

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年4月14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 1,105,146,000円 (注)発行価額の総額は、2021年3月31日(水)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、均等の割合の単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

7,000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与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		7,000口
払込金額		1,105,146,000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13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
		割当予定先が保有している本投資口の数(2021年2月28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ノ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、2021年3月31日(水)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(4) 【発行価額の総額】

1,105,146,000円

(注) 発行価額の総額は、2021年3月31日(水)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注) 発行価格は、2021年4月21日(水)から2021年4月26日(月)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」といいます。)に、国内一般募集において決定される発行価額(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】

2021年5月24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】

2021年5月25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1,105,146,000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11,659,290,300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10,443,629,700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、「ロジポート大阪ベイ」を指します。以下同じです。

(注3)上記の手取金は、2021年3月31日(水)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、2021年4月14日(水)開催の本投資法人の役員会において、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140,000口であり、国内一般募集口数73,850口及び海外募集口数66,150口を目処に募集を行いますが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されます。また、国内一般募集における発行価額の総額は11,659,290,300円(注)であり、海外募集における発行価額の総額は10,443,629,700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、2021年3月31日(水)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、2021年4月14日(水)開催の本投資法人の役員会において、本件第三者割当とは別に、本投資口140,000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証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7,000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、野村証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証券株式会社に取得させるために行われます。

また、野村証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2021年5月19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。野村証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、野村証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、野村証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により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、野村証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。

上記の取引に関して、野村証券株式会社は、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9期(自 2020年3月1日 至 2020年8月31日) 2020年11月27日 関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

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11月27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2021年4月14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。

（注）本書における記載のうち、2021年2月期（第10期）以降に係る数値については、本書の日付現在において金商法第193条の2第1項の規定に基づく監査を受けていません。

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）による投資主価値の向上
- ・ バリューストック投資（注2）案件 ロジポート大阪ベイの取得
- ・ 超過収益（注3）を生むバリューストック投資の着実な進捗

（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）「バリューストック投資」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4）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、物件のバリューストック（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）「ラサールグループ」とは、2020年12月末日時点において、運用資産残高が約709億米ドルであり、米国、欧州及びアジア太平洋地域の15ヶ国22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。

（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。

アクティブ運用による投資主価値の向上

（ア）1口当たり分配金と1口当たりNAVの継続的な成長

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）の継続的な成長及び投資主価値の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10期（2021年2月期）にかけて、2,379円から3,077円まで上昇しています。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141,819円まで上昇する見込みです。

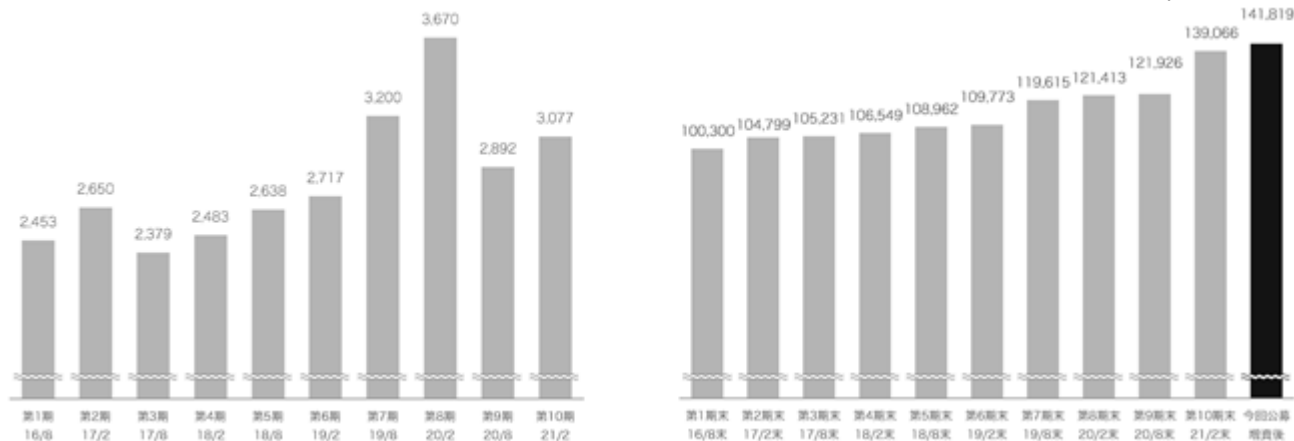
（注1）各期末の「1口当たりNAV」とは、各期末の純資産総額から分配総額を減算し、各期末の保有資産の含み益（注3）を加えた金額を、各期末の発行済投資口総数で除した金額です。以下同じです。今回公募増資後の「1口当たりNAV」は、2021年2月期末の純資産総額から2021年2月期の分配総額を減算し、2021年2月期末の保有資産の含み益を加えた金額に今回公募増資における発行価額の総額及び取得予定資産の含み益を加えた金額を、今回公募増資後の発行済投資口総数で除した見込額をいいます。「今回公募増資における発行価額の総額」は、一般募集における発行価額の総額に、本件第三者割当における発行価額の総額を加えた数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、2021年3月31日（水）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。なお、「NAV」とは、Net Asset Valueの頭文字を取った略称であり、純資産総額から分配総額を減算し、保有資産の含み益を加えた金額をいいます。

（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）の実行及び取得予定資産の取得が全て完了した時点です。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に際して得た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、株式会社谷澤総合鑑定所に鑑定評価を委託し、2021年2月28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された評価額を使用しています。別途定義する場合を除き、以下同じです。

（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す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「（4）ラサールロジポート投資法人の特徴（付属情報）/ 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（利益超過分配金を含む）（円）、右図：1口当たりNAV（円）>



(イ) 上場来、規律のある外部成長を遂行

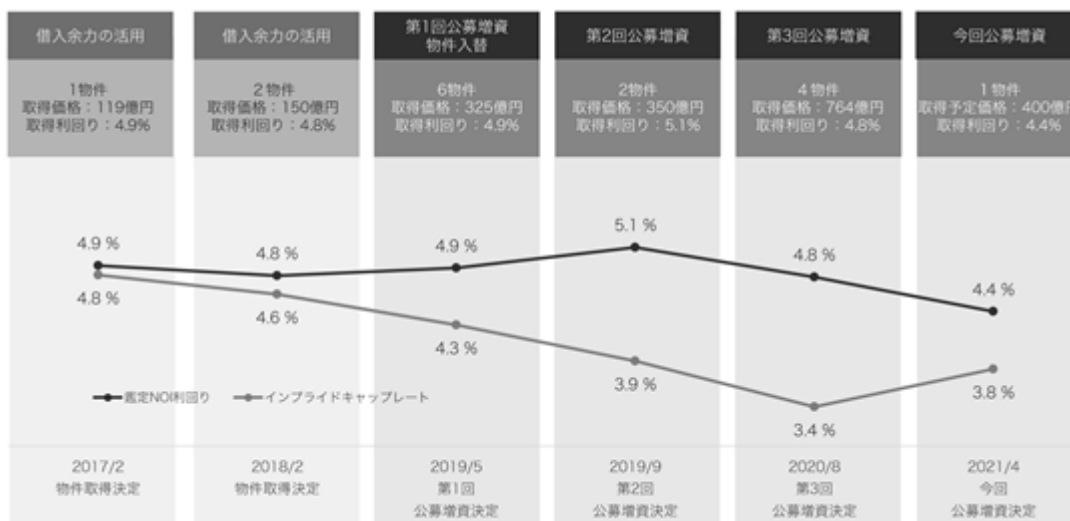
本投資法人は、本投資法人の投資口価格が1口当たりNAVと概ね同水準にて推移していた2019年4月15日以前においては、増資を行わずに借入金や物件譲渡による資金調達を通じて物件の取得を実施してきました。

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売却資金を活用した第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た第2回公募増資時取得資産(注3)の取得を決定し、2020年8月17日には、第3回公募増資(注4)による調達資金、金融機関からの借入金及び「住之江(底地)」の譲渡代金を活用した第3回公募増資時取得資産(注4)の取得を決定しました。本投資法人は、これらの計3回の公募増資を通じて、さらなる1口当たり分配金の向上を実現しました。

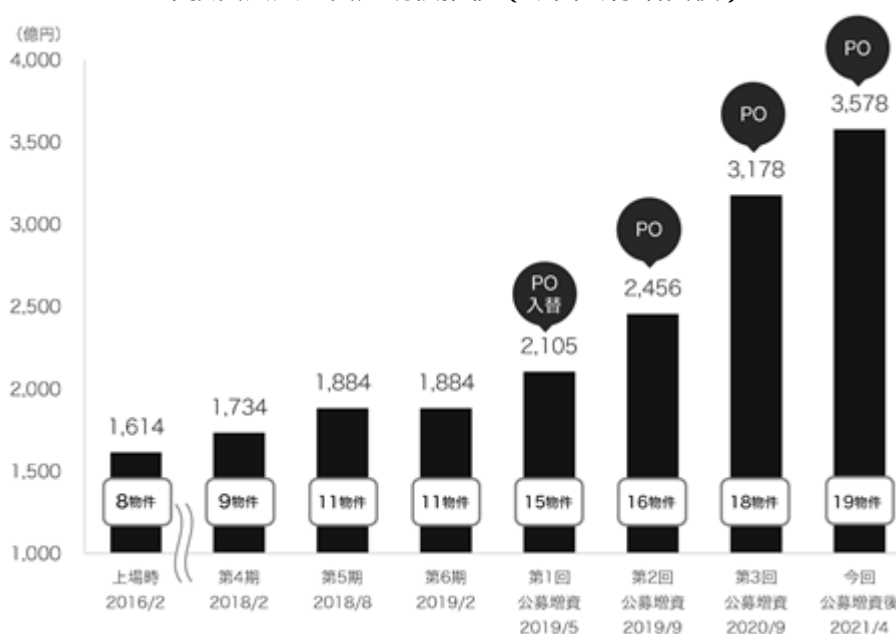
本投資法人は、上場以来資本コストに応じた最適な資金調達手段の組み合わせにより、投資主価値の向上を実現してきており、今回公募増資決定時点におけるインプライドキャップレート3.8%の水準及び取得予定資産の鑑定NOI利回り(注5)4.4%の水準に鑑み、インプライドキャップレートを上回る鑑定NOI利回りでの外部成長によって今回公募増資がさらなる投資主価値の向上に寄与するものと考えています。

また、新規上場時に8物件(取得価格合計1,614億円)であった資産規模は、今回公募増資後には、19物件(取得(予定)価格合計3,578億円)まで拡大する見込みです。

<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>



<本投資法人の資産規模推移（今回公募増資後）>



（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（2017年2月24日をいいます。以下同じです。）及び2018年2月物件取得決定時点（2018年2月26日をいいます。以下同じです。）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日の株式会社東京証券取引所の本投資口の終値（普通取引）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用いて計算しています。

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用いて計算しています。

現金及び預金並びに信託現金及び信託預金：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用いて計算しています。

- (***) 第1回公募増資決定時点(2019年5月21日をいいます。)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日の株式会社東京証券取引所の本投資口の終値(普通取引)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用いて計算しています。
 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月期に係る分配総額を減算した上で、「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相当額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(2019年9月4日をいいます。)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日の株式会社東京証券取引所の本投資口の終値(普通取引)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用いて計算しています。
 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相当額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相当額、「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2019年9月9日付の借入金の期限前弁済1,390百万円を加減した金額を使用しています。
- (*****) 第3回公募増資決定時点(2020年8月17日をいいます。)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8月17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8月17日の株式会社東京証券取引所の本投資口の終値(普通取引)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用いて計算しています。
 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用いて計算しています。
 現金及び預金並びに信託現金及び信託預金: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用いて計算しています。
- (******) 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:2021年3月31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:2021年3月31日(水)現在の株式会社東京証券取引所の本投資口の終値(普通取引)を基に計算しています。
 有利子負債総額:2021年2月期末(第10期末)時点の貸借対照表上の有利子負債総額を用いて計算しています。
 信託預かり敷金及び保証金総額:2021年2月期末(第10期末)時点の信託預かり敷金及び保証金総額を用いて計算しています。
 現金及び預金並びに信託現金及び信託預金:2021年2月期末(第10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用いて計算しています。
- (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%)」、「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)「第3回公募増資」とは、2020年8月17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3回公募増資時取得資産」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%)」の総称です。以下同じです。
- (注5)今回公募増資決定時点の「鑑定NOI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の取得予定価格に対する比率(小数第2位を四捨五入)を記載しています。また、上表における「鑑定NOI利回り」及び「取得利回り」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、各時点における上記資産の鑑定NOI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6)上表における各期末時点の資産規模は、本投資法人の各期末時点の保有資産の取得価格(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。以下同じです。)の合計を示したものであり、各期末時点に保有する投資有価証券は含みません。上場時及び各公募増資後の資産規模は、各直近期末時点の保有資産の取得価格の合計に、上場時、各増資時取得(予定)資産の取得(予定)価格の合計を加算した数値を示したものです。「P0」とは、公募増資の英文(Public Offering)の頭文字を取った略称の表記です。

(ウ) 独自のバリュアード戦略(注1)による超過収益の獲得を継続

本投資法人の独自の戦略であるバリュアード投資の実績としては、リースアップ案件及び再開案件があります。リースアップ案件は、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ものであり、再開案件は開発により物件価値の向上を図るものです。バリュアード投資による超過収益の獲得を目指す

本投資法人独自の戦略は、物件稼働率の改善や再開発の実現に向けたリスクの低減を図りつつ、リースアップ案件及び再開発案件からの超過収益を獲得するという構造に立脚しています。その際、物件の取得(直接投資)に必要な資金を調達するための新投資口発行の時期の調節等、必要なタイミングでの機動的な資金調達を図りつつ、1口当たりの利益の希薄化を回避するために、SPC(注2)への出資を通じた間接投資を実施することに始まり、その後、リースアップ案件における物件稼働率の改善や、再開発案件における再開発物件の竣工といった付加価値の創出をラサール不動産投資顧問株式会社(以下「スポンサー」ということがあります。)が達成したことを確認した上で、最終的に本投資法人による物件取得(直接投資)に伴うSPCへの出資の回収と超過収益を実現するという投資サイクルによって成り立っており、本投資法人はこの投資サイクルを継続的に実行しています。

リースアップ案件の第1号として、本投資法人は、2018年9月27日付で「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、当該優先交渉権を行使して、2019年9月25日付及び2020年9月4日付で、同物件の不動産信託受益権の準共有持分51%及び49%を、それぞれ取得しました。

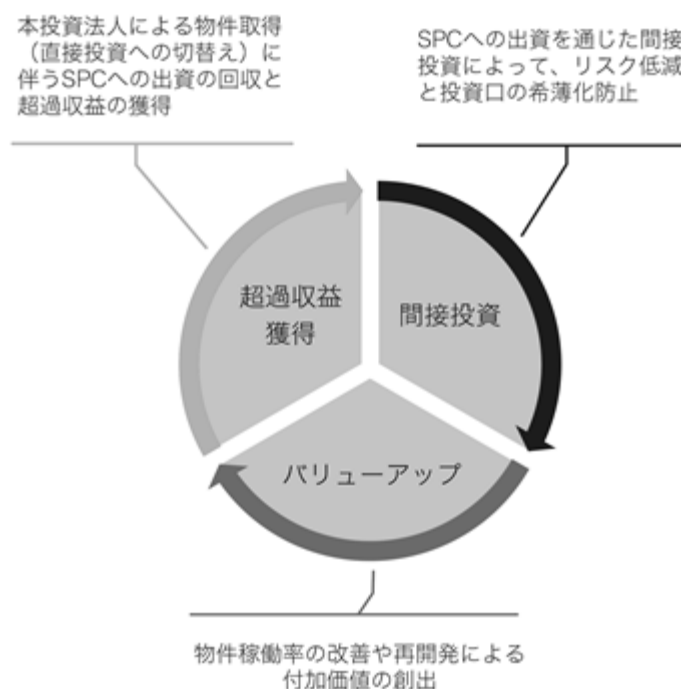
「ロジポート尼崎」の倉庫区画の稼働率は、本投資法人による優先出資証券の取得時は35%でしたが、物流施設のリーシングに関して豊富な経験を有するラサールグループのリーシングチームにより、2019年8月時点で100%まで上昇し、優先出資証券の取得後約1年で安定稼働を実現しました。このようにリースアップにより物件価値が向上した「ロジポート尼崎」の2回に分けての取得は、いずれも鑑定評価額対比で割安な取得価格となりました。これにより、取得価格対比で14.9%の含み益(2019年9月25日付及び2020年9月4日付で同物件の不動産信託受益権の準共有持分51%及び49%を取得した際のそれぞれの鑑定評価額の合計との対比により算定した含み益です。)を獲得し、また、出資先であった尼崎プロパティ特定目的会社が「ロジポート尼崎」を売却したことで、本投資法人に償還益(7.8億円)(注3)が発生し、優先出資証券のアップサイドを実現しつつ、超過収益を獲得しました。

(注1)「バリュアード戦略」とは、バリュアー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。以下同じです。

(注2)「SPC」とは、特別目的会社をいいます。以下同じです。

(注3)「償還益」とは、本投資法人が計上した「ロジポート尼崎」の優先出資証券の受取配当金から付随費用を控除した金額をいいます。

< 超過収益の継続的な獲得を企図するバリュアード戦略の投資サイクル >



<バリュースアップ投資の実績：「ロジポート尼崎」>



(注1) 「IRR」とは、2018年9月27日に優先出資証券（12億円）を取得した後、2019年11月30日に同額につき優先出資証券の元本償還を受け、2019年12月31日に受取配当金から付随費用を控除した7.8億円の償還益が発生したことを踏まえて算出した投資期間の内部収益率（年率）を記載しています。

(注2) 「取得時の含み益」及び「取得時の含み益率」は、2019年9月25日付及び2020年9月4日付で同物件の不動産信託受益権の準共有持分51%及び49%を取得した際のそれぞれの鑑定評価額の合計と取得価格の合計との対比により算出しています。

(エ) 物流系リート（注1）No.1（注2）の投資主価値の創出と還元

本投資法人は、アクティブ運用を通じて、資本コストを意識した適正利回りでの物件取得による外部成長並びに着実な賃料単価の増額の実現及びバリュースアップ投資等を通じて、投資家から見た総合的な収益指標であるトータルリターン（注3）を高めることに注力してきました。その結果、本投資法人は、他の物流系リートとの比較においても良好な運用実績（トータルリターン）を示し、過去5期における物流系リートNo.1のトータルリターンを実現しました。

(注1) 「物流系リート」とは、本書の日付現在において物流施設を取得価格ベースで90%以上保有する、株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場している投資法人（以下「J-REIT」といいます。）をいい、日本ロジスティクスファンド投資法人、GLP投資法人、日本プロロジスリート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、三菱地所物流リート投資法人、CREロジスティクスファンド投資法人、伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人、SOSILA物流リート投資法人及び本投資法人がこれに該当します。以下同じです。

(注2) 「物流系リートNo.1」とは、2021年2月末日時点において時価総額1,000億円以上かつ有価証券報告書又は決算短信が2021年2月末日時点で5期分以上開示されている物流系リーートの計算対象5期におけるトータルリターン（注3）を算定して比較した場合に、本投資法人の計算対象5期におけるトータルリターンが最も高いことを意味しています。なお、「計算対象5期」とは、各物流系リートについて、本投資法人の直前期である2020年8月期に最も近い期から遡って5期をいいます。

(注3) 「トータルリターン」とは、インカムリターン（*）及びキャピタルリターン（**）を足し合わせた指標をいい、一般に、不動産に投資を行うファンドの運用パフォーマンスを測定する際に参考とする総合的な収益指標です。下記のグラフにおけるトータルリターンは、物流系リーートの計算対象5期の情報を基に以下の計算式（注4）により算出した数値を年率に換算して記載したものです。

「トータルリターン」= インカムリターン + キャピタルリターン

(*) 「インカムリターン」= 計算対象5期の（当期純利益 - 不動産売買損益）の総和 ÷ 調整後NAV

(**) 「キャピタルリターン」= 計算対象5期の（期末NAV - 期首NAV + 不動産売買損益 - 累計ネットキャッシュフロー）の総和 ÷ 調整後NAV

当期純利益及び不動産売買損益：各期の当期純利益及び不動産等売却益をいいます。なお、本投資法人が計上した優先出資証券の受取配当金は不動産等売却益に含めて計算しています。

期末NAV：各期の期末時点の出資総額（任意積立金や評価・換算差額等が存在する場合は加算）に、各期の期末時点の賃貸等不動産の鑑定評価額から貸借対照表に計上されている賃貸等不動産の期末時点の簿価を控除した値を加えた数値をいいます。

期首NAV：各期の前期末時点の出資総額（任意積立金や評価・換算差額等が存在する場合は加算）に、各期の前期末時点の賃貸等不動産の鑑定評価額から貸借対照表に計上されている賃貸等不動産の前期末時点の簿価を控除した値を加えた数値をいいます。

