

【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】	2022年2月7日
【発行者名】	三菱地所物流リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 高梨 憲
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目6番5号
【事務連絡者氏名】	三菱地所投資顧問株式会社 取締役物流リート部長 高梨 憲
【電話番号】	03-3218-0030
【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】	三菱地所物流リート投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 1,165,000,000円 <small>（注）発行価額の総額は、2022年1月21日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。</small>
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】

三菱地所物流リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）

（英文では、Mitsubishi Estate Logistics REIT Investment Corporationと表示します。）

（注）本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

（2）【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集の対象とされる有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。

本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。）（以下「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、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

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

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

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

（3）【発行数】

2,800口

（注1）上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項/2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、SMBC日興証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）の発行数です。SMBC日興証券株式会社は後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項/2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

（注2）割当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		S M B C 日興証券株式会社	
割当口数		2,800口	
払込金額		1,165,000,000円（注）	
割当予定先の内容	本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
	代表者の氏名	取締役社長 近藤 雄一郎	
	資本金の額（2021年9月30日現在）	10,000百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主（2021年9月30日現在）	株式会社三井住友フィナンシャルグループ 100%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	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（2021年12月31日現在）	845口
	取引関係	国内一般募集（後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義されます。以下同じです。）の事務主幹会社です。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資口の保有に関する事項		該当事項はありません。	

（注）払込金額は、2022年1月21日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（4）【発行価額の総額】

1,165,000,000円

（注）発行価額の総額は、2022年1月21日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（5）【発行価格】

未定

（注）発行価格は、2022年2月16日（水）から2022年2月21日（月）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に国内一般募集において決定される発行価額（本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）と同一の価格とします。

（6）【申込手数料】

該当事項はありません。

（7）【申込単位】

1口以上1口単位

（8）【申込期間】

2022年3月22日（火）

（注）申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、国内一般募集における申込期間の繰り下がりに応じて繰り下げることがあります。申込期間は国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から起算して30日目の日（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）の翌営業日であり、申込期間が最も繰り下がった場合は、「2022年3月25日（金）」となることがありますのでご注意ください。

（9）【申込証拠金】

該当事項はありません。

(1 0) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店
東京都千代田区丸の内一丁目 6 番 5 号

(1 1) 【払込期日】

2022年 3 月23日（水）

（注）払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、国内一般募集における申込期間の繰り下げに応じて繰り下げることがあります。払込期日は国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から起算して30日目の日（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）の2営業日後の日であり、払込期日が最も繰り下がった場合は、「2022年 3 月28日（月）」となることがありますのでご注意ください。

(1 2) 【払込取扱場所】

株式会社三菱UFJ銀行 本店
東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 1 号

(1 3) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(1 4) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）
東京都中央区日本橋兜町 7 番 1 号

(1 5) 【手取金の使途】

本第三者割当による新投資口発行の手取金上限1,165,000,000円については、借入金の返済資金の全部又は一部に充当します。残額が生じた場合には手元資金とし、実際に支出を行うまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。なお、本第三者割当と同日付をもって決議された国内一般募集における手取金15,092,000,000円については、海外募集（後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義されます。）における手取金8,216,000,000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 投資対象 / (1) 取得予定資産の概要」に記載の本投資法人による新たな特定資産（当該特定資産を本書において総称して「取得予定資産」といいます。）の取得資金の一部に充当します。

（注）上記の手取金は、2022年 1 月21日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(1 6) 【その他】

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間に前記「(1 0) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に申込みを行い、前記「(1 1) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとしします。

S M B C 日興証券株式会社は後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券(短期投資法人債を除く。)】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて

本投資法人は、2022年2月7日（月）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、日本国内における本投資口の募集（以下「国内一般募集」といいます。）、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Aに従った適格機関投資家に対する販売のみとします。）における本投資口の募集（以下「海外募集」といいます。）並びに日本国内における本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行うことを決議しています。

国内一般募集及び海外募集（以下、併せて「本募集」といいます。）の総発行数は56,000口であり、国内一般募集における発行数は36,260口を目処とし、海外募集における発行数は19,740口を目処として募集を行いますが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されます。また、国内一般募集における発行価額の総額は15,092,000,000円（注）であり、海外募集における発行価額の総額は8,216,000,000円（注）です。

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

（注）本募集における発行価額の総額は、それぞれ2022年1月21日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、2022年2月7日（月）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口56,000口の本募集を決議していますが、国内一般募集に当たり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集とは別に、国内一般募集の事務主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社が、本投資法人の投資主であり、かつ、三菱地所投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」又は「三菱地所投資顧問」ということがあります。）の株主である三菱地所株式会社（以下「三菱地所」又は「スポンサー」ということがあります。）から2,800口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

また、S M B C日興証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から本第三者割当の払込期日の2営業日前の日までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。S M B C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、S M B C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わない場合、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、S M B C日興証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

S M B C日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、上記の取引に関して、S M B C日興証券株式会社は、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社と協議の上、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10期（自 2021年3月1日 至 2021年8月31日） 2021年11月29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2021年11月29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、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

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

(注) 本書に記載する数値は、別途注記する場合を除き、表示単位未満を切り捨てて記載し、比率については表示単位未満を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

1 投資方針

(1) 基本理念及び成長戦略

基本理念

本投資法人は、物流施設を主な投資対象とする上場不動産投資法人として、日本最大級（注1）の総合デベロッパーである三菱地所及び2001年の設立以来豊富な不動産ファンドの運用実績を有する不動産アセットマネージャーである三菱地所投資顧問の両社の強みをハイブリッド活用（注2）し、「立地」、「建物特性」及び「安定性」に着眼して、テナントニーズを捉えた競争力の高い物流施設への厳選投資を通じ、質の高いポートフォリオの構築と着実かつ安定的な資産運用を図り、投資主価値の最大化を目指します。

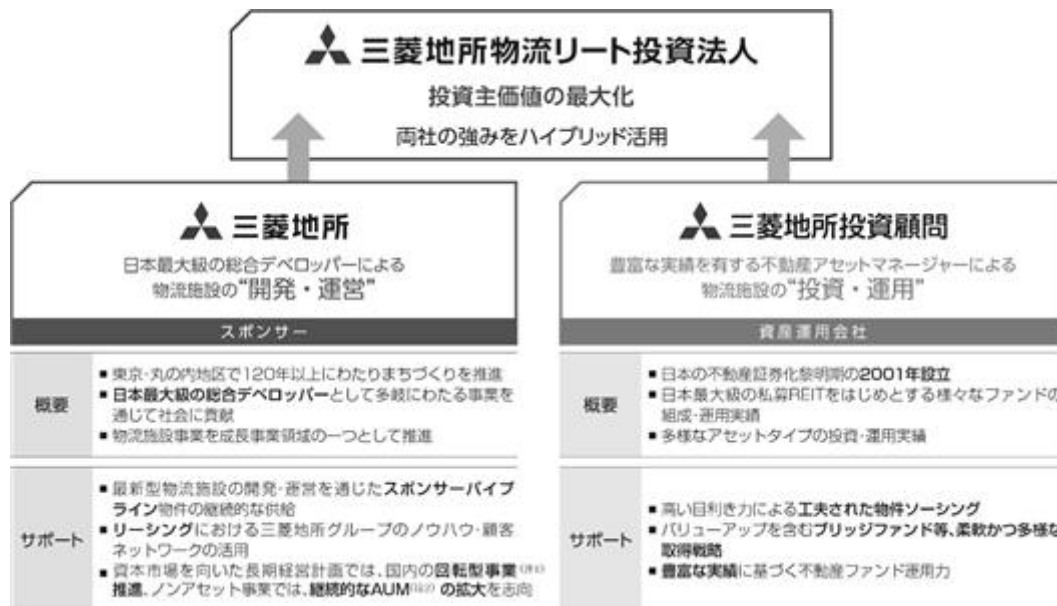
また、本投資法人は、東京・丸の内をはじめとする「まちづくり」によって得た信頼を基盤とする三菱地所グループ（注3）の総合力を活かした運用により投資主価値の最大化を目指すとともに、物流施設事業を取り巻く環境変化に適応することによって、我が国における物流プラットフォーム（注4）の一翼を担うとともに、人々の生活を支える物流機能の発展を通じて豊かな社会の実現に貢献します。

（注1）2022年1月31日時点の時価総額を基準に記載しています。

（注2）「ハイブリッド」とは、英語で2つのものを掛け合わせることを意味し、本書において「ハイブリッド」又は「ハイブリッド活用」とは、三菱地所及び三菱地所投資顧問の、それぞれの強み・特長を状況に応じて使い分け、時に融合させることで、本投資法人の運用において最大限に活用することをいいます。以下同じです。

（注3）「三菱地所グループ」とは、三菱地所及びその連結子会社並びに持分法適用関連会社により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

（注4）「プラットフォーム」とは、本書において、事業基盤を意味し、「物流プラットフォーム」とは、物流における事業基盤という意味で用います。以下同じです。



（注1）「回転型事業」とは、物件を開発後、グループ会社が運営するファンド等の投資家へ売却し、売却後は、AM（アセットマネジメント）・PM（プロパティマネジメント）等のフィービジネスを継続受託する事業モデルをいいます。以下同じです。

（注2）「AUM」とは、運用資産（Assets Under Management）を意味します。以下同じです。

ハイブリッド・モデル

本投資法人は、三菱地所をスポンサー、三菱地所投資顧問を資産運用会社としており、デベロッパーと不動産アセットマネージャーのそれぞれの強みをハイブリッド活用すること（ハイブリッド・モデル）を特長としています。かかる「デベロッパー」×「不動産アセットマネージャー」のハイブリッド・モデルにより、市場環境の変化や景気循環に適応することで、着実な資産規模（取得（予定）価格の合計をいいます。以下同じです。）の拡大と安定的な運用を実現し、投資主価値の最大化を目指します。

成長戦略

（ア）ポートフォリオ

＜投資主価値の最大化を目指した長期安定的なポートフォリオの構築＞

三菱地所グループが蓄積してきたノウハウを活用し、「立地」、「建物特性」及び「安定性」に着眼し、テナントニーズを捉えた競争力の高い物流施設への厳選投資を通じ、長期安定的なポートフォリオ（注）の構築を目指します。

（注）ポートフォリオの詳細については、後記「2 投資対象 / （3）ポートフォリオの概要」をご参照ください。

（イ）外部成長戦略

＜三菱地所と三菱地所投資顧問双方の強みを最大限に活用したハイブリッド型外部成長＞

本投資法人は、主として、床荷重1.5t/m²、梁下天井有効高5.5m以上、柱スパン10m以上等といったテナントニーズを捉えた汎用性の高い仕様を備えた最新型物流施設の開発・運営ノウハウを有する三菱地所とスポンサーサポート契約（注1）を締結し、三菱地所による開発物件を含む、同社が自ら所有する（注2）物流施設等（注3）を売却する場合には、優先的に取得に向けた交渉を行うことができます。また、マーケットや環境変化に合わせて三菱地所のCRE戦略（注4）や共同事業等の開発戦略を活用し、かつ、三菱地所投資顧問の柔軟かつ多様なスキームによる物件取得を通じて、三菱地所の開発力と三菱地所投資顧問の不動産ファンドの組成、継続的な物件取得及び運用経験に裏付けられた物件の投資案件選別力（目利き力）をハイブリッド活用することで、安定的かつ着実な外部成長（ハイブリッド型外部成長（注5））を目指します。

（注1）スポンサーサポー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 / 2 利害関係人等との取引制限 / （3）利害関係人等との取引状況 / 取引状況等 / （ア）スポンサーサポート契約」に記載のとおりです。

（注2）三菱地所が匿名組合出資、優先出資その他の手法により出資する特別目的会社が所有する場合及び三菱地所の関係会社が保有する場合を含みます。以下同じです。

（注3）「物流施設等」とは、本投資法人が投資対象とする物流施設及び「物流施設に関連し又は親和性のある不動産」（工場、研究開発施設及びデータセンター等の産業用不動産）をいいます。以下同じです。

（注4）「CRE」とは、企業の保有する不動産を意味し、「CRE戦略」とは、各企業の保有不動産の実情に応じた戦略提案を行うことを意味します。以下同じです。

（注5）ハイブリッド型外部成長の詳細については、後記「（3）ハイブリッド型外部成長戦略」をご参照ください。

（ウ）内部成長戦略

＜本投資法人の安定成長を支えるハイブリッド型内部成長＞

本投資法人は、三菱地所の総合デベロッパーとして培った豊富な法人顧客リレーションを活かしたリーシング力及び物流施設開発・運営事業によって蓄積された運営ノウハウに加え、本資産運用会社の多様なアセットタイプของファンド運用実績に裏打ちされた安定的な運用力と独自のテナントリレーションを活かした安定的な物流施設の運営ノウハウをハイブリッド活用し、個別物件のキャッシュフローの最大化、ひいては本投資法人の運用資産の安定成長に資する内部成長（ハイブリッド型内部成長（注））を目指します。

（注）ハイブリッド型内部成長の詳細については、後記「（4）ハイブリッド型内部成長戦略」をご参照ください。

（エ）財務戦略

＜健全性を重視した長期安定的な財務運営＞

三菱地所グループが長年培ってきた財務戦略に係るノウハウ及び信用力を活かした長期安定的な財務運営を基本とし、成長性に配慮してLTV（注1）コントロールを行うとともに、効率的なキャッシュマネジメントによる投資主価値の向上を目指します。

（注1）「LTV」とは、本投資法人の総資産額（計算時点の直近の決算期における貸借対照表に記載された資産の部の金額の総額）のうち有利子負債の総額が占める割合をいいます。以下同じです。

（注2）財務戦略の詳細については、後記「（5）財務戦略」をご参照ください。

（オ）運用体制

<投資主価値の向上を重視した強固なガバナンス体制の構築>

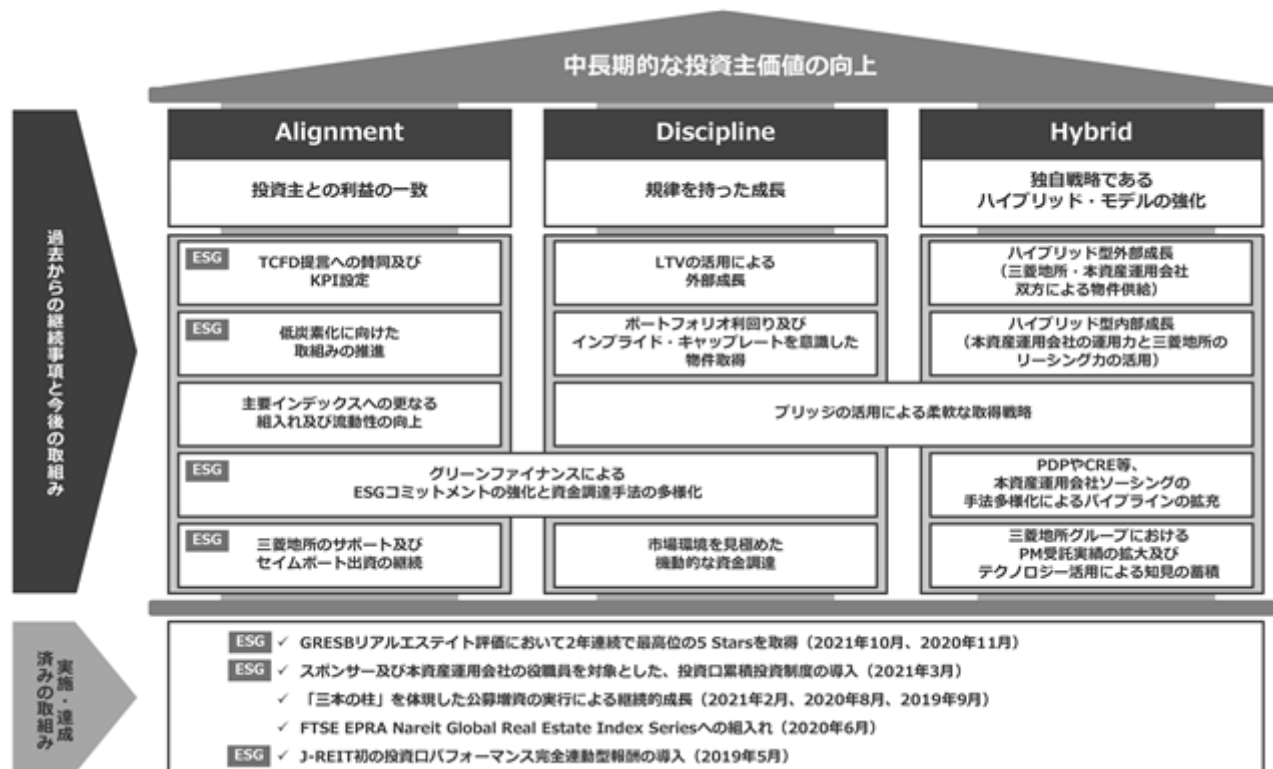
投資主価値の向上のため、適切な利益相反対策をとるとともに、本投資法人の投資主と三菱地所グループの利益が一致することを目指す強固なガバナンス体制を構築します。

（注）ガバナンス体制の詳細については、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報/第4 関係法人の状況/1 資産運用会社の概況/（2）運用体制」及び後記「（2）インベストメント・ハイライト - 「三本の柱」に基づく一貫した成長戦略による、継続的な投資主価値の向上 / Alignment - ESGへの継続的取組み及び強固なガバナンス体制による投資主との利益の一致」に記載のとおりです。

（2）インベストメント・ハイライト - 「三本の柱」に基づく一貫した成長戦略による、継続的な投資主価値の向上

本投資法人は、2019年4月17日付で、中長期的な投資主価値の向上を目指した運用計画として、「三本の柱」による運用方針を公表しており、当該公表後における市況の変化も踏まえて2021年10月に改定を行っています。

かかる運用方針は、Hybrid（独自戦略であるハイブリッド・モデルの強化）、Discipline（規律を持った成長）及びAlignment（投資主との利益の一致）を掲げており、三菱地所グループが一丸となって、本投資法人の投資主価値の向上を目指すものです。本投資法人は、「三本の柱」に基づき、以下のような施策を行っており、今後も中長期的な投資主価値の向上を最大限に追求することを目指します。



<インベストメント・ハイライト>

Hybrid - 独自戦略であるハイブリッド・モデルの強化

ハイブリッド型外部成長 - 築浅・最新鋭のスポンサー開発物件（注1）を取得し、当初の資産規模目標2,000億円を達成（注2）。本資産運用会社アレンジのブリッジを活用したハイブリッドでの物件取得による、一口当たり分配金の継続的な成長

ハイブリッド型内部成長 - 8期連続での賃料増額達成（注3）と、力強い増額トレンドの継続

Discipline - 規律を持った成長

ポートフォリオ利回り及びインプライド・キャップレート（注4）を意識した物件取得の実現

低いLTVを活用した柔軟な資金調達及びそれによる外部成長を通じた投資主価値の向上

高い利便性を有する高機能な物流施設の取得を通じたポートフォリオ・クオリティの継続的向上

Alignment - 投資主との利益の一致

本投資法人初となるグローバル・オファリング、グリーンエクイティ・オファリング（注5）の実施により、投資家層・流動性の拡大を目指す

TCFD提言（注6）への賛同及びKPIの設定等、ESG（注7）の継続的な取組みによる投資主価値の向上

スポンサーの継続的なセイムポート出資（注8）による、三菱地所グループの強固なコミットメント

長期発行体格付（JCR）（注9）は、AA-（安定的 ポジティブ）へ向上

- （注1）「スポンサー開発物件」とは、三菱地所が単独又は共同で開発中又は開発した物流施設等を意味します。以下同じです。
- （注2）「資産規模2,000億円を達成」とは、取得予定資産取得後の時点の意味です。「取得予定資産取得後」とは、全ての取得予定資産の取得が完了する予定である2022年3月1日時点の意味をいいます。以下同じです。
- （注3）「賃料増額達成」とは、当該決算期において賃貸借期間が満了するテナントの賃貸借契約が更新され又は新規にテナントとの賃貸借契約を締結した際に、当該テナントの更新又は新規契約締結前の賃料合計と比較して賃料合計が増額される場合をいいます。
- （注4）「インプライド・キャップレート」の詳細については、後記「Discipline - 規律を持った物件取得による投資主価値の向上」をご参照ください。
- （注5）「グリーンエクイティ・オファリング」の詳細については、後記「Alignment - ESGへの継続的取組み及び強固なガバナンス体制による投資主との利益の一致 / (ア) グリーンエクイティ・オファリング並びにグリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンを活用した物件取得」をご参照ください。以下同じです。
- （注6）「TCFD提言」の定義については、後記「Alignment - ESGへの継続的取組み及び強固なガバナンス体制による投資主との利益の一致 / (エ) 気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)提言への賛同」をご参照ください。以下同じです。
- （注7）「ESG」とは、Environment：環境、Social：社会、Governance：ガバナンスの頭文字を取ったものであり、一般的に、企業が持続的な成長を目指す上で重視すべき要素とされているものです。以下同じです。
- （注8）スポンサーによる「セイムポート出資」とは、スポンサーが本投資法人の投資口を一部取得し保有することで、あたかも同じポート（セイムポート）に乗客が同乗するかのように、スポンサーが投資主となって、一般の投資主と利害を一致させる出資関係をいいます。以下同じです。
- （注9）「JCR」とは株式会社日本格付研究所をいいます。長期発行体格付の詳細については、後記「(5) 財務戦略 / 財務ハイライト（本借入れ後）」をご参照ください。

Hybrid (注1) 独自戦略であるハイブリッド・モデルの強化	<ul style="list-style-type: none"> ●ハイブリッド型外部成長： 築浅・最新鋭のスポンサー開発物件を取得し、当初の資産規模目標2,000億円を達成 本資産運用会社アレンジのブリッジを活用したハイブリッドでの物件取得による、1口当たり分配金の継続的な成長の実現 ●ハイブリッド型内部成長： 8期連続の賃料増額達成と力強い増額トレンドの継続 	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">取得予定資産</th> </tr> <tr> <th>スポンサー開発物件</th> <th>取得予定資産合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2物件</td> <td>458億円</td> </tr> <tr> <th>資産規模</th> <th>分配金</th> </tr> <tr> <td>取得予定資産取得後</td> <td>1口当たり連続分配金成長率</td> </tr> <tr> <td>2,162億円</td> <td>+7.0%</td> </tr> </tbody> </table>	取得予定資産		スポンサー開発物件	取得予定資産合計	2物件	458億円	資産規模	分配金	取得予定資産取得後	1口当たり連続分配金成長率	2,162億円	+7.0%
取得予定資産														
スポンサー開発物件	取得予定資産合計													
2物件	458億円													
資産規模	分配金													
取得予定資産取得後	1口当たり連続分配金成長率													
2,162億円	+7.0%													
Discipline (注2) 規律を持った成長	<ul style="list-style-type: none"> ●ポートフォリオ利回り及びインプライド・キャップレートを意識した物件取得の実現 ●低いLTVを活用した柔軟な資金調達及びそれによる外部成長を通じた投資主価値の向上 ●高い利便性を有する高機能な物流施設の取得を通じたポートフォリオ・クオリティの継続的向上 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>取得予定資産の平均鑑定NOI利回り</th> <th>本募集前のインプライド・キャップレート</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4.3%</td> <td>> 3.7%</td> </tr> <tr> <th>本募集前のLTV</th> <th>本募集後のLTV</th> </tr> <tr> <td>32.7%</td> <td>35.1%</td> </tr> </tbody> </table>	取得予定資産の平均鑑定NOI利回り	本募集前のインプライド・キャップレート	4.3%	> 3.7%	本募集前のLTV	本募集後のLTV	32.7%	35.1%				
取得予定資産の平均鑑定NOI利回り	本募集前のインプライド・キャップレート													
4.3%	> 3.7%													
本募集前のLTV	本募集後のLTV													
32.7%	35.1%													
Alignment (注3) 投資主との利益の一致	<ul style="list-style-type: none"> ●本投資法人初となるグローバル・オファリング、グリーンエクイティ・オファリングの実施により、投資家層・流動性の拡大を目指す ●TCFD提言への賛同及びKPIの設定等、ESGの継続的な取組みによる投資主価値の向上 ●スポンサーの継続的なセイムポート出資による、三菱地所グループの強固なコミットメント ●長期発行体格付（JCR）は、AA-（安定的→ポジティブ）へ向上 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>TCFD提言への賛同</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TCFD</td> </tr> <tr> <th>スポンサーによる継続的なセイムポート出資</th> </tr> <tr> <td>4.1%</td> </tr> </tbody> </table>	TCFD提言への賛同	TCFD	スポンサーによる継続的なセイムポート出資	4.1%								
TCFD提言への賛同														
TCFD														
スポンサーによる継続的なセイムポート出資														
4.1%														

- （注1）「Hybrid - 独自戦略であるハイブリッド・モデルの強化」の詳細については、後記「Hybrid - ハイブリッド型外部成長による資産規模の拡大及び1口当たり分配金の成長」をご参照ください。

(注2)「Discipline - 規律を持った成長」の詳細については、後記「Discipline - 規律を持った物件取得による投資主価値の向上」をご参照ください。

(注3)「Alignment - 投資主との利益の一致」の詳細については、後記「Alignment - ESGへの継続的取組み及び強固なガバナンス体制による投資主との利益の一致」をご参照ください。

< 「三本の柱」に基づく一貫した成長戦略による、継続的な投資主価値の向上 >

Hybrid - ハイブリッド型外部成長による資産規模の拡大及び1口当たり分配金の成長

< ポートフォリオ成長の軌跡 >

本投資法人は、2017年9月14日付で運用物件数8物件(取得価格(注1)合計70,879百万円、平均鑑定NOI利回り(注2)4.9%)で上場しました。その後、2019年2月期(第5期)において、第1回公募増資を実施し、2018年9月3日付でスポンサー開発物件であるロジクロス厚木及びロジクロス神戸三田の2物件(取得価格合計12,340百万円、平均鑑定NOI利回り4.7%)を取得しました。

また、2020年2月期(第7期)において、2019年9月2日付でMJロジパーク土浦1を取得し、第2回公募増資を通じ、2019年10月9日付でロジポート大阪大正(当初取得分20%)、MJロジパーク西宮1、MJロジパーク春日井1及びMJインダストリアルパーク堺(底地)の合計5物件(取得価格合計30,568百万円、平均鑑定NOI利回り4.7%)を取得しました。

さらに、2021年2月期(第9期)において、第3回公募増資を通じ、2020年9月1日付でロジクロス大阪(当初取得分60%)、ロジクロス名古屋笠寺(当初取得分60%)、ロジポート大阪大正(追加取得分17.5%)、MJロジパーク加須2及びMJロジパーク仙台1の合計5物件(取得価格合計28,407百万円、平均鑑定NOI利回り4.8%)を取得しました。



そして、2021年8月期(第10期)において、第4回公募増資を通じ、2021年3月9日付でロジクロス習志野、ロジクロス大阪(追加取得分40%)、ロジクロス名古屋笠寺(追加取得分40%)及びMJインダストリアルパーク神戸(底地)を、2021年3月19日付でMJインダストリアルパーク千葉北(底地)の合計5物件(取得価格合計28,209百万円、平均鑑定NOI利回り4.6%)を取得しました。

