

【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】	2018年1月15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内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 673,400,000円 (注)発行価額の総額は、2018年1月4日(木)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)】

(1)【投資法人の名称】

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】

2,000口

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

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

割当予定先の氏名又は名称		大和証券株式会社	
割当口数		2,000口	
払込金額		673,400,000円 (注) 払込金額は、2018年1月4日(木)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。	
割当予定先の内容	本店所在地	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
	代表者の氏名	代表取締役社長 中田 誠司	
	資本金の額 (2017年3月31日時点)	1,000億円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主 (2017年3月31日時点)	株式会社大和証券グループ本社	100%
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数 (2017年7月31日時点)	20口
	取引関係	一般募集(後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項/オーバーアロットメントによる売出し等について」に定義します。以下同じです。)の共同主幹事会社です。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資口の保有に関する事項		該当事項はありません。	

(4)【発行価額の総額】

673,400,000円

(注) 発行価額の総額は、2018年1月4日(木)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

(注) 2018年1月24日(水)から2018年1月26日(金)までの間のいずれかの日に一般募集において決定される発行価額(本投資法人が引受人より受け取る投資口1口当たりの払込金額)と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位とします。

(8) 【申込期間】

2018年2月27日(火)

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店
東京都中央区銀座六丁目8番7号

(11) 【払込期日】

2018年2月28日(水)

(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

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

本件第三者割当における手取金上限673,400,000円については、本件第三者割当と同日付をもって決議された一般募集における手取金12,794,600,000円と併せて、後記「第二部 参照情報 / 第2 参照書類の補完情報 / 2 第3期取得済資産及び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)上記の手取金は、2018年1月4日(木)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(16) 【その他】

申込みは、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。

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

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、2018年1月15日（月）開催の本投資法人役員会において、本件第三者割当とは別に、本投資口38,000口の一般募集（以下「一般募集」といいます。）を行うことを決議していますが、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株式会社（以下「三井不動産」又は「スポンサー」ということがあります。）から2,000口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（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2,000口を予定していますが、当該売出数は、上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われな場合があります。本件第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、借入投資口の返還に必要な本投資口を大和証券株式会社に取得させるために行われます。

大和証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間（以下本項において「申込期間」といいます。）中、本投資口について安定操作取引を行う場合があります。当該安定操作取引で買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

また、大和証券株式会社は、申込期間の終了する日の翌日から2018年2月23日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、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、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）において本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。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、全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ず、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安定操作取引及び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場合があります。

なお、安定操作取引及び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、これらを行います。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第2期（自 2017年2月1日 至 2017年7月31日）2017年10月25日 関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2017年10月25日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関し、参照有価証券報告書提出日後、本有価証券届出書の提出日である2018年1月15日（以下「本書の日付」といいます。）現在までに補完すべき情報は、以下のとおりです。

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

1 投資方針

(1) 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をスポンサーとして、2016年3月4日に設立され、2016年8月2日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：3471）しました。

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。

(イ) 三井不動産の物流施設事業ステートメント（注1）

三井不動産は、物流施設事業のさらなる拡大を目指して、2016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。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。

（注1）三井不動産が2016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（注2に定義します。）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。

（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216社及び持分法適用関連会社67社（2017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。

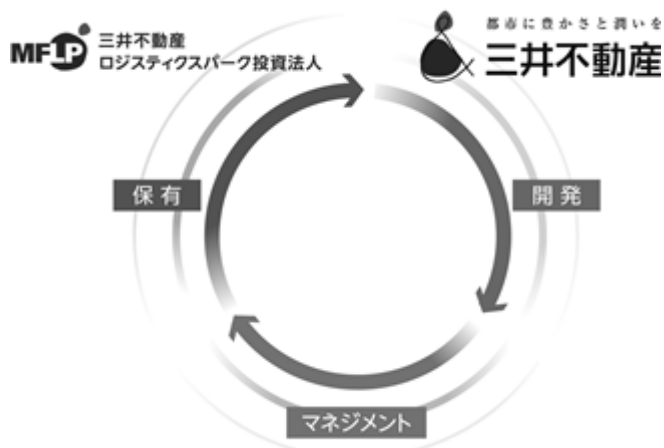
(ウ) 本投資法人と三井不動産との戦略的パートナーシップ

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構築し、「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。）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) 三井不動産の物流施設事業の成長加速

三井不動産は、「ともに、つなぐ。ともに、うみだす。」のステートメントのもと、中期経営計画「イノベーション2017ステージ」において掲げる物流施設事業の拡大を進めています。総合デベロッパーである三井不動産は、2012年4月に商業施設本部内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。三井不動産は、物流施設事業の成長を加速しており、2012年4月の事業開始以降における三井不動産の物流施設事業における累計投資規模（注1）が、28棟、約4,000億円に達すると2017年7月20日付で公表しています。

取得予定資産の取得後における本投資法人の資産規模は12物件（延床面積45万㎡）となる見込みです。また、取得予定資産の取得後、優先情報提供対象物件（注2、3）は8物件（延床面積75万㎡）となり、今後とも、本投資法人は優先情報提供契約（注4）を物件パイプラインとして活用し、三井不動産が開発及び保有するMFLP（注5）等を継続的に取得していくことを企図しています。

(注1) 前記の「累計投資規模」は、三井不動産が2017年7月20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、また、三井不動産が開発又は取得した物件のうち、既に本投資法人に売却した物件に係る投資額を含むものです。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。本投資法人は、これらの開発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」の棟数においては、「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、本書の日付現在、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2) 「優先情報提供対象物件」とは、優先情報提供契約（注4に定義します。）に基づき提示された情報提供対象不動産にかかる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。「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。

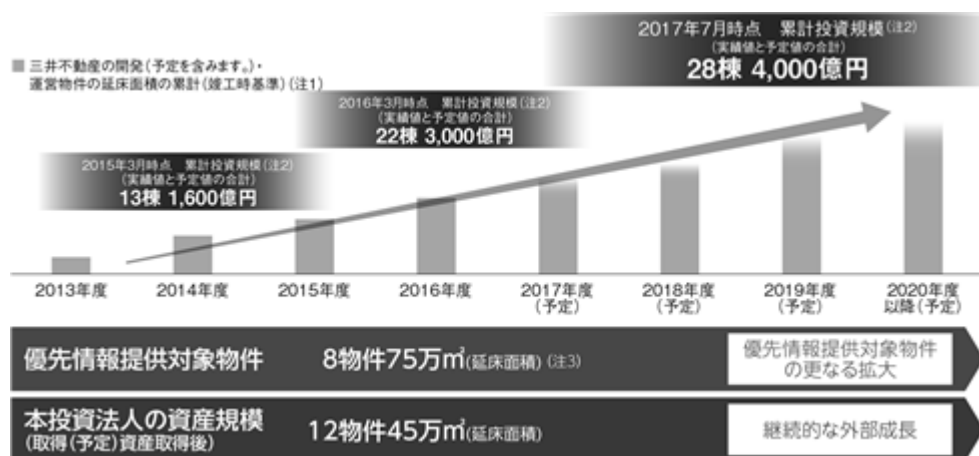
(注3) 優先交渉権取得物件を含む、物件数及び共有持分割合又は準共有持分割合考慮後の延床面積の累計を示しています。但し、本書の日付時点の優先情報提供対象物件のうち、取得予定資産を除きます。

(注4) 「優先情報提供契約」とは、本資産運用会社が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締結した優先情報提供に関する契約をいいます。その詳細については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 2 利害関係人との取引制限 / 優先情報提供に関する契約」をご参照ください。

(注5) 「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「本投資法人の投資戦略 / (ウ) 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「本投資法人の投資戦略/(ウ)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「本投資法人の投資戦略/(ウ)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。

< 開発・運営物件の推移及び今後の計画 >



(注1) 上記グラフは竣工時点を基準に、2013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。2017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2) 上記のグラフにおける「累計投資規模」は、三井不動産が2015年3月3日付、2016年3月24日付及び2017年7月20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、2017年7月20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、また、三井不動産が開発又は取得した物件のうち、既に本投資法人に売却した物件に係る投資額を含むものです。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。本投資法人は、これらの開発計画の実現を保証又は約束するものではありません。2016年3月24日時点及び2017年7月20日時点での「累計投資規模」の棟数においては、「東京レーラールーグ 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、本書の日付現在、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3) 優先情報提供対象物件の延床面積は、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。但し、本書の日付時点の優先情報提供対象物件のうち、取得予定資産を除きます。

インベストメントハイライト

本投資法人は、本募集(注1)及び取得(予定)資産(注2)の取得を通じて投資主価値の最大化を目指します。かかる取組みにおいて本投資法人が訴求するポイント(インベストメントハイライト)は以下のとおりです。

(注1) 一般募集及び本件第三者割当を併せて、「本募集」といいます。以下同じです。

(注2) 2017年8月4日に取得した「MFLP小牧」の準共有持分40%(「2 第3期取得済資産及び取得予定資産の概要」にて「第3期取得済資産」と定義します。)及び取得予定資産を併せて、「取得(予定)資産」といいます。以下同じです。

(ア) 本投資法人の安定成長に向けた4つのロードマップ及び成長の軌跡

- ・資産規模拡大、LTV(注)マネジメント、分配金成長及び時価総額拡大の4つのロードマップは着実に進捗
- ・優先情報提供対象物件の取得を通じて、資産規模は983億円に拡大
- ・取得資産規模に応じた最適な資金調達及びLTVマネジメントにより、継続的な分配金成長を実現
- ・本募集を通じて、時価総額は更に拡大する見通し

(注)「LTV」とは、総資産のうち借入金等の有利子負債の占める割合をいいます。

(イ) ポートフォリオクオリティの更なる強化に資するMFLPの取得

- ・ロケーション・クオリティ・バランスにこだわったMFLP(三井不動産クオリティを備えた先進的物流施設)を取得(予定)

- ・取得予定資産であるMFLP日野は首都圏最大の物流施設(注)

(注)2002年以降、不動産投資会社、開発会社等により開発された、2016年12月末時点において竣工済みの首都圏における延床面積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2017年12月時点において集計した資料に基づいています。

- (ウ)三井不動産の物流施設事業の成長加速に伴うスポンサーパイプライン(注)の更なる拡充

- ・三井不動産の累計投資規模は28棟、約4,000億円に拡大(2017年7月時点)
- ・優先情報提供対象物件は継続的に追加され計8物件75万㎡(取得(予定)資産取得後)。今後も更なる拡大を見込む
- ・優先情報提供対象物件の継続的な取得を通じて、中期的資産規模2,000億円の達成を目指す

(注)「スポンサーパイプライン」とは、スポンサーである三井不動産又はそのグループからその保有する物流施設の情報を本投資法人が優先的に提供を受けることができる状態又はその関係をいいます。

- (エ)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の実現

- ・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
- ・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
- ・既保有資産(注)及び取得予定資産ともに、稼働率100%を継続維持

(注)「既保有資産」とは、本書の日付現在、本投資法人が既に保有する資産をいいます。以下同じです。

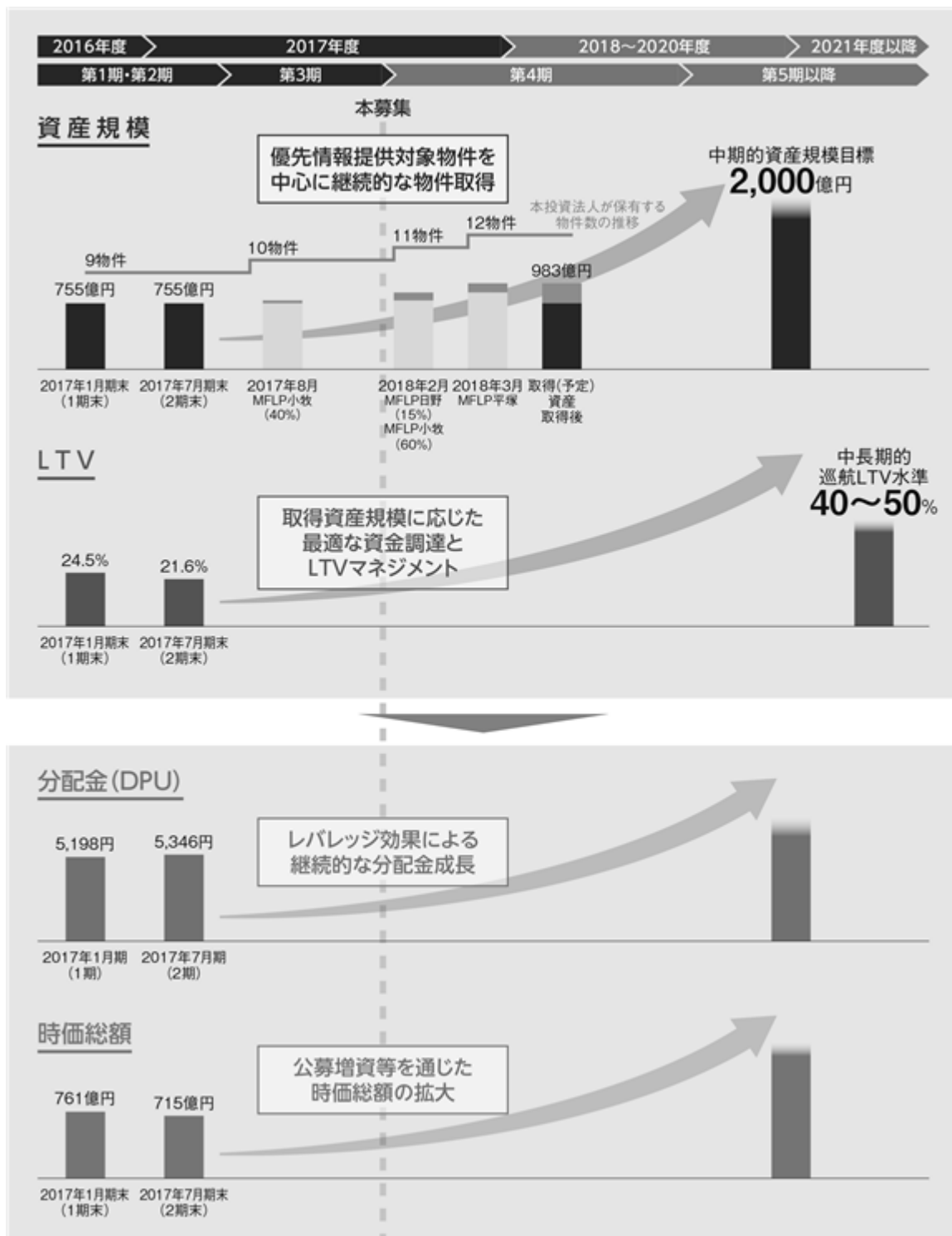
- (オ)投資主利益の継続的な成長を目指した財務運営及び投資主リレーションシップ

- ・継続的な分配金成長を目指し、中長期的な巡航LTV水準40~50%に向けてLTVをマネジメント
- ・長期借入金の活用及び返済期限の分散を更に進めることで、財務安定性の強化を目指す

本投資法人の安定成長に向けた4つのロードマップ及び成長の軌跡

本投資法人は、優先情報提供対象物件の取得を中心とした継続的な資産規模拡大と、取得資産規模に応じた最適な資金調達及びLTVマネジメントを通じて、継続的な分配金の成長を目指していきます。また、取得予定資産の取得資金の一部に充当することを目的として実施する本募集による発行済投資口総数の増加等を通じて時価総額が拡大することにより、投資家の裾野が広がり、投資口価格の更なる安定化を図ることができると本投資法人は考えています。本投資法人は、中長期的な安定成長に向けて「資産規模」、「LTV」、「分配金(DPU)」及び「時価総額」の4つの項目について下記のロードマップを定めています。

< 資産規模拡大とLTVマネジメントによる投資主価値最大化 >



4つのロードマップにおける成長の軌跡は、以下のとおりです。

(ア) 資産規模の拡大

本投資法人は、優先情報提供対象物件を中心に質を伴った物件取得を継続して行い、中期的に資産規模2,000億円の達成を目指します。取得（予定）資産取得後のポートフォリオは、12物件（取得（予定）価格の合計983億円）となる見込みです。本投資法人のポートフォリオは、資産規模の拡大及び物件数の増加とともに、平均築年数の低下、上位5テナント比率（物流不動産のみ）（注4に定義します。）の低下等により、安定性の更なる向上が期待されます。

	2017年7月期末 (第2期末)	+	取得(予定)資産	→	取得(予定)資産取得後
物件数	9物件		3物件		12物件
資産規模	755億円		228億円		983億円
平均NOI利回り ^(注1)	5.0%		4.6%		4.9%
平均鑑定NOI利回り ^(注2)	4.7%		4.6%		4.7%
平均築年数 ^(注3)	4.0年		1.3年		3.4年
上位5テナント比率 ^(注4) (物流不動産のみ)	58.6%				50.1%
優先情報提供対象物件	優先情報提供対象物件の更なる拡大				8物件75万㎡

(注1) 「平均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、取得（予定）価格に基づく加重平均を行ったうえで、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「平均鑑定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鑑定評価額に対する比率を、鑑定評価額に基づく加重平均を行ったうえで、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「平均築年数」は、既保有資産及び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2017年11月30日までの築年数を、取得（予定）価格に基づく加重平均を行ったうえで、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「上位5テナント比率（物流不動産のみ）」とは、本投資法人が保有するポートフォリオ全体（物流不動産に限ります。）の総賃貸面積に占める賃貸面積の上位5テナント（バス・スルー型のマスターリース契約（賃料保証のないマスターリース契約をいいます。以下同じです。）が締結されている資産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。）との間で締結されている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）の合計の割合をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(イ) LTVマネジメント