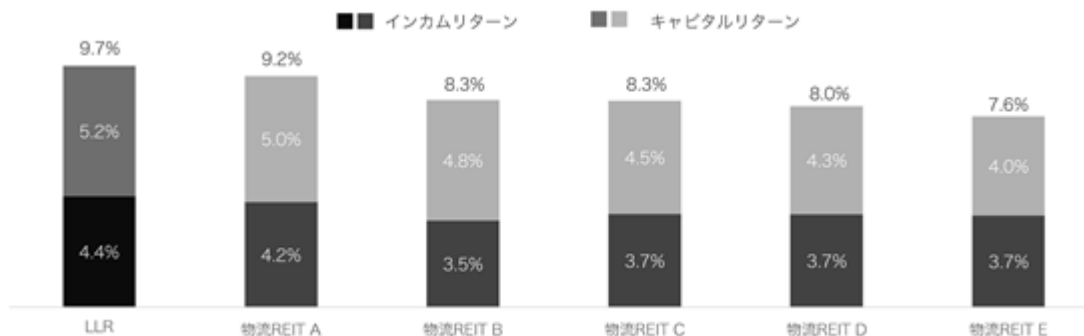
累計ネットキャッシュフロー：各期中の出資総額の増減を合計した数値をいいます。

調整後NAV：計算対象5期のうちの初回期の期首NAVに各期の時間加重ネットキャッシュフローの合計を加えた数値をいいます。

時間加重ネットキャッシュフロー：出資総額の増減を、出資総額の増減が発生した日を基準日として、計算対象5期の全日数に対する経過日数ベースで加重平均した値をいいます。

(注4) 「インカムリターン」及び「キャピタルリターン」に係る計算式は、一般社団法人不動産証券化協会（ARES）が採用する算式に基づいています。

< 分配金 + NAV成長 + 譲渡益・償還益の還元による高いトータルリターンを実現
(2020年から過去5期の期間) >



(出所) 2021年2月末までに開示されたJ-REITの有価証券報告書又は決算短信を基に、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) 上記のグラフでは、2021年2月末日時点において時価総額1,000億円以上かつ有価証券報告書又は決算短信が2021年2月末日時点で5期分以上開示されている物流系リートと比較対象としています。

< 本投資法人のインカムリターン及びキャピタルリターンの実現に寄与した実績
(2018年8月期(注1)以降、2020年8月期迄) >



(注1) バリューストック投資の第1号案件である尼崎プロパティ特定目的会社に係る優先出資証券を取得した2019年2月期以降(2020年8月期末時点迄)とそれ以前との比較を可能とするため、2018年8月期以降2020年8月期迄を表示しています。

(注2) 「増資時の対NAVPUの発行プレミアム」とは、「第1回公募増資」、「第2回公募増資」及び「第3回公募増資」におけるそれぞれの発行価額から各払込日が属する期の前期末時点の1口当たりNAVを控除し、各払込日が属する期の直前期末時点の1口当たりNAVで除した値をそれぞれの公募増資及び第三者割当増資における新投資口発行口数で加重平均した値をいいます。なお、「NAVPU」とは1口当たりNAVを意味します。また、「第3回公募増資」については、払込期日は2021年2月期ですが、当該公募増資の決定時点が2020年8月期中であることに鑑み、対象に含めています。

(注3) 「再契約・入替の平均賃料増額率」とは、各期中に定期賃貸借契約の再契約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。

(注4) 「含み益の増加」とは、2020年8月期末時点の含み益から2018年2月期末時点の含み益を減算したものをいいます。

(注5) 「譲渡益」とは、「ロジポート流山A棟」及び「ロジポート平塚新町」の譲渡に伴い計上した不動産等売却益の合計をいいます。

(注6) 「SPC出資の償還益」とは、本投資法人が計上した「ロジポート尼崎」の優先出資証券の受取配当金から付随費用を控除した金額をいい、「出資のIRR」とは、2018年9月27日に優先出資証券(12億円)を取得した後、2019年11月30日に同額につき優先出資証券の元本償還を受け、2019年12月31日に受取配当金から付随費用を控除した7.8億円の償還益が発生したことを踏まえて算出した投資期間の内部収益率(年率)をいいます。

バリューストック投資案件 ロジポート大阪ベイの取得

(ア) 早期リースアップによるバリューストックを実現し、超過収益を獲得

本投資法人は、バリューストック投資案件のうち「ロジポート尼崎」に続くリースアップ案件の第2号として、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、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しました。

「ロジポート大阪ベイ」の長期契約率(注1)は本投資法人による優先出資証券の取得時の2019年12月時点では12.0%でしたが、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の追加、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及びトラック動線の改善といった戦略的な資本的支出(CAPEX)を実施し、加えて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のリーシング活動により、2021年2月末時点での長期契約率は94.5%まで上昇しました。このように、新型コロナウイルス感染症拡大の影響によりリーシング活動に制限がかかる状況下においても、優先出資証券の取得後1年2ヶ月で安定稼働を実現しています。

本投資法人は、優先交渉権を行使することにより、リースアップを通じて物件価値が向上した「ロジポート大阪ベイ」(取得予定資産)を、2021年4月30日付にて、鑑定評価額対比で割安な価格(取得予定価格:400億円、鑑定評価額:427億円)で取得することを決定済み

です(注2)。これにより、取得予定価格対比で6.8%の含み益を獲得することとなります。また、出資先である南港プロパティ特定目的会社による「ロジポート大阪ベイ」の本投資法人への売却の後、南港プロパティ特定目的会社が減資を行うことにより本投資法人の保有する優先出資証券の元本償還を行い、当該優先出資証券に対して受取配当金が支払われることにより、本投資法人は償還益(注3)として519百万円(見込額)を獲得する予定です。これらの取組みを通じて本投資法人は優先出資証券のアップサイドを実現し、超過収益を獲得する見込みです。

大阪エリアに所在する「ロジポート大阪ベイ」を鑑定評価額対比で割安な価格で取得することが可能となった要因は、需要拡大が見込まれる消費地近接の物流適地に所在する当該物件の潜在的な価値がまだまだ十分に発揮されず低稼働に留まっていた時期に、本投資法人が優先出資証券を取得するとともに優先交渉権を獲得し、安定稼働後の取得機会を確保し、今回公募増資に際して適切に物件取得を実行するバリューストック投資の成功によるものと、本投資法人は考えています。

(注1)「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。以下同じです。

(注2)取得予定日は、信託受益権売買契約に従い、買主及び売主が別途合意した日に変更される場合があります。

(注3)「償還益」とは、今回公募増資に伴い、本投資法人が「ロジポート大阪ベイ」の信託受益権を取得した後、本投資法人の保有する優先出資証券を発行する南港プロパティ特定目的会社から受領する予定の受取配当金から付随費用を控除した金額をいいます。受取配当金は、物件売却関連費用及び修繕費等の費用を見込んで計算していますが、これらの費用が現時点の想定から乖離した場合、配当額は変動することがあり、これにより償還益も変動することがあります。

<バリューストック投資の実績：「ロジポート大阪ベイ」>



(注1)「IRR(見込み)」とは、2019年12月25日に優先出資証券(11億円)を取得した後、2021年6月30日に同額につき優先出資証券の元本償還を受け、2021年7月31日に受取配当金から付随費用を控除した償還益5.1億円(見込み)が発生するとの前提に基づいた投資期間の内部収益率(年率)の見込値を記載しています。受取配当金は、物件売却関連費用及び修繕費等の費用を見込んで計算していますが、これらの費用が現時点の想定から乖離した場合に上記配当額が変動し、これにより償還益が変動した場合や、元本償還や償還益の発生時期が変動した場合には、IRRも変動する可能性があります。

(注2)「取得予定時の含み益」及び「取得予定時の含み益率」は、鑑定評価額と取得予定価格との対比により算出しています。

<超過収益(償還益及び含み益)の獲得及び今後の内部成長ポテンシャルの確保>



(注1)「鑑定NOI利回り」とは、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小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2)「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」= (取得予定資産の鑑定評価額(*) - 取得予定資産の取得予定価格) / 取得予定資産の取得予定価格
 (*) 「鑑定評価額」は、前記「アクティブ運用による投資主価値の向上/(ア)1口当たり分配金と1口当たりNAVの継続的な成長」に記載の鑑定評価額を使用しています。

(注3)「賃料ギャップ」とは、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収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、レントホリデー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、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、新規入居が既存テナントとの賃料改定といった点や、賃料改定時期、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、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収受できる保証はありません。加えて、鑑定評価賃料単価は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。

< 「ロジポート大阪ベイ」のバリュアード投資の軌跡 >



(イ) 賃料成長が見込まれる大阪湾岸エリアに立地

大阪湾岸エリアでは、2016年と2017年に新規需要を超えた物流施設の大量供給が生じたことにより空室率が20%程度まで上昇しましたが、2019年に物流施設の供給量に見合う新規需要の増大があり空室率が低下しました。これは、電子商取引（以下「EC」又は「Eコマース」ということがあります。）を中心とした消費者向けの堅調な物流ニーズが創出されたことに起因します。それと同時に、成約賃料単価指数は、2020年に2013年以降のボトムである2017年末対比で約19%上昇し、2015年と同程度の水準まで回復しました。

大阪湾岸エリアの2021年の新規供給は、2020年の約半分の水準に留まる見込みであり、2021年に竣工予定の大阪湾岸エリアに所在する物流施設の2020年末時点におけるテナント内定率（注1）は、本書の日付現在入手可能な情報（注2）によれば100%であり、また2022年の大阪湾岸エリアでの物流施設の新規供給の予定はなく、新規に入居可能なスペースがほとんどない状態が見込まれます。

以上のことから、今後も大阪湾岸エリアにおける賃料単価の上昇傾向は継続する見込みが高いものと本投資法人は考えています（注3）。

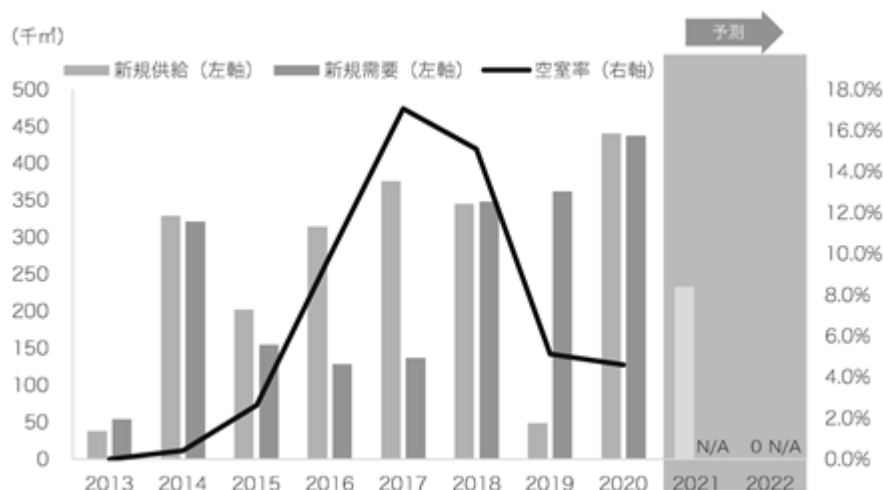
（注1）「テナント内定率」は、シービーアールイー株式会社（以下「CBRE」といいます。）の調査に基づく、大阪湾岸エリアにおける2021年に新たに建築予定の大型マルチテナント型施設（注4）の賃貸可能面積のうち、2020年末時点において竣工前に新たな契約の締結が完了している又は新たな契約の締結について合意済みの賃貸借契約に係る賃貸面積の割合を示しています。なお、かかる数値はCBREの調査に基づく予想値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。以下同じです。

（注2）CBRE「物流マーケットデータ（2020年Q4）」によります。

（注3）上記は、本書の日付現在入手可能な情報に基づく本投資法人及び本資産運用会社における現時点での評価及び判断であり、これが正しいとの保証はありません。

（注4）「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。

< 大阪湾岸エリアの需給と空室率の推移 >



(出所) CBRE「物流マーケットデータ(2020年Q4)」

(注1) 上記のグラフは、CBREの調査に基づく大阪湾岸エリアの中大型施設(注2)の新規供給、新規需要及び空室率を表したものです。

(注2) 「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。以下同じです。

(注3) 「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。以下同じです。

(注4) 「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5)を同社調査に基づく貸室面積(注6)で除した値です。空室率は、各年12月末日時点における集計結果を記載しています。

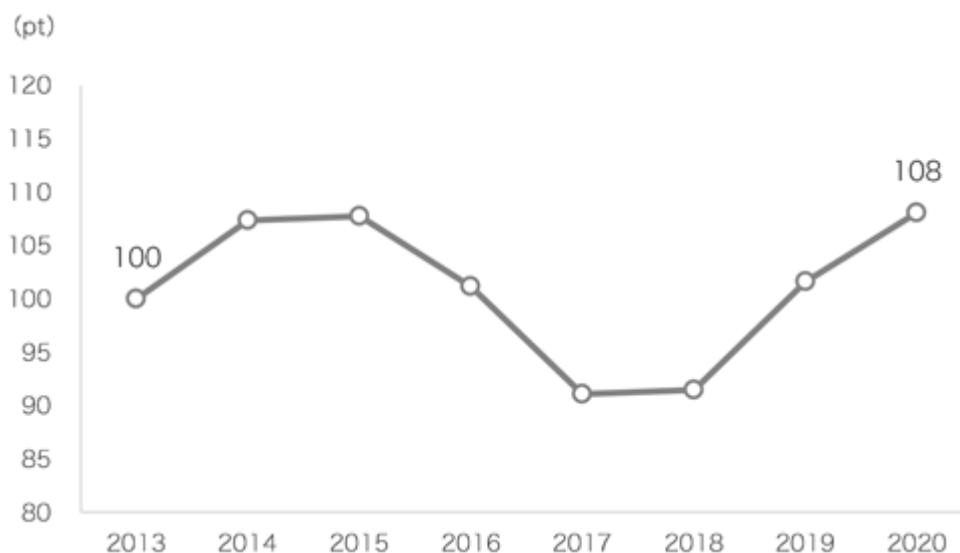
(注5) 「空室面積」は、直ちに入居できるものだけを対象としており、所有者が賃貸を停止している場合及び建物竣工前に賃貸募集されている場合は含みません。以下同じです。

(注6) 「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。以下同じです。

(注7) 2021年以降の数値は、CBREが一定の前提及び方法に基づき算定した数値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。

(注8) 2022年の新規供給は0であることから、上記のグラフ上においては「0」と記載しています。また、2021年及び2022年の新規需要については、該当するデータがないため、上記のグラフ上においては、「N/A」と記載しています。

< 大阪湾岸エリアの成約賃料単価指数(注)の推移 >



(出所) CBRE「物流マーケットデータ(2020年Q4)」

(注) 「成約賃料単価指数」とは、CBREの調査に基づく大阪湾岸エリアの賃貸物流施設の賃料単価(成約ベース)につき、2013年末時点の数値を100とした場合の指数で示したものです。以下同じです。

< 賃料単価上昇傾向にある大阪湾岸エリア >

成約賃料
単価指数+ 19 %
(2017年末比)2021年の新規供給
テナント内定率100 %
(2020年末時点)

(出所) CBRE「物流マーケットデータ(2020年Q4)」

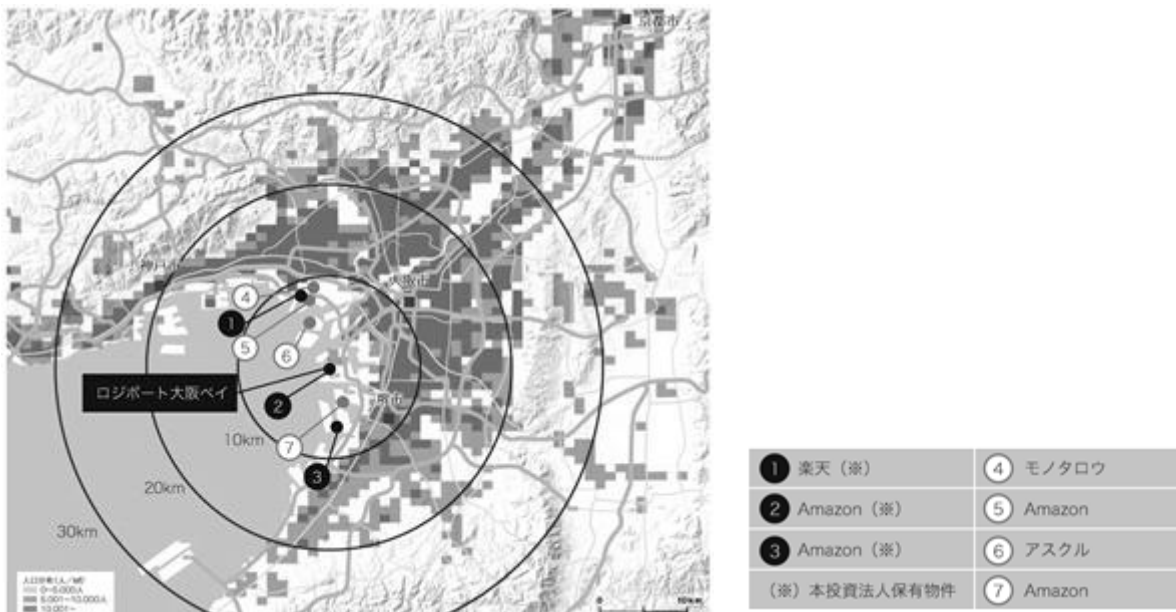
(注) 上記の成約賃料単価指数は、2013年末時点の数値を100とした場合の2017年末時点の成約賃料単価指数は91.1であり、2020年末時点の成約賃料単価指数は108.1であることから、2020年末の成約賃料単価指数が2017年末対比で19% (小数点以下四捨五入) 増加していることを意味します。

(ウ) 消費地近接性に注目が集まり、テナント層の拡大する大阪湾岸エリア

大阪湾岸エリアは、従来は輸入貨物を保管する倉庫が立地するエリアでしたが、近年はその消費地への近接性が注目され、消費地へのラストマイル拠点としての再評価が進んでいます。

また、当該エリアは、近年主要Eコマース業者や大手小売店の物流拠点の開設が相次いでおり、消費者向けの物流ニーズが増加傾向にあります。さらに、冷凍冷蔵倉庫の需要の高まりにより、西日本最大規模の輸入港である大阪港から荷揚げした冷凍冷蔵食品を格納し、消費地へ配送する機能を担う物流施設のニーズも高まっています。「ロジポート大阪ベイ」は、大阪湾岸エリアの中心部に所在しており、自動車30分圏内に居住する人口は210万人に及ぶことから、消費地向けの配送拠点として交通利便性が高い立地といえます。

< 大阪湾岸エリアに主要Eコマース業者の事業拠点が集積 >



(出所) CBRE「対象エリアにおける物流施設マーケット動向(大阪湾岸エリア)」を基に本資産運用会社にて作成。人口分布については、2015年10月1日時点で実施された平成27年国勢調査の結果に基づく総務省統計局「平成27年国勢調査に関する地域メッシュ統計」の「2分の1(500m)地域メッシュ別データ」を基に本資産運用会社にて作成

(注1) 上記の地図は、CBREが各社のホームページに基づき調査した主要Eコマース業者の事業所の場所を地図上に示したものです。

(注2) 人口分布は、上記出所に基づき人口が0~5,000人の地域、5,001人~10,000人の地域及び10,001人以上の地域を色分けして示したものです。

超過収益を生むバリュアード投資の着実な進捗

本投資法人は、バリュアード戦略の一環として、再開発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月に再開発ポテンシャル（潜在的な再開発の可能性）を有する「住之江（底地）」及び「東扇島（底地）」の2物件を取得しました。その後、それぞれリースバック期間（注1）が満了する時期を考慮しながら、本投資法人による再開発のタイミングを検討した結果、上記底地物件のうち、「住之江（底地）」について、本投資法人からリーシングリスクを切り離し、バランスシートの外で再開発の準備を行うため、2020年9月に開発SPC（GK）（注2）へ譲渡しました（注3）。

「住之江（底地）」は現時点では土地であり、「住之江（底地）」の土地上に物流施設を建設し、新築物件のリーシングを行う等の再開発には一定の開発リスクが存在するため、本投資法人としては、底地を保有しそこに借地権を設定して建物建築のみを開発SPC等に委ねる手法と、底地も含めて開発SPC等で再開発を行い、当該開発SPC等に一定額の出資を行う手法を検討した結果、後者であれば、開発リスクの負担や、1口当たりの分配金・純資産額の希薄化等のおそれを回避しつつ、さらに開発SPC等へ出資に際し獲得する優先交渉権を行使することにより、再開発のバリュアードにより物件価値が向上した時点で超過利益の獲得を図ることができ、投資主価値の向上に資すると判断しました。その結果、本投資法人は2021年3月10日付で、スポンサーが組成する開発SPC（TMK）（注2）に対する出資（注4）及び再開発予定物件に対する優先交渉権の獲得（注4）を決定しました。開発SPC（TMK）は、「住之江（底地）」の土地を開発SPC（GK）から取得済みであり、当該土地上に物流施設を建設する「（仮称）大阪住之江物流センター計画」の着工を2021年下半期に予定しています。

優先交渉権を獲得したことにより、「住之江（底地）」の再開発による超過収益の獲得の蓋然性が高まったものと本投資法人は考えています。開発SPC（TMK）に対する出資においては、当該開発SPC（TMK）への出資に対する配当金の受領と将来の償還益の獲得を企図しています。また、開発SPC（TMK）による再開発事業の傍ら、スポンサーによるリーシングを実施し、2023年上半期に見込まれる再開発予定物件の竣工及び安定稼働後に優先交渉権を活用して適正な取得価格での取得を行い、これによる含み益の獲得を目指します。

（注1）「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2）「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、「開発SPC（GK）」とは、住之江ランド合同会社をいい、「開発SPC（TMK）」とは、関西1プロパティ特定目的会社をいいます。以下同じです。

