

【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】	2023年5月22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 山口 哲
【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 取締役副社長兼財務企画部長 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 720,000,000円 (注) 発行価額の総額は、2023年4月24日(月)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法 人の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】

2,550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		2,550口	
払込金額		720,000,000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（2023年3月31日現在）	10,000百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主（2023年3月31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（2023年4月30日現在）	11,531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、2023年4月24日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(4) 【発行価額の総額】

720,000,000円

(注) 発行価額の総額は、2023年4月24日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注) 発行価格は、2023年5月25日（木）から2023年5月30日（火）までの間のいずれの日（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】

2023年6月26日（月）

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間については、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おける申込期間の繰り下げりに応じて繰り下げられることがあります。申込期間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起算して30日目の日（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）の翌営業日であり、申込期間が最も繰り下げられた場合は、「2023年7月3日（月）」となりますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(1 0) 【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

(1 1) 【払込期日】

2023年6月27日(火)

(注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記払込期日については、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おける申込期間の繰り下げりに応じて繰り下げられることがあります。払込期日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起算して30日目の日(30日目の日が営業日でない場合はその前営業日)の2営業日後の日であり、払込期日が最も繰り下げられた場合は、「2023年7月4日(火)」となりますのでご注意ください。

(1 2) 【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

(1 3) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(1 4) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構(以下「保管振替機構」といいます。)

東京都中央区日本橋兜町7番1号

(1 5) 【手取金の使途】

本第三者割当における手取金上限(720,000,000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(14,426,000,000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。)における手取金上限(10,097,000,000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・オフリングによる着実な外部成長 (ハ)本グリーンエクイティ・フレームワークの概要」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・オフリングによる着実な外部成長 (ハ)本グリーンエクイティ・フレームワークの概要」をご参照ください。以下同じです。

(注3) 上記の手取金は、2023年4月24日(月)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(16)【その他】

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

S M B C日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 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、2023年5月22日（月）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、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86,851口であり、国内一般募集における発行数は51,090口を目処とし、海外募集における発行数は35,761口（海外引受会社による買取引受けの対象口数34,061口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の対象口数1,700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14,426,000,000円（注1）であり、海外募集における発行価額の総額は10,097,000,000円（注2）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1） 国内一般募集における発行価額の総額は、2023年4月24日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（注2） 海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全てが行使された場合の上限金額です。海外募集における発行価額の総額は、2023年4月24日（月）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。なお、本投資法人が既に発行した本投資口及び本募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

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、2023年5月22日(月)開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、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SMB 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2,550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SMB 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、SMB 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本第三者割当の払込期日の2営業日前の日までの間(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。SMB 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、SMB 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、SMB 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。また、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、海外募集の一部の決済に充てるため、海外引受会社に譲渡する場合があります。

SMB 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、SMB 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大和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20期（自 2022年6月1日 至 2022年11月30日） 2023年2月24日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

前記1に記載の有価証券報告書提出後、本書提出日（2023年5月22日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価開示府令第29条第1項及び同条第2項第1号に基づき、2023年5月22日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

（注） なお、発行価格等決定日に本3記載の臨時報告書の訂正報告書が関東財務局長に提出されます。

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2023年5月22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2023年2月24日付の有価証券報告書（2023年5月22日提出の有価証券報告書の訂正報告書により訂正済み。以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に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) 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。

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。

大きな環境変化の中でも不変の規律ある運用哲学

グリーンエクイティ・オフリング(注1)による着実な外部成長

最良の立地・最高品質の新たなフラッグシップ物件の取得(注3)

本投資法人の強靱な財務基盤とポートフォリオの高い安定性

本投資法人の変わらぬ成長戦略

(注1) 「グリーンエクイティ・オフリング」とは、本投資法人が「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」（注2）といいます。）に定める4つの核となる要素（1．調達資金の使途、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．レポーティング）を参照し、制定した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。）に基づき行う募集をいいます。本グリーンエクイティ・フレームワークの詳細については、後記「グリーンエクイティ・オフリングによる着実な外部成長（八）本グリーンエクイティ・フレームワークの概要」をご参照ください。以下同じです。

(注2) 「グリーンボンド原則」とは、国際資本市場協会（ICMA）が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド・ソーシャルボンド原則執行委員会（Green Bond Principles and Social 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。「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す。なお、グリーンボンド原則は2018年版以降改定されていますが、本グリーンエクイティ・フレームワークで参照している原則は2018年版です。以下同じです。

(注3) 新規取得資産であるプロロジスパーク草加は、後記「最良の立地・最高品質の新たなフラッグシップ物件の取得」に記載のとおり、物流適地として希少性の高い最良の立地に所在しており、免震構造、ダブルランブウェイを備える等、最高品質の物流施設であると本投資法人は考えています。これらを踏まえて、本物件について、「最良の立地・最高品質の新たなフラッグシップ物件」と表記しています。以下同じです。

大きな環境変化の中でも不変の規律ある運用哲学

本投資法人には下記の5つの特徴があると考えており、世界的な金融環境の変化にかかわらず確固たる運用方針を有しています。

また、本投資法人は、以下のとおり、確固たる運用方針のもと、より強固なポートフォリオを構築することを目指しています。



- (注1) 「Aクラス物流施設」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 本投資法人の基本理念及び特徴 (ロ)本投資法人の特徴」をご参照ください。なお、新規取得資産取得後(注2)のポートフォリオのAクラス物流施設比率(注3)は100%です。
- (注2) 「新規取得資産取得後」とは、新規取得資産の取得、本募集、本第三者割当及び新規取得資産の取得予定日に行う借入れ(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。)が完了した時点をいいます。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「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(注4)ベース)を、小数第2位を四捨五入して算出しています。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。
- (注4) 「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まれません。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、プロロジスパーク岩沼については、第19期(2022年5月期)以降は土地の取得価格に建物の再開発に係る建築工事代金等を加算した価格を記載しています。以下同じです。
- (注5) Prologis, Inc. (プロロジス・インク)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。)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。

グリーンエクイティ・オフリングによる着実な外部成長

(イ) プロロジス開発のフラッグシップ物件の取得

本投資法人は、本募集において、プロロジス・グループが開発したフラッグシップ物件であり、高品質なAクラス物流施設であるプロロジスパーク草加を取得予定価格514億円、NOI利回り(注1)3.7%で取得します。これにより、本投資法人の資産規模(注2)は9,167億円にまで成長します。

新規取得資産の概要及び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。

(注1) 新規取得資産の「NOI利回り」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。以下同じです。

(注2) 「資産規模」とは、取得（予定）価格を合計した金額をいいます。以下同じです。

新規取得資産の概要



プロロジスパーク草加
(適格グリーンプロジェクト)

取得予定価格	NOI利回り
514億円	3.7%
築年数 (注1)	稼働率 (注2)
1.0年	100.0%

新規取得資産取得後のポートフォリオ

資産規模	平均NOI利回り (注1)	平均築年数 (注3)	平均賃貸借 残存期間 (注3)	適格グリーン プロジェクト比率 (注4)
9,167億円	5.1%	8.4年	4.6年	98.3%

(注1) 「築年数」とは、登記簿上の新築の日から、2023年3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。以下同じです。

(注2) 「稼働率」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。

(注3) 新規取得資産取得後のポートフォリオの「平均NOI利回り」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」に関する「小計／平均」及び「合計／平均」の説明を、「平均築年数」及び「平均賃貸借残存期間」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」並びに「平均賃貸借残存期間」の説明をそれぞれご参照ください。

(注4) 新規取得資産取得後のポートフォリオの「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、一定の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。なお、「適格グリーンプロジェクト」とは、一定のグリーンビルディング認証を取得した物件又は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のことをいいます。「グリーンビルディング認証」の詳細については、後記「(八)本グリーンエクイティ・フレームワークの概要 a. 調達資金の用途 (i)グリーンビルディング」をご参照ください。

(口) 新規取得資産の取得による着実な資産規模の拡大及び投資主価値の向上

新規取得資産の取得により本投資法人の資産規模は9,167億円となり、第20期(2022年11月期)末対比で+11.5%、第21期取得資産取得後(注1)(注2)対比で+5.9%となる見込みです。また、新規取得資産取得後の1口当たりNAV(注3)は274,831円となり、第20期(2022年11月期)末時点対比で+0.5%となる見込みです(注4)。本投資法人は、新規取得資産の取得により、着実な資産規模の拡大及び投資主価値の向上を実現できるものと考えています。

更に、第20期(2022年11月期)末時点で本投資法人のLTVは37.8%(注5)、取得余力は1,900億円程度(注6)でしたが、新規取得資産取得後には、LTVは37.8%(注5)、取得余力は2,100億円程度(注6)となります。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。



(注1) 「第21期取得資産」とは、2022年12月14日を払込期日として行われた第12回公募増資及び2023年1月5日を払込期日として行われた第三者割当増資(以下、併せて「前回募集等」といいます。)に際し、取得した3物件をいいます。以下同じです。

(注2) 「第21期取得資産取得後」とは、第21期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評価額とは異なります。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、2014年3月1日効力発生時の投資口の分割(1口につき5口)(以下「投資口分割」といいます。)前の第1期(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評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」

$$= (\text{第20期(2022年11月期)末時点の貸借対照表上の簿価純資産額} - \text{2022年11月末日現在の剰余金} + \text{第20期(2022年11月期)末の保有資産の2022年11月末日時点の鑑定評価額の合計} - \text{第20期(2022年11月期)末の保有資産の2022年11月末日現在の帳簿価額の合計} + \text{前回募集等における発行価額の総額} + \text{第21期取得資産の2022年9月末日時点の鑑定評価額の合計} - \text{第21期取得資産の取得価格の合計} + \text{本募集及び本第三者割当における発行価額の総見込額} * + \text{新規取得資産の鑑定評価額} - \text{新規取得資産の取得予定価格}) \div \text{新規取得資産取得後の発行済投資口の見込口数}$$

* 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、2023年4月24日(月)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。また、本募集については、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全てが行使されることを前提としています。更に、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、SMB C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SMB C日興証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が当該見込額と異なる場合又は海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買い取る権利の全部若しくは一部が行使されず、若しくは本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について申込みがなされないこととなった場合には、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) 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。2023年4月24日(月)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を参照する限りでは、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留意ください。

LTV・取得余力

第20期（2022年11月期）末時点

新規取得資産取得後

LTV	37.8%
取得余力	1,900億円程度
	➔
LTV	37.8%
取得余力	2,100億円程度

(注5) 第20期（2022年11月期）末時点の「LTV」は、以下の計算式により求められます。

「LTV」

= 第20期（2022年11月期）末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷ 第20期（2022年11月期）末時点の貸借対照表上の総資産額

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185億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、2023年4月24日（月）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した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。

新規取得資産取得後の「LTV」の詳細については、後記「本投資法人の強靱な財務基盤とポートフォリオの高い安定性（イ）財務戦略」の「LTV」に関する注記をご参照ください。以下同じです。

(注6) 「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。

(八) 本グリーンエクイティ・フレームワークの概要

本募集はグリーンエクイティ・オファリングであり、新規取得資産は適格グリーンプロジェクト（後記「a. 調達資金の用途」において定義します。）です。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。

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。

a. 調達資金の用途

本投資法人は、下記()から()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、本(八)において「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。

() グリーンビルディング

調達資金の用途: 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。

(a) 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。

- ・ LEED (アメリカ) (注1): Platinum、Gold又はSilver
- ・ DGNB (ドイツ) (注2): Platinum、Gold又はSilver
- ・ BREEAM (イギリス) (注3): Outstanding、Excellent、Very Good又はGood
- ・ HQE (フランス) (注4): Exceptional、Excellent、Very Good (Very Performant)又はGood (Performant)
- ・ CASBEE (日本) (注5): S、A又はB+
- ・ DBJ Green Building 認証 (日本) (注6): 5又は4
- ・ BELS (日本) (注7): 5又は4

(b) 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、リサイクル性能等環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮等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ビジネス・アシュアランス・ジャパン株式会社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。

() 再生可能エネルギー

調達資金の用途: 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。

(a) 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

(b) 風力関連の発電プロジェクト

() 省エネルギー

(a) エネルギー備蓄システム

b. 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、本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているプロロジス・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。)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「a. 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。

c. 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。

d. 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

最良の立地・最高品質の新たなフラッグシップ物件の取得

本物件は、東京都心に近接かつ免震構造を有する希少性の高い最新鋭の物流施設であり、物流効率化を求める顧客のニーズにも合致し、東京外環自動車道「草加IC」、常磐自動車道「三郷IC」から至近のプライム立地(注1)に所在しています。本物件の前面道路（国道4号バイパス）では東埼玉道路（自動車専用道路）が整備中であり、至近に新たなICが設置される予定です(注2)。