加えて、本投資法人は、本募集を通じ、取得予定資産であるロジポート川崎ベイ(準共有持分45%)及びロジクロス厚木の合計2物件(取得予定価格合計45,838百万円、平均鑑定NOI利回り(注2)4.3%)を取得する予定です。

(注1)「取得(予定)価格」は、保有資産又は取得予定資産に係る各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。以下同じです。

(注2)取得予定資産の「鑑定NOI利回り」は、2021年12月20日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の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、鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所に委託しています。「平均鑑定NOI利回り」の詳細については、後記「2 投資対象/(1)取得予定資産の概要」をご参照ください。以下同じです。

< 取得予定資産 >

物件名称	ロジポート川崎ベイ (準共有持分45%)	ロジクロス厚木
物件写真		
所在地	神奈川県川崎市	神奈川県厚木市
取得予定価格 (百万円)	36,000	9,838
鑑定NOI利回り(%)	4.3	4.4

< 取得予定資産の概要 >

物件数 / 取得予定価格合計	2 物件 / 458億円
鑑定評価額合計	508億円
平均鑑定NOI利回り	4.3%
平均築年数(注1)	2.5年
平均稼働率(注2)	100.0%
首都圏比率(注3)	100.0%

(注1) 「平均築年数」の詳細については、後記「2 投資対象 / (3) ポートフォリオの概要 / (ア) ポートフォリオ一覧」をご参照ください。

(注2) 「平均稼働率」の詳細については、後記「2 投資対象 / (3) ポートフォリオの概要 / (ウ) 賃貸借の概要」をご参照ください。

(注3) 「首都圏比率」は、取得予定資産のうち首都圏に所在する資産が取得予定資産全体に占める割合(取得予定価格ベース)をいいます。なお、「首都圏」の詳細については、後記「2 投資対象 / (3) ポートフォリオの概要 / (ケ) ポートフォリオ分散の状況」をご参照ください。

取得予定資産の取得により、取得予定資産取得後の本投資法人の資産規模は、2,162億円に拡大し、上場当初から目標としてきた資産規模2,000億円を達成する予定です。本募集による資産規模の成長率(注1)は+26.9%を達成し、上場後巡航期(2018年8月期(第4期))以降の年平均成長率(注1)は+37.5%となる見込みです。

取得予定資産はいずれもスポンサー開発物件であり、築浅かつ最新鋭の環境性及び社会性に優れた物件であり、取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの取得ルート別の分散状況(取得(予定)価格ベース)は、スポンサー開発物件が69.4%、本資産運用会社ソーシング物件(注2)が30.6%となります。

取得予定資産に本資産運用会社ソーシング物件は含まれませんが、本投資法人は、今後もハイブリッド型外部成長の強化を図り、本資産運用会社によるブリッジスキーム(注3)を活用した柔軟な取得戦略、PDP(注4)による開発案件、潤沢なスポンサー開発物件の取得及びCRE戦略等の活用によって、資産規模目標3,000億円(注5)の達成及び更なる資産規模の拡大を目指します。

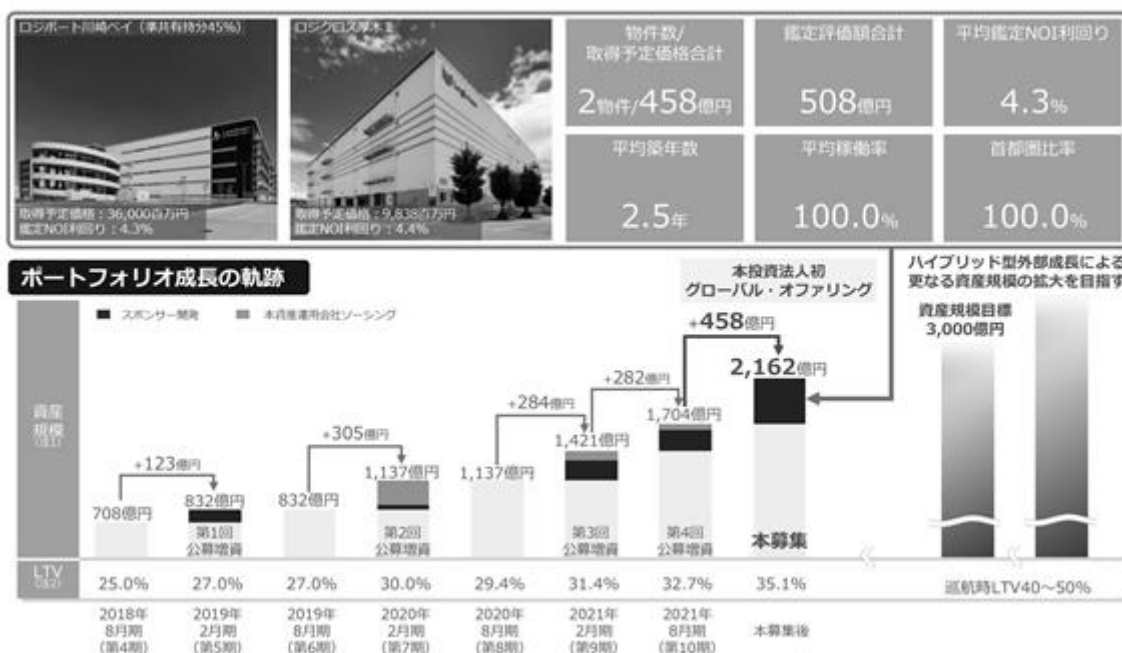
(注1) 「本募集による資産規模の成長率」は、本書の日付現在の保有資産の資産規模(取得価格ベース)と、取得予定資産取得後の資産規模(取得(予定)価格ベース)となる場合の成長率を算出したものです。「上場後巡航期(2018年8月期(第4期))以降の年平均成長率」は、本投資法人の上場日が属する計算期間の翌計算期間で、上場後の資産取得に伴う固定資産税等の影響がなくなり、通期で巡航どおり運用が行われた最初の計算期間の末日である2018年8月期末(第4期末)時点の保有資産の資産規模(取得価格ベース)が取得予定資産取得後の資産規模(取得(予定)価格ベース)となる場合の年平均成長率を算出したものです。

(注2) 「本資産運用会社ソーシング物件」とは、三菱地所投資顧問が独自に物件情報を取得して本投資法人による物件取得に繋がった物流施設等を意味します。以下同じです。

(注3) 「ブリッジスキーム」の詳細については、後記「(3) ハイブリッド型外部成長戦略」をご参照ください。以下同じです。

(注4)「PDP(Partnership Development Program)」とは、パートナーによる開発案件のことをいい、本資産運用会社独自の開発アレンジメントのひとつです。詳細については、後記「(3)ハイブリッド型外部成長戦略/ 本資産運用会社(MJIA)ソーシングの進化/(エ)PDP(Partnership Development Program)による開発物件の取得」をご参照ください。以下同じです。

(注5)本書の日付現在の本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドラインにおいて定めた目標値(取得価格ベース)であり、実現や目標の達成時期を保証又は約束するものではありません。以下同じです。



(注1)各期及び本募集後の「資産規模」は、各期末時点及び取得予定資産取得後における保有資産の取得(予定)価格の合計を記載しています。以下同じです。

(注2)各期の「LTV」は、当該期末時点の貸借対照表上の総資産額のうち有利子負債の総額が占める割合を記載しています。2021年8月期末(第10期末)及び本募集後の「LTV」は、以下の計算式により求められます。なお、2021年8月期(第10期)のLTVを「本募集前のLTV」ということがあります。以下同じです。

2021年8月期末(第10期末)の「LTV」

= 2021年8月期末(第10期末)の貸借対照表上の有利子負債の総額(59,274百万円) ÷ 2021年8月期末(第10期末)の貸借対照表上の総資産額(181,206百万円)

本募集後の「LTV」*

= 本募集後の有利子負債の総見込額(79,374百万円) ÷ 本募集後の総資産見込額(226,239百万円)

本募集後の有利子負債の総見込額**

= 2021年8月期末(第10期末)の有利子負債の総額(59,274百万円) + 取得予定資産の取得に伴い実行を予定している借入れ(21,000百万円) - 2021年12月9日付で期限前弁済を実施した借入金の弁済額(900百万円)

本募集後の総資産見込額***

= 2021年8月期末(第10期末)の総資産額(181,206百万円) + 本募集における発行価額の総見込額(23,309百万円) + 本第三者割当における発行価額の総見込額(1,165百万円) + 取得予定資産の取得に伴い実行を予定している借入れ(21,000百万円) - 2021年12月9日付で期限前弁済を実施した借入金の弁済額(900百万円) + 取得予定資産に係る預り敷金・保証金の総見込額(458百万円)

* 本投資法人は、取得予定資産を本募集による手取金、取得予定資産の取得に伴い実行を予定している借入れ(21,000百万円)及び取得予定資産の取得に伴う本募集と同時に借入れ予定の消費税ローン(2022年3月1日付実行に係る消費税ローンを、以下「本消費税ローン」といいます。)(2,000百万円)(以下「本借入れ」と総称します。)、本募集と同時に実行を予定している第三者割当ローン(1,100百万円)(以下「本第三者割当ローン」といいます。))並びに手元資金により取得します。また、本第三者割当の手取金については、本第三者割当ローンの全部又は一部の弁済に充当する予定です。なお、残額が生じた場合には手元資金とし、実際に支出を行うまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。取得予定資産取得後のLTVについては、かかる本消費税ローン及び本第三者割当ローンを全額弁済した後の想定値を算出しています。

** 本借入れに係る有利子負債の総見込額については、本書の日付現在の見込みに基づき記載しており、最終的な借入金額は、本募集又は本第三者割当による手取金額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。したがって、実際の金額と一致するとは限りません。

*** 本募集における発行価額の総見込額及び本第三者割当における発行価額の総見込額は、2022年1月21日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。

また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、S M B C日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてS M B C日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が上記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は上記よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後のLTVは上記よりも高くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が上記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は上記よりも増加することとなり、実際の取得予定資産取得後のLTVは上記よりも低くなる可能性があります。

(注3)「巡航時LTV」は、本書の日付現在の本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドラインにおいて定めたLTVの目標値であり、実現や目標の達成時期を保証又は約束するものではありません。

Discipline - 規律を持った物件取得による投資主価値の向上

本募集を通じて本投資法人の資産規模は、1,704億円から2,162億円まで増加する見込みであり、2,000億円を上回る規模に到達する予定です。また、本投資法人のLTVは、2021年8月期末(第10期末)現在において32.7%であるところ、本募集後においては35.1%となる予定であり、投資主価値の向上に資する低いLTVを背景とした取得余力(注)の活用による柔軟な資金調達を行います。

(注)「取得余力」とは、LTVを特定の数値まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの新規借入れ及び投資法人債の新規発行によって、物件取得のために追加的に調達することのできる負債性資金の額をいいます。以下同じです。

また、取得予定資産の平均鑑定NOI利回りは4.3%(注)、取得予定資産取得後の平均鑑定NOI利回りは4.7%と、本募集前のインプライド・キャップレート(注)である3.7%(注)を上回る水準での取得となる見込みです。なお、取得予定資産取得後の平均稼働率は99.8%(注)、平均築年数は6.8年(注)、となります。

本募集を通じた本投資法人の2021年8月期(第10期)(注)からの各指標の推移は下表のとおりです。本投資法人は、今後もポートフォリオ利回り及びインプライド・キャップレートを意識し、規律を持った物件取得により、1口当たり分配金の更なる向上及び1口当たりNAVの成長による継続的な投資主価値の向上を目指します。

(注)各用語の意味並びに各数値の詳細及び算出方法については、以下の「<取得予定資産取得による主要指標の変化>」をご参照ください。

< 取得予定資産取得による主要指標の変化 >

	2021年8月期（第10期）	取得予定資産 2022年3月取得予定	取得予定資産 取得後
物件数（注2）	22物件	2物件	24物件
取得（予定）価格合計（注2）…（1）	1,704億円	458億円	2,162億円
鑑定価格合計（注2）…（2）	1,893億円	508億円	2,401億円
（2） - （1）	188億円	50億円	239億円
平均稼働率（注1）	99.8%	100.0%	99.8%
平均築年数（注1）	7.8年	2.5年	6.8年
平均鑑定NOI利回り	4.9%	4.3%	4.7%
インプライド・キャップレート（注3）	3.7% （本募集前）	-	-
LTV	32.7%		35.1%
1口当たりNAV（注4）	343,818円		363,869円

（注1）2021年8月期（第10期）のポートフォリオに関する平均稼働率及び平均築年数については2021年11月末日現在、平均鑑定NOI利回りの数値は、2021年8月31日時点における各数値を基に算出したものです（但し、平均築年数の数値については、底地物件を除きます。以下同じです。）。

（注2）取得予定資産取得後のポートフォリオに関する物件数、取得（予定）価格合計及び鑑定価格合計の数値は、保有資産及び取得予定資産に係る各数値をそれぞれ単純に合算して算出したものです（但し、保有資産の鑑定価格合計は2021年8月31日時点の数値を記載しています。）。また、取得予定資産取得後のポートフォリオに関する平均稼働率及び平均築年数については2021年11月末日現在、平均鑑定NOI利回りの数値は、保有資産については2021年8月31日時点、取得予定資産については2021年12月20日時点における各数値を基に算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません。

（注3）「インプライド・キャップレート」とは、投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りであり、以下の計算式により算出しています。

本募集前の「インプライド・キャップレート」

$$= (2021年8月期末（第10期末）現在における保有資産の鑑定NOIの合計を年換算した数値（8,268百万円）) \div (2022年1月21日（金）現在の本投資法人の時価総額（175,424百万円）+ 2021年8月期末（第10期末）の貸借対照表上の有利子負債の総額（59,274百万円）- 2021年12月9日付で期限前弁済を実施した借入金の弁済額（900百万円）+ 2021年8月期末（第10期末）現在の預り敷金・保証金（3,691百万円）- 2021年8月期末（第10期末）現在の現預金・信託現預金（11,643百万円）)$$

（注4）2021年8月期（第10期）及び本募集後の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求められます。以下同じです。

2021年8月期（第10期）の「1口当たりNAV」

$$= (2021年8月期末（第10期末）における貸借対照表上の簿簿純資産額（116,410百万円）- 2021年8月期末（第10期末）の剰余金（2,381百万円）+ 2021年8月期末（第10期末）における保有資産に係る同時点の鑑定評価額の合計（189,300百万円）- 2021年8月期末（第10期末）における保有資産に係る帳簿価額の合計（168,848百万円）) \div 2021年8月期末（第10期末）の発行済投資口数（391,135口）$$

本募集後の「1口当たりNAV」

$$= (2021年8月期末（第10期末）における貸借対照表上の簿簿純資産額（116,410百万円）- 2021年8月期末（第10期末）の剰余金（2,381百万円）- 2021年8月期末（第10期末）の利益超過分配金（264百万円）+ 2021年8月期末（第10期末）における保有資産に係る同時点の鑑定評価額の合計（189,300百万円）+ 取得予定資産の2021年12月20日現在の鑑定評価額の合計（50,865百万円）- 2021年8月期末（第10期末）における保有資産に係る帳簿価額の合計（168,848百万円）- 取得予定資産の取得予定価格の合計（45,838百万円）+ 本募集における発行価額の総見込額*（23,309百万円）+ 本第三者割当における発行価額の総見込額**（1,165百万円）) \div 本募集後の発行済投資口数（449,935口）**$$

* 本募集における発行価額の総見込額及び本第三者割当における発行価額の総見込額は、2022年1月21日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、S M B C日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてS M B C日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の本募集後の1口当たりNAVは前記よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の本募集後の1口当たりNAVは前記よりも高くなる可能性があります。以下同じです。

** 本第三者割当における発行口数の全部について、S M B C日興証券株式会社により申込みがなされることを前提として、以下同じです。

本募集後の「1口当たりNAV」は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における本募集後の見込額であり、本募集後の実際の金額と一致するとは限りません。

Alignment - ESGへの継続的取組み及び強固なガバナンス体制による投資主との利益の一致

(ア) グリーンエクイティ・オフリング並びにグリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンを活用した物件取得

本募集及び本借入れの一部は、いずれもグリーンファイナンスの枠組みでの調達を行うものです。グリーンファイナンスの一種であるグリーンエクイティ・オフリング並びにグリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンは、ESG評価を活用した資金調達であり、かかる資金調達手法を通じて、バランスシート(貸借対照表)全体を使ってESG施策に取り組むことで、ESGに関心を持つ投資家の需要を喚起することができると、本投資法人は考えています。グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンの詳細については、後記「(5)財務戦略/ グリーンファイナンス(デット)」をご参照ください。

グリーンエクイティ・オフリングの実施については、以下に記載のとおりです。

<グリーンエクイティ・オフリングの実施について>

三菱地所グループは、長期経営計画2030に「三菱地所グループのSustainable Development Goals 2030」を掲げ、具体的なテーマとアクションを定めるマイルストーンに位置付けています。本投資法人及び本資産運用会社としても環境への配慮・社会貢献・ガバナンスの強化といった、社会の持続可能性(サステナビリティ)向上に取り組んでいくことが、上場投資法人として期待されている社会的責務であり、投資主価値の最大化を図る上でも不可欠であると考えています。このような考えを実践するため、本投資法人は本資産運用会社とサステナビリティに対する考え方を共有し、共に取組みを推進しており、環境負荷に配慮したエネルギー効率のよい施設への投資に努めるとともに、地域社会への貢献活動等、様々な取組みを積極的に行っています。今般、本投資法人は、上記の考え方の下、社会の持続可能性向上及び資金調達手段の拡充の一つとして、本募集をグリーンエクイティ・オフリングの枠組みにおいて実行します。

グリーンエクイティ・オフリングの実行にあたり、国際資本市場協会による「グリーンボンド原則2021年版(注1)」に定める4つの核となる要素(1.調達資金の使途、2.プロジェクトの評価と選定のプロセス、3.調達資金の管理、及び、4.レポーティング)並びに環境省による「グリーンボンドガイドライン2020年版(注2)」を参照し、グリーンエクイティ・フレームワーク(以下「本グリーンエクイティ・フレームワーク」といいます。)を策定しました(注3)。

本投資法人は、DNVビジネス・アシュアランス・ジャパン株式会社(以下「DNV」といいます。)より、本グリーンエクイティ・フレームワークが、グリーンボンド原則等で定められる4要素の主要な要件に適合している旨のセカンド・パーティ・オピニオン(注4)(注5)を取得しています。本募集は、本グリーンエクイティ・フレームワークに則り実施されるグリーンエクイティ・オフリングです。

本投資法人は、グリーンエクイティ・オフリングの実施を含むグリーンファイナンスによる資金調達を活用して資金調達手段の多様化を進めるとともに、環境負荷に配慮したエネルギー効率のよい施設の取得を推進し、社会の持続可能性に貢献します。

(注1)「グリーンボンド」とは、気候変動・水・生物多様性対策等、環境に好影響を及ぼす事業活動に資金使途を限定した債券をいい、一般的には国際資本市場協会(International Capital Market Association: ICMA)が定めるグリーンボンド原則に従い発行されます。「グリーンボンド原則」とは、ICMAが事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド・ソーシャルボンド原則執行委員会(Green Bond Principles and Social Bond Principles Executive Committee)により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインをいいます。以下同じです。

(注2)「グリーンボンドガイドライン2020年版」とは、グリーンボンド原則との整合性に配慮しつつ、市場関係者の実務担当者がグリーンボンドに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈を示すこと

で、グリーンボンドを国内で更に普及させることを目的に、環境省が2017年3月に策定・公表し、2020年3月に改訂したガイドラインをいいます。

- (注3) 本投資法人は、本グリーンエクイティ・フレームワーク策定にあたり、SMB C日興証券株式会社をグリーンエクイティ・ストラクチャリング・エージェントとして起用しています。「グリーンエクイティ・ストラクチャリング・エージェント」とは、グリーンエクイティ・フレームワークの策定及びセカンド・パーティ・オピニオン取得に係る助言等を通じて、グリーンエクイティ・オフリングによる資金調達の支援を行う者をいいます。
- (注4) グリーンボンド原則において、外部レビューは、「セカンド・パーティ・オピニオン」、「検証」、「認証」、「格付」の4類型が示され、「セカンド・パーティ・オピニオン」とは専門性を有する第三者機関がグリーンボンド原則等との適合性に関する意見を表明すること、「検証」とは外部評価機関が環境基準等に関連する一定の基準（発行体が作成した内部基準も含まれます。）との適合性を保証又は証明すること、「認証」とは認定された第三者機関等が一般的に認知された外部のグリーン性評価基準への適合性を確認し認証を付与すること、「格付」とは専門性を有する調査機関や格付機関等の第三者機関が確立された格付手法を基に評価又は査定すること、をそれぞれいうものとされています。以下同じです。
- (注5) DNVは、外部レビュー機関としてグリーンボンド原則及び関連する基準を参照し、また、グリーンエクイティ・オフリング特有の調達資金の管理面を考慮した上で、本グリーンエクイティ・フレームワークの適格性を評価しています。但し、これらの諸原則、基準は、本来、投資口のような資本性のある資金調達を想定したものではありません。また、DNVは、本募集そのものについて評価を行うものではありません。DNVによる当該意見表明は、グリーンエクイティ・オフリングにより発行される投資口の財務的なパフォーマンス、投資の価値又は長期の環境便益に関して保証を提供するものではありません。DNVによる当該意見表明はあくまで本グリーンエクイティ・フレームワークに対する意見表明に過ぎず、本募集の対象である本投資法人の投資口に付された意見表明ではありません。DNVによる当該意見表明は信用格付とは異なり、また、所定の信用格付を提供し、又は閲覧に供することを約束するものではありません。

本グリーンエクイティ・フレームワークの概要は、以下のとおりです。

< 調達資金の使途 >

グリーンエクイティ・オフリングで調達された資金は、以下の適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金又は同資金のリファイナンスに充当するものとされます。

適格クライテリア

() グリーンビルディング

下記の第三者認証機関の認証のいずれかを取得又は更新済若しくは今後取得予定の物件

- ・ DBJ Green Building認証(注1)： 5つ星、4つ星又は3つ星
- ・ CASBEE(注2)： Sランク、Aランク又はB+ランク
- ・ BELS(注3)： 5つ星、4つ星又は3つ星

(注1) 「DBJ Green Building認証」とは、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産(Green Building)を対象に、5段階の評価ランク(1つ星～5つ星)に基づく認証をDBJが行うものです。以下同じです。

(注2) 「CASBEE」(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 建築環境総合性能評価システム)とは、省エネルギーや省資源、リサイクル性能等環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮等も含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。以下同じです。

(注3) 「BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)」とは、国土交通省が定める「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013)」に基づき、第三者機関が非住宅建築物を対象とした省エネルギー性能の評価及び表示を的確に実施することを目的として開始された制度です。以下同じです。

(ii) 建物に付随する再生可能エネルギー発電設備(敷地内の太陽光発電設備に限定)

(iii) 環境負荷軽減を目的とした設備(当該設備の導入が導入前よりも30%以上省エネルギーを実現するものに限定)

<プロジェクトの評価と選定のプロセス>

調達資金の用途となるプロジェクトは、本資産運用会社の物流リート部の担当者により適格クライテリアへの適合が検討され、評価及び選定を行います。四半期に1回開催される本資産運用会社のサステナビリティ委員会には事後報告を行います。サステナビリティ委員会は、サステナビリティ最終決定権者として代表取締役社長、サステナビリティ統括執行責任者として経営管理部長、本投資法人のサステナビリティ執行責任者は物流リート部長（現在は取締役が兼任）により構成されています。

<調達資金の管理>

グリーンエクイティ・オフアリングによる手取金は、グリーンエクイティ・オフアリング実行後速やかに全額を新規若しくは既存物件の取得資金又は当該資金のリファイナンスに充当する予定です。調達資金の充当が決定されるまでの間は、調達資金は現金又は現金同等物にて管理します。

<レポートニング>

本投資法人は、グリーンエクイティ・オフアリングによる投資口の発行時点で未充当資金がある場合、充当計画を本投資法人のウェブサイトで開示する予定です。グリーンエクイティ・オフアリングによる調達資金の充当状況については、充当完了後速やかに充当額及び充当対象物件を開示することとし、充当状況の開示はかかる開示をもって完了とします。


また、本投資法人は、以下の内容を本投資法人のウェブサイトで開示する予定です。

- ・取得資産の環境認証数・種類・ランク
- ・具体的な使用・消費量（本投資法人として、数字を把握できるものに限り、ポートフォリオ単位にて）
 - 上水道使用量
 - 総エネルギー消費量（電気使用量及びガス・燃料使用量）
 - CO₂排出量
 - 廃棄物排出重量
 - 太陽光発電年間発電量
 - 環境負荷軽減を目的とした設備として導入した設備の詳細及び省エネルギー効果

ポートフォリオのグリーン性

取得予定資産取得後の
ポートフォリオのグリーン比率
84.4%

取得予定資産



ロジポート川崎ベイ（準共有持分45%）
CASBEE 建築（新築）Aランク

ロジクロス厚木Ⅱ
CASBEE かながわ B+ランク

グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローン

借入先	調達金額 (百万円)	種別	年額
みずほ銀行	1,000	グリーンローン	9年
信金中央金庫	2,000		10年
新生銀行	1,000		10年
山口銀行	1,000	サステナビリティ・リンク・ローン	10年
農林中央金庫	2,000		

グリーンエクイティ・オフアリング



本取組みにおいてDNVより、グリーンエクイティ・フレームワークに対するセカンド・パーティ・オピニオンを取得

<サステナビリティ・リンク・ローン>

本投資法人が定める2030年度に向けたKPIと目標を含む以下のSPTsの達成状況を定められたモニタリングのタイミングで都度評価。達成状況に応じ、スプレッドインセンティブを付与（予定）

- ① CO₂排出原単位の30%削減（2017年度基準）
- ② グリーンビルディング認証取得割合を100%まで向上
- ③ エネルギー消費原単위를15%削減（2017年度基準）
- ④ GRESBリアルエステイト評価 4 Stars 獲得の継続

本投資法人初となるグリーンエクイティ・オフアリング

グリーンエクイティ・フレームワーク（2021年12月14日策定）

資金使途	適格クライテリアを満たすグリーンビルディングの取得資金、もしくは同資金のリファイナンスに充当
プロジェクトの選定基準とプロセス	本資産運用会社により適格クライテリアへの適合が検討・評価・選定され、サステナビリティ委員会に事後報告
資金管理の方法	実行後速やかに全額を新規若しくは既存物件の取得資金又は当該資金のリファイナンスに充当
レポートニング	調達資金の充当状況や取得資産におけるCO ₂ 排出量等の環境関連数値を開示

(イ) GRESBリアルエステイト評価(注1)(2021年実施)

GRESBは、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークで、主要機関投資家によって投資先を選定する際等に活用されています。本投資法人は2021年10月に以下のとおりの評価を取得しており、ESGへの取組みが高く評価されています。