（注3）「東扇島（底地）」については、本書の日付現在、再開発に関する内容は決定していません。

（注4）「開発SPC（TMK）に対する出資」とは、「住之江（底地）」に係る開発SPC（TMK）の発行する第1回の優先出資証券（201百万円）であり、かかる優先出資証券の取得に際し、本投資法人は、当該物件の優先交渉権を獲得しています。なお、当該開発SPC（TMK）が今後第2回の優先出資証券（上限300百万円）を発行する場合、本投資法人は第2回の優先出資証券の取得に関する協議を行うこととされていますが、かかる第2回の優先出資証券を取得する義務はありません。本投資法人は、本書の日付現在、「住之江（底地）」上の再開発予定物件の優先交渉権を獲得したにとどまり、再開発予定物件の取得を決定したものではありません。また、将来においてその取得が保証されているものでもありません。

<バリュアード投資の実績：「（仮称）大阪住之江物流センター計画」>

（仮称）大阪住之江物流センター計画（底地再開発案件第1号）	
	2021年3月 SPC出資の決定
	2023年上半期 竣工（予定）
	出資総額 5億円（上限）

< 「(仮称)大阪住之江物流センター計画」の再開発事業の流れ >



(注)本投資法人が「住之江(底地)」上の再開発予定物件から含み益や償還益等の利益を得られる保証はありません。

(2) ポートフォリオの運営

本投資法人の直近物件運営の状況は以下のとおりです。

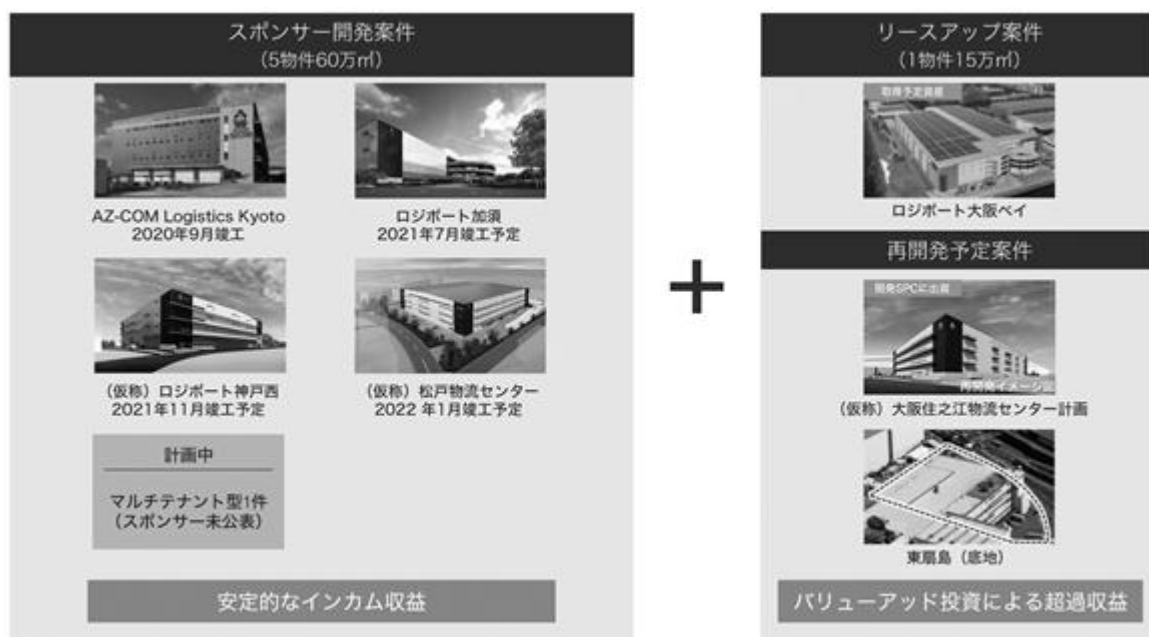
ポートフォリオ戦略：充実したパイプライン

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アー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、投資利回りを確保すると同時に、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アー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並びにバリュアード投資により将来的な超過収益の実現を目指す物件をいいます。以下同じです。

< 充実したパイプライン >



(注1)上記のうち、「AZ-COM Logistics Kyoto」、「ロジポート加須」、「(仮称)ロジポート神戸西」、「(仮称)松戸物流センター」、「計画中」及び「(仮称)大阪住之江物流センター計画」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)「ロジポート加須」、「(仮称)ロジポート神戸西」、「(仮称)松戸物流センター」及び「(仮称)大阪住之江物流センター計画」に係るコンピュータ・グラフィックスは、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・グラフィックスの無断転載を禁止します。

堅調なテナント需要を背景に、内部成長の勢いが持続

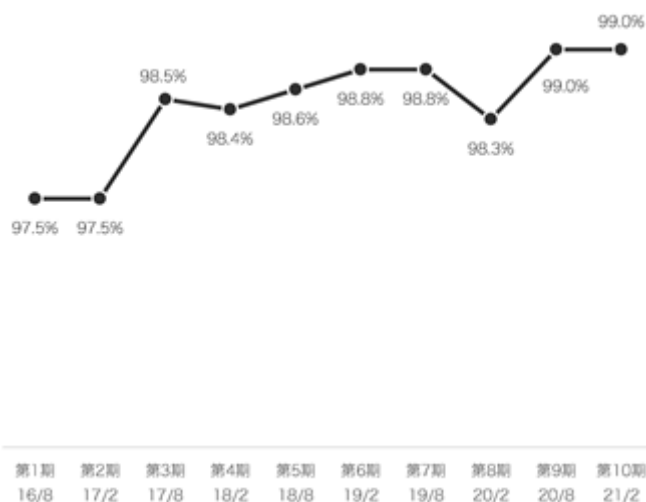
(ア) 高稼働率の維持と賃料増額改定の継続

(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)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8月期及び2021年2月期のポートフォリオの期中平均稼働率はいずれも99.0%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。

<本投資法人のポートフォリオ稼働率の推移>



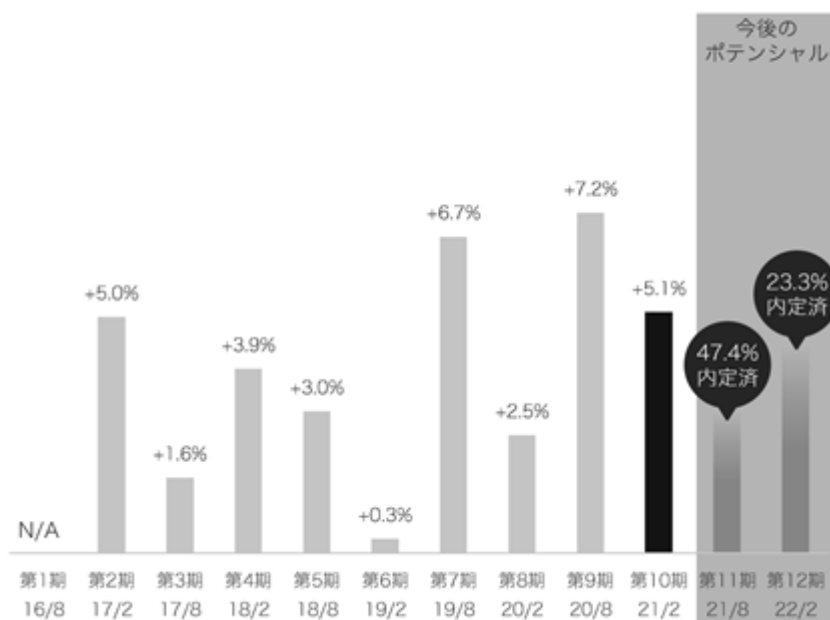
(注)「期中平均稼働率」とは、本投資法人の各期に含まれる各月末時点の保有資産の賃貸面積の合計を、各期に含まれる各月末時点の保有資産の総賃貸可能面積の合計で除した割合につき、各期毎に平均した数値です。

(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、新型コロナウイルス感染症の発生後においても、増額改定基調に変化は見られず、定期借家物件（注1）に係る2021年2月期の賃料改定率（注2）は+5.1%であり、賃料ギャップの解消による賃料アップサイドを継続して実現しています。定期借家物件について、2021年8月期に賃料改定が予定されているテナントの内定率（注3）は、47.4%であり、2022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、23.3%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11期以降については、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、2021年2月末日時点（取得予定資産については2021年3月1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）の推移 >



（イ）戦略的設備投資による保有物件の収益力強化も企図

本投資法人は、高稼働率の維持や賃料増額改定により継続的な内部成長を実現することに加え、保有物件のさらなる収益力及び資産価値の向上を図るために戦略的設備投資も実施しています。

具体的には、昨今のアルコール消毒剤等の保管流通ニーズの高まりを背景として、危険物倉庫需要の増大に対応できるとの判断から、本投資法人は2021年2月15日付で、「ロジポート尼崎」の容積率未消化部分（注）を活用し、敷地内に危険物倉庫を増築することを決定し、追加収入の獲得を目指すとともに、さらなる資産価値の向上を企図しています。

また、「ロジポート東扇島」では、照明器具のLED化によりテナントの水道光熱費負担が減少し、その対価として普通借家契約の賃料増額を実現しています。1坪当たりの倉庫賃料単価の増加率は、A棟の16,000平方メートル以上の部分で+2.9%（改定日2021年4月1日）、7,000平方メートル以上の部分で+2.8%（改定日2021年4月1日）、B棟の5,000平方メートル以上の部分で+4.3%（改定日2021年3月1日）となっています。

<戦略的設備投資による保有物件の収益力強化>



（注）「容積率未消化部分」とは、各物流施設に建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）等の関連法令に従って適用される建築基準法第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を、当該物流施設の敷地として利用可能な敷地面積に乘じ、現に建築物の延べ面積として使用されている面積を控除した数値であって、新たに建築物を建設等した場合に、当該建築物の延べ面積として使用可能な面積をいいます。

（ウ）アクティブ運用を支える財務体質の強化

本投資法人は、アクティブ運用の基盤となる財務体質の強化に努めています。2021年2月に実施したリファイナンス（借換えを意味し、借入総額133.9億円、平均借入期間（注）7.4年）では、金融機関の本投資法人への貸出姿勢に概ね変化は見られず、新型コロナウイルス感染症拡大前の2020年2月以前と概ね同水準の経済条件でリファイナンスを遂行しました。また、第2回グリーンボンド（2021年2月発行）は期間10年超の超長期債であり、株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）の信用格付がAA-（安定的）からAA-（ポジティブ）に変更されるなど、本投資法人のトラックレコードが評価されています。

本募集に伴う本借入れでは、新規レンダーとして株式会社あおぞら銀行を招聘し、取引金融機関数は13社に拡大する予定です。

（注）「平均借入期間」は、2021年2月17日に調達した借入金の調達日から返済期限までの年数を当該借入金の総額に基づき加重平均した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

< 財務戦略の取組み成果 >

リファイナンスの実行 (2021年2月17日)	133.9 億円	平均借入 期間 7.4 年	金融機関の本投資法人に対する貸出姿勢に概ね変化はなく、新型コロナウイルス感染症拡大前と概ね同水準の経済条件でリファイナンスを遂行
第2回グリーンボンドの発行 (2021年2月16日)	20 億円	期間 15 年	第2回グリーンボンドは期間10年超の超長期債を発行
信用格付の向上	AA- 見通しポジティブ <small>(株式会社日本格付研究所)</small>		本投資法人のトラックレコードが評価され、外部格付の見通しが安定的からポジティブに変更
新規レンダラーの招聘	金融機関 合計	13 社	今回公募増資に伴う借入れでは新規レンダラー1社を招聘し、取引先金融機関が拡大

(注) 信用格付は、本書の日付現在における本投資法人に関する長期発行体格付であり、本投資口に対する格付ではありません。

(3) 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EC市場の継続的な拡大

EC市場の規模は世界的に拡大を続けており、2010年から2019年までの世界における年平均成長率は25.0%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。

特に足許では新型コロナウイルス感染症の影響により、さらにEC市場の拡大が進行しています。日本の消費活動において、ECの商品別の市場規模では、食品・日用品の市場規模について2017年から2019年までの年平均成長率（注1）が18.0%であったのに対し、2019年から2020年（予想値）（注2）の1年間の成長率は31.7%となるなど、消費財を中心としたEC市場の拡大が確認できます。

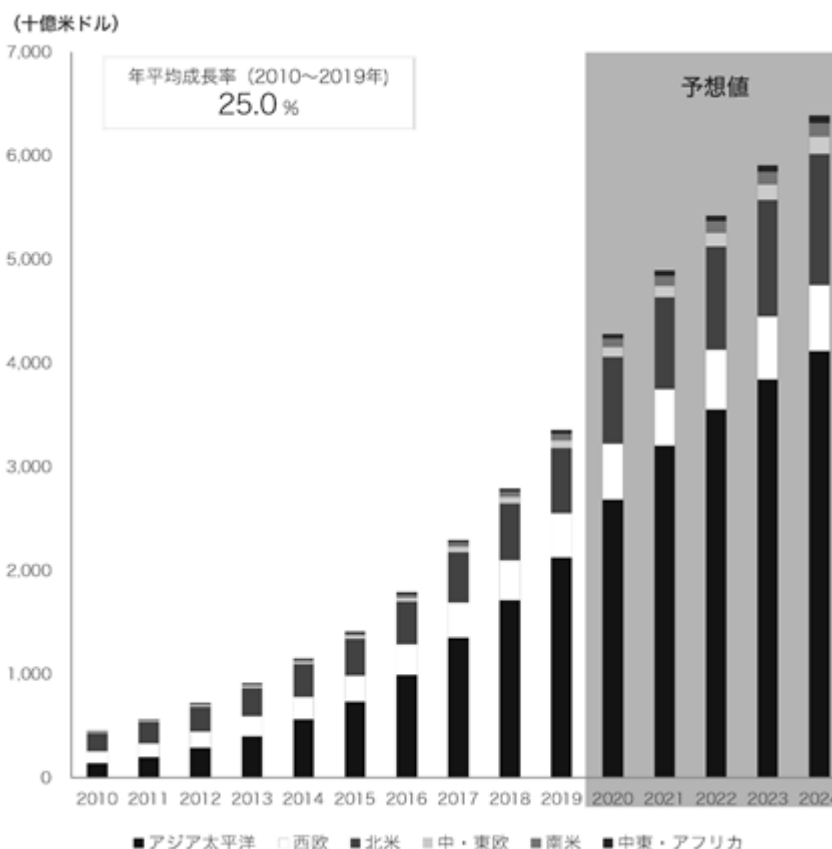
長期的な見通しでは、食品・日用品の販売高を中心にさらなる消費の拡大が見込まれており、消費物流（注3）の需要の増大が期待されることから、本投資法人が重視する消費物流のニーズに適した物流施設に対する堅調な需要が期待されると本投資法人は考えています。

（注1）2017年から2019年までの年平均成長率は、2017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ています。

（注2）2019年から2020年までの成長率の計算に係る2020年の数値は、Statistaが一定の前提及び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。

（注3）「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。

< 世界におけるEC市場規模の推移 >



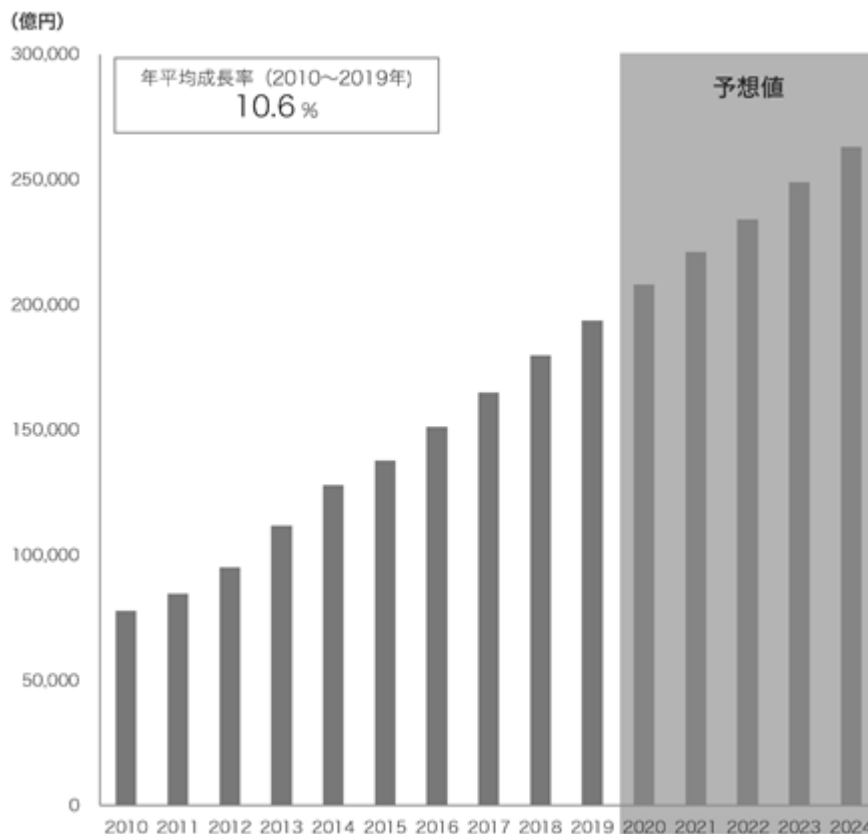
（出所）eMarketer（2021年2月）

（注1）上記のグラフは、eMarketerが他の調査会社及び政府機関の分析、ヒストリカルデータ、主要オンライン小売事業者の実績、消費者のオンライン上の購買動向、マクロ経済の諸要因等に基づき調査した世界の各地域のECの市場規模を示したものです。

（注2）2020年から2024年までの予想値は、eMarketerが、他の調査会社、政府機関、歴史的傾向、主要なオンライン小売業者の収益の実績及び予想、消費者のオンラインでの購買動向、マクロ経済の状況等のデータを基にした分析に基づく予想値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。

（注3）「年平均成長率」とは、世界のECの市場規模の2010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EC市場規模の推移 >



(出所) 2010年から2019年までは、経済産業省 商務情報政策局 情報経済課「令和元年度内外一体の経済成長戦略構築にかかる国際経済調査事業（電子商取引に関する市場調査）」（2020年7月）、2020年から2024年までの予想値は株式会社野村総合研究所「ITナビゲーター2021年版」（2020年12月）

(注1) 2010年から2019年までの数値は、日本国内の企業・消費者間の電子商取引(*)の市場規模（取引金額）の推移を示しています。取引金額は、販売者側の金額を調査・集計しており、国内から海外への販売は含まれますが、海外から国内への販売、国内事業者による海外生産の販売分、製品が国内を経由しない取引の金額は含まれません。当該調査の調査方法は、新聞及び政府の統計等の公知情報調査、事業者及び業界団体へのヒアリング等の事業者ヒアリング調査です。

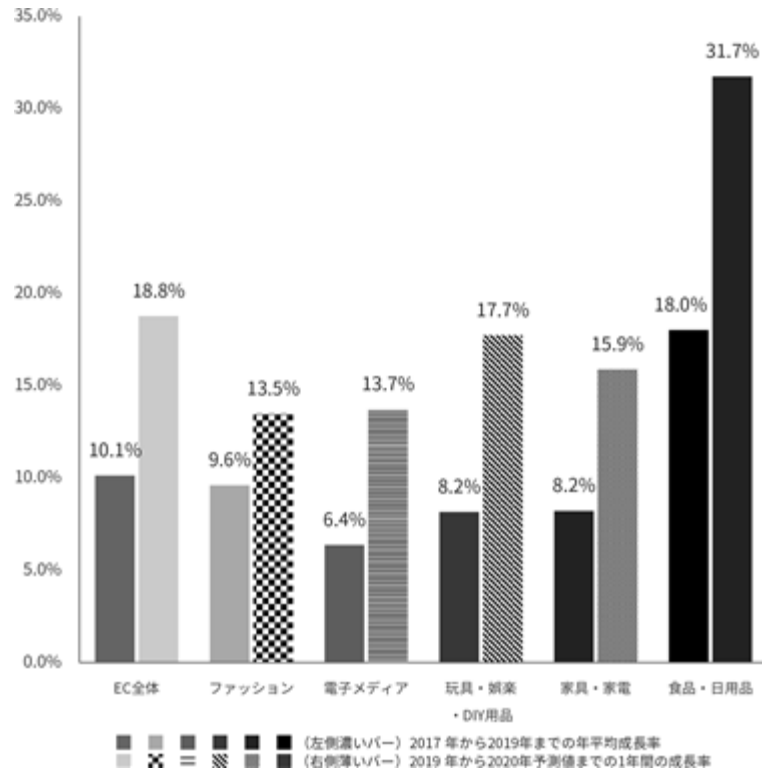
(*) インターネットを利用して、受発注がコンピュータネットワークシステム上で行われる取引をいいます。

(注2) 2020年から2024年までの予想値は、日本国内の企業・消費者間の電子商取引(*)の市場規模（取引金額）について株式会社野村総合研究所が推計した予想値を示しています。かかる予想値は株式会社野村総合研究所が一定の前提及び方法に基づき算定した数値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。

(*) インターネット経由で一般消費者向けの商品・サービスを販売する取引をいいます。携帯電話端末・スマートフォン、タブレット等、携帯電話回線を介した取引及び実際の決済が実店舗で行われ、インターネット上では完結しない予約型の取引を含みます。しかし、自動車又は不動産等の最終意思決定や契約がインターネットで完結しない取引は含まれず、インターネットバンキング等の金融サービス、デジタルコンテンツ、インターネットオークションは含みません。

