

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の訂正事項分

平成 25 年 9 月（第 1 回訂正分）

日本ロジスティクスファンド投資法人

本届出目論見書により行う日本ロジスティクスファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の投資口の募集及び売出しにつきましては、本投資法人は、金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号。その後の改正を含みます。）第 5 条により有価証券届出書を平成 25 年 9 月 13 日に関東財務局長に提出し、また、同法第 7 条第 1 項により有価証券届出書の訂正届出書を平成 25 年 9 月 17 日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

1 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の訂正理由

平成 25 年 9 月 13 日提出の有価証券届出書の記載事項のうち、本投資法人の指定する販売先である三井物産株式会社の状況等に関する事項を追加するため、平成 25 年 9 月 17 日付で本有価証券届出書の訂正届出書を提出しました。これに伴い、新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の関連事項を後記のとおり訂正します。

2 訂正事項

頁

第一部 証券情報

第 1 内国投資証券（投資法人債券を除く。）

1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）

(15) その他

② 申込みの方法等 2

第 4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2

3 訂正箇所

訂正箇所は _____ 野で示してあります。

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

(15)【その他】

② 申込みの方法等

(前略)

(ホ) 引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本投資法人の投資主であり、かつ本資産運用会社の株主である三井物産株式会社（以下「指定先」ということがあります。）に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、160口を販売する予定です。

指定先の状況等につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 3 販売先の指定について」をご参照下さい。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

(前略)

2 売却・追加発行等の制限

(1) 指定先である三井物産株式会社は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の払込期日以降1年を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、一般募集前から所有している本投資口（1,400口）及び指定先が一般募集により取得することを予定している本投資口（160口）の売却等（ただし、本投資口の募集（一般募集を含みます。）の主幹事会社を売出人とするオーバーアロットメントによる売出しの対象とすることを目的とする本投資口の当該募集の主幹事会社への貸付け等を除きます。）を行わない旨を合意します。

共同主幹事会社は、制限期間中にその裁量で当該合意内容の一部又は全部を解除し、又は制限期間を短縮する権限を有します。

(中略)

3 販売先の指定について

(1) 指定先の状況

a. 指定先の概要	名称	三井物産株式会社	
	本店の所在地	東京都千代田区大手町1丁目2番1号	
	代表者の役職及び氏名	代表取締役社長 飯島 彰己	
	資本金（平成25年3月31日現在）	341,481,648,946円	
	直近の有価証券報告書等の提出日	有価証券報告書 事業年度 第94期（自平成24年4月1日至平成25年3月31日） 平成25年6月21日 関東財務局長に提出 四半期報告書 事業年度 第95期第1四半期（自平成25年4月1日至平成25年6月30日） 平成25年8月13日 関東財務局長に提出	
b. 本投資法人と指定先との関係	出資関係	本投資法人が保有している指定先の株式の数（平成25年9月17日現在）	二
		指定先が保有している本投資口の数（平成25年9月17日現在）	1,400口
	人事関係	本投資法人の執行役員は、指定先の従業員であり、指定先から本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社に出向しており、本投資法人の執行役員を兼職しています。	

	資金関係	本投資法人と指定先との間には、資金関係はありません。
	技術又は取引等の関係	指定先は、本投資法人との間で、「物流不動産取得のサポートに関する協定書」及び「物件取得における業務支援サービスに関する基本協定書」を締結しています。
c.	指定先の選定理由	本投資法人はメインスポンサーである三井物産株式会社と物流不動産投資・運用において更なる協働体制を構築することを企図しており、そのためには三井物産株式会社が本投資法人に対して一定割合の出資を行う事により本投資法人の投資主の利益と三井物産株式会社の利益を一致させることが効果的であると考え、三井物産株式会社を指定先として選定しています。
d.	販売しようとする本投資口の数	160 口
e.	投資口の保有方針	本投資法人及び本資産運用会社は、指定先が、本投資法人が中長期的に成長することを期待しており、取得予定の投資口を中長期保有する意向であることを確認しています。
f.	払込みに要する資金等の状況	本投資法人は、指定先が提出している前記四半期報告書等にて、連結貸借対照表における現金及び預金を確認することにより、指定先が上記 160 口の払込みに要する資金を有していると判断しています。
g.	指定先の実態	平成 25 年 9 月 17 日現在、指定先は東京証券取引所市場第一部上場企業です。本投資法人は指定先より、反社会的勢力等とは一切関係がない旨の説明を受けており、これらを踏まえ指定先が反社会的勢力等との関係を有していないものと判断しています。

(2) 投資口の譲渡制限

指定先は、一般募集に関して、一定期間本投資口の売却等を行わない旨を合意しています。その内容につきましては、前記「2 売却・追加発行等の制限 (1)」をご参照下さい。

(3) 発行条件に関する事項

一般募集における本投資口の一部を指定先に販売するものであり、指定先への販売は一般募集における発行価格にて行われるため、指定先に対して特に有利な条件には該当しません。

(4) 本募集後の主要な投資主の状況

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	総議決権数 に対する所 有議決権数 の割合(%)	本募集 後の所有 投資口数 (口)	本募集後の 総議決権数 に対する所 有議決権数 の割合(%)
日本トラスティ・サービス 信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目 8 番 11 号	26,764	18.08	26,764	16.12
日本マスタートラスト信託 銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目 11 番 3 号	12,324	8.32	12,324	7.42
野村信託銀行株式会社(投 信口)	東京都千代田区大手町二丁目 2 番 2 号	10,340	6.98	10,340	6.22
資産管理サービス信託銀行 株式会社(証券投資信託口)	東京都千代田区晴海一丁目 8 番 12 号 晴海アイランドトリトン スクエアオフィスタワーZ 棟	9,723	6.56	9,723	5.85
メットライフアリコ生命保 険株式会社 ジイエイ カ ンパニー ジェイピーワイ	東京都墨田区太平四丁目 1 番 3 号	3,897	2.63	3,897	2.34
ノムラバンクルクセンブル グエスエー	BATIMENT A. 33, RUE DE GASPERICH, L-5826, LUXEMBOURG	3,807	2.57	3,807	2.29
株式会社中国銀行	岡山県岡山市北区丸の内一丁目 15 番 20 号	3,459	2.33	3,459	2.08

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	総議決権数 に対する所有議決権数 の割合(%)	本募集 後の所有 投資口数 (口)	本募集後の 総議決権数 に対する所有議決権数 の割合(%)
株式会社北洋銀行	北海道札幌市中央区大通西三丁目7番地	3,205	2.16	3,205	1.93
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	東京都千代田区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	2,089	1.41	2,089	1.25
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定 J-REIT 口)	東京都千代田区永田町二丁目13番10号	1,404	0.94	1,404	0.84
三井物産株式会社	東京都千代田区大手町一丁目2番1号	1,400	0.94	1,560	0.93
合計		78,412	52.98	78,572	47.33

(注1) 所有投資口数及び総議決権数に対する所有議決権数の割合は平成25年7月31日現在のものです。

(注2) 一般募集後の所有投資口数及び総議決権数に対する所有議決権数の割合は、平成25年7月31日現在の所有投資口数及び総議決権数に一般募集による増加分を加味し、SMB C日興証券株式会社に対する第三者割当に対する申込みが全て行われた場合の数字です。

(注3) 総議決権数に対する所有議決権数の割合及び本募集後の総議決権数に対する所有議決権数の割合は、小数第2位未満を切り捨てて記載しています。

(5) 投資口併合等の予定の有無及び内容
該当事項はありません。

(6) その他参考になる事項
該当事項はありません。



Stable + Growth

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書 平成 25年 9 月

日本ロジスティクスファンド投資法人

東京都千代田区一ツ橋二丁目4番3号 <http://8967.jp/>

stable + Growth

日本ロジスティクスファンド投資法人の特長



日本ロジスティクスファンド投資法人
Japan Logistics Fund, Inc.

- ▶ 物流REIT^(注1)のパイオニア
- ▶ 日本初の物流REITとして約8年の決算実績
- ▶ 日本の物流における100年以上の歴史を持つメインスポンサー^(注2)

 三井物産株式会社



(注1)「物流REIT」とは、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している投資法人(以下「J-REIT」といいます。)のうち、規約において物流施設の用途に供されている不動産等を投資対象としているものをいいます。以下同じです。

(注2)「メインスポンサー」とは、三井物産株式会社のことをいいます。



本届目論見書により行う日本ロジスティクスファンド投資法人投資口 13,429,000,000円(見込額)の募集(引受人の買取引受けによる一般募集)及び投資口 1,739,000,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)について、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)第5条に基づき有価証券届出書を平成25年9月13日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。したがって、発行価格及び売出価格等については、今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正が行われることがあります。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。)が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL] <http://8967.jp/site/file/kakaku201309.pdf>) (以下「新聞等」といいます。)において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注) 表紙及び裏表紙の写真は、本投資法人の新規取得資産である新子安物流センターを含むエリアを上空から撮影したものと及びその内部を撮影したものを基礎としたイメージ写真であり、必ずしも当該物件の現況とは一致していません。

1口当たり分配金水準の安定と成長

stable

- ▶ 分配金水準の安定性：
ポートフォリオの多様性と保守的な財務戦略

+Growth

- ▶ 分配金水準の成長：物件取得先及び取得手法の多様化と（外部成長）
ポートフォリオの含み益^(注3)の増加
- ▶ 分配金水準の成長：自己バランスシートによる（内部成長）
再開発（OBR）^(注4)

(注3) 「含み益」とは、各期末日時点における鑑定評価額から帳簿価額を差し引いた金額（差額が負の場合は含み損）をいいます。以下同じです。この含み益が、物件の売却により必ず実現することが保証されているわけではないことにご留意下さい。

(注4) 「OBR」(Own Book Redevelopment)とは、本投資法人の保有する物件を自ら再開発^(注5)することをいいます。以下同じです。

(注5) 「再開発」とは、本投資法人が保有する土地上に存在する建物を取り壊した上で、当該土地上に本投資法人が新たに建物を建てる行為をいいます。以下同じです。

募集又は売出しの公表後における空売りについて

- (1) 金融商品取引法施行令第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令(平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。)(以下「取引等規制府令」といいます。)(第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間)において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場における空売り(注1)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(注2)の決済を行うことはできません。
- (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り(注1)に係る有価証券の借入れ(注2)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
(注1) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
 - ・先物取引
 - ・国債証券、地方債証券、社債券(新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。)(注)等の空売り
 - ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り(注2) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの(売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け)を含みます。

金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを旨とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動、不動産投資証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市況の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

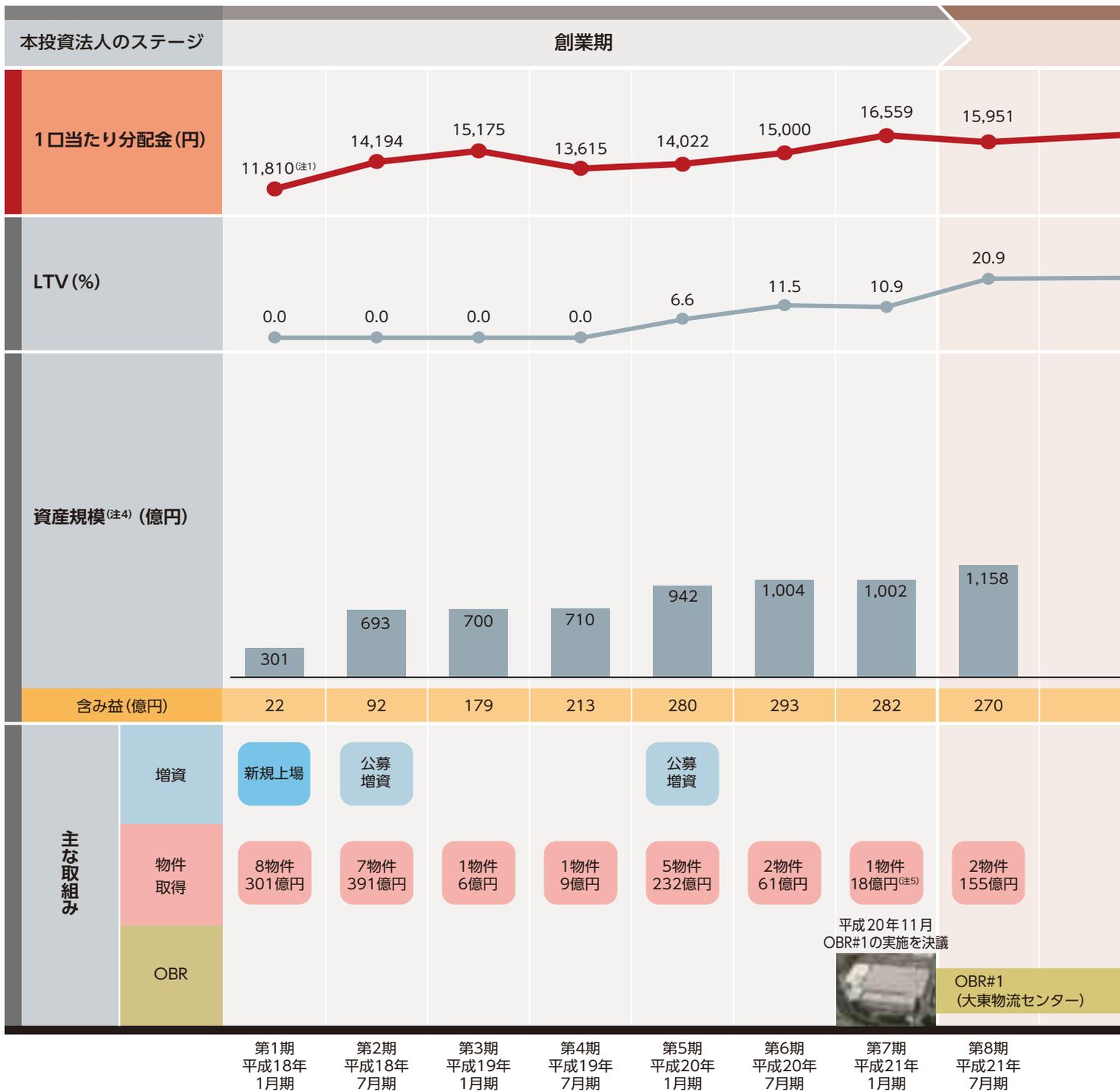
オフリング・ハイライト

外部成長

優良物件の取得による積極的な外部成長

内部成長

収益力の向上と含み益の増加に資するOBRの推進



(注1) 第1期(実質運用期間268日間)の1口当たり分配金17,344円を半年分の日数(182.5日)に換算した金額を記載しています。

(注2) 八千代物流センターの解体工事に伴い発生した固定資産除却損により利益分配の額が大幅に減少することから、分配金の総額を平準化するために利益を超える金銭の分配を行っています。1口当たりの分配金は14,362円、1口当たりの利益超過分配金は3,138円です。

(注3) 「新規取得資産」とは、柏物流センターⅡ(底地)、新子安物流センター及び多治見物流センターの3物件をいいます。また、「新規取得資産取得後」とは、新規取得資産である柏物流センターⅡ(底地)、新子安物流センター及び多治見物流センターの3物件の取得が完了した直後の時点を含みます。以下同じです。

(注4) 「資産規模」とは、各期末日時点における保有物件の取得価格の総額であり、新規取得資産取得後の「資産規模」は、平成25年7月期末日時点における保有物件の取得価格の総額に第17期取得済資産と新規取得資産の取得価格を加えて算出しています。なお、大東物流センターと八千代物流センターについては、再開発の実施に伴い以下の調整を行っています。

① 大東物流センター：平成22年7月期末以降の取得価格は、再開発に伴い取り壊した建物部分の価格を減算し、新たに建設した建物の工事金額を加算しています。

② 八千代物流センター：平成25年7月期末以降の取得価格は、再開発に伴い取り壊した建物部分の価格を減算しています。

ポートフォリオの含み益の増加と 1口当たり分配金水準の成長を目指します。



(注5) 平成21年1月期において、加古川物流センターを売却しています。

(注6) 「全面的OBR」とは、建物を全て取り壊して行うOBRのことをいいます。

(注7) 新規取得資産取得後のポートフォリオに関する各数値は、一定の仮定の下、取得済資産に係る各記載時点の各数値と新規取得資産に係る各記載時点の各数値をそれぞれ単純に合算して算出したものであり、新規取得資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません。また、新規取得資産取得後のLTV及び資産規模の各数値は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における見込額又は見込数値であり、新規取得資産取得後の実際の金額又は数値と一致するとは限りません。

(注8) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 運用状況 (1) 本募集の意義(オフリング・ハイライト)と本投資法人の特長」をご参照下さい。

stable

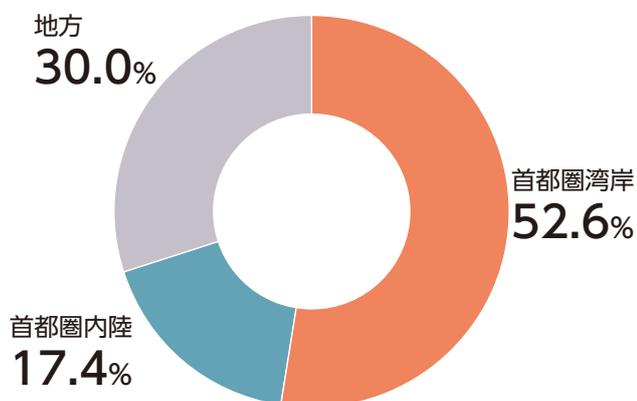
本投資法人は、物流REITのパイオニアとしての知見に基づいて構築されたポートフォリオの多様性(収益基盤の安定性)と保守的な財務戦略(財務基盤の安定性)により、1口当たり分配金水準の安定を図ります。

収益基盤の安定性

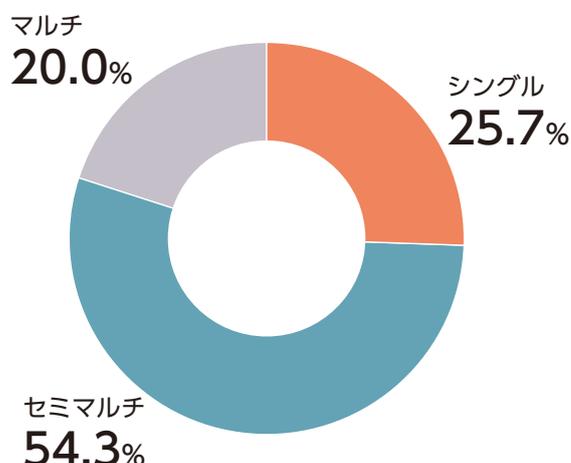
▶ ポートフォリオの多様性(新規取得資産取得後)

地域・物件タイプ・規模・築年数等の面で多様化を図ることにより、テナントニーズや経済動向等のマーケット環境の変化に耐性を持ったポートフォリオの構築を目指しています。

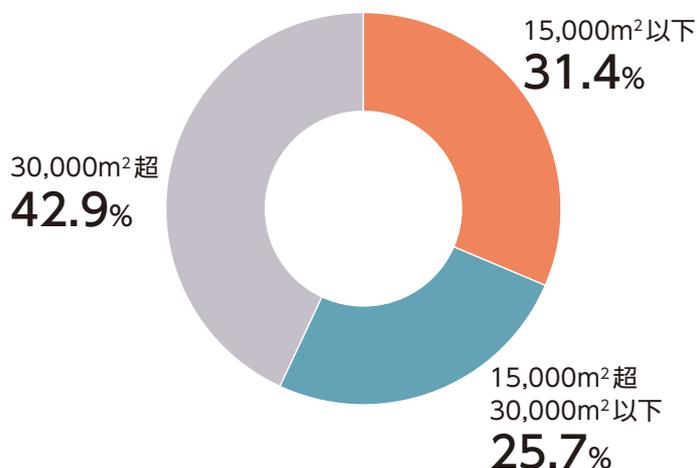
地域別(総賃貸可能面積ベース)



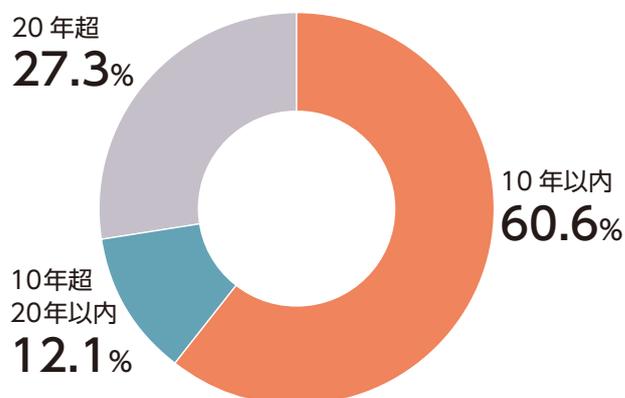
物件タイプ別(件数ベース)



規模別(件数ベース)



築年数別(件数ベース)



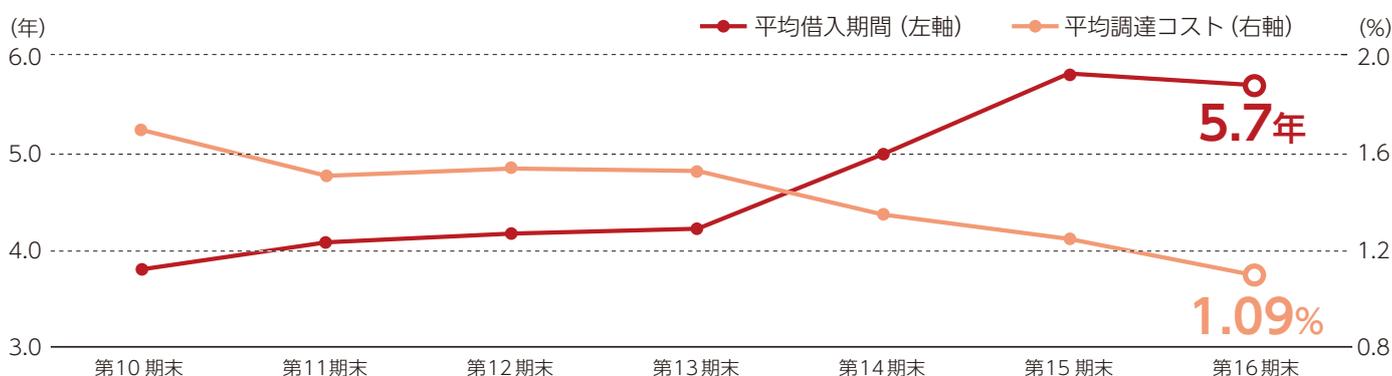
(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 運用状況 (4) 成長戦略[stable + Growth]」について：stable ① 収益基盤の安定性」をご参照下さい。

財務基盤の安定性

▶ 平均借入期間の長期化と平均調達コストの低減

新規上場から本書の日付現在まで保守的な財務戦略を継続しており、平均借入期間の長期化と平均調達コストの低減を同時に達成し、安定的な財務基盤を構築してきました。

平均借入期間と平均調達コストの推移



(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 運用状況 (4) 成長戦略[stable + Growth]」について：stable ② 財務基盤の安定性 (口) 平均借入期間の長期化と平均調達コストの低減」をご参照下さい。

▶ LTV (Loan to Value) の状況

新規取得資産取得後のLTV^(注1)

31.8%

(注1) 新規取得資産取得後のLTVは、一定の仮定に基づく本書の日付現在における見込数値であり、新規取得資産取得後の実際の数値とは限りません。

(注2) 上記数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 運用状況 (1) 本募集の意義(オファリング・ハイライト)と本投資法人の特長」をご参照下さい。

▶ 格付の状況^(注)

(平成25年8月31日現在)

株式会社格付投資情報センター (R&I) 発行体格付

AA

(格付の方向性：安定的)

ムーディーズ・ジャパン株式会社 (Moody's) 発行体格付

A1

(アウトルック：安定的)

R&I 及び Moody's の格付ではそれぞれ J-REIT 中最高水準を維持

(注) かかる格付は、本募集の対象である本投資口が付された信用格付ではありません。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。

+ Growth

本投資法人は、スポンサー^(注1)のみに依存せず、様々な取得先から、相対取引や第三者との共有等、取得手法に工夫を凝らして物件取得を図ることで、ポートフォリオの含み益の増加と1口当たり分配金水準の成長を目指します。

物件取得先及び取得手法の多様化

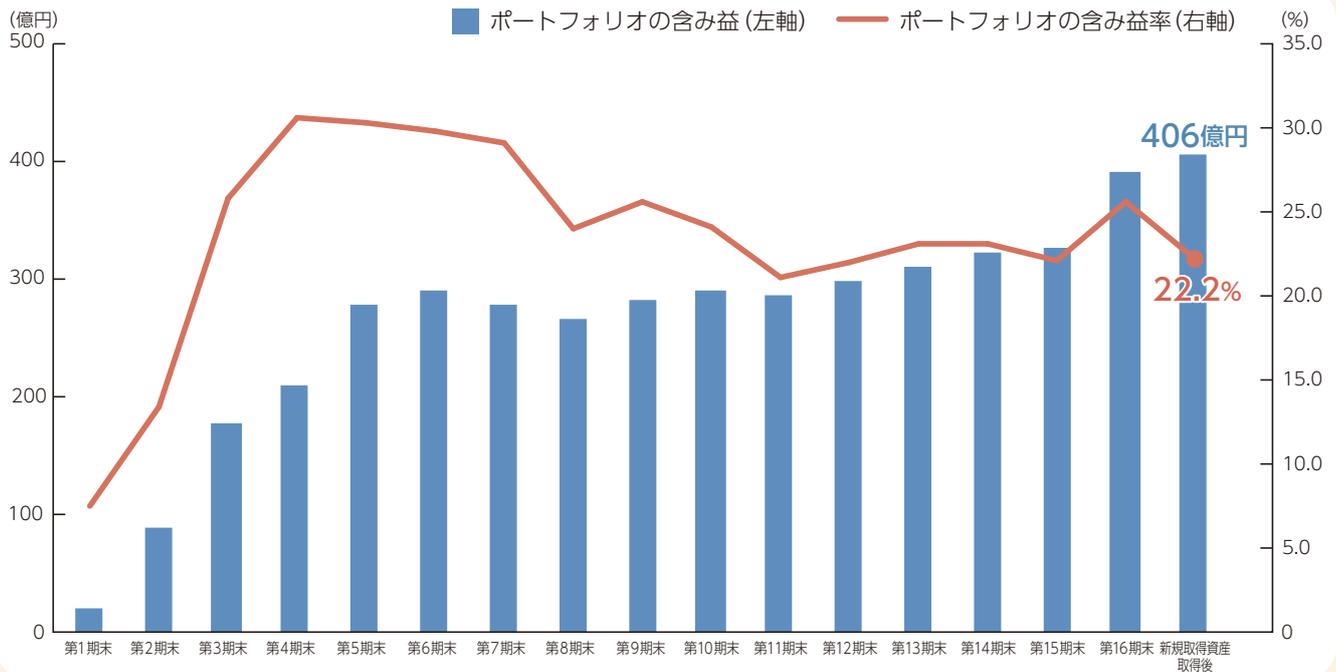
(新規取得資産取得後)



(注1) 「スポンサー」とは、三井物産株式会社、三井住友信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社の3社を総称してまいります。以下同じです。

(注2) 各用語の意味については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 運用状況 (5) 成長戦略[stable + Growth]」について：
+ Growth ① 本投資法人の成長性：物件取得 (イ) 物件取得の多様性」をご参照下さい。

ポートフォリオの含み益の推移



(注1) 含み益が、物件の売却により必ず実現することが保証されているわけではないことにご留意下さい。

(注2) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 運用状況 (5) 成長戦略「stable + Growth」について：+ Growth ① 本投資法人の成長性：物件取得 (□) ポートフォリオの含み益の増加」をご参照下さい。

負債調達余力^(注1)の有効活用実績

本投資法人は、リーマンショック後の金融危機の影響から、公募増資等による資金調達が低迷していた平成21年から平成22年において、安定的な財務基盤に裏打ちされた負債調達余力を活用することで、希少性が高い優良物件を取得した実績を有しています。



M-16 東雲物流センター

平成21年2月取得
取得価格:11,800百万円
三菱商事グループからの取得



M-17 志志野物流センターII

平成22年3月取得
取得価格:7,875百万円
プロロジスグループからの取得



M-18 市川物流センターII

平成22年9月取得
取得価格:17,415百万円
プロロジスグループからの取得

(注1) 「負債調達余力」とは、保守的な財務戦略を維持したまま、金融機関等からの借入れ及び投資法人債の発行等によって追加的に調達することができると想定される負債性資金の額をいいます。

(注2) 各用語の意味については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 運用状況 (5) 成長戦略「stable + Growth」について：+ Growth」をご参照下さい。

+ Growth

OBR実績を持つ唯一のJ-REITである本投資法人は、自律的な成長手段であるOBRを継続的に実施することで、ポートフォリオの含み益の増加と1口当たり分配金水準の成長を目指します。

OBRの継続的实施によるポートフォリオの収益力の向上とポートフォリオの含み益の増加

▶ 自己バランスシートによる再開発：OBR (Own Book Redevelopment)

ポートフォリオ収益力の向上

ポートフォリオの含み益の増加

本投資法人におけるOBRの実施基準

築年数の経過等により
除却損が小さいこと

未消化容積率
が大きいこと

優良立地であること

マーケットで物件取得
を行うよりも高い収益
性を確保できること

本投資法人がOBRに必要と考える5つの構成要素

② 安定的な財務基盤

LTV： 31.8%
含み益率：22.2%
(新規取得資産取得後)
(注1)

③ 資産運用会社の高い 専門性とOBR実績

物流業界・開発事業に
精通した社員

① 開発利益をスポンサー等
外部に流出させず、
投資主が享受できる体制

④ 再開発余地

競争力が高い優良立地の
ポートフォリオ

⑤ OBRに適した アセット(物流施設)

少数のテナント
短期の開発期間

(注1) 含み益が、物件の売却により必ず実現することが保証されているわけではないことにご留意下さい。

(注2) 上記は、本投資法人が採用する戦略の概要を示したイメージ図であり、本投資法人の運用状況がこれと一致することを保証又は約束するものではありません。

(注3) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 運用状況 (5) 成長戦略「Stable + Growth」について：+ Growth ② 本投資法人の成長性：OBR (イ) OBR (Own Book Redevelopment)」をご参照下さい。

OBRの実績と計画

▶ OBRの実績 (OBR#1 大東物流センター)

OBR実施前(平成20年7月期末日時点)



総賃貸可能面積：76,208㎡
取得価格：7,617百万円

平成20年7月期

OBR実施後(平成23年7月期末日時点)



総賃貸可能面積：92,730㎡
取得価格：9,762百万円

平成23年7月期

OBRを実施

投資額2,437百万円

鑑定評価額

11,800百万円

+4,600百万円

16,400百万円

1期当たり
不動産賃貸
事業損益
(償却後利益)

305百万円

+85百万円
(1口当たり576円増加)

390百万円

(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 運用状況 (5) 成長戦略「stable + Growth」について：+ Growth ② 本投資法人の成長性：OBR (□) OBRの実績(OBR#1 大東物流センター)」をご参照下さい。

▶ OBRの計画 (OBR#2 八千代物流センター)

OBR実施前



容積率

62%
(法定の指定容積率200%)

OBRを実施予定

OBR実施後(イメージ図)^(注1)



未消化容積率を活用し、
規模拡大を目指します^(注2)

(注1) 「OBR実施後(イメージ図)」は、本書の日付現在の計画に基づき作成されたOBR実施後に建築される建物のイメージ図であり、OBR実施後に実際に建築される建物の外観・形状等とは必ずしも一致しません。

(注2) OBR#2を行ったとしても、未消化容積率に応じた延床面積の増加が保証されているわけではないことにご留意下さい。

(注3) 各用語の意味については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 運用状況 (5) 成長戦略「stable + Growth」について：+ Growth ② 本投資法人の成長性：OBR」をご参照下さい。

M-24 新子安物流センター



テナントとの協働

アンカーテナントであり、開発業者であるSGホールディングス・グループとの共有



取得年月日	平成25年10月1日
所在地	神奈川県横浜市
取得価格	9,696百万円
鑑定評価額	10,300百万円
主要テナント	佐川急便株式会社他
テナント数	3
総賃貸可能面積	58,185.25㎡
構造	鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき
建築時期	平成24年5月11日

MAP



▶ 取得ハイライト

- 大消費地及びゲートウェイへの交通利便性に優れ、従業員の確保も容易な優良立地
- 効率的なオペレーションを可能とする大規模マルチテナント型物流施設
- 貨物運送業界の大手企業である佐川急便株式会社及びグローバルな物流サービスを展開するリコーロジスティクス株式会社との長期契約

(注)各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (2) 信託不動産の概要」をご参照下さい。

アイコンの説明	地域	物件タイプ	規模	築年数
	 首都圏沿岸  首都圏内陸  地方	 マルチ  セミマルチ  シングル	 3万㎡超  1.5万㎡超 3万㎡以下  1.5万㎡以下	 NEW 10年以内  10-20 10年超 20年以内  20+ 20年超



▶ 特徴



売店や広々とした休憩室等を完備しており、テナント企業の就労環境に配慮

M-22 武蔵村山物流センター



スポンサーサポート

三井物産グループのパイプライン機能の活用

取得年月日	平成 25 年 8 月 1 日
所在地	東京都武蔵村山市
取得価格	8,650 百万円
鑑定評価額	8,670 百万円
主要テナント	株式会社バンテック
テナント数	1
総賃貸可能面積	40,884.25㎡
構造	鉄骨造アルミニウム板ぶき
建築時期	平成 15 年 7 月 8 日



