

【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】 2016年12月 5 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内
国投資証券の形態及び金
額】** 形態：投資証券
発行価額の総額：その他の者に対する割当 654,000,000円
(注) 発行価額の総額は、2016年11月16日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資
法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

（1）【投資法人の名称】

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】

3,070口

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

(注2) 割当先の概要及び本投資法人与割当先との関係等は、以下のとおりです。

割当先の氏名又は名称			SMB C日興証券株式会社
割当口数			3,070口
払込金額			654,000,000円(注)
割当先の内容	本店所在地		東京都千代田区丸の内三丁目3番1号
	代表者の氏名		取締役社長 清水 喜彦
	資本金の額(2016年10月31日現在)		10,000百万円
	事業の内容		金融商品取引業
	大株主(2016年10月31日現在)		株式会社三井住友フィナンシャルグループ 100.0%
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	該当事項はありません。
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数(2016年10月31日現在)	2,856口
	取引関係		国内一般募集(後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義されます。以下同じです。)の事務主幹事会社です。
	人的関係		該当事項はありません。
	本投資口の保有に関する事項		該当事項はありません。

(注) 払込金額は、2016年11月16日(水)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(4) 【発行価額の総額】

654,000,000円

(注) 発行価額の総額は、2016年11月16日(水)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注) 発行価格は、2016年12月12日(月)から2016年12月14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。)に国内一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2017年1月13日(金)

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人本店
東京都千代田区丸の内二丁目7番3号 東京ビルディング

(11) 【払込期日】

2017年1月16日 (月)

(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

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構 (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】

本第三者割当における手取金上限(654,000,000円)については手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

(注) 上記の手取金は、2016年11月16日(水)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申込みを行い、前記「(11)払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。
- ② S M B C日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて

本投資法人は、2016年12月5日（月）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、日本国内における本投資口の募集（以下「国内一般募集」といいます。）、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（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。）における本投資口の募集（以下「海外募集」といいます。）並びに日本国内における本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行うことを決議しています。

国内一般募集及び海外募集（以下、併せて「本募集」といいます。）の総発行数は61,330口であり、国内一般募集における発行数は35,570口を目処とし、海外募集における発行数は25,760口を目処として募集を行いますが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されます。また、国内一般募集における発行価額の総額は7,581,000,000円(注)であり、海外募集における発行価額の総額は5,490,000,000円(注)です。

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

(注) 国内一般募集及び海外募集における発行価額の総額は、それぞれ2016年11月16日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

- (1) 本投資法人は、2016年12月5日（月）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、国内一般募集及び海外募集を決議していますが、これらの募集のうち、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SMB C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3,070口を上限として借り入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、国内一般募集において本投資口9,660口がプロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社に販売されることを条件とします。）（以下「借入投資口」といいます。）の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。

本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、借入投資口の返還に必要な本投資口をSMB C日興証券株式会社に取得させるために行われます。

また、SMB C日興証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2017年1月11日（水）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、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。SMB C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、SMB C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、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、SMB C日興証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

SMB C日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引及び安定操作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口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

- (2) 上記(1)に記載の取引について、SMB C日興証券株式会社は、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。

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7期（自 2015年12月1日 至 2016年5月31日） 2016年8月30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】

前記1に記載の有価証券報告書提出後、本書提出日（2016年12月5日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第29条第1項及び同条第2項第1号に基づき、2016年12月5日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

（注） なお、発行価格等決定日に本3記載の臨時報告書の訂正報告書が関東財務局長に提出されます。

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2016年8月30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4回の公募増資に関連して、累計で33物件（取得価格(注2)の合計447,190百万円）（以下「取得済資産」といいます。）を取得しており、上場以降、資産規模（取得価格の合計）の拡大を通じて、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「（5）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」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みません。以下同じです。

<上場以降の資産規模の成長>

	上場時 取得資産 (注1)	第1回 公募増資時 取得資産 (注2)	第2回 公募増資時 取得資産 (注3)	第3回 公募増資時 取得資産 (注4)	第4回 公募増資時 取得資産 (注5)	累計
公募増資及び 物件取得時期	2013年2月	2013年6月 及び10月	2013年12月	2014年9月	2016年3月	-
取得物件数	12物件	8物件	4物件	5物件	4物件	33物件
取得価格の 合計	173,020 百万円	132,430 百万円	54,070 百万円	45,530 百万円	42,140 百万円	447,190 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。

（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。

（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。

(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。

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「(3) 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、20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「(5) 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) 20か国の詳細については、後記「(5) 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「(5) 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、顧客の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。）並びに本投資法人の間に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「(3) 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、プロロジス・グループから、上場時に8物件、第2回公募増資時に2物件について優先交渉権の付与を受け、当該10物件を第1回公募増資、第2回公募増資及び第3回公募増資に伴い取得しました。また、本投資法人は、2014年12月にプロロジス・グループから5物件について追加で優先交渉権の付与を受け(注1)、そのうち3物件を第4回公募増資に伴い取得しました。更に、本投資法人は、2015年12月にプロロジス・グループから7物件について追加で優先交渉権の付与を受け、そのうち1物件を第4回公募増資に伴い取得し、プロロジスパーク古河1及びプロロジスパーク神戸2を新規取得資産として本募集に伴い取得します(注2)。加えて、本投資法人は、2016年12月5日付でプロロジス・グループから3物件（プロロジスパーク市川3、プロロジスパーク東松山及びプロロジスパーク古河2）について新規に優先交渉権の付与を受けました。
- ・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3)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) 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追加で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) 「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み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。新規取得資産のうちプロロジスパーク成田3については、プロロジス・グループから優先的に提供された物件売却情報に基づき取得します。

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「(3) 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、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「(5) 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。

(二) 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から長期発行体格付「AA（安定的）」(注)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。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) 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。

(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（セイムポート出資）
- ・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 (二) 本投資法人のガバナンス体制ー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) 本投資法人の上場来の着実な運用実績

① 資産規模の着実な成長の軌跡

本投資法人は、2016年9月末日現在において時価総額がJ-REIT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。

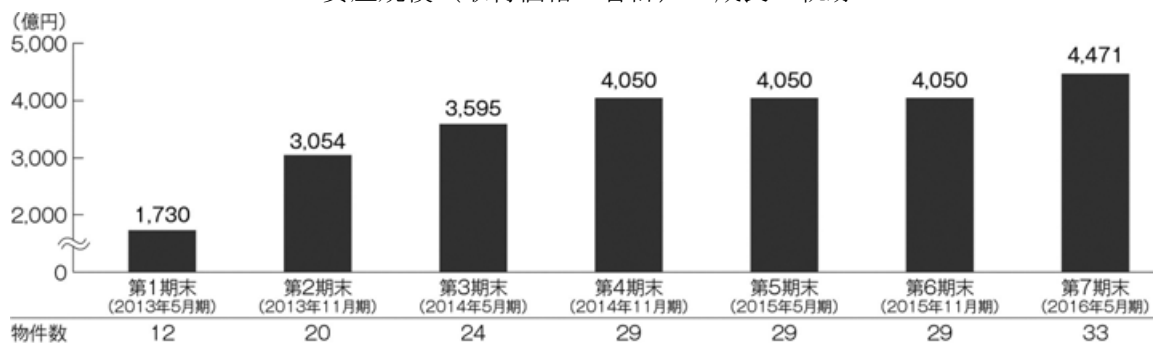
本投資法人は、2013年2月の上場以降の着実な成長により、第7期(2016年5月期)末には物件数を33物件、資産規模(取得価格の合計)を4,471億円へ拡大しました。

本投資法人は、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2)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してきました。

(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) 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。

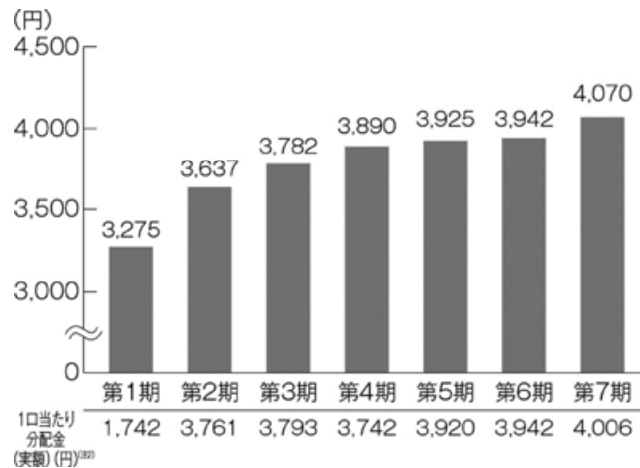
<資産規模(取得価格の合計)の成長の軌跡>



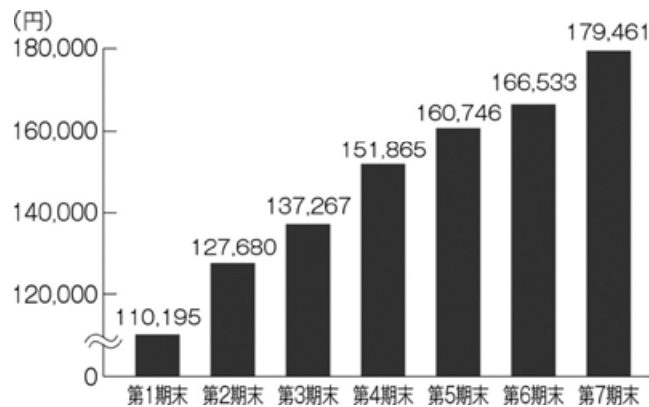
② 本投資法人の投資口の継続的な経済的価値向上の軌跡

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7期においては4,070円にまで増加し、24.3%の向上を実現しました。また、本投資法人の1口当たりNAV(注1)は、第1期末においては110,195円であったところ、第7期末においては179,461円にまで増加し、62.9%の向上を実現しました。

<一時効果調整後の１口当たり分配金(注２)の推移>



<１口当たりNAV(注１)の推移>



(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ます。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。

(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。）の実績額に対して新投資口発行等や物件取得に伴い各決算期に一次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。

一次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) 各期中に取得したものを含め各期末における保有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及び賃貸事業費用（減価償却費を含みます。）を試算
- (ii) 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
- (iii) 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
- (iv) 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金を借入残高から除外
- (v) 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
- (vi) その他 以上に連動する費用項目の調整

「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。

(3) 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」に詳述する以下の新規取得資産を2016年12月7日に取得し、新規取得資産の取得に伴う借入金（本ブリッジローン（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」に定義します。））の返済資金の一部に充当する目的で本募集を行います。

< 新規取得資産 >

物件番号	M-24	B-11	B-12
物件名称	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
物件写真			
所在地	千葉県山武郡	茨城県古河市	兵庫県神戸市
取得価格	9,240百万円	7,680百万円	13,700百万円
NOI利回り(注)	5.3%	5.0%	5.1%

(注) 「NOI利回り」は、各新規取得資産の取得価格に対する鑑定NOIの比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

「鑑定NOI」とは、本投資法人及び本資産運用会社が、一般財団法人日本不動産研究所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、資金的支出を控除したNCF（純収益（Net Cash Flow））とは異なります。以下同じです。

< 新規取得資産の概要 >

取得価格の合計	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)
306億円	97.1%	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)
2.5年	5.1%	11.3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) 「稼働率」は、2016年10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日以降である各賃貸借契約書（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。）に基づき数値を記載しています。なお、2016年10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) 「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4回の公募増資を通じて、着実な外部成長を実現し、第7期(2016年5月期)末には物件数を33物件、資産規模(取得価格の合計)を4,471億円へ拡大しました。

本投資法人は、更なる外部成長を実現すべく、上場後5回目、本年2度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3物件からなる新規取得資産(取得価格の合計30,620百万円)を取得し(注1)、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。

これら3物件は、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、プロロジスパーク古河1及びプロロジスパーク神戸2を、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取得するのに加え、プロロジス・グループによる優先的情報の提供に基づきプロロジスパーク成田3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。第4回公募増資時取得資産に本募集に伴い取得する新規取得資産を加えた本年における本投資法人による物件の取得価格の合計は727億円となります。

本投資法人は、新規取得資産取得後には物件数を36物件、資産規模(取得価格の合計)を4,778億円へ拡大します。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3)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36物件は、いずれもプロロジス・グループが開発した安定稼働(注4)済みの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5)は2.5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2)(注5)は6.5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2)(注6)は66,467㎡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2)(注7)は5.4%、稼働率(注2)(注8)は97.9%、平均賃貸借契約期間(注2)(注9)は7.5年、平均賃貸借残存期間(注2)(注10)は4.6年となります。

(注1) 本投資法人は、新規取得資産を、2016年12月7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。)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「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2) 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。

- (注3) 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4) 本投資法人が考える「安定稼働」とは、賃貸可能面積の概ね90%がテナントに賃貸されていること、又は近く賃貸される見込みがあることをいいます。
- (注5) 「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、2016年9月末日までの築年数を、取得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及びプロロジスパーク成田1-Cの店舗棟の共有持分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1及びプロロジスパーク神戸2は、それぞれ2016年10月13日及び2016年10月12日竣工のため、築年数はいずれも「0.0年」として計算しています。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、2016年9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6) 「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。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NOI利回り」は、取得済資産については、取得価格に対する2016年5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、新規取得資産のうちプロロジスパーク成田3については、取得価格に対する2016年9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、プロロジスパーク古河1及びプロロジスパーク神戸2については、取得価格に対する2016年10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、それぞれ取得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。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8) 「新規取得資産取得後のポートフォリオの稼働率」は、取得済資産については2016年9月末日現在における、新規取得資産については2016年10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、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2016年10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おらず、かつ契約満了日が取得日以降である場合には、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。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、「取得済資産の稼働率」及び「新規取得資産の稼働率」は、取得済資産については2016年9月末日現在を、新規取得資産については2016年10月末日現在を、それぞれ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9) 「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2016年9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2016年10月末日現在における各信託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又は事務所に関する各賃貸借契約書（借地借家法の適用のないものは除きます。）に規定された契約期間を、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) 「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、2016年9月末日から、取得済資産については2016年9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2016年10月末日現在における各信託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又は事務所に関する各賃貸借契約書（借地借家法の適用のないものは除きます。）に規定された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2016年9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、2016年9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＞

	取得済資産 (2016年9月末日現在)		本募集に伴う 新規取得資産		新規取得資産 取得後 ^(注1)
	33物件 4,471億円		3物件 306億円		36物件 4,778億円
					物流施設特化型プライムリート として更なる成長を目指します
Aクラス物流施設比率 ^(注2)	100.0%		100.0%		100.0%
稼働率	97.9%		97.1% ^(注4)		97.9% ^(注4)
平均築年数	6.8年	+	2.5年	=	6.5年
平均延床面積	67,859㎡		51,146㎡		66,467㎡
平均NOI利回り	5.5%		5.1% ^(注5)		5.4% ^(注5)
ポートフォリオPML値	1.3% ^(注3) (注6)		—		1.2% ^(注3) (注6)
LTV	38.5% ^(注7)	財務安定性の確保			39.1% ^(注7) (注8)
1口当たり分配金	第7期(2016年5月期) 4,006円	投資主価値の向上			今後も継続的な 向上を目指します
1口当たりNAV	第7期(2016年5月期)末現在 179,461円 ^(注9)				180,598円 ^(注9)

(注1) 新規取得資産取得、本募集及び本借入れ後（以下、単に「新規取得資産取得後」ということがあります。）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及び本借入れ後の見込数値又は見込額であり、新規取得資産取得及び本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2016年12月20日（以下「本借入予定日」といいます。）に本借入れを行ったものとして算出しています。当該借入見込額は、2016年11月16日（水）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2015年12月25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33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2016年10月28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36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2016年10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日以降である各賃貸借契約書（借地借家法の適用のないものは除きます。）に基づき数値を記載しています。なお、2016年10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) 新規取得資産のうちプロロジスパーク成田3については2016年9月末日時点の、プロロジスパーク古河1及びプロロジスパーク神戸2については2016年10月末日時点の各鑑定評価に基づく鑑定NOIをもとに算出しています。

(注6) 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及びプロロジスパーク成田1-Cの店舗棟を含んで計算しています。

(注7) 取得済資産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（取得済資産）

＝2016年5月期の貸借対照表上の有利子負債の総額（176,800百万円）÷2016年5月期の貸借対照表上の総資産額（459,519百万円）

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（190,300百万円）÷新規取得資産取得後の総資産見込額（486,744百万円）

新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額

＝2016年5月期の貸借対照表上の有利子負債の総額（176,800百万円）＋本借入れによる有利子負債の総見込額（13,500百万円）（注8）

新規取得資産取得後の総資産見込額

＝2016年5月期の貸借対照表上の総資産額（459,519百万円）＋本募集における発行価額の総見込額**（13,071百万円）＋本第三者割当における発行価額の総見込額**（654百万円）＋本借入れによる有利子負債の総見込額（13,500百万円）（注8）