(注3) 「年平均成長率」とは、日本のECの市場規模の2010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。

< 品目別国内EC市場規模の成長率（2020年11月時点） >



（出所）Statista（2020年11月）

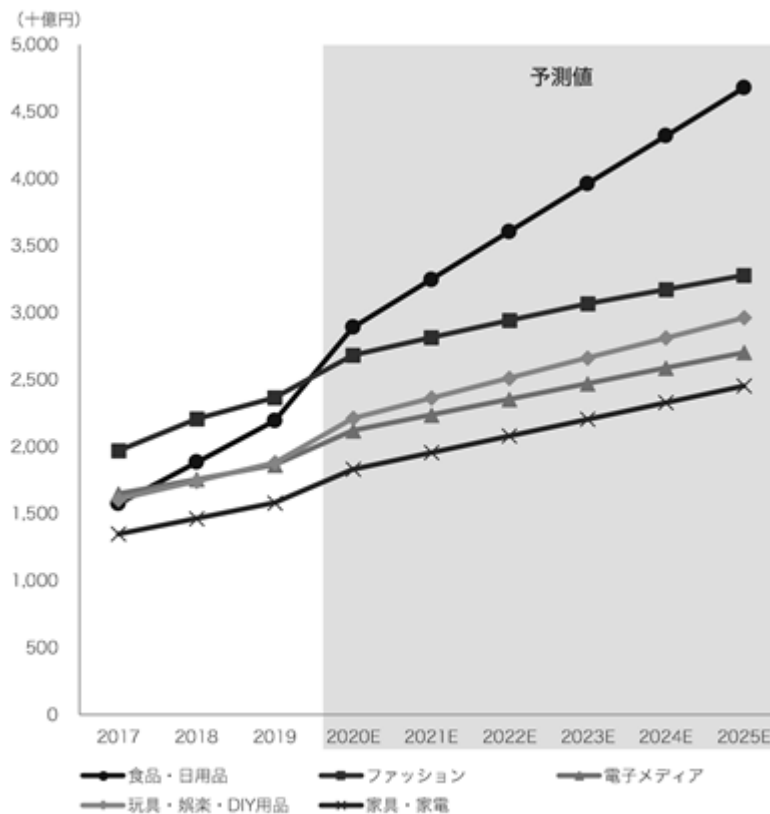
（注1）上記のグラフは、Statistaが調査した日本における電子商取引（EC）（注2）による販売高の品目別の成長率を示したものです。

（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）2017年から2019年までの年平均成長率は、2017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ています。

（注4）2019年から2020年までの成長率の計算に係る2020年の数値は、上記出所（Statista）が一定の前提及び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。

< ECの国内販売高推移の長期見通し(品目別)(2020年11月時点) >



(出所) Statista(2020年11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、上記出所(Statista)により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2025年までの予測値は、上記出所(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測値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。

新型コロナウイルス感染症の発生後においても堅調な物流不動産マーケット

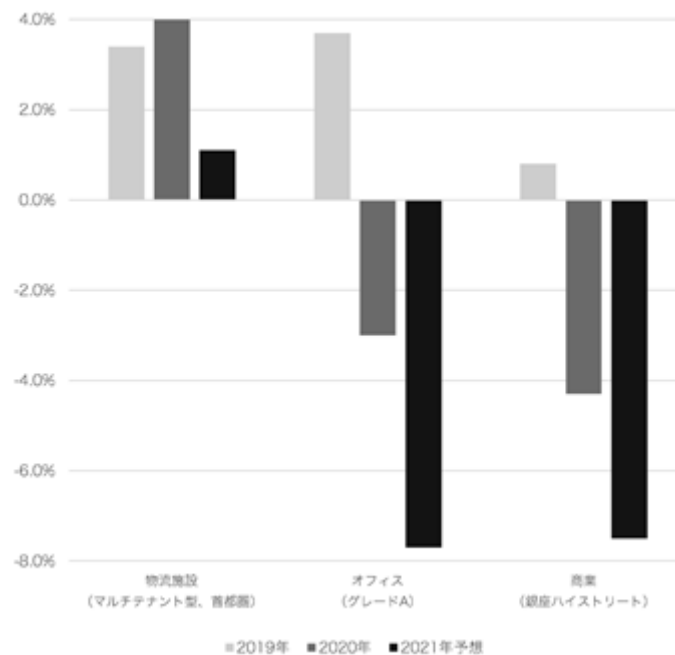
消費物流市場の拡大を背景に、首都圏(注1)のマルチテナント型物流施設の賃料は2019年、2020年ともに前年比で増加しており、2021年においても前年比+1.1%の増加が予想されています。オフィス、商業施設といった他のセクターと比較しても物流施設の賃料水準は堅調に上昇していると言え、物流施設の賃貸マーケットは引き続き好調であると本投資法人は考えています。

また、首都圏のプライムアセット(注2)は、物流施設、オフィス、商業施設いずれのアセットタイプにおいても、2021年第4四半期における利回りが、2007年から2020年第3四半期までの期間における利回りに比して低い水準にとどまる見込みであるものの、物流施設は他アセットタイプと比較して2021年も相対的に高い利回り水準となる見通しであり、引き続き魅力的な投資対象であると本投資法人は考えています。

(注1)「首都圏」とは、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県を中心とする地域をいいます。以下本「新型コロナウイルス感染症の発生後においても堅調な物流不動産マーケット」において同じです。

(注2)「プライムアセット」とは、コア投資適格の優良資産を指します。また、「コア投資適格」とは、長期安定的な賃貸収益の獲得を目指す投資(コア投資)対象として相応しい物件のことを指します。以下同じです。

<首都圏の主要アセットタイプの賃料予測(対前年比)>



(出所) CBRE「ASIA PACIFIC REAL ESTATE 2021 アウトルック JAPAN RESTART 不動産市場の再生と進化(2021年)」(2021年1月)

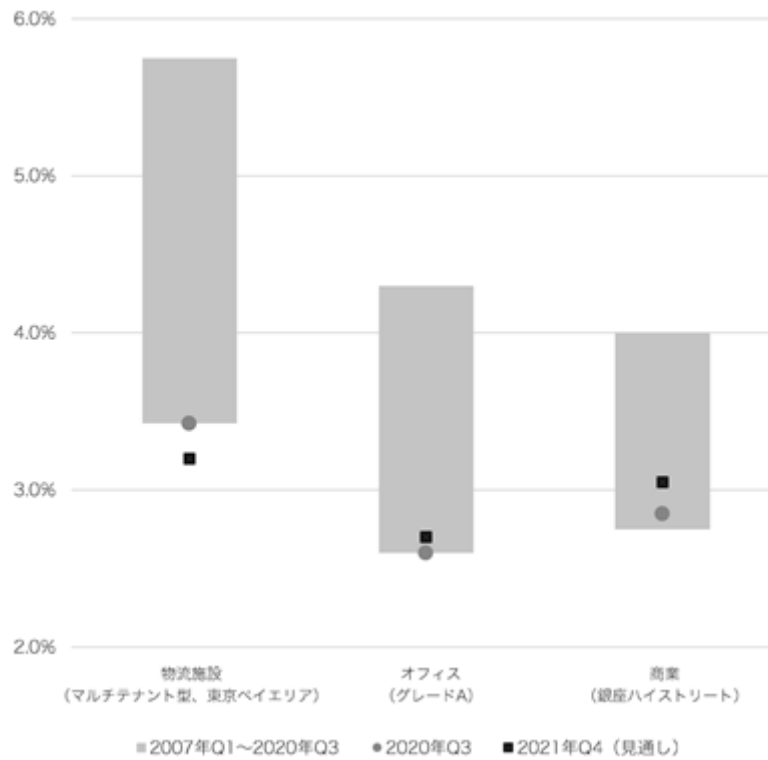
(注1)上記のグラフは、物流施設(マルチテナント型、首都圏)(注2)、オフィス(グレードA)(注3)及び商業(銀座ハイストリート)(注4)について、CBREが各アセットタイプの賃料動向を独自に調査し、各アセットタイプについて前年からの変動率を示したものです。2021年の数値はCBREが一定の前提及び方法に基づき算定した予想値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。

(注2)「物流施設(マルチテナント型、首都圏)」とは、首都圏の大型マルチテナント型施設のことを指します。

(注3)「オフィス(グレードA)」とは、オフィスビルのうち、東京の主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。)を中心とするエリアに所在し、貸室総面積が6,500坪以上、延床面積が10,000坪以上、基準階の面積が500坪以上、かつ築年数が11年未満のオフィスビルをいいます。以下同じです。

(注4)「商業(銀座ハイストリート)」とは、銀座エリアの中で、CBREが独自に設定した繁華性が特に高い通りにある商業施設をいいます。以下同じです。

< 首都圏プライムアセットの利回りの見通し >



（出所）CBRE「ASIA PACIFIC REAL ESTATE 2021 アウトルック JAPAN RESTART 不動産市場の再生と進化（2021年）」（2021年1月）

（注1）上記のグラフは、物流施設（マルチテナント型、東京ベイエリア）（注2）、オフィス（グレードA）及び商業（銀座ハイストリート）について、CBREが各アセットタイプの利回りを独自に調査し、示したものです。2021年Q4の数値はCBREが一定の前提及び方法に基づき算定した予想値であり、実際の数値とは一致しないことがあります。

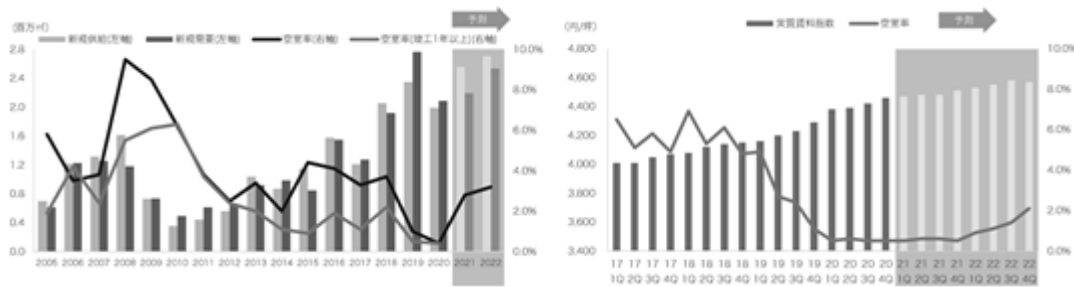
（注2）「物流施設（マルチテナント型、東京ベイエリア）」とは、東京都の湾岸部の地域の大規模マルチテナント型施設のことを指します。

首都圏及び大阪圏の物流施設マーケットの動向

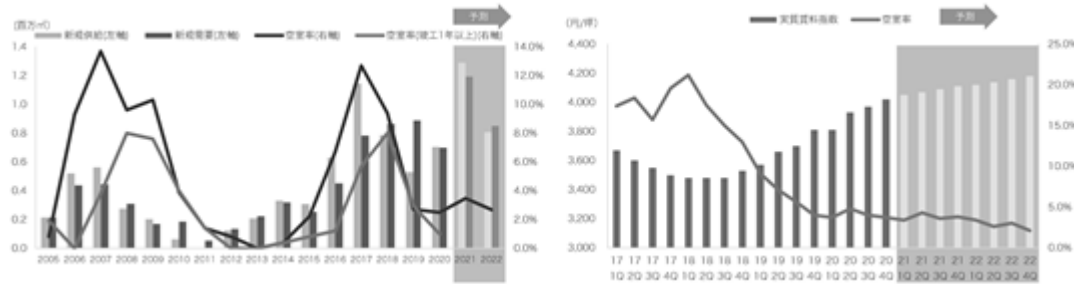
<スペース需給の動向と中期予測>

以下に引用するCBREのデータによると、首都圏における物流施設の供給は、2021年、2022年にそれぞれ過去最高水準となる見通しであり、大阪圏(注2)の物流施設においては、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しましたが、2021年以降は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4Q)」

(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。

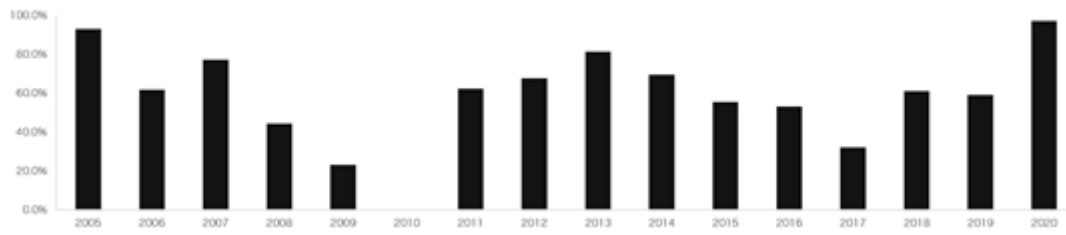
(注3) 「空室率」とは、CBREの調査に基づく賃貸物流施設の空室面積を同社調査に基づく貸室面積で除した値です。空室率は、各年の集計では、各年12月末日時点における集計結果を記載しています。各四半期の集計では、3月末、6月末、9月末及び12月末時点での集計結果を記載しています。

(注4) 「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が算出した数値です。

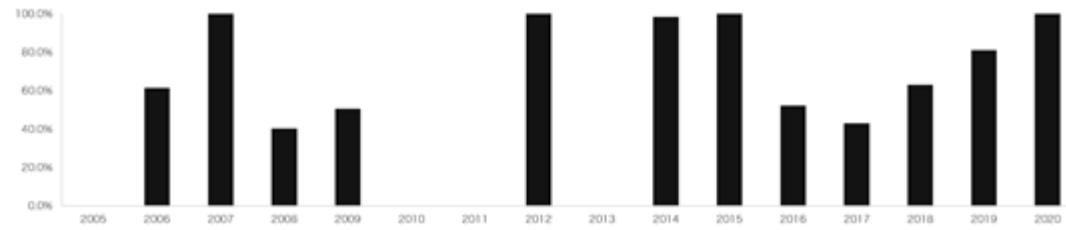
<大型マルチテナント型施設の竣工時稼働率の推移>

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4Q)」

(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。

(4) ラサールロジポート投資法人の特徴（付属情報）

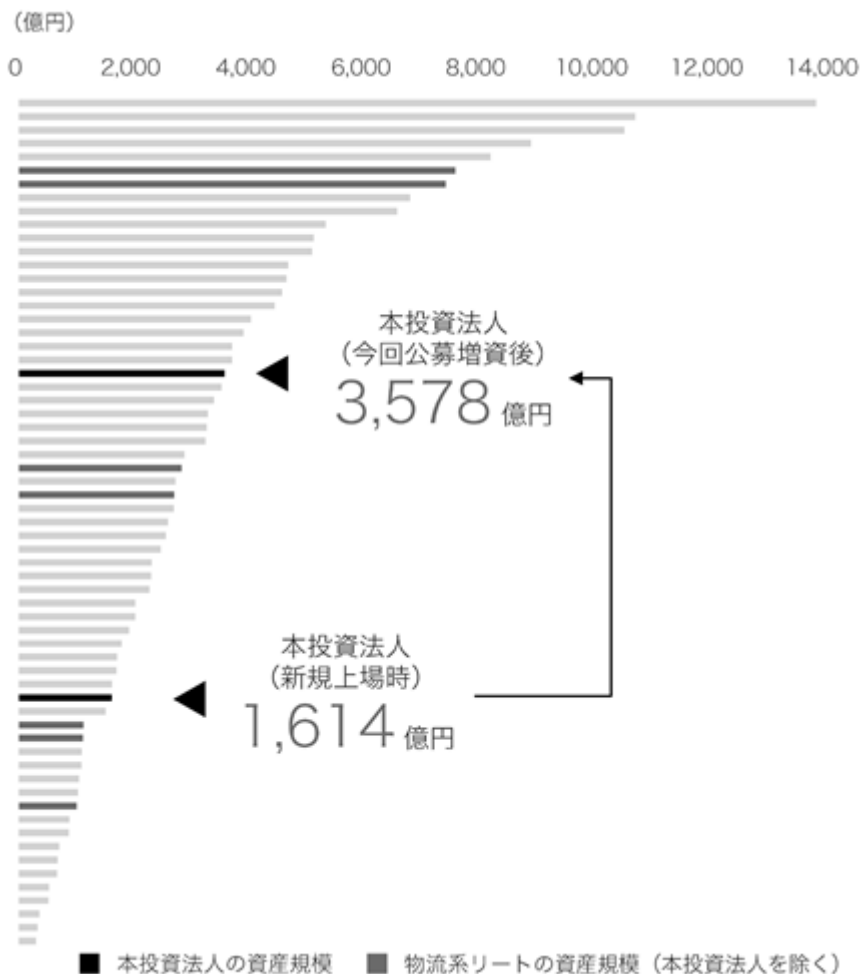
上場5年間の資産規模拡大の軌跡とラサールロジポート投資法人の概要

本投資法人は2016年2月に新規上場し、新規上場時の資産規模は8物件1,614億円（取得価格合計）でしたが、今回公募増資後には、資産規模が19物件3,578億円（取得（予定）価格合計）まで拡大する見込みです。また、上位5物件比率（取得（予定）価格ベース）は上場時の74.2%から今回公募増資後には48.2%まで低下し、上位10テナント比率（賃貸面積ベース）は上場時の51.0%から今回公募増資後は34.1%まで低下することで、ポートフォリオの分散が進展することに加え、平均築年数（注）は上場時の10.9年から今回公募増資後は9.0年へ低下する予定です。

（注）「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数値をいいます。なお、算出に際しては底地を除いています。以下同じです。

（*）「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2021年2月末日までの期間を算出しています。

< J-REITにおける資産規模（2021年2月末時点） >



（出所）各J-REITの公表資料に基づき本資産運用会社にて作成

（注）「J-REITにおける資産規模」は、2021年2月末日時点における各J-REITの直近期末時点の保有資産の取得価格（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。かかる数値は、各J-REITの直近の有価証券報告書及び決算短信を基に数値を引用していますが、かかる引用に際して、直近期末以降における各J-REITの物件取得及び譲渡については、2021年2月末日時点までに公表された情報のみを反映しています。

< 本投資法人のポートフォリオ構成比の変化 >

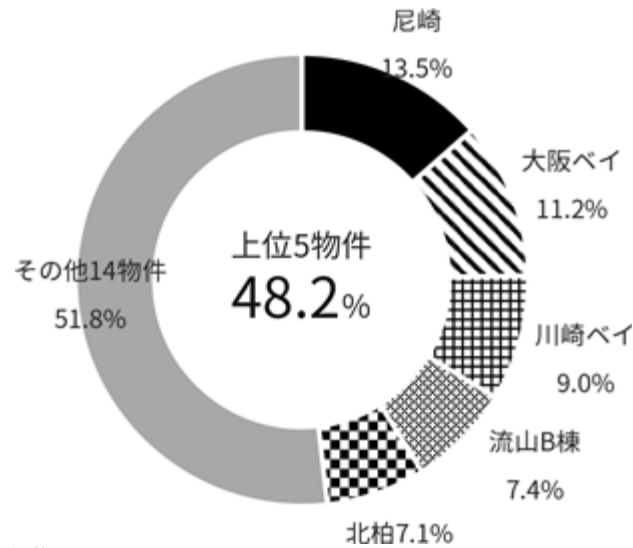
	今回 公募増資後	上場時
物件数	19 物件	8 物件
上位5物件比率 (取得(予定)価格ベース)	48.2 %	74.2 %
テナント上位10社比率 (賃貸面積ベース)	34.1 %	51.0 %
平均築年数	9.0 年	10.9 年

< 本投資法人の各種指標(今回公募増資後) >

取得(予定)価格 3,578 億円	物件数 19 物件	稼働率 97.4 %	LTV 41.9 %
鑑定評価額 4,011 億円	鑑定NOI利回り 4.8 %	テナント数 169 件	信用格付(JCR) AA- ポジティブ

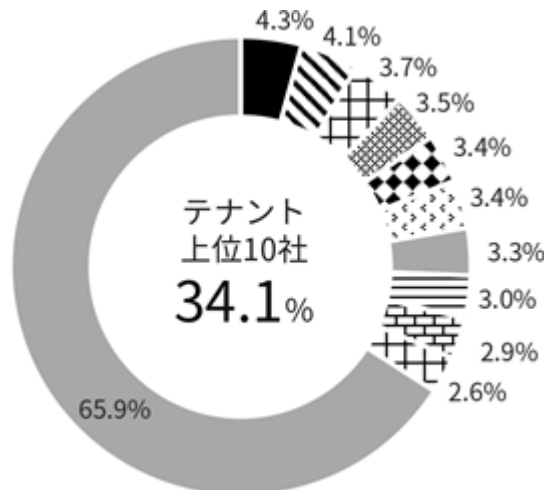
(注) 信用格付は、本書の日付現在における本投資法人に関する長期発行体格付であり、本投資口に対する格付ではありません。

