

【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】	2020年8月17日
【発行者名】	ラサールロジポート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 藤原 寿光
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目11番1号
【事務連絡者氏名】	ラサールREITアドバイザーズ株式会社 取締役財務管理本部長 石田 大輔
【電話番号】	03-6367-5600
【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】	ラサールロジポート投資法人
【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 2,158,770,832円 (注)発行価額の総額は、2020年7月17日(金)現在の株式会社東京証券取引所における 本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)】

(1)【投資法人の名称】

ラサールロジポート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)

(英文ではLaSalle LOGIPORT REITと表示します。)

(2)【内国投資証券の形態等】

本書により募集の対象とされる有価証券は、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。)に従って設立された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「社債株式等振替法」といいます。)の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第227条第2項に基づき請求される場合を除き、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】

13,096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、野村證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「本件第三者割当」といいます。)の発行数です。野村證券株式会社は後記「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）割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称		野村證券株式会社
割当口数		13,096口
払込金額		2,158,770,832円（注）
割当予定先の内容	本店所在地	東京都中央区日本橋一丁目9番1号
	代表者の氏名	代表取締役社長 森田 敏夫
	資本金の額	10,000百万円
	事業の内容	金融商品取引業
	大株主	野村ホールディングス株式会社 100%
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数
	出資関係	割当予定先が保有している本投資口の数（2020年2月29日現在）
	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」に定義します。以下同じです。）の事務主幹事会社です。
	人的関係	
本投資口の保有に関する事項		

（注）払込金額は、2020年7月17日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（4）【発行価額の総額】

2,158,770,832円

（注）発行価額の総額は、2020年7月17日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（5）【発行価格】

未定

（注）発行価格は、2020年8月25日（火）から2020年8月31日（月）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（本投資法人が引受人より受け取る本投資口1口当たりの払込金額）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】

2020年9月28日（月）

（9）【申込証拠金】

該当事項はありません。

（10）【申込取扱場所】

本投資法人 本店
東京都千代田区丸の内一丁目11番1号

(1 1) 【払込期日】

2020年9月29日(火)

(1 2) 【払込取扱場所】

株式会社三菱UFJ銀行 本店
東京都千代田区丸の内二丁目7番1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
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(1 5) 【手取金の使途】

本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限2,158,770,832円については、将来の特定資産(注1)の取得資金又は借入金の返済に充当します。なお、本件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25,040,159,168円については、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」に定義します。)における手取金18,132,620,000円と併せて取得予定資産(注2)の取得資金の一部に充当します。

(注1)「特定資産」とは、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。

(注2)取得予定資産とは、「ロジポート川崎ベイ(準共有持分40%)」、「ロジポート新守谷」、「ロジポート尼崎(準共有持分49%)」及び「ロジポート堺(準共有持分50%)」の4物件を指します。以下同じです。

(注3)上記の手取金は、2020年7月17日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(1 6) 【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し、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金を払い込むものとします。

野村證券株式会社は、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、2020年8月17日(月)開催の本投資法人役員会において、本件第三者割当とは別に、本投資口の日本国内における募集(以下「国内一般募集」といいます。)並びに米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場(但し、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に限ります。)における募集(以下「海外募集」といい、国内一般募集と併せて「本募集」といいます。また、本募集、オーバーアロットメントによる売出し及び本件第三者割当を併せて以下「本募集等」と総称します。)並びに本投資口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)を行うことを決議しています。

国内一般募集及び海外募集の発行投資口総数は261,904口であり、国内一般募集口数151,904口及び海外募集口数110,000口を目処に募集を行います。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25,040,159,168円(注)であり、海外募集における発行価額の総額は18,132,620,000円(注)です。

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

(注) 国内一般募集及び海外募集における発行価額の総額は、2020年7月17日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、2020年8月17日(月)開催の本投資法人役員会において、本件第三者割当とは別に、本投資口261,904口の国内一般募集及び海外募集を行うことを決議していますが、国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集とは別に、国内一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が自己又はその関係会社を通じて本投資法人の投資主から13,096口を上限として借り入れる本投資口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。

本件第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が自己又はその関係会社を通じて本投資法人の投資主から借り入れた本投資口(以下「借入投資口」といいます。)の返還に必要な本投資口を野村證券株式会社に取得させるために行われます。

また、野村證券株式会社は、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終了する日の翌日から2020年9月23日(水)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。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により取得し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、野村證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。

さらに、野村證券株式会社は、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取得した本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、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、野村證券株式会社は本件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。そのため本件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、失権により本件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。

上記記載の取引に関して、野村證券株式会社は、みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及びSMB C日興証券株式会社と協議の上、これを行います。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)(以下「金商法」といいます。)第27条において準用する金商法第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8期(自 2019年9月1日 至 2020年2月29日) 2020年5月28日 関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2020年5月28日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関し、参照有価証券報告書提出日後、本有価証券届出書の提出日である2020年8月17日（以下「本書の日付」といいます。）現在までに補完すべき情報は、以下のとおりです。

なお、以下に記載の将来に関する事項は、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。また、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在においてもその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。

1 投資方針

（1） オファリング・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。

- ・ アクティブ運用（注1）により投資主価値の向上を継続
- ・ 需要拡大が見込まれる消費地近接の大型物流施設を適正利回りで取得
- ・ COVID-19（注2）の発生後においても、堅調な内部成長を継続
- ・ 超過収益（注3）を生むバリュアード投資（注4）の積上げ

（注1）「アクティブ運用」とは、安定稼働物件を長期保有するといった受け身の運用ではなく、ポートフォリオレベル、アセットレベルで付加価値創出の機会を発見し、収益力強化に積極的に結び付けていく本投資法人の運営手法を総称したものです。以下同じです。

（注2）「COVID-19」とは、新型コロナウイルス感染症をいいます。以下同じです。

（注3）「超過収益」とは、リースアップ案件（注5）、底地の再開発案件等、物件のバリュアアップ（価値向上）や開発利益により本投資法人が得られる収益を意味します。以下同じです。

（注4）「バリュアード投資」とは、安定稼働物件を単純に取得するのではなく、リーシング活動が完了していない安定稼働前の案件や、再開発や増築余地のある案件に投資を行い、本投資法人及びラサールグループ（注6）のアセットマネジメントにより付加価値を創出して超過収益の獲得を目指す本投資法人の独自の投資手法をいいます。以下同じです。

（注5）「リースアップ案件」とは、リーシング活動により、資産の稼働率を上昇させる取組みを行うことにより、物件の価値向上を目指す案件をいいます。以下同じです。

（注6）「ラサールグループ」とは、2019年12月末日時点において、運用資産残高が約695億米ドルであり、米国、欧州及びアジア太平洋地域の17か国24拠点において機関投資家を中心としたプロ投資家に不動産投資運用サービスを提供する世界有数の不動産投資顧問会社であるラサールインベストメント マネージメント インク（LaSalle Investment Management Inc.）を中心とする企業グループをいいます。以下同じです。

アクティブ運用により投資主価値の向上を継続

（ア） 1口当たり分配金と1口当たりNAVの成長を加速

本投資法人は、アクティブ運用により、1口当たり分配金と1口当たりNAV（注1）の成長の加速及び投資主価値の継続的な向上を実現しています。1口当たり分配金は、第3期（2017年8月期）から第8期（2020年2月期）にかけて、2,379円から3,670円まで上昇しており、上昇額を年率で計算すると+18.9%となります。また、1口当たりNAVは、第1期末（2016年8月期末）から今回公募増資後（注2）にかけて、100,300円から132,612円まで32.2%上昇する見込みです。

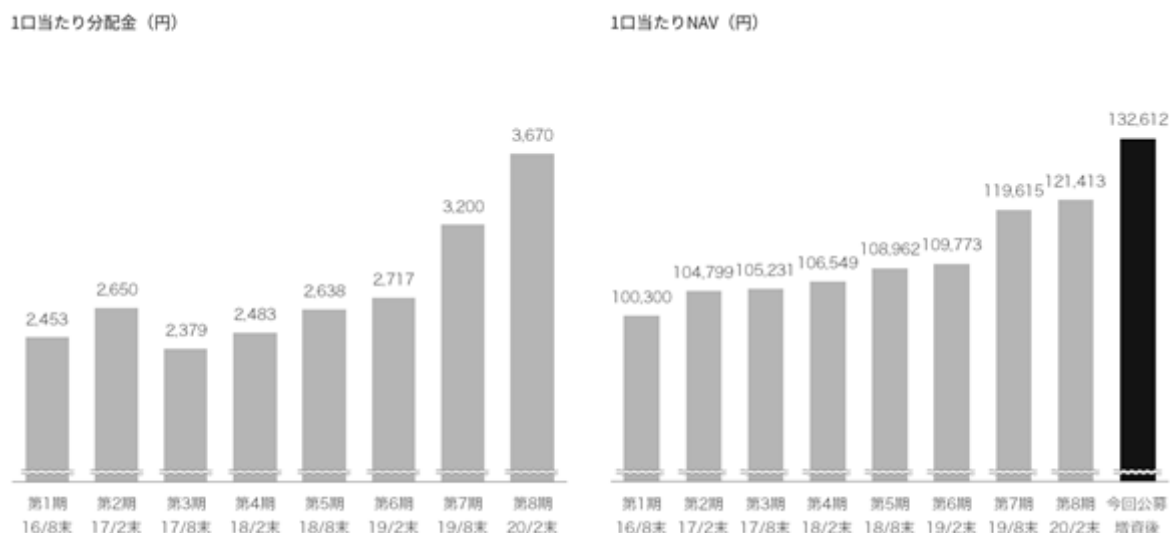
（注1）各期末の「1口当たりNAV」とは、各期末の純資産総額から分配金額を減算し、各期末の保有資産の含み益（注3）を加えた金額を、各期末の発行済投資口総数で除した金額です。以下同じです。今回公募増資後の「1口当たりNAV」は、2020年2月期末の純資産総額から2020年2月期の分配金額を減算し、2020年2月期末の保有資産の含み益を加えた金額に今回公募増資における発行価額の総額並びに取得予定資産の含み益を加え、本書と同日付で決定した「住之江（底地）」（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡後による含み益の減少を加味した金額を、今回公募増資後の発行済投資口総数で除した見込額をいいます。「今回公募増資における発行価額の総額」は、一般募集における発行価額の総額に、本件第三者割当における発行価額の総額を加えた数値を前提に計算しています。なお、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2020年7月17日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。また、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について野村證券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の今回公募増資における発行価額の総額が当該見込額と異なる場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の今回公募増資による手取金の見込額も、変動することがあります。

（注2）本募集等を「今回公募増資」といいます。また、「今回公募増資後」とは、今回公募増資に係る払込み、本借入れ（注4）の実行、取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡が全て完了した時点をいいます。以下同じです。

（注3）「含み益」とは、各資産の各期末時点の鑑定評価額と帳簿価額の差額（取得予定資産については取得時の鑑定評価額と取得予定価格に諸費用等を加えて試算した価格との差額）の総額をいいます。取得予定資産の鑑定評価額は、「ロジポート川崎ベイ（準共有持分40%）」及び「ロジポート新守谷」については、一般財団法人日本不動産研究所に鑑定評価を委託し、2020年6月30日を価格時点として作成された各不動産鑑定評価書に記載された評価額を使用し、「ロジポート尼崎（準共有持分49%）」及び「ロジポート堺（準共有持分50%）」については、株式会社谷澤総合鑑定所に鑑定評価を委託し、2020年6月30日を価格時点として作成された各不動産鑑定評価書に記載された評価額を使用しています。

（注4）「本借入れ」とは、本投資法人が、本募集等に伴い、取得予定資産の取得資金に充当するために予定している借入れをいいます。以下同じです。本借入れの金額は、本募集等における手取金の額等を勘案したうえ、本借入れ実行の時点までに変更される可能性があります。本借入れの詳細については、後記「 強固な財務体質の構築とLTVコントロール / (エ) 本借入れの概要」をご参照ください。

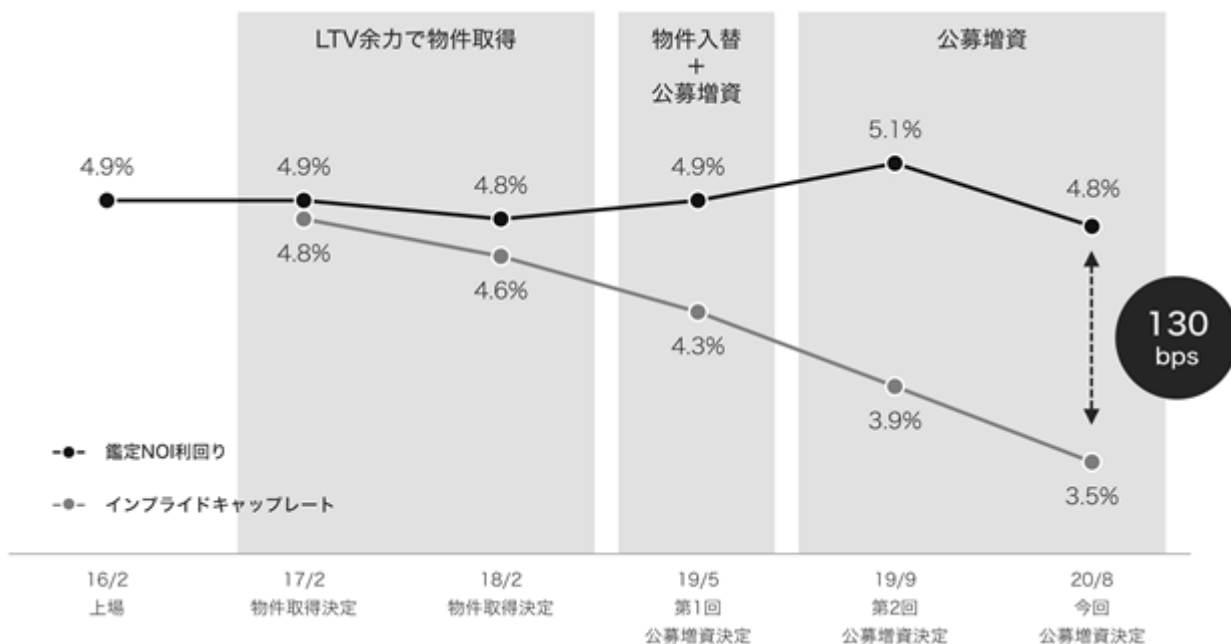
<左図：1口当たり分配金(円)、右図：1口当たりNAV(円)>



(イ) 資本コストを意識した適正利回りでの物件取得

本投資法人は、本投資法人の投資口価格が1口当たりNAVと概ね同水準にて推移していた2019年4月15日以前においては、増資を行わずに借入金や物件譲渡による資金調達を通じて物件の取得を実施してきました。そして、2019年4月15日付の2019年2月期(第6期)決算発表と同時となる物件入替の決定以降は、本投資法人の投資口価格の上昇により、資本市場の投資家から見た取得資産に対する期待NOI利回りであるインプライドキャップレート(注1)は低下傾向にありました。こうした状況を踏まえ、本投資法人は、2019年5月21日に第1回公募増資(注2)による調達資金、金融機関からの借入金及び物件譲渡による資金を活用して第1回公募増資時取得資産(注2)の取得を決定し、さらに2019年9月4日に第2回公募増資(注3)による調達資金及び金融機関からの借入金を活用して第2回公募増資時取得資産(注3)の取得を決定しました。今回公募増資における取得予定資産の鑑定NOI利回り(注4)とインプライドキャップレートとの間のイールドギャップ(注5)は130bpsとなっています。このイールドギャップは、最終的には資金の出し手である投資主に分配されるため、イールドギャップの拡大は、投資主への1口当たり分配金の向上に寄与するものと本投資法人は考えています。

<各時期の取得（予定）資産の鑑定NOI利回りとインプライドキャップレートの推移>



(注1) 「インプライドキャップレート」は、以下の計算式により求められる割合を、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。

インプライドキャップレート = [対象となる物件の鑑定NOIの合計額 / {本投資法人の投資口の時価総額 + 有利子負債総額 + 信託預かり敷金及び保証金総額 - (現金及び預金 + 信託現金及び信託預金)}]

(*) 鑑定NOIとは、各時点における不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益をいいます。

(**) 2017年2月物件取得決定時点及び2018年2月物件取得決定時点のインプライドキャップレートの計算においては、それぞれ以下の数値を使用しています。

鑑定NOIの合計額：2017年2月物件取得決定時点及び2018年2月物件取得決定時点で保有する資産に係る鑑定NOIの合計額を使用しています。

本投資法人の投資口の時価総額：2017年2月28日及び2018年2月28日の終値を基に計算しています。

有利子負債総額：2017年2月期末（第2期末）及び2018年2月期末（第4期末）時点の貸借対照表上の有利子負債総額を使用しています。

信託預かり敷金及び保証金総額：2017年2月期末（第2期末）及び2018年2月期末（第4期末）時点の貸借対照表上の信託預かり敷金及び保証金総額を使用しています。

現金及び預金並びに信託現金及び信託預金：2017年2月期末（第2期末）及び2018年2月期末（第4期末）時点の貸借対照表上の現金及び預金並びに信託現金及び信託預金を使用しています。

(***) 第1回公募増資決定時点のインプライドキャップレートの計算においては、以下の数値を使用しています。鑑定NOIの合計額：2019年5月21日時点で保有する資産に加えて、「ロジポート流山A棟」の譲渡及び「ロジポート堺築港新町」の取得が全て完了したものと計算しています。

本投資法人の投資口の時価総額：2019年5月21日の終値を基に計算しています。

有利子負債総額：2019年2月期末（第6期末）時点の貸借対照表上の有利子負債総額に対して、「ロジポート流山A棟」の譲渡及び「ロジポート堺築港新町」の取得が全て完了した時点の有利子負債総額を使用しています。

信託預かり敷金及び保証金総額：2019年2月期末（第6期末）時点の信託預かり敷金及び保証金総額に対して、「ロジポート流山A棟」の譲渡及び「ロジポート堺築港新町」の取得が全て完了し各信託預かり敷金及び保証金が増減したものと計算しています。

現金及び預金並びに信託現金及び信託預金：2019年2月期末（第6期末）時点の現金及び預金並びに信託現金及び信託預金に、「ロジポート流山A棟」の譲渡代金を加算し、「ロジポート堺築港新町」の取得代金及び2019年2月期に係る分配金を減算した上で、「ロジポート流山A棟」及び「ロジポート堺築港新町」の信託預かり敷金及び保証金見合いの現金を加減した金額を使用しています。

(****) 第2回公募増資決定時点のインプライドキャップレートの計算においては、以下の数値を使用しています。

鑑定NOIの合計額：2019年9月4日時点で保有する資産を基に計算しています。

本投資法人の投資口の時価総額：2019年9月4日の終値を基に計算しています。

有利子負債総額：2019年8月期末（第7期末）時点の貸借対照表上の有利子負債総額に対して、「ロジポート流山A棟」及び「ロジポート平塚新町」の譲渡並びに「ロジポート堺築港新町」の取得が全て完了した時点の有利子負債総額を使用しています。

信託預かり敷金及び保証金総額：2019年8月期末（第7期末）時点の信託預かり敷金及び保証金総額に対して、「ロジポート流山A棟」及び「ロジポート平塚新町」の譲渡並びに「ロジポート堺築港新町」の取得により、各信託預かり敷金及び保証金が増減したものと計算しています。

現金及び預金並びに信託現金及び信託預金：2019年8月期末（第7期末）時点の現金及び預金並びに信託現金及び信託預金に、「ロジポート流山A棟」、「ロジポート堺築港新町」及び「ロジポート平塚新町」の信託預かり敷金及び保証金見合いの現金、「ロジポート流山A棟」及び「ロジポート平塚新町」の譲渡代金、「ロジポート堺築港新町」の取得代金、並びに借入金と期限前弁済1,390百万円を加減した金額を使用しています。

(*****) 今回公募増資決定時点のインプライドキャップレートの計算においては、以下の数値を使用しています。

鑑定NOIの合計額：2020年2月29日時点で保有する資産を基に計算しています。

本投資法人の投資口の時価総額：2020年7月17日の終値を基に計算しています。

有利子負債総額：2020年2月期末（第8期末）時点の貸借対照表上の有利子負債総額を使用しています。

信託預かり敷金及び保証金総額：2020年2月期末（第8期末）時点の信託預かり敷金及び保証金総額を使用しています。

現金及び預金並びに信託現金及び信託預金：2020年2月期末（第8期末）時点の現金及び預金並びに信託現金及び信託預金を使用しています。

- (注2) 「第1回公募増資」とは、2019年5月21日に決定した本投資法人の新投資口の発行に伴う公募増資及び第三者割当増資をいいます。また、「第1回公募増資時取得資産」とは、「ロジポート大阪大正(当初取得分25%)」、「ロジポート柏沼南」、「ロジポート狭山日高」、「住之江(底地)」及び「東扇島(底地)」の総称です。以下同じです。
- (注3) 「第2回公募増資」とは、2019年9月4日に決定した本投資法人の新投資口の発行に伴う公募増資及び第三者割当増資をいいます。また、「第2回公募増資時取得資産」とは、「ロジポート大阪大正(追加取得分37.5%)」及び「ロジポート尼崎(準共有持分51%)」の総称です。以下同じです。
- (注4) 上表における「鑑定NO1利回り」は、各時点において取得予定であった資産又は取得予定資産の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得(予定)価格に対する比率を当該資産の取得(予定)価格で加重平均した、各時点におけるこれらの資産の鑑定NO1利回りの平均値をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、算出に際しては、底地を除いています。
- (注5) 「イールドギャップ」とは、各時点において取得予定であった資産又は取得予定資産に係る鑑定NO1利回り(小数第2位を四捨五入した後の数値)から、同時点におけるインプライドキャップレート(小数第2位を四捨五入した後の数値)を控除した数値をいいます。以下同じです。

需要拡大が見込まれる消費地近接の大型物流施設を適正利回りで取得

(ア) 東京エリア・大阪エリアの優良物件を4物件取得予定

本投資法人は、本書と同日付で、東京エリア・大阪エリア(注)に所在し、需要拡大が引き続き見込まれる消費地近接の物流適地にある物流施設4物件の取得を新たに決定し、各売主との間で信託受益権又はその準共有持分の売買契約を締結済みです。物流施設に対する旺盛な投資意欲が継続する中、アクティブ運用を通じた利回り確保の取組みによって、ポートフォリオの質(立地や物件グレード)を落とさずに、東京エリア・大阪エリア所在の優良物件を適正利回りで取得できるものと本投資法人は考えています。

(注) 「東京エリア」とは、東京60km圏内(JR東京駅から半径60km圏内)の地域をいい、「大阪エリア」とは、大阪45km圏内(JR大阪駅から半径45km圏内)の地域をいいます。以下同じです。

取得予定価格 合計	鑑定NO1 利回り	平均築年数	賃料ギャップ	含み益率
764 億円	4.8 %	1.9 年	6.1 %	9.7 %

取得予定資産			
			
ロジポート川崎ベイ (準共有持分40%) 取得予定価格：322億円	ロジポート尼崎 (追加取得) (準共有持分49%) 取得予定価格：236億円	ロジポート新守谷 取得予定価格：85億円	ロジポート堺 (準共有持分50%) 取得予定価格：120億円

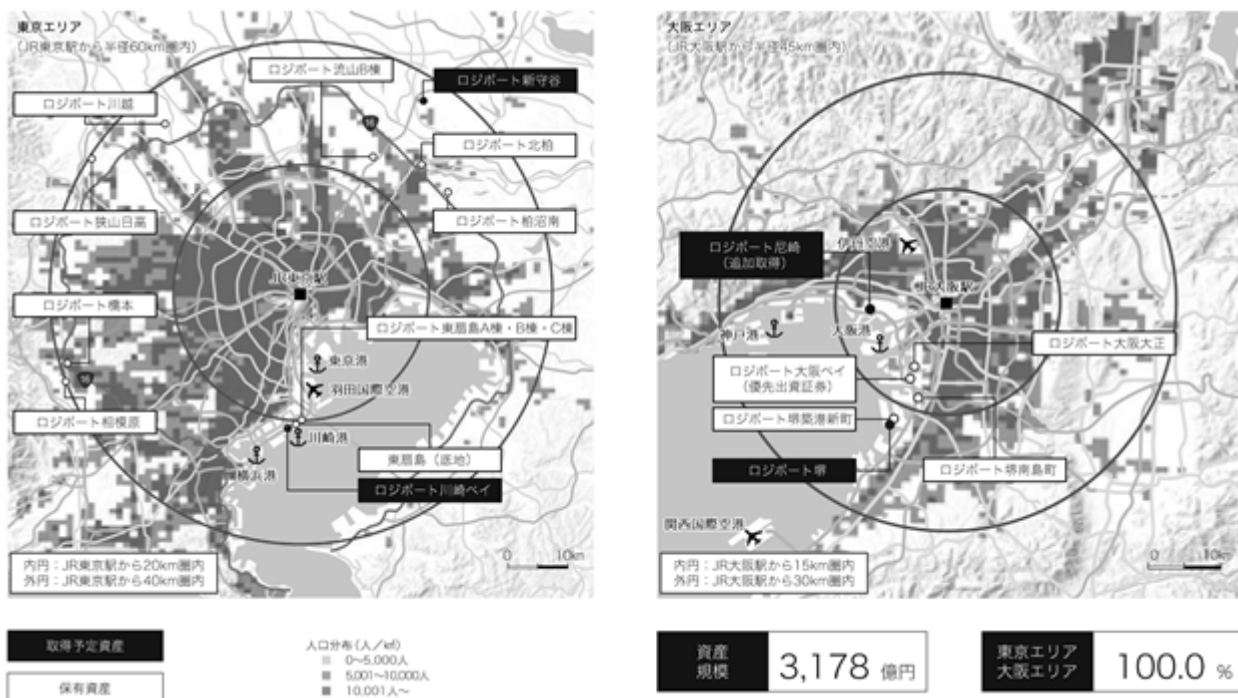
- (注1) 「平均築年数」とは、各取得予定資産の築年数(*)を取得予定価格で加重平均して算出した取得予定資産の数値をいいます。
- (*) 「築年数」は、原則として主たる建物の登記簿上の新築年月日(「ロジポート尼崎」については、工場から物流施設への改修工事が完了した2017年10月13日)から2020年6月30日までの期間を算出しています。
- (注2) 「賃料ギャップ」とは、各取得予定資産に係る現行賃料単価(*)と鑑定評価賃料単価(**)の差額を、現行賃料単価で除して算出した数値を、取得予定資産の倉庫部分の賃貸面積で加重平均して算出した数値をいいます。以下に記載のとおり、本投資法人が鑑定評価賃料単価に基づく賃料を受受できる保証はなく、賃料ギャップは必ずしも解消される保証はありません。
- (*) 取得予定資産に係る「現行賃料単価」とは、取得予定資産の各テナントと2020年6月末日時点で有効に締結済みの賃貸借契約に記載された倉庫部分の賃料相当額を基に、倉庫部分の賃貸面積で加重平均して算出された1坪当たりの月額賃料単価(フリーレント、その他一時的な賃料の減額等は考慮していません。)をいいます。
- (**) 「鑑定評価賃料単価」とは、取得予定資産の不動産鑑定評価書に記載される直接還元法に基づく純収益の算定にあたり不動産鑑定機関が査定した1坪当たりの月額市場賃料単価をいいます。以下同じです。
- なお、鑑定評価賃料単価は、各取得予定資産につき鑑定評価を委託した不動産鑑定機関が、同社の収集した情報に基づき算定したものであり、一定の時点における一定の判断手法を用いて行った分析にすぎず、分析の客観性、分析内容の妥当性及び正確性、並びに各取得予定資産の実際の成約賃料の金額又はその水準を保証するものではありません。実際の成約賃料は、新規入居であるか既存テナントとの賃料改定か、賃料改定期、入居時期、成約面積、地域等の諸要素により変動します。このため、本投資法人が、各取得予定資産について、鑑定評価賃料単価に基づく賃料を受受できる保証はありません。加えて、鑑定評価賃料単価は各不動産鑑定評価書の価格時点における査定に基づくものであり、その後の変動は考慮されていません。
- (注3) 「含み益率」とは、以下の計算式により求められる割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「含み益率」= (各取得予定資産の鑑定評価額(*)の総額 - 各取得予定資産の取得予定価格の総額) / 各取得予定資産の取得予定価格の総額
- (*) 「鑑定評価額」は、前記「アクティブ運用により投資主価値の向上を継続/(ア)1口当たり分配金と1口当たりNAVの成長を加速」に記載の鑑定評価額を使用しています。

(イ) スペース需給のタイトな消費地近接エリアに立地

本投資法人は、景気動向にかかわらず相対的に需要が安定しており、また、多頻度小口配送や電子商取引(EC)の拡大に伴う成長が期待できる消費物流(注1)の需要を取り込む上で、消費地(人口集積地)への優れたアクセスは重要な要件であると考えています。さらに、幹線道路との近接性は、最終配送先となる消費地への配送利便性のみならず、工場等の生産地及び港、空港といった物流ハブ機能を有する施設とのアクセスを支える意味において、物流施設の根幹となる立地要件であると本投資法人は考えています。

本投資法人の保有資産は、いずれも東京エリア・大阪エリアのスペース需給のタイトな消費地近接エリアに立地することから、保有資産のテナントが取り扱う荷物のうち、消費地近接立地を選好する消費物流に属する荷物を取り扱う倉庫面積の比率(倉庫部分の賃貸面積ベース)(消費物流荷物比率)(注2)は2020年2月期末時点において94.3%となっています。さらに、取得予定資産における消費物流荷物比率は99.1%であり、今回公募増資後のポートフォリオ全体における消費物流荷物比率は95.4%に上昇する見込みです(注3)。

< 保有資産及び取得予定資産の所在地 >



(注1) 「消費物流」とは、製品や商品の出荷から、物流施設・小売店を経由し、又は、物流施設のみを経由して小売店を経由せずに消費者へ運送する物流をいいます。以下同じです。

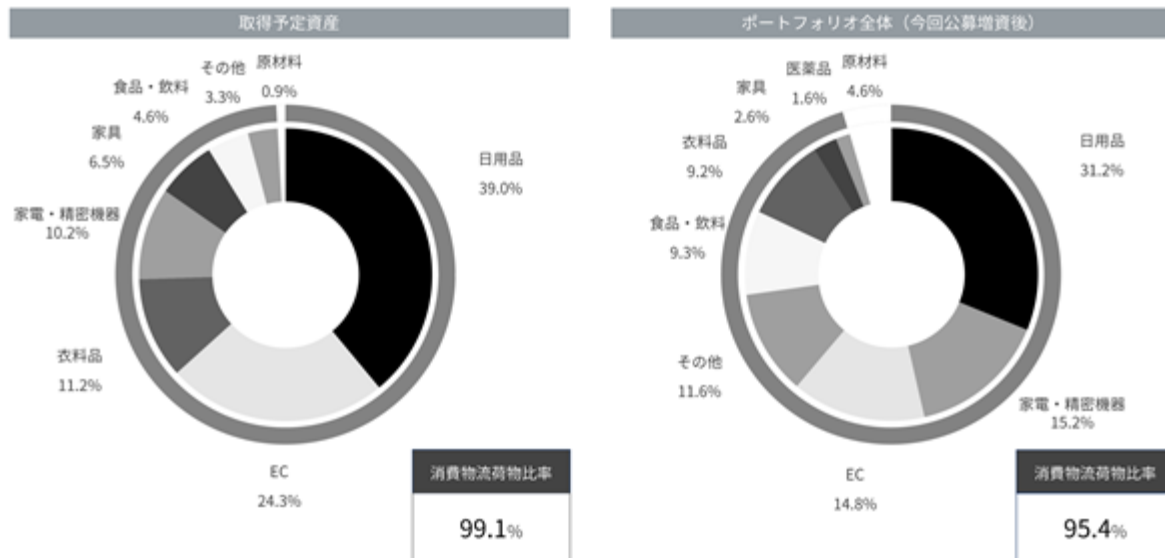
(注2) 「消費物流荷物」とは、保有資産のテナントが取り扱う荷物のうち、原材料等の生産財以外の消費財をいい、「消費物流荷物比率」とは、対象物件のテナントが取り扱う主たる荷物に応じて分類した上で、各物件の倉庫部分に係る賃貸面積の合計に占める当該荷物を取り扱う区画の倉庫面積の合計の割合を算出し、小数第2位を四捨五入した数値をいいます。以下同じです。

(注3) 取得予定資産における消費物流荷物比率は、2020年6月末日時点の数値です。また、今回公募増資後のポートフォリオ全体における消費物流荷物比率は、保有資産については2020年2月期末時点の数値、取得予定資産については2020年6月末日時点の数値を合算して算出しています。

(注4) 上記地図は、それぞれ東京エリアと大阪エリアの概略地図であり、本投資法人の保有資産(譲渡予定資産を除きます。)及び取得予定資産の所在地を示したものです。

(注5) 「資産規模」は、今回公募増資後における保有資産の取得(予定)価格(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)の合計をいいます。

< 消費物流荷物比率 >



(注) 上記のグラフは、取得予定資産及び今回公募増資後におけるポートフォリオ全体について、各物件のテナントが取り扱う主たる荷物に応じて「日用品」、「電子商取引 (EC)」、「衣料品」、「家電・精密機器」、「家具」、「食品・飲料」、「医薬品」、「その他」及び「原材料」の各項目に分類した上で、各物件の倉庫部分に係る賃貸面積の合計に占める当該荷物を取り扱う区画の倉庫面積の合計の割合（小数第2位を四捨五入）を示したものです。

