用途地域	準工業地域	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造5 階建		
	建ぺい率	60%	物件タイプ	マルチ型		
	容積率	200%	PML値	3.9%		
	土壌調査会社	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社		環境評価	CASBEE新築Aランク（注） BELS	
	プロパティ・マネジメント 会社	株式会社プロロジス				
マスターリース会社	プロロジスリートマスターリース合同会社					
マスターリース種別	パススルー型					
特記事項： ・対象土地は新住宅市街地開発法に基づき造成された宅地であり、対象土地又は対象建物につき所有権、地上権、質 権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転を行う場合、造成 工事完了の公告日（2012年11月16日）の翌日から起算して10年を経過するまでの間は、千葉県知事の承認を得る必 要があります。なお、本投資法人は、本物件を取得する際に必要な承認を取得しています。						

（注）本書の日付現在で既に認証期限が到来しています。

賃貸借の概要				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社アルペン	スポーツ用品小売業	23,306.60m ²	21.8%	非開示(注)
賃貸借形態：定期建物賃貸借				
契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。				
中途解約：非開示(注)				
賃料改定：非開示(注)				
取扱い荷物：スポーツ用品				
その他事項： < 違約金 > 非開示(注)				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社TSI・プロダクション・ネットワーク	情報処理サービス業	21,156.62m ²	19.8%	5年
賃貸借形態：定期建物賃貸借				
契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。				
中途解約：本契約は中途解約することはできません。				
賃料改定：賃料は改定しないものとします。ただし、経済情勢、周辺の賃料相場、本件建物及びその敷地の所有に係る公租公課、又は火災保険料等に著しい変動があった場合、賃借人から賃借人に対して賃料改定の協議を申し入れることができ、合意に至った場合には賃料の額をただちに変更することができます。本定めは借地借家法第38条第7項に定める借賃の改定に関する特約であり、本契約には同法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：衣類品				
その他事項： < 違約金 > 賃借人の債務不履行により本契約が解除された場合には、賃借人は、所定の違約金を支払うものとされています。				

(注)テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

鑑定評価書の概要	
物件名	プロロジスパーク千葉ニュータウン
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	26,300百万円
価格時点	2020年11月30日
直接還元法による収益価格	26,600百万円
	還元利回り
	4.3%
DCF法による収益価格	25,900百万円
	割引率
	4.1%
	最終還元利回り
	4.5%
原価法による積算価格	24,700百万円
	土地割合
	37.3%
	建物割合
	62.7%

本物件の特性

立地

本物件は、東京都心から40km圏に位置する、住宅地区と事業系施設地区がバランスよく配置された千葉ニュータウン内に位置し、至近の国道464号（北千葉道路）を利用して、都心部をはじめとした首都圏の消費地をカバーする地域配送拠点として優れた利便性を有するほか、成田空港へのアクセスも良好な立地となっています。また、国道16号に乗り入れることによって埼玉方面も管轄することができ、広域配送拠点として活用することができます。国道464号（北千葉道路）は、将来的に東京外郭環状道路と接続する計画となっており、広域統括拠点としての立地ポテンシャルが高まることが期待されます。

周辺環境としては、職住が接近した千葉ニュータウン内に立地しており、周囲はオフィスビルや商業施設等の業務施設が集積していることから、24時間稼働が可能な良好な環境にあるといえます。労働力の確保については、北総鉄道北総線・京成電鉄成田空港線「千葉ニュータウン中央」駅から徒歩約15分と通勤利便性に優れているほか、足元は住宅が集積するニュータウンとして生産年齢人口も多く、雇用が確保しやすいエリアとなっています。

建物特性

本物件は、5階建て延床面積109,981㎡のマルチテナント型施設で、施設の基本仕様は、有効天井高が5.5m、床荷重が1.5t/㎡、柱スパンが10.0m×11.0mと汎用性の高い仕様となっています。また、ワンフロアの区画面積は最大約6,200坪、最小賃貸区画も約1,200坪に分割可能であることから、多様なテナントニーズに応じることができます。ダブルランプウェイを有し、各階に大型車両が直接アクセスすることが可能となっているほか、上り・下りの専用ランプウェイとすることにより、安全性と配送効率性が高い施設となっています。また、入居テナントのBCP（事業継続計画）の観点から、緊急地震速報システムや衛星電話、非常用発電機が導入されています。更に、環境負荷の低減や省エネルギー対策として、全館にLED照明を採用し電気使用量の削減を図るとともに、屋上には太陽光発電システムが導入されています。こうした取組みによりCASBEE新築Aランクを取得しています。このほか、快適な就業環境を実現するため、カフェテリアスペースやコンビニエンスストア、入居企業の従業員が来客や打ち合わせに利用できるラウンジや貸会議室が整備されています。

更に、本物件では開発当初からプロロジス・グループにより先進的な取組みが展開されています。具体的には、本物件全体の59.0%（注）の区画（賃貸面積ベース）において、庫内作業が自動化され、かつ、EC物流の拠点として利用されるなど、最先端のニーズを捉えた物流拠点となっています。

（注）本物件において庫内作業の自動化を導入し、かつEC物流拠点として利用しているテナントとの賃貸借契約上の面積（倉庫部分）が、賃貸可能面積に占める割合を記載しており、本物件の賃貸可能面積の59.0%全てにおいて庫内作業が自動化され、かつ、EC物流拠点として利用されているわけではありません。

過年度の収支状況

対象期間	自) 2019年7月1日 至) 2019年12月31日	自) 2020年1月1日 至) 2020年6月30日
賃貸事業収入 ()	766,654千円	763,890千円
賃貸事業費用 ()	151,520千円	146,124千円
NOI (-)	615,133千円	617,765千円
期末稼働率	99.8%	99.8%

物件番号	M-35	物件名	プロロジスパーク千葉2		
特定資産の概要					
所在地	千葉県千葉市稲毛区六方町210番28 千葉県千葉市稲毛区六方町210番地28				
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況 評価の 概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得予定年月日	2021年2月8日			調査年月日	2020年11月13日
取得予定価格	15,000百万円			緊急・早期 修繕更新費用	-
信託受益 権の概要	信託設定日	取得日		中期修繕 更新費用	177,990千円 / 12年 (14,833千円 / 年)
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	取得日の20年後の応当日			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	30,176.41㎡		延床面積	60,327.19㎡
	用途地域	工業地域		竣工日	2020年11月12日
	建ぺい率	60%		種類	倉庫・事務所
	容積率	200%		構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造4階建
				物件タイプ	マルチ型
	土壌調査会社	株式会社 アースアプレイザル		PML値	2.6%
		環境評価	BELS		
プロパティ・マネジメント 会社	株式会社プロロジス				
マスターリース会社	プロロジスリートマスターリース合同会社				
マスターリース種別	パススルー型				
特記事項：					
<p>・本物件は、隣接地に所在するプロロジスパーク千葉1と一体的な利用がなされることが企図されている物件です。そのため、本物件の売主は、プロロジスパーク千葉1の信託受託者との間で、本物件を取得するにあたり、相互の敷地の通路の共同利用や設備等の共用等について合意しており、かかる合意における本物件の売主の地位は、本物件の信託設定の際に信託受託者が承継する予定です。</p> <p>敷地の通路の相互共同利用に関しては、本物件の一部に以下の地役権が設定されています。また、隣接地（千葉県千葉市稲毛区六方町210番27）の一部に以下の地役権が設定されています。</p> <p><本物件の一部に設定されている地役権> 要役地：千葉県千葉市稲毛区六方町210番27 目的：人の通行のほか、大型トラック、トレーラーを含む通行の便益に供する目的 範囲：中心部除く周辺部2,426.72㎡</p> <p><隣接地の一部に設定されている地役権> 要役地：対象土地 目的：人の通行のほか、大型トラック、トレーラーを含む通行の便益に供する目的 範囲：中心部除く周辺部9,636.57㎡</p> <p>・対象土地の一部において、土壌汚染（セレン、鉛、ふっ素及びほう素の指定基準値超過）が確認されています。本投資法人は、本物件の取得にあたり株式会社アースアプレイザルに対して土壌汚染リスク調査を委託しており、「対象地の大部分が建物、その他の部分はアスファルト、コンクリート、タイル、植栽により被覆されていることから、土地利用に支障が生じることや、利用者の健康への影響が生じる可能性は少ないと考えられる。」旨の意見を得ています。</p>					

賃貸借の概要				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
アサヒロジ 株式会社	一般貨物自動車運送業	29,066.50m ²	50.0%	5年
賃貸借形態：定期建物賃貸借				
契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。				
中途解約：本契約は中途解約することはできません。				
賃料改定：賃料は改定しないものとします。ただし、経済情勢、周辺の賃料相場、本件建物及びその敷地の所有に係る公租公課、又は火災保険料等に著しい変動があった場合、賃貸人から賃借人に対して賃料改定の協議を申し入れることができ、合意に至った場合には賃料の額をただちに変更することができます。本定めは借地借家法第38条第7項に定める借賃の改定に関する特約であり、本契約には同法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：飲料				
その他事項： < 違約金 > 賃借人の債務不履行により本契約が解除された場合には、賃借人は、所定の違約金を支払うものとされています。				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社 M・Kロジ	倉庫業 (冷蔵倉庫業を除く)	16,702.29m ²	28.7%	5年
賃貸借形態：定期建物賃貸借				
契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。				
中途解約：本契約は中途解約することはできません。				
賃料改定：賃料は改定しないものとします。ただし、経済情勢、周辺の賃料相場、本件建物及びその敷地の所有に係る公租公課、又は火災保険料等に著しい変動があった場合、賃貸人から賃借人に対して賃料改定の協議を申し入れることができ、合意に至った場合には賃料の額をただちに変更することができます。本定めは借地借家法第38条第7項に定める借賃の改定に関する特約であり、本契約には同法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：日用品				
その他事項： < 違約金 > 賃借人の債務不履行により本契約が解除された場合には、賃借人は、所定の違約金を支払うものとされています。				

鑑定評価書の概要	
物件名	プロロジスパーク千葉2
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	15,000百万円
価格時点	2020年11月30日
直接還元法による収益価格	15,200百万円
	還元利回り
	4.3%
DCF法による収益価格	14,700百万円
	割引率
	4.1%
	最終還元利回り
	4.5%
原価法による積算価格	14,100百万円
	土地割合
	36.8%
	建物割合
	63.2%

本物件の特性

立地

本物件は、東京都心から40km圏、成田空港と羽田空港のほぼ中間点に位置しており、千葉港を擁する千葉湾岸エリアからも約6kmという立地優位性を有しています。東関東自動車道「千葉北IC」(約3km)と京葉道路「穴川IC」(約4km)の2つのインターチェンジを利用することができ、都心部をはじめ首都圏へのアクセスに優れた立地にあります。また、隣接する国道16号を利用することによって埼玉方面も管轄することができ、広域配送拠点として活用することができます。したがって、首都圏・東北全域への配送を実現する物流ハブとして機能するものと考えています。周辺環境としては、対象不動産周辺には工場や物流施設が集積しており、円滑な物流業務が行える良好な環境にあるといえます。労働力の確保については、本物件が立地する千葉市内を中心に人口集積地が形成されており、複数のJR駅(稲毛駅・西千葉駅・四街道駅)から充実したバス路線網が構築されているため、雇用が確保しやすいエリアとなっています。

建物特性

本物件は、4階建て延床面積60,327㎡のマルチテナント型施設で、施設の基本仕様は、有効天井高が5.5m、床荷重が1.5t/㎡、柱スパンが11.0m×11.0mと汎用性の高い仕様となっています。また、ワンフロアの区画面積は最大約4,500坪、最小賃貸区画は約1,800坪に分割可能であることから、多様なテナントニーズに応じることができます。ランプウェイにより3階までの各階に45フィートコンテナセミトレーラーがアクセス可能となっており、3階・4階は荷物用エレベーターと垂直搬送機を備えたメゾネット型で、流通加工から保管まで幅広い物流オペレーションに対応できる施設となっています。また、環境負荷の低減や省エネルギー対策として、全館にLED照明を採用し、昼光センサーや人感センサーにより電気使用量の削減を図るとともに、入居テナントのBCP(事業継続計画)の観点から、非常用発電機、緊急地震速報、衛星電話、井戸水浄化設備等が装備されています。

このほか、快適な就業環境を実現するため、カフェテリアスペースのほか、入居企業の従業員が来客や打ち合わせに利用できるラウンジや貸会議室が整備されています。

過年度の収支状況

対象期間	自) 2019年7月1日 至) 2019年12月31日	自) 2020年1月1日 至) 2020年6月30日
賃貸事業収入 ()	- (注)	- (注)
賃貸事業費用 ()	- (注)	- (注)
NOI (-)	- (注)	- (注)
期末稼働率	- (注)	- (注)