● GRESBレーティング
2年連続最高位の 5 Stars 及び
3年連続 Green Star を取得



● GRESB開示評価 (5段階評価)(注2)
2年連続で最高位の Aレベル
の評価を取得

- (注1) 「GRESBリアルエステイト評価」とは、GRESB評価のうち、不動産の運用におけるESGの取組み度合いを測る評価をいいます。このうち、「相対評価：GRESBレーティング(5段階評価)」における「5 Stars」は、当該評価において総合スコアのグローバル順位で上位20%以内の参加者であることを示す最高位の評価であり、また、「絶対評価」における「Green Star」は、ESG推進のための方針や組織体制等を評価する「マネジメント・コンポーネント」及び保有物件での環境パフォーマンスやテナントとのESGの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す評価です。
- (注2) 「GRESB開示評価(5段階評価)」とは、GRESB評価の内、上場企業、上場投資法人及び上場ファンドのESG情報開示の充実度を測る評価をいいます。

(ウ) 気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)提言への賛同

本資産運用会社は2021年12月、TCFD提言への賛同を表明するとともに、国内賛同企業による組織であるTCFDコンソーシアムに加入しました。さらに、2022年1月、TCFDが提言する情報開示フレームワーク(ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標)に沿った内容及び本投資法人のESGへの取組みをまとめたサステナビリティレポートを発行しました。

本投資法人は、ESGへの積極的な取組みが、上場投資法人として期待されている社会的責務であり、投資主価値の最大化を図る上でも不可欠であると考えており、TCFD提言に基づく気候変動関連リスク及び機会に関する推奨開示事項(ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標)の開示を行ってまいります。

TCFDとは、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行うかを検討するため設立された「気候関連財務情報開示タスクフォース(Task Force on Climate-related Financial Disclosures)」を指します。TCFDコンソーシアムとは、日本国内でのTCFD提言に向けた機運の高まりを受け設立された団体です。効果的な情報開示や開示された情報の活用方法などの議論が行われています。



(エ) KPIとマテリアリティ

(i) 主要なKPI・目標

本投資法人及び本資産運用会社は、主要な指標である「CO₂排出原単位」、「エネルギー消費原単位」、「水使用原単位」及び「廃棄物リサイクル率」について以下のKPI・目標を設定しています。

CO ₂ 排出原単位 (注1)	エネルギー消費原単位 (注1)
30%削減	15%削減
水使用原単位 (注1)	廃棄物リサイクル率 (注2)
増加させない	70%

(注1) 「原単位」とは、単位量の製品や額を生産するのに必要な電力・熱（燃料）などエネルギー消費量の総量をいい、「CO₂排出原単位」、「エネルギー消費原単位」及び「水使用原単位」は、各年度の本投資法人のポートフォリオのCO₂排出量、エネルギー消費量及び水使用量を分子、各年度の本投資法人のポートフォリオの延床面積の合計を分母とした上で、稼働率を考慮して補正して算出します。なお、CO₂排出原単位の「30%削減」及びエネルギー消費原単位の「15%削減」とは、2017年度における各原単位を基準とし、2030年度までに原単位ベースでCO₂排出原単位30%及びエネルギー消費原単位15%の削減を実施することを意味し、水使用原単位の「増加させない」とは、2017年度における水使用原単位を基準とし、2030年度までに原単位ベースで増加させないことを意味します。

(注2) 「廃棄物リサイクル率」とは、本投資法人のポートフォリオから発生した廃棄物に対するリサイクル量の割合をいい、「70%」とは、2030年度までに廃棄物リサイクル率70%を達成することを意味します。

(ii) 特定したマテリアリティ

本投資法人及び本資産運用会社は、サステナブルな社会の実現に向けて、特に取組みを強化すべき課題をマテリアリティ（重要課題）として以下の通り特定しました。

環境 (E)	気候変動への対応/ポートフォリオのレジリエンス向上
	省資源化の推進
	ポートフォリオのグリーン化/グリーンビルディング認証の積極的取得
社会 (S)	健康・安全・快適性の向上/テナント満足度向上
	地域への貢献・地域貢献プログラムの実施
	誰もが働きやすく安全な職場環境の整備/従業員満足度の向上
ガバナンス (G)	継続的な研修の充実による人材育成
	コンプライアンス・リスク管理の徹底
	ガバナンスの充実
	ステークホルダー（投資家）への明確な情報開示の強化と対話

(オ) 格付の見通しの向上

本投資法人は、2021年11月17日にJCRより、資産規模の拡大による物件分散の進展、ポートフォリオのキャッシュフローの安定性の向上及び健全な財務運営が評価され、AA-（安定的）からAA-（ポジティブ）（注）へと、格付の見通しに変更されました。

(注) 当該格付は、JCRによる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。以下同じです。

（３）ハイブリッド型外部成長戦略

本投資法人は、三菱地所の開発力と本資産運用会社の投資案件選別力（目利き力）を活用したハイブリッド型外部成長戦略により、安定的かつ着実な資産規模の成長を目指します。本書の日付現在の優先交渉権付与予定物件（注）は、15物件・延床面積825千㎡となっています。本投資法人は、今後も引き続き優先交渉権付与予定物件を活用し、安定的かつ着実な外部成長を目指します。

（注）「優先交渉権付与予定物件」とは、本書において、三菱地所が物流施設等を売却しようとする場合には、スポンサーサポート契約に基づき、本投資法人が優先交渉を行うことが想定される物件、ブリッジファンドと匿名組合員との間で、当該ファンド保有の物流施設等を売却する場合には、当該ファンドは本投資法人と優先的に協議する旨の合意がされている物件、第三者が投資対象物件を売却する場合には、投資法人を買主候補者として優先的に協議することを前提に、投資対象物件を取得し、保有している物件及びPDPを通じて第三者が再開発を完了し、安定的な運用が見込める物件のうち、本投資法人を買主候補者として優先的に協議することが見込まれる物件を総称したものをいいます。以下同じです。

三菱地所とのスポンサーサポート契約

三菱地所は、スポンサーサポート契約に基づき、本投資法人に対してスポンサーパイプライン物件の情報提供を行うほか、総合デベロッパーとしての幅広い用地情報に基づく単独での物流施設の開発力、三菱地所の開発力や信用力を背景とする共同での施設の開発力、バリューアップの実施及びCRE戦略等の柔軟な開発戦略により、本投資法人の外部成長に寄与します。

本投資法人は、三菱地所との間のスポンサーサポート契約に基づき、同社が自ら所有する物流施設等（同社による開発物件を含みます。）を売却する場合には、第三者に売買の申込の意思表示を行う前に優先的に取得に向けた交渉を行うことができます。

三菱地所が物流施設等を売却しようとする場合に、本投資法人がスポンサーサポート契約に基づいて優先交渉を行うことが想定される物件を、後記「本資産運用会社（MJIA）ソーシングの進化」に記載のブリッジファンド（注1）及び第三者ブリッジ（注2）により供給される予定の物件並びにPDPによる開発を通じて供給される予定の物件と並ぶものとして、本書において優先交渉権付与予定物件と位置付けています。

（注1）「ブリッジファンド」とは、将来的に本投資法人が取得することを前提にした不動産等を保有する私募ファンドをいいます。以下同じです。

（注2）「第三者ブリッジ」とは、ブリッジファンド、本投資法人及び本資産運用会社を含む三菱地所グループ以外の第三者が、将来的に本投資法人が取得することを前提に不動産等を保有することをいいます。以下同じです。

また、スポンサーサポート契約に基づいて、三菱地所は、三菱地所及び本資産運用会社以外の第三者が所有又は開発する国内の投資対象不動産について、当該所有者又は開発者が売却を検討していることを知った場合には、原則として、本投資法人に対し、当該投資対象不動産に関する情報を提供するよう努めるものとされています。スポンサーサポー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 / 2 利害関係人等との取引制限 / （3）利害関係人等との取引状況 / 取引状況等 / （ア）スポンサーサポート契約」に記載のとおりです。

本資産運用会社（MJIA）ソーシングの進化

本資産運用会社は、2001年以降、ファンド組成及び物件取得を継続的に実施してきた実績を有しています。かかる実績に基づくものは、「投資案件選別力（目利き力）」と「デューデリジェンス能力」であり、この2つの力は、本資産運用会社の不動産ファンド運用力として結実しています。本資産運用会社は、かかる目利き力とデューデリジェンス能力に裏打ちされた不動産ファンド運用力及び進化したソーシング力を今後も活用し、テナントニーズを捉えた競争力の高い物流施設への厳選投資を実施します。また、本資産運用会社は、このような不動産ファンド運用力を活用したブリッジファンドスキーム（注1）、第三者ブリッジスキーム（注2）、パートナーとのリレーションシップを元にしたPDP及びCRE戦略の活用等の多様な取得手法により、柔軟かつ多様な物件取得戦略を推進します。

（注1）「ブリッジファンドスキーム」とは、資本市場環境や物件取得のタイミングに応じてブリッジファンドを活用し、機動的に物件を取得する手法をいいます。以下同じです。

(注2)「第三者ブリッジスキーム」とは、資本市場環境や物件取得のタイミングに応じて第三者ブリッジを活用し、機動的に物件を取得する手法をいいます。以下同じです。

(ア)ブリッジファンドスキームを活用した優先交渉権付与予定物件

本資産運用会社は、本投資法人を将来的な物件売却先としたブリッジファンドを組成しています。ブリッジファンド保有の投資対象物件を売却する場合には、ブリッジファンドは本投資法人と優先的に協議する旨を、ブリッジファンドと匿名組合員の間で合意をしています。かかる合意の対象となった物件を、本書において、優先交渉権付与予定物件と位置付けています。これは、前記「三菱地所とのスポンサーサポート契約」に記載の三菱地所が物流施設等を売却しようとする場合に、本投資法人がスポンサーサポート契約に基づいて優先交渉を行うことが想定される物件と同様に、優先交渉権付与予定物件と位置付けています。

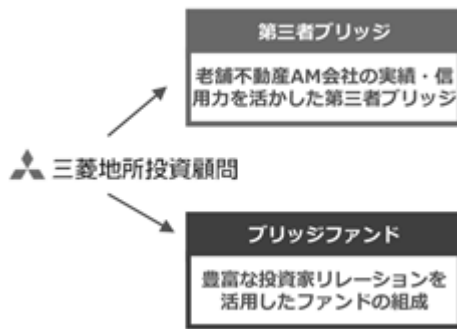
(イ)本資産運用会社によるブリッジファンドの組成及びスポンサーグループによる一気通貫したサポート

本資産運用会社が組成するブリッジファンドは、本資産運用会社の私募ファンド組成・運用に係る長年の経験に基づいたファイナンス戦略を活用した金融機関からのローンや豊富な投資家リレーションを活用したエクイティ出資による資金調達等、本資産運用会社の資産運用のノウハウを活用しています。さらに、三菱地所からのエクイティ出資によるセムポート出資や、三菱地所グループのノウハウを活かしたグループ会社によるPM業務の一部受託及び本資産運用会社の不動産ファンド運用力を活用したAM業務の受託といった、スポンサーグループによる一気通貫したサポートを活用する点を特徴としています。

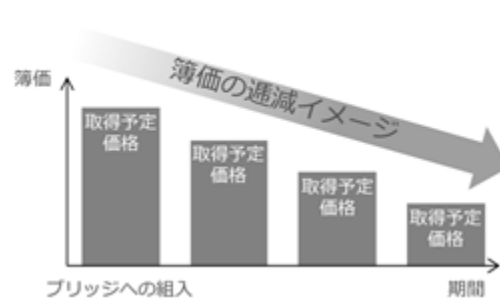
本投資法人は、ブリッジファンドによる取得手法の利点として、取得時期、案件規模及び情報経路等を総合的に勘案し、最適なブリッジ手法を選定することが可能であり、取得タイミングや取得価格等の条件が整ったところで本投資法人が物件を取得することが可能であることや、取得時期の調整とブリッジにおける簿価の逡減効果やブリッジ投資家の要求利回りと物件の利回りのギャップを活かした取得価格の調整が図れることが挙げられると考えており、今後も不動産市況や資本市場環境を踏まえ、必要に応じてブリッジファンドを活用し、本投資法人による柔軟な物件取得を目指します。

(ウ)第三者ブリッジを活用した優先交渉権付与予定物件

本資産運用会社は、ブリッジファンド、本投資法人及び本資産運用会社を含む三菱地所グループ以外の第三者が、本投資法人を将来的な売却先候補として物件を保有する第三者ブリッジスキームを活用しています。当該第三者が、投資対象物件を売却する場合に本投資法人を買主候補者として優先的に協議することを前提に、投資対象物件を取得し保有している場合には、かかる物件を本書において、優先交渉権付与予定物件と位置付けています。これは、前記「三菱地所とのスポンサーサポート契約」に記載の三菱地所が物流施設等を売却しようとする場合に、本投資法人がスポンサーサポート契約に基づいて優先交渉を行うことが想定される物件と同様に、優先交渉権付与予定物件と位置付けています。



薄価の遞減



(エ) PDP (Partnership Development Program) による開発物件の取得

本書において、PDPとは、本資産運用会社が築いた幅広いネットワークにより開発物件情報のソーシングを行い、実際に開発事業を行うパートナー（注）と本資産運用会社との強固なリレーションシップ及び三菱地所グループの高い信用力を基に、開発後の物件を本投資法人のパイプラインに組み入れることを視野に入れて行われる開発に係る一連の取組みをいいます。

本投資法人は、PDPによる開発物件の取得の利点として、本資産運用会社が開発段階から関与することによる投資機会の拡大及び取得価格の相対的な抑制が可能である点が挙げられると考えており、今後もパートナーと本資産運用会社との強固なリレーションシップと三菱地所グループの高い信用力を積極的に活用し、三菱地所グループの開発物件以外にも本資産運用会社による独自の開発物件のパイプライン組み入れを目指します。

本資産運用会社は、かかるPDPを活用して、安定的な運用に目途がついた物件のうち、本投資法人を買主候補者として優先的に協議することが見込まれる物件を、本書において、優先交渉権付与予定物件と位置付けています。これは、前記「三菱地所とのスポンサーサポート契約」に記載の三菱地所が物流施設等を売却しようとする場合に、本投資法人がスポンサーサポート契約に基づいて優先交渉を行うことが想定される物件と同様に優先交渉権付与予定物件と位置付けています。

（注）パートナーとは、三菱地所グループ以外のデベロッパー、ゼネコン及び特定目的会社等を指します。



< 本投資法人のパイプライン >

優先交渉権付与予定の15物件・延床面積825千㎡を活用し、安定的かつ着実な外部成長を目指します

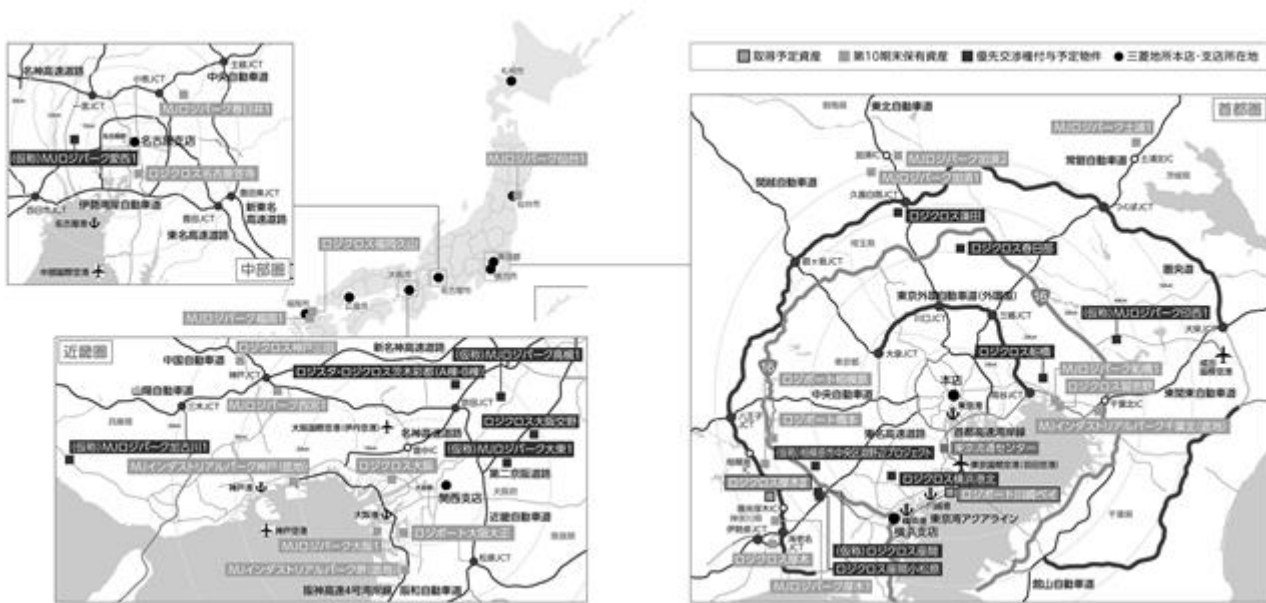
取得予定資産

スポンサー開発		三菱地所物流リート投資法人		本資産運用会社ソーシング	
三菱地所 ●幅広い用地情報に基づく単独での物流施設開発力 ●三菱地所の開発力や信用力を背負とする共同での施設開発力		Logicross ロジクロスとは 三菱地所の全国各地で展開する 物流施設ファンドを指します		MJ Logipark MJロジパークとは 本投資法人が第二者の事業家から取得した、 又は取得予定の物件を指します	
三菱地所グループ開発の優先交渉権付与予定物件			本資産運用会社ソーシング及び運用中の優先交渉権付与予定物件		
 稼働率 100% ロジクロス横浜北 (16千㎡) 2019年竣工	 稼働率 100% ロジクロス蒲田 (79千㎡) 2021年竣工	 稼働率 100% ロジスタ・ロジクロス茨木新都 (B棟) (31千㎡) 2021年竣工	 稼働率 100% ロジポート川崎ハイ (296千㎡) 2021年竣工	 稼働率 100% ロジクロス原木Ⅱ (35千㎡) 2019年竣工	 PDP 稼働率 100% (仮称) MJロジパーク高槻1 (19千㎡) 2021年竣工
 稼働率 100% ロジスタ・ロジクロス茨木新都 (A棟) (115千㎡) 2021年竣工	 稼働率 100% ロジクロス春日部 (39千㎡) 2021年竣工	 稼働率 100% ロジクロス船橋 (23千㎡) 2021年竣工	 稼働率 100% (仮称) MJロジパーク印西1 (22千㎡) 2021年竣工	PDP (Partnership Development Program) ●本資産運用会社が主体的に開発アレンジメントを行う 開発型ブリッジ ●開発事業者・建設会社・仲介会社などのパートナー企業と、それぞれの持つニーズを補う形で本資産運用会社が案件をリード ●建物が竣工しリリースアップした後に本投資法人が優先的に取得検討可能	
 稼働率 100% ロジクロス座間小松原 (84千㎡) 2022年竣工予定	 稼働率 100% (仮称) ロジクロス座間 (183千㎡) 2023年竣工予定	 稼働率 100% (仮称) 相模原市中央区 瀬野辺プロジェクト (175千㎡) 2023年竣工予定	 稼働率 100% ロジクロス大森文野 (20千㎡) 2022年竣工予定	 PDP 稼働率 100% (仮称) MJロジパーク加志川1 (133千㎡) 2022年竣工予定	 PDP 稼働率 100% (仮称) MJロジパーク豊西1 (50千㎡) 2022年竣工予定
 稼働率 100% ロジクロス座間小松原 (84千㎡) 2022年竣工予定	 PDP 稼働率 100% (仮称) MJロジパーク大塚1 (11千㎡) 2022年竣工予定	 PDP 稼働率 100% (仮称) MJロジパーク大塚1 (11千㎡) 2022年竣工予定	 PDP 稼働率 100% (仮称) MJロジパーク大塚1 (11千㎡) 2022年竣工予定	 PDP 稼働率 100% (仮称) MJロジパーク大塚1 (11千㎡) 2022年竣工予定	 PDP 稼働率 100% (仮称) MJロジパーク大塚1 (11千㎡) 2022年竣工予定

ハイブリッド・モデルの活用によるパイプラインの更なる拡充

- (注1) 三菱地所が自ら所有する物流施設等（同社による開発物件を含みます。）を売却しようとする場合、原則として本投資法人にスポンサーサポート契約に基づく優先交渉権が付与されます。但し、かかる優先交渉権付与予定物件については、共有者、準共有者又は共同事業者（当該投資対象不動産を保有する特別目的会社への匿名組合出資、優先出資その他の手法により出資する者）が存在する場合であって、本投資法人への優先交渉権の付与又は売却につき、それらの者の同意が得られない場合等、スポンサーサポート契約に基づく優先交渉権が付与されない場合があります。
- (注2) 「単独開発」又は「共同開発」とは、それぞれ、三菱地所グループが「単独」で開発をした場合、又は、グループ外の第三者と「共同」して開発をした場合を指します。
- (注3) 本書の日付現在、取得予定資産を除き、本投資法人が上記の優先交渉権付与予定物件の取得を決定した事実はなく、また将来的にこれらの物件が本投資法人に組み入れられる保証もありません。
- (注4) 「稼働率」は、本書の日付現在における上記各建物に係る賃貸可能面積に対して、賃貸借契約に基づき賃貸が開始している賃貸面積が占める割合を、「内定率」は、本書の日付現在における上記各建物に係る賃貸可能面積に対して、賃貸借契約の予約契約が締結されている賃貸面積が占める割合を記載しています。
- (注5) 竣工予定の建物は、完成予想図であり、実際に竣工する建物とは異なる可能性があります。本書で使用されている竣工予定の建物につき、以下同じです。
- (注6) 「今期公表物件」とは、2021年8月期（第10期）決算説明会資料で初めて公表した物件を、「New」とは本書で初めて公表した物件を指します。

<本投資法人及び三菱地所グループのポートフォリオマップ>



(注) 本書の日付現在、保有資産及び取得予定資産を除き、本投資法人が上記の物件の取得を決定した事実はなく、また将来的にこれらの物件が本投資法人に組み入れられる保証もありません。

(オ) バリュアアップの実施及びCRE戦略の活用

本投資法人は、以上のような多様な取得手法の利用に加え、本資産運用会社によるバリュアアップの実施やCRE戦略も活用し、安定的かつ着実な資産規模の成長を目指します。

MJロジパーク春日井1においては、本資産運用会社のリーシング力を発揮し、ブリッジファンド取得時の稼働率が46%であったのを、本投資法人の取得時には100%に改善し、低稼働物件の早期リースアップを実現しました。また、MJロジパーク仙台1においては、ドライバー用屋外トイレの設置によりテナント満足度を向上させるとともに、垂直搬送機を新設しテナント利便性を向上させ、対象面積の5,000㎡において、2020年の契約改定時には賃料改定変動率(注)+10.7%の賃料増額を実現しました。このような本資産運用会社の取組みは、本投資法人への安定的な物件組み入れに寄与しています。



(注)「賃料改定変動率」は、各物件のうち記載される対象面積に関して、直近で締結されたテナントとの賃貸借契約に係る締結前後の賃料の変動率を記載しています。

また、本資産運用会社は、三菱地所グループの高い信用力及び独自のネットワークを活用し、各企業の保有不動産の実情に応じた戦略提案を行ったうえで本投資法人のパイプラインへの組み入れも行っています。



（４）ハイブリッド型内部成長戦略

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの平均稼働率は、99.8%（2021年11月末日現在）であり、本募集後も高稼働率を維持する予定です。本投資法人は、今後も三菱地所グループの豊富な法人顧客リレーションを活かしたリーシング力及び物流施設開発・運営事業によって蓄積された運営ノウハウに加え、本資産運用会社の多様なアセットタイプのファンド運用実績に裏打ちされた安定的な不動産ファンド運用力と独自のテナントリレーションを活かした安定的な物流施設の運営ノウハウをハイブリッド活用していくことで、物流事業者や荷主と良好な関係を構築し、高稼働率と着実な賃料改定及び建物・土地固定資産評価の見直し並びにグリーンリース契約（注）に基づくLED化改修、電気受給契約先の見直し及び太陽光発電設備の新設等の独自施策を通じた内部成長を目指します。

（注）「グリーンリース契約」とは、貸主側が環境に配慮した設備導入費用を負担する代わりに、設備導入により想定される費用削減分の一部を借主が貸主に支払う契約をいい、貸主及び借主が環境負荷の削減効果とともに享受することを目指す仕組みです。以下同じです。

賃料改定による内部成長の実現

本投資法人は、賃貸借契約期間が満了を迎える契約について、着実な賃料増額改定を通じた内部成長の実現を目指しています。本投資法人は2018年8月期（第4期末）から8期連続で賃料増額改定を実現しており、2021年8月期における、平均賃料改定変動率（注1）は+13.9%、増額部分の平均賃料改定変動率（注2）は+14.9%、2022年2月期においては、本書の日付現在、平均賃料改定変動率は+5.8%、増額部分の平均賃料改定変動率は+6.1%となる見込みです（倉庫部分の賃貸面積ベース）。また、2022年8月期に賃貸借契約期間が満了を迎える賃貸借契約については、本書の日付現在において、6.4%（倉庫部分の賃貸面積ベース）が既に契約期間満了後の新規契約を締結済みであり、4.1%（倉庫部分の賃貸面積ベース）の賃貸借契約において、賃料増額改定となっており、賃料増額トレンドは継続する見込みです。

（注1）「平均賃料改定変動率」は、各期末時点までにテナントとの賃貸借契約期間が満了を迎え、新契約が締結された賃貸区画の新契約締結前後の賃料の変動率を賃貸面積で加重平均して記載しています。また、平均賃料改定変動率は、賃貸借契約が満了を迎えておらず、賃貸借契約期間中に賃料改定を行った賃貸面積を含めて算出しています。以下同じです。

（注2）「増額部分の平均賃料改定変動率」は、賃貸借契約期間の満了を迎え、新契約が締結された賃貸区画のうち、新契約締結の賃料が賃料改定前後で増額された賃貸区画の賃料の変動率を賃貸面積で加重平均して計算しています。また、増額部分の平均賃料改定変動率は、賃貸借契約が満了を迎えておらず、賃貸借契約期間中に賃料の増額改定を行った賃貸面積を含めて算出しています。以下同じです。

< 賃料改定状況の推移及び賃貸借契約期間満了時期の分散状況 >



（注1）賃貸借契約期間満了時期の分散状況については、保有資産及び取得予定資産に係る2021年11月末日現在における賃貸借契約期間満了時期を示しています。

（注2）「賃料据置」及び「賃料増額」は、各期末時点までにテナントとの賃貸借契約期間が満了を迎える、若しくは迎えた賃貸借契約のうち、新契約が締結された賃貸区画のうち、新契約締結前後で賃料が据置きであった賃貸区画及び賃料が増額された賃貸区画の比率をそれぞれ記載しています。