MAP



▶ 取得ハイライト

- 消費地及び生産地への接近性に優れた首都圏内陸部の優良立地
- L字型の2面接車バースを備えた汎用性の高い施設仕様
- 大手 3PL 事業者^(注1)のグループ会社である株式会社バンテックとの長期契約

(注1) 「3PL事業者」とは、物流会社のうち、ある企業の物流業務の全部又は一部を専門的かつ包括的に受託するものをいいます。

(注2) 各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (2) 信託不動産の概要」をご参照下さい。



▶ 特徴



M-23 柏物流センターⅡ(底地)



テナントとの協働

リース会社との共同投資プロジェクト
将来的に建物の優先買取権を持つ底地取得

取得年月日	平成25年9月20日
所在地	千葉県柏市
取得価格	2,500百万円
鑑定評価額	2,520百万円
主要テナント	三井住友ファイナンス&リース株式会社
テナント数	1
総賃貸可能面積	54,418.30㎡ (土地賃貸面積)
構造	—
建築時期	—



MAP



取得ハイライト

- 首都圏の主要路線である国道16号線に近接した千葉県内陸部の優良立地
- 流通加工業務に適した広いスペースを確保した希少性のある物流施設
- 三井住友ファイナンス&リース株式会社との共同投資

(注)各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (2) 信託不動産の概要」をご参照下さい。

T-8 多治見物流センター



独自の物件探索

大手商社による開発案件への売却機会提供

取得年月日	平成25年10月8日
所在地	岐阜県多治見市
取得価格	6,975百万円
鑑定評価額	8,030百万円
主要テナント	日本通運株式会社
テナント数	1
総賃貸可能面積	75,605.23㎡
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき
建築時期	平成24年9月13日



MAP



▶ 取得ハイライト

- 大消費地である名古屋市を始めとした中部圏広域への当日配送が可能な優良立地
- 効率的な流通加工業務が可能である大規模物流施設
- グローバルロジスティクスの国内大手企業である日本通運株式会社との長期契約

(注)各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (2) 信託不動産の概要」をご参照下さい。

平成 24 年以降

M-19 草加物流センター

スポンサーサポート

三井物産グループとの共有



取得年月日	平成 24 年 3 月 27 日
所在地	埼玉県草加市
取得価格	6,360 百万円
鑑定評価額	6,870 百万円
主要テナント	三井倉庫株式会社他
テナント数	3
総賃貸可能面積	42,640.84m ² (注)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
建築時期	平成 20 年 4 月 18 日

▶ 取得ハイライト

- 首都圏だけでなく、北関東及び東北方面向け広域配送にも対応可能な優良立地
- スロープ及びランプウェイを併設した大規模マルチテナント型物流施設
- 大手倉庫会社を始めとしたテナント 3 社との長期契約

(注) 本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分 50% を保有していますが、本物件全体 (100%) の数値を記載しています。なお、持分換算した総賃貸可能面積は 21,320.42m²です。

M-20 辰巳物流センター

スポンサーサポート

三井物産グループ開発案件



取得年月日	平成 24 年 9 月 3 日
所在地	東京都江東区
取得価格	9,000 百万円
鑑定評価額	9,780 百万円
主要テナント	株式会社ナカノ商会
テナント数	1
総賃貸可能面積	29,394.56m ²
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造鋼板ぶき
建築時期	平成 24 年 2 月 20 日

▶ 取得ハイライト

- 国内最大の消費地である東京 23 区内に位置する希少性の高い優良立地
- 両面バースを備えた幅広いニーズに対応可能な汎用性の高い物流施設
- 「物流 REIT」のノウハウを活用したスポンサーによる開発案件

取得済資産

M-21 柏物流センター

独自の物件探索
プロロジス・グループに売却機会提供



取得年月日	平成 25年 3月 1日
所在地	千葉県柏市
取得価格	3,725百万円
鑑定評価額	4,140百万円
主要テナント	日本通運株式会社
テナント数	1
総賃貸可能面積	20,546.46㎡
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき
建築時期	平成 18年 10月 31日

▶ 取得ハイライト

- 柏インターチェンジに隣接し交通利便性に優れる首都圏内陸部の優良立地
- 高床及び低床の2面バースを備え、重量貨物にも対応可能な汎用性の高い施設仕様
- グローバルロジスティクスの国内大手企業である日本通運株式会社の柏地区最大級の物流拠点

T-7 福岡箱崎ふ頭物流センター

テナントとの協働
セール・アンド・リースバック



取得年月日	平成 25年 4月 30日
所在地	福岡県福岡市
取得価格	2,797百万円
鑑定評価額	3,040百万円
主要テナント	株式会社ナカノ商会
テナント数	1
総賃貸可能面積	24,463.69㎡
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき
建築時期	平成 18年 12月 22日

▶ 取得ハイライト

- 福岡市の中心部に向けた消費財や港湾貨物の物流拠点として評価の高い優良立地
- 既存テナントとのリレーション深耕に基づくセール・アンド・リースバック案件
- 「物流 REIT」のパイオニアとしての実績と強固な財務基盤を生かした相対取引



M-1 船橋物流センター



M-2 浦安物流センター



M-3 平塚物流センター



M-4 新木場物流センター



M-5 浦安千鳥物流センター



M-6 船橋西浦物流センター



M-7 船橋西浦物流センターⅡ



M-8 川崎物流センター



M-9 習志野物流センター



M-10 横須賀物流センター



M-11 八千代物流センター



M-12 横浜福浦物流センター



M-13 八千代物流センターⅡ



M-14 浦安千鳥物流センターⅡ



M-15 市川物流センター



M-16 東雲物流センター



M-17 習志野物流センターⅡ



M-18 市川物流センターⅡ

首都圏

- M-1 船橋物流センター
- M-2 浦安物流センター
- M-3 平塚物流センター
- M-4 新木場物流センター
- M-5 浦安千鳥物流センター
- M-6 船橋西浦物流センター
- M-7 船橋西浦物流センターII
- M-8 川崎物流センター
- M-9 習志野物流センター
- M-10 横須賀物流センター
- M-11 八千代物流センター
- M-12 横浜福浦物流センター
- M-13 八千代物流センターII
- M-14 浦安千鳥物流センターII
- M-15 市川物流センター
- M-16 東雲物流センター
- M-17 習志野物流センターII
- M-18 市川物流センターII
- M-19 草加物流センター
- M-20 辰巳物流センター
- M-21 柏物流センター
- M-22 武蔵村山物流センター
- M-23 柏物流センターII(底地)
- M-24 新子安物流センター

近畿・中部・九州地域

- T-1 大東物流センター
- T-2 大阪福崎物流センター
- T-3 中部春日物流センター(底地)
- T-4 門真物流センター
- T-5 小牧物流センター
- T-6 小牧物流センターII
- T-7 福岡箱崎ふ頭物流センター
- T-8 多治見物流センター

その他

- O-1 前橋物流センター
- O-2 羽生物流センター
- O-3 埼玉騎西物流センター
- O-4 加須物流センター

● 第17期取得済資産及び新規取得資産



M-19 草加物流センター



M-20 辰巳物流センター



M-21 柏物流センター



M-22 武蔵村山物流センター



M-23 柏物流センターII(底地)



M-24 新子安物流センター



T-1 大東物流センター



T-2 大阪福崎物流センター



T-3 中部春日物流センター(底地)



T-4 門真物流センター



T-5 小牧物流センター



T-6 小牧物流センターII



T-7 福岡箱崎ふ頭物流センター



T-8 多治見物流センター



O-1 前橋物流センター



O-2 羽生物流センター



O-3 埼玉騎西物流センター



O-4 加須物流センター

平成25年9月／10月

発行価格等決定日が平成25年9月25日(水)の場合

日	月	火	水	木	金	土
9/8	9/9	9/10	9/11	9/12	9/13 有価証券届出書 提出日	9/14
9/15	9/16	9/17	9/18	9/19	9/20 需要状況等の把握期間 ^(注1)	9/21
9/22	9/23	9/24	9/25 発行価格等 決定日 ^(注2)	9/26 申込期間 ^(注2)	9/27	9/28
需要状況等の把握期間 ^(注1)						
9/29	9/30	10/1	10/2 払込期日 ^(注2)	10/3 受渡期日 ^(注2)	10/4	10/5

(注1) 需要状況等の把握期間は、平成25年9月20日(金)から、最短で平成25年9月25日(水)まで、最長で平成25年9月30日(月)までを予定しています。

(注2) 発行価格等決定日は平成25年9月25日(水)から平成25年9月30日(月)までの間のいずれかの日を予定していますが、上記表は発行価格等決定日が平成25年9月25日(水)の場合を示しています。

なお、

- ① 発行価格等決定日が平成25年9月25日(水)の場合、
申込期間は「平成25年9月26日(木)から平成25年9月27日(金)」、払込期日は「平成25年10月2日(水)」、受渡期日は「平成25年10月3日(木)」
- ② 発行価格等決定日が平成25年9月26日(木)の場合、
申込期間は「平成25年9月27日(金)から平成25年9月30日(月)」、払込期日は「平成25年10月3日(木)」、受渡期日は「平成25年10月4日(金)」
- ③ 発行価格等決定日が平成25年9月27日(金)の場合、
申込期間は「平成25年9月30日(月)から平成25年10月1日(火)」、払込期日は「平成25年10月4日(金)」、受渡期日は「平成25年10月7日(月)」
- ④ 発行価格等決定日が平成25年9月30日(月)の場合、
申込期間は「平成25年10月1日(火)から平成25年10月2日(水)」、払込期日は「平成25年10月7日(月)」、受渡期日は「平成25年10月8日(火)」
となりますので、ご注意下さい。

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成 25 年 9 月 13 日
【発行者名】	日本ロジスティクスファンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 川島 高之
【本店の所在の場所】	東京都千代田区一ツ橋二丁目 4 番 3 号
【事務連絡者氏名】	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 財務企画部 シニアマネージャー 関口 亮太
【電話番号】	03-3238-7171
【届出の対象とした募集 (売出) 内国投資証券 に係る投資法人の名称】	日本ロジスティクスファンド投資法人
【届出の対象とした募集 (売出) 内国投資証券 の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 13,429,000,000 円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 1,739,000,000 円
	(注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は、上記の金額とは異なります。
	(注2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。
安定操作に関する事項	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第 20 条第 1 項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【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)

目 次

	頁
第一部 証券情報	1
第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。）	1
1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）	1
2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）	6
第2 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）	8
第3 短期投資法人債	8
第4 募集又は売出しに関する特別記載事項	9
第二部 参照情報	12
第1 参照書類	12
第2 参照書類の補完情報	13
1 運用状況	14
2 投資対象	40
3 投資リスク	78
4 本資産運用会社の役員等の異動	110
第3 参照書類を縦覧に供している場所	111
第三部 特別情報	112
第1 内国投資証券事務の概要	112
第2 その他	113
「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面	115
投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移	116
第16期計算期間（平成25年2月1日から平成25年7月31日まで）の業績の概要	121

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

(1)【投資法人の名称】

日本ロジスティクスファンド投資法人

（英文表示：Japan Logistics Fund, Inc.）

（以下「本投資法人」といいます。）

（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（以下「一般募集」といいます。）又は売出しの対象である有価証券は、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「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、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、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。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

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

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

(3)【発行数】

16,000 口

（注）一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、SMB C日興証券株式会社が、本投資法人の投資主である三井物産株式会社及び三井住友信託銀行株式会社から2,000口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(4)【発行価額の総額】

13,429,000,000 円

（注）上記の発行価額の総額は、後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」をご参照下さい。発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注1) 発行価格等決定日（後記(注2)で定義します。）の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。）における本投資口の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕<http://8967.jp/site/file/kakaku201309.pdf>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注2) 平成25年9月25日（水）から平成25年9月30日（月）までのいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（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）を決定します。

(注3) 後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(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】

平成25年9月26日（木）から平成25年9月27日（金）まで

(注) 申込期間は、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します。なお、上記申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成25年9月20日（金）から、最短で平成25年9月25日（水）まで、最長で平成25年9月30日（月）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成25年9月25日（水）から平成25年9月30日（月）までの間のいずれかの日を予定しています。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が平成25年9月25日（水）の場合、
申込期間は「平成25年9月26日（木）から平成25年9月27日（金）」
- ② 発行価格等決定日が平成25年9月26日（木）の場合、
申込期間は「平成25年9月27日（金）から平成25年9月30日（月）」
- ③ 発行価格等決定日が平成25年9月27日（金）の場合、
申込期間は「平成25年9月30日（月）から平成25年10月1日（火）」
- ④ 発行価格等決定日が平成25年9月30日（月）の場合、
申込期間は「平成25年10月1日（火）から平成25年10月2日（水）」

となりますので、ご注意下さい。

(9) 【申込証拠金】

発行価格と同一の金額

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所

(11) 【払込期日】

平成 25 年 10 月 2 日（水）

(注) 払込期日は、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します。なお、上記払込期日は、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成 25 年 9 月 20 日（金）から、最短で平成 25 年 9 月 25 日（水）まで、最長で平成 25 年 9 月 30 日（月）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成 25 年 9 月 25 日（水）から平成 25 年 9 月 30 日（月）までの間のいずれかの日を予定しています。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が平成 25 年 9 月 25 日（水）の場合、払込期日は「平成 25 年 10 月 2 日（水）」
- ② 発行価格等決定日が平成 25 年 9 月 26 日（木）の場合、払込期日は「平成 25 年 10 月 3 日（木）」
- ③ 発行価格等決定日が平成 25 年 9 月 27 日（金）の場合、払込期日は「平成 25 年 10 月 4 日（金）」
- ④ 発行価格等決定日が平成 25 年 9 月 30 日（月）の場合、払込期日は「平成 25 年 10 月 7 日（月）」

となりますので、ご注意下さい。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 本店営業部

東京都千代田区丸の内一丁目 1 番 2 号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いを行いません。

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目 1 番 1 号

(14) 【手取金の使途】

一般募集における手取金 13,429,000,000 円については、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) 投資有価証券、第 16 期取得済資産、第 17 期取得済資産及び新規取得資産の概要」に記載の本投資法人による新たな特定資産（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。）の取得資金の一部に充当し、残余が生じた場合には当該特定資産の取得に伴う借入金の返済の一部に充当します。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限 1,678,000,000 円については、借入金の返済の一部に充当します。

(注) 上記の各手取金は、本書の日付現在における見込額です。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

以下に記載する引受人は、発行価格等決定日に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、一般募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	未定
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
UB S証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
三菱UF Jモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
東海東京証券株式会社	愛知県名古屋市中村区名駅四丁目7番1号	
合計	—	16,000口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として一般募集に関する事務を行います。

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

(注3) SMB C日興証券株式会社及び野村證券株式会社を、併せて以下「共同主幹事会社」といいます。

(注4) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定します。

② 申込みの方法等

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

(ハ) 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

(ニ) 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。

したがって、

- a. 発行価格等決定日が平成 25 年 9 月 25 日（水）の場合、
受渡期日は「平成 25 年 10 月 3 日（木）」
- b. 発行価格等決定日が平成 25 年 9 月 26 日（木）の場合、
受渡期日は「平成 25 年 10 月 4 日（金）」
- c. 発行価格等決定日が平成 25 年 9 月 27 日（金）の場合、
受渡期日は「平成 25 年 10 月 7 日（月）」
- d. 発行価格等決定日が平成 25 年 9 月 30 日（月）の場合、
受渡期日は「平成 25 年 10 月 8 日（火）」

となりますので、ご注意ください。

一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

(ホ) 引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本投資法人の投資主であり、かつ本資産運用会社の株主である三井物産株式会社（以下「指定先」ということがあります。）に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、160 口を販売する予定です。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (1) 投資法人の名称」に同じ。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (2) 内国投資証券の形態等」に同じ。

(3)【売出数】

2,000 口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、SMB C日興証券株式会社が、本投資法人の投資主である三井物産株式会社及び三井住友信託銀行株式会社から2,000口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。したがって、上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出口数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合には、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕 <http://8967.jp/site/file/kakaku201309.pdf>）（新聞等）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(4)【売出価額の総額】

1,739,000,000 円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(5)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成25年9月26日（木）から平成25年9月27日（金）まで

(注) 上記申込期間については、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (8) 申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

(9) 【申込証拠金】

売出価格と同一の金額

(10) 【申込取扱場所】

SMB C日興証券株式会社の本店及び全国各支店

(11) 【受渡期日】

平成25年10月3日（木）

(注) 上記受渡期日については、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (15) その他 ② 申込みの方法等 (ニ)」に記載の受渡期日と同一とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

(イ) 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

- (ロ) 申込証拠金には利息をつけません。
- (ハ) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2【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3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

- (1) 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、SMBC日興証券株式会社が本投資法人の投資主である三井物産株式会社及び三井住友信託銀行株式会社から2,000口を上限として借り入れ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）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は2,000口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われなない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMBC日興証券株式会社が借入投資口の返還に必要な本投資口を取得するために、本投資法人は平成25年9月13日（金）開催の本投資法人の役員会において、SMBC日興証券株式会社が割当先とする本投資法人の投資口2,000口の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。）を、平成25年10月28日（月）を払込期日として行うことを決議しています。

また、SMBC日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成25年10月23日（水）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。（注））、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。SMBC日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けたすべての本投資口は、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、SMBC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ず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、SMBC日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出し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。

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買い付け、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、SMBC日興証券株式会社は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

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

(注) シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成25年9月25日(水)の場合、
「平成25年9月28日(土)から平成25年10月23日(水)までの間」
 - ② 発行価格等決定日が平成25年9月26日(木)の場合、
「平成25年10月1日(火)から平成25年10月23日(水)までの間」
 - ③ 発行価格等決定日が平成25年9月27日(金)の場合、
「平成25年10月2日(水)から平成25年10月23日(水)までの間」
 - ④ 発行価格等決定日が平成25年9月30日(月)の場合、
「平成25年10月3日(木)から平成25年10月23日(水)までの間」
- となりますので、ご注意下さい。

- (2) 上記(1)に記載の取引について、SMB C日興証券株式会社は、野村證券株式会社と協議の上これを行います。

2 売却・追加発行等の制限

- (1) 指定先である三井物産株式会社に対し、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の払込期日以降1年を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、一般募集前から所有している本投資口(1,400口)及び指定先が一般募集により取得することを予定している本投資口(160口)の売却等(ただし、本投資口の募集(一般募集を含みます。)の主幹事会社を売出人とするオーバーアロットメントによる売出しの対象とすることを目的とする本投資口の当該募集の主幹事会社への貸付け等を除きます。)を行わない旨を約するよう要請する予定です。

共同主幹事会社は、制限期間中にその裁量で当該合意内容の一部又は全部を解除し、又は制限期間を短縮する権限を有する予定です。

- (2) 三井住友信託銀行株式会社は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の払込期日以降1年を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、一般募集前から所有している本投資口の売却等(ただし、本投資口の募集(一般募集を含みます。)の主

幹事会社を売出人とするオーバーアロットメントによる売出しの対象とすることを目的とする本投資口の当該募集の主幹事会社への貸付け等を除きます。)を行わない旨を合意します。

- (3) 本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の払込期日以降 90 日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行等（ただし、本第三者割当等を除きます。）を行わない旨を合意します。
- (4) 上記(2)及び(3)のいずれの場合においても、共同主幹事会社は、制限期間中にその裁量で当該合意内容の一部又は全部を解除し、又は制限期間を短縮する権限を有します。

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下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第15期（自平成24年8月1日 至平成25年1月31日） 平成25年
4月26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】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成25年9月13日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成25年4月26日付の有価証券報告書（平成25年9月13日提出の有価証券報告書の訂正報告書により訂正済み。以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、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。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、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。

(注1) 以下の文中において記載する数値及び比率は、別途注記する場合を除き、単位未満の数値については切り捨てて記載し、割合については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の数値又は比率の合計が全体と一致しない場合があります。

(注2) 本書における記載のうち、第16期（平成25年2月1日から平成25年7月31日まで）以降に係る数値については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく会計監査人の監査を終了していません。

1 運用状況

(1) 本募集の意義（オフリング・ハイライト）と本投資法人の特長

本投資法人は、平成 17 年 5 月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に新規上場した日本初の物流 REIT(注)であり、約 8 年間で合計 16 回の決算実績を有しています。本投資法人は、日本の物流において 100 年以上の歴史を持つメインスポンサーである三井物産株式会社、証券化等の不動産金融分野において日本有数の信託の受託実績を持つ信託銀行である三井住友信託銀行株式会社及び不動産に関する豊富な投資実績を持つ独立系アセットマネジメント会社であるケネディクス株式会社の 3 社をスポンサー（以下、併せて「スポンサー」といいます。）として設立されており、各社が持つ物流・金融・不動産事業に関する知見や実績を活用して運用されています。

(注) 「物流 REIT」とは、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している投資法人（以下「J-REIT」といいます。）のうち、規約において物流施設の用途に供されている不動産等を投資対象としているものをいいます。以下同じです。



本投資法人は、新たな成長戦略である「stable + Growth」を平成 25 年 3 月に公表し、その実行を運用の最優先課題として捉えています。

「stable」の面では、本投資法人は、物流 REIT のパイオニアとしての知見に基づいて構築されたポートフォリオの多様性（収益基盤の安定性）と保守的な財務戦略（財務基盤の安定性）により、1 口当たり分配金水準の安定を図ります。

「+ Growth」の面では、スポンサーのみに依存せず、様々な取得先から、相対取引や第三者との共有等、取得手法に工夫を凝らして物件取得を図ることで、優良

物件の取得による積極的な外部成長を目指し、ポートフォリオの含み益(注1)の増加と1口当たり分配金水準の成長(外部成長)を目指します。また、本投資法人の保有する物件を自ら再開発(注2)すること(自己バランスシートによる再開発: Own Book Redevelopment) (以下「OBR」といいます。)により、保有物件の価値向上と1口当たり分配金水準の成長(内部成長)を目指します(収益力の向上と含み益の増加に資するOBRの推進)。

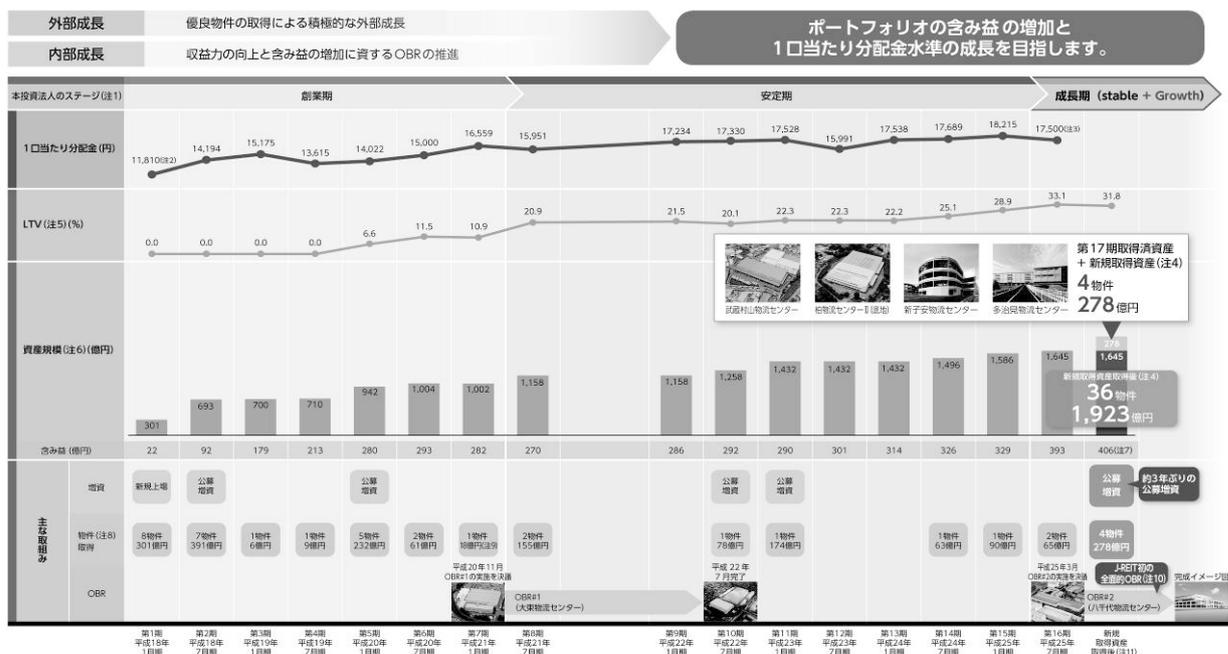
本投資法人は、こうした取組みを推進することで、従来からの安定性を維持しながら1口当たり分配金水準の持続的成長(stable + Growth)を実現することが可能であると考えています。

(注1) 「含み益」とは、各期末日時点における鑑定評価額から帳簿価額を差し引いた金額(差額が負の場合には含み損)をいいます。以下同じです。この含み益が、物件の売却により必ず実現することが保証されているわけではないことにご留意下さい。

(注2) 「再開発」とは、本投資法人が保有する土地に存在する建物を取り壊した上で、当該土地に本投資法人が新たに建物を建てる行為をいいます。以下同じです。

本募集は、本投資法人にとって約3年ぶりの公募増資となります。本募集は、平成18年1月期から平成21年1月期までの創業期、平成21年7月期から平成25年1月期までの安定期を経て、平成25年7月期以降における成長期へと進む過程の中で、「stable + Growth」を実行していくための大きな一歩であるとして、本投資法人は考えています。

<オファリング・ハイライト>



- (注1) 本投資法人は、平成18年1月期から平成21年1月期までを創業期、平成21年7月期から平成25年1月期までを安定期、平成25年7月期以降を成長期と位置付けて分類しており、「本投資法人のステージ」は、かかる分類を記載しています。
- (注2) 第1期(実質運用期間268日間)の1口当たり分配金17,344円を半年分の日数(182.5日)に換算した金額を記載しています。
- (注3) 八千代物流センターの解体工事に伴い発生した固定資産除却損により利益分配の額が大幅に減少することから、分配金の総額を平準化するために利益を超える金銭の分配を行っています。1口当たりの分配金は14,362円、1口当たりの利益超過分配金は3,138円です。
- (注4) 「新規取得資産」とは、柏物流センターⅡ(底地)、新子安物流センター及び多治見物流センターの3物件をいいます。また、「新規取得資産取得後」とは、新規取得資産である柏物流センターⅡ(底地)、新子安物流センター及び多治見物流センターの3物件の取得が完了した直後の時点を含みます。新規取得資産の詳細については、後記「2 投資対象 (1) 投資有価証券、第16期取得済資産、第17期取得済資産及び新規取得資産の概要」をご参照下さい。以下同じです。
- (注5) $LTV(Loan\ to\ Value)(\%) = \text{有利子負債残高} \div \text{期末算定価額} \times 100$ (小数第2位を四捨五入しています。) なお、新規取得資産取得後時点におけるLTVは、以下の計算式により求めた見込数値です。以下同じです。
 新規取得資産取得後時点

$$LTV = (\text{第16期末現在の有利子負債の総額} + \text{第16期末から新規取得資産取得後までの有利子負債の増減見込額}) \div (\text{第16期末算定価額合計} + \text{第17期取得済資産である武蔵村山物流センターの鑑定評価額(取得日現在)} + \text{新規取得資産の鑑定評価額合計(取得日現在)}) \times 100$$
 なお、本投資法人は、一般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として、それぞれ13,429,000,000円及び1,678,000,000円を見込んでいます。これらの金額は本書の日付現在の見込額です。また、本第三者割当については、発行数の全部についてSMB C日興証券株式会社により申込みがあり、発行が行われた場合を前提としています。したがって、一般募集及び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おける発行数の全部若しくは一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、新投資口発行による調達額は上記よりも減少することとなり、その結果有利子負債の見込額が増加することがあるため、実際のLTVは上記よりも高くなる場合があります。逆に一般募集及び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高額となった場合には、新投資口発行による調達額は上記よりも増加することがあり、その場合には、有利子負債の見込額が減少するため、実際のLTVは上記よりも低くなる場合があります。以下同じです。
- (注6) 「資産規模」とは、各期末日時点における保有物件の取得価格の総額であり、新規取得資産取得後の「資産規模」は、平成25年7月期末日時点における保有物件の取得価格の総額に第17期取得済資産と新規取得資産の取得価格を加えて算出しています。なお、大東物流センターと八千代物流センターについては、再開発の実施に伴い以下の調整を行っています。
 ① 大東物流センター：平成22年7月期末以降の取得価格は、再開発に伴い取り壊した建物部分の価格を減算し、新たに建設した建物の工事金額を加算しています。
 ② 八千代物流センター：平成25年7月期末以降の取得価格は、再開発に伴い取り壊した建物部分の価格を減算しています。
- (注7) 新規取得資産取得後における含み益(鑑定評価額から帳簿価額を差し引いた金額(差額が負の場合には含み損))の算出にあたり、鑑定評価額及び帳簿価額は以下に基づいて算出しています。
 ・平成25年7月期末時点保有物件について、鑑定評価額は平成25年7月31日を価格時点とする鑑定評価額に、帳簿価額は平成25年7月31日現在の帳簿価格に、それぞれ基づいています。
 ・第17期取得済資産である武蔵村山物流センターについては、鑑定評価額は平成25年6月30日を価格時点とする鑑定評価額に、帳簿価額は平成25年8月1日現在の帳簿価格に、それぞれ基づいています。
 ・新規取得資産については、鑑定評価額は平成25年7月31日を価格時点とする鑑定評価額に、帳簿価額については以下の計算により算出した金額に、それぞれ基づいています。

$$\text{取得価格} + \text{取得日が属する年の公租公課(固定資産税及び都市計画税)} - \text{保有期間に応じて売主との間で按分して精算した金額の見込額} + \text{本資産運用会社に対する資産運用報酬(取得報酬)の見込額} + \text{仲介手数料の見込額}$$
 なお、上記の金額は概算かつ本書の日付現在における見込額であり、また上記以外にも取得に伴う付随費用が資産計上されることがあるため、実際の帳簿価格と一致するとは限りません。
- (注8) 「物件取得」は、各営業期間において取得した物件の数及びその取得価格の合計額を記載しています。
- (注9) 平成21年1月期において、加古川物流センターを売却しています。
- (注10) 「全面的OBR」とは、建物を全て取り壊して行うOBRのことをいいます。以下同じです。
- (注11) 新規取得資産取得後のポートフォリオに関する各数値は、一定の仮定の下、取得済資産に係る各記載時点の各数値と新規取得資産に係る各記載時点の各数値をそれぞれ単純に合算して算出したものであり、新規取得資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません。また、新規取得資産取得後のLTV及び資産規模の各数値は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における見込額又は見込数値であり、新規取得資産取得後の実際の金額又は数値と一致するとは限りません。

(2) 本投資法人の環境認識

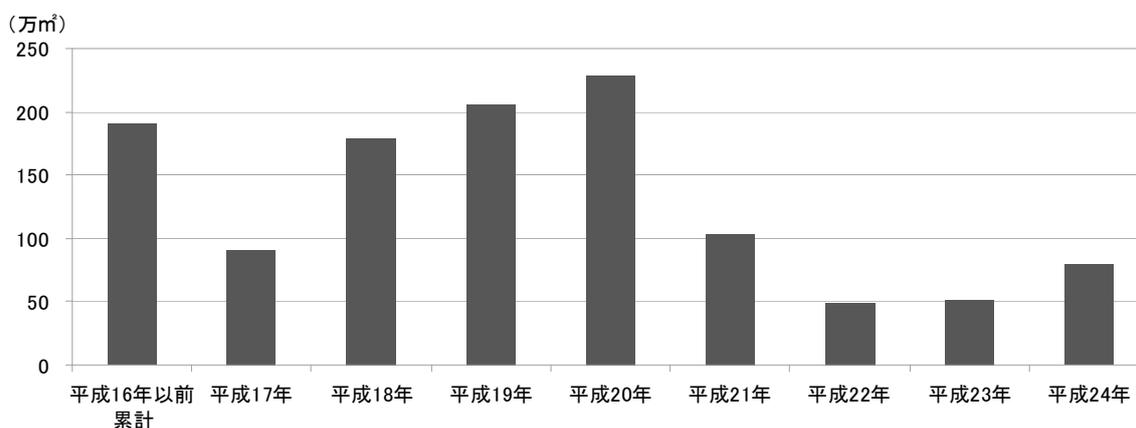
物流は、生産者と消費者を結び、産業と国民の生活基盤を支える重要な機能を果たしており、この経済活動に不可欠な物流施設に対する需要は底堅く存在すると、本投資法人は考えています。シービーアールイー株式会社(注1)の調査によると、この需要に対応するため、平成24年末までに延床面積にして約1,180万㎡の大型賃貸用物流施設(注2)が四大都市圏(注3)において開発されています。

(注1) シービーアールイー株式会社とは、世界的な事業用不動産サービス会社であり、不動産情報及びデータの分析並びにマーケットリサーチ・レポートの作成等を業務の一部として行っています。以下同じです。

(注2) 「大型賃貸用物流施設」とは、延床面積5,000㎡以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する賃貸用の物流施設をいいます。物流会社等が保有する物流施設は含まず、延床面積5,000㎡以上の全ての賃貸用物流施設を含むものではありません。以下同じです。

(注3) 「四大都市圏」とは、首都圏(東京都、千葉県、神奈川県、埼玉県)、近畿圏(大阪府、兵庫県)、中部圏(愛知県)、及び九州圏(福岡県、佐賀県)をいいます。以下同じです。