(注) 本物件は、2020年11月12日に竣工したため、該当事項はありません。

物件番号	B-19	物件名	プロロジスパークつくば2		
特定資産の概要					
所在地	茨城県つくば市さくらの森25番3 茨城県つくば市さくらの森25番地3				
特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	株式会社 アースアブレイザル	
取得予定年月日	2021年2月8日		調査年月日	2020年10月29日	
取得予定価格	20,900百万円		緊急・早期 修繕更新費用	-	
信託受益 権の概要	信託設定日		取得日	中期修繕 更新費用	323,658千円 / 12年 (26,972千円 / 年)
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	建物	所有形態	所有権
	信託期間満了日	2041年2月28日		延床面積	98,920.31㎡
土地	所有形態	所有権		竣工日	2020年8月21日
	敷地面積	49,586.84㎡		種類	倉庫・事務所
	用途地域	準工業地域		構造・階数	鉄骨造4階建
	建ぺい率	60%		物件タイプ	BTS型
容積率	200%	PML値	1.8%	環境評価	CASBEE新築Aランク BELS
土壌調査会社	株式会社 アースアブレイザル				
プロパティ・マネジメント 会社	株式会社プロロジス				
マスターリース会社	プロロジスリートマスターリース合同会社				
マスターリース種別	パススルー型				
特記事項： 該当事項はありません。					

賃貸借の概要				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社ZOZO	無店舗小売業 (各種商品小売)	98,824.83m ²	100.0%	10年
賃貸借形態：定期建物賃貸借				
契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。				
中途解約：本契約は中途解約することはできません。				
賃料改定：賃料は改定しないものとします。ただし、経済情勢、周辺の賃料相場、本件建物及びその敷地の所有に係る公租公課、又は火災保険料等に著しい変動があった場合、賃借人から賃借人に対して賃料改定の協議を申し入れることができ、合意に至った場合には賃料の額をただちに変更することができます。本定めは借地借家法第38条第7項に定める借賃の改定に関する特約であり、本契約には同法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：衣類品				
その他事項： < 違約金 > 賃借人の債務不履行により本契約が解除された場合には、賃借人は、所定の違約金を支払うものとされています。				

鑑定評価書の概要		
物件名	プロロジスパークつくば2	
鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
鑑定評価額	20,900百万円	
価格時点	2020年11月30日	
直接還元法による収益価格	20,800百万円	
	還元利回り	4.6%
DCF法による収益価格	20,900百万円	
	割引率	4.4%
	最終還元利回り	4.8%
原価法による積算価格	20,200百万円	
	土地割合	12.0%
	建物割合	88.0%

本物件の特性

立地

本物件は、東京都心から50km圏内に位置し、最寄りの圏央道「つくば中央IC」から約8.0km、常磐自動車道「土浦北IC」から約8.5km、「谷田部IC」から約13kmの距離に位置するため、北関東をはじめ、都心を含む東日本全体を広域的にカバーすることができる拠点となっています。また、圏央道により東名・中央・関越・東北・常磐・東関東の各自動車道とも接続され、広域統括拠点としての立地ポテンシャルを有しています。更に、一般幹線道路である国道6号、国道468号にも近接しているため地域配送拠点としての利便性も高い立地となっています。周辺環境については、住宅が散見されるものの多くは緑地となっているため、周囲からのクレーム発生の懸念は少なく、24時間稼働が可能な良好な立地といえます。労働力の確保については自家用車等による通勤が前提となりますが、周辺には住宅地や大学・研究機関が集積するなど労働人口が多い地域であり、円滑に人材確保が進められる環境にあります。

建物特性

本物件は、カスタマーの事業急拡大に伴う物流機能拡充ニーズに応えた、つくば市におけるプロロジスとして3棟目の大型プロジェクトです。4階建て延床面積98,920㎡の施設で、ダブルランプウェイにより大型トラックが1階・3階・4階に直接アクセスできることから、高い配送効率性を有しています。トラックパースは合計90台が設けられ十分なスペースが確保されているほか、敷地内の車両動線はワンウェイで安全性に配慮したオペレーションが可能となっています。また、施設内オペレーション自動化の可能性を考慮し、ワンフロア約7,500坪が確保されています。敷地内には、従業員の車通勤を想定し、400台以上の駐車場スペースが確保されています。また、カフェテリアや売店の設置、全館空調などにより、快適な作業環境が提供されています。更に、入居テナントのBCP（事業継続計画）の観点から、緊急地震速報システムや衛星電話、非常用発電機が導入されるとともに、垂直搬送機が機能しなくなった場合を想定し、2階に非常時用の荷物搬出口が設置されています。環境負荷低減の一環として、施設には全館LED照明が採用されているほか、壁面緑化を行うことにより、環境保護や地域の景観保全に配慮がなされています。こうした取組みを通じて、本物件はCASBEE新築Aランクを取得しています。

過年度の収支状況

対象期間	自) 2019年7月1日 至) 2019年12月31日	自) 2020年1月1日 至) 2020年6月30日
賃貸事業収入 ()	- (注)	- (注)
賃貸事業費用 ()	- (注)	- (注)
NOI (-)	- (注)	- (注)
期末稼働率	- (注)	- (注)

(注) 本物件は、2020年8月21日に竣工したため、該当事項はありません。

(3) 新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要

新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要

新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

a. 不動産等の概要(取得(予定)価格及び鑑定評価額等)

物件番号	不動産等の名称	所在地	資産の種類	取得(予定)価格(百万円)(注1)	鑑定評価額(百万円)(注2)	投資比率(%) (注3)	NOI利回り(%) (注4)	環境評価(CASBEE/BELS/DBJ Green Building認証)
取得済資産								
M-01	プロロジスパーク市川1	千葉県市川市	不動産信託受益権	33,900	46,200	4.5	5.5	CASBEE 新築 Sランク (注5) BELS DBJ Green Building 認証
M-02	プロロジスパーク座間1	神奈川県座間市	不動産信託受益権	27,900	34,500	3.7	5.4	CASBEE 新築 Sランク (注5) BELS DBJ Green Building 認証
M-03	プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡	不動産信託受益権	25,600	33,500	3.4	6.1	CASBEE 新築 Aランク (注5)
M-04	プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市	不動産信託受益権	25,000	34,400	3.3	5.8	CASBEE 大阪 Aランク
M-05	プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市	不動産信託受益権	13,500	16,500	1.8	5.5	CASBEE 大阪 B+ランク
M-06	プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市	不動産信託受益権	12,500	19,200	1.6	7.0	CASBEE 新築 Sランク (注5) BELS
M-07	プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋市	不動産信託受益権	6,500	9,600	0.9	6.6	CASBEE 不動産 Sランク
M-09	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	不動産信託受益権	29,500	41,100	3.9	5.2	CASBEE 不動産 Aランク
M-10	プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市	不動産信託受益権	21,900	29,700	2.9	5.7	CASBEE 新築 Sランク (注5) BELS DBJ Green Building 認証
M-11	プロロジスパーク船橋5 (別棟)	千葉県船橋市	不動産信託受益権	9,500 1,500	14,500	1.5	5.6	CASBEE 不動産 Aランク -
M-12	プロロジスパーク成田1-A & B	千葉県成田市	不動産信託受益権	8,420	11,000	1.1	6.5	CASBEE 既存(簡易版) Aランク(注5)
M-13	プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市	不動産信託受益権	4,810	6,140	0.6	6.4	CASBEE 既存(簡易版) Aランク(注5)
M-14	プロロジスパーク尼崎1	兵庫県尼崎市	不動産信託受益権	17,600	21,700	2.3	5.5	CASBEE 既存(簡易版) Aランク(注5) DBJ Green Building 認証

物件番号	不動産等の名称	所在地	資産の種類	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	NOI利回り (%) (注4)	環境評価 (CASBEE/ BELS/DBJ Green Building認証)
M-15	プロロジスパーク 尼崎2	兵庫県尼崎市	不動産信託受益権	19,200	22,900	2.5	5.3	CASBEE 既存(簡易版) Aランク(注5) DBJ Green Building 認証
M-16	プロロジスパーク 東京新木場	東京都江東区	不動産信託受益権	13,600	19,500	1.8	5.2	CASBEE 既存(簡易版) Aランク(注5)
M-17	プロロジスパーク 横浜鶴見	神奈川県横浜市	不動産信託受益権	13,800	18,400	1.8	5.5	CASBEE 既存(簡易版) Aランク(注5)
M-18	プロロジスパーク 大阪4	大阪府大阪市	不動産信託受益権	21,000	26,900	2.8	5.5	CASBEE 大阪 Aランク
M-20	プロロジスパーク 川島2	埼玉県比企郡	不動産信託受益権	8,180	9,580	1.1	5.4	CASBEE 不動産 Aランク
M-21	プロロジスパーク 北本	埼玉県北本市	不動産信託受益権	12,600	14,800	1.7	5.4	CASBEE 埼玉県 Aランク
M-22	プロロジスパーク 常総	茨城県常総市	不動産信託受益権	7,120	7,640	0.9	5.0	CASBEE 新築 Aランク (注5) BELS
M-23	プロロジスパーク 大阪5	大阪府大阪市	不動産信託受益権	17,600	19,300	2.3	4.8	CASBEE 新築 Aランク (注5) BELS
M-24	プロロジスパーク 成田3	千葉県山武郡	不動産信託受益権	9,240	11,100	1.2	5.8	DBJ Green Building 認証
M-25	プロロジスパーク 習志野5	千葉県習志野市	不動産信託受益権	13,600	15,000	1.8	4.5	CASBEE 新築 Aランク (注5) BELS
M-26	プロロジスパーク 茨木	大阪府茨木市	不動産信託受益権	38,300	42,400	5.1	4.7	CASBEE 新築 Sランク (注5) BELS
M-27	プロロジスパーク 市川3	千葉県市川市	不動産信託受益権	17,000	18,400	2.2	4.3	CASBEE 新築 Aランク (注5) BELS
M-28	プロロジスパーク 成田1-D	千葉県成田市	不動産信託受益権	5,260	5,430	0.7	5.0	BELS
M-29	プロロジスパーク 吉見	埼玉県比企郡	不動産信託受益権	21,300	22,000	2.8	4.8	CASBEE 新築 Aランク (注5) BELS
M-30	プロロジスパーク 東松山	埼玉県東松山市	不動産信託受益権	12,600	13,100	1.7	4.9	CASBEE 新築 Aランク BELS
M-31	プロロジスパーク 京田辺	京都府京田辺市	不動産信託受益権	35,800	37,800	4.7	4.5	CASBEE 新築 Sランク BELS
M-32	プロロジスパーク 千葉1	千葉県千葉市	不動産信託受益権	31,000	32,300	4.1	4.5	CASBEE 新築 Aランク BELS

物件番号	不動産等の名称	所在地	資産の種類	取得 (予定) 価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	NOI利回り (%) (注4)	環境評価 (CASBEE/ BELS/DBJ Green Building認証)
M-33	MFLPプロロジス パーク川越(注6)	埼玉県川越市	不動産信託受益権	14,800	15,600	2.0	4.5	CASBEE 新築 Aランク BELS
B-02	プロロジスパーク 高槻	大阪府高槻市	不動産	4,410	5,340	0.6	5.5	CASBEE 大阪府 Aランク
B-03	プロロジスパーク 鳥栖2	佐賀県鳥栖市	不動産	3,030	3,950	0.4	6.4	CASBEE 不動産 Sランク
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	佐賀県鳥栖市	不動産	3,810	5,000	0.5	6.5	CASBEE 不動産 Aランク
B-05	プロロジスパーク 習志野4	千葉県習志野市	不動産信託受益権	20,000	26,400	2.6	5.3	CASBEE 新築 Aランク (注5)
B-06	プロロジスパーク 海老名	神奈川県海老名市	不動産信託受益権	8,250	11,000	1.1	5.3	CASBEE 不動産 Aランク
B-07	プロロジスパーク 川西	兵庫県川西市	不動産信託受益権	13,600	14,800	1.8	4.9	CASBEE 不動産 Aランク
B-08	プロロジスパーク 尼崎3	兵庫県尼崎市	不動産信託受益権	9,090	10,800	1.2	5.1	CASBEE 不動産 Aランク
B-09	プロロジスパーク 神戸	兵庫県神戸市	不動産信託受益権	6,410	7,330	0.8	5.6	CASBEE 不動産 Aランク
B-10	プロロジスパーク 仙台泉	宮城県仙台市	不動産信託受益権	4,820	5,480	0.6	5.7	-
B-11	プロロジスパーク 古河1	茨城県古河市	不動産信託受益権	7,680	8,460	1.0	5.3	BELS
B-12	プロロジスパーク 神戸2	兵庫県神戸市	不動産信託受益権	13,700	14,700	1.8	5.1	CASBEE 神戸 Aランク BELS
B-13	プロロジスパーク 古河2	茨城県古河市	不動産信託受益権	3,930	4,100	0.5	5.0	BELS
B-14	プロロジスパーク 古河3	茨城県古河市	不動産信託受益権	5,440	5,660	0.7	5.1	BELS
B-15	プロロジスパーク つくば1-A	茨城県つくば市	不動産信託受益権	12,900	13,200	1.7	4.9	CASBEE 新築 Aランク BELS
B-16	プロロジスパーク 仙台泉2	宮城県仙台市	不動産信託受益権	9,250	9,410	1.2	5.1	BELS
B-17	プロロジスパーク 神戸4	兵庫県神戸市	不動産信託受益権	5,020	5,160	0.7	4.9	CASBEE 神戸 Aランク BELS
B-18	プロロジスパーク つくば1-B	茨城県つくば市	不動産信託受益権	13,500	13,700	1.8	4.8	CASBEE 新築 Aランク BELS
小計/平均				694,970	834,680	91.6	5.2	-
新規取得資産								
M-34	プロロジスパーク 千葉ニュータウン	千葉県印西市	不動産信託受益権	26,300	26,300	3.5	4.5	CASBEE 新築 Aランク BELS
M-35	プロロジスパーク 千葉2	千葉県千葉市	不動産信託受益権	15,000	15,000	2.0	4.4	BELS
B-19	プロロジスパーク つくば2	茨城県つくば市	不動産信託受益権	20,900	20,900	2.8	4.7	CASBEE 新築 Aランク BELS
小計/平均				62,200	62,200	8.2	4.5	-
M-19	プロロジスパーク 岩沼1(注7)	宮城県岩沼市	不動産信託受益権	1,179	1,240	0.2	-	-
合計/平均				758,349	898,120	100.0	5.2	-

