【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2018年２月26日
【発行者名】	日本プロロジスリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　坂下　雅弘
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内二丁目７番３号 東京ビルディング
【事務連絡者氏名】	プロロジス・リート・マネジメント株式会社 取締役財務企画部長　　戸田　淳
【電話番号】	03-6867-8585
【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】	日本プロロジスリート投資法人
【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　15,785,000,000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　1,406,000,000円

（注１）　発行価額の総額は、2018年２月16日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
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、2018年２月16日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

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）

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

１【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集）】

（１）【投資法人の名称】

日本プロロジスリート投資法人

（英文表示：Nippon Prologis REIT, 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「国内一般募集」といいます。）又は売出しの対象となる有価証券は、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。

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

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

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

（３）【発行数】

71,260口

（注１）　国内一般募集及び後記「(注２)」に記載のオーバーアロットメントによる売出しと同時に、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Ａに従った適格機関投資家に対する販売のみとします。）における募集（以下「海外募集」といいます。）が行われます。

国内一般募集及び海外募集（以下、併せて「本募集」といいます。）の総発行数は122,860口であり、国内一般募集における発行数（以下「国内募集口数」といいます。）は71,260口を目処とし、海外募集における発行数（以下「海外募集口数」といいます。）は51,600口を目処として募集を行いますが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日（後記「(13)引受け等の概要」で定義します。以下同じです。）に決定されます。海外募集の内容につきましては、後記「第５ 募集又は売出しに関する特別記載事項　１ 本邦以外の地域における発行」をご参照ください。

（注２）　国内一般募集の需要状況等を勘案し、国内一般募集とは別に、国内一般募集の事務主幹事会社であるＳＭＢＣ日興証券株式会社が、プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社から6,140口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の日本国内における売出し（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きましては、後記「第５ 募集又は売出しに関する特別記載事項　２ オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（注３）　本募集及びオーバーアロットメントによる売出し（以下、併せて「グローバル・オファリング」といいます。）のジョイント・グローバル・コーディネーターは、Morgan Stanley & Co. International plc、ＳＭＢＣ日興証券株式会社及びゴールドマン・サックス証券株式会社（以下、併せて「ジョイント・グローバル・コーディネーター」といいます。）です。

国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの共同主幹事会社兼ジョイント・ブックランナーは、ＳＭＢＣ日興証券株式会社、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社、野村證券株式会社及びゴールドマン・サックス証券株式会社（以下、併せて「国内共同主幹事会社」といいます。）です。

（４）【発行価額の総額】

15,785,000,000円

（注）　後記「(13)引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、引受人（後記「(13)引受け等の概要」をご参照ください。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、2018年２月16日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【発行価格】

未定

（注１）　発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（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円未満端数切捨て）を仮条件とします。

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ます。以下同じです。）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（発行数（国内募集口数）、海外募集口数、発行価額（国内一般募集における発行価額）の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金、国内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ます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、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://www.prologis-reit.co.jp/ja_cms/ir/index.html）（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行われる場合には、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）　上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、2018年３月５日（月）から2018年３月７日（水）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に国内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「(13)引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）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】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

１口以上１口単位

（８）【申込期間】

2018年３月６日（火）から2018年３月７日（水）まで

（注）　申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間については、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、2018年２月28日（水）から、最短で2018年３月５日（月）まで、最長では2018年３月７日（水）までですが、実際の発行価格等決定日は、2018年３月５日（月）から2018年３月７日（水）までの間のいずれかの日です。

したがって、

①　発行価格等決定日が2018年３月５日（月）の場合、
　　申込期間は「2018年３月６日（火）から2018年３月７日（水）まで」

②　発行価格等決定日が2018年３月６日（火）の場合、
　　申込期間は「2018年３月７日（水）から2018年３月８日（木）まで」

③　発行価格等決定日が2018年３月７日（水）の場合、
　　申込期間は「2018年３月８日（木）から2018年３月９日（金）まで」

となりますので、ご注意ください。

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

（１０）【申込取扱場所】

後記「(13)引受け等の概要」記載の引受人の全国本支店及び営業所で申込みの取扱いを行います。

（１１）【払込期日】

2018年３月12日（月）

（注）　払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記払込期日については、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、2018年２月28日（水）から、最短で2018年３月５日（月）まで、最長では2018年３月７日（水）までですが、実際の発行価格等決定日は、2018年３月５日（月）から2018年３月７日（水）までの間のいずれかの日です。

したがって、

① 発行価格等決定日が2018年３月５日（月）の場合、
　払込期日は「2018年３月12日（月）」

② 発行価格等決定日が2018年３月６日（火）の場合、
　払込期日は「2018年３月13日（火）」

③ 発行価格等決定日が2018年３月７日（水）の場合、
　払込期日は「2018年３月14日（水）」

となりますので、ご注意ください。

（１２）【払込取扱場所】

株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行　虎ノ門中央支店

東京都港区虎ノ門一丁目４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は行いません。

（１３）【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2018年３月５日（月）から2018年３月７日（水）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額（引受価額）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）で国内一般募集を行います。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込み、国内一般募集の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
ＳＭＢＣ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
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目５番２号	
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目９番１号	
ゴールドマン・サックス証券株式会社	東京都港区六本木六丁目10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	
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	
株式会社ＳＢＩ証券	東京都港区六本木一丁目６番１号	
合　計		71,260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プロロジス・リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。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。ただし、投資法人債及び新投資口予約権に関する事務を除きます。）として国内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本投資口の販売を委託することがあります。

（注３）　各引受人の引受投資口数及び引受投資口数の合計は、発行価格等決定日に決定されます。

（１４）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）

東京都中央区日本橋茅場町二丁目１番１号

（１５）【手取金の使途】

国内一般募集における手取金（15,785,000,000円）につきましては、海外募集における手取金（11,430,000,000円）と併せて、後記「第二部 参照情報　第２ 参照書類の補完情報　２ 投資対象 （１）新規取得資産の一覧」に記載の不動産信託受益権（以下「新規取得資産」といいます。）のうちプロロジスパーク市川３、プロロジスパーク成田１-D及びプロロジスパーク吉見（以下「第11期取得資産」ということがあります。）の取得に伴う借入金の返済資金（322億円）の一部に充当します。

残額については、国内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（1,360,000,000円）と併せて手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、新規取得資産のうち2018年10月以降に取得予定のプロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１-A（以下「取得予定資産」ということがあります。）の取得資金の一部並びに将来の特定資産（投信法第２条第１項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

（注） 上記の手取金は、2018年２月16日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（１６）【その他】

① 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へ前記「(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。

② 申込証拠金のうち発行価額（引受価額）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。

③ 申込証拠金には利息をつけません。

④ 国内一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、前記「(11)払込期日」に記載の払込期日の翌営業日です。

したがって、

（イ） 発行価格等決定日が2018年３月５日（月）の場合、
受渡期日は「2018年３月13日（火）」

（ロ） 発行価格等決定日が2018年３月６日（火）の場合、
受渡期日は「2018年３月14日（水）」

（ハ） 発行価格等決定日が2018年３月７日（水）の場合、
受渡期日は「2018年３月15日（木）」

となりますので、ご注意ください。

⑤ 国内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、保管振替機構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。

⑥ 引受人は、本投資法人が指定する販売先として、プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社に対し、国内一般募集の対象となる本投資口のうち、19,350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国内一般募集） （１)投資法人の名称」と同じです。

（２）【内国投資証券の形態等】

前記「１ 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集） （２)内国投資証券の形態等」と同じです。

（３）【売出数】

6,140口

（注１） 上記売出数は、国内一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、国内一般募集の事務主幹事会社であるＳＭＢＣ日興証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの口数です。上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの上限口数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。

（注２） 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、オーバーアロットメントによる売出しのために、国内一般募集の事務主幹事会社であるＳＭＢＣ日興証券株式会社がプロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社から6,140口を上限として借り入れる本投資口です。

なお、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きましては、後記「第５ 募集又は売出しに関する特別記載事項 ２ オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

今後、売出数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について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、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://www.prologis-reit.co.jp/ja_cms/ir/index.html）（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行われる場合には、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】

1,406,000,000円

（注） 売出価額の総額は、2018年２月16日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【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国内一般募集） （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】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

１口以上１口単位

（８）【申込期間】

2018年３月６日（火）から2018年３月７日（水）まで

（注） 上記申込期間は、前記「１ 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集） （８)申込期間」に記載の国内一般募集の申込期間と同一とします。

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

（１０）【申込取扱場所】

ＳＭＢＣ日興証券株式会社の本店及び全国各支店

（１１）【受渡期日】

2018年３月13日（火）

（注）　上記受渡期日は、前記「１ 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集） (16)その他 ④」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）【引受け等の概要】

該当事項はありません。

（１４）【振替機関に関する事項】

前記「１ 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集） (14)振替機関に関する事項」と同じです。

（１５）【手取金の使途】

該当事項はありません。

（１６）【その他】

① 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へ前記「(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。

② 申込証拠金には利息をつけません。

③ 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、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第２【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第３【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第４【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第５【募集又は売出しに関する特別記載事項】

１　本邦以外の地域における発行

（１）　海外募集

前記「第１ 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） １ 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集） （３)発行数 （注１)」に記載のとおり、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しと同時に、海外募集が行われます。Morgan Stanley & Co. International plc、SMBC Nikko Capital Markets Limited、Goldman Sachs International、J.P. Morgan Securities plc及びMerrill Lynch Internationalを共同主幹事会社兼ジョイント・ブックランナーとし、その他引受会社としてMizuho International plcを含む海外引受会社は、発行価格等決定日付にて本投資法人及び本資産運用会社との間で、International Purchase Agreementを締結して、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第１号。ただし、投資法人債及び新投資口予約権に関する事務を除きます。）として、海外募集を総額個別買取引受けにより行います。

（２）　海外募集の概要

①　海外募集における特定有価証券の名称

投資証券（振替法の規定の適用を受ける振替投資口）

②　海外募集における発行数（海外募集口数）

51,600口

（注）　海外募集口数は、今後変更される可能性があります。なお、本募集の総発行数は122,860口であり、国内募集口数71,260口及び海外募集口数51,600口を目処として募集を行いますが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されます。

③　海外募集における発行価格

未定

（注１）　前記「第１ 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） １ 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集） （５)発行価格(注１)」に記載の仮条件により需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に海外募集における価額（発行価格）を決定し、併せて海外募集における発行価額（本投資法人が本投資口１口当たりの払込金として後記「⑤海外募集における引受人の名称」に記載の引受人から受け取る金額）を決定します。

（注２）　海外募集における発行価格及び海外募集における発行価額は、それぞれ前記「第１ 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） １ 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集） （５)発行価格」に記載の発行価格及び発行価額と同一の価格とします。

④　海外募集における発行価額の総額

11,430,000,000円

（注）　海外募集における発行価額の総額は、2018年２月16日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。なお、本投資法人が既に発行した本投資口及び本募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

⑤　海外募集における引受人の名称

Morgan Stanley & Co. International plc
SMBC Nikko Capital Markets Limited
Goldman Sachs International
J.P. Morgan Securities plc
Merrill Lynch International
Mizuho International plc

⑥ **海外募集をする地域**

米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Ａに従った適格機関投資家に対する販売のみとします。）

⑦ **海外募集における発行年月日（払込期日）**

2018年３月12日（月）

（注） 上記海外募集における発行年月日（払込期日）は、前記「第１ 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） １ 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集） (11)払込期日」に記載の国内一般募集の払込期日と同一とします。

⑧ **安定操作に関する事項**

（イ） 海外募集に伴い、本投資口について、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（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）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。

（ロ） 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。

⑨ **その他**

海外募集に関しては、海外投資家向けに英文目論見書を発行していますが、その様式及び内容は本書と同一ではありません。

２　オーバーアロットメントによる売出し等について

（１）　国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社であるＳＭＢＣ日興証券株式会社が、プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社から6,140口を上限として借り入れる本投資口の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの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、借入投資口の返還に必要な本投資口をＳＭＢＣ日興証券株式会社に取得させるために、本投資法人は2018年２月26日（月）開催の本投資法人の役員会において、ＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする本投資口6,140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、2018年４月11日（水）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、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2018年４月６日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。(注)）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。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、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

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

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、ＳＭＢＣ日興証券株式会社によるプロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社からの本投資口の借入れは行われません。したがって、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本投資口の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2018年３月５日（月）の場合、
「2018年３月８日（木）から2018年４月６日（金）までの間」
②　発行価格等決定日が2018年３月６日（火）の場合、
「2018年３月９日（金）から2018年４月６日（金）までの間」
③　発行価格等決定日が2018年３月７日（水）の場合、
「2018年３月10日（土）から2018年４月６日（金）までの間」
となりますので、ご注意ください。

（２） 上記（１）に記載の取引について、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社、野村證券株式会社及びゴールドマン・サックス証券株式会社と協議の上、これらを行います。

３　売却・追加発行の制限

（１）　グローバル・オファリングに関し、プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社に、ジョイント・グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日からグローバル・オファリングの受渡期日以降180日を経過する日までの期間、ジョイント・グローバル・コーディネーター及び国内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、プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社が国内一般募集前から所有している本投資口（308,240口）及び国内一般募集において取得することを予定している本投資口（19,350口）の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴うＳＭＢＣ日興証券株式会社への本投資口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。

上記の場合において、ジョイント・グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有する予定です。

（２）　株式会社プロロジスは、グローバル・オファリングに関し、ジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、発行価格等決定日からグローバル・オファリングの受渡期日以降180日を経過する日までの期間、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による承諾を受けることなしに、株式会社プロロジスがグローバル・オファリング前から所有している本投資口（2,000口）の売却等を行わない旨を合意します。

上記の場合において、ジョイント・グローバル・コーディネーターは、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

（３）　本投資法人は、グローバル・オファリングに関し、ジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、発行価格等決定日からグローバル・オファリングの受渡期日以降90日を経過する日までの期間、ジョイント・グローバル・コーディネーター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、本募集、本第三者割当及び投資口の分割による本投資口の発行等を除きます。）を行わない旨を合意します。

上記の場合において、ジョイント・グローバル・コーディネーターは、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

４　本募集に係る新投資口発行による発行済投資口数の推移

現在の発行済投資口数	2,056,950口	
本募集に係る新投資口発行による増加投資口数	122,860口	
うち国内募集口数	71,260口	
海外募集口数	51,600口	
本募集に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	2,179,810口	
本第三者割当に係る新投資口発行による増加投資口数	6,140口	（注）
本第三者割当に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	2,185,950口	（注）

（注）　本第三者割当の発行新投資口数の全口数についてＳＭＢＣ日興証券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の口数を記載しています。なお、本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。詳細については、前記「２　オーバーアロットメントによる売出し等について　（１）」をご参照ください。

第二部【参照情報】

第１【参照書類】

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

１【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間　第10期（自　2017年６月１日　至　2017年11月30日）　2018年２月23日関東財務局長に提出

２【半期報告書】

該当事項はありません。

３【臨時報告書】

該当事項はありません。

４【訂正報告書】

該当事項はありません。

第２【参照書類の補完情報】

参照書類である2018年２月23日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、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及び参照有価証券報告書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）　以下の文中において記載する数値については、別途注記する場合を除き、単位未満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、各項目別の数値の合計が全体の合計と一致しない場合があります。

１　投資方針

（１）　本投資法人の基本理念及び特徴

①　本投資法人の基本理念

本投資法人は、所有・運営ポートフォリオ規模、時価総額等の様々な指標について世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社であるプロロジス・グループ(注１)をスポンサーとして、2012年11月７日に設立され、2013年２月14日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：3283）し、上場直後の2013年２月15日に上場時取得資産（以下に定義します。）を取得して、実質的な資産運用を開始しました。

本投資法人は、上場時及びその後の計５回の公募増資に伴い36物件（取得価格(注２)の合計477,810百万円）を取得し、2017年４月及び６月にポートフォリオの価値向上のための戦略的な資産譲渡(注３)として２物件（取得価格の合計16,870百万円、譲渡価格(注４)の合計22,855百万円）の譲渡を実施しました。また、2017年８月に、上場後６回目となる公募増資（以下「第６回公募増資」といいます。）に伴い３物件（取得価格の合計55,830百万円）を取得しました。

この結果、本書の日付現在、物件数は37物件（以下「取得済資産」といいます。）、資産規模（取得価格の合計）は516,770百万円に拡大しており、本投資法人は、上場以降、着実な成長を実現しています。

（注１）　Prologis, Inc.（プロロジス・インク）（世界本社）（以下「Prologis, Inc.」といいます。）及びそのグループ会社（日本法人である株式会社プロロジスを含みます。また、プロロジス・グループ側の出資割合が過半に満たない共同投資ビークルも含みます。なお、かかる共同投資ビークルが保有する物件を「共同投資物件」といいます。）全体を総称して、プロロジス・グループといいます。プロロジス・グループの詳細については、後記「（８）プロロジス・グループの概要」をご参照ください。以下同じです。

（注２）　「取得価格」、「取得（予定）価格」又は「取得予定価格」は、売買契約書に記載された資産の譲渡価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、譲渡価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。以下同じです。

（注３）　「資産譲渡」とは、2017年４月17日付で実施されたプロロジスパーク舞洲４の譲渡及び2017年６月26日付で実施されたプロロジスパーク多賀城の譲渡を個別に又は総称していいます。以下同じです。

（注４）　「譲渡価格」は、受益権譲渡契約書に記載された資産の売買代金から消費税及び地方消費税を控除した金額を記載しています。なお、譲渡価格には譲渡に要する諸費用は含まれません。以下同じです。

＜上場以降の資産規模の成長＞

	時期	取得物件数/ 取得価格	譲渡物件数/ 取得価格/ 譲渡価格	保有物件数/ 取得価格の合計
上場時取得資産 (注１)	2013年２月	12物件/ 173,020百万円	－	12物件/ 173,020百万円
第１回公募増資時 取得資産(注２)	2013年６月 及び10月	８物件/ 132,430百万円	－	20物件/ 305,450百万円
第２回公募増資時 取得資産(注３)	2013年12月	４物件/ 54,070百万円	－	24物件/ 359,520百万円
第３回公募増資時 取得資産(注４)	2014年９月	５物件/ 45,530百万円	－	29物件/ 405,050百万円
第４回公募増資時 取得資産(注５)	2016年３月	４物件/ 42,140百万円	－	33物件/ 447,190百万円
第５回公募増資時 取得資産(注６)	2016年12月	３物件/ 30,620百万円	－	36物件/ 477,810百万円
譲渡済資産(注７)	2017年４月 及び６月	－	２物件/ 16,870百万円/ 22,855百万円	34物件/ 460,940百万円
第６回公募増資時 取得資産(注８)	2017年８月	３物件/ 55,830百万円	－	37物件/ 516,770百万円

（注１） 「上場時取得資産」とは、2013年２月13日に行った上場時の公募増資の手取金及び借入金により、上場直後の2013年２月15日に取得した12物件をいいます。以下同じです。

（注２） 「第１回公募増資時取得資産」とは、第１期終了後の2013年６月10日に行った上場後第１回目となる公募増資（以下「第１回公募増資」といいます。）の手取金及び借入金により、2013年６月13日（プロロジスパーク習志野４については2013年10月１日）に取得した８物件をいいます。以下同じです。

（注３） 「第２回公募増資時取得資産」とは、第２期終了後の2013年12月２日に行った上場後第２回目となる公募増資（以下「第２回公募増資」といいます。）の手取金及び借入金並びに手元資金により、2013年12月３日に取得した４物件をいいます。以下同じです。

（注４） 「第３回公募増資時取得資産」とは、第４期営業期間中の2014年９月１日に借入金（ブリッジローン）により取得した５物件をいいます。なお、2014年９月16日に上場後第３回目となる公募増資（以下「第３回公募増資」といいます。）を行い、その手取金を第３回公募増資時取得資産の取得に伴う上記借入金（ブリッジローン）の返済資金の一部に充当しています。以下同じです。

（注５） 「第４回公募増資時取得資産」とは、第７期営業期間中の2016年３月３日に借入金（ブリッジローン及び短期借入金）及び手元資金により取得した４物件をいいます。なお、2016年３月14日に上場後第４回目となる公募増資（以下「第４回公募増資」といいます。）を行い、その手取金を第４回公募増資時取得資産の取得に伴う上記借入金（ブリッジローン）の返済資金の一部に充当しています。以下同じです。

（注６） 「第５回公募増資時取得資産」とは、第９期営業期間中の2016年12月７日に借入金（ブリッジローン）及び手元資金により取得した３物件をいいます。なお、2016年12月19日に上場後第５回目となる公募増資（以下「第５回公募増資」といいます。）を行い、その手取金を第５回公募増資時取得資産の取得に伴う上記借入金（ブリッジローン）の返済資金の一部に充当しています。以下同じです。

（注７） 「譲渡済資産」とは、2017年４月17日付で譲渡されたプロロジスパーク舞洲４及び2017年６月26日付で譲渡されたプロロジスパーク多賀城を総称していいます。

（注８） 「第６回公募増資時取得資産」とは、第10期営業期間中の2017年８月１日に借入金（ブリッジローン）及び手元資金により取得した３物件をいいます。なお、2017年８月７日に第６回公募増資を行い、その手取金を第６回公募増資時取得資産の取得に伴う上記借入金（ブリッジローン）の返済資金の一部に充当しています。以下同じです。

本投資法人は、物流施設を主な投資対象とする上場不動産投資法人として、安定的な収益の確保並びに保有する特定資産の規模の拡大及びその価値の向上を通じ、投資主価値の最大化を目指します。本投資法人は、主として物流施設の中でも特に品質の高いＡクラス物流施設への重点投資を行います。

重点投資の対象であるＡクラス物流施設とは、テナントとなる物流事業会社及び施設利用者が事業を行う上で必要とする、事業効率性及びそれを実現する一定の規模、良好な立地条件、最新鋭の設備、利便性、安全性を兼ね備えた物流施設であると、本投資法人は考

えています（詳細については、後記「② 本投資法人の特徴 （イ）Aクラス物流施設への重点投資」をご参照ください。）。

物流機能は、大きく輸送、保管、荷役、包装及び流通加工の各機能に分類されますが、これらのすべての機能にとって重要な拠点となるのが物流施設です。人々が日常生活で利用する食料、衣料、日用品、電化製品等の多くの生活必需品が、生産地と消費地を結ぶ結節点である物流施設を経由して人々の手元に届けられています。すなわち、物流機能、ひいては物流施設は、人々の日常生活を支える重要な基幹インフラであり、どのような時代、状況においても不可欠な施設であるため、長期的な運用対象に適した不動産であると、本投資法人は考えています。また、近年、国内外の経済、産業構造、社会情勢が大きく変化し、我が国のサプライチェーンの再構築が進む中、物流施設の中でも特にAクラス物流施設に対する需要が今後より一層強まっていくものと、本投資法人は考えています。

本投資法人は、道路・鉄道・港湾等と同様に重要な基幹インフラである物流施設のうち、主としてAクラス物流施設を中長期的な観点に立って保有・運営することにより、我が国の物流機能の発展に貢献しつつ、保有する特定資産の収益性、安定性及び将来性を確保し、投資主価値の最大化を目指します。

この目的を達成するため、本投資法人は、プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポートを通じて、プロロジス・グループが開発する物流施設に関するパイプライン・サポート及び世界的なカスタマー・ネットワーク（「カスタマー」の定義については、次々段落をご参照ください。）、運営ノウハウその他の経営資源等を、最大限に活用して成長することを目指します（パイプライン・サポートの詳細については、後記「（5）オファリング・ハイライト～プロロジス・グループのパイプライン・サポートによる着実な外部成長の実現～ ③ 本投資法人の成長戦略 （イ）プロロジス・グループからのパイプラインの拡充による更なる外部成長の実現」をご参照ください。）。

プロロジス・グループは、アジア、アメリカ大陸及びヨーロッパにまたがるグローバルな物流の重要性に着目して、19か国(注)において物流不動産の開発、所有及び運営を行い、世界的なカスタマー・ネットワークを有している世界最大規模の物流不動産企業グループです。また、日本におけるAクラス物流施設の開発及び運営のパイオニアでもあり、日本において最大の賃貸用物流不動産の開発実績を有しています。プロロジス・グループの概要については、後記「（8）プロロジス・グループの概要」をご参照ください。

本投資法人は、プロロジス・グループのサポートを活用して、着実な資産規模の拡大とその価値の向上に努めます。そして、物流施設の堅実な運営を行うことにより、賃貸借契約の直接の当事者であるテナントだけでなく、荷主を含む物流施設の利用者（以下、テナント、荷主その他の物流施設の利用者を総称して「カスタマー」といいます。）、消費者及び地域社会などの様々なステークホルダーと良好な関係を構築していき、これにより投資主価値の最大化を実現することを目指します。

(注) 「19か国」の詳細については、後記「（8）プロロジス・グループの概要 ① プロロジス・グループの概要及び沿革 （イ）プロロジス・グループの概要」をご参照ください。

② 本投資法人の特徴

本投資法人は、本投資法人を特徴付けるものとして、以下のような戦略及び指標があると考えています。

（イ） Aクラス物流施設への重点投資

（ロ） 世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社であるプロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート

（ハ） Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性

（ニ） 長期的安定性と効率性に力点を置いた財務戦略

（ホ） 投資主価値の中長期的な向上に資するガバナンス体制

（イ） Ａクラス物流施設への重点投資

本投資法人は、プロロジス・グループが開発するＡクラス物流施設に重点投資します（プロロジス・グループの開発実績については、後記「（８）プロロジス・グループの概要」をご参照ください。）。

＜Ａクラス物流施設の要件＞

本投資法人が考えるＡクラス物流施設とは、テナントとなる物流事業会社及び施設利用者が事業を行う上で必要とする、事業効率性及びそれを実現する一定の規模、良好な立地条件、最新鋭の設備、利便性、安全性を兼ね備えた物流施設で、以下の要件を充足しているものをいいます。

a. 物流機能の集約・統合が可能な、概ね延床面積16,500㎡（5,000坪）以上の規模を有すること
b. 人口集積地、高速道路のインターチェンジなどの交通の結節点又は主要な港湾若しくは空港に近接していること
c. 効率的な保管と作業を可能にする広大な倉庫スペース（概ね１フロア5,000㎡超）、十分な床荷重（概ね1.5トン/㎡以上）、有効天井高（概ね5.5ｍ以上）及び柱間隔（概ね10ｍ以上）が確保されていること
d. 上層階の倉庫スペースへ直接トラックがアクセス可能な車路を有するか、又は十分な能力の垂直搬送設備を備えていること
e. 免震性能又は高い耐震性能等、自然災害に備えた構造上・設備上の安全性が確保されていること

我が国の物流産業を概観すると、(ⅰ)生産拠点の海外シフトやサービス産業へのシフト、グローバルな貿易量の継続的拡大等の、国内外の経済、産業構造、社会情勢の変化、(ⅱ)電子商取引やインターネットを通じた通信販売の拡大及びサードパーティー・ロジスティクス（以下「3PL」といいます。）(注)事業の市場規模の拡大等により、サプライチェーンの再構築が進行しています。かかる再構築の重要な要素として、カスタマー・ニーズが築年数の古い小型の倉庫からより新しく大型で高機能の物流施設へ移行していること、すなわち、Ａクラス物流施設に対するニーズが高まっていることが挙げられると、本投資法人は考えています。本投資法人は、このような日本における産業構造の変化を支えるＡクラス物流施設への重点投資を行います。

(注) 「3PL」とは、物流業務形態のうち、ある企業のロジスティクスの全部又は一部を、物流会社など外部の企業に委託することで実現するものをいいます。以下同じです。

（ロ） 世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社であるプロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート

本投資法人は、プロロジス・グループの世界本社であるPrologis, Inc.、プロロジス・グループの日本法人であり、日本におけるＡクラス物流施設の開発及び運営のパイオニアである株式会社プロロジス及びその完全子会社である本資産運用会社並びに本投資法人の間で締結したスポンサー・サポート契約を通じて、プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポートを受けています（スポンサー・サポート契約の詳細については、後記「（５）オファリング・ハイライト～プロロジス・グループのパイプライン・サポートによる着実な外部成長の実現～ ③ 本投資法人の成長戦略 （イ）プロロジス・グループからのパイプラインの拡充による更なる外部成長の実現」をご参照く

ださい。）。本投資法人は、プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポートを通じて、プロロジス・グループが開発する物流施設に関するパイプライン・サポート及び世界的なカスタマー・ネットワーク、運営ノウハウその他の経営資源等を、最大限に活用して成長することを目指します。

具体的なスポンサー・サポートの内容は、以下のとおりです。

a. 優先交渉権の付与

・本投資法人は、上場来、プロロジス・グループから継続的に優先交渉権の付与を受け、公募増資に関連する継続的な物件取得を通じて資産規模の着実な成長を実現してきました。本投資法人は、プロロジス・グループから2014年12月に優先交渉権の付与を受けたプロロジスパーク成田１-D、2015年12月に優先交渉権の付与を受けたプロロジスパーク吉見及び2016年12月に優先交渉権の付与を受けたプロロジスパーク市川３の３物件（以下「第11期取得資産」ということがあります。）を、本募集に伴い取得します。また、2017年12月にプロロジス・グループから優先交渉権の付与を受けたプロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１-A（注１）の２物件（以下「取得予定資産」ということがあり、第11期取得資産と総称して「新規取得資産」ということがあります。）を、本募集後の2018年10月１日及び2018年12月３日にそれぞれ取得する予定です。なお、上記を含む優先交渉権に基づく本投資法人の物件取得の実績と予定は以下のとおりです。

＜優先交渉権に基づく本投資法人の物件取得の実績と予定＞

優先交渉権の付与の時期（物件数）	うち取得（予定）物件数	取得（予定）時期	取得（予定）価格の合計
上場時（計８物件）	２物件	第１回公募増資時	41,900百万円
	３物件	第２回公募増資時	33,070百万円
	３物件	第３回公募増資時	29,100百万円
第２回公募増資時（計２物件）	２物件	第３回公募増資時	16,430百万円
2014年12月（計５物件）（注２）	３物件	第４回公募増資時	37,320百万円
	１物件	本募集に伴い取得（注３）	5,260百万円
2015年12月（計７物件）	１物件	第４回公募増資時	4,820百万円
	２物件	第５回公募増資時	21,380百万円
	２物件	第６回公募増資時	51,900百万円
	１物件	本募集に伴い取得（注３）	21,300百万円
2016年12月（計３物件）	１物件	第６回公募増資時	3,930百万円
	１物件	本募集に伴い取得（注３）	17,000百万円
2017年12月（計５物件）	２物件	2018年10月１日及び2018年12月３日（予定）（注１）（注３）	18,340百万円（予定）（注４）

・利害関係人等取引規程に従い適切な取引条件を確保することを前提として、今後もプロロジス・グループが開発、所有、運営する物流施設のうち、着工済資産(注５)について、Prologis, Inc.が同意した場合には、本投資法人に対して優先交渉権が付与されます。

(注１) プロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば1-Aは、いずれも本書の日付現在建築中であり、本投資法人による取得はそれぞれ2018年10月１日及び2018年12月３日を予定しています。

(注２) 2014年12月にプロロジス・グループから本投資法人に対して優先交渉権が付与された５物件のうち、プロロジスパーク久山については、本投資法人は、2016年７月に優先交渉権を返上しました。

(注３) 新規取得資産以外の物件については、本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証もありません。

(注４) 取得予定資産にかかる売買契約書においては、取得予定資産の取得までの間に取得予定資産のNCF（当該取得予定資産から得る見込みの収益から当該取得予定資産について生じる見込みの資本的支出を控除した金額のことをいいます。以下同じです。）に変動が生じた場合に、当該変動に関わらず本資産運用会社が取得予定資産に関して売買契約書締結時に期待した利回りと同程度の水準の利回りを実現させることを企図し、一定の場合に取得予定資産にかかる資産の譲渡価額を増額又は減額する旨の規定（以下「本件価格調整条項」といいます。）が設けられています。

本件価格調整条項においては、取得予定資産の取得までの間に当該取得予定資産に係るNCFが賃貸借契約所定の賃料額、外注委託費又は修繕費若しくは資本的支出の見込額の増減等の所定の事由（以下「本件価格調整事由」といいます。）により変動した場合に、当該変動額に応じて所定の算式により算出される一定の金額につき、NCFが増額された場合には資産の譲渡価額を増額し、NCFが減額された場合には資産の譲渡価額を減額する旨が定められています。

したがって、本件価格調整事由が生じた場合、本件価格調整事由がNCFを増額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額分増額されることになり、本件価格調整事由がNCFを減額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額分減額されることになるため、本書に記載の取得予定価格は、実際の取得予定資産の取得価格と異なる可能性があります。また、本件価格調整事由が生じた場合、取得（予定）価格の合計も、上記の取得予定価格の変動に応じて変動することになり、その結果、取得（予定）価格の合計に基づき算出された数値についても変動することになります。

(注５) 「着工済資産」とは、プロロジス・グループが開発、所有、運営する物流施設のうち、本投資法人の投資対象となりうる竣工済の物流施設が土地上に存在している物件及びプロロジス・グループがかかる物流施設の建設工事に着手した物件をいいます。以下同じです。

b. 優先的情報の提供

優先交渉権の対象とならない物流施設であっても、プロロジス・グループが当該物件を売却する場合には、本投資法人に対して優先的に売却情報の提供が行われます。

c. マスター・プロパティ・マネジメント

株式会社プロロジスは、本投資法人に対し、プロロジス・グループの世界的なカスタマー・ネットワークを活かしたリーシング及び物件管理、並びにスケールメリット及び社内専門エンジニアリングスタッフを活かした運用コストコントロール機能等を、マスター・プロパティ・マネジメント会社として提供します。

d. 人的サポート

プロロジス・グループは、本資産運用会社が要請した場合、本資産運用会社に対して合理的に可能な範囲において、その役職員を出向又は派遣するよう協力します。

e. マーケット・リサーチ・サポート

プロロジス・グループは、物流市場におけるマクロ・リサーチ（物流市場動向、物流施設ニーズの動向等の調査及び分析等）及び物流市場におけるミクロ・リサーチ（エリア別のカスタマー・ニーズの動向、新規物流施設供給動向等の調査及び分析等）を提供します。

上記のように、プロロジス・グループは、本投資法人に対して重要なサポートを提供します。そして、プロロジス・グループは、本投資法人を通じ、以下の３つのコミットメント（社会全般及び様々なステークホルダーへの貢献に向けた決意）を持っています。

・Ａクラス物流施設の供給による我が国の物流機能発展と地域貢献へのコミットメント
・物流効率化に資する安全・快適な施設スペースの提供によるカスタマーへのコミットメント
・本投資法人の安定的な運営と継続的な成長による投資主へのコミットメント

本投資法人は、こうしたプロロジス・グループによるコミットメントを最大限活用して投資主価値の最大化を目指します。

詳細については、後記「（５）オファリング・ハイライト～プロロジス・グループのパイプライン・サポートによる着実な外部成長の実現～　③ 本投資法人の成長戦略 (イ) プロロジス・グループからのパイプラインの拡充による更なる外部成長の実現」をご参照ください。

(ハ)　Ａクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性

本投資法人は、アセットクラスとしての物流施設を他の用途の不動産と比較した場合、テナントとの長期契約の締結が可能なため稼働率が安定する傾向があり、また、一般的に、施設のメンテナンスコストやテナント退去後に新たなテナントを入居させるために必要な設備投資コストを低く抑えられるアセットクラスであると考えています。したがって、本投資法人は、物流施設について、競争力の高い物件の選定及び適切な運営を行うことにより、長期にわたり安定的な収益を確保することができると考えています。更に、物流施設の中でもとりわけＡクラス物流施設については、構造的な供給不足、産業構造の変革によるテナントからのニーズの高まり及びそれらを背景としたリーシング活動による賃料増額の可能性の存在等の要因により、収益の安定性がより高まっているものと、本投資法人は考えています。

また、本投資法人は、マルチテナント型物流施設とビルド・トゥ・スーツ型物流施設の両タイプの物件を取得し、両タイプの物流施設をバランスよく組み合わせたポートフォリオを構築することにより分散効果を追求します。すなわち、マルチテナント型物流施設によるテナントと業種の分散及びビルド・トゥ・スーツ型物流施設によるシングルテナントとの長期の契約を通じての賃貸借期間の分散が図られ、収益の安定性とリスクの分散を図るための基盤を確保することができると、本投資法人は考えています。

マルチテナント型物流施設及びビルド・トゥ・スーツ型物流施設の詳細については、後記「（８）プロロジス・グループの概要　③ プロロジス・グループが開発するＡクラス物流施設の特徴」をご参照ください。

更に、本投資法人は、日本国内をグローバル・マーケット(注)とリージョナル・マーケット(注)に区分し、それぞれを投資対象とすることにより物件集中リスクの低減が図られたポートフォリオを構築し、地域の経済変動又は災害等の特定地域に重要な影響を及ぼす事情による収益変動リスクの最小化を図ります。

加えて、プロロジス・グループが国内外において有する幅広いカスタマー層とのリレーションシップの活用により、収益の安定性を図ることも期待することができます。

(注)　「グローバル・マーケット」とは、関東エリア及び関西エリアを、「リージョナル・マーケット」とは、中部エリア、東北エリア及び九州エリアをいいます。以下同じです。

(ニ)　長期的安定性と効率性に力点を置いた財務戦略

本投資法人は、新投資口の発行については、本投資法人の資産総額のうち有利子負債総額（借入金額、投資法人債発行額及び短期投資法人債発行額の総額）の占める割合（以下「LTV」といいます。）及びマーケット環境を考慮し、希薄化に留意しつつ機動的に実施します。また、借入金は、長期固定金利を主とし、長期的安定性を重視した

LTVコントロールを行います。更には、国内有力金融機関からの調達を中心とした安定したバンク・フォーメーションの構築を目指します。

本投資法人は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所（JCR）から長期発行体格付「AA（安定的）」(注１)を取得しており、安定した財務基盤に基づいた財務運営を行います。

本投資法人は、剰余資金の効率的運用の観点から、健全な財務の安定性が維持される範囲内で、当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を当面の間の目処として、継続的に利益を超えた金銭の分配（以下「継続的利益超過分配」といいます。）を行う方針です(注２)。また、継続的利益超過分配に加え、新投資口の発行等の資金調達行為により一時的に１口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合に、１口当たり分配金の金額の平準化を目的とする、一時的な利益を超えた金銭の分配（以下「一時的利益超過分配」といいます。）も導入し、１口当たり分配金水準の安定化を図ります。なお、継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の40%を上限とします。

（注１） かかる格付は、本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。

（注２） 経済環境や不動産市況等及び本投資法人のLTV水準、信用格付、財務状況、不動産等売却益を含む利益の水準等を勘案し、利益を超えた金銭の分配を行わない場合もあります。

（ホ） 投資主価値の中長期的な向上に資するガバナンス体制

本投資法人は、投資主価値の中長期的な向上を目指すため、投資主の利益とスポンサーの利益を共通のものにして不動産投資・運用の協働体制を強化する観点から、以下の施策を実施しています。

- スポンサーであるプロロジス・グループによる本投資口への出資（セイムボート出資）
- 本投資法人の各営業期間において特定資産から生ずる運営純収益（不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）を控除した金額）（以下「NOI」といいます。）及び本投資法人の当期純利益に連動した運用報酬体系の採用

また、本投資法人とスポンサー間の利益相反による弊害を防止しつつ、互いの健全な成長と発展を目指すため、利益相反取引防止にかかる自主ルール及び利害関係者取引に関する意思決定フロー等の利益相反取引防止策を採用しています。かかる利益相反取引防止策の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第１ ファンドの状況　２ 投資方針 （１）投資方針 ③ 成長戦略 （ニ）本投資法人のガバナンス体制－投資主価値の共通化と利益相反への取組み」及び同「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営　２ 利害関係人との取引制限」をご参照ください。

（２） 上場後５年間で資産規模5,000億円の達成と着実な投資主価値の向上

① 資産規模の推移

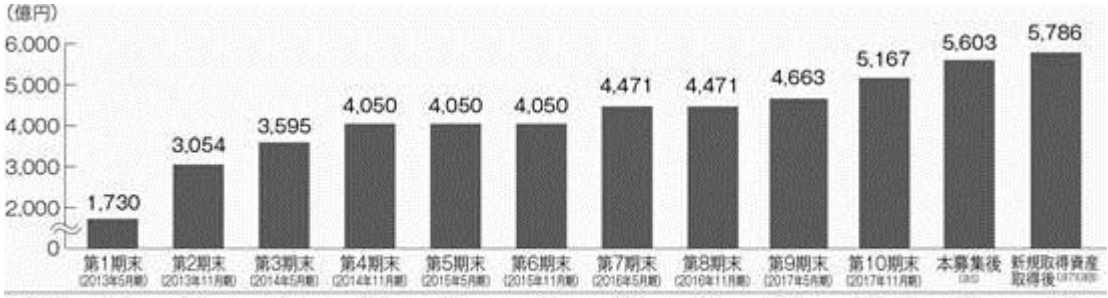
本投資法人は、2018年１月末日現在において、資産規模及び時価総額が不動産投資信託（以下「J-REIT」といいます。）中第６位、物流施設特化型(注１)J-REIT中第１位である物流施設特化型プライムリートです（本資産運用会社が公表資料より算出。）。

本投資法人は、2013年２月の上場以降の着実な物件取得（39物件、取得価格の合計5,336億円）並びに2017年４月及び６月の戦略的な資産譲渡（２物件、取得価格の合計168億円、譲渡価格の合計228億円）(注２)により、第10期（2017年11月期）末には物件数を37物件、資産規模（取得価格の合計）を5,167億円へ拡大し、総テナント社数(注３)も138社まで拡大しました。

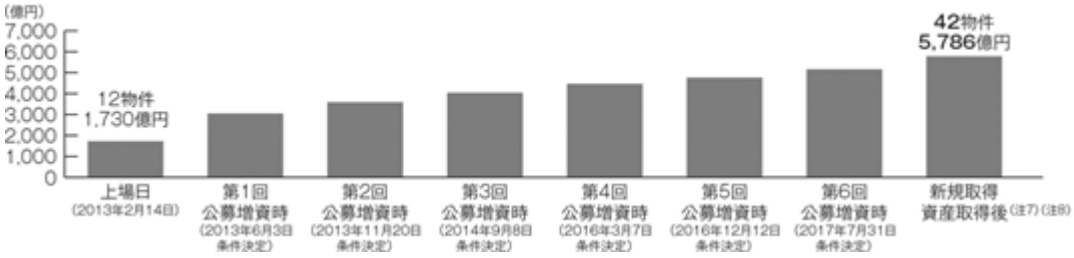
そして、本募集に伴う新規取得資産のうち第11期取得資産であるプロロジスパーク市川３、プロロジスパーク成田１-D及びプロロジスパーク吉見（取得価格の合計435億円）の取得(注４)により、本募集後(注５)の物件数は40物件、資産規模（取得価格の合計）は5,603億円、総テナント社数も142社へ拡大し、更に新規取得資産のうち2018年10月以降の取得予定資産であるプロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１-Ａ（取得予定価格の合計183億円）の取得(注６)の結果、新規取得資産取得後(注７)の物件数は42物件、資産規模（取得（予定）価格の合計）は5,786億円へ拡大する見込みです(注８)。また、総テナント社数は142社を維持する見込みです。

また、本投資法人の時価総額についても、第１期（2013年５月期）末の1,503億円から、第10期（2017年11月期）末には4,959億円に拡大し、2018年１月末日時点では5,152億円となっています。本投資法人は、今後も、良質なＡクラス物流施設のみにより構成されるポートフォリオ(注９)を構築し、資産規模を拡大することにより、安定的なポートフォリオを構築し、ポートフォリオの分散を進展させることにより、本投資法人のポートフォリオの収益基盤の安定性を向上させ、本投資法人の投資主価値の向上を実現することを目指します。

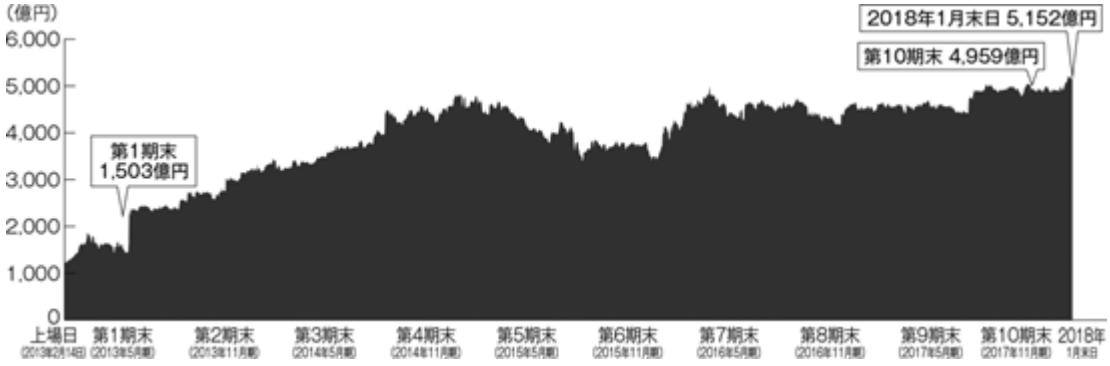
＜資産規模（取得（予定）価格の合計）の推移＞



＜（ご参考）各公募増資時及び新規取得資産取得後における資産規模
（取得（予定）価格の合計）の推移＞



＜時価総額の推移＞



（注１） 「物流施設特化型」とは、規約又は開示された投資方針等において、物流施設を主たる投資対象として定めている不動産投資法人をいいます。以下同じです。

（注２） 2017年４月17日にプロロジスパーク舞洲４の譲渡を、2017年６月26日にプロロジスパーク多賀城の譲渡を、それぞれ実施しました。

（注３） 各期末時点の「総テナント社数」は、当該期の末日時点における保有資産について当該期の末日時点において賃貸借期間が開始している倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ及びプロロジスパーク成田１-Ｃの店舗棟に係る賃貸借契約書を除きます。）に基づく倉庫、事務所又は店舗に関するテナント数に基づいて、複数物件に重複するエンドテナントを調整した後の数値を記載しています。

本募集後の「総テナント社数」は、取得済資産については2017年11月末日現在における各不動産又は各信託不動産について賃貸借期間が開始している倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ、プロロジスパーク成田１-Ｃ及びプロロジスパーク成田１-Ｄの店舗棟に係る賃貸借契約書を除きます。）に基づく倉庫、事務所又は店舗に関するテナント数、第11期取得資産については2017年11月末日現在における各不動産について締結されており、かつ契約満了日が取得日以降である倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（一時使用目的の契約等借地借家法（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。）の適用のないものは除きます。）に基づく倉庫、事務所又は店舗に関するテナント数に基づいて、複数物件に重複するエンドテナントを調整した後の数値を記載しています。なお、第11期取得資産については、2017年11月末日現在において賃貸借期間が開始していない契約も含みます。

新規取得資産取得後の「総テナント社数」は、取得済資産については2017年11月末日現在における各不動産又は各信託不動産について賃貸借期間が開始している倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ、プロロジスパーク成田１-Ｃ及びプロロジスパーク成田１-Ｄの店舗棟に係る賃貸借契約書を除きます。）に基づく倉庫、事務所又は店舗に関するテナント数、新規取得資産については2017年11月末日現在における各不動産について締結されており、かつ契約満了日が取得（予定）日以降である倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。）に基づく倉庫、事務所又は店舗に関するテナント数に基づいて、複数物件に重複するエンドテナントを調整した後の数値を記載しています。なお、新規取得資産については、2017年11月末日現在において賃貸借期間が開始していない契約も含みます。以下同じです。

（注４） 本投資法人は、第11期取得資産を、2018年３月１日付の借入期間２年の借入れ（以下「本ブリッジローン」といいます。）による資金調達及び手元資金により取得し、本募集による手取金の一部及び本募集と同時（本募集の払込期日の翌営業日）に行う借入れ（以下「本借入れ」といいます。）による資金調達並びに手元資金により、本ブリッジローンを返済します。本ブリッジローン及び本借入れの詳細については、後記「（５）オファリング・ハイライト～プロロジス・グループのパイプライン・サポートによる着実な外部成長の実現～　③ 本投資法人の成長戦略　（ハ）強固な財務基盤の構築」をご参照ください。

（注５） 「本募集後」とは、新規取得資産のうち第11期取得資産の取得、本募集、本第三者割当及び本借入れが完了した時点をいいます。なお、本募集後のポートフォリオに関する各数値は、一定の仮定の下、取得済資産及び第11期取得資産に係る一定の時期における各数値をそれぞれ単純に合算して算出したものであり、本募集後の実際の数値と一致するとは限りません。以下同じです。

（注６） 本投資法人は、取得予定資産を、本募集による手取金の一部、本第三者割当による手取金の一部、2018年10月１日付及び2018年12月３日付の借入れ（以下「本予定借入れ」といいます。）による資金調達及び手元資金により取得する予定です。本予定借入れの詳細については、後記「（５）オファリング・ハイライト～プロロジス・グループのパイプライン・サポートによる着実な外部成長の実現～　③ 本投資法人の成長戦略　（ハ）強固な財務基盤の構築」をご参照ください。

（注７） 「新規取得資産取得後」とは、新規取得資産のうち第11期取得資産の取得、本募集、本第三者割当、本借入れ、本予定借入れ及び新規取得資産のうち取得予定資産の取得が完了した時点をいいます。なお、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、取得済資産及び新規取得資産に係る一定の時期における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。以下同じです。

（注８） 取得予定資産にかかる売買契約書においては、本件価格調整条項が設けられています。本件価格調整事由が生じた場合、本件価格調整事由がNCFを増額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき増額されることになり、本件価格調整事由がNCFを減額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき減額されることになるため、本件価格調整事由が生じた場合、取得（予定）価格の合計も、上記の取得予定価格の変動に応じて変動することになり、その結果、取得（予定）価格の合計に基づき算出された数値についても変動することになります。詳細については、前記「１ 投資方針 （１）本投資法人の基本理念及び特徴 ② 本投資法人の特徴 （ロ） 世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社であるプロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート a. 優先交渉権の付与(注４)」をご参照ください。

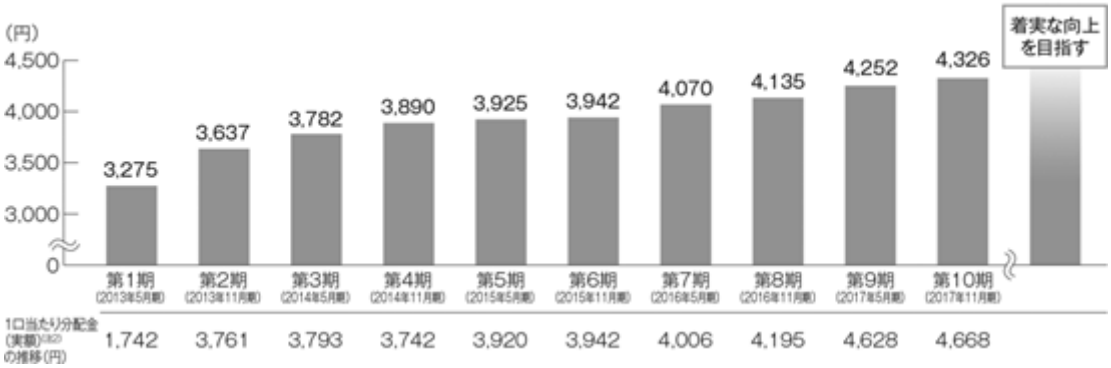
（注９） 主たる建物を対象としています。なお、プロロジスパーク船橋５の別棟は、プロロジス・グループが開発したものではなく、また、Ａクラス物流施設の要件（詳細については、前記「（１）本投資法人の基本理念及び特徴 ② 本投資法人の特徴 （イ）Ａクラス物流施設への重点投資」をご参照ください。）を満たしていません。以下同じです。

② 本投資法人の投資口の継続的な経済的価値向上の推移

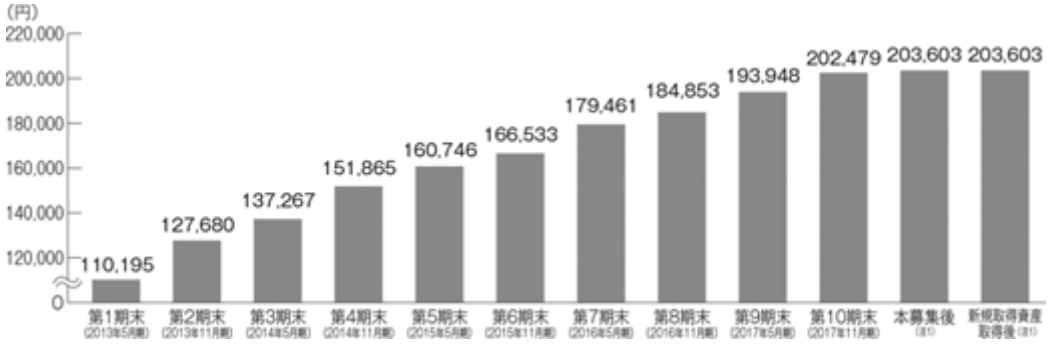
本投資法人は、投資主価値の向上に資するエクイティ・ファイナンスを継続的に実施し、本投資口の経済的価値、具体的には、投資口１口当たりの価値に関する指標である１口当たり分配金水準及び１口当たりNAV(注１)を上場以降着実に向上させています。以下のとおり、本投資法人の一時効果調整後の１口当たり分配金(注２)は、第１期（2013年５月期）においては3,275円（2014年３月１日効力発生の投資口の分割（１口につき５口）（以下「投資口分割」といいます。）(注３)調整後）であったところ、第10期（2017年11月期）においては4,326円にまで増加し、32%の向上を実現しました。また、本投資法人の１口当たりNAVは、第１期（2013年５月期）末においては110,195円であったところ、第10期（2017年11月期）末においては202,479円にまで増加し、84%の向上を実現しました。

本投資法人の１口当たりNAVは、本募集後及び新規取得資産取得後においては203,603円にまで増加する見込みであり(注４)、本投資法人は今後も１口当たりNAVと１口当たり分配金の着実な向上を目指します。

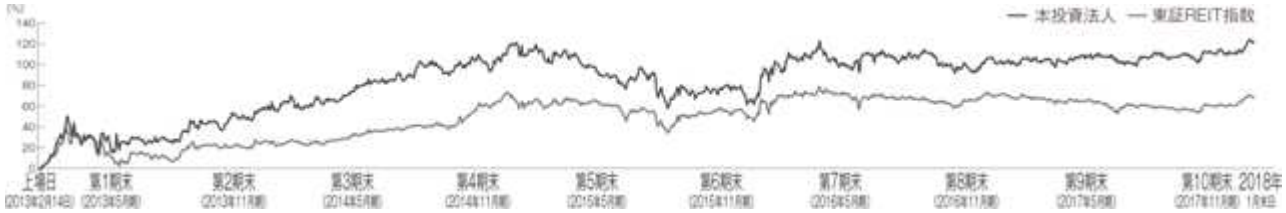
＜一時効果調整後の１口当たり分配金の推移＞



＜１口当たりNAVの推移＞



＜上場来のトータル・リターン(注５)の推移＞



（出所）　トムソン・ロイター・ジャパン株式会社が算出した数値を基に本資産運用会社において作成

（注１）　各期末時点の「１口当たりNAV」とは、以下の計算式により求められる、当該期の末日時点における保有資産の鑑定評価額に基づく本投資口１口当たり純資産価値に関する試算値をいい、貸借対照表上の純資産価額とは異なります。以下同じです。

各期末時点の１口当たりNAV

＝（当該期の貸借対照表上の簿価純資産額－当該期の末日時点の剰余金＋当該期の末日時点における保有資産に係る当該期の末日時点の鑑定評価額の合計－当該期の末日時点における保有資産に係る当該期の末日時点の帳簿価額の合計）÷当該期の末日時点の発行済投資口数

なお、投資口分割前の各期末時点の「１口当たりNAV」は、投資口分割調整後の数値です。

本募集後の「１口当たりNAV」とは、以下の計算式により求められる、取得済資産及び第11期取得資産の鑑定評価額に基づく本投資口１口当たり純資産価値に関する試算値をいい、貸借対照表上の純資産価額とは異なります。以下同じです。

本募集後の１口当たりNAV

＝｛第10期（2017年11月期）の貸借対照表上の簿価純資産額（313,553百万円）－2017年11月末日時点の剰余金（9,602百万円）＋（第10期（2017年11月期）末の保有資産の2017年11月末日時点の鑑定評価額の合計（610,150百万円）－第10期（2017年11月期）末の保有資産の2017年11月末日時点の帳簿価額の合計（497,610百万円））＋（本募集における発行価額の総見込額*（27,216百万円）＋本第三者割当における発行価額の総見込額*（1,360百万円））＋（第11期取得資産の鑑定評価額の合計（43,560百万円）－第11期取得資産の取得価格の合計（43,560百万円））｝÷本募集後の発行済投資口数（2,185,950口）**

*　本募集における発行価額の総見込額及び本第三者割当における発行価額の総見込額は、2018年２月16日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口１口当たり221,524円と仮定して算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、ＳＭＢＣ日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてＳＭＢＣ日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の本募集後の１口当たりNAVは前記よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の本募集後の１口当たりNAVは前記よりも高くなる可能性があります。以下同じです。

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

新規取得資産取得後の「１口当たりNAV」とは、以下の計算式により求められる、取得済資産及び新規取得資産の鑑定評価額に基づく本投資口１口当たり純資産価値に関する試算値をいい、貸借対照表上の純資産価額とは異なります。以下同じです。

新規取得資産取得後の１口当たりNAV

＝｛第10期（2017年11月期）の貸借対照表上の簿価純資産額（313,553百万円）－2017年11月末日時点の剰余金（9,602百万円）＋（第10期（2017年11月期）末の保有資産の2017年11月末日時点の鑑定評価額の合計（610,150百万円）－第10期（2017年11月期）末の保有資産の2017年11月末日時点の帳簿価額の合計（497,610百万円））＋（本募集における発行価額の総見込額（27,216百万円）＋本第三者割当における発行価額の総見

込額（1,360百万円））＋（新規取得資産の鑑定評価額の合計（61,900百万円）－新規取得資産の取得（予定）価格の合計（61,900百万円））｝÷新規取得資産取得後の発行済投資口数（2,185,950口）

本募集後及び新規取得資産取得後の「１口当たりNAV」は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における本募集後及び新規取得資産取得後の見込額であり、本募集後及び新規取得資産取得後の実際の金額と一致するとは限りません。以下同じです。なお、取得予定資産にかかる売買契約書においては、本件価格調整条項が設けられています。本件価格調整事由が生じた場合、本件価格調整事由がNCFを増額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき増額されることになり、本件価格調整事由がNCFを減額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき減額されることになるため、本件価格調整事由が生じた場合、取得（予定）価格の合計も、上記の取得予定価格の変動に応じて変動することになり、その結果、取得（予定）価格の合計に基づき算出された数値についても変動することになります。

（注２） 「一時効果調整後の１口当たり分配金」とは、１口当たり分配金（利益超過分配金を含みます。）の実額に対して新投資口発行、物件取得及び資産譲渡等に伴い各決算期に一時的に発生する収益及び費用項目の調整を行って算出された１口当たり分配金の試算額をいいます。

一時的に発生する収益及び費用項目の調整としては、以下の項目が挙げられます。

（ⅰ） 各期中に取得した資産（第11期及び第12期においては、これに加え第10期末において売買契約書が締結済みで第11期又は第12期に取得する予定の資産）がすべて通期稼働したものと仮定して賃貸事業収益、賃貸事業費用（減価償却費を含みます。以下同じです。）及び支払利息（融資関連費用等を含みます。）を試算

（ⅱ） 各期中に譲渡した資産から発生した賃貸事業収益、賃貸事業費用及び支払利息（融資関連費用等を含みます。）がすべて期初から発生しなかったものと仮定して試算

（ⅲ） 固定資産税及び都市計画税等の公租公課について、取得原価に算入されるものは賃貸事業費用として計上

（ⅳ） 上記のほか、臨時的に発生又は計上した収益及び費用を発生しなかったものと仮定して調整するとともに、臨時的に発生しなかった収益及び費用を通常発生すべき時期に発生したものと仮定して調整

（ⅴ） 新投資口発行等に伴い臨時的に発生する新投資口発行に係る費用及び融資関連費用等を営業外費用から除外

（ⅵ） 資産譲渡に伴い臨時的に発生する収益及び費用等（固定資産売却損益及び控除対象外消費税を含みます。）を除外

（ⅶ） 上記のほか、臨時的に実施又は発生した融資関連費用等（金利スワップ解約精算金を含みます。）を除外

（ⅷ） 運用資産取得後に還付される消費税還付金を原資として返済を行う借入金を借入残高から除外

（ⅸ） 各期中に実施された臨時的な負債のリファイナンスが各期初に実施されたものと仮定して通期の負債金利及び費用を試算

（ⅹ） 以上の調整によって変動するNOI及び当期純利益を考慮し、NOI及び当期純利益に連動する資産運用報酬を調整

（ⅺ） その他　以上に連動する費用項目の調整

（ⅻ） 以上に伴う一時的利益超過分配の実施、継続的利益超過分配の停止又は減額について調整

「一時効果調整後の１口当たり分配金」とは、日本において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準（以下「日本会計基準」といいます。）により規定された指標ではなく、また、有限責任あずさ監査法人の監査を受けたものではありません。当該試算額は、本投資法人の１口当たり分配金の実績値である「１口当たり分配金（実額）」とは異なり、また、日本会計基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきものではありません。更に、「一時効果調整後の１口当たり分配金」は、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。

なお、投資口分割前の「一時効果調整後の１口当たり分配金」及び「１口当たり分配金（実額）」は、投資口分割調整後の数値です。

（注３） 本投資法人は、2014年１月１日から「少額投資非課税制度（NISA）」が導入されたことを踏まえ、投資家がより投資しやすい環境を整え、本投資法人への投資をより身近なものとすると同時に、投資家層の拡大を図ることを目的として、投資口分割を実施し、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げました。