COVID-19の発生後においても、堅調な内部成長を継続

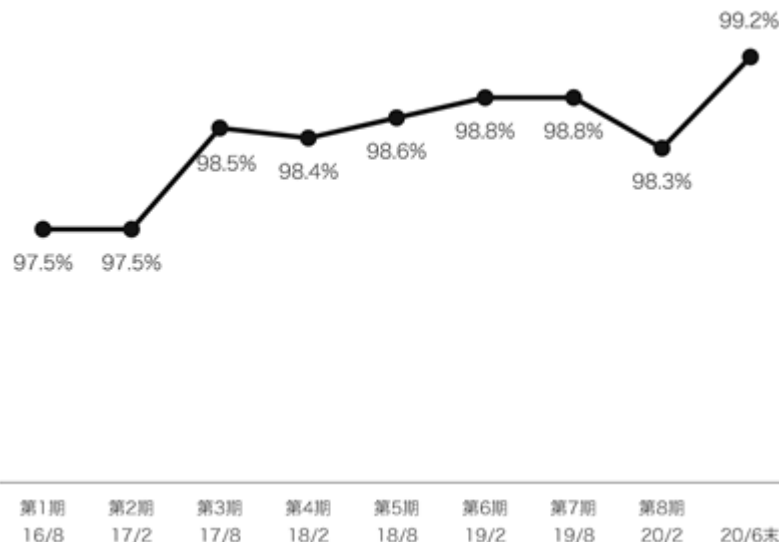
(ア) 継続的な高稼働率・賃料増額改定を実現

(i) ポートフォリオ稼働率の推移

本投資法人のポートフォリオの期中平均稼働率（注1）は、上場以来97.5%以上の水準にて推移しています。また、2020年2月期のポートフォリオの期中平均稼働率は98.3%、2020年6月末日時点のポートフォリオの稼働率は99.2%となっています。

本投資法人は、引き続き、ラサールグループのリーシングチームを活用することで、旺盛なテナント需要を捉え、高稼働率の維持に注力します。

< ポートフォリオ稼働率の推移 >



(注1) 「期中平均稼働率」とは、本投資法人の各期に含まれる各月末時点の保有資産の賃貸面積の合計を、各期に含まれる各月末時点の保有資産の総賃貸可能面積の合計で除した割合につき、各期毎に平均した数値です。

(注2) 上記のグラフのうち、第1期から第8期までの数値はポートフォリオの期中平均稼働率の推移を示しており、2020年6月末日の数値は2020年6月末日時点のポートフォリオの稼働率を示しています。

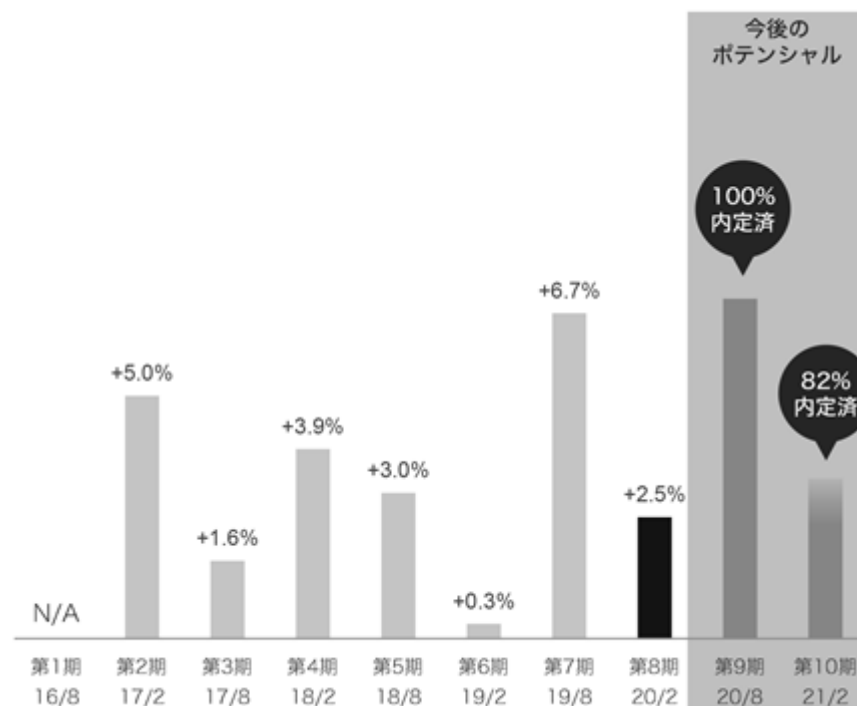
(注3) 2020年6月末日時点のポートフォリオの稼働率は、取得予定資産を含めた数値を記載しています。

(ii) 賃料改定率（定期借家物件）の推移

本投資法人は、上場以来、順調に賃料増額を実現してきており、定期借家物件（注1）に係る2020年2月期の賃料改定率（注2）は+2.5%でした。定期借家物件について、2020年8月期に賃料改定が予定されているテナントは100%内定済みです。また、2021年2月期に賃料改定が予定されているテナントの内定率は、82%です。

- （注1）「定期借家物件」とは、各期における保有資産のうち、「ロジポート東扇島A棟」、「ロジポート東扇島B棟」、「ロジポート東扇島C棟」、「東扇島（底地）」及び「住之江（底地）」を除く物件をいいます。但し、第10期については、取得予定資産を含みます。以下同じです。
- （注2）「賃料改定率」とは、各期中に定期賃貸借契約の更新等により賃料を改定した際の当該契約に係る賃料増減率（各期に賃料改定がされた物件の倉庫部分に係る月額賃料の変動分相当額 / 改定前の倉庫部分に係る月額賃料の総額）を、各契約に係る倉庫部分の賃貸面積で加重平均して得られる数値をいいます。以下同じです。
- （注3）「内定率」とは、各期において定期賃貸借契約の賃貸借期間が満了する契約に係る倉庫部分の賃貸面積のうち、2020年7月末日時点において新たな契約の締結が完了している又は新たな契約の締結について合意済みの定期賃貸借契約に係る倉庫部分の賃貸面積の割合をいいます。以下同じです。

< 賃料改定率（定期借家物件） >



(イ) COVID-19禍におけるポートフォリオの運用実績

COVID-19の拡大による緊急事態宣言（注1）の発令後においても、経済活動と生活を支えるライフラインとして、物流関連サービスは継続しており、本投資法人の保有物件も全て通常どおりに稼働を維持してきました。2020年1月1日から2020年6月末日までの期間において、本投資法人の保有物件のテナントについて賃料の支払遅延の事例はなく、賃料回収率は100%、解約件数は0件となっています。

なお、賃料の支払猶予の事例としては、契約賃料の半額の2ヵ月間の支払猶予を認めた事例が1件あり（2020年6月末日における総賃貸面積ベースで0.3%）（注2）、また、月額賃料増額及び賃貸借期間の延長に合意しつつ、現行月額賃料を1年間半額に減額する旨合意した事例が1件ありました。

<ポートフォリオの運用実績>



（注1）2020年4月7日に発令された、新型インフルエンザ等対策特別措置法（平成24年法律第31号。その後の改正を含みます。）第32条第1項に基づく新型インフルエンザ等緊急事態宣言をいいます。以下同じです。

（注2）「賃料回収率」、「解約件数」及び「支払猶予を認めた賃貸面積」は、2020年1月1日から2020年6月末日までの期間における各保有資産の貸室部分の集計値を記載しており、取得予定資産を含めた数値を記載しています。「支払猶予を認めた賃貸面積」は、2020年6月末日におけるポートフォリオの総賃貸面積に対する割合を記載しています。

超過収益を生むバリューアッド投資の積上げ

(ア) 超過収益を享受する本投資法人独自の投資戦略

(i) バリューアッド投資を通じた超過収益獲得を目指す独自のモデルで高成長を追求

本投資法人は、低稼働時に出資を行った後、リースアップによるバリューアップを図る案件及び、底地取得後の再開発による開発利益の創出を図る案件への投資を組み合わせた独自のモデルを通じ、超過収益の獲得及び適正利回りでの物件取得を追求し、さらなる投資主価値の向上を図る方針です。

(ii) バリューアッド投資の実績

本投資法人の独自の戦略であるバリューアッド投資の実績として、リースアップ案件及び再開発案件があります。

リースアップ案件では、第一弾として、2018年9月に「ロジポート尼崎」を裏付不動産とする優先出資証券（尼崎プロパティ特定目的会社が発行する優先出資証券）を取得し、第二弾として、2019年12月に「ロジポート大阪ベイ」を裏付不動産とする優先出資証券（南港プロパティ特定目的会社が発行する優先出資証券）を取得しました。

また、再開発案件では、再開発後の開発利益の享受を企図して、2019年6月に「住之江（底地）」及び「東扇島（底地）」を取得しました。

<バリューアッド投資の概要>

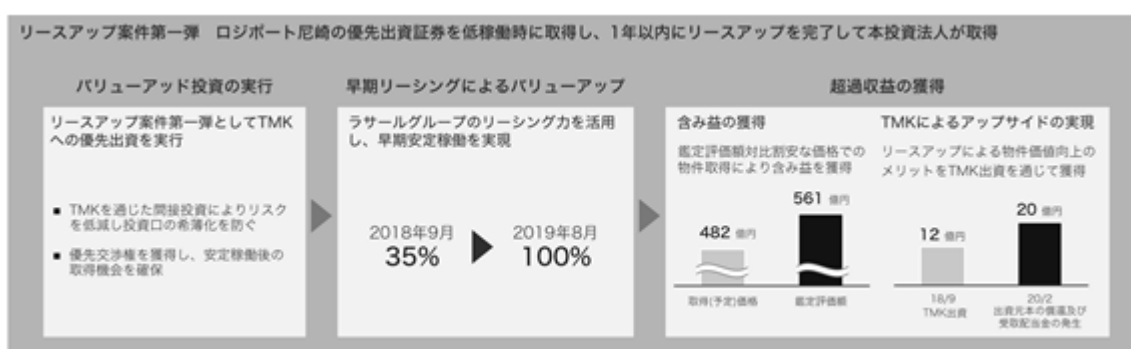


(iii) リースアップ案件第一弾 「ロジポート尼崎」のバリュアード投資実績事例

本投資法人は、2018年9月27日付でリースアップ案件の第一弾の対象物件となる「ロジポート尼崎」を裏付不動産とする優先出資証券(尼崎プロパティー特定目的会社が発行する優先出資証券)を取得すると同時に、「ロジポート尼崎」の優先交渉権を獲得しました。その後、2019年9月25日付で、当該優先交渉権を行使して「ロジポート尼崎」の不動産信託受益権の準共有持分51%を取得しました。

「ロジポート尼崎」の倉庫区画の稼働率は、本投資法人による優先出資証券の取得時には35%でしたが、物流施設のリーシングに関して豊富な経験を有するラサールグループのリーシングチームにより、2019年8月時点で100%まで上昇し、優先出資証券の取得後約1年で安定稼働を実現し、2020年6月末日時点の倉庫区画の稼働率も100%と高い稼働率を維持しています。

本投資法人は、リースアップにより物件価値が向上した「ロジポート尼崎」を2019年9月25日付で鑑定評価額対比で割安な価格で取得し、2020年9月4日付でも同様に鑑定評価額対比で割安な価格で取得予定です。これにより、取得(予定)価格対比で16.4%の含み益を獲得する予定です。また、出資先であった尼崎プロパティー特定目的会社が「ロジポート尼崎」を売却し、本投資法人は受取配当金(798百万円)を受領しており、優先出資証券のアップサイドを実現しつつ、超過収益を獲得しています。



(注1) 「TMK」とは、特定目的会社を意味します。以下同じです。

(注2) 上図の「含み益の獲得」には、以下の金額を記載しています。

「取得(予定)価格」については、「ロジポート尼崎」の不動産信託受益権の準共有持分51%の取得価格(24,582百万円)及び「ロジポート尼崎」の不動産信託受益権の準共有持分49%に係る取得予定価格(23,618百万円)の合計額(482億円)を記載しています。

「鑑定評価額」については、「ロジポート尼崎」の不動産信託受益権の準共有持分51%に係る2020年2月期末時点における鑑定評価額(28,300百万円)及び不動産信託受益権の準共有持分49%に係る2020年6月30日を価格時点とする鑑定評価額(27,800百万円)の合計額(561億円)を記載しています。

(イ) リースアップ案件第二弾 「ロジポート大阪ベイ」に特定目的会社を通じて間接投資

本投資法人は、「ロジポート尼崎」に続くリースアップ案件の第二弾として、2019年12月に「ロジポート大阪ベイ」を裏付不動産とする優先出資証券(南港プロパティー特定目的会社が発行する優先出資証券)を取得すると同時に、「ロジポート大阪ベイ」の取得に係る優先交渉権を獲得(注1)しています。「ロジポート大阪ベイ」は、大阪湾岸エリア(注2)の物流適地に所在する大規模・高機能な物流施設であり、本投資法人が掲げる「プライム・ロジスティクス」の基準(注3)に合致した物件です。この投資により、中長期的に安定した収益が見込まれる物件を適正利回りで取得する機会を確保することに加えて、当該優先出資証券に対する配当(注4)の受領による超過収益の獲得も企図しています。短期目標として、戦略的な賃料を設定することで早期のリースアップを通じた稼働率向上による付加価値の実現を目指します。また、中期目標として、賃料をマーケット水準に順次引き上げることによる内部成長を通じてさらなる付加価値の実現を目指します。これらの進捗を踏まえ、本投資法人は適切なタイミングでの当該物件の取得を検討します。

なお、本投資法人による当該優先出資証券の取得後、3ヵ月間で大手電子商取引(EC)企業等と約30,000㎡の賃貸借契約が締結されており、「ロジポート大阪ベイ」の長期契約率(注5)は、12.0%(2019年12月(出資時))から35.8%(2020年6月末日時点)に上昇しています。また、物件競争力の強化に向けた施設改善のための以下の追加投資の実施を予定しています。

- ・事務所区画の増設
- ・マルチテナント運用に必要なセキュリティ設備追加
- ・トラック進入路の勾配緩和
- ・トラックドライバー用の休憩室設備

・トラック動線の改善

- (注1) 本投資法人は、「ロジポート大阪ベイ」の取得に係る優先交渉権を付与されていますが、本書の日付現在、その取得を決定しているものではありません。また、本投資法人は、将来において、優先交渉権の内容を変更し、優先交渉権の行使の期間が満了し、また優先交渉権を放棄することがあります。したがって、本物件について、その取得が保証されているものではありません。
- (注2) 「大阪湾岸エリア」とは、大阪府大阪市、堺市（一部）、兵庫県尼崎市及び西宮市を指します。
- (注3) 「プライム・ロジスティクス」とは、物流適地に所在する大規模・高機能な物流施設をいいます。詳細につきましては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針/(1) 投資方針/本投資法人の基本方針～本投資法人の特徴～/(ア) 東京エリア・大阪エリアに所在するプライム・ロジスティクスへの重点投資/b. 投資対象施設～プライム・ロジスティクス～」に記載のとおりです。
- (注4) 当該優先出資証券に対する配当は、当該物件の稼働率が一定程度上昇した場合及び当該特定目的会社が当該物件を売却した際において売却益が生じた場合に生じることが見込まれます。したがって、配当が行われるのは、当該物件の安定稼働後になるものと本投資法人は見込んでいます。
- (注5) 「長期契約」とは、期間1年以上の賃貸借契約を意味し、「長期契約率」とは、倉庫部分に係る賃貸可能面積に対する長期契約を締結済みの賃貸借契約に係る倉庫部分の賃貸面積の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

< 「ロジポート大阪ベイ」におけるバリューアッド投資の概要 >



南港プロパティTMKの優先出資証券
取得価格 1,134百万円
本投資法人出資比率 11.4%

裏付不動産の概要

所在地	大阪府大阪市住之江区 南港中1丁目4-130
敷地面積	69,908.85㎡
延床面積	139,551.94㎡
竣工年月	2018年2月
構造	S造/4階建
テナント数	7
施工者	前田建設工業株式会社
長期契約率	35.8%
PML値	9.5%



投資概要

- 2019年12月、スポンサーであるラサールグループの運営するTMKが、長期契約率12.0%と低迷していた本物件を第三者より取得。本投資法人は、当該TMKの発行する優先出資証券のうち、その11.4%に相当する11.3億円を出資

短期目標

戦略的な賃料設定によって、早期のリースアップを目指す

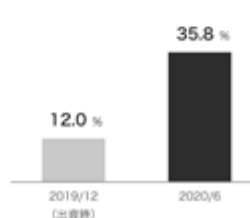
稼働率向上による
付加価値

中期目標

賃料をマーケット水準に順次引き上げることによる内部成長を目指す

賃料アップサイド
実現による付加価値

長期契約率の進捗



物件競争力の強化に向けた施設改善のための追加投資を実施予定

- 事務所区画の増設
- マルチテナント運用に必要なセキュリティ設備追加
- トラック進入路の勾配緩和
- トラックドライバー用の休憩室設置
- トラック動線の改善

(ウ) 住之江（底地）を開発SPCに譲渡し、再開業事業に着手

本投資法人は、バリューアッド戦略（注1）の一環として、再開業を前提とした底地への投資を進めていく方針を掲げています。2019年6月に再開業ポテンシャル（潜在的な再開業の可能性）を有する「住之江（底地）」及び「東扇島（底地）」の2物件を取得して以降、それぞれリースバック期間（注2）が満了する時期を考慮しながら、再開業のタイミングを検討してきましたが、この度「住之江（底地）」における再開業事業計画の進捗により、本書と同日付で当該底地の開発SPC（注3）への譲渡を決定しています。

さらに、本投資法人は、バランスシート外での再開業により再開業リスクを軽減させると同時に、開発SPCへの出資及び再開業後の物件に係る優先交渉権の獲得（注4）も選択肢とします。また、開発SPCによる再開業に着手する一方で、スポンサーによるリーシングを実施し、再開業・安定稼働後に本投資法人が優先交渉権を行使することにより、適正利回りで優良物件を取得する機会の確保と、当該開発SPCへの出資に対する配当金の受領による超過収益の獲得を目指します。

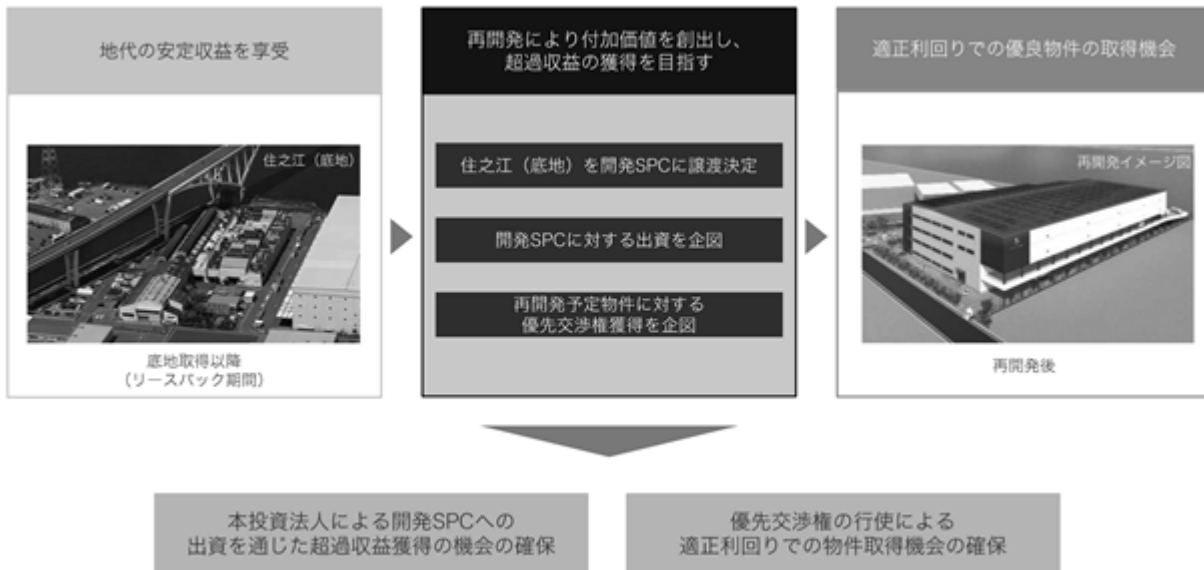
(注1) 「バリューアッド戦略」とは、バリューアッド投資による超過収益の獲得を目指す本投資法人の独自の戦略をいいます。

(注2) 「リースバック期間」とは、本投資法人が取得した底地の売主が、譲渡と同時に当該底地を本投資法人から賃借する期間をいいます。

(注3) 「開発SPC」とは、建物及び土地の開発及び保有を目的とするSPC（特別目的会社）をいいます。以下同じです。

(注4) 本投資法人は、本書の日付現在、開発SPCへの出資を決定しておらず、また開発後の物件の取得に係る優先交渉権の取得につき何ら決定していません。将来において、その出資又は取得が保証されているものでもありません。

< 「住之江（底地）」の再開業事業計画の進捗に伴い、開発SPCへの譲渡を決定 >



(2) 物流不動産マーケットの概況

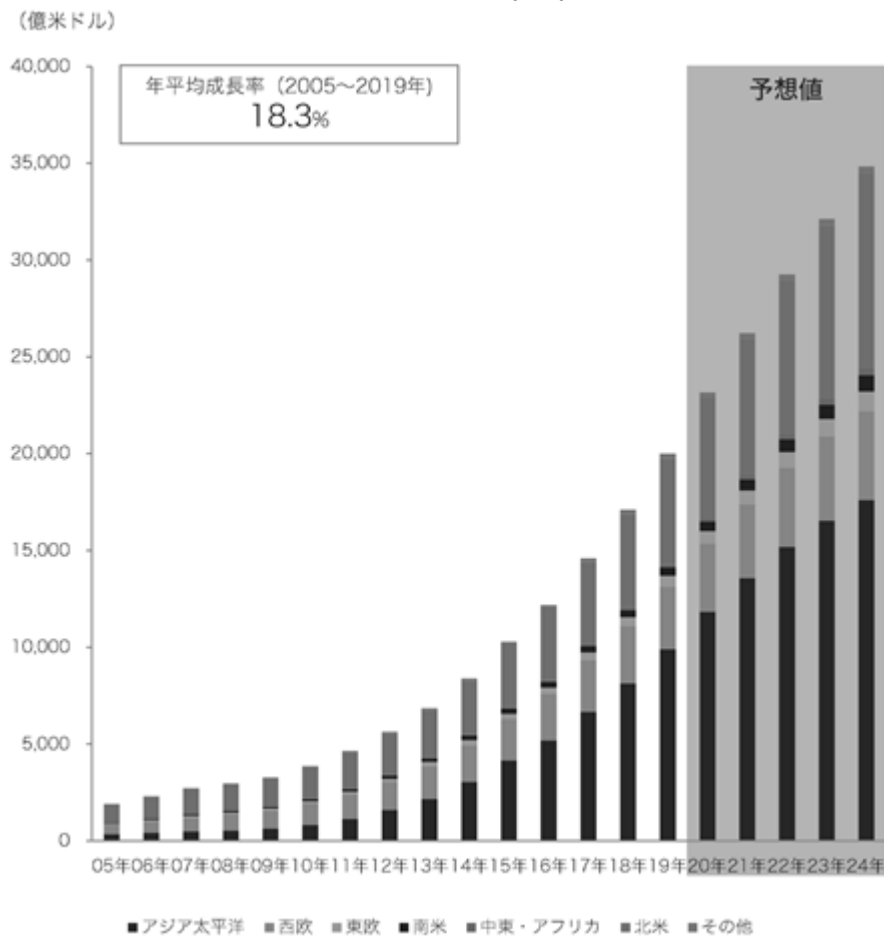
物流施設のマーケットの概況は以下のとおりです。

物流施設に対する堅調な需要を支える電子商取引（EC）市場の継続的な拡大

電子商取引（EC）市場の規模は世界的に拡大を続けており、2005年から2019年までの世界における年平均成長率は18.3%となっています。今後も世界的な市場規模拡大が堅調に継続すると見込まれており、日本市場においても同様の傾向がみられます。特に足許ではCOVID-19の影響により、国内の消費動向を表す総合消費指数は、2020年5月時点の前年同月比で-14%、リテールは-1%、サービスは-24%といずれもマイナスで消費が減退している一方、電子商取引（EC）は+31%と電子商取引（EC）による消費の拡大が確認されています。

長期的な見通しでは、食品・日用品の販売高を中心にさらなる消費の拡大が見込まれており、消費物流の需要の増大が期待されることから、本投資法人が重視する消費物流のニーズに適した物流施設に対する堅調な需要が期待されると本投資法人は考えています。

< 世界における電子商取引（EC）市場規模の推移 >



(出所) Euromonitor International (2020年1月)

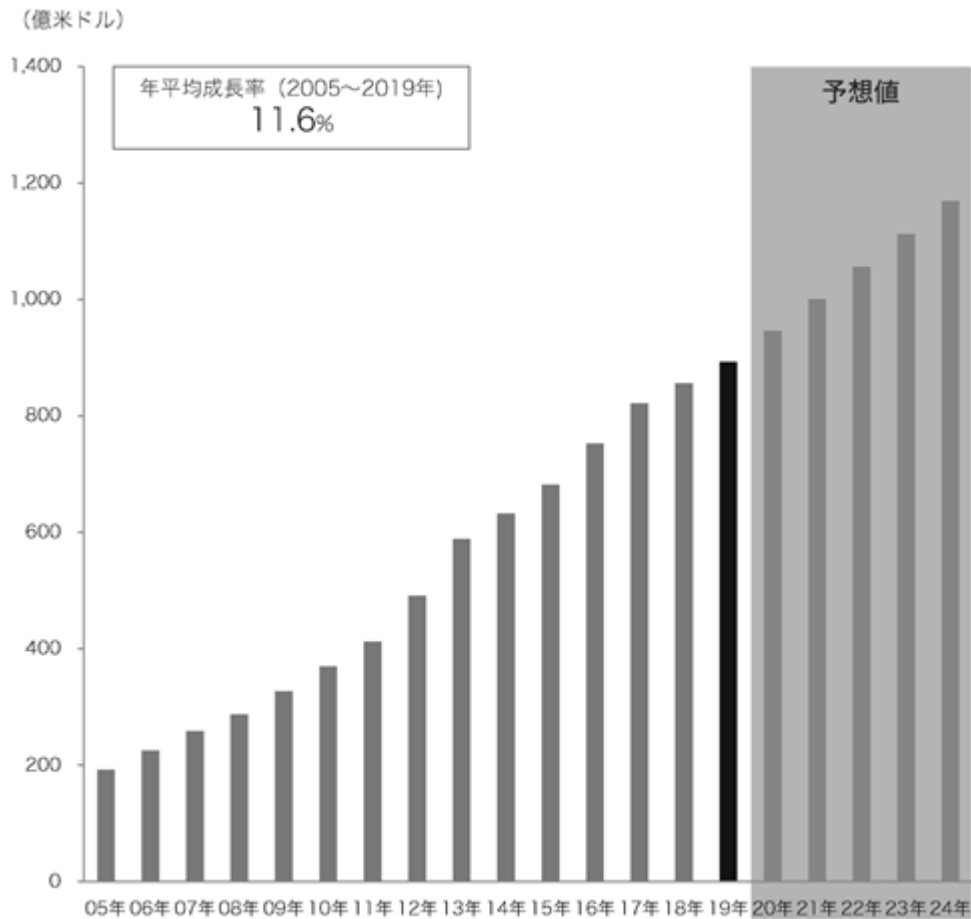
(注1) 上記のグラフは、Euromonitor Internationalが調査した世界の各地域の電子商取引（EC）の小売の取引額（消費税を除き、またインフレーションによる影響を除いています。以下本項目において「市場規模」といいます。）を示したものです。Euromonitor Internationalの調査は、各国について実施した調査結果と、Euromonitor Internationalが一定の前提（当該国の消費文化及び発展度合い等）を基に構築した定式に基づき市場規模を推測したものが含まれます。

(注2) 取引額は、各年の直近年における単一の換算レートを用いて現地通貨から米ドルに換算しており、当該年における換算レートの変動による影響は考慮していません。

(注3) 2020年から2024年までの数値は、Euromonitor Internationalが、統計的手法及び需給モデル並びに各国の市場の観測を組み合わせた方法を基にした予想値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。

(注4) 「年平均成長率」とは、世界の各地域の電子商取引（EC）の市場規模の2005年から2019年までの複数年に亘る成長率から1年当たりの成長率を複利で算出したものをいいます。

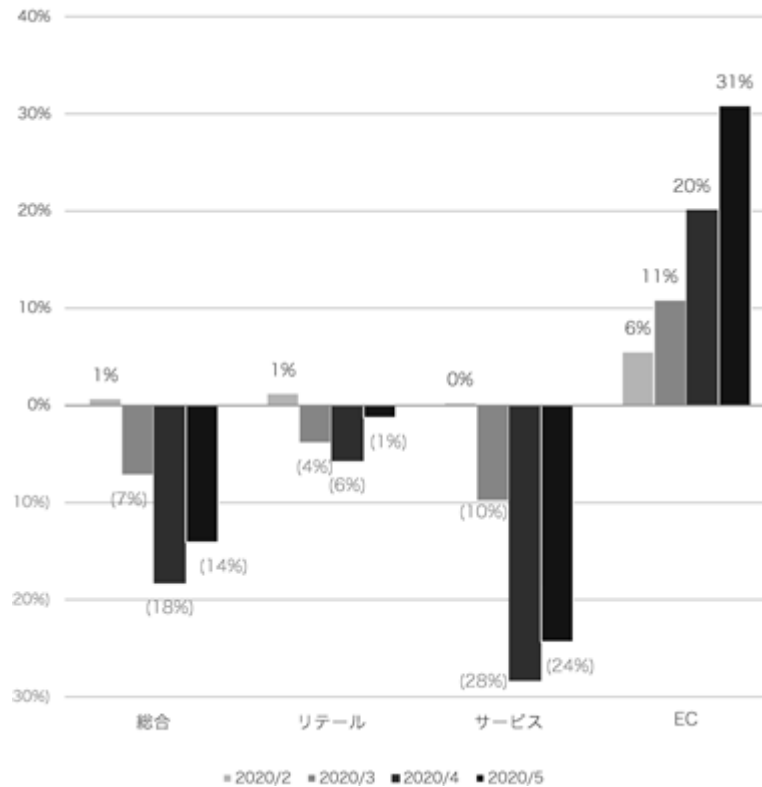
< 日本における電子商取引（EC）市場規模の推移 >



(出所) Euromonitor International (2020年1月)

- (注1) 上記のグラフは、Euromonitor Internationalが調査した日本の電子商取引（EC）の小売の取引額（消費税を除き、またインフレーションによる影響を除いています。以下本項目において「市場規模」といいます。）を示したものです。Euromonitor Internationalの調査は、各国について実施した調査結果と、Euromonitor Internationalが一定の前提（当該国の消費文化及び発展度合い等）を基に構築した定式に基づき市場規模を推測したものが含まれます。
- (注2) 取引額は、日本の直近年における単一の換算レートを用いて日本円から米ドルに換算しており、当該年における換算レートの変動による影響は考慮していません。
- (注3) 2020年から2024年までの数値は、Euromonitor Internationalが、統計的手法及び需給モデル並びに各国の市場の観測を組み合わせた方法を基にした予想値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。
- (注4) 「年平均成長率」とは、日本の電子商取引（EC）の市場規模の2005年から2019年までの複数年に亘る成長率から1年当たりの成長率を複利で算出したものをいいます。

< 前年同月比の国内消費動向の短期的な変化 >



(出所) 株式会社ジェシービー / 株式会社ナウキャスト「JCB消費NOW」

(注1) 上記のグラフは、JCBのクレジットカードの利用情報のうち、無作為に抽出された国内の会員約100万人分の情報を基に、2015年4月の消費水準を100とし各月の消費量を指数化したもののうち、2020年2月から2020年5月までの各月の消費量につき、それぞれ前年同月からの増減割合を示したものです。