(注1) 「取得(予定)価格」は、売買契約書に記載された各取得済資産及び各新規取得資産の譲渡価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、譲渡価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。また、2018年10月3日付で土地の一部を売却及び取得しているプロロジスパーク座間1については、これらを考慮せずに、当初取得時の価格を記載しています。以下同じです。

- (注2) 各物件の鑑定評価については、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所又はシービーアールイー株式会社に鑑定評価を委託しており、「鑑定評価額」には、2020年11月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。
- (注3) 「投資比率」は、取得(予定)価格の合計額に対する各取得済資産及び各新規取得資産の取得(予定)価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が「小計/平均」及び「合計/平均」の数値と一致しない場合があります。
- (注4) 「NOI利回り」は、各取得済資産及び各新規取得資産の取得(予定)価格に対する鑑定NOIの比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。「小計/平均」及び「合計/平均」の数値は、取得(予定)価格に対する取得済資産(プロロジスパーク岩沼1は含みません。)及び新規取得資産の鑑定NOIの比率を取得(予定)価格に基づき加重平均した数値を記載しています。なお、鑑定NOIは、2020年11月末日時点の鑑定評価に基づいています。
- (注5) 本書の日付現在で既に認証期限が到来しています。
- (注6) MFLPプロロジスパーク川越は、本投資法人が取得した信託受益権の準共有持分(50%)に相当する数値を記載しています。
- (注7) プロロジスパーク岩沼1は、第15期(2020年5月期)に火災により建物等が滅失したため各数値を個別に集計しています。記載されている各数値は、信託土地のみを対象としています。

b. 不動産等の概要及び賃貸借の状況(築年数、稼働率及び年間賃料等)

物件番号	不動産等の名称	築年数 (年) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)	年間賃料 (百万円) (注7)	敷金 保証金 (百万円) (注8)	平均 賃貸借 契約期間 (年) (注9)	平均 賃貸借 残存期間 (年) (注10)
取得済資産										
M-01	プロロジスパーク市川1	12.1	125,026.84	125,026.84	11	100.0	2,169	972	8.3	3.0
M-02	プロロジスパーク座間1	11.6	113,471.12	113,299.81	7	99.8	1,833	590	5.9	2.0
M-03	プロロジスパーク川島	9.5	144,897.54	144,741.12	8	99.9	1,870	607	4.0	2.1
M-04	プロロジスパーク大阪2	13.6	130,553.85	129,515.04	4	99.2	1,777	670	6.5	5.1
M-05	プロロジスパーク舞洲3	12.8	74,874.37	73,506.40	6	98.2	944	319	7.0	1.3
M-06	プロロジスパーク春日井	12.9	91,455.06	89,742.80	5	98.1	1,043	406	3.6	2.8
M-07	プロロジスパーク北名古屋	11.5	42,751.60	42,751.60	3	100.0	545	173	2.5	1.8
M-09	プロロジスパーク東京大田	15.2	73,023.05	72,836.12	24	99.7	1,815	778	5.1	2.7
M-10	プロロジスパーク座間2	8.4	95,121.43	95,121.43	8	100.0	1,498	635	5.7	2.9
M-11	プロロジスパーク船橋5 (別棟)	16.0	56,556.95	56,556.95	4	100.0	790	348	4.7	2.4
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	15.8	62,058.81	60,566.97	10	97.6	707	194	2.5	1.1
M-13	プロロジスパーク成田1-C	13.6	32,230.25	32,230.25	2	100.0	(注11)	(注11)	1.6	0.2
M-14	プロロジスパーク尼崎1	15.3	91,446.75	91,446.75	1	100.0	(注11)	(注11)	15.0	5.3
M-15	プロロジスパーク尼崎2	13.7	91,399.12	91,308.07	7	99.9	1,223	528	4.8	1.5
M-16	プロロジスパーク東京新木場	13.5	31,022.88	30,274.38	9	97.6	867	415	5.3	3.4
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	12.6	63,973.24	63,820.80	4	99.8	970	425	4.7	2.8
M-18	プロロジスパーク大阪4	8.6	106,135.15	103,317.00	7	97.3	1,393	391	2.7	1.4
M-20	プロロジスパーク川島2	6.8	42,005.07	42,005.07	2	100.0	(注11)	(注11)	7.8	1.2
M-21	プロロジスパーク北本	6.7	69,432.00	69,432.00	4	100.0	833	252	5.4	3.3
M-22	プロロジスパーク常総	6.1	37,165.49	37,165.49	2	100.0	(注11)	(注11)	2.9	2.4
M-23	プロロジスパーク大阪5	5.9	78,087.30	78,087.30	7	100.0	1,091	419	5.4	2.8
M-24	プロロジスパーク成田3	12.5	52,982.99	52,579.27	10	99.2	678	249	3.6	1.4
M-25	プロロジスパーク習志野5	4.7	58,159.44	58,159.44	2	100.0	(注11)	(注11)	5.2	2.4
M-26	プロロジスパーク茨木	4.2	154,182.43	154,182.43	3	100.0	2,294	566	4.9	1.2
M-27	プロロジスパーク市川3	3.0	50,714.15	50,714.15	3	100.0	902	367	6.2	3.4
M-28	プロロジスパーク成田1-D	5.9	27,960.13	27,960.13	2	100.0	(注11)	(注11)	3.7	0.4
M-29	プロロジスパーク吉見	5.0	98,076.60	98,076.60	4	100.0	1,202	455	8.9	5.3
M-30	プロロジスパーク東松山	2.9	60,540.99	60,540.99	1	100.0	(注11)	(注11)	10.5	9.1
M-31	プロロジスパーク京田辺	2.1	135,024.76	135,024.76	4	100.0	2,020	556	8.7	6.8

物件番号	不動産等の名称	築年数 (年) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	テナント数 (件) (注5)	稼働率 (%) (注6)	年間賃料 (百万円) (注7)	敷金 保証金 (百万円) (注8)	平均 賃貸借 契約期間 (年) (注9)	平均 賃貸借 残存期間 (年) (注10)
M-32	プロロジスパーク 千葉1	1.2	127,045.45	127,045.45	9	100.0	1,775	708	6.5	5.7
M-33	MFLPプロロジス パーク川越	2.1	56,723.77	56,723.77	10	100.0	858	364	5.9	4.4
B-02	プロロジスパーク 高槻	8.9	19,898.05	19,898.05	1	100.0	(注11)	(注11)	15.0	6.2
B-03	プロロジスパーク 鳥栖2	8.4	21,778.87	21,778.87	1	100.0	(注11)	(注11)	10.0	1.7
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	8.9	28,765.31	28,765.31	1	100.0	(注11)	(注11)	15.3	6.5
B-05	プロロジスパーク 習志野4	7.4	91,529.07	91,529.07	1	100.0	(注11)	(注11)	10.0	2.8
B-06	プロロジスパーク 海老名	10.7	32,500.08	32,500.08	1	100.0	(注11)	(注11)	8.0	7.3
B-07	プロロジスパーク 川西	7.1	75,493.23	75,493.23	1	100.0	(注11)	(注11)	10.0	3.0
B-08	プロロジスパーク 尼崎3	7.2	39,527.85	39,527.85	1	100.0	(注11)	(注11)	10.0	2.8
B-09	プロロジスパーク 神戸	7.0	32,511.56	32,511.56	1	100.0	(注11)	(注11)	15.2	8.3
B-10	プロロジスパーク 仙台泉	5.2	26,353.50	26,353.50	1	100.0	(注11)	(注11)	20.3	15.3
B-11	プロロジスパーク 古河1	4.1	34,158.16	34,158.16	1	100.0	(注11)	(注11)	15.0	10.9
B-12	プロロジスパーク 神戸2	4.1	62,468.19	62,468.19	1	100.0	(注11)	(注11)	15.0	10.9
B-13	プロロジスパーク 古河2	3.6	19,699.36	19,699.36	1	100.0	(注11)	(注11)	15.0	11.4
B-14	プロロジスパーク 古河3	2.4	29,196.84	29,196.84	1	100.0	(注11)	(注11)	10.0	7.7
B-15	プロロジスパーク つくば1-A	2.2	65,168.90	65,168.90	1	100.0	(注11)	(注11)	11.0	8.8
B-16	プロロジスパーク 仙台泉2	2.2	36,542.37	36,542.37	1	100.0	(注11)	(注11)	20.0	17.8
B-17	プロロジスパーク 神戸4	1.5	24,154.17	24,154.17	1	100.0	(注11)	(注11)	10.0	8.6
B-18	プロロジスパーク つくば1-B	1.3	65,570.07	65,570.07	1	100.0	(注11)	(注11)	10.0	8.8
小計/平均		8.0	3,179,414.16	3,169,074.76	200	99.7	44,480	17,309	7.3	4.1
新規取得資産										
M-34	プロロジスパーク 千葉ニュータウン	4.6	106,934.22	90,751.25	6	84.9	1,232	564	4.7	2.9
M-35	プロロジスパーク 千葉2	0.0	58,117.46	58,117.46	3	100.0	(注12)	(注12)	5.0	5.0
B-19	プロロジスパーク つくば2	0.3	98,824.83	98,824.83	1	100.0	(注11)	(注11)	10.0	9.8
小計/平均		2.1	263,876.51	247,693.54	10	93.9	3,318	1,532	6.7	6.0
合計/平均		7.5	3,443,290.67	3,416,768.30	210	99.2	47,798	18,841	7.2	4.2

(注1) 本表では各不動産又は各信託不動産に係る各数値を記載しており、「築年数」を除く各数値は、取得済資産については2020年11月末日現在において賃貸借期間が開始している倉庫、事務所又は店舗(食堂エリアの一部店舗を除きます。)に関する、また、新規取得資産については2020年11月末日現在において締結されている倉庫又は事務所に関する賃貸借契約(新規取得資産については、賃貸借期間が1年未満のものは除きます。なお、2020年11月末日現在において賃貸借期間が開始していない賃貸借契約を含みます。)(以下「対象賃貸借契約」といいます。))に基づいて、それぞれ記載しています。なお、「築年数」を含む各数値について、プロロジスパーク成田1-A & B、プロロジスパーク成田1-C及びプロロジスパーク成田1-Dの店舗棟の共有持分は含まれていません。また、プロロジスパーク岩沼1は、第15期(2020年5月期)に火災により建物等が滅失したため、本表の記載を省略しています。加えて、MFLPプロロジスパーク川越に係る「賃貸可能面積」、「賃貸面積」、「年間賃料」及び「敷金保証金」は、本投資法人が取得した信託受益権の準共有持分(50%)に相当する数値を記載しています。なお、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除又は解約申入れがなされているも、2020年11月末日現在において契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「賃貸面積」、「テナント数」、「稼働率」、「年間賃料」、「敷金・保証金」及び「平均賃貸借契約期間」を記載しています。以下同じです。

(注2) 「築年数」は、登記簿上の新築の日から、2020年11月末日までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。「小計/平均」及び「合計/平均」の数値は、取得(予定)価格に基づく加重平均値を記載しています。なお、プロロジスパーク船橋5は、別棟と取得価格加重平均で築年数を算出しています。また、プロロジスパーク座間2の別棟(共用棟)については含まれていません。