<四大都市圏における大型賃貸用物流施設の供給の推移>



(出所) シービーアールイー株式会社

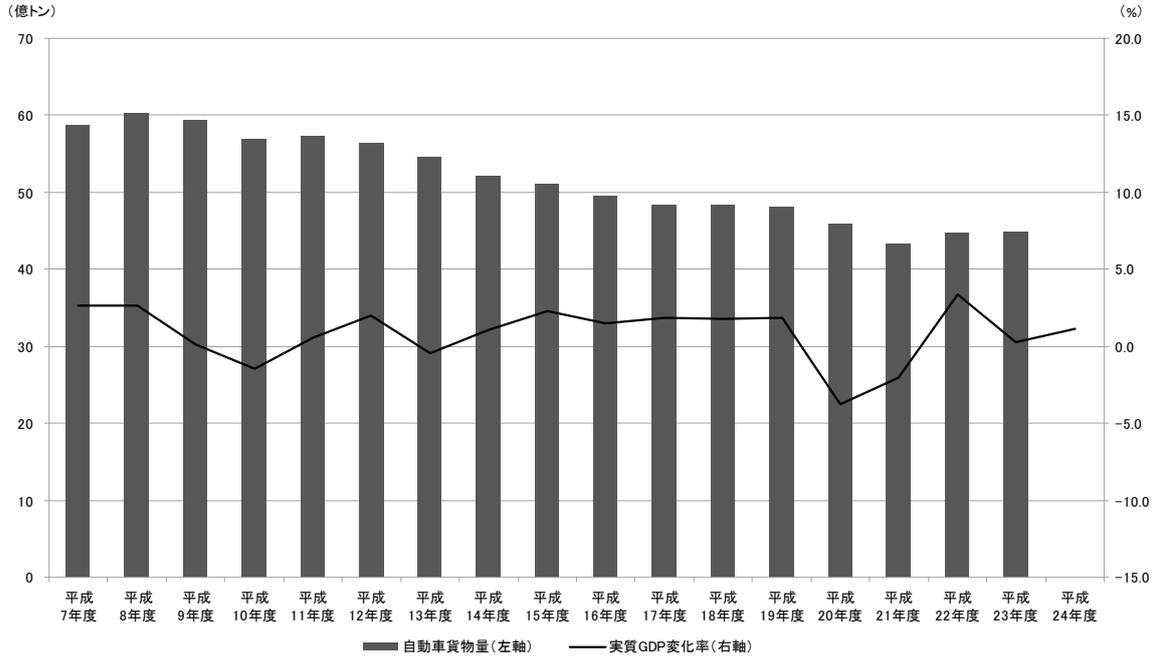
(注) ・ 上記は、本投資法人及び本資産運用会社の依頼に基づき、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した平成24年末までの四大都市圏における大型賃貸用物流施設の供給の推移を示したものです。

・ 情報抽出方法は、所有者各社の開示情報及びシービーアールイー株式会社が日々の仲介活動等により情報提供を受け、又は収集したものを対象とします。

物流量は一般に経済全体の動向や産業構造と密接に関係していますが、日本国内の物流量は長期にわたり減少傾向を続けており、かかる減少は、日本のGDP成長の停滞と、生産設備の海外移転やサービス産業の拡大等を背景とした生産部門のウェイトの低下によるものと、本投資法人は考えています。このような環境下、大型賃貸用物流施設の利用を積極的に進めてきたのがサードパーティーロジスティクス(以下「3PL」といいます。)事業者(注)(以下「3PL事業者」といいます。)と通信販売事業者です。

(注) 「サードパーティーロジスティクス(3PL)事業者」とは、物流会社のうち、ある企業の物流業務の全部又は一部を専門的かつ包括的に受託するものをいいます。

<実質 GDP 変化率と自動車貨物量の推移>

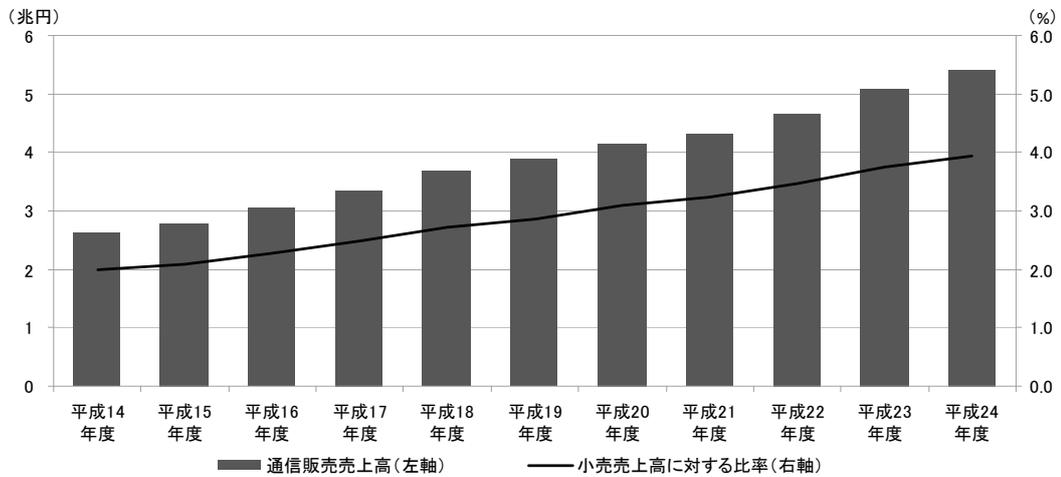


(出所) 国土交通省「自動車輸送統計調査」、内閣府「国民経済計算」
 (注) 自動車輸送統計調査は平成23年度末時点、国民経済計算は平成24年度末時点のものです。

近年、業務の効率化やコスト削減を目的として物流業務を外部に委託するニーズが高まっており、これを請け負う 3PL 事業者が成長していると、本投資法人は考えています。また、消費行動の変化により日本における通信販売市場が急速に拡大していますが、小売業の売上高全体に対する比率はまだ5%未満と小さく、今後も成長が期待されます。

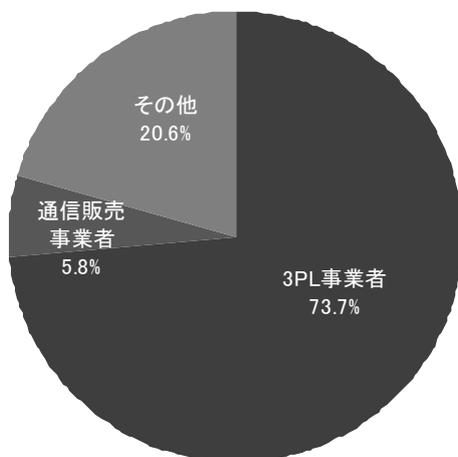
シービーアールイー株式会社の調査によると、平成25年6月末日時点での四大都市圏における大型賃貸用物流施設のテナントは、3PL 事業者と通信販売事業者合計で80%近くに達していると推測されています。

<通信販売事業者の売上高の成長>



(出所) 経済産業省「商業動態統計調査」、公益社団法人日本通信販売協会「2012年度通信販売市場売上高調査」

＜四大都市圏における大規模賃貸用物流施設のテナントの
3PL 事業者・通信販売事業者比率＞



(出所) シービーアールイー株式会社

- (注) ・ 上記は、本投資法人及び本資産運用会社の依頼により、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した平成 24 年末日時点で竣工している四大都市圏における大型賃貸用物流施設の、平成 25 年 6 月末日時点におけるテナントの 3PL 事業者・通信販売事業者比率を示したものです。
- ・ 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の物流施設を対象とします。物流会社等が保有する物流施設は含まず、延床面積 5,000 ㎡以上のすべての賃貸物流施設を含むものではありません。
 - ・ 賃貸面積ベースでの比率を示しています。
 - ・ 入居面積が不明なシングルテナント型施設については、延床面積から賃貸面積を想定して推計しています。

(3) 本投資法人の物件取得における基本精神

シービーアールイー株式会社の調査によると、平成25年6月末日時点での四大都市圏における大型賃貸用物流施設のうち、稼働率が90%以上の物件の使用状況には以下のような特徴が見られました。

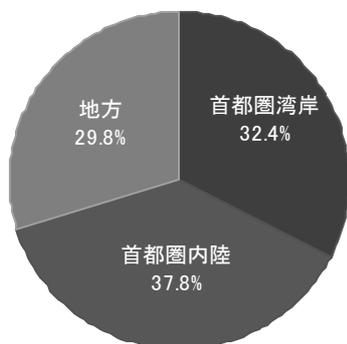
- ・物件タイプ別：シングルテナント型—73.2%
- ・規模別：30,000㎡以下—53.9%
- ・築年数別：10年超—35.3%

これらのデータから、日本の物流市場にはマルチテナント型で築浅の大型賃貸用物流施設だけでは捉えきれないテナントニーズが存在していると、本投資法人は考えています。

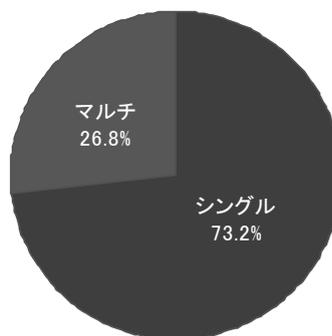
本投資法人は、「stable + Growth」を実行するための物件取得における基本精神として、ポートフォリオを構築する物流施設の「多様性」が重要であると考えています（ポートフォリオの多様性）。

<四大都市圏における稼働率90%以上の大型賃貸用物流施設の使用状況>

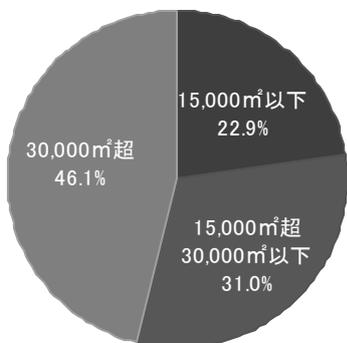
地域別(賃貸面積ベース)



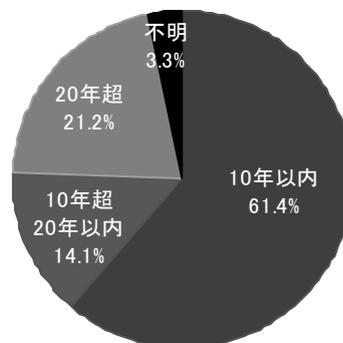
物件タイプ別(件数ベース)



規模別(件数ベース)



築年数別(件数ベース)



(出所) シービーアールイー株式会社

- (注) ・ 上記は、本投資法人及び本資産運用会社の依頼により、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した平成24年末日時点で竣工している四大都市圏における大型賃貸用物流施設のうち、平成25年6月末日時点において稼働率が90%以上の物件の使用状況を示したものです。
- ・ 上記の「大型賃貸用物流施設」とは、延床面積5,000㎡以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する賃貸用の物流施設を対象としています。物流会社等が保有する物流施設は含まず、延床面積5,000㎡以上のすべての賃貸物流施設を含むものではありません。
 - ・ シービーアールイー株式会社の定義では、「首都圏湾岸」とは、東京都、千葉県、埼玉県及び神奈川県のうち、湾岸に接する市区部のことをいいます。「首都圏内陸」とは、東京都、千葉県、埼玉県及び神奈川県のうち、首都圏湾岸に含まれていない市区部のことをいいます。「地方」とは、日本国内において、東京都、千葉県、埼玉県及び神奈川県以外の道府県をいいます。
 - ・ 上記の「シングル」とは、シングルテナント型の物流施設のことで、特定テナント向けに開発された物流施設をいいます。「マルチ」とは、マルチテナント型の物流施設のことで、原則として、開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された物流施設をいいます。

本投資法人は、現在の日本の物流市場において存在感が増している3PL事業者や通信販売事業者には、一般的にマルチテナント型で新築の大型賃貸用物流施設を嗜好する傾向があり、これらの施設に対しては引き続き強いテナントニーズが期待されると考えています。一方、3PL事業者や通信販売事業者のニーズは均一ではなく、「賃料水準」、「セキュリティ」及び「使用上の自由度」等の観点から、マルチテナント型で新築の大型賃貸用物流施設ではない施設を選択するテナントも存在します。

「賃料水準」の観点では、複数のテナントが入居するマルチテナント型施設の場合、共用部の利用に対する費用（共益費等）が発生することが一般的であり、テナントの実質的な賃料負担が大きくなる傾向があると、本投資法人は考えています。また、取扱貨物の種類によっては、一定水準以上の賃料等を負担できない等の理由から、やや小規模なシングルテナント型施設や築年数が経過している施設等がテナントに選好されることもあります。

「セキュリティ」の観点では、マルチテナント型施設の場合、同一施設を利用する他のテナントが存在するため、シングルテナント型施設と比較すると管理が困難な場合があります。施設内の物流ノウハウを競争力の源泉としているテナントにとって、セキュリティチェックの実効性は死活問題であり、施設の単独使用が賃借の前提条件となることがあります。

「使用上の自由度」の観点では、物流オペレーションに拘りを持つ一部のテナントは施設内を自由に使いたいという強いニーズを持っており、シングルテナント型施設を選択する場合があります。

本投資法人は、日本の物流施設におけるテナントニーズが普遍的なものではなく、経済環境等により変化することから、本書の日付現在においてスタンダードな物流施設は存在せず、その確立には一定程度の時間がかかるものと考えています。したがって、本投資法人は、安定した収益基盤を確立するためには地域・物件タイプ・規模・築年数等の面で多様性のあるポートフォリオを構築することが重要であると考えており、今後も従来同様このような運用方針を継続します。

(4) 成長戦略「stable + Growth」について： stable

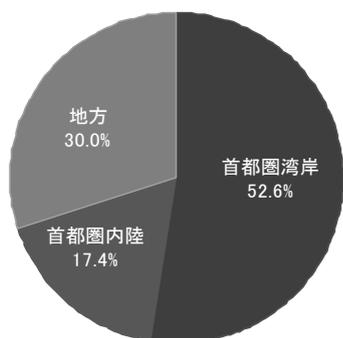
本投資法人は、地域・物件タイプ・規模・築年数等の面で多様化（ポートフォリオの多様性）を図ることにより、マーケット環境に影響されにくいポートフォリオの構築を目指すとともに、新規上場以来の保守的な財務戦略の継続により安定的な財務基盤を維持しています。本投資法人は収益基盤と財務基盤の安定性を背景に、今後も1口当たり分配金水準の安定を図ります。

① 収益基盤の安定性

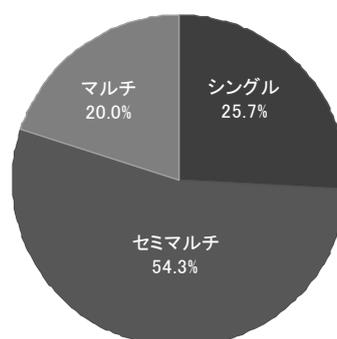
本投資法人は、過去の物件取得を通じて、地域・物件タイプ・規模・築年数等の面で多様化を図ることにより、様々なテナントニーズに対応できるポートフォリオを構築していると考えており、これによりテナントニーズや経済動向等のマーケット環境の変化に対する耐性を持ったポートフォリオの構築を目指しています。本投資法人の新規取得資産取得後のポートフォリオの多様性の状況は、以下のとおりです。

＜ポートフォリオの多様性（新規取得資産取得後）＞

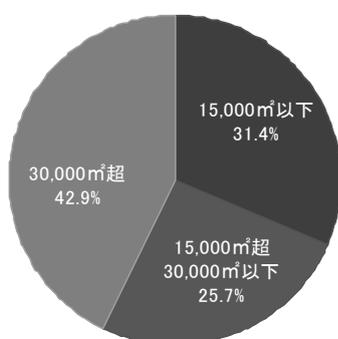
地域別（総賃貸可能面積ベース）



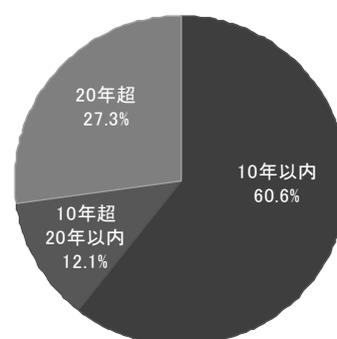
物件タイプ別（件数ベース）



規模別（件数ベース）



築年数別（件数ベース）



- (注1) 「地域別（総賃貸可能面積ベース）」は、本投資法人が保有する物件及び新規取得資産の立地を「首都圏湾岸」、「首都圏内陸」及び「地方」の3区分に、総賃貸可能面積（持分を共有している物件については、当該物件の総賃貸可能面積の持分相当の数値）をベースに分類したものの比率を記載しています。「首都圏湾岸」とは、東京都江東区、神奈川県川崎市、横浜市、平塚市、横須賀市、千葉県浦安市、市川市、船橋市及び習志野市をいいます。「首都圏内陸」とは、東京都武蔵村山市、千葉県八千代市、柏市及び埼玉県草加市をいいます。「地方」とは、それ以外の市区町村をいいます。以下同じです。
- (注2) 「物件タイプ別（件数ベース）」は、本投資法人が保有する物件及び新規取得資産の物件タイプを「マルチ」、「セミマルチ」及び「シングル」の3区分に、件数をベースに分類したものの比率を記載しています。このうち、「マルチ」とは、ランプウェイ等により上層階へ直接トラック等がアクセスでき、複数のテナントに分割して賃貸することを想定して造られた施設をいいます。「シングル」とは、1つの施設を単独のテナントに賃貸することを想定して造られた施設をいいます。「セミマルチ」とは、「マルチ」及び「シングル」以外の施設で、複数のテナントに分割して賃貸することも単独のテナントに賃貸することも可能な施設をいいます。以下同じです。
- (注3) 「規模別（件数ベース）」は、本投資法人が保有する物件及び新規取得資産の総賃貸可能面積（持分を共有している物件については、当該物件の総賃貸可能面積の100%の数値）を「15,000㎡以下」、「15,000㎡超30,000㎡以下」及び「30,000㎡超」の3区分に、件数をベースに分類したものの比率を記載しています。
- (注4) ・「築年数別（件数ベース）」は、本投資法人が保有する物件及び新規取得資産の築年数を「10年以内」、「10年超20年以内」及び「20年超」の3区分に、件数をベースに分類したものの比率を記載しています。
・「築年数別（件数ベース）」の比率を計算するに際して、中部春日物流センター及び柏物流センターⅡは底地であるため、含めていません。
- (注5) 上記のいずれについても、OBR実施中の八千代物流センターについては含めていません。

② 財務基盤の安定性

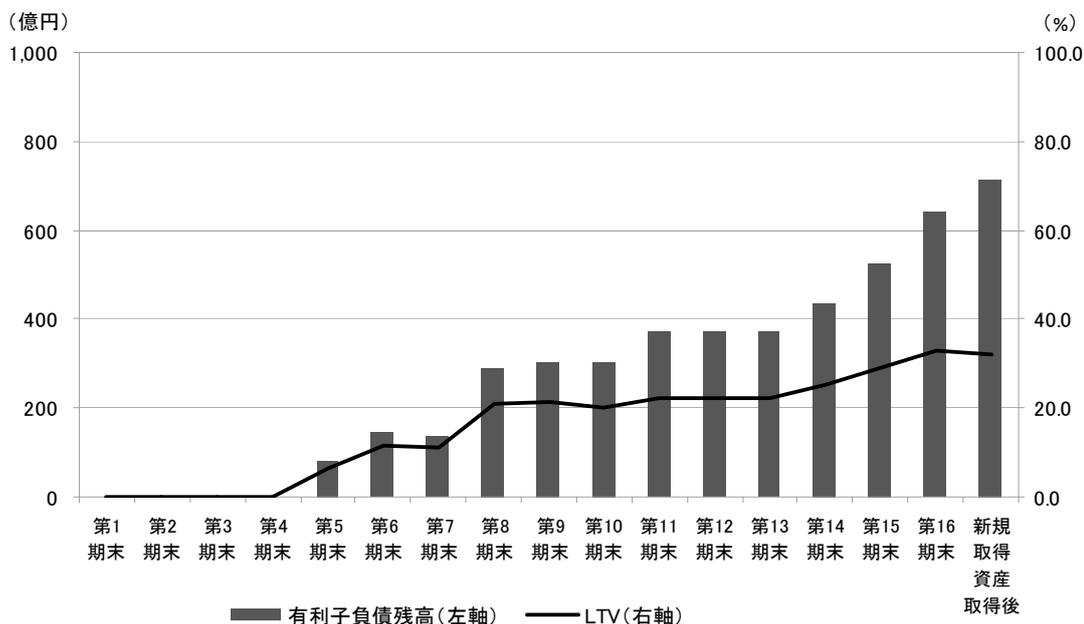
(イ) 保守的な財務戦略

本投資法人は、資産規模やOBRの実施状況、金融環境の変化等の要素と、1口当たり分配金とのバランスに配慮しながら、新規上場から本書の日付現在まで保守的な財務戦略を継続することで、安定的な財務基盤を構築してきました。新規取得資産取得後の本投資法人のLTV(Loan to Value)は31.8%となる見込みです。

また、本投資法人は、株式会社格付投資情報センター(R&I)からは格付AA(格付の方向性:安定的)を、ムーディーズ・ジャパン株式会社(Moody's)からは格付A1(アウトルック:安定的)を取得しており(注)、平成25年8月31日現在、R&I及びMoody'sの格付ではそれぞれJ-REIT中最高水準を維持しています。

- (注) かかる格付は、本募集の対象である本投資口が付された信用格付ではありません。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。

＜本投資法人の有利子負債残高と LTV の推移＞



(注1) 「有利子負債残高」は、各期末日時点における本投資法人の有利子負債の金額を記載しています。
 (注2) 「LTV」は、各期末日時点における本投資法人の LTV を記載しています。

＜格付の状況＞

(平成 25 年 8 月 31 日現在)

信用格付業者	内容	
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付	AA (格付の方向性：安定的)
	長期個別債務格付	第1回無担保投資法人債 AA
ムーディーズ・ジャパン株式会社 (Moody's)	発行体格付	A1 (アウトルック：安定的)

(注) かかる格付は、本募集の対象である本投資口に付された信用格付ではありません。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。

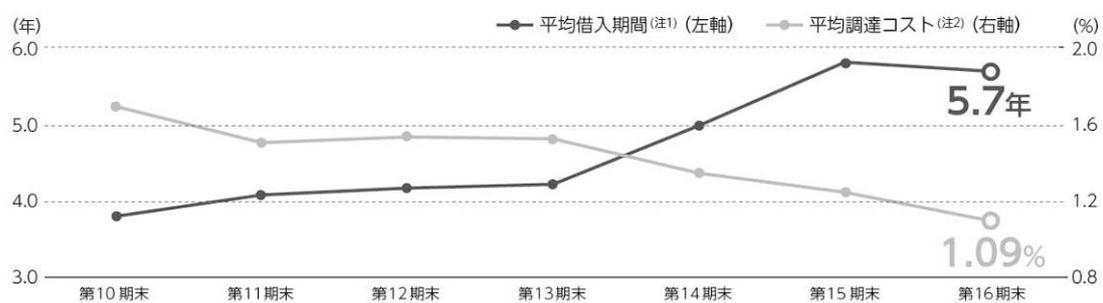
(ロ) 平均借入期間の長期化と平均調達コストの低減

本投資法人は、前記のとおり新規上場から本書の日付現在まで保守的な財務戦略を継続しており、平均借入期間(注1)の長期化と平均調達コスト(注2)の低減を同時に達成し、安定的な財務基盤を構築してきました。

(注1) 「平均借入期間」とは、各有利子負債（投資法人債を含みます。）の借入期間を、借入金額で加重平均したものをいいます。以下同じです。

(注2) 「平均調達コスト」とは、適用金利に年率換算して按分したアップフロントフィー等の借入関連費用を加え、借入金額で加重平均したものをいいます。以下同じです。

＜平均借入期間と平均調達コストの推移＞



(注1) 「平均借入期間」は、各期末日時点における平均借入期間を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「平均調達コスト」は、各期末日時点における平均調達コストを、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(5) 成長戦略「stable + Growth」について： + Growth

本投資法人は、スポンサーのみに依存せず、様々な取得先から、相対取引や第三者との共有等、取得手法に工夫を凝らして物件を取得していきます。また、OBR実績を持つ唯一の J-REIT である本投資法人は、自律的な成長手段である OBR を継続的に実施することで、ポートフォリオの含み益の増加と 1 口当たり分配金水準の成長を目指します。

① 本投資法人の成長性：物件取得

(イ) 物件取得の多様性

a. 取得先の多様化

本投資法人は、継続的に優良な物流施設の取得を行う中で、取得先については「スポンサーのみに依存しない取得」を目指して多様化を進めてきました。

この結果、三井物産グループ(注 1)による開発物件や私募ファンドが運用する物件の供給、三井住友信託銀行株式会社による物件情報の提供、ケネディクス・グループ(注 2)による物件情報の提供や私募ファンドが運用する物件の供給等のサポートを受けると同時に、本資産運用会社独自の物件探索活動の結果として、スポンサー以外の開発業者からの取得やテナントとの協働による取得等、日本初の物流 REIT としての実績や経験を活かした独自の物件取得ルートを開拓してきました。

本投資法人は、これまでの取得実績を通じて様々な取得先と良好な関係を築いており、今後も継続的に物件取得機会が得られると考えています。

(注 1) 「三井物産グループ」とは、三井物産株式会社、三井物産株式会社の子会社及び関連会社並びにそれらが組成する特別目的会社等のことをいいます。以下同じです。

(注 2) 「ケネディクス・グループ」とは、ケネディクス株式会社、ケネディクス株式会社の子会社及び関連会社並びにそれらが組成する特別目的会社等のことをいいます。

b. 取得手法の多様化

本投資法人は、市場環境の変化に柔軟に対応するため、取得手法においても様々な工夫を行っています。

i. 開発業者からの取得

物流施設の開発において、全ての開発業者が特定の売却先を確保してから開発を行うわけではなく、また、確保していても売却先の資金調達等の理由から想定通りに売却できないケースがあります。本投資法人は、安定的な財務基盤に裏打ちされた負債調達余力(注 1)を活用し、これらの開発業者に対して売却機会を提供することで物件取得機会を創出することができると考えています。

ii. 外部パートナーとの共有

本投資法人が物件の持分を取得し、開発業者やスポンサー等の外部パートナーと物件を共有することがあります。開発業者との共有については、資金の回収と賃料等の期間収益の享受という開発業者の相反するニーズを、物件の持分売却と残りの持分の継続保有という選択肢を提供することにより同時に満たすことができるため、開発業者にとっても売却の意思決定が容易になるものと考えられます。スポンサーとの共有については、大規模物件や低稼働率の物件を取得する場合にスポンサーが運用する私募ファンド等と共有することで、1口当たり分配金への影響と資金調達のバランスを調整できると同時に、リーシングリスク等の低減にも繋がると考えています。また、共有にあたり外部パートナーが保有する残りの持分に関する優先交渉権を取得できるケースが多く、将来的な物件取得機会の確保に繋がるとを期待しています。

iii. セール・アンド・リースバック

物流施設を保有するテナントの中には、当該物流施設を売却して現金化しつつ、営業拠点としては継続利用したいというニーズを有するテナントが存在します。このような場合、本投資法人が当該物件を取得後にテナントと賃貸借契約を締結するセール・アンド・リースバックを行うことで、テナントは資産の現金化と営業拠点の継続利用を、本投資法人は物件取得とテナントとの長期的な関係構築を実現できると考えています。また、本投資法人が物件の一部を取得し、テナントと共有する場合には、長期的な賃貸借契約の継続に対する双方の利害が一致することから、より強固な関係構築が期待できると考えています。

iv. リース会社との協働

本投資法人は、物件取得にあたりリース会社と共同投資を行うことがあります。投資に際しては、リース会社が建物を、本投資法人が土地を取得し、本投資法人が保有する土地に対して長期の借地契約を締結すると同時に、本投資法人は一定期間内に建物を取得できる権利をリース会社より付与されます。本投資法人にとっては、新築物件や大型の地方物件等における初期の減価償却費負担を軽減する効果が期待できると考えています。

v. スポンサーサポート

開発物件の取得やウェアハウジング等に加えて、スポンサーが中心となって組成する私募ファンドの匿名組合出資持分の取得(注2)を行います。匿名組合出資持分の取得による投資収益の享受と同時に、対象となる不動産等の優先交渉権を確保できることから、将来的な物件取得機会に繋がると、本投資法人は考えています。

- (注1) 「負債調達余力」とは、保守的な財務戦略を維持したまま、金融機関等からの借入れ及び投資法人債の発行等によって追加的に調達することができると想定される負債性資金の額をいいます。以下同じです。
- (注2) 本投資法人における取組事例としては、平成25年5月29日に、三井物産リアルティ・マネジメント株式会社がファンド・マネージャーを務める不動産私募ファンドである MBRM ロジファンド3号につき、営業者であるロジファンド・スリー合同会社との間で本投資法人が締結したファンド匿名組合契約があります。本投資法人は、平成25年9月10日にこのファンド匿名組合契約の仕組みを初めて活用し、匿名組合出資を行いました。当該匿名組合出資の詳細については、後記「2 投資対象 (1) 投資有価証券、第16期取得済資産、第17期取得済資産及び新規取得資産の概要 ① 投資有価証券」をご参照下さい。

なお、上記の各取得手法に基づく本投資法人の取組事例に関しては、後記「(6) ポートフォリオ及び取得の多様性に関する取組み」をご参照下さい。



- (注1) 「プロロジス・グループ」とは、Prologis, Inc.、Prologis, Inc.が支配する世界各国の子会社及び関連会社並びにそれらが運用する特別目的会社等のことをいいます。以下同じです。
- (注2) 「SG ホールディングス・グループ」とは、SG ホールディングス株式会社、SG ホールディングス株式会社の子会社及び関連会社並びにそれらが組成する特別目的会社等のことをいいます。以下同じです。

c. 将来的な成長機会の創出

本投資法人は、テナントやスポンサー以外の開発業者から物件を取得する際は、単純な物件取得にとどまらない将来の成長機会の創出に繋がる関係の維持・深耕を図っています。

テナントとの協働では、セール・アンド・リースバック等の取組みの拡大や、取組みを通じて醸成されるテナントとの信頼関係を活用したリーシングネットワークの拡充を目指しています。スポンサー以外の開発業者との取組みでは、開発物件の取得事例を積み重ねることで信頼関係を構築することが取得機会の確保に繋がると考えています。また、リース会社との共同投資についても継続的に取り組む方針です。

(ロ) ポートフォリオの含み益の増加

本投資法人は、鑑定評価額よりも低い価格で物件を取得することでポートフォリオの含み益を増加させることを基本方針としています。新規上場から本書の日付現在までこの方針に基づき物件取得を行ってきた結果、新規取得資産取得後におけるポートフォリオの含み益は 406 億円、含み益率は 22.2%(注1)(注2)となる見込みです。

本投資法人は、負債調達余力に基づく取得の高い蓋然性と着実な売買の積重ねによる信用力等を活用した相対取引を中心に、鑑定評価額よりも低い価格で物件を取得することで今後もポートフォリオの含み益の増加を目指します。

(注1) 「含み益率」とは、含み益の帳簿価額に対する比率をいいます。以下同じです。

(注2) 新規取得資産取得後における含み益（鑑定評価額から帳簿価額を差し引いた金額（差額が負の場合には含み損））及び含み益率（含み益の帳簿価額に対する比率）の算出にあたり、鑑定評価額及び帳簿価額は以下に基づいて算出しています。

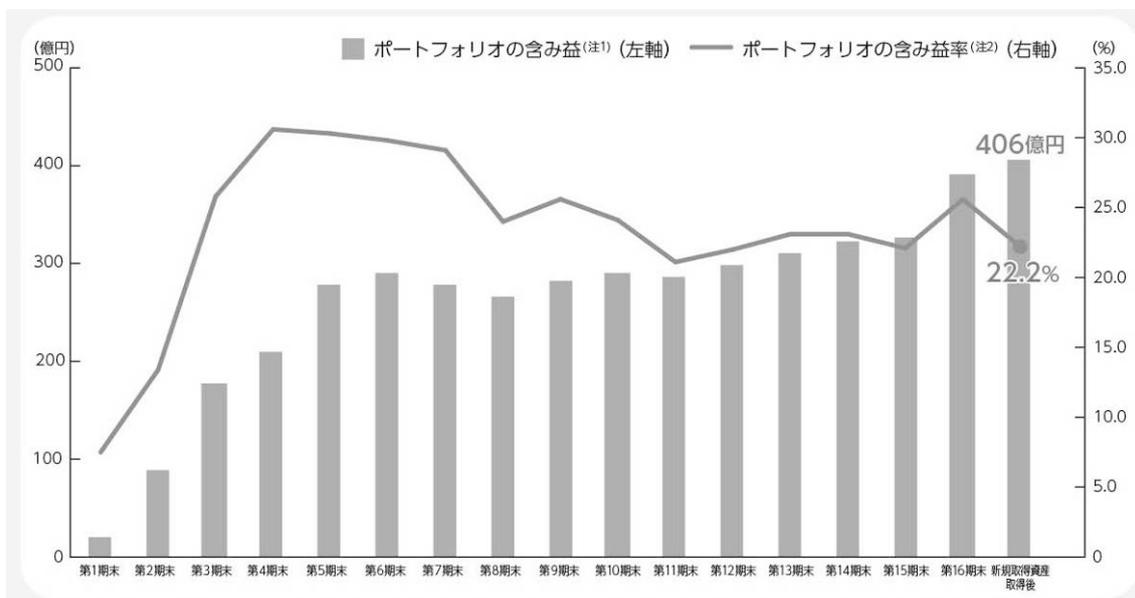
- ・平成 25 年 7 月期末時点保有物件については、鑑定評価額は平成 25 年 7 月 31 日を価格時点とする鑑定評価額に、帳簿価額は平成 25 年 7 月 31 日現在の帳簿価格に、それぞれ基づいています。
- ・第 17 期取得済資産である武蔵村山物流センターについては、鑑定評価額は平成 25 年 6 月 30 日を価格時点とする鑑定評価額に、帳簿価額は平成 25 年 8 月 1 日現在の帳簿価格に、それぞれ基づいています。
- ・新規取得資産については、鑑定評価額は平成 25 年 7 月 31 日を価格時点とする鑑定評価額に、帳簿価額については以下の計算により算出した金額に、それぞれ基づいています。