（注４） 本募集の発行価格が、本募集に応ずる投資家にとって有利な価格であること又は本投資口への投資により利益が得られることを意味又は示唆するものではありません。2018年２月16日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値に照らすと、本募集の発行価格は、１口当たりNAVを上回るものと想定され、かかる想定に従うと、本募集に応じて本投資口を取得する投資家にとっては、１口当たりNAVよりも高い発行価格で本投資口を購入することになる点にご注意ください。

（注５） 「トータル・リターン」とは、本投資法人の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場日である2013年２月14日から2018年１月末日までの期間（保有日数）において、当期の受取分配金を配当落ち日時点で本投資口又は東証REIT指数構成全銘柄に再投資したと仮定した場合における、インカムゲイン（受取分配金）及びキャピタルゲイン（売却益）に基づく収益を示す指標として以下の計算式により求めた割合をいい、小数第２位を四捨五入しています。以下同じです。

トータル・リターン＝（本投資口（又は東証REIT指数構成全銘柄）に係る受取分配金の再投資による追加購入投資口数＋１）×（2018年１月末日現在における本投資口の最終取引価格（又は東証REIT指数）÷2013年２月14日現在における本投資口の最終取引価格（又は東証REIT指数）－１）×100

上記の計算式においては、便宜上、受取分配金として税引前分配金を使用しています。また、上記の計算式において東証REIT指数に係る受取分配金を使用する際には、トムソン・ロイター・ジャパン株式会社が算出する指数化された受取分配金を使用しています。

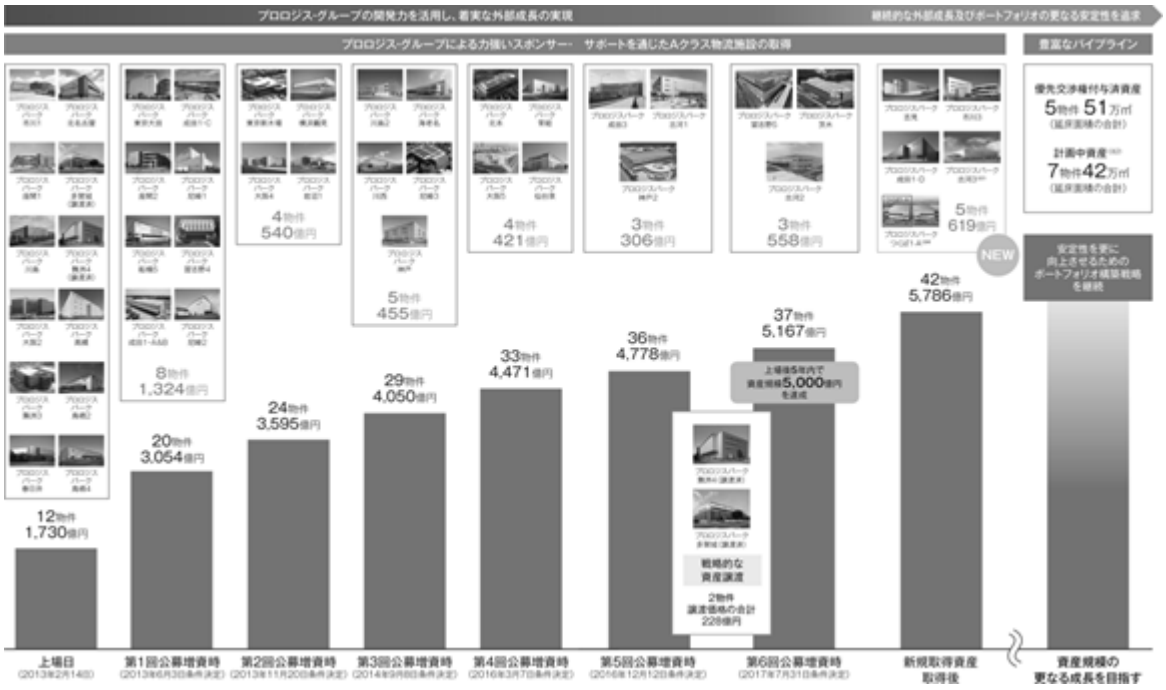
トータル・リターンは、一定の仮定の下で、受取分配金を配当落ち日時点で再投資した場合におけるインカムゲイン（受取分配金）及びキャピタルゲイン（売却益）に基づく収益を示すことを目的として算出される指標であり、本投資口に対する過去又は将来の投資リターンを表示するものではなく、また、本投資口に投資した場合の将来の投資リターンを示唆又は保証するものではありません。

（３） 変わらぬエクイティストーリー(注１)のもと着実な外部成長の実現

① 本投資法人の着実な外部成長の実現

本投資法人は、2013年２月の上場来、プロロジス・グループによる力強いスポンサー・サポートを通じた物件取得という、変わらぬエクイティストーリーでプロロジス・グループが開発した競争力の高いＡクラス物流施設を取得することにより、以下のとおり着実に資産規模を拡大し、外部成長を実現してきました。

＜変わらぬエクイティストーリーのもと着実な外部成長の実現＞



第６回公募増資に伴う物件取得により、本投資法人の資産規模は上場後５年内で5,000億円を達成し、更に本募集に伴う新規取得資産（取得（予定）価格の合計619億円）の取得により、本投資法人の資産規模は第６回公募増資時の5,167億円から新規取得資産取得後には5,786億円まで拡大する見込みです。今後の外部成長に関して、本書の日付現在、本投資法人は、プロロジス・グループとのスポンサー・サポート契約に基づき、プロロジス・グループが着工済（開発中）又は竣工済でリーシング活動中の５物件、合計延床面積51万㎡について優先交渉権を有しています。また、プロロジス・グループは新規のＡクラス物流施設の開発を継続する予定であり、本書の日付現在、７物件、合計延床面積42万㎡(注２)の計画が公表されています（詳細については後記「（５）オファリング・ハイライト～プロロジス・グループのパイプライン・サポートによる着実な外部成長の実現～　③ 本投資法人の成長戦略　（イ）プロロジス・グループからのパイプラインの拡充による更なる外部成長の実現」をご参照ください。）。

本投資法人は、今後もプロロジス・グループからのパイプラインが拡充され、かかる競争力の高いＡクラス物流施設を随時本投資法人のポートフォリオへ組み入れることにより、着実な外部成長を図り、資産規模の更なる成長を目指します。

（注１） 「エクイティストーリー」とは、本投資法人の基本理念、成長戦略及びポートフォリオの構築方針を総称したものをいいます。

（注２） 計画中資産のうち「プロロジス猪名川プロジェクト」については、土地の造成工事であるため、含まれていません。「プロロジス猪名川プロジェクト」の詳細については、後記「（５）オファリング・ハイライト～プロロジス・グループのパイプライン・サポートによる着実な外部成長の実現～　③ 本投資法人の成長戦略　（イ）プロロジス・グループからのパイプラインの拡充による更なる外部成長の実現」をご参照ください。

（注３） プロロジスパーク古河３については、本書の日付現在、2018年７月31日竣工予定で建築工事が進められており、本投資法人による取得は2018年10月１日を予定しています。完成予想図は、竣工又は完成予定の建物を想定した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。以下同じです。

（注４） プロロジスパークつくば１-Aについては、本書の日付現在、2018年９月28日完成予定で建築工事が進められており、本投資法人による取得は2018年12月３日を予定しています。

② ポートフォリオの更なる安定性を追求

新規取得資産取得後の本投資法人の資産規模は5,786億円まで拡大する見込みです。本投資法人は、今後も外部成長を実現しながら、ポートフォリオの更なる安定性を追求します。

かかる方針の下、本投資法人は、地域等の点で一層の多様化を図ることにより、市場環境に影響されにくいより安定的なポートフォリオの構築を目指すと同時に、負債の調達期間の長期化、返済（償還）期限の分散化や負債調達コストの低減を行う等を通じて、より安定的で効率的な財務体質の構築を目指します。

また、本投資法人は、安定性を更に向上させるためのポートフォリオ構築戦略を継続して行います。この戦略の一環として、本投資法人は、保有資産であるプロロジスパーク舞洲４を2017年４月17日に、プロロジスパーク多賀城を2017年６月26日に、それぞれ譲渡しました。

（４） 本投資法人の上場来のポートフォリオ及び財務の安定性の向上

① 資産規模拡大によるポートフォリオの安定性向上

本投資法人は、中長期的に安定した運用を行っていくために、物件及びテナントへの集中による影響を小さくすることにより、ポートフォリオの収益の安定性を強化することが重要であると考えており、着実な外部成長によりポートフォリオの分散を進展させていくことを目指しています。

このような取組みにより、物件数及び資産規模（取得価格の合計）については、プロロジス・グループの開発力を活用した物件取得及び戦略的な資産譲渡により、第１期（2013年５月期）末の12物件、1,730億円から、第10期（2017年11月期）末には37物件、5,167億円まで成長しました。

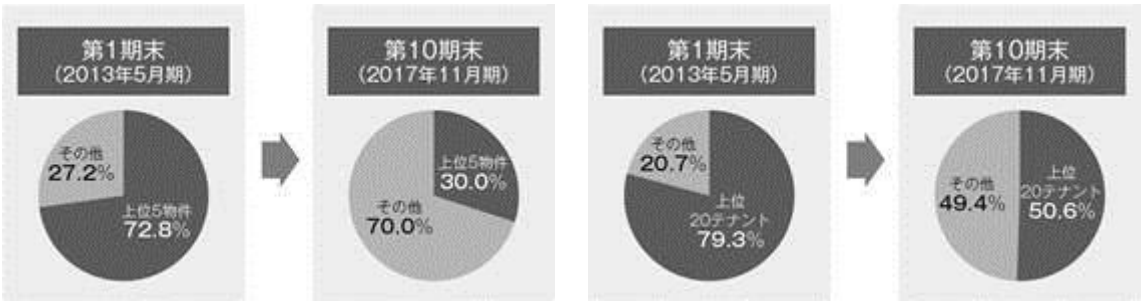
それに伴い、ポートフォリオの更なる分散も実現しています。具体的には、取得価格ベースでの上位５物件の比率（上位５物件比率）は、第１期（2013年５月期）末の72.8%から第10期（2017年11月期）末には30.0%まで低下しました。また、賃貸面積ベースの上位20テナント比率(注１)についても、第１期（2013年５月期）末の79.3%から第10期（2017年11月期）末には50.6%まで低下しました（これらに伴う物件集中リスクの低減及びテナント分散の維持の詳細については、後記「（５） オファリング・ハイライト～プロロジス・グループのパイプライン・サポートによる着実な外部成長の実現～ ② 本募集の意義 （イ）プロロジス・グループのパイプライン・サポートによる着実な外部成長の実現と競争力の高いポートフォリオの構築 b. 良質なＡクラス物流施設により構成される競争力の高いポートフォリオの構築」をご参照ください。）。

また、本投資法人のポートフォリオの高いクオリティとＡクラス物流施設の希少性によって生ずる含み益(注２)についても、第１期（2013年５月期）末の36億円から第10期（2017年11月期）末には1,125億円まで拡大し、含み益率(注２)は22.6%となり、本投資法人のポートフォリオ及び財務の安定性の向上に貢献しています。

本投資法人の投資口価格(注３)は、上場日から第４期（2014年11月期）末までは上場直後との対比において上昇が進み、第４期（2014年11月期）末から第７期（2016年５月期）前半までは軟調に推移したものの、それ以降は比較的安定的に推移していますが、これは、前記の本投資法人の資産規模拡大による本投資法人のポートフォリオ及び財務の安定性の向上が投資家に認知されたことによるものであると、本投資法人は考えています。

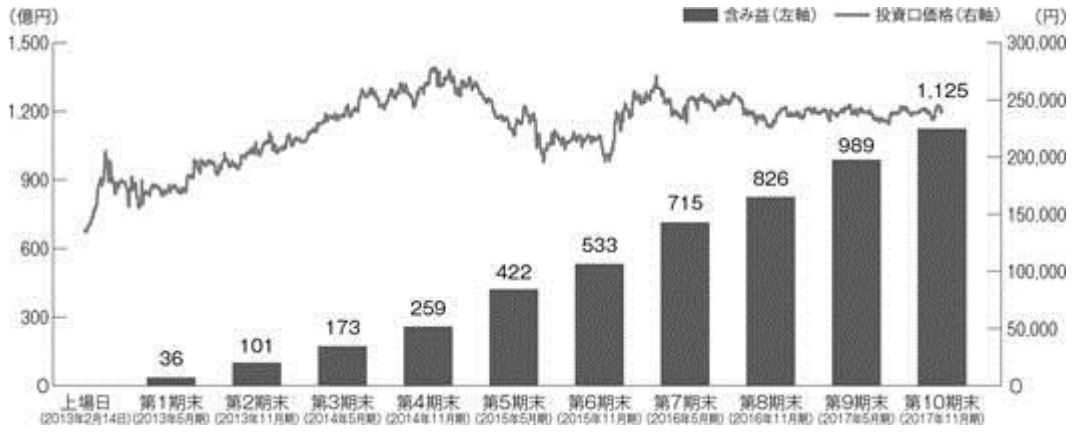
＜資産規模の拡大及び物件数の増加＞

＜上位５物件比率（取得価格ベース）及び上位20テナント比率（賃貸面積ベース）の低下＞



＜含み益の向上＞

＜含み益及び投資口価格の推移＞



（注１） 各期の末日時点における保有資産について当該期の末日時点において賃貸借期間が開始している賃貸借契約（プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ及びプロロジスパーク成田１-Ｃの店舗棟に係る賃貸借契約を除きます。）に係る賃貸面積に基づいて記載しています。以下同じです。

（注２） 「含み益」とは、各期の末日時点における保有資産について当該期の末日時点における鑑定評価額と同時点における帳簿価額の差額の合計をいいます。また、必ずこの含み益が実現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ください。なお、「含み益率」とは、各時点における保有資産の当該時点における帳簿価額に対する含み益の割合をいいます。以下同じです。

（注３） 本投資法人は、2014年３月１日効力発生の投資口分割を実施しています。なお、投資口分割前の「投資口価格」は、投資口分割調整後の数値です。

② 財務体質の強化による安定性向上

本投資法人は、ポートフォリオの安定性向上に加え、投資主価値の向上を見据え、新規借入れや借換え等により平均負債残存年数(注１)の長期化を図るとともに、平均負債コスト(注２)の低減を実現することにより、財務体質の強化をも目指しています。

このような取組みにより、平均負債残存年数は、第１期（2013年５月期）末の4.7年から第10期（2017年11月期）末には5.9年の水準まで長期化しています。また、平均負債コストについても、第１期（2013年５月期）末の1.0%から、第10期（2017年11月期）末には0.6%の水準まで低下しています。

また、LTV(注３)についても、第１期（2013年５月期）末の43.5%から、第10期（2017年11月期）末には36.9%の水準まで低下しています。本投資法人のLTVは、原則として、60%を上限としつつ、平常時は50%前後で運用することとしていますが、仮に第10期（2017年11月期）末のLTVを50%まで引き上げた場合の取得余力(注４)は第10期（2017年11月期）末時点で1,300億円程度であり、今後起きうる不動産市況・資本市場の低迷期において、第三者からの物件取得機会の機動的な発掘が可能と予想されることから、第10期（2017年11月期）末のLTV水準は、今後の運用の安定性及び成長性の維持を可能とする水準であると、本投資法人は考えています。また、前記「① 資産規模拡大によるポートフォリオの安定性向上」に記載の含み益の拡大に伴い、鑑定LTV(注５)はより一層低下しており、第１期（2013年５月期）末の42.7%から第10期（2017年11月期）末には30.4%の水準まで低下しています。

このような財務体質の強化や資産規模拡大に伴うポートフォリオの安定性の向上等を背景として、株式会社日本格付研究所（JCR）による本投資法人の長期発行体格付は、第１期（2013年５月期）末の「AA－（安定的）」から2014年２月に「AA－（ポジティブ）」に格上げされ、更に、2015年２月に「AA（安定的）」まで格上げされ、第10期（2017年11月期）末に至っています。このような格付の向上は、本投資法人の投資家層の拡大やエクイティ流動性の更なる向上に寄与するものと、本投資法人は考えています。

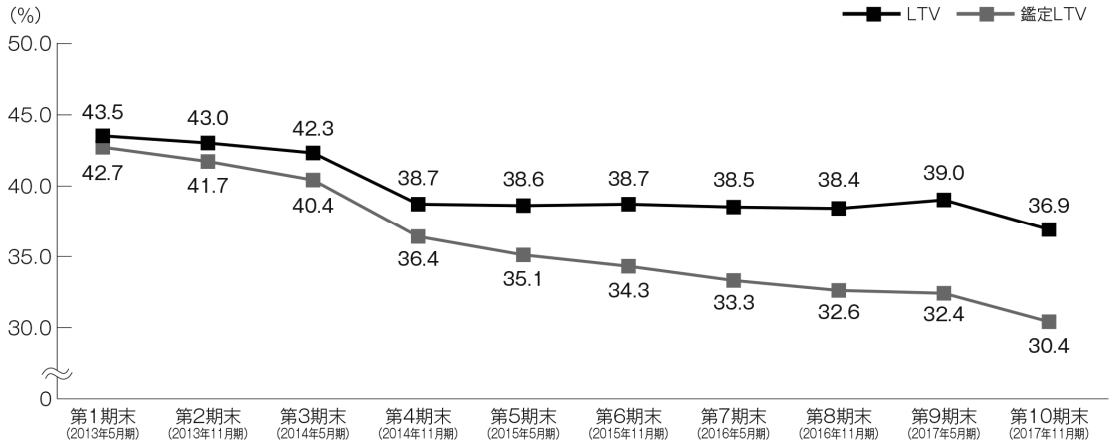
このように、本投資法人は、2013年の上場来、資産規模の拡大、物件数の増加、テナント分散及び格付の向上等、複数の観点から安定性が向上してきていると考えています。また、本投資法人の資産規模拡大への取組みに伴って、本投資法人のポートフォリオの含み益は着実に増加し、財務体質の強化への取組みに伴ってLTV及び鑑定LTVは第４期末以降40%を下回る水準で推移しています。

＜平均負債残存年数の長期化＞

＜平均負債コストの低下＞

＜LTVの低下＞

＜LTV及び鑑定LTVの推移＞



＜格付の向上＞

（注１） 「平均負債残存年数」とは、各期末日から各借入れ又は各投資法人債に係る借入れ契約等の返済期日又は償還期日までの期間を、各借入額又は各券面総額で加重平均したものをいいます。以下同じです。

（注２） 「平均負債コスト」とは、各借入れ又は各投資法人債に適用される利率に金融機関に支払われた融資手数料等を加え、各借入額又は各券面額で加重平均した平均値をいい、小数第２位を四捨五入して記載しています。なお、金利スワップ契約により金利が固定された変動金利による有利子負債を、当該固定された金利が適用される固定金利による有利子負債として計算しています。以下同じです。

（注３） 各期末のLTVは、以下の計算式により求められます。以下同じです。

各期末のLTV

＝各期末の貸借対照表上の有利子負債の総額÷各期末の貸借対照表上の総資産額

（注４） 「取得余力」とは、LTVを特定の数値まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって追加的に調達できる負債性資金の金額の概算額をいいます。なお、当該金額は、当該金額の負債性資金の調達及び調達する負債性資金による物件取得ができることを保証又は約束するものではないことにご留意ください。

（注５） 各期末の鑑定LTVは、以下の計算式により求められます。以下同じです。

各期末の鑑定LTV

＝各期末の貸借対照表上の有利子負債の総額÷｛各期末の貸借対照表上の総資産額＋（各期末の鑑定評価額－各期末の帳簿価額）｝

（５） オファリング・ハイライト
～プロロジス・グループのパイプライン・サポートによる着実な外部成長の実現～

① 新規取得資産の概要

本投資法人は、本募集に伴い後記「２ 投資対象 （１）新規取得資産の一覧」に詳述する以下の第11期取得資産を2018年３月１日、取得予定資産のうちプロロジスパーク古河３を2018年10月１日、取得予定資産のうちプロロジスパークつくば１-Ａを2018年12月３日にそれぞれ取得し、本ブリッジローンの返済資金の一部及び取得予定資産の取得資金の一部に充当する目的で本募集を行います。

＜第11期取得資産＞

物件番号	M-27	M-28	M-29
物件名称	プロロジスパーク 市川３	プロロジスパーク 成田１-D	プロロジスパーク 吉見
物件写真			
所在地	千葉県市川市	千葉県成田市	埼玉県比企郡
取得年月日	2018年３月１日	2018年３月１日	2018年３月１日
取得価格	17,000百万円	5,260百万円	21,300百万円
NOI利回り（注３）	4.1%	5.0%	4.7%

＜取得予定資産＞

物件番号	B-14	B-15
物件名称	プロロジスパーク 古河３（注１）	プロロジスパーク つくば１-Ａ（注２）
物件写真	完成予想図 	完成予想図
所在地	茨城県古河市	茨城県つくば市
取得予定年月日	2018年10月１日	2018年12月３日
取得予定価格	5,440百万円 （注４）	12,900百万円 （注４）
NOI利回り（注３）	4.9%	4.8%

（注１） プロロジスパーク古河３は、本書の日付現在建築中であり、本投資法人による取得は2018年10月１日を予定しています。プロロジスパーク古河３に係る売買契約は、締結から１か月以上経過した後に決済（物件引渡し）が行われることから、金融商品取引業者向けの総合的な監督指針に定めるフォワード・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契約その他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に該当します。詳細については後記「２ 投資対象 （１）新規取得資産の一覧」をご参照ください。

（注２） プロロジスパークつくば１-Ａは、本書の日付現在建築中であり、本投資法人による取得は2018年12月３日を予定しています。プロロジスパークつくば１-Ａに係る売買契約は、締結から１か月以上経過した後に決済（物件引渡し）が行われることから、フォワード・コミットメント等に該当します。詳細については後記「２ 投資対象 （１）新規取得資産の一覧」をご参照ください。

（注３） 「NOI利回り」は、各新規取得資産の取得（予定）価格に対する鑑定NOIの比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。
「鑑定NOI」とは、本投資法人及び本資産運用会社が、ジョーンズ ラング ラサール株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（運営収益から運営費用を控除して得た金額）をいい、減価償却費を控除する前の収益です。なお、鑑定NOIは、敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCFとは異なります。

（注４） 取得予定資産にかかる売買契約書においては、本件価格調整条項が設けられています。本件価格調整事由が生じた場合、本件価格調整事由がNCFを増額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき増額されることになり、本件価格調整事由がNCFを減額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき減額されることになるため、本件価格調整事由が生じた場合、取得予定価格は変動することになります。詳細については、前記「１ 投資方針 （１）本投資法人の基本理念及び特徴 ② 本投資法人の特徴 （ロ） 世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社であるプロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート a. 優先交渉権の付与 （注４）」をご参照ください。

＜新規取得資産の概要＞

取得（予定）価格の合計	稼働率(注１)(注２)	グローバル・マーケット所在物件比率(注３)
619億円	98.1%	100.0%
平均築年数(注１)	平均NOI利回り(注１)	平均賃貸借残存期間(注１)
0.9年	4.6%	8.1年

（注１） 「稼働率」、「平均築年数」、「平均NOI利回り」及び「平均賃貸借残存期間」の詳細については、後記「② 本募集の意義 （イ）プロロジス・グループのパイプライン・サポートによる着実な外部成長の実現と競争力の高いポートフォリオの構築」をご参照ください。

（注２） 新規取得資産の「稼働率」は、2017年11月末日現在において締結されており、かつ契約満了日が取得（予定）日以降である各賃貸借契約書（一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。）に基づき数値を記載しています。なお、2017年11月末日現在において賃貸借期間が開始していない契約も含みます。また、本書の日付現在建築中であるプロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１-Ａの稼働率については、締結済みの賃貸借契約又は現所有者から提供を受けた情報に基づいて算出しています。

（注３） 「グローバル・マーケット所在物件比率」は、新規取得資産のうち、グローバル・マーケットに所在する物件の占める比率（取得（予定）価格ベース）をいい、小数第２位を四捨五入して記載しています。

② 本募集の意義

本投資法人は、本募集には以下の意義があると考えています。

（イ） プロロジス・グループのパイプライン・サポートによる着実な外部成長の実現と競争力の高いポートフォリオの構築

（ロ） 投資口の経済的価値の継続的向上

（イ） プロロジス・グループのパイプライン・サポートによる着実な外部成長の実現と競争力の高いポートフォリオの構築

a. プロロジス・グループのパイプライン・サポートによる着実な外部成長の実現

本投資法人は、物流施設特化型プライムリートとして、2013年２月の上場以降５回の公募増資を通じて着実な外部成長を実現し、戦略的な資産譲渡及び上場後６回目となる公募増資を経て、2017年11月末日には物件数を37物件、資産規模を5,167億円へ拡大しました。

本投資法人は、更なる外部成長を実現すべく、３期連続となる上場後７回目の公募増資に伴い、プロロジス・グループが開発したＡクラス物流施設５物件からなる新規取得資産（取得（予定）価格の合計619億円）を取得し、継続的な成長を実現することにより、投資主価値の向上を目指します。

新規取得資産は、プロロジス・グループが開発した又は開発中のクオリティの高い物件(注１)群です。すなわち、国際的な貿易・物流の重要拠点／エリアであるグローバル・マーケットに位置しており、その立地の希少性により今後も高い収益の安定性

と、安定した稼働を期待することができる優良な物件であると、本投資法人は考えています。

本投資法人は、本募集に伴い、プロロジス・グループから付与された優先交渉権を行使した上で新規取得資産を取得し、プロロジス・グループのパイプライン・サポートによる継続的な成長を実現します。

本投資法人は、新規取得資産取得後には物件数を42物件、資産規模（取得（予定）価格の合計）を5,786億円へ拡大する見込みです。本投資法人は、このような良質なＡクラス物流施設のみにより構成される(注２)安定的かつ競争力の高いポートフォリオを構築するとともに、ポートフォリオの分散を進展させることにより、本投資法人のポートフォリオの収益基盤の安定性が更に向上するものと考えています。

新規取得資産取得後のポートフォリオを構成する42物件は、いずれもプロロジス・グループが開発したＡクラス物流施設であり、長期的に安定して高稼働することが期待されるとともに、本投資法人の収益基盤の強化に寄与することが期待されます。新規取得資産の平均築年数(注３)は0.9年、新規取得資産取得後のポートフォリオの平均築年数(注３)は6.3年となり、新規取得資産取得後のポートフォリオの平均延床面積(注４)は67,214㎡となります。また、新規取得資産取得後のポートフォリオの平均NOI利回り(注５)は5.3%、稼働率(注６)は97.4%、平均賃貸借契約期間(注７)は7.6年、平均賃貸借残存期間(注８)は5.0年となります。

（注１） 「クオリティ」は、テナントとなる物流事業会社及び施設利用者が事業を行う上で必要とする、事業効率性及びそれを実現する一定の規模、良好な立地条件、最新鋭の設備、利便性、安全性等の物流施設のスペックに、テナントの属性や稼働率、賃貸借契約期間等の、実際に締結されている又は締結される予定の賃貸借契約の状況を加味して本投資法人が総合的に判断しています。また、「クオリティの高い物件」については、クオリティに関する上記判断を踏まえた上で、本投資法人が考えるＡクラス物流施設と概ね同水準のスペックを有している又は有する見込みであること、及びテナントの属性や稼働率、賃貸借契約期間等について取得済資産と概ね同水準であるか等の観点を基準とし、本投資法人が総合的に判断しています。以下同じです。

（注２） 主たる建物を対象としています。なお、プロロジスパーク船橋５の別棟は、Ａクラス物流施設の要件を満たしていません。

（注３） 「新規取得資産取得後のポートフォリオの平均築年数」は、取得済資産及び新規取得資産に係る各不動産又は各信託不動産の登記簿上の新築の日から、2017年11月末日までの築年数を、取得（予定）価格で加重平均して得られた取得済資産及び新規取得資産の築年数の平均値を、小数第２位を四捨五入して記載しています。なお、プロロジスパーク船橋５は、別棟と取得価格加重平均で築年数を算出しています。また、プロロジスパーク座間２の別棟（共用棟）、プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ、プロロジスパーク成田１-Ｃ及びプロロジスパーク成田１-Ｄの店舗棟の共有持分については含まれていません。また、本書の日付現在建築中のプロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１-Ａは0.0年として算出しています。また、以下の「取得済資産の平均築年数」及び「新規取得資産の平均築年数」も、2017年11月末日を基準として、それぞれの資産により構成されるポートフォリオにつき上記と同様の方法で算出しています。以下同じです。

（注４） 「新規取得資産取得後のポートフォリオの平均延床面積」は、取得済資産及び新規取得資産の登記簿上の延床面積の合計を物件数で除して、単位未満を切り捨てて記載しています。また、以下の「取得済資産の平均延床面積」及び「新規取得資産の平均延床面積」も、それぞれの資産により構成されるポートフォリオにつき上記と同様の方法で算出しています。また、本書の日付現在建築中のプロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１-Ａは、プロロジスパーク古河３については2017年６月８日付の建築確認申請に係る確認申請図に、プロロジスパークつくば１-Ａについては2017年９月13日付の建築確認申請の変更確認申請に係る確認申請図に、それぞれ基づいて算出しています。以下同じです。

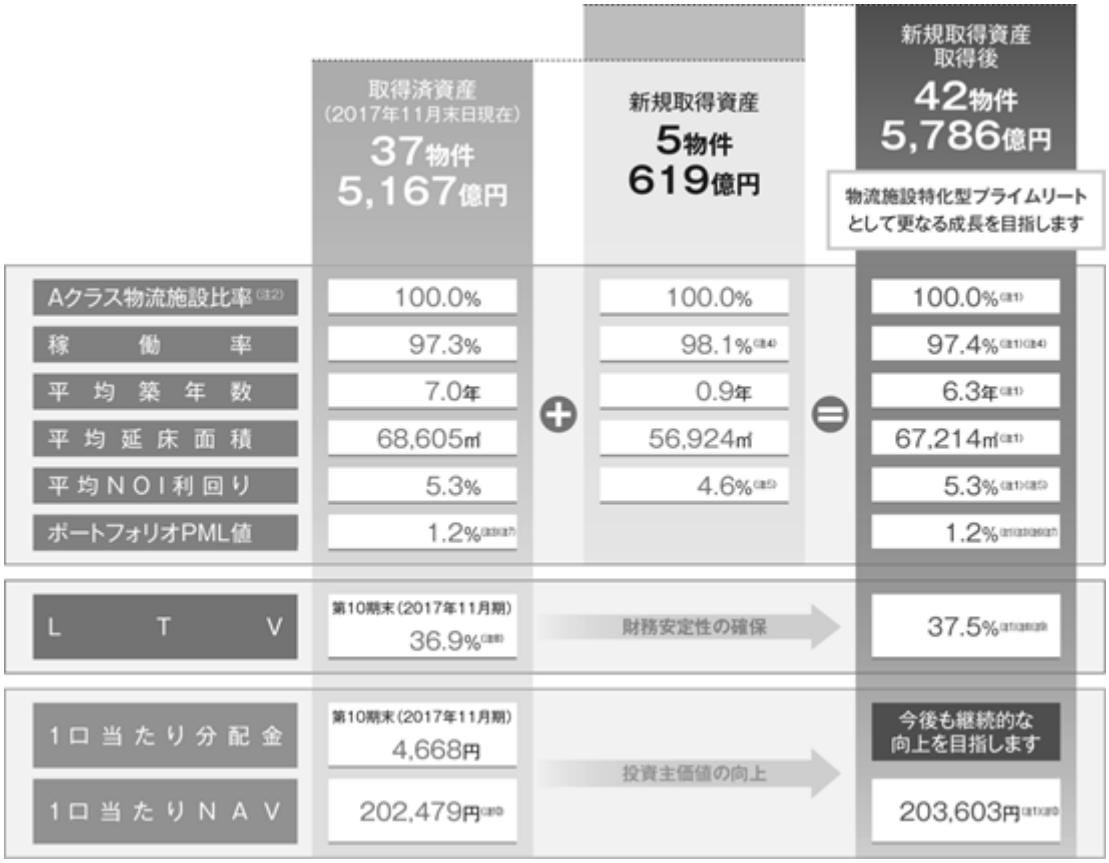
（注５） 「新規取得資産取得後のポートフォリオの平均NOI利回り」は、取得（予定）価格に対する2017年11月末日（新規取得資産については、2017年12月末日）時点の鑑定評価に基づく鑑定NOIの比率（NOI利回り）を取得（予定）価格で加重平均した取得済資産及び新規取得資産のNOI利回りの平均値を、小数第２位を四捨五入して記載しています。「鑑定NOI」とは、本投資法人及び本資産運用会社が、ジョーンズ ラング ラサール株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及びシービーアールイー株式会社に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（運営収益から運営費用を控除して得た金額）をいい、減価償却費を控除する前の収益です。なお、鑑定NOIは、敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCFとは異なります。なお、詳細については、後記「２ 投資対象 （３）新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 ① 新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 a. 不動産等の概要（取得価格及び鑑定評価額等）」をご参照ください。また、以下の「取得済資産の平均NOI利回り」及び「新規取得資産の平均NOI利回り」も、それぞれの資産により構成されるポートフォリオにつき、各資産の直近の鑑定NOIを用いて上記と同様の方法で算出しています。以下同じです。

（注６） 「新規取得資産取得後のポートフォリオの稼働率」は、2017年11月末日現在における各不動産又は各信託不動産に係る賃貸可能面積（後記「２ 投資対象 （３）新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 ① 新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 b. 不動産等の概要及び賃貸借の状況（築年数、稼働率及び年間賃料等）」に定義します。以下同じです。）の合計に対する賃貸面積（後記「２ 投資対象 （３）新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 ① 新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 b. 不動産等の概要及び賃貸借の状況（築年数、稼働率及び年間賃料等）」に定義します。以下同じです。）（新規取得資産については、一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。）の合計が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。ただし、新規取得資産については、2017年11月末日現在において締結されており、かつ契約満了日が取得（予定）日以降である各賃貸借契約書（一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。）に基づき算出しています。また、本書の日付現在建築中であるプロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１-Ａの稼働率については、締結済みの賃貸借契約又は現所有者から提供を受けた情報に基づいて算出しています。なお、プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ、プロロジスパーク成田１-Ｃ及びプロロジスパーク成田１-Ｄの稼働率に店舗棟の共有持分は含まれていません。また、以下の「取得済資産の稼働率」及び「新規取得資産の稼働率」も、それぞれの資産により構成されるポートフォリオにつき、2017年11月末日現在を基準として上記と同様の方法で算出しています。以下同じです。

（注７） 「新規取得資産取得後のポートフォリオの平均賃貸借契約期間」は、取得済資産については2017年11月末日現在における各不動産又は各信託不動産について賃貸借期間が開始している倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ及びプロロジスパーク成田１-Ｃの店舗棟に係る賃貸借契約書を除きます。）と、本書の日付現在建築中であるプロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１-Ａを含む新規取得資産については2017年11月末日現在における各不動産について締結されており、かつ契約満了日が取得（予定）日以降である倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。）又は現所有者から提供を受けた情報に基づく契約期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注８） 「新規取得資産取得後のポートフォリオの平均賃貸借残存期間」は、2017年11月末日から、取得済資産については2017年11月末日現在における各不動産又は各信託不動産について賃貸借期間が開始している倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ及びプロロジスパーク成田１-Ｃの店舗棟に係る賃貸借契約書を除きます。）と、本書の日付現在建築中であるプロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１-Ａを含む新規取得資産については2017年11月末日現在における各不動産について締結されており、かつ契約満了日が取得（予定）日以降である倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。）又は現所有者から提供を受けた情報に基づく賃貸借契約満了日までの期間（ただし、新規取得資産について、賃貸借期間が2017年11月末日現在では開始していない場合には、当該賃貸借契約書に規定された契約開始日から、賃貸借契約満了日までの期間）を、賃料で加重平均して算出しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。なお、「新規取得資産の平均賃貸借残存期間」は、2017年11月末日現在を基準として、新規取得資産により構成されるポートフォリオにつき、上記と同様の方法で算出しています。以下同じです。

＜プロロジス・グループのパイプライン・サポートによる着実な外部成長の実現＞



（注１） 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、取得済資産及び新規取得資産に係る一定の時期における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（ポートフォリオPML値を除きます。）。

また、新規取得資産取得後のLTV及び１口当たりNAVは、一定の仮定に基づく本書の日付現在における新規取得資産取得並びに本借入れ及び本予定借入れ後の見込数値又は見込額であり、新規取得資産取得並びに本借入れ及び本予定借入れ後の実際の数値又は金額と一致するとは限りません。なお、本借入れの予定日である2018年３月13日（火）（以下「本借入予定日」といいます。）に本借入れを行い、本予定借入れの予定日である2018年10月１日（月）及び2018年12月３日（月）（以下「本予定借入予定日」といいます。）に本予定借入れを行ったものとして算出しています。本借入れに係る有利子負債の総見込額は、2018年２月16日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本募集における手取金の見込額等に基づく本書の日付現在の見込額であり、最終的な借入金額は、本募集における手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。したがって、実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。

（注２） 主たる建物を対象としています。なお、プロロジスパーク船橋５の別棟は、Ａクラス物流施設の要件を満たしていません。

（注３） 取得済資産の「ポートフォリオPML値」は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社による2017年５月31日付地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書に基づいて取得済資産の合計37物件の集合体に対して個別物件と同様にPML値を求めた数値を記載しています。

また、新規取得資産取得後の「ポートフォリオPML値」は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社による2017年12月22日付地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書に基づいて取得済資産及び第11期取得資産の合計40物件の集合体に対して個別物件と同様にPML値を求めた数値を記載しています。

（注４） 新規取得資産については2017年11月末日現在において締結されており、かつ契約満了日が取得（予定）日以降である各賃貸借契約書（一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。）に基づき数値を記載しています。なお、2017年11月末日現在において賃貸借期間が開始していない契約も含みます。

（注５） 2017年11月末日（新規取得資産については、2017年12月末日）時点の各鑑定評価に基づく鑑定NOIを基に算出しています。

（注６） プロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１-Ａを除きます。

（注７） プロロジスパーク座間２の共用棟、プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ、プロロジスパーク成田１-Ｃ及びプロロジスパーク成田１-Ｄの店舗棟を含んで計算しています。

（注８） 第10期（2017年11月期）及び新規取得資産取得後におけるLTVは、以下の計算式により求められます。以下同じです。

LTV（第10期（2017年11月期））

＝2017年11月期の貸借対照表上の有利子負債の総額（194,500百万円）÷2017年11月期の貸借対照表上の総資産額（527,624百万円）

LTV（新規取得資産取得後）*

＝新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額（217,300百万円）÷新規取得資産取得後の総資産見込額**（579,000百万円）

新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額

＝2017年11月期の貸借対照表上の有利子負債の総額（194,500百万円）＋本借入れに係る有利子負債の総見込額（11,300百万円）（注９）＋本予定借入れに係る有利子負債の見込額（11,500百万円）（注９）

新規取得資産取得後の総資産見込額

＝2017年11月期の貸借対照表上の総資産額（527,624百万円）＋本募集における発行価額の総見込額***（27,216百万円）＋本第三者割当における発行価額の総見込額***（1,360百万円）＋本借入れに係る有利子負債の総見込額（11,300百万円）（注９）＋本予定借入れに係る有利子負債の総見込額（11,500百万円）（注９）

*　本投資法人は、第11期取得資産を本ブリッジローンによる資金調達及び手元資金により取得し、本募集による手取金の一部及び本借入れによる資金調達並びに手元資金により、本ブリッジローンを返済します。また、取得予定資産を本募集による手取金の一部、本第三者割当による手取金の一部、本予定借入れによる資金調達及び手元資金により取得します。新規取得資産取得後のLTVは、本予定借入れ後の数値です。

**　取得予定資産にかかる売買契約書においては、本件価格調整条項が設けられています。本件価格調整条項においては、本件価格調整事由により変動した場合に、当該変動額に応じて所定の算式により算出される一定の金額につき、NCFが増額された場合には資産の譲渡価額を増額し、NCFが減額された場合には資産の譲渡価額を減額する旨が定められています。

したがって、本件価格調整事由が生じた場合、本件価格調整事由がNCFを増額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額分増額されることになり、本件価格調整事由がNCFを減額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額分減額されることになるため、本書に記載の取得予定価格は、実際の取得予定資産の取得価格と異なる可能性があります。また、本件価格調整事由が生じた場合、取得（予定）価格の合計も、上記の取得予定価格の変動に応じて変動することになり、その結果、取得（予定）価格の合計に基づき算出された数値についても変動することになります。

***　本募集における発行価額の総見込額及び本第三者割当における発行価額の総見込額は、2018年２月16日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、ＳＭＢＣ日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてＳＭＢＣ日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の新規取得資産取得後のLTVは前記よりも高くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の新規取得資産取得後のLTVは前記よりも低くなる可能性があります。

（注９）　本借入れ及び本予定借入れに係る有利子負債の総見込額について、本書の日付現在の見込みに基づき記載しています。本借入れに係る有利子負債の総見込額は、2018年２月16日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本募集における手取金の見込額等に基づく本書の日付現在の見込額であり、最終的な借入金額は、本募集における手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。また、本予定借入れに係る有利子負債の総見込額は本書の日付現在の見込額であり、最終的な借入金額は借入実行の時点までに変更される可能性があります（ただし、本書の日付現在、本投資法人は、本募集及び本第三者割当における手取金の額が変動した場合であっても、本予定借入れの借入金額を変更しない方針です。）。したがって、実際の指標と一致するとは限りません。その他、これらの借入れに関する詳細については、後記「③ 本投資法人の成長戦略　（ハ）強固な財務基盤の構築」をご参照ください。

（注10）　第10期（2017年11月期）末現在及び新規取得資産取得後における「１口当たりNAV」は、それぞれ以下の計算式により求められる、取得済資産及び新規取得資産の鑑定評価額に基づく本投資口１口当たり純資産価値に関する試算値をいい、貸借対照表上の純資産額とは異なります。以下同じです。

１口当たりNAV（第10期（2017年11月期）末現在）

＝｛2017年11月期の貸借対照表上の簿価純資産額（313,553百万円）－2017年11月末日現在の剰余金（9,602百万円）＋（第10期末の保有資産の2017年11月末日時点の鑑定評価額の合計（610,150百万円）－第10期末の保有資産の2017年11月末日時点の帳簿価額の合計（497,610百万円））｝÷2017年11月末日現在の発行済投資口数（2,056,950口）

１口当たりNAV（新規取得資産取得後）

＝｛2017年11月期の貸借対照表上の簿価純資産額（313,553百万円）－2017年11月末日現在の剰余金（9,602百万円）＋（第10期末の保有資産の2017年11月末日時点の鑑定評価額の合計（610,150百万円）－第10期末の保有資産の2017年11月末日時点の帳簿価額の合計（497,610百万円））＋（本募集における発行価額の総見込額*（27,216百万円）＋本第三者割当における発行価額の総見込額*（1,360百万円））＋（新規取得資産の鑑定評価額の合計（61,900百万円）－新規取得資産の取得（予定）価格の合計**（61,900百万円））｝÷新規取得資産取得後の発行済投資口数（2,185,950口）***

*　本募集における発行価額の総見込額及び本第三者割当における発行価額の総見込額は、2018年２月16日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口１口当たり221,524円と仮定して算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、ＳＭＢＣ日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてＳＭＢＣ日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の新規取得資産取得後の１口当たりNAVは前記よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の新規取得資産取得後の１口当たりNAVは前記よりも高くなる可能性があります。

**　取得予定資産にかかる売買契約書においては、本件価格調整条項が設けられています。本件価格調整条項においては、本件価格調整事由により変動した場合に、当該変動額に応じて所定の算式により算出される一定の金額につき、NCFが増額された場合には資産の譲渡価額を増額し、NCFが減額された場合には資産の譲渡価額を減額する旨が定められています。
したがって、本件価格調整事由が生じた場合、本件価格調整事由がNCFを増額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額分増額されることになり、本件価格調整事由がNCFを減額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額分減額されることになるため、本書に記載の取得予定価格は、実際の取得予定資産の取得価格と異なる可能性があります。また、本件価格調整事由が生じた場合、取得（予定）価格の合計も、上記の取得予定価格の変動に応じて変動することになり、その結果、取得（予定）価格の合計に基づき算出された数値についても変動することになります。

***　本第三者割当における発行口数の全部について、ＳＭＢＣ日興証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。

b.　良質なＡクラス物流施設により構成される(注)競争力の高いポートフォリオの構築

本投資法人は、プロロジス・グループが開発するＡクラス物流施設に重点投資することにより、安定的な成長と投資主価値の最大化を図ります。また、本投資法人は、資産規模の拡大を通じて、リスクの分散を進め、以下に記載の３点を実現することに注力し、ポートフォリオの収益基盤の安定性の更なる強化による「クオリティ」の維持・向上、ひいては良質なＡクラス物流施設により構成される競争力の高いポートフォリオの構築を目指します。

ⅰ．　物件集中リスクの低減

ⅱ．　テナント分散の維持

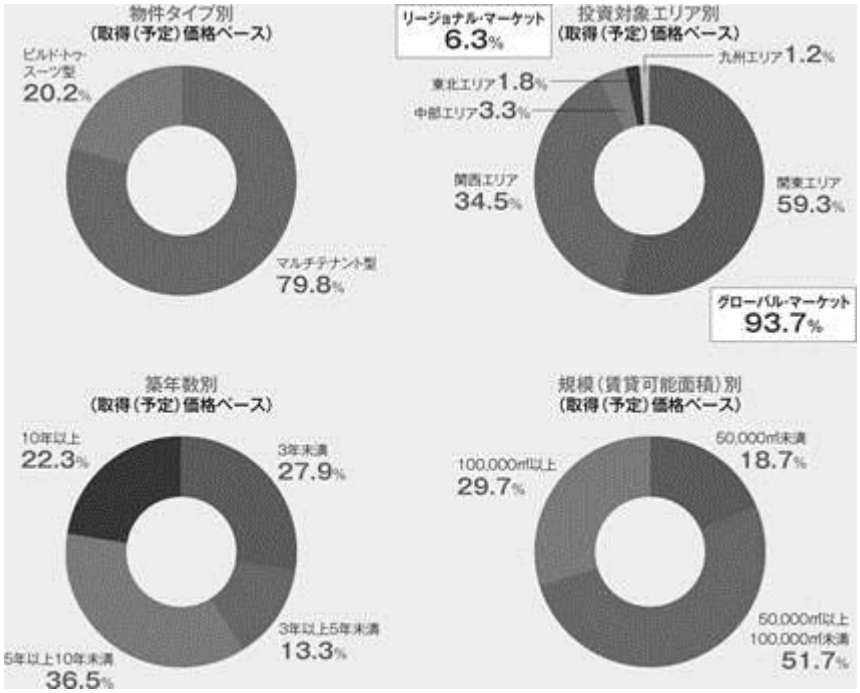
ⅲ．　賃貸借契約の満了時期の分散

（注）　主たる建物を対象としています。なお、プロロジスパーク船橋５の別棟は、Ａクラス物流施設の要件を満たしていません。

＜新規取得資産取得後のポートフォリオ＞

取得（予定）価格の合計	平均築年数	稼働率
5,786億円	6.3年	97.4%
平均NOI利回り	ポートフォリオPML値	平均賃貸借残存期間
5.3%	1.2%	5.0年

＜ポートフォリオの分散状況（新規取得資産取得後）＞



ⅰ．　物件集中リスクの低減

新規取得資産の取得を通じて着実な資産規模の拡大を図ることにより、本投資法人のポートフォリオ全体に占める個々の物件の比率は更に低下する見込みです。例えば、資産規模の上位５物件の割合は、取得済資産につき第10期末時点では30.0％でしたが、新規取得資産取得後においては26.8％まで低下する見込みです（いずれも取得（予定）価格ベース）。個々の大規模物件の比率の低下によりポートフォリオの分散が進展し、本投資法人の収益基盤の安定性の向上が期待できるものと、本投資法人は考えています。

ⅱ．　テナント分散の維持

本投資法人のポートフォリオの総テナント社数(注１)は、取得済資産につき第10期末時点では138社でしたが、新規取得資産取得後においては142社に増加する見込みです。また、上位20テナントの占める割合(注２)は、賃貸面積ベースで取得済資産につき第10期末時点では50.6％となっていましたが、新規取得資産取得後には49.7％となる見込みであり、約50％の水準を維持する見込みです。このように、新規取得資産の取得後も引き続き、賃貸借契約の満了時期の分散に加え、テナント分散が維持されるものと、本投資法人は考えています。本投資法人は、こうしたテナント分散及び賃貸借契約の満了時期の分散が確保されることにより、特定のテナントの業況や信用力の下落に伴うリスクやテナントの退去に伴うリスクが低減され、本投資法人の収益が安定すると考えています。

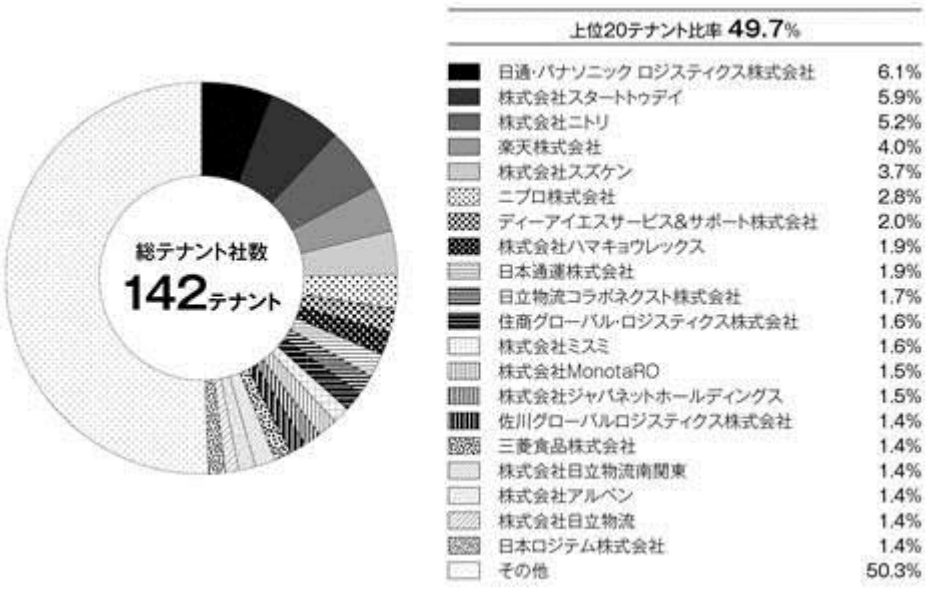
（注１）　「総テナント社数」は、取得済資産については2017年11月末日現在における各不動産又は各信託不動産について賃貸借期間が開始している倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ及びプロロジスパーク成田１-Ｃの店舗棟に係る賃貸借契約書を除きます。）に基づく倉庫、事務所又は店舗に関するテナント数、新規取得資産については2017年11月末日現在における各不動産について締結されており、かつ契約満了日が取得（予定）日以降である倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。）に基づく倉庫、事務所又は店舗に関するテナント数に基づいて、複数物件に重複するエンドテナントを調整した後の数値を記載しています。ただし、新規取得資産については2017年11月末日現在において賃貸借期間が開始していない契約に関するテナントも含みます。以下同じです。

（注２）　取得済資産については2017年11月末日現在において賃貸借期間が開始している賃貸借契約（プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ及びプロロジスパーク成田１-Ｃの店舗棟に係る賃貸借契約を除きます。）に係る賃貸面積、新規取得資産については2017年11月末日現在において締結されており、かつ契約満了日が取得（予定）日以降である賃貸借契約（一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。）又は現所有者から提供を受けた情報に基づく賃貸面積に基づいて記載しています（ただし、新規取得資産については2017年11月末日現在において賃貸借期間が開始していない場合は、当該賃貸借契約書に規定された契約開始日現在の数値を使用しています。）。下記＜新規取得資産取得後における上位20テナント（賃貸面積ベース）＞及び＜テナント分散状況（新規取得資産取得後）（賃貸面積ベース）＞について同じです。

＜新規取得資産取得後における上位20テナント（賃貸面積ベース）＞

No	テナントの名称	業種	賃貸面積に占める割合
1	日通・パナソニック　ロジスティクス株式会社	一般貨物自動車運送業	6.1%
2	株式会社スタートトゥデイ	無店舗小売業（各種商品小売）	5.9%
3	株式会社ニトリ	家具小売業	5.2%
4	楽天株式会社	ポータルサイト・サーバ運営業	4.0%
5	株式会社スズケン	医薬品卸売業	3.7%
6	ニプロ株式会社	医療用機械器具製造業	2.8%
7	ディーアイエスサービス＆サポート株式会社	倉庫業（冷蔵倉庫業を除く）	2.0%
8	株式会社ハマキョウレックス	一般貨物自動車運送業	1.9%
9	日本通運株式会社	集配利用運送業	1.9%
10	日立物流コラボネクスト株式会社	一般貨物自動車運送業	1.7%
11	住商グローバル・ロジスティクス株式会社	集配利用運送業	1.6%
12	株式会社ミスミ	その他の産業機械器具卸売業	1.6%
13	株式会社MonotaRO	金物小売業	1.5%
14	株式会社ジャパネットホールディングス	純粋持株会社	1.5%
15	佐川グローバルロジスティクス株式会社	倉庫業（冷蔵倉庫業を除く）	1.4%
16	三菱食品株式会社	その他の食料・飲料卸売業	1.4%
17	株式会社日立物流南関東	一般貨物自動車運送業	1.4%
18	株式会社アルペン	スポーツ用品小売業	1.4%
19	株式会社日立物流	集配利用運送業	1.4%
20	日本ロジテム株式会社	特定貨物自動車運送業	1.4%
合計			49.7%

＜テナント分散状況（新規取得資産取得後）（賃貸面積ベース）＞



（注）　「テナント比率」は、賃貸借契約に基づき、賃貸面積の合計に対する各テナントが占める割合を小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている数値の合計が100.0%とならない場合があります。

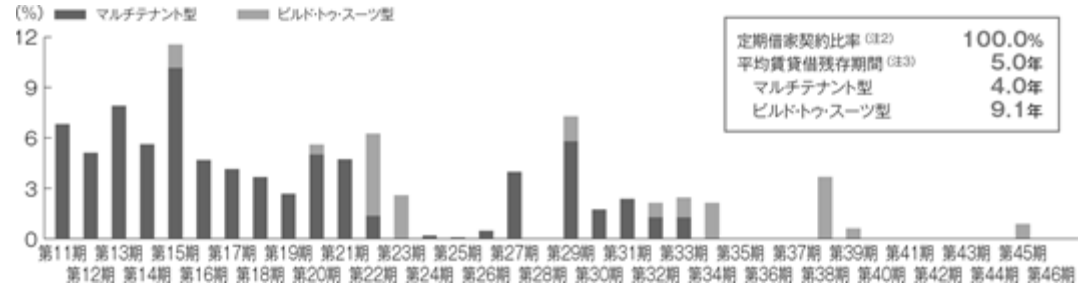
ⅲ．　賃貸借契約の満了時期の分散

賃貸借契約の満了時期の分散を維持することにより、特定の時期にテナントの退去や賃貸借契約の再契約時期が集中することを回避することができ、結果として収益の安定化に寄与することが期待できるものと、本投資法人は考えています。

また、契約期間については、マルチテナント型物流施設で５年、ビルド・トゥ・スーツ型物流施設で10～15年の賃貸借契約期間を基本とします。新規取得資産の平均賃貸借残存期間は8.1年、新規取得資産取得後のポートフォリオの平均賃貸借残存期間は5.0年であり、賃貸借契約が満了するテナントの全テナントにおける割合は最も契約満了時期が集中している第15期で11.5%（いずれも年間賃料ベース）となっています。

更に、本投資法人は、異なる２つの物件タイプへの投資により、テナントの分散化とキャッシュフローの安定化を図っています。新規取得資産の賃貸借契約については、すべて定期借家契約であり、テナントとの契約においても安定性を重視した契約が締結されているものと、本投資法人は考えています。

＜賃貸借契約の満了時期(注１)の分散状況（新規取得資産取得後）（年間賃料ベース）＞



（注１） 「賃貸借契約の満了時期」は、取得済資産については2017年11月末日現在において賃貸借期間が開始している各賃貸借契約（プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ及びプロロジスパーク成田１-Ｃの店舗棟に係る賃貸借契約を除きます。）、新規取得資産については2017年11月末日現在において締結されており、かつ契約満了日が取得（予定）日以降である各賃貸借契約（一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。）又は現所有者から提供を受けた情報に基づいて記載しています（ただし、新規取得資産については2017年11月末日現在において賃貸借期間が開始していない場合は、当該賃貸借契約書に規定された契約満了時期に基づいて記載しています。）。

（注２） 「定期借家契約比率」は、取得済資産については2017年11月末日現在において賃貸借期間が開始している各賃貸借契約（一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。なお、プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ及びプロロジスパーク成田１-Ｃの店舗棟に係る賃貸借契約を除きます。）、新規取得資産については2017年11月末日現在において締結されており、かつ契約満了日が取得（予定）日以降である各賃貸借契約（一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。）のうち、借地借家法に基づく定期建物賃貸借契約の比率（年間賃料ベース）を、小数第２位を四捨五入して記載しています。なお、新規取得資産については2017年11月末日現在において賃貸借期間が開始していない契約も含みます。

（注３） 「マルチテナント型」及び「ビルド・トゥ・スーツ型」に係る「平均賃貸借残存期間」は、2017年11月末日現在を基準として、マルチテナント型物流施設及びビルド・トゥ・スーツ型物流施設により構成されるそれぞれのポートフォリオについて、取得済資産については2017年11月末日現在における各不動産又は各信託不動産について賃貸借期間が開始している倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ及びプロロジスパーク成田１-Ｃの店舗棟に係る賃貸借契約書を除きます。）と、新規取得資産については2017年11月末日現在における各不動産について締結されており、かつ契約満了日が取得（予定）日以降である倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。）又は現所有者から提供を受けた情報に基づく賃貸借契約満了日までの期間（ただし、新規取得資産について、賃貸借期間が2017年11月末日現在では開始していない場合には、当該賃貸借契約書に規定された契約開始日から、賃貸借契約満了日までの期間）を、賃料で加重平均して算出しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（ロ） 投資口の経済的価値の継続的向上

本投資法人は、前記「(２)上場後５年間で資産規模5,000億円の達成と着実な投資主価値の向上 ② 本投資法人の投資口の継続的な経済的価値向上の推移」に記載のとおり、１口当たり分配金水準及び１口当たりNAVを上場以降着実に向上させてきました。今後も、１口当たり分配金水準の継続的な向上を目指しており、また、前記「(イ) プロロジス・グループのパイプライン・サポートによる着実な外部成長の実現と競争力の高いポートフォリオの構築」に記載のとおり、１口当たりNAVについても、第10期（2017年11月期）末現在の１口当たりNAVは202,479円であったところ、新規取得資産取得後の１口当たりNAVは203,603円と試算され、第10期（2017年11月期）末現在の１口当たりNAVに比べ新規取得資産取得後では0.6%の向上を実現する見込みです。更に、本募集による発行済投資口総数の増加を通じ、資産規模拡大による投資口流動性の一層の向上も目指します。

③ 本投資法人の成長戦略

本投資法人は、以下の３つの成長戦略を追求しており、本募集もかかる成長戦略に資するものと考えています。本投資法人は、成長戦略の着実な実行により、持続的な投資主価値の向上を目指します。

（イ） プロロジス・グループからのパイプラインの拡充による更なる外部成長の実現

（ロ） プロロジス・グループの物件運営力等を活用したポートフォリオ価値の向上

（ハ） 強固な財務基盤の構築

（イ） プロロジス・グループからのパイプラインの拡充による更なる外部成長の実現

本投資法人とプロロジス・グループの間では明確な役割分担がなされており、本投資法人は、物流施設特化型プライムリートとして、安定稼働中又は安定稼働が見込まれるＡクラス物流施設を保有し、安定的な運用を行い、資産規模の拡大と投資主価値の向上に努めています。他方で、プロロジス・グループは、日本におけるＡクラス物流施設の開発・運営のパイオニアとして引き続き先進的な物流施設の開発・運営業務を担い、安

定稼働物件の提供と開発資金の還流の関係を維持させながらビジネスの継続的な成長を図っていきます。

また、本投資法人による物件取得後は、スポンサー・サポート契約に基づくプロパティ・マネジメント業務の委託により、プロロジス・グループの物件運営力を活用しています（内部成長をサポートするプロロジス・グループの運営力。詳細については、前記「② 本募集の意義 （イ）プロロジス・グループのパイプライン・サポートによる着実な外部成長の実現と競争力の高いポートフォリオの構築 b. 良質なAクラス物流施設により構成される(注)競争力の高いポートフォリオの構築」及び後記「(ロ) プロロジス・グループの物件運営力等を活用したポートフォリオ価値の向上」をご参照ください。）。

加えて、本投資法人は、現在開発中又は今後開発開始予定の物件に関し、スポンサー・サポート契約により将来の物件取得機会を確保し、継続的なパイプラインの拡充を図ります。同契約に基づき、プロロジス・グループが保有し又は今後開発する物流施設の中で、着工済資産について、Prologis, Inc.が同意した場合には、本投資法人に優先交渉権が付与されます。2015年12月14日付にて本投資法人はプロロジスパーク千葉ニュータウンについて優先交渉権を付与され、また、2016年12月５日付にてプロロジスパーク東松山について優先交渉権を付与され、更に2017年12月15日付にてプロロジスパーク京田辺、プロロジスパーク仙台泉２及びMFLPプロロジスパーク川越（MFLPプロロジスパーク川越は三井不動産株式会社との共同開発であり、プロロジス・グループの保有部分は準共有持分50%です。）の３物件（以下「優先交渉権新規付与済物件」ということがあります。）について優先交渉権を付与されており、本書の日付現在、本投資法人はプロロジス・グループが着工済（開発中）又は竣工済でリーシング活動中の５物件について優先交渉権を有しています。更に、プロロジス・グループは新規のAクラス物流施設の開発を継続する予定であり、プロロジスパーク神戸３、プロロジスパーク海老名２、プロロジスパーク千葉１、プロロジスパーク千葉２、プロロジスパークつくば1-B、プロロジスパーク神戸４、プロロジスパーク神戸５及び「プロロジス猪名川プロジェクト」(注)の計画が公表されています。