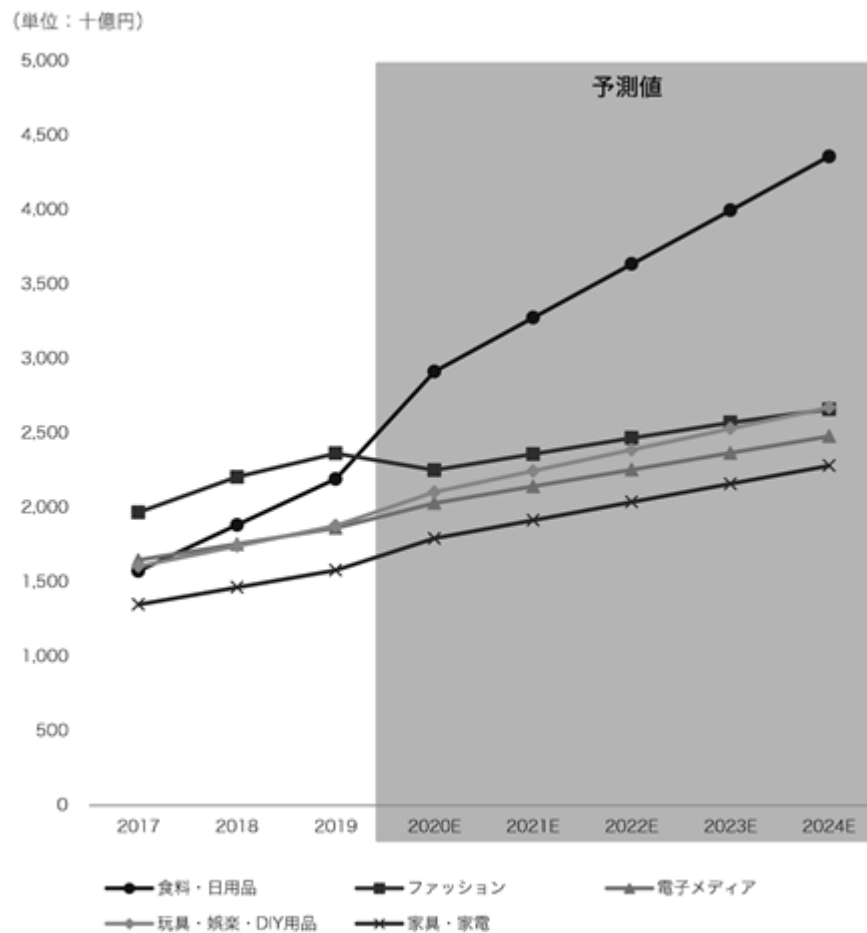
(注2) 「総合」とは、当該会員約100万人分の情報に基づき、JCBのクレジットカードを利用して行われた消費全体を表す指数を意味します。

「リテール」とは、「総合」に含まれる消費のうち、物販に限定したものを表す指数を意味します。

「サービス」とは、「総合」に含まれる消費のうち、サービス業のみに限定したものを表す指数を意味します。

「EC」とは、「総合」に含まれる消費のうち、電子商取引(いかなる小売業者に対する消費であるかは問いません。)を表す指数を意味します。

< 電子商取引（EC）の国内販売高推移の長期見通し（品目別） >



(出所) Statista (2020年6月)

(注1) 上記のグラフは、Statistaが各国の統計情報、第三者機関の調査結果及び専門家との面談に基づき算出した日本における電子商取引（EC）（注2）による販売高（消費税を含みますが、運送費用は含みません。）の推移を示したものです。

(注2) 本項目における「電子商取引（EC）」は、電子的な方法により企業が商品を消費者に対して販売することをいい、コンピューター及びモバイル端末経由で商品を購入することを含みます。また、音楽・電子書籍等の電子的媒体に係る取引、航空券等の電子的に提供されるサービスに係る取引、企業間の取引、中古品の取引及び消費者間の取引を含みません。

(注3) 取引額は、Statistaによって設定された換算レートを用いて米ドルから日本円に換算しており、換算レートの変動による影響は考慮していません。上記グラフにおける換算レートは1ドル=112.17円です。

(注4) 2020年から2024年までの数値は、Statistaが市場傾向の分析と統計的・数学的な予測技術を組み合わせた方法に基づき算出した予想値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。

COVID-19の発生後においても堅調な物流不動産マーケット

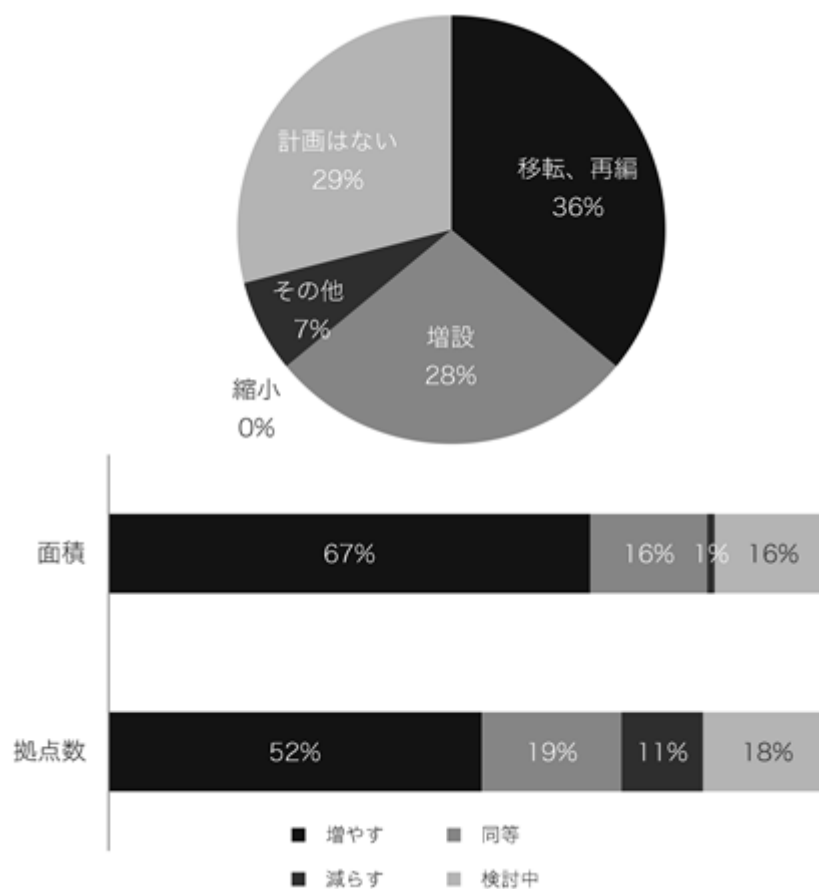
シービーアールイー株式会社（以下「CBRE」ということがあります。）が物流施設を利用するテナント企業に対して2020年3月4日から2020年3月19日までの間（注）に実施したアンケートによると、約64%の企業が今後の倉庫の移転・増設等の計画を有していると回答しています。加えて、これらの計画があると回答した企業のうち、「面積を増やす」、「拠点数を増やす」と回答した企業が過半を占めています。

さらに、COVID-19の拡大が物流に与える中長期的な変化、影響としては、「不測の事態に備えて在庫量の積み増し」、「庫内作業の自動化が加速（人的依存度を減らす）」と回答した企業の割合がそれぞれ30%、17%となっています。

また、運輸業・郵便業における機械受注額の堅調な推移にあわせて物流施設の新規需要も拡大傾向にあり、倉庫作業の省人化・自動化投資が物流施設の新規需要創出の一因となっていると本投資法人は考えています。なお、本投資法人は、COVID-19の発生を経て、省人化・自動化投資需要が今後さらに拡大するものと考えており、本投資法人が投資対象とする大規模かつ高機能な物流施設は、かかる省人化・自動化投資需要の取り込みが可能であると考えています。

（注）本アンケートは、緊急事態宣言が発令された2020年4月7日より前の時点に行われたものです。

< 企業の今後の倉庫の新設・移転などの計画 >

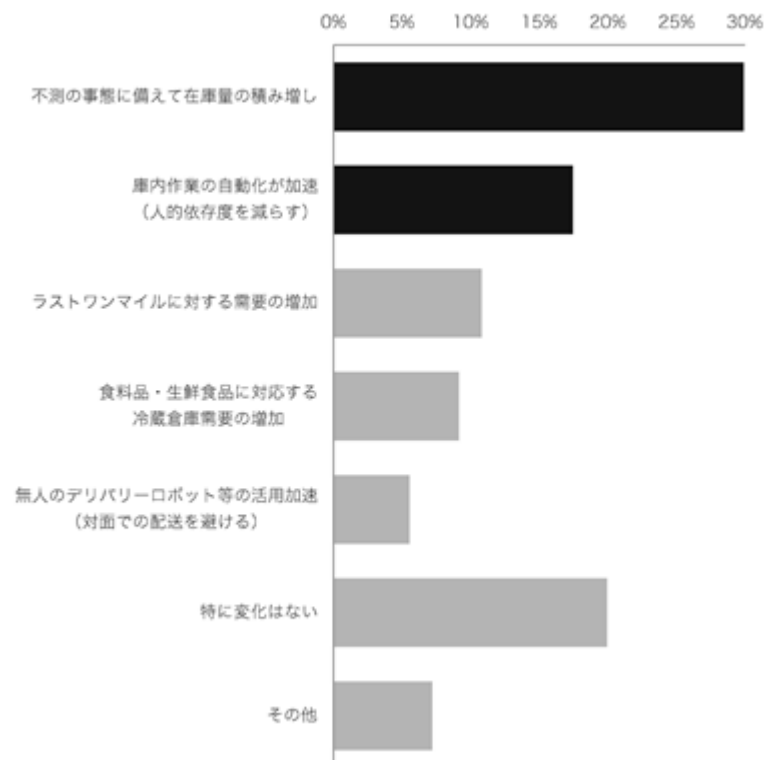


（出所）CBRE「自動化投資を加速する物流業界 物流施設利用に関するテナント調査2020」

（注1）上記の円グラフは、CBREが、日本において物流施設（自社所有又は賃貸を問いません。）を利用する企業（物流業者及び荷主企業）に対して実施したWebアンケートのうち、倉庫の新設・移転の計画の有無に係る質問に対する回答数を割合で示したものです。棒グラフは、倉庫の新設・移転の計画があると回答した企業に対する、面積及び拠点数のそれぞれの増減に係る質問に対する回答数を割合で示したものです。

（注2）調査実施期間は、2020年3月4日から2020年3月19日であり、有効回答数は、336社（内訳：物流業者242社、荷主企業94社）です。

< COVID-19の拡大が物流に与える中長期的な変化、影響 >



(出所) CBRE「自動化投資を加速する物流業界 物流施設利用に関するテナント調査2020」

(注1) 上記のグラフは、CBREが、日本において物流施設(自社所有又は賃貸を問いません。)を利用する企業(物流業者及び荷主企業)に対して実施したWebアンケートのうち、COVID-19の拡大により中長期的に変化・影響があると思われる項目に係る質問に対する回答数(複数選択可)を割合で示したものです。

(注2) 調査実施期間は、2020年3月4日から2020年3月19日であり、有効回答数は、336社(内訳:物流業者242社、荷主企業94社)です。

< 物流施設の新規需要と機械受注額（運輸業・郵便業）の推移 >



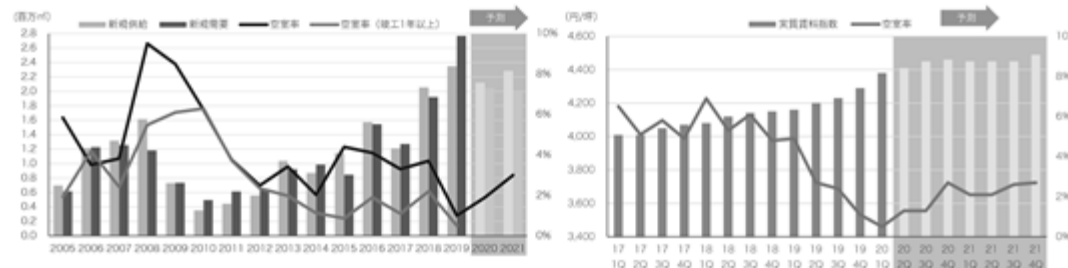
- (出所) 物流施設の新規需要についてはCBRE作成のデータ、機械受注額（運輸業・郵便業）については内閣府経済社会総合研究所「機械受注統計調査報告」を基にラサールREITアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）にて作成
- (注1) 上記のグラフに掲載の物流施設の新規需要とは、CBREにおいて算出した、2007年第1四半期（2007年1月1日から2007年3月末日まで）から2020年第1四半期（2020年1月1日から2020年3月末日まで）の各四半期における首都圏の物流施設の新規需要を坪数により示したものです。調査対象となる物流施設の範囲と新規需要の算出方法はCBREの独自の調査に基づくものです。
- (注2) 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県をいいます。以下同じです。
- (注3) 上記のグラフのうち、機械受注額（運輸業・郵便業）については、内閣府経済社会総合研究所の機械受注統計調査における、2007年第1四半期（2007年1月1日から2007年3月末日まで）から2020年第1四半期（2020年1月1日から2020年3月末日まで）までの各四半期における、運輸業者及び郵便業者が需要者（注4）として機械製造業者に対して発注した設備用機械類の金額の推移を示したものです。調査対象は、機械等を製造する企業のうち主要なもの280社であり、当該業者からの回答に基づき、受注金額を集計しています。なお、調査対象機種は、原動機、重電機、電子・通信機械、産業機械、工作機械、鉄道車両、道路車両、航空機及び船舶であり、運輸業者及び郵便業者が物流施設における倉庫作業の省人化・自動化の目的で発注した設備用機械の受注金額を示すものではありません。
- (注4) 「需要者」とは、調査対象企業に対して直接注文を行った者をいいます。但し、代理店、建設業者又はリース業者を通じて注文する場合には、当該機械を最終的に需要する者を「需要者」としています。

首都圏及び大阪圏の物流施設マーケットの動向

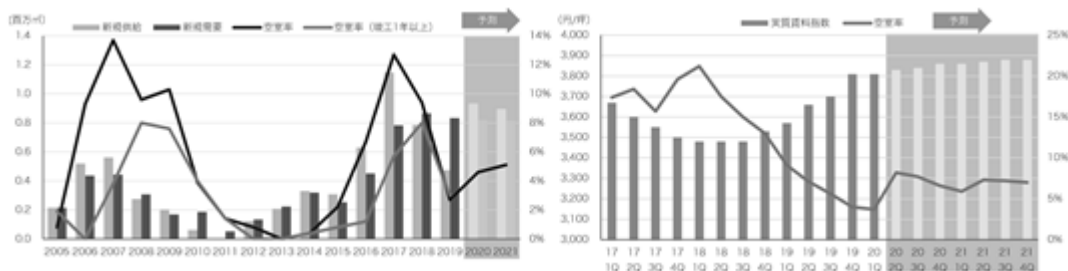
<スペース需給の動向と中期予測>

CBREのデータによると、首都圏における物流施設の供給は、2020年、2021年と過去最高水準となる見通しであり、大阪圏においては、2018年以降の空室率が低下し、2020年に供給が増えて、空室率は僅かに上昇すると予想されますが、需要も大きく伸張することが予想されるため、一時的な調整局面はあったとしても、引き続き需給バランスは堅調に推移する可能性が高いと本投資法人は考えています。

首都圏のスペース需給の動向と中期予測並びに実質賃料指数及び空室率の推移



大阪圏のスペース需給の動向と中期予測並びに実質賃料指数及び空室率の推移



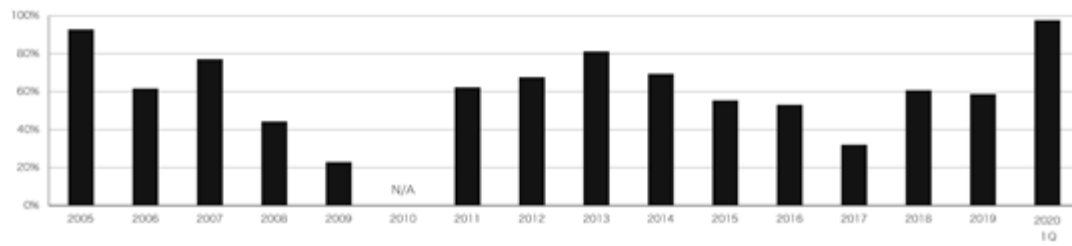
出所：CBRE「物流マーケットデータ（2020年1Q）」

- (注1) 上記の左列のグラフは、首都圏及び大阪圏の中大型施設（注3）の新規供給、新規需要及び空室率を表したものです。上記の右列のグラフは、首都圏及び大阪圏の大型マルチテナント型施設（注3）の実質賃料指数及び空室率を表したものです。
- (注2) 「大阪圏」とは大阪府、兵庫県及び京都府をいいます。以下同じです。
- (注3) 「中大型施設」とは、延床面積5,000㎡以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する賃貸物流施設をいい、物流会社が保有する賃貸物流施設は含まれません。「大型マルチテナント型施設」とは、延床面積1万坪以上の複数テナント向けに開発された物流施設をいいます。以下同じです。
- (注4) 「新規供給」とは、新たに建設された賃貸物流施設の賃貸可能面積の合計をいい、「新規需要」とは、稼働床面積の増減を意味し、新規契約面積から退去面積を引いたものをいいます。
- (注5) 「空室率」とは、CBREの調査に基づく賃貸物流施設の空室面積（注6）を同社調査に基づく貸室面積（注7）で除した値です。空室率は、各年の集計では、各年12月末日時点における集計結果を記載しています。各四半期の集計では、3月末、6月末、9月末及び12月末日時点での集計結果を記載しています。
- (注6) 「空室面積」は、直ちに入居できるものだけを対象としており、所有者が賃貸を停止している場合及び建物竣工前に賃貸募集されている場合は含みません。
- (注7) 「貸室面積」は、現に賃貸が可能となっている賃貸物流施設の賃貸可能面積を記載しており、建物竣工前に賃貸募集されている場合は含まれませんが、所有者が賃貸を停止している場合は含まれます。
- (注8) 「実質賃料指数」とは、調査時点で新規契約を締結する場合に想定される1坪当たりの賃料（共益費を含みます。）をいいます。当該数値は、契約期間及びフリーレント期間を考慮した実質的な月額賃料を基にCBREが算出した指数です。

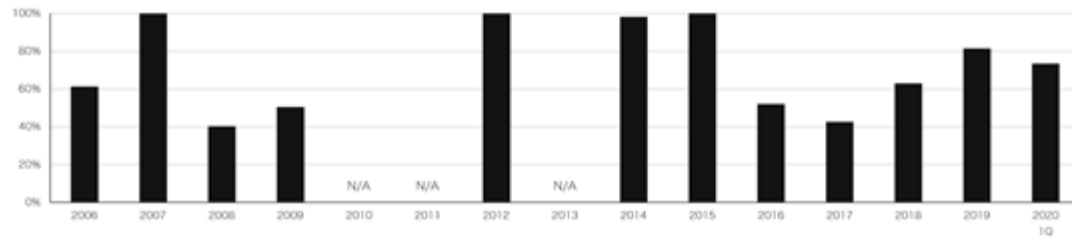
< 大型マルチテナント型施設の竣工時の稼働状況 >

- ・ 直近の首都圏及び大阪圏における大型マルチテナント型施設の稼働状況は、以下のとおりです。

首都圏の大型マルチテナント型施設の竣工時稼働率の推移



大阪圏の大型マルチテナント型施設の竣工時稼働率の推移



出所：CBRE「物流マーケットデータ（2020年1Q）」

（注）上記のグラフは、首都圏及び大阪圏の大型マルチテナント型施設の竣工時稼働率の推移を表したものです。

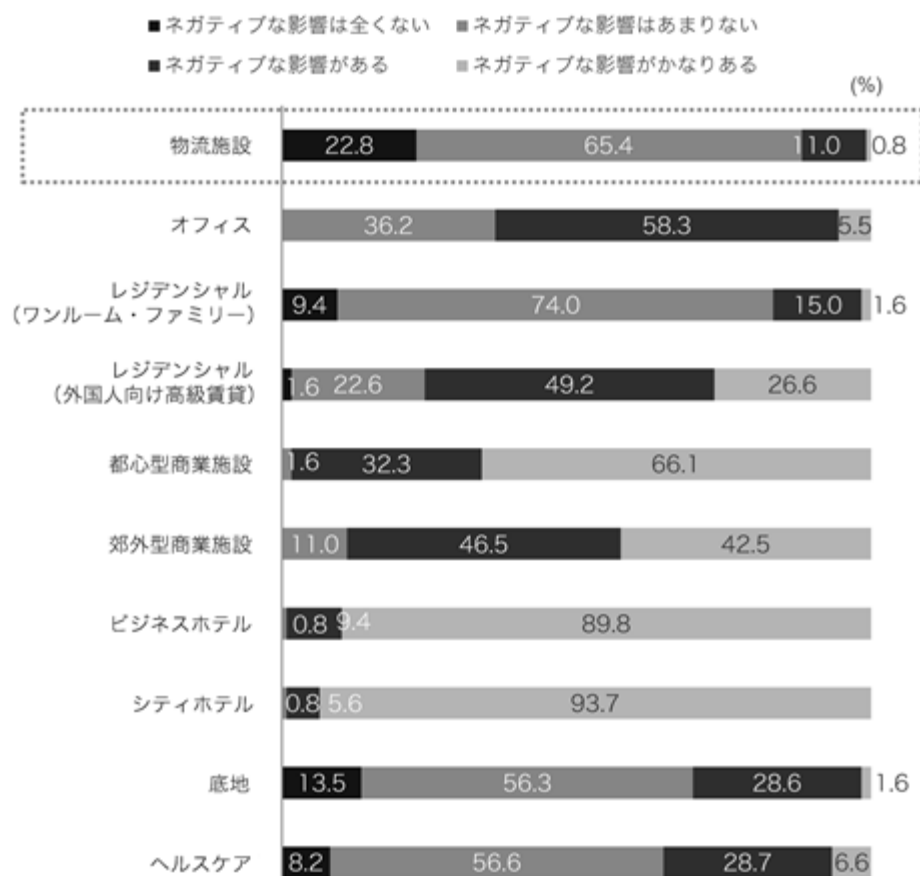
アセットクラス別不動産投資市場調査

一般財団法人日本不動産研究所が2020年4月1日を調査時点として、不動産投資関係者（注）に対して実施したアンケート結果によると、今後1年間の市場動向を念頭に、COVID-19の感染拡大が各アセットに及ぼす影響について、ホテル・商業施設に対しては「ネガティブな影響がある」「ネガティブな影響がかなりある」との回答が8割以上を占めたのに対して、物流施設に対して同様の回答をした不動産投資関係者は約11.8%に留まっています。加えて、COVID-19の流行が収束した場合の各アセットの見通しとしては、物流施設について「いち早く反転回復する」と回答した不動産投資関係者の割合が76.2%となっており、全調査対象アセット中で最も高い数値となっています。

また、大和不動産鑑定株式会社が2020年5月13日から2020年5月26日に、不動産投資法人、資産管理会社等の物件取得担当者を対象に実施したアンケートによると、物流施設に対するネガティブな見方は限定的であり、また、物流施設に対する取得意欲は高く、「現時点でも取得」という回答の割合が67%となっています。

（注）本調査の調査対象はアセット・マネージャー、アレンジャー、開発業（デベロッパー）、保険会社（生損保）、商業銀行・レンダー、投資銀行、年金不動産、不動産賃貸など193社であり、ここではかかる調査対象を「不動産投資関係者」と総称しています。以下同じです。なお、各質問項目に係る有効回答数については、以下の各グラフ下部の注記をご参照ください。

< 今後1年間でCOVID-19が各アセットに与える影響（不動産投資関係者対象） >

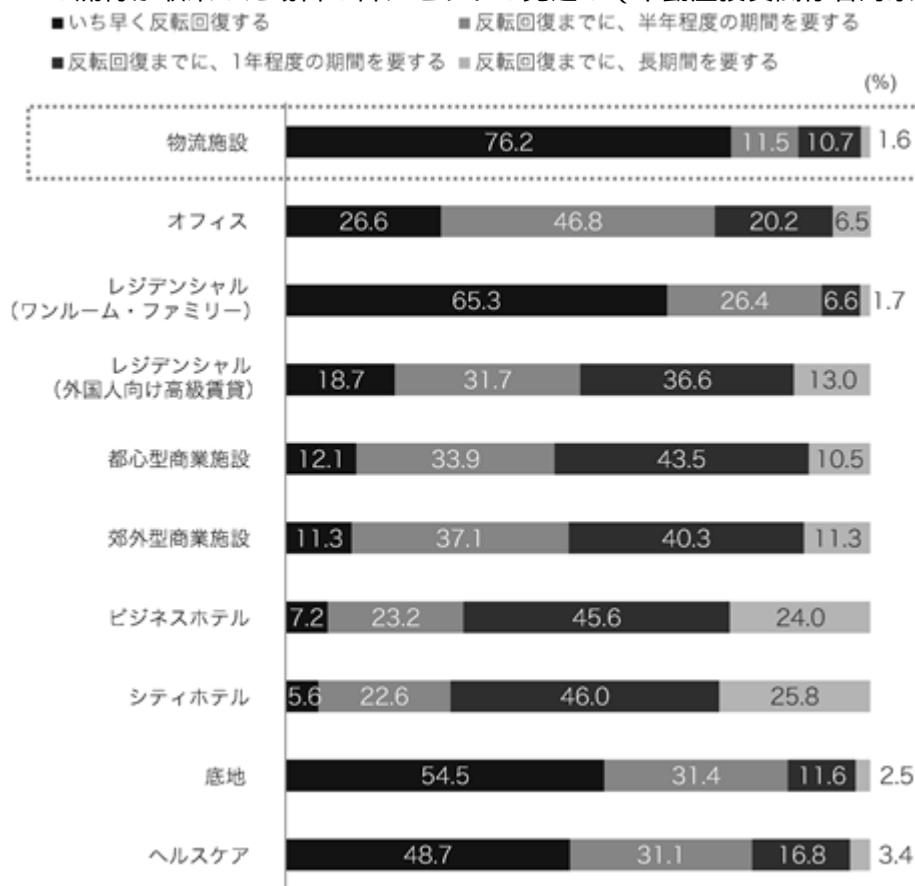


（出所）一般財団法人日本不動産研究所「新型コロナウイルス感染症の拡大が不動産市場に及ぼす影響について」（2020年5月26日）

（注1）上表は、一般財団法人日本不動産研究所が不動産投資関係者193社を対象として実施したアンケートのうち、今後1年間の市場動向を念頭においたCOVID-19の各アセットに及ぼす影響に係る質問に対する回答数を割合で示したものです。

（注2）調査時点は、2020年4月1日であり、本調査の有効回答数は、129社です。

< COVID-19の流行が収束した場合の各アセットの見通し（不動産投資関係者対象） >

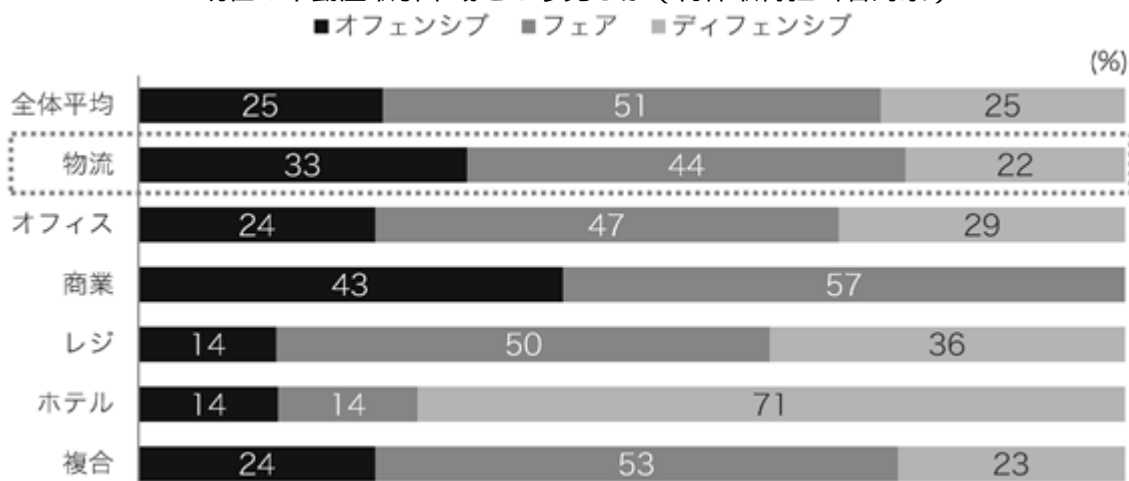


(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「新型コロナウイルス感染症の拡大が不動産市場に及ぼす影響について」(2020年5月26日)

(注1) 上記のグラフは、一般財団法人日本不動産研究所が不動産投資関係者193社を対象として実施したアンケートのうち、COVID-19の流行が収束したと仮定した場合における各アセットの見通しに係る質問に対する回答数を割合で示したものです。

(注2) 調査時点は、2020年4月1日であり、本調査の有効回答数は、127社です。

< 現在の不動産取引市場をどう見るか（物件取得担当者対象） >



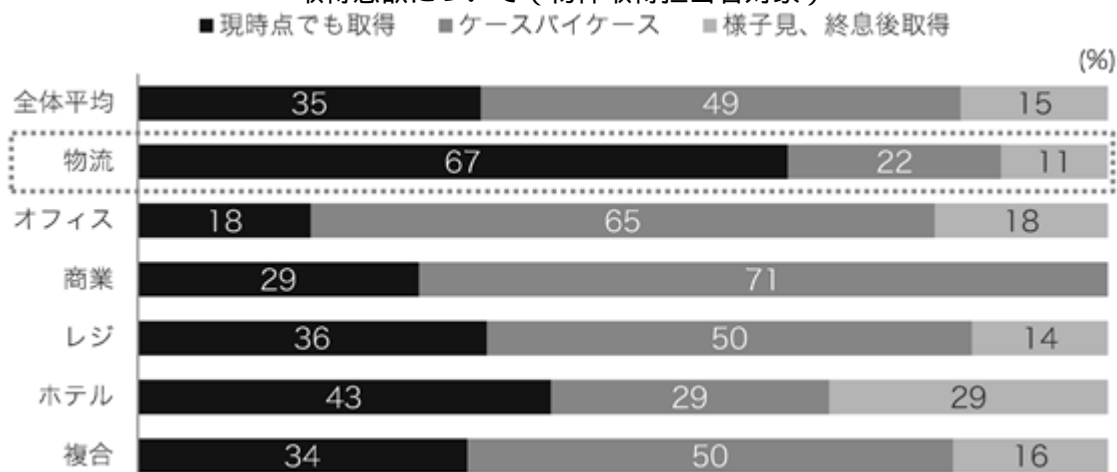
(出所) 大和不動産鑑定株式会社「新型コロナウイルス 顧客アンケート集計結果について」(2020年6月8日)

(注1) 上記のグラフは、大和不動産鑑定株式会社が同社顧客（不動産投資法人、資産管理会社、開発事業者、一般事業会社、金融機関等）の物件取得担当者を対象として実施したアンケートのうち、現在の不動産取引市場をどう見るかとの質問に対する回答数を割合で示したものです。

(注2) 調査期間は、2020年5月13日から2020年5月26日であり、回答数は173社（184名）です。

(注3) 四捨五入の関係上、構成比の合計が100%とならない場合があります。

< 取得意欲について（物件取得担当者対象） >



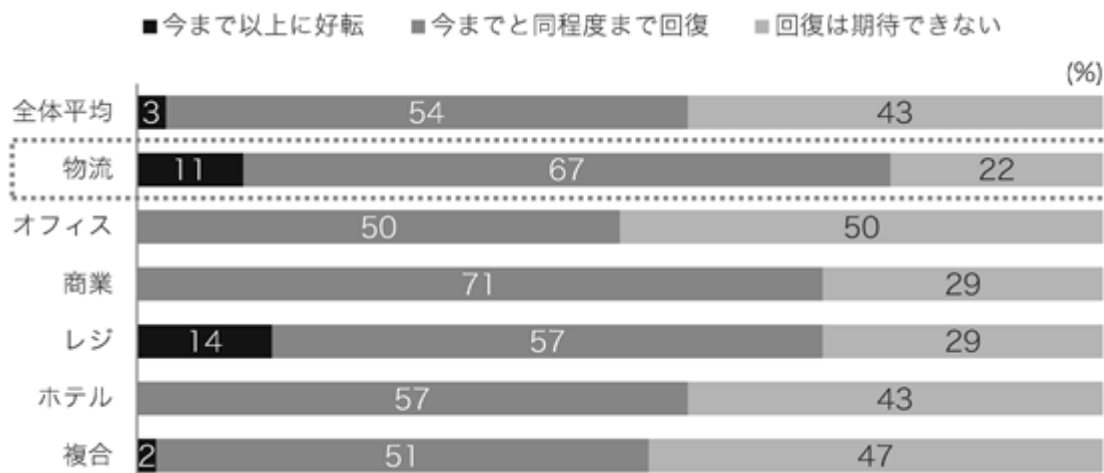
（出所）大和不動産鑑定株式会社「新型コロナウイルス 顧客アンケート集計結果について」（2020年6月8日）

（注1）上記のグラフは、大和不動産鑑定株式会社が同社顧客（不動産投資法人、資産管理会社、開発事業者、一般事業者、金融機関等）の物件取得担当者を対象として実施したアンケートのうち、取得意欲についての質問に対する回答数を割合で示したものです。

（注2）調査期間は、2020年5月13日から2020年5月26日であり、回答数は173社（184名）です。

（注3）四捨五入の関係上、構成比の合計が100%とならない場合があります。

< COVID-19終息後の不動産取引市場について（物件取得担当者対象） >



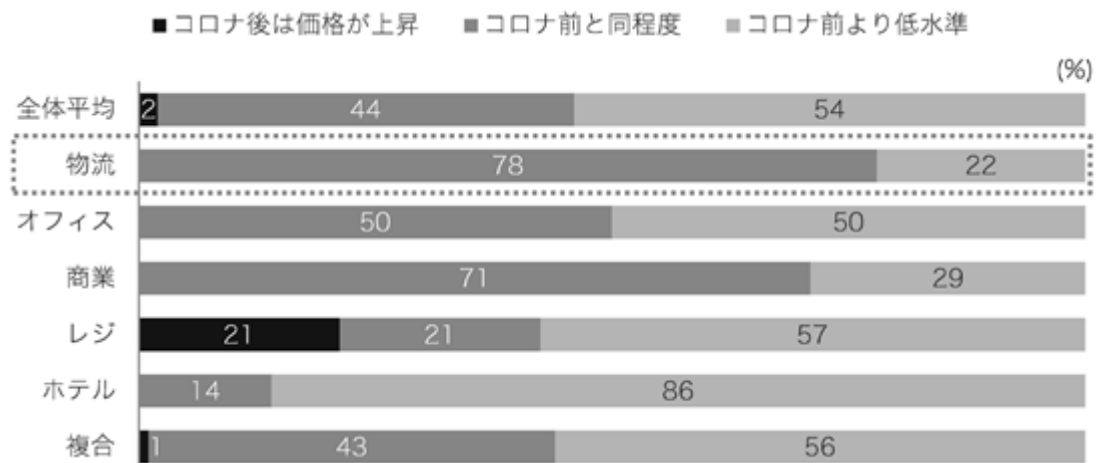
（出所）大和不動産鑑定株式会社「新型コロナウイルス 顧客アンケート集計結果について」（2020年6月8日）