本投資法人は、分配金及び時価総額の継続的な成長を考慮しながら、中長期的な巡航LTV水準40～50%に向けて、取得資産規模に応じた最適な資金調達手段を選択します。取得予定資産の取得においては本募集により調達する資金及び借入金を活用する予定であり、本募集及び本借入（注1）後のLTV（注2）は25.7%に上昇する見込みです。

	2017年7月期末 (第2期末)	→	本募集及び本借入	→	本募集及び本借入後
LTV	21.6%				25.7%
平均借入金利	0.29%				0.28%

(注1) 「本借入」とは、取得予定資産取得に伴い実施することを予定している借入をいいます。詳細については、後記「投資主利益の継続的な成長を目指した財務運営及び投資主リレーションシップ/（ア）本投資法人の財務戦略/ b. 本借入の状況」をご参照ください。

(注2) 「本募集及び本借入後のLTV」は、以下の計算式により求められる割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

本募集及び本借入後のLTV = [本募集及び本借入完了後の有利子負債総額（*） / （2017年7月期末（第2期末）時点の貸借対照表上の総資産額 + 本有利子負債増減額（以下に定義します。） + 本募集における発行価額の総額（**））] × 100

* 「本募集及び本借入完了後の有利子負債総額」は、2017年7月期末（第2期末）時点の貸借対照表上の有利子負債総額に対して、本借入（本借入の詳細については、後記「投資主利益の継続的な成長を目指した財務運営及び投資主リレーションシップ/（ア）本投資法人の財務戦略/ b. 本借入の状況」をご参照ください。）を実行することを前提とした、2017年7月期末から本募集及び本借入後までの有利子負債増減額（以下「本有利子負債増減額」といいます。）を加除した数値を使用しています。最終的な本借入による借入金の額は、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、一般募集における発行価額の総額12,794,600,000円に、本件第三者割当における発行価額の総額673,400,000円を加えた数値を使用しています。なお、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2018年1月4日（木）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。また、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について大和証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の本募集における発行価額

の総額が前記見込額と異なる場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の本募集による手取金の見込額も、変動することがあります。すなわち、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合には、その分、実際のLTVが上表記載の数値よりも高くなる場合があります。また、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際のLTVは上表記載の数値よりも低くなる場合があります。以下同じです。

(注3) 「2017年7月期末(第2期末)時点のLTV」は、以下の計算式により求められる割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

2017年7月期末(第2期末)時点のLTV = (2017年7月期末(第2期末)時点の有利子負債総額 / 2017年7月期末(第2期末)時点の貸借対照表上の総資産額) × 100

(注4) 「2017年7月期末(第2期末)の平均借入金金利」とは、2017年7月期末時点における各有利子負債の金利を同時点における各有利子負債の残高で加重平均した金利をいいます。「本募集及び本借入後の平均借入金金利」の詳細については、後記「投資主利益の継続的な成長を目指した財務運営及び投資主リレーションシップ / (ア)本投資法人の財務戦略」をご参照ください。

(ウ) 継続的な分配金成長

本投資法人は、最適な資金調達及びLTVマネジメントによるレバレッジ効果を活用し、継続的な分配金成長を目指します。



(エ) 時価総額の拡大による投資口価格の安定性向上

本投資法人は、公募増資による発行済投資口総数の増加等を通じた時価総額の拡大により、投資家の裾野が広がり、投資口価格の更なる安定につながると考えています。2018年1月4日時点の時価総額(注1)は813億円であり、本募集を通じて、本募集後の時価総額(注2)は952億円となる見込みです。



(注1) 「2018年1月4日時点の時価総額」は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。以下同じです。

2018年1月4日時点の時価総額 = 2018年1月4日(木)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(363,000円) × 本書の日付現在における本投資法人の発行済投資口数(224,000口)

(注2) 「本募集後の時価総額」は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。

本募集後の時価総額 = 2018年1月4日時点の時価総額 + 本募集における発行価格の総額(*)

* 「本募集における発行価格の総額」は、一般募集における発行価格の総額13,243,000,000円に対して、オーバーアロットメントによる売出しの売出価格の上限総額697,000,000円を加えた数値を使用しています。なお、一般募集における発行価格の総額及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価格の総額のいずれも、2018年1月4日(木)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。また、オーバーアロットメントによる売出しについては、大和証券株式会社により上限口数で行われ、かつ、本件第三者割当が募集投資口数の全部について大和証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。時価総額は、本件第三者割当の全部又は一部について払込みがなされないこととなった場合には、その分発行済投資口数が少なくなることにより、実際の時価総額が上表記載の数値よりも低くなる場合があります。また、時価総額は、東京証券取引所における本投資口の普通取引における価格により変動するものであり、かかる見込額が本募集により達成されることを保証するものではありません。以下同じです。

(注3) 「2018年1月4日時点の1口当たりNAV」とは、2017年7月期末時点の数値を記載しています。

「2017年7月期末の1口当たりNAV」は、2017年7月期末の貸借対照表上の純資産額に、2017年7月期末時点における保有資産に係る2017年7月末日時点の鑑定評価額合計を加え、2017年7月期末時点における保有資産に係る2017年7月末日時点の帳簿価額合計を差し引いた額(以下「2017年7月期末時点のNAV」といいます。)を、2017年7月期末の発行済投資口数で除した額をいいます。以下同じです。

「本募集後の1口当たりNAV」は、以下の計算式に求められる数値を記載しています。

本募集後の1口当たりNAV = (2017年7月期末時点のNAV + 取得(予定)資産の鑑定評価額合計 - 取得(予定)資産の取得(予定)価格合計 + 本募集における発行価額の総額*) ÷ 本募集後の本投資法人の発行済投資口数**

* 「本募集における発行価額の総額」は、一般募集における発行価額の総額12,794,600,000円に、本件第三者割当における発行価額の総額673,400,000円を加えた数値を使用しています。なお、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2018年1月4日(木)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。また、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について大和証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった

場合には、実際の本募集による手取金の見込額も、変動することがあります。すなわち、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、その分、実際の1口当たりNAVが上表記載の数値よりも低くなる場合があります。また、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際の1口当たりNAVは上表記載の数値よりも高くなる場合があります。以下同じです。

**「本募集後の本投資法人の発行済投資口数」は、2017年7月期末の発行済投資口数に、一般募集における発行口数38,000口及び本件第三者割当における発行口数の上限2,000口を加えた数値を使用しています。

(注4)「2018年1月4日時点のNAV倍率」は、2018年1月4日(木)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を2017年7月期末の1口当たりNAVで除した値を記載しています。

取得(予定)資産の概要

本投資法人は、上場後の更なる成長に向けたロードマップの第一歩として、本募集により調達した資金及び借入金を活用して三井不動産が開発したMFLP3物件(取得(予定)価格の合計228億円)を取得します。取得(予定)資産であるMFLP日野、MFLP平塚及びMFLP小牧はテナント需要の強い首都エリア(注)及び中京エリア(注)に所在しており、取得(予定)資産取得後のポートフォリオにおいては立地の分散が進展します。また平均築年数は1.3年と築浅であり、ランプウェイ型MFLP、スロープ型MFLP及びボックス型MFLPといった土地特性等に応じて開発された3タイプの物流施設をバランスよく取得することから、本投資法人のポートフォリオクオリティの更なる強化に資するものと考えています。

(注)「首都エリア」及び「中京エリア」の詳細については、後記「本投資法人の投資戦略/(ア)本投資法人の投資戦略及び取得(予定)資産取得後のポートフォリオの状況/a.ロケーションへのこだわり(ポートフォリオの状況)」をご参照ください。

<取得(予定)資産の概要>

取得(予定)資産規模 ^(注1)	平均NOI利回り ^(注1)	平均築年数
3物件 228億円	4.6%	1.3年
平均稼働率 ^(注2)	平均残存賃貸借期間 ^(注3) /平均賃貸借期間 ^(注4)	最寄り駅へのアクセス時間20分以内 ^(注5)
100%	4.5年/5.3年	100%

(注1)「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 第3期取得済資産及び取得予定資産の概要/(1)第3期取得済資産及び取得予定資産の概要」をご参照ください。

(注2)「平均稼働率」は、2017年11月30日現在における取得(予定)資産の賃貸可能面積の合計に対して取得(予定)資産の賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注3)「平均残存賃貸借期間」は、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、駐車場及び保育所等)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、2017年11月30日以後の賃貸借期間の残存期間を、年間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4)「平均賃貸借期間」は、2017年11月30日時点における対象賃貸借契約に表示された賃貸借期間を年間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5)「最寄り駅へのアクセス時間20分以内」は、取得(予定)資産のうち、所在地から最寄り駅へのアクセス時間が「徒歩圏(20分以内)」又は「バス利用(20分以内)」である物件の割合を記載しています。

MFLP日野(準共有持分15%)(2018年2月取得予定)



MFLP小牧（2017年8月 準共有持分40%取得済
2018年2月 準共有持分60%取得予定）


スロープ型

所在地:愛知県小牧市
取得(予定)価格:8,260百万円
NOI利回り:4.9%
延床面積:40,597㎡

MFLP平塚（2018年3月取得予定）


ボックス型

所在地:神奈川県平塚市
取得予定価格:7,027百万円
NOI利回り:4.6%
延床面積:33,061㎡

物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円) (注1)	物件タイプ (注2)
L-9	MFLP小牧(注3)	愛知県小牧市	3,249 5,011	スロープ型MFLP
L-10	MFLP日野	東京都日野市	7,520	ランプウェイ型MFLP
L-11	MFLP平塚	神奈川県平塚市	7,027	ボックス型MFLP
	合計		22,807	

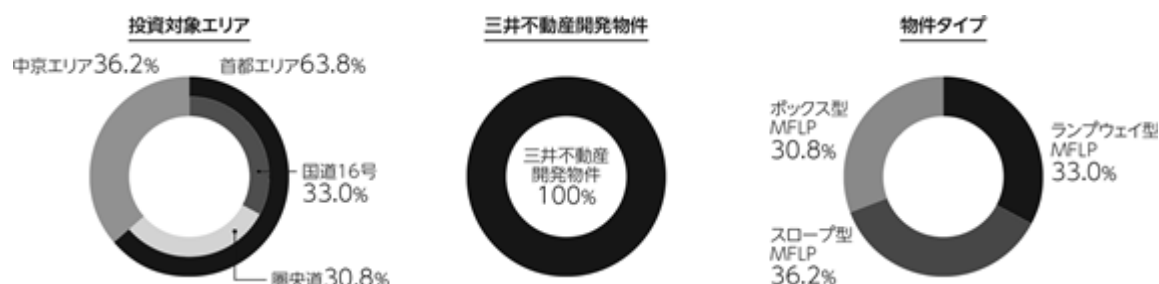
(注1)「取得(予定)価格」は、取得(予定)資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

(注2)「物件タイプ」は、後記「本投資法人の投資戦略/(ア)本投資法人の投資戦略及び取得(予定)資産取得後のポートフォリオの状況/c. バランスへのこだわり(ポートフォリオの状況)」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。

(注3)「MFLP小牧」に係る取得(予定)価格に関して、「MFLP小牧」の準共有持分40%については上段に、「MFLP小牧」の準共有持分60%については下段に記載しています。

<ロケーション・クオリティ・バランスにこだわったMFLPの取得(取得(予定)資産の比率)>

以下は、取得(予定)資産の投資対象エリアの分布、三井不動産開発物件の割合及び物件タイプ別の割合について示した図です。



(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「中京エリア」の数値は、取得(予定)資産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「中京エリア」の詳細については、後記「本投資法人の投資戦略/(ア)本投資法人の投資戦略及び取得(予定)資産取得後のポートフォリオの状況/a.ロケーションへのこだわり(ポートフォリオの状況)」をご参照ください。同グラフに記載の「国道16号」及び「圏央道」は、「首都エリア」に所在する取得(予定)資産を、「国道16号」及び「圏央道」のいずれかの道路のうち各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「三井不動産開発物件」のグラフに記載の数値は、取得(予定)資産のうち、三井不動産による開発物件が占める割合(取得(予定)価格ベース)を示しています。

(注3) 上記「物件タイプ」のグラフは、取得(予定)資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「本投資法人の投資戦略/(ア)本投資法人の投資戦略及び取得(予定)資産取得後のポートフォリオの状況/c.バランスへのこだわり(ポートフォリオの状況)」をご参照ください。

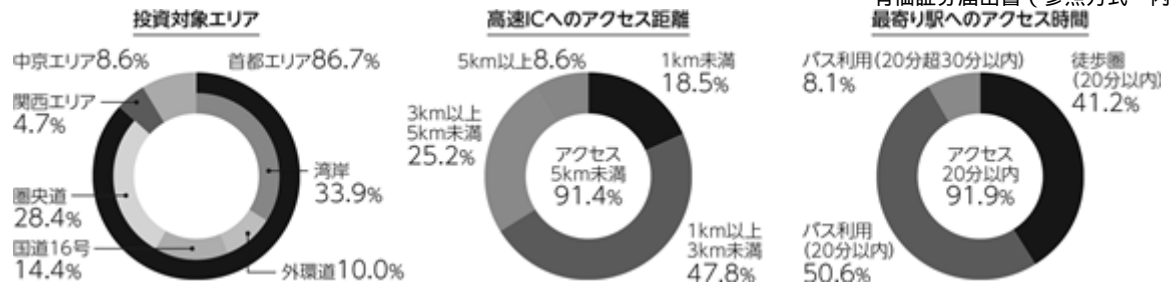
本投資法人の投資戦略

(ア) 本投資法人の投資戦略及び取得(予定)資産取得後のポートフォリオの状況

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つのこだわり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きます。

a. ロケーションへのこだわり(ポートフォリオの状況)

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。取得(予定)資産はテナント需要の強い首都エリア・中京エリアに所在しており、いずれの物件も最寄り駅へのアクセス時間が20分以内の好アクセスな立地に位置しています。取得(予定)資産の取得を通じて、エリア分散が更に進展し、ポートフォリオ分散の向上とともにロケーションに優れたポートフォリオの維持・向上を図ります。



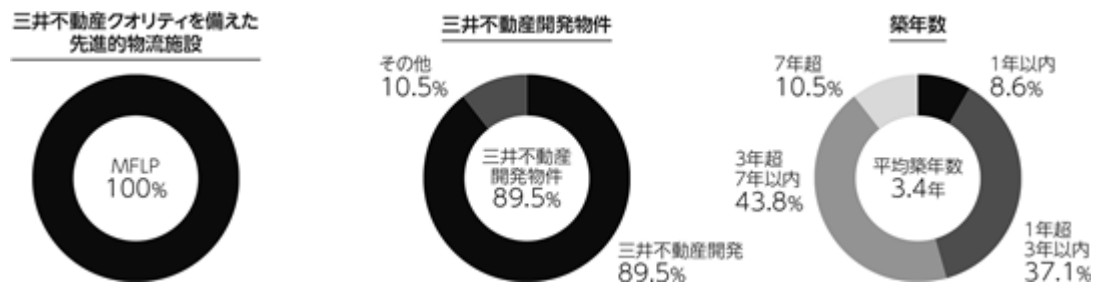
(注1) 上記「投資対象エリア」のグラフに記載の「首都エリア」、「関西エリア」及び「中京エリア」の数値は、既保有資産及び取得予定資産(物流不動産に限りません。)に係るエリア別の比率(取得(予定)価格ベース)を、小数第2位を四捨五入して示しています。「首都エリア」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県をいい、「関西エリア」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいい、「中京エリア」とは、愛知県、静岡県、岐阜県及び三重県をいいます。なお、中京エリアは、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/1 投資法人の概況/(1) 投資法人/ポートフォリオ構築方針/(イ) 投資対象地域」における本投資法人の対象地域としては、「その他のエリア」に含まれます。同グラフに記載の「湾岸」、「外環道」、「国道16号」及び「圏央道」は、「首都エリア」に所在する既保有資産及び取得予定資産(物流不動産に限りません。)を、「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「高速ICへのアクセス距離」のグラフは、既保有資産及び取得予定資産(物流不動産に限りません。)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」、「3km以上5km未満」及び「5km以上」に分類し、各分類に属する資産の比率(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、既保有資産及び取得予定資産(物流不動産に限りません。)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(ポートフォリオの状況)

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)に対する重点投資を行います。取得(予定)資産における平均築年数は約1.3年と築浅であり、ポートフォリオの平均築年数が低下します。取得(予定)資産の取得を通じて、築浅かつ質の高いポートフォリオを継続します。



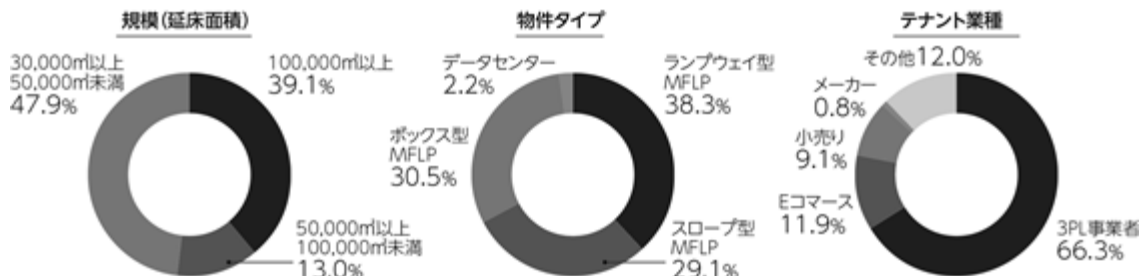
(注1) 上記「三井不動産クオリティを備えた先進的物流施設」のグラフに記載の「MFLP」の数値は、既保有資産及び取得予定資産(物流不動産に限りません。)のうち、MFLPが占める割合(取得(予定)価格ベース)を示しています。