賃料改定によらない独自施策による内部成長の実現

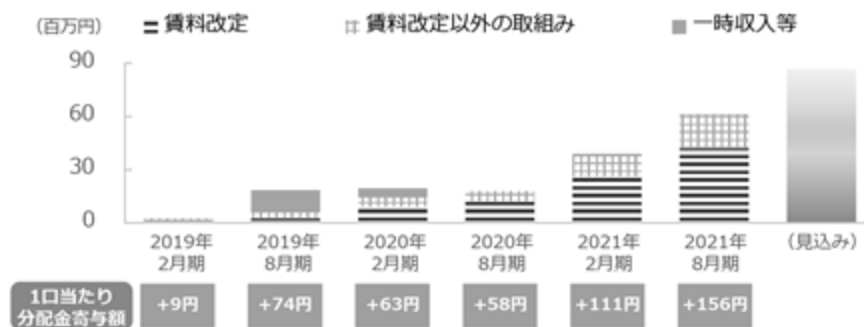
本投資法人は、前記 の賃料改定による内部成長に加え、本資産運用会社の豊富な実績に基づく不動産ファンド運用力により、建物・土地固定資産評価の見直しやグリーンリース契約に基づくLED化改修、電気受給契約先の見直し及び太陽光発電設備の新設等の賃料改定によらない独自施策による内部成長を実現しています。

- LED化改修による収益向上
MJロジパーク福岡1、ロジポート相模原、ロジポート橋本
- 屋根への太陽光パネルの設置による収入増
MJロジパーク福岡1、MJロジパーク厚木1
- 駐車場増設によるテナント満足度の向上及び収入増
ロジポート大阪大正、MJロジパーク仙台1
- 建物・土地固定資産評価の見直しによるコスト削減
MJロジパーク船橋1、ロジポート相模原、MJロジパーク加須1、ロジクロス厚木、ロジポート大阪大正



着実な内部成長の積み上げ

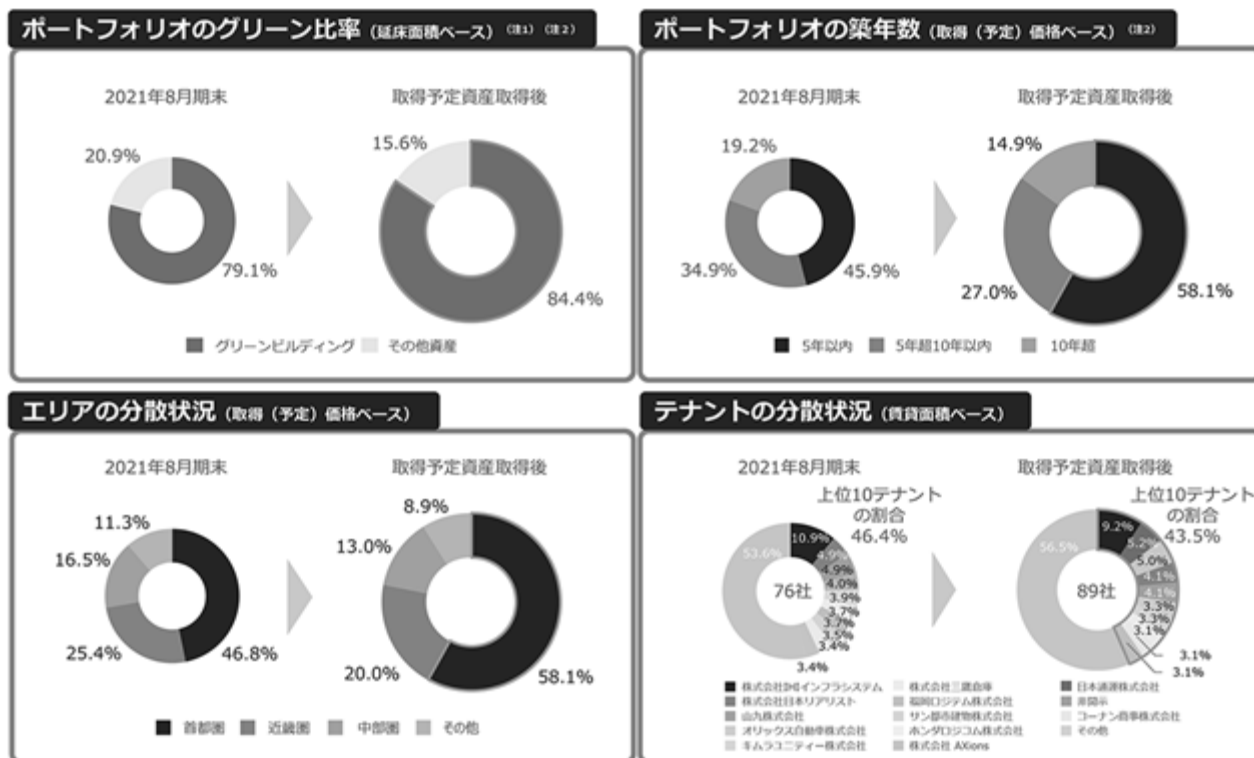
本投資法人は、前記 の賃料改定及び前記 の賃料改定によらない独自施策を通じて、2019年2月期時点で2.2百万円だった分配金寄与額は2021年8月期時点で61.2百万円に拡大しています。このように、本投資法人は上場以降安定的に内部成長を実現しており、今後も継続的な内部成長の積み上げを見込んでいます。



(注) 上図は、賃料改定、賃料改定以外の取組み(グリーンリース契約に基づくLED化改修、駐車場増設、太陽光発電設備の新設及び電気受給契約先の見直し等)及び一時収入(固都税の見直し)による本投資法人の収益が増加又は費用が減少した金額の合計を、その影響が続く期にわたって加算したものを示しています。

取得予定資産取得後のテナント及びポートフォリオの状況

本投資法人の2021年8月期末時点及び取得予定資産取得後のポートフォリオのグリーン比率（延床面積ベース）（注1）、築年数（取得（予定）価格ベース）及びエリアの分散状況（取得（予定）価格ベース）並びにテナントの分散状況（賃貸面積ベース）は以下のとおりです。これらはいずれも本投資法人の収益の安定性に寄与するとともに、着実な内部成長に寄与するものと、本投資法人は考えています。



（注1）「ポートフォリオのグリーン比率（延床面積ベース）」の定義については、後記「（8）ESGへの取組み／ ESGに対する各種取組み」をご参照ください。

（注2）「ポートフォリオのグリーン比率（延床面積ベース）」並びに「ポートフォリオの築年数（取得（予定）価格ベース）」について、延床面積並びに築年数の算出においては、底地物件を除いて算出しております。

（5）財務戦略

本投資法人は、三菱地所が長年培ってきた信用力を活かした健全性を重視した財務運営を基本とし、成長性にも配慮したLTVコントロールを行うとともに、効率的なキャッシュマネジメントによる投資主価値の向上を目指します。本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保と運用資産の規模の着実な成長及び運用の安定性を考慮し、機動的かつ健全性を重視した財務戦略を実行していきます。また、本投資法人は、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態等のバランス、返済期限の分散等にも十分配慮して借入れを行うものとします。

本借入れ及び本第三者割当ローンの概要

本投資法人は、取得予定資産の取得資金（取得予定資産の取得に係る消費税の支払いのための資金を含みます。）の一部に充当するため、2022年3月1日付で本借入れを実行することを予定しています。本借入れは、主として国内有力金融機関より行われ、借入金額総額を23,000百万円（注1）、借入期間を1年、4年、5年、6年、7年、8年、9年及び10年とすることを想定しています。なお、本消費税ローンは、株式会社みずほ銀行の当座貸越ローンによる借入れを予定しています。また、本借入れのうち、株式会社三菱UFJ銀行からの借入れはJ-REIT向けESG評価ローン（注2）を予定しています。

（注1）借入金額総額は、本書の日付現在における予定を記載したものであり、実際の借入金額は、本募集又は本第三者割当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）J-REIT向けESG評価ローンについては、後記「グリーンファイナンス／（エ）その他のESG調達」をご参照ください。

また、本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、本借入れに加え、2022年3月1日付で本第三者割当ローン(注)を実行することを予定しています。本第三者割当ローンは、株式会社みずほ銀行の当座貸越ローンによる借入れを予定しています。なお、本第三者割当ローンは、本第三者割当の手取金又は手元資金によりその全額を弁済する予定です。

但し、本書の日付現在、本投資法人は、本借入れ(本消費税ローンを除きます。)に関する個別金銭消費貸借契約を締結していません。当該本借入れは、各金融機関による貸出審査手続における最終決裁が完了し、本投資法人と当該金融機関との間で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が全て充足すること等を条件とします。そのため、実際に当該本借入れが行われることは保証されているものではなく、また、その内容も本書に記載されているものから変更されることがあります。

また、本書の日付現在、本投資法人は、2022年3月1日付実行に係る株式会社みずほ銀行の当座貸越ローンによる借入れ(本消費税ローン及び本第三者割当ローンを含みます。)の申込を予定していますが、株式会社みずほ銀行による貸出審査手続における最終決定が完了し、別途定められる貸出前提条件が全て充足すること等を条件とします。そのため、実際に株式会社みずほ銀行の当該当座貸越ローンによる借入れが行われることは保証されているものではなく、また、その内容も本書に記載されているものから変更されることがあります。

(注)「本第三者割当ローン」とは、本募集と同時に実行を予定している第三者割当ローン(1,100百万円)をいいます。「本第三者割当ローン」については、前記「(2)インベストメント・ハイライト-「三本の柱」に基づく一貫した成長戦略による、継続的な投資主価値の向上/ Discipline - 規律を持った物件取得による投資主価値の向上/ <取得予定資産取得による主要指標の変化>」の(注4)を併せてご参照ください。

財務ハイライト(本借入れ後)

(ア)財務基盤の安定性

本借入れ後(注1)の本投資法人の主要な財務指標については、長期負債比率が97.5%(注2)、固定金利比率が97.5%(注3)です。また、本借入れ後の平均残存負債年数が5.9年(注4)、長期有利子負債のみの平均残存負債年数が6.1年(注4)となる見込みです。したがって、本借入れ後においても、財務基盤の安定性を確保できるものと本投資法人は考えています。

(注1)「本借入れ後」とは、本募集及び本第三者割当の払込み並びに本借入れ及び本第三者割当ローンの実行後、本第三者割当の手取金又は手元資金により本第三者割当ローンの全額を弁済した後の状況を意味します。以下同じです。なお、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、SMB C日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてSMB C日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合、本借入れ後の各想定値は、実際の数値と一致するとは限りません。

(注2)本借入れ後の「長期負債比率」とは、本借入れ実行後における本投資法人の有利子負債の総見込額のうち、借入実行日から返済期限までが1年超の有利子負債の総見込額が占める比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3)本借入れ後の「固定金利比率」とは、本借入れ実行後における本投資法人の有利子負債の総見込額のうち、固定金利による有利子負債の総見込額が占める比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4)本借入れ後の「平均残存負債年数」とは、本借入れ後における、本借入れの実行予定日(2022年3月1日)時点から返済期限までの残存期間を、本借入れの実行予定日現在における各有利子負債(見込)残高に応じて加重平均した数値を小数第2位を切り捨てて記載しています。

(イ)三菱地所の高い信用力を背景とした財務運営

本投資法人は、スポンサーである三菱地所の高い信用力を背景として、安定的な財務運営を図ります。本投資法人は、本書の日付現在で、JCRから長期発行体格付(AA-(ポジティブ))を取得しています。本投資法人の平均負債コストは、本借入れ後は0.42%(全借入れ)(注)及び0.43%(長期借入金のみ)(注)となる見込みです。なお、当該平均負債コストには金融機関に支払われた融資手数料等が含まれています。

(注)本借入れ後の「平均負債コスト」は、本借入れ後における各有利子負債に適用される利率(見込)に金融機関に支払われた融資手数料等を加え、各有利子負債の(見込)額で加重平均した平均値を小数第3位を四捨五入して記載しています。

（ウ）規律を持ったLTVの活用で物件取得余力は拡大

本投資法人のLTVは、2021年8月期末現在においては32.7%であり、本募集後において35.1%となることを見込んでいます。また、LTVを40%まで引き上げた場合の取得余力（注）は180億円程度、LTVを50%まで引き上げた場合の取得余力（注）は670億円と大きく、マーケットに依存しない外部成長の蓋然性が高いものと考えています。

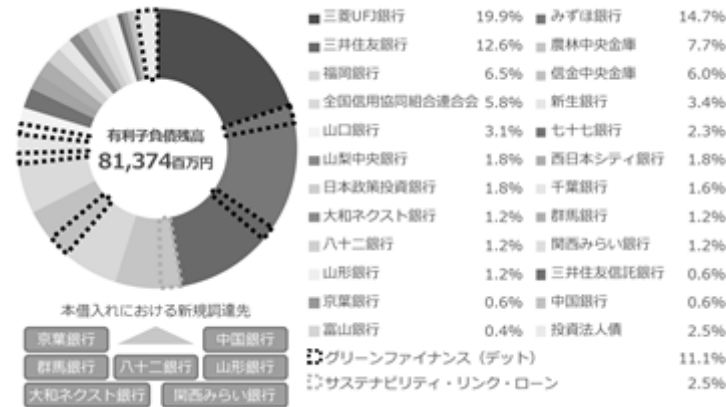
（注）「LTVを40%まで引き上げた場合の取得余力」は、本募集後のLTVを仮に40%まで引き上げた場合における取得余力を、「LTVを50%まで引き上げた場合の取得余力」は、本募集後のLTVを仮に50%まで引き上げた場合における取得余力を記載しています。なお、当該金額は、当該金額の負債性資金の調達及び調達する負債性資金による物件取得ができることを保証又は約束するものではありません。また、実際の本募集及び本第三者割当における発行価額の総額が、本書の日付現在の見込額よりも少額又は多額となった場合には、それに応じて実際の本借入れ後の取得余力は上記の金額よりも低く又は高くなる場合があります。

長期負債比率 97.5 %	固定金利比率 97.5 %	平均残存負債年数 (全有利子負債/長期有利子負債のみ) 5.9 年 / 6.1 年	平均負債コスト (全有利子負債/長期有利子負債のみ) 0.42 % / 0.43 %
長期発行体格付 (JCR) (2022年2月7日時点) AA- (ポジティブ)	本募集後のLTV 35.1 %	グリーンファイナンス (デット) 合計/調達上限 (本募集後) 90 / 578 億円程度	LTV40%/ 50%まで 引き上げた場合の取得余力 180 / 670 億円程度

調達先の分散状況及び有利子負債の返済期限の分散状況（本借入れ後）

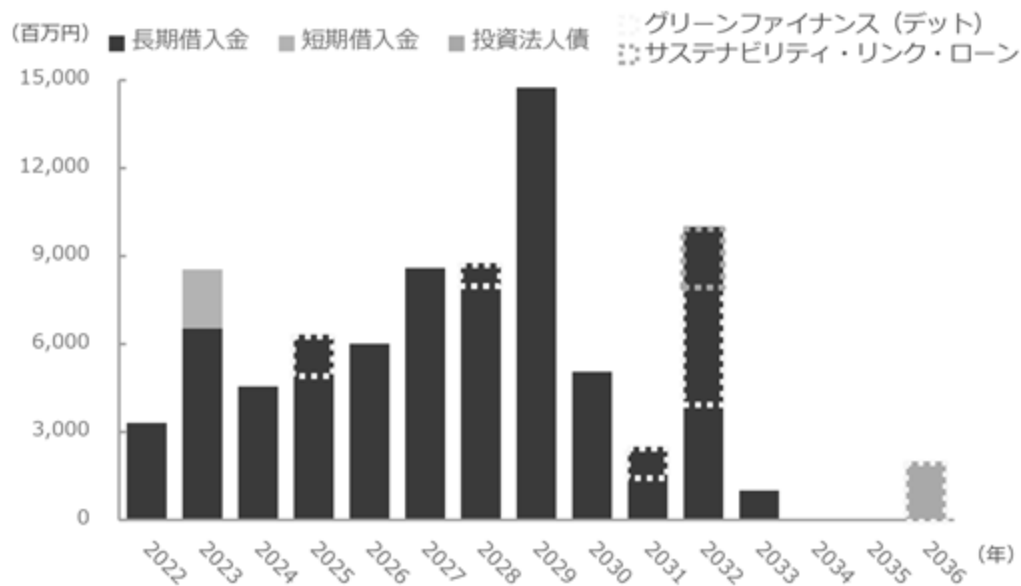
本投資法人は、本借入れにおいて、既存有力金融機関に加え、新規に株式会社大和ネクスト銀行、株式会社群馬銀行、株式会社八十二銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社山形銀行、株式会社京葉銀行及び株式会社中国銀行の7金融機関からの借入れを実施する予定です。これにより、本借入れ後も継続して有力な23金融機関による強固なバンクフォーメーションを構成することができるものと、本投資法人は考えています。

< 調達先の分散状況（本借入れ後） >



（注）借入（見込）金額の比率を示しています。

< 有利子負債の返済期限の分散状況（本借入れ後） >



（注）借入（見込）金額を示しています。

グリーンファイナンス（デット）

（ア）グリーンローン

本投資法人は、外部機関によるESG評価を活用した資金調達に積極的に取り組んでいます。2022年3月1日付株式会社みずほ銀行、信金中央金庫、株式会社新生銀行及び株式会社山口銀行からの借入金合計5,000百万円は、グリーンファイナンス・フレームワーク（デット）に基づくグリーンローンによる調達を実施する予定です。グリーンファイナンス・フレームワーク（デット）に対しては、グリーンボンド評価機関であるJCRより、「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」における最上位の「Green 1(F)」^(注)の評価を取得しています。

^(注)「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、個別のグリーンボンド又はグリーンローンではなく発行体等のグリーンボンド発行又はグリーンローン借入方針に対して、グリーンボンド原則、グリーンローン原則又は環境省作成のグリーンボンドガイドラインへの適合性の確認を目的としたJCRが行う評価をいい、Green 1(F)を最上位とする5段階（Green 1(F)～Green 5(F)）で表示されます。

（イ）サステナビリティ・リンク・ローン

本投資法人は、ESG評価を活用した資金調達の新たな取り組みとして、2022年3月1日付株式会社農林中央金庫からの借入金2,000百万円について、サステナビリティ・リンク・ローン（以下「SLL」といいます。）^(注)による調達を実施する予定です。本投資法人はSLLの個別貸付人である農林中央金庫と協議を行い、本投資法人が定める2030年度に向けたKPIと目標を含む以下のSPTsの達成状況を定められたモニタリングのタイミングで都度評価し、達成状況に応じ、スプレッドインセンティブが付与される予定です。また、SLLの契約締結にあたっては、国際的な指針であるSLL原則への準拠性や、設定したSPTsの合理性について、JCRより第三者意見を取得する予定です。

- ① CO₂排出原単位の30%削減（2017年度基準）
- ② グリーンビルディング認証取得割合を100%まで向上
- ③ エネルギー消費原単位を15%削減（2017年度基準）
- ④ GRESBリアルエステイト評価 4 Stars 獲得の継続

^(注)「SLL」とは、借り手のESG戦略と整合した取組目標（Sustainability Performance Targets: SPTs）を設定し、SPTsの達成状況に応じて金利等の融資条件が変動する融資をいいます。

（ウ）グリーンボンド

本投資法人は、サステナビリティ向上への取組みを推進するとともに、財務基盤の更なる強化を図るため、2021年4月14日付で、グリーンファイナンス・フレームワーク（デット）に基づき、以下の条件でグリーンボンドを発行しました。また、本投資法人は、グリーンボンドの発行を通じ、資金調達手法の多様化、更なる投資家層の拡大、更なる信用力の強化及びESGへの取組み強化を目指します。

名称	第1回無担保投資法人債（グリーンボンド）	資金の活用対象としたグリーン適格資産		
発行総額/年限	20億円/15年			
利率	年0.700%	ロシポート大阪大正 BELSP評価 ★★★★★ (ZEB Ready) CASBEES評価 不動産5ランク	ロジクロス大阪 BELSP評価 ★★★★★ CASBEES評価 不動産5ランク	ロジクロス名古屋笠寺 BELSP評価 ★★★★★ CASBEES評価 不動産5ランク
債券格付(JCR)	AA-			
第三者評価	JCRより「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green 1 (F)」を取得			

このような外部機関によるESG評価を活用した資金調達の取組みにより、本募集後の本投資法人のグリーンファイナンス（デット）合計は9,070百万円、本募集後のグリーンファイナンス（デット）調達上限^(注)は57,899百万円となることを見込んでいます。

	調達金額 (百万円)	調達時期	返済・償還時期	充当状況
グリーンローン	1,350	2021年3月9日	2025年3月9日	充当済
グリーンローン	720	2021年9月14日	2028年9月14日	充当済
グリーンボンド	2,000	2021年4月14日	2036年4月14日	充当済
グリーンローン	1,000	2022年3月1日	2031年3月1日	充当予定
グリーンローン	2,000	2022年3月1日	2032年3月1日	充当予定
グリーンローン	1,000	2022年3月1日	2032年3月1日	充当予定
グリーンローン	1,000	2022年3月1日	2032年3月1日	充当予定
グリーンファイナンス（デット）合計 （本借入れ後）	9,070	-	-	-
グリーンファイナンス（デット）調達上限 （本募集後）（注）	57,899	-	-	-

（注）本募集後の「グリーンファイナンス（デット）調達上限」は、以下の計算式により求められます。「グリーン適格資産」の定義については、後記「（8）ESGへの取組み / 本投資法人のESGに対する各種取組み」をご参照ください。
 本募集後のグリーン適格資産（164,956百万円）×本募集後のLTV（35.1%）

（エ）その他のESG調達

上記以外のESG調達として、本投資法人は2022年3月1日付の株式会社三菱UFJ銀行からの借入金1,000百万円についてJ-REIT向けESG評価ローンを予定しています。また、2019年9月30日付以降の株式会社三菱UFJ銀行からの借入金合計9,000百万円はJ-REIT向けESG評価ローン、2020年9月1日付の株式会社三井住友銀行からの借入金1,150百万円はSDGs（注）推進資金調達です。

J-REIT向けESG評価ローンは、本投資法人が最高位の「Sランク」を取得している株式会社三菱UFJ銀行による「MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR」を活用したもので、三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社が企業のESGに関する取組みが戦略的に行われているかを評価した上で実行される融資をいいます。

SDGs推進資金調達は、融資の実行、条件の設定に当たって、株式会社三井住友銀行と株式会社日本総合研究所が作成した独自の評価基準に基づき企業のSDGsに関する現状の取組みを評価した上で実行される融資をいいます。

本投資法人は、J-REIT向けESG評価ローン及びSDGs推進資金調達をいずれもJ-REIT第1号案件として取り組んでいます。

（注）「SDGs」とは、持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals）の略称であり、2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。以下同じです。



キャッシュマネジメント：減価償却費の活用方針

本投資法人は、減価償却費の30%相当額を利益超過分配金額の目途とし、原則として每期継続的に利益超過分配を実施する方針であり（注）、減価償却費を活用した効率的なキャッシュマネジメントに努めています。

また、継続的な利益超過分配に加えて、新投資口発行等の資金調達又は大規模修繕等により、一時的に1口当たり分配金の額が一定程度減少することが見込まれる場合は、1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。

（注）本書の日付現在の保有資産及び取得予定資産に係る東京海上ディール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合計した額の12か月平均額は、230百万円です。また、本投資法人は、建物部分の減価償却費の算定方法につき、定額法を採用しており、当該会計処理で計算した場合の2022年3月1日から2022年8月31日までの期間における本書の日付現在の保有資産及び取得予定資産の減価償却費の合計額は1,100百万円、月額平均183百万円を想定しており、2022年9月1日から2023年2月28日までの期間における本書の日付現在の保有資産及び取得予定資産の減価償却費の合計額は1,108百万円、月額平均184百万円を想定しています。なお、本投資法人が準共有持分を有する資産に係る当該費用は、各物件の信託受益権の準共有持分割合に相当する数値を使用しています。

(6) 本投資法人の成長と投資主基盤の拡大

投資口価格及び時価総額の推移

上場時は574億円だった本投資法人の時価総額は本募集前には1,754億円まで拡大しており、本募集後には1,998億円まで拡大する予定です(注1)。このように、本投資法人は、継続的な公募増資に加え、投資口価格を着実に上昇させることで、時価総額の拡大を実現してきました。今後も時価総額の拡大を継続し、更なる主要インデックスへの組入れを実現させることで、投資口の流動性を更に向上させ、投資主価値向上を目指します。



(注1) 「本募集前の時価総額」は、2022年1月21日時点における時価総額を記載しています。

(注2) 「本募集後の想定時価総額」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。

本募集後の想定時価総額 = 2022年1月21日時点の時価総額 + 本募集における発行価額の総見込額 + 本第三者割当における発行価額の総見込額*

* 「本募集における発行価額の総見込額」は23,309百万円、「本第三者割当における発行価額の総見込額」は1,165百万円となります。

「本募集における発行価額の総見込額」及び「本第三者割当における発行価額の総見込額」のいずれも、2022年1月21日(金)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。

なお、オーバーアロットメントによる売出しの売出数は需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの全部又は一部が行われないこととなった場合には、その限度で本第三者割当における発行数(上限)が減少します。また、本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、実際の本募集後の時価総額が想定時価総額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、かかる想定時価総額は、上記に基づく試算値にすぎず、本募集、オーバーアロットメントによる売出し及び本第三者割当により達成されることを保証するものではありません。

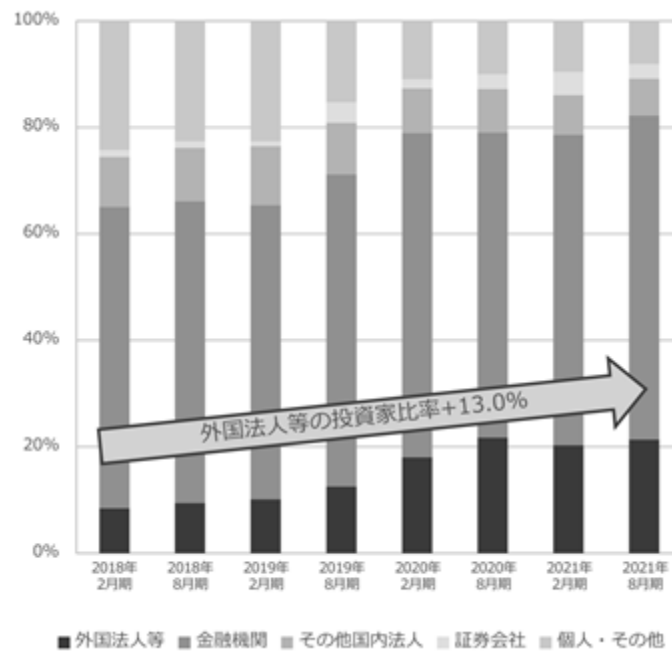
(注3) 「FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series」とは、金融データの提供を行うFTSEグループが欧州上場不動産協会(EPRA)及び全米不動産投資信託協会(NAREIT)と共同開発した国際的な不動産投資指数であり、国内外問わず多くの機関投資家の国際不動産投資におけるベンチマークとして採用されています。

(注4) 「FTSE Global Equity Index Series Small Cap」とは、金融データの提供を行うFTSEグループが開発した国際的な不動産投資指数のうち、時価総額の小さい企業に絞って投資するものをいい、国内外問わず多くの機関投資家の国際不動産投資におけるベンチマークとして採用されています。

投資主基盤の拡大

本投資法人は着実に投資主層の多様化・拡大を進展させており、外国人投資家の比率は上昇傾向にあります。本募集で初のグローバル・オファリングを実施することにより、今後更なる外国人投資家層の拡大を目指します。