* 本投資法人は、新規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。新規取得資産取得後のLTVは、いずれも本ブリッジローンの返済後の数値です。

** 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、2016年11月16日（水）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、SMB C日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてSMB C日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、本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8） 本募集と同時に（本募集の払込期日の翌営業日）に行う本借入れに係る有利子負債の借入見込額について、本書の日付現在の見込みに基づき記載しています。当該借入見込額は、2016年11月16日（水）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。その他、こ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9） 取得済資産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（取得済資産）

＝〔2016年5月期の貸借対照表上の簿価純資産額（265,236百万円）－2016年5月末日現在の剰余金（6,256百万円）＋取得済資産の2016年5月末日時点の鑑定評価額の合計（506,620百万円）－取得済資産の2016年5月末日時点の帳簿価額の合計（435,040百万円）〕÷2016年5月末日現在の発行済投資口数（1,841,950口）

1口当たりNAV（新規取得資産取得後）

＝〔2016年5月期の貸借対照表上の簿価純資産額（265,236百万円）－2016年5月末日現在の剰余金（6,256百万円）＋（取得済資産の2016年5月末日時点の鑑定評価額の合計（506,620百万円）－取得済資産の2016年5月末日時点の帳簿価額の合計（435,040百万円））＋（本募集における発行価額の総見込額*（13,071百万円）＋本第三者割当における発行価額の総見込額*（654百万円））＋（新規取得資産の鑑定評価額の合計（30,620百万円）－新規取得資産の取得価格の合計（30,620百万円））〕÷新規取得資産取得後の発行済投資口数（1,906,350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、2016年11月16日（水）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213,134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、SMB C日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてSMB C日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、本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。

** 本第三者割当における発行口数の全部について、SMB C日興証券株式会社により申込みがなされ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

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、以下に記載の物件集中リスクの低減、テナント分散の維持、賃貸借契約の満了時期の分散及び投資主利益の最大化に資

する含み益の増加の4点を実現することにより、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・向上により良質な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。

(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＞

取得価格の合計	平均築年数	平均NOI利回り	ポートフォリオPML値
4,778億円	6.5年	5.4%	1.2%



B-05 プロロジスパーク相模野4



M-09 プロロジスパーク東京大田



M-04 プロロジスパーク大田2



M-10 プロロジスパーク船橋2



M-01 プロロジスパーク船橋1



M-03 プロロジスパーク大田5



M-20 プロロジスパーク大田2



B-12 プロロジスパーク船橋2



M-04 プロロジスパーク船橋3

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、上場時取得資産では72.8%、取得済資産では31.7%でしたが、新規取得資産取得後においては29.7%まで低下する見込みです（いずれも取得価格ベース）。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120社（2016年9月末日現在）でしたが、新規取得資産取得後においては131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51.5%（2016年9月末日現在）となっていました。新規取得資産取得後には51.4%となる見込みです。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2016年9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2016年10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又は事務所に関する各賃貸借契約書（借地借家法の適用のないものは除きます。）に基づく倉庫又は事務所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2016年10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。

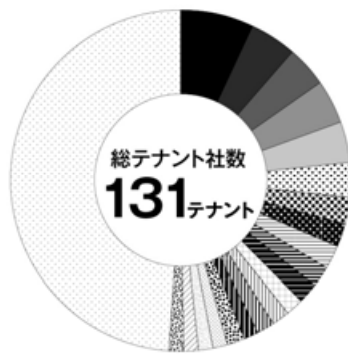
(注2) 取得済資産については2016年9月末日現在において賃貸借期間が開始している賃貸借契約（プロロジスパーク成田1-A&B及びプロロジスパーク成田1-Cの店舗棟に係る賃貸借契約を除きます。）に係る賃貸面積、新規取得資

産については2016年10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日以降である賃貸借契約（借地借家法の適用のないものは除きます。）に係る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2016年10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	7.1%
2	株式会社スズケン	医薬品卸売業	4.3%
3	楽天株式会社	ポータルサイト・サーバ運営業	4.1%
4	株式会社スタートトゥデイ	無店舗小売業（各種商品小売）	4.1%
5	株式会社ハマキョウレックス	一般貨物自動車運送業	3.9%
6	ニプロ株式会社	医療用機械器具製造業	3.3%
7	センコー株式会社	集配利用運送業	2.5%
8	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）	2.2%
9	株式会社MonotaRO	金物小売業	2.1%
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	2.0%
11	株式会社ミスミ	その他の産業機械器具卸売業	1.9%
12	日本通運株式会社	集配利用運送業	1.8%
13	株式会社ジャパネットホールディングス	純粹持株会社	1.7%
14	鴻池運輸株式会社	一般貨物自動車運送業	1.6%
15	株式会社日立物流南関東	一般貨物自動車運送業	1.5%
16	株式会社高山	菓子・パン類卸売業	1.5%
17	株式会社キューソー流通システム	一般貨物自動車運送業	1.5%
18	株式会社エス・ディ・ロジ	一般貨物自動車運送業	1.4%
19	キリンググループロジスティクス株式会社	一般貨物自動車運送業	1.4%
20	ダイキン工業株式会社	冷凍機・温湿調整装置製造業	1.4%
合計			51.4%

<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 51.4%					
■	日通・パナソニック ロジスティクス株式会社	7.1%	■	日本通運株式会社	1.8%
■	株式会社スズケン	4.3%	■	株式会社ジャパネットホールディングス	1.7%
■	楽天株式会社	4.1%	■	鴻池運輸株式会社	1.6%
■	株式会社スタートトゥデイ	4.1%	■	株式会社日立物流南関東	1.5%
■	株式会社ハマキョウレックス	3.9%	■	株式会社高山	1.5%
■	ニプロ株式会社	3.3%	■	株式会社キューソー流通システム	1.5%
■	センコー株式会社	2.5%	■	株式会社エス・ディ・ロジ	1.4%
■	佐川グローバルロジスティクス株式会社	2.2%	■	キリンググループロジスティクス株式会社	1.4%
■	株式会社MonotaRO	2.1%	■	ダイキン工業株式会社	1.4%
■	日立物流コラネクスト株式会社	2.0%	■	その他	48.6%
■	株式会社ミスミ	1.9%			

(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。

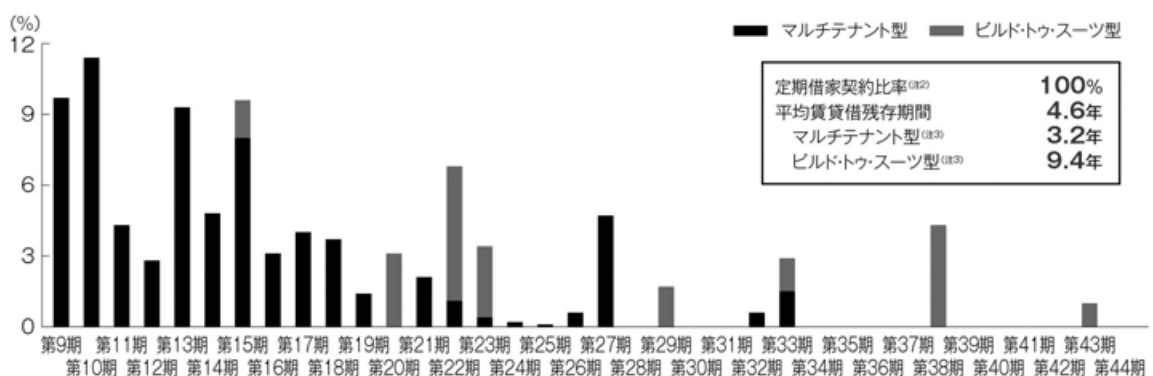
iii. 賃貸借契約の満了時期の分散

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11.3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4.6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10期で11.4%（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2016年9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2016年10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日以降である各賃貸借契約（借地借家法の適用のないものは除きます。）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2016年10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2016年9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2016年10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日以降である各賃貸借契約（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2016年10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まれます。

(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、2016年9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2016年9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2016年10月末日現在における各信託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又は事務所に関する各賃貸借契約書（借地借家法の適用のないものは除きます。）に規定された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2016年9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。

iv. 投資主利益の最大化に資する含み益の増加

取得済資産の鑑定評価額は、堅調な不動産投資市場環境によるキャップレート（期待利回り）の低下と本投資法人のポートフォリオを構成する物件のクオリティに対する評価を理由として上昇しており、含み益(注)が拡大しています。こうした含み益の増加による1口当たりNAVの向上も投資主利益の最大化に資することになっていると、本投資法人は考えています。第7期末における取得済資産の鑑定評価額は5,066億円、含み益(注)は715億円となり、含み益率(注)は16.5%です。

(注) 「含み益」は、第7期末現在保有していた取得済資産の期末鑑定評価額と同期末現在における帳簿価額の差額の合計を記載しています。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、第7期末現在保有していた取得済資産の同期末現在における帳簿価額に対する含み益の割合をいいます。

(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) 本投資法人の上場来の上場来の実績 ② 本投資法人の投資口の継続的な経済的価値向上の軌跡」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7期末現在の1口当たりNAVは179,461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180,598円と試算され、第7期末現在の1口当たりNAVに比べ0.6%の向上を実現する見込み(注)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。

(注) 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。2016年11月16日（水）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留意ください。

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、物流施設特化型の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・運營業務を担い、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）。

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。2014年12月12日付にて本投資法人はプロロジスパーク成田１－Ｄについて優先交渉権を付与され、2015年12月14日付にて本投資法人はプロロジスパーク吉見、プロロジスパーク習志野５、プロロジスパーク千葉ニュータウン及びプロロジスパーク茨木の４物件について優先交渉権を付与され、また、2016年12月５日付にて本投資法人はプロロジスパーク市川３、プロロジスパーク東松山及びプロロジスパーク古河２の３物件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・グループが開発中又は竣工済みでリーシング活動中の８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、すでにプロロジスパーク京田辺、プロロジスパーク海老名２、プロロジスパーク古河３、プロロジスパークつくば、プロロジスパーク神戸３及びプロロジスパーク神戸４の計画が公表されています。

＜プロロジス・グループ保有資産（開発中・計画中含む）＞

	物件名称	所在地
竣工済	プロロジスパーク成田1-D	千葉県成田市南三里塚
	プロロジスパーク吉見	埼玉県比企郡吉見町大字西吉見
	プロロジスパーク習志野5	千葉県習志野市東習志野
	プロロジスパーク千葉ニュータウン	千葉県印西市泉野
	プロロジスパーク茨木	大阪府茨木市彩都あかね
開発中	プロロジスパーク市川3	千葉県市川市塩浜
	プロロジスパーク東松山	埼玉県東松山市大字松山
	プロロジスパーク古河2	茨城県古河市北利根
計画中	プロロジスパーク京田辺	京都府京田辺市松井宮田
	プロロジスパーク海老名2	神奈川県海老名市下今泉
	プロロジスパーク古河3	茨城県古河市北利根
	プロロジスパークつくば	茨城県つくば市東光台
	プロロジスパーク神戸3	兵庫県神戸市西区見津が丘
	プロロジスパーク神戸4	兵庫県神戸市西区見津が丘

(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（開発中・計画中含む）」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入れることにより、中期的に6,000億円の資産規模を目指します(注)。

(注) 本書の日付現在の本投資法人の目標値（取得価格ベース）であり、実現を保証又は約束するものではありません。以下同じです。

新規取得資産	プロロジス・グループ保有資産（開発中・計画中含む）		
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	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. とされ、適切なタイミングでの 開始予定の物件に、 より将来の物件取得機会を確保 が同意した場合には優先交渉権が付与 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入れることにより、 中期的に6,000億円の資産規模を目指します	
竣工済資産	着工済（開発中）資産	計画中資産	
マルチテナント型－安定稼働後、適切なタイミングで本投資法人 ビルドトゥー・スーツ型－開発時点としてテナントは確定し	のポートフォリオへ組入れることを検討 しており、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入れることを検討		
竣工済建物 計画中物件 07.11.2016 プロロジスパーク成田3 (千葉県成田市)	竣工済建物 計画中物件 07.11.2016 プロロジスパーク成田1-D (千葉県成田市)	竣工済建物 計画中物件 07.11.2016 プロロジスパーク市川3 (千葉県市川市) 2017年12月竣工予定	竣工済建物 計画中物件 07.11.2016 プロロジスパーク海老名2 (神奈川県海老名市)
竣工済建物 計画中物件 08.02.2017 プロロジスパーク吉見1 (埼玉県比企郡吉見町)	竣工済建物 計画中物件 08.02.2017 プロロジスパーク吉見 (埼玉県比企郡吉見町)	竣工済建物 計画中物件 08.02.2017 プロロジスパーク東松山6 (埼玉県東松山市)	竣工済建物 計画中物件 08.02.2017 プロロジスパークつくば (茨城県つくば市)
竣工済建物 計画中物件 08.02.2017 プロロジスパーク神戸2 (兵庫県神戸市)	竣工済建物 計画中物件 08.02.2017 プロロジスパーク千葉ニュータウン (千葉県印西市)	竣工済建物 計画中物件 08.02.2017 プロロジスパーク市川2 (千葉県市川市) 2017年4月竣工予定	竣工済建物 計画中物件 08.02.2017 プロロジスパーク神戸3 (兵庫県神戸市)
3物件・153,440㎡	8物件・618,117㎡	6物件・332,700㎡	

(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) ＊印を付した図は、竣工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) 着工済（開発中）資産及び計画中資産の延床面積並びに着工済（開発中）資産の竣工予定時期は、本書の日付現在の計画に基づく数値であり、実際とは異なる場合があります。

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を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 (セイムポート出資)	- 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14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競争力の高いポートフォリオ」もご参照ください。

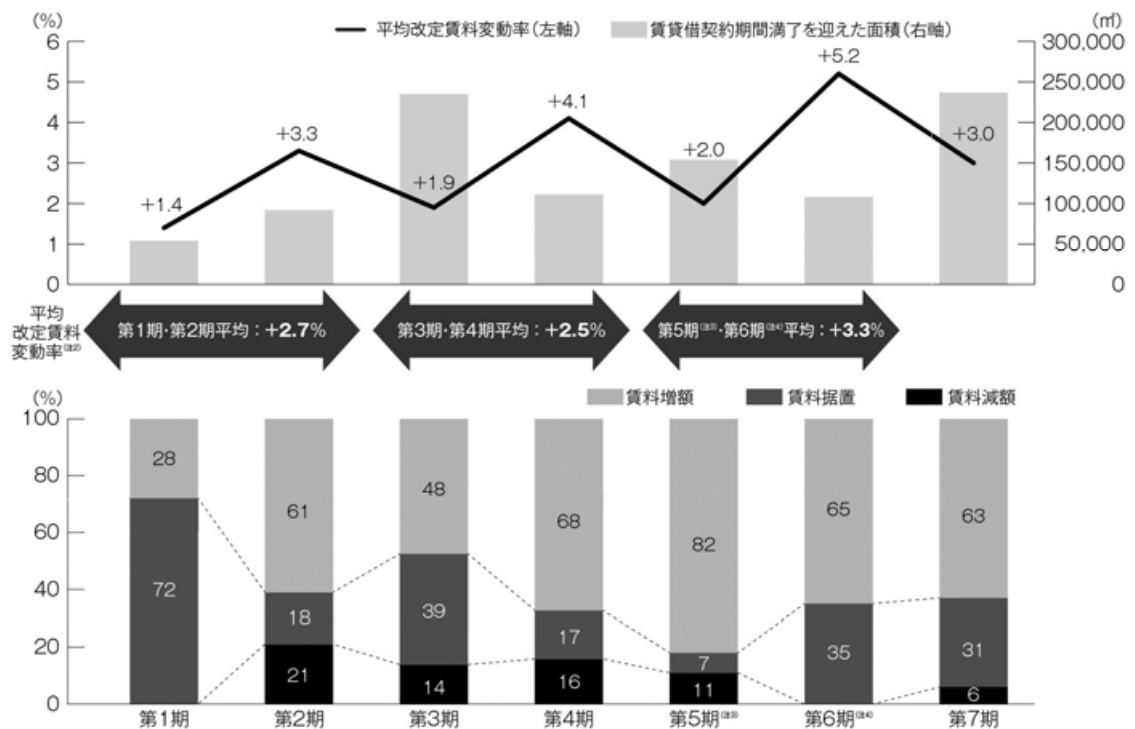
a. 上場来に着実な賃料改定

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、着実な賃料改定と高稼働率の維持を実現しています。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、上場初年度（第1期及び第2期平均）においてプラス2.7%、2年度（第3期及び第4期平均）においてプラス2.5%、3年度（第5期及び第6期平均）にお

