【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成25年5月16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5番2号　三菱ビル
【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 取締役企画財務部長　　戸田　淳
【電話番号】	03-6867-8585
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	日本プロロジスリート投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集　　47,984,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し　　4,129,000,000円

（注1）発行価額の総額は、平成25年5月8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。
ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は、上記の金額とは異なります。

（注2）売出価額の総額は、平成25年5月8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	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

１【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集）】

（１）【投資法人の名称】

日本プロロジスリート投資法人
（英文表示：Nippon Prologis REIT, Inc.）
（以下「本投資法人」といいます。）

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

（２）【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「国内一般募集」といいます。）又は売出しの対象となる有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

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

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

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

（３）【発行数】

57,720口

（注1）国内一般募集及び後記「(注2)」に記載のオーバーアロットメントによる売出しと同時に、米国及び欧州を中心とする海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Ａに従った適格機関投資家に対する販売のみとします。）における募集（以下「海外募集」といいます。）が行われます。
国内一般募集及び海外募集（以下、併せて「本募集」といいます。）の総発行数は96,200口であり、国内一般募集における発行数（以下「国内募集口数」といいます。）は57,720口を目処とし、海外募集における発行数（以下「海外募集口数」といいます。）は38,480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、後記「(5) 発行価格 (注2)」に記載の発行価格等決定日に決定されます。海外募集の内容につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 本邦以外の地域における発行」をご参照下さい。

（注2）国内一般募集の需要状況等を勘案し、国内一般募集とは別に、国内一般募集の事務主幹事会社であるＳＭＢＣ日興証券株式会社が、Prologis Property Japan, Inc.日本支店から4,810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、後記「(15) その他 ② 申込みの方法等 (へ)」に記載のとおり、国内一般募集において本投資口4,810口がPrologis Property Japan, Inc.日本支店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（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。
オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

（注3）本募集及びオーバーアロットメントによる売出し（以下、併せて「グローバル・オファリング」といいます。）のジョイント・グローバル・コーディネーターは、モルガン・スタンレーMUＦＧ証券株式会社、ＳＭＢＣ日興証券株式会社及びゴールドマン・サックス証券株式会社（以下、併せて「ジョイント・グローバル・コーディネーター」といいます。）です。
国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの共同主幹事会社兼ジョイント・ブックランナーは、ＳＭＢＣ日興証券株式会社、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社、野村證券株式会社及びゴールドマン・サックス証券株式会社（以下、併せて「国内共同主幹事会社」といいます。）です。

（４）【発行価額の総額】

47,984,000,000円

(注) 後記「(15) その他　① 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、引受人（後記「(15) その他　① 引受け等の概要」をご参照下さい。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、平成25年5月8日（水）現在の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【発行価格】

未定

(注1) 発行価格等決定日（後記「(注2)」で定義します。）における東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とします。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内募集口数）、海外募集口数、発行価額（国内一般募集における発行価額）の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］http://www.prologis-reit.co.jp/ja_cms/ir/index-2013.html）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注2) 上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、平成25年6月3日（月）から平成25年6月5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ける価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。

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

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

1口以上1口単位

（８）【申込期間】

平成25年6月4日（火）から平成25年6月5日（水）まで

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成25年5月28日（火）から、最短で平成25年6月3日（月）まで、最長では平成25年6月5日（水）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成25年6月3日（月）から平成25年6月5日（水）までの間のいずれかの日を予定しています。

したがって、

① 発行価格等決定日が平成25年6月3日（月）の場合、
　申込期間は「平成25年6月4日（火）から平成25年6月5日（水）まで」

② 発行価格等決定日が平成25年6月4日（火）の場合、
　申込期間は「平成25年6月5日（水）から平成25年6月6日（木）まで」

③ 発行価格等決定日が平成25年6月5日（水）の場合、
　申込期間は「平成25年6月6日（木）から平成25年6月7日（金）まで」

となりますので、ご注意下さい。

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

（１０）【申込取扱場所】

後記「(15) その他　① 引受け等の概要」記載の引受人の全国本支店及び営業所で申込みの取扱いを行います。

（１１）【払込期日】

平成25年6月10日（月）

(注)　払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成25年5月28日（火）から、最短で平成25年6月3日（月）まで、最長では平成25年6月5日（水）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成25年6月3日（月）から平成25年6月5日（水）までの間のいずれかの日を予定しています。
したがって、
①　発行価格等決定日が平成25年6月3日（月）の場合、払込期日は「平成25年6月10日（月）」
②　発行価格等決定日が平成25年6月4日（火）の場合、払込期日は「平成25年6月11日（火）」
③　発行価格等決定日が平成25年6月5日（水）の場合、払込期日は「平成25年6月12日（水）」
となりますので、ご注意下さい。

（１２）【払込取扱場所】

株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行　虎ノ門中央支店
東京都港区虎ノ門一丁目4番2号

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

（１３）【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

（１４）【手取金の使途】

国内一般募集における手取金（47,984,000,000円）につきましては、海外募集における手取金（31,989,000,000円）と併せて、後記「第二部 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　③ 取得予定資産の一覧」に記載の本投資法人が取得を予定している不動産及び不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得資金の一部に充当します。

(注)　上記の手取金は、平成25年5月8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見込額です。

（１５）【その他】

①　引受け等の概要

以下に記載する引受人（以下「国内における引受人」ということがあります。）は、発行価格等決定日に決定される発行価額（引受価額）にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で国内一般募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払込み、国内一般募集の発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目 3 番1 号	未定
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目 5 番2 号	
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目 9 番1 号	
ゴールドマン・サックス証券株式会社	東京都港区六本木六丁目10番 1 号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目 5 番1 号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目 9 番1 号	
合　計		57,720口

(注1)　本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているプロロジス・リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として国内一般募集に関する事務を行います。

(注2)　上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に本投資口の販売を委託することがあります。

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

②　申込みの方法等

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

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

(ハ)　申込証拠金には利息をつけません。

(ニ)　国内一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。
したがって、

a.　発行価格等決定日が平成25年6月3日（月）の場合、
受渡期日は「平成25年6月11日（火）」

b.　発行価格等決定日が平成25年6月4日（火）の場合、
受渡期日は「平成25年6月12日（水）」

c.　発行価格等決定日が平成25年6月5日（水）の場合、
受渡期日は「平成25年6月13日（木）」

となりますので、ご注意下さい。

(ホ)　国内一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振

替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

(へ) 引受人は、本投資法人が指定する販売先として、Prologis, Inc.の間接的子会社である、プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社及びPrologis Property Japan, Inc.日本支店に対し、国内一般募集の対象となる本投資口のうち、14,430口及び4,810口をそれぞれ販売する予定です。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

（１）【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集）(1) 投資法人の名称」と同じです。

（２）【内国投資証券の形態等】

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

（３）【売出数】

4,810口

(注1) 上記売出数は、国内一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、国内一般募集の事務主幹事会社であるＳＭＢＣ日興証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの口数です。上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

(注2) オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、オーバーアロットメントによる売出しのために、国内一般募集の事務主幹事会社であるＳＭＢＣ日興証券株式会社がPrologis Property Japan, Inc.日本支店から4,810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、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集） (15) その他 ② 申込みの方法等 (へ)」に記載のとおり、国内一般募集において本投資口4,810口がPrologis Property Japan, Inc.日本支店に販売されることを条件とします。）です。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］http://www.prologis-reit.co.jp/ja_cms/ir/index-2013.html）（新聞等）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（４）【売出価額の総額】

4,129,000,000円

(注) 売出価額の総額は、平成25年5月8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見込額です。

（５）【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集） (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

1口以上1口単位

（８）【申込期間】

平成25年6月4日（火）から平成25年6月5日（水）まで

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

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

（１０）【申込取扱場所】

ＳＭＢＣ日興証券株式会社の本店及び全国各支店

（１１）【受渡期日】

平成25年6月11日（火）

(注) 上記受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集） (15) その他 ② 申込みの方法等 (ニ)」に記載の受渡期日と同一とします。

（１２）【払込取扱場所】

該当事項はありません。

（１３）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

（１４）【手取金の使途】

該当事項はありません。

（１５）【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

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

(ロ) 申込証拠金には利息をつけません。

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

第２【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第３【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第４【募集又は売出しに関する特別記載事項】

１　本邦以外の地域における発行

(1) 海外募集

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

(2) 海外募集の概要

①　海外募集における発行数（海外募集口数）

38,480口

（注）　海外募集口数は、今後変更される可能性があります。なお、本募集の総発行数は96,200口であり、国内募集口数57,720口及び海外募集口数38,480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。

②　海外募集における発行価額の総額

31,989,000,000円

（注）　海外募集における発行価額の総額は、平成25年5月8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見込額です。なお、本投資法人が既に発行した本投資口及び本募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

③　その他

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

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

(1) 国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社であるＳＭＢＣ日興証券株式会社がPrologis Property Japan, Inc.日本支店から4,810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、前記「第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる国内一般募集） (15) その他 ② 申込みの方法等 (へ)」に記載のとおり、国内一般募集において本投資口4,810口がPrologis Property Japan, Inc.日本支店に販売されることを条件とします。）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。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、借入投資口の返還に必要な本投資口を取得するために、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して、追加的に国内一般募集の発行価格と同一の価格で本投資口を購入する権利（以下「グリーンシューオプション」といいます。）を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平成25年7月5日（金）までの間を行使期間（以下「グリーンシューオプションの行使期間」といいます。(注)）として、Prologis Property Japan, Inc.日本支店から付与される予定です。

また、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成25年7月5日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。(注)）、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。ＳＭＢＣ日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けたすべての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、ＳＭＢＣ日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、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、グリーンシューオプションを行使し、本投資口をPrologis Property Japan, Inc.日本支店から取得する予定です。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合には、ＳＭＢＣ日興証券株式会社によるPrologis Property Japan, Inc.日本支店からの本投資口の借入れ及びPrologis Property Japan, Inc.日本支店からＳＭＢＣ日興証券株式会社へのグリーンシューオプションの付与は行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

(注) グリーンシューオプションの行使期間及びシンジケートカバー取引期間は、

① 発行価格等決定日が平成25年6月3日（月）の場合、
グリーンシューオプションの行使期間は「平成25年6月6日（木）から平成25年7月5日（金）までの間」、
シンジケートカバー取引期間は「平成25年6月6日（木）から平成25年7月5日（金）までの間」

② 発行価格等決定日が平成25年6月4日（火）の場合、
グリーンシューオプションの行使期間は「平成25年6月7日（金）から平成25年7月5日（金）までの間」、
シンジケートカバー取引期間は「平成25年6月7日（金）から平成25年7月5日（金）までの間」

③ 発行価格等決定日が平成25年6月5日（水）の場合、
グリーンシューオプションの行使期間は「平成25年6月8日（土）から平成25年7月5日（金）までの間」、
シンジケートカバー取引期間は「平成25年6月8日（土）から平成25年7月5日（金）までの間」
となりますので、ご注意下さい。

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

3 売却・追加発行の制限

(1) プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社は、本投資法人が本投資口を東京証券取引所に上場するにあたり行われた、本投資口の日本国内及び海外市場における募集並びに日本国内におけるオーバーアロットメントによる売出し（以下、総称して「上場時グローバル・オファリング」といいます。）に際し、上場時グローバル・オファリングのジョイント・グローバル・コーディネーターを務めたモルガン・スタンレーＭＵＦＧ証券株式会社及びＳＭＢＣ日興証券株式会社（以下、総称して「上場時ジョイント・グローバル・コーディネーター」といいます。）並びに三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社及び野村證券株式会社（ＳＭＢＣ日興証券株式会社を含め、以下、総称して「上場時国内共同主幹事会社」ということがあります。）との間で、上場時グローバル・オファリングの発行価格等決定日（平成25年2月4日）から上場時グローバル・オファリングの受渡期日（平成25年2月14日）以降360日間を経過する日（平成26年2月8日）までの期間、所定の場合を除き、上場時ジョイント・グローバル・コーディネーター及び上場時国内共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、上場時グローバル・オファリングにおいて取得した本投資口（27,352口）の売却等を行わない旨を合意しました。

当該合意に関し、上場時ジョイント・グローバル・コーディネーター及び上場時国内共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限の一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

また、グローバル・オファリングに関し、プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社及びPrologis Property Japan, Inc.日本支店に、ジョイント・グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日からグローバル・オファリングの受渡期日以降180日を経過する日までの期間、ジョイント・グローバル・コーディネーター及び国内共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社が国内一般募集において取得することを予定している本投資口（14,430口）及びPrologis Property Japan, Inc.日本支店が国内一般募集において取得することを予定している本投資口（4,810口）の売却等（ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴うＳＭＢＣ日興証券株式会社への本投資口の貸付け及びグリーンシューオプションの行使に基づくＳＭＢＣ日興証券株式会社への本投資口の売却等を除きます。）を行わない旨を約するよう要請する予定です。

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

(2) 株式会社プロロジスは、上場時グローバル・オファリングに際し、上場時ジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、上場時グローバル・オファリングの発行価格等決定日（平成25年2月4日）から上場時グローバル・オファリングの受渡期日（平成25年2月14日）以降360日間を経過する日（平成26年2月8日）までの期間、上場時ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による承諾を受けることなしに、上場時グローバル・オファリング前から所有している本投資口（400口）の売却等を行わない旨を合意しました。

当該合意に関し、上場時ジョイント・グローバル・コーディネーターは、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

(3) 本投資法人は、グローバル・オファリングに関し、ジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、発行価格等決定日からグローバル・オファリングの受渡期日以降90日を経過す

る日までの期間、ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行等（ただし、本募集及び投資口の分割による本投資口の発行等を除きます。）を行わない旨を合意します。

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

(4) 本投資法人は、上場時グローバル・オファリングに際し、上場時ジョイント・グローバル・コーディネーターとの間で、上場時グローバル・オファリングの発行価格等決定日（平成25年2月4日）から上場時グローバル・オファリングの受渡期日（平成25年2月14日）以降180日間を経過する日（平成25年8月12日）までの期間、所定の場合を除き、上場時ジョイント・グローバル・コーディネーターの事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行等を行わない旨を合意しました。当該合意に関し、上場時ジョイント・グローバル・コーディネーターは、その裁量で、当該制限の一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

本投資法人は、グローバル・オファリングの実施に関し、上場時ジョイント・グローバル・コーディネーターから、上記合意に基づく制限を解除する旨の事前の書面による承諾を取得しています。

(5) 更に、前記(2)に記載の制限とは別に、株式会社プロロジスは、本投資口を東京証券取引所に上場するに際し同取引所の規則に基づき、本投資法人との間で継続所有に係る確約を行っており、本書の日付現在における所有投資口を平成24年11月7日以後1年間を経過する日まで所有することとされています。

第二部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

本投資法人の営業期間（以下「事業年度」又は「計算期間」ということがあります。）は、毎年6月1日から11月末日まで及び12月1日から翌年5月末日まで（以下、各営業期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。）の各6か月間ですが、第1期営業期間は、本投資法人の設立の日である平成24年11月7日から平成25年5月末日までです（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第38条）。したがって、本書の日付現在、第1期営業期間は終了しておらず、該当事項はありません。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

①　投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき設立された投資法人であり、主として、不動産等（後記「2 投資方針　(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類　（イ）不動産等」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）及び不動産対応証券（後記「2 投資方針　(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類　（ロ）不動産対応証券」に列挙される資産をいいます。以下同じです。）（以下、不動産等及び不動産対応証券を総称して「不動産関連資産」ということがあります。）へ継続的に投資し、その資産を運用します。本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産関連資産等の特定資産（投信法第2条第1項に定めるものをいいます。以下同じです。）に投資を行うことを通じてその資産の運用を行うことを基本方針とします（規約第30条）。

②　投資法人の特色

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

(注1)　投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引法上の金融商品取引業者などの一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の設立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できるほか、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。

投資法人には、その機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員及び監督役員は役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会において選任されます。本投資法人の投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構　① 投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金及び借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針　(1) 投資方針」及び「同(2) 投資対象」をご参照下さい。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針　(3) 分配方針」をご参照下さい。

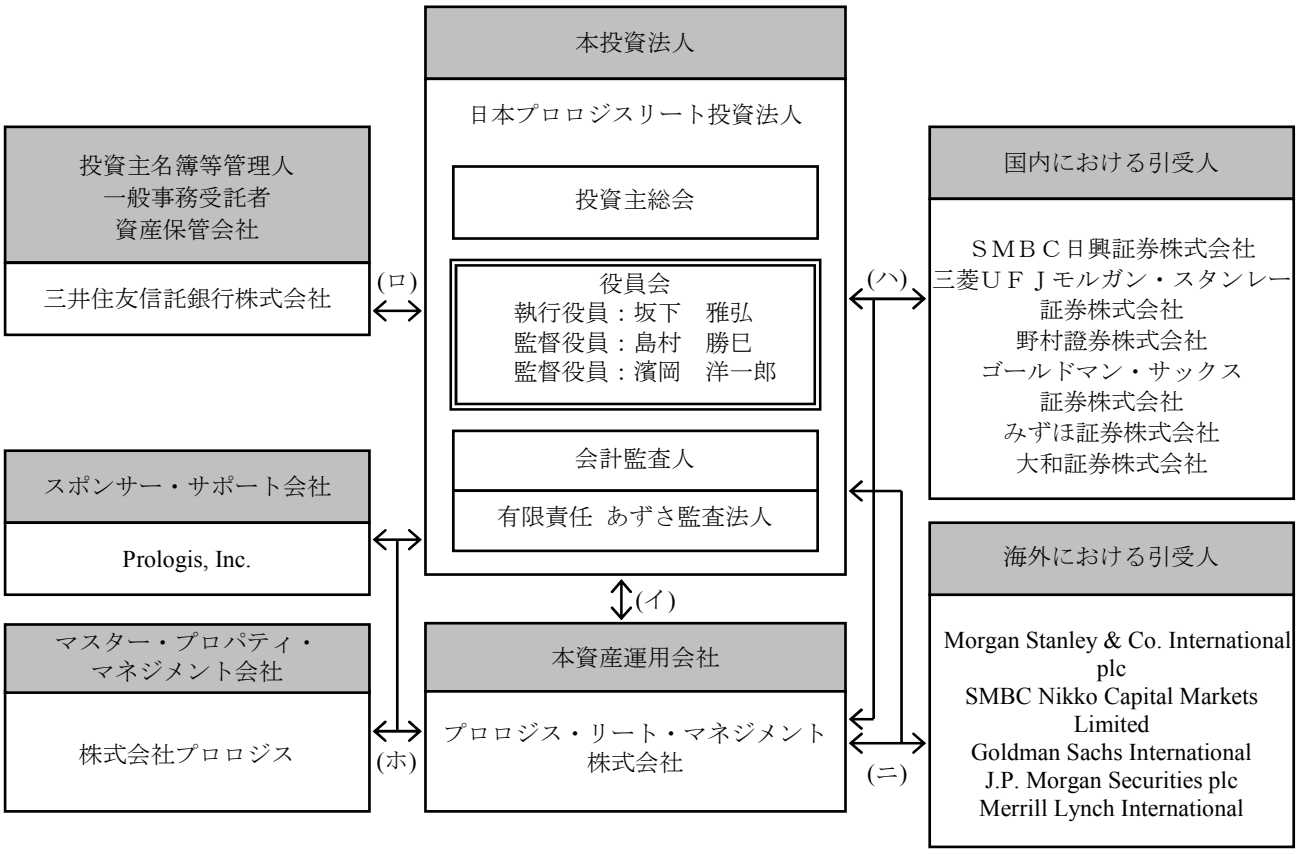
登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「(3) 投資法人の仕組み」をご参照下さい。