また、JR武蔵野線「越谷レイクタウン」駅より徒歩約15分（1.3km）で、人口密度の高い住宅エリアに囲まれており、雇用確保にも有利です。

加えて、免震構造を採用することで、テナント誘致の幅が広がり、建物のスペック面でも非常に高い競争力を有していると、本投資法人は考えています。

更に、草加市と「災害時等における施設の提供協力に関する協定」を締結し、防災拠点として地域コミュニティへ貢献しています。

(注1) 「プライム立地」とは、交通の要衝地点からのアクセスが良好であり、人口集積地への配送利便性が高く物流適地として希少性が高いと本投資法人が考える立地を指します。以下同じです。

(注2) 本書の日付現在公表されている計画に基づく情報であり、同計画は今後変更される可能性があります。以下同じです。

首都圏におけるプライム立地である外環道エリア(注1)に所在



外環道エリア(注1)における新規供給物件の希少性

【過去10年の首都圏の新規供給物件面積(注4)】



高い成長ポテンシャルを有するフラッグシップ物件

(出所) 「外環道エリアの空室率は相対的に低い水準を維持」について、シービーアールイー株式会社。「過去10年の首都圏の新規供給物件面積」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) 「外環道エリア」とは、東京都、神奈川県及び千葉県それぞれの湾岸部を除く、東京外かく環状道路に囲まれたエリアとその沿道エリアを指します。なお、シービーアールイー株式会社及び株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所は、それぞれの基準に従い外環道エリアにおける物流施設の情報を集計しており、対象となるエリア及び物流施設が一致するとは限りません。以下同じです。

(注2) 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、首都圏及び外環道エリアにおける大型マルチテナント型物流施設の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。

情報抽出方法は、物流施設の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) シービーアールイー株式会社によれば、「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を中心とする地域をいいます。本「最良の立地・最高品質の新たなフラッグシップ物件の取得」におけるシービーアールイー株式会社の調査等を記載した箇所について同じです。

(注4) 「過去10年の首都圏の新規供給物件面積」は、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、首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県及び栃木県をいいます。以下、本「最良の立地・最高品質の新たなフラッグシップ物件の取得」における株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所の調査等を記載した箇所について同じです。）に所在する賃貸用物流施設（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(注5)）及びビルド・トゥ・スツツ型(注5)）を含み、物流会社等が保有する自社物流施設は含みません。）を対象に行った調査により算出した、2013年から2022年の10年間に於いて首都圏で竣工した物流施設の件数に基づいています。各割合（％）は、集計対象となっている物流施設の総延床面積に対する、各項目に該当する物流施設の延床面積の合計値が占める割合を記載しています。なお、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数値に基づくものであり、実際の数値と一致するとは限りません。

(注5) 「マルチテナント型」は「マルチテナント型物流施設」を、「ビルド・トゥ・スツツ型」は「BTS型物流施設（ビルド・トゥ・スツツ型物流施設）」を、それぞれ意味します。「マルチテナント型物流施設」及び「BTS型物流施設（ビルド・トゥ・スツツ型物流施設）」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 (八)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) 上記は、本物件及びその周辺地域の俯瞰図を想定して作成したイメージ図であり、実際とは異なる場合があります。



(注) プロロジスパーク神戸における株式会社エス・ディ・ロジの入居を含みます。株式会社エス・ディ・ロジは、本書の日付現在、株式会社スズケンの完全子会社です。

<p>環境負荷軽減への取組み</p> <p>高天井用人工センサー付LED照明</p> <p>2MW超の太陽光発電設備 (注)</p>	<p>カスタマーの雇用をサポート</p> <p>従業員用の屋上駐車場約400台完備</p> <p>ゆとりのあるカフェテリア</p>
<p>地域コミュニティへの貢献に資する取組み</p> <p>・草加市と「災害時等における施設の提供協力に関する協定」を締結</p>	<p>利便性の高い貸会議室</p>
<p>高効率オペレーションが可能な施設</p> <p>・首都圏最大級の最大ワンフロア約1万坪の面積を有し、大規模な自動化設備を導入可能</p> <p>・1階フロアは4面にバースが整備されており、小口配送等においても効率的な運営が可能</p>	<p>事業継続性に配慮した設備</p> <p>非常用発電機及び大型オイルタンク</p> <p>免震構造を採用</p>

(注) 本写真は、本書の日付現在、本物件に設置されている太陽光発電設備(0.7MW)の状況を表したものです。プロロジス・グループは、本書の日付現在、本物件屋上において太陽光発電設備を設置するための工事を行っており、当該工事完了後、本物件においては2MW超の太陽光発電設備が設置されることとなります。なお、本物件に設置された太陽光発電設備は、本投資法人の保有資産ではなく、また、本書の日付現在、本物件に設置予定の太陽光発電設備を含め、本投資法人が取得する予定はありません。

本投資法人の強靱な財務基盤とポートフォリオの高い安定性

(イ) 財務戦略

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靱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。

< 本借入れの概要 >

借入先	借入見込額 (注1)	利率 (注2)	借入実行 予定日 (注4)	返済期日 (注4)	返済方法	担保
株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱UFJ銀行	60億円	基準金利 (全銀協 1か月 日本円 TIBOR) +0.150%	2023年 6月2日	2024年 5月31日	期限一括 返済	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	125億円	基準金利 (全銀協 3か月 日本円 TIBOR) +0.265%(注3)	2023年 6月2日	2032年 5月31日	期限一括 返済	無担保 無保証

(注1) 本借入れの「借入見込額」は、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「返済期日」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。

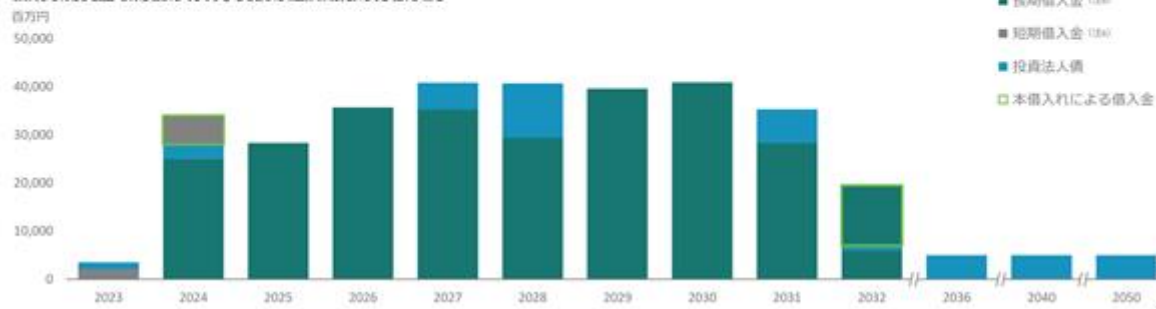
(注5) 本書の日付現在、本投資法人は、本借入れに関する金銭消費貸借契約を締結していません。本借入れは、各金融機関における貸出審査手続における決裁が完了し、本投資法人と当該各金融機関との間で金銭消費貸借契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件が全て充足されること等を条件とします。そのため、実際に本借入れが行われることは保証されているものではなく、また、その内容も、本書に記載されているものから変更される可能性があります。

本投資法人の主要な財務指標等、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は、それぞれ以下のとおりです。

財務ハイライト（新規取得資産取得後）

格付 ^(注1) （本書の日付現在） JCR：AA+（安定的） R&I：AA（安定的）	LTV ^(注2) 37.8%	鑑定LTV ^(注2) （第20期末） 28.2%
長期固定金利負債比率 ^(注3) 97.6%	平均負債調達年数 ^(注3) ：8.9年 平均負債残存年数 ^(注3) ：5.5年	平均負債コスト（2023年4月末日現在） （融資手数料等を含む） ^(注3) 0.68%

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



(注1) 「格付」は、株式会社日本格付研究所（JCR）及び株式会社格付投資情報センター（R&I）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。

(注2) 第20期（2022年11月期）末時点の「鑑定LTV」は、以下の計算式により求められます。

「鑑定LTV」

= 第20期（2022年11月期）末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額 ÷ (第20期（2022年11月期）末時点の貸借対照表上の総資産額 + 第20期（2022年11月期）末時点における保有資産に係る当該期末時点における鑑定評価額の合計 - 第20期（2022年11月期）末時点における保有資産に係る当該期末時点における帳簿価額の合計)

(注3) 新規取得資産取得後の「LTV」、「長期固定金利負債比率」、「平均負債調達年数」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。なお、新規取得資産取得後の各指標に係る数値は本借入れ後の見込数値であり、実際の数値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「LTV」

= 新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額 ÷ 新規取得資産取得後の総資産見込額

新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額

= 第20期（2022年11月期）末時点の貸借対照表上の有利子負債の総額 + 第21期（2023年5月期）における有利子負債増減額 + 本借入れに係る有利子負債の総見込額

新規取得資産取得後の総資産見込額

= 第20期（2022年11月期）末時点の貸借対照表上の総資産額 + 第21期（2023年5月期）における有利子負債増減額 + 前回募集等における発行価額の総額 + 本募集及び本第三者割当における発行価額の総見込額 + 本借入れに係る有利子負債の総見込額(注4)

「長期固定金利負債比率」（新規取得資産取得後）*

= 新規取得資産取得後の有利子負債のうち長期負債（1年内返済予定の長期負債を含みます。）かつ固定金利による有利子負債の総見込額 ÷ 新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額

「平均負債調達年数」（新規取得資産取得後）

= 新規取得資産取得後における負債調達期間（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る見込みの借入期間又は調達期間）を、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調達年数の平均値（小数第2位を四捨五入して記載）

「平均負債残存年数」（新規取得資産取得後）

= 新規取得資産取得後における負債残存期間見込み（本借入予定日から、本借入予定日現在における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る見込みの返済期日及び償還期日までの期間）を、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）

* 「長期固定金利負債比率」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。

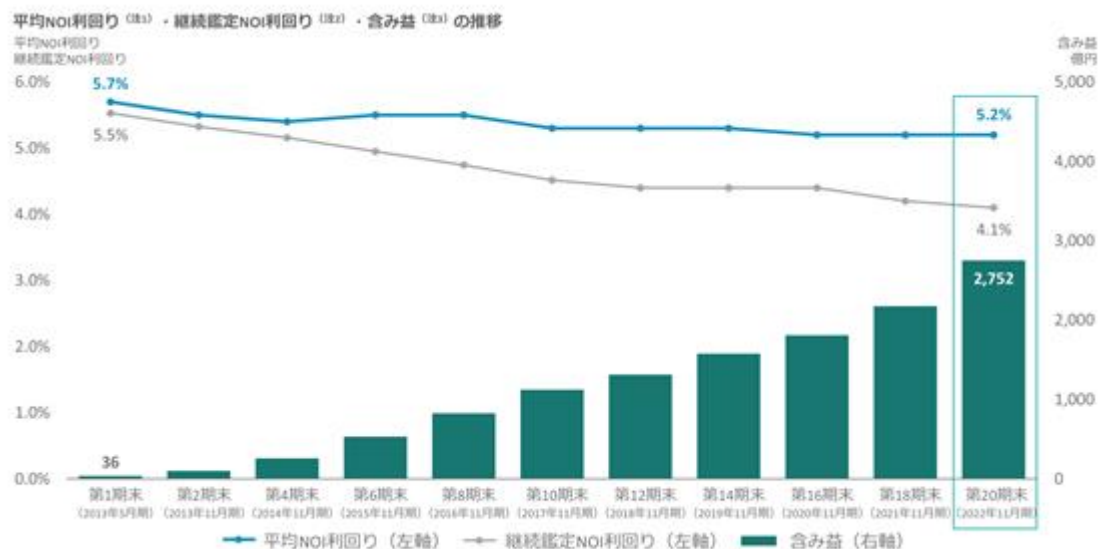
(注4) 本借入れに係る有利子負債の総見込額の算出方法及びそれが変更される可能性があることについては、前記「グリーンエクイティ・オフリングによる着実な外部成長（ロ）新規取得資産の取得による着実な資産規模の拡大及び投資主価値の向上」の新規取得資産取得後の「LTV」に関する注記をご参照ください。