(注) 「プロロジス猪名川プロジェクト」とは、兵庫県川辺郡猪名川町と共に官民が一体となって整備する物流施設集積拠点としては国内最大規模であり、プロロジス・グループの開発としても国内最大規模のプロジェクトであって、５棟合計、延床面積約26万㎡の物流施設に加え、防災広場や公園を整備して一体開発する計画をいいます。以下同じです。

＜プロロジス・グループ保有資産（計画中資産を含む）(注)＞

	物件名称	所在地
優先交渉権付与済物件	プロロジスパーク千葉ニュータウン	千葉県印西市泉野
	プロロジスパーク東松山	埼玉県東松山市大字松山
	プロロジスパーク京田辺	京都府京田辺市松井宮田
	プロロジスパーク仙台泉２	宮城県仙台市泉区明通
	MFLPプロロジスパーク川越（準共有持分50%）	埼玉県川越市南台
計画中資産	プロロジスパーク神戸３	兵庫県神戸市西区見津が丘
	プロロジスパーク海老名２	神奈川県海老名市下今泉
	プロロジスパーク千葉１	千葉県千葉市稲毛区
	プロロジスパーク千葉２	千葉県千葉市稲毛区
	プロロジスパークつくば1-B	茨城県つくば市東光台
	プロロジスパーク神戸４	兵庫県神戸市西区見津が丘
	プロロジスパーク神戸５	兵庫県神戸市西区見津が丘
	プロロジス猪名川プロジェクト	兵庫県川辺郡猪名川町肝川・差組

(出所) 株式会社プロロジス

(注) 「プロロジス・グループ保有資産（計画中資産を含む）」は、本投資法人の保有物件ではなく、本投資法人のポートフォリオには含まれていません。また、本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証もありません。

本投資法人は、プロロジス・グループが開発したマルチテナント型物流施設を、安定稼働後、適切なタイミングで本投資法人のポートフォリオへ組み入れることを検討し、ビルド・トゥ・スーツ型物流施設については、開発時点において原則としてテナントは確定していることから、竣工後、適切なタイミングで本投資法人のポートフォリオへ組み入れることを検討する方針としています。本投資法人は、このようなプロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポートを得ることにより、適切なタイミングでの物件取得を検討することが可能になります。本投資法人は、今後もプロロジス・グループからのパイプラインが拡充され、かかるパイプライン物件を随時本投資法人のポートフォリオへ組み入れることにより、資産規模の更なる成長を目指します。

（注１） 各物件写真又は完成予想図の右上の数字は延床面積を表記しています。

（注２） 新規取得資産以外の物件については、本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証もありません。

（注３） 計画中資産を含む＊印を付した図は、竣工又は完成予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

（注４） 計画中資産を含む＊印を付した資産の延床面積並びに竣工又は完成予定時期及び取得予定時期は、本書の日付現在の計画に基づく情報であり、実際とは異なる場合があります。

（注５） 「プロロジス猪名川プロジェクト」については、土地の造成工事であるため、含まれていません。

本投資法人は、着実な外部成長及び内部成長を実現するために、本投資法人、本資産運用会社、Prologis, Inc.及び株式会社プロロジスの間で締結されたスポンサー・サポート契約を最大限に活用します。

スポンサー・サポート契約に定められているサポートの概要は、以下のとおりです。

a. 外部成長へのサポート	
パイプライン・サポート	・ 優先交渉権の付与 ⅰ. 優先交渉権に関する覚書の締結 （ⅰ） Prologis, Inc.は、プロロジス・グループが保有（直接又はファンド等を通じて間接的に保有するかを問わず、また第三者と共同で保有する場合を含みます。）し又は今後開発する日本国内の物流施設で、プロロジス・グループが管理するもののうち、本投資法人の投資基準を満たし、本投資法人による取得に適するとPrologis, Inc.が判断した物流施設について、毎年10月末日までに、当該物流施設に関する情報を第三者に先立ち優先的に提供します。 （ⅱ） 本資産運用会社が当該物流施設の取得を検討する旨の通知をした場合、本投資法人及びPrologis, Inc.は、当該通知の翌月末までに、後記ⅱ.の優先交渉権の内容を記載した覚書を締結できるよう誠意をもって協議し、株式会社プロロジス及び本資産運用会社は、当該覚書の締結に尽力するものとします。 （ⅲ） ただし、当該物流施設に関する情報の提供に関して別途の契約等が締結されている場合には、当該契約等の定めるところによります。 ⅱ. 優先交渉権の概要 （ⅰ） Prologis, Inc.は、優先交渉権に関する覚書の締結日から物流施設の売却準備が整った旨の通知をした後２か月を経過するまでの間、当該物流施設の売却等の交渉を第三者と行ってはならず、本投資法人及びPrologis, Inc.は、当該期間中、当該物流施設の売買契約の締結に向けて誠意をもって協議し、株式会社プロロジス及び本資産運用会社は、当該売買契約の締結に尽力するものとします。 （ⅱ） 本投資法人は、物流施設の不動産鑑定評価を取得し、当該物流施設の売買価格は原則として当該不動産鑑定評価の鑑定評価額とします。ただし、本投資法人とプロロジス・グループ又は当該物流施設の所有者等との間で鑑定評価額と異なる額を売買価格とすることに合意した場合は、当該額を売買価格とすることができます。この場合、当該額は鑑定評価額を上回ることはできません。 ・ 優先的情報の提供 ⅰ. Prologis, Inc.は、プロロジス・グループが保有し又は今後開発する日本国内の物流施設であって、プロロジス・グループが管理するものを売却する場合には、遅くとも第三者に当該売却情報が提供される時までに当該売却情報を提供するものとします。 ⅱ. Prologis, Inc.は、プロロジス・グループ以外の第三者が保有する物流施設の売却情報を取得した場合で、本投資法人の投資基準を満たし、本投資法人及び本資産運用会社に提供することが適当であると判断した場合、当該売却情報を速やかに提供するものとします。 ⅲ. ただし、当該売却情報の提供が法令等に違反する場合は除きます。

b.　内部成長へのサポート	
マスター・プロパティ・マネジメント	・　本投資法人は、パイプライン・サポートを受けて取得した物流施設について、株式会社プロロジスにプロパティ・マネジメント業務を委託するものとします。 ・　本投資法人は、パイプライン・サポートを受けることなく取得した物流施設について、株式会社プロロジスにプロパティ・マネジメント業務を委託することができます。 ・　本投資法人と株式会社プロロジスとの間で締結する個別のプロパティ・マネジメント契約においては、別段の合意がある場合を除き、以下の事由を定めるものとします。 ⅰ．契約期間は１年間。 ⅱ．契約更新にあたっては、契約期間満了の３か月前から、株式会社プロロジスによるプロパティ・マネジメント業務の遂行状況等及び報酬水準が妥当かどうかについて検討します。 ⅲ．上記による検討の結果、 （ⅰ）　株式会社プロロジスによるプロパティ・マネジメント業務が不適格なものと判断された場合、株式会社プロロジスは、プロパティ・マネジメント業務に関する改善計画を提出します。１か月以内に改善計画通りの改善が見られなかった等の場合、本投資法人は、株式会社プロロジスとのプロパティ・マネジメント契約を更新しないことができます。 （ⅱ）　株式会社プロロジスの報酬水準が妥当ではないと判断された場合、株式会社プロロジスと本資産運用会社は報酬水準の変更について協議します。１か月以内に協議がまとまらなかった場合、本投資法人は、株式会社プロロジスとのプロパティ・マネジメント契約を更新しないことができます。 ⅳ．株式会社プロロジスが、故意又は重過失により、義務を履行しない場合、本投資法人は、プロパティ・マネジメント契約を解除することができます。ただし、故意による不履行でない場合で、解除日までに株式会社プロロジスが義務を履行した場合、解除は効力を生じないものとします。
人的サポート	・　Prologis, Inc.は、本資産運用会社が出向又は派遣を要請した場合、合理的に可能な範囲において、プロロジス・グループの役職員を出向又は派遣するよう協力します。
マーケット・リサーチ・サポート	・　Prologis, Inc.は、物流市場におけるマクロ・リサーチ（物流市場動向、物流施設ニーズの動向等の調査及び分析等）及び物流市場におけるミクロ・リサーチ（エリア別のカスタマー・ニーズの動向、新規物流施設供給動向等の調査及び分析等）を提供します。
プロロジスブランドの使用	・　Prologis, Inc.は、本投資法人及び本資産運用会社がプロロジス及びPrologisの名称並びにプロロジス・グループのロゴを無償で使用することを許諾します。
その他の支援	・　Prologis, Inc.は、本投資法人又は本資産運用会社の依頼に基づき、(ⅰ)不動産等の取得及び運用に関する助言及び補助、(ⅱ)投資判断に必要な資料及び情報の提供、(ⅲ)本資産運用会社の役職員に対する研修の提供並びにその他の必要な支援を行います。

c.　その他	
投資口の取得及び保有（セイムボート出資）	・　Prologis, Inc.、本投資法人及び本資産運用会社は、次の事項について確認します。 ⅰ. Prologis, Inc.は、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、本投資法人の要請に応じ、当該投資口の一部を自ら又はプロロジス・グループにおいて取得することを真摯に検討する意向であること ⅱ. Prologis, Inc.は、投資口を自ら保有する場合には、長期保有し、またプロロジス・グループが保有する場合には、長期保有させる意向であること

d.　スポンサー・サポート契約の存続期間	
スポンサー・サポート契約の解除	・　Prologis, Inc.が、故意又は重過失により、義務を履行しない場合、本投資法人は、スポンサー・サポート契約を解除することができます。ただし、解除日までにPrologis, Inc.が義務を履行した場合、解除は効力を生じないものとします。 ・　本資産運用会社がPrologis, Inc.の子会社若しくは関連会社でなくなった場合又は本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社でなくなった場合には、スポンサー・サポート契約は事前の通知を要することなく当然に終了します。
契約期間	・　スポンサー・サポート契約の契約期間は、契約締結日から10年間とします。 ・　契約期間満了の３か月前までに、スポンサー・サポート契約当事者のいずれかから他の当事者全員に対して契約を更新しない旨の書面による通知がなされなかったときは、契約期間満了の日の翌日より10年間、同一の条件にて更新されるものとし、その後も同様とします。

（ロ）　プロロジス・グループの物件運営力等を活用したポートフォリオ価値の向上

本投資法人は、スポンサー・サポート契約を通じてプロロジス・グループの日本における16年以上にわたるトラックレコードに裏付けられた物件運営力を活用し、内部成長を目指します。なお、内部成長をサポートするプロロジス・グループの運営力については、以下に記載のほか、前記「② 本募集の意義 （イ）プロロジス・グループのパイプライン・サポートによる着実な外部成長の実現と競争力の高いポートフォリオの構築 b. 良質なＡクラス物流施設により構成される(注)競争力の高いポートフォリオの構築」もご参照ください。

本投資法人は、ポートフォリオ価値の向上を実現する内部成長戦略として、テナントとの良好なカスタマー・リレーションに基づき、高い再契約率を維持しながら、契約賃料と市場賃料の差（賃料ギャップ）を適切に捉えた賃料の増額改定を図ることで賃料収入の継続的な増加を追求し、もってポートフォリオの収益性の向上を追求します。その結果、本投資法人は、物流不動産の堅調なマーケットを背景に、上場来、高稼働率の維持と着実な賃料改定を実現しています。

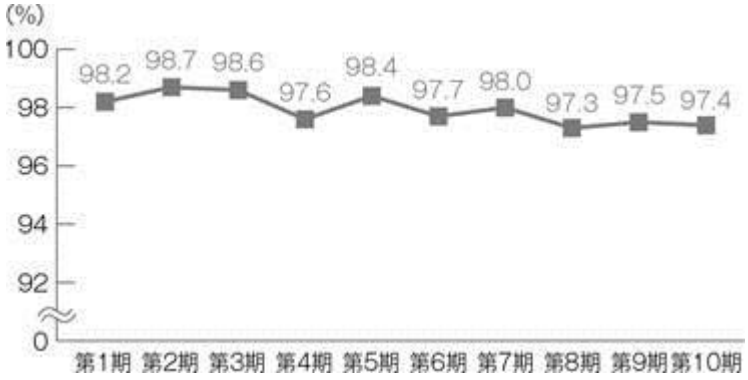
a.　上場来の高稼働率の維持

本投資法人のポートフォリオを構成する物件のプロパティ・マネジメント業務を担うプロロジス・グループは、2017年12月末日現在、日本を含め、世界中で5,000社以上の企業に賃貸しており、世界中のカスタマーとのリレーションを数多く有しています。プロロジス・グループは、テナントとの定期的なコミュニケーションを通じて、良好なカスタマー・リレーションを構築しており、既存優良テナントが新規開発物件にも入居するなど、その競争力は高く評価されています。

本投資法人は、このようなテナントとの良好なカスタマー・リレーションに基づき、高稼働率を維持してきました。第１期以降、97%以上の期中平均稼働率を毎期実現し、第10期には97.4%となっています。本投資法人は、今後も高稼働率を維持しながら、賃料収入の継続的な増加を追求します。

また、既存テナントが退去する際には、次のテナントとの間で長期契約（契約期間１年以上）を締結することを基本としつつ、短期契約（契約期間１年未満）も柔軟に活用し、空室期間を最小化することも同時に目指しています。

＜期中平均稼働率(注)の推移＞



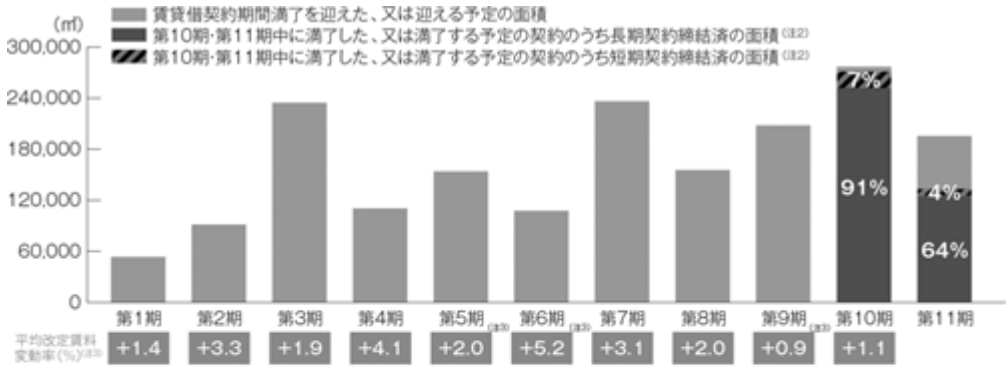
(注)　「期中平均稼働率」は、本投資法人の各期の保有資産の期中平均稼働率を記載しており、各期の各月末時点の保有資産の賃貸面積の合計を、各期の各月末時点の保有資産の総賃貸可能面積の合計で除した数値を記載しています。

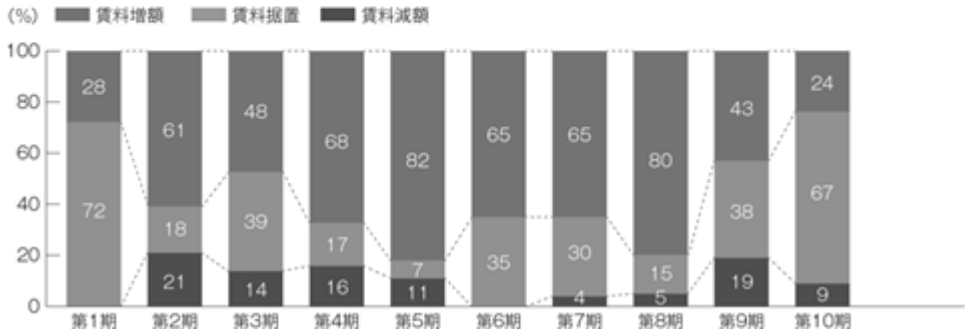
b.　上場来の着実な賃料改定

本投資法人の上場来の期間において、倉庫部分（事務所部分及び店舗部分を含みません。）について賃貸借契約が満了を迎え、新たに賃貸借期間１年以上の長期賃貸借契約が締結された床面積（以下「賃貸借契約改定面積」といいます。）において、賃貸面積で加重平均した平均改定賃料変動率は、本投資法人の上場以降10期連続でプラスを実現しています(注)。また、賃貸借契約改定面積において賃料増額改定又は賃料据置を達成した賃貸面積の割合も継続的に高い数値を維持しており、第６期（2015年11月期）においては100%、第７期（2016年５月期）においては96%、第８期（2016年11月期）においては95%、第９期（2017年５月期）においては81%、第10期（2017年11月期）においては91%の賃貸面積において増額改定又は据置を達成しました(注)。

(注)　賃貸借契約改定面積には、空室期間を経た後に契約が締結された場合を含むため、かかる賃料の増額改定が、特定の時期における本投資法人の賃料収入の増額と必ずしも一致しないことにご留意ください。

＜賃料改定状況（賃貸面積ベース）（注１）＞





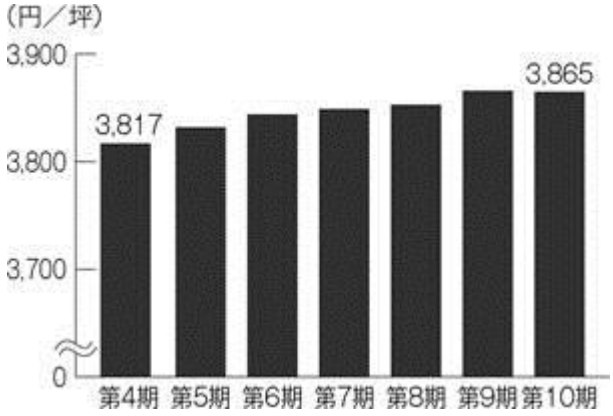
（注１） 本投資法人が各期に保有している取得済資産の倉庫部分（事務所部分及び店舗部分を含みません。）について、各期末時点までにテナントとの賃貸借契約期間が満了を迎え、かつ、当該期末が属する年の12月末日時点までに新たに賃貸借期間１年以上の長期賃貸借契約（既存のテナントとの再契約及び新規のテナントとの契約（空室期間がある場合は空室期間を経た後の新規契約）の双方を含みます。以下、本(注１)及び後記(注２)において「新契約」といいます。）が締結された賃貸区画の新契約締結前後の賃料の変動率を賃貸面積で加重平均して記載しています。したがって、賃料改定状況の賃料増額及び賃料減額並びに平均改定賃料変動率が、特定の時期における本投資法人の賃料収入の増額及び減額と必ずしも一致しないことにご留意ください。

（注２） 「第10期・第11期中に満了した、又は満了する予定の契約のうち長期契約締結済の面積」及び「第10期・第11期中に満了した、又は満了する予定の契約のうち短期契約締結済の面積」とは、第10期又は第11期の各「賃貸借契約期間満了を迎えた、又は迎える予定の面積」（各期末時点までにテナントとの賃貸借契約期間が満了を迎えた、又は迎える予定の面積をいいます。）のうち、第10期又は第11期末時点までにテナントとの賃貸借契約期間が満了を迎えた、又は迎える予定であり、かつ、2017年12月末日時点で既に新契約（長期：１年以上、短期：１年未満）が締結されているものを指します。なお、当該期中において賃貸借期間が開始していない契約も含みます。また、第10期及び第11期に記載の比率は、第10期又は第11期の各「賃貸借契約期間満了を迎えた、又は迎える予定の面積」全体に対して「第10期・第11期中に満了した、又は満了する予定の契約のうち長期契約で改定済の面積」又は「第10期・第11期中に満了した、又は満了する予定の契約のうち短期契約で改定済の面積」がそれぞれ占める割合を記載しています。

（注３） 「平均改定賃料変動率」は、各期末時点までにテナントとの賃貸借契約期間が満了を迎え、かつ、各期末が属する年の12月末日時点までに新契約が締結されたものを勘案して算出しています。また、平均改定賃料変動率は、賃貸借契約が満了を迎えておらず、賃貸借期間中に賃料の増額改定を行った賃貸面積を含めて算出しています。

本投資法人が賃料の増額改定を行った結果、本投資法人の保有ポートフォリオの１坪当たりの賃料単価も増加傾向にあります。本投資法人が2014年11月末日現在で保有していた取得済資産27物件の１坪当たりの賃料単価(注)については、第４期（2014年11月期）の3,817円から第10期（2017年11月期）には3,865円となっており、着実に賃料単価の増加を達成してきました。

＜１坪当たりの賃料単価の推移＞



（注）　本投資法人が第４期（2014年11月期）以降第10期（2017年11月期）まで継続して保有している取得済資産27物件（本投資法人が第９期中及び第10期中に譲渡した２物件、並びに第７期中に取得した４物件、第９期中に取得した３物件及び第10期中に取得した３物件を除いています。）について、各期の賃貸面積及び賃貸事業収入の実績値に基づいて記載しています。ただし、第４期は期中に取得した５物件を期初より保有していたものと仮定して算出しています。なお、対象となるテナントの賃貸面積は変更されることがあり、また、１坪当たりの賃料単価の増額又は減額が、特定の時期における本投資法人の賃貸事業収入の増額及び減額と必ずしも一致しないことにご留意ください。

（ハ）　強固な財務基盤の構築

a.　長期的安定性と効率性に力点を置いた財務戦略

本投資法人は、長期固定金利の借入金を中心とした、金利変動に対する耐性の高いデット・ストラクチャーを構築し、保守的かつ柔軟なLTV運用に基づく安定的な財務運営を行っています。すなわち、本投資法人の中長期的に安定した収益の確保と運用資産の規模及び価値の着実な成長並びに運用の安定性と効率性を確保するため、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、実行します。

第10期（2017年11月期）末における本投資法人の有利子負債は、LTV水準36.9%、長期負債比率96.8%、固定金利比率(注)96.2%、平均負債残存年数5.9年、平均負債コスト(注)0.6%であり、本投資法人は強固な財務基盤の安定性を有しているものと、本投資法人は考えています。

（注）　「固定金利比率」及び「平均負債コスト」については、金利スワップ契約により金利が固定された、変動金利による有利子負債を、当該固定された金利が適用される固定金利による有利子負債として計算しています。以下同じです。

b.　本ブリッジローン(注１)、本借入れ及び本予定借入れの概要

本投資法人は、新規取得資産のうち第11期取得資産の取得資金の一部に充当するため本ブリッジローンを実行します。また、本ブリッジローンを返済するため、本募集と同時（本募集の払込期日の翌営業日）に本借入れを実行することを予定しています。本借入れは、主としてメガバンクをはじめとする国内有力金融機関より行われ、借入期間10年を想定しています。

また、本投資法人は、新規取得資産のうち取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、2018年10月１日付及び2018年12月３日付で本予定借入れを実行することを予定しています。本予定借入れは、主として国内金融機関より行われ、借入総額は115億円を想定しています。

その結果、新規取得資産取得後におけるLTV水準(注２)は37.5%となり、仮に新規取得資産取得後におけるLTVを50%まで引き上げた場合の取得余力(注２)は1,400億円程

度となることを見込んでおり、引き続き本投資法人の強固な財務基盤の安定性を確保することができるものと、本投資法人は考えています。

ただし、本書の日付現在、本投資法人は、本借入れ及び本予定借入れに関する金銭消費貸借契約を締結していません。本借入れ及び本予定借入れは、各金融機関による貸出審査手続における決裁が完了し、本投資法人と当該各金融機関との間で借入契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件がすべて充足されること等を条件とします。そのため、実際に本借入れ及び本予定借入れが行われることは保証されているものではなく、また、その内容も本書に記載されているものから変更される可能性があります。

（注１） 本ブリッジローンの詳細については、以下のとおりです。

借入先	借入額	利率＊	借入実行日	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社 三井住友銀行	225.4億円	基準金利 （全銀協 １か月 日本円 TIBOR） +0.20％	2018年 ３月１日	借入実行日 から２年後	期限 一括 返済	第11期取得 資産及び当該 取得に関する 費用の一部	無担保 無保証
株式会社 三菱東京ＵＦＪ銀行	96.6億円	基準金利 （全銀協 １か月 日本円 TIBOR） +0.20％	2018年 ３月１日	借入実行日 から２年後	期限 一括 返済	第11期取得 資産及び当該 取得に関する 費用の一部	無担保 無保証

＊ 全銀協１か月日本円TIBORは、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する１か月物の日本円TIBORをいいます。

（注２） 「LTV水準」及び「LTVを50％まで引き上げた場合の取得余力」については、借入見込額を113億円として本借入予定日に本借入れを行い、借入見込額を115億円として本予定借入予定日に本予定借入れを行ったものとして算出しています。本借入れの借入見込額は、2018年２月16日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本募集における手取金の見込額等に基づく本書の日付現在の見込額であり、本借入れの最終的な借入金額は、本募集における手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。また、本予定借入れの借入見込額は本書の日付現在の見込額であり、本予定借入れの最終的な借入金額は借入実行の時点までに変更される可能性があります（ただし、本書の日付現在、本投資法人は、本募集及び本第三者割当における手取金の額が変動した場合であっても、本予定借入れの借入金額を変更しない方針です。）。したがって、実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。

＜有利子負債の調達先の分散状況（第10期（2017年11月期）末時点）（注１）＞

（注１） 2017年11月末日現在の本投資法人の有利子負債の元本額に対する各金融機関からの借入れの元本額及び投資法人債の未償還残高の割合を記載しています。

（注２） 資金調達先の金融機関名は略称を使用しています。ただし、投資法人債については、無記名債であることから、単に投資法人債と記載しています。

本借入れの概要は、以下のとおりです。

＜本借入れの状況＞

借入先	借入見込額	利率	借入実行予定日	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	113億円(注１)	基準金利（全銀協１か月日本円TIBOR（注２））+0.30%	2018年３月13日（注３）	借入実行日から10年後（注３）	期限一括返済	本ブリッジローンの返済及びこれに関連する諸費用の一部	無担保無保証

（注１） 本借入れの「借入見込額」は、2018年２月16日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本募集における手取金の見込額等に基づく本書の日付現在の見込額であり、最終的な借入金額は、本募集における手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。

（注２） 全銀協１か月日本円TIBORは、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する１か月物の日本円TIBORをいいます。

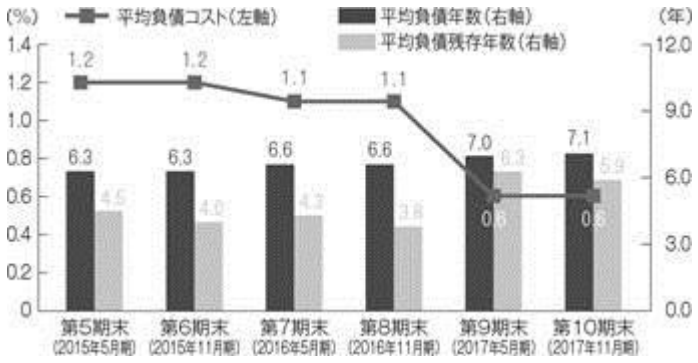
（注３） 本借入れの「借入実行予定日」及び「返済期限」は、本書の日付現在の予定であり、最終的な借入実行までに変更される可能性があります。

以下は、本投資法人の借入れに係る平均負債コスト、平均負債年数及び平均負債残存年数の各期末毎の推移を示したものです。

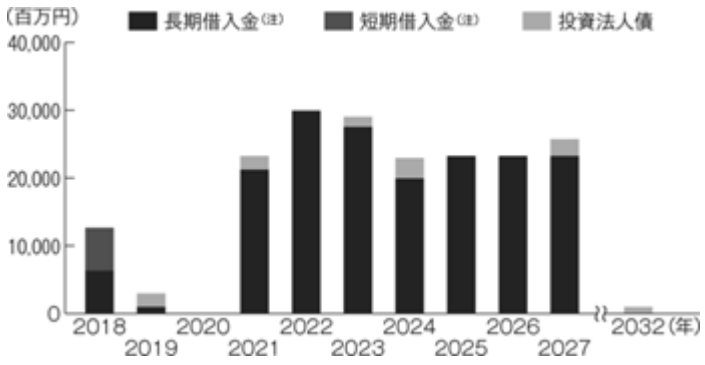
本投資法人は、上場以降６回の公募増資及び資産規模の拡大並びに安定した運用実績の積上げ等により、平均負債年数を維持しながら平均負債コストを低減させてきました。

今後も資産規模の拡大と安定的な資産の運用の継続により、平均負債年数の長期化及び分散化を維持しながら、平均負債コストを適切にコントロールしていきます。

＜平均負債コスト、平均負債年数及び平均負債残存年数の推移＞



＜第10期末時点における有利子負債の返済期限の分散状況＞



（注） 「長期借入金」とは借入日から返済期日までの期間が１年超のものをいい、「短期借入金」とは借入日から返済期日までの期間が１年以内のものをいいます。

c. 資金調達手段の多様化（投資法人債の発行）

機動的な資金調達手段を確保するため、借入先及び返済期限の分散に加え、本投資法人は、（ⅰ）リファイナンス（投資法人債の償還を含みます。）、新規物件の取得及び敷金・保証金の返還に際し、極度額を200億円とするコミットメント・ラインを設定しており(注)、また、（ⅱ）投資法人債の発行登録を行っており、資金調達手段の多様化を図っています。

なお、本投資法人は、2014年11月27日に投資法人債5,000百万円（年限５年2,000百万円及び年限10年3,000百万円）を発行しました。また、2017年６月15日には、投資法人債7,000百万円（年限４年2,000百万円、年限６年1,500百万円、年限10年2,500百万円及び年限15年1,000百万円）を発行し、投資法人債としては初となる４トランシェ同時起債を実現しました。かかる起債が実現できたのは、本投資法人の高い信用力が背景にあるものと、本投資法人は考えています。これにより、低金利での資金調達を実現するとともに、返済期限の分散化を実現しました。

(注) 本投資法人は、2013年２月12日に設定したコミットメント・ライン契約について、財務の安定性と資金調達の柔軟性及び機動性をより向上させることを目的として、2017年２月15日に、（ⅰ）借入限度額を80億円から200億円に増額し、（ⅱ）コミットメント期間を2013年２月15日～2017年２月17日から2013年２月15日～2018年２月19日に変更し、（ⅲ）資金使途に敷金・保証金の返還資金を新規に追加する変更を行い、また、2018年２月15日に、コミットメント期間を2013年２月15日～2018年２月19日から2013年２月15日～2020年２月28日に変更しました。

（６） 拡大する電子商取引(注)市場（以下「EC市場」といいます。）の物流ニーズに応え続けるプロロジス・グループの先進的物流施設

① 日本におけるEC市場の拡大

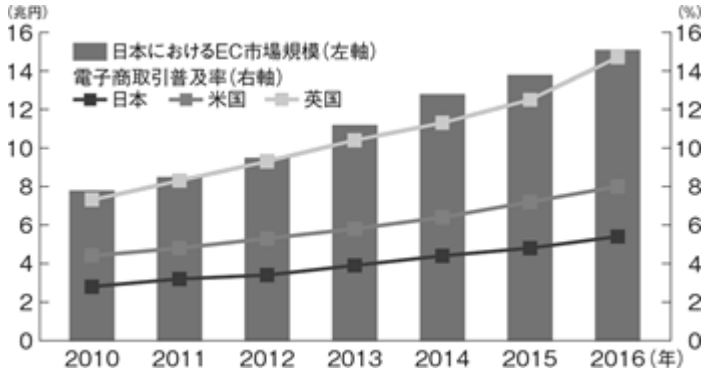
近年、消費者向け電子商取引の市場規模は継続的に拡大しています。経済産業省「電子商取引に関する市場調査」によると、2016年には15兆円を突破しており、2010年の７兆7,880億円と比べると、６年間で約２倍に拡大しています。また、経済産業省「電子商取引に関する市場調査」によると、国内小売市場全体の市場規模の成長率が直近約10年間において概ね０％前後で推移する中、消費者向け電子商取引市場規模の成長率は、2015年を除いて概ね10％台で成長しています。更に、我が国の電子商取引の普及率は米国及び英国と比べて依然として低い水準に留まっていることから、我が国の電子商取引市場は米国及び英国に比べて更に大きく成長する余地が残されており、今後長期にわたって大きく成長していくことが期待できると、本投資法人は考えています。

また、インターネットを通じて買い物をする世帯割合は年々増加傾向にあり、商品カテゴリー毎に見ても、様々な商品のインターネットでの購入が進み、インターネットを通じた買い物の市場規模は拡大しています。

このような推移の背景には、インターネット上での販売商品の多様化、市場参加者（売り手）の増加、物流事業者による宅配時間の大幅な短縮化、スマートフォンの普及及びSNSによる情報流通量の増加といった複合的な要因により、人々のライフスタイルにネットショッピングが着実に浸透しているという事情があり、今後も引き続きEC市場が拡大していくものと、本投資法人は考えています。

(注) 「電子商取引」とは、狭義には「インターネット技術を用いたコンピューターネットワークシステムを介して、商取引（受発注）が行われ、かつその成約金額が捕捉されるもの」（経済産業省「平成28年度我が国経済社会の情報化・サービス化に係る基盤整備（電子商取引に関する市場調査）報告書」参照）のことを指し、企業と消費者間での取引金額を表示しています。消費財であっても個人事業者の事業用途の物品購入は原則として含んでいません。以下同じです。

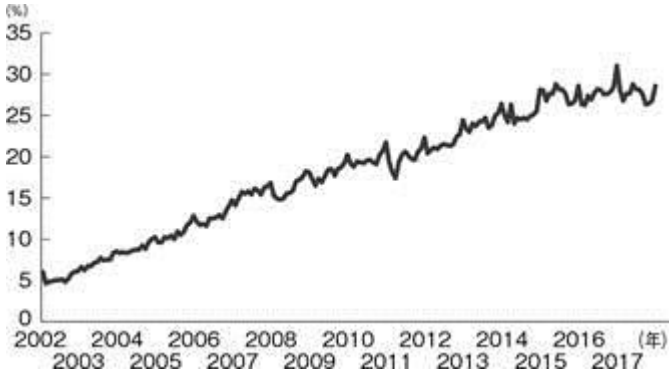
＜EC市場規模及び普及率の拡大＞



(出所) 経済産業省、Office for National Statistics（英国）、U.S. Census Bureau（米国）の公表データを基に本資産運用会社において作成

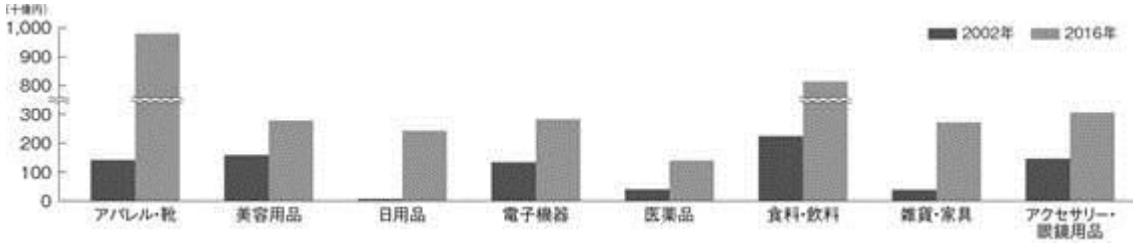
(注) 上記は、日本における電子商取引市場規模の推移並びに日本、英国及び米国の小売業における消費者向け市場の電子商取引普及率の推移を記載しています。

＜インターネットショッピング利用世帯割合（二人以上の世帯）＞



（出所）　総務省統計局「家計消費状況調査」を基に本資産運用会社において作成

＜商品カテゴリー別EC規模＞



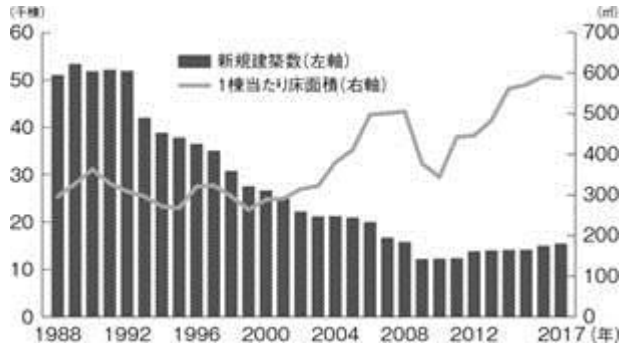
（出所）　Euromonitor International Ltd.（消費者市場の戦略的調査における世界的企業体であり、企業及び市場の分析を行うとともに、ライフスタイル、人口構成、社会経済的データの調査を実施しています。）提供のデータを基に本資産運用会社において作成

②　日本の物流を取り巻く環境

日本のEC市場の拡大に伴い、物流ニーズが拡大するとともに、物流施設の大規模化が求められ、日本企業の物流コスト削減によるオペレーションの効率化も求められるようになってきていると、本投資法人は考えています。1991年以降、物流施設の新規建築数が年々減少する中で、物流施設１棟当たりの大規模化が進んでおり、物流施設に対するニーズが規模の大きい物流施設に集約されてきていることが読み取れると、本投資法人は考えています。また、企業の売上高に対する物流コストの比率は20年前と比較して低減傾向にあります。

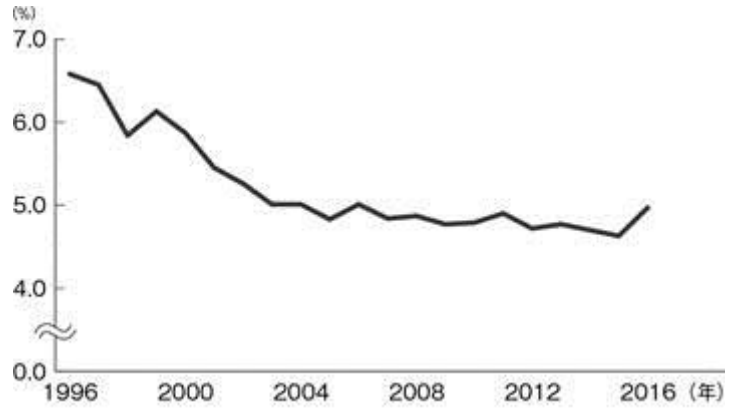
日本においてEC市場が今後も引き続き拡大していくことが見込まれる中で、物流施設の大規模化の進展と、効率的なオペレーションの追求が今後も見込まれると、本投資法人は考えています。

＜新規倉庫建築数及び１棟当たり床面積の推移＞



（出所）　国土交通省「建築着工統計」を基に本資産運用会社において作成

＜企業の売上高に対する物流コスト比率の推移＞



（出所）　日本ロジスティクスシステム協会 「2016年度 物流コスト調査報告書［概要版］」を基に本資産運用会社において作成

③　ECカスタマーのニーズに応えるプロロジス・グループの先進的物流施設

（イ）　ECカスタマーの施設ニーズ

更なる拡大が見込まれるEC市場は、買い手（消費者）の幅広い商品に対する購入ニーズと多頻度・小口での購入ニーズに支えられています。

EC市場の担い手となる、EC事業を行うテナント（以下「ECカスタマー」といいます。）においては、こういった買い手の購入ニーズに応えるため、①多品種の在庫を保管できる大規模スペースを備えた物流施設へのニーズが大きいと本投資法人は考えています。また、大規模な保管スペースを充分に活用して事業を行うために、②庫内作業を行う大量の人材の採用が可能な立地と物流施設のクオリティへのニーズも大きいと本投資法人は考えています。更に、買い手の細かな購入ニーズに応え、効率的かつ迅速な配送を実現するため、③自動化設備等を導入することができ、多様な用途にも対応可能なスペックを有する物流施設や、④急速な事業拡大にも対応できるスペースの拡張可能性を有する物流施設へのニーズも大きいと本投資法人は考えています。

＜ECカスタマーの施設ニーズ＞

1 多品種の在庫を保管できる大規模スペース	2 庫内作業を行う大量の人材の採用が可能な立地と物流施設のクオリティ
3 自動化設備等を導入することができ、多様な用途にも対応可能なスペック	4 急速な事業拡大にも対応できるスペースの拡張可能性

（ロ）　ECカスタマーのニーズに応えたプロロジス・グループの先進的物流施設

プロロジス・グループは、こうしたECカスタマーの細かなニーズに対応した先進的物流施設の開発を行っており、本投資法人が保有する物流施設も、ECカスタマーのニーズに対応したスペックを備えています。

本投資法人が保有する先進的物流施設は、①効率的な保管と作業を可能にする広大な倉庫スペースを備えており、多品種の在庫を保管可能な大規模なスペースを求めるECカスタマーのニーズに応えています。

また、本投資法人が保有する先進的物流施設は、②駅近や幹線道路沿いといった、従業員を集めやすい通勤利便性の高い立地を有するほか、必要に応じたシャトルバスの運

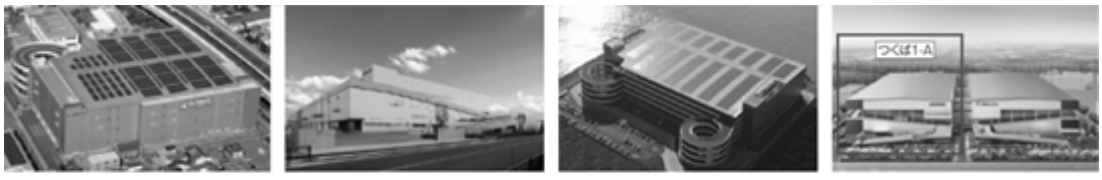
行や快適な休憩スペース・コンビニエンスストア等のアメニティの充実等、大量の人員の確保を可能にする取組みも行っています。また、③効率的かつ迅速な配送を実現するために、トラックバース、ランプウェイやスロープを設置し、荷重・電気容量等において、マテリアル・ハンドリング(注)やロボット等の最新システムを導入可能なスペックを備えているほか、撮影スタジオやコールセンターを施設内に増設可能な設計になっており、多様な用途に対応可能なスペックを備えています。また、④スペース拡張ニーズに応え得る巨大な施設基盤（プラットフォーム）を有し、マルチテナント型物流施設及びビルド・トゥ・スーツ（BTS）型物流施設の双方での増床に対応が可能です。

このように、プロロジス・グループの先進的物流施設は時代の先端を捉え、EC市場の拡大により高まる物流ニーズや事業環境の変化により多様化する企業物流ニーズを支えてきました。また、本投資法人が保有する物件においても、日本有数のECカスタマーの誘致に成功してきました。本投資法人は、今後もプロロジス・グループの有する開発力を活用して、変化する物流ニーズに応え続けます。

(注)　「マテリアル・ハンドリング」とは、機械による運搬や荷役作業のことをいいます。

＜ECカスタマーのニーズに応えるプロロジス・グループの先進的物流施設＞

＜本投資法人の保有物件及び新規取得資産におけるEC専用として利用している(注)物流施設＞



プロロジスパーク尼崎3	プロロジスパーク川西	プロロジスパーク習志野4	プロロジスパークつくば1-A(注)
テナント：株式会社MonotaRO	テナント：楽天株式会社	テナント：株式会社スタートトゥデイ	テナント：株式会社スタートトゥデイ

(注)　プロロジスパークつくば１-Aについては、本書の日付現在建築中であり、建物が完成していないため、締結済みの賃貸借契約に基づき記載しています。

（7） 日本の産業構造の変化と物流不動産マーケットの概況

① 物流不動産を取り巻く社会的潮流

（イ） 我が国におけるサプライチェーンの再構築とＡクラス物流施設に対するニーズの増大（産業構造の変化が牽引する需要の増加）

a. 国際物流拠点としての我が国のポテンシャル

我が国は、2017年のGDPでアメリカ合衆国、中国に続く世界第３位の地位にあり、国民１人当たりのGDPからみても世界有数の経済大国です。我が国の国際貿易における主要相手国は、経済成長の著しい中国を中心にアメリカ合衆国、ヨーロッパ諸国、韓国等であり、外需による国際貿易の更なる拡大も期待されます。また、地理的に見てもアジアの東の玄関口に位置し、国際物流拠点の一つとして重要な拠点といえます。更に、我が国は、その法律制度などの透明性の観点からもアジアの中で最も確立した物流不動産マーケットであると、本投資法人は考えています。これらの要因から、我が国はアジア圏内及びアジア各国とアメリカ合衆国及びヨーロッパ諸国等の多方面の相手と国際貿易を拡大することを通じ、国際物流拠点として更に発展するポテンシャルを有していると、本投資法人は考えています。

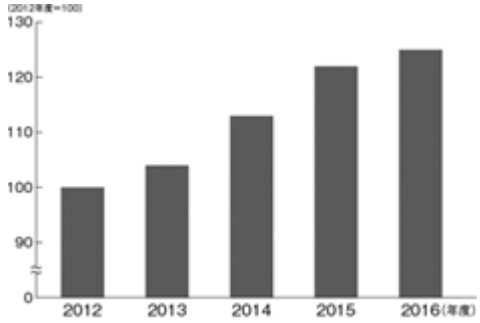
b. 物流の変化に伴う物流施設へのニーズの変化

近年、国際的な経済競争の激化、貿易量の拡大及び我が国におけるサービス産業へのシフトや高齢化の進展を始めとして、国内外の経済、産業構造、社会情勢が大きく変化しています。これに伴い、多くの産業において物の流れが大きく変化し、サプライチェーンの再構築が進行し、物流施設に対するニーズも変化していると、本投資法人は考えています。このような例として、（ⅰ）生産拠点の海外シフトや輸入製品の増加により、工場近くの保管型倉庫から、港湾、空港及び高速道路・主要道路等の交通の要衝に近く、消費地への配送の利便性が高く、高度な流通加工に対応できる物流施設へとニーズが移っていることや、（ⅱ）企業各社が自社で所有する物流施設をオフバランス化（所有から賃貸への切替え）し、物流施設の統廃合や3PL事業者の活用を進展させていることにより、賃貸用物流不動産に対する新たなニーズが生み出されていることなどが挙げられます。また、上記の所有から賃貸への切替えは、このような取組みに慣れている多国籍企業が、日本での業務を拡大していることも一因になっていると、本投資法人は考えています。

c. サプライチェーンの再構築と3PL事業の市場規模拡大

これまで企業各社による各種コストの削減及び本業への経営資源集中等の経営努力が継続されている中で、企業各社の物流機能のあり方にも大きな変化が生じています。特に、従来自社で倉庫を所有したり、運営において物流子会社等を保有すること等により内製化していた物流業務を外部委託するニーズが高まる傾向にあります。こうした企業各社の行動を背景に、近年物流業務を専門的に請け負う3PL事業の市場規模が拡大してきました。3PL事業者は、物流業務の専門家として昨今の物流ニーズに対応すべく常に物流サービスの質の向上を目指し、顧客からの要望にタイムリーに応えるために、多機能で利便性の高いＡクラス物流施設をより多く求める傾向にあるものと、本投資法人は考えています。このように物流施設に対するニーズの高度化が中長期的に進展していくことが期待される中で、それに対応するＡクラス物流施設への需要は一層高まっていくと、本投資法人は考えています。

＜物流会社による3PL事業の売上高の成長＞



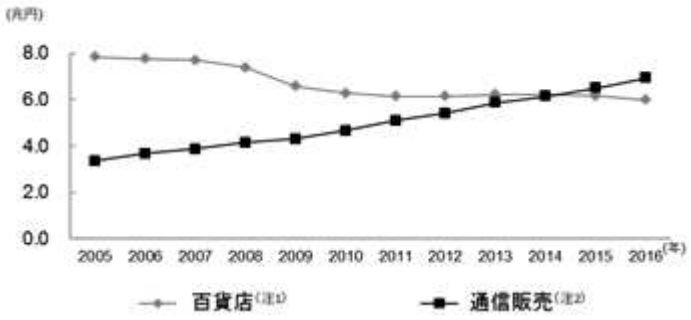
（出所）　シービーアールイー株式会社（世界的な事業用不動産サービス会社であり、不動産情報及びデータの分析並びにマーケット・リサーチ・レポートの作成等を業務の一部として行っています。以下同じです。）

（注）　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、3PL事業の売上高推移を示したものです。なお、取得済資産のテナントのうち、公表資料に基づき3PL事業の売上がセグメント別（各社の定義に基づきます。）に５年間取得可能な８社を対象とし、2012年度を100として売上高合計（指数）の推移を示したものです。また、M&A等による企業の事業拡大等も含まれます。

d.　電子商取引及びインターネットを通じた通信販売の拡大

前記「（６）拡大する電子商取引(注)市場（以下「EC市場」といいます。）の物流ニーズに応え続けるプロロジス・グループの先進的物流施設」のとおり、電子商取引の市場規模が近年継続的に拡大しており、インターネットを通じた通信販売による売上高は拡大傾向にあります。また、我が国の電子商取引の普及率は米国及び英国と比べて依然として低い水準に留まっていることから、電子商取引市場は今後長期にわたって更に大きく成長することが期待されると、本投資法人は考えています。一方、これまでは複数の店舗を通じた商品販売を主としていた従来型の小売事業者も、小売業界における電子商取引の重要性が増すに従って、インターネットを通じた商品販売に力を入れるようになってきています。同時に、インターネットを通じた電子商取引ビジネスにおいては、エンドユーザーである顧客への商品配送をより迅速化することが重要となっています。こうした一連の電子商取引市場の拡大と流通の迅速化のニーズの増大により、多品種の商品在庫を効率的に保管しながら物品を迅速に仕分けし、それらを短時間で正確に流通させる利便性を提供することができるＡクラス物流施設に対するニーズが著しく高まっているものと、本投資法人は考えています。

＜百貨店及び通信販売の売上高推移＞

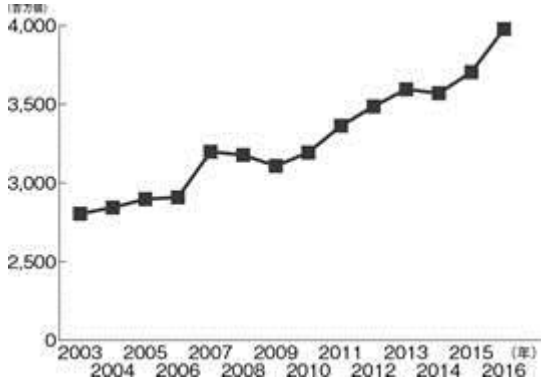


（出所）　日本百貨店協会、日本通信販売協会

（注１）　百貨店については各年１月から12月までの売上高を、通信販売については各年４月から翌年３月までの売上高をそれぞれ記載しています。

（注２）　通信販売の売上高は、日本通信販売協会会員情報に加えて、日本通信販売協会会員460社（調査時点）を対象に実施した「第34回通信販売企業実態調査」から得た回答の売上部分を先行集計した結果と、各種調査から推計できる有力非会員285社の売上高に基づき算出しています。
調査期間は、2017年６月23日から同年８月４日までです。
推計値は、衣料品や雑貨、化粧品、健康食品などの物販が中心となります。保険・デジタルコンテンツは、会員売上高に一部含まれています。

＜トラックによる宅配便取扱個数の推移＞



（出所） 国土交通省

（注） 郵便事業株式会社（その後、郵便局株式会社（現商号日本郵便株式会社）と合併）は、2007年10月の郵政民営化に伴い、貨物自動車運送事業法等の適用を受けることとなったため、2007年度より調査の対象としています。

（ロ） 災害時の事業継続対応力があり、従業員が働きやすい環境を提供するＡクラス物流施設へのニーズの更なる高まり

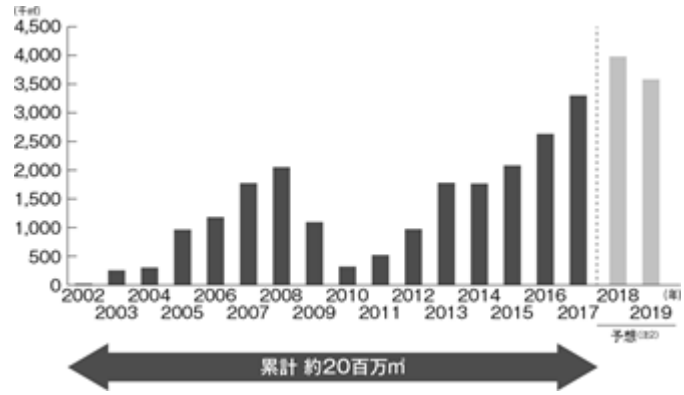
2011年３月に発生した東日本大震災を契機に、企業各社においては、耐震性に優れた施設へ物流機能を再配置することによる事業継続性への関心が高まっており、また、物流業務における人手不足が進行する状況において、従業員が働きやすい環境を整える必要性が高まっていると、本投資法人は考えています。このことは、日本国内のグローバル・マーケットとリージョナル・マーケットのいずれにおいても、Ａクラス物流施設のような先進的物流施設(注)への需要が一段と高まることにつながると、本投資法人は考えています。

（注） 「先進的物流施設」とは、延床面積5,000坪以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が開発した、原則として床荷重1.5トン/㎡以上、天井高5.5m以上、柱間隔10m以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設をいいます。物流会社等が保有する自社物流施設及び賃貸物流施設は含まず、延床面積5,000坪以上のすべての賃貸物流施設を対象に加えたものではありません。以下同じです。

（ハ） Ａクラス物流施設の供給不足と需要の高まり（先進的物流施設の希少性と潜在的な建替えニーズを背景とした市場の拡大余地）

我が国の物流施設の大半は、現代の物流で求められる高度な流通加工業務に対応した機能を備えておらず、その多くは老朽化が進んでいます。先進的物流施設は、2002年１月から2017年12月末日までに約20百万㎡が供給されましたが、2017年９月末日現在における日本国内のすべての物流施設に対する先進的物流施設の割合はわずか3.9％に過ぎません。本投資法人は、Ａクラス物流施設に対する長期的需要が高まるものと考えています。

＜全国における先進的物流施設の供給動向＞



（出所） シービーアールイー株式会社

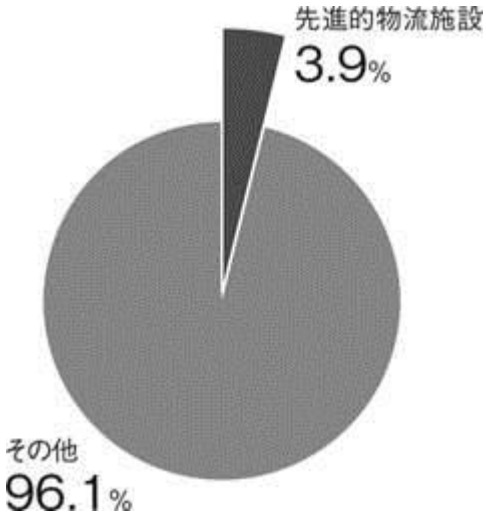
（注１） 上記は、本投資法人及び本資産運用会社の依頼により、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した、全国における先進的物流施設の供給動向を示したものです。

延床面積5,000坪以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が開発した、原則として床荷重1.5トン/㎡以上、天井高5.5m以上、柱間隔10m以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設を対象としています。物流会社等が保有する自社物流施設及び賃貸物流施設は含まず、延床面積5,000坪以上のすべての賃貸物流施設を対象に加えたものではありません。

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ています。

（注２） 2018年及び2019年の新規供給の数値は、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2017年12月末日現在における予想値であり、実績値ではありません。したがって、当該数値は、実際とは異なる場合があります。

＜希少性の高い先進的物流施設＞



（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、2017年９月末日現在における全国に所在する自社所有分を含むすべての物流施設の総延床面積に対する先進的物流施設の延床面積が占める割合を記載しています。

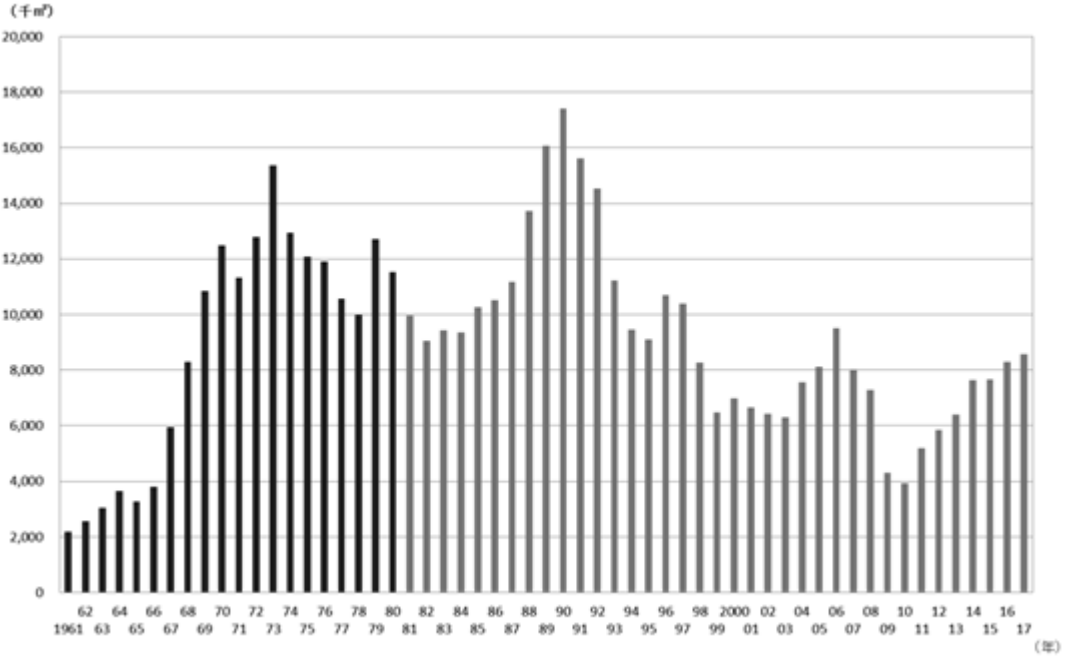
－シービーアールイー株式会社は、上記調査にあたり、「2017年３月末日現在における全国に所在する自社所有分を含むすべての倉庫の総延床面積」を、「固定資産の価格等の概要調書（総務省自治税務局固定資産税課）」及び「建築統計年報（国土交通省総合政策局）」を用いてシービーアールイー株式会社にて推計し、算出しています。推計値であるため、実際に全国に所在する自社所有分を含むすべての物流施設の総延床面積と一致しない可能性があります。

－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ています。

－先進的物流施設のシェアの算出に当たっては、総延床面積の推計値については2017年３月末日時点、先進的物流施設の延床面積については2017年９月末日時点のものを用いています。

このように先進的物流施設が我が国において不足している理由の一つは、我が国の物流施設の大半が、先進的物流施設という概念が登場する以前に開発されたためと考えられます。例えば、1961年以降、1980年以前の旧耐震基準に基づいて建築された倉庫が累計で約17,700万㎡建築されていますが、これらのうち現時点で建て替えられていないものは、耐震安全性の面で現在の水準には適合していないことが考えられます。また、高度な流通加工業務に対応した物流施設は15～20年前までほとんど供給されていませんでした。したがって、老朽化した施設を、本投資法人が投資を予定しているＡクラス物流施設のような先進的物流施設に更新する強い需要が存在しており、その需要は今後も継続するものと、本投資法人は考えています。

＜倉庫着工床面積の推移＞



（出所） 国土交通省「建築着工統計」
（注） 上記は、倉庫として分類された建築物のうち、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造及び鉄骨造の建築物の床面積の合計値です。

② 活況な物流不動産の賃貸市場及び売買市場

（イ） Ａクラス物流不動産マーケットの概況（良好な需給バランスを背景に安定的に推移する物流不動産の賃貸市場）

Ａクラス物流施設が我が国において不足していることを背景に、現在に至るまで需給動向は安定的に推移し、首都圏及び近畿圏(注)における先進的物流施設の空室率は低い水準で推移しました。しかしながら、Ａクラス物流不動産市場のそうした堅調さは近年新たなデベロッパーの参入や開発案件の増加を喚起することとなり、2018年及び2019年においても引き続き新規に竣工するＡクラス物流施設の供給が著しく増加することが予測されています。これに従い、特に近畿圏における延床面積10,000坪以上のマルチテナント型物流施設の空室率は一時的に上昇傾向にあります。

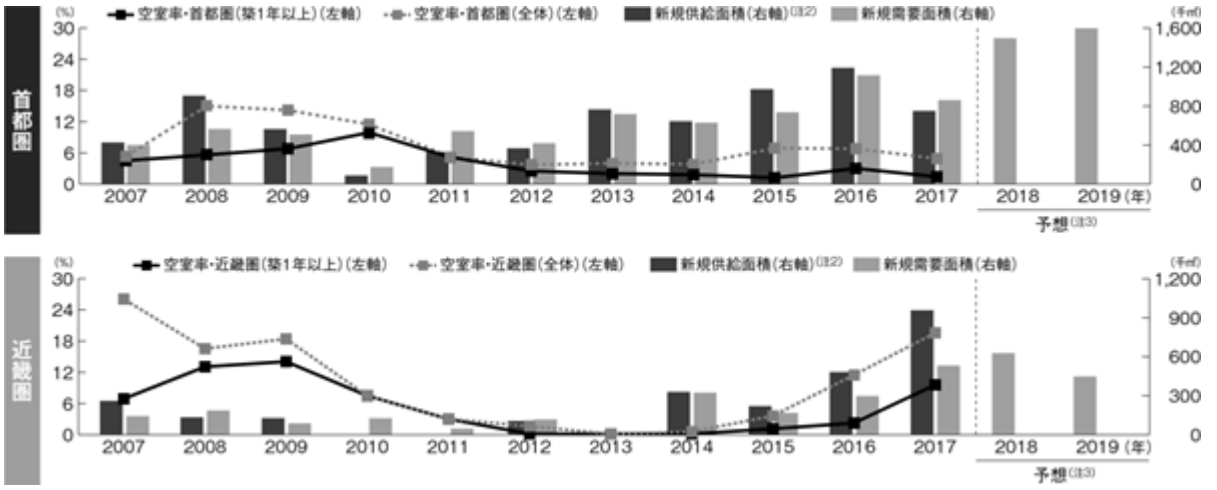
一方、本投資法人が投資対象とするマルチテナント型Ａクラス物流施設の開発においては、一般的に建物の竣工後約12か月から18か月程度の期間においてリースアップを実施し安定稼働を実現するのが通常であり、このことから、マルチテナント型物流施設の市場動向は、竣工後１年以上を経過した物件の空室率において、より正確に反映されていると、本投資法人は考えています。そして、そうした竣工後１年以上を経過した物件

の空室率は、本書の日付現在においても安定的に低い水準を維持していると、本投資法人は考えています。

このように空室率が中長期的には低水準で安定することにより、Aクラス物流施設への投資を通じて、安定した賃料と収益の成長を達成できる可能性が高いと、本投資法人は考えています。

(注)　「首都圏」は、東京都、千葉県、埼玉県及び神奈川県、「近畿圏」は、大阪府及び兵庫県を示します。以下本(イ)において同じです。

＜首都圏及び近畿圏における大型マルチテナント型物流施設の需給動向及び空室率(注１)＞



(出所)　シービーアールイー株式会社

(注１)　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、首都圏及び近畿圏における大型マルチテナント型物流施設の新規供給面積及び新規需要面積並びに空室率の推移を示したものです。不動産投資会社等が保有する賃貸物流施設（マルチテナント型）のうち、延床面積10,000坪以上を調査対象としています。

(注２)　新規供給面積は、各年１～12月の間に竣工又は賃貸の用に供された大型マルチテナント型物流施設の貸室面積の合計です。

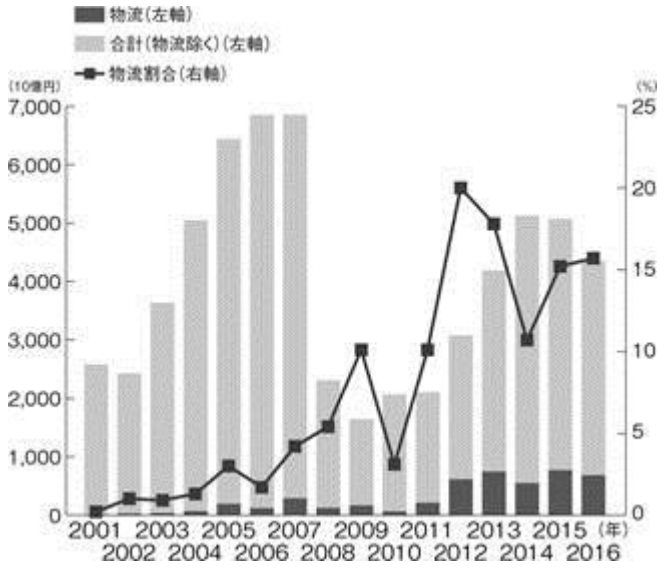
(注３)　2018年及び2019年の新規供給面積の数値は、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した2017年12月末日現在における予想値であり、実績値ではありません。したがって、当該数値は、実際とは異なる場合があります。

(ロ)　物流施設の取引動向（拡大する物流不動産の証券化市場を背景に成熟しつつある物流不動産の取引市場）

物流施設一般には、物流テナントが中長期的な戦略に基づいて選定し、入居すると考えられ、また物流施設の移転は多額の費用を伴うため、一旦稼働を開始した物流施設においては、高い稼働率と長期の賃貸借契約が確保され、安定的な収益を生み出すことが期待されます。また、物流施設の需要を牽引する3PL事業や電子商取引の市場規模も拡大傾向にあります。こうしたことから、不動産証券化の対象として取得された物流施設の取引額は上昇傾向にあり、不動産証券化の対象として取得された不動産又は信託受益権における割合も、直近６年間は10%を超える水準を維持しています。

物流施設に対するニーズの高度化の進展が期待される中で、Aクラス物流施設への需要はより一層高まると、本投資法人は考えています。

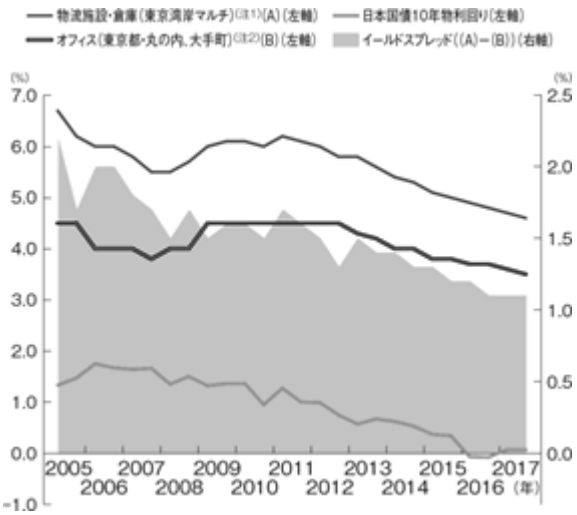
＜用途別証券化対象不動産取得実績＞



（出所）　国土交通省「平成28年度『不動産証券化の実態調査』の結果」のデータを基に本資産運用会社において作成
（注）　特定目的会社の実物不動産分については、内訳が不明のため除外しています。

物流施設が有する安定性が一般に認知されてきたことや、物流施設の取引額の上昇に伴う流動性の高まり等に伴い、物流施設の期待利回りは2011年以降年々低下し、伝統的な投資不動産であるオフィスの期待利回りに対するスプレッドも徐々に縮小しています。

＜期待利回りの推移＞



（出所）　一般財団法人日本不動産研究所による「不動産投資家調査」のデータを基に本資産運用会社において作成
（注１）　「物流施設・倉庫（東京湾岸マルチ）」とは、一般財団法人日本不動産研究所が算定した東京都江東地区におけるマルチテナント型物流施設（３～４階建で延床面積50,000㎡程度、１・３階階にトラックバースを有し、テナント数を４程度とする汎用性を有する物流施設・倉庫をいいます。）の期待利回りを記載しています。
（注２）　「オフィス（東京都・丸の内、大手町）」とは、東京都千代田区丸の内、大手町地区に所在する、以下の条件等を満たすＡクラスビル（その地域における立地条件、建築、設計、施工、材料、維持管理、入居テナント及びアメニティ等の面で最も高いクラスであると一般財団法人日本不動産研究所が示したオフィスビルをいいます。）の期待利回りを記載しています。
（ⅰ）　交通アクセス：最寄駅より徒歩５分以内
（ⅱ）　築年数：築５年未満
（ⅲ）　延床面積：50,000㎡以上
（ⅳ）　基準階貸室面積：1,500㎡以上
（ⅴ）　天井高：2,800㎜以上
（注３）　特定の物件の不動産鑑定評価において不動産鑑定評価額の算出の際に用いられる還元利回り等は、上記の期待利回りとは必ずしも一致しません。

（８） プロロジス・グループの概要

① プロロジス・グループの概要及び沿革

（イ） プロロジス・グループの概要

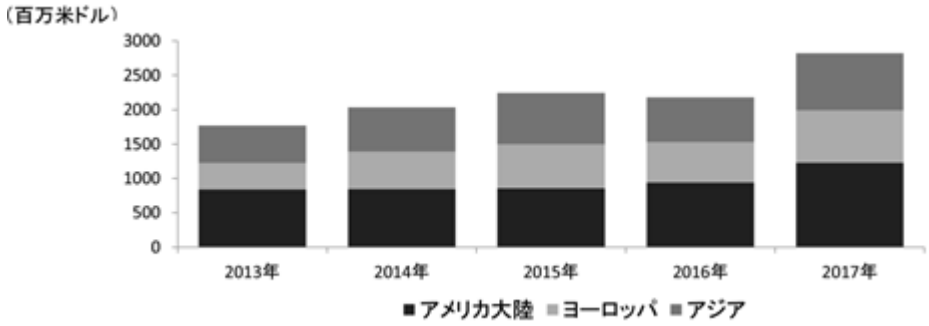
プロロジス・グループの世界本社であり、その最終持株会社であるPrologis, Inc.は、1983年に設立され、物流不動産に特化した米国リート（US-REIT）であり、ニューヨーク証券取引所に上場しています。

プロロジス・グループは、世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社として、2017年12月末日現在、アジア、アメリカ大陸、ヨーロッパの19か国(注１)にわたる世界のGDPの約７割をカバーする地域において、合計して約6,400万㎡（賃貸可能面積の合計(注２)）の物流不動産を開発、所有及び運営しています。また、3,282棟の物流施設を製造業、小売業、運送業、3PL事業、インターネット通販事業等、物流業務に携わる5,000社以上の企業に賃貸しており、世界最大規模の物流不動産のネットワークを展開しています。2013年以降の各地域別の開発実績は、以下のとおりであり、特にアジアにおける展開に注力し、2010年以降アジアにおいて継続的かつ安定した開発を行っています。

（注１） 日本、中国及びシンガポール（以下、総称して「アジア」といいます。）、アメリカ合衆国、カナダ、メキシコ及びブラジル（以下、総称して「アメリカ大陸」といいます。）、並びにベルギー、フランス、ドイツ、オランダ、ポーランド、スペイン、イギリス、イタリア、チェコ、スロバキア、スウェーデン及びハンガリー（以下、総称して「ヨーロッパ」といいます。）です。

（注２） プロロジス・グループが開発中である物流不動産及び所有・運営する物流不動産（売却済物件は含まれません。）の賃貸可能面積の合計です。また、プロロジス・グループの連結財務諸表の対象となっているもの及び連結対象ではない共同投資物件の双方を含みます。

＜2013年以降の各地域別の開発実績＞



（出所） Prologis, Inc.