（注1）上記のグラフは、大和不動産鑑定株式会社が同社顧客（不動産投資法人、資産管理会社、開発事業者、一般事業者、金融機関等）の物件取得担当者を対象として実施したアンケートのうち、COVID-19終息後の不動産取引市場についての質問に対する回答数を割合で示したものです。

（注2）調査期間は、2020年5月13日から2020年5月26日であり、回答数は173社（184名）です。

（注3）四捨五入の関係上、構成比の合計が100%とならない場合があります。

< COVID-19終息後の不動産価格について(物件取得担当者対象) >



(出所) 大和不動産鑑定株式会社「新型コロナウイルス 顧客アンケート集計結果について」(2020年6月8日)

(注1) 上記のグラフは、大和不動産鑑定株式会社が同社顧客(不動産投資法人、資産管理会社、開発事業者、一般事業会社、金融機関等)の物件取得担当者を対象として実施したアンケートのうち、COVID-19終息後の不動産価格についての質問に対する回答数を割合で示したものです。

(注2) 調査期間は、2020年5月13日から2020年5月26日であり、回答数は173社(184名)です。

(注3) 四捨五入の関係上、構成比の合計が100%とならない場合があります。

(3) ラサールロジポート投資法人の特徴（付属情報）

ポートフォリオの変遷

本投資法人は、取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を通じて収益力の強化と平均築年数の低下を実現することができるものと考えています。

本投資法人は、継続的なアクティブ運用の実行によりDPU（注）と1口当たりNAVを力強く押し上げ、物件数の増加、含み益の増大、平均築年数の低下など各種指標を向上させることで、投資主価値のさらなる成長を実現できると考えています。

（注）「DPU」とは、1口当たり分配金を英文で表記した際の「Dividend Per Unit」の頭文字を取った略称です。以下同じです。

< ポートフォリオの変遷 >

	2020年2月期末	アクティブ運用によるポートフォリオの変遷		今回 公募増資後
		今回公募増資		
		取得予定資産	譲渡予定資産	
物件数（物件）	16	4	1	18
取得／譲渡（予定）価格合計（百万円）	245,686	76,473	4,330／4,620	317,829
鑑定評価額合計（百万円）	271,190	83,870	4,620	350,440
含み益／譲渡差額（百万円）	25,947	6,437	45	32,340
鑑定NOI利回り（%）	4.9	4.8	-	4.9
償却後利回り（%）	4.1	3.9	4.4	4.1
稼働率（%）	99.1	99.5	100.0	99.2
平均築年数（年）	11.4	1.9	-	9.1
総資産LTV（%）	42.6	-	-	42.2
1口当たりNAV（円）	121,413	-	-	132,612
上位5物件比率（%）	50.1	-	-	49.1
総テナント社数（社）	142	28	1	156
投資エリア比率（東京）	76.0	53.3	-	71.6
投資エリア比率（大阪）	24.0	46.7	100.0	28.4

（注1）「取得／譲渡（予定）価格合計」とは、2020年2月期末、取得予定資産及び今回公募増資後については取得（予定）価格を記載しており、譲渡予定資産については左側に取得価格、右側に譲渡予定価格を記載しています。

（注2）「鑑定評価額合計」は、以下の金額を記載しています。

（*）2020年2月期末の「鑑定評価額合計」は、同期末時点の保有資産に係る鑑定評価額の合計額を記載しています。

（**）取得予定資産の「鑑定評価額合計」は、前記「（1）オフリング・ハイライト／アクティブ運用により投資主価値の向上を継続／（ア）1口当たり分配金と1口当たりNAVの成長を加速」に記載の鑑定評価額の合計額を記載しています。

（***）譲渡予定資産の「鑑定評価額合計」は、譲渡予定資産に係る2020年2月期末時点の鑑定評価額を記載しています。

（****）今回公募増資後の「鑑定評価額合計」は、2020年2月期末時点の「鑑定評価額合計」と取得予定資産の「鑑定評価額合計」の合計額から譲渡予定資産の「鑑定評価額」を控除した金額を記載しています。

（注3）「含み益／譲渡差額」は、譲渡予定資産については譲渡差額（*）を記載し、それ以外については含み益を記載しています。

（*）「譲渡差額」は、譲渡予定価格と2020年2月期末時点の譲渡予定資産の帳簿価格との差額をいいます。

（注4）「鑑定NOI利回り」は、以下のとおり算出される数値を、小数第2位を四捨五入して記載しており、算出に際しては、底地を除いています。

（*）2020年2月期末及び今回公募増資後における「鑑定NOI利回り」は、各時点における保有資産又は取得予定資産の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得（予定）価格に対する比率を当該資産の取得（予定）価格で加重平均した、各時点における鑑定NOI利回りの平均値をいいます。

（**）取得予定資産の「鑑定NOI利回り」は、各取得予定資産の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得予定価格に対する比率を当該資産の取得予定価格で加重平均した、各時点における取得予定資産の鑑定NOI利回りの平均値をいいます。

（注5）「償却後利回り」は、以下のとおり算出される数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（*）2020年2月期末及び今回公募増資後における「償却後利回り」は、各時点における保有資産又は取得予定資産の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益から、本資産運用会社が試算した減価償却費の見込額を控除した金額の取得（予定）価格に対する比率を当該資産の取得（予定）価格で加重平均した、各時点における償却後利回りの平均値をいいます。

（**）取得予定資産の「償却後利回り」は、取得予定資産の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益から、本資産運用会社が試算した減価償却費の見込額を控除した金額の取得予定価格に対する比率を各取得予定資産の取得予定価格で加重平均した、各取得予定資産の償却後NOI利回りの平均値をいいます。

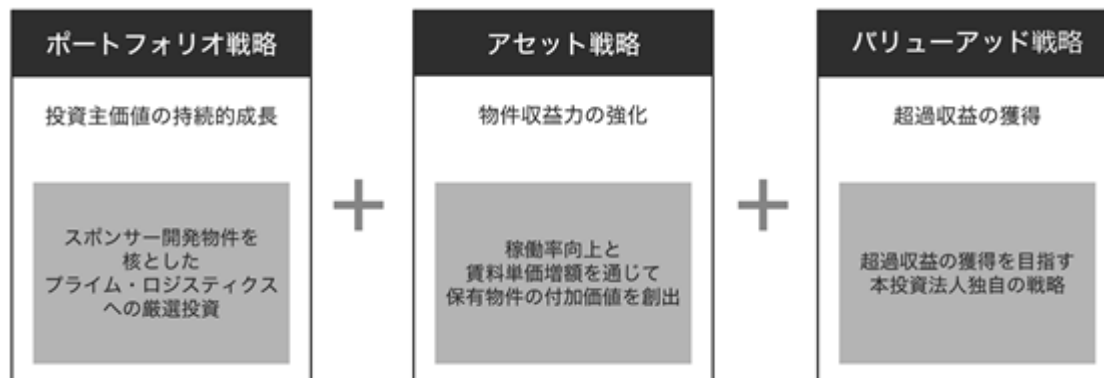
（***）譲渡予定資産の「償却後利回り」は、譲渡予定資産の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益から、本資産運用会社が試算した減価償却費の見込額を控除した金額の取得価格に対する比率を記載しています。

- (注6) 「稼働率」及び「平均築年数」は、取得予定資産、譲渡予定資産及び今回公募増資後の数値については、2020年6月30日時点の数値を基に記載しています。
- (注7) 「総資産LTV」とは、総資産のうち借入金及び投資法人債等の有利子負債の占める割合をいい、以下、単に「LTV」ということがあります。以下同じです。
- (注8) 今回公募増資後のLTVは、以下の計算式により求められる割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 今回公募増資後のLTV = [今回公募増資後の有利子負債総額(*) / 今回公募増資後の総資産見込額] × 100
 (*) 「今回公募増資後の有利子負債総額」は、2020年2月期末(第8期末)時点の貸借対照表上の有利子負債総額に対して、本借入れの実行を前提とした、2020年2月期末から今回公募増資後までの有利子負債増減額(以下「本有利子負債増減額」といいます。)を加除した数値を指します。但し、最終的な本借入れによる借入金の額は、今回公募増資における手取金の額等を勘案した上、本借入れ実行の時点までに変更される可能性があります。「今回公募増資後の総資産見込額」には、今回公募増資における発行価額の総額(**)を含むものとして計算しています。
 (**) 「今回公募増資における発行価額の総額」は、前記「(1) オフリング・ハイライト / アクティブ運用により投資主価値の向上を継続 / (ア) 1口当たり分配金と1口当たりNAVの成長を加速」に記載の見込額を使用しています。実際の今回公募増資における発行価額の総額が当該見込額よりも少額となった場合には、その分、実際のLTVが上表記載の数値よりも高くなる場合があります。また、実際の今回公募増資における発行価額の総額が当該見込額よりも多額となった場合には、その分、実際のLTVは上表記載の数値よりも低くなる場合があります。
- (注9) 「上位5物件比率」及び「投資エリア比率」は、取得(予定)価格ベースで算出しています。
- (注10) 「総テナント社数」は、名寄せ前の数値を記載しています。なお、「ロジポート尼崎」のテナント13社は、2020年2月期末時点及び取得予定資産の総テナント社数の双方に計上されているため、今回公募増資後のテナント数は、重複する当該13社を除外して算出しており、2020年2月期末時点及び取得予定資産の総テナント数を合計し、譲渡予定資産のテナント数を控除した数値とは必ずしも一致しません。

本投資法人のアクティブ運用戦略

本投資法人は、デベロップメント力(注1)、高度な投資判断力及びアセットマネジメント機能という多面的な不動産運用力を有するラサールグループのサポートを活用し、下記の3つの戦略(ポートフォリオ戦略(注2)、アセット戦略(注2)及びバリューアッド戦略)を柱としたアクティブ運用により、ポートフォリオ強化とDPU成長力の強化を追求していきます。

< アクティブ運用戦略の概要 >



- (注1) 「デベロップメント力」とは、立地選定、商品企画、許認可取得、施工業者選定、開発費用管理、リーシング、その他開発に関連するリスク管理等の開発の各段階において必要とされる能力を総称したものです。
- (注2) 「ポートフォリオ戦略」とは、戦略的な物件入替を通じたポートフォリオの強化と含み益の実現を目指す本投資法人の独自の戦略をいい、「アセット戦略」とは、稼働率の向上と賃料単価増額を通じて保有物件の付加価値を創出する本投資法人の独自の戦略をいいます。

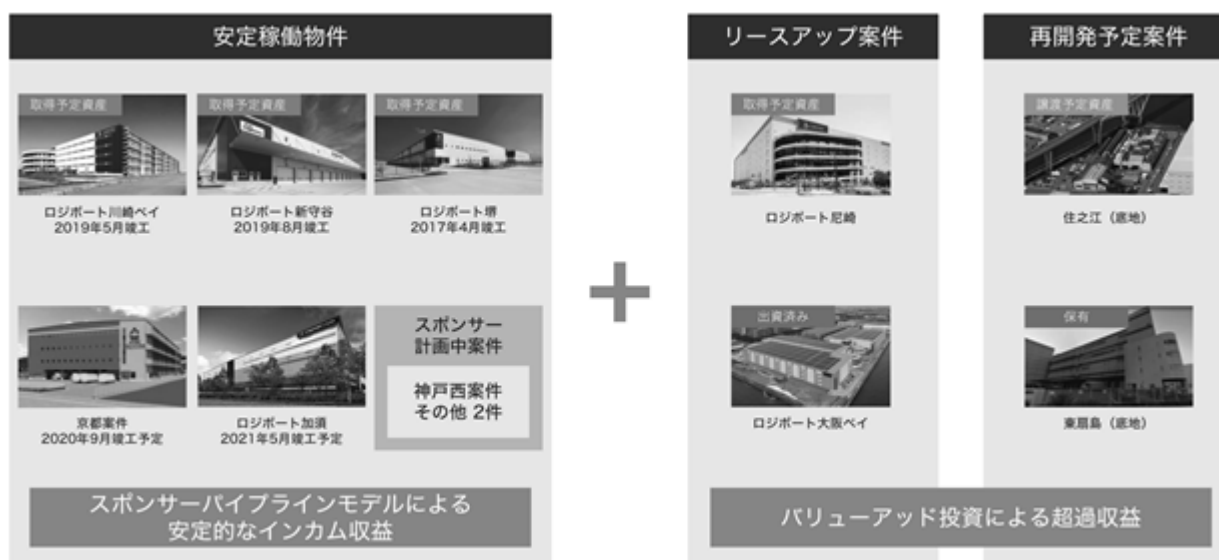
ポートフォリオ戦略：充実したパイプライン

本投資法人は、取得予定資産取得後も充実したパイプライン物件(注)を有する予定であり、今後も安定的なインカム収益を生む安定稼働物件と超過収益を生むバリューアッド投資の組み合わせによる適正利回りでの物件取得を通じ、投資利回りを確保し、投資主価値向上に資する外部成長を継続できるものと考えています。

以下は、取得予定資産、スポンサーによる開発予定物件及びバリューアッド投資により将来的な超過収益の実現を目指す物件の写真を掲載したものです。

(注) 「パイプライン物件」とは、スポンサーが開発済み及び開発中の物件をいいます。以下同じです。

< 充実したパイプライン >



(注1) 上記のうち、「京都案件」、「ロジポート加須」、「スポンサー計画中案件」及び「ロジポート大阪ベイ」については、本書の日付現在、その取得を決定しているものではありません。これらの物件について、本投資法人による取得が保証されているものではなく、また、必ず取得すると決定されているものでもありません。

(注2) 「京都案件」及び「ロジポート加須」に係るコンピューター・グラフィックス(CG)は、計画段階のものであり、変更となる場合があります。掲載コンピューター・グラフィックス(CG)の無断転載を禁止します。

(注3) 「スポンサーパイプラインモデル」とは、スポンサーの開発案件を安定稼働後に取得する外部成長戦略をいいます。

強固な財務体質の構築とLTVコントロール

(ア) 財務運営の状況(今回公募増資後)

本投資法人は、ラサールグループの日本における投資実績等を活用してメガバンクを中心とする複数の金融機関との強固かつ安定的な取引関係を構築し、有利子負債について、調達金利の抑制、借入期間の長期化、返済期限の分散化、金利の固定化及びバンクフォーメーション(本投資法人の借入先の銀行等の構成をいいます。)の分散化を図ることによって、リファイナンスリスク及び金利変動リスクの低減を目指します。

さらに、本投資法人は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所(以下「JCR」ということがあります。)から長期発行体格付AA-(見通し:安定的)(注1)を取得しており、今後も資金調達手段の多様化に資する投資法人債の発行を検討する等、中長期的に安定的な財務基盤の構築を図る方針です。

< 財務運営の状況(今回公募増資後) > (注2)

有利子負債総額	総資産LTV	加重平均調達金利	コミットメントライン	信用格付
1,435 億円	42.2 %	0.55 %	極度額 40 億円	AA- 株式会社日本格付研究所 (JCR)
投資法人債比率	鑑定LTV	平均負債残存年数	平均負債年数	固定金利比率
10.1 %	38.3 %	4.8 年	7.3 年	92.6 %

(注1) 「長期発行体格付」は、本投資法人に関する格付であり、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。上記の表の「信用格付」は、本書の日付現在の「長期発行体格付」を示しています。

(注2) 上記「有利子負債総額」、「総資産LTV」、「加重平均調達金利(注3)」、「投資法人債比率(注5)」、「鑑定LTV(注6)」、「平均負債残存年数(注7)」、「平均負債年数(注8)」及び「固定金利比率(注9)」は、前記「(3) ラサールロジポート投資法人の特徴 / ポートフォリオの変遷」記載の「今回公募増資における発行価額の総額」及び本借入れの実行を前提に算定した今回公募増資後の数値の見込額です。実際の今回公募増資における発行価額の総額が見込額と異なる場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の今回公募増資による手取金の見込額も変動することがあります。その場合、上記数値(見込額)の前提となる最終的な本借入れによる借入金の額が変動し、その結果「有利子負債総額」、「総資産LTV」、「加重平均調達金利」、「投資法人債比率」、「鑑定LTV」、「平均負債残存年数」、「平均負債年数」及び「固定金利比率」は上記と異なる数値となる場合があります。

(注3) 「加重平均調達金利」とは、各有利子負債に係る調達金利を有利子負債金額で加重平均して算出しています。

- (注4) 「コミットメントライン」とは、本投資法人が2020年2月28日付で締結した、株式会社三菱UFJ銀行をアレンジャーとするシンジケーション方式のコミットメントライン契約をいいます。コミットメント期間は2020年3月1日から2021年2月28日までです。
- (注5) 「投資法人債比率」とは、今回公募増資後の有利子負債総額に対する発行済投資法人債の総額の比率をいいます。
- (注6) 「鑑定LTV」は、以下の計算式により求められる割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

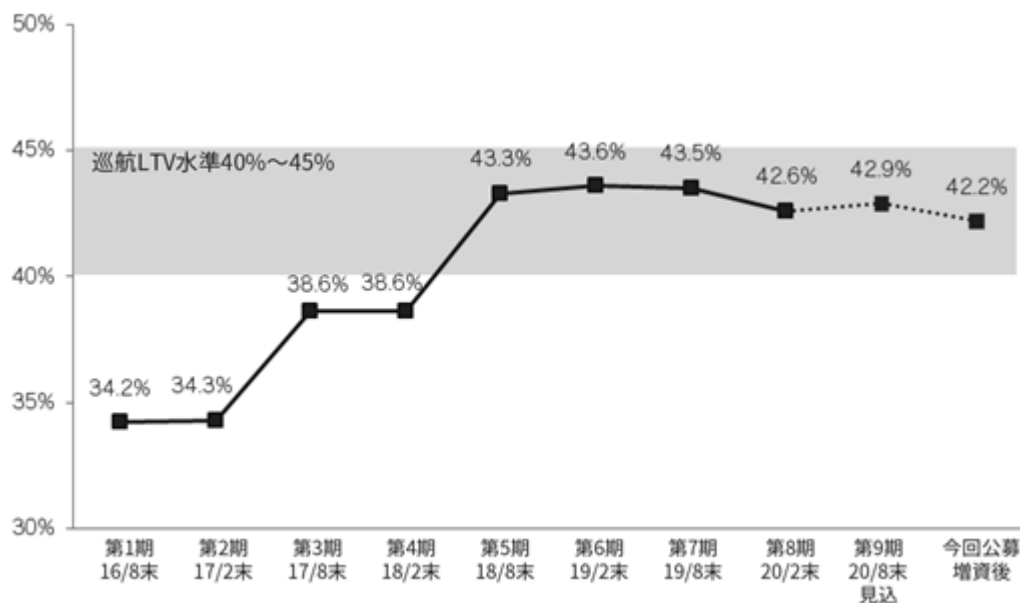
$$\text{鑑定LTV} = \frac{\text{今回公募増資後の有利子負債総額}}{\text{今回公募増資後の総資産見込額} + \text{今回公募増資後における保有資産に係る含み益の合計額}} \times 100$$
- (注7) 「平均負債残存年数」は、2020年9月4日時点における今回公募増資後の有利子負債総額に基づき加重平均して得られた有利子負債の返済期限までの残存年数の平均値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 「平均負債年数」とは、今回公募増資後の有利子負債総額に基づき加重平均して得られた有利子負債の当初調達日から返済期限までの年数の平均値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注9) 「固定金利比率」とは、今回公募増資後の固定金利の有利子負債総額を、今回公募増資後の有利子負債総額で除した値をいいます。

(イ) LTVコントロール

本投資法人は、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模の成長と投資主価値の向上を実現することを目的として、金融環境の変化に適応しうる、中長期的視野に立った強固な財務体質の構築を基本方針とします。具体的には、本投資法人の資産総額のうち有利子負債総額の占める割合(LTV)は、原則として60%を上限としますが、当面は40%～45%の水準を維持する方針(注)です。

(注) 新規投資や資産評価の変動等により、一時的に60%を超えることがあります。LTVにおける当面の水準(40%～45%)を「巡航LTV水準」ということがあります。以下同じです。

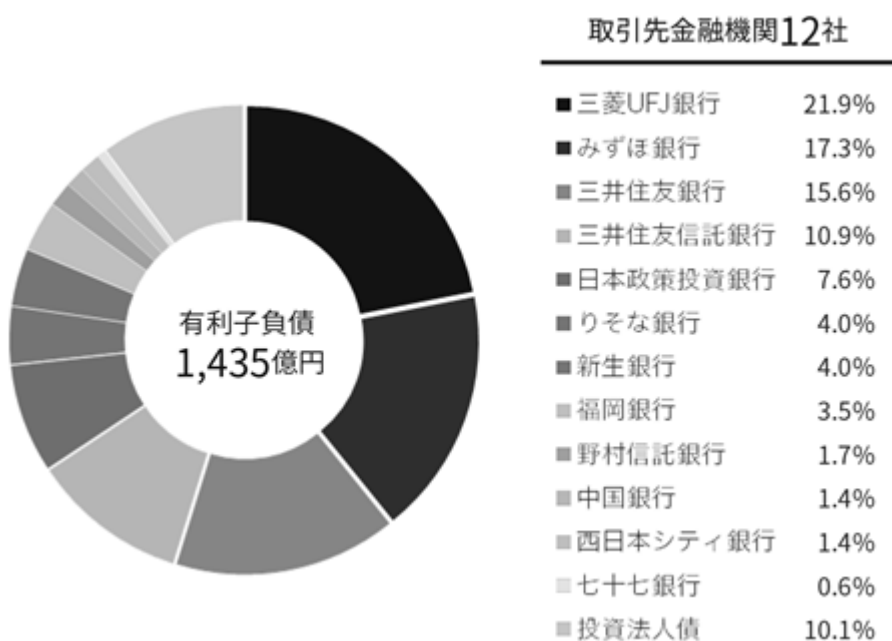
< LTVコントロール >



(ウ) 有利子負債の調達先の分散状況

本投資法人の今回公募増資後の有利子負債の調達先の分散状況は、以下のとおりです。

< 有利子負債の調達先の分散状況（今回公募増資後） >



(エ) 本借入れの概要

本投資法人は、本募集等に伴い、取得予定資産の取得資金に充当するため、取得予定資産の取得に先立ち、以下の本借入れを予定しています。但し、下表「借入先」欄に記載の各借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

区分	借入先	借入予定額 (百万円)	利率	返済期限	返済方法	用途	摘要
短期	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	4,600 (上限)	基準金利 +0.1625%	2021年 8月31日	期限一括返済	取得予定資産の取得資金及び関連費用への充当等	無担保 無保証
長期		5,000 (上限)	基準金利 +0.3000%	2025年 8月29日			
長期		6,300 (上限)	基準金利 +0.3300%	2027年 12月21日			
長期		20,000 (上限)	基準金利 +0.3800%	2028年 12月20日			

(注1) 「短期」とは、借入実行日から返済期限までが1年以下、「長期」とは借入実行日から返済期限までが1年超である融資をいいます。

(注2) 上記の「借入予定額」は、本書に基づく本募集等における手取金額等を勘案したうえ、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注3) 上記の「利率」は、借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注4) 「基準金利」とは、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBORをいいます。上記借入れのうち、その一部又は全部について、金利スワップ契約等により、支払金利の固定化を検討します。

(注5) 上記借入実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

(注6) 本借入れは、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸付実行前提条件をすべて充足すること等を条件とします。

投資主利益と一致したガバナンス体制

本投資法人は、上場時以降、セイムポート出資、持投資口会制度導入及び自己投資口取得の体制を整えることで、投資主利益を重視したガバナンス体制を構築してきました。

2019年11月22日開催の投資主総会においては、本資産運用会社に対する資産運用報酬の体系を変更しました。これにより、資産規模連動型の資産運用報酬を廃止し、1口当たり分配金と1口当たりNAVの成長を促す成果連動の報酬体系が導入されました。

<左図：成果連動の報酬体系を導入、右図：その他の本投資法人の取組み>

	新報酬体系	セイムポート出資
PL連動	NOI (売却損益含む) × 10% (上限料率)	ラサールグループ及びジョーンズラングラサールリンク による本投資法人への47,700口のセイムポート出資
EPU連動	税引前当期純利益 × 調整後EPU × 0.002% (上限料率)	持投資口会制度 スポンサー及び資産運用会社の役員・従業員が対象 スポンサー代表取締役、資産運用会社常勤役員全員が加入
1口当たりNAV連動	調整後NAV × 直前期の1口当たりNAV × 0.6% (上限料率)	自己投資口取得の体制 運用ガイドラインに自己投資口の 取得及び消却に関する規定を制定済

(注1) 資産運用報酬の計算における「1口当たりNAV」とは、各計算期間の直前の決算期末日におけるNAVを当該計算期間の直前の決算期末日における発行済投資口数で除して得られる値をいいます。当該計算期間の直前の計算期間において、投資口の分割又は併合、投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行により発行済投資口数が変動した場合には、規約において定められる調整がなされます。

(注2) 資産運用報酬の詳細については、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 / 4 手数料等及び税金」をご参照ください。

ESGの取組み

(ア) ラサールグループのコミットメント

(i) 各種団体への参加

ラサールグループでは、2007年から、環境（E: Environment）、社会（S: Social）、ガバナンス（G: Governance）の課題に配慮したESGに関わるベストプラクティスの実践が投資パフォーマンスの向上に繋がるという認識の下、サステナビリティを推進する各種団体への参加を通じて業界をリードすると共に、社内にグローバル・サステナビリティ委員会を設置するなど積極的にESGに取り組んでいます。2009年7月には国連責任投資原則（PRI）への署名を行ったことをはじめ、ULI Greenprintの創設メンバー、GRESBの構成メンバーであり、ESGに対する取組みを強化し、コミットメントを表明しています。

国連責任投資原則(PRI)

ラサールは、2009年にPRIに署名しました。2019年のPRI年次アセスメントでは、戦略とガバナンスの分野で3年連続A+の評価を獲得しました。



ULI Greenprint

ラサールでは、ULI Greenprintを通じて、473物件のエネルギー消費データをモニタリングしています。



GRESB

2019年のGRESBリアルエステイト評価にラサールの運用する147億ドル相当のファンドが参加しました。



気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)

ラサールは、2019年にTCFDへの賛同を表明しました。



国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)

ラサールは、UNEP FIのメンバーとして、その不動産ワーキンググループと共に、透明性が高く、持続可能な投資行動を推進しています。



(ii) ESG推進体制

グローバルトップによるESGの推進

LaSalle Investment ManagementのグローバルCEOがグローバル・サステナビリティ委員会の委員長を務め、トップ自らがESGを推進しており、投資の意思決定の際に、ESG関連のDD（デュー・ディリジェンス）の実施を義務付けています。

また、ラサールグループでは、グローバルESG責任者と各地域のESG責任者の指揮の下、投資プロセスに組み込まれたESG要素を日々の投資・運用行動において実践しています。

目標管理制度において、ESG責任者の目標にESG項目を組み込むことで、ESGへの取組みを昇進、賞与査定の一要素に含めています。

(イ) 本投資法人における取組み

(i) 第三者機関の評価・認証

本投資法人は、太陽光パネルの設置やエネルギー使用の効率化など、環境に配慮した物件運営に取り組んでおり、GRESBが実施する不動産会社やファンドを対象としたサステナビリティ調査「GRESBリアルエステイト評価」において、最高位の「Green Star」の評価を取得しました。

また、本投資法人は、「ロジポート橋本」、「ロジポート相模原」、「ロジポート北柏」及び「ロジポート流山B棟」について、「DBJ Green Building認証」を取得したほか、「ロジポート橋本」、「ロジポート相模原」、「ロジポート北柏」、「ロジポート東扇島A棟」、「ロジポート東扇島B棟」、「ロジポート東扇島C棟」、「ロジポート川越」、「ロジポート堺南島町」、「ロジポート堺築港新町」及び「ロジポート大阪大正」について「CASBEE不動産評価認証」を、「ロジポート尼崎」について「CASBEE建築評価認証」を、「ロジポート橋本」及び「ロジポート堺南島町」について「BELS評価」をそれぞれ取得しています。さらに、本投資法人に対して「SMBC環境配慮評価」及び「MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR」の評価がなされています。

< 第三者機関の評価・認証 >

GRESBリアルエステイト評価



DBJ Green Building認証



評価ランク ★★★★★
ロジポート橋本

評価ランク ★★★★★
ロジポート相模原

CASBEE建築認証



評価Sランク ★★★★★
ロジポート橋本

評価Sランク ★★★★★
ロジポート相模原

評価Sランク ★★★★★
ロジポート北柏

BELS評価



評価Sランク ★★★★★
ロジポート堺南島町

SMBC環境配慮評価

MUFG J-REIT向けESG評価
supported by JCR

(ii) 本投資法人初のグリーンボンドの発行

本投資法人は、今後もさらなるサステナビリティの取組みを推進すると共に、投資家層の拡充及び資金調達手法の多様化を図るため、2020年2月に、本投資法人として初のグリーンボンドとなる「ラサールロジポート投資法人第6回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)(グリーンボンド)」を発行しました。

< グリーンボンド発行の概要 >

名称	ラサールロジポート投資法人第6回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)
年限	10年
利率	0.590%
発行額	30億円
発行日	2020年2月20日
償還期日	2030年2月20日
格付	AA- (株式会社日本格付研究所)

(iii) ジェンダーダイバーシティ

本資産運用会社の意思決定機関の構成員延べ14名のうち、女性が延べ5名を占めています。

取締役会 出席者(注)6名のうち女性2名
投資委員会 構成員5名のうち女性2名
コンプライアンス委員会 構成員3名のうち女性1名
(注)「出席者」とは、取締役5名及び監査役1名を意味します。

ラサールグループの日本における豊富な物流施設への開発・投資・リーシング実績

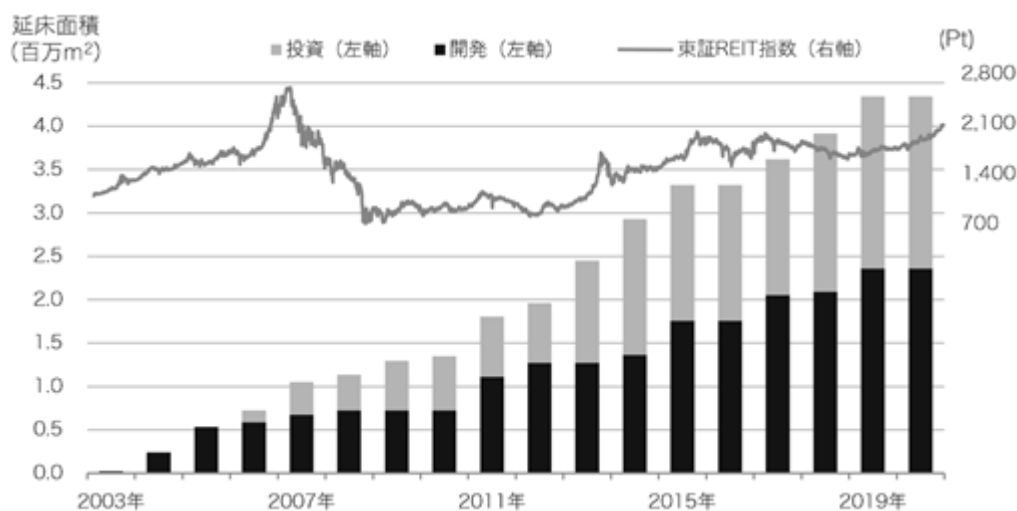
ラサールグループは不動産コア投資のリーディングカンパニーであり、日本において物流施設への豊富な投資実績を有しています。2020年2月末日時点において、累積開発実績は約236万平米（延床面積の合計）、リーシング実績は約377万平米（延床面積の合計）、累積投資実績は約198万平米（延床面積の合計）、首都圏での大規模開発シェアは約17%です（注）。

（注）開発又は投資の対象となる土地・建物の取得に係る売買契約の締結時点を、開発又は投資の時点としています。したがって、開発又は投資の対象となる土地の取得に係る売買契約を締結済みで、今後開発を予定している物件を含みます。また、累計の開発又は投資の実績を示したものであり、既に譲渡した資産を含みます。「首都圏での大規模開発シェア」とは、CBRE「物流マーケットデータ（2019年12月末日時点）」を基に本資産運用会社にて算定した数値であり、1987年～2019年12月までに竣工した物件で、首都圏で民間会社上位10社により開発された延床面積10万㎡以上の賃貸型物流施設の延床面積の合計に占める、ラサールグループにより開発された延床面積の、2019年12月末日時点における割合を表しています。共同開発物件については、各民間会社において重複して計上しています。