(注5) 「平均負債コスト（融資手数料等を含む）」とは、2023年4月末日現在における、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。

(注6) 「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。

(ロ) 本投資法人のポートフォリオは高い収益性を維持

本投資法人のポートフォリオは高い収益性を維持しています。本投資法人の平均NOI利回り(注1)、継続鑑定NOI利回り(注2)及び含み益(注3)の推移は以下のとおりです。



(注1) 「平均NOI利回り」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」に関する「小計/平均」の説明をご参照ください。

(注2) 「継続鑑定NOI利回り」は、以下の計算式により求められます。なお、「第16期末(2020年11月期)」及び第「18期末(2021年11月期)」についてはプロロジスパーク岩沼を含みません。

「継続鑑定NOI利回り」

= 各決算期末時点における保有資産の鑑定評価に基づく鑑定NOI ÷ 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

(注3) 「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。この含み益が必ず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。

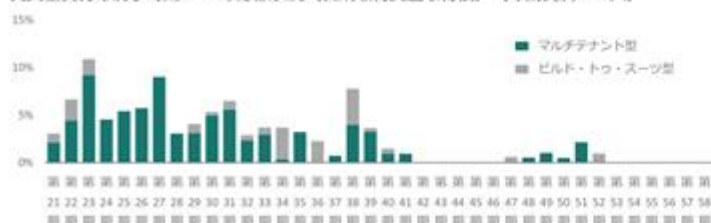
(八) 安定的な収益を生む分散の効いたポートフォリオ

本投資法人の新規取得資産取得後のポートフォリオにおけるテナント分散状況、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、新規取得資産取得後の本投資法人のキャッシュフローの安定性は更に高まるものと、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）



賃貸借契約の満了時期（注1）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）

総テナント社数	179社
上位20テナント比率（注3）	50.9%
定期借家契約比率（注4）	100.0%
平均賃貸借残存期間	4.6年

- (注1) 「総テナント社数」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。以下同じです。
- (注2) 「賃貸借契約の満了時期」は、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。）に基づいて記載しています。ただし、2023年3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3) 「上位20テナント比率」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4) 「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。

本投資法人の変わらぬ成長戦略

(イ) 高稼働率と着実な賃料増額改定を通じて内部成長を継続

第20期（2022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97.8%と高水準を維持しました。また、平均改定賃料変動率（注2）についても、第19期（2022年5月期）と第20期（2022年11月期）の平均で+3.7%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、着実な賃料増額改定を通じて内部成長の継続に努めます。

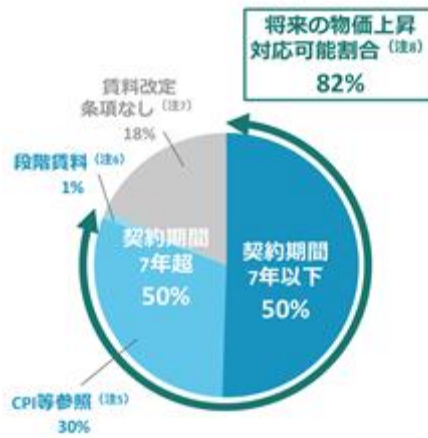


- (注1) 「期中平均稼働率」は、本投資法人の各期の保有資産の期中平均稼働率を記載しており、各期の各月末時点の保有資産の賃貸面積の合計を、各期の各月末時点の保有資産の賃貸可能面積の合計で除した数値を記載しています。第21期（2023年5月期）、第22期（2023年11月期）及び第23期（2024年5月期）の期中平均稼働率については、本書の日付現在における予想値であり、実績値ではありません。したがって、当該数値は、実際とは異なる場合があります。以下同じです。
- (注2) 「平均改定賃料変動率」は、本投資法人の各期の保有資産の倉庫部分（事務所部分及び店舗部分を含みません。）について、(i)各期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。）が締結された賃貸区画の新契約締結前後の賃料の変動率、及び(ii)各期末時点までに賃貸借契約期間中の賃料改定を行った賃貸区画の賃料の変動率を賃貸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。なお、各年の5月期と11月期の平均改定賃料変動率を各期の契約改定面積で加重平均して記載しています。以下同じです。
- (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。）の賃貸借契約面積を指します。以下同じです。

なお、対象賃貸借契約のうち、賃貸借契約期間(注1)が7年以下の契約は50%(注2)、賃貸借契約期間が7年超かつ契約期間中の賃料改定条項(注3)が定められている契約は32%を占めています。

このように、全体の82%の契約において、将来の物価上昇の際に賃料増額改定対応の可能性を有しており、本投資法人の今後の内部成長に寄与するものと、本投資法人は考えています(注4)。

賃貸借契約及び契約形態の内訳



- (注1) 「契約期間」とは、各対象賃貸借契約に規定された契約期間を意味します。以下同じです。
- (注2) 以下、本(イ)の文中において記載する割合については、対象賃貸借契約の年間賃料(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(月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)をいいます。以下、本(注2)及び(注8)において同じです。)の合計額のうち、対象となる条項を含む各賃貸借契約の年間賃料の合計の比率を、小数第1位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「賃料改定条項」とは、賃貸借契約開始から一定期間が経過した後に協議により賃料の改定が可能である旨規定する条項を意味し、具体的には「CPI等参照」(注5)又は「段階賃料」(注6)に係る条項をいいます。以下同じです。
- (注4) 将来物価上昇があった場合でも、対象賃貸借契約における賃料増額を確約するものではなく、また、賃借人との協議の結果、賃料が据え置かれる可能性や減額される可能性があります。
- (注5) 「CPI等参照」とは、契約期間中、一定期間経過後にCPI(消費者物価指数)変動率等を含むマクロ経済環境の変化を踏まえて賃料改定についての協議を可能とする条項又はその条項が規定されている対象賃貸借契約を意味します。以下同じです。
- (注6) 「段階賃料」とは、予め賃料を段階的に増額する旨の条項又はその条項が規定されている対象賃貸借契約を意味します。ただし、対象賃貸借契約において、「CPI等参照」及び「段階賃料」が規定されている場合、「CPI等参照」として記載しています。
- (注7) 協議時期の特定がなく、一般的に、経済情勢等の著しい変動があった場合に協議により賃料の改定が可能である旨規定する条項が規定されている場合、「賃料改定条項なし」に含めて記載しています。
- (注8) 「将来の物価上昇対応可能割合」とは、対象賃貸借契約の年間賃料の合計額のうち、契約期間が7年以下である対象賃貸借契約及び契約期間が7年を越える対象賃貸借契約のうち賃料改定条項が規定されている対象賃貸借契約の年間賃料の合計額の比率を、小数第1位を四捨五入して記載しています。

(ロ) プロロジス・グループからの強いスポンサー・サポートによる豊富な外部成長パイプライン

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草加は、プロロジス・グループの開発物件です。

本書の日付現在、パイプライン物件(注1)は、新規取得資産であるプロロジスパーク草加を除き合計5物件で約1,200億円相当(合計延床面積602,085㎡)の規模(注2)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プロロジス・グループの開発中・計画中資産のうち本投資法人の投資方針に合致する一定の物件をいいます。以下同じです。

(注2) 各物件写真又は完成予想図の右下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。なお、*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、本書の日付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。パイプライン物件の合計延床面積は、本書の日付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、本書の日付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、本書の日付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。

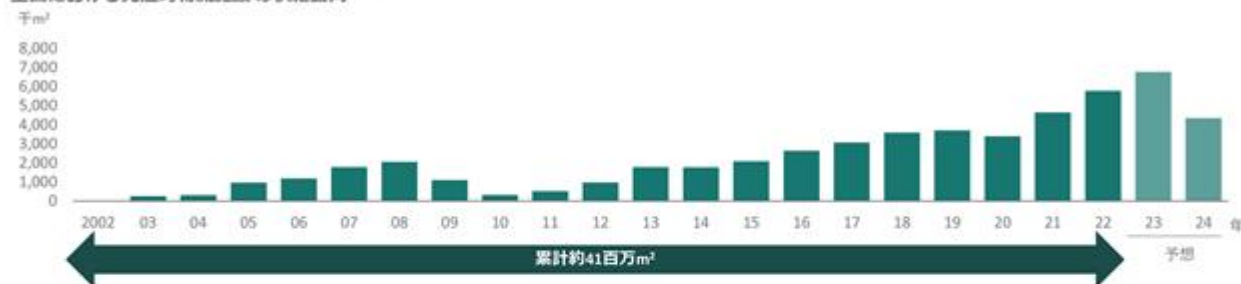
(注3) 新規取得資産以外の物件については、本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証はありません。

(2) 物流不動産マーケットの動向

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、2002年1月から2022年12月末日までに累計約41百万㎡が供給されました。一方で、2023年3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6.5%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・スーツ型を含みます。)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) 2022年12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、物流施設の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。

2023年及び2024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2022年12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2022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物流施設の総延床面積に対する、2012年3月末日現在及び2023年3月末日現在における先進的物流施設の延床面積の合計値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「2022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査(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、物流施設の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2022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2023年3月末日現在のものを、それぞれ用いています。

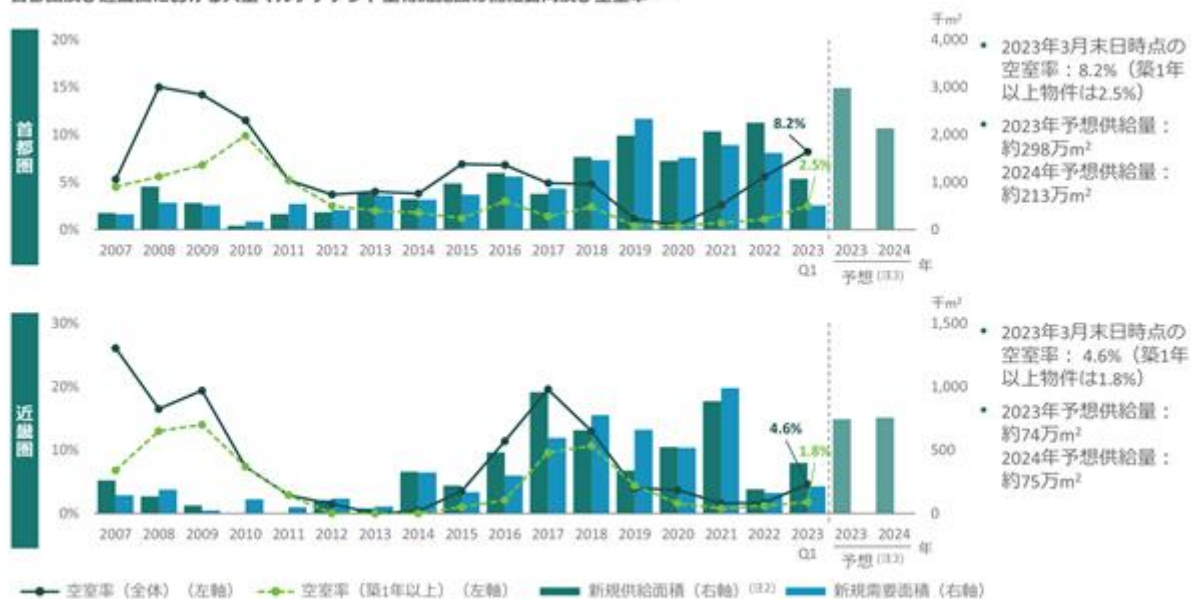
物流不動産マーケットの需給動向

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。2020年に始まった新型コロナウイルス感染症拡大は、電子商取引（EC）による消費の更なる浸透や荷主企業の在庫保管量拡大をもたらし、これらの影響により先進的物流施設への需要が更に拡大しました。一方で、このような需要の拡大及び継続する低金利環境を背景として、国内外の不動産デベロッパー及び不動産投資家による物流不動産開発事業への参入も拡大しており、新規物件の高水準の供給が継続していることから、結果として、物流不動産市場において一時見られた過熱感は沈静化しつつあります。今後も賃貸市場における需給環境を適切にモニタリングする必要があるものの、先進的物流施設に対する需要の拡大は日本の物流産業の変革やEC消費の拡大及び浸透に起因する構造的なものであり、長期的な需給バランスは引き続き堅調に推移するものと、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2023年3月末日時点の全体の空室率は8.2%であり、また、2023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す。一方で、同時点における竣工後1年以上を経過した物件の空室率は2.5%と低水準であることから、物流施設における空室の増加は新規供給物件に偏っており、本投資法人の保有資産を始めとした安定稼働中の物件群の稼働状況は引き続き堅調に推移するものと、本投資法人は考えています。近畿圏においては、旺盛な需要を背景として需給バランスは堅調に推移しており、2023年3月末日時点の全体の空室率は4.6%となっています。