取得価格＋取得日が属する年の公租公課（固定資産税及び都市計画税）を、保有期間に応じて売主との間で按分して精算した金額の見込額＋本資産運用会社に対する資産運用報酬（取得報酬）の見込額＋仲介手数料の見込額

なお、上記の金額は概算かつ本書の日付現在における見込額であり、また上記以外にも取得に伴う付随費用が資産計上されることがあるため、実際の帳簿価格と一致するとは限りません。

(注3) 含み益が、物件の売却により必ず実現することが保証されているわけではないことにご留意下さい。以下同じです。

＜ポートフォリオの含み益の推移＞



(注1) 「ポートフォリオの含み益」は、各期末日時点における本投資法人の保有資産の含み益の合計額を、億円単位で単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「ポートフォリオの含み益率」は、各期末日時点における本投資法人の保有資産の含み益率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ハ) 負債調達余力の有効活用実績

本投資法人は、資本市場が低迷していて競合他社が公募増資等により物件取得を行うことが困難な環境下においても、安定的な財務基盤に裏打ちされた負債調達余力を活用することで厳選した物件取得を行うことができると考えています。本投資法人は、リーマンショック後の金融危機の影響から、公募増資等による資金調達が低迷していた平成21年から平成22年において、東雲物流センターや習志野物流センターⅡ、市川物流センターⅡのような希少性が高い優良物件を取得した実績を有しています。こうした優良物件はテナントリーシングの面でも優位性があり、物件の保有者として売却の優先度合いが低いことから、通常時は取得が困難な物件であると、本投資法人は考えています。本投資法人は、安定的な財務基盤を維持することで今後もこのような取得機会の創出を目指します。



(注) 「三菱商事グループ」とは、三菱商事株式会社、三菱商事株式会社の子会社及び関連会社並びにそれらが組成する特別目的会社等をいいます。

② 本投資法人の成長性：OBR

(イ) OBR (Own Book Redevelopment)

本投資法人は、保有物件の価値向上策であり、自律的な成長手段である OBR を継続的に実施することにより、ポートフォリオの収益力の向上を実現するとともに、ポートフォリオの含み益の増加と 1 口当たり分配金水準の成長を目指します。

本投資法人が OBR の実施基準とする項目は、以下のとおりです。

- a. 築年数の経過等により除却損が小さいこと
築年数の経過により減価償却が進んでいる、建物が小規模である等の理由によって、OBR を実施しても解体工事に伴う固定資産除却損が分配金に与える影響が小さいこと（利益超過分配の実施等により安定的な分配金の支払が可能であること）
- b. 未消化容積率(注1)が大きいこと
未消化容積率が大きいため、OBR の実施によって延床面積の大幅な増加が見込めること
- c. 優良立地であること
立地優位性が高く、OBR を実施した後においても、高い競争力を維持することが見込まれること
- d. マーケットで物件取得を行うよりも高い収益性を確保できること
不動産流通市場で新規に物件取得を行うよりも OBR の実施の方が高い収益性を確保することができると見込まれること

一方、OBR の実施には以下の 5 つの構成要素が不可欠であり、本投資法人は全ての要素を満たしていることから、スポンサーの意向や資金調達環境といった外部環境に左右されない自律的な成長手段である OBR を実施することが可能であると、本投資法人は考えています。

- a. 開発利益(注2)をスポンサー等外部に流出させず、投資主が享受できる体制
J-REIT が保有している物件の再開発を行う場合、OBR を行う以外に、スポンサー等外部の不動産開発業者に一旦当該物件を売却し、その不動産開発業者が再開発を行った上で、J-REIT が買い戻すケースが考えられます。その場合、開発を行った不動産開発業者は開発利益を享受するために、再開発に要したコスト以上の価格で J-REIT に売却することがあります。本投資法人は OBR を行うことで、この開発利益が外部の不動産開発業者に流出してしまうことを防ぎ、投資主のために本投資法人の内部に留保することができると考えています。

b. 安定的な財務基盤

本投資法人の新規取得資産取得後の LTV は 31.8%、含み益率は 22.2% となることを見込んでいます(注3)。この安定的な財務基盤により OBR の実施に伴う開発リスク等を低減することができると、本投資法人は考えています。

c. 資産運用会社の高い専門性と OBR 実績

本資産運用会社は、本書の日付現在、物流業界・開発事業に精通した社員を複数擁しています。本投資法人は、開発業者や建設業者と技術的なコミュニケーションを取ることができる一級建築士や、テナントのニーズに対する深い洞察力を持つリーシング担当者等の社内の人的資源を最大限活用することで、OBR を実施することができると考えています。また、本投資法人は、大東物流センターの再開発事業（以下「OBR#1」ということがあります。）を完了させており、本書の日付現在、OBR 実績を持つ唯一の J-REIT です。

d. 再開発余地

本投資法人は、物件取得を行う際の評価項目として立地を重視しているため、立地優位性が高く、OBR の実施後も高い競争力を維持することが見込まれる物件を複数保有しています（競争力が高い優良立地のポートフォリオ）。本投資法人は、今後もこれら優良立地にある物件の OBR を継続的に行っていきます。

e. OBR に適したアセット（物流施設）

物流施設は着工から竣工までの期間が 1 年から 1 年半程度であり、オフィスビル等と比べて開発が比較的短期間で完了する傾向があります（短期の開発期間）。また、一般的に 1 物件当たりのテナントの数も少ないため、全てのテナントが退去するまでに時間がかかってしまい、着工が遅れてしまうというリスクも少ないと思われます（少数のテナント）。このような特徴から、本投資法人は、物流施設は OBR に適したアセットであると考えています。

(注 1) 「未消化容積率」とは、法定の指定容積率(注 4)に対して、実際に利用されていない余剰の容積率をいいます。以下同じです。なお、OBR を行ったとしても、未消化容積率に応じた延床面積の増加が保証されているわけではないことにご留意下さい。

(注 2) 「開発利益」とは、開発した物件の売却価格から、再開発にかかったコストを引いたものをいいます。本投資法人は、OBR により開発した物件を保有し続ける方針であり、当該物件を売却することは当面の間想定していません。このため、本投資法人は、理論的な売却価格として鑑定評価額又は調査価格を、再開発にかかったコストとして建物の工事金額等と土地の帳簿価額の合計を用いて算出しており、その差を「開発利益」と定義しています。開発利益の外部流出を防ぐことによってポートフォリオの含み益が増加することがありますが、必ず含み益が現実化されることが保証されているわけではないことにご留意下さい。

(注 3) 含み益が物件の売却により必ず実現することが保証されているわけではないことにご留意下さい。

(注 4) 「法定の指定容積率」とは、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 53 条に定められる、建築物の延床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です。法定の指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。以下同じです。

OBRの継続的实施によるポートフォリオの収益力の向上とポートフォリオの含み益の増加

▶ 自己バランスシートによる再開発：OBR (Own Book Redevelopment)



(注) 上記は、本投資法人が採用する戦略の概要を示したイメージ図であり、本投資法人の運用状況がこれと一致することを保証又は約束するものではありません。

(ロ) OBRの実績 (OBR#1 大東物流センター)

本投資法人は、J-REIT初のOBRとして、保有する大東物流センターの一部再開発を実施しました。本物件は、大阪の人口集積地へのアクセスが良好な優良立地にある物流施設で、総賃貸可能面積が50,000㎡を超える倉庫を中心に、1,000㎡から7,000㎡程度の倉庫及び事務所棟で構成されていました。総賃貸可能面積が1,000㎡から7,000㎡程度の倉庫は工場として建設

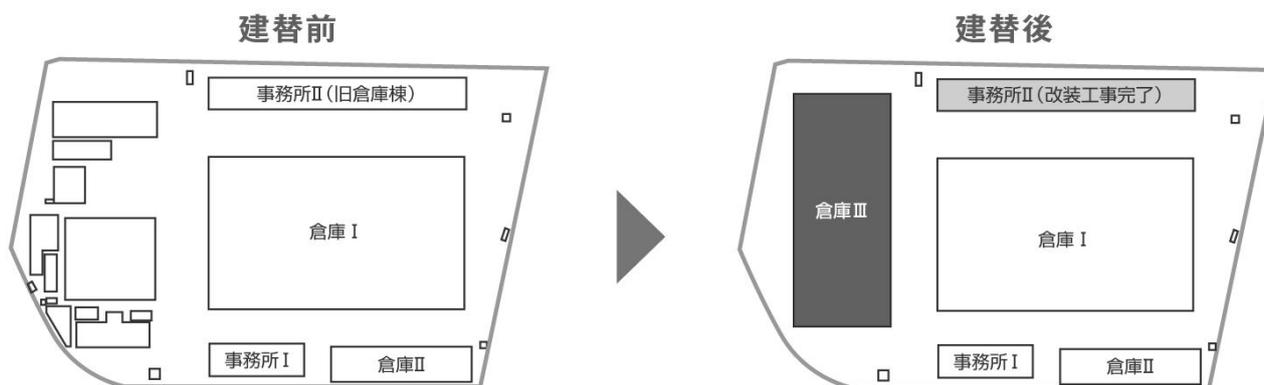
された施設であり賃貸効率が悪く老朽化が進んでいたことから、汎用性が高く、より大きな施設への再開発を行うことを決定したものです。OBR#1は平成20年11月に決議され、平成22年7月に完了しています。

OBR実施前（平成20年7月期末日時点）とOBR実施後（平成23年7月期末日時点）を比較すると、OBR#1の実施により、本物件の総賃貸可能面積は16,521㎡増加（21.7%増加）、鑑定評価額も4,600百万円増加（39.0%増加）し、資産価値の向上を達成することができました。また、収益力の面でも、総賃貸可能面積の増加により1期当たり不動産賃貸事業損益（償却後利益）が85百万円増加（27.9%増加）（1口当たり576円(注)の増加）しました。

このOBR#1の成功により、本投資法人は自己のバランスシートを使った再開発実績を持つ唯一のJ-REITとなりました。

(注) 「1口当たりの不動産賃貸事業損益（償却後利益）」は、OBR#1により増加した不動産賃貸事業損益85百万円を、OBR実施後の比較時点である平成23年7月期末での発行済投資口数148,000口で割って算出しています。

<大東物流センター再開発事業の概要>



<大東物流センター再開発事業の実績>

	OBR実施前 (平成20年7月 期末日時点)	OBR実施後 (平成23年7月 期末日時点)	備考
取得価格(注1)	7,617百万円	9,762百万円	投資額(注2)2,437百万円
総賃貸可能面積	76,208㎡	92,730㎡	16,521㎡(21.7%)増加
鑑定評価額	11,800百万円	16,400百万円	4,600百万円(39.0%)増加
含み益	4,400百万円	6,581百万円	2,180百万円(49.6%)増加
1期当たり賃貸NOI	365百万円	478百万円	113百万円(31.0%)増加
1期当たり不動産賃貸 事業損益(償却後利益) (注3)	305百万円	390百万円	85百万円増加 (1口当たり576円増加)

- (注1) 「取得価格」は、OBR実施前(平成20年7月期末日時点)については、信託受益権売買契約書に記載された不動産信託受益権の売買代金額を、OBR実施後(平成23年7月期末日時点)については、かかる売買代金額から平成21年7月に取壊しを行った建物に相当する金額291百万円を減算し、新たに建設した建物に係る工事請負契約書に記載された金額2,437百万円を加算した金額を、それぞれ記載しています。
- (注2) 「投資額」は、新たに建設した建物に係る工事請負契約書に記載された金額を記載しています。
- (注3) 「1期当たり不動産賃貸事業損益(償却後利益)」は、平成20年7月期又は平成23年7月期における実績値をそれぞれ記載しています。

(ハ) OBRの計画(OBR#2 八千代物流センター)

本投資法人は、J-REIT初の保有物件の全面的OBRとして、平成25年3月に八千代物流センターの再開発(以下「OBR#2」ということがあります。)を決定しました。

本物件は、国道16号線沿線に立地し、物流業務に適した立地条件を備えているものの、建物の老朽化や消化容積率の低さ(法定の指定容積率200%に対して実際の容積率62%)等が課題として存在していました。本投資法人は、未消化容積率を活用した規模拡大により、本物件を大規模(注)マルチテナント型物流施設に生まれ変わらせることができると考えています。

また、再開発前に本物件を利用していたTOTO株式会社との間で本事業完了後に開始する賃貸借予約契約を締結しており、本事業の完了時点において少なくとも約25%の稼働を見込んでいます。

(注) 「大規模」とは、物件全体の総賃貸可能面積が30,000㎡以上の施設のことをいいます。以下同じです。



(注1) 「OBR実施後(イメージ図)」は、本書の日付現在の計画に基づき作成されたOBR実施後に建築される建物のイメージ図であり、OBR実施後に実際に建築される建物の外観・形状等とは必ずしも一致しません。

(注2) OBR#2を行ったとしても、未消化容積率に応じた延床面積の増加が保証されているわけではないことにご留意下さい。

(6) ポートフォリオ及び取得の多様性に関する取組み

本投資法人は、武蔵村山物流センターを平成 25 年 8 月に取得しており、また新規取得資産である柏物流センターⅡ（底地）を平成 25 年 9 月に、新子安物流センター（持分 51%）及び多治見物流センター（持分 75%）を平成 25 年 10 月に、それぞれ取得することを売主又は売主のアセットマネージャー（以下「売主 AM」といいます。）との間で基本合意しています。なお、第 17 期取得済資産及び新規取得資産の取得価格の合計は 27,821 百万円となります。

新規取得資産を含む平成 24 年以降に取得した物件のポートフォリオ及び取得の多様性に関する取組みの状況は、以下のとおりです。

＜ポートフォリオの多様性＞

物件番号	物件名称	地域 (注 1)	物件タイプ (注 2)	規模 (注 3)	築年数 (注 4)
M-19	草加物流センター	首都圏内陸	マルチ	30,000 m ² 超	10 年以内
M-20	辰巳物流センター	首都圏湾岸	セミマルチ	15,000 m ² 超 30,000 m ² 以下	10 年以内
M-21	柏物流センター	首都圏内陸	セミマルチ	15,000 m ² 超 30,000 m ² 以下	10 年以内
M-22	武蔵村山物流センター	首都圏内陸	セミマルチ	30,000 m ² 超	10 年超 20 年以内
M-23	柏物流センターⅡ（底地）	首都圏内陸	セミマルチ	30,000 m ² 超	—
M-24	新子安物流センター	首都圏湾岸	マルチ	30,000 m ² 超	10 年以内
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	地方	セミマルチ	15,000 m ² 超 30,000 m ² 以下	10 年以内
T-8	多治見物流センター	地方	セミマルチ	30,000 m ² 超	10 年以内

(注 1) 「地域」は、本投資法人が保有する物件及び新規取得資産の立地を「首都圏内陸」、「首都圏湾岸」及び「地方」に 3 区分したものを記載しています。

(注 2) 「物件タイプ」は、本投資法人が保有する物件及び新規取得資産の物件タイプを「マルチ」、「セミマルチ」及び「シングル」に 3 区分したものを記載しています。ただし、柏物流センターⅡ（底地）については、新規取得資産である土地（底地）上の建物の物件タイプを記載しています。

(注 3) 「規模」は、本投資法人が保有する物件及び新規取得資産の総賃貸可能面積（持分を共有している物件については、当該物件の総賃貸可能面積の 100%の数値）を「15,000 m²以下」、「15,000 m²超 30,000 m²以下」及び「30,000 m²超」に 3 区分したものを記載しています。ただし、柏物流センターⅡ（底地）については、新規取得資産である土地（底地）上の建物の総賃貸可能面積を記載しています。

(注 4) 「築年数」は、本投資法人が保有する物件及び新規取得資産の新規取得資産取得後における築年数を「10 年以内」、「10 年超 20 年以内」及び「20 年超」に 3 区分したものを記載しています。なお、柏物流センターⅡ（底地）は底地であるため、築年数で区分していません。

< 物件取得先及び取得手法の多様化 >

(新規取得資産取得後)

取得先の多様化	物件番号	物件名称	取得手法の多様化
スポンサーサポート	M-19	草加物流センター	三井物産グループとの共有
	M-20	辰巳物流センター	三井物産グループの開発案件
	M-22	武蔵村山物流センター	三井物産グループのパイプライン機能の活用
	—	ロジファンド3号：浦安物流センター（匿名組合出資持分）	スポンサー私募ファンドへの匿名組合出資
テナントとの協働	M-23	柏物流センターII（底地）	リース会社との共同投資プロジェクト 将来的に建物の優先買取権を持つ底地取得
	M-24	新子安物流センター	アンカーテナントであり開発業者であるSGホールディングス・グループとの共有
	T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	既存テナントとのリレーション深耕に基づくセール・アンド・リースバック
独自の物件探索	T-8	多治見物流センター	大手商社による開発案件への売却機会提供
	M-21	柏物流センター	プロロジス・グループに売却機会提供

< 取得ハイライト >

物件番号	物件名称	取得ハイライト
M-19	草加物流センター	<ul style="list-style-type: none"> ・首都圏だけでなく、北関東及び東北方面向け広域配送にも対応可能な優良立地 ・スロープ及びランプウェイを併設した大規模マルチテナント型物流施設 ・大手倉庫会社を始めとしたテナント3社との長期契約
M-20	辰巳物流センター	<ul style="list-style-type: none"> ・国内最大の消費地である東京23区内に位置する希少性の高い優良立地 ・両面バースを備えた幅広いニーズに対応可能な汎用性の高い物流施設 ・「物流REIT」のノウハウを活用したスポンサーによる開発案件
M-21	柏物流センター	<ul style="list-style-type: none"> ・柏インターチェンジに隣接し交通利便性に優れる首都圏内陸部の優良立地 ・高床及び低床の2面バースを備え、重量貨物にも対応可能な汎用性の高い施設仕様 ・グローバルロジスティクスの国内大手企業である日本通運株式会社の柏地区最大級の物流拠点
M-22	武蔵村山物流センター	<ul style="list-style-type: none"> ・消費地及び生産地への接近性に優れた首都圏内陸部の優良立地 ・L字型の2面接車バースを備えた汎用性の高い施設仕様 ・大手3PL事業者のグループ会社である株式会社バンテックとの長期契約
M-23	柏物流センターII（底地）	<ul style="list-style-type: none"> ・首都圏の主要路線である国道16号線に近接した千葉県内陸部の優良立地 ・流通加工業務に適した広いスペースを確保した希少性のある物流施設 ・三井住友ファイナンス&リース株式会社（以下「三井住友ファイナンス&リース」といいます。）との共同投資

物件番号	物件名称	取得ハイライト
M-24	新子安物流センター	<ul style="list-style-type: none"> ・大消費地及びゲートウェイへの交通利便性に優れ、従業員の確保も容易な優良立地 ・効率的なオペレーションを可能とする大規模マルチテナント型物流施設 ・貨物運送業界の大手企業である佐川急便株式会社及びグローバルな物流サービスを展開するリコーロジスティクス株式会社との長期契約
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	<ul style="list-style-type: none"> ・福岡市の中心部に向けた消費財や港湾貨物の物流拠点として評価の高い優良立地 ・既存テナントとのリレーション深耕に基づくセール・アンド・リースバック案件 ・「物流 REIT」のパイオニアとしての実績と強固な財務基盤を生かした相対取引
T-8	多治見物流センター	<ul style="list-style-type: none"> ・大消費地である名古屋市を始めとした中部圏広域への当日配送が可能な優良立地 ・効率的な流通加工業務が可能である大規模物流施設 ・グローバルロジスティクスの国内大手企業である日本通運株式会社との長期契約

(注) 「取得ハイライト」は、本投資法人が株式会社日通総合研究所、シービーアールイー株式会社及び株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所に信託不動産の物流拠点としての評価を委託し作成された評価報告書を含む資料及び情報に基づく本資産運用会社の判断を記載しています。当該評価及び判断は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

(7) 投資主利益の最大化及び共同化

本資産運用会社は、投資主と共に中長期的な「投資主価値の向上」を目指すため、以下の①及び②に記載の施策を J-REIT で初めて一括して導入し、本資産運用会社の役職員が投資主と「同じ船に乗る（セიმボート）」ための仕組みを導入しました。かかる仕組みにより、中長期的な投資主価値の向上に対する本資産運用会社のコミットメントを示すとともに、役職員の投資口価格及び業績への意識を高め、運用の質的向上を図ることが可能であると考えています。

更に、本投資法人のメインスポンサーである三井物産株式会社は、本投資法人に対して一定割合の出資（セიმボート出資）を行っていますが、本投資法人は、三井物産株式会社が今後も一定割合のセიმボート出資を行うことで投資主との利害を一致させる意向であることを確認しています。

① インセンティブプランの導入

本資産運用会社は、本投資法人の業績及び投資口価格に関する経営指標を設定し、達成度に応じたインセンティブ賞与を役職員に還元します。

② 投資口累積投資制度の導入

本資産運用会社は、役職員が投資口累積投資制度を活用して、本投資法人の投資口を取得できる制度を導入しています。本投資口累積投資制度の導入にあたっては、インサイダー取引類似取引の防止のため、重要情報の管理体制の整備及び厳格な管理ルールの設定を通じてガバナンスの強化を図っています。

(8) 資金の借入れの実施

本投資法人は、新規取得資産の取得資金及びこれに関連する取得費用の一部並びに借入金の返済資金に充当するため、以下の借入れを行います。

① 新規取得資産の取得資金及びこれに関連する取得費用の一部

借入先	借入金額 (百万円)	金利 (注1)	期間	借入日	返済期日
三井住友信託銀行株式会社	1,000	固定	18日	平成25年9月19日	平成25年10月7日
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000				
株式会社みずほ銀行	7,500		1か月	平成25年9月30日	平成25年10月31日
株式会社三井住友銀行	7,500				

(注1) 金利欄は、固定金利のもの（借入期間中に金利変動が生じない変動金利のものを含みます。）を「固定」として、変動金利のものを「変動」としてそれぞれ記載しています。

(注2) 全て無担保・無保証・期日一括返済です。

② 借入金の返済資金

借入先	借入金額 (百万円)	金利 (注1)	期間	借入日	返済期日
三井住友信託銀行株式会社	4,000	固定	7日	平成25年9月30日	平成25年10月7日
三菱UFJ信託銀行株式会社	4,000				

(注1) 金利欄は、固定金利のもの（借入期間中に金利変動が生じない変動金利のものを含みます。）を「固定」として、変動金利のものを「変動」としてそれぞれ記載しています。

(注2) 全て無担保・無保証・期日一括返済です。

2 投資対象

(1) 投資有価証券、第 16 期取得済資産、第 17 期取得済資産及び新規取得資産の概要

本投資法人は、第 16 期及び第 17 期中に、後記「① 投資有価証券」に記載の匿名組合出資、及び後記「② 第 16 期取得済資産、第 17 期取得済資産及び新規取得資産の一覧」に第 16 期取得済資産として記載する物件に係る信託受益権（以下「第 16 期取得済資産」といいます。）及び後記「② 第 16 期取得済資産、第 17 期取得済資産及び新規取得資産の一覧」に第 17 期取得済資産として記載する物件に係る信託受益権（以下「第 17 期取得済資産」といいます。）を取得しました。また、本投資法人は、一般募集の対象とする本投資口の発行により調達した資金、借入金及び手元資金により、新規取得資産を取得することを新規取得資産の売主又は売主 AM との間で基本合意しています。新規取得資産の取得価格の合計額は 19,171 百万円です。本投資法人は、新規取得資産の確保を図るために、売主 AM に対して購入意向表明書を差し入れるとともに、当該購入意向表明書に対する優先交渉権付与通知書を受け取ることにより、売主 AM との間で、信託受益権に関する信託受益権譲渡契約の基本的事項について合意しています。

① 投資有価証券

	種類	銘柄名	出資総額 (百万円)	運用対象資産	不動産の所在地
第17期取得済 投資有価証券	匿名組合 出資持分	ロジファンド・スリー 合同会社を営業者とす る匿名組合出資持分 (注1)	15	不動産「ロジファンド3 号：浦安物流センター」を 信託する信託受益権(注2)	千葉県浦安市 千鳥15番19

(注1) 本投資法人は、不動産私募ファンドである MBRM ロジファンド3号につき、営業者であるロジファンド・スリー合同会社（以下「本営業者」又は「マザーSPC」ということがあります。）との間でファンド匿名組合契約（以下「ファンド匿名組合契約」といいます。）を締結しています。ファンド匿名組合契約は、二層構造型の投資スキームであり、投資者である本投資法人は、本営業者（マザーSPC）に対して匿名組合出資を行い、本営業者は、当該出資を用いて各投資対象不動産に対する投資ごとに設立される特別目的会社（以下「ベビーSPC」ということがあります。）に対して、匿名組合出資等の形態により投資を行います。したがって、ファンド匿名組合契約に基づいて取得する匿名組合出資持分の投資対象資産は、形式的にはベビーSPCに対する匿名組合出資持分等となりますが、実質的には、各ベビーSPCが取得する投資対象不動産となります。本投資法人は、平成25年9月10日にこのファンド匿名組合契約の仕組みを初めて活用し、匿名組合出資を行いました。本営業者は、かかる匿名組合出資等を用い、「ロジファンド3号：浦安物流センター」を信託する信託受益権に対する投資のために設立されたベビーSPCである合同会社ベガに対して匿名組合出資の形態により投資を行っています。

(注2) 運用対象資産には、上記匿名組合出資持分の実質的な投資対象である信託受益権を記載しています。したがって、本営業者が匿名組合出資持分を有する合同会社ベガが、当該信託受益権を保有しています。

(注3) 本投資法人は、合同会社ベガより、本匿名組合出資持分の取得に伴い実質的な投資対象資産である「ロジファンド3号：浦安物流センター」（以下、本注3において「対象不動産」ということがあります。）を信託する信託受益権に関する優先交渉権を取得しています。当該優先交渉権の内容は、以下のとおりです。なお、当該優先交渉権は本投資法人が権利として有するものであり、当該信託受益権の取得義務を負うものではありません。

権利の内容：以下の行使期間及び価格条件を満たす場合、対象不動産を信託する信託受益権を本投資法人が優先的に取得することができます。

なお、行使期間中は原則としてベビーSPCは本投資法人以外の者に対して対象不動産の売却活動を行うことはできません。ただし、ベビーSPCのアセット・マネージャーが市況の悪化等により対象不動産を早期に売却することが適切であると判断し、本投資法人に対して本投資法人以外の者に対して売却する旨の申し入れを行った場合において、①本投資法人が3か月以内に買入れの申し入れを行わないとき、又は②本投資法人が買入れの申し入れを行った日から5か月以内に売買契約が締結されないとき、その他所定の事由が生じたときは、ベビーSPCは本投資法人以外の者に対象不動産を売却することができるものとされています。

行使期間：平成25年9月12日から平成27年9月12日まで

価格条件：以下の条件をともに満たすものとします。

- ① 本投資法人の取得価格が対象不動産の直近の鑑定評価額の90%以上であること
- ② 本投資法人への売却により、マザーSPCに対する匿名組合事業の所定の目標利回りが達成できることが確実であること

② 第16期取得済資産、第17期取得済資産及び新規取得資産の一覧

	物件 番号	不動産等の名称	所在地	取得 年月日	取得先	取得 価格 (百万円)	鑑定 評価額 (注1) (百万円)
第16 期取 得済 資産	M-21	柏物流センター	千葉県柏市 大青田	平成25年 3月1日	柏特定目的会社	3,725	4,140
	T-7	福岡箱崎ふ頭 物流センター	福岡県 福岡市東区 箱崎ふ頭	平成25年 4月30日	箱崎プロパティ 特定目的会社	2,797	3,040
	第16期取得済資産 小計					6,522	7,180
第17 期取 得済 資産	M-22	武蔵村山 物流センター	東京都武蔵村 山市伊奈平	平成25年 8月1日	エスエヌムサン 合同会社	8,650	8,670
	第17期取得済資産 小計					8,650	8,670
新規 取得 資産	M-23	柏物流センター II (底地)	千葉県柏市 藤ヶ谷	平成25年 9月20日	国内の特定目的会社 (注2)	2,500	2,520
	M-24	新子安 物流センター	神奈川県横浜 市神奈川区守 屋町	平成25年 10月1日	合同会社 エムエスエス・スリー	9,696	10,300
	T-8	多治見 物流センター	岐阜県多治見 市旭ヶ丘	平成25年 10月8日	合同会社 多治見ロジスティクス	6,975	8,030
	新規取得資産 小計					19,171	20,850
第16期取得済資産、第17期取得済資産及び新規取得資産 合計						34,343	36,700

(注1) 鑑定評価額は、第16期取得済資産については平成25年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づいて、その他の資産については各資産の取得に際して取得された不動産鑑定評価書に基づいて、それぞれ記載しています。

(注2) 取得先の承諾が得られなかったため、名称は開示していません。なお、当該特定目的会社は、ケネディクス株式会社及び株式会社センターポイント・ディベロップメントがアセット・マネージャーを務める特定目的会社です。

(2) 信託不動産の概要

第 16 期取得済資産、第 17 期取得済資産及び新規取得資産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する信託不動産に関する「資産の概要」、「テナント（賃貸借契約）の概要」、「鑑定評価書の概要」及び「本物件の特長」における記載事項に関する説明は、以下のとおりです。本「(2) 信託不動産の概要」の項における各記載は、原則として本書の日付現在を基準としています。

■ 資産の概要

- ・ 「取得年月日」は、売買契約書に記載された取得年月日（ただし、新規取得資産については、本書の日付現在本投資法人が決定した当該資産の取得年月日）を記載しています。
- ・ 「取得価格」は、信託受益権売買契約書又は購入意向表明書に記載された不動産信託受益権の売買代金を記載しています。
- ・ 「鑑定評価額」は、株式会社谷澤総合鑑定所（以下「谷澤総合鑑定所」といいます。）、大和不動産鑑定株式会社（以下「大和不動産鑑定」といいます。）及び一般財団法人日本不動産研究所（以下「日本不動産研究所」といいます。）作成の不動産鑑定評価書に基づいています。当該鑑定評価額は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。
- ・ 「信託受託者」及び「信託期間満了日」は、第 16 期取得済資産及び第 17 期取得済資産については本書の日付現在において、新規取得資産については本投資法人の不動産信託受益権の取得日において、有効な信託契約に基づいて記載しています。
- ・ 「建物状況評価の概要」は、清水建設株式会社（以下「清水建設」といいます。）及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社（以下「東京海上日動リスクコンサルティング」といいます。）に投資対象不動産の建物状況調査を委託し、作成された建物状況評価報告書の概要を記載しています。当該建物状況調査は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。
- ・ 土地の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がない場合には、地番（複数ある場合はそのうちの 1 つ）を記載しています。
- ・ 土地の「面積」並びに建物の「構造／階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「用途」は、登記簿に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- ・ 土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）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、建築基準法第 52 条に定められる、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を記載しています。
- ・ 土地の「建ぺい率」は、建築基準法第 53 条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限を記載しています。
- ・ 土地及び建物の「所有形態」は、第 16 期取得済資産及び第 17 期取得済資産については本書の日付現在において、新規取得資産については本投資法人の不動産信託受益権の取得日において、信託受託者が保有している権利の内容を記載しています。
- ・ 建物の「総賃貸可能面積」は、登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を記載しています。また、賃貸借契約に添付される建物図面等により、より正確と思われる賃貸可能面積を確認することができるものについては、かかる建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。
- ・ 「プロパティ・マネジメント会社」は、第 16 期取得済資産及び第 17 期取得済資産については本書の日付現在において、新規取得資産については本投資法人の不動産信託受益権の取得日において、有効なプロパティ・マネジメント契約を締結している会社を記載しています。
- ・ 「テナント数」は、信託不動産に関する賃貸借契約に基づく物件毎のテナント数を記載しています。
- ・ 「特記事項」は、信託不動産の権利関係・利用の状況等及び評価額・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。

■ テナント賃貸借の概要

- ・ 「テナント賃貸借の概要」は、本書の日付現在有効であり、本投資法人の不動産信託受益権の取得日においても有効である予定の賃貸借契約のうち、主なテナントとの賃貸借契約の内容を記載しています。
- ・ 「賃貸面積」は、信託不動産に関する賃貸借契約に表示された建物に係る賃貸面積のうち、総賃貸可能面積に含まれるものの合計を記載しています。なお、賃貸借契約においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸借契約に表示された建物に係る賃貸面積に含まれる場合があります。
- ・ 「比率」は、信託不動産の総賃貸可能面積のうちの各テナントの面積割合を記載しています。なお、当該信託不動産の稼働率ではありません。
- ・ 「契約期間」は、信託不動産に関する賃貸借契約に定める契約期間を記載しており、本書の日付現在の残存期間とは必ずしも一致しません。

■ 鑑定評価書の概要

「鑑定評価書の概要」は、谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定及び日本不動産研究所に投資対象不動産の鑑定評価を委託し、作成された不動産鑑定評価書の概要を記載しています。不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号。その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。当該不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

■ 本物件の特長

「本物件の特長」は、本投資法人が株式会社日通総合研究所、シービーアールイー株式会社及び株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所に信託不動産の物流拠点としての評価を委託し作成された評価報告書を含む資料及び情報に基づく本資産運用会社の判断を記載しています。当該評価及び判断は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