< 本投資法人の投資家属性毎の投資口保有比率の推移 >



(7) 物流マーケット概況

物流マーケットの安定的な成長

(ア) Eコマース(物販系)市場規模・電子商取引普及率の比較

国内におけるEコマース(物販系)の売上高は、2013年から2020年までに約2.0倍に増加しており、Eコマースの市場規模の拡大に伴い、個人顧客への小口多頻度配送の需要が増加し、それを支える物流施設への需要も増加していると、本投資法人は考えています。また、Eコマースの普及率をみると、2020年の日本における普及率は8.1%であり、2021年第3四半期の英国の26.0%及び米国の13.0%と比較して低い水準であり、今後も安定的な成長が見込まれるものと、本投資法人は考えています。

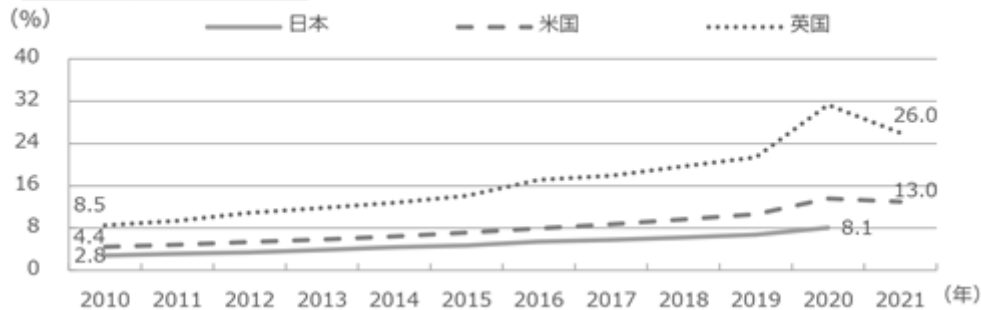
Eコマース(物販系)市場規模



出所：経済産業省「令和2年度産業経済研究委託事業(電子商取引に関する市場調査)」(2021年7月)を基に本資産運用会社にて作成

(注)上図の「Eコマース売上高(物販系)」は、BtoCでのインターネットによる取引金額の推計値とし、推計対象は、個人消費における全ての財(商品)、サービスの中でインターネットを通じて行われた取引の金額で、物販系分野、サービス系分野及びデジタル系分野に大別し、物販系分野について市場推計値を算出しています。

電子商取引普及率の比較

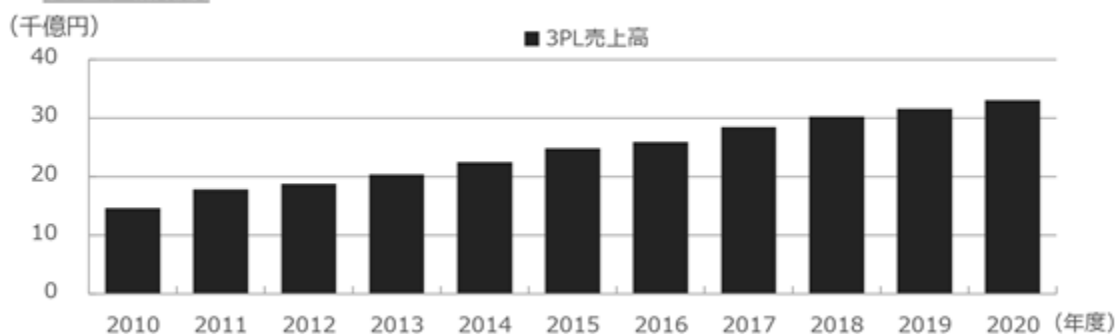


出所：経済産業省(日本)「令和2年度産業経済研究委託事業(電子商取引に関する市場調査)」(2021年7月)、Office for National Statistics(英国)、U.S. Census Bureau(米国)を基に本資産運用会社にて作成。米国及び英国に関しては2021年第3四半期までの、日本は2020年までの開示情報を参照

(イ) 3PL市場規模・小売業界の市場規模

国内における3PL(3rd Party Logistics)(注)の売上高は2010年度から2020年度までに約2.2倍に増加しており、事業会社による物流機能のアウトソーシングにより、3PL市場は引き続き拡大傾向にあり、配送効率の高い物流施設への需要が増加していると、本投資法人は考えています。

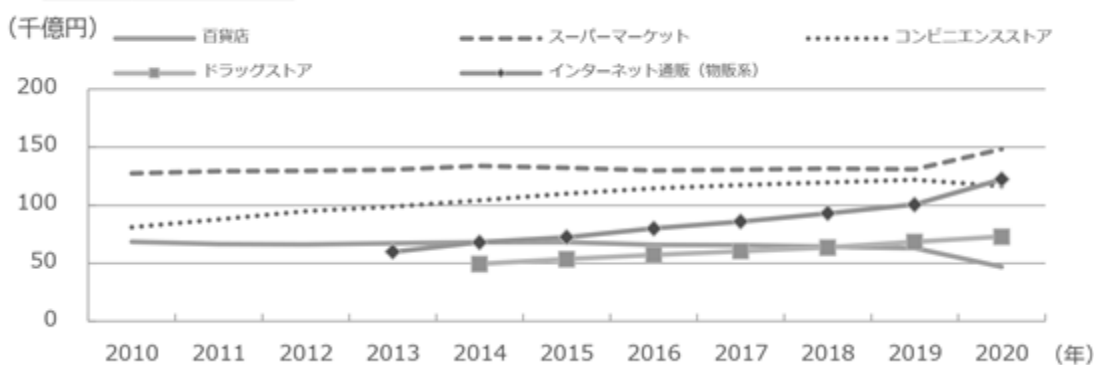
(注)「3PL」とは、顧客企業からそのサプライチェーン管理機能の全部又は一部を請け負う物流サービスをいいます。以下同じです。

3PL市場規模

出所：「月刊ロジスティクス・ビジネス2021年9月号」を基に本資産運用会社にて作成

(注)各年度は、4月1日に開始し翌年3月31日に終了する期間をいいます。本投資法人の決算期とは一致しません。

さらに、国内小売市場のうち、ドラッグストア及びインターネット通販(物販系)の市場規模も拡大しています。これらの規模の拡大に応じ、物流業務の効率化や物流拠点の集約化の動きが強まっており、こうした小売業者の物流施設に対する需要は高まっていくものと本投資法人は考えています。

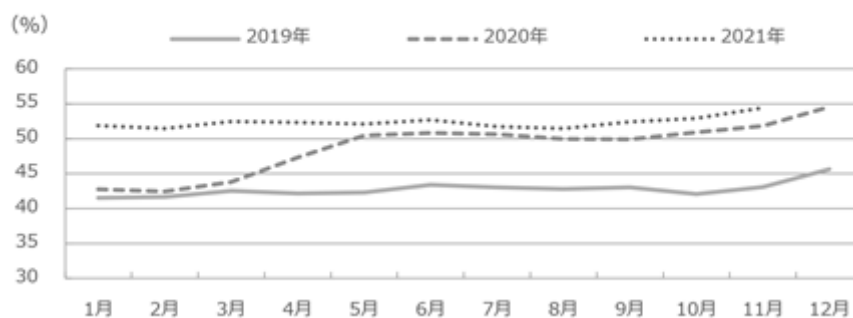
小売業界の市場規模

出所：経済産業省「商業動態統計月報2021年4月分」(2021年6月)及び経済産業省「令和2年度産業経済研究委託事業(電子商取引に関する市場調査)」(2021年7月)を基に本資産運用会社にて作成

（ウ）ネットショッピング利用世帯割合の推移

1度目の緊急事態宣言が発出された2020年4月に、ネットショッピング利用世帯数は大きく高まり、以降は前年同月の割合を上回る水準で推移しています。

ネットショッピング利用世帯割合の推移

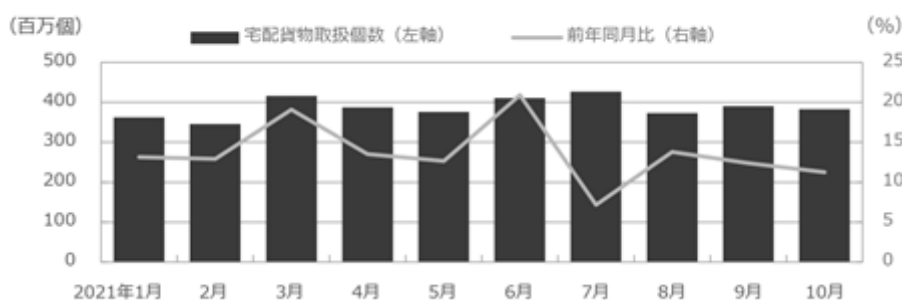


出所：総務省統計局「家計消費状況調査」を基に本資産運用会社にて作成

(注) 家計消費状況調査のうち、二人以上の世帯を対象とした調査データを使用しています。

また、トラックの宅配貨物取扱個数についても、2021年1月から10月までの全ての月において前年同月比で上回っており、6月については前年同月比で20.9%増加しています。

宅配貨物取扱個数の月別推移（国土交通省）



出所：国土交通省「トラック輸送情報」（令和3年（2021年）10月分）を基に本資産運用会社にて作成

こうした物流市場の成長を受け、物流施設に対する需要もますます高まっていくものと本投資法人は考えています。

物流施設需要の高まり

< 中大型物流施設の需給動向及び空室率推移 >

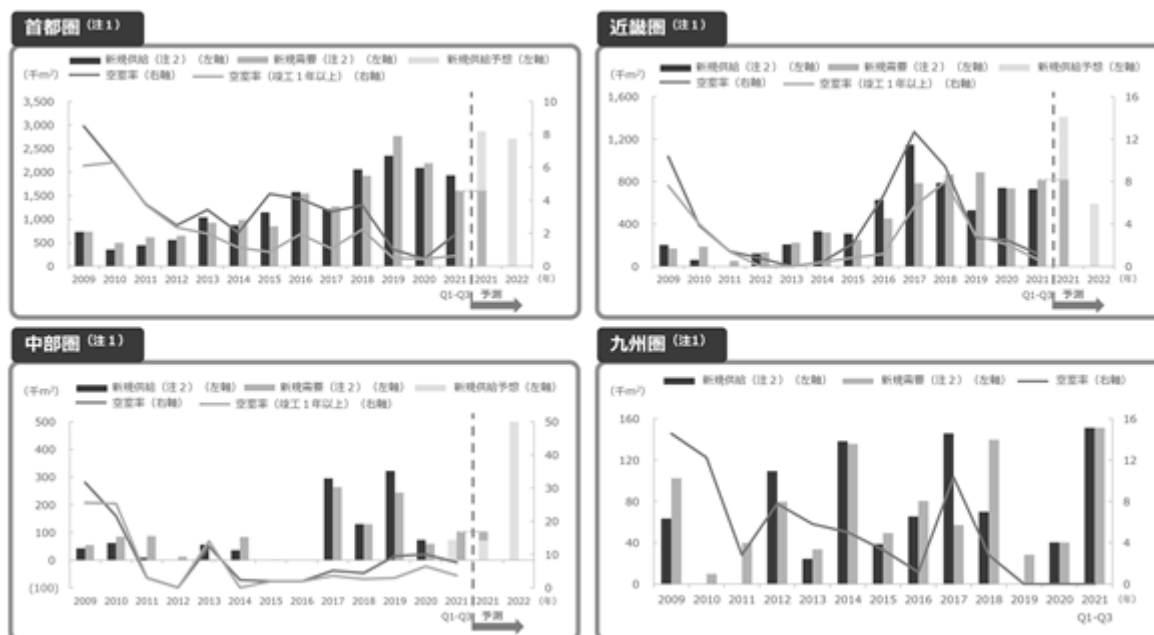
全国の中大型物流施設の新規需要・新規供給は、近年に至るまで安定的に推移し空室率は低水準で推移してきました。しかし、物流施設の不動産投資市場における認知の高まりや新規参入の増加を受け、2016年以降、首都圏及び近畿圏を中心として全国的に高水準の新規供給が継続しました。大量供給の影響から、一部のエリアでは空室率の一時的な上昇が見られましたが、Eコマース及び3PLを中心とした旺盛な需要により、空室率は全国的に低水準で推移しており、新型コロナウイルス感染拡大後においても、需給バランスは堅調に推移しているものと本投資法人は考えています。

首都圏については、2019年及び2020年に引き続き2021年も高水準の供給が予定される一方で、Eコマース及び3PLが需要を牽引し、2021年第3四半期の空室率は1.9%、竣工後1年以上を経過した物件の空室率は0.6%と締まった水準で推移しています。

近畿圏については、2021年第3四半期は供給が限定的であったことから、既存物件での空室消化が進み、2021年第3四半期の空室率は1.2%、竣工後1年以上を経過した物件の空室率は0.7%と低水準で推移しています。

中部圏については、2019年に大規模な新規供給があったため、2020年には空室率が10.0%まで上昇したものの、その後空室消化が進み、2021年第3四半期の空室率は7.6%、竣工後1年以上を経過した物件の空室率は3.7%と安定的に推移しています。

九州圏については、2021年第3四半期までの供給は相応にあるものの、今後募集予定の区画に先行して引き合いが集まる状況が続いており、2021年第3四半期の空室率は2019年及び2020年に引き続き0.0%でした。今後も低水準での推移が見込まれます。



出所：シーピーアールイー株式会社

(注1) 本図において「首都圏」とは、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県及び茨城県を、「近畿圏」とは、大阪府、兵庫県及び京都府を、「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県を、「九州圏」とは、福岡県及び佐賀県をいいます。

(注2) 「新規供給」とは、新たに建設された賃貸用物流施設の賃貸可能面積合計をいいます。「新規需要」とは、稼働床面積の増減をいいます。稼働床面積の増減は、新規契約面積から退去面積を引いたものです。

(注3) 延床面積5,000㎡以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する賃貸用物流施設を調査対象にしています。物流会社等が保有する賃貸用物流施設は含まず、延床面積5,000㎡以上の全ての賃貸物流施設を調査対象としたものではありません。

(注4) 2021年及び2022年の予測値は、物流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、シーピーアールイー株式会社に予測を行った結果算定されたものです。当該予測値は、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。

(8) ESGへの取組み

三菱地所グループによるESGへの取組み

(ア) 三菱地所グループのSustainable Development Goals 2030(長期経営計画2030)

三菱地所は、2020年2月5日付で、持続可能な社会の実現を目指した事業を推進するため、2050年のサステナビリティ経営(注)を見据えた「三菱地所グループのサステナビリティビジョン2050」を制定しています。

三菱地所グループは、「サステナビリティビジョン2050」の実現に向け、長期経営計画2030で掲げた「三菱地所グループのSustainable Development Goals 2030」を、このビジョンを達成するための具体的なテーマとアクションを定めるマイルストーンとして位置付けています。「Environment」(気候変動や環境課題に積極的に取り組む持続可能なまちづくり)「Diversity & Inclusion」(暮らし方の変化と人材の変化に対応しあらゆる方々が活躍できるまちづくり)「Innovation」(新たな世界を生み出し続ける革新的なまちづくり)「Resilience」(安全安心に配慮し災害に対応する強靱でしなやかまちづくり)の4つの重要テーマについて、より幅広いステークホルダーに、より深い価値を提供していきます。

(注)一企業の枠を超えて行政機関や地域の企業等と一体となって、持続可能な都市の実現を目指す経営を意味します。

本投資法人のESGに対する各種取組み

(ア) Environment

(i) ポートフォリオのグリーン化

本投資法人は、BELS、CASBEE不動産評価認証、DBJ Green Building認証といった外部認証評価の取得を推進し、ポートフォリオのグリーン化に資する取組みを積極的に実施しています。取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオのグリーン比率(延床面積ベース)(注)は、84.4%です。

(注)「ポートフォリオのグリーン比率(延床面積ベース)」とは、本投資法人のポートフォリオの延床面積の合計に占める、BELS、CASBEE又はDBJ Green Building認証のいずれかの外部認証評価を取得済の資産の延床面積の合計の比率を小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。なお、延床面積の算出にあたって、底地物件は除いています。また、BELS、CASBEE又はDBJ Green Building認証のいずれかの外部認証評価を取得済の資産を「グリーンビルディング」ということがあります。

(ii) 取組み事例

本投資法人は、環境に対する取組みの一環として、保有資産における断熱サンドイッチパネルの採用、人感センサーの導入、丸の内エリアのオフィスビルに使用していたOAフロアパネルの再利用やグリーンリース契約に基づくLED化改修といった省エネルギーへの取組みを実施しています。また、保有資産への太陽光パネルの設置による再生可能エネルギーの活用、免震機能及び非常用発電機の設置による事業継続性の配慮、新型コロナウイルスの感染拡大を受けた飛沫対策用アクリル板及び手指消毒液の設置による感染症対策等、再生可能エネルギーの活用及び事業継続性の配慮への取組みを行っています。さらに、紙資源利用削減を企図して、資産運用報告の二重包装の解消のため、関係者と協議し、資産運用報告のサイズ変更等により包装の簡素化を行いました。同時に、封筒のフィルムをリサイクル素材に変更しました。

	建築物省エネルギー性能 表示制度 (BELS)	CASBEE評価認証	DBJ Green Building 認証
ポートフォリオの グリーン比率 (延床面積ベース) 84.4%	新築・既存の別を問わず、 全ての建築物を対象とした 省エネルギー性能等に関する 評価・表示を行う制度  9物件	環境負荷低減の側面に加え、 景観への配慮なども含めた 建築物の環境性能を総合的に 評価  11物件	様々なステークホルダーへの 対応を含めた総合的な評価に 基づき、社会・経済に 求められる不動産を評価  1物件
ロジクロス福岡久山	-	-	★★★★
ロジクロス厚木	★★★★★	S (不動産)	-
ロジクロス神戸三田	★★★★	A (不動産)	-
ロジクロス大阪	★★★★★	S (不動産)	-
ロジクロス名古屋笠寺	★★★★★	S (不動産)	-
ロジクロス習志野	★★★★★	S (不動産)	-
ロジクロス厚木Ⅱ	-	B+ (かながわ)	-
ロジポート相模原	★★★★	S (不動産)	-
ロジポート橋本	★★	S (不動産)	-
ロジポート大阪大正	★★★★★ (ZEB Ready)	S (不動産)	-
ロジポート川崎ベイ	-	A (建築(新築))	-
MJロジパーク春日井1	-	A (あいち)	-
MJロジパーク加須1	★★★★★	-	-

省エネルギーへの取組み及び紙資源利用削減

(目標9) 新築と
既存事業の
基準を伴う

(目標12) つくる責任
つかる責任

(目標15) 陸の豊かさも
守ろう

SDGs

再可能エネルギーの活用による低炭素化に向けた取組み
事業継続性の配慮への取組み

(目標7) エネルギーを
みんなにそして
クリーンに

(目標11) 住み続けられる
まちづくりを

(目標13) 気候変動に
具体的な対策を

SDGs



(イ) Social

(i) CSR活動への積極的な参加

本資産運用会社は、社会に対する取組みとして、CSR (Corporate Social Responsibility: 企業の社会的責任) 活動への積極的な参加を行っています。その一環として、本資産運用会社は、ロジクロス厚木の近隣で行われた自治会の花壇整備活動への参加、ロジポート相模原及びロジポート橋本において防災時に避難所として施設を提供することを目的とした防災協力事業所への登録、ロジクロス名古屋笠寺において津波避難ビルへの指定、本資産運用会社オフィス周辺での清掃活動及び保有資産において災害時に備えた食料・飲料・簡易トイレの備蓄を行う等の各種取組みを実施しています。

- 自治会の花壇整備活動への参加
(ロジクロス厚木の近隣)



- 防災時に避難所として施設を提供することを
目的として、防災協力事業所に登録
(ロジポート相模原・ロジポート橋本)



- 本資産運用会社オフィス周辺での
清掃活動



- 津波避難ビルへの指定
(ロジクロス名古屋笠寺)



- 災害時に備えた備蓄を確保
(食料・飲料・簡易トイレ)



- 熱中症対策としてテナントへ塩飴を無料配布
(2021年8月末保有している全物件)
- 本資産運用会社で保管されていたサージカル
マスク1,900枚を千代田区保健所へ寄付
- 未使用のカレンダーをノートの代わりとして、
支援団体を通じて遠上国の小学校へ寄付
- 不要となった防災用品を、支援団体を通じて
遠上国の消防団やレスキューチームへ寄付

本資産運用会社は、テナントが施設を快適に利用できるよう、第三者の調査機関を交えた満足度調査を実施しており、潜在的なニーズを含め、運用改善に活用しています。

調査項目はハード面・ソフト面の他、テナント企業が日頃から感じている点などに及び、当該調査結果を踏まえて、2021年8月期(第10期)にはロジクロス名古屋笠寺においてサーモカメラの設置及びAEDの設置、MJロジパーク仙台1において鳥害対応の実施等を行いました。



ロジクロス名古屋笠寺



ロジクロス名古屋笠寺



MJロジパーク仙台1

(ii) 地域教育機関との連携・テナント満足度の向上

本資産運用会社は、MJロジパーク福岡1のテナント従業員休憩室の改修に当たり、テナント従業員へアンケートを実施し、その結果を改修に反映しました。また、地元の大学・専門学校と連携した壁面デザインコンペを実施し、デザイン案を決定しました。この取組みによりテナント満足度向上が図れたことに加え、地域社会への貢献を果たすことができました。



Before



After

(iii) 従業員への取組み・働きやすい職場作り

本資産運用会社は、フレックスタイム制の導入やオフィス内コミュニティスペースの設置等、従業員が働きやすい職場作りに注力し、従業員の生産性、スキル及びモチベーションの向上により運用パフォーマンスの最大化を図っています。

本資産運用会社の取組み

- フレックスタイム制の導入
- オフィス内コミュニティスペースの設置
- グループ会社及び専門家等の外部人材の受入
- 社員のスキル向上を目的とした専門的な研修の実施
- 毎年従業員満足度調査を実施



オフィス内のコミュニティスペース

(ウ) Governance

(i) 投資主価値と連動した運用報酬体系

本投資法人は、投資主利益との連動性を高めることを目的として、資産運用報酬：AUM連動報酬、資産運用報酬：不動産利益連動報酬、資産運用報酬：投資主利益連動報酬の3つの資産運用報酬のうち、資産運用報酬の一要素として、本投資法人の投資口価格と東証REIT指数との相対パフォーマンスに応じた資産運用報酬を導入しており、このような報酬体系を導入したJ-REITは本投資法人が第1号です。

資産運用報酬Ⅰ (AUM連動報酬)	総資産額×0.2% (上限)
資産運用報酬Ⅱ (不動産利益連動報酬)	調整後NOI×5.0% (上限)
資産運用報酬Ⅲ (投資主利益連動報酬)	調整後税引前当期純利益×1口当たりの税引前当期純利益×0.001% (上限)
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: right; margin: 0;">J-REIT初の事例</p> <p>「投資口価格連動運用報酬」 東証REIT指数比パフォーマンス (a) - (b) × 時価総額 (各期営業期間毎) × 0.1% (上限) (a) : 本投資法人の投資口価格(配当込み)の騰落率 (b) : 東証REIT指数(配当込み)の騰落率</p> </div>

(ii) 三菱地所による本投資法人への継続的なセイムポート出資

本投資法人は、スポンサーの継続的なセイムポート出資により、三菱地所グループの強固なコミットメントに基づくガバナンス体制の強化を図ります。本投資法人のスポンサーである三菱地所は、本書の日付現在、本投資法人の投資口15,950口を保有しています。三菱地所は、本募集においても本投資法人の投資口の2,400口について、販売先に指定されており、かかる投資口を全て取得する場合には、本投資法人の発行済投資口数18,350口(4.1%(注))を保有し、出資比率を維持する見込みです。

本投資法人は、ガバナンス体制の更なる強化を目的とした施策の導入により、投資主との利益の一致を目指します。

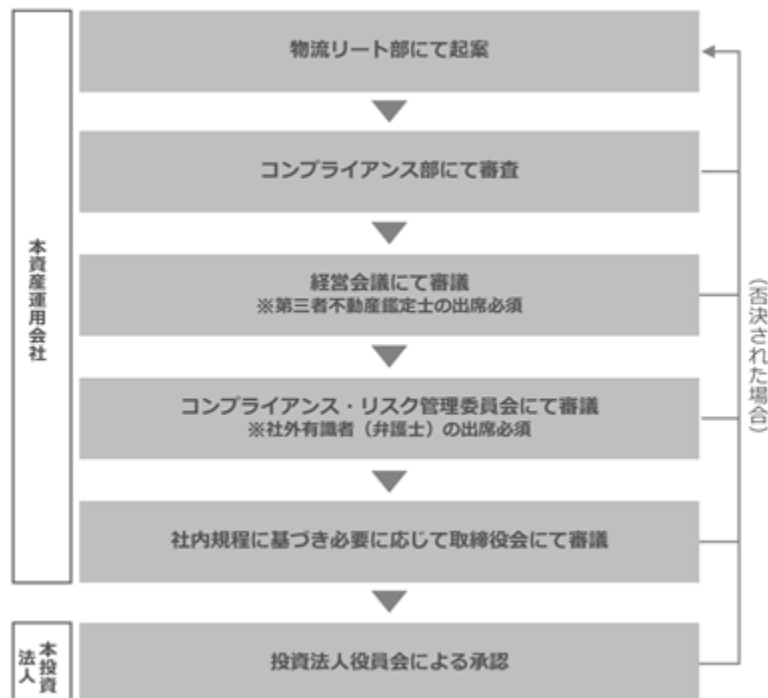
(注) 本第三者割当後の数値であり、本第三者割当の発行口数2,800口の全口数についてSMB C日興証券株式会社より申込みがなされ、発行されたと想定した場合の数値です。以下同じです。

(iii) 投資口累積投資制度

本投資法人は、継続的な投資主価値の向上と役員への福利厚生を目的として、三菱地所及び本資産運用会社の役員を対象とした投資口累積投資制度を導入しています。

(iv) 運用における利益相反対策

本資産運用会社は、投資主の利益を害する取引を予防するため、本投資法人における利害関係人からの資産の取得及び譲渡については、透明性のある意思決定プロセスによって決定することとしています。投信法第201条の2に基づく投資法人役員会の承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合の意思決定フローの例は以下のとおりです。