（注） 開発実績の数値は、開発スタート時の総投資額（土地・建物代金を含むすべてのコスト）を示しています。なお、単位未満を四捨五入して記載しています。

＜プロロジス・グループのグローバル・ネットワーク（運営実績）＞

	アメリカ大陸	ヨーロッパ	アジア	
				うち日本
賃貸可能面積	約4,100万㎡(注１)	約1,700万㎡(注１)	約600万㎡(注１)	約366万㎡ (延床面積の合計) (注２)
物件数	2,323物件(注１)	788物件(注１)	171物件(注１)	56物件(注２)
国数	４か国	12か国	３か国	－
物件写真(注３)				

(出所) Prologis, Inc.

(注１) 2017年12月末日現在、プロロジス・グループが開発中である物流不動産及び所有・運営する物流不動産（売却済物件は含まれません。）の賃貸可能面積の合計及び物件数です。また、プロロジス・グループの連結財務諸表の対象となっているもの及び連結対象ではない共同投資物件の双方を含みます。

(注２) 2017年11月末日現在における、株式会社プロロジスが開発、所有、運営する物流不動産（売却済物件は含まれません。）の延床面積及び物件数の合計です。

(注３) 上記アメリカ大陸及びヨーロッパの画像は、本投資法人の保有物件ではなく、また、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

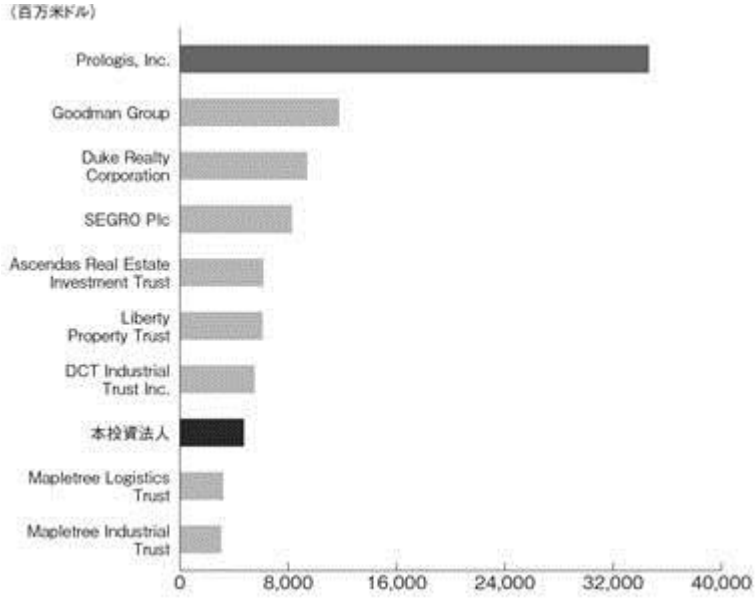
プロロジス・グループは、世界最大規模の物流不動産ポートフォリオを所有、運営しています。2017年12月末日現在、プロロジス・グループの運用資産の総額は約786億米ドル（時価ベース）であり、その態様は、完全保有資産及び共同投資物件から構成されます。プロロジス・グループは、創業以来30年以上にわたり、アジア、アメリカ大陸、ヨーロッパにおけるそれぞれの地域の不動産市場のスペシャリストと共に物流不動産に特化したファンドの運用を行っています。

なお、プロロジス・グループは、運用するファンドに対して一定割合の出資（セイムボート出資）を行い、プロロジス・グループと出資者との利益を一致させることで、出資者の利益に最大限配慮した資産運用を行っています。

また、Prologis, Inc.は、世界の上場物流不動産会社・リート(注)の中でも最大規模の時価総額を誇ります。

(注) 「上場物流不動産会社・リート」とは、物流施設を賃貸することを主たる事業としている事業会社及びリートのうち上場しているものをいいます。

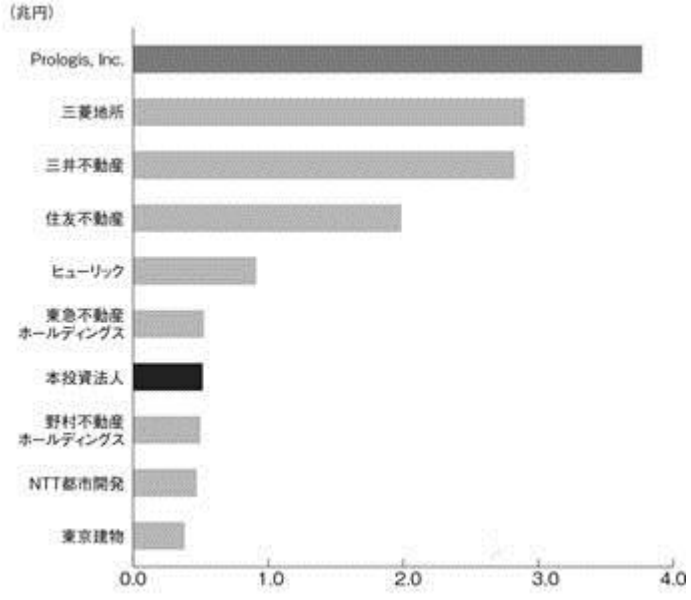
＜世界の上場物流不動産会社・リートにおける時価総額の比較＞



（出所） ニューヨーク証券取引所、シンガポール証券取引所、オーストラリア証券取引所、ロンドン証券取引所及び東京証券取引所
（注１） 2018年１月末日現在
（注２） 円貨のアメリカ合衆国ドル（米ドル）換算は、2018年１月末日現在の株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行の対顧客電信売買相場の仲値（１米ドル＝108.79円）によります。

更に、Prologis, Inc.は、日本の大手総合不動産会社と比較しても、上位の時価総額の規模を誇ります。

＜日本の大手総合不動産会社との時価総額の比較＞



（出所） 東京証券取引所及びニューヨーク証券取引所
（注１） 2018年１月末日現在
（注２） アメリカ合衆国ドル（米ドル）の円貨換算は、2018年１月末日現在の株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行の対顧客電信売買相場の仲値（１米ドル＝108.79円）によります。
（注３） 「日本の大手総合不動産会社」とは、証券コード協議会が定める「業種別分類に関する取扱要領」に従い不動産業に属すると決定された上場会社をいい、そのうち時価総額で上位８社を記載しています。
（注４） 企業名は略称を使用しています。

(ロ)　プロロジス・グループの沿革

1983年	AMBプロパティコーポレーション設立
1991年	旧プロロジス設立
	AMBプロパティコーポレーション 最初の私募ファンドを組成
1994年	旧プロロジス ニューヨーク証券取引所上場
1997年	AMBプロパティコーポレーション ニューヨーク証券取引所上場
1999年	旧プロロジス　日本に進出し活動開始
2002年	旧プロロジス　日本第１号案件、「旧プロロジスパーク新木場」竣工
2003年	旧プロロジス　S&P500指標銘柄に採用
2011年	旧プロロジスとAMBプロパティコーポレーションが合併
	AMBプロパティコーポレーションが商号を変更し、現Prologis, Inc.が誕生
2012年	プロロジス・グループをスポンサーとする本投資法人を設立
2013年	本投資法人 東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場

②　プロロジス・グループの日本における物流不動産の開発実績

プロロジス・グループは、日本においては、1999年に活動を開始し、それ以降、顧客ニーズに合致するソリューションを提供するために設計・仕様の工夫・改良を重ねて、日本国内の顧客に浸透していなかった高付加価値の賃貸用物流施設を提供することで着実に事業基盤を成長させてきました。プロロジス・グループは、日本におけるＡクラス物流施設の開発・運営のパイオニアとして、2002年から2017年11月末日までの約16年間で、38物件のビルド・トゥ・スーツ型物流施設を含む、90物件、約540万㎡（延床面積の合計）（注１）に及ぶＡクラス物流施設を中心とした開発実績と豊富なリーシング実績の積上げを行ってきました。また、プロロジス・グループは、2017年11月末日現在、東北から九州まで全国で56物件、約366万㎡（延床面積の合計）（注２）の物流不動産を開発、所有、運営し、日本の主要なグローバル・マーケット及びリージョナル・マーケットにおける物流不動産の主導的な開発・所有・運営会社になっています。

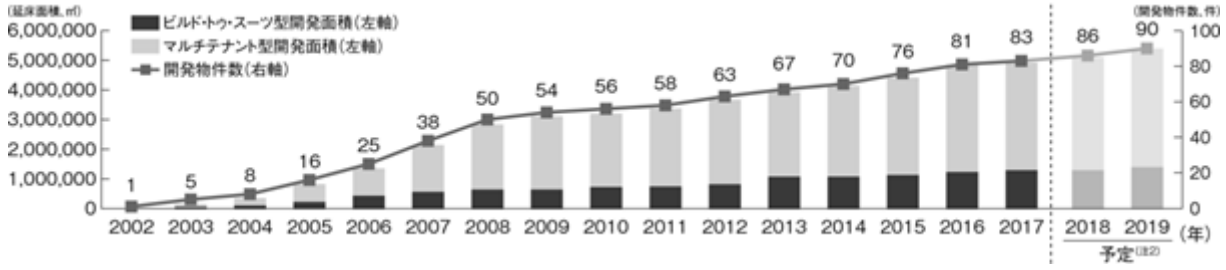
プロロジス・グループの日本における事業地位確立の背景には、世界最大規模の物流施設開発・所有・運営会社としての実績・専門的知識に加え、世界的に事業展開するプロロジス・グループが日本市場を重要なものとして位置付けていること及び日本国内の顧客企業に付加価値の高い新たなサービスを提供することによって確立した実績・信頼の蓄積があると、本投資法人は考えています。加えて、株式会社プロロジスのスタッフは、物流不動産の開発から運営までのすべてを統合したワンストップ・サービスによるサポートを顧客企業に提供しています。これらにより、プロロジス・グループは、有力顧客企業との間で強固なリレーションシップを構築していると、本投資法人は考えています。

また、プロロジス・グループは開発用地の取得についても、90物件の施設開発で得たノウハウを活かし情報収集等を行った上で、土地所有者と直接折衝し、極力相対取引で取得するよう努めています。これにより、土地の取得コスト及び建築費が上昇傾向にある中においても、プロロジス・グループは事業化が十分に可能な価格で土地を取得した上で、新たな施設開発を継続しています。詳細については、後記「⑤ プロロジス・グループの物流不動産開発及び運営における特徴」をご参照ください。

（注１）　株式会社プロロジスが開発した又は開発中である物流不動産（売却済物件を含みます。）の物件数及び延床面積の合計です。

（注２）　株式会社プロロジスが開発、所有、運営する物流不動産（売却済物件は含まれません。）の物件数及び延床面積の合計です。

＜株式会社プロロジス（プロロジス・グループ）の日本における物流不動産の開発実績(注１)の推移＞



（出所） Prologis, Inc.
（注１） 売却済物件を含みます。
（注２） 2018年及び2019年の数値は、開発中の物件の竣工予定時期に基づく予定の数値であり、実績値ではありません。したがって、当該数値は、実際とは異なる場合があります。

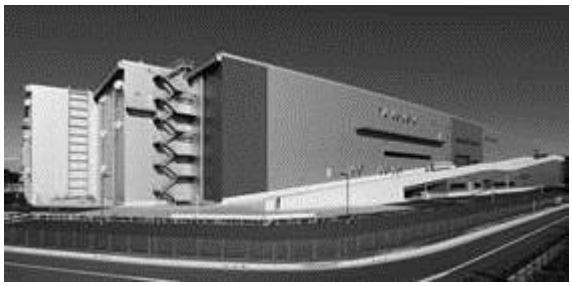
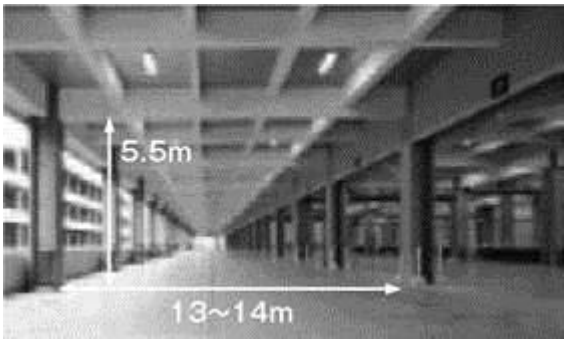
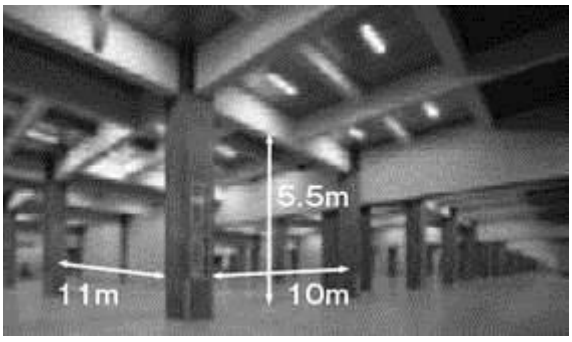
2002年以降の日本における先進的物流施設について、株式会社プロロジスは最大の賃貸用物流施設の開発を行ってきました。特に株式会社プロロジスは新しい物流不動産マーケットを開拓した上で、新たな物流用地を切り開く役割を担ってきています。他社に先駆け、地価が上昇する前に好立地を確保することで競争力のある物流施設の提供が可能となり、また早期にテナント需要を捉えることができるという優位性を持っていると、本投資法人は考えています。

③ プロロジス・グループが開発するＡクラス物流施設の特徴

プロロジス・グループは、日本国内外で培ってきた開発・運営ノウハウを活用して、以下のような物流事業運営の効率性を考慮した各種仕様を導入したＡクラス物流施設の開発を行っています（Ａクラス物流施設の要件については、前記「（１） 本投資法人の基本理念及び特徴 ② 本投資法人の特徴 （イ）Ａクラス物流施設への重点投資」をご参照ください。なお、以下は、Ａクラス物流施設の定義とは必ずしも一致しないことにご留意ください。）。

＜物流事業運営の効率性を考慮したプロロジス・グループのマルチテナント型物流施設の主な仕様(注１)＞

<table>
<tr><th>上層階へアクセス可能な車路／スロープ</th><th>車路及びトラックバース(注２)</th></tr>
<tr><td>２階以上のフロアへ10トントラック及び40フィートコンテナトレーラーの直接アクセスが可能な構造

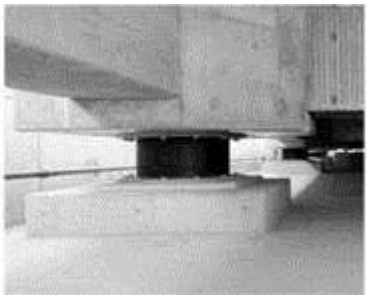
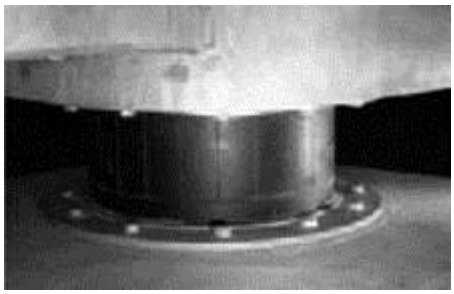
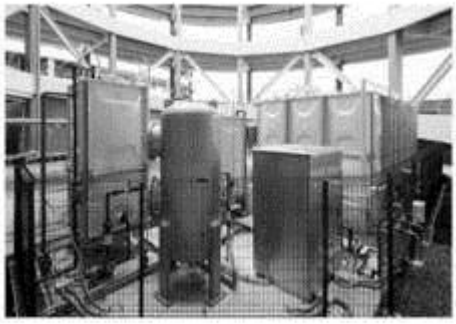
  </td><td>各階の車路は13～14m以上のスパンとし、車路の高さは梁下で5.5m以上を確保
トラックバースは間口10m以上、奥行13m以上、バース出入り口のシャッターの高さは4.5m以上を確保
プラットフォームは基本として高さ１mの高床式
  </td></tr>
<tr><th>倉庫内スペース</th><th>防災センター／24時間稼働可能な管理機能</th></tr>
<tr><td>柱間隔10m以上、有効天井高5.5m以上、床荷重1.5トン/㎡を基本とし、広々としたフレキシビリティの高い空間を確保
  </td><td>防災センターの設置、機械警備システムの導入を標準とし、24時間管理人／警備員が常駐することで防犯、火災、各種設備の監視が可能

 </td></tr>
</table>

（注１） 株式会社プロロジスが開発したすべてのマルチテナント型物流施設が上記の仕様を備えているわけではありません。
（注２） 「トラックバース」とは、倉庫スペースに面したトラックの着車場所をいいます。

また、以上のような主な仕様に加え、昨今関心が高まっている環境対策、省エネ対策をはじめ災害時の事業継続対策、更に施設で働くカスタマーの従業員が快適に過ごすためのアメニティ設備の充実など、様々な取組み、すなわち、カスタマーの従業員が快適に働くことができる利便性と快適性を提供し、安全・環境に配慮した持続可能な施設としての取組みを行っています。

＜施設を安全・安心・快適に利用するための追加的機能(注１)＞

<table>
<tr><td colspan="2">災害時などにテナントの事業継続をサポートする取組み</td></tr>
<tr><td colspan="2">地震対策：免震構造(注２)の採用により大地震の揺れを減衰
   </td></tr>
<tr><td>地震対策：緊急地震速報システムの導入
 </td><td>災害時対策：防災センターへの衛星電話の設置
 </td></tr>
<tr><td>停電対策：災害用発電機の導入
 </td><td>断水対策：地下水浄化システム、地下貯留槽の導入
  </td></tr>
</table>

環境配慮・省エネ対策

プロロジス・グループで推進する再生可能エネルギーの活用の一環として、屋根への大規模な太陽光発電システムの導入等の実施

外壁に断熱性・水密性に優れた断熱サンドイッチパネルを採用

廊下やトイレには必要な時にのみ点灯する照明自動点滅センサーを採用

CASBEE認証、BELS評価及び
DBJ Green Building認証の取得(注３)

自然エネルギーの活用、省エネルギーへの配慮、周辺環境との調和、施設の耐久性などが評価され、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構（以下「IBEC」といいます。）が制定する「CASBEE」において新築／既存（簡易版）のＳ及びＡランク認証、国土交通省が推進する「BELS」において「★★★★★」及び「★★★★」の評価並びに株式会社日本政策投資銀行の実施する「DBJ Green Building認証」において「国内トップクラスの卓越した『環境・社会への配慮』がなされたビル」及び「極めて優れた『環境・社会への配慮』がなされたビル」の評価を取得

カスタマー向けイベント

ファミリーフェスタ開催

夏祭り開催

BBQイベント開催

アメニティの充実

休憩スペース

休憩時間を快適に過ごせる、広々とした快適なスペースを館内に設置

コンビニエンスストアの設置

レストランの設置

カフェテリア

物流施設で働く人々が通勤しやすい環境

シャトルバスの運営

（注１） 株式会社プロロジスが開発したすべてのマルチテナント型物流施設が上記の機能を備えているわけではありません。

（注２） 「免震構造」とは、建物の基礎と上部構造との間に積層ゴムやオイルダンパーを入れ、地震による振動が伝わるのを軽減しようとする建造物の構造をいいます。

（注３） 「CASBEE」（建築環境総合性能評価システム）は、IBECが制定する建築物の環境性能を評価し格付する手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮の他、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。評価結果は、「Ｓランク（素晴らしい）」から、「Ａランク（大変良い）」、「Ｂ＋ランク（良い）」、「Ｂ－ランク（やや劣る）」、「Ｃランク（劣る）」という５段階のランキングで与えられます。また、「BELS」（建築物省エネルギー性能表示制度）は、国土交通省が定める「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」に基づき、第三者機関が非住宅建築物を対象とした省エネルギー性能の評価及び表示を的確に実施することを目的として開始された制度です（なお、2016年４月以降は、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号。その後の改正を含みます。）第７条に基づく建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針（平成28年国土交通省告示第489号。その後の改正を含みます。）に定められた第三者認証制度の１つとなり、また、住宅が適用範囲に追加されています。）。本制度では、新築建物、既存建物に関わらず様々な尺度を基に第三者機関が省エネルギー性能を評価し、その評価は５段階（★～★★★★★）で表示されます。更に、「DBJ Green Building認証」制度は、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が、対象物件の環境性能に加え、当該物件を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請への配慮等を含めた総合評価システムに基づき、現在の不動産マーケットにおいて求められる環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を選定・認証する制度です。評価ランクは、「国内トップクラスの卓越した『環境・社会への配慮』がなされたビル」、「極めて優れた『環境・社会への配慮』がなされたビル」、「非常に優れた『環境・社会への配慮』がなされたビル」、「優れた『環境・社会への配慮』がなされたビル」、「十分な『環境・社会への配慮』がなされたビル」という５段階評価で与えられます。以下同じです。

なお、株式会社プロロジスは、幅広いカスタマー・ニーズに対応可能な仕様、設備と利便性、安全性を兼ね備えた、汎用性の高い大型物流施設で、複数のテナントに賃貸が可能なマルチテナント型物流施設と、特定のカスタマーの新規拠点ニーズや統合ニーズに基づき用地を選定し、建物の仕様や設備にカスタマー固有の要望を取り入れつつ、汎用性も確保した物流施設であるビルド・トゥ・スーツ型物流施設の２つのタイプの物流施設を開発、提供しており、その特徴及び具体例は、以下のとおりです。

マルチテナント型物流施設 （複数の企業向け物流施設）	ビルド・トゥ・スーツ型物流施設 （特定の企業向け物流施設）
・Ａクラス物流施設としての機能を有し、幅広いカスタマーのニーズに対応可能な設計・仕様 ・契約期間５年を基本とした賃貸借契約 ・複数のテナントに賃貸することによるテナントと業種の分散化とキャッシュフローの安定化 ・プロロジス・グループの国内外のカスタマーとのリレーションに基づくリーシング力の活用（複数国でプロロジス・グループの施設を利用するカスタマーも数多く存在）	・Ａクラス物流施設としての機能を有し、カスタマー固有の要望を取り入れた施設 ・当初のテナントとの賃貸借契約満了後に新しいテナントへの対応を可能にする、又はマルチテナント型物流施設への転換を可能にする物件の汎用性を確保 ・契約期間10～15年を基本とした賃貸借契約とし、シングルテナントから中長期安定的なキャッシュフローを獲得 ・個別のカスタマー・ニーズを満たす株式会社プロロジスの開発に関する専門的知識の活用

④　不動産価値の維持・向上のための資本的支出

本資産運用会社は、本投資法人が保有するＡクラス物流施設の価値の維持・向上のため、戦略的に資本的支出を行っています。具体的には、上場時取得資産、第１回公募増資時取得資産及び第２回公募増資時取得資産を中心として、災害時などにテナントの事業継続をサポートする機能（BCP機能）を向上させるための各種設備を設置したり、建物の省エネルギー性能を向上させるためにLED照明設備を導入するなどの施策を行っています。また、保有物件の長期修繕についても、Ａクラス物流施設としての競争力が損なわれないような各種の施策を計画的に実施しています。直近の事例としては、プロロジスパーク尼崎１及びプロロジスパーク東京大田において、外壁塗装や各種設備・仕様等更新を行っています。こうした資本的支出の原資としては、保有物件が創出するキャッシュフローのうち減価償却相当分から利益超過分配を差し引いたものとして内部留保された現預金を充当しています。こうした資本的支出実施後においても、本投資法人は十分な現預金を内部留保し財務の健全性を維持しています。

＜資本的支出のイメージ図＞

（注１） 「FFO」の定義については、後記「(10) 財務方針 ② エクイティ戦略 （ロ）利益超過分配」をご参照ください。
（注２） 経済環境や不動産市況等及び本投資法人のLTV水準、信用格付、財務状況、不動産等売却益を含む利益の水準等を勘案し、利益超過分配を行わない場合があります。

＜計画的修繕の実施事例＞

プロロジスパーク尼崎１

プロロジスパーク東京大田

・施設従業員の憩いの場となる共用棟を新設
・働く方の憩いの場となるよう、Wi-Fi（無線LAN）や有線放送（BGM）を導入するほか、天気予報やニュース速報を表示できるデジタルサイネージを設置
・このように、施設従業員が働きやすい職場環境構築のための取組みとしての意義もある

外壁（長期修繕後）

エントランス（長期修繕後）

ラウンジ（長期修繕後）

共同棟（長期修繕後）

⑤ プロロジス・グループの物流不動産開発及び運営における特徴

プロロジス・グループは、日本における大型賃貸用物流施設開発のパイオニアとして、これまでの経験に裏打ちされた専門的知識や独自に開発したノウハウを活用し、物流施設開発用地の選定・取得、施設設計、施工管理、リーシング及び施設の管理・運営（プロパティ・マネジメント）までにわたる一貫した業務（ワンストップ・サービス）を提供しています。

また、株式会社プロロジスは、これら業務を担当する経験豊富な専門スタッフを有し、物流施設に関するワンストップ・サービスを、以下のとおり提供しています。

（イ） 開発用地選定・取得

株式会社プロロジスは、日常のカスタマーとの直接かつ頻繁な意見交換を通じた施設ニーズや将来計画等のヒアリング結果に基づき、将来の道路・交通網等の整備計画等も

勘案して、大型の物流施設の開発が可能な土地を選定し、事業化が十分に可能な価格で取得するために土地所有者と折衝した上で、極力入札等によらない相対取引で取得するよう努めています。

一般的に、既成市街地や既存の倉庫集積地では新規に大型の用地を確保できる機会が限られているため、株式会社プロロジスは、これまでカスタマーの要望を最大限に実現できる新しい物流不動産マーケットの開拓にも注力してきました。

このほか、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号。その後の改正を含みます。）を活用し、カスタマーと共同で市街化調整区域内の土地を物流施設開発用地に変更してビルド・トゥ・スーツ型物流施設の開発を行うなど、物流不動産の専門スタッフによるノウハウを結集した取組み等も行っています。

(ロ) 施設設計

株式会社プロロジスは、物流施設の設計に携わる専門スタッフを有しており、施設の基本プラン、仕様の詳細を検討し、決定しています。自らが設計の骨格を担うことにより、これまでの開発事例での経験を次の設計に反映させることはもちろんのこと、日々の施設運営上発見された新たな施設設計上の改善点、効率性や安全性、使い勝手の点で各テナントからの要望を組み入れるべく、常に新しい設計を実施しています。

株式会社プロロジスにおけるマルチテナント型物流施設の標準仕様は、カスタマーの要望を最大公約数的に取り込み、作りあげたものです。そして、このように株式会社プロロジスが設定した床荷重や有効天井高、柱間隔などの基準が、現在では業界における先進的物流施設のスタンダードになりつつあると、本投資法人は考えています。

株式会社プロロジスは、施設の設計にあたり、特に、以下の事項に留意して実施しています。

・現在入居のカスタマーが退去後、次の後継カスタマーにも使いやすい汎用性を備えていること
・重量車両の走行、重量物の保管などの長期的な使用に対する耐久性に優れ、地震時には、揺れや変形に対し耐力的に十分な余裕を有する構造の施設であること
・メンテナンス費用が少ない材料、設備を選定するなど、建物のライフサイクルコストに配慮した施設設計を実施していること

(ハ) 施工管理

株式会社プロロジスにおいては、経験豊かなプロジェクト・マネージャーが、工事の発注、工程の管理、予算の管理、品質の管理等の役割を担い、株式会社プロロジスが要求するクオリティを満たす物流施設の開発を実現しています。特に設計時に設定した株式会社プロロジス独自の設計基準が適切に反映されているか、きめ細かく管理を実施しています。

例えば、物流施設の倉庫内はフォークリフトなどの重量車両が、重量物を運搬し走り回るという環境にありますが、このような環境下にあっても長期的に健全な状態で安全かつ効率的な荷物の運搬保管を可能とするため、強固で平滑かつ高品質な床仕上げに取り組んでいます。また、台風・大雨時でも庫内の荷物が安全に保管できるよう、防水工事や屋根外壁工事などの現場施工にあたり、実際に実物大の模型を作り検討するなど、細かい点まで徹底的な管理を行っています。施工請負会社には、大手ゼネコンを中心に、物流施設の施工実績が豊富で施工能力の高い会社を選定しています。

(ニ) リーシング

株式会社プロロジスにおいては、リーシング（顧客営業）スタッフが、直接カスタマーから施設ニーズをヒアリングし、そのニーズに応えるべく繰り返し提案を行い、信頼関係を構築した上で賃貸借契約を締結することを基本方針としています。

株式会社プロロジスでは、これまで（2017年11月末日現在）に38物件のビルド・トゥ・スーツ型物流施設を開発（開発中のものを含みます。）してきました。一般的にビルド・トゥ・スーツ型物流施設は、時間をかけてカスタマーと話し合い、その要望を取り入れた上で開発し、10年以上の長期に渡って契約関係を継続するため、カスタマーとの相互信頼が極めて重要です。

更に、国内で株式会社プロロジスの施設を使い始めたカスタマーが、その使いやすさとサービスレベルを評価して、日本国内でプロロジス・グループの複数の施設を利用するようになっている例（プロロジス・グループではこれをリピート・カスタマーと呼びます。）も24社(注)あり、これらの事例は株式会社プロロジスが外資系企業でありながら、カスタマーとの信頼関係を構築し日本に根ざしている証であると、本投資法人は考えています。

(注)　2017年11月末日現在、倉庫床部分につき複数の施設を賃貸しているテナント数を記載しています。

(ホ)　施設の管理・運営

株式会社プロロジスにおいては、社内のプロパティ・マネージャーが各施設の管理・運営を担当しています。マルチテナント型物流施設では、各施設の担当のプロパティ・マネージャーが、施設で常駐管理を担当するファシリティ・マネジメント（施設管理）会社と日々連携し、即応体制の構築を図っています。

更に、各施設のカスタマーの現場責任者等との意見交換等をもとに、要望があった場合には、迅速な対応を目指しています。また、定期的にカスタマーに対してアンケート調査を実施し、幅広い意見の収集に努めています。

カスタマーからサービスや施設に関するフィードバックを直接受けることで、日常のサービスレベル向上に努めるとともに、ハード面で改善すべき点が見つかれば、次の施設設計にも反映させることができ、これにより常に「進化」した物流施設の開発を可能にしています。

⑥　本投資法人とプロロジス・グループの協力体制

本投資法人は、以下のとおり、役割を分担する形で、本投資法人及び本資産運用会社とプロロジス・グループが相互に補完し、互いの価値向上に寄与する協力体制を構築することが可能であると考えています。

(イ)　プロロジス・グループが、(ⅰ)比較的ハイリスクからミドルリスクの物流不動産「開発」の役割及び(ⅱ)本投資法人の新規取得資産を含むグループ保有物件の「管理」についてプロパティ・マネージャーの役割を担うことを主たる業務とすること。

(ロ)　本投資法人が、安定稼働中の又は安定稼働が見込まれるＡクラス物流施設を適切な売買条件で取得し、保有することにより、比較的ミドルリスクからローリスクの物流不動産「保有」の役割を担い、本資産運用会社が、その安定的な「運用」の役割を担うことを主たる業務とすること。

かかる協力体制の基盤として、まず、資本関係においては、本資産運用会社は、プロロジス・グループの日本法人である株式会社プロロジスの完全子会社であり、本投資法人についても本書の日付現在において、発行済投資口の総口数の約15%に相当する310,240口がプロロジス・グループにより保有されています。また、本募集における発行口数の

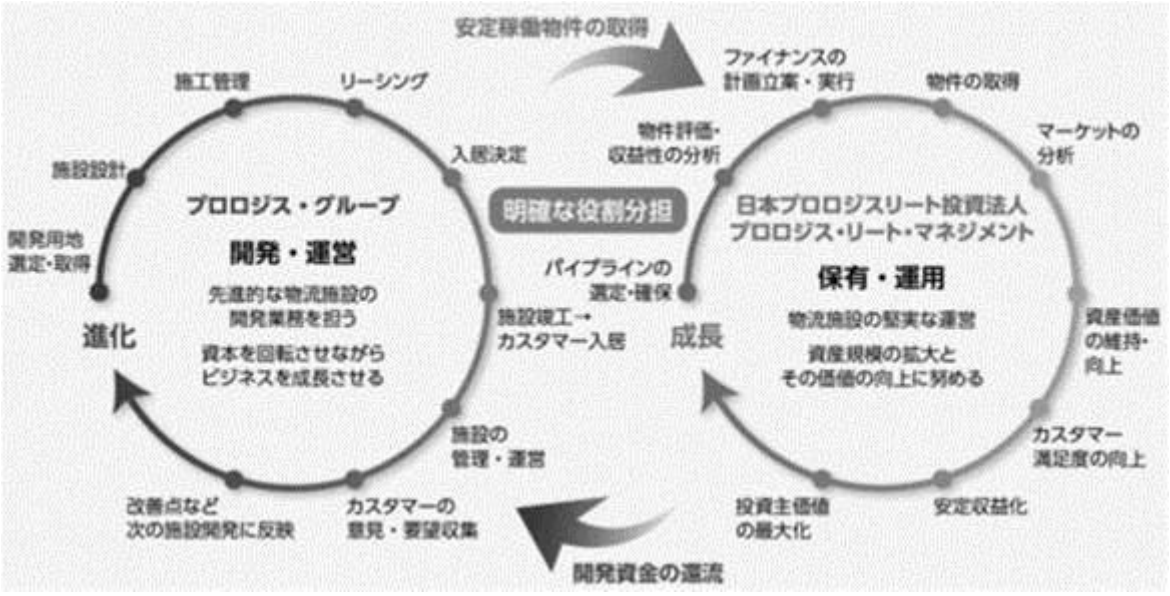
15.7%（本第三者割当における発行口数の全部について申込みがなされた場合、本募集及び本第三者割当における発行口数の15%となります。）である19,350口をプロロジス・グループに販売することを予定しており、新規取得資産取得後においても、プロロジス・グループは、本投資法人の発行済投資口の総口数の約15%を保有し、その後も長期保有する予定です。これは、プロロジス・グループが他の投資主と本投資法人に共同出資することを意味しており、こうした共同出資により本投資法人の投資主の利益とプロロジス・グループの利益を共通化する取組みを続けることは、本投資法人とプロロジス・グループとの不動産投資・運用における協働体制をより一層強固にすることにつながるとともに、本投資法人の投資主価値の中長期的な向上に資するものと、本投資法人は考えています。また、人的関係においても、本資産運用会社の経営陣及び従業員は、原則として全員株式会社プロロジスからの出向者とすることとし、株式会社プロロジスによる全面的なサポートを受けることとしています。これらの経営陣及び従業員の大半は、不動産業界に関する知識を株式会社プロロジス及び株式会社プロロジス入社以前の業務での経験を通じて有しており、不動産業界で培ったネットワークとリレーションシップを活かすことができると、本投資法人は考えています。なお、本投資法人の執行役員は、本資産運用会社の社長が兼任することとし、一体的な運営を行っています。

本投資法人及び本資産運用会社は、Prologis, Inc.及び株式会社プロロジスとの間で、スポンサー・サポート契約を締結し、プロロジス・グループから必要なサポートを受けています。スポンサー・サポート契約の詳細については、前記「（５）オファリング・ハイライト～プロロジス・グループのパイプライン・サポートによる着実な外部成長の実現～③ 本投資法人の成長戦略 （イ）プロロジス・グループからのパイプラインの拡充による更なる外部成長の実現」をご参照ください。

更に、本投資法人は、本資産運用会社を通じ、日本国内のみならず、プロロジス・グループがグローバルに有するリソース、例えば、米国、欧州などの物流先進国におけるノウハウの蓄積及びＡクラス物流施設を必要とするグローバル・カスタマーとのネットワークなども活用していく方針です。

このような協力体制により、本投資法人は、株式会社プロロジスが開発するクオリティの高い物流施設に投資する機会を投資主に提供することを目指します。また、プロロジス・グループは前記のとおり、日本におけるＡクラス物流施設の開発及び運営のパイオニアであり、今後とも日本でＡクラス物流施設の開発を継続していく予定です。本投資法人は、株式会社プロロジスとの間で物流不動産の開発・運営と保有・運用の役割を分担することで、より効率的な運営が可能になり、Ａクラス物流施設の提供スピードが今まで以上に増加していくことを目指します。

＜本投資法人とプロロジス・グループとの協力体制＞



このように、プロロジス・グループからの様々なサポートを活用する一方で、本投資法人及び本資産運用会社は、投資主との利益相反を防止するための仕組みも構築しています。これにより、プロロジス・グループの運営ノウハウその他の経営資源等を最大限に活用し、投資主の長期的な利益の最大化を追求していきます。

⑦　持続可能な社会を目指す本投資法人及びプロロジス・グループの企業としての責任への取組み

（イ）　高まる環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）（以下、これらを総称して「ESG」ということがあります。）への関心

a.　ESGに対する社会的関心の高まり

企業の活動は、社会や自然の存続を前提に成り立っており、健全な社会や自然なくして健全な企業活動を行うことは困難ですが、健全な社会や自然は健全な企業活動なくしては成り立たないと、本投資法人は考えています。したがって、企業の活動が社会や自然に与えうるネガティブな影響を可能な限り抑制し、企業の活動が社会や自然に与えうるポジティブな影響をできるだけ多く生み出すことが企業のためになると、本投資法人は考えています。

このように、企業が事業活動を行い、持続的な成長を実現するには、数字として現れる財務情報だけでなく、目に見えないESGの要素、つまり環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）の側面に配慮し、社会の持続的成長を目指すことが重要であるとの意識が高まっていると、本投資法人は考えています。

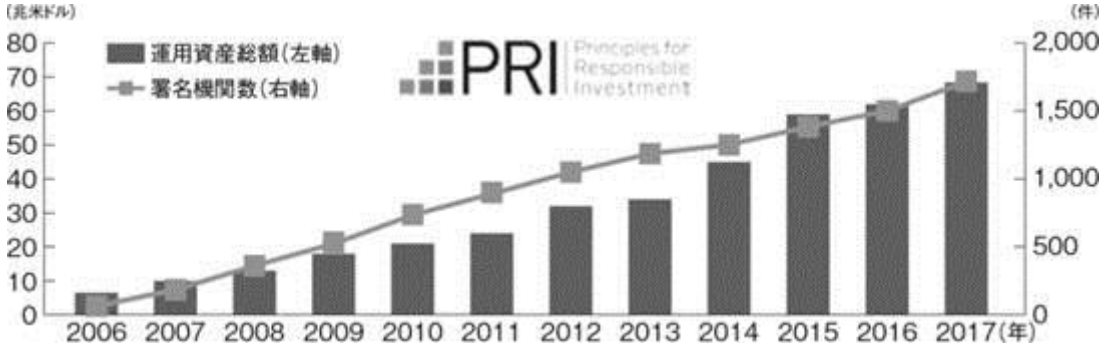
このような意識のもと、ESGの３つの要素に配慮した投資を行うことを、「ESG投資」といいます。

b.　高まるESG投資への関心

企業に責任ある行動を求める国連グローバル・コンパクトと、金融機関に環境配慮行動を求める国連環境計画・金融イニシアティブのパートナーシップにより、ESGの要素を投資の分析と意思決定に組み込むことを謳う国連責任投資原則（Principles for Responsible Investment、PRI）が2006年４月に公表されてから、資産運用においてESGを考慮することに賛同するアセット・オーナー(注１)及びアセット・マネージャー(注２)は世界規模で着実に拡大しています。

資産運用においてESGを考慮することを約束したPRIへの署名機関は、2017年４月時点で1,714件、運用資産総額は約68.4兆米ドルに達しており、ESG投資は着実に広がっています。

＜国連責任投資原則（PRI）への署名機関数と署名機関の運用資産総額＞



（出所） 国連責任投資原則（PRI）
（注１） 「アセット・オーナー」とは、公的年金、企業年金や保険会社など、資金の最終的な拠出者となる投資家をいいます。
（注２） 「アセット・マネージャー」とは、信託銀行や資産運用会社など、アセット・オーナーが拠出した資金の運用を受託し、運用を行う組織をいいます。

c. GPIFがESG指数を採用

ESG投資は、日本においても広がりの機運を見せています。１兆米ドル規模の年金積立金を運用する、国内最大の年金運用機関であり世界最大級の機関投資家であるGPIF（年金積立金管理運用独立行政法人）は、2015年９月にPRIへの署名を行いました。そして、2016年７月に「国内株式を対象としたESG指数」を公募し、翌年７月に、環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）を考慮した３つの日本株のESG指数を選定し、同指数に連動した運用を開始することを発表しました。選定された３つの日本株のESG指数のうち、FTSE Blossom Japan Index及びMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数は、ESGの３つの要素全てを考慮に入れた「総合型」指数、MSCI日本株女性活躍指数は、S（社会）のうち女性活躍に着目した「テーマ型」指数として位置付けられています。

＜GPIF採用ESG指数＞
FTSE Blossom Japan Index
MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数
MSCI日本株女性活躍指数

d. 「ユニバーサルオーナー」としてのGPIF

GPIFは、ユニバーサルオーナー（「広範なポートフォリオを持つ大規模な投資家」）として、ポートフォリオ全体に影響しうるネガティブな外部要因（環境問題・社会問題など）を最小化することが、ポートフォリオの長期的リターンを最大化することに繋がると考えています。この考えのもと、GPIFは、ESGの要素を投資判断に組み入れ、ポートフォリオの長期的なリターンの最大化を目指しています。

e. ESG投資のもたらす好循環

ESG投資の拡大には様々なメリットがあると本投資法人は考えています。ESG投資の運用資金の拡大は企業のESG評価向上のインセンティブになり、ESG対応が強化されれば長期的な企業価値向上に繋がります。更に、日本企業のESG評価向上によってESG評

価を重視する海外資金が流入すれば、日本株のパフォーマンス向上に繋がり、GPIFによる年金運用をはじめとするESG投資のパフォーマンスの向上、そしてESG投資の更なる拡大という好循環が期待されると、本投資法人は考えています。

本投資法人及びプロロジス・グループは、企業と社会・自然が共生し、ともに成長していくことを目指す考え方に深く共感し、今後も継続して、持続可能な社会・自然の中で企業の持続可能な成長を実現するための取組みを実施していきます。

＜ESG投資のもたらす好循環(注)＞

(出所)　GPIFの資料を基に本資産運用会社において作成

(注)　上記図は、ESG投資に関するGPIFの分析を記載したものであり、ESG投資を行った結果を本投資法人が保証又は約束するものではありません。

(ロ)　プロロジス・グループの持続可能な成長を実現する取組み

プロロジス・グループは、企業としての社会的責任を果たし、持続可能な社会の実現を目指すことがグループの持続可能な成長に資するという考えのもと、環境に配慮した企業活動・社会貢献活動を推進しています。

a.　環境に配慮した取組み

プロロジス・グループは、施設の館内照明器具をLED化することにより、温室効果ガス排出量の削減を実現しています。また、プロロジス・グループは、屋上や外壁、敷地内の積極的な緑化を実施しています。また、プロロジス・グループは、環境配慮のための再生可能エネルギーの活用の一環として、物流施設の屋根を活用した大規模な太陽光発電システムの導入等の取組みも実施しており、本書の日付現在、日本全国24物件(注１)で太陽光発電システムを導入しています。本書の日付現在、取得済資産及び新規取得資産の一部においても、太陽光発電システムが導入されており、合計発電出力は30.0MWです(注２)。更に、プロロジス・グループは、施設の外壁には断熱サンドイッチパネルを、施設屋根には断熱二重折板材を採用し、断熱性の高いよりよい館内環境を提供しています。

(注１)　本投資法人の取得済資産及び新規取得資産以外の物件を含んだ数値です。以下同じです。

(注２)　当該太陽光発電システムは、プロロジス・グループにより保有され、発電事業に利用されており、本投資法人の保有資産ではありません。

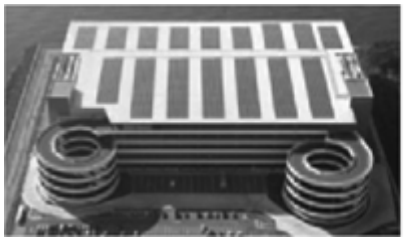
＜館内照明器具のLED化＞

館内照明器具をLED化
温室効果ガス排出量削減を実現

＜積極的な緑化の実施＞

屋上や外壁、敷地内の積極的な緑化を実施

＜屋根への大規模な太陽光発電システムの導入＞



再生可能エネルギーの活用の一環として、物流施設の屋根を活用した大規模な太陽光発電システムの導入等の取組みの実施。本書の日付現在、日本全国24物件で太陽光発電システムを導入

＜断熱性の高いより良い庫内環境の提供＞

施設の外壁には断熱サンドイッチパネルを、施設屋根には断熱二重折板材を採用し、断熱性の高いより良い館内環境を提供

b.　企業の社会的責任への取組み

プロロジス・グループは、企業の社会的責任への取組みとして、以下のとおり様々な活動を実施しています。

・Impact Day（全世界一斉ボランティアデー）を毎年実施し、施設を開発する地域を中心に企業市民として地域貢献活動に従事するなど、全世界においてCSR活動を実施
・日本で唯一の物流専門博物館である「物流博物館」向けボランティア活動の実施や、物流業界を担う人材育成のため、早稲田大学においてプロロジス寄附講座を開講するなど、物流業界への貢献活動
・小学生社会科見学や中学生職場体験などの受入れ
・顧客及び近隣住民を対象に、ファミリーイベントの開催

Impact Day 2017
（児童養護施設 ペンキ塗り・清掃活動）

「物流博物館」向けボランティア活動
（手作りキット制作）

小学生社会科見学
（プロロジスパーク成田3）

プロロジス寄附講座
（早稲田大学）

c. サステイナブルな職場環境構築のための取組み

プロロジス・グループは、働きがいのある職場づくりやダイバーシティの推進にも力を入れています。取組みの一例として、プロロジス・グループは、日本において各種研修の実施やFA（フリーエージェント）制度等の人材育成・キャリア支援や、各種休暇や育児中従業員の柔軟な勤務体系の実施等の働きやすい環境の整備を行っています。

このような取組みを行う中で、Great Place to Work® Institute Japanが実施する2018年日本版「働きがいのある会社」ランキング（従業員100～999人）にて、株式会社プロロジス及び本資産運用会社はベストカンパニーに２年連続ランクインしました。「働きがいのある会社」調査は、「働きがいのある会社」を「従業員が会社や経営者、管理者を信頼し、自分の仕事に誇りを持ち、一緒に働いている人たちと連帯感を持てる会社」と定義し、従業員及び会社への調査により、一定以上の基準を満たすベストカンパニーを選出しています。本書の日付現在、物流不動産企業としては、唯一株式会社プロロジス及び本資産運用会社だけがベストカンパニーに選出されています。

(ハ) 本投資法人の持続可能な成長を実現する取組みへの評価

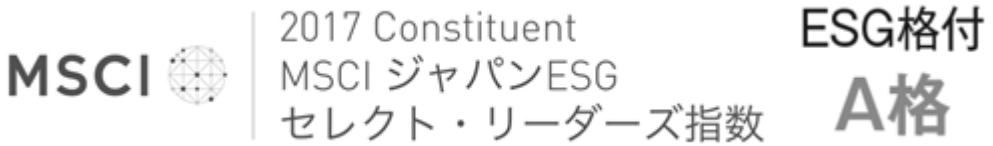
環境に配慮した企業活動・社会貢献活動の結果、本投資法人は様々な外部機関からその活動に対し高い評価を獲得しています。

a. MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ（2017年７月３日より）

本投資法人は環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）評価に優れた企業を選別して構成される指数であるMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組み入れられ、本書の日付現在、ESG格付においてJ-REITとしては最高のＡ格付(注)を付与されています。

なお、MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数は、2017年７月３日付で、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）が運用の際に用いるESG指数に選定されています。

＜MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ（2017年７月３日より）＞



（注）　MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数におけるESG格付とは、企業が環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）リスクをどの程度管理できているかを分析し、MSCI社が付与する格付です。かかる格付は、本投資口に対する信用格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

b.　2017年に実施された「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）」(注)調査において、最高位の「5 Star」の評価を取得

本投資法人は、2017年に実施された「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）」調査において、「マネジメントと方針」、「ポリシーと開示」、「リスクと機会」及び「ステークホルダーとの関係構築（エンゲージメント）」への高い評価を受け、最高位の「5 Star」の評価を３年連続で取得し、更に「Asia Sector Leader」に選出されました。GRESBが実施した当該調査には、世界全体で850（うち日本市場からは53）の不動産会社、REITや不動産私募ファンドが参加しました。その中において、本投資法人は、物流不動産セクターで世界57社中２位、２年連続アジアで１位、２年連続日本の上場不動産セクターで１位を取得しています。

GRESBの調査は、個々の不動産ポートフォリオとその運営者に対し、環境対応の姿勢・体制、企業としての社会への貢献、そして企業ガバナンスのそれぞれのクオリティと透明性を基準に評価を行い、グローバルな不動産ビジネスが社会をより良くすることに貢献することを目指しています。本投資法人は、こうしたGRESBの制度主旨に深く賛同し、今後も継続して参加・協力していくとともに、環境負荷をできるだけ低減したエネルギー効率のよい施設への投資とその運用に積極的に取り組んでいます。

（注）　「GRESB」とは、2009年に欧州の主要年金基金のグループを中心に創設された不動産セクターのサステナビリティ・パフォーマンスを測るベンチマークです。2017年９月現在、総額で約1,870兆円（約17兆米ドル[１米ドル＝110円換算]）の運用受託資産額を有する60社の世界中の有力な機関投資家が加盟しており、上場及び非上場不動産ポートフォリオへの投資運用のプロセスにおいて投資先を選定する際などに利用されます。

＜本投資法人のGRESB調査結果＞

c. Dow Jones Sustainability Index（DJSI）への組入れ（2015年９月21日より）

本投資法人は、サステナビリティに配慮した事業が長期的な投資家の価値に繋がるとの考えから、ポートフォリオ構築の際にサステナビリティに対する意識を反映したい投資家向けのベンチマークである、Dow Jones Sustainability Index（DJSI）の2015年の構成銘柄見直し（2015年９月10日発表）の結果、2015年９月21日よりDow Jones Sustainability Asia/Pacific Indexへ組み入れられ、2017年の構成銘柄見直し時点においてJ-REITで唯一組み入れられています(注)。

(注) Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Indexの2017年の構成銘柄見直しにおいては、S&P Global Broad Market Indexのうち浮動株調整後時価総額の大きいアジア・太平洋地域の614社を対象として調査し、新たに20銘柄が追加、14銘柄が削除されて、構成銘柄152銘柄（47業種・６か国）が選定されました。

＜DJSIへの組入れ＞

MEMBER OF
Dow Jones
Sustainability Indices
In Collaboration with RobecoSAM

d. CASBEE認証、BELS評価及びDBJ Green Building 認証の取得

本投資法人は、環境負荷をできるだけ低減したエネルギー効率のよい施設への投資とその運用に積極的に取組んでいます。

本投資法人は、本投資法人の多くの保有施設において、自然エネルギーの活用、省エネルギーへの配慮、周辺環境との調和、施設の耐久性などが評価され、IBECが制定する「CASBEE」において、新築／既存（簡易版）のＳランク若しくはＡランク認証、又は国土交通省が推進する「BELS」の評価を取得しています。具体的には、本投資法人はCAEBEEの新築／既存（簡易版）のSランクの物件を５物件、Ａランクの物件を21物件保有し、又は取得予定です。また、プロロジスパーク座間１はJ-REITとして初めてとなるBELS最高評価の「★★★★★」を取得しており、本投資法人は最高評価の「★★★★★」を取得した物件を９物件、「★★★★」を取得した物件を５物件保有し、又は取得予定です。

また、本投資法人は、以下の物件について、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）より、「DBJ Green Building 認証」を取得しており、最高評価の「★★★★★」を取得した物件を４物件、「★★★★」を取得した物件を２物件保有しています。

以上のことは、本投資法人のスポンサーであるプロロジス・グループが開発する物流施設の高い環境性能を象徴するものと、本投資法人は考えています。

＜CASBEE認証、BELS評価及びDBJ Green Building認証の取得＞

（9） ポートフォリオ構築方針

① ポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準

本投資法人は、主たる用途が物流施設である不動産を投資対象とします。本投資法人は、対象物流施設が所在するエリアと施設の仕様・機能を重視して、投資を行います。投資対象エリアとしては、特定地域への集中投資は行わず、物流拠点として競争力のある地域における戦略的物流拠点として優位性を有する不動産への厳選投資を行います。

（イ） 投資対象エリア

本投資法人は、日本国内をグローバル・マーケットとリージョナル・マーケットに区分し、それぞれを投資対象として、地域の経済変動及び災害等の特定地域に重大な影響を及ぼす事情による収益変動を最小化するべく、地域分散を図ったポートフォリオを構築します。

グローバル・マーケットへの投資戦略としては、同エリアが国際的な貿易・物流の重要拠点／エリアであることから、国内の最大消費地を背後に控えた、国内物流の最重要拠点に対して投資を行います。

また、リージョナル・マーケットへの投資戦略としては、同エリアが国内物流の重要拠点／エリアであることから、グローバル・マーケットに次ぐ規模の国内消費地を背後に控えた、国内広域物流に必須のエリアに対して投資を行います。

更に、本投資法人は、グローバル・マーケット又はリージョナル・マーケット以外のエリアで、消費地若しくは生産地に近接しているか、又はその他の理由で物流拠点に適しているエリアに投資することがあります。