いてプラス3.3%となっており、本投資法人は、各年度において概ね2%台半ばを超える賃料の増額改定を達成してきました(注)。また、賃貸借契約改定面積において賃料増額改定を達成した賃貸面積の割合も高い数値を維持しており、第5期においては82%、第6期においては65%、第7期においては63%の賃貸面積において増額改定を達成しました(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。

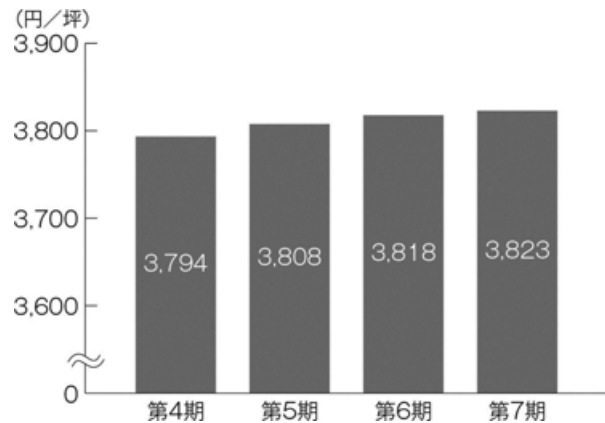
(注2) 「平均改定賃料変動率」は、「第1期・第2期平均」については第1期末又は第2期末時点までにテナントとの賃貸借契約期間が満了を迎え、かつ、2013年12月末日時点までに新契約が締結されたものを、「第3期・第4期平均」については第3期末又は第4期末時点までにテナントとの賃貸借契約期間が満了を迎え、かつ、2014年12月末日時点までに新契約が締結されたものを、「第5期・第6期平均」については第5期末又は第6期末時点までにテナントとの賃貸借契約期間が満了を迎え、かつ、2015年12月末日時点までに新契約が締結されたものを、それぞれ勘案して算出しています。

(注3) 第5期の平均改定賃料変動率には、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約6,900㎡分を含んで算出しています。

(注4) 第6期の平均改定賃料変動率には、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約2,300㎡分を含んで算出しています。

本投資法人が賃料増額改定した結果、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2015年11月末日現在で保有していた取得済資産29物件の1坪当たりの賃料単価(注)については、第4期が3,794円、第5期が3,808円、第6期が3,818円、第7期が3,823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)＞



(注) 本投資法人が第4期以降継続して保有している取得済資産29物件（本投資法人が第7期中に取得した4物件を除いています。）について、各期の賃貸面積及び賃料額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。

b. 高稼働率の維持

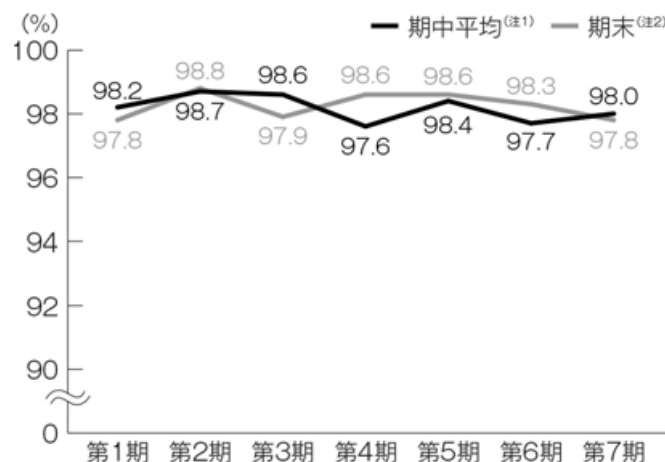
本投資法人のポートフォリオを構成する物件のプロパティ・マネジメント業務を担うプロロジス・グループは、テナントとの定期的なコミュニケーションを通じて、良好なカスタマー・リレーションを構築しており、既存優良テナントが新規開発物件にも入居するなど、その競争力は高く評価されています。

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。

プロロジス・グループは、2016年9月末日現在、日本を含め、世界中で5,200社以上の企業に賃貸しています。

＜稼働率の推移＞



(注1) 「期中平均」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。

(注2) 「期末」は、本投資法人の各期の保有資産の期末稼働率を記載しており、各期末現在に保有している取得済資産について、各期末現在の賃貸可能面積及びテナントに対する賃貸面積に基づいて記載しています。

(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。

b. 本ブリッジローン（注1）及び本借入れの概要

本投資法人は、新規取得資産の取得資金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、本募集と同時に（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、借入期間が8年及び10年の2つのトランシェに分けて設定されることを想定しています。本投資法人は本募集による手取金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。その結果、本借入れ後における本投資法人の有利子負債は、平均負債残存年数4.2年（注2）（注3）、長期負債比率96.3%（注2）（注4）、固定金利比率95.8%（注2）（注5）（注6）となる見込みです。また、本借入れ後におけるLTV水準（注2）は39.1%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	用途	摘要
株式会社 三井住友銀行	190.4 億円	基準金利 （全銀協 1か月 日本円 TIBOR） +0.20%	2016年 12月7日	借入実行日 より2年後	期限 一括 返済	新規取得資産 の取得及び当 該取得に関連 する費用の一部	無担保 無保証
株式会社 三菱東京UFJ銀行	81.6億円	基準金利 （全銀協 1か月 日本円 TIBOR） +0.20%	2016年 12月7日	借入実行日 より2年後	期限 一括 返済	新規取得資産 の取得及び当 該取得に関連 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） 「平均負債残存年数」、「長期負債比率」、「固定金利比率」及び「LTV水準」については、本借入れによる借入見込額を135億円とし、借入期間が8年及び10年の2つのトランシェに分けて設定され、本借入予定日に本借入れを行ったものとして算出しています。当該借入見込額は、2016年11月16日（水）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3） 本借入れ後における「平均負債残存年数」は、以下の計算式により求められます。

平均負債残存年数（本借入れ後）

＝本借入予定日現在における負債残存期間見込み（本借入予定日から、本借入予定日現在における本借入れ後の有利子負債に係る借入契約等に表示される見込みの返済期日及び償還期日までの期間）を、新規取得資産

取得後の有利子負債の総見込額に基づき加重平均して得られた借入残存年数の平均値（小数第2位を四捨五入して記載）

（注4） 本借入れ後における「長期負債比率」は、以下の計算式により求められます。

長期負債比率（本借入れ後）

＝新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額のうち長期負債（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）の総見込額（183,300百万円）÷新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額（190,300百万円）

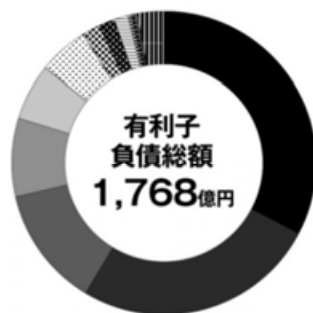
（注5） 本借入れ後における「固定金利比率」とは、以下の計算式により求められます。

固定金利比率（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のうち固定金利負債の総見込額（182,300百万円）÷新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額（190,300百万円）

（注6） 「固定金利比率」については、金利スワップ契約により金利が固定された又は固定される予定の、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。

<有利子負債の調達先の分散状況(注1)>



取引金融機関数 14社					
■	三井住友銀行	32.7%	■	りそな銀行	1.5%
■	三菱東京UFJ銀行	25.9%	■	福岡銀行	0.3%
■	三井住友信託銀行	12.8%	■	七十七銀行	0.3%
■	みずほ銀行	8.4%	■	東京海上日動火災保険	0.1%
■	三菱UFJ信託銀行	6.0%	■	みずほ信託銀行	0.1%
■	日本政策投資銀行	5.3%	■	日本生命保険	0.1%
■	農林中央金庫	1.9%			
■	あおぞら銀行	1.7%	■	投資法人債	2.8%

（注1） 2016年5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銀行をアレレンジャーとする協調融資団	40億円(注1)	基準金利 (全銀協 3か月 日本円 TIBOR (注2)) +0.28% (注3) (注4)	2016年 12月20日 (注5)	借入実行日 より8年後 (注5)	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
株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行をアレレンジャーとする協調融資団	95億円(注1)	基準金利 (全銀協 3か月 日本円 TIBOR (注2)) +0.40% (注3) (注4)	2016年 12月20日 (注5)	借入実行日 より10年後 (注5)	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、2016年11月16日（水）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3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3か月物の日本円TIBORをいいます。

（注3） 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

（注4） 金利スワップ契約の締結により実質的に調達金利を固定化する予定です。

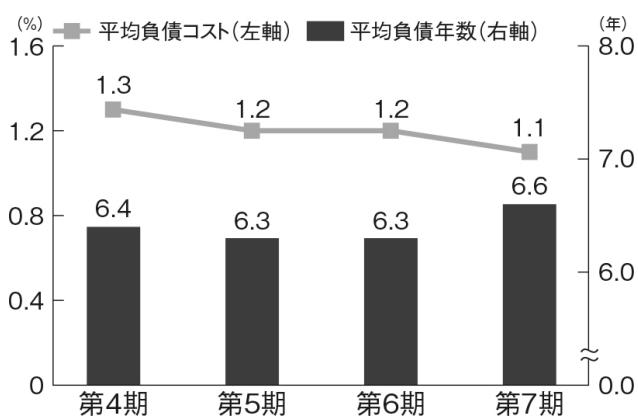
(注5) 本借入れの「借入実行予定日」及び「返済期限」は、本書の日付現在の予定であり、最終的な借入実行までに変更される可能性があります。

以下は、本投資法人の借入れに係る平均負債コスト(注1)及び平均負債年数(注2)の推移を示したものです。本投資法人は、上場以降4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。

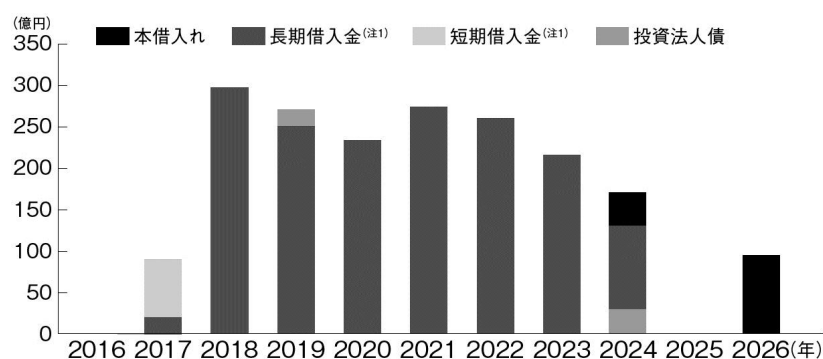
(注1) 「平均負債コスト」とは、各借入れ又は各投資法人債に適用される利率に金融機関に支払われた融資手数料等を加え、各借入額又は各券面額で加重平均した平均値をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、金利スワップ契約により金利が固定された変動金利による有利子負債を、当該固定された金利が適用される固定金利による有利子負債として計算しています。以下同じです。

(注2) 「平均負債年数」とは、各借入れ又は各投資法人債に係る借入れ契約等に表示された借入日又は発行日から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。

＜平均負債コスト及び平均負債年数の推移＞



＜本借入れ後における有利子負債の返済期限の分散状況＞



(注1) 「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。

(注2) 上記返済期限の分散状況は、本借入れによる借入見込額を135億円とし、借入期限が8年及び10年の2つのトランシェに分けて設定された場合の見込みであり、実際の分散状況と一致するとは限りません。

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。本借入れ後におけるLTV(注1)は39.1%となる見込みですが、仮にこれを50%まで引き上げた場合の取得余力(注2)は1,000億円程度であり、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、新規物件取得後の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。

(注1) 「本借入れ後におけるLTV」は、本借入れによる借入見込額を135億円とし、借入期間が8年及び10年の2つのトラanchesに分けて設定され、本借入予定日に本借入れを行ったものとして算出しています。当該借入見込額は、2016年11月16日(水)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) 「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。

c. 資金調達手段の多様化

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。)及び新規物件の取得に際し、極度額を80億円とするコミットメント・ラインを継続して設定しており、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)を発行しています。

(4) 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 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
(産業構造の変化が需要を牽引)

(イ) 国際物流拠点としての我が国のポテンシャル

我が国は、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。

(ロ) 物流の変化に伴う物流施設へのニーズの変化

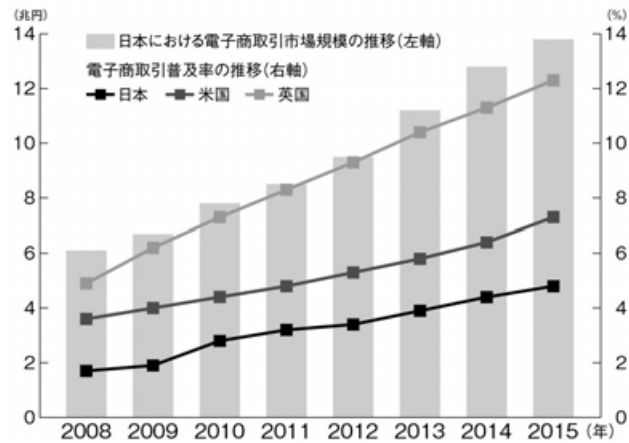
近年、国際的な経済競争の激化、貿易量の拡大及び我が国におけるサービス産業へのシフトや高齢化の進展を始めとして、国内外の経済、産業構造、社会情勢が大きく変化しています。これに伴い、多くの産業において物の流れが大きく変化し、サプライチェーンの再構築が進行し、物流施設に対するニーズも変化していると、本投資法人は考えています。このような例として、(i) 生産拠点の海外シフトや輸入製品の増加により、工場近くの保管型倉庫から、港湾、空港及び高速道路・主要道路等の交通の要衝に近く、消費地への配送の利便性が高く、高度な流通加工に対応できる物流施設へとニーズが移っていることや、(ii) 企業各社が自社で所有する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。

(ハ) 電子商取引(注)及びインターネットを通じた通信販売の拡大

近年では、電子商取引の市場規模が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年にわたって更に大きく成長することが期待されます。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。

(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「2014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。

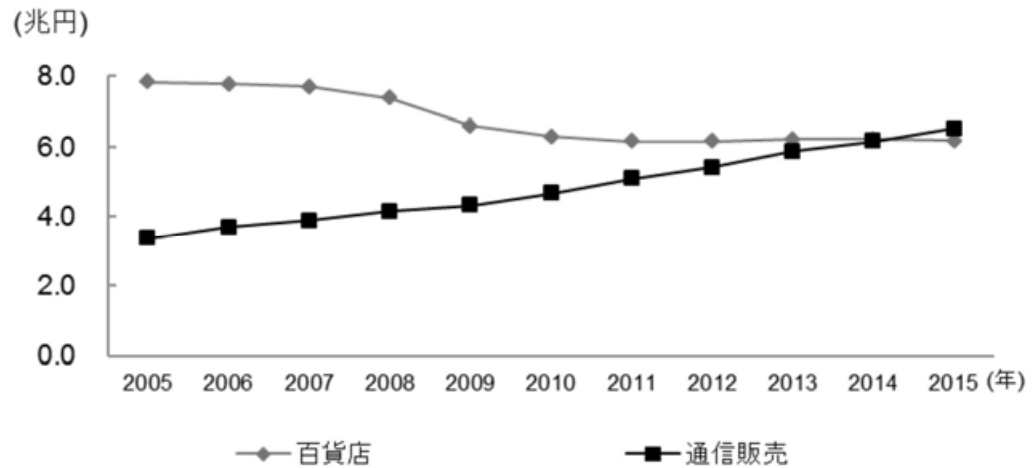
＜電子商取引市場規模及び普及率の拡大＞



(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を表示しています。

＜百貨店及び通信販売の売上高推移＞



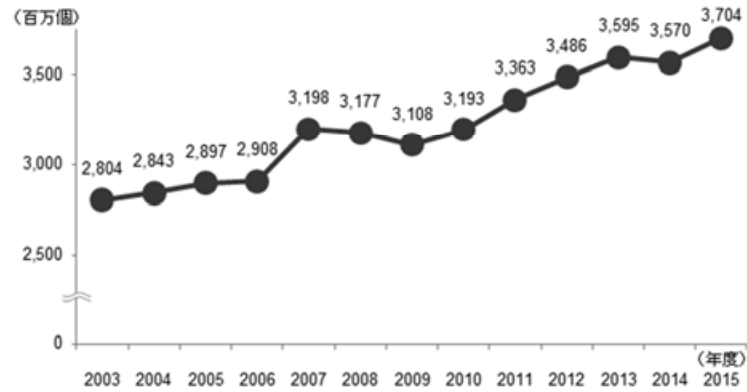
(出所) 日本百貨店協会、日本通信販売協会

(注) 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475社（調査時点）を対象に実施した「第33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190社の売上高に基づき算出しています。