< 物件構成（取得（予定）価格ベース） >



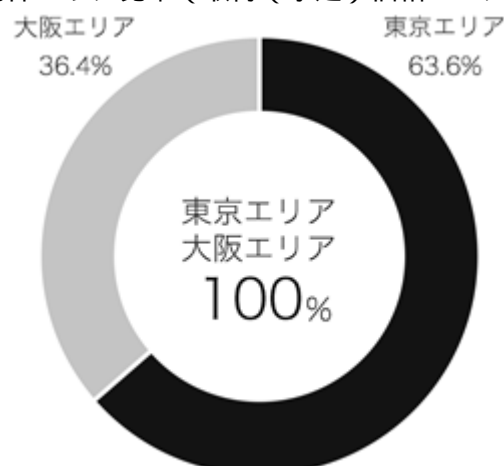
（注）今回公募増資後の値を記載しています。

< テナント分散状況（賃貸面積ベース） >



（注）今回公募増資後の値を記載しています。

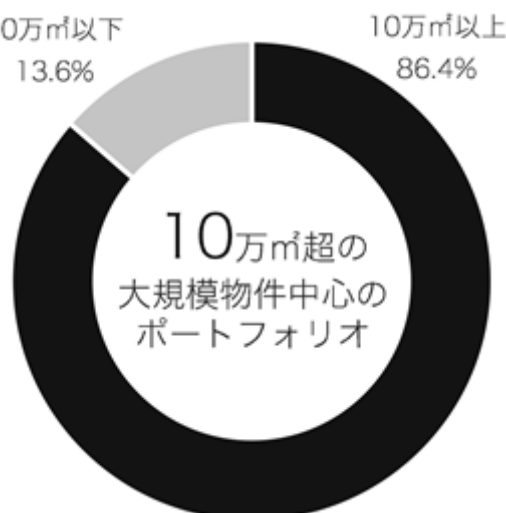
< 物件エリア比率（取得（予定）価格ベース） >



（注1）今回公募増資後の値を記載しています。

（注2）「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。

< 延床面積別比率(取得(予定)価格ベース) >



(注) 今回公募増資後の値を記載しています。

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 >

	2021年2月期末	今回公募増資	
		取得予定資産	今回公募増資後
物件数(物件)	18	1	19
取得(予定)価格(百万円)	317,829	40,000	357,829
鑑定評価額(百万円)	358,420	42,700	401,120
含み益(百万円)	41,970	2,147	44,117
鑑定NOI利回り(%)	4.9	4.4	4.8
償却後利回り(%)	4.1	3.6	4.0
稼働率(%)	99.0	82.3	97.4
(平均)築年数(年)	9.7	3.0	9.0
総資産LTV(%)	42.4	-	41.9
1口当たりNAV(円)	139,066	-	141,819
上位5物件比率(%)	49.1	-	48.2
総テナント社数(社)	158	11	169
投資エリア比率(東京)(%)	71.6	-	63.6
投資エリア比率(大阪)(%)	28.4	100.0	36.4

(注1) 「鑑定評価額」は、以下の金額を記載しています。

(*) 2021年2月期末の「鑑定評価額」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。

(**) 今回公募増資後の「鑑定評価額」は、2021年2月期末時点の「鑑定評価額」と取得予定資産の「鑑定評価額」の合計額を記載しています。

(注2) 「含み益」は、2021年2月期末保有資産及び取得予定資産の含み益及びその合計額を記載しています。

(注3) 「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。

(*) 2021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NO1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の取得予定価格に対する比率をいいます。
- (注4) 「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。
- (*) 2021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いいます。
- (注5) 「稼働率」及び「（平均）築年数」は、取得予定資産及び今回公募増資後の数値については、2021年2月末日時点の数値を基に記載しています。
- (注6) 「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7) 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、2021年2月期末（第10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、2021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る投資主価値の向上 / (ア) 1口当たり分配金と1口当たりNAVの継続的な成長」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8) 「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9) 「総テナント社数」は、名寄せ前の数値を記載しています。

< 保有資産及び取得予定資産の所在地 >



(注) 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及び取得予定資産の所在地を示したものです。

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)及びバリューストック戦略)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ます。

<本投資法人のアクティブ運用戦略>



(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。

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から長期発行体格付AA-（見通し：ポジティブ）（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
1,606 億円	41.9 %	0.55 %	極額 40 億円	AA- (ポジティブ) 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
10.3 %	37.4 %	5.4 年	7.7 年	93.2 %

(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)下記「有利子負債総額」、「総資産LTV」、「加重平均調達金利（注3）」、「鑑定LTV（注5）」、「平均負債残存年数（注6）」、「平均負債年数（注7）」、「固定金利比率（注8）」及び「投資法人債比率（注9）」は、前記「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」、「鑑定LTV」、「平均負債残存年数」、「平均負債年数」、「固定金利比率」及び「投資法人債比率」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2022年2月28日までです。

(注5)「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。
鑑定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 + 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) × 100

(注6)「平均負債残存年数」は、2021年4月30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。

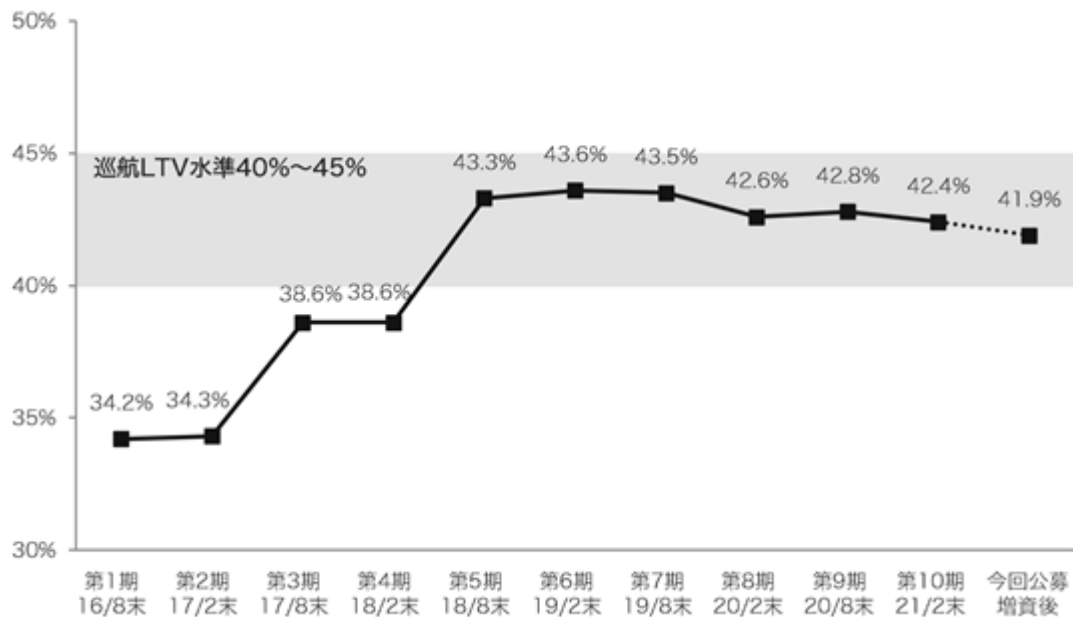
- (注7)「平均負債年数」とは、今回公募増資後の有利子負債総額に基づき加重平均して得られた有利子負債の当初調達日から返済期限までの年数の平均値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8)「固定金利比率」とは、今回公募増資後の固定金利の有利子負債総額を、今回公募増資後の有利子負債総額で除した値をいいます。
- (注9)「投資法人債比率」とは、今回公募増資後の有利子負債総額に対する発行済投資法人債の総額の比率をいいます。

(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） >

取引先金融機関 13 社



■ 三菱UFJ銀行	21.2%
■ みずほ銀行	17.1%
■ 三井住友銀行	16.2%
■ 三井住友信託銀行	11.0%
■ 日本政策投資銀行	7.1%
■ 新生銀行	4.2%
■ りそな銀行	4.1%
■ 福岡銀行	3.1%
■ 西日本シティ銀行	1.9%
■ 野村信託銀行	1.5%
■ 中国銀行	1.2%
■ あおぞら銀行 ^{New}	0.6%
■ 七十七銀行	0.6%
■ 投資法人債	10.3%

(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	2,400 (上限)	基準金利 +0.1625%	2022年 4月28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		2,000 (上限)	基準金利 +0.3000%	2026年 4月30日			
長期		3,800 (上限)	基準金利 +0.2800%	2028年 6月30日			
長期		13,100 (上限)	基準金利 +0.3800%	2029年 6月29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」には、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) 借入実行後返済期限までの間に、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。

ESGの取組み

(ア) ESG基本方針

(i) Investing in Our Future

本投資法人は、キャッシュフローと資産価値の長期安定的な成長を通じた投資主価値の向上を基本理念としています。環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）に関わるベスト・プラクティスの実践は、投資主価値の持続的な向上に資するものであり、本投資法人の掲げる基本理念にも合致すると考えています。

(ii) ESG目標

本投資法人の掲げる基本理念を具体化するため、本資産運用会社は、ラサールグループ（以下「ラサール」ということがあります。）の一員として、ラサールの定める「ESG基本方針」（英文のみ）に基づき、次のESG目標の実現に努めています。

- ・事業活動による環境負荷の軽減
- ・保有物件の環境負荷の軽減
- ・各種環境規制の超過達成
- ・サステナブルな不動産投資を先見性あるアイデアでリードし、イノベーションを推進
- ・サステナビリティに配慮した保有物件の運用に向けて、ステークホルダーと協働

(イ) ESGイニシアティブへの賛同

ラサールは、2009年に国連責任投資原則（PRI）への署名を行ったことをはじめ、2018年の国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）への署名、2019年の気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）への賛同表明、ULI Greenprint / Net Zero Carbon x 2050への賛同等、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。

責任投資原則(PRI)

ラサールは、2009年に責任投資原則（PRI）に署名した。PRIによる年次評価（2020年）において、「戦略とガバナンス」「不動産」の各分野で、最高位のA+の評価を獲得



国連環境計画・金融イニシアティブ(UNEP FI)

ラサールは、2018年に国連環境計画・金融イニシアティブ（UNEP FI）に署名し、その不動産ワーキンググループのメンバーとして、サステナブルな投資慣行の推進に取り組む



気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)

ラサールは、金融安定理事会によって設置された気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）への賛同を2019年に表明。気候関連リスクへのエクスポージャーについての情報開示に取り組んでいく



ULI Greenprint / Net Zero Carbon x 2050

ラサールが全世界で運用する物件が排出する二酸化炭素を2050年までに実質ゼロとすることを表明



(ウ) 外部認証・評価

本投資法人では、保有物件の環境性能に関する透明性や信頼性を高めるため、環境認証・評価の取得を進めています。2020年12月末日現在、保有物件の80.3%（延床面積ベース）で環境認証・評価を取得しています。本投資法人は、この比率を2025年までに100%とすることを目指しています。

本投資法人の保有物件が取得している外部認証・評価としては、建築物の環境性能を評価し格付けする「CASBEE評価認証」や建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度「BELS評価」が挙げられます。その他にも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」における最高位の「Green Star」評価の取得や、「SMBC環境配慮評価」及び「MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR」を取得しています。

< 保有物件認証・評価 >

認証・評価名	物件数	延床面積 (㎡)	比率 (延床面積ベース)	
CASBEE 評価認証		15	1,527,952	80.3%
BELS		7	608,772	32.0%
合計		15	1,527,952	80.3%

(注1) 物件数は底地を除きます。

(注2) 「CASBEE評価認証」には新築物件を対象とする「CASBEE-建築(新築)」と竣工後1年以上経過した物件を対象とする「CASBEE-不動産」の双方が含まれます。

(注3) 合計の数値・比率は同一物件に対する重複を除きます。

< その他認証・評価 >

■ GRESBリアルエステイト評価

■ SMBC環境配慮評価

■ MUFG J-REIT向けESG評価
supported by JCR



(エ) 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ともに、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。

また、本投資法人は、2021年2月に「ラサールロジポート投資法人第7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。本投資法人は、これらのグリーンボンドの調達資金を、適格クライテリア(注1)を満たすグリーン適格資産(注2)の取得資金、改修工事資金又はそれらに要した借入金の返済資金若しくは投資法人債の償還資金に充当済みです。なお、本投資法人の保有資産におけるグリーン適格資産比率(今回公募増資後)(注3)は99.6%となる見込みです。

(注1) 「適格クライテリア」とは、以下の各要件をいいます。

A. グリーン適格資産

以下の第三者認証機関の上位3つの認証/再認証のいずれかを、グリーンボンドの払込期日から過去36ヶ月以内に取得済み、又は今後取得予定であること。

- ・CASBEE不動産評価認証におけるB+、A又はSランク
- ・DBJ Green Building 認証における3つ星、4つ星又は5つ星
- ・BELS評価における3つ星、4つ星又は5つ星

B. 改修工事

工事の主たる目的において以下のいずれかを満たし、かつ工事がグリーンボンドの払込期日より過去36ヶ月以内に完了又は今後完了予定であること。

- ・10%を超えるCO₂排出量又はエネルギー消費量の削減
- ・10%を超える水使用量の削減
- ・上記「A. グリーン適格資産」に定める認証のいずれかにおいて、新規取得又は星の数若しくはランクの1段階以上の改善

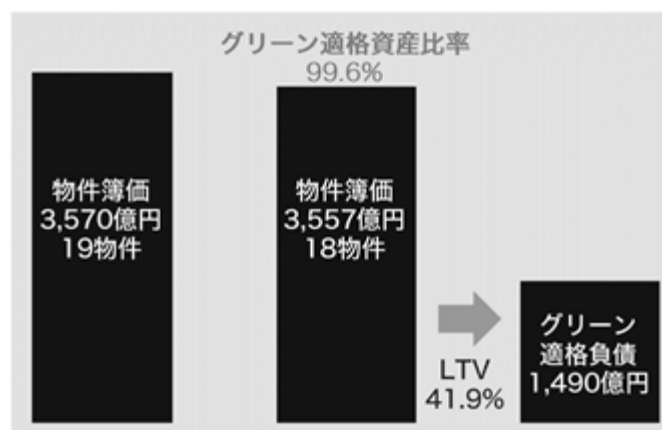
(注2) 「グリーン適格資産」とは、適格クライテリアのうち、「A. グリーン適格資産」を満たす既存又は新規の特定資産をいいます。

(注3) 「グリーン適格資産比率」とは、今回公募増資後の取得(予定)資産の帳簿価額(取得予定資産については、取得予定価格に取得に係る諸費用を加えた金額)の合計に対するグリーン適格資産の帳簿価額合計の占める割合をいいます。以下同じです。

< 第7回投資法人債（15年債）の発行の概要 >

名称	ラサールロジポート投資法人第7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	15年
利率	0.760%
発行額	20億円
発行日	2021年2月16日
償還期日	2036年2月15日
格付	AA-（株式会社日本格付研究所）

< グリーン適格資産比率 >



（注）「グリーン適格負債」とは、グリーン適格資産の帳簿価額の総額に総資産LTVを乗じたものをいいます。

（オ）環境（E）に対する取組み

資産価値の長期安定的な成長を通じて投資主価値の向上を目指す本投資法人にとって、社会や産業の構成に大きなインパクトを与える気候変動は自らの事業活動と密接に関連した、避けて通ることのできない重要なリスクであると認識し、主に消費電力の使用量削減を通じて温室効果ガスの削減に寄与することで、自らの成長と持続可能な社会の実現の両立を目指します。なお、本資産運用会社では気候変動も含めたESGリスクを経営上の最重要課題の一つであると認識し、代表取締役社長を委員長とするサステナビリティ推進委員会にてESGリスクに関する目標・方針の策定やその取組状況のモニタリングを行っています。

本投資法人はポートフォリオの温室効果ガス排出量について、延床面積ベースのCO₂排出原単位を定量的目標（KPI）としてモニタリングを行い、2030年までに2017年対比原単位ベース30%の削減を目指します。さらに上記の定量的目標（KPI）に加えて、定性的（プロセス）目標として未導入物件へのLED照明の導入、エンジニアリングレポートの中長期修繕計画（12年毎）や管理会社による工事計画書（5年毎）に基づく高効率な省エネ型設備への更新による温室効果ガス排出量の削減を目指します。なお定性的目標としての工事計画書は毎年作成し、管理状況を鑑みてその都度更新いたします。

また、本投資法人は、不動産の所有者とテナントが協働して不動産の省エネルギー等の環境負荷の低減について契約又は覚書等によって自主的に取り決めた上で、かかる取決めを実践する、グリーンリースの取組みも行っています。下記のグリーンリースに関するグラフは、電気使用量を示したものであり、不動産の所有者とテナントとの間にかかるデータを共有することにより、省エネルギー化に向けた協力体制を構築しています。

<環境（E）に対する取組み事例>

LED照明の導入



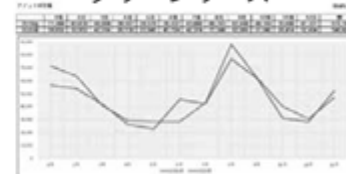
太陽光発電パネルの導入



人感センサー付き照明の導入



グリーンリース



(カ) 社会（S）に対する取組み

本資産運用会社にとっての社会的責任とは、従業員の福利向上と社会全体の利益に立脚して、意思決定をし、行動に移すことです。本資産運用会社は、最高水準の企業倫理を貫くとともに、従業員、ビジネスパートナーや地域社会の福祉・健康・安全性を高める取組みを継続していきます。

(i) テナントへの取組み

本投資法人では、テナント満足度調査を年1回実施し、その調査結果をプロパティ・マネジメント会社や建物管理会社とも共有することで、今後のテナント満足度向上やエンゲージメント活動に活かしています。2019年のテナント満足度調査は、その時点の保有物件全14物件（底地を除きます。）の129テナントを対象として実施し、サステナビリティに関する意識や取組みについても聞き取りを行いました。

本投資法人は、テナント及びその関係者の皆様が安全・安心して保有物件を利用できるよう配慮した「災害に備えた備蓄倉庫の設営」や「新型コロナウイルス感染症予防対策の実施」などの取組みを進めています。



災害に備えた備蓄倉庫



新型コロナウイルス感染症予防対策

(ii) コミュニティへの貢献

本投資法人は、その事業活動に伴って生み出される雇用機会や地域に根差したビジネスパートナーの起用を通じ、コミュニティへのインパクトを絶えず創出しています。また、本投資法人は、コミュニティの活性化が事業の持続的成長の礎となるという認識の下、良き企業市民として、その活性化に資する貢献活動を支援します。

具体的な取組み事例としては、「ロジポート橋本」及び「ロジポート相模原」における施設を災害時における避難所（避難場所を含みます。）として相模原市防災協力事業所登録制度に基づき登録することや、「ロジポート橋本」及び「ロジポート相模原」の災害備蓄品のうち賞味期限が近くなった食料品（賞味期限残り3ヶ月以上）の公益社団法人フードバンクかながわへの寄付などがあります。



防災協力事業所登録



災害備蓄品の寄付

(iii) 従業員への取組み

本資産運用会社では、従業員が全ての活動の基盤となっています。多様性を尊重し、個々人の能力を評価してこれに報い、将来の課題に対応するスキルを成長させ、従業員の健康と幸福を育む、そのような組織・職場文化の創造を目指しています。また、優秀な人材を惹きつけ維持することで市場における競争力と優位性を保ち、クライアントに対して最高水準のサービス提供を行います。

具体的な取組みとしては、福利厚生制度の提供にとどまらず、従業員満足度調査の実施やダイバーシティ&インクルージョン委員会の設置などの施策を行っています。

また、従業員とのコミュニケーションの一環として2020年度にはPeople Survey（コロナ環境下での従業員向け調査）を全役職員を対象に2020年5月及び11月に実施しました。

(キ) ガバナンス（G）に対する取組み

(i) 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იმボート出資、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：資産運用会社の運用報酬体系、右図：その他の本投資法人の取組み>

期中運用報酬	
(1) 運用報酬Ⅰ： NOI（売却損益含む）×10%（上限料率）	47,700口保有
(2) 運用報酬Ⅱ： 税引前当期純利益×調整後EPU×0.002%（上限料率）	ラサールグループ及びJLLによる 本投資法人へのセიმボート出資
(3) 運用報酬Ⅲ： 調整後NAV×直前期の1口当たりNAV×0.6%（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参加
取得報酬	
(4) 不動産関連資産を取得した場合の売買価格×1.0%（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
合併報酬	
(5) 新設合併または吸収合併の相手方が保有する不動産関連資産の評価額×1.0%（上限料率）	