- (注3) 「賃貸可能面積」は、対象賃貸借契約に添付されている建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。
- (注4) 「賃貸面積」は、対象賃貸借契約に添付されている建物図面等に基づく賃貸面積の合計を記載しています。
- (注5) 「テナント数」は、対象賃貸借契約に基づくテナント数(パススルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント数)の合計を記載しています。「小計/平均」及び「合計/平均」の数値は、複数物件に重複するエンドテナントを調整する前の数値を記載しています。
- (注6) 「稼働率」は、賃貸可能面積に対する対象賃貸借契約の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。「小計/平均」及び「合計/平均」の数値は、全取得済資産及び全新規取得資産並びにその合計に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注7) 「年間賃料」は、対象賃貸借契約に規定されている共益費を含む年間賃料(年間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約の規定に従い計算した1年分の賃料)の各物件の合計金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注8) 「敷金保証金」は、対象賃貸借契約に規定されている敷金・保証金(ただし、償却がされている場合には償却後の敷金・保証金)の各物件の合計金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注9) 「平均賃貸借契約期間」は、対象賃貸借契約に規定された契約期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注10) 「平均賃貸借残存期間」は、2020年11月末日から、対象賃貸借契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間(ただし、新規取得資産については2020年11月末日現在において賃貸借契約が締結済みである場合において当該賃貸借契約の賃貸借期間が2020年11月末日現在では開始していない場合には、当該賃貸借契約に規定された契約開始日から、賃貸借契約満了日までの期間)を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、2020年11月末日現在において解除又は解約申入れがなされている場合、当該解除又は解約申入れに基づく賃貸借契約終了日までの期間を記載しています。
- (注11) 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12) 本物件に係る年間賃料及び敷金・保証金の開示を行うことにより、開示について承諾を得られなかった他の新規取得資産のテナントの年間賃料及び敷金・保証金が推測可能となり、当該テナントとの信頼関係が損なわれる等により本投資法人の事業運営上支障が生じる可能性があるため開示していません。

鑑定評価書の概要

取得済資産及び新規取得資産について、本投資法人及び本資産運用会社がJLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及びシービーアールイー株式会社に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。当該鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及びシービーアールイー株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円) (注1)	原価法 による 積算価格 (百万円)	直接還元法		DCF法		
						収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
取得済資産										
M-01	プロロジス パーク市川1	JLL森井鑑定株式会社	2020年 11月30日	46,200	33,800	47,000	3.9	46,200	3.7	4.1
M-02	プロロジス パーク座間1	JLL森井鑑定株式会社	2020年 11月30日	34,500	20,800	34,900	4.2	34,500	4.0	4.4
M-03	プロロジス パーク川島	JLL森井鑑定株式会社	2020年 11月30日	33,500	22,000	34,000	4.5	33,500	4.3	4.7
M-04	プロロジス パーク大阪2	シービーアールイー 株式会社	2020年 11月30日	34,400	17,900	34,300	4.2	34,400	4.0	4.3
M-05	プロロジス パーク舞洲3	シービーアールイー 株式会社	2020年 11月30日	16,500	10,800	16,700	4.3	16,500	4.1	4.4
M-06	プロロジス パーク春日井	シービーアールイー 株式会社	2020年 11月30日	19,200	10,300	19,400	4.4	19,200	4.2	4.5
M-07	プロロジス パーク北名古屋	シービーアールイー 株式会社	2020年 11月30日	9,600	5,230	9,760	4.2	9,600	4.0	4.3
M-09	プロロジス パーク東京大田	JLL森井鑑定株式会社	2020年 11月30日	41,100	29,000	41,600	3.6	41,100	3.4	3.8
M-10	プロロジス パーク座間2	JLL森井鑑定株式会社	2020年 11月30日	29,700	19,000	30,000	4.1	29,700	3.9	4.3
M-11	プロロジス パーク船橋5 (別棟)	JLL森井鑑定株式会社	2020年 11月30日	14,500	12,200	14,600	4.0	14,500	3.8	4.2
M-12	プロロジス パーク 成田1-A & B	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 11月30日	11,000	7,170	11,000	4.8	10,900	4.5	5.0
M-13	プロロジス パーク 成田1-C	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 11月30日	6,140	4,420	6,200	4.8	6,080	4.5	5.0
M-14	プロロジス パーク尼崎1	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 11月30日	21,700	13,100	21,700	4.4	21,600	4.1	4.5
M-15	プロロジス パーク尼崎2	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 11月30日	22,900	16,500	22,900	4.4	22,800	4.1	4.5
M-16	プロロジス パーク 東京新木場	シービーアールイー 株式会社	2020年 11月30日	19,500	13,200	19,400	3.6	19,500	3.4	3.7
M-17	プロロジス パーク横浜鶴見	シービーアールイー 株式会社	2020年 11月30日	18,400	10,700	18,600	4.0	18,400	3.8	4.1
M-18	プロロジス パーク大阪4	シービーアールイー 株式会社	2020年 11月30日	26,900	17,800	27,100	4.2	26,900	4.0	4.3
M-20	プロロジス パーク川島2	JLL森井鑑定株式会社	2020年 11月30日	9,580	6,540	9,730	4.5	9,580	4.3	4.7

物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円) (注1)	原価法 による 積算価格 (百万円)	直接還元法		DCF法		
						収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
M-21	プロロジス パーク北本	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 11月30日	14,800	10,000	14,800	4.6	14,700	4.2	4.8
M-22	プロロジス パーク常総	JLL森井鑑定株式会社	2020年 11月30日	7,640	4,640	7,680	4.6	7,640	4.4	4.8
M-23	プロロジス パーク大阪5	JLL森井鑑定株式会社	2020年 11月30日	19,300	15,900	19,600	4.3	19,300	4.1	4.5
M-24	プロロジス パーク成田3	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 11月30日	11,100	7,970	11,200	4.6	11,000	4.4	4.8
M-25	プロロジス パーク習志野5	シービーアールイー 株式会社	2020年 11月30日	15,000	11,700	15,200	4.0	15,000	3.8	4.1
M-26	プロロジス パーク茨木	シービーアールイー 株式会社	2020年 11月30日	42,400	34,500	42,700	4.1	42,400	3.9	4.2
M-27	プロロジス パーク市川3	JLL森井鑑定株式会社	2020年 11月30日	18,400	18,800	18,900	3.8	18,400	3.6	4.0
M-28	プロロジス パーク 成田1-D	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 11月30日	5,430	4,310	5,450	4.8	5,400	4.5	5.0
M-29	プロロジス パーク吉見	JLL森井鑑定株式会社	2020年 11月30日	22,000	17,600	22,200	4.5	22,000	4.3	4.7
M-30	プロロジス パーク東松山	JLL森井鑑定株式会社	2020年 11月30日	13,100	11,100	13,300	4.5	13,100	4.3	4.7
M-31	プロロジス パーク京田辺	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 11月30日	37,800	33,700	38,100	4.2	37,500	4.0	4.4
M-32	プロロジス パーク千葉1	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 11月30日	32,300	31,500	32,600	4.2	32,000	4.0	4.4
M-33	MFLPプロロジス パーク川越 (注2)	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 11月30日	15,600	14,800	15,700	4.2	15,450	4.0	4.4
B-02	プロロジス パーク高槻	JLL森井鑑定株式会社	2020年 11月30日	5,340	3,320	5,260	4.5	5,340	4.2	4.6
B-03	プロロジス パーク鳥栖2	シービーアールイー 株式会社	2020年 11月30日	3,950	2,450	4,020	4.6	3,950	4.3	4.7
B-04	プロロジス パーク鳥栖4	シービーアールイー 株式会社	2020年 11月30日	5,000	3,500	5,200	4.6	5,000	4.3	4.7
B-05	プロロジス パーク習志野4	シービーアールイー 株式会社	2020年 11月30日	26,400	20,700	26,700	3.9	26,400	3.7	4.0
B-06	プロロジス パーク海老名	シービーアールイー 株式会社	2020年 11月30日	11,000	9,270	10,900	4.0	11,000	3.8	4.1
B-07	プロロジス パーク川西	JLL森井鑑定株式会社	2020年 11月30日	14,800	12,200	15,000	4.4	14,800	4.2	4.7
B-08	プロロジス パーク尼崎3	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 11月30日	10,800	8,060	10,900	4.2	10,600	4.0	4.4
B-09	プロロジス パーク神戸	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 11月30日	7,330	6,480	7,390	4.7	7,270	4.5	5.0
B-10	プロロジス パーク仙台泉	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 11月30日	5,480	4,680	5,510	4.9	5,440	4.7	5.3
B-11	プロロジス パーク古河1	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 11月30日	8,460	6,530	8,530	4.7	8,380	4.4	4.9
B-12	プロロジス パーク神戸2	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 11月30日	14,700	14,600	14,700	4.7	14,700	4.5	5.0
B-13	プロロジス パーク古河2	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 11月30日	4,100	3,830	4,120	4.7	4,070	4.4	4.9
B-14	プロロジス パーク古河3	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 11月30日	5,660	5,420	5,710	4.7	5,600	4.4	4.9

物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円) (注1)	原価法 による 積算価格 (百万円)	直接還元法		DCF法		
						収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
B-15	プロロジス パーク つくば1-A	JLL森井鑑定株式会社	2020年 11月30日	13,200	12,700	13,300	4.6	13,200	4.4	4.8
B-16	プロロジス パーク仙台泉2	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 11月30日	9,410	8,890	9,500	4.9	9,320	4.3	5.4
B-17	プロロジス パーク神戸4	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 11月30日	5,160	4,820	5,210	4.7	5,100	4.5	4.9
B-18	プロロジス パーク つくば1-B	JLL森井鑑定株式会社	2020年 11月30日	13,700	12,600	13,700	4.6	13,700	4.4	4.8
小計				834,680	627,030	841,970	-	832,720	-	-
新規取得資産										
M-34	プロロジス パーク千葉 ニュータウン	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 11月30日	26,300	24,700	26,600	4.3	25,900	4.1	4.5
M-35	プロロジス パーク千葉2	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 11月30日	15,000	14,100	15,200	4.3	14,700	4.1	4.5
B-19	プロロジス パークつくば2	JLL森井鑑定株式会社	2020年 11月30日	20,900	20,200	20,800	4.6	20,900	4.4	4.8
小計				62,200	59,000	62,600	-	61,500	-	-
M-19	プロロジス パーク岩沼1 (注3)	シービーアールイー 株式会社	2020年 11月30日	1,240	-	-	-	-	-	-
合計				898,120	686,030	904,570	-	894,220	-	-

(注1) 「鑑定評価額」には、各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

(注2) MFLPプロロジスパーク川越に係る鑑定評価額、原価法による積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、本投資法人が取得した信託受益権の準共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。

(注3) プロロジスパーク岩沼1は、第15期(2020年5月期)に火災により建物等が滅失したため各数値を個別に集計しています。記載されている各数値は、信託土地のみを対象としています。

主要な不動産物件(注)の概要**該当事項はありません。**

- (注) 主要な不動産物件とは、その総賃料収入が新規取得資産取得後のポートフォリオ全体の総賃料収入の合計の10%以上を占めるものをいいます。

主要なテナント(注)の概要**該当事項はありません。**

- (注) 主要なテナントとは、当該テナントへの賃貸面積が新規取得資産取得後のポートフォリオ全体の賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナントをいいます。

担保提供の状況**該当事項はありません。**

3 投資リスク

以下は、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」に記載された投資リスクの全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日以後、その内容に変更又は追加があった箇所は、__罫で示しています。

(1) リスク要因

以下には、本投資口又は本投資法人が発行する投資法人債券(以下「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、以下は本投資口又は本投資法人債券への投資に関する全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、本投資法人が取得した個別の不動産及び信託不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資対象 (2)新規取得資産の個別信託不動産の概要」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 (ホ)個別不動産及び信託不動産の概要」を併せてご参照ください。

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、本投資口又は本投資法人債券の市場価格は下落し、発行価格に比べて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減少その他の財務状況の悪化により、本投資口に係る分配金の減少が生じたり、本投資法人債券の利子支払いや元本償還が滞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、本投資口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。

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、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

本投資口又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資口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) 本投資口の市場での取引に関するリスク
- (ハ) 金銭の分配に関するリスク
- (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ホ) 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
- (ヘ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- (ト) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 投資対象が物流施設に特化していることによるリスク
- (ロ) シングル・テナント物件その他の少数のテナントに賃貸されている物件に関するリスク
- (ハ) プロロジス・グループからの物件取得が想定どおり行えないリスク
- (ニ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ホ) 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
- (ヘ) LTVの上昇に伴うリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) プロロジス・グループへの依存、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への依存リスク
- (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・瑕疵及び契約不適合に関するリスク
- (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) 不動産の地域的な偏在に関するリスク
- (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ト) 法令の制定・変更に関するリスク
- (チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (リ) マスターリース会社に関するリスク
- (ヌ) 転貸に関するリスク
- (ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ヲ) 共有物件に関するリスク
- (ワ) 区分所有建物に関するリスク
- (カ) 借地物件に関するリスク
- (ヨ) 借家物件に関するリスク
- (タ) 底地物件に関するリスク
- (レ) 開発物件等に関するリスク
- (ソ) 有害物質に関するリスク
- (ツ) 水質汚濁防止法上の特定施設に関するリスク
- (ネ) 埋立地に関するリスク
- (ナ) 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
- (ラ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ム) 仮使用認定を受けた物件に係るリスク
- (ウ) 伝染病・疫病等の影響を受けるリスク
 - 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) 多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク
- (ニ) 利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分できないリスク
- (ホ) 導管性要件が満たされなくなることにより、次年度以降は通常の法人税率により課税が行われるリスク
- (ヘ) 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
- (ト) 配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク
- (チ) 同族会社に該当するリスク
- (リ) 投資口の国外募集に関するリスク
- (ヌ) 機関投資家以外からの借入れに係るリスク
- (ル) 投資主の減少に関するリスク
- (ヲ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ワ) 一般的な税制の変更に関するリスク