調査期間は、2016年7月7日から同年8月9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＞



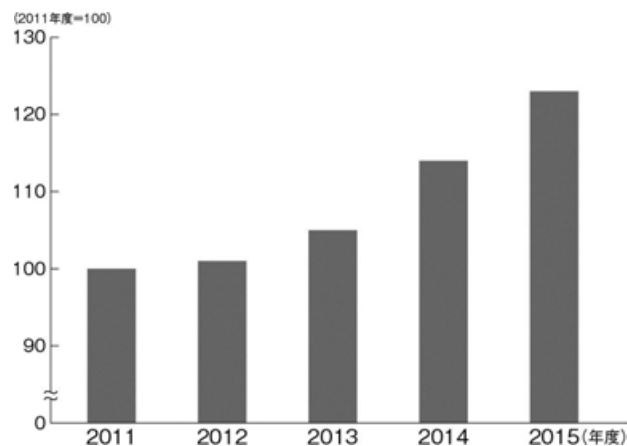
(出所) 国土交通省

(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。

(二) 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、2011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。

- ② 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

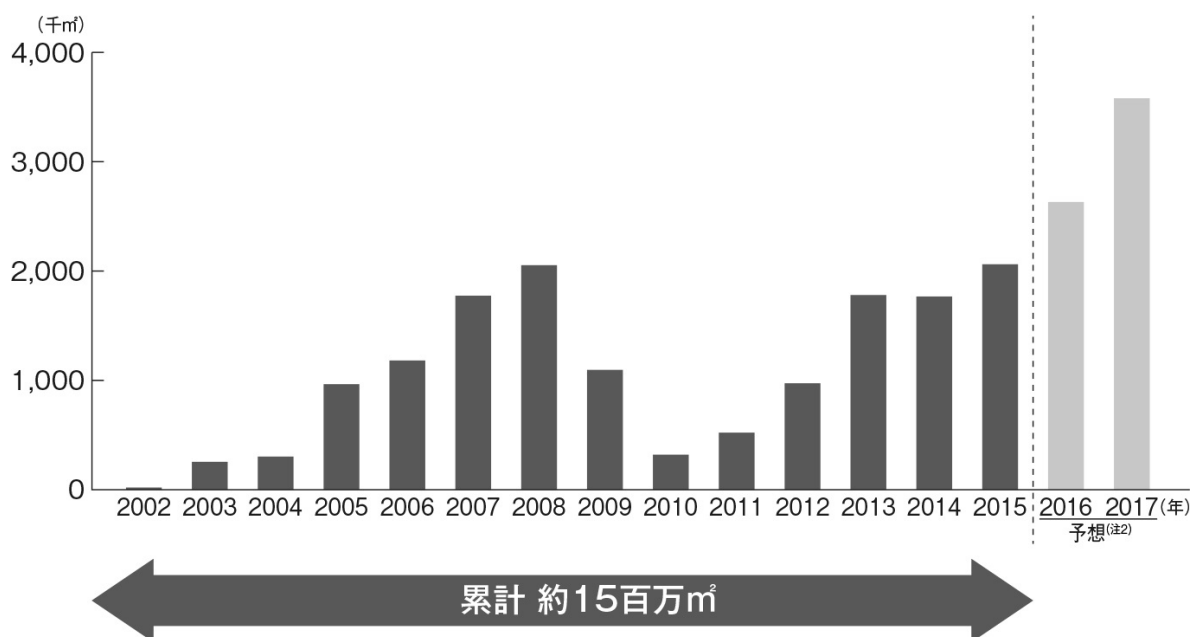
2011年3月に発生した東日本大震災を契機に、企業各社においては、耐震性に優れた施設へ物流機能を再配置することによる事業継続性への関心が高まっており、また、物流業務における人手不足が進行する状況において、従業員が働きやすい環境を整える必要性が高まっていると、本投資法人は考えています。このことは、日本国内のグローバル・マーケットとリージョナル・マーケットのいずれにおいても、Aクラス物流施設のような先進的物流施設(注)への需要が一段と高まることにつながると、本投資法人は考えています。

(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。

- ③ 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）

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2015年12月末日までに約1,500万㎡が供給されましたが、2016年3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3.1%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＞



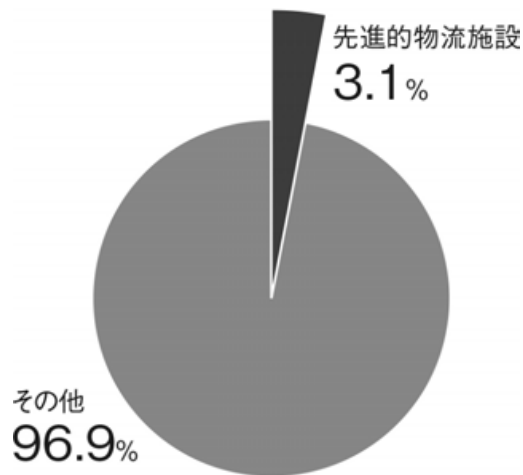
(出所) シービーアールイー株式会社

(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1.5t/㎡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) 2016年及び2017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2016年9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

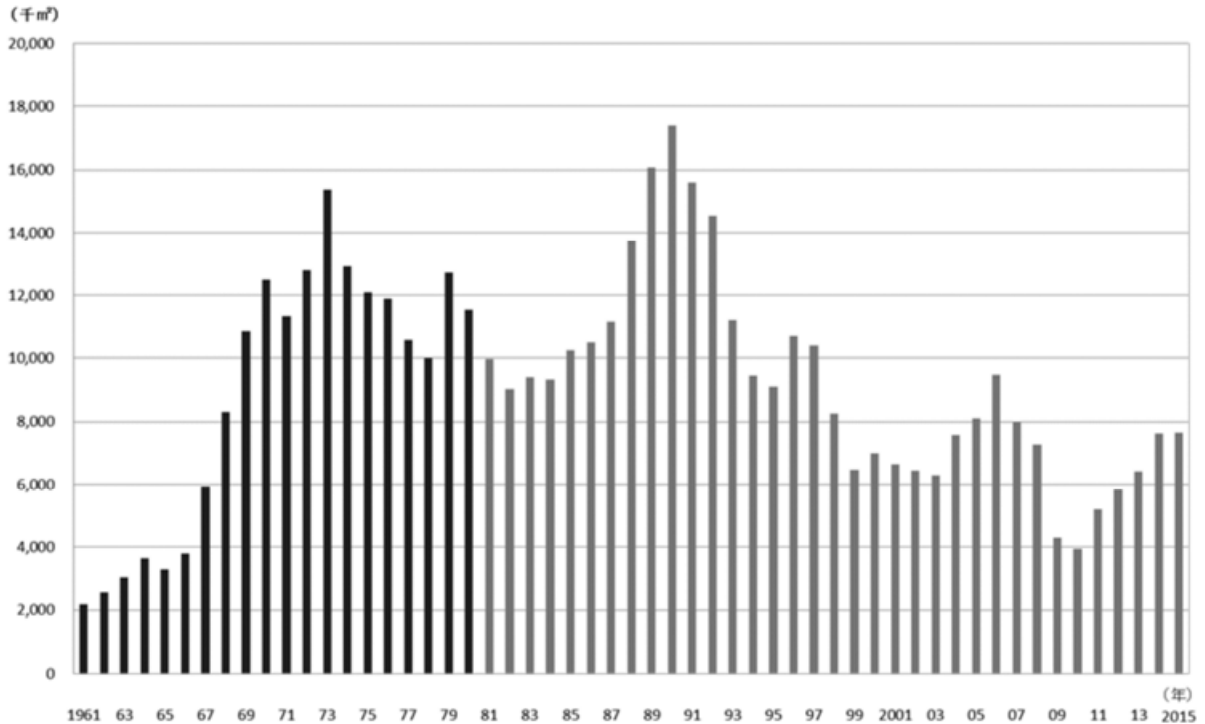
(注) 上記は、本投資法人及び本資産運用会社の依頼によりシービーアールイー株式会社が行った調査により算出した、2016年3月末日現在における全国に所在する自社所有分を含むすべての物流施設の総延床面積に対する先進的物流施設の延床面積が占める割合を記載しています。

シービーアールイー株式会社は、上記調査にあたり、「2016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査（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。

ー情報抽出方法は、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。

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。

④ 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の継続）

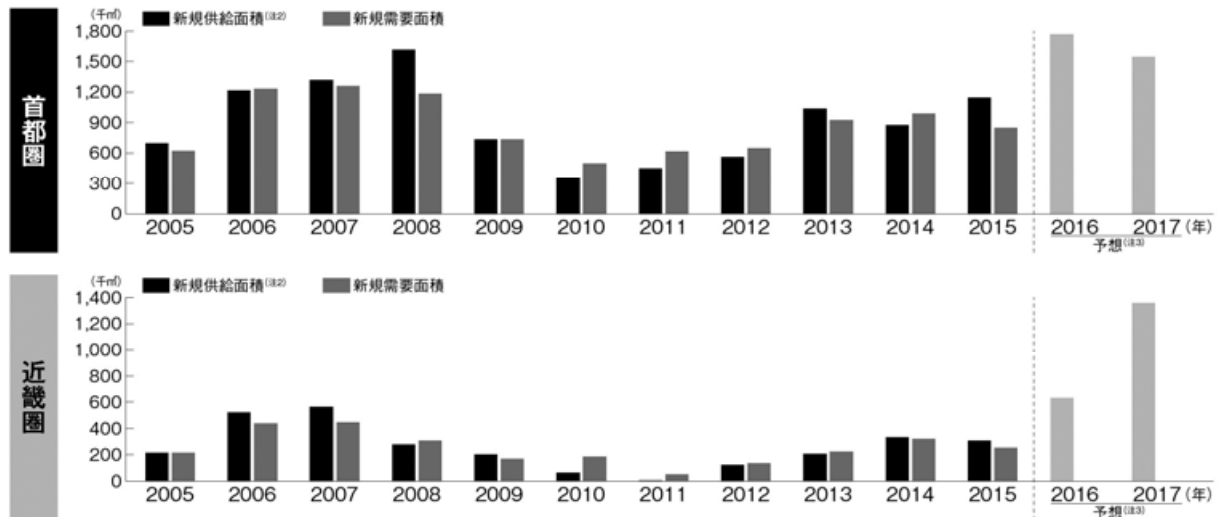
Aクラス物流施設が我が国において不足していることを背景に、現在に至るまで需給動向は安定的に推移し、首都圏及び近畿圏（注）における先進的物流施設の空室率は低い水準で推移しました。しかしながら、Aクラス物流不動産市場のそうした堅調さは近年新たなデベロッパーの参入や開発案件の増加を喚起することとなり、2016年及び2017年においては、新規に竣工するAクラス物流施設の供給が著しく増加することが予測されています。これに従い、首都圏及び近畿圏における延床面積10,000坪以上のマルチテナント型物流施設の空室率は一時的に上昇傾向にあります。

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④において同じです。

＜首都圏及び近畿圏における大型物流施設の需給動向（注１）＞



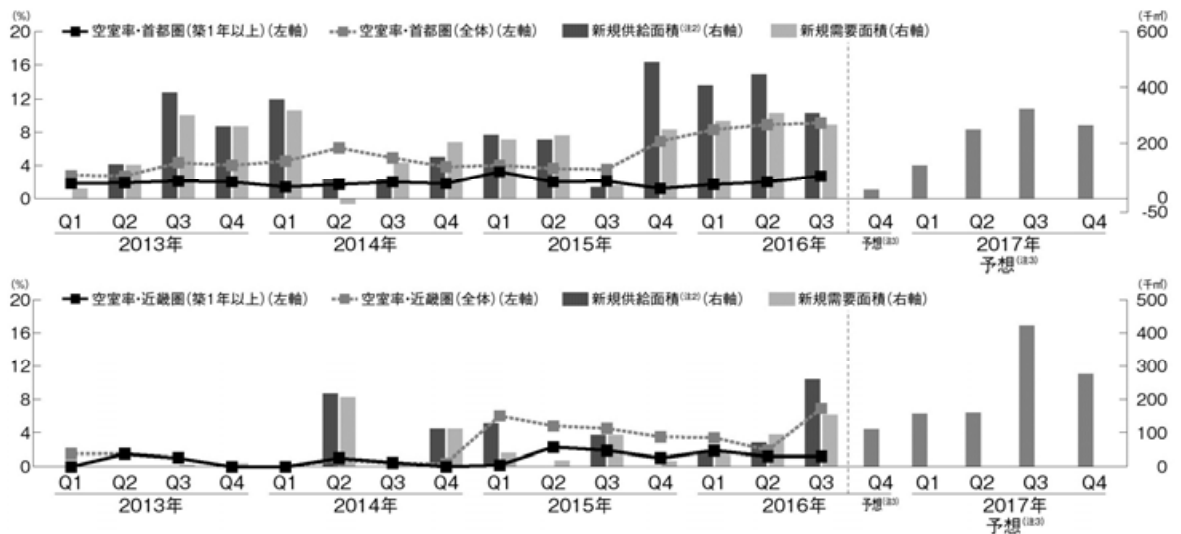
（出所） シービーアールイー株式会社

（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物流施設の新規供給面積及び新規需要面積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（マルチテナント型及びビルド・トゥ・スーツ型を含みます。）のうち、延床面積5,000㎡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物流施設の貸室面積の合計です。

（注３） 2016年及び2017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2016年９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。

＜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） 2016年第４四半期及び2017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2016年９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。

(5) 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

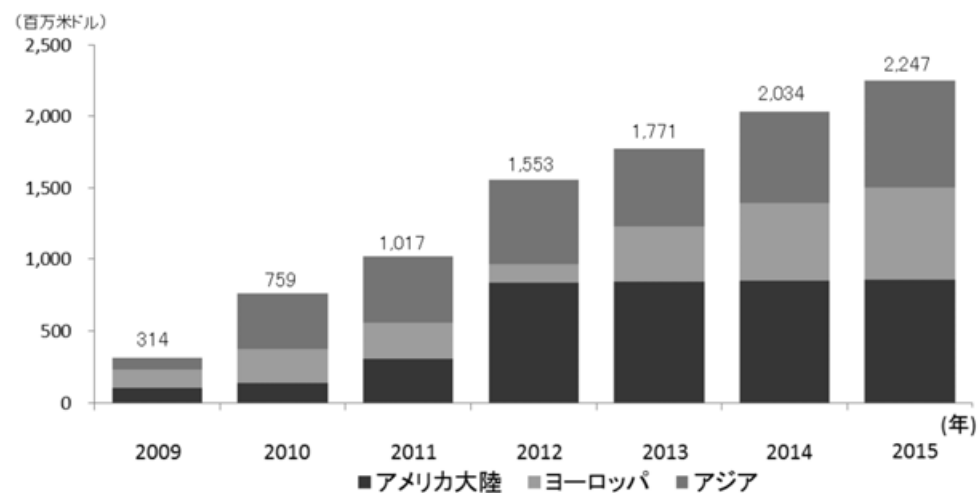
プロロジス・グループの世界本社であり、その最終持株会社であるPrologis, Inc. は、1983年に設立され、物流不動産に特化した米国リート（US-REIT）であり、ニューヨーク証券取引所に上場しています。

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、2016年9月末日現在、アジア、アメリカ大陸、ヨーロッパの20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6,200万㎡（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、3,300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5,200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。2009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、ハンガリー及びオーストリア（以下、総称して「ヨーロッパ」といいます。）です。

(注2) 2016年9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。

<2009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4,010万㎡（注1）	約1,660万㎡（注1）	約520万㎡（注1）	約357万㎡ （延床面積の合計） （注2）
物件数	2,385物件（注1）	776物件（注1）	139物件（注1）	55物件（注2）
国数	4か国	13か国	3か国	－
地図				

（出所） Prologis, Inc.