(注2) 上記「三井不動産開発物件」のグラフは、既保有資産及び取得予定資産(物流不動産に限りません。)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、既保有資産及び取得予定資産(物流不動産に限りません。)に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2017年11月30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」に分類し、各分類に属する資産の比率(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。

c. バランスへのこだわり（ポートフォリオの状況）

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。3タイプの物流不動産である取得（予定）資産の取得を通じて、規模別、物件タイプ別及びテナント業種別等の分散が効いた、バランスのとれたポートフォリオが継続されます。



(注1) 「規模(延床面積)」のグラフは、既保有資産及び取得予定資産（物流不動産に限ります。）の比率（取得(予定)価格ベース）を、小数第2位を四捨五入して示しています。「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」及び「MFLP日野」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%、20%及び15%）考慮前の数値を用いて算定しています。

(注2) 「物件タイプ」のグラフは、既保有資産及び取得予定資産（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「3 ポートフォリオの概況/(2) 建物等の概要」をご参照ください。

(注3) 「テナント業種」のグラフは、2017年11月30日現在における既保有資産及び取得予定資産（物流不動産に限ります。）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、駐車場及び保育所等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、2017年11月30日現在で当該賃貸借契約を締結済みであれば、2017年11月30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。また、賃貸借契約に規定された賃貸面積と実際にテナントと合意した賃貸面積に齟齬が生じている場合には、実際にテナントと合意した賃貸面積の内容を記載しています。以下賃貸面積の内容において同じです。「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」及び「MFLP日野」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%、20%及び15%）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。

（イ）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や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。

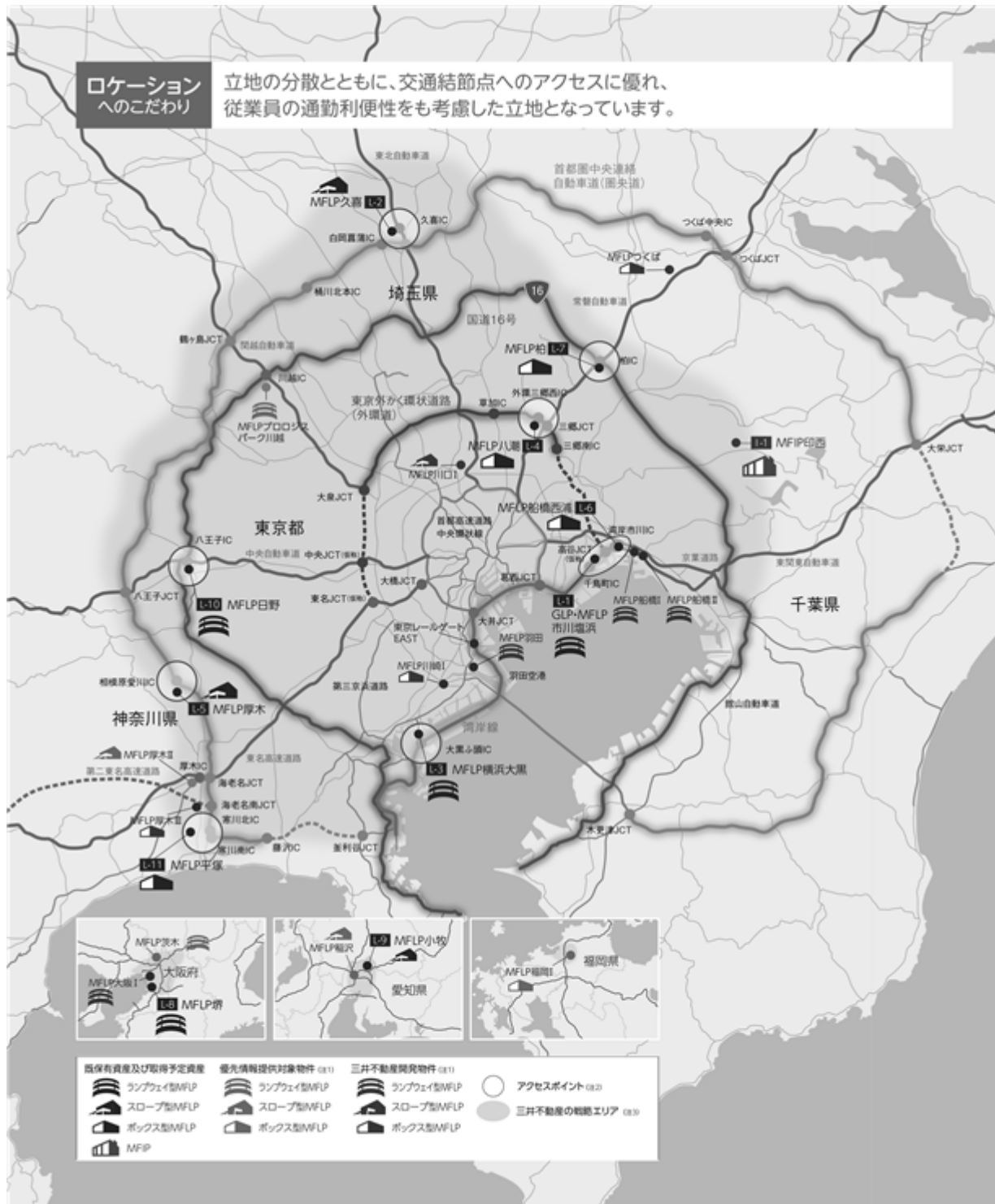
また、総合不動産会社として培ってきた不動産事業における多様な知見と豊富なノウハウを活かし、当該用地の面積、区画形状や法的規制等の土地特性、ロケーション特性（主要幹線道路及び高速インターチェンジへのアクセス並びに公共交通機関の利便性等）や土壤汚染のリスク、物流施設として想定されるテナント及び賃料水準、所在エリアの将来性並びに物流施設以外の代替可能性等も含めて、様々な角度から詳細な検討を重ねています。

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、関西エリア及び中京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。これにより、本投資法人のポートフォリオは、立地の分散とともに、交通結節点へのアクセスに優れ、従業員の通勤利便性をも考慮した立地となっているものと考えています。

（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に基づく戦略をいいます。

（注2）「三井不動産の戦略エリア」とは、2017年11月30日現在において、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(既保有資産及び取得予定資産並びに優先情報提供物件及び三井不動産開発物件)>



(注1) 「優先情報提供対象物件」及び「三井不動産開発物件」は、既保有資産及び取得予定資産ではなく、また、本書の日付現在、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) 上図の「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。

(ウ)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
- ・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)機能(非常用発電機等)が確保されていること

(注)「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。

- ・大規模：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
- ・高機能：効率的な保管と荷役作業を可能にする十分な柱間隔(原則10m以上)、有効天井高(原則5.5m以上)、床荷重(原則1.5t/㎡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 >

先進的物流機能	● 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 床荷重 1.5t/㎡以上	● 防災 ◇ 免震 ◇ 耐震 ◇ 非常用発電等対応
 <p>倉庫スペース 有効天井高 5.5m以上 柱間隔10m以上 床荷重1.5t/㎡以上 MFLP船橋</p>	 <p>車路 有効高さ 5.2m以上 車路幅員 12~14m以上 MFLP久喜</p>	 <p>オフィススペース MFLP久喜</p>	 <p>非常用発電機 MFLP船橋</p>

(注) MFLP、既保有資産及び取得予定資産は、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1）。

「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。

・ &Worker：従業員に快適さ・働きやすさを提供



■ カフェテリア・売店



■ 宅配ロッカー



■ レンタサイクル



■ ららぽーと割付サービス

・ &Tenant：テナントに利便性・安全性を提供



・ &Community：地域コミュニティとの共生



・ &Earth：環境への配慮



(注1) 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。

(注2) MFLP、既保有資産及び取得予定資産は、上記の特徴の全てを備えているものではありません。

(注3) 「MFLP船橋」については、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

(エ) 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を中心に取得することにより、バランスのとれたポートフォリオの構築を目指す

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。三井不動産が展開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、土地の規模や特性及び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MFLPを中心に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。

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、データセンター等、長期の賃貸借契約締結を想定したBTS型中心の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。

< 3タイプのMFLPとMFIP >



物件タイプ別比率(取得(予定)資産取得後)



テナントタイプ別比率(取得(予定)資産取得後)



- (注1) 「マルチテナント対応型」とは、主として、複数のテナントによる賃貸に対応することができる物流施設のタイプをいいます。
- (注2) 「シングルテナント対応型」とは、主として、単一のテナントによる賃貸に対応することができる物流施設のタイプをいいます。
- (注3) 「BTS」とは、Build to Suitの頭文字をとった略称であり、顧客の要望に沿った立地、建物スペック及び設備を有する不動産をいいます。
- (注4) 「マルチ」とは、本投資法人が保有する物件のうち複数のテナントに対して賃貸を行っている物件をいい、「シングル」とは、本投資法人が保有する物件のうち単一のテナントに対して賃貸を行っている物件をいいます。また、「その他」とは、賃借人からの開示の承諾が得られていないため、本書において、当該物件がマルチ又はシングルのいずれに該当するかについての開示を行うことができない物件をいいます。
- (注5) 「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。
- (注6) 上記の各グラフは、既保有資産及び取得予定資産(物流不動産及びインダストリアル不動産)の各タイプ別比率(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。

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。

取得（予定）資産のうち、「MFLP日野」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。

() 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。

取得（予定）資産のうち、「MFLP小牧」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。

取得（予定）資産のうち、「MFLP平塚」がボックス型MFLPの物流施設に該当します。

(オ) 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、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更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1）「CREニーズ」とは、顧客企業のCREに関するニーズをいいます。

（注2）「BSのスリム化（オフバランス化）」とは、バランスシート（貸借対照表）の総資産の数値を小さくすることをいいます。

三井不動産の物流施設事業の成長加速に伴うスポンサーパイプラインの更なる拡充

既保有資産 及び取得予定資産		優先情報提供対象物件									
~2013年度竣工	2014年度竣工	2015年度竣工	2016年度竣工	2017年度竣工	2018年度竣工	2019年度竣工	2020年度以降竣工				
MFLP横浜大黒	一部取得済 MFLP堺(80%) ^(注1)	取得予定資産 (準共有持分13%) MFLP豊(85%) ^(注1)	MFLP福岡(81%) ^(注1)	MFLP福沢	MFLP厚木	MFLP川口	MFLP大阪				
GLP・MFLP市川塩浜	一部取得済 MFLP西(80%) ^(注1)	MFLP柏	取得予定資産 MFLP平塚	MFLP茨木	NEW MFLPプロロジスパーク川崎 (50%) ^(注1)	MFLP厚木	MFLP大塚				
MFLP八潮	MFLP久喜		取得(予定)資産 MFLP小牧	MFLPつくば		MFLP厚木	東京レールゲート EAST TM				
MFLP厚木	MFLP船橋西通		MFLP船橋			MFLP羽田	⋮				
						MFLP川崎					
						MFLP船橋					
						その他データセンター2物件					

(注1) 括弧内の比率については、取得(予定)資産取得後、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。

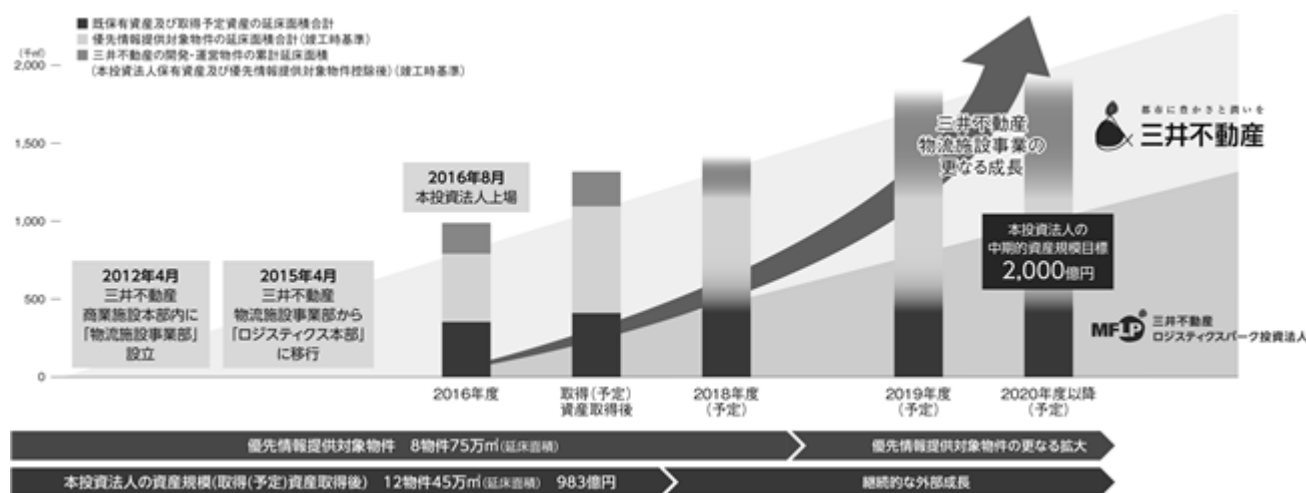
(注2) 「東京レールゲート EAST」は三井不動産が開発業務を受託し、開発計画の企画立案、テナント誘致等を行い、竣工後はマスターリース等を行うものであり、本書の日付現在、三井不動産による当該物件の取得の予定はありません。

総合デベロッパーである三井不動産は、前記「本投資法人の基本理念/(エ)三井不動産の物流施設事業の成長加速」に記載のとおり、物流施設事業の成長を加速させており、更なる成長を目指しています。

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、三井不動産との間で優先情報提供契約を締結しており、取得(予定)資産取得後における優先情報提供対象物件(注)は8物件、75万㎡(延床面積)です。加えて、優先情報提供契約の定めに従い、年一回の特定のタイミングで優先情報提供対象物件リストが見直され、三井不動産が本投資法人に売却を想定する物件の追加等が行われ、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となっています。また、毎年1月末以外の三井不動産が任意に選択する時点で三井不動産から書面にて本資産運用会社に通知されることもあります。本投資法人は、優先情報提供契約をスポンサー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おり、中期的に資産規模2,000億円の達成を目指します。

(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。

< 三井不動産の物流施設開発規模及び本投資法人の資産規模推移 >



< 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）	延床面積 （注3）	既保有資産及び取得 予定資産（注4） 既保有資産 取得予定資産	優先情報提供 対象物件 （注5）
2013年度	MFLP横浜大黒	100,530㎡	(50%)	-
	GLP・MFLP市川塩浜	105,019㎡	(50%)	-
	MFLP八潮	40,728㎡	-	-
2014年度	MFLP久喜	73,153㎡	-	-
	MFLP堺	125,127㎡	(20%)	(80%)
	MFLP船橋西浦	30,947㎡	-	-
	MFLP厚木	40,942㎡	-	-
	MFIP印西	40,478㎡	(20%)	(80%)
2015年度	MFLP日野	205,200㎡	(15%)	(85%)
	MFLP柏	31,242㎡	-	-
2016年度	MFLP船橋	197,746㎡	-	-
	MFLP福岡	32,199㎡	-	(81%)
	MFLP平塚	33,061㎡	-	-
	MFLP小牧	40,597㎡	(40%) (60%)	-
2017年度	MFLP稲沢	72,883㎡	-	-
	MFLP茨木	230,435㎡	-	-
	MFLPつくば	25,458㎡	-	-
2018年度	MFLP厚木	54,791㎡	-	-
	MFLPプロロジスパーク 川越（注6）	131,298㎡	-	New (50%)
2019年度	MFLP川口	約54,100㎡	-	-
	MFLP厚木	約43,400㎡	-	-
	MFLP羽田	約84,400㎡	-	-
	MFLP川崎	約41,500㎡	-	-
	MFLP船橋	約225,000㎡	-	-
2020年度	MFLP大阪	約48,300㎡	-	-
2021年度 （注7）	東京レールゲート EAST	約161,000㎡	-	-

（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2009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（本書の日付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。未竣工物件の名称については、今後変更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、既保有資産及び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。括弧内の比率は、取得(予定)資産取得後、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。
- (注6) 「MFLPプロロジスパーク川越」は、2017年12月に新規追加された優先情報提供対象物件です。
- (注7) 「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、本書の日付現在、三井不動産による当該物件の取得の予定はありません。

三井不動産グループのプラットフォーム(事業基盤)及び顧客基盤を活用した安定運用の実現

(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活用

本投資法人は、原則として保有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します。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及び商業施設事業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。

三井不動産のPM比率(注)は100%です。

(注) 「三井不動産のPM比率」とは、既保有資産及び取得予定資産の総数(12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既保有資産及び取得予定資産の数が占める割合をいいます。

(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

三井不動産グループは、2017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1)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(注2)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3)や「三井アウトレットパーク」(注4)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。

(注1) 「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2) 「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3) 「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4) 「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。