< 豊富な開発・投資・リーシング実績 >



< 開発・投資面積（累積ベース） >



（出所）開発及び投資については、ラサール不動産投資顧問の作成資料、東証REIT指数については、Quickを基に本資産運用会社にて作成

（注1）「累積開発実績」とは、2020年2月末日時点までにラサール不動産投資顧問株式会社が組成した私募ファンドにおいて開発済みの物流施設及び今後開発予定の物流施設に係る延床面積の累計をいいます。

（注2）「累積投資実績」とは、2020年2月末日時点までにラサール不動産投資顧問株式会社が組成した私募ファンドにおいて投資及び取得した物流施設（既に売却した物流施設を含みます。）の延床面積の累計をいいます。但し、ラサール不動産投資顧問株式会社が組成した私募ファンドが過去に投資、取得及び開発した物流施設を再度投資及び取得した場合の当該物流施設の延床面積の累計を除外しています。

（注3）「リーシング実績」とは、2020年2月末日時点までにラサールグループによるリーシングの結果として賃貸された累計の延床面積をいいます。

（注4）「延床面積」は、確認済証及び図面等に基づいて記載しており、登記簿上の面積と一致しない場合があります。

2 取得予定資産の概要

(1) 取得予定資産の概要

本投資法人は、本書の日付現在において、下表に記載の取得予定資産の取得を決定しています。これらの各資産の詳細については、後記「(2) 取得予定資産に係る個別不動産の概要」をご参照ください。

なお、本投資法人は、以下の取得予定資産のそれぞれの売主との間において、信託受益権売買契約又は信託受益権準共有持分売買契約（注）を締結済みです。

（注）本投資法人は、下表記載の各取得予定資産に係る信託受益権売買契約又は信託受益権準共有持分売買契約に基づき、「ロジポート川崎ベイ」については当該物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分の40%を、「ロジポート尼崎」については当該物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分の49%を、「ロジポート新守谷」については当該物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分の50%を、それぞれ2020年9月4日に取得します。また、各取得予定資産に係る信託受益権売買契約又は信託受益権準共有持分売買契約において、本募集による手取金を含む資金の調達がなされない場合、本投資法人は、売主への違約金等の支払なしに同契約を無償解除できる旨規定されています。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	NOI利回り (%) (注4)	償却後利回り (%) (注5)	取得先	取得予定年月日
東京-14	ロジポート川崎ベイ (準共有持分40%) (注6)	神奈川県川崎市	32,200	34,160	4.3	3.6	川崎ベイ不動産販売合同会社	2020年9月4日
東京-15	ロジポート新守谷	茨城県つくばみらい市	8,580	9,110	4.9	4.0	新守谷ロジステイクス合同会社	2020年9月4日
大阪-5	ロジポート尼崎 (準共有持分49%) (注6)	兵庫県尼崎市	23,618	27,800	5.3	4.3	尼崎ロジステイクス合同会社	2020年9月4日
大阪-6	ロジポート堺 (準共有持分50%) (注6)	大阪府堺市	12,075	12,800	4.8	3.9	PLC11L合同会社	2020年9月4日
取得予定資産合計 / 平均			76,473	83,870	4.8	3.9	-	-

（注1）「物件番号」は、本投資法人の取得予定資産を、投資エリアを参考に3つに分類し、それぞれ東京エリアに所在する場合は「東京」、大阪エリアに所在する場合は「大阪」、その他のエリアに所在する場合は「その他」として番号を付したものです。投資エリアの区分については、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」をご参照ください。

（注2）「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る信託受益権売買契約又は信託受益権準共有持分売買契約書に記載された信託受益権又は信託受益権準共有持分の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。

（注3）「鑑定評価額」は、「ロジポート川崎ベイ」及び「ロジポート新守谷」については、一般財団法人日本不動産研究所により2020年6月30日を価格時点として作成された各取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載された評価額を、「ロジポート尼崎」及び「ロジポート堺」については、株式会社谷澤総合鑑定所により2020年6月30日を価格時点として作成された各取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

（注4）「NOI利回り」は、各取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得予定価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、取得予定資産平均の欄は、各取得予定資産のNOI利回りを取得予定価格で加重平均した全ての取得予定資産のNOI利回りの平均値を記載しています。

（注5）「償却後利回り」は、各取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益から、本資産運用会社が試算した減価償却費の見込額を控除した金額の取得予定価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、取得予定資産平均の欄は、各取得予定資産の償却後利回りを取得予定価格で加重平均した全ての取得予定資産の償却後利回りの平均値を記載しています。

（注6）「ロジポート川崎ベイ（準共有持分40%）」、「ロジポート尼崎（準共有持分49%）」及び「ロジポート堺（準共有持分50%）」の取得予定価格並びに鑑定評価額は、取得予定の信託受益権の準共有持分割合（それぞれ40%、49%及び50%）に相当する金額を記載しています。

(2) 取得予定資産に係る個別不動産の概要

以下の表は、取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです(以下「個別物件表」といいます。)。かかる個別物件表をご参照頂くに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2020年6月30日時点の状況を記載しています。

a. 区分に関する説明

- ・「用途」は、主たる建物の登記簿上の種類を記載しています。

b. 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・「特定資産の種類」は、本書の日付時点で予定されている各取得予定資産の取得時における種類を記載しています。
- ・「取得予定年月日」は、各取得予定資産に係る信託受益権売買契約又は信託受益権準共有持分売買契約書に記載された取得予定年月日を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る信託受益権売買契約又は信託受益権準共有持分売買契約書に記載された各信託受益権又は各信託受益権準共有持分の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)を記載しています。
- ・「信託受益権の概要」は、本書の日付時点で予定されている各取得予定資産の取得時における信託設定日、信託受託者及び信託期間満了日の概要を記載しています。
- ・土地の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地(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。
- ・土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「建ぺい率」は、建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値を記載しています。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・「担保設定の有無」は、本投資法人が各取得予定資産を取得した後に負担することが予定されている担保がある場合にその概要を記載しています。
- ・「マスターリース会社」は、各取得予定資産について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マスターリース会社を記載しています。
- ・「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」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」と、それぞれ記載しています。なお、取得予定資産については、マスターリース契約を締結することは予定していません。
- ・「建物状況評価の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が、各取得予定資産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査等の建物状況評価を実施し、作成した当該評価結果に係る報告書の概要を記載しています。当該各報告内容は、一定時点における上記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。
- ・建物の「構造と階数」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「建築時期」は、各建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・「PM会社」は、各物件について契約の締結を予定しているPM会社を記載しています。

- ・「テナント数」は、各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、当該信託不動産につきマスターリース契約が締結されている場合又は締結することが予定されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、当該信託不動産につき同一の賃借人が複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該賃借人は1として総数を算出しています。

c. 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」には、2020年5月31日時点の情報をもとに、以下の事項を含む、各不動産又は各信託不動産の権利関係・利用・安全性等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

- ・法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
- ・権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
- ・賃貸借に係るテナント若しくはエンドテナントとの合意事項又はテナント若しくはエンドテナントの使用状態等の主なもの
- ・不動産の境界を越えた構造物等がある場合又は境界確認等に問題がある場合の主なもの

d. 「賃貸借の概要」欄に関する説明

- ・「賃貸借の概要」は、各信託不動産に関し、賃貸面積の合計上位2テナントについての賃貸借契約の内容を記載しています。なお、当該信託不動産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとマスターリース会社との転貸借契約の内容を記載しています。
- ・「賃貸面積」は、当該各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を小数点以下を切り捨てて記載しています。
- ・「年間賃料」は、当該各賃貸借契約書に表示された建物に係る月間賃料(共益費を含みます。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている各取得予定資産については、その合計額)(消費税及び地方消費税は含みません。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、当該各賃貸借契約に規定する敷金及び保証金の残高の合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

e. 「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、各不動産鑑定機関に投資対象不動産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、同欄において、数値については、単位未満を切り捨てて記載し、比率については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

f. 「本物件の特性」欄に関する説明

「本物件の特性」は、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取得予定資産に係る物流施設市況調査に係る報告書の記載に基づき、各取得予定資産に関する基本的性格、特徴等を本資産運用会社において記載しています。当該記載は、一定時点における調査者の報告書をもとに作成した本資産運用会社の判断と意見です。したがって、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。また、「本物件の特性」に記載されている数値は、当該報告書又は不動産鑑定評価書等に基づいて記載しています。

< 取得予定資産 >

物件番号	ロジポート川崎ベイ		用途	倉庫			
東京-14							
特定資産の概要							
特定資産の種類	不動産信託受益権の準共有持分 (40%)		建物状 況評価 の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社		
取得予定年月日	2020年9月4日			調査書 日付	2020年7月		
取得予定価格(注1)	32,200百万円			緊急修繕費	-		
信託受益 権の概要	信託設定日	2019年12月20日		短期修繕費	-		
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	長期修繕費 (注1)	153,972千円 / 12年(年平均: 12,831千円)			
	信託期間満了日	2029年11月30日					
土地	所在地	神奈川県川崎市川崎区東扇島7番 1	建物 (注3)	構造と階数	鉄骨鉄筋コンクリート造合金 メッキ鋼板ぶき5階建 鉄骨造陸屋根平家建 鉄骨造陸屋根平家建 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平 家建 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平 家建 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶ き平家建 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶ き平家建		
	面積	134,831.45㎡		建築時期	2019年5月		
	用途地域	工業専用地域		延床面積	289,164.66㎡ 182.44㎡ 182.44㎡ 261.90㎡ 101.25㎡ 3.95㎡ 3.95㎡		
	建ぺい率/ 容積率 (注2)	50% / 200%				種類	倉庫・事務所 電気室 電気室 電気室 電気室 守衛所 守衛所
	所有形態	所有権				所有形態	所有権
担保設定の有無	無		PM会社	株式会社ザイマックスアルファ			
マスターリース会社	-		テナント数	9			
マスターリース種別	-		施工者	株式会社大林組			

特記事項：

1．土地の賃貸借について

本物件の土地の一部は、ガス導管埋設用地（天然ガス移送のため）として、事業者（株式会社JERA）に賃貸されています。

2．準共有者間協定について

本投資法人は、本物件の取得に際し、本物件の譲渡人を当事者として締結されている受益権準共有者間協定書（以下この特記事項において「本協定」といいます。）に係る契約上の地位及び権利義務を、本投資法人が取得する準共有持分割合に相当する限度で承継します。本協定の概要は以下のとおりです。

信託受益権の不分割特約があること。

各準共有者が自己の準共有持分の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者その他本協定に規定する者（以下この特記事項において「優先交渉権者」といいます。）が優先交渉権を有すること。

各準共有者が自己の準共有持分の優先交渉権者以外の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者が、同等の条件で自己の保有する準共有持分も併せて取得させることができること。

各準共有者は、他の準共有者の事前の書面による承諾を得ない限り、本信託受益権全体の15分の1より細分化して売却することはできないこと。また、各準共有者は、本協定において別途定める場合を除き、自己の保有する準共有持分を一部譲渡することはできないこと。

上記 **ないし** は、各準共有者による自己の準共有持分に対する担保設定及び担保実行並びに当該担保設定を受けた担保権者による強制売却の場合には適用されないこと。

（注1）取得予定の信託受益権の準共有持分割合（40％）に相当する金額を記載しています。なお、上表のその他の記載は、本物件全体の数値を記載しています。

（注2）本物件の土地の建ぺい率は、本来40％ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は50％となります。

（注3）「建物」欄に記載の **ないし** の建物は、 **の** 建物の附属建物として登記されています。

賃貸借の概要			
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	敷金・保証金
非開示（注）	104,679m ²	-（注）	-（注）
契約形態： -（注） 賃料改定： -（注） 中途解約： -（注）			
コーナン商事株式会社	52,717m ²	-（注）	-（注）
契約形態：定期建物賃貸借契約 賃料改定： -（注） 中途解約： -（注）			

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	34,160百万円
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2020年6月30日

項目	内容	概要等
収益価格	34,160百万円	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による収益価格	34,480百万円	
運営収益	4,260百万円	
可能総収益	4,366百万円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料、共益費収入等を査定
空室等損失	105百万円	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定
運営費用	800百万円	
維持管理費	112百万円	過年度実績及び現行の契約条件等に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	186百万円	過年度実績額及び類似不動産の収益事例水準による検証を行い査定
修繕費	9百万円	エンジニアリング・レポート記載の修繕費及び更新費を基に、類似不動産の水準との検証を行って査定
PMフィー	7百万円	現行の契約条件等に基づき査定
テナント募集費用等	22百万円	賃借人の想定回転期間に基づき査定
公租公課	445百万円	過年度実績額等に基づき査定
損害保険料	5百万円	類似事例等に基づき査定
その他費用	10百万円	過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に査定
運営純収益	3,460百万円	
一時金の運用益	9百万円	運用利回りは1.0%として査定
資本的支出	22百万円	エンジニアリング・レポート記載の修繕費及び更新費を基に、類似不動産の水準との検証を行って査定
純収益	3,446百万円	
還元利回り	4.0%	類似不動産に係る取引事例等に基づき、対象不動産の個別性等を勘案して査定
DCF法による収益価格	33,800百万円	
割引率	3.7%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.1%	還元利回りを基に、将来の不確実性、市場動向等を勘案の上査定
積算価格	32,120百万円	
土地比率	54.5%	
建物比率	45.5%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		該当なし

(注) 上表中「鑑定評価額」、「収益価格」、「直接還元法による収益価格」、「DCF法による収益価格」及び「積算価格」は、取得予定の信託受益権の準共有持分割合(40%)に相当する金額、それ以外は当該信託受益権の全体に相当する金額を記載しています。

本物件の特性

立地特性

本物件は、日本を代表する大企業の工場や物流施設が進出しており、京浜工業地帯の中核として発展してきた川崎区湾岸部に所在しています。川崎港を中心に羽田空港・東京港・横浜港など複数の物流インフラへのアクセスが容易であり、東京都心部、川崎市及び横浜市などの一大消費地向けの配送拠点としてポテンシャルの高い立地です。また、首都高速湾岸線「東扇島IC」から約1.4km、横浜港から約15km、東京港から約15km、羽田空港から約9kmと主要交通インフラへの良好なアクセスを備えています。

周辺環境の面からみると、本物件が所在する川崎区湾岸部は工場や物流施設等の産業集積地であり、24時間稼働が可能な物流適地となっています。また、2023年度には産業道路と東扇島を連結する川崎港臨港道路東扇島水江町線（注）が開通予定であり、これにより、産業道路や第一京浜などの幹線道路や川崎・横浜・東京などの一大消費地へのアクセスが大きく向上し、本物件が所在する東扇島の立地競争力が今後向上していくことが見込まれます。加えて、2020年3月より羽田空港の国際貨物便が増便されることにより、リードタイムを重視する貨物の増加が予想され、これに伴い、今後は賃料負担力の高い貨物の物流ニーズが高まることが期待されます。

物件特性

本物件は、中央車路を挟んで1フロア約1.5万坪の貸床面積を有する国内最大規模のマルチテナント型物流施設となっています。中央車路でトラックバースが各階2面に設置されており、各階へのアクセスが可能なランプウェイや十分な天井高・床荷重などの昨今のニーズに合致した機能性の高い仕様となっており、トラックバース数も十分に確保されています。本物件が所在する東扇島エリア内では築浅のランプウェイ型施設が少ないため、エリア内において高い希少性を有しています。

基本スペックについては、有効天井高5.5m、床荷重1.5t/m²、柱スパン10.5×11.0mなど高い汎用性を備え、幅広いテナント業種に対応することが可能となっています。また、トラック待機スペースは120台分備えられ、乗用車用駐車場についても雇用確保の観点から十分なスペースが確保されています。

（注）本物件の土地の一部の空中（海面上16.9mから海面上34.2mの範囲）につき、当該臨港道路の所有を目的として、国土交通省のために区分地上権が設定されています。また、当該臨港道路設置工事に係る工事作業ヤードの用とするため、本物件の土地の一部が京浜港湾事務所に賃貸されています。

< 賃料増額のアップサイド >

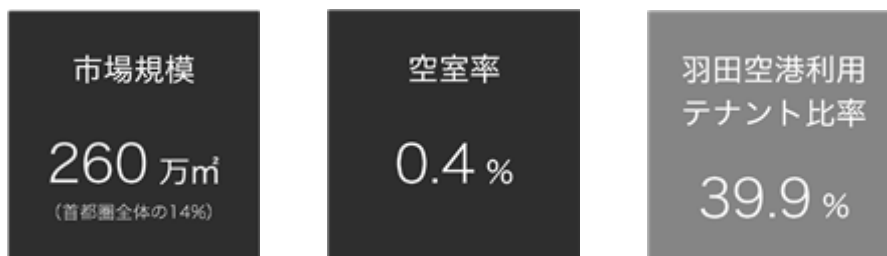
神奈川湾岸エリア（注1）は首都圏全体と比較して既存ストックに対する供給量が低水準であり、2015年以降首都圏全体を下回る空室率で推移しています。エリアの募集賃料の上昇率は首都圏全体を大きく上回って推移しており、今後は神奈川湾岸エリアの賃料相場が上昇することが期待されます。

< 立地競争力向上のアップサイド >

川崎港臨港道路東扇島水江町線の橋梁開通（2023年度予定）によって、川崎市街地へのアクセスが大きく改善し、本物件が所在する東扇島エリアの立地競争力が向上するものと期待されます。

< テナント層拡大のアップサイド >

需要の減少している旅客便と異なり貨物便の需要は引き続き堅調であり、2020年3月に開始した羽田空港の国際貨物便の増便によって、時間優先度の高い高付加価値貨物の増加が予想されます。これに伴って、従来は工業系中間財のニーズが多かった東扇島エリアで、賃料負担力の高い貨物の物流ニーズが高まると期待されます。



（注1）「神奈川湾岸エリア」とは、川崎市川崎区、横浜市鶴見区、神奈川区、中区及び金沢区並びに横須賀市をいいます。

（注2）「市場規模」は、CBREの調査に基づく神奈川湾岸エリアの中大型物流施設（注3）の2019年12月31日時点の供給量（賃貸面積）のストックの合計をいいます。

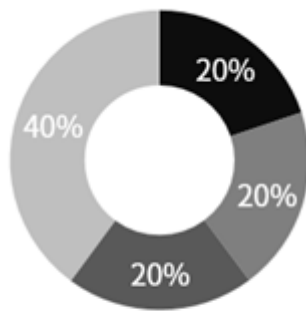
（注3）「中大型物流施設」とは、延床面積5,000㎡以上で不動産投資会社等が保有する賃貸物流施設をいいます。

（注4）「空室率」は、CBREの調査に基づく神奈川湾岸エリアの中大型物流施設の空室面積を同社調査に基づく貸室面積で除した2019年12月31日時点の数値です。

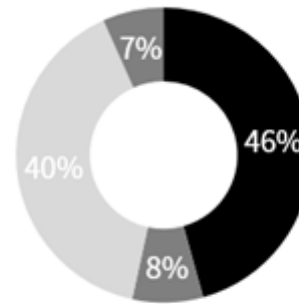
（注5）「羽田空港利用テナント比率」とは、本物件のテナントのうち、羽田空港を経由する貨物を取り扱うテナントの2020年6月末日時点の比率（倉庫部分の賃貸面積ベース）をいいます。

< テナント比率（注1）（2020年6月末日時点） >

< 荷物比率（注2）（2020年6月末日時点） >



■ 3PL ■ 製造業
■ 小売業 ■ 卸売業



■ 日用品 ■ 家電・精密機器
■ EC ■ その他

(注1) 「テナント比率」とは、「ロジポート川崎ベイ」のテナントの業種を分類した上で、「ロジポート川崎ベイ」の倉庫部分に係る賃貸面積に占める当該業種のテナントへの倉庫部分に係る賃貸面積の合計の割合（小数点以下を四捨五入）を示したものです。

(注2) 「荷物比率」とは、「ロジポート川崎ベイ」のテナントが取り扱う主たる荷物に応じて分類した上で、「ロジポート川崎ベイ」の倉庫部分に係る賃貸面積に占める当該荷物を取り扱う区画の倉庫面積の合計の割合（小数点以下を四捨五入）を示したものです。

(注3) 「3PL（サードパーティロジスティクス）」とは、顧客企業からそのサプライチェーン管理機能の一部又は全部を請け負う物流サービスをいいます。以下同じです。

< 物件地図 >



物件番号	ロジポート新守谷		用途	倉庫	
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日	2020年9月4日			調査書日付	2020年7月
取得予定価格	8,580百万円			緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2019年12月20日		短期修繕費	-
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	89,779千円 / 12年（年平均：7,481千円）
	信託期間満了日	2030年9月30日			
土地	所在地	茨城県つくばみらい市筒戸字馬場1114番30	建物（注）	構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 鉄板造鉄板ぶき平家建
	面積	35,193.24㎡		建築時期	2019年7月
	用途地域	工業地域、第1種低層住居専用地域		延床面積	37,089.81㎡ 1.36㎡
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%		種類	倉庫・事務所 守衛所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無		PM会社	株式会社シーアールイー	
マスターリース会社	-		テナント数	1	
マスターリース種別	-		施工者	サンエス建設株式会社	

特記事項：該当ありません。

(注)「建物」欄に記載の の建物は、 の建物の附属建物として登記されています。

賃貸借の概要			
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	敷金・保証金
オー・オー・シー・ エル・ロジスティク ス・ジャパン株式会 社	37,092㎡	- (注)	- (注)
契約形態：定期建物賃貸借契約 賃料改定： - (注) 中途解約： - (注)			

(注) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	9,110百万円
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2020年6月30日

項目	内容	概要等
収益価格	9,110百万円	直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を関連づけて試算
直接還元法による収益価格	9,200百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	
空室等損失	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
PMフィー	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益	418百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益	414百万円	
還元利回り	4.5%	類似不動産に係る取引事例等に基づき、対象不動産の個別性等を勘案して査定
DCF法による収益価格	9,010百万円	
割引率	4.0%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りを基に、将来の不確実性、市場動向等を勘案の上査定
積算価格	8,130百万円	
土地比率	44.8%	
建物比率	55.2%	
その他、鑑定評価機関が 鑑定評価に当たって留意した事項		該当なし

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

本物件の特性

立地特性

本物件は、東京都心より約40km圏内の茨城県南部に位置し、大規模宅地開発により東京都心部へ通勤するベッドタウンとして市街化が進行した地域であるつくばみらい市に所在しています。常磐自動車道「谷和原IC」から約2kmに位置し、高速道路を利用することで、都心部に加えて首都圏へのアクセスが広域的に可能な立地です。また、一般幹線道路である国道294号から約1kmに立地しており、国道6号及び国道16号に乗り入れることで、千葉県北西部や埼玉県中東部への地域配送利便性も高い立地です。

操業環境については、用途地域は工業専用地域にあるため、将来的に住宅化の懸念はなく、労働力確保の面でも、最寄駅である「新守谷」駅から徒歩圏内にあり、周辺には住宅地があり人口の集積も見られることから、雇用が確保しやすく希少性が高い立地です。

物件特性

本物件は、倉庫部分の延床面積が37,089.81㎡の2階建ての低層型物流施設です。貨物の上下搬送に起因した時間的なロスが少なく、1階の2面にはトラックバースが設置されているため、配送効率性が高い施設といえます。基本スペックについては、有効天井高は1階7.1m、2階5.5m、床荷重は1階2.0t/㎡、2階1.5t/㎡、柱スパンは10.9×10.5mとなっており、高い汎用性を備えた建物基本仕様です。

庫内配送設備については、荷物用エレベーター5基、垂直搬送機4基が備わっており、複数テナントの入居にも対応可能です。また、一般・来客用の駐車場スペースは140台程度、トラックの待機スペースが21台分設置されているため十分なスペースが確保されているといえます。

<テナント比率（注1）（2020年6月末日時点）>



<荷物比率（注2）（2020年6月末日時点）>



（注1）「テナント比率」とは、「ロジポート新守谷」のテナントの業種を分類した上で、「ロジポート新守谷」の倉庫部分に係る賃貸面積に占める当該業種のテナントへの倉庫部分に係る賃貸面積の合計の割合（小数点以下を四捨五入）を示したものです。

（注2）「荷物比率」とは、「ロジポート新守谷」のテナントが取り扱う主たる荷物に応じて分類した上で、「ロジポート新守谷」の倉庫部分に係る賃貸面積に占める当該荷物を取り扱う区画の倉庫面積の合計の割合（小数点以下を四捨五入）を示したものです。

< 「ロジポート新守谷」のロボティクス事例(倉庫内運搬の自動化) >

「ロジポート新守谷」等の大型物流施設は広大な倉庫スペースや床荷重、十分な電気容量、平滑な床面といったロボティクス導入のために必要な基本仕様を備えています。



< 物件地図 >



物件番号	ロジポート尼崎（追加取得分49%）		用途	倉庫（注1）	
大阪-5					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権の準共有持分（49%）		建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日	2020年9月4日			調査書日付	2020年7月
取得予定価格（注2）	23,618百万円			緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2015年10月20日		短期修繕費	-
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費（注2）	384,593千円 / 12年 （年平均：32,049千円）
	信託期間満了日	2033年9月30日			
土地	所在地	兵庫県尼崎市扇町20番	建物（注3）	構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根7階建 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	面積	124,169.55㎡		建築時期（注4）	2017年10月
	用途地域	工業専用地域		延床面積	258,704.56㎡ 180.08㎡ 6.20㎡ 144.00㎡ 16.92㎡ 300.00㎡ 270.00㎡
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%		種類（注1）	倉庫 渡り廊下 守衛所 守衛所 守衛所 倉庫 検品所
	所有形態	所有権、賃借権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無	PM会社	株式会社ザイマックス関西		
マスターリース会社	-	テナント数	13		
マスターリース種別	-	施工者	株式会社竹中工務店		

特記事項：

本投資法人は、2019年9月25日付の本物件に係る信託受益権準共有持分（51％）の取得に際し、当該資産の準共有者となる者及び信託受託者との間で受益権準共有者間協定書を締結しましたが、本投資法人による本取得予定資産の取得に伴いかかる協定は失効します。

- （注1）工場から物流施設への改修工事が完了したことに伴い、2017年10月13日に、用途が「工場」から「倉庫」に変更されています。
- （注2）取得予定の信託受益権の準共有持分割合（49％）に相当する金額を記載しています。なお、上表のその他の記載は、本物件全体の数値を記載しています。
- （注3）「建物」欄に記載のないし の建物は、 の建物の附属建物として登記されています。
- （注4）工場から物流施設への改修工事が完了した日を記載しています。

賃貸借の概要			
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	敷金・保証金
株式会社関通	- (注)	- (注)	- (注)
契約形態： - (注) 賃料改定： - (注) 中途解約： - (注)			
株式会社ランドキャ リー	- (注)	- (注)	- (注)
契約形態： - (注) 賃料改定： - (注) 中途解約： - (注)			

(注) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	27,800百万円
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2020年6月30日

項目	内容	概要等
収益価格	27,200百万円	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算
直接還元法による収益価格	27,400百万円	
運営収益	3,222百万円	
可能総収益	3,349百万円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料、共益費収入等を査定
空室等損失	127百万円	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定
運営費用	659百万円	
維持管理費	103百万円	過年度実績及び現行の契約条件等に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	116百万円	過年度実績額及び類似不動産の収益事例水準による検証を行い査定
修繕費	26百万円	エンジニアリング・レポート記載の修繕費及び更新費を基に、類似不動産の水準との検証を行って査定
PMフィー	7百万円	現行の契約条件等に基づき査定
テナント募集費用等	24百万円	賃借人の想定回転期間に基づき査定
公租公課	364百万円	過年度実績額等に基づき査定
損害保険料	6百万円	類似事例等に基づき査定
その他費用	9百万円	過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に査定
運営純収益	2,563百万円	
一時金の運用益	7百万円	運用利回りは1.0%として査定
資本的支出	52百万円	エンジニアリング・レポート記載の修繕費及び更新費を基に、類似不動産の水準との検証を行って査定
純収益	2,517百万円	
還元利回り	4.5%	類似不動産に係る取引事例等に基づき、対象不動産の個性等を勘案して査定
DCF法による収益価格	27,100百万円	
割引率	4.6%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味して査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りを基に、将来の不確実性、市場動向等を勘案の上査定
積算価格	26,100百万円	
土地比率	64.1%	
建物比率	35.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	<p>本件鑑定評価における価格の種類は、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる市場で形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における市場価値を適正に表示する価格を求めるものであることから限定価格である。</p> <p>追加持分取得後の一体としての価格から準共有持分相当の価格の合計を控除して、持分取得による増分価値を査定し、これを新規取得資産に適正に配分することにより、対象不動産の限定価格を決定した。</p>	

(注1) 上表中「鑑定評価額」、「収益価格」、「直接還元法による収益価格」、「DCF法による収益価格」及び「積算価格」は、取得予定の信託受益権の準共有持分割合(49%)に相当する金額、それ以外は当該信託受益権の全体に相当する金額を記載しています。

(注2) 本投資法人は、信託受益権の準共有持分(49%)を取得することにより、本物件の100%の持分を保有することとなるため、上記鑑定評価においては、持分割合が100%になることに伴う増分価値が織り込まれています。

本物件の特性

立地特性

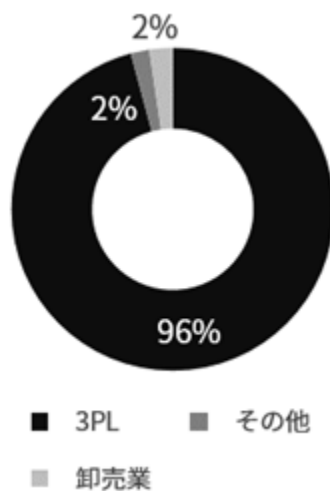
本物件は、阪神高速 5 号湾岸線「尼崎末広IC」至近に位置し、阪神高速 3 号神戸線「尼崎西IC」へは直線距離で約 2.5km、名神高速「尼崎IC」へは同約 6 kmと、複数の高速道路へアクセス可能な立地に所在しています。大阪港・神戸港へのアクセスも良く、広域輸送が可能な拠点性を有していることに加え、一大消費地である大阪中心市街地に近接し、利用頻度が高い主要幹線道路（国道43号・2号）へのアクセスに優れ、交通利便性が非常に高い立地であるといえます。

操業環境としては、尼崎臨海部は工場・倉庫集積エリアに位置するため、24時間稼働・多頻度配送が可能な事業運営上支障のない良好な環境にあります。また、雇用確保の観点では、都市港湾部で背後に豊富な労働人口を抱えるエリアが広がっており、周辺には路線バスの運行もあることから、従業員の雇用環境も良好と考えられます。

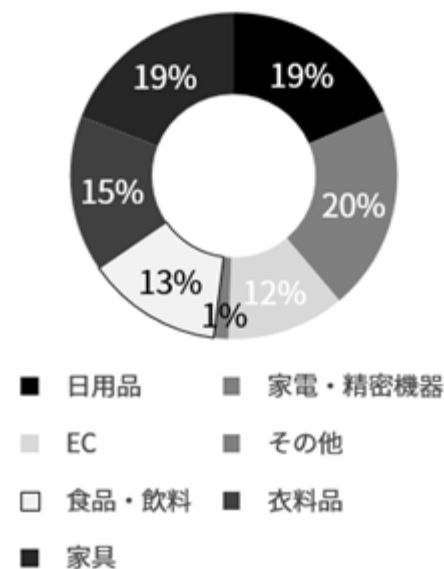
物件特性

本物件は、地上 7 階建の延床面積25万㎡超の大型物流センターです。大型工場を改築利用した施設であり、構造としては各階へのアクセスが可能なランプウェイを備え、中央車路を有するトラックバースが設けられています。施設仕様として、柱基準スパンは16×16.2mと広く、有効天井高は6m以上を有し、床形式は1階が低床、2階から6階が高床となっています。概ね近代的施設と同等の荷捌き・保管機能を持つ施設となっていますが、床荷重は建物内の箇所ごとに異なり、概ね1階が1.5t/㎡、2階以上が800kg/㎡となっています。また、上記に加えて、必要な事務所、共用アメニティ機能等を備えるほか、別棟で危険物倉庫等があり、多様な貨物に対応可能な仕様で、他物件との差別化が図られています。敷地内は、大型車両の搬出入に関して特段支障はなく、普通駐車場607台、トラック駐車場34台、トラック待機場32台、トレーラー待機場17台等が確保されています。加えて、容積率未消化のため、テナント需要のある危険物倉庫の増築を検討中です。

<テナント比率（注1）（2020年6月末日時点）>



<荷物比率（注2）（2020年6月末日時点）>



（注1）「テナント比率」とは、「ロジポート尼崎」のテナントの業種を分類した上で、「ロジポート尼崎」の倉庫部分に係る賃貸面積に占める当該業種のテナントへの倉庫部分に係る賃貸面積の合計の割合（小数点以下を四捨五入）を示したものです。

（注2）「荷物比率」とは、「ロジポート尼崎」のテナントが取り扱う主たる荷物に応じて分類した上で、「ロジポート尼崎」の倉庫部分に係る賃貸面積に占める当該荷物を取り扱う区画の倉庫面積の合計の割合（小数点以下を四捨五入）を示したものです。