(注) シービーアールイー株式会社によれば、「首都圏」とは、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」とは、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「物流不動産マーケットの需給動向」におけるシービーアールイー株式会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)



(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。情報抽出方法は、物流施設の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) 2023年及び2024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2023年3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、2020年に始まった新型コロナウイルス感染症拡大は我が国における消費構造の変化を更に促進しました。以下のとおり、2020年以降においても我が国のEC利用世帯(注1)の割合や1世帯当たりEC消費額(注2)は着実に増加しており、このような流れはEC市場規模の更なる拡大とEC企業(注3)の先進的物流施設の賃貸需要を力強く牽引していると、本投資法人は考えています。

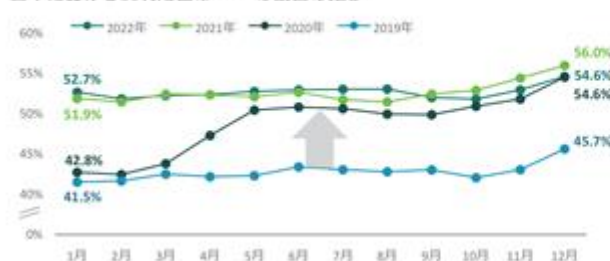
電子商取引（EC）の市場規模



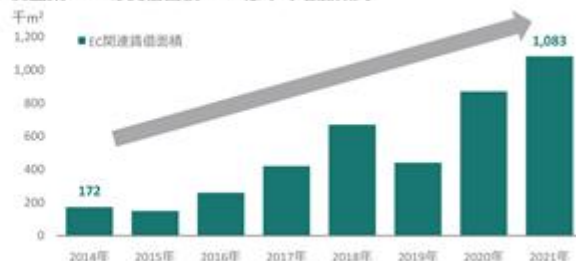
EC利用世帯数と1世帯当たりEC消費額（注2）（1か月平均）の推移



日本におけるEC利用世帯（注1）の割合の推移



EC企業（注3）の賃借面積（注4）は年々増加傾向



（出所）「電子商取引（EC）の市場規模」について、経済産業省「令和3年度産業経済研究委託事業（電子商取引に関する市場調査）報告書（2022年8月）」、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利用世帯数と1世帯当たりEC消費額（1か月平均）の推移」及び「日本におけるEC利用世帯の割合の推移」について、総務省「家計消費状況調査結果」を基に本資産運用会社において作成。「EC企業の賃借面積は年々増加傾向」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）「EC利用世帯」とは、インターネット上で商品・サービスの注文・予約をした日本国内の2人以上の世帯を対象として推計したものであり、月次で集計しています。以下同じです。

（注2）「EC消費額」とは、日本国内の2人以上の世帯において、インターネット上で注文・予約された贈答品、食料、衣類・履物、保険・医療、化粧品、自動車等関係用品、書籍、音楽・映像ソフト・パソコン用ソフト・ゲームソフト、デジタルコンテンツ、保険、旅行関係費、チケット、上記に当てはまらない商品・サービスの金額を対象として推計したものであり、月次で1世帯当たりの1か月間の支出を集計しています。

（注3）「EC企業」とは、株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所の調査における通販関連業者を指します。本において同じです。

（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、日本国内に所在する物流施設（物流会社等が保有する自社物流施設は含みません。）における通販関連業者（通販関連物流代行事業者を含みます。）の賃借面積を示したものであり、各年に入居したテナントの賃借面積を合計した数値を記載しています。

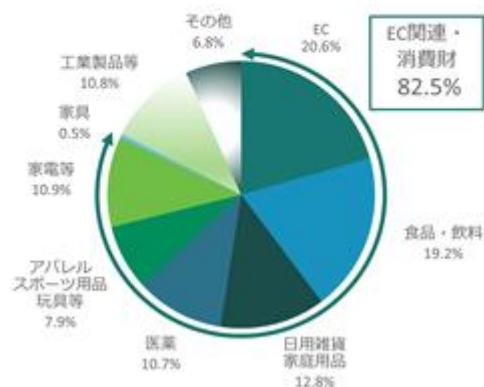
賃貸借契約の締結状況については、株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所が、各不動産開発会社への都度のヒアリングや仲介業者から情報提供を受ける等の方法により情報を収集しています。

(3) 補足情報

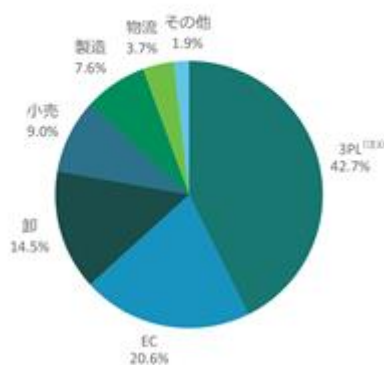
取扱い商品の中心は需要が安定的なEC関連・消費財

新規取得資産取得後におけるテナントの取扱い商品内訳及び業種内訳は以下のとおりです。

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)



テナントの業種内訳(新規取得資産取得後)
(賃貸面積ベース) (注2)



(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、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、取得済資産については2023年3月末日現在賃貸借契約期間が開始している、新規取得資産については2023年3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变化等により、実際の比率と一致するとは限りません。

(注2) 「テナントの業種内訳」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3) 「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、物流会社等外部の企業に委託することで実現するものをいいます。

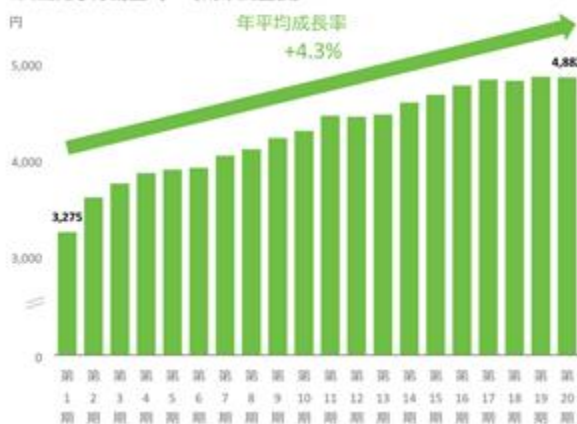
本投資法人の3つの戦略

本投資法人は、継続的な外部成長・着実な内部成長・安定的な財務戦略により、引き続き投資主価値の最大化を目指しています。

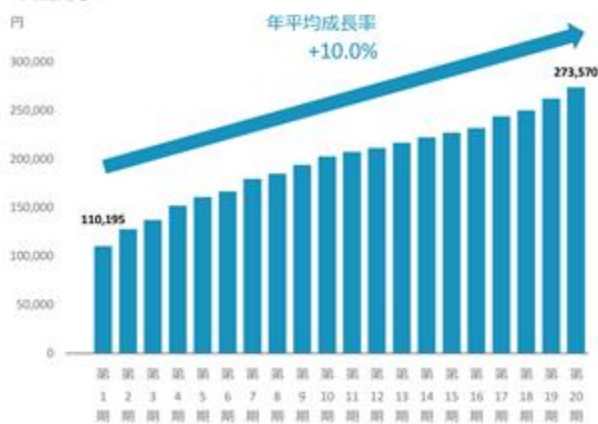
このような3つの戦略の下、本投資法人は、2013年の本投資法人の上場以降現在に至るまで、1口当たり分配金水準及び1口当たりNAVを着実に向上させてきました。すなわち、本投資法人の1口当たり分配金（一時効果調整後）(注1)は、第1期（2013年5月期）から第20期（2022年11月期）までの間に年平均成長率(注2)にして4.3%上昇しています。また、1口当たりNAVは、第1期（2013年5月期）末から第20期（2022年11月期）末までの間に年平均成長率(注2)にして10.0%上昇しています。



1口当たり分配金（一時効果調整後）



1口当たりNAV



(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。）の実額に対して新投資口発行、物件取得及び資産譲渡等に伴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。以下同じです。

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）については、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）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）から第19期（2022年5月期）までについては、火災事故により建物等が滅失したプロロジスパーク岩沼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（新投資口発行に係る費用及び融資関連費用等、並びに金利スワップ解約精算金を含みます。）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
- () 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
- () 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（実額）」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、以下のとおりです。

第1期(2013年5月期) 1,742円	第2期(2013年11月期) 3,761円	第3期(2014年5月期) 3,793円	第4期(2014年11月期) 3,742円
第5期(2015年5月期) 3,920円	第6期(2015年11月期) 3,942円	第7期(2016年5月期) 4,006円	第8期(2016年11月期) 4,195円
第9期(2017年5月期) 4,628円	第10期(2017年11月期) 4,668円	第11期(2018年5月期) 4,373円	第12期(2018年11月期) 4,429円
第13期(2019年5月期) 4,502円	第14期(2019年11月期) 4,575円	第15期(2020年5月期) 4,645円	第16期(2020年11月期) 4,860円
第17期(2021年5月期) 4,847円	第18期(2021年11月期) 4,945円	第19期(2022年5月期) 4,906円	第20期(2022年11月期) 4,927円

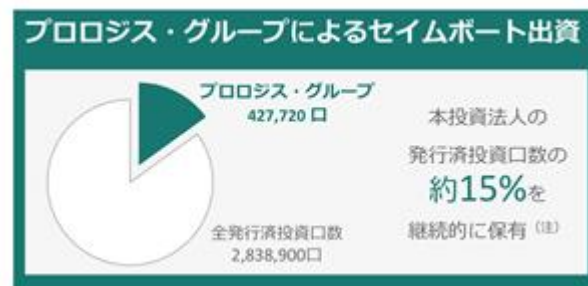
なお、投資口分割前の第1期の「1口当たり分配金(一時効果調整後)」及び「1口当たり分配金(実額)」は、投資口分割調整後の数値です。

- (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)から第20期(2022年11月期)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20期(2022年11月期)末までの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。

プロロジス・グループによるセიმボート出資

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。

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)。



- (注) 本募集による海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全てが行使され、かつ、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、本投資法人の全発行済投資口数は2,838,900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。

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手取金の総額及び本借入れによる資金調達の全額を充当の上、不足があれば手元資金を充当して、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は51,400百万円(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、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 (%)
M-40	マルチ型	プロロジスパーク 草加	埼玉県草加市	2023年6月2日	陣馬特定 目的会社	51,400	3.7

(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。

(2) 第21期取得資産及び新規取得資産の個別信託不動産の概要

第21期取得資産及び新規取得資産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、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、2023年3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。
- ・「取得年月日」及び「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。
- ・「取得価格」及び「取得予定価格」は、売買契約書に記載された第21期取得資産及び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、第21期取得資産及び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、株式会社アースプレイザル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。

なお、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2023年4月18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59物件の集合体に対して個別物件と同様に求めたPML値は1.1%です。なお、59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及びプロロジスパーク猪名川1の各準共有持分(それぞれ50%)を考慮して算出されています。

- ・「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、第21期取得資産及び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第21期取得資産及び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、第21期取得資産及び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、2023年3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（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、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、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、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。