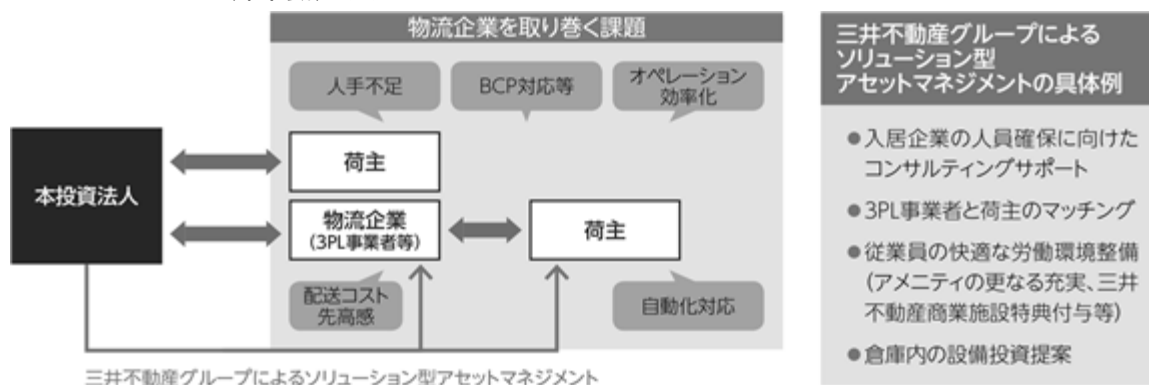
<リーシングにおける三井不動産グループの顧客ネットワークの有効活用>



(ウ) 三井不動産グループによるソリューション型アセットマネジメントを通じた着実な内部成長

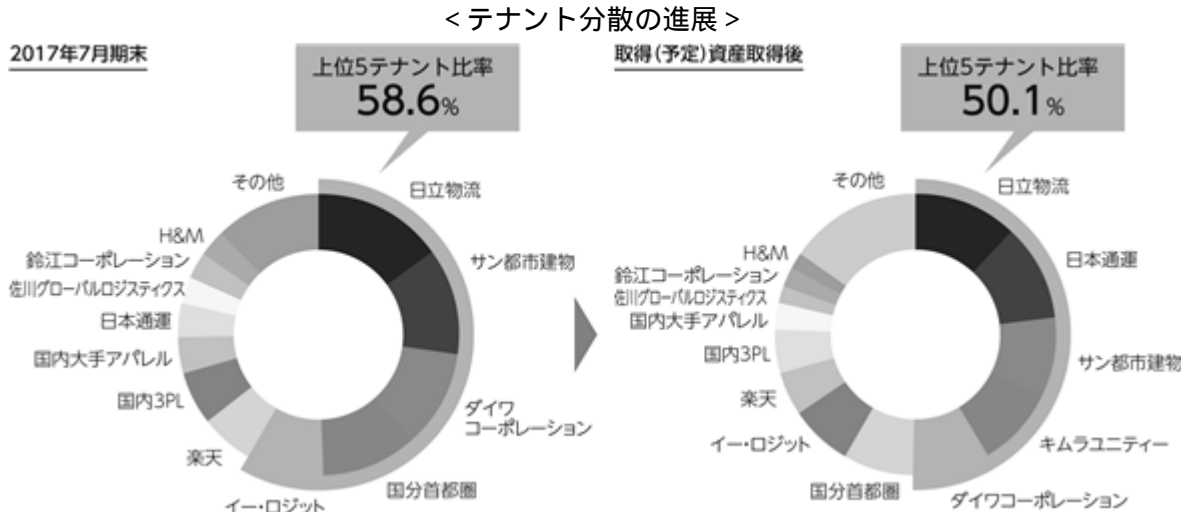
三井不動産グループは、三井不動産グループが管理・運営する物流施設に入居するテナントとともに、物流業界を取り巻く課題解決に取り組み、併せて、施設において働く従業員の方々が快適に働くことができる環境を提供すること（三井不動産グループによるソリューション型アセットマネジメント）を目指しています。このような取組みを通じて、中長期的なテナントとのリレーションを構築することによって着実な内部成長を目指したいと、本投資法人は考えています。

<三井不動産グループによるソリューション型アセットマネジメント>



(エ) テナント分散の進展

本投資法人は、三井不動産グループが有する幅広い顧客リレーションを活用し、テナント分散を図ることで安定した収益基盤を構築することを目指します。取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオにおける上位5テナント比率（物流不動産のみ）は、2017年7月期末の58.6%から50.1%まで低下し、テナント分散の進展を通じたポートフォリオの安定性が向上します。



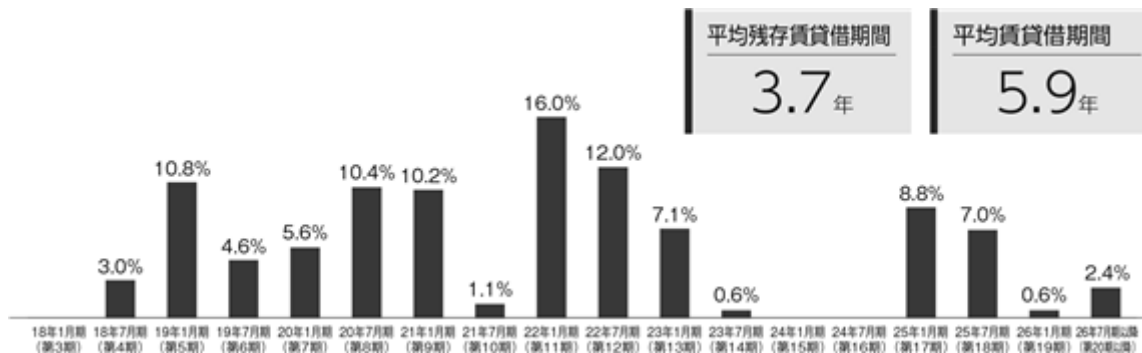
(注) 「上位5テナント比率（物流不動産のみ）」とは、本投資法人が保有するポートフォリオ全体（物流不動産に限ります。）の総賃貸面積に占める賃貸面積の上位5テナント（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている資産又は締結することが予定されている資産についてはそのエンドテナントを含み、当該マスターリース契約を締結している又は締結することが予定されているマスターリース会社を含みません。）との間で締結されている賃貸借契約に規定された賃貸面積（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計面積）の合計の割合をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(オ) 賃貸借契約期間と稼働率の状況

取得（予定）資産取得後の本投資法人のポートフォリオにおける平均賃貸借期間（注）は5.9年、平均残存賃貸借期間（注）は3.7年となっています。また、賃貸借契約の満了時期については、分散化が図られており、キャッシュフローの安定化に資するものと、本投資法人は考えています。本投資法人のポートフォリオの稼働状況については、本投資法人の運用開始以降、テナント退去区画が一部発生したものの迅速に後継テナントを誘致することができており、2017年11月末時点の既保有資産のポートフォリオ稼働率（注）は100%となっています。

(注) 「平均賃貸借期間」、「平均残存賃貸借期間」及び「稼働率」の詳細については、後記「3 ポートフォリオの概要 / (6) 賃貸借の概要 / a. 賃貸借の概要」をご参照ください。

< 賃貸借契約満了時期の分散状況（取得（予定）資産取得後）（注） >



（注）取得（予定）資産取得後の賃貸借契約満了時期の分散状況を賃貸面積ベースで示しています。

< 稼働率の状況（既保有資産） >

迅速なリースアップ及び稼働率100%の継続維持



< プロパティ・マネジメントの具体事例 >

- 既存テナントとの再契約締結
- 大口テナントとの契約の前倒し更改
- 電気受給契約の見直しによる電気料金削減
- 照明のLED化実施

投資主利益の継続的な成長を目指した財務運営及び投資主リレーションシップ

(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、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にも留意したうえで、LTVマネジメントを行う方針です。本募集及び本借入後のLTVは25.7%を見込んでおり、今後とも、取得資産規模に応じた最適な資金調達手段を選択し、継続的な分配金の成長を目指し、中長期的な巡航LTV水準40～50%に向けてLTVをマネジメントしていきます。

有利子負債については、リファイナンスリスク（借換リスク）や金利変動リスクに留意して、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、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（本投資法人の借入先の銀行等の構成をいいます。以下同じです。）の構築を目指します。

なお、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。

< 財務運営の状況（本募集及び本借入後） >

有利子負債残高	LTV ^(注1)	長期発行体格付(JCR) ^(注3)
260 億円	25.7%	AA- (安定的)
平均借入金利 ^(注4)	平均残存借入期間 ^(注5)	金利固定化比率 ^(注6)
0.28%	5.9年	94.6%

(注1) 「LTV」は、本募集及び本借入後のLTVをいい、以下の計算式により求められる割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

本募集及び本借入後のLTV = [本募集及び本借入完了後の有利子負債総額(*) / (2017年7月期末(第2期末)時点の貸借対照表上の総資産額 + 本有利子負債増減額 + 本募集における発行価額の総額(**))] × 100

* 「本募集及び本借入完了後の有利子負債総額」は、2017年7月期末(第2期末)時点の貸借対照表上の有利子負債総額に対して、本借入(本借入の詳細については、後記「b. 本借入の状況」をご参照ください。)を実行することを前提とした、本有利子負債増減額を加除した数値を使用しています。最終的な本借入による借入金の額は、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、一般募集における発行価額の総額12,794,600,000円に、本件第三者割当における発行価額の総額673,400,000円を加えた数値を使用しています。なお、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2018年1月4日(木)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。また、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について大和証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の本募集による手取金の見込額も、変動することがあります。すなわち、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合には、その分、実際のLTVが上表記載の数値よりも高くなる場合があります。また、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際のLTVは上表記載の数値よりも低くなる場合があります。以下同じです。

(注2) 2018年2月2日に実行予定の借入(以下「本ブリッジローン」といいます。)は、2018年3月15日に実行予定の借入(以下「本借入」といいます。)による調達資金の一部により借換(以下「本借換」といいます。)が実施される予定です。そのため、有利子負債残高、LTV、平均借入金利、平均残存借入期間及び金利固定化比率は、本借換が実施されたものと仮定して算出しています。

(注3) 「長期発行体格付(JCR)」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。

(注4) 「平均借入金利」とは、2018年3月15日時点における各有利子負債の金利を本募集及び本借入後における各有利子負債の残高で加重平均した金利をいいます。なお、本借入の金利については、2018年1月4日時点の基準金利を前提として試算した金利を用いています。なお、本借入に係る実際の金利及び金額により実際の平均借入金利と一致するとは限りません。

(注5) 「平均残存借入期間」とは、本募集及び本借入後の2018年3月15日時点における各長期有利子負債の返済期日又は償還期限までの期間を各有利子負債の残高で加重平均した期間をいいます。なお、本借入に係る実際の金額により実際の本借入後の平均残存借入期間と一致するとは限りません。

(注6) 「金利固定化比率」とは、本募集及び本借入後の2018年3月15日時点における有利子負債残高のうち、固定金利の有利子負債残高の割合をいいます。

b. 本借入の状況

本借入の平均借入期間は、約5.1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。なお、本投資法人は、借入期間の長期化、金利の固定化、返済期間の分散化及び安定したバンク・フォーメーションの構築等にも十分配慮して借入を行う予定です。なお、本借入に先立ち、本借入によって返済予定の本ブリッジローンが実施される予定です。

<本ブリッジローン及び本借入の状況>

() 2018年2月2日に実行予定の借入(本ブリッジローン)

借入先	借入予定金額 (注1)	返済期限	利率 (注2、3)	摘要
株式会社福岡銀行	10億円	2018年3月15日	基準金利に0.05%を加えた利率	無担保 無保証

(注1)「借入予定金額」は、一般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)本ブリッジローンの利率は、本書の日付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3)本ブリッジローンに係る基準金利は、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。

(注4)本ブリッジローンの返済方法は、期限一括返済です。

(注5)本ブリッジローンの実行は、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6)本ブリッジローンの実行後、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)本ブリッジローンの資金使途は、取得予定資産(付帯費用を含みます。)の取得資金の一部への充当です。

() 2018年3月15日に実行予定の借入(本借入)

借入先	借入予定金額 (注1)	返済期限	利率 (注2、3、4)	摘要
株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 三菱UFJ信託銀行株式会社 株式会社福岡銀行 みずほ信託銀行株式会社 農林中央金庫 株式会社山口銀行 三井住友海上火災保険株式会社	14億円	借入実行日より 最長1年後の応当日	基準金利に0.05%を加えた利率	無担保 無保証
	20億円 (注5)	借入実行日より 4年後の特定の日 (注6)	0.24%	
	4億円	借入実行日より 4年後の応当日	基準金利に0.08%を加えた利率	
	11億円	借入実行日より 5年後の応当日	基準金利に0.10%を加えた利率	
	8億円	借入実行日より 6.5年後の応当日	基準金利に0.13%を加えた利率	
	12億円	借入実行日より 7年後の応当日	基準金利に0.14%を加えた利率	
	11億円	借入実行日より 9.5年後の応当日	基準金利に0.19%を加えた利率	
合計	80億円			

(注1)「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)各借入の利率は、本書の日付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3)短期借入(借入実行日から返済期限までが1年以下の借入をいいます。)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。

(注4)長期借入(借入実行日から返済期限までが1年超の借入をいいます。)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)借入予定金額には、株式会社三井住友銀行及び三菱UFJ信託銀行株式会社からの借入予定金額(各10億円)の合計を記載しています。

(注6)株式会社三井住友銀行からの借入に係る返済期限は、借入実行日より4年後の応当日を、三菱UFJ信託銀行株式会社からの借入に係る返済期限は、2022年3月31日を予定しています。

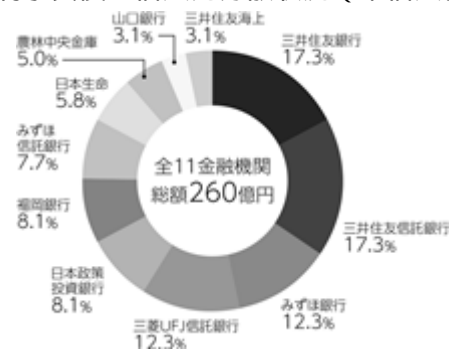
(注7)本借入の返済方法は、いずれも期限一括返済です。

(注8)本借入の実行は、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。

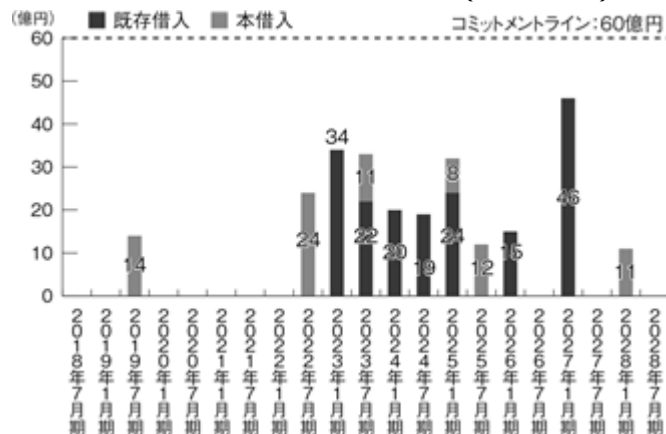
(注9)本借入の実行後、返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。

(注10)本借入の資金使途は、本借換及び取得予定資産(付帯費用を含みます。)の取得資金の一部への充当です。

< 有利子負債の借入先分散状況（本借入後） >



< 有利子負債の返済期限分散状況（本借入後） >



（注）「有利子負債の借入先分散状況」及び「有利子負債の返済期限分散状況」は、本借入が上記「<本ブリッジローン及び本借入の状況>」記載の借入予定金額及び返済期限により実行された場合の見込みであり、実際の分散状況と一致するとは限りません。

（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。

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。

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。既保有資産及び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既保有資産及び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、63百万円です。なお、本投資法人が準共有持分を有する既保有資産及び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 × 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、裏付けとなる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 >

利益超過分配の水準

当面の間、当該営業期間におけるFF0（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。

長期的な建物維持管理支出の確保

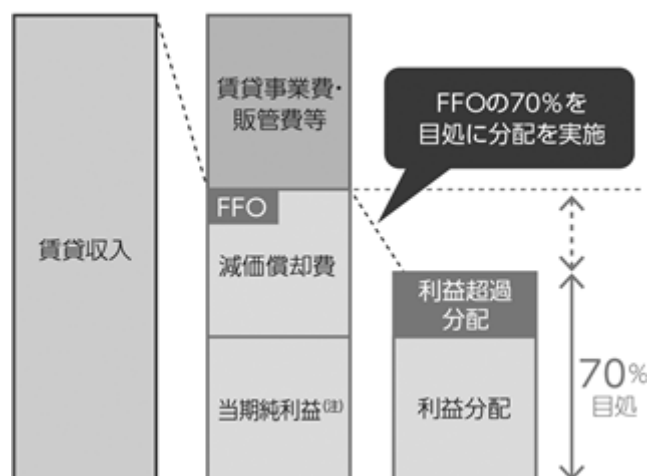
各営業期間において、エンジニアリング・レポートに記載された資本的支出相当額の6ヶ月平均額の2倍以上の金額を留保できる範囲内で、利益超過分配を実施するものとします。

財務安定性の確保

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。

< 効率的なキャッシュマネジメント >

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。

< 1口当たり分配金の内訳 >

	2017年1月期実績	2017年7月期実績
1口当たり分配金(DPU)	5,198円	5,346円
うち1口当たり利益分配金(EPU)	4,955円	5,142円
うち1口当たり利益超過分配金	243円	204円
減価償却費に占める利益超過分配の割合	9.8%	8.2%

(ウ) 投資口価格及び1口当たりNAVの状況

本投資口の2018年1月4日時点の価格(注1)は、363,000円となっています。また、不動産売買市場におけるキャップレートの低下と本投資法人が保有する物件のクオリティ及び本投資法人の安定運用に対する評価等を背景に、既保有資産の鑑定評価額が上昇し、含み益(注2)が拡大することで1口当たりNAV(注3)は着実に向上し、2017年7月期末における1口当たりNAVの金額は、291,724円となっています。その結果、2018年1月4日時点の本投資口の価格は、2017年7月期末における1口当たりNAVの金額に対して、NAV倍率1.24倍となっています。

(注1) 2018年1月4日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値をいいます。以下本項目において同じです。

(注2) 「含み益」とは、各期末の保有資産における各期末時点の鑑定評価額と期末帳簿価額の差額の合計をいいます。以下同じです。

(注3) 「1口当たりNAV」とは、各期末の純資産総額に含み益を加えた金額を、各期末の発行済投資口総数で除した金額をいいます。以下同じです。

< 投資口価格及び1口当たりNAVの状況 >

投資口価格 (2018年1月4日時点)	1口当たりNAV (2017年7月期末)(注1)	NAV倍率 (2018年1月4日時点) (注2)
363,000円	291,724円	1.24倍