<table>
<tr><th colspan="2">投資対象エリア</th><th>比率(注)</th></tr>
<tr><td colspan="2">グローバル・マーケット</td><td rowspan="3">70%以上</td></tr>
<tr><td></td><td>関東エリア</td></tr>
<tr><td></td><td>関西エリア</td></tr>
<tr><td colspan="2">リージョナル・マーケット</td><td rowspan="4">30%以下</td></tr>
<tr><td></td><td>中部エリア</td></tr>
<tr><td></td><td>東北エリア</td></tr>
<tr><td></td><td>九州エリア</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他の消費地や生産地に近い等、
物流拠点として適地である地域</td></tr>
</table>

(注)　上記比率は、投資金額ベースのものです。

（ロ） 物件タイプ

本投資法人は、マルチテナント型物流施設とビルド・トゥ・スーツ型物流施設の両タイプの物件を取得することにより、ポートフォリオの収益性と安定性の向上を目指します。各物件タイプに対する投資比率は、以下のとおりです。

物件タイプ	比率(注)
マルチテナント型物流施設	80%程度
ビルド・トゥ・スーツ型物流施設	20%程度

(注)　上記比率は、投資金額ベースのものです。

② 投資対象物件の投資基準

本投資法人は、原則として賃貸事業収入若しくはこれに類する収入が現に生じているか又は生じる見込みがある不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権を投資対象とし、当該不動産の収益性、立地特性、テナント確保の競争力、建物及び設備の状況、耐震性、権利関係等を総合的に判断し、その投資価値を見極めた上で、中長期的な競争優位性、収益安定性に優れた物件に投資を行います。

(イ) テナント

ポートフォリオの収益性確保の観点から、テナントの信用状況、業種及びその業況トレンド、継続使用の蓋然性、賃料水準及び賃貸借条件について評価します。

(ロ) 立地

以下のポイントに関して個別物件の特性を精査し、これらの要素を総合的に勘案して投資対象としての適否を判断します。

a. 物流拠点としての用途地域、周辺環境の適格性（自然環境や夜間操業の可否等）
b. 物流拠点としての交通立地上の優位性・競争力の把握（消費地及び生産地への近接性、高速道路及び主要道路へのアクセス、港湾・空港・鉄道・トラックターミナルへのアクセス等）
c. 施設利用者の通勤の利便性
d. 物流拠点としての周辺環境における地域将来性
e. 法規制や開発計画に対する公的助成制度の有無

(ハ) 規模

原則として、延床面積16,500㎡（5,000坪）以上の大型施設とします。また、１物件当たりの取得価格がポートフォリオ全体に占める割合は、原則として当該物件取得後の投資総額の20%以内とします。

(ニ) 建物の状況

・ 耐震性

個別物件のPML値は原則15%以下とし、15%を超えた場合には、地震保険の付保を検討します。

・ 以下のポイントに関して個別物件の特性を精査し、これらの要素を総合的に勘案して投資対象としての適否を判断します。

ⅰ. 主要施設

有効天井高、柱間隔、車路、床荷重、トラックバース、駐車場・トラックヤード(注)の広さ、事務所、休憩室等

(注) 「トラックヤード」とは、トラックがトラックバースに着車する前に一時待機する場所をいいます。

ⅱ. 設備

エレベーター、垂直搬送機、空調・照明、電気通信容量、ドックレベラー(注)等

(注) 「ドックレベラー」とは、トラックバースに着車したトラックの荷台と倉庫床の高さに差があるときに、レベルの差を解消するための機械をいいます。

ⅲ. 汎用性

他テナントへの汎用性

（ホ） 環境への配慮

不動産の設計、施工などにおいて、環境への負荷を減らすことについて配慮がなされており、運営管理においても本資産運用会社の基準から環境への負荷が相対的に低いと評価される不動産については、投資対象として積極的な評価をした上で、その他の要素も総合的に勘案して取得を決定します。

（ヘ） 築年数

築年数については、個別物件の耐用年数を考慮して中長期の安定運用に耐え得るものとします。

（ト） 土壌

土壌について、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）及び環境関連法令、各地方自治体の条例等に従って適切に処理されているものに限り取得対象とします。

（チ） 権利関係

- 共有物件及び区分所有物件
  不動産全体の処分、利用への関与の度合いや権利割合、他の共有者及び区分所有者の状況等を考慮して取得不動産としての適否を個別に判断します。
- 借地物件
  借地契約の内容と収益性、権利の安定性を考慮して取得不動産としての適否を個別に判断します。
- 担保権付着物件
  原則として、物件取得にあたり当該不動産に付着している権利関係の安全な解消が可能なものに限定します。

（リ） 開発物件

開発中の不動産への投資については、建物の竣工やリーシングに関するリスクが軽減又は最小化されると判断される場合、建物竣工後の取得を条件に不動産関連資産の取得のための契約を締結することができるものとします。

(10) 財務方針

① 基本方針

本投資法人の中長期に安定した収益の確保と運用資産の規模及び価値の着実な成長、並びに運用の安定性と効率性を確保するため、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、実行します。

② エクイティ戦略

（イ） 新投資口の発行

新投資口の発行は、運用資産の長期的かつ安定的な成長を目的として、資本市場の動向、経済環境、新たな運用資産の取得時期、本投資法人の資本構成及び既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化に十分に配慮した上で、機動的に行うものとします。

（ロ） 利益超過分配

本投資法人は、本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えるため又はその他の理由により本投資法人が適切と判断した場合、法令等（一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の定める規則等を含みます。）において定め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。また、分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。

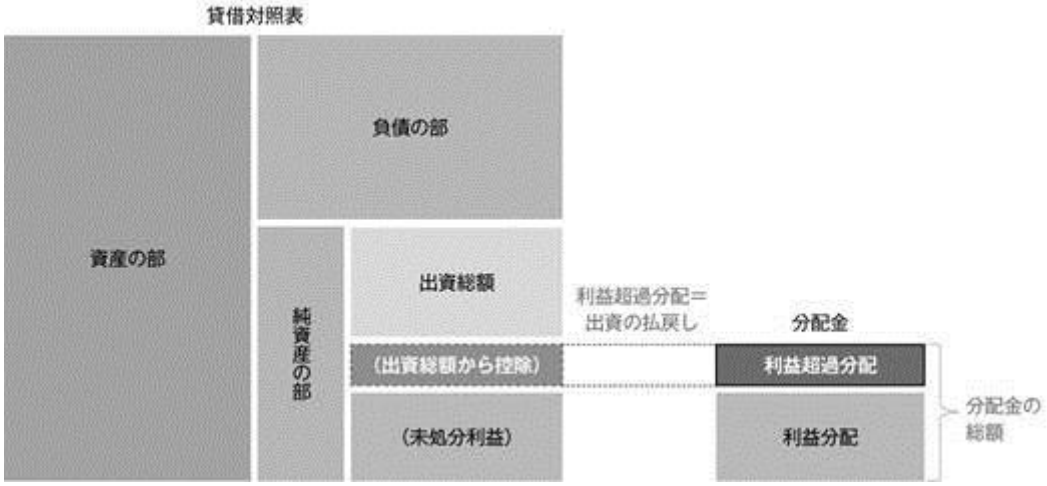
更に、物流不動産は、土地価格に比べて建物価格比率が高いという特性を有し、加えて本投資法人が重点的に投資するＡクラス物流施設は、その高機能性ゆえに、減価償却費が他のアセットクラスや一般的な物流不動産に比較して高めに計上される傾向にあり、他方で将来の資本的支出の金額の予測可能性は高いと、本投資法人は考えています。このため、本投資法人は、利益を超えた金銭の分配を実施しない場合には、将来にわたって余剰現金が内部留保されていくものと予想しています。そこで、本投資法人は、長期修繕計画を勘案して実施する修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当等の他の選択肢についても検討の上、健全な財務の安定性が維持される範囲内で、当該営業期間の減価償却費の60%に相当する金額（ただし、法令等（投信協会の定める規則等を含みます。）において定める金額がこれより低額な場合には、当該金額）を限度として、本投資法人が決定した金額を、継続的利益超過分配として、原則として分配する方針です(注１)(注２)(注３)。ただし、経済環境や不動産市況等及び本投資法人のLTV水準、信用格付、財務状況、不動産等売却益を含む利益の水準等を勘案し、利益を超えた金銭の分配を行わない場合もあります。

更に、本投資法人は、上記の継続的利益超過分配に加え、新投資口の発行（第三者割当増資等に基づく発行を含みます。）、新投資口予約権の発行、投資法人債の発行、資金の借入れ等（それぞれの消却、償還又は返済等を含みます。）の資金調達行為により、投資口の希薄化又は多額の費用が生じ、一時的に１口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、１口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、一時的利益超過分配として、分配することができるものとします。ただし、上記の継続的利益超過分配と合わせて当該営業期間の減価償却費の60%に相当する金額（ただし、法令等（投信協会の定める規則等を含みます。）において定める金額がこれより低額な場合には、当該金額）を限度とします。

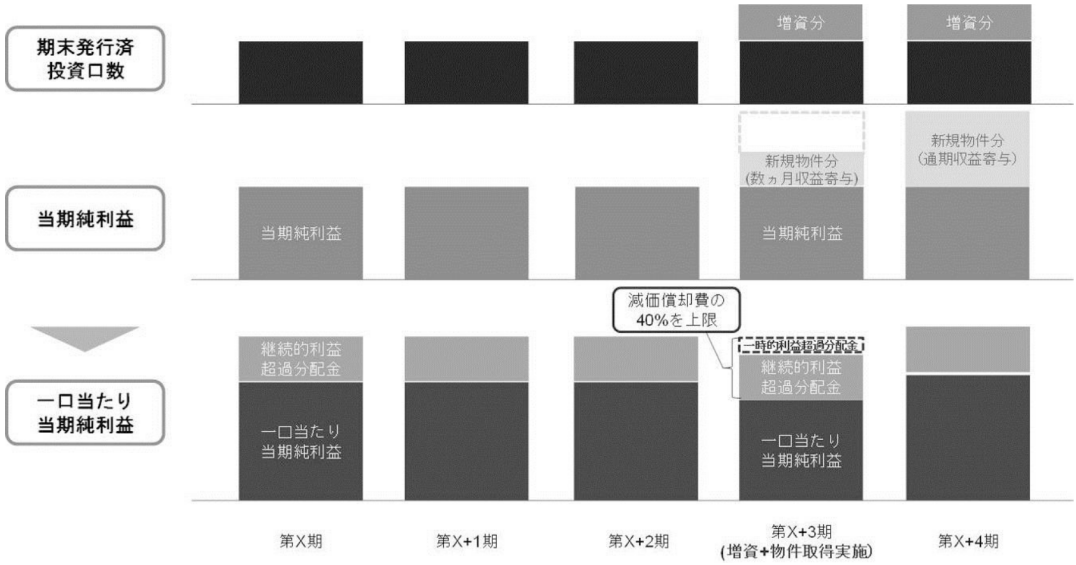
なお、本投資法人が実施する継続的利益超過分配の水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処にして、総合的に判断して決定します(注4)。また、当該継続的利益超過分配に加えて、一時的利益超過分配を行う場合には、継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金の水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の40%に相当する金額を限度として、総合的に判断して決定します(注4)。ただし、分配LTV(注5)が60%を超えることとなる場合には利益を超えた金銭の分配を行わないものとします。

利益を超えた金銭の分配を実施する場合のイメージ図は、以下のとおりです。なお、以下の図はあくまでイメージであり、本投資法人の貸借対照表の状況、出資総額又は当期純利益に対する利益を超える金銭の分配の割合などを示すものではありません。

＜利益を超えた金銭の分配を実施する場合の貸借対照表におけるイメージ図＞



＜１口当たり分配金の金額の平準化におけるイメージ図＞



(注1) 利益を超える金銭の分配は、すべての投資主に対して、利益の範囲内で行う金銭の分配に加えて、本投資法人の判断により行う分配であり、オープン・エンド型の投資法人の投資口の場合に各投資主からの請求により行われる投資口の払戻しとは異なります。なお、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

(注2) クローズド・エンド型の投資法人は、投信協会規則において、計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額を限度として、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しを行うことができると定められています。

（注３） 株式会社アースアプレイザルによる建物状況調査報告書に記載の緊急・早期修繕更新費用と中期修繕更新費用を取得済資産（計37物件）について合計した額の６か月平均額は320百万円、全取得済資産及び全新規取得資産（計42物件）について合計した額の６か月平均額は357百万円です。各新規取得資産及び各取得済資産に係る緊急・早期修繕更新費用と中期修繕更新費用の詳細は、後記「２ 投資対象 （３）新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 ③ 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要」に記載の緊急・早期修繕更新費用と中期修繕更新費用をご参照ください。
また、2017年６月１日から2017年11月30日までの期間における取得済資産（計37物件）の減価償却費の合計額は3,756百万円となります。

（注４） 利益を超えた金銭の分配水準の決定にあたっては、AFFOに対する分配金総額が占める割合等も考慮されます。AFFOとは、Adjusted Funds From Operationの略であり、FFOから資本的支出を控除し、融資関連費用のうち非現金支出費用を加算して算出されます。FFOとは、Funds From Operationの略であり、当期純利益に非現金支出費用を加えて算出されます。算出方法は以下の算式をご参照ください。
FFO＝当期純利益＋減価償却費＋その他不動産関連償却＋不動産等売却損－不動産等売却益
AFFO＝FFO－資本的支出額＋融資関連費用のうち非現金支出費用

（注５） 分配LTV（%）＝Ａ / Ｂ ×100（%）
Ａ＝決算期末時点の有利子負債残高（投資法人債に係る残高を含みます。）＋決算期末時点の敷金のリリース額
Ｂ＝決算期末時点の鑑定評価額＋決算期末時点の預金残高－利益分配金及び利益超過分配金の総額

③ デット戦略

（イ） LTV水準

財務健全性の確保のため、LTVは、原則として、60%を上限とし、平常時の運用において50%前後で運用することとします。ただし、新たな運用資産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることがあります。

（ロ） 借入金及び投資法人債の限度額及び借入先

借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下本(ロ)において同じです。）の限度額はそれぞれ１兆円とし、借入金と投資法人債の合計額が１兆円を超えないものとし、原則として無担保及び無保証で調達するよう努めます。資金の借入先については、信用力、実績、資金量を総合的に判断し、継続的に安定的な取引が可能な金融機関（金融商品取引法第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家に限ります。）を選定するものとします。

（ハ） 担保設定方針

資金調達に際しては、無担保を原則としますが、必要な場合においては、本投資法人の運用資産を担保として提供することができるものとします。

（ニ） コミットメント・ライン等の設定

将来の運用資産の追加取得又は債務の返済に係る必要資金の機動的な調達を目的として、コミットメント・ライン契約等の事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

（ホ） 投資法人債

金利の動向、資金調達コスト、支払金利の形態、調達先、調達期間及び債務の返済・償還期日を総合的に勘案した上で、投資法人債の発行を行います。

（ヘ） 短期投資法人債

金利の動向、資金調達コスト、支払金利の形態、調達先、調達期間及び債務の返済・償還期日を総合的に勘案した上で、短期投資法人債の発行を行います。

④　減価償却費の活用方法について

物流不動産は、土地価格に比べて建物価格比率が高いという特性を有し、減価償却費が他のアセットクラスに比較して、高めに計上される傾向にあります。また、建物価値の維持に必要な設備投資額（資本的支出）も低く抑えられる傾向にあります。本投資法人は、減価償却費相当額の内部留保を以下のように有効活用することで、１口当たりの分配金の最大化を目指します。

（イ）　修繕や資本的支出への活用を通じた保有施設の競争力強化

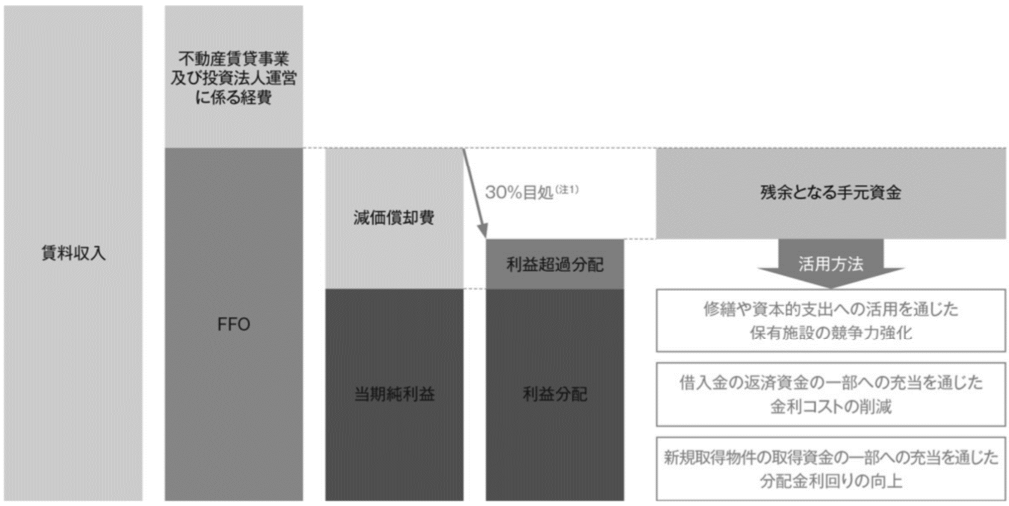
（ロ）　借入金の返済資金の一部への充当を通じた金利コストの削減

（ハ）　新規取得物件の取得資金の一部への充当を通じた分配金利回りの向上

（ニ）　利益超過分配

なお、本投資法人の減価償却費の活用方法を図示すると、以下のとおりです。

＜利益を超える金銭の分配を実施する場合の損益計算書におけるイメージ図＞



（注１）　本投資法人は、減価償却費の30%を当面の間の目処として、継続的利益超過分配を行う方針です。ただし、一時的利益超過分配を行う場合には、当面の間、継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金の水準は減価償却費の40%を上限とします。

（注２）　経済環境や不動産市況等及び本投資法人のLTV水準、信用格付、財務状況、不動産等売却益を含む利益の水準等を勘案し、利益を超えた金銭の分配を行わない場合もあります。

⑤　余資運用等

（イ）　デリバティブ取引

借入れその他の資金調達に係る金利変動リスクその他リスクをヘッジする目的として、金融先物取引及び金融デリバティブ取引を行うことがあります。

（ロ）　キャッシュ・マネジメント

想定される資金需要（不動産関連資産の取得代金、運用資産に係る不動産に要する修繕費用、運転資金、敷金及び保証金等の返還金、小口債務の返済金並びに分配金等）に対応するため、必要かつ十分と考えられる金額の現預金を常時保有します。

余剰資金の運用は、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、慎重に行います。

また、テナントから預かった敷金及び保証金等を取得・運用資金として活用します。

(11) 格付の状況

本投資法人は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所（JCR）より以下の格付を取得しています。なお、かかる格付は、本投資法人又は本投資法人が発行した投資法人債に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

＜格付の状況＞

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

(12) 本募集のポイント

本投資法人は、３期連続となる上場後７回目の公募増資に伴い、新規取得資産を取得し、継続的な成長の実現を目指します。また、新規取得資産は、プロロジス・グループが開発した又は開発中のクオリティの高い物件群となっています。

＜本募集のポイント＞

(13) インデックスへの組入れ状況

本投資法人は、本書の日付現在、以下の主要なインデックスに組み入れられています。

- MSCI Global Standard Indices
- FTSE EPRA / NAREIT Global Real Estate Index Series
- S&P Global BMI Index
- S&P Global Property / REIT Index
- GPR / APREA Investable 100 Index
- Russell Global Index
- GPR 250 Index
- 東証REIT指数
- Dow Jones Sustainability Asia / Pacific Index
- MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数

２　投資対象

（１）　新規取得資産の一覧

本投資法人は、本募集及び本第三者割当の対象とする新投資口の発行、本ブリッジローン、並びに本予定借入れによる資金調達並びに手元資金により、以下に記載の不動産信託受益権（新規取得資産）を取得します。新規取得資産の取得（予定）価格の合計は61,900百万円（消費税等相当額及び取得に要する諸費用は含みません。）です。また、本投資法人は、新規取得資産について、本書の日付現在、以下に記載の取得年月日付で信託譲渡する各不動産の現所有者（以下「売主」ということがあります。）との間で信託受益権譲渡契約書（以下「売買契約書」ということがあります。）を締結しています。

また、本投資法人は、以下に記載のプロロジスパーク古河３を取得することについて、2018年２月26日付で、プロロジスパーク古河３の売主との間で信託受益権譲渡契約書を締結し、以下に記載のプロロジスパークつくば１-Ａを取得することについて、2018年２月26日付で、プロロジスパークつくば１-Ａの売主との間で信託受益権譲渡契約書を締結しています。当該プロロジスパークパーク古河３及びプロロジスパークつくば１-Ａに係る売買契約は、金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針に定めるフォワード・コミットメント等に該当します。

なお、新規取得資産の売主は、いずれも本資産運用会社の利害関係者に該当することから、本資産運用会社は、利害関係人等取引規程に基づく自主ルールに則り、審議・決議を経ています。利害関係人等取引規程に基づく自主ルールについては、参照有価証券報告書「第二部投資法人の詳細情報　第３ 管理及び運営　２ 利害関係人との取引制限 （２）利害関係人等取引規程」をご参照ください。

新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要は、後記「（３） 新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要」をご参照ください。

物件番号	物件タイプ（注１）	物件名称	所在地	取得（予定）年月日（注２）	売主	取得（予定）価格（百万円）（注３）	NOI利回り（%）（注４）
新規取得資産							
第11期取得資産							
M-27	マルチ型	プロロジスパーク市川３	千葉県市川市	2018年３月１日	市川３特定目的会社	17,000	4.1
M-28	マルチ型	プロロジスパーク成田１-D	千葉県成田市	2018年３月１日	プロロジス成田１有限会社	5,260	5.0
M-29	マルチ型	プロロジスパーク吉見	埼玉県比企郡	2018年３月１日	穂高特定目的会社	21,300	4.7
取得予定資産							
B-14	BTS型	プロロジスパーク古河３（注５）	茨城県古河市	2018年10月１日（予定）	月山特定目的会社	5,440（注６）	4.9（注６）
B-15	BTS型	プロロジスパークつくば１-A（注５）	茨城県つくば市	2018年12月３日（予定）	筑波特定目的会社	12,900（注６）	4.8（注６）
合計／平均						61,900（注６）	4.6（注６）

（注１） 「物件タイプ」は、前記「１ 投資方針 （８）プロロジス・グループの概要 ③ プロロジス・グループが開発するＡクラス物流施設の特徴」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 ２ 投資方針 （１）投資方針 ④ ポートフォリオ構築方針 （イ）ポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準 b. 物件タイプ」記載の分類に従い、「マルチテナント型物流施設」に該当する物件には「マルチ型」と、「ビルド・トゥ・スーツ型物流施設」に該当する物件には「BTS型」と、それぞれ記載しています。

（注２） 「取得（予定）年月日」は、売買契約書に記載された取得年月日を記載しています。

（注３） 「取得（予定）価格」は、売買契約書に記載された各新規取得資産の譲渡価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、譲渡価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

（注４） 「NOI利回り」は、各新規取得資産の取得（予定）価格に対する鑑定NOIの比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。なお、合計／平均欄には、各新規取得資産のNOI利回りを、取得（予定）価格で加重平均した全新規取得資産のNOI利回りの平均値を記載しています。

（注５） プロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１-Ａは、本書の日付現在建築中であり、また、その売買契約書の締結から１か月以上経過した後に決済（物件引渡し）が行われることから、フォワード・コミットメント等に該当します。各物件の各売買契約書上、売主又は買主が売買契約書に定める義務に重要な点において違反し、かかる違反により当該各売買契約書の目的を達成することができない場合には、当該各売買契約書に別途定める場合を除き、違反していない当事者は、催告の上、当該各売買契約書を解除することができ、違反した当事者は、相手方に対し、違約金として売買代金より消費税及び地方消費税を除いた金額の20%相当額を支払い、違約金を超える損害が生じたときでも、違約金を超える金額については互いに請求することができず、また、その損害が違約金に満たない金額の場合であっても、当該違約金の減額を請求することはできないものとされています。

当該各売買契約書においては、本投資法人が売買代金の資金調達を完了したことが、売買代金支払の条件とされており、当該条件が満たされない場合、本投資法人は、売主に通知することにより当該各売買契約書を解除でき、この場合、本投資法人は、売主に対し、かかる違約金の支払義務を負わないものとされています。

したがって、本募集、本借入れ又は本予定借入れが予定通り完了せず、本投資法人が売買代金の資金調達を完了できない結果、売買代金の支払いができない場合であっても、本投資法人は当該各売買契約書を違約金の負担なく解除できるため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

（注６） 取得予定資産にかかる売買契約書においては、本件価格調整条項が設けられています。本件価格調整事由が生じた場合、本件価格調整事由がNCFを増額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき増額されることになり、本件価格調整事由がNCFを減額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき減額されることになるため、本件価格調整事由が生じた場合、取得（予定）価格の合計も、上記の取得予定価格の変動に応じて変動することになります。詳細については、前記「１ 投資方針 （１）本投資法人の基本理念及び特徴 ② 本投資法人の特徴 （ロ） 世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社であるプロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート a. 優先交渉権の付与 （注４）」をご参照ください。

（２） 新規取得資産の個別信託不動産の概要

新規取得資産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、特段の記載がない限り、以下に記載する各物件の「特定資産の概要」、「賃貸借の概要」、「鑑定評価書の概要」、「本物件の特性」及び「過年度の収支状況」の各欄の記載については、以下のとおりであり、2017年11月末日現在の情報に基づいて記載しています。

① 「特定資産の概要」欄の記載について

- 「所在地」は、上段に住居表示又はテナント、プロパティ・マネジメント会社等が一般的に利用している住所を記載し、下段に登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- 「取得年月日」及び「取得予定年月日」は、売買契約書に記載された取得年月日を記載しています。
- 「取得価格」及び「取得予定価格」は、売買契約書に記載された各新規取得資産の譲渡価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、譲渡価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。
- 「信託受益権の概要」の「信託設定日」は、信託契約所定の信託の設定日を記載しています。
- 「信託受益権の概要」の「信託受託者」は、各新規取得資産について、信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- 「信託受益権の概要」の「信託期間満了日」は、信託契約所定の信託期間の満了日又は本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託期間の満了日を記載しています。
- 「土地」及び「建物」の「所有形態」は、いずれも信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- 「土地」の「敷地面積」並びに「建物」の「延床面積」、「竣工日」、「種類」及び「構造・階数」は、登記簿上の記載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。また、「建物」の「延床面積」は、主たる建物と附属建物の延床面積の合計について、「建物」の「竣工日」、「種類」及び「構造・階数」は、附属建物を含まない主たる建物について、それぞれ記載しています。ただし、プロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１－Ａについては、本書の日付現在建築中であり、建物が完成していないため、「延床面積」、「竣工日」、「完成日」、「種類」及び「構造・階数」は、プロロジスパーク古河３は2017年６月８日付の建築確認申請に係る確認申請図に基づいて、プロロジスパークつくば１－Ａは2017年９月13日付の建築確認申請の変更確認申請に係る確認申請図に基づいて、それぞれ記載しています。かかるプロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１－Ａの「延床面積」、「竣工日」、「完成日」、「種類」及び「構造・階数」は、いずれも本書の日付現在の予定であり、今後変更される可能性があります。なお、共有持分で保有する土地建物の面積は含みません。
- 「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又は都市計画法第７条に掲げる都市区域区分の種類を記載しています。
- 「土地」の「建ぺい率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であること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、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。

・「土地」の「容積率」は、容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、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。
・「建物状況評価の概要」は、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき株式会社アースアプレイザルにより行われた建物状況評価の結果作成された評価結果に係る報告書（建物状況調査報告書）の概要を記載しています。これらの報告書の内容は、一定時点における調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「調査年月日」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の調査年月日を記載しています。ただし、プロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１-Ａについては、本書の日付現在建築中であり、建物が完成していないため、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき株式会社アースアプレイザルにより行われた、建物の設計図等に関する評価の結果作成された評価結果に係る報告書の概要を記載しています。これらの報告書の内容は、一定時点における調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「調査年月日」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の調査年月日（プロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１-Ａについては、建物設計図等評価結果報告書の机上調査年月日）を記載しています。
・「土壌調査会社」は、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき土壌汚染調査を行った調査業者を記載しています。
・「建物」の「物件タイプ」は、前記「１ 投資方針 （８）プロロジス・グループの概要 ③ プロロジス・グループが開発するＡクラス物流施設の特徴」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 ２ 投資方針 （１）投資方針 ④ ポートフォリオ構築方針 （イ）ポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準 b. 物件タイプ」記載の分類に従い、「マルチテナント型物流施設」に該当する物件には「マルチ型」と、「ビルド・トゥ・スーツ型物流施設」に該当する物件には「BTS型」と、それぞれ記載しています。
・「建物」の「施工者」は、新規取得資産の施工者を記載しています。
・「建物」の「環境評価」は、当該建物の新築時にIBEC又はIBECの指定認証機関へCASBEE（建築環境総合性能評価システム）認証の申請を行ったものについては、そのレポート記載の評価結果を記載しています。また、かかるCASBEEに基づき各自治体において実施されている建築環境総合性能評価制度に基づき、各自治体へ届出を行い公表を受けているものについては、その公表結果を記載しています。なお、CASBEEは、IBECが制定する建築物の環境性能で評価し格付する手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮の他、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。IBEC及びその指定認証機関が認証するCASBEEは建築物のライフサイクルに対応して、CASBEE－企画、CASBEE－新築、CASBEE－既存及びCASBEE－改修の４つの評価ツールから構成され、デザインプロセスにおける各段階で活用されます（CASBEE大阪（大阪市）及びCASBEE大阪府などの自治体版については、新築時のみの評価となり、ライフサイクルに対応した種別はありません。）。また、CASBEE－新築、CASBEE－既存及びCASBEE－改修の３つの評価ツールには、短期間で採点に必要な根拠資料を作成し予備的な簡易評価を可能にする目的で、CASBEE－新築（簡易版）、CASBEE－既存（簡易版）及びCASBEE－改修（簡易版）の評価ツールがあります。評価結果は、「Ｓランク（素晴らしい）」から、「Ａランク（大変良い）」、「Ｂ＋ランク（良い）」、「Ｂ－ランク（やや劣る）」又は「Ｃ

ランク（劣る）」という５段階のランキングで与えられます。また、「建物」の「環境評価」は、BELS（建築物省エネルギー性能表示制度（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System））の評価を取得しているものについては、その評価結果を記載しています。なお、BELSは、国土交通省が定める「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」に基づき、第三者機関が非住宅建築物を対象とした省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された制度です（なお、2016年４月以降は、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号。その後の改正を含みます。）第７条に基づく建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針（平成28年国土交通省告示第489号。その後の改正を含みます。）に定められた第三者認証制度の１つとなり、また、住宅が適用範囲に追加されています。）。本制度では、新築建物、既存建物に関わらず様々な尺度を基に第三者機関が省エネルギー性能を評価し、その評価は５段階（★～★★★★★）で表示されます。

CASBEE及びBELSの評価結果の内容は、一定時点における一定の判断手法を用いて行った評価結果であり、評価の第三者性、評価内容の妥当性及び正確性、並びに評価対象たる建物の性能を保証するものではありません。

・「プロパティ・マネジメント会社」は、プロパティ・マネジメント業務を委託する予定のプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
・「マスターリース会社」は、マスターリース契約を締結している又は締結する予定の会社を記載しています。なお、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約が締結される場合であっても、既存のエンドテナントがマスターリース契約の締結に伴う賃貸人の異動を承諾しないときは、当該エンドテナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになります。
・「マスターリース種別」は、マスターリース会社との間のマスターリース契約の内容に応じ、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る形式のパス・スルー型マスターリースについては「パス・スルー型」と、エンドテナントからの賃料等の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る形式のサブ・リース型マスターリースについては「サブ・リース型」と、それぞれ記載しています。なお、新規取得資産について締結されているマスターリース契約は、いずれも「パス・スルー型」です。
・「特記事項」は、本書の日付現在において各新規取得資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各新規取得資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

② 「賃貸借の概要」欄の記載について

・「賃貸借の概要」は、各信託不動産について賃貸可能面積に対する賃貸面積の比率が上位の２テナント（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント）及び当該テナントとの賃貸借契約に関する事項を、締結されている各賃貸借契約書（ただし、パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書。以下同じです。）の内容に基づいて記載しています。なお、プロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１-Ａについても本書の日付現在締結済みの各賃貸借契約書の内容又は現所有者から提供を受けた情報に基づいて記載していますが、両物件については、本書の日付現在建築中であり、建物が完成していないため、各賃貸借契約の内容は、今後変更される可能性があります。

・「業種」は、株式会社東京商工リサーチの調査に基づく業種の区分に従った賃借人の業種を記載しています。
・「賃貸面積」は、賃貸借契約書に規定された賃貸面積を記載しています。
・「比率」は、各信託不動産の賃貸可能面積（各信託不動産に関する賃貸借契約書及び賃貸借契約書に添付されている建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計をいいます。）に対する賃貸面積の比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。
・「契約期間」は、賃貸借契約書に規定された契約期間を記載しています。当該契約期間は、契約書所定の賃貸借開始日から、賃貸借の終了日までの期間であり、本投資法人の取得時点における賃貸借残存期間とは異なります。なお、各新規取得資産のテナントの平均賃貸借残存期間については、後記「（３）新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要　① 新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要　b. 不動産等の概要及び賃貸借の状況（築年数、稼働率及び年間賃料等）」をご参照ください。
・「賃貸借形態」、「契約更改・改定」及び「中途解約」は、賃貸借契約書の規定に基づいて記載しています。
・「賃料改定」は、賃貸借契約書の賃料の改定に関する定めのうち、主要なものを記載しています。
・「取扱い荷物」は、テナントの取扱い荷物を、売主又はプロパティ・マネジメント会社から提供を受けた情報に基づいて記載しています。
・「その他事項」は、テナント又は賃貸借契約に関して重要と考えられる事項に関して、賃貸借契約書の規定等に基づいて記載しています。

③　「鑑定評価書の概要」欄の記載について
・「鑑定評価書の概要」は、本投資法人及び本資産運用会社が、ジョーンズ ラング ラサール株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、ジョーンズ ラング ラサール株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

④　「本物件の特性」欄の記載について
・「本物件の特性」は、本投資法人及び本資産運用会社が、シービーアールイー株式会社に、不動産の市況調査を委託し作成された物流施設市況調査にかかる報告書の記載に基づいて記載しています。当該調査及び分析は、一定時点における調査者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

⑤　「過年度の収支状況」欄の記載について
・「過年度の収支状況」における金額は、本投資法人が新規取得資産の現所有者又は現受益者から提供を受けた金額に基づいて記載しています。記載金額は、原則として発生主義により計上されています。
・「賃貸事業収入」は、単位未満を切り捨てて記載しており、賃料、共益費の他、駐車場収入、水道光熱費収入等が含まれています。

・「賃貸事業費用」は、単位未満を切り捨てて記載しており、物件管理委託費、プロパティ・マネジメント報酬、修繕費、公租公課、信託報酬、水道光熱費、保険料等が含まれています。ただし、プロパティ・マネジメント報酬等の水準は、新規取得資産の現所有者又は現受益者が支払っていたもので、本投資法人が支払うプロパティ・マネジメント報酬等とは一致しません。
・「NOI」は、賃貸事業収入から賃貸事業費用を控除した金額を記載しています。減価償却費は、賃貸事業費用には含まれていません。
・「期末稼働率」は、対象期間の期末日時点の稼働率（賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）について、小数第２位を四捨五入して記載しています。

物件番号	M-27	物件名	プロロジスパーク市川３			
特定資産の概要						
所在地			千葉県市川市塩浜一丁目６番１号 千葉県市川市塩浜一丁目６番地１			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2018年３月１日		調査年月日	2017年12月５日
取得価格			17,000百万円		緊急・早期修繕更新費用	－
信託受益権の概要	信託設定日		取得日			
	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	186,378千円／12年 （15,532千円／年）
	信託期間満了日		2038年３月31日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		26,457.00㎡		延床面積	52,211.11㎡
	用途地域		工業専用地域		竣工日	2017年11月22日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所
	容積率		200%		構造・階数	鉄骨造４階建
					物件タイプ	マルチ型
					施工者	西松建設株式会社
					環境評価	BELS★★★★★
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			
特記事項： 該当事項はありません。						

賃貸借の概要				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
三井倉庫サプライチェーンソリューション株式会社	集配利用運送業	25,125.68㎡	49.5%	５年
賃貸借形態：定期建物賃貸借				
契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。				
中途解約：本契約は中途解約することはできません。				
賃料改定：賃料は改定しないものとします。ただし、経済情勢、周辺の賃料相場、本件建物及びその敷地の所有にかかる公租公課、又は火災保険料等に著しい変動があった場合、賃貸人から賃借人に対して賃料改定の協議を申し入れることができ、合意に至った場合には賃料の額を直ちに変更することができます（ただし、本契約締結時の賃料を下限とします。）。本定めは借地借家法第38条第７項に定める借賃の改定に関する特約であり、本契約には同法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：電子機器				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行により本契約が解除された場合には、賃借人は、所定の違約金を支払うものとされています。				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
楽天株式会社	ポータルサイト・サーバ運営業	12,924.36㎡	25.5%	５年 ４年６か月
賃貸借形態：定期建物賃貸借				
契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。				
中途解約：本契約は中途解約することはできません。				
賃料改定：賃料は改定しないものとします。ただし、賃貸借開始日より３年を経過した時点で、消費者物価指数の変動、その他経済情勢の変動等を勘案して、当事者間にて改定につき協議することができます。また、経済情勢、周辺の賃料相場、本件建物及びその敷地の所有にかかる公租公課、又は火災保険料等に著しい変動があった場合、賃貸人から賃借人に対して賃料改定の協議を申し入れることができ、合意に至った場合には賃料の額を直ちに変更することができます（ただし、いずれの場合も本契約締結時の賃料を下限とします。）。本定めは借地借家法第38条第７項に定める借賃の改定に関する特約であり、本契約には同法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：日用品				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行により本契約が解除された場合には、賃借人は、所定の違約金を支払うものとされています。				

鑑定評価書の概要		
物件名		プロロジスパーク市川３
鑑定機関		ジョーンズ ラング ラサール株式会社
鑑定評価額		17,000百万円
価格時点		2017年12月31日
直接還元法による収益価格		17,300百万円
	還元利回り	4.0%
DCF法による収益価格		17,000百万円
	割引率	3.8%
	最終還元利回り	4.2%
原価法による積算価格		18,200百万円
	土地割合	46.3%
	建物割合	53.7%

本物件の特性
■立地 東京都心部(注)から約16kmの位置にあり、東京都心部に向かう幹線道路の首都高速道路湾岸線「千鳥町IC」並びに湾岸線に並走する国道357号線から約1.5kmと交通の利便性が高く、大消費地に近接した一般消費財向け物流施設として評価できる立地です。また、成田空港と東京都心部の中間地点に位置しているため、陸・海・空を結ぶ物流の要衝として広域管轄が可能であり、物流拠点としては最適な立地の一つとして考えられます。最近では消費地への利便性が高い立地環境から、インターネット通販会社の物流拠点の進出が目立っています。 操業環境については、産業系施設が集積する塩浜工業団地内に属しているため、周辺住民によるクレームの発生等の懸念がなく、長期的にも24時間稼動が可能な立地といえます。 労働力確保の面においては、最寄駅になるJR京葉線「市川塩浜駅」から徒歩圏（約1.0km）であるため、従業員を集めやすい環境にあり希少性が高い立地といえます。 ■建物特性 対象不動産は、床荷重1.5t/㎡、有効天井高5.5m、柱間隔10.5m×10.0mが確保され、汎用性の高い仕様となっています。配送効率については、各階へ40フィートコンテナトレーラーが直接乗り入れ可能なランプウェイを１基備えており、高い効率性が確保されています。 環境負荷を低減する取組みの一環として、全館にLED照明を採用し、入居テナントの事業継続性の配慮から緊急地震速報システム、非常用衛星電話、非常用発電機を導入し災害時に備えています。

（注）　東京駅を基点としています。

過年度の収支状況		
対象期間	自）2016年７月１日 至）2016年12月31日	自）2017年１月１日 至）2017年６月30日
賃貸事業収入　(①)	－(注)	－(注)
賃貸事業費用　(②)	－(注)	－(注)
NOI　(①－②)	－(注)	－(注)
期末稼働率	－(注)	－(注)

（注）　本物件は、2017年11月22日に竣工したため、該当事項はありません。

<table>
<tr><td>物件番号</td><td>M-28</td><td>物件名</td><td colspan="4">プロロジスパーク成田１-Ｄ</td></tr>
<tr><td colspan="7">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地</td><td colspan="5">千葉県成田市南三里塚字宮原78番９
千葉県成田市南三里塚字宮原78番地９</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="4">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td colspan="2">株式会社アースアプレイザル</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2018年３月１日</td><td>調査年月日</td><td colspan="2">2017年12月15日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>5,260百万円</td><td>緊急・早期修繕更新費用</td><td colspan="2">－</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>取得日</td><td rowspan="2">中期修繕更新費用（注１）</td><td colspan="2" rowspan="2">71,073千円／12年
（5,923千円／年）</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>取得日の20年後の応当日</td><td colspan="2">土壌調査会社</td><td colspan="2">株式会社アースアプレイザル</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="8">建物（注１）</td><td>所有形態</td><td colspan="2">所有権</td></tr>
<tr><td>敷地面積(注１)</td><td>23,720.64㎡</td><td>延床面積</td><td colspan="2">28,207.47㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>市街化調整区域</td><td>竣工日</td><td colspan="2">2015年１月13日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td>種類</td><td colspan="2">倉庫</td></tr>
<tr><td rowspan="2">容積率</td><td rowspan="2">200%</td><td>構造・階数</td><td colspan="2">鉄骨造２階建</td></tr>
<tr><td>物件タイプ</td><td colspan="2">マルチ型</td></tr>
<tr><td>施工者</td><td colspan="2">株式会社フジタ</td></tr>
<tr><td>環境評価</td><td colspan="2">BELS★★★★</td></tr>
<tr><td colspan="2">プロパティ・マネジメント会社</td><td colspan="5">株式会社プロロジス(注２)</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td colspan="5">プロロジスリートマスターリース合同会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td colspan="5">パス・スルー型</td></tr>
<tr><td colspan="7">特記事項：
本物件は、隣接地に開発された、本投資法人の保有資産であるプロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ（以下、本項目において「１-Ａ＆Ｂ施設」といいます。）及びプロロジスパーク成田１-Ｃ（以下、本項目において「１-Ｃ施設」といいます。）（以下、本項目において本物件、１-Ａ＆Ｂ施設及び１-Ｃ施設を個別に又は総称して「本件不動産」といいます。）と一体的な開発及び利用がなされている物件であり、相互の敷地の通路を共同利用しています。また、本物件内の通路の一部及び敷地外周部の緑地・調整池等（合計38,408.34㎡）並びに敷地外周部に所在する店舗棟（延床面積：170.00㎡、種類：店舗、構造・階数：鉄骨造平家建）は、いずれも本物件、１-Ａ＆Ｂ施設及び１-Ｃ施設の各所有者による共有となっています（持分割合：1,000分の300）（以下、本項目において「本件共有不動産」といいます。）。売主を含む本件共有不動産の所有者間で、以下の内容を含む本件不動産及び本件共有不動産の管理、運営及び処分等について、以下の内容にて合意しており、信託受託者はかかる合意を承継する予定です。なお、本物件の取得により、本件不動産及び本件共有不動産に係る信託受益権はいずれも本投資法人が保有することとなり、本投資法人は、本件不動産及び本件共有不動産を一体として管理運営することが可能となります。
通行許諾：各共有者は、その所有する本件不動産及び本件共有不動産について当該合意をした日現在の利用関係通りの使用を無償で許諾する。
譲渡制限：いずれの共有者も、原則として、共有持分割合の合計が60%超となる共有者らの事前の書面による承認なく、(ⅰ)その所有する本件不動産及び本件共有不動産に係る共有持分を第三者に対して売却、移転又は譲渡してはならず、また、(ⅱ)その所有する本件不動産及び本件共有不動産に係る共有持分に抵当権、譲渡担保権、質権、留置権その他一切の担保権を設定してはならない。
分割制限：いずれの共有者も、本投資法人による本物件の取得日から５年間、本件共有不動産の共有物分割請求を行うことができない。</td></tr>
</table>

（注１） 中期修繕更新費用には、共有となっている上記店舗棟の共有持分割合30%相当分が含まれていますが、敷地面積及び建物欄の各記載には、共有となっている上記本物件内の通路の一部及び敷地外周部の緑地・調整池等並びに店舗棟は含まれていません。

（注２） 前記「特記事項」において定義される本件共有不動産のプロパティ・マネジメント業務も別途委託しています。

賃貸借の概要				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
東京エレクトロン ＢＰ株式会社	一般貨物自動車運送事業	18,217.63㎡	64.9%	５年 ３年10か月
賃貸借形態：定期建物賃貸借				
契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。				
中途解約：本契約は中途解約することはできません。				
賃料改定：賃料は改定しないものとします。ただし、経済情勢、周辺の賃料相場、本件建物及びその敷地の所有にかかる公租公課、又は火災保険料等に著しい変動があった場合、賃貸人から賃借人に対して賃料改定の協議を申し入れることができ、合意に至った場合には賃料の額を直ちに変更することができます（ただし、本契約締結時の賃料を下限とします。）。本定めは借地借家法第38条第７項に定める借賃の改定に関する特約であり、本契約には同法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：半導体、精密機器				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行により本契約が解除された場合には、賃借人は、所定の違約金を支払うものとされています。				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
ヤマトロジスティクス 株式会社	一般貨物自動車運送事業	4,821.57㎡	17.2%	４年
賃貸借形態：定期建物賃貸借				
契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。				
中途解約：本契約は中途解約することはできません。ただし、賃借人は2015年10月１日から満３年を経過する日（以下「中途解約可能日」といいます。）に、違約金を支払うことなく中途解約することができます。賃借人は、当該中途解約をするときには、中途解約可能日の６か月前までに賃貸人に対し、中途解約する旨を書面によって通知するものとします。				
賃料改定：賃料は改定しないものとします。ただし、経済情勢、周辺の賃料相場、本件建物及びその敷地の所有にかかる公租公課、又は火災保険料等に著しい変動があった場合、賃貸人から賃借人に対して賃料改定の協議を申し入れることができ、合意に至った場合には賃料の額を直ちに変更することができます（ただし、本契約締結時の賃料を下限とします。）。本定めは借地借家法第38条第７項に定める借賃の改定に関する特約であり、本契約には同法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：化粧品				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行により本契約が解除された場合には、賃借人は、所定の違約金を支払うものとされています。				

鑑定評価書の概要		
物件名		プロロジスパーク成田１-Ｄ
鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額		5,260百万円
価格時点		2017年12月31日
直接還元法による収益価格		5,340百万円
	還元利回り	4.9%
DCF法による収益価格		5,180百万円
	割引率	4.6%
	最終還元利回り	5.1%
原価法による積算価格		4,550百万円
	土地割合	24.2%
	建物割合	75.8%

本物件の特性
■立地 対象不動産は、成田国際空港へ約3.5kmと近接し、新空港自動車道の「新空港IC」（約7.2km）の利用が可能であり、東関東自動車道により東京方面、東関東自動車道から館山自動車道を利用し南下することで木更津方面、国道408号線を北上することで茨城方面へのアクセスが可能です。また、2017年２月の圏央道の茨城県区間の開通により、「大栄JCT」を利用することで、茨城方面、神奈川方面への輸送時間が短縮され、物流立地として配送エリアが更に広域化しています。 周辺環境については、大型物流拠点の集積エリアであることから、周辺住民等からのクレーム発生の懸念はありません。 労働力確保の面においては、最寄駅から徒歩圏外になりますが、徒歩圏内のバス停を利用することができるため、従業員にとっては利便性が確保されています。 ■建物特性 対象不動産は、床荷重1.5t/㎡、有効天井高各階5.5m、柱間隔11.7m×10.8m（標準）が確保され、汎用性が高く幅広いテナントニーズに対応することができます。また、倉庫内には荷物用エレベーター３基、垂直搬送機３基が設置されているため、配送効率が高い仕様となっています。 環境負荷を低減する取組みの一環として、全館にLED照明を採用し、入居テナントの事業継続性の配慮から緊急地震速報システム、非常用衛星電話を導入し災害時に備えています。

過年度の収支状況		
対象期間	自）2016年７月１日 至）2016年12月31日	自）2017年１月１日 至）2017年６月30日
賃貸事業収入　(①)	非開示(注)	非開示(注)
賃貸事業費用　(②)	非開示(注)	非開示(注)
NOI　(①－②)	69,352千円	77,622千円
期末稼働率	82.1%	82.1%

（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。

物件番号	M-29	物件名	プロロジスパーク吉見			
特定資産の概要						
所在地			埼玉県比企郡吉見町西吉見450番９ 埼玉県比企郡吉見町大字西吉見602番地１			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2018年３月１日		調査年月日	2017年11月29日
取得価格			21,300百万円		緊急・早期修繕更新費用	－
信託受益権の概要	信託設定日		取得日			
	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	299,448千円／12年 （24,954千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応当日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		63,502.80㎡		延床面積	102,593.03㎡
	用途地域		工業地域		竣工日	2015年11月30日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所
	容積率		200%		構造・階数	鉄骨造３階建
					物件タイプ	マルチ型
					施工者	清水建設株式会社
					環境評価	CASBEE新築 Ａランク／ BELS★★★★★
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			
特記事項： 該当事項はありません。						

賃貸借の概要				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
ディーアイエスサービス&サポート株式会社	倉庫業（冷蔵倉庫業を除く）	51,746.19㎡	52.8%	11年11か月 11年７か月 10年11か月 10年５か月
賃貸借形態：定期建物賃貸借				
契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。				
中途解約：本契約は中途解約することはできません。				
賃料改定：賃料は改定しないものとします。ただし、経済情勢、周辺の賃料相場、本件建物及びその敷地の所有にかかる公租公課、又は火災保険料等に著しい変動があった場合、賃貸人から賃借人に対して賃料改定の協議を申し入れることができ、合意に至った場合には賃料の額を直ちに変更することができます（ただし、本契約締結時の賃料を下限とします。）。本定めは借地借家法第38条第７項に定める借賃の改定に関する特約であり、本契約には同法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：電子機器				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行により本契約が解除された場合には、賃借人は、所定の違約金を支払うものとされています。				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
日本ロジテム株式会社	特定貨物自動運送業	30,347.10㎡	30.9%	５年 ４年11か月 ４年５か月
賃貸借形態：定期建物賃貸借				
契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。				
中途解約：本契約は中途解約することはできません。				
賃料改定：賃料は改定しないものとします。ただし、経済情勢、周辺の賃料相場、本件建物及びその敷地の所有にかかる公租公課、又は火災保険料等に著しい変動があった場合、賃貸人から賃借人に対して賃料改定の協議を申し入れることができ、合意に至った場合には賃料の額を直ちに変更することができます（ただし、本契約締結時の賃料を下限とします。）。本定めは借地借家法第38条第７項に定める借賃の改定に関する特約であり、本契約には同法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：食品				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行により本契約が解除された場合には、賃借人は、所定の違約金を支払うものとされています。				

鑑定評価書の概要		
物件名		プロロジスパーク吉見
鑑定機関		ジョーンズ ラング ラサール株式会社
鑑定評価額		21,300百万円
価格時点		2017年12月31日
直接還元法による収益価格		21,400百万円
	還元利回り	4.6%
DCF法による収益価格		21,300百万円
	割引率	4.4%
	最終還元利回り	4.8%
原価法による積算価格		19,000百万円
	土地割合	24.1%
	建物割合	75.9%

本物件の特性

■立地

対象不動産は、都心から50㎞圏、圏央道「川島IC」から約７㎞、関越自動車道「東松山IC」から約4.5㎞に位置しており、関越自動車道、近接する国道254号線を利用することで、埼玉・東京の中心部をカバーすることができます。また、圏央道、国道407号線により八王子方面への配送も可能な立地にあり、加えて、圏央道から東北自動車道へ乗り入れることで、東北方面も広域に管轄することが可能になります。

周辺環境については、大規模産業施設が集積するエリアになるため、周辺からのクレーム発生の懸念は少ないといえます。

労働力確保の面においては、最寄りのバス停から徒歩圏内にあり、周辺に住宅の集積が見られることから従業員を比較的集めやすい環境にあります。

■建物特性

対象不動産は、床荷重1.5t/㎡、有効天井高は5.5m（一部6.5m）、柱間隔10.5m×10.8mが確保され、汎用性が高く多様なテナントニーズに応じることができます。スロープによりトラックが各階にアクセスすることができ、１階の両面、２階の中央車路に２面、３階の１面にトラックバースを備えているため、配送利便性は高いといえます。庫内には、荷物用エレベーター２基のほか、垂直搬送機が設置されています。また、１階には、従業員のためのコンビニエンスストア、休憩ラウンジ、会議室等を設け、働きやすい環境を整えています。

環境負荷を低減する取組みの一環として、全館にLED照明を採用し、入居テナントの事業継続性の配慮から非常用発電機、緊急地震速報システム、非常用衛星電話を導入し災害時に備えています。

過年度の収支状況		
対象期間	自）2016年７月１日 至）2016年12月31日	自）2017年１月１日 至）2017年６月30日
賃貸事業収入　(①)	281,714千円	304,872千円
賃貸事業費用　(②)	87,626千円	85,208千円
NOI　(①－②)	194,087千円	219,664千円
期末稼働率	55.8%	58.1%

物件番号	B-14	物件名	プロロジスパーク古河３			
特定資産の概要						
所在地			― 茨城県古河市北利根８番14			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得予定年月日			2018年10月１日		調査年月日	2017年12月18日
取得予定価格(注１)			5,440百万円		緊急・早期修繕更新費用	―
信託受益権の概要	信託設定日		取得日			
	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	114,030千円／12年 (9,503千円／年)
	信託期間満了日		取得日の20年後の応当日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		34,916.92㎡		延床面積(注２)	31,255.64㎡（予定）
	用途地域		工業専用地域		竣工日(注２)	2018年７月31日（予定）
	建ぺい率		60%		種類	倉庫
	容積率		200%		構造・階数	鉄筋コンクリート造２階建
					物件タイプ	BTS型
					施工者	株式会社フジタ
					環境評価	―
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			
特記事項： 対象土地において、土壌汚染（鉛の指定基準値超過）が確認されており、土壌汚染対策法第11条第１項に定める形質変更時要届出区域（自然由来特例区域）に指定されています。本投資法人は、本物件の取得にあたり株式会社アースアプレイザルに対して土壌汚染リスク調査を委託しており、「建物新築工事に当たっては、法令等に準拠した適切な対策工事を実施し、杭工事等で発生する自然由来基準超過土壌は新築建物の土間下に封じ込め、地下水面に触れない深度に封じ込められるよう配慮を行い、加えて、降雨時の浸透及び健全土との境界を明確にするために防湿シートを基準超過土壌の上面・底面の双方に敷設することとなっている。したがって、基準超過土壌が対象地及び周辺に影響を及ぼす可能性は少ないと考えられ、健康被害が生じる可能性は低く、現況利用上の支障が生じるおそれも少ないと考えられる。」旨の意見を得ています。						

（注１） プロロジスパーク古河３にかかる売買契約書においては、本物件の取得までの間に本物件のNCFに変動が生じた場合に、当該変動に関わらず本資産運用会社が本物件に関して売買契約書締結時に期待した利回りと同程度の水準の利回りを実現させることを企図し、一定の場合に本物件にかかる譲渡価額を増額又は減額する旨の規定（本件価格調整条項）が設けられています。
本件価格調整条項においては、本物件の取得までの間に本物件に係るNCFが賃貸借契約所定の賃料額、外注委託費又は修繕費若しくは資本的支出の見込額の増減等の所定の事由（本件価格調整事由）により変動した場合に、当該変動額に応じて所定の算式により算出される一定の金額につき、NCFが増額された場合には本物件の譲渡価額を増額し、NCFが減額された場合には本物件の譲渡価額を減額する旨が定められています。
したがって、本件価格調整事由が生じた場合、本件価格調整事由がNCFを増額させるものである場合には、本物件の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき増額されることになり、本件価格調整事由がNCFを減額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき減額されることになるため、本書に記載の取得予定価格は、実際の本物件の取得価格と異なる可能性があります。

（注２） 本物件は、本書の日付現在建築中であり、延床面積及び竣工日は、今後変更となる可能性があります。

賃貸借の概要(注)				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
センコー株式会社	集配利用運送業	29,196.84㎡	100.0%	10年
賃貸借形態：定期建物賃貸借				
契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。				
中途解約：本契約は中途解約することはできません。				
賃料改定：賃料は改定しないものとします。ただし、経済情勢、周辺の賃料相場、本件建物及びその敷地の所有にかかる公租公課、又は火災保険料等に著しい変動があった場合、賃貸人又は賃借人は、相手方に対して、引渡し日から５年を経過した時点で、賃料改定の協議を申し入れることができ、合意に至った場合には賃料の額を直ちに変更することができます。本定めは借地借家法第38条第７項に定める借賃の改定に関する特約であり、本契約には同法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：日用品・雑貨等				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行により本契約が解除された場合には、賃借人は、所定の違約金を支払うものとされています。				

（注）　2017年11月末日現在において締結されている賃貸借契約書に規定された内容を記載していますが、本物件は本書の日付現在建築中のため、賃貸面積その他の賃貸借の条件は、今後変更になる可能性があります。

鑑定評価書の概要		
物件名		プロロジスパーク古河３
鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額		5,440百万円
価格時点		2017年12月31日
直接還元法による収益価格		5,480百万円
	還元利回り	4.8%
DCF法による収益価格		5,400百万円
	割引率	4.5%
	最終還元利回り	5.0%
原価法による積算価格		5,360百万円
	土地割合	25.3%
	建物割合	74.7%

本物件の特性
■立地 対象不動産は、都心から50km圏に位置し、圏央道「五霞IC」から約６kmの北利根工業団地内に立地しています。圏央道「五霞IC」及び「境古河IC」から約６kmに位置しているため、東北自動車道に乗り入れることにより、東京中心部及び東北方面へもアクセスが可能な立地です。また、近接する国道４号線により東京中心部に加えて、国道16号線に乗り入れることにより、埼玉中心消費地をはじめ、埼玉エリアを広域的にアクセスすることが可能です。2017年２月に圏央道の茨城県区間が開通し、東北自動車道と常磐自動車道へのアクセスが改善されたことで、物流立地として配送可能エリアが広域化し、広域配送拠点としての利便性が更に向上しています。 周辺環境については、工業系施設の集積エリアであることから、周辺住民等からのクレーム発生の懸念はありません。 労働力確保の面においては、最寄駅から徒歩圏外になりますが、路線バスが運行され、従業員にとって便利であるため雇用確保についても有利になります。 ■建物特性 対象不動産は、床荷重1.5t/㎡、有効天井高5.5m、柱スパン11.0m×10.0mの設計で、幅広いテナントニーズに対応することができます。配送効率性については、１階の両面（一部片面）にトラックバースが配置され、庫内には荷物用エレベーター２基のほか、垂直搬送機４基が備えられる予定で、配送利便性が確保されています。駐車スペースについては、乗用車用99台、トラック用15台分と、十分なスペースが設置される見込みです。 また、環境負荷を低減する取組みの一環として、LED照明の採用が予定されています。

過年度の収支状況		
対象期間	自）2016年７月１日 至）2016年12月31日	自）2017年１月１日 至）2017年６月30日
賃貸事業収入　(①)	－(注)	－(注)
賃貸事業費用　(②)	－(注)	－(注)
NOI　(①－②)	－(注)	－(注)
期末稼働率	－(注)	－(注)

（注）　本物件は、本書の日付現在建築中のため、該当事項はありません。

<table>
<tr><td>物件番号</td><td>B-15</td><td>物件名</td><td colspan="4">プロロジスパークつくば１-Ａ</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="3">所在地</td><td colspan="4">－
茨城県つくば市東光台五丁目６番２</td></tr>
<tr><td colspan="3">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="4">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>株式会社アースアプレイザル</td></tr>
<tr><td colspan="3">取得予定年月日</td><td>2018年12月３日</td><td>調査年月日</td><td>2017年12月18日</td></tr>
<tr><td colspan="3">取得予定価格（注１）</td><td>12,900百万円</td><td>緊急・早期修繕更新費用</td><td>－</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td></td><td>取得日</td><td rowspan="2">中期修繕更新費用</td><td rowspan="2">213,502千円／12年
（17,792千円／年）</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td></td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td></td><td>信託期間満了日</td><td></td><td>2038年12月31日</td><td colspan="2">土壌調査会社</td><td>株式会社アースアプレイザル</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地
（注２）</td><td>所有形態</td><td></td><td>所有権</td><td rowspan="8">建物
（注２）</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td></td><td>32,807.23㎡</td><td>延床面積
（注３）</td><td>70,354.31㎡（予定）</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td></td><td>工業専用地域</td><td>完成日
（注３）
（注４）</td><td>2018年９月28日（予定）</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td></td><td>60%</td><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td rowspan="2">容積率</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">200%</td><td>構造・階数</td><td>鉄骨造４階建（予定）</td></tr>
<tr><td>物件タイプ</td><td>BTS型</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td colspan="2">施工者</td><td>西松建設株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td colspan="2">環境評価</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="3">プロパティ・マネジメント会社</td><td colspan="4">株式会社プロロジス</td></tr>
<tr><td colspan="3">マスターリース会社</td><td colspan="4">プロロジスリートマスターリース合同会社</td></tr>
<tr><td colspan="3">マスターリース種別</td><td colspan="4">パス・スルー型</td></tr>
<tr><td colspan="7">特記事項：
本物件は、本書の日付現在建築中の建物ですが、隣接地に開発予定であるプロロジスパークつくば１-Ｂと合わせて建築基準法（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。）上１棟の建物として建築され、プロロジスパークつくば１-Ｂと一体的な開発及び利用がなされることが企図されている物件です。そのため、本投資法人は、隣地の所有者でありプロロジスパークつくば１-Ｂの開発者でもある売主との間で、本物件を取得するに当たり、相互の敷地の通路の共同利用や、共用施設の共用等について合意するとともに、本物件及び隣接地の各一部に相互に通行等を目的とする地役権を設定すること等について合意しています。
また、本物件は、隣接地に開発予定であるプロロジスパークつくば１-Ｂと合わせて建築基準法上１棟の建物として建築されるため、当該建物全体について建築基準法に基づく完了検査が完了し、竣工となる日は、プロロジスパークつくば１-Ｂに関する建築工事が完了した後の日となる予定です。売主は、当該建物全体について、建築基準法に基づく完了検査が完了し当該建物全体が竣工する前に本物件を使用するため、本物件について建築基準法第７条の６に基づく仮使用認定を受け、当該仮使用認定に基づき本物件を竣工前に使用することを企図しています。そのため、本投資法人は、売主との間で、本物件についてかかる仮使用認定を受けたこと等を条件として本物件を取得することに合意しています。</td></tr>
</table>