(注2)　本投資法人の投資口は、振替投資口（振替法第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）です。本振替投資口については、本投資法人は投

資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」ということとしますが、同時に本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

（３）【投資法人の仕組み】

①　本投資法人の仕組図



（イ）　資産運用委託契約
（ロ）　投資主名簿等管理事務委託契約／一般事務委託契約／資産保管委託契約
（ハ）　新投資口引受契約
（ニ）　International Purchase Agreement
（ホ）　スポンサー・サポート契約

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	日本プロロジスリート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産関連資産等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	プロロジス・リート・マネジメント株式会社	本投資法人との間で、平成24年11月13日付で資産運用委託契約を締結しています。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、（イ）本投資法人の資産の運用に係る業務、（ロ）本投資法人の資金調達に係る業務、（ハ）本投資法人への報告業務、及び（ニ）その他本投資法人が随時委託する上記（イ）から（ハ）に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。
投資主名簿等管理人 一般事務受託者 資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で、平成24年11月13日付で投資主名簿等管理事務委託契約、一般事務委託契約及び資産保管委託契約をそれぞれ締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号、第4号及び第6号）として、投資主名簿等管理事務委託契約に基づき、（イ）投資主名簿等の作成、管理及び備置に関する事務、（ロ）投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（本関係業務の概要に関する記載において、以下「投資主等」といいます。）の投資主名簿記載事項の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務、（ハ）投資主等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務、（ニ）投資主等の提出する届出の受理に関する事務、（ホ）投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等各種送付物の送付及びこれらの返戻履歴の管理に関する事務、（ヘ）議決権行使書面（又は委任状）の作成、受理及び集計に関する事務、並びに（ト）金銭の分配の計算及び支払に関する事務等を行います。 また、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号）として、一般事務委託契約に基づき、（イ）本投資法人の計算に関する事務、（ロ）本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務、並びに（ハ）本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受領、集計に関する事務を除きます。）等を行います。 更に、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管委託契約に基づき、（イ）資産保管業務、及び（ロ）金銭出納管理業務等を行います。

国内における引受人	ＳＭＢＣ日興証券株式会社 三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社 野村證券株式会社 ゴールドマン・サックス証券株式会社 みずほ証券株式会社 大和証券株式会社	発行価格等決定日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で、新投資口引受契約を締結します。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、国内一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います。
海外における引受人	Morgan Stanley & Co. International plc SMBC Nikko Capital Markets Limited Goldman Sachs International J.P. Morgan Securities plc Merrill Lynch International	発行価格等決定日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で、International Purchase Agreementを締結します。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、海外募集に係る本投資口の買取引受けを行います。

③　上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	名称	業務の内容
マスター・プロパティ・マネジメント会社	株式会社プロロジス	本投資法人、本資産運用会社及びPrologis, Inc.との間で、平成25年1月10日付でスポンサー・サポート契約（以下「スポンサー・サポート契約」といいます。）を締結しています。 スポンサー・サポート契約に基づき、マスター・プロパティ・マネジメント会社としての業務を提供します。マスター・プロパティ・マネジメント会社としての役割の詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ⑤ 成長戦略 (ハ) スポンサー・サポート契約の活用」をご参照下さい。
スポンサー・サポート会社	Prologis, Inc.	本投資法人、本資産運用会社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ています。 スポンサー・サポート契約に基づき、スポンサー・サポート会社としての業務を提供します。スポンサー・サポート会社としての役割の詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ⑤ 成長戦略 (ハ) スポンサー・サポート契約の活用」をご参照下さい。

（４）【投資法人の機構】

①　投資法人の統治に関する事項

（イ）　機関の内容

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とされています（規約第19条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

a.　投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、投信法第93条の2第2項に定める決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上にあたる多数をもって行われます（特別決議）（投信法第93条の2第2項）。ただし、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します（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第6章「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、原則として、2年に1回以上開催します（規約第9条第1項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員は、かかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を受けることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

b.　執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第2項）。

監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。

また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定

めがある場合を除き、議決に加わることのできる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、その過半数をもって行います（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第24条）。投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は議決に加わることができないこと並びにその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員又は監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって前記賠償責任を免除することができます（規約第22条）。

c. 会計監査人

本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の2第1項）とともに、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の3第1項等）。

会計監査人は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負います（投信法第115条の6第1項）。

（ロ） 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人の役員会は、執行役員1名及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員2名で構成されています。2名の監督役員は、本投資法人及び本資産運用会社と利害関係のない者で構成されています。

監督役員は、投資主総会の決議によって選任され、任期は、選任後2年間となっています。ただし、補欠として又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とされています（規約第20条第1項及び第2項）。

役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのできる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、その過半数をもって行うものとされています（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第24条）。

本投資法人は、役員会において上記のような監督役員による監督の組織等を構成することにより厳格な内部管理体制を構築しています。

（ハ） 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

本投資法人の役員会は、執行役員1名と監督役員2名により構成され、少なくとも3か月に1回以上開催されるものとされています（投信法第109条第3項）。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。役員会においては、執行役員による本資産運用会社の業務執行状況等に関する報告が行われます。

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、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。

一方で、会計監査人は、決算期（毎年5月末日及び11月末日）毎に本投資法人の計算

書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を監督役員に報告します。また、会計監査人は、その職務を遂行するに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときは、これを監督役員に報告しなければなりません（投信法第115条の3第1項）。

（ニ） 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

・本資産運用会社に対する管理体制

執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、本資産運用会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明をさせることができます。

・一般事務受託者及び資産保管会社に対する管理体制

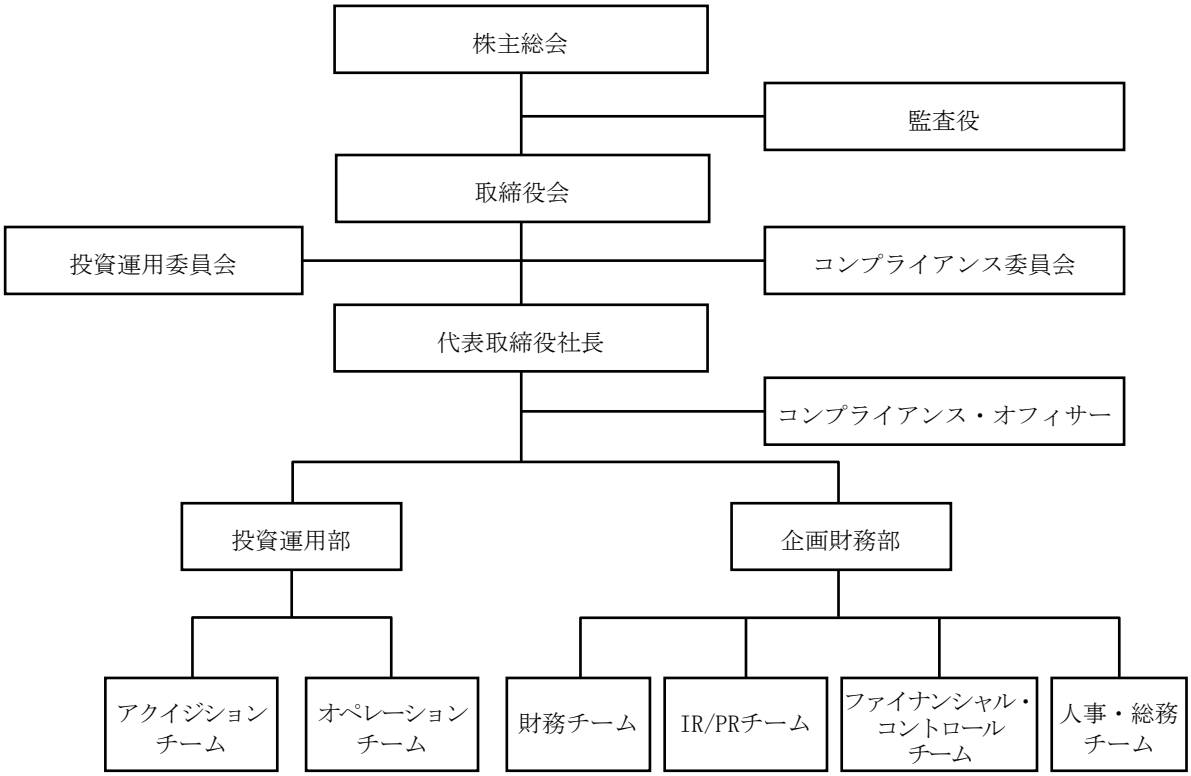
執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、一般事務受託者及び資産保管会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明をさせることができます。

② 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人は、資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

（イ） 業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。

また、本投資法人の資産の運用等に関する事項を審議し、決定すること等を目的とする機関として投資運用委員会を、本資産運用会社における法令、諸規程、諸規則その他に係るコンプライアンス上の問題の有無を審議することを目的とする機関としてコンプライアンス委員会を、それぞれ設置しています。

（ロ） 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

組　織	主な業務の概略
取締役会	以下に掲げる事項に関する重要な決定、その他の重要な業務執行の決定、取締役の職務の執行の監督並びに代表取締役の選定及び解職を行う。 ・ 株主総会関係 ・ 株式及び社債等関係 ・ 取締役会・役員・重要な使用人関係 ・ 組織、規程等関係 ・ 決算・会計関係 ・ 業務関係 ・ 重要な財産の処分及び譲受 ・ 多額の借財 ・ 社内監査（検査）計画及び改善計画の承認 ・ 投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の外部委員の選任及び解任
投資運用部	a. アクイジションチーム ・ 本投資法人の取得資産の選定及び評価その他の取得に関する業務 ・ 本投資法人の保有資産の譲渡に関する業務 ・ 本投資法人運用資産の譲渡計画策定及び資産の譲渡実行に関する業務 ・ その他付随する業務 b. オペレーションチーム ・ 本投資法人運用資産の管理運用計画策定及び実行に関する業務 ・ 本投資法人運用資産の賃貸計画策定及び実行に関する業務 ・ 本投資法人の保有資産の管理に関する業務 ・ 本投資法人の保有資産のプロパティ・マネジメント会社の選定、指示及び監督に関する業務 ・ 本投資法人の保有資産のビル・マネジメント会社の選定、指示及び監督に関する業務 ・ 本投資法人の保有資産に関する債権債務の管理に関する業務 ・ 不動産市場・物流市場の調査分析に関する業務 ・ その他付随する業務
企画財務部	a. 財務チーム ・ 本投資法人の予算の立案及び執行に関する業務 ・ 本投資法人の投資口の発行、投資法人債の発行及び借入その他の資金調達に関する業務 ・ 本投資法人の余資の運用に関する業務 ・ その他付随する業務 b. IR/PRチーム ・ 本投資法人の投資主等への情報開示に関する業務 ・ 本投資法人の投資主等への対応に関する業務 ・ その他付随する業務 c. ファイナンシャル・コントロールチーム ・ 本投資法人の経理業務に関する業務 ・ 本投資法人の決算及び税務に関する業務 ・ 本資産運用会社の経理に関する業務 ・ その他付随する業務

組　織	主な業務の概略
	d.人事・総務チーム ・ 本資産運用会社の総務、人事等の経営管理に関する業務 ・ コンプライアンス・オフィサーの補助業務に関する事項 ・ 本投資法人の所轄官庁との各種折衝に関する業務 ・ 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営事務の補助に関する業務 ・ 本資産運用会社の所轄官庁との各種折衝に関する業務 ・ 本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する業務 ・ 本資産運用会社の社内諸規程等の立案及び管理に関する業務 ・ 法人関係情報その他の情報管理に関する業務 ・ 本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する業務 ・ その他付随する業務
コンプライアンス・オフィサー	・ 本資産運用会社のコンプライアンスに関する業務 ・ 本資産運用会社の内部監査に関する業務 ・ 本資産運用会社の社内諸規程等の立案及び管理の審査並びにその遵守状況の確認に関する業務 ・ 本資産運用会社の各種稟議等の事前審査に関する業務 ・ 本資産運用会社のコンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアルその他のコンプライアンスに関する社内規程等の立案及び管理に関する業務 ・ 本資産運用会社のコンプライアンス・プログラムの立案及び管理その他本資産運用会社のコンプライアンス体制の管理に関する業務 ・ 苦情等の処理に関する業務 ・ 本資産運用会社のリスク管理に関する業務 ・ その他付随する業務

(ハ)　委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

a.　投資運用委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、その他の取締役、CIO（任命されている場合）、CFO（任命されている場合）、投資運用部長、企画財務部長、コンプライアンス・オフィサー（ただし、議決権を有しません。）及び1名以上の外部委員(注)（以下、総称して「投資運用委員会委員」といいます。）
審議内容	i.　投資の基本方針に関わる事項 (i)　本投資法人の資産の運用に係る基本方針（運用ガイドライン及び資産管理計画書を含みます。）の策定及び改定 (ii) 本投資法人の年度管理計画の策定及び改定 (iii)その他の投資方針に係る重要事項 ii. 個別の資産運用に関する事項 (i)　本投資法人による運用資産の取得及び売却についての決定及び変更 (ii) 年度管理計画に予定されていない運用資産の管理についての決定及び変更 (iii)本投資法人による資金調達案の承認 (iv) その他の本投資法人の資産の運用・資金調達に係る重要事項 iii.本資産運用会社の投資運用委員会規程の改廃に関する審議及び決議 iv. その他付随する事項の審議及び決議

審議方法等	・ 投資運用委員会は、投資運用委員会委員の過半数以上の出席があった場合に開催されるものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員(注)全員が出席しない場合には、投資運用委員会を開催することができないものとします。 ・ コンプライアンス・オフィサーは、審議過程にコンプライアンス上の問題があると判断した場合には、審議を中止することができるものとします。 ・ 投資運用委員会の決議は、議決権を有する委員の過半数以上が出席しかつコンプライアンス・オフィサー及び外部委員全員が出席し、出席した議決権を有する委員の過半数かつ外部委員全員の賛成により決します。ただし、利害関係者と本投資法人との間の取引に関して投資運用委員会が審議を行う場合には、当該利害関係者に該当することとなる議決権を有する委員又は利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する議決権を有する委員（兼職の場合を含みますが、本資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）は、当該決議に加わることができないものとします。

(注) 外部委員は、不動産鑑定士の資格を有する者の中から本資産運用会社の取締役会において選任されます。本書の日付現在、不動産鑑定士1名が外部委員に選任されています。

b. コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、投資運用部管掌取締役、CIO（任命されている場合）、企画財務部管掌取締役、CFO（任命されている場合）、コンプライアンス・オフィサー及び1名以上の外部委員(注)（以下、総称して「コンプライアンス委員会委員」といいます。）
審議内容	i. コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定 ii. 本資産運用会社のリスク管理に関する事項の審議及び決議 iii. 本資産運用会社のコンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の改廃に関する事項の審議及び決議 iv. コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置の決定 v. 投資運用委員会において決定することを必要とする事項で利害関係者と本投資法人との取引に関するもののコンプライアンス上の問題の有無の審議 vi. 投資運用委員会において決定することを必要とする事項でコンプライアンス・オフィサーが法令等に照らし、コンプライアンス上検討すべき事項があると判断した場合その他コンプライアンス委員会に付議する必要があると認めたもののコンプライアンス上の問題の有無の審議 vii. 本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する事項の審議及び決議 viii. コンプライアンス・オフィサーが審議及び決議を求めた事項の審議及び決議 ix. その他付随する事項の審議及び決議

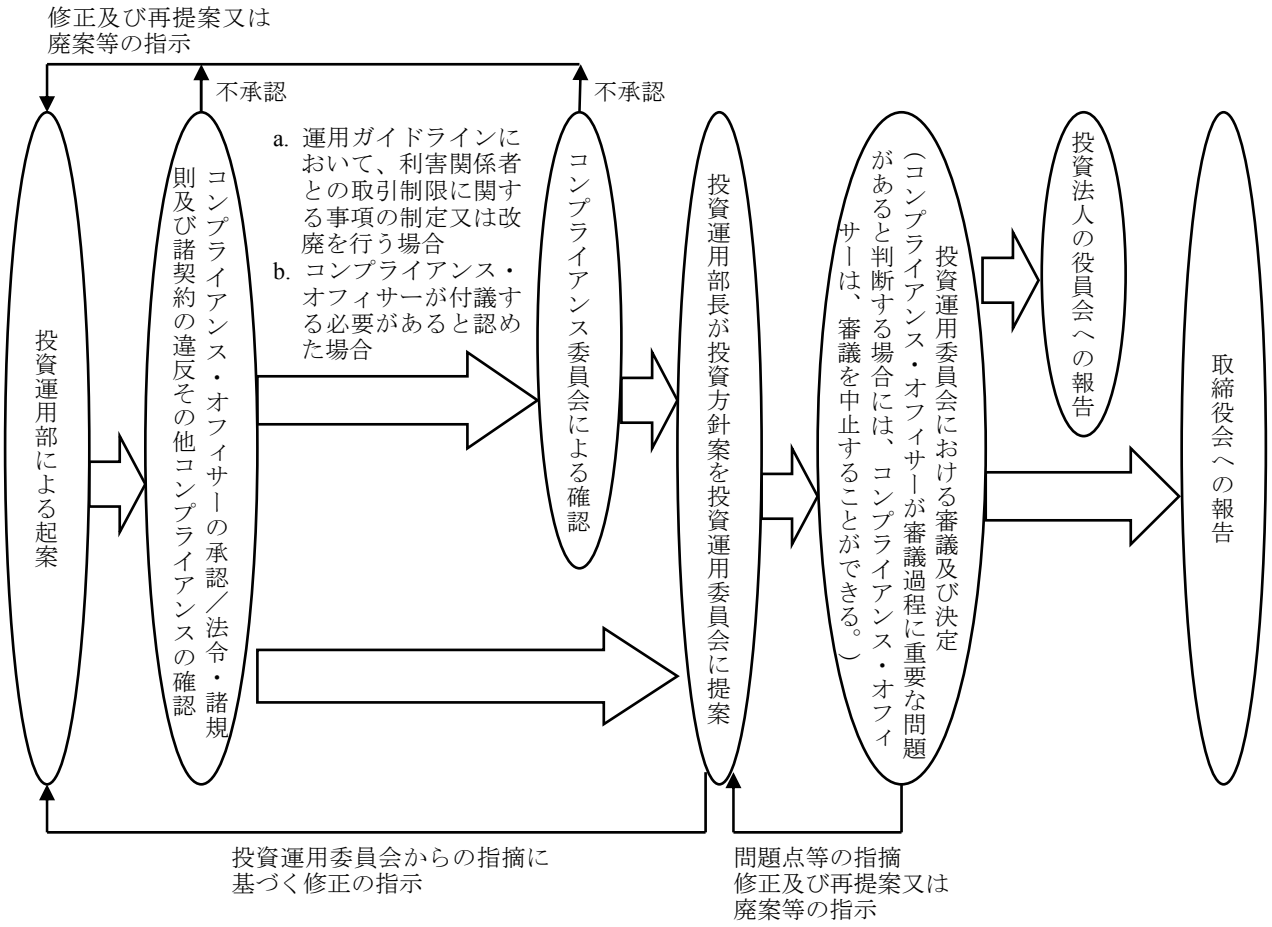
審議方法等	・　コンプライアンス委員会は、コンプライアンス委員会委員の過半数以上の出席があった場合に開催されるものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員(注)全員が出席しない場合には、コンプライアンス委員会を開催することができないものとします。 ・　コンプライアンス委員会の決議は、議決権を有する委員の過半数が出席しかつコンプライアンス・オフィサー及び外部委員の全員が出席し、出席した議決権を有する委員の過半数かつ外部委員全員の賛成により決します。ただし、利害関係者と本投資法人との間の取引に関するもののコンプライアンス上の問題の有無を審議する場合には、当該利害関係者に該当することとなる議決権を有する委員又は利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する議決権を有する委員（兼職の場合を含みますが、本資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）は、当該決議に加わることができないものとします。