第21期取得資産

物件番号	M-38	物件名	プロロジスパーク猪名川1			
特定資産の概要						
所在地	兵庫県川辺郡猪名川町差組字小谷101番1 兵庫県川辺郡猪名川町差組字小谷95番地1					
特定資産の種類	不動産信託受益権 (準共有持分50%)		建物状況 評価の 概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル	
取得年月日	2022年12月15日			調査年月日	2022年8月23日	
取得価格	27,900百万円			緊急・早期 修繕更新費用	-	
信託受益 権の概要	信託設定日	2022年12月15日		中期修繕 更新費用	343,741千円 / 12年 (28,645千円 / 年) (注2)	
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	2042年12月31日				
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権	
	敷地面積	107,172.72㎡(注1)		延床面積	206,779.22㎡(注1)	
	用途地域	工業地域		竣工日	2021年10月22日	
	建ぺい率	60%		種類	倉庫・事務所	
	容積率	200%		構造・階数	鉄筋コンクリート造6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	0.5%	
			環境評価	CASBEE新築Sランク 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： <ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本物件の信託受益権（以下、この特記事項において「本受益権」といいます。）の他の準共有持分（準共有持分割合50%）を保有する第三者との間で、準共有者間協定書（以下、この特記事項において「本協定」といいます。）を締結しています。本協定において、以下の事項が定められています。 本協定締結日から5年間、各準共有者はそれぞれの準共有持分に従った本受益権の分割を請求できないものとされています。また、その後も5年毎に、本受益権の分割請求を行うことができないこととする旨に合意するものとされています。 各準共有者はその保有する準共有持分の全部又は一部を自らの関連ファンド等以外の第三者に譲渡しようとする場合には、第三者との交渉の前に、優先して事前に他の準共有者との間で譲渡交渉を行うとともに、第三者との間で合意が成立した場合にも他の準共有者との間で再度譲渡交渉を行うものとされています。 本物件及び本受益権に関する意思決定のうち一定の重要事項は、準共有者全員の同意によって決定します。これらの事項について全準共有者の合意が得られない場合は、各準共有者は他の準共有者に対して、自らの保有する準共有持分に関する買取希望価格を通知して、買い取ることを請求することができ、この場合、請求を受けた他の準共有者は、当該価格で当該準共有持分を買い取るか、逆に同一価格で自らの保有する準共有持分を買い取ることを請求することができる等とされています。 前所有者は、猪名川町との間で、対象土地に地上権、質権、使用貸借による権利又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をし、若しくは対象土地について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をする場合には、2027年4月5日までの間は予め猪名川町の承認を得なければならないことを合意しており、信託受託者及び本投資法人は本合意を承継しています。 						

(注1) 本物件全体の数値を記載しています。

(注2) 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。

物件番号	M-39	物件名	プロロジスパーク神戸3		
特定資産の概要					
所在地	兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目11番5 兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目11番地5				
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	
取得年月日	2022年12月15日		調査年月日	2022年8月22日	
取得価格	9,580百万円		緊急・早期 修繕更新費用	-	
信託受益 権の概要	信託設定日		2022年12月15日	中期修繕 更新費用	183,138千円 / 12年 (15,262千円 / 年)
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	2042年12月31日			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積	19,225.48m ²		延床面積	39,445.48m ²
	用途地域	準工業地域		竣工日	2022年5月30日
	建ぺい率	60%		種類	倉庫・事務所
	容積率	200%		構造・階数	鉄骨造地下1階付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	1.5%
		環境評価	CASBEE神戸Aランク 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： ・前所有者は、神戸市との間で、対象土地又は対象土地上に建設した施設等の建物に係る所有権、地上権、使用貸借による権利若しくは貸借権、その他の使用及び収益を目的とする権利並びに抵当権、質権、その他の担保権を設定又は移転する場合には、2025年1月27日までの間は予め神戸市の書面による承諾を得なければならないことを合意しており、信託受託者及び本投資法人はかかる合意を承継しています。					

物件番号	B-21	物件名	プロロジスパーク小郡			
特定資産の概要						
所在地	福岡県小郡市山隈字柳308番 1 福岡県小郡市山隈字柳308番地 1					
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		
取得年月日	2022年12月15日		調査年月日	2022年 9 月 2 日		
取得価格	5,920百万円		緊急・早期 修繕更新費用	-		
信託受益 権の概要	信託設定日		2022年12月15日	中期修繕 更新費用	95,775千円 / 12年 (7,981千円 / 年)	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	建物	所有形態	所有権	
	信託期間満了日	取得日の20年後の応当日		延床面積	25,719.64㎡	
土地	所有形態	所有権		竣工日	2022年 5 月24日	
	敷地面積	31,850.81㎡		種類	倉庫	
	用途地域	市街化調整区域		構造・階数	鉄骨造 2 階建	
	建ぺい率	60%		物件タイプ	BTS型	
	容積率	200%	PML値	0.4%		
土壌調査会社	株式会社 アースアプレイザル	環境評価	CASBEE新築 A ランク 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： 該当事項はありません。						

新規取得資産

物件番号	M-40	物件名	プロロジスパーク草加			
特定資産の概要						
所在地		埼玉県草加市柿木町字宝1352番 2 埼玉県草加市柿木町字宝1352番地 2				
特定資産の種類		不動産信託受益権		調査業者	株式会社アースアプレイザル	
取得予定年月日		2023年6月2日		調査年月日	2023年3月24日	
取得予定価格		51,400百万円		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		建物状況 評価の 概要	中期修繕 更新費用	
	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	68,631.07㎡			延床面積	143,756.15㎡
	用途地域	工業地域			竣工日	2022年3月18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	0.7%
			環境評価	CASBEE新築Aランク		
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： <ul style="list-style-type: none"> 対象土地の一部の隣地との官民境界について、境界立会い及び書面での境界確認がなされていませんが、2023年5月15日現在、当該隣地所有者との間に紛争等は発生していません。 売主は、埼玉県との間で、対象土地について、所有権を移転し、又は地上権、賃借権、使用貸借による権利、質権若しくはその他の権利（ただし、抵当権及び根抵当権を除きます。）を設定しようとする場合には、2029年4月23日までの間は予め埼玉県の承認を得なければならないことを合意しており、本投資法人は本合意を承継する予定です。なお、売主による信託譲渡及び本投資法人による本物件の取得に際しては、当該承認は不要とされています。 						

賃貸借の概要				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社スズケン	医薬品卸売業	66,450.78㎡	50.6%	15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：賃料の額は改定しないものとします。ただし、賃貸人は賃借人に対して、賃貸借開始日より5年を経過した時点で、総務省が毎年発表する消費者物価指数の一定期間の変動率や、その他経済情勢、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、並びに火災保険料等の変動等を勘案した賃料改定の協議を申し入れることができるものとします。また、賃貸人は、総務省が発表する賃貸借開始日から10年を経過した月に係る全国総合消費者物価指数が、賃貸借開始月に係る全国総合消費者物価指数を上回る場合、当該変動に応じて、賃貸借開始日より11年を経過した日を賃料改定日として、賃料を増額できるものとします。更に、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るものとします。本定めは借地借家法第38条第9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：医薬品				
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、賃貸人は、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
株式会社ヤオコー	各種食品小売業	32,608.35㎡	24.8%	14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：賃料の額は改定しないものとします。ただし、賃貸人は賃借人に対して、賃貸借開始日より10年を経過した時点で、総務省が毎年発表する消費者物価指数の一定期間の変動率や、その他経済情勢、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、並びに火災保険料等の変動等を勘案した賃料改定の協議を申し入れることができるものとします。また、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るものとします。本定めは借地借家法第38条第9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：食品				
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、賃貸人は、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	プロロジスパーク草加
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	51,400百万円
価格時点	2023年3月31日
直接還元法による収益価格	52,100百万円
還元利回り	3.6%
DCF法による収益価格	50,600百万円
割引率	3.4%
最終還元利回り	3.8%
原価法による積算価格	51,400百万円
土地割合	52.7%
建物割合	47.3%

本物件の特性

立地

本物件が立地する草加市は、東京都心から約20km圏に位置し、市中心部を縦断する東武スカイツリーライン沿線を中心に住宅化が進行している地域で、東京都心のベッドタウンとしての側面をもつことから人口は毎年微増傾向にあります。道路網としては、東京外環自動車道（外環道）、常磐自動車道（常磐道）や国道4号等が利用可能であることから、従来から交通の要衝としての評価が高い地域となっています。また、2018年6月に、外環道「三郷南IC」～「高谷JCT」間が開通したことに伴い、千葉方面へのアクセス性が高まったことで、当該エリア周辺の物流施設立地としての評価は更に高まっています。

本物件を物流施設立地の視点で捉えると、外環道及び常磐道「三郷IC」から約5km、外環道「草加IC」から約7kmに位置することから、外環道や首都高速道路などの高速道路を利用することで、東京中心部に加え、首都圏を広域的に管轄することが可能な立地となっています。また、主要幹線道路である国道4号、国道16号へのアクセスも良好であることから、東京北部や埼玉南部等の消費地を管轄する地域配送拠点として機能することも可能です。

周辺環境としては、食品製造・加工等の企業が集積する「草加柿木フーズサイト」内に立地することから、24時間稼働が可能な良好な環境にあると言えます。

労働力の確保については、JR武蔵野線「越谷レイクタウン」駅から約1.3kmと、通勤利便性に優れているほか、周辺は住宅集積地として生産年齢人口も多いことから、円滑に雇用が確保できる地域となっています。

建物特性

本物件は、4階建て、延床面積143,756㎡の施設で、食品スーパーや医薬品関連企業、物流会社等によって利用されています。建物の基本仕様は、有効天井高が各階5.6m、床荷重が1.5t/㎡、柱スパンが11.0m×11.0mと汎用性が高く、幅広いテナント業種に対応が可能な施設となっています。ダブルランプウェイにより45フィートコンテナトレーラーが各階に直接アクセスすることが可能であるほか、中央車路となっていることから、高頻度の入出庫・搬出入にも対応しやすく、配送効率性が高い施設となっています。

敷地内には、トラック待機場51台、乗用車駐車場425台分が設置され、十分なスペースが確保されるとともに、従業員の通勤利便性にも配慮した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、屋根面に太陽光発電設備を導入し自家消費を行うことが計画されているほか、全館に高天井用人体感センサー付LED照明を設置し電気使用量の削減を図っています。

更に入居テナントのBCP（事業継続計画）の観点から、建物は免震構造となっており、緊急地震速報や衛星電話、停電時にも最大約7日間の電力供給が可能な非常用発電機及び大型オイルタンクを備えています。

過年度の収支状況

対象期間	自) 2022年1月1日 至) 2022年6月30日	自) 2022年7月1日 至) 2022年12月31日
賃貸事業収入 ()	112,089千円	365,878千円
賃貸事業費用 ()	17,617千円	112,995千円
NOI (-)	94,471千円	252,883千円
期末稼働率	88.1%	97.9%

(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	48,600	3.7	5.4	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	36,800	3.0	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	34,300	2.8	6.0	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	36,900	2.7	5.9	CASBEE 不動産 S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	17,900	1.5	5.5	CASBEE 不動産 A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	20,400	1.4	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	10,100	0.7	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	44,600	3.2	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	31,100	2.4	5.9	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	15,500	1.2	5.5	CASBEE 不動産 Aランク
				1,500				
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	12,500	0.9	6.9	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	6,980	0.5	6.6	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	23,900	1.9	5.5	CASBEE 既存(簡易版) Aランク(注5)
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	25,900	2.1	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-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	22,900	1.5	5.6	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	19,400	1.5	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	29,800	2.3	5.6	CASBEE 不動産 Sランク
M-19	プロロジスパーク 岩沼	宮城県岩沼市	不動産信託受益権	7,113	8,990	0.8	5.8	BELS
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	10,200	0.9	5.3	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	16,100	1.4	5.5	CASBEE 不動産 S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	7,850	0.8	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	20,700	1.9	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	12,000	1.0	5.8	CASBEE 不動産 Sランク
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	15,300	1.5	4.4	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	47,200	4.2	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	19,500	1.9	4.2	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	5,930	0.6	5.1	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	23,200	2.3	4.7	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	13,900	1.4	4.8	CASBEE 新築 Aランク (注5) 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	41,400	3.9	4.6	CASBEE 新築 Sランク (注5) 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	35,900	3.4	4.5	CASBEE 新築 Aランク (注5) 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	17,400	1.6	4.6	CASBEE 新築 Aランク (注5) BELS
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	28,700	2.9	4.5	CASBEE 新築 Aランク (注5) 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	16,600	1.6	4.4	CASBEE 新築 Aランク BELS
M-36	プロロジスパーク 猪名川2	兵庫県川辺郡	不動産信託受益権	33,000	34,400	3.6	4.5	CASBEE 新築(簡易版) Aランク BELS
M-37	プロロジスパーク 神戸5	兵庫県神戸市	不動産信託受益権	9,500	9,830	1.0	4.6	CASBEE 神戸 Aランク BELS
M-38	プロロジスパーク 猪名川1(注6)	兵庫県川辺郡	不動産信託受益権	27,900	27,900	3.0	4.4	CASBEE 新築 Sランク BELS
M-39	プロロジスパーク 神戸3	兵庫県神戸市	不動産信託受益権	9,580	9,580	1.0	4.4	CASBEE 神戸 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	5,480	0.5	5.6	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	4,350	0.3	6.8	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	5,660	0.4	7.3	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	27,600	2.2	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	11,400	0.9	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	15,100	1.5	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	14,500	1.0	6.5	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	7,970	0.7	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	5,970	0.5	5.8	-
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	8,730	0.8	5.2	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	15,700	1.5	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	4,230	0.4	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	6,050	0.6	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	13,500	1.4	4.8	CASBEE 新築 Aランク (注5) 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	10,300	1.0	5.1	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)
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	5,630	0.5	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	14,100	1.5	4.7	CASBEE 新築 Aランク (注5) 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	2.3	4.5	CASBEE 新築 Aランク BELS
B-20	プロロジスパーク 海老名2	神奈川県海老名市	不動産信託受益権	15,200	16,000	1.7	4.2	CASBEE かながわ Aラン ク BELS
B-21	プロロジスパーク 小郡	福岡県小郡市	不動産信託受益権	5,920	5,920	0.6	4.5	CASBEE 新築 Aランク BELS
小計/平均				865,383	1,079,250	94.4	5.1	-
新規取得資産								
M-40	プロロジスパーク 草加	埼玉県草加市	不動産信託受益権	51,400	51,400	5.6	3.7	CASBEE 新築 Aランク
合計/平均				916,783	1,130,650	100.0	5.1	-