① 第16期取得済資産

M-21 柏物流センター

資産の概要						
資産の種類	不動産信託受益権		建物	調査業者	清水建設	
取得年月日	平成25年3月1日		状況	報告書年月日	平成25年2月13日	
取得価格	3,725百万円		評価	緊急修繕費	—	
鑑定評価額	4,140百万円		の概要	短期修繕費(注3)	160千円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			長期修繕費	75,007千円	
信託期間満了日	平成35年2月28日			PML値	10%	
土地	所在地(地番)	千葉県柏市大青田字667番1他		建物	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき6階建
	面積(注1)	10,942㎡			建築時期	平成18年10月31日
	用途地域	準工業地域	延床面積		20,550.74㎡	
	容積率	200%	総賃貸可能面積		20,546.46㎡	
	建ぺい率	60%	用途		倉庫	
所有形態	保留地に関する権利(注2)		所有形態	所有権		
プロパティ・マネジメント会社	株式会社 ザイマックスキューブ		テナント数	1		
特記事項： 本土地は、千葉県柏市による柏都市計画事業柏インター第一地区土地区画整理事業において保留地として定められる同事業施行区域内の土地であり、換地処分公告の日の翌日までその所有権を取得することができず、所有権移転登記を行うこともできないため、本投資法人は保留地に関する権利を信託する信託受益権を取得しています。なお、本土地の前所有者は、その売主である柏市柏インター第一地区土地区画整理組合との間で、所有権移転登記が完了するまでの間に本土地の使用収益権を譲渡する場合、柏市柏インター第一地区土地区画整理組合の承認を得ることを合意しており、現所有者である信託受託者はその義務を承継しています。						

(注1) 保留地台帳に基づいて記載しています。

(注2) 保留地に関する権利とは、(i) 保留地の使用収益権及び(ii) 保留地に関する換地処分公告の日の翌日に保留地の所有権を譲り受ける権利を総称していいいます。

(注3) 本書の日付現在、修繕工事は完了しています。

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料(消費税等別)	契約期間	敷金・保証金
日本通運株式会社	一般貨物自動車運送業	20,546.46㎡	100.0%	非開示(注)	10年	非開示(注)
契約更改・改定 契約の種類： 定期建物賃貸借契約 賃料改定： 改定することはできません。 契約更新： 契約の更新はありません。ただし、賃貸人と賃借人が新たに合意した場合に限り、賃貸人と賃借人は新たな合意に基づく条件で本契約の契約期間満了の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。 中途解約： 契約期間中に本契約を解約することはできません。						
主な荷物	家電・医薬品・雑貨等					

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

鑑定評価書の概要	
物件名	柏物流センター
鑑定機関	大和不動産鑑定
鑑定評価額	4,140 百万円
価格時点	平成 25 年 7 月 31 日
収益還元法による収益価格	4,140 百万円
DCF 法による収益価格	4,120 百万円
割引率	5.4%
ターミナルキャップレート	5.8%
直接還元法による収益価格	4,170 百万円
還元利回り	5.6%
原価法による積算価格	2,590 百万円
土地割合	38.8%
建物割合	61.2%

本物件の特長
<p>■立地</p> <p>本物件の所在する柏エリアは、国内最大の消費地である東京都心部に近接する首都圏内陸部に位置することから一般消費財の首都圏向け保管・配送拠点としてのニーズが高く、近年は大型物流施設が多数竣工しています。</p> <p>本物件は、首都圏の主要環状線である国道 16 号線と常磐自動車道が交差する柏インターチェンジの至近にあるため交通利便性が非常に優れており、首都圏全域を網羅する配送が可能であるとともに、東北自動車道等を利用して北関東及び東北地方を対象とした広域配送も可能です。</p> <p>また、本物件の周辺は地区計画により工業系地区に指定されマンション等の建築が禁止されていることから、騒音等に関する住民問題が発生することなく 24 時間操業が可能です。一方、最寄駅のつくばエクスプレス「柏の葉キャンパス」駅の間で路線バスが運行しているほか、東武鉄道野田線「江戸川台」駅を中心とした住宅エリアが比較的近いため労働力の確保も容易であると考えられ、昨今の物流業務に適した立地条件を兼ね備えています。</p> <p>■施設</p> <p>有効柱間隔約 10.0m、有効天井高 5.4m 以上、基準階床荷重 1.5t/m²（1 階は 2.5t/m²）と十分なスペックを備えた汎用性の高い物流施設であるとともに、各階に事務所スペースを設けることで分割利用が容易な構造となっています。</p> <p>また、両面バースと多数の垂直荷役設備（2 基の昇降機と 4 基の垂直搬送機）の設置により貨物の効率的な入出庫や保管が可能となっており、保管型・流通型いずれのニーズにも対応できるスペックを備えています。</p> <p>さらに、両面バースの一部が低床式となっていることから、飲料等の重量貨物を扱うテナントのニーズにも対応可能であり、貨物の特性に合わせて幅広いテナントを確保することができる汎用性の高い構造になっています。</p> <p>■テナント</p> <p>グローバルロジスティクスの国内大手企業である日本通運株式会社と定期建物賃貸借契約（期間 10 年）を締結しています。本物件は、同社における柏地区最大級の物流拠点（「柏の葉ロジスティクスセンター」）として、多くの企業の製品在庫及び配送の拠点として利用されています。</p>

T-7 福岡箱崎ふ頭物流センター

資産の概要						
資産の種類	不動産信託受益権		建物 状況 評価 の 概 要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング	
取得年月日	平成 25 年 4 月 30 日			報告書年月日	平成 25 年 4 月 18 日	
取得価格	2,797 百万円			緊急修繕費	—	
鑑定評価額	3,040 百万円			短期修繕費	—	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			長期修繕費	91,653 千円	
信託期間満了日	平成 35 年 4 月 29 日			PML 値(注)	1%	
土地	所在地 (住居表示)	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭 四丁目 2 番 6 号		建物	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼 板ぶき 4 階建
	面積	12,895.52 m ²			建築時期	平成 18 年 12 月 22 日
	用途地域	準工業地域			延床面積	24,463.69 m ²
	容積率	200%			総賃貸可能面積	24,463.69 m ²
	建ぺい率	60%			用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	株式会社 ザイマックスキューブ		テナント数	1		
特記事項： 該当事項はありません。						

(注) 清水建設作成の平成 25 年 4 月 10 日付「地震リスク評価報告書」に基づき記載しています。

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期間	敷金・保証金
株式会社 ナカノ商会	普通倉庫業・ 運送取次業	24,463.69 m ²	100.0%	非開示 (注)	26 年 2 か月	非開示 (注)
契約更改・改定 契約の種類： 定期建物賃貸借契約 賃料改定： 改定することはできません。 契約更新： 契約の更新はありません。ただし、賃貸人と賃借人が新たに合意した場合に限り、賃貸人と賃借人は新たな合意に基づく条件で本契約の契約期間満了の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。 中途解約： 契約期間中に本契約を解約することはできません。ただし、賃貸人に対して 6 か月前までに書面による予告を行い、本契約期間満了日までの残期間に支払うべき賃料の総額に相当する金額の違約金を賃貸人に支払った場合には、本契約を解約することができます。なお、賃借人は、賃借人が代替賃借人を紹介し、賃貸人が本契約と同等の条件にて新たな賃貸借契約を締結した場合は、かかる違約金の支払いを免れるものとされています。						
主な荷物	家電・医薬品・雑貨等					

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

鑑定評価書の概要	
物件名	福岡箱崎ふ頭物流センター
鑑定機関	谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	3,040 百万円
価格時点	平成 25 年 7 月 31 日
収益還元法による収益価格	3,040 百万円
DCF 法による収益価格	3,040 百万円
割引率	5.3%
ターミナルキャップレート	5.8%
直接還元法による収益価格	3,040 百万円
還元利回り	5.6%
原価法による積算価格	2,850 百万円
土地割合	47.0%
建物割合	53.0%

本物件の特長
<p>■立地</p> <p>本物件の所在する福岡箱崎ふ頭エリアは、九州最大の消費地である福岡中心部への交通利便性に優れており、地域配送のニーズが高いエリアです。また、アジアのゲート港として位置付けられる博多港の背後にあり、国際貨物の取り扱い拠点としても利便性が高い上、JR 貨物の博多臨港線を利用した鉄道輸送や福岡空港を経由した航空貨物便の空路輸送による広域的な複合輸送が可能となっており、九州北部における有数の物流拠点として評価されています。</p> <p>本物件は、福岡都市高速道路の貝塚インターチェンジ及び箱崎インターチェンジの至近に位置し、高速道路の結節点である九州自動車道鳥栖インターチェンジまで約 30 分でアクセス可能であることから九州北部を網羅する広域配送も可能です。</p> <p>また、本物件は物流施設等が集積したエリアに立地しており、騒音問題等が発生する懸念がなく、24 時間操業が可能です。一方、周辺のエリアには住宅地が広がっており、最寄駅である西鉄貝塚線「貝塚」駅まで徒歩圏内にあるため労働力の確保も比較的容易であり、昨今の物流業務に適した立地条件を兼ね備えています。</p>
<p>■施設</p> <p>本物件は、有効柱間隔約 10m、有効天井高各階 6.0m 以上、基準階床荷重 1.5t/m² と標準的な施設仕様を備えた汎用性の高い物流施設です。</p> <p>また、多数の垂直荷役設備（2 基の昇降機と 5 基の垂直搬送機）の設置により貨物の効率的な入庫や庫内移動、保管が可能となっており、保管型・流通型いずれのニーズにも対応できるスペックを備えています。さらに、庇の長さは 10m と雨天時の作業にも支障が無い十分な広さを有しています。</p> <p>各階に事務所スペースを配置することで分割利用が可能な他、十分な台数（乗用車用 39 台、トラック用 20 台）の駐車場やトラック待機場が確保されており、テナント企業の使い易さに配慮した施設となっています。</p>
<p>■テナント</p> <p>海陸一貫輸送を基本に幅広く物流事業を展開する株式会社ナカノ商会との間で、同社が九州地域における主要拠点として自ら開発し利用してきた施設をセール・アンド・リースバックしたものです。また、これに伴い同社との間で既存の定期建物賃貸借契約の契約期限を本物件の取得より 20 年間に変更しました。</p>

② 第17期取得済資産

M-22 武蔵村山物流センター

資産の概要						
資産の種類	不動産信託受益権		建物 状況 評価 の 概 要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング	
取得年月日	平成25年8月1日			報告書年月日	平成25年7月5日	
取得価格	8,650百万円			緊急修繕費	—	
鑑定評価額	8,670百万円			短期修繕費	—	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			長期修繕費	181,878千円	
信託期間満了日	平成35年7月31日			PML値(注)	12%	
土地	所在地 (地番)	東京都武蔵村山市伊奈平 一丁目26番1他		建物	構造/階数	鉄骨造アルミニュー ム板ぶき4階建
	面積	32,745.39 m ²			建築時期	平成15年7月8日
	用途地域	工業地域			延床面積	40,884.25 m ²
	容積率	200%			総賃貸可能面積	40,884.25 m ²
	建ぺい率	60%			用途	倉庫
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメン ト株式会社		テナント数	1		
特記事項： 本物件又はその信託受益権を売却する際における優先交渉権が株式会社バンテックに付与されています。 (注) 清水建設作成の平成25年7月5日付「地震リスク評価報告書」に基づき記載しています。						

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期間	敷金・保証金
株式会社 バンテック	一般貨物 自動車運送業	40,884.25 m ²	100.0%	非開示 (注)	約19年 4か月	非開示 (注)
契約更改・改定 契約の種類： 定期建物賃貸借契約 賃料改定： <ol style="list-style-type: none"> 賃貸借契約期間中、賃料は減額されないものとします。ただし、賃貸人及び賃借人が協議した結果、賃貸人が承諾した場合には賃料を減額することができます。 上記の規定にかかわらず、賃料は毎年契約に定められた改定日に改定日の翌月分以後の賃料を増額改定するものとします。改定後の賃料は、改定前の賃料に下記③を加算した金額としますが、③が0の場合は改定しないものとします。 <ol style="list-style-type: none"> 改定日の属する年の前年分(暦年)の本物件に係る固定資産税、都市計画税、その他の公租公課(償却資産税を含みます。)、本物件の建物(以下「本件建物」といいます。))及び本件建物内外に存在する機械設備についての保険料の各1か月相当分の合計額 改定日の属する年の前々年分(暦年)の本物件に係る固定資産税、都市計画税、その他の公租公課(償却資産税を含みます。)、本件建物及び本件建物内外に存在する機械設備についての保険料の各1か月相当分の合計額 ①の金額から②の金額を控除した金額(負の数となる場合には0とします。) 賃貸人及び賃借人は、契約に定められた日及び3年毎の応当日において、前回の応当日と比較してその時点の市況その他の経済情勢の変動等に基づき賃料を改定するものとします。 契約更新： 契約の更新はありません。ただし、賃貸人と賃借人が合意した場合に限り、本契約の終了日又は契約期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。 中途解約： 契約期間中に本契約を解約することはできません。ただし、賃借人が本契約終了前に本契約を解約する場合は、所定の原状回復義務等を履行した上で所定の金額を違約金(以下「違約金①」といいます。))として支払わなければならないものとされています。なお、賃借人の紹介により本契約における賃貸借条件を下回らない条件で賃貸借契約を後継賃借人と締結した場合には、賃借人は、違約金①に代えて、所定の金額(ただし、上記の違約金①の金額よりも低額とされています。)を違約金として支払うとともに、賃貸人が合理的に算出した損害等を支払わなければならないものとされています。						
主な荷物	飲料					

(注) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

鑑定評価書の概要	
物件名	武蔵村山物流センター
鑑定機関	谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	8,670 百万円
価格時点	平成 25 年 6 月 30 日
収益還元法による収益価格	8,670 百万円
DCF 法による収益価格	8,650 百万円
割引率	1～10 年目：5.3%、11 年目：5.4%
ターミナルキャップレート	5.6%
直接還元法による収益価格	8,730 百万円
還元利回り	5.3%
原価法による積算価格	8,350 百万円
土地割合	58.1%
建物割合	41.9%

本物件の特長
<p>■立地</p> <p>本物件の所在する多摩エリアは国内最大の消費地である東京都心部に近接していることから一般消費財の保管・配送拠点に適している上、多くの工場が立地しているため生産者物流のニーズも期待できるエリアです。</p> <p>本物件は首都圏の主要環状道路である国道 16 号線を利用して首都圏広域へのアクセスが可能であり、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）の整備が進むことで交通利便性の更なる向上が期待されます。</p> <p>また、本物件は工場及び物流施設が集積する地域に立地していることから騒音等の住民問題が発生する可能性は低く、24 時間操業が可能です。一方、周辺に広がる住宅地と充実したバス路線網により労働力の確保も容易であり、昨今の物流業務に適した立地条件を兼ね備えています。</p>
<p>■施設</p> <p>本物件は、有効柱間隔約 11m、有効天井高 6.0m（3 階は 5.5m）、基準階床荷重約 1.5t/m²と標準的な施設仕様を備えた汎用性の高い物流施設です。</p> <p>L 字型の 2 面接車パース（高床式）と多数の垂直荷役設備（3 基の昇降機と 14 基の垂直搬送機）の設置により貨物の効率的な入出庫や庫内移動が可能となっており、複数テナントによる分割利用も可能な構造になっています。また、全長 192m を超えるメインの接車パースは奥行き 15m、高さ 6m の庇を備えており、大型ウイング車の荷役作業や雨天時の作業に支障が無い十分な広さを有しています。</p> <p>さらに、食事・休憩スペースや十分な駐車スペースを確保しており、テナント企業の労働環境に配慮した施設となっています。</p>
<p>■テナント</p> <p>大手 3PL 事業者である日立物流グループにおいてグローバルな成長を続ける株式会社バンテックと定期建物賃貸借契約（期間約 19 年 4 か月）を締結しています。</p> <p>本物件は、同社の首都圏エリアにおける主要な物流拠点の一つであり、大手飲料メーカーの商品在庫及び配送拠点として利用されています。</p>

③ 新規取得資産

M-23 柏物流センターⅡ（底地）

資産の概要		
資産の種類	不動産信託受益権(注 1)	
取得年月日	平成 25 年 9 月 20 日	
取得価格	2,500 百万円	
鑑定評価額	2,520 百万円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成 35 年 9 月 30 日	
土地	所在地（地番）	千葉県柏市藤ヶ谷字寂土台 1823 番 1 他
	面積	54,418.30 m ²
	用途地域	地域指定なし（市街化調整区域）
	容積率	200%
	建ぺい率	60%
所有形態	所有権	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックスキューブ	
総賃貸可能面積(注 2)	54,418.30 m ²	
テナント数	1	
建物状況評価 の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング
	報告書年月日	平成 25 年 8 月 21 日
特記事項：		
<p>1. 本書の日付現在、本物件は、本物件上の建物（以下「本件建物」といいます。）とともに、本物件の売主が所有していますが、本投資法人による取得に先立ち、売主は本件建物を信託設定し、当該信託の受託者である三井住友信託銀行株式会社に対して本物件に事業用定期借地権を設定します（当該事業用定期借地権設定契約の内容については、後記「テナント賃貸借の概要」をご参照下さい）。その後、売主は、本物件を信託設定し、本投資法人は、本物件に係る信託受益権を取得します。</p> <p>2. 本投資法人は、本物件取得の際に、三井住友信託銀行株式会社及び本件建物の受益者である三井住友ファイナンス&リースとの間で覚書を締結し、三井住友ファイナンス&リースより、本件建物の信託受益権について、本物件の賃貸借開始日より 5 年間は経過するまでの期間に本投資法人が所定の金額で買取りを申し出た場合、三井住友ファイナンス&リースと本投資法人との間で合意された条件に従い本件建物の信託受益権を買取ることができる優先買取権の付与を受ける方針です。</p>		

(注 1) 本物件は本書の日付現在信託設定がされておらず、本投資法人の取得に際して信託設定がなされません。

(注 2) 本物件に設定される事業用定期借地権に係る事業用定期借地権設定契約に記載された土地賃貸面積を記載しています。

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期間	敷金・保証金
三井住友 ファイナンス& リース (注1)	リース業	54,418.30 m ²	100.0%	非開示 (注2)	30年	非開示 (注2)
<p>契約更改・改定</p> <p>契約の種類： 事業用定期借地権設定契約</p> <p>賃料改定： 平成35年4月30日までは改定することはできません。平成35年4月30日以降は、原則として固定としますが、本件建物の賃料増減、近傍類似の土地の賃料相場、物価の変動、その他経済事情等の大幅な変動が生じた場合には、賃貸人及び賃借人は賃料改定について協議を行うことができます。</p> <p>契約更新： 契約の更新はありません。ただし、契約期間満了1年前までに、賃借人より賃貸人に対して再契約の申し出があり、賃貸人及び賃借人が再契約の諸条件に合意した場合には、新たな賃貸借契約を締結することができます。</p> <p>中途解約： 賃貸借開始日より20年間（以下「中途解約不能期間」といいます。）は本契約を解約することはできません。賃借人は、中途解約不能期間経過後は、3か月前の事前通知により本契約を無条件で解約することができます。賃貸人は、本契約に別途定めがある場合を除き契約期間中に本契約を解約することはできません。</p> <p>本件建物の滅失等による解約： 契約期間中に賃借人の責めに帰すことのできない事由で本件建物が滅失した場合、又は本件建物が毀損して賃借人が契約期間中にその復元、修理を行うことが社会通念上不能若しくは著しく困難と賃貸人が判断した場合、賃借人は、6か月以上の予告期間をおいた上、本契約を解約することができます。</p> <p>賃料の停止： 契約期間中に本件建物に係るテナント（本書の日付現在のテナントは、株式会社ナカノ商会です。）との賃貸借契約が、契約の解除、解約、満了等を理由として終了した場合で、賃借人がテナントに代わる代替賃借人との間で新たな本件建物に関する賃貸借契約を締結し、本件建物の賃貸借が開始されるまでの期間に限り、賃借人は賃貸人に対する賃料支払義務を負担しないものとされています。</p>						
主な荷物	日用品雑貨					

(注1) 本件建物を信託財産とする信託受益権の受託者は三井住友信託銀行株式会社であり、賃貸借契約上の賃借人は三井住友信託銀行株式会社ですが、当該建物に係る信託契約上の受益者である三井住友ファイナンス&リースをテナントとして記載しています。

(注2) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

鑑定評価書の概要	
物件名	柏物流センターⅡ（底地）
鑑定機関	大和不動産鑑定
鑑定評価額	2,520 百万円
価格時点	平成 25 年 7 月 31 日
収益還元法による収益価格	2,520 百万円
DCF 法による収益価格	2,510 百万円
割引率	5.8%
復帰時点割引率	5.8%
有期還元法による収益価格	2,530 百万円
割引率	5.8%
割合法による価格	1,870 百万円
土地価格	2,340 百万円
底地割合	80%

本物件の特長
<p>■立地</p> <p>本物件の所在する柏エリアは、国内最大の消費地である東京都心部に近接する千葉県内陸部に位置することから一般消費財の首都圏向け保管・配送拠点としてのニーズが高く、近年は大規模物流施設が多数竣工しています。本物件は、首都圏の主要環状線である国道 16 号線を利用して埼玉方面及び千葉中心部への配送が可能であることに加えて、国道 6 号線及び常磐自動車道を利用して東京都心部方面への広域配送も可能です。</p> <p>■施設（ご参考）</p> <p>本件建物は、工場として建設された施設を営業用倉庫としての基準を満たした物流施設にコンバージョン（用途変更）することでバリューアップしたものであり、1フロア当たりの賃貸面積が約 7,000 坪（3階は約 1,000 坪）と流通加工業務に適した広いスペースを有する希少性のある物流施設です。また、2面のトラックバースと多数の垂直荷役設備（4基の昇降機と 8基の垂直搬送機）の設置により貨物の効率的な入出庫や庫内移動、保管が可能となっており、幅広いテナントニーズに対応した仕様となっています。</p> <p>■テナント</p> <p>本件は三井住友ファイナンス&リースとの共同投資案件です。当該共同投資の詳細については、前記「特記事項」をご参照下さい。なお、本件建物は、大手通販事業者の配送拠点として利用されています。</p>

M-24 新子安物流センター

資産の概要(注1)					
資産の種類		不動産信託受益権 (準共有持分 51%)	建物 状況 評価 の 概 要	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング
取得年月日		平成 25 年 10 月 1 日		報告書年月日	平成 25 年 8 月 14 日
取得価格		9,696 百万円		緊急修繕費	—
鑑定評価額		10,300 百万円		短期修繕費	—
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	121,543 千円
信託期間満了日		平成 35 年 3 月 27 日		PML 値(注2)	11%
土地	所在地 (地番)	神奈川県横浜市神奈川区 守屋町三丁目 12 番他	建物	構造/階数	鉄骨造陸屋根・合金メ ッキ鋼板ぶき 4 階建
	面積	39,104.77 ㎡		建築時期	平成 24 年 5 月 11 日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	60,207.27 ㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	58,185.25 ㎡
	建ぺい率	60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社		SG リアルティ株式会社	テナント数	3	
特記事項：					
<p>1. 本物件の売主である合同会社エムエスエス・スリーは、本物件を SG リアルティ株式会社との間で準共有し、同社及び信託受託者である三井住友信託銀行株式会社との間で受益権準共有者間協定書を締結しています。同協定書の主な内容は、以下のとおりです。本投資法人は、本物件の取得にあたり、かかる受益権準共有者間協定書を売主より承継する方針です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件の賃貸借契約の締結、変更、建物の建替え等の重要事項については、SG リアルティ株式会社が原案を作成するものとされていますが、決定にあたっては、売主と準共有者である SG リアルティ株式会社の当該原案への合意が必要とされています。また、予算承認済み工事の発注等の軽微な事項については、売主が単独で行うことができるものとされています。なお、その他の事項（本物件を含む信託財産の管理・運用・処分に係る事項）については、準共有者間の協議により決定されるものとされています。 ・準共有者は、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡その他の処分をすることができません。 ・準共有者は、準共有持分を処分する場合には、第三者に優先して事前に他の準共有者との間で譲渡交渉を行うものとし、譲渡価格について協議することとなっています。また、当該準共有者が、かかる優先交渉の後、第三者との間で準共有持分の譲渡について合意した場合には、他の準共有者に対して、譲渡予定価格その他の条件を通知するものとし、当該他の準共有者がその譲渡予定価格以上での金額での購入を申し出た場合には、当該他の準共有者は、当該金額で当該準共有持分を譲り受けることができるものとされています。準共有者が上記の定めに違反して自己の有する準共有持分を譲渡した場合、当該準共有者は、譲渡価格の 20%に相当する額の金銭を違約金として他の準共有者に支払わなければならないとされています。 <p>2. 本土地区は、調査の結果、土地の一部に基準値を超える土壤汚染の存在が確認されており、また、横浜市から形質変更時要届出区域に指定されていますが、汚染土壤に対して土壤汚染対策法に準拠した封じ込め措置が実施されており、封じ込め措置の効果が維持されている限り健康被害が生じるリスクは低いことを東京海上日動リスクコンサルティングに確認しています。なお、本投資法人は、取得にあたり、当該土壤汚染に関するモニタリング及び改良費用見込額を考慮の上、取得価格を決定しています。</p> <p>3. 本物件には、水質汚濁防止法に規定される特定施設である浄化槽が設置されています。</p>					

(注1) 本投資法人は、不動産信託受益権の準共有持分 51%を取得しますが、取得価格及び鑑定評価額以外は本物件全体（100%）について記載しています。

(注2) 清水建設作成の平成 25 年 8 月 20 日付「建物地震リスク評価報告書」に基づき記載しています。

テナント賃貸借の概要(注1)						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期間	敷金・ 保証金
佐川急便 株式会社	一般貨物 自動車運送業	12,429.21 m ²	21.4%	非開示 (注3)	30年	非開示 (注3)
リコーロジス ティクス 株式会社 (注2)	一般貨物 自動車運送業・ 普通倉庫業	(ア) 32,052.36 m ²	55.1%		10年	
		(イ) 7,229.61 m ²	12.4%		10年	
		(ウ) 2,594.08 m ²	4.5%		4か月	
SGリアルティ 株式会社	貸事務所業	3,428.17 m ²	5.9%		1年 6か月	
合計		57,733.43 m ²	99.2%	非開示 (注3)	—	非開示 (注3)
<p>契約更改・改定</p> <p>佐川急便株式会社</p> <p>契約の種類： 定期建物賃貸借契約</p> <p>賃料改定： 賃料及び共益費が、公租公課の増減及び経済情勢等の変化により、あるいは近隣の同種の建物と比較して不相応となった場合は、協議の上、これを改定することができます。</p> <p>契約更新： 契約の更新はありません。</p> <p>中途解約： 賃貸借開始日から10年間は本契約を解約することはできません。ただし、賃借人が、自己の都合により、賃貸借開始日から10年間のうちに本契約を解約したい場合、賃借人は、賃貸借開始日の10年後の応当日までの残存期間の賃料相当額を中途解約違約金として支払うことにより、本契約を解約することができます。賃貸借開始日から10年経過後は、解約を希望する日の6か月前までに賃借人に対して通知することにより本契約を解除することができます。</p> <p>リコーロジスティクス株式会社</p> <p>契約の種類： 定期建物賃貸借契約</p> <p>賃料改定： 改定することはできません。</p> <p>契約更新： (ア) 契約の更新はありません。賃借人は、賃貸借契約期間の満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約（以下「再契約」といいます。）の締結を希望する場合には、契約期間の満了日の1年前から6か月前までに賃借人に対して申し出なければならないものとされており、この場合、所定の期間他の第三者に優先して協議することができ、その後合意の上で、再契約することができます。</p> <p>(イ) (ウ) 契約の更新はありません。</p> <p>中途解約： 契約期間中に本契約の全部又は一部を解約することはできません。</p> <p>SGリアルティ株式会社</p> <p>契約の種類： 定期建物賃貸借契約</p> <p>賃料改定： 改定することはできません。</p> <p>契約更新： 契約の更新はありません。</p> <p>中途解約： 契約期間中に本契約を解約することはできません。</p>						
主な荷物	宅配便運送物、日用品雑貨、精密機器					

(注1) 本投資法人は、不動産信託受益権の準共有持分51%を取得しますが、本物件全体（100%）について記載しています。

(注2) 上記のほか、リコーロジスティクス株式会社は、本物件のうち、佐川急便株式会社及びリコーロジスティクス株式会社（上記(ア)及び(イ)に相当する部分）が賃借している部分以外の全体について、契約開始日を平成27年1月1日とする賃貸借契約（賃貸面積6,474.07 m²、契約期間8年8か月）を締結しています（当該部分の一部は、本書の日付現在、SGリアルティ株式会社及びリコーロジスティクス株式会社（上記(ウ)に相当する部分）が賃借しています。）。

(注3) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

鑑定評価書の概要	
物件名	新子安物流センター
鑑定機関	日本不動産研究所
鑑定評価額	10,300 百万円
価格時点	平成 25 年 7 月 31 日
収益還元法による収益価格(注)	10,300 百万円
DCF 法による収益価格(注)	10,100 百万円
割引率	4.5%
ターミナルキャップレート	5.1%
直接還元法による収益価格(注)	10,400 百万円
還元利回り	5.0%
原価法による積算価格(注)	9,330 百万円
土地割合	55.7%
建物割合	44.3%

(注) 本物件全体について算出した価格に対し、準共有持分割合（51%）を乗じて算出した価格を記載しています。

本物件の特長
<p>■立地</p> <p>本物件の所在する横浜湾岸エリアは、横浜市や川崎市等の一大消費地に近接し、東京港（大井埠頭）や羽田空港等の物流ゲートウェイへのアクセスも良好であることから、輸出品を含む一般消費財の首都圏向け保管・配送拠点としてのニーズが高く、近年は大規模物流施設が多数竣工しています。本物件は、首都高速神奈川 1 号横羽線子安インターチェンジの至近にあるため交通利便性が非常に優れており、首都圏広域を網羅する広域配送が可能です。また、本物件は大規模物流施設が集積したエリアに立地していることから騒音問題等が発生する懸念がなく、24 時間操業が可能です。一方、周辺には住宅地が広がっており、最寄駅の JR 京浜東北線「新子安」駅及び京浜急行「京急新子安」駅まで徒歩約 5 分と近いことから労働力の確保も含めて物流拠点として非常に高いポテンシャルを有する立地です。</p> <p>■施設</p> <p>有効柱間隔約 10m、有効天井高 5.5m 以上、基準階床荷重 1.5t/m²と標準的な施設仕様を備えた汎用性の高い大規模マルチテナント型物流施設です。複数テナントの利用を想定して、4 階を除く各階に直接アクセス可能なランプウェイ及び 3～4 階には垂直荷役設備（4 基の昇降機）を併設し、貨物の効率的な入出庫や庫内移動、保管が可能となっており、幅広い業種のテナントニーズに対応できる高機能なスペックを備えています。また、十分な台数（270 台）の屋上駐車場や売店、広々とした休憩室等を完備しており、テナント企業の就労環境に配慮した施設となっています。さらに、制震構造の採用や CASBEE 横浜 A ランク評価等、事業継続性や環境意識の高まりにも配慮した施設となっています。</p> <p>■テナント</p> <p>1 階については、貨物運送業界の大手企業である佐川急便株式会社と 30 年間の定期建物賃貸借契約を締結しており、同社の地域配送拠点として利用されています。2 階から 4 階(注)については、グローバルな物流サービスを展開するリコーロジスティクス株式会社と定期建物賃貸借契約を締結しています。</p> <p>(注) 上記のうち、2 階の一部については、契約開始日が平成 27 年 1 月 1 日とされており（契約期間 8 年 8 か月）、本書の日付現在、SG リアルティ株式会社が賃借しています。</p>

T-8 多治見物流センター

資産の概要(注)							
資産の種類	不動産信託受益権 (準共有持分 75%)		建物 状況 評価 の 概 要	調査業者	清水建設		
取得年月日	平成 25 年 10 月 8 日			報告書年月日	平成 25 年 7 月 16 日		
取得価格	6,975 百万円			緊急修繕費	—		
鑑定評価額	8,030 百万円			短期修繕費	—		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			長期修繕費	78,042 千円		
信託期間満了日	平成 38 年 9 月 30 日			PML 値	11%		
土地	所在地 (地番)	岐阜県多治見市旭ヶ丘十丁目 6 番 136 他		建物	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼 板ぶき 5 階建他	
	面積	56,341.43 ㎡			建築時期	平成 24 年 9 月 13 日	
	用途地域	準工業地域			延床面積	75,605.23 ㎡	
	容積率	200%			総賃貸可能面積	75,605.23 ㎡	
	建ぺい率	60%			用途	倉庫・守衛所	
	所有形態	所有権			所有形態	所有権	
プロパティ・ マネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ 株式会社		テナント数	1			
<p>特記事項：</p> <p>本投資法人は、本物件取得後、本物件を合同会社多治見ロジスティクスとの間で準共有することになります。本投資法人は、本物件の取得の際に、合同会社多治見ロジスティクス、本資産運用会社及び三井住友信託銀行株式会社との間で受益者間協定書を締結し、本物件にかかる受益者としての意思決定方法や本物件に関する譲渡制限及び優先交渉権並びに売渡請求権等の準共有者相互の権利及び義務等について合意する方針です。</p>							