（注）　外部委員は、弁護士、公認会計士等の資格を有する者の中から本資産運用会社の取締役会において選任されます。本書の日付現在、弁護士1名が外部委員に選任されています。

③ 投資運用の意思決定機構

本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託しています。本資産運用会社の資産運用に関する重要な意思決定プロセスは、以下のとおりです。

（イ） 本投資法人の資産の運用に係る投資方針（運用ガイドライン）に関する意思決定

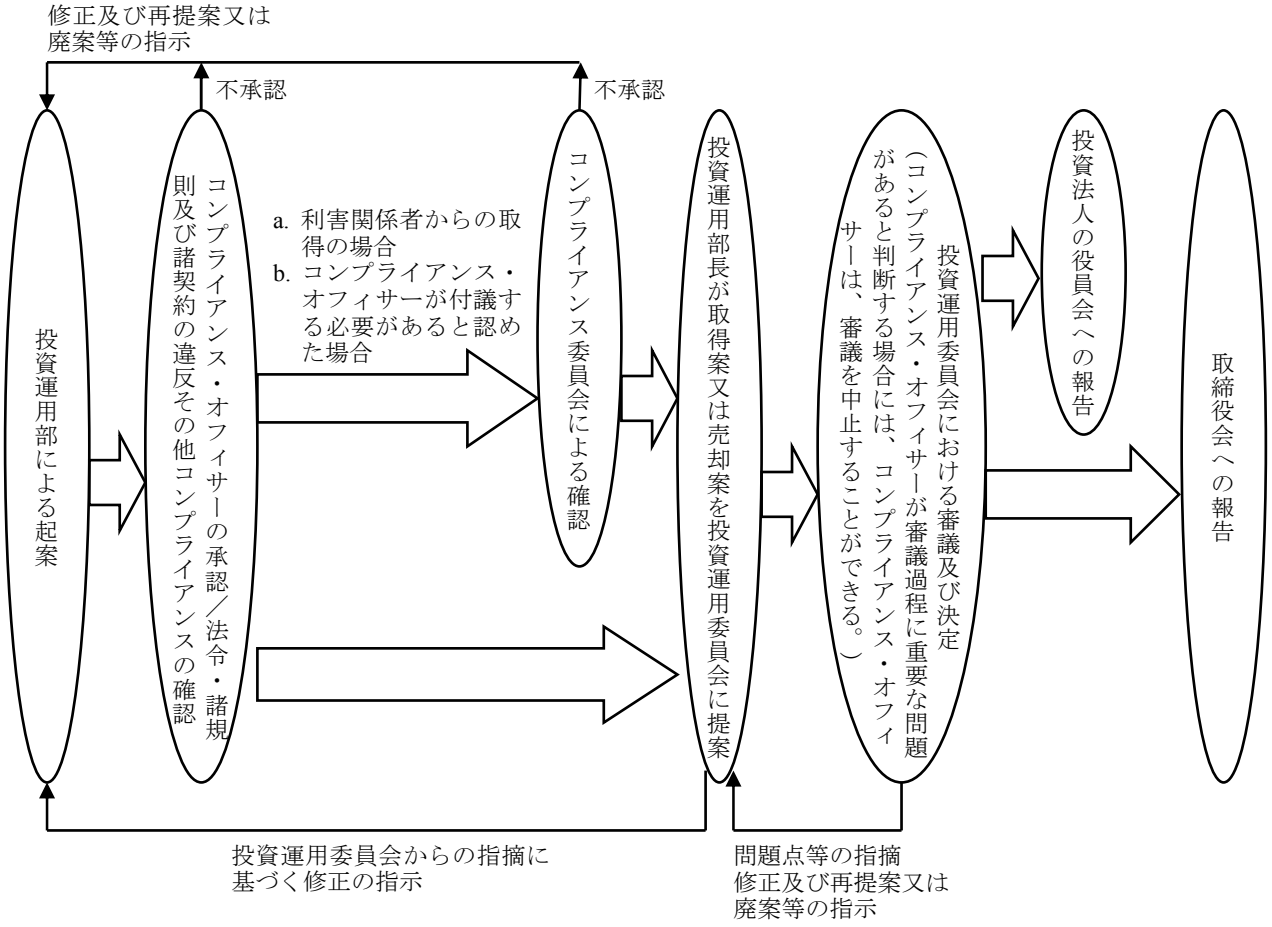


本投資法人の運用ガイドラインの策定及び変更を行おうとする場合、以下の手続を経るものとします。

投資運用担当者は、運用ガイドライン案を作成し、コンプライアンス・オフィサーによる承認後、当該案は投資運用委員会に付議されます（ただし、利害関係者との取引制限に関する事項の制定又は改廃を行う場合、及びコンプライアンス・オフィサーにおいて、法令等に照らし、コンプライアンス上検討すべき事項があると判断した場合その他コンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた場合には、コンプライアンス・オフィサーの指示に従い、投資運用委員会への付議に先立ち、コンプライアンス委員会に付議し、コンプライアンス委員会において審議の上承認された後に投資運用委員会に付議します。）。投資運用委員会において審議の上承認された場合には、運用ガイドラインは制定されます。制定された運用ガイドラインの内容について、投資運用部長は、制定後、速やかに取締役会及び本投資法人の役員会に報告します。

運用ガイドラインの変更の手続は、策定の手続と同様とします。

（ロ） 本投資法人の資産の取得及び譲渡に関する意思決定

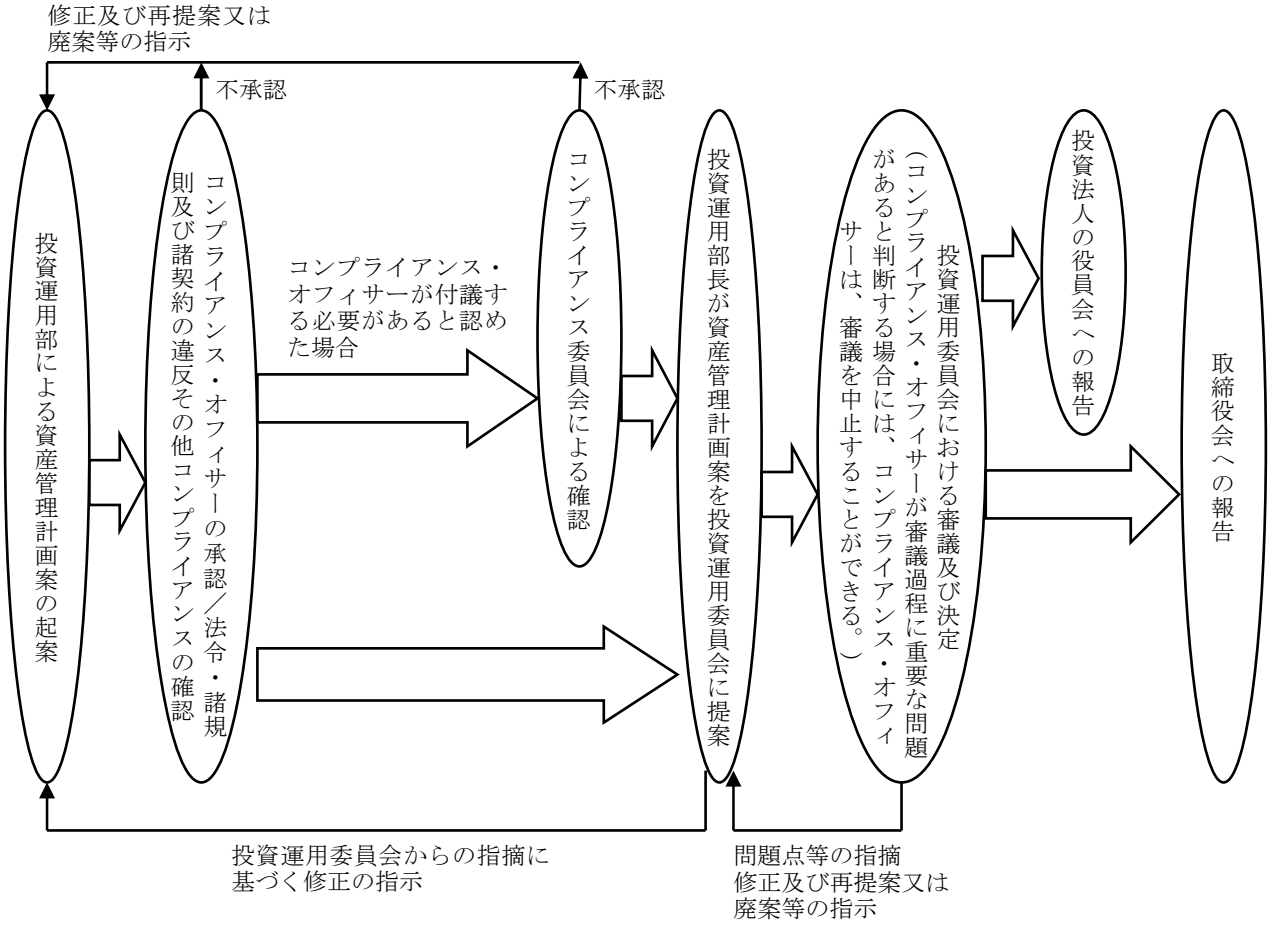


本投資法人が資産の取得を行おうとする場合、以下の手続を経るものとします。

投資運用担当者は、資産の取得案を作成し、コンプライアンス・オフィサーによる承認後、当該案は投資運用委員会に付議されます（ただし、利害関係者からの取得の場合又はコンプライアンス・オフィサーにおいて、法令等に照らし、コンプライアンス上検討すべき事項があると判断した場合その他コンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた場合には、コンプライアンス・オフィサーの指示に従い、投資運用委員会への付議に先立ち、コンプライアンス委員会に付議し、コンプライアンス委員会において審議の上承認された後、投資運用委員会に付議します。）。投資運用委員会において審議の上承認された場合には、当該取引は実施されます。当該取引の内容について、投資運用部長は、実施に先立ち又は実施後速やかに、取締役会及び本投資法人の役員会に報告します。

資産の譲渡に関する手続についても同様です。

（ハ） 資産管理計画の策定及び変更に関する意思決定



本投資法人の資産管理計画の策定及び変更を行おうとする場合、以下の手続を経るものとします。

投資運用担当者は、運用ガイドライン及び一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（以下「投資信託協会規則」といいます。）に従い、必要な資産管理計画案を作成し、コンプライアンス・オフィサーによる承認後、当該案は投資運用委員会に付議されます（ただし、コンプライアンス・オフィサーにおいて、法令等に照らし、コンプライアンス上検討すべき事項があると判断した場合その他コンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた場合には、コンプライアンス・オフィサーの指示に従い、投資運用委員会への付議に先立ち、コンプライアンス委員会に付議し、コンプライアンス委員会において審議の上承認された後に投資運用委員会に付議します。）。投資運用委員会において審議の上承認された場合には、資産管理計画書は制定されます。制定された資産管理計画書の内容について、投資運用部長は、制定後、速やかに取締役会及び本投資法人の役員会に報告します。

④　投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関する諸リスクに対し、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」をご参照下さい。）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るほか、代表取締役社長が特別に命じた場合には特別監査を実施します。内部監査は、各組織の業務及び運営が、法令、投信協会が定める諸規則及び社内規程等に従って、適切かつ効率的に行われているか否かの監査、不正又は重大な過失の発見及び未然防止のための監査、並びに個人情報管理及び法人関係情報の管理を含む、各種の情報管理が適切に行われているか否かの監査を含むものとされています。コンプライアンス・オフィサーは、内部監査実施後遅滞なく、内部監査の結果を取り纏めた内部監査報告書を作成し、これを取締役会に提出するとともに、内部監査対象部署に対し、必要に応じて改善勧告又は改善指示を行い、その内容等を取締役会に報告します。コンプライアンス・オフィサーは、改善勧告又は改善指示を受けた部署より受領した改善計画及び改善状況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の報告を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

後記「7 管理及び運営の概要　(2) 利害関係人との取引制限　② 利害関係人等取引規程」をご参照下さい。

（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類似取引の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役職員等は、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされており、本資産運用会社の役職員等は、役職員等でなくなった後も1年間は、当該規程の定めに従わなければならないものとされています。

（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（後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ⑧ フォワード・コミットメント等に関する基本方針」に定義します。）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。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額	97,082,555千円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	182,750口

本投資法人設立以降の出資総額及び発行済投資口総数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口総数（口）		出資総額（千円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成24年11月 7 日	私募設立	400	400	200,000	200,000	（注1）
平成25年 2 月14日	公募増資	182,350	182,750	96,882,555	97,082,555	（注2）

（注1） 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて投資口を発行しました。

（注2） 1口当たり発行価格550,000円（発行価額531,300円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（６）【主要な投資主の状況】

（平成24年11月7日現在）

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口総数に対する所有投資口数の割合（%）
株式会社プロロジス	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	400	100.0

（注1） 本投資法人の設立時以降本書の日付現在まで、振替法に基づく総投資主通知を受けていませんので、本投資法人設立時の情報を開示しています。なお、前記「(5) 投資法人の出資総額」に記載のとおり、本投資法人は、平成25年2月14日に公募増資により182,350口の新投資口を発行しました。

（注2） 平成25年4月末日現在、以下の大量保有報告書の変更報告書及び大量保有報告書が提出されています。

提出者	提出日	報告対象日	大量保有者	投資口数（口）		株券等保有割合（%）	
プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社	平成25年3月15日	平成25年3月8日	プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社	27,752	27,352	15.19	14.97
			株式会社プロロジス		400		0.22
みずほ投信投資顧問株式会社	平成25年4月5日	平成25年3月29日	みずほ投信投資顧問株式会社	10,164	5,579	5.56	3.05
			他1社		4,585		2.51
三井住友信託銀行株式会社	平成25年4月5日	平成25年3月29日	日興アセットマネジメント株式会社	10,989	5,193	6.01	2.84
			他2社		5,796		3.17

2【投資方針】

（1）【投資方針】

①　本投資法人の基本理念及び特徴

（イ）　本投資法人の基本理念

本投資法人は、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)をスポンサーとして、平成24年11月7日に設立され、平成25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）しました。本投資法人は、上場直後の平成25年2月15日に12物件（取得価格の合計173,020百万円）（以下「取得済資産」といいます。）を取得し、実質的な資産運用を開始しました。

本投資法人は、物流施設を主な投資対象とした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、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投資を重点的に行います。

本投資法人は、その重点投資の対象とするAクラス物流施設について、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考えています（詳細については、後記「(ロ) 本投資法人の特徴　a. Aクラス物流施設への重点投資」をご参照下さい。）。

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・港湾等と同様の重要な基幹インフラである物流施設のうち、Aクラス物流施設を中心に、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、将来性を確保し、投資主価値の最大化を目指していきます。

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・サポート及び運営ノウハウその他の経営資源等を、最大限に活用していきます。

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、21か国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（「カスタマー」の定義については、次段落をご参照下さい。）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開発の実績を有しています。詳細については、後記「④ プロロジス・グループの概要　(ロ) 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」をご参照下さい。

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、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ていきます。

(注) Prologis, Inc.（プロロジス・インク）（世界本社）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「④ プロロジス・グループの概要」をご参照下さい。

（ロ） 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。

a. Aクラス物流施設への重点投資
b. 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
c. 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
d. 長期的安定性と効率性に力点を置いた財務戦略
e. 投資主価値の中長期的な向上に資するガバナンス体制

a. Aクラス物流施設への重点投資

本投資法人は、卓越した開発実績を持つ株式会社プロロジス（以下「プロロジス（日本）」といいます。）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。

＜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。

(i) 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
(ii) 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
(iii) 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）、柱間隔（概ね10m以上）が確保されていること
(iv) 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
(v) 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)事業の市場規模拡大等により、サプラ

イチェーンの再構築が進行しています。かかる再構築の重要な要素として、カスタマー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。

(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。

b. 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プロロジス（日本）及びその完全子会社である本資産運用会社並びに本投資法人の間で締結したスポンサー・サポート契約を通じて、プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポートを受けています（スポンサー・サポート契約の詳細は、後記「⑤ 成長戦略 （ハ）スポンサー・サポート契約の活用」をご参照下さい。）。これにより、本投資法人は、プロロジス・グループが開発する物流施設に関するパイプライン・サポート及び世界的なカスタマーネットワーク、運営ノウハウその他の経営資源等を、最大限に活用して成長することを目指します。