（注１） プロロジスパークつくば１-Ａにかかる売買契約書においては、本物件の取得までの間に本物件のNCFに変動が生じた場合に、当該変動に関わらず本資産運用会社が本物件に関して売買契約書締結時に期待した利回りと同程度の水準の利回りを実現させることを企図し、一定の場合に本物件にかかる譲渡価額を増額又は減額する旨の規定（本件価格調整条項）が設けられています。

本件価格調整条項においては、本物件の取得までの間に本物件に係るNCFが賃貸借契約所定の賃料額、外注委託費又は修繕費若しくは資本的支出の見込額の増減等の所定の事由（本件価格調整事由）により変動した場合に、当該変動額に応じて所定の算式により算出される一定の金額につき、NCFが増額された場合には本物件の譲渡価額を増額し、NCFが減額された場合には本物件の譲渡価額を減額する旨が定められています。

したがって、本件価格調整事由が生じた場合、本件価格調整事由がNCFを増額させるものである場合には、本物件の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき増額されることになり、本件価格調整事由がNCFを減額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき減額されることになるため、本書に記載の取得予定価格は、実際の本物件の取得価格と異なる可能性があります。

（注２） 本物件は、隣接地に開発予定であるプロロジスパークつくば１-Ｂと合わせて建築基準法上１棟の建物として建築されていますが、上記土地欄及び建物欄は、本物件に関する情報を記載しています。

（注３） 本物件は、本書の日付現在建築中であり、延床面積及び完成日は、今後変更となる可能性があります。

（注４） 上記完成日は、プロロジスパークつくば１-Ｂを含まない本物件に係る部分のみの工事の完了日であり、本物件を含む建物全体についての竣工日とは異なります。

賃貸借の概要(注)				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社 スタートトゥデイ	無店舗小売業 (各種商品小売)	65,168.84㎡	100.0%	11年
賃貸借形態：定期建物賃貸借				
契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。				
中途解約：本契約は中途解約することはできません。				
賃料改定：賃料は改定しないものとします。ただし、経済情勢、周辺の賃料相場、本件建物及びその敷地の所有にかかる公租公課、又は火災保険料等に著しい変動があった場合、賃貸人から賃借人に対して賃料改定の協議を申し入れることができ、合意に至った場合には賃料の額を直ちに変更することができます（ただし、本契約締結時の賃料を下限とします。）。本定めは借地借家法第38条第７項に定める借賃の改定に関する特約であり、本契約には同法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：衣類品				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行により本契約が解除された場合には、賃借人は、所定の違約金を支払うものとされています。				

（注）　2017年11月末日現在において締結されている賃貸借契約書に規定された内容を記載していますが、本物件は本書の日付現在建築中のため、賃貸面積その他の賃貸借の条件は、今後変更になる可能性があります。

鑑定評価書の概要		
物件名		プロロジスパークつくば１-Ａ
鑑定機関		ジョーンズ ラング ラサール株式会社
鑑定評価額		12,900百万円
価格時点		2017年12月31日
直接還元法による収益価格		12,800百万円
	還元利回り	4.7%
DCF法による収益価格		12,900百万円
	割引率	4.5%
	最終還元利回り	4.9%
原価法による積算価格		13,000百万円
	土地割合	10.7%
	建物割合	89.3%

本物件の特性
■立地 対象不動産は、都心から50km圏に位置し、圏央道「つくば中央IC」から約５km、常磐自動車道「谷田部IC」から約10kmに立地しているため、高速道路を利用することで都心部に加えて、首都圏を広域的にカバーすることができます。圏央道が東北自動車道から常磐自動車道まで延伸したことにより、広域管轄拠点としての立地ポテンシャルが更に高まっています。また、一般幹線道路である国道354号線、国道294号線へも近接しているため地域配送の利便性も高く、国道16号線等に乗り入れることで、埼玉中心部もカバーすることができます。 周辺環境については、産業系施設の集積エリアになるため、周辺からのクレーム発生の懸念は少ないといえます。 労働力確保の面においては、最寄駅から徒歩圏外（約1.9km）になりますが、大学、研究機関が集積しているため労働人口は多いこともあり、良好な環境にあります。 ■建物特性 対象不動産は、床荷重は各階1.5t/㎡、有効天井高は各階5.5m、柱間隔は10.15×10.0mの設計で、汎用性の高い仕様となっています。配送効率については、１、３階にトラックバースを設置し、３階にはスロープにより直接アクセスすることが可能となることから配送利便性は高いといえます。 敷地内には、自動車通勤者を想定し、約220台の駐車場が設置予定です。 環境負荷低減の一環として、全館LED照明が採用され、快適な作業環境を確保するために、館内は倉庫内も含め全館空調が導入される予定です。

過年度の収支状況		
対象期間	自）2016年７月１日 至）2016年12月31日	自）2017年１月１日 至）2017年６月30日
賃貸事業収入　(①)	－(注)	－(注)
賃貸事業費用　(②)	－(注)	－(注)
NOI　(①－②)	－(注)	－(注)
期末稼働率	－(注)	－(注)

（注）　本物件は、本書の日付現在建築中のため、該当事項はありません。

（３） 新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要

本投資法人は、上場時に12物件、取得価格の合計173,020百万円の不動産及び不動産信託受益権（上場時取得資産）を取得し、第２期営業期間に新投資口の発行により調達した資金及び借入金により、８物件、取得価格の合計132,430百万円の不動産信託受益権（第１回公募増資時取得資産）を、第３期営業期間に新投資口の発行により調達した資金及び借入金並びに手元資金により、４物件、取得価格の合計54,070百万円の不動産信託受益権（第２回公募増資時取得資産）を、第４期営業期間に借入金（ブリッジローン）（注１）により調達した資金により、５物件、取得価格の合計45,530百万円の不動産信託受益権（第３回公募増資時取得資産）を、第７期営業期間に借入金（ブリッジローン及び短期借入れ）（注２）により調達した資金及び手元資金により、４物件、取得価格の合計42,140百万円の不動産信託受益権（第４回公募増資時取得資産）を、第９期営業期間に借入金（ブリッジローン）（注３）により調達した資金及び手元資金により、３物件、取得価格の合計30,620百万円の不動産信託受益件（第５回公募増資時取得資産）を、第10期営業期間に借入金（ブリッジローン）（注４）により調達した資金及び手元資金により、３物件、取得価格の合計55,830百万円の不動産信託受益件（第６回公募増資時取得資産）を、それぞれ取得しました。また、前記「（１）新規取得資産の一覧」に記載のとおり、本投資法人は、本募集及び本第三者割当に伴い、５物件、取得（予定）価格の合計61,900百万円の不動産信託受益権を取得します（注５）（注６）。

（注１） 本投資法人は、第３回公募増資による手取金、借入金及び手元資金により当該ブリッジローンを返済しています。

（注２） 本投資法人は、第４回公募増資による手取金、借入金及び手元資金により当該ブリッジローンを返済しています。

（注３） 本投資法人は、第５回公募増資による手取金、借入金及び手元資金により当該ブリッジローンを返済しています。

（注４） 本投資法人は、第６回公募増資による手取金、借入金及び手元資金により当該ブリッジローンを返済しています。

（注５） 本投資法人は、第11期取得資産を、本ブリッジローンによる資金調達及び手元資金により取得し、本募集による手取金の一部及び本借入れ並びに手元資金により、本ブリッジローンを返済します。また、本投資法人は、取得予定資産を本募集による手取金の一部、本第三者割当による手取金の一部及び本予定借入れによる資金調達並びに手元資金により取得します。

（注６） 取得予定資産にかかる売買契約書においては、本件価格調整条項が設けられています。本件価格調整事由が生じた場合、本件価格調整事由がNCFを増額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき増額されることになり、本件価格調整事由がNCFを減額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき減額されることになるため、本件価格調整事由が生じた場合、取得（予定）価格の合計も、上記の取得予定価格の変動に応じて変動することになります。詳細については、前記「１ 投資方針 （１）本投資法人の基本理念及び特徴 ② 本投資法人の特徴 （ロ） 世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社であるプロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート a. 優先交渉権の付与 （注４）」をご参照ください。

① 新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要

新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

a. 不動産等の概要（取得価格及び鑑定評価額等）

物件番号	不動産等の名称	所在地	資産の種類	取得（予定）価格（百万円）（注１）	鑑定評価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	NOI利回り（%）（注４）	環境評価（CASBEE/BELS）
取得済資産								
M-01	プロロジスパーク市川１	千葉県市川市	不動産信託受益権	33,900	43,200	5.9	5.3	新築 Ｓランク/★★★★
M-02	プロロジスパーク座間１	神奈川県座間市	不動産信託受益権	27,900	33,700	4.8	5.3	新築 Ｓランク/★★★★★
M-03	プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡	不動産信託受益権	25,600	32,900	4.4	6.1	新築 Ａランク
M-04	プロロジスパーク大阪２	大阪府大阪市	不動産信託受益権	25,000	31,000	4.3	5.6	大阪 Ａランク
M-05	プロロジスパーク舞洲３	大阪府大阪市	不動産信託受益権	13,500	15,300	2.3	5.4	大阪 Ｂ＋ランク
M-06	プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市	不動産信託受益権	12,500	16,900	2.2	6.8	新築 Ｓランク/★★★★
M-07	プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋市	不動産信託受益権	6,500	8,700	1.1	6.4	－
M-09	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	不動産信託受益権	29,500	36,500	5.1	4.9	－
M-10	プロロジスパーク座間２	神奈川県座間市	不動産信託受益権	21,900	28,300	3.8	5.7	新築 Ｓランク/★★★★
M-11	プロロジスパーク船橋５	千葉県船橋市	不動産信託受益権	9,500	13,800	1.9	5.5	－
	（別棟）			1,500				－
M-12	プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ	千葉県成田市	不動産信託受益権	8,420	10,200	1.5	6.2	既存(簡易版)Ａランク
M-13	プロロジスパーク成田１-Ｃ	千葉県成田市	不動産信託受益権	4,810	5,870	0.8	6.2	既存(簡易版)Ａランク
M-14	プロロジスパーク尼崎１	兵庫県尼崎市	不動産信託受益権	17,600	20,600	3.0	5.5	既存(簡易版)Ａランク
M-15	プロロジスパーク尼崎２	兵庫県尼崎市	不動産信託受益権	19,200	21,800	3.3	5.3	既存(簡易版)Ａランク
M-16	プロロジスパーク東京新木場	東京都江東区	不動産信託受益権	13,600	16,800	2.4	4.8	既存(簡易版)Ａランク
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	神奈川県横浜市	不動産信託受益権	13,800	17,000	2.4	5.3	既存(簡易版)Ａランク
M-18	プロロジスパーク大阪４	大阪府大阪市	不動産信託受益権	21,000	24,500	3.6	5.3	大阪 Ａランク
M-19	プロロジスパーク岩沼１	宮城県岩沼市	不動産信託受益権	5,670	7,200	1.0	6.6	－
M-20	プロロジスパーク川島２	埼玉県比企郡	不動産信託受益権	8,180	9,500	1.4	5.4	埼玉県 Ａランク
M-21	プロロジスパーク北本	埼玉県北本市	不動産信託受益権	12,600	13,800	2.2	5.2	埼玉県 Ａランク
M-22	プロロジスパーク常総	茨城県常総市	不動産信託受益権	7,120	7,590	1.2	5.1	新築 Ａランク/★★★★★
M-23	プロロジスパーク大阪５	大阪府大阪市	不動産信託受益権	17,600	18,500	3.0	4.8	新築 Ａランク/★★★★★
M-24	プロロジスパーク成田３	千葉県山武郡	不動産信託受益権	9,240	9,970	1.6	5.4	－
M-25	プロロジスパーク習志野５	千葉県習志野市	不動産信託受益権	13,600	13,900	2.4	4.4	新築 Ａランク/★★★★★
M-26	プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市	不動産信託受益権	38,300	39,700	6.6	4.5	新築 Ｓランク/★★★★★
B-02	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	不動産	4,410	5,270	0.8	5.7	大阪府 Ａランク
B-03	プロロジスパーク鳥栖２	佐賀県鳥栖市	不動産	3,030	3,770	0.5	6.0	－

物件番号	不動産等の名称	所在地	資産の種類	取得（予定）価格（百万円）（注１）	鑑定評価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	NOI利回り（%）（注４）	環境評価（CASBEE/BELS）
B-04	プロロジスパーク鳥栖４	佐賀県鳥栖市	不動産	3,810	4,660	0.7	6.1	－
B-05	プロロジスパーク習志野４	千葉県習志野市	不動産信託受益権	20,000	24,700	3.5	5.2	新築 Ａランク
B-06	プロロジスパーク海老名	神奈川県海老名市	不動産信託受益権	8,250	10,000	1.4	5.3	－
B-07	プロロジスパーク川西	兵庫県川西市	不動産信託受益権	13,600	14,900	2.4	5.0	兵庫県 Ａランク
B-08	プロロジスパーク尼崎３	兵庫県尼崎市	不動産信託受益権	9,090	10,300	1.6	5.1	兵庫県 Ａランク
B-09	プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市	不動産信託受益権	6,410	7,330	1.1	5.6	神戸 Ａランク
B-10	プロロジスパーク仙台泉	宮城県仙台市	不動産信託受益権	4,820	5,180	0.8	5.7	－
B-11	プロロジスパーク古河１	茨城県古河市	不動産信託受益権	7,680	8,400	1.3	5.3	★★★★
B-12	プロロジスパーク神戸２	兵庫県神戸市	不動産信託受益権	13,700	14,400	2.4	5.1	神戸 Ａランク/★★★★★
B-13	プロロジスパーク古河２	茨城県古河市	不動産信託受益権	3,930	4,010	0.7	5.0	★★★★★
小計／平均				516,770	610,150	89.3	5.3	－
新規取得資産								
第11期取得資産								
M-27	プロロジスパーク市川３	千葉県市川市	不動産信託受益権	17,000	17,000	2.9	4.1	★★★★★
M-28	プロロジスパーク成田１-D	千葉県成田市	不動産信託受益権	5,260	5,260	0.9	5.0	★★★★
M-29	プロロジスパーク吉見	埼玉県比企郡	不動産信託受益権	21,300	21,300	3.7	4.7	新築 Ａランク/★★★★★
取得予定資産								
B-14	プロロジスパーク古河３	茨城県古河市	不動産信託受益権	5,440	5,440（注５）	0.9	4.9	－
B-15	プロロジスパークつくば１-A	茨城県つくば市	不動産信託受益権	12,900	12,900（注５）	2.2	4.8	－
小計／平均				61,900	61,900	10.7	4.6	－
合計／平均				578,670	672,050	100.0	5.3	－

（注１） 「取得（予定）価格」は、売買契約書に記載された各取得済資産及び各新規取得資産の譲渡価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、譲渡価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

（注２） 各物件の鑑定評価については、ジョーンズ ラング ラサール株式会社、一般財団法人日本不動産研究所又はシービーアールイー株式会社に鑑定評価を委託しており、「鑑定評価額」には、2017年11月末日（新規取得資産については、2017年12月末日）を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

（注３） 「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する各取得済資産及び各新規取得資産の取得（予定）価格の比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が「小計／平均」及び「合計／平均」の数値と一致しない場合があります。

（注４） 「NOI利回り」は、各取得済資産及び各新規取得資産の取得（予定）価格に対する鑑定NOIの比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。「小計／平均」及び「合計／平均」の数値には、取得（予定）価格に対する取得済資産及び新規取得資産の鑑定NOIの比率を取得（予定）価格に基づき加重平均した数値を記載しています。なお、鑑定NOIは2017年11月末日（新規取得資産については、2017年12月末日）時点の鑑定評価に、それぞれ基づいています。

（注５） 価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、本物件建物について価格時点において実施設計図等のとおり建物建築工事が完了し、使用収益が可能なものとなっていること等を前提とした鑑定評価が行われています。

b.　不動産等の概要及び賃貸借の状況（築年数、稼働率及び年間賃料等）

物件番号	不動産等の名称	築年数（年）（注２）	賃貸可能面積（㎡）（注３）	賃貸面積（㎡）（注４）	テナント数（件）（注５）	稼働率（％）（注６）	年間賃料（百万円）（注７）	敷金・保証金（百万円）（注８）	平均賃貸借契約期間（年）（注９）	平均賃貸借残存期間（年）（注10）
取得済資産										
M-01	プロロジスパーク市川１	9.1	125,123.08	125,123.08	11	100.0	2,152	933	10.6	6.9
M-02	プロロジスパーク座間１	8.6	113,471.12	111,219.73	8	98.0	1,797	541	8.2	2.4
M-03	プロロジスパーク川島	6.5	144,897.54	144,897.54	7	100.0	1,868	637	3.8	1.8
M-04	プロロジスパーク大阪２	10.6	130,553.85	124,229.27	6	95.2	1,696	642	5.5	4.0
M-05	プロロジスパーク舞洲３	9.8	74,874.39	56,062.55	4	74.9	711	286	9.0	3.6
M-06	プロロジスパーク春日井	9.9	91,526.05	89,813.79	6	98.1	1,016	415	3.1	1.7
M-07	プロロジスパーク北名古屋	8.5	42,751.60	42,751.60	3	100.0	539	172	4.5	1.3
M-09	プロロジスパーク東京大田	12.2	73,145.02	72,958.09	20	99.7	1,722	675	4.5	2.8
M-10	プロロジスパーク座間２	5.4	95,121.43	95,121.43	8	100.0	1,481	633	5.9	4.0
M-11	プロロジスパーク船橋５（別棟）	13.0	56,556.95	56,556.95	4	100.0	783	344	4.3	3.2
M-12	プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ	12.8	62,058.81	60,504.33	10	97.5	692	151	2.2	0.9
M-13	プロロジスパーク成田１-Ｃ	10.6	32,230.25	32,230.25	2	100.0	(注11)	(注11)	3.4	2.0
M-14	プロロジスパーク尼崎１	12.3	91,446.75	91,446.75	1	100.0	(注11)	(注11)	15.0	8.3
M-15	プロロジスパーク尼崎２	10.7	91,399.12	90,985.59	7	99.5	1,225	493	6.7	3.6
M-16	プロロジスパーク東京新木場	10.5	31,022.88	25,739.12	7	83.0	723	354	4.7	2.3
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	9.6	63,973.26	63,598.58	4	99.4	940	414	5.6	2.2
M-18	プロロジスパーク大阪４	5.6	106,135.15	90,020.15	7	84.8	1,186	411	2.7	0.4
M-19	プロロジスパーク岩沼１	9.2	40,520.44	40,520.44	3	100.0	444	266	5.0	2.3
M-20	プロロジスパーク川島２	3.8	42,005.07	42,005.07	2	100.0	(注11)	(注11)	7.8	4.2
M-21	プロロジスパーク北本	3.7	69,432.01	69,432.01	4	100.0	817	247	5.4	2.9
M-22	プロロジスパーク常総	3.1	37,165.49	37,165.49	2	100.0	(注11)	(注11)	5.0	2.3
M-23	プロロジスパーク大阪５	2.9	78,087.30	78,087.30	8	100.0	1,087	389	5.8	3.7
M-24	プロロジスパーク成田３	9.5	52,982.99	46,737.44	11	88.2	593	220	4.1	2.4
M-25	プロロジスパーク習志野５	1.7	58,159.44	58,159.44	2	100.0	(注11)	(注11)	5.6	5.0
M-26	プロロジスパーク茨木	1.2	154,182.43	147,468.15	3	95.6	2,193	520	9.3	8.5
B-02	プロロジスパーク高槻	5.9	19,898.05	19,898.05	1	100.0	(注11)	(注11)	15.0	9.2
B-03	プロロジスパーク鳥栖２	5.4	21,778.87	21,778.87	1	100.0	(注11)	(注11)	10.0	4.7
B-04	プロロジスパーク鳥栖４	5.9	28,765.31	28,765.31	1	100.0	(注11)	(注11)	15.3	9.5

物件番号	不動産等の名称	築年数（年）（注２）	賃貸可能面積（㎡）（注３）	賃貸面積（㎡）（注４）	テナント数（件）（注５）	稼働率（％）（注６）	年間賃料（百万円）（注７）	敷金・保証金（百万円）（注８）	平均賃貸借契約期間（年）（注９）	平均賃貸借残存期間（年）（注10）
B-05	プロロジスパーク習志野４	4.4	91,529.07	91,529.07	1	100.0	（注11）	（注11）	10.0	5.8
B-06	プロロジスパーク海老名	7.7	32,500.08	32,500.08	1	100.0	（注11）	（注11）	5.7	2.3
B-07	プロロジスパーク川西	4.0	75,493.23	75,493.23	1	100.0	（注11）	（注11）	10.0	6.0
B-08	プロロジスパーク尼崎３	4.2	39,527.85	39,527.85	1	100.0	（注11）	（注11）	10.0	5.8
B-09	プロロジスパーク神戸	4.0	32,511.56	32,511.56	1	100.0	（注11）	（注11）	15.2	11.3
B-10	プロロジスパーク仙台泉	2.2	26,353.50	26,353.50	1	100.0	（注11）	（注11）	20.3	18.3
B-11	プロロジスパーク古河１	1.1	34,158.16	34,158.16	1	100.0	（注11）	（注11）	15.0	13.9
B-12	プロロジスパーク神戸２	1.1	62,468.19	62,468.19	1	100.0	（注11）	（注11）	15.0	13.9
B-13	プロロジスパーク古河２	0.6	19,699.36	19,699.36	1	100.0	（注11）	（注11）	15.0	14.4
小計／平均		7.0	2,443,505.65	2,377,517.37	162	97.3	33,205	12,955	7.5	4.7
新規取得資産										
第11期取得資産										
M-27	プロロジスパーク市川３	0.0	50,714.15	50,714.15	3	100.0	902	367	6.2	6.2
M-28	プロロジスパーク成田１-D	2.9	28,059.32	23,039.20	2	82.1	（注11）	（注11）	4.3	2.9
M-29	プロロジスパーク吉見	2.0	98,076.60	98,076.60	4	100.0	1,202	455	8.9	8.3
取得予定資産										
B-14	プロロジスパーク古河３（注12）	0.0	29,196.84	29,196.84	1	100.0	（注11）	（注11）	10.0	10.0
B-15	プロロジスパークつくば１-A（注12）	0.0	65,168.84	65,168.84	1	100.0	（注11）	（注11）	11.0	11.0
小計／平均		0.9	271,215.75	266,195.63	11	98.1	3,487	1,412	8.4	8.1
合計／平均		6.3	2,714,721.40	2,643,713.00	173	97.4	36,693	14,368	7.6	5.0

（注１） 本表で記載している数値には、プロロジスパーク成田１-A＆B、プロロジスパーク成田１-C及びプロロジスパーク成田１-Dの店舗棟の共有持分は含まれていません。

（注２） 「築年数」は、各不動産又は各信託不動産の登記簿上の新築の日から、2017年11月末日までの築年数を、小数第２位を四捨五入して記載しています。「小計／平均」及び「合計／平均」の数値には取得（予定）価格に基づく加重平均値を記載しています。なお、プロロジスパーク船橋５は、別棟と取得価格加重平均で築年数を算出しています。また、プロロジスパーク座間２の別棟（共用棟）については含まれていません。更に、プロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１-Aは、それぞれ2018年７月31日竣工予定及び2018年９月28日完成予定のため、「築年数」はいずれも「0.0年」として計算しています。

（注３） 「賃貸可能面積」は、取得済資産については2017年11月末日現在において賃貸借期間が開始している、新規取得資産については2017年11月末日現在において締結されており、かつ契約満了日が取得（予定）日以降である、各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約書及び賃貸借契約書に添付されている建物図面又は現所有者から提供を受けた情報等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。

（注４） 「賃貸面積」は、取得済資産については2017年11月末日現在において賃貸借期間が開始している各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約書及び賃貸借契約書に添付されている建物図面又は現所有者から提供を受けた情報等に基づく賃貸面積の合計、新規取得資産については2017年11月末日現在において締結されており、かつ契約満了日が取得（予定）日以降である各不動産に関する賃貸借契約書（一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。）及び賃貸借契約書（借地借家法の適用のないものは除きます。）に添付されている建物図面等に基づく賃貸面積の合計を記載しています。ただし、新規取得資産については2017年11月末日現在において賃貸借期間が開始していない契約に規定されている賃貸面積も含みます。

（注５） 「テナント数」は、取得済資産については2017年11月末日現在における各不動産又は各信託不動産について賃貸借期間が開始している倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書に基づくテナント数の合計を、新規取得資産については2017年11月末日現在における各不動産について締結されており、かつ契約満了日が取得（予定）日以降である倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。）に基づくテナント数の合計を記載しています。ただし、新規取得資産については2017年11月末日現在において賃貸借期間が開始していない契約に関するテナントも含みます。「小計／平均」及び「合計／平均」の数値には、複数物件に重複するエンドテナントを調整する前の数値を記載しています。

（注６） 「稼働率」は、2017年11月末日現在における、各不動産又は各信託不動産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積（新規取得資産については、一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。）が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。ただし、新規取得資産については2017年11月末日現在において賃貸借契約が締結済みで賃貸借期間が開始していない場合には、当該賃貸借契約書又は現所有者から提供を受けた情報に基づく契約開始日現在の数値です。「小計／平均」及び「合計／平均」の数値には、全取得済資産及び全新規取得資産並びにその合計に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、それぞれ小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注７） 「年間賃料」は、取得済資産については2017年11月末日現在における各不動産又は各信託不動産について賃貸借期間が開始している倉庫、事務所又は店舗に関するすべての賃貸借契約書に規定されている共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約書の規定に従い計算した１年分の賃料）の各物件の合計金額、新規取得資産については2017年11月末日現在における各不動産について締結され、かつ契約満了日が取得（予定）日以降である倉庫、事務所又は店舗に関するすべての賃貸借契約書（一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。）又は現所有者から提供を受けた情報に基づく共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約書の規定に従い計算した１年分の賃料）の各物件の合計金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、新規取得資産については2017年11月末日現在において賃貸借期間が開始していない契約に規定されている年間賃料も含みます。

（注８） 「敷金・保証金」は、取得済資産については2017年11月末日現在における各不動産又は各信託不動産について賃貸借期間が開始している倉庫、事務所又は店舗に関するすべての賃貸借契約書に規定されている敷金・保証金（ただし、償却がされている場合には償却後の敷金・保証金）の各物件の合計金額、新規取得資産については2017年11月末日現在における各不動産について締結されており、かつ契約満了日が取得（予定）日以降である倉庫、事務所又は店舗に関するすべての賃貸借契約書（一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。）又は現所有者から提供を受けた情報に基づく敷金・保証金（ただし、償却がされている場合には償却後の敷金・保証金）の各物件の合計金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。ただし、新規取得資産については2017年11月末日現在において賃貸借期間が開始していない契約に規定されている敷金・保証金も含みます。

（注９） 「平均賃貸借契約期間」は、取得済資産については2017年11月末日現在における各不動産又は各信託不動産について賃貸借期間が開始している倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書と、新規取得資産については2017年11月末日現在における各不動産について締結されており、かつ契約満了日が取得（予定）日以降である倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。）又は現所有者から提供を受けた情報に基づく契約期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注10） 「平均賃貸借残存期間」は、2017年11月末日から、取得済資産については2017年11月末日現在における各不動産又は各信託不動産について賃貸借期間が開始している倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書と、新規取得資産については2017年11月末日現在における各不動産について締結されており、かつ契約満了日が取得（予定）日以降である倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。）又は現所有者から提供を受けた情報に基づく賃貸借契約満了日までの期間（ただし、新規取得資産については2017年11月末日現在において賃貸借契約が締結済みである場合において当該賃貸借契約の賃貸借期間が2017年11月末日現在では開始していない場合には、当該賃貸借契約書に規定された契約開始日から、賃貸借契約満了日までの期間）を、賃料で加重平均して算出しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注11） 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12） プロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１-Ａについては、本書の日付現在建築中ですが、締結済みの賃貸借契約又は現所有者から提供を受けた情報に基づき記載しています。

② 鑑定評価書の概要

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

物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額（百万円）	原価法による積算価格（百万円）	直接還元法		DCF法		
						収益価格（百万円）	還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
取得済資産										
M-01	プロロジスパーク市川１	ジョーンズ ラングラサール株式会社	2017年11月30日	43,200	34,000	43,900	4.0	43,200	3.8	4.2
M-02	プロロジスパーク座間１	ジョーンズ ラングラサール株式会社	2017年11月30日	33,700	22,400	34,000	4.3	33,700	4.1	4.5
M-03	プロロジスパーク川島	ジョーンズ ラングラサール株式会社	2017年11月30日	32,900	22,500	33,600	4.6	32,900	4.4	4.8
M-04	プロロジスパーク大阪２	シービーアールイー株式会社	2017年11月30日	31,000	18,700	30,900	4.5	31,000	4.3	4.6
M-05	プロロジスパーク舞洲３	シービーアールイー株式会社	2017年11月30日	15,300	11,400	15,500	4.6	15,300	4.4	4.7
M-06	プロロジスパーク春日井	シービーアールイー株式会社	2017年11月30日	16,900	10,400	17,100	4.9	16,900	4.7	5.0
M-07	プロロジスパーク北名古屋	シービーアールイー株式会社	2017年11月30日	8,700	5,490	8,970	4.6	8,700	4.5	4.8
M-09	プロロジスパーク東京大田	ジョーンズ ラングラサール株式会社	2017年11月30日	36,500	26,300	37,200	3.8	36,500	3.6	4.0
M-10	プロロジスパーク座間２	ジョーンズ ラングラサール株式会社	2017年11月30日	28,300	20,000	28,800	4.3	28,300	4.1	4.5
M-11	プロロジスパーク船橋５（別棟）	ジョーンズ ラングラサール株式会社	2017年11月30日	13,800	11,600	13,900	4.2	13,800	4.0	4.4
M-12	プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ	一般財団法人日本不動産研究所	2017年11月30日	10,200	6,720	10,300	4.9	10,100	4.6	5.1
M-13	プロロジスパーク成田１-Ｃ	一般財団法人日本不動産研究所	2017年11月30日	5,870	4,180	5,880	4.9	5,860	4.6	5.1
M-14	プロロジスパーク尼崎１	一般財団法人日本不動産研究所	2017年11月30日	20,600	12,300	20,700	4.6	20,500	4.3	4.7
M-15	プロロジスパーク尼崎２	一般財団法人日本不動産研究所	2017年11月30日	21,800	15,500	21,800	4.6	21,700	4.3	4.7
M-16	プロロジスパーク東京新木場	シービーアールイー株式会社	2017年11月30日	16,800	11,700	16,900	3.8	16,800	3.6	3.9
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	シービーアールイー株式会社	2017年11月30日	17,000	10,900	17,200	4.2	17,000	4.0	4.3

物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額(百万円)	原価法による積算価格(百万円)	直接還元法		DCF法		
						収益価格(百万円)	還元利回り(%)	収益価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)
M-18	プロロジスパーク大阪４	シービーアールイー株式会社	2017年11月30日	24,500	18,900	24,500	4.5	24,500	4.3	4.6
M-19	プロロジスパーク岩沼１	シービーアールイー株式会社	2017年11月30日	7,200	4,200	7,240	5.1	7,200	4.9	5.2
M-20	プロロジスパーク川島２	ジョーンズ ラングラサール株式会社	2017年11月30日	9,500	6,760	9,570	4.6	9,500	4.4	4.8
M-21	プロロジスパーク北本	一般財団法人日本不動産研究所	2017年11月30日	13,800	10,200	13,800	4.7	13,700	4.4	4.9
M-22	プロロジスパーク常総	ジョーンズ ラングラサール株式会社	2017年11月30日	7,590	5,000	7,680	4.7	7,590	4.5	4.9
M-23	プロロジスパーク大阪５	ジョーンズ ラングラサール株式会社	2017年11月30日	18,500	17,100	18,800	4.5	18,500	4.3	4.7
M-24	プロロジスパーク成田３	一般財団法人日本不動産研究所	2017年11月30日	9,970	8,500	10,100	4.7	9,830	4.5	4.9
M-25	プロロジスパーク習志野５	シービーアールイー株式会社	2017年11月30日	13,900	12,300	13,800	4.3	13,900	4.1	4.4
M-26	プロロジスパーク茨木	シービーアールイー株式会社	2017年11月30日	39,700	36,600	39,000	4.3	39,700	4.1	4.4
B-02	プロロジスパーク高槻	ジョーンズ ラングラサール株式会社	2017年11月30日	5,270	3,480	5,330	4.7	5,270	4.4	4.8
B-03	プロロジスパーク鳥栖２	シービーアールイー株式会社	2017年11月30日	3,770	2,380	3,740	4.8	3,770	4.5	4.9
B-04	プロロジスパーク鳥栖４	シービーアールイー株式会社	2017年11月30日	4,660	3,310	4,750	4.8	4,660	4.5	4.9
B-05	プロロジスパーク習志野４	シービーアールイー株式会社	2017年11月30日	24,700	17,800	24,700	4.2	24,700	4.0	4.3
B-06	プロロジスパーク海老名	シービーアールイー株式会社	2017年11月30日	10,000	8,700	10,000	4.3	10,000	4.1	4.4
B-07	プロロジスパーク川西	ジョーンズ ラングラサール株式会社	2017年11月30日	14,900	12,900	14,900	4.6	14,900	4.4	4.9
B-08	プロロジスパーク尼崎３	一般財団法人日本不動産研究所	2017年11月30日	10,300	7,620	10,400	4.4	10,200	4.2	4.6
B-09	プロロジスパーク神戸	一般財団法人日本不動産研究所	2017年11月30日	7,330	4,900	7,390	4.8	7,270	4.6	5.1
B-10	プロロジスパーク仙台泉	一般財団法人日本不動産研究所	2017年11月30日	5,180	4,400	5,210	5.2	5,150	5.0	5.6
B-11	プロロジスパーク古河１	一般財団法人日本不動産研究所	2017年11月30日	8,400	6,680	8,450	4.8	8,350	4.5	5.0
B-12	プロロジスパーク神戸２	一般財団法人日本不動産研究所	2017年11月30日	14,400	13,000	14,400	4.8	14,300	4.6	5.1
B-13	プロロジスパーク古河２	一般財団法人日本不動産研究所	2017年11月30日	4,010	3,860	4,030	4.8	3,980	4.5	5.0
小計				610,150	452,680	614,440	―	609,230	―	―

物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額(百万円)	原価法による積算価格(百万円)	直接還元法		DCF法		
						収益価格(百万円)	還元利回り(%)	収益価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)
新規取得資産										
第11期取得資産										
M-27	プロロジスパーク市川３	ジョーンズ ラングラサール株式会社	2017年12月31日	17,000	18,200	17,300	4.0	17,000	3.8	4.2
M-28	プロロジスパーク成田１-D	一般財団法人日本不動産研究所	2017年12月31日	5,260	4,550	5,340	4.9	5,180	4.6	5.1
M-29	プロロジスパーク吉見	ジョーンズ ラングラサール株式会社	2017年12月31日	21,300	19,000	21,400	4.6	21,300	4.4	4.8
取得予定資産										
B-14	プロロジスパーク古河３(注)	一般財団法人日本不動産研究所	2017年12月31日	5,440	5,360	5,480	4.8	5,400	4.5	5.0
B-15	プロロジスパークつくば１-A(注)	ジョーンズ ラングラサール株式会社	2017年12月31日	12,900	13,000	12,800	4.7	12,900	4.5	4.9
小計				61,900	60,110	62,320	－	61,780	－	－
合計				672,050	512,790	676,760	－	671,010	－	－

(注)　価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、本物件建物について価格時点において実施設計図等のとおり建物建築工事が完了し、使用収益が可能なものとなっていること等を前提とした鑑定評価が行われています。

③　建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

取得済資産及び新規取得資産について、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき、株式会社アースアプレイザルにより行われた建物状況評価の結果作成された評価結果に係る報告書（建物状況調査報告書）並びに株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社により行われた地震リスク分析の結果作成された評価結果に係る報告書（地震リスク評価（詳細）報告書）の概要は、以下のとおりです。当該報告書の内容は、一定時点における調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、本書の日付現在、取得済資産について地震保険は付保しておらず、新規取得資産についても地震保険を付保していません。

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用（千円）（注１）	中期修繕更新費用（千円）（注２）	調査時点	調査業者	PML値（予想最大損失率）（%）
取得済資産								
M-01	プロロジスパーク市川１	2012年9月10日	株式会社アースアプレイザル	－	465,040	2013年9月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	0.6
M-02	プロロジスパーク座間１	2012年9月18日	株式会社アースアプレイザル	－	235,393	2013年9月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	0.8
M-03	プロロジスパーク川島	2012年9月18日	株式会社アースアプレイザル	－	254,028	2013年9月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	7.5
M-04	プロロジスパーク大阪２	2012年9月21日	株式会社アースアプレイザル	－	466,520	2013年9月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	0.8
M-05	プロロジスパーク舞洲３	2012年9月21日	株式会社アースアプレイザル	－	349,157	2013年9月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	8.9
M-06	プロロジスパーク春日井	2012年9月11日	株式会社アースアプレイザル	－	262,699	2013年9月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.9
M-07	プロロジスパーク北名古屋	2012年9月11日	株式会社アースアプレイザル	－	96,423	2013年9月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	7.7
M-09	プロロジスパーク東京大田	2013年3月６日	株式会社アースアプレイザル	－	492,144	2013年9月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.6

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用（千円）（注１）	中期修繕更新費用（千円）（注２）	調査時点	調査業者	PML値（予想最大損失率）（%）
M-10	プロロジスパーク座間２	2013年３月７日	株式会社アースアプレイザル	－	239,898	2013年９月９日 2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	0.8 （共用棟）7.0
M-11	プロロジスパーク船橋５	2013年３月４日	株式会社アースアプレイザル	－	160,402	2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	4.3
	（別棟）	2013年３月４日	株式会社アースアプレイザル	－	260,132	2013年９月９日		4.0
M-12	プロロジスパーク成田１-A＆B	2013年３月５日	株式会社アースアプレイザル	－	270,782	2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	3.9
M-13	プロロジスパーク成田１-C	2013年３月５日	株式会社アースアプレイザル	－	店舗棟756 店舗棟420	2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	3.9
		2013年３月５日	株式会社アースアプレイザル	－	172,289	2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	3.9
M-14	プロロジスパーク尼崎１	2013年３月８日	株式会社アースアプレイザル	－	359,002	2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	4.6
M-15	プロロジスパーク尼崎２	2013年３月８日	株式会社アースアプレイザル	－	207,468	2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	4.4
M-16	プロロジスパーク東京新木場	2013年８月21日	株式会社アースアプレイザル	－	154,664	2013年８月19日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	5.9
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	2013年８月21日	株式会社アースアプレイザル	－	305,404	2013年８月19日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	1.1
M-18	プロロジスパーク大阪４	2013年８月20日	株式会社アースアプレイザル	－	184,688	2013年８月13日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	2.7
M-19	プロロジスパーク岩沼１	2013年８月22日	株式会社アースアプレイザル	－	115,526	2013年８月14日	株式会社イー・アール・エス 応用アール・エム・エス株式会社	3.2

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用（千円）（注１）	中期修繕更新費用（千円）（注２）	調査時点	調査業者	PML値（予想最大損失率）（%）
M-20	プロロジスパーク川島２	2014年５月８日	株式会社アースアプレイザル	－	62,854	2014年５月８日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	9.0
M-21	プロロジスパーク北本	2015年８月19日	株式会社アースアプレイザル	－	150,792	2015年２月10日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.6
M-22	プロロジスパーク常総	2015年８月20日	株式会社アースアプレイザル	－	84,322	2015年２月６日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	4.5
M-23	プロロジスパーク大阪５	2015年８月21日	株式会社アースアプレイザル	－	220,722	2015年８月21日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.5
M-24	プロロジスパーク成田３	2016年９月15日	株式会社アースアプレイザル	－	400,084	2016年９月15日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	0.3
M-25	プロロジスパーク習志野５	2017年４月27日	株式会社アースアプレイザル	－	186,097	2017年４月27日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	4.6
M-26	プロロジスパーク茨木	2017年４月19日	株式会社アースアプレイザル	－	467,782	2017年４月19日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	2.1
B-02	プロロジスパーク高槻	2012年９月20日	株式会社アースアプレイザル	－	39,205	2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	5.3
B-03	プロロジスパーク鳥栖２	2012年９月13日	株式会社アースアプレイザル	－	41,908	2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	0.5
B-04	プロロジスパーク鳥栖４	2012年９月13日	株式会社アースアプレイザル	－	50,984	2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	0.6
B-05	プロロジスパーク習志野４	2013年８月７日	株式会社アースアプレイザル	－	200,474	2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	1.1

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用（千円）（注１）	中期修繕更新費用（千円）（注２）	調査時点	調査業者	PML値（予想最大損失率）（%）
B-06	プロロジスパーク海老名	2014年5月15日	株式会社アースアプレイザル	－	56,887	2014年5月15日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	6.0
B-07	プロロジスパーク川西	2014年5月13日	株式会社アースアプレイザル	－	102,588	2014年5月13日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.7
B-08	プロロジスパーク尼崎３	2014年5月13日	株式会社アースアプレイザル	－	71,311	2014年5月13日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	4.4
B-09	プロロジスパーク神戸	2014年5月14日	株式会社アースアプレイザル	－	61,320	2014年5月14日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	0.4
B-10	プロロジスパーク仙台泉	2015年9月16日	株式会社アースアプレイザル	－	100,988	2015年9月16日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	1.4
B-11	プロロジスパーク古河１	2016年9月30日	株式会社アースアプレイザル	－	96,142	2016年9月30日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	0.3
B-12	プロロジスパーク神戸２	2016年9月29日	株式会社アースアプレイザル	－	182,846	2016年9月29日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	0.3
B-13	プロロジスパーク古河２	2017年4月26日	株式会社アースアプレイザル	－	72,901	2017年4月26日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.5
取得済資産ポートフォリオPML値（注３）								1.2

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用（千円）（注１）	中期修繕更新費用（千円）（注２）	調査時点	調査業者	PML値（予想最大損失率）（%）
新規取得資産								
第11期取得資産								
M-27	プロロジスパーク市川３	2017年12月５日	株式会社アースアプレイザル	－	186,378	2017年12月５日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.4
M-28	プロロジスパーク成田１-D	2017年12月15日 2013年３月５日	株式会社アースアプレイザル	－	70,569 店舗棟504	2017年12月15日 2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.5 （店舗棟）3.9
M-29	プロロジスパーク吉見	2017年11月29日	株式会社アースアプレイザル	－	299,448	2017年12月７日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.1
ポートフォリオPML値（注４）								1.2
取得予定資産								
B-14	プロロジスパーク古河３（注５）	2017年12月18日	株式会社アースアプレイザル	－	114,030	2017年12月21日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	4.6
B-15	プロロジスパークつくば１-A（注５）	2017年12月18日	株式会社アースアプレイザル	－	213,502	2017年12月21日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	2.1

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

（注２） 「中期修繕更新費用」は、今後12年間の予測される修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を記載しています。なお、プロロジスパーク成田１-A＆B、プロロジスパーク成田１-C及びプロロジスパーク成田１-Dの各店舗棟の数値は、各物件の共有持分割合を乗じた金額を記載しています。

（注３） 「取得済資産ポートフォリオPML値」は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社による2017年５月31日付地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書に基づいて取得済資産の合計37物件の集合体に対して個別物件と同様にPML値を求めた数値を記載しています。

（注４） 「ポートフォリオPML値」は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社による2017年12月22日付地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書に基づいて取得済資産及び新規取得資産の合計40物件の集合体に対して個別物件と同様にPML値を求めた数値を記載しています。

（注５） プロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１-Aについては、本書の日付現在建築中であり、建物が完成していないため、建物の設計図等のみに基づいて行われた地震リスク分析の結果作成された評価結果に係る報告書の概要を記載し、調査時点については、同報告書の発行年月日を記載しています。

④　主要な不動産物件(注)の概要

該当事項はありません。

（注）　主要な不動産物件とは、その総賃料収入が新規取得資産取得後のポートフォリオ全体の総賃料収入の合計の10%以上を占めるものをいいます。

⑤　主要なテナント(注)の概要

該当事項はありません。

（注）　主要なテナントとは、当該テナントへの賃貸面積が新規取得資産取得後のポートフォリオ全体の賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナントをいいます。

⑥　担保提供の状況

該当事項はありません。

（4） ポートフォリオの分散状況（新規取得資産取得後）

新規取得資産取得後に係るポートフォリオの分散状況は、以下のとおりです。

① 投資対象エリア別

投資対象エリア（注１）		物件数	取得（予定）価格（百万円）（注２）	比率（%）（注３）
グローバル・マーケット		36	542,340	93.7
	関東エリア	24	342,930	59.3
	関西エリア	12	199,410	34.5
リージョナル・マーケット		6	36,330	6.3
	中部エリア	2	19,000	3.3
	東北エリア	2	10,490	1.8
	九州エリア	2	6,840	1.2
その他の消費地や生産地に近い等、物流拠点として適地である地域		－	－	－
合計		42	578,670	100.0

（注１） 「投資対象エリア」については、前記「１ 投資方針 （９）ポートフォリオ構築方針 ① ポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準 （イ）投資対象エリア」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 ２ 投資方針 （１）投資方針 ④ ポートフォリオ構築方針 （イ）ポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準 a. 投資対象エリア」をご参照ください。

（注２） 取得予定資産にかかる売買契約書においては、本件価格調整条項が設けられています。本件価格調整事由が生じた場合、本件価格調整事由がNCFを増額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき増額されることになり、本件価格調整事由がNCFを減額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき減額されることになるため、本件価格調整事由が生じた場合、取得（予定）価格の合計も、上記の取得予定価格の変動に応じて変動することになります。詳細については、前記「１ 投資方針 （１）本投資法人の基本理念及び特徴 ② 本投資法人の特徴 （ロ） 世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社であるプロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート a. 優先交渉権の付与 （注４）」をご参照ください。以下同じです。

（注３） 「比率」は、新規取得資産取得後のポートフォリオ全体の取得（予定）価格の総額に対する、各項目に該当する各資産の取得（予定）価格の比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。また、取得予定資産にかかる売買契約書においては、本件価格調整条項が設けられています。本件価格調整事由が生じた場合、本件価格調整事由がNCFを増額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき増額されることになり、本件価格調整事由がNCFを減額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき減額されることになるため、本件価格調整事由が生じた場合、取得（予定）価格の合計も、上記の取得予定価格の変動に応じて変動することになり、その結果、取得（予定）価格の合計に基づき算出された比率についても変動することになります。本「① 投資対象エリア別」から後記「④ 規模（賃貸可能面積）別」までにおいて、以下同じです。詳細については、「前記「１ 投資方針 （１）本投資法人の基本理念及び特徴 ② 本投資法人の特徴 （ロ） 世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社であるプロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート a. 優先交渉権の付与 （注４）」をご参照ください。

② 物件タイプ別

物件タイプ（注）	物件数	取得（予定）価格（百万円）	比率（%）
マルチテナント型物流施設	28	461,600	79.8
ビルド・トゥ・スーツ型物流施設	14	117,070	20.2
合計	42	578,670	100.0

（注） 「物件タイプ」については、前記「１ 投資方針 （８）プロロジス・グループの概要 ③ プロロジス・グループが開発するＡクラス物流施設の特徴」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 ２ 投資方針 （１）投資方針 ④ ポートフォリオ構築方針 （イ）ポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準 b. 物件タイプ」をご参照ください。

③　築年数別

築年数 (注)	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率 (%)
３年未満	12	161,530	27.9
３年以上５年未満	7	77,000	13.3
５年以上10年未満	15	211,010	36.5
10年以上	8	129,130	22.3
合計	42	578,670	100.0

（注）　「築年数」は、新規取得資産取得後のポートフォリオ全体の、各不動産又は各信託不動産の登記簿上の新築の日から、2017年11月末日までの築年数に基づいて記載しています。なお、プロロジスパーク船橋５は、別棟と取得価格加重平均で築年数を算出しています。また、プロロジスパーク座間２の別棟（共用棟）、プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ、プロロジスパーク成田１-Ｃ及びプロロジスパーク成田１-Ｄの店舗棟の共有持分については含まれていません。更に、新規取得資産のうち、プロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１-Ａは、それぞれ2018年７月31日竣工予定及び2018年９月28日完成予定のため、築年数はいずれも「0.0年」として計算しています。

④　規模（賃貸可能面積）別

規模（賃貸可能面積(注)）	物件数	取得（予定）価格 （百万円）	比率 (%)
100,000㎡以上	6	171,700	29.7
50,000㎡以上100,000㎡未満	19	298,960	51.7
50,000㎡未満	17	108,010	18.7
合計	42	578,670	100.0

（注）　「賃貸可能面積」は、取得済資産については2017年11月末日現在において賃貸借期間が開始している、新規取得資産については2017年11月末日現在において締結され、かつ契約満了日が取得（予定）日以降である、各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約書及び賃貸借契約書に添付されている建物図面又は現所有者から提供を受けた情報等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。なお、「賃貸可能面積」には、プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ、プロロジスパーク成田１-Ｃ及びプロロジスパーク成田１-Ｄの店舗棟の共有持分は含まれていません。

⑤　賃貸借契約期間別

（物件タイプ(注１)別）

平均賃貸借契約期間(注２)		7.6年
	マルチテナント型物流施設	6.4年
	ビルド・トゥ・スーツ型物流施設	12.0年
平均賃貸借残存期間(注３)		5.0年

（注１）　「物件タイプ」については、前記「１　投資方針　（８）プロロジス・グループの概要　③ プロロジス・グループが開発するＡクラス物流施設の特徴」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　２投資方針　（１）投資方針　④ ポートフォリオ構築方針　（イ）ポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準 b. 物件タイプ」をご参照ください。

（注２）　「平均賃貸借契約期間」は、取得済資産については2017年11月末日現在における各不動産又は各信託不動産について賃貸借期間が開始している倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ、プロロジスパーク成田１-Ｃ及びプロロジスパーク成田１-Ｄの店舗棟に係る賃貸借契約書を除きます。）と、新規取得資産については2017年11月末日現在における各不動産について締結され、かつ契約満了日が取得（予定）日以降である倉庫事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。）又は現所有者から提供を受けた情報に基づく契約期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注３）　「平均賃貸借残存期間」は、2017年11月末日から、取得済資産については2017年11月末日現在における各不動産又は各信託不動産について賃貸借期間が開始している倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ及びプロロジスパーク成田１-Ｃの店舗棟に係る賃貸借契約書を除きます。）と、新規取得資産については2017年11月末日現在における各不動産について締結され、かつ契約満了日が取得（予定）日以降である倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。）又は現所有者から提供を受けた情報に基づく賃貸借契約満了日までの期間（ただし、新規取得資産については2017年11月末日現在において賃貸借期間が2017年11月末日現在では開始していない場合は、当該賃貸借契約書に規定された契約開始日から、賃貸借契約満了日までの期間）を、賃料で加重平均して算出しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（賃貸借契約期間別）

賃貸借契約期間	年間賃料 （千円） （注１）	比率 （%） （注２）
５年未満	9,775,415	26.6
５年以上10年未満	11,379,490	31.0
10年以上	15,538,273	42.3
合計	36,693,179	100.0

（注１） 「年間賃料」は、取得済資産については2017年11月末日現在における各不動産又は各信託不動産について賃貸借期間が開始している倉庫、事務所又は店舗に関するすべての賃貸借契約書（プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ、プロロジスパーク成田１-Ｃ及びプロロジスパーク成田１-Ｄの店舗棟に係る賃貸借契約書を除きます。）に規定されている共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約書の規定に従い計算した１年分の賃料）の各物件の合計金額、新規取得資産については2017年11月末日現在における各不動産について締結され、かつ契約満了日が取得（予定）日以降である倉庫、事務所又は店舗に関するすべての賃貸借契約書（一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。）又は現所有者から提供を受けた情報に基づく共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約書の規定に従い計算した１年分の賃料）の各物件の合計金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、新規取得資産については2017年11月末日現在において賃貸借期間が開始していない契約に規定されている年間賃料も含みます。

（注２） 「比率」は、新規取得資産取得後のポートフォリオ全体の年間賃料の総額に対する、各項目に該当する各資産の年間賃料の総額の比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

（賃貸借残存期間別）

賃貸借残存期間	年間賃料 （千円） （注１）	比率 （%） （注２）
３年未満	15,513,187	42.3
３年以上５年未満	6,030,192	16.4
５年以上10年未満	9,905,550	27.0
10年以上	5,244,248	14.3
合計	36,693,179	100.0

（注１） 「年間賃料」は、取得済資産については2017年11月末日現在における各不動産又は各信託不動産について賃貸借期間が開始している倉庫、事務所又は店舗に関するすべての賃貸借契約書（プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ、プロロジスパーク成田１-Ｃ及びプロロジスパーク成田１-Ｄの店舗棟に係る賃貸借契約書を除きます。）に規定されている共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約書の規定に従い計算した１年分の賃料）の各物件の合計金額、新規取得資産については2017年11月末日現在における各不動産について締結され、かつ契約満了日が取得（予定）日以降である倉庫、事務所又は店舗に関するすべての賃貸借契約書（一時使用目的の契約等借地借家法の適用のないものは除きます。）又は現所有者から提供を受けた情報に規定されている共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約書の規定に従い計算した１年分の賃料）の各物件の合計金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、新規取得資産については2017年11月末日現在において賃貸借期間が開始していない契約に規定されている年間賃料も含みます。

（注２） 「比率」は、新規取得資産取得後のポートフォリオ全体の年間賃料の総額に対する、各項目に該当する各資産の年間賃料の総額の比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

３　投資リスク

以下は、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」に記載された投資リスクの全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日以後、その内容に変更又は追加があった箇所は、＿罫で示しています。

（１） リスク要因

以下には、本投資口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、以下は本投資口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、本投資法人が取得した個別の不動産及び信託不動産に特有のリスクについては、前記「２ 投資対象 （２）新規取得資産の個別信託不動産の概要」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 （へ）個別不動産及び信託不動産の概要」を併せてご参照ください。

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、本投資口の市場価格は下落し、発行価格に比べて低くなることもあると予想され、その結果、投資主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減少その他の財務状況の悪化により、分配金の減少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、本投資口に関する投資判断を行う必要があります。

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、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

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 本投資口の商品性に関するリスク
- （イ） 本投資口の市場価格の変動に関するリスク
- （ロ） 本投資口の市場での取引に関するリスク
- （ハ） 金銭の分配に関するリスク
- （ニ） 収入及び支出の変動に関するリスク
- （ホ） 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
- （ヘ） 新投資口の発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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・テナント物件等に関するリスク
- （ニ） プロロジス・グループ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） 新投資口の発行、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） LTVの上昇に伴うリスク

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
- （イ） プロロジス・グループへの依存、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への依存リスク
- （ニ） 本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

（ホ） インサイダー取引規制に関するリスク
（ヘ） 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
（ト） 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
（チ） 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） 不動産の地域的な偏在に関するリスク
（ヘ） 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（ト） 法令の制定・変更に関するリスク
（チ） 売主の倒産等の影響を受けるリスク
（リ） マスターリース会社に関するリスク
（ヌ） 転貸に関するリスク
（ル） テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
（ヲ） 共有物件に関するリスク
（ワ） 区分所有建物に関するリスク
（カ） 借地物件に関するリスク
（ヨ） 借家物件に関するリスク
（タ） 底地物件に関するリスク
（レ） 開発物件等に関するリスク
（ソ） 有害物質に関するリスク
（ツ） 水質汚濁防止法上の特定施設に関するリスク
（ネ） 埋立地に関するリスク
（ナ） 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
（ラ） 信託内借入れに係るリスク
（ム） フォワード・コミットメント等に係るリスク
（ウ） 仮使用認定を受けた物件に係るリスク

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） 多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク
（ニ） 利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分できないリスク
（ホ） 導管性要件が満たされなくなることにより、次年度以降は通常の法人税率により課税が行われるリスク
（ヘ） 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
（ト） 配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク
（チ） 同族会社に該当するリスク
（リ） 投資口の国外募集に関するリスク
（ヌ） 機関投資家以外からの借入れに係るリスク
（ル） 投資主の減少に関するリスク
（ヲ） 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（ワ） 一般的な税制の変更に関するリスク

⑥　その他

（イ）　予定した取引を実行することができないリスク

（ロ）　新規取得資産を組み入れることができないリスク

（ハ）　専門家報告書等に関するリスク

（ニ）　マーケットレポートへの依存に関するリスク

（ホ）　減損会計の適用に関するリスク

（ヘ）　オルタナティブ投資ファンド運用者指令の制定に係るリスク

（ト）　取得予定資産の取得予定価格が変更される可能性があることに関するリスク

①　本投資口の商品性に関するリスク

（イ）　本投資口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、投資主が本投資口を換価する手段は、原則として第三者に対する売却に限定されます。

本投資口の市場価格は、本投資口が上場している東京証券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、本投資口を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

（ロ）　本投資口の市場での取引に関するリスク

本投資口は、東京証券取引所に上場していますが、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上場が廃止されます。本投資口の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資口を相対で譲渡するほか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口の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、その結果、損失を被る可能性があります。

（ハ）　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。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。）の賃貸状況、売却に伴う損益等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。

また、本投資法人は、前記「１　投資方針　（10）財務方針　② エクイティ戦略（ロ）利益超過分配」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　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、営業期間の減価償却費の60%に相当する金額（ただし、法令等（投信協会の定める規則等を含みます。）において定める金額がこれより低額な場合には、当該金額）を限度として、原則として継続的に利益を超えた金銭の分配を行う方針としていますが、経済環境、不動産市況及び本投資法人の財務状況等によっては、利益を超えた金銭の分配の額が減少したり、行われない場合もあります。また、継続的な利益を超えた金

銭の分配に加えて、資金調達行為により一時的に１口当たり分配金の金額が減少することが見込まれる場合にも、一時的に利益を超えた金銭を分配することができるとしていますが、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。

（ニ） 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、不動産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」をご参照ください。）。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、本投資口の市場価格が下落することがあります。

なお、本書において開示されている新規取得資産の過去の収支の状況や賃料総額等の情報は、前所有者等から取得した情報が含まれていますが、これらの情報は、会計監査等の手続を経ておらず、あくまでも参考として作成された情報に過ぎず、これらの情報が本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありませんし、当該情報は不完全又は不正確であるおそれもあります。また、前提となる状況が本投資法人取得後と同一とは限りません。したがって、これらの情報は、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なく、場合によっては大幅に乖離する可能性もあります。

（ホ） 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ほか、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。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第２項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも決算期毎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。

（ヘ） 新投資口の発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新投資口を随時発行する予定ですが、かかる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ます。また、本投資法人の営業期間中に発行された投資口に対して、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われるため、既存の投資主は、当該新投資口の発行がなかった場合に比して、１口当たりの受取分配金額が減少する可能性があります。

更に、当該新投資口の発行の結果、本投資法人の投資口１口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受け本投資口の市場価格が下落する可能性があります。

加えて、2018年２月16日（金）現在の東京証券取引所における普通取引の終値に照らすと、本募集の発行価格は、１口当たりNAVを上回ることが想定され、かかる想定に従うと、本募集に応じて本投資口を取得する投資家にとっては、１口当たりNAVよりも高い発行価格で本投資口を購入することになる点に注意する必要があります。

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。

まず、物流施設に対する需要は、日本経済全体の動向、特に流通量の動向に影響を与える様々な事象による影響を受けています。これには、今後の日本の景気動向、生産活動の海外移転等の進捗状況、人口の推移、生産活動と消費活動を結ぶ流通形態の変化などが含まれます。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出拠点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。これらの推移によっては、本投資法人が投資対象とする物流施設に対する需要が全般的に減少し、その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

物流施設全体に対する需要が減少しない場合でも、今後の生産拠点や物流形態の変化等により、特定の物流施設に対する需要が低下し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。例えば、生産拠点の移転、新たな道路網の整備等により、既存の物流拠点がその立地上の優位性を失い、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、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もあります。

更に、特定の物流施設の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設の建設が近隣で行われ、周辺環境が変動し、テナントの操業に支障が発生することがあります。その結果、テナント需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性なども考えられます。また、既存テナントが退去した場合、物流施設は他の用途の不動産と比較して、代替テナントとなりうる者が限定されるため、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。

また、本投資法人の保有する物流施設のテナントが、港湾労働法（昭和63年法律第40号。その後の改正を含みます。）に定める港湾運送の業務に従事すること等により、同法の適用を受ける場合、当該テナントには、同法を遵守するための費用負担等が生じ、その結果、テナントの収益を悪化させる可能性及び同法の適用のない他の物流施設に比べて競合上不利になる可能性があり、これらを通じて本投資法人の収益性に悪影響が及ぶ可能性があります。

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の一部は、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・テナント物件等に関するリスク

本投資法人の運用資産には、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。

このような物件において既存テナントが退去した場合、当該物件の稼働率が大きく減少し、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなり、賃料収入に大きな影響を及ぼす可能性があります。また、新たなテナントの要望にあわせ本投資法人の負担で大規模な工事を行わざるを得なくなる可能性もあります。特に、特定のテナントのニーズに合わせて開発されるビルド・トゥ・スーツ型物流施設において、これらのリスクが顕著となる可能性があります。