(9) 三菱地所グループの物流施設事業の特色

三菱地所グループの物流施設事業の沿革

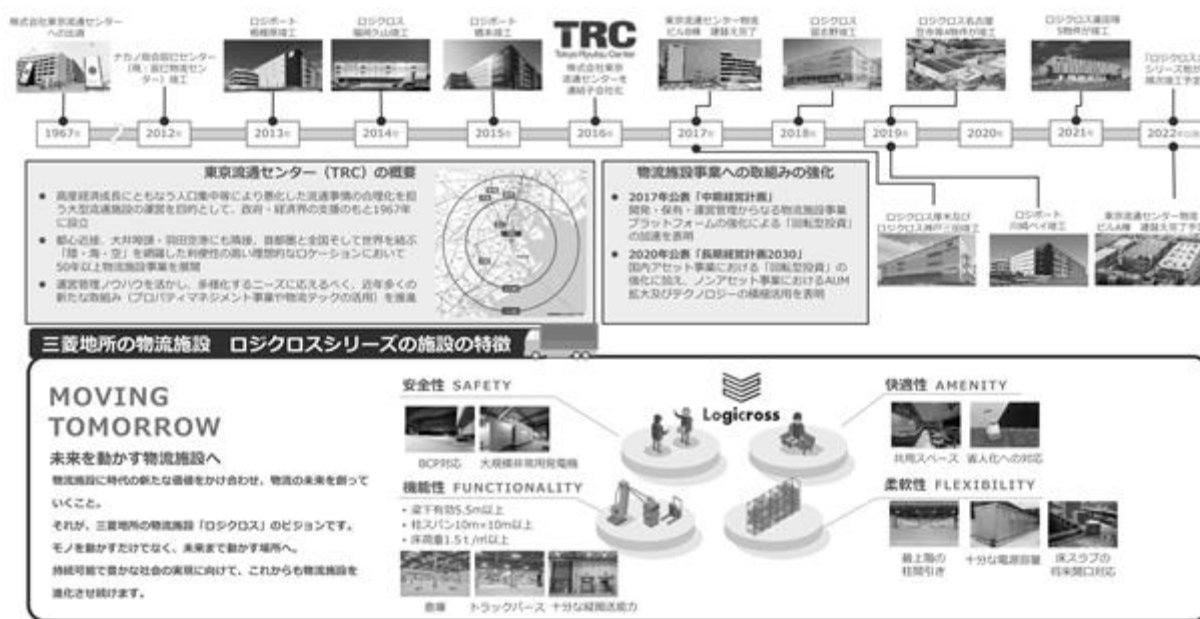
三菱地所グループは、古くは1967年から物流施設事業に取り組んでいます。2012年には都市開発事業部に物流開発室を新設し、安心・安全な物流施設を積極的かつ継続的に開発しています。総合デベロッパーとして培ってきたノウハウやリレーションを活用することで、物流施設事業を成長事業領域の一つに位置付け、社会インフラと生活の質の向上に寄与することを目指しています。

三菱地所グループが2017年に打ち出した「中期経営計画2018/3期～2020/3期」においては、総合デベロッパーとしての豊富な情報ネットワーク・商品企画力を発揮した優良な物件開発、資産運用等のフィービジネスの継続獲得、2016年8月に連結子会社化した株式会社東京流通センター（以下「TRC」といいます。）とのシナジー効果を最大限発揮した資産価値を最大化する運営管理等を通じた、物流施設事業におけるプラットフォームの強化が掲げられています。

また、「中期経営計画2018/3期～2020/3期」に続く計画として、三菱地所グループは2020年1月24日（2020年3月期）に2030年までの長期経営計画である「長期経営計画2030」を打ち出しています。当該長期経営計画2030においては、2030年における国内アセット事業の事業利益の成長目標を、2020年3月期対比で「+500億円程度」とし、丸の内をはじめとする再開発プロジェクトの推進・事業化や、不動産市況に応じた回転型事業の推進が掲げられています。また、2030年におけるノンアセット事業の事業利益の成長目標についても、2020年3月期対比で「+500億円程度」とし、既存領域である投資マネジメント事業における着実な利益成長とAUM拡大を図り、2020年代中盤にAUM 5兆円到達を目指すことやAI・ロボティクス等の最新テクノロジーの積極活用が掲げられています。

さらに、三菱地所は、2021年以降をロジクスシリーズの次なるステージと位置付け、「MOVING TOMORROW 未来を動かす物流施設へ」をビジョンとして、「安全性」「快適性」「機能性」「柔軟性」をキーワードに物流施設開発に取り組んでいます。

本投資法人も、三菱地所グループの一翼を担う存在として、物流施設に時代の新たな価値をかけ合わせ、物流の未来を創っていくという「ロジクロス」のビジョンを体現し、持続可能で豊かな社会実現に向けて、これからも物流施設を進化させ続けることを目指します。



(注) 上記の物流施設について、本書の日付現在の保有資産及び取得予定資産を除き、本書の日付現在、本投資法人が取得を決定した事実はなく、また将来的にこれらの物件が本投資法人に組み入れられる保証もありません。

三菱地所グループの物流施設事業における強み

三菱地所グループは、用地取得から開発、運営管理に至るまでの各段階において、総合デベロッパーとしての強みを活用することで、一気通貫して独自の物流施設事業を展開しています。

物流施設の開発用地の取得においては、三菱地所グループは総合デベロッパーとしての多岐にわたる事業領域を活かし、グループ横断的な情報共有により、幅広い土地情報の把握が可能であり、保有資産であるロジクロス名古屋笠寺は、かかる土地情報を活用して開発された物件です。

また、三菱地所グループは、総合デベロッパーとしての高度な開発能力により、開発事業における豊富な営業経験を活かした営業活動による複数地権者の土地集約や、等価交換のスキームのような複雑なスキームについて、行政・関係者等との調整等の対応といった各種の取組みにより、開発事業を推進しています。優先交渉権付与予定物件であるロジクロス春日部及びロジクロス蓮田が、それぞれの取組みを通じた開発用地の取得事例です。

また、三菱地所グループが大丸有(注1)エリアの開発・再開発を通じて培ったオフィステナントとの豊富かつ強固なリレーションを活かし、オフィス等のテナントの物流施設開発ニーズの捕捉を通じた物流施設の共同開発事業を行っています。三菱地所が、ラサール不動産投資顧問株式会社及び株式会社NIPPOと共同開発した、取得予定資産であるロジポート川崎ベイは、その一例です。

さらに、テナントリーシングにおいては、三菱地所は総合デベロッパーとしての豊富な支店網を通じた各地でのテナントニーズ探索を行い、三菱地所の本店・支店が所在するエリアを中心とした地場のネットワークを活用したテナントリーシングを実現しています。本投資法人の保有資産であるロジクロス神戸三田は、三菱地所関西支店が捕捉したテナントの物流拠点ニーズを受け、仕様にテナントの要望を取り入れたBTS型(注2)物流施設開発に繋がった事例です。

加えて、本投資法人は、本資産運用会社も含めた三菱地所グループとの人材交流等により、三菱地所の連結子会社であるTRCが約50年にわたり培った物流施設の運営・管理ノウハウの蓄積を推進しており、足許のTRCの本投資法人保有物件及びパイプライン物件の運営管理業務受託面積は100万㎡を達成しています。

本投資法人はこうした三菱地所グループの物流施設事業における強みを活かし、ポートフォリオの中長期的な維持・向上を目指します。

（注1）「大丸有」とは、東京都千代田区に所在する大手町、丸の内及び有楽町を総称していいいます。以下同じです。

（注2）「BTS型」とは、ビルド・トゥ・スツツ型の略称であり、特定の企業向けにその要望を取り入れた仕様とした物流施設をいいます。以下同じです。



テクノロジー活用による物流ソリューションへの取組み

本投資法人は、三菱地所が東京・丸の内を中心とするオフィス・商業施設事業等で培った法人顧客リレーションに加えて、TRCとも共同して最新鋭のテクノロジーを積極的に活用することで、ポートフォリオの中長期的な維持・向上を目指します。三菱地所グループは、テクノロジー活用による物流ソリューションへの取組みとして以下のような取組みを行っています。

（ア）物流テックによる課題解決を目指すコワーキングショールームの開設（TRC）

TRCは、2020年10月1日に物流テックによる課題解決を目指すコワーキングショールームを開設しました。本施設では、物流企業が抱える大小の課題の解決に役立つ最新物流TECHに触れられる常設展示スペース「TRC LODGE」をオープンし、また、出展企業がセミナー開催等にも利用可能な「セミナー・コワーキングスペース」や新商品実験・デモスペースとして最新の倉庫を1時間から貸し切り利用できる実験用スペース「タイムシェア倉庫」を併設しています。本施設を通じて三菱地所グループの開発・運営する物流施設のテナントへのソフト・ハード両面での物流効率化・高度化を支援しています。さらに、来場者管理には三菱地所の開発した共通認証ID「Machi-Pass」を利用しています。三菱地所グループでは、「Machi-Pass」連携サービスを順次拡大しており、体験がデータとなって蓄積・最適化され、よりよい体験となって還流する豊かなUXの提供を通じて、一人ひとりのQOL（注）向上を目指しています。

（注）「QOL (Quality Of Life)」とは、生活の質を意味します。

（イ）ドローンを用いた施設管理サービス開発（TRC）

TRCは、ドローンの社会実装に取り組むベンチャー企業である株式会社アイ・ロボティクスと、ドローンを活用した新たな物流施設の運営・管理を目指して協業を開始しています。TRCの物流施設特有の運営・管理ノウハウとベンチャー企業のドローン技術を用いて、共同で高度かつ効率的な運営・管理方法の開発を目指すものであり、三菱地所グループは、リアルな不動産アセットとデジタルテクノロジーの融合による、既存の不動産業にとらわれないデジタルトランスフォーメーションを推進しています。





（ウ）AI解析技術を活用した倉庫運営ソリューション

三菱地所は、三菱地所保有物件において、AI画像解析サービスを提供する企業と連携した倉庫運営コンサルティングサービスの実証実験を開始しました。

具体的には、動線・滞留・通行頻度を計測・分析し、ロケーション変更やピッキング手順の見直しに活用され、トラック配車や荷物の積み下ろし作業における改善点の抽出が可能な「AI庫内作業測定ソリューション」、トラック運転手の待ち時間解消など日常的な倉庫オペレーションに活用される「AIトラックバス満空管理ソリューション」及び施設内に入出入りするトラック、一般車両及び歩行者の入出場における安全性を向上させる「出入口管制ソリューション」を利用することにより、テナント企業の課題改善や施設サービスの向上を目指しています。

（エ）AI清掃ロボットの導入

三菱地所が開発したロジクロス海老名において、AI解析技術を活用した倉庫運営ソリューションを本格的に導入し、これまで人の手で行っていた一部清掃業務の代替を図っています。また、今後竣工予定のロジクロスシリーズにおいても同ソリューションの導入を検討中であり、人出不足及びコロナ禍における非接触に対応した新たな施設管理の実践を目指しています。

<p>物流テックによる課題解決を目指すコワーキング ショールームの開設（TRC）</p> <ul style="list-style-type: none"> ●物流企業が抱える大小の課題の解決に役立つ最新の物流TECHに触れられる常設展示スペース「TRC LODGE」をオープン ●新商品実験・デモスペースとして最新の倉庫を1時間から貸切利用できる実験用スペース「タイムシェア倉庫」を併設。既存商品の展示のみならず、新商品開発や実証の場としても利用可能 ●出展企業がセミナー開催等にも利用可能な「セミナー・コワーキングスペース」を併設 ●来場者管理には三菱地所の開発した共通認証ID「Machi-Pass」を利用。三菱地所グループでは、「Machi-Pass」連携サービスを順次拡大しており、体験がデータとなって蓄積・最適化され、よりよい体験となって運送する豊かなUXの提供を通じて、一人ひとりのQOL向上を企図   	<p>AI解析技術を活用した倉庫運営ソリューション</p> <ul style="list-style-type: none"> ●AI庫内作業測定ソリューション 動線・滞留・通行頻度を計測・分析し、ロケーション変更、ピッキング手順の見直しに活用 AI解析による庫内作業の効率化 作業安全性の向上 入荷管理、庫内管理、出荷管理 動線・滞留を計測し、事故予防 ●AIトラックバス満空管理ソリューション トラック運転手の待ち時間解消など日常的な倉庫オペレーションに活用 トラック運転手の待ち時間解消 日常業務の改善点を抽出 ●出入口管制ソリューション 施設内に入出入りするトラックや一般車両、歩行者の入出場における安全性を向上 歩行者を検知
<p>ドローンを用いた施設管理サービス開発（TRC）</p> <ul style="list-style-type: none"> ●TRCの物流施設特有の運営・管理ノウハウとベンチャー企業のドローン技術を用いて、共同で高度かつ効率的な運営・管理方法の開発を開始 ●三菱地所グループは、リアルな不動産アセットとデジタルテクノロジーの融合による、既存の不動産業にとらわれないデジタルトランスフォーメーションを推進 	<p>AI清掃ロボットの導入</p> <ul style="list-style-type: none"> ●ロジクロス海老名においてAI清掃ロボット「Whiz」を本格導入 ●これまで人の手で行っていた一部清掃業務を代替 ●今後竣工予定のロジクロスシリーズにおいても導入を検討中。人出不足及びコロナ禍における非接触に対応した新たな施設管理の実践を企図 

2 投資対象

(1) 取得予定資産の概要

本投資法人は、本書の日付現在、本募集の対象とする新投資口の発行により調達する資金、借入れにより調達する資金及び手元資金等によって、以下に記載の取得予定資産に係る信託受益権を取得する予定です。

取得予定資産の詳細は、以下のとおりです。

区分	物件名称	所在地	取得予定 価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	鑑定NOI 利回り (%) (注3)	売主	取得予定 年月日 (注4)
物流 施設	ロジポート川崎ベイ (準共有持分45%) (注5)	神奈川県 川崎市	36,000	40,365	4.3	非開示(注6)	2022年3月1日
	ロジクロス厚木	神奈川県 厚木市	9,838	10,500	4.4	非開示(注6)	2022年3月1日
合計/平均			45,838	50,865	4.3		

(注1) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各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) 「鑑定評価額」は、2021年12月20日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所又は一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。

(注3) 「鑑定NOI利回り」は、各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の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4) 「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る各売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。なお、取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上、変更されることがあります。

(注5) ロジポート川崎ベイ(準共有持分45%)に係る取得予定価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。

(注6) 売主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。

< 取得予定資産の個別不動産の概要 >

以下の表は、取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。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、2021年11月末日現在の状況を記載しています。

（ア）区分に関する説明

- ・「用途」は、本投資法人の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。

（イ）特定資産の概要に関する説明

- ・「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等の種別を記載しています。
- ・「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る各売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各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、取得予定資産の取得時における信託受託者、信託設定日及び信託期間満了日の概要を記載しています。
- ・土地の「所在地」は、登記簿上の記載に基づき（複数ある場合にはそのうちの一筆）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。）（以下「建築基準法」といいます。）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「建蔽率」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蔽率の上限値（指定建蔽率）を記載しています。指定建蔽率は、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蔽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。
- ・建物の「竣工日」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には、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いています。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、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「テナント数」は、2021年11月末日現在における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、取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合又は締結することが予定されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、取得予定資産につき同一の賃借人が同一の物件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、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約数は「テナント数」に含めていません。

- ・「PM会社」は、取得予定資産についてプロパティマネジメント業務委託契約を締結しているプロパティマネジメント会社又は締結する予定のプロパティマネジメント会社を記載しています。

(ウ) 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。

(エ) 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、時点の注記がないものについては、原則として、取得予定資産に関し、賃貸面積の上位2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、2021年11月末日現在において効力を有する賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。)の内容を記載しています。
- ・「テナント名」は、取得予定資産におけるテナント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、総務省日本標準産業分類に基づく業種の区分又は商業・法人登記簿謄本の記載に従った賃借人の業種を記載しています。
- ・「賃貸面積」は、2021年11月末日現在において効力を有する賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。)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であり、また、取得予定資産が信託受益権の準共有持分の場合はその準共有持分割合に相当する面積)を記載しています。
- ・「賃貸面積比率」は、2021年11月末日現在において効力を有する賃貸借契約に規定された賃貸面積(但し、底地物件については、土地の借地契約に規定された借地面積)を賃貸可能面積で除して得られた数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「賃貸借契約期間」は、2021年11月末日現在において効力を有する賃貸借契約に規定された賃貸借契約期間を記載しています。当該賃貸借契約期間は、契約書所定の賃貸借開始日から、賃貸借の終了日までの期間であり、小数第2位を切り捨てて記載しています。また、当該賃貸借契約期間は、本投資法人の取得時点における残存賃貸借契約期間とは異なります。なお、取得予定資産のテナントの平均残存賃貸借契約期間の詳細については、後記「(3) ポートフォリオの概要/(ウ) 賃貸借の概要」をご参照ください。
- ・「年間賃料」は、2021年11月末日現在における当該各賃貸借契約に表示された月間賃料(共益費を含みます。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各賃貸借契約に表示された月間賃料(共益費を含みます。)について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2021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、2021年11月末日現在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い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、2021年11月末日現在における当該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(複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各賃貸借契約に表示された敷金・保証金の残高の合計額について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2021年11月分の敷金及び保証金の残高を記載しています。
- ・「賃貸借形態」、「中途解約」及び「賃料改定」は、賃貸借契約の規定に基づいて記載しています。

(オ) 鑑定評価書の概要に関する説明

- ・「鑑定評価書の概要」は、本投資法人及び本資産運用会社が、各不動産鑑定評価機関に投資対象不動産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者の判断と意見を記載したものであり、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。

(カ) マーケット分析に関する説明

- ・「マーケット分析」は、本投資法人及び本資産運用会社が株式会社一五不動産情報サービス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マーケットレポートの記載に基づいて記載しています。当該マーケットレポートは、一定時点における調査者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

< 取得予定資産 >

物件名称	ロジポート川崎ベイ	用途	物流施設		
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権の 準共有持分（45％）	信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行 株式会社	
取得予定年月日	2022年3月1日		信託設定日	2019年12月20日	
取得予定価格	36,000,000,000円		信託期間満了日	2029年11月末日	
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権	
	所在地	神奈川県川崎市川崎区東扇 島7番1	竣工日	2019年5月9日	
	敷地面積	134,831.45㎡	建物	延床面積	289,900.59㎡
	用途地域	工業専用地域		構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造合 金メッキ鋼板ぶき5階建
	容積率	200%	種類	倉庫・事務所	
	建蔽率	40%	テナント数	14	
PM会社	株式会社ザイマックス				
特記事項	<p>・本投資法人は、本取得予定資産（本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分（45％））の取得に際し、本取得予定資産の譲渡人から、本物件を信託財産とする信託受益権の他の準共有者との間で締結されている受益権準共有者間協定書（本特記事項において「本協定」といいます。）における当該譲渡人の地位及び権利義務を、本投資法人が取得する準共有持分割合に相当する限度で承継します。本協定の主な内容は以下のとおりです。</p> <p>本信託受益権の不分割特約（2019年12月20日から5年間とし、その後も更新拒絶の意思表示がない限り更新されます。）</p> <p>各準共有者が自己の準共有持分の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者その他本協定に基づき優先交渉権を有する者（本特記事項において「優先交渉権者」といいます。）に対して、売却希望価格その他当該準共有持分の売買の主要条件を事前に通知するものとされており、優先交渉権者は、当該条件で購入を希望する旨を通知することにより、当該条件で当該準共有持分を購入することができること。</p> <p>各準共有者が自己の準共有持分の優先交渉権者以外の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者が、当該第三者への売却と同等の条件での自己の保有する準共有持分の売却を希望したときには、売却を希望する準共有者は当該第三者をしてかかる他の準共有者の保有する準共有持分も併せて取得させること。</p> <p>各準共有者は、自己の保有する準共有持分の一部を本協定において定める者に譲渡する場合であっても、他の準共有者の承諾を得ない限り、本信託受益権全体の15分の1より細分化して一部譲渡することはできないこと。また、各準共有者は、自己の保有する準共有持分を、本協定において定める者以外の第三者に譲渡する場合には、他の準共有者の承諾を得ない限り、一部譲渡することはできないこと。</p> <p>前記 ないし に記載される準共有持分の譲渡に係る制限は、各準共有者による自己の保有する準共有持分に対する担保設定及び担保実行並びに当該担保設定を受けた担保権者による強制売却の場合には適用されないこと。また、各準共有者の貸付人又は投資法人債権者の主導による当該準共有者の持分割合に応じた信託不動産の共有持分についての売却権限の行使について、他の準共有者の承諾を要しないものとされていること。</p>				

	<ul style="list-style-type: none">・本物件の呼称に使用されている「LOGIPORT」及び「ロジポート」は、商標登録がなされています（商標登録番号第5515363号及び第5515364号。本特記事項において「本商標」といいます。）。当該呼称を物件表示等として利用するため、本投資法人は、当該商標の使用許諾権を有するラサール不動産投資顧問株式会社との間で「商標使用許諾契約書」を締結しています。当該契約書の概要は、以下のとおりです。 期間：本契約締結の日から本投資法人による現物不動産又は信託受益権の形態での譲渡、処分等によって対象物件が存在しなくなった日まで。但し、それ以前に本契約が解除された場合には解除日まで。なお、対象物件とは、ラサール不動産投資顧問株式会社がアセット・マネジメント業務を受託する特別目的会社が開発した本商標を物件名に冠した日本国内の物流施設のうち、本投資法人が当該物件の所有権（共有持分を含みます。）又は当該物件（共有持分を含みます。）を信託財産とする信託受益権（準共有持分を含みます。）を現に自ら保有しているものをいいます。 許諾役務：倉庫の貸与等 使用地域：日本国内 使用料：無償・本物件の土地の一部に、国土交通省を地上権者とする臨港道路設置を目的とした区分地上権を設定しています。なお、当該地上権の地代は発生しません。・本物件の屋根部分等について、太陽光発電設備設置を目的とする賃貸借契約を締結しています。 契約先：リコーリース株式会社 契約期間：2021年5月1日から2041年4月30日まで 月額賃料：916,667円・本物件の屋根部分等について、太陽光発電設備設置を目的とする賃貸借契約を締結しています。 契約先：リコーリース株式会社 契約期間：2022年7月1日から2042年12月31日まで 年額賃料：1,000,800円・本物件の土地の一部について、天然ガス移送の為に埋設するガス導管埋設用地のための賃貸借契約を締結しています。 契約先：株式会社JERA 契約期間：1982年5月1日から1987年3月31日まで（その後も更新拒絶の意思表示がない限り更新されます。） 月額賃料：125,000円・本物件の土地の一部について、一般国道357号の歩道として使用することを目的とする賃貸借契約を締結しています。 契約先：分任契約担当官関東地方整備局横浜国道事務所長 契約期間：管理開始日から2020年3月31日まで（その後も更新拒絶の意思表示がない限り更新されます。） 年額賃料：無償・本物件の土地の一部について、臨港道路整備事業の工事作業ヤードとして使用することを目的とする使用賃貸借契約を締結しています。 契約先：分任支出負担行為担当官京浜港湾事務所長 契約期間：2021年4月1日から2022年3月31日まで 年額賃料：37,696,296円
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 契約期間 (年)	年間賃料 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)
非開示(注)	非開示(注)	47,105.63	40.0	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)						

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 契約期間 (年)	年間賃料 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)
コーナン商事株式会社	ホームセンター	23,723.01	20.1	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。

鑑定評価書の概要			
物件名称	ロジポート川崎ベイ	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	40,365,000	価格時点	2021年12月20日
項目	内容	根拠等	
収益価格	40,365,000	直接還元法及びDCF法を適用し査定。	
直接還元法による収益価格	40,770,000		
(1) 運営収益 (有効総収益 + + + - -)	1,896,862		
潜在総収益	1,864,237		
賃料収入、共益費収入			
水道光熱費収入	45,000		
駐車場収入	32,022		
その他収入	6,615		
空室損失相当額	51,011		
貸倒損失相当額	0		
(2) 運営費用 (+ + + + + + +)	340,976		
維持・管理費	54,900		
水道光熱費	57,449		
修繕費	4,500		
公租公課	201,711	公租公課実額に基づき査定。	
プロパティマネジメントフィー	4,320		
テナント募集費用等	10,148		
損害保険料	3,115		
その他費用	4,831		
(3) 運営純収益 (NOI(1) - (2))	1,555,885		
(4) 一時金の運用益	4,263	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出	10,800	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用に基づき査定。	
(6) 正味純収益 (NCF(3) + (4) - (5))	1,549,349		
(7) 還元利回り	3.8%	対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定。	
DCF法による収益価格	39,960,000		
割引率	3.5%		
最終還元利回り	3.9%		
積算価格	38,475,000		
土地比率	57.4%		
建物比率	42.6%		
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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり査定した。		

(注) 本投資法人が取得を予定している物件の信託受益権の準共有持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。

マーケット分析

ハイライト

ダブルランプウェイを備えた先進の超大型クラスのマルチテナント型物流施設で、東京都心に近接し、羽田空港や川崎港をはじめとした首都圏の物流インフラを活用可能です。

立地特性

東京都心（東京駅）から約27km（約30分）、横浜都心（横浜駅）から約21km（約25分）で、首都圏の二大消費地にアクセスしやすい立地です。

川崎港内に立地し、横浜港（本牧ふ頭）から約18km（約25分）、東京港（大井ふ頭）から約15km（約20分）、羽田空港から約11km（約20分）と、首都圏の主要な物流インフラを活用できます。

物件特性

超大型クラスのマルチテナント型物流施設で、ダブルランプウェイにより1階から5階までトラックでアクセス可能です。有効天井高は5.5m（5階のみ5.0～6.5mで低床式）、床荷重は1.5t/m²といった汎用性に加え、最小区画は730坪となっており、中小クラスのニーズにも対応可能です。

制震構造、非常用電源など最新鋭の設備も導入され、売店やラウンジに加え686台の乗用車専用駐車場を設けるなど、働く人向けの施設も充実しています。

雇用の確保

川崎駅から路線バスが活用でき、働く人向けのアメニティ施設が充実しており、東扇島地区内では雇用が確保しやすい物件です。

主要幹線道路

首都高速湾岸線「東扇島IC」から約500m

産業道路から約5.3km、国道15号線から約8.3km

< 取得予定資産の地図 >



< 取得予定資産の特徴 >

大消費地首都圏エリアに近接した国内最大級の物流施設

- 1階から5階まで各階の着車を可能にするダブルランプウェイを採用
- 高床倉庫（1～4階）と低床倉庫（最上階）を整備し、ワンフロア1区画730坪～18区画15,300坪までの倉庫面積を選択可能

物流施設（J-REIT保有物件）
延床面積ランキング

■ 敷地面積は約134,831㎡、延床面積は約289,900㎡と、J-REIT保有の物流施設では最大の物流施設

東京・横浜エリアに加え羽田空港及び川崎港への高い交通利便性



- 首都高速湾岸線至近で、かつ、羽田空港や川崎港、東京港などの複数の物流インフラへのアクセスが容易であり、高い交通利便性を発揮
- 2023年度には臨港道路東扇島永江町線の建設が開始予定であり、より一層の交通利便性の向上が期待

Environment

環境対策、エネルギー効率



- CASBEE 建築（新築）Aランク取得
- 太陽光発電設備の増設を検討しており、再生可能エネルギー発電による自家消費スキームの導入を予定
- 全館にLED照明を採用
- トイレや喫煙所の照明に人感センサーを採用し、不要時の電力を削減