(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まれません。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。プロロジスパーク岩沼については、土地の取得価格に建物の再開発に係る建築工事代金等を加算した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ピ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、第21期取得資産については2022年9月末日、取得済資産(第21期取得資産を除く。)については2022年11月末日、新規取得資産については2023年3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、第21期取得資産の鑑定NOIは2022年9月末日時点、取得済資産(第21期取得資産を除く。)の鑑定NOIは2022年11月末日時点、新規取得資産の鑑定NOIは2023年3月末日時点の鑑定評価にそれぞれ基づいています。

(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及びプロロジスパーク猪名川1は、本投資法人が取得した各信託受益権の準共有持分(それぞれ50%)に相当する数値を記載しています。

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	14.4	125,101.01	125,101.01	14	100.0	2,231	1,051	7.7	3.2
M-02	プロロジスパーク座間1	13.9	113,471.12	113,299.81	7	99.8	1,838	594	3.5	2.2
M-03	プロロジスパーク川島	11.8	144,897.54	138,665.59	8	95.7	1,837	600	4.2	2.2
M-04	プロロジスパーク大阪2	15.9	130,565.80	99,641.88	3	76.3	1,405	623	8.5	5.4
M-05	プロロジスパーク舞洲3	15.1	74,874.36	56,133.88	5	75.0	751	262	6.5	6.1
M-06	プロロジスパーク春日井	15.3	91,447.23	89,734.97	5	98.1	1,084	438	4.9	3.0
M-07	プロロジスパーク北名古屋	13.8	42,751.60	42,751.60	3	100.0	560	193	2.5	1.2
M-09	プロロジスパーク東京大田	17.5	73,023.05	73,023.05	24	100.0	1,855	797	5.0	2.7
M-10	プロロジスパーク座間2	10.7	95,121.43	95,121.43	8	100.0	1,520	646	5.2	2.4
M-11	プロロジスパーク船橋5 別棟	18.3	56,556.95	56,556.95	4	100.0	803	355	4.7	3.1
M-12	プロロジスパーク成田1-A & B	18.1	62,058.81	61,111.46	12	98.5	751	218	2.3	1.2
M-13	プロロジスパーク成田1-C	15.9	32,230.25	32,230.25	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	4.0	2.2
M-14	プロロジスパーク尼崎1	17.7	91,446.75	91,446.75	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	3.0
M-15	プロロジスパーク尼崎2	16.0	91,428.87	91,337.82	6	99.9	1,253	534	5.3	3.0
M-16	プロロジスパーク東京新木場	15.8	31,023.41	31,023.41	9	100.0	943	531	7.8	4.9
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	14.9	63,973.24	63,973.24	4	100.0	977	431	4.1	0.9
M-18	プロロジスパーク大阪4	10.9	106,135.15	106,135.15	9	100.0	1,472	438	3.0	1.9
M-19	プロロジスパーク岩沼	1.0	44,243.08	44,243.08	3	100.0	538	243	3.5	2.7
M-20	プロロジスパーク川島2	9.1	42,005.07	42,005.07	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	5.0	3.8
M-21	プロロジスパーク北本	9.1	69,432.00	69,432.00	4	100.0	855	256	5.2	2.7
M-22	プロロジスパーク常総	8.4	37,165.49	37,165.49	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	3.4	1.1
M-23	プロロジスパーク大阪5	8.3	78,087.30	78,087.30	7	100.0	1,098	405	5.5	2.1
M-24	プロロジスパーク成田3	14.9	52,982.99	52,579.27	10	99.2	693	277	3.3	0.9
M-25	プロロジスパーク習志野5	7.1	58,079.73	49,637.40	7	85.5	708	323	4.9	3.0
M-26	プロロジスパーク茨木	6.6	154,072.73	154,072.73	5	100.0	2,438	699	6.7	5.6
M-27	プロロジスパーク市川3	5.4	50,714.15	50,714.15	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	6.2	4.8
M-28	プロロジスパーク成田1-D	8.2	28,059.32	28,059.32	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	4.8	2.9
M-29	プロロジスパーク吉見	7.3	98,076.60	98,076.60	4	100.0	1,224	463	8.2	4.6
M-30	プロロジスパーク東松山	5.2	60,540.99	60,540.99	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.5	6.8
M-31	プロロジスパーク京田辺	4.5	135,024.76	135,024.76	4	100.0	2,020	556	8.7	4.5
M-32	プロロジスパーク千葉1	3.5	127,045.46	126,699.93	9	99.7	1,763	721	6.9	4.6

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-33	MFLPプロロジス パーク川越	4.5	56,723.77	53,410.88	10	94.2	814	344	6.5	3.5
M-34	プロロジスパーク 千葉ニュータウン	6.9	106,934.14	106,747.05	7	99.8	1,478	677	4.3	2.5
M-35	プロロジスパーク 千葉2	2.4	58,117.46	58,117.46	3	100.0	857	354	5.0	2.7
M-36	プロロジスパーク 猪名川2	1.8	132,561.51	114,656.65	4	86.5	1,587	610	8.0	6.5
M-37	プロロジスパーク 神戸5	2.1	38,801.44	38,801.44	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	9.5	7.5
M-38	プロロジスパーク 猪名川1	1.4	96,771.15	96,771.15	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	9.8	8.7
M-39	プロロジスパーク 神戸3	0.8	37,946.84	37,946.84	2	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	12.6	12.0
B-02	プロロジスパーク 高槻	11.2	19,898.05	19,898.05	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	3.8
B-03	プロロジスパーク 鳥栖2	10.7	21,778.87	21,778.87	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	5.1	4.4
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	11.2	28,765.31	28,765.31	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.3	4.2
B-05	プロロジスパーク 習志野4	9.7	91,529.07	91,529.07	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	0.4
B-06	プロロジスパーク 海老名	13.0	32,500.08	32,500.08	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	8.0	5.0
B-07	プロロジスパーク 川西	9.4	75,493.23	75,493.23	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	0.7
B-08	プロロジスパーク 尼崎3	9.6	39,527.85	39,527.85	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	9.5	0.0
B-09	プロロジスパーク 神戸	9.3	32,511.56	32,511.56	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.2	5.9
B-10	プロロジスパーク 仙台東	7.5	26,353.50	26,353.50	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	20.3	12.9
B-11	プロロジスパーク 古河1	6.5	34,158.16	34,158.16	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	8.6
B-12	プロロジスパーク 神戸2	6.5	62,468.19	62,468.19	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	8.6
B-13	プロロジスパーク 古河2	6.0	19,699.36	19,699.36	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	15.0	9.1
B-14	プロロジスパーク 古河3	4.8	29,196.84	29,196.84	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	5.3
B-15	プロロジスパーク つくば1-A	4.6	65,168.90	65,168.90	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	11.0	6.5
B-16	プロロジスパーク 仙台東2	4.6	36,542.37	36,542.37	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	20.0	15.5
B-17	プロロジスパーク 神戸4	3.9	24,154.17	24,154.17	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	6.3
B-18	プロロジスパーク つくば1-B	3.6	65,570.07	65,570.07	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	6.5
B-19	プロロジスパーク つくば2	2.6	98,824.83	98,824.83	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	7.5
B-20	プロロジスパーク 海老名2	1.7	34,485.25	34,485.25	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	8.4
B-21	プロロジスパーク 小郡	0.9	26,043.29	26,043.29	1	100.0	非開示 (注11)	非開示 (注11)	10.0	9.3
小計/平均		8.8	3,854,161.49	3,764,746.75	233	97.7	53,838	22,083	7.4	4.2
新規取得資産										
M-40	プロロジスパーク 草加	1.0	131,393.85	131,393.85	3	100.0	2,351	879	13.5	13.2
合計/平均		8.4	3,985,555.34	3,896,140.60	236	97.8	56,189	22,962	7.7	4.6

(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2023年3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2023年3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、2023年3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、MFLPプロロジスパーク

川越及びプロロジスパーク猪名川1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各信託受益権の準共有持分(それぞれ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ても、2023年3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、2023年3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(バ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(月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、2023年3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2023年3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2023年3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、2023年3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。

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	2022年 11月30日	48,600	34,300	49,900	3.6	48,600	3.4	3.8
M-02	プロロジス パーク座間1	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 11月30日	36,800	21,600	37,200	4.0	36,800	3.8	4.2
M-03	プロロジス パーク川島	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 11月30日	34,300	22,700	34,900	4.3	34,300	4.1	4.5
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	2022年 11月30日	36,900	17,500	37,500	3.9	36,900	3.7	4.0
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	2022年 11月30日	17,900	10,500	18,100	4.0	17,900	3.8	4.1
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	2022年 11月30日	20,400	9,410	20,500	4.2	20,400	4.0	4.3
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	2022年 11月30日	10,100	4,900	10,300	4.0	10,100	3.8	4.1
M-09	プロロジス パーク東京大田	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 11月30日	44,600	30,900	46,100	3.3	44,600	3.1	3.5
M-10	プロロジス パーク座間2	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 11月30日	31,100	19,900	31,600	4.0	31,100	3.8	4.2
M-11	プロロジス パーク船橋5	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 11月30日	15,500	13,300	15,500	3.7	15,500	3.5	3.9
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	2022年 11月30日	12,500	7,050	12,600	4.4	12,400	4.1	4.6
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	2022年 11月30日	6,980	4,410	6,990	4.4	6,960	4.1	4.6
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	2022年 11月30日	23,900	13,900	24,000	4.0	23,700	3.7	4.1
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	2022年 11月30日	25,900	17,300	25,900	4.0	25,800	3.7	4.1
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	2022年 11月30日	22,900	13,500	23,000	3.3	22,900	3.1	3.4
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	2022年 11月30日	19,400	10,300	19,600	3.8	19,400	3.6	3.9

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 (%)
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	2022年 11月30日	29,800	18,500	29,900	3.9	29,800	3.7	4.0
M-19	プロロジス パーク岩沼	シービーアールイー 株式会社	2022年 11月30日	8,990	8,420	8,950	4.5	8,990	4.2	4.6
M-20	プロロジス パーク川島 2	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 11月30日	10,200	6,880	10,200	4.2	10,200	4.0	4.4
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	2022年 11月30日	16,100	9,890	16,200	4.2	16,000	3.8	4.4
M-22	プロロジス パーク常総	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 11月30日	7,850	4,630	7,890	4.4	7,850	4.2	4.6
M-23	プロロジス パーク大阪 5	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 11月30日	20,700	16,900	20,900	4.0	20,700	3.8	4.2
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	2022年 11月30日	12,000	7,930	12,200	4.2	11,800	4.0	4.4
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	2022年 11月30日	15,300	12,900	15,400	3.8	15,300	3.6	3.9
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	2022年 11月30日	47,200	36,700	46,700	3.8	47,200	3.6	3.9
M-27	プロロジス パーク市川 3	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 11月30日	19,500	19,600	19,700	3.5	19,500	3.3	3.7
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	2022年 11月30日	5,930	4,910	5,950	4.4	5,900	4.1	4.6
M-29	プロロジス パーク吉見	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 11月30日	23,200	17,400	23,400	4.2	23,200	4.0	4.4
M-30	プロロジス パーク東松山	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 11月30日	13,900	10,800	14,000	4.2	13,900	4.0	4.4
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	2022年 11月30日	41,400	34,300	41,900	3.9	40,900	3.7	4.1
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	2022年 11月30日	35,900	32,600	36,400	3.8	35,400	3.6	4.0
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	2022年 11月30日	17,400	15,050	17,600	3.8	17,150	3.6	4.0
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	2022年 11月30日	28,700	25,300	29,000	4.0	28,300	3.8	4.2
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	2022年 11月30日	16,600	14,500	16,800	3.9	16,400	3.7	4.1
M-36	プロロジス パーク猪名川 2	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 11月30日	34,400	32,700	34,500	4.3	34,300	4.0	4.4
M-37	プロロジス パーク神戸 5	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 11月30日	9,830	9,330	9,900	4.3	9,750	4.1	4.5
M-38	プロロジス パーク猪名川 1(注2)	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 9月30日	27,900	27,650	28,150	4.3	27,600	4.0	4.5
M-39	プロロジス パーク神戸 3	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 9月30日	9,580	9,520	9,640	4.3	9,520	4.1	4.5
B-02	プロロジス パーク高槻	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 11月30日	5,480	3,410	5,450	4.4	5,480	4.1	4.5
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	2022年 11月30日	4,350	2,440	4,500	4.4	4,350	4.1	4.5