具体的には、以下のようなスポンサー・サポートを受けています。

- 既稼働の所有物流施設及び本書の日付現在開発中の物流施設のうち特定の物件については既にプロロジス・グループから本投資法人に優先交渉権が付与されています。
- 利害関係人等取引規程に従い適切な取引条件を確保することを前提として、今後もプロロジス・グループが開発、所有、運営する物流施設のうち一定の物件について本投資法人に対して優先交渉権が付与されます。
- 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。
- （マスター・プロパティ・マネジメント）プロロジス（日本）は、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、物件管理及びスケールメリットや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。
- （人的サポート）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、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）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。

このように、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を行います。

- ➢ 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・グループの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。

c. 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で、稼働率も安定している傾向があり、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、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も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通じて、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、テナントからのニーズの高まり及び供給不足を背景として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、両物流施設をバランスよく組み合わせたポートフォリオ構築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と、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契約を通じて、賃貸借期間についても分散が図られ、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「④ プロロジス・グループの概要 (ハ) 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」をご参照下さい。

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地域分散が図られたポートフォリオを構築し、地域の経済変動及び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。なお、各投資対象エリアの詳細については、後記「⑥ 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」をご参照下さい。

d. 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、長期にわたる賃貸借契約が一般的であるという物流不動産の特性にあわせ、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、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、新投資口の発行は希薄化に留意しつつ機動的に実施し、借入金については、長期固定金利を主とすることにより、長期的安定性に力点を置いた財務戦略を遂行します。財務健全性の確保に向けて、LTVは、平常時の運用において50%前後（上限60%）で運用することとしており（後記「⑪ 財務方針 (ハ) デット戦略 a. LTV水準」をご参照下さい。）、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。なお、本募集と同時に実行することを予定している借入れの最長借入期間は10年となることを予定しています。

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

ー）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。

なお、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。

また、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、利益を超える金銭の分配を継続的に行う方針です。

e. 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、以下の施策を実施することとしています。

・スポンサーであるプロロジス・グループによる投資口への出資（セイムボート出資）
・本投資法人の各営業期間において特定資産から生ずる運営純収益（運営収益から運営費用を控除して得た金額）（NOI）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施策を採用しています。

② オファリング・ハイライト

－ 投資主価値の向上を目指すエクイティ・ファイナンス

（イ） 取得予定資産の概要

本投資法人は、本募集後に後記「(2) 投資対象 ③ 取得予定資産の一覧」に詳述する以下の取得予定資産を取得する予定であり、そのための取得資金の一部を調達する目的で本募集を行います。

＜取得予定資産＞

物件番号	M-09	M-10	M-11	M-12
物件名	プロロジスパーク東京大田	プロロジスパーク座間2	プロロジスパーク船橋5	プロロジスパーク成田1-A&B
物件写真				
所在地	東京都大田区	神奈川県座間市	千葉県船橋市	千葉県成田市
取得予定価格	29,500百万円	21,900百万円	11,000百万円	8,420百万円
物件番号	M-13	M-14	M-15	B-05
物件名	プロロジスパーク成田1-C	プロロジスパーク尼崎1	プロロジスパーク尼崎2	プロロジスパーク習志野4(注)
物件写真				完成予想図
所在地	千葉県成田市	兵庫県尼崎市	兵庫県尼崎市	千葉県習志野市
取得予定価格	4,810百万円	17,600百万円	19,200百万円	20,000百万円

(注) プロロジスパーク習志野4については、平成25年8月末日竣工予定で開発工事が進められており、本投資法人による取得は平成25年10月1日を予定しています。また、完成予想図は、竣工予定の建物を想定した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

（ロ） 本募集の意義

本投資法人は、本募集には以下の3つの意義があると考えています。本投資法人は、本募集を通じて、Aクラス物流施設により構成される、資産規模3,000億円を超える物流施設特化型(注)のプライムリートとして、更なる成長と投資主価値の向上を目指します。

a. 本投資口の「経済的価値」の向上

b. ポートフォリオの「クオリティ」の向上

c. プロロジス・グループからのパイプライン・サポートによる成長の具現化

(注) 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。

a. 本投資口の「経済的価値」の向上

本投資法人は、本募集を通じて、投資主価値の向上に資するエクイティ・ファイナンスを実施し、本投資口の「経済的価値」、具体的には、投資口1口当たりNAV(注1)、1口当たり分配金及び投資口流動性の向上を目指します。本募集に伴い、投資口1口当たりの価値である投資口1口当たりNAVは533,639円（上場時）から636,300円（取得予定資産

取得後）に約19.2%の向上を実現する見込み(注2)であり、本投資法人は、併せて投資口1口当たりの分配金水準の向上を目指します。同時に、本募集による発行済投資口数の増加を通じた投資口時価総額の向上による投資口流動性の向上も目指します。

(注1) 「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求められる、取得済資産及び取得予定資産の鑑定評価額又は調査価格に基づく本投資口1口当たり純資産価値をいいます。

1口当たりNAV＝NAV÷発行済投資口数

「NAV」とは、以下の計算式により求められる、取得済資産及び取得予定資産を鑑定評価額又は調査価格に基づいて評価した場合の本投資法人の純資産価値であり、貸借対照表上の純資産額とは異なります。

NAV＝本投資口発行価額の総額＋取得（予定）資産の含み益

取得（予定）資産の含み益＝取得（予定）資産の鑑定評価額又は調査価格の合計額－取得（予定）価格の合計額

上記の計算式に基づき、上場時及び取得予定資産取得後における１口当たりNAVは、それぞれ次のように計算されます。

1口当たりNAV（上場時）

＝［設立時発行価額の総額（200百万円）＋上場時グローバル・オファリングの発行価額の総額（96,882百万円）＋取得済資産の鑑定評価額の合計額（173,460百万円）－取得済資産の取得価格の合計額（173,020百万円）］÷上場時発行済投資口数（182,750口）

1口当たりNAV（取得予定資産取得後）

＝［設立時発行価額の総額（200百万円）＋上場時グローバル・オファリングの発行価額の総額（96,882百万円）＋本募集における発行価額の総額（79,973百万円）＋取得済資産及び取得予定資産の鑑定評価額又は調査価格の合計額（305,890百万円）－取得済資産の取得価格及び取得予定資産の取得予定価格の合計額（305,450百万円）］÷取得予定資産取得後の発行済投資口数（278,950口）

本募集における発行価額の総額は、平成25年5月8日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本書の日付現在の見込額であり、実際の本募集における発行価額の総額と一致するとは限りません。このため、1口当たりNAV（取得予定資産取得後）も実際の指標と一致するとは限りません。

(注2) このことは、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。平成25年5月8日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値に照らすと、本募集の発行価格は、投資口1口当たりNAVを上回るものと想定され、かかる想定に従うと、本募集に応じて本投資口を取得する投資家にとっては、1口当たりNAVよりも高い発行価格で本投資口を購入することになる点にご注意下さい。

b. ポートフォリオの「クオリティ」の向上

本投資法人は、本募集を通じてポートフォリオの「クオリティ」の向上を目指します。本募集に伴い、Aクラス物流施設を追加取得し、物件分散、テナント分散及び賃貸借契約満了時期の分散が進展するとともに、グローバル・マーケットに所在する物件を取得することで、ポートフォリオの「クオリティ」が更に向上すると、本投資法人は考えています。また、ポートフォリオの「クオリティ」の向上に加え、本募集と同時に行う借入れにより、借入金の返済期限及び借入先の分散も進展することになり、財務基盤の安定性の向上も図ります。

c. プロロジス・グループからのパイプライン・サポートによる成長の具現化

本募集を通じてプロロジス・グループからのパイプライン・サポートによる成長が具現化されます。本投資法人は、本募集に伴い、プロロジスとのスポンサー・サポート契約に基づく優先的情報の提供及び優先交渉権を活用して、物件の取得を行います。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・サポートを最大限活用し、資産規模の更なる拡大を目指します。

(ハ) 本募集のポイント

本投資法人は、以下の4つのポイントを通じて、本募集の意義が実現されるものと考えています。

a. Aクラス物流施設の追加取得による資産規模3,000億円への拡大

b. プロロジス・グループによる強力なパイプライン・サポートの活用

c.　ポートフォリオ分散による収益基盤の安定性の向上
d.　財務基盤の安定性の向上

a.　Aクラス物流施設の追加取得による資産規模3,000億円への拡大

本投資法人は、上場後の更なる成長に向けた第一歩として、本募集を実施し、本募集により調達した資金及び借入金を活用して、すべてプロロジス・グループが開発したAクラス物流施設8物件（取得予定価格の合計132,430百万円）に投資します(注)。

(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、プロロジス・グループが開発したものではなく、Aクラス物流施設の要件を満たしていません。

本投資法人の保有資産については、取得予定資産の取得により、資産規模は取得（予定）価格ベースで約1.8倍に拡大し、取得予定資産取得後のポートフォリオは、20物件（取得（予定）価格の合計305,450百万円）となり、資産規模3,000億円を達成します。本投資法人は、資産規模の拡大とともに後述するポートフォリオ分散の進展を通じて、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。また、取得予定資産は、8物件すべてが関東エリア及び関西エリアのグローバル・マーケットの優良立地に所在し、いずれも人口集積地や主要港湾、空港に近接する優良立地にあるAクラス物流施設であり、取得予定資産の取得に伴いグローバル・マーケット所在物件比率（取得（予定）価格ベース）は、取得済資産取得時における82.0%から89.8%に上昇します。グローバル・マーケットは、国際的な貿易・物流の重要拠点／エリアであり、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として、安定的な物流ニーズがあるため、取得済資産取得時に比べて立地面においてさらに優れたポートフォリオを構築できるものと、本投資法人は考えています。

また、取得予定資産にはプロロジスパーク東京大田（取得予定価格29,500百万円、延床面積75,472㎡）、プロロジスパーク座間2（取得予定価格21,900百万円、延床面積99,550㎡）、プロロジスパーク尼崎1（取得予定価格17,600百万円、延床面積91,215㎡）及びプロロジスパーク尼崎2（取得予定価格19,200百万円、延床面積93,825㎡）などの各地域におけるランドマークとなる大規模Aクラス物流施設が含まれ、本投資法人のポートフォリオにおけるフラッグシップ物件になりうるものと、本投資法人は考えています。

取得予定資産取得後のポートフォリオを構成する20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1)中のAクラス物流施設となり(注2)、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。取得予定資産取得後のポートフォリオの平均築年数(注3)は4.3年、平均延床面積(注4)は78,117㎡となります。また、取得済資産及び取得予定資産の施工はいずれも大手ゼネコンによるもので、PML値（予測最大損失率）(注5)はそのすべてが10%以下、ポートフォリオPML値(注6)は1.4%であり、いずれも最新鋭の設備、利便性、安全性を兼ね備えており、新しさ、大きさ等を含めてクオリティにおいて群を抜いている物流施設であると、本投資法人は考えています。収益性については、取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の平均NOI利回り(注7)は5.5%、稼働率(注8)は96.8%、平均賃貸借契約期間(注9)は7.7年となり、平均賃貸借残存期間(注10)は引き続き5.1年の水準を維持しています。加えて、各取得予定資産の賃貸借契約については、定期借家契約比率(注11)100.0%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を締結しているものと、本投資法人は考えています。

(注1)　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をいいます。

(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ものではなく、Aクラス物流施設の要件を満たしていません。

(注3)　「平均築年数」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平成25年2月末日までの築年数を、取得

（予定）価格で加重平均して得られた全取得済資産及び取得予定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。

(注4) 「平均延床面積」は、20物件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。

(注5) 「PML値」は、地震が原因で建物が被るであろう物的損失の最大予想値（475年に一度起こる可能性のある損失＝50年間に起こる可能性が10%を越える損失）であり、被災以前の状態に戻すための復旧費用が、総建替費（評価時点の建物再調達価格）に占める割合を百分率で示したものをいいます。以下同じです。

(注6) 「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平成25年3月29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予定資産取得後のプロロジスパーク習志野4を除くポートフォリオ全体（19物件）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7) 「平均NOI利回り」は、各取得済資産及び取得予定資産のNOI利回りを、取得（予定）価格で加重平均した全取得済資産及び取得予定資産の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、「第二部 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　⑤ 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要」をご参照下さい。

(注8) 「稼働率」は、平成25年2月末日現在における全取得済資産及び取得予定資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。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。プロロジスパーク習志野4の稼働率については、本書の日付現在建築中ですが、締結済みの賃貸借契約に基づき、100.0%として算出しています。また、パス・スルー型のマスターリース契約を締結している場合には、エンドテナントとの間で締結された賃貸借契約を基準としています。以下同じです。

(注9) 「平均賃貸借契約期間」は、平成25年2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いる倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（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。）（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、平成25年2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。）に規定された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) 「定期借家契約比率」は、平成25年2月末日現在において締結されている取得予定資産取得後のポートフォリオに係る各賃貸借契約（借地借家法（平成3年法律第90号。その他の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）の適用の無いものは除きます。）のうち、借地借家法に基づく定期建物賃貸借契約の比率（契約面積ベース）をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

＜投資主価値向上を目指すエクイティ・ファイナンス＞

（注1） 取得予定資産取得後の各数値は、一定の仮定の下、既存ポートフォリオに係る平成25年2月末日現在の指標と取得予定資産に係る指標又は本募集と並行して実施予定の借入れに係る指標をそれぞれ単純に合算して算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の指標と一致するとは限りません。

（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ものではなく、Aクラス物流施設の要件を満たしていません。

（注3） 取得予定資産のうちプロロジスパーク習志野4を除きます。

b.　プロロジス・グループによる強力なパイプライン・サポートの活用

本投資法人は、本募集によって調達した資金及び借入金により、プロロジス・グループによる優先的情報提供を活用し、プロロジス・グループが運用するコア型ファンド「Prologis Japan Fund 1」（以下「JF1」といいます。）の運用資産のうち、本投資法人の投資基準を満たしたAクラス物流施設としてプロロジスパーク東京大田、プロロジスパーク船橋5、プロロジスパーク成田1-A&B、プロロジスパーク成田1-C、プロロジスパーク尼崎1及びプロロジスパーク尼崎2の6物件を、相対取引により取得します。また、本投資法人が上場時にプロロジス・グループにより優先交渉権を付与されていた8物件のうち、プロロジスパーク座間2及びプロロジスパーク習志野4の2物件を、優先交渉権を行使した上で取得します。

本投資法人は、プロロジス・グループによる強力なパイプライン・サポートを有効かつ適切なタイミングで活用することにより、今後もプロロジス・グループの強みであるA クラス物流施設の開発力を最大限活用し、質の高い資産の積上げによる資産規模の成長を図ります。また、プロロジス・グループは、スポンサー・サポート契約に基づき、現在稼働中、開発中、計画中のAクラス物流施設の中から今後本投資法人の投資基準を満たすことが見込まれる物件を順次提供する予定です。

・JF1（優先的情報の提供）からの物件取得

JF1は、平成17年6月にプロロジス・グループによって設立されたクローズド・エンド型私募ファンドであり、複数の海外機関投資家によるグループ外資本（プロロジス・グループによるセイムボート出資20%）を日本の物流施設不動産に投資する形で運用を行っています。JF1は、原則として安定稼働中の、中長期的に安定的な収益を見込める物流施設に対して投資を行うコア型ファンドであり、プロロジス・グループがアセット・マネジメント業務及びプロパティ・マネジメント業務を受託しています。取得予定資産のうち、JF1より取得する6物件は、JF1がその投資運用期間の満了に伴う資産売却を検討するにあたって、本投資法人がPrologis, Inc.からスポンサー・サポート契約に基づく優先的情報の提供を受け、JF1の運用資産の中でも特に本投資法人の投資基準を満たすと判断した物件です。本投資法人は、当該6物件について、プロロジス・グループによって開発された、JF1の運用資産の中でも特に高い競争力を有するAクラス物流施設であると考えており、また、スポンサー・サポート契約を活用することによって、これらの物件を相対取引により迅速に取得することが可能になったと考えています。

・優先交渉権付与物件からの物件取得

本投資法人の着実な外部成長のために、スポンサー・サポートの一環として、上場時に優先交渉権を付与されていた8物件のうち、プロロジスパーク座間2については、プロロジス（日本）による竣工後のリーシング活動の結果、契約締結ベースで安定稼働が見込まれ、本投資法人の投資基準を充足したと判断したため優先交渉権を行使した上で取得します。また、プロロジスパーク習志野4については、ビルド・トゥ・スーツ型施設として平成24年5月に、平成25年8月末日の竣工予定（工期16か月）で着工し、本書の日付現在、工期のおよそ8割が経過し、実際に工事は予定通り進捗していることを確認しています。したがって、当初の予定通り平成25年8月末日までに竣工することが見込まれており、また、入居テナントとの賃貸借契約も既に締結済であり、竣工後直ちに安定稼働となり、本投資法人の投資基準を満たすこととなると考えられるため、優先交渉権の行使により平成25年10月1日に物件取得を行う予定です。これら2つの物件のいずれも、プロロジス・グループが開発したAクラス物流施設であ

り、今後の安定的な稼働を見込むことができることから、本投資法人のポートフォリオのより一層の強化につながると考えています。

＜パイプライン・サポートを活用した取得予定資産の取得＞

(注1) 各物件写真又は完成予想図の右上の数値は延床面積を表しています。

(注2) プロロジスパーク習志野4については、平成25年8月末日竣工予定で開発工事を進めており、本投資法人による取得は平成25年10月1日を予定しています。また、入居テナントとの賃貸借契約も既に締結済みであり、竣工後直ちに安定稼働となる見込みです。

(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) 上記には、本投資法人の取得予定資産以外の物流不動産も含まれています。また、本書の日付現在では、これら取得予定資産以外の物流不動産について、本投資法人が取得する具体的な予定はありません。また、これらのうちの優先交渉権の付与を受けている物件も含め、今後これらの物件を取得できる保証もありません。

c. ポートフォリオ分散による収益基盤の安定性の向上

本投資法人は、資産規模の拡大を通じて、ポートフォリオの分散化を進め、以下の3点により、ポートフォリオの収益基盤の安定性の更なる強化を目指します。

・物件分散の進展

取得予定資産の取得により資産規模は取得（予定）価格ベースで約1.8倍に拡大し、これ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大きく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、本投資法人上場時において72.8%でしたが、今回の取得予定資産取得後において46.5%まで低下する見込みです（いずれも取得（予定）価格ベース）。個々の大規模物件の比率の低下によりポートフォリオの分散が進展し、本投資法人の収益基盤の安定性の向上が期待されます。