（注1） 2016年9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） 2016年9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。）の延床面積の合計及び物件数です。

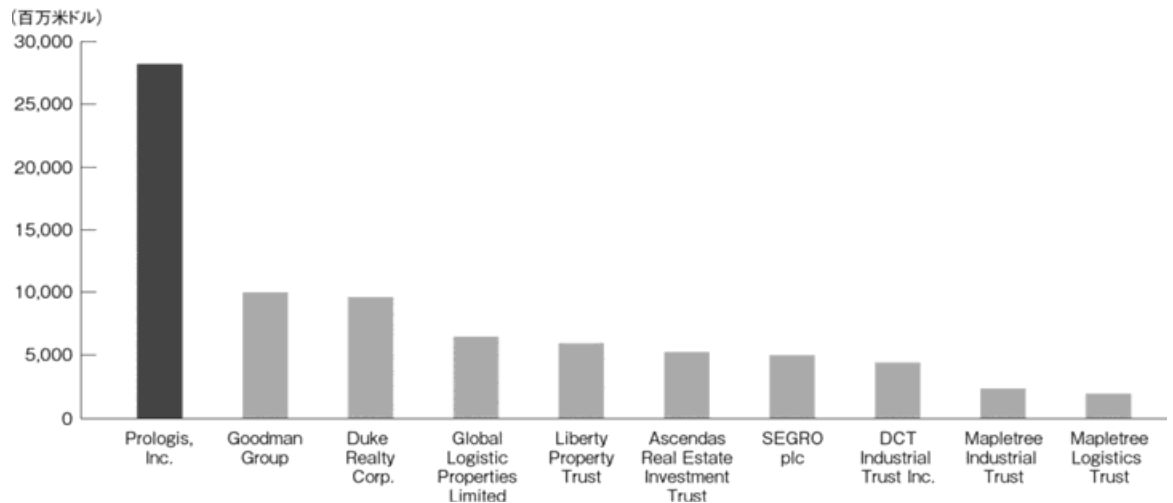
プロロジス・グループは、世界最大規模の物流不動産ポートフォリオを所有、運営しています。2016年9月末日現在、プロロジス・グループの運用資産の総額は約676億米ドル（2016年9月末日現在の時価ベース）であり、その態様は、完全保有資産及び共同投資物件から構成されます。プロロジス・グループは、創業以来30年以上にわたり、アジア、アメリカ大陸、ヨーロッパにおけるそれぞれの地域の不動産市場のスペシャリストと共に物流不動産に特化したファンドの運用を行っています。

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（セイムポート出資）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＞

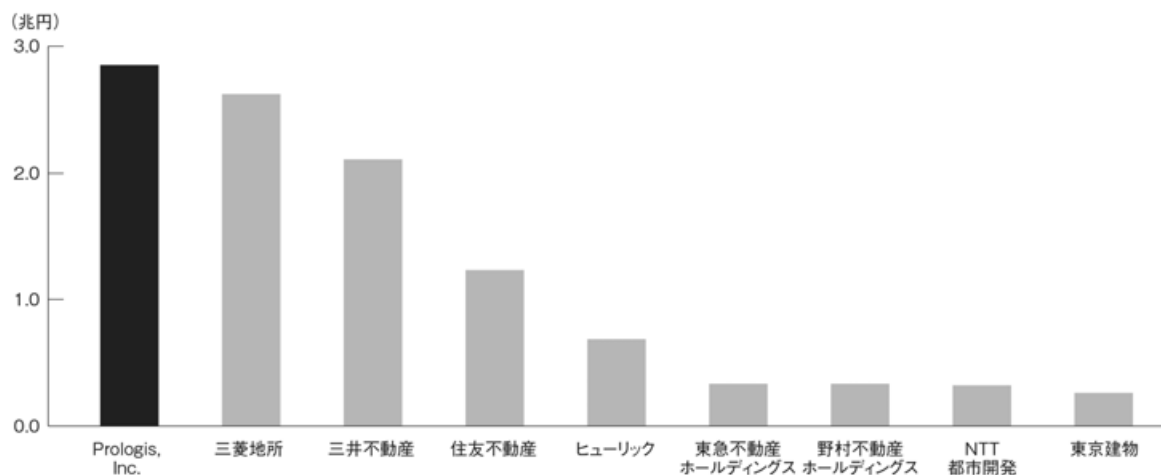


(出所) ニューヨーク証券取引所、シンガポール証券取引所、オーストラリア証券取引所及びロンドン証券取引所

(注) 2016年9月末日現在

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) 2016年9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、2016年9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＝101.12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。

(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2016年9月末日までの約14年間で、34物件のビルド・トゥ・スーツ型物流施設を含む、83物件、約488万㎡（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、2016年9月末日現在、東北から九州まで全国で55物件、約357万㎡（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。

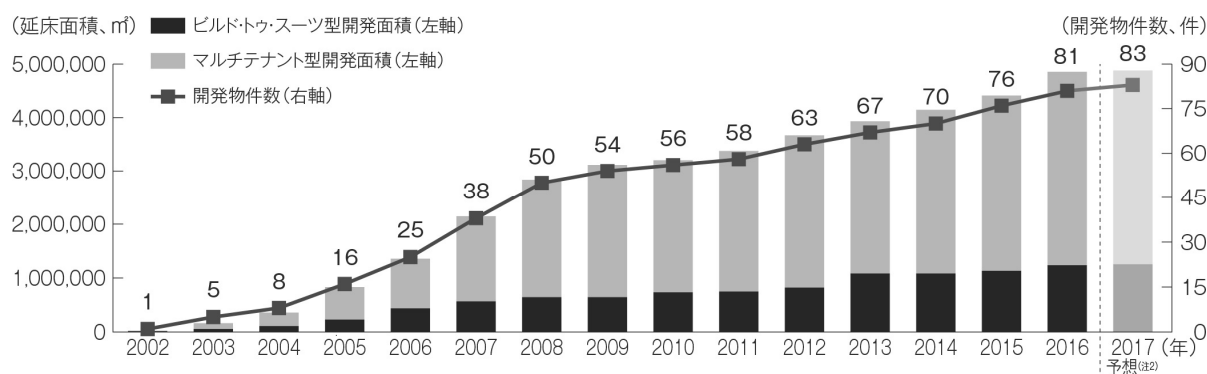
プロロジス・グループの日本における事業地位確立の背景には、世界最大規模の物流施設開発・所有・運営会社としての実績・専門的知識に加え、世界的に事業展開するプロロジス・グループが日本市場を重要なものとして位置付けていること及び日本国内の顧客企業に付加価値の高い新たなサービスを提供することによって確立した実績・信頼の蓄積があると、本投資法人は考えています。加えて、株式会社プロロジスのスタッフは、物流不動産の開発から運営までのすべてを統合したワンストップ・サービスによるサポートを顧客企業に提供しています。これらにより、プロロジス・グループは、有力顧客企業との間で強固なリレーションシップを構築していると、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、83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） 2016年9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せん。）の物件数及び延床面積の合計です。

（注2） 2016年9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。

＜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の推移＞

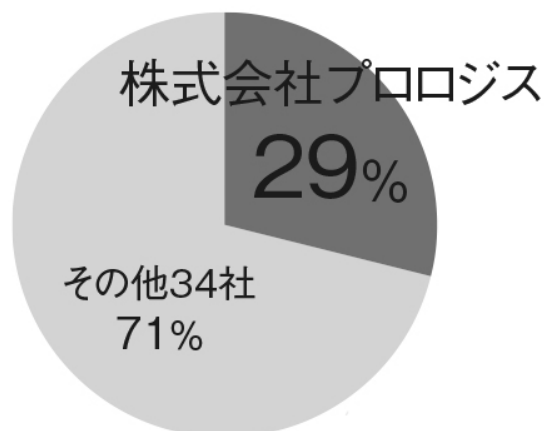


(注1) 上記は、売却済物件を含みます。

(注2) 2017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うえで、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。

＜日本における開発実績—2002年以降の日本における先進的物流施設開発シェア（延床面積ベース）＞



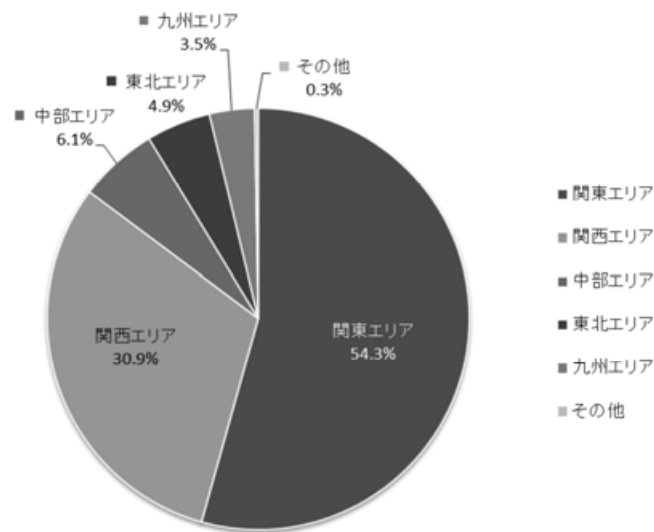
(出所) シービーアールイー株式会社

(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、2002年以降の日本における先進的物流施設開発シェア（延床面積ベース）を、小数第1位を四捨五入して記載しています。調査時点は2016年6月末日です。

(注2) 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。また、共同開発の場合は、各社出資比率により按分しています（ただし、出資比率が不明の場合は推定しています。）。

(注3) 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。

<株式会社プロロジスの地域別の賃貸用物流施設供給実績（開発実績）
（延床面積ベース）>（注1）



（出所） 株式会社プロロジス

（注1） 上記は、2016年9月末日現在、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。）の延床面積を各投資対象エリア毎に集計し、その比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、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。また、上記は、株式会社プロロジスが開発中である物流施設に係る計画に基づく延床面積を含んでおり、実際とは異なる場合があります。

（注2） 「関東エリア」は、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県及び群馬県を指します。以下同じです。
「関西エリア」は、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、和歌山県、滋賀県及び三重県を指します。以下同じです。
「中部エリア」は、愛知県、静岡県、新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県及び岐阜県を指します。以下同じです。

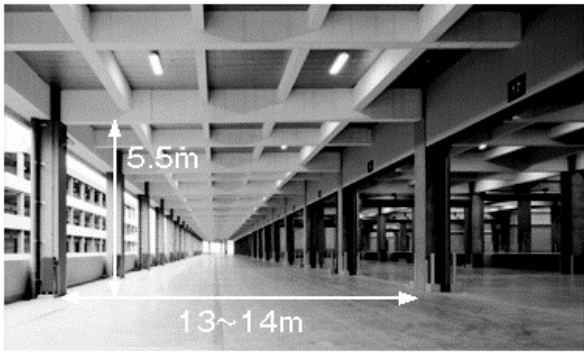
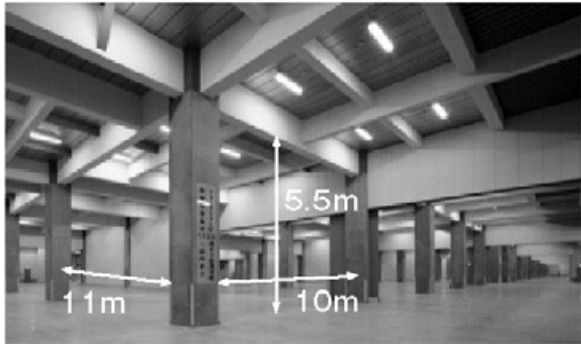
「東北エリア」は、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県及び福島県を指します。以下同じです。

「九州エリア」は、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県及び鹿児島県を指します。以下同じです。

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)＞

上層階へアクセス可能な車路／スロープ	車路及びトラックバース(注2)
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 	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 
倉庫内スペース	防災センター／24時間稼働可能な管理機能
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。

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)＞

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 
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2) 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」の評価を取得   

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：免震構造(注3)の採用により大地震の揺れを減衰



地震対策：緊急地震速報システムの導入



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) 「CASBEE」(建築環境総合性能評価システム)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。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等に関する評価・表示を行うものであり、改正省エネ基準(平成26年4月1日完全施行)に準じた評価手法が採用され、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。
- (注3) 「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。なお、新規取得資産は、いずれも免震構造を備えています。

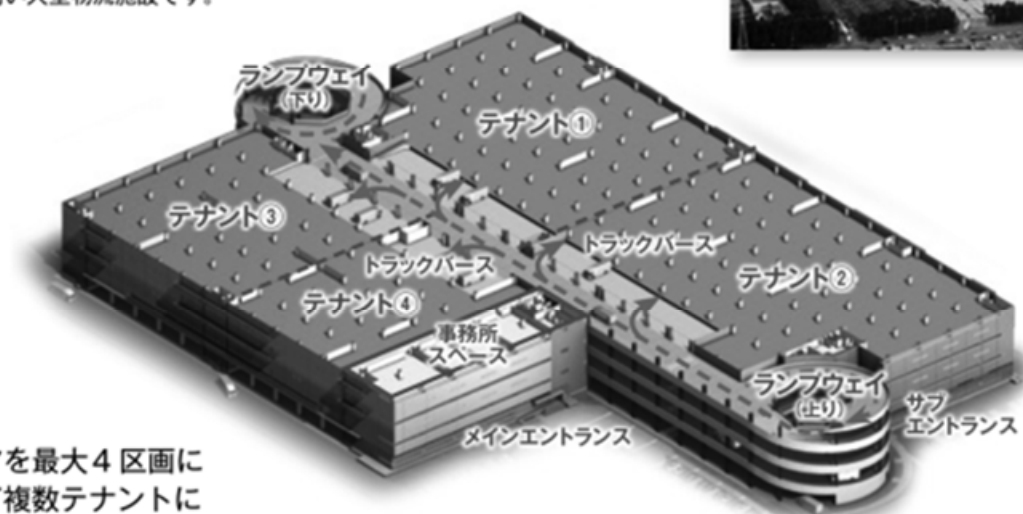
なお、株式会社プロロジスは、幅広いカスタマー・ニーズに対応可能な仕様、設備と利便性、安全性を兼ね備えた、汎用性の高い大型物流施設で、複数のテナントに賃貸が可能なマルチテナント型物流施設と、特定の顧客の新規拠点ニーズや統合ニーズに基づき用地を選定し、建物の仕様や設備に顧客固有の要望を取り入れつつ、汎用性も確保した物流施設であるビルド・トゥ・スーツ型物流施設の2つのタイプの物流施設を開発、提供しており、その特徴及び具体例は、以下のとおりです。

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、幅広い顧客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顧客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顧客も数多く存在）	・ Aクラス物流施設としての機能を有し、顧客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 ・ 個別の顧客・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

< 代表的なマルチテナント型物流施設 ― プロロジスパーク市川1の例 >

マルチテナント型物流施設 ～プロロジスパーク市川1の例～

幅広い顧客・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す。



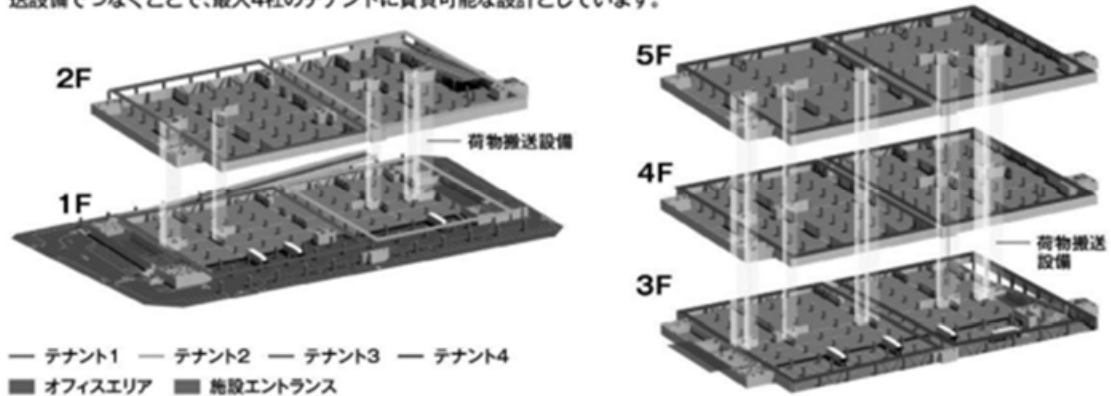
1フロアを最大4区画に
分割して複数テナントに
賃貸が可能

ビルド・トゥ・スーツ型物流施設 ～プロロジスパーク舞洲4の例～

特定の顧客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顧客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す。

汎用性の確保

将来的には複数テナントにも賃貸することを想定し、トラックバスを1階と3階に設け、3階へ直接アクセス可能なスロープを造り、1階と2階及び3階と4・5階を荷物搬送設備でつなぐことで、最大4社のテナントに賃貸可能な設計としています。

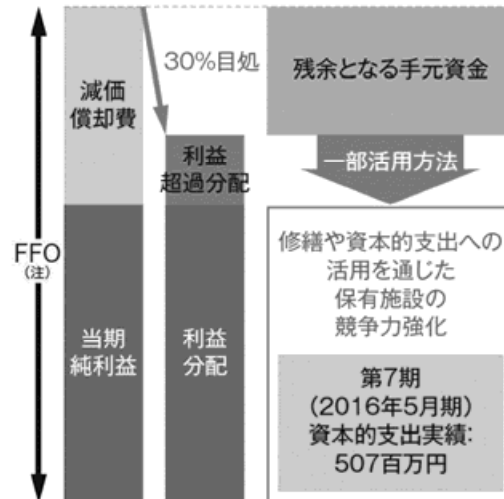


④ 不動産価値の維持・向上のための資本的支出

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(注)において、外壁塗装や各種設備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。