(注) 本投資法人は、不動産信託受益権の準共有持分 75%を取得しますが、取得価格及び鑑定評価額以外
は本物件全体 (100%) について記載しています。

テナント賃貸借の概要(注 1)						
テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期間	敷金・ 保証金
日本通運 株式会社	一般貨物 自動車運送業	75,605.23 ㎡	100.0%	非開示 (注 2)	10 年	非開示 (注 2)
<p>契約更改・改定</p> <p>契約の種類： 定期建物賃貸借契約</p> <p>賃料改定： 改定することはできません。</p> <p>契約更新： 契約の更新はありません。ただし、契約期間満了日の12か月前までに賃借人より賃貸人に対し申し出があった場合、賃貸人及び賃借人は、協議の上合意するところにより、契約期間満了の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。</p> <p>中途解約： 契約期間中に本契約を解約することはできません。ただし、契約期間の満了日までの期間の賃料相当額を違約金として賃貸人に対して支払うことを条件として、本契約を解約することができます。なお、賃借人が代替賃借人を紹介し、賃貸人が代替賃借人と本契約と同等かつ賃貸人が合理的に容認できる条件で新たな賃貸借契約を締結した場合は、新たな賃貸借契約の賃料額に相当する範囲内で、賃借人はかかる違約金の支払いを免れるものとされています。</p>						
主な荷物	日用品雑貨					

(注 1) 本投資法人は、不動産信託受益権の準共有持分 75%を取得しますが、本物件全体 (100%) について記載しています。

(注 2) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

鑑定評価書の概要	
物件名	多治見物流センター
鑑定機関	日本不動産研究所
鑑定評価額	8,030 百万円
価格時点	平成 25 年 7 月 31 日
収益還元法による収益価格(注)	8,030 百万円
DCF 法による収益価格(注)	7,880 百万円
割引率	5.4%
ターミナルキャップレート	6.1%
直接還元法による収益価格(注)	8,100 百万円
還元利回り	5.7%
原価法による積算価格(注)	7,460 百万円
土地割合	27.1%
建物割合	72.9%

(注) 本物件全体について算出した価格に対し、準共有持分割合（75%）を乗じて算出した価格を記載しています。

本物件の特長
<p>■立地</p> <p>本物件は、中央自動車道多治見インターチェンジまで約 4km と高速道路への良好なアクセスを有しており、小牧ジャンクションを経由して東名高速道路や名神高速道路、名古屋高速道路の利用が可能であることから、大消費地である名古屋市を始めとした中部圏広域への当日配送が可能です。また、本物件は岐阜県土地開発公社が生産・物流施設向けに分譲した事業用地（旭ヶ丘テクノパーク）内に位置しており、近隣に緑地が広がっていることから騒音問題等が発生する懸念がなく、24 時間操業が可能です。一方、周辺の住宅地からの労働力確保も比較的容易であり、昨今の物流業務に適した立地条件を備えています。</p> <p>■施設</p> <p>本物件は、1 フロア当たりの延床面積が約 4,800 坪、建物合計で約 24,000 坪の大規模物流施設です。両面トラックバースと多数の垂直荷役設備（4 基の昇降機と 4 基の垂直搬送機）により効率的な流通加工業務が可能な仕様となっており、通信販売で取扱う多様な商品の当日配送に対応できるスペックを備えています。また、十分な台数の駐車場・駐輪場やゆとりのある休憩スペースを確保しており、テナント企業の就労環境に配慮した施設となっています。</p> <p>■テナント</p> <p>グローバルロジスティクスの国内大手企業である日本通運株式会社と定期建物賃貸借契約（期間 10 年）を締結しています。本物件は、全国に拠点を拡大している大手通販事業者の専用センターであり、中部圏における基幹配送拠点として利用されています。</p>

(3) 新規取得資産取得後のポートフォリオ全体の概要

本投資法人が、本書の日付現在保有している資産及び新規取得資産に係る事項は、以下のとおりです。なお、本「(3) 新規取得資産取得後のポートフォリオ全体の概要」の項における各記載は原則として本書の日付現在を基準としています。また、本項における各記載の説明は、以下のとおりです。

- ・「土地面積」、「延床面積」及び「建築時期」は、登記簿に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- ・「取得価格」は、売買契約書に記載された各不動産等の売買代金又は購入意向表明書に記載された不動産信託受益権の売買代金を記載しています。
- ・「投資比率」は、取得価格のポートフォリオ合計に占める割合を記載しています。
- ・「鑑定評価額」は、谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定及び日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書に基づいています。当該鑑定評価額は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。
- ・「総賃貸可能面積」は、登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を記載しています。また、賃貸借契約に添付される建物図面等により、より正確と思われる賃貸可能面積を確認することができるものについては、かかる建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。ただし、中部春日物流センター（底地）及び柏物流センターⅡ（底地）については、賃貸借契約に表示された土地賃貸面積を記載しています。
- ・「賃貸面積」は、各不動産等に関する賃貸借契約に表示された建物（底地については土地）に係る賃貸面積のうち、総賃貸可能面積に含まれるものの合計を記載しています。なお、各賃貸借契約においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸借契約に表示された建物（底地については土地）に係る賃貸面積に含まれる場合があります。
- ・「テナント数」は、各不動産等に関する賃貸借契約に基づく物件毎のテナント数を記載しています。
- ・「稼働率」は、総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。
- ・「年間賃料」は、各不動産等に関する賃貸借契約に表示された年間賃料又は月間賃料の合計額を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不動産等については、その合計額）を記載しています。
- ・「敷金・保証金」は、本投資法人の本書の日付現在における各不動産等に関する賃貸借契約に規定する敷金、保証金及び建物協力金の残高の合計額を記載しています。
- ・「緊急修繕費」は、機能上の不具合又は法規上の改善が必要な項目等に係る修繕費を記載しています。

- 「短期修繕費」は、調査年月日から起算して1年以内に必要とする修繕費を記載しています。
- 「長期修繕費」は、調査年月日から起算して10年以内に必要とする修繕費を記載しています。
- 「地震リスク分析における予想最大損失率（PML）」及び「ポートフォリオPML」は、清水建設作成の平成25年8月23日付「地震リスク評価報告書」に基づき記載しています。

① 新規取得資産取得後のポートフォリオ一覧

物件番号	不動産等の名称	所在地	土地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定評価額 (百万円)
M-1	船橋物流センター	千葉県船橋市浜町	16,718	31,576.60	平成5年10月27日	8,675	4.5	8,850
M-2	浦安物流センター	千葉県浦安市港	19,136	9,548.34	昭和61年10月8日 平成6年3月31日	2,902	1.5	5,200
M-3	平塚物流センター	神奈川県平塚市長瀬	12,795.97	11,270.37	平成2年9月21日	1,466	0.8	1,680
M-4	新木場物流センター	東京都江東区新木場	5,798.90	10,616.80	平成5年3月15日	2,454	1.3	3,120
M-5	浦安千鳥物流センター	千葉県浦安市千鳥	16,421	31,790.42	平成18年1月10日	6,000	3.1	9,180
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市西浦	18,192.07	35,788.11	平成18年1月24日	5,700	3.0	6,950
M-7	船橋西浦物流センターⅡ	千葉県船橋市西浦	39,686	73,880.92	昭和60年12月26日他	9,330	4.9	12,300
M-8	川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区桜本	21,622.41	41,630.54	平成元年7月14日	10,905	5.7	12,300
M-9	習志野物流センター	千葉県習志野市茜浜	14,027.60	2,475.41	平成17年10月5日	1,690	0.9	2,120
M-10	横須賀物流センター	神奈川県横須賀市夏島町	11,790.09	21,424.03	平成2年7月31日	3,305	1.7	3,130
M-11	八千代物流センター	千葉県八千代市上高野	29,103.38	—	—	1,662 (注2)	0.9	2,270
M-12	横浜福浦物流センター	神奈川県横浜市金沢区福浦	20,080.79	36,170.20	平成19年2月25日	9,800	5.1	10,200
M-13	八千代物流センターⅡ	千葉県八千代市上高野	17,012.01	32,401.70	平成19年8月24日	5,300	2.8	6,450
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	千葉県浦安市千鳥	2,645.34	6,192.80	平成13年1月16日	1,640	0.9	1,650
M-15	市川物流センター	千葉県市川市田尻	9,801.27	18,686.12	平成20年2月25日	4,550	2.4	4,850
M-16	東雲物流センター (注1)	東京都江東区東雲	14,233.16	16,180.68	平成18年2月8日	11,800	6.1	12,600
M-17	習志野物流センターⅡ (注1)	千葉県習志野市茜浜	22,518	44,828.62	平成20年1月20日	7,875	4.1	8,640
M-18	市川物流センターⅡ (注1)	千葉県市川市高浜町	34,854.52	69,158.13	平成21年10月9日	17,415	9.1	19,400
M-19	草加物流センター (注1)	埼玉県草加市青柳	14,380.8	22,520.14	平成20年4月18日	6,360	3.3	6,870

物件 番号	不動産等の 名称	所在地	土地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	建築時期	取得 価格 (百万円)	投資 比率 (%)	鑑定評価額 (百万円)
M-20	辰巳物流 センター	東京都 江東区 辰巳	9,939.01	29,394.56	平成 24 年 2 月 20 日	9,000	4.7	9,780
M-21	柏物流 センター	千葉県 柏市 大青田	10,942 (注 3)	20,550.74	平成 18 年 10 月 31 日	3,725	1.9	4,140
M-22	武蔵村山物流 センター	東京都 武蔵村山市 伊奈平	32,745.39	40,884.25	平成 15 年 7 月 8 日	8,650	4.5	8,670
M-23	柏物流 センターⅡ (底地)	千葉県 柏市藤ヶ谷	54,418.30	—	—	2,500	1.3	2,520
M-24	新子安物流 センター (注 1)	神奈川県 横浜市 神奈川区守屋町	19,943.43	30,705.70	平成 24 年 5 月 11 日	9,696	5.0	10,300
首都圏 小計			468,805.44	637,675.18	—	152,400	79.2	173,170
T-1	大東物流 センター	大阪府 大東市 緑が丘	71,837.28	92,784.58	平成元年 7 月 31 日他 (注 4)	9,762 (注 5)	5.1	16,500
T-2	大阪福崎物流 センター	大阪府 大阪市 港区福崎	16,576.21	23,775.04	平成 16 年 10 月 28 日	4,096	2.1	5,460
T-3	中部春日物流 センター (底地)	愛知県 清須市 春日郷ヶ島	10,457.02	—	—	685	0.4	817
T-4	門真物流 センター	大阪府 門真市 殿島町	3,975.60	7,293.92	平成 5 年 3 月 26 日	989	0.5	1,240
T-5	小牧物流 センター	愛知県 小牧市 大字下末	11,057.18	9,486.45	平成 6 年 8 月 5 日	2,100	1.1	1,920
T-6	小牧物流 センターⅡ	愛知県 小牧市 大字西之島	9,740.44	10,708.41	平成 4 年 3 月 27 日他	1,800	0.9	1,590
T-7	福岡箱崎ふ頭 物流センター	福岡県 福岡市 東区箱崎ふ頭	12,895.52	24,463.69	平成 18 年 12 月 22 日	2,797	1.5	3,040
T-8	多治見物流 センター (注 1)	岐阜県 多治見市 旭ヶ丘	42,256.07	56,703.92	平成 24 年 9 月 13 日	6,975	3.6	8,030
近畿・中部・九州地域 小計			178,795.32	225,216.01	—	29,204	15.2	38,597
O-1	前橋物流 センター	群馬県 前橋市 上増田町	16,241.43	3,487.62	平成 17 年 2 月 4 日	1,230	0.6	1,390
O-2	羽生物流 センター	埼玉県 羽生市 川崎	20,988.43	3,579.67	平成 17 年 10 月 20 日	1,705	0.9	1,920
O-3	埼玉騎西物流 センター	埼玉県 加須市 西ノ谷	26,530.67	24,574.42	平成 19 年 3 月 31 日	4,010	2.1	4,340
O-4	加須物流 センター	埼玉県 加須市 南篠崎	13,039.17	25,130.62	平成 20 年 3 月 4 日	3,790	2.0	4,170
その他 小計			76,799.70	56,772.33	—	10,735	5.6	11,820
ポートフォリオ 合計			724,400.46	919,663.52	—	192,339	100.0	223,587

- (注1) 各準共有持分相当の数値を記載しています。
- 東雲物流センター：47%
 - 習志野物流センターⅡ：90%
 - 市川物流センターⅡ：90%
 - 草加物流センター：50%
 - 新子安物流センター：51%
 - 多治見物流センター：75%
- (注2) 当初の売買契約書に記載された売買代金2,266百万円から、平成25年7月に取壊しを行った建物に相当する金額603百万円を減算した金額を記載しています。
- (注3) 保留地台帳に基づいて記載しています。
- (注4) 平成元年7月に変更・増築、平成21年5月に変更・一部取壊しを行っています。各建物の建築時期は、以下のとおりです。
- 倉庫Ⅰ：平成元年7月31日
 - 倉庫Ⅱ：平成7年4月28日
 - 倉庫Ⅲ：平成22年7月22日
 - 事務所Ⅰ：平成元年7月31日
 - 事務所Ⅱ：昭和43年9月30日
- (注5) 当初の売買契約書に記載された売買代金7,617百万円から、平成21年7月に取壊しを行った建物に相当する金額291百万円を減算し、倉庫Ⅲに係る工事請負契約書に記載された金額2,437百万円を加算した金額を記載しています。

② 賃貸状況の概要

物件番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	テナント数 (件)	稼働率 (%)	年間賃料 (千円) (注1)	敷金・保証金 (千円) (注1)
M-1	船橋物流センター(注2)	29,556.79	29,003.44	3	98.1	821,674	519,664
M-2	浦安物流センター	9,543.72	9,543.72	1	100.0	242,400	121,200
M-3	平塚物流センター	11,225.72	11,225.72	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-4	新木場物流センター	10,616.80	10,616.80	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-5	浦安千鳥物流センター	31,790.42	31,790.42	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-6	船橋西浦物流センター	35,134.44	35,134.44	2	100.0	414,380	217,971
M-7	船橋西浦物流センターⅡ	73,859.32	73,859.32	1	100.0	780,320	130,053
M-8	川崎物流センター	41,630.54	41,630.54	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-9	習志野物流センター	2,442.87	2,442.87	1	100.0	121,200	60,600
M-10	横須賀物流センター	21,364.11	—	—	0.0	—	—
M-11	八千代物流センター(注4)	—	—	—	0.0	—	非開示(注3)
M-12	横浜福浦物流センター	35,882.64	35,882.64	3	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-13	八千代物流センターⅡ	32,389.70	32,389.70	1	100.0	387,996	129,332
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	6,192.80	—	—	0.0	—	—
M-15	市川物流センター	18,686.12	18,686.12	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-16	東雲物流センター(注5)	16,175.31	16,175.31	1	100.0	705,000	1,292,500
M-17	習志野物流センターⅡ (注2)(注5)	43,208.86	43,208.86	3	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-18	市川物流センターⅡ(注5)	66,497.99	66,497.99	2	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-19	草加物流センター(注5)	21,320.42	21,320.42	3	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-20	辰巳物流センター	29,394.56	29,394.56	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-21	柏物流センター	20,546.46	20,546.46	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-22	武蔵村山物流センター	40,884.25	40,884.25	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-23	柏物流センターⅡ(底地)	54,418.30	54,418.30	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
M-24	新子安物流センター(注5)	29,674.47	29,444.04	3	99.2	非開示(注3)	非開示(注3)
首都圏 小計		682,436.61	654,095.92	33	95.8	10,054,765	5,053,814
T-1	大東物流センター (注6)	92,730.14	92,730.14	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
T-2	大阪福岡物流センター	23,726.80	23,726.80	1	100.0	326,642	210,000
T-3	中部春日物流センター(底地)	10,457.02	10,457.02	1	100.0	33,276	—
T-4	門真物流センター	7,293.92	7,293.92	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
T-5	小牧物流センター	9,486.45	9,486.45	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
T-6	小牧物流センターⅡ	10,708.41	10,708.41	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	24,463.69	24,463.69	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
T-8	多治見物流センター(注5)	56,703.92	56,703.92	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
近畿・中部・九州地域 小計		235,570.35	235,570.35	8	100.0	2,459,784	1,106,931
O-1	前橋物流センター	3,455.53	3,455.53	1	100.0	87,600	43,800
O-2	羽生物流センター	3,518.58	3,518.58	1	100.0	118,800	59,400
O-3	埼玉騎西物流センター	24,574.40	24,574.40	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
O-4	加須物流センター	25,130.62	25,130.62	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
その他 小計		56,679.13	56,679.13	4	100.0	726,293	265,117
ポートフォリオ合計		974,686.09	946,345.40	45	97.1	13,240,842	6,425,863

- (注1) 千円未満を切り捨てて記載しています。
 (注2) 以下のとおり、テナントの異動等を予定しています。

・船橋物流センター

ヤマト運輸株式会社と新たな賃貸借契約（10年）を締結しており、平成25年11月以降の賃貸状況は、以下のとおりです。なお、既存テナント（3社）との賃貸借契約は、平成25年10月31日までに全て終了します。

総賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	テナント数 (件)	稼働率 (%)	年間賃料	敷金・保証金
29,556.79	29,556.79	1	100.0	非開示	非開示

・習志野物流センターⅡ

ヤマトロジスティクス株式会社より解約通知を受領しており、平成26年3月31日付で退去する予定です。
 平成26年4月以降の賃貸状況は、以下のとおりです。

総賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	テナント数 (件)	稼働率 (%)	年間賃料	敷金・保証金
43,208.86	29,610.70	2	68.5	非開示	非開示

- (注3) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。
 (注4) 再開発後に開始する賃貸借予約契約を締結し、敷金相当額を受領しています。
 (注5) 各準共有持分相当の数値を記載しています。

東雲物流センター：47%
 習志野物流センターⅡ：90%
 市川物流センターⅡ：90%
 草加物流センター：50%
 新子安物流センター：51%
 多治見物流センター：75%

- (注6) 平成元年7月に変更・増築、平成21年5月に変更・一部取壊しを行っています。各建物の総賃貸可能面積及び賃貸面積は、以下のとおりです。

倉庫Ⅰ：54,138.36 ㎡
 倉庫Ⅱ：6,245.00 ㎡
 倉庫Ⅲ：26,896.78 ㎡
 事務所Ⅰ：1,956.36 ㎡
 事務所Ⅱ：3,493.64 ㎡

③ 鑑定評価等の概要

物件 番号	不動産等の名称	鑑定機関	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	試算価格情報					
					積算価格 (百万円)	収益価格 (百万円)				
						直接還元法		DCF 法		
						価格	利回り (%)	価格	割引率 (%)	ターミナル キャップ レート (%)
M-1	船橋物流 センター	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	8,850	4,460	— (注 1)	— (注 1)	8,850	5.2	5.4
M-2	浦安物流 センター	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	5,200	4,040	— (注 1)	— (注 1)	5,200	5.0	5.2 (注 2)
M-3	平塚物流 センター	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	1,680	1,380	1,720	5.8	1,700	5.5	6.0
M-4	新木場物流 センター	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	3,120	2,420	3,130	5.2	3,110	1~2 年目: 4.9 3~10 年目: 5.1	5.4
M-5	浦安千鳥物流 センター	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	9,180	6,690	9,330	4.8	9,110	1~2 年目: 4.7 3~10 年目: 4.9	5.0
M-6	船橋西浦物流 センター	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	6,950	3,660	6,960	5.1	6,950	1~3 年目: 4.9 4~10 年目: 5.1	5.3
M-7	船橋西浦物流 センターⅡ	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	12,300	6,160	12,200	5.4	12,300	1~2 年目: 5.0 3~10 年目: 5.2	5.6
M-8	川崎物流 センター	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	12,300	8,520	12,800	5.0	12,800	1~2 年目: 4.8 3~10 年目: 5.0	5.2
M-9	習志野物流 センター	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	2,120	1,120	2,160	5.1	2,100	5.3	5.3
M-10	横須賀物流 センター	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	3,130	1,540	3,120	6.0	3,130	5.6	6.2
M-11	八千代物流 センター	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	2,270	2,150 (注 3)	2,380 (注 3)	4.6 (注 3)	2,270	5.0	5.4
M-12	横浜福浦物流 センター	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	10,200	6,500	10,200	5.3	10,200	5.4	5.5
M-13	八千代物流 センターⅡ	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	6,450	3,500	6,390	5.4	6,470	1~4 年目: 5.0 5~10 年目: 5.2	5.6
M-14	浦安千鳥物流 センターⅡ	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	1,650	1,330	1,690	4.9	1,630	5.0	5.1
M-15	市川物流 センター	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	4,850	3,130	4,910	4.9	4,820	1~5 年目: 5.0 6~10 年目: 5.1	5.1
M-16	東雲物流 センター(注 4)	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	12,600	9,100	12,700	5.0	12,600	5.1	5.2
M-17	習志野物流 センターⅡ(注 4)	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	8,640	4,870	8,540	5.1	8,680	5.2	5.3
M-18	市川物流 センターⅡ(注 4)	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	19,400	15,000	19,400	4.9	19,400	1~7 年目: 4.8 8~10 年目: 4.9	5.1
M-19	草加物流 センター(注 4)	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	6,870	5,700	6,800	5.1	6,900	5.0	5.3
M-20	辰巳物流 センター	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	9,780	9,160	9,720	4.9	9,800	1~9 年目: 4.7 10 年目: 4.9	5.1
M-21	柏物流センター	大和不動 産鑑定	平成 25 年 7 月 31 日	4,140	2,590	4,170	5.6	4,120	5.4	5.8
M-22	武蔵村山 物流センター	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 6 月 30 日	8,670	8,350	8,730	5.3	8,650	1~10 年目: 5.3 11 年目: 5.4	5.6
M-23	柏物流センターⅡ (底地)	大和不動 産鑑定	平成 25 年 7 月 31 日	2,520	1,870 (注 5)	2,530 (注 5)	5.8 (注 5)	2,510	5.8	5.8 (注 5)
M-24	新子安物流 センター(注 6)	日本不動 産研究所	平成 25 年 7 月 31 日	10,300	9,330	10,400	5.0	10,100	4.5	5.1
T-1	大東物流 センター	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	16,500	10,600	17,100	5.4	17,000	5.5	5.6
T-2	大阪福岡 物流センター	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	5,460	2,620	5,470	5.2	5,460	5.3	5.4
T-3	中部春日物流 センター (底地)	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	817	—	— (注 1)	— (注 1)	848	5.2	5.4
T-4	門真物流 センター	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	1,240	1,230	1,230	5.4	1,250	1~3 年目: 5.3 4~10 年目: 5.5	5.6

物件 番号	不動産等の名称	鑑定機関	価格時点	鑑定 評価額 (百万円)	試算価格情報					
					積算価格 (百万円)	収益価格 (百万円)				
						直接還元法		DCF 法		
						価格	利回り (%)	価格	割引率 (%)	ターミナル キャップ レート (%)
T-5	小牧物流 センター	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	1,920	1,060	1,910	5.4	1,920	1~2 年目 : 5.3 3~10 年目 : 5.5	5.6
T-6	小牧物流 センターⅡ	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	1,590	1,060	1,600	5.4	1,590	1~4 年目 : 5.2 5 年目以降 : 5.4	5.6
T-7	福岡箱崎ふ頭 物流センター	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	3,040	2,850	3,040	5.6	3,040	5.3	5.8
T-8	多治見物流 センター(注 6)	日本不動 産研究所	平成 25 年 7 月 31 日	8,030	7,460	8,100	5.7	7,880	5.4	6.1
O-1	前橋物流 センター	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	1,390	702	1,410	5.5	1,380	5.7	5.7
O-2	羽生物流 センター	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	1,920	1,110	1,950	5.5	1,900	5.6	5.7
O-3	埼玉騎西 物流センター	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	4,340	2,490	4,360	5.5	4,330	1~4 年目 : 5.3 5~10 年目 : 5.5	5.7
O-4	加須物流 センター	谷澤総合 鑑定所	平成 25 年 7 月 31 日	4,170	2,780	4,110	5.3	4,190	5.4	5.5

(注 1) 本件評価にあたっては、物流施設における取引利回りや標準化収益の把握が困難であったことから、直接還元法による試算価格を算定していません。

(注 2) ターミナルキャップレートには復帰価格割引率を記載しています。なお、最終還元利回りは更地売却価格を適用しています。

(注 3) 本件評価にあたっては、積算価格には比準価格、直接還元法には土地残余法による収益価格及び土地の還元利回りを記載しています。

(注 4) 以下の各準共有持分相当の数値として鑑定機関が算出した数値を記載しています。

- 東雲物流センター : 47%
- 習志野物流センターⅡ : 90%
- 市川物流センターⅡ : 90%
- 草加物流センター : 50%

(注 5) 本件評価にあたっては、積算価格には割合法による価格、直接還元法には有期還元法による収益価格及び割引率、ターミナルキャップレートには復帰時点割引率を記載しています。

(注 6) 試算価格は、当該物件全体について算出した価格に対し、以下の各準共有持分割合を乗じて算出した価格を記載しています。

- 新子安物流センター : 51%
- 多治見物流センター : 75%

④ 建物状況調査報告書及び地震PML評価報告書の概要

物件番号	不動産等の名称	調査業者	報告書年月日	緊急修繕費(千円)	短期修繕費(千円)	長期修繕費(千円)	地震リスク分析における予想最大損失率(PML)(%)
M-1	船橋物流センター	清水建設	平成16年12月24日	1,680 (注1)	7,300 (注1)	305,951	13.0
M-2	浦安物流センター	清水建設	平成17年1月17日	6,350 (注1)	1,400 (注1)	88,166	18.3
M-3	平塚物流センター	東京海上日動リスクコンサルティング	平成25年7月31日	—	—	166,478	21.1 (注2)
M-4	新木場物流センター	東京海上日動リスクコンサルティング	平成25年7月31日	—	—	101,086	17.6
M-5	浦安千鳥物流センター	清水建設	平成18年1月27日	—	—	43,467	13.8
M-6	船橋西浦物流センター	清水建設	平成18年2月13日	—	—	34,097	7.1
M-7	船橋西浦物流センターII	清水建設	平成17年11月30日	13,000 (注1)	2,400 (注1)	670,187	11.5
M-8	川崎物流センター	清水建設	平成17年11月30日	17,250 (注1)	1,650 (注1)	604,384	14.6
M-9	習志野物流センター	東京海上日動リスクコンサルティング	平成25年7月31日	—	—	24,551	11.3
M-10	横須賀物流センター	清水建設	平成17年11月30日	580 (注1)	23,450 (注1)	143,323	22.0 (注2)
M-11	八千代物流センター	—	—	—	—	—	—
M-12	横浜福浦物流センター	清水建設	平成19年6月12日	—	200 (注1)	59,755	16.3
M-13	八千代物流センターII	清水建設	平成19年9月5日	—	—	71,518	7.6
M-14	浦安千鳥物流センターII	清水建設	平成18年12月19日	—	300 (注1)	34,575	13.1
M-15	市川物流センター	清水建設	平成20年3月14日	—	—	25,397	11.8
M-16	東雲物流センター(注3)	清水建設	平成21年2月18日	100 (注1)	1,100 (注1)	157,586	14.4
M-17	習志野物流センターII(注3)	清水建設	平成22年1月5日	100 (注1)	—	83,570	11.1
M-18	市川物流センターII(注3)	清水建設	平成22年6月29日	—	—	159,353	4.2
M-19	草加物流センター(注3)	清水建設	平成24年2月3日	—	320 (注1)	147,588	12.7
M-20	辰巳物流センター	清水建設	平成24年8月27日	—	—	36,215	14.6
M-21	柏物流センター	清水建設	平成25年2月13日	—	160 (注1)	75,007	9.7
M-22	武蔵村山物流センター	東京海上日動リスクコンサルティング	平成25年7月5日	—	—	181,878	11.9
M-23	柏物流センターII(底地)	東京海上日動リスクコンサルティング	平成25年8月21日	—	—	—	—

物件番号	不動産等の名称	調査業者	報告書年月日	緊急修繕費 (千円)	短期修繕費 (千円)	長期修繕費 (千円)	地震リスク分析における予想最大損失率 (PML) (%)
M-24	新子安物流センター (注3)	東京海上日動 リスクコンサル テイング	平成25年 8月14日	—	—	135,730	11.4
T-1	大東物流センター	清水建設	平成17年 1月17日、 平成21年 6月16日、 平成22年 7月30日 (注4)	1,000 (注1)	3,720 (注1)	467,071 (注5)	13.8
T-2	大阪福岡物流センター	清水建設	平成16年 12月24日	—	—	32,174	14.1
T-3	中部春日物流センター (底地)	清水建設	平成18年 12月11日	—	—	—	—
T-4	門真物流センター	株式会社 竹中工務店	平成19年 3月13日	—	—	112,677	13.3
T-5	小牧物流センター	清水建設	平成19年 11月28日	250 (注1)	600 (注1)	75,611	8.7
T-6	小牧物流センターⅡ	清水建設	平成20年 9月9日	200 (注1)	550 (注1)	122,540	8.3
T-7	福岡箱崎ふ頭 物流センター	東京海上日動 リスクコンサル テイング	平成25年 4月18日	—	—	91,653	1.0
T-8	多治見物流センター	清水建設	平成25年 7月16日	—	—	78,042	10.8
O-1	前橋物流センター	清水建設	平成17年 2月18日	—	—	8,111	9.0
O-2	羽生物流センター	清水建設	平成17年 10月28日	—	—	9,325	11.6
O-3	埼玉騎西物流センター	清水建設	平成19年 5月25日	—	—	28,812	10.5
O-4	加須物流センター	清水建設	平成21年 2月10日	—	—	25,785	9.5
ポートフォリオ PML							8.9

(注1) 本書の日付現在、修繕工事は完了しています。

(注2) PML値が20%を超えているため、地震保険を付与しています。

(注3) 本物件全体(100%)について記載しています。

(注4) 平成21年6月16日付報告書は、平成21年5月にリニューアル工事が完了した事務所Ⅱについてのみ調査しています。
また、平成22年7月30日付報告書は、平成22年7月に竣工した倉庫Ⅲについてのみ調査しています。

(注5) 建替事業に伴い取り壊された建物に係る長期修繕費相当額を控除した金額を記載しています。

⑤ 設計者、施工者、確認検査機関

物件番号	不動産等の名称	設計者	施工者	確認検査機関
M-1	船橋物流センター	三井建設株式会社	三井建設株式会社	船橋市
M-2	浦安物流センター	株式会社真尾博一級建築士事務所	株式会社イシハラ	浦安市
M-3	平塚物流センター	千代田化工建設株式会社	千代田化工建設株式会社	平塚市
M-4	新木場物流センター	株式会社服部都市建築設計事務所	大末建設株式会社	江東区
M-5	浦安千鳥物流センター	株式会社松田平田設計	三井住友建設株式会社	日本 ERI 株式会社
M-6	船橋西浦物流センター	ケイダブリュ・デベロップメント株式会社	三井住友建設株式会社	日本 ERI 株式会社
M-7	船橋西浦物流センター II	中央ビルト工業株式会社	京義産業株式会社	船橋市
M-8	川崎物流センター	株式会社日本設計事務所 三井建設株式会社	三井建設・佐川建設共同企業体	川崎市
M-9	習志野物流センター	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
M-10	横須賀物流センター	株式会社フジタ	株式会社フジタ	横須賀市
M-11	八千代物流センター	—	—	—
M-12	横浜福浦物流センター	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
M-13	八千代物流センター II	株式会社大建設	新日鉄エンジニアリング株式会社	株式会社東京建築検査機構
M-14	浦安千鳥物流センター II	株式会社粹設計	大成・戸田・西松特定建設工事共同企業体	千葉県
M-15	市川物流センター	株式会社フジタ	株式会社フジタ	グッド・アイズ建築検査機構
M-16	東雲物流センター	新日本製鐵株式会社	新日本製鐵株式会社	日本 ERI 株式会社
M-17	習志野物流センター II	JFE シビル株式会社	JFE シビル株式会社	株式会社都市居住評価センター
M-18	市川物流センター II	株式会社フジタ	株式会社フジタ	日本 ERI 株式会社
M-19	草加物流センター	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	財団法人さいたま住宅検査センター
M-20	辰巳物流センター	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
M-21	柏物流センター	佐藤工業株式会社	佐藤工業株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
M-22	武蔵村山物流センター	大和ハウス工業株式会社	大和ハウス工業株式会社	株式会社都市居住評価センター
M-23	柏物流センター II (底地)	—	—	—
M-24	新子安物流センター	新日鉄エンジニアリング株式会社	新日鉄エンジニアリング株式会社	日本 ERI 株式会社
T-1	大東物流センター	株式会社洋建築事務所他	清水建設株式会社他	大東市他
T-2	大阪福崎物流センター	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
T-3	中部春日物流センター (底地)	—	—	—
T-4	門真物流センター	ジェイティ不動産株式会社	ジェイティ不動産株式会社	門真市
T-5	小牧物流センター	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組	愛知県
T-6	小牧物流センター II	株式会社富本設計他	佐伯総合建設株式会社他	小牧市

物件番号	不動産等の名称	設計者	施工者	確認検査機関
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	高藤建設株式会社	鹿島道路・高藤建設ナカノ商会箱崎ふ頭建設工事共同企業体	福岡市
T-8	多治見物流センター	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ	新日鉄エンジニアリング株式会社	日本 ERI 株式会社
O-1	前橋物流センター	新日本製鐵株式会社	新日本製鐵株式会社	前橋市
O-2	羽生物流センター	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
O-3	埼玉騎西物流センター	株式会社大林組	株式会社大林組	財団法人さいたま住宅検査センター
O-4	加須物流センター	鹿島建設株式会社	鹿島建設株式会社	財団法人さいたま住宅検査センター