その他のリスク

- (イ) 予定した取引を実行することができないリスク
- (ロ) 新規取得資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができないリスク
- (ハ) 専門家報告書等に関するリスク
- (ニ) マーケットレポートへの依存に関するリスク
- (ホ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ヘ) オルタナティブ投資ファンド運用者指令の制定に係るリスク

本投資口又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資口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、投資主が本投資口を換価する手段は、原則として第三者に対する売却に限定されます。

本投資口又は本投資法人債券の市場価格は、本投資口については上場している東京証券取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

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

- (ロ) 本投資口の市場での取引に関するリスク

本投資口は、東京証券取引所に上場していますが、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上場が廃止されます。本投資口の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資口を相対で譲渡するほか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口の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、その結果、損失を被る可能性があります。

- (ハ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産等及び不動産等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。）の賃貸状況、売却に伴う損益等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。

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 (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、営業期間の減価償却費の60%に相当する金額（ただし、法令等（投信協会の定める規則等を含みます。）において定める金額がこれより低額な場合には、当該金額）を限度として、原則として継続的に利益を超えた金銭の分配を行う方針としていますが、経済環境、不動産市況及び本投資法人の財務状況等によっては、利益を超えた金銭の分配の額が減少したり、行われない場合もあります。また、継続的な利益を超えた金銭の分配に加えて、一時的に1口当たり分配金の金額が減少することが見込まれる場合にも、一時的に利益を超えた金銭を分配することができるとしてあります。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。

(二) 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、不動産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」をご参照ください。)。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、本投資法人債券の利子支払いや元本償還が滞ったり、本投資口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。

なお、本投資法人が取得又は保有する不動産又は不動産信託受益権の過去の収支の状況や賃料総額等の情報には、前所有者等から取得した情報が含まれる場合がありますが、これらの情報は、会計監査等の手続を経ておらず、あくまでも参考として作成された情報に過ぎず、これらの情報が本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありませんし、当該情報は不完全又は不正確であるおそれもあります。また、前提となる状況が本投資法人取得後と同一とは限りません。したがって、これらの情報は、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なく、場合によっては大幅に乖離する可能性もあります。

(ホ) 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ほか、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。例えば、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、必ずしも決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなされます(投信法第93条第1項、規約第15条第1項)。更に、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

(ヘ) 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に発行された投資口に対して、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われるため、既存の投資主は、当該新投資口の発行がなかった場合に比して、1口当たりの受取分配金額が減少する可能性があります。

更に、当該新投資口の発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受け、本投資口の市場価格が下落する可能性があります。

加えて、当該新投資口の発行前の東京証券取引所における普通取引の終値に照らし、当該新投資口の発行価格が1口当たりNAVを上回ることが想定される場合、かかる想定に従うと、当該新投資口の発行に応じて新投資口を取得する投資家にとっては、1口当たりNAVよりも高い発行価格で当該新投資口を購入することになる点に注意する必要があります。

(ト) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

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

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象が物流施設に特化していることによるリスク

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

まず、物流施設に対する需要は、日本経済全体の動向、特に流通量の動向に影響を与える様々な事象による影響を受けています。これには、今後の日本の景気動向、生産活動の海外移転等の進捗状況、人口の推移、生産活動と消費活動を結ぶ流通形態の変化などが含まれます。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出拠点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。これらの推移によっては、本投資法人が投資対象とする物流施設に対する需要が全般的に減少し、その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

物流施設全体に対する需要が減少しない場合でも、今後の生産拠点や物流形態の変化等により、特定の物流施設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。例えば、生産拠点の移転、新たな道路網の整備等により、既存の物流拠点がその立地上の優位性を失い、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、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もあります。

更に、特定の物流施設の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設の建設が近隣で行われ、周辺環境が変動し、テナントの操業に支障が発生することがあります。その結果、テナント需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性なども考えられます。また、既存テナントが退去した場合、物流施設は他の用途の不動産と比較して、代替テナントとなりうる者が限定されるため、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。

また、本投資法人の保有する物流施設のテナントが、港湾労働法（昭和63年法律第40号。その後の改正を含みます。）に定める港湾運送の業務に従事すること等により、同法の適用を受ける場合、当該テナントには、同法を遵守するための費用負担等が生じ、その結果、テナントの収益を悪化させる可能性及び同法の適用のない他の物流施設に比べて競合上不利になる可能性があり、これらを通じて本投資法人の収益性に悪影響が及ぶ可能性があります。

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) シングル・テナント物件その他の少数のテナントに賃貸されている物件に関するリスク

本投資法人の運用資産のほとんどの物件は、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・テナント物件であるか、又は少数の核となる大規模テナントが存在します。

このような物件において既存テナントが退去した場合、当該物件の稼働率が大きく減少し、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなり、賃料収入に大きな影響を及ぼす可能性があります。また、新たなテナントの要望にあわせ本投資法人の負担で大規模な工事を行わざるを得なくなる可能性もあります。特に、特定のテナントのニーズに合わせて開発されるビルド・トゥ・スーツ型物流施設において、これらのリスクが顕著となる可能性があります。

更に、このようなシングル・テナント物件を含む、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。

(ハ) プロロジス・グループからの物件取得が想定どおり行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、Prologis, Inc.及び株式会社プロロジスとの間でスポンサー・サポート契約を締結し、外部成長のためのパイプライン・サポートを受けることとしています。しかし、スポンサー・サポート契約は、本投資法人及び本資産運用会社に、Prologis, Inc.が選定した特定の物件についての優先交渉権及びその他の物件について優先的に情報の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、Prologis, Inc.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、同契約により、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プロロジス・グループから取得できることまで確保されているわけではありません。

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。

(ニ) 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、流動性が低い場合、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及び不動産対応証券を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、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。

(ホ) 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、金融市場の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、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、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、若しくは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ること、運用資産に担保を設定すること、又は規約の変更が制限されること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。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入れにかかる借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失する等の

可能性があり、その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

本投資法人の借入金については、前記のような一般的な財務制限条項が設けられており、また本投資法人が将来調達する借入金についても同様の財務制限条項が適用される見込みですが、本書の日付現在において、当該財務制限条項に抵触する事実又は抵触するおそれがある事実は生じていません。

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金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。

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

(へ) LTVの上昇に伴うリスク

本投資法人は、LTVの上限を原則60%とし、平常時の運用において50%前後で運用することとしていますが、新たな運用資産の取得等に伴い、一時的に上限を超えることがあります。一般に、LTVが高まると、金利が低下しない限り利払額は増加し、また、金利変動の影響が強まる等の影響があり、本投資法人の損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) プロロジス・グループへの依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、プロロジス・グループの物流施設に関する開発実績、運営ノウハウ及び経営資源等を活用して、投資主利益の最大化を目指すことを基本方針としています。また、株式会社プロロジスは、本書の日付現在、本資産運用会社の全株式を保有しており、本資産運用会社の役職員の出向元であり、本資産運用会社の非常勤取締役の兼任先です。更に、本投資法人は、プロロジス・グループから、物件の供給その他の外部成長のためのサポート及び保有物件に対するプロパティ・マネジメント業務の提供その他の内部成長のためのサポートを今後継続的に受けることを予定しています。その他、本投資法人は、本投資法人、本資産運用会社、Prologis, Inc.及び株式会社プロロジスの間で締結したスポンサー・サポート契約に基づき、プロロジス・グループから様々なサポートを受けることとしています。また、本投資法人は、プロロジスリートマスターリース合同会社を運用資産の多くでマスターレシーとしているほか、プロロジス・グループが支配する特別目的会社がマスターレシーとなる物件を取得し、又は取得することを予定しています。更に、本投資法人は、Prologis, Inc.から商標の使用許諾を受けています。

このように、本投資法人及び本資産運用会社は、プロロジス・グループと密接な関係を有し、また、その投資方針におけるプロロジス・グループに対する依存度は相当程度高いといえることができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が株式会社プロロジス及びその他のプロロジス・グループとの間で、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、本投資法人又は本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、プロロジス・グループとの間で取引等を行う場合、本資産運用会社とプロロジス・グループの上記のような関係から、プロロジス・グループの利益のために、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が行われる可能性もあり、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。

加えて、本投資法人及び本資産運用会社がプロロジス・グループとの間で締結している契約は、プロロジス・グループが、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではありません。プロロジス・グループは、物流施設の開発、所有、運営、プロロジス・グループ以外の第三者からのプロパティ・マネジメント業務の受託、私募ファンドに対するアセット・マネジメント業務の提供又は私募ファンドが保有する物件に対するプロパティ・マネジメント業務の提供等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社とプロロジス・グループとが、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。

上記のような利益相反が問題となりうる場合としては、例えば、プロロジス・グループからの物件取得に際しての取得価格その他の購入条件、マスターレシーであるプロロジス・グループに対する賃貸に関する条件、マスター・プロパティ・マネジメント会社である株式会社プロロジスに対するプロパティ・マネジメント業務の委託の条件、プロロジス・グループに対する瑕疵担保責任又は契約不適合責任(注)の追及その他の権利行使、スポンサー・サポート契約の更新の有無、テナントの誘致その他のプロパティ・マネジメント業務の遂行などがあげられます。

これらの利益相反により、本投資法人の利益が不当に害され、本投資法人の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。

(注) 民法の一部を改正する法律(2020年4月1日施行)による改正後の民法の下では、改正前の民法における瑕疵担保責任は、給付の目的物が契約の内容に適合しない場合に売主が責任を負う契約不適合責任とされています。なお、2020年3月31日以前に締結した契約や発生した債権については、原則として改正前の民法が適用されます。以下同じです。

(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本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者等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。

また、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、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務、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。

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への依存リスク

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

(ニ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更については、投資主総会の承認が必要ですが、より詳細な投資方針又は「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、これらが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

本投資法人には、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)が適用され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は、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、本投資口の上場が廃止され、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、全ての債権者への弁済(投資法人債の償還を含みます。)後の残余財産の分配による他、投資金額を回収することができません。また、投資法人債権者は清算手続に従って投資金額を回収することになるため、債権全額の償還を受けられる保証はありません。このため、本投資法人の投資主又は投資法人

債権者は、投資金額の全部又は一部について回収することができない可能性があります。

(へ) 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あり、本投資法人は、これらの資金を運用資産の取得資金その他の本投資法人の必要資金の一部として活用することがあります。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。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合、賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に予想外の金額の敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらの投資利回りよりも高い調達コストによる借入れ等により調達せざるを得なくなることもあります。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、不動産等及び不動産対応証券です。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「(ナ)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」をご参照ください。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵及び契約不適合に関するリスク

第三者の権利の存在、建物の新築工事や改築・修繕等の工事における施工の不具合や施工時に利用するデータの転用その他の不適切な利用、土地の地形や組成等の様々な原因により、不動産には土地の地盤及び地質並びに建物やその設備の杭や梁等の構造、設計及び施工等に関して欠陥、瑕疵、契約不適合等（隠れたものを含みます。）が存在している可能性があります。また、不動産には様々な法規制が適用されるため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵又は契約不適合とされることもあり得ます。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うにあたっては、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。）等の行政法規が求める所定の手続が適正に実施され、当該建築物の現況に法令上の規制違反等の瑕疵又は契約不適合がないかどうかにつき専門業者から建物状況評価報告書を取得するなどの物件精査を行うことにしています。しかしながら、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産についても、建物の素材や建設時の施工の適切性を保証するものではなく、当該行政法規が求める安全性や構造耐力等を有するとの保証もなく、また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続が適正であったか否かを事後的に検証することは、当該手続時や施工時の資料等を入手する必要があること等の理由から困難が伴います。したがって、かかる欠陥、瑕疵、契約不適合等が本投資法人の取得後に判明したり、取得後に生じたりする可能性もあります。本投資法人は、状況に応じて、前所有者又は前信託受益者等に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任又は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、前所有者又は前信託受益者等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。このようなリスクは前所有者又は前信託受益者等が特別目的会社である場合にはより顕著となります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵、契約不適合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必要となる当該欠陥、瑕疵、契約不適合等の補修、建物の建替えその他の対応に係る費用が甚大となる可能性があるとともに、当該不動産の買主である本投資法人が当該費用を負担せざるを得なくなることがあり、本投資法人の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。更には、不動産の形状や利用によっては、当該不動産の存在や利用状況によって意図しない第三者の権利の侵害が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上