(注1) 「1口当たりNAV(2017年7月期末)」は、2017年7月期末の貸借対照表上の純資産額に、2017年7月期末時点における保有資産に係る2017年7月末日時点の鑑定評価額の合計を加え、2017年7月期末時点における保有資産に係る2017年7月末日時点の帳簿価額の合計を差し引いた額を、2017年7月期末の発行済投資口数で除した額を記載しています。以下同じです。

(注2) 「NAV倍率(2018年1月4日時点)」は、2018年1月4日(木)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を1口当たりNAV(2017年7月期末)で除した値を記載しています。

(エ) 三井不動産による本投資法人へのセイムポート出資(注1)の状況

三井不動産は、本投資法人と更なる連携を深めるとともに、投資主の利益と投資法人のスポンサーの利益を共通のものとする観点から、本投資法人の投資口を継続保有する方針です。三井不動産による本投資法人へのセイムポート出資状況は28,900口であり、本投資法人の本募集後における発行済投資口に対する保有比率は10.9%（注2）となる見込みです。

本投資法人は、資本関係においても、三井不動産と引き続き連繫するとともに、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1）「セイムポート出資」とは、本投資口を本投資法人のスポンサーである三井不動産又は三井不動産グループが保有することをいいます。

（注2）上記の保有比率は、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、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。

物流マーケット概要

（ア）物流施設の需給バランスと空室率

a．中大型物流施設の供給

先進的物流施設に対する堅調な需要を反映して、首都圏（注1）における中大型物流施設（延床面積5,000㎡以上）の供給は2018年に、大阪圏（注2）及び中京圏（注3）の供給は2017年に過去最大の水準まで拡大する見込みであると本投資法人は考えています。

（注1）「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県をいいます。なお、2017年Q3（7～9月）より茨城県が追加されており、2017年Q2以前における「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。以下同じです。

（注2）「大阪圏」とは、大阪府及び兵庫県をいいます。以下同じです。

（注3）「中京圏」とは、愛知県をいいます。以下同じです。

b．先進的物流施設への需要見通し

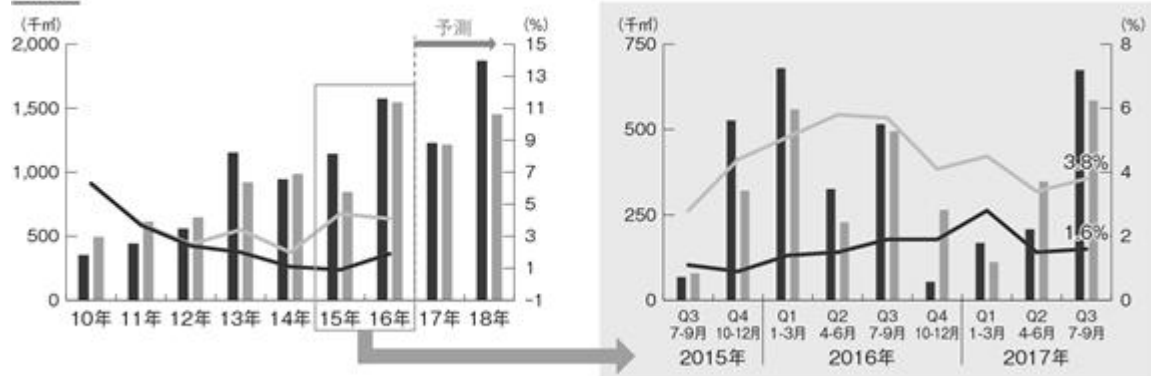
先進的物流施設に対する堅調な需要を代表する事例としては、以下の3つを挙げることができる、本投資法人は考えています。すなわち、先進的物流施設の主要テナントである3PL事業者による新規営業スペースに係る需要、Eコマース事業者の拡大や小売業者のEコマースへの参入による通販物流スペースに係る需要、及び老朽化した施設のリノベーション（移転）・統廃合に係る需要です。これらの需要を考慮すると、今後の大量供給に対しても堅調な需要が予想され、一時的な調整局面はあったとしても、引き続き需給バランスは堅調に推移する可能性が高いと、本投資法人は考えています。

c．中大型物流施設の空室率の状況

物流施設の賃貸市場において、中大型物流施設（延床面積5,000㎡以上）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の2016年までの平均空室率の推移をみると、首都圏、大阪圏及び中京圏においていずれも低水準にあります。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。

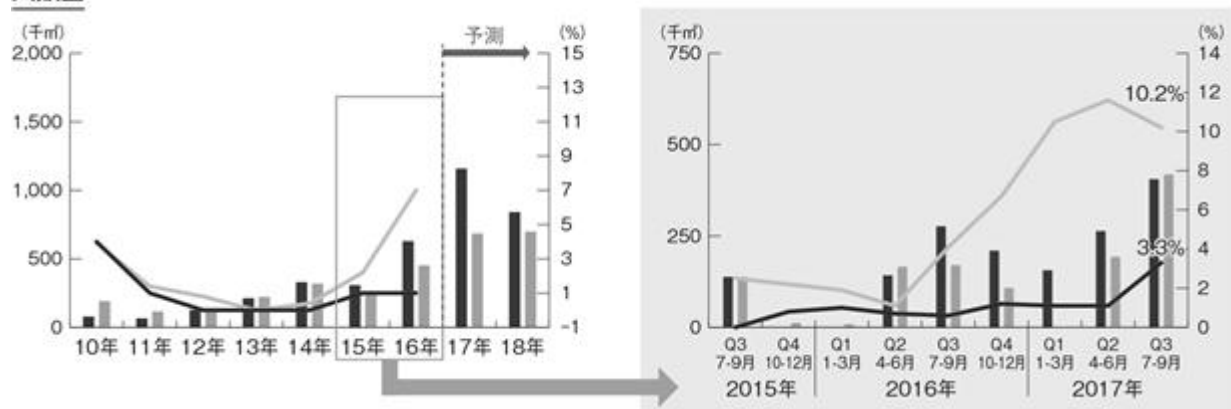
< CBRE 物流中期予測（首都圏） >

首都圏



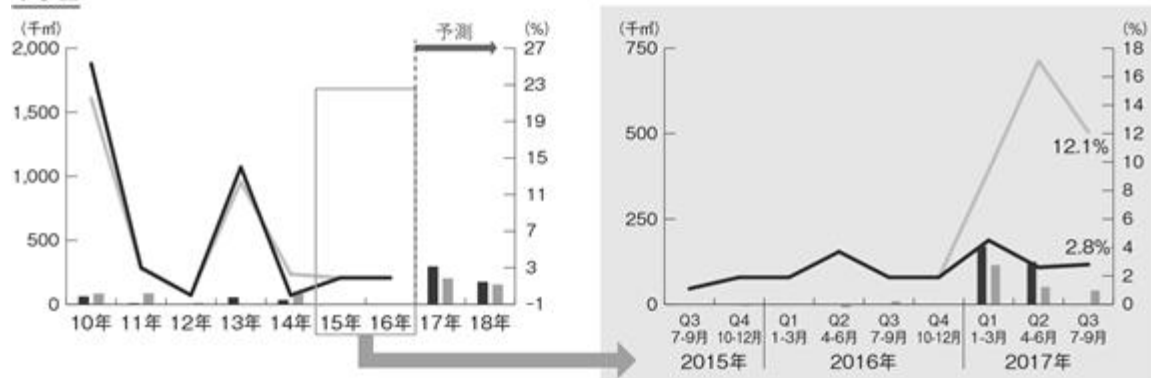
< CBRE 物流中期予測（大阪圏） >

大阪圏



< CBRE 物流中期予測（中京圏） >

中京圏



■ 新規供給 ■ 新規需要 — 空室率 — 空室率(竣工1年以上)

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（2017年Q3）」（2017年12月）

（注1）上図の「新規供給」及び「新規需要」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、延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が全て含まれているものではありません。

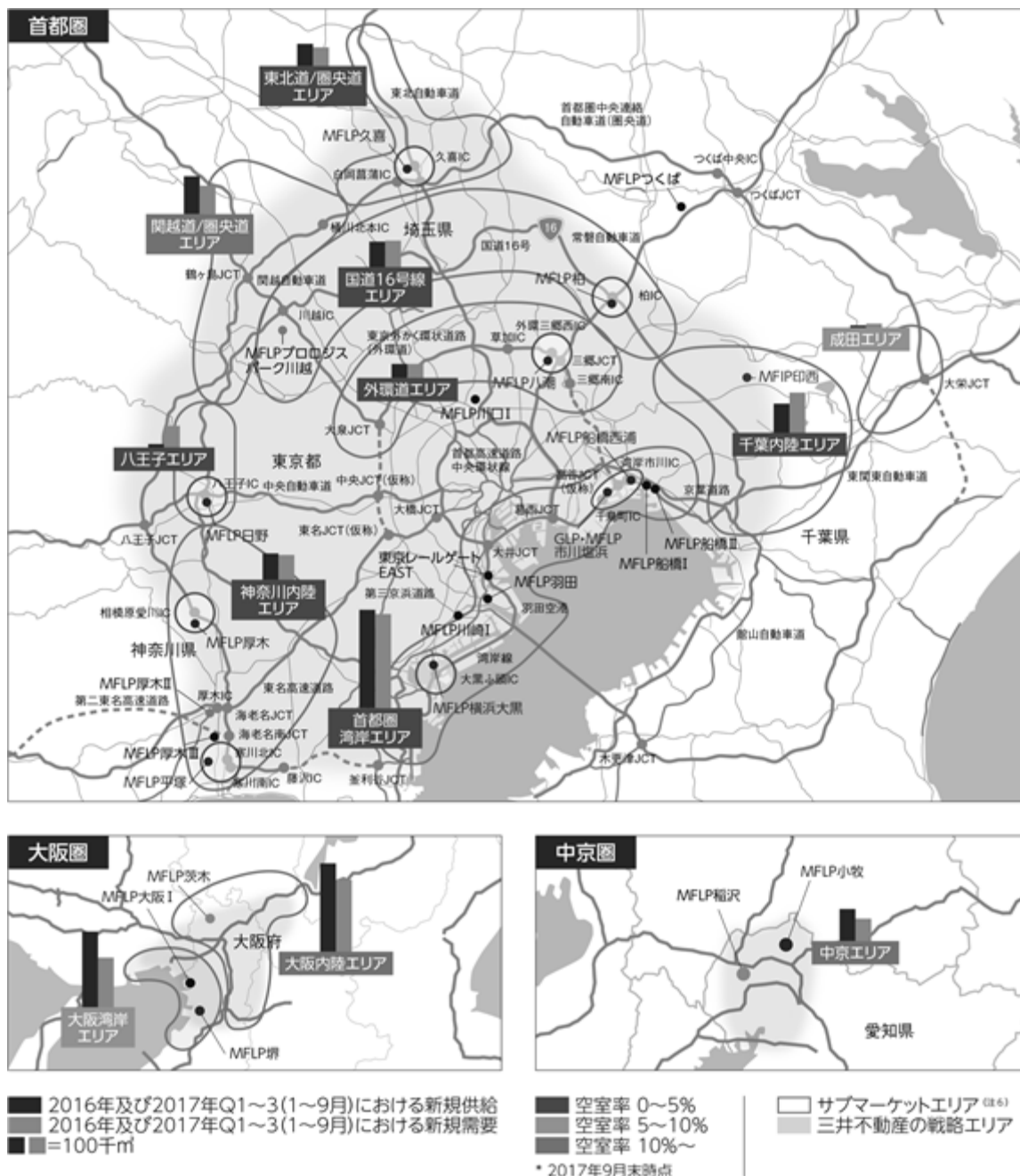
（注2）2017年度及び2018年度の数値は、あくまでも予測値であって、その予測値は、物流施設マーケットに関連が高い経済指標等を基に回帰分析を行い、予測モデルを作成し、シービーアールイー株式会社で予測を行った結果算定されたものです。かかる予測値は、一定の前提又は仮定に基づくものであって、実際の結果と異なる可能性があります。

（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) 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6) 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7) 「空室率」は、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(竣工1年以上)」は、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。

<サブマーケットエリア毎の需給バランスと空室率>



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(2017年Q3)」(2017年12月)を基に本資産運用会社にて作成

(注1) 上図のうち、「新規供給」及び「新規需要」に係る数値は、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算出したものです。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、延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が全て含まれているものではありません。

(注2) 「2016年及び2017年Q1～3(1月～9月)における新規供給」とは、2016年及び2017年(1月～9月)の期間において各エリア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いい、各エリア毎に上図中に棒グラフを記載することでその数値を表しています。

(注3) 「2016年及び2017年Q1～3(1月～9月)における新規需要」とは、2016年及び2017年(1月～9月)の期間における稼働床面積の増減をいい、各エリア毎に上図中に棒グラフを記載することでその数値を表しています。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4) 上図の「空室率」に係る数値は、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にて算出したものです(2017年9月末時点)。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算出しています。

(注5) 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。

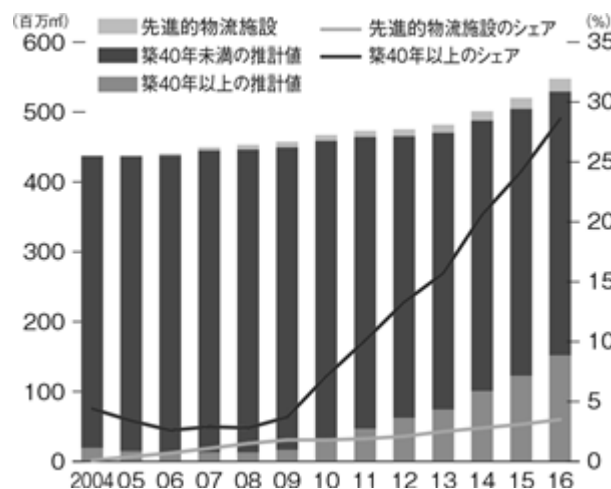
(注6) 「サブマーケットエリア」とは、シービーアールイー株式会社の定義に基づいて本資産運用会社が作成したエリアであって、上図において枠で囲まれた部分のエリアをそれぞれ指しています。

（イ）我が国の物流施設ストック

2016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3.5%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28.6%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。

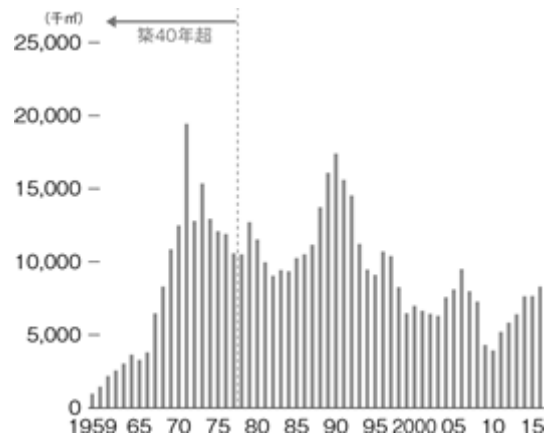
< 我が国の物流施設のストック分析 >



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（2017年Q3）」（2017年12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「固定資産概要調査」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）上図の「築40年未満の推計値」とは、各年の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（2017年Q3）」（2017年12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。

（ウ）3PL事業とEコマースの市場規模拡大による物流需要の高まり

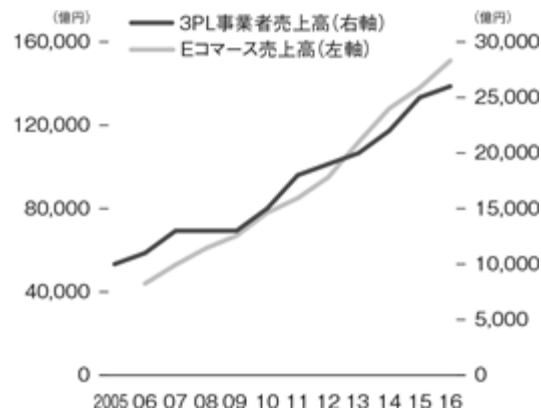
a. 拡大する3PL事業

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コマースの売上高推移 >



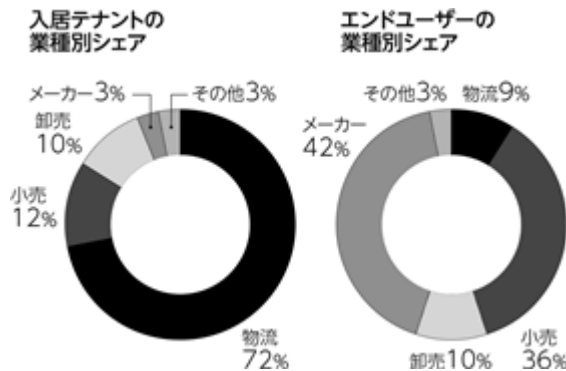
出所：シーピーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査（2017年Q3）」（2017年12月）

- （注1）上図の「3PL事業者売上高」は、月刊ロジスティクスビジネス2015年8月号及び2017年8月号よりシーピーアールイー株式会社にて集計した数値です。「3PL事業者売上高」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。2005年度は主要3PL事業者29社を、2006年度は主要3PL事業者36社を、2007年度は主要3PL事業者46社を、2008年度は主要3PL事業者45社を、2009年度は主要3PL事業者48社を、2010年度及び2011年度は主要3PL事業者51社を、2012年度は主要3PL事業者50社を、2013年度は主要3PL事業者48社を、2014年度は主要3PL事業者49社を、2015年度は主要3PL事業者48社を、2016年度は主要3PL事業者46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28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）」（2017年4月）より、シーピ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、2007年11月及び2013年10月に改定されたものの、2002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、卸売業者及びメーカーが大半を占めています。小売・卸売業は、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、またメーカーは、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込みが期待できると、本投資法人は考えています。

