

【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】	平成28年7月1日
【発行者名】	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 磯辺 真幸
【本店の所在の場所】	東京都中央区銀座六丁目8番7号
【事務連絡者氏名】	三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社 取締役財務本部長 牧野 辰
【電話番号】	03-6327-5160
【届出の対象とした募集(売出)内国投資証券に係る投資法人の名称】	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
【届出の対象とした募集(売出)内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 53,200,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 2,500,000,000円 (注1)発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。 但し、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は、上記の金額とは異なります。 (注2)売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

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【募集内国投資証券】

（1）【投資法人の名称】

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文ではMitsui Fudosan Logistics Park Inc. と表示します。）

（2）【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）及び下記（3）に記載のオーバーアロットメントによる売出しの対象となる有価証券は、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はできません。

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

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

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

（3）【発行数】

212,800口

（注）後記「2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」に記載のとおり、一般募集における需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、大和証券株式会社が三井不動産株式会社（以下「三井不動産」又は「スポンサー」といいます。）から10,000口を上限として借入れる本投資口（但し、かかる貸借は、後記「（16）その他／（へ）」に記載のとおり、一般募集における本投資口が三井不動産に販売されることを条件とします。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項／1 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。

（4）【発行価額の総額】

53,200,000,000円

（注）後記「（13）引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「（13）引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

（5）【発行価格】

未定

（注1）発行価格は、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の定める有価証券上場規程施行規則第1210条に規定するブック・ビルディング方式（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況等を把握した上で、発行価格等を決定する方法をいいます。）により決定します。

（注2）発行価格の決定にあたり、平成28年7月15日（金）に発行価格に係る仮条件を提示する予定です。提示される仮条件は、本投資法人が本書の日付現在において保有し又は取得予定の資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し決定する予定です。投資家は、本投資口の買付けの申込み在先立ち、平成28年7月19日（火）から平成28年7月22日（金）までの間に、引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。引受人は、当該仮条件に基づく需要の申込みの受付にあたり、本投資口が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定です。

- (注3) 発行価格及び発行価額は、上記仮条件に基づく需要状況、上場(売買開始)日(後記「(16)その他/(二)」をご参照ください。)までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、本投資法人が保有し又は取得予定の資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、後記「(13)引受け等の概要」に記載の発行価格等決定日に決定する予定です。
- (注4) 後記「(13)引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。
- (注5) 販売に当たっては、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定する投資主数基準の充足、上場後の本投資口の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。配分に関する基本方針については、引受人の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認ください。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位とします。

(8) 【申込期間】

平成28年7月26日(火)から平成28年7月29日(金)まで

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、1口につき発行価格と同一の金額とします。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店並びに全国各支店及び営業所で申込みの取扱いを行います。

(11) 【払込期日】

平成28年8月1日(月)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 日本橋支店

東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号

(注) 上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、平成28年7月25日(月)(以下「発行価格等決定日」といいます。)に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行います。

引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込みます。引受手数料は支払われず、発行価格と発行価額との差額の総額は引受人の手取金となります。

引受人の名称	住所	引受投資口数
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	未定
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
S M B C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
メリルリンチ日本証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目4番1号	
UBS証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
岡三証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目17番6号	
合計		212,800口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。

(注2) 引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 大和証券株式会社、野村證券株式会社及びS M B C日興証券株式会社を、以下「共同主幹事会社」と総称します。

(注4) 各引受人の引受投資口数は発行価格等決定日に決定されます。

(14) 【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

(15) 【手取金の使途】

一般募集における手取金53,200,000,000円及び本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限2,500,000,000円については、後記「第二部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (2) 投資対象 / 取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している不動産信託受益権(以下「取得予定資産」といいます。)の取得資金の一部に充当する予定です。

(注1) 本件第三者割当については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 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2) 上記の手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(16) 【その他】

(イ) 申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新投資口発行払込金に振替充当します。

(ハ) 申込証拠金には、利息をつけません。

(ニ) 本投資法人は、東京証券取引所に本投資口の上場を予定しており、上場(売買開始)日は、払込期日の翌営業日である平成28年8月2日(火)(以下「上場(売買開始)日」といいます。)となります。

(ホ) 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、上場(売買開始)日である平成28年8月2日(火)となります。本投資口は、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

(へ)引受人は、本投資法人の指定する販売先として、本資産運用会社の株主である三井不動産に対し、一般募集における本投資口のうち、29,800口を販売する予定です。但し、三井不動産への販売価格(発行価格)の総額の上限は75億円とするものとし、発行価格に応じて販売口数が減少する場合があります。その詳細については今後決定されます。

2【売出内国投資証券(オーバーアロットメントによる売出し)】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券/(1)投資法人の名称」と同じです。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券/(2)内国投資証券の形態等」と同じです。

(3)【売出数】

10,000口

(注)オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案した上で、大和証券株式会社が三井不動産から10,000口を上限として借入れる本投資口(但し、かかる貸借は、前記「1 募集内国投資証券/(16)その他/(へ)」に記載のとおり、一般募集における本投資口が三井不動産に販売されることを条件とします。)の売出しです。したがって、上記売出数はオーバーアロットメントによる売出しの上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項/1 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。

(4)【売出価額の総額】

2,500,000,000円

(注)売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5)【売出価格】

未定

(注)売出価格は、前記「1 募集内国投資証券/(5)発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

該当事項はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位とします。

(8)【申込期間】

平成28年7月26日(火)から平成28年7月29日(金)まで

(9)【申込証拠金】

申込証拠金は、1口につき売出価格と同一の金額とします。

(10)【申込取扱場所】

大和証券株式会社の本店及び全国各支店

(11)【受渡期日】

平成28年8月2日(火)

(12)【払込取扱場所】

該当事項はありません。

（ 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】

該当事項はありません。

（ 1 6 ） 【その他】

- （イ）申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。
- （ロ）申込証拠金には、利息をつけません。
- （ハ）オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第 2 【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第 3 【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第 4 【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第 5 【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に伴い、その需要状況等を勘案した上で、大和証券株式会社が三井不動産から10,000口を上限として借入れる本投資口（但し、かかる貸借は、前記「第 1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） / 1 募集内国投資証券 / （16）その他 / （へ）」に記載のとおり、一般募集における本投資口が三井不動産に販売されることを条件とします。）（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、大和証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるため、本投資法人は平成28年7月1日（金）開催の役員会において、一般募集とは別に、大和証券株式会社を割当先とする本投資口10,000口の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。）を、平成28年8月29日（月）を払込期日として行うことを決議しています。

また、大和証券株式会社は、上場（売買開始）日から平成28年8月24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。）、オーバーアロットメントによる売出しを行った口数を上限として、東京証券取引所において本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」

といたします。)を行う場合があります。大和証券株式会社がシンジケートカバー取引で買い付けた本投資口は、すべて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も、大和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ないか、又はオーバーアロットメントによる売出しを行った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。

大和証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しを行った口数から上記のシンジケートカバー取引に係る借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、本件第三者割当に応じる予定です。

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。

オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、大和証券株式会社による三井不動産からの本投資口の借入れは行われません。したがって、大和証券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

なお、シンジケートカバー取引に関して、大和証券株式会社は、野村證券株式会社及びS M B C日興証券株式会社と協議の上、これを行います。

2 売却・追加発行等の制限について

- (1) 一般募集に関連して、三井不動産に、共同主幹事会社に対し、平成28年7月25日(月)から平成29年7月27日(木)までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等(但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。)を行わない旨を約していただく予定です。

共同主幹事会社は、上記の期間中であっても、その裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有する予定です。

- (2) 一般募集に関連して、本投資法人は、共同主幹事会社に対し、平成28年7月25日(月)から平成28年10月30日(日)までの期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等(但し、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。)を行わない旨を合意しています。

共同主幹事会社は、上記の期間中であっても、その裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

- (3) さらに、上記(1)に記載の制限とは別に、三井不動産は、本投資口を東京証券取引所に上場するに際し、同取引所の規則に基づき、本投資法人との間で継続所有に係る確約を行っており、本書の日付現在における所有投資口について、平成28年3月4日(金)以後1年間を経過する日まで所有することとされています。

第二部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

（1）【主要な経営指標等の推移】

本投資法人の営業期間（以下「事業年度」ということがあります。）は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までの各6ヶ月間です（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第34条本文）。但し、第1期営業期間は、本投資法人の成立の日である平成28年3月4日から平成29年1月末日までとなります（規約第34条但書）。平成28年7月1日現在、第1期営業期間は終了しておらず、該当事項はありません。

（2）【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）に定義されるもののうち不動産、不動産の賃借権、地上権、これらの資産のみを信託する信託の受益権又は投信法施行規則第221条の2第1項に規定する法人（以下「海外不動産保有法人」といいます。）の発行済株式（当該発行済株式（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式を除きます。）の総数に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数を超えて取得する当該発行済株式に限りません。）をいいます。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的とし（規約第2条）、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針としています（規約第27条）。

本投資法人が、不動産（不動産等（規約第29条第1項第（2）号に定義するものをいいます。）及び不動産対応証券（規約第29条第1項第（3）号に定義するものをいいます。）の各裏付けとなる不動産を含みます。）に投資する場合には、その不動産の主たる用途が、物流施設の用に供され、又は供されることが可能なものであるもの（以下「物流施設」といいます。）を主な投資対象とします。また、これに加えて、その不動産の主たる用途が、データセンター、通信施設、研究施設、工場、供給処理施設その他企業活動の基盤の用に供され、又は供されることが可能なものであるもの（以下「物流施設」と併せて「物流施設等」といいます。）も投資対象とします。但し、複数の不動産が社会経済上一体的に利用され得る場合において、これを一体として評価した場合の主たる用途が物流施設等の用に供され、又は供されることが可能なものであると判断される場合には、当該一体としての複数の不動産の全部又は一部に係る不動産等又は不動産対応証券を取得することができるものとします（規約第28条第1項）。

また、本投資法人は、主として日本国内に所在する資産に投資するものとし、海外に所在する資産にも投資することができるものとします（規約第28条第2項）。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「投信法施行令」といいます。）に定める場合において、海外不動産保有法人の発行済株式又は出資（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式又は出資を除きます。）の総数又は総額に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数又は額を超える当該発行済株式又は出資を取得することができるものとします（規約第28条第3項）。本投資法人が取得する資産の組入比率は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とします（規約第28条第4項）。

本投資法人は、投信法第198条第1項及び規約第41条の規定に基づき、その資産の運用に係る業務を本資産運用会社にすべて委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で平成

28年3月7日に締結された資産運用委託契約(以下「資産運用委託契約」といいます。)の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程として運用ガイドライン(以下「運用ガイドライン」といいます。)(注)を制定しています。

(注)運用ガイドラインは、本資産運用会社の判断により、規約に定める本投資法人の資産運用の基本方針の最適な実現を目指し、かつ今後の諸要因の動向、変化等を勘案しこれに機動的に対応するため、規約及び資産運用委託契約の定める範囲内において、投資主総会の決議を経ることなく変更されることがあります。

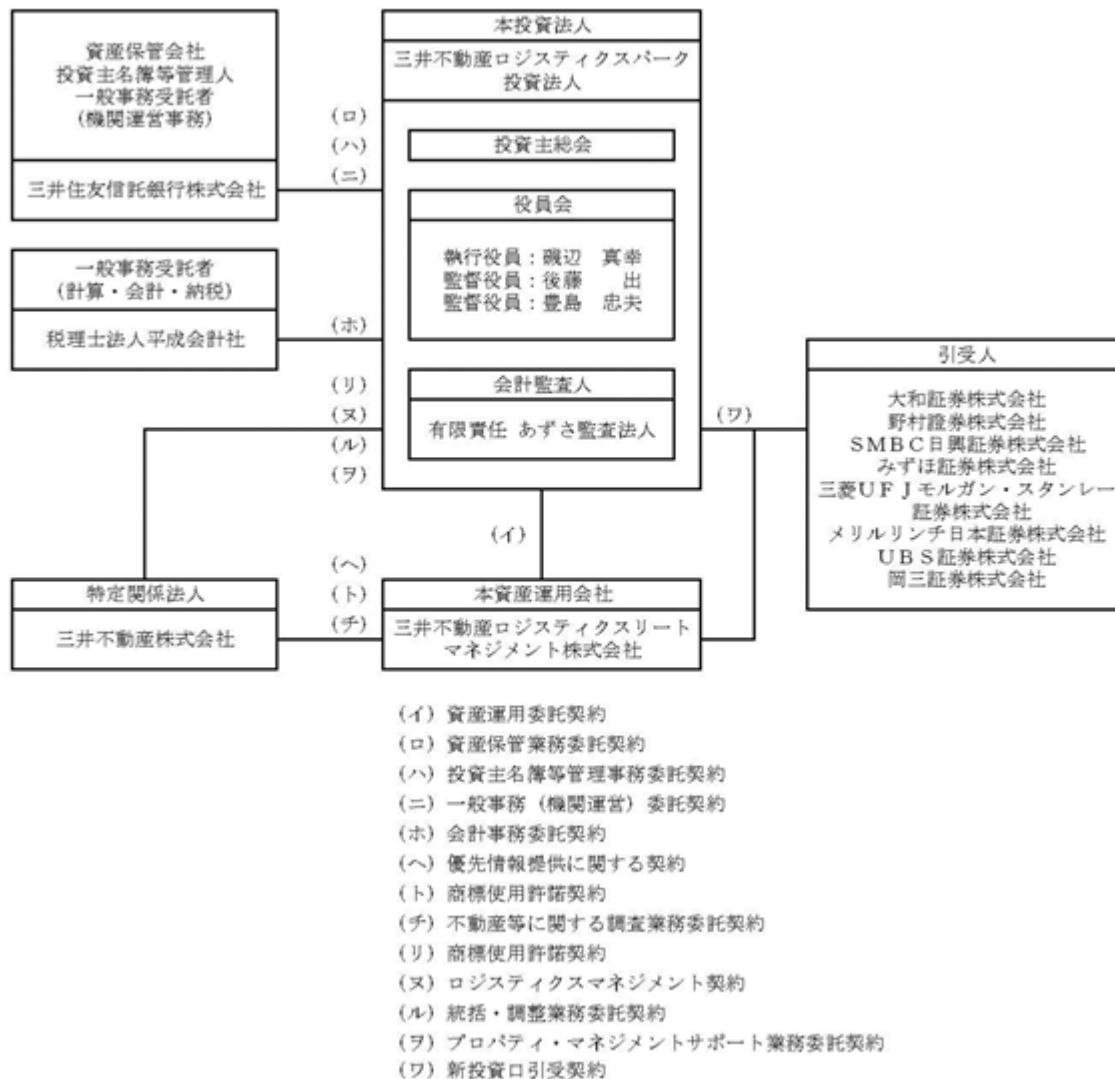
投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産のうち不動産等資産に対する投資として運用することを目的とします(規約第2条)。

本投資法人は、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(規約第5条第1項)。本投資法人の資産運用は、金融商品取引業者(投資運用業者)である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（３）【投資法人の仕組み】

投資法人の仕組み図



(注) 特定関係法人は、本投資法人又は本資産運用会社との間で上図に記載されている契約以外の契約も締結しています。それらの契約の詳細については、後記「第三部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 1 資産管理等の概要 / (5) その他」をご参照ください。

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	本投資法人は、不動産関連資産を主要な投資対象とし、中でも、物流施設を主たる投資対象とします。
資産運用会社	三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社	本投資法人との間で平成28年3月7日付資産運用委託契約を締結しています。 上記資産運用委託契約に基づき、投信法上の資産運用会社として、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号。その後の改正を含みます。以下「番号法」といいます。）に係る個人番号及び法人番号（以下「個人番号等」といいます。）の取扱事務等の業務を行います。
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成28年3月7日付資産保管業務委託契約を締結しています。 上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の資産保管業務を行います。
投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成28年3月1日付投資主名簿等管理事務委託契約を締結しています（本投資法人の設立企画人たる本資産運用会社が平成28年3月1日に上記投資主名簿等管理事務委託契約を締結し、本投資法人は平成28年3月7日に本資産運用会社から契約上の地位を承継しています。）。上記投資主名簿等管理事務委託契約に基づき、投信法上の投資主名簿等管理人として、本投資法人の投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務、及び番号法に係る個人番号等の取扱事務等を行います。
一般事務受託者 （機関運営に関する事務受託者）	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で平成28年3月7日付の一般事務（機関運営）委託契約を締結しています。上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（機関運営に関する事務受託者）として、本投資法人の機関の運営に関する事務に関する事務を行います。
一般事務受託者 （計算・会計・納税に関する事務受託者）	税理士法人平成会計社	本投資法人との間で平成28年3月7日付の会計事務委託契約を締結しています。上記会計事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（計算・会計・納税に関する事務受託者）として、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び納税に関する事務等を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	本投資法人の会計監査に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。
引受人	大和証券株式会社 野村證券株式会社 S M B C日興証券株式会社 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 メリルリンチ日本証券株式会社 U B S証券株式会社 岡三証券株式会社	投信法上の一般事務受託者として、一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います。
資産運用会社の特定関係法人	三井不動産株式会社	<p>本資産運用会社の親会社であるため、特定関係法人に該当します。</p> <p>また、三井不動産は本資産運用会社との間で優先情報提供に関する契約、不動産等に関する調査業務委託契約及び商標使用許諾契約等を締結しています。</p> <p>三井不動産は、本投資法人との間で、商標使用許諾契約、並びに、取得予定資産の一部につきロジスティクスマネジメント契約、統括・調整業務委託契約、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約、売買契約及び賃貸借契約を締結しています。</p> <p>上記優先情報提供に関する契約、不動産等に関する調査業務委託契約、商標使用許諾契約、並びに、取得予定資産の一部に係るロジスティクスマネジメント契約、統括・調整業務委託契約、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約、売買契約及び賃貸借契約の詳細については、後記「第三部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 2 利害関係人との取引制限 / (5) 利害関係人等との取引状況等」をご参照ください。なお、本書において、ロジスティクスマネジメント契約、統括・調整業務委託契約、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約、及びプロパティ・マネジメント業務委託契約を総称して「プロパティ・マネジメント契約」ということがあります。</p>

(4)【投資法人の機構】

本投資法人の統治に関する事項及び本投資法人による関係法人に対する管理体制の整備状況は、主として以下のとおりです。

投資主総会

- (ア) 投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会において決定されます(投信法第89条第1項)。投資主総会の決議は、原則として、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決議されます(投信法第93条の2第1項、規約第11条第1項)が、規約の変更(投信法第140条)等一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数による決議(特別決議)を経なければなりません(投信法第93条の2第2項)。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成した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)。
- (イ) 本投資法人の資産運用の対象及び方針は、規約に定められています(規約第7章)。従って、かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。
- (ウ) また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています(投信法第198条、規約第41条第1項)。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります(投信法第205条第1項及び第2項)。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも、原則として投資主総会の決議が必要です(投信法第206条第1項)。
- (エ) 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議に基づき執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員1人が、これを招集します(規約第9条)。
- (オ) 投資主総会を招集するには、執行役員は、投資主総会の日2ヶ月前までに当該日を公告し、当該日の2週間前までに、投資主に対して、書面をもってその通知を発することとします(投信法第91条第1項)。なお、投資主総会招集通知には、会議の目的たる事項を記載し、通知に際しては議決権の行使について参考となるべき事項を記載した書類等を交付します(投信法第91条第3項)。
- (カ) 投資主総会を招集する場合には、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は、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とします(規約第15条第1項)。
- (キ) 投資主総会の議長は、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員1人が、これに当たります。但し、議長たる執行役員に事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、ほかの執行役員又は監督役員1人がこれに代わります(規約第10条)。

執行役員、監督役員及び役員会

- (ア) 執行役員は、本投資法人の業務を執行し、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています(投信法第109条第1項及び第5項、会社法(平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。)(以下「会社法」といいます。))第349条第4項)。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務の委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結又はこれらの契約内容の変更、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた重要な職務の執行については、役員会の承認を受けなければなりません(投信法第109条第2項)。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています(投信法第111条第1項)。また、役員会は、重要な職務の執行に関する前記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています(投信法第114条第1項)。
- (イ) 執行役員は1人以上、監督役員は2人以上(但し、執行役員の数に1を加えた数以上とします。))とします(投信法第95条第2号、規約第16条)。
- (ウ) 執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議によって選任します(投信法第96条第1項、規約第17条第1項)。
- (エ) 執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とします。但し、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げられません。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします(規約第17条第2項)。
- (オ) 補欠の役員(執行役員及び監督役員をいいます。以下同じです。))の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会(当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、その直前に役員が選任された投資主総会)において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします(投信法第96条第2項、会社法第329条第3項、投信法施行規則第163条第3項但書、規約第17条第3項)。
- (カ) 役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行います(規約第21条第1項)。
- (キ) 役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が1人の場合は当該執行役員が、執行役員が2人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1人がこれを招集します(投信法第113条第1項、規約第20条第1項)。
- (ク) 役員会招集権を有しない執行役員及び監督役員は、投信法の規定に従い、役員会の招集を請求することができます(投信法第113条第2項、第3項、規約第20条第2項)。
- (ケ) 役員会の招集通知は、役員会の日日の3日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとします。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意を得て、招集手続を省略することができます(投信法第115条第1項、会社法第368条、規約第20条第3項)。

会計監査人

- (ア) 会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します(投信法第96条第1項、規約第23条)。
- (イ) 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。なお、会計監査人は、投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします(投信法第103条、規約第24条)。
- (ウ) 会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場

合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います(投信法第115条の3第1項等)。

資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

- (ア)本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を本資産運用会社へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託しています。本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務であって、投信法により第三者に委託しなければならないとされる事務については第三者へ委託しています。
- (イ)本投資法人の資産運用を行う本資産運用会社に係る、平成28年7月1日現在における運用体制の詳細については、後記「第三部 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」をご参照ください。

内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その役員会規程において、役員会を3ヶ月に1回以上開催することと定めています。本投資法人の役員会においては、執行役員及び監督役員が出席する(本投資法人は役員会の議事録の作成等のため機関運営事務受託者を同席させることができます。)ほか、本資産運用会社が臨席の上、業務執行状況及び本資産運用会社による業務執行状況等について執行役員が報告を行い、本資産運用会社は執行役員が報告を行うにあたり補足説明等の補助業務を担うとともに監督役員から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合はこれに応じることにより、役員会を通じた管理を行う内部管理体制を確立しています。また、平成28年7月1日現在、本投資法人の監督役員には、弁護士1名、公認会計士1名の計2名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況並びに本資産運用会社による資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する事項について報告を受け、役員会に臨席する本資産運用会社に必要に応じてこれらの事項につき報告を求めます。一方、会計監査人は、決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を執行役員及び監督役員に報告し、また、会計監査報告を作成することに加え、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときには、遅滞なくこれを監督役員に報告する職務を担っています。

投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本資産運用会社については、本資産運用会社の利害関係人等との不動産等の取得・売却・管理の委託及び賃貸を行う際には、当該取引の内容を記載した書面を本投資法人へ交付するものとされています。

その他の関係法人については、本資産運用会社を通じて、その業務の状況についての掌握を図っています。

投資運用の意思決定機構及び投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

投資運用の意思決定機構及び投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況の詳細については、後記「第三部 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 / 投資運用の意思決定機構」及び同「リスク管理体制」をご参照ください。

(5) 【投資法人の出資総額】

平成28年7月1日現在、本投資法人の出資総額は300,000千円、本投資法人の発行可能投資口総口数は800万口、発行済投資口の総口数は1,200口です。

平成28年7月1日現在までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(千円)		発行済投資口の総口数(口)		備考
		増加額	残高	増加口数	残高	
平成28年3月4日	私募設立	300,000	300,000	600	600	(注1)
平成28年6月15日	投資口分割	0	300,000	600	1,200	(注2)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて、本投資法人は設立されました。

(注2) 平成28年6月15日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行いました。

(6) 【主要な投資主の状況】

平成28年7月1日現在における本投資法人の投資主は、以下のとおりです。

投資主名	住所	所有投資口数	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	1,200口	100.0%
合 計		1,200口	100.0%

2【投資方針】

(1)【投資方針】

本投資法人の基本理念

(ア) 本投資法人の基本理念

本投資法人は、日本有数の総合デベロッパーである三井不動産と物流施設事業における戦略的な協働関係（以下「戦略的パートナーシップ」といいます。）を構築し、物流不動産を主な投資対象として投資主価値の最大化を目指します。

a. 「MFLP」の名称及びロゴの共有

三井不動産が物流施設事業におけるブランドとして展開するMFLP（注1）のロゴには「&」マークをモチーフにした造形が組み込まれており、このことは、三井不動産グループ（注2）が掲げる「共生・共存」及び「多様な価値観の連繋」の理念を物流施設事業にも取り入れ、社会のさらなる豊かな暮らしに貢献する意思を表しています。

本投資法人は、三井不動産との戦略的パートナーシップの象徴としてMFLPという名称及びロゴを三井不動産と共有し、三井不動産とともに物流施設事業の発展と、社会のさらなる豊かな暮らしの実現を目指します。

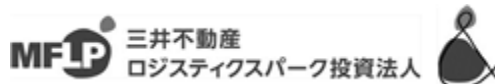
（注1）「MFLP」とは、英文のMitsui Fudosan Logistics Park（三井不動産ロジスティクスパーク）の頭文字をとった略称であり、後記「本投資法人のポートフォリオ/（エ）クオリティへのこだわり/b. 先進的物流施設」記載の標準仕様を満たす三井不動産が開発する先進的物流施設であって、かつ、三井不動産クオリティを備えた物流施設をいいます（三井不動産クオリティの詳細については、後記「本投資法人のポートフォリオ/（エ）クオリティへのこだわり/c. 三井不動産クオリティ」をご参照ください。）。但し、例外的に、MFLPには、後記「本投資法人のポートフォリオ/（エ）クオリティへのこだわり/b. 先進的物流施設」記載の標準仕様と同等の仕様を満たす三井不動産以外の第三者が開発した先進的物流施設であって、かつ、三井不動産クオリティを備えた物流施設を含むものとします。取得予定資産のうち、「MFLP横浜大黒」がそのような物流施設に該当します。

（注2）「三井不動産グループ」とは、三井不動産並びにその連結子会社211社及び持分法適用関連会社64社（平成28年3月31日現在）により構成される企業集団をいいます。以下同じです。三井不動産グループの詳細については、後記「三井不動産グループの概要」をご参照ください。

b. 「&」とともに

本投資法人は、三井不動産グループが掲げる「&」マークに象徴される「共生・共存」及び「多様な価値観の連繋」の理念に基づき、投資主の皆様と強固なりレーションシップ（信頼関係）を構築し、投資主価値の最大化を目指します。また、後記「本投資法人のポートフォリオ/（エ）クオリティへのこだわり/a. MFLP（三井不動産クオリティを備えた先進的物流施設）への重点投資」に記載のとおり、MFLP（三井不動産クオリティを備えた先進的物流施設）を源泉とする価値を広く提供することを通じて、テナントの利便性や、施設で働く従業員の快適さを追求するとともに、地域社会との調和や環境に配慮し、地球に優しい施設を提供することで、ともに豊かになる社会の実現を目指します。

< 「MFLP」のロゴ及び「&」マーク >



(イ) 総合デベロッパーである三井不動産による物流施設事業と物流REIT

a. 三井不動産グループの中期経営計画「イノベーション2017 ステージ」における重点施策

三井不動産は、平成27年（2015年）5月に発表した平成29年（2017年）度までのグループ中期経営計画「イノベーション2017 ステージ」において8つの成長戦略を掲げていますが、その中で、「物流施設事業の拡大」と「投資家共生モデルの推進」をそれぞれ成長戦略の柱の一つに位置づけており、本投資法人を設立し、不動産投資市場とともに成長するビジネスモデルの進化を打ち出しています（「イノベーション2017 ステージ」の詳細については、後記「三井不動産グループにおける物流施設事業の位置づけ/

（ア）三井不動産グループの中期経営計画「イノベーション2017 ステージ」と物流施設事業の拡大、投資家共生モデルの推進」をご参照ください。）（注）。

（注）三井不動産が平成27年5月14日付で公表したグループ中期経営計画「イノベーション2017 ステージ」（平成27～平成29年度）に基づいて記載しています。なお、当該計画は、当該公表時点の三井不動産グループの目標又は予定であり、今後変更又は中止される可能性があります。また、本投資法人が、当該計画の実現を保証又は約束するものではありません。



b. 三井不動産の物流施設事業における成長の軌跡

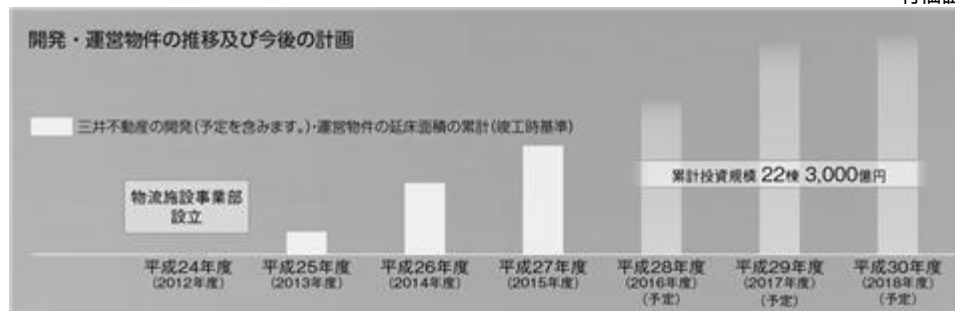
三井不動産は、平成24年4月に物流施設事業部を開設し、本格的に物流施設事業を開始し、平成24年度までに8物件、60万㎡（注1、2）、平成25年度に4物件、32万㎡（注1）の物流施設への投資事業機会を獲得しました。その後、三井不動産が開発・運営する物流施設の数、稼働中10棟及び開発中・開発予定12棟の計22棟、総延床面積は約200万㎡（注3）まで拡大しています。また、三井不動産は、平成24年4月の事業開始からの物流施設事業における累計投資規模（注4）は、約3,000億円に達する見込みであると平成28年3月において公表しています（三井不動産が開発・運営する物件の詳細については、後記「三井不動産の物流施設事業の成長力及び豊富なパイプラインを活用した外部成長 / （ア）三井不動産の物流施設事業の成長にシンクロ（同期）した投資法人の外部成長」をご参照ください。）。

（注1）面積に関する各数値は、土地の取得に関する売買契約書又は基本協定書の締結等、三井不動産が投資事業機会を獲得した時点を基準に、該当する物流施設（未竣工物件及び土地の譲渡実行がなされていない物件を含みます。）の延床面積（共有、準共有又は一部出資の対象である物件については、三井不動産の共有持分、準共有持分又は出資持分の割合に相当する面積）の年度別の合計を記載しています。各物件の延床面積は、竣工済物件は登記簿面積、未竣工物件のうち確認済証取得物件は確認済証記載面積、それ以外の物件は三井不動産により公表された資料に記載の面積を前提としています。なお、未竣工物件の面積は確認済証取得時点又は三井不動産による公表時点における予定面積であり、変更されることがあります。

（注2）平成24年4月に物流施設事業部が発足する以前の平成23年度に三井不動産が投資事業機会を獲得した物流施設に係る延床面積（共有、準共有又は一部出資の対象である物件については、三井不動産の共有持分、準共有持分又は出資持分の割合に相当する面積）を含めた数値です。

（注3）三井不動産が開発・運営する物流施設の総延床面積は、各物件に係る三井不動産の共有持分、準共有持分又は出資持分の割合を考慮する前の延床面積の合計を記載しています。また、三井不動産が開発・運営する物流施設の数及び総延床面積には、「東京レールゲート EAST」及びその延床面積を含めて記載しています。当該物件は、三井不動産が開発業務を受託し、開発計画の企画立案、テナント誘致等を行い、竣工後はマスターリース等を行うものであり、平成28年7月1日現在、三井不動産による当該物件の取得の予定はありません。「東京レールゲート EAST」の詳細については、後記「三井不動産グループのプラットフォーム（事業基盤）及び顧客ネットワークを活用した安定運用 / （イ）リーシングにおける三井不動産グループの顧客ネットワークの有効活用」をご参照ください。

（注4）「累計投資規模」は、三井不動産が平成28年3月24日付で公表した資料に基づいて記載しています。「累計投資規模」には、同日時点で開発中及び開発予定の12物件に係る投資額（予定額）を含みます。なお、開発予定の物件については、当該公表時点の三井不動産グループの目標又は予定のものも含み、今後変更又は中止される可能性があります。加えて、上記投資が完了する時期について、当該公表時点において決定された内容はあります。また、本投資法人が、当該計画の実現を保証又は約束するものではありません。「累計投資規模」には、「東京レールゲート EAST」を含めて記載しています。当該物件は、三井不動産が開発業務を受託し、開発計画の企画立案、テナント誘致等を行い、竣工後はマスターリース等を行うものであり、平成28年7月1日現在、三井不動産による当該物件の取得の予定はありません。



- (注1) 「三井不動産開発（予定を含みます。）・運営物件の延床面積の累計」は、三井不動産の物流施設事業における開発・運営物件（平成28年7月1日現在未竣工である物件、MFIP（MFIPの詳細については、後記「本投資法人のポートフォリオ／（オ）バランスへのこだわり／c. 総合不動産会社である三井不動産の総合力を活かした物件取得／（イ）MFIP（三井不動産インダストリアルパーク）への投資」をご参照ください。）、取得予定資産並びに優先交渉権取得物件及び優先情報提供対象物件を含みます。）の累計値を算定しています。取得予定資産以外の物件について、平成28年7月1日現在、本投資法人が取得を決定した物件はありません。
- (注2) 上記グラフは竣工時点を基準に、平成24年度以降の三井不動産の開発（予定を含みます。）・運営物件の延床面積（共有、準共有又は一部出資の対象である物件については、各物件の三井不動産の共有持分、準共有持分又は出資持分の割合に相当する面積）の累計値を示しています。平成28年度以降に竣工予定の物件については、竣工予定日に竣工されると想定した上で、累積値を算定しています。
- (注3) 「累計投資規模」は、三井不動産が平成28年3月24日付で公表した資料に基づいて記載しています。「累計投資規模」に係る「22棟 3,000億円」には、同日時点で開発中及び開発予定の12物件及びその投資額（予定額）を含みます。なお、開発予定の物件については、当該公表時点の三井不動産グループの目標又は予定のものも含み、今後変更又は中止される可能性があります。加えて、上記投資が完了する時期について、当該公表時点において決定された内容はありません。また、本投資法人が、当該計画の実現を保証又は約束するものではありません。「累計投資規模」に係る「22棟 3,000億円」には、「東京レールゲート EAST」を含めて記載しています。当該物件は、三井不動産が開発業務を受託し、開発計画の企画立案、テナント誘致等を行い、竣工後はマスターリース等を行うものであり、平成28年7月1日現在、三井不動産による当該物件の取得の予定はありません。「東京レールゲート EAST」の詳細については、後記「三井不動産グループのプラットフォーム（事業基盤）及び顧客ネットワークを活用した安定運用／（イ）リーシングにおける三井不動産グループの顧客ネットワークの有効活用」をご参照ください。
- (注4) 三井不動産グループが開発（予定を含みます。）・運営する物件の詳細については、後記「三井不動産の物流施設事業の成長力及び豊富なパイプラインを活用した外部成長／（ア）三井不動産の物流施設事業の成長にシンクロ（同期）した投資法人の外部成長」をご参照ください。

c. 三井不動産の物流施設事業ステートメント

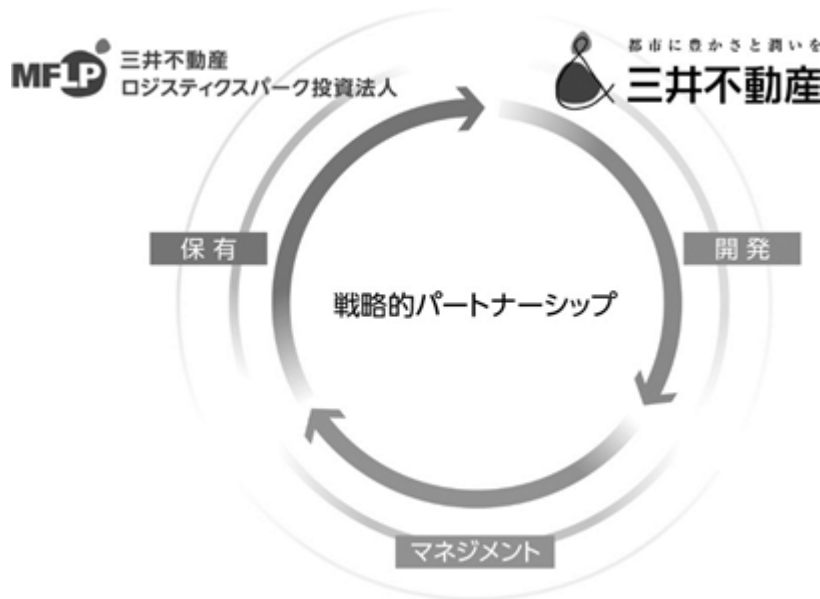
三井不動産は、物流施設事業のさらなる拡大を目指して、平成28年3月に物流施設事業に係る事業ステートメントとなる『ともに、つなぐ。ともに、うみだす。』を策定しています（当該事業ステートメントの詳細については、後記「三井不動産グループの概要／（ア）三井不動産グループの概要／c. 物流施設事業ステートメント『ともに、つなぐ。ともに、うみだす。』」をご参照ください。）。

(ウ) 本投資法人と三井不動産との戦略的パートナーシップ

本投資法人は、三井不動産と物流施設事業における戦略的パートナーシップを組み、「開発（物流施設の開発）」、「マネジメント（物流施設の運営・管理）」及び「保有（物流施設の保有）」という三井不動産の物流施設事業におけるバリューチェーン（注）の中で、「開発」機能については三井不動産が役割を担い、「マネジメント」機能、すなわち、アセット・マネジメント又はリーシングを含むプロパティ・マネジメントについては本資産運用会社又は三井不動産がそれぞれ役割を担い、また、「保有」機能については本投資法人が役割を担うことによって、高い成長力を有する三井不動産の物流施設事業とともに、本投資法人が持続的な成長を果たすことで投資主価値の最大化を目指すことを基本方針とします。このような投資主価値の最大化を実現するため、三井不動産との戦略的パートナーシップのもと、本投資法人は、三井不動産グループの持つ総合不動産会社としてのプラットフォーム（事業基盤）及び顧客ネットワークを有効活用し、長期的に安定した収益の確保を目指します。

- (注) 「バリューチェーン」とは、一般的に、各プロセスにおいて商品に対し累積的に価値（バリュー）が付加されていく関係をいい、「三井不動産の物流施設事業におけるバリューチェーン」とは、「開発（物流施設の開発）」、「マネジメント（物流施設の運営・管理）」及び「保有（物流施設の保有）」という各プロセスを反復継続することによって、本投資法人及び三井不動産グループが、ともに両者の価値を累積的に向上及び拡大させることを目指すという考えをいいます。

< 本投資法人と三井不動産の戦略的パートナーシップの概念図 >



(エ) 三井不動産との戦略的パートナーシップに基づく契約及び連繫

本投資法人及び本資産運用会社は、戦略的パートナーシップの一環として、三井不動産との間で、以下の契約を締結し、連繫を図っています（注1）。

	契約等	内容
外部成長サポート	優先情報提供に関する契約（注2）	三井不動産は、情報提供対象不動産（注3）についての情報を、毎年1月末に書面にて本資産運用会社に通知します。
	不動産等に関する調査業務委託契約	本投資法人による不動産等の取得及び取得の検討に関し、調査業務を三井不動産に委託し、不動産等に関する取得のために必要な情報提供を受けます。
内部成長サポート	プロパティ・マネジメント契約	三井不動産は、物流不動産やインダストリアル不動産（注4）における総合的なマネジメント業務として、以下のような専門性の高い業務を提供します。 <ul style="list-style-type: none"> ・物流不動産を取り巻く環境の把握・分析、テナント動向の把握 ・運営管理全般の企画・計画立案・マネジメント ・テナントのリーシング企画・契約管理・窓口業務 ・資産保全、管理会社等の監督・契約管理
	商標使用許諾契約	三井不動産は、本投資法人及び本資産運用会社に対して、「Mitsui Fudosan Logistics Park」、「MFLP」及び「MFLP（ロゴマーク）」等の商標の通常使用権を許諾します。

	契約等	内容
その他の連繫	セიმポート出資	本投資法人は、三井不動産から13.8%程度の出資を受けることにより、資本関係においても、三井不動産との連繫を深めるとともに、本投資法人の投資主と三井不動産の利益を一致させ、相互の利益向上を図る運用を行うことにより、ともに投資主価値の最大化を目指します。
	人的支援	本資産運用会社の主要な役職員の多くは、三井不動産からの出向者となっています。

(注1) 連繫を図る予定を含みます。

(注2) 「優先情報提供契約」といいます。以下同じです。

(注3) 「情報提供対象不動産」とは、三井不動産又は三井不動産が出資や金銭の拠出等を行う不動産ファンドが保有する不動産等のうち、三井不動産が三井不動産の裁量により本投資法人に売却する可能性があるものと判断するものをいいます。

(注4) 「インダストリアル不動産」とは、データセンター、通信施設、研究施設、工場、供給処理施設等の企業の基盤となる不動産をいいます。

(注5) 上表の優先情報提供に関する契約、不動産等に関する調査業務委託契約、プロパティ・マネジメント契約及び商標使用許諾契約の詳細については、後記「第三部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 2 利害関係人との取引制限 / (5) 利害関係人等との取引状況等」をご参照ください。また、セიმポート出資の詳細については、後記「投資主との強固なリレーションシップ(信頼関係)構築による投資主価値の最大化 / (イ) 三井不動産による本投資法人へのセიმポート出資」をご参照ください。

インベストメントハイライト

本投資法人は、以下の特徴を有するとともに、その特徴を組織的・有機的に統合した総合力をもって、投資主価値の最大化を目指します。

(ア) ポートフォリオ

MFLP(三井不動産クオリティを備えた先進的物流施設)への重点投資

本投資法人は、主要な投資対象とする物流不動産の中でも、MFLP(三井不動産クオリティを備えた先進的物流施設)に重点投資を行い、「ロケーション」、「クオリティ」及び「バランス」を重視したポートフォリオの構築を目指します。

なお、本投資法人の当初ポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

- ・取得予定資産：9物件 / 35万㎡(延床面積)
- ・取得予定資産規模：755億円
- ・首都エリア比率：94.0%
- ・平均築年数：2.5年
- ・平均NOI利回り：5.0%

(注) 「取得予定資産」、「取得予定資産規模」及び「平均NOI利回り」の詳細については、後記「(2) 投資対象 / 取得予定資産の概要 / (ア) 取得予定資産の概要 / a. ポートフォリオ一覧」をご参照ください。「延床面積」及び「平均築年数」の詳細については、後記「(2) 投資対象 / 取得予定資産の概要 / (ア) 取得予定資産の概要 / b. 建物等の概要」をご参照ください。また、「首都エリア比率」の詳細については、後記「(2) 投資対象 / 取得予定資産の概要 / (ア) 取得予定資産の概要 / i. ポートフォリオ分散の状況」をご参照ください。

(イ) 外部成長

三井不動産の物流施設事業の成長力及び豊富なパイプラインを活用した外部成長

本投資法人は、物流施設事業において高い成長力を有する三井不動産との間で締結された優先情報提供契約に基づく優先情報提供及び優先交渉権を活用したMFLPへの重点投資により、継続的な成長を目指します。

- ・優先情報提供対象物件(注1)：8物件 / 75万㎡(延床面積)(注2)
- ・多様な土地とテナントニーズに応える開発タイプ(ランプウェイ型MFLP / スロープ型MFLP / ボックス型MFLP)
- ・三井不動産の豊富な用地情報

(注1) 優先情報提供契約の締結により、当該契約に基づき提示された情報提供対象物件リストに記載された対象物件をいいます。また、優先交渉権取得物件を含みます。

(注2) 当該優先情報提供対象物件の8物件の延床面積の合計は、優先情報提供契約に基づき優先情報提供対象物件として三井不動産が本投資法人に対して売却する可能性のある各物件の共有持分割合又は準共有持分割合を考慮して算定しています。

(ウ) 内部成長

三井不動産グループのプラットフォーム(事業基盤)及び顧客ネットワークを活用した安定運用

本投資法人は、三井不動産グループが長年培ってきた総合不動産会社としてのプラットフォーム(事業基盤)及び顧客ネットワーク(オフィスビル事業約3,000社及び商業施設事業約2,300社(平成28年3月時点))を有効活用することにより、安定的な運用を目指します。

- ・平均稼働率(注1):100%
- ・三井不動産グループと取引関係のあるテナント比率(注2):80%超
- ・定期借家契約比率(注3):100%
- ・三井不動産のPM比率(注4):100%

(注1)「平均稼働率」の詳細については、後記「(2)投資対象/取得予定資産の概要/(ア)取得予定資産の概要/c.賃貸借の概要」をご参照ください。

(注2)「三井不動産グループと取引関係のあるテナント比率」とは、各取得予定資産のうち建物に係る賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。本(注2)及び(注3)において同じです。)に表示された賃貸面積の合計に対して、入居時点で既に三井不動産グループとの取引関係を有していたテナントとの間で締結された、又は仲介者を介さずに締結された、取得予定資産に係る平成28年5月31日現在有効な賃貸借契約に記載の賃貸面積の合計が占める割合を記載しています。なお、三井不動産リアルティ株式会社が仲介者となり、賃貸借契約を締結したテナントは、仲介者を介さずに直接契約を締結したテナントに含めて算定しています。

(注3)「定期借家契約比率」とは、各取得予定資産のうち建物に係る賃貸借契約の総数のうち、定期賃貸借契約数が占める割合を記載しています。

(注4)「三井不動産のPM比率」は、取得予定資産の総数(9物件)に対して、三井不動産との間でプロパティ・マネジメント契約が締結されている取得予定資産の数が占める割合をいいます。

(エ) 財務戦略

安定性と効率性を重視した財務運営及びキャッシュマネジメント

本投資法人は、新投資口の発行、借入等の資金調達に際しては、安定的な財務運営を行うとともに、分配金については、キャッシュフロー(FF0(注1))に基づき継続的に利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)(以下「利益超過分配」といいます。)を行うことを通じて、安定的な分配金水準の確保及び効率的なキャッシュマネジメントを両立させることを目指します。

- ・上場時LTV(注2)については、33%となる見込みです。
- ・本投資法人は、FF0に基づく継続的な利益超過分配を実施する予定です。当該利益超過分配の詳細については、後記「安定性と効率性を重視した財務運営及びキャッシュマネジメント/(イ)効率的なキャッシュマネジメント」をご参照ください。
- ・本投資法人は、平成28年7月1日現在、株式会社日本格付研究所(JCR)から長期発行体格付(AA-(安定的))を取得しています。長期発行体格付の詳細については、後記「安定性と効率性を重視した財務運営及びキャッシュマネジメント/(ア)本投資法人の財務戦略/c.格付の取得」をご参照ください。

(注1)「FF0」の詳細については、後記「安定性と効率性を重視した財務運営及びキャッシュマネジメント/(イ)効率的なキャッシュマネジメント」をご参照ください。

(注2)「上場時LTV」は、以下の計算式に従って計算しています。以下同じです。

上場時LTV=(本募集完了後の有利子負債(*))/(本募集完了後の有利子負債+本募集における発行価額の総額(**))

*「本募集完了後の有利子負債」は、後記「5 運用状況/(2)投資資産/借入れの予定」に記載の平成28年8月2日及び平成28年9月1日に実行予定の借入れによる有利子負債額を上限として、一般募集及び本件第三者割当(以下「本募集」と総称します。)における発行価額の総額の平成28年7月1日現在における見込額を勘案した、同日現在における見込額です。最終的な有利子負債額は、本募集における手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。

**「本募集における発行価額の総額」は、一般募集における手取金に、一般募集と同日付をもって決議された本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限の金額を加算した金額です。本募集における発行価額の総額は、平成28年7月1日現在における見込額です。

したがって、本募集における実際の発行価額の総額が前記発行価額の総額よりも低額となった場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも減少し、また本募集完了後の有利子負債は上記よりも増加することとなり、実際の上場時LTVが高くなる可能性があります。反対に、本募集における実際の発行価額の総額が前記発行価額の総額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも増加し、また本募集完了後の有利子負債は上記よりも減少することとなり、実際の上場時LTVが低くなる可能性があります。

(オ) 投資主リレーション

投資主との強固なリレーションシップ(信頼関係)構築

本投資法人及び本資産運用会社は、厳格な利害関係者取引ルール of 構築、投資主利益と本資産運用会社の利益を合致させる運用報酬の導入や、三井不動産による本投資法人へのセიმポート出資等を通じて、投資主の皆様との強固なリレーションシップ(信頼関係)を構築し、投資主価値の最大化を目指します。

- ・ 1口当たりの税引前当期利益に連動した運用報酬
- ・ 三井不動産のセიმポート出資

本投資法人のポートフォリオ

(ア) ポートフォリオ概要

本投資法人は、本募集に際し、物流不動産を8物件、三井不動産がインダストリアル不動産として開発したデータセンターを1物件、それぞれ取得する予定です。この結果、本募集後のポートフォリオは9物件、取得予定資産の規模（取得予定価格の合計）は755億円、平均NOI利回りは5.0%となる見込みです。本投資法人のポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	延床面積 (㎡) (注2)	築年数 (年) (注3)	NOI 利回り (%) (注4)	稼働率 (%) (注5)	物件 タイプ (注8)
物流 不動産	1	GLP・MFLP 市川塩浜 (注9、10)	千葉県 市川市	15,500 (準共有持分 50%)	105,019 (52,509)	2.4	4.6	100.0	ランプウェイ型 MFLP
	2	MFLP久喜	埼玉県 久喜市	12,500	73,153	1.9	5.3	100.0	スロープ型MFLP
	3	MFLP横浜大黒 (注9、10)	神奈川県 横浜市	10,100 (準共有持分 50%)	100,530 (50,265)	7.1	5.0	100.0 (注11)	ランプウェイ型 MFLP
	4	MFLP八潮	埼玉県 八潮市	9,650	40,728	2.2	5.0	100.0	ボックス型MFLP
	5	MFLP厚木	神奈川県 愛甲郡	7,810	40,942	1.2	5.2	100.0	スロープ型MFLP
	6	MFLP船橋西浦	千葉県 船橋市	6,970	30,947	1.3	5.2	100.0	ボックス型MFLP
	7	MFLP柏	千葉県 柏市	6,300	31,242	0.5	5.0	100.0	ボックス型MFLP
	8	MFLP堺 (注9、10)	大阪府 堺市	4,500 (準共有持分 20%)	125,127 (25,025)	1.7	5.1	100.0	ランプウェイ型 MFLP
	小計(平均)				73,330	547,691 (344,814)	2.5	5.0	100.0
インダス トリアル 不動産	9	MFIP印西 (注9、10)	千葉県 印西市	2,180 (準共有持分 20%)	40,478 (8,095)	2.3	5.5	非開示 (注12)	データセンター
	小計(平均)				2,180	40,478 (8,095)	2.3	5.5	非開示 (注12)
合計(平均)				75,510	588,170 (352,910)	2.5	5.0	100.0	

(注1) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

(注2) 「延床面積」は、各取得予定資産のうち建物に係る登記簿上の表示に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。

(注3) 「築年数」は、取得予定資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月から平成28年5月31日までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計(平均)欄及び合計(平均)欄は、取得予定価格に基づく加重平均値を記載しています。

(注4) 「NOI利回り」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得予定価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、小計(平均)欄及び合計(平均)欄は、取得予定価格に基づく加重平均を記載しています。

(注5) 「稼働率」は、賃貸可能面積(注6に定義します。)に対して賃貸面積(注7に定義します。)が占める割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、小計(平均)欄及び合計(平均)欄の稼働率は、各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件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6) 「賃貸可能面積」は、平成28年5月31日現在における各取得予定資産のうち建物に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積(売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。)の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。

(注7) 「賃貸面積」は、平成28年5月31日現在における各取得予定資産のうち建物に係る各賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。)に表示された賃貸面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、取得予定資産につきバス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント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。なお、賃貸面積は、平成28年5月31日現

在で当該賃貸借契約を締結済みであれば、平成28年5月31日時点で入居・引き渡しがないとしても賃貸が行われているものとして計算しています。

- (注8) 「物件タイプ」は、後記「(オ) バランスへのこだわり」に記載の分類に従い、「ランプウェイ型MFLP」に該当する物件には「ランプウェイ型MFLP」と、「スロープ型MFLP」に該当する物件には「スロープ型MFLP」と、「ボックス型MFLP」に該当する物件には「ボックス型MFLP」と、それぞれ記載しています。なお、インダストリアル不動産の「物件タイプ」は、当該施設の用途を記載しています。
- (注9) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」及び「MFIP印西」に係る取得予定価格は、本投資法人が取得を予定している各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、50%、20%及び20%)に相当する数値を記載しています。
- (注10) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」及び「MFIP印西」に係る延床面積については、括弧内に本投資法人が取得を予定している各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、50%、20%及び20%)に相当する数値を記載しています。「延床面積」に係る小計(平均)欄及び合計(平均)欄には、括弧内に各物件の準共有持分を考慮した、各取得予定資産の「延床面積」の小計値又は合計値を記載しています。
- (注11) 「MFLP横浜大黒」に係る賃貸借契約の一部には、平成28年7月31日をもって賃貸借契約期間が満了する賃貸借契約が含まれます。仮に当該賃貸借契約に係る賃貸部分が空室となった場合であっても、本投資法人の損益に与える影響は軽微です。
- (注12) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(イ) 本投資法人の投資戦略～MFLPへの重点投資及び「経年優化」を目指したポートフォリオの構築～

三井不動産グループにおいては、新しく生まれた街やコミュニティが時間の経過とともに熟成し、その価値を高め、より住みやすく誇れる街になりながら、次の世代へ受け継がれていくという「経年優化」の理念が共有されています。

本投資法人は、「ロケーションへのこだわり」、「クオリティへのこだわり」及び「バランスへのこだわり」という3つの特徴を投資戦略としています。本投資法人の投資戦略を踏まえた外部成長を通じ、本投資法人のポートフォリオに係る資産規模の拡大及び分散の進展を図るとともに、三井不動産グループの管理・運営ノウハウを有効活用することによって、立地優位性及び機能水準の維持・向上にも継続的に取り組んでいくことで、単なる資産規模の拡大の実現のみならず、時間の経過とともに本投資法人のポートフォリオの価値を高めること、すなわち、本投資法人のポートフォリオの経年優化を実現することを、本投資法人は目指します。このような経年優化は、投資主に対する将来の安定的な運用成果分配の実現に向けて、累積的かつ継続的に貢献していく性質のものであり、投資主価値の最大化に資するものと、本投資法人は考えています。

a. ロケーションへのこだわり

本投資法人は、ロケーションへのこだわりをもって投資決定することによって、立地の分散が効いたポートフォリオを実現するとともに、交通結節点へのアクセスに優れた立地及び従業員の通勤利便性を考慮した立地に所在する物流施設に対する重点投資を行います。



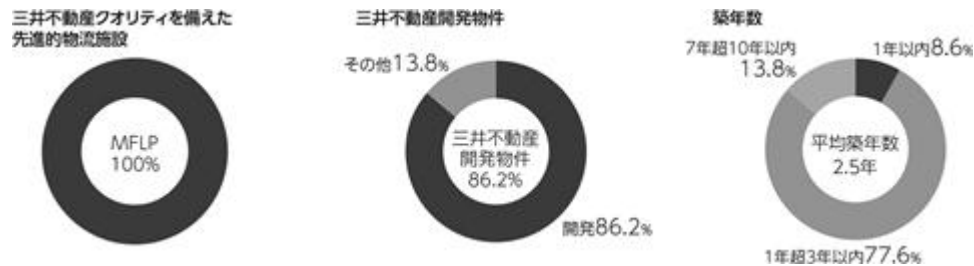
(注1) 上記「投資対象エリア」のグラフに記載の「首都エリア」及び「関西エリア」の数値は、取得予定資産（物流不動産に限り）に係るエリア別の比率（取得予定価格ベース）を、小数第2位を四捨五入して示しています。「首都エリア」及び「関西エリア」の詳細については、後記「ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。同グラフに記載の「湾岸」、「外環道」、「国道16号」及び「圏央道」は、「湾岸」（首都高速湾岸線）、「外環道」、「国道16号」及び「圏央道」のいずれかの道路のうち各取得予定資産をその所在地から最寄りの道路ごとに分類し、各分類に属する取得予定資産の比率（取得予定価格ベース）を示したものです。

(注2) 上記「ICへのアクセス距離」のグラフは、取得予定資産（物流不動産に限り）の所在地から最寄りのインターチェンジ（IC）への距離を「1km未満」、「1km以上3km未満」及び「3km以上5km未満」に分類し、各分類に属する取得予定資産の比率（取得予定価格ベース）を、小数第2位を四捨五入して示しています。

(注3) 上記「最寄り駅へのアクセス時間」のグラフは、取得予定資産（物流不動産に限り）の所在地から最寄り駅へのアクセス時間を、「徒歩圏（20分以内）」、「バス利用（20分以内）」及び「バス利用（20分超30分以内）」に分類し、各分類に属する取得予定資産の比率（取得予定価格ベース）を、小数第2位を四捨五入して示しています。

b. クオリティへのこだわり

本投資法人は、クオリティへのこだわりをもって、MFLP（三井不動産クオリティを備えた先進的物流施設）に対する投資を行います。取得予定資産のうち物流不動産における平均築年数は約2.5年と、比較的築年数の浅いポートフォリオ構成となっています。



(注1) 上記「三井不動産クオリティを備えた先進的物流施設」のグラフに記載の「MFLP」の数値は、取得予定資産（物流不動産に限り）のうち、MFLPが占める割合（取得予定価格ベース）を示しています。

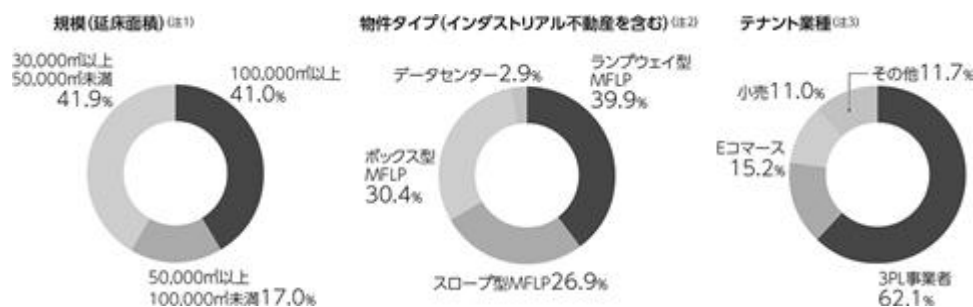
(注2) 上記「三井不動産開発物件」のグラフは、取得予定資産（物流不動産に限り）のうち三井不動産による開発物件とその他の開発物件の比率（取得予定価格ベース）を、小数第2位を四捨五入して示しています。

(注3) 上記「築年数」のグラフは、各取得予定資産（物流不動産に限り）に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から平成28年5月31日までの期間として計算した築年数を「1年以内」、「1年超3年以内」、「3年超7年以内」及び「7年超10年以内」に分類し、各分類に属する取得予定資産の比率（取得予定価格ベース）を、小数第2位を四捨五入して示しています。詳細については、後記「(2) 投資対象 / 取得予定資産の概要 / (ア) 取得予定資産の概要 / i. ポートフォリオ分散の状況」をご参照ください。

c. バランスへのこだわり

本投資法人は、土地特性や潜在的なテナントニーズに応じて開発された3タイプの物流不動産（ランプウェイ型MFLP、スロープ型MFLP及びボックス型MFLP）及びインダストリアル不動産に対する投資を行います。ランプウェイ型MFLP、スロープ型MFLP及びボックス型MFLPの詳細については、後記「(オ) バランスへのこだわり」をご参照ください。

また、本投資法人は、投資比率（取得価格ベース）20%以下の範囲内でインダストリアル不動産に対する投資を行います。これらの投資は、規模別、物件タイプ別及びテナント別等の分散が効いたポートフォリオの構築に貢献するものと、本投資法人は考えています。



(注1) 上記「規模(延床面積)」のグラフは、取得予定資産（物流不動産に限りません。）の比率（取得予定価格ベース）を、小数第2位を四捨五入して示しています。その詳細については、後記「(2) 投資対象 / 取得予定資産の概要 / (ア) 取得予定資産の概要 / i. ポートフォリオ分散の状況」をご参照ください。「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」及び「MFLP堺」に係る延床面積については、各物件の準共有持分割合（それぞれ50%、50%及び20%）考慮前の数値を用いて算定しています。

(注2) 上記「物件タイプ(インダストリアル不動産を含む)」のグラフは、取得予定資産（物流不動産及びインダストリアル不動産）の物件タイプ別比率（取得予定価格ベース）を、小数第2位を四捨五入して示しています。その詳細については、後記「(2) 投資対象 / 取得予定資産の概要 / (ア) 取得予定資産の概要 / i. ポートフォリオ分散の状況」をご参照ください。

(注3) 上記「テナント業種」のグラフは、平成28年5月31日現在における取得予定資産（物流不動産に限りません。）のうち建物に係る賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）記載の賃貸面積のテナント業種別比率（賃貸面積ベース）を、小数第2位を四捨五入して示しています。なお、賃貸面積は、平成28年5月31日現在で当該賃貸借契約を締結済みであれば、平成28年5月31日時点で入居・引き渡しがないとしても賃貸が行われているものとして計算しています。「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」及び「MFLP堺」に係る賃貸面積については、各物件の準共有持分割合（それぞれ50%、50%及び20%）に相当する数値を用いて算定しています。当該図に記載の「3PL事業者」とは、サードパーティー・ロジスティクス事業者（顧客企業からそのサプライチェーン管理機能の一部又は全部を請け負う物流サービスを提供する事業者をいいます。）（以下「3PL事業者」といいます。）を指します。

(ウ) ロケーションへのこだわり

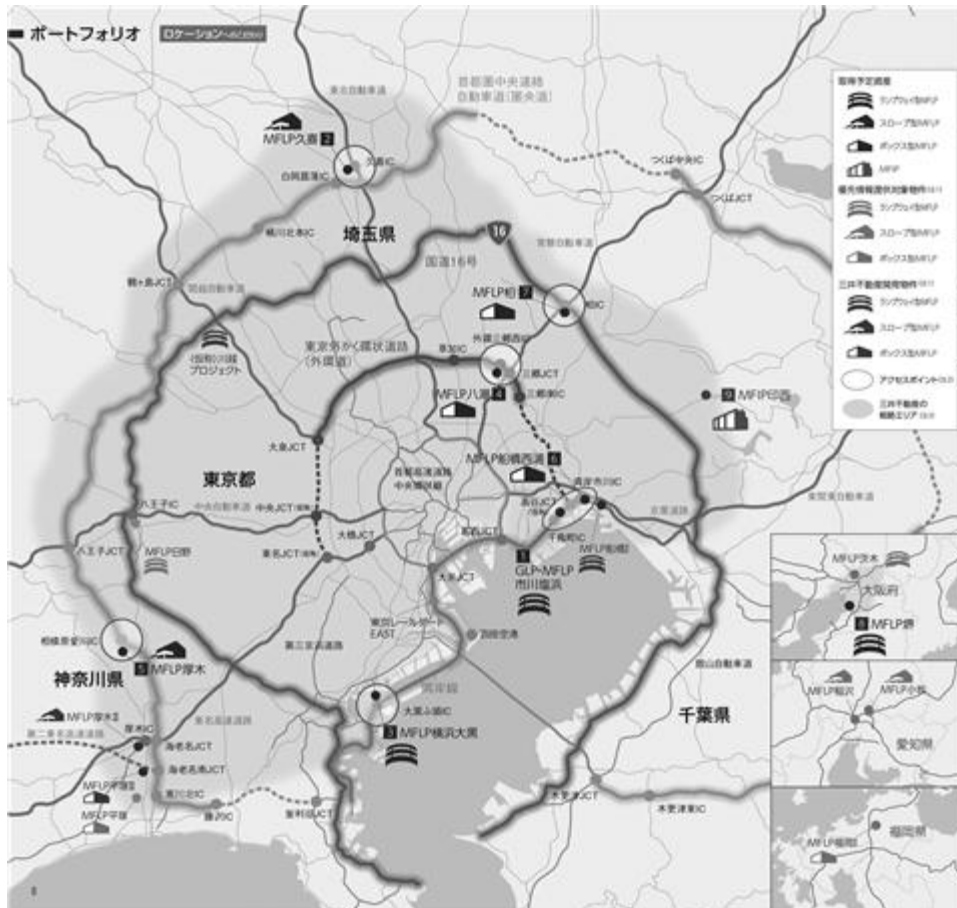
本投資法人が戦略的パートナーシップを組む三井不動産は、物流施設の開発にあたって、総合不動産会社としての幅広い顧客ネットワークを活用したCRE戦略（注1）の提案や不動産に関するソリューション提案等に加えて、物流施設事業のみならず、オフィスビル事業、商業施設事業及び住宅事業を含めた広範な事業展開を通じて全国各地から収集した多種多様な用地情報の中から、物流施設適地を厳選した上で投資を行っています。例えば、三井不動産は、物流施設の投資にあたって、外環道、国道16号及び圏央道の3つの環状道路からの交通利便性及び港湾からのアクセスの良さ、人口集積地への時間距離、周辺人口などを勘案した上で、三井不動産の戦略エリア（注2）を設定して開発を行っています。また、総合不動産会社として培ってきた不動産事業における多様な知見と豊富なノウハウを活かし、当該用地の面積、区画形状や法的規制等の土地特性、ロケーション特性（主要幹線道路及び高速インターチェンジへのアクセス並びに公共交通機関の利便性等）や土壌汚染のリスク、物流施設として想定されるテナント及び賃料水準、所在エリアの将来性並びに物流施設以外の代替可能性等も含めて、様々な角度から詳細な検討を重ねています。

本投資法人は、この物流施設適地の厳選取得を経て三井不動産が開発した物流施設を中心とし、首都エリア及び関西エリアの幹線道路等の交通結節点へのアクセスや広域的な立地状況、雇用環境、将来の環境変化、需給バランス等を考慮して、物件取得を行います。

(注1) 「CRE」とは、英文のCorporate Real Estateの頭文字をとった略称であり、企業が保有する不動産をいいます。また、「CRE戦略」とは、企業が保有する不動産について、企業価値向上の観点から、経営戦略的な視点に立って見直しを行い、不動産投資の効率性を最大限向上させていこうという考え方をいいます。

(注2) 「三井不動産の戦略エリア」とは、平成28年3月現在において、三井不動産が設定している、三井不動産が物流不動産投資を重点的に行う地域・エリアをいいます。以下同じです。

< ポートフォリオマップ（取得予定資産及びスポンサー開発物件） >



（注1）「優先情報提供対象物件」及び「三井不動産開発物件」は、本投資法人の保有物件ではなく、また、平成28年7月1日現在、本投資法人が取得を決定した物件ではありません。

（注2）「アクセスポイント」とは、最寄りのインターチェンジ（IC）の場所をいいます。

（注3）「三井不動産の戦略エリア」は、三井不動産から提供された資料に基づき記載しています。

（エ）クオリティへのこだわり

a. MFLP（三井不動産クオリティを備えた先進的物流施設）への重点投資

本投資法人は、三井不動産と物流施設事業における戦略的パートナーシップを組み、主として以下のような特徴を有する物流不動産に投資するものとし、中でも三井不動産が開発する先進的物流施設を中心とするMFLP（三井不動産クオリティを備えた先進的物流施設）へ重点的に投資を行います。先進的物流施設の定義及びその基準の詳細については、後記「b. 先進的物流施設」をご参照ください。

- ・立地：消費地、生産拠点、交通インフラへのアクセスが良好であること、及び労働力の確保が可能であること
- ・建物：物流機能の集約・統合が可能な規模を有し、効率的な保管と荷役作業を可能にする機能が確保されていること
- ・機能：十分な搬送機能を確保できる、トラックバース、スロープ、ランプウェイ、垂直搬送設備を備えていること（注1）
- ・環境：地球環境への影響や、建物内環境（従業員のアメニティ等）にも配慮された施設であること
- ・防災：免震・耐震性能等、自然災害に備えた構造上・設備上の安全性やBCP（注2）機能（非常用発電機等）が確保されていること

（注1）トラックバース、スロープ及びランプウェイの詳細については、後記「（オ）バランスへのこだわり／b. 三井不動産が開発する物流施設のタイプ」をご参照ください。

(注2)「BCP」とは、英文のBusiness Continuity Planの頭文字をとった略称であり、事業継続計画をいいます。以下同じです。

MFLPの特徴は、高い業務効率性や利便性、安全性等を兼ね備えていることに加えて、物流施設に関わる様々な主体(テナント、物流施設で働く従業員及び地域社会)のニーズの多様化に適合する「三井不動産クオリティ」を備えている点であると、本投資法人は考えています(三井不動産クオリティの詳細については、後記「c.三井不動産クオリティ」をご参照ください。)

本投資法人は、MFLPへの重点投資を通じて安定的なポートフォリオの構築を図ります。

b. 先進的物流施設

本投資法人は、テナント及び荷主が必要とする高い業務効率性並びにこれを実現するための一定の規模、良好な立地条件、充実した設備、利便性及び安全性を兼ね備えた物流施設を先進的物流施設と定義し、主として以下の標準仕様を満たす先進的物流施設に投資を行います。

- ・物流機能の集約・統合が可能な、概ね延床面積10,000㎡以上の規模を有すること
- ・効率的な保管と荷役作業を可能にする十分な床荷重(原則1.5t/㎡以上)、有効天井高(原則5.5m以上)、柱間隔(原則10m以上)が確保されていること
- ・搬送：上層階の倉庫スペースへ直接貨物輸送トラックがアクセス可能な車路(ランプウェイ又はスロープ)を有するか、又は十分な能力の垂直搬送設備を備えていること
- ・防災：高い免震性能又は高い耐震性能、非常用発電機等、自然災害に備えた構造上・設備上の安全性が確保されていること

< 先進的物流施設の標準仕様 >

先進的物流施設

本投資法人は、主として以下の標準仕様を満たす先進的物流施設に投資を行います。

大規模	延床面積：10,000㎡以上	高機能	柱間隔：10m以上
防災	免震、耐震、非常用発電等対応		有効天井高：5.5m以上
			床荷重：1.5t/㎡以上

業務効率の高い先進的物流施設

倉庫スペース 柱間隔10m以上、有効天井高5.5m以上、床荷重1.5t/㎡以上を基本とした保管効率の高い空間を実現 	車路 車路幅員12(片側車路)～14m(中央車路)以上、有効高さ5.2m以上を確保 	免震構造の採用 大地震の揺れを減衰させる免震構造を採用し、荷崩れの防止や従業員の安全性を確保 
トラックバース シャッター有効高さ4.5m以上、奥行き13m以上を確保。プラットフォームは高さ1mの高床式が基本 	オフィススペース 有効天井高2.7m、OAフロアの設置(H=100mm)を基本とし、倉庫への用途転用時のフレキシビリティにも配慮 	非常用発電機 停電時においても防災センター等施設各所へ電力供給を可能にする非常用発電機を配置 

(注) MFLP及び各取得予定資産は、上記の標準仕様の全てを備えているものではありません。

c. 三井不動産クオリティ

三井不動産の物流施設事業においては、三井不動産グループが掲げる「共生・共存」及び「多様な価値観の連繋」の理念のもと、オフィスビル事業及び商業施設事業等において培ってきた専門性が高くかつ先進的な管理・運営ノウハウ等に加えて、総合不動産会社としての街づくりをはじめとする革新的な先行事例（注1）を通じて培ったノウハウ等を取り入れるとともに、物流施設に関わる様々な主体（テナント、物流施設で働く従業員及び地域社会）の時代に応じて変化する多様なニーズを取り込み、物流施設の空間提供にとどまらず、既存の枠にとらわれない価値づくりを目指した取組みを続けています。本投資法人は、このような取組みから実現した物流施設のクオリティを「三井不動産クオリティ」と呼称しています（注2）。

「三井不動産クオリティ」を備えた物流施設には、具体的には、以下のような特徴を備えたものが含まれており、本投資法人は、前記「b. 先進的物流施設」記載の標準仕様に加え、三井不動産が総合デベロッパーとして培った様々なノウハウを物流施設にも応用した「三井不動産クオリティを備えた先進的物流施設」に重点的に投資を行います。

- ・ &Tenant：テナント満足度の高い運営管理と質の高いBCP対策を行います。
- ・ &Worker：施設で働く従業員に快適で機能的な職場と、安全安心を提供します。
- ・ &Community：施設周辺の地域社会との調和を図ります。
- ・ &Earth：環境に配慮し、地球に優しい施設を提供します。

・ & Investor：中長期にわたる安定した収益の確保に資する物流不動産としての適性を備えています。



(注1) 総合不動産会社としての街づくりをはじめとする革新的な先事例の詳細については、後記「三井不動産グループの概要 / (ア) 三井不動産グループの概要 / b. 日本有数の総合デベロッパーである三井不動産グループが行う街づくり」をご参照ください。

(注2) 三井不動産以外の第三者が開発した先進的物流施設であっても、三井不動産クオリティと同等の品質を満たすと三井不動産が認めた場合には、三井不動産クオリティを備えた先進的物流施設に含むものとします。

三井不動産クオリティを備えていることを示す具体例は、以下のとおりです。

総合デベロッパーとして培ったオフィス・商業施設等の開発ノウハウを物流施設に応用

& Worker	& Tenant
 <p>■カフェテリア・売店 従業員などが快適に過ごせるカフェテリアや売店を施設内に設置</p>	 <p>■洗練された執務空間 洗練された施設空間を創出し、従業員の執務環境に配慮</p>
 <p>■Wi-Fi環境の整備 施設内でも快適にインターネットを利用可能なWi-Fi環境を整備</p>	 <p>■BCP対策 定期的な防災訓練の実施等、ソフト面からも入居テナントのBCPをサポート</p>
& Community	& Earth
 <p>■交流空間の創出 敷地内に地域へ開放された公園等を配置、新たなコミュニティ形成を促進</p>	 <p>■太陽光パネルの設置 各施設の屋上に太陽光パネルを配し、環境にやさしい電力を供給</p>
 <p>■保育施設 敷地内に保育施設を設置し、子育て世代の就労をサポート</p>	 <p>■LED照明の採用 エネルギー効率の高いLED照明を採用し、ランニングコストを削減</p>

(注1) MFLP及び各取得予定資産は、上記の特徴の全てを備えているものではありません。

(注2) 「MFLP日野」については、平成28年7月1日現在、本投資法人が取得する予定はありません。

(オ) バランスへのこだわり

a. 土地特性とテナントニーズを踏まえて開発されたMFLPの取得により成長性と安定性を確保

三井不動産は様々な物流ニーズ、テナントタイプ、敷地規模に対応した多様なタイプの先進的物流施設を開発しています。三井不動産が開発する物流施設のタイプは、当該物件の特性に応じて、ランプウェイ型MFLP、スロープ型MFLP及びボックス型MFLPの3つのタイプに分類されます。三井不動産は総合デベロッパーとして培った幅広い知見を活かし、土地の規模や特性・潜在的なテナントニーズ（三井不動産グループの顧客との日常的なコミュニケーションを通じて蓄積した物流施設に関するテナントの賃貸希望エリア、面積、スペック及び支払可能賃料などの潜在的ニーズ）、想定賃料等を多面的に検討し、物流施設適地の選定・取得を行った上で、当該土地の規模や特性、ロケーション、想定されるテナント及び賃料水準等を勘案し、最適なコンセプトに基づいた事業計画を立案の上、開発を行います。

本投資法人は、三井不動産の総合デベロッパーとしてのノウハウを最大限に活かして開発する多様な物件タイプの物流施設を取得することにより、三井不動産の物流施設事業の成長に沿って着実な資産規模の拡大を目指すとともに、物件タイプや敷地規模に応じて様々な物流ニーズ・テナントタイプへの対応を図ることにより、バランスのとれたポートフォリオを構築し、安定的な収益の確保を目指します。なお、物流不動産である取得予定資産に占めるランプウェイ型MFLP、スロープ型MFLP及びボックス型MFLPの割合はそれぞれ41.0%、27.7%及び31.3%です(取得予定価格ベース)。

< 土地特性とテナントニーズを踏まえて開発されたMFLPの取得により成長性と安定性を確保 >



(注) 「MFLP日野」及び「MFLP小牧」については、平成28年7月1日現在、本投資法人が取得する予定はありません。また、「MFLP小牧」は、平成28年7月1日現在における完成イメージです。

b. 三井不動産が展開する物流施設のタイプ

() ランプウェイ型MFLP

「ランプウェイ型MFLP」とは、ランプウェイ(注1)を使用することにより、貨物輸送トラックが2階以上の各フロアに設けられたトラックバース(注2)に直接アクセスすることが可能な物流施設をいいます。

ランプウェイ型MFLPは、一般的に、敷地内にランプウェイを設けるために一定以上の敷地面積が必要とされるため、建設地が大規模用地に限定されるという制約があります。一方、貨物輸送トラックが各フロアに直接アクセスできることから、一棟の物流施設を複数のテナントに分割して賃貸することが可能であり、複数のフロアをまとめて必要とするテナントだけでなく、1フロアの一部のスペースで充足されるテナントまで幅広く対応することが可能です。したがって、ランプウェイ型MFLPは、マルチテナント対応型(注3)の物流施設となることが多いと想定されます。