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-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	2022年 11月30日	5,660	3,490	6,130	4.4	5,660	4.1	4.5
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	2022年 11月30日	27,600	20,600	28,000	3.7	27,600	3.5	3.8
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	2022年 11月30日	11,400	9,300	11,300	3.8	11,400	3.6	3.9
B-07	プロロジス パーク川西	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 11月30日	15,100	12,500	15,700	4.2	15,100	4.0	4.5
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	2022年 11月30日	14,500	10,600	14,600	4.0	14,400	3.7	4.1
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	2022年 11月30日	7,970	6,570	8,070	4.3	7,870	4.1	4.6
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	2022年 11月30日	5,970	4,750	6,040	4.5	5,890	4.3	4.7
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	2022年 11月30日	8,730	6,750	8,860	4.4	8,590	4.1	4.6
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	2022年 11月30日	15,700	15,100	15,900	4.3	15,500	4.1	4.6
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	2022年 11月30日	4,230	4,210	4,270	4.4	4,190	4.1	4.6
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	2022年 11月30日	6,050	5,340	6,130	4.4	5,970	4.1	4.6
B-15	プロロジス パーク つくば1-A	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 11月30日	13,500	13,300	13,800	4.4	13,500	4.2	4.6
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	2022年 11月30日	10,300	9,150	10,400	4.5	10,100	3.9	5.0
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	2022年 11月30日	5,630	4,820	5,700	4.3	5,550	4.1	4.5
B-18	プロロジス パーク つくば1-B	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 11月30日	14,100	13,300	14,200	4.4	14,100	4.2	4.6
B-19	プロロジス パークつくば 2	JLL森井鑑定 株式会社	2022年 11月30日	20,900	21,200	21,200	4.4	20,900	4.2	4.6
B-20	プロロジス パーク海老名 2	シービーアールイー 株式会社	2022年 11月30日	16,000	10,800	15,700	3.9	16,000	3.7	4.0
B-21	プロロジス パーク小郡	シービーアールイー 株式会社	2022年 9月30日	5,920	4,980	5,870	4.4	5,920	4.1	4.5
小計				1,079,250	810,490	1,090,790	-	1,075,090	-	-
新規取得資産										
M-40	プロロジス パーク草加	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 3月31日	51,400	51,400	52,100	3.6	50,600	3.4	3.8
合計				1,130,650	861,890	1,142,890	-	1,125,690	-	-

(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及びプロロジスパーク猪名川1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各信託受益権の準共有持分(それぞれ50%)に相当する数値を記載しています。

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) 第21期取得資産及び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
- (ト) プリッジファンド等の利用に関するリスク
 - 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) 地球温暖化対策に関するリスク
- (チ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (リ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (ヌ) マスターリース会社に関するリスク
- (ル) 転貸に関するリスク
- (ヲ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ワ) 共有物件に関するリスク
- (カ) 区分所有建物に関するリスク
- (ヨ) 借地物件に関するリスク
- (タ) 借家物件に関するリスク
- (レ) 底地物件に関するリスク
- (ソ) 開発物件等に関するリスク
- (ツ) 有害物質に関するリスク
- (ネ) 水質汚濁防止法上の特定施設に関するリスク
- (ナ) 埋立地に関するリスク
- (ラ) 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
- (ム) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ウ) 仮使用認定を受けた物件に係るリスク
- (ヰ) 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
- (ト) 情報セキュリティに関するリスク
- (チ) ESG評価に関するリスク
- (リ) 外国の金融関連規制に関するリスク
- (ヌ) 米国の税制変更に関するリスク
- (ル) 本投資口が株式インデックスやREITインデックスの構成銘柄であることに関するリスク

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ます、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」で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います。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。

(ニ) 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、不動産賃貸事業関連費用、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)(なお、本投資法人の規約上、役員を選任又は解任、資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約、解散その他規約に定める一定の重要議案については、一定の要件を満たす少数投資主が所定の期限までに当該議案に反対である旨を本投資法人に通知した場合、又は、本投資法人が当該議案に反対である旨を表明した場合には、上記のみなし賛成制度の適用はないものとされています。詳細については、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 3 投資主・投資法人債権者の権利 (1)投資主の権利 投資主総会における議決権 (ロ)」をご参照ください。)。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、本投資法人の希望する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。すなわち、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、本投資法人が投資主価値の最大化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。また、本投資法人がパイプライン物件の一部として公表している、プロロジス・グループの開発中・計画中資産のうち本投資法人の投資方針に合致する一定の物件についても、本投資法人が優先交渉権の付与を受けない限り、本投資法人に対し予告なく第三者へ売却される可能性があります。

(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、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等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ったり、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、又は当該借入れに係る借入金若しくは投資法人債の元金金について期限の利益を喪失する等の可能性があります。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。

(ヘ) 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、本投資法人と競合するファンドの設立、運営、そのような競合ファンドその他の第三者への物件の売却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、これらに変更される可能性があります。

(ホ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人には、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。

(ヘ) 敷金及び保証金に関するリスク

物流施設においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することがあり、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。

(ト) ブリッジファンド等の利用に関するリスク

本投資法人が取得を検討する不動産等について、取得時期の柔軟性の確保等を目的として、ブリッジファンド又はブリッジ会社(以下「ブリッジファンド等」といいます。)に当該物件を先行して取得させる可能性があります。この場合、本投資法人が、ブリッジファンド等による当該物件の売却時の優先交渉権や当該物件について優先的に情報の提供を受ける権利等を確保できない可能性があります。また、本投資法人が適切であると判断する時期に適切な価格でブリッジファンド等から当該物件を取得できることが確保されるものではありません。このため、本投資法人は、当該物件を取得できない可能性があります。

また、場合によっては、プロロジス・グループが、ブリッジファンド等の組成に関与したり、ブリッジファンド等に運用業務を提供するなど、ブリッジファンド等へ影響を及ぼす可能性があります。この可能性に鑑みると、上記「(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」に記載されたプロロジス・グループへの依存、利益相反に関するリスクは、本投資法人がブリッジファンド等を利用する場合にも同様にあてはまります。

更に、本投資法人は、ブリッジファンド等に対して匿名組合出資持分又は優先出資証券への投資、もしくはそれらに類似する形態で出資等を行う可能性があります。その場合、ブリッジファンド等は、本投資法人の出資金等を不動産同等物に投資しますが、当該不動産同等物に係る収益が悪化した場合や当該不動産同等物の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員又は優先出資社員等として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者又は特定目的会社、もしくはそれらに類似する形態の主体に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。ブリッジファンド等が借入等を行う場合には、かかるリスクが増幅する可能性もあります。匿名組合出資持分又は優先出資証券、もしくはそれらに類似する形態での出資持分等については、契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、また、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

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「(ラ)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

a. 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化に関するリスク

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ついては、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。以上のような不動産の価値の下落又は賃料収入の減収等の結果、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。

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、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。

災害等に起因して、本投資法人の運用資産である不動産内において物的被害や人的被害が発生する可能性もあります。その場合には、本投資法人に過失がなくとも、本投資法人、本資産運用会社及びスポンサーの社会的信用等の低下や被害者又はその関係者からの本投資法人に対する損害賠償請求等により、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。

b. 火災に関する固有のリスク

災害等のうち、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、施設の建物及び設備やテナントの保管物の材質によっては、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、必ずしも全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の拡大の要因となる可能性もあります。

c. 災害等による周辺環境等の悪化に伴うリスク

災害等により本投資法人の運用資産である不動産自体に滅失、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。

d. 災害等に係る保険契約等に関するリスク

本投資法人は、以上のような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。

更に、本投資法人が、かかる災害等に伴って発生した損害に関し、保険契約に基づく保険会社による支払いを受けた場合、又は我が国における災害等の増加等の理由により、本投資法人又は本投資法人の保有資産に原因がない場合であっても、当該保険契約の更改の際に保険料が著しく引き上げられる可能性があり、それらの結果本投資法人の収益性が低下する可能性があります。

e. 追加的支出に関するリスク

上記のような災害等により本投資法人が被る損害の可能性を軽減するため、本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に対して様々な対策工事等の追加的支出を実施する場合があります、その結果本投資法人の収益性が低下する可能性があります。

(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す。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ます。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、河川法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）に基づく河川保全区域における工作物の新築等の制限、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) 地球温暖化対策に関するリスク

近年、国内外において地球温暖化の進行が大きな社会問題となっています。そのため、地球温暖化に対する対策として、法令又は条例等により、一定の要件を満たす不動産の所有者等に温室効果ガス排出に関する報告や排出量の削減義務が課される場合があります。本投資法人の保有する不動産等がかかる要件に該当する場合、本投資法人が削減義務を負う可能性があり、排出量削減のための義務等を履行できない場合には、削減義務達成のための改修工事や排出権に関する支出等を余儀なくされる可能性があります。

また、近年、本投資法人に対するカスタマーや投資主等からの評価において、ESGに対する取組みは重要性を増しており、法令又は条例等により本投資法人が温室効果ガスの削減義務を負わない場合であっても、本投資法人のESGに係る評価(以下「ESG評価」といいます。)を維持・向上させるため、本投資法人は、温室効果ガスの排出量削減のための建物改修工事を実施したり、温室効果ガスの排出権等を取得したり、再生可能エネルギー由来の電力等を購入する等の追加的な支出等を行うことがあります。更に、中長期的な視点に基づく投資主価値の最大化のため、本投資法人の収益性の向上が短期間では見込まれない投資等を行うこともあります。このような支出・投資等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(チ) 法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課されたり、当該法令等に対応するための不動産の改修工事や追加の費用負担等が発生す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。

(リ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は

更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性(いわゆる真正譲渡でないといふとみなされるリスク)もあります。

(ヌ) 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。

(ル) 転貸に関するリスク

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

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

(ロ) 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。賃貸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。

(リ) 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条第1項)、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条第1項)、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3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。

(カ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。)(以下「区分所有法」といいます。))の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分(居室等)と共有となる共用部分(エントランス部分等)及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約(管理規約の定めがある場合)によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権(管理規約に別段の定め

のない限り、その有する専有部分の床面積の割合)の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等(区分所有法第62条)、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

(ヨ) 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。

(タ) 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。

(レ) 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。

(ソ) 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。

(ツ) 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、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

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

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

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

(ネ) 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。

(ナ) 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「(ツ)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。

(ロ) 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、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条第1項)、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。

(ム) 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。

(ウ) 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。

(四) 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、後記「4 課税上の取扱い」

（2）投資法人の税務 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外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以上となるときには、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(後記「4 課税上の取扱い(2) 投資法人の税務 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。

(ワ) 一般的な税制の変更に関するリスク

国内外において、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、国内外において、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。

(ト) 情報セキュリティに関するリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、その運営の効率化及び円滑化のためにコンピュータシステム等の電子情報機器(以下、本(ト)において「システム等」といいます。))を使用しています。近年、こうしたシステム等に対してはインターネットを介した外部からのハッキングやサイバー攻撃、不正アクセス又はコンピュータウイルスへの感染等の情報セキュリティ事故等(以下、総称して「情報セキュリティ事故等」といいます。))が国内外において頻発しており、本投資法人及び本資産運用会社が情報セキュリティ事故等の被害に遭った場合、本投資法人及び本資産運用会社の運営に著しい障害が発生し、結果的に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、本投資法人及び本資産運用会社は、業務遂行の一環として、本投資法人の投資主、投資法人債権者、本投資法人役員、本資産運用会社役職員やテナントその他の第三者の個人情報や機密情報を取扱うことがあります。これらの情報に関連して、本資産運用会社役職員その他の関係者による不正利用や漏えい、又は情報セキュリティ事故等による不正利用や漏えいが発生した場合、本投資法人の運営に重大な悪影響をもたらす可能性があります。また、これにより、本投資法人及び本資産運用会社の社会的信用や社会的評判が低下し、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。