< 物流施設のテナント・エンドユーザー >



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（2017年Q3）」（2017年12月）

（注1）上左図は、2016年12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、千葉県及び茨城県）、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。

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（2017年Q3）」（2017年12月）

（注1）上右図は、2016年12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、千葉県及び茨城県）、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。

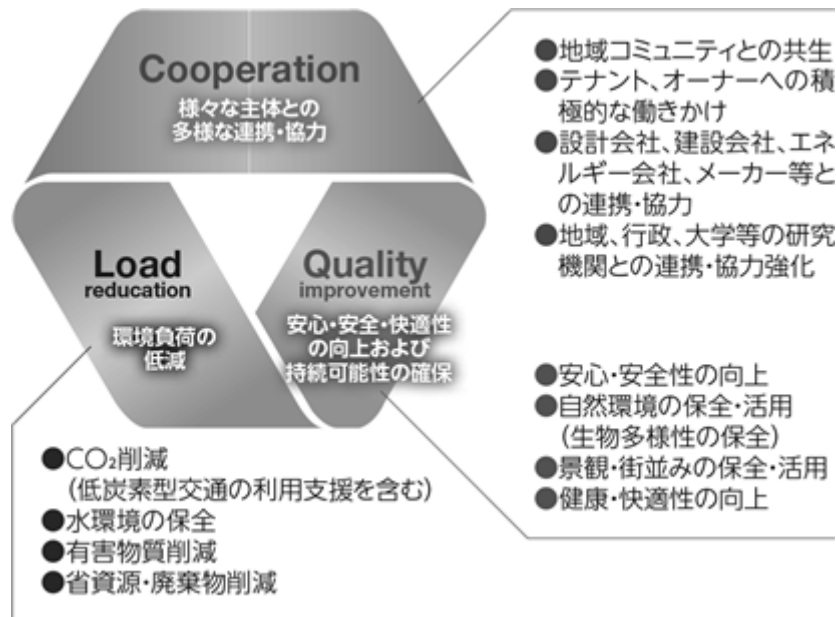
（注4）「物流」は、物流会社、運送会社、倉庫会社等を、「小売」は、小売会社、ネット通販会社を、「卸売」は卸売会社を、「メーカー」は、各種製造会社を示しています。

ESGへの取組み 環境理念と環境・社会への取組み

(ア) 三井不動産グループの環境理念

三井不動産グループでは、環境負荷の低減、様々な主体との多様な連携・協力、安全・安心、快適性の向上及び持続可能性の確保を目指しています。

< 三井不動産グループの環境理念図 >



(イ) テナント・地域コミュニティへの取組み

スポンサーである三井不動産のノウハウを活かし、本投資法人が保有する物件では、入居テナントや施設利用者、周辺環境、地域コミュニティといったステークホルダーに配慮し、健康で働きやすく、安全な環境を確保するための取り組みを進めています。

< 具体例 >



津波避難ビル指定
(MFLP堺)



カフェテリア・売店



美化活動(清掃)実施



通勤用シャトルバス

（ウ）環境負荷の低減への取り組み

既保有資産におけるLED照明の導入や、屋上への太陽光パネルの設置など、保有資産における効率的なエネルギー利用を推進するとともに、省エネルギーを通じたCO2排出削減の取り組みに努めています。

< 具体例 >



■ 太陽光パネル

■ LED照明

（エ）環境に配慮したグリーンビルディング

本投資法人は、下記の9物件でCASBEE及びDBJ Green Building認証を取得しており、さらにMFLP堺では「平成27年度 おおさか環境にやさしい建築賞」を受賞するなど、環境に配慮したグリーンビルディング（注）を積極的に取り入れています。

（注）「グリーンビルディング」とは、一般的に環境社会への配慮がなされた不動産をいいます。

< CASBEE及びDBJ Green Building認証のマーク >



物件名	評価・受賞歴等
GLP・MFLP市川塩浜	CASBEE-新築認証 Aランク（注1）
MFLP久喜	CASBEE-新築認証 Aランク（注1）
MFLP八潮	CASBEE-新築認証 Aランク（注1）
MFLP厚木	CASBEEかながわ Aランク（注2）
	DBJ Green Building 認証 4スター
MFLP船橋西浦	CASBEE-新築認証 Aランク
MFLP柏	CASBEE-新築認証 Aランク
MFLP堺	CASBEE-新築認証 Sランク（注1）
	平成27年度 おおさか環境にやさしい建築賞（商業その他部門賞）
MFLP横浜大黒	DBJ Green Building 認証 5スター
MFLP小牧	CASBEEあいち Aランク（注2）

（注1）本書の日付現在、既に認証期限が到来しています。

（注2）CASBEEかながわ及びCASBEEあいちは第三者認証ではなく、自己申告による評価制度です。

2 第3期取得済資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、第3期（2018年1月期）中に、「MFLP小牧」の準共有持分40%（以下「第3期取得済資産」といいます。）を取得し、また、本募集の対象となる本投資口の発行による手取金により、「MFLP小牧」の準共有持分60%、「MFLP日野」の準共有持分15%及び「MFLP平塚」（以下、本2において個別に又は総称して「取得予定資産」といいます。）を取得する旨を決定し、各取得予定資産について、本投資法人と売主との間で2018年1月15日付信託受益権売買契約（以下「信託受益権売買契約」といいます。）をそれぞれ締結済みです。

（1）第3期取得済資産及び取得予定資産の概要

第3期取得済資産及び取得予定資産に係る物件名称、所在地、取得（予定）価格、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 (注1)	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	NOI 利回り(%) (注5)	売主 (注8)	取得 (予定) 年月日 (注6)
物流 不動産	L-9	MFLP小牧 (注4、 7)	愛知県 小牧市	3,249 5,011 合計8,260	3,260 5,100 合計8,360	4.9 4.8 (加重平均) 4.9	三井不動産 株式会社	2017年 8月4日 2018年 2月2日
	L-10	MFLP日野	東京都 日野市	7,520	7,570	4.3	日野特定 目的会社	2018年 2月2日
	L-11	MFLP平塚 (注9)	神奈川県 平塚市	7,027	7,070	4.6	三井不動産 株式会社	2018年 3月15日
合計（平均）			-	22,807	23,000	4.6	-	-

(注1) 「物件番号」は、既保有資産及び取得予定資産を物流不動産(L)及びインダストリアル不動産(I)の2つに分類し、分類ごとに番号を付しています。以下同じです。

(注2) 「取得（予定）価格」は、第3期取得済資産及び取得予定資産に係る各信託受益権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) 第3期取得済資産の鑑定評価額については2017年6月30日を、取得予定資産の鑑定評価額については2017年11月30日を、それぞれ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、第3期取得済資産及び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及び株式会社谷澤総合鑑定所に委託しています。

(注4) 「MFLP小牧」の準共有持分60%の鑑定評価額については、準共有持分60%の追加取得により、本投資法人は本物件を100%保有することになるため、追加持分取得による増分価値を考慮した限定価格を記載しています。

(注5) 「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、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6) 「取得（予定）年月日」は、第3期取得済資産及び取得予定資産に係る各信託受益権売買契約に記載された取得（予定）年月日を記載しています。なお、取得予定資産に係る取得予定年月日は、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7) 「MFLP小牧」に係る取得（予定）価格、鑑定評価額、NOI利回り及び取得（予定）年月日に関して、当初取得分については上段に、追加取得予定分については下段に記載しています。

(注8) 第3期取得済資産に係る前信託受益者並びに取得予定資産に係る現信託受益者及び現所有者は、いずれも投信法第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）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（以下総称して「利害関係者」といいます。）に該当するため、信託受益権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」の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きます。

(注9) 「MFLP平塚」に係る信託受益権売買契約は、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。

当該物件に係る信託受益権売買契約上、資金の借入により必要資金の調達を完了したことが売買実行の条件とされており、かかる条件が成就しない場合には、当該信託受益権売買契約は確定的に効力を失い、当該信託受益権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、資金の借入が完了できずに当該信託受益権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、かかる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。

また、同物件に係る信託受益権売買契約上、本投資法人及び売主は、相手方が契約の条項に違反した場合においては、相手方当事者に書面にて催告の上、当該信託受益権売買契約を解除できるものとされ、当該信託受益権売買契約に違反した相手方当事者に対して契約の解除に伴う違約金として売買代金の10%相当額の支払いを請求することができるものとされています。

したがって、本投資法人が当該信託受益権売買契約上の義務の履行をすることが困難となった場合においても、上記違約金の支払い以上の損害賠償負担を求められることはないこととされています。

(2) 第3期取得済資産及び取得予定資産の個別不動産の概要

以下の表は、第3期取得済資産及び取得予定資産の概要を個別物件毎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、2017年11月30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、第3期取得済資産及び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、本書の日付現在締結済みの契約にしたがって取得予定日現在で想定される取得予定資産の種類を記載しています。
- ・「取得(予定)年月日」は、第3期取得済資産及び取得予定資産に係る各信託受益権売買契約に記載された取得(予定)年月日を記載しています。なお、取得予定資産に係る取得予定年月日は、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。
- ・「取得(予定)価格」は、第3期取得済資産及び取得予定資産に係る各信託受益権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、本書の日付現在(取得予定資産については取得予定日時点)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す。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「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す。)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。)を締結しているプロパティ・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契約(以下「LM契約」といいます。)を締結している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、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報/第3 管理及び運営/1 資産管理等の概要/(5) その他」をご参照ください。
- ・「マスターリース会社」は、第3期取得済資産及び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マスターリース会社(もしあれば)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、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(以下「ランプウェイ型MFLP」といいます。)に該当する物件には「ランプウェイ型MFLP」と、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(以下「スロープ型MFLP」といいます。)に該当する物件には「スロープ型MFLP」と、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(以下「ボックス型MFLP」といいます。)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あいち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、2017年11月30日現在における第3期取得済資産及び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、各保有資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、第3期取得済資産及び各取得予定資産につき同一の賃借人が同一の建物に関して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、駐車場及び保育所等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、本書の日付現在において第3期取得済資産及び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、第3期取得済資産及び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、2017年11月30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、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約は除き、本d.において以下「賃貸借契約」といいます。)の内容を記載しています。なお、第3期取得済資産及び取得予定資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとマスターリース会社との転貸借契約の内容を記載しています。
- ・「テナント名」は、第3期取得済資産及び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、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、2017年11月30日現在で当該賃貸借契約を締結済みであれば、2017年11月30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。また、賃貸借契約に規定された賃貸面積と実際にテナントと合意した賃貸面積に齟齬が生じている場合には、実際にテナントと合意した賃貸面積の内容を記載しています。
- ・「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位以下を四捨五入して記載しています。
- ・「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。賃貸借期間は、賃貸借契約に規定された賃貸借の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。なお、複数の賃貸借契約が締結されている場合には、賃貸借期間を、年間賃料で加重平均して算出した期間であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、賃貸借期間は、本投資法人による第3期取得済資産及び取得予定資産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、第3期取得済資産及び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、後記「3 ポートフォリオの概況/(6) 賃貸借の概要/a. 賃貸借の概要」をご参照ください。なお、賃貸借契約について、当該賃貸借契約における同一の賃借人と、2017年11月30日時点において当該賃貸借契約の契約満了日(中途解約日を含みます。以下同じです。)の翌日を賃貸借開始日とする新たな賃貸借契約(以下「再契約」といいます。)を締結している場合は、当該賃貸借契約の賃貸借開始日から再契約の契約満了日まで賃貸借期間が継続するものとみなして賃貸借期間を算出しています。
- ・「年間賃料」は、2017年11月30日現在における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た上で記載しています。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、当該賃貸借契約の2017年11月分の賃料(共益費を含みます。)をもとに算出しています。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。
- ・「敷金・保証金」は、2017年11月30日現在における各賃貸借契約に規定された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及び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、当該賃貸借契約の2017年11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、各賃貸借契約の規定に基づいて記載しています。

e . 不動産鑑定評価書の概要に関する説明

- ・「不動産鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、各不動産鑑定機関に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」に記載された建物の「延床面積」は、確認済証及び竣工図面等に基づいて記載されており、登記簿上の面積と一致しないことがあります。なお、「MFLP小牧」については、第3期取得済資産とする際に、シービーアールイー株式会社に、不動産の市況調査を委託し作成された物流施設市況調査に係る報告書の記載に基づき、本資産運用会社において記載しています。

< 第3期取得済資産及び取得予定資産 >

物件番号	MFLP小牧		用途	物流施設	
L-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 （注1）	2017年8月4日 2018年2月2日			信託設定日	2017年8月4日
取得（予定）価格 （注1）	3,249百万円 5,011百万円			信託期間満了日	2027年8月31日
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	所在地	愛知県小牧市大字本庄字東前2020番1		建築時期	2017年1月31日
	敷地面積	23,484㎡（注2）		延床面積	40,597㎡（注2）
	用途地域	工業地域、第一種住居地域		構造/階数	鉄骨造4階建
	容積率	200%		種類	倉庫
	建ぺい率	60%		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あいち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	<p>・本土地の北側の一部（現況：屋外駐車場の一部等）につき、昭和37年2月に都市計画道路とする計画決定がなされていますが、事業決定はなされていません。譲渡人と本土地の前々所有者との間において、今後当該土地が都市計画道路として収用され、かかる道路の北側部分に飛び地（以下「本飛び地」といいます。）が生じた場合には、譲渡人から本飛び地を含む本土地の前々所有者に、本飛び地に係る受益権を売却する旨の覚書が締結されており、本投資法人は本受益権の準共有持分60%の追加取得と同時に、かかる覚書上の譲渡人の地位を承継します。</p>				

（注1）取得（予定）年月日及び取得（予定）価格に関して本物件の準共有持分40%については上段に、同準共有持分60%については下段に記載しています。

（注2）本投資法人は、2017年8月4日付で本物件の準共有持分40%を取得済みであり、本物件の準共有持分60%を追加取得することにより、本物件を100%保有することになるため、本物件全体の数値を記載しています。

（注3）太陽光発電設備については利害関係人等である三井不動産と賃貸借契約を締結しており、当該賃貸借契約の賃料は、賃借人が実施する売電事業に係る売電収入に連動する変動賃料です。

テナント賃貸借の概要（注1）

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
キムラユニ ティー株式会社	組立こん包業	40,605㎡	100.0%	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、2017年8月4日付で本物件の準共有持分40%を取得済みであり、本物件の準共有持分60%を追加取得することにより、本物件を100%保有することになるため、本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小牧（準共有持分40%）
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額（注1）	3,260百万円
価格時点	2017年6月30日

項目	内容（注1）	概要等
収益価格	3,260百万円	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	3,270百万円	
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： - ）	160百万円	
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： + - ）	157百万円	
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	3,260百万円	
割引率	1～5年度 4.8% 6年度以降 4.9%	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	3,240百万円	
土地比率	38.4%	
建物比率	61.6%	
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1）本投資法人が取得した本物件の準共有持分割合（40%）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。

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP小牧（準共有持分60%）
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額（注1）	5,100百万円
価格時点	2017年11月30日

項目	内容（注1）	概要等
収益価格	4,990百万円	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	5,010百万円	
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： - ）	240百万円	
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： + - ）	235百万円	
還元利回り	4.7%	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	4,980百万円	
割引率	1～4年度 4.7% 5年度以降 4.8%	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	4.9%	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	4,770百万円	
土地比率	39.5%	
建物比率	60.5%	
取得予定資産（準共有持分60%）の正常価格	4,990百万円	
第3期取得済資産（準共有持分40%）の正常価格	3,330百万円	
追加持分取得後の一体としての正常価格	8,500百万円	

増分価値(- (+))	180百万円
増分価値のうち、新規取得資産への配分額	110百万円
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	<p>本件鑑定評価における価格の種類は、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる市場で形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における市場価値を適正に表示する価格を求めるものであることから限定価格である。</p> <p>追加持分取得後の一体としての価格から準共有持分相当の価格の合計を控除して、持分取得による増分価値を査定し、これを新規取得資産に適正に配分することにより、対象不動産の限定価格を決定。</p>

(注1) 本投資法人が取得を予定している本物件の準共有持分割合(60%)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には、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

対象不動産が属する小牧市は、愛知県の北西部、名古屋市の北側に位置しており、東名高速道路、名神高速道路及び中央自動車道の結節点が存し、名古屋市近郊という立地条件から、交通の要所として近隣の一宮市や春日井市等と共に内陸工業都市へと発展しています。近年は、積極的に物流拠点や工場の誘致を行ない、「小牧IC」周辺を中心に不動産開発会社等による大型物流施設の開発が活発化しています。

対象不動産は、名古屋中心部に伸びる主要幹線道路である国道19号、東西に伸びる国道155号を利用することにより、名古屋中心部をはじめ、中部圏を広域的に管轄することができるほか、東名高速道路「小牧IC」（約5.3km）に乗り入れることにより、名古屋市街地及び中部圏全域、さらに首都圏、近畿圏の中継拠点としても活用することができます。周辺環境については、住工混在エリアへの立地ではあるものの、大規模産業系施設の立地が散見されるため、周辺住民からのクレーム発生等の懸念は少なく、中長期的にも24時間操業が可能な立地といえます。

労働力の確保の点では、徒歩圏内のバス停が利用でき、小牧市（人口約15万人）、春日井市（人口約31万人）等の周辺地域において人口集積が見られることから、比較的従業員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40,597㎡、4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階と2階にトラックパースが設置されていることにより、スロープにより2階のトラックパースにも直接アクセスすることができるため、配送効率性は高いといえます。