（注）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。

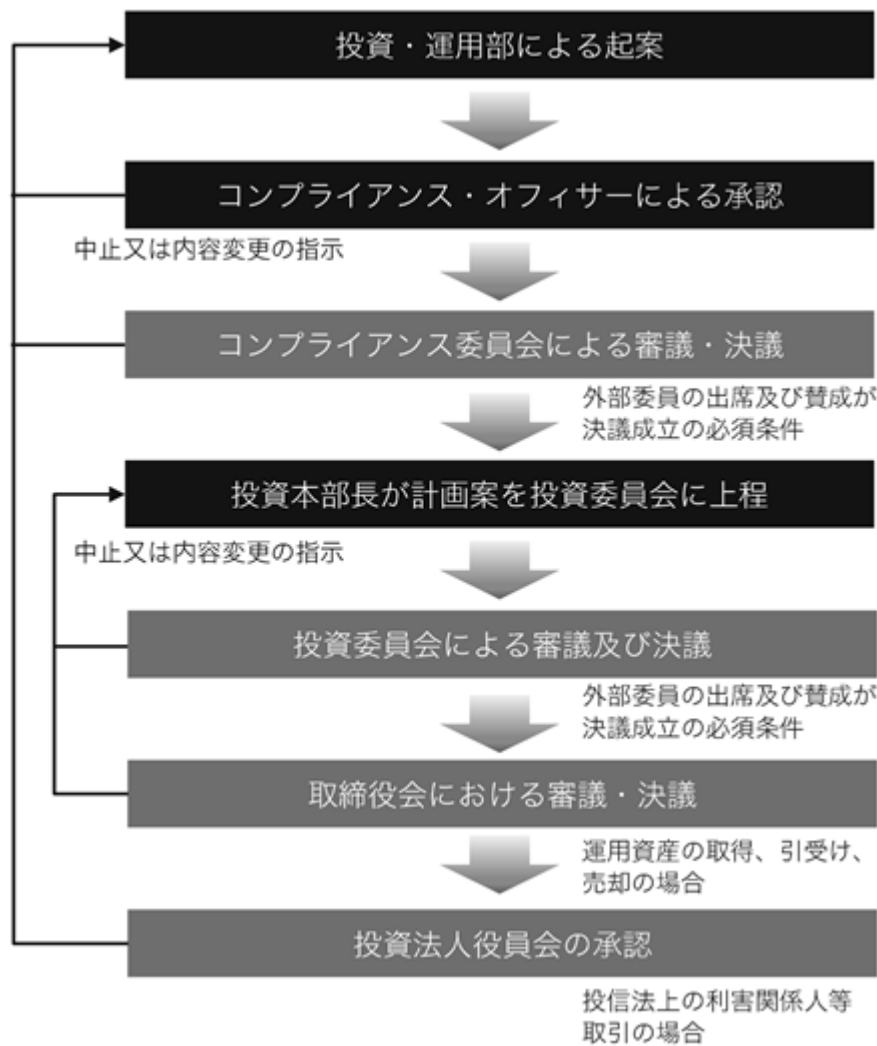
(ii) 規律あるコンプライアンス

本資産運用会社は、社会的責任と公共的使命を十分踏まえ、健全な業務運営を通じて広く社会からの信頼を確立することをコンプライアンスの基本方針としています。

本資産運用会社においては、取締役会が、業務執行の最終責任を負う機関として、法令、社内規程、企業倫理規範の遵守の徹底を図ります。取締役会は、コンプライアンス委員会における承認事項等の報告を受けるとともに、コンプライアンスに関する重要事項について決議をします。

利害関係者取引に係る意思決定においては、本資産運用会社のコンプライアンス委員会及び投資委員会における外部委員の賛成を条件としています。さらに、一定の場合においては、投信法の規定に基づき、本投資法人の役員会の承認を得ることとしています。

< 利害関係者取引における本資産運用会社の意思決定フロー >

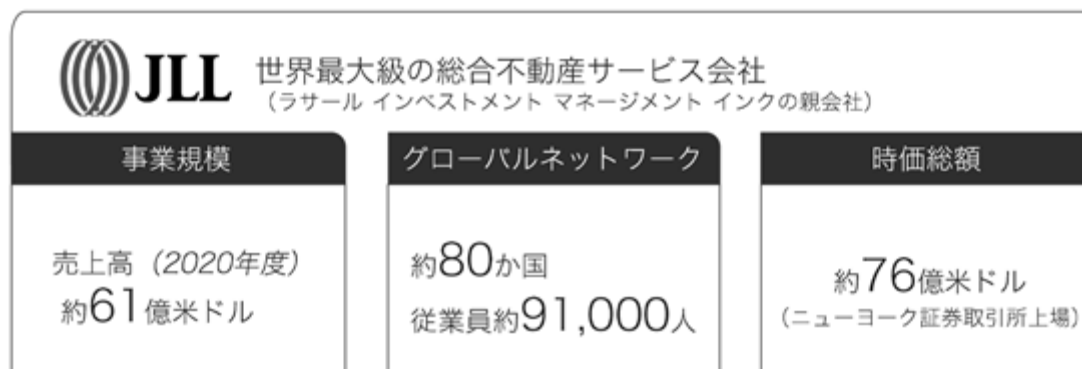
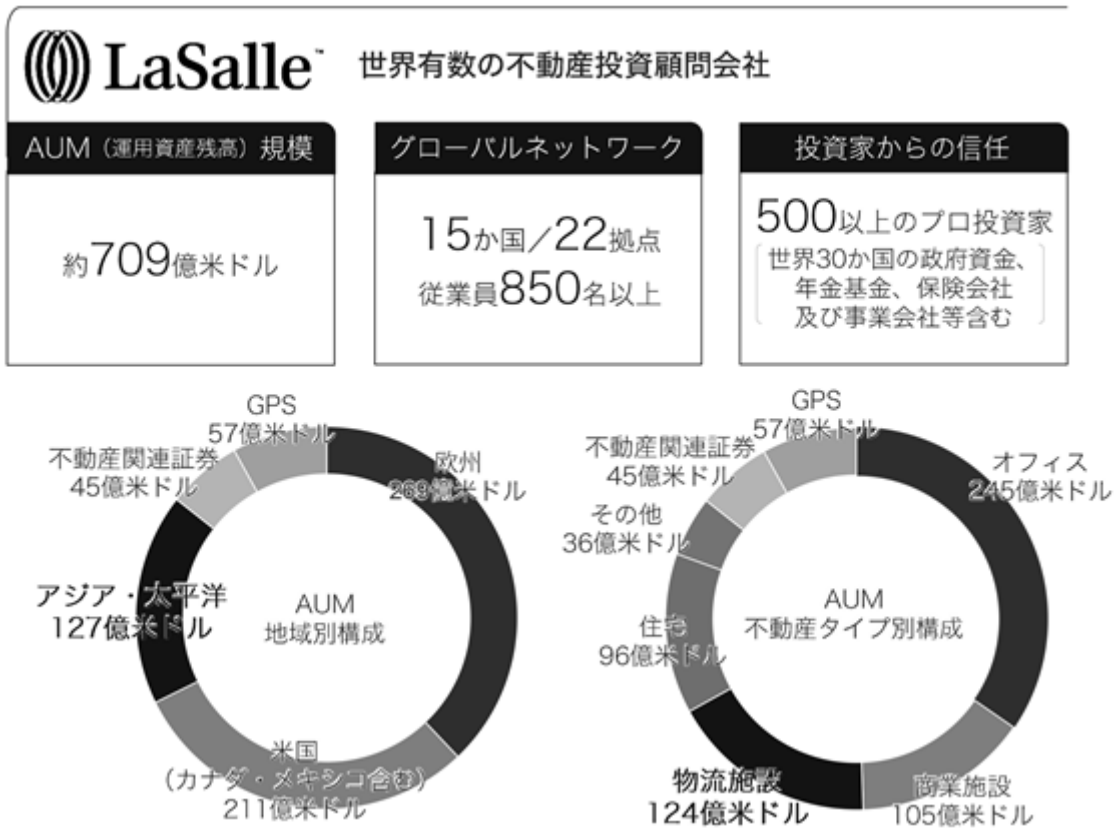


ラサールグループの日本における豊富な物流施設への開発・投資・リーシング実績

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。2021年3月末日時点において、累積開発実績は約284万平米（延床面積の合計）、累計取得実績は約198万平米（延床面積の合計）です。また2021年2月末日時点において、リーシング実績は約401万平米（延床面積の合計）、2020年12月末日時点の首都圏での大規模開発シェアは約15%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（2020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～2020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10万㎡以上の賃貸型物流施設の延床面積の、2020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。また、本項目における「首都圏」とは、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県及び茨城県をいいます。

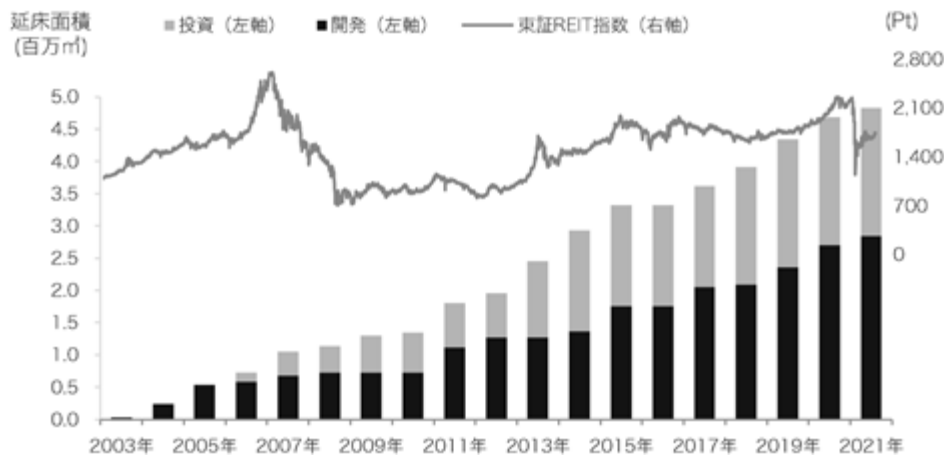
<ラサールグループの実績>



<豊富な開発・投資・リーシング実績>

累計開発実績	約 284 万m ²
累計取得実績	約 198 万m ²
リーシング実績	約 401 万m ²
首都圏での 大規模開発シェア	約 15 %

＜ラサールグループの開発・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株式会社の作成資料、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

＜ラサールグループの国内における物流施設の開発・投資実績＞



- 開発物件 ■ 投資物件 ■ 物流開発ファンド組成
- （注1）「累積開発実績」とは、2021年3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）「累積取得実績」とは、2021年3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。
- （注5）「ロジポート加須」、「（仮称）ロジポート神戸西」、「（仮称）松戸物流センター」及び「（仮称）大阪住之江物流センター計画」に係るコンピュータ・グラフィックスは、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・グラフィックスの無断転載を禁止します。

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。取得予定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売主との間において、信託受益権売買契約（注）を締結済みです。

（注）本投資法人は、下表記載の取得予定資産に係る信託受益権売買契約に基づき、当該物件を信託財産とする信託受益権を、2021年4月30日に取得します。また、取得予定資産に係る信託受益権売買契約において、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 (注6)
大阪-7	ロジポート 大阪ベイ	大阪府 大阪市	40,000	42,700	4.4	3.6	南港プロパティ 特定目的会社	2021年4月30日

（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、取得予定資産に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買代金（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。

（注3）「鑑定評価額」は、株式会社谷澤総合鑑定所により2021年2月28日を価格時点として作成された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、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。

（注5）「償却後利回り」は、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。

（注6）「取得予定年月日」は、信託受益権売買契約に従い、買主及び売主が別途合意した日に変更される場合があります。

(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、2021年2月28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、取得予定資産に係る信託受益権売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。取得予定年月日は、信託受益権売買契約に従い、買主及び売主が別途合意した日に変更される場合があります。
- ・「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買代金(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、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、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、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、信託不動産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、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。また、テナント数は、2021年3月1日時点の状況を記載しています。

c. 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」には、2021年2月28日時点の情報をもとに、以下の事項を含む、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、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賃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締結されている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。
- ・「賃貸借の概要」欄は、2021年3月1日時点の状況を記載しています。

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、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不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。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、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	ロジポート大阪ベイ		用途	倉庫	
大阪-7					
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	2021年4月30日			調査書日付	2021年3月
取得予定価格	40,000百万円			緊急修繕費	-
信託受益権の概要	信託設定日	2019年12月27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	245,904千円 / 12年（年平均：20,492千円）
	信託期間満了日	2031年4月30日			
土地	所在地	大阪府大阪市住之江区南港中一丁目4-130	建物	構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	面積	69,908.85㎡		建築時期	2018年2月
	用途地域	準工業地域		延床面積	139,551.94㎡
	建ぺい率 / 容積率	60% / 200%		種類	倉庫
	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	11	
マスターリース種別	-		施工者	前田建設工業株式会社	
特記事項：該当ありません。					

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
コーナン商事株式会社	34,352㎡	- (注1)	- (注1)
契約形態： - (注1) 賃料改定： - (注1) 中途解約： - (注1)			

(注1) 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。

(注2) 賃貸面積の合計が第2位の賃借人については、いずれの事項についても賃借人から開示の承諾が得られていないため、上表には記載していません。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	42,700百万円
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年2月28日

項目	内容	概要等
収益価格	42,700百万円	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	44,700百万円	
運営収益	2,172百万円	
可能総収益	2,247百万円	標準的かつ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	空室や入替期間等の発生予測に基づき査定
運営費用	400百万円	
維持管理費	40百万円	現行の契約条件等に基づき査定
水道光熱費	98百万円	過年度実績等を参考に査定
修繕費	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に基づき査定
PMフィー	5百万円	現行の契約条件等に基づき査定
テナント募集費用等	16百万円	賃借人の想定回転期間に基づき査定
公租公課	212百万円	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	4百万円	過年度実績等を参考に査定
運営純収益	1,771百万円	
一時金の運用益	4百万円	運用利回りは1.0%として査定
資本的支出	32百万円	エンジニアリング・レポート記載の修繕費及び更新費に基づき査定
純収益	1,744百万円	
還元利回り	3.9%	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	41,900百万円	
割引率	4.0%	金融資産の利回りに対象不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.1%	還元利回りを基礎に、将来の不確実性を加味して査定
積算価格	42,300百万円	
土地比率	60.9%	
建物比率	39.1%	
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

本物件の特性

立地特性

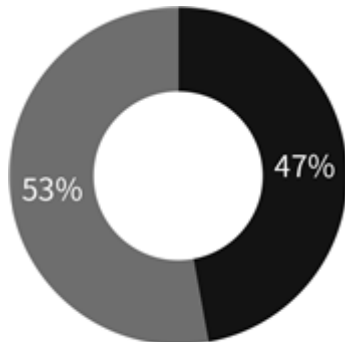
本物件は、大阪港に近接する関西の中核物流エリアである大阪湾岸エリアに所在し、阪神高速湾岸線「南港北」IC(北行入口、南行出口)から約1.7km、同「南港南」IC(南行入口、北行出口)から約3kmに位置するなど、高速ICへのアクセスに優れており、広域配送が可能な立地です。また、大阪市中心部からの移動距離は概ね10kmから15km圏であり、大阪市内を中心とした大阪圏の一大消費地を背後に抱えていることから、近郊都市部の集配送拠点として評価ができる立地です。

また、準工業地域に立地し、周辺には従前から倉庫・工場等が集積する産業エリアであるとともに、24時間稼働及び多頻度配送が可能な操業環境であり、最寄駅である大阪メトロ南港ポートタウン線（ニュートラム）「ポートタウン西」駅から徒歩10分圏で電車通勤が可能な雇用環境にあります。

物件特性

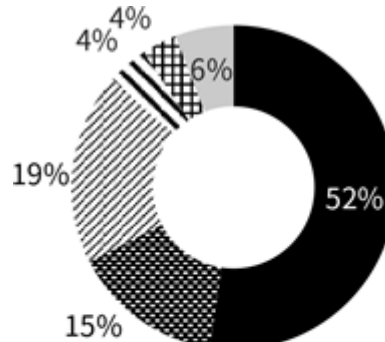
本物件は、延床面積約4.7万坪を有する地上4階建の大型物流センターです。中央車路を挟んでワンフロア約1万坪の貸床面積を有するマルチテナント型物流施設であり、各階へのアクセスが可能なダブルランブウェイ及び十分な天井高・床荷重を備えるなど、昨今のテナントニーズに合致した機能性の高い仕様（基本柱スパンは10.45m×10.2m、天井高は梁下有効5.5m、床荷重1.5t/m²他）であり、十分な荷捌き・保管機能を備え、作業効率が高く、多様な貨物に対応できる施設となっています。最小区画は1,300坪まで分割可能で、十分な事務スペースや売店・カフェテリア等の共用部も備えており、地域拠点として継続運営が可能です。

<テナント比率（2021年2月末日時点）>



■ 3PL ■ 小売業

<荷物比率（2021年2月末日時点）>



■ 日用品 ■ 家電・精密機器
 〃 EC ■ その他
 ◇ 食品・飲料 ■ 衣料品

（注1）「テナント比率」とは、「ロジポート大阪ベイ」のテナントの業種を分類した上で、「ロジポート大阪ベイ」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、「ロジポート大阪ベイ」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、「ロジポート大阪ベイ」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。

(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、取得予定資産の取得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10期 (2021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	20,822	21,200	5.9	23,800	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	22,762	23,020	6.4	25,900	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	24,965	25,300	7.1	30,200	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	25,925	26,600	7.4	31,100	4.9	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	18,991	19,000	5.3	20,200	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	19,007	19,120	5.3	21,700	5.4	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	23,415	23,700	6.6	26,400	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	11,885	11,950	3.3	12,500	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	9,302	9,300	2.6	10,500	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	6,445	6,430	1.8	6,630	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	0.3	1,620	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	32,291	32,200	9.0	34,920	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	8,654	8,580	2.4	9,310	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	8,095	8,150	2.3	8,720	4.8	30,696.61	2018年 3月5日
		大阪-2	ロジポート堺築港新町 (注11)	三菱UFJ信託銀行株式会社	2028年 2月28日	4,365	4,160	1.2	5,020	5.6	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12)	三井住友信託銀行株式会社	2028年 12月21日	17,674	17,655	4.9	19,300	4.7	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	三菱UFJ信託銀行株式会社	2033年 9月30日	48,402	48,200	13.5	57,800	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	12,179	12,075	3.4	12,800	4.8	115,552.35	2020年 9月4日	
大阪-7		ロジポート大阪ベイ (注14)	三菱UFJ信託銀行株式会社	2031年 4月30日	-	40,000	11.2	42,700	4.4	139,551.94	2021年 4月30日	
ポートフォリオ合計/平均					316,449	357,829	100.0	401,120	4.8	2,042,060.59		

(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、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) 「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、2021年2月28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)「NOI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。なお、ポートフォリオ平均の欄は、各保有資産のNOI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NOI利回りの平均値を記載しています。
- (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(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)「ロジポート堺築港新町」の鑑定評価額には、2020年8月31日に完成した太陽光発電設備に係る価額が含まれています。
- (注12)「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13)「ロジポート堺」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(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。
- (注14)「ロジポート大阪ベイ」の「取得予定日」は、信託受益権売買契約に従い、買主及び売主が別途合意した日に変更される場合があります。

(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)	賃賃 可能面積 (㎡) (注7)	賃賃 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	6	16	1,181	291	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	8	19	1,334	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	6	1,410	393	49,462.95	100,211	100,211	100.0	
	東京-5	ロジポート 流山B棟	千葉県 流山市	2008年 7月	13	8	1,421	311	59,233.95	112,684	112,551	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	34	23	1,100	333	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	30	18	1,164	361	29,901.83	103,731	98,856	95.3	
	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	1,384	273	29,769.94	114,925	113,351	98.6	
	東京-9	ロジポート 川越	埼玉県 川越市	2011年 1月	10	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	3	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	5	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	2	11	1,528	352	134,831.45	261,801	261,114	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	2	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	3	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	3	11	932	224	55,929.57	106,929	102,691	96.0	
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	4	5	694	156	100,160.84	112,711	111,006	98.5	
大阪-7		ロジポート 大阪ベイ	大阪府 大阪市	2018年 2月	3	11	1,608	471	69,908.85	136,516	112,390	82.3	
ポートフォリオ合計 / 平均					9	169	19,501	5,023	995,527.24	1,879,386 1,478,651	1,838,117 1,440,580	97.8 97.4	

(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2021年2月28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、2021年2月28日時点(「ロジポート大阪ベイ」については2021年3月1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、2021年2月28日時点(「ロジポート大阪ベイ」については2021年3月1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、2021年2月28日時点(「ロジポート大阪ベイ」については2021年3月1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、2021年2月28日時点(「ロジポート大阪ベイ」については2021年3月1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8)「賃貸面積」は、2021年2月28日時点(「ロジポート大阪ベイ」については2021年3月1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9)「稼働率」は、2021年2月28日時点(「ロジポート大阪ベイ」については2021年3月1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、ポートフォリオ平均の欄は、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、保有する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、保有する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10期(2021年2月期)における本投資法人が保有する信託不動産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	第9期 2020年 8月	第10期 2021年 2月
賃貸可能面積(㎡)(注1)		699,030	699,028	752,117	752,117	811,882	811,882	917,578	1,063,488	1,063,488	1,342,134
賃貸面積(㎡)(注2)		681,606	683,851	741,564	740,100	802,176	802,250	906,784	1,049,340	1,053,669	1,328,189
稼働率(%) (注3)		97.5	97.8	98.6	98.4	98.8	98.8	98.8	98.7	99.1	99.0
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	99.9	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	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	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	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	97.0	97.0
	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	95.2	95.3
	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	98.8	98.6
	東京-9 ロジポート 川越	-	-	100.0	100.0	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	100.0	100.0
	東京-12 ロジポート 狭山日高	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0
	東京-13 東扇島 (底地)	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0
	東京-14 ロジポート 川崎ベイ (注4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99.7
	東京-15 ロジポート 新守谷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.0
	大阪-1 ロジポート 堺南島町	-	-	-	-	100.0	100.0	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	100.0	100.0
	大阪-3 ロジポート 大阪大正 (注4)	-	-	-	-	-	-	99.9	99.9	99.9	96.0
	大阪-5 ロジポート 尼崎	-	-	-	-	-	-	-	95.9	99.7	99.7
	大阪-6 ロジポート 堺(注4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.5