・テナント分散の進展

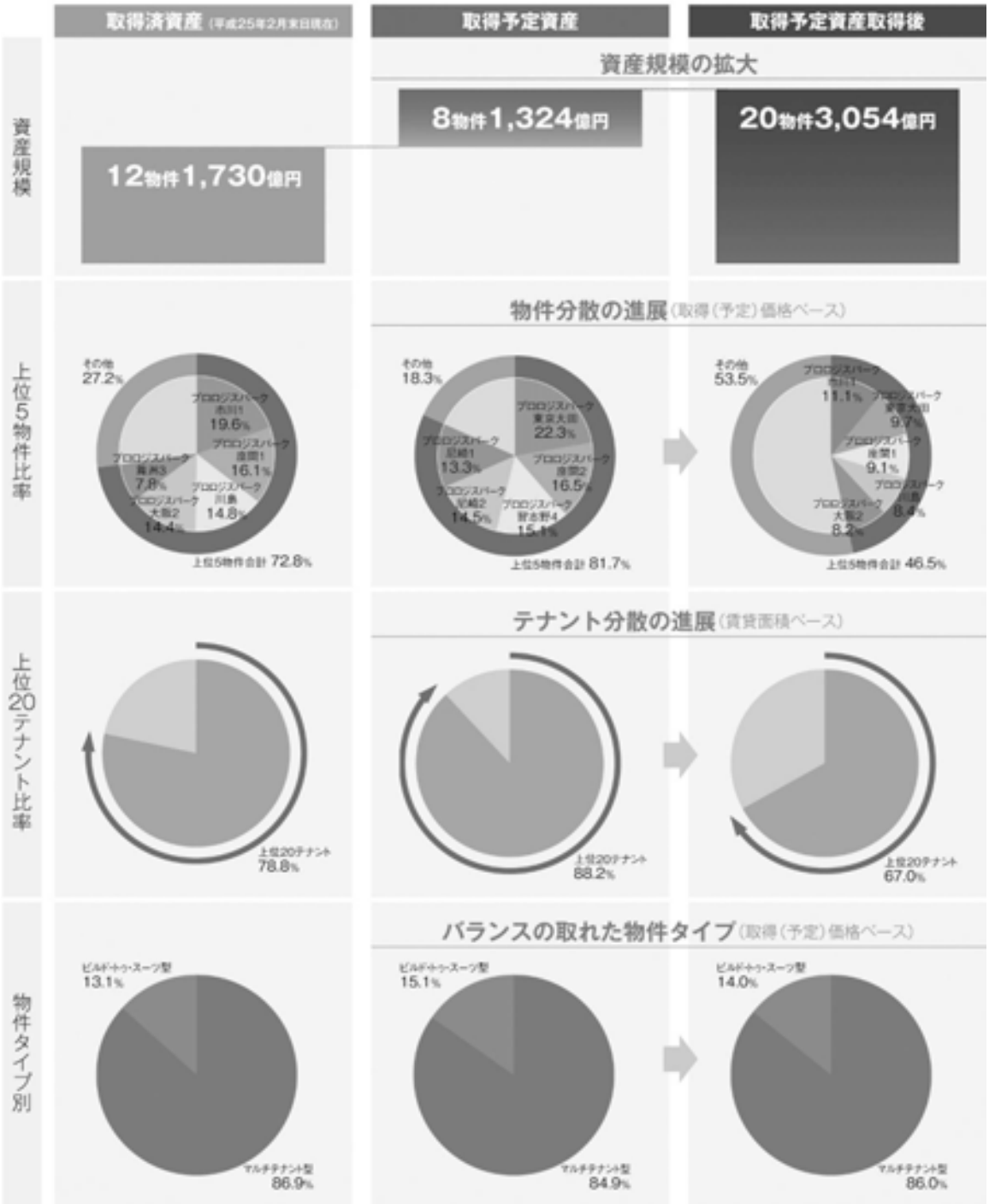
取得予定資産の取得により、テナント分散及び賃貸借契約の契約満了時期の分散が図られると同時に、テナント社数も大幅に増加します。すなわち、本投資法人のポートフォリオの総テナント社数は本投資法人上場に伴う取得済資産取得時に47テナントでしたが、取得予定資産取得後においては80テナントに増加します。また、上位20テナントの占める割合は、賃貸面積ベースで78.8%から67.0%(注)に低下します。こうした総テナント社数の増加により、特定のテナントの業況やクレジットの下落に伴うリスクやテナントの退去に伴うリスクが低減され、本投資法人の収益が安定すること

になります。また、賃貸借契約の満了時期の分散化が図られることにより、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されます。なお、賃貸借契約の契約満了時期の分散の詳細については、後記「⑤ 成長戦略 （ロ）内部成長戦略」をご参照下さい。

・バランスの取れた物件タイプの継続

物件タイプ別でも、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比率は、取得予定資産については84.9%：15.1%であり、これにより上場時の86.9%：13.1%から取得予定資産の取得後には86.0%：14.0%（取得（予定）価格ベース）になり、本投資法人の投資方針に則したバランスの取れた物件タイプの比率を継続します。

＜取得予定資産の取得によるポートフォリオ分散の進展と品質の向上＞



（注） 上位5物件比率の円グラフの数値については、取得（予定）価格の合計に対する各物件の取得（予定）価格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。

d.　財務基盤の安定性の向上

本募集に伴い、取得予定資産の取得時に借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を実行することを予定しています。なお、取得予定資産のうちプロロジスパーク習志野4を除く7物件については平成25年6月13日に取得する予定であり、プロロジスパーク習志野4については平成25年10月1日に取得する予定であることから、本借入れは、取得予定資産の取得タイミングに合わせて、2回に分けて実施する予定です。本借入れは、メガバンクを中心とする国内有力金融機関より行われ、平均借入残存年数(注1)が6.7年になるよう返済期限を1年から本投資法人としてこれまでで最長となる10年までの複数トランシェに分けて設定され、長期固定金利を中心とした無担保のタームローンとなります。本借入れを実行することで、本投資法人の借入金の平均借入年数を上場時の5.0年から5.7年へと長期化することができます。また、本借入れでは、既存の6行の取引金融機関に加えて、新規に複数の金融機関との取引を開始することを予定しています。こうした取組みにより、本募集終了後における本投資法人の借入金は、長期負債比率93.8%、固定金利比率(注2)93.8%、平均借入残存年数5.5年となる見込みです(注3)。このような借入期間の長期化及び取引金融機関数の拡大により、本投資法人の財務基盤の安定性の更なる向上を実現することができるものと、本投資法人は考えています。

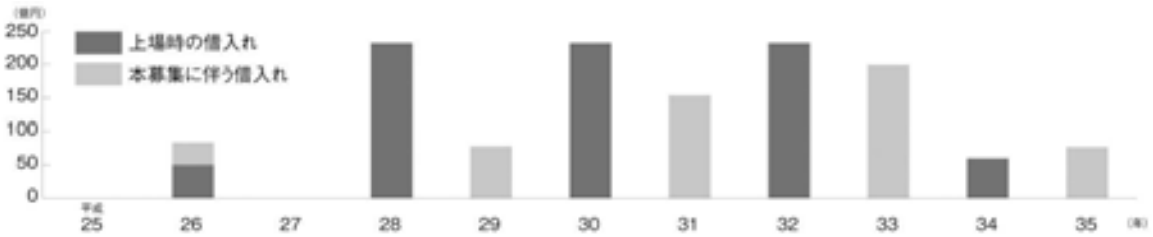
ただし、本借入れは、各金融機関による貸出審査手続における決裁が完了し、本投資法人と当該各金融機関との間で借入契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件がすべて充足されること等を条件とします。

(注1)　「平均借入残存年数」については、平成25年6月13日から各トランシェの返済期日までの残存年数を借入（予定）額で加重平均して得られた残存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。

(注2)　「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化された変動金利による有利子負債を、固定金利による有利子負債として計算しています。

(注3)　いずれも、平成25年10月1日のプロロジスパーク習志野4の取得に合わせて実施する借入れ後の数値です。これらは本借入れによる借入予定額を543億円として算出しています。当該借入予定額は、平成25 年5月8日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した手取金の見込額等に基づく本書の日付現在の予定額であり、最終的な借入金額は、本募集によ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。

＜返済期限の分散状況＞



(注)　上記返済期限の分散状況は、本借入れによる借入予定額を543億円とし、当該借入予定額を平均借入残存年数が6.7年になるよう返済期限を1年から10年までの複数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。

③　日本の産業構造の変化と物流不動産マーケットの概況

（イ）　我が国におけるサプライチェーンの再構築とAクラス物流施設に対するニーズの増大

a.　国際物流拠点としての我が国のポテンシャル

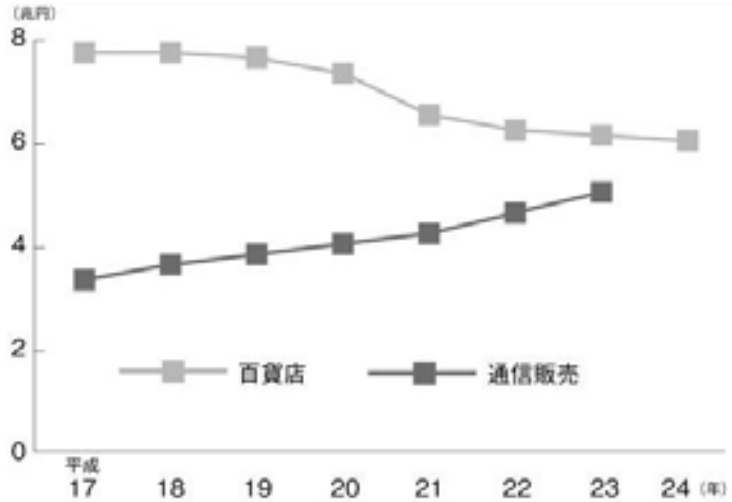
我が国は、GDPでアメリカ、中国に続く世界第3位の地位にあり、人口一人当たりのGDPからみても世界有数の経済大国です。我が国の国際貿易における主要相手国は、経済成長の著しい中国を中心にアメリカ、ヨーロッパ諸国、韓国等であり、外需による国際貿易の更なる拡大も期待されます。また、地理的に見てもアジアの東の玄関口に位置し、国際物流拠点の一つとして重要な拠点といえます。更に、我が国は、その法律制度などの透明性の観点からもアジアの中で最も確立した物流不動産マーケットであると、本投資法人は考えています。

b.　物流の変化に伴う物流施設へのニーズの変化－電子商取引及びインターネットを通じた通信販売の拡大

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、港湾や空港に近く、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、近年では、電子商取引及びインターネットを通じた通信販売が拡大しており、伝統的な小売業である百貨店の売上高が減少傾向にある一方で、通信販売による売上高は増加傾向にあります。このような通信販売の売上高の拡大により、個人顧客に対する小口配送の需要が高まっており、個人情報や商品情報を適切に管理し、多品種の物品を迅速に仕分けし、短時間で正確に配送することにおいて利便性の高いAクラス物流施設に対するニーズが高まっているものと、本投資法人は考えています。

＜百貨店及び通信販売業界の売上高推移＞



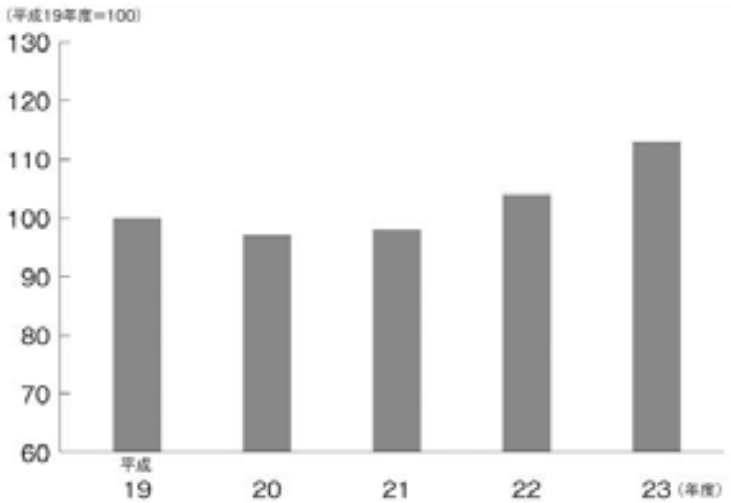
（出所）日本百貨店協会、日本通信販売協会

（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508社（調査時点）を対象に実施した「第30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約160社の売上高に基づき算出しています。
－調査期間は、平成24年6月11日から同年7月13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。

c. サプライチェーンの再構築と3PL事業の市場規模拡大

我が国では長引く景気低迷の影響を受け、企業各社による各種コストの削減及び本業への経営資源集中の動きが強まっています。企業各社においては物流についてもそうした観点から、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。

＜3PL事業の売上高推移＞



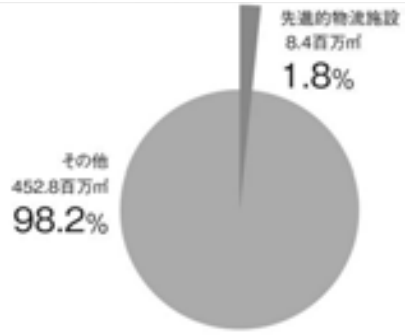
（出所）シービーアールイー株式会社（世界的な事業用不動産サービス会社であり、不動産情報及びデータの分析並びにマーケットリサーチ・レポートの作成等を業務の一部として行っています。）
（注） 上記は、本投資法人及び本資産運用会社の依頼により、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した、3PL事業の売上高推移を示したものです。
－取得済資産のテナントのうち、公表資料に基づき3PL事業の売上がセグメント別（各社の定義に基づきます。）に5年間取得可能な9社を対象とし、平成19年度を100として売上高合計（指数）の推移を示したものです。なお、M&A等による企業の事業拡大等も含まれます。

（ロ） Aクラス物流施設の供給不足と需要の高まり

本投資法人は、前記のとおり、Aクラス物流施設に対する需要が高まるものと考えていますが、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。

以下は、日本国内のすべての物流施設に対する特定の基準を満たす先進的物流施設の割合を表しており、その割合がわずか2%にも満たないことから、本投資法人は、Aクラス物流施設に対する需要が高まるものと考えています。

＜特定の基準を満たす先進的物流施設のシェア＞



（出所）シービーアールイー株式会社

（注） 上記は、本投資法人及び本資産運用会社の依頼によりシービーアールイー株式会社が行った調査により算出した、平成23年3月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特定の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。

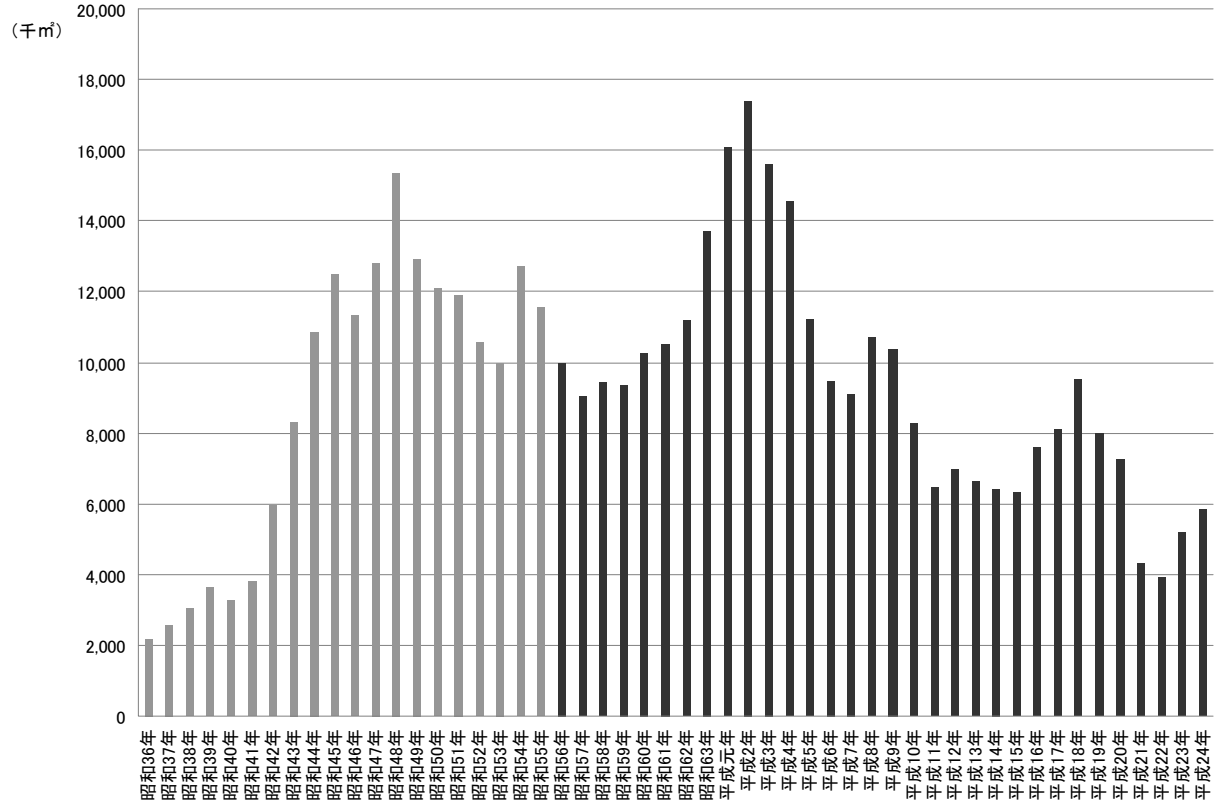
－シービーアールイー株式会社は、上記調査にあたり、「平成23年3月現在における全国に所在する自社所有分を含むすべての倉庫の総延床面積」を、「固定資産の価格等の概要調査（総務省自治税務局固定資産税課）」及び「建築統計年報（国土交通省総合政策局）」を用いてシービーアールイー株式会社にて推計し、算出しています。推計値であるため、実際に全国に所在する自社所有分を含むすべての物流施設の総延床面積と一致しない可能性があります。

－「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。

－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、昭和36年以降、昭和55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年～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＞

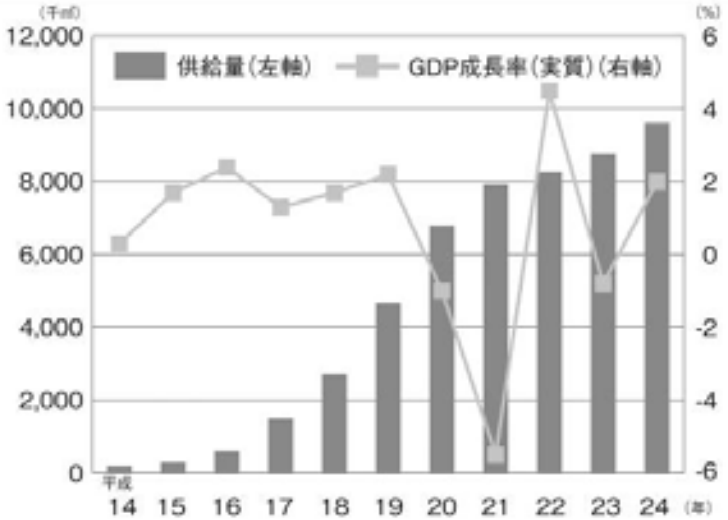


（出所）国土交通省「建築着工統計」

（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。

こうしたAクラス物流施設に対する強い需要等を反映し、我が国のこれまでのGDP成長率は世界的な金融危機や東日本大震災の影響により一定していないにもかかわらず、Aクラス物流施設は毎年継続的に供給されています。