基本仕様は、有効天井高5.5m、床荷重1.5t/㎡、柱間隔11.5m×10mを確保しているほか、ドックレベラーが1階と2階に各3基設置されており、高い汎用性を備えています。庫内搬送設備については、荷物用エレベーター4基、垂直搬送機4基を備えており、将来対応スペースも確保されています。また、敷地内の駐車スペースは、普通車用112台、トラック待機用12台分が設置されており、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。



< 取得予定資産 >

物件番号	MFLP日野		用途	物流施設	
L-10					
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	2018年2月2日			信託設定日	2012年12月28日
取得予定価格	7,520百万円			信託期間満了日	2028年2月29日
土地	所有形態	所有権 (準共有持分15%)		所有形態	所有権 (準共有持分15%)
	所在地	東京都日野市旭が丘三丁目 1番2		建築時期	2015年10月16日
	敷地面積	97,579㎡(注1)		延床面積	205,200㎡(注1)
	用途地域	工業地域		構造/階数	鉄筋コンクリート造5階建
	容積率	200%		種類	倉庫、駐車場、事務所
	建ぺい率	60%(注2)		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	16	
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、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、優先して事前の他の準共有者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>				

(注1) 本投資法人は、本物件の準共有持分のうち15%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) 太陽光発電設備については利害関係人等である三井不動産と賃貸借契約を締結しており、当該賃貸借契約の賃料は、賃借人が実施する売電事業に係る売電収入に連動する変動賃料です。

テナント賃貸借の概要(注1)						
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
セレスティ カ・ジャパン 株式会社	無線通信機械 器具製造業	31,356㎡	16.8%	5.0年	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、賃貸借期間中に賃料は改定されないものとされています。						
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
三井倉庫ビジ ネスパート ナーズ株式会 社	その他の事業 サービス業	18,847㎡	10.1%	4.9年	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、賃貸借期間中に賃料は改定されないものとされています。						
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
日本無線株式 会社	無線通信機械 器具製造業	18,732㎡	10.0%	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：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
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)						

(注1) 本投資法人は、本物件の準共有持分のうち15%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日野（準共有持分15%）
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額（注1）	7,570百万円
価格時点	2017年11月30日

項目	内容（注1）	概要等
収益価格	7,570百万円	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	7,610百万円	
運営収益	430百万円	
可能総収益	444百万円	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	13百万円	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	108百万円	
維持管理費・PMフィー（注2）	36百万円	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	16百万円	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	3百万円	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	3百万円	賃借人の想定回転期間をもとに査定。
公租公課	46百万円	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	1百万円	類似不動産の水準を参考に査定。
運営純収益（NOI： - ）	322百万円	
一時金の運用益	1百万円	運用利回りは1.0%として査定。
資本的支出	4百万円	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： + - ）	319百万円	
還元利回り	4.2%	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	7,550百万円	
割引率	1～4年度 4.2% 5年度以降 4.3%	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	4.4%	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	7,610百万円	
土地比率	55.3%	
建物比率	44.7%	
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本物件の準共有持分割合（15%）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

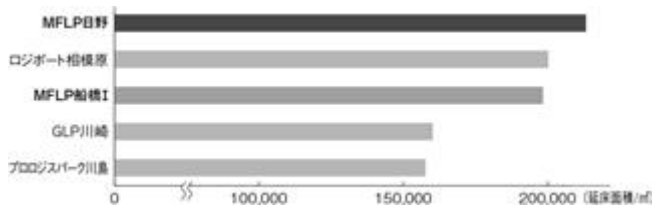
対象不動産の属する日野市は、都心から西に約35km、多摩地域の南部（南多摩）に位置しており、旧来は農業地域であったが、昭和初期以降、企業誘致が進み、大規模団地の開発も行われ、近年は住宅地として発展しています。対象不動産は、中央自動車道「八王子IC」から約3.5kmに立地し、主要幹線道路である国道16号及び国道20号にも近接しているため、人口集積が見られることから消費マーケット規模が大きい東京都下を見据えた地域配送拠点としても高いテナントニーズが期待できるほか、中央自動車道の高速アクセスを利用し、また、圏央道から東名高速道路などに接続することにより、首都圏全域や全国などの広域への配送拠点としても評価できます。労働力の確保の点では、JR中央本線「豊田駅」の徒歩圏内に位置し、周辺にはマンションや戸建住宅の立地が見られるため、従業員を確保しやすい環境です。

建物特性

対象不動産は、延床面積205,200㎡と国内でも有数の規模を誇る5階建てのマルチテナント対応の大型ランプウェイ型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接車可能な上り下り専用のランプウェイ2基及び中央車路を備えているため、配送効率に優れた利便性の高い物流施設となっています。基本仕様は、有効天井高5.5m、床荷重1.5t/㎡、柱間隔10.5m×11.2mを確保しているほか、ドックレベラーが1階は18基、2階から5階は各12基設置されており、汎用性が高く、幅広いテナント業種に対応が可能です。また、施設内には、従業員のための売店、カフェテリア等も併設されています。外構部には、大型車用63台、一般用187台、来客用83台分の十分な駐車場スペースが確保されており、洗車場も併設されています。また、敷地の三方向で公道に面している特性を活かし、複数の車両及び歩行者出入り口を設けることで、配送利便性や、歩行者の安全性に配慮された設計となっています。その他、東京都認証保育所や、散歩路を整備した公開緑地が対象不動産に併設されており、近隣住民にも配慮されています。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いるほか、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、屋上には大規模太陽光パネルが設置されています。



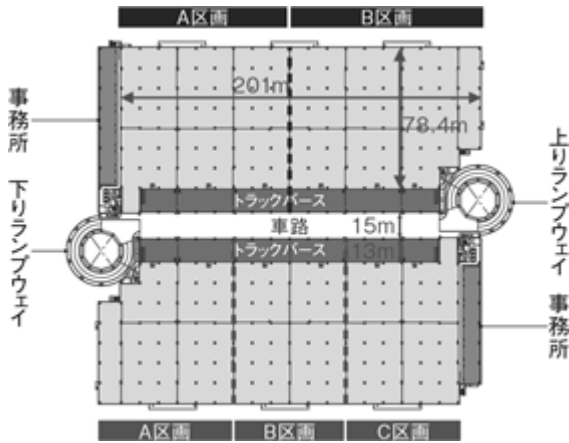
< 首都圏における物流施設の開発規模 >



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（2017年Q3）」（2017年12月）を基に本資産運用会社にて作成

（注）2002年以降、不動産投資会社、開発会社等により開発された、2016年12月末時点において竣工済みの首都圏における延床面積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2017年12月時点において集計したものです。

< 33,000㎡超の基準階面積 >



< MFLP日野における三井不動産クオリティの事例 >

& Worker ～従業員に快適さ・働きやすさを提供～

■ カフェテリア



■ 売店

■ 京王バス停留所「MFLP日野東口」
「豊田駅北口」よりバスで約4分で到着

■ シャワー室

& Tenant ～テナントに利便性・安全性を提供～

■ 駐輪場



■ ららぽーと割引サービス



■ オフィススペース



■ 免震構造

& Community ～地域コミュニティとの共生～

■ 地域へ開放された公園



■ 敷地内の保育施設



■ 近隣店舗の利用促進

& Earth ～環境への配慮～

■ 太陽光パネルの設置

< 取得予定資産 >

物件番号	MFLP平塚		用途	物流施設	
L-11					
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	2018年3月15日			信託設定日	2018年3月15日
取得予定価格	7,027百万円			信託期間満了日	2028年3月31日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地	神奈川県平塚市西真土二丁目1544番5		建築時期	2016年11月30日
	敷地面積	16,398m ²		延床面積	33,061m ²
	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	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	-
マスターリース会社	-			テナント数	非開示(注2)
マスターリース種別	-				
特記事項	-				

(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。

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)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
賃貸借形態：非開示(注)						
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平塚
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	7,070百万円
価格時点	2017年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	7,070百万円	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	7,150百万円	
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： - ）	325百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	非開示（注）	
純収益（NCF： + - ）	321百万円	
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	6,980百万円	
割引率	4.3%	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	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	6,560百万円	
土地比率	49.5%	
建物比率	50.5%	
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	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

対象不動産が属する平塚市は、神奈川県ほぼ中央部、東京都心から約60kmの距離に位置し、国道129号沿線を中心に工業系施設、商業施設が多く集積しており、神奈川県央の中核都市の一つとして発展しています。

対象不動産は、東名高速道路、国道246号により東京西部の中心部及び川崎・横浜の中心部への配送とともに、国道129号により八王子の消費地への配送も可能な広域管轄拠点といえます。また、圏央道「寒川南IC」まで約3.2km、小田原厚木道路「伊勢原IC」まで約4.3kmの位置にあるため、中部・近畿方面と首都圏中心部の中継拠点としても活用することができ、将来的には、新東名高速道路の延伸により西日本への交通利便性が更に高まることが予想され、物流立地としてのポテンシャルが高い立地です。

周辺環境については、背後地に住宅の集積が見られるものの、大規模工場の立地も見られることから、周辺住民からの騒音等によるクレーム発生の懸念は少なく、24時間操業することが可能な立地といえます。

最寄り駅からは徒歩圏外になりますが、雇用確保の観点では、平塚市、厚木市等には人口の集積がみられ、対象不動産から徒歩約1分の路線バスの停留所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33,061㎡、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。トラックバースが1階部分の2面(L字型)に設置されており、配送効率性が確保されています。

基本仕様は、有効天井高5.6m(4階は5.5m)、床荷重1.5t/㎡、柱スパン10.25m×11.0mを確保しているほか、庫内搬送設備については、荷物用エレベーター3基、垂直搬送機3基を備えており、ドックレベラーも3基設置されているため、配送利便性が確保されています。また、分割利用も可能な設計となっているため、汎用性が高く、幅広いテナント業種に対応が可能です。

敷地内には、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繁忙期においても煩雑になりにくく、配送頻度の高いテナントへの対応が可能です。また、外構部には、トラック待機場6台、トラック待機スペース3台、専用駐車場50台、来客用駐車場8台分の十分な駐停車スペースが確保されています。



3 ポートフォリオの概況

(1) ポートフォリオ一覧

取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産に係る物件名称、所在地、取得（予定）年月日、取得（予定）価格、取得（予定）価格比率、第2期末帳簿価額、鑑定評価額及びNOI利回りは、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）年月日	取得（予定）価格（百万円）（注1）	取得（予定）価格比率（%）（注2）	第2期末帳簿価額（百万円）（注3）	鑑定評価額（百万円）（注4）	NOI利回り（注5）
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP 市川塩浜（注6）	千葉県 市川市	2016年 9月1日	15,500	15.8	15,443	16,600	4.6
	L-2	MFLP久喜	埼玉県 久喜市	2016年 8月2日	12,500	12.7	12,363	13,400	5.2
	L-3	MFLP横浜大黒 （注6）	神奈川県 横浜市	2016年 8月2日	10,100	10.3	10,005	10,500	5.0
	L-4	MFLP八潮	埼玉県 八潮市	2016年 8月2日	9,650	9.8	9,581	10,400	5.1
	L-5	MFLP厚木	神奈川県 愛甲郡	2016年 8月2日	7,810	7.9	7,743	8,350	5.2
	L-6	MFLP船橋西浦	千葉県 船橋市	2016年 8月2日	6,970	7.1	6,908	7,490	5.2
	L-7	MFLP柏	千葉県 柏市	2016年 8月2日	6,300	6.4	6,249	6,710	5.0
	L-8	MFLP堺（注6）	大阪府 堺市	2016年 8月2日	4,500	4.6	4,447	4,930	5.2
	L-9	MFLP小牧 （注7、8）	愛知県 小牧市	2017年 8月4日 2018年 2月2日	3,249 5,011 合計8,260	8.4	-	3,260 5,100 合計8,360	4.9
	L-10	MFLP日野（注9）	東京都 日野市	2018年 2月2日	7,520	7.6	-	7,570	4.3
	L-11	MFLP平塚	神奈川県 平塚市	2018年 3月15日	7,027	7.1	-	7,070	4.6
小計（平均）					96,137	97.8	-	101,380	4.9
インダ ストリアル 不動産	I-1	MFIP印西（注6）	千葉県 印西市	2016年 8月2日	2,180	2.2	2,179	2,440	5.5
	小計（平均）					2,180	2.2	2,179	2,440
合計（平均）					98,317	100.0	-	103,820	4.9

（注1）「取得（予定）価格」は、取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産に係る各信託受益権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）「取得（予定）価格比率」は、取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産の取得（予定）価格の合計額に対する各資産の取得（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）「第2期末帳簿価額」は、2017年7月31日現在における減価償却後の帳簿価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注4）「鑑定評価額」は、2017年7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。但し、第3期取得済資産の鑑定評価額については2017年6月30日を、取得予定資産の鑑定評価額については2017年11月30日をそれぞれ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。取得予定資産取得後の本投資法人の保有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5）「NOI利回り」は、前記（注4）記載の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得（予定）価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「MFLP小牧」のNOI利回りは、取得（予定）価格に基づく加重平均を記載しています。各区分の小計（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6）「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」及び「MFIP印西」に係る取得価格、第2期末帳簿価額及び鑑定評価額は、本投資法人が取得した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）「MFLP小牧」に係る取得（予定）年月日に関して、当初取得分については上段に、追加取得予定分については下段に記載しています。「MFLP小牧」に係る取得（予定）価格及び鑑定評価額に関して、当初取得分については上段に、追加取得予定分については中段に、当初取得分と追加取得予定分の合計を下段に記載しています。但し、取得（予定）価格比率については、取得予定資産取得

後の本投資法人の保有資産の取得(予定)価格の合計額に対する当初取得分と追加取得予定分の合計額の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

- (注8)「MFLP小牧」の準共有持分60%の鑑定評価額については、準共有持分60%の追加取得により、本投資法人は本物件を100%保有することになるため、追加持分取得による増分価値を考慮した限定価格を記載しています。
- (注9)「MFLP日野」に係る取得予定価格及び鑑定評価額は、準共有持分割合(15%)に相当する数値を記載しています。

(2) 建物等の概要

取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産に係る物件名称、物件タイプ、敷地面積、延床面積、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	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	建築時期 (注2)	築年数(年) (注3)
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP 市川塩浜 (注4)	ランプウェイ型 MFLP	52,887	105,019 (52,509)	2014年 1月14日	3.9
	L-2	MFLP久喜	スロープ型 MFLP	35,037	73,153	2014年 7月7日	3.4
	L-3	MFLP横浜大黒 (注4)	ランプウェイ型 MFLP	47,974	100,530 (50,265)	2009年 4月14日	8.6
	L-4	MFLP八潮	ボックス型 MFLP	23,422	40,728	2014年 3月24日	3.7
	L-5	MFLP厚木	スロープ型 MFLP	20,522	40,942	2015年 3月13日	2.7
	L-6	MFLP船橋西浦	ボックス型 MFLP	15,518	30,947	2015年 2月6日	2.8
	L-7	MFLP柏	ボックス型 MFLP	15,484	31,242	2015年 11月30日	2.0
	L-8	MFLP堺 (注4)	ランプウェイ型 MFLP	57,792	125,127 (25,025)	2014年 9月11日	3.2
	L-9	MFLP小牧 (注5)	スロープ型 MFLP	23,484	40,597	2017年 1月31日	0.8
	L-10	MFLP日野 (注4)	ランプウェイ型 MFLP	97,579	205,200 (30,780)	2015年 10月16日	2.1
	L-11	MFLP平塚	ボックス型 MFLP	16,398	33,061	2016年 11月30日	1.0
	小計(平均)(注4)				406,101	826,551 (449,254)	-
インダ ストリ アル不 動産	I-1	MFIP印西 (注4)	データセンター	25,000	40,478 (8,095)	2014年 2月28日	3.8
	小計(平均)(注4)				25,000	40,478 (8,095)	-
合計(平均)(注4)				431,101	867,029 (457,350)	-	3.4

(注1) 「敷地面積」及び「延床面積」は、取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産の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2) 「建築時期」は、取得予定資産取得後の本投資法人の保有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3) 「築年数」は、取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2017年11月30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。各区分の小計(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) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」、「MFLP日野」及び「MFIP印西」に係る延床面積は、括弧内に本投資法人が保有又は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%、15%及び20%)に相当する数値を記載しています。「延床面積」に係る各区分の小計(平均)欄及び合計(平均)欄には、各物件の準共有持分割合を考慮した、取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産の「延床面積」の各区分の小計値又は合計値を括弧内に記載しています。

(注5) 本投資法人は、「MFLP小牧」について、2017年8月4日付で「MFLP小牧」の準共有持分40%を取得済みであり、同準共有持分60%を追加取得することにより、本物件を100%保有することになるため、本物件全体の数値を記載しています。

(3) 不動産鑑定評価書の概要

取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産について、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき、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	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	積算 価格 (百万円)	収益価格(百万円)				
							直接還元 法による 価格	還元 利回り (%)	DCF法に よる 価格	割引率(%)	最終還 元利回 り(%)
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP 市川塩浜 (注1)	一般財 団法人 日本不 動産研 究所	2017年 7月31日	16,600	13,400	16,700	4.2	16,500	3.9	4.4
	L-2	MFLP 久喜	株式会 社谷澤 総合鑑 定所	2017年 7月31日	13,400	12,200	13,200	4.8	13,500	1～2年度 4.8 3～7年度 4.9 8年度以降 4.9	5.0
	L-3	MFLP 横浜大黒 (注1)	大和不 動産鑑 定株式 会社	2017年 7月31日	10,500	10,000	10,600	4.6	10,500	4.4	4.8
	L-4	MFLP 八潮	一般財 団法人 日本不 動産研 究所	2017年 7月31日	10,400	9,370	10,500	4.5	10,300	4.2	4.8
	L-5	MFLP 厚木	一般財 団法人 日本不 動産研 究所	2017年 7月31日	8,350	7,610	8,410	4.7	8,280	4.4	5.0
	L-6	MFLP 船橋西浦	一般財 団法人 日本不 動産研 究所	2017年 7月31日	7,490	6,670	7,590	4.6	7,390	4.3	4.9
	L-7	MFLP 柏	一般財 団法人 日本不 動産研 究所	2017年 7月31日	6,710	6,080	6,750	4.6	6,660	4.3	4.8