また、ランプウェイ型MFLPは、大規模な物流施設となるため各フロアの床面積が比較的広く、貨物等を水平に搬送又は保管できる容積が各フロア内で確保しやすいことに加えて、貨物輸送トラックが各フロアに直接アクセスできるため、貨物等の入出荷のための高い作業効率性を確保できると考えています。したがって、テナントの物流業務の形態としても、フロー(仕訳・流通)型、ストック(保管・在庫)型のいずれにも対応可能であり、比較的汎用性が高いと考えられます。

取得予定資産のうち、「MFLP堺」、「GLP・MFLP市川塩浜」及び「MFLP横浜大黒」がランプウェイ型MFLPの物流施設に該当します。

(注1)「ランプウェイ」とは、地上から上層階までを繋ぐ螺旋状の車路をいいます。以下同じです。

(注2)「トラックバース」とは、荷物の積卸しのためにトラックを接車するスペースをいいます。以下同じです。

(注3)「マルチテナント対応型」とは、一棟の物流施設を複数のテナントに賃貸できることをいいます。以下同じです。

() スロープ型MFLP

「スロープ型MFLP」とは、スロープ(注)を使用することにより、貨物輸送トラックが2階以上の一部のフロアに設けられたトラックバースに直接アクセスすることが可能な物流施設をいいます。

スロープ型MFLPは、一般的に、敷地内にスロープを設けるために一定程度の敷地面積が必要とされることから、中規模用地に適していると考えています。なお、貨物輸送トラックが上層階の一部のフロアに直接アクセスできることから、一棟の物流施設を複数のテナントに分割して賃貸することが可能です。また、貨物輸送トラックが直接アクセスできないフロアについては、上下階のフロアから垂直搬送設備の利用により貨物等を搬送することができます。また、中規模の物流施設となるため各階のフロアに必要とされる床面積が確保しやすく、貨物輸送トラックが複数のフロアに直接アクセスできるため、貨物等の入出荷の際に、高い作業効率性を確保しやすいと考えています。加えて、スロープの効用により、上下階のフロア間での垂直搬送設備による貨物等の搬送頻度を削減することが可能になることから、テナントの物流業務の形態として、フロー(仕分け・流通)型及びストック(保管・在庫)型のいずれにも対応可能と考えられます。

取得予定資産のうち、「MFLP久喜」及び「MFLP厚木」がスロープ型MFLPの物流施設に該当します。

(注)「スロープ」とは、地上から上層階(一部のフロア)までを繋ぐ傾斜状の車路をいいます。

() ボックス型MFLP

「ボックス型MFLP」とは、貨物輸送トラックが地上階に設けられたトラックバースにアクセスし、2階以上のフロアには垂直搬送設備の利用により貨物等を搬送する物流施設をいいます。

ボックス型MFLPは、一般的に、敷地内にランプウェイやスロープを設けることがないためランプウェイ型MFLPやスロープ型MFLPの物流施設と比較して小規模な用地に適していると考えています。貨物輸送トラックがアクセスするのは地上階のトラックバースとなり、2階以上のフロアについては地上階から垂直搬送設備の利用により貨物等を搬送する利用形態となるため、一棟の物流施設を分割して賃貸できるテナント数は限定される一方で、一棟借りのニーズを持つテナントにも適した物流施設です。

また、ボックス型MFLPの場合、貨物輸送トラックがアクセスできる地上階の両面あるいはL字型にトラックバースを設ける場合が多く、貨物等の入出荷のための作業効率が高い一方で、地上階から垂直搬送設備の利用により貨物等を搬送するため、2階以上のフロアについては、保管や在庫管理目的での利便性が良いことから、テナントの物流業務の形態としては、相対的に、ストック（保管・在庫）型の利用を主とするテナントに適していると考えられます。

取得予定資産のうち、「MFLP八潮」、「MFLP船橋西浦」及び「MFLP柏」がボックス型MFLPの物流施設に該当します。



(注) 「一棟借りテナント対応型」とは、一棟を単一テナントで借りるニーズを持つテナントに適していることをいいます。

c. 総合不動産会社である三井不動産の総合力を活かした物件取得

() MFIP（三井不動産インダストリアルパーク）への投資（注）

本投資法人は、物流不動産を主たる投資対象としますが、ITが物流不動産及びインダストリアル不動産の発展を急速に後押ししているという時代の流れを取り込むため、三井不動産の顧客ネットワークからもたらされる不動産開発又は不動産売却等に関する物件情報を活用してインダストリアル不動産にも投資し、ポートフォリオの分散及び成長性を高めていきます。第一弾として、本投資法人は、三井不動産が開発した、データセ

ンターである「MFIP印西」を取得します。なお、本投資法人の投資対象ごとの用途及び投資比率(取得価格ベース)は、物流不動産を80%以上、インダストリアル不動産を20%以下としています。



(注)「MFIP」とは、英文のMitsui Fudosan Industrial Park(三井不動産インダストリアルパーク)の頭文字をとった略称であり、三井不動産が開発又は運営するデータセンター、通信施設、研究施設、工場、供給処理施設等の企業活動の基盤となるインダストリアル不動産の総称をいいます。また、原則として、本投資法人は、このようなインダストリアル不動産を三井不動産から取得するものとします。

() 第三者が開発した物流不動産の取得

本投資法人は、三井不動産が開発するMFLPに加えて、三井不動産グループのネットワーク及び本資産運用会社の独自のルートを活用して、三井不動産以外の第三者が開発した物流施設についても、個別投資基準の充足状況及びポートフォリオに与える影響を十分検討した上で、積極的に取得を行う予定です。

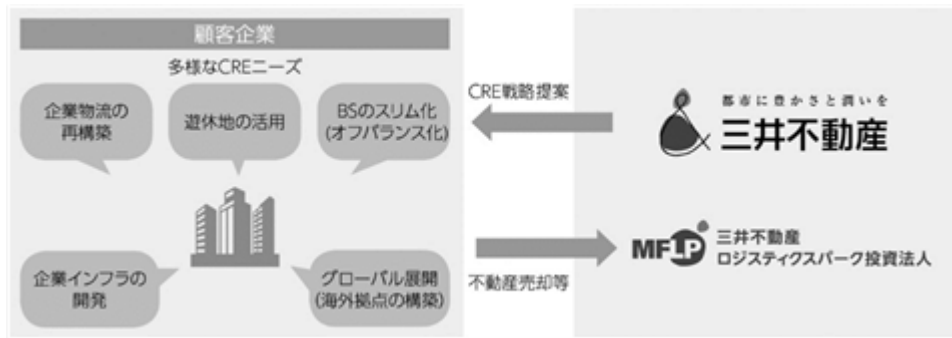
() 海外不動産への投資

本投資法人は、三井不動産が海外事業を展開するアジア地域についても投資対象地域として想定しています。なお、平成28年7月1日現在、本投資法人が取得を予定している海外不動産はありません。

() 三井不動産によるCRE戦略提案等を通じた物件取得

三井不動産は、総合不動産会社としてのプラットフォーム(事業基盤)及び幅広い顧客ネットワークを活用し、CRE戦略の提案や不動産に関するコンサルティング等を通じて、顧客企業における不動産に関する潜在的ニーズを掘り起こし、かかる顧客企業のニーズに適合した不動産開発又は不動産売却等のソリューションを提供するといったCRE戦略の助言サービスに取り組んでいます。本投資法人は、CRE戦略の提案において、三井不動産と緊密な連繋を図ることによって、本投資法人の外部成長並びにポートフォリオのさらなる多様化及び安定化に繋げることができるものと考えています。

< CRE戦略提案を通じた物件取得 >



三井不動産の物流施設事業の成長力及び豊富なパイプラインを活用した外部成長

(ア) 三井不動産の物流施設事業の成長にシンクロ（同期）した投資法人の外部成長

三井不動産は、近年、企業のサプライチェーンの見直し、Eコマース（注1）及び通販マーケットの拡大、並びに3PL事業者の伸長等、物流業界を取り巻く環境が大きく変化し、高機能な物流施設のニーズが高まっていることを受けて、平成24年4月に物流施設事業部を開設し、本格的に物流施設事業を開始しました。その後、平成24年度までに8物件、60万㎡（注2、3）、平成25年度に4物件、32万㎡（注2）の物流施設への投資事業機会を獲得しました。そして、平成28年3月までの約4年間で、三井不動産が開発・運営する物流施設の数は、稼働中10棟及び開発中・開発予定12棟の計22棟、総延床面積は約200万㎡（注4）まで拡大しています。三井不動産は、当初、物流施設事業において平成29年度末までに約2,000億円の投資を計画していましたが、当初の計画を前倒しで達成するペースで物流施設の開発を進捗させており、平成24年4月の事業開始からの「累計投資規模」は約3,000億円に達する見込みであることを平成28年3月に公表し（注5）、高い成長スピードを持って物流施設事業の拡大を図っています。

本投資法人は、三井不動産の開発するMFLPに重点投資を行うことにより、三井不動産の物流施設事業の成長にシンクロ（同期）した外部成長を目指します。

（注1）「Eコマース」とは、インターネットやコンピューター等の電子的な手段を介して行う商取引の総称をいいます。

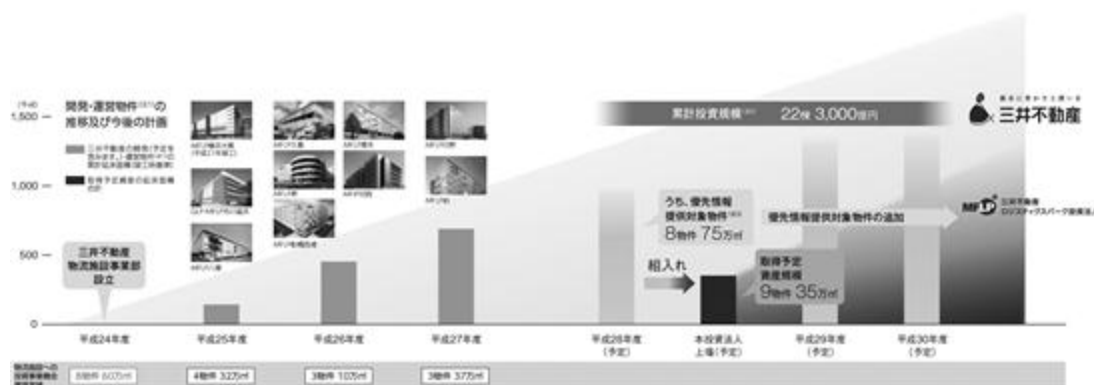
（注2）面積に関する各数値は、土地の取得に関する売買契約書又は基本協定書の締結等、三井不動産が投資事業機会を獲得した時点を基準に、該当する物流施設（未竣工物件及び土地の譲渡実行がなされていない物件を含みます。）の延床面積（共有、準共有又は一部出資の対象である物件については、三井不動産の共有持分、準共有持分又は出資持分の割合に相当する面積）の年度別の合計を記載しています。各物件の延床面積は、竣工済物件は登記簿面積、未竣工物件のうち確認済証取得物件は確認済証記載面積、それ以外の物件は三井不動産により公表された資料に記載の面積を前提としています。なお、未竣工物件の面積は確認済証取得時点又は三井不動産による公表時点における予定面積であり、変更されることがあります。

（注3）平成24年4月に物流施設事業部が発足する以前の平成23年度に三井不動産が投資事業機会を獲得した物流施設に係る延床面積（共有、準共有又は一部出資の対象である物件については、三井不動産の共有持分、準共有持分又は出資持分の割合に相当する面積）を含めた数値です。

（注4）三井不動産が開発・運営する物流施設の総延床面積は、各物件に係る三井不動産の共有持分、準共有持分又は出資持分の割合を考慮する前の延床面積の合計を記載しています。また、三井不動産が開発・運営する物流施設の数及び総延床面積には、「東京レールゲート EAST」及びその延床面積を含めて記載しています。当該物件は、三井不動産が開発業務を受託し、開発計画の企画立案、テナント誘致等を行い、竣工後はマスターリース等を行うものであり、平成28年7月1日現在、三井不動産による当該物件の取得の予定はありません。「東京レールゲート EAST」の詳細については、後記「三井不動産グループのプラットフォーム（事業基盤）及び顧客ネットワークを活用した安定運用／（イ）リーシングにおける三井不動産グループの顧客ネットワークの有効活用」をご参照ください。

（注5）「累計投資規模」は、三井不動産が平成28年3月24日付で公表した資料に基づいて記載しています。「累計投資規模」には、同日時点で開発中及び開発予定の12物件に係る投資額（予定額）を含みます。なお、開発予定の物件については、当該公表時点の三井不動産グループの目標又は予定のものも含み、今後変更又は中止される可能性があります。加えて、上記投資が完了する時期について、当該公表時点において決定された内容はございません。また、本投資法人が、当該計画の実現を保証又は約束するものではありません。

< 三井不動産の物流施設開発・運営実績 >



- (注1) 「三井不動産の開発（予定を含みます。）・運営物件」とは、三井不動産の物流施設事業における開発・運営物件（平成28年7月1日現在未竣工である物件、MFIP（MFIPの詳細については、前記「本投資法人のポートフォリオ／（オ）バランスへのこだわり／c. 総合不動産会社である三井不動産の総合力を活かした物件取得／（イ）MFIP（三井不動産インダストリアルパーク）への投資」をご参照ください。）、取得予定資産並びに優先交渉権取得物件及び優先情報提供対象物件を含みます。）が含まれます。取得予定資産以外の物件について、平成28年7月1日現在、本投資法人が取得を決定した物件はありません。
- (注2) 「累計投資規模」は、三井不動産が平成28年3月24日付で公表した資料に基づいて記載しています。「累計投資規模」に係る「22棟 3,000億円」には、同日時点で開発中及び開発予定の12物件及びその投資額（予定額）を含みます。なお、開発予定の物件については、当該公表時点の三井不動産グループの目標又は予定のものも含み、今後変更又は中止される可能性があります。加えて、上記投資が完了する時期について、当該公表時点において決定された内容はありません。また、本投資法人が、当該計画の実現を保証又は約束するものではありません。「累計投資規模」に係る「22棟 3,000億円」には、「東京レールゲート EAST」を含めて記載しています。当該物件は、三井不動産が開発業務を受託し、開発計画の企画立案、テナント誘致等を行い、竣工後はマスターリース等を行うものであり、平成28年7月1日現在、三井不動産による当該物件の取得の予定はありません。「東京レールゲート EAST」の詳細については、後記「三井不動産グループのプラットフォーム（事業基盤）及び顧客ネットワークを活用した安定運用／（イ）リーシングにおける三井不動産グループの顧客ネットワークの有効活用」をご参照ください。
- (注3) 「三井不動産の開発（予定を含みます。）・運営物件の延床面積の累計延床面積」に係る上記グラフは、竣工時点を基準に、平成24年度以降の三井不動産の開発（予定を含みます。）・運営物件の延床面積（共有、準共有又は一部出資の対象である物件については、各物件の三井不動産の共有持分、準共有持分又は出資持分の割合に相当する延床面積）の累計値を示しています。平成28年度以降に竣工予定の物件については、竣工予定日に竣工されると想定した上で、累積値を計算しています。
- (注4) 上記に記載の「優先情報提供対象物件 8物件 75万㎡」は、優先交渉権取得物件を含む、物件数及び共有持分割合又は準共有持分割合考慮後の延床面積の累計を示しています。
- (注5) 上記のデータにつき、より鮮明な記載は、表紙に続くカラー印刷ページ「外部成長／三井不動産の物流施設事業の成長力及び豊富なパイプラインを活用した外部成長」（有価証券届出書「第四部 その他」）に掲載のデータをご参照ください。

< 三井不動産の主要な開発・運営物件 >

竣工年度 (注1)	開発・運営物件 (注2)	所在	延床面積 (注3)	本投資法人による 取得予定資産 (注4)	優先情報提供 対象物件 (注5)
平成25年度	MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	100,530m ²	(50%)	
	GLP・MFLP市川塩浜	千葉県市川市	105,019m ²	(50%)	
	MFLP八潮	埼玉県八潮市	40,728m ²		
平成26年度	MFLP久喜	埼玉県久喜市	73,153m ²		
	MFLP堺	大阪府堺市	125,127m ²	(20%)	(80%)
	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	30,947m ²		
	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	40,942m ²		
平成27年度	MFIP印西	千葉県印西市	40,478m ²	(20%)	(80%)
	MFLP日野	東京都日野市	204,805m ²		
	MFLP柏	千葉県柏市	31,242m ²		-
平成28年度	MFLP船橋	千葉県船橋市	198,390m ²		
	MFLP福岡	福岡県糟屋郡	32,477m ²		(81%)
	MFLP平塚	神奈川県平塚市	33,106m ²		
	MFLP小牧	愛知県小牧市	42,514m ²		
平成29年度	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	73,364m ²		
	MFLP茨木	大阪府茨木市	241,952m ²		
	MFLP厚木	神奈川県伊勢原市	約54,000m ²		
平成30年度	MFLP平塚	神奈川県平塚市	約43,400m ²		
平成33年度	東京レールゲート EAST(注6)	東京都品川区	約161,000m ²		
未定	川越プロジェクト	埼玉県川越市	未定		

(注1) 「MFLP横浜大黒」については運営開始年度を記載しています。なお、当該物件の竣工年度は平成21年度です。

(注2) 三井不動産の物流施設事業における開発・運営物件（平成28年7月1日現在における未竣工物件も含みます。また、MFIPを含みず。）を記載しています。未竣工物件については、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止される可能性があります。

(注3) 竣工済物件は登記簿面積、未竣工物件のうち確認済証取得物件は確認済証記載面積、それ以外の物件は三井不動産により公表された資料に記載の面積を記載しています。なお、未竣工物件の面積は確認済証取得時点又は三井不動産による公表時点における予定面積であり、変更されることがあります。

(注4) 括弧内の比率は、取得予定資産に係る準共有持分割合を示しています。

(注5) 優先交渉権取得物件を含みます。括弧内の比率については、平成28年7月1日現在、優先情報提供契約に基づき優先情報提供対象物件として三井不動産が本投資法人に対して売却する可能性のある各物件の共有持分割合又は準共有持分割合を示しています。また、当該物件のうち、「MFLP堺」及び「MFIP印西」を除き、平成28年7月1日現在、本投資法人が取得を決定した物件はありません。

(注6) 「東京レールゲート EAST」は三井不動産が開発業務を受託し、開発計画の企画立案、テナント誘致等を行い、竣工後はマスターリース等を行うものであり、平成28年7月1日現在、三井不動産による当該物件の取得の予定はありません。

(イ) 優先情報提供契約と本投資法人の外部成長

本資産運用会社は、三井不動産との戦略的パートナーシップのもと、平成28年6月30日付で三井不動産との間で優先情報提供契約を締結しています。優先情報提供対象物件を三井不動産が売却する場合において、本投資法人が取得意向を通知した場合には、原則として、本投資法人は優先的に情報提供を受けることができ、一定期間、三井不動産と優先的に取得に向けた交渉を行うことができます。また、優先情報提供契約の定めに従い、かかる優先情報提供対象物件リストは、年一回の特定のタイミングで見直され、三井不動産が本投資法人に売却を想定する新規開発物件の追加等を行い、毎年1月末に書面にて本資産運用会社に通知されることから、本投資法人の継続的な物件取得に資するものと考えています（注）。本投資法人は、優先情報提供契約を物件パイプラインとして活用し、今後、三井不動産が開発及び保有するMFLP等を継続的に取得していくことを企図しています。

(注) 優先情報提供対象物件には、本投資法人が優先交渉権を既に取得している物件を含みます。

< 優先情報提供対象物件の一例（MFLP日野） >



首都圏最大級となる総賃貸可能面積約18.7万㎡、基準階面積約3.7万㎡の先進的物流施設で、各階に貨物輸送トラックが直接乗り入れ可能なダブルランブウェイを装備しています。中央自動車道「八王子IC」から約5kmのアクセスで、首都圏・全国へのスピーディーな配送が可能であり、労働力の確保も容易な優良立地です。各種設備と高いスペックを有し、免震構造の採用で作業者と荷物の保護、継続的な施設運営に対応しています。

（注）「MFLP日野」は、平成28年7月1日現在において、本投資法人が取得を予定している物件ではありません。

< 優先情報提供対象物件 >

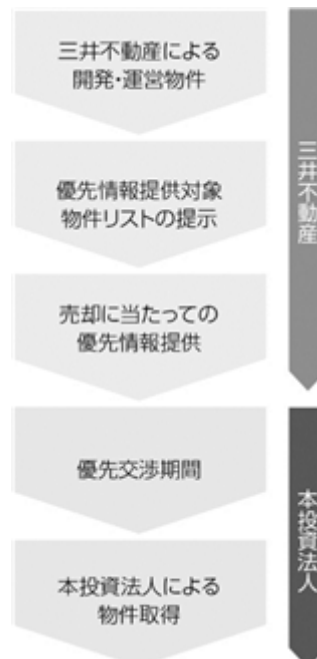


（注1）上図のうち、取得予定資産である「MFLP堺」及び「MFLP印西」を除き、平成28年7月1日現在において、本投資法人が取得を予定している物件はありません。

（注2）開発中及び開発予定物件は、平成28年7月1日現在における完成イメージです。

（注3）「MFLP堺」及び「MFLP印西」に係る準共有持分割合は、それぞれ20%です。各物件の当該準共有持分割合を除く、「MFLP堺」及び「MFLP印西」に係る残りの準共有持分割合80%は、優先交渉権取得物件です。また、「MFLP福岡」については、共有持分割合81%についてのみ、優先情報提供対象物件です。

< 優先情報提供に関するフロー >



三井不動産グループのプラットフォーム(事業基盤)及び顧客ネットワークを活用した安定運用

(ア) プロパティ・マネジメント業務における三井不動産グループのノウハウの活用

本投資法人は、原則として取得予定資産におけるプロパティ・マネジメント業務を三井不動産グループに委託することを予定しています(プロパティ・マネジメントの詳細については、前記「本投資法人の基本理念/(エ)三井不動産との戦略的パートナーシップに基づく契約及び連携」をご参照ください。)。本投資法人は、三井不動産グループがオフィスビル事業や商業施設事業等において培ってきた専門性が高くかつ先進的な管理・運営ノウハウ及び総合不動産会社として培ってきた幅広く強固な顧客ネットワークを、本投資法人が保有する物流施設における管理・運営及びリーシングに有効活用することは、ポートフォリオの中長期的な収益の維持及び拡大に寄与するものと考えています。また、本投資法人は、三井不動産グループが総合不動産会社として培ってきたプラットフォーム(事業基盤)を物流施設の管理・運営において有効活用することによって、テナントだけでなく、荷主を含む物流施設の利用者、物流施設で働く従業員、消費者及び地域社会等の様々なステークホルダーと良好な関係を構築し、これにより本投資法人の投資主価値の最大化を実現することを目指します。

< オフィスビル事業や商業施設事業等において培ってきた管理・運営ノウハウ >

三井不動産は、常設危機管理センターをコアとした、日々の弛まぬ訓練等を通じた万全の危機管理体制を構築し、そこに集うすべての人とそのご家族、企業、地域に対して高い持続性と大きな安心を備えたオフィスを提供しています。また、人と地球に優しいオフィス環境を総合的にデザインすることにより、快適で効率的な執務環境で、「働く人」のモチベーションを高め、企業の成長をサポートしています。商業施設においても、「Growing Together」というコンセプトのもと、地域に根ざしながら、お客さまとともに三井不動産が運営する商業施設のあり方を育てていくという、商業施設運営の新しいカタチを目指して、ただモノを売る場所ではなく、豊かな時を過ごせる場所を提供するために、常にお客さまの声に耳を傾け、何が求められているのかを敏感にとらえることで生まれる、新しい体験や発見に満ちあふれた空間を創出しています。

< プロパティ・マネジメント業務の委託による三井不動産のノウハウの活用 >

三井不動産グループは、オフィスビル事業及び商業施設事業等において培ってきた、幅広いネットワークを駆使した不動産情報の把握、各種アセットのアセット・マネジメントやプロパティ・マネジメントのノウハウ、及びテナントリレーションを活用して物流施設のプロパティ・マネジメントを行います。

- ・ 物流不動産を取り巻く環境の把握・分析、テナント動向の把握
- ・ 運営管理全般の企画・計画立案・マネジメント
- ・ テナントのリーシング企画・契約管理・窓口業務、資産保全、管理会社等の監督・契約管理

< 三井不動産のPM比率 >



(注) 「三井不動産のPM比率」とは、取得予定資産の総数(9物件)に対して、三井不動産との間でプロパティ・マネジメント契約が締結されている取得予定資産の数が占める割合をいいます。それらの契約の内容の詳細については、後記「第三部 投資法人の詳細情報/第3 管理及び運営/2 利害関係人との取引制限/(5) 利害関係人等との取引状況等」をご参照ください。

(イ) リーシングにおける三井不動産グループの顧客ネットワークの有効活用

本投資法人は、三井不動産との戦略的パートナーシップのもと、三井不動産グループが総合不動産会社としてオフィスビル事業(管理棟数:133棟・貸付面積:約2,578千㎡)及び商業施設事業(管理棟数:78棟・貸付面積:約1,969千㎡)(いずれも平成28年5月現在)(注1)などで培ってきた専門性が高く先進的な管理・運営ノウハウを、本投資法人が保有する物流施設における管理・運営に有効活用することにより、ポートフォリオの安定した運用を実現できるものと考えています。なお、平成28年3月31日現在、取得予定資産における稼働率は100.0%(注2)となっています。また、三井不動産グループは、平成28年3月現在、オフィスビル事業において約3,000社のテナント、商業施設事業において約2,300社のテナントとの間で幅広い取引関係を有しており、また有力3PL事業者と強固な顧客ネットワークを構築するのみならず、その他の事業の関連においても多くの企業との顧客ネットワークを有しています。本投資法人は、物流施設のテナントリーシングにあたり、三井不動産グループが培ってきた幅広くかつ強固な顧客ネットワークをもとに、荷主となるテナント企業、物流企業(3PL事業者等)、あるいはその両方に仲介業者を介することなく直接営業できるという総合不動産会社としての強みを活用することで、ポートフォリオの安定した運用を実現できると考えています。とりわけ昨今においては、3PL事業者が年々事業規模を拡張していることに加えて、オムニチャネル化(注3)の時流の中で、商業施設に店舗を構える小売事業者が、自らEコマースに本格的に参画する等の動向も見受けられます。本投資法人は、このような時流の中で、「三井ショッピングパークららぽーと」(注4)や「三井アウトレットパーク」(注5)を含めた多くのショッピングセンター等の運営を手掛けている商業施設オペレーターとしての三井不動産グループが有するテナントとの顧客ネットワークを、物流施設のリーシングにおいても有効に活用できるものと考えています。

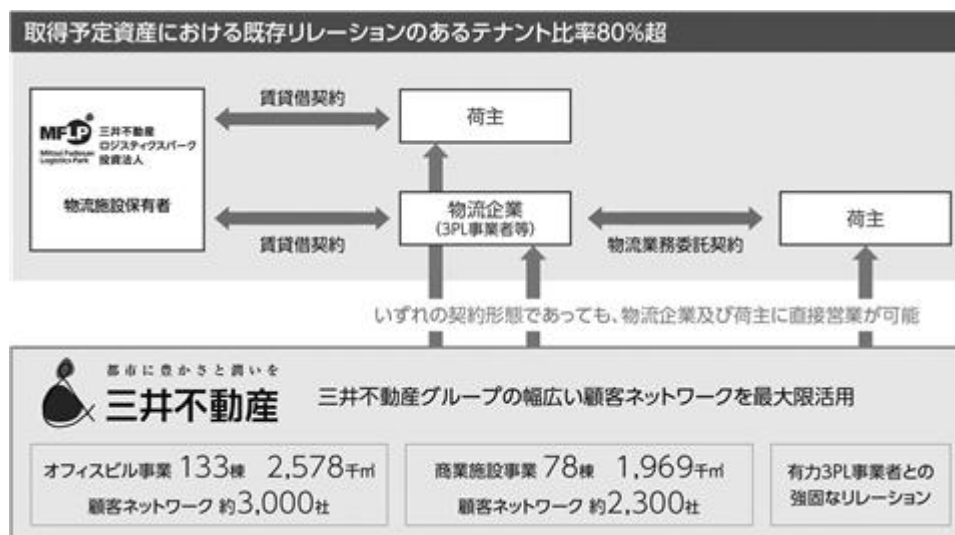
なお、取得予定資産の物流施設には、株式会社ビックカメラ等、三井不動産が商業施設事業を展開する中での既存顧客とのリレーションが物流施設のリーシングにつながったテナントが入居しています。また、株式会社日立物流、日本通運株式会社及び佐川グローバルロジスティクス株式会社といった日本を代表する3PL事業者に加え、先進的物流施設に対するニーズの強いEコマース関連企業である楽天株式会社やEコマースの3PLを得意とする株式会社イー・ロジットといった企業等がテナントとして入居しています。

本投資法人の取得予定資産におけるテナントのうち、入居時点で既に三井不動産グループとの取引関係を有していた、又は仲介業者を介さずに賃貸借契約を締結したテナントの比率は約80%超(注6、8)です。また、本投資法人の取得予定資産におけるテナントのうち、賃貸面積ベースで約75%(注7、8、9)のテナントが仲介業者を介さずに直接契約を締結したテナントとなっています。

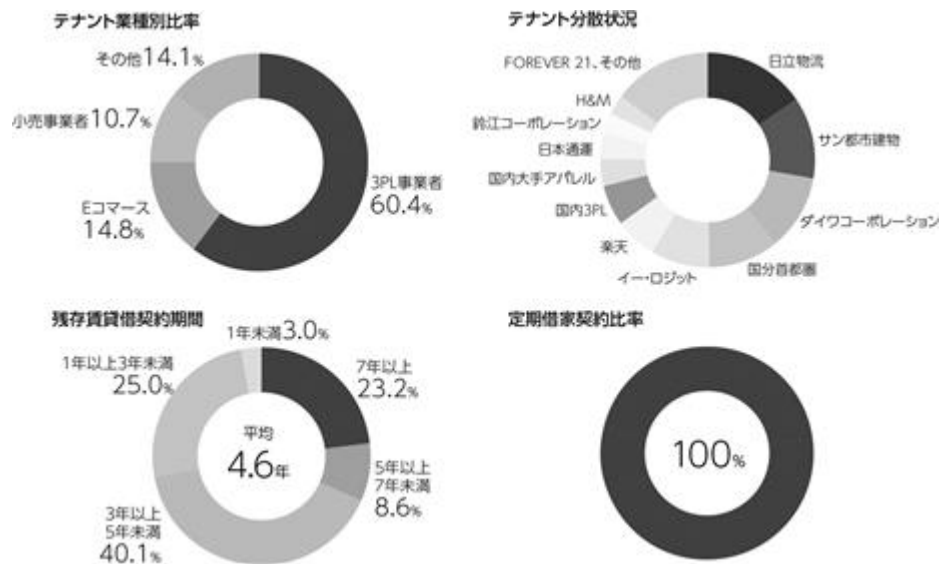
(注1) 「オフィスビル事業」及び「商業施設事業」に係る数値は、三井不動産単体の数値を記載したものです。

- (注2) 「稼働率」の詳細については、後記「(2) 投資対象 / 取得予定資産の概要 / (ア) 取得予定資産の概要 / c . 賃貸借の概要」をご参照ください。
- (注3) 「オムニチャネル化」とは、実店舗やオンラインストアをはじめとするあらゆる販売チャネルや流通チャネルを統合すること、及び、そうした統合販売チャネルの構築によってどのような販売チャネルからも同じように商品を購入できる環境を実現することをいいます。
- (注4) 「三井ショッピングパークららぽーと」とは、三井不動産商業マネジメント株式会社が運営・管理を行う大型のリージョナル型ショッピングセンターをいいます。
- (注5) 「三井アウトレットパーク」とは、三井不動産商業マネジメント株式会社が運営・管理を行うアウトレットモールをいいます。
- (注6) 各取得予定資産の「賃貸面積」(注10)の合計に対して、入居時点において三井不動産グループと既に取引関係を有していたテナントとの間で締結された、又は仲介業者(注9)を介さずに締結された、取得予定資産に係る平成28年5月31日現在有効である賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。)に記載の賃貸面積の合計が占める割合を記載しています。
- (注7) 各取得予定資産の「賃貸面積」(注10)の合計に対して、仲介業者(注9)を介さずに締結された、取得予定資産に係る平成28年5月31日現在有効である賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。)に記載の賃貸面積の合計が占める割合を記載しています。
- (注8) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」及び「MFIP印西」に係る賃貸可能面積、賃貸面積は、本投資法人が取得を予定している各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、50%、20%及び20%)に相当する数値を基に計算しています。
- (注9) 三井不動産リアルティ株式会社が仲介業者となり、賃貸借契約を締結したテナントは、仲介業者を介さずに直接契約を締結したテナントに含めて算定しています。
- (注10) 各取得予定資産の「賃貸面積」の詳細については、後記「(2) 投資対象 / 取得予定資産の概要 / (ア) 取得予定資産の概要 / c . 賃貸借の概要」をご参照ください。

< 三井不動産グループの顧客ネットワークを活用した安定運用 >



< 取得予定資産におけるテナント及び賃貸借契約の状況 >



- (注1) 上記「テナント業種別比率」のグラフは、平成28年5月31日現在における取得予定資産のうち建物に係る賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）に表示された賃貸面積のテナント業種別比率を示しています。
- (注2) 上記「テナント分散状況」のグラフは、平成28年5月31日現在における取得予定資産のうち建物に係る賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）記載の賃貸面積のテナント別比率を示しています。
- (注3) 上記「残存賃貸借契約期間」のグラフは、平成28年5月31日現在における各取得予定資産のうち建物に係る賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）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、「1年未満」、「1年以上3年未満」、「3年以上5年未満」、「5年以上7年未満」及び「7年以上」に分類し、各分類に属する取得予定資産の比率（賃貸面積ベース）を、小数第2位を四捨五入して示しています。
- (注4) 上記「定期借家契約比率」のグラフは、平成28年5月31日現在における取得予定資産のうち建物に係る賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）のテナントの総数のうち、定期賃貸借契約数が占める比率を記載しています。



物流施設事業における三井不動産グループのプラットフォーム（事業基盤）及び実績が高く評価された事例として以下の事例が挙げられます。

< 日本貨物鉄道株式会社が開発事業パートナーとして三井不動産を選定した事例 ～「東京レールゲート EAST」における共同事業～ >



日本貨物鉄道株式会社は、貨物ターミナル駅として国内最大の規模を誇る「東京貨物ターミナル駅」（注1）構内（東京都品川区）において、貨物鉄道に直結した国内最大級の大規模物流施設を開発、建設するにあたり、三井不動産を開発事業パートナーとして選定し、基本合意書を締結しました。本件は、三井不動産の物流施設事業における開発実績、リーシング及びプロパティ・マネジメントの優位性が国内最大の貨物運輸事業者によって高く評価された結果、三井不動産が開発業務を受託し、開発計画の企画立案、テナント誘致等を行い、竣工後はマスターリース等を行うものです。

- (注1) 「東京貨物ターミナル駅」とは、東京都品川区八潮に所在する日本貨物鉄道株式会社及び東日本旅客鉄道株式会社の貨物ターミナル駅をいいます。「東京貨物ターミナル駅」は、敷地面積750,000㎡を誇る国内最大規模の貨物ターミナル駅です。
- (注2) 「東京レールゲート EAST」については、平成28年7月1日現在、本投資法人が取得する予定はありません。また、上図は、平成28年7月1日現在における完成イメージです。

安定性と効率性を重視した財務運営及びキャッシュマネジメント

(ア) 本投資法人の財務戦略

a. 安定的な財務運営

本投資法人は、安定性と効率性を重視した財務運営を行うことを基本方針とします。

本投資法人は、当面の間は、借入金による機動的な物件取得を可能とするための一定の取得余力及び財務安定性の確保のため、総資産のうち借入金等の有利子負債の占める割合(以下「LTV」といいます。)については保守的な水準で運営することを基本方針とします。上場時LTV(注)は33%を見込んでいますが、中長期的には40~50%程度を目標として運営していく方針です。有利子負債については、リファイナンスリスク(借換えリスク)や金利変動リスクに配慮して、長期負債比率及び固定金利比率の適切なマネジメントに留意するとともに、借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散化等を考慮し、最適な資金調達を検討します。

また、本投資法人は、今後の資金需要、投資口価格の推移及び金融市場環境の動向等を総合的に勘案しながら、新投資口の発行及び投資法人債の発行についても検討していきます。

(注)「上場時LTV」の詳細については、前記「インベストメントハイライト/(エ)財務戦略」をご参照ください。

b. 借入れの状況

本投資法人は、国内有力金融機関からの調達を中心とした、安定したバンク・フォーメーションの構築を目指します。なお、一般募集と同時期に実行することを予定している借入れの平均借入期間は、約6.2年(借入金額ベースでの加重平均)となることを想定しています。また、借入期間の長期化及び返済期間の分散等にも十分配慮して借入れを行う予定です。

< 借入れの状況 >

区分 (注1)	借入先	借入予定 金額 (注2)	利率 (注3、4、5)	返済期限
短期	株式会社三井住友銀行	10億円	基準金利に0.07%を加えた利率	借入実行日より 最長1年後の応当日
長期		7億円	0.18%	借入実行日より 4年後の応当日
		22億円	基準金利に0.26%を加えた利率	借入実行日より 6年後の応当日
		15億円	基準金利に0.3%を加えた利率	借入実行日より 10年後の応当日
短期	三井住友信託銀行 株式会社	10億円	基準金利に0.07%を加えた利率	借入実行日より 最長1年後の応当日
長期		7億円	0.18%	借入実行日より 4年後の応当日
		22億円	基準金利に0.27%を加えた利率	借入実行日より 7年後の応当日
		15億円	基準金利に0.29%を加えた利率	借入実行日より 9年後の応当日
短期	株式会社みずほ銀行	15億円	基準金利に0.07%を加えた利率	借入実行日より 最長1年後の応当日
長期		10億円	基準金利に0.26%を加えた利率	借入実行日より 6年後の応当日
		17億円	基準金利に0.28%を加えた利率	借入実行日より 8年後の応当日
短期	三菱UFJ信託銀行 株式会社	5億円	基準金利に0.07%を加えた利率	借入実行日より 最長1年後の応当日
長期		28億円	基準金利に0.265%を加えた利率	借入実行日より 6.5年後の応当日
短期	みずほ信託銀行株式会社	15億円	基準金利に0.07%を加えた利率	借入実行日より 最長1年後の応当日
長期		10億円	基準金利に0.275%を加えた利率	借入実行日より 7.5年後の応当日
		7億円	基準金利に0.28%を加えた利率	借入実行日より 8年後の応当日
長期	株式会社 日本政策投資銀行	10億円	基準金利に0.29%を加えた利率	借入実行日より 9年後の応当日
		17億円	基準金利に0.3%を加えた利率	借入実行日より 10年後の応当日
長期	株式会社福岡銀行	17億円	基準金利に0.275%を加えた利率	借入実行日より 7.5年後の応当日
長期	日本生命保険相互会社	10億円	基準金利に0.3%を加えた利率	借入実行日より 10年後の応当日

(注1) 「短期」とは、借入実行日から返済期限までが1年以下の借入れをいい、「長期」とは、借入実行日から返済期限までが1年超の借入れをいいます。

(注2) 「借入予定金額」は、本募集による手取金額等を勘案した上、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。

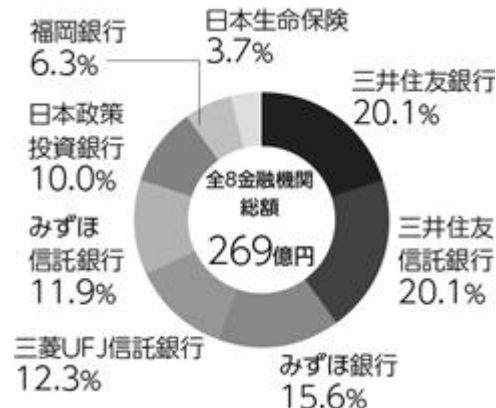
(注3) 上記借入先に支払われる融資手数料等はありません。

(注4) 短期借入れに係る基準金利は、借入実行日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協1ヶ月日本円TIBORを予定しています。長期借入れに係る基準金利は、借入実行日の2営業日前の時点における融資期間に対応したREUTERSスクリーン9154頁に掲載されるスワップオファードレートを予定しています。

(注5) 各借入れの利率は、平成28年7月1日現在における予定を記載したものであり、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6) 上記借入れ実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。
- (注7) 本投資法人は、取得予定資産の取得のために上記借入先との間で資金借入れに関する基本合意書を締結し、当該基本合意書に基づき、上記借入先との間でローン契約を締結することとなります。かかるローン契約において、借入時の担保提供は想定されていませんが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持すること等の財務制限が設定されることとなります。
- (注8) かかる借入れは、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出前提条件をすべて充足すること等を条件とします。
- (注9) 各借入れの返済方法は、いずれも期限一括返済です。
- (注10) 各借入れの資金使途は、取得予定資産の購入及びそれらの付帯費用です。
- (注11) 各借入れは、いずれも無担保・無保証です。

<本募集に伴う借入金の状況>



c. 格付の取得

本投資法人は、平成28年7月1日現在、株式会社日本格付研究所（JCR）から長期発行体格付（AA -（安定的））を取得しており、安定した財務基盤に基づいた財務運営を行う予定です。

なお、かかる格付は、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。

<格付の取得>

信用格付業者	格付内容	備考
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付:AA-	格付の見通し:安定的

(イ) 効率的なキャッシュマネジメント

本投資法人は、その規約において、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の諸規則に定める額を上限として、本投資法人が決定した金額を、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）として、利益の範囲内で行う金銭の分配（以下本（イ）において「利益分配」といいます。）に加えて分配することができると定めています。

一般的に、物流施設には、土地価格に比べて建物価格の比率が高く、賃貸収益に対して減価償却費の割合が高くなるものの、建物価格に占める設備割合が低いため、他のアセットタイプに比べて修繕や資本的支出が比較的小さいという特性があると、本投資法人は考えています。このような物流施設の特性を踏まえ、本投資法人は、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等の他の選択肢についても検討の上、安定的な分配金水準の確保及び効率的なキャッシュマネジメントを両立させる観点から、利益超過分配を含む金銭の分配を原則として毎期継続的に行う方針です（利益超過分配の詳細については、後記「（3）分配方針 / 利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）」をご参照ください。）。

本投資法人は、不動産売却損益等を除いた、運用資産の賃貸等の運用によって生じるキャッシュフローに重点を置いて、長期的な保有資産の維持管理及び財務の安定性が確保される範囲内で、当面の間、FF0（注1）の75%を上限として、下記の算定方式に基づき決定

した金額の利益超過分配(以下「継続的な利益超過分配」といいます。)を、利益分配に加えて継続的に行う方針です。但し、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに本投資法人における当該営業期間の減価償却費に占める利益超過分配の割合(注2)、LTVの水準及び余剰現預金の状況等を勘案し、継続的な利益超過分配を行わない場合もあります。

<継続的な利益超過分配の算定方法>

1. 当該営業期間の当期純利益に基づき利益分配を決定します。
2. 当該営業期間の当期純利益(但し、不動産売却損益等を除きます。)に減価償却費を加算することにより、当該営業期間のFF0を算定します。
3. 当該営業期間のFF0の70%に相当する金額を目処に、利益超過分配を含めた分配可能金額を算定します。
4. 利益超過分配を含めた分配可能金額から、利益分配(但し、不動産売却損益等を除きます。)の額を控除し、利益超過分配可能金額を算定します。
5. 利益超過分配可能金額をもとに、総合的な判断を行った上で継続的な利益超過分配の額を決定します。
6. 前記5.において決定した利益超過分配を、前記1.において決定した利益分配に加えて、原則として毎期継続的に行います。

さらに、継続的な利益超過分配に加えて、新投資口発行等の資金調達等により、1口当たり分配金の分配額が、一時的に一定程度減少することが見込まれる場合には、1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。

但し、長期的な保有資産の維持管理を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合、当該営業期間の減価償却費相当額から当該営業期間の利益超過分配の額を控除した金額が、建物等維持管理のための資金に関する基準額(注3)を下回る場合においては、分配金額が利益分配相当の総額を下回らない限度において利益超過分配の額を減額するものとし、利益超過分配を実施しない場合もあります。

また、安定的な財務運営を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合に鑑定LTV(注4)が60%を超える場合においては、利益超過分配を実施しないものとします。

(注1)「FF0」とは、英文のFunds From Operationの頭文字をとった略称であり、当期純利益(但し、不動産売却損益等を除きます。)に当該営業期間の減価償却費を加算した値をいいます。なお、本投資法人は、建物部分の減価償却費の算定方法につき、定額法を採用しており、かかる会計処理で計算した場合の平成28年8月から平成29年1月までの期間における取得予定資産の減価償却費の合計額は、月額平均96百万円を想定しており、平成29年2月から平成29年7月までの期間における取得予定資産の減価償却費の合計額は、月額平均96百万円を想定しています。なお、本投資法人が準共有持分を有する取得予定資産に係る当該費用は、各物件の準共有持分割合に相当する数値を使用しています。

(注2)当該割合の上限は、当該営業期間の減価償却費の60%に相当する金額とします。

(注3)「建物等維持管理のための資金に関する基準額」とは、建物状況調査報告書に記載された資本的支出相当額を12年で平均した金額の6ヶ月相当額に2を乗じた金額をいいます。取得予定資産に係る東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による建物状況調査報告書に記載の緊急・短期更新費用の見積額及び中長期更新費用の見積額を取得予定資産について合計した額の6ヶ月平均額に2を乗じた金額は、60百万円です。なお、本投資法人が準共有持分を有する取得予定資産に係る当該費用は、各物件の準共有持分割合に相当する数値を使用しています。

(注4)鑑定LTV(%) = $A / B \times 100$ (%)

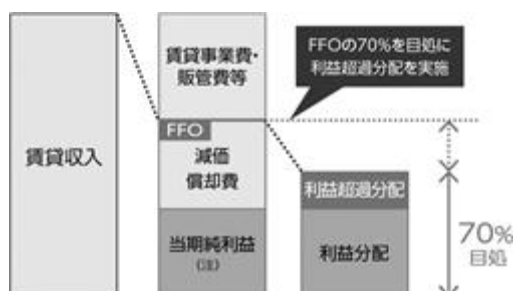
A = 当該決算日における本投資法人の借入金 + 投資法人債の合計残高

B = 当該決算日における本投資法人の貸借対照表上の総資産額 - 当該決算日における本件受益権及び本件現物不動産の減価償却後の簿価の金額 + 当該決算日における本件受益権及び本件現物不動産の評価額の合計額(当該決算日を基準日とする不動産鑑定評価書記載の鑑定評価額によります。但し、本件受益権の評価については、本件不動産の鑑定評価額によるものとします。)

<利益を超える金銭の分配のポイント>

<p>利益超過分配の水準</p> <p>当面の間、当該営業期間におけるFFO（但し、不動産売却損益等を除きます。）の70%に相当する金額を目処として算定した利益超過分配を、利益分配に加えて原則として毎期継続的に行う方針です。</p>
<p>長期的な建物維持管理支出の確保</p> <p>各営業期間において、エンジニアリング・レポートに記載された資本的支出相当額の6ヶ月平均額の2倍以上の金額を留保できる範囲内で、利益超過分配を実施するものとします。</p>
<p>財務安定性の確保</p> <p>各営業期間において、鑑定LTVが60%を超える場合には、利益超過分配を実施しないものとします。</p>

< FFOを基準とした利益超過分配のイメージ >



（注）上図において、「当期純利益」に不動産売却損益等は含まれません。

投資主との強固なりレーションシップ（信頼関係）構築による投資主価値の最大化

本投資法人は投資主とのりレーションシップ（信頼関係）を重視した運用を行うことを基本方針とします。

（ア）投資主利益と合致した運用報酬体系

本投資法人は、規約及び資産運用委託契約に基づき、本資産運用会社に支払う運用報酬として、直前の営業期間の期末の総資産額に連動する運用報酬（運用報酬）と、当該営業期間の運用報酬及び減価償却費控除前の当期営業利益に連動する運用報酬（運用報酬）を支払うことに加えて、当該営業期間における投資口1口当たりの税引前当期利益に連動した運用報酬（運用報酬）を採用しています。本投資法人は、これらの3つの運用報酬を組み合わせること、特に、営業期間の減価償却費控除前の当期営業利益に連動する運用報酬と営業期間における投資口1口当たりの税引前当期利益に連動した運用報酬を採用することによって、本投資法人の投資主利益と本資産運用会社の利益を合致させることを目指します。

運用報酬体系の詳細については、後記「4 手数料等及び税金 / (3) 管理報酬等 / 本資産運用会社への支払報酬」をご参照ください。

< 運用報酬体系 >

運用報酬	総資産額 × 0.1% (上限)
運用報酬	営業利益(運用報酬及び減価償却費控除前) × 5.5% (上限)
運用報酬	税引前当期利益(運用報酬控除前) × EPU (投資口1口当たり税引前当期利益(運用報酬控除前)) × 0.001% (上限)

(イ) 三井不動産による本投資法人へのセイムポート出資

一般募集において、引受人は、本投資法人が指定する販売先として、三井不動産に対して、本投資法人が新たに発行する投資口のうち最大29,800口を販売する予定であり、その結果、三井不動産は、本投資法人の上場後発行済投資口に対する保有比率として13.8%程度(注)を保有する投資主となる見込みです。

本投資法人は、三井不動産から13.8%程度の出資を受けることによって、資本関係においても、三井不動産とさらなる連繋を深めるとともに、本投資法人の投資主と三井不動産の利益を一致させ、相互の利益向上を図る運用を行うことにより、ともに投資主価値の最大化を目指します。

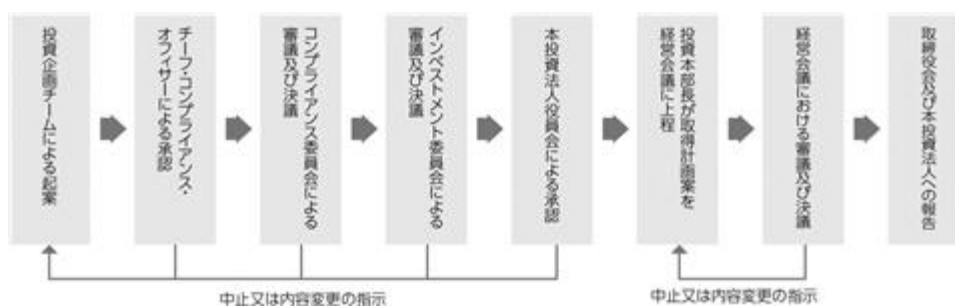
(注) 上記の保有比率は、三井不動産に販売される本投資口の口数全てにつき三井不動産が申込みを行った場合を前提とし、また、本件第三者割当における発行数を含めて算出しています。そのため、三井不動産に販売される本投資口の口数の全部若しくは一部について払込みがなされない場合、又は本件第三者割当における発行数の全部若しくは一部について申込みが行われない場合等には、当該保有比率は、変動することがあります。三井不動産に販売される本投資口の口数については、前記「第一部 証券情報 / 第1 内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)/ 1 募集内国投資証券 / (16) その他 / (へ)」をご参照ください。

(ウ) 利害関係者取引に関する意思決定フロー

本投資法人では、運用資産の取得又は譲渡が利害関係者との取引に該当する場合には、本資産運用会社において、透明性のある意思決定プロセスを採用しています。なお、かかる意思決定プロセスにおいては、利害関係者から独立した外部専門家を構成員とするコンプライアンス委員会及びインベストメント委員会の事前審査を必須としています。

利害関係者との取引制限及び利益相反対策の詳細については、後記「第三部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 2 利害関係人との取引制限 / (4) 本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限」をご参照ください。

< 運用資産の取得又は譲渡が利害関係者取引に該当する場合の意思決定フロー >



(注) 上図は、投信法第201条の2に基づき投資法人役員会の承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合の意思決定フローです。

三井不動産グループの概要

(ア) 三井不動産グループの概要

a. 三井不動産グループの事業領域と沿革

三井不動産は、国内有数の総合不動産会社として、オフィスビル事業、住宅分譲・賃貸住宅事業及び商業施設事業に加えて、ホテル・リゾート事業、海外不動産事業及び仲介・マネジメント事業等、既存の事業分野にとらわれず、幅広い不動産関連分野の事業に取り組んできました。古くは、日本の超高層ビルの先駆けとなった「霞が関ビルディング」の開発・事業運営、マンション分譲をはじめとする住宅事業への参画、昭和56年（1981年）の開業以来、約35年を経てもさらなる進化を続ける日本最大級の大規模ショッピングセンター「ららぽーとTOKYO-BAY」の開発等を手掛けてきました。また、平成13年（2001年）には、三井不動産がメインスポンサーを務める日本ビルファンド投資法人が日本初のJ-REITとして東京証券取引所に上場を果たし、J-REITのみならず、私募REIT及びプライベートファンドも含めたアセット・マネジメント事業を拡大することを通じて、不動産投資市場の発展、成長に努めてきました。

三井不動産グループの平成28年3月末日時点における事業領域、事業沿革及び業績の概要は、以下のとおりです。

< 三井不動産グループの事業領域 >

～ 国内有数の総合不動産会社として、不動産事業におけるさまざまな分野で事業を展開 ～

事業領域	オフィスビル事業	商業施設事業	住宅分譲・賃貸住宅/住宅ストック事業など	ホテル・リゾート事業	物流施設事業	投資家共生モデル	その他
棟数	133棟	78棟	マンション戸数 4,391戸	三井ガーデンホテルズ 18施設 4,809室	主なプロジェクト数 22棟 約200万㎡	三井不動産グループ 開かり賃貸棟数 約3,477棟	Jリート(前期半期) 管理戸数 191,450戸
貸付面積	2,578千㎡	貸付面積	1,969千㎡	戸建賃貸戸数 751戸			
テナント企業数	約3,000社	テナント企業数	約2,300社	仲介取扱件数 37,827件			



< 三井不動産グループの事業沿革 >



出所：三井不動産が公表した「2016年3月期決算 投資家説明資料」、「2016年3月期決算 決算短信（連結）」及び平成28年3月24日付資料を基に本資産運用会社にて作成

(注1) 上図の「オフィスビル事業」及び「商業施設事業」に係る主要データに記載の「棟数」には、三井不動産による転賃棟数を含みます。また、当該「棟数」は、三井不動産単体の数値を記載しています。

(注2) 上図の「オフィスビル事業」及び「商業施設事業」に係る主要データに記載の「貸付面積」には、転賃面積を含みます。また、当該「貸付面積」は、三井不動産単体の数値を記載しています。

b. 日本有数の総合デベロッパーである三井不動産グループが行う街づくり

三井不動産は、総合デベロッパーとして不動産事業におけるさまざまな分野で事業を展開してきた実績やノウハウを背景として、その強みである「伸びるエリアを見抜く力」、「開発コンセプトを創造し事業を着実に進めていく力」及び「街を経年優化させるマネジメント力」を発揮するとともに、幅広い顧客ネットワークを最大限活用することで、街の価値を最大化する「街づくり」を成長戦略の1つとして位置付けています。昨今において

は、三井不動産グループが考えるスマートシティを既成市街地において実現する「都心型スマートシティ」のモデル事業となる「日本橋再生計画」、「JAPAN VALUE(新しい日本の価値・感性・才能)を創造、結集し、それを世界に発信し続ける街」をビジョンとした「東京ミッドタウンプロジェクト」及びスマートシティ戦略のフラグシップ・プロジェクトである「柏の葉スマートシティプロジェクト」等、街全体の価値創造と経年優화를コンセプトに、総合デベロッパーとしての粋を集めた街づくり事業に注力しています。



c. 物流施設事業ステートメント『ともに、つなぐ。ともに、うみだす。』

さらに、三井不動産は、物流施設事業のさらなる向上を目指して、平成28年3月には三井不動産による物流施設事業に係る事業ステートメントとなる『ともに、つなぐ。ともに、うみだす。』を策定しています。三井不動産は、当該ステートメントのもと、「入居企業の皆様の課題解決パートナーとして、多種多様なヒト・モノ・コトをつなげ、既存の枠にとらわれない価値づくりに挑戦します。そして、社会のさらなる豊かな暮らしに貢献します。」との思いを込めて、新たな取り組みをスタートしています。顧客ニーズに対応する新たな取り組みは、策定したステートメントの下、「三井不動産ロジスティクスパーク茨木」において実施される予定です(注)。

(注) 三井不動産が平成28年3月24日付で公表した資料に基づいて記載しています。なお、当該資料の内容については、当該公表時点の三井不動産グループの目標又は予定であり、今後変更又は中止される可能性があります。また、本投資法人が、当該資料の内容の実現を保証又は約束するものではありません。

<三井不動産による物流施設事業に係る事業ステートメント>

『ともに、つなぐ。ともに、うみだす。』
 入居企業の皆様の課題解決パートナーとして、多種多様なヒト・モノ・コトをつなげ、
 既存の枠にとらわれない価値づくりに挑戦します。
 そして、社会のさらなる豊かな暮らしに貢献します。

<三井不動産ロジスティクスパーク茨木における新たな取り組みの概要>



三井不動産グループにおける物流施設事業の位置づけ

(ア) 三井不動産グループの中期経営計画「イノベーション2017 ステージ」と物流施設事業の拡大、投資家共生モデルの推進

三井不動産は、平成27年（2015年）5月に発表した平成29年度（2017年度）までのグループ中期経営計画「イノベーション2017 ステージ」において8つの成長戦略を掲げています。その中で、三井不動産は、従来からの収益基盤であるオフィスビル事業、商業施設事業及び住宅事業の拡充に加えて、今後の成長分野として、海外事業、ホテル・リゾート事業とともに物流施設事業の拡大を推進しています。

また、アセット・マネジメント事業（本投資法人への資産運用業務を含みます。）についても重点施策の一つに位置づけ、物流施設という新たなアセットクラスへの取組みを行うと同時に、本投資法人との間において投資家共生モデル（注1）の推進を図ります。

このように、三井不動産グループは、「物流施設事業の拡大」及び「投資家共生モデルの推進」をそれぞれ成長戦略の柱の一つに位置づけ、本投資法人を設立し、不動産投資市場とともに成長するビジネスモデルの進化を打ち出しています（注2）。

（注1）「投資家共生モデル」とは、不動産保有者の資産流動化ニーズに応じて不動産を取得し、収益資産へと開発・加工した上で、投資家から出資を受けるJ-REITやプライベートファンド等に売却し、その際、資産運用業務（アセット・マネジメント業務）を併せて受託する三井不動産のビジネスモデルをいいます。

（注2）三井不動産が平成27年5月14日付で公表したグループ中期経営計画「イノベーション2017 ステージ」（平成27～平成29年度）に基づいて記載しています。なお、当該計画は、当該公表時点の三井不動産グループの目標又は予定であり、今後変更又は中止される可能性があります。また、本投資法人が、当該計画の実現を保証又は約束するものではありません。

<イノベーション2017 ステージ における重点施策>



出所：三井不動産が平成27年5月14日付で公表したグループ中期経営計画「イノベーション2017 ステージ」（平成27～平成29年度）

（注）「PRE」とは、英文のPublic Real Estateの頭文字をとった略称であり、地方公共団体等が保有している不動産をいいます。

(イ) 物流施設事業の拡大

三井不動産グループは、グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社との共同事業となった平成26年（2014年）1月竣工の「GLP・MFLP市川塩浜」（延床面積：105,019㎡）を皮切りに、平成26年（2014年）9月竣工の「MFLP堺」（延床面積：125,127㎡）、国内最大級の物流施設となる平成27年（2015年）10月竣工の「MFLP日野」（延床面積：213,294㎡（注1））のランプウェイ型MFLPの開発を手がけ、これらの開発においてはハード面のスペック（注2）に加えて、ソフト面のサービス（注3）においても、総合不動産会社としてオフィスビル事業や商業施設事業等において培ってきた専門性が高くかつ先進的な管理・運営ノウハウ等に加えて、総合不動産会社としての街づくりをはじめとする革新的な先行事例、ノウハウ等も取り入れながら進化を図ってきました。その結果、下記「首都圏における物流施設開発規模」においても、三井不動産が開発主体となる案件が複数入っています。

（注1）「MFLP日野」の延床面積については、シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査（2015年Q4）」（2016年3月）に基づき記載しており、登記簿面積とは異なります。

（注2）「ハード面のスペック」とは、物流施設の機能に関するスペックをいいます。

（注3）「ソフト面のサービス」とは、三井不動産が提供する、物流施設のテナントへのビジネス機会のマッチングや研修及び情報交換会、緑地公園の提供といった地域コミュニティとの融和、保育園の併設等のサービス等をいいます。

< 首都圏における物流施設の開発規模 >

No.	所有者名等（注3）	物件名	延床面積(m ²)（注4）	竣工年
1	三井不動産株式会社	MFLP日野	213,294	平成27年
2	ラサール不動産投資顧問株式会社 / 三菱地所投資顧問株式会社	ロジポート相模原	210,829	平成25年
3	三井不動産株式会社	MFLP船橋	198,390	平成28年 （予定）
4	日本プロロジスリート投資法人	プロロジスパーク川島	166,871	平成23年
5	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	GLP川崎	160,218	平成20年
6	ラサール不動産投資顧問株式会社 / 三菱地所投資顧問株式会社	ロジポート橋本	156,609	平成27年
7	日本プロロジスリート投資法人	プロロジスパーク市川1	150,979	平成20年
8	大和ハウス工業株式会社	DPL横浜大黒	149,339	平成26年
9	ラサール不動産投資顧問株式会社	ロジポート流山B棟	143,356	平成20年
10	メープルツリー・インベストメンツ（Mapletree Investments Pte Ltd.）	小田原センター1	136,898	平成25年

出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査（2015年Q4）」（2016年3月）

（注1）平成14年以降、不動産投資会社、開発会社等により開発された、着工済みの首都圏（注2に定義します。）における延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設を対象として、各社が公表した開示資料を基にシービーアールイー株式会社が平成27年12月末日時点において作成したものです。

（注2）「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

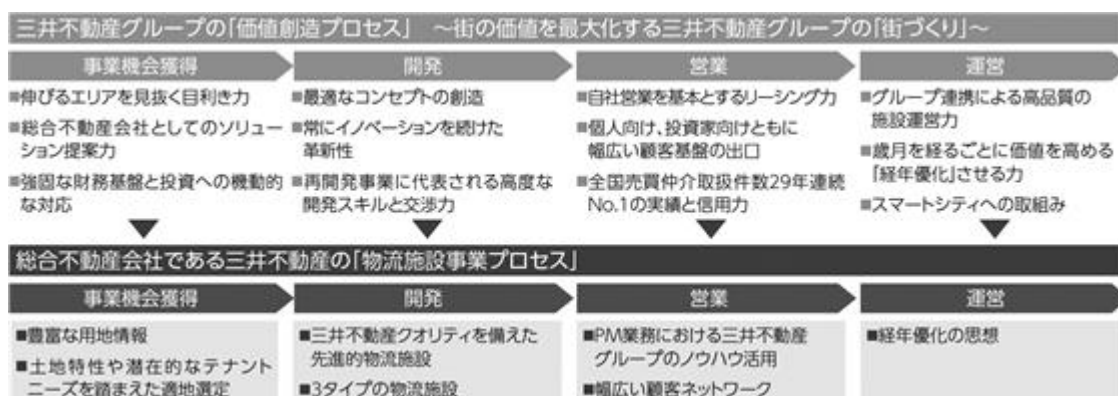
（注3）「所有者名等」には、平成27年12月時点での各物件の所有者若しくは共有者（当該物件が信託受益権化されている場合には、当該信託受益権の保有者若しくは準共有者）、特別目的会社（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）上の特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等を含みます。）に出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている企業、又は当該物件を保有する特別目的会社のアセット・マネジメント会社を記載しています。

（注4）延床面積は、各社が公表した開示資料に基づいて記載しているため、登記簿面積等と異なる場合があります。

（注5）平成28年7月1日現在において、本投資法人が取得を予定している物件はありません。

また、三井不動産グループは、歴史と文化を受け継ぎながら新たな価値を創造する「街づくり」を、三井不動産グループの成長の根幹と位置付けています。街の価値を最大化するため、「事業機会獲得」、「開発」、「営業」及び「運営」のプロセスを循環させていく価値創造プロセスを経て街づくりを行っています。

三井不動産グループは、物流施設事業においても、この価値創造プロセスを取り入れることで、事業の拡大を目指していきます。



出所：三井不動産が公表した「アニュアルレポート2015（2015年3月期）」を基に本資産運用会社にて作成

（ウ）投資家共生モデルの推進

三井不動産は、不動産投資におけるアセット・マネジメントを「投資家共生モデル」として、ともに成長、進化するビジネスモデルと位置付け、不動産投資市場の成長・活性化に積極的に取り組んできました。

日本ビルファンド投資法人（平成13年上場）、日本アコモデーションファンド投資法人（平成18年上場）及びフロンティア不動産投資法人（平成16年上場）の資産運用会社3社並びに三井不動産投資顧問株式会社（注）の三井不動産グループ各社が中核となり投資家共生モデルを推進しています。三井不動産グループは、J-REITにおけるスポンサー別の預かり資産としては最大の規模を有しており、J-REIT及び私募REITの成長をサポートしています。

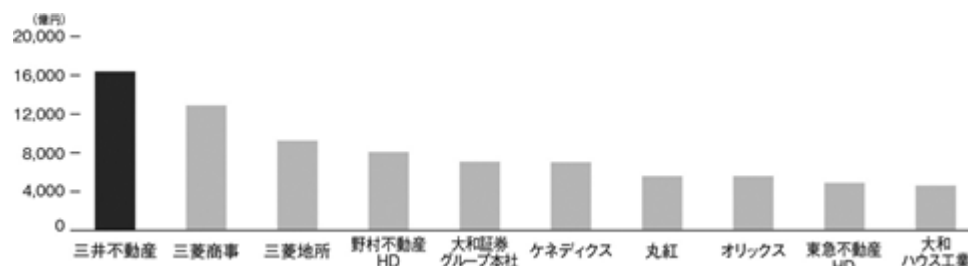
（注）三井不動産投資顧問株式会社は、三井不動産プライベートリート投資法人の資産運用会社であり、プライベートファンドも組成・運用しています。

< 三井不動産グループにおける投資家共生モデルの概要 >



（注）平成28年3月末日時点における預かり資産規模（取得価格ベース）の合計額及び保有物件数です（但し、本投資法人を除きます。）。

< J-REITにおけるスポンサー別預かり資産規模 >



出所：各J-REITが公表したプレスリリースを基に本資産運用会社において作成

（注1）上図は、平成28年3月末日時点における各J-REITのスポンサー別の預かり資産（注2に定義します。）規模（取得価格ベース）の合計額です。平成28年3月末日時点で各資産運用会社がスポンサーの子会社（その子会社も含まれます。）である場合に限りです。

（注2）当該資産には、平成28年3月末日時点において各投資法人が取得決定したものの、保有していない資産は含みません。他方、平成28年3月末日時点において各投資法人が譲渡決定したものの、譲渡実行がなされていない資産は含みます。

（注3）「三井不動産」には、日本ビルファンド投資法人、フロンティア不動産投資法人及び日本アコモデーションファンド投資法人の平成28年3月末日時点が保有する資産の合計額を記載しています。

（注4）「三菱商事」には、日本リテールファンド投資法人、産業ファンド投資法人及びMCUBS Mid City投資法人が保有する平成28年3月末日時点の資産の合計額を記載しています。

（注5）「三菱地所」には、ジャパンリアルエステイト投資法人が保有する平成28年3月末日時点の資産の合計額を記載しています。

（注6）「野村不動産HD」には、野村不動産マスターファンド投資法人が保有する平成28年3月末日時点の資産の合計額を記載しています。

（注7）「大和証券グループ本社」には、大和証券オフィス投資法人、日本賃貸住宅投資法人及び日本ヘルスケア投資法人が保有する平成28年3月末日時点の資産の合計額を記載しています。

（注8）「ケネディクス」には、ケネディクス・オフィス投資法人、ケネディクス・レジデンシャル投資法人、ケネディクス商業リート投資法人及びジャパン・シニアリビング投資法人が保有する平成28年3月末日時点の資産の合計額を記載しています。

（注9）「丸紅」には、ユナイテッド・アーバン投資法人が保有する平成28年3月末日時点の資産の合計額を記載しています。

(注10)「オリックス」には、オリックス不動産投資法人が保有する平成28年3月末日時点の資産の合計額を記載しています。

(注11)「東急不動産HD」には、アクティブ・プロパティーズ投資法人及びコンフォリア・レジデンシャル投資法人が保有する平成28年3月末日時点の資産の合計額を記載しています。

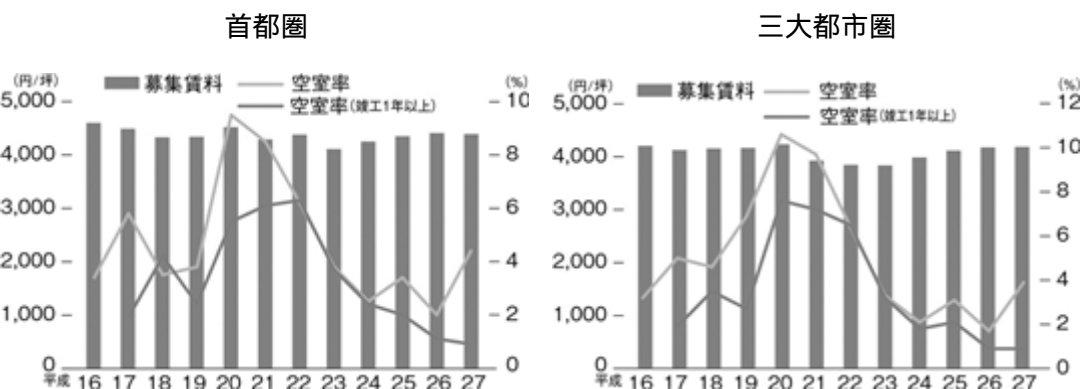
(注12)「大和ハウス工業」には、大和ハウスリート投資法人及び大和ハウス・レジデンシャル投資法人が保有する平成28年3月末日時点の資産の合計額を記載しています。

物流マーケット概要

(ア) 物流施設の賃料と空室率推移

物流施設の賃貸市場において、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）及び三大都市圏（首都圏、中部圏（愛知県）及び近畿圏（大阪府及び兵庫県））の中大型物流施設（延床面積5,000㎡以上）の平均募集賃料は、平成23年以降においては安定して推移しています。また、中大型物流施設は一般的に竣工後1年程度でリーシングが完了する傾向にあり、竣工後1年以上経過した中大型物流施設（延床面積5,000㎡以上）の平均空室率は、首都圏及び三大都市圏においていずれもここ数年2%以下の低水準にあります。このことは、中大型物流施設に対する需要の強さを示しているものと、本投資法人は考えています。

< 中大型物流施設における平均募集賃料及び平均空室率の推移 >



出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査（2015年Q4）」（2016年3月）

(注1) 上図の空室率は、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設を対象として調査した結果を基にシービーアールイー株式会社が作成したものです。なお、調査対象には、物流会社等が保有する賃貸型物流施設は含まず、全ての延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が含まれているわけではありません。また、所有者及び入居者各社の開示情報及びシービーアールイー株式会社が日々の仲介活動等により情報提供を受け又は収集した情報を基に上図を作成しています。

(注2) 空室率の算定には、直ちに入居できる空室のみを対象としており、所有者が賃貸を停止している場合、建物竣工前に賃貸募集されている場合には、空室率の算定の対象に含めていません。また、貸室面積には、現に賃貸が可能となっている賃貸型物流施設の賃貸可能面積を用いており、建物竣工前に賃貸募集されている場合は含まれませんが、所有者が賃貸を停止している場合は含まれます。

(注3) 上図の「募集賃料」は、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積1,000坪以上の賃貸型物流施設を対象として調査した結果を基にシービーアールイー株式会社が作成したものです。なお、調査対象には、物流会社等が保有する賃貸型物流施設は含まず、全ての延床面積1,000坪以上の賃貸型物流施設が含まれているわけではありません。また、所有者及び入居者各社の開示情報及びシービーアールイー株式会社が日々の仲介活動等により情報提供を受け又は収集した情報を基に上図を作成しています。

(注4) 「募集賃料（首都圏）」は、首都圏（注10に定義します。以下同じです。）に所在する上記調査対象の賃貸型物流施設を対象に集計して算出した、各年毎の1坪当たりの平均募集賃料です。

(注5) 「募集賃料（三大都市圏）」は、三大都市圏（注11に定義します。以下同じです。）に所在する上記調査対象の賃貸型物流施設を対象に集計して算出した、各年毎の1坪当たりの平均募集賃料です。

(注6) 「空室率（首都圏）」は、首都圏に所在する上記調査対象の賃貸型物流施設を対象に集計し、算出したものです。

(注7) 「空室率（三大都市圏）」は、三大都市圏に所在する上記調査対象の賃貸型物流施設を対象に集計し、算出したものです。

(注8) 「空室率（首都圏 竣工1年以上）」は、首都圏に所在する上記調査対象の賃貸型物流施設のうち、竣工から1年以上経過したものを対象に集計し、算出したものです。

(注9) 「空室率（三大都市圏 竣工1年以上）」は、三大都市圏に所在する上記調査対象の賃貸型物流施設のうち、竣工から1年以上経過したものを対象に集計し、算出したものです。

(注10) 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

(注11) 「三大都市圏」とは、首都圏、中部圏（愛知県）及び近畿圏（大阪府及び兵庫県）をいいます。

(イ) 物流施設の需給見通し

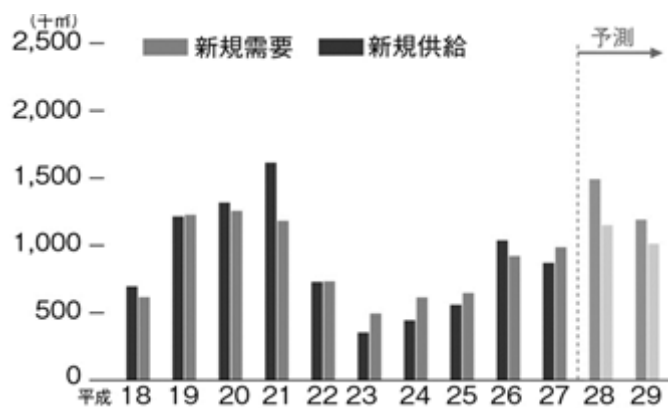
a. 中大型物流施設の供給

堅調な物流施設賃貸マーケットを反映して、首都圏における中大型物流施設の供給は平成28年に過去最大の水準まで拡大しますが、平成29年には沈静化していくものと、本投資法人は考えています。

b. 先進的物流施設への需要見通し

先進的物流施設に対する需要は以下の大きく3つに分類されるものと、本投資法人は考えています。すなわち、先進的物流施設の主要テナントである3PL事業者による新規営業スペースに係る需要、Eコマース事業者の拡大や小売業者のEコマースへの参入による通販物流スペースに係る需要、及び老朽化した施設のリロケーション・統廃合・移転に係る需要です。これらの需要を考慮すると、平成27年から平成29年までの大量供給に対しても堅調な需要が予想され、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。

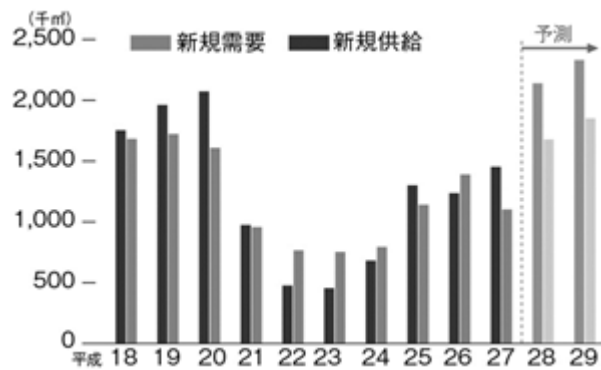
< CBRE 物流中期予測（首都圏） >



出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査（2015年Q4）」（2016年3月）

- (注1) 上図は、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設を調査対象として、シービーアールイー株式会社にて作成したものです。なお、調査対象には、物流会社等が保有する賃貸型物流施設は含まず、全ての延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が含まれているわけではありません。
- (注2) 平成28年度及び平成29年度の数値は、あくまで予測値であって、その予測値は、物流施設マーケットに関連が高い経済指標等を基に回帰分析を行った上で、予測モデルを作成し、シービーアールイー株式会社が算出した結果を記載したものです。かかる予測値は、一定の前提又は仮定に基づくものであって、実際の結果と異なる可能性があります。
- (注3) 上図の「新規供給」とは、各年において新たに首都圏（注5に定義します。）に建設された不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設の新賃貸可能面積の合計を記載しています。
- (注4) 上図の「新規需要」とは、各年の稼働床面積の増減を意味します。稼働床面積の増減とは、新規契約面積から退去面積を引いたものをいいます。
- (注5) 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