記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追究することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

一方、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。)(以下「宅地建物取引業法」といいます。)上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任又は契約不適合責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵、契約不適合等の修補、建物の建替えその他の対応に係る費用を負担せざるを得なくなることがあり、その結果、本投資法人の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) 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

賃借人が賃貸借契約の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、又は賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされないこともあるため、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又は更新料を定めている場合において、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。

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賃借人が破産手続、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の支払が滞り、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場合、本投資法人の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賃借人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、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旨の定めがなされることがあります。

したがって、賃貸借契約の期間中、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が減額された場合、本投資法人の投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、定期的な賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第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ます。当該請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、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が損失を被る可能性があります。また、建物の所有を目的とする土地の賃借人についても、借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求が認められています。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、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が損失を被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、原則として定期建物賃貸借契約を活用していく方針です。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、借地借家法第32条に基づく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。

f. 賃借人の募集に関するリスク

本投資法人は、賃借人を募集するにあたり、他の物流施設と立地、築年数、設備や保守及び賃料その他の条件等の様々な面で競合します。このため、本投資法人が保有する物流施設が競争力を失ったり、有利な条件を提供できなくなると、賃借人を確保できず、この結果、保有する物流施設の賃料水準や稼働率が低下し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす場合があります。特に、近郊の競合物流施設の数が増加した場合には、賃料水準の引下げ等が余儀なくされ、本投資法人の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、台風、暴風雨、洪水、地すべり、山崩れ、落雷、竜巻、火山の噴火、高潮、戦争、紛争、暴動、騒乱、テロのほか原子力発電所における事故等(以下「災害等」といいます。)により不動産が滅失、劣化若しくは毀損し、又は不動産の正常な運営が妨げられ、それにより、当該不動産に係る収益が減少し若しくは費用が増加し、又は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。特に、災害等により建物が滅失した場合には、賃料収入が減少するのみでなく、滅失した建物の解体撤去、残置物や流出物等の処理のための多額の費用が発生する可能性があります。また、災害等により周辺地や第三者の財産等に損害が生じた場合にはこれらに関連する費用負担を余儀なくされる可能性もあります。火災については、失火ノ責任ニ関スル法律(明治32年3月8日法律第40号)に基づき、失火原因者は故意又は重大な過失がない限り民法(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。)上の不法行為に基づく損害賠償責任を負わないため、本投資法人が火災の原因者ではない場合にも、テナント等の失火原因者に対して損害賠償責任を追及できない可能性があります。また、本投資法人が主たる投資対象とする物流施設は大規模施設であることが多く、火災等の災害が発生した場合には、消火活動や残置物の撤去作業等に多くの時間と費用を要する可能性があります。加えて、テナントの保管物や設備の材質によっては、可燃性が高い等の理由により、火災等の災害の拡大の原因となる可能性があります。更に、法令等により設置が強制されていない防災設備については、必ずしもすべての運用資産で設置されているとは限りません。これらが、火災等の災害が発生した場合に損害を拡大する要因となる可能性もあります。

更に、不動産自体に滅失、劣化又は毀損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、その結果、不動産価値の下落が生じる可能性もあります。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。

特に、近年、広域にわたり大規模な不動産被害をもたらす強力な台風や豪雨及びそれらに起因する河川の大規模な氾濫、高潮、山崩れ、地すべり等の発生の頻度が増しており、これらの災害により、本投資法人の運用資産において、建物や地盤の破損・損失、

浸水、電源設備の毀損等による電源の喪失及びそれらに起因する長期にわたる稼働停止等といった事態が発生する可能性があります。

加えて、とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震や大津波が発生する可能性もあり、その場合は本投資法人の運用資産が損壊したり甚大な被害を受ける可能性があります。

今後このような災害等が発生した場合、本投資法人の運用資産に対する被害が大規模なものとなり、異なる地域に所在する複数の運用資産が同時に広範囲で被害を受ける可能性があります。その結果、賃料収入が大きく減少したり、多額の修繕費用が発生したり、資産価値が大きく下落したり、その他、本投資法人に多額の損害が発生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、本投資法人の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する予定ですが、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(例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしも全て保険で填補されるとは限りません。また、通常の火災保険では地震による火災は填補されません。)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、本投資法人の収益や保有資産(有価証券届出書、有価証券報告書等において開示した新規取得資産を含みます。以下同じです。)の資産価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により、現状と同規模の建築物を建築することができない可能性があります。

(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、近隣住民その他の第三者の生命、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その他上記(八)と同様の場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産につき毀損、滅失又は劣化等が生じ、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) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人の保有する不動産が一定の地域に偏在する場合には、当該地域における地震・台風・大規模な風水害その他の自然災害、地域経済の不振・悪化、稼働率の低下及び賃料水準の下落等が、本投資法人の保有資産の資産価値及び全体収益に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。本書の日付現在、本投資法人の保有資産の大部分が関東エリア及び関西エリアに集中して所在し、それ以外の資産も東北エリア、中部エリア及び九州エリアに所在しています。このため、本投資法人の収益及び資産価値は、様々な自然災害、地域経済の不振・悪化、地域的な稼働率や賃料水準の低下、人口や平均賃金の変動を含む、これらのエリアに悪影響を及ぼす事象や出来事による悪影響を受ける可能性があります。

(ヘ) 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することができない可能性があります。

更に、建築主は、建築基準法に基づき、一定の建築物を建築する場合、着工前にその計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて、建築主事又は指定確認検査機関の確認を受けなければならない。また、規模など、一定の条件を超える建造物については構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を受けなければなりません。

しかし、建築主事若しくは指定確認検査機関による確認又は構造計算適合性判定機関による判定が適正であったか否かを事後的に検証することは、当該確認又は判定を行った当時の資料等を入手する必要があることや構造計算が複雑であること等から極めて困難です。このため、本投資法人が、当該確認又は判定が適正に行われていなかった不動産を取得、保有する可能性があり、これにより本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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、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、当該不動産の処分若しくは建替え等に際して、事実上の困難が生じ、又は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。

(ト) 法令の制定・変更に関するリスク

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

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、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。）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。

(チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

(リ) 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(注)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。

(注) 「マスターリース」とは、信託受託者又は本投資法人がマスターレシー（転貸人）に賃貸し、マスターレシーがエンドテナント（転借人）に転貸することであり、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式をパススルー型マスターリース、転貸借稼働率の変動にかかわらず、一定の賃料を受け取る方式をサブリース型マスターリースといいます。

(ヌ) 転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

(ル) 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。賃借人は賃借人と普通建物賃貸借契約を締結した場合又は定期建物賃貸借契約を締結したものの借地借家法第38条所定の要件が充足されないことにより定期建物賃貸借契約としての効力が否定された場合、賃貸借期間が経過した場合であっても正当の事由があると認められなければ、賃借人との賃貸借契約を終了することができず、運用資産である不動産のテナント属性の悪化を阻止できない可能性があります。

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

(ロ) 共有物件に関するリスク

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

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

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

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条第1項）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者(抵当権設定者)の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

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

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、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。

また、所有権以外の権利について準共有する場合にも、同様の制限やリスクが存在します。

(ワ) 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。

(カ) 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。

(ヨ) 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様です。

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。

(タ) 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。底地物件には特有のリスクがあります。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）。借地権者より時価での建物買取りを請求される場合、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

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

更に、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞り、延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主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、土地の賃料の改定又は借地権者による借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求により、当該底地から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の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。

(レ) 開発物件等に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。また、本投資法人は一定の場合に運用資産の建替えを行うことをその投資方針としており、本投資法人が自ら建物の建築に係る請負契約の注文者となり請負契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発又は建築が遅延し、変更され、又は中止されることにより、契約どおりの引渡しを受けられない可能性や追加の出資が必要となる可能性があります。この結果、かかる物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

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

(ソ) 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や放射性物質等の有害物質が埋蔵され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。なお、土壤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、工場跡地等の土壤汚染が懸念される地域であることが多く、上記リスクは他の物件を取得する場合に比して相対的に高いものとなります。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル（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。

また、本投資法人の運用資産にて火災が発生した場合、当該火災の結果としてダイオキシン等の有害物質が発生する可能性があります。発生した有害物質等の濃度によっては、当該運用資産の被災建物等の解体撤去費用が高額になる可能性や、周辺地域への流出防止対策として費用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。

(ツ) 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、浄化槽などの水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号。その後の改正を含みます。）（以下「水質汚濁防止法」といいます。）に規定される特定施設が設置されている場合があります。

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

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

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

(ネ) 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、埋立に使用した土壤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「(ソ)有害物質に関するリスク」をご参照ください。)。また、埋立地は沿岸部に所在することも多く、津波、高潮その他の災害、海面上昇等による被害を受ける可能性もあります(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」をご参照ください。)。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。

(ナ) 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態で取得することが多く、本書の日付現在の保有物件においてもその多くが信託不動産です。

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、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、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、契約不適合等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任又は契約不適合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。

本投資法人が信託受益権を準共有する場合、共有物件とほぼ同様のリスクが存在します。まず、準共有する信託受益権の行使については、それが信託財産の管理に関する事項である場合、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の過半数で行うものと解されるため(民法第264条、民法第252条)、持分の過半数を有していない場合には、当該信託受益権の行使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、準共有持分の処分は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、単独所有する場合と同様に自由に行えると解されていますが、準共有する信託受益権については、準共有者間の合意により、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡その他の処分を行わないことが義務付けられたり、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ようにする義務を負う場合があります。準共有する信託受益権については、単独保有す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、減価要因となる可能性があります。

(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、フォワード・コミットメント等を行うことがあります。一般的に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等の理由により、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

(ム) 仮使用認定を受けた物件に係るリスク

建築基準法においては、建築基準法に基づく建築確認手続を要する建築物等の新築又は増築等を行った場合には、当該建築物等の建築主は、建築基準法に定める完了検査手続を実施し、検査済証の交付を受けた後でなければ、当該建築物等を使用することが原則として禁じられていますが、特定行政庁、建築主事又は指定確認検査機関が安全上、防火上、避難上支障がないと認めるとき等には、仮使用の認定を受け、当該建築物等を使用することが認められています(建築基準法第7条の6)。本投資法人は、建物の竣工やリーシングに関するリスクが最小化される又は許容可能限度に留まると判断された場合には、かかる仮使用認定がなされた建物を含む物件を、当該建物に係る完了検査手続の完了に先だって取得することがあります。かかる場合、既に完成した物件を取得する場合とは異なり、様々な事由により、当該建物の建築工事自体が遅延し、変更され、又は中止される可能性があるほか、当該物件に係る工事が遅延して仮使用認定において仮使用が承認された期間を途過することにより建物の継続使用が困難となる等、未完成の物件を取得することに伴う様々なリスクがあります。これらの結果、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り、又は本投資法人が予定

された時期に期待した収益等を得られず、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) 伝染病・疫病等の影響を受けるリスク

SARS（重症急性呼吸器症候群）、MERS（中東呼吸器症候群）及びCOVID-19（新型コロナウイルス感染症）による肺炎等の伝染病・疫病等の国内外における流行等の外的要因により、不動産の正常な運営、管理等が妨げられること、経済に悪影響が生じ物流施設に対する需要が低下すること、政府・自治体等による緊急事態宣言発令及び外出自粛要請並びにサプライチェーンの停滞及び一般消費者心理の悪化等により、テナントの業績が悪化し、本投資法人に対して賃料減額や支払い猶予の要請が行われること等により不動産の収益性が低下し、その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。また、こうした伝染病・疫病等の流行等が深刻化した場合、政府・自治体等により、テナントから要請された賃料減額や支払い猶予を本投資法人及び本資産運用会社が受諾するよう求められる可能性があり、その結果本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）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、投資法人による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。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、借入れに係る債権の機関投資家以外の者への譲渡、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の取扱いの差異に起因する法人税額の発生、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。なお、導管性要件に関しては、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 4 手数料等及び税金 (5)課税上の取扱い 投資法人の税務 (イ)利益配当等の損金算入」をご参照ください。

(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損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク

導管性要件のうち、配当可能利益の額（会計上の税引前当期純利益に前期繰越損失、買換特例圧縮積立金、一時差異等調整積立金及び繰越利益等超過純資産控除項目額等一定の調整を加えた後の額）の90%超（又は配当可能額の90%超）の分配を行わなければならないとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）については、会計上の税引前当期純利益を基礎とした配当可能利益の額と税引後当期利益を基礎とした実際の利益配当等の額（利益を超えた金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額と同額である当該分配を含みます。）の比較によりその判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により本投資法人に多額の法人税等の課税が行われる場合（ただし、利益を超えた金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額と同額である当該分配を行うことでかかる課税を回避又は軽減できる可能性があります。）には、支払配当要件を満たすことが困難となり、本投資法人の投資主への分配額等に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