(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	2021年2月28日	23,800	20,400	24,100	4.0	23,700	4.1	4.2
東京-2	ロジポート相模原(注2)	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	25,900	22,800	26,500	4.1	25,700	4.2	4.3
東京-3	ロジポート北柏	シーピーアールイー株式会社	2021年2月28日	30,200	23,200	30,500	3.8	30,200	3.6	3.9
東京-5	ロジポート流山B棟	シーピーアールイー株式会社	2021年2月28日	31,100	22,200	30,700	4.1	31,100	3.8	4.1
東京-6	ロジポート東扇島A棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	20,200	19,700	20,400	4.3	20,100	4.4	4.5
東京-7	ロジポート東扇島B棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	21,700	21,100	22,200	4.3	21,500	4.4	4.5
東京-8	ロジポート東扇島C棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	26,400	25,300	26,800	4.2	26,200	4.3	4.4
東京-9	ロジポート川越	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	12,500	11,400	12,800	4.3	12,300	4.4	4.5
東京-11	ロジポート柏沼南	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	10,500	10,000	10,800	4.3	10,400	4.2 (注3)	4.5
東京-12	ロジポート狭山日高	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	6,630	6,440	6,860	4.3	6,530	4.2 (注4)	4.5
東京-13	東扇島(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	1,620	-	-	-	1,620	3.6 (注5)	3.7
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	2021年2月28日	34,920	33,400	35,280	3.9	34,560	3.6	4.0
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	2021年2月28日	9,310	8,030	9,410	4.4	9,200	3.9	4.5
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	2021年2月28日	8,720	5,730	8,810	4.4	8,620	4.0	4.5
大阪-2	ロジポート堺築港新町(注7)	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	5,020	4,570	5,120	4.5	4,970	4.4 (注8)	4.7
大阪-3	ロジポート大阪大正(注9)	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	19,300	17,600	19,900	4.1	19,000	4.2	4.3
大阪-5	ロジポート尼崎	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	57,800	53,900	58,500	4.3	57,500	4.4	4.5
大阪-6	ロジポート堺(注10)	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	12,800	10,800	13,100	4.4	12,600	4.5	4.6
大阪-7	ロジポート大阪ベイ	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年2月28日	42,700	42,300	44,700	3.9	41,900	4.0	4.1
ポートフォリオ合計				401,120	358,870	406,480		397,700		

(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3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3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3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、保有する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法による収益価格には、2020年8月31日に完成した太陽光発電設備に係る価額が含まれています。

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

- (注9) 「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10) 「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、保有する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8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
大阪-7	ロジポート大阪ベイ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年3月	-	245,904	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2021年3月	8.3
ポートフォリオPML(注9)								3.1

(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、保有する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、保有する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、2021年3月付「18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	15.9

(注1) 「年間賃料合計」は、2021年2月28日時点(「ロジポート大阪ベイ」については2021年3月1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	66.6	227,589	63.6
大阪エリア	6	682,270.99	33.4	130,240	36.4
その他	-	-	-	-	-
合計	19	2,042,060.59	100.0	357,829	100.0

(注1) 「東扇島(底地)」は、保有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。したがって、合計が100.0%とならないことがあります。

(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	10.7	38,120	10.7
15年以上20年未満	1	116,997.14	5.7	23,700	6.6
10年以上15年未満	2	184,157.23	9.0	38,550	10.8
5年以上10年未満	4	473,720.25	23.2	75,950	21.3
5年未満	9	1,049,404.04	51.4	180,320	50.6
合計	18	2,042,060.59	100.0	356,640	100.0

(注1)「東扇島(底地)」は、保有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2021年2月28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。したがって、合計が100.0%とならないことがあります。

(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	12	1,838,654.36	90.0	308,070	86.4
50,000㎡以上 100,000㎡未満	1	50,742.47	2.5	11,950	3.4
30,000㎡以上 50,000㎡未満	3	108,665.00	5.3	26,030	7.3
10,000㎡以上 30,000㎡未満	2	43,998.76	2.2	10,590	3.0
10,000㎡未満	-	-	-	-	-
合計	18	2,042,060.59	100.0	356,640	100.0

(注1)「東扇島(底地)」は、保有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。したがって、合計が100.0%とならないことがあります。

(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(注1)

賃貸借期間 (残存期間) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3、4、5)	比率 (%) (注6)	年間賃料 (百万円) (注3、4、5)	比率 (%) (注6)
7年以上	167,045	11.6	2,203	11.3
5年以上7年未満	106,317	7.4	1,393	7.1
3年以上5年未満	359,846	25.0	5,194	26.6
1年以上3年未満	517,205	35.9	7,059	36.2
1年未満	290,164	20.1	3,650	18.7
合計	1,440,580	100.0	19,501	100.0

(注1)「東扇島(底地)」は、保有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、2021年2月28日時点(「ロジポート大阪ベイ」については2021年3月1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、2021年2月28日時点(「ロジポート大阪ベイ」については2021年3月1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、2021年2月28日時点(「ロジポート大阪ベイ」については2021年3月1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)「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5)「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、本投資法人が保有する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。

(注6)「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100.0%とならないことがあります。

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の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

新型コロナウイルス感染症の拡大の影響により、国内外の経済が減速し資本市場のボラティリティが高まりました。個人消費についても、飲食・宿泊等のサービスを中心に大幅に減少し、ホテルや商業施設を中心に不動産賃貸市場にも大きく影響を及ぼしています。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、新型コロナウイルス感染症の拡大を受け、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。例えば、米国をはじめとする主要国において金利が上昇し、これに伴って日本の資本市場における価格動向(投資口価格の状況を含みます。)への影響の可能性がないとも言えません。本投資法人が投資対象とする物流施設についても、今後、上記の感染症が更なる長期

化や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となります。

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い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に実施されるため、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本額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（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15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、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 / (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。）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ります等、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場合があります。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せん。

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。金商法上、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、不適当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商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、金商法及び投

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、投信法及び金商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、金商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(ラサールグループが組成、運用するファンドをいいます。以下同じです。)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、上場後金商法で定める、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。また、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、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、テナントの人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、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、損害を被ることとなります。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す。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と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得ます。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、対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す。また、本投資法人は支出を余儀なくされた費用についてその原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

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ます。その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(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続の履践義務等、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は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、多額の資金的支出、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と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し又は信託受託者が保有してテナントに賃貸する太陽光発電設備が付帯する物件が含まれることがあります。当該太陽光発電設備に関連する賃貸借契約上、賃料については固定賃料とすることが通例ですが、一部において変動賃料制を採用することがあり、本投資法人の賃料収入は、変動賃料とされる限度において、影響を受けることとなります。太陽光発電設備に係る収益は、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、上記変動賃料が減少した場合、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可能性があります。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商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が、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当たる行為には準共有者全員の合意を要し(民法第251条)、変更に当たらない管理は、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、又は一定の手續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となります。

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がその資産の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が、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ます。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」（注）をご参照ください。

（注）以下は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い / 投資法人の税務 / (イ) 不動産流通税の軽減措置」に記載の全文であり、そのうち参照有価証券報告書提出日以後、変更のあった箇所を下線で示しています。

（イ）不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額の2%の税率により課されますが、売買により取得した土地については、2023年3月31日までは1.5%となります。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価格の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは金融商品取引法に規定する適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人は、取得する不動産に対する登録免許税の税率が特例により2023年3月31日までは1.3%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額の4%の税率により課されますが、住宅及び土地の取得については、2024年3月31日までに取得される場合に限り、3%となります。また、宅地及び宅地比準土地については、2024年3月31日までに取得した場合には課税標準が2分の1に軽減されます。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価格の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは地方税法施行規則に規定する適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人に対しては、2023年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準が5分の2に軽減されます。

（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（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法施行令」といいます。）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ワップ取引及び長期借入れや返済期限の分散化等の取組みを行う予定です。しかし、これらの取組み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」といいます。)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。

4 本資産運用会社における組織改編

本資産運用会社は、2021年3月24日の取締役会において、2021年5月1日付にて以下のとおり組織改編（以下「本組織改編」といいます。）を行う旨決定しました。

（1）変更の理由

本資産運用会社が運用の委託を受ける本投資法人の運用資産の規模の拡大に伴い、本資産運用会社の各部署の機能を明確化し、また機動的な意思決定を実現して、資産運用業務全般の更なる質的向上を図るため、本組織改編を実施するものです。

（2）変更の内容

本部制（投資本部及び財務管理本部）を廃止します。

企画管理部の所管していたディスクロージャー及びIRに関する業務を財務部に移管します。

財務部の所管していた本資産運用会社の資金調達、財務、経理及び資金管理等に関する業務を企画管理部に移管します。

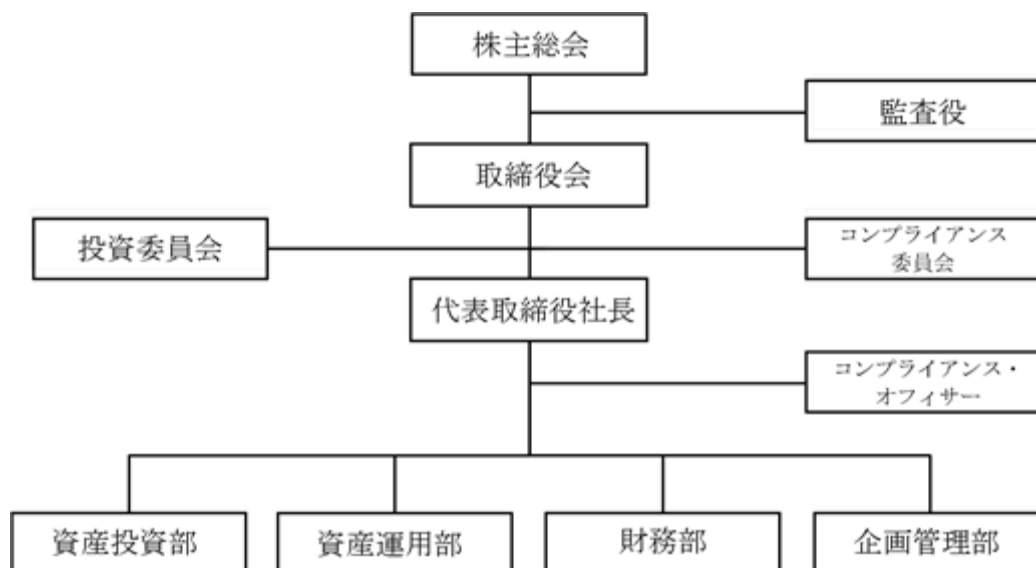
その他業務分掌の明確化を行います。

（3）以下は参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 / 第4 関係法人の状況 / 1 資産運用会社の概況 / （2）運用体制」に記載の全文であり、そのうち本組織改編により変更のあった箇所（但し、図表を除きます。）を下線で示しています。

（2）運用体制

本資産運用会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。

組織



- ・各部長及びコンプライアンス・オフィサーについては、宅地建物取引業法施行規則第19条の2第1項第3号に定める重要な使用人として、また資産投資部長、資産運用部長及びコンプライアンス・オフィサーについては、金融商品取引業等に関する内閣府令第9条第2号イに定める重要な使用人として登録しています。
- ・資産投資部長及び資産運用部長は、「不動産投資顧問業登録規程」（平成12年建設省告示第1828号。その後の改正を含みます。）及び「不動産投資顧問業登録規程の運用について」（平成13年10月15日付国土交通省総動整第244号。その後の改正を含みます。）に規定する「判断業務統括者」として必要な知識（公認不動産コンサルティングマスター、ビル経営管理士、不動産証券化協会認定マスター、不動産鑑定士、不動産に係る業務に携わった経験のある弁護士又は公認会計士）及び経験（少なくとも一般不動産投資顧問業の場合の登録申請者又は重要な使用人と同等の知識を有しており、かつ数十億円以上の不動産に関する投資、取引又は管理に係る判断の経験があり、これらの判断に係る業務に2年

以上従事し、各業務について適切な判断を行ってきたと認められること)を有する者を選任することとしています。

(ア) 取締役会

本資産運用会社の経営戦略を含む経営の基本的な重要事項についての意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として3ヶ月に1回以上開催され、本資産運用会社の経営の意思決定機関として法定事項を決議するとともに、経営の基本方針並びに経營業務執行上の重要な事項を決定あるいは承認し、取締役の職務の遂行を監督します。

(イ) コンプライアンス・オフィサー、資産投資部、資産運用部、財務部、企画管理部

本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサー、資産投資部、資産運用部、財務部及び企画管理部を設置しています。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス等に関する業務の統括を行います。

資産投資部は、資産の取得等の業務を行います。資産運用部は、資産の売却及び賃貸等の業務を行います。財務部は、本投資法人に係る資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直し、資金調達並びにインベスターリレーションズ(IR)及び広報等の業務を行います。企画管理部は、投資主総会及び役員会の運営補助、本資産運用会社に係る資金調達等の財務に関する業務、その他各種庶務業務等に関する業務を行います。

(ウ) コンプライアンス委員会及び投資委員会

本資産運用会社は、利害関係者との間で行う運用資産の取得、売却等に係る投資判断に当たっての手の続の法令及び社内規程の遵守のチェック等、コンプライアンス上の問題の有無を審議する必要がある場合には、コンプライアンス委員会を開催しその決議を得ることとしています。また、本資産運用会社は、投資判断に際し投資委員会を開催しその決議を得ます。

詳細については、それぞれ、後記「投資運用の意思決定機構」及び「コンプライアンス体制(法令等遵守確保のための体制)」をご参照ください。

業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する本資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。

<各組織が担当する業務の概略一覧表>

組織	担当する業務
コンプライアンス・オフィサー	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本資産運用会社のコンプライアンス体制の確立及び法令等の遵守に関する事項 2. 本資産運用会社のコンプライアンス・マニュアルの策定及び見直しに関する事項 3. 本資産運用会社の各部署による起案事項及び投資委員会付議事項の内容審査に関する事項 4. 本資産運用会社の法令諸規則及び社内諸規程の遵守状況の検証、監督指導及び報告に関する事項 5. 本資産運用会社のコンプライアンスに係る社内研修の実施及び指導に関する事項 6. 本資産運用会社の法人関係情報の管理に関する事項 7. 本資産運用会社のリスク管理の統括に関する事項 8. 本資産運用会社の自主検査に関する事項 9. 本資産運用会社の紛争処理及び訴訟行為に関する事項 10. 本資産運用会社の内部監査の統括に関する事項 11. 本資産運用会社の内部監査の方針及び計画の策定に関する事項 12. 本資産運用会社の内部監査の実施並びに内部監査報告書及び改善指示書の作成に関する事項 13. 本資産運用会社の広告審査に関する事項 14. 本資産運用会社の監督官庁及び自主規制機関等への届出・渉外に関する事項（宅地建物取引業を除きます。） 15. 本投資法人の監督官庁への届出・渉外に関する事項（宅地建物取引業を除きます。） 16. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 17. 前各号に付随する事項
資産投資部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人の運用ガイドライン及び投信協会の規則に定める資産管理計画書（以下「運用ガイドライン等」といいます。）の投資方針（ポートフォリオ全般に関わる基本方針を含みます。また、資産運用部及び財務部の所管業務を除きます。）の起案 2. 本投資法人の不動産その他の資産の取得（取得した資産を、以下「運用資産」といいます。）に関する事項 3. 不動産市場及び物件の調査及び分析に関する事項 4. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 5. 前各号に付随する事項

組織	担当する業務
資産運用部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人が保有する運用資産の売却、賃貸、維持管理等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 2. 本投資法人の運用資産の売却に関する事項 3. 本投資法人の運用資産の賃貸に関する事項 4. 本投資法人の運用資産の維持管理に関する事項 5. 本投資法人の運用資産のテナントの与信管理及び運用資産のリスク管理に関する事項 6. 本投資法人の資産運用実績の分析及び評価に関する事項 7. 本投資法人の年度運用計画（物件別収支計画、物件管理計画を含みます。）の起案及び資産運用に関する計数管理に関する事項 8. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 9. 前各号に付随する事項
財務部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人の資金計画、財務方針、配当政策等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 2. 本投資法人の資金調達に関する事項 3. 本投資法人の財務に関する事項 4. 本投資法人の経理及び決算に関する事項 5. 本投資法人の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 6. 本投資法人の配当政策に関する事項 7. 本投資法人の格付けに関する事項 8. 本投資法人の投資主に関する顧客管理、インベスターリレーションズ（IR）及び広報に関する事項 9. 本投資法人のディスクロージャーに関する事項 10. 本投資法人の資産保管会社及び一般事務受託者（機関運営以外）との対応に関する事項 11. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 12. 前各号に付随する事項
企画管理部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営補助に関する事項 2. 本投資法人の役員の業務補助に関する事項 3. 本投資法人の一般事務受託者（機関運営）との対応に関する事項 4. 本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する事項 5. 本資産運用会社の経営戦略及び経営管理に関する事項 6. 本資産運用会社の資金調達に関する事項 7. 本資産運用会社の財務に関する事項 8. 本資産運用会社の経理及び決算に関する事項 9. 本資産運用会社の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 10. 本資産運用会社の配当政策に関する事項 11. 本資産運用会社の投資委員会及びコンプライアンス委員会の運営に関する事項 12. 本資産運用会社の規程の管理に関する事項 13. 本資産運用会社の人事及び総務に関する事項 14. 本資産運用会社の文書管理及び情報管理（情報システム等の管理を含みます。）の統括に関する事項 15. 本資産運用会社の印章の管理に関する事項 16. 本資産運用会社の庶務に関する事項 17. 本資産運用会社の苦情処理に関する事項 18. 本資産運用会社の内部監査（コンプライアンス・オフィサーの業務に関する事項に限ります。）に関する事項 19. 本資産運用会社及び本投資法人の宅地建物取引業に係る届出・渉外に関する事項 20. 所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 21. 前各号に付随する事項

投資運用の意思決定機構

(ア) 投資委員会

a. 構成員

代表取締役社長、資産投資部長、資産運用部長、財務部長、コンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス・オフィサーが複数選任されている場合は、チーフ・コンプライアンス・オフィサー。以下本において同じです。）（出席義務はありますが、議決権は有しません。）及び外部委員（本資産運用会社と利害関係のない不動産鑑定士とし、取締役会で選任されるものとします。以下同じです。）

b. 委員長

資産運用部長

c. 開催時期・方法

委員長の招集により原則として3ヶ月に1回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

d. 決議事項

- () 資産の運用に係る基本方針である運用ガイドラインの策定及び改定
- () 資産管理計画書の策定及び改定
- () 投資委員会規程の制定及び改廃
- () 本投資法人の運用資産の取得及び売却に関する決定及び変更
- () 運用資産の賃貸及び管理についての決定及び変更（但し、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が1,000万円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場合に限ります。）
- () 本投資法人の資金調達及び分配金政策に係る方針の策定及び変更
- () 利害関係者取引規程により、投資委員会の承認が必要とされる取引に関する事項
- () その他の本投資法人のための投資判断に係る重要事項
- () その他委員長が必要と認める事項

e. 決議方法

投資委員会の決議は、コンプライアンス・オフィサー及び対象となる議案について議決権を有する委員の3分の2以上が出席し（但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員全員の賛成により決定されます。このように、外部委員は、単独で議案を否決できる権限を有しています。

委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき1個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、投資委員会の構成員以外のオブザーバーを投資委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議・決議の中止を命じることができます。

投資委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

f. 取締役会への上程及び報告

運用資産の取得及び売却が議案である場合、投資委員会に付議された議案の起案部の長は、投資委員会の承認が得られた案を取締役に上程し、その決議を得るものとします。

運用資産の取得及び売却以外の事項が議案である場合、投資委員会に付議された議案の起案部の長は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

(イ) 運用ガイドライン等の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用及び管理についての基本的な投資方針である運用ガイドライン及び資産管理計画書を定めることとしています。これらの運用ガイドライン等の決定及び変更については、資産投資部、資産運用部及び財務部（以下「起案部」といいます。）により起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題（下記a.に定義します。）の有無について審査・承認し、（コンプライアンス委員会が招集された場合は、その審議・承認後）投資委員会における審議・決議をもって最終的に決定されます。

運用ガイドライン等の決定に関する具体的な流れは、以下のとおりです。

a. 起案部による起案から投資委員会への上程まで

まず、起案部が、各部の分掌事項について部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等を起案します。

起案部は、当該運用ガイドライン等の案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、当該運用ガイドライン等の案に関する法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、投信協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は、当該運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を起案部に連絡します。

資産投資部長、資産運用部長及び財務部長は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該運用ガイドライン等の案を共同で投資委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案部に対して当該運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。修正及び再提出の指示を受けた運用ガイドライン等の案については、修正後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、資産投資部長、資産運用部長及び財務部長は、投資委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から廃案の指示を受けた運用ガイドライン等の案は、投資委員会に上程することができないものとします。

b. 投資委員会における審議及び決議

投資委員会は、資産投資部長、資産運用部長及び財務部長により上程された運用ガイドライン等の案について、本投資法人の規約との整合性、その時の不動産市場の動向及び本

投資法人のポートフォリオの内容等、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、運用ガイドライン等の案の内容を検討し、その採否につき決議します。

但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議・決議の中止を指示することができます。

なお、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は資産投資部長、資産運用部長及び財務部長に問題点を指摘し、運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。