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。

(ニ) プロロジス・グループからの物件取得が想定どおり行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、Prologis, Inc.及び株式会社プロロジスとの間でスポンサー・サポート契約を締結し、外部成長のためのパイプライン・サポートを受けることとしています。しかし、スポンサー・サポート契約は、本投資法人及び本資産運用会社に、Prologis, Inc.が選定した特定の物件についての優先交渉権及びその他の物件について優先的に情報の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、Prologis, Inc.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、同契約により、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プロロジス・グループから取得できることまで確保されているわけではありません。

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を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望した価格、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) 新投資口の発行、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

新投資口の発行、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、金融市場の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新投資口の発行、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、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、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、若しくは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ること、運用資産に担保を設定すること、又は規約の変更が制限されること等の可能性があります。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。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入れにかかる借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失する等の可能性があり、その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

本投資法人の借入金については、前記のような一般的な財務制限条項が設けられており、本ブリッジローン、本借入れ及び本予定借入れについても、同様の財務制限条項が適用される予定ですが、本書の日付現在において、当該財務制限条項に抵触する事実又は抵触するおそれがある事実は生じていません。

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金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。

また、本投資法人は、金利変動の影響を軽減するため、変動金利と固定金利のスワップ取引及び長期借入れや返済期限の分散化等の取組みを行う予定です。しかし、これらの取組みが金利変動の影響を軽減できない場合、本投資法人の財務状況に悪影響が及ぶ可能性があります。

なお、借入れのうち、特に信託内借入れ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 （ラ）信託内借入れに係るリスク」をご参照ください。

(ト) LTVの上昇に伴うリスク

本投資法人は、LTVの上限を原則60%とし、平常時の運用において50%前後で運用することとしていますが、新たな運用資産の取得等に伴い、一時的に上限を超えることがあります。一般に、LTVが高まると、金利が低下しない限り利払額は増加し、また、金

利変動の影響が強まる等の影響があり、本投資法人の収益の安定性等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、本募集に伴い取得する第11期取得資産を、2018年３月１日に借入れる本ブリッジローンによる資金調達及び手元資金によって取得し、本募集による手取金の一部及び本借入れ並びに手元資金により、本ブリッジローンを返済しますが、金融市場の情勢その他の要因により本募集が中止又は変更された場合には、本ブリッジローンの一部又は全部の返済がされず、LTVが高いままとな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）　プロロジス・グループへの依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、プロロジス・グループの物流施設に関する開発実績、運営ノウハウ及び経営資源等を活用して、投資主利益の最大化を目指すことを基本方針としています。また、株式会社プロロジスは、本書の日付現在、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。更に、本投資法人は、プロロジス・グループから、物件の供給その他の外部成長のためのサポート及び保有物件に対するプロパティ・マネジメント業務の提供その他の内部成長のためのサポートを今後継続的に受けることを予定しています。その他、本投資法人は、本投資法人、本資産運用会社、Prologis, Inc.及び株式会社プロロジスの間で締結したスポンサー・サポート契約に基づき、プロロジス・グループから様々なサポートを受けることとしています。また、本投資法人は、プロロジスリートマスターリース合同会社を運用資産の多くでマスターレッシーとしているほか、プロロジス・グループが支配する特別目的会社がマスターレッシーとなる物件を取得し、又は取得することを予定しています。更に、本投資法人は、Prologis, Inc.から商標の使用許諾を受けています。

このように、本投資法人及び本資産運用会社は、プロロジス・グループと密接な関係を有し、また、その投資方針におけるプロロジス・グループに対する依存度は相当程度高いということができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が株式会社プロロジス及びその他のプロロジス・グループとの間で、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、本投資法人又は本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、プロロジス・グループとの間で取引等を行う場合、本資産運用会社とプロロジス・グループの上記のような関係から、プロロジス・グループの利益のために、本投資法人の投資主の利益に反する行為が行われる可能性もあり、その場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

加えて、本投資法人及び本資産運用会社がプロロジス・グループとの間で締結している契約は、プロロジス・グループが、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではありません。プロロジス・グループは、物流施設の開発、所有、運営、プロロジス・グループ以外の第三者からのプロパティ・マネジメント業務の受託、私募ファンドに対するアセット・マネジメント業務の提供又は私募ファンドが保有する物件に対するプロパティ・マネジメント業務の提供等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社とプロロジス・グループとが、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。

上記のような利益相反が問題となりうる場合としては、例えば、プロロジス・グループからの物件取得に際しての取得価格その他の購入条件、マスターレッシーであるプロ

ロジス・グループに対する賃貸に関する条件、マスター・プロパティ・マネジメント会社である株式会社プロロジスに対するプロパティ・マネジメント業務の委託の条件、プロロジス・グループに対する瑕疵担保責任の追及その他の権利行使、スポンサー・サポート契約の更新の有無、テナントの誘致その他のプロパティ・マネジメント業務の遂行などがあげられます。

これらの利益相反により、本投資法人の利益が不当に害され、本投資法人の投資主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本投資法人の関係者に関する義務及び責任を定めていますが、これらの本投資法人の関係者等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、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務、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への依存リスク

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） 本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ2012年11月７日及び2012年６月14日に設立されました。本投資法人及び本資産運用会社は、過去の実績の累積が十分とはいえず、過去の実績から今後の実績を予測することは困難です。また、プロロジス・グループ及び株式会社プロロジスのこれまでの運用実績は、本投資法人の今後の運用実績を保証するものではありません。

（ホ） インサイダー取引規制に関するリスク

投資法人の投資口につきインサイダー取引規制の適用対象とする改正金融商品取引法が、2014年４月１日から施行されており、本投資口の取引についても、金融商品取引法が定めるインサイダー取引規制の対象となっています。当該改正においては、発行者である本投資法人の役員だけでなく、本資産運用会社及びその特定関係法人（本資産運用

会社の親会社及び投信法第201条第１項に規定する本資産運用会社の利害関係人等のうち一定の基準を満たす取引を行い、又は行った法人）の役職員が会社関係者として上記規制の対象者に含まれることになるとともに、本投資法人及び本資産運用会社に関連する事実が重要事実として新たに規定されていますが、これらの解釈・運用が定着していないことから、本投資法人の円滑な資産運用に悪影響が生じる可能性があります。また、本投資口につきインサイダー取引規制に違反する行為が行われた場合には、投資家の本投資口又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらすおそれがあります。

（ヘ） 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ついては、投資主総会の承認が必要ですが、より詳細な投資方針又は「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、これらが変更される可能性があります。

（ト） 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人には、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）が適用される可能性があります。

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は、投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資口の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

本投資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。）後の残余財産の分配による他、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することができない可能性があります。

（チ） 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あり、本投資法人は、今後、これらの資金を運用資産の取得資金その他の本投資法人の必要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。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合、賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に予想外の金額の敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらの投資利回りよりも高い調達コストによる借入れ等により調達せざるを得なくなることもあります。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です。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「(ナ) 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」をご参照ください。

(イ)　不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

第三者の権利の存在、建物の新築工事や改築・修繕等の工事における施工の不具合や施工時に利用するデータの転用その他の不適切な利用、土地の地形や組成等の様々な原因により、不動産には土地の地盤及び地質並びに建物やその設備の杭や梁等の構造、設計及び施工等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたものを含みます。）が存在している可能性があります。また、不動産には様々な法規制が適用されるため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うにあたっては、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続が適正に実施され、当該建築物の現況に法令上の規制違反等の瑕疵がないかどうかにつき専門業者から建物状況評価報告書を取得するなどの物件精査を行うことにしています。しかしながら、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産についても、建物の素材や建設時の施工の適切性を保証するものではなく、当該行政法規が求める安全性や構造耐力等を有するとの保証もなく、また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続が適正であったか否かを事後的に検証することは、当該手続時や施工時の資料等を入手する必要があること等の理由から困難が伴います。したがって、かかる欠陥、瑕疵等が本投資法人の取得後に判明したり、取得後に生じたりする可能性もあります。本投資法人は、状況に応じて、前所有者又は前信託受益者等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、前所有者又は前信託受益者等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。このようなリスクは前所有者又は前信託受益者等が特別目的会社である場合にはより顕著となります。

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必要となる当該欠陥、瑕疵等の補修、建物の建替えその他の対応に係る費用が甚大となる可能性があるとともに、当該不動産の買主である本投資法人が当該費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主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。更には、不動産の形状や利用によっては、当該不動産の存在や利用状況によって意図しない第三者の権利の侵害が生じる可能性もあります。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。

一方、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補、建物の建替えその他の対応に係る費用を負担せざるを得なくなることがあり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

（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

賃借人が賃貸借契約の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、又は賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされないこともあるため、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又は更新料を定めている場合において、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。

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賃借人が破産手続、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の支払が滞り、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場合、投資主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賃借人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、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旨の定めがなされることがあります。

したがって、賃貸借契約の期間中、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が減額された場合、投資主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、賃借人との交渉如何によっては、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ます。定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があります。このため、ある建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とした上で借地借家法第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であっても、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、賃料減額請求権を排除することができない可能性があります。当該請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、

投資主が損失を被る可能性があります。また、建物の所有を目的とする土地の賃借人についても、借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求が認められています。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

e. 定期建物賃貸借契約に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃貸にあたり、原則として定期建物賃貸借契約を活用していく方針です。しかしながら、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、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。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、又は建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

f. 賃借人の募集に関するリスク

本投資法人は、賃借人を募集するにあたり、他の物流施設と立地、築年数、設備や保守及び賃料その他の条件等の様々な面で競合します。このため、本投資法人が保有する物流施設が競争力を失ったり、有利な条件を提供できなくなると、賃借人を確保できず、この結果、保有する物流施設の賃料水準や稼働率が低下し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす場合があります。特に、近郊の競合物流施設の数が増加した場合には、賃料水準の引下げ等が余儀なくされ、投資主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、紛争、暴動、騒乱、テロのほか原子力発電所における事故等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化若しくは毀損し、又は不動産の正常な運営が妨げられ、それにより、当該不動産に係る収益が減少し若しくは費用が増加し、又は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、不動産自体に滅失、劣化又は毀損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、不動産の価値が下落する可能性があり、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、投資主に損害を与える可能性があります。本投資法人は、かかる災害等に伴うリスクを軽減するため、一定の基準に基づき保険を付保する予定ですが、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。

(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

運用資産である不動産を原因として、近隣住民その他の第三者の生命、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その他上記(ハ)と同様の場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産につき毀損、滅失又は劣化等が生じ、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)　不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人が保有する不動産が、一定の地域に偏在する場合には、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の全体収益にも著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

本書の日付現在、取得済資産及び新規取得資産のうち、24物件が関東エリアに、12物件が関西エリアに所在しています。このため、地震等の自然災害、地域経済の不振、稼働率や賃料の低下、人口や平均賃金の変動を含む、これらのエリアに悪影響を及ぼす事象や出来事による影響を受けるおそれがあり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヘ)　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、また、現状と同規模の建築物を建築することができない可能性があります。

更に、建築主は、建築基準法に基づき、一定の建築物を建築する場合、着工前にその計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて、建築主事又は指定確認検査機関の確認を受けなければならず、また、規模など、一定の条件を超える建造物については構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を受けなければなりません。

しかし、建築主事若しくは指定確認検査機関による確認又は構造計算適合性判定機関による判定が適正であったか否かを事後的に検証することは、当該確認又は判定を行った当時の資料等を入手する必要があることや構造計算が複雑であること等から極めて困難です。このため、本投資法人が、当該確認又は判定が適正に行われていなかった不動産を取得、保有する可能性があり、これにより本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）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、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、当該不動産の処分若し

くは建替え等に際して、事実上の困難が生じ、又は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。

（ト） 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（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）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。

なお、本書の日付現在、2017年６月２日付で公布された民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号。なお、その施行日は、原則として2017年６月２日から３年を超えない範囲内において政令で定める日とされています。）及びその関係法令により、売買契約その他の本投資法人が締結する契約に適用される法令の内容が変更されることが予定されていますが、かかる改正により、本投資法人に新たな義務負担や費用負担が生じ、又は本投資法人の権利が制限され、それら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。

（チ） 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みなされるリスク）もあります。

（リ） マスターリース会社に関するリスク

本投資法人は、マスターレッシー（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(注)の形態をとる物件においてマスターレッシーの財務状況が悪化した場合、転借人がマスターレッシーに賃料を支払ったとしても、マスターレッシーの債権者がマスターレッ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、マスターレッ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。

(注) 「マスターリース」とは、信託受託者又は本投資法人がマスターレッシー（転貸人）に賃貸し、マスターレッシーがエンドテナント（転借人）に転貸することであり、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式をパススルー型マスターリース、転貸借稼働率の変動にかかわらず、一定の賃料を受け取る方式をサブリース型マスターリースといいます。

（ヌ） 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。

（ル） 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。賃貸人は賃借人と普通建物賃貸借契約を締結した場合又は定期建物賃貸借契約を締結したものの借地借家法第38条所定の要件が充足されないことにより定期建物賃貸借契約としての効力が否定された場合、賃貸借期間が経過した場合であっても正当の事由があると認められなければ、賃借人との賃貸借契約を終了することができず、運用資産である不動産のテナント属性の悪化を阻止できない可能性があります。

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、それでもかかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ヲ） 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。

また、所有権以外の権利について準共有する場合にも、同様の制限やリスクが存在します。

（ワ） 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。

（カ） 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。

（ヨ） 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様です。

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。

（タ） 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。底地物件には特有のリスクがあります。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取り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）。借地権者より時価での建物買取りを請求される場合、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、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合（借地借家法第19条）や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

更に、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞り、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に損害を与える可能性があります。加えて、土地の賃料の改定又は借地権者による借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求により、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

（レ） 開発物件等に関するリスク

本投資法人は、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、契約どお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、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。

また、新規開発物件の場合は、運用実績がないため、実際の収益等が予想と大きく異なる可能性があります。

プロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１－Aは、いずれも本書の日付現在建築中であり、本投資法人による取得はそれぞれ2018年10月１日及び2018年12月３日を予定しています。

（ソ） 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や放射性物質等の有害物質が埋蔵され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。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ポリ塩化ビフェニル（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。

（ツ） 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、浄化槽などの水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号。その後の改正を含みます。）（以下「水質汚濁防止法」といいます。）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。

（ネ） 埋立地に関するリスク

本投資法人の運用資産には、埋立地に立地するものが含まれていますが、埋立地に所在する不動産には、埋立に使用した土壌に有害物質が含まれている等の理由により、土地に有害物質が含まれている可能性があります（当該土地に有害物質が含まれる場合のリスクの詳細は、前記「(ソ) 有害物質に関するリスク」をご参照ください。）。また、埋立地は沿岸部に所在することも多く、津波、高潮その他の災害、海面上昇等による被害を受ける可能性もあります（かかる災害が生じた場合のリスクの詳細は、前記「(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」をご参照ください。）。更に、埋立地の地盤は、軟弱である可能性があることから、当該土地上の建物について、不等沈下その他の沈下を生じる可能性があるほか、地震の際には液状化による沈下や毀損等の被害を生じる可能性もあります。これらの理由により当該不動産が被害を受けた場合、予定されていない費用、損害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るほか、当該不動産の価値が下落する可能性があり、その結果、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。

（ナ） 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態で取得することが多く、本書の日付現在の保有物件においてもその多くが信託不動産です。

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がありません。

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、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、投資主に損害を与える可能性があります。

（ラ） 信託内借入れに係るリスク

信託内借入れが行われる信託の受益権については、信託の受益権に対する配当及び元本交付に優先して信託内借入れの元利金の支払等が行われるため、信託財産である不動産の価格が下落し又は賃料等の収益が減少した場合には、信託の受益権に対する配当及び元本交付が減少し又はこれらを受けることができなくなる可能性があります。また、元本弁済期前の一定期間中に物件売却を義務づける条項が定められている場合には、当該条項に基づき、又はかかる条項に基づかない場合であっても、信託内借入れの元本返済のため、不利な価格や時期で又は本投資法人の意思に反して、信託財産である不動産を売却することを強いられるおそれがあり、その結果、信託の受益権に対する配当及び元本交付が減少し又はこれらを受けることができなくなる可能性もあります。

（ム） 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、フォワード・コミットメント等を行うことがあります。一般的に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等の理由により、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

プロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１－Aは、いずれも本書の日付現在建築中であり、また、その売買契約書の締結から１か月以上経過した後に決済（物件引渡し）が行われることから、フォワード・コミットメント等に該当します。

（ウ） 仮使用認定を受けた物件に係るリスク

建築基準法においては、建築基準法に基づく建築確認手続を要する建築物等の新築又は増築等を行った場合には、当該建築物等の建築主は、建築基準法に定める完了検査手続を実施し、検査済証の交付を受けた後でなければ、当該建築物等を使用することが原則として禁じられていますが、特定行政庁、建築主事又は指定確認検査機関が安全上、防火上、避難上支障がないと認めたとき等には、仮使用の認定を受け、当該建築物等を使用することが認められています（建築基準法第７条の６）。本投資法人は、建物の竣工やリーシングに関するリスクが最小化される又は許容可能限度に留まると判断された場合には、かかる仮使用認定がなされた建物を含む物件を、当該建物に係る完了検査手続の完了に先だって取得することがあります。かかる場合、既に完成した物件を取得する場合とは異なり、様々な事由により、当該建物の建築工事自体が遅延し、変更され、又は中止される可能性があるほか、当該物件に係る工事が遅延して仮使用認定において仮使用が承認された期間を途過することにより建物の継続使用が困難となる等、未完成の物件を取得することに伴う様々なリスクがあります。これらの結果、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り、又は本投資法人が予定された時期に期待した収益等を得られず、その結果、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。プロロジスパークつくば１－Aは、隣接地に開発予定であるプロロジスパークつくば１－Bと合わせて建築基準法上１棟の建物として建築されているため、売主は、プロロジスパークつくば１－Aについて仮使用認定を受け、当該仮使用認定に基づきプロロジスパークつくば１－Aを竣工前に使用することを企図しており、本投資法人は、売主との間で、本物件についてかかる仮使用認定を受けたこと等を条件としてプロロジスパークつくば１－Aを取得することに合意しているため、プロロジスパークつくば１－Aは、かかる仮使用認定がなされた建物を含む物件に該当します。

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（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による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。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の取扱いの差異に起因する法人税額の発生、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。なお、導管性要件に関

しては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ４ 手数料等及び税金 （５）課税上の取扱い ② 投資法人の税務 （イ）利益配当等の損金算入」をご参照ください。

（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損金算入した配当金が税務否認される結果、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） 多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク

導管性要件のうち、配当可能利益の額（会計上の税引前当期純利益に前期繰越損失、買換特例圧縮積立金、一時差異等調整積立金及び繰越利益等超過純資産控除項目額等一定の調整を加えた後の額）の90%超（又は配当可能額の90%超）の分配を行わなければならないとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）については、会計上の税引前当期純利益を基礎とした配当可能利益の額と税引後当期利益を基礎とした実際の利益配当等の額（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額と同額である当該分配を含みます。）の比較によりその判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により本投資法人に多額の法人税等の課税が行われる場合（ただし、利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額と同額である当該分配を行うことでかかる課税を回避又は軽減できる可能性があります。）には、支払配当要件を満たすことが困難となり、投資主への分配額等に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

（ニ） 利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分できないリスク

本投資法人において利益が生じている際の配当原資が不足する場合、借入金や資産の処分により原資を確保する可能性があります。しかし、導管性要件を満たすための借入先の制限や資産処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、支払配当要件を満たせなくなる可能性があります。この場合、通常の法人と同様の法人税等の課税を受けることとなり、投資主への分配額等に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

（ホ） 導管性要件が満たされなくなることにより、次年度以降は通常の法人税率により課税が行われるリスク

本投資法人において、導管性要件を満たさないこととなる場合、多額の租税債務が生じ、当該事業年度以降の導管性要件へも影響を及ぼすこととなる場合があります。すなわち、会計上の租税債務の認識が次年度以降になる場合には、次年度以降も導管性要件を満たすことが困難となり、通常の法人と同様に法人税等の課税を受け、投資主への分配額等に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

（ヘ） 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（ただ

し、利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額と同額である当該分配を行うことでかかる課税を回避又は軽減できる可能性があります。）。

（ト） 配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク

利益配当前当期利益から利益配当額を控除した後の当期利益に係る課税所得に対しては、通常の法人と同様に法人税等の課税が行われます。導管性要件を満たしたとしても支払配当の金額（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額と同額である当該分配を含みます。）が課税所得額の100%に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じ、投資主への分配額等に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

（チ） 同族会社に該当するリスク

導管性要件のうち、事業年度終了時に同族会社のうち一定のものに該当していないこと（発行済投資口の総口数又は一定の重要な事項に関する議決権の50%超が上位１位の投資主グループによって保有されていないこと）とする要件については、投資証券が市場で流通するため、一部の投資主が大株主となることにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果としてこれを満たさなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

（リ） 投資口の国外募集に関するリスク

本投資法人は、規約において、本投資法人の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は、100分の50を超えるものとすると定めており、この規定により導管性要件のうちの投資口50%超国内募集要件を満たすことを予定しています。しかし、本投資法人が何らかの理由により国外募集による多額の投資口の発行を余儀なくされた場合において、投資口の発行価額の総額のうちに国外において募集される投資口の発行価額の占める割合が100分の50以上となるときには、上記要件を満たせないことになります。かかる場合、利益の配当等の額を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ヌ） 機関投資家以外からの借入れに係るリスク

導管性要件として、借入れを行う場合には機関投資家（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）第67条の15第１項第１号ロ(２)に規定するものをいいます。）のみからこれを行うべきとされています。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを余儀なくされた場合、上記要件を満たせないことになります。また、建設協力金、保証金、敷金又は売上預り金（主に商業施設において、賃料、共益費等を控除した上、所定の期日に返還することを目的として、毎日の営業終了後に当該日の売上金としてテナントから預託を受ける金銭をいいます。）等の全部又は一部がテナントからの借入金の範疇に入るものと解釈された場合、上記損金算入要件を満たせないことになります。これらによって、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重大な悪影響をもたらす可能性があります。

（ル） 投資主の減少に関するリスク

本投資口の市場での売買の如何によっては、本投資法人の意思にかかわらず、導管性要件のうち、事業年度終了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とする要件が結果として満たされなくなる可能性があります。かかる場合、利益の配当等の額を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

（ヲ） 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４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、直接に不動産（倉庫等については、一定の要件を満たすものに限ります。）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」をご参照ください。）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。

（ワ） 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、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、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） 予定した取引を実行することができないリスク

本投資法人は、資産の取得・譲渡や、新投資口の発行、借入れ又は投資法人債の発行による資金調達といった重要な取引を行うことを決定した場合、適時開示を実施するとともに、万全を期して準備をしますが、予期せぬ事態の発生によって、当該取引を実行できなくなる可能性があります。この場合、収益機会を失うばかりでなく、状況によっては取引の関係者等に対する損害賠償等を余儀なくされること等により、投資主に損害を与える可能性があります。

（ロ） 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、本ブリッジローンによる資金調達及び手元資金によって、前記「２投資対象 （１）新規取得資産の一覧」に記載の第11期取得資産を取得することとしていますが、本ブリッジローンによる資金調達が予定通り完了しない場合、その他売買契約書において定められた売買代金支払の条件が成就しない場合や売主の債務不履行がある

場合等においては、第11期取得資産を取得することができない可能性や取得が遅延する可能性があります。また、本投資法人は、本募集による手取金の一部、本第三者割当による手取金の一部及び本予定借入れによる資金調達並びに手元資金によって、前記「２ 投資対象 （１）新規取得資産の一覧」に記載の取得予定資産を取得することとしていますが、本募集又は本第三者割当が中止又は変更された場合、本予定借入れによる資金調達が予定通り完了しない場合、その他売買契約書において定められた売買代金支払の条件が成就しない場合や売主の債務不履行がある場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性や取得が遅延する可能性があります。これらの場合、短期間に投資に適した物件を取得することができず、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。

(ハ) 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にとどまり、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が、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にとどまり、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。

(ニ) 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に留まり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置づけ等と一致するとは限りません。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。

(ホ) 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。その後の改正を含み

ます。）（以下「減損会計」といいます。）が本投資法人においても適用されています。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、本投資法人の税負担が増加する可能性があります。

ただし、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過分配を行うことにより、かかる税負担を回避又は軽減できる可能性があります。

（へ） オルタナティブ投資ファンド運用者指令の制定に係るリスク

オルタナティブ投資ファンド運用者指令（2011/61/EU）（以下「AIFMD」といいます。）が2011年７月21日に発効し、これにより本投資口が欧州連合域内で販売される場合、本資産運用会社は、一定の販売前の開示義務並びに規制当局及び投資家に対する継続的開示義務を遵守することが求められます。また、欧州連合域内に居住している又は登記上の事務所を有する投資家に対する販売も制限されます。このように、AIFMD遵守のためのコンプライアンス・コストの負担や販売が制約されることなどにより、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が、本書の日付現在これらの解釈・運用が定着していないためその程度は不明確です。

（ト） 取得予定資産の取得予定価格が変更される可能性があることに関するリスク

取得予定資産の売買契約書においては、一定の場合に取得予定資産にかかる資産の譲渡価額を増額又は減額する旨の規定である本件価格調整条項が設けられています（詳細については、前記「１ 投資方針 （１）本投資法人の基本理念及び特徴 ② 本投資法人の特徴 （ロ） 世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社であるプロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート a. 優先交渉権の付与 （注４）」をご参照ください。）。そのため、取得予定資産の取得予定価格は、今後変動する可能性がありますが、取得予定価格が増額され、本投資法人の想定する金額を上回った場合には、本投資法人が取得予定資産の取得に必要な資金を調達できず、取得予定資産を取得することができない可能性や取得が遅延する可能性があります。この場合、短期間に投資に適した物件を取得することができず、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。また、売買契約書を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性もあります。

更に、本件価格調整条項は、取得予定資産の取得までの間に取得予定資産のNCFに変動が生じた場合に、当該変動に関わらず本資産運用会社が取得予定資産に関して売買契約書締結時に期待した利回りと同程度の水準の利回りを実現させることを企図した条項ですが、その計算方法は、取得予定資産の売買契約書に定められた一定の計算式によるものとされており、取得予定価格を変動させるのは、本件価格調整事由によるNCFの変動に限定されています。したがって、NCFの減額が本件価格調整事由以外の事由によって生じた場合には、本件価格調整条項による取得予定資産の譲渡価額の減額は行われません。また、取得予定資産の市場価値の変動がNCFの変動以外により生じる場合にも、本件価格調整条項による取得予定資産の譲渡価額の変動は行われません。これらの結

果、本件価格調整条項の存在に関わらず、取得予定資産の譲渡価額の増減が行われず、結果として取得予定資産の市場価値より高額な譲渡価額で取得予定資産を取得することとなり、投資主に損害を与える可能性があります。

（２） 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、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、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

① 本投資法人の体制

（イ） 役員会

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。本投資法人の役員会は、少なくとも３か月に１回以上開催されるものと定められています。なお、本書の日付現在、実際の運営においては、原則として１か月に１回程度の頻度で役員会を開催しています。各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況等の報告を受けます。

（ロ） 本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約において、本資産運用会社は、本投資法人から委託業務に関して報告を要求された場合、原則としてかかる報告の要求を拒否することができず、また、かかる場合以外にも、委託業務に関して適宜、役員会に報告する旨を定めています。また、本資産運用会社が策定する運用ガイドラインの変更や利害関係者との資産の取得及び売却等の取引を含む資産の取得及び売却等の取引については本投資法人の役員会への報告又は本投資法人の役員会の承認を必要とすることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています（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 １ 投資法人の概況（４）投資法人の機構 ③ 投資運用の意思決定機構」をご参照ください。）。そのほか、各役員は、本投資法人の役員会において、必要に応じて本資産運用会社の役職員に資産運用状況等の報告を求めます。

（ハ） 内部者取引の管理等に関する規則

本投資法人は、内部者取引の管理等に関する規則を制定し、役員によるインサイダー取引の防止に努めています。

② 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記「（１）リスク要因」のリスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

（イ） 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、本投資法人の規約の投資方針等の基本方針を実現するため、本投資法人の規約等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係者との取引ルール、投資物件の取得及び売却並びに投資物件の運営管理に係る基本方針等を定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理方針、リスク管理統括者及びリスク情報発見時の対応方法等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、運用リスク、財務リスク、システムリスク、レピュテーションリスク、コンプライアンスに関するリスク及び反社会的勢力に関するリスク等を定義し、取締役会や本資産運用会社のリスクに関する統括者であるコンプライアンス・オフィサー及び

各部のリスク管理に関する責任者である各部の部長の役割を定めています。なお、リスク管理状況については、各部長が、モニタリングをし、半年に１度コンプライアンス委員会及び取締役会に報告することとされており、リスク管理体制の適切性及び有効性については、コンプライアンス・オフィサーが統括する内部監査（かかる内部監査による検証の詳細については、後記「(ロ) 内部監査による検証」をご参照ください。）及び外部監査による監査等により検証するものとしています。

(ロ) 内部監査による検証

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査責任者として、各組織に対し原則として年１回以上の割合での定時の内部監査及び臨時の内部監査を実施することができるほか、代表取締役社長が特別に命じた場合には特別監査を実施します。内部監査は、各組織の業務及び運営が、法令、投信協会が定める諸規則及び社内規程等に従って、適切かつ効率的に行われているか否かの監査、不正又は重大な過失の発見及び未然防止のための監査、並びに個人情報管理及び法人関係情報の管理を含む、各種の情報管理が適切に行われているか否かの監査を含むものとされています。コンプライアンス・オフィサーは、内部監査実施後遅滞なく、内部監査の結果を取り纏めた内部監査報告書を作成し、これを取締役会に提出するとともに、内部監査対象部署に対し、必要に応じて改善勧告又は改善指示を行い、その内容等を取締役会に報告します。コンプライアンス・オフィサーは、改善勧告又は改善指示を受けた部署より受領した改善計画及び改善状況を確認の上、当該改善計画及び改善状況について取締役会に報告します。取締役会は、当該改善計画及び改善状況が不十分と判断した場合には、改善勧告又は改善指示を受けた部署又はコンプライアンス・オフィサーに対して追加の改善勧告又は改善指示を行うことができます。なお、取締役会又はコンプライアンス・オフィサーは、業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断した時は、外部の専門家等による外部監査を行うことができます。

(ハ) 利害関係人等取引規程

参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 （２）利害関係人等取引規程」をご参照ください。

(ニ) 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引の防止に努めています。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、違約金、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の各上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを策定し、当該リスクを管理しています。

4　利害関係人等との取引状況

（1）　資産の取得

新規取得資産の取得に関し、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

取得先	物件名称	取得（予定）価格（百万円）
市川３特定目的会社	プロロジスパーク市川３	17,000
プロロジス成田１有限会社	プロロジスパーク成田１-D	5,260
穂高特定目的会社	プロロジスパーク吉見	21,300
月山特定目的会社	プロロジスパーク古河３	5,440（注）
筑波特定目的会社	プロロジスパークつくば１-A	12,900（注）

（注）　取得予定資産にかかる売買契約書においては、本件価格調整条項が設けられています。本件価格調整事由が生じた場合、本件価格調整事由がNCFを増額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき増額されることになり、本件価格調整事由がNCFを減額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき減額されることになるため、本件価格調整事由が生じた場合、取得予定価格は変動することになります。詳細については、前記「１ 投資方針 （１）本投資法人の基本理念及び特徴 ② 本投資法人の特徴 （ロ） 世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社であるプロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート a. 優先交渉権の付与 （注４）」をご参照ください。

（2）　利害関係者への賃貸借状況

新規取得資産の賃貸借に関し、各新規取得資産の取得（予定）日現在における利害関係者との取引又は利害関係者との間で予定されている取引の概要は、以下のとおりです。

なお、以下の賃借人のうちプロロジスリートマスターリース合同会社は、本投資法人が取得する不動産の賃貸を目的とした特別目的会社であり、かつ、マスターリース会社です。また、かかるマスターリース会社との間で新規取得資産の取得（予定）日現在締結されている賃貸借契約は、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る形式のパス・スルー型マスターリース契約です。

賃借人の名称	物件名称	年間賃料（千円）
プロロジスリートマスターリース合同会社	プロロジスパーク市川３	902,813
	プロロジスパーク成田１-D	－（注１）
	プロロジスパーク吉見	1,202,700
	プロロジスパーク古河３	－（注１）
	プロロジスパークつくば１-A	－（注１）
グリーン特定目的会社（注２）	プロロジスパーク市川３	2,340（注３）
	プロロジスパーク成田１-D	1,100
	プロロジスパーク吉見	3,590

（注１）　年間賃料について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２）　新規取得資産をプロロジスリートマスターリース合同会社から賃借するのは、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社ですが、同社は、当該賃借を資産運用会社の親法人である株式会社プロロジスがアセット・マネジメント業務を受託し、株式会社プロロジスの関連会社が出資する特定目的会社で、かつ、信託受益者であるグリーン特定目的会社の指図に従い行うものであることから、「賃借人の名称」は、当該信託受益者の名称を記載しています。なお、プロロジスパーク市川３、プロロジスパーク成田１-D及びプロロジスパーク吉見について、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社との間で締結される各賃貸借契約は、太陽光発電設備の設置を目的とした各不動産の屋根及び機械室の定期借家契約です。

（注３）　プロロジスパーク市川３の賃料は、グリーン特定目的会社による太陽光発電による売電が開始する日からとされており、2018年１月末日現在における、グリーン特定目的会社による上記売電の開始予定日は2018年５月31日です。

（３） 利害関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託

新規取得資産のプロパティ・マネジメント業務の委託に関し、各新規取得資産の取得（予定）日現在における利害関係者との取引又は利害関係者との間で予定されている取引の概要は、以下のとおりです。

委託先の名称	物件名称
株式会社プロロジス	プロロジスパーク市川３
	プロロジスパーク成田１-D
	プロロジスパーク吉見
	プロロジスパーク古河３
	プロロジスパークつくば１-A

５　本資産運用会社の運用ガイドラインの変更

本資産運用会社は、2018年２月26日開催の取締役会において、本投資法人の開発物件に関する投資方針を以下のとおり一部変更しました。変更があった箇所は、__罫で示しています。

（変更前）

開発中の不動産への投資については、建物の竣工やリーシングに関するリスクが軽減又は最小化されると判断される場合、建物竣工後の取得を条件に不動産関連資産の取得のための契約を締結することができるものとします。

（変更後）

開発中の不動産への投資については、建物の竣工やリーシングに関するリスクが最小化される又は許容可能な限度に留まると判断される場合、建物竣工又は完成後の取得を条件に不動産関連資産の取得のための契約を締結することができるものとする。

第３【参照書類を縦覧に供している場所】

日本プロロジスリート投資法人　本店
（東京都千代田区丸の内二丁目７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、代理人及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人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（保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第１項）。投資主は、保管振替機構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になります（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　証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目４番１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　証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目４番１号
手数料	該当事項はありません。

２　投資主名簿の閉鎖の時期

該当事項はありません。

３　投資主に対する特典

該当事項はありません。

４　内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

５　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裏表紙に本投資法人の名称を記載し、本投資法人のロゴマーク及び図案を使用することがあります。

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、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

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

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、以下のとおり記載を行います。

「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（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法施行令」といいます。）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又は金商法施行令第26条の２の２第７項に規定する私設取引システムにおける空売り(＊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(＊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その行った空売り(＊１)に係る有価証券の借入れ(＊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。

(＊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

(＊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。」

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ます。以下同じです。）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（発行数（国内募集口数）、海外募集口数、発行価額（国内一般募集における発行価額）の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金、国内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ます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、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://www.prologis-reit.co.jp/ja_cms/ir/index.html）（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行われる場合には、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　本書「第二部 参照情報」及び参照有価証券報告書に記載された運用資産（新規取得資産を含みます。以下同じです。）、運用資産の写真、本投資法人及びプロロジス・グループのポートフォリオマップ、プロロジス・グループによる開発予定物件の完成予想図等の内容を要約して新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に記載することがあります。また、かかる運用資産の写真等を新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に掲載することがあります。新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙以降及び裏表紙裏に、以下の内容を掲載します。

Nippon Prologis REIT, Inc.

本投資法人の基本理念

本投資法人は、物流施設を主な投資対象とする上場不動産投資法人として、安定的な収益の確保並びに保有する特定資産の規模の拡大及びその価値の向上を通じ、投資主価値の最大化を目指します。

本投資法人は、プロロジス・グループのサポートを活用して、着実な資産規模の拡大とその価値の向上に努めます。そして、物流施設の堅実な運営を行うことにより、賃貸借契約の直接の当事者であるテナントだけでなく、荷主を含む物流施設の利用者、消費者及び地域社会などの様々なステークホルダーと良好な関係を構築していき、これにより投資主価値の最大化を実現することを目指します。

(注)詳細については、本文「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

【新投資口発行及び投資口売出届出目論見書】

本届出目論見書により行う日本プロロジスリート投資法人投資口15,785,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口1,406,000,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)(以下「金融商品取引法」といいます。)第5条により有価証券届出書を2018年2月26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ます。以下同じです。)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(発行数(国内募集口数)、海外募集口数、発行価額(国内一般募集における発行価額)の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金、国内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ます。以下同じです。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、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://www.prologis-reit.co.jp/ja_cms/ir/index.html) (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行われる場合には、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。

Prologis Group

プロロジス・グループによるコミットメント

本投資法人は、プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポートを通じて、プロロジス・グループが開発する物流施設に関するパイプライン・サポート及び世界的なカスタマー・ネットワーク、運営ノウハウその他の経営資源等を、最大限に活用して成長することを目指します。

プロロジス・グループは、本投資法人を通じ、以下の3つのコミットメントを持っています

- Aクラス物流施設の供給による我が国の物流機能発展と地域貢献へのコミットメント
- 物流効率化に資する安全・快適な施設スペースの提供によるカスタマーへのコミットメント
- 本投資法人の安定的な運営と継続的な成長による投資主へのコミットメント

【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(昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。)(以下「金商法施行令」といいます。)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又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(※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(※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その行った空売り(※1)に係る有価証券の借入れ(※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。
(※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

(※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目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

1

日本プロロジスリート投資法人の特徴

1. Aクラス物流施設への重点投資

■テナントとなる物流事業会社等が事業を行う上で必要とする、事業効率性及びそれを実現する一定の規模、良好な立地条件、最新鋭の設備、利便性、安全性を兼ね備えたAクラス物流施設に重点投資します。

2. プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート

■プロロジス・グループが開発する物流施設に関するパイプライン・サポート及び世界的なカスタマー・ネットワーク、運営ノウハウその他の経営資源等を、最大限に活用して成長することを目指します。

3. Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性

■マルチテナント型物流施設とビルド・トゥ・スーツ型物流施設をバランスよく組み合わせたポートフォリオを構築することにより分散効果を追求し、収益の安定性とリスクの分散を図ります。

(注1)「LTV」とは、本投資法人の資産総額のうち有利子負債総額(借入金額、投資法人債発行額及び短期投資法人債発行額の総額)の占める割合をいいます。以下同じです。
(注2)「NOI」とは、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用(減価償却費を除きます。)を控除した金額をいいます。
(注3)詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

4. 長期的安定性と効率性に力点を置いた財務戦略

■ 新投資口の発行については、希薄化に留意しつつ機動的に実施します。また、借入金は、長期固定金利を主とし、長期的安定性を重視したLTV[注11]コントロールを行います。

5. 投資主価値の中長期的な向上に資するガバナンス体制

■ プロロジス・グループによる本投資法人の投資口への出資（セイムボート出資）、本投資法人のNOI[注12]及び当期純利益に連動した運用報酬体系の採用により、投資主の利益とスポンサーの利益を共通のものにします。
■ 利害関係者取引に関する意思決定フロー等の利益相反取引防止策を採用しています。

PROLOGIS® Nippon Prologis REIT

上場後5年間で資産規模5,000

資産規模（取得（予定）価格[注1]の合計）の推移

	第1期末 (2013年5月期)	第2期末 (2013年11月期)	第3期末 (2014年5月期)	第4期末 (2014年11月期)	第5期末 (2015年5月期)	第6期末 (2015年11月期)	第7期末 (2016年5月期)	第8期末 (2016年11月期)	第9期末 (2017年5月期)	第10期末 (2017年11月期)	本募集後	新規取得資産取得後
物件数	12	20	24	29	29	29	33	33	35	37	40	42
総テナント社数	46	81	96	102	107	105	118	121	130	138	142	142

時価総額の推移

上場来のトータル・リターン[注9]の推移

（出所）トムソン・ロイター・ジャパン株式会社が算出した数値を基に本資産運用会社において作成

（注1）「取得価格」、「取得（予定）価格」、「取得予定価格」、「総テナント社数」、「一時効果調整後の1口当たり分配金」及び「1口当たりNAV」の定義又は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」をご参照ください。以下同じです。

（注2）「本募集後」とは、新規取得資産のうちプロロジスパーク市川3、プロロジスパーク成田1-D及びプロロジスパーク吉見（以下「第11期取得資産」といいます。）の取得、本募集、本第三者割当及び本募集と同時（本募集の払込期日の翌営業日）に行う借入れ（以下「本借入れ」といいます。）が完了した時点をいいます。なお、本募集後のポートフォリオに関する各数値は、一定の仮定の下、取得済資産及び第11期取得資産に係る一定の時期における各数値をそれぞれ単純に合算して算出したものであり、本募集後の実際の数値と一致するとは限りません。以下同じです。

（注3）「新規取得資産取得後」とは、新規取得資産のうち第11期取得資産の取得、本募集、本第三者割当、本借入れ、2018年10月1日付及び2018年12月3日付の借入れ（以下「本予定借入れ」といいます。）及び新規取得資産のうちプロロジスパーク古河3及びプロロジスパークつくば1-A（以下「取得予定資産」といいます。）の取得が完了した時点をいいます。なお、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、取得済資産及び新規取得資産に係る一定の時期における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。以下同じです。

（注4）取得予定資産にかかる売買契約書においては、本件価格調整条項が設けられています。本件価格調整事由が生じた場合、本件価格調整事由がNCFを増額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき増額されることになり、本件価格調整事由がNCFを減額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき減額されることになるため、本件価格調整事由が生じた場合、取得（予定）価格の合計も、上記の取得予定価格の変動に応じて変動することになり、その結果、取得（予定）価格の合計に基づき算出された比率についても変動することになります。本件価格調整条項及びNCFの定義その他の詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

（注5）2017年4月17日にプロロジスパーク舞洲4の譲渡を、2017年6月26日にプロロジスパーク多賀城の譲渡を、それぞれ実施しました。以下同じです。

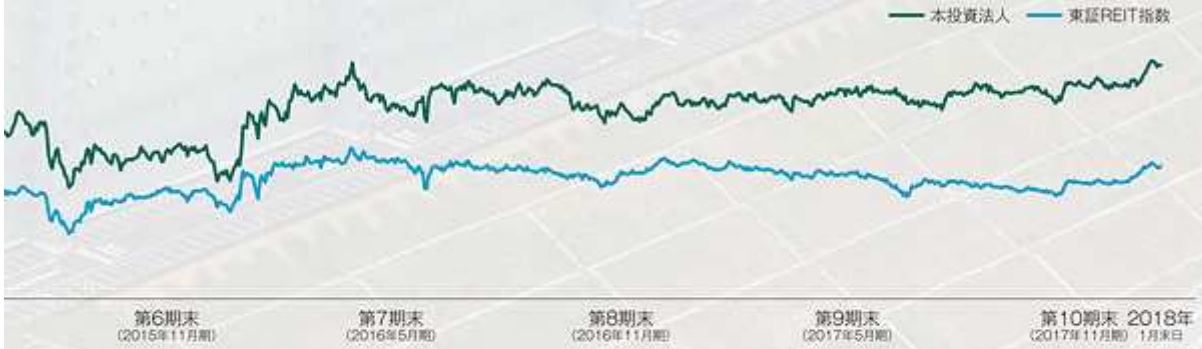
（注6）本投資法人は、2014年3月1日効力発生の投資口の分割（1口につき5口）（以下「投資口分割」といいます。）を実施しています。投資口分割前の「一時効果調整後の1口当たり分配金」、「1口当たり分配金（実額）」及び各期末時点の「1口当たりNAV」は、投資口分割調整後の数値です。

億円の達成と着実な投資主価値の向上

一時効果調整後の1口当たり分配金(注1)(注6)(注7)の推移

1口当たり分配金(実額)(注9)の推移(円)	1,742	3,761	3,793	3,742	3,920	3,942	4,006	4,195	4,628	4,668

1口当たりNAV(注1)(注6)の推移



(注7)「一時効果調整後の1口当たり分配金」とは、1口当たり分配金(利益超過分配金を含みます。)の実額に対して新投資口発行、物件取得及び資産譲渡等に伴い各決算期に一時的に発生する収益及び費用項目の調整を行って算出された1口当たり分配金の試算額をいい、日本において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準(以下「日本会計基準」といいます。)により規定された指標ではなく、また、有限責任あずさ監査法人の監査を受けたものではありません。当該試算額は、本投資法人の1口当たり分配金の実績値である「1口当たり分配金(実額)」とは異なり、また、日本会計基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきものではありません。更に、「一時効果調整後の1口当たり分配金」は、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。

(注8)本募集後及び新規取得資産取得後の「1口当たりNAV」は、一定の仮定に基づく本書の日付現在における本募集後及び新規取得資産取得後の見込額であり、本募集後及び新規取得資産取得後の実際の金額と一致するとは限りません。

(注9)「トータル・リターン」とは、本投資法人の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場日である2013年2月14日から2018年1月末日までの期間(保有日数)において、当期の受取分配金を配当落ち日時点で本投資口又は東証REIT指数構成全銘柄に再投資したと仮定した場合における、インカムゲイン(受取分配金)及びキャピタルゲイン(売却益)に基づく収益を示す指標として一定の計算式により求めた割合をいい、小数第2位を四捨五入しています。当該計算式については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。以下同じです。トータル・リターンは、一定の仮定の下で、受取分配金を配当落ち日時点で再投資した場合におけるインカムゲイン(受取分配金)及びキャピタルゲイン(売却益)に基づく収益を示すことを目的として算出される指標であり、本投資口に対する過去又は将来の投資リターンを表示するものではなく、また、本投資口に投資した場合の将来の投資リターンを示唆又は保証するものではありません。

(注10)詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

変わらぬエクイティストーリー(注1)のもと

■本投資法人は、2013年2月の上場来、プロロジス・グループによる力強いスポンサー・サポートを通じた物件取得と
■新規取得資産取得後の本投資法人の資産規模は5,786億円まで拡大する見込みであり、本投資法人は、今後も外

プロロジス・グループの開発力を活用し、着実な外部成長の実現

プロロジス・グループによる力強いスポンサー・

(注1)「エクイティストーリー」とは、本投資法人の基本理念、成長戦略及びポートフォリオの構築方針を総称したものをいいます。
(注2)プロロジスパーク古河3については、本書の日付現在、2018年7月31日竣工予定で建築工事が進められており、本投資法人による取得は2018年10月1日を予定しています。完成予想図は、竣工又は完成予定の建物を想定した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。以下同じです。

着実な外部成長の実現

いう、変わらぬエクイティストーリーで着実に外部成長を実現してきました。
部成長を実現しながら、ポートフォリオの更なる安定性を追求します。

継続的な外部成長及びポートフォリオの更なる安定性を追求

サポートを通じたAクラス物流施設の取得

プロロジスパーク成田3

プロロジスパーク古河1

プロロジスパーク神戸2

3物件
306億円

プロロジスパーク習志野5

プロロジスパーク茨木

プロロジスパーク古河2

3物件
558億円

プロロジスパーク吉見

プロロジスパーク市川3

プロロジスパーク成田1-D

プロロジスパーク古河3(注3)

プロロジスパークつくば1-A(注3)

5物件
619億円

NEW

豊富なパイプライン

優先交渉権付与済資産
5物件 51万㎡
（延床面積の合計）

計画中資産(注4)
7物件42万㎡
（延床面積の合計）

安定性を更に
向上させるための
ポートフォリオ構築戦略
を継続

(注3) プロロジスパークつくば1-Aについては、本書の日付現在、2018年9月28日完成予定で建築工事が進められており、本投資法人による取得は2018年12月3日を予定しています。
(注4) 計画中資産のうち「プロロジス堺名川プロジェクト」については、土地の造成工事であるため、含まれていません。
(注5) 各用語の意味及び各数値の算出方法その他の詳細については、本文「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

本投資法人の上場来のポートフォリオ及び財務の

■本投資法人は、2013年の上場来、資産規模の拡大、物件数の増加、テナント分散及び格付の向上等、複数の観点
■本投資法人の資産規模拡大への取組みに伴って、本投資法人のポートフォリオの含み益(注1)は着実に増加し、財務

資産規模拡大によるポートフォリオの安定性向上

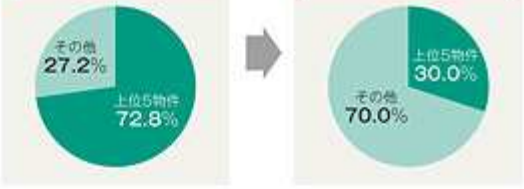
資産規模の拡大及び物件数の増加

第1期末（2013年5月期）	第10期末（2017年11月期）
12物件 1,730億円	37物件 5,167億円

含み益(注1)の向上

第1期末（2013年5月期）	第10期末（2017年11月期）
36億円	1,125億円

上位5物件比率(注2)の低下（取得価格ベース）



上位20テナント比率(注2)の低下（賃貸面積ベース）

含み益(注1)及び投資口価格(注4)の推移

(注1)「含み益」とは、各期の末日時点における保有資産について当該期の末日時点における鑑定評価額と同時点における帳簿価額の差額の合計をいいます。
また、必ずこの含み益が実現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ください。
(注2)「LTV」、「鑑定LTV」、「上位5物件比率」、「上位20テナント比率」、「平均負債残存年数」及び「平均負債コスト」の定義又は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」をご参照ください。

安定性の向上

から安定性が向上してきていると考えています。
体質の強化への取組みに伴ってLTV(注2)及び鑑定LTV(注2)は第4期末以降40%を下回る水準で推移しています。

財務体質の強化による安定性向上

平均負債残存年数(注2)の長期化

第1期末（2013年5月期）	第10期末（2017年11月期）
4.7年	5.9年

平均負債コスト(注2)の低下

第1期末（2013年5月期）	第10期末（2017年11月期）
1.0%	0.6%

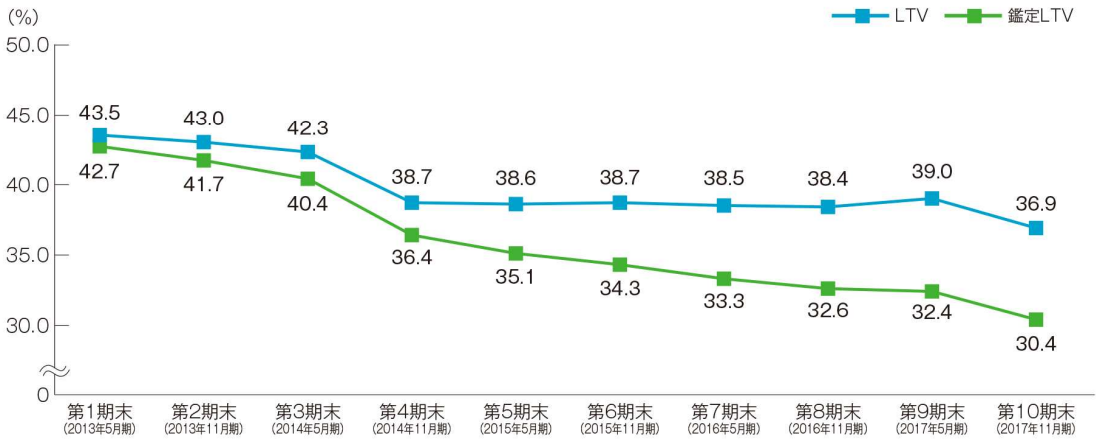
LTV(注2)の低下

第1期末（2013年5月期）	第10期末（2017年11月期）
43.5%	36.9%

格付(注3)の向上

第1期末（2013年5月期）	第10期末（2017年11月期）
AA-／安定的（JCR）	AA／安定的（JCR）

LTV(注2)及び鑑定LTV(注2)の推移



(注3) 長期発行体格付を記載しています。かかる格付は、本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。
(注4) 本投資法人は、2014年3月1日効力発生の投資口分割を実施しています。なお、投資口分割前の「投資口価格」は、投資口分割調整後の数値です。
(注5) 詳細については、本文「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

プロロジス・グループのパイプライン・サポート

新規取得資産の概要

取得(予定)価格の合計	稼働率(注1)(注2)	グローバル・マーケット所在物件比率(注1)
619億円	98.1%	100.0%
平均築年数(注1)	**平均NOI利回り(注1)(注3)**	**平均賃貸借残存期間(注1)**
0.9年	4.6%	8.1年

(注1)「稼働率」、「グローバル・マーケット所在物件比率」、「平均築年数」、「平均NOI利回り」、「平均賃貸借残存期間」、「NOI利回り」、「平均延床面積」及び「ポートフォリオPML値」の定義又は算出方法は、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。以下同じです。

(注2)新規取得資産の「稼働率」は、2017年11月末日現在において締結されており、かつ契約満了日が取得(予定)日以降である各賃貸借契約書(一時使用目的の契約等借地借家法(平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。)の適用のないものは除きます。)に基づき数値を記載しています。なお、2017年11月末日現在において賃貸借期間が開始していない契約も含みます。また、本書の日付現在建築中であるプロロジスパーク古河3及びプロロジスパークつくば1-Aの稼働率については、締結済みの賃貸借契約又は現所有者から提供を受けた情報に基づいて算出しています。

による着実な外部成長の実現

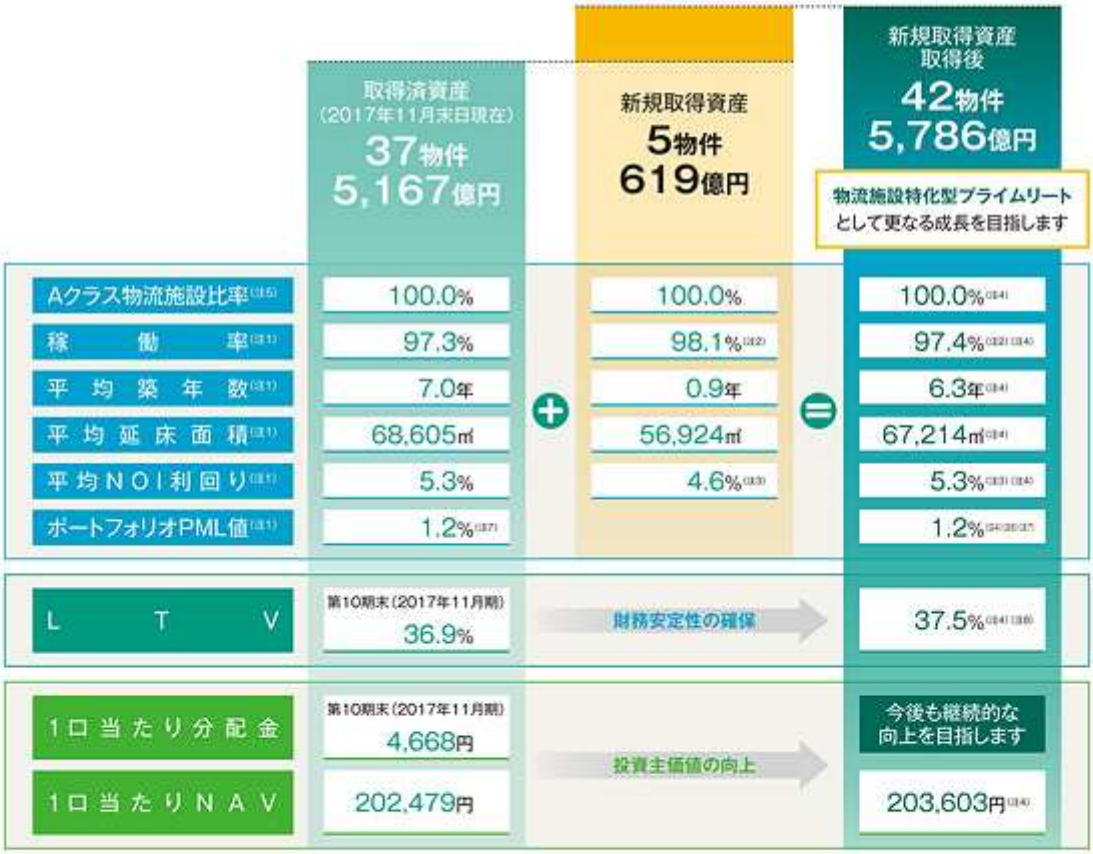
本募集の意義

プロロジス・グループのパイプライン・サポートによる着実な外部成長の実現と競争力の高いポートフォリオの構築

- 3期連続となる上場後7回目の公募増資に伴い、新規取得資産を取得し、継続的な成長を実現
- 新規取得資産は、プロロジス・グループが開発した又は開発中のクオリティの高い物件群

投資口の経済的価値の継続的向上

- 1口当たり分配金水準の継続的な向上を目指す
- 1口当たりNAVの向上を実現する見込み
- 資産規模拡大による投資口流動性の一層の向上を目指す



(注3) 新規取得資産の「平均NOI利回り」については、2017年12月末日時点の各鑑定評価に基づく鑑定NOIを基に算出しています。
(注4) 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、取得済資産及び新規取得資産に係る一定の時期における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(ポートフォリオPML値を除きます。)。また、新規取得資産取得後のLTV及び1口当たりNAVは、一定の仮定に基づく本書の日付現在における新規取得資産取得並びに本借入れ及び本予定借入れ後の見込数値又は見込額であり、新規取得資産取得並びに本借入れ及び本予定借入れ後の実際の数値又は金額と一致するとは限りません。
(注5) 主たる建物を対象としています。なお、プロロジスパーク船橋5の別棟は、Aクラス物流施設の要件を満たしていません。
(注6) プロロジスパーク古河3及びプロロジスパークつくば1-Aを除きます。
(注7) プロロジスパーク座間2の共用棟、プロロジスパーク成田1-A&B、プロロジスパーク成田1-C及びプロロジスパーク成田1-Dの店舗棟を含んで計算しています。
(注8) 本投資法人は、第11期取得資産を本ブリッジローンによる資金調達及び手元資金により取得し、本募集による手取金の一部及び本借入れによる資金調達並びに手元資金により、本ブリッジローンを返済します。また、取得予定資産を本募集による手取金の一部、本第三者割当による手取金の一部、本予定借入れによる資金調達及び手元資金により取得します。新規取得資産取得後のLTVは、本予定借入れ後の数値です。
(注9) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

良質なAクラス物流施設により構成

新規取得資産取得後のポートフォリオ

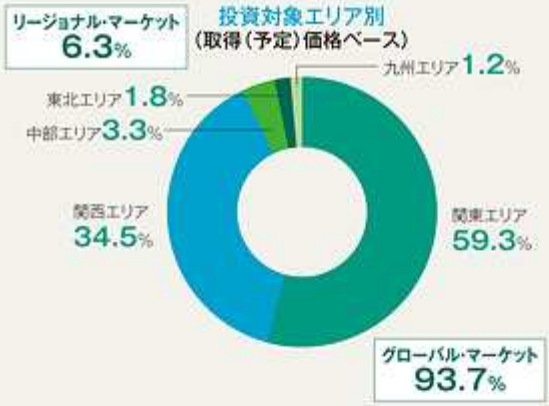
取得(予定)価格の合計(注2)	平均築年数	稼働率
5,786億円	6.3年	97.4%

平均NOI利回り	ポートフォリオPML値	平均賃貸借残存期間
5.3%	1.2%	5.0年

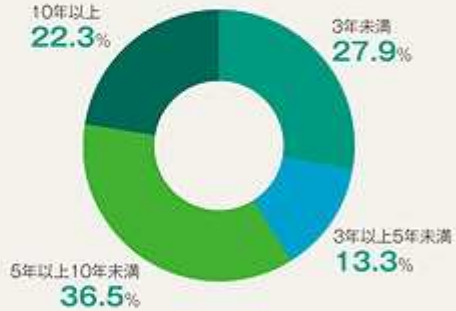
ポートフォリオの分散状況(新規取得資産取得後)

物件タイプ別
(取得(予定)価格ベース)

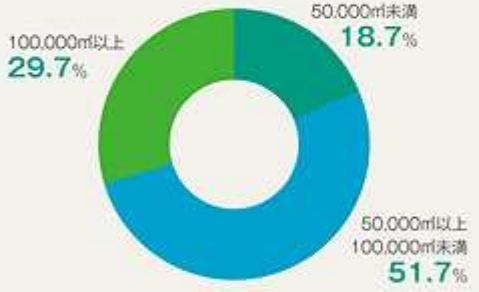
投資対象エリア別
(取得(予定)価格ベース)



築年数別
(取得(予定)価格ベース)



規模(賃貸可能面積)別
(取得(予定)価格ベース)



(注1)主たる建物を対象としています。なお、プロロジスパーク船橋5の別棟は、Aクラス物流施設の要件を満たしていません。
(注2)取得予定資産にかかる売買契約書においては、本件価格調整条項が設けられています。本件価格調整事由が生じた場合、本件価格調整事由がNCFを増額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額分増額されることになり、本件価格調整事由がNCFを減額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額分減額されることになるため、本件価格調整事由が生じた場合、取得(予定)価格の合計も、上記の取得予定価格の変動に応じて変動することになり、その結果、取得(予定)価格の合計に基づき算出された比率についても変動することになります。
(注3)詳細については、本文「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