＜先進的物流施設の累積供給量（全国）及びGDP成長率の推移＞



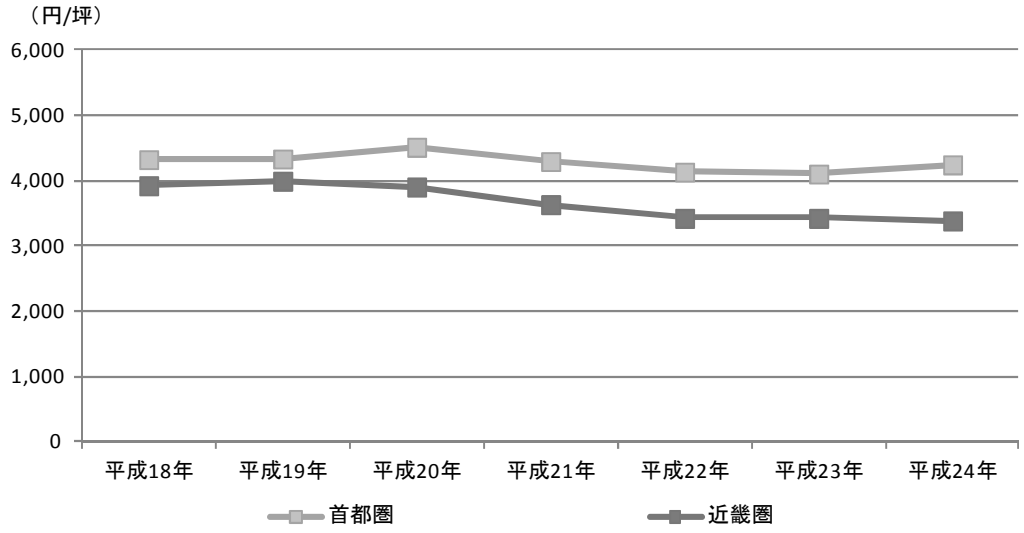
（出所）シービーアールイー株式会社、内閣府

（注）・上記先進的物流施設の累積供給量（全国）は、本投資法人及び本資産運用会社の依頼により、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した平成25年3月末日現在の数値を示しています。

・延床面積5,000坪以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が開発した、原則として床荷重1.5トン/㎡以上、天井高5.5m以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設を対象とします。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。
・GDP成長率は、実質GDP（内閣府）の成長率を示しています。

また、物流施設の賃貸市場において、首都圏（一都三県）及び近畿圏（大阪府、兵庫県）の中大型物流施設における平均募集賃料は安定して推移しています。

＜中大型物流施設における平均募集賃料の推移＞

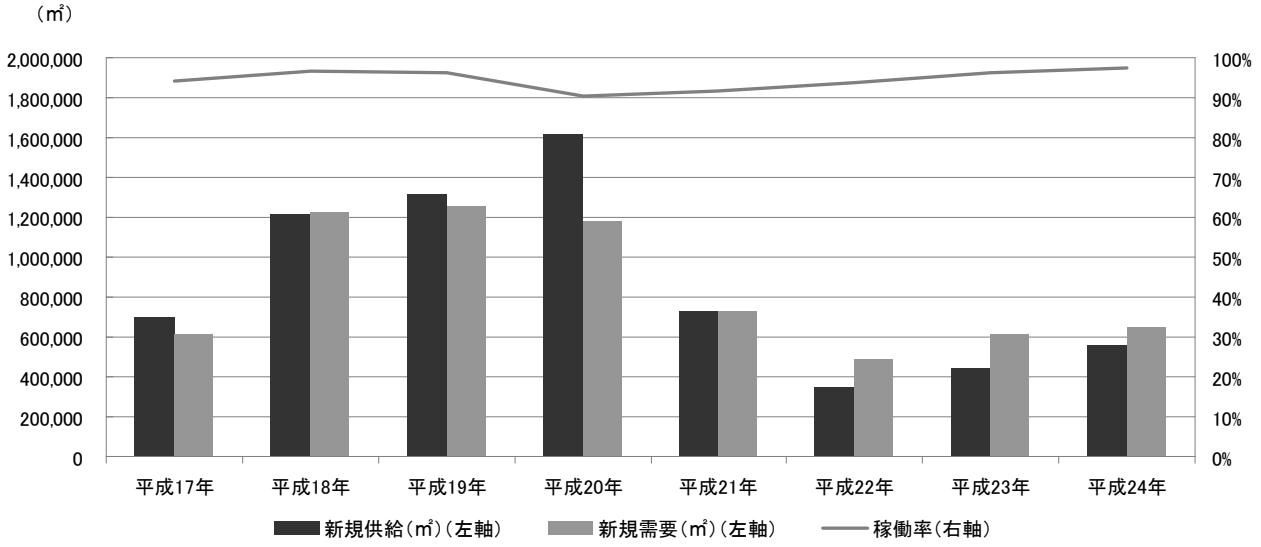


（出所）シービーアールイー株式会社
（注） 募集面積1,000坪以上を対象に調査しています。「首都圏」は、東京都、千葉県、埼玉県及び神奈川県、「近畿圏」は、大阪府及び兵庫県を示します。以下本(ロ)において同じです。

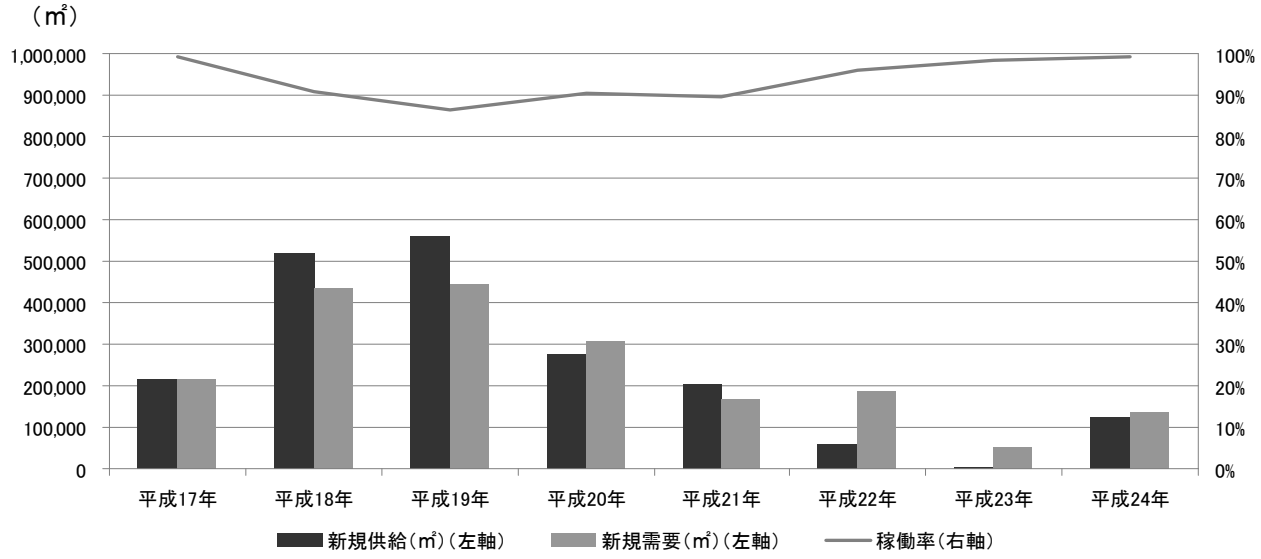
更に、首都圏及び近畿圏における物流施設（延床面積5,000㎡以上）の稼働率は、世界的な景気後退にもかかわらず、上昇してきており、新規需要量についても平成22年以降は新規供給量を上回る水準で推移しています。このことは、日本経済の動向には相対的に影響を受けずに、Aクラス物流施設に対する構造的な需要が存在することを示しているものと、本投資法人は考えています。

加えて、以下のように稼働率が高水準で安定していることは、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も示しているものと、本投資法人は考えています。

＜首都圏における物流施設の需給動向＞



＜近畿圏における物流施設の需給動向＞



（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、首都圏及び近畿圏における物流施設（延床面積5,000㎡以上）の新規供給、新規需要及び稼働率を示したものです。

・ 対象条件は、延床面積5,000㎡以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する賃貸物流施設が調査対象です。物流会社等が保有する賃貸物流施設は含まず、延床面積5,000㎡以上のすべての賃貸物流施設を調査対象としたものではありません。なお、平成24年12月末日現在の対象物件は、首都圏216物件、近畿圏47物件です。

（ハ） 東日本大震災後のAクラス物流施設へのニーズの更なる高まり

平成23年3月に発生した東日本大震災により、東北地方を中心に建物の倒壊や破損、津波による被害等が多数発生しました。東日本大震災以降、企業各社においては、耐震性に優れた施設への物流機能の再配置による事業継続性への関心が高まっており、大企業を始めとする広域の事業規模を有する企業等においては、物流拠点を複数個所に分散する傾向も生じていると、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、今後、Aクラス物流施設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。

④　プロロジス・グループの概要

（イ）　プロロジス・グループの概要及び沿革

a.　プロロジス・グループの概要

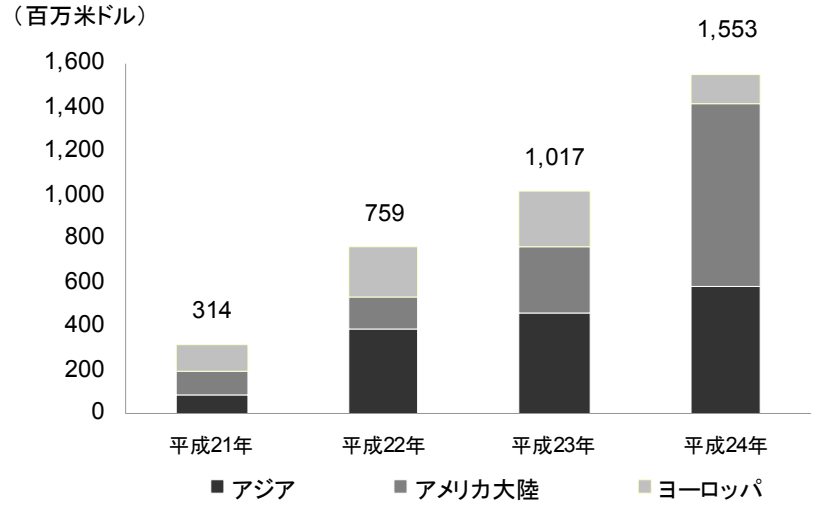
プロロジス・グループの世界本社であり、その最終持株会社であるPrologis, Inc.は、物流不動産に特化した米国リート（US-REIT）であり、ニューヨーク証券取引所に上場しています。

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、平成25年3月末日現在、アジア、アメリカ大陸、ヨーロッパの21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5,190万㎡（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、約3,000物件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、物流業務に携わる約4,500社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。平成21年以降の各地域別の開発実績は、以下のとおりで、特にアジアにおける展開に注力し、平成22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、オーストリア及びルーマニア（以下、総称して「ヨーロッパ」といいます。）です。

（注2）　平成25年3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保有・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。

＜平成21年以降の各地域別の開発実績＞



（出所）Prologis, Inc. Fourth Quater 2012 Earnings Release and Supplemental Information

（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。

＜プロロジス・グループのグローバル・ネットワーク＞

	アジア	アメリカ大陸	ヨーロッパ
賃貸可能面積	約330万㎡	約3,570万㎡	約1,290万㎡
施設数	75物件	2,333物件	588物件
国数	3か国	4か国	14か国
地図			

（出所）Prologis, Inc.

（注） 平成25年3月末日現在の開発中である物流不動産及び保有・運営する物流不動産の賃貸可能面積及び物件数です。

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保有、運用しています。平成25年3月末日現在、プロロジス・グループの運用資産の総額は470億米ドル（平成25年3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（10のクローズド・エンド型共同投資ファンド、6つのオープン・エンド型共同投資ファンド及び多数の機関投資家とのジョイント・ベンチャー）から構成されます。プロロジス・グループは、これまで30年間にわたり、アジア、アメリカ大陸、ヨーロッパにおけるそれぞれの地域の不動産市場のスペシャリストと共に物流不動産に特化したファンドの運用を行っています。

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

＜プロロジス・グループが運営するファンド＞

（平成25年3月末日現在）

共同投資ファンド	運用戦略	注力地域	プロロジス・グループ出資比率	設立年月	ファンドの形態
Prologis Institutional Alliance Fund II	コア型	米国	28.2%	平成13年6月	クローズド・エンド型
Prologis AMS	コア型	米国	38.5%	平成16年6月	クローズド・エンド型
Prologis Mexico Fondo Logistico (A)	コア／開発型	メキシコ	20.0%	平成22年7月	クローズド・エンド型
Prologis Targeted U.S. Logistics Fund (A)	コア型	米国	24.0%	平成16年10月	オープン・エンド型
Prologis North American Industrial Fund	コア型	米国	23.1%	平成18年3月	オープン・エンド型
Prologis DFS Fund I	開発型	米国	15.0%	平成18年10月	クローズド・エンド型
Prologis North American Industrial Fund III	コア型	米国	20.0%	平成19年7月	クローズド・エンド型
Prologis SGP Mexico (A)	コア型	メキシコ	21.6%	平成16年12月	クローズド・エンド型
Prologis Mexico Industrial Fund	コア型	メキシコ	20.0%	平成19年8月	クローズド・エンド型
Prologis Brazil Logistics Partners Fund I (A)(B)	開発型	ブラジル	50.0%	平成22年12月	クローズド・エンド型
Prologis Targeted Europe Logistics Fund (A)	コア型	ヨーロッパ	32.4%	平成19年6月	オープン・エンド型
Prologis European Properties Fund II (A)	コア型	ヨーロッパ	30.7%	平成19年8月	オープン・エンド型
Europe Logistics Venture 1 (A)	コア型	ヨーロッパ	15.0%	平成23年2月	オープン・エンド型
Prologis European Logistics Partners (A)	コア型	ヨーロッパ	50.0%	平成25年3月	オープン・エンド型
Prologis Japan Fund 1	コア型	日本	20.0%	平成17年6月	クローズド・エンド型
Nippon Prologis REIT (A)（本投資法人）	コア型	日本	15.0%	平成24年11月	クローズド・エンド型、東京証券取引所に上場
Prologis China Logistics Venture 1 (A)	コア／開発型	中国	15.0%	平成23年3月	クローズド・エンド型

（出所）Prologis, Inc.

（注1）「コア型」とは、安定稼働しており、中長期的に安定的な収益を見込める物流施設に対して投資を行うファンドを

いいます。「開発型」とは、物流施設の開発段階から資金提供を行い、物流施設の竣工後に外部に売却するまでの一連の行為に対して投資を行うファンドをいいます。

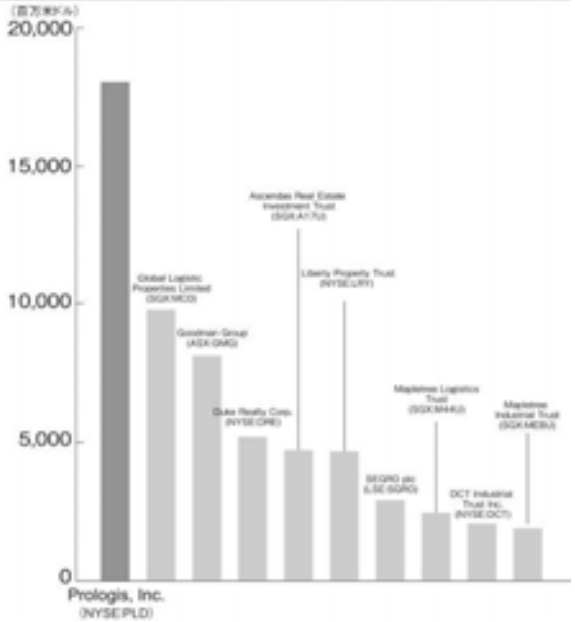
(注2) 表中に(A)と記載したファンドについて
これらのファンドは、取得及び／又は開発事業を通じて新規不動産にアクティブに投資しますが、これら以外のファンドは新規不動産にアクティブに投資する予定はありません。

(注3) 表中に(B)と記載したファンドについて
プロロジス・グループは、同ファンドの50%の持分を保有しており、更に同ファンドが50%の持分を保有しているその他のファンド（以下「ブラジル・ファンド」といいます。）を持分法に基づき連結しています。ブラジル・ファンドは、ブラジルで産業用不動産を開発しています。平成23年から24年の間にブラジル・ファンドは4つの稼働中の不動産の90%を第三者に売却し、当該不動産の10%の持分を保有しています（以下、かかる不動産を「ブラジルJV」といいます。）。したがって、プロロジス・グループは、ブラジル・ファンドの25%、ブラジルJVの稼働中の不動産の2.5%を実質的に保有しており、これはプロロジス・グループの保有・運営事業プールに含まれています。

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。

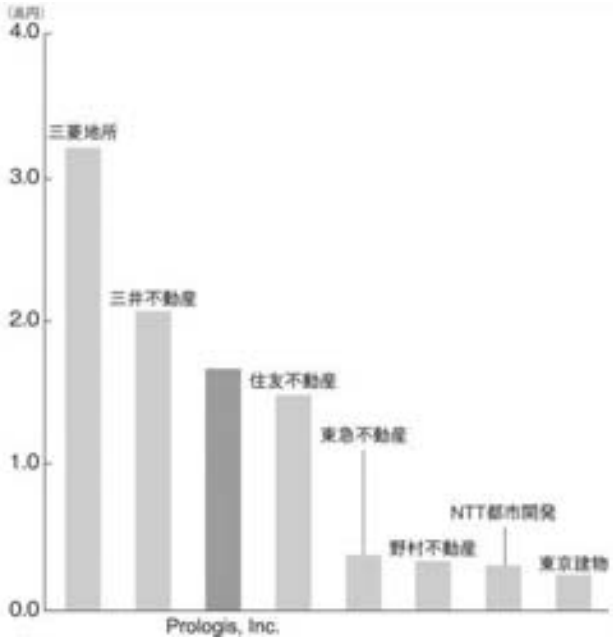
＜世界の上場物流不動産会社・リートにおける時価総額の比較＞



(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) 平成25年2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）平成25年2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、平成25年2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アメリカ合衆国ドル＝92.5円）によります。以下同じです。