< CBRE 物流中期予測（三大都市圏） >



出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査（2015年Q4）」（2016年3月）

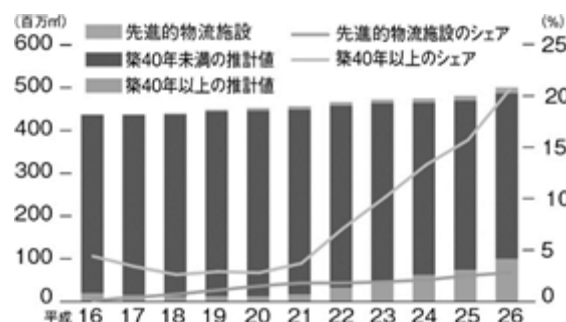
- (注1) 上図は、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設を調査対象として、シービーアールイー株式会社にて作成したものです。なお、調査対象には、物流会社等が保有する賃貸型物流施設は含まず、全ての延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が含まれているわけではありません。
- (注2) 平成28年度及び平成29年度の数値は、あくまでも予測値であって、その予測値は、物流施設マーケットに関連が高い経済指標等を基に回帰分析を行い、予測モデルを作成し、シービーアールイー株式会社で予測を行った結果算定されたものです。かかる予測値は、一定の前提又は仮定に基づくものであって、実際の結果と異なる可能性があります。
- (注3) 上図の「新規供給」とは、各年において三大都市圏（注5に定義します。）に建設された不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設の賃貸可能面積の合計を記載しています。
- (注4) 上図の「新規需要」とは、各年の稼働床面積の増減を意味します。稼働床面積の増減とは、新規契約面積から退去面積を引いたものをいいます。
- (注5) 「三大都市圏」とは、首都圏（注6に定義します。）、中部圏（愛知県）及び近畿圏（大阪府及び兵庫県）をいいます。
- (注6) 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。

(ウ) 我が国の物流施設のストック

平成26年において、我が国の先進的物流施設は約13百万㎡であり、物流施設のストック全体の約2.8%に留まります。

一方、我が国においては、昭和30年代後半から40年代の高度経済成長期に主要な社会的インフラが構築されており、物流施設においても同時期に大規模な開発が行われました。これらの時期に開発された築40年を超える物流施設は全体の約20.6%に達しており、物流市場の発展による高機能化や集約化の需要により、これらの築年数の経過した小型の従来型倉庫から中大型物流施設へとスクラップ&ビルドが進み、先進的物流施設を含む中大型物流施設に関する不動産マーケットは活性化していくものと本投資法人は考えています。

< 我が国の物流施設のストック分析 >

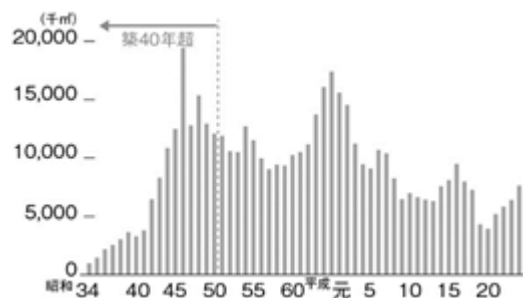


出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査」（2016年3月）

- (注1) 上図は、国土交通省総合政策局「建築着工統計調査」及び総務省「固定資産概要調書」を基にシービーアールイー株式会社にて推計したものです。
- (注2) 上図の「先進的物流施設」には、先進的物流施設（延床面積10,000㎡以上の、原則として天井高5.5m以上、床荷重1.5t/㎡以上、柱間隔10m以上の賃貸型物流施設をいいます。）の各年の延床面積の合計値を記載しています。
- (注3) 上図の「築40年以上の推計値」には、各年の全体ストック推計値（注5に定義します。以下同じです。）から過去40年以内に着工された面積の合計を除いた値を記載しています。

- (注4)「築40年未満の推計値」とは、全体ストック推計値から「築40年以上の推計値」及び「先進的物流施設」の面積を除いた値を記載しています。
- (注5)全体ストック推計値は、「築40年以上の推計値」、「築40年未満の推計値」及び「先進的物流施設」の合計値です。
- (注6)上図の「先進的物流施設のシェア」には、各年度の全体ストック推計値に占める「先進的物流施設」の割合(延床面積ベース)を記載しています。
- (注7)上図の「築40年以上のシェア」には、各年度の全体ストック推計値に占める「築40年以上の推計値」の割合(延床面積ベース)を記載しています。
- (注8)「延床面積」は、着工データを基に作成しています。また、着工から1年経過を以って竣工したものとみなし、竣工時点に基づいて推計しています。そのため、延床面積は、確認済証、竣工図面又は登記簿上の面積と一致しない場合があります。

< 物流施設の長期着工データ(全国) >



出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2015年Q4)」(2016年3月)

- (注1)「建築着工統計調査」(注2に定義します。)(国土交通省)に基づきシービーアールイー株式会社にて作成したものです。
- (注2)「建築着工統計調査」とは、建築基準法第15条第1項の規定に基づき、建築主から都道府県知事に提出された建築工事の届出(延床面積10㎡を超えるもの)を集計して作成された、建築物の統計資料をいいます。
- (注3)上図は、「建築着工統計調査」に係る「建築物」の統計資料のうち、用途別分類が、「倉庫」であり、構造形式が「鉄骨造」、「鉄筋コンクリート造」、「鉄骨鉄筋コンクリート造」である建築物について建築主から各都道府県知事に提出された建築工事の届出に記載の各年の床面積の合計を記載しています。

(エ) 拡大する3PL市場及びEコマース市場

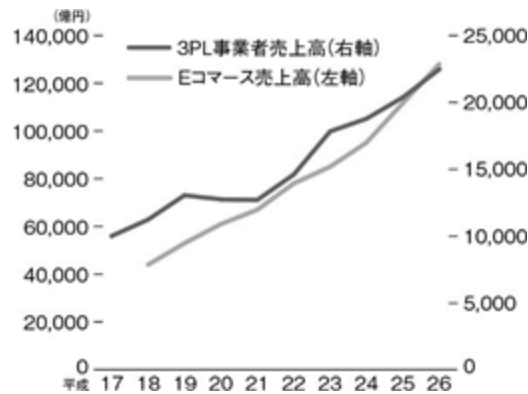
a. 3PL事業の市場規模拡大

我が国では、企業各社による各種コストの削減及び本業への経営資源集中の動きが強まっています。これらの観点から、各企業による物流に関する統廃合を行う傾向が強まっています。例えば、従来は自社で倉庫等の物流施設を所有し、運営において物流子会社を保有する等によってグループ企業において内製化していた物流業務を外部委託するニーズが高まる傾向にあります。こうした企業各社の行動を背景に、近年物流業務を専門的に請け負う3PL事業の市場規模が拡大しています。一般的に、3PL事業者は、物流業務の専門家として昨今の物流ニーズに対応すべく常に物流サービスの質の向上を目指していることから、顧客からの要望にタイムリーに応えるために、多機能で利便性の高い物流施設を賃借したいという3PL事業者のニーズが高まるため、3PL事業者の拡大によって、今後も先進的物流施設への需要が増加するものと、本投資法人は考えています。

b. Eコマースの市場規模拡大

我が国では、近年、電子商取引及びインターネットの利用者増加により、Eコマースの市場規模が拡大しています。このようなEコマースの売上高拡大により、個人顧客に対する小口配送の需要が高まっていることから、個人情報や商品情報を適切に管理し、多品種の物品を迅速に小分けし、短時間で正確に配送できることに対するニーズを満たすことができる先進的物流施設への需要が高まっているものと、本投資法人は考えています。

< 3PL事業者とEコマース事業者の売上高推移 >



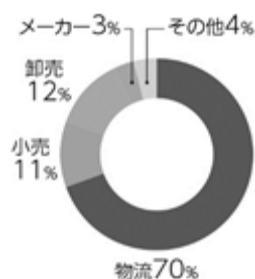
出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査（2015年Q4）」（2016年3月）

- (注1) 上図の「3PL売上高」は、月刊ロジスティクスビジネス平成27年8月号よりシービーアールイー株式会社にて集計した数値です。「3PL売上高」は、国内の主要3PL事業者の各年度の3PL事業の売上高の合計額の推移を示しています。平成17年は主要3PL事業者29社を、平成18年度は主要3PL事業者36社を、平成19年度は主要3PL事業者46社を、平成20年度は主要3PL事業者45社を、平成21年度は主要3PL事業者48社を、平成22年度及び平成23年度は主要3PL事業者51社を、平成24年度は主要3PL事業者50社を、平成25年度は主要3PL事業者48社を、平成26年度は主要3PL事業者49社を対象として調査した売上高の合計額を記載しています。
- (注2) 上図の「Eコマース売上高」は、経済産業省「平成26年度我が国経済社会の情報化・サービス化に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）」（平成27年5月）より、シービーアールイー株式会社にて集計した数値です。「Eコマース売上高」は、原則として対象とする全業種において、企業のEコマース金額を販売金額等から捕捉して推計しているEコマース事業売上高（推計値）の各年度の合計額の推移を示しています。本調査では、「建設・不動産業」、「製造業（6業種に分類）」、「情報通信業」、「運輸業」、「卸売業」、「小売業（6業種に分類）」、「金融業」、「広告・物品賃貸業」、「旅行・宿泊業、飲食業」及び「娯楽業」の全20業種を推計対象業種としています。なお、これらの業種以外は推計対象外としています。また、日本標準産業分類は、平成19年11月及び平成25年10月に改定されたものの、平成14年3月に改定された分類に基づき表記しています。

c. 物流施設のテナント・エンドユーザー

物流施設の主たる需要者は、賃貸借契約の締結先としてのテナントという観点では3PL事業者を含む物流事業者がその大半を占めています。一方で、それら物流事業者が扱う荷物の荷主がエンドユーザーであり、荷主の動向が物流施設の需要に大きな影響を与えることとなります。物流施設のエンドユーザーを業種別で見ると、小売業者及び小売業者に商品を販売する卸売業者が大半を占めています。物流施設のエンドユーザーの約60%は、小売・卸売業であり、三井不動産グループの商業施設のテナントである場合も多く、また、オフィスビル事業で培ったテナントとの取引関係が活用できる業種でもあり、それらの顧客基盤を活用することで物流施設における効果的なテナント需要の取り込みが期待できると、本投資法人は考えています。

< 中大型物流施設の業種別テナント割合 >

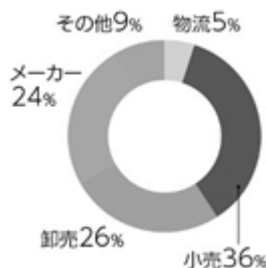


出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査（2015年Q4）」（2016年3月）

- (注1) 上図は、平成27年9月時点において、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する全国エリア（注2に定義します。）に所在する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設を対象として調査した結果を基にシービーアールイー株式会社で作成したものです。なお、調査対象には、物流会社等が保有する賃貸型物流施設は含まず、全ての延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が含まれているわけではありません。また、所有者及び入居者各社の開示情報及びシービーアールイー株式会社が日々の仲介活動等により情報提供を受け又は収集した情報を基に賃貸借契約の賃借人の業種別割合を記載しています。
- (注2) 「全国エリア」とは、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）、中部圏（愛知県）、近畿圏（大阪府及び兵庫県）、九州圏（福岡県）、東北圏（宮城県）の五大都市圏をいいます。
- (注3) 賃貸面積ベースでの比率を示しています。

(注4)「物流」は、物流会社、運送会社、倉庫会社等を、「小売」は、小売会社、ネット通販会社を、「卸売」は卸売会社を、「メーカー」は、各種製造会社を示しています。

< 中大型物流施設の業種別エンドテナント割合 >



出所：シーピーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査（2015年Q4）」（2016年3月）

(注1) 上図は、平成27年9月時点において、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する全国エリア（注2に定義します。）に所在する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設を対象として調査した結果を基にシーピーアールイー株式会社が作成したものです。なお、調査対象には、物流会社等が保有する賃貸型物流施設は含まず、全ての延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が含まれているわけではありません。また、所有者及び入居者各社の開示情報及びシーピーアールイー株式会社が日々の仲介活動等により情報提供を受け又は収集した情報を基に作成した賃貸借契約の賃借人（物流会社が介在している場合には、当該物流会社は賃借人に含めていません。）の業種別割合を記載しています。

(注2) 「全国エリア」とは、首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県）、中部圏（愛知県）、近畿圏（大阪府及び兵庫県）、九州圏（福岡県）、東北圏（宮城県）の五大都市圏をいいます。

(注3) 賃貸面積ベースでの比率を示しています。

(注4) 「物流」は、物流会社、運送会社、倉庫会社等を、「小売」は、小売会社、ネット通販会社を、「卸売」は卸売会社を、「メーカー」は、各種製造会社を示しています。

ポートフォリオ構築方針

(ア) 投資対象用途

本投資法人は、主として物流不動産の用途に供され、又は供されうると判断される不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権を主たる投資対象とし、その中でもMFLPを重点投資対象とします。

その他に、企業活動の基盤となるインダストリアル不動産（データセンター、通信施設、研究施設、工場、供給処理施設等）及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権に投資するものとします。

(イ) 投資対象地域

本投資法人は、大消費地の輸送圏や交通結節点を志向する物流不動産の地域的特性に鑑みて、首都エリア及び関西エリアを中心として投資を行うものとし、当該地域の占める割合を70%（取得価格ベース）以上とします。その他のエリアの不動産については、消費地や生産地への近接度、物流不動産の需要動向やインフラの整備状況等に留意して、中長期的に安定的な収益が見込めるものについて投資を行うものとします。

(ウ) 海外不動産

本投資法人は、さらなる外部成長を目指し、海外不動産についても、三井不動産グループ（海外現地法人を含みます。）のサポート及び顧客ネットワークを通じて、中長期的に取得を検討していく方針です。投資対象地域は原則として、シンガポール、台湾、マレーシア、タイ、中国等のアジア地域を中心に、中長期的に安定した経済基盤や、人口増加による経済成長が見込める地域とします。また、海外不動産に対する投資割合は、原則として15%（取得価格ベース）以下とします。なお、平成28年7月1日現在で本投資法人が取得を予定している海外の不動産はありません。

類型	用途別 投資比率 (注)	地域別投資比率(注)	
		国内不動産	海外不動産
物流不動産	80%以上	85%以上	15%以下
インダストリアル不動産	20%以下		

(注)「用途別投資比率」及び「地域別投資比率」は、取得価格(取得に伴う諸費用及び税金を含みません。)を基準とします。

国内不動産投資対象地域	投資比率(注)
首都エリア (東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県)	70%以上
関西エリア (大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県)	
その他エリア	30%以下

(注)「投資比率」は、取得価格(取得に伴う諸費用及び税金を含みません。)を基準とします。

個別投資基準

本投資法人は、原則として、賃貸事業収入若しくはこれに類する収入が現に生じているか又は生じる見込みがある不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権を投資対象とし、中長期にわたる収益性、立地エリアの将来性及び安定性、現行テナントの属性(財務内容、経営状況及び業種の将来性等)及び賃貸借契約内容等、テナント誘致競争力、建物及び設備の状況(耐震性等)を総合的に判断し、長期安定的な収益が見込める物件に投資を行います。

投資対象の選定に当たっては、以下の基準に基づき判断します。

(ア) 立地

本投資法人は、消費地、生産拠点、交通インフラへのアクセスが良好で、労働力の確保が可能な物流不動産に投資するものとし、以下の基準に基づき判断します。

- ・交通立地の優位性(幹線道路、高速道路インターチェンジ、港湾、空港、トラック路線便ターミナル、生産地及び消費地との交通利便性の高さ)
- ・周辺環境の適格性(操業時間、トラック通行の可否及び労働者確保の容易性)
- ・周辺地域の将来性(人口、労働者人口及び物流不動産・インダストリアル不動産の需給)
- ・法規制、公的助成制度の有無

インダストリアル不動産については、物件特性に応じて個別に判断します。

(イ) 投資規模

本投資法人は、物流機能の集約・統合が可能な規模を有する、原則として延床面積10,000㎡以上の物流不動産を投資対象とします。また、インダストリアル不動産については、物件特性に応じて個別に判断します。

（ウ）投資額

本投資法人は、投資効率を考慮の上、原則として1物件当たりの投資金額の下限を10億円とします。

また、単一物件がポートフォリオ全体に占める割合については、当該物件取得後の投資総額の30%を上限とします。但し、本投資法人の資産の規模が2,000億円（取得価格ベース）を超えない間は、本投資法人が取得を検討している物件の取得によって中長期的に安定的な収益が見込まれる場合には、当該上限を超えて取得をすることができるものとします。なお、投資対象とする複数の不動産が社会経済上一体的に利用されうる場合において、これを一体として評価した場合の主たる用途が物流不動産又はインダストリアル不動産であると判断される場合には、単一物件とみなします。

（エ）物件スペック

本投資法人は、物流不動産については、十分な搬送機能を確保できるよう、トラックバース、スロープ、ランプウェイ、垂直搬送設備を備え、効率的な保管と荷役作業を可能にする機能が確保されている、原則として柱間隔10m以上、有効天井高5.5m以上かつ床荷重1.5 t / m²以上を満たす施設を中心に投資を行います。また、環境面では地球環境への影響や、建物内環境（従業員のアメニティ（注）等）にも配慮された施設、防災上の観点では、免震・耐震性能等、自然災害に備えた構造上・設備上の安全性やBCP機能（非常用発電機等）が確保されている施設を中心に投資を行います。

インダストリアル不動産については、物件特性に応じて個別に判断します。

（注）「従業員のアメニティ」とは、物流施設内の食堂、コンビニエンスストア、通勤用バス等の、テナントが雇用する庫内作業員等が快適に勤務するための設備等をいいます。

（オ）築年数

本投資法人は、個別物件の実情に応じて、維持管理の状況、修繕更新工事の履歴、経過年数及び残存耐用年数を考慮の上、中長期の安定的な収益が見込まれる物件に投資を行います。

（カ）開発物件

本投資法人は、原則として、自ら土地を取得し建物建設を行う開発型物件への投資は行わないものとします。但し、開発中又は未稼働の物件であっても、開発リスク、テナント確保に係るリスクへの対応がなされ、稼働後の中長期的に安定的な収益が見込まれる場合には取得をすることができるものとします。

（キ）耐震性

本投資法人は、原則として、新耐震基準（注1）又は同等水準以上のものを対象とします。PML値（注2）は15%以下とし、これを超える場合は地震保険の付保を検討します。

（注1）「新耐震基準」とは、昭和56年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準（昭和56年6月1日施行）をいいます。

（注2）「PML」とは、英文のProbable Maximum Lossの頭文字をとった略称であり、最大予想損失率をいいます。PMLは、一般的に、「対象施設又は施設群に対し最大の損失をもたらす地震が発生し、その場合の90%信頼性水準に相当する物的損害額」と定義されています。なお、実際には、PMLとして再現期間475年の地震を用いることが多く、この地震が発生した場合の物的損害額（90%信頼水準）の再調達価格に対する割合で表されます。

(ク) 海外不動産の個別投資基準

投資対象海外不動産は、国内不動産の基準を参考に、当該海外不動産の所在する国又は地域(以下「所在国」といいます。)の需要動向や設備水準を踏まえ、原則として、下表の基準をもとに総合的な判断を行い、マーケットにおいて競争力のある物流不動産及びインダストリアル不動産とします。

投資額	国内不動産の基準に準じ、1物件取得価格10億円以上(取得時レート邦貨換算額、取得に伴う税金及び諸費用は含みません。)を原則とします。
耐震性	所在国における耐震性に係る関係諸法令に適合し、地域でのPML値の取得の可否、地震保険の有無、現地実務や慣例等を勘案した上で、総合的に判断します。
付保方針	国内不動産の基準を参考に、所在国特有のリスク要因の把握、地域の実務慣行等を勘案して、総合的に判断します。
環境・地質	国内不動産の基準を参考に、所在国における環境・地質等の法令上の基準を遵守し、かつ地域での実務慣行等を勘案し総合的に判断します。
テナント	国内不動産の基準を参考に、テナントの属性、信用状況、財務状況、賃貸借契約の内容を分析・評価し、中長期的に安定的な収益に貢献できるテナントに賃貸することとします。
権利関係	所在国における権利関係等の調査を行い、かつ地域での実務慣行等を勘案し、運営・管理や持分処分における制約事項・リスク等を総合的に判断します。
開発物件	国内不動産の基準に準じ、原則として自ら土地を取得し、建物建設を行う開発型物件への投資は行わないものとします。但し、開発中又は未稼働の物件であっても、開発リスク、テナント確保リスクに対応がなされ、稼働後も中長期的に安定的な収益が見込まれる場合には取得をすることができるものとします。

デュー・ディリジェンス基準

投資対象資産の選定に当たっては、経済的調査、物理的調査及び法的調査（以下「デュー・ディリジェンス」と総称します。）を行います。以下は、主として物流不動産に係るデュー・ディリジェンスの内容を記載しています。デュー・ディリジェンスに当たっては、第三者である専門家（弁護士、不動産鑑定士、一級建築士等）から、各種評価書・報告書等を取得して客観的な調査を実施します。

経済的調査

市場	<ul style="list-style-type: none"> ・当該物件周辺地域の物流ニーズ（荷主、3PL事業者等）の動向把握 ・賃料水準、稼働状況の推移動向の把握 ・現状の競合状況、競合物件の供給計画、開発余地の把握 ・周辺地域の都市計画、インフラ（高速道路、港湾、空港等）の将来動向
テナント	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借契約の内容（設備・費用負担区分等）、転貸、滞納の有無 ・テナントの賃借目的、用途、利用状況、遵法性の確保 ・テナントの属性（業種・業態・業界動向）、信用状況・財務状況の確認
収益性調査	<ul style="list-style-type: none"> ・現行賃料水準と想定市場賃料の関係と、中長期的な賃料水準見通し ・契約更新の見通し、新規テナント誘致の競争力 ・費用水準（公租公課、管理費等）の妥当性と将来見通し ・修繕費、更新費等の工事項目の履歴と計画、積立金の有無

物理的調査

立地	<ul style="list-style-type: none"> ・主要消費地、生産地、駅、高速インターチェンジへの接近性 ・物流施設立地としての法規制（用途地域、開発計画、港湾労働法等）と将来見通し ・周辺道路との関係（交通量、幅員、規制） ・周辺環境との適合性（近隣との関係、嫌悪施設の有無等）
建物・設備・管理	<ul style="list-style-type: none"> ・竣工時期、構造、規模、設計者、施工者、法規制、建築確認手続、登記等の確認 ・耐震性、耐久性、破損状況、法令適合性及び建物維持管理費用等を含めた建物診断の実施（ERの取得） ・建物仕様の確認（フロア面積、柱間隔、天井高、床荷重、事務室、休憩室、カフェテリアや売店等のアメニティ施設、スロープ、ランプウェイ、トラックバス、車路等） ・設備仕様の確認（空調、照明、衛生、昇降機、電気容量、ドックレベラー等） ・管理の状態、管理規約、近隣住民との協定書の有無 ・施工業者からの保証及びアフターサービス内容及びその承継の可否 ・BCP設備（非常用発電機等）
耐震性	<ul style="list-style-type: none"> ・新耐震基準に適合又は同等の性能を有すること（耐震工事実施済み等）の確認 ・PML値の算定 ・免震、耐震等の設備
環境	<ul style="list-style-type: none"> ・地歴の調査 ・建物内の有害物質（アスベスト、フロン、PCB等）使用・管理状況 ・土壌汚染に関する指定等の有無、敷地内の土壌汚染状況等の調査確認、対策の有無とその内容 ・CASBEE等の環境関係認証の有無

法的調査

権利関係	<ul style="list-style-type: none"> ・登記事項の確認 ・所有権、賃借権、地上権等の権利関係、共有持分・区分所有の場合における他所有者との間の取決め ・信託契約とその内容 ・訴訟の有無とその状況 ・その他の公法上及び私法上の制約の有無
境界調査	<ul style="list-style-type: none"> ・境界確定の状況と境界確認書、境界標の有無 ・境界確認図面と現地の実地の状況との整合性 ・越境物の有無と、越境覚書等の締結状況

その他

取得価格	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産鑑定士による鑑定評価額、取引事例等を参考に取得価格の妥当性の調査及び分析
開発物件	<ul style="list-style-type: none"> ・建築中の物件の完工リスク、賃料等の経済条件、竣工後のテナントの確保の有無及び予定されているテナントの信用リスク等の調査及び分析

海外不動産への投資に当たっては、国内不動産取得の場合に必要なとされる、国内での、a) 不動産鑑定評価書、b) エンジニアリング・レポート、c) 法務デュー・ディリジェンスによる調査と同等の調査を行うこととし、現地の制度に精通し、かつ信頼性ある専門家に依頼して調査結果を得るものとします。

物件調査の体制として、取得の際のデュー・ディリジェンスにあたっては、基本的に日本の不動産に投資する場合の基準に準じ、以下に記載のとおり、所在国固有の法制度や実務慣行等の特殊事情を勘案して総合的に判断した上でデュー・ディリジェンスを実施します。

海外不動産固有のデュー・ディリジェンス項目	<ul style="list-style-type: none"> ・所在国の政治・経済・社会動向の調査 ・所在国の司法制度・会計制度・税務制度 ・所在国の外国為替相場動向
-----------------------	--

フォワード・コミットメント等に関する方針

フォワード・コミットメント等（注）の実行に際しては、フォワード・コミットメント等が本投資法人の損益・財務に与える影響を勘案し、以下の点に留意して対応するものとします。

（ア）解約金・違約金の金額と契約条件の内容を確認するものとします。

（イ）不動産売買マーケット変動リスクを踏まえた価格評価を行うものとします。

（ウ）金融マーケット変動に伴う資金調達リスクについて検証、把握するものとします。

（エ）速やかにその事実及び設定理由、解除条件並びに履行できない場合の本投資法人に与える財務への影響等の概要を開示するものとします。

（注）「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後資金決済・物件引渡しを行うこととしている契約及びこれに類する契約をいいます。以下同じです。

運営管理方針

(ア) 運営方針

本投資法人は、中長期にわたり安定的な収益を維持し成長させるために、賃料収入の維持向上、管理費用の合理化、更新工事の効果的な活用等の施策を行うものとします。

a. 賃料収入の維持・向上

既存テナントとの関係構築施策(定期的訪問、顧客満足度調査等)を積極的に図るとともに、プロパティ・マネジメント会社と定期的な情報交換を図ることで、テナントの動向及びニーズ(施設のハード面・ソフト面での顧客不満要因、潜在ニーズ等)を把握し、適切かつ迅速な対応策を実施することで、テナントの満足度向上と信頼関係の構築・強化を図ります。これにより、賃料収入の維持・向上、解約の防止を図り、安定的な収入の確保を目指します。

また、新規テナントリーシングにおいては、三井不動産グループのネットワークを最大限活用するとともに、新規テナントリーシングを担当するプロパティ・マネジメント会社及び主要仲介会社等と定期的な情報交換を図ることで、市場動向の掌握に基づくリーシング活動を行い、賃料発生期間と賃料水準の最大化に努めます。

b. 管理費用の合理化

本投資法人は、テナント満足度や物件競争力を維持・向上しつつ、合理化・効率化を図るため、個別物件の運営管理計画を策定します。運営管理を行うに当たっても、三井不動産グループのノウハウを最大限活用して効率的な管理を行います。

c. 修繕工事、更新工事の効果的活用

本投資法人は、中長期的な視点から資産価値の維持・向上を図るため、必要な修繕工事及び更新工事を、費用対効果を意識して適宜実施することで、中長期的な収益安定を図ります。

また、テナントからの要望、テナントの満足度向上及び新規テナントの誘致のため、修繕工事、戦略的な更新工事を行うことがあります。

(イ) プロパティ・マネジメント会社の選定・評価

本投資法人は、個別物件のキャッシュフローの中長期的な極大化を目指すべく、以下の方針を当該個別物件のプロパティ・マネジメント会社と共有し、テナントの満足度向上による収入の維持改善と経費の削減を目指すものとします。

- ・ 既存テナントとの信頼関係強化に努め、契約の継続と賃料水準の維持改善に努めること。
- ・ 新規テナントリーシングにおいては、市場動向の掌握に基づくテナント営業を行い、賃料発生期間と賃料水準の最大化に努めること。
- ・ 管理費用や工事費用の支出に当たっては、費用対効果を考慮した効率的な管理運営を行い、利益の最大化に努めること。

なお、上記の方針を踏まえ、以下の事由を十分に斟酌し、プロパティ・マネジメント業務に関しては、原則として三井不動産に委託するものとします。

- ・ 三井不動産がプロパティ・マネジメント業務を行っており、既に既存テナントとの信頼関係を構築しており、既存テナントとの信頼関係の強化、併せて契約の継続と賃料水準の維持改善にも活用できるとの相当の蓋然性が認められること。
- ・ リーシングにおいて、新規テナント営業並びに賃料発生期間及び賃料水準の最大化に活用できるとの相当の蓋然性が認められること。

- ・管理費用や工事費用の支出に当たって、費用対効果を考慮した効率的な管理運営を行い利益の最大化に活用できるとの相当の蓋然性が認められること。

本投資法人は、三井不動産以外のプロパティ・マネジメント会社に業務委託を行う場合には、以下の項目に掲げる内容を総合的に考慮し、適切な委託先を選定します。

- ・業歴、社会的属性、財務体質及び組織体制
- ・物件所在地域の不動産市場に関する知識及び経験
- ・物件に関する精密度合い及びテナントとの関係
- ・新規テナントの募集能力
- ・物件に関するレポート能力

(ウ) 損害保険等の付保方針

a. 損害保険

災害や事故等による建物等の損害又は第三者への損害賠償を担保するため、保有不動産及び保有不動産信託受益権に係る信託財産である不動産について、資産特性に応じて適正な火災保険、賠償責任保険を付保するものとします。

b. 地震保険

地震保険の付保については、地震発生時に予想される個別物件及びポートフォリオ全体に与える影響を勘案して判断します。個別物件のPMLが15%を超える物件については、災害による損失影響と地震保険料負担を総合的に比較考慮の上、地震保険の付保を検討します。

(エ) 海外不動産への投資に対する運用管理方針等

管理・運営にあたっては、現地の事情に精通した信頼のおけるプロパティ・マネジメント会社への委託が可能となる体制を構築します。そのため、海外不動産投資にあたっては、スポンサーである三井不動産グループやその海外現地法人等より、本資産運用会社の投資判断への現地情報に関するサポート等を受けることとします。

管理方針及びその管理体制として、国内のプロパティ・マネジメント会社選定基準に準じて現地でのプロパティ・マネジメント会社の選定を行い、必要に応じ、三井不動産グループの海外現地法人等のサポートを受けつつ管理・運営を行うものとします。

(注) 海外不動産投資によるリスクの詳細については、後記「3 投資リスク/(1) リスク要因/ 海外不動産への投資に関するリスク」をご参照ください。

売却方針

本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権を、中長期的観点から保有して安定的な収益を確保することを原則とし、短期的にこれらを売却しないものとします。但し、個別物件の評価を定期的実施し、物件の所在エリアの賃貸マーケットや売買マーケットの動向、物件の中長期収支見込み、建物劣化等による費用の増大、資産価値の中長期的見通し、投資法人全体の損益やポートフォリオ全体への影響等、総合的な観点から、当該物件の売却がポートフォリオの収益の安定に資すると判断される場合には、かかる不動産及び不動産信託受益権の短期的な売却を検討するものとします。

財務方針

(ア) 借入れ及び投資法人債の発行

- a. 本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことがあります。なお、資金を借り入れ

る場合は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（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に定める機関投資家に限ります。）（以下「適格機関投資家」といいます。）からの借入れに限るものとします。

- b. 前a. に基づく借入れ及び投資法人債により調達した金銭の用途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。）等とします。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金用途又は目的については、法令に定める範囲内に限るものとします。
- c. 前a. に基づき借入れを行う場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することがあります。
- d. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。
- e. 前a. に基づき借入れを行う場合、本投資法人は、金利動向等の市場環境を注視しつつ、本投資法人の資本構成又は投資主への影響を総合的に考慮して、長期・短期の借入期間並びに固定・変動等の諸条件を決定します。
- f. 本投資法人は、特定資産の追加取得又は敷金及び保証金の返還等に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。
- g. 本投資法人の総資産額のLTVの上限は60%とします。但し、新たな特定資産の取得等に伴い一時的に60%を超えることがあります。

(イ) 投資口を引き受ける者の募集

- a. 本投資法人は、資金の手当を目的として、役員会の承認を得た上で、投資口を引き受ける者の募集を行うことがあります。
- b. 投資口を引き受ける者の募集は、投資口の希薄化に配慮した上、投資主価値の最大化と資金調達ニーズのバランスの中で総合的に判断を行います。

開示方針

- (ア) 本投資法人は、資産運用について投資家の理解が得られるよう、可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めます。
- (イ) 情報開示については、金融商品取引法、投信法、その他の適用法令並びに株式会社東京証券取引所及び投信協会等がそれぞれ定める内容、様式に従って行います。また、法定開示及び適時開示に関する事項以外についても、投資家にとって重要かつ有用な情報は可能な限り開示を行います。
- (ウ) 利害関係人等との取引の透明性を確保するために、利害関係人等との間で行う取引に関する開示を行います。

(2)【投資対象】

投資対象とする資産の種類

- (ア) 本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的とし(規約第2条)、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針としています(規約第27条)。
- (イ) 本投資法人は、規約第27条に定める資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産(以下、a. から c. までに掲げる特定資産を総称して「不動産関連資産」といいます。)に投資します。
- a. 不動産
- b. 次に掲げる各資産(以下併せて「不動産同等物」と総称し、不動産及び不動産同等物を併せて「不動産等」と総称します。)
- () 不動産の賃借権
 - () 地上権
 - () 外国の法令に基づく前記 a. 又は本 b. () 若しくは () に掲げる資産
 - () 不動産、不動産の賃借権、地上権又は () に掲げる資産を信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。)
 - () 不動産、不動産の賃借権、地上権又は () に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - () 不動産に関する匿名組合出資持分(当事者の一方が相手方の行う前記 a. に掲げる不動産又は本 b. () ないし () に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分をいいます。以下同じです。)
 - () 信託財産を主として本 b. () に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - () 外国の法令に準拠して組成された本 b. () ないし () に掲げる資産と同様の性質を有する資産
- c. 裏付けとなる資産の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次に掲げるもの(なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。)(以下「不動産対応証券」と総称します。)
- () 優先出資証券(資産流動化法に定める優先出資証券をいいます。)
 - () 投資信託の受益証券(投信法に定める受益証券をいいます。)
 - () 投資法人の投資証券(投信法に定める投資証券をいいます。)
 - () 特定目的信託の受益証券(資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券をいいます。)
 - () 匿名組合出資持分証券(金融商品取引法第2条第2項第5号に定める匿名組合出資持分をいいます。)
 - () 外国の法令に準拠して組成された本 c. () ないし () に掲げる資産と同様の性質を有する資産

(ウ) 本投資法人は、前記(イ)に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資します。

a. その他の特定資産(なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。)

() 預金

() コールローン

() 国債証券(金融商品取引法に定めるものをいいます。)

() 地方債証券(金融商品取引法に定めるものをいいます。)

() 特別の法律により法人の発行する債券(金融商品取引法に定めるものをいいます。)

() 資産流動化法に規定する特定社債券(金融商品取引法に定めるものをいいます。)

() 社債券(金融商品取引法に定めるものをいいます。)

() 譲渡性預金証書

() 貸付信託の受益証券(金融商品取引法に定めるものをいいます。)

() コマーシャル・ペーパー(金融商品取引法に定めるものをいいます。)

(x) 金銭債権(投信法施行令に定めるものをいい、本a.(x)に該当するものを除きます。)

(x) 株券(金融商品取引法に定めるものをいいます。)

(x) 外国又は外国の者の発行する証券又は証書で本a.()ないし()又は()、()若しくは(x)に掲げる証券又は証書の性質を有するもの

(x) 海外不動産保有法人に対する金銭債権

(x) 信託財産を主として本a.()ないし(x)に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(x) 有価証券(投信法施行令第3条第1項に基づくものをいいます。以下同じです。但し、前記(イ)b.若しくはc.又は本a.()ないし(x)に該当するものを除きます。)

b. デリバティブ取引に係る権利(投信法施行令に定めるものをいいます。)

c. 再生可能エネルギー発電設備(投信法施行令に定めるものをいいます。以下同じです。)

(エ) 本投資法人は、前記のほか、不動産関連資産などへの投資に付随して取得が必要又は有用と認められる下記の権利等に投資することができます。

a. 商標法(昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。)に基づく商標権等(商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。)

b. 著作権法(昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。)に基づく著作権等

c. 動産(民法(明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。)(以下「民法」といいます。)に定めるものをいいます。)(但し、再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除きます。)

d. 温泉法(昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。)において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等

e. 特定出資(資産流動化法に定めるものをいいます。)

f. 民法上の組合の出資持分(但し、前記(ウ)a.(x)の有価証券に該当するものを除きます。)

g. 各種の損害保険契約及びそれに基づく権利又は利益

- h. 地球温暖化対策の推進に関する法律(平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。)に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権(温室効果ガスに関する排出権を含みます。)
 - i. 地役権
 - j. 本投資法人の規約の定めに基づき本投資法人が投資を行う国又は地域における不動産等を主たる投資対象とする場合における、当該国又は地域の法令に基づいて組成される権利等(当該国又は地域における法令に基づく不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする信託の受益権と同様又は類する性質を持つ権利等を含みます。但し、上記で該当するものを除きます。)
 - k. 国外の資産について、専ら当該資産に係る資産運用を行うことを目的とする国内外の法人の発行する株式(その他の出資を含みます。但し、上記で該当するものを除きます。)
 - l. その他不動産関連資産などへの投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利
- (オ) 本投資法人は、前記のほか、投資法人の組織運営に伴い保有するその他の権利を取得することができます。

投資基準及び地域別等による投資割合

投資基準及び地域別等による投資割合の詳細については、前記「(1)投資方針/ポートフォリオ構築方針」及び同「個別投資基準」をご参照ください。

取得予定資産の概要

(ア) 取得予定資産の概要

本投資法人は、本募集の対象となる本投資口の発行による手取金及び借入金によって以下の取得予定資産を取得することを予定しています。本投資法人は、各取得予定資産に係る信託受益者（以下「売主」ということがあります。）との間で、平成28年6月30日付で信託受益権売買契約（以下「本件売買契約」と総称します。）を締結しています。

a. ポートフォリオ一覧

取得予定資産に係る物件名称、所在地、取得予定価格、投資比率、鑑定評価額、NOI利回り、売主及び取得予定年月日は、以下のとおりです。

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	NOI 利回り (%) (注4)	売主	取得予定 年月日 (注5)
物流 不動産	1	GLP・MFLP 市川塩浜 (注6)	千葉県 市川市	15,500 (準共有持分 50%)	20.5	15,500	4.6	市川塩浜 特定目的会社 (注7)	平成28年 9月1日
	2	MFLP久喜	埼玉県 久喜市	12,500	16.6	12,500	5.3	久喜 特定目的会社 (注8)	平成28年 8月2日
	3	MFLP横浜大黒 (注6)	神奈川県 横浜市	10,100 (準共有持分 50%)	13.4	10,100	5.0	大黒合同会社 (注8)	平成28年 8月2日
	4	MFLP八潮	埼玉県 八潮市	9,650	12.8	9,650	5.0	三井不動産 株式会社 (注8)	平成28年 8月2日
	5	MFLP厚木	神奈川県 愛甲郡	7,810	10.3	7,810	5.2	三井不動産 株式会社 (注8)	平成28年 8月2日
	6	MFLP船橋西浦	千葉県 船橋市	6,970	9.2	6,970	5.2	三井不動産 株式会社 (注8)	平成28年 8月2日
	7	MFLP柏	千葉県 柏市	6,300	8.3	6,300	5.0	三井不動産 株式会社 (注8)	平成28年 8月2日
	8	MFLP堺 (注6)	大阪府 堺市	4,500 (準共有持分 20%)	6.0	4,500	5.1	堺築港八幡 特定目的会社 (注8)	平成28年 8月2日
	小計(平均)			73,330	97.1	73,330	5.0		
インダス トリアル 不動産	9	MFIP印西 (注6)	千葉県 印西市	2,180 (準共有持分 20%)	2.9	2,180	5.5	印西 特定目的会社 (注8)	平成28年 8月2日
	小計(平均)			2,180	2.9	2,180	5.5		
合計(平均)			75,510	100.0	75,510	5.0			

(注1) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各本件売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

(注2) 「投資比率」は、取得予定価格の合計額に対する各取得予定資産の取得予定価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「鑑定評価額」は、平成28年3月31日を価格時点とする各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。なお、各取得予定資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びシービーアールイー株式会社に委託しています。

(注4) 「NOI利回り」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得予定価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、小計(平均)欄及び合計(平均)欄は、取得予定価格に基づく加重平均を記載しています。

- (注5)「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る各本件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。なお、取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上、変更されることがあります。
- (注6)「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」及び「MFIP印西」に係る取得予定価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得を予定している各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、50%、20%及び20%)に相当する数値を記載しています。
- (注7)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に該当するため、本件売買契約の締結にあたり、本資産運用会社は、利害関係者との取引に当たっての利益相反対策のための自主ルールである「利害関係者取引規程」に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。「利害関係者取引規程」の詳細については、後記「第三部 投資法人の詳細情報/第3 管理及び運営/2 利害関係人との取引制限/(4)本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限」をご参照ください。
- (注8)投信法第201条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等並びに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に該当するため、本件売買契約の締結にあたり、本資産運用会社は、利害関係者との取引に当たっての利益相反対策のための自主ルールである「利害関係者取引規程」に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。「利害関係者取引規程」の詳細については、後記「第三部 投資法人の詳細情報/第3 管理及び運営/2 利害関係人との取引制限/(4)本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限」をご参照ください。
- (注9)各取得予定資産に係る本件売買契約は、いずれもフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に資金決済・物件引渡しを行うこととしている契約及びこれに類する契約)に該当します。
- ・「GLP・MFLP市川塩浜」に係る本件売買契約においては以下の定めがあります。

本投資法人が、取得予定資産に係る受益権持分を買い受けることが困難であると合理的に判断される場合で、かつその旨を取得予定年月日の30日前までに書面にて売主に通知した場合は、三井不動産(当該受益権持分を買い受けるために新たに組成する特別目的会社を含みます。)が当該受益権持分を買い受けるものとされています。したがって、本募集又は資金の借入れ等が完了できずに当該売買契約上の代金支払義務を履行できない場合において、取得予定年月日の30日前までに書面にて売主に通知することにより、当該履行ができないことにより違約金を支払うことにはならないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。
 - ・「GLP・MFLP市川塩浜」以外の取得予定資産に係る本件売買契約においては以下の定めがあります。

本投資口の上場、新投資口の発行又は資金の借入れにより必要資金の調達を完了したこと等が売買代金の条件とされており、かかる条件が成就しない場合には、当該売買契約は確定的に効力を失い、当該売買契約の締結又は失効に関連して生じた損害、損失及び費用(弁護士費用を含みます。)の賠償又は補償を求めることはできないものとされています。したがって、本募集又は資金の借入れ等が完了できずに当該売買契約上の代金支払義務を履行できない場合において、当該履行ができないことにより違約金を支払うことにはならないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

b. 建物等の概要

取得予定資産に係る物件名称、物件タイプ、敷地面積、延床面積、賃貸可能面積、賃貸面積、建築時期及び築年数は、以下のとおりです。

区分	物件番号	物件名称	物件タイプ (注1)	敷地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	建築時期 (注5)	築年数 (年) (注6)
物流 不動産	1	GLP・MFLP 市川塩浜 (注7、8)	ランプ ウェイ型 MFLP	52,887	105,019 (52,509)	50,813	50,813	平成26年 1月14日	2.4
	2	MFLP久喜	スロープ型 MFLP	35,037	73,153	67,925	67,925	平成26年 7月7日	1.9
	3	MFLP横浜大黒 (注7、8、9)	ランプ ウェイ型 MFLP	47,974	100,530 (50,265)	47,929	47,929 (注9)	平成21年 4月14日	7.1
	4	MFLP八潮	ボックス型 MFLP	23,422	40,728	39,692	39,692	平成26年 3月24日	2.2
	5	MFLP厚木	スロープ型 MFLP	20,522	40,942	40,958	40,958	平成27年 3月13日	1.2
	6	MFLP船橋西浦	ボックス型 MFLP	15,518	30,947	31,034	31,034	平成27年 2月6日	1.3
	7	MFLP柏	ボックス型 MFLP	15,484	31,242	31,291	31,291	平成27年 11月30日	0.5
	8	MFLP堺 (注7、8)	ランプ ウェイ型 MFLP	57,792	125,127 (25,025)	22,429	22,429	平成26年 9月11日	1.7
	小計(平均)(注8)				268,639	547,691 (344,814)	332,074	332,074	
インダストリアル 不動産	9	MFIP印西 (注8)	データセン ター	25,000	40,478 (8,095)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	平成26年 2月28日	2.3
	小計(平均)(注8)				25,000	40,478 (8,095)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	
合計(平均)(注8)				293,639	588,170 (352,910)	非開示 (注10)	非開示 (注10)		2.5

(注1)「物件タイプ」は、前記「(1)投資方針/本投資法人のポートフォリオ/(オ)バランスへのこだわり」に記載の分類に従い、「ランプウェイ型MFLP」に該当する物件には「ランプウェイ型MFLP」と、「スロープ型MFLP」に該当する物件には「スロープ型MFLP」と、「ボックス型MFLP」に該当する物件には「ボックス型MFLP」と、それぞれ記載しています。なお、インダストリアル不動産の「物件タイプ」は、当該施設の用途を記載しています。

(注2)「敷地面積」及び「延床面積」は、各取得予定資産のうち土地又は建物に係る登記簿上の表示に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。

(注3)「賃貸可能面積」は、平成28年5月31日現在における各取得予定資産のうち建物に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積(売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約に基づき賃貸が可能と考えられる面積は除きます。)の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。

(注4)「賃貸面積」は、平成28年5月31日現在における各取得予定資産のうち建物に係る各賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。)に表示された賃貸面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、取得予定資産につきバス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント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。なお、賃貸面積は、平成28年5月31日現在で当該賃貸借契約を締結済みであれば、平成28年5月31日時点で入居・引き渡しがなくても賃貸が行われているものとして計算しています。

(注5)「建築時期」は、各取得予定資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。

(注6)「築年数」は、取得予定資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から平成28年5月31日までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計(平均)欄及び合計(平均)欄は、取得予定価格に基づく加重平均値を記載しています。

(注7)「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」及び「MFLP堺」に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が取得を予定している各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、50%及び20%)に相当する数値を記載しています。

(注8)「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」及び「MFIP印西」に係る延床面積は、括弧内に本投資法人が取得を予定している各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、50%、20%及び20%)に相当する数値を記載しています。「延床面積」に係る小

計(平均)欄及び合計(平均)欄には、各物件の準共有持分を考慮した、各取得予定資産の「延床面積」の小計値又は合計値を括弧内に記載しています。

(注9)「MFLP横浜大黒」に係る賃貸借契約の一部には、平成28年7月31日をもって賃貸借契約期間が満了する賃貸借契約が含まれます。

(注10)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。

c. 賃貸借の概要

取得予定資産に係る物件名称、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント数、主なテナントの名称、年間賃料、敷金・保証金、平均賃貸借期間及び平均残存賃貸借期間は、以下のとおりです。

区分	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント数 (件) (注4)	主なテナントの名称 (注5)	年間賃料 (百万円) (注6)	敷金・保証金 (百万円) (注7)	平均賃貸借期間(平均残存賃貸借期間)(年) (注8、9)
物流 不動産	1	GLP・MFLP 市川塩浜 (注10)	50,813	50,813	100.0	5	楽天株式会社	860	122	5.4 (3.8)
	2	MFLP久喜	67,925	67,925	100.0	3	国分首都圏株式会社	820	310	6.9 (5.9)
	3	MFLP 横浜大黒 (注10、11)	47,929	47,929	100.0	5	アクロストラ ンスポー ト株式会社	656	224	4.4 (2.7)
	4	MFLP八潮	39,692	39,692	100.0	2	株式会 社イ ー・ロ ジッ ト	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	5	MFLP厚木	40,958	40,958	100.0	1	サン都市建 物株式会社	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	6	MFLP 船橋西浦	31,034	31,034	100.0	1	株式会 社ダ イワ コー レー ショ ン	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	7	MFLP柏	31,291	31,291	100.0	1	株式会 社日 立物 流	非開示 (注2)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	8	MFLP堺 (注10)	22,429	22,429	100.0	5	非開示 (注12)	301	147	4.8 (3.7)
		小計(平均)		332,074	332,074	100.0	23	-	非開示 (注12)	非開示 (注12)
インダ スト リアル 不 動 産	9	MFIP印西	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	小計(平均)		非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	-	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
合計(平均)			非開示 (注12)	非開示 (注12)	100.0	非開示 (注12)		4,623	1,450	5.8 (4.6)

(注1)「賃貸可能面積」は、平成28年5月31日現在における各取得予定資産のうち建物に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積(売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。)の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。

(注2)「賃貸面積」は、平成28年5月31日現在における各取得予定資産のうち建物に係る各賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。以下、本c.において当該建物に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。)に表示された賃貸面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、取得予定資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対象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。なお、賃貸面積は、平成28年5月31日現在で対象賃貸借契約を締結済みであれば、平成28年5月31日時点で入居・引き渡しがないとしても賃貸が行われているものとして計算しています。

(注3)「稼働率」は、平成28年5月31日現在における各取得予定資産のうち建物に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、小計(平均)欄及び合計(平均)欄の稼働率は、各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件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)「テナント数」は、対象賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、当該取得予定資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、取得予定資産につき同一の賃借人が複数の対象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「テナント数」を算出しています。

(注5)「主なテナントの名称」は、対象賃貸借契約に表示された賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。

(注6)「年間賃料」は、対象賃貸借契約に表示された月間賃料(平成28年5月31日現在において、各対象賃貸借契約上、建物の不動産取得税及び登録免許税が確定するまでの賃料が暫定賃料と位置づけられている場合は、当該暫定賃料をもって「月間賃料」を計算します。また、共益費を含みます。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各対象賃貸借契約に表示された月間賃料(共益費を含み

ます。)について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の平成28年5月分の賃料(共益費を含みます。)を基に算出しています。また、同日時点のフリーレント及びレントホリデー(特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。)は考慮しないものとします。

- (注7)「敷金・保証金」は、対象賃貸借契約に表示された敷金・保証金の残高の合計額(複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各対象賃貸借契約に表示された敷金・保証金の残高の合計額について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の平成28年5月分の敷金・保証金の残高を基に算出しています。
- (注8)「平均賃貸借期間」は、対象賃貸借契約に表示された賃貸借期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注9)「平均残存賃貸借期間」は、対象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、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注10)「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」及び「MFLP堺」に係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、本投資法人が取得を予定している各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、50%及び20%)に相当する数値を記載しています。
- (注11)「MFLP横浜大黒」に係る賃貸借契約の一部には、平成28年7月31日をもって賃貸借契約期間が満了する賃貸借契約が含まれます。仮に当該賃貸借契約に係る賃貸部分が空室となった場合であっても、本投資法人の損益に与える影響は軽微です。
- (注12)賃借人からの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

d. 不動産鑑定評価書の概要

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

区分	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価時点	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 (%)
物流 不動産	1	GLP・MFLP 市川塩浜 (注)	一般財団法人日本 不動産研究所	平成28年 3月31日	15,500	13,450	15,600	4.5	15,400	4.2	4.7
	2	MFLP久喜	株式会社 谷澤総合 鑑定所	平成28年 3月31日	12,500	12,300	12,300	5.2	12,600	1～4年度 5.2% 5～9年度 5.3% 10年度以降 5.3%	5.4
	3	MFLP横浜大黒 (注)	大和不動 産鑑定株 式会社	平成28年 3月31日	10,100	10,000	10,200	4.8	10,000	4.6	5.0
	4	MFLP八潮	一般財団法人日本 不動産研究所	平成28年 3月31日	9,650	9,450	9,720	4.9	9,580	4.6	5.2
	5	MFLP厚木	一般財団法人日本 不動産研究所	平成28年 3月31日	7,810	7,760	7,880	5.0	7,730	4.7	5.4
	6	MFLP船橋西浦	一般財団法人日本 不動産研究所	平成28年 3月31日	6,970	6,680	7,030	5.0	6,910	4.6	5.3
	7	MFLP柏	一般財団法人日本 不動産研究所	平成28年 3月31日	6,300	6,230	6,330	4.9	6,260	4.6	5.1
	8	MFLP堺 (注)	株式会社 谷澤総合 鑑定所	平成28年 3月31日	4,500	4,360	4,460	5.1	4,520	1～4年度 5.0% 5年度以降 5.2%	5.3
	小計					73,330	70,230	73,520		73,000	
インダ ストリアル不 動産	9	MFIP印西 (注)	シービー アール イー株 式会社	平成28年 3月31日	2,180	1,920	2,180	5.4	2,180	5.1	5.5
	小計				2,180	1,920	2,180		2,180		
合計					75,510	72,150	75,700		75,180		

(注) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」及び「MFIP印西」に係る鑑定評価額、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、本投資法人が取得を予定している各物件の準共有持分割合（それぞれ50%、50%、20%及び20%）に相当する数値を記載しています。

e. 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

取得予定資産について、本投資法人及び本資産運用会社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により行われた建物状況評価の結果作成された評価結果に係る報告書（建物状況調査報告書）及び地震リスク分析の結果作成された評価結果に係る報告書（地震リスク評価報告書）の概要は、以下のとおりです。なお、これらの報告書の内容は、一定時点における調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

区分	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・短期修繕更新費用の見積額 (千円) (注1)	中長期修繕更新費用の見積額 (千円) (注2)	調査業者	評価書日付	PML値 (%)
物流 不動産	1	GLP・MFLP 市川塩浜 (注3)	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	平成28年 4月		220,644	東京海上日動リ スクコンサル ティング株式 会社	平成28年 4月	1.4
	2	MFLP久喜	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	平成28年 4月		398,351	東京海上日動リ スクコンサル ティング株式 会社	平成28年 4月	2.7
	3	MFLP 横浜大黒 (注3)	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	平成28年 4月		370,738	東京海上日動リ スクコンサル ティング株式 会社	平成28年 4月	1.5
	4	MFLP八潮	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	平成28年 4月		258,915	東京海上日動リ スクコンサル ティング株式 会社	平成28年 4月	1.7
	5	MFLP厚木	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	平成28年 4月		241,488	東京海上日動リ スクコンサル ティング株式 会社	平成28年 4月	4.4
	6	MFLP 船橋西浦	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	平成28年 4月		184,916	東京海上日動リ スクコンサル ティング株式 会社	平成28年 4月	3.4
	7	MFLP柏	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	平成28年 4月		103,923	東京海上日動リ スクコンサル ティング株式 会社	平成28年 4月	1.9
	8	MFLP堺 (注3)	東京海上日動 リスクコンサル ティング株式 会社	平成28年 4月		107,842	東京海上日動リ スクコンサル ティング株式 会社	平成28年 4月	3.5
		小計				1,886,818			

区分	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・短期修繕更新費用の見積額 (千円) (注1)	中長期修繕更新費用の見積額 (千円) (注2)	調査業者	評価書日付	PML値 (%)
インダストリアル不動産	9	MFIP印西 (注3)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年4月		73,382	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年4月	1.9
	小計					73,382			
合計/ポートフォリオPML値 (注4)						1,960,200			1.6

(注1)「緊急・短期修繕更新費用」は、調査書日付から起算して緊急及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を記載しています。

(注2)「中長期修繕更新費用」は、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を記載しています。

(注3)「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」及び「MFIP印西」に係る緊急・短期修繕更新費用の見積額及び中長期修繕更新費用の見積額は、本投資法人が取得を予定している各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、50%、20%及び20%)に相当する数値を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注4)「ポートフォリオPML値」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が試算した平成28年4月付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。

f. 設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関、構造計算確認機関

取得予定資産に係る物件名称、設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
1	GLP・MFLP市川塩浜	佐藤工業株式会社	佐藤工業株式会社	佐藤工業株式会社	日本ERI株式会社	(注2)
2	MFLP久喜	株式会社銭高組	株式会社銭高組	株式会社銭高組	一般財団法人日本建築センター	(注3)
3	MFLP横浜大黒	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	一般財団法人日本建築センター	(注2)
4	MFLP八潮	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ	株式会社銭高組	株式会社銭高組	日本ERI株式会社	(注3)
5	MFLP厚木	JFEシビル株式会社	JFEシビル株式会社	JFEシビル株式会社	日本ERI株式会社	(注3)
6	MFLP船橋西浦	新日鉄住金エンジニアリング株式会社	新日鉄住金エンジニアリング株式会社	新日鉄住金エンジニアリング株式会社	一般財団法人日本建築センター	(注2)
7	MFLP柏	株式会社銭高組	株式会社銭高組	株式会社銭高組	一般財団法人日本建築センター	(注3)
8	MFLP堺	新日鉄住金エンジニアリング株式会社	新日鉄住金エンジニアリング株式会社	新日鉄住金エンジニアリング株式会社	一般財団法人日本建築センター	(注2)
9	MFIP印西	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	一般財団法人日本建築センター	(注2)

(注1)設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関の名称は、当時の名称を記載しています。

(注2)「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」及び「MFLP堺」は免震建築物であり、建築基準法68条の26に基づき国土交通大臣より構造方法等が適正である旨の認定がなされているため記載していません。「MFLP船橋西浦」は建築基準法68条の26に基づき国土交通大臣より構造方法等が適正である旨の認定がなされているため記載していません。「MFIP印西」に係る2棟の建物はいずれも免震建築物であり、1棟については、建築基準法68条の26に基づき国土交通大臣より構造方法等が適正である旨の認定がなされ、1棟については、構造計算適合性判定(注4)を受けているため記載していません。

（注3）構造計算適合性判定（注4）を受けているため記載していません。

（注4）平成19年6月20日施行の改正建築基準法により、同法改正日以降に建築確認申請された建築物で、高度な構造計算を要する一定の高さ以上等の建築物について、構造計算適合性判定が義務付けられており、都道府県知事は、構造計算が適正に行われたものかどうかを判定することとなっています。

g. 主要な不動産等の物件に関する情報

取得予定資産のうち、平成28年5月31日現在において、年間賃料がポートフォリオ全体の年間賃料総額の10%以上を占める不動産は、以下のとおりです。

物件名称	年間賃料（百万円） （注1、3）	賃料比率（%） （注2）
GLP・MFLP市川塩浜	860	18.6
MFLP久喜	820	17.7
MFLP横浜大黒	656	14.2
MFLP八潮	非開示（注4）	非開示（注4）
MFLP厚木	非開示（注4）	非開示（注4）
合計	3,417	73.9

（注1）「年間賃料」は、平成28年5月31日現在における各取得予定資産のうち建物に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）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（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該取得予定資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の賃貸借契約に基づき算出し記載しています。但し、各賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の平成28年5月分の賃料（共益費を含みます。）を基に算出しています。また、同日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は、考慮しないものとします。

（注2）「賃料比率」は、当該物件の年間賃料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。

（注3）「GLP・MFLP市川塩浜」及び「MFLP横浜大黒」に係る年間賃料は、本投資法人が取得を予定している各物件の準共有持分割合（それぞれ50%及び50%）に相当する数値を記載しています。

（注4）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。

h. 主要なテナントに関する情報

取得予定資産のうち、平成28年5月31日現在において、賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占める各テナント（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又は締結することが予定されている資産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又は締結することが予定されているマスターリース会社を含みません。）に対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名称	テナント業種 (注1)	物件名称	年間賃料 (百万円)	賃料比率 (%)	賃貸面積 (㎡) (注2)	面積比率 (%) (注3)	契約満了日
株式会社日立物流	集配利用 運送業	MFLP久喜	非開示 (注5)	非開示 (注5)	19,900	5.8	非開示 (注5)
		MFLP柏	非開示 (注5)	非開示 (注5)	31,291	9.2	非開示 (注5)
小計			非開示 (注5)	非開示 (注5)	51,192	15.0	
サン都市建物株式会社	貸事務所業	MFLP厚木	非開示 (注5)	非開示 (注5)	40,958	12.0	非開示 (注5)
小計			非開示 (注5)	非開示 (注5)	40,958	12.0	
株式会社ダイワコーポレーション	倉庫業 (冷蔵倉庫業を除きます。)	MFLP横浜大黒 (注4)	非開示 (注5)	非開示 (注5)	6,766	2.0	非開示 (注5)
		MFLP船橋西浦	非開示 (注5)	非開示 (注5)	31,034	9.1	非開示 (注5)
小計			非開示 (注5)	非開示 (注5)	37,801	11.1	
国分首都圏株式会社	酒類卸売業	MFLP久喜	非開示 (注5)	非開示 (注5)	35,274	10.3	非開示 (注5)
小計			非開示 (注5)	非開示 (注5)	35,274	10.3	

(注1) 「テナント業種」は、株式会社東京商工リサーチの調査又は総務省日本標準産業分類に基づく業種の区分に従った賃借人の業種を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」は、各主要テナントの平成28年5月31日現在における各取得予定資産のうち建物に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）に表示された賃貸面積及びその合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、賃貸面積は、平成28年5月31日現在で当該賃貸借契約を締結済みであれば、平成28年5月31日時点で入居・引き渡しがないとしても賃貸が行われているものとして計算しています。

(注3) 「面積比率」は、各主要テナントの賃貸面積のポートフォリオ全体の総賃貸面積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。

(注4) 「MFLP横浜大黒」に係る賃貸面積については、準共有持分割合（50%）に相当する数値を記載しています。

(注5) 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。

i. ポートフォリオ分散の状況

取得予定資産に係るポートフォリオ分散の状況は、以下のとおりです。なお、（ ）築年数別比率（物流不動産）及び（ ）規模（延床面積）別比率（物流不動産）に係る表については、取得予定資産のうちインダストリアル不動産であるMFLP印西を含めずに作成しています。

（ ）用途別比率

用途 (注1)	物件数 (件)	取得予定価格 (百万円) (注2)	比率 (%) (注3)
物流不動産	8	73,330	97.1
インダストリアル不動産	1	2,180	2.9
合計	9	75,510	100.0

(注1)用途の詳細については、前記「(1)投資方針/ポートフォリオ構築方針/(ア)投資対象用途」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各本件売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

(注3)「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（ ）地域別比率

地域区分 (注1)	物件数 (件)	延床面積 (㎡) (注2)	比率 (%) (注3)	取得予定価格 (百万円)	比率 (%) (注3)
首都エリア	8	463,042	78.7	71,010	94.0
関西エリア	1	125,127	21.3	4,500	6.0
その他	0	0	0.0	0	0.0
合計	9	588,170	100.0	75,510	100.0

(注1)地域区分の詳細については、前記「(1)投資方針/ポートフォリオ構築方針/(イ)投資対象地域」及び同「(ウ)海外不動産」をご参照ください。

(注2)「延床面積」は、各取得予定資産に係る建物の登記簿上の表示に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」及び「MFIP印西」に係る延床面積については、本投資法人が取得を予定している各物件の準共有持分割合（それぞれ50%、50%、20%及び20%）考慮前の数値を用いています。以下、本「i.ポートフォリオ分散の状況」の「()物件タイプ別比率」、「()築年数別比率（物流不動産）」及び「()規模（延床面積）別比率（物流不動産）」において同じです。

(注3)「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（ ）物件タイプ別比率

物件タイプ (注1)	物件数 (件)	延床面積 (㎡) (注2)	比率 (%) (注3)	取得予定価格 (百万円)	比率 (%) (注3)
ランプウェイ型MFLP	3	330,677	56.2	30,100	39.9
スロープ型MFLP	2	114,095	19.4	20,310	26.9
ボックス型MFLP	3	102,918	17.5	22,920	30.4
データセンター	1	40,478	6.9	2,180	2.9
合計	9	588,170	100.0	75,510	100.0

(注1)「物件タイプ」については、前記「(1)投資方針/本投資法人のポートフォリオ/(オ)バランスへのこだわり」をご参照ください。

(注2)「延床面積」は、各取得予定資産に係る建物の登記簿上の表示に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。

(注3)「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（ ）築年数別比率（物流不動産）

築年数 （注1）	物件数 （件）	延床面積 （㎡） （注2）	比率 （%） （注3）	取得予定価格 （百万円）	比率 （%） （注3）
1年以内	1	31,242	5.7	6,300	8.6
1年超3年以内	6	415,918	75.9	56,930	77.6
3年超7年以内	0	0	0.0	0	0.0
7年超10年以内	1	100,530	18.4	10,100	13.8
合計	8	547,691	100.0	73,330	100.0

（注1）「築年数」は、各取得予定資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から平成28年5月31日までの期間を算出しています。

（注2）「延床面積」は、各取得予定資産に係る建物の登記簿上の表示に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。

（注3）「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（ ）規模（延床面積）別比率（物流不動産）

規模（延床面積） （注1）	物件数 （件）	延床面積 （㎡） （注1）	比率 （%） （注2）	取得予定価格 （百万円）	比率 （%） （注2）
100,000㎡以上	3	330,677	60.4	30,100	41.0
50,000㎡以上100,000㎡未満	1	73,153	13.4	12,500	17.0
30,000㎡以上50,000㎡未満	4	143,860	26.3	30,730	41.9
合計	8	547,691	100.0	73,330	100.0

（注1）「延床面積」は、各取得予定資産に係る建物の登記簿上の表示に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。

（注2）「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（ ）賃貸借期間別比率

賃貸借期間 （注1）	年間賃料 （百万円） （注2）	比率 （%） （注3）
10年以上	1,047	22.6
7年以上10年未満	307	6.7
5年以上7年未満	1,493	32.3
5年未満	1,774	38.4
合計	4,623	100.0

（注1）「賃貸借期間」は、平成28年5月31日現在における各取得予定資産のうち建物に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）（以下、本（ ）において当該建物に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。）に表示された賃貸借期間に基づき記載しています。

（注2）「年間賃料」は、対象賃貸借契約に表示された月額賃料（共益費を含みます。）（期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の平成28年5月分の賃料（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をそれぞれ各賃貸借契約期間の区分毎に合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、平成28年5月31日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は考慮しないものとします。

（注3）「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注4）「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」及び「MFIP印西」に係る年間賃料については、本投資法人が取得を予定している各物件の準共有持分割合（それぞれ50%、50%、20%及び20%）に相当する数値を記載しています。

（ ）残存賃貸借期間別比率

残存賃貸借期間 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	比率 (%) (注3)
7年以上	1,012	21.9
5年以上7年未満	462	10.0
3年以上5年未満	1,822	39.4
1年以上3年未満	1,180	25.5
1年未満	144	3.1
合計	4,623	100.0

(注1)「残存賃貸借期間」は、平成28年5月31日現在における各取得予定資産のうち建物に係る賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約は除きます)(以下、本()において当該建物に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。)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記載しています。

(注2)「年間賃料」は、対象賃貸借契約に表示された月額賃料(共益費を含みます。)(期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の平成28年5月分の賃料(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をそれぞれ各残存賃貸借期間の区分毎に合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、平成28年5月31日時点のフリーレント及びレントホリデー(特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。)は考慮しないものとします。

(注3)「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4)「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」及び「MFIP印西」に係る年間賃料については、本投資法人が取得を予定している各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、50%、20%及び20%)に相当する数値を記載しています。

(イ) 取得予定資産の個別不動産の概要

以下の表は、各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。)。また、個別物件表において用いられている用語は以下のとおりであり、個別物件表については以下に掲げ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、平成28年5月31日現在の状況を記載しています。

a. 区分に関する説明

- ・「用途」は、本投資法人の各取得予定資産について、本投資法人の投資方針において定められる各用途の分類に応じて記載しています。

b. 特定資産の概要に関する説明

- ・「特定資産の種類」は、平成28年7月1日現在で予定されている各取得予定資産の取得時における種類を記載しています。
- ・「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る各本件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。
- ・「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各本件売買契約に記載された各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、平成28年7月1日現在で予定されている各取得予定資産の取得時における信託受託者、信託設定日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、登記簿上の建物の所在(複数ある場合にはそのうちの一地番)を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みません。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みません。)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(指定容積率)(複数ある場合にはそのいずれも)を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理

由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される容積率と異なる場合があります。

- ・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(指定建ぺい率)を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築であることその他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される建ぺい率と異なる場合があります。
- ・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。
- ・「PM会社/LM会社」は、各物件についてプロパティ・マネジメント業務委託契約(以下「PM契約」といいます。)又はロジスティクスマネジメント契約(以下「LM契約」といいます。)を締結している又は締結する予定のプロパティ・マネジメント会社(以下「PM会社」といいます。)又はロジスティクスマネジメント(以下「LM会社」といいます。)を記載しています。ロジスティクスマネジメント契約の詳細については、後記「第三部 投資法人の詳細情報/第3 管理及び運営/2 利害関係人との取引制限/(5) 利害関係人等との取引状況等」をご参照ください。
- ・「マスターリース会社」は、各取得予定資産についてマスターリース契約を締結している、又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。
- ・「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー」と記載しています。
- ・建物の「建築時期」は、各建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い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き、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。
- ・建物の「構造/階数」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいています。主たる建物が複数ある場合には、延床面積が最も大きい主たる建物の登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「物件タイプ」は、前記「(1) 投資方針/ 本投資法人のポートフォリオ/(オ) バランスへのこだわり」に記載の分類に従い、「ランプウェイ型MFLP」に該当する物件には「ランプウェイ型MFLP」と、「スロープ型MFLP」に該当する物件には「スロープ型MFLP」と、「ボックス型MFLP」に該当する物件には「ボックス型MFLP」と、それぞれ記載しています。インダストリアル不動産については、建物の「物件タイプ」には具体的な用途を記載しています。
- ・建物の「環境評価」は、当該建物の新築時に一般財団法人建築環境・省エネルギー機構(以下「IBEC」といいます。)又はIBECの指定認証機関へCASBEE認証の申請を行ったものについては、そのレポート記載の評価結果を記載しています。また、かかるCASBEE(建築環境総合性能評価システム)に基づき各自治体において実施されている建築環境総合性能評価制度に基づき、各自治体へ届出を行い、公表を受けているものについてはその公表結果を記載しています。なお、CASBEE(建築環境総合性能評価システム)は、建築物の環境性能で評価し格付する手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。IBEC及びその指定認証機関が認証するCASBEEは建築物のライフサイクルに対応して、CASBEE-企画、CASBEE-新築、CASBEE-既存及びCASBEE-改修の4つの評価ツールから構成され、デザインプロセスにおける各段階で活用されます(CASBEE大阪(大阪市)及びCASBEE大阪府などの自治体版については、新築時のみの評価となり、ライフサイクルに対応した種別はありません。)。評価結果は、「Sランク(素晴らしい)」から、「Aランク(大変良い)」、「B+ランク(良

い)」、「B - ランク(やや劣る)」又は「Cランク(劣る)」という5段階のランキングで与えられます。当該評価結果の内容は、一定時点における一定の判断手法を用いて行った評価結果であり、評価の第三者性、評価内容の妥当性及び正確性、並びに評価対象たる建物の性能を保証するものではありません。

- ・「テナント数」は、平成28年5月31日現在における各取得予定資産の建物に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、各取得予定資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、取得予定資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、売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約数は「テナント数」に含めていません。

c . 特記事項に関する説明

- ・「特記事項」には、平成28年7月1日現在において各不動産又は各取得予定資産の権利関係・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。

d . テナント賃貸借の概要に関する説明

- ・「テナント賃貸借の概要」は、各取得予定資産に関し、賃貸面積の上位3テナント(同順位のテナントがある場合には、それらを含みます。)について、平成28年5月31日において効力を有する賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。)の内容を記載しています。なお、各取得予定資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、エンドテナントとマスターリース会社との転賃借契約の内容を記載しています。
- ・「テナント名」は、各取得予定資産に関し、賃貸面積の上位3テナント(同順位のテナントがある場合には、それらを含みます。)の名称を記載しています。
- ・「業種」は、株式会社東京商工リサーチの調査又は総務省日本標準産業分類に基づく業種の区分に従った賃借人の業種を記載しています
- ・「賃貸面積」は、賃貸借契約に規定された賃貸面積(複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計面積)を記載しています。なお、賃貸面積は、平成28年5月31日現在で当該賃貸借契約を締結済みであれば、平成28年5月31日時点で入居・引き渡しがないとしても賃貸が行われているものとして計算しています。
- ・「賃貸面積比率」は、賃貸借契約に規定された賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を小数第2位以下を切り捨てて記載しています。
- ・「賃貸借期間」は、賃貸借契約に規定された賃貸借期間を記載しています。当該賃貸借期間は、契約書所定の賃貸借開始日から、賃貸借の終了日までの期間であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、当該賃貸借期間は、本投資法人の取得時点における残存賃貸借期間とは異なります。なお、各取得予定資産のテナントの平均残存賃貸借期間の詳細については、前記「(ア)取得予定資産の概要/c . 賃貸借の概要」をご参照ください。
- ・「年間賃料」は、平成28年5月31日現在における当該各賃貸借契約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(複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各賃貸借契約に表示された月間賃料(共益費を含みます。)について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の平成28年5月分の賃料(共益費を含みます。)を記載しています。また、平成28年5月31日時点のフリーレント及びレントホリデー(特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。)は考慮しないものとしします。

- ・「敷金・保証金」は、平成28年5月31日現在における当該各賃貸借契約に規定する敷金及び保証金の残高(複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各賃貸借契約に表示された敷金・保証金の残高の合計額について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の平成28年5月分の敷金及び保証金を記載しています。
 - ・「賃貸借形態」、「中途解約」及び「賃料改定」は、賃貸借契約の規定に基づいて記載しています。
- e. 鑑定評価書の概要に関する説明
- ・「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、各不動産鑑定機関に投資対象不動産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、同欄において、数値については、単位未満を切り捨てて記載し、比率については、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- f. マーケット分析に関する説明
- ・「マーケット分析」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各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、本資産運用会社において記載したものです。当該調査及び分析は、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。なお、「マーケット分析」に記載されている建物の「延床面積」は、確認済証及び竣工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。

< 取得予定資産 >

物件番号	GLP・MFLP市川塩浜		用途	物流施設	
1					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得予定年月日	平成28年9月1日			信託設定日	平成28年9月1日
取得予定価格	15,500百万円			信託期間満了日	平成38年8月31日
土地	所有形態	所有権 (準共有持分50%)		所有形態	所有権 (準共有持分50%)
	所在地	千葉県市川市塩浜一丁目6番3		建築時期	平成26年1月14日
	敷地面積	52,887㎡		延床面積	105,019㎡
	用途地域	工業専用地域		構造/階数	鉄筋コンクリート造5階建
	容積率	200%		種類	倉庫、事務所
	建ぺい率	60%		物件タイプ	ランプウェイ型MFLP
PM会社/LM会社	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社		環境評価	CASBEE新築Aランク	
マスターリース会社	市川塩浜合同会社		テナント数	5	
マスターリース種別	パス・スルー				
特記事項	<p>・準共有者間協定書（以下この特記事項において「本協定」といいます。）において、以下の事項が定められています。</p> <p>準共有者は、信託受益権について本協定締結日より5年間、分割を請求しないことに合意しています（以下この特記事項において「不分割特約」といいます。）。なお、不分割特約の期間満了1年前までに準共有者のいずれかから不分割特約を更新することを拒絶する旨の意思表示がなされない場合に限り、不分割特約は当該期間満了の日より起算して5年間の期間で更新されるものとされています。</p> <p>多数準共有者（原則として持分割合が過半数となる準共有者を保有する一又は複数の準共有者をいいます。なお、他の準共有者が多数準共有者に選定されています。以下この特記事項において同じです。）は、全準共有者の合意により決定する事項について、準共有者のいずれかが提案（但し、準共有者の利益の最大化の観点から不合理な提案である場合を除きます。）を行った後、20営業日を経過しても相手方の同意を得られない場合等の一定の事由が生じた場合、少数準共有者（多数準共有者以外の他の準共有者をいいます。以下この特記事項において同じです。）の一部又は全員に対して、少数準共有者が保有する準共有持分を物件評価額（信託不動産又は信託受益権すべて（準共有持分100%）の評価額をいいます。以下この特記事項において同じです。）に売却対象となる準共有持分割合を乗じた金額により、自己又は本協定に定める一定の者に売り渡すことを請求できるものとされています。</p> <p>少数準共有者は、準共有者の合意により決定する事項について、準共有者のいずれかが提案（但し、準共有者の利益の最大化の観点から不合理な提案である場合を除きます。）を行った後、20営業日を経過しても相手方の同意を得られない場合等の一定の事由が生じた場合、多数準共有者に対して、多数準共有者等が保有する準共有持分を、物件評価額に売却対象となる準共有持分割合を乗じた金額により、自己又は本協定に定める一定の者に売り渡すことを請求できるものとされています。</p> <p>各準共有者は、自己の保有する準共有持分を譲渡する場合には に定める手続に従うことを要するものとし、また、自己の保有する準共有持分につき質権又は譲渡担保権の設定その他譲渡以外の処分を行う場合には他の全ての準共有者の事前の書面による承諾を得なければならないものとされています。</p> <p>各準共有者は、本協定に定める一定の者以外に準共有持分を売却しようとする場合には、第三者に準共有持分の売買の申込又は承諾の意思表示を行う前に、他の全ての準共有者との間で、優先して事前に譲渡交渉を行うものとして、譲渡価格等について協議することとされています。</p> <p>・本件土地より緑石の一部が北東側隣接地に越境していますが、かかる越境について隣地所有者と覚書を締結しています。</p>				

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
楽天株式会社	情報通信業	42,178㎡	41.5%	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：賃貸借期間中に本契約を解除することはできません。						
賃料改定：一定の条件のもと改定することができるとされています。						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
エイチ・アンド・エム ヘネス・アンド・マウ リッツ・ ジャパン 株式会社	小売業	20,034㎡	19.7%	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：非開示(注2)						
賃料改定：非開示(注2)						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
合同会社 FOREVER 21 JAPAN RETAIL	小売業	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
賃貸借形態：非開示(注2)						
中途解約：非開示(注2)						
賃料改定：非開示(注2)						