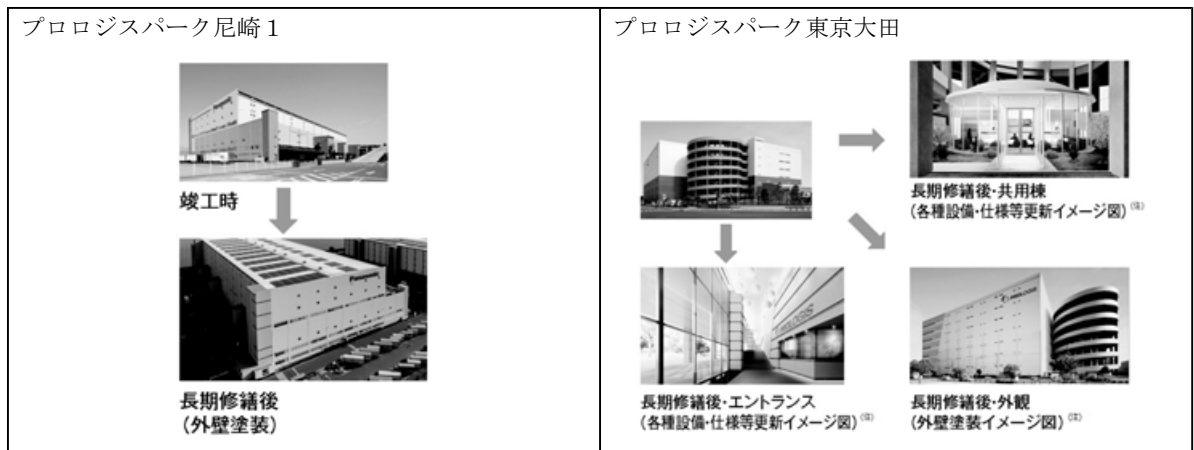
(注) プロロジスパーク東京大田については、本書の日付現在当該修繕工事を開始しています。

＜資本的支出のイメージ図＞



(注) 「FFO」の定義については、後記「(7) 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。

＜計画的修繕の実施事例＞



(注) 本書の日付現在における修繕工事实施後の完成予想図であり、当該修繕工事实施後の状況とは異なる可能性があります。

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った環境にありますが、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（本書の日付現在）に34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21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) 2016年9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)比較的高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、比較的低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277,990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15.8%（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、15.0%と

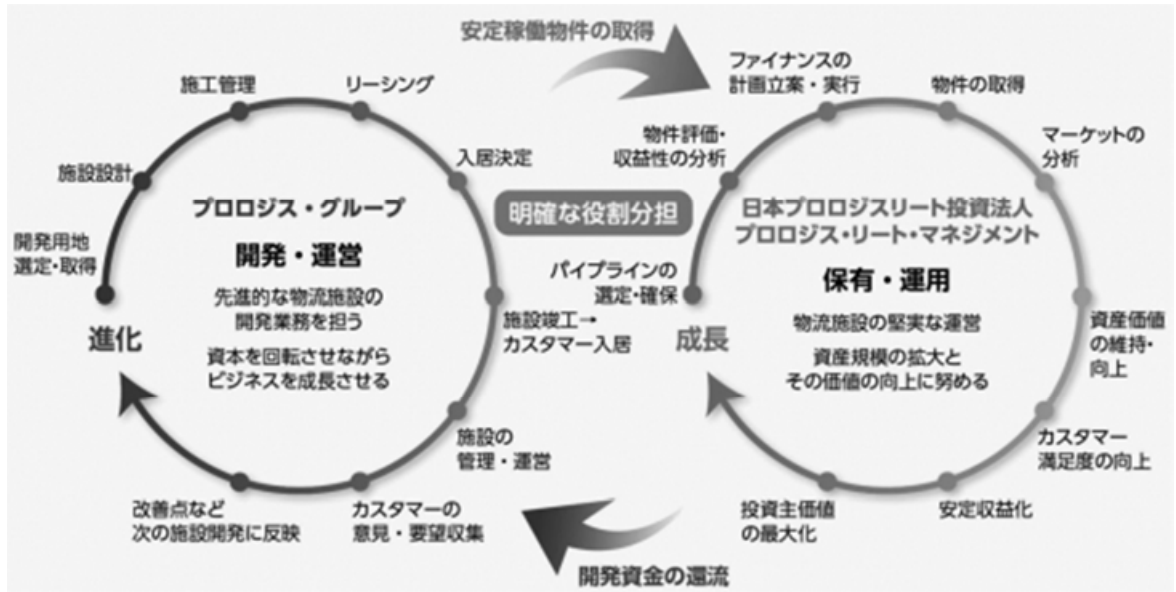
なります。)である9,660口をプロロジス・グループに販売することを予定しており、本募集後においても、プロロジス・グループは、本投資法人の発行済投資口の総口数の約15%を保有し、その後も長期保有する予定です。これは、プロロジス・グループが他の投資主と本投資法人に共同出資することを意味しており、こうした共同出資により本投資法人の投資主の利益とプロロジス・グループの利益を共通化する取組みを続けることは、本投資法人とプロロジス・グループとの不動産投資・運用における協働体制をより一層強固にすることにつながるとともに、本投資法人の投資主価値の中長期的な向上に資するものと、本投資法人は考えています。また、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「(3) 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 プロロジス・グループの企業としての責任への取り組み

(イ) 環境への取り組み

a. 本投資法人のGRESB調査結果

本投資法人は、2016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、「マネジメントと方針」、「ポリシーと開示」、「リスクと機会」及び「モニタリングと環境管理システム（EMS）」への高い評価を受け、最高位の「5 Star」の評価を取得し、2年連続でGreen Starを取得しました。GRESBが実施した当該調査には、世界全体で759（うち日本市場からは46）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51社中1位（日本の不動産市場で初めての「Global Sector Leader」として選出）、日本の上場不動産セクターで1位を取得することができました。

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。

本投資法人の環境へのその他の取り組みについては、後記「（9）本投資法人の持続可能な成長を実現する環境への取り組みに対する評価」をご参照ください。

（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。2016年9月現在、総額で約760兆円（約7兆6千億米ドル[1米ドル＝100円換算]）の運用受託資産額を有する58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>

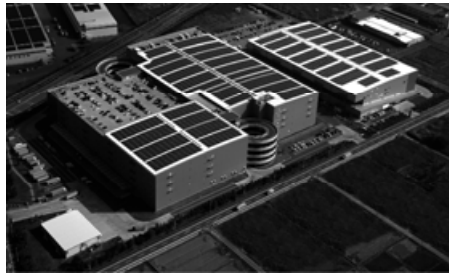


b. 太陽光発電システムの導入

プロロジス・グループは、環境に配慮した施設開発の一環として、再生可能エネルギーの活用、屋根を活用した大規模な太陽光発電システムに関する取組みも実施しています。本書の日付現在、取得済資産の一部において、太陽光発電システムが導入されており、合計発電出力は22.4MWです(注)。

(注) 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。

<太陽光発電システムの導入>



(ロ) 企業の社会的責任への取り組み

プロロジス・グループは、企業の社会責任を果たすための取り組みとして、以下のとおり様々な活動を実施しています。

- ・小学生社会科見学や中学生職場体験などの受け入れ
- ・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
- ・Impact Day（全世界一斉ボランティアデー）2016の実施や、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
- ・顧客及び近隣住民を対象に、ファミリーイベントの開催



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)



Impact Day 2016
(植樹・植栽・伐採ー埼玉県北本市)



「物流博物館」向けボランティア
活動(手作りキット制作)

(6) 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。

投資対象エリア		比率
グローバル・マーケット	関東エリア	70%以上
	関西エリア	
リージョナル・マーケット	中部エリア	30%以下
	東北エリア	
	九州エリア	
	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	

(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
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。

(二) 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します。

(7) 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。

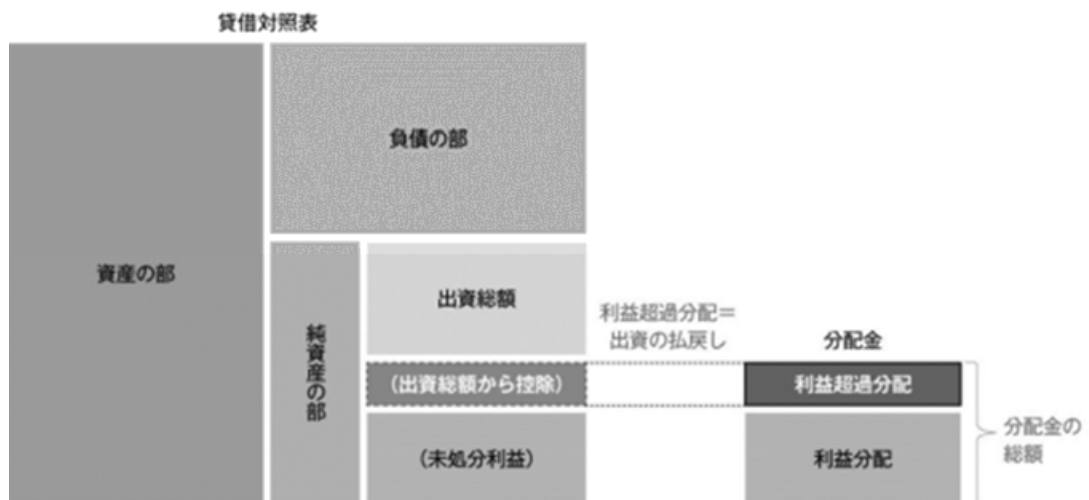
更に、物流不動産は、土地価格に比べて建物価格比率が高く償却年数が短いという特性を有し、加えて本投資法人が重点的に投資するAクラス物流施設は、その高機能性ゆえに、減価償却費が他のアセットクラスや一般的な物流不動産に比較して高めに計上される傾向にあり、他方で将来の資本的支出の金額の予測可能性は高いと、本投資法人は考えています。このため、本投資法人は、利益を超えた金銭の分配を実施しない場合には、将来にわたって余剰現金が内部留保されていくものと予想しています。そこで、本投資法人は、長期修繕計画を勘案して実施する修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当等の他の選択肢についても検討の上、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。

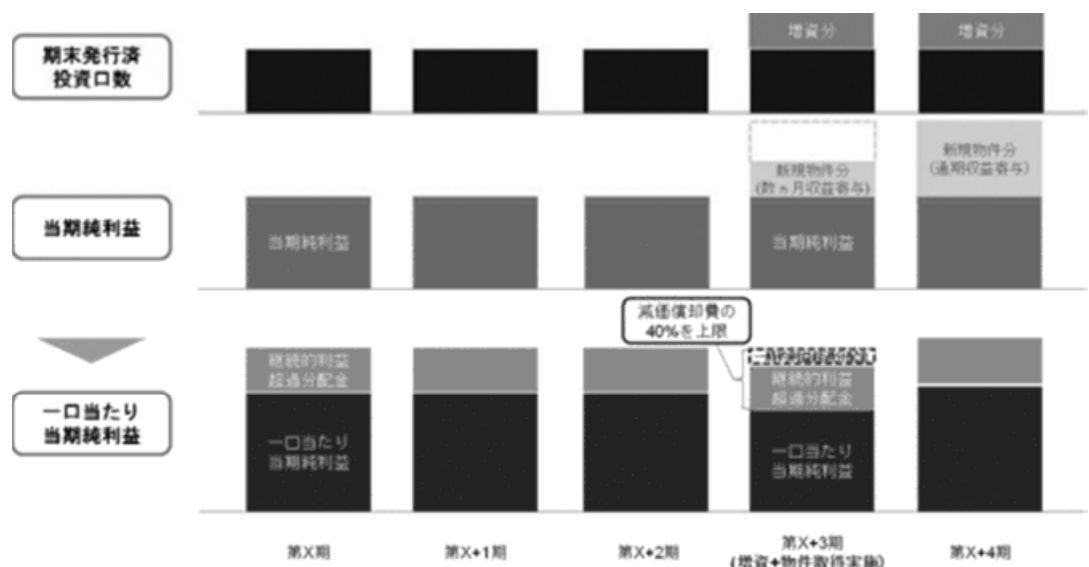
なお、本投資法人が実施する継続的利益超過分配の水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処にして、総合的に判断して決定します(注4)。また、当該継続的利益超過分配に加えて、一時的利益超過分配を行う場合には、継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金の水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の40%に相当する金額を限度として、総合的に判断して決定します(注4)。ただし、分配LTV(注5)が60%を超えることとなる場合には利益を超えた金銭の分配を行わないものとします。

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33物件)について合計した額の6か月平均額は268百万円、全取得済資産及び全新規取得資産(計36物件)について合計した額の6か月平均額は297百万円です。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、2015年12月1日から2016年5月31日までの期間における取得済資産(計33物件)の減価償却費の合計額は3,129百万円となります。

(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。

$$FFO = \text{当期純利益} + \text{減価償却費} + \text{その他不動産関連償却} + \text{不動産等売却損} - \text{不動産等売却益}$$

$$AFFO = FFO - \text{資本的支出額} + \text{融資関連費用のうち非現金支出費用}$$

(注5)
$$\text{分配LTV}(\%) = A / B \times 100(\%)$$

$$A = \text{決算期末時点の有利子負債残高(投資法人債に係る残高を含みます。)} + \text{決算期末時点の敷金のリリース額}$$

$$B = \text{決算期末時点の鑑定評価額} + \text{決算期末時点の預金残高} - \text{利益分配金及び利益超過分配金の総額}$$

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く償却年数が短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) 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。

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。

(8) 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	長期発行体格付：AA	格付の見通し：安定的
	債券格付：AA	—

(9) 本投資法人の持続可能な成長を実現する環境への取組みに対する評価

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り組んでいます。具体的には、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、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構が制定する「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。その中でも特に、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「★★★★★」を取得しました。また、本投資法人は、2016年4月28日付にて、本投資法人が保有するプロロジスパーク市川1、プロロジスパーク座間1及びプロロジスパーク座間2について、株式会社日本政策投資銀行より、「DBJ Green Building 認証」を取得し最高ランクの評価を得ました。

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



前記に加えて、本投資法人は、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へ組入れられ、2016年の構成銘柄見直し時点においてJ-REITで唯一組入れられています（Dow Jones Sustainability Index (DJSI) への組入れ（2015年9月21日より有効））。2016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）」調査については、前記「(5) プロロジス・グループの概要 ⑦ プロロジス・グループの企業としての責任への取組み (イ) 環境への取組み」をご参照ください。

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。

(注) 「Dow Jones Sustainability Index (DJSI)」とは、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ものと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す。また、Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Indexの2016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615社を対象として調査し、新たに17銘柄が追加、15銘柄が削除されて、構成銘柄146銘柄（45業種・6か国）が選定されました。

<DJSIへの組入れ>



(10) インデックスへの組入れ状況

本投資法人は、2016年9月末日現在、以下の主要なインデックスに組入れられています。

- ・ MSCI Global Standard Indices
- ・ FTSE EPRA / NAREIT Global Real Estate Index Series
- ・ S&P Global BMI Index
- ・ S&P Global Property / REIT Index
- ・ Thomson Reuters GPR / APREA Investable 100 Index
- ・ UBS Global Real Estate Index
- ・ Russell Global Index
- ・ GPR 250 Index
- ・ 東証REIT指数
- ・ Dow Jones Sustainability Asia/Pacific Index

2 投資対象

(1) 新規取得資産の一覧

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価格の合計は30,620百万円（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又は各不動産信託受益権の現受益者（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。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	取得年月日 (注2)	売主	取得 価格 (百万円) (注3)	NOI 利回り (%) (注4)
M-24	マルチ型	プロロジスパーク成田3	千葉県山武郡	2016年12月7日	成田3特定 目的会社	9,240	5.3
B-11	BTS型	プロロジスパーク古河1	茨城県古河市	2016年12月7日	月山特定 目的会社	7,680	5.0
B-12	BTS型	プロロジスパーク神戸2	兵庫県神戸市	2016年12月7日	神戸特定 目的会社	13,700	5.1
合計／平均						30,620	5.1

(注1) 「物件タイプ」は、前記「1 投資方針 (5) 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、合計欄には、各新規取得資産のNOI利回りを、取得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。