（注3）日本の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7社を記載しています。

b. プロロジス・グループの沿革

昭和58年	AMBプロパティコーポレーション設立
平成 3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
平成 6年	旧プロロジス ニューヨーク証券取引所上場
平成 9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
平成11年	旧プロロジス　日本に進出し活動開始
平成14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
平成15年	旧プロロジス　S&P500指標銘柄に採用
平成23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
平成24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
平成25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

（ロ） 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、平成11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、日本における物流不動産開発のリーディング企業・パイオニアとして、平成14年から本書の日付現在までで、29物件のビルド・トゥ・スーツ型物流施設を含む、69物件、約405万㎡（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を行ってきました。また、プロロジス・グループは、平成25年4月末日現在、東北から九州まで全国で52物件、約265万㎡

（延床面積の合計）(注2)の大型物流不動産を開発、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に重要な位置付けを与えていること及び日本国内の顧客企業に対する差別化された対応と新たな付加価値を提供することを通じて確立した実績・信頼の蓄積があると、本投資法人は考えています。加えて、プロロジス（日本）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、有力カスタマー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、69棟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。このように、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きます。詳細については、後記「(ニ) 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」をご参照下さい。

(注1) 本書の日付現在で、プロロジス（日本）が開発した又は開発中である物流不動産（売却済物件を含みます。）の物件数及び延床面積の合計です。

(注2) 平成25年4月末日現在で、プロロジス（日本）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。

＜プロロジス（日本）の日本における物流不動産開発の沿革＞

竣工年	物件名称(注1)	所在地	延床面積（㎡）	マルチテナント型(注2)	ビルド・トゥ・スーツ型(注2)
平成14年	旧プロロジスパーク新木場*	東京都江東区	18,341.73	－	○
平成15年	旧プロロジスパーク浦安*	千葉県浦安市	25,847.60	－	○
	旧プロロジスパーク成田*	千葉県山武郡	45,580.69	○	－
	旧プロロジスパーク辰巳*	東京都江東区	12,224.08	－	○
	旧プロロジスパーク東京*	東京都大田区	62,041.62	○	－
平成16年	旧プロロジスパーク東海*	愛知県東海市	30,149.85	－	○
	旧プロロジスパーク福崎*	兵庫県神崎郡	24,153.31	－	○
	旧プロロジスパーク大阪*	大阪府大阪市	141,778.55	○	－
平成17年	プロロジスパーク成田1-A	千葉県成田市	10,034.00	○	－
	プロロジスパーク成田1-B	千葉県成田市	54,226.05	○	－
	旧プロロジスパーク成田II*	千葉県山武郡	21,836.94	○	－
	旧プロロジスパーク加須*	埼玉県加須市	67,434.72	－	○
	旧プロロジスパーク横浜*	神奈川県横浜市	99,382.23	○	－
	旧プロロジスパーク杉戸I*	埼玉県北葛飾郡	52,369.38	－	○
	プロロジスパーク尼崎1	兵庫県尼崎市	91,215.66	○	－
	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	75,472.75	○	－
平成18年	旧プロロジスパーク三郷*	埼玉県三郷市	45,807.25	－	○
	旧プロロジスパーク浦安III*	千葉県浦安市	66,672.49	○	－
	旧プロロジスパーク富谷*	宮城県黒川郡	18,429.04	－	○
	旧プロロジスパーク東京II*	東京都江東区	85,526.42	○	－
	旧プロロジスパーク舞洲I*	大阪府大阪市	68,981.32	－	○
	旧プロロジスパーク越谷II*	埼玉県越谷市	42,755.90	○	－
	旧プロロジスパーク舞洲II*	大阪府大阪市	53,299.97	－	○
	旧プロロジスパーク柏*	千葉県柏市	20,550.74	－	○
	旧プロロジスパーク尼崎*	兵庫県尼崎市	123,824.60	○	－
平成19年	旧プロロジスパーク仙台*	宮城県仙台市	36,978.85	－	○
	旧プロロジスパーク杉戸II*	埼玉県北葛飾郡	107,138.17	○	－
	プロロジスパーク尼崎2	兵庫県尼崎市	93,825.14	○	－
	プロロジスパーク船橋5	千葉県船橋市	45,489.03	○	－
	プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市	33,514.12	○	－
	プロロジスパーク東京新木場	東京都江東区	31,250.52	○	－
	プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市	139,211.64	○	－
	プロロジスパーク セントレア	愛知県常滑市	73,995.95	○	－
	プロロジスパーク大阪1	大阪府大阪市	39,157.61	○	－
	旧プロロジスパーク富里*	千葉県富里市	27,524.59	－	○
	旧プロロジスパーク相模原*	神奈川県相模原市	51,474.82	－	○
	プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市	93,988.53	○	－
	旧プロロジスパーク早島II*	岡山県都窪郡	13,357.10	－	○
平成20年	プロロジスパーク習志野3	千葉県習志野市	49,809.58	○	－
	旧プロロジスパーク鳥栖I*	佐賀県鳥栖市	69,283.16	○	－
	プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市	79,991.16	○	－
	旧プロロジスパーク小牧*	愛知県小牧市	55,021.32	○	－
	プロロジスパーク横浜鶴見	神奈川県横浜市	65,192.62	○	－

竣工年	物件名称(注1)	所在地	延床面積（㎡）	マルチテナント型（注2）	ビルド・トゥ・スーツ型（注2）
平成20年	プロロジスパーク成田3	千葉県山武郡	57,118.24	○	－
	旧プロロジスパーク岩槻*	埼玉県さいたま市	31,071.52	－	○
	旧プロロジスパーク郡山I*	福島県郡山市	24,047.98	－	○
	旧プロロジスパーク三郷II*	埼玉県三郷市	59,461.60	○	－
	プロロジスパーク市川1	千葉県市川市	138,735.38	○	－
	プロロジスパーク岩沼1	宮城県岩沼市	39,957.47	○	－
	旧プロロジスパーク基山*	佐賀県三養基郡	23,508.80	－	○
平成21年	プロロジスパーク多賀城	宮城県多賀城市	36,851.74	○	－
	プロロジスパーク座間1	神奈川県座間市	118,688.91	○	－
	プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋市	43,655.30	○	－
	プロロジスパーク市川2	千葉県市川市	76,842.37	○	－
平成22年	プロロジスパーク海老名	神奈川県海老名市	32,487.75	－	○
	プロロジスパーク舞洲4	大阪府大阪市	57,194.02	－	○
平成23年	旧プロロジスパーク富谷II*	宮城県黒川郡	15,563.70	－	○
	プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡	157,721.20	○	－
平成24年	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	20,117.81	－	○
	プロロジスパーク鳥栖4	佐賀県鳥栖市	29,430.60	－	○
	プロロジスパーク大阪4	大阪府大阪市	120,562.02	○	－
	プロロジスパーク鳥栖2	佐賀県鳥栖市	21,932.47	－	○
	プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市	99,550.46	○	－
平成25年	プロロジスパーク習志野4	千葉県習志野市	108,485.04	－	○
	プロロジスパーク尼崎3	兵庫県尼崎市	43,962.00	－	○
	プロロジスパーク川西	兵庫県川西市	76,759.00	－	○
	プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市	32,964.00	－	○
平成26年	プロロジスパーク川島2	埼玉県比企郡	45,674.80	○	－
	プロロジスパーク北本	埼玉県北本市	73,873.61	○	－
合計	69物件	－	約405万㎡	40物件	29物件

（出所）株式会社プロロジス

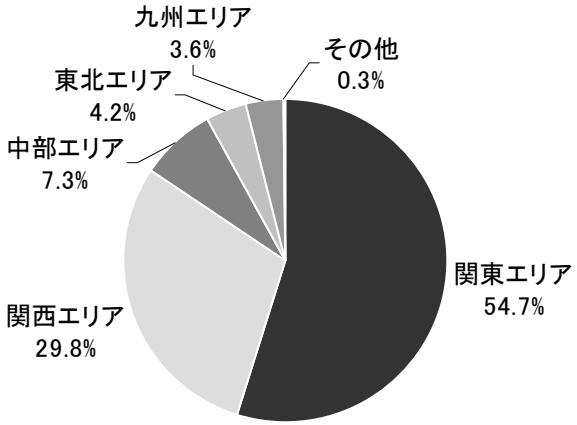
（注1）「*」は第三者への売却済物件を示します。

（注2）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「(ハ) 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」をご参照下さい。

（注3）上記には、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産以外の物流不動産も含まれています。また、本書の日付現在では、これら取得済資産及び取得予定資産以外の物流不動産について、本投資法人が取得する具体的な予定はありません。また、これらのうち、プロロジスパーク東京新木場、プロロジスパーク横浜鶴見、プロロジスパーク岩沼1、プロロジスパーク尼崎3、プロロジスパーク川西及びプロロジスパーク神戸については、本投資法人は、プロロジス（日本）から優先交渉権の付与を受けていますが、これら優先交渉権の付与を受けている物件も含め、今後これらの物件を取得できる保証もありません。

プロロジス（日本）は、日本全国の主要物流拠点において賃貸用物流不動産を開発しています。

＜プロロジス（日本）の地域別の賃貸用物流施設供給実績（延床面積ベース）＞



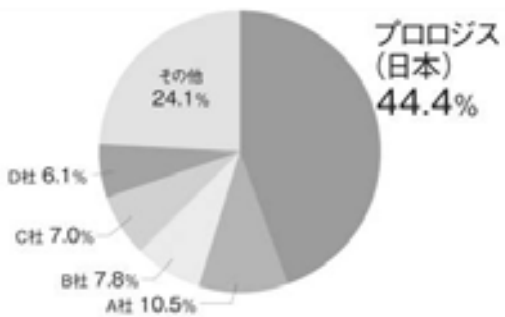
（出所）株式会社プロロジス

（注1） 本書の日付現在、プロロジス（日本）が開発、所有及び運営する物流不動産（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。

（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。
「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。
「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。
「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。
「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。

平成14年以降の日本における一定の条件を充足する賃貸用物流施設の各社の開発シェアは以下のとおりであり、プロロジス（日本）は日本において最大の賃貸用物流施設の開発を行ってきました。

＜日本における卓越した開発実績―
平成14年以降の日本の賃貸用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、平成14年以降の日本の賃貸用物流施設開発シェアを示したものです。

（注2） 調査時点は平成24年9月末日です。

（注3） 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。

（注4） 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。

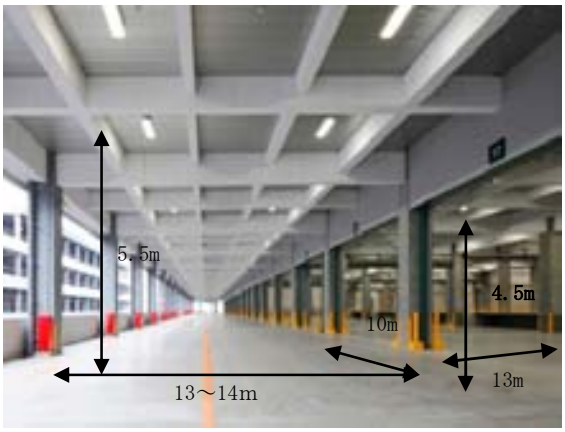
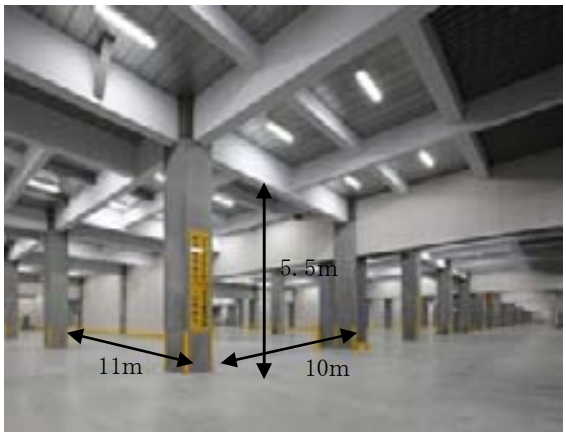
（注5） 数値は、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている数値の合計が100.0%とならない場合があります。

（ハ） 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 （ロ）本投資法人の特徴 a. Aクラス物流施設への重点投資」をご参照下さい。）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下さい。）。

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

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

 </td><td>各階の車路は13～14m以上のスパンとし、車路の高さは梁下で5.5m以上を確保
トラックバース(注2)は間口10m以上、奥行13m以上、バース出入り口のシャッター高さは4.5m以上を確保、プラットフォームは基本として高さ1mの高床式
  </td></tr>
<tr><th>倉庫内スペース</th><th>防災センター／24時間稼働可能な管理機能</th></tr>
<tr><td>柱間隔10m以上、有効天井高5.5m以上、床荷重1.5トン/㎡を基本とし、広々としたフレキシビリティの高い空間を確保
  </td><td>防災センターの設置、機械警備システムの導入を標準とし、24時間管理人／警備員が常駐することで防犯、火災、各種設備の監視が可能

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

（注1） プロロジス（日本）が開発したすべてのマルチテナント型物流施設が上記の仕様を備えているわけではありません。

（注2） 「トラックバース」とは、倉庫スペースに面したトラックの着車場所をいいます。

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

＜施設を安全・安心・快適に利用するための追加的機能(注1)＞

<table>
<tr><td colspan="2">アメニティの充実</td></tr>
<tr><td>休憩時間を快適に過ごせる、広々として快適なレストランを館内に設置
 </td><td>コンビニエンスストアの設置
 </td></tr>
<tr><td colspan="2">環境配慮・省エネ対策</td></tr>
<tr><td>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
 </td><td>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
 </td></tr>
<tr><td>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
 </td><td>CASBEE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・省エネルギー機構の制定する「CASBEE」において新築／既存（簡易版）のS及びAランク認証を取得</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">災害時などにテナントの事業継続をサポートする取組み</th></tr>
<tr><td colspan="2">免震構造(注3)の採用により大地震の揺れを減衰
 </td></tr>
<tr><td>全館に緊急地震速報システムの導入
 </td><td>防災センターへの衛星電話の設置
 </td></tr>
<tr><td>災害用発電機の導入
 </td><td>地下水浄化システム、地下貯留槽の導入
 </td></tr>
</table>

(注1)　プロロジス（日本）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、建築物の環境性能で評価し格付する手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。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ーランク（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。

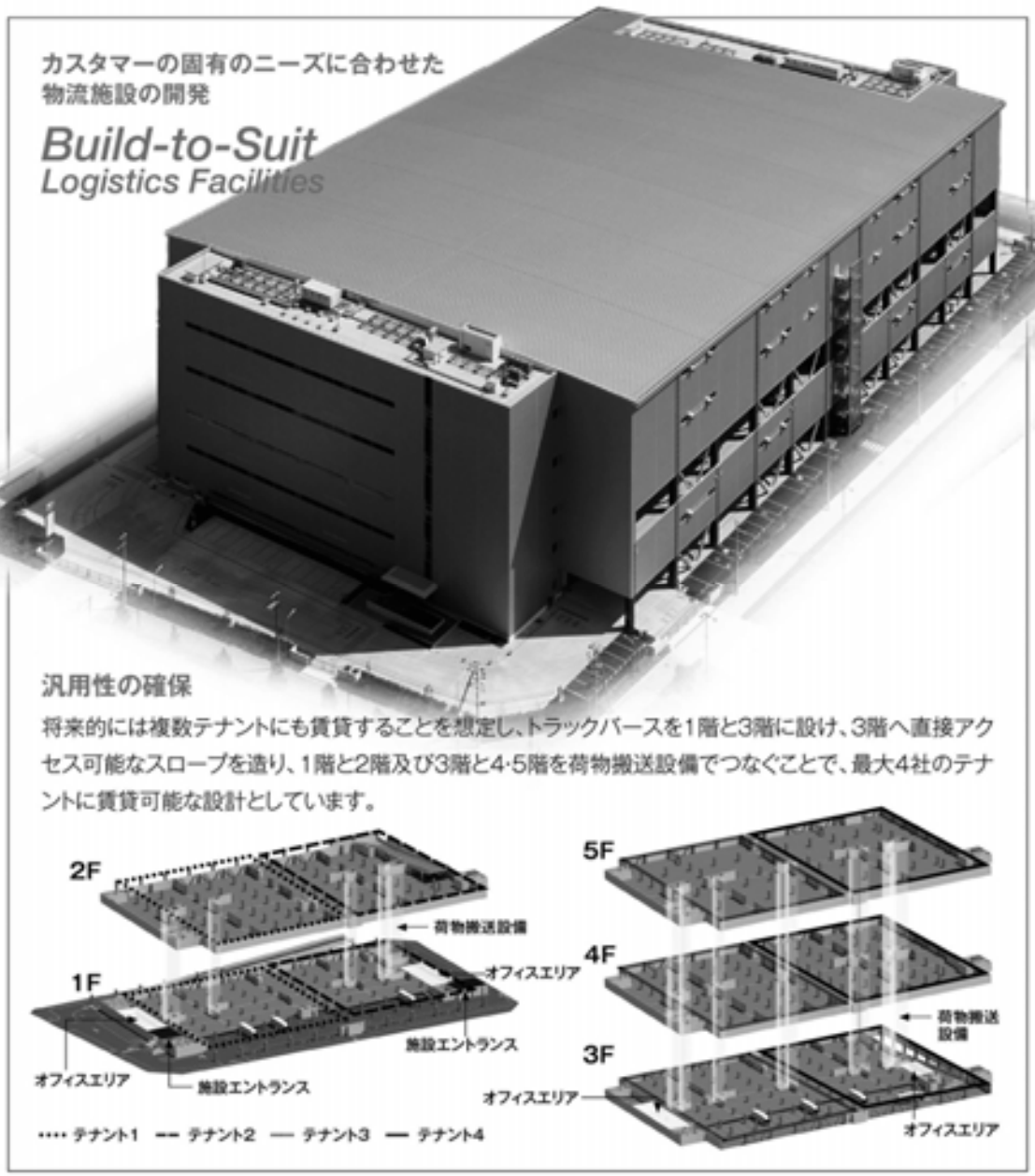
(注3)　「免震構造」とは、建物の基礎と上部構造との間に積層ゴムやオイルダンパーを入れ、地震による振動が伝わるのを軽減しようとする建造物の構造をいいます。

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

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

＜代表的なビルド・トゥ・スーツ型物流施設 ― プロロジスパーク舞洲4の例＞



（ニ） 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、プロロジス（日本）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。

a. 開発用地選定・取得

プロロジス（日本）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、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、プロロジス（日本）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。

b. 施設設計

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

プロロジス（日本）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、このようにプロロジス（日本）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。