(チ) ESG評価に関するリスク

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

(リ) 外国の金融関連規制に関するリスク

本投資口は、海外に所在する幅広い投資家によって保有及び取引されており、本投資口の新規発行に関する募集や、本投資法人の業務内容及び業績等に関する情報提供が海外に所在する投資家に対して実施されることがあります。その結果、本投資法人及び本資産運用会社に対して、様々な外国や地域の金融関連規制が課されることがあります。そして、本投資法人及び本資産運用会社が、意図せずしてそれらの金融関連規制に違反する事態が生じる可能性があります。その場合、本投資法人及び本資産運用会社が処罰の対象となったり、本投資口の新規発行に関する募集や本投資法人の業務内容及び業績等に関する投資家向けの情報提供が、かかる違反が生じた外国や地域において制限される可能性があり、その結果、本投資法人及び本資産運用会社に損害が生じたり、本投資口又は本投資法人債券の市場価格が下落する可能性があります。

(ヌ) 米国の税制変更に関するリスク

本投資法人は、米国連邦所得税法上パートナーシップとして取り扱われることを選択しているところ、本投資法人又は本投資口を保有する投資家に適用される米国の税制の変更等により、本投資口に係る米国の税務上の取り扱いが変更となったり、本投資口が米国の税務上一定の取り扱いを受けるため又は適用除外となるための要件として、本投資法人が一定の開示や報告等を行う必要が生じたりする可能性があります。かかる要件の不充足等が生じた場合、米国の税務上、これまで非課税とされていた本投資口に関して生じる一定の金銭について源泉徴収等の課税対象となる可能性や、結果的に課税対象とはならない場合であっても、米国の税制に関する解釈・運用・取扱いに関する誤解や混同が資本市場関係者の間に蔓延し、これらの資本市場関係者により本投資口に係る取引が事実上制限される可能性があります。その結果、本投資口の流動性が著しく低下したり、本投資口の市場価格が下落したりする可能性があります（なお、税制の変更が生じた場合の一般的なリスクは、前記「(ワ)一般的な税制の変更に関するリスク」をご参照ください。）。

(ル) 本投資口が株式インデックスやREITインデックスの構成銘柄であることに關するリスク

本投資口は、日本及び世界の資本市場における多くの株式インデックスやREITインデックス(以下、あわせて「インデックス」といいます。)の構成銘柄であるところ、これらのインデックスは日本及び世界の機関投資家等にとって投資成果を計測する指標として用いられる場合が多いため、本投資口がこれらのインデックスの構成銘柄であるという事実に依拠して、本投資口に投資している機関投資家等が一定数存在します。また、これらのインデックスの構成銘柄であることは、近年エクイティ投資の主流になりつつあるパッシブ投資を行う機関投資家等にとって、投資対象とする銘柄の選定にあたって有力な選定基準の一つとされることが多いため、本投資口がこれらのインデックスの構成銘柄であるという事実に依拠して、本投資口に投資している機関投資家等も一定数存在します。したがって、本投資口が何らかの理由によりこれらのインデックスの構成銘柄から除外された場合、本投資口が当該機関投資家等により大量に売却され、結果として本投資口の市場価格が下落する可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人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。

(八) 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

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 4 手数料及び税金 (5)課税上の取扱い」に記載された課税上の取扱いの全文を記載しています。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。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(注1)
- () 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「(ハ)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ません。）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(注1)

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日以後に、特定非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称新しい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240万円を上限。）に係る配当等（いわゆる、成長投資枠における配当等）でその非課税口座に当該特定非課税管理勘定を設けた日以後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) 2023年10月1日以後に支払われる上場株式等に係る配当等については、分配の支払に係る基準日においてその者を判定の基礎となる株主として選定した場合に、同族会社に該当することとなる法人の持ち分と合算して本投資法人の保有投資口数を判定します。
- (注2) 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18歳以上である方に限ります。
- (注3) 2018年1月1日から2023年12月31日までに、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（新規投資額は2023年まで毎年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4) 2024年1月1日以後に、新しい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120万円を上限。）に係る配当等（いわゆる、つみたて投資枠における配当等）でその非課税口座に当該特定累積投資勘定を設けた日以後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新しいNISA（つみたて投資枠）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5) 特定非課税管理勘定で管理されている上場株式等の取得対価の額の合計額及び特定非課税管理勘定基準額の合計額は簿価残高で1,200万円が上限とされています。また、特定非課税管理勘定で管理されている上場株式等の取得対価の額の合計額及び特定非課税管理勘定基準額の合計額と、特定累積投資勘定で管理されている一定の公募等株式投資信託の取得対価の額の合計額及び特定累積投資勘定基準額の合計額は、簿価残高で1,800万円が上限とされています。
- (注6) 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7) 非課税口座に設けられる勘定は、2023年12月31日までは、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（新しいNISA）となります。
- (注8) 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）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。2024年1月1日から2028年12月31日までの期間、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継続管理勘定に管理されている上場株式等に係る配当等で、未成年者口座に継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年の1月1日において18歳である年の前年12月31日までの間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) 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）=

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

$$\times \frac{\text{投資主の出資の払戻し（資本の払戻し）直前の払戻しに係る所有投資口数}}{\text{投資法人の払戻しに係る投資口総数}}$$

* 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。

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

* 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。

$$\begin{aligned} & \text{投資口の譲渡損益の額} \\ & = \text{譲渡収入金額} - \text{譲渡原価の額} \end{aligned}$$

(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。

$$\begin{aligned} & \text{出資の払戻し（資本の払戻し）を受けた後の投資口の取得価額} \\ & = \text{出資の払戻し（資本の払戻し）を受ける直前の投資口の取得価額} - \text{譲渡原価の額} \end{aligned}$$

(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日以後に、特定非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称新しい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240万円を上限。）を譲渡（いわゆる、成長投資枠における譲渡）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) 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18歳以上である方に限ります。

(注2) 2018年1月1日から2023年12月31日までに、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（新規投資額は2023年まで毎年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おります。

- (注3) 2024年1月1日以後に、新しい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120万円を上限。）の受益権を譲渡（いわゆる、つみたて投資枠における譲渡）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新しいNISA（つみたて投資枠）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) 特定非課税管理勘定で管理されている上場株式等の取得対価の額の合計額及び特定非課税管理勘定基準額の合計額は簿価残高で1,200万円が上限とされています。また、特定非課税管理勘定で管理されている上場株式等の取得対価の額の合計額及び特定非課税管理勘定基準額の合計額と、特定累積投資勘定で管理されている一定の公募等株式投資信託の取得対価の額の合計額及び特定累積投資勘定基準額の合計額は、簿価残高で1,800万円が上限とされています。
- (注5) 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6) 非課税口座に設けられる勘定は、2023年12月31日までは、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（新しいNISA）となります。
- (注7) 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年以内に、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）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。2024年1月1日から2028年12月31日までの期間、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継続管理勘定に管理されている上場株式等を譲渡した場合、未成年者口座に継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年の1月1日において18歳である年の前年12月31日までの間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18歳未満である者又はその年中に出生した者に限りません。
- (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。

2023年10月1日以後、本投資法人の発行済投資口総数の3分の1超を配当等の額に係る基準日等において保有する一定の法人投資主が本投資法人から配当等の額を受け取る場合には、所得税の源泉徴収はありません。

(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。

(八) 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配当を含みます。)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号口(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

- (二) 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
- (ハ) 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2026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、2025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2024年3月31日までは3%とされています。また、2024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2025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。

5 本資産運用会社における監査役の異動

本資産運用会社において、以下のとおり監査役の異動がありました。

(1) 就任監査役（2023年3月16日付）

監査役（非常勤） 濱本 勉

新たに就任した監査役の本書の日付現在における略歴は、以下のとおりです。

氏名	主要略歴	
濱本 勉	1988年4月	全日空エンタプライズ株式会社 入社
	2005年6月	株式会社プロロジス 人事・総務マネージャー
	2006年1月	同社 人事・総務室長
	2008年1月	同社 バイスプレジデント 人事・総務室長（現任）
	2019年10月	外国運輸金融健康保険組合 互選議員（非常勤）（現任）
	2023年3月	プロロジス・リート・マネジメント株式会社 監査役（非常勤）（現任）

(2) 退任監査役（2023年3月16日付）

監査役（非常勤） 新庄 雄介

6 本資産運用会社における取締役及び重要な使用人の異動

本資産運用会社において、以下のとおり取締役及び重要な使用人の異動がありました。

(1) 就任取締役投資運用部長（2023年5月1日付）

取締役投資運用部長 佐伯 賢治

新たに就任した取締役投資運用部長の本書の日付現在における略歴は、以下のとおりです。

氏名	主要略歴	
佐伯 賢治	1998年4月	株式会社タケツ 入社
	2004年2月	株式会社クリード（クリード不動産投資顧問株式会社 出向）
	2006年3月	株式会社日本レップ（現 グッドマンジャパン株式会社）
	2010年1月	株式会社プロロジス プロパティマネジメント部 プロパティマネージャー
	2011年2月	同社 開発部 マネージャー
	2012年7月	同社 開発部 シニアマネージャー
	2012年9月	プロロジス・リート・マネジメント株式会社 出向 投資運用部 オペレーションチーム チームリーダー
	2014年4月	同社 投資運用部 オペレーションチーム チームリーダー 兼 インベストメントチーム ディレクター
	2015年2月	株式会社プロロジス 開発部 ディレクター
	2018年7月	同社 営業部 ディレクター
	2019年2月	同社 バイスプレジデント 営業部長
	2023年4月	プロロジス・リート・マネジメント株式会社 出向 投資運用部 部長
	2023年5月	同社 取締役投資運用部長（現任）

(2) 退任取締役（2023年4月30日付）
取締役 石井 彩子

(3) 退任投資運用部長（2023年5月1日付）
投資運用部長 石井 彩子

7 特定関係法人の異動

(1) 主要な関係法人（特定関係法人）の名称、資本金の額及び関係業務の概要

(ア) 特定関係法人に該当することとなる関係法人

名称（特定関係法人）

蔵王特定目的会社

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

資本金の額

1億円（本書の日付現在）

関係業務の概要

(イ) 特定資産の譲受並びにその管理及び処分に係る業務

(ロ) 上記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務

(イ) 特定関係法人に該当しないこととなる関係法人

名称（特定関係法人）

白馬特定目的会社

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

資本金の額

1億円（本書の日付現在）

関係業務の概要

(イ) 特定資産の譲受並びにその管理及び処分に係る業務

(ロ) 上記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務

(2) 異動の理由及びその年月日

(ア) 特定関係法人に該当することとなる関係法人

異動の理由

2023年5月期（2022年12月1日～2023年5月31日）の末日から過去3年間において、蔵王特定目的会社との間で本投資法人が不動産等（不動産、不動産の賃借権又は地上権をいいます。以下同じです。）を信託する信託の受益権（以下「不動産等信託受益権」といいます。）の取得の対価として支払いを行った金額の合計額が、同期間中に本投資法人が不動産等及び不動産等信託受益権の取得及び譲渡の対価として支払い、又は受領する金額の合計額の20%以上に相当するものとなるため、蔵王特定目的会社は、2023年6月1日付で、特定関係法人（金融商品取引法施行令第29条の3第3項第2号に掲げる取引を行った法人）に該当することとなります。

異動の年月日

2023年6月1日

(イ) 特定関係法人に該当しないこととなる関係法人

異動の理由

2022年11月期（2022年6月1日～2022年11月30日）の末日から過去3年間において、白馬特定目的会社との間で本投資法人が不動産等信託受益権の取得の対価として支払いを行った金額の合計額が、同期間中に本投資法人が不動産等及び不動産等信託受益権の取得及び譲渡の対価として支払い、又は受領した金額の合計額の20%以上に相当するもので

あったため、白馬特定目的会社は特定関係法人(金融商品取引法施行令第29条の3第3項第2号に掲げる取引を行った法人)に該当していましたが、2023年5月期(2022年12月1日~2023年5月31日)の末日から過去3年間においては当該基準を満たさないため、特定関係法人に該当しないこととなります。

異動の年月日

2023年6月1日

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。