(注1) 本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち50%を取得する予定ですが、物件全体の数値を記載しています。

(注2) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

鑑定評価書の概要	
物件名	GLP・MFLP市川塩浜
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額（注1）	15,500百万円
価格時点	平成28年3月31日

項目	内容（注1）	概要等
収益価格	15,500百万円	DCF法及び直接還元法を適用の上査定。
直接還元法による価格	15,600百万円	
運営収益	909百万円	
可能総収益	950百万円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入等を査定。
空室等損失等	41百万円	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定。
運営費用	199百万円	
維持管理費・PMフィー（注2）	55百万円	過年度実績及び現行の契約条件等に基づき、類似不動産の維持管理費・PM料率の水準による検証を行い査定。
水道光熱費	45百万円	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上査定。
修繕費	5百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の修繕費の水準に基づき査定。
テナント募集費用等	9百万円	賃借人の想定回転期間をもとに査定。
公租公課	72百万円	過年度実績額、類似不動産の水準を参考に査定。
損害保険料	1百万円	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	9百万円	類似不動産の水準を参考に査定。
運営純収益（NOI： - ）	710百万円	
一時金の運用益	3百万円	運用利回りは2.0%として査定。
資本的支出	12百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の更新費の水準に基づき査定。
純収益（NCF： + - ）	701百万円	
還元利回り	4.5%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
DCF法による価格	15,400百万円	
割引率	4.2%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。

原価法による積算価格	13,450百万円	
土地比率	59.0%	
建物比率	41.0%	
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	特になし	

(注1) 本投資法人が取得を予定している物件の準共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。

(注2) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務の各委託先の他の取引、ひいては当該委託先と本投資法人の関係に影響を与え、本投資法人の効率的な業務に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。

マーケット分析

立地

対象不動産は、東京都心部から約15km、東京都心部に向かう幹線道路である首都高速湾岸線「千鳥町IC」から約2.8km、同湾岸線に並走する国道357号から約0.8kmの距離に位置しており、首都圏中心部への配送利便性が高く、物流施設立地として高い競争力を有しています。

また、成田国際空港と東京都心部の中間地点に位置しているため、陸・海・空を結ぶ物流の要衝として広域管轄が可能であり、物流拠点として最適な立地の一つと考えられ、国内最大級の物流集積地となっています。近年では、消費地への利便性が高い立地環境から、周辺においてインターネット通販会社の物流拠点の進出も目立っています。

操業環境については、産業系施設が集積する塩浜工業団地内に属しているため、周辺住民からのクレーム発生等の懸念は少なく、長期的にも24時間稼働が可能な立地といえます。

また、最寄駅であるJR京葉線「市川塩浜駅」から徒歩圏にあり、近時、テナントが物流拠点の立地選定に際して重要視する要因の一つである従業員の雇用確保の観点からも、高い立地優位性を備えています。

建物特性

対象不動産は、延床面積約120,000㎡、5階建てのランプウェイ型MFLPで、インターネット通販会社や小売会社、物流会社等により利用されています。トラックパースが1階の両面と各階に設置されており、上り下り専用のダブルランプウェイによりトラックが各階に直接アプローチすることができ、配送効率の高い仕様となっています。

有効天井高5.5m、床荷重1.5t/㎡、柱間隔10m×12mが確保されているため、汎用性が高く、幅広いテナント業種に対応することが可能です。また、施設内には、売店、カフェテリア等も備えられており、従業員の働きやすさにも配慮された施設といえます。

敷地内のオペレーションについては、出入り口が2カ所設置されているため、煩雑になりにくく、配送頻度が高いテナントへの対応が可能です。また、トラック待機スペースが22台、普通車駐車場が295台と十分なスペースが確保されています。

BCP(事業継続計画)の観点については、免震構造が採用されており、災害時、停電時に利用可能な非常用発電機を備えています。また、環境負荷低減の一環として、屋上に大規模太陽光パネルが設置されています。



物件番号	MFLP久喜		用途	物流施設	
2					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託受益権の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得予定年月日	平成28年8月2日			信託設定日	平成26年7月4日
取得予定価格	12,500百万円			信託期間満了日	平成38年8月31日
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	所在地	埼玉県久喜市清久町1番10		建築時期	平成26年7月7日
	敷地面積	35,037㎡		延床面積	73,153㎡
	用途地域	工業専用地域		構造/階数	鉄骨造4階建
	容積率	200%		種類	倉庫、事務所
	建ぺい率	60%（注1）		物件タイプ	スロープ型MFLP
PM会社/LM会社	三井不動産株式会社		環境評価	CASBEE新築Aランク	
マスターリース会社			テナント数	3	
マスターリース種別					
特記事項	・北側隣接地よりフェンス等の一部が本件土地に越境していますが、かかる越境について、隣接地所有者と確認書を締結しています。				

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
国分首都圏株式会社	酒類卸売業	35,274㎡	51.9%	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：原則として賃貸借期間中に本契約を解除することはできません。						
賃料改定：引渡日より一定期間経過時点において、経済・社会情勢の変化等の事由を勘案し、協議の上、改定することができますとされています。						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
株式会社日立物流	集配利用運送業	19,900㎡	29.3%	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：賃貸借契約期間中、一定期間は本契約を解除することはできないものとされています。						
賃料改定：改定することはできません。						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
日本通運株式会社	集配利用運送業	12,750㎡	18.8%	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：原則として賃貸借期間中に本契約を解除することはできません。						
賃料改定：引渡日より一定期間経過時点において、経済・社会情勢の変化等の事由を勘案し、協議の上、改定することができますとされています。						

（注1）本物件の土地の建ぺい率は60%ですが、適用される建ぺい率は70%となります。

（注2）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP久喜
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	12,500百万円
価格時点	平成28年3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	12,500百万円	DCF法及び直接還元法を適用の上査定。
直接還元法による価格	12,300百万円	
運営収益	871百万円	
可能総収益	906百万円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入等を査定。
空室等損失等	34百万円	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定。
運営費用	214百万円	
維持管理費・PMフィー（注）	60百万円	過年度実績及び現行の契約条件等に基づき、類似不動産の維持管理費・PM料率の水準による検証を行い査定。
水道光熱費	45百万円	過年度実績額に基づき査定。
修繕費	10百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の修繕費の水準に基づき査定。
テナント募集費用等	6百万円	賃借人の想定回転期間をもとに査定。
公租公課	84百万円	過年度実績額、類似不動産の水準を参考に査定。
損害保険料	3百万円	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	3百万円	類似不動産の水準を参考に査定。
運営純収益（NOI： - ）	657百万円	
一時金の運用益	7百万円	運用利回りは2.0%として査定。
資本的支出	23百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の更新費の水準に基づき査定。
純収益（NCF： + - ）	641百万円	
還元利回り	5.2%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。

	DCF法による価格	12,600百万円	
	割引率	1～4年度 5.2% 5～9年度 5.3% 10年度以降 5.3%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
	最終還元利回り	5.4%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
原価法による積算価格		12,300百万円	
	土地比率	41.1%	
	建物比率	58.9%	
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし	

(注) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務の各委託先の他の取引、ひいては当該委託先と本投資法人の関係に影響を与え、本投資法人の効率的な業務に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。

マーケット分析

立地

対象不動産は、東北自動車道「久喜IC」、圏央道「白岡菖蒲IC」、国道122号のそれぞれに近接しており、幹線道路への交通アクセスに優れています。埼玉県内及び首都圏全域への集配送が可能で、工場立地が多い東北方面からの中継拠点としても機能することができます。今後の圏央道の延伸については、配送可能エリアの広域化を通じて、対象不動産の立地ポテンシャルを向上させる要因になります。

周辺環境については、物流集積エリアに立地しているため、周辺住民によるクレーム発生の懸念が少なく、長期的にも24時間稼働が可能な良好な立地といえます。

雇用確保の面においては、最寄駅（JR宇都宮線・東部伊勢崎線「久喜」駅）からは徒歩圏外になりますが、徒歩圏にバス停があり、周辺の住宅集積地から従業者を確保することが可能です。

建物特性

対象不動産は、延床面積約70,000㎡、4階建てのスロープ型MFLPで、卸売会社や複数の物流会社により利用されています。1階の両面と3階にトラックパースが設置されており、スロープにより3階にもトラックが直接乗入れ可能であるため、配送効率性は高いといえます。久喜エリアでは、築浅大型でスロープが設置されたマルチテナント対応型施設として、稀少性が高い仕様を有しています。

基本仕様としては、有効天井高5.5m、床荷重1.5t/㎡、柱間隔10m×10.6m、ドックレベラーは1階に8基、3階に4基設置されており、高い汎用性を備えています。庫内配送設備については、荷物用エレベーター7基、垂直搬送機9基が備えており、将来対応スペースも確保されています。施設内に売店等のアメニティ施設を備えており、従業者の働きやすい環境が整備されています。また、トラック待機スペースが19台分、駐車場スペースが123台分設置されており、十分なスペースが確保されています。

BCP（事業継続計画）の観点については、災害時や停電時に利用可能な非常用発電機も備えています。また、環境負荷低減の一環として、屋上に大規模太陽光パネルが設置されています。



物件番号	MFLP横浜大黒		用途	物流施設	
3					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託受益権の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得予定年月日	平成28年8月2日			信託設定日	平成25年7月23日
取得予定価格	10,100百万円			信託期間満了日	平成35年7月31日
土地	所有形態	所有権 (準共有持分50%)		所有形態	所有権 (準共有持分50%)
	所在地	神奈川県横浜市鶴見区 大黒町43番1		建築時期	平成21年4月14日
	敷地面積	47,974㎡		延床面積	100,530㎡
	用途地域	工業専用地域		構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造7階建
	容積率	200% (注2)		種類	倉庫
	建ぺい率	60% (注3)		物件タイプ	ランプウェイ型MFLP
PM会社/LM会社	三井不動産株式会社		環境評価		
マスターリース会社			テナント数	5	
マスターリース種別					
特記事項	<p>・準共有者間協定書（以下この特記事項において「本協定」といいます。）において、以下の事項が定められています。</p> <p>本投資法人が本信託受益権の準共有持分を取得した日から5年間、各準共有者はそれぞれの準共有持分に従った本信託受益権の分割を請求できないものとされています。また、かかる期間の経過時点の6ヶ月前までに、いずれの準共有者からも本信託受益権の分割に関して何らかの申し出がない場合には、更に5年間延長するものとし、その後も同様とされています。</p> <p>各準共有者は、その保有する準共有持分の全部又は一部について、他の準共有者全員の事前の書面による承諾なくして第三者に対する譲渡等を行ってはならないものとされています。但し、又はに従って譲渡する場合はこの限りでないものとされています。</p> <p>各準共有者は、他の準共有者の承諾なく、一定のスポンサー関係者に該当する者に対して自己が保有する準共有持分を譲渡することができるものとされています。</p> <p>各準共有者は、自らが保有する準共有持分の全部又は一部を上記各号に記載以外の者に対して売却する場合には、事前に他の準共有者に対して当該準共有持分の譲渡の相手方、譲渡予定日、譲渡予定価格その他譲渡の相手方と合意した主要な契約条件につき通知するものとされています。当該他の準共有者に当該準共有持分の購入（但し、譲渡予定価格以上の価格によるものに限ります。）の意向がある場合には、当該準共有持分を当該他の準共有者に対して譲渡予定価格以上の価格及び通知された契約条件にて譲渡するものとされています。当該他の準共有者が購入の意向がないと通知した場合には、第三者への当該譲渡を承諾したとみなすものとされています。</p> <p>本物件及び本信託受益権に関する意思決定は、準共有者全員の同意によって決定する事項があるところ、本協定に従い全準共有者の合意が得られず、かつ、本不動産の運営管理が著しく困難になることが判明した場合は、各準共有者は、他の準共有者に対して、書面により、他の準共有者が保有する準共有持分に関する売渡希望価格を通知して、売り渡すことを請求することができる等とされています。</p>				

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
アクロスト ランスポー ト株式会社	特定貨物自動 車運送業	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
賃貸借形態：非開示(注4)						
中途解約：非開示(注4)						
賃料改定：非開示(注4)						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
賃貸借形態：非開示(注4)						
中途解約：非開示(注4)						
賃料改定：非開示(注4)						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
株式会社ダ イワコーポ レーション	倉庫業(冷蔵 倉庫業を除き ます。)	13,533㎡	14.1%	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：非開示(注4)						
賃料改定：非開示(注4)						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
賃貸借形態：非開示(注4)						
中途解約：非開示(注4)						
賃料改定：非開示(注4)						

(注1) 本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち50%を取得する予定ですが、物件全体の数値を記載しています。

(注2) 本物件の建物の容積率は200%ですが、適用される容積率は219.90%となります。

(注3) 本物件の土地の建ぺい率は60%ですが、適用される建ぺい率は39.65%となります。

(注4) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP横浜大黒
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額（注1）	10,100百万円
価格時点	平成28年3月31日

項目	内容（注1）	概要等
収益価格	10,100百万円	DCF法及び直接還元法を適用の上査定。
直接還元法による価格	10,200百万円	
運営収益	691百万円	
可能総収益	736百万円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入等を査定。
空室等損失等	44百万円	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定。
運営費用	185百万円	
維持管理費・PMフィー（注2）	46百万円	過年度実績及び現行の契約条件等に基づき、類似不動産の維持管理費・PM料率の水準による検証を行い査定。
水道光熱費	41百万円	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上査定。
修繕費	8百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の修繕費の水準に基づき査定。
テナント募集費用等	8百万円	賃借人の想定回転期間及び類似不動産の水準に基づき査定。
公租公課	75百万円	過年度実績額、類似不動産の水準を参考に査定。
損害保険料	1百万円	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	3百万円	類似不動産の水準を参考に査定。
運営純収益（NOI： - ）	506百万円	
一時金の運用益	4百万円	運用利回りは2.0%として査定。
資本的支出	22百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の更新費の水準に基づき査定。
純収益（NCF： + - ）	487百万円	
還元利回り	4.8%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
DCF法による価格	10,000百万円	
割引率	4.6%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
最終還元利回り	5.0%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。

原価法による積算価格	10,000百万円	
土地比率	44.2%	
建物比率	55.8%	
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	特になし	

(注1) 本投資法人が取得を予定している物件の準共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。

(注2) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務の各委託先の他の取引、ひいては当該委託先と本投資法人の関係に影響を与え、本投資法人の効率的な業務に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。

マーケット分析

立地

対象不動産の立地する横浜湾岸エリアは、横浜市や川崎市などの一大消費地に近接しているほか、横浜港や東京港（大井埠頭）、羽田空港等の物流の玄関口へのアクセスも良好であるため、輸入品を含む一般消費財の首都圏向け保管・配送拠点としてのニーズが高く、近年では大規模物流施設が多数開発されています。

対象不動産は、首都高速湾岸線「大黒ふ頭IC」から約1.5kmと交通利便性に非常に優れており、首都圏広域を網羅する広域配送拠点としてのニーズが期待できる立地です。

操業環境については、工業専用地域に大規模物流施設が集積したエリアに立地していることから、騒音問題等が発生する懸念は少なく、24時間稼働が可能な立地といえます。

従業員の雇用確保の面では、最寄駅から徒歩圏外であるため、従業員はバスまたは自家用車での通勤が前提となりますが、対象不動産の付近に位置するバス停を利用可能であり、普通車駐車場も358台分が確保されています。

建物特性

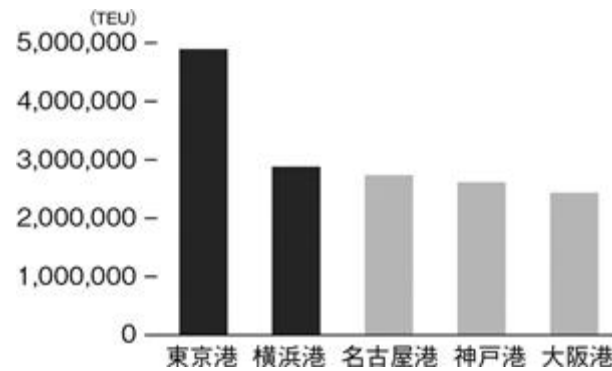
対象不動産は延床面積約130,000㎡、7階建てのマルチテナント型物流施設で複数の物流会社等により利用されています。対象不動産は、各階にトラックが直接乗入れ可能な上り下り専用のダブルランプウェイを備えており、1階には両面にトラックバースが配置されているため、周辺に集積する一般的な多層型物流施設よりも配送効率が良く、利便性の高い物流施設です。

基本仕様としては、有効天井高5.5m、床荷重1.5t / ㎡、柱間隔12m x 10mが確保されており、汎用性が高く、加えて、トラック待機スペースが大型用55台分・小型用5台分、普通車駐車場が360台分確保されているなど、幅広いテナント業種に対応することが可能です。

また、BCP（事業継続計画）の観点から免震構造、非常用発電機が採用されているほか、施設内には、従業員用のカフェテリア、売店等の付加施設が設置されており、従業員の働きやすい環境にも配慮された仕様となっています。



< 主要港におけるコンテナ取扱量 (TEU (注2)) 平成26年度 >



出所：国土交通省「港湾別コンテナ取扱量 (TEU) ランキング (2014年速報値)」を基に本資産運用会社にて作成

(注1) 上図は平成26年の港湾別コンテナ取扱量 (TEU) のランキング (速報値) のうちの上位5港です。

(注2) 「TEU」とは、英文のTwenty-foot Equivalent Unitsの頭文字をとった略称であり、ISO規格の20ft. (コンテナの長さ) で換算したコンテナ取扱個数の単位をいいます。大部分のコンテナオペレーターは、ISO規格の20ft. コンテナや40ft. コンテナ等の計上 (容積) が異なる複数のコンテナを採用しているため、コンテナの単純合計個数で取扱量を計るよりも、20ft. のコンテナ1個を1TEU、40ft. コンテナ1個を2TEUとして計算の方が実態を適切に把握することができるため、当該単位を使用しています。

(注3) 「東京港」には、京浜港 (東京) におけるコンテナ取扱貨物量を、「横浜港」には、京浜港 (横浜) におけるコンテナ取扱貨物量を、「名古屋港」には、名古屋港におけるコンテナ取扱貨物量を、「神戸港」には、阪神 (神戸) 港におけるコンテナ取扱貨物量を、「大阪港」には、阪神 (大阪) 港におけるコンテナ取扱貨物量をそれぞれ記載しています。

物件番号	MFLP八潮		用途	物流施設	
4					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得予定年月日	平成28年 8 月 2 日			信託設定日	平成27年 2 月27日
取得予定価格	9,650百万円			信託期間満了日	平成38年 8 月31日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地	埼玉県八潮市大字南後谷字粒田北99番 1		建築時期	平成26年 3 月24日
	敷地面積	23,422㎡		延床面積	40,728㎡
	用途地域	工業地域		構造 / 階数	鉄骨造 4 階建
	容積率	200%		種類	倉庫、事務所
	建ぺい率	60%		物件タイプ	ボックス型MFLP
PM会社 / LM会社	三井不動産株式会社		環境評価	CASBEE新築 A ランク	
マスターリース会社			テナント数	2	
マスターリース種別					
特記事項	該当ありません。				

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
株式会社イ・ロジット	倉庫業（冷蔵倉庫業を除きます。）	29,449㎡	74.2%	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）
賃貸借形態：非開示（注1）						
中途解約：非開示（注1）						
賃料改定：非開示（注1）						
テナント名	業種	賃貸面積（注2）	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
鈴江コーポレーション株式会社	港湾運送業	10,242㎡	25.8%	非開示（注1）	非開示（注1）	非開示（注1）
賃貸借形態：非開示（注1）						
中途解約：非開示（注1）						
賃料改定：非開示（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）賃貸借契約が複数存在しているため、賃貸面積は、各賃貸借契約に記載されている各数値の合計を記載しています。

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP八潮
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	9,650百万円
価格時点	平成28年3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	9,650百万円	DCF法及び直接還元法を適用の上査定。
直接還元法による価格	9,720百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費・PMフィー	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益（NOI： - ）	486百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益（NCF： + - ）	476百万円	
還元利回り	4.9%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
DCF法による価格	9,580百万円	
割引率	4.6%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
最終還元利回り	5.2%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
原価法による積算価格	9,450百万円	
土地比率	53.4%	
建物比率	46.6%	
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	特になし	

（注）賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

マーケット分析

立地

対象不動産は、東京外環自動車道の「外環三郷西IC」や「草加IC」へのアクセスが容易であり、東京外環自動車道を利用することで、首都圏内陸を広域的にカバーすることができ、国道4号により東京都心部へのアクセス性にも優れています。管轄エリアとしては、東京都心のみならず、さいたま市中心部もカバーでき、全方位を配送ルートとして捉えることができるため、物流拠点としての配送利便性は良好です。

東京外環自動車道は、「三郷JCT」から「三郷南IC」まで延伸していますが、将来的には首都高速湾岸線と連結し、千葉方面へのアクセスも向上するため、更なる立地ポテンシャルの向上が期待できます。

周辺環境については、大型物流施設が立地する物流施設集積エリアであるため、騒音等によるクレームの発生の懸念は少なく、24時間稼働が可能な立地といえます。

雇用確保の面においては、周辺の草加市や八潮市内に住宅の集積がみられ、バス停にも近接していることから、従業者を確保しやすい環境に立地しているといえます。

建物特性

対象不動産は、延床面積約40,000㎡、4階建て（倉庫部分は3階建て）のボックス型MFLPで、複数の物流会社等により利用されています。1階の両面にトラックバースが設置されているため、配送効率性が確保されています。

基本スペックとしては、有効天井高6.0m、床荷重1.5t/㎡、柱間隔10.25m×11m、ドックレベラー8基と高い汎用性を備えており、庫内配送設備については、荷物用エレベーター4基、垂直搬送機4基が設置されており、高い配送効率性を有しています。

敷地内のオペレーションについては、出入り口が2カ所設置されており、一方通行となっているため煩雑になりにくく、配送頻度の高いテナントへの対応が可能です。

BCP（事業継続計画）の観点については、災害時や停電時に利用可能な非常用発電機を備えています。また、環境負荷軽減の一環として、屋上に太陽光パネルが設置されています。



物件番号	MFLP厚木		用途	物流施設	
5					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得予定年月日	平成28年 8 月 2 日			信託設定日	平成28年 8 月 2 日
取得予定価格	7,810百万円			信託期間満了日	平成38年 8 月31日
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	所在地	神奈川県愛甲郡愛川町 中津字桜台4021番 1		建築時期	平成27年 3 月13日
	敷地面積	20,522㎡		延床面積	40,942㎡
	用途地域	工業専用地域		構造 / 階数	鉄骨造 5 階建
	容積率	200%		種類	倉庫、事務所
	建ぺい率	60%（注1）		物件タイプ	スロープ型MFLP
PM会社 / LM会社	三井不動産株式会社		環境評価	CASBEEかながわAランク	
マスターリース会社					
マスターリース種別				テナント数	1
特記事項	・本土地の一部に関し、東京電力株式会社に対し送電線路の架設及び保守等のための地役権が設定されており、また、東京電力株式会社との間で送電線路に支障となる行為の禁止を内容とする契約が締結されています。				

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
サン都市建物株式会社	貸事務所業	40,958㎡	100.0%	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：原則として賃貸借期間中に本契約を解除することはできません。						
賃料改定：原則として改定しないこととされていますが、経済情勢に著しい変動があった場合、協議の上、改定することができるかとされています。						

（注1）本物件の土地の建ぺい率は60%ですが、適用される建ぺい率は45%となります。

（注2）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP厚木
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	7,810百万円
価格時点	平成28年3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	7,810百万円	DCF法及び直接還元法を適用の上査定。
直接還元法による価格	7,880百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費・PMフィー	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益（NOI： - ）	406百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益（NCF： + - ）	394百万円	
還元利回り	5.0%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
DCF法による価格	7,730百万円	
割引率	4.7%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
最終還元利回り	5.4%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
原価法による積算価格	7,760百万円	
土地比率	43.7%	
建物比率	56.3%	
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	特になし	

（注）賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

マーケット分析

立地

対象不動産は、東名高速道路及び国道246号により東京西部の中心部及び川崎・横浜の中心部を管轄でき、また圏央道、国道129号により多摩地区への配送も可能な広域管轄拠点として高いニーズが期待できる立地です。最寄ICである圏央道「相模原愛川IC」から約1.7kmの距離に位置し、アクセス性にも優れています。

また、東日本大震災以降、企業による物流拠点の立地選定に際して、BCP(事業継続計画)の観点を重視する傾向が強まっているため、対象不動産周辺の地盤が強固であることも立地優位性の一つとして考えられます。

操業環境については、工業系施設が集積する内陸工業団地内にあり、騒音等によるクレーム発生の懸念は少なく、24時間稼働が可能な立地といえます。

雇用確保の観点では、最寄駅からは徒歩圏外になりますが、周辺の厚木市、相模原市等には人口の集積がみられ、対象不動産から徒歩圏内のバス停を利用することができます。

建物特性

対象不動産は、延床面積約40,000㎡、5階建てのスロープ型MFLPで、物流会社により利用されています。1階の両面と2階にトラックバースが設置されており、スロープにより2階のトラックバースにもトラックが直接接車可能であるため、配送効率性は高いといえます。

基本仕様としては、有効天井高5.5m(一部4.5m)、床荷重1.5t/㎡、柱間隔11m×10.4m、庫内配送設備については、荷物用エレベーター3基、垂直搬送機3基を備えており、高い汎用性が確保されています。また、環境負荷軽減の一環として、屋上には太陽光パネルが設置されています。



物件番号	MFLP船橋西浦		用途	物流施設	
6					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得予定年月日	平成28年 8 月 2 日			信託設定日	平成26年 9 月30日
取得予定価格	6,970百万円			信託期間満了日	平成38年 8 月31日
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	所在地	千葉県船橋市西浦三丁目10番13		建築時期	平成27年 2 月 6 日
	敷地面積	15,518㎡		延床面積	30,947㎡
	用途地域	工業専用地域		構造 / 階数	鉄骨造 4 階建
	容積率	200%		種類	倉庫、事務所
	建ぺい率	60%		物件タイプ	ボックス型MFLP
PM会社 / LM会社	三井不動産株式会社		環境評価	CASBEE新築 A ランク	
マスターリース会社			テナント数	1	
マスターリース種別					
特記事項	該当ありません。				

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
株式会社ダイワコーポレーション	倉庫業（冷蔵倉庫業を除きます。）	31,034㎡	100.0%	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP船橋西浦
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	6,970百万円
価格時点	平成28年3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	6,970百万円	DCF法及び直接還元法を適用の上査定。
直接還元法による価格	7,030百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費・PMフィー	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益（NOI： - ）	360百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益（NCF： + - ）	351百万円	
還元利回り	5.0%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
DCF法による価格	6,910百万円	
割引率	4.6%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
最終還元利回り	5.3%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
原価法による積算価格	6,680百万円	
土地比率	49.9%	
建物比率	50.1%	
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	特になし	

（注）賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

マーケット分析

立地

対象不動産は、東関東自動車道「湾岸市川IC」より約0.8km、首都高速湾岸線「千鳥町IC」より約3.8kmとアクセス性が高いため、東京都心及び千葉市内を見据えた物流拠点としての機能が期待される立地になります。操業環境については、周囲が物流施設・工場の集積地であることから、周辺住民等によるクレーム発生の懸念は少なく、24時間操業が可能な物流適地になります。

また、最寄駅であるJR京葉線「二俣新町駅」から徒歩約13分と徒歩圏内に位置しており、近時、テナントが物流拠点の立地選定に際して重要視する要因の一つである従業者の雇用を確保しやすい環境にあります。

建物特性

対象不動産は、延床面積約30,000㎡、4階建てのボックス型MFLPで、物流会社により利用されています。1階の両面にトラックバースが配置されており、高い配送効率性が確保されています。

基本仕様としては、有効天井高5.5m、床荷重1.5t/㎡、柱間隔11m×11.45m、ドックレベラー8基が設置されているため、高い汎用性を備えており、庫内配送設備としては、荷物用エレベーター6基、垂直搬送機2基が設置されています。

また、屋上には環境負荷軽減の一環として、太陽光パネルが設置されています。



物件番号	MFLP柏		用途	物流施設	
7					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得予定年月日	平成28年 8 月 2 日			信託設定日	平成28年 8 月 2 日
取得予定価格	6,300百万円			信託期間満了日	平成38年 8 月31日
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	所在地	千葉県柏市青田新田飛地字向割259番 1		建築時期	平成27年11月30日
	敷地面積	15,484㎡		延床面積	31,242㎡
	用途地域	工業専用地域		構造 / 階数	鉄筋コンクリート造 4 階建
	容積率	200%		種類	倉庫、事務所
	建ぺい率	60%（注1）		物件タイプ	ボックス型MFLP
PM会社 / LM会社	三井不動産株式会社		環境評価	CASBEE新築 A ランク	
マスターリース会社					
マスターリース種別				テナント数	1
特記事項	・西側隣接地より縁石の一部等が本件土地に越境していますが、かかる越境について、隣接地所有者と越境の取扱いについて合意しています。				

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
株式会社日立物流	集配利用運送業	31,291㎡	100.0%	非開示 （注2）	非開示 （注2）	非開示 （注2）
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：原則として賃貸借契約期間中に本契約を解除することはできません。						
賃料改定：原則として改定しないこととされていますが、経済情勢に著しい変動があった場合、協議の上、改定することができるかとされています。						

（注1）本物件の土地の建ぺい率は60%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は70%となります。

（注2）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP柏
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	6,300百万円
価格時点	平成28年3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	6,300百万円	DCF法及び直接還元法を適用の上査定。
直接還元法による価格	6,330百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	
空室等損失等	非開示（注）	
運営費用	非開示（注）	
維持管理費・PMフィー	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
運営純収益（NOI： - ）	314百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益（NCF： + - ）	310百万円	
還元利回り	4.9%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
DCF法による価格	6,260百万円	
割引率	4.6%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味して査定。
最終還元利回り	5.1%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
原価法による積算価格	6,230百万円	
土地比率	43.0%	
建物比率	57.0%	
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	特になし	

（注）賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

マーケット分析

立地

対象不動産は、首都圏の主要環状線である国道16号、国道6号を利用することにより、千葉県のみならず埼玉県、東京都を含めた全方位を配送ルートとして捉えることができます。また、常磐自動車道「柏IC」から「三郷JCT」を経由して東京外環自動車道、首都高速に接続することにより、首都圏全域を見据えた広域管轄拠点としても考えることができます。さらに、対象不動産は、国道6号に隣接し、国道16号へのアクセス性が高く、最寄ICである「柏IC」にも至近という交通利便性の良い立地になります。最寄駅からは徒歩圏外になりますが、徒歩圏内のバス停を利用することができるほか、周辺に住宅の集積もみられることから、従業員の雇用確保の観点ではプラス要因となり、物流運営の面で高い立地優位性を有しています。

建物特性

対象不動産は、延床面積約30,000㎡、4階建てのボックス型MFLPで、1階にL字型のトラックバースが設置されており、配送効率性が確保されています。

基本仕様としては、有効天井高5.5m、床荷重1.5t/㎡、柱間隔10.5m×10.9m、ドックレバラー6基、庫内配送設備については荷物用エレベーター2基、垂直搬送機4基が設置されており、高い汎用性を備えています。

BCP(事業継続計画)の観点については、災害時や停電時に利用可能な非常用発電機を備えています。また、環境負荷低減の一環として、屋上に大規模太陽光パネルが設置されています。



物件番号	MFLP堺	用途	物流施設		
8					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得予定年月日	平成28年8月2日		信託設定日	平成26年9月1日	
取得予定価格	4,500百万円		信託期間満了日	平成36年9月30日	
土地	所有形態	所有権 (準共有持分20%)	建物	所有形態	所有権 (準共有持分20%)
	所在地	大阪府堺市堺区築港八幡町1番171		建築時期	平成26年9月11日
	敷地面積	57,792㎡		延床面積	125,127㎡
	用途地域	工業専用地域		構造/階数	鉄骨造5階建
	容積率	200%		種類	倉庫、事務所
	建ぺい率	60%		物件タイプ	ランプウェイ型MFLP
PM会社/LM会社	三井不動産株式会社		環境評価	CASBEE新築Sランク	
マスターリース会社		テナント数	5		
マスターリース種別					
特記事項	<p>・本件土地から一般道へ抜ける通路が、北側隣接地内及びその先の道路上に設置され、当該隣接地所有者と本件土地の信託受託者との合意により、本件土地上の物流施設を利用する車両は、当該通路を通行することが可能です。なお、当該隣接地所有者は、独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構より当該隣接地先の道路に係る占用許可を得て当該通路を設置しています。</p> <p>・準共有者間協定書(以下この特記事項において「本協定」といいます。)において、以下の事項が定められています。</p> <p>本投資法人が本信託受益権の準共有持分を取得した日から5年間、各準共有者はそれぞれの準共有持分に従った本信託受益権の分割を請求できないものとされています。また、かかる期間の経過時点の6か月前までに、いずれの準共有者からも本信託受益権の分割に関して何らかの申し出がない場合には、更に5年間延長するものとし、その後も同様とされています。</p> <p>各準共有者は、その保有する準共有持分の全部又は一部について、他の準共有者全員の書面による承諾なくして第三者に対する譲渡等を行ってはならないものとされています。但し、これに従って譲渡する場合はこの限りではありません。</p> <p>各準共有者は、その保有する準共有持分の全部又は一部を譲渡しようとする場合には、第三者との交渉その他売却活動を開始する前に、優先して事前に他の準共有者間との間で譲渡交渉を行うものとして、譲渡価格等について協議することになっています。</p> <p>本物件及び本信託受益権に関する意思決定は、準共有者全員の同意によって決定する事項があるところ、本協定に従い全準共有者の合意が得られず、かつ、本不動産の運営管理が著しく困難になることが判明した場合は、各準共有者は他の準共有者に対して、書面により、自らの保有する準共有持分に関する買取希望価格を通知して、買い取ることを請求することができる等とされています。</p> <p>・南側隣接地よりコンクリートの一部、北西側隣接地より縁石の一部が本件土地にそれぞれ越境しています。本件土地よりコンクリートの一部が南側隣接地に、フェンスの一部が東側隣接地にそれぞれ越境しています。これらの越境について、各隣接地所有者と覚書を締結すること等により確認を行っています。</p>				

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
賃貸借形態：非開示(注2)						
中途解約：非開示(注2)						
賃料改定：非開示(注2)						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
株式会社 ビックカメラ	電気事務機械 器具小売業 (中古品を除 きます。)	16,399m ²	14.6%	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：非開示(注2)						
賃料改定：非開示(注2)						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
大協通運株 式会社	一般貨物自動 車運送業	16,148m ²	14.4%	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：非開示(注2)						
賃料改定：非開示(注2)						

(注1) 本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち20%を取得する予定ですが、物件全体の数値を記載しています。

(注2) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP堺
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額（注1）	4,500百万円
価格時点	平成28年3月31日

項目	内容（注1）	概要等
収益価格	4,500百万円	DCF法及び直接還元法を適用の上査定。
直接還元法による価格	4,460百万円	
運営収益	310百万円	
可能総収益	324百万円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入等を査定。
空室等損失等	14百万円	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定。
運営費用	79百万円	
維持管理費・PMフィー（注2）	20百万円	過年度実績及び現行の契約条件等に基づき、類似不動産の維持管理費・PM料率の水準による検証を行い査定。
水道光熱費	18百万円	過年度実績額に基づき査定。
修繕費	2百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の修繕費の水準に基づき査定。
テナント募集費用等	2百万円	賃借人の想定回転期間をもとに査定。
公租公課	33百万円	過年度実績額、類似不動産の水準を参考に査定。
損害保険料	1百万円	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	0百万円	類似不動産の水準を参考に査定。
運営純収益（NOI： - ）	231百万円	
一時金の運用益	2百万円	運用利回りは2.0%として査定。
資本的支出	6百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の更新費の水準に基づき査定。
純収益（NCF： + - ）	227百万円	
還元利回り	5.1%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
DCF法による価格	4,520百万円	
割引率	1～4年度 5.0% 5年度以降 5.2%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
最終還元利回り	5.3%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。

原価法による積算価格	4,360百万円	
土地比率	34.7%	
建物比率	65.3%	
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	特になし	

(注1) 本投資法人が取得を予定している物件の準共有持分割合(20%)に相当する数値を記載しています。

(注2) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務の各委託先の他の取引、ひいては当該委託先と本投資法人の関係に影響を与え、本投資法人の効率的な業務に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。

マーケット分析

立地

対象不動産は、阪神高速湾岸線「三宝IC」至近にあるため、湾岸部を縦横断する都市高速道路へのアクセスが良好で、大阪港や堺泉北港へも近接しているため広域輸送が可能な拠点性を有しています。今後は、東西の高速道路網として、阪神高速6号大和川線が平成31年度末に全線開通予定であり、大阪松原方面で阪神高速を経由し、近畿自動車道（大阪東部・北部方面）、阪和道（大阪南部方面）、西名阪自動車道（奈良方面）へ接続することになるため、リードタイム短縮に貢献するといえ、交通利便性が高まることが予想されます。

また、対象不動産は、工業専用地域内の工場・倉庫集積エリアに立地していることから騒音問題等が発生する懸念が少なく、24時間稼働や多頻度配送が可能な環境にあります。

雇用確保の面においては、最寄駅から徒歩圏外になりますが、徒歩圏内のバス停を利用することができるほか、背後に豊富な住宅地域を抱えており、従業員の雇用を確保しやすい環境に立地しています。

建物特性

対象不動産は、延床面積約130,000㎡、5階建てのランプウェイ型MFLPで、複数の物流会社、小売会社等により利用されています。各階にトラックが直接乗入れ可能な上り下り専用のダブルランプウェイ及び中央車路が設置されているため、配送効率が高い施設となっています。

基本スペックとしては、有効天井高5.5m、床荷重1.5t/㎡、柱間隔10m×11.5mと高い保管能力・汎用性を備えているため、幅広いテナント業種に対応が可能です。また、施設内には、従業員用の売店、カフェテリア等も設けられており、従業員の働きやすさにも配慮された施設となっています。

敷地内には、トラック待機スペースが30台、従業員用駐車場（4t車を含みます。）298台設置されており、十分なスペースが確保されています。

BCP（事業継続計画）の観点については、免震構造、非常用発電機が採用されているため、テナントへの訴求力は高いといえます。また、環境負荷低減の一環として、屋上には大規模太陽光パネルが設置されています。

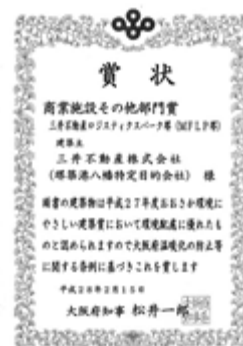
< 優先交渉権 >

本投資法人は対象物件に係る信託受益権準共有持分20%を取得する予定であり、堺築港八幡特定目的会社（三井不動産による100%優先出資）が保有している対象物件に係る信託受益権準共有持分80%について優先交渉権を有する予定です。



< 環境配慮 >

対象物件は、物流施設として非常に高い環境性能を有しているとの評価を受け、平成27年度おおさか環境に優しい建築賞を受賞しています。



物件番号	MFIP印西		用途	インダストリアル不動産	
9					
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得予定年月日	平成28年 8 月 2 日			信託設定日	平成28年 8 月 2 日
取得予定価格	2,180百万円			信託期間満了日	平成38年 8 月31日
土地	所有形態	所有権 (準共有持分20%)		所有形態	所有権 (準共有持分20%)
	所在地	千葉県印西市泉野二丁目101番14		建築時期	平成26年 2 月28日
	敷地面積	25,000㎡		延床面積	40,478㎡
	用途地域	準工業地域		構造 / 階数	鉄骨造 5 階建
	容積率	200%		種類	事務所
	建ぺい率	60% (注 2)		物件タイプ	データセンター
PM会社 / LM会社	三井不動産株式会社		環境評価		
マスターリース会社			テナント数	非開示 (注 3)	
マスターリース種別					
特記事項	<p>・ 準共有者間協定書（以下この特記事項において「本協定」といいます。）において、以下の事項が定められています。</p> <p>本投資法人が本信託受益権の準共有持分を取得した日から5年間、各準共有者はそれぞれの準共有持分に従った本信託受益権の分割を請求できないものとされています。また、かかる期間の経過時点の6か月前までに、いずれの準共有者からも本信託受益権の分割に関して何らかの申し出がない場合には、更に5年間延長するものとし、その後も同様とされます。</p> <p>各準共有者は、その保有する準共有持分の全部又は一部について、他の準共有者全員の書面による承諾なくして第三者に対する譲渡等を行ってはならないものとされています。但し、 に従って譲渡する場合はこの限りではありません。</p> <p>各準共有者は、その保有する準共有持分の全部又は一部を譲渡しようとする場合には、第三者との交渉その他売却活動を開始する前に、優先して事前に他の準共有者間との間で譲渡交渉を行うものとして、譲渡価格等について協議することになっています。</p> <p>本物件及び本信託受益権に関する意思決定は、準共有者全員の同意によって決定する事項があるところ、本協定に従い全準共有者の合意が得られず、かつ、本不動産の運営管理が著しく困難になることが判明した場合は、各準共有者は他の準共有者に対して、書面により、自らの保有する準共有持分に関する買取希望価格を通知して、買い取ることを請求することができる等とされています。</p>				

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
非開示 (注 3)	非開示 (注 3)	非開示 (注 3)	非開示 (注 3)	非開示 (注 3)	非開示 (注 3)	非開示 (注 3)
賃貸借形態：非開示 (注 3)						
中途解約：非開示 (注 3)						
賃料改定：非開示 (注 3)						

(注 1) 本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち20%を取得する予定ですが、物件全体の数値を記載しています。

(注 2) 本物件の土地の建ぺい率は60%ですが、適用される建ぺい率は70%となります。

(注 3) 賃借人からその名称及びテナント賃貸借に係る主要な条件等につき、開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

鑑定評価書の概要	
物件名	MFIP印西
鑑定評価機関	シーピーアールイー株式会社
鑑定評価額（注1）	2,180百万円
価格時点	平成28年3月31日

項目	内容（注1）	概要等
収益価格	2,180百万円	DCF法及び直接還元法を適用の上査定。
直接還元法による価格	2,180百万円	
運営収益	非開示（注2）	
可能総収益	非開示（注2）	
空室等損失等	非開示（注2）	
運営費用	非開示（注2）	
維持管理費・PMフィー	非開示（注2）	
水道光熱費	非開示（注2）	
修繕費	非開示（注2）	
テナント募集費用等	非開示（注2）	
公租公課	非開示（注2）	
損害保険料	非開示（注2）	
その他費用	非開示（注2）	
運営純収益（NOI： - ）	非開示（注2）	
一時金の運用益	非開示（注2）	
資本的支出	非開示（注2）	
純収益（NCF： + - ）	非開示（注2）	
還元利回り	5.4%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
DCF法による価格	2,180百万円	
割引率	5.1%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
最終還元利回り	5.5%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
原価法による積算価格	1,920百万円	
土地比率	32.9%	
建物比率	67.1%	
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	特になし	

（注1）本投資法人が取得を予定している物件の準共有持分割合（20%）に相当する数値を記載しています。

（注2）賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

マーケット分析

立地

対象不動産は、都心から車で約1時間の距離に位置しているほか、大型地震発生時の交通規制エリア外であるため、非常時も駆けつけることが可能であり、良好なアクセス性を有しています。

また、対象不動産周辺の地盤は、強固な洪積台地(下総台地)で、周囲40km圏内に主要な活断層がないことが確認されています。海岸から20km以上離れた海拔22.55mに位置しており、津波の心配はなく、液状化リスクの範囲からも外れており、データセンターに最適な立地条件を備えています。

千葉ニュータウンでは、耐震性を有する共同溝を通じてライフライン(電力ケーブル、通信ケーブル、地域冷暖房(冷水、温水)、上水道など)が供給されており、インフラ面でも優位性を備えているため、周辺には金融機関などのコンピュータセンターが集中しています。

建物特性

対象不動産は、免震構造を採用しており、本資産運用会社は、テナントがデータセンターの建物選定において重要視する要因の一つである耐震性能に優れた施設であると考えています。

<優先交渉権>

本投資法人は対象物件に係る信託受益権準共有持分20%を取得する予定であり、印西特定目的会社(三井不動産による100%優先出資)が保有している対象物件に係る信託受益権準共有持分80%について優先交渉権を有する予定です。



(3)【分配方針】

分配方針

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとするほか、金銭の分配にあたっては、投信協会が定める諸規則に従うものとします(規約第35条第1項)。

- (ア) 本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額(以下「分配可能金額」といいます。)は、投信法及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に準拠して決算期ごとに計算される利益の金額をいいます。
- (イ) 分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項に定める投資法人の課税の特例(以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。)に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額(法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。)を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします(但し、分配可能金額を上限とします。)。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を利益から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。
- (ウ) 分配金に充当せず留保した利益及び決算期までに稼得した利益については、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用を行うものとします。

利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)

本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等により本投資法人が適切と判断する場合、前記(イ)で定める分配金額に投信協会の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合又は本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができます。なお、本投資法人は、原則として每期継続的に分配可能金額を超える金銭の分配を行う方針です。また、その実施及び金額の決定にあたっては、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及び本投資法人の財務状態に十分配慮します。但し、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には分配可能金額を超える金銭の分配を行いません(規約第35条第2項)。

(注1) 利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)は、すべての投資主に対して、利益の範囲内で行う金銭の分配に加えて本投資法人の判断により行う分配であり、オープン・エンド型の投資法人の投資口の場合に各投資主からの請求により行われる投資口の払戻しとは異なります。なお、本投資法人は、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。詳細については、前記「(1)投資方針/安定性と効率性を重視した財務運営及びキャッシュマネジメント/(イ)効率的なキャッシュマネジメント」をご参照ください。

(注2) クローズド・エンド型の投資法人は、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て、利益の金額を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行うことが可能です(投信協会「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」)。

分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、原則として決算期から3ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配します(規約第35条第3項)。

分配金の除斥期間

分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします(規約第35条第4項)。

(4)【投資制限】

規約により定める投資制限

規約により定める投資制限(規約第30条)は、次のとおりです。

- (ア) 金銭債権(投信法施行令第3条第7号に規定する金銭債権をいいます。)及び有価証券(金融商品取引法第2条第1項に規定する有価証券及び同条第2項の規定により有価証券とみなされる権利をいいます。不動産等、不動産対応証券及び規約第29条第1項2号若しくは3号又は第2項1号 ないし に該当するものを除きます。)については、積極的に投資を行うものではなく、余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、その他の場合は不動産関連資産との関連性を勘案した運用を図るものとし、
- (イ) デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、本投資法人の運用資産に関わる為替変動リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとし、

金融商品取引法及び投信法による投資制限

本投資法人は金融商品取引法及び投信法による投資制限に従います。主なものは、次のとおりです。

(ア) 資産運用会社による運用の制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為の主なものは、次のとおりです。

a. 自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第1号)。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令(平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。)(以下「業府令」といいます。)第128条で定めるものを除きます。

b. 運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第2号)。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

c. 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第3号)。

d. 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第42条の2第4号)。

e. 分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は拠出された金銭(これに類するものとして政令で定めるものを含みます。)が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして業府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引(金融商品取引法第2条第8項第1号、第2号又は第7号から第9号までに掲げる行為をいいます。)を行うこと(金融商品取引法第40条の3)。

- () 金融商品取引法第2条第2項第5号又は第6号に掲げる権利
- () 金融商品取引法第2条第1項第21号に掲げる有価証券(金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。)(以下「金融商品取引法施行令」といいます。))で定めるものに限りま。
- () 金融商品取引法第2条第2項第7号に掲げる権利(金融商品取引法施行令で定めるものに限りま。

f. その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為(金融商品取引法第42条の2第7号、同法第44条の3第1項第3号、業府令第130条)。

- () 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。)(業府令第130条第1項第1号)。
- () 資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと(同項第2号)。
- () 第三者(資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。)の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと(同項第3号、金融商品取引法第44条の3第1項第3号)。
- () 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと(業府令第130条第1項第4号)。
- () 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと(同項第5号)。
- () 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと(但し、資産運用会社があらかじめ個別の取引毎にすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。)(同項第6号)。
- () その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

(イ) 同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません(投信法第194条、投信法施行規則第221条)。もっとも、投資法人が、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令等の制限により、不動産の取得等を行うことができない場合において、専ら不動産の取得等を行うことを目的とする法人の株式を取得するときはこの限りではありません(投信法第194条第2項)。

(ウ) 自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、当該投資法人の投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において当該投資口を取得するときは、この限りではありません(投信法第80条第1項)。

- a. 資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合
- b. 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
- c. 投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
- d. その他投信法施行規則で定める場合

(エ) 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人(子法人)の発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資法人(親法人)の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません(投信法第81条第1項、第2項)。

- a. 合併後消滅する投資法人から親法人の投資口を承継する場合
- b. その他投信法施行規則で定める場合

なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます(投信法第81条第4項)。

(オ) 利害関係人等との一定の取引制限

投資法人とその資産運用会社の利害関係人等との間で不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引が行われる場合には、当該資産運用会社は、予め、当該投資法人の同意(役員会の承認を必要とします。)を得なければなりません(投信法第201条の2)。但し、一定の軽微基準に該当する場合は、この限りではありません(同条第1項括弧書き、投信法施行規則第245条の2)。

その他の投資制限

(ア) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(イ) 借入れ及び投資法人債

- a. 本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済(敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債(短期投資法人債を含みます。以下同じです。))の債務の返済を含みます。)等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ(コール市場を通じて行う場合を含みます。)又は投資法人債を発行することができます。但し、短期投資法人債の発行

により調達した資金の用途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家(但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限りません。)からの借入れに限るものとします(規約第36条第1項)。

b. 上記a.の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします(規約第36条第2項)。

c. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします(規約第36条第3項)。

(ウ) 集中投資

集中投資について法令上の制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「(1)投資方針」をご参照ください。

(エ) 他のファンドへの投資

他のファンド(投資口及び投資信託の受益証券)への投資について、規約上の制限はありません。

3【投資リスク】

以下において、本投資口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。また、今後本投資法人が投資法人債(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。)を発行する場合、これらの事項は、本投資法人債への投資に関してもリスク要因となる可能性があります。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、これらの事項は平成28年7月1日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) 市場価格変動に関するリスク
- (ウ) 金銭の分配に関するリスク
- (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) 三井不動産等との連携に関するリスク
- (エ) 資産運用会社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) 不動産の価格変動、流動性等に関するリスク
- (イ) 物流施設を重点投資の対象としていることによるリスク
- (ウ) 投資対象にインダストリアル不動産が含まれていることによるリスク
- (エ) 不動産の偏在に関するリスク
- (オ) 不動産の瑕疵に関するリスク
- (カ) 土地の境界等に関するリスク
- (キ) 建物の事故又は天災地変に関するリスク
- (ク) 建築基準法等の規制に関するリスク
- (ケ) 有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
- (コ) 埋立地に関するリスク
- (サ) 不動産の所有者責任に関するリスク
- (シ) 共有物件に関するリスク
- (ス) 借地権に関するリスク
- (セ) 売主の倒産等の影響に関するリスク
- (ソ) 専門家報告書等に関するリスク
- (タ) マーケットレポートへの依存に関するリスク
- (チ) 収入及び支出に関するリスク
- (ツ) PM会社に関するリスク

- (テ) 少数のテナントやシングル・テナントに関するリスク
 - (ト) 特定の物件への依存度が高いことに係るリスク
 - (ナ) 敷金及び保証金に関するリスク
 - (ニ) 転貸に関するリスク
 - (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
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
匿名組合出資持分への投資に関するリスク
特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
税制等に関するリスク
 - (ア) 導管性の維持に関する一般的なリスク
 - (イ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
 - (ウ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
 - (エ) 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
 - (オ) 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
 - (カ) 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
 - (キ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (ク) 一般的な税制の変更に関するリスク
 - (ケ) 減損会計の適用に関するリスク
海外不動産への投資に関するリスク
 - (ア) 海外不動産等の取得及び管理運用に関するリスク
 - (イ) 投資対象地域に関するリスク
 - (ウ) 外国為替についての会計処理に関するリスク
 - (エ) 海外不動産等への減損会計の適用に関するリスク
 - (オ) 外国法人税の発生により分配金が減少するリスク
 - (カ) 外国法人税の影響により支払配当要件を満たせないリスク
- 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

本投資口へ投資した後、換金・投資回収を行う際、本投資口につき、取得時の価格より低廉な価格で譲渡することを余儀なくされ、又は希望した時期と条件では譲渡できない場合があります(注)。また、本投資法人が本投資法人債を発行した場合、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。

(注) 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、上場す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。本投資口は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場を予定しています。しかしながら、本書による一般募集の完了後に東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場されるとの保証はありません。また、上場後においても、投資家の希望する時期や条件で取引できる保証も、常に買主が存在するとの保証もなく、譲渡価格を保証する第

三者も存在しません。さらに、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。

(イ) 市場価格変動に関するリスク

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、当初の投資額の回収が保証されているものではありません。上場後における本投資口の市場価格は、様々な要因により変動し、例えば、金融情勢(注1)、不動産市況(注2)、本投資法人による新投資口の追加発行(注3)、その他市場を取り巻く様々な要因(注4)の影響を受けて変動することがあります。

- (注1) 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のほか、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の金融情勢による影響を受け、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。
- (注2) 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、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。
- (注3) 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、本投資口1口当たりの分配金の減少・純資産額が希薄化する場合に、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。
- (注4) 例えば、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、行政処分等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、行政処分等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びることを通じて、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

(ウ) 金銭の分配に関するリスク

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(注)。

- (注) 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、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、現金不足等が生じる場合があり、したがって、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、前記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / 安定性と効率性を重視した財務運営及びキャッシュマネジメント / (イ) 効率的なキャッシュマネジメント」に記載の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)を行う方針ですが、利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)が行われるとの保証はありません(注)。

- (注) 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、本投資法人が決定した金額を利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)として、利益の範囲内で行う金銭の分配に加えて分配することができます。また、本投資法人は、法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たすため又は本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えるために、本投資法人が決定した金額を、利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)として、利益の範囲内で行う金銭の分配に加えて分配することができます。

なお、本投資法人は、当面の間は、当該営業期間におけるFF0(但し、不動産売却益等を除きます。)の70%に相当する金額を目処とした継続的な利益超過分配を、利益分配に加えて原則として毎期継続的に行う方針です。しかしながら、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに本投資法人における当該営業期間の減価償却費に占める利益超過分配の割合、LTVの水準及び余剰現預金の状況等を勘案し、継続的な利益超過分配を行わない場合もあります。さらに、長期的な保有資産の維持管理を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合、当該営業期間の減価償却費相当額から当該営業期間の利益超過分配の額を控除した金額が、エンジニアリング・レポートに記載された資本的支出相当額の6ヶ月平均額の2倍以上の金額を下回る場合においては、分配金額が利益分配相当の総額を下回らない限度において利益超過分配の額を減額するものとし、利益超過分配を実施しない場合もあります。また、安定的な財務運営を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合に鑑定LTVが60%を超える場合においては、利益超過分配を実施しないものとします。これらの場合、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)の実施に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が相対的に大きくなることや、機動的な物件取得にあたり資金が不足する可能性が相対的に大きくなる可能性があります。

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。

（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、法令上の一定の権利を有していますが、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（注）。

（注）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。しかし、株式会社における場合と異なり、投資法人においては、役員会の承認のみをもって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（投信法第131条第2項）が確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認は必要とされていません。また、投資主総会は決算期毎に招集されることも想定されていません。また、投資主総会が開催された場合にも、ある投資主がその総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときは、当該投資主は当該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．役員の職務遂行に関するリスク及びインサイダー取引規制に関するリスク

本投資法人の執行役員及び監督役員は、法令上、善管注意義務及び忠実義務を負いますが、それらの義務が遵守されるとの保証はありません（注1）。本投資法人の執行役員及び監督役員が、法規制（注2）や内部管理態勢（注3）にもかかわらず、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可能性があります。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する可能性があります。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、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

（注1）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るとの保証はありません。

（注2）本投資口は、上場後、金融商品取引法で定める、いわゆるインサイダー取引規制の適用を受けることとなります。

（注3）本投資法人は内部規程を設け、執行役員及び監督役員がかかる取引を行うことを制限しています。

b．投資法人の資金調達及び金利変動に関するリスク

本投資法人は、資金調達を目的として、新投資口を発行することがありますが、新投資口の発行価格はその時々市場価格により左右されることから本投資法人が必要とする時期及び条件で新投資口を発行できるとの保証はありません。

また、新投資口の発行の方法によるほか、本投資法人は、資金調達を目的として、借入れの実施及び投資法人債の発行を行うことがありますが、本投資法人が必要とする時期及び条件で借入れ及び投資法人債を発行できるとの保証はありません（注1）。

なお、本投資法人が借入れ及び投資法人債を発行するにあたっては限度額や借入先等に関する制限があり（注2）、また、その資金調達に際し財務制限条項等の制約を受けることがあるため（注3、4）、その結果、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

さらには、資金調達に際して受ける制約のため、本投資法人が希望した価格や時期その他の条件で保有不動産の処分や建替等ができないおそれもあります（注5）。

加えて、本投資法人が、借入金につき期限前返済を行う場合、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）が発生するなど、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。本投資法人は、財務指標のうちLTVの上限を60%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LTVはその上限を超えることがあります。LTVの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

また、本投資法人は、金利変動の影響を軽減するため、変動金利と固定金利のスワップ取引及び長期借入れや返済期限の分散化等の取組みを行う予定です。しかし、これらの取組み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を及ぼす可能性があります。

- (注1) 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ことの保証はありません。また、借入れについて返済期限が到来した場合に、同一の借入先からは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。借入れ、投資法人債の発行又は新投資口の発行の方法によるほか、平成26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はまだ制度導入がなされたばかりであり、投資法人制度における確立した資金調達方法となるかは明らかではありません。
- (注2) 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1兆円と定められています。また、借入れにあたり、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）（詳細については、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（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限定することが要請されるため、規約上、借入先は適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものと定められており、借入先は事実上、制限されています。
- (注3) 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、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す、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。それにより本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。
- (注4) 本投資法人は、平成28年7月1日現在、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、複数の金融機関から融資に関する意向表明書又は融資を行う用意があるとの確認書面を入手しています。これを受け、本投資法人は、金融機関との間でローン契約を締結します。かかる契約において当初の借入時における担保及び保証の提供は想定されていませんが、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ます。
- (注5) 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が、制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が希望した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。

c. 投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

本投資法人は倒産手続の対象となり（注1）、また投信法上の登録を取り消されることがあり（注2）、これらの場合、本投資口の上場が廃止されます。また、本投資法人が解散し、清算手続に入る場合、投資主は、すべての債権者への償還の後でなければ、その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。

- (注1) 投資法人は一般の法人と同様に、債務超過に至る可能性があり、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て倒産手続に入ることがあります。
- (注2) 本投資法人は、投信法に基づき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）。

(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

本投資法人の業務を受託する者において、必要な業務が適正に遂行できない事態が生じた場合には、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に損害が発生する可能性があります（注）。

（注）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、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ており、また、使用人を雇用することはできません。そこで、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、これらの業務受託者（本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を併せて、以下「業務受託者」といいます。）の能力や信用性に依存することになります。金融商品取引法上、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、資産保管会社は信託業を兼営する銀行等一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者については、本投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適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融商品取引法及び投信法により本投資法人に対して負う善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合には、本投資法人に対し、適時適切な業務の提供ができないこととなり、その結果、投資法人の業務に悪影響を及ぼす可能性があります。また、業務受託者が、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。さらには、業務受託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、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があるほか、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

本資産運用会社は平成27年8月24日に設立され、本投資法人与平成28年3月7日付で資産運用委託契約を締結していますが、実質的には、資産運用は開始されておらず、運用実績はありません。

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用にあたり、投信法、金融商品取引法及び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るほか、法令上善管注意義務及び忠実義務を負った資産の運用を行います。これらをもって、運用成果に対して何らの保証を行うものではなく、またその運用能力を保証するものでもありません（注）。

（注）本資産運用会社が、資産の運用を行うためには投資運用業の登録を行う必要があり、金融商品取引法及び投信法に定める監督を受けます。

（ ）資産運用会社の行為に関するリスク

本資産運用会社の親会社である三井不動産及びそのグループ会社（以下「三井不動産等」といいます。）を含む利害関係人等と本投資法人との間で取引を行うに際して、本資産運用会社が、金融商品取引業者及び資産運用会社としての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（注1、2）。本資産運用会社は、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、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。

また、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おらず、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。

（注1）本資産運用会社の主要な役員は多くは、三井不動産からの出向者です。

（注2）資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務及び忠実義務を負い、さらに資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、金融商品取引法及び投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。

（ ）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しますが、本資産運用会社において定めた投資方針・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（注）。

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にも、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。

（注）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などの投資方針等を定めていますが、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行われる場合があります。

（ウ）三井不動産等との連携に関するリスク

三井不動産等は、本投資法人との間で各種の密接な関係を有しています（注）。したがって、本投資法人が、三井不動産等との間で平成28年7月1日現在と同一の関係を維持できなくなった場合又はサービス、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を及ぼす可能性があります。また、三井不動産等の業績が悪化した場合や、三井不動産等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を及ぼす可能性があります。

三井不動産は優先情報提供に関する契約に基づき、三井不動産が保有・運用する情報提供対象不動産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。

優先情報提供に関する契約の有効期間は、平成28年8月1日から平成38年7月31日までとされ、更新拒絶の通知がない限り自動更新されることとされていますが、契約の更新がなされない等により契約が終了した場合、三井不動産からの情報の提供が受けられなくなるおそれがあります。

（注）具体的には、三井不動産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・リーシング及びプロパティ・マネジメント業務の受託者であり、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資産運用会社への提供者であり、本資産運用会社の主要な役職員の出向元であるほか、本投資法人は、「MFLP」ブランドの使用許諾を三井不動産から受けるなど、本投資法人は、三井不動産等と強く連携し、多くのサポートを受けています。本投資法人と三井不動産との間の商標使用許諾契約の詳細については、後記「第三部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 2 利害関係人との取引制限 / (5) 利害関係人等との取引状況等」をご参照ください。

（エ）資産運用会社におけるインサイダー取引規制に関するリスク

本資産運用会社の役職員その他の内部者が、法規制（注1）や内部管理体制（注2）にもかかわらず、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可能性があります。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する可能性があります。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、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

（注1）本投資口は、上場後、金融商品取引法で定める、いわゆるインサイダー取引規制の適用を受けることとなります。

（注2）本資産運用会社は内部規程を設け、その役職員がかかる取引を行うことを制限しています。

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、また物流施設に重点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）不動産の価格変動、流動性等に関するリスク

本投資法人がその運用の対象とする不動産は、一般に、価格変動にさらされているほか（注1）、相対的に他の資産に比較し流動性は低い（注2）、本投資法人は、常にその投資方針に従った運用ができることの保証や収益を上げられることの保証はありません。

（注1）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。特に、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。また、本投資法人が不動産を取得した後これを処分する場合にも、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売却できない可能性があります。

（注2）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（デュー・ディリジェンス）したにもかかわらず、本投資法人の取得後、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。

（イ）物流施設を重点投資の対象としていることによるリスク

前記「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、特に三井不動産クオリティ（注1）を備えた先進的物流施設に対して重点的に投資を行っていく方針です。しかしながら、先進的物流施設について、希少性が高く需要が供給を上回る状態が今後とも持続する保証はありません（注2）。その場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、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（注3）。

（注1）三井不動産クオリティの詳細については、前記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / 本投資法人のポートフォリオ / (エ) クオリティへのこだわり / c. 三井不動産クオリティ」をご参照ください。

（注2）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化が生じることなどにより、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変動する可能性があります。

（注3）周辺環境や主要な輸送手段変化などの要因により、本投資法人が投資対象としている物流施設のテナント需要が後退した場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。例えば、当該物流施設の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設の建設が近隣で行われ、周辺環境が変動し、テナントの操業に支障が発生することがあります。その結果、テナント需要が後退する可能性があります。

また、現状の船舶、鉄道、航空機、自動車による物流輸送の役割が、技術革新や、インフラの利便性の変化、環境関連法規の制定による規制等により大きく変化し、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、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。

その他、景気減速により物流業界全体における全般的な景気が悪化した場合や今後の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した場合には、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、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、港湾労働法（昭和63年法律第40号）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悪影響を及ぼす可能性があります。

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）投資対象にインダストリアル不動産が含まれていることによるリスク

特定の又は特殊な用途に適合するように建設されたインダストリアル不動産は、用途の変更が困難である場合が多く、また、物件の特性から賃借人となりうる者が限定されることとなります。したがって、既存の賃借人が退去した場合、代替賃借人が入居するまでの非稼働期間が長期化する可能性があります。また、あるインダストリアル不動産の周辺地域の宅地化・市街地化、周辺のインフラの利便性の低下、将来の生産活動、物流及び交通・通信・エネルギーその他のインフラのあり方の変化による特定のインダストリアル不動産の用途適合性の低下、喪失等を理由として当該不動産のインダストリアル不動産としての価値が損なわれ、その結果、当該インダストリアル不動産に対する賃貸需要が後退し、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、インダストリアル不動産は、他の種類の不動産に比べ、立地、用途及び構造等が特殊であり、売り手及び買い手ともに限定される傾向があるため、一般的に流動性が低く、本投資法人が希望した時期及び条件でインダストリアル不動産を売却できない可能性があります。上記のほかにも、本投資法人がインダストリアル不動産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。

（エ）不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「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である物流施設は、一定地域に偏在する見込みです。したがって、一定地域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。

（注）本投資法人は、前記「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う結果、本投資法人の運用資産は、特に首都エリア（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県）及び関西エリア（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県）に偏在することが見込まれます。

（オ）不動産の瑕疵に関するリスク

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、本投資法人に損害が発生する可能性があります（注1、2、3、4）。これらの欠陥や瑕疵は、取得前にその物理的状況や権利関係等を詳細に調査（デュー・ディリジェンス）したにもかかわらず、取得後に判明する可能性もあります。加えて、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことや予想に反して当該不動産に第三者の権利が設定されていることがあります。このような場合、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なく、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります。

（注1）かかる瑕疵には、権利、地盤、地質、構造等に関する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得るほか、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とされることもあり得ます。

（注2）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又は法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、本投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができます。不動産の売買においては、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、民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負うとされるためです。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による保護を受けることができず、本投資法人に損害が発生することになります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任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。

（注3）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については、上記と同様のリスクがあります。不動産の信託契約及び受益権譲渡契約においても、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について瑕疵担保責任を負担させ、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させても、上記のように実効性がない場合があり、また、そもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である本投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、当該瑕疵の程度によっては、補修その他の措置をとったとしても、不動産の評価額が下落するおそれがあります。

（注4）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を負うことになる場合があります。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、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、不動産の売主として民法上負う瑕疵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）。

（カ）土地の境界等に関するリスク

我が国においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、土地の境界が曖昧なために予想外の費用又は損失が発生する可能性があります（注1）。同様に、越境物の存在により、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります（注2）。

（注1）土地の境界が曖昧な不動産において、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の本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります。

（注2）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、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（キ）建物の事故又は天災地変に関するリスク

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、不動産の評価額が下落するおそれもあります。

本投資法人は、建物に関する災害・事故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する方針ですが、災害・事故等のリスクが顕在化した場合に、保険金によって、必ずしも原状回復を行うことができるとは限りません（注1）。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震・大津波が起こった場合もすべてのケースにおいて損害が保険等でカバーされるとは限りません（注2）。

また、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を及ぼす可能性があります。

（注1）火災保険又は賠償責任保険等を付保することによって、災害・事故等の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。

（注2）天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震・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天災地変の影響を受ける可能性があります。本投資法人は、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、天災地変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、すべてのケースにおいて損害が保険でカバーされるとは限りません。

（ク）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（建築基準法と併せて、以下「建築基準法等」と総称します。）による規制を受けることもあります（注1）。そして、建築基準法等は、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、建築基準法等の規制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（注2）。このような場合には、不動産の評価額が下落するおそれがあります。

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、又は不動産の評価額が下落するおそれがあります。

（注1）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。

（注2）例えば、建築基準法は、耐震基準について昭和56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たがその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。

（ケ）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（注1）。

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も、同様の問題があります（注2）。

さらに、原子力発電所の事故等により、不動産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、当該不動産の使用収益性やその評価額が大幅に下落するおそれがあります。

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。

（注1）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。

（注2）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、当該不動産の評価額が大幅に下落するおそれがあります。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。

（コ）埋立地に関するリスク

本投資法人は、埋立地に立地する不動産に投資することがありますが、埋立地に所在する不動産には、土地に有害物質が含まれているリスクや災害等により被害を受けるリスクがあります（注1、2）。これらの理由により当該不動産が被害を受けた場合、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があるほか、当該不動産の評価額が下落するおそれがあります。

（注1）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については、前記「（ケ）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。

（注2）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があります。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については、前記「（キ）建物の事故又は天災地変に関するリスク」をご参照ください。

（サ）不動産の所有者責任に関するリスク

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（注1）。

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等を付保する方針ですが、すべてのケースにおいて損害が保険等でカバーされるとは限りません（注2）。

（注1）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）。

（注2）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損害が発生する可能性等があります。また、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。

（シ）共有物件に関するリスク

本投資法人が保有する不動産が第三者との間で共有されている場合には、当該不動産の持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手續の履行義務等、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、共有不動産において、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（注1）。また、他の共有者によって、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（注2）。

共有不動産を賃貸する場合、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の差し押さえを行うおそれがあるなど、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります（注3）。

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）を受けるおそれがありますが、その場合、本投資法人の意向にかかわらず、当該共有不動産を分割せざるを得なくなるなどの可能性があります（注4）。

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、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、共有物が分割されると、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可能性があります（注5）。

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り、その結果、流動性が低くなるおそれや不動産の評価額が減殺されるおそれがあります。

（注1）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。

（注2）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。

（注3）共有不動産を賃貸する場合、賃料債権は不可分債権と解されるおそれがあり、また、敷金返還債務は不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の共有者（賃貸人）の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部を差し押さえ、又は他の共有者がテナントからの敷金返還債務をその持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が敷金全額を返還せざるを得なくなる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた賃料のうち自己の持分に応じた金額の支払や返還した敷金のうち他の共有者の持分に応じた金額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。共有不動産に課税される固定資産税等の公租公課、共有不動産の修繕費、保険料等にも、他の共有者が債務を履行しない場合についても、同様の問題があります。

- (注4) 他の共有者から共有物の分割請求(民法第256条)を受け、他の共有者から共有物の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)。
- (注5) 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。

(ス) 借地権に関するリスク

本投資法人は借地権(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、借地権は、期限の到来等の事由により消滅します(注1)。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、建物を取り壊して敷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した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場合において、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可能性があります(注2)。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、本投資法人が希望した価格や時期その他の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(注3)。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を預託することもあり得ますが、敷地を返還する際に、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。

- (注1) 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。
- (注2) 敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されると、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には、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ません。
- (注3) 借地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、本投資法人が希望した価格や時期その他の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。

（セ）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、当該不動産の売買契約等が否認されるなどにより本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります（注1）。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、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（注2）。

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ことにより、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります。

（注1）本投資法人が不動産を取得した直後に、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、不動産は、破産財団等に取戻される一方で、本投資法人が売主に支払った売買代金等の返還請求権は、倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。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、本投資法人により大きな損害が発生する可能性があります。

（注2）本投資法人が、不動産を取得した際に、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ぶこととなります（破産法第170条、会社更生法第93条、民事再生法第134条）。

（ソ）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に留まり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません（注1）。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。

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ER（エンジニアリング・レポート）や地震リスク評価報告書についても、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に土壌汚染等の環境上の問題又は欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません（注2）。

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こ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、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります。

（注1）不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格における、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。

（注2）ER（エンジニアリング・レポート）や地震リスク調査評価報告書は、個々の専門家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そ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、不動産に土壌汚染等の環境上の問題又は欠陥、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。

（タ）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、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、マーケットレポートは、個々の専門家の分析に基づく意見の表明であり、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(注)。

(注) 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レポート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。

(チ) 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、様々な要因により減少する可能性があります(注)。

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、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、退去するテナントへの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、本投資法人に予想外の収入の減少をもたらす可能性があります。

(注) 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も、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とされていることがあります。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、平成28年7月1日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。

(ツ) PM会社に関するリスク

本投資法人は、建物の保守管理、テナントの管理を含めた不動産の管理の委託先として、その資質、経験、ノウハウ、テナント・リレーション等を総合的に勘案し、原則として、三井不動産をPM会社に選定する方針としていますが、選定したPM会社における業務遂行能力が低下した場合等においては、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に予想外の損害が発生する可能性があります(注)。

(注) 建物の保守管理、テナントの管理を含めた不動産の管理は、本投資法人の収益性を確保する観点から重要ですが、その良否は、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、その結果、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。本投資法人は、原則として、三井不動産をPM会社に選定する方針としていますが、選定したPM会社における人的・財産的基盤が今後とも優良であるとの保証はありません。したがって、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には、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に予想外の損害が発生する可能性があります。

(テ) 少数のテナントやシングル・テナントに関するリスク

本投資法人は、その保有する不動産につき、一部の少数のテナント又は単一のテナントに物件全体を賃貸することがあります。このような物件においては、様々な要因により、賃料収入が大きく減少するリスクや一度に多額の支出を余儀なくされるリスクがあります(注1)。

さらに、このようなシングル・テナント又は少数の核となる大規模テナントに賃貸する物件においては、当該テナントとの合意に基づき、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(注2)。かかる合意がなされている場合、本投資法人が希望した時期及び条件で取得及び売却することができない可能性や不動産の評価額が減殺される可能性があります。

(注1) 少数のテナントやシングル・テナント物件においては、既存テナントの営業状況又は財務状況が悪化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合に、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支出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・トゥー・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。

(注2) シングル・テナント又は少数の核となる大規模テナントに賃貸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。

(ト) 特定の物件への依存度が高いことに係るリスク

取得予定資産により構成される本投資法人の当初ポートフォリオは、9物件により構成される予定であり、各取得予定資産の取得予定価格が取得予定価格の総額に占める割合をみると、9物件中5物件がそれぞれ10%超となっています。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営業状況又は財務状況が悪化したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ナ) 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。

(ニ) 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につき、転貸を目的として賃借人に賃貸することがあります(注)。このように、賃借人に不動産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。加えて、転貸を目的として賃借人に賃貸する場合、賃借人の財務状態の悪化により、賃借人の債権者が賃借人の転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります。

(注) 投資対象となる不動産において、PM会社等が当該不動産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。

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本投資法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本投資法人に承継され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、不動産を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント等（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）を行うことがあります。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない等の理由により、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります（注）。

（注）フォワード・コミットメント等において、買主の事情により不動産売買契約が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。

（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ります。これらの制度の創設又は拡充に伴い、排出量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余儀なくされる可能性があります。

また、物流施設の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）開発物件に関するリスク

未稼働の段階で売買契約を締結する場合には、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、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があるほか、入居率において不確実性が存在する可能性があります。この結果、未稼働物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります。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。

（ハ）太陽光発電設備が付帯した物件に関するリスク

取得予定資産には太陽光発電設備が付帯している物件が含まれており、当該太陽光発電設備は売電事業者に対して賃貸されています。当該売電事業者との賃貸借契約上、賃料については、売電事業者による売電事業の売電収入に連動する変動賃料制となっています。したがって、本投資法人の賃料収入は売電事業者の売電事業の成果により影響を受けることになります。

売電事業については、天候、売電事業者間の競争環境、売電事業に関する国の施策及び規制その他様々な要因によるリスクを伴い、これらの要因により、当該売電事業者による売電事業の売電収入が減少した場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

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（注）。

（注）以下、平成19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、平成19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、一旦不動産、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、不動産の賃借権又は地上権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、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります（注）。

（注）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、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た保険会社を保険者、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、不動産の賃借権又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、不動産の賃借権又は地上権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ます。他方、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に悪影響を及ぼす可能性があります。

（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、契約上、信託受託者の承諾が必要とされるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する場合の信託受益権については金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため（新信託法第94条）、株券や社債券のような典型的な有価証券と同等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を負っての信託財産である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、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他信託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（注）。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。したがって、本投資法人は、不動産を信託する信託の信託受益権については、信託設定登記がなされるもの限り投資を行う予定です。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。

（注）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、上記のとおりと解されています。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）。

b．信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託受託者が、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となった場合には、信託受益者である本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります（注）。

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

（エ）信託受益権の準共有等に関するリスク

信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、準共有持分されている信託受益権の信託財産である不動産の管理及び運営については、準共有者全員の承諾がない場合には、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（注1）。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保証はなく、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、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（注2）。一方で、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行義務等が課されることがあります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

また、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（注3）。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。

（注1）旧信託法の下では所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り準用されます（民法第264条）。新信託法の下では信託受益者が複数の場合の意思決定の方法に関する明文規定があり（新信託法第105条以下）、信託受益権が準共有されている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する民法の規定に優先してかかる規定がまず適用されます。旧信託法の下では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている信託受益権の変更にあたる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更にあたらぬ管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第252条）ものと考えられます。従って、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ものとなるものと解されます（新信託法第105条第1項本文）。

（注2）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。

（注3）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。

匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資する匿名組合では、本投資法人の出資を営業者が不動産に投資しますが、当該不動産に係る収益が悪化した場合、当該不動産の価値が下落した場合や匿名組合に係る不動産が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分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、本投資法人に損害が発生する可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、希望した価格や時期その他の条件で譲渡できる保証はありません。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがあります。かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