運用ガイドライン等の案は、当該投資委員会の決議をもって本資産運用会社で決定されたこととなります。

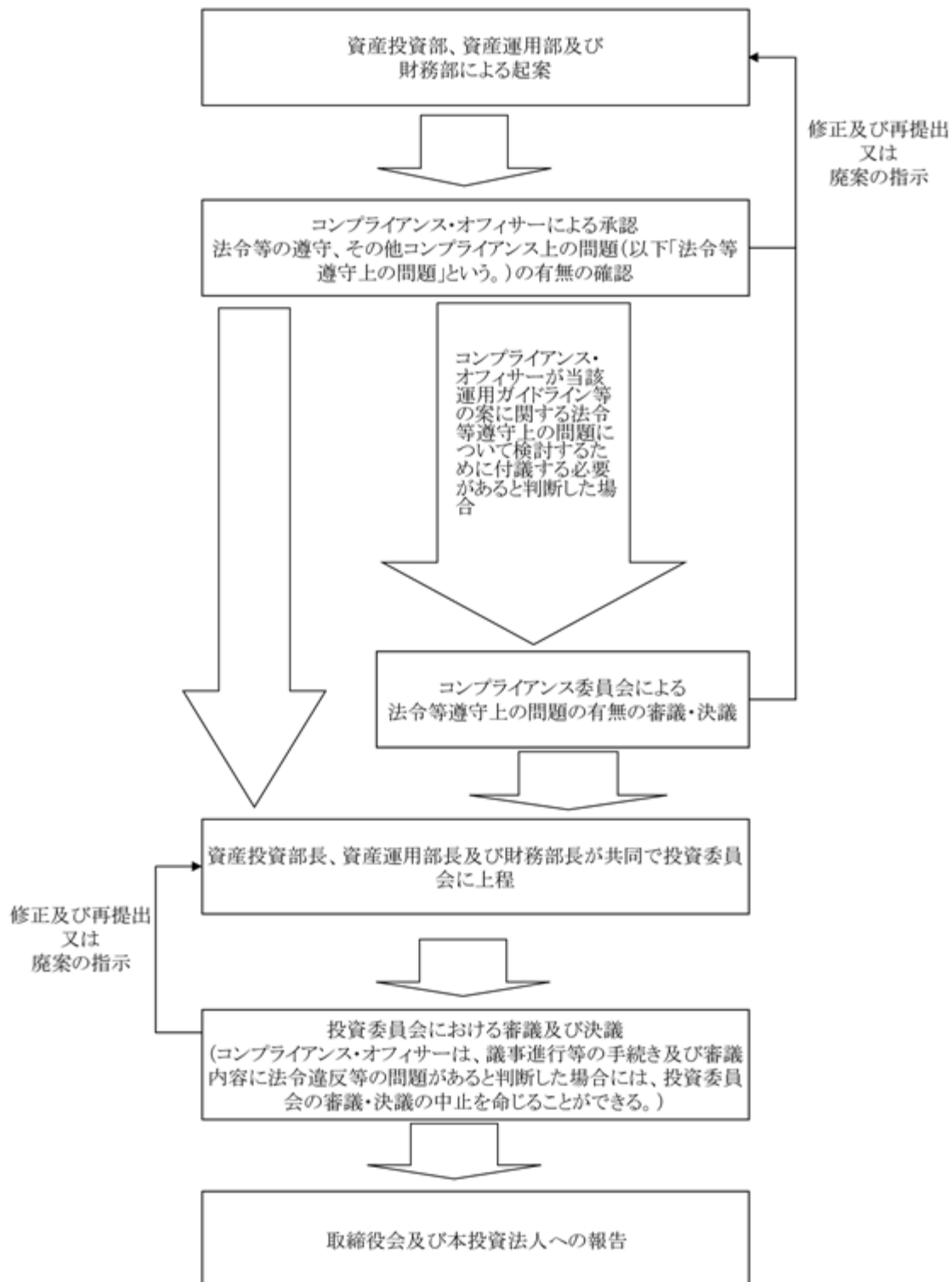
起案部は、かかる決定された運用ガイドライン等に基づき、下記(ウ)ないし(カ)のとおり、具体的な運用を行います。

c. 取締役会及び本投資法人への報告

資産投資部長、資産運用部長及び財務部長は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告するものとし、但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとし、

資産投資部長、資産運用部長及び財務部長は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとし、

運用ガイドライン等に関する意思決定フローは次のとおりです。



(ウ) 運用資産の取得を行う社内組織に関する事項

まず、運用資産の取得に関する具体的な流れは、以下のとおりです。

a. 資産投資部による取得候補の選定、取得計画案の起案から投資委員会への上程まで

() 資産投資部によるデュー・ディリジェンス

資産投資部は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する詳細なデュー・ディリジェンス(鑑定価格調査の他、必要に応じて建物診断調査、土壤汚染調査、地震リスク調査、法務調査等を含みます。また、不動産対応証券に投資をする場合は、裏付資産のデュー・ディリジェンスに加えて、当該投資に関する法規則等、当該不動産対応証券の投資先である法人の目的、当該不動産対応証券の優先劣後の別等を勘案した経済性評価、並びにストラクチャー及び関係者の適切性等の調査を実施します)を行うものとし、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を起案します。

デュー・ディリジェンスにおける不動産鑑定評価額の調査に際しては、各種修繕・更新費用等の見積もりについて適切に調査し、不動産の評価額に反映させるものとし、また、DCF法を適用する場合には、適用数値、シナリオ全体の妥当性及び判断の根拠等に関する確認を行い、確認記録を残すものとし、さらに、エンジニアリング・レポート(ER)及び鑑定評価書の作成を委託する場合には、ER作成業者及び不動産鑑定業者の第三者性を確保すること、ER作成業者及び不動産鑑定業者に必要な情報等を提供し、情報等の提供状況についての適切な管理を行うこと、ER及び鑑定評価書の記載内容等を適宜活用し、活用しない場合には、採用した数値等の妥当性を検証し、その根拠を記録保存することに留意するものとし、

() コンプライアンス・オフィサー等による承認

資産投資部は、当該取得計画案及びこれらに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該取得計画案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。なお、上記にかかわらず、当該取得計画案に係る取引が本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当する場合には、コンプライアンス・オフィサーは必ずコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議しなければならないものとし、

コンプライアンス・オフィサー(但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会)は当該取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認し、その旨を起案した資産投資部に連絡します。

資産投資部長は、コンプライアンス・オフィサー(但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会)の承認を受けた当該取得計画案を投資委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー(但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会)が当該取得計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、資産投資部に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサー(但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会)による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、資産投資部長は、投資委員会に上程することができないものとし、また、コンプライアンス・オフィサー(但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会)から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、投資委員会に上程することができないものとし、

b. 投資委員会における審議及び決議

投資委員会では、当該運用資産が本投資法人の運用ガイドライン等に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格及び取得条件であるか等の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います。但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議・決議の中止を指示することができます。なお、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は資産投資部長に問題点等を指摘し、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。資産投資部長は、投資委員会の承認が得られた取得計画案を取締役に上程します。

c. 取締役会における審議及び決議

取締役会では、当該運用資産が本投資法人の運用ガイドライン等に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格及び取得条件であるか等の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います。なお、取締役会の承認が得られない場合は、取締役会は資産投資部長に問題点等を指摘し、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

当該取締役会の決議をもって、当該取得計画が本資産運用会社で決定されたこととなります。但し、当該取得計画案が投信法に基づき本投資法人の役員会承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合は、本資産運用会社は、投信法に従い本投資法人役員会の事前承認を得るものとします。なお、本投資法人役員会が当該取得計画案を承認せず、本資産運用会社に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示した場合、資産投資部は、内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、資産投資部長は、投資委員会及び取締役会に順次上程することができないものとし、かかる変更後の取得計画案につき投資委員会及び取締役会の各承認を再度得た上でなければ、投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、廃案にするものとします。

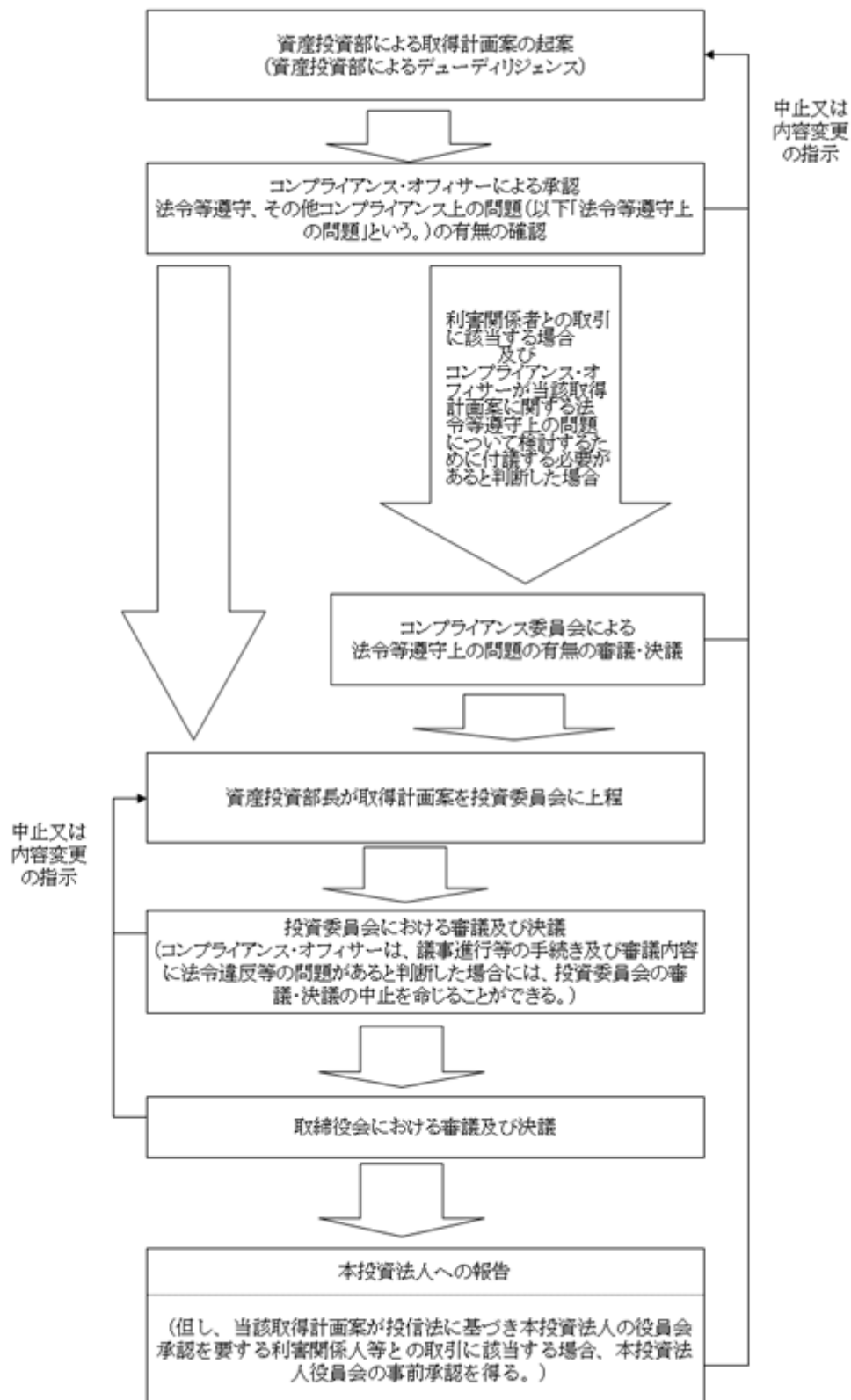
d. 本投資法人への報告

資産投資部長は、取締役会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。

e. 取得計画の実行

当該取得計画が取締役会における審議及び決議を経て決定された場合、当該取得計画の内容に従って、資産投資部は、当該運用資産の取得業務を行います。

運用資産の取得に関する意思決定フローは原則として次のとおりです。



（エ）運用資産の売却に関する運営体制

運用資産の売却に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、デュー・ディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の売却に関する業務についての起案部は、資産運用部となります。

（オ）運用資産の賃貸及び管理に関する運営体制

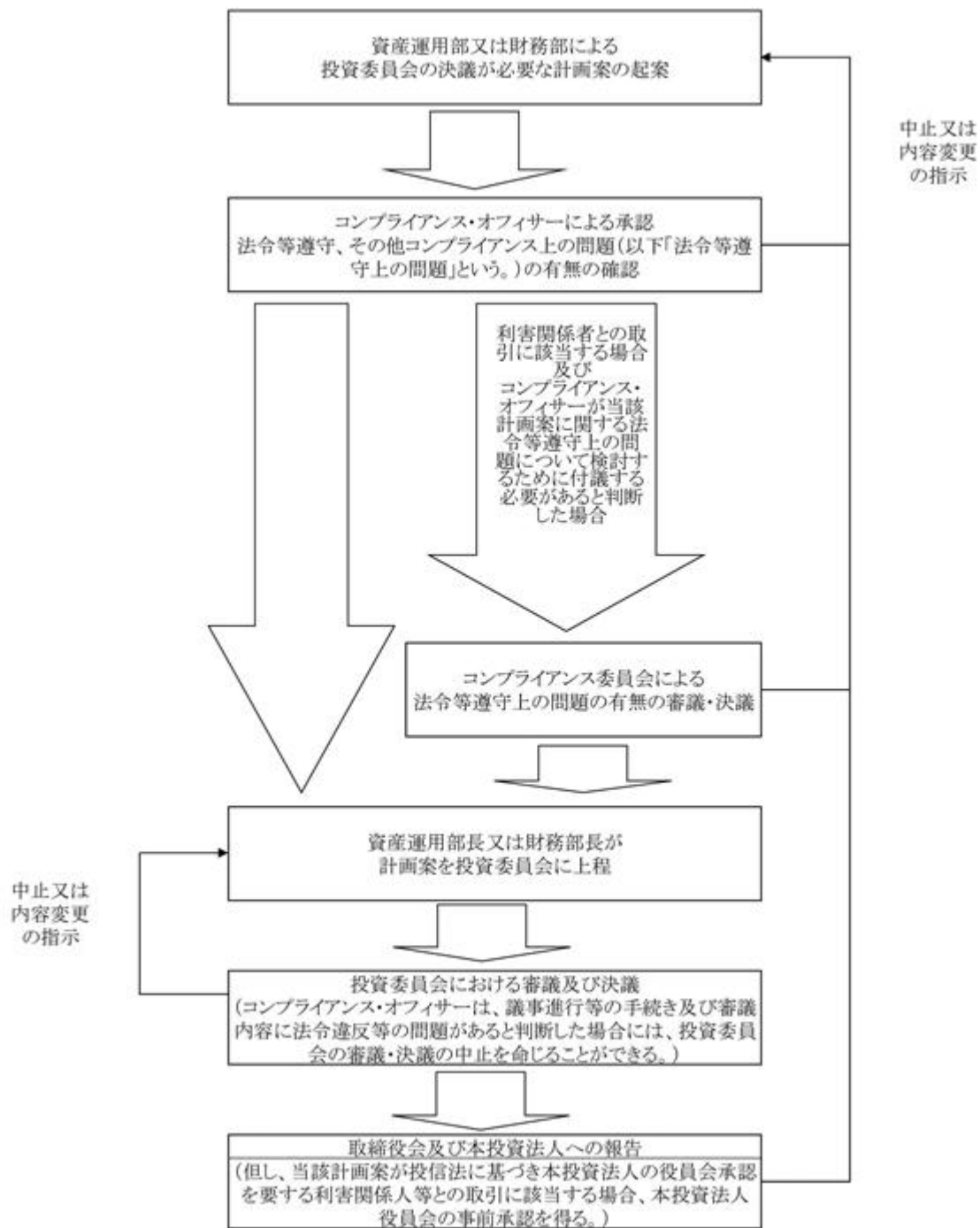
運用資産の賃貸及び管理に関する業務（但し、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が1,000万円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場に限り。）についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、デュー・ディリジェンスの作業並びに取締役会における審議及び決議を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の賃貸及び管理に関する業務についての起案部は、資産運用部となります。

本資産運用会社は、外部委託業務の品質確保と公正な委託発注先の選定及び契約更新のため、別に定める「外部委託・評価基準」を定め、本投資法人の資産運用に関して、本資産運用会社が本投資法人のために実質的に業務受託者を選定します。本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント業務を含む業務の外部委託に当たっては、委託業務に応じて、業務執行体制や業務経験・実績等により、一定の品質を確保するための個別具体的な基準を満たす者に委託をしないものとします。プロパティ・マネジメント会社に対する業務委託に際しては、業歴、財務体質、組織体制、物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験等の内容を考慮し、適切な委託先を選定するものとします。また、プロパティ・マネジメント会社への委託条件として、善良な管理者としての注意義務を持って業務を遂行する義務及び責任を負わせるものとし、報告義務、守秘義務及び本資産運用会社によるモニタリングへの協力義務を標準として規定し、業務受託者の責任義務を明確にするものとします。

（カ）資金調達に関する運営体制

資金調達に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、デュー・ディリジェンスの作業並びに取締役会における審議及び決議を除きます。）で実行されます。なお、資金調達に関する業務についての起案部は、財務部となります。

運用資産の賃貸及び管理、並びに資金調達に関する意思決定フローは次のとおりです。



コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

(ア) コンプライアンス委員会

a. 構成員

コンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス・オフィサーが複数選任されている場合は、チーフ・コンプライアンス・オフィサー。以下本（ア）において同じです。）、代表取締役社長及び外部委員（本資産運用会社と利害関係のない弁護士とし、取締役会で選任されるものとし、以下同じです。）

b. 委員長

コンプライアンス・オフィサー

c. 開催時期・方法

委員長の招集により原則として3ヶ月に1回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

d. 決議事項

- () コンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の制定及び改廃
- () コンプライアンス・ポリシー、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改廃
- () コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置の決定
- () 投資委員会において決定することを必要とする事項で、コンプライアンス・オフィサーが法令等に照らしてコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議
- () 利害関係者取引規程により、コンプライアンス委員会の承認が必要とされる取引に関する事項
- () その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議
- () 前各号に準ずるコンプライアンス上重要と考えられる事項
- () その他委員長が必要と認める事項

e. 決議方法

コンプライアンス委員会の決議は、対象となる議案について議決権を有する委員の3分の2以上が出席し（但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員全員の賛成により決定されます。このように、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は、それぞれ単独で議案を否決できる権限を有しています。

委員は1人につき1個の議決権を有するものとし、なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき1個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとし、

委員長は、コンプライアンス委員会の構成員以外のオブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとし、

f. 取締役会への報告

運用資産の取得及び売却以外の事項が議案である場合、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

(イ) コンプライアンス体制

a. コンプライアンスに関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項の責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。さらに、コンプライアンス委員会の設置運営により重層的な法令等遵守体制を確立します。

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内でのコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めます。また、役職員等に対するコンプライアンス研修等の企画・実施による役職員等のコンプライアンス意識の向上及び周知徹底を図ります。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、本投資法人の規約、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

かかるコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

なお、本資産運用会社が複数のコンプライアンス・オフィサーを選任した場合には、コンプライアンス・オフィサーの中からチーフ・コンプライアンス・オフィサー1名を選定します。本資産運用会社の社内規程において別途定める場合を除き、コンプライアンス・オフィサーは、各自、その業務を遂行します。但し、コンプライアンス・オフィサーが客観的若しくは主観的に見て判断が容易でない意思決定を行う場合又は他のコンプライアンス・オフィサーと結論を異にする可能性がある意思決定を行う場合には、他のコンプライアンス・オフィサーと協議の上、意思決定を行います。この場合において、協議が調わないうちに、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが当該意思決定を行います。

b. 内部監査に関する事項

() 内部監査の組織体制及び内容

本資産運用会社における内部監査は、コンプライアンス・オフィサーが行います。なお、コンプライアンス・オフィサーの業務に関する内部監査については、代表取締役社長が、内部監査の権限を有し、義務を負うものとします（代表取締役社長には、かかるコンプライアンス・オフィサーに対する内部監査を適切に遂行できる知識経験を有する者を任命します。）。

内部監査の対象は、すべての組織、部署及びその業務とします。

内部監査部門は、被監査部門における内部管理状況、リスクの管理状況等を把握した上で、内部監査計画を策定します。内部監査は、原則として内部監査計画に基づいて最低年1回以上行うこととします（定期監査）が、代表取締役社長が特別に命じた場合にも実施します（特命監査）。特命監査は、内部監査計画の対象期間中に、当該内部監査計画の策定時点で把握していた被監査部門における内部管理状況及びリスクの管理状況等と異なる事実が判明した場合において、特に必要と認められるときに、代表取締役社長が指示するものとします。内部監査の実施にあたって、被監査部門は、内部監査部門の求める書類・帳簿等を提示して説明を行い、内部監査の円滑な実施に協力しなければならないものとされています。

() 内部監査の報告及び是正

内部監査部門は、監査結果について被監査部門に通知します。代表取締役社長は、かかる監査結果を踏まえて、被監査部門に改善指示を行うことができます。また、被監査部門長は、改善計画を作成し、問題点の改善を行った上で、改善状況を代表取締役社長及び内部監査部門へ報告するものとします。代表取締役社長及び内部監査部門は、かかる報告内容を検討し、内部監査が有効に機能しているかの確認を行うものとします。

法人関係情報の管理体制

(ア) 管理責任者

本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサーを法人関係情報の管理責任者とします。

(イ) 管理体制

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職員が、未公表の上場会社等の業務等に関する重要事実(金融商品取引法第166条第1項に規定するものをいいます。)等を利用して、当該上場会社等の有価証券等の売買その他これに類する行為を行うことを禁止しています。

本資産運用会社の役職員がその業務に関して、法人関係情報を取得した場合、直ちにコンプライアンス・オフィサーに報告させ、コンプライアンス・オフィサーは、当該役職員に対して、未公表の法人関係情報の管理等について必要な指示を与えるものとします。

リスク管理体制

本投資法人は、投資運用に係る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) 本投資法人について

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1回以上、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しています。

(イ) 本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。

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。