< 物件地図 >



物件番号	ロジポート堺		用途	倉庫	
大阪-6					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権の準共有持分 (50%)		建物状 況評価 の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社
取得予定年月日	2020年9月4日			調査書 日付	2020年7月
取得予定価格(注1)	12,075百万円			緊急修繕費	-
信託受益 権の概要	信託設定日	2015年11月26日		短期修繕費	-
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		長期修繕費 (注1)	140,773千円 / 12年(年平均: 11,731千円)
	信託期間満了日	2030年9月30日			
土地	所在地	大阪府堺市西区築港新町二丁目7 番9	建物 (注2)	構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2 階建 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2 階建 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶ き平家建
	面積	100,160.84㎡		建築時期	2017年3月
	用途地域	工業専用地域		延床面積	57,776.13㎡ 57,776.22㎡ 2.58㎡
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%		種類	倉庫・事務所 倉庫・事務所 守衛所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無	無		PM会社	株式会社シーアールイー	
マスターリース会社	-		テナント数	5	
マスターリース種別	-		施工者	株式会社大林組	

特記事項：

本投資法人は、本物件の取得に際し、本信託受益権の準共有者となる者との間で、以下の概要の受益権準共有者間協定書（以下この特記事項において「本協定」といいます。）を締結します。

信託受益権の不分割特約があること。

各準共有者が自己の準共有持分の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者その他本協定に規定する者（以下この特記事項において「優先交渉権者」といいます。）が優先交渉権を有すること。

各準共有者は、他の準共有者の事前の書面による承諾を得ない限り、本信託受益権全体の10分の1より細分化して売却することはできないこと。また、各準共有者は、本協定において別途定める場合を除き、自己の保有する準共有持分を一部譲渡することはできないこと。

上記及びは、各準共有者による自己の準共有持分に対する担保設定及び担保実行並びに当該担保設定を受けた担保権者による強制売却の場合には適用されないこと。

（注1）取得予定の信託受益権の準共有持分割合（50％）に相当する金額を記載しています。なお、上表のその他の記載は、本物件全体の数値を記載しています。

（注2）「建物」欄に記載の及びの建物は、の建物の附属建物として登記されています。

賃貸借の概要			
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	敷金・保証金
花王株式会社	55,168m ²	- (注)	- (注)
契約形態：定期建物賃貸借契約 賃料改定：- (注) 中途解約：- (注)			
大黒天物産株式会社	27,573m ²	- (注)	- (注)
契約形態：- (注) 賃料改定：- (注) 中途解約：- (注)			

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	12,800百万円
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2020年6月30日

項目	内容	概要等
収益価格	12,800百万円	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算
直接還元法による収益価格	13,100百万円	
運営収益	1,500百万円	
可能総収益	1,575百万円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料、共益費収入等を査定
空室等損失	75百万円	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定
運営費用	334百万円	
維持管理費	60百万円	過年度実績及び現行の契約条件等に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	54百万円	過年度実績額及び類似不動産の収益事例水準による検証を行い査定
修繕費	11百万円	エンジニアリング・レポート記載の修繕費及び更新費を基に、類似不動産の水準との検証を行って査定
PMフィー	6百万円	現行の契約条件等に基づき査定
テナント募集費用等	14百万円	賃借人の想定回転期間に基づき査定
公租公課	171百万円	過年度実績額等に基づき査定
損害保険料	3百万円	類似事例等に基づき査定
その他費用	12百万円	過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に査定
運営純収益	1,166百万円	
一時金の運用益	3百万円	運用利回りは1.0%として査定
資本的支出	16百万円	エンジニアリング・レポート記載の修繕費及び更新費を基に、類似不動産の水準との検証を行って査定
純収益	1,153百万円	
還元利回り	4.4%	類似不動産に係る取引事例等に基づき、対象不動産の個性等を勘案して査定
DCF法による収益価格	12,600百万円	
割引率	4.5%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味して査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りを基に、将来の不確実性、市場動向等を勘案の上査定
積算価格	11,100百万円	
土地比率	45.1%	
建物比率	54.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		該当なし

(注) 上表中「鑑定評価額」、「収益価格」、「直接還元法による収益価格」、「DCF法による収益価格」及び「積算価格」は、取得予定の信託受益権の準共有持分割合（50%）に相当する金額、それ以外は当該信託受益権の全体に相当する金額を記載しています。

本物件の特性

立地特性

本物件は、近年物流施設開発が進んで大型投資案件の集積地である堺区築港八幡町界限にも隣接した堺市西区港湾部に位置しており、特にメーカーの自社大型事業所・物流拠点や営業倉庫等が集積立地する工業色が強いエリアに位置しています。阪神高速4号湾岸線「石津IC」から約3km、「出島IC」から約3.4kmに立地し、湾岸部を縦断する高速道路及び主要幹線道路へのアクセスに優れ、港湾機能としても大阪港・堺泉北港へ近接しており、広域輸送が可能な拠点性を有しています。また、大消費地である大阪中心市街地近傍立地として交通便利性が良好な立地といえます。なお、東西の高速ネットワークとして阪神高速大和川線が2020年3月に全線開通しています。

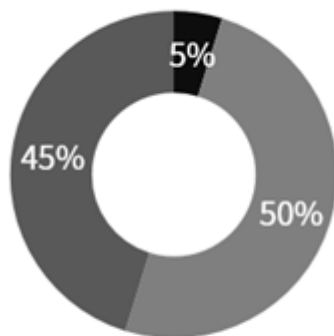
操業環境としては、堺市臨海エリアの対象地界限は工場・倉庫等の既存事業所集積エリアに位置するため、24時間稼働や多頻度配送など、事業運営上大きな支障がない環境にあります。雇用・通勤面からみると、最寄駅の南海本線「石津川」駅から約3kmと徒歩圏外にあるものの、最寄バス停の南海バス臨港六区線「臨港七区」バス停は本物件の東方約400mにあり、内陸側背後に豊富な労働人口を抱えるエリアが広がっていることから、周辺都市からのアクセスは比較的良好といえます。

物件特性

本物件は、北棟・南棟の2棟構成で賃貸面積計約34,000坪を有する地上2階建のマルチテナント向け大型施設です。2棟間は中央車路によりバースが向かい合い、各棟の倉庫フロア面積は約8,000坪確保されており、庫内は2層で荷物用エレベーター計10基・垂直搬送機計10基を備える作業及び保管効率性の高い低層物流センターとなっています。

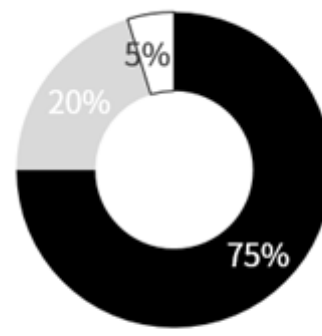
基本スペックについては、1階の倉庫柱間は約11.3×10.8m、有効天井高は1階6.5m・2階6.5～7.4m、床荷重1階2t/m²・2階1.5t/m²、最小分割区画1,583坪といった高い汎用性を備えた建物基本仕様となっています。1階は天井高・床荷重ともに高水準であるため保管効率が高く、重量物の保管にも対応可能な仕様となっていることに加え、2階は天井高が高く、倉庫内は無柱空間となっているため、柔軟なレイアウトが可能となっています。また、接道状況・待機場・車両動線等大型トラックの搬出入面では特段問題はなく、乗用車駐車スペースも多く設けられており、メーカーや物流事業者等による西日本エリアのカバー拠点として機能できる施設といえます。また大手電子商取引（EC）業者や大手消費財メーカーが主要テナントとして入居し、消費者向けの配送拠点として施設を利用しています。

<テナント比率（注1）（2020年6月末日時点）>



■ 3PL ■ 製造業
■ 小売業

<荷物比率（注2）（2020年6月末日時点）>



■ 日用品 ■ EC
□ 原材料

（注1）「テナント比率」とは、「ロジポート堺」のテナントの業種を分類した上で、「ロジポート堺」の倉庫部分に係る賃貸面積に占める当該業種のテナントへの倉庫部分に係る賃貸面積の合計の割合（小数点以下を四捨五入）を示したものです。

（注2）「荷物比率」とは、「ロジポート堺」のテナントが取り扱う主たる荷物に応じて分類した上で、「ロジポート堺」の倉庫部分に係る賃貸面積に占める当該荷物を取り扱う区画の倉庫面積の合計の割合（小数点以下を四捨五入）を示したものです。

< 物件地図 >



(3) ポートフォリオの概要

(ア) ポートフォリオの概要

今回公募増資後に本投資法人が保有する予定の資産(以下「保有資産」又は「ポートフォリオ」といいます。)に係る信託不動産の概要は、以下のとおりです。なお、それまでの期間において、これら以外に資産の取得及び譲渡がないことを前提としています。

地域	物件番号 (注1)	物件名称	信託受託者 (注2)	信託期間 満了日 (注2)	第8期 (2020年2 月期)末 帳簿価額 (百万円)	取得(予 定)価格 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	鑑定 評価額 (百万円) (注5)	NOI 利回り (%) (注6)	延床面積 (㎡) (注7)	取得(予 定)日	
東京エリア	東京-1	ロジポート橋本(注8)	三菱UFJ信託銀行株式会社	2027年 9月30日	20,960	21,200	6.7	23,300	4.6	145,801.69	2016年 2月17日	
	東京-2	ロジポート相模原(注9)	三菱UFJ信託銀行株式会社	2027年 9月30日	22,870	23,020	7.2	25,500	4.8	200,045.57	2016年 2月17日	
	東京-3	ロジポート北柏	みずほ信託銀行株式会社	2026年 2月28日	25,097	25,300	8.0	29,500	4.6	104,302.62	2016年 2月17日	
	東京-5	ロジポート流山B棟	三井住友信託銀行株式会社	2026年 2月28日	26,114	26,600	8.4	30,200	4.8	133,414.76	2016年 2月17日	
	東京-6	ロジポート東扇島A棟	三菱UFJ信託銀行株式会社	2026年 2月28日	19,041	19,000	6.0	19,800	5.0	100,235.67	2016年 2月17日	
	東京-7	ロジポート東扇島B棟	三菱UFJ信託銀行株式会社	2026年 2月28日	19,072	19,120	6.0	21,600	5.5	117,546.26	2016年 2月17日	
	東京-8	ロジポート東扇島C棟	三菱UFJ信託銀行株式会社	2026年 2月28日	23,511	23,700	7.5	25,700	4.9	116,997.14	2016年 2月17日	
	東京-9	ロジポート川越	三井住友信託銀行株式会社	2027年 2月28日	11,926	11,950	3.8	12,200	4.7	50,742.47	2017年 3月1日	
	東京-11	ロジポート柏沼南	三菱UFJ信託銀行株式会社	2029年 6月30日	9,375	9,300	2.9	10,400	5.1	40,878.58	2019年 6月11日	
	東京-12	ロジポート狭山日高	三菱UFJ信託銀行株式会社	2029年 6月30日	6,485	6,430	2.0	6,570	4.6	23,570.37	2019年 6月11日	
	東京-13	東扇島(底地)	三菱UFJ信託銀行株式会社	2029年 6月30日	1,264	1,189	0.4	1,570	3.8	-	2019年 6月11日	
	東京-14	ロジポート川崎ベイ(注10)	三菱UFJ信託銀行株式会社	2029年 11月30日	-	32,200	10.1	34,160	4.3	289,164.66	2020年 9月4日	
	東京-15	ロジポート新守谷	三井住友信託銀行株式会社	2030年 9月30日	-	8,580	2.7	9,110	4.9	37,089.81	2020年 9月4日	
	大阪エリア	大阪-1	ロジポート堺南島町	三菱UFJ信託銀行株式会社	2028年 2月29日	8,156	8,150	2.6	8,510	4.8	30,696.61	2018年 3月5日
		大阪-2	ロジポート堺築港新町	三菱UFJ信託銀行株式会社	2028年 2月28日	4,196	4,160	1.3	4,720	5.3	20,428.39	2019年 7月1日 2019年 9月3日
大阪-3		ロジポート大阪大正(注11)	三井住友信託銀行株式会社	2028年 12月21日	17,805	17,655	5.6	18,700	4.6	117,037.14	2019年 6月11日 2019年 9月25日	
大阪-5		ロジポート尼崎(注12)	三菱UFJ信託銀行株式会社	2033年 9月30日	24,789	24,582 23,618 合計 48,200	15.2	28,300 27,800 合計 56,100	5.3	259,004.56	2019年 9月25日 2020年 9月4日	
大阪-6		ロジポート堺(注13)	三菱UFJ信託銀行株式会社	2030年 9月30日	-	12,075	3.8	12,800	4.8	115,552.35	2020年 9月4日	
ポートフォリオ合計/平均					240,667	317,829	100.0	350,440	4.9	1,902,508.65		

(注1)「物件番号」は、本投資法人の保有資産を、投資エリアを参考に3つに分類し、それぞれ東京エリアに所在する場合は「東京」、大阪エリアに所在する場合は「大阪」、その他のエリアに所在する場合は「その他」として番号を付したものです。投資エリアの区分については、前記「1 投資方針/(1)投資方針/本投資法人の基本理念」をご参照ください。

(注2)「信託受託者」及び「信託期間満了日」は、今回公募増資後における各保有資産の信託受託者及び信託期間満了日を記載しています。

(注3)「取得(予定)価格」は、各保有資産に係る信託受益権売買契約書又は信託受益権準共有持分売買契約書に記載された各信託受益権又は各信託受益権準共有持分の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています(「ロジポート堺築港新町」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート尼崎」については、各信託受益権準

共有持分売買契約書に記載された信託受益権の準共有持分の売買代金の合計額を記載しています。)。したがって、各物件の取得(予定)価格の合計がポートフォリオの合計と一致しない場合があります。

- (注4)「投資比率」は、各物件の取得(予定)価格が取得(予定)価格の合計に占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。
- (注5)「鑑定評価額」は、株式会社谷澤総合鑑定所、シービーアールイー株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所に各保有資産の鑑定評価を委託し、2020年2月29日(取得予定資産については2020年6月30日)を価格時点として作成された各保有資産に係る不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。
- (注6)「NO1利回り」は、各保有資産に係る不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得(予定)価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。「東扇島(底地)」については、不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における1年目の運営純収益の取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入した償却後利回りの数値を記載しています。また、「ロジポート尼崎」については、取得済み及び取得予定の各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の合計額の取得(予定)価格の合計額に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、ポートフォリオ平均の欄は、各保有資産のNO1利回りを取得(予定)価格で加重平均した全ての保有資産のNO1利回りの平均値を記載しています(但し、「東扇島(底地)」は合計の計算から控除しています。)
- (注7)「延床面積」は、保有する又は取得予定の全ての信託不動産(「東扇島(底地)」を除きます。)に係る建物(賃貸対象外の附属建物を除きます。)の登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- (注8)「ロジポート橋本」の取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合(55%)に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。
- (注9)「ロジポート相模原」の取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合(51%)に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。
- (注10)「ロジポート川崎ベイ」の取得予定価格及び鑑定評価額は、取得予定の信託受益権の準共有持分割合(40%)に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。
- (注11)「ロジポート大阪大正」の取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合(62.5%)に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。
- (注12)「ロジポート尼崎」の第8期(2020年2月期)末帳簿額、取得(予定)価格及び鑑定評価額は、当初取得分(持分割合51%)については上段に、追加取得分(持分割合49%)については下段に記載しています。延床面積は、物件全体の数値を記載しています。
- (注13)「ロジポート堺」の取得予定価格及び鑑定評価額は、取得予定の信託受益権の準共有持分割合(50%)に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。

(イ) ポートフォリオ一覧

今回公募増資後において本投資法人が保有する予定の信託不動産に係るポートフォリオ一覧は、以下のとおりです。

地域	物件番号	物件名称	所在地	竣工年月 (注1)	築年数 (年) (注2)	テナント の総数 (注3)	年間賃料 (百万円) (注4)	敷金・ 保証金 (百万円) (注5)	敷地面積 (㎡) (注6)	賃貸 可能面積 (㎡) (注7)	賃貸 面積 (㎡) (注8)	稼働率 (%) (注9)	
東京 エリア	東京-1	ロジポート 橋本(注10)	神奈川県 相模原市	2015年 1月	5	15	1,131	277	67,746.26	130,052	129,938	99.9	
	東京-2	ロジポート 相模原(注11)	神奈川県 相模原市	2013年 8月	7	19	1,326	313	94,197.27	180,971	180,373	99.7	
	東京-3	ロジポート 北柏	千葉県 柏市	2012年 10月	8	7	1,411	393	49,462.95	100,228	100,228	100.0	
	東京-5	ロジポート 流山B棟	千葉県 流山市	2008年 7月	12	8	1,396	310	59,233.95	112,684	112,534	99.9	
	東京-6	ロジポート 東扇島A棟	神奈川県 川崎市	1987年 4月	33	23	1,096	330	25,000.02	85,281	82,722	97.0	
	東京-7	ロジポート 東扇島B棟	神奈川県 川崎市	1991年 4月	29	17	1,158	361	29,901.83	103,731	98,792	95.2	
	東京-8	ロジポート 東扇島C棟	神奈川県 川崎市	2001年 9月	19	18	1,387	273	29,769.94	114,925	113,521	98.8	
	東京-9	ロジポート 川越	埼玉県 川越市	2011年 1月	9	4	656	160	34,768.45	53,088	53,088	100.0	
	東京-11	ロジポート 柏沼南	千葉県 柏市	2018年 7月	2	1	非開示 (注12)	非開示 (注12)	20,910.91	40,773	40,773	100.0	
	東京-12	ロジポート 狭山日高	埼玉県 日高市	2016年 1月	4	1	非開示 (注12)	非開示 (注12)	19,679.91	23,565	23,565	100.0	
	東京-13	東扇島(底地)	神奈川県 川崎市	-	-	1	非開示 (注12)	非開示 (注12)	11,472.36	11,472	11,472	100.0	
	東京-14	ロジポート 川崎ベイ (注13)	神奈川県 川崎市	2019年 5月	1	9	1,525	351	134,831.45	261,801	260,919	99.7	
	東京-15	ロジポート 新守谷	茨城県 つくば みらい市	2019年 7月	1	1	非開示 (注12)	非開示 (注12)	35,193.24	37,092	37,092	100.0	
	大阪 エリア	大阪-1	ロジポート 堺南島町	大阪府 堺市	2016年 10月	4	1	非開示 (注12)	非開示 (注12)	15,352.06	30,690	30,690	100.0
		大阪-2	ロジポート 堺築港新町	大阪府 堺市	2018年 8月	2	1	非開示 (注12)	非開示 (注12)	17,837.83	20,427	20,427	100.0
大阪-3		ロジポート 大阪大正 (注14)	大阪府 大阪市	2018年 2月	2	12	969	233	55,929.57	106,929	106,830	99.9	
大阪-5		ロジポート 尼崎	兵庫県 尼崎市	2017年 10月	3	13	3,103	894	124,169.55	216,458	215,796	99.7	
大阪-6		ロジポート 堺(注15)	大阪府 堺市	2017年 3月	3	5	686	156	100,160.84	112,711	111,006	98.5	
ポートフォリオ合計/平均					9	156	17,829	4,542	925,618.39	1,742,885 1,342,150	1,729,774 1,330,802	99.2 99.2	

(注1)「竣工年月」は、主たる建物の登記簿上の新築年月を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月を記載しています。なお、「ロジポート尼崎」の竣工年月については、工場から物流施設への改修工事が完了した日を記載しています。

(注2)「築年数」は、原則として主たる建物の登記簿上の新築年月日から2020年6月30日までの期間を算出し、小数点以下を四捨五入して記載しています。また、ポートフォリオ平均の欄は、取得(予定)価格で加重平均し、小数点以下を四捨五入して算出した数値です。なお、「ロジポート尼崎」の築年数については、工場から物流施設への改修工事が完了した日を起点として算出した数値を記載しています。

(注3)「テナントの総数」は、2020年6月30日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物(但し、「東扇島(底地)」については、土地)に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、当該信託不動産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、当該信託不動産につき同一の賃借人が複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該賃借人は1として総数を算出しています。

(注4)「年間賃料」は、2020年6月30日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された年間賃料(共益費を含みます。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額)(消費税は含みません。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各信託不動産の「年間賃料」の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

(注5)「敷金・保証金」は、2020年6月30日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された敷金・保証金の残高の合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の「敷金・保証金」の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

- (注6) 「敷地面積」は、各信託不動産に係る敷地の面積を登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- (注7) 「賃貸可能面積」は、2020年6月30日時点における各信託不動産に係る建物（但し、「東扇島（底地）」については、土地）の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積の合計を小数点以下を切り捨てて記載しています。また、ポートフォリオ合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有し又は取得予定の物件について、保有し又は取得予定の信託受益権の準共有持分割合に相当する賃貸可能面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。
- (注8) 「賃貸面積」は、2020年6月30日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物（但し、「東扇島（底地）」については、土地）に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該信託不動産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を小数点以下を切り捨てて記載しています。また、ポートフォリオ合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸面積の合計を記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有し又は取得予定の物件について、保有し又は取得予定の信託受益権の準共有持分割合に相当する賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸面積の合計を記載しています。
- (注9) 「稼働率」は、2020年6月30日時点における各信託不動産に係る建物（但し、「東扇島（底地）」については、土地）の賃貸可能面積に対して建物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。また、ポートフォリオ合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有し又は取得予定の物件について、保有し又は取得予定の信託受益権の準共有持分割合に相当する面積に賃貸可能面積及び賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注10) 「ロジポート橋本」のテナントの総数、敷地面積、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料及び敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合（55%）に相当する金額を記載しています。
- (注11) 「ロジポート相模原」のテナントの総数、敷地面積、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料及び敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合（51%）に相当する金額を記載しています。
- (注12) テナントから開示の承諾が得られていないため、開示していません。
- (注13) 「ロジポート川崎ベイ」のテナントの総数、敷地面積、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料及び敷金・保証金は、取得予定の信託受益権の準共有持分割合（40%）に相当する金額を記載しています。
- (注14) 「ロジポート大阪大正」のテナントの総数、敷地面積、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料及び敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合（62.5%）に相当する金額を記載しています。
- (注15) 「ロジポート堺」のテナントの総数、敷地面積、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料及び敷金・保証金は、取得予定の信託受益権の準共有持分割合（50%）に相当する金額を記載しています。

第1期(2016年8月期)から第8期(2020年2月期)における本投資法人が保有する信託不動産(譲渡予定資産である「住之江(底地)」を除きます。)の稼働率等の推移は、以下のとおりです。

		第1期 2016年8月	第2期 2017年2月	第3期 2017年8月	第4期 2018年2月	第5期 2018年8月	第6期 2019年2月	第7期 2019年8月	第8期 2020年2月	
賃貸可能面積(m ²)(注1)		699,030	699,028	752,117	752,117	811,882	811,882	917,578	1,063,488	
賃貸面積(m ²)(注2)		681,606	683,851	741,564	740,100	802,176	802,250	906,784	1,049,340	
稼働率(注3)		97.5	97.8	98.6	98.4	98.8	98.8	98.8	98.7	
個別物件 の稼働率 (注3)	東京-1	ロジポート橋本 (注4)	92.1	95.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.9
	東京-2	ロジポート相模原 (注4)	97.9	99.6	99.6	98.1	99.7	99.7	99.7	99.7
	東京-3	ロジポート北柏	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	東京-5	ロジポート流山B棟	99.7	99.8	99.8	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9
	東京-6	ロジポート東扇島A棟	97.0	97.1	96.9	96.9	96.8	96.8	95.3	96.8
	東京-7	ロジポート東扇島B棟	94.4	94.2	95.5	95.4	95.1	95.2	95.2	95.2
	東京-8	ロジポート東扇島C棟	99.0	97.7	97.7	97.7	98.7	98.7	98.8	98.8
	東京-9	ロジポート川越	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	東京-11	ロジポート柏沼南	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0
	東京-12	ロジポート狭山日高	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0
	東京-13	東扇島(底地)	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0
	大阪-1	ロジポート堺南島町	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0
	大阪-2	ロジポート堺築港新町	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0
	大阪-3	ロジポート大阪大正 (注4)	-	-	-	-	-	-	99.9	99.9
	大阪-5	ロジポート尼崎 (注4)	-	-	-	-	-	-	-	95.9

(注1)「賃貸可能面積」は、各計算期間末日時点における各信託不動産に係る建物(但し、「東扇島(底地)」については、土地)の賃貸可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積の合計を小数点以下を切り捨てて記載しています。また、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する賃貸可能面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。

(注2)「賃貸面積」は、各計算期間末日時点における各信託不動産に係る賃貸借契約書に表示された建物(但し、「東扇島(底地)」については、土地)に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該信託不動産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を小数点以下を切り捨てて記載しています。また、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸面積の合計を記載しています。

(注3)「稼働率」は、各計算期間末日時点における各信託不動産に係る建物(但し、「東扇島(底地)」については、土地)の賃貸可能面積に対して建物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。また、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する面積に賃貸可能面積及び賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4)本物件の稼働率は、物件全体の数値を記載しています。

(ウ) 鑑定評価書の概要

今回公募増資後において本投資法人が保有する予定の信託不動産に係る鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	積算価格 (百万円)	収益価格(百万円)				
						直接還元法		DCF法		
						収益価格	還元利回り (%)	収益価格	割引率 (%)	最終還元利回り (%)
東京-1	ロジポート橋本(注1)	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年2月29日	23,300	20,500	23,500	4.1	23,200	4.2	4.3
東京-2	ロジポート相模原(注2)	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年2月29日	25,500	23,000	25,900	4.2	25,300	4.3	4.4
東京-3	ロジポート北柏	シービーアールイー株式会社	2020年2月29日	29,500	23,000	29,800	3.9	29,500	3.7	4.0
東京-5	ロジポート流山B棟	シービーアールイー株式会社	2020年2月29日	30,200	21,500	29,900	4.2	30,200	3.9	4.2
東京-6	ロジポート東扇島A棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年2月29日	19,800	19,100	20,000	4.4	19,700	4.5	4.6
東京-7	ロジポート東扇島B棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年2月29日	21,600	20,700	22,100	4.4	21,400	4.5	4.6
東京-8	ロジポート東扇島C棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年2月29日	25,700	24,600	26,000	4.3	25,700	4.4	4.5
東京-9	ロジポート川越	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年2月29日	12,200	11,500	12,500	4.4	12,100	4.5	4.6
東京-11	ロジポート柏沼南	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年2月29日	10,400	9,930	10,600	4.4	10,300	4.3 (注3)	4.6
東京-12	ロジポート狭山日高	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年2月29日	6,570	6,510	6,690	4.4	6,520	4.3 (注4)	4.6
東京-13	東扇島(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年2月29日	1,570	-	-	-	1,570	3.7 (注5)	3.8
東京-14	ロジポート川崎ベイ(注6)	一般財団法人日本不動産研究所	2020年6月30日	34,160	32,120	34,480	4.0	33,800	3.7	4.1
東京-15	ロジポート新守谷	一般財団法人日本不動産研究所	2020年6月30日	9,110	8,130	9,200	4.5	9,010	4.0	4.6
大阪-1	ロジポート堺南島町	一般財団法人日本不動産研究所	2020年2月29日	8,510	5,860	8,610	4.5	8,410	4.2	4.6
大阪-2	ロジポート堺築港新町	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年2月29日	4,720	4,430	4,850	4.5	4,670	4.4 (注7)	4.7
大阪-3	ロジポート大阪大正(注8)	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年2月29日	18,700	17,900	19,300	4.2	18,500	4.3	4.4
大阪-5	ロジポート尼崎(注9)	株式会社谷澤総合鑑定所	(注10)	56,100	53,600	55,900	4.5	55,300	4.6	4.7
大阪-6	ロジポート堺(注11)	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年6月30日	12,800	11,100	13,100	4.4	12,600	4.5	4.6
ポートフォリオ合計				350,440	313,480	352,430		347,780		

(注1) 「ロジポート橋本」の鑑定評価額、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、保有する信託受益権の準共有持分割合(55%)に相当する金額を記載しています。

(注2) 「ロジポート相模原」の鑑定評価額、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、保有する信託受益権の準共有持分割合(51%)に相当する金額を記載しています。

(注3) 「ロジポート柏沼南」の割引率は、初年度から4年度までの数値を記載しています。

(注4) 「ロジポート狭山日高」の割引率は、初年度から4年度までの数値を記載しています。

(注5) 「東扇島(底地)」の割引率は、初年度から4年度までの数値を記載しています。

(注6) 「ロジポート川崎ベイ」の鑑定評価額、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、取得予定の信託受益権の準共有持分割合(40%)に相当する金額を記載しています。

(注7) 「ロジポート堺築港新町」の割引率は、初年度から8年度までの数値を記載しています。

(注8) 「ロジポート大阪大正」の鑑定評価額、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、保有する信託受益権の準共有持分割合(62.5%)に相当する金額を記載しています。

(注9) 「ロジポート尼崎」の鑑定評価額、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、取得済みの信託受益権の準共有持分(持分割合51%)に係る2020年2月29日を価格時点として作成された不動産鑑定評価書に記載の金額と取得予定の信託受益権の準共有持分(持分割合49%)に係る2020年6月30日を価格時点として作成された不動産鑑定評価書に記載の金額をそれぞれ合算した金額

を記載しています。また、直接還元法による還元利回り、DCF法による割引率及びDCF法による最終還元利回りについては、取得済み及び取得予定の信託受益権の準共有持分と同じ数値であるため、当該数値を記載しています。

- (注10) 「ロジポート尼崎」の取得済みの信託受益権の準共有持分(持分割合51%)については2020年2月29日、取得予定の信託受益権の準共有持分(持分割合49%)については2020年6月30日を価格時点としています。
- (注11) 「ロジポート堺」の鑑定評価額、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、取得予定の信託受益権の準共有持分割合(50%)に相当する金額を記載しています。

(エ) 建物状況調査報告書及びポートフォリオ地震リスク評価報告書の概要

今回公募増資後において本投資法人が保有する予定の信託不動産に係る建物状況調査報告書及びポートフォリオ地震リスク評価報告書の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査業者	調査書日付	緊急短期修繕費用 (千円) (注1、2)	中長期修繕費用 (千円) (注1、3)	調査業者	調査書作成月	PML値 (%) (注1)
東京-1	ロジポート橋本(注4)	株式会社アースアブレイザル	2015年11月	-	206,901	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年10月	1.3
東京-2	ロジポート相模原(注5)	株式会社アースアブレイザル	2015年11月	-	289,248	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年10月	0.5
東京-3	ロジポート北柏	株式会社アースアブレイザル	2015年11月	-	238,851	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年10月	0.9
東京-5	ロジポート流山B棟	株式会社アースアブレイザル	2015年11月	-	666,525	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年10月	2.3
東京-6	ロジポート東扇島A棟	株式会社アースアブレイザル	2018年10月	100	1,021,194	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年10月	6.5
東京-7	ロジポート東扇島B棟	株式会社アースアブレイザル	2018年10月	-	1,215,861	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年10月	6.2
東京-8	ロジポート東扇島C棟	株式会社アースアブレイザル	2015年11月	-	817,104	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年10月	6.3
東京-9	ロジポート川越	株式会社アースアブレイザル	2017年2月	-	118,057	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年2月	4.4
東京-11	ロジポート柏沼南	株式会社アースアブレイザル	2019年4月	-	98,015	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年4月	1.6
東京-12	ロジポート狭山日高	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年4月	-	50,045	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年4月	3.5
東京-13	東扇島(底地)	-	-	-	-	-	-	-
東京-14	ロジポート川崎ベイ(注6)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年7月	-	153,972	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年7月	3.3
東京-15	ロジポート新守谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年7月	-	89,779	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年7月	0.9
大阪-1	ロジポート堺南島町	株式会社アースアブレイザル	2018年1月	-	29,950	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年2月	6.5
大阪-2	ロジポート堺築港新町	株式会社アースアブレイザル	2019年4月	-	48,172	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年4月	7.6
大阪-3	ロジポート大阪大正(注7)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年8月	-	144,188	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年7月	8.4
大阪-5	ロジポート尼崎	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年7月	-	784,884	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年7月	6.2
大阪-6	ロジポート堺(注8)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年7月	-	140,773	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年7月	8.7
ポートフォリオPML(注9)								2.7

(注1) 「緊急短期修繕費用」及び「中長期修繕費用」は「建物状況調査報告書」によるものであり、「PML値」は「地震リスク評価報告書」によるものです。

(注2) 「緊急短期修繕費用」は、調査書日付から起算して1年以内に必要となる修繕費用を示します。

(注3) 「中長期修繕費用」は、調査書日付から起算して12年以内に必要となる修繕費用の合計額を示します。

(注4) 「ロジポート橋本」の緊急短期修繕費用及び中長期修繕費用は、保有する信託受益権の準共有持分割合(55%)に相当する金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「ロジポート相模原」の緊急短期修繕費用及び中長期修繕費用は、保有する信託受益権の準共有持分割合(51%)に相当する金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 「ロジポート川崎ベイ」の緊急短期修繕費用及び中長期修繕費用は、取得予定の信託受益権の準共有持分割合(40%)に相当する金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注7) 「ロジポート大阪大正」の緊急短期修繕費用及び中長期修繕費用は、保有する信託受益権の準共有持分割合(62.5%)に相当する金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注8) 「ロジポート堺」の緊急短期修繕費用及び中長期修繕費用は、取得予定の信託受益権の準共有持分割合(50%)に相当する金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注9) 「ポートフォリオPML」は、2020年7月付「17物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。

(オ) 主要な不動産等の物件に関する情報

今回公募増資後において本投資法人が保有する予定の信託不動産につき、「年間賃料合計」が「ポートフォリオ全体の年間賃料総額」の10%以上を占めると想定される不動産等は、以下のとおりです。