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の優先出資証券への投資を行うことがあります。特定目的会社の投資する不動産に関する収益が悪化した場合や当該不動産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、本投資法人が投資した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、本投資法人に損害が発生する可能性があります。また、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、本投資法人が譲渡を意図しても、希望した価格や時期その他の条件で譲渡できる保証はありません(注)。

(注) 本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社はその資産の2分の1を超える額を不動産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を行う場合には、本投資法人は、税法上の配当等の額の損金算入要件(以下「導管性要件」といいます。)(導管性要件の詳細については、後記「 税制等に関するリスク/(ア)導管性の維持に関する一般的なリスク」をご参照ください。)に抵触することなく保有する意向です。

税制等に関するリスク

(ア) 導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、導管性要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、後記「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(以下「継続的導管性要件」といいます。)が、本投資法人において継続的導管性要件が今後ともすべての計算期間において必ず満たされるとの保証はありません。本投資法人の投資主の異動・減少、借入金の借入先、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た場合、本投資法人の税負担が増大するため、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。その結果、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります(注)。

なお、課税上の取扱いについては、後記「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。

(注) 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「(エ)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つた場合においても、配当等の額を損金算入できなくなります。

(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

継続的導管性要件の一つに、租税特別措置法施行令に規定する配当可能利益の額の90%超の金銭の分配を行うことという要件(以下「支払配当要件」といいます。)があります。支払配当要件においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として判定を行うこととされているため、会計処理と税務上の取扱いの差異等により、過大な税負担が発生した場合又は多額の外国税額の支払い等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可能性があります(注)。

(注) 平成27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(後記「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) 借入に係る導管性要件に関するリスク

継続的導管性要件の一つに、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。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、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可能性があります。

(エ) 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

継続的導管性要件の一つに、租税特別措置法施行令で定める同族会社に該当しないことという要件があります(注)。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、公開買付等により、この要件を満たすことが困難となる計算期間が生じる可能性があります。

(注)継続的導管性要件のうち、計算期間末において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)とする要件があります。

(オ)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

継続的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。従って、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(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。)、この要件を満たすことが困難となる計算期間が生じる可能性があります。

(カ)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)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、平成28年7月1日現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

(ク)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及ぼす可能性があります。また、投資口に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

(ケ)減損会計の適用に関するリスク

本投資法人においても、企業会計の基準・慣行に従い「減損会計」が適用されることから、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、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります(注)。

(注)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、平成17年4月1日以降に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第1期計算期間より「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。なお、平成27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(詳細については、後記「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。

海外不動産への投資に関するリスク

（ア）海外不動産等の取得及び管理運用に関するリスク

本投資法人の規約上、海外不動産等を取得することが許容されており、本投資法人は、将来、海外不動産等を取得することがあります。本資産運用会社は、海外不動産等の取得・管理運用の経験を有しておらず、実際に海外不動産等の取得・管理運用を行う際には、日本国内における一般的な取扱いとの相違等のため、不測の事態が発生し、想定する海外不動産等の取得を実行できず、又は取得した海外不動産等につき管理運用上の問題が発生する可能性があります、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。

（イ）投資対象地域に関するリスク

本投資法人は、海外不動産等への投資を行うに際し、また投資の後において、海外不動産等の所在する国又は地域（所在国）の政府による統制、複数の管轄権での課税、外国為替規制、海外不動産等への投資から生じる収益を日本国内に送金することができないリスク、投資対象不動産等の所在国の政治・経済・文化・宗教その他の社会情勢の変化や悪化、税法を含む各種法令等の改正、為替レートの変動、金融市場や経済環境が世界的に悪化することに伴うリスク等にさらされるおそれがあります。かかる国際的要因に伴うリスクが現実化する場合には本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、日本と海外不動産等の所在国との関係が悪化した場合には、本投資法人の当該所在国での事業が制限又は禁止される可能性があります、本投資法人は、これらのリスクを適切に管理できない場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、日本と諸外国との間の関係の悪化により、海外不動産の価値に悪影響が生じるおそれがあります。また、所在国において、紛争等が生じ、現地の不動産の価値が減損するおそれがあります。

（ウ）外国為替についての会計処理に関するリスク

本投資法人は、海外不動産等への投資に関して外貨建ての取引を行う場合があります。そのような取引では為替レートの変動に係るリスクを有しており、為替レートの変動は本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。外国通貨に対して円高が進んだ場合、海外不動産等への投資に関して発生する外貨建て取引の円換算額が目減りし、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、海外不動産等への投資に関して外貨建て資産及び負債が発生する場合には、それらの一部の項目は、財務諸表作成のために決算時の為替レートにより円換算されます。これらの項目は、為替変動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。

（エ）海外不動産等への減損会計の適用に関するリスク

海外不動産等への投資についても、国内不動産と同様、減損会計の適用を受けます。減損会計の適用に関するリスクについては前記「**税制等に関するリスク**／（ケ）減損会計の適用に関するリスク」に記載のとおりです。

（オ）外国法人税の発生により分配金が減少するリスク

本投資法人は海外不動産等の所有権を直接又は信託等を通じて取得する場合、投資先である現地において法人税等を負担する可能性があります。また、本投資法人が海外不動産保有法人を通して海外不動産等へ投資する場合、現地の法令に基づき、海外不動産保有法人において不動産の賃貸収益や売却益に対して法人税等が課税される可能性があります。この場合、本投資法人は海外不動産保有法人から課税後の配当（又は利子）を受け取ることになりますが、海外不動産保有法人所在国の税制等により、当該配当（又は利子）に源泉税が課される可能性があります。本投資法人が現地で負担した法人税等及び配当（又は利子）に課された源泉税（以下「外国法人税」といいます。）は、投資主へ支払う利益の

範囲内で行う金銭の分配に係る源泉所得税の額から控除する取扱い(以下「控除外国法人税の額の控除」といいます。)になっていますが、控除外国法人税の額の控除はその源泉所得税の額を限度とするため、多額の外国法人税が発生した場合には源泉所得税の額から控除しきれない可能性があります。また個人投資主が、源泉徴収ありを選択した特定口座(源泉徴収選択口座)で利益の範囲内で行う金銭の分配を受け取る場合には控除外国法人税の額の控除は認められておらず、NISA(ニーサ)口座で利益の範囲内で行う金銭の分配を受け取る場合にはそもそも源泉徴収されないため、控除外国法人税の額の控除の適用もありません。外国法人税が利益の範囲内で行う金銭の分配に係る源泉所得税の額から控除できない又は控除しきれない場合には、分配金の手取額がその分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、前記「2 投資方針/(2) 投資対象/ 取得予定資産の概要」に記載する取得予定資産を購入できるとの保証はなく、取得予定資産を購入することができない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります(注)。

(注) 本投資法人は、前記「2 投資方針/(2) 投資対象/ 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を取得することを決定し、本投資法人は、取得予定資産である不動産信託受益権の保有者又は信託譲渡を予定している不動産の現保有者との間で、停止条件付信託受益権譲渡契約を締結しています。しかしながら、平成28年7月1日以後取得予定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が発生す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ます。しかし、何らかの理由により、取得予定資産が予定どおり信託されない可能性があります。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、投資主に損害が発生す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、前記「2 投資方針/(2) 投資対象/ 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の一部の取得資金等に充当するため、複数の金融機関から融資に関する意向表明書又は融資を行う用意があるとの確認書面を入手しています。これを受け、租税特別措置法に規定する機関投資家である金融機関からの借入れを行う予定であり、借入先となる各予定金融機関との間で、ローン契約を締結します。しかしながら、各予定金融機関における与信審査等の内部手続も未了であることから、本投資法人が必要と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、投資主に損害が発生する可能性があります。

(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

本投資法人が取得予定資産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(注)。

(注) 本投資法人は、売主その他の関係者から取得予定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、本投資法人に適用のある会計原則に従って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場合があります。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、本投資法人に適用のある会計原則に従ってそれらの収支を作成し会計監査済み財務諸表を作成した場合、当該会計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、「内部者取引管理規則」(注)を制定し、本投資法人の役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

(注)内部者取引管理規則では、本投資法人の役員は、本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、同規則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」(注)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。

(注)インサイダー取引防止規程では、本資産運用会社の役職員等は、本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関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【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

本投資口は投資主の請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型です(規約第5条第1項)。

投資口の買戻しの制度はありません。

(3)【管理報酬等】

役員報酬

(ア) 執行役員報酬

執行役員の報酬は、1人当たり月額70万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払います(規約第18条第1号)。

(イ) 監督役員報酬

監督役員の報酬は、1人当たり月額70万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払います(規約第18条第2号)。

(注)本投資法人は、投信法第115条の6第1項に定める執行役員又は監督役員の損害賠償責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令の定めにより免除することができる額を限度として、役員会の決議によって免除することができます(規約第19条)。

一般事務受託者への支払手数料

(ア) 投資主名簿等管理事務

a. 本投資法人は、委託事務の対価として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、後記<委託事務手数料表>に記載された金額を上限として本投資法人と投資主名簿等管理人の間で別途合意した手数料を支払います。但し、後記<委託事務手数料表>に定めのないものについては、本投資法人が当該事務を指定する際、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上、決定します。

b. 前記a.の手数料については、投資主名簿等管理人は毎月15日までに前月分の金額を本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までに、投資主名簿等管理人の指定する銀行口座へ振り込む方法により、これを投資主名簿等管理人に支払います。

c. 前記a.及びb.の手数料が経済情勢の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化等により、著しく不適正になったときは、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上、随時これを変更することができます。

d. 投資主名簿管理事務を終了するときは、その原因が、専ら投資主名簿等管理人のみの責に帰すべき場合を除いて、本投資法人は、投資主名簿等管理人に対して解約事務引継手数料を支払います。その額は、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、これを定めます。

<委託事務手数料表>

・ 経常事務手数料

項目	手数料率	対象事務の内容												
基本手数料	(1) 月末現在の投資主名簿上の投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額(月額)。但し、上記にかかわらず、最低料金を月額210,000円とします。 <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>1 ~ 5,000名</td> <td>86円</td> </tr> <tr> <td>5,001 ~ 10,000名</td> <td>73円</td> </tr> <tr> <td>10,001 ~ 30,000名</td> <td>63円</td> </tr> <tr> <td>30,001 ~ 50,000名</td> <td>54円</td> </tr> <tr> <td>50,001 ~ 100,000名</td> <td>47円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>40円</td> </tr> </table>	1 ~ 5,000名	86円	5,001 ~ 10,000名	73円	10,001 ~ 30,000名	63円	30,001 ~ 50,000名	54円	50,001 ~ 100,000名	47円	100,001名以上	40円	<ul style="list-style-type: none"> ・投資主名簿等の管理 ・経常業務に伴う月報等諸報告 ・期末、中間一定日及び四半期一定日現在(臨時確定の場合を除きます。)における投資主の確定と諸統計表、大投資主一覧表、全投資主一覧表、役員一覧表の作成
	1 ~ 5,000名	86円												
5,001 ~ 10,000名	73円													
10,001 ~ 30,000名	63円													
30,001 ~ 50,000名	54円													
50,001 ~ 100,000名	47円													
100,001名以上	40円													
(2) 除籍投資主 1名につき	50円	<ul style="list-style-type: none"> ・除籍投資主データの整理 												
分配金事務 手数料	(1) 分配金計算料 分配金受領権者数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額とします。但し、最低料金を1回につき350,000円とします。 <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>1 ~ 5,000名</td> <td>120円</td> </tr> <tr> <td>5,001 ~ 10,000名</td> <td>105円</td> </tr> <tr> <td>10,001 ~ 30,000名</td> <td>90円</td> </tr> <tr> <td>30,001 ~ 50,000名</td> <td>80円</td> </tr> <tr> <td>50,001 ~ 100,000名</td> <td>60円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>50円</td> </tr> </table>	1 ~ 5,000名	120円	5,001 ~ 10,000名	105円	10,001 ~ 30,000名	90円	30,001 ~ 50,000名	80円	50,001 ~ 100,000名	60円	100,001名以上	50円	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金額、源泉徴収税額の計算及び分配金明細表の作成 ・分配金領収証の作成 ・印紙税の納付手続 ・分配金支払調書の作成 ・分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 ・分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 ・分配金計算書の作成
	1 ~ 5,000名	120円												
5,001 ~ 10,000名	105円													
10,001 ~ 30,000名	90円													
30,001 ~ 50,000名	80円													
50,001 ~ 100,000名	60円													
100,001名以上	50円													
(2) 指定振込払いの取扱 1件につき	150円	<ul style="list-style-type: none"> ・配当割納付申告書の作成 ・配当割納付データの作成及び納付資金の受入、付け替え 												
(3) 分配金計算書作成 1件につき	15円													
(4) 道府県民税配当課税関係 納付申告書作成 1回につき	15,000円													
配当割納付代行 1回につき	10,000円													
未払分配金 支払手数料	(1) 分配金領収証 1枚につき	450円	<ul style="list-style-type: none"> ・取扱期間経過後の分配金の支払 ・未払分配金の管理 											
	(2) 月末現在の未払分配金領収証 1枚につき	3円												

項目	手数料率	対象事務の内容
諸届・調査・ 証明手数料	(1) 諸 届 1 件につき 300円 (2) 調 査 1 件につき 1,200円 (3) 証 明 1 件につき 600円 (4) 投資口異動証明 1 件につき 1,200円 (5) 個別投資主通知 1 件につき 300円 (6) 情報提供請求 1 件につき 300円 (7) 個人番号等登録 1 件につき 300円	<ul style="list-style-type: none"> ・投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 ・口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 ・税務調査等についての調査、回答 ・諸証明書の発行 ・投資口異動証明書の発行 ・個別投資主通知の受理及び報告 ・情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告 ・株式等振替制度の対象とならない投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の収集・登録
諸通知発送 手 数 料	(1) 封入発送料 封入物 2 種まで 1 通につき 25円 1 種増すごとに5円加算 (2) 封入発送料(手封入の場合) 封入物 2 種まで 1 通につき 40円 1 種増すごとに15円加算 (3) 葉書発送料 1 通につき 10円 (4) シール葉書発送料 1 通につき 20円 (5) 宛名印字料 1 通につき 15円 (6) 照 合 料 1 件につき 10円 (7) ラベル貼付料 1 通につき 10円	<ul style="list-style-type: none"> ・招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 ・葉書、シール葉書の発送 ・諸通知等発送のための宛名印字 ・2 種以上の封入物についての照合 ・宛名ラベルの送付物への貼付
還付郵便物 整理手数料	1 通につき 200円	<ul style="list-style-type: none"> ・投資主総会関係書類、分配金その他還付郵便物の整理、保管、再送

項目	手数料率	対象事務の内容
投資主総会 関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 1枚につき 15円	・ 議決権行使書用紙の作成
	(2) 議決権行使集計料 a . 乙が集計登録を行う場合 議決権行使書(委任状) 1枚につき 70円 電子行使 1回につき 35円 但し、最低料金を投資主総会 1回につき70,000円とします。 議決権不統一行使集計料 1件につき 70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 1件につき 70円加算 b . 甲が集計登録を行う場合 議決権行使書(委任状) 1枚につき 35円 電子行使 1回につき 35円 但し、最低料金を投資主総会 1回につき30,000円とします。	・ 議決権行使書の集計 ・ 電子行使の集計 ・ 議決権不統一行使の集計 ・ 投資主提案等の競合議案の集計
	(3) 投資主総会受付補助等 1名につき 10,000円	・ 投資主総会受付事務補助等
	(4) 議決権行使電子化基本料 1回につき 200,000円	・ 議決権電子行使投資主の管理
	(5) 議決権行使コード付与料 (パソコン端末での行使) 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。但し、最低料金は100,000円とします。 1 ~ 5,000名 35円 5,001 ~ 10,000名 33円 10,001 ~ 30,000名 29円 30,001 ~ 50,000名 25円 50,001 ~ 100,000名 20円 100,001名以上 13円	・ 議決権行使サイトに関する運営、管理、各種照会対応 ・ 議決権行使コード、パスワードの付与、管理 ・ 電子行使による議決権行使集計に関する報告書類の作成

項目	手数料率	対象事務の内容												
投資主総会 関係手数料	<p>(6) 議決権行使コード付与料 (携帯電話端末での行使を追加する場合) 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。但し、最低料金は100,000円とします。</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>1 ~ 5,000名</td> <td>15円</td> </tr> <tr> <td>5,001 ~ 10,000名</td> <td>13円</td> </tr> <tr> <td>10,001 ~ 30,000名</td> <td>12円</td> </tr> <tr> <td>30,001 ~ 50,000名</td> <td>10円</td> </tr> <tr> <td>50,001 ~ 100,000名</td> <td>8円</td> </tr> <tr> <td>100,001名以上</td> <td>6円</td> </tr> </table> <p>(7) 招集通知電子化基本料 月 額 16,000円</p> <p>(8) メールアドレス登録・変更料 1件につき 150円</p> <p>(9) 招集メール等送信料 対象投資主1名につき 40円</p> <p>(10) 議決権行使ログデータ保存料 1回につき 30,000円</p> <p>(11) 議決権行使書イメージデータ保存料 1回につき 70,000円</p>	1 ~ 5,000名	15円	5,001 ~ 10,000名	13円	10,001 ~ 30,000名	12円	30,001 ~ 50,000名	10円	50,001 ~ 100,000名	8円	100,001名以上	6円	<ul style="list-style-type: none"> ・ 携帯電話端末等を利用可能とする場合の議決権行使コード、パスワードの付与、管理 ・ 招集通知電子化投資主の管理 ・ メールアドレス届出受理(変更含みます) ・ 電子行使した議決権行使ログに関するCD-ROMの作成 ・ 議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成
1 ~ 5,000名	15円													
5,001 ~ 10,000名	13円													
10,001 ~ 30,000名	12円													
30,001 ~ 50,000名	10円													
50,001 ~ 100,000名	8円													
100,001名以上	6円													
投資主一覧表 作成手数料	<p>該当投資主1名につき 20円 但し、最低料金を1回につき5,000円とします。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各種投資主一覧表の作成 												
CD-ROM 作成手数料	<p>(1) 投資主情報分析機能付CD-ROM作成料 全投資主1名につき 15円 該当投資主1名につき 20円 但し、最低料金を1回につき30,000円とします。</p> <p>(2) 投資主総会集計機能付CD-ROM作成料 該当投資主1名につき 5円 但し、最低料金を1回につき30,000円とします。</p> <p>(3) CD-ROM複写料 1枚につき 10,000円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 投資主情報分析機能付CD-ROMの作成 ・ 投資主総会集計機能付CD-ROMの作成 												
投資主管理 コード設定 手数料	<p>(1) 投資主番号指定での設定 1件につき 100円</p> <p>(2) 投資主番号指定なしでの設定 1件につき 200円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所有者詳細区分の設定(役員を除きます。) 												
未払分配金 受領促進 手数料	<p>対象投資主1名につき 200円</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 除斥期間満了前の未払分配金受領促進のための送金依頼書の作成、発送 												

・ 振替制度関連事務手数料

項目	手数料率	対象事務の内容
新規住所 氏名データ 処理手数料	対象投資主1名につき 100円	・新規投資主に係る住所・氏名 データの作成、投資主名簿へ の更新
総投資主通知 データ処理 手数料	対象1件につき 150円	・総投資主通知データの受領、 検証、投資主名簿への更新
個人番号等 データ処理 手数料	個人番号等データ処理1件につき 300円	・個人番号等の振替機関への請 求 ・個人番号等の振替機関からの 受領 ・個人番号等の保管及び廃棄、 削除 ・行政機関等に対する個人番号 等の提供

・新投資口予約権関連事務手数料

項目	手数料率	対象事務の内容
新投資口予約権 原簿管理 手数料	発行された新投資口予約権毎の月末現在の新 投資口予約権者数 1名につき 100円 但し、最低料金を月額10,000円とします。	・新投資口予約権原簿の管理
新投資口予約権 原簿調査 証明手数料	調査・証明 1件につき 600円	・新投資口予約権原簿の記載事 項に関する各種調査、各種証 明書の発行
新投資口予約権 行使受付 手数料	(1) 新投資口予約権行使受付料 新投資口予約権行使請求の払込金額に 1,000分の1を乗じた金額。但し、ストッ クオプションに関しては、その行使請求 払込額に1,000分の2を乗じた金額。 (2) 行使事務料 行使請求1件につき 800円	・行使請求書類の受付、審査 ・新規記録通知データの作成、 通知 ・行使状況の報告

(イ) 機関運営に関する一般事務

- a. 本投資法人は、委託業務の対価として、機関運営に関する一般事務受託者である三井住友信託銀行株式会社に対し、後記<業務手数料の計算方法>に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。但し、後記<業務手数料の計算方法>に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び一般事務受託者が協議の上別途書面にて決定するものとします。
- b. 一般事務受託者は、本投資法人の営業期間(本投資法人の規約に定めるものをいいます。)毎に、前記a.に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、本投資法人の当該営業期間にかかる決算期(本投資法人の規約に定めるものをいいます。)の属する月の翌月末日までに、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日(銀行休業日の場合は前営業日)までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込(振込手数料並びに当該振込手数料金額

に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)により支払うものとします。

- c. 前記 a. 及び b. の手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適當になったときは、本投資法人及び一般事務受託者が協議の上、書面で合意したところに従い、これを変更することができます。

< 業務手数料の計算方法 >

業務手数料(月額)の金額は、以下の手数料(消費税及び地方消費税別)の合計金額を上限として、本投資法人及び一般事務受託者の間で別途書面による合意により定められた金額とします。

月額	上限50万円
投資主総会 1開催当たり	上限200万円

(ウ) 計算、会計、納税に関する一般事務

- a. 計算、会計、納税に関する一般事務者である税理士法人平成会計社への委託業務にかかる報酬(以下、本(ウ)において「一般事務報酬」といいます。)の月額は、下記の算式により計算された額(消費税及び地方消費税は別途。)とし、本投資法人は、計算、会計、納税にかかる一般事務受託者である税理士法人平成会計社に対して、当月分を翌月末日(末日が銀行休業日の場合には、前銀行営業日とします。)までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込(振込手数料並びに当該振込手数料に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)又は口座間振替の方法により支払うものとします。

一般事務報酬の月額 =

年間固定報酬金額 × 1 / 12 + 変動報酬月額単価(月末時点の本投資法人の保有物件1つ当たりの単価。以下同じ。)の合計額

但し、償却資産税申告書の作成補助に関する業務が発生する月においては、

一般事務報酬の月額 =

年間固定報酬金額 × 1 / 12 + 変動報酬月額単価の合計額 + 償却資産税申告報酬単価 × 12
月末時点保有物件数
とします。

ここで、年間固定報酬金額は金20,000,000円を、変動報酬月額単価は金100,000円を、償却資産税申告報酬単価は金50,000円をそれぞれ上限として、本投資法人及び計算等事務受託者が別途合意して定めるものとします。

- b. 前記 a. の規定にかかわらず、効力発生日から本投資法人が初めて物件を取得した日が属する月の前月までの期間に係る一般事務報酬は、月額金100,000円を上限として本投資法人及び計算等事務受託者が別途合意して定めるものとします。
- c. 前記 a. 及び b. において1ヶ月に満たない月に係る一般事務報酬は、1ヶ月分とみなして算出し、日割り計算は行わないものとします。

- d. 新規に物件(本d.において、現物不動産に係る共有持分若しくは区分所有権等又は現物不動産を裏付けとする信託の信託受益権に係る準共有持分等(以下、本(ウ)において「本共有持分等」といいます。))を含みます。)を取得した場合には、初期の固定資産台帳作成・登録報酬として、1物件(本d.においては、本共有持分等ごとに、1つの物件として数えます。)当たりの単価金200,000円を上限として別途本投資法人及び計算等事務受託者の協議の上合意した額を、本投資法人は計算等事務受託者に対して、作業完了時の翌月末日までに計算等事務受託者の指定する銀行口座へ振込(振込手数料並びに当該振込手数料に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)又は口座間振替の方法により支払うものとします。
- e. 事業所税申告書の作成補助に関する事項が生じた場合、一般事務報酬とは別に、事業所税申告報酬として、当該事業所税申告書の申告月の直前の本投資法人の決算期末時点保有物件数に1物件当たりの単価金100,000円を上限として別途本投資法人及び一般事務受託者の協議の上合意した額を乗じた金額を、本投資法人は一般事務受託者に対して、事業所税申告書の申告月の末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込(振込手数料並びに当該振込手数料に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)又は口座間振替の方法により支払うものとします。
- f. 税務調査の立会等によりその他法律上必要と認められる書類・資料等の作成に関する業務が発生した場合における一般事務報酬は、本投資法人及び一般事務受託者が協議の上合意します。
- g. 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。

本資産運用会社への支払報酬

本投資法人は、本資産運用会社に対して、本資産運用会社が行う委託業務に対する報酬として、後記(ア)から(オ)までの委託業務報酬を後記(カ)に定める時期にて支払うものとします。なお、本投資法人は、本資産運用会社に対して、宅地建物取引業法に定める代理・媒介に関する報酬は支払わないものとします。

(ア) 運用報酬

本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の直前の営業期間の決算期(以下本(ア)において「直前決算期」といいます。)付の貸借対照表(投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限り)に記載された総資産額に年率0.1%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社の間で合意した料率を乗じた額(1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算。1円未満を切捨てます。)を運用報酬とします。

なお、直前決算期において、本投資法人が海外不動産保有法人の株式又は出資(以下本において「海外不動産保有法人関連出資」といいます。)を保有し、かつ、当該海外不動産保有法人に係る海外不動産等持分相当額(以下に定義されます。)が確定している場合に限り、上記の算定における総資産額は、直前決算期における海外不動産保有法人関連出資並びに本投資法人が保有する海外不動産保有法人に対する金銭債権及び海外不動産保有法人の発行する債券(もしあれば)に係る金額を控除し、海外不動産等持分相当額を加えた額とします。「海外不動産等持分相当額」とは、当該営業期間の決算期までに、本投資法人が入手可能な当該海外不動産保有法人の最も直近の財務諸表(但し、直前決算期以前の財務諸表に限り)の数値に基づく当該海外不動産保有法人の邦貨建て(海外不動産保有法人の当該財務諸表に係る営業期間の決算期時点での外国為替レートを用いて算定するもの)とします。)の総資産額(但し、本投資法人の直前決算期付の計算書類や資産運用報告において開

示されたものに限り、)に、当該海外不動産保有法人の直前決算期における本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいいます。

但し、本投資法人の設立後最初の営業期間に係る運用報酬 については、当該営業期間中に本投資法人が取得した不動産等及び再生可能エネルギー発電設備の取得価格(但し、消費税等及び取得費用を除きます。)に年率0.1%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社の間で合意した料率を乗じた額に、当該不動産等及び再生可能エネルギー発電設備を取得した日から設立後最初の営業期間の末日までの実日数を乗じた金額を365で除した金額を合算して算出される金額(1円未満を切捨てます。)とします。

(イ) 運用報酬

本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の当該営業期間の決算期(以下「当該決算期」といいます。)毎に算定される運用報酬 、運用報酬 及び運用報酬 、これらにかかる控除対象外消費税等並びに減価償却費控除前の当期営業利益(以下「修正営業利益」といいます。)の5.5%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社の間で合意した料率に相当する金額(1円未満を切捨てます。但し、負の値の場合は0円とします。)を運用報酬 とします。

(ウ) 運用報酬

本投資法人の営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される金額(1円未満を切捨てます。)を運用報酬 とします。

<計算式>

本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬 、運用報酬 及び運用報酬 、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益(但し、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額)×EPU×0.001%を上限として別途本投資法人と本資産運用会社の間で合意した料率

$$EPU = A / B$$

A：本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬 、運用報酬 及び運用報酬 並びにこれらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益(但し、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額)

B：当該決算期における発行済投資口数

(エ) 取得報酬

本投資法人が不動産等及び再生可能エネルギー発電設備又は海外不動産保有法人関連出資を取得(本投資法人が行う合併の場合においては、合併に伴う承継)した場合において、その取得価額(売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により取得した資産の評価額、出資(海外不動産保有法人関連出資を除きます。)による場合は出資金、海外不動産保有法人関連出資による場合は海外不動産保有法人取得代金(以下で定義されます。))、本投資法人が行う合併の場合は、合併に伴い承継する不動産等及び再生可能エネルギー発電設備又は海外不動産保有法人が保有している不動産等若しくは再生可能エネルギー発電設備と同様の資産の合併時における評価額を意味します。但し、消費税等並びに取得費用を除きます。)に対して、0.5%(但し、本資産運用会社の利害関係者からの取得(海外不動産保有法人による利害関係者からの取得の場合を含みます。))については0.25%とします。)を上限として別途本投資法人と本資産運用会社の間で合意した料率を乗じた額を取得報酬とします。

なお、「海外不動産保有法人取得代金」とは、海外不動産保有法人が不動産等又は再生可能エネルギー発電設備と同様の性質を有する資産を取得した場合の海外不動産保有法人の取得価額を、当該取得日時点での外国為替レートにより邦貨に換算し、当該取得日時点での本

投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいいます。

(オ) 譲渡報酬

本投資法人が不動産等及び再生可能エネルギー発電設備又は海外不動産保有法人が保有するこれらと同様の性質を有する資産を譲渡した場合において、その譲渡価額(売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により譲渡した資産の評価額、海外不動産保有法人が保有する不動産等又は再生可能エネルギー発電設備と同様の性質を有する資産の譲渡の場合は海外不動産保有法人譲渡代金(以下で定義されます。))を意味します。但し、消費税等並びに譲渡費用を除きます。)に対して、0.5%(但し、本資産運用会社の利害関係者に対する譲渡(海外不動産保有法人から利害関係者に対する譲渡の場合を含みます。))については0.25%とします。)を上限として別途本投資法人と本資産運用会社の間で合意した料率を乗じた額を譲渡報酬とします。

なお、「海外不動産保有法人譲渡代金」とは、海外不動産保有法人が保有する不動産等又は再生可能エネルギー発電設備と同様の性質を有する資産を譲渡した場合の海外不動産保有法人の譲渡価額を、当該譲渡日時点での外国為替レートにより邦貨に換算し、当該譲渡日時点での本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいいます。

(カ) 報酬の支払時期

本投資法人が前記(ア)から(オ)までの報酬を支払う時期は、次のとおりとします。

a. 運用報酬

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬を、当該営業期間に係る決算期後3ヶ月以内に本資産運用会社に対して支払います。

b. 運用報酬

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬を、当該営業期間に係る決算期後3ヶ月以内に本資産運用会社に対して支払います。

c. 運用報酬

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬を、当該営業期間に係る決算期後3ヶ月以内に本資産運用会社に対して支払います。

d. 取得報酬

本投資法人は、取得報酬を、不動産等及び再生可能エネルギー発電設備を取得した日(海外不動産保有法人関連出資の取得の場合は、本投資法人が海外不動産保有法人関連出資を取得した日又は海外不動産保有法人が不動産等又は再生可能エネルギー発電設備と同様の性質を有する資産を取得した日のいずれか遅い方の日をいうものとします。)の翌月末日までに、本資産運用会社に対して支払います。

e. 譲渡報酬

本投資法人は、譲渡報酬を、不動産等及び再生可能エネルギー発電設備を譲渡した日(海外不動産保有法人が保有する不動産等又は再生可能エネルギー発電設備と同様の性質を有する資産の譲渡の場合は、海外不動産保有法人が当該資産を譲渡した日をいうものとします。)の翌月末日までに、本資産運用会社に対して支払います。

(キ) 報酬の支払方法

資産運用報酬の支払に際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払に係る資産運用報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込(振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)又は口座間振替の方法により支払うものとします。

資産保管会社への業務手数料

- (ア) 本投資法人は委託業務の対価として資産保管会社に対し、下表<業務手数料の計算方法>に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。但し、下表<業務手数料の計算方法>に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び資産保管会社が協議の上別途書面にて決定するものとします。
- (イ) 資産保管会社は、本投資法人の営業期間毎に、前記(ア)に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、本投資法人の当該営業期間に係る決算期の属する月の翌月末日までに、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日(銀行休業日の場合は前営業日)までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込(振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。)により支払うものとします。

<業務手数料の計算方法>

ある暦月(この<業務手数料の計算方法>において以下「計算対象月」といいます。)における業務手数料(月額)の金額は、以下の計算式により計算した月額手数料(消費税及び地方消費税別)の合計金額(但し、以下の計算式で計算した結果の月額手数料が金20万円に満たなかった場合は金20万円とします。)を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人及び資産保管会社の間で別途書面による合意により定めた金額とします。

(1) 本投資法人の第1期営業期間

$$\text{月額手数料} = \frac{\text{各計算対象月の当月末時点における本投資法人の合計残高資産表上の総資産額}}{\text{各計算対象月の当月末時点における本投資法人の合計残高資産表上の総資産額}} \times 0.03\% \div 12$$

(2) 本投資法人の第2期営業期間以降

$$\text{月額手数料} = \frac{\text{各計算対象月の前期末時点における本投資法人の合計残高資産表上の総資産額}}{\text{各計算対象月の前期末時点における本投資法人の合計残高資産表上の総資産額}} \times 0.03\% \div 12$$

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が1ヶ月に満たない月の業務手数料(月額)については、当該月の実日数中における資産保管会社の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。

上記計算により算出された計算対象月に係る業務手数料の金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

引受手数料

一般募集による新投資口の発行に際し、本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。但し、引受人が本投資法人に支払う発行価額の総額と、投資者向けに募集する価額(発行価格)の総額との差額は、引受人の手取金となります。

会計監査人の報酬

会計監査人の報酬額は、監査の対象となる決算期ごとに2,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書の受領後、会計監査人の請求を受けてから3ヶ月以内に、会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払います。

手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

前記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

(照会先)

三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社

東京都中央区銀座六丁目8番7号

電話番号 03-6327-5160

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、運用資産に関する租税、本投資法人の一般事務受託者、本投資法人の資産保管会社及び本資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに当該一般事務受託者、当該資産保管会社及び当該資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担します。

前記に加え、本投資法人は、原則として以下に掲げる費用を負担するものとし、その詳細については、当該一般事務受託者、当該資産保管会社又は当該資産運用会社との契約の定めによるものとします。

投資口の発行、新投資口予約権及び投資法人債の発行、上場及び上場維持に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用、引受証券会社への手数料を含みます。）

有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用

法令に定める計算書類、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）

本投資法人の公告に係る費用並びに広告宣伝及びIR活動等に関する費用

専門家等に対する報酬及び費用（フィナンシャルアドバイザー、法律顧問、税務顧問、会計顧問、不動産鑑定評価、資産精査及び司法書士等を含みます。）

執行役員、監督役員に係る報酬及び実費、保険料、立替金等、会計監査人に係る報酬、並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用

運用資産の取得及び処分並びに維持管理及び運営に関する費用（登記関連費用、デュー・ディリジェンス等の調査費用、信託報酬及び信託費用、媒介手数料、広告宣伝費、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

借入金及び投資法人債に係る利息、融資手数料又は引受手数料その他の諸費用

本投資法人の格付け取得及び維持に係る費用

本投資法人の運営に要する費用

その他前記 から までに定める費用に付随関連する又はそれらに類する本投資法人が負担すべき費用

(5) 【課税上の取扱い】

平成28年7月1日現在、日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは、以下のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取り扱いが行われることがあります。

投資主の税務

(ア) 個人投資主の税務

a. 配当等の額に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る金銭の分配のうち、本投資法人の利益及び一時差異等調整引当額の増加額からなる金額(以下、本「(5) 課税上の取扱い」において「配当等の額」といいます。)は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。したがって、分配金を受取る際に、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。但し、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。上場投資法人である本投資法人の投資口(以下「本上場投資口」といいます。)の配当等の額は、上場株式等の配当等として以下の特例の対象となります。なお、大口個人投資主(発行済投資口総数の3%以上を保有)が1回に受ける配当金額が5万円超(6ヶ月決算換算)の場合には下記にかかわらず、原則どおり20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。また、平成49年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。

- () 一時差異等調整引当額は、利益を超える金銭の分配で、投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定義される金額をいいます。
- () 上場株式等の配当等の源泉徴収税率は、原則として20%(所得税15%、住民税5%)となります(復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。)
- () 上場株式等の配当等の金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の制度を選択できます。
- () 確定申告を行う場合には、総合課税に代えて、申告分離課税が選択できます。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得等の金額から控除することができます。申告分離課税の税率は、20%(所得税15%、住民税5%)となります(復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。)
- () 上場株式等の配当等は、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座(源泉徴収を選択した特定口座)内に受け入れることを選択できます。
- () 平成26年1月1日から平成35年12月31日までの期間、少額投資非課税制度(NISA)に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの(新規投資額で毎年100万円を上限とします。但し、平成28年分以降は120万円を上限とします。)に係る配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課税されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。
- () 平成28年4月1日から平成35年12月31日までの期間、未成年者少額投資非課税制度(ジュニアNISA)に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの(新規投資額で毎年80万円を上限とします。)に係る配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支

払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課税されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満である者又はその年中に出生した者に限ります。

b. 出資等減少分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配(分割型分割及び組織変更による事由を除く)のうち、一時差異等調整引当額の増加額以外のもの(以下、本「(5)課税上の取扱い」において「出資等減少分配」といいます。)は、出資総額等の減少額として扱われ、この金額のうち本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として前記a.における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を算定し、投資口の譲渡損益の額(注4)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、後記c.の投資口の譲渡の場合と同様になります。

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

$$\text{みなし配当の金額} = \text{出資等減少分配額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の資本金等の額}$$

(注2)投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり計算されます。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{出資等減少分配額} - \text{みなし配当金額(注1)}$$

(注3)投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{出資等減少分配直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資等減少分配による出資総額等の減少額}}{\text{税務上の投資法人の前々期末の簿価純資産価額}}$$

前々期末から出資等減少分配の直前までの間に税務上の資本金等の額が増加又は減少した場合には、その増加額を加算した金額又は減少額を控除した金額となります。

この割合は、小数第3位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

(注4)投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡収入金額(注2)} - \text{譲渡原価の額(注3)}$$

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本上場投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%(所得税15%、住民税5%)の税率により課税されます。本上場投資口の譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等の金額との相殺は認められますが、一般株式等(上場株式等以外の株式等をいいます。)に係る譲渡所得等の金額との相殺は認められません。また、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。但し、本上場投資口を、金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。なお、平成49年12月31日までの各年分の株式等に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対して、2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

() その年分の上場株式等に係る譲渡損失の金額があるとき、又はその年の前年以前3年内の各年に生じた上場株式等に係る譲渡損失の金額(前年以前に既に控除したものを除きます。)があるときは、これらの損失の金額を上場株式等に係る配当所得等の金額(上場株式等に係る利子所得の金額及び配当所得の金額で、申告分離課税を選択したものに限ります。)から控除することができます。

() 上場株式等の譲渡等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額(前記()の適用を受けている場合には適用後の金額)は、一定の要件の下で、その年の翌年以後3年内の各年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。こ

の規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の提出が必要です。

- () 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において譲渡等をした場合の所得に関しては、源泉徴収だけで納税手続きを終了させる申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は、20% (所得税15%、住民税5%) となります(平成49年12月31日までの間の譲渡等については、復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。)
- () 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内に上場株式等の配当等を受け入れることを選択した場合において、その年中にその源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その年中に受け入れた源泉徴収選択口座内における上場株式等の配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。
- () 平成26年1月1日から平成35年12月31日までの期間、少額投資非課税制度(NISA)に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの(新規投資額で毎年100万円を上限とします。但し、平成28年分以降は120万円を上限とします。)について、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上である方に限ります。
- () 平成28年4月1日から平成35年12月31日までの期間、未成年者少額投資非課税制度(ジュニアNISA)に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの(新規投資額で毎年80万円を上限とします。)について、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満である者又はその年中に出生した者に限ります。

本c.()における非課税口座及び本c.()における未成年者口座で譲渡損失が生じても、本c.()の上場株式等に係る配当所得等の金額からの控除及び本c.()の上場株式等の配当等の額からの控除、並びに本c.()の譲渡損失の繰越控除は適用できません。

平成28年1月1日以降、株式等は上場株式等(金融商品取引所に上場されている株式等や国債、地方債、公募公社債等をいいます。)と一般株式等(上場株式等以外の株式等をいいます。)に区分され、株式等を譲渡した場合はそれぞれ別々の申告分離課税制度となりました。

(イ) 法人投資主の税務

a. 配当等の額に係る税務

法人投資主が本投資法人から配当等の額を受け取る際には、株式の配当と同様に取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。但し、本上場投資口の配当等の額は特例の対象となり、源泉徴収税率は15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。また、平成49年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。源泉徴収された復興特別所得税は、法人税の額から控除されます。

b. 出資等減少分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配のうち本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として前記 a . における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益の額を計算します。この譲渡損益の取扱いは、後記 c . の投資口の譲渡の場合と同様となります。

みなし配当、譲渡原価及び譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

c . 投資口の譲渡に係る税務

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

投資法人の税務

(ア) 配当等の額の損金算入要件

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、配当等の額を損金に算入することが認められています。配当等の額を損金算入するために留意すべき主要な要件(導管性要件)は、以下のとおりです。

- a . 配当等の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%超であること
- b . 他の法人(租税特別措置法施行規則に定める一定の法人を除きます。)の株式又は出資の50%以上を有していないこと
- c . 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
- d . 事業年度の終了時において、同族会社のうち租税特別措置法施行令に定めるもの(投資法人の投資主の1人及びこれと特殊の関係にある者等が、その投資法人の発行済投資口の総数又は一定の議決権の総数の100分の50を超える数を有する場合等における当該投資法人をいいます。)に該当していないこと
- e . 投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
- f . 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者又は租税特別措置法に規定する機関投資家のみによって所有されていること

(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、平成29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平成29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、平成30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、平成30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、平成29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。

(ウ) 海外不動産等投資に係る税務

本投資法人は日本国外の不動産等の所有権を直接又は信託等を通じて取得する可能性があります。この場合、当該不動産等から稼得する収益について、現地で法人税等が課税される可能性があります。本投資法人は当該法人税等について控除外国法人税の額の控除の適用を受ける予定です。また、本投資法人は海外不動産保有法人を通して日本国外の不動産等を取得する可能性があります。この場合、不動産を保有する海外不動産保有法人は、当該不動産等から稼得する収益について、現地で法人税等が課される可能性があります。この場合、本投資法人は、課税後の利益について配当を受取ることになりますが、本投資法人が受取る海外不動産保有法人からの配当等について、益金不算入制度の適用はありません。また、海外不動産保有法人が特定外国子会社に該当する場合には、タックスヘイブン税制の適用対象となります。本投資法人が海外不動産保有法人から受取る配当又は利子に源泉税が課される場合、当該源泉税は控除外国法人税の額の控除の適用を受ける予定です。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

平成28年7月1日現在、本投資法人は、運用を開始しておらず、該当事項はありません。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

該当事項はありません。

【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

借入れの予定

本投資法人は、平成28年7月1日現在借入れを行っていませんが、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、以下の借入れを行うことを予定しています。但し、下表「借入先」欄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 (注1)	借入先	借入予定 金額 (注2)	利率 (注3、4、5)	返済期限
短期	株式会社三井住友銀行	10億円	基準金利に0.07%を加えた利率	借入実行日より 最長1年後の応当日
長期		7億円	0.18%	借入実行日より 4年後の応当日
		22億円	基準金利に0.26%を加えた利率	借入実行日より 6年後の応当日
		15億円	基準金利に0.3%を加えた利率	借入実行日より 10年後の応当日
短期	三井住友信託銀行 株式会社	10億円	基準金利に0.07%を加えた利率	借入実行日より 最長1年後の応当日
長期		7億円	0.18%	借入実行日より 4年後の応当日
		22億円	基準金利に0.27%を加えた利率	借入実行日より 7年後の応当日
		15億円	基準金利に0.29%を加えた利率	借入実行日より 9年後の応当日
短期	株式会社みずほ銀行	15億円	基準金利に0.07%を加えた利率	借入実行日より 最長1年後の応当日
長期		10億円	基準金利に0.26%を加えた利率	借入実行日より 6年後の応当日
		17億円	基準金利に0.28%を加えた利率	借入実行日より 8年後の応当日
短期	三菱UFJ信託銀行 株式会社	5億円	基準金利に0.07%を加えた利率	借入実行日より 最長1年後の応当日
長期		28億円	基準金利に0.265%を加えた利率	借入実行日より 6.5年後の応当日

区分 (注1)	借入先	借入予定 金額 (注2)	利率 (注3、4、5)	返済期限
短期	みずほ信託銀行株式会社	15億円	基準金利に0.07%を加えた利率	借入実行日より 最長1年後の応当日
長期		10億円	基準金利に0.275%を加えた利率	借入実行日より 7.5年後の応当日
		7億円	基準金利に0.28%を加えた利率	借入実行日より 8年後の応当日
長期	株式会社 日本政策投資銀行	10億円	基準金利に0.29%を加えた利率	借入実行日より 9年後の応当日
		17億円	基準金利に0.3%を加えた利率	借入実行日より 10年後の応当日
長期	株式会社福岡銀行	17億円	基準金利に0.275%を加えた利率	借入実行日より 7.5年後の応当日
長期	日本生命保険相互会社	10億円	基準金利に0.3%を加えた利率	借入実行日より 10年後の応当日

(注1) 「短期」とは、借入実行日から返済期限までが1年以下の借入れをいい、「長期」とは、借入実行日から返済期限までが1年超の借入れをいいます。

(注2) 「借入予定金額」は、本募集による手取金額等を勘案した上、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) 上記借入先に支払われる融資手数料等はありません。

(注4) 短期借入れに係る基準金利は、借入実行日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協1ヶ月日本円TIBORを予定しています。長期借入れに係る基準金利は、借入実行日の2営業日前の時点における融資期間に対応したREUTERSスクリーン9154頁に掲載されるスワップオフワードレートを予定しています。

(注5) 各借入れの利率は、平成28年7月1日現在における予定を記載したものであり、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6) 上記借入れ実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

(注7) 本投資法人は、取得予定資産の取得のために上記借入先との間で資金借入れに関する基本合意書を締結し、当該基本合意書に基づき、上記借入先との間でローン契約を締結することとなります。かかるローン契約において、借入時の担保提供は想定されていませんが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持すること等の財務制限が設定されることとなります。

(注8) かかる借入れは、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出前提条件をすべて充足すること等を条件とします。

(注9) 各借入れの返済方法は、いずれも期限一括返済です。

(注10) 各借入れの資金用途は、取得予定資産の購入及びそれらの付帯費用です。

(注11) 各借入れは、いずれも無担保・無保証です。

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

年月日	総資産額（円）	純資産総額（円）	1口当たり純資産額（円）
平成28年3月4日 （設立時）	300,000,000	300,000,000	250,000（注3）

（注1）総資産額及び純資産総額は帳簿価額を記載しています。

（注2）純資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額については、期中では正確に把握できないため各月末における推移は記載していません。

（注3）平成28年6月15日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行いました。なお、上記の平成28年3月4日時点の「1口当たり純資産額」には、純資産総額を分割後の口数で除した値を記載しています。

【分配の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成29年1月末日に終了するため、本投資法人による分配の実績はありません。

【自己資本利益率（収益率）の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成29年1月末日に終了するため、該当事項はありません。

6 【手続等の概要】

(1) 申込（販売）手続等

申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

(2) 買戻し手続等

本投資口はクローズド・エンド型であり、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第5条第1項）。したがって、該当事項はありません。

本投資口が東京証券取引所に上場された後は、本投資口は東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、東京証券取引所外で本投資口を譲渡することや、規約の定めに従い、本投資法人との間の合意に基づき、本投資法人に有償にて本投資口を取得させることも可能です。

7【管理及び運営の概要】

(1) 資産管理等の概要

資産の評価

(ア) 1口当たりの純資産額の算出

本投資口1口当たりの純資産額(以下「1口当たり純資産額」といいます。)は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額(以下「純資産額」といいます。)をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。

1口当たり純資産額は、原則として、後記「計算期間」記載の営業期間の末日(以下「決算日」といいます。)毎に算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて後記「(イ)資産評価の方法」のとおりとするほか、投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)(以下「投資法人計算規則」といいます。)、投信協会制定の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従います。

(イ) 資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、運用資産の種類毎に規約に定めるところにより行います。

(ウ) 1口当たり純資産額等の公表

1口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類及び資産運用報告等に記載され、投資主に提供されるほか、金融商品取引法に基づいて決算日後3ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され(投信法第129条)、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供され(投信法第131条)。

保管

本投資口は振替投資口(社債株式等振替法第226条に定義されます。)であり、原則として、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます(社債株式等振替法第227条第2項)。

存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までの各6ヶ月間とします。但し、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人成立の日である平成28年3月4日から平成29年1月末日までとします(規約第34条)。

その他

(ア) 増減資に関する制限

a. 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、800万口とします(規約第6条第1項)。本投資法人は、かかる発行可能投資口総数の範囲内において、役員会の承認を得た上でその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます(規約第6条第3項)。但し、後記「(ウ)規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

b. 最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します(規約第8条)。なお、投信法第67条第4項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

(イ) 解散条件

本投資法人は、投信法に従い、後記に掲げる事由が発生した場合には解散します(投信法第143条)。

- a. 規約で定めた存続期間の満了又は解散の事由の発生
- b. 投資主総会の決議
- c. 合併(合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。)
- d. 破産手続開始の決定
- e. 解散を命ずる裁判
- f. 投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約には、解散又は償還事由の定めはありません。

(ウ) 規約の変更

a. 規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります(投信法第140条、第93条の2第2項第3号)。

b. 規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更に係る議案を付議する旨の役員会決議がなされた場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

(エ) 関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結済みの契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

a. 本資産運用会社との間の資産運用委託契約

() 契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その契約期間は当該効力発生日から5年間とします。また、契約期間満了の6ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による別段の通知がなされない場合、資産運用委託契約は従前と同一の条件にて契約期間を5年間として更新されるものとし、それ以後も同様とします。

() 契約期間中の解約に関する事項

資産運用委託契約は、後記(a)から(e)までに掲げる事由によって終了します。

(a) 本投資法人は、本資産運用会社に対し6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の投資主総会の承認を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。

(b) 本資産運用会社は、本投資法人に対し6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。但し、本投資法人が本(b)の同意を与えるためには、投資主総会の承認(又はこれに代わる内閣総理大臣の許可)を得なければなりません。

(c) 前記(a)又は(b)の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が後記A.及びB.に定める事由のいずれかに該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができるものとします。

A. 本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

B. 前記A.に掲げる場合のほか、資産の運用にかかる業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

(d) 本投資法人は、本資産運用会社が後記A.からC.までに定める事由のいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約しなければなりません。この場合、本資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意したものとみなされます。

A. 投信法第199条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき

B. 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

C. 解散したとき

(e) 本投資法人及び本資産運用会社のいずれかの一方の当事者が暴力団等(注1)のいずれかに該当(その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員(以下、本(e)において「役員」といいます。))が該当する場合を含みます。)し、又は一定の事項(注2)の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産運用委託契約は終了します。

(注1)「暴力団等」とは、(a)暴力団、(b)暴力団員、(c)暴力団準構成員、(d)暴力団関係企業、(e)総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、(f)その他暴力、威力又は詐欺的手法を駆使して経済的利益を追求する集団又は個人をいいます。

(注2)本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ、資産運用委託契約締結日現在、自ら並びに自らの役員が暴力団等のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって暴力団等のいずれにも該当しないことを確約しています。

- () 契約内容の変更に関する事項
資産運用委託契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意により変更することができます。
- () 解約又は契約の変更の開示方法等
資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。
また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。
- b. 投資主名簿等管理人（三井住友信託銀行株式会社）との間の投資主名簿等管理事務委託契約
- () 契約期間
投資主名簿等管理事務委託契約は、平成28年3月1日から効力を生じます。期間の定めはありません。
- () 契約期間中の解約に関する事項
- (a) 投資主名簿等管理事務委託契約は、後記A. からD. までに掲げる事由によって終了するものとします。
- A. 本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上、両者間の書面による解約の合意がなされたとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約は両者間の合意によって指定した日に終了します。
- B. 前記A. の協議が1ヶ月間経過後も調わない場合、当事者の何か一方より他方に対してなされた文書による解約の通知がなされたとき。この場合には、かかる解約の通知が相手方に到達した日から3ヶ月経過後の最初に到来する本投資法人の決算日を基準日とし、当該基準日から3ヶ月が経過した日（但し、本投資法人及び投資主名簿等管理人が別途合意した場合は当該合意した日）に終了します。
- C. 当事者の何れか一方が投資主名簿等管理事務委託契約に違反した場合、他方からの文書による解約の通知がなされたとき。この場合には、かかる解約の通知が相手方に到達した日から3ヶ月経過後の最初に到来する本投資法人の決算日を基準日とし、当該基準日から3ヶ月が経過した日（但し、本投資法人及び投資主名簿等管理人が別途合意した場合は当該合意した日）に終了します。但し、契約違反の内容が重大で契約の続行に重大なる障害が及ぶと判断されるときは、その通知において指定した日に終了します。
- D. 後記(い)又は(ろ)に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う書面による解約の通知がなされたとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知において指定する日に終了します。
- (い) 当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき。
- (ろ) 住所変更の届出等を怠るなどの本投資法人の責に帰すべき理由によって、投資主名簿等管理人に本投資法人の所在が不明となったとき。
- (b) 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が暴力団員等（注）若しくは後記A. (い) から(ほ)までのいずれかに該当（その執行役員、監督役員、取締役、執行役及び監査役（以下、本(b)において「役員」と

いいます。)が該当する場合を含みます。)し、若しくは後記A.(い)から(ほ)までのいずれかに該当する行為をし、又は後記B.(い)から(ほ)までのいずれかに該当する行為をし、下記の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に投資主名簿等管理事務委託契約は終了するものとします。

- A. 本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、現在、自社並びに自社の役員が暴力団員等(注)に該当しないこと、及び後記(い)から(ほ)までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、後記(い)から(ほ)までのいずれにも該当しないことを確約します。

(い) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること

(ろ) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること

(は) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること

(に) 暴力団員等に対して便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること

(ほ) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること

- B. 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、自ら又は第三者を利用して後記(い)から(ほ)までの該当する行為を行わないことを確約します。

(い) 暴力的な要求行為

(ろ) 法的な責任を超えた不当な要求行為

(は) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

(に) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為

(ほ) その他前記(い)から(に)までに準ずる行為

(注)「暴力団員等」とは、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。

() 契約内容の変更に関する事項

投資主名簿等管理事務委託契約の内容については、本投資法人は本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

() 契約の変更の開示方法等

投資主名簿等管理事務委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

投資主名簿等管理事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

c. 資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

() 契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、資産保管業務委託契約締結日から2年を経過した日までとし、有効期間満了の6ヶ月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、資産保管業務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。

() 契約期間中の解約に関する事項

資産保管業務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

A. 当事者間の書面による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には資産保管業務委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。

B. 当事者のいずれか一方が資産保管業務委託契約に違反し催告後も違反が30日を超えて是正されず、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって資産保管業務委託契約は失効するものとします。但し、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は資産保管業務委託契約失効後においても資産保管業務委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。

C. 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始若しくはその他の法定の倒産手続（今後新たに制定されるものを含みます。）の開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたときに、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって資産保管業務委託契約は失効するものとします。

D. 本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方の当事者が暴力団等（注1）のいずれかに該当し（その役員が該当する場合を含みます。）、一定の事項（注2）の表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は一定の事項（注2）の確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産保管業務委託契約は終了します。

（注1）「暴力団等」とは、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。

（注2）本投資法人は、資産保管業務委託契約の締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が暴力団等のいずれにも該当しないことを資産保管会社に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等のいずれにも該当しないことを資産保管会社に確約しています。資産保管会社は、資産保管業務委託契約の締結日において、資産保管会社、資産保管会社の取締役、執行役員及び監査役が暴力団等のいずれにも該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等のいずれにも該当しないことを本投資法人に確約しています。

() 契約内容の変更に関する事項

資産保管業務委託契約の内容については、本投資法人は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができま

す。当該変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

() 契約の変更の開示方法等

資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます(投信法第191条)。

d. 一般事務受託者(機関運営に関する事務受託者)(三井住友信託銀行株式会社)との間の一般事務(機関運営)委託契約

() 契約期間

一般事務(機関運営)委託契約の有効期間は、一般事務(機関運営)委託契約の締結日から2年を経過した日とします。当該有効期間満了の6ヶ月前までに当事者のいずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、一般事務(機関運営)委託契約は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。

() 契約期間中の解約に関する事項

一般事務(機関運営)委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

- A. 当事者間の書面による解約の合意がなされたとき。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には一般事務(機関運営)委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。
- B. 当事者のいずれか一方が一般事務(機関運営)委託契約に違反し催告後も違反が30日を超えて是正されず、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって一般事務(機関運営)委託契約は失効するものとします。但し、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、両当事者は一般事務(機関運営)委託契約失効後においても一般事務(機関運営)委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。
- C. 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始若しくはその他の法定の倒産手続(今後新たに制定されるものを含みます。)の開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたときに、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって一般事務(機関運営)委託契約は失効するものとします。
- D. 本投資法人及び一般事務受託者のいずれか一方の当事者が暴力団等(注1)のいずれかに該当し(その役員が該当する場合を含みます。)、一定の事項(注2)の表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は一定の事項(注2)の確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に一般事務(機関運営)委託契約は終了します。

(注1)「暴力団等」とは、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。

(注2)本投資法人は、一般事務(機関運営)委託契約の締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が暴力団等のいずれにも該当しないことを一般事務受託者に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等のいずれにも該当しないことを一般事務受託者に確約しています。一般事務

受託者は、一般事務(機関運営)委託契約の締結日において、一般事務受託者、一般事務受託者の取締役、執行役及び監査役が暴力団等のいずれにも該当しないことを本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等のいずれにも該当しないことを本投資法人に確約しています。

() 契約内容の変更に関する事項

一般事務(機関運営)委託契約の内容については、本投資法人は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。かかる変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

() 契約の変更の開示方法等

一般事務(機関運営)委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

一般事務(機関運営)委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます(投信法第191条)。

e. 一般事務受託者(計算、会計、納税に関する事務受託者)(税理士法人平成会計社)との間の会計事務委託契約

() 契約期間

会計事務委託契約の有効期間は、会計事務委託契約の締結日から3年後に到来する最初の決算期の3ヶ月後の月の末日までとします。但し、有効期間満了の6ヶ月前までに、当事者いずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、会計事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。

() 契約期間中の解約に関する事項

- A. 本投資法人は、一般事務受託者に対して、6ヶ月前に書面による通知をすることにより、会計事務委託契約を解約することができます。
- B. 前記A.に定めるほか、本投資法人又は一般事務受託者が、その相手方に対し会計事務委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、会計事務委託契約は終了します。
- C. 本投資法人及び一般事務受託者は、その相手方が会計事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは会計事務委託契約を解除することができます。
- D. 本投資法人及び一般事務受託者は、その相手方が後記(い)から(に)までに掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続きを要せず即時会計事務委託契約を解除することができます。
- (い) 解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算手続開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。
- (ろ) 支払い停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。
- (は) 廃業し、又は解散(合併による解散を含みます。)したとき。
- (に) 前記(い)から(は)までに定めるほか、一般事務受託者の信用が著しく失墜したと本投資法人が認めたとき。

E. 本投資法人及び一般事務受託者のいずれか一方の当事者が暴力団等(注1)のいずれかに該当し(その執行役員及び監督役員又は取締役、執行役及び監査役(以下、本E.において「役員」といいます。))が該当する場合を含みます。)、一定の事項(注2)の表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は一定の事項(注2)の確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に会計事務委託契約は終了します。

(注1)「暴力団等」とは、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。

(注2)本投資法人及び一般事務受託者は、それぞれ、会計事務委託契約の締結日において、自社並びに自社の役員が暴力団等のいずれにも該当しないことを表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等のいずれにも該当しないことを確約しています。

() 契約内容の変更に関する事項

本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、会計事務委託契約の各条項の定めを書面により変更することができます。

() 契約の変更の開示方法等

会計事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

会計事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます(投信法第191条)。

f. 特定関係法人(三井不動産)との間の商標使用許諾契約

本投資法人は、三井不動産との間で商標使用許諾契約を締結しています。同契約の内容の詳細については、後記「第三部 投資法人の詳細情報/第3 管理及び運営/2 利害関係人との取引制限/(5) 利害関係人等との取引状況等/ 本投資法人と三井不動産との間の商標使用許諾契約」をご参照ください。また、同契約は、民法及び当該契約の定めに従い、変更されることがあります。

商標使用許諾契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程の条項に該当する場合には開示されるほか、かかる契約の変更が特定関係法人の異動に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

g. 特定関係法人(三井不動産)との間のロジスティクスマネジメント契約

本投資法人は、「GLP・MFLP市川塩浜」及び「MFLP横浜大黒」を除く全ての取得予定資産について、三井不動産及び信託受託者との間でロジスティクスマネジメント契約を締結しています。なお、「MFLP堺」については他の準共有者である堺築港八幡特定目的会社、「MFIP印西」については他の準共有者である印西特定目的会社も、それぞれ当該ロジスティクスマネジメント契約の当事者となっています。

() 契約期間

ロジスティクスマネジメント契約の契約期間は、当該契約において別途定める場合を除き、ロジスティクスマネジメント業務開始日から(1)信託契約の終了日、(2)本投資法人が信託受益権を売却等処分した日、又は(3)本投資法人、信託受託者及びロジスティクスマネジャー(三井不動産)が合意する日のうち、最も早く到来する日までとします。

() 契約期間中の解約に関する事項

三井不動産が以下のいずれかに該当し、本投資法人が催告を行った後30日を経過しても当該事由につき是正がなされない場合、本投資法人は、信託受託者及び三井不動産に書面で通知してロジスティクスマネジメント契約を解除することができます。

- A．三井不動産の責に帰すべき事由により、運営管理業務の遂行に著しく障害をきたしたとき。
- B．三井不動産の責に帰すべき事由により、当該信託の信託財産、本投資法人又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき。
- C．三井不動産がロジスティクスマネジメント契約に関し重大な違反をしたとき。
- D．三井不動産の財産・信用又は事業等に重大な変更を生じ、ロジスティクスマネジメント契約の継続が困難であると本投資法人が判断したとき。

() 契約内容の変更に関する事項

経済情勢・社会情勢等の著しい変化が生じた場合は、当事者が誠意をもって協議の上、ロジスティクスマネジメント契約を変更することができます。

() 契約の変更の開示方法等

ロジスティクスマネジメント契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程の条項に該当する場合には開示されるほか、かかる契約の変更が特定関係法人の異動に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

h．特定関係法人（三井不動産）との間のプロパティ・マネジメント業務委託契約

三井不動産は、取得予定資産のうち「MFLP横浜大黒」について、信託受託者との間でプロパティ・マネジメント業務委託契約を締結しています。なお、当初のプロパティ・マネジメント業務委託契約の締結日は平成25年7月23日であり、平成27年6月30日と平成28年6月30日にそれぞれ変更契約を締結しています。

() 契約期間

平成28年6月30日付変更契約による変更の効力発生後におけるプロパティ・マネジメント業務委託契約の有効期間は、平成28年8月2日から平成29年7月末日までとし、以降1年毎の自動更新となります。但し、期間満了の1ヶ月前までに当事者の一方から書面による更新拒絶の通知がある場合、プロパティ・マネジメント業務委託契約の他の条項によりプロパティ・マネジメント業務委託契約が解除された場合等についてはその限りではありません。

() 契約期間中の解約に関する事項

以下のいずれかに該当する事由が生じた場合には、信託受託者は、三井不動産に対する書面による通知をもって、直ちにプロパティ・マネジメント業務委託契約を解除することができます。

- A．三井不動産がプロパティ・マネジメント業務委託契約に定める業務委託者に対する義務につき、不履行に陥り、その是正を求める信託受託者の書面による催告を受領するも、その後10日以内に当該不履行を治癒しなかった場合（但し、重大な義務の違反の場合で、治癒が不可能な場合には、治癒期間を不要とします。）
- B．三井不動産の支払停止、三井不動産に対する若しくは三井不動産自身による破産手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始、民事再生手続開始若しくは今

後新たに立法される倒産手続開始の申立、三井不動産による特定調停手続による調停を求める申述、又は三井不動産に対する手形交換所による取引停止処分があった場合

- C. 三井不動産の解散決議又は解散命令があった場合
- D. 三井不動産がプロパティ・マネジメント業務に関連して又はプロパティ・マネジメント業務委託契約の履行に支障を来すおそれのある、故意又は過失に基づく不法行為を行った場合
- E. 三井不動産について、その信用を著しく失墜する事実が生じた場合
- F. 本件不動産(「MFLP横浜大黒」に係る土地及び建物をいいます。)が譲渡された場合
- G. 信託受託者の指導等にもかかわらず、三井不動産のプロパティ・マネジメント業務の遂行能力が改善されず、三井不動産に対するプロパティ・マネジメント業務の委託の継続が困難であると判断される場合
- H. 三井不動産の信用資力の著しい低下があったとき、又は信用資力に影響を及ぼす営業上若しくは組織上の重要な変更がありプロパティ・マネジメント業務委託契約に基づく三井不動産の財産・信用又は事業等に重大な変更を生じ、プロパティ・マネジメント業務委託契約の継続が困難であると判断したとき
- I. 信託受託者に対する詐術その他の背信的行為があった場合

() 契約内容の変更に関する事項

プロパティ・マネジメント業務委託契約の規定は、信託受託者及び三井不動産の書面による合意による場合に限り、変更又は修正することができます。

() 契約の変更の開示方法等

プロパティ・マネジメント業務委託契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程の条項に該当する場合には開示されるほか、かかる契約の変更が特定関係法人の異動に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

- i. 特定関係法人(三井不動産)との間のプロパティ・マネジメントサポート業務委託契約
本投資法人は、取得予定資産のうち「MFLP横浜大黒」について、三井不動産との間でプロパティ・マネジメントサポート業務委託契約を締結しています。

() 契約期間

プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約の有効期間は、取得予定資産である「MFLP横浜大黒」に係る信託受託者及び三井不動産との間の平成28年6月30日付プロパティ・マネジメント業務委託変更契約(MFLP横浜大黒)に定められた有効期間とします。但し、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約の解約又は解除がなされた場合等はこの限りではありません。

() 契約期間中の解約・解除に関する事項

- (a) 本投資法人又は三井不動産が、解約日の6ヶ月前までに書面をもってその旨を相手方に通知した場合、解約することができます。また、対象物件が売却される場合には、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約は売却時に当然に終了します。
- (b) 三井不動産が次の各号のいずれかに該当する場合において、本投資法人が催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、本投資法人は、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約の一部又は全部を解除することができます。但し、E.に該当する場合、本投資法人は、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約を直ちに解除することができます。
- A. 三井不動産の責に帰すべき事由により、委託業務の遂行に著しく障害をきたしたとき。
- B. 三井不動産の責に帰すべき事由により、自己又は第三者の財産又は信用に著しい損害が生じたとき。
- C. 三井不動産がプロパティ・マネジメントサポート業務委託契約に関し重大な違反をしたとき。
- D. 三井不動産の財産、信用又は事業等に重大な変更を生じ、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約の継続が困難であると判断したとき。
- E. 三井不動産が反社会的勢力に該当したとき。
- (c) 本投資法人が次の各号のいずれかに該当する場合で、三井不動産が本投資法人に対して催告を行った後30日を経過しても是正されない場合には、三井不動産は、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約の一部又は全部を解除することができます。但し、E.に該当する場合、三井不動産は、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約を直ちに解除することができます。
- A. 本投資法人の責に帰すべき事由により、委託業務の遂行に著しく障害をきたしたとき。
- B. 本投資法人の責に帰すべき事由により、自己又は第三者の財産又は信用に著しい損害が生じたとき。
- C. 本投資法人がプロパティ・マネジメントサポート業務委託契約に関し重大な違反をしたとき。
- D. 本投資法人の財産、信用又は事業等に重大な変更を生じ、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約の継続が困難であると判断したとき。
- E. 本投資法人が反社会的勢力に該当したとき。

() 契約内容の変更に関する事項

経済情勢・社会情勢等の著しい変化が生じた場合は、本投資法人及び三井不動産が誠意をもって協議の上、文書をもってプロパティ・マネジメントサポート業務委託契約を変更することができます。

() 契約の変更の開示方法等

プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程の条項に該当する場合には開示されるほか、かかる契約の変更が特定関係法人の異動に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

j. 特定関係法人(三井不動産)との間の統括・調整業務委託契約

本投資法人は、取得予定資産のうち「GLP・MFLP市川塩浜」について、三井不動産との間で統括・調整業務委託契約を締結しています。

() 契約期間

統括・調整業務委託契約の有効期間は、取得予定資産である「GLP・MFLP市川塩浜」に係る、グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社等との間の平成28年6月30日付プロパティ・マネジメント業務委託契約書に定められた有効期間(平成28年9月1日から2年間。但し、期間満了前の6ヶ月前までに当事者の一方から更新拒絶がない場合は2年間の自動更新となります。)までとなります。但し、信託契約が終了した場合、統括・調整業務委託契約の他の条項により統括・調整業務委託契約が解約された場合等についてはその限りではありません。

() 契約期間中の解約・解除に関する事項

- (a) 本投資法人又は三井不動産が、解約日の6ヶ月前までに書面をもってその旨を相手方に通知した場合、解約することができます。また、対象物件が売却される場合には、当然に統括・調整業務委託契約は売却時に当然に終了します。
- (b) 三井不動産が次の各号のいずれかに該当する場合において、本投資法人が催告を行った後30日を経過しても是正されない場合には、本投資法人は、統括・調整業務委託契約の一部又は全部を解除することができます。但し、E.に該当する場合、本投資法人は、統括・調整業務委託契約を直ちに解除することができます。
- A. 三井不動産の責に帰すべき事由により、委託業務の遂行に著しく障害をきたしたとき。
- B. 三井不動産の責に帰すべき事由により、本投資法人又は第三者の財産又は信用に著しい損害が生じたとき。
- C. 三井不動産が統括・調整業務委託契約に関し重大な違反をしたとき。
- D. 三井不動産の財産、信用又は事業等に重大な変更を生じ、統括・調整業務委託契約の継続が困難であると判断したとき。
- E. 三井不動産が反社会的勢力に該当したとき。
- (c) 本投資法人が次の各号のいずれかに該当する場合で、三井不動産が本投資法人に対して催告を行った後30日を経過しても是正されない場合には、三井不動産は、統括・調整業務委託契約の一部又は全部を解除することができます。但し、E.に該当する場合、三井不動産は、統括・調整業務委託契約を直ちに解除することができます。
- A. 本投資法人の責に帰すべき事由により、委託業務の遂行に著しく障害をきたしたとき。

- B. 本投資法人の責に帰すべき事由により、三井不動産又は第三者の財産又は信用に著しい損害が生じたとき。
- C. 本投資法人が統括・調整業務委託契約に関し重大な違反をしたとき。
- D. 本投資法人の財産、信用又は事業等に重大な変更を生じ、統括・調整業務委託契約の継続が困難であると判断したとき。
- E. 本投資法人が反社会的勢力に該当したとき。

() 契約内容の変更に関する事項

経済情勢・社会情勢等の著しい変化が生じた場合は、本投資法人及び三井不動産が誠意をもって協議・合意の上、文書をもって統括・調整業務委託契約を変更することができます。

() 契約の変更の開示方法等

統括・調整業務委託契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程の条項に該当する場合には開示されるほか、かかる契約の変更が特定関係法人の異動に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

k. 特定関係法人(三井不動産)との間の賃貸借契約

三井不動産は、本投資法人の取得予定資産の一部に設置されている太陽光発電設備につき、信託受託者との間で賃貸借契約を締結しています。同契約の内容の詳細については、後記「第三部 投資法人の詳細情報/第3 管理及び運営/2 利害関係人との取引制限/(5) 利害関係人等との取引状況等/ 資産の賃貸」をご参照ください。また、同契約は、民法及び当該契約の定めに従い、変更されることがあります。

同契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程の条項に該当する場合には開示されるほか、かかる契約の変更が特定関係法人の異動に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

l. 特定関係法人(三井不動産)、市川塩浜特定目的会社及び本投資法人間の信託受益権売買契約

本投資法人は、市川塩浜特定目的会社から「GLP・MFLP市川塩浜」に係る受益権持分を譲り受けることを内容とする信託受益権売買契約を市川塩浜特定目的会社及び三井不動産との間で締結しています。同契約では、本投資法人が、当該受益権持分を買い受けることが困難であると合理的に判断される場合で、かつその旨を取得予定年月日の30日前までに書面にて売主に通知した場合は、三井不動産(当該受益権持分を買い受けるために新たに組成する特別目的会社を含みます。)が当該受益権持分を買い受けるものとされています。また、本投資法人は、「MFLP八潮」、「MFLP厚木」、「MFLP船橋西浦」及び「MFLP柏」に係る受益権を譲り受けることを内容とする信託受益権売買契約を三井不動産との間で締結しています。

(オ) 公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います(規約第4条)。

(2) 利害関係人との取引制限

利害関係人等との取引制限

本資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について一定の行為を行うことが禁じられています(金融商品取引法第42条の2第1号、第44条の3第1項等)。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

本資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における一定の取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、原則として当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。)その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません(投信法第203条第2項)。

資産の運用の制限

投資法人は、(a)その執行役員又は監督役員、(b)その資産運用会社、(c)その執行役員又は監督役員の親族(配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。)、(d)その資産運用会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。)、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為(投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。)を行うことは認められません(投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条、第118条)。

(ア) 有価証券の取得又は譲渡

(イ) 有価証券の貸借

(ウ) 不動産の取得又は譲渡

(エ) 不動産の貸借

(オ) 以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引

- ・ 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
- ・ 商品の生産、製造、加工及び採鉱、採取、製錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引
- ・ 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、(a)資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、(b)不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限

本資産運用会社はその資産の運用を受託する本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続きを経ることで、当該取引により本資産運用会社はその資産の運用を受託する本投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する態勢を構築しています。

(ア) 利害関係者の定義

「利害関係者取引規程」における「利害関係者」とは次の者をいいます。

- a. 本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員並びに本資産運用会社の株主
- b. 前記 a. に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第 8 条第 3 項及び第 5 項に定義される子会社及び関連会社を意味します。）
- c. 前記 a. 及び b. に掲げる者のほか、投信法第 201 条第 1 項で定義される利害関係人等
- d. 前記 a. ないし c. のいずれかに該当する者が、合計で 15% 以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社（資産流動化法上の特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等を含みます。）

(イ) 利害関係者との取引に関する意思決定手続

- a. 後記（ウ） a. 及び b. に定める利害関係者取引に関する意思決定手続

- （ ）後記（ウ） a. 及び b. に定める利害関係者取引を行おうとする場合、当該取引を担当する部署が起案した後、事前にチーフ・コンプライアンス・オフィサーが、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、一般社団法人投資信託協会の諸規則、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。以下本（イ）において同じです。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができます。
- （ ）コンプライアンス委員会が、コンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、インベストメント委員会に上程することができます。
- （ ）インベストメント委員会が、不動産等の評価を含め当該取引について審議し、承認した場合には、本投資法人役員会に上程することができます（但し、当該取引が、投信法 193 条第 1 項第 1 号から第 4 号までに掲げる取引に該当しない場合、又は当該取引に該当するものの投信法施行規則第 245 条の 2 に定める軽微な取引に該当する場合には、本投資法人役員会の承認を得ることを要せず、経営会議に上程します。）。
- （ ）本投資法人役員会が当該取引について審議し、承認した場合には、経営会議に上程することができます。
- （ ）経営会議が、当該取引について審議し、承認した場合、当該承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。

- b. 後記（ウ） c. に定める利害関係者取引に関する意思決定手続

- （ ）本資産運用会社は、後記（ウ） c. に定める利害関係者取引を行おうとする場合、当該取引を担当する部署が起案した後、事前にチーフ・コンプライアンス・オフィサーが、法令等の遵守、その他コンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができます。