(ニ) 利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分できないリスク

本投資法人において利益が生じている際の配当原資が不足する場合、借入金や資産の処分により原資を確保する可能性があります。しかし、導管性要件を満たすための借入先の制限や資産処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、支払配当要件を満たせなくなる可能性があります。この場合、通常の法人と同様の法人税等の課税を受けることとなり、本投資法人の投資主への分配額等に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

(ホ) 導管性要件が満たされなくなるにより、次年度以降は通常の法人税率により課税が行われるリスク

本投資法人において、導管性要件を満たさないこととなる場合、多額の租税債務が生じ、当該事業年度以降の導管性要件へも影響を及ぼすこととなる場合があります。すなわち、会計上の租税債務の認識が次年度以降になる場合には、次年度以降も導管性要件を満たすことが困難となり、通常の法人と同様に法人税等の課税を受け、本投資法人の投資主への分配額等に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

(ヘ) 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(ただし、利益を超えた金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額と同額である当該分配を行うことでかかる課税を回避又は軽減できる可能性があります。)

(ト) 配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク

利益配当前当期利益から利益配当額を控除した後の当期利益に係る課税所得に対しては、通常の法人と同様に法人税等の課税が行われます。導管性要件を満たしたとしても支払配当の金額(利益を超えた金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額と同額である当該分配を含みます。)が課税所得額の100%に相当しない場合には、本投資法人に税負担が生じ、投資主への分配額等に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

(チ) 同族会社に該当するリスク

導管性要件のうち、事業年度終了時に同族会社のうち一定のものに該当していないこと(発行済投資口の総口数又は一定の重要な事項に関する議決権の50%超が上位1位の投資主グループによって保有されていないこと)とする要件については、投資証券が市場で流通するため、一部の投資主が大株主となることにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果としてこれを満たさなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

(リ) 投資口の国外募集に関するリスク

本投資法人は、規約において、本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとして定めており、この規定により導管性要件のうちの投資口50%超国内募集要件を満たすことを予定しています。しかし、本投資法人が何らかの理由により国外募集による多額の投資口の発行を余儀なくされた場合において、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100分の50以上となる場合には、上記要件を満たせないこととなります。かかる場合、利益の配当等の額を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ヌ) 機関投資家以外からの借入れに係るリスク

導管性要件として、借入れを行う場合には機関投資家(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。))第67条の15第1項第1号口(2)に規定するものをいいます。)のみからこれを行うべきとされています。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを余儀なくされた場合、又は借入れに係る債権が機関投資家以外の者に譲渡された場合、上記要件を満たせないこととなります。また、建設協力金、保証金、敷金又は売上預り金(主に商業施設において、賃料、共益費等を控除した上、所定の期日に返還することを目的として、毎日の営業終了後に当該日の売上金としてテナントから預託を受ける金銭をいいます。)等の全部又は一部がテナントからの借入金の範疇に入るものと解釈された場合、上記損金算入要件を満たせないこととなります。これらによって、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重大な悪影響をもたらす可能性があります。

(ル) 投資主の減少に関するリスク

本投資口の市場での売買の如何によっては、本投資法人の意思にかかわらず、導管性要件のうち、事業年度終了時に発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていることとする要件が結果として満たされなくなる可能性があります。かかる場合、利益の配当等の額を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

(ロ) 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4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(倉庫等については、一定の要件を満たすものに限ります。)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」をご参照ください。)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。

(ハ) 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、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

その他のリスク

(イ) 予定した取引を実行することができないリスク

本投資法人は、資産の取得・譲渡・再開発や、新投資口の発行、借入れ又は投資法人債の発行による資金調達といった重要な取引を行うことを決定した場合、適時開示を実施するとともに、万全を期して準備をしますが、予期せぬ事態の発生によって、当該取引を実行できなくなる可能性があります。この場合、収益機会を失うばかりでなく、取引が実現するか否かにかかわらず多額の費用負担が発生することや、状況によっては取引の関係者等に対する損害賠償等を余儀なくされること等により、本投資法人の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。

(ロ) 新規取得資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができないリスク

経済環境等が大きく変わった場合、資金調達が予定どおり完了しない場合、その他売買契約書において定められた売買代金支払の条件が成就しない場合や売主の債務不履行がある場合等においては、有価証券届出書、有価証券報告書等において開示した新規取得資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができない可能性や取得又は売却が遅延する可能性があります。この場合、短期間に投資に適した物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用できない場合には、本投資法人の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、売却予定資産に関しては、同様の条件で他の売却先に売却することができない場合には、本投資法人の投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ハ) 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

建物状況報告書についても、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、契約不適合が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

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

更に、不動産に関して算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(ニ) 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、投資判断に必要な全ての情報が網羅されている訳ではありません。

(ホ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会 平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日。その後の改正を含みます。)(以下「減損会計」といいます。))が本投資法人においても適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があり、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない(税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。)ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、本投資法人の税負担が増加する可能性があります。

ただし、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過分配を行うことにより、かかる税負担を回避又は軽減できる可能性があります。

(ヘ) オルタナティブ投資ファンド運用者指令の制定に係るリスク

オルタナティブ投資ファンド運用者指令(2011/61/EU)(以下「AIFMD」といいます。))が2011年7月21日に発効し、これにより本投資口が欧州連合域内又は連合王国内で販売される場合、本資産運用会社は、一定の販売前の開示義務並びに規制当局及び投資家に対する継続的開示義務を遵守することが求められます。また、欧州連合域内又は連合王国内に居住している又は登記上の事務所を有する投資家に対する販売も制限されます。このように、AIFMD遵守のためのコンプライアンス・コストの負担や販売が制約されることなどにより、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が、本書の日付現在これらの解釈・運用が定着していないためその程度は不明確です。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、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。

本投資法人の体制

(イ) 役員会

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。本投資法人の役員会は、少なくとも3か月に1回以上開催されるものと定められています。なお、本書の日付現在、実際の運営においては、原則として1か月に1回程度の頻度で役員会を開催しています。各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況等の報告を受けます。

(ロ) 本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約において、本資産運用会社は、本投資法人から委託業務に関して報告を要求された場合、原則としてかかる報告の要求を拒否することができず、また、かかる場合以外にも、委託業務に関して適宜、役員会に報告する旨を定めています。また、本資産運用会社が策定する運用ガイドラインの変更や利害関係者との資産の取得及び売却等の取引を含む資産の取得及び売却等の取引については本投資法人の役員会への報告又は本投資法人の役員会の承認を必要とすることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています(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 1 投資法人の概況 (4)投資法人の機構 投資運用の意思決定機構」をご参照ください。)。そのほか、各役員は、本投資法人の役員会において、必要に応じて本資産運用会社の役職員に資産運用状況等の報告を求めます。

(ハ) 内部者取引の管理等に関する規則

本投資法人は、内部者取引の管理等に関する規則を制定し、役員によるインサイダー取引の防止に努めています。

本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記「(1)リスク要因」のリスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、本投資法人の規約の投資方針等の基本方針を実現するため、本投資法人の規約等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係者との取引ルール、投資物件の取得及び売却並びに投資物件の運営管理に係る基本方針等を定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理方針、リスク管理統括者及びリスク情報発見時の対応方法等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、運用リスク、財務リスク、システムリスク、レピュテーションリスク、コンプライアンスに関するリスク及び反社会的勢力に関するリスク等を定義し、取締役会や本資産運用会社のリスクに関する統括者であるコンプライアンス・オフィサー及び各部のリスク管理に関する責任者である各部の部長の役割を定めています。なお、リスク管理状況については、各部長が、モニタリングをし、半年に1度コンプライアンス委員会及び取締役会に報告することとされており、リスク管理体制の適切性及び有効性については、コンプライアンス・オフィサーが統括する内部監査（かかる内部監査による検証の詳細については、後記「(ロ)内部監査による検証」をご参照ください。）及び外部監査による監査等により検証するものとしています。

(ロ) 内部監査による検証

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査責任者として、各組織に対し原則として年1回以上の割合での定時の内部監査及び臨時の内部監査を実施することができるほか、代表取締役社長が特別に命じた場合には特別監査を実施します。内部監査は、各組織の業務及び運営が、法令、投信協会が定める諸規則及び社内規程等に従って、適切かつ効率的に行われているか否かの監査、不正又は重大な過失の発見及び未然防止のための監査、並びに個人情報管理及び法人関係情報の管理を含む、各種の情報管理が適切に行われているか否かの監査を含むものとされています。コンプライアンス・オフィサーは、内部監査実施後遅滞なく、内部監査の結果を取り纏めた内部監査報告書を作成し、これを取締役会に提出するとともに、内部監査対象部署に対し、必要に応じて改善勧告又は改善指示を行い、その内容等を取締役に報告します。コンプライアンス・オフィサーは、改善勧告又は改善指示を受けた部署より受領した改善計画及び改善状況を確認の上、当該改善計画及び改善状況について取締役会に報告します。取締役会は、当該改善計画及び改善状況が不十分と判断した場合には、改善勧告又は改善指示を受けた部署又はコンプライアンス・オフィサーに対して追加の改善勧告又は改善指示を行うことができます。なお、取締役会又はコンプライアンス・オフィサーは、業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断した時は、外部の専門家等による外部監査を行うことができます。

(ハ) 利害関係人等取引規程

参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2)利害関係人等取引規程」をご参照ください。

(二) 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引の防止に努めています。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、違約金、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の各上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを策定し、当該リスクを管理しています。

4 課税上の取扱い

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

(1) 投資主の税務

個人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受取る利益の分配（利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の増加額と同額である当該分配を含みます。）は、配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。この規定は、本投資法人が利益配当等の額を損金算入するための要件（導管性要件）を満たさない場合も同様です。また、2013年1月1日から2037年12月31日までの間は、所得税の額に2.1%の税率を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。なお、各個人投資主が有する出資口数によっては、上場株式等の配当等に係る特例の対象となり、その課税関係は以下のとおり異なります。

a. 発行済投資口の総口数の100分の3未満の口数を有する個人投資主の取扱い

- () 本投資法人の事業年度終了の日に、本投資法人の発行済投資口の総口数の100分の3以上に相当する口数を有する者以外の個人投資主が、本投資法人より分配を受取る際の源泉徴収税率は、所得税15%、地方税（住民税）5%とされています。
- () 個人投資主が受取る分配金については、その金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能です（住民税についても申告不要です。）。
- () 上場株式等の配当等については、総合課税に代えて申告分離課税を選択することが可能です。申告分離課税を選択した場合の税率は原則20%（所得税15%、住民税5%）です。
- () 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内で本投資法人からの利益の分配を受取ることも可能です。また、後記「(八)投資口の譲渡に係る税務」記載のとおり、上場株式等に係る配当所得等の金額（申告分離課税を選択したものに限り）は、一定の上場株式等の譲渡損失の金額と通算できることになっています。

b. 発行済投資口の総口数の100分の3以上の口数を有する個人投資主の取扱い

本投資法人の事業年度終了の日に、本投資法人の発行済投資口の総口数の100分の3以上に相当する口数を有する個人投資主については、本投資法人より受取る利益の分配に対して所得税20%（地方税は課されません。）が源泉徴収された後、総合課税となります。なお、1回に受取る分配金額が、10万円に分配金の計算期間の月数を乗じて12で除した金額以下の場合に限り、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能です（住民税については別途申告が必要となります。）。

なお、上述のとおり、上記源泉所得税及び申告所得税については、2013年1月1日から2037年12月31日までの間は、所得税の額に2.1%の税率を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。

また、少額上場株式等の非課税口座制度（通称一般NISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（2014年から2023年までの10年間、新規投資額（ロールオーバーも可能）で毎年120万円（2015年以前は100万円）を上限）に係る配当等で、その非課税口座の開設年の1月

1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

また、2024年1月1日から2028年12月31日までの5年間に、特定非課税累積投資契約に係る非課税措置(通称新・NISA)に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した特定非課税管理勘定に管理されている上場株式等(整理銘柄として指定されているもの及び一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資の運用を行うこと等を投資法人規約に定められている投資法人の投資口等は除かれます。また、新規投資額で毎年102万円を上限。)に係る配当等でその非課税口座に当該特定非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、本投資法人の投資口につきこの取り扱いを受けるためには、原則として特定累積投資勘定に公募等株式投資信託を受け入れる場合に限りです。

- (注1) 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上(2023年1月1日以後に開設される非課税口座については満18歳以上)である方に限りです。
- (注2) 2018年1月1日から2042年12月31日までの25年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置(通称つみたてNISA)に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託(新規投資額で毎年40万円を上限。)に係る配当等で、その非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年以内に支払を受けるべきものについても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。
- (注3) 2024年1月1日から2028年12月31日までの5年間に、新・NISA制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した特定累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託(新規投資額で毎年20万円を上限。)に係る配当等でその非課税口座に当該特定累積投資勘定を設けた年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。しかし、本投資法人の投資口自体は当該制度の対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。
- (注4) 上記非課税の適用を受けるためには分配金の受け取り方法につき株式数比例配分方式を選択している必要があります。
- (注5) 非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定(一般NISA)又は累積投資勘定(つみたてNISA)のいずれかに限りです。また、2024年1月1日以降は、特定非課税管理勘定及び特定累積投資勘定(新・NISA)又は累積投資勘定(つみたてNISA)のいずれかに限りです。
- (注6) その他の少額上場株式等の非課税口座制度の詳細については、証券会社等の金融商品取引業者等にお問い合わせください。