物件名称	年間賃料合計 (百万円)(注1)	賃料比率 (%)(注2)
ロジポート尼崎	3,103	17.4

(注1) 「年間賃料合計」は、2020年6月30日時点における保有資産に係る賃貸借契約書に表示された月間賃料(共益費を含みます。)を12倍することにより年換算して算出した金額の合計(消費税は含みません。)を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「賃料比率」は、当該物件の年間賃料合計のポートフォリオ全体の年間賃料総額に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(カ) 主要なテナントに関する情報

今回公募増資後において本投資法人が保有する予定の信託不動産につき、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めると想定されるテナント（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ついてはそのエンドテナントを含み、当該マスターリース契約を締結しているマスターリース会社を含みません。）はありません。

(キ) ポートフォリオの分散

今回公募増資後において本投資法人が保有する予定の信託不動産の各区分の分散状況は、以下のとおりです。

a. エリア別比率

地域	物件数 (注1)	延床面積 (㎡) (注1、2)	比率 (%) (注1、3)	取得(予定) 価格 (百万円) (注1、4)	比率 (%) (注1、3)
東京エリア	13	1,359,789.60	71.5	227,589	71.6
大阪エリア	5	542,719.05	28.5	90,240	28.4
その他	-	-	-	-	-
合計	18	1,902,508.65	100.0	317,829	100.0

(注1) 「東扇島(底地)」は、取得対象が底地であるため、上表中の「物件数」、「取得(予定)価格」及びその「比率」には含まれますが、「延床面積」及びその「比率」には含まれません。

(注2) 「延床面積」は、保有し又は取得予定の全ての信託不動産に係る建物(賃貸対象外の附属建物を除きます。)の登記簿上の記載に基づいています。「ロジポート橋本」、「ロジポート相模原」、「ロジポート川崎ベイ」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート堺」の延床面積は、物件全体の数値を基に、上表を作成しています。

(注3) 「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「取得(予定)価格」は、各保有資産に係る信託受益権売買契約書又は信託受益権準共有持分売買契約書に記載された信託受益権又は信託受益権準共有持分の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています(「ロジポート堺築港新町」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート尼崎」については、各信託受益権準共有持分売買契約書に記載された信託受益権の準共有持分の売買代金の合計額を記載しています。)

b. 築年数別比率（注1）

築年数 （注2）	物件数	延床面積 （㎡） （注3）	比率 （%） （注4）	取得（予定） 価格 （百万円） （注5）	比率 （%） （注4）
20年以上	2	217,781.93	11.4	38,120	12.0
15年以上20年未満	1	116,997.14	6.1	23,700	7.5
10年以上15年未満	1	133,414.76	7.0	26,600	8.4
5年以上10年未満	4	500,892.35	26.3	81,470	25.7
5年未満	9	933,422.47	49.1	146,750	46.3
合計	17	1,902,508.65	100.0	316,640	100.0

（注1）「東扇島（底地）」は、取得対象が底地であるため、上表には含まれません。

（注2）「築年数」は、原則として主たる建物の登記簿上の新築年月日（「ロジポート尼崎」については、工場から物流施設への改修工事が完了した日）から2020年6月30日までの期間を算出し単位未満を切り捨てて記載しています。

（注3）「延床面積」は、保有し又は取得予定の全ての信託不動産に係る建物（賃貸対象外の附属建物を除きます。）の登記簿上の記載に基づいています。また、「ロジポート橋本」、「ロジポート相模原」、「ロジポート川崎ベイ」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート堺」の延床面積は、物件全体の数値を基に、上表を作成しています。

（注4）「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注5）「取得（予定）価格」は、各保有資産に係る信託受益権売買契約書又は信託受益権準共有持分売買契約書に記載された信託受益権又は信託受益権準共有持分の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）に記載しています（「ロジポート堺築港新町」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート尼崎」については、各信託受益権準共有持分売買契約書に記載された信託受益権の準共有持分の売買代金の合計額を記載しています。）。

c. 規模（延床面積）別比率（注1）

規模（延床面積） （㎡）	物件数	延床面積 （㎡） （注2）	比率 （%） （注3）	取得（予定） 価格 （百万円） （注4）	比率 （%） （注3）
100,000㎡以上	11	1,699,102.42	89.3	268,070	84.7
50,000㎡以上 100,000㎡未満	1	50,742.47	2.7	11,950	3.8
30,000㎡以上 50,000㎡未満	3	108,665.00	5.7	26,030	8.2
10,000㎡以上 30,000㎡未満	2	43,998.76	2.3	10,590	3.3
10,000㎡未満	-	-	-	-	-
合計	17	1,902,508.65	100.0	316,640	100.0

（注1）「東扇島（底地）」は、取得対象が底地であるため、上表には含まれません。

（注2）「延床面積」は、保有し又は取得予定の全ての信託不動産に係る建物（賃貸対象外の附属建物を除きます。）の登記簿上の記載に基づいています。また、「ロジポート橋本」、「ロジポート相模原」、「ロジポート川崎ベイ」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート堺」の延床面積は、物件全体の数値を基に、上表を作成しています。

（注3）「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注4）「取得（予定）価格」は、各保有資産に係る信託受益権売買契約書又は信託受益権準共有持分売買契約書に記載された信託受益権又は信託受益権準共有持分の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）に記載しています（「ロジポート堺築港新町」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート尼崎」については、各信託受益権準共有持分売買契約書に記載された信託受益権の準共有持分の売買代金の合計額を記載しています。）。

d. 残存賃貸借期間別比率

賃貸借期間 (残存期間) (注1、2)	賃貸面積 (㎡) (注3、5、6)	比率 (%) (注4)	年間賃料 (百万円) (注3、5、6)	比率 (%) (注4)
7年以上	150,476	11.3	1,935	10.9
5年以上7年未満	130,273	9.8	1,788	10.0
3年以上5年未満	411,581	30.9	5,758	32.3
1年以上3年未満	320,789	24.1	4,248	23.8
1年未満	317,682	23.9	4,098	23.0
合計	1,330,802	100.0	17,829	100.0

(注1)「東扇島(底地)」は、取得対象である底地に係る賃貸借契約期間を基に上表に含めて記載しています。

(注2)「賃貸借期間(残存期間)」は、2020年6月30日時点において締結されている保有資産に係る賃貸借契約に基づき、当該時点以後の賃貸借期間の残存期間を基準としています。

(注3)「賃貸面積」は、2020年6月30日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された建物に係る賃貸面積を、「年間賃料」は、2020年6月30日時点における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された月額賃料(共益費を含みません。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が契約されている保有資産については、その合計額)(消費税は含みません。)をそれぞれ各残存賃貸借期間の区分毎に合算しています。

(注4)「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100%とならない可能性があります。

(注5)「賃貸面積」は小数点以下を切り捨てて記載しています。「年間賃料」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注6)「ロジポート橋本」、「ロジポート相模原」、「ロジポート川崎ベイ」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート堺」の賃貸面積及び年間賃料は、今回公募増資後において本投資法人が保有する予定の信託受益権の準共有持分割合(それぞれ55%、51%、40%、62.5%及び50%)に相当する数値を基に、上表を作成しています。

3 投資リスク

以下の内容は、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/3 投資リスク」に記載の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、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

以下において、本投資口又は投資法人債（以下「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。）への投資に関する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。但し、以下は本投資法人への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、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、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

以下に記載のいずれかのリスクが現実化した場合、本投資口又は本投資法人債の市場価格が下落し、本投資口又は本投資法人債の投資家は、投資した金額の全部又は一部を回収できないおそれがあります。本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避できるとの保証や対応が十分であるとの保証はありません。

本投資口及び本投資法人債に投資を行う際は、以下のリスク要因及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上、各投資家自らの責任と判断において行う必要があります。

（1）リスク要因

本項に記載されている項目は、以下のとおりです。

投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

- （ア）換金性・流動性に関するリスク
- （イ）価格変動に関するリスク
- （ウ）金銭の分配・自己投資口の取得に関するリスク
- （エ）投資主の権利が株主の権利と同一でないことに関するリスク
- 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク
 - （ア）投資法人の組織運営に関するリスク
 - （イ）投資法人の制度に関するリスク
 - （ウ）スポンサーへの依存に関するリスク
 - （エ）投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク
- 投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク
 - （ア）不動産の流動性に関するリスク
 - （イ）投資対象を物流施設に特化していることによるリスク
 - （ウ）不動産の偏在に関するリスク
 - （エ）不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク
 - （オ）土地の境界等に関するリスク
 - （カ）建物の毀損・滅失・劣化に関するリスク
 - （キ）建築基準法等の規制に関するリスク
 - （ク）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
 - （ケ）埋立地に関するリスク
 - （コ）不動産の所有者責任に関するリスク
 - （サ）共有物件に関するリスク
 - （シ）借地権に関するリスク
 - （ス）売主の倒産等の影響に関するリスク
 - （セ）専門家報告書等に関するリスク
 - （ソ）マーケットレポートへの依存に関するリスク
 - （タ）収入及び支出に関するリスク
 - （チ）PM会社に関するリスク
 - （ツ）少数のテナントやシングル・テナントに依存しているリスク
 - （テ）特定の物件への依存度が高いことに係るリスク
 - （ト）敷金及び保証金に関するリスク
 - （ナ）転貸に関するリスク
- （ニ）マスターリースに関するリスク

- (ヌ) フォワード・コミットメント等に関するリスク
- (ネ) 地球温暖化対策に関するリスク
- (ノ) 開発物件・低稼働物件に関するリスク
- (ハ) 太陽光発電設備が付帯した物件に関するリスク
- (ヒ) 底地物件に関するリスク
 - 投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク
- (ア) 信託受益者として負うリスク
- (イ) 信託受益権の流動性に関するリスク
- (ウ) 信託受託者に関するリスク
- (エ) 信託受益権の準共有等に関するリスク
 - 匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産への投資に関するリスク
 - 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
 - 税制等に関するリスク
- (ア) 導管性の維持に関する一般的なリスク
- (イ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
- (ウ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
- (エ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
- (オ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
- (カ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
- (キ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク
- (ク) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ケ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- (コ) 減損会計の適用に関するリスク
- (サ) 納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク
- その他
- (ア) 取得予定資産を組み入れることができないリスク
- (イ) 本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク
- (ウ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

(ア) 換金性・流動性に関するリスク

本投資口は、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・エンド型です。したがって、本投資口の換金・投資回収には、上場している金融商品取引所を通じて又は取引所外にて第三者へ売却する等の必要があります（売却のほか、本投資法人の清算・解散による残余財産分配請求権等による場合や、規約に基づき本投資法人が有償にて自己投資口を取得する場合があります。）。

また、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には本投資口の上場が廃止され、投資主は保有する本投資口を取引所外において相対で譲渡する他に換金的手段はありません。これらにより、本投資口を低廉な価格で譲渡しなければならない場合や本投資口が譲渡できなくなる場合があります。また、本投資法人債には確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません。

(イ) 価格変動に関するリスク

近時、新型コロナウイルス感染症が世界的に拡大し、業務の停滞や経済活動への悪影響が生じています。本投資法人の保有資産である物流施設については、長期での賃貸借契約を基本とし、経済活動の停滞が直ちに収益に悪影響を及ぼすとは考えにくいと本投資法人は考えています。しかしながら、第8期（2020年2月29日までの計算期間）の終了の時期の前後以降、本書の日付現在までの間に、新型コロナウイルス感染症が急速に拡大する事態となっており、これを受け、日本経済全体のみならず、世界経済が悪影響を受け、その結果、株式市場の下落圧力となっており、本投資口もその例外ではありません。投資法人が投資対象とする物流施設についても、今後、上記の感染症が長期化や更なる拡大をした場合には、物流施設及びそのテナントを取り巻く環境に重大な影響がないとの保証はありません。また、その結果、更なる市場全体への悪影響のおそれがあります。

以上のほか、本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境の変化に影響されることがあるほか、投資口の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、不動産投資信託証券市場以外の金融商品市場の変動、市場環境や将来的な景気動向等によって左右され、場合によっては大幅に変動することがあります。特に、金利上昇局面においては、本投資口の分配金利回りの魅力が相対的に低下し、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、本投資口の市場価格は、一般的な不動産の評価額の変動、不動産市場の趨勢、不動産の需給関係、不動産需要を左右することのある企業を取り巻く経済環境、法令・会計・税務の諸制度の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることになります。

さらに、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が新投資口の発行又は新投資口予約権の無償割当てにより行われる場合には、本投資口1口当たりの分配金・純資産額が希薄化することがあります。

これらの事象により、またそれ以外の状況のため、市場での本投資口の需給バランスが影響を受け、本投資口の市場価格が影響を受けることがあります。

また、本投資法人又は本資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。さらに、他の投資法人又は他の資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、その悪影響が不動産投資信託証券市場に及ぶことを通じて、本投資口の市場価格が下落することがあります。

その他、本投資法人債は金利動向等の市場環境等により価格が変動することがあり、また格付けの見直しや引き下げによる影響を受けることがあります。

(ウ) 金銭の分配・自己投資口の取得に関するリスク

本投資法人はそ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、本投資法人による分配の有無、金額及びその支払いは、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。特に、想定している不動産等の取得又は売却が行われなかった場合やその時期に変更が生じた場合のほか、資産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等が生じた場合などには、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

また、本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、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」に記載の方針に従い、毎期継続的に利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行う方針です。利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うに当たり、本投資法人は、投信協会の諸規則に定める額を上限として、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、当面の間、対象となる計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の30%に相当する金額を目途として、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、当該計算期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準、利益を超える金銭の分配額を含めた当該計算期間の金銭分配額の水準、本投資法人の財務状況(特に、鑑定LTV)等を総合的に考慮して、本投資法人が決定した金額を、利益を超える金銭として、原則として毎期継続的に分配する方針です(継続的利益超過分配)。但し、上記事項を勘案し、利益を超える金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。

また、継続的利益超過分配に加え、新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入等の資金調達、地震等の自然災害、火事等の事故に伴う大規模修繕等又は訴訟の和解金の支払い若しくは不動産の売却損の発生等その他の事由により、一時的に1口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合は、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額につき、一時的な利益を超える金銭の分配を実施できるものとしています(一時的利益超過分配)。

なお、一時的利益超過分配を実施する場合の継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金の額は、対象となる計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額を限度とします。しかしながら、上記の方針に関し、本投資法人では、鑑定LTVが60%を超えた場合には、利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行わないこととしているほか、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等に

よっては、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の額が上記の用途を下回る可能性があり、これらの場合には、投資主が利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を踏まえて期待した投資利回りを得られない可能性があります。また、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の実施は手元資金の減少を伴うため、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当たり資金面での制約となる可能性があります。わが国の不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）において、投資法人が利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うようになってからまだ期間がそれほど経過しておらず、また、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うとの方針を持つ投資法人は少ない状況にあります。したがって、本投資法人が上記で掲げる金銭の分配に係る方針が、市場においていかなる評価を受けるかは明らかではありません。

また、投資法人の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）に関する投信協会の規則等につき将来新たな改正が行われる場合には、改正後の投信協会の規則等に従って利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行う必要があることから、これを遵守するために、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の額が本書記載の方針による金額と異なる可能性や、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を一時的に、又は長期にわたり行うことができなくなる可能性があります。

投信法において、本投資法人は、役員会の決議に基づき自己投資口の取得を行うことが可能とされ（投信法第80条第1項、規約第5条第2項）、取得した自己投資口は相当の時期に処分又は消却をすることとされています（投信法第80条第2項）。本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / 財務方針」に記載の方針に従い、自己投資口の取得及び消却を行うことを検討しますが、現時点において自己投資口の取得を決定した事実はなく、また、取得の決定が保証されるものではありません。また、役員会で自己投資口の取得を決定した場合でも、実際には、投資口の取得はその後実施されるため、決定した口数すべての自己投資口を必ず取得できるとの保証はありません。加えて、取得した自己投資口は相当の時期に処分又は消却をしなければならず、必ずしも投資法人にとって有利な時期及び価格で処分できる保証はありません。また、配当等の額の損金算入要件のうち、後記「税制等に関するリスク（イ）過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク」に定義する支払配当要件において、自己投資口は貸借対照表上、純資産の控除項目として計上されることから、税引前当期純利益に比し、本投資法人が利益として実際に配当できる金額が自己投資口の金額分減少する可能性があり、結果として、決算期を超えて自己投資口を保有し続けた場合には、支払配当要件を満たすために、一時差異等調整引当額の引当等の一定の手続が必要となる可能性があります。

（エ）投資主の権利が株主の権利と同一でないことに関するリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会において議決権を行使し、規約の変更や役員を選任等の重要事項の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して投信法で定められた権利の行使を行うことができますが、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く、また、投資主総会は決算期毎に招集されるものではありません。また、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14条第1項）。

投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づいて設立される社団（投信法第2条第12項）であり、一般の法人と同様の組織運営上のリスク及び投資法人制度固有のリスクが存在します。

（ア）投資法人の組織運営に関するリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

a．役員職務遂行に関するリスク

投信法上、投資法人の業務を執行し投資法人を代表する執行役員及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員は、投資法人に対して善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負います。しかし、これらの義務が遵守されないおそれは完全には否定できません。また、本資産運用会社の主要な役職員の多くは、スポンサーであるラサール不動産投資顧問株式会社及びそのグループ会社からの転籍者又は出向者です。

b．投資法人の資金調達に関するリスク

本投資法人は資金調達を目的として、借入れ及び投資法人債を発行することがあり、規約上、借入金と投資法人債を合わせた限度額は1兆円とされ、また、借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものと規定されています。

借入れ又は投資法人債の発行を行う際には様々な条件、例えば財務制限、第三者に対する担保提供の制限、担保提供義務、付保義務、現金等の留保義務その他本投資法人の業務に関する約束や制限等が要請されます。このような約束や制限等の結果、本投資法人の運営に支障をもたらし、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。それにより本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。また、借入れ及び投資法人債の発行は、政府や日本銀行における資金・通貨の供給政策、経済環境、市場動向、金利実勢、本投資法人の収益及び財務状況のほか、借入先や投資家の自己資本規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で行うことができるとの保証はありません。また、借入れについて返済期限が到来した場合に、同一の借入先からほぼ同一の条件で新規の借入れを行う借換えについても、かかる借換えができないことや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされることがあります。

本投資法人は、本書の日付現在、一定の金融機関から資金借入れを行っており、借入時における担保及び保証の提供は行っていませんが、借入れに係る契約においては、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の一定の数値を維持すること等の財務制限条項や一定の場合の担保提供義務等が規定されています。

借入れに当たり、税法上の配当等の額の損金算入要件（いわゆる導管性要件）（後記「税制等に関するリスクノ（ア）導管性の維持に関する一般的リスク」をご参照ください。）を満たすためには、本投資法人は、その借入先を機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。）に限定することが要請され、借入先は現実には限定されています。また、本投資法人の保有不動産の全部又は一部が資金の借入先に対して担保に供された場合、担保対象となる保有不動産の処分及び建替等は、制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で保有不動産の処分や建替等ができないおそれがあります。また、本投資法人が借入金の期限前返済を行う場合には、その時点における金利情勢により、期限前返済コスト（違約金等）が発生する場合がある等、予測しがたい経済状況の変化により本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人が資金を調達しようとする場合、借入れのほか、投資法人債の発行又は新投資口の発行の方法によることがあります。新投資口の発行を行う場合、投資口の発行価格はその時々市場価格により左右され、場合により、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。これらのほか、2014年12月1日施行の改正投信法により、新投資口予約権の無償割当てによる、いわゆるライツ・オフリングでの資金調達方法も導入されています。しかしながら、ライツ・オフリングでの資金調達につきましては、投信法上は可能とされていますが、本投資法人において適切な資金調達手法であるとの保証はありません。

なお、財務指標のうち、本投資法人は、LTVの上限を原則60%とし、50%前後を平常時の上限の目処として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が高まると金利変動の影響が強まる等の影響があり、本投資法人の収益の安定性等に悪影響を及ぼす可能性があります。

c．投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

本投資法人は一般の法人と同様に、債務超過に至る可能性を否定することはできません。本投資法人は、現行法上、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の適用を受けます。

また、本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資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。本投資口及び本投資法人債は金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではなく、本投資口につき、当初の投資額が保証されているものではありません。本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への償還の後でしか投資額を回収できません。従って、清算手続において、投資主は投資額の全部又は一部につき償還を受けられないことがあります。また、本投資法人債の債権者は清算手続に従って投資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。

(イ) 投資法人の制度に関するリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

a. 業務委託に関するリスク

投資法人は、資産の運用以外の営業行為を行うことができず、使用人を雇用することはできません。また、本投資法人は、投信法に基づき、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。従って、本投資法人の業務執行全般は、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の能力や信用性に依存することになります。金融商品取引法上、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、資産保管会社は信託業を兼営する銀行等一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者については、本投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適當なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われています。しかし、それぞれの業務受託者において、今後業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が損なわれた場合や、これらの業務受託者が金融商品取引法及び投信法により本投資法人に対して負う善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合には、本投資法人の業務に支障が生じ、その結果、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。

また、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務の第三者への委託が義務付けられるため、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者が、倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、倒産に至った業務受託者等に対して本投資法人が有する債権の回収に困難が生じるだけでなく、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすこととなります。また、これらの者との委託契約が解約又は解除された場合において、本投資法人の必要とする時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し業務を委託できないときには、本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあるほか、本投資口が上場廃止になる可能性があります。

b. 資産の運用に関するリスク

投資法人は、投信法上、資産運用会社にその資産の運用に関する業務を委託しなければならないとされており、本投資法人は、その資産の運用成果につき、その資産の運用を委託する本資産運用会社の業務遂行能力に依存することになります。本資産運用会社についての主なリスクは以下のとおりです。

() 資産運用会社の運用能力に関するリスク

一般に、資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、運用成果に対して何らの保証を行うものではありません。また、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、金融商品取引法及び投信法に定める監督を受け、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、その運用能力が保証されているわけではありません。

本投資法人は2015年10月9日に設立され、本資産運用会社が本投資法人よりその資産運用業務の委託を受けていますが、運用実績が豊富とはいえません。

本資産運用会社による本投資法人の資産の運用は、投信法及び金融商品取引法の適用を受けるほか、東京証券取引所が定める上場規則の適用を受けることとなり、これらの規制の上で、期待どおりの運用を行い、収益を上げることができる保証はありません。なお、本投資法人が今後取得を予定する資産(以下「取得予定資産」といいます。)の売主等から入手した取得予定資産に係る過去の収益状況は、本投資法人の将来の業績や運用実績を予測させ又はこれを何ら保証するものではありません。

() 資産運用会社の行為に関するリスク

一般に、資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負い、さらに資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、金融商品取引法及び投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。しかし、本資産運用会社のスポンサー等の利害関係人等と本投資法人との間で取引等を行うに際して、本資産運用会社が、かかる行為準則に違反したり、適正な法的措置を行わない場合には、本投資法人に損害が発生する可能性があります。なお、本資産運用会社自身も自ら投資活動を行うことは法令上禁止されているものではありません。そのような場合に、本資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

() 資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更に関するリスク

本資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて投資運用業を遂行するため、本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインにおいて、投資対象資産に関する取得・維持管理・売却の方針及び財務上の指針を定めていますが、その内容は本投資法人の規約に反しない限度で投資主総会の承認を得ることなく適宜見直し、変更されることがあります。そのため、投資主の意思が反映されないまま運用ガイドラインが変更される可能性があります。また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従いその業務を適切に遂行するため、一定の社内体制を敷いていますが、かかる社内体制について効率性・機能性その他の観点から今後も随時その見直しがなされることがあります。このような、本資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更により、本投資法人の資産運用の内容が変更され、その結果、当初予定されていた収益を上げられない可能性があります。

加えて、本投資口について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運用形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

(ウ) スポンサーへの依存に関するリスク

本投資法人のスポンサー及びそのグループ会社は、本投資法人との間で各種の密接な関係を有しています。具体的には、スポンサーは本投資法人の投資主であり、本資産運用会社の株主であり、テナント・リーシングやマーケット・リサーチ等の分野をはじめとする各種の助言の本投資法人への提供者であり、本資産運用会社の主要な役職員の転籍元又は出向元であるほか、本投資法人は、「ロジポート」ブランドの使用許諾をスポンサーから受けるなど、本投資法人は、スポンサー及びそのグループ会社に大きく依存しています。

したがって、本投資法人が、スポンサー及びそのグループ会社との間で本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合又は助言等の提供を受けられなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。また、これらスポンサー及びそのグループ会社の業績が悪化した場合や、スポンサー及びそのグループ会社の市場での信頼や評価(レピュテーション)が風評等により損なわれた場合等にも、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

スポンサーは、スポンサーサポート契約に基づき、ラサールファンドが保有・運用する不動産等を売却しようとする場合、一定の場合を除き、本資産運用会社に対し、当該不動産等に係る売却情報を提供するものとされていますが、本投資法人への売却を義務づけるものではありません。

また、スポンサーは、第三者が売却を予定する不動産等に係る情報を入手した場合、一定の場合を除き、本資産運用会社に対し、かかる情報を提供するものとされていますが、常に本資産運用会社がかかる情報の提供を受ける機会が保証されているものではありません。

前記に加え、スポンサーサポート契約の有効期間は、当初、2016年1月7日から2年間であり、その後、自動更新され、本書の日付現在において有効に存続しています。しかしながら、スポンサーサポート契約が何らかの理由で更新されない又は契約が解除される等により終了した場合、スポンサーからのスポンサーサポートが受けられなくなるおそれがあります。また、本資産運用会社は、スポンサーとの間で、本資産運用会社の事務・総務等をサポートする目的でBusiness Operations Support Agreementを締結しています。しかしながら、Business Operations Support Agreementの有効期間は毎年1月1日からその年の12月31日までであり、また契約終了日の60日前までに他方当事者へ通知することで契約を終了させることができるとされており、同契約が終了した場合、同契約に基づくスポンサーからのサポートが受けられなくなるおそれがあります。

本投資法人は、利害関係人等との取引により投資主又は投資法人債権者の利益を害されることがないように適切と考えられる体制を整備しています。しかし、これらの体制が有効に機能しない場合には、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取引が行われ、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。なお、かかる利益相反リスクに対する方策については後記「(2)リスクに対する管理体制」をご参照ください。

（エ）投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク

本投資法人の投資口は、上場後金融商品取引法で定める、いわゆるインサイダー取引規制の適用を受けています。また、本投資法人及び本資産運用会社は内部規程を設け、その役職員及びその親族がかかる取引を行うことを制限しています。しかしながら、こうした法規制や内部態勢にもかかわらず、本投資法人又は本資産運用会社の役職員その他の内部者が本投資法人や投資口に関する未公表の内部情報を知りつつ本投資口の取引を行うことがないとの保証はなく、また、これらの者が、本投資法人に係る未公表の重要事実を第三者に伝達し又はその売買等を推奨しないとの保証はありません。これらの場合には、投資家の信頼又は市場における信頼を損ね又は喪失する可能性があり、その結果、本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等を招き、本投資法人の投資主が不利益を受けるおそれがあります。

投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

本投資法人は、主として不動産等を投資対象とし、また物流施設に特化して投資する投資法人であり、そのため、以下のリスクがあります。

（ア）不動産の流動性に関するリスク

不動産は、流通市場の発達した有価証券と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有しています。また、売買時に相当の時間と費用をかけてその物理的状況や権利関係等を詳細に調査する（デュー・ディリジェンス）こともあります。デュー・ディリジェンスの結果、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な欠陥や瑕疵等が発見された場合には、流動性がさらに低下したり、売買価格が下落したりする可能性があります。そのほか、不動産もそれ以外の資産と同様、経済状況の変動等によりその市場価格は変動します。

また、需要の変動や競争激化など市場環境の動向や、投資採算の観点から、希望した価格や時期その他の条件での物件取得ができず、又は物件取得資金を調達できない等の事情により、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ポートフォリオの組成や、物件の取得による外部成長を達成できない可能性があります。

さらに、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望どおりの価格や時期その他の条件で売却できない可能性があります。これらの結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

（イ）投資対象を物流施設に特化していることによるリスク

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」に記載のとおり、本投資法人は、先進的な物流施設について引き続き底堅い需要が継続するものと考えており、物流施設、特にプライム・ロジスティクスに対して投資を行っていく方針です。しかしながら、電子商取引市場の拡大等を背景とした消費物流の潜在的需要等の先進的な物流施設に対する需要を高めていると考えられる要因に変動が生じ、又は先進的な物流施設の供給が想定以上に増加し競合状況に変動が生じる可能性があります。先進的な物流施設について希少性が高く需要が供給を上回る状態が今後も持続するとは限りません。その場合、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

また、本投資法人は、上記以外にも主たる投資対象を物流施設とすることに伴う特有のリスクを抱えています。

例えば、運用資産の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設の建設が近隣で行われ、周辺環境が変動し、テナントの操業に支障が発生することがあります。その結果、テナント需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。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、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った場合、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。さらに、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、それらの物件のテナント需要は、為替相場や経済情勢にも左右される可能性があります。

また、景気減速により消費者行動が影響を受ける結果、テナントの事業及びその物流施設に対する需要が悪影響を受けるなど、物流業界全体における全般的な景気が悪化した場合、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、今後も物流市場の変化に伴い、テナントのニーズそのものが変化することにより本投資法人の保有する物流施設が陳腐化し、又はテナントの事業活動内容が変化すること等により、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

物流施設スペースの供給過剰若しくは需要の低下又は賃料水準の低下等物流施設に関する市況悪化により物流施設が不採算となる可能性や、他の物流施設との競争の状況、物流施設への潜在的テナントの誘致力並びに既存物流施設の保守、改修及び再開発能力等によっても、本投資法人の収益は左右されます。

さらには、用途指定・用途制限、収用及び再開発等に関連する法令及び税法等の改正により、これらに関する規制が変更又は強化され、物流施設運営に影響を与える場合には、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。また、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。）に規定する港湾に所在する物流施設については、港湾労働法その他関係法令の適用を受け、また一定の事業慣行の影響を受けるため、テナントの件費及び営業費用が他の地域に比べ高くなる場合があります。テナントの事業への悪影響を通じ本投資法人の収益にも悪影響が生じる可能性があります。

上記のほかにも、本投資法人が物流施設を投資対象としていることから、その建物の特性、適用規制、テナント特性等に起因して、特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ウ) 不動産の偏在に関するリスク

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/(1) 投資方針/ポートフォリオ構築方針」に記載の方針に基づき資産の運用を行います。その結果、本投資法人の運用資産は一定の地域、特に東京、神奈川、埼玉及び千葉、並びに大阪、京都及び兵庫に偏在する可能性があります。また、本投資法人の投資対象は物流施設等に限定されています。したがって、一定地域、特に東京、神奈川、埼玉及び千葉、並びに大阪、京都及び兵庫の物流マーケットの変動や物流施設等における収益環境等の変化が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(エ) 不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク

本投資法人が取得する不動産（不動産信託受益権の原資産たる不動産を含みます。以下同じです。）に一定の欠陥や瑕疵があった場合又は当該不動産が通常有すべき性状を欠く状態又は当事者間の契約において通常若しくは特別に予定された品質や性状等を欠く状態（以下そのような状態を「契約不適合」といいます。）にある場合、本投資法人は損害を被ることがあります。かかる瑕疵又は契約不適合には、権利、地盤、地質、構造等に関して当事者間の契約において通常若しくは特別に予定されていなかったような欠陥や瑕疵があります。また、建物の施工を請負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があります。免震装置、制振装置その他の建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。さらに、不動産には様々な法規制が適用されているため、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。これらの瑕疵又は契約不適合は、取得後に判明する可能性もあります。

民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）（以下「民法改正法」といいます。）による民法改正（以下「民法改正」といい、民法改正前の民法を「旧民法」、民法改正後の民法を「新民法」といいます。）の施行日である2020年4月1日より前に締結された不動産の売買契約においては、旧民法の規定が適用され（民法改正法附則第34条第1項等）、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、旧民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負うこととなります。また、2020年4月1日以降に締結された不動産の売買契約においては、新民法が適用され、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであった場合には、売主は、買主に対して契約不適合による担保責任を負います。したがって、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産

に係る物理的若しくは法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合、又は契約不適合がある場合には、上記に従い、本投資法人は売主に対して瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を追及することができます。しかし、売主が既に解散・清算されている場合、又は売主が倒産し、若しくはその主要な資産が本投資法人に売却した不動産のみであったためにその資力が十分でない場合には、買主である本投資法人は、実際には売主との関係において上記の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任による保護を受けることができず、損害を被ることになります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担する期間又は補償金額を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。

本投資法人は、状況によっては、売主に対して一定の事項について表明・保証を要求する場合がありますが、売主が表明・保証した事項が真実かつ正確であるとの保証はなく、表明・保証は法律上の制度ではないため、売主が行う表明・保証の対象、これに基づく補償責任の期間又は補償金額が一定範囲に限定される場合があります。また、売主が解散し、又は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。

不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその原資産である不動産に隠れた瑕疵があった場合又は契約不適合があった場合については、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産の信託契約及び受益権譲渡契約において、売主に信託設定日等において既に存在していた原資産である不動産の瑕疵又は契約不適合について瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担させ、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させても、上記のように実効性がない場合があり、また、そもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である本投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵又は契約不適合の程度によっては、補修その他の措置をとったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