- () コンプライアンス委員会が、コンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、本投資法人役員会に上程することができます(但し、当該取引が、投信法193条第1項第1号から第4号までに掲げる取引に該当しない場合、又は当該取引に該当するものの投信法施行規則第245条の2に定める軽微な取引に該当する場合には、本投資法人役員会の承認を得ることを要せず、経営会議に上程します。)
 - () 本投資法人役員会が当該取引について審議し、承認した場合には、経営会議に上程することができます。
 - () 経営会議が、当該取引について審議し、承認した場合、当該承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。
- c. 後記(ウ) d. ないし f. に定める利害関係者取引に関する意思決定手続
- () 後記(ウ) d. ないし f. に定める利害関係者取引を行おうとする場合、当該取引を担当する部署が起案した後、事前にチーフ・コンプライアンス・オフィサーが、法令等の遵守、その他コンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができます。
 - () コンプライアンス委員会が、コンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、経営会議に上程することができます。
 - () 経営会議が、当該取引について審議し、承認した場合、当該承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。
- d. 前記 a. () 又は b. () に基づき、本資産運用会社が本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、本投資法人役員会が当該役員会の承認の対象となった取引を承認せず、本資産運用会社に対して当該役員会の承認の対象となった取引の中止又は内容の変更を指示した場合、本資産運用会社の起案部は、内容の変更の指示を受けた役員会の承認の対象となった取引については、内容の変更を行った後に再度、チーフ・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、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、また当該取引が運用資産の取得及び売却である場合には、さらにインベストメント委員会による審議・承認を受けた後でなければ、本投資法人役員会に上程す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役員会の承認の対象となった取引は、廃案にするものとします。
- (ウ) 対象となる取引の範囲及び取引の基準
- a. 運用資産の取得
- 利害関係者から運用資産を取得する場合、時価による取引を原則とし、特に不動産等資産(投信法施行規則に定めるもののうち、不動産、不動産の賃借権、地上権、及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいうものとし、不動産などから独立性を有する再生可能エネルギー発電設備などはこれに含みません。以下同じです。)については、1物件当たりの取得価格(不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含みません。)は、利害関係のない不動産鑑定士の鑑定評価額(鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含みません。以下同じです。)を上限額として決定します。なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を上限額として取得することができるものとします。

b. 運用資産の譲渡

利害関係者に運用資産を売却する場合、時価による取引を原則とし、特に不動産等資産については、1物件当たりの売却価格(不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含みません。)は、利害関係のない不動産鑑定士の鑑定評価額を下限額として決定します。

c. 物件の賃貸借契約の締結・変更

利害関係者と不動産等資産の賃貸借契約を締結する場合、市場実勢及び対象の不動産等資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件とします。

d. 不動産管理業務等委託契約の締結・変更

利害関係者へ運用資産の管理を委託する場合、市場水準と比較した手数料のみの単純比較ではなく、不動産管理業務委託先としての組織的体制及び諸条件(当該対象物件を既に管理し、ノウハウが蓄積されていること等を含みます。)を具備していること及び手数料水準を総合的に検討し、妥当と判断されることを条件に、不動産管理業務委託先として利害関係者を選任することができるものとします。

e. 物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者による不動産等資産の売買又は賃貸に係る代理・媒介の場合、支払うべき代理・媒介手数料の金額は、宅建業法に規定する報酬の範囲内(信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。)とします。

f. 工事等の発注

利害関係者への不動産等資産に係る工事の発注の場合(但し、契約金額1千万円未満の工事は除きます。)、原則として利害関係のない第三者である外部専門業者から、役務提供の内容等に鑑み、当該利害関係者の提示した見積価格が第三者の水準と著しく乖離していないとの適正な意見書等を取得した場合に限り、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。但し、災害・事故等による物件の損傷復旧工事等緊急を要する場合等については、外部専門業者の意見書等を取得することなく、当該工事の市場価格の水準に十分留意した上で、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。

(エ) 利害関係者取引の開示基準・方法

利害関係者取引又は投信法上の利害関係人等取引が、本投資口が上場する金融商品取引所の定める情報の適時開示に関する規定により開示が必要とされる取引に該当する場合は、速やかに開示を行うものとします。

利害関係人等との取引状況等

本資産運用会社は、三井不動産との間で、優先情報提供に関する契約、不動産等に関する調査業務委託契約及び商標使用許諾契約を締結しています。本投資法人は、三井不動産との間で、商標使用許諾契約、ロジスティクスマネジメント契約、統括・調整業務委託契約及びプロパティ・マネジメントサポート業務委託契約を締結しています。また、本投資法人は、利害関係者に該当する売主から取得予定資産を取得する予定です。取得予定資産の一部について、各取得予定資産の信託受託者は、利害関係者との間でロジスティクスマネジメント契約、プロパティ・マネジメント業務委託契約、建物設備管理契約及び賃貸借契約を締結しています。それらの契約の内容の詳細については、後記「第三部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 2 利害関係人との取引制限 / (5) 利害関係人等との取引状況等」をご参照ください。

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

投資主が投信法等及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

- (ア) 投資口の処分権
- (イ) 投資証券交付請求権
- (ウ) 金銭分配請求権
- (エ) 残余財産分配請求権
- (オ) 投資主総会における議決権
- (カ) その他投資主総会に関する権利
- (キ) 代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権等
- (ク) 新投資口発行差止請求権
- (ケ) 帳簿等閲覧請求権

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

- (ア) 元利金支払請求権
- (イ) 投資法人債の譲渡
- (ウ) 投資法人債権者集会における議決権

短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

- (ア) 元金支払請求権
- (イ) 短期投資法人債の譲渡

第2【財務ハイライト情報】

本投資法人の第1期営業期間は、平成28年3月4日（本投資法人の設立の日）から平成29年1月末日までです。平成28年7月1日現在、本投資法人は第1期営業期間を終了していませんので、第1期営業期間に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

なお、本投資法人は、金融商品取引法第193条の2の規定に基づき、財務諸表について有限責任あずさ監査法人の監査を受けます。

第3【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

本投資口は上場後振替投資口となるため、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

該当事項はありません。

第4【投資法人の詳細情報の項目】

- 第1 投資法人の追加情報
 - 1 投資法人の沿革
 - 2 役員の状況
 - 3 その他
- 第2 手続等
 - 1 申込(販売)手続等
 - 2 買戻し手続等
- 第3 管理及び運営
 - 1 資産管理等の概要
 - (1) 資産の評価
 - (2) 保管
 - (3) 存続期間
 - (4) 計算期間
 - (5) その他
 - 2 利害関係人との取引制限
 - 3 投資主・投資法人債権者の権利
- 第4 関係法人の状況
 - 1 資産運用会社の概況
 - (1) 名称、資本金の額及び事業の内容
 - (2) 運用体制
 - (3) 大株主の状況
 - (4) 役員の状況
 - (5) 事業の内容及び営業の概況
 - 2 その他の関係法人の概況
 - 投資主名簿等管理人・資産保管会社・一般事務受託者(機関運営に関する事務受託者)
 - (1) 名称、資本金の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
 - 一般事務受託者(計算、会計、納税に関する事務受託者)
 - (1) 名称、資本金の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
 - 引受人
 - (1) 名称、資本金の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
 - 特定関係法人
 - (1) 名称、資本金の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
- 第5 投資法人の経理状況
 - 1 財務諸表
 - 2 投資法人の現況
- 第6 販売及び買戻しの実績

第三部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

平成28年2月24日	設立企画人（三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社）による投信法第69条第1項に基づく設立に係る届出
平成28年3月4日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
平成28年3月9日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成28年3月25日	投信法第189条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 （登録番号 関東財務局長 第114号）
平成28年6月6日	第1回投資主総会（規約の変更）

2【役員状況】

平成28年7月1日現在における役員状況は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	磯辺 真幸	昭和48年4月 三井不動産株式会社 入社 平成12年4月 同社 横浜支店長 平成15年4月 同社 執行役員 住宅事業本部都市開発第一事業部長 平成17年4月 同社 常務執行役員 関西支社長 平成20年4月 同社 顧問 平成20年6月 同社 常勤監査役 平成24年6月 同社 顧問 平成24年6月 株式会社セレスティンホテル 常任監査役 平成28年3月 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 執行役員（現任）	-
監督役員	後藤 出	昭和61年4月 ファーネス・佐藤・石澤法律事務所 平成元年11月 田中・高橋法律事務所 平成13年5月 ユーワパートナーズ法律事務所（現シティユーワ法律事務所）（現任） 平成28年3月 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 監督役員（現任） 平成28年6月 飛鳥建設株式会社 監査役（非常勤）（現任）	-
監督役員	豊島 忠夫	昭和54年3月 青山監査法人 昭和62年9月 監査法人朝日新和会計社（現有限責任あずさ監査法人） 平成16年6月 同社 代表社員 平成22年7月 同社 パートナー 平成26年5月 キャリアリンク株式会社 監査役（非常勤） 平成27年5月 同社 常勤監査役 平成28年3月 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 監督役員（現任）	-

（注）執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くこととなる場合に備え、平成28年6月6日開催の第1回投資主総会において、補欠執行役員として圖子智衆を選任しています。なお、圖子智衆は本投資法人の資産運用会社である三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社の代表取締役社長です。

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員の任期は、原則として2年を超えることができません(投信法第99条第1項)。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は4年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です(投信法第101条第1項)。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後2年と定めています(規約第17条第2項本文)。但し、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げられません(規約第17条第2項但書)。また、補欠又は増員により就任した執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の任期の残存期間と同一とします(投信法第101条第2項、会社法第336条第3項、規約第17条第2項但書)。

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会の決議をもって選任します(投信法第96条第1項、規約第17条第1項)。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口数の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります(投信法第104条第1項、第106条)。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主(6ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限り)は、30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます(投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号)。

(2) 規約の変更

規約の変更に係る手続等については、後記「第3 管理及び運営 / 1 資産管理等の概要 / (5) その他 / 規約の変更」をご参照ください。

(3) 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

(4) 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(5) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

第2【手続等】

1【申込(販売)手続等】

申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【買戻し手続等】

本投資口はクローズド・エンド型であり、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません(規約第5条第1項)。したがって、該当事項はありません。

本投資口が東京証券取引所に上場された後は、本投資口は東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、東京証券取引所外で本投資口を譲渡することや、規約の定めに従い、本投資法人との間の合意に基づき、本投資法人に有償にて本投資口を取得させることも可能です。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

1口当たりの純資産額の算出

本投資口1口当たりの純資産額(以下「1口当たり純資産額」といいます。)は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額(以下「純資産額」といいます。)をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。

1口当たり純資産額は、原則として、後記「(4)計算期間」記載の計算期間の末日(以下「決算日」といいます。)毎に算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて後記「資産評価の原則的方法」のとおりとします。

資産評価の原則的方法

本投資法人の資産評価の方法は、投信法、投資法人計算規則、投信協会が定める諸規則その他の法令諸規則及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従い、次のとおり運用資産の種類ごとに定めます。なお、外貨建取引等については外貨建取引等会計処理基準に従い会計処理及び評価を行うものとします。

(ア)不動産、不動産の賃借権、地上権又は規約第29条第1項第2号 に掲げる資産(規約第29条第1項第1号、第2号 から に定めるもの。)

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とします。但し、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとします。

(イ)不動産、不動産の賃借権、地上権又は規約第29条第1項第2号 に掲げる資産を信託する信託の受益権(規約第29条第1項第2号 に定めるもの。)

信託財産が前記(ア)に掲げる資産の場合は前記(ア)に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

(ウ)不動産、不動産の賃借権、地上権又は規約第29条第1項第2号 に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(規約第29条第1項第2号 に定めるもの。)

信託財産の構成資産が前記(ア)に掲げる資産の場合は、前記(ア)に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

(エ)不動産に関する匿名組合出資持分(規約第29条第1項第2号 に定めるもの。)

原則として、匿名組合出資持分の構成資産が前記(ア)ないし(ウ)に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額からこれらの合計額から負債の額を控除した当該匿名組合出資の持分相当額とします。

(オ) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(規約第29条第1項第2号に定めるもの。)

信託財産である匿名組合出資持分について前記(エ)に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

(カ) 有価証券(規約第29条第1項第3号、第2項第1号 ないし 、 、 、 及び に定めるもの。)

当該有価証券が満期保有目的の債券の場合には取得原価で評価します。但し、当該債券を債券金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債券金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは償却原価法に基づいて算定された価額とします。また、当該有価証券が子会社株式及び関連会社株式の場合には、取得原価で評価します。なお、当該有価証券がその他有価証券の場合、市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額(金融商品取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。)とします。市場価格がない場合には、合理的な方法により算定された価額とします。

(キ) 金銭債権又は海外不動産保有法人に対する金銭債権(規約第29条第2項第1号 及び に定めるもの。)

取得価額から、貸倒引当金を控除した価格とします。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価格とします。

(ク) 信託財産を主として規約第29条第2項第1号 から までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(規約第29条第2項第1号 に定めるもの。)

実務対応報告等の我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が前記(カ)又は(キ)の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

(ケ) デリバティブ取引に係る権利(規約第29条第2項第2号に定めるもの。)

a. 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務については、当該金融商品取引所の最終価格(終値、終値がなければ気配値(公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値))に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

b. 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務については、市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

- c. 我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、前記a.及びb.にかかわらず金利スワップの特例処理を適用できるものとし、また、外貨建取引等会計処理基準において為替予約等で振当処理の要件を充足するものについては振当処理を適用できるものとします。

(コ) 外貨建取引等

外貨建取引等については、外貨建取引等会計処理基準等に従い会計処理及び評価を行うものとします。

(サ) その他

前記に定めがない場合には、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

公正なる価額

資産運用報告等に価格を記載する目的で、前記「資産評価の原則的方法」と異なる方法で評価する場合には、後記のように評価するものとします。

(ア) 不動産、不動産の賃借権又は地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

(イ) 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、又は不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が前記「(ア) 不動産、不動産の賃借権又は地上権」に掲げる資産の場合は前記「(ア) 不動産、不動産の賃借権又は地上権」に従った評価を、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

算定方法の継続適用

運用資産の評価方法にあたっては、継続性を原則とします。

1口当たり純資産額等の公表

1口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類(資産運用報告等)に記載され、投資主に提供されるほか、金融商品取引法に基づいて決算日後3ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

投資口1口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

投資口1口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問い合わせください。

(照会先)

三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社

東京都中央区銀座六丁目8番7号

電話番号 03-6327-5160

(2) 【保管】

本投資口は振替投資口(社債株式等振替法第226条に定義されます。)であり、原則として、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます(社債株式等振替法第227条第2項)。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の計算期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までの各6ヶ月間とします。但し、本投資法人の第1期計算期間は、本投資法人成立の日である平成28年3月4日から平成29年1月末日までとします(規約第34条)。

(5) 【その他】

増減資に関する制限

(ア) 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、800万口とします(規約第6条第1項)。本投資法人は、かかる発行可能投資口総数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます(規約第6条第3項)。但し、後記「規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

(イ) 最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します(規約第8条)。なお、投信法第67条第4項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

解散条件

本投資法人は、投信法に従い、後記に掲げる事由が発生した場合には解散します(投信法第143条)。

(ア) 規約で定めた存続期間の満了又は解散の事由の発生

(イ) 投資主総会の決議

(ウ) 合併(合併により本投資法人が消滅する場合に限り。)

(エ) 破産手続開始の決定

(オ) 解散を命ずる裁判

(カ) 投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約には、解散又は償還事由の定めはありません。

規約の変更

(ア) 規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。

(イ) 規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更に係る議案を付議する旨の役員会決議がなされた場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結済みの契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

(ア) 本資産運用会社との間の資産運用委託契約

a. 契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その契約期間は当該効力発生日から5年間とします。また、契約期間満了の6ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による別段の通知がなされない場合、資産運用委託契約は従前と同一の条件にて契約期間を5年間として更新されるものとし、それ以後も同様とします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

資産運用委託契約は、後記（ ）から（ ）までに掲げる事由によって終了します。

- () 本投資法人は、本資産運用会社に対し6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の投資主総会の承認を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。
- () 本資産運用会社は、本投資法人に対し6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。但し、本投資法人が本（ ）の同意を与えるためには、投資主総会の承認（又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得なければなりません。
- () 前記（ ）又は（ ）の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が後記（a）及び（b）に定める事由のいずれかに該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができるものとし、
 - (a) 本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき
 - (b) 前記（a）に掲げる場合のほか、資産の運用にかかる業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき
- () 本投資法人は、本資産運用会社が後記（a）から（c）までに定める事由のいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約しなければなりません。この場合、本資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意したものとみなされます。
 - (a) 投信法第199条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき

(b) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

(c) 解散したとき

- () 本投資法人及び本資産運用会社のいずれかの一方の当事者が暴力団等（注1）のいずれかに該当（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本（ ）において「役員」といいます。）が該当する場合があります。）し、又は一定の事項（注2）の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産運用委託契約は終了します。

（注1）「暴力団等」とは、(a)暴力団、(b)暴力団員、(c)暴力団準構成員、(d)暴力団関係企業、(e)総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、(f)その他暴力、威力又は詐欺的手法を駆使して経済的利益を追求する集団又は個人をいいます。

（注2）本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ、資産運用委託契約締結日現在、自ら並びに自らの役員が暴力団等のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって暴力団等のいずれにも該当しないことを確約しています。

c. 契約内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

d. 解約又は契約の変更の開示方法等

資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

(イ) 投資主名簿等管理人（三井住友信託銀行株式会社）との間の投資主名簿等管理事務委託契約

a. 契約期間

投資主名簿等管理事務委託契約は、平成28年3月1日から効力を生じます。期間の定めはありません。

b. 契約期間中の解約に関する事項

(a) 投資主名簿等管理事務委託契約は、後記A. からD. までに掲げる事由によって終了するものとします。

A. 本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上、両者間の書面による解約の合意がなされたとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約は両者間の合意によって指定した日に終了します。

B. 前記A. の協議が1ヶ月間経過後も調わない場合、当事者の何か一方より他方に対してなされた文書による解約の通知がなされたとき。この場合には、かかる解約の通知が相手方に到達した日から3ヶ月経過後の最初に到来する本投資法人の決算日を基準日とし、当該基準日から3ヶ月が経過した日（但し、本投資法人及び投資主名簿等管理人が別途合意した場合は当該合意した日）に終了します。

C. 当事者の何れか一方が投資主名簿等管理事務委託契約に違反した場合、他方からの文書による解約の通知がなされたとき。この場合には、かかる解約の通知が相手方に到達した日から3ヶ月経過後の最初に到来する本投資法人の決算日を基準日とし、当該基準日から3ヶ月が経過した日（但し、本投資法人及び投資主名簿等管理人が別途合意した場合は当該合意した日）に終了します。但

し、契約違反の内容が重大で契約の続行に重大なる障害が及ぶと判断されるときは、その通知において指定した日に終了します。

- D. 後記(い)又は(ろ)に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う書面による解約の通知がなされたとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知において指定する日に終了します。

(い) 当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき。

(ろ) 住所変更の届出等を怠るなどの本投資法人の責に帰すべき理由によって、投資主名簿等管理人に本投資法人の所在が不明となったとき。

- (b) 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が暴力団員等(注)若しくは後記A.(い)から(ほ)までのいずれかに該当(その執行役員、監督役員、取締役、執行役及び監査役(以下、本(b)において、「役員」といいます。))が該当する場合を含みます。)し、若しくは後記A.(い)から(ほ)までのいずれかに該当する行為をし、又は後記B.(い)から(ほ)までのいずれかに該当する行為をし、下記の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に投資主名簿等管理事務委託契約は終了するものとします。

- A. 本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、現在、自社並びに自社の役員が暴力団員等(注)に該当しないこと、及び後記(い)から(ほ)までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、後記(い)から(ほ)までのいずれにも該当しないことを確約します。

(い) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること

(ろ) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること

(は) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること

(に) 暴力団員等に対して便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること

(ほ) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること

- B. 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、自ら又は第三者を利用して後記(い)から(ほ)までの該当する行為を行わないことを確約します。

(い) 暴力的な要求行為

(ろ) 法的な責任を超えた不当な要求行為

(は) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

(に) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為

(ほ) その他前記(い)から(に)までに準ずる行為

(注)「暴力団員等」とは、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。

c. 契約内容の変更に関する事項

投資主名簿等管理事務委託契約の内容については、本投資法人は本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。当該変更

あたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

d．契約の変更の開示方法等

投資主名簿等管理事務委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

投資主名簿等管理事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます(投信法第191条)。

(ウ) 資産保管会社(三井住友信託銀行株式会社)との間の資産保管業務委託契約

a．契約期間

資産保管業務委託契約の有効期間は、資産保管業務委託契約締結日から2年を経過した日までとし、有効期間満了の6ヶ月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、資産保管業務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。

b．契約期間中の解約に関する事項

() 資産保管業務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

(a) 当事者間の書面による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には資産保管業務委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。

(b) 当事者のいずれか一方が資産保管業務委託契約に違反し催告後も違反が30日を超えて是正されず、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって資産保管業務委託契約は失効するものとします。但し、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は資産保管業務委託契約失効後においても資産保管業務委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。

(c) 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始若しくはその他の法定の倒産手続(今後新たに制定されるものを含みます。)の開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたときに、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって資産保管業務委託契約は失効するものとします。

(d) 本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方の当事者が暴力団等(注1)のいずれかに該当し(その役員が該当する場合を含みます。)、一定の事項(注2)の表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は一定の事項(注2)の確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産保管業務委託契約は終了します。

(注1)「暴力団等」とは、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。

(注2) 本投資法人は、資産保管業務委託契約の締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が暴力団等のいずれにも該当しないことを資産保管会社に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等のいずれにも該当しないことを資産保管会社に確約しています。資産保管会社は、資産保管業務委託契約の締結日において、資産保管会社、資産保管会社の取締役、執行役及び監査役が暴力団等のいずれにも該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等のいずれにも該当しないことを本投資法人に確約しています。

c．契約内容の変更に関する事項

資産保管業務委託契約の内容については、本投資法人は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

d．契約の変更の開示方法等

資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

(エ) 一般事務受託者（機関運営に関する事務受託者）（三井住友信託銀行株式会社）との間の一般事務（機関運営）委託契約

a．契約期間

一般事務（機関運営）委託契約の有効期間は、一般事務（機関運営）委託契約の締結日から2年を経過した日とします。当該有効期間満了の6ヶ月前までに当事者のいずれからも書面による別段の申し出がなされなかったときは、一般事務（機関運営）委託契約は従前と同一の条件にて自動的に2年間延長するものとし、その後も同様とします。

b．契約期間中の解約に関する事項

一般事務（機関運営）委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

(a) 当事者間の書面による解約の合意がなされたとき。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には一般事務（機関運営）委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。

(b) 当事者のいずれか一方が一般事務（機関運営）委託契約に違反し催告後も違反が30日を超えて是正されず、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって一般事務（機関運営）委託契約は失効するものとします。但し、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、両当事者は一般事務（機関運営）委託契約失効後においても一般事務（機関運営）委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。

(c) 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始若しくはその他の法定の倒産手続（今後新たに制定されるものを含みます。）の開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたときに、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって一般事務（機関運営）委託契約は失効するものとします。

(d) 本投資法人及び一般事務受託者のいずれか一方の当事者が暴力団等（注1）のいずれかに該当し（その役員が該当する場合を含みます。）、一定の事項（注2）の表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は一定の事項（注2）の確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に一般事務（機関運営）委託契約は終了します。

（注1）「暴力団等」とは、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。

（注2）本投資法人は、一般事務（機関運営）委託契約の締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が暴力団等のいずれにも該当しないことを一般事務受託者に対して表明保証し、かつ

将来にわたって暴力団等のいずれにも該当しないことを一般事務受託者に確約しています。一般事務受託者は、一般事務(機関運営)委託契約の締結日において、一般事務受託者、一般事務受託者の取締役、執行役及び監査役が暴力団等のいずれにも該当しないことを本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等のいずれにも該当しないことを本投資法人に確約しています。

c. 契約内容の変更に関する事項

一般事務(機関運営)委託契約の内容については、本投資法人は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。かかる変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとしします。

d. 契約の変更の開示方法等

一般事務(機関運営)委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

一般事務(機関運営)委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます(投信法第191条)。

(オ) 一般事務受託者(計算、会計、納税に関する事務受託者)(税理士法人平成会計社)との間の会計事務委託契約

a. 契約期間

会計事務委託契約の有効期間は、会計事務委託契約の締結日から3年後に到来する最初の決算期の3ヶ月後の月の末日までとします。但し、有効期間満了の6ヶ月前までに、当事者いずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、会計事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

- () 本投資法人は、一般事務受託者に対して、6ヶ月前に書面による通知をすることにより、会計事務委託契約を解約することができます。
- () 前記()に定めるほか、本投資法人又は一般事務受託者が、その相手方に対し会計事務委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、会計事務委託契約は終了します。
- () 本投資法人及び一般事務受託者は、その相手方が会計事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは会計事務委託契約を解除することができます。
- () 本投資法人及び一般事務受託者は、その相手方が後記(a)から(d)までに掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続きを要せず即時会計事務委託契約を解除することができます。
 - (a) 解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算手続開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。
 - (b) 支払い停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。
 - (c) 廃業し、又は解散(合併による解散を含みます。)したとき。
 - (d) 前記(a)から(c)までに定めるほか、一般事務受託者の信用が著しく失墜したと本投資法人が認めるとき。
- () 本投資法人及び一般事務受託者のいずれか一方の当事者が暴力団等(注1)のいずれかに該当し(その執行役員及び監督役員又は取締役、執行役及び監査役(以下、本()において「役員」といいます。))が該当する場合を含みます。)、一定の事

項(注2)の表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は一定の事項(注2)の確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に会計事務委託契約は終了します。

(注1)「暴力団等」とは、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。

(注2)本投資法人及び一般事務受託者は、それぞれ、会計事務委託契約の締結日において、自社並びに自社の役員が暴力団等のいずれにも該当しないことを表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等のいずれにも該当しないことを確約しています。

c. 契約内容の変更に関する事項

本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、会計事務委託契約の各条項の定めを書面により変更することができます。

d. 契約の変更の開示方法等

会計事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

会計事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます(投信法第191条)。

(カ) 特定関係法人(三井不動産)との間の商標使用許諾契約

本投資法人は、三井不動産との間で商標使用許諾契約を締結しています。同契約の内容は、後記「2 利害関係人との取引制限/(5) 利害関係人等との取引状況等/ 本投資法人と三井不動産との間の商標使用許諾契約」をご参照ください。また、同契約は、民法及び当該契約の定めに従い、変更されることがあります。

商標使用許諾契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程の条項に該当する場合には開示されるほか、かかる契約の変更が特定関係法人の異動に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

(キ) 特定関係法人(三井不動産)との間のロジスティクスマネジメント契約

本投資法人は、「GLP・MFLP市川塩浜」及び「MFLP横浜大黒」を除く全ての取得予定資産について、三井不動産及び信託受託者との間でロジスティクスマネジメント契約を締結しています。なお、「MFLP堺」については他の準共有者である堺築港八幡特定目的会社が、「MFIP印西」については他の準共有者である印西特定目的会社も、それぞれ当該ロジスティクスマネジメント契約の当事者になっています。

a. 契約期間

ロジスティクスマネジメント契約は、当該契約において別途定める場合を除き、ロジスティクスマネジメント業務開始日から()信託契約の終了日、()本投資法人が信託受益権を売却等処分した日、又は()本投資法人、信託受託者及びロジスティクスマネージャー(三井不動産)が合意する日のうち、最も早く到来する日までとします。

b. 契約期間中の解約に関する事項

ロジスティクスマネジメント契約は、三井不動産が以下のいずれかに該当し、本投資法人が催告を行った後30日を経過しても当該事由につき是正がなされない場合、本投資法人は、信託受託者及び三井不動産に書面で通知してロジスティクスマネジメント契約を解除することができます。

()三井不動産の責に帰すべき事由により、運営管理業務の遂行に著しく障害をきたしたとき。

- () 三井不動産の責に帰すべき事由により、当該信託の信託財産、本投資法人又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき。
- () 三井不動産がロジスティクスマネジメント契約に関し重大な違反をしたとき。
- () 三井不動産の財産・信用又は事業等に重大な変更を生じ、ロジスティクスマネジメント契約の継続が困難であると本投資法人が判断したとき。

c．契約内容の変更に関する事項

経済情勢・社会情勢等の著しい変化が生じた場合は、当事者が誠意をもって協議の上、ロジスティクスマネジメント契約を変更することができます。

d．契約の変更の開示方法等

ロジスティクスマネジメント契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程の条項に該当する場合には開示されるほか、かかる契約の変更が特定関係法人の異動に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

(ク) 特定関係法人(三井不動産)との間のプロパティ・マネジメント業務委託契約

三井不動産は、取得予定資産のうち「MFLP横浜大黒」について、信託受託者との間でプロパティ・マネジメント業務委託契約を締結しています。なお、当初のプロパティ・マネジメント業務委託契約の締結日は平成25年7月23日であり、平成27年6月30日と平成28年6月30日にそれぞれ変更契約を締結しています。

a. 契約期間

平成28年6月30日付変更契約による変更の効力発生後におけるプロパティ・マネジメント業務委託契約の有効期間は、平成28年8月2日から平成29年7月末日までとし、以降1年毎の自動更新となります。但し、期間満了の1ヶ月前までに当事者の一方から書面による更新拒絶の通知がある場合、プロパティ・マネジメント業務委託契約の他の条項によりプロパティ・マネジメント業務委託契約が解除された場合等についてはその限りではありません。

b. 契約期間中の解約に関する事項

以下のいずれかに該当する事由が生じた場合には、信託受託者は、三井不動産に対する書面による通知をもって、直ちにプロパティ・マネジメント業務委託契約を解除することができます。

- () 三井不動産がプロパティ・マネジメント業務委託契約に定める業務委託者に対する義務につき、不履行に陥り、その是正を求める信託受託者の書面による催告を受領するも、その後10日以内に当該不履行を治癒しなかった場合(但し、重大な義務の違反の場合で、治癒が不可能な場合には、治癒期間を不要とします。)
- () 三井不動産の支払停止、三井不動産に対する若しくは三井不動産自身による破産手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始、民事再生手続開始若しくは今後新たに立法される倒産手続開始の申立、三井不動産による特定調停手続による調停を求める申述、又は三井不動産に対する手形交換所による取引停止処分があった場合
- () 三井不動産の解散決議又は解散命令があった場合
- () 三井不動産がプロパティ・マネジメント業務に関連して又はプロパティ・マネジメント業務委託契約の履行に支障を来すおそれのある、故意又は過失に基づく不法行為を行った場合
- () 三井不動産について、その信用を著しく失墜する事実が生じた場合
- () 本件不動産(「MFLP横浜大黒」に係る土地及び建物をいいます。)が譲渡された場合
- () 信託受託者の指導等にもかかわらず、三井不動産のプロパティ・マネジメント業務の遂行能力が改善されず、三井不動産に対するプロパティ・マネジメント業務の委託の継続が困難であると判断される場合
- () 三井不動産の信用資力の著しい低下があったとき、又は信用資力に影響を及ぼす営業上若しくは組織上の重要な変更がありプロパティ・マネジメント業務委託契約に基づく三井不動産の財産・信用又は事業等に重大な変更を生じ、プロパティ・マネジメント業務委託契約の継続が困難であると判断したとき
- () 信託受託者に対する詐術その他の背信的行為があった場合

c. 契約内容の変更に関する事項

プロパティ・マネジメント業務委託契約の規定は、信託受託者及び三井不動産の書面による合意による場合に限り、変更又は修正することができます。

d. 契約の変更の開示方法等

プロパティ・マネジメント業務委託契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程の条項に該当する場合には開示されるほか、かかる契約の変更が特定関係法人の異動に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

(ケ) 特定関係法人(三井不動産)との間のプロパティ・マネジメントサポート業務委託契約
本投資法人は、取得予定資産のうち「MFLP横浜大黒」について、三井不動産との間でプロパティ・マネジメントサポート業務委託契約を締結しています。

a. 契約期間

プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約の有効期間は、取得予定資産である「MFLP横浜大黒」に係る信託受託者及び三井不動産との間の平成28年6月30日付プロパティ・マネジメント業務委託変更契約(MFLP横浜大黒)に定められた有効期間とします。但し、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約の解約又は解除がなされた場合等はこの限りではありません。

b. 契約期間中の解約・解除に関する事項

- () 本投資法人又は三井不動産が、解約日の6ヶ月前までに書面をもってその旨を相手方に通知した場合、解約することができます。また、対象物件が売却される場合には、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約は売却時に当然に終了します。
- () 三井不動産が次の各号のいずれかに該当する場合において、本投資法人が催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、本投資法人は、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約の一部又は全部を解除することができます。但し、(e)に該当する場合、本投資法人は、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約を直ちに解除することができます。
 - (a) 三井不動産の責に帰すべき事由により、委託業務の遂行に著しく障害をきたしたとき。
 - (b) 三井不動産の責に帰すべき事由により、自己又は第三者の財産又は信用に著しい損害が生じたとき。
 - (c) 三井不動産がプロパティ・マネジメントサポート業務委託契約に関し重大な違反をしたとき。
 - (d) 三井不動産の財産、信用又は事業等に重大な変更を生じ、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約の継続が困難であると判断したとき。
 - (e) 三井不動産が反社会的勢力に該当したとき。
- () 本投資法人が次の各号のいずれかに該当する場合で、三井不動産が本投資法人に対して催告を行った後30日を経過しても是正されない場合には、三井不動産は、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約の一部又は全部を解除することができます。但し、(e)に該当する場合、三井不動産は、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約を直ちに解除することができます。
 - (a) 本投資法人の責に帰すべき事由により、委託業務の遂行に著しく障害をきたしたとき。

- (b) 本投資法人の責に帰すべき事由により、自己又は第三者の財産又は信用に著しい損害が生じたとき。
- (c) 本投資法人がプロパティ・マネジメントサポート業務委託契約に関し重大な違反をしたとき。
- (d) 本投資法人の財産、信用又は事業等に重大な変更を生じ、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約の継続が困難であると判断したとき。
- (e) 本投資法人が反社会的勢力に該当したとき。

c . 契約内容の変更に関する事項

経済情勢・社会情勢等の著しい変化が生じた場合は、本投資法人及び三井不動産が誠意をもって協議の上、文書をもってプロパティ・マネジメントサポート業務委託契約を変更することができます。

d . 契約の変更の開示方法等

プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程の条項に該当する場合には開示されるほか、かかる契約の変更が特定関係法人の異動に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

(コ) 特定関係法人(三井不動産)との間の統括・調整業務委託契約

本投資法人は、取得予定資産のうち「GLP・MFLP市川塩浜」について、三井不動産との間で統括・調整業務委託契約を締結しています。

a . 契約期間

統括・調整業務委託契約の有効期間は、取得予定資産である「GLP・MFLP市川塩浜」に係る、グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社等との間の平成28年6月30日付プロパティ・マネジメント業務委託契約書に定められた有効期間(平成28年9月1日から2年間。但し、期間満了前の6ヶ月前までに当事者の一方から更新拒絶がない場合は2年間の自動更新とします。)までとなります。但し、信託契約が終了した場合、統括・調整業務委託契約の他の条項により統括・調整業務委託契約が解約された場合等についてはその限りではありません。

b . 契約期間中の解約・解除に関する事項

- (i) 本投資法人又は三井不動産が、解約日の6ヶ月前までに書面をもってその旨を相手方に通知した場合、解約することができます。また、対象物件が売却される場合には、当然に統括・調整業務委託契約は売却時に当然に終了します。
- () 三井不動産が次の各号のいずれかに該当する場合において、本投資法人が催告を行った後30日を経過しても是正されない場合には、本投資法人は、統括・調整業務委託契約の一部又は全部を解除することができます。但し、(e)に該当する場合、本投資法人は、統括・調整業務委託契約を直ちに解除することができます。

- (a) 三井不動産の責に帰すべき事由により、委託業務の遂行に著しく障害をきたしたとき。
 - (b) 三井不動産の責に帰すべき事由により、本投資法人又は第三者の財産又は信用に著しい損害が生じたとき。
 - (c) 三井不動産が統括・調整業務委託契約に関し重大な違反をしたとき。
 - (d) 三井不動産の財産、信用又は事業等に重大な変更を生じ、統括・調整業務委託契約の継続が困難であると判断したとき。
 - (e) 三井不動産が反社会的勢力に該当したとき。
- () 本投資法人が次の各号のいずれかに該当する場合で、三井不動産が本投資法人に対して催告を行った後30日を経過しても是正されない場合には、三井不動産は、統括・調整業務委託契約の一部又は全部を解除することができます。但し、(e)に該当する場合、三井不動産は、統括・調整業務委託契約を直ちに解除することができます。
- (a) 本投資法人の責に帰すべき事由により、委託業務の遂行に著しく障害をきたしたとき。
 - (b) 本投資法人の責に帰すべき事由により、三井不動産又は第三者の財産又は信用に著しい損害が生じたとき。
 - (c) 本投資法人が統括・調整業務委託契約に関し重大な違反をしたとき。
 - (d) 本投資法人の財産、信用又は事業等に重大な変更を生じ、統括・調整業務委託契約の継続が困難であると判断したとき。
 - (e) 本投資法人が反社会的勢力に該当したとき。

c. 契約内容の変更に関する事項

経済情勢・社会情勢等の著しい変化が生じた場合は、本投資法人及び三井不動産が誠意をもって協議・合意の上、文書をもって統括・調整業務委託契約を変更することができます。

d. 契約の変更の開示方法等

統括・調整業務委託契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程の条項に該当する場合には開示されるほか、かかる契約の変更が特定関係法人の異動に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

(サ) 特定関係法人(三井不動産)との間の賃貸借契約

三井不動産は、本投資法人の取得予定資産の一部に設置されている太陽光発電設備につき、信託受託者との間で賃貸借契約を締結しています。同契約の内容は、後記「2 利害関係人との取引制限 / (5) 利害関係人等との取引状況等 / 資産の賃貸」をご参照ください。また、同契約は、民法及び当該契約の定めに従い、変更されることがあります。

同契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程の条項に該当する場合には開示されるほか、かかる契約の変更が特定関係法人の異動に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

(シ) 特定関係法人(三井不動産)、市川塩浜特定目的会社及び本投資法人間の信託受益権売買契約

本投資法人は、市川塩浜特定目的会社から「GLP・MFLP市川塩浜」に係る受益権持分を譲り受けることを内容とする信託受益権売買契約を市川塩浜特定目的会社及び三井不動産との間で締結しています。同契約では、本投資法人が、当該受益権持分を買い受けることが困難

であると合理的に判断される場合で、かつその旨を取得予定年月日の30日前までに書面にて売主に通知した場合は、三井不動産(当該受益権持分を買い受けるために新たに組成する特別目的会社を含みます。)が当該受益権持分を買い受けるものとされています。また、本投資法人は、「MFLP八潮」、「MFLP厚木」、「MFLP船橋西浦」及び「MFLP柏」に係る受益権を譲り受けることを内容とする信託受益権売買契約を三井不動産との間で締結しています。

公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います(規約第4条)。

2【利害関係人との取引制限】

（1）利害関係人等との取引制限

資産運用会社が一定の者との間で行う取引については、法令により、一定の制限が課せられています。かかる制限には、以下のものが含まれます。

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます（金融商品取引法第42条の2柱書但書）。

資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。

資産運用会社については、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項）。ここで、「親法人等」とは、資産運用会社の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、資産運用会社が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

- （ア）通常の実取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。
- （イ）当該資産運用会社との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。
- （ウ）当該資産運用会社の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。

(エ)前記(ア)から(ウ)までに掲げるもののほか、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令で定める行為(金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条。以下の行為を含みます。)

- a. 通常取引の条件と著しく異なる条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。
- b. 当該資産運用会社との間で金融商品取引契約(金融商品取引法第34条に定義されず。)を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

資産運用会社は、投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間の不動産や有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引額が一定の金額以上に相当する場合には、予め、当該本投資法人の同意として、役員会の承認に基づく当該投資法人の執行役員の同意を得ること(投信法第201条の2)。

(2) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産(投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本(2)において同じです。)の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。)その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません(投信法第203条第2項)。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。)その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます(投信法第203条第4項、第5条第2項)。

(3) 資産の運用の制限

投資法人は、(a)その執行役員又は監督役員、(b)その資産運用会社、(c)その執行役員又は監督役員の親族(配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限りません。)、(d)その資産運用会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。)、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為(投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。)を行うことは認められません(投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条)。

有価証券の取得又は譲渡

有価証券の貸借

不動産の取得又は譲渡

不動産の貸借

以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引

- ・ 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
- ・ 商品の生産、製造、加工及び採鉱、採取、製錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引
- ・ 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、（a）資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、（b）不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

（4）本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限

本資産運用会社はその資産の運用を受託する本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続きを経ることで、当該取引により本資産運用会社はその資産の運営を受託する本投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する体制を構築しています。

利害関係者の定義

「利害関係者取引規程」における「利害関係者」とは次の者をいいます。

- （ア）本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員並びに本資産運用会社の株主
- （イ）前記（ア）に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項及び第5項に定義される子会社及び関連会社を意味します。）
- （ウ）前記（ア）及び（イ）に掲げる者のほか、投信法第201条第1項で定義される利害関係人等
- （エ）前記（ア）から（ウ）までのいずれかに該当する者が、合計で15%以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社（資産流動化法上の特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等を含みます。）

利害関係者との取引に関する意思決定手続

（ア）後記（ア）及び（イ）に定める利害関係者取引に関する意思決定手続

- a. 後記（ア）及び（イ）に定める利害関係者取引を行おうとする場合、当該取引を担当する部署が起案した後、事前にチーフ・コンプライアンス・オフィサーが、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、一般社団法人投資信託協会の諸規則、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。以下本において同じです。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができます。
- b. コンプライアンス委員会が、コンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、インベストメント委員会に上程することができます。
- c. インベストメント委員会が、不動産等の評価を含め当該取引について審議し、承認した場合には、本投資法人役員会に上程することができます（但し、当該取引が、投信法

193条第1項第1号から第4号までに掲げる取引に該当しない場合、又は当該取引に該当するものの投信法施行規則第245条の2に定める軽微な取引に該当する場合には、本投資法人役員会の承認を得ることを要せず、経営会議に上程します。)。

- d . 本投資法人役員会が当該取引について審議し、承認した場合には、経営会議に上程することができます。
- e . 経営会議が、当該取引について審議し、承認した場合、当該承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。

(イ) 後記 (ウ) に定める利害関係者取引に関する意思決定手続

- a . 本資産運用会社は、後記 (ウ) に定める利害関係者取引を行おうとする場合、当該取引を担当する部署が起案した後、事前にチーフ・コンプライアンス・オフィサーが、法令等の遵守、その他コンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができます。
- b . コンプライアンス委員会が、コンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、本投資法人役員会に上程することができます(但し、当該取引が、投信法193条第1項第1号から第4号までに掲げる取引に該当しない場合、又は当該取引に該当するものの投信法施行規則第245条の2に定める軽微な取引に該当する場合には、本投資法人役員会の承認を得ることを要せず、経営会議に上程します。)。
- c . 本投資法人役員会が当該取引について審議し、承認した場合には、経営会議に上程することができます。
- d . 経営会議が、当該取引について審議し、承認した場合、当該承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。

(ウ) 後記 (エ) ないし(カ) に定める利害関係者取引に関する意思決定手続

- a . 後記 (エ) ないし(カ) に定める利害関係者取引を行おうとする場合、当該取引を担当する部署が起案した後、事前にチーフ・コンプライアンス・オフィサーが、法令等の遵守、その他コンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができます。
- b . コンプライアンス委員会が、コンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、経営会議に上程することができます。
- c . 経営会議が、当該取引について審議し、承認した場合、当該承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。

(エ) 前記(ア) c . 又は(イ) b . に基づき、本資産運用会社が本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、本投資法人役員会が当該役員会の承認の対象となった取引を承認せず、本資産運用会社に対して当該役員会の承認の対象となった取引の中止又は内容の変更を指示した場合、本資産運用会社の起案部は、内容の変更の指示を受けた役員会の承認の対象となった取引については、内容の変更を行った後に再度、チーフ・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、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、また当該取引が運用資産の取得及び売却である場合には、さらにインベストメント委員会による審議・承認を受けた後でなければ、本投資法人役員会に上程す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役員会の承認の対象となった取引は、廃案にするものとします。

対象となる取引の範囲及び取引の基準

(ア) 運用資産の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合、時価による取引を原則とし、特に不動産等資産については、1物件当たりの取得価格(不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含みません。)は、利害関係のない不動産鑑定士の鑑定評価額(鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含みます。以下同じです。)を上限額として決定します。なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を上限額として取得することができるものとします。

(イ) 運用資産の譲渡

利害関係者に運用資産を売却する場合、時価による取引を原則とし、特に不動産等資産については、1物件当たりの売却価格(不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分の精算額等を含みません。)は、利害関係のない不動産鑑定士の鑑定評価額を下限額として決定します。

(ウ) 物件の賃貸借契約の締結・変更

利害関係者と不動産等資産の賃貸借契約を締結する場合、市場実勢及び対象の不動産等資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件とします。

(エ) 不動産管理業務等委託契約の締結・変更

利害関係者へ不動産等資産の管理を委託する場合、市場水準と比較した手数料のみの単純比較ではなく、不動産管理業務委託先としての組織的体制及び諸条件(当該対象物件を既に管理し、ノウハウが蓄積されていること等を含みます。)を具備していること及び手数料水準を総合的に検討し、妥当と判断されることを条件に、不動産管理業務委託先として利害関係者を選任することができるものとします。

(オ) 物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者による不動産等資産の売買又は賃貸に係る代理・媒介の場合、支払うべき代理・媒介手数料の金額は、宅建業法に規定する報酬の範囲内(信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。)とします。

(カ) 工事等の発注

利害関係者への不動産等資産に係る工事の発注の場合(但し、契約金額1千万円未満の工事は除きます。)、原則として利害関係のない第三者である外部専門業者から、役務提供の内容等に鑑み、当該利害関係者の提示した見積価格が第三者の水準と著しく乖離していないとの適正な意見書等を取得した場合に限り、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。但し、災害・事故等による物件の損傷復旧工事等緊急を要する場合等については、外部専門業者の意見書等を取得することなく、当該工事の市場価格の水準に十分留意した上で、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。

利害関係者取引の開示基準・方法

利害関係者取引又は投信法上の利害関係人等取引が、本投資法人の投資口が上場する金融商品取引所の定める情報の適時開示に関する規定により開示が必要とされる取引に該当する場合は、速やかに開示を行うものとします。

(5) 利害関係人等との取引状況等

資産の取得

本投資法人は、利害関係者に該当する以下の各売主から各取得予定資産を取得します。各取引の概要は、以下のとおりです（注1）。

取得予定資産	取得予定先	取得予定価格（百万円）（注2）
GLP・MFLP市川塩浜	市川塩浜特定目的会社	15,500
MFLP久喜	久喜特定目的会社	12,500
MFLP横浜大黒	大黒合同会社	10,100
MFLP八潮	三井不動産株式会社	9,650
MFLP厚木	三井不動産株式会社	7,810
MFLP船橋西浦	三井不動産株式会社	6,970
MFLP柏	三井不動産株式会社	6,300
MFLP堺	堺築港八幡特定目的会社	4,500
MFIP印西	印西特定目的会社	2,180

（注1）本投資法人は、市川塩浜特定目的会社から「GLP・MFLP市川塩浜」に係る受益権持分を譲り受けることを内容とする信託受益権売買契約を市川塩浜特定目的会社及び三井不動産との間で締結しています。同契約では、本投資法人が、当該受益権持分を買い受けることが困難であると合理的に判断される場合で、かつその旨を取得予定年月日の30日前までに書面にて売主に通知した場合は、三井不動産（当該受益権持分を買い受けるために新たに組成する特別目的会社を含みます。）が当該受益権持分を買い受けるものとされています。

（注2）「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各本件売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

（注3）取得予定資産の概要は、前記「第二部 ファンド情報 / 2 投資方針 / (2) 投資対象 / 取得予定資産の概要」をご参照ください。

なお、本投資法人は、「MFLP堺」及び「MFIP印西」に関して、利害関係者である他の準共有者の、堺築港八幡特定目的会社及び印西特定目的会社とそれぞれ準共有者間協定を締結しています。

ロジスティクスマネジメント契約、プロパティ・マネジメント業務委託契約、統括・調整業務委託契約及びプロパティ・マネジメントサポート業務委託契約

本投資法人は、「GLP・MFLP市川塩浜」及び「MFLP横浜大黒」を除く全ての取得予定資産について、利害関係者である三井不動産社及び信託受託者との間でロジスティクスマネジメント契約を締結しています。なお、「MFLP堺」については他の準共有者である堺築港八幡特定目的会社、「MFIP印西」については他の準共有者である印西特定目的会社も、それぞれロジスティクスマネジメント契約の当事者となっています。「ロジスティクスマネジメント」とは、プロパティ・マネジメント業務を包含する、物流不動産やインダストリアル不動産における総合的なマネジメント業務であり、以下のような専門性の高い業務を提供することをいいます。

- ・物流不動産を取り巻く環境の把握・分析、テナント動向の把握
- ・運営管理全般の企画・計画立案・マネジメント
- ・テナントのリーシング企画・契約管理・窓口業務
- ・資産保全、管理会社等の監督・契約管理

本投資法人は、取得予定資産のうち「GLP・MFLP市川塩浜」について、利害関係者である三井不動産との間で統括・調整業務委託契約を締結しています。「統括・調整業務委託契約」は、ロジスティクスマネジメント契約を締結しない「GLP・MFLP市川塩浜」においても、三井住友信託銀行株式会社、グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社、GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社及び本資産運用会社との間の平成28年6月30日付プロパティ・マ

ネジメント業務委託契約書と併せて、ロジスティクスマネジメント契約を締結する物件と同等の運営管理水準にてマネジメントを行うことを目的とした契約です。

また、利害関係者である三井不動産は、取得予定資産のうち「MFLP横浜大黒」について、信託受託者との間でプロパティ・マネジメント業務委託契約を締結しています。

加えて、本投資法人は、取得予定資産のうち「MFLP横浜大黒」について、三井不動産との間でプロパティ・マネジメントサポート業務委託契約を締結しています。「プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約」は、ロジスティクスマネジメント契約を締結しない「MFLP横浜大黒」においても、上記プロパティ・マネジメント業務委託契約と併せて、ロジスティクスマネジメント契約を締結する物件と同等の運営管理水準にてマネジメントを行うことを目的とした契約です。

建物設備管理契約

取得予定資産のうち、「MFLP久喜」、「MFLP横浜大黒」及び「MFLP八潮」について、利害関係者である三井不動産ファシリティーズ株式会社との間で建物設備管理契約を締結しています。また、取得予定資産のうち、「MFLP堺」については、利害関係者であるファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社との間で建物設備管理契約を締結しています。

契約先	取得予定資産
三井不動産ファシリティーズ株式会社	MFLP久喜
三井不動産ファシリティーズ株式会社	MFLP横浜大黒
三井不動産ファシリティーズ株式会社	MFLP八潮
ファースト・ファシリティーズ・ウエスト株式会社	MFLP堺

資産の賃貸

取得予定資産のうち、「GLP・MFLP市川塩浜」について、利害関係者である市川塩浜合同会社との間でマスターリース契約（パス・スルー型）を締結しています。

また、取得予定資産のうち、以下の各物件に設置された太陽光発電設備について利害関係者である三井不動産と賃貸借契約を締結しています。

契約先	取得予定資産
三井不動産株式会社	MFLP久喜
三井不動産株式会社	MFLP八潮
三井不動産株式会社	MFLP厚木
三井不動産株式会社	MFLP船橋西浦
三井不動産株式会社	MFLP柏
三井不動産株式会社	MFLP堺

（注）「GLP・MFLP市川塩浜」に設置された太陽光発電設備については、利害関係者である市川塩浜合同会社との間のマスターリース契約（パス・スルー型）の賃貸の対象になっています。

なお、取得予定資産の概要は、前記「第二部 ファンド情報 / 2 投資方針 / (2) 投資対象 / 取得予定資産の概要」をご参照ください。

優先情報提供に関する契約

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用を行うにあたり、三井不動産との間で以下の内容の優先情報提供に関する契約を締結しています。

(ア) 情報提供対象不動産についての情報の提供、優先交渉権の付与

- a. 三井不動産は、情報提供対象不動産（三井不動産又は本不動産ファンド（三井不動産が直接的に出資持分、特定出資、優先出資又はその他これらに類する権利を保有している会社等及び三井不動産から直接又は間接的に金融商品取引法第2条第2項第5号に掲げる権利に基づく出資又は金銭の拠出を受け入れた会社等をいいます。ここで、会社等とは、株式会社、特例有限会社、合同会社、特定目的会社その他の特別目的会社又はこれに類する事業体をいいます。）が保有する不動産等（本投資法人が資産運用の対象とする資産のうち、本投資法人の規約に定める不動産等をいいます。かかる不動産等には、開発・建築工事中の不動産等（建築基準法に基づく建築確認を受けたものなど法令に基づき開発・建築に係る許認可等を受けたものをいいます。）を含むものとします。）のうち三井不動産が通知日において三井不動産の裁量により本投資法人に売却する可能性があるものと判断するものをいいます。）についての情報を毎年（1月末）（但し、初年度については平成28年6月30日とします。）書面にて本資産運用会社に通知するものとします。なお、三井不動産が本資産運用会社に対し提供する情報提供対象不動産に関する情報は、概要情報（所在、土地面積、建物概要等）で足りるものとします。
- b. 三井不動産は、情報提供対象不動産の全部又は一部について売却活動を計画して本資産運用会社以外の第三者に対して情報の提供その他取得の勧誘を行おうとする場合、当該行為（当該行為の実施を検討するにあたって事前に行う投資家プレヒアリングやマーケット調査はこれに含まれません。）を開始するより前に（但し、不動産ファンドに係るアセット・マネージャーによってかかる行為が実施される場合には、三井不動産がかかる行為の実施の可能性を認識した後速やかに）、本資産運用会社に対して、取得意向の確認通知をしなければなりません（以下、本において売却活動の対象となる情報提供対象不動産を「売却計画不動産」といいます。）。
- c. 三井不動産が前記b.に基づき売却計画不動産の取得意向の確認通知を本資産運用会社に対して書面にて行い、本資産運用会社がその通知受領後5営業日以内に三井不動産

- に対し本投資法人の取得検討意向を書面にて通知した場合、三井不動産及び本資産運用会社は、本協議期間(以下、本 において三井不動産がb.に基づき本資産運用会社から取得検討意向を書面にて受領した日の翌日から15営業日後の応当日までの期間をいいます。本協議期間が延長された場合には、延長された期間を含むものとします。)中、当該売却計画不動産の売買に向けて他者に優先して誠実に協議を行うものとします(但し、売却計画不動産を本不動産ファンドが保有する場合には、三井不動産は、適用法令の許容する範囲において、本不動産ファンドに係るアセット・マネージャーに対して、他者に優先して本資産運用会社と上記協議を行わせるよう努めるものとします。)
- d. 三井不動産は、本協議期間を経過しても前記c.の協議が合意に至らなかった場合又は協議が不調に終わった場合には、自ら(売却計画不動産を本不動産ファンドが保有している場合には適用法令の許容する範囲において本不動産ファンドに係るアセット・マネージャーが)、本資産運用会社に対して協議結果を書面にて通知した上で、他の取得検討者に対し情報の提供その他取得の勧誘を行ない、売却計画不動産の売却を実施することができます。
- e. 三井不動産は、本協議期間を経過しても前記c.の協議が合意に至らず、自ら(売却計画不動産を本不動産ファンドが保有している場合には適用法令の許容する範囲において本不動産ファンドに係るアセット・マネージャーが)、継続して協議する意向がある場合には、協議延長通知を行った上で本協議期間を延長することができます。
- f. 本協議期間中に前記c.の協議が調った場合には、本資産運用会社は三井不動産(売却計画不動産を本不動産ファンドが保有している場合には、適用法令の許容する範囲において本不動産ファンドに係るアセット・マネージャーとします。)に対して買付申込書を提出し、三井不動産は本資産運用会社に対して売渡承諾書を提出するものとします。
- g. 次の各号に掲げる場合には、前記a.からf.を適用しないものとされています。
- () 売却計画不動産に共有者、準共有者若しくは区分所有者が存在し、当該共有者、準共有者若しくは区分所有者に優先交渉権その他の権利が付与され、又は本投資法人への売却につき当該共有者、準共有者若しくは区分所有者の同意が必要な場合において、当該優先交渉権その他の権利が行使され、又は当該共有者、準共有者若しくは区分所有者から当該売却計画不動産の本投資法人への売却につき同意を得られないと三井不動産が合理的に判断した場合
 - () 売却計画不動産の売却に関して利害関係者の同意を取得する必要がある場合において、本投資法人への売却についてかかる同意を得られないと三井不動産が合理的に判断した場合
 - () その他情報提供対象不動産の情報を提供できない、又は売却計画不動産を売却できないやむを得ない事情がある場合

(イ) 期間

平成28年8月1日から平成38年7月31日までとされています。但し、期間満了日の3ヶ月前までに当事者双方が相手方に対し書面による優先情報提供に関する契約の更新拒絶の通知を送付した場合を除き、期間満了日より1年間、同一の条件にて更新されるものとし、以後も同様とされています。なお、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約書(平成28年3月7日締結)が解除又は終了した場合には、かかる資産運用委託契約書の解除又は終了と同時に優先情報提供に関する契約は終了するものとされています。

(ウ) 対価

三井不動産及び本資産運用会社は、優先情報提供に関する契約に基づき三井不動産(売却計画不動産を本不動産ファンドが保有している場合には適用法令の許容する範囲

において本不動産ファンドに係るアセット・マネージャー。)又は本資産運用会社が行う行為については、相手方に対し金銭的な対価を求めないことを、相互に確認しています。

(エ) 契約の終了

本資産運用会社又は三井不動産の一方について、以下の確約に反する事項が判明した場合には、その相手方は、書面で通知を行うことにより何らの催告も行うことなく、優先情報提供に関する契約を解除することができます。

- a. 自ら又はその役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。)が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下、本(エ)において総称して「反社会的勢力」といいます。)ではないこと。
- b. 優先情報提供に関する契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものでないこと。

本投資法人と三井不動産との間の商標使用許諾契約

本投資法人は、三井不動産との間で、以下の内容の商標使用許諾契約を締結しています。

(ア) 商標の使用許諾

三井不動産は、本投資法人に対し、「Mitsui Fudosan Logistics Park」、「MFLP」及び「MFLP(ロゴマーク)」等の商標(商標登録番号第号5561902号、第5561903号、第5546658号、第5568415号、第5806425号、第5806426号、第5824132号及び第5823949号)(以下、本において「本商標」といいます。)について、非独占的な通常使用権を許諾しています。

(イ) 期間

平成28年3月31日から、平成38年3月31日までの10年間とされています。但し、当該期間の満了日の6ヶ月前までに、各当事者が相手方に対して商標使用許諾契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに5年間、同一の条件にて自動更新されるものとされています(なお、商標使用許諾契約の効力(商標使用許諾契約に基づき設定された通常使用権の効力を含みます。)は、本商標について商標権の存続期間の更新登録がなされた場合においては、存続期間の更新登録後の本商標にも及ぶものとされています。)

(ウ) 対価

使用料は無償とされています。

(エ) 契約の終了

a. 三井不動産及び本投資法人は、相手方当事者において後記の事由が生じた場合、何らの催告をすることなく、直ちに商標使用許諾契約を解除することができます。

() 支払の停止があった場合又は破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始その他これらに類する倒産手続の申立がなされた場合

() 手形又は小切手の不渡があった場合

() その財産に対する差押、強制執行、競売などの申立があった場合

() 解散を決議した場合

() 商標使用許諾契約上の義務に違反し、相手方が書面により違反の是正を催告してから30日以内に当該違反が治癒されない場合

() 公租公課を滞納し若しくは滞納処分を受け、又は滞納処分を受けるべき事由が生じた場合

() 上記に準じる信用状態の悪化が生じた場合

b. 三井不動産は、後記の事由が生じた場合、書面による通知をもって、商標使用許諾契約を解除することができます。

() 本投資法人による本商標の使用が適用法令等に違反した場合

() 本投資法人の投資口の過半数を三井不動産以外の特定の第三者が直接又は間接に保有することとなった場合、その他本投資法人の支配権を三井不動産以外の特定の第三者が取得した場合

() 本資産運用会社と本投資法人との間の平成28年3月7日付資産運用委託契約(その後の変更を含みます。)が、理由の如何を問わず、終了した場合

c. 本投資法人は、本商標を無効とし又は本商標の登録を取り消す旨の審決又は決定が確定した場合、書面による通知をもって、商標使用許諾契約を解除することができます。

本資産運用会社と三井不動産との間の商標使用許諾契約

本資産運用会社は、三井不動産との間で、以下の内容の商標使用許諾契約を締結しています。

(ア) 商標の使用許諾

三井不動産は、本資産運用会社に対し、「Mitsui Fudosan Logistics Park」、
「MFLP」及び「MFLP(ロゴマーク)」等の商標(商標登録番号第号5561902号、第5561903号、第5546658号、第5568415号、第5806425号、第5806426号、第5824132号及び第5823949号)(以下、本において「本商標」といいます。)について、非独占的な通常使用権を許諾しています。

(イ) 期間

平成28年3月31日から、平成38年3月31日までの10年間とされています。但し、当該期間の満了日の6ヶ月前までに、各当事者が相手方に対して商標使用許諾契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに5年間、同一の条件にて自動更新されるものとされています(なお、商標使用許諾契約の効力(商標使用許諾契約に基づき設定された通常使用権の効力を含みます。)は、本商標について商標権の存続期間の更新登録がなされた場合においては、存続期間の更新登録後の本商標にも及ぶものとされています。)

(ウ) 対価

使用料は無償とされています。

（エ）契約の終了

- a．三井不動産及び本資産運用会社は、相手方当事者において後記の事由が生じた場合、何らの催告をすることなく、直ちに商標使用許諾契約を解除することができます。
- （ ）支払の停止があった場合又は破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始その他これらに類する倒産手続の申立がなされた場合
 - （ ）手形又は小切手の不渡があった場合
 - （ ）その財産に対する差押、強制執行、競売などの申立があった場合
 - （ ）解散を決議した場合
 - （ ）商標使用許諾契約上の義務に違反し、相手方が書面により違反の是正を催告してから30日以内に当該違反が治癒されない場合
 - （ ）公租公課を滞納し若しくは滞納処分を受け、又は滞納処分を受けるべき事由が生じた場合
 - （ ）上記に準じる信用状態の悪化が生じた場合
- b．三井不動産は、後記の事由が生じた場合、書面による通知をもって、商標使用許諾契約を解除することができます。
- （ ）本資産運用会社による本商標の使用が適用法令等に違反した場合
 - （ ）本資産運用会社の発行済株式の過半数を三井不動産以外の特定の第三者が直接又は間接に保有することとなった場合、その他本資産運用会社の支配権を三井不動産以外の特定の第三者が取得した場合
 - （ ）本資産運用会社と本投資法人との間の平成28年3月7日付資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）が、理由の如何を問わず、終了した場合
- c．本資産運用会社は、本商標を無効とし又は本商標の登録を取り消す旨の審決又は決定が確定した場合、書面による通知をもって、商標使用許諾契約を解除することができます。

不動産等に関する調査業務委託契約

本資産運用会社と三井不動産は、本資産運用会社が資産の運用を行う本投資法人による不動産（共有持分、土地の賃借権及び地上権を含みます。以下、本 において同じです。）、不動産を信託財産とする信託受益権及びそれらに付随する資産等（以下、本 において「不動産等」といいます。）の取得（取得を検討することを含みます。）に関し、調査業務（以下、本 において「本調査業務」といいます。）を三井不動産に委託する旨の不動産等に関する調査業務委託契約を締結しています。

（ア）業務の内容

三井不動産が実施する本調査業務は、以下に記載する本資産運用会社が取得を検討する不動産等に関する取得のために必要な情報提供を業務の内容とします。但し、三井不動産は本調査業務については、一般に入手可能な情報源から入手したものの、本資産運用会社若しくは仲介会社から提供されたもの、又は三井不動産が現に有するもののうち秘密保持義務を負わない限度で本資産運用会社に対して提供すれば足りるものとし、また、本調査業務には、宅地建物取引業に該当する行為、及び金融商品取引業に該当する行為を含まないものとし、三井不動産はこれらに該当する行為を行う義務を負わないものとし、

- a．不動産等の売買マーケット・賃貸マーケットに関する一般情報の調査・報告
- b．物流施設等（三井不動産又は三井不動産が出資持分を有する会社等が保有又は開発する物流施設等（但し、本資産運用会社及び三井不動産の間の平成28年6月30日付優

先情報提供に関する契約(その後の変更等を含みます。)に基づき情報提供される物流施設等を除く。)を含みます。)の保有・賃貸・売買全般に関する事項の調査又は情報提供

- c. その他経済全般、不動産マーケットに関連する情報の調査
- d. その他本資産運用会社及び三井不動産が合意する業務

(イ) 期間

平成28年6月30日から1年間とされています。但し、当該期間の満了日の3ヶ月前までに本資産運用会社又は三井不動産が相手方に対して不動産等に関する調査業務委託契約を更新しない旨を文書により通知した場合を除き、不動産等に関する調査業務委託契約の有効期間は期間満了日よりさらに1年間、同一の条件にて更新されるものとし、以後も同様とするとされています。

(ウ) 契約の終了

本資産運用会社又は三井不動産の一方について、以下の確約に反する事項が判明した場合には、その相手方は、書面で通知を行うことにより何らの催告も行うことなく、不動産等に関する調査業務委託契約を解除することができます。

- a. 自ら又はその役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。)が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下、本(ウ)において総称して「反社会的勢力」といいます。)ではないこと。
- b. 不動産等に関する調査業務委託契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものでないこと。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

投資主が投信法等及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は、次のとおりです。

投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第1項）。本投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本投資口の振替（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。）が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第228条、第140条）。但し、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ができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称及び住所並びに保有する投資口数、基準日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151条第1項、第152条第1項）。

投資証券交付請求権

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ません（社債株式等振替法第227条第1項）。但し、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第2項）。

金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第1号、第137条第1項、第2項）。なお、分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算期から3ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配します（規約第35条第3項）。

残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第2項第2号、第158条第2項）。但し、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第5条）。

投資主総会における議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条）。

投資主はその有する投資口1口につき1個の議決権を有します（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の2第1項、規約第11条第1項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分

の2以上に当たる多数をもって決議されなければなりません(投信法第140条、第93条の2第2項)。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面による議決権の行使をすることも可能です(投信法第90条の2第2項)。その場合には、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時まで当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出しなければなりません(投信法第92条第1項、規約第12条第1項)。

議決権は、代理人をもって行使することができますが(投信法第94条第1項、会社法第310条第1項)、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主1人に限られます(規約第11条第2項)。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成した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)。

投資主総会において権利を行使することができる投資主は、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従い予め公告し定め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とします(投信法第77条の3第2項、規約第15条第1項)。

その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができます(投信法第90条第3項、会社法第297条第1項)。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の8週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。但し、その事項が投資主総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません(投信法第94条第1項、会社法第303条第2項)。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の方法及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます(投信法第94条第1項、会社法第306条第1項)。

投資主は、(ア)招集の方法及び決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、(イ)決議の内容が規約に違反するとき、又は(ウ)決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、当該決議の日から3ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます(投信法第94条第2項、会社法第831条)。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます(投信法第94条第2項、会社法第830条)。

代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権等

6ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができるほか(投信法第116条、第119条第3項、第204条第3項、会社法第847条第1項)、執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、当該執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます(投信法第109条第5項、会社法第360条第1項)。

執行役員及び監督役員並びに会計監査人は投資主総会の決議により解任することができますが(投信法第104条第1項)、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上

の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます(投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号)。

投資主は、本投資法人の投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、当該併合をやめることを請求できます(投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3)。

投資主は、新投資口の発行が法令又は規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求できます(投信法第84条第1項、会社法第210条)。また、投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口発行の効力が生じた日から6ヶ月以内に本投資法人に対して投資口の追加発行の無効確認の訴えを提起することができます(投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号)。

投資主は、本投資法人の合併が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、本投資法人に対し、当該合併をやめることを請求できます(投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2)。また、投資主は、本投資法人の合併がある場合で、その手続に瑕疵があったときは、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6ヶ月以内に合併無効確認の訴えを提起することができます(投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号)。

新投資口発行の差止請求制度

投資主は、投資法人の新投資口の発行が法令若しくは定款に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合、当該投資法人に対して当該新投資口の発行をやめることを請求することができます(投信法第84条)。

帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます(投信法第128条の3)。

少数投資主権等の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権等は、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります(社債株式等振替法第228条、第154条第1項)。したがって、少数投資主権等を行おうとする投資主は、保管振替機関が個別投資主通知(保管振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。)を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます(社債株式等振替法第228条、第154条第3項、第4項)。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行することができます(社債株式等振替法第228条、第154条第2項、社債、株式等の振替に関する法律施行令(平成14年政令第362号。その後の改正を含みます。))第40条)。

(2) 投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます(投信法第139条の7、会社法第687条)。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です(投信法第139条の7、会社法第688条第2項)。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です(投信法第139条の7、会社法第688条第3項)。

振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます(社債株式等振替法第115条、第73条)。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません(社債株式等振替法第115条、第67条第1項)。但し、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は当該振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます(社債株式等振替法第115条、第67条第2項)。

投資法人債権者集会における議決権

(ア) 投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます(投信法第139条の10第2項、会社法第716条)。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます(投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項)。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です(投信法第139条の10第2項、会社法第726条)。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます(投信法第139条の10第2項、会社法第734条)。

(イ) 投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです(投信法第139条の10第2項、会社法第724条)。

- a. 法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます(普通決議)。
- b. 投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます(特別決議)。

(ウ) 投資法人債総額(償還済みの額を除きます。)の10分の1以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます(投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項)。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます(投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項)。

(工) 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます(投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項)。

投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が1億円以上である場合については、この限りではありません(投信法第139条の8)。

(3) 短期投資法人債権者の権利

短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

元金支払請求権

短期投資法人債権者は、短期投資法人債の要項に従い、元金の支払いを受けることができます。

短期投資法人債の譲渡

本投資法人が短期投資法人債について社債株式等振替法に基づく短期社債振替制度において振替機関が取り扱うことに同意した場合には、振替投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に短期投資法人債の振替が行われることにより、当該短期投資法人債の譲渡を行うことができます(社債株式等振替法第115条、第69条第1項第1号、第73条)。

短期投資法人債権者集会

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法139条の10の適用を受けないことから、投資法人債権者集会は組織されません。

短期投資法人債管理者

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法第139条の8の適用を受けないことから、短期投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されません。

担保提供制限条項

短期投資法人債は投信法第139条の12の規定により、担保付社債信託法(明治38年法律第52号。その後の改正を含みます。)の規定に基づき担保を設定することができません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社(Mitsui Fudosan Logistics REIT Management Co., Ltd.)