(注) 設計者、施工者及び確認検査機関の名称については、各不動産等の竣工時における名称を記載しています。

⑥ 主要な不動産等に関する情報

本投資法人が本書の日付現在保有している資産及び新規取得資産のうち、本書の日付現在において、年間賃料合計がポートフォリオ全体の年間賃料の合計額の10%以上を占める不動産はありません。

⑦ 主要テナントに関する情報

本投資法人が本書の日付現在保有している資産及び新規取得資産におけるテナントのうち、本書の日付現在において、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（以下「主要テナント」といいます。）は、以下のとおりです。

テナントの名称	業種	不動産等の名称	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (百万円) (注1)	敷金・保証金 (百万円) (注1)	賃貸比率 (%) (注2)
トライネット・ロジスティクス株式会社	普通倉庫業	船橋西浦物流センターⅡ	73,859.32	780	130	7.8
		浦安千鳥物流センター	31,790.42	非開示 (注3)	非開示 (注3)	3.4
		船橋西浦物流センター	28,076.16	非開示 (注3)	非開示 (注3)	3.0
		小計	133,725.90	非開示 (注3)	非開示 (注3)	14.1
日本通運株式会社	一般貨物自動車運送業	多治見物流センター(注4)	56,703.92	非開示 (注3)	非開示 (注3)	6.0
		横浜福浦物流センター	(ア) 12,000.10	非開示 (注3)	非開示 (注3)	2.3
			(イ) 9,966.74			
		柏物流センター	20,546.46	非開示 (注3)	非開示 (注3)	2.2
		小計	99,217.22	非開示 (注3)	非開示 (注3)	10.5
テナント全体の合計			946,345.40	13,240	6,425	100.0

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

(注4) 準共有持分相当（75%）の数値を記載しています。

⑧ 主要テナントへの賃貸条件

トライネット・ロジスティクス株式会社	
船橋西浦物流センターⅡ	
契約期限：	平成27年10月13日
契約の種類：	普通建物賃貸借契約（期間10年）
賃料改定：	特に規定はありません。
契約更新：	契約期間満了の6か月前までに、賃貸人から賃借人に対して書面による更新拒絶通知がなく、かつ、賃借人から賃貸人に対して本契約を終了させる旨の書面による通知がなかった場合には、同一条件にて契約期間満了の翌日から更に1年間更新され、その後も同様とします。
中途解約：	原則として、契約期間中に本契約を解約することはできません。賃借人の事情により本契約を解約する場合、賃借人は、敷金に、解約日以降本契約期間終了日までの残期間の賃料を加えた金額を、違約金として賃貸人に納めるものとします。
浦安千鳥物流センター	
契約期限：	平成27年3月31日
契約の種類：	定期建物賃貸借契約（期間2年3か月）
賃料改定：	改定することはできません。
契約更新：	本契約の更新はありません。ただし、協議の上、賃貸借の期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。
中途解約：	契約期間中に本契約を解約することはできません。
船橋西浦物流センター	
契約期限：	平成28年1月31日
契約の種類：	定期建物賃貸借契約（期間10年）
賃料改定：	賃貸借開始日から5年間は改定することはできません。ただし、賃貸借開始日から5年経過時において、土地建物についての公租公課の税率変更若しくは新税制の創設又は経済情勢の著しい変化等があったときは、協議の上、これを改定することができます。
契約更新：	本契約の更新はありません。ただし、契約期間満了の6か月前までに協議の上、再契約に係る条件等に合意した場合は、賃貸借の期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。
中途解約：	本契約を解約することはできません。

日本通運株式会社	
多治見物流センター	
契約期限：	平成 34 年 9 月 30 日
契約の種類：	定期建物賃貸借契約（期間 10 年）
賃料改定：	改定することはできません。
契約更新：	契約の更新はありません。ただし、契約期間満了日の 12 か月前までに賃借人より賃貸人に対し申し出があった場合、賃貸人及び賃借人は、協議の上合意するところにより、契約期間満了の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。
中途解約：	契約期間中に本契約を解約することはできません。ただし、契約期間の満了日までの期間の賃料相当額を違約金として賃貸人に対して支払うことを条件として、本契約を解約することができます。なお、賃借人が代替賃借人を紹介し、賃貸人が代替賃借人と本契約と同等かつ賃貸人が合理的に容認できる条件で新たな賃貸借契約を締結した場合は、新たな賃貸借契約の賃料額に相当する範囲内で、賃借人はかかる違約金の支払を免れるものとされています。
横浜福浦物流センター	
契約期限：	平成 27 年 1 月 31 日
契約の種類：	普通建物賃貸借契約（期間 4 年）
賃料改定：	(ア) 平成 24 年 2 月 1 日から 3 年間は据え置くものとします。賃貸借開始日から 4 年経過時及び以降 2 年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。 (イ) 賃貸借開始日から 4 年間は据え置くものとします。賃貸借開始日から 4 年経過時及び以降 2 年経過ごとにおいて、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができます。
契約更新：	契約期間満了の 6 か月前までに、それぞれ書面にて更新しない旨の通知又は条件変更の意思表示をしないときは、1 年間更新され、その後も同様とします。
中途解約：	平成 27 年 1 月 31 日までに本契約を解約することはできません。ただし、①賃借人の都合による解約について、平成 27 年 1 月 31 日までの残期間に対応する賃料の総額に相当する金額を賃貸人に支払った場合、②12 か月前までに解約したい旨を相手方に対し書面で申し入れその相手方が同意した場合、③賃借人が本契約と同等以上の条件にて代替賃借人を賃貸人に紹介し、これを賃貸人が承諾した場合は、この限りではありません。なお、本契約の更新後は、6 か月前までに書面にて通知することにより本契約を解除することができます。
柏物流センター	
契約期限：	平成 28 年 11 月 14 日
契約の種類：	定期建物賃貸借契約（契約期間 10 年）
賃料改定：	改定することはできません。
契約更新：	契約の更新はありません。ただし、賃貸人と賃借人が新たに合意した場合に限り、賃貸人と賃借人は新たな合意に基づく条件で本契約の契約期間満了の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。
中途解約：	契約期間中に本契約を解約することはできません。

⑨ ポートフォリオ分散の状況

新規取得資産取得後のポートフォリオの分散状況は、以下のとおりです。

a. 地域別比率

地域	総賃貸可能面積 (㎡)	比率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
首都圏	682,436.61	70.0	152,400	79.2
近畿・中部・九州地域	235,570.35	24.2	29,204	15.2
その他	56,679.13	5.8	10,735	5.6
合計	974,686.09	100.0	192,339	100.0

b. 総賃貸可能面積比率(注)

総賃貸可能面積	物件数	比率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
30,000 ㎡超	15	41.7	128,068	66.6
10,000 ㎡超 30,000 ㎡以下	13	36.1	50,353	26.2
10,000 ㎡以下	8	22.2	13,918	7.2
合計	36	100.0	192,339	100.0

(注) 「総賃貸可能面積比率」は、総賃貸可能面積（持分を共有している物件については、当該物件の総賃貸可能面積の100%の数値）をベースに分類したものの比率を記載しています。

c. 賃貸借期間別比率

賃貸借期間 (残存期間)	賃貸面積 (㎡)	比率 (%)	年間賃料 (百万円)	比率 (%)
10 年超	251,921.25	26.6	3,459	26.1
5 年超 10 年以内	231,240.62	24.4	3,207	24.2
3 年超 5 年以内	101,167.90	10.7	1,340	10.1
3 年以内 (当初契約)	285,079.55	30.1	3,995	30.2
3 年以内 (自動更新)	76,936.08	8.1	1,237	9.3
合計	946,345.40	100.0	13,240	100.0

3 投資リスク

参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に関し、同書の日付以降に発生した変更点は、以下のとおりです。なお、変更点は、__罫で示しています。

(1) リスク要因

以下には、本投資口 (以下、本「4 投資リスク」の項において「本投資証券」といいます。) 又は本投資法人債券への投資に関して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。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が保有している又は取得する個別の不動産又は信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資対象 (2) 信託不動産の概要」及び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 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (ハ) 個別不動産等の概要」を併せてご参照下さい。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、当該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あり、実際の結果が異なることとなる可能性があります。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。また、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り、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

- ① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク
 - (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
 - (ロ) 金銭の分配に関するリスク
 - (ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク
 - (ニ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク
 - (ホ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
 - (ヘ) 本投資法人債券の償還・利払に関するリスク

- ② 本投資法人の運用方針に関するリスク
 - (イ) 投資対象が物流施設に特化していることによるリスク
 - (ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク
 - (ハ) シングル・テナント物件に関するリスク
 - (ニ) 三井物産株式会社、三井住友信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社からの物件取得が想定どおり行えないリスク
 - (ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク
 - (ヘ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
 - (ト) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク
 - (チ) 再開発事業に関するリスク
- ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
 - (イ) 三井物産株式会社、三井住友信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社への依存、利益相反に関するリスク
 - (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
 - (ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
 - (ニ) インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
 - (ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
 - (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
 - (ト) 敷金及び保証金に関するリスク
- ④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク
 - (イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
 - (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
 - (ハ) 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化並びに周辺環境の悪化に伴うリスク
 - (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
 - (ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
 - (ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク
 - (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
 - (チ) マスターリース会社に関するリスク
 - (リ) 転貸に関するリスク
 - (ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
 - (ル) 共有物件に関するリスク
 - (ヲ) 区分所有建物に関するリスク
 - (ワ) 借地物件に関するリスク

- (カ) 借家物件に関するリスク
 - (コ) 底地物件に関するリスク
 - (ク) 開発物件等に関するリスク
 - (ケ) 有害物質に関するリスク
 - (ク) 水質汚濁防止法上の特定施設に関するリスク
 - (ツ) 保留地に関するリスク
 - (ネ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
 - (ノ) 信託の受益権の準共有等に関するリスク
 - (ヘ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- ⑤ 税制に関するリスク
- (イ) 導管性要件に関するリスク
 - (ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
 - (ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
 - (ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- ⑥ その他
- (イ) 新規取得資産を組み入れることができないリスク
 - (ロ) 専門家報告書等に関するリスク
 - (ハ) マーケットレポートへの依存に関するリスク
 - (ニ) 減損会計の適用に関するリスク
 - (ホ) 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク
 - (ヘ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- ① 本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク
- (イ) **本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク**

本投資法人は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。
 - (ロ) **金銭の分配に関するリスク**

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファン

ドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

また、本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 基本方針 (ト) 財務方針 e. 利益超過分配」及び「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針 ② 利益を超えた金銭の分配」で記載しているとおり、一時的な利益超過分配を実施することがありますが、利益を超えた金銭の分配は、実質的には出資の払戻しに相当しますので、利益を超えた金銭の分配が実施された場合、本投資法人の純資産は減少することになります。また、これにより手元資金が減少することとなるため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合に手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得にあたり資金面での制約となる可能性があります。

(ハ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産等及び不動産等を裏付けとする資産の当該裏付け不動産等（以下、本「(1)リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク (ロ)賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されている保有資産の過去の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額と必ずしも一致するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の

事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

(二) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できる他、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。たとえば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第 131 条第 2 項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期ごとに招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第 93 条第 1 項、規約第 15 条第 1 項）。更に、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

(ホ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券の上場は、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の定める有価証券上場規程に規定する上場不動産投資信託証券の上場廃止基準に抵触する場合には廃止されます。本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、損害を受ける可能性があります。

(ヘ) 本投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象が物流施設に特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、物流施設を主たる投資対象としていますが、本投資法人はこれに伴う特有のリスクを抱えています。

例えば、運用資産の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設の建設が近隣で行われ、周辺環境が変動し、テナントの

操業に支障が発生することがあります。その結果、テナント需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、現状の船舶、鉄道、航空機、自動車による物流輸送の役割が、技術革新や、インフラの利便性の変化、環境関連法規の制定による規制等により大きく変化した場合、それぞれを主要な輸送手段とする物流施設の役割が衰退することとなり、当該物流施設のテナント需要が低下する可能性があります。また、本投資法人が投資対象としている物流施設には海外への輸送又は海外からの輸入拠点として使用される物件も含まれることから、テナント需要は、為替等の経済情勢にも左右される可能性があります。

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

(ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク

本投資法人の運用資産及び新規取得資産のうち相当部分は、一部の少数のテナントへ賃貸されており、本投資法人の収入は、かかるテナントに大きく依存しています。これらのテナントの営業状況、財務状況が悪化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

(ハ) シングル・テナント物件に関するリスク

本投資法人の運用資産及び新規取得資産には、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件も含まれており、ほとんどの物件には、このようなシングル・テナントを含む単一又は少数の核となる大規模テナントが存在しています。

既存テナントが退去した場合、物流施設は相対的に、代替テナントとなりうる者が限定され、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、物件の稼働率が大きく減少し、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなり、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

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

(二) 三井物産株式会社、三井住友信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社からの物件取得が想定どおり行えないリスク

本投資法人は、三井物産株式会社及びケネディクス株式会社との間で「物流不動産取得のサポートに関する協定書」を、三井住友信託銀行株式会社との間で「不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書」及び「開発型物件取得のサポートに関する協定書」を締結しています。しかし、これらの協定書は、本投資法人に情報の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、各社は、本投資法人に対して、物流施設を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。即ち、本投資法人は、これらの協定書により、本投資法人が適切であると判断する物件を適切な価格で各社から取得できることまで確保されていません。

したがって、本投資法人は、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

(ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。更に、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があり、またポートフォリオの組替えが適時に行えない可能性があります。

(ヘ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

次に、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配（利益を超えた金銭の分配を含みます。）を制約する等の財務制

限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、本書の日付現在、本投資法人が行っている金銭の借入れについては、すべて無担保ですが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持することを定める等の財務制限条項が設けられています。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ト) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少し、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口 1 口当たりの純資産価格や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

(チ) 再開発事業に関するリスク

投信法上、投資法人は、自ら建物の建築を行うことはできませんが、工事期間中のテナントの退去によるキャッシュフローの変動がポートフォリオ全体に過大な影響を与える場合等の一定の場合を除き、建物の建築に係る請負契約の注文者となることはできると考えられています。そのため、投資法人は、一般に建物の建築に係る請負契約の注文者となって、不動産の再開発事業を手がける可能性があります。本投資法人では、平成 25 年 3 月 13 日開催の資産運用会社の取締役会において、八千代物流センターの再開発事業の実施を決定しました（かかる再開発事業の詳細については、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 5 運用状況 ③ その他投資資産の主要なもの (ハ) 個別不動産等の概要」をご参照下さい。).

しかし、再開発事業は、不動産の開発にかかる各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等）を伴うものであることから、需給の状況その他の経済環境の変化、テナントの獲得や必要な資

金の確保の困難、法令改正による不動産に適用される規制の変更、再開発敷地における地中埋設物の発見、開発時の近隣との紛争の発生その他様々な事由により、開発が遅延し、変更を余儀なくされ、中止され、又は追加の費用負担が発生する可能性があります。これらの場合、本投資法人は、予定した再開発計画を実施できず、又は当初の計画通りの再開発事業が完了できないことにより、予定された時期又は内容の物件を取得できない可能性があります。また、再開発事業が実施された場合であっても、建築された建物のキャッシュフローは需給の状況その他の経済環境の影響を受けることから、期待どおりに稼働しない可能性もあります。

これらの結果、再開発事業による収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担する若しくは被る可能性があります、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が得られる分配金が大幅に減少する可能性があります。

また、再開発事業に伴い本投資法人の保有する資産を取り壊す場合には、当該資産を除却することに伴い損失が生じることから、当該損失が多額に及び、投資主が得られる分配金が大幅に減少する可能性があります。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 三井物産株式会社、三井住友信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社への依存、利益相反に関するリスク

三井物産株式会社、三井住友信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社は、本書の日付現在、各社で本資産運用会社の全株式を保有しており、本資産運用会社の一部の役職員の出向元であり、本資産運用会社の非常勤取締役の兼任先です。また、本投資法人は、三井物産株式会社、三井住友信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社から、収益用不動産に関する情報の提供を継続的に受けているほか、三井物産株式会社からは、物件取得における業務支援サービスの提供を継続的に受けています。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、三井物産株式会社、三井住友信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する各社の影響は相当程度高いといえることができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が三井物産株式会社、三井住友信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社との間で、本書の日付現在における関係と同一の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人

に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、三井物産株式会社、三井住友信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社との間で取引を行う場合、三井物産株式会社、三井住友信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社の利益を図るために、本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する行為を行う可能性もあり、その場合には、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに投資法人関係者に関する義務及び責任を定め、これらの者が当然に適切に運用されるように対処していますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）、利益相反状況にある場合に投資法人の利益を害してはならない義務その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、プロパティ・マネジメント会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) **本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク**

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(ニ) **インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク**

本書の日付現在、投資法人の発行する投資口は、上場株式等と異なり、金融商品取引法に定めるいわゆるインサイダー取引規制の対象ではありません。しかし、本投資法人の関係者が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似の取引を行った場合には、本投資証券に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては市場価格の下落や本投資証券の流動性の低下等の悪影響をもたらす可能性があります。

なお、平成 25 年 6 月 12 日に投資法人の発行する投資口へのインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成 25 年法律第 45 号）が成立しました。投資法人の発行する投資口へインサイダー取引規制を導入する改正は、公布の日（平成 25 年 6 月 19 日）から 1 年以内の政令で定める日から施行される予定です。このため、同改正の施行後は、本投資法人の発行する投資口の取引は、金融商品取引法が定めるインサイダー取引規制の対象になります。

(ホ) **本投資法人の投資方針の変更に関するリスク**

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、「運用ガイドライン」等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

(ヘ) **本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク**

本投資法人は、破産法（平成 16 年法律第 75 号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第 164 条）に服します。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第 216 条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

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

④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、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 (2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券等です。本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (ハ) 個別不動産等の概要」に記載する不動産及び不動産を信託する信託の受益権を保有しており、また、前記「2 投資対象 (1) 投資有価証券、第16期取得済資産、第17期取得済資産及び新規取得資産の概要」に記載する新規取得資産を取得します。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(ネ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」及び「(ト) 信託の受益権の準共有等に関するリスク」をご参照下さい。

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況に応じては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もあります。

が、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。更に、賃貸借契約が終了し、新たな賃貸借契約を締結する場合に、新たな賃貸借契約の賃料等が従前の賃貸借契約よりも低額となり、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。

以上のような事由により、賃料収入が減少した場合、本投資法人又は投資法人債権者の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があります、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で

担保される範囲を超える状況では投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

本投資法人の主たる投資対象である物流施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。また、賃貸借契約上賃料等の見直しを行う定めがない場合であっても、賃貸人と賃借人との協議により、賃貸借の範囲等の賃貸借契約の内容を変更することがあり、それに際して賃料等が変更される場合もあります。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料等が減額された場合、又は賃貸借契約の内容の変更に伴い賃料等が減額された場合、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成 3 年法律第 90 号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第 32 条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。また、第 32 条に基づく賃料減額請求権を排除する特約は、定期建物賃貸借契約においてのみ設けられることとされていますが、定期建物賃貸借契約の効力が認められるには、借地借家法第 38 条所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められず、その結果、賃料減額請求権を排除する特約の効力が認められず、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ハ) 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化並びに周辺環境の悪化に伴うリスク

火災、地震、地震に伴う液状化現象、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、火山の噴火、高潮、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が下落する可能性が

あります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するために一定期間又は修復することが出来ない場合には永久的に不動産の不稼働を余儀なくされるため、賃料収入が減少することとなります。また、不動産自体に毀損、滅失又は劣化が生じなかった場合においても、電気、ガス、水道等の使用の制限やその他の外部的要因により不動産の不稼働を余儀なくされることで、賃料収入が減少することがあります。加えて、災害等の影響で周辺環境が悪化することにより、不動産等の価値が下落する可能性があります。また、賃料水準の下落又は稼働率の低下により賃料収入が減少する可能性があります。このような不動産の価値の下落又は賃料収入の減収の結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等若しくは損害が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記(ハ)と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

(ホ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう行う必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、文化財保護法に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を附置する義務や、駐車場附置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(ヘ) 法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、管財人等により否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により否認されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について破産手続、再生手続又は更生手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、

本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

更に、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク）もあります。

(チ) マスターリース会社に関するリスク

本投資法人は、マスターレシー（転貸人）が本投資法人又は信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各転借人に対して転貸するマスターリースの形態をとる物件を取得することがあります。

マスターリースの形態をとる物件においてマスターレシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレシーに賃料を支払ったとしても、マスターレシーの債権者がマスターレシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレシーから本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

(リ) 転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、独自のテナント審査基準に基づくテナント審査の実施、また、定期的にテナントの不動産利用状況の調査を行っていますが、なおかかるリスクが現実化しないという保証はありません。

(ル) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条第1項）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

加えて、共有者間においては、共有者間の協定書等が締結され、共有者間で共有持分の優先的購入権について合意されたり、一定の場合に当事者間で売渡請求権若しくは買取請求権が生じることが合意され、又は共有者としての意思決定の方法等が合意されることがあります（その内容は様々です。）が、これらの合意がなされている場合、本投資法人が所有する共有持分の処分が制限される可能性があるほか、想定しない時期に共有持分を取得若しくは譲渡することを強制され、又は、持分割合にかかわらず、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ヲ) 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。その後の改正を含みます。）（以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各 5 分の 4 以上の多数の建替決議が必要とされる等（区分所有法第 62 条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利

用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ワ) 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借

地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

更に、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(カ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有権等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(コ) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、ただし、定期借地権設定契約の効力が認められるには、

借地借家法所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期借地権設定契約としての効力が認められない可能性があります。）、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第 13 条、借地法第 4 条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第 11 条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(タ) 開発物件等に関するリスク

本投資法人は、将来、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。また、本投資法人は一定の場合に運用資産の建替えを行うことをその投資方針としており、本投資法人が自ら建物の建築に係る請負契約の注文者となり請負契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発又は建築が遅延し、変更され、又は中止されることにより、契約通りの引渡しを受けられない可能性や追加の出資が必要となる可能性があります。この結果、かかる物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります。その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(レ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物、放射性物質等の有害物質が埋蔵又は存在している可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄、除染措置が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。更に、これらの有害物質が存在することにより、不動産の価値が下落する可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

特に、本投資法人が主たる投資対象とする物流施設の立地する地域は、工場跡地等の土壌汚染が懸念される地域であることが多く、上記リスクは他の物件を取得する場合に比して相対的に高いものとなります。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合や PCB が保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

(ソ) 水質汚濁防止法上の特定施設に関するリスク

本投資法人が不動産等を取得する場合において、当該不動産等に、浄化槽等の水質汚濁防止法に規定される特定施設が設置されている場合があります。

水質汚濁防止法によれば、特定施設の設置者は、排水基準に適合しない排出水を排出するおそれがある場合には、都道府県知事により汚水等の処理の方法等の改善や特定施設の使用若しくは排出水の排出の一時停止を命ぜられることがあります、また、特定施設の破損その他の事故が発生し、有害物質等を含む水等が排出され又は地下に浸透したことにより人の健康又は生活環境に係る被害を生ずるおそれがあるときには、有害物質等を含む水の排出又は浸透の防止のための応急の措置を講ずべき義務を負い、これを講じない場合には、都道府県知事により応急の措置を命ぜられることがあります。更に、有害物質に該当する物質を含む水の地下への浸透があったことにより、現に人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な限度において、地下水の水質の浄化のための措置を命ぜられることがあります。これらの場合、本投資法人に多額の費用の負担が生じる可能性があります。加えて、かかる有害物質が含まれた排水の排出又は地下への浸透により、人の生命又は身体を害したときは、当該排出又は地下への浸透をした者は、無過失責任を負うものとされていることから、特定施設において事故等が生じた場合には、本投資法人が第三者に対して多額の損害を賠償する義務が発生する可能性もあります。

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

(ツ) 保留地に関するリスク

保留地とは、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。）（以下「土地区画整理法」といいます。）に基づき、換地計画において保留地として定められた土地をいいます。

保留地の所有権は、土地区画整理法により換地処分公告の日の翌日までは取得できないものとされているため、本投資法人が上記保留地を取得した後も、換地処分公告の日の翌日までは当該保留地について所有権の取得及び所有権移転登記ができません。そのため、保留地の売主が当該保留地を第三者に重ねて譲渡した場合には、本投資法人による当該保留地の取得の効果を第三者に対抗することができなくなる可能性があります。また、換地処分公告の日の翌日より前の保留地に対する権利は、所有権ではなく、保留地を使用収益する権利等であると考えられます。しかし、か

かる保留地を使用収益する権利等の性質や対抗要件具備の方法について確立した判例はなく、当該権利等の性質又は対抗要件具備の方法について裁判所が異なる判断をした場合、本投資法人が期待していた利益が得られなくなり、又は想定されていない費用の負担が生じる可能性があります。なお、上記の換地処分の時期等は事業計画に定められていますが、かかる定め通りに換地処分が完了する保証はなく、換地処分が予定通りに完了しない場合、本投資法人は、相当期間当該保留地の完全な所有権を取得することができない可能性があります。

(ネ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を、信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性はありません。

信託法（大正 11 年法律第 62 号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 18 年法律第 109 号）による改正前のもの。）及び信託法（平成 18 年法律第 108 号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ナ) 信託の受益権の準共有等に関するリスク

運用資産である不動産信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、準共有されている権利の管理は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条）、本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、信託受益権が準共有されている場合には、準共有者間で準共有持分の優先的購入権についての合意をすることにより、準共有者とその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与える義務を負う場合があります。

更に、不動産信託受益権の準共有者が不動産信託受託者に対して有する信託交付金の請求権は不可分債権となり不動産信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は不可分債務になると一般的には解されており、準共有者は、他の準共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

加えて、準共有者間においては、準共有者間の協定書等が締結され、準共有者間で準共有持分の優先的購入権について合意されたり、一定の場合に当事者間で売渡請求権若しくは買取請求権が生じることが合意され、又は受益者としての意思決定の方法等が合意されることがあります（その内容は様々です。）が、これらの合意がなされている場合、本投資法人が所有する準共有持分の処分が制限される可能性があるほか、想定しない時期に準共有持分を取得若しくは譲渡することを強制され、又は、持分割合にかかわらず、不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

不動産信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

(ラ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約）を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払いにより、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

⑤ 税制に関するリスク

(イ) 導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること (利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること)
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家(租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいう。次の所有先要件において同じ。)以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時に、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時に、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
出資制限要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理との不一致に起因する法人税等の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ロ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合が 100 分の 75 以上となるように資産を運用すること（規約第 31 条第 5 項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に倉庫等以外の不動産を取得する場合の不動産流通税の軽減措置（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第 1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い ② 投資法人の税務 (ロ) 不動産流通税の軽減措置」をご参照下さい。）の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ニ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱

いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他

(イ) 新規取得資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、前記「2 投資対象 (1) 投資有価証券、第 16 期取得済資産、第 17 期取得済資産及び新規取得資産の概要」に記載の新規取得資産を取得することを新規取得資産の売主又は売主 AM との間で基本合意しています。

しかし、本書の日付以後、購入意向表明書及び優先交渉権付与通知書において定められた条件が成就しない場合等においては、新規取得資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できずかつかかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(ロ) 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

建物状況報告書についても、建物の評価に関する専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

土壌汚染に関する各報告書は、個々の専門業者が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。また、土壌汚染が存在する場合に、専門家に対して確認を行うことがあります。当該確認の結果得られた専門家の土壌汚染のリスク等に関する意見は、個々の専門家の分析に基づく、分析の時点におけるリスク等に関する意見を示したものととどまり、当該リスク等の内容又は程度を保証又は約束するものではありません。

更に、不動産に関して算出される PML 値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PML 値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(ハ) マーケットレポートへの依存に関するリスク

第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置づけ等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。特に物流施設に関する情報はオフィスビルや住宅に比べるとサンプル数が少ない等、投資判断に必要なすべての情報が網羅されている訳ではありません。

(ニ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成 14 年 8 月 9 日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第 6 号 平成 15 年 10 月 31 日）が、平成 17 年 4 月 1 日以後開始する事業年度より強制適用されたことに伴い、本投資法人においても減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

(ホ) 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

会計処理と税務処理との不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上、その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヘ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産等匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資する匿名組合では、本投資法人の

出資金を営業者が不動産等に投資することとなりますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

(2) 投資リスクに対する管理体制

① 本投資法人の体制

本投資法人は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主又は投資法人債権者に損害が及ぶおそれがあります。

(イ) 利益相反への対応

本投資法人は、透明性の高い運営を行い、同時にリスク管理に努めています。また、三井物産株式会社、三井住友信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社との利益相反に配慮しつつ、投資方針を実現させることができるように体制を整備しています。

利益相反を回避するために以下の法令上の規定及び本資産運用会社による施策が存在します。

(法令上の規定)

- ・ 本投資法人の執行役員は投信法上本投資法人に対し、善管注意義務及び忠実義務を負っており、執行役員が故意又は過失によりその義務に違反して本投資法人に損害を与えた場合には、本投資法人に対して損害賠償責任を負うこととなります。
- ・ 投信法上、利害関係人等との取引については、一定の制限が存在します。
- ・ 投信法上、役員会の決議において、投資法人の執行役員又は監督役員が特別の利害関係を有する場合、決議に参加できないものとされています。

(本資産運用会社による施策)

- ・ 本資産運用会社の社内規程として利益相反対策ルールを定め、当該

ルールにおいて投資法人が利害関係者と取引を行う場合の条件及び
手続についての規制を定め、利益相反に係るリスクの管理に努めて
います。

(ロ) 牽制体制

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関とし
ての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職
務を遂行するよう努めています。また、原則月に一回の頻度で役員会を開
催し、本投資法人が委託する本資産運用会社の運用状況の報告を受けるこ
とにより、本資産運用会社に対する牽制体制を構築しています。

② 本資産運用会社の体制

本投資法人の委託を受けた本資産運用会社は、すべてのリスクについて、原
則として複数の階層における管理体制を通じて管理を行っています。

まず、取締役会は、諮問機関である投資委員会、内部管理委員会による審議
の結果の報告及び意見具申を十分考慮に入れ、意思決定を行います。

更に、前記のとおり利害関係人等との一定の取引については、投信法に定め
る利益相反防止規定を遵守することに加え、投信法に定める利害関係人等に関
連した行為準則の水準を超える厳格な利益相反防止体制を整え、投資法人本位
のリスク管理体制を徹底しています。

また、本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するため、社内規程とし
てリスク管理規程を制定し、統括責任者として専任の内部監査室長を任命して
います。内部監査室長は各部署から独立しており、相互牽制機能が十分発揮さ
れる体制となっています。

このように、リスクに対しては、本投資法人及び本投資法人から委託を受け
た本資産運用会社との相互牽制効果がありかつ重層的な検証システムを通じ、
実効性のあるリスク管理体制を整備し、かかるリスクを極小化するよう努め、
最大限の効果の発揮に努めます。

なお、個別のリスクに関する管理体制については、前記「(1)リスク要因」の
各記載も適宜ご参照下さい。

4 本資産運用会社の役員等の異動

参照有価証券報告書提出日後、以下のとおり資産運用会社の役員の変更がありました。

就任（平成 25 年 6 月 20 日付）	監査役（非常勤）	堤 一朗
就任（平成 25 年 7 月 30 日付）	取締役（非常勤）	高杉 亮
退任（平成 25 年 6 月 20 日付）	監査役（非常勤）	糸魚川 信喜
辞任（平成 25 年 7 月 22 日付）	取締役（非常勤）	久宗 雅人

新たに就任した取締役及び監査役の本書の日付現在の略歴は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
監査役 (非常勤)	堤 一朗	昭和 57 年 4 月 平成 8 年 2 月 平成 12 年 4 月 平成 15 年 12 月 平成 16 年 5 月 平成 22 年 11 月 平成 23 年 10 月 平成 25 年 6 月	三井物産株式会社 三井物産運輸サービス株式会社（現三井物産トレードサービス株式会社） 三井物産株式会社 株式会社トライネット 三井物産株式会社 東京国際エアカーゴターミナル株式会社 三井物産株式会社（現在に至る。） 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 監査役（非常勤）（現在に至る。）	0
取締役 (非常勤)	高杉 亮	昭和 62 年 4 月 平成 10 年 5 月 平成 14 年 10 月 平成 21 年 4 月 平成 22 年 11 月 平成 23 年 12 月 平成 24 年 2 月 平成 25 年 7 月 平成 25 年 7 月	三井物産株式会社 米国三井物産株式会社 三井物産株式会社 JA 三井リース株式会社 三井物産株式会社 Challenger Mitsui Fund Management Pte. Ltd. 三井物産株式会社 三井物産株式会社 次世代・機能推進本部 金融事業部長（現在に至る。） 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 取締役（非常勤）（現在に至る。）	0

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

日本ロジスティクスファンド投資法人 本店
(東京都千代田区一ツ橋二丁目4番3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、代理人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、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関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（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。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（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

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

取扱場所	三井住友信託銀行株式会社 本店 東京都千代田区丸の内一丁目8番4号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	三井住友信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目8番4号
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】

1. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び表紙裏に本投資法人の名称を記載し、表紙裏以降及び裏表紙に本投資法人の英文名称（Japan Logistics Fund, Inc.）を記載します。また、新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び表紙裏にキャッチ・コピーとして **stable + Growth** という文言を使用します。
2. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏の次頁に、以下のとおり記載します。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

- (1) 金融商品取引法施行令第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場における空売り(注1)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(注2)の決済を行うことはできません。
- (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り(注1)に係る有価証券の借入れ(注2)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

(注1) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

- ・先物取引
- ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）等の空売り
- ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