更に、2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度(通称ジュニアNISA)に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した未成年者口座において設定した非課税管理勘定に管理されている上場株式等(新規投資額で毎年80万円を上限(ロールオーバーも可能))に係る配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

- (注1) 未成年者口座を開設できるのは、その年1月1日において20歳未満(2023年1月1日以後に開設される非課税口座については18歳未満)である者又はその年中に出生した者に限りです。
- (注2) 上記非課税の適用を受けるためには分配金の受け取り方法につき株式数比例配分方式を選択している必要があります。
- (注3) その他の少額上場株式等の非課税口座制度の詳細については、証券会社等の金融商品取引業者等にお問い合わせください。

(ロ) 利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超えた金銭の分配(利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の増加額と同額である当該分配を除きます。)は、出資の払戻し(資本の払戻し)として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等(本投資法人の資本金等の額)に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として前記「(イ)利益の分配に係る税務」記載の利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を算定し、投資口の譲渡損益の額(注4)を計算します。この譲渡損益の額の扱いは、後記「(ハ)投資口の譲渡に係る税務」記載の投資口の譲渡の場合と同様になります。更に、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻し

を受ける直前の投資口の取得価額から出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額(注5)となります。

(注1) みなし配当の金額は次のように計算されます。なお、この金額は投資法人からお知らせします。

みなし配当の金額

= 出資の払戻し(資本の払戻し)額 - 投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額(資本金等の額)

なお、上記「投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額(資本金等の額)」は下記のように計算されます。

投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額(資本金等の額) =

$$\begin{aligned} & \text{出資の払戻し(資本の払戻し)直前の投資法人の出資等の金額(資本金等の額)} \times \frac{\text{投資法人の出資の払戻し(資本の払戻し)により減少した資本剰余金の額(**)}}{\text{投資法人の前事業年度末(設立1期目の場合には設立事業年度開始時)の簿価純資産額(*)}} \quad (***) \\ & \times \frac{\text{投資主の出資の払戻し(資本の払戻し)直前の払戻しに係る所有投資口数}}{\text{投資法人の払戻しに係る投資口総数}} \end{aligned}$$

* 前事業年度末(出資の払戻しの基礎となった事業年度の前事業年度末を意味します。また、設立1期目の場合には設立事業年度開始時、以下(注1)において同じ)から払戻しの直前までの間に資本金等の額が増加し又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を減算した金額となります。以下本注において同じです。

** 投資法人の出資の払戻し(資本の払戻し)により減少した資本剰余金の額が、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額を超える場合は、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額と同額とします。

*** この割合は、出資の払戻し(資本の払戻し)直前の投資法人の出資等の金額(資本金等の額)が零以下である場合は零とされ、出資の払戻し(資本の払戻し)直前の投資法人の出資等の金額(資本金等の額)が零を超え、かつ、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額が零以下である場合は1とされます。また、この割合に小数第3位未満の端数が生じるときは切上げとなります。

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

投資口の譲渡に係る収入金額

= 出資の払戻し(資本の払戻し)額 - みなし配当金額

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。以下本注において同じです。

$$\begin{aligned} & \text{出資の払戻し(資本の払戻し)直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資の払戻し(資本の払戻し)により減少した資本剰余金の額(**)}}{\text{投資法人の前事業年度末(設立1期目の場合には設立事業年度開始時)の簿価純資産額(*)}} \quad (***) \end{aligned}$$

* 前事業年度末(出資の払戻しの基礎となった事業年度の前事業年度末を意味します。また、設立1期目の場合には設立事業年度開始時、以下(注3)において同じ)から払戻しの直前までの間に資本金等の額が増加し又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を減算した金額となります。以下本注において同じです。

** 投資法人の出資の払戻し(資本の払戻し)により減少した資本剰余金の額が、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額を超える場合は、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額と同額とします。

*** この割合は、出資の払戻し(資本の払戻し)直前の投資法人の出資等の金額(資本金等の額)が零以下である場合は零とされ、出資の払戻し(資本の払戻し)直前の投資法人の出資等の金額(資本金等の額)が零を超え、かつ、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額(*)が零以下である場合は1とされます。また、この割合に小数第3位未満の端数が生じるときは切上げとなります。この割合に関しては、投資法人からお知らせすることになっています。

(注4) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

投資口の譲渡損益の額

= 譲渡収入金額 - 譲渡原価の額

(注5) 出資の払戻し(資本の払戻し)を受けた後の投資口の取得価額は、以下のようになります。

出資の払戻し(資本の払戻し)を受けた後の投資口の取得価額

= 出資の払戻し(資本の払戻し)を受ける直前の投資口の取得価額 - 譲渡原価の額

(八) 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、原則20%(所得税15%、住民税5%)の税率による申告分離課税の対象となります。なお、2013年1月1日から2037年12月31日までの間の譲渡等については、所得税の額に2.1%を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。ま

た、譲渡損が生じた場合は他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺は認められますが、上場株式等の譲渡所得等の合計額が損失となったときには、他の所得との損益通算はできません。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等の金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。

a. 本投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その譲渡損失のうちその譲渡日の属する年度分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、確定申告書に上場株式等に係る譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他一定の書類を添付し、その後も連続して確定申告書を提出することを要件にその年の翌年以降3年間にわたり、上場株式等の譲渡所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます。なお、その年分の上場株式等の譲渡損失の金額又はその年の前年以前3年内の各年に生じた譲渡損失の金額は、確定申告書に上場株式等にかかる譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他一定の書類を添付することを要件に、上場株式等の配当所得等の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）を限度として、配当所得等の金額から控除されます。

b. 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（所定の手続により源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては、一定の要件の下に源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収率は、20%（所得税15%、住民税5%）とされており、その金額にかかわらず申告不要の選択が適用できます。なお、特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受取ることを選択した場合において、この源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した残額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

c. 少額上場株式等の非課税口座制度（通称一般NISA）に基づき、非課税口座の開設年の1月1日から5年以内にその非課税口座において管理されている上場株式等（2014年から2023年までの10年間、新規投資額（ロールオーバーも可能）で毎年120万円（2015年以前は100万円）を上限）を譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

また、2024年1月1日から2028年12月31日までの5年間に、特定非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称新・NISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した特定非課税管理勘定に管理されている上場株式等（整理銘柄として指定されているもの及び一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資の運用を行うこと等を投資法人規約に定められている投資法人の投資口等は除かれます。また、新規投資額で毎年102万円を上限。）を譲渡した場合、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。なお、本投資法人の投資口につきこの取り扱いを受けるためには、原則として特定累積投資勘定に公募等株式投資信託を受け入れる場合に限り、

(注1) 非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上（2023年1月1日以後に開設される非課税口座については満18歳以上）である方に限ります。

(注2) 2018年1月1日から2042年12月31日までの25年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年以内に、その累積投資勘定において管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年40万円を上限。）の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課されないこととされており、しかし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされており、

(注3) 2024年1月1日から2028年12月31日までの5年間に、新・NISA制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した特定累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年20万円を上限。）の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。しかし、本投資法人の投資口自体は当該制度の対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

(注4) 非課税口座で譲渡損失が生じて、特定口座又は一般口座における損益との損益通算、繰越控除は適用できません。

(注5) 非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定（一般NISA）又は累積投資勘定（つみたてNISA）のいずれかに限ります。また、2024年1月1日以降は、特定非課税管理勘定及び特定累積投資勘定（新・NISA）又は累積投資勘定（つみたてNISA）のいずれかに限ります。

(注6) その他の少額上場株式等の非課税口座制度の詳細については、証券会社等の金融商品取引業者等にお問い合わせください。

d. 2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度(通称ジュニアNISA)に基づき、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年内に、その非課税管理勘定において管理されている上場株式等(新規投資額で毎年80万円を上限(ロールオーバーも可能))を譲渡した場合、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

(注1) 未成年者口座を開設できるのは、その年1月1日において20歳未満(2023年1月1日以後に開設される非課税口座については18歳未満)である者又はその年中に出生した者に限ります。

(注2) 未成年者口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上場株式等に係る譲渡所得との損益通算や繰越控除の適用はできません。

(注3) その他の少額上場株式等の非課税口座制度の詳細については、証券会社等の金融商品取引業者等にお問い合わせください。

e. なお、上述のとおり、上記源泉所得税及び申告所得税については、2013年1月1日から2037年12月31日までの間は、復興特別所得税として、所得税額に2.1%を乗じた金額が併せて課されます。

法人投資主の税務

(イ) 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受取る利益の分配(利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の増加額と同額である当該分配を含みます。)は、受取配当等として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、上場投資法人である本投資法人から受取る利益の分配は、15%の源泉徴収税率が適用されます。なお、2013年1月1日から2037年12月31日までの間は復興特別所得税として、所得税の額に2.1%を乗じた金額が併せて源泉徴収されます。

この源泉所得税は法人投資主の法人税の申告上、法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。この規定は、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たさない場合も同様です。

(ロ) 利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益を超えた金銭の分配(利益を超えた金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の増加額と同額である当該分配を除きます。)は、出資の払戻し(資本の払戻し)として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等(本投資法人の資本金等の額)に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として前記「(イ)利益の分配に係る税務」記載の利益の配当と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を各自算定し、投資口の譲渡損益の額(注4)を計算します。この譲渡損益の額の取扱いは、後記「(二)投資口の譲渡に係る税務」記載の投資口の譲渡の場合と同様となります。

なお、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額(注5)となります。

(注) (注1)から(注5)については、前記「個人投資主の税務 (ロ)利益を超えた金銭の分配に係る税務」(注1)から(注5)をご参照ください。

(ハ) 投資口の保有に係る税務

法人投資主が保有する投資証券が、税務上の売買目的有価証券に該当する場合には、当該法人投資主の事業年度末において時価法により評価され、その評価損益は課税所得に影響を与えることとなります。

(二) 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則として約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

(2) 投資法人の税務

利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件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、利益の配当等の額(利益を超えた金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額と同額である当該分配を含みみず。)を損金に算入することが認められています。利益の配当等の額を損金算入するための要件(導管性要件)のうち主なものは以下のとおりです。

- (イ) 配当等の額が配当可能利益の額の90%超(又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超)であること
- (ロ) 他の法人(専ら海外不動産保有等の取引を行うことを目的とする一定の法人を除きます。)の株式又は出資(匿名組合出資を含む。)の50%以上を有していないこと(なお、匿名組合契約等を通じて間接的に他の法人の株式又は出資を保有する場合には、当該間接的な保有分も含めて判定します。)
- (ハ) 機関投資家(租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいいます。)以外の者から借入れを行っていないこと
- (ニ) 事業年度の終了時において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口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
- (ホ) 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%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- (ヘ) 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること
- (ト) 事業年度終了の時において有する特定資産のうち一定のものの各事業年度の確定した決算に基づく貸借対照表に計上されている帳簿価額の合計額が、その時における貸借対照表に計上されている総資産の帳簿価額の合計額の二分の一に相当する金額を超えていること

なお、利益配当前当期利益から利益配当額を控除した後の当期利益に係る課税所得に対しては、通常の法人と同様に法人税等の課税が行われますので、利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしても、これが配当等の損金算入前の課税所得額の100%に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じることとなります。

不動産流通税の軽減措置

(イ) 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、登録免許税が課税標準額に対して原則2%の税率により課されますが、土地に対しては2012年4月1日から2021年3月31日までは1.5%と軽減されています。ただし、規約に資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち、特定不動産(投資法人が取得する特定資産のうち不動

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。)の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合(下記(ロ)において「特定不動産の割合」といいます。)を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が取得する不動産に対しては、特例により不動産の所有権の移転登記に対する登録免許税の税率が、2021年3月31日までは1.3%に軽減されます。

(ロ) 不動産取得税

不動産を取得した際には、不動産取得税が課税標準額に対して原則4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては2021年3月31日までは3%とされています。また、2021年3月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地については、不動産取得税の課税標準額が2分の1に軽減されます。更に、規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が2021年3月31日までに取得する一定の不動産(倉庫等については、床面積が3,000㎡以上の倉庫であって、流通加工の用に供する空間を有するもの及びその敷地の用に供されている土地若しくは当該敷地の用に供するものとして建設計画が確定している土地に限ります。)に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

日本プロロジスリート投資法人 本店
(東京都千代田区丸の内二丁目7番3号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

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（保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、保管振替機構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 証券代行部 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 証券代行部 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 投資主名簿の閉鎖の時期

該当事項はありません。

3 投資主に対する特典

該当事項はありません。

4 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

5 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

該当事項はありません。