資本金の額

200百万円(平成28年3月31日現在)

事業の内容

- (ア) 金融商品取引法に基づく投資運用業
- (イ) 宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業
- (ウ) 宅地建物取引業法第50条の2第1項第1号に規定する取引一任代理等に係る業務宅地
- (エ) 投資法人の設立企画人としての業務
- (オ) 投資法人のための資産の運用に係る業務
- (カ) 投資法人の機関の運営に関する業務
- (キ) 不動産の売買、賃貸及び管理、それらの仲介及び代理、並びにコンサルティング
- (ク) プロパティマネジメント業務及びアセットマネジメント業務
- (ケ) 前各号に関連又は付帯する一切の業務

沿革

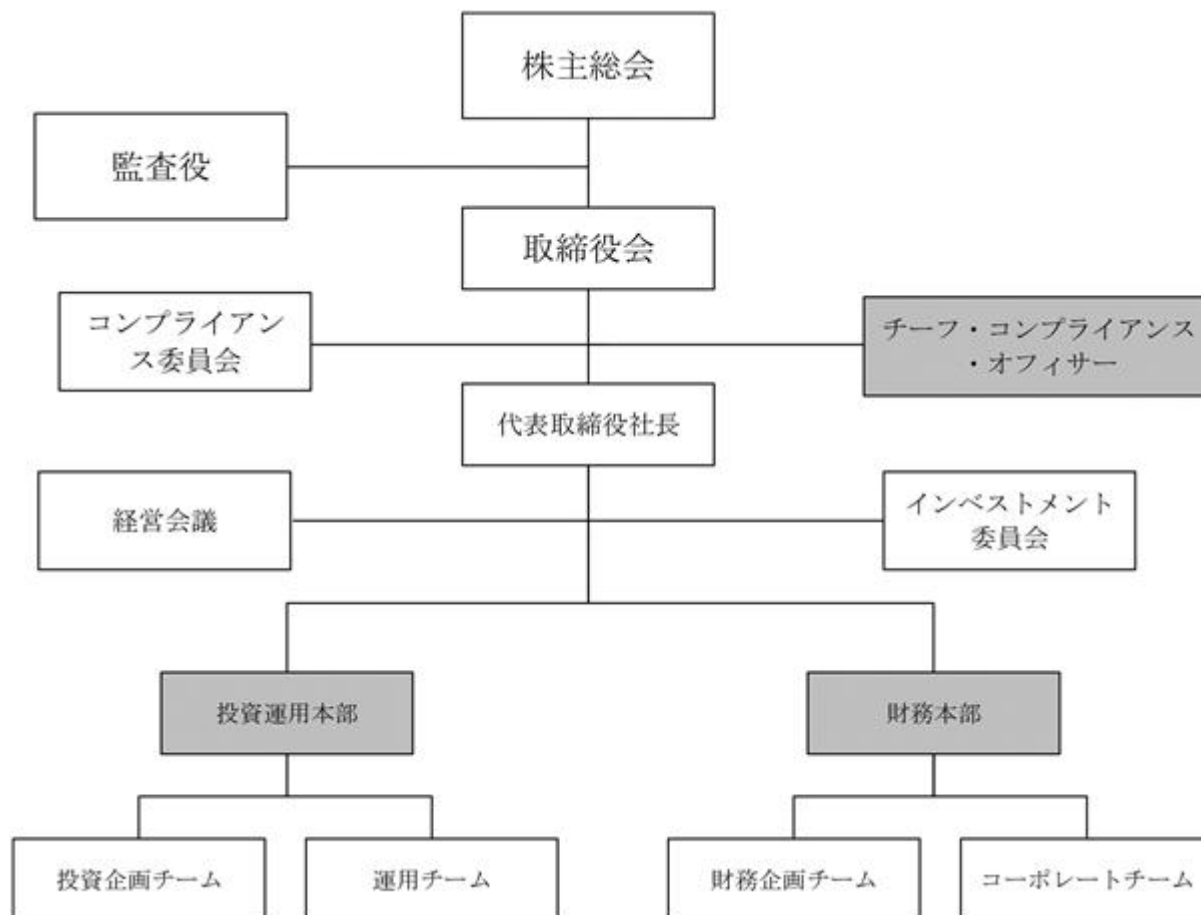
本資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された金融商品取引業者です。主な変遷は、以下のとおりです。

平成27年8月24日	会社設立
平成27年10月2日	宅地建物取引業免許取得(東京都知事(1)第98374号)
平成27年12月10日	取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第99号)
平成28年1月13日	金融商品取引法第29条に基づく金融商品取引業者としての登録 (関東財務局長(金商)第2890号)

（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



- ・ 網掛けの本部の長のうち投資運用本部長及びチーフ・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号及び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。網掛けの本部の長のうち財務本部長については、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登録しています。投資運用本部長は、「不動産投資顧問業登録規程」及び「不動産投資顧問業登録規程の運用について」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（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営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）チーフ・コンプライアンス・オフィサー、投資運用本部（投資企画チーム及び運用チーム）、財務本部（財務企画チーム及びコーポレートチーム）

本資産運用会社は、チーフ・コンプライアンス・オフィサー、投資運用本部（投資企画チーム及び運用チーム）及び財務本部（財務企画チーム及びコーポレートチーム）を設置しています。チーフ・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。

投資運用本部（投資企画チーム）は、資産の取得及び売却等の業務を行います。投資運用本部（運用チーム）は、資産の賃貸等の業務を行います。財務本部（財務企画チーム）は、資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直し並びに資金調達等の業務を行います。財務本部（コーポレートチーム）は、投資主総会及び役員会の運営、情報開示全般に関する事項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、インベストメント委員会及び経営会議

本資産運用会社は、運用資産の取得、売却等に係る投資判断に当たっての手續の法令及び社内規程の遵守のチェックを行うため、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、一定の事項についてはインベストメント委員会を開催し、その承認を得ることとしています。そして、本資産運用会社は、投資判断に際し、経営会議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>

海外不動産等に対する投資に関する業務についても、国内不動産に投資する場合と同じく、投資企画チーム、運用チーム、財務企画チーム等において、それぞれ分掌業務を行います。

組織	担当する業務
チーフ・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に関する事項 2. 本資産運用会社の社内諸規程・規則等の制定及び改廃、並びにその遵守状況の監視監督・報告・改善 3. 本資産運用会社の業務全般についての法令・諸規則の遵守状況の監視監督・報告・改善 4. 本資産運用会社のコンプライアンス・マニュアル等の策定・見直しに関する事項 5. コンプライアンス委員会の運営に関する事項 6. 本資産運用会社の内部監査方針の立案、計画の策定、及び実行に関する事項 7. コンプライアンスに関する社員研修等の実施に関する事項 8. 紛争処理、訴訟行為、執行保全行為の管理に関する事項 9. 法人関係情報の管理に関する事項 10. 本資産運用会社のリスク管理の統括に関する事項 11. 本資産運用会社の広告審査に関する事項 12. 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 13. 前各号に付随する事項
投資運用本部 投資企画チーム	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人の運用ガイドライン及び一般社団法人投資信託協会の規則に定める資産管理計画書（以下併せて「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、運用チーム、財務企画チーム及びコーポレートチームの所管業務を除きます。）の策定及び見直しに関する事項の起案 2. 運用資産の取得計画策定・実行に関する事項 3. 運用資産の売却計画策定・実行に関する事項 4. 物件又はマーケットの調査に関しての計画策定に関する事項 5. 経済全般の動向・不動産マーケットに関する調査実施・報告に関する事項 6. 運用資産の運用手法の研究開発に関する事項 7. 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 8. 前各号に付随する事項
投資運用本部 運用チーム	<ol style="list-style-type: none"> 1. 運用ガイドライン等のうち、本投資法人が保有する運用資産の管理、賃貸、大規模修繕等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 2. 運用資産の管理計画策定・実行の承認に関する事項 3. 運用資産の賃貸計画策定・実行に関する事項 4. 大規模修繕計画策定・実行に関する事項 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. 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 8. 前各号に付随する事項

組織	担当する業務
財務本部 財務企画チーム	<ol style="list-style-type: none"> 1. 運用ガイドライン等のうち、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. 本投資法人のファイナンス計画策定に関する事項 3. 本投資法人の借入金調達計画策定・実行に関する事項 4. 投資法人債発行・償還計画策定に関する事項 5. 投資口等（新投資口予約権を含みます。以下同じです。）発行計画策定・投資口等発行に係る投資家対応に関する事項 6. 本投資法人による自己の投資口の取得計画等（その投資口の処分又は消却に係る計画を含みます。）策定に関する事項 7. 本投資法人のファイナンスストラクチャリング全般に関する事項 8. 本投資法人の分配計画策定に関する事項 9. 本投資法人の余剰資金の運用計画策定・実行に関する事項 10. 本投資法人のインベスターリレーションズに関する事項 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
財務本部 コーポレートチーム	<ol style="list-style-type: none"> 1. 運用ガイドライン等のうち、本投資法人の開示に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 2. 本投資法人の諸対応の支援に関する事項 3. 本投資法人の資産運用管理事務全般に関する事項 4. 本投資法人の資金管理事務全般に関する事項 5. 本投資法人の経理の統括に関する事項 6. 本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務に関する事項 7. 本投資法人の情報開示全般に関する事項 8. 本資産運用会社の経営方針・予算策定等経営企画全般に関する事項 9. 本資産運用会社の株主総会・取締役会の運営に関する事項 10. 本資産運用会社の経営会議及びインベストメント委員会の運営に関する事項 11. 本資産運用会社の諸規程・規則等の制定改廃に関する事項 12. 本資産運用会社の人事全般に関する事項 13. 本資産運用会社の経理・財務全般に関する事項 14. 本資産運用会社の総務全般に関する事項 15. 本資産運用会社の配当政策に関する事項 16. 本資産運用会社の業務上の文書の管理及び保存に関する事項 17. 本資産運用会社の印章の管理に関する事項 18. 本資産運用会社のシステム情報機器の運用・保全・管理に関する事項 19. 本資産運用会社の情報セキュリティに関する事項 20. 本資産運用会社の広報に関する事項 21. 本資産運用会社の行政機関及び業界諸団体等対応に関する事項 22. チーフ・コンプライアンス・オフィサーの業務の補佐に関する事項 23. 本資産運用会社の問い合わせ、苦情・クレームの受付に関する事項 24. 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 25. 前各号に付随する事項

投資運用の意思決定機構

(ア) 経営会議

a. 構成員

構成員は、取締役社長及びその他の常勤取締役とします。また、構成員以外に、チーフ・コンプライアンス・オフィサーの出席を必須とします（出席義務はありますが、議決権は有しません。）。但し、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが病気又は事故その他真にやむを得ない事由により一時的にその業務を遂行できず、かつその期間中に経営会議を開催することについて緊急その他正当な理由が認められる場合を除きます。

b. 議長

取締役社長

c . 開催時期・方法

取締役社長が必要と認める場合に、随時これを開催することができます。

d . 決議事項

- () 本資産運用会社の経営に関する事項（取締役会への提出議案を含みます。）
- () 本資産運用会社の個別業務執行に関する事項
 - (a) 多額の固定資産（1件1千万円以上5千万円未満の有形・無形固定資産（工事費等を含みます。））の取得
 - (b) 経営会議規程その他重要な規程等の制定、改廃（取締役会による制定、改廃が必要なものを除きます。）
 - (c) 少額の資金調達及び運用の実施（1件1千万円以上1億円未満）
 - (d) 重要な賃貸借（1件月額10万円以上4百万円未満又は年額150万円以上5千万円未満の賃貸借（リース契約を含みます。））
 - (e) 多額の出資（1件1百万円以上1千万円未満）
 - (f) 重要な契約（年間における最大出資額が1千万円以上1億円未満の契約）及びこれに伴う対外交渉
 - (g) 重要性のある財産の処分及び譲受け（1件1千万円以上5千万円未満の財産の処分及び譲受け）
 - (h) 多額の貸付（1件2百万円以上2千万円未満又は貸付残高が5百万円以上5千万円未満の貸付）
 - (i) 多額の寄付（1件10万円以上1百万円未満の寄付。但し、本資産運用会社経営に重要な影響を与えるものを除きます。）
 - (j) 少額の債務保証（1件2百万円以上2千万円未満の債務保証又は債務保証残高が5百万円以上5千万円未満の債務保証）
 - (k) 広告・宣伝に関する事項、広報活動方針（重要なものに限ります。）
 - (l) リスク管理に関する計画の策定、修正等
- () 本投資法人の資産運用に関する事項
 - (a) 投資運用に関する方針・計画の策定
 - (b) 運用資産の取得・売却（1件1億円以上）
 - (c) 運用資産の設備投資、修繕及び保全に関する事項（1件1千万円以上）
 - (d) 重要な契約（本投資法人が締結する資産運用委託契約、会計監査契約、資産保管業務委託契約、一般事務委託契約）の締結
 - (e) 経営計画（業績予想に関する決算見込みを含みます。）
 - (f) 利害関係者との取引（発注金額が1千万円未満の工事等の発注を除きます。）
 - (g) 借入金調達
 - (h) 投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行案の決定
 - (i) 投資口の発行案の決定
 - (j) 投資口の分割案の決定
 - (k) 計算書類（貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び個別注記表）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の案の決定
 - (l) 修繕計画（設備投資、修繕及び保全を含みます。）、賃貸営業計画の立案
 - (m) 広告・宣伝に関する事項、広報活動方針（重要なものに限ります。）
 - (n) 投資主総会に関する事項
- () その他経営会議に付議することが必要と認められる事項

e . 決議方法

- () 各構成員は、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、議決権は各構成員につき1個とします。
- () 経営会議は構成員の過半数の出席をもって成立するものとし、その出席した構成員の過半数の賛成をもって決議するものとします。
- () 対象となる議案について特別の利害関係を有する構成員は、決議に加わることができないものとします。
- () 上記()にかかわらず、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、議案における議事進行等の手続き及び審議内容について、法令違反等の問題があると判断した場合には、審議及び決議を中止し、当該議案を起案部署へ差し戻すことを命じることができるものとします。また、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、必要に応じてコンプライアンス上の観点から意見を述べることもできるものとします。
- () 議長は、経営会議における審議に必要と認めた場合は、議案に関係ある業務を担当する者、その他相当と認める者を経営会議に出席させ、その意見又は説明を求めることができます。但し、かかる者は、決議には参加できないものとします。
- () 経営会議の構成員が欠席した場合には、議長は、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. 取締役会への報告

取締役社長は、経営会議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につき、必要に応じて取締役会に報告します。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に事後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) インベストメント委員会

a. 構成員

構成員は、取締役社長、投資運用本部長、及び、外部委員(スポンサー関連会社(本資産運用会社の株主並びに本資産運用会社の株主の子会社及び関連会社(それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第3項及び第5項に定義される子会社及び関連会社を意味します。))をいいます。以下同じです。))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、本(イ)において同じです。))とします。また、構成員以外に、チーフ・コンプライアンス・オフィサーの出席を必須とします(出席義務はありますが、議決権は有しません。))。但し、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが病気又は事故その他真にやむを得ない事由により一時的にその業務を遂行できず、かつその期間中にインベストメント委員会を開催することについて緊急その他正当な理由が認められる場合を除きます。

b. 委員長

取締役社長

c. 開催時期・方法

委員長が必要と判断したときに随時開催することができます。

d. 決議事項

- () 本投資法人における運用ガイドライン及び資産管理計画書の投資方針の策定又は変更に関する事項
- () 不動産等及び不動産対応証券の取得又は譲渡の取引に関する事項
- () その他インベストメント委員会で審議することが必要と認められる事項

e. 決議方法

- () インベストメント委員会は、外部委員の出席及び議決権を有する構成員の3分の2以上の出席により成立し、対象となる議案について議決権を有する出席委員のうち外部委員の賛成及び出席者の3分の2以上の賛成により決議されるものとします。但し、利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に係る事項については、出席委員全員の賛成によるものとします。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。
 - () 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。
 - () 各委員は、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。
 - () 上記()にかかわらず、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、議案における議事進行等の手続き及び審議内容について、法令違反等の問題があると判断した場合には、審議及び決議を中止し、当該議案を起案部署へ差し戻すことを命じることができるものとします。また、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、必要に応じてコンプライアンス上の観点から意見を述べることもとします。
 - () 委員長は、インベストメント委員会の構成員以外のオブザーバーをインベストメント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。
 - () インベストメント委員会は、その審議の結果、起案書類について本投資法人における投資方針・計画、又は不動産等の評価を含め取引内容に関して問題が存在すると判断した場合には、当該議案を起案した部署(以下「起案部」といいます。)に対して当該起案書類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起案書類については、修正後に再度、チーフ・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(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。)の有無に関する審査を受け、その承認を得た後に、インベストメント委員会による審査を受け、その承認を得なければならないものとします。
 - () インベストメント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。
 - () 委員長は、インベストメント委員会の決議事項に関し、必要に応じて取締役会に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。
- (ウ) 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、投資企画チーム、運用チーム、財務企画チーム及びコーポレートチーム（以下、本（ウ）において「起案部」といいます。）がそれぞれの業務分掌に係る部分を起案し、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題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）（インベストメント委員会が招集された場合は、その審議・決議後とします。）、経営会議における審議・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経営会議への上程まで

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。

（ ）運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分）

起案部は、当該運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分）及びそれに付随関連する資料をチーフ・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、チーフ・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（投資方針に係る部分）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、チーフ・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。チーフ・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とします。）は、当該運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分）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。

次に、運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分）及びそれに付随関連する資料はインベストメント委員会において審議され、その承認を得なければなりません。インベストメント委員会は、当該運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分）に問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を投資運用本部長に連絡します。

投資運用本部長は、チーフ・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とします。）の承認及びインベストメント委員会の承認を受けた当該運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分）を経営会議に上程します。

なお、チーフ・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とします。）が当該運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分）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（投資方針に係る部分）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（投資方針に係る部分）については、修正後に再度、チーフ・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とします。）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、インベストメント委員会の審議に付することができないものとします。また、チーフ・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とします。）から廃案の指示を受けた運用ガイドライン等の案（投資方針に

係る部分）は、インベストメント委員会に付議することができないものとします。

加えて、インベストメント委員会は、その審議の結果、当該運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分）について本投資法人における投資方針・計画、又は不動産等の評価を含め取引内容に関して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（投資方針に係る部分）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（投資方針に係る部分）については、修正後に再度、チーフ・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とします。）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後に、インベストメント委員会による審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資運用本部長は、経営会議に上程することができないものとします。また、インベストメント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（投資方針に係る部分）は、経営会議に上程することができないものとします。

但し、運用ガイドラインの案（投資方針に係る部分）の当初の策定にあたっては、本投資法人のための資産の運用及び管理の開始前までに、本投資法人の規約及び取得予定資産を踏まえて、制定した運用ガイドラインの案を精査し、実態にあわせたより実務的なものに見直すことを前提に、以下の（ ）の手続きに従うものとします。

（ ）運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分以外）

起案部は、運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分以外）及びそれに付随関連する資料をチーフ・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、チーフ・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（投資方針に係る部分以外）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、チーフ・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。チーフ・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とします。）は、当該運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分以外）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。

投資運用本部長又は財務本部長は、チーフ・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とします。）の承認を受けた当該運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分以外）を経営会議に上程します。

なお、チーフ・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とします。）が当該運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分以外）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（投資方針に係る部分以外）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（投資方針に係る部分以外）については、修正後に再度、チーフ・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とします。）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、経営会議の審議に付することができないものとします。また、チーフ・コンプライアンス・オ

ファイサー（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とします。）から廃案の指示を受けた運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分以外）は、経営会議に付議することができないものとします。

b．経営会議における審議及び決議

経営会議は、投資運用本部長又は財務本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、チーフ・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、経営会議の審議・決議を中止し、当該議案を起案部署へ差し戻すことを命じることができます。

なお、経営会議の承認が得られない場合は、経営会議は投資運用本部長又は財務本部長に問題点等を指摘し、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、当該経営会議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。

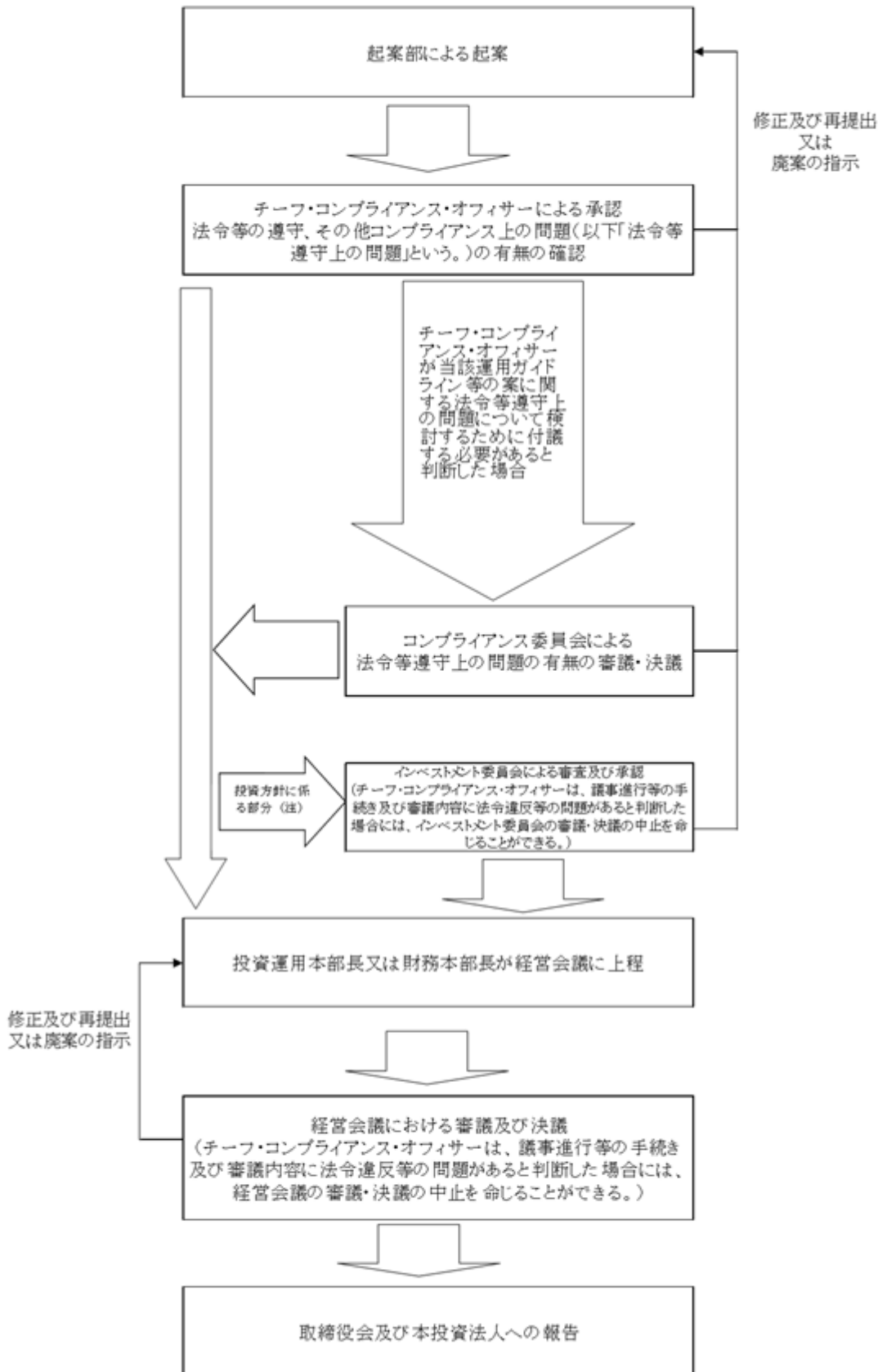
起案部は、かかる決定された運用ガイドライン等に基づき、後記（エ）ないし（キ）のとおり、具体的な運用を行います。

c．取締役会及び本投資法人への報告

取締役社長は、経営会議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につき、必要に応じて取締役会に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事後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。また、本資産運用会社は、経営会議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必要に応じて本投資法人へ報告するものとします。

運用ガイドライン等に関する意思決定フローの概要は、次のとおりです。

運用ガイドライン等に関する意思決定フロー



(注)運用ガイドラインの案(投資方針に係る部分)の当初の策定は除く。

(エ) 運用資産の取得を行う社内組織に関する事項

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. 投資企画チームによる取得候補の選定、取得計画案の起案から経営会議への上程まで

() 投資企画チームによる物件デュー・ディリジェンス

投資企画チームは、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する不動産の詳細な物件デュー・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、土壌汚染調査、地震リスク調査、法務調査等を含みます。)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。

物件デュー・ディリジェンス実施に際しては、下記項目に従い、適切に実施するものとします。

(a) ER(エンジニアリング・レポート)の取得に際しては、下記の点に留意して行うこととします。

公正性及び第三者性を確保するため、別途客観的な選定基準を定める「外部委託・評価基準(. 2.(1) デュー・ディリジェンス及びエンジニアリング・レポートの発注方針及び(2) デュー・ディリジェンス及びエンジニアリング・レポートの委託・評価基準)」に従ってERを取得するものとします。

適切な情報提供を行い、投資判断に資するため「ER取得プロセスチェックシート」に基づき、情報等の提供状況等の管理及びその反映状況の検証を行っていくものとします。

その他下記の点に留意するものとします。

ア. 土壌汚染や有害物質の調査においては、必要な調査が行われているか。また、その調査結果と判断のプロセスが明確であり、客観的な根拠により担保されているか。

イ. 建物の個別の部位の各種修繕・更新費用等の見積りにおいて、修繕項目とその内容についていかなる根拠に基づいて算定されているか。

ウ. 対象物件の遵法性の検証にあたり、法律のみならず地区計画等の条例等まで検証されているか。

(b) 鑑定評価の取得に際しては、下記の点に留意して行うこととします。

公正性及び第三者性を確保するため、別途客観的な選定基準を定める「外部委託・評価基準(. 1.(1) 不動産鑑定発注方針及び(2) 鑑定業者の委託・評価基準)」に従って鑑定評価を取得するものとします。

適切な情報提供を行い、投資判断に資するため「鑑定評価取得プロセスチェックシート」に基づき、情報等の提供状況等の管理及びその反映状況の検証を行っていくものとします。

その他下記の点に留意するものとします。

ア. 各種修繕・更新費用等の見積りについて、ER又はその他の根拠により適切に調査し、不動産の評価額に反映させること。

イ. 上記のほかERの考え方が考慮・反映されたものであること。また反映していない事項については、その理由及び根拠が明示されていること。

ウ. Discounted Cash Flow法(以下「DCF法」といいます。)の適用にあたっては、下記項目に関する確認を行い、確認記録を残すこと。

)適用数値(特に将来予測に基づくもの)の妥当性及び判断の根拠

)シナリオ全体の妥当性及び判断の根拠

)DCF法の適用結果と他の方法・手法の適用結果の比較衡量

エ．DCF法を採用する場合においては、将来収支及び稼働率等については、客観的なデータに基づき見積もった上で、妥当性を検証すること。さらに、前提条件となるディスカウント・レートやターミナル・レートの見積りも同様に、その水準の妥当性を検証すること。

オ．不動産そのものの流動性及び不動産の生み出すキャッシュフローに影響を与える可能性のある項目について必要な調査が行われているか。

(c) 取得・売却価格の算定の際、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえ、ER及び鑑定評価書の記載内容等を参照し、適宜活用することとします。これらの記載内容を活用しない場合、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とします。

() チーフ・コンプライアンス・オフィサー等による承認

投資企画チームは、当該取得計画案及びこれらに付随関連する資料をチーフ・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、チーフ・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、チーフ・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、チーフ・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ます。

チーフ・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とします。）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、その旨を起案した投資企画チームに連絡します。

投資運用本部長は、チーフ・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とします。）の承認を受けた当該取得計画案をインベストメント委員会に上程します。

なお、チーフ・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とします。）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、投資企画チーム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、チーフ・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とします。）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、インベストメント委員会に上程することができないものとします。また、チーフ・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とします。）から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、インベストメント委員会に上程することができないものとします。

() インベストメント委員会による承認

投資運用本部長は、チーフ・コンプライアンス・オフィサー等による承認を受けた当該取得計画案及びこれらに付随関連する資料をインベストメント委員会に提出し、審議を受け、その承認を得なければなりません。

インベストメント委員会は当該取得計画案に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、その旨を起案した投資企画チームに連絡します。

投資運用本部長は、インベストメント委員会の承認を受けた当該取得計画案を経営会議に上程します。但し、後記()に該当する場合は、投資法人役員会に上程します。

なお、インベストメント委員会が、その審議の結果、当該取得計画案について本投資法人における投資方針・計画、又は不動産等の評価を含め取引内容に関して問題が存在すると判断した場合には、投資企画チームに対して当該取得計画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取得計画案については、修正後に再度、チーフ・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とします。)による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後に、インベストメント委員会による審査を受け、その承認を得なければならないものとします。

() 投資法人役員会による承認

当該取得計画案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間における投信法に基づき本投資法人の役員会承認を要する取引に該当する場合は、本資産運用会社は、上記()のインベストメント委員会による審議及び承認を経た後、本投資法人役員会の事前承認を得るものとします(但し、当該取引が、投信法193条第1項第1号から第4号までに掲げる取引に該当しない場合、又は当該取引に該当するものの投信法施行規則第245条の2に定める軽微な取引に該当する場合には、本投資法人役員会の承認を得ることを要せず、経営会議に上程します)。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、投資企画チームは、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、チーフ・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及びインベストメント委員会の承認を得た後でなければ、本資産運用会社は本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。

b. 経営会議における審議及び決議

上記a.の手続が完了した後、経営会議では、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、物件デュー・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、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、議案における議事進行等の手続き及び審議内容について、法令違反等の問題があると判断した場合には、審議及び決議を中止し、当該議案を起案部署へ差し戻すことを命じることができるものとします。なお、経営会議の承認が得られない場合は、経営会議は投資運用本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。

当該経営会議の決議をもって、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。

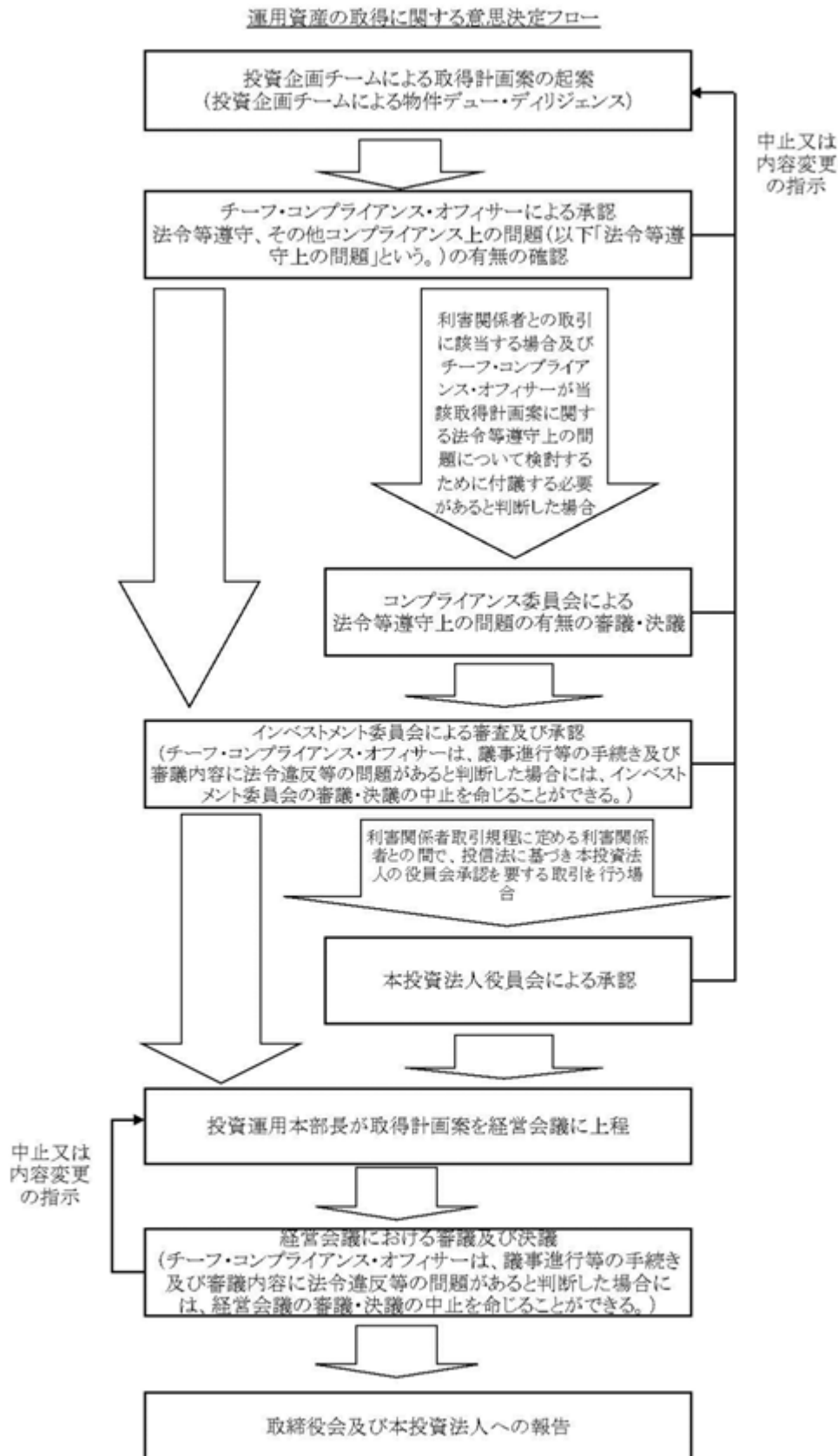
c. 取得計画の実行

当該取得計画が経営会議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、投資企画チームは、当該運用資産の取得業務を行います。

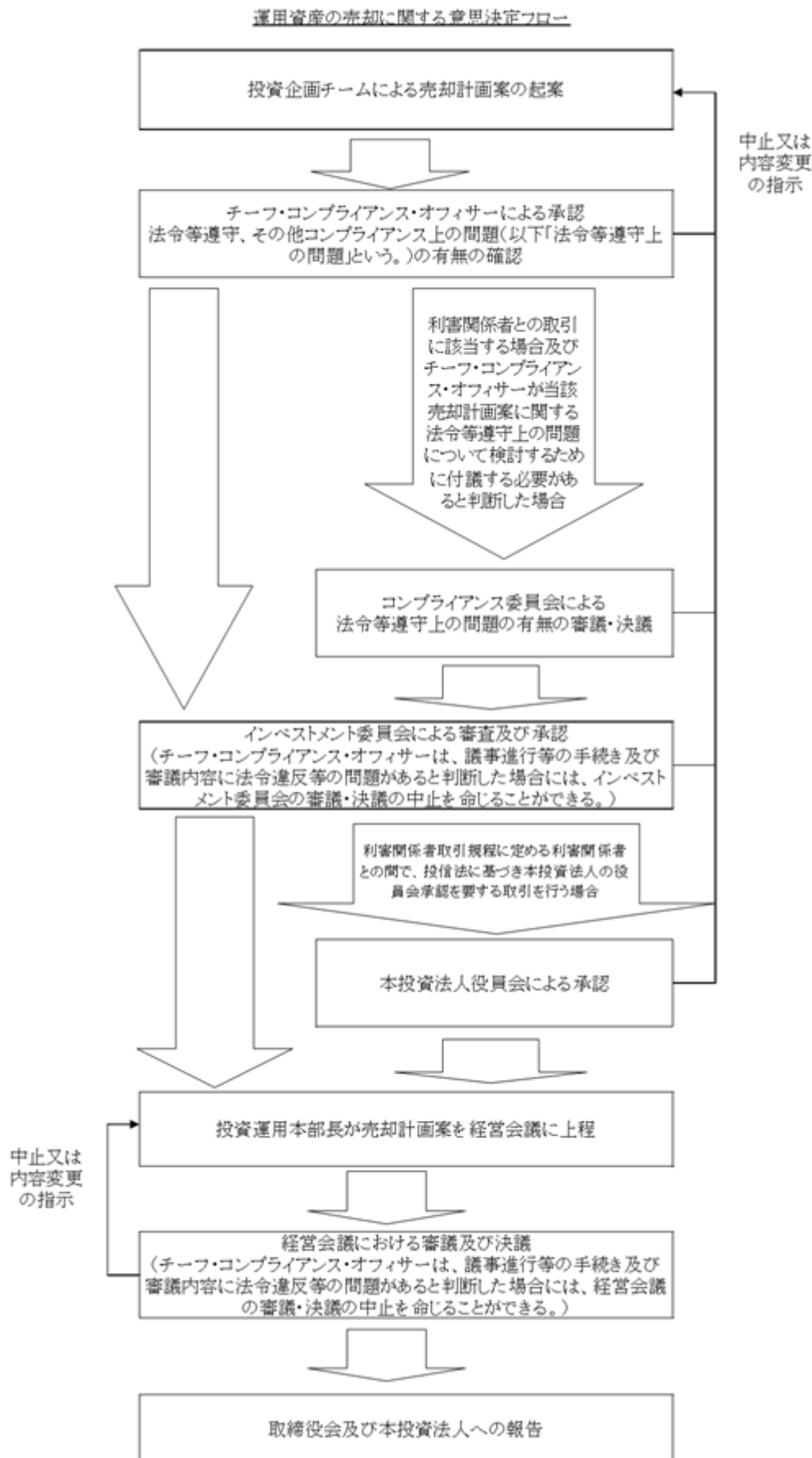
d．取締役会及び本投資法人への報告

取締役社長は、経営会議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につき、必要に応じて取締役会に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事後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。また、本資産運用会社は、経営会議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必要に応じて本投資法人役員会へ報告するものとします。

運用資産の取得に関する意思決定フローの概要は、次のとおりです。



運用資産の売却に関する意思決定フローの概要は、次のとおりです。



（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（賃貸及び管理については年度資産管理計画に規定されていない場合、かつ本投資法人（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・マネジメント業務委託契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が1億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とします。）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、物件デュー・ディリジェンスの作業並びにインベストメント委員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、運用チームとなります。

プロパティ・マネジメント業務は、以下の方針に従って委託するものとします。

a. プロパティ・マネジメント業務の発注方針

個別物件のキャッシュフローの中長期的な極大化を目指すべく、以下の方針を当該個別物件の管理会社（以下「プロパティ・マネジメント会社」といいます。）と共有し、テナントの満足度の向上による収入の維持改善と経費の削減を目指すものとします。

- （ ）既存テナントとの信頼関係強化に努め、契約の継続と賃料水準の維持改善に努めること
- （ ）新規テナントリーシングにおいては、市場動向の掌握に基づくテナント営業を行い、賃料発生期間と賃料水準の最大化に努めること
- （ ）管理費用や工事費用の支出にあたっては、費用対効果を考慮した効率的な管理運営を行い利益の最大化に努めること

なお、上記の方針を踏まえ、以下の事由を十分に斟酌し、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、原則として三井不動産に委託するものとします。

- （ ）本投資法人は、三井不動産が開発した物件を重点的に取得する投資戦略とするため、かかる物件を本投資法人が取得する時点においては、三井不動産によるテナントリーシング後、三井不動産がプロパティ・マネジメント業務を行っており、既に既存テナントとの信頼関係を構築していること
また、三井不動産が開発した物件が否かにかかわらず、三井不動産が運営管理するオフィスビル、商業施設及び物流施設におけるテナント数千社との長期安定的な信頼関係及びこれらのテナントとの信頼関係の強化のためノウハウをもって、本投資法人の既存テナントとの信頼関係の強化、併せて契約の継続と賃料水準の維持改善にも活用できるとの相当の蓋然性が認められること
- （ ）（ ）と同様に、三井不動産が運営管理するオフィスビル、商業施設及び物流施設におけるテナント数千社との長期安定的な取引実績をもって、本投資法人におけるリーシングにおいて、新規テナント営業及び賃料発生期間と賃料水準の最大化に活用できるとの相当の蓋然性が認められること
- （ ）三井不動産が管理するオフィスビル、商業施設及び物流施設における数百棟の管理実績により培われた知見及びノウハウをもって、本投資法人における管理費用や工事費用の支出にあたって、費用対効果を考慮した効率的な管理運営を行い利益の最大化に活用できるとの相当の蓋然性が認められること

また、三井不動産にプロパティ・マネジメント業務を委託することは、「利害関係者取引規程」に定める利害関係者取引に該当することに鑑み、本投資法人は、原則として、三井不動産にプロパティ・マネジメント業務を委託し、三井不動産が備えているテナントリレーション、リーシング力及び施設管理ノウハウを含めて積極的に活用することを、投資

口発行時のみならず、ホームページ及び日常のIR等を通じて継続的に広く投資家に開示する方針とします。

ｂ．プロパティ・マネジメント会社の委託・評価基準

前記 a . に記載のとおり、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、原則として三井不動産に委託するものとしますが、その他の会社に委託する場合にも後記の項目に掲げる内容を総合的に考慮し、適切な委託先を選定します。但し、業務委託を受けるプロパティ・マネジメント会社が「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当する場合は、後記の要件に加えて「利害関係者取引規程」に定める基準及び手続が充足された場合にのみ、当該者に対する業務委託を行うものとします。

() 業歴

- (a) プロパティ・マネジメント業務の相応な実績がある、又は、当該個別物件のプロパティ・マネジメント業務をこれまで担っており当該物件の状況や特性について習熟している等の理由により、業務が適切に遂行される能力があると認められること

() 財務体質

- (a) 信用調査の結果、財務状況等に問題がなく、業務の継続的な遂行が確実であると認められること

() 組織体制

- (a) 社内規程(業務、コンプライアンスなど)の整備状況
- (b) 従業員数
- (c) コンプライアンス態勢、業務監査態勢の整備状況
- (d) 対象となる運用資産における実績、運用計画に沿った業務遂行の実現性及び運用の継続性
- (e) 利益相反回避態勢の整備状況(複数社から見積を取得するなど利益相反回避の対応態勢が整備されていること)
- (f) 賃貸管理、建物管理、工事監理等に関する有資格者数
- (g) プロパティ・マネジメント業務に関する適切なシステム化が整備されていること

() 当該物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験

- (a) 当該エリアでのプロパティ・マネジメント業務実績を有し、当該エリア内の市場賃料、需給動向等の情報を有していること

() 当該物件に関する精通度合い及びテナントとの関係

- (a) 当該物件の受託期間
- (b) テナントとのトラブルの有無

() 新規テナントの募集能力

- (a) 当該物件の用途及び所在地域において、新規テナント募集実績があり、かつ安定的な新規テナント募集活動が期待できること

() 当該物件に関するレポート能力

- (a) ビジネスプラン及び月次レポートの作成能力があること

() 報酬及び手数料水準

- (a) 報酬水準が、その業務遂行能力、市場水準等を勘案した上で妥当なものであること

()社会的属性

- (a)直近の3年間に、重大な法令違反、不祥事等の発生した事実のないこと。その他法令等の遵守態勢に問題がないこと
- (b)反社会的勢力に属していない、関係を有していないこと

c. プロパティ・マネジメント業務委託契約の更新評価基準

プロパティ・マネジメント業務委託契約の更新に当たっては、上記の委託評価基準に加え、後記項目の内容を考慮し、総合的に判断します。

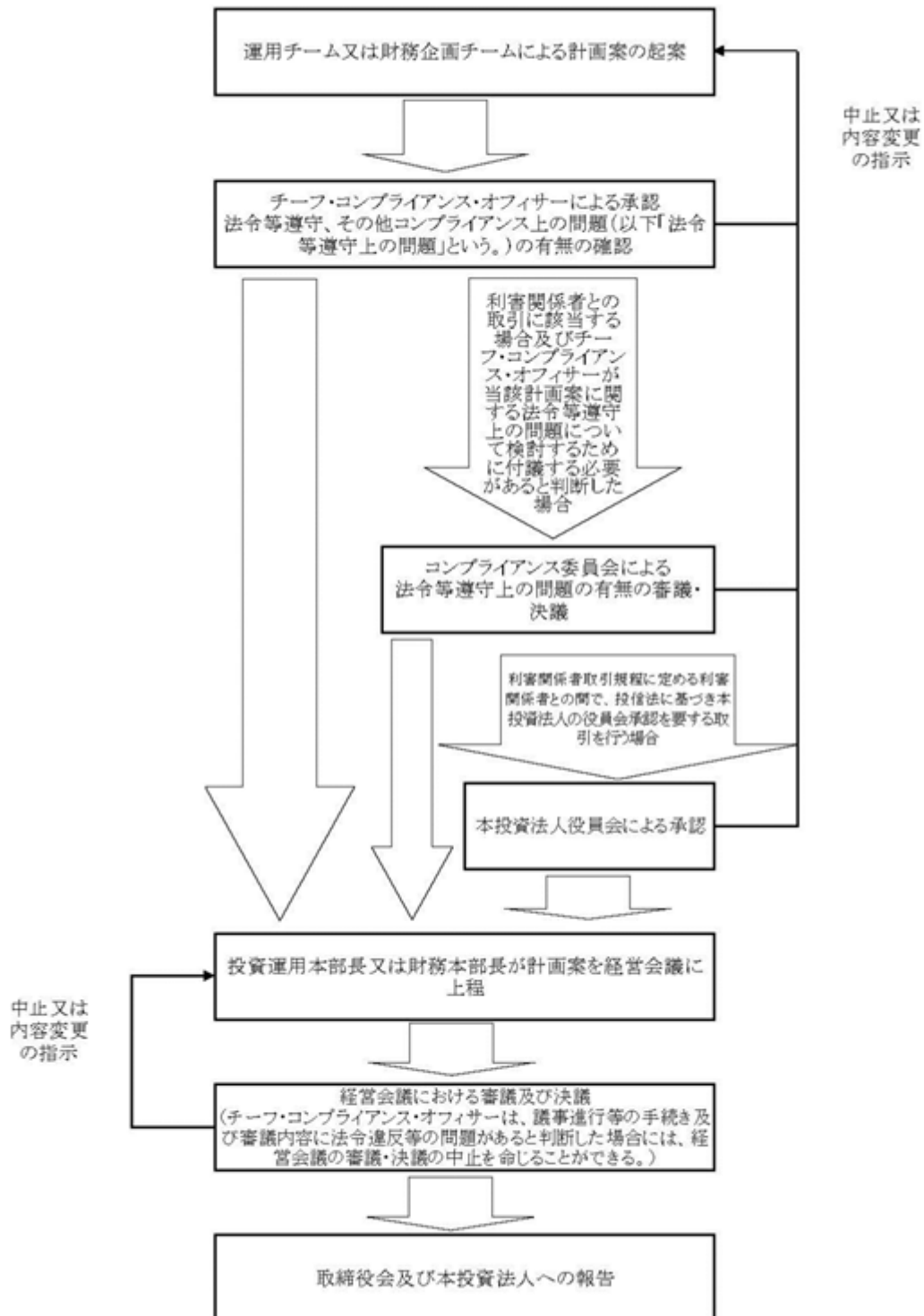
- () 委託期間中にプロパティ・マネジメント業務委託契約の重大な違反がないこと
- () 委託期間中に重要な事項についての報告、金銭に関する精算業務に不適切な事実がないこと
- () 業務が適切に遂行される体制・能力があると認められること
なお、契約更新時に限らず、委託者は、業務受託者たるプロパティ・マネジメント会社の業務の品質を定期的にチェックします。

(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、運用資産の賃貸及び管理と同様の運営体制で実行されます。なお、資金調達に関する業務についての起案部は、財務企画チームとなります。

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の概要は、次のとおりです。

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



(キ) 海外不動産等に対する投資に関する運営体制

a. 海外不動産等の投資対象地域

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用として、海外不動産等に対する投資を行うことがあります。本資産運用会社が海外不動産等の投資対象地域を決定するにあたっては、本投資法人の投資方針等との整合性や投資対象地域の不動産市場の成長性及び安定性等の市況を考慮することはもとより、投信協会の制定する「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」を踏まえ、次の点も総合的に考慮した上で、投資対象地域を選定します。

- () 不動産等の使用、収益、処分に係る権利を適正に確保するための法制等が整備されていること
- () 不動産等に係る権利の内容について第三者に対抗することができるための登記制度等の制度が整備されていること
- () 不動産等に係る取引契約を適正に締結・履行するための法制等が整備されていること
- () 取引に使用する通貨について、為替相場が適正に公表され、必要に応じて遅滞なく邦貨に転換できること
- () 資金決済、送金等が適正に行える環境が備わっていること
- () 裁判等の紛争処理制度が整備されていること

なお、このような観点から検討を行った結果、本資産運用会社が行う海外不動産等の投資対象地域は、当面の間、シンガポール、マレーシア、タイ、台湾、中国等のアジア地域を中心に、中長期的に安定した経済基盤や、人口増加による経済成長が見込める地域とします。

b. 海外不動産等に対する投資に係る本資産運用会社の社内体制整備

本資産運用会社は、海外不動産等に対する投資に係る各種業務について、国内不動産への投資に係る業務分掌と同様に、投資企画チーム、運用チーム、財務企画チーム等において各分掌業務を行います。すなわち、海外不動産等の取得及び売却等に関する各種業務については投資企画チームにおいて、海外不動産等の管理、賃貸及び大規模修繕等に関する各種業務については運用チームにおいて、海外不動産等の取得等に係る資金計画及び借入金調達等に関する各種業務については財務企画チームにおいて、海外不動産等や現地国・地域に係る情報開示に関する各種業務については財務企画チーム及びコーポレートチームにおいて、海外不動産等や現地国・地域に係る法令等遵守に関する業務についてはチーフ・コンプライアンス・オフィサーにおいて主として行うものとします。なお、海外不動産等に対する投資に関する各チーム等の担当業務の詳細については、前記「業務分掌体制」の「各組織が担当する業務の概略一覧表」に記載のとおりです。

本資産運用会社は、海外不動産等に対する投資に係る業務の適正な遂行のため、投資対象地域における不動産関連法制・税制等や投資対象の候補となる物件の状況などについて必要となる一定の知識を有する者を、海外不動産担当者として必要に応じて配置するものとします。

本資産運用会社は、時差や言語の違いにかかわらず、現地国・地域からの海外不動産等に係る適時適切な情報の取得や取得した情報の内容に応じた適時適切な対応・対策を行うことができるよう、海外不動産等に係る情報管理体制として、現地国・地域におけるプロパティ・マネジメント会社等との間の平時・有事における緊密な連絡体制を構築するものとし、また当該現地国・地域におけるプロパティ・マネジメント会社等との業務連絡の記録等を適切に保管するものとします。また、本資産運用会社は、本投資法人が投資を行った海外不動産等や本投資法人の投資対象地域とした現地国・地域に係る情報を、投資家に対して適時適切に開示するものとします。

c. 海外不動産等の取得等に係る業務運営体制

() スポンサーサポート

海外不動産等の取得にあたっては、原則として、スポンサーである三井不動産グループ（海外現地法人等を含みます。）が、取得、開発、管理運営等に関与し、投資判断や管理運営を行う上で十分なサポートが受けられる海外不動産等を投資対象とします。具体的な取得に際しては、本資産運用会社と三井不動産グループとの間で、当該投資対象地域の不動産投資に関する各種サポートに関する覚書を締結する予定です。

() 海外不動産等の取得、譲渡、賃貸及び管理を行う社内組織に関する事項

海外不動産等の取得に関する社内の意思決定フローは、前記「（エ）運用資産の取得を行う社内組織に関する事項」に記載のとおり、国内不動産の取得と同様のプロセスで行われます。また、海外不動産等の売却その他の処分、賃貸及び管理に関する意思決定フロー並びに資金調達に関する業務についても、前記（オ）ないし（キ）に記載のとおり、国内不動産の場合と同様のプロセスで行われます。

() 海外不動産等の取得に係るデュー・ディリジェンス体制

海外不動産等の取得にあたっては、取得しようとする海外不動産等について、原則として、国内の不動産を取得する場合と同程度の調査を行うとともに、現地国・地域や物件の情報を適切に入手するための措置を講じるものとします。具体的には、投資対象候補となった海外不動産等の収益性や成長性等の経済的調査を本資産運用会社自ら又は信頼できる業者に委託して行うほか、不動産鑑定評価書による鑑定評価額の調査、エンジニアリング・レポート等による不動産等の状況調査、法務デュー・ディリジェンスによる不動産等の権利関係等の法的調査を、それぞれの専門家に委託して行います。

なお、前記の不動産鑑定評価書の入手にあたっては、まず、取引相手方及び本資産運用会社からの第三者性が確保でき、かつ鑑定実績から信頼性の確保ができる不動産鑑定業者を選定します。そして、当該業者の不動産鑑定士は、投資対象地域において専門職業家として認定又は公認された資格・称号を有する不動産鑑定人（以下「現地鑑定人」といいます。）を選任し、国土交通省の定める「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」（平成20年1月25日策定）に従って、現地鑑定補助方式（現地鑑定人に、鑑定評価を行うために必要となる基礎資料等の収集・提供その他の不動産鑑定士が行う鑑定評価の補助作業に係る役務の提供を受けて鑑定評価を行う方式）又は現地鑑定検証方式（現地鑑定人に鑑定評価の報告を依頼し、現地鑑定人が行った鑑定評価を不動産鑑定士が検証することにより鑑定評価を行う方式）により鑑定評価を行います。本資産運用会社は、現地鑑定補助方式によって作成された鑑定評価報告書又は現地鑑定検証方式によって作成された鑑定評価検証報告書及び現地鑑定人が作成した現地鑑定報告書により構成される不動産鑑定評価書を取得することにより、海外不動産等の鑑定評価額を調査するものとします。

また、前記のエンジニアリング・レポート等の入手にあたっては、取引相手方及び本資産運用会社からの第三者性が確保でき、かつ業務実績から信頼性の確保ができる業者を選定します。当該業者が投資対象地域の法制等に照らして海外不動産等の土地や建物の状況等に関する実地調査を行い、エンジニアリング・レポート等を作成し、本資産運用会社は、当該投資対象地域の業者が作成したエンジニアリング・レポート等を取得することにより、海外不動産等の土地建物に関する状況調査を行うものとします。

さらに、前記の法務デュー・ディリジェンスの方法も、前記の場合と基本的に同様です。すなわち、不動産投資ファンド関連業務の経験を基本に規模・業務実績等を勘案して、投資対象地域の法律事務所を選定します。そして、投資対象地域の法律事務所が投資対象地域の法制等に照らして海外不動産等に係る法的調査を行

います。本資産運用会社は、当該投資対象地域の法律事務所が作成した法務デュー・ディリジェンス・レポートを取得することにより、海外不動産等の法務デュー・ディリジェンスを行うものとします。

以上の点のほか、海外不動産等の取得に際しては、海外特有の法制度や届出書類があると考えられるため、現地物件管理者や専門家と情報交換を密にして検討を進めることに留意します。特に、海外不動産等に対する投資及び当該不動産の不動産鑑定評価に関しては、国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課不動産投資市場整備室及び同局地価調査課鑑定評価指導室の各室への相談、連携を徹底します。

() 海外不動産等の資産管理に係る体制

海外不動産等を取得した後の物件の維持管理にあたっては、投資対象地域の事情に精通した信頼のおけるプロパティ・マネジメントを行える体制を構築するため、国内のプロパティ・マネジメント会社選定基準に準じてプロパティ・マネジメント会社の選定を行い、三井不動産グループの海外現地法人等のサポートを受けつつ管理・運営を行うものとします。そして、各種情報の交換、指図、その指図に関してのフィードバック等が迅速に行われ、日々の不動産の管理業務を滞りなく適正に行うべく、本資産運用会社はプロパティ・マネジメント会社との堅固な連絡・協力体制を構築します。

() 海外不動産等の適時開示に係る体制

海外不動産等の投資にあたっての適時開示は、基本的に国内不動産に投資する場合と同様の社内プロセスで行われます。また、海外不動産等についての情報収集については、各物件のプロパティ・マネジメント会社からの情報に加えて、三井不動産グループの海外現地法人等、リレーションのある不動産会社や金融機関等から幅広く情報を収集します。情報の分析判断にあたっては、本資産運用会社において配置された、当該国における不動産投資運用にあたって必要となる一定の知識を有する海外不動産担当者を中心に、三井不動産グループの海外現地法人等のサポートを踏まえて適切に判断を行うものとします。

() 海外不動産等のリスク管理に係る体制

海外不動産等の投資にあたってのリスク管理は、基本的に国内不動産に投資する場合と同様の社内プロセスで行われます。海外不動産等の投資にあたっては、当該国の政治・経済・社会動向・外国為替相場動向の一般的なマクロ分析、司法制度・会計制度・税務制度の詳細な調査、不動産市場や物流不動産・インダストリアル不動産マーケットのミクロ分析を踏まえて総合的に分析を行い、海外不動産固有のリスク(カントリー・リスク、オペレーショナル・リスク、為替リスク等)を勘案して、慎重に投資を行います。

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

構成員は、チーフ・コンプライアンス・オフィサー、取締役社長、及び、外部委員(スポンサー関連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、本(ア)において同じです。)とします。

b. 委員長

チーフ・コンプライアンス・オフィサー

c. 開催時期・方法

原則として3ヶ月に1回以上開催するほか、委員長が必要と判断したときは随時開催することができます。

d. 決議事項

- () コンプライアンスに関する規程(コンプライアンス委員会規程、コンプライアンス規程、インサイダー取引防止規程、個人情報保護規程、内部相談・通報制度規程、苦情処理規程、内部監査規程を含みますが、これらに限られません。)、方針、制度等の策定又は改廃に関する事項
- () コンプライアンス・マニュアル、コンプライアンス・プログラム、その他のコンプライアンスに関する規則の策定又は変更に関する事項
- () 利害関係者取引に関する規程(利害関係者取引規程を含みますが、これに限られません。)、方針、制度等の策定又は改廃に関する事項
- () 利害関係者との間の取引に関する事項
- () 利害関係者取引規程に定める事項
- () その他コンプライアンス委員会で審議することが必要であるとチーフ・コンプライアンス・オフィサーが認める事項

e. 決議方法

- () コンプライアンス委員会は、チーフ・コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席並びに議決権を有する構成員の3分の2以上の出席により成立し、対象となる議案について議決権を有する出席委員のうちチーフ・コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の賛成並びに出席者の3分の2以上の賛成により決議されるものとし、但し、利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に係る事項については、出席委員全員の賛成によるものとし、このように、チーフ・コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は、単独で議案を否決できる権限を有しています。
- () 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、
- () 各委員は、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、
- () 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、

- () コンプライアンス委員会は、その審議の結果、起案書類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、当該議案を起案した部署に対して当該起案書類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起案書類については、修正後に再度、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、その承認を得なければならないものとします。
- () チーフ・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の決議事項に関し、必要に応じて取締役会に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チーフ・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。

チーフ・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、チーフ・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。

かかるチーフ・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。

b. 内部監査に関する事項

() 内部監査の組織体制及び内容

- (a) 内部監査規程に定める内部監査は、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが内部監査責任者としてこれを行います。
- (b) 取締役社長は、チーフ・コンプライアンス・オフィサーの要請に基づき、内部監査の対象部署(以下「被監査部門」といいます。)に属さない職員等の中から必要な数の担当者(以下「内部監査担当者」といい、内部監査責任者及び内部監査担当者を、以下、個別に又は総称して「内部監査人」といいます。)を臨時に任命し、内部監査を行わせることができます。但し、臨時の内部監査担当者は、直近1年以内に担当した業務の内部監査を行うことはできません。
- (c) 上記(a)及び(b)にかかわらず、チーフ・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、財務本部が担当し、財務本部長が内部監査責任者としてこれを実施します。
- (d) 取締役社長は、社外の専門家等を内部監査担当者として任命し、内部監査を行わせることができます。内部監査規程に定める内部監査は、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが内部監査責任者としてこれを行います。

内部監査の対象は本資産運用会社の全ての組織、部署及びその業務とします。チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、各事業年度の初めに、コンプライアンス・プログラムの一環として、年度内部監査計画の概要を起案し、コンプライアンス委員会の審議及び決議の上、取締役会に審議及び決議をを求めるものとします。なお、取締役会にて決定された後、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、同計画に基づき具体的な内部監査の時期、項目、方法等を内容とする個別の内部監査実施計画を作成し、取締役社長の決裁で決定します。

内部監査人は、年度内部監査計画及び内部監査実施計画に基づき内部監査を実施します。なお、内部監査人は、効率的かつ効果的な監査の実施に努めるものとします。

内部監査責任者は、内部監査計画に定める定期監査のほか、取締役社長の指示により、特別監査を行うものとし、特別監査は予告無しで行うことができるものとします。

() 内部監査の報告及び是正

(a) 内部監査責任者は、内部監査終了後速やかに、監査結果について「内部監査報告書」を作成してこれを取締役社長及び取締役会に提出し、報告します。また、その写しをもって被監査部門に通知するものとします。

(b) 内部監査報告書には、内部監査実施中に発見した重要な指摘事項及び改善指摘事項を記載するものとします。

(c) 取締役社長は、上記(a)及び(b)の「内部監査報告書」記載の監査結果を踏まえて、必要と判断される場合は「改善指示書兼報告書」をもって、当該被監査部門に改善指示を行うことができるものとします。

(d) 上記(c)の改善指示を受けた被監査部門長は、「改善指示書兼報告書」で指摘された問題点について、遅滞なく問題点の改善計画を作成し、取締役社長及び内部監査責任者へ報告するものとします。

(e) 内部監査責任者は、上記(d)に基づく改善状況の確認を行わなければならないものとします。また、上記(d)の報告内容を検討し、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、チーフ・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。

本資産運用会社は、法人関係情報の適切な管理に資するため、法人関係情報の管理業務を財務本部コーポレートチームに担当させるものとし、チーフ・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(以下「法人関係情報管理責任者」といいます。)と定めています。役職員等は、法人関係情報又はそれに該当するおそれのある情報を取得した場合は、直ちにその情報を法人関係情報管理責任者に報告しなければならないものとします。

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。

(3) 【大株主の状況】

平成28年3月31日現在の本資産運用会社の大株主の状況は、次のとおりです。

名称	住所	所有株式数 (株)	比率(%)
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	8,000	100.0
合 計		8,000	100.0

（４）【役員の状況】

平成28年7月1日現在における本資産運用会社の役員の状況は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役社長	圖子 智衆	昭和57年4月 三井物産株式会社入社 平成元年11月 三井不動産株式会社入社 ビルディング事業部 平成5年10月 同社 ビルディング第2営業部 平成7年4月 同社 資産情報運用部 平成12年10月 三井不動産投資顧問株式会社 出向 取締役 平成14年10月 三井不動産株式会社 国際事業部 平成14年12月 Mitsui Fudosan (ASIA) Pte. Ltd. 出向 取締役 平成15年4月 同社 出向 社長 平成15年4月 TID Pte. Ltd. 出向 社長 平成22年4月 三井不動産株式会社 国際事業部 平成27年4月 同社 ロジスティクス本部 ロジスティクスリート準備室長 平成27年8月 三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社 代表取締役社長（現任）	-
取締役投資運用本部長	三宅 弘人	平成元年4月 三井不動産株式会社入社 地域開発事業部 平成6年4月 同社 関連事業部 平成9年10月 三井不動産販売株式会社 出向 平成12年4月 三井不動産株式会社 都市開発第二事業部 平成14年4月 同社 広島支店 平成20年4月 同社 ビルディング事業企画部 平成23年4月 日本ビルファンドマネジメント株式会社 出向 平成27年4月 三井不動産株式会社 ロジスティクス本部ロジスティクスリート準備室 平成27年8月 三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社 取締役投資運用本部長（現任）	-
取締役財務本部長	牧野 辰	平成元年4月 三井不動産株式会社入社 平成12年10月 三井不動産株式会社 不動産証券化推進部 平成17年10月 三井不動産商業プロパティファンドマネジメント株式会社 取締役財務本部長 平成20年3月 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 取締役財務部長 平成27年4月 三井不動産株式会社 ロジスティクス本部ロジスティクスリート準備室 平成27年8月 三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社 取締役財務本部長（現任）	-

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役 (非常勤)	山中 拓	昭和59年4月 三井不動産株式会社入社 住宅第二事業部 平成2年4月 同社 広島支店 平成4年10月 同社 人事部 平成9年4月 同社 札幌支店 平成12年4月 三井不動産住宅サービス株式会社（現三井不動産レジデンシャルサービス株式会社） 出向 平成16年4月 三井不動産株式会社 横浜支店 平成18年10月 三井不動産レジデンシャル株式会社 出向 平成20年4月 株式会社ユニリビング 取締役 平成25年4月 三井不動産株式会社 関連事業部（現任） 日本ビルファンドマネジメント株式会社 取締役（現任） 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 取締役（現任） 株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント 取締役（現任） 平成28年4月 三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社 取締役（現任）	-
監査役 (非常勤)	國兼 洋一	昭和59年4月 三井不動産株式会社入社 住宅業務部 昭和61年4月 同社 開発企画部 平成5年4月 同社 国際事業部 平成6年4月 三井不動産ハワイ株式会社 出向 平成12年4月 三井不動産投資顧問株式会社 出向 平成12年10月 三井不動産株式会社 ビルディング本部 ビルファンド事業室 平成12年12月 エムエフ資産運用株式会社（現日本ビルファンドマネジメント株式会社） 出向 平成15年4月 三井不動産株式会社 広報部 平成21年4月 同社 不動産ソリューションサービス本部法人ソリューション部 平成27年4月 同社 関連事業部（現任） 日本ビルファンドマネジメント株式会社 監査役（現任） 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社 監査役（現任） 株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント 監査役（現任） 平成28年4月 三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社 監査役（現任）	-
チーフ・コンプライアンス・オフィサー	石原 聡	昭和63年4月 三井不動産株式会社入社 ビルディング事業部 平成16年4月 同社 商業施設本部業務推進室 平成21年10月 同社 総務部 平成27年4月 同社 ロジスティクス本部ロジスティクスリート準備室 平成27年10月 三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社 チーフ・コンプライアンス・オフィサー（現任）	-

(5)【事業の内容及び営業の概況】

資産運用委託契約上の業務

本資産運用会社は、次に掲げる業務を行います。

- (ア) 本投資法人の運用資産の運用に係る業務
- (イ) 本投資法人の資金調達に係る業務
- (ウ) 運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する報告業務
- (エ) 運用資産の状況その他の事項について、本投資法人のための報告、届出等の業務
- (オ) 運用資産に係る運用計画の策定業務
- (カ) 番号法に基づく個人番号(番号法に定めるものをいいます。)及び法人番号(番号法に定めるものをいいます。)の収集、利用、保管、提供、廃棄及び削除等に係る事務(個人番号関係事務(番号法に定めるものをいいます。)を含みます。但し、本投資法人が本資産運用会社以外の者に直接委託する事務を除きます。)に係る業務
- (キ) その他本投資法人が随時委託する業務
- (ク) 上記(ア)から(キ)までに付随し又は関連する業務

経理の概況

本資産運用会社の経理の概況は、以下のとおりです。

(ア) 主な資産、負債の概況

	第1期 平成28年3月31日現在
総資産	362,789千円
総負債	25,019千円
純資産	337,770千円

(イ) 損益の概況

	第1期 自平成27年8月24日 至平成28年3月31日
営業損失	67,421千円
経常損失	67,612千円
当期純損失	62,229千円

2【その他の関係法人の概況】

投資主名簿等管理人・資産保管会社・一般事務受託者（機関運営に関する事務受託者）

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称：三井住友信託銀行株式会社

資本金の額：342,037百万円（平成28年3月31日時点）

事業の内容：銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

（ア）投資主名簿等管理人として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。

1. 投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務
2. 投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下、「投資主等」といいます。）の投資主名簿記載事項の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務
3. 投資主等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務
4. 投資主等の提出する届出の受理その他の投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務
5. 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等各種送付物の送付及びこれらの返戻履歴の管理に関する事務
6. 議決権行使書面の作成、受理及び集計に関する事務
7. 金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算及び支払に関する事務
8. 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務
9. 投資証券及び新投資口予約証券の発行に関する事務
10. 新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務
11. 新投資口予約権の行使に関する事務
12. 新投資口予約権原簿への新投資口予約権者及び登録新投資口予約権質権者（以下、「新投資口予約権者等」といいます。）の新投資口予約権原簿記載事項の記録並びに新投資口予約権原簿と振替口座簿に記録すべき振替新投資口予約権数との照合に関する事務
13. 新投資口予約権者等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務
14. 新投資口予約権者等の提出する届出の受理その他の新投資口予約権者等の権利行使に関する請求その他の新投資口予約権者等からの申出の受付に関する事務
15. 投資主名簿及び新投資口予約権原簿の閲覧又は謄写若しくは証明書の交付に関する事務
16. 自己投資口及び自己新投資口予約権の消却に関する事務
17. 投資口及び新投資口予約権に関する諸統計及び行政機関、金融商品取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務
18. 投資口の併合、投資口の分割、募集投資口及び募集新投資口予約権の発行、合併等に関する事務等の臨時事務
19. 投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
20. 委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類の整理保管に関する事務

21. 支払調書等の作成対象となる投資主等、新投資口予約権者等の個人番号及び法人番号(以下「個人番号等」といいます。)について、振替機関あて請求及び通知受領に関する事務
22. 本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等に係る個人番号等の収集に関する事務
23. 本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等の個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務
24. 行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務
25. その他総投資主通知等の受理その他振替機関(社債株式等振替法第2条第2項に定める振替機関をいいます。)との情報の授受に関する事項
26. 前各号に関する照会に対する応答
27. 前各号に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付
28. 前各号に掲げる事項に付随する事務
29. 前各号に掲げる事項のほか、本投資法人及び投資口事務代行等受託者が協議の上定める事務

本投資法人の発行する未上場投資口及び未上場新投資口予約権については、上記1.から29.までに定める委託事務の他、次に掲げる事務の代行を投資口事務代行等受託者へ委託し、投資口事務代行等受託者はこれを引受けます。なお、本投資法人が発行する振替投資口以外の投資口及び振替新投資口予約権以外の新投資口予約権についても同様とします。

30. 投資主等及び新投資口予約権者等の印鑑又はその変更登録に関する事務
31. 投資証券不所持に関する事務
32. 投資証券及び新投資口予約権証券の交付及び保管に関する事務
33. 信託財産の表示又はその抹消に関する事務
34. 上記30.から33.までに掲げる事項に付随する事務

(イ) 資産保管会社として、以下に掲げる本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。

1. 資産保管業務
2. 金銭出納管理業務
3. その他上記1.及び2.に付随関連する業務

(ウ) 一般事務受託者(機関運営に関する事務受託者)として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。

1. 本投資法人の機関(役員会及び投資主総会をいいます。)の運営に関する事務(但し、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計等、本投資法人が別途投資口等に関係する事務の代行業務受託者に委託する事務を除きます。)
2. その他上記1.に付随関連する事務

(3) 【資本関係】

該当事項はありません。

一般事務受託者（計算、会計・納税に関する事務受託者）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称：税理士法人平成会計社

資本金の額：該当事項はありません。

事業の内容：税理士法（昭和26年法律第237号、その後の改正を含みます。）に基づき税務に関する業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

一般事務受託者（計算、会計・納税に関する事務受託者）として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。

1. 本投資法人の計算に関する事務（投信法に規定する事務）
2. 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務（投信法及び投信法施行規則に規定する事務）
3. 本投資法人の納税に関する事務（投信法及び投信法施行規則に規定する事務）
4. その他、上記の事務に関連し又は付随する事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

引受人

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額（注１） （平成28年３月31日時点）	事業の内容
大和証券株式会社	100,000百万円	金融商品取引法に基づき第一種金融商品取引業を営んでいます。
野村證券株式会社	10,000百万円	
S M B C 日興証券株式会社	10,000百万円	
みずほ証券株式会社	125,167百万円	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	40,500百万円	
メリルリンチ日本証券株式会社	119,440百万円	
U B S 証券株式会社	46,450百万円（注２）	
岡三証券株式会社	5,000百万円	

（注１）資本金の額は百万円未満を切り捨てています。

（注２）U B S 証券株式会社の資本金の額は平成27年12月31日時点のものです。

（２）関係業務の概要

引受人は、本投資法人の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、本投資口の一般募集に関する事務を行います。

（３）資本関係

該当事項はありません。

特定関係法人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額(注) (平成28年3月31日時点)	事業の内容
三井不動産株式会社	339,766百万円	不動産の取得、所有、処分、賃借、分譲 及び管理 他

(注) 資本金の額は単位未満を切り捨てています。

(2) 関係業務の概要

三井不動産に係る関係業務の概要については、前記「第二部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/1 投資法人の概況/(3) 投資法人の仕組み/ 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容」をご参照ください。

(3) 資本関係

三井不動産は、平成28年7月1日現在で、本投資法人の投資口のうち1,200口を保有しています。

第5【投資法人の経理状況】

1．財務諸表について

本投資法人の第1期計算期間は、本投資法人の設立の日である平成28年3月4日から平成29年1月末日までであり、本投資法人に関する貸借対照表、損益計算書及び附属明細表は本投資法人の設立後未だ作成されていません。それ以降は、本投資法人は、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までの期間を計算期間とします。

本投資法人の財務諸表は、財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成されます。

2．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、本投資法人の財務諸表について、有限責任あずさ監査法人の監査証明を受けます。

1【財務諸表】

該当事項はありません。

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（平成28年3月4日時点）

資産総額	300,000,000円
負債総額	0円
純資産総額（ - ）	300,000,000円
発行済数量	1,200口（注）
1口当たり純資産額（ / ）	250,000円（注）

（注）平成28年3月4日に1口当たり発行価格500,000円にて、本投資法人は設立されました。また、平成28年6月15日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行いました。なお、上記の発行済数量には、分割後の口数を記載しており、1口当たり純資産額には、平成28年3月4日時点の純資産総額を分割後の口数で除した値を記載しています。

第6【販売及び買戻しの実績】

第1期計算期間における本投資口の販売及び買戻しの状況は、以下のとおりです。

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済口数
第1期計算期間 自平成28年3月4日 至平成29年1月末日	平成28年3月4日	600口 （0口）	0口 （0口）	600口 （0口）
	平成28年6月15日	600口 （0口）	0口 （0口）	1,200口 （0口）

（注1）括弧内の数は、本邦外における販売口数です。

（注2）平成28年6月15日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行いました。なお、平成28年6月15日の販売口数には、分割により増加した口数を記載しています。

（注3）本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第四部【その他】

1. 本書に基づく本投資口の募集及び売出しに関し、金融商品取引法及び関係政省府令に基づき、交付目論見書及び請求目論見書を作成し、これらを合冊（以下、交付目論見書と請求目論見書を合冊したかかると目論見書を「目論見書」といいます。）して投資家へ配布することがあります。その際には、当該目論見書に表紙を設け、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」と記載するほか、交付目論見書と請求目論見書のそれぞれに表紙を設け、かつ、それらの区分が明確となるようにします。
2. 目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の各表紙、表紙裏及び裏表紙並びに交付目論見書の表紙の次以降に本投資法人及び三井不動産の名称並びに英文名称又はその略称等を記載し、また、それらのロゴマーク並びに取得予定資産及び三井不動産による開発物件の写真及び図表・図案等を使用することがあります。
3. 交付目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）」と記載し、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）です。」との文章及び交付目論見書の表紙に「金融商品取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）の交付を受けることができ、投資家がかかると請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。」との文章を記載します。
さらに、交付目論見書と請求目論見書を合冊して投資家へ配布する場合には、前記の文章に続けて、「但し、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。」との文章を記載します。
4. 請求目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（請求目論見書）」と記載し、その表紙裏に、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家の請求により交付される目論見書（請求目論見書）です。本書において用いられる用語は、本書に別段の定めがある場合を除いて、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）において使用される用語と同様の意味を有するものとします。」との文章を記載します。
5. 交付目論見書の表紙及び請求目論見書の表紙裏に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」
6. 目論見書の表紙以降並びに裏表紙及び裏表紙裏以前に、以下の内容をカラー印刷して記載します。

本投資法人の基本理念

本投資法人は、日本有数の総合デベロッパーである

三井不動産と物流施設事業における戦略的な

協働関係(以下「戦略的パートナーシップ」といいます。)を構築し、

物流不動産を主な投資対象として投資主価値の最大化を目指します。

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(交付目論見書)

本届出目論見書により行う三井不動産ロジスティクスパーク投資法人投資口53,200,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口2,500,000,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)(以下「金融商品取引法」といいます。)第5条により有価証券届出書を平成28年7月1日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書(交付目論見書)です。

金融商品取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書(請求目論見書)の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。但し、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを旨とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。





三井不動産が物流施設事業におけるブランドとして展開するMFLPのロゴには「&」マークをモチーフにした造形が組み込まれており、このことは、三井不動産グループが掲げる「共生・共存」及び「多様な価値観の連繋」の理念を物流施設事業にも取り入れ、社会のさらなる豊かな暮らしに貢献する意思を表しています。

本投資法人は、三井不動産との戦略的パートナーシップの象徴としてMFLPという名称及びロゴを三井不動産と共有し、三井不動産とともに物流施設事業の発展と、社会のさらなる豊かな暮らしの実現を目指します。



本投資法人は、三井不動産グループが掲げる「&」マークに象徴される「共生・共存」及び「多様な価値観の連繋」の理念に基づき、投資主の皆様と強固なリレーションシップ(信頼関係)を構築し、投資主価値の最大化を目指します。

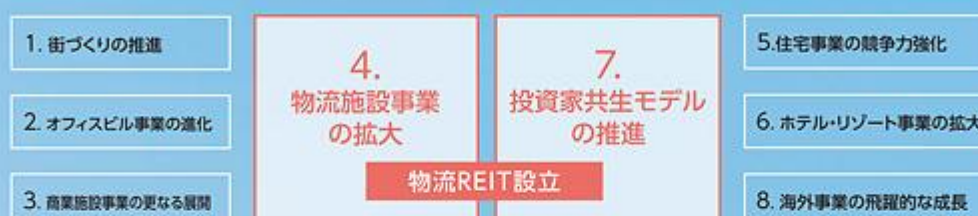
また、MFLP(三井不動産クオリティを備えた先進的物流施設)を源泉とする価値を広く提供することを通じて、テナントの利便性や、施設で働く従業員の快適さを追求するとともに、地域社会との調和や環境に配慮し、地球に優しい施設を提供することで、ともに豊かになる社会の実現を目指します。

(注)詳細については、本文「第二部 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 ① 本投資法人の基本理念 (ア) 本投資法人の基本理念」をご参照ください。



総合デベロッパーである三井不動産による物流施設事業と物流REIT

三井不動産グループの中期経営計画「イノベーション2017 ステージII」 における重点施策



三井不動産の物流施設事業における成長の軌跡

開発・運営物件の推移及び今後の計画



(注)「累計投資規模」は、三井不動産が平成28年3月24日付で公表した資料に基づいて記載しています。「累計投資規模」に係る「22棟 3,000億円」には、同日時点で開発中及び開発予定の12物件及びその投資額(予定額)を含みます。なお、開発予定の物件については、当該公表時点の三井不動産グループの目標又は予定のものも含み、今後変更又は中止される可能性があります。加えて、上記投資が完了する時期について、当該公表時点において決定された内容はありません。また、本投資法人が、当該計画の実現を保証又は約束するものではありません。「累計投資規模」に係る「22棟 3,000億円」には、「東京レールゲート EAST」を含めて記載していますが、平成28年7月1日現在、三井不動産による当該物件の取得の予定はありません。詳細については、本文「第二部 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 ① 本投資法人の基本理念 (イ) 総合デベロッパーである三井不動産による物流施設事業と物流REIT」をご参照ください。

三井不動産の物流施設事業ステートメント

『ともに、つなぐ。ともに、うみだす。』

入居企業の皆様の課題解決パートナーとして、多種多様なヒト・モノ・コトをつなげ、

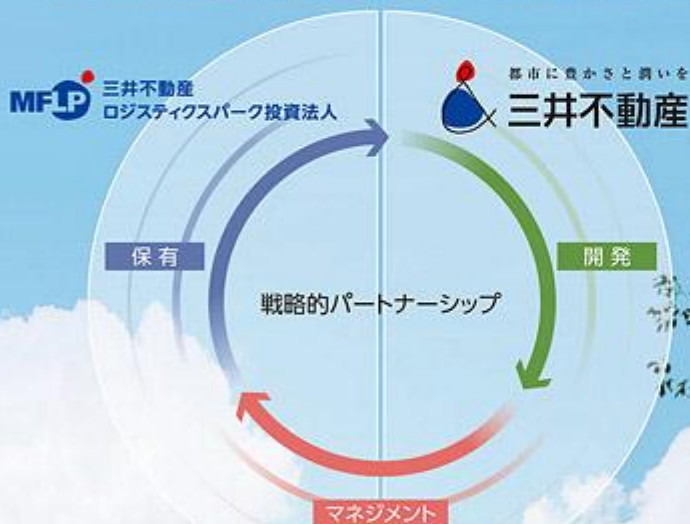
既存の枠にとらわれない価値づくりに挑戦します。そして、社会のさらなる豊かな暮らしに貢献します。



Mitsui Fudosan Logistics Park Inc.

本投資法人と三井不動産との戦略的パートナーシップ

本投資法人は、三井不動産と物流施設事業における戦略的パートナーシップを組み、「開発(物流施設の開発)」、「マネジメント(物流施設の運営・管理)」及び「保有(物流施設の保有)」という三井不動産の物流施設事業におけるバリューチェーンの中で、「開発」機能については三井不動産が役割を担い、「マネジメント」機能、すなわち、アセット・マネジメント又はリーシングを含むプロパティ・マネジメントについては本資産運用会社又は三井不動産がそれぞれ役割を担い、また、「保有」機能については本投資法人が役割を担うことによって、高い成長力を有する三井不動産の物流施設事業とともに、本投資法人が持続的な成長を果たすことで投資主価値の最大化を目指すことを基本方針とします。



(注)詳細については、本文[第二部 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]

① 本投資法人の基本理念 (ウ) 本投資法人と三井不動産との戦略的パートナーシップ]をご参照ください。

MFLP日野

本投資法人の名称、住所及び所在地は、本投資法人の募集要項に記載のとおりです。3

インベストメントハイライト

ポートフォリオ

MFLP(三井不動産クオリティを備えた先進的物流施設)への重点投資

本投資法人は、主要な投資対象とする物流不動産の中でも、MFLPに重点投資を行い、「ロケーション」、「クオリティ」及び「バランス」を重視したポートフォリオの構築を目指します。

外部成長

三井不動産の物流施設事業の成長力及び豊富なパイプラインを活用した外部成長

本投資法人は、物流施設事業において高い成長力を有する三井不動産との間で締結された優先情報提供契約に基づく優先情報提供及び優先交渉権を活用したMFLPへの重点投資により、継続的な成長を目指します。

内部成長

三井不動産グループのプラットフォーム(事業基盤)及び顧客ネットワークを活用した安定運用

本投資法人は、三井不動産グループが長年培ってきた総合不動産会社としてのプラットフォーム(事業基盤)及び顧客ネットワーク(オフィスビル事業約3,000社及び商業施設事業約2,300社(平成28年3月時点))を有効活用することにより、安定的な運用を目指します。

財務戦略

安定性と効率性を重視した財務運営及びキャッシュマネジメント

本投資法人は、新投資口の発行、借入等の資金調達に際しては、安定的な財務運営を行うとともに、分配金については、キャッシュフロー(FFO)^(注3)に基づき継続的に利益超過分配を行うことを通じて、安定的な分配金水準の確保及び効率的なキャッシュマネジメントを両立させることを目指します。

投資主リレーション

投資主との強固なリレーションシップ(信頼関係)構築

本投資法人及び本資産運用会社は、厳格な利害関係者取引ルールの構築、投資主利益と本資産運用会社の利益を合致させる運用報酬の導入や、三井不動産による本投資法人へのセიმポート出資等を通じて、投資主の皆様との強固なリレーションシップ(信頼関係)を構築し、投資主価値の最大化を目指します。

(注1) 優先情報提供契約の締結により、当該契約に基づき提示された情報提供対象物件リストに記載された対象物件をいいます。また、優先交渉権取得物件を含みます。

(注2) 「三井不動産のPM比率」とは、取得予定資産の総数(9物件)に対して、三井不動産との間でプロパティ・マネジメント契約(ロジスティクスマネジメント契約、統括・調整業務委託契約、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約及びプロパティ・マネジメント業務委託契約の総称をいいます。)が締結されている取得予定資産の数が占める割合をいいます。

(注3) 「FFO」とは、英文のFunds From Operationの頭文字をとった略称であり、当期純利益(但し、不動産売却損益等を除きます。)に当該営業期間の減価償却費を加算した値をいいます。

(注4) 「上場時LTV」とは、一般募集及び本件第三者割当(以下「本募集」と総称します。)完了後の有利子負債と本募集における発行価額の総額の合計のうち、本募集完了後の有利子負債が占める割合をいいます。

(注5) 詳細については、本文「第二部 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 ② インベストメントハイライト」をご参照ください。

Mitsui Fudosan Logistics Park Inc.