BCP対策



- 災害に備えた72時間稼働の非常用発電設備
- 制震構造の採用により、地震による建物の揺れや変形を約20%抑制

Social

働きやすい環境の整備



- 敷地内に686台の通勤用駐車場や106台のトラック待機場を設置
- 休憩室、売店、シャワー室、コインランドリースペースを完備

セキュリティ対策



- 24時間365日稼働の防災センターが敷内のセキュリティを維持

物件名称	ロジクロス厚木		用途	物流施設	
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	2022年3月1日			信託設定日	2021年4月23日
取得予定価格	9,838,000,000円			信託期間満了日	2032年3月31日
土地	所有形態	所有権		所有形態	所有権
	所在地	神奈川県厚木市上依知字谷戸坂上1043番1		竣工日	2019年7月10日
	敷地面積	17,383.35㎡		延床面積	35,067.64㎡
	用途地域	工業地域			
	容積率	200%		構造/階数	鉄骨造鋼板ぶき4階建
	建蔽率	60%		種類	倉庫
			テナント数	非開示(注)	
PM会社	三菱地所株式会社				
特記事項	<p>・本物件に使用されている「ロジクロス(ロゴマーク)」は、商標登録がなされています(商標登録番号第5674165号)。当該ロゴマークを物件表示等として利用するため、本投資法人は、当該商標の使用許諾権を有する三菱地所株式会社との間で「商標使用許諾契約書」を締結しています。当該契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>期間：2017年7月5日から5年間。但し、契約期間満了日の6か月前までに契約当事者から本契約の終了を欲する旨の書面による通知がなされない場合には、同一内容にてさらに2年間更新され、それ以後も同様とします。</p> <p>許諾役務：不動産投資の管理等</p> <p>使用地域：日本国内</p> <p>使用料：無償</p> <p>・本物件の屋根部分について、太陽光発電設備設置を目的とする賃貸借契約を締結しています。</p> <p>契約先：シン・エナジー株式会社</p> <p>契約期間：2019年7月31日から2039年7月30日まで</p> <p>年額賃料：1,300,000円</p>				

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積 (㎡)	賃貸面積比率 (%)	賃貸借 契約期間 (年)	年間賃料 (百万円)	敷金・保証金 (百万円)
日本通運株式会社	集配利用運送業	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。

鑑定評価書の概要			
物件名称	ロジクロス厚木	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	10,500,000	価格時点	2021年12月20日
項目	内容	根拠等	
収益価格	10,500,000	直接還元法及びDCF法を適用し査定	
直接還元法による収益価格	10,600,000		
(1) 運営収益 (有効総収益 + + + - -)	非開示(注)		
潜在総収益	非開示(注)		
賃料収入、共益費収入	非開示(注)		
水道光熱費収入	非開示(注)		
駐車場収入	非開示(注)		
その他収入	非開示(注)		
空室損失相当額	非開示(注)		
貸倒損失相当額	非開示(注)		
(2) 運営費用 (+ + + + + + +)	非開示(注)		
維持・管理費	非開示(注)		
水道光熱費	非開示(注)		
修繕費	非開示(注)		
公租公課	51,992	公租公課実額に基づき査定	
プロパティマネジメントフィー	非開示(注)		
テナント募集費用等	非開示(注)		
損害保険料	非開示(注)		
その他費用	非開示(注)		
(3) 運営純収益 (NOI(1) - (2))	435,025		
(4) 一時金の運用益	512	運用利回りを1.0%と査定	
(5) 資本的支出	9,925	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用に基づき査定	
(6) 正味純収益 (NCF(3) + (4) - (5))	425,612		
(7) 還元利回り	4.0%	対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定	
DCF法による収益価格	10,400,000		
割引率	3.9%	対象不動産の個別リスクを勘案して査定。なお初年度～3年度を3.9%、4年度以降を4.1%として査定。	
	4.1%		
最終還元利回り	4.2%		
積算価格	10,200,000		
土地比率	59.0%		
建物比率	41.0%		
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額（正常価格）を上記の通り決定した。		

(注) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している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、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としています。

マーケット分析

ハイライト

首都圏の西の玄関口に位置する厚木エリア2棟目の「ロジクロス」シリーズで、書店とコラボレーションした休憩室の設置等、雇用面にも配慮した高スペックマルチテナント型物流施設です。

立地特性

東京都心（東京駅）から約64km（約50分）、横浜都心（横浜駅）から約47km（約40分）に位置する神奈川県央の物流立地です。

横浜港（本牧ふ頭）から約51km（約45分）、羽田空港から約58km（約55分）に位置しています。

物件特性

地上4階建、主たる出入口は2か所で、北西と南東の両面にトラックバースを設置し、荷物用エレベーターは3基、垂直搬送機は4基と分割もしやすい設計です。

床荷重1.5t/m²、有効天井高5.5m、柱スパンが10.0m×10.7mと汎用性も十分に確保されています。

雇用の確保

神奈川県内陸工業団地へのバス便が充実しているほか、乗用車駐車場が72台分と充実しており、雇用確保にも配慮されています。

主要幹線道路

圏央道「相模原愛川IC」まで約2km

国道129号線まで約600m、国道16号線まで約9km

< 取得予定資産の地図 >



< 取得予定資産の特徴 >



総合デベロッパーの開発力を生かした柔軟性を併せ持つロジクロスシリーズ

- 設計や動線を工夫することで両面トラックバースを確保した希少なボックス型施設
- 間仕切・電源・空調など、一棟借りから複数テナントまで、様々なテナントニーズに対応した柔軟性
- 書店とコラボレーションした休憩室（ライブラリ）、宅配ボックスの設置等、施設利用者の利便性を高めた設計

神奈川県内陸部における三菱地所グループの卓越した開発・運営実績

- 横浜市に次ぐ人口密度を有し、高い交通利便性と労働力確保に優位な神奈川県内陸部に所在
- 三菱地所グループの神奈川県内陸部における開発・運営経験を生かし、ロジクロス厚木Ⅱを開発

Environment

環境対策、エネルギー効率

- CASBEE かながわ B+取得
- 太陽光パネルの設置

BCP対策

- 災害に備えた72時間稼働の非常用発電機

Social

働きやすい環境・充実した設備の整備

- カフェテリア及びドライバー休憩室を完備し、大丸有エリアでのリレーションから丸系が管理するライブラリを休憩室に設置

(3) ポートフォリオの概要

(ア) 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)価格、投資比率、鑑定評価額、鑑定NOI利回り、取得(予定)年月日、築年数及び物件タイプは、以下のとおりです。

区分	物件名称	所在地	取得(予定)価格(百万円)(注1)	投資比率(注2)	鑑定評価額(百万円)(注3)	鑑定NOI利回り(注4)	取得(予定)年月日(注5)	築年数(注6)	物件タイプ(注7)
物流施設	ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	5,770	2.7	7,480	6.1	2017年9月14日	7.2	マルチ
	ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	8,440	3.9	9,420	4.5	2018年9月3日	4.8	マルチ
	ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	1.8	4,310	5.1	2018年9月3日	4.5	BTS
	ロジクロス大阪(注8)	大阪府大阪市	5,874 3,868 合計9,743	4.5	10,100	4.3	2020年9月1日 2021年3月9日	3.2	マルチ
	ロジクロス名古屋笠寺(注8)	愛知県名古屋市	8,705 5,719 合計14,424	6.7	16,500	5.0	2020年9月1日 2021年3月9日	2.9	マルチ
	ロジクロス習志野	千葉県習志野市	11,851	5.5	12,400	4.3	2021年3月9日	3.7	マルチ
	ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	9,838	4.5	10,500	4.4	2022年3月1日	2.4	マルチ
	ロジポート相模原(注9)	神奈川県相模原市	21,364	9.9	24,000	4.7	2017年9月14日	8.3	マルチ
	ロジポート橋本(注10)	神奈川県相模原市	18,200	8.4	21,060	4.7	2017年9月14日	6.9	マルチ
	ロジポート大阪大正(注11)	大阪府大阪市	5,682 4,802 合計10,484	4.8	11,850	4.6	2019年10月9日 2020年9月1日	3.8	マルチ
	ロジポート川崎ベイ(注12)	神奈川県川崎市	36,000	16.6	40,365	4.3	2022年3月1日	2.6	マルチ
	MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	5,400	2.5	6,590	6.5	2016年9月29日	32.0	マルチ
	MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	6,653	3.1	7,190	4.5	2017年9月14日	8.4	マルチ
	MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	1,272	0.6	1,490	5.7	2017年9月14日	15.7	マルチ
	MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090	2.8	7,130	5.1	2017年9月14日	14.2	マルチ
	MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	2.8	6,610	5.4	2017年9月14日	14.2	マルチ
	MJロジパーク土浦1	茨城県土浦市	3,133	1.4	3,420	5.3	2019年9月2日	7.1	BTS
	MJロジパーク西宮1	兵庫県西宮市	2,483	1.1	2,680	5.7	2019年10月9日	30.7	BTS
MJロジパーク春日井1	愛知県春日井市	13,670	6.3	14,400	4.8	2019年10月9日	4.9	マルチ	

	MJロジパーク加須2	埼玉県加須市	1,637	0.8	1,720	5.0	2020年9月1日	23.0	BTS
	MJロジパーク仙台1	宮城県多賀城市	7,388	3.4	7,510	5.2	2020年9月1日	12.7	マルチ
その他	MJインダストリアルパーク堺（底地）	大阪府堺市	5,600	2.6	5,780	3.8	2019年10月9日	-	底地
	MJインダストリアルパーク神戸（底地）	兵庫県神戸市	4,970	2.3	5,690	5.1	2021年3月9日	-	底地
	MJインダストリアルパーク千葉北（底地）	千葉県千葉市	1,800	0.8	1,970	4.4	2021年3月19日	-	底地
	合計/平均	-	216,242	100.0	240,165	4.7	-	6.8	-

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

（注2）「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する保有資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、投資比率の合計が一致しない場合があります。

（注3）「鑑定評価額」は、保有資産については2021年8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、取得予定資産については2021年12月20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。詳細については、後記「（エ）不動産鑑定評価書の概要」をご参照ください。

（注4）「鑑定NO1利回り」は、各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得（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5）「取得（予定）年月日」は、保有資産及び取得予定資産に係る各売買契約に記載された取得（予定）年月日を記載しています。なお、取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上、変更されることがあります。

（注6）「築年数」は、保有資産及び取得予定資産（底地物件を除きます。）に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2021年11月末日現在までの期間を算出しています。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7）「物件タイプ」の「マルチ」とはマルチテナント型を、「BTS」とはBTS型を、「底地」とは底地物件をそれぞれいいます。

（注8）ロジクロス大阪及びロジクロス名古屋笠寺に係る取得価格の合計及び鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（100％）に相当する数値を記載しており、取得価格及び取得年月日は、2020年9月1日付にて取得済である信託受益権の準共有持分割合（60％）について上段に、2021年3月9日付にて取得済である信託受益権の準共有持分割合（40％）について下段に記載しています。

（注9）ロジポート相模原に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（49％）に相当する数値を記載しています。

（注10）ロジポート橋本に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（45％）に相当する数値を記載しています。

（注11）ロジポート大阪大正に係る取得価格の合計及び鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（37.5％）に相当する数値を記載しており、取得価格及び取得年月日は、2019年10月9日付にて取得済である信託受益権の準共有持分割合（20％）に相当する数値については上段に、2020年9月1日付にて取得済である信託受益権の準共有持分割合（17.5％）に相当する数値については下段に記載しています。

（注12）ロジポート川崎ベイに係る取得予定価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合（45％）に相当する数値を記載しています。

(イ) 不動産等の概要

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、敷地面積、延床面積、賃貸可能面積、賃貸可能面積、賃貸面積及び建築時期は、以下のとおりです。

区分	物件名称	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	建築時期 (注4)
物流施設	ロジクロス福岡久山	18,136.89	36,082.08	34,878.55	34,878.55	2014年10月
	ロジクロス厚木	14,782.03	29,895.80	29,895.80	29,895.80	2017年3月
	ロジクロス神戸三田	20,000.93	12,879.33	12,844.35	12,844.35	2017年6月
	ロジクロス大阪	18,176.07	36,619.48	35,616.58	35,616.58	2018年9月
	ロジクロス名古屋笠寺	33,224.00	72,376.03	62,289.08	62,289.08	2019年1月
	ロジクロス習志野	19,386.40	36,437.92	39,132.05	39,132.05	2018年3月
	ロジクロス厚木	17,383.35	35,067.64	34,580.85	34,580.85	2019年7月
	ロジポート相模原 (注5)	94,197.27	200,252.53 (98,123.73)	88,609.64	88,316.94	2013年8月
	ロジポート橋本 (注6)	67,746.26	145,809.59 (65,614.31)	58,487.96	58,487.96	2015年1月
	ロジポート大阪大正 (注7)	55,929.57	117,045.04 (43,891.89)	40,081.57	38,492.07	2018年2月
	ロジポート川崎ベイ (注8)	134,831.45	289,900.59 (130,455.26)	117,762.91	117,762.91	2019年5月
	MJロジパーク船橋1	7,481.00	18,262.08	18,232.07	18,232.07	1989年11月
	MJロジパーク厚木1	19,780.93	27,836.15	28,002.44	28,002.44	2013年7月
	MJロジパーク加須1	7,621.09	7,602.06	7,678.10	7,678.10	2006年3月
	MJロジパーク大阪1	13,028.81	39,157.61	39,082.95	39,082.95	2007年9月
	MJロジパーク福岡1	20,297.84	39,797.96	38,143.21	38,143.21	2007年9月
	MJロジパーク土浦1	22,914.37	15,485.00	15,485.00	15,485.00	2014年10月
	MJロジパーク西宮1	23,008.83	13,903.42	13,777.07	13,777.07	1991年3月
	MJロジパーク春日井1	38,972.99	58,236.48	57,866.98	57,866.98	2017年1月
	MJロジパーク加須2	11,454.21	7,349.18	7,349.18	7,349.18	1998年12月
MJロジパーク仙台1	19,877.94	36,854.27	39,098.87	39,098.87	2009年3月	
その他	MJインダストリアルパーク堺 (底地)	87,476.71	-	87,476.71	87,476.71	-
	MJインダストリアルパーク神戸 (底地)(注9)	40,050.71	-	31,743.99	31,743.99	-
	MJインダストリアルパーク千葉 北(底地)	14,986.64	-	14,986.64	14,986.64	-
	合計	820,746.29	1,276,850.24 (861,927.68)	953,102.55	951,220.35	-

(注1) 「敷地面積」及び「延床面積」は、保有資産及び取得予定資産のうち土地又は建物に係る登記簿上の表示に基づき記載しています。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。ロジポート相模原、ロジポート橋本、ロジポート大阪大正及びロジポート川崎ベイに係る「延床面積」の括弧内の数値は、本投資法人が保有し、又は取得を予定している各物件の信託受益権の準共有持分割合(それぞれ49%、45%、37.5%及び45%)に相当する数値を記載しています。各数値は、表示単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「賃貸可能面積」は、2021年11月末日現在における保有資産及び取得予定資産のうち建物(但し、底地物件については、土地)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、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約に基づき賃貸が可能と考えられる面積は除きます。)の合計を記載しています。

(注3) 「賃貸面積」は、2021年11月末日現在における保有資産及び取得予定資産のうち建物(但し、底地物件については、土地)に係る各賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。)に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

(注4) 「建築時期」とは、保有資産及び取得予定資産に係る建物の登記簿上の築年月を意味します。なお、主たる建物が複数ある場合は、登記簿上最も古い築年月を意味します。

- (注5) ロジポート相模原に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(49%)に相当する数値を記載しています。
- (注6) ロジポート橋本に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。
- (注7) ロジポート大阪大正に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(37.5%)に相当する数値を記載しています。
- (注8) ロジポート川崎ベイに係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。
- (注9) MJイングストリアルパーク神戸(底地)に係る敷地面積のうち、8,128.42㎡は第三者との共有地であり、信託受託者は共有持分を保有しています。また、当該共有地のうち7,911.75㎡及び信託受託者が単独で所有する土地のうち178.30㎡はいずれも私道負担部分です。

(ウ) 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、平均賃貸借契約期間及び平均残存賃貸借契約期間は、以下のとおりです。

区分	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 契約期間 (平均残存賃貸借 契約期間) (年) (注8)(注9)
物流施設	ロジクロス 福岡久山	34,878.55	34,878.55	100.0	2	株式会社AXions	非開示 (注10)	非開示 (注10)	5.0 (4.2)
	ロジクロス 厚木	29,895.80	29,895.80	100.0	1	株式会社三鷹倉庫	非開示 (注10)	非開示 (注10)	10.0 (5.3)
	ロジクロス 神戸三田	12,844.35	12,844.35	100.0	1	株式会社フレッシュ シュクリエーター	非開示 (注10)	非開示 (注10)	30.0 (25.5)
	ロジクロス 大阪	35,616.58	35,616.58	100.0	2	株式会社イー・ロ ジット	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	ロジクロス 名古屋笠寺	62,289.08	62,289.08	100.0	10	株式会社八神製作 所	939	400	6.7 (4.1)
	ロジクロス 習志野	39,132.05	39,132.05	100.0	1	株式会社日本リア リスト	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	ロジクロス 厚木	34,580.85	34,580.85	100.0	非開示 (注10)	日本通運株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	ロジポート 相模原 (注11)	88,609.64	88,316.94	99.7	18	株式会社 エス・ブイ・デー	1,282	299	7.2 (2.2)
	ロジポート 橋本 (注12)	58,487.96	58,487.96	100.0	14	KDDI株式会社	971	238	6.1 (3.0)
	ロジポート 大阪大正 (注13)	40,081.57	38,492.07	96.0	10	SBS東芝ロジス ティクス株式会社	559	134	5.7 (2.7)
	ロジポート 川崎ベイ (注14)	117,762.91	117,762.91	100.0	14	非開示(注10)	1,728	398	8.2 (6.0)
	MJロジパーク 船橋1	18,232.07	18,232.07	100.0	1	株式会社富士工 コー	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク 厚木1	28,002.44	28,002.44	100.0	1	サン都市建物株式 会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク 加須1	7,678.10	7,678.10	100.0	1	カンダホールディ ングス株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク 大阪1	39,082.95	39,082.95	100.0	1	山九株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJロジパーク 福岡1	38,143.21	38,143.21	100.0	4	福岡ロジテム株式 会社	398	179	2.9 (0.6)
	MJロジパーク 土浦1	15,485.00	15,485.00	100.0	1	株式会社 アントレックス	非開示 (注10)	非開示 (注10)	20.0 (16.7)
	MJロジパーク 西宮1	13,777.07	13,777.07	100.0	1	F-LINE株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	10.0 (7.3)
	MJロジパーク 春日井1	57,866.98	57,866.98	100.0	2	キムラユニティー 株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	5.1 (2.0)
	MJロジパーク 加須2	7,349.18	7,349.18	100.0	1	株式会社エムエス ジャパン	非開示 (注10)	非開示 (注10)	10.0 (8.1)
MJロジパーク 仙台1	39,098.87	39,098.87	100.0	3	東邦運輸倉庫株式 会社	424	188	3.5 (0.8)	

区分	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 契約期間 (平均残存賃貸借 契約期間) (年) (注8)(注9)
その他	MJインダストリアルパーク 堺(底地)	87,476.71	87,476.71	100.0	1	株式会社IHイン フラシステム	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJインダストリアルパーク 神戸(底地)	31,743.99	31,743.99	100.0	1	オリックス自動車 株式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
	MJインダストリアルパーク 千葉北 (底地)	14,986.64	14,986.64	100.0	1	鬼怒川ゴム工業株 式会社	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)
合計/平均		953,102.55	951,220.35	99.8	93	-	11,894	4,085	9.9 (6.5)

(注1)「賃貸可能面積」は、2021年11月末日現在における保有資産及び取得予定資産のうち建物(但し、底地物件については土地)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、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約に記載の賃貸可能面積は除きます。)の合計を記載しています。

(注2)「賃貸面積」は、2021年11月末日現在における保有資産及び取得予定資産のうち建物(但し、底地物件については土地)に係る各賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。本(ウ)において当該建物(但し、底地物件については土地)に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。)に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

(注3)「稼働率」は、2021年11月末日現在における保有資産及び取得予定資産のうち建物(但し、底地物件については土地)に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、「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、2021年11月末日現在における対象賃貸借契約数の合計を記載しています。但し、保有資産及び取得予定資産につき同一の賃借人が同一の物件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。

(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、2021年11月末日現在における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。但し、各対象賃貸借契約に表示された月間賃料(共益費を含みます。)について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2021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い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、2021年11月末日現在における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2021年11月分の敷金及び保証金の残高を記載しています。

(注8)「平均賃貸借契約期間」は、2021年11月末日現在における対象賃貸借契約に表示された賃貸借契約期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注9)「平均残存賃貸借契約期間」は、2021年11月末日現在における対象賃貸借契約に基づき、2021年11月末日以後の賃貸借契約期間の残存期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注10)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。

(注11)ロジポート相模原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、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(49%)に相当する数値を記載しています。

(注12)ロジポート橋本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、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。

(注13)ロジポート大阪大正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、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(37.5%)に相当する数値を記載しています。

(注14)ロジポート川崎ベイに係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。

(工) 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が、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定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評価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又は大和不動産鑑定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	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価時点	鑑定評価額 (百万円)	積算 価格 (百万円)	収益還元法					鑑定NOI (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)
						直接還元法		DCF法				
						収益 価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
物流施設	ロジクロス 福岡久山	株式会 社谷澤 総合 鑑定所	2021年 8月31日	7,480	6,980	7,510	4.6	7,470	4.5 4.7 (注3)	4.8	350	6.1
	ロジクロス 厚木	株式会 社谷澤 総合 鑑定所	2021年 8月31日	9,420	9,300	9,540	4.0	9,370	4.0 4.1 (注4)	4.2	382	4.5
	ロジクロス 神戸三田	株式会 社谷澤 総合 鑑定所	2021年 8月31日	4,310	3,990	4,350	4.5	4,290	4.4 4.5 (注5)	4.7	197	5.1
	ロジクロス 大阪	一般財 団法人 日本 不動 産研 究所	2021年 8月31日	10,100	9,710	10,200	4.1	9,900	3.9	4.3	421	4.3
	ロジクロス 名古屋笠寺	一般財 団法人 日本 不動 産研 究所	2021年 8月31日	16,500	16,000	16,700	4.3	16,300	4.1	4.5	719	5.0
	ロジクロス 習志野	一般財 団法人 日本 不動 産研 究所	2021年 8月31日	12,400	12,400	12,500	4.0	12,200	3.8	4.2	504	4.3
	ロジクロス 厚木	株式会 社谷澤 総合 鑑定所	2021年 12月20日	10,500	10,200	10,600	4.0	10,400	3.9 4.1 (注6)	4.2	435	4.4
	ロジポート 相模原 (注7)	大和 不動 産鑑 定株 式会 社	2021年 8月31日	24,000	16,800	23,900	4.1	24,000	3.9	4.3	998	4.7
	ロジポート 橋本 (注8)	一般財 団法人 日本 不動 産研 究所	2021年 8月31日	21,060	20,655	21,375	4.0	20,700	3.8	4.2	856	4.7
	ロジポート 大阪大正 (注9)	一般財 団法人 日本 不動 産研 究所	2021年 8月31日	11,850	10,837	12,037	4.0	11,625	3.8	4.2	486	4.6
ロジポート 川崎ベイ (注10)	一般財 団法人 日本 不動 産研 究所	2021年 12月20日	40,365	38,475	40,770	3.8	39,960	3.5	3.9	1,555	4.3	

区分	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価時点	鑑定評価額 (百万円)	積算価格 (百万円)	収益還元法					鑑定NOI (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)
						直接還元法		DCF法				
						収益価格 (百万円)	還元利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)		
物流施設	MJロジパーク船橋1	一般財団法人日本不動産研究所	2021年8月31日	6,590	3,360	6,610	4.9	6,570	4.1	5.3	352	6.5
	MJロジパーク厚木1	一般財団法人日本不動産研究所	2021年8月31日	7,190	7,470	7,290	4.1	7,080	3.9	4.3	302	4.5
	MJロジパーク加須1	一般財団法人日本不動産研究所	2021年8月31日	1,490	1,300	1,510	4.7	1,470	4.5	4.9	72	5.7
	MJロジパーク大阪1	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年8月31日	7,130	5,800	7,180	4.2	7,110	4.1 4.3 (注11)	4.4	312	5.1
	MJロジパーク福岡1	一般財団法人日本不動産研究所	2021年8月31日	6,610	4,600	6,680	4.7	6,530	4.5	4.9	328	5.4
	MJロジパーク土浦1	一般財団法人日本不動産研究所	2021年8月31日	3,420	2,880	3,460	4.8	3,380	4.6	5.0	165	5.3
	MJロジパーク西宮1	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年8月31日	2,680	2,850	2,770	4.7	2,640	4.4 4.7 (注12)	4.9	141	5.7
	MJロジパーク春日井1	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年8月31日	14,400	12,600	14,800	4.4	14,200	4.4 4.5 (注13)	4.6	660	4.8
	MJロジパーク加須2	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年8月31日	1,720	1,610	1,810	4.3	1,680	4.4	4.5	82	5.0
	MJロジパーク仙台1	一般財団法人日本不動産研究所	2021年8月31日	7,510	5,210	7,600	4.8	7,410	4.4	4.8	382	5.2
その他	MJインダストリアルパーク堺(底地)	一般財団法人日本不動産研究所	2021年8月31日	5,780	-	5,840	3.7	5,710	3.5	3.8	214	3.8
	MJインダストリアルパーク神戸(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年8月31日	5,690	-	5,750	4.0	5,690	3.9 4.0 (注14)	4.0	254	5.1
	MJインダストリアルパーク千葉北(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年8月31日	1,970	-	2,020	4.3	1,970	4.2 4.3 (注15)	4.4	79	4.4
合計/平均	-	-	240,165	203,027	242,802	-	237,655	-	-	10,259	4.7	

(注1) 「鑑定NOI」は、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益をいい、減価償却費を控除する前の収益です。上記鑑定NOIは直接還元法による鑑定NOIです。なお、「鑑定NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の鑑定NOIを足し合わせてもポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOI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3) ロジクロス福岡久山に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から5年度までを4.5%、6年度以降を4.7%として査定されています。

(注4) ロジクロス厚木に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から6年度までを4.0%、7年度以降を4.1%として査定されています。

(注5) ロジクロス神戸三田に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から6年度までを4.4%、7年度から11年度までを4.5%として査定されています。

(注6) ロジクロス厚木に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から3年度までを3.9%、4年度以降を4.1%として査定されています。

(注7) ロジポート相模原に係る鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格、DCF法による収益価格及び鑑定NOIは、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(49%)に相当する数値を記載しています。

- (注8) ロジポート橋本に係る鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格、DCF法による収益価格及び鑑定NOIは、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。
- (注9) ロジポート大阪大正に係る鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格、DCF法による収益価格及び鑑定NOIは、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(37.5%)に相当する数値を記載しています。
- (注10) ロジポート川崎ベイに係る鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格、DCF法による収益価格及び鑑定NOIは、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。
- (注11) MJロジパーク大阪1に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度を4.1%、2年度から11年度までを4.3%として査定されています。
- (注12) MJロジパーク西宮1に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から8年度までを4.4%、9年度以降を4.7%として査定されています。
- (注13) MJロジパーク春日井1に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から2年度までを4.4%、3年度以降を4.5%として査定されています。
- (注14) MJイングストリアルパーク神戸(底地)に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から9年度までを3.9%、10年度以降を4.0%として査定されています。
- (注15) MJイングストリアルパーク千葉北(底地)に係る割引率は、株式会社谷澤総合鑑定所により、物件の競争力等を総合的に勘案して査定されており、初年度から4年度までを4.2%、5年度以降を4.3%として査定されています。