なお、投資法人は、宅地建物取引業法上宅地建物取引業者とみなされ(同法第77条の2第2項)、投資法人が宅地建物取引業者でない者に対して不動産を売却する場合には、民法改正の前後を問わず、宅地建物取引業法上、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を完全に排除することができません(同法第40条)。したがって、本投資法人又は不動産信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負うことになる場合があります。

加えて、わが国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、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や予想に反して当該不動産に第三者の権利が設定されていることがあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(オ) 土地の境界等に関するリスク

わが国においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、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。

(カ) 建物の毀損・滅失・劣化に関するリスク

建物は、事故又は地震・津波・火山活動や風水害等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失した個所を修復するため予期せぬ費用が発生するばかりでなく、一定期間建物が稼働不能となることを余儀なくされ、賃料収入が減少して、費用が増加することで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、完全な修復が行われたか否かにかかわらず、評価額が下落するおそれもあります。

本投資法人は、建物に関する火災・水害等による損害を補償する火災保険又は賠償責任保険等を付保しています。このような複数の保険を組み合わせることによって、予期せざるリスクが顕在化した場合にも、保険金をあてることで、原状回復を行うことが一定程度期待できます。しかしながら、個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない災害や事故が発生する可能性等があります。また、通常の火災保険では地震による火災はカバーされていません。さらに、保険会社が保険金を完全に支払わず、又は支払が遅れる可能性もあります。保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により、建物を事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす台風・水害・大地震・大津波が起こった場合、本投資法人の保有する複数の建物が同時にこれらの天災地変の影響を受ける可能性があります。また、本投資法人は、保有資産及び今後取得する資産について、専門家による地震リスク診断に基づき地震保険の付保の要否を検討・判断しますが、その結果、地震保険を付保しないこととした物流施設については、天変地異によりこれらの資産に損害が生じた場合に、保険によりこれを回復することはできません。また、地震保険を付保することとした物流施設であっても、对人的被害の賠償については保険でカバーされないこともあります。本書の日付現在において、個別不動産のPML値が15%を超える保有資産は存在しないため、地震保険は付保されていません。

上記に加え、天災地変が起こった場合、本投資法人の保有する物流施設に大きな影響がなかったとしても、物流活動を支える道路網の寸断や地盤の液状化等により、テナントの事業活動に大きな支障が生じる可能性や、電力供給不足等により物流施設の稼働に大きな支障が生じる可能性もあり、その結果、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

(キ) 建築基準法等の規制に関するリスク

建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。また、建物は、様々な規制の下にあり、国の法令のほか、各地方公共団体の条例や行政規則等による規制を受けることもあります。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等のほか、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。そして、建築基準法やこれらの規制は、随時改正・変更されています。

また、その建築時点(正確には建築確認取得時点)においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制のもとでは不適格になることがあります。例えば、建築基準法は、耐震基準について1981年にいわゆる新耐震基準を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されています。法規制の変化により、かつて法令に適合していながら後日適合しなくなった建物を「既存不適格」と呼ぶことがあります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建ぺい率・容積率・高さ・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がり、その結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

以上のほか、土地収用法や土地区画整理法のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は不動産の価値が減殺される可能性があります。

(ク) 有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

本投資法人が取得した土地について産業廃棄物やダイオキシン等の有害物質が埋蔵されている場合、当該土地やその上の建物の価格に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や洗浄が必要となる場合には、予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、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、直接又は不動産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担する可能性があります。

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。

土壌汚染等に関しては、土壌汚染対策法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や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ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命じ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。

また、本投資法人が取得した建物にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されている場合若しくは使用されている可能性がある場合、又はPCBが保管されている場合等には、当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。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予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産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担する可能性があります。

さらに、原子力発電所の事故等により、不動産等又はその所在周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生し、当該地域における社会的ないし経済的活動が阻害され、その結果、当該不動産等の使用収益性やその価値が大幅に減少する可能性があります。

また、環境関連法令につき、将来不動産に関して規制が強化され、不動産の所有者に大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務が課され、又は過失がなくても責任を問われることとなる可能性があります。

(ケ) 埋立地に関するリスク

本投資法人の保有資産には、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、埋立に使用した土壌に有害物質が含まれている等の理由により、土地に有害物質が含まれている可能性があります(当該土地に有害物質が含まれる場合のリスクの詳細は、前記「(ク) 有害物質又は放射能汚染等に関するリスク」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。さらに、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(かかる災害が生じた場合のリスクの詳細は、前記「(カ) 建物の毀損・滅失・劣化に関するリスク」をご参照ください。)。これらの理由により当該不動産が被害を受けた場合、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が負担し又は被る可能性があるほか、当該不動産の価値が下落する可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(コ) 不動産の所有者責任に関するリスク

土地の工作物(建物を含みます。)の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するために必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています(民法第717条第1項)。したがって、本投資法人の不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本投資法人は、その運用資産に関し、賠償責任保険その他の適切な保険を付保する方針ですが、保険契約に基づいて支払われる保険金の上限額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故が発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証もなく、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。

(サ) 共有物件に関するリスク

本投資法人が保有する不動産等が第三者との間で共有されている場合には、当該不動産等の持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手續の履践義務等、共有者間で締結される協定書又は規約等による一定の制限に服することがあります。

また、不動産を単独で所有している場合に比べ、共有不動産は、法的に様々な側面で制約を伴います。

まず、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更に当たる行為には共有者全員の合意を要し(民法第251条)、変更に当たらない管理は共有者の持分の過半数で決定する(民法第252条)ものとされています。したがって、特に本投資法人が持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため(民法第249条)、他の共有者によるかかる権利行使によって、本投資法人の当該不動産の利用が妨げられる可能性があります。

共有不動産を賃貸する場合、賃料債権は不可分債権と解されるおそれがあり、また、敷金返還債務は不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の共有者(賃貸人)の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部を差し押さえ、又は他の共有者がテナントからの敷金返還債務をその持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が敷金全額を返還せざるを得なくなる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた賃料のうち自己の持分に応じた金額の支払や返還した敷金のうち他の共有者の持分に応じた金額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。共有不動産に課税される固定資産税等の公租公課、共有不動産の修繕費、保険料等にも、他の共有者が債務を履行しない場合につき、同様の問題があります。

さらに、不動産を共有する場合、他の共有者から共有物の分割請求(民法第256条)を受ける可能性があります。分割請求が権利の濫用等として排斥されない場合で、現物による分割が不可能である場合又は著しくその価値を損なうおそれのある場合は、本投資法人の意向にかかわらず、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります(民法第258条第2項)。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが(民法第256条)、合意の有効期間は5年以内とされています。しかも、不動産に関する不分割特約は、その旨の登記をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できないことがあります。また、共有者において、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます。但し、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生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、会社更生法第60条、民事再生法第48条)。

共有者は、自己の共有持分を自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。

また、他の共有者の共有持分に抵当権又は根抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた不動産全体について、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、本投資法人の不動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、分割後の本投資法人の不動産についても、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。

以上のとおり、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、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

(シ) 借地権に関するリスク

本投資法人は、敷地利用権(土地の賃借権及び地上権)と借地権設定地上の建物(以下「借地物件」といいます。)に投資することがありますが、借地物件は、土地建物ともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、敷地利用権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合は期限の到来時に借地権設定者側に更新を拒絶する正当な事由がある場合には消滅します。また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取

り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、敷地利用権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要ですが、かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期や売却価格を含む条件で建物を処分することができないおそれがあります。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うこともあり得ますが、借地を明渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

上記に加えて、建築基準法に基づく制度により、敷地利用権として隣接地等の余剰容積が移転されている場合があります(以下「空中権」といいます。)、借地権と同様に期間満了又は建物の滅失等により空中権が消滅する場合があります。

(ス) 売主の倒産等の影響に関するリスク

本投資法人が不動産等を取得した直後に、売主について破産手続、民事再生手続、会社更生手続等の倒産手続が開始された場合、当該不動産等の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。この場合、不動産等は、破産財団等に取戻される一方で、本投資法人が売主に支払った売買代金等の返還請求権は、倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。倒産手続が開始されない場合であっても、売主の財務状況が劣悪である場合には、当該不動産等に係る売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

また、売主につき倒産手続が開始された場合、裁判所又は管財人等が、本投資法人を買主とするある売買取引を、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産等がなおも売主(倒産手続であればその財団等)に属すると判断することがあります。この場合には、本投資法人は、あたかも当該不動産等についての担保権者であるかのように取り扱われ、担保権(とみなされた権利)の行使に対する制約を受けることとなります。特に、会社更生手続では、担保権の実行は会社更生手続に従って行われ、弁済金額が切下げられることとなるなど、担保権の実行を手続外で行える破産手続等に比較して、本投資法人はより大きな損害を受けるおそれがあります。

また、上記否認の問題は、売主の前所有者(本投資法人から見ても前々所有者等)が倒産した場合にも生じ得ます。すなわち、本投資法人が、不動産等を取得した際に、前所有者である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である本投資法人にも及びこととなります(破産法第170条、会社更生法第93条、民事再生法第134条)。

本投資法人においては、売主等の財務状況等も十分に検討した上で投資を決定しますが、売主又はその前所有者に関する正確な財務情報が入手できる保証はなく、上記リスクが現実化するおそれは否定できません。

(セ) 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。また、その評価の目的・方法は、必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。したがって、同じ不動産について鑑定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や調査価格が異なる可能性があります。また、かかる鑑定及び価格調査の結果は、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を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額又は当該調査価格をもって売却されるとは限りません。

近時の新型コロナウイルス感染症の拡大により、経済活動全般の停滞や物流施設への需要の減退が発生し、それを受け、本投資法人保有の不動産の鑑定評価額及び不動産価格調

査の調査価格が低下することがあります。その結果、本投資法人が保有する不動産等を売却するとした場合には想定した価格での売却ができず、損失を被ることがあるほか、売却しない場合にも、評価損を減損損失として損失処理することを余儀なくされるおそれがあります。本投資法人保有の不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、不動産鑑定士等による分析の時点における評価を示したものであり、本書の日付現在における評価と異なる可能性があり、かつ新型コロナウイルス感染症の拡大による不確実性が高まっていることから、当該鑑定評価額等に依拠するにあたっては十分な注意を要します。

建物環境リスク評価書や土壌汚染リスク評価書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見の表明であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染等の環境上の問題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。

建物の構造、耐震性、法令や条例の適合状況、有害物質等の有無、隣地との境界等に関するエンジニアリングレポート(建物状況調査報告書)や地震リスク評価報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、取得対象資産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではなく、本投資法人による取得後に、取得した不動産に欠陥や瑕疵等が判明する可能性があります。

また、不動産の地震リスク分析の結果算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値に過ぎません。PML値は、予想損失額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、予想以上に多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

その他、不動産に関しては、様々な専門家が国家又は民間団体の資格認定を受けて業務を遂行していますが、すべての専門家が常に過誤無くあらゆる業務を遂行できるとの保証はありません。本資産運用会社は、外部の資格を有する専門家の判断や報告に依拠して、本投資法人による資産取得を行います。その専門家の判断や報告が後に誤っていたとされるおそれがあり、その場合、本投資法人は重大な悪影響を受けるおそれがあります。

(ソ) マーケットレポートへの依存に関するリスク

本投資法人は、物件の取得や売却に際し、様々な情報を得て投資判断を行います。その際、第三者である専門家によるマーケットレポートでの分析を投資判断の材料とする場合があります。しかしながら、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。したがって、同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。特に物流施設に関する情報はオフィスビルや住宅に比べるとサンプル数が少ない等、投資判断に必要なすべての情報が網羅されている訳ではありません。

(タ) 収入及び支出に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産等の賃料収入に主として依存します。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、市場環境の影響も受けやすく、また、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ること等により減少する可能性があります。さらに、賃借人の財務状況が悪化した場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があるほか、この延滞賃料、原状回復費用その他の損害金等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況となる可能性があります。

本投資法人の主たる投資対象である物流施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。また、テナントは、定期賃貸借契約において明文で排除されている場合を除き、賃料が不相当に高い場合には借地借家法に基づく賃料減額請求権を行使することができます。したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はなく、賃料改定又は賃料減額請求により賃料が減額されることにより不動産に係る賃料収入が減少する可能性があります。

一方、本投資法人の主要な営業費用は減価償却費、固定資産税や都市計画税等の固定的な費用で構成されており、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益性や分配金の水準が大きく悪化する可能性があります。

また、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する可能性があります。

さらに、賃貸借契約上、賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了する場合があります。また、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。これらの場合、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。賃貸借契約において、賃貸借契約が更新される際の更新料、契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、かかる規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果本投資法人に想定外の収入の減少をもたらす可能性があります。

なお、新民法においては、賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、若しくは賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当期間内に必要な修繕をしないとき、又は急迫の事情がある場合、賃借人が修繕権を有するものとされています(新民法第607条の2)。かかる修繕権を賃貸借契約上特約で排除していない場合、予期しない金額で賃借人が賃貸人のコントロールの及ばない修繕を行い、本投資法人が修繕費用の請求を受け、想定外の支出の増加をもたらす可能性があります。

(チ) PM会社に関するリスク

本投資法人の収益性を確保する観点から、建物の保守管理、テナントの管理を含めた不動産の管理も重要ですが、その良否も、建物を管理するPM会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、PM会社の業務遂行能力に大きく依拠することになります。したがって、本投資法人がPM会社を選定するに当たっては、その候補業者の資質、経験、ノウハウ、テナント・リレーション等を慎重に考慮することが前提となりますが、選定されたPM会社における人的・財産的基盤が今後も優良である保証はありません。PM会社の業務遂行能力が低下した場合やPM会社が交替する場合等、当該不動産の管理状況が悪化し、収益の悪化等により本投資法人が損失を被るおそれがあります。

(ツ) 少数のテナントやシングル・テナントに依存しているリスク

本投資法人の保有資産には、一部の少数のテナントへ賃貸され、又は単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件もあります。このような物件において既存テナントの営業状況、財務状況が悪化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合、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、さらに敷金等の返還のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされる可能性もあります。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。

さらに、このようなシングル・テナントを含む、単一又は少数の核となる大規模テナントが存在する物件においては、当該テナントとの間で、優先購入権や処分禁止に関する合意(その内容は様々です。)がなされることがあり、物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に、当該テナントに優先購入権が与えられている等により、物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。

(テ) 特定の物件への依存度が高いことに係るリスク

本投資法人のポートフォリオにおいて、各保有資産の取得価格が取得価格の総額に占める割合は、相対的に高い割合となっています。したがって、そのうちのいずれかの物件が何らかの理由で毀損、滅失若しくは劣化し、又はオペレーションが困難となる事由が生じた場合、さらにはその主要なテナントの財政状態又は経営成績が悪化したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産賃貸においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することが多く、本投資法人は、今後、これらの資金を資産の取得資金や資産の運用に係る支出の一部として活用することを想定しています。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ナ）転貸に関するリスク

a．転借人に関するリスク

本投資法人は、その保有する不動産等につき、転貸を目的として賃借人に一括して賃貸することがあります。このように、賃借人に不動産等の全部又は一部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産等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ります。また、賃借人の賃料が転借人から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。

b．敷金等の返還義務に関するリスク

転貸借関係における賃貸借契約が合意解約された場合その他一定の場合には賃貸人が転貸人の地位を承継し、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可能性があります。

（ニ）マスターリースに関するリスク

投資対象となる不動産等において、PM会社等が当該不動産等の所有者である本投資法人又は信託受託者との間でマスターリース契約を締結してマスターリース会社となり、その上でエンドテナントに対して転貸する場合があります。

本投資法人又は信託受託者がマスターリース契約を締結する場合、マスターリース会社の財務状態の悪化により、マスターリース会社の債権者がマスターリース会社のエンドテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターリース会社から賃貸人である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。

（ヌ）フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産等を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が、買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

（ネ）地球温暖化対策に関するリスク

法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあるほか、本投資法人は持続可能な社会の実現のため、様々な環境問題への対応を検討しています。そのため、これらの制度の創設又は拡充に伴い、また、本投資法人の方針により、排出権削減のための建物改修工事を実施したり、排出権等を取得する等の負担を負うこととなる可能性があります。

またテナントの事業はトラック輸送に大きく依存しているため、地方公共団体の自動車排出窒素酸化物及び粒子状物質の総量規制等の規制が強化された場合、テナントの費用が増加する結果、物流施設に対する需要が縮小する可能性があります。

（ノ）開発物件・低稼働物件に関するリスク

本投資法人は、開発物件若しくは低稼働物件に係る不動産等又はそれらを裏付資産とした不動産対応証券その他資産への投資を行うことがあります。但し、これら開発物件や低稼働物件は主たる投資対象ではありません。開発物件若しくは低稼働物件に係る不動産等又はそれらを裏付資産とする不動産対応証券その他の資産への投資は、開発又は賃貸に係る各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等を含みます。）を伴うものであり、本投資法人は、かかるリスクを合理的に抑制又は管理可能な場合に、これらの資産の取得を検討します。例えば、開発物件については、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、開発物件への投資の当初に想定していたおりの開発が進まない可能性があるほか、開発した建物を取得することを企図していた場合には、当該建物について想定どおりに引渡しを受けられない可能性がある等の開発リスクや、入居率において不確実性が存在する等のテナントリスク、さらには減損会計の適用を受ける等のリスクがあり得ます。また、竣工済みの低稼働物件への投資を行った場合には、テナントリスクや減損会計の適用を受ける等のリスクがあり得ます。これらの結果、開発物件や低稼働物件への投資を行った場合、想定を超えたりリスクが顕在化し、その結果、収益等が当初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、又は予定されない費用の計上や、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、そのため、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。

（ハ）太陽光発電設備が付帯した物件に関するリスク

本投資法人の保有資産にはテナントが保有する太陽光発電設備が付帯している物件が含まれています。当該テナントとの賃貸借契約上、賃料については現在固定賃料となっておりますが、将来、当該テナントによる売電事業の売電収入に連動する変動賃料制を一部採用する可能性もあり、その場合、本投資法人の賃料収入は当該テナントの売電事業の成果により影響を受けることとなります。売電事業については、天候、売電事業者間の競争環境、売電事業に関する国の施策及び規制その他様々な要因によるリスクを伴い、これらの要因により、当該テナントによる売電事業の売電収入が減少した場合、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。

（ヒ）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、いわゆる底地への投資を行うことがあります。借地権は、定期借地権、一時使用目的の借地権と普通借地権の場合があり、定期借地権又は一時使用目的の借地権の設定契約の効力が認められるためには、借地借家法第22条（一般定期借地権の場合）、同法第23条（事業用定期借地権の場合）又は同法第25条（一時使用目的の借地権の場合）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又はかかる要件の充足を証明できない場合には、定期借地権又は一時使用目的の借地権の設定契約としての効力が認められず、当該契約がいわゆる普通借地契約として取り扱われる可能性があります。そのため、本投資法人が予定する時期に借地契約が終了しない可能性があるほか、建物買取請求権を排除する合意の効力が認められず、契約終了時に本投資法人が借地上の建物を時価で取得することを余儀なくされ、多額の費用負担が生じる等により、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、当該契約がいわゆる事業用定期借地契約として取り扱われたとしても、当該契約において、契約終了時に本投資法人が借地上の建物を無償で取得することが合意された場合には、本投資法人が借地上の建物の収去費用を負担することとなり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、一般的に建物所有目的の普通借地契約に基づく普通借地権は、それ自体に高い財産的価値があり、本投資法人保有の土地上に普通借地権が設定された場合、普通借地権の価値に応じて土地（底地）の価値が下落することが多く、かかる場合には、定期借地権が設定される場合に比べて本投資法人が保有する資産（底地）の価値が下落し、これにより本投資法人が損失を被る可能性があります。更に、かかる借地権の性質の変更が、本投資法人の税務又は会計上の取扱いに影響を与え、本投資法人が課税処分その他の不利益を受ける可能性もあります。

普通借地権の場合には、期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に予測することは困難であり、借地権者の行う時価での建物買取請求が本投資法人の希望する価格によるとの保証はありません。

定期借地権か普通借地権かを問わず、借地権者の財務状況が悪化した場合又は倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が、敷金及び保証金等で担保される範囲を超えて延滞する等となることがあります。また、借地権者は、借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少することがあります。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を請求される場合があります(借地借家法第13条等)。

以上のような場合、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

また、本投資法人が底地を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。底地には、上述の借地権の負担があるため、土地と建物が一体となって取引される場合や、更地が取引される場合と比較すると、不動産の流動性リスクは相対的に高く、希望どおりの価格や時期その他の条件で売却できない可能性があります。この結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

本投資法人が、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を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。

なお、以下、2007年9月30日施行の信託法(平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。)を「新信託法」といい、同日施行の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。その後の改正を含みます。)(以下「信託法整備法」といいます。)による改正前の信託法(大正11年法律第62号。その後の改正を含みます。)を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、2007年9月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます(信託法整備法第2条)。

(ア) 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが、他方で、旧信託法の下では、受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています(旧信託法第36条第2項)。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・ディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があり、一旦不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、本投資法人の収益又は存続に悪影響を及ぼすおそれがあります。新信託法の下では、旧信託法第36条第2項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり(新信託法第48条第5項、第54条第4項)、その場合には同様に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。

(イ) 信託受益権の流動性に関するリスク

本投資法人が信託受益権を保有し、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託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契約上要求されるのが通常です。さらに、不

動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する場合の信託受益権については金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため(新信託法第94条)、株券や社債券のような典型的な有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負っての信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

(ウ) 信託受託者に関するリスク

a. 信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと判断されます。新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています(新信託法第25条第1項、第4項及び第7項)。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

b. 信託受託者の債務負担に伴うリスク

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財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めています。本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

(エ) 信託受益権の準共有等に関するリスク

信託受益権が準共有されている場合、単独で保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。旧信託法の下では所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り準用されます(民法第264条)。新信託法の下では信託受益者が複数の場合の意思決定の方法に関する明文規定があり(新信託法第105条以下)、信託受益権が準共有されている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する民法の規定に優先してかかる規定がまず適用されます。

旧信託法の下では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている信託受益権の変更にあたる行為には準共有者全員の合意を要し(民法第251条)、変更にあたらぬ管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する(民法第252条)ものと考えられます。従って、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

一方、新信託法の下では、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます(新信託法第105条第1項本文)。この場合には、他の準共有者全員が承諾しない限り、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができないこととなります。また、信託契約において別の意思決定の方法が定められている場合でも、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められているとは限らず、同様に信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

準共有持分の処分については、旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわらず他の準共有者が変更される可能性があります。準共有者の間において信託契約とは別の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手

続の履践義務等が課されることがあります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

別段の合意のない限り、信託受益権の準共有者が信託受託者に対して有する信託交付金の請求権は不可分債権と解されるおそれがあり、また、信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、不可分債務であると一般的には解されています。従って、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産への投資に関するリスク

本投資法人は、その規約に基づき、不動産等に関する匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産への投資を行うことがあります。かかる匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産への投資は、例えば低稼働物件への投資に際してリスクを低減しつつ将来の取得に向けて優先交渉権の取得を伴いつつ行う場合や、安定稼働物件への投資に際し、ラサールファンドその他の第三者との共同投資を目的として匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産への投資の形態が最適と判断される場合に採用されることがあります。

しかしながら、本投資法人が匿名組合員となっても、匿名組合員は、法令及び匿名組合の法的性格上、営業者たる資産保有SPCの業務を執行して営業者を代表するということができず、営業者の匿名組合事業についてのコントロール権を原則として有しません。したがって、匿名組合出資を通じた投資対象不動産の運用に本資産運用会社が十分に関与できず、結果として投資主又は本投資法人債権者に損害を及ぼす可能性があります。また、匿名組合性が維持される場合は、匿名組合員たる本投資法人は営業者の行為について、第三者に対して義務を負いませんが、本投資法人による営業者の匿名組合事業へのコントロール等の関与の仕方によっては、匿名組合性が否定され、民法上の組合であるとして民法上の組合員としての責任を負うこととなる可能性があります。

匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産については、契約上、その譲渡禁止又は譲渡制限が付されることや法令上の制限に従って譲渡先が限定される等の制限を受けることがあり、その他、転売しようとしても、確立された流通市場が存在しないためその流動性は低く、売却を意図しても、適切な時期及び価格で売却することが困難な可能性があります。営業者の投資する不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合、匿名組合財産及び不動産関連ローン等資産に係る不動産等が想定した価格で売却できない場合、又は意図されない課税が生じた場合等には、当該匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産より得られる運用益や返還される出資の価額の減少等により、本投資法人が出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産への投資は、投資先たる匿名組合の営業者又は特定目的会社等が開発する新規物件又は保有する物件に係る優先交渉権の取得を目的とする場合もありますが、優先交渉権を獲得できるとの保証も、かかる優先交渉権により当該新規物件又は保有物件を取得できるとの保証もありません。さらに、投資先が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合や、低稼働物件に投資する場合には、前記「投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク／（ノ）開発物件・低稼働物件に関するリスク」に記載のリスクがあります。

特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人は、その規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社はその資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資は、例えば低稼働物件への投資に際してリスクを低減しつつ将来の取得に向けて優先交渉権の取得と共に行う場合や、安定稼働物件への投資に際し、ラサールファンドその他の第三者との共同投資を目的として優先出資証券への投資の形態が最適と判断される場合に採用されることがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の配当等の額の損金算入要件（いわゆる導管性要件）（後

記「 税制等に関するリスク/(ア)導管性の維持に関する一般的なリスク」をご参照ください。)に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図しておりません。但し、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。

しかしながら、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、従って売却を意図してもその売却が困難な場合があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、特定目的会社の投資する不動産等に関する収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産等が予想した価格で売却できない場合、さらには導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被るおそれがあります。優先出資証券への投資は、特定目的会社が開発する新規物件又は特定目的会社が保有する物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがあります。かかる優先交渉権により当該物件を取得できる保証はありません。また、優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合や、特定目的会社が低稼働物件に投資する場合もあり、そのような場合には、前記「 投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク/(ノ)開発物件・低稼働物件に関するリスク」に記載のリスクがあります。

税制等に関するリスク

（ア）導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い」に記載する配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、計算期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の異動・減少、海外投資主比率の増加、資金の調達先、分配金支払原資の制限・不足、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計算期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記「（オ）同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク」に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、配当等の額を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資証券の市場価格に影響を及ぼすこともあります。

なお、課税上の取扱いについては、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 / 4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い」をご参照ください。

（イ）過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

2009年4月1日以後終了した計算期間に係る導管性要件のうち、租税特別措置法施行令に規定する配当可能利益の額の90%超の金銭の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異により、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なること等により、過大な税負担が発生した場合には、この要件を満たすことが困難となる計算期間が生じる場合があります。なお、2015年4月1日以後に開始する計算期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い」をご参照ください。）を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

（ウ）借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の計算期間毎に判定を行う導管性要件の一つに、借入れを行う場合には投資法人が租税特別措置法に規定する機関投資家以外の者から借入れを行っていないことという要件があります。従って、本投資法人が何らかの理由により上記機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、借入れに係る債権が機関投資家以外の者に譲渡された場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（エ）資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク

本投資法人において利益が生じているにもかかわらず金銭の借入れ又は投資法人債の発行に際しての財務制限条項上、一定額を内部留保しなければならない等、配当原資となる資金が不足する場合は、借入金や資産の処分により配当原資を確保する場合があります。しかしながら、導管性要件に基づく借入先の制限や資産の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、配当の金額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能利益の額の90%超とならない可能性があります。かかる場合、配当等の額を損金算入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、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（オ）同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク

計算期間毎に判定を行う導管性要件のうち、計算期間終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令で定めるものに該当していないこと（発行済投資口の総数又は一定の議決権総数の50%超が1人の投資主グループによって保有されていないこと等）とする要件、すなわち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、公開買付等により、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる計算期間が生じるリスクがあります。

本投資法人が同族会社要件を満たさなくなった場合、配当等の額を損金算入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、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（カ）投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク

税法上、導管性要件の一つに、計算期間末において投資法人の投資口が租税特別措置法に規定する機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される（上記の機関投資家のみにより保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。かかる場合、配当等の額を損金算入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、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（キ）税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することとなり、投資家への分配金の予想額の修正が必要となる場合があります。かかる場合、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ク）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、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置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若しくは軽減措置が廃止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くなる可能性があります。

（ケ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは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もたらす可能性があります。また、投資証券に係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、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

(コ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号平成15年10月31日)が、2005年4月1日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、2015年4月1日以後に開始する計算期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額(参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/4 手数料等及び税金/(5) 課税上の取扱い」をご参照ください。)を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

(サ) 納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

本投資法人において納税義務が発生した場合に、納付原資の不足等の事情により納期限内に納税が完了しない可能性があります。この場合、遅延納付となった税額に対し遅延期間に応じ延滞税等が発生し、納税が発生した事業年度の投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

その他

(ア) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本書の日付現在保有する資産の運用のみを目的としているものではなく、ポートフォリオの質の向上、ひいては投資主価値の最大化に資するため、規約及び資産運用ガイドラインに基づき、新たな資産取得に向けた市場調査や情報の入手並びに資産譲渡の実現可能性の把握等に努めており、また、必要に応じ、資産取得の検討や関係者との協議を行っています。従って、今後、本投資法人の行う資産の運用において、本投資法人が本書の日付現在保有する資産以外の資産の取得を行うことがあり得ます。しかしながら、契約締結後資産取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないことにより、取得予定資産を購入することができず、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が信託受益権として取得予定の資産の一部については、本投資法人による取得に先立ち信託が設定される場合があり、しかし、何らかの理由により、取得予定資産が信託されないこともあり得ます。このような場合、停止条件付信託受益権譲渡契約の停止条件が成就しないとされるため、本投資法人が当該取得予定資産を取得することができず、その結果、投資主又は投資法人債権者は損害を被る可能性があります。

(イ) 本投資法人の資金調達(金利環境)に関するリスク

本投資法人は、本書の日付現在、一定の金融機関から借入れを行っています。また、今後も取得予定資産の取得資金に充当する等の目的のため、一定の金融機関から借入れを行うことが考えられますが、個別の貸付については、与信審査等の内部手続を経るため、本投資法人が希望する額及び条件による貸出しの実行がなされる保証はありません。本投資法人が取得予定資産を購入するまでに借入金利が著しく変更される等、資金の借入れに時間を要し、取得予定資産を購入することが遅れることで、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、借入れを予定どおり行い、本投資法人が取得予定資産を購入した後においても、本投資法人の資産の売却等により借入資金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト(違約金等)が発生する場合があります。この場合、このコストはその発生時点におけ

る金利情勢によって決定される場合がある等、予測し難い経済状況の変更により投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、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イッチ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、これらの取組みによっても金利変動の影響を軽減できない場合があり、その場合には、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。

(ウ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資法人が取得を予定する資産については、売主その他の関係者から当該資産の過去の収支状況に係る情報を入手することがあります。しかし、これらは、本投資法人の会計方針に沿った会計監査等の手続を経たものではなく、現所有者等から提供を受けた参考としての情報にすぎません。特に契約形態が大きく異なる場合、比較可能性の低い情報となることがあります。また、当該情報は不完全であるおそれがあるほか、その正確性も担保されていない情報です。したがって、本投資法人が、取得予定資産を取得した後に、適用ある会計原則に従ってそれらの収支を作成し監査済み財務諸表を作成した場合、当該監査済みの収支は上記情報に基づく収支とは大幅に異なるおそれがあります。

(2) リスクに対する管理体制

本投資法人は、前記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社において適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

(ア) 投資法人について

本投資法人は、執行役員1名及び監督役員2名により構成される役員会により運営されています。役員会は3ヶ月に一度以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規程」に定める決議事項の決議や本資産運用会社及び本投資法人の執行役員の業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社等から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとされます。

そして、本投資法人は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、本投資法人の役員によるインサイダー取引の防止に努めています。同規程では、本投資法人の役員は、一定の場合を除き、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされ、本投資法人の役員でなくなった後も1年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。

(イ) 資産運用会社について

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、重大なリスクが生じた場合には、遅滞なく取締役会に報告する旨定めています。

加えて、利益相反リスクに対しては、本投資法人の利益が害されることを防止するために、「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反対応ルールを設定しています。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

さらに、本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

そして、本資産運用会社は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、本資産運用会社の役員及び従業員その他本資産運用会社の業務に従事するすべての者(以下「役職員等」

といたします。)によるインサイダー取引の防止に努めています。同規程では、本資産運用会社の役職員等は、一定の場合を除き、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされ、本資産運用会社の役職員等でなくなった後も1年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに対する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資主若しくは投資法人債権者に損失が生じるおそれがあります。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

ラサールロジポート投資法人 本店
(東京都千代田区丸の内一丁目11番1号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

本投資口は振替投資口となっているため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の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本投資口の名義書換を直接請求することはできません。

本投資口については、本投資法人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（社債株式等振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券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（社債株式等振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。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（社債株式等振替法第228条、第140条）。本投資口の譲渡は、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はできません（投信法第79条第1項）。

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

取扱場所	:	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
取次所	:	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	:	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
手数料	:	該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

本投資法人の投資主総会は、2017年11月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの11月1日及び同日以後遅滞なく招集するものとされています（規約第9条第2項第一文）。また、本投資法人が規約第9条第2項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、2017年8月末日及び以後隔年ごとの8月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とするものとされています（規約第15条第1項第一文）。また、本投資法人は、必要あるときは随時投資主総会を招集することができるものとされ（規約第9条第2項第二文）、原則として、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使すべき投資主とするものとされています（規約第15条第1項第二文）。

第2【その他】

該当事項はありません。