される(注1)競争力の高いポートフォリオの構築

B-05　プロロジスパーク習志野4

M-01　プロロジスパーク市川1

M-09　プロロジスパーク東京大田

M-18　プロロジスパーク大阪4

M-03 プロロジスパーク川島　M-20 プロロジスパーク川島2

M-04　プロロジスパーク大阪2

M-10　プロロジスパーク座間2　M-02　プロロジスパーク座間1

M-24　プロロジスパーク成田3

M-26　プロロジスパーク茨木

M-29　プロロジスパーク吉見

プロロジス・グループからのパイプライン

PROLOGIS®
Nippon Prologis REIT
日本プロロジスリート投資法人

保有	運用
■ 物流施設特化型のプライムリート ■ 物流施設の安定的な運用を行う ■ 資産規模の拡大と投資主価値の向上に努める	

開発資金
明確な
安定稼働

新規取得資産

本投資法人による物件取得後は、
スポンサー・サポート契約に基づく
プロパティ・マネジメント業務の委託により、
プロロジス・グループの物件運営力を活用

プロロジスパーク吉見（埼玉県比企郡）

プロロジスパーク市川3（千葉県市川市）

プロロジスパークつくば1-A（茨城県つくば市）
2018年9月完成予定、同年12月取得予定

プロロジスパーク成田1-D（千葉県成田市）

プロロジスパーク古河3（茨城県古河市）
2018年7月竣工予定、同年10月取得予定

5物件・合計284,621㎡

優先交渉権

現在開発中又は今後開発
スポンサー・サポート契約に
着工済資産について、Prologis, Inc.
優先交渉権が付与され、適切な

マルチテナント型－安定稼働後、適切な
ビルド・トゥ・スーツ型－開発時点で原則

プロロジスパーク千葉ニュータウン（千葉県印西市）

プロロジスパーク東松山（埼玉県東松山市）
2018年2月竣工予定

5物件・

（注1）各物件写真又は完成予想図の右上の数字は延床面積を表記しています。
（注2）新規取得資産以外の物件については、本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証もありません。
（注3）計画中資産を含む＊印を付した図は、竣工又は完成予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

の拡充による更なる外部成長の実現

の 還 流

役割分担

物件の提供

PROLOGIS®
プロロジス・グループ

開　発	運　営

- 日本におけるAクラス物流施設の開発・運営のパイオニア
- 先進的な物流施設の開発・運営業務を担う
- 安定稼働物件の提供と開発資金の還流の関係を維持させながらビジネスの継続的な成長を図る

プロロジス・グループ保有資産（計画中資産を含む）

開始予定の物件に関し、
より将来の物件取得機会を確保
が同意した場合には、本投資法人に
タイミングでの物件取得を検討することが可能

パイプライン物件を随時本投資法人のポートフォリオへ組み入れることにより、資産規模の**更なる成長**を目指す

付与済物件	計画中資産

タイミングで本投資法人のポートフォリオへ組み入れることを検討
としてテナントは確定していることから、竣工後、適切なタイミングで本投資法人のポートフォリオへ組み入れることを検討

マルチ

プロロジスパーク京田辺（京都府京田辺市）
2018年10月竣工予定

BTS

プロロジスパーク仙台泉2（宮城県仙台市）
2018年10月竣工予定

マルチ

MFLPプロロジスパーク川越（埼玉県川越市）
2018年10月竣工予定
（準共有持分50%）

プロロジスパーク神戸3（兵庫県神戸市）

プロロジスパークつくば1-B（茨城県つくば市）

プロロジスパーク海老名2（神奈川県海老名市）

プロロジスパーク神戸4（兵庫県神戸市）
プロロジスパーク神戸5（兵庫県神戸市）

プロロジスパーク千葉1（千葉県千葉市）
プロロジスパーク千葉2（千葉県千葉市）

プロロジス猪名川プロジェクト（兵庫県川辺郡）

合計513,769㎡	7物件・合計426,800㎡(注5)

（注4）計画中資産を含む＊印を付した資産の延床面積並びに竣工又は完成予定時期及び取得予定時期は、本書の日付現在の計画に基づく情報であり、実際とは異なる場合があります。
（注5）「プロロジス猪名川プロジェクト」については、土地の造成工事であるため、含まれていません。
（注6）各用語の意味、その他の詳細については、本文「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

プロロジス・グループの物件運営力等を活用した

■本投資法人は、スポンサー・サポート契約を通じて、プロロジス・グループの日本における16年以上にわたるトラックレコードに裏付けられた物件運営力を活用し、内部成長を目指します。

内部成長をサポートするプロロジス・グループの運営力

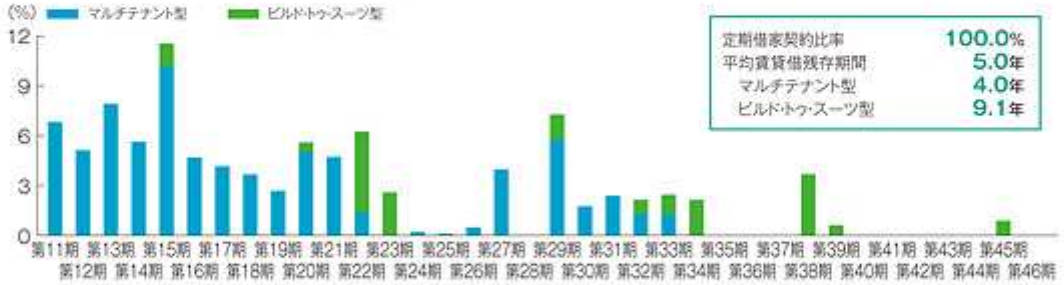
■本投資法人による物件取得後は、スポンサー・サポート契約に基づくプロパティ・マネジメント業務の委託により、プロロジス・グループの物件運営力を活用しています。

テナント分散状況（新規取得資産取得後）（賃貸面積ベース）

上位20テナント比率 49.7%

日通・パナソニック ロジスティクス株式会社	6.1%
株式会社スタートトゥデイ	5.9%
株式会社ニトリ	5.2%
楽天株式会社	4.0%
株式会社スズケン	3.7%
ニプロ株式会社	2.8%
ディーアイエスサービス&サポート株式会社	2.0%
株式会社ハマキョウレックス	1.9%
日本通運株式会社	1.9%
日立物流コラボネクスト株式会社	1.7%
住商グローバル・ロジスティクス株式会社	1.6%
株式会社ミスミ	1.6%
株式会社MonotaRO	1.5%
株式会社ジャパネットホールディングス	1.5%
佐川グローバルロジスティクス株式会社	1.4%
三菱食品株式会社	1.4%
株式会社日立物流南関東	1.4%
株式会社アルペン	1.4%
株式会社日立物流	1.4%
日本ロジテム株式会社	1.4%
その他	50.3%

賃貸借契約の満了時期の分散状況（新規取得資産取得後）（年間賃料ベース）



定期借家契約比率	100.0%
平均賃貸借残存期間	5.0年
マルチテナント型	4.0年
ビルド・トゥ・スーツ型	9.1年

（注1）本投資法人が第4期（2014年11月期）以降第10期（2017年11月期）まで継続して保有している取得済資産27物件（本投資法人が第9期中及び第10期中に譲渡した2物件、並びに第7期中に取得した4物件、第9期中に取得した3物件及び第10期中に取得した3物件を除いています。）について、各期の賃貸面積及び賃貸事業収入の実績値に基づいて記載しています。ただし、第4期は期中に取得した5物件を期初より保有していたものと仮定して算出しています。なお、対象となるテナントの賃貸面積は変更されることがあり、また、1坪当たりの賃料単価の増額又は減額が、特定の時期における本投資法人の賃貸事業収入の増額及び減額と必ずしも一致しないことにご留意ください。以下同じです。

（注2）各用語の意味及び各数値の算出方法その他の詳細については、本文「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

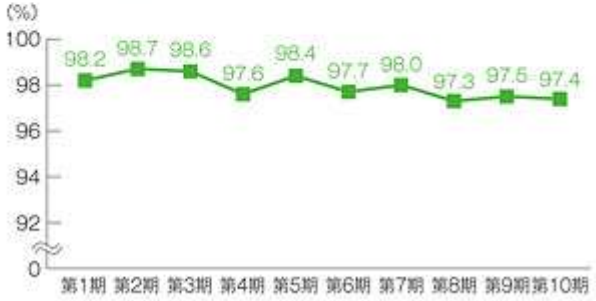
ポートフォリオ価値の向上

■テナントとの良好なカスタマー・リレーションに基づき、高い再契約率を維持しながら、賃料収入の継続的な増加を追求します。

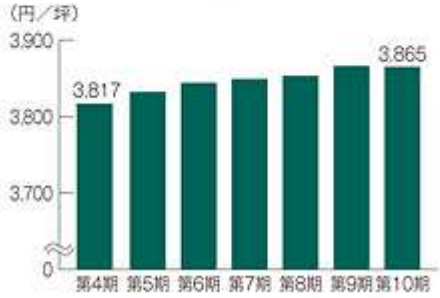
上場来の高稼働率の維持と着実な賃料改定

■物流不動産の堅調なマーケットを背景に、上場来、高稼働率の維持と着実な賃料改定を実現しています。
■契約賃料と市場賃料の差（賃料ギャップ）を適切に捉えた賃料の増額改定を図っています。

期中平均稼働率の推移



1坪当たりの賃料単価(注1)の推移



賃料改定状況（賃貸面積ベース）

強固な財務基盤の構築

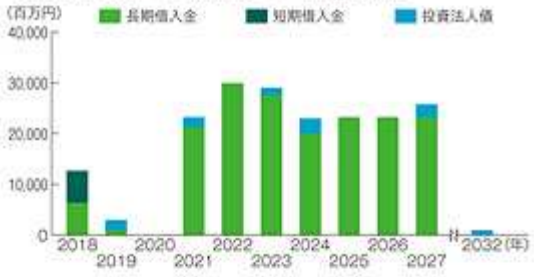
■本投資法人の中長期的に安定した収益の確保と運用資産の規模及び価値の着実な成長並びに運用の安定性と効率性を確保するため、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、実行します。

財務ハイライト（第10期（2017年11月期）末時点）

格付(注1)	LTV水準(注2)（新規取得資産取得後）	LTVを50%まで引き上げた場合の取得余力(注2)(注3)（新規取得資産取得後）
AA（安定的）（株式会社日本格付研究所）	37.5%	1,400億円程度

長期負債比率	固定金利比率(注4)	平均負債残存年数
96.8%	96.2%	5.9年

第10期末時点における有利子負債の返済期限の分散状況



平均負債コスト(注4)、平均負債年数及び平均負債残存年数の推移

有利子負債の調達先の分散状況（第10期（2017年11月期）末時点）

取引金融機関数 15社

三井住友銀行	30.9%	あおぞら銀行	0.6%
三菱東京UFJ銀行	24.7%	福岡銀行	0.5%
三井住友信託銀行	12.5%	七十七銀行	0.4%
みずほ銀行	8.4%	みずほ信託銀行	0.3%
日本政策投資銀行	6.4%	伊予銀行	0.2%
三菱UFJ信託銀行	5.8%	東京海上日動火災保険	0.1%
農林中央金庫	1.5%	日本生命保険	0.1%
りそな銀行	1.3%	投資法人債	6.2%

（注1）「格付」は、株式会社日本格付研究所による本投資法人に関する長期発行体格付を記載しています。かかる格付は、本投資口に対する格付ではありません。また本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注2）「LTV水準」及び「LTVを50%まで引き上げた場合の取得余力」については、借入見込額を113億円として本借入予定日に本借入れを行い、借入見込額を115億円として本予定借入予定日に本予定借入れを行ったものとして算出しています。本借入れの借入見込額は、2018年2月16日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本募集における手取金の見込額等に基づく本書の日付現在の見込額であり、本借入れの最終的な借入金額は、本募集における手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。また、本予定借入れの借入見込額は本書の日付現在の見込額であり、本予定借入れの最終的な借入金額は借入実行の時点までに変更される可能性があります（ただし、本書の日付現在、本投資法人は、本募集及び本第三者割当における手取金の額が変動した場合であっても、本予定借入れの借入金額を変更しない方針です。）。したがって、実際の指標と一致するとは限りません。以下同じです。

（注3）「取得余力」とは、LTVを特定の数値まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって追加的に調達できる負債性資金の金額の概算額をいいます。なお、当該金額は、当該金額の負債性資金の調達及び調達する負債性資金による物件取得ができることを保証又は約束するものではないことにご留意ください。

（注4）「固定金利比率」及び「平均負債コスト」については、金利スワップ契約により金利が固定された、変動金利による有利子負債を、当該固定された金利が適用される固定金利による有利子負債として計算しています。

（注5）詳細については、本文「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

本投資法人のポートフォリオ

ポートフォリオ一覧（新規取得資産取得後）

	物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積（㎡）	取得（予定）価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）	投資比率（%）	築年数（年）	NOI利回り（%）	稼働率（%）	PML値（%）	環境評価（CASBEE／BELS(注1)）
取得済資産	M-01	プロロジスパーク市川1	千葉県市川市	125,123	33,900	43,200	5.9	9.1	5.3	100.0	0.6	新築Sランク／★★★★
	M-02	プロロジスパーク座間1	神奈川県座間市	113,471	27,900	33,700	4.8	8.6	5.3	98.0	0.8	新築Sランク／★★★★★
	M-03	プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡	144,897	25,600	32,900	4.4	6.5	6.1	100.0	7.5	新築Aランク
	M-04	プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市	130,553	25,000	31,000	4.3	10.6	5.6	95.2	0.8	大阪Aランク
	M-05	プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市	74,874	13,500	15,300	2.3	9.8	5.4	74.9	8.9	大阪B+ランク
	M-06	プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市	91,526	12,500	16,900	2.2	9.9	6.8	98.1	3.9	新築Sランク／★★★★
	M-07	プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋市	42,751	6,500	8,700	1.1	8.5	6.4	100.0	7.7	-
	M-09	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	73,145	29,500	36,500	5.1	12.2	4.9	99.7	3.6	-
	M-10	プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市	95,121	21,900	28,300	3.8	5.4	5.7	100.0	0.8(注3)	新築Sランク／★★★★
	M-11	プロロジスパーク船橋5	千葉県船橋市	56,556	9,500	13,800	1.9	13.0	5.5	100.0	4.3	-
		（別棟）			1,500						4.0	-
	M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	千葉県成田市	62,058	8,420	10,200	1.5	12.8	6.2	97.5	3.9(注3)	既存（簡易版）Aランク
	M-13	プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市	32,230	4,810	5,870	0.8	10.6	6.2	100.0	3.9(注3)	既存（簡易版）Aランク
	M-14	プロロジスパーク尼崎1	兵庫県尼崎市	91,446	17,600	20,600	3.0	12.3	5.5	100.0	4.6	既存（簡易版）Aランク
	M-15	プロロジスパーク尼崎2	兵庫県尼崎市	91,399	19,200	21,800	3.3	10.7	5.3	99.5	4.4	既存（簡易版）Aランク
	M-16	プロロジスパーク東京新木場	東京都江東区	31,022	13,600	16,800	2.4	10.5	4.8	83.0	5.9	既存（簡易版）Aランク
	M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	神奈川県横浜市	63,973	13,800	17,000	2.4	9.6	5.3	99.4	1.1	既存（簡易版）Aランク
	M-18	プロロジスパーク大阪4	大阪府大阪市	106,135	21,000	24,500	3.6	5.6	5.3	84.8	2.7	大阪Aランク
	M-19	プロロジスパーク岩沼1	宮城県岩沼市	40,520	5,670	7,200	1.0	9.2	6.6	100.0	3.2	-
	M-20	プロロジスパーク川島2	埼玉県比企郡	42,005	8,180	9,500	1.4	3.8	5.4	100.0	9.0	埼玉県Aランク
	M-21	プロロジスパーク北本	埼玉県北本市	69,432	12,600	13,800	2.2	3.7	5.2	100.0	3.6	埼玉県Aランク
	M-22	プロロジスパーク常総	茨城県常総市	37,165	7,120	7,590	1.2	3.1	5.1	100.0	4.5	新築Aランク／★★★★★
	M-23	プロロジスパーク大阪5	大阪府大阪市	78,087	17,600	18,500	3.0	2.9	4.8	100.0	3.5	新築Aランク／★★★★★
	M-24	プロロジスパーク成田3	千葉県山武郡	52,982	9,240	9,970	1.6	9.5	5.4	88.2	0.3	-
	M-25	プロロジスパーク習志野5	千葉県習志野市	58,159	13,600	13,900	2.4	1.7	4.4	100.0	4.6	新築Aランク／★★★★★
	M-26	プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市	154,182	38,300	39,700	6.6	1.2	4.5	95.6	2.1	新築Sランク／★★★★★
	B-02	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	19,898	4,410	5,270	0.8	5.9	5.7	100.0	5.3	大阪府Aランク
	B-03	プロロジスパーク鳥栖2	佐賀県鳥栖市	21,778	3,030	3,770	0.5	5.4	6.0	100.0	0.5	-
	B-04	プロロジスパーク鳥栖4	佐賀県鳥栖市	28,765	3,810	4,660	0.7	5.9	6.1	100.0	0.6	-
	B-05	プロロジスパーク習志野4	千葉県習志野市	91,529	20,000	24,700	3.5	4.4	5.2	100.0	1.1	新築Aランク
	B-06	プロロジスパーク海老名	神奈川県海老名市	32,500	8,250	10,000	1.4	7.7	5.3	100.0	6.0	-
	B-07	プロロジスパーク川西	兵庫県川西市	75,493	13,600	14,900	2.4	4.0	5.0	100.0	3.7	兵庫県Aランク
	B-08	プロロジスパーク尼崎3	兵庫県尼崎市	39,527	9,090	10,300	1.6	4.2	5.1	100.0	4.4	兵庫県Aランク
	B-09	プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市	32,511	6,410	7,330	1.1	4.0	5.6	100.0	0.4	神戸Aランク
	B-10	プロロジスパーク仙台泉	宮城県仙台市	26,353	4,820	5,180	0.8	2.2	5.7	100.0	1.4	-
	B-11	プロロジスパーク古河1	茨城県古河市	34,158	7,680	8,400	1.3	1.1	5.3	100.0	0.3	★★★★
	B-12	プロロジスパーク神戸2	兵庫県神戸市	62,468	13,700	14,400	2.4	1.1	5.1	100.0	0.3	神戸Aランク／★★★★★
	B-13	プロロジスパーク古河2	茨城県古河市	19,699	3,930	4,010	0.7	0.6	5.0	100.0	3.5	★★★★★
	小計／平均			2,443,505	516,770	610,150	89.3	7.0	5.3	97.3	1.2	-
新規取得資産(注5)	M-27	プロロジスパーク市川3	千葉県市川市	50,714	17,000	17,000	2.9	0.0	4.1	100.0	3.4	★★★★★
	M-28	プロロジスパーク成田1-D	千葉県成田市	28,059	5,260	5,260	0.9	2.9	5.0	82.1	3.5(注4)	★★★★
	M-29	プロロジスパーク吉見	埼玉県比企郡	98,076	21,300	21,300	3.7	2.0	4.7	100.0	3.1	新築Aランク／★★★★★
	B-14	プロロジスパーク古河3	茨城県古河市	29,196	5,440	5,440	0.9	0.0	4.9	100.0	4.6	-
	B-15	プロロジスパークつくば1-A	茨城県つくば市	65,168	12,900	12,900	2.2	0.0	4.8	100.0	2.1	-
	小計／平均			271,215	61,900	61,900	10.7	0.9	4.6	98.1	-	-
合計／平均				2,714,721	578,670	672,050	100.0	6.3	5.3	97.4	1.2(注4)	-

(注1)「CASBEE」は、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構が制定する、建築物の環境性能を評価し格付する手法です。また、「BELS」は、国土交通省が推進する、非住宅建築物を対象とした省エネルギー性能等に関する評価・表示を行うものです。
(注2)共用棟を除きます。
(注3)店舗棟を除きます。
(注4)「ポートフォリオPML値」は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社による2017年12月22日付地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書に基づいて取得済資産及び新規取得資産の合計40物件の集合体に対して個別物件と同様にPML値を求めた数値を記載しています。
(注5)新規取得資産のうちプロロジスパーク古河3及びプロロジスパークつくば1-Aは、いずれも本書の日付現在建築中であり、本投資法人による取得はそれぞれ2018年10月1日及び2018年12月3日を予定しています。
(注6)詳細については、本文「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

新規取得資産（第11期取得資産）

M-29 プロロジスパーク吉見

- 1階の両面、2階の中央車路に2面、3階の1面にトラックバースが設置されており、各階にはスロープにより直接アクセスすることが可能
- 入居テナントの事業継続性の配慮から、緊急地震速報システム、非常用衛星電話、非常用発電機を導入し災害時に備えているほか、環境負荷低減の一環としてLED照明を採用

- 都心から50km圏、関越自動車道「東松山IC」（約4.5km）、圏央道「川島IC」（約7km）に位置し、関越自動車道、近接する国道254号線を利用することで、埼玉・東京の中心部を管轄可能
- 圏央道、国道407号線により八王子方面への配送も可能な立地にあり、圏央道から東北自動車道へ乗り入れることで、東北方面も広域に管轄することも可能

取得価格	21,300百万円
鑑定評価額	21,300百万円
所在地	埼玉県比企郡吉見町
敷地面積	63,502.80㎡
延床面積	102,593.03㎡
構造	鉄骨造3階建
竣工日	2015年11月30日
テナント数	4社
環境評価	CASBEE新築Aランク / BELS ★★★★★
施工者	清水建設株式会社

主要なテナントとの賃貸借契約の概要

賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間	賃貸借形態
ディーアイエスサービス&サポート株式会社	倉庫業（冷蔵倉庫業を除く）	51,746.19㎡	52.8%	11年11か月 11年7か月 10年11か月 10年5か月	定期建物賃貸借
日本ロジテム株式会社	特定貨物自動車運送業	30,347.10㎡	30.9%	5年 4年11か月 4年5か月	定期建物賃貸借

新規取得資産（第11期取得資産）

M-27 プロロジスパーク市川3

- 各階へ40フィートコンテナトレーラーが直接乗り入れ可能なランプウェイを1基備えており、高い効率性を確保
- 入居テナントの事業継続性の配慮から、緊急地震速報システム、非常用衛星電話、非常用発電機を導入し災害時に備えているほか、環境負荷低減の一環としてLED照明を採用

- 東京都心部から約16kmに位置し、首都高速湾岸線「千鳥町IC」並びに国道357号線から約1.5kmと交通の利便性が高い立地
- 最寄りのJR京葉線「市川塩浜」駅から徒歩圏（約1.0km）であるため、労働力を確保しやすい立地

取得価格	17,000百万円
鑑定評価額	17,000百万円
所在地	千葉県市川市塩浜
敷地面積	26,457.00㎡
延床面積	52,211.11㎡
構造	鉄骨造4階建
竣工日	2017年11月22日
テナント数	3社
環境評価	BELS ★★★★★
施工者	西松建設株式会社

主要なテナントとの賃貸借契約の概要

賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間	賃貸借形態
三井倉庫サプライチェーンソリューション株式会社	集配利用運送業	25,125.68㎡	49.5%	5年	定期建物賃貸借
楽天株式会社	ポータルサイト・サーバ運営業	12,924.36㎡	25.5%	5年 4年6か月	定期建物賃貸借

新規取得資産（第11期取得資産）

M-28 プロロジスパーク成田1-D

■幅広いテナントニーズに対応できる仕様で、倉庫内には垂直搬送機3基、荷物用エレベーター3基が備えられ、配送利便性を確保
■入居テナントの事業継続性の配慮から、緊急地震速報システム、非常用衛星電話を導入し災害時に備えているほか、環境負荷低減の一環としてLED照明を採用

■成田国際空港に近接し、新空港自動車道「新空港IC」（約7.2km）の立地
■東関東自動車道により東京方面にアクセス可能なほか、2017年2月の圏央道の茨城県区間の開通により、茨城方面、神奈川方面への輸送時間が短縮され、配送エリアが更に広域化

取得価格	5,260百万円
鑑定評価額	5,260百万円
所在地	千葉県成田市南三里塚
敷地面積	23,720.64㎡
延床面積	28,207.47㎡
構造	鉄骨造2階建
竣工日	2015年1月13日
テナント数	2社
環境評価	BELS ★★★★
施工者	株式会社フジタ

主要なテナントとの賃貸借契約の概要

賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間	賃貸借形態
東京エレクトロンBP株式会社	一般貨物自動車運送業	18,217.63㎡	64.9%	5年 3年10か月	定期建物賃貸借
ヤマトロジスティクス株式会社	一般貨物自動車運送業	4,821.57㎡	17.2%	4年	定期建物賃貸借

新規取得資産（取得予定資産）

B-14 プロロジスパーク古河3

■幅広いテナントニーズに対応できる仕様で、庫内には垂直搬送機4基、荷物用エレベーター2基が備えられる予定であるため配送利便性を確保
■環境負荷低減の一環としてLED照明の採用を予定

■都心から50km圏に位置し、圏央道「五霞IC」及び「境古河IC」から約6kmの北利根工業団地内に立地
■2017年2月には圏央道の茨城県区間が開通により、東北自動車道や常磐自動車道へのアクセスが改善し、広域配送拠点として利便性が更に向上

取得予定価格	5,440百万円(注1)
鑑定評価額	5,440百万円
所在地	茨城県古河市北利根
敷地面積	34,916.92㎡
延床面積	31,255.64㎡(注2)
構造	鉄筋コンクリート造2階建
竣工日	2018年7月31日(注2)
テナント数	1社
環境評価	–
施工者	株式会社フジタ

主要なテナントとの賃貸借契約の概要(注3)

賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間	賃貸借形態
センコー株式会社	集配利用運送業	29,196.84㎡	100.0%	10年	定期建物賃貸借

(注1) プロロジスパーク古河3にかかる売買契約書においては、本物件の取得までの間に本物件のNCFに変動が生じた場合に、当該変動に関わらず本資産運用会社が本物件に関して売買契約書締結時に期待した利回りと同程度の水準の利回りを実現させることを合意し、一定の場合に本物件にかかる譲渡価額を増額又は減額する旨の規定（本件価格調整条項）が設けられています。本件価格調整条項においては、本物件の取得までの間に本物件に係るNCFが賃貸借契約所定の賃料額、外注委託費又は修繕費若しくは資本的支出の見込額の増減等の所定の事由（本件価格調整事由）により変動した場合に、当該変動額に応じて所定の算式により算出される一定の金額につき、NCFが増額された場合には本物件の譲渡価額を増額し、NCFが減額された場合には本物件の譲渡価額を減額する旨が定められています。したがって、本件価格調整事由が生じた場合、本件価格調整事由がNCFを増額させるものである場合には、本物件の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき増額されることになり、本件価格調整事由がNCFを減額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき減額されることになるため、本書に記載の取得予定価格は、実際の本物件の取得価格と異なる可能性があります。
(注2) 本物件は、本書の日付現在建築中であり、延床面積及び竣工日は、今後変更となる可能性があります。
(注3) 2017年11月末日現在において締結されている賃貸借契約書に規定された内容を記載していますが、本物件は本書の日付現在建築中のため、賃貸面積その他の賃貸借の条件は、今後変更になる可能性があります。

新規取得資産(取得予定資産)

B-15 プロロジスパークつくば1-A

- 1階、3階にトラックバースが設置されており、3階にはスロープにより直接アクセスすることが可能な配送利便性の高い仕様
- 環境負荷低減の一環としてLED照明を採用し、快適な作業環境を確保するために、館内は倉庫内も含め全館空調が導入される予定

- 都心から50km圏に位置し、圏央道「つくば中央IC」から約5km、常磐自動車道「谷田部IC」から約10kmに立地
- 圏央道が東北自動車道から常磐自動車道まで延伸したことにより、広域管轄拠点としての立地ポテンシャルが更に向上

取得予定価格	12,900百万円(注2)
鑑定評価額	12,900百万円
所在地	茨城県つくば市東光台
敷地面積	32,807.23㎡(注3)
延床面積	70,354.31㎡(注3)(注4)
構造	鉄骨造4階建
完成日	2018年9月28日(注4)(注5)
テナント数	1社
環境評価	–
施工者	西松建設株式会社

主要なテナントとの賃貸借契約の概要(注6)

賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間	賃貸借形態
株式会社スタートトゥデイ	無店舗小売業(各種商品小売)	65,168.84㎡	100.0%	11年	定期建物賃貸借

(注1)本投資法人の取得予定資産は、緑枠で表示された「プロロジスパークつくば1-A」の部分のみです。取得予定資産以外の部分については、本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はありません。
(注2)プロロジスパークつくば1-Aにかかる売買契約書においては、本物件の取得までの間に本物件のNCFに変動が生じた場合に、当該変動に関わらず本資産運用会社が本物件に関して売買契約書締結時に期待した利回りと同程度の水準の利回りを実現させることを企図し、一定の場合に本物件にかかる譲渡価額を増額又は減額する旨の規定(本件価格調整条項)が設けられています。本件価格調整条項においては、本物件の取得までの間に本物件に係るNCFが賃貸借契約所定の資料額、外注委託費又は修繕費若しくは資本的支出の見込額の増減等の所定の事由(本件価格調整事由)により変動した場合に、当該変動額に応じて所定の算式により算出される一定の金額につき、NCFが増額された場合には本物件の譲渡価額を増額し、NCFが減額された場合には本物件の譲渡価額を減額する旨が定められています。したがって、本件価格調整事由が生じた場合、本件価格調整事由がNCFを増額させるものである場合には、本物件の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき増額されることになり、本件価格調整事由がNCFを減額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額につき減額されることになるため、本書に記載の取得予定価格は、実際の本物件の取得価格と異なる可能性があります。
(注3)本物件は、隣接地に開発予定であるプロロジスパークつくば1-Bと合わせて建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)上1棟の建物として建築されますが、上記敷地面積及び延床面積は、本物件に関する情報を記載しています。
(注4)本物件は、本書の日付現在建築中であり、延床面積及び完成日は、今後変更となる可能性があります。
(注5)完成日は、プロロジスパークつくば1-Bを含まない本物件に係る部分のみの工事の完了日であり、本物件を含む建物全体についての竣工日とは異なります。
(注6)2017年11月末日現在において締結されている賃貸借契約書に規定された内容又は現所有者から提供を受けた情報を記載していますが、本物件は本書の日付現在建築中のため、賃貸面積その他の賃貸借の条件は、今後変更になる可能性があります。

Portfolio Map

本投資法人及びプロロジス・グループのポートフォリオマップ

（プロロジス・グループ保有資産（計画中資産を含む）(注1)を含む）

(注1)「プロロジス・グループ保有資産(計画中資産を含む)」は、本投資法人の保有物件ではなく、本投資法人のポートフォリオには含まれていません。また、本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はなく、今後これらの物件を取得できる保証もありません。
(注2)本書の日付現在において建設中の道路は点線で記載しています。

拡大する電子商取引市場（以下「EC市場」といいます。）の物流ニーズ

■プロロジス・グループの先進的物流施設は時代の先端を捉え、EC市場の拡大により高まる物流ニーズや事業環本投資法人は、今後もプロロジス・グループの有する開発力を活用して、変化する物流ニーズに応え続けます。

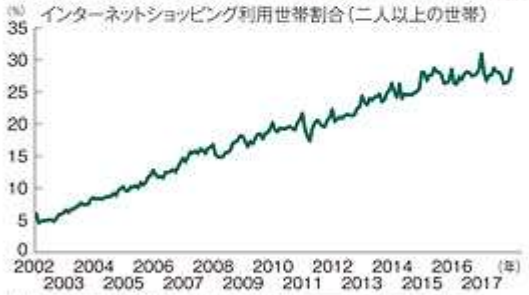
日本におけるEC市場の拡大

EC市場規模及び普及率の拡大

（出所）経済産業省、Office for National Statistics（英国）、U.S. Census Bureau（米国）の公表データを基に本資産運用会社において作成

（注）詳細については、本文「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

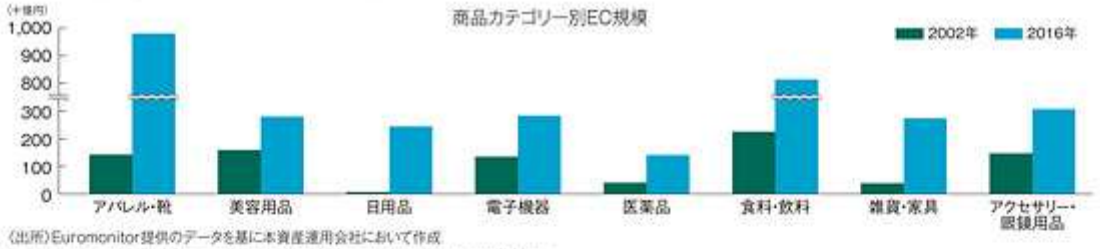
インターネットで買い物をする世帯割合も増加傾向



（出所）総務省統計局「家計消費状況調査」を基に本資産運用会社において作成

（注）詳細については、本文「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

様々な商品のインターネットでの購入が進む



（出所）Euromonitor提供のデータを基に本資産運用会社において作成

（注）詳細については、本文「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

日本の物流を取り巻く環境

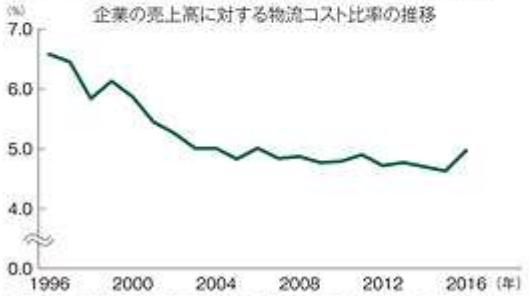
■日本のEC市場の拡大に伴い、物流ニーズが拡大するとともに、物流施設の大規模化が求められ、日本企業の物流コスト削減によるオペレーションの効率化も求められるようになってきていると、本投資法人は考えています。

物流施設1棟当たりの大規模化が進む

（出所）国土交通省「建築着工統計」を基に本資産運用会社において作成

（注）詳細については、本文「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

企業の物流コストは20年前と比較して低減傾向



（出所）日本ロジスティクスシステム協会「2016年度　物流コスト調査報告書【概要版】」を基に本資産運用会社において作成

（注）詳細については、本文「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

に応え続けるプロロジス・グループの先進的物流施設

境の変化により多様化する企業物流ニーズを支えてきました。

ECカスタマーのニーズに応えるプロロジス・グループの先進的物流施設

ECカスタマーの施設ニーズ

1 多品種の在庫を保管できる大規模スペース

2 庫内作業を行う大量の人材の採用が可能な立地と物流施設のクオリティ

3 自動化設備等を導入することができ、多様な用途にも対応可能なスペック

4 急速な事業拡大にも対応できるスペースの拡張可能性

ECカスタマーのニーズに応えるプロロジス・グループの先進的物流施設

1
- 効率的な保管と作業を可能にする広大な倉庫スペース

2
- 従業員を集めやすい通勤利便性の高い立地（必要に応じたシャトルバスの運行）
- 快適な休憩スペースやコンビニエンスストア等のアメニティの充実

3
- マテリアル・ハンドリングやロボット等の最新システムを導入可能なスペック
- 撮影スタジオやコールセンターを施設内に増設可能な設計

4
- スペース拡張ニーズに応え得る巨大な施設基盤（プラットフォーム）
- マルチテナント型物流施設及びBTS型物流施設の双方での増床に対応が可能

本投資法人の保有物件及び新規取得資産におけるEC専用として利用している(注1)物流施設

プロロジスパーク尼崎3
テナント：株式会社MonotaRO

プロロジスパーク川西
テナント：楽天株式会社

プロロジスパーク習志野4
テナント：株式会社スタートトゥデイ

プロロジスパークつくば1-A(注1)
テナント：株式会社スタートトゥデイ

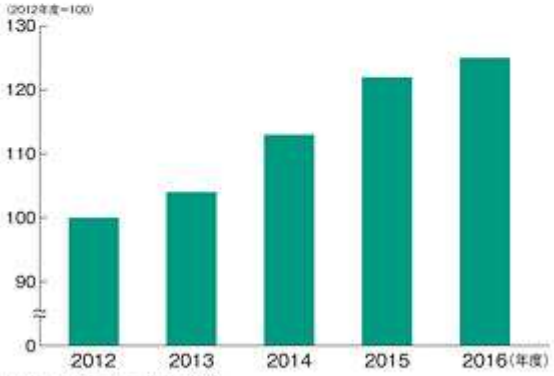
(注1) プロロジスパークつくば1-Aについては、本書の日付現在建築中であり、建物が完成していないため、締結済みの賃貸借契約に基づき記載しています。
(注2) 詳細については、本文「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

日本の産業構造の変化と物流不動産マーケットの概況

■ 国内外の経済、産業構造、社会情勢の大きな変化に伴い、多くの産業において物の流れが大きく変化し、サプライチェーンの再構築が進行し、物流施設に対するニーズも変化していると、本投資法人は考えています。

産業構造の変化が牽引する需要の増加

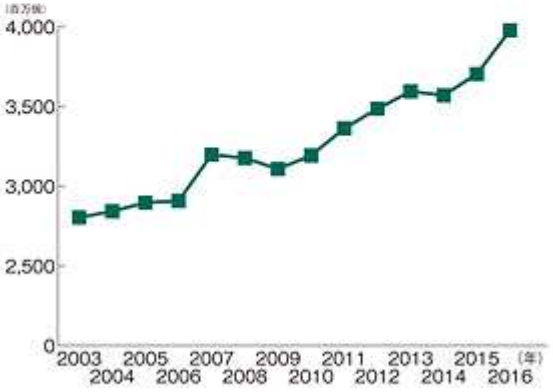
物流会社による3PL事業の売上高の成長



(出所)シービーアールイー株式会社

(注1)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、3PL事業の売上高推移を示したものです。
なお、取得済資産のテナントのうち、公表資料に基づき3PL事業の売上がセグメント別に5年間取得可能な8社を対象とし、2012年度を100として売上高合計(指数)の推移を示したものです。また、M&A等による企業の事業拡大等も含まれます。
(注2)詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

トラックによる宅配便取扱個数の推移

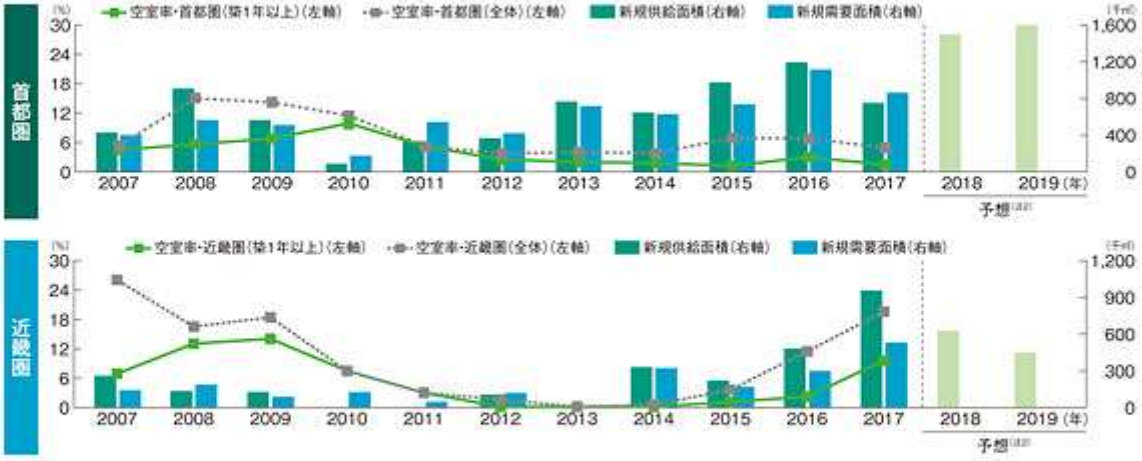


(出所)国土交通省

(注)郵便事業株式会社(その後、郵便局株式会社(現商号日本郵便株式会社)と合併)は、2007年10月の郵政民営化に伴い、貨物自動車運送事業法等の適用を受けることとなったため、2007年度より調査の対象としています。

良好な需給バランスを背景に安定的に推移する物流不動産の賃貸市場

首都圏及び近畿圏における大型マルチテナント型物流施設の需給動向及び空室率(注1)



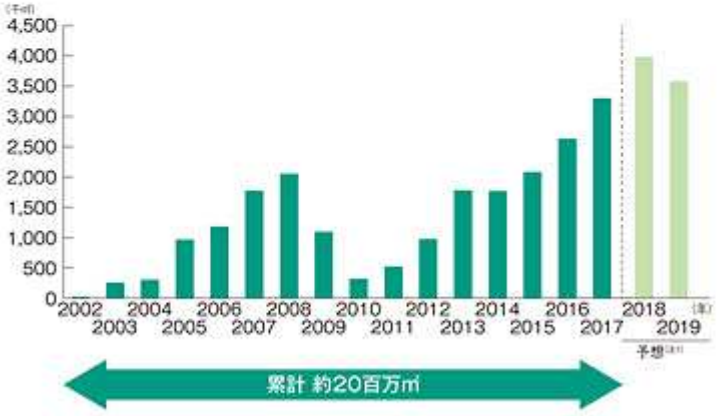
(出所)シービーアールイー株式会社

(注1)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、首都圏及び近畿圏における大型マルチテナント型物流施設の新規供給面積及び新規需要面積並びに空室率の推移を示したものです。不動産投資会社等が保有する賃貸物流施設(マルチテナント型)のうち、延床面積10,000坪以上を調査対象としています。
(注2)2018年及び2019年の新規供給面積の数値は、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2017年12月末日現在における予想値であり、実績値ではありません。したがって、当該数値は、実際とは異なる場合があります。
(注3)詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

■ 物流施設に対するニーズの高度化が中長期的に進展していくことが期待される中で、それに対応するAクラス物流施設への需要は一層高まっていくと、本投資法人は考えています。

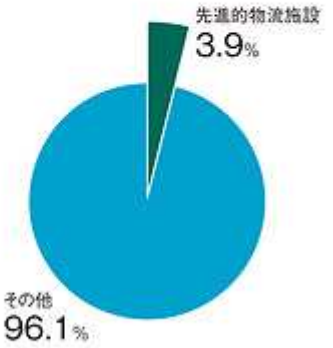
先進的物流施設の希少性

全国における先進的物流施設の供給動向



(出所)シービーアールイー株式会社
(注1)2018年及び2019年の新規供給の数値は、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2017年12月末日現在における予想値であり、実績値ではありません。したがって、当該数値は、実際とは異なる場合があります。
(注2)詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

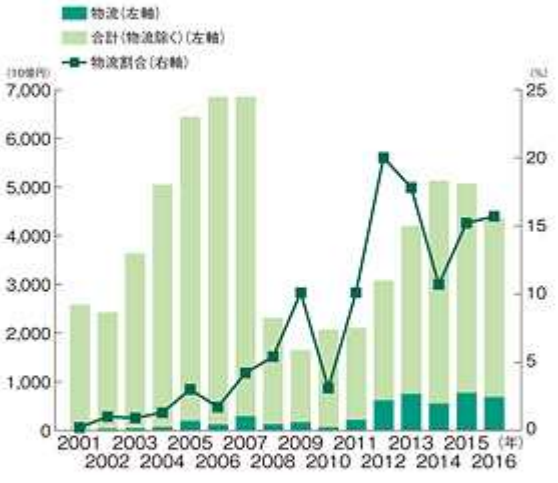
希少性の高い先進的物流施設



(出所)シービーアールイー株式会社
(注1)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、2017年9月末日現在における全国に所在する自社所有分を含むすべての物流施設の総延床面積に対する先進的物流施設の延床面積が占める割合を記載しています。
(注2)詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

物流不動産の取引動向

用途別証券化対象不動産取得実績



(出所)国土交通省「平成28年度「不動産証券化の実態調査」の結果」のデータを基に本資産運用会社において作成
(注1)特定目的会社の実物不動産分については、内訳が不明なため除外しています。
(注2)詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

期待利回りの推移

(出所)一般財団法人日本不動産研究所による「不動産投資家調査」のデータを基に本資産運用会社において作成
(注)詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

プロロジス・グループの概要

- 本投資法人のスポンサーは、世界最大規模の物流不動産企業グループであるプロロジス・グループです。
- 本投資法人は、プロロジス・グループが開発する物流施設に関するパイプライン・サポート及び世界的なカスタマー・ネットワーク、運営ノウハウその他の経営資源等を、最大限に活用して成長することを目指します。

グローバルのプロロジス

PROLOGIS®

- 1983年に設立され、物流不動産に特化した米国リートであり、ニューヨーク証券取引所に上場
- 世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社
- アジア、アメリカ大陸、ヨーロッパの19か国において物流不動産を開発、所有及び運営し、物流施設を5,000社以上の企業に賃貸

(出所)ニューヨーク証券取引所、シンガポール証券取引所、オーストラリア証券取引所、ロンドン証券取引所及び東京証券取引所

(注1)2018年1月末日現在
(注2)円貨のアメリカ合衆国ドル(米ドル)換算は、2018年1月末日現在の株式会社三菱東京UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値(1米ドル=108.79円)によります。

プロロジス・グループ

世界の上場物流不動産会社・リートにおける時価総額の比較

運営実績

アメリカ大陸 4か国

アメリカ合衆国・カナダ・メキシコ・ブラジル

約4,100万㎡(注1)

2,323物件(注1)

ヨーロッパ 12か国

イギリス・フランス・ドイツ他9か国

約1,700万㎡(注1)

788物件(注1)

アジア 3か国

日本・中国・シンガポール

約600万㎡(注1)

171物件(注1)

(出所)Prologis, Inc.
(注1)2017年12月末日現在、プロロジス・グループが開発中である物流不動産及び所有・運営する物流不動産(売却済物件は含まれません。)の賃貸可能面積の合計及び物件数です。また、プロロジス・グループの連結財務諸表の対象となっているもの及び連結対象ではない共同投資物件の双方を含みます。
(注2)上記アメリカ大陸及びヨーロッパの画像は、本投資法人の保有物件ではなく、また、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。
(注3)詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

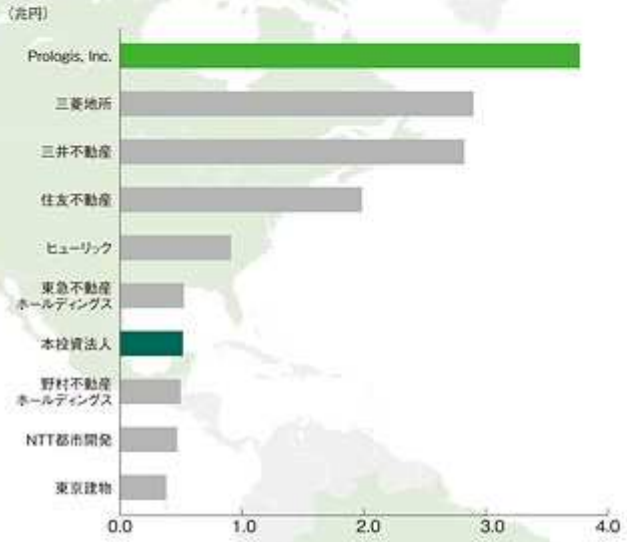
日本のプロロジス

株式会社プロロジス

PROLOGIS®

- プロロジス・グループは、日本においては、1999年に活動を開始。日本におけるAクラス物流施設の開発・運営のパイオニア
- 東北から九州まで全国で物流不動産を開発、所有、運営
- 物流不動産の開発から運営までのすべてを統合したワンストップ・サービスによるサポートを提供

日本の大手総合不動産会社との時価総額の比較



(出所)株式会社東京証券取引所及びニューヨーク証券取引所
(注1)2018年1月末日現在
(注2)アメリカ合衆国ドル(米ドル)の円貨換算は、2018年1月末日現在の株式会社三菱東京UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値(1米ドル=108.79円)によります。
(注3)企業名は略称を使用しています。
(注4)詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

運営実績

日本

約366万㎡(注1)

56物件(注1)

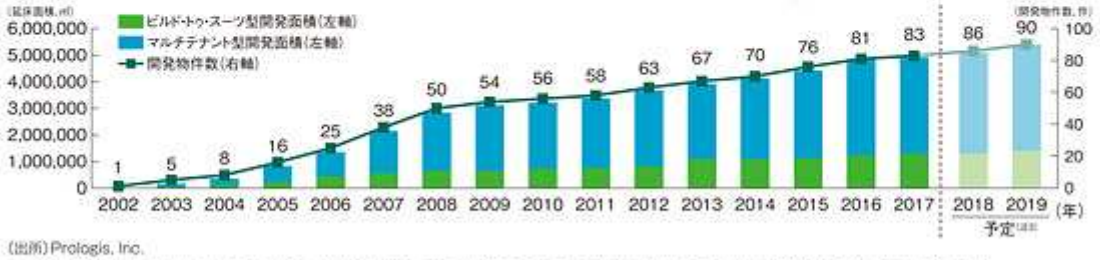
開発実績

日本

約540万㎡(注2)

90物件(注2)

株式会社プロロジス(プロロジス・グループ)の日本における物流不動産の開発実績(注2)の推移



(出所)Prologis, Inc.
(注1)2017年11月末日現在における、株式会社プロロジスが開発、所有、運営する物流不動産(売却済物件は含まれません。)の物件数及び延床面積の合計です。
(注2)2017年11月末日現在における、株式会社プロロジスが開発した又は開発中である物流不動産(売却済物件を含みます。)の物件数及び延床面積の合計です。
(注3)2018年及び2019年の数値は、開発中の物件の竣工予定時期に基づく予定の数値であり、実績値ではありません。したがって、当該数値は、実際とは異なる場合があります。
(注4)詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

持続可能な社会を目指す本投資法人及びプロロジス・

高まる環境(Environment)、社会(Social)、ガバナンス(Governance)(以下、これらを総称して「ESG」と

ESGに対する社会的関心の高まり

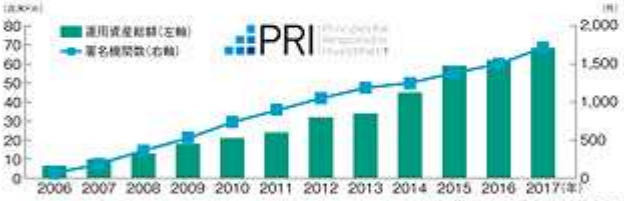
企業が事業活動を行い、持続的な成長を実現するには、数字として現れる財務情報だけでなく、目に見えないESGの要素に配慮し、社会の持続的成長を目指すことが重要であるとの意識が高まっていると、本投資法人は考えています。

高まるESG投資への関心

資産運用においてESGを考慮することに賛同するアセット・オーナー(注1)及びアセット・マネージャー(注2)は世界規模で着実に拡大しています。

資産運用においてESGを考慮することを約束した国連責任投資原則(PRI)への署名機関は、2017年4月時点で1,714件、運用資産総額は約68.4兆米ドルに達しており、ESG投資は着実に広がっています。

国連責任投資原則(PRI)への署名機関数と署名機関の運用資産総額



(出所)国連責任投資原則(PRI)

(注1)「アセット・オーナー」とは、公的年金、企業年金や保険会社など、資金の最終的な拠出者となる投資家をいいます。
(注2)「アセット・マネージャー」とは、信託銀行や資産運用会社など、アセット・オーナーが拠出した資金の運用を受託し、運用を行う組織をいいます。

プロロジス・グループの持続可能な成長を実現する取組み

プロロジス・グループは、企業としての社会的責任を果たし、持続可能な社会の実現を目指すことがグループの持続可能な成長に

環境に配慮した取組み

館内照明器具をLED化
温室効果ガス排出量削減を実現

屋上や外壁、敷地内の積極的な緑化を実施

再生可能エネルギーの活用の一環として、物流施設の屋根を活用した大規模な太陽光発電システムの導入等の取組みの実施。本書の日付現在、日本全国24物件(注)で太陽光発電システムを導入

施設の外壁には断熱サンドイッチパネルを、施設屋根には断熱二重折板材を採用し、断熱性の高いより良い館内環境を提供

(注)本投資法人の取得済資産及び新規取得資産以外の物件を含んだ数値です。

本投資法人の持続可能な成長を実現する取組みへの評価

環境に配慮した企業活動・社会貢献活動の結果、本投資法人は様々な外部機関からその活動に対し高い評価を獲得しています。

■MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数への組入れ(2017年7月3日より)

●本投資法人は環境(Environment)、社会(Social)、ガバナンス(Governance)評価に優れた企業を選別して構成される指数であるMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数に組み入れられ、本書の日付現在、ESG格付においてJ-REITとしては最高のA格付(注1)を付与されています。

MSCI 2017 Constituent MSCI ジャパンESG セレクト・リーダーズ指数

ESG格付
A格

■2017年に実施された「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)」調査において、最高位の「5 Star」の評価を取得

●物流不動産セクターで世界57社中2位となりました(「Asia Sector Leader」に選出)
●2年連続アジアで1位、2年連続日本の上場不動産セクターで1位を取得しています。
●3年連続で「5 Star」の評価を取得しています。

(注1)MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数におけるESG格付とは、企業が環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance)リスクをどの程度管理できているかを分析し、MSCI社が付与する格付です。かかる格付は、本投資口に対する信用格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。
(注2)詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

グループの企業としての責任への取組み

いうことがあります。）への関心

GPIFがESG指数を採用

ESG投資は、日本においても広がりの機運を見せています。1兆米ドル規模の年金積立金を運用する、国内最大の年金運用機関であり世界最大級の機関投資家であるGPIF（年金積立金管理運用独立行政法人）は、2015年9月にPRIへの署名を行いました。そして、2016年7月に「国内株式を対象としたESG指数」を公募し、翌年7月に、環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）を考慮した3つの日本株のESG指数を選定し、同指数に連動した運用を開始することを発表しました。

GPIF採用ESG指数

FTSE Blossom Japan Index
MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数
MSCI日本株女性活躍指数

「ユニバーサルオーナー」としてのGPIF

GPIFは、ユニバーサルオーナー（「広範なポートフォリオを持つ大規模な投資家」）として、ポートフォリオ全体に影響しうるネガティブな外部要因（環境問題・社会問題など）を最小化することが、ポートフォリオの長期的リターンを最大化することに繋がると考えています。この考えのもと、ESGの要素を投資判断に組み入れ、ポートフォリオの長期的なリターンの最大化を目指しています。

ESG投資のもたらす好循環（注）

（出所）GPIFの資料を基に本資産運用会社において作成
（注）上記図は、ESG投資に関するGPIFの分析を記載したものであり、ESG投資を行った結果を本投資法人が保証又は約束するものではありません。

資するという考えのもと、環境に配慮した企業活動・社会貢献活動を推進しています。

企業の社会的責任への取組み

Impact Day 2017
（児童養護施設 ペンキ塗り・清掃活動）

「物流博物館」向けボランティア活動
（手作りキット制作）

小学生社会科見学
（プロロジスパーク成田3）

プロロジス寄附講座
（早稲田大学）

サステイナブルな職場環境構築のための取組み

Great Place to Work® Institute Japanが実施する2018年日本版「働きがいのある会社」ランキング（従業員100~999人）にて、株式会社プロロジス及び本資産運用会社はベストカンパニーに2年連続ランクイン

■ Dow Jones Sustainability Index（DJSI）への組入れ（2015年9月21日より）

- サステナビリティに配慮した事業が長期的な投資家の価値に繋がるとの考えから、ポートフォリオ構築の際にサステナビリティに対する意識を反映した投資家向けのベンチマークであるDJSIに、本投資法人は、2017年の構成銘柄見直し時点においてJ-REITで唯一組み入れられています。

MEMBER OF
Dow Jones Sustainability Indices
In Collaboration with RobecoSAM

■ CASBEE認証、BELS評価及びDBJ Green Building認証の取得

- 本投資法人はCASBEEがSランクの物件を5物件、Aランクの物件を21物件保有し、又は取得予定です。
- プロロジスパーク座間1はJ-REITとして初めてとなるBELS最高評価の「★★★★★」を取得しており、本投資法人は最高評価の「★★★★★」を取得した物件を9物件、「★★★★」を取得した物件を5物件保有し、又は取得予定です。
- 「DBJ Green Building認証」については最高評価の「★★★★★」を取得した物件を4物件、「★★★★」を取得した物件を2物件保有しています。

Aクラス物流施設への重点投資

■ 本投資法人は、プロロジス・グループが開発するAクラス物流施設に重点投資します。

本投資法人が考えるAクラス物流施設

1 物流機能の集約・統合が可能な、概ね延床面積16,500㎡（5,000坪）以上の規模を有する
2 人口集積地、高速道路のインターチェンジなどの交通の結節点又は主要な港湾若しくは空港に近接している
3 効率的な保管と作業を可能にする広大な倉庫スペース（概ね1フロア5,000㎡超）、十分な床荷重（概ね1.5トン/㎡以上）、有効天井高（概ね5.5m以上）及び柱間隔（概ね10m以上）が確保されている
4 上層階の倉庫スペースへ直接トラックがアクセス可能な車路を有するか、又は十分な能力の垂直搬送設備を備えている
5 免震性能又は高い耐震性能等、自然災害に備えた構造上・設備上の安全性が確保されている

プロロジス・グループが開発するAクラス物流施設の特徴

物流事業運営の効率性を考慮したプロロジス・グループのマルチテナント型物流施設の主な仕様(注1)

■ 上層階へアクセス可能な車路/スロープ

2階以上のフロアへ10トントラック及び40フィートコンテナトレーラーの直接アクセスが可能な構造

■ 車路及びトラックバース(注2)

各階の車路は13~14m以上のスパンとし、車路の高さは梁下で5.5m以上、トラックバースは間口10m以上、奥行13m以上を確保、プラットフォームは基本として高さ1mの高床式

■ 倉庫内スペース

柱間隔10m以上、有効天井高5.5m以上、床荷重1.5トン/㎡を基本とし、広々としたフレキシビリティの高い空間を確保

■ 防災センター/24時間稼働可能な管理機能

防災センターの設置、機械警備システムの導入を標準とし、24時間管理人/警備員が常駐することで防犯、火災、各種設備の監視が可能

(注1) 株式会社プロロジスが開発したすべてのマルチテナント型物流施設が上記の仕様を備えているわけではありません。
(注2) 「トラックバース」とは、倉庫スペースに面したトラックの着車場所をいいます。
(注3) 詳細については、本文「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

施設を安全・安心・快適に利用するための追加的機能(注1)

■ 休憩スペース

休憩時間を快適に過ごせる、広々とした快適なスペースを館内に設置

■ 災害時などにテナントの事業継続をサポートする取組み

- 地震対策：緊急地震速報システムの導入、免震構造の採用により大地震の揺れを減衰
- 災害時対策：防災センターへの衛星電話の設置
- 停電対策：災害用発電機の導入
- 断水対策：地下水浄化システム、地下貯留槽の導入

(注1) 株式会社プロロジスが開発したすべてのマルチテナント型物流施設が上記の機能を備えているわけではありません。
(注2) 詳細については、本文「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

不動産価値の維持・向上のための資本的支出

■ 資本的支出のイメージ図

■ 計画的修繕の実施事例

プロロジスパーク東京大田

- 施設従業員の憩いの場となる共用棟を新設
- 働く方の憩いの場となるよう、Wi-Fi（無線LAN）や有線放送（BGM）を導入するほか、天気予報やニュース速報を表示できるデジタルサイネージを設置
- このように、施設従業員が働きやすい職場環境構築のための取組みとしての意義もある

外壁（長期修繕後）

エントランス（長期修繕後）

ラウンジ（長期修繕後）

共同棟（長期修繕後）

(注1) 経済環境や不動産市況等及び本投資法人のLTV水準、信用格付、財務状況、不動産等売却益を含む利益の水準等を勘案し、利益超過分配を行わない場合があります。
(注2) 詳細については、本文「第二部 参照情報　第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

本募集のポイント

- 3期連続となる上場後7回目の公募増資に伴い、新規取得資産を取得し、継続的な成長を実現
- 新規取得資産は、プロロジス・グループが開発した又は開発中のクオリティの高い物件群

新規取得資産の概要

取得(予定)価格の合計	稼働率	グローバル・マーケット所在物件比率
5物件／619億円	98.1%	100.0%
平均築年数	**平均NOI利回り**	**平均賃貸借残存期間**
0.9年	4.6%	8.1年

新規取得資産取得後のポートフォリオの状況

取得(予定)価格の合計	平均築年数	平均NOI利回り
42物件／5,786億円	6.3年	5.3%

第10期(2017年11月期)末時点の財務の状況

格付	LTV水準 (新規取得資産取得後)	LTVを50%まで引き上げた場合の 取得余力(新規取得資産取得後)
AA(安定的) (株式会社日本格付研究所)	37.5%	1,400億円程度
長期負債比率	**固定金利比率**	**平均負債残存年数**
96.8%	96.2%	5.9年

インデックスへの組入れ状況

本投資法人は、本書の日付現在、以下の主要なインデックスに組み入れられています。

- MSCI Global Standard Indices
- FTSE EPRA / NAREIT Global Real Estate Index Series
- S&P Global BMI Index
- S&P Global Property / REIT Index
- GPR / APREA Investable 100 Index
- Russell Global Index
- GPR 250 Index
- 東証REIT指数
- Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Index
- MSCIジャパンESG セレクト・リーダーズ指数

オファリングスケジュール(発行価格等決定日が2018年3月5日(月)の場合)

2018年　2月(~3月)

日	月	火	水	木	金	土
2/25	26 有価証券届出書提出日	27	28	3/1 需要状況等の把握期間(注1)	2	3
4	5 発行価格等決定日(注2)	6	7 申込期間(注2)	8	9	10
11	12 払込期日(注2)	13 受渡期日(注2)	14	15	16	17

(注1)需要状況等の把握期間は、2018年2月28日(水)から、最短で2018年3月5日(月)まで、最長では2018年3月7日(水)までです。
(注2)発行価格等決定日は、2018年3月5日(月)から2018年3月7日(水)までの間のいずれかの日ですが、上記表は発行価格等決定日が2018年3月5日(月)の場合を示しています。なお、
①発行価格等決定日が2018年3月5日(月)の場合、
申込期間は「2018年3月6日(火)から2018年3月7日(水)まで」、払込期日は「2018年3月12日(月)」、受渡期日は「2018年3月13日(火)」
②発行価格等決定日が2018年3月6日(火)の場合、
申込期間は「2018年3月7日(水)から2018年3月8日(木)まで」、払込期日は「2018年3月13日(火)」、受渡期日は「2018年3月14日(水)」
③発行価格等決定日が2018年3月7日(水)の場合、
申込期間は「2018年3月8日(木)から2018年3月9日(金)まで」、払込期日は「2018年3月14日(水)」、受渡期日は「2018年3月15日(木)」
となりますので、ご注意ください。