■取得予定資産 ■取得予定資産規模 ■首都エリア比率 ■平均築年数 ■平均NOI利回り

9 35 755 94.0 2.5 5.0
 物件 万㎡ 億円 % 年 %
 (延床面積)

■優先情報提供対象物件^(注1) ■多様な土地とテナントニーズに応える開発タイプ
 8 75 ランプウェイ型MFLP スロープ型MFLP ボックス型MFLP
 物件 万㎡ (延床面積) ■三井不動産の豊富な用地情報

■平均稼働率 ■三井不動産グループと取引関係のあるテナント比率 ■定期借家契約比率 ■三井不動産のPM比率^(注2)

100 80 100 100
 % %超 % %

■FFOに基づく ■上場時LTV^(注4) ■長期発行体格付(JCR)

継続的な利益超過分配の実施 33 % AA- (安定的)

- 1口当たりの税引前当期利益に連動した運用報酬
- 三井不動産のセიმボート出資



■ ポートフォリオ

ポートフォリオ概要

取得予定資産/取得予定資産規模

9物件/755億円

平均NOI利回り

5.0%

平均稼働率

100%

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得予定 価格 (百万円)	延床面積 (㎡)	築年数 (年)	NOI 利回り(%)	稼働率 (%)	物件タイプ
物流不動産	1	GLP-MFLP市川塩浜	千葉県市川市	15,500 (準共有持分50%)	105,019 (52,509)	2.4	4.6	100	ランプウェイ型 MFLP
	2	MFLP久喜	埼玉県久喜市	12,500	73,153	1.9	5.3	100	スロープ型 MFLP
	3	MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	10,100 (準共有持分50%)	100,530 (50,265)	7.1	5.0	100	ランプウェイ型 MFLP
	4	MFLP八潮	埼玉県八潮市	9,650	40,728	2.2	5.0	100	ボックス型 MFLP
	5	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	7,810	40,942	1.2	5.2	100	スロープ型 MFLP
	6	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	6,970	30,947	1.3	5.2	100	ボックス型 MFLP
	7	MFLP柏	千葉県柏市	6,300	31,242	0.5	5.0	100	ボックス型 MFLP
	8	MFLP堺	大阪府堺市	4,500 (準共有持分20%)	125,127 (25,025)	1.7	5.1	100	ランプウェイ型 MFLP
		小計(平均)	—	73,330	547,691 (344,814)	2.5	5.0	100	—
インダストリアル 不動産	9	MFIP印西	千葉県印西市	2,180 (準共有持分20%)	40,478 (8,095)	2.3	5.5	非開示	データセンター
		小計(平均)	—	2,180	40,478 (8,095)	2.3	5.5	非開示	—
合計(平均)			—	75,510	588,170 (352,910)	2.5	5.0	100	—

(注)「GLP-MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」及び「MFIP印西」に係る取得予定価格及び延床面積の括弧内の数値は、本投資法人が取得を予定している各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、50%、20%及び20%)に相当する数値を記載しています。「延床面積」に係る小計(平均)欄及び合計(平均)欄には、各物件の準共有持分を考慮した、各取得予定資産の「延床面積」の小計値又は合計値を括弧内に記載しています。詳細については、本文「第二部 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 ③ 本投資法人のポートフォリオ (ア) ポートフォリオ概要」をご参照ください。

主な投資対象基準

主として以下を満たす先進的物流施設

- 延床面積 10,000㎡以上
- 柱間隔 10m以上、有効天井高 5.5m以上等

投資対象エリア

- 首都エリア・関西エリア：70%以上
- その他エリア：30%以下

(注)詳細については、本文「第二部 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 ① ポートフォリオ構築方針」及び同「② 個別投資基準」をご参照ください。

本投資法人の投資戦略 ～MFLPへの重点投資及び「経年優化」を目指したポートフォリオの構築～

ロケーション
へのこだわり■立地の分散が効いた
ポートフォリオ■交通結節点へのアクセスに
優れた立地■従業員の通勤利便性を
考慮した立地

投資対象エリア



ICへのアクセス距離



最寄り駅へのアクセス時間



(注)取得予定資産(物流不動産に限ります。)の比率(取得予定価格ベース)を示しています。詳細については、本文「第二部 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 ③ 本投資法人のポートフォリオ (イ) 本投資法人の投資戦略～MFLPへの重点投資及び「経年優化」を目指したポートフォリオの構築～」をご参照ください。

クオリティ
へのこだわり■業務効率性の高い
先進的物流施設

■MFLPへの重点投資

■築浅のポートフォリオ

三井不動産クオリティを備えた
先進的物流施設

三井不動産開発物件



築年数



(注)取得予定資産(物流不動産に限ります。)の比率(取得予定価格ベース)を示しています。詳細については、本文「第二部 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 ③ 本投資法人のポートフォリオ (イ) 本投資法人の投資戦略～MFLPへの重点投資及び「経年優化」を目指したポートフォリオの構築～」をご参照ください。

バランス
へのこだわり■規模別、物件タイプ別及びテナント
別等の分散が効いたポートフォリオ■土地特性やテナントニーズに応じた3タイプの物流施設
(ランプウェイ型/スロープ型/ボックス型)及びインダストリアル不動産

規模(延床面積) (注1)



物件タイプ(インダストリアル不動産を含む) (注2)



テナント業種 (注3)



(注1)取得予定資産(物流不動産に限ります。)の比率(取得予定価格ベース)を示しています。

(注2)取得予定資産(物流不動産及びインダストリアル不動産)の比率(取得予定価格ベース)を示しています。

(注3)取得予定資産(物流不動産に限ります。)の比率(賃貸面積ベース)を示しています。

(注4)詳細については、本文「第二部 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 ③ 本投資法人のポートフォリオ (イ) 本投資法人の投資戦略～MFLPへの重点投資及び「経年優化」を目指したポートフォリオの構築～」をご参照ください。



Mitsui Fudosan Logistics Park Inc.



取得予定資産



優先情報提供対象物件(注1)(注4)



(注1)「優先情報提供対象物件」及び「三井不動産開発物件」は、本投資法人の保有物件ではなく、また、平成28年7月1日現在、本投資法人が取得を決定した物件ではありません。

(注2)「アクセスポイント」とは、最寄りのインターチェンジ(IC)の場所をいいます。

(注3)「三井不動産の戦略エリア」とは、平成28年3月現在において、三井不動産が設定している、三井不動産が物流不動産投資を重点的に行う地域・エリアをいいます。左図の戦略エリアは、三井不動産から提供された資料に基づき記載しています。

(注4)「MFLP平塚」、「MFLP小牧」、「MFLP稲沢」、「MFLP茨木」及び「MFLP福岡I」は、平成28年7月1日現在における完成イメージです。

■ ポートフォリオ クオリティへのこだわり

本投資法人は、主として以下のような特徴を有する物流不動産に投資するものとし、中でも三井不動産が開発する先進的物流施設を中心とするMFLP(三井不動産クオリティ

- 立地** 消費地、生産拠点、交通インフラへのアクセスが良好であること、及び労働力の確保が可能であること
- 建物** 物流機能の集約・統合が可能な規模を有し、効率的な保管と荷役作業を可能にする機能が確保されていること
- 機能** 十分な搬送機能を確保できる、トラックパース^(注1)、スロープ^(注2)、ランプウェイ^(注3)、垂直搬送設備を備えていること

(注1)「トラックパース」とは、荷物の積卸しのためにトラックを接車するスペースをいいます。

(注2)「スロープ」とは、地上階から上層階(一部のフロア)までを繋ぐ傾斜上の車路をいいます。

(注3)「ランプウェイ」とは、地上から上層階までを繋ぐ螺旋状の車路をいいます。

先進的物流施設

本投資法人は、主として以下の標準仕様を満たす先進的物流施設に投資を行います。

大規模	延床面積： 10,000㎡以上	高機能	柱間隔： 10m以上
			有効天井高： 5.5m以上
防災	免震、耐震、非常用発電等対応		床荷重： 1.5t/㎡以上

業務効率の高い先進的物流施設

<p style="text-align: center;">倉庫スペース</p> <p>柱間隔10m以上、有効天井高5.5m以上、床荷重1.5t/㎡以上を基本とした保管効率の高い空間を実現</p>  <p style="text-align: center;">有効天井高5.5m以上 柱間隔10m以上 床荷重1.5t/㎡以上</p>	<p style="text-align: center;">車路</p> <p>車路幅員12(片側車路)～14m(中央車路)以上、有効高さ5.2m以上を確保</p>  <p style="text-align: center;">有効高さ5.2m以上 車路幅員12～14m以上</p>	<p style="text-align: center;">免震構造の採用</p> <p>大地震の揺れを減衰させる免震構造を採用し、荷崩れの防止や従業員の安全性を確保</p>  <p style="text-align: center;">MFLP</p>
<p style="text-align: center;">トラックパース</p> <p>シャッター有効高さ4.5m以上、奥行き13m以上を確保。プラットフォームは高さ1mの高床式が基本</p>  <p style="text-align: center;">有効高さ4.5m以上 奥行き13m以上</p>	<p style="text-align: center;">オフィススペース</p> <p>有効天井高2.7m、OAフロアの設置(H=100mm)を基本とし、倉庫への用途転用時のフレキシビリティにも配慮</p>  <p style="text-align: center;">MFLP</p>	<p style="text-align: center;">非常用発電機</p> <p>停電時においても防災センター等施設各所へ電力供給を可能にする非常用発電機を配置</p>  <p style="text-align: center;">MFLP</p>

(注1)MFLP及び各取得予定資産は、上記の標準仕様の全てを備えているものではありません。

(注2)詳細については、本文「第二部 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 ③ 本投資法人のポートフォリオ (エ) クオリティへのこだわり b. 先進的物流施設」をご参照ください。

を備えた先進的物流施設)へ重点的に投資を行います。

- 環境** 地球環境への影響や、建物内環境(従業員のアメニティ等)にも配慮された施設であること
- 防災** 免震・耐震性能等、自然災害に備えた構造上・設備上の安全性やBCP^(注4)機能(非常用発電機等)が確保されていること

(注4)BCPとは、英文のBusiness Continuity Planの頭文字をとった略称であり、事業継続計画をいいます。

MFLP野

三井不動産クオリティ

左記の施設仕様に加え、三井不動産が総合デベロッパーとして培った様々なノウハウを物流施設にも応用した「三井不動産クオリティを備えた先進的物流施設」に重点的に投資を行います。



総合デベロッパーとして培ったオフィス・商業施設等の開発ノウハウを物流施設に応用

& Worker



- カフェテリア・売店
従業員などが快適に過ごせるカフェテリアや売店を施設内に設置



- Wi-Fi環境の整備
施設内でも快適にインターネットを利用可能なWi-Fi環境を整備

& Tenant



- 洗練された執務空間
洗練された施設空間を創出し、従業員の執務環境に配慮



- BCP対策
定期的な防災訓練の実施等、ソフト面からも入居テナントのBCPをサポート

& Community



- 交流空間の創出
敷地内に地域へ開放された公園等を配置、新たなコミュニティ形成を促進



- 保育施設
敷地内に保育施設を設置し、子育て世代の就労をサポート

& Earth



- 太陽光パネルの設置
各施設の屋上に太陽光パネルを配し、環境にやさしい電力を供給



- LED照明の採用
エネルギー効率の高いLED照明を採用し、ランニングコストを削減

(注1)MFLP及び各取得予定資産は、上記の特徴の全てを備えているものではありません。

(注2)「MFLP日野」については、平成28年7月1日現在、本投資法人が取得する予定はありません。

(注3)詳細については、本文「第二部 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 ③ 本投資法人のポートフォリオ (エ) クオリティへのこだわり c. 三井不動産クオリティ」をご参照ください。

■ ポートフォリオ バランスへのこだわり

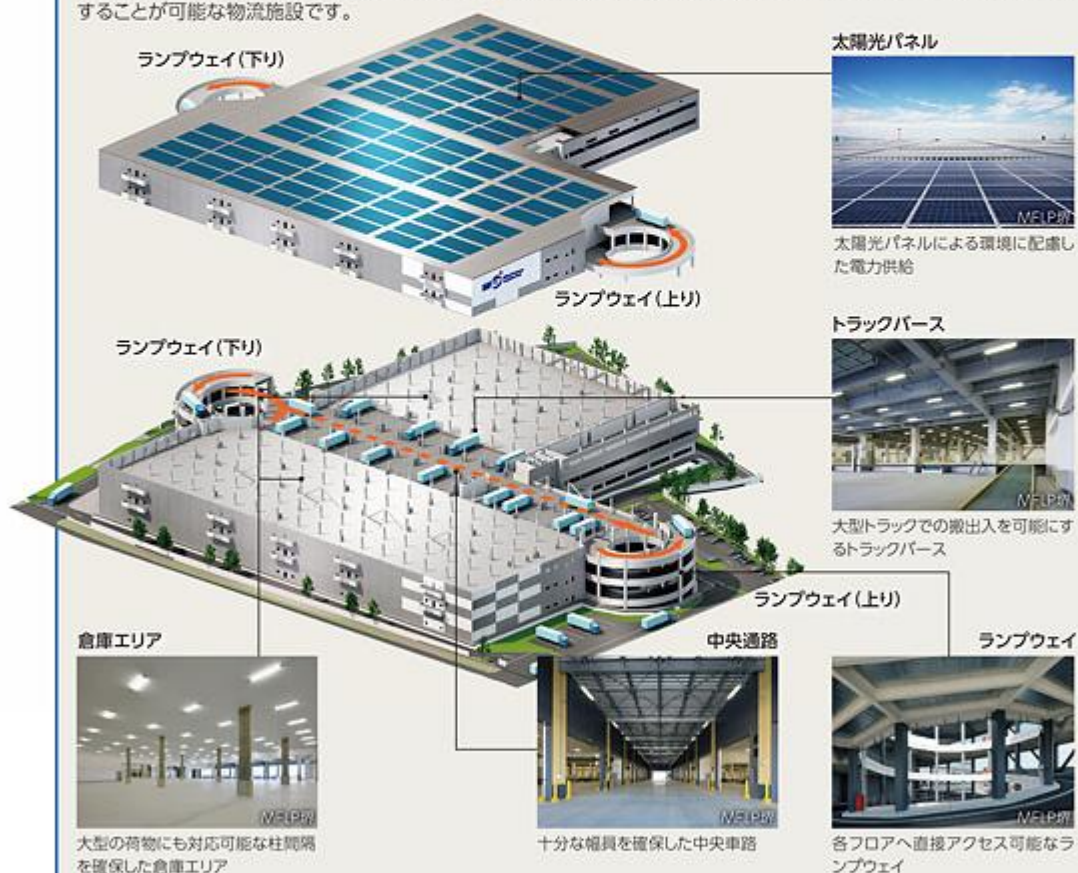
三井不動産は様々な物流ニーズ、テナントタイプ、敷地規模に対応した多様なタイプの

物流ニーズ	配送ニーズ
テナントタイプ	マルチテナント対応型
敷地規模	大規模敷地

三井不動産が展開する物流施設のタイプ

ランプウェイ型MFLP

ランプウェイを使用することにより、貨物輸送トラックが2階以上の各フロアに設けられたトラックバースに直接アクセスすることが可能な物流施設です。



ランプウェイ型MFLPの特徴

敷地内にランプウェイを設けるために一定以上の敷地面積が必要とされるため、建設地が大規模用地に限定されるという制約があります。一方、貨物輸送トラックが各フロアに直接アクセスできることから、複数のフロアをまとめて必要とするテナントだけでなく、1フロアの一部のスペースで充足されるテナントまで幅広く対応することが可能です。したがって、ランプウェイ型MFLPは、マルチテナント対応型の物流施設となることが多いと想定されます。また、各フロアの床面積が比較的広く、貨物等を水平に搬送又は保管できる容積が各フロア内で確保しやすいことに加えて、貨物輸送トラックが各フロアに直接アクセスできるため、貨物等の入出荷のための高い作業効率性を確保できると考えています。

(注) 詳細については、本文〔第二部 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 ③ 本投資法人のポートフォリオ (オ) バランスへのこだわり b. 三井不動産が展開する物流施設のタイプ〕をご参照ください。

先進的物流施設を開発しています。

保管ニーズ

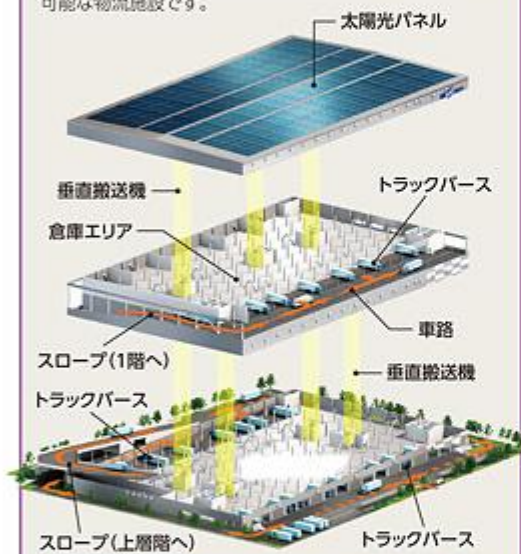
一棟借りテナント対応型

中規模敷地

小規模敷地

スロープ型MFLP

スロープを使用することにより、貨物輸送トラックが2階以上の一部のフロアに設けられたトラックバースに直接アクセス可能な物流施設です。



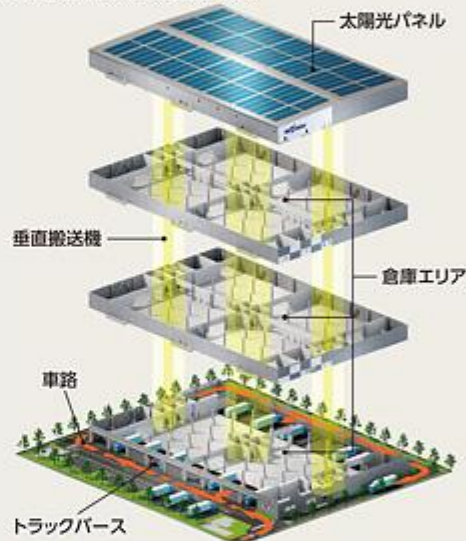
上層階(一部のフロア)へ直接アクセス可能なスロープ

スロープ型MFLPの特徴

敷地内にスロープを設けるために一定程度の敷地面積が必要とされることから、中規模用地に適していると考えています。なお、貨物輸送トラックが上層階の一部のフロアに直接アクセスできることから、一棟の物流施設を複数のテナントに分割して賃貸することが可能です。各階のフロアに必要なとされる床面積が確保しやすく、貨物輸送トラックが複数のフロアに直接アクセスできるため、貨物等の入出荷の際に、高い作業効率性を確保しやすくと考えています。

ボックス型MFLP

貨物輸送トラックが地上階に設けられたトラックバースにアクセスし、2階以上のフロアには垂直搬送設備の利用により貨物等を搬送する物流施設です。



各階を繋ぐ垂直搬送機 作業効率を高めるドックレベラー®
※「ドックレベラー」とは、物流施設のプラットフォームとトラックの荷台の段差を無くし、円滑にトラックの荷台へフォークリフトや台車を誘導するための装置をいいます。

ボックス型MFLPの特徴

敷地内にランプウェイやスロープを設けることがないため、小規模な用地に適していると考えています。貨物輸送トラックがアクセスするのは地上階のトラックバースとなり、2階以上のフロアについては地上階から垂直搬送設備の利用により貨物等を搬送する利用形態となるため、一棟借りのニーズを持つテナントにも適した物流施設です。貨物輸送トラックがアクセスできる地上階の両面あるいはL字型にトラックバースを設ける場合が多く、貨物等の入出荷のための作業効率が高いと考えられます。

■ ポートフォリオ バランスへのこだわり

土地特性とテナントニーズを踏まえて開発されたMFLPの取得により成長性と安定性を確保

都市に豊かさと思いをも

三井不動産 物流施設適地の厳選取得と最適な開発

1 物流施設適地の選定・取得

総合デベロッパーとして培った幅広い知見を活かし、土地の規模や特性、潜在的なテナントニーズ、想定テナント、想定賃料等を多面的に検討した上、物流施設適地を選定・取得します。

土地の規模や特性

&

潜在的なテナントニーズ

↓

2 最適な事業計画に基づいた開発

取得した土地の性質や潜在的なテナントニーズを満たす物件タイプを検討し、基本プランや仕様の詳細等、最適と考える事業計画を立案の上、物流施設を開発します。

ランプウェイ型MFLP	スロープ型MFLP	ボックス型MFLP
 MFLP 堺	 MFLP 久喜	 MFLP 八潮
 GLP-MFLP 市川塩浜	 MFLP 厚木	 MFLP 船橋西浦
 MFLP 日野	 MFLP 小牧	 MFLP 柏

三井不動産
ロジスティクスパーク投資法人

投資法人の成長性と安定性の確保

3 外部成長の促進

総合デベロッパーのノウハウを最大限に活かした各物件タイプの取得により、スポンサーの物流事業の成長に沿った、着実な資産規模の拡大を目指します。

取得予定資産における物流施設タイプ
(取得予定価格ベース)

ランプウェイ型MFLP	41.0%
スロープ型MFLP	27.7%
ボックス型MFLP	31.3%

4 バランスのとれたポートフォリオ

物件タイプや敷地規模に応じて様々な物流ニーズ・テナントタイプへの対応を図り、バランスのとれたポートフォリオの構築による安定的な収益性の確保を目指します。

(注1)詳細については、本文[第二部 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 ① 本投資法人のポートフォリオ (オ) バランスへのこだわり a. 土地特性とテナントニーズを踏まえて開発されたMFLPの取得により成長性と安定性を確保]をご参照ください。

(注2)「MFLP日野」及び「MFLP小牧」については、平成28年7月1日現在、本投資法人が取得する予定はありません。また、「MFLP小牧」は、平成28年7月1日現在における完成イメージです。

総合不動産会社である三井不動産の総合力を活かした物件取得

■ MFIP(三井不動産インダストリアルパーク)への投資

本投資法人は、物流不動産を主たる投資対象としますが、ITが物流不動産及びインダストリアル不動産の発展を急速に後押ししているという時代の流れを取り込むため、三井不動産の顧客ネットワークからもたらされる不動産開発又は不動産売却等に関する物件情報を活用してインダストリアル不動産にも投資し、ポートフォリオの分散及び成長性を高めていきます。第一弾として、本投資法人は、三井不動産が開発した、データセンターである「MFIP印西」を取得します。



MFIP印西

用途及び投資比率(取得価格ベース)

物流不動産：80%以上

インダストリアル不動産：20%以下

■ 第三者が開発した物流不動産の取得

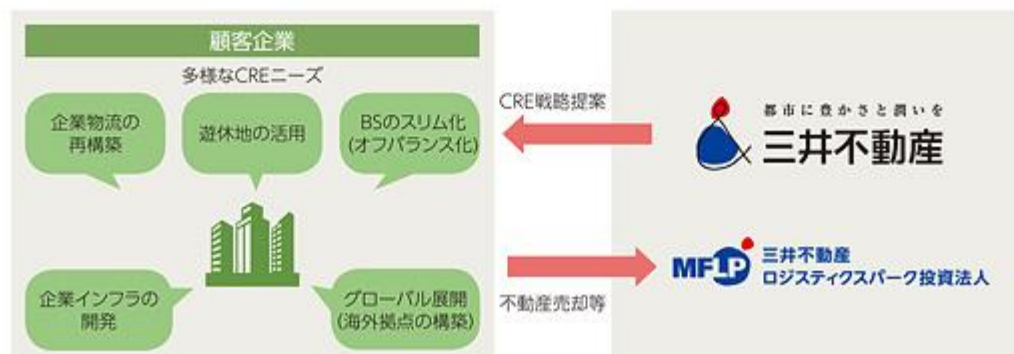
本投資法人は、三井不動産が開発するMFLPIに加えて、三井不動産グループのネットワーク及び本資産運用会社の独自のルートを活用して、三井不動産以外の第三者が開発した物流施設についても、個別投資基準の充足状況及びポートフォリオに与える影響を十分検討した上で、積極的に取得を行う予定です。

■ 海外不動産への投資

本投資法人は、三井不動産が海外事業を展開するアジア地域についても投資対象地域として想定しています。なお、平成28年7月1日現在、本投資法人が取得を予定している海外不動産はありません。

■ 三井不動産によるCRE戦略提案等を通じた物件取得

三井不動産は、総合不動産会社としてのプラットフォーム(事業基盤)及び幅広い顧客ネットワークを活用し、CRE戦略の提案や不動産に関するコンサルティング等を通じて、顧客企業における不動産に関する潜在的ニーズを掘り起こし、かかる顧客企業のニーズに適合した不動産開発又は不動産売却等のソリューションを提供するといったCRE戦略の助言サービスに取り組んでいます。本投資法人は、CRE戦略の提案において、三井不動産と緊密な連携を図ることによって、本投資法人の外部成長並びにポートフォリオのさらなる多様化及び安定化に繋げることができるものと考えています。



(注)詳細については、本文[第二部 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 ① 本投資法人のポートフォリオ (オ) バランスへのこだわり c. 総合不動産会社である三井不動産の総合力を活かした物件取得]をご参照ください。

■ 外部成長

三井不動産の物流施設事業の成長力及び豊富なパイプライン



三井不動産の主要な開発・運営物件

竣工年度 ^(注4)	開発・運営物件	所在	延床面積 ^(注5)	本投資法人による取得予定資産 ^(注6)	優先情報提供対象物件 ^(注7)
平成25年度	MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	100,530㎡	●(50%)	—
	GLP・MFLP市川塩浜	千葉県市川市	105,019㎡	●(50%)	—
	MFLP八潮	埼玉県八潮市	40,728㎡	●	—
平成26年度	MFLP久喜	埼玉県久喜市	73,153㎡	●	—
	MFLP堺	大阪府堺市	125,127㎡	●(20%)	●(80%)
	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	30,947㎡	●	—
	MFLP厚木	神奈川県厚木市	40,942㎡	●	—
平成27年度	MFIP印西	千葉県印西市	40,478㎡	●(20%)	●(80%)
	MFLP日野	東京都日野市	204,805㎡	—	●
	MFLP柏	千葉県柏市	31,242㎡	●	—
平成28年度	MFLP船橋Ⅰ	千葉県船橋市	198,390㎡	—	—
	MFLP福岡Ⅰ	福岡県糟屋郡	32,477㎡	—	●(81%)
	MFLP平塚	神奈川県平塚市	33,106㎡	—	●
平成29年度	MFLP小牧	愛知県小牧市	42,514㎡	—	●
	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	73,364㎡	—	●
	MFLP茨木	大阪府茨木市	241,952㎡	—	●
平成30年度	MFLP厚木Ⅱ	神奈川県伊勢原市	約54,000㎡	—	—
	MFLP平塚Ⅱ	神奈川県平塚市	約43,400㎡	—	—
平成33年度	東京レールゲート EAST ^(注8)	東京都品川区	約161,000㎡	—	—
未定	川越プロジェクト	埼玉県川越市	未定	—	—

優先情報提供に関するフロー



(注1) 三井不動産の物流施設事業における開発・運営物件(平成28年7月1日現在における未竣工物件も含みます。また、MFIPを含みます。)を記載しています。未竣工物件については、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止される可能性があります。

(注2) 累計投資規模の詳細については、前記「総合オペレーターである三井不動産による物流施設事業と物流REIT/三井不動産の物流施設事業における成長の軌跡」をご参照ください。

(注3) 優先交渉権取得物件を含む、物件数及び共有持分割合又は準共有持分割合考慮後の延床面積の累計を示しています。

(注4) [MFLP横浜大黒]については運営開始年度を記載しています。なお、当該物件の竣工年度は平成21年度です。

(注5) 竣工済物件は登記簿面積、未竣工物件のうち確認済証取得物件は確認済証記載面積、それ以外の物件は三井不動産により公表された資料に記載の面積を記載しています。なお、未竣工物件の面積は確認済証取得時点又は三井不動産による公表時点における予定面積であり、変更されることがあります。

を活用した外部成長

累計投資規模^(注2) 22棟 3,000億円



MFLP 三井不動産
ロジスティクスパーク投資法人

うち、優先情報
提供対象物件^(注3)
8物件 75万㎡

優先情報提供対象物件の追加

組入れ

取得予定
資産規模
9物件 35万㎡

平成28年度
(予定)

本投資法人
上場(予定)

平成29年度
(予定)

平成30年度
(予定)

優先情報提供対象物件の一例(MFLP日野)

首都圏最大級となる総賃貸可能面積約18.7万㎡、基準階面積約3.7万㎡の先進的物流施設で、各階に貨物輸送トラックが直接乗り入れ可能なダブルランプウェイを装備しています。中央自動車道「八王子IC」から約5kmのアクセスで、首都圏・全国へのスピーディーな配送が可能であり、労働力の確保も容易な優良立地です。各種設備と高いスペックを有し、免震構造の採用で作業者と荷物の保護、継続的な施設運営に対応しています。



MFLP日野

優先情報提供対象物件^(注7)



(注6) 括弧内の比率は、取得予定資産に係る準共有持分割合を示しています。

(注7) 優先交渉権取得物件を含みます。括弧内の比率については、平成28年7月1日現在、優先情報提供契約に基づき優先情報提供対象物件として三井不動産が本投資法人に対して売却する可能性のある各物件の共有持分割合又は準共有持分割合を示しています。また、当該物件のうち、取得予定資産である[MFLP堺]及び[MFLP西]を除き、平成28年7月1日現在、本投資法人が取得を決定した物件はありません。

(注8) [東京レールゲート EAST]は、三井不動産が開発業務を受託し、開発計画の企画立案、テナント誘致等を行い、竣工後はマスターリース等を行うものであり、平成28年7月1日現在、三井不動産による当該物件の取得の予定はありません。

(注9) 開発中及び開発予定物件は、平成28年7月1日現在における完成イメージです。

(注10) 詳細については、本文「第二部 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 ④ 三井不動産の物流施設事業の成長力及び豊富なパイプラインを活用した外部成長」をご参照ください。

■ 内部成長

三井不動産グループのプラットフォーム(事業基盤)及び顧客ネット

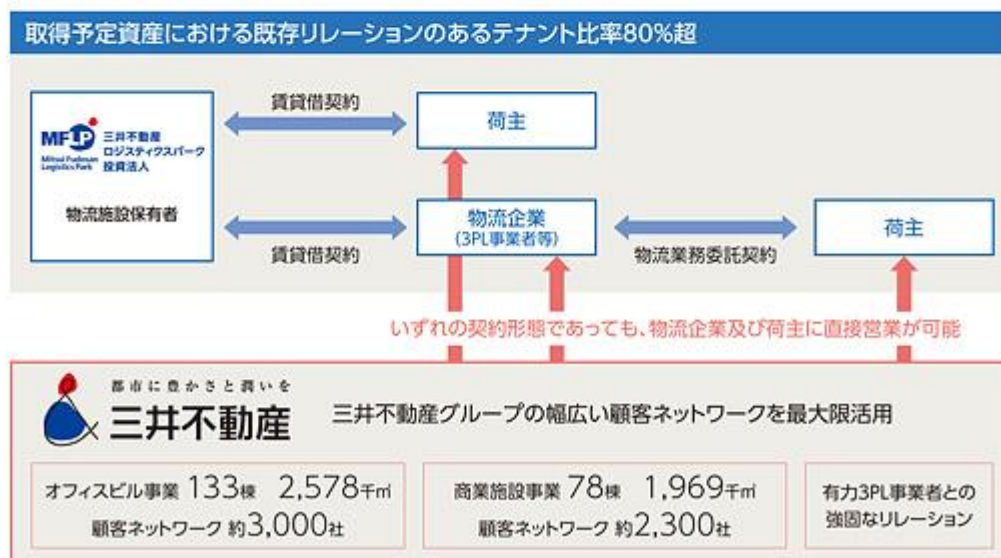
①プロパティ・マネジメント業務における三井不動産グループのノウハウの活用

本投資法人は、原則として取得予定資産におけるプロパティ・マネジメント業務を三井不動産グループに委託することを予定しています。本投資法人は、三井不動産グループがオフィスビル事業や商業施設事業等において培ってきた専門性が高くかつ先進的な管理・運営ノウハウ及び総合不動産会社として培ってきた幅広く強固な顧客ネットワークを、本投資法人が保有する物流施設における管理・運営及びリーシングに有効活用することは、ポートフォリオの中長期的な収益の維持及び拡大に寄与するものと考えています。



②リーシングにおける三井不動産グループの顧客ネットワークの有効活用

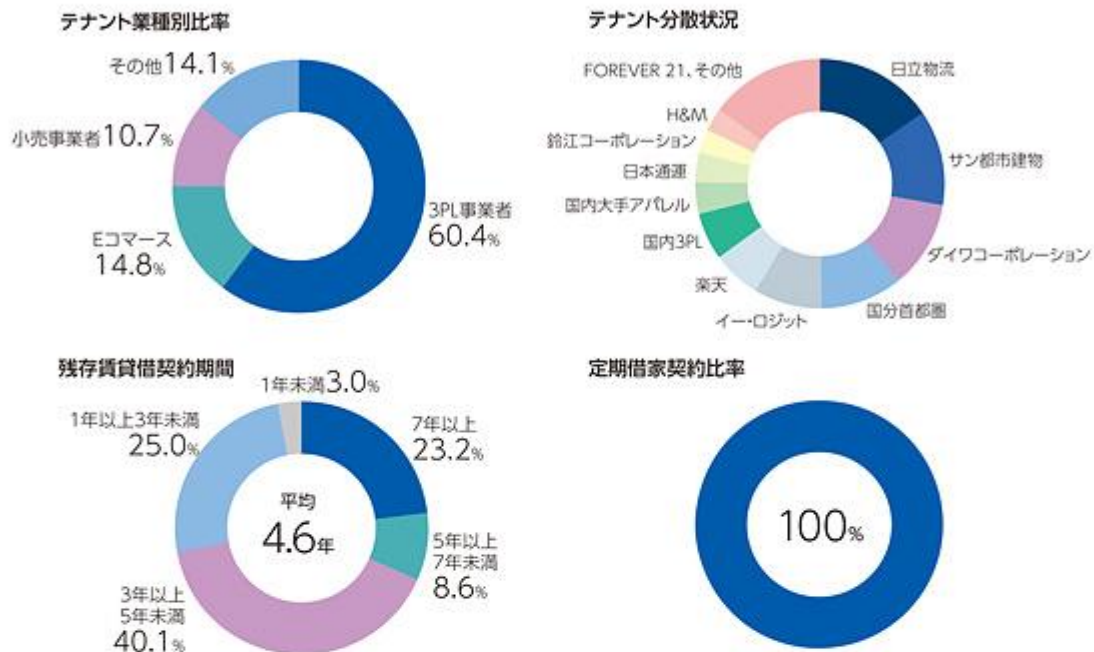
本投資法人は、物流施設のテナントリーシングにあたり、三井不動産グループが培ってきた幅広くかつ強固な顧客ネットワークをもとに、荷主となるテナント企業、物流企業(3PL事業者等)、あるいはその両方に仲介者を介することなく直接営業できるという総合不動産会社としての強みを活用することで、ポートフォリオの安定した運用を実現できると考えています。



(注)詳細については、本文「第二部 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 ⑤ 三井不動産グループのプラットフォーム(事業基盤)及び顧客ネットワークを活用した安定運用 (イ) リーシングにおける三井不動産グループの顧客ネットワークの有効活用」をご参照ください。

ワークを活用した安定運用

③取得予定資産におけるテナント及び賃貸借契約の状況



(注)取得予定資産の比率(賃貸面積ベース)を示しています。詳細については、本文「第二部 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 ⑤ 三井不動産グループのプラットフォーム(事業基盤)及び顧客ネットワークを活用した安定運用 (イ) リーシングにおける三井不動産グループの顧客ネットワークの有効活用」をご参照ください。



日本貨物鉄道株式会社が開発事業パートナーとして三井不動産を選定した事例

～「東京レールゲート EAST」における共同事業～

日本貨物鉄道株式会社は、貨物ターミナル駅として国内最大の規模を誇る「東京貨物ターミナル駅」構内(東京都品川区)において、貨物鉄道に直結した国内最大級の大規模物流施設を開発、建設するにあたり、三井不動産を開発事業パートナーとして選定し、基本合意書を締結しました。本件は、三井不動産の物流施設事業における開発実績、リーシング及びプロパティ・マネジメントの優位性が国内最大の貨物運輸事業者によって高く評価された結果、三井不動産が開発業務を受託し、開発計画の企画立案、テナント誘致等を行い、竣工後はマスターリース等を行うものです。



(注)「東京レールゲート EAST」については、平成28年7月1日現在、本投資法人が取得する予定はありません。また、上図は、平成28年7月1日現在における完成イメージです。

■ 財務戦略

安定性と効率性を重視した財務運営及びキャッシュマネジメント

本投資法人の財務戦略

① 安定的な財務運営

LTVについては保守的な水準で運営することを基本方針とします。

上場時LTVは33%を見込んでいますが、中長期的には40～50%程度を目標として運営していく方針です。

(注)「上場時LTV」とは、本募集完了後の有利子負債と本募集における発行価額の総額の合計のうち、本募集完了後の有利子負債が占める割合をいいます。詳細については、本文「第二部 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 ⑥ 安定性と効率性を重視した財務運営及びキャッシュマネジメント (ア) 本投資法人の財務戦略 a. 安定的な財務運営」をご参照ください。

② 借入れの状況

本投資法人は、国内有力金融機関からの調達を中心とした、安定したバンク・フォーメーションの構築を目指します。また、借入期間の長期化及び返済期間の分散等にも十分配慮して借入を行う予定です。

借入先	借入予定金額	返済期限	利率	担保
株式会社三井住友銀行	55億円	借入実行日より最長1年後の応当日	基準金利に0.07%を加えた利率	無担保 無保証
三井住友信託銀行株式会社	14億円	借入実行日より4年後の応当日	0.18%	
株式会社みずほ銀行	32億円	借入実行日より6年後の応当日	基準金利に0.26%を加えた利率	
みずほ信託銀行株式会社	28億円	借入実行日より6.5年後の応当日	基準金利に0.265%を加えた利率	
三菱UFJ信託銀行株式会社	22億円	借入実行日より7年後の応当日	基準金利に0.27%を加えた利率	
株式会社日本政策投資銀行	27億円	借入実行日より7.5年後の応当日	基準金利に0.275%を加えた利率	
株式会社福岡銀行	24億円	借入実行日より8年後の応当日	基準金利に0.28%を加えた利率	
日本生命保険相互会社	25億円	借入実行日より9年後の応当日	基準金利に0.29%を加えた利率	
	42億円	借入実行日より10年後の応当日	基準金利に0.3%を加えた利率	
合計	269億円			



(注1) 上記の借入予定金額は、本募集による手取金額等を勘案した上、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2) 詳細については、本文「第二部 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 ⑥ 安定性と効率性を重視した財務運営及びキャッシュマネジメント (ア) 本投資法人の財務戦略 b. 借入れの状況」をご参照ください。

③ 格付の取得

本投資法人は、平成28年7月1日現在、株式会社日本格付研究所(JCR)より以下の格付を取得しています。

信用格付業者	格付内容	備考
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付: AA-	格付の見通し: 安定的

(注) 詳細については、本文「第二部 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 ⑥ 安定性と効率性を重視した財務運営及びキャッシュマネジメント (ア) 本投資法人の財務戦略 c. 格付の取得」をご参照ください。

効率的なキャッシュマネジメント

本投資法人は、一般的に、土地価格に比べて建物価格の比率が高い等の物流施設の特性を踏まえ、安定的な配分水準の確保及び効率的なキャッシュマネジメントを両立させる観点から、利益超過分配を含む金銭の分配を原則として毎期継続的に行う方針です。また、当面の間は、当該営業期間におけるFFO(但し、不動産売却損益等を除きます。)の70%に相当する金額を目処に、利益超過分配を含めた分配可能金額を算定し、総合的な判断を行った上で継続的な利益超過分配の額を決定します。

利益を超える金銭の分配のポイント

<p>利益超過分配の水準</p> <p>当面の間、当該営業期間におけるFFO(但し、不動産売却損益等を除きます。)の70%に相当する金額を目処として算定した利益超過分配を、利益分配に加えて原則として毎期継続的に行う方針です。</p>
<p>長期的な建物維持管理支出の確保</p> <p>各営業期間において、エンジニアリング・レポートに記載された資本的支出相当額の6ヶ月平均額の2倍以上の金額を留保できる範囲内で、利益超過分配を実施するものとします。</p>
<p>財務安定性の確保</p> <p>各営業期間において、鑑定LTVが60%を超える場合には、利益超過分配を実施しないものとします。</p>

FFOを基準とした利益超過分配のイメージ



(注1) 上記において、「当期純利益」に不動産売却損益等は含まれません。

(注2) 詳細については、本文「第二部 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 ⑥ 安定性と効率性を重視した財務運営及びキャッシュマネジメント (イ) 効率的なキャッシュマネジメント」をご参照ください。

投資主との強固なリレーションシップ(信頼関係)構築による 投資主価値の最大化

投資主とのリレーションシップ(信頼関係)を重視した運用

① 投資主利益と合致した運用報酬体系

下記の運用報酬体系を採用することによって、本投資法人の投資主利益と本資産運用会社の利益を合致させることを目指します。

運用報酬Ⅰ	総資産額 × 0.1%(上限)
運用報酬Ⅱ	営業利益(運用報酬及び減価償却費控除前) × 5.5%(上限)
運用報酬Ⅲ	税引前当期利益(運用報酬控除前) × EPU(投資口1口当たり税引前当期利益(運用報酬控除前)) × 0.001%(上限)

(注)詳細については、本文[第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 ③ 本資産運用会社への支払報酬]をご参照ください。

② 三井不動産による本投資法人へのセიმボート出資

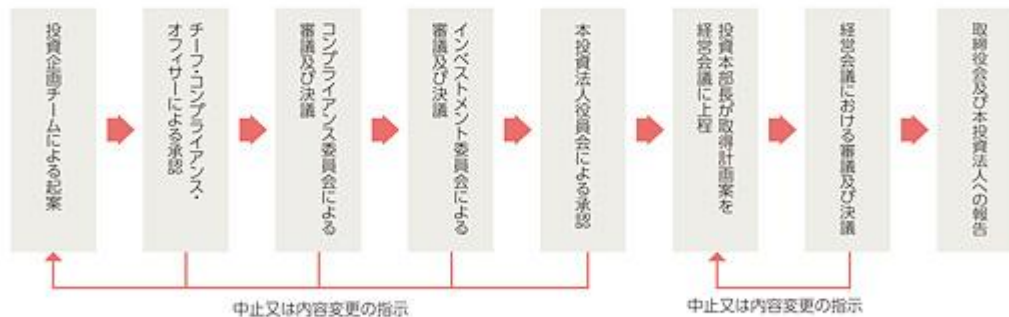
一般募集において、引受人は、本投資法人が指定する販売先として、三井不動産に対して、本投資法人が新たに発行する投資口のうち最大29,800口を販売する予定です。本投資法人は、三井不動産から13.8%程度の出資を受けることによって、資本関係においても、三井不動産とさらなる連繫を深めるとともに、本投資法人の投資主と三井不動産の利益を一致させ、相互の利益向上を図る運用を行うことにより、ともに投資主価値の最大化を目指します。

13.8%程度

(注)詳細については、本文[第二部 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 ⑦ 投資主との強固なリレーションシップ(信頼関係)構築による投資主価値の最大化 (イ) 三井不動産による本投資法人へのセიმボート出資]をご参照ください。

③ 運用資産の取得又は譲渡が利害関係者取引に該当する場合の意思決定フロー

本投資法人における利害関係者からの資産の取得及び譲渡については、本資産運用会社において透明性のある意思決定プロセスによって決定します。



(注1)上図は、投資信託及び投資法人に関する法律第201条の2に基づき投資法人役員会の承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合の意思決定フローです。

(注2)詳細については、本文[第三部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (4) 本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限]をご参照ください。

■ 三井不動産グループの概要

三井不動産グループの概要

三井不動産グループの事業領域 ～国内有効の総合不動産会社として、不動産事業におけるさまざまな分野で事業を展開～

事業領域	オフィスビル事業	商業施設事業	住宅分譲/賃貸住宅/住宅ストック事業など	ホテル・リゾート事業
主要データ	棟数 ^(注1) 133棟 貸付面積 ^(注2) 2,578千㎡ テナント企業数 約3,000社	棟数 ^(注1) 78棟 貸付面積 ^(注2) 1,969千㎡ テナント企業数 約2,300社	マンション分譲戸数 4,391戸 戸建引渡戸数 751戸 仲介取扱件数 37,827戸	三井ガーデンホテルズ 18施設 4,809室

出所：三井不動産が公表した「2016年3月期決算 投資家説明資料」、「2016年3月期決算 決算短信(連結)」及び平成28年3月24日付資料を基に本資産運用
(注1) 上記の「オフィスビル事業」及び「商業施設事業」に係る主要データに記載の「棟数」には、三井不動産による転貸棟数を含みます。また、当該「棟数」は、
(注2) 上記の「オフィスビル事業」及び「商業施設事業」に係る主要データに記載の「貸付面積」には、転貸面積を含みます。また、当該「貸付面積」は、三井不動産

三井不動産グループの事業沿革

延宝元年 (1673年)	昭和16年 (1941年)	昭和24年 (1949年)	昭和43年 (1968年)	昭和46年 (1971年)	昭和56年 (1981年)	平成5年 (1993年)
三井家の家祖、 三井高利が呉 服店「越後屋」を 創業	「三井不動産 株式会社」設立	「三井不動産 株式会社」株式 上場	 日本初の超高層 ビル「霞が関ビ ルディング」竣工	 「三田綱町パー クマンション」 竣工	 ショッピングセ ンター事業第1号 「ららぽーと TOKYO-BAY」 開業	 「大川端リバー シティ21西ブ ロック」全体竣工

日本有数の総合デベロッパーである三井不動産グループが行う街づくり

三井不動産は、総合デベロッパーとして不動産事業におけるさまざまな分野で事業を展開してきた実績やノウハウを背景として、その強みである「伸びるエリアを見抜く力」、「開発コンセプトを創造し事業を着実に進めていく力」及び「街を経年優化させるマネジメント力」を発揮するとともに、幅広い顧客ネットワークを最大限活用することで、街の価値を最大化する「街づくり」を成長戦略の1つとして位置付けています。



(注) 詳細については、本文【第二部 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 ⑧ 三井不動産グループの概要 (ア) 三井不動産グループの概要】をご参照ください。

Mitsui Fudosan Logistics Park Inc.



会社にて作成
三井不動産単体の数値を記載しています。
単体の数値を記載しています。

平成28年3月期実績(連結)



平成24年 物流施設事業部設立

平成27年 中期経営計画「イノベーション2017 ステージII」策定

平成28年 物流施設事業ステートメント策定

物流施設事業ステートメント

「ともに、つなぐ。ともに、うみだす。」

入居企業の皆様の課題解決パートナーとして、多種多様なヒト・モノ・コトをつなげ、既存の枠にとらわれない価値づくりに挑戦します。そして、社会のさらなる豊かな暮らしに貢献します。

顧客ニーズに対応する新たな取り組みは、策定したステートメントの下、「三井不動産ロジスティクスパーク茨木」において実施される予定です。

① 高床バスに加え、
低床バスも

飲料等の重量物を扱うお客様からの要望に応じ、低床バスも設置。

② 空調設備付きエリアを
用意

施設側であらかじめ空調設備を備えたエリアを用意し、入居企業様の負担を軽減。

③ 休憩スペースの充実



従業員の方が休憩時にご利用いただけるよう、カフェテリアや屋上テラスを充実。

④ 通勤用シャトルバスの
運行

従業員の方が通勤しやすいよう、最寄りの「彩都西駅」等からシャトルバスを運行。

⑤ 植栽豊かな
ランドスケープデザイン

敷地入口から建物エントランスまで、施設にお越しになる方々をお迎えするにふさわしい、植栽豊かなランドスケープデザインに。

■ 三井不動産グループの概要

三井不動産グループにおける物流施設事業の位置づけ

三井不動産グループの中期経営計画「イノベーション2017 ステージII」と物流施設事業

三井不動産グループは、「イノベーション2017 ステージII」の中で、従来からの収益基盤であるオフィスビル事業、商業施設事業及び住宅事業の拡充に加えて、今後の成長分野として、海外事業、ホテル・リゾート事業とともに物流施設事業の拡大を推進しています。

「イノベーション2017 ステージII」における重点施策



出所：三井不動産が平成27年5月14日付で公表したグループ中期経営計画「イノベーション2017 ステージII」(平成27～平成29年度)

物流施設事業の拡大

■首都圏における物流施設の開発規模

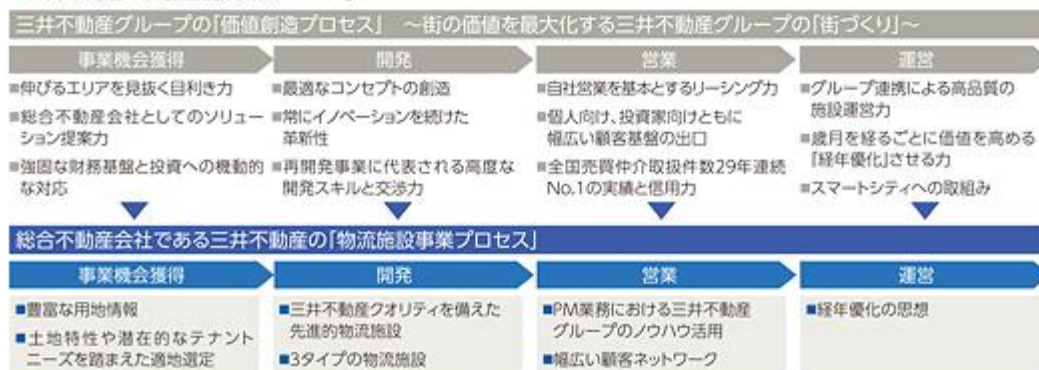
No	所有者名等	物件名	延床面積 (m ²)	竣工年
1	三井不動産株式会社	MFLP日野	213,294	平成27年
2	ラサール不動産投資顧問株式会社/三菱地所投資顧問株式会社	ロジポート相模原	210,829	平成25年
3	三井不動産株式会社	MFLP船橋I	198,390	平成28年(予定)
4	日本プロロジスリート投資法人	プロロジスパーク川島	166,871	平成23年
5	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	GLP川崎	160,218	平成20年
6	ラサール不動産投資顧問株式会社/三菱地所投資顧問株式会社	ロジポート橋本	156,609	平成27年
7	日本プロロジスリート投資法人	プロロジスパーク市川1	150,979	平成20年
8	大和ハウス工業株式会社	DPL横浜大黒	149,339	平成26年
9	ラサール不動産投資顧問株式会社	ロジポート流山B棟	143,356	平成20年
10	メープルツリー・インベストメンツ(Mapletree Investments Pte Ltd.)	小田原センター1	136,898	平成25年

出所：シービーアールイー株式会社

(注1)平成14年以降、不動産投資会社、開発会社等により開発された、着工済みの首都圏における延床面積5,000m²以上の賃貸型物流施設を対象として、各社が公表した開示資料を基にシービーアールイー株式会社(平成27年12月末日時点において作成したものです。

(注2)MFLP日野の延床面積については、シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2015年Q4)」「(2016年3月)」に基づき記載しています。
(注3)詳細については、本文「第二部 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 ⑤ 三井不動産グループにおける物流施設事業の位置づけ (イ) 物流施設事業の拡大」をご参照ください。

■三井不動産の「物流施設事業プロセス」

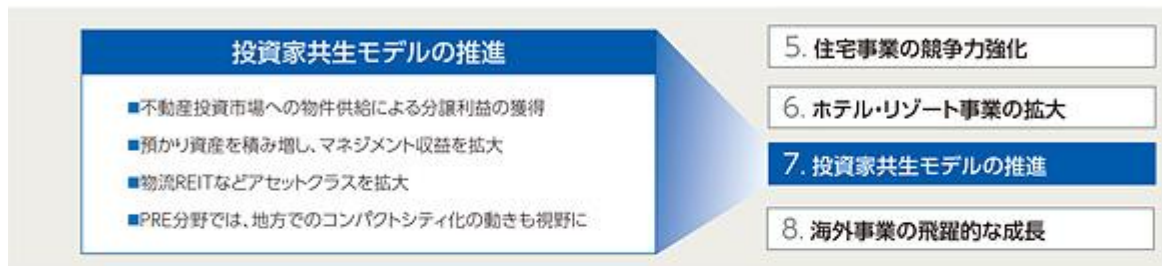


出所：三井不動産が公表した「アニュアルレポート2015(2015年3月期)」を基に本資産運用会社にて作成

(注)詳細については、本文「第二部 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 ⑤ 三井不動産グループにおける物流施設事業の位置づけ (イ) 物流施設事業の拡大」をご参照ください。

の拡大、投資家共生モデルの推進

三井不動産グループは、アセット・マネジメント事業(本投資法人への資産運用業務を含みます。)についても重点施策の一つに位置づけ、物流施設という新たなアセットクラスへの取組みを行うと同時に、本投資法人との間において投資家共生モデルの推進を図り、それらを通じて、不動産投資市場とともに成長するビジネスモデルの進化を打ち出しています。



投資家共生モデルの推進

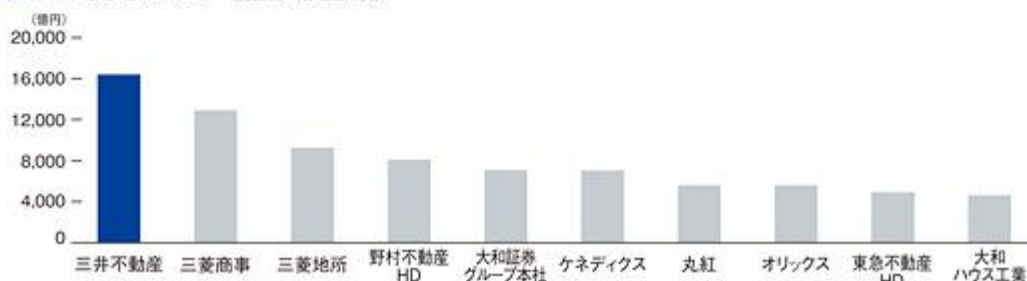
■三井不動産グループにおける投資家共生モデルの概要



(注1)平成28年3月末日時点における預かり資産規模(取得価格ベース)の合計額及び保有物件数です(但し、本投資法人を除きます。)

(注2)詳細については、本文「第二部 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 ③ 三井不動産グループにおける物流施設事業の位置づけ (ウ) 投資家共生モデルの推進」をご参照ください。

■J-REITにおけるスポンサー別預かり資産規模



出所:各J-REITが公表したプレスリリースを基に本資産運用会社において作成

(注1)平成28年3月末日時点における各J-REITのスポンサー別の預かり資産規模(取得価格ベース)の合計額です。

(注2)詳細については、本文「第二部 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 ③ 三井不動産グループにおける物流施設事業の位置づけ (ウ) 投資家共生モデルの推進」をご参照ください。

取得予定資産



MFLP堺 ランプウェイ型

(準共有持分20%)

阪神高速
湾岸線

免震

カフェテリア
売店

非常用
発電機

CASBEE
新築Sランク

阪神高速湾岸線「三宝IC」至近に立地。

湾岸部を縦横断する都市高速道路へのアクセスが良好で、大阪港や堺泉北港へも近接しているため広域輸送が可能な拠点性を有するランプウェイ型MFLP。

アクセス

- 阪神高速湾岸線「三宝IC」至近の立地。
- 阪神高速6号大和川線開通(平成31年度末予定)により交通利便性が高まることが予想されます。

物件特性

- 各階にトラックが直接乗入れ可能な上り下り専用のダブルランプウェイと中央車路が設置されており、高い配送効率性を有します。
- BCPの観点については、免震構造、非常用発電機が採用されているため、テナントへの訴求力は高いといえます。従業員用の売店、カフェテリア等も設けられており、従業員の働きやすさにも配慮された施設になっています。

優先交渉権 本投資法人は対象物件に係る信託受益権準共有持分20%を取得する予定であり、堺泉港八幡特定目的会社(三井不動産による100%優先出資)が保有している対象物件に係る信託受益権準共有持分80%について優先交渉権を有する予定です。

所在地	大阪府堺市
取得予定価格	4,500百万円
鑑定評価額	4,500百万円
NOI利回り	5.1%
建築時期	平成26年9月
延床面積	125,127㎡
賃貸可能面積	22,429㎡
構造	鉄骨造5階建
施工者	新日鉄住金 エンジニアリング株式会社
テナント数	5



環境配慮

対象物件は、物流施設として非常に高い環境性能を有しているとの評価を受け、平成27年度おおさか環境に優しい建築賞を受賞しています。



Mitsui Fudosan Logistics Park Inc.



GLP・MFLP市川塩浜

ランプウェイ型

(準共有持分50%)

首都高速
湾岸線

免震

カフェテリア
売店非常用
発電機屋上
テラスCASBEE
新築Aランク

国内最大級の物流集積地である首都圏湾岸エリアに立地。

首都圏中心部への配送利便性から高い競争力を有し、最寄駅から徒歩圏内に位置するランプウェイ型MFLP。

アクセス

- 首都高速湾岸線「千鳥町IC」から約2.8kmの距離に位置しており、首都圏中心部への交通効率に優れています。
- JR京葉線「市川塩浜駅」から徒歩圏内にあり、従業員の雇用確保の観点からも、高い立地優位性を有します。
- 近年では、消費地への利便性が高い立地環境から、周辺においてインターネット通販会社の物流拠点の進出も目立っています。

物件特性

- トラックパースが1階の両面と各階に設置されており、上り下り専用のダブルランプウェイによりトラックが各階に直接アプローチすることができ、配送利便性が高い仕様となっています。
- 免震構造が採用されており、停電時に利用可能な非常用発電機を備えています。

所在地 千葉県市川市

取得予定価格 15,500百万円

鑑定評価額 15,500百万円

NOI利回り 4.6%

建築時期 平成26年1月

延床面積 105,019㎡

賃貸可能面積 50,813㎡

構造 鉄筋コンクリート造5階建

施工者 佐藤工業株式会社

テナント数 5



取得予定資産



MFLP横浜大黒

ランプウェイ型
(準共有持分50%)

首都高速
湾岸線

免震

カフェテリア
売店

非常用
発電機

屋上
デッキ

首都高速道路「大黒ふ頭IC」から約1.5kmに立地。

横浜港や東京港、羽田空港へのアクセスも良好であるため首都圏を広く網羅する広域配送拠点としてのニーズが期待されるランプウェイ型MFLP。

アクセス

■横浜港や東京港、羽田空港等の物流の玄関口へのアクセスが良好であり、首都高速湾岸線「大黒ふ頭IC」から約1.5kmと交通利便性に優れているため、首都圏広域を網羅する広域配送拠点としてのテナントニーズも期待できます。

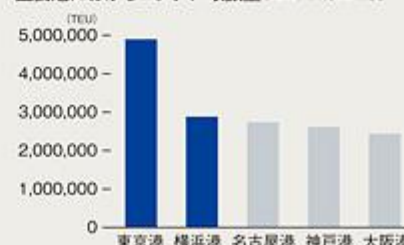
物件特性

■7階建てのマルチテナント型MFLPで、各階にトラックが直接乗り入れ可能な上り下り専用のダブルランプウェイを備え、1階には両面にトラックパースが配置されているため、配送効率が高く、高い利便性を有します。
■BCPの観点から免震構造、非常用発電機が採用されているほか、施設内には、従業員用のカフェテリア、売店等の付加施設が設置されており、従業員の働きやすい環境にも配慮された仕様です。

所在地	神奈川県横浜市
取得予定価格	10,100百万円
鑑定評価額	10,100百万円
NOI利回り	5.0%
建築時期	平成21年4月
延床面積	100,530㎡
賃貸可能面積	47,929㎡
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造7階建
施工者	鹿島建設株式会社
テナント数	5



主要港におけるコンテナ取扱量(TEU)平成26年度



出所：国土交通省「港湾別コンテナ取扱量(TEU)ランキング(2014年速報値)」を基に本資産運用会社にて作成
(注)「TEU」とは、英文のTwenty-foot Equivalent Unitsの頭文字をとった略称であり、ISO規格の20ft.(コンテナの長さ)で換算したコンテナ取扱個数の単位をいいます。

Mitsui Fudosan Logistics Park Inc.



MFLP久喜

スロープ型

圏央道

東北
自動車道非常用
発電機休憩室
売店CASBEE
新築Aランク

圏央道と東北自動車道の交通結节点に立地。

埼玉県内及び首都圏全域への集配送が可能で東北方面からの物流の中継拠点としても機能する、久喜エリアでは築浅大型のマルチテナント対応型として希少性を有するスロープ型MFLP。

アクセス

- 東北自動車道「久喜IC」、圏央道「白岡菟蒲IC」、国道122号線にそれぞれ近接しており、幹線道路への交通アクセスに優れています。
- 今後の圏央道の延伸については、配送可能エリアの広域化を通じて、対象不動産の立地ポテンシャルを向上させる要因になります。

物件特性

- 4階建てのスロープ型MFLPで、1階の両面と3階にトラックバースが設置されており、スロープにより3階にもトラックが直接乗入れ可能です。
- BCPの観点については、災害時や停電時に利用可能な非常用発電機も備えています。また、環境負荷低減の一環として、屋上に大規模太陽光パネルが設置されています。

所在地	埼玉県久喜市
取得予定価格	12,500百万円
鑑定評価額	12,500百万円
NOI利回り	5.3%
建築時期	平成26年7月
延床面積	73,153㎡
賃貸可能面積	67,925㎡
構造	鉄骨造4階建
施工者	株式会社銭高組
テナント数	3



取得予定資産



MFLP厚木

スロープ型

圏央道

東名
高速道路CASBEE
かながわAランク

圏央道「相模原愛川IC」から約1.7kmの距離に立地。

圏央道及び東名高速道路へのアクセスにより、首都圏西側への広域管轄拠点として高いニーズが期待できるスロープ型MFLP。

アクセス

■圏央道「相模原愛川IC」から約1.7kmの距離に立地。東名高速道路及び国道246号により東京西部の中心部及び川崎・横浜の中心部を管轄でき、また圏央道、国道129号により多摩地区への配送も可能な広域管轄拠点として高いテナントニーズが期待されます。

物件特性

■5階建てのスロープ型MFLPであり、1階の両面と2階にトラックパースが設置されており、スロープにより2階までトラックが直接接車できるため高い配送効率性を有します。
■庫内配送設備として荷物用エレベーターが3基、垂直搬送機が3基設置されています。

所在地 神奈川県愛甲郡

取得予定価格 7,810百万円

鑑定評価額 7,810百万円

NOI利回り 5.2%

建築時期 平成27年3月

延床面積 40,942㎡

賃貸可能面積 40,958㎡

構造 鉄骨造5階建

施工者 JFEシビル株式会社

テナント数 1



Mitsui Fudosan Logistics Park Inc.



MFLP八潮

ボックス型

外環道

常設
自動車道非常用
発電機CASBEE
新築Aランク

従来からの物流集積地として立地ポテンシャルが高いエリアに立地。

東京外環自動車道と首都高速湾岸線との連結により今後更なるアクセス性の向上が期待されるエリアに立地し、首都圏内陸広域の配送・保管機能を有するボックス型MFLP。

アクセス

- 東京外環自動車道「外環三郷西IC」や「草加IC」へのアクセスが容易で、首都圏内陸を広域的にカバー、国道4号線により東京都心部へのアクセス性にも優れています。
- 東京外環自動車道は将来的には首都高速湾岸線と連結し、千葉方面へのアクセスも向上するため、更なる立地ポテンシャルの向上が期待できます。

物件特性

- 4階建て(倉庫部分は3階建て)のボックス型MFLPで、1階の両面にトラックパースが設置されているため、配送効率性が確保されています。
- 庫内配送設備として荷物用エレベーターが4基、垂直搬送機が4基設置されています。

所在地	埼玉県八潮市
取得予定価格	9,650百万円
鑑定評価額	9,650百万円
NOI利回り	5.0%
建築時期	平成26年3月
延床面積	40,728㎡
賃貸可能面積	39,692㎡
構造	鉄骨造4階建
施工者	株式会社銭高組
テナント数	2



取得予定資産



MFLP船橋西浦

ボックス型

首都高速
湾岸線東関東
自動車道CASBEE
新築Aランク

東関東自動車道と首都高速湾岸線へのアクセス性が高く、東京都心及び千葉市内を見据えた物流拠点としての機能が期待され、最寄駅から徒歩圏内に位置しており、従業員の雇用を確保しやすい環境にあるボックス型MFLP。

アクセス

- 東関東自動車道「湾岸市川IC」より約0.8km、首都高速湾岸線「千鳥町IC」より約3.8kmと、アクセス性が高いため、東京都心及び千葉市内を見据えた物流拠点としての機能が期待される立地です。
- 最寄駅であるJR京葉線「二俣新町駅」から徒歩約13分と徒歩圏内に位置しており、従業員の雇用を確保しやすい環境にあります。

物件特性

- 4階建てのボックス型MFLPで、1階の両面にトラックバースが配置されており、高い配送効率性が確保されています。
- 庫内配送設備として荷物用エレベーターが6基、垂直搬送機が2基設置されています。

所在地	千葉県船橋市
取得予定価格	6,970百万円
鑑定評価額	6,970百万円
NOI利回り	5.2%
建築時期	平成27年2月
延床面積	30,947㎡
賃貸可能面積	31,034㎡
構造	鉄骨造4階建
施工者	新日鉄住金エンジニアリング株式会社
テナント数	1



Mitsui Fudosan Logistics Park Inc.



MFLP柏

ボックス型 国道16号線 常磐自動車道

非常用
発電機 休憩室 CASBEE
新築Aランク

常磐自動車道「柏IC」至近に立地。国道16号線へのアクセス性が高く、また「三郷JCT」を経由して東京外環自動車道、首都高速に接続することにより、首都圏全域を見据えた広域管轄拠点としての機能を有するボックス型MFLP。

所在地	千葉県柏市	延床面積	31,242㎡
取得予定価格	6,300百万円	賃貸可能面積	31,291㎡
鑑定評価額	6,300百万円	構造	鉄筋コンクリート造4階建
NOI利回り	5.0%	施工者	株式会社銭高組
建築時期	平成27年11月	テナント数	1



MFIP印西

データセンター (準共有持分20%) 国道16号線

免震

都心から車で約1時間の距離に立地。地盤が強い洪積台地に位置し、免震構造を備え、耐震性能に優れたデータセンター。

優先交渉権

本投資法人は対象物件に係る信託受益権準共有持分20%を取得する予定であり、印西特定目的会社(三井不動産による100%優先出資)が保有している対象物件に係る信託受益権準共有持分80%について優先交渉権を有する予定です。

所在地	千葉県印西市	延床面積	40,478㎡
取得予定価格	2,180百万円	賃貸可能面積	— (注)
鑑定評価額	2,180百万円	構造	鉄骨造5階建
NOI利回り	5.5%	施工者	株式会社大林組
建築時期	平成26年2月	テナント数	— (注)

(注) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物流マーケット概要

物流マーケット概要

安定的な賃料と低い空室率

首都圏及び三大都市圏の中大型物流施設の平均募集賃料は、平成23年以降においては安定して推移しています。また、中大型物流施設は一般的に竣工後1年程度でリーシングが完了する傾向にあり、竣工後一年以上経過した中大型物流施設の平均空室率は、首都圏及び三大都市圏においていずれもここ数年2%以下の低水準にあります。

物流施設の賃料と空室率推移



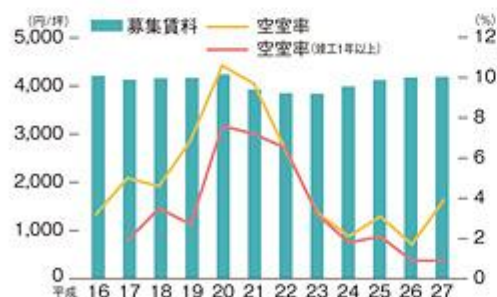
出所：シービーアールイー株式会社

(注1)「空室率」は、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設を対象として調査した結果を基にシービーアールイー株式会社が作成したものです。

(注2)「募集賃料」は、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積1,000㎡以上の賃貸型物流施設を対象として調査した結果を基にシービーアールイー株式会社が作成したものです。

(注3)詳細については、本文「第2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」⑨ 物流マーケット概要 (ア) 物流施設の賃料と空室率推移」をご参照ください。

三大都市圏



出所：シービーアールイー株式会社

(注1)「空室率」は、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設を対象として調査した結果を基にシービーアールイー株式会社が作成したものです。

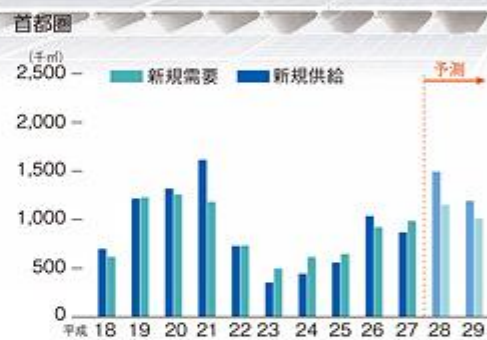
(注2)「募集賃料」は、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積1,000㎡以上の賃貸型物流施設を対象として調査した結果を基にシービーアールイー株式会社が作成したものです。

(注3)詳細については、本文「第2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」⑨ 物流マーケット概要 (ア) 物流施設の賃料と空室率推移」をご参照ください。

引き続き堅調な需給バランス

堅調な物流施設賃貸マーケットを反映して、首都圏における中大型物流施設の供給は、平成28年に過去最大の水準まで拡大しますが、堅調な需要が予想され、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。

物流施設の需給見通し

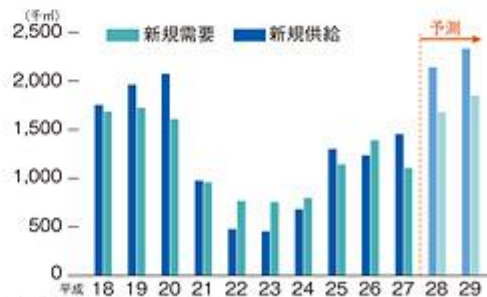


出所：シービーアールイー株式会社

(注1)不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。予測値は、物流施設マーケットに関連が高い経済指標等を基に回帰分析を行ったうえで、予測モデルを作成し、シービーアールイー株式会社が算出した結果を記載したものです。かかる予測値は、一定の前提又は仮定に基づくものであって、実際の結果と異なる可能性があります。

(注2)詳細については、本文「第2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」⑨ 物流マーケット概要 (イ) 物流施設の需給見通し」をご参照ください。

三大都市圏



出所：シービーアールイー株式会社

(注1)不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。予測値は、物流施設マーケットに関連が高い経済指標等を基に回帰分析を行ったうえで、予測モデルを作成し、シービーアールイー株式会社が算出した結果を記載したものです。かかる予測値は、一定の前提又は仮定に基づくものであって、実際の結果と異なる可能性があります。

(注2)詳細については、本文「第2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」⑨ 物流マーケット概要 (イ) 物流施設の需給見通し」をご参照ください。

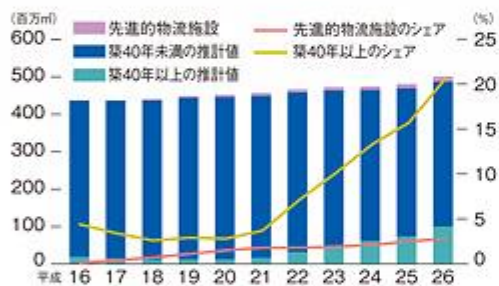
我が国の物流施設ストック

平成26年において我が国の先進的物流施設は物流施設のストック全体の約2.8%に留まります。一方、築40年を超える物流施設は全体の約20.6%に達しており、スクラップ&ビルドが進み、先進的物流施設を含む中大型物流施設に関する不動産マーケットは活性化していくものと、本投資法人は考えています。

平成26年における物流施設のストック

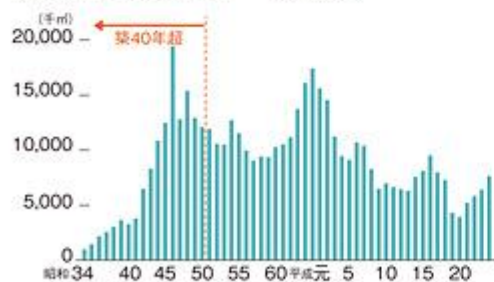


我が国の物流施設のストック分析



出所：シービーアールイー株式会社
 (注1)「建築業工統計調査(国土交通省)及び、「固定資産概要調査(総務省)を基にシービーアールイー株式会社にて推計したものです。
 (注2)詳細については、本文「第二部 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」④ 物流マーケット概要 (ウ) 我が国の物流施設のストック」をご参照ください。

物流施設の長期着工データ(全国)

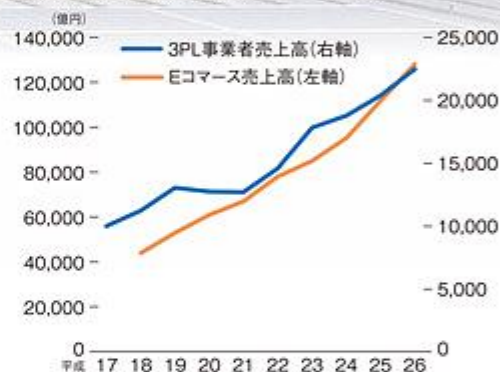


出所：シービーアールイー株式会社
 (注1)不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。
 (注2)詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」④ 物流マーケット概要 (エ) 拡大する3PL市場及びEコマース市場」をご参照ください。

3PL事業とEコマースの市場規模拡大による需要の高まり

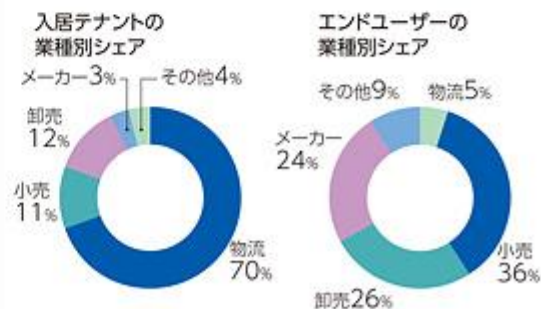
物流業務を専門的に請け負う3PL事業の市場規模が拡大し、多機能で利便性の高い物流施設を賃借したいという3PL事業者のニーズが高まる傾向にあり、今後も先進的物流施設への需要が増加するものと考えています。また、電子商取引及びインターネットの利用者増加により、Eコマースの市場規模が拡大し、個人顧客に対する小口配送の需要が高まっていることから、先進的物流施設への需要が高まっているものと考えています。物流施設のエンドユーザーの約60%は、小売・卸売業であり、三井不動産グループの顧客基盤を活用することで物流施設における効果的なテナント需要の取り込みが期待できると、本投資法人は考えています。

拡大する3PL市場及びEコマース市場

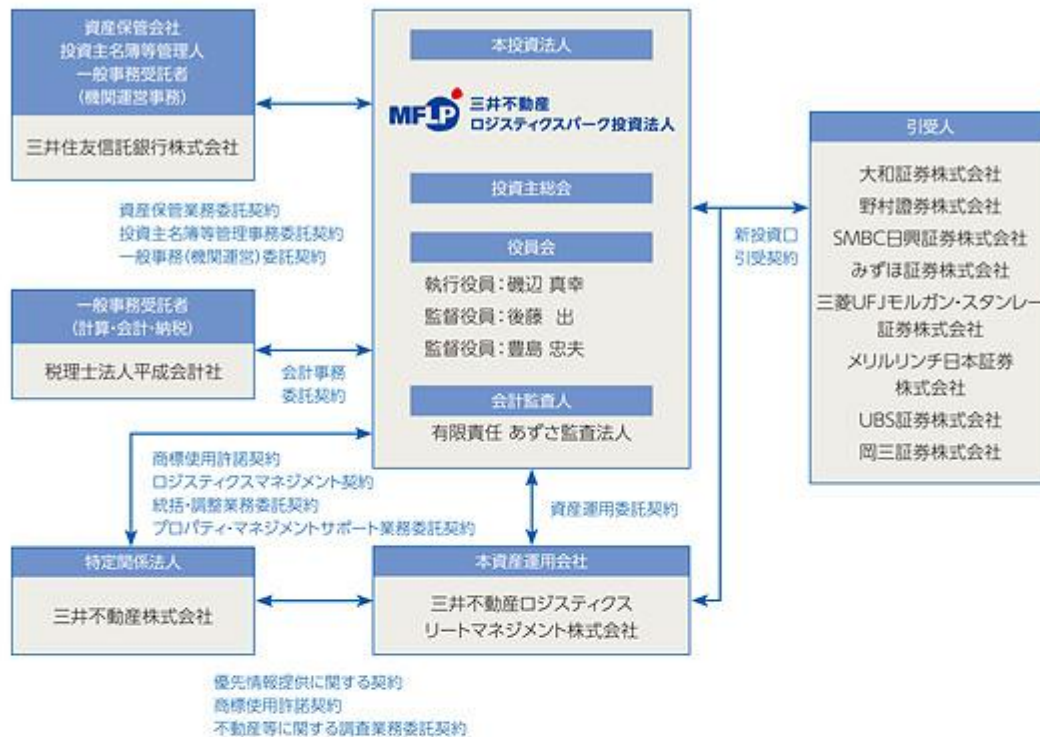


出所：シービーアールイー株式会社
 (注1)不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。
 (注2)詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」④ 物流マーケット概要 (エ) 拡大する3PL市場及びEコマース市場」をご参照ください。

物流施設のテナント・エンドユーザー



本投資法人・本資産運用会社について



本資産運用会社の概要

商号	三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社	役員	取締役4名 監査役1名
設立年月日	平成27年8月24日	金融商品取引業登録	登録番号: 関東財務局長(金商)第2890号
資本金	2億円(平成28年3月31日現在)	宅地建物取引業免許	免許証番号: 東京都知事(1)第98374号
株主構成	三井不動産株式会社100%	取引一代理等認可	認可番号: 国土交通大臣認可第99号
主たる事業内容	投資運用業		