(注2) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」

3. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏の次頁に、以下のとおり金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動、不動産投資証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市況の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」

4. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏に以下のとおり記載を行います。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場

合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <http://8967.jp/site/file/kakaku201309.pdf>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」

5. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙、表紙裏、表紙裏の次頁及び裏表紙に、新規取得資産の写真を含む以下の内容を掲載します。

「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面

投資法人名 日本ロジスティクスファンド投資法人

代表者の役職氏名 執行役員 川島 高之

1. 当法人は、1年間継続して有価証券報告書を提出しています。
2. 当法人の発行する投資証券は、東京証券取引所に上場されています。
3. 当法人の発行済投資証券は、3年平均上場時価総額が250億円以上です。

116,969百万円

(参考)

(平成23年5月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格		発行済投資口総数		
734,000円	×	148,000口	=	108,632百万円

(平成24年5月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格		発行済投資口総数		
695,000円	×	148,000口	=	102,860百万円

(平成25年5月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格		発行済投資口総数		
942,000円	×	148,000口	=	139,416百万円

投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移

1. 投資法人の目的及び基本的性格

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、主として下記に記載する不動産等及び不動産対応証券等の特定資産に投資して運用を行います。

(イ) 不動産等

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 不動産、不動産の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括契約を含みます。）
- e. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- f. 当事者の一方が相手方の行う上記 a.乃至 e.に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
- g. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(ロ) 不動産対応証券（資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるものをいいます。以下同じです。）

- a. 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。）
- b. 受益証券（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。）第2条第7項に定める受益証券をいいます。）
- c. 投資証券（投信法第2条第15項に定める投資証券をいいます。）
- d. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（上記(イ)d.、e.又はg.に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

(ハ) 本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に掲げる不動産等及び不動産対応証券のほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。

- a. 預金

- b. コール・ローン
- c. 国債証券
- d. 地方債証券
- e. 社債券
- f. 特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）第 2 条第 1 項第 3 号で定めるものをいいます。）
- g. 譲渡性預金証書
- h. コマーシャル・ペーパー
- i. 資産流動化法に規定する特定社債券（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 4 号で定めるものをいいます。）
- j. 貸付信託の受益証券（金融商品取引法第 2 条第 1 項第 12 号で定めるものをいいます。）
- k. 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第 3 条第 7 号に定めるもの（ただし、預金及びコール・ローンを除きます。）をいいます。）
- l. 信託財産を上記 a.乃至 k.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- m. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第 3 条第 2 号に定めるものをいいます。）

(ニ) 本投資法人は、必要がある場合には以下に掲げる資産に投資することができます。

- a. 商標法（昭和 34 年法律第 127 号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（不動産等への投資に付随するものに限ります。）
- b. 信託財産を上記 a.に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- c. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

(ホ) 金融商品取引法第 2 条第 2 項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、本(イ)乃至(ニ)を適用するものとします。

② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法上の金融商品取引業者である三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社にすべて委託してこれを行います。

2. 主要な経営指標等の推移

期		第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	
決算年月	単位	平成20年 7月	平成21年 1月	平成21年 7月	平成22年 1月	平成22年 7月	
営業収益		百万円	3,926	4,266	4,523	4,576	4,834
(うち不動産賃貸事業収益)		百万円	3,926	4,147	4,523	4,576	4,834
営業費用		百万円	2,037	2,168	2,387	2,222	2,285
(うち不動産賃貸事業費用)		百万円	1,638	1,740	1,935	1,715	1,817
営業利益		百万円	1,889	2,098	2,135	2,353	2,549
経常利益		百万円	1,838	2,026	1,951	2,108	2,276
当期純利益	(a)	百万円	1,834	2,025	1,950	2,107	2,275
総資産額	(b)	百万円	104,383	103,743	120,693	121,858	127,652
(対前期比)		%	(+6.9)	(△0.6)	(+16.3)	(+1.0)	(+4.8)
純資産額	(c)	百万円	83,856	84,046	83,972	84,129	89,721
(対前期比)		%	(+0.1)	(+0.2)	(△0.1)	(+0.2)	(+6.6)
出資総額		百万円	82,021	82,021	82,021	82,021	87,446
発行済投資口総数	(d)	口	122,300	122,300	122,300	122,300	131,300
1口当たり当期純利益	(注1)	円	15,000	16,558	15,950	17,234	17,486
1口当たり純資産額	(c)/(d)	円	685,658	687,217	686,609	687,892	683,335
分配金総額	(e)	百万円	1,834	2,025	1,950	2,107	2,275
1口当たり分配金	(e)/(d)	円	15,000	16,559	15,951	17,234	17,330
(うち1口当たり利益分配金)		円	15,000	16,559	15,951	17,234	17,330
(うち1口当たり利益超過分配金)		円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率(年換算)	(注2)	%	1.8 (3.6)	1.9 (3.9)	1.7 (3.5)	1.7 (3.4)	1.8 (3.7)
自己資本利益率(年換算)	(注3)	%	2.2 (4.4)	2.4 (4.8)	2.3 (4.7)	2.5 (5.0)	2.6 (5.3)
期末自己資本比率	(c)/(b) (注4)	%	80.3	81.0	69.6	69.0	70.3
(対前期増減)		%	(△5.5)	(+0.7)	(△11.4)	(△0.5)	(+1.2)
当期運用日数		日	182	184	181	184	181
配当性向	(e)/(a) (注5)	%	99.9	100.0	100.0	99.9	100.0
(その他参考情報)							
期末投資物件数		件	24	24	26	26	27
期末総賃貸可能面積		m ²	545,989.55	547,435.75	578,470.67	578,366.34	648,471.98
期末テナント数		件	32	33	34	34	37
期末稼働率		%	98.2	100.0	99.2	99.2	99.3
当期減価償却費		百万円	956	962	988	986	1,040
当期資本的支出		百万円	64	99	480	114	49
賃貸 NOI (Net Operating Income)	(注6)	百万円	3,255	3,404	3,894	3,850	4,058
FFO (Funds from Operations)	(注7)	百万円	2,801	3,022	3,176	3,098	3,316
1口当たり FFO	(注8)	円	22,909	24,710	25,971	25,333	25,259

期 決算年月	単位	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
		平成23年 1月	平成23年 7月	平成24年 1月	平成24年 7月	平成25年 1月
営業収益	百万円	5,433	5,525	5,561	5,637	5,888
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	5,433	5,525	5,561	5,637	5,888
営業費用	百万円	2,538	2,572	2,684	2,737	2,862
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	2,035	2,045	2,156	2,206	2,294
営業利益	百万円	2,895	2,953	2,877	2,899	3,025
経常利益	百万円	2,595	2,667	2,596	2,618	2,696
当期純利益	(a) 百万円	2,594	2,366	2,595	2,617	2,695
総資産額	(b) 百万円	145,523	144,853	144,759	151,545	160,617
(対前期比)	%	(+14.0)	(△0.5)	(△0.1)	(+4.7)	(+6.0)
純資産額	(c) 百万円	100,154	99,926	100,155	100,177	100,255
(対前期比)	%	(+11.6)	(△0.2)	(+0.2)	(+0.0)	(+0.1)
出資総額	百万円	97,559	97,559	97,559	97,559	97,559
発行済投資口総数	(d) 口	148,000	148,000	148,000	148,000	148,000
1口当たり当期純利益	(注1) 円	17,857	15,991	17,538	17,688	18,214
1口当たり純資産額	(c)／(d) 円	676,716	675,179	676,727	676,878	677,403
分配金総額	(e) 百万円	2,594	2,366	2,595	2,617	2,695
1口当たり分配金	(e)／(d) 円	17,528	15,991	17,538	17,689	18,215
(うち1口当たり利益分配金)	円	17,528	15,991	17,538	17,689	18,215
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率(年換算)	(注2) %	1.9 (3.8)	1.8 (3.7)	1.8 (3.6)	1.8 (3.5)	1.7 (3.4)
自己資本利益率(年換算)	(注3) %	2.7 (5.4)	2.4 (4.8)	2.6 (5.1)	2.6 (5.2)	2.7 (5.3)
期末自己資本比率	(c)／(b) (注4) %	68.8	69.0	69.2	66.1	62.4
(対前期増減)	%	(△1.5)	(+0.2)	(+0.2)	(△3.1)	(△3.7)
当期運用日数	日	184	181	184	182	184
配当性向	(e)／(a) (注5) %	99.9	99.9	99.9	100.0	100.0
(その他参考情報)						
期末投資物件数	件	28	28	28	29	30
期末総賃貸可能面積	m ²	714,969.97	714,969.97	714,969.97	736,290.39	765,684.95
期末テナント数	件	36	36	35	38	39
期末稼働率	%	96.6	99.9	98.4	97.0	97.1
当期減価償却費	百万円	1,168	1,177	1,178	1,230	1,284
当期資本的支出	百万円	140	315	241	460	158
賃貸 NOI (Net Operating Income)	(注6) 百万円	4,602	4,658	4,646	4,719	4,890
FFO (Funds from Operations)	(注7) 百万円	3,798	3,639	3,836	3,906	3,991
1口当たり FFO	(注8) 円	25,668	24,591	25,925	26,396	26,972

(注1) 1口当たり当期純利益は、期中平均投資口数により算出しています(第6期:122,300口、第7期:122,300口、第8期:122,300口、第9期:122,300口、第10期:130,123口、第11期:145,272口、第12期:148,000口、第13期:148,000口、第14期:148,000口、第15期:148,000口)。なお、期末発行済投資口総数(第6期:122,300口、第7期:122,300口、第8期:122,300口、第9期:122,300口、第10期:131,300口、第11期:148,000口、第12期:148,000口、第13期:148,000口、第14期:148,000口、第15期:148,000口)を用いて算定した1口当たり当期純利益は第6期15,000円、第7期16,558円、第8期15,950円、第9期17,234円、第10期17,329円、第11期17,528円、第12期15,991円、第13期17,538円、第14期17,688円、第15期18,214円です。

(注2) 総資産経常利益率=経常利益÷((期首総資産額+期末総資産額)÷2)×100(小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

(注3) 自己資本利益率=当期純利益÷((期首純資産額+期末純資産額)÷2)×100(小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

(注4) 期末自己資本比率=期末純資産額÷期末総資産額×100(小数第2位以下を四捨五入して記載しています。)

(注5) 配当性向=分配金総額÷当期純利益×100(小数第2位以下を切り捨てて記載しています。)

(注6) 賃貸 NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費+当期固定資産除去損

(注7) FFO=当期純利益+当期減価償却費+当期固定資産除去損(特別損失計上分を含み、現金支出を伴う金額を除きます。)

(注8) 1口当たり FFO=FFO÷発行済投資口総数(小数第1位以下を四捨五入して記載しています。)

(注9) 百万円単位で表示している金額は、百万円未満を切り捨てた金額を記載しています。

第16期計算期間（平成25年2月1日から平成25年7月31日まで）の業績の概要

以下には、平成25年9月13日開催の本投資法人役員会で承認された第16期計算期間（平成25年2月1日から平成25年7月31日まで）の財務諸表を掲載しています。

なお、本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

また、第16期計算期間（平成25年2月1日から平成25年7月31日まで）の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査を終了していませんので、監査報告書は受領していません。また、本投資法人には子会社がないため、連結財務諸表は作成していません。

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前 期 平成 25 年 1 月 31 日	当 期 平成 25 年 7 月 31 日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,026,046	13,694,895
信託現金及び信託預金	2,798,945	3,038,894
営業未収入金	45,315	50,246
前払費用	15,078	33,696
繰延税金資産	15	19
未収消費税等	—	11,096
未収還付法人税等	199	9
その他	40	325
流動資産合計	10,885,641	16,829,185
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,217,747	6,219,142
減価償却累計額	△898,688	△981,820
建物（純額）	5,319,058	5,237,322
構築物	120,895	120,895
減価償却累計額	△28,964	△31,923
構築物（純額）	91,930	88,972
工具、器具及び備品	770	770
減価償却累計額	△183	△241
工具、器具及び備品（純額）	586	528
土地	6,391,096	6,391,096
建設仮勘定	—	17,865
信託建物	80,865,254	84,294,969
減価償却累計額	△12,397,520	△13,301,591
信託建物（純額）	68,467,734	70,993,378
信託構築物	2,444,030	2,525,344
減価償却累計額	△656,577	△702,353
信託構築物（純額）	1,787,452	1,822,990
信託工具、器具及び備品	22,811	22,039
減価償却累計額	△9,265	△9,999
信託工具、器具及び備品（純額）	13,546	12,039
信託土地	67,408,393	70,156,310
有形固定資産合計	149,479,798	154,720,504
無形固定資産		
その他	539	469
無形固定資産合計	539	469
投資その他の資産		
長期前払費用	214,891	254,722
差入保証金	10,010	10,010
その他	2,000	2,000
投資その他の資産合計	226,901	266,732
固定資産合計	149,707,238	154,987,705
繰延資産		
投資法人債発行費	24,268	20,003
繰延資産合計	24,268	20,003
資産合計	160,617,148	171,836,894

(単位：千円)

	前 期 平成 25 年 1 月 31 日	当 期 平成 25 年 7 月 31 日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	448,869	591,469
短期借入金	—	8,000,000
1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	7,000,000
未払分配金	8,598	8,148
未払費用	577,684	595,051
未払法人税等	668	752
未払消費税等	34,679	—
前受金	1,009,465	1,037,682
災害損失引当金	23,131	—
流動負債合計	8,103,097	17,233,105
固定負債		
投資法人債	8,000,000	8,000,000
長期借入金	38,700,000	41,200,000
預り敷金及び保証金	1,074,027	1,048,017
信託預り敷金及び保証金	4,408,942	4,593,827
長期預り金	75,325	76,349
固定負債合計	52,258,294	54,918,194
負債合計	60,361,392	72,151,299
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	97,559,929	97,559,929
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,695,827	2,125,665
剰余金合計	2,695,827	2,125,665
投資主資本合計	100,255,756	99,685,594
純資産合計	※2 100,255,756	※2 99,685,594
負債純資産合計	160,617,148	171,836,894

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 平成 24 年 8 月 1 日 至 平成 25 年 1 月 31 日		自 平成 25 年 2 月 1 日 至 平成 25 年 7 月 31 日	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	5,705,763	※1	5,810,339
その他貸貸事業収入	※1	182,886	※1	182,457
営業収益合計		5,888,649		5,992,797
営業費用				
貸貸事業費用	※1	2,294,769	※1	2,946,746
資産運用報酬		461,355		477,776
資産保管手数料		15,933		16,175
一般事務委託手数料		26,480		26,137
役員報酬		4,800		5,400
その他営業費用		59,420		55,901
営業費用合計		2,862,760		3,528,137
営業利益		3,025,889		2,464,660
営業外収益				
受取利息		280		294
有価証券利息		2,028		994
還付加算金		1,662		—
受取保険金		5,995		—
未払分配金除斥益		1,380		1,458
その他		6		270
営業外収益合計		11,353		3,018
営業外費用				
支払利息		256,688		264,944
融資関連費用		35,652		34,018
投資法人債利息		38,350		37,791
投資法人債発行費償却		4,335		4,264
その他		5,500		0
営業外費用合計		340,526		341,019
経常利益		2,696,716		2,126,658
税引前当期純利益		2,696,716		2,126,658
法人税、住民税及び事業税		932		1,004
法人税等調整額		0		△3
法人税等合計		932		1,000
当期純利益		2,695,783		2,125,658
前期繰越利益		43		7
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)		2,695,827		2,125,665

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 平成 24 年 8 月 1 日 至 平成 25 年 1 月 31 日		自 平成 25 年 2 月 1 日 至 平成 25 年 7 月 31 日	
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		97,559,929		97,559,929
当期変動額				
当期変動額合計		—		—
当期末残高	※1	97,559,929	※1	97,559,929
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)				
当期首残高		2,618,015		2,695,827
当期変動額				
剰余金の配当		△2,617,972		△2,695,820
当期純利益		2,695,783		2,125,658
当期変動額合計		77,811		△570,161
当期末残高		2,695,827		2,125,665
剰余金合計				
当期首残高		2,618,015		2,695,827
当期変動額				
剰余金の配当		△2,617,972		△2,695,820
当期純利益		2,695,783		2,125,658
当期変動額合計		77,811		△570,161
当期末残高		2,695,827		2,125,665
投資主資本合計				
当期首残高		100,177,944		100,255,756
当期変動額				
剰余金の配当		△2,617,972		△2,695,820
当期純利益		2,695,783		2,125,658
当期変動額合計		77,811		△570,161
当期末残高		100,255,756		99,685,594
純資産合計				
当期首残高		100,177,944		100,255,756
当期変動額				
剰余金の配当		△2,617,972		△2,695,820
当期純利益		2,695,783		2,125,658
当期変動額合計		77,811		△570,161
当期末残高		100,255,756		99,685,594

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前 期 自 平成 24 年 8 月 1 日 至 平成 25 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 25 年 2 月 1 日 至 平成 25 年 7 月 31 日
I 当期末処分利益	2,695,827,124	2,125,665,362
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	—	464,424,000
III 分配金額	2,695,820,000	2,590,000,000
(投資口 1 口当たりの分配金額)	(18,215)	(17,500)
うち利益分配金	2,695,820,000	2,125,576,000
(うち 1 口当たりの利益分配金額)	(18,215)	(14,362)
うち利益超過分配金	—	464,424,000
(うち 1 口当たりの利益超過分配金額)	(—)	(3,138)
IV 次期繰越利益	7,124	89,362

分配金額の算出方法

本投資法人の規約第 39 条(1)に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口総数 148,000 口の整数倍の最大値となる 2,695,820,000 円を利益分配金として分配することとしました。

なお、本投資法人の規約第 39 条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

本投資法人の規約第 39 条(1)に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第 67 条の 15 に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の 100 分の 90 に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口総数 148,000 口の整数倍の最大値となる 2,125,576,000 円を利益分配金として分配することとしました。

これに加え、本投資法人の規約第 39 条(2)に定める利益を超えた金銭の分配の方針(注)に基づき、八千代物流センター再開発事業に係る既存建物解体工事に伴う固定資産除却損の発生により利益分配の金額が大幅に減少することから、分配金の総額を平準化するため 464,424,000 円を利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)として分配することとしました。

なお、平成 25 年 3 月時点の運用計画において、1 口当

たり分配金水準の安定を図る目的で八千代物流センターの再開発を前提とした当期の分配金総額（利益超過分配金を含む）を2,590,000,000円と予想していたことから、これを分配金実績とするため、当該金額から利益分配金2,125,576,000円を差し引いた金額を利益を超える金銭の分配額としました。

- (注) 本投資法人は、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、当該営業期間の減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を利益を超えた金銭として分配することができます。本投資法人が保有する物件を自ら再開発するに当たり、固定資産除却損その他の会計上の損失が発生し、分配金の金額が大幅に減少することが見込まれる場合に、分配金を平準化する目的で利益を超える金銭の分配を実施することは「本投資法人が適切と判断した場合」に該当します。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前 期	当 期
	自 平成 24 年 8 月 1 日 至 平成 25 年 1 月 31 日	自 平成 25 年 2 月 1 日 至 平成 25 年 7 月 31 日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,696,716	2,126,658
減価償却費	1,284,098	1,336,837
投資法人債発行費償却	4,335	4,264
受取利息	△280	△294
有価証券利息	△2,028	△994
支払利息	295,039	302,736
固定資産除却損	12,107	354,289
営業未収入金の増減額 (△は増加)	3,086	△4,931
未収消費税等の増減額 (△は増加)	127,744	△11,096
未払消費税等の増減額 (△は減少)	34,679	△34,679
営業未払金の増減額 (△は減少)	170,043	4,833
未払費用の増減額 (△は減少)	19,216	13,643
前受金の増減額 (△は減少)	43,457	28,217
その他	△66,123	△63,315
小 計	4,622,091	4,056,167
利息の受取額	2,308	1,289
利息の支払額	△271,352	△299,011
法人税等の支払額	△1,054	△730
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,351,993	3,757,714
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△41,220	△50,003
信託有形固定資産の取得による支出	△9,531,619	△6,763,919
無形固定資産の取得による支出	△405	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	—	39,600
預り敷金及び保証金の返還による支出	△155,499	△65,610
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	281,354	184,884
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△100,078	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,547,467	△6,655,048
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	8,000,000
長期借入れによる収入	13,000,000	7,500,000
長期借入金の返済による支出	△4,000,000	△4,000,000
分配金の支払額	△2,617,611	△2,694,811
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,382,388	8,805,188
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,186,914	5,907,854
現金及び現金同等物の期首残高	9,562,752	10,749,666
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,749,666	※1 16,657,520

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

①固定資産の減価償却の方法	(i) 有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～50年 構築物 2～45年 工具、器具及び備品 2～15年 (ii) 無形固定資産 定額法を採用しています。
②繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
③引当金の計上基準	災害損失引当金 平成23年3月に発生した東日本大震災による物的損害への対応費用のうち、当期末において合理的に見積ることができる金額を計上しています。
④収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては6,033千円、当期においては、35,081千円です。
⑤キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
⑥その他財務諸表の作成のための基本となる重要な項目	(i) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。 A. 信託現金及び信託預金 B. 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 C. 信託預り敷金及び保証金 (ii) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位：千円)

	前 期 (平成 25 年 1 月 31 日)	当 期 (平成 25 年 7 月 31 日)
コミットメントライン契約の総額	10,000,000	10,000,000
当期末借入残高	—	8,000,000
当期末未実行枠残高	10,000,000	2,000,000

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第 67 条第 4 項に定める最低純資産額

(単位：千円)

	前 期 (平成 25 年 1 月 31 日)	当 期 (平成 25 年 7 月 31 日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前 期 自 平成 24 年 8 月 1 日 至 平成 25 年 1 月 31 日		当 期 自 平成 25 年 2 月 1 日 至 平成 25 年 7 月 31 日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	5,584,573		5,689,148	
地代	16,638		16,638	
共益費	104,552	5,705,763	104,552	5,810,339
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	17,926		17,649	
水道光熱費収入	152,399		149,754	
その他営業収入	12,559	182,886	15,053	182,457
不動産賃貸事業収益合計		5,888,649		5,992,797
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	440,368		490,942	
外注委託費	143,356		137,182	
水道光熱費	161,091		157,894	
修繕費	180,816		52,987	
保険料	21,013		20,918	
その他賃貸事業費用	51,987		45,988	
減価償却費	1,284,028		1,336,767	
固定資産除却損	12,107		704,065	
不動産賃貸事業費用合計		2,294,769		2,946,746
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		3,593,880		3,046,050

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口総数

	前 期	当 期
	自 平成 24 年 8 月 1 日 至 平成 25 年 1 月 31 日	自 平成 25 年 2 月 1 日 至 平成 25 年 7 月 31 日
発行可能投資口総口数	2,000,000 口	2,000,000 口
発行済投資口総数	148,000 口	148,000 口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前 期	当 期
	自 平成 24 年 8 月 1 日 至 平成 25 年 1 月 31 日	自 平成 25 年 2 月 1 日 至 平成 25 年 7 月 31 日
現金及び預金	8,026,046	13,694,895
信託現金及び信託預金	2,798,945	3,038,894
長期預り金(注)	△75,325	△76,269
現金及び現金同等物	10,749,666	16,657,520

(注) 不動産信託受益権の準共有持分を保有している物件の信託預金のうち、準共有者間の協定により払い戻しが制限された預金

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

(単位：千円)

	前 期	当 期
	自 平成 24 年 8 月 1 日 至 平成 25 年 1 月 31 日	自 平成 25 年 2 月 1 日 至 平成 25 年 7 月 31 日
未経過リース料		
1 年内	10,128,328	10,252,760
1 年超	52,812,221	52,488,583
合計	62,940,549	62,741,344

[金融商品に関する注記]

① 金融商品の状況に関する事項

(i) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済等の資金手当てを目的として、投資口の追加発行、資金の借入又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

有利子負債による資金調達にあたっては、資本市場、金融環境及び本投資法人の資本構成やテナントとの賃貸借条件、既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。

デリバティブ取引については、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスク及びその他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限定して利用することがあります。なお、現在デリバティブ取引は行っていません。

余資運用に関しては、有価証券又は金銭債権を投資対象としますが、安全性と換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとしします。

(ii) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入金融機関と取引することで信用リスクの低減に努めています。

借入金・投資法人債の資金使途は、主に資産の取得及び債務の返済等を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、借入先及び返済期日の分散化、資金調達手段の多様化、コミットメントラインの設定による手元流動性の確保等の手段により流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

また、借入金の一部は変動金利による借入であるため、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、保守的な有利子負債比率を維持すると共に、長期固定金利による借入の比率を高めることで支払金利の上昇リスクの低減に努めています。

預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナントの退去に伴い返還義務が生じることから流動性リスクに晒されていますが、借入金・投資法人債と同様、手元流動性の確保等の手段により流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

(iii) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。

② 金融商品の時価等に関する事項

平成 25 年 1 月 31 日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(i) 現金及び預金	8,026,046	8,026,046	—
(ii) 信託現金及び信託預金	2,798,945	2,798,945	—
資産計	10,824,991	10,824,991	—
(i) 短期借入金	—	—	—
(ii) 1 年内返済予定の長期借入金	6,000,000	6,027,168	27,168
(iii) 長期借入金	38,700,000	39,271,417	571,417
(iv) 投資法人債	8,000,000	8,072,800	72,800
負債計	52,700,000	53,371,385	671,385

平成 25 年 7 月 31 日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(i) 現金及び預金	13,694,895	13,694,895	—
(ii) 信託現金及び信託預金	3,038,894	3,038,894	—
資産計	16,733,790	16,733,790	—
(i) 短期借入金	8,000,000	8,000,000	—
(ii) 1 年内返済予定の長期借入金	7,000,000	7,077,595	77,595
(iii) 長期借入金	41,200,000	41,648,739	448,739
(iv) 投資法人債	8,000,000	8,068,800	68,800
負債計	64,200,000	64,795,135	595,135

(注 1) 金融商品の時価の算定方法

資産

(i) 現金及び預金、(ii) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

負債

(i) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(ii) 1 年内返済予定の長期借入金、(iii) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(iv) 投資法人債

これらの時価については、日本証券業協会による公表参考値によっています。

(注2) 金融債権の決算日後の償還予定額
前期（平成25年1月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	8,026,046	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,798,945	—	—	—	—	—
合計	10,824,991	—	—	—	—	—

当期（平成25年7月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	13,694,895	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,038,894	—	—	—	—	—
合計	16,733,790	—	—	—	—	—

(注3) 借入金及びその他有利子負債の決算日後の返済予定額
前期（平成25年1月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	6,000,000	10,000,000	—	2,700,000	7,000,000	19,000,000
投資法人債	—	—	8,000,000	—	—	—
合計	6,000,000	10,000,000	8,000,000	2,700,000	7,000,000	19,000,000

当期（平成25年7月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	8,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	7,000,000	5,000,000	1,700,000	5,000,000	5,500,000	24,000,000
投資法人債	—	—	8,000,000	—	—	—
合計	15,000,000	5,000,000	9,700,000	5,000,000	5,500,000	24,000,000

[有価証券に関する注記]

前期（平成25年1月期）及び当期（平成25年7月期）において該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

① ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成 25 年 1 月期）及び当期（平成 25 年 7 月期）において該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成 25 年 1 月期）及び当期（平成 25 年 7 月期）において該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

前期（平成 25 年 1 月期）及び当期（平成 25 年 7 月期）において該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

① 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(単位：千円)

	前 期 (平成 25 年 1 月 31 日)	当 期 (平成 25 年 7 月 31 日)
(繰延税金資産)		
法人事業税損金不算入額	15	19
繰延税金資産計	15	19
繰延税金資産の純額	15	19

② 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前 期 (平成 25 年 1 月 31 日)	当 期 (平成 25 年 7 月 31 日)
法定実効税率	36.59%	36.59%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△36.58%	△36.57%
その他	0.02%	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.05%

[持分法損益等に関する注記]

前期（平成 25 年 1 月期）及び当期（平成 25 年 7 月期）において、本投資法人には関連会社が存在せず、該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

① 親会社及び法人主要投資主等

前期（平成 25 年 1 月期）及び当期（平成 25 年 7 月期）において該当事項はありません。

② 関連会社等

前期（平成 25 年 1 月期）及び当期（平成 25 年 7 月期）において該当事項はありません。

③ 兄弟会社等

前期（平成 25 年 1 月期）及び当期（平成 25 年 7 月期）において該当事項はありません。

④ 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成 24 年 8 月 1 日 至 平成 25 年 1 月 31 日）

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	川島高之	-	-	本投資法人執行役員兼三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社代表取締役社長	-	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払（注1）	524,355 （注2） （注3）	未払費用	323,993 （注3）

(注1) 川島高之が第三者（三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社）の代表取締役社長として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬 63,000 千円が含まれています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注4) 前執行役員の松岡憲一郎は平成 24 年 10 月 23 日付で執行役員を辞任し、同日付で川島高之が執行役員に就任しました。取引金額には、松岡憲一郎の在任期間を含む当期の取引金額を記載しています。

当期（自 平成 25 年 2 月 1 日 至 平成 25 年 7 月 31 日）

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	川島高之	-	-	本投資法人執行役員兼三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社代表取締役社長	-	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払（注1）	523,430 （注2） （注3）	未払費用	337,175 （注3）

(注1) 川島高之が第三者（三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社）の代表取締役社長として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬 45,654 千円が含まれています。

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

[資産除去債務に関する注記]

前期（平成 25 年 1 月期）及び当期（平成 25 年 7 月期）において該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、首都圏その他の地域において、賃貸用物流施設（土地を含む）を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前 期	当 期
	自 平成 24 年 8 月 1 日 至 平成 25 年 1 月 31 日	自 平成 25 年 2 月 1 日 至 平成 25 年 7 月 31 日
貸借対照表計上額		
期首残高	141,525,343	149,479,798
期中増減額	7,954,455	5,222,840
期末残高	149,479,798	154,702,638
期末時価	182,446,000	194,067,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な増加額は辰巳物流センター（9,092,221千円）の取得によるものであり、当期の主な増加額は柏物流センター（3,780,164千円）及び福岡箱崎ふ頭物流センター（2,927,520千円）の取得によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、八千代物流センターに関しては、開発中の物件であることに伴い更地としての鑑定評価額を期末時価として記載しているため、貸借対照表計上額には建設仮勘定（当期17,865千円）を含めていません。

なお、賃貸等不動産に関する前期（平成25年1月期）及び当期（平成25年7月期）における損益については、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[セグメント情報等に関する注記]

① セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

② 関連情報

前期（自 平成 24 年 8 月 1 日 至 平成 25 年 1 月 31 日）

(i) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(ii) 地域ごとの情報

A. 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

B. 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の90%を超えるため、記載を省略しています。

(iii) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
トライネット・ロジスティクス株式会社(注1)	非開示(注2)	不動産賃貸事業
佐川急便株式会社	非開示(注2)	不動産賃貸事業

(注1) 三井物産株式会社の連結子会社です。以下同じです。

(注2) 賃料等を開示することについてテナントの承諾が得られなかったため、記載していません。

当期（自 平成 25 年 2 月 1 日 至 平成 25 年 7 月 31 日）

(i) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービス区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(ii) 地域ごとの情報

A. 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

B. 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の90%を超えるため、記載を省略しています。

(iii) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
トライネット・ロジスティクス株式会社	非開示(注)	不動産賃貸事業
佐川急便株式会社	非開示(注)	不動産賃貸事業
株式会社ナカノ商会	非開示(注)	不動産賃貸事業

(注) 賃料等を開示することについてテナントの承諾が得られなかったため、記載していません。

[1 口当たり情報に関する注記]

	前 期	当 期
	自 平成 24 年 8 月 1 日 至 平成 25 年 1 月 31 日	自 平成 25 年 2 月 1 日 至 平成 25 年 7 月 31 日
1 口当たり純資産額	677,403 円	673,551 円
1 口当たり当期純利益	18,214 円	14,362 円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 自 平成 24 年 8 月 1 日 至 平成 25 年 1 月 31 日	当 期 自 平成 25 年 2 月 1 日 至 平成 25 年 7 月 31 日
当期純利益（千円）	2,695,783	2,125,658
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,695,783	2,125,658
期中平均投資口数（口）	148,000	148,000

[重要な後発事象に関する注記]

新投資口の発行

本投資法人は、平成 25 年 9 月 13 日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議しています。

なお、1 口当たりの発行価格等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

<一般募集による新投資口の発行>

発行新投資口数 : 16,000 口
 分配金起算日 : 平成 25 年 8 月 1 日

<第三者割当による新投資口の発行（注）>

発行新投資口数（上限） : 2,000 口
 分配金起算日 : 平成 25 年 8 月 1 日
 割当先 : SMBC 日興証券株式会社

(注) 第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが行われない場合があります。

<資金使途>

一般募集における手取金については、本投資法人による新たな特定資産の取得資金の一部に充当し、残余が生じた場合には当該特定資産の取得に伴う借入金の返済の一部に充当します。なお、第三者割当による新投資口発行の手取金については、借入金の返済の一部に充当します。

The image shows the interior of a large, modern industrial warehouse. The ceiling is high and features a complex network of steel beams and a series of bright, rectangular LED lights arranged in parallel rows, creating a strong sense of depth and perspective. The floor is a smooth, light-colored concrete. In the foreground and middle ground, several large, white, square concrete pillars support the ceiling structure. Some of these pillars have yellow and black safety markings at their base. The background shows a long, open aisle leading towards a bright, glowing area at the far end, possibly a loading dock or a large window. The overall atmosphere is clean, industrial, and well-lit.

Japan Logistics Fund, Inc.