(2) 新規取得資産の個別不動産及び信託不動産の概要

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、2016年10月末日現在（ただし、プロロジスパーク成田3についての「鑑定評価書の概要」の欄の記載については2016年9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、下段に登録簿上の建物所在地（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」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」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、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。

- ・「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（5）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一般財団法人建築環境・省エネルギー機構（以下「IBEC」といいます。）又はIBECの指定認証機関へCASBEE（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、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）」に基づいたBELS（建築物省エネルギー性能表示制度（Building 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、当該ガイドラインに基づき、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等に関する評価・表示を行うものであり、改正省エネ基準（2014年4月1日完全施行）に準じた評価手法が採用され、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マスターリース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、新規取得資産のうちプロロジスパーク成田3について締結されているマスターリース契約は、「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。）のに基づいて記載しています。
- ・「業種」は、株式会社東京商工リサーチの調査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」、「中途解約」及び「賃料改定」は、賃貸借契約書の規定に基づいて記載しています。
- ・「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、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、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-24	物件名	プロロジスパーク成田 3			
特定資産の概要						
所在地		千葉県山武郡芝山町岩山125番 3 千葉県山武郡芝山町岩山字根木田125番地 3				
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		2016年12月 7 日		調査年月日	2016年 9 月15日	
取得価格		9,240百万円		緊急・早期 修繕更新費用	－	
信託受益 権の概要	信託設定日	2007年11月26日		中期修繕 更新費用	400,084千円／12年 (33,340千円／年)	
	信託受託者	農中信託銀行株式会社				
	信託期間満了日	2036年12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(注)	建物	所有形態	所有権	
	敷地面積	47,599.00㎡		延床面積	57,118.24㎡	
	用途地域	工業専用地域		竣工日	2008年 5 月23日	
	建ぺい率	60%		種類	倉庫・事務所	
	容積率	200%		構造・階数	鉄筋コンクリート造 7 階建	
				物件タイプ	マルチ型	
				施工者	株式会社竹中工務店	
			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： 該当事項はありません。						

(注)信託受託者は、上記のほか、注意喚起標識設置のために隣地所有者より土地の一部（面積0.75㎡（0.25㎡×3か所））を賃借しています。

賃貸借の概要				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
三菱倉庫株式会社	倉庫業 (冷蔵倉庫業を除く)	8,700.67㎡	16.4%	3年2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變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・食器類				
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
ネオヴィア・ロジスティクス・サービスLLC	倉庫業 (冷蔵倉庫業を除く)	8,627.72㎡	16.3%	5年5か月
				5年2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變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：自動車部品				
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3	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	9,240百万円	
価格時点	2016年9月30日	
直接還元法による収益価格	9,370百万円	
	還元利回り	5.0%
DCF法による収益価格	9,100百万円	
	割引率	4.8%
	最終還元利回り	5.2%
原価法による積算価格	8,680百万円	
	土地割合	23.7%
	建物割合	76.3%

本物件の特性

■立地

対象不動産は、成田国際空港に近接し、新空港自動車道の「新空港IC」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、2016年度の圏央道茨城区間の開通により、「大栄JCT」を利用し、茨城方面、神奈川方面への輸送時間短縮につながることで、物流立地として配送エリアが更に広域化することも考えられます。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。

従業員の確保については、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、延床面積約57,000㎡の7階建の複数テナント向けマルチテナント型物流施設で、航空貨物や一般消費財を取り扱う物流会社等により利用されています。各階にトラックバースが設置されており、上り下り専用のランプウェイにより40フィートコンテナトレーラーが直接上層階までアクセスすることができるため、配送効率が高い仕様となっています。倉庫スペース前面の車路には、入居テナントが利用できる荷捌きスペースを設けています。

基本スペックは、有効天井高は各階5.5m、床荷重は1.5t/㎡、柱スパンは11m×10mとなっており、幅広いテナントニーズに対応することができます。

敷地内は出入りが2か所設置されており、トラック動線は一方通行となっているため、安全性に配慮されています。駐車スペースについては、乗用車用が地上に約40台と屋上に約260台の合計約300台分、トラック用駐車場は地上に約20台分設置されているため、十分なスペースが確保されているといえます。

また、入居テナントのBCP（事業継続計画）の観点から免震構造が採用され、施設内には従業員用のレストスペースも併設しているため、従業員に配慮された仕様となっています。

過年度の収支状況

対象期間	自) 2015年7月1日 至) 2015年12月31日	自) 2016年1月1日 至) 2016年6月30日
賃貸事業収入 (①)	334,084千円	336,315千円
賃貸事業費用 (②)	99,352千円	97,344千円
NOI (①－②)	234,732千円	238,971千円
期末稼働率	99.2%	99.2%

物件番号	B-11	物件名	プロロジスパーク古河 1		
特定資産の概要					
所在地		茨城県古河市北利根 8 番15 茨城県古河市北利根 8 番地15			
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		2016年12月 7 日		調査年月日	2016年 9 月30日
取得価格		7,680百万円		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		中期修繕 更新費用	96,142千円／12年 (8,012千円／年)
	信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社			
	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	25,235.67㎡		延床面積	34,091.82㎡
	用途地域	工業専用地域		竣工日	2016年10月13日
	建ぺい率	60%		種類	倉庫・事務所
	容積率	200%		構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 4 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		－			
マスターリース種別		－			
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、「法令等に準拠した適切な対策工事により、杭工事等で 発生した自然由来基準超過土壌は新築建物の土間下に封じ込められ、地下水面に触れない深度に封じ込められるよう 配慮されている。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が基準超過土壌の上面・ 底面の双方に敷設されている。従って、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。					

賃貸借の概要				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社スズケン	医薬品卸売業	34,158.16㎡	100.0%	15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、2016年11月1日から満11年を経過する日（以下、本項目において「中途解約可能日」といいます。）において、違約金を支払うことなく本契約を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12か月前までに賃貸人に対し、中途解約する旨の書面による通知を行うものとします。				
賃料改定：賃料は賃貸借開始日より5年及び11年を経過した時点で見直すものとし、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：医薬品				
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	プロロジスパーク古河1	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	7,680百万円	
価格時点	2016年10月31日	
直接還元法による収益価格	7,720百万円	
	還元利回り	5.0%
DCF法による収益価格	7,640百万円	
	割引率	4.7%
	最終還元利回り	5.2%
原価法による積算価格	6,810百万円	
	土地割合	15.9%
	建物割合	84.1%

本物件の特性

■立地

対象不動産は、首都圏から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。圏央道より「久喜白岡JCT」を経由して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。

圏央道については、2016年度には常磐自動車道と連結する予定で、将来的には物流立地として配送可能エリアが更に広域化し、広域管轄拠点としての立地ポテンシャルが向上することが予想されます。

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。

従業員の確保については、最寄駅から徒歩圏外になりますが、路線バスが運行しているため、従業員にとっては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、延床面積約34,000㎡の4階建て、テナント1社により利用されています。基本スペックは、有効天井高は各階6.0m、床荷重は各階1.5t/㎡、柱スパンは12m×12.4mとなっており、幅広いテナントニーズに対応することができます。また、配送効率性については、1階の2面にトラックバースが設置されており、庫内には垂直搬送機4基、荷物用エレベータ2基が備えられているため配送利便性が確保されています。

駐車スペースは、150台分以上が設置されているため、十分なスペースといえます。

また、入居テナントのBCP（事業継続計画）の観点から免震構造が採用されており、環境負荷低減への取り組みとしてLED照明が採用されています。

過年度の収支状況

対象期間	自) 2015年7月1日 至) 2015年12月31日	自) 2016年1月1日 至) 2016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、2016年10月13日に竣工したため、該当事項はありません。

物件番号	B-12	物件名	プロロジスパーク神戸 2		
特定資産の概要					
所在地		兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目11番 4 兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目11番地 4			
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		2016年12月 7 日		調査年月日	2016年 9 月29日
取得価格		13,700百万円		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		中期修繕 更新費用	182,846千円／12年 (15,237千円／年)
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	2036年12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	34,613.16㎡		延床面積	62,230.43㎡
	用途地域	準工業地域		竣工日	2016年10月12日
	建ぺい率	60%		種類	倉庫・事務所
	容積率	200%		構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 4 階建
				物件タイプ	BTS型
				施工者	株式会社フジタ
				環境評価	CASBEE神戸 A ランク
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		－			
マスターリース種別		－			
特記事項： 売主は、神戸市との間で、対象土地又は対象土地上に建設した施設等の建物にかかる所有権、地上権、使用貸借による権利若しくは賃借権、その他の使用及び収益を目的とする権利並びに抵当権、質権、その他の担保権を設定又は移転する場合には、2025年 1 月27日までの間は予め神戸市の書面による承諾を得なければならないことを合意しています。なお、本投資法人は、かかる神戸市の承諾を得ています。					

賃貸借の概要				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社スズケン	医薬品卸売業	62,468.19㎡	100.0%	15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、2016年11月1日から満11年を経過する日（以下、本項目において「中途解約可能日」といいます。）において、違約金を支払うことなく本契約を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12か月前までに賃貸人に対し、中途解約する旨の書面による通知を行うものとします。				
賃料改定：賃料は賃貸借開始日より5年及び11年を経過した時点で見直すものとし、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：医薬品				
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	プロロジスパーク神戸2	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
鑑定評価額	13,700百万円	
価格時点	2016年10月31日	
直接還元法による収益価格	13,900百万円	
	還元利回り	5.0%
DCF法による収益価格	13,400百万円	
	割引率	4.8%
	最終還元利回り	5.3%
原価法による積算価格	13,400百万円	
	土地割合	24.8%
	建物割合	75.2%

本物件の特性

■立地

対象不動産は、山陽自動車道「神戸西IC」から約1kmに位置し、関西エリアを中心に中四国を含めた広域をカバーできる高速アクセスが良好な立地であり、海上輸送の中継拠点となる神戸港への交通利便性も良好で、多様な貨物取扱が期待できる立地といえます。また、内陸部の強固な地盤に立地しているため、BCP（事業継続計画）対応の最適立地と言えます。

操業環境としては、神戸テクノ・ロジスティックパーク内に位置しており、大手から地元企業まで多くの事業拠点が立地集積するエリアであり、大型車のアクセスが良好で、24時間操業が可能なため、物流運営上は優良な立地環境を有しています。

雇用確保の面では、最寄駅から約1km、神戸市中心部に位置する「三宮」駅からはバス運行があり、背後の西神ニュータウンには住宅地域が広がっていることから、安定的な雇用確保は可能といえます。

■建物特性

対象不動産は、延床面積約62,000㎡の4階建てで、テナント1社により利用されています。1階と3階にトラックバースが設置されており、40フィートコンテナトレーラーが3階までアクセスすることができます。また、1階の2面にトラックバース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。

基本スペックは、有効天井高は各階6.0m、床荷重は1.5t/㎡、柱スパンは12m×10mとなっており、幅広いテナントニーズに対応することができ、庫内には垂直搬送機6基（1～2階専用と3～4階専用の合計）、荷物用エレベータ2基が備えているため、配送効率性が確保されています。駐車スペースは、200台分以上が設置されているため、十分なスペースが確保されているといえます。また、入居テナントのBCP（事業継続計画）の観点から免震構造が採用されており、環境負荷低減への取組みとしてLED照明が採用されています。

過年度の収支状況

対象期間	自) 2015年7月1日 至) 2015年12月31日	自) 2016年1月1日 至) 2016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、2016年10月12日に竣工したため、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、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、本募集に伴い、3物件、取得価格の合計30,620百万円の不動産信託受益権を取得します(注3)。

(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、新規取得資産を、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。

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	40,100	7.1	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	31,700	5.8	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 川島	不動産信託受益権	25,600	30,900	5.4	6.0	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	29,100	5.2	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	15,100	2.8	5.6	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	15,800	2.6	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	7,730	1.4	6.2	—
M-08	プロロジスパーク 多賀城	宮城県多賀城市	不動産信託受益権	5,370	5,580	1.1	5.8	—
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	33,900	6.2	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	26,100	4.6	5.6	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	13,000	2.3	5.6	—
	(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	9,500	1.8	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	5,390	1.0	6.1	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	20,100	3.7	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	21,300	4.0	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	15,400	2.8	4.7	既存(簡易版) Aランク

物件 番号	不動産等の名称	所在地	資産の種類	取得価格 (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)
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	15,700	2.9	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	23,400	4.4	5.4	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	6,410	1.2	6.5	—
M-20	プロロジスパーク 川島2	埼玉県比企郡 川島	不動産信託受益権	8,180	8,820	1.7	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	12,900	2.6	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	7,130	1.5	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	18,000	3.7	5.0	新築 Aランク/ ★★★★★
B-01	プロロジスパーク 舞洲4	大阪府大阪市	不動産信託受益権	11,500	13,200	2.4	5.6	大阪 A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	4,940	0.9	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	3,480	0.6	6.0	—
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	佐賀県鳥栖市	不動産	3,810	4,310	0.8	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	22,500	4.2	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	9,180	1.7	5.2	—
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	14,100	2.8	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	9,850	1.9	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	7,020	1.3	5.6	神戸 Aランク
B-10	プロロジスパーク 仙台東	宮城県仙台市	不動産信託受益権	4,820	4,980	1.0	5.8	—
小計／平均				447,190	506,620	93.6	5.5	—
新規取得資産								
M-24	プロロジスパーク 成田3	千葉県山武郡 成田	不動産信託受益権	9,240	9,240	1.9	5.3	—
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	7,680	1.6	5.0	—
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	13,700	2.9	5.1	神戸 Aランク
小計／平均				30,620	30,620	6.4	5.1	—
合計／平均				477,810	537,240	100.0	5.4	—

- (注1) 「取得価格」は、売買契約書に記載された各資産の譲渡価額を、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及び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、取得済資産については2016年5月末日、新規取得資産のうちプロロジスパーク成田3については2016年9月末日、プロロジスパーク古河1及びプロロジスパーク神戸2については2016年10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、取得価格の合計額に対する各資産の取得価格の比率を、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の比率を取得価格に基づき加重平均した数値を記載しています。なお、取得済資産の鑑定NOIは2016年5月末日時点の鑑定評価に、新規取得資産のうちプロロジスパーク成田3の鑑定NOIは2016年9月末日時点の鑑定評価に、プロロジスパーク古河1及びプロロジスパーク神戸2の鑑定NOIは2016年10月末日時点の鑑定評価に、それぞれ基づいています。

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	7.9	125,014.12	115,195.66	10	92.1	1,959	819	10.1	6.8
M-02	プロロジスパーク 座間1	7.4	113,471.12	106,461.04	6	93.8	1,726	541	8.5	3.7
M-03	プロロジスパーク 川島	5.3	144,897.54	144,828.17	7	100.0	1,863	644	5.0	2.4
M-04	プロロジスパーク 大阪2	9.4	130,553.85	130,033.24	6	99.6	1,754	618	5.7	1.4
M-05	プロロジスパーク 舞洲3	8.6	74,874.39	72,178.25	5	96.4	926	334	7.0	3.2
M-06	プロロジスパーク 春日井	8.8	91,746.62	89,581.30	7	97.6	1,045	429	2.6	0.7
M-07	プロロジスパーク 北名古屋	7.3	42,751.60	37,641.86	3	88.0	475	150	4.4	2.0
M-08	プロロジスパーク 多賀城	7.5	39,098.87	30,385.80	3	77.7	333	152	3.3	2.1
M-09	プロロジスパーク 東京大田	11.0	73,325.14	73,138.21	17	99.7	1,694	695	4.1	2.1
M-10	プロロジスパーク 座間2	4.2	95,121.43	95,121.43	8	100.0	1,477	636	6.1	3.5
M-11	プロロジスパーク 船橋5 (別棟)	11.8	56,556.95	56,556.95	4	100.0	776	367	7.1	1.9
M-12	プロロジスパーク 成田1-A&B	11.6	62,058.81	54,623.96	8	88.0	615	140	2.5	0.9
M-13	プロロジスパーク 成田1-C	9.4	32,230.25	32,230.25	2	100.0	(注11)	(注11)	3.4	3.0
M-14	プロロジスパーク 尼崎1	11.2	91,446.75	91,446.75	1	100.0	(注11)	(注11)	15.0	9.5
M-15	プロロジスパーク 尼崎2	9.5	91,399.12	90,842.89	7	99.4	1,221	492	6.9	1.9
M-16	プロロジスパーク 東京新木場	9.3	31,022.88	30,707.02	8	99.0	835	401	4.6	2.5
M-17	プロロジスパーク 横浜鶴見	8.4	63,973.26	63,598.58	4	99.4	940	414	5.2	2.3
M-18	プロロジスパーク 大阪4	4.4	106,135.15	106,135.15	9	100.0	1,412	568	4.5	1.2
M-19	プロロジスパーク 岩沼1	8.0	40,520.44	40,520.44	3	100.0	444	266	5.0	3.5
M-20	プロロジスパーク 川島2	2.6	42,005.07	42,005.07	2	100.0	(注11)	(注11)	7.8	5.3
M-21	プロロジスパーク 北本	2.6	69,432.01	69,432.01	4	100.0	817	247	5.4	4.1
M-22	プロロジスパーク 常総	1.9	37,165.49	37,165.49	2	100.0	(注11)	(注11)	5.0	3.4
M-23	プロロジスパーク 大阪5	1.8	78,087.30	78,087.30	8	100.0	1,087	389	5.8	4.9
B-01	プロロジスパーク 舞洲4	6.1	57,234.13	57,234.13	1	100.0	(注11)	(注11)	12.0	5.9
B-02	プロロジスパーク 高槻	4.7	19,898.05	19,898.05	1	100.0	(注11)	(注11)	15.0	10.3
B-03	プロロジスパーク 鳥栖2	4.2	21,778.87	21,778.87	1	100.0	(注11)	(注11)	10.0	5.8
B-04	プロロジスパーク 鳥栖4	4.7	28,765.31	28,765.31	1	100.0	(注11)	(注11)	15.3	10.7
B-05	プロロジスパーク 習志野4	3.2	91,529.07	91,529.07	1	100.0	(注11)	(注11)	10.0	6.9
B-06	プロロジスパーク 海老名	6.5	32,500.08	32,500.08	1	100.0	(注11)	(注11)	5.7	3.5
B-07	プロロジスパーク 川西	2.9	75,493.23	75,493.23	1	100.0	(注11)	(注11)	10.0	7.2