区分	物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	積算 価格 (百万円)	収益価格(百万円)				
							直接還元 法による 価格	還元 利回り (%)	DCF法に よる 価格	割引率(%)	最終還 元利回 り(%)
物流 不動産	L-8	MFLP 堺 (注1)	株式会 社谷澤 総合鑑 定所	2017年 7月31日	4,930	4,460	4,900	4.7	4,940	1~3年度 4.6 4年度以降 4.8	4.9
	L-9	MFLP小牧 (注2、 3)	株式会 社谷澤 総合鑑 定所	2017年 6月30日	3,260	3,240	3,270	4.8	3,260	1~5年度 4.8 6年度以降 4.9	5.0
				2017年 11月30日	5,100	4,770	5,010	4.7	4,980	1~4年度 4.7 5年度以降 4.8	4.9
	L-10	MFLP日野 (注1)	株式会 社谷澤 総合鑑 定所	2017年 11月30日	7,570	7,610	7,610	4.2	7,550	1~4年度 4.2 5年度以降 4.3	4.4
	L-11	MFLP平塚	一般財 団法人 日本不 動産研 究所	2017年 11月30日	7,070	6,560	7,150	4.5	6,980	4.3	4.7
小計					101,380	91,970	101,690	-	100,840	-	-
インダ ストリ アル不 動産	I-1	MFIP 印西 (注1)	シー ビー アール イー株 式会社	2017年 7月31日	2,440	1,850	2,440	4.8	2,440	4.5	4.9
	小計					2,440	1,850	2,440	-	2,440	-
合計					103,820	93,820	104,130	-	103,280	-	-

(注1)「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」、「MFLP日野」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、還元利回り、DCF法による収益価格、割引率及び最終還元利回りは、本投資法人が保有又は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%、15%及び20%)に相当する数値を記載しています。

(注2)「MFLP小牧」に係る価格時点、鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格、還元利回り、DCF法による収益価格、割引率及び最終還元利回り(以下、本(3)において各項目を「本各項目」といいます。)は、本投資法人が保有又は取得を予定している準共有持分割合(40%及び60%)に相当する数値を記載しています。但し、本物件の準共有持分60%の追加取得により、本投資法人は本物件を100%保有することになるため、準共有持分60%に係る鑑定評価額のみ、追加持分取得による増分価値を考慮した限定価格を記載しています。

(注3)「MFLP小牧」に係る本各項目に関して、当初取得分については上段に、追加取得予定分については下段に記載しています。

(4) 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産について、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	L-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	2016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	2016年 4月	1.4
	L-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	2016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	2016年 4月	2.7
	L-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	2016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	2016年 4月	1.5
	L-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	2016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	2016年 4月	1.7
	L-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	2016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	2016年 4月	4.4
	L-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	2016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	2016年 4月	3.4
	L-7	MFLP柏	東京海上日 動リスクコ ンサルティ ング株式会 社	2016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	2016年 4月	1.9
	L-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	2016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	2016年 4月	3.5

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	L-9	MFLP小牧 (注4)	東京海上日 動リスクコ ンサルティ ング株式会 社	2017年 7月	-	145,906	東京海上日 動リスクコ ンサルティ ング株式会 社	2017年 7月	1.6	
	L-10	MFLP日野 (注3、5)	東京海上日 動リスクコ ンサルティ ング株式会 社	2017年 12月	-	58,415 (倉庫棟) 254 (厚生棟)	東京海上日 動リスクコ ンサルティ ング株式会 社	2017年 12月	0.6 (倉庫棟) 11.8 (厚生棟)	
	L-11	MFLP平塚	東京海上日 動リスクコ ンサルティ ング株式会 社	2017年 12月	-	66,609	東京海上日 動リスクコ ンサルティ ング株式会 社	2017年 12月	7.0	
	小計					-	2,158,001	-	-	-
インダ ストリアル 不動産	I-1	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	2016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	2016年 4月	1.9	
	小計					-	73,382	-	-	-
合計/ポートフォリオPML値 (注6)						-	2,231,383	-	-	1.5

(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」、「MFLP日野」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、本投資法人が保有している又は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%、15%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)本投資法人は、「MFLP小牧」について、2017年8月4日付で「MFLP小牧」の準共有持分40%を取得済みであり、「MFLP小牧」の準共有持分60%を追加取得することにより、本物件を100%保有することになるため、本物件全体の数値を記載しています。

(注5)「MFLP日野」は倉庫棟と厚生棟の2棟から構成されているため、「MFLP日野」に係る中長期修繕更新費用の見積額及びPML値については、倉庫棟を上段に厚生棟を下段に記載しています。

(注6)「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2017年12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。

(5) 取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産に係る担保の状況

該当事項はありません。

(6) 賃貸借の概要

a. 賃貸借の概要

取得予定資産取得後の本投資法人の保有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・保証金及び平均賃貸借期間(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	L-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 (2.3)
	L-2	MFLP久喜	67,925	67,925	100.0	3	国分首都 圏株式会 社	820	310	6.9 (4.4)
	L-3	MFLP 横浜大黒 (注10)	47,929	47,929	100.0	5	アクロス トランス ポート株 式会社	662	221	4.1 (2.0)
	L-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)
	L-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)
	L-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)
	L-7	MFLP柏	31,291	31,291	100.0	1	株式会 社日立 物流	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	L-8	MFLP堺 (注10)	22,429	22,429	100.0	5	非開示 (注12)	302	147	4.8 (2.2)
	L-9	MFLP小牧 (注11)	40,605	40,605	100.0	1	キムラ ユニ テー株 式会 社	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	L-10	MFLP日野 (注10)	28,080	28,080	100.0	16	セレ ステ ィカ ・ ジャ パン 株式 会 社	415	144	5.9 (4.8)
	L-11	MFLP平塚	33,055	33,055	100.0	非開示 (注12)	日本通 運株 式会 社	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
	小計(平均)		433,816	433,816	100.0	非開示 (注12)	-	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)
インダ ストリ アル不 動産	I-1	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)	-	5,911	1,876	5.9 (3.7)

(注1)「賃貸可能面積」は、2017年11月30日現在における取得予定資産取得後の本投資法人の保有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、駐車場及び保育所等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、2017年11月30日現在における取得予定資産取得後の本投資法人の保有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、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約は除きます。以下、本(6)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。)に規定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、取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント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、2017年11月30日時点で対象賃貸借契約を締結済みであれば、2017年11月30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。また、賃貸借契約に規定された賃貸面積と実際にテナントと合意した賃貸面積に齟齬が生じている場合には、実際にテナントと合意した賃貸面積の内容を記載しています。
- (注3)「稼働率」は、2017年11月30日現在における各物件の賃貸可能面積に対して各物件の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、各区分の小計(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。但し、取得予定資産取得後の本投資法人の各保有資産につき同一の賃借人が同一の建物に関して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。なお、取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。
- (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年間賃料を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)の百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、対象賃貸借契約に表示された年間賃料(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2017年11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及び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及び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2017年11月分の敷金及び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、年間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。なお、対象賃貸借契約について、対象賃貸借契約における同一の賃借人と、2017年11月30日時点において対象賃貸借契約の契約満了日(中途解約日を含みます。以下同じです。)の翌日を賃貸借開始日とする新たな賃貸借契約(以下「再契約」といいます。)を締結している場合は、対象賃貸借契約の賃貸借開始日から再契約の契約満了日まで賃貸借期間が継続するものとみなして賃貸借期間を算出しています。
- (注9)「平均残存賃貸借期間」は、対象賃貸借契約に基づき、2017年11月30日以後の賃貸借期間の残存期間を、年間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。なお、対象賃貸借契約について、対象賃貸借契約における同一の賃借人と、2017年11月30日時点において再契約を締結している場合は、2017年11月30日以後、再契約の契約満了日まで賃貸借期間が継続するものとみなして残存期間を算出しています。
- (注10)「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP堺」及び「MFLP日野」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、本投資法人が保有している又は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15%)に相当する数値を記載しています。
- (注11)本投資法人は、「MFLP小牧」について、2017年8月4日付で「MFLP小牧」の準共有持分40%を取得済みであり、同準共有持分60%を追加取得することにより、本物件を100%保有することになるため、本物件全体の数値を記載しています。
- (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。

b. 主要な不動産等の物件に関する情報

取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産のうち、2017年11月30日時点の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	14.6
MFLP久喜	820	13.9
MFLP横浜大黒	662	11.2
MFLP八潮	非開示(注4)	非開示(注4)
合計	非開示(注4)	非開示(注4)

(注1)「年間賃料」は、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。)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、取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント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、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2017年11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、本投資法人が保有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。

c. 主要なテナントに関する情報

取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産のうち、2017年11月30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。)に対する賃貸状況の概要は、以下のとおりです。

テナント名称	テナント業種 (注1)	賃貸面積(m ²) (注2)
株式会社日立物流	集配利用運送業	51,192
日本通運株式会社	集配利用運送業	46,804

(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、各主要なテナントの2017年11月30日現在における取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産のうち建物に係る対象賃貸借契約に規定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、2017年11月30日現在で当該賃貸借契約を締結済みであれば、2017年11月30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。また、テナントの賃貸借契約に記載された賃貸面積と実際にテナントと合意した賃貸面積に齟齬が生じている場合には、実際にテナントと合意した賃貸面積の内容を記載しています。

4 投資リスク

以下の内容は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/3 投資リスク」を一括して記載したものであり、参照有価証券報告書の記載を変更又は追加した箇所は__
罫で示しています。

(1) リスク要因

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、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ものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

以下に記載のいずれかのリスクが現実化した場合、本投資口又は本投資法人債の市場価格が下落し、本投資口又は本投資法人債の投資家は、投資した金額の全部又は一部を回収できないおそれがある他、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の額が低下する可能性があります。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。

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、上場している金融商品取引所を通じて又は取引所外にて第三者へ売却する等の必要があります。また、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。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は、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ぶことを通じて、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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / 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標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、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ヶ月相当額の2倍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当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。

- () 「鑑定LTV」は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / 効率的なキャッシュマネジメント」において定義されます。

(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、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々の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との保証はありません。また、借入れについて返済期限が到来した場合に、同一の借入先からほぼ同一の条件で新規の借入れを行う借換えについても、かかる借換えができないことや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされることがあります。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、投資口予約権の無償割当て(いわゆるライツ・オフリング)での資金調達方法も投信法上は可能とされますが、投資法人制度における確立した資金調達方法となるとの保証はありません。

(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(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」)といいます。)第67条の15に規定する機関投資家に限ります。)に限定することが要請されるため、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し、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があり、それにより本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。
- (注4)本投資法人は、本書の日付現在、借入れに関する基本合意書に基づき、資金借入れを行っており借入時における担保及び保証は設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ています。
- (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は、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、不適當なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われています。しかし、それぞれの業務受託者において、今後、業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が損なわれた場合や、これらの業務受託者が金融商品取引法及び投信法により本投資法人に対して負う善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合には、本投資法人に対し、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、本投資法人と平成28年3月7日付で資産運用委託契約を締結しています。

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が害されることのないよう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職員の多くは、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本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合又はサービス、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が及ぶ可能性があります。

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、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 / 第3 管理及び運営 / 1 資産管理等の概要 / (5) その他」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1）本投資口は、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ため（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との保証や収益を上げられる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にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格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

参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針」に記載のとおり、本投資法人は、先進的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1）。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2）。

（注1）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争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2）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。その後の改正を含みます。）（以下「港湾労働法」といいます。）に規定する港湾に所在する物流施設については、港湾労働法その他関係法令の適用を受け、また一定の事業慣行の影響を受けるため、テナントの人件費及び営業費用が他の地域に比べ高くなる場合があり、テナントの事業への悪影響を通じ本投資法人の収益に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(注)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。

(注)「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。

(エ) 不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針/(1) 投資方針/ポートフォリオ構築方針」に記載の方針に基づき資産の運用を行います。その結果、本投資法人の運用資産である物流施設は、一定地域に偏在しており、今後もその見込みです。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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針/(1) 投資方針/ポートフォリオ構築方針」に記載の方針に基づき資産の運用を行う結果、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得ます。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（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。）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す。また、売主が解散し、又は無資力になっているために実効性がない場合もあります。

（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す。また、そもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である本投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益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（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上宅地建物取引業者とみなされ（宅地建物取引業法第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（宅地建物取引業法第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。そこで、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（特約による利益補償としての財産保険、家賃保険を含むことがあります。）又は賠償責任保険等を付

保していますが、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、保有資産及び今後取得する資産について、専門家による地震リスク診断に基づき地震保険の付保の要否を検討・判断しますが、その結果、地震保険を付保しないこととした物流施設については、天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(昭和26年法律第219号。その後の改正を含みます。)や土地区画整理法(昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。)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ます。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ながら後日適合しなくなった建物を「既存不適格」と呼ぶことがあります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建ぺい率・容積率・高さ・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。

(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(平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。)に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命じられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は支出を余儀なくされた費用についてその原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

(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

本投資法人の保有資産には、現在又は将来において、埋立地に立地する資産がありませんが、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、当該土地上の建物について、不等沈下その他の沈下を生じる可能性があるほか、地震の際には液状化による沈下や毀損等の被害を生じる可能性もあります。かかる災害が生じた場合のリスクの詳細については、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、共有物の変更にあたる行為には共有者全員の合意を要し(民法第251条)、変更にあたらぬ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一般的な解されています。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、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(平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。)(以下「借地借家法」といいます。)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に際し、賃貸人の承諾が必要とされますが、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、不動産に土壤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との保証はありません。本資産運用会社は、資格を有する外部の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、不動産に土壤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、賃料が不当に高い場合には借地借家法に基づく賃料減額請求権を行使することができます。したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はなく、賃料改定又は賃料減額請求により賃料が減額されることにより不動産に係る賃料収入が減少する可能性があります。

(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

本投資法人が投資対象とする物流施設は相対的に大規模かつ高額な資産であるため、本投資法人のポートフォリオは、特定の物件への依存度が高くなる傾向があります。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。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る可能性や、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。

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。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(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」をいいます。)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

本投資法人は、運用ガイドラインにおいて、未稼働の不動産は、原則としてその投資対象としていませんが、例外的に未稼働の不動産への投資を検討する場合があります。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、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

本投資法人の保有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、保有資産における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となります。

売電事業については、天候、売電事業者間の競争環境、売電事業に関する国の施策及び規制その他様々な要因によるリスクを伴い、これらの要因により、当該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きます（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に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が、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

(エ) 信託受益権の準共有等に関するリスク

信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合に比べ、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当たる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第252条）ものと考えられます。従って、本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。一方、新信託法の下では、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます（新信託法第105条第1項本文）。

（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、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等、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。）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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／4 手数料等及び税金／（5）課税上の取扱い」に記載する配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、計算期間毎に判定を行う必要があります（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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／4 手数料等及び税金／（5）課税上の取扱い」をご参照ください。

（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った場合においても、配当等の額を損金算入できなくなります。

（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（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法施行令」といいます。）に規定する配当可能利益の額の90%超の金銭の分配を行うことという要件（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）。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配金等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（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（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1 ファンドの状況／4 手数料等及び税金／（5）課税上の取扱い」をご参照ください。）を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

(ウ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク

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。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配金等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(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。本投資法人が同族会社要件を満たさなくなった場合、配当等の額を損金算入できなくなることにより税負担が増大し、投資主への分配金等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（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。しかしながら、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。かかる要件を満たさなくなった場合、配当等の額を損金算入できなくなることにより税負担が増大し、投資主への分配金等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

(ク) 一般的な税制の変更に關するリスク

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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い」をご参照ください。)を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

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、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、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）を受け取るようになりますが、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、取得予定資産について契約を締結したとしても、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、本書の日付現在保有する資産の運用のみを目的としているものではなく、ポートフォリオの質の向上、ひいては投資主価値の最大化に資するため、規約及び運用ガイドラインに基づき、新たな資産取得に向けた市場調査や情報の入手並びに資産譲渡の実現可能性の把握等に努めており、また、必要に応じ、資産取得又は資産譲渡の検討や関係者との協議を行っています。したがって、今後、本投資法人の行う資産の運用において、本投資法人が本書の日付現在保有する資産以外の資産の取得、又はこれらの一部の譲渡を行うことがあり得ます。しかしながら、契約締結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。

（イ）本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

本投資法人は、本書の日付現在、一定の金融機関から借入れを行っています。また、今後も取得予定資産の取得資金に充当する等の目的のため、一定の金融機関から借入れを行うことが考えられます。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を経るため、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。

（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「役員会規則」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、遅滞なく取締役社長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。

5 その他(規約の一部変更及び役員を選任)

2017年10月30日開催の本投資法人第2回投資主総会において、本投資法人の規約を一部変更する議案及び役員を選任する議案が、本投資法人の提案のとおり承認可決されました。

本書の日付現在における本投資法人の役員は、執行役員磯辺真幸、監督役員豊島忠夫及び後藤出です。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 本店
(東京都中央区銀座六丁目8番7号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

本投資口は、振替投資口であるため、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2【その他】

該当事項はありません。