（オ）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、東京海上ディーアール株式会社（2021年7月1日付で東京海上日動リスクコンサルティング株式会社より社名変更）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各報告書（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各報告書（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。なお、東京海上ディーアール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	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		ER調査業者	調査書日付	短期修繕更新費用 (千円) (注1)	長期修繕更新費用 (千円) (注2)	PML調査業者	評価書日付	PML値 (%)
物流施設	ロジクロス福岡久山	東京海上ディーアール株式会社	2017年5月	-	43,908	東京海上ディーアール株式会社	2017年4月	1.0
	ロジクロス厚木	東京海上ディーアール株式会社	2018年7月	-	56,156	東京海上ディーアール株式会社	2018年6月	11.2
	ロジクロス神戸三田	東京海上ディーアール株式会社	2018年7月	-	58,556	東京海上ディーアール株式会社	2018年6月	7.7
	ロジクロス大阪	東京海上ディーアール株式会社	2020年12月	-	67,798	東京海上ディーアール株式会社	2020年12月	8.4
	ロジクロス名古屋笠寺	東京海上ディーアール株式会社	2020年12月	-	102,690	東京海上ディーアール株式会社	2020年12月	1.7
	ロジクロス習志野	東京海上ディーアール株式会社	2020年12月	-	78,787	東京海上ディーアール株式会社	2020年12月	2.8
	ロジクロス厚木	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月	-	153,210	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月	7.7
	ロジポート相模原 (注3)	東京海上ディーアール株式会社	2017年5月	-	130,947	東京海上ディーアール株式会社	2017年4月	0.6
	ロジポート橋本 (注4)	東京海上ディーアール株式会社	2017年5月	-	48,432	東京海上ディーアール株式会社	2017年4月	1.6
	ロジポート大阪大正 (注5)	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月	-	89,932	東京海上ディーアール株式会社	2020年2月	9.5
	ロジポート川崎ベイ (注6)	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月	-	180,144	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月	3.6
	MJロジパーク船橋1	東京海上ディーアール株式会社	2021年11月	-	444,853	東京海上ディーアール株式会社	2016年7月	4.8
	MJロジパーク厚木1	東京海上ディーアール株式会社	2017年5月	-	84,914	東京海上ディーアール株式会社	2017年4月	5.2
	MJロジパーク加須1	東京海上ディーアール株式会社	2017年5月	-	17,483	東京海上ディーアール株式会社	2017年4月	0.3
	MJロジパーク大阪1	東京海上ディーアール株式会社	2017年5月	-	210,511	東京海上ディーアール株式会社	2017年4月	9.8
	MJロジパーク福岡1	東京海上ディーアール株式会社	2017年5月	-	258,479	東京海上ディーアール株式会社	2017年4月	0.8
	MJロジパーク土浦1	東京海上ディーアール株式会社	2019年7月	-	26,244	東京海上ディーアール株式会社	2019年8月	1.9
	MJロジパーク西宮1	東京海上ディーアール株式会社	2019年8月	-	146,528	東京海上ディーアール株式会社	2019年8月	5.1
	MJロジパーク春日井1	東京海上ディーアール株式会社	2019年8月	-	91,931	東京海上ディーアール株式会社	2019年8月	4.9
	MJロジパーク加須2	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月	-	81,199	東京海上ディーアール株式会社	2020年2月	3.2
MJロジパーク仙台1	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月	-	328,134	東京海上ディーアール株式会社	2020年2月	2.6	

区分	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		ER調査業者	調査書日付	短期修繕更新費用(千円)(注1)	長期修繕更新費用(千円)(注2)	PML調査業者	評価書日付	PML値(%)
その他	MJインダストリアルパーク堺(底地)(注7)	-	-	-	-	-	-	-
	MJインダストリアルパーク神戸(底地)(注7)	-	-	-	-	-	-	-
	MJインダストリアルパーク千葉北(底地)(注7)	-	-	-	-	-	-	-
合計/ポートフォリオPML値		-	-	-	2,761,237	-	-	1.7(注8)

(注1)「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)「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)ロジポート相模原に係る短期修繕更新費用の見積額及び長期修繕更新費用の見積額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(49%)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)ロジポート橋本に係る短期修繕更新費用の見積額及び長期修繕更新費用の見積額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(45%)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5)ロジポート大阪大正に係る短期修繕更新費用の見積額及び長期修繕更新費用の見積額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(37.5%)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6)ロジポート川崎ベイに係る短期修繕更新費用の見積額及び長期修繕更新費用の見積額は、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合(45%)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7)MJインダストリアルパーク堺(底地)、MJインダストリアルパーク神戸(底地)及びMJインダストリアルパーク千葉北(底地)は、底地のみ保有しており、建物は保有していないことから、短期修繕更新費用の見積額、長期修繕更新費用の見積額及びPML値を算定していません。

(注8)「ポートフォリオPML値」は、東京海上ディール株式会社(株)が試算した2021年12月付「地震リスク評価報告書-ポートフォリオ評価版-[21物件]」に基づき記載しています。「ポートフォリオPML値」はMJインダストリアルパーク堺(底地)、MJインダストリアルパーク神戸(底地)及びMJインダストリアルパーク千葉北(底地)を除く21物件の集合体に対して個別物件と同様にPMLを求めた数値(ポートフォリオPML値)を記載しています。

(カ) 設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関、構造計算確認機関

取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産に係る物件名称、設計者、構造設計者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関は、以下のとおりです。なお、本投資法人は、第三者専門機関である東京海上ディーアール株式会社に、構造計算書及び構造設計図の確認・検証業務を委託し、東京海上ディーアール株式会社からは、設計者の故意により構造計算書の改ざんが行われている疑いは認められず、また構造設計に関して、建築基準法及び同施行令等の耐震上の規定に概ね適合した設計がなされていると判断する旨の総合所見を取得しています。かかる所見は、一定時点における各機関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。

物件名称	設計者 (注1)	構造設計者 (注1)	施工者 (注1)	確認検査機関 (注1)	構造計算 確認機関 (注1)
ロジクロス福岡久山	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	ビューローベリタス ジャパン株式会社	- (注2)
ロジクロス厚木	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	株式会社 都市居住評価センター	- (注2)
ロジクロス神戸三田	清水建設株式会社	清水建設株式会社	清水建設株式会社	建築検査機構株式会社	- (注2)
ロジクロス大阪	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	ビューローベリタス ジャパン株式会社	- (注2)
ロジクロス名古屋笠寺	矢作建設工業株式会社	矢作建設工業 株式会社	矢作建設工業 株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	- (注2)
ロジクロス習志野	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	ビューローベリタス ジャパン株式会社	- (注2)
ロジクロス厚木	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	株式会社 都市居住評価センター	- (注2)
ロジポート相模原	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社 都市居住評価センター	- (注4)
ロジポート橋本	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	一般財団法人 日本建築センター	- (注4)
ロジポート大阪大正	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社 国際確認検査センター	- (注2)
ロジポート川崎ベイ	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	一般財団法人 日本建築センター	- (注2)
MJロジパーク船橋1	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	船橋市	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
MJロジパーク厚木1	株式会社フジタ	株式会社フジタ	株式会社フジタ	ビューローベリタス ジャパン株式会社	- (注2)
MJロジパーク加須1	株式会社 山下ピー・エム・ コンサルタンツ	株式会社 山下ピー・エム・ コンサルタンツ	新日本製鐵株式会社	埼玉県	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
MJロジパーク大阪1	株式会社大林組	株式会社大林組	株式会社大林組	財団法人 日本建築総合試験所	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
MJロジパーク福岡1	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	大和ハウス工業 株式会社	日本ERI株式会社	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社

物件名称	設計者 (注1)	構造設計者 (注1)	施工者 (注1)	確認検査機関 (注1)	構造計算 確認機関 (注1)
MJロジパーク土浦1	Beach side Studio 株式会社	Beach side Studio 株式会社	株式会社 ナカノフード建設	株式会社 都市居住評価センター	- (注2)
MJロジパーク西宮1	三菱建設株式会社	三菱建設株式会社	三菱建設株式会社	西宮市	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
MJロジパーク春日井1	浅井謙建築研究所 株式会社	前田建設工業 株式会社	前田建設工業 株式会社	一般財団法人 日本建築センター	- (注2)
MJロジパーク加須2	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	埼玉県	東京海上日動 リスクコンサル ティング 株式会社
MJロジパーク仙台1	株式会社久米設計	株式会社銭高組	株式会社銭高組	ビューローベリタスジャ パン株式会社	- (注2)
MJインダストリアルパー ク堺(底地) (注5)	-	-	-	-	-
MJインダストリアルパー ク神戸(底地) (注5)	-	-	-	-	-
MJインダストリアルパー ク千葉北(底地) (注5)	-	-	-	-	-

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

(注2) 構造計算適合性判定(注3)を受けているため記載していません。

(注3) 2007年6月20日施行の改正建築基準法により、同法改正日以降に建築確認申請された建築物で、高度な構造計算を要する一定の高さ以上等の建築物について、構造計算適合性判定が義務付けられており、都道府県知事は、構造計算が適正に行われたものか否かを判定することとなっています。

(注4) ロジポート相模原及びロジポート橋本は免震建築物であり、建築基準法第68条の26に基づき国土交通大臣より構造方法等が適正である旨の認定がなされているため記載していません。

(注5) MJインダストリアルパーク堺(底地)、MJインダストリアルパーク神戸(底地)及びMJインダストリアルパーク千葉北(底地)は、底地のみ保有しており、建物は保有していないことから、記載していません。

(キ) 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、2021年11月末日現在において、年間賃料がポートフォリオ全体の年間賃料総額の10%以上を占める不動産は、以下のとおりです。

物件名称	年間賃料(百万円) (注1)	賃料比率(%) (注2)
ロジポート川崎ベイ(注3)	1,728	14.5
ロジポート相模原(注4)	1,282	10.8

(注1)「年間賃料」は、2021年11月末日現在における保有資産及び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、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。)に表示された月間賃料(共益費を含みます。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該保有資産及び取得予定資産につきバス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間での賃貸借契約に基づき算出し記載しています。但し、各賃貸借契約に表示された月間賃料(共益費を含みます。)について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2021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、同日現在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)ロジポート川崎ベイに係る年間賃料は、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。

(注4)ロジポート相模原に係る年間賃料は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(49%)に相当する数値を記載しています。

(ク) 主要なテナント(注)に関する情報

該当事項はありません。

(注)「主要なテナント」とは、取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の賃貸面積に占める当該テナントの賃貸面積の比率が10%以上のテナントをいいます。

(ケ) ポートフォリオ分散の状況

取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産に係るポートフォリオ分散の状況は、以下のとおりです。

a. 用途別比率

用途 (注1)	物件数 (件)	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
物流施設	21	203,871	94.3
その他	3	12,370	5.7
合計	24	216,242	100.0

(注1) 「用途」の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針/(1) 投資方針/本投資法人のポートフォリオ構築方針」に記載のとおりです。

(注2) 「取得(予定)価格」は、保有資産及び取得予定資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、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。以下、本(ケ)において同じです。

(注3) 「投資比率」は、取得(予定)価格の合計額に対する保有資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、投資比率の合計が一致しない場合があります。以下、本(ケ)において同じです。

b. 地域別比率

<延床面積ベース>

地域区分	物件数 (件)	延床面積 (㎡) (注1)	比率 (%) (注2)
首都圏(注3)	11	813,898.54	63.7
近畿圏(注4)	5	219,604.88	17.2
中部圏(注5)	2	130,612.51	10.2
その他	3	112,734.31	8.8
合計	21	1,276,850.24	100.0

<取得(予定)価格ベース>

地域区分	物件数 (件)	取得(予定) 価格 (百万円)	投資比率 (%)
首都圏(注3)	12	125,588	58.1
近畿圏(注4)	7	43,270	20.0
中部圏(注5)	2	28,094	13.0
その他	3	19,288	8.9
合計	24	216,242	100.0

(注1) 「延床面積」は、保有資産及び取得予定資産のうち土地又は建物に係る登記簿上の表示に基づき、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。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。以下、本(ケ)において同じです。なお、MJインダストリアルパーク堺(底地)、MJインダストリアルパーク神戸(底地)及びMJインダストリアルパーク千葉北(底地)は、底地物件のため、「延床面積」の算出に当たっては除いています。

(注2) 延床面積の「比率」は、延床面積の合計に対する保有資産及び取得予定資産の延床面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、比率の合計が一致しない場合があります。以下、本(ケ)において同じです。なお、MJインダストリアルパーク堺(底地)、MJインダストリアルパーク神戸(底地)及びMJインダストリアルパーク千葉北(底地)は、底地物件のため、「比率」の算出に当たっては除いています。

(注3) 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県をいいます。

(注4) 「近畿圏」とは、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県及び滋賀県をいいます。

(注5) 「中部圏」とは、愛知県、三重県及び岐阜県をいいます。

c．築年数別比率（注1）

築年数 （注2）	物件数 （件）	延床面積 （㎡）	比率 （％）	取得（予定）価格 （百万円）	投資比率 （％）
5年以内	9	688,458.31	53.9	118,350	58.1
5年超10年以内	5	425,465.35	33.3	55,120	27.0
10年超	7	162,926.58	12.8	30,400	14.9
合計	21	1,276,850.24	100.0	203,871	100.0

（注1）MJインダストリアルパーク堺（底地）、MJインダストリアルパーク神戸（底地）及びMJインダストリアルパーク千葉北（底地）は、底地物件のため、各数値の算出に当たっては除いています。

（注2）「築年数」は、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日から2021年11月末日現在までの期間を算出しています。

d．規模（延床面積）別比率（注）

規模（延床面積）	物件数 （件）	延床面積 （㎡）	比率 （％）	取得（予定）価格 （百万円）	投資比率 （％）
10,000㎡未満	2	14,951.24	1.2	2,909	1.4
10,000㎡以上30,000㎡未満	6	118,261.78	9.3	30,009	14.7
30,000㎡以上	13	1,143,637.22	89.6	170,952	83.9
合計	21	1,276,850.24	100.0	203,871	100.0

（注）MJインダストリアルパーク堺（底地）、MJインダストリアルパーク神戸（底地）及びMJインダストリアルパーク千葉北（底地）は、底地物件のため、各数値の算出に当たっては除いています。

e．賃貸借契約期間別比率

賃貸借契約期間 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)(注3)	比率 (%) (注4)
10年以上	5,559	46.7
7年以上10年未満	361	3.0
5年以上7年未満	3,808	32.0
5年未満	2,165	18.2
合計	11,894	100.0

(注1)「賃貸借契約期間」は、2021年11月末日現在における保有資産及び取得予定資産のうち建物（但し、底地については土地）に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）（本e．において当該建物（但し、底地については土地）に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。）に表示された賃貸借契約期間に基づき記載しています。

(注2)「年間賃料」は、2021年11月末日現在における対象賃貸借契約に表示された月額賃料（共益費を含みます。）（期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2021年11月分の賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額をそれぞれ各賃貸借契約期間の区分毎に合算し、百万円未満を切り捨てて記載しています。そのため、年間賃料の合計が一致しない場合があります。また、2021年11月末日現在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いを免除することをいいます。）は考慮しないものとします。以下、本（ケ）において同じです。

(注3)ロジポート相模原、ロジポート橋本、ロジポート大阪大正及びロジポート川崎ベイに係る年間賃料は、本投資法人が保有し、又は取得を予定している各物件の信託受益権の準共有持分割合（それぞれ49%、45%、37.5%及び45%）に相当する数値を算入しています。以下、本（ケ）において同じです。

(注4)「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、比率の合計が一致しない場合があります。以下、本（ケ）において同じです。

f．残存賃貸借契約期間別比率

残存賃貸借契約期間 (注)	年間賃料 (百万円)	比率 (%)
7年以上	3,331	28.0
5年以上7年未満	590	5.0
3年以上5年未満	1,742	14.6
1年以上3年未満	4,463	37.5
1年未満	1,767	14.9
合計	11,894	100.0

(注)「残存賃貸借契約期間」は、2021年11月末日現在における保有資産及び取得予定資産のうち建物（但し、底地については土地）に係る賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）（本f．において当該建物（但し、底地については土地）に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。）に基づき当該時点以後の賃貸借契約期間の残存期間を基準として記載しています。

3 投資リスク

以下の内容は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 / 第1 ファンドの状況 / 3 投資リスク」に記載された投資リスクに関し、参照有価証券報告書提出日後本書の日付現在までに、その内容について変更又は追加があった項目のみを抜粋の上、変更又は追加があった箇所につき__罫で示しています。なお、リスク項目として以下の から の表題部分については参照有価証券報告書から変更がない項目も含み全て列挙した上で、参照有価証券報告書提出日後変更又は追加があった項目に を付しています。

(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、今後本投資法人が投資法人債（以下、本（1）において「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。）又は新投資口予約権（以下「本新投資口予約権」といいます。）を発行する場合、これらの事項は、本投資法人債及び本新投資口予約権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、以下は本投資口、本投資法人債及び本新投資口予約権への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得した個別の不動産及び信託不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資対象 / (1) 取得予定資産の概要 <取得予定資産の個別不動産の概要>」を併せてご参照ください。

なお、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、本投資法人債又は本新投資口予約権の市場価格が下落し、その結果、本投資口、本投資法人債又は本新投資口予約権の投資家は、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減少が生じ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、本投資法人債及び本新投資口予約権に投資を行う際は、以下のリスク要因及び本書中の本項以外の記載事項並びに参照有価証券報告書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、投資法人債及び新投資口予約権に関するリスク

- (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・自己投資口の取得等に関するリスク
- (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
- (オ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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) 三菱地所グループ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
- (オ) 本資産運用会社が複数の投資法人等の資産運用を受託していることに関するリスク

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「物流施設に関連し又は親和性のある不動産」(工場、研究開発施設及びデータセンター等の産業用不動産)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) 不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク
- (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) テナント等による不動産の使用に基づく価値減損に係るリスク
- (ナ) 特定の物件への依存度が高いことに係るリスク
- (ニ) 敷金及び保証金に関するリスク
- (ヌ) 転貸に関するリスク
- (ネ) マスターリースに関するリスク
- (ノ) フォワード・コミットメント等に関するリスク
- (ハ) 地球温暖化対策に関するリスク
- (ヒ) 開発物件に関するリスク
- (フ) 太陽光発電設備が付帯した物件に関するリスク
- (ヘ) 底地物件に関するリスク

投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

- (ア) 信託受益者として負うリスク
- (イ) 信託受益権の流動性に関するリスク
- (ウ) 信託受託者に関するリスク
- (エ) 信託受益権の準共有等に関するリスク
- 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- 特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
- 税制等に関するリスク
- (ア) 導管性の維持に関する一般的なリスク
- (イ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
- (ウ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
- (エ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
- (オ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
- (カ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
- (キ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク及び支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (ク) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

- (ケ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- (コ) 減損会計の適用に関するリスク
 - 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

(中略)

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。

(中略)

b. 投資法人の資金調達及び金利変動に関するリスク

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

また、新投資口の発行の方法による他、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当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）、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4）。

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）が発生する等、予測しがたい経済状況の変化により本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人は、財務指標のうちLTVを40～50%を目途としていますが、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やすくなり、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。なお、本投資法人は、本第三者割当ローンについて、本第三者割当の手取金又は手元資金により本第三者割当ローンの全額を弁済する予定ですが、本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本第三者割当ローンの全部又は一部の返済が予定どおり行われず、LTVが想定よりも高い値で推移する可能性があります。

（中略）

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。

（中略）

（ナ）特定の物件への依存度が高いことに係るリスク

前記「2 投資対象 / (1) 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得後の本投資法人のポートフォリオは24物件により構成され、保有資産及び取得予定資産の各取得（予定）価格が取得（予定）価格の総額に占める割合をみると、24物件中1物件（ロジポート川崎ベイ）が10%超となっています。したがって、当該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。

（中略）

（フ）太陽光発電設備が付帯した物件に関するリスク

保有資産及び取得予定資産には、受託者又はテナントが保有する太陽光発電設備が付帯している物件が含まれています。

これらの者による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。

（中略）

（中略）

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、取得予定資産の全部又は一部を購入することができない場合には、投資主、投資法人債権者又は投資法人新投資口予約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、規約及び資産運用ガイドラインに基づき、新たな資産取得に向けた市場調査や情報の入手並びに資産譲渡の実現可能性の把握等に努めており、また、必要に応じ、資産取得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、取得予定資産の取得を含め、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、かかる資産を購入することができず、投資主、投資法人債権者又は投資法人新投資口予約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する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、かかる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、信託受益権売買契約の条件が成就しないとされるため、本投資法人が当該資産を取得することができず、その結果、投資主、投資法人債権者又は投資法人新投資口予約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、本借入れ（本消費税ローンを除きます。）について、複数の金融機関から融資に関するコミットメントレターを入手しています。これを受け、租税特別措置法に規定する

機関投資家である金融機関からの借入れを行い、基本合意書に基づくファシリティー・エージェント及び参加予定金融機関との間で、個別金銭消費貸借契約を締結します。本書の日付現在、各参加予定金融機関における与信審査等の内部手続が未了であることから、本投資法人が希望する額及び条件による当該本借入れの実行がなされる保証はありません。

また、本投資法人は、株式会社みずほ銀行に対して本消費税ローン及び本第三者割当ローンの申込書を提出することを予定しています。なお、本第三者割当ローンは、本第三者割当の手取金又は手元資金によりその全額を弁済する予定です。当該取得予定資産の取得資金調達に係る当座貸越ローン、本消費税ローン及び本第三者割当ローンは、それぞれ株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行による貸出審査手続における最終決裁が完了し、別途定められる貸出前提条件が全て充足すること等を条件とするため、本投資法人が希望する額及び条件による本借入れの実行がなされる保証はありません。

本借入れ及び本第三者割当ローンを実行するまでに借入金利が著しく変更される等、本借入れ及び本第三者割当ローンに時間を要し、借換えが本投資法人の希望する条件で実行できないことで、投資主、投資法人債権者又は投資法人新投資口予約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他、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。

(後略)

4 その他

(1) 物件の取得又は売却に係る社内手続及び意思決定プロセスの変更

本投資法人の取得又は売却に係る社内手続及び意思決定プロセスについて、2022年1月1日付で以下の変更を実施しました。

(改正前)

(a) 資産価格300億円以上の物件取得かつ投資法人内の同一案件の取得額の累計がポートフォリオの30%以上となる取得物件の取得又は資産価格300億円以上での売却に関する意思決定は、物流リート部が起案し、投資営業部、経営管理部及びコンプライアンス部の事前審査を経て、物流リート部より経営会議に付議され、経営会議審議の後、取締役社長により取締役会に付議され、取締役会決議により決定されます。

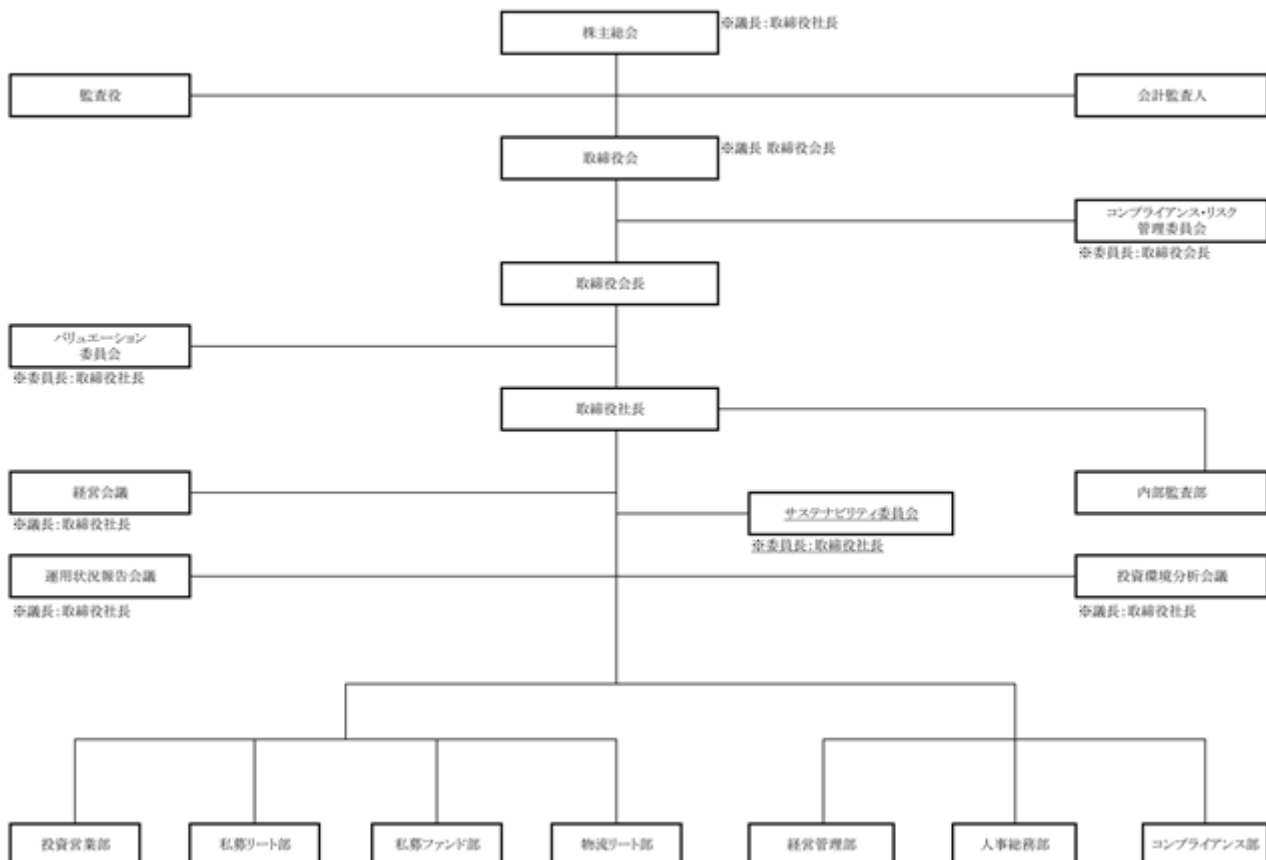
(改正後)

(a) 取得価格300億円以上の物件取得、投資法人内の同一案件の取得額の累計が300億円以上となる追加取得又は資産価格300億円以上での売却に関する意思決定は、物流リート部が起案し、投資営業部、経営管理部及びコンプライアンス部の事前審査を経て、物流リート部より経営会議に付議され、経営会議審議の後、取締役社長により取締役会に付議され、取締役会決議により決定されます。

(2) サステナビリティ委員会の正式会議体への引き上げ

本資産運用会社では、サステナビリティの向上及び投資主価値の向上を目的とし、2019年2月にサステナビリティ委員会を発足させ、サステナビリティに係る具体的な目標案や施策案について検討・審議・進捗管理を行ってきました。サステナビリティへの取り組みを一層強化するため、2022年1月1日付で、取締役社長を委員長とするサステナビリティ委員会規程を制定し、サステナビリティ委員会を正式な会議体へと引き上げました。

三菱地所投資顧問株式会社 組織図
*変更箇所を下線で表示しています。



第3【参照書類を縦覧に供している場所】

三菱地所物流リート投資法人 本店
(東京都千代田区丸の内一丁目6番5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 名義書換の手続、取扱場所、取次所、事務受託者の名称及び住所並びに手数料

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菱UFJ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、原則として、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項及び第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条及び第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条及び第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5号 三菱UFJ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5号 三菱UFJ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。