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-08	プロロジスパーク 尼崎3	3.1	39,527.85	39,527.85	1	100.0	(注11)	(注11)	10.0	7.0
B-09	プロロジスパーク 神戸	2.8	32,511.56	32,511.56	1	100.0	(注11)	(注11)	15.2	12.4
B-10	プロロジスパーク 仙台東	1.0	26,353.50	26,353.50	1	100.0	(注11)	(注11)	20.3	19.4
小計／平均		6.8	2,158,479.81	2,113,508.47	144	97.9	29,323	11,581	7.2	4.1
新規取得資産										
M-24	プロロジスパーク 成田3	8.4	52,982.99	48,629.08	11	91.8	(注12)	(注12)	3.9	3.1
B-11	プロロジスパーク 古河1	0.0	34,158.16	34,158.16	1	100.0	(注11)	(注11)	15.0	15.0
B-12	プロロジスパーク 神戸2	0.0	62,468.19	62,468.19	1	100.0	(注11)	(注11)	15.0	15.0
小計／平均		2.5	149,609.34	145,255.43	13	97.1	1,963	888	11.5	11.3
合計／平均		6.5	2,308,089.15	2,258,763.90	157	97.9	31,286	12,469	7.5	4.6

- (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及びプロロジスパーク成田1-C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、2016年9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。また、プロロジスパーク古河1及びプロロジスパーク神戸2は、それぞれ2016年10月13日及び2016年10月12日竣工のため、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2016年9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2016年10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2016年9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等に基づく賃貸面積の合計、新規取得資産については2016年10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（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2016年10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まれます。
- (注5) 「テナント数」は、取得済資産については2016年9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2016年10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又は事務所に関する各賃貸借契約書（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2016年10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まれます。「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、取得済資産については2016年9月末日現在における、新規取得資産については2016年10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、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2016年10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おらず、かつ契約満了日が取得日以降である場合には、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2016年9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（年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2016年10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又は事務所に関するすべての賃貸借契約書（借地借家法の適用のないものは除きます。）に規定されている共益費を含む年間賃料（年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2016年10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まれます。
- (注8) 「敷金・保証金」は、取得済資産については2016年9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2016年10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又は事務所に関するすべての賃貸借契約書（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2016年10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・保証金も含まれます。

- (注9) 「平均賃貸借契約期間」は、取得済資産については2016年9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2016年10月末日現在における新規取得資産に係る各不動産又は各信託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又は事務所に関する各賃貸借契約書（借地借家法の適用のないものは除きます。）に規定された契約期間を、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、2016年9月末日から、取得済資産については2016年9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2016年10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又は事務所に関する各賃貸借契約書（借地借家法の適用のないものは除きます。）に規定された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2016年10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2016年9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) 本物件にかかる年間賃料及び敷金・保証金の開示を行うことにより、開示について承諾を得られなかった他の新規取得資産のテナントの年間賃料及び敷金・保証金が推測可能となり、当該テナントとの信頼関係が損なわれる等により本投資法人の事業運営上支障が生じる可能性があるため開示していません。

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	2016年 5月31日	40,100	32,500	41,100	4.3	40,100	4.1	4.5
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	2016年 5月31日	31,700	23,100	31,900	4.6	31,700	4.4	4.8
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	2016年 5月31日	30,900	22,200	31,200	4.9	30,900	4.7	5.1
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	2016年 5月31日	29,100	19,000	29,000	4.8	29,100	4.6	4.9
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	2016年 5月31日	15,100	12,000	15,200	4.9	15,100	4.7	5.0
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	2016年 5月31日	15,800	11,200	16,000	5.3	15,800	5.1	5.4
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	2016年 5月31日	7,730	5,570	7,960	5.0	7,730	4.9	5.2
M-08	プロロジス パーク多賀城	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2016年 5月31日	5,580	4,500	5,650	5.5	5,580	5.3	5.7
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	2016年 5月31日	33,900	24,200	34,700	4.1	33,900	3.9	4.3
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	2016年 5月31日	26,100	20,100	26,500	4.6	26,100	4.4	4.8
M-11	プロロジス パーク船橋 5	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	2016年 5月31日	13,000	11,400	13,100	4.5	13,000	4.3	4.7
	(別棟)									
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	2016年 5月31日	9,500	6,960	9,550	5.3	9,440	5.0	5.5
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	2016年 5月31日	5,390	4,310	5,400	5.3	5,380	5.0	5.5
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	2016年 5月31日	20,100	12,500	20,400	4.7	19,700	4.5	4.9
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	2016年 5月31日	21,300	15,700	21,600	4.7	21,000	4.5	4.9
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	2016年 5月31日	15,400	11,300	15,600	4.1	15,400	4.0	4.3
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	2016年 5月31日	15,700	11,100	15,800	4.6	15,700	4.4	4.7
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	2016年 5月31日	23,400	18,900	23,300	4.8	23,400	4.6	4.9
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	2016年 5月31日	6,410	4,270	6,480	5.6	6,410	5.5	5.8
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	2016年 5月31日	8,820	6,890	8,830	5.0	8,820	4.8	5.2
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	2016年 5月31日	12,900	10,200	12,900	5.0	12,800	4.7	5.2

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-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	2016年 5月31日	7,130	5,100	7,140	5.0	7,130	4.8	5.2
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	2016年 5月31日	18,000	17,400	18,500	4.7	18,000	4.5	4.9
B-01	プロロジス パーク舞洲 4	シービーアールイ ー株式会社	2016年 5月31日	13,200	8,500	13,100	4.8	13,200	4.6	4.9
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	2016年 5月31日	4,940	3,530	4,990	5.0	4,940	4.7	5.1
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	2016年 5月31日	3,480	2,450	3,440	5.2	3,480	4.9	5.3
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	2016年 5月31日	4,310	3,500	4,380	5.2	4,310	4.9	5.3
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	2016年 5月31日	22,500	18,000	22,400	4.6	22,500	4.4	4.7
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	2016年 5月31日	9,180	8,690	9,180	4.7	9,180	4.5	4.8
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	2016年 5月31日	14,100	12,700	13,800	4.9	14,100	4.7	5.2
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	2016年 5月31日	9,850	7,850	10,000	4.6	9,690	4.4	4.9
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	2016年 5月31日	7,020	5,030	7,130	5.0	6,910	4.9	5.4
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	2016年 5月31日	4,980	4,530	4,980	5.6	4,980	5.2	5.8
小計				506,620	385,180	511,210	—	505,480	—	—
新規取得資産										
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	2016年 9月30日	9,240	8,680	9,370	5.0	9,100	4.8	5.2
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	2016年 10月31日	7,680	6,810	7,720	5.0	7,640	4.7	5.2
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	2016年 10月31日	13,700	13,400	13,900	5.0	13,400	4.8	5.3
小計				30,620	28,890	30,990	—	30,140	—	—
合計				537,240	414,070	542,200	—	535,620	—	—

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-08	プロロジスパーク 多賀城	2012年 9月14日	株式会社アース アプレイザル	－	57,002	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	1.6
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 アブレイザル	—	239,898	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
						2013年 9月9日		(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 アブレイザル	—	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 アブレイザル	—	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 アブレイザル	—	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
		2013年 3月5日	株式会社アース アブレイザル	—	店舗棟 756 店舗棟 420	2013年 9月9日		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 アブレイザル	—	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 アブレイザル	—	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 アブレイザル	—	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 アブレイザル	—	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 アブレイザル	—	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 アブレイザル	—	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 アブレイザル	—	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
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 アブレイザル	—	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

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-21	プロロジスパーク 北本	2015年 8月19日	株式会社アース アブレイザル	—	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 アブレイザル	—	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 アブレイザル	—	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
B-01	プロロジスパーク 舞洲4	2012年 9月21日	株式会社アース アブレイザル	—	99,116	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	3.2
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 アブレイザル	—	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 アブレイザル	—	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 アブレイザル	—	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 アブレイザル	—	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
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 アブレイザル	—	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 アブレイザル	—	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 アブレイザル	—	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 アブレイザル	—	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

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-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 アブレイザル	—	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
取得済資産ポートフォリオPML値(注3)								1.3
新規取得資産								
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 アブレイザル	—	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
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 アブレイザル	—	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 アブレイザル	—	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
ポートフォリオPML値(注4)								1.2

(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及びプロロジスパーク成田1-C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2015年12月25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33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2016年10月28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36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。

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	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注2)
グローバル・マーケット	29	436,110	91.3
関東エリア	17	263,500	55.1
関西エリア	12	172,610	36.1
リージョナル・マーケット	7	41,700	8.7
中部エリア	2	19,000	4.0
東北エリア	3	15,860	3.3
九州エリア	2	6,840	1.4
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	36	477,810	100.0

(注1) 「投資対象エリア」については、前記「1 投資方針 (6) 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) 「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価格の総額に対する、各項目に該当する各資産の取得価格の比率を、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。

② 物件タイプ別

物件タイプ (注1)	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注2)
マルチテナント型物流施設	24	371,510	77.8
ビルド・トゥ・スーツ型物流施設	12	106,300	22.2
合計	36	477,810	100.0

(注1) 「物件タイプ」については、前記「1 投資方針 (5) 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) 「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価格の総額に対する、各項目に該当する各資産の取得価格の比率を、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。

③ 築年数別

築年数 (注1)	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注2)
3年未満	9	91,710	19.2
3年以上5年未満	7	83,240	17.4
5年以上10年未満	16	236,340	49.5
10年以上	4	66,520	13.9
合計	36	477,810	100.0

(注1) 「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、2016年9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及びプロロジスパーク成田1-Cの店舗棟の共有持分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1及びプロロジスパーク神戸2は、それぞれ2016年10月13日及び2016年10月12日竣工のため、築年数はいずれも「0.0年」として計算しています。

(注2) 「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価格の総額に対する、各項目に該当する各資産の取得価格の比率を、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。

④ 規模（賃貸可能面積）別

規模（賃貸可能面積(注1)）	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注2)
100,000㎡以上	5	133,400	27.9
50,000㎡以上100,000㎡未満	16	245,660	51.4
50,000㎡未満	15	98,750	20.7
合計	36	477,810	100.0

(注1) 「賃貸可能面積」は、取得済資産については2016年9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2016年10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及びプロロジスパーク成田1-Cの店舗棟の共有持分は含まれていません。

(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取得価格の総額に対する、各項目に該当する各資産の取得価格の比率を、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。

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)	7.5年
マルチテナント型物流施設	6.2年
ビルド・トゥ・スーツ型物流施設	12.1年
平均賃貸借残存期間(注3)	4.6年

(注1) 「物件タイプ」については、前記「1 投資方針 (5) 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2016年9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2016年10月末日現在における新規取得資産に係る各不動産又は各信託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又は事務所に係る各賃貸借契約書（借地借家法の適用のないものは除きます。）に規定された契約期間を、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、2016年9月末日から、取得済資産については2016年9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2016年10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又は事務所に係る各賃貸借契約書（借地借家法の適用のないものは除きます。）に規定された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2016年10月末日現在において賃貸借期間が2016年9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	8,650,965	27.7
5 年以上10年未満	10,763,964	34.4
10年以上	11,871,512	37.9
合計	31,286,442	100.0

(注 1) 「年間賃料」は、取得済資産については2016年9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2016年10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又は事務所に関するすべての賃貸借契約書（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2016年10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まれます。

(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	13,775,315	44.0
3 年以上 5 年未満	6,686,286	21.4
5 年以上10年未満	7,528,775	24.1
10年以上	3,296,064	10.5
合計	31,286,442	100.0

(注 1) 「年間賃料」は、取得済資産については2016年9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2016年10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又は事務所に関するすべての賃貸借契約書（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2016年10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まれます。

(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、__野で示しています。

(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不動産及び信託不動産の概要」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
- 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係るリスク
- 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

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ます、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 (7) 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」に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、行われなかったり場合があります。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金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。

(二) 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、多額の資金的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、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、必ずしも決算期ごとに招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。更に、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

(へ) 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、2016年11月16日（水）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、流動性が低いと、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、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

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

(ヘ) 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ます。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、本ブリッジローン及び本借入れについても、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新規取得資産を、2016年12月7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、本募集の対象とする新投資口の発行により調達した資金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えることができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が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こととともに、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、これらに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、建物の建設工事における施工の不具合や施工時に使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（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。）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。

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、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、17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ます、追加的な費用負担が必要となる可能性があります、また、現状と同規模の建築物を建築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ない、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。

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

(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シー（転貸人）に賃貸し、マスターレ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。

(ロ) 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ます。その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

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。

(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ます。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す。また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

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は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は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ます。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

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

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合には、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(注)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。

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

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。

- (二) 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。

(ロ) 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、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

(ロ) 新規取得資産を組入れることができないリスク

本投資法人は、2016年12月7日に、本ブリッジローンによる資金調達及び手元資金により、前記「2 投資対象 (1) 新規取得資産の一覧」に記載の新規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、新規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。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。

(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ととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

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

土壌汚染に関する各報告書は、個々の専門業者が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。また、土壌汚染が存在する場合に、専門家に対して確認を行うことがありますが、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ととどまり、当該リスク等の内容又は程度を保証又は約束するものではありません。

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

(三) 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）（以下「減損会計」といいます。）を適用します。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

ただし、一時差異等調整引当額の増加額と同額である利益を超える金銭の分配を行うことにより、法人税の発生を抑えることができるようになるため、本税負担は軽減されます。

(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

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。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。

(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半年に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、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が不十分ではないと判断した場合には、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	取得価格 (百万円)
成田 3 特定目的会社	プロロジスパーク成田 3	9,240
月山特定目的会社	プロロジスパーク古河 1	7,680
神戸特定目的会社	プロロジスパーク神戸 2	13,700

(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、新規取得資産の取得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、以下の賃借人は、本投資法人が取得する不動産の賃貸を目的としたSPC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、プロロジスパーク成田 3 に関し、その取得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。

その他、本投資法人は、取得済資産のうち一部物件で利害関係者との取引の条件を一部変更しています(注1)。

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	プロロジスパーク成田 3	－(注2)

(注1) 取得済資産のうち5物件(プロロジスパーク習志野4、プロロジスパーク川島2、プロロジスパーク北本、プロロジスパーク常総及びプロロジスパーク大阪5)に関し、賃借人であるプロロジスリートマスターリース合同会社と転借人である三菱UFJ信託銀行株式会社との間で締結した定期賃貸借契約の年間賃料を、太陽光発電設備の増設に伴い、合計136万円増額することを合意しています。当該合意の効力は、2016年12月下旬以降順次生じることとされています。

(注2) 本物件にかかる年間賃料の開示を行うことにより、開示について承諾を得られなかった他の新規取得資産のテナントの年間賃料が推測可能となり、当該テナントとの信頼関係が損なわれる等により本投資法人の事業運営上支障が生じる可能性があるため開示していません。

(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、新規取得資産の取得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

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 名義書換の手續、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となります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

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

取扱場所	三井住友信託銀行株式会社 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】

該当事項はありません。