プロロジス（日本）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

c. 施工管理

プロロジス（日本）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、プロロジス（日本）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プロロジス（日本）独自の設計基準が適切に反映されているか、きめ細かく管理を実施しています。

例えば、物流施設の倉庫内はフォークリフトなどの重量車両が重量物を運搬し走り回るという環境にありますが、このような環境下にあっても長期的に健全な状態で安全かつ効率的な荷物の運搬保管を可能とするため、強固で平滑かつ高品質な床仕上げに取り組んでいます。また、台風・大雨時でも庫内の荷物が安全に保管できるよう、防水工事や屋根外壁工事などの現場施工にあたり、実際に実物大の模型を作り検討するなど、細

かい点まで徹底的な管理を行っています。施工請負会社には、大手ゼネコンを中心に、物流施設の施工実績が豊富で施工能力の高い会社を選定しています。

d. リーシング

プロロジス（日本）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。

プロロジス（日本）では、これまで（本書の日付現在）に29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、国内でプロロジス（日本）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26社(注)あり、これらの事例はプロロジス（日本）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) 平成25年2月末日現在、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。

e. 施設の管理・運営

プロロジス（日本）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。

(ホ) 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。

a. プロロジス・グループが、(i)比較的ハイリスクからミドルリスクの物流不動産「開発」の役割及び(ii)本投資法人の取得予定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。

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

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

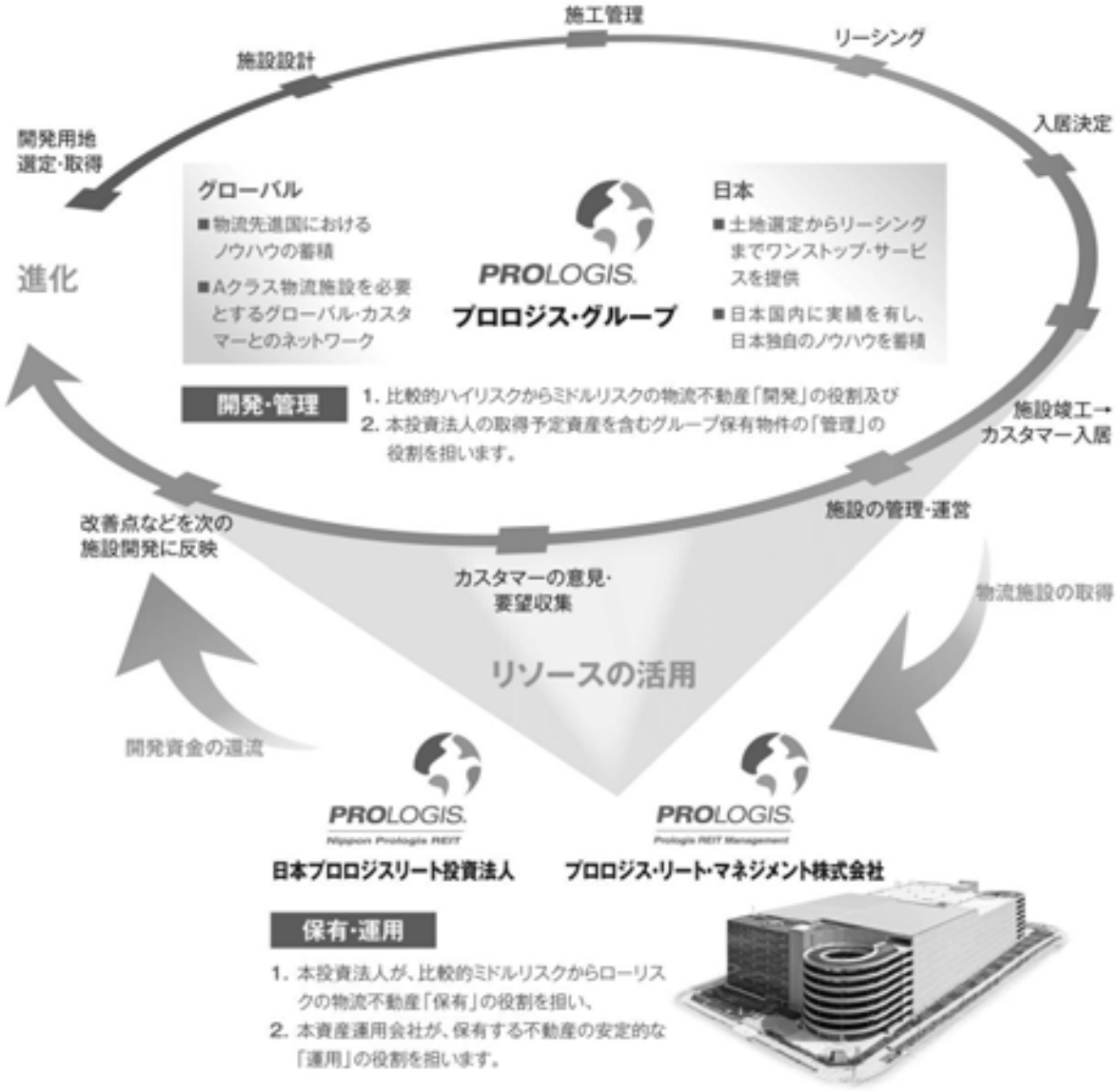
ロジス（日本）の完全子会社であり、本投資法人についても本書の日付現在において、発行済投資口数の約15%に相当する27,752口がプロロジス・グループにより保有されています。また、本募集における発行口数の20%である19,240口をプロロジス・グループに販売することを予定しており、本募集後においてもプロロジス・グループは本投資法人の発行済投資口数の約15%を保有し、その後も長期保有する予定です。また、人的関係においても、本資産運用会社の経営陣及び従業員は、原則として全員プロロジス（日本）からの出向者とすることとし、プロロジス（日本）による全面的なサポートを受けることとします。これらの経営陣及び従業員の大半は、不動産業界に関する知識をプロロジス（日本）及びプロロジス（日本）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、一体的な運営を行います。

本投資法人及び本資産運用会社は、Prologis, Inc.及びプロロジス（日本）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ることとしています。スポンサー・サポート契約の詳細については後記「⑤ 成長戦略 (ハ) スポンサー・サポート契約の活用」をご参照下さい。

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、プロロジス（日本）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リーディング企業・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、プロロジス（日本）との間で物流不動産の開発・管理と保有・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。本投資法人の利益相反取引防止のための仕組みについては、後記「⑤ 成長戦略　（ニ）本投資法人のガバナンス体制」をご参照下さい。

⑤ 成長戦略

（イ） 外部成長戦略

a. パイプライン・サポート

本投資法人及び本資産運用会社は、プロロジス・グループの強みであるAクラス物流施設の開発力を最大限活用するため、将来の本投資法人の物件取得機会を確保することを目的とし、プロロジス・グループからスポンサー・サポート契約に基づくパイプライン・サポートを受けます。

スポンサー・サポート契約については、後記「(ハ) スポンサー・サポート契約の活用」をご参照下さい。

＜プロロジス・グループにおけるAクラス物流施設の開発力の活用＞

（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示しています。

（注2） 物件名称に●を付した物件については、プロロジス（日本）から取得に関する優先交渉権を付与されています。

（注3） 上記は、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産以外の物流不動産となります。また、本書の日付現在では、こ

れら取得済資産及び取得予定資産以外の物流不動産について、本投資法人が取得する具体的な予定はありません。また、これらのうちの優先交渉権の付与を受けている物件も含め、今後これらの物件を取得できる保証もありません。

(注4) ＊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。

b. 本資産運用会社の独自の物件ソーシング

本投資法人は、必要に応じ、プロロジス・グループからのパイプラインの状況及び不動産マーケットの状況を勘案し、本資産運用会社独自のルートを活用した物件ソーシングを行います。

(ロ) 内部成長戦略

a. 賃料の上昇機会を捉えるマルチテナント型物流施設の運営

本投資法人の投資戦略に従い、本投資法人が保有又は取得する物件の多くはマルチテナント型物流施設になります（詳細については、後記「⑥ 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」をご参照下さい。）。マルチテナント型物流施設においては、分散化されたテナントとの間で物流施設としては比較的短期（5年を基本）の賃貸借契約が締結される傾向にあります。

これらの短期の賃貸借契約は市況が好転した時に有利に働く場合があります。例えば、取得済資産及び取得予定資産の中には近年の金融危機以降1～2年以内の間に新規に締結した契約や、大阪湾岸部マーケットで一時的に需給が緩んだ時期に新規に締結した契約が複数あり、これらの賃貸借契約が平成25年度以降順次満期を迎えているため、更新に際しては、賃料の上昇も期待できるものと、本投資法人は考えています。

Aクラス物流施設の賃料相場は概ね安定的に推移しているものの、上記のような理由で一時的に契約賃料が下がるケースはあり、そのような場合には賃貸借期間を短期に設定することによって、マーケットの回復後、賃料の上昇機会を捉えることが可能になると、本投資法人は考えています。

b. スポンサーであるプロロジス・グループの運営ノウハウ等の活用

本投資法人は、プロロジス・グループより、プロロジス・グループの本投資法人以外の者によって保有されている物件に対して提供されているものと同質・同等の運営に関するノウハウ／サービスの提供を受けます。具体的には、本投資法人及び本資産運用会社が、Prologis, Inc.及びプロロジス（日本）との間で締結しているスポンサー・サポート契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社は、プロロジス・グループから内部成長に関して、プロパティ・マネジメント、マーケット・リサーチ及び人材派遣についてサポートを受けることができます。スポンサー・サポート契約については、後記「(ハ) スポンサー・サポート契約の活用」をご参照下さい。

c. 豊富なカスタマー構成・分散による収益の安定性確保

本投資法人は、プロロジス・グループが有するカスタマーとのリレーションを活用して、テナント分散を図ることで、安定した収益性を確保することを目指します。プロロジス・グループは、グローバル・カスタマーだけでなく日本のカスタマーとのリレーションを数多く有しています。プロロジス・グループは、平成24年12月末日現在、世界中で約4,500社のカスタマーを擁しています。

＜プロロジス・グループにおけるテナント上位20社（年間賃料ベース）＞

（平成25年3月末日現在）

No	テナントの名称 （注2）	年間賃料 全体に占める 割合	格付 （S&P）	契約国数 （注3）	契約 マーケット数 （注4）	賃貸 契約数 （注5）
1	DHL	2.0%	－	15	40	87
2	シーバロジスティクス	1.3%	－	10	21	38
3	キューネ・アンド・ナーゲル	1.2%	－	13	26	39
4	ジオディス	0.9%	－	10	16	32
5	ホームデポ	0.9%	A-	1	7	9
6	アマゾンドットコム	0.9%	AA-	3	7	15
7	フェデックス	0.8%	BBB	2	12	29
8	ペプシコ	0.8%	A	2	11	16
9	米国政府	0.8%	－	1	9	32
10	日立物流グループ*	0.7%	－	6	9	31
11	テスコ	0.7%	A-	2	3	8
12	パナソニックグループ*	0.6%	BBB （注6）	2	8	19
13	パナルピナ	0.6%	－	6	14	16
14	SGホールディングス株式会社 （佐川グループ）*	0.6%	－	1	3	22
15	ウォルマート	0.5%	AA	2	2	5
16	NDロジスティクス	0.5%	－	1	6	12
17	日本通運グループ*	0.5%	－	3	12	23
18	UPS SCS	0.5%	－	4	14	26
19	ナショナル ディストリビューション センター	0.5%	－	1	4	9
20	APL（ネプチューン オリエントラインズ）	0.4%	－	2	6	14
合計		15.7%	－	－	－	－

（注1） プロロジス（日本）が、プロロジス・グループの平成25年3月末日現在のテナントとの賃貸借契約に基づき作成したリストです。格付については平成25年3月末日現在のスタンダード・アンド・プアーズ（S&P）による長期自国通貨建発行体格付を記載しています。

（注2） 「*」を付したテナントは、関連会社を含みます。

（注3） プロロジス・グループとテナントの間で賃貸借契約を締結している物件が所在している国の数を示しています。

（注4） プロロジス・グループとテナントの間で賃貸借契約を締結している物件が所在しているマーケット（各国の中の地域としてプロロジス・グループが設定したもの）数を示しています。

（注5） プロロジス・グループとテナントとの間で締結している賃貸借契約の合計数を示しています。

（注6） 「パナソニック株式会社」の格付を記載しています。

＜プロロジス（日本）におけるテナント上位20社（賃貸面積ベース）＞

（平成25年2月末日現在）

No.	テナントの名称(注2)	賃貸面積に占める割合	格付		複数施設契約
			S&P	R&I	
1	日立物流グループ ＊	6.5%	－	A (注3)	○
2	パナソニック ロジスティクス株式会社	6.2%	BBB (注4)	A- (注4)	○
3	株式会社ハマキョウレックス	5.7%	－	－	○
4	アマゾンジャパン・ロジスティクス株式会社	4.8%	AA- (注5)	－	○
5	楽天株式会社	4.7%	－	BBB+	○
6	SGホールディングス株式会社（佐川グループ）＊	4.2%	－	－	○
7	株式会社スタートトゥデイ	3.7%	－	－	－
8	センコーグループ*	3.0%	－	BBB+ (注6)	○
9	日本通運株式会社	2.5%	－	AA-	○
10	キャタピラー・ロジスティクス・サービセス・LLC	2.4%	A (注7)	－	○
11	株式会社タカラトミー	2.4%	－	－	－
12	山九株式会社	2.2%	－	A-	○
13	株式会社MonotaRO	2.0%	－	－	○
14	ニプロ株式会社	1.9%	－	BBB+	○
15	鴻池運輸株式会社	1.8%	－	－	○
16	キリン物流株式会社	1.3%	－	A+ (注8)	－
17	株式会社コラボワークス	1.3%	－	－	－
18	ヤマトホールディングス株式会社*	1.3%	－	AA-	○
19	ダイキン工業株式会社	1.3%	－	A	－
20	株式会社アテナ	1.3%	－	－	○
合計		60.6%	－	－	－

(注1) プロロジス（日本）が、同社の平成25年2月末日現在のテナントとの賃貸借契約に基づき作成したリストです。格付については平成25年3月末日現在のスタンダード・アンド・プアーズ（S&P）による長期自国通貨建発行体格付及び株式会社格付投資情報センター（R&I）の同日現在の情報を記載しています。R&Iは、当リストの作成には関与していませんので、内容についての問い合わせ先は本資産運用会社となります。

(注2) 「*」を付したテナントは、関連会社を含みます。

(注3) 「株式会社日立物流」の格付を記載しています。

(注4) 「パナソニック株式会社」の格付を記載しています。

(注5) 「アマゾンドットコム」の格付を記載しています。

(注6) 「センコー株式会社」の格付を記載しています。

(注7) 「Caterpillar Inc.」の格付を記載しています。

(注8) 「キリンホールディングス株式会社」の格付を記載しています。

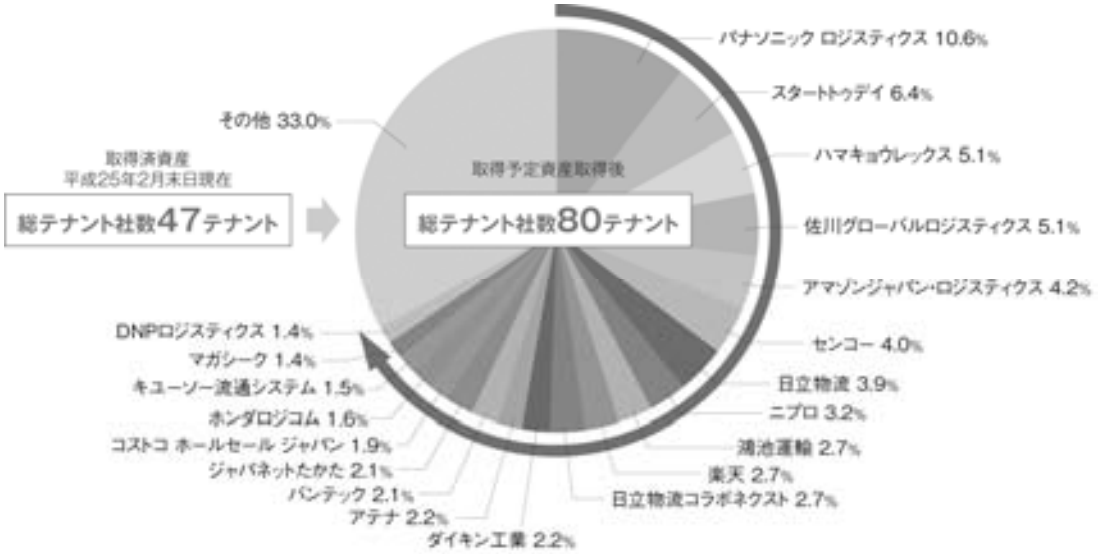
＜取得予定資産取得後における上位20テナント（賃貸面積ベース）＞

（平成25年2月末日現在）

No	テナントの名称	業種	賃貸面積に占める割合
1	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	10.6%
2	株式会社スタートトゥデイ	他に分類されないその他の小売業	6.4%
3	株式会社ハマキョウレックス	一般貨物自動車運送業	5.1%
4	佐川グローバルロジスティクス株式会社	倉庫業（冷蔵倉庫業を除きます。）	5.1%
5	アマゾンジャパン・ロジスティクス株式会社	一般貨物自動車運送業	4.2%
6	センコー株式会社	集配利用運送業	4.0%
7	株式会社日立物流	集配利用運送業	3.9%
8	ニプロ株式会社	医療用機械器具製造業	3.2%
9	鴻池運輸株式会社	一般貨物自動車運送業	2.7%
10	楽天株式会社	ポータルサイト・サーバ運営業	2.7%
11	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	2.7%
12	ダイキン工業株式会社	冷凍機・温湿調整装置製造業	2.2%
13	株式会社アテナ	その他の事業サービス業	2.2%
14	株式会社バンテック	一般貨物自動車運送業	2.1%
15	株式会社ジャパネットたかた	他に分類されないその他の小売業	2.1%
16	コストコ ホールセール ジャパン株式会社	百貨店、総合スーパー	1.9%
17	ホンダロジコム株式会社	こん包業（組立こん包業を除きます。）	1.6%
18	株式会社キユーソー流通システム	一般貨物自動車運送業	1.5%
19	マガシーク株式会社	婦人服小売業	1.4%
20	株式会社DNPロジスティクス	特別積合せ貨物輸送業	1.4%
合計			67.0%

取得予定資産取得後においては、賃貸面積ベースで、最大テナントで10.6%、上位20テナントで67.0%を占めており、適切なテナント分散が図られています。

＜本投資法人のテナント分散状況（取得予定資産取得後）（賃貸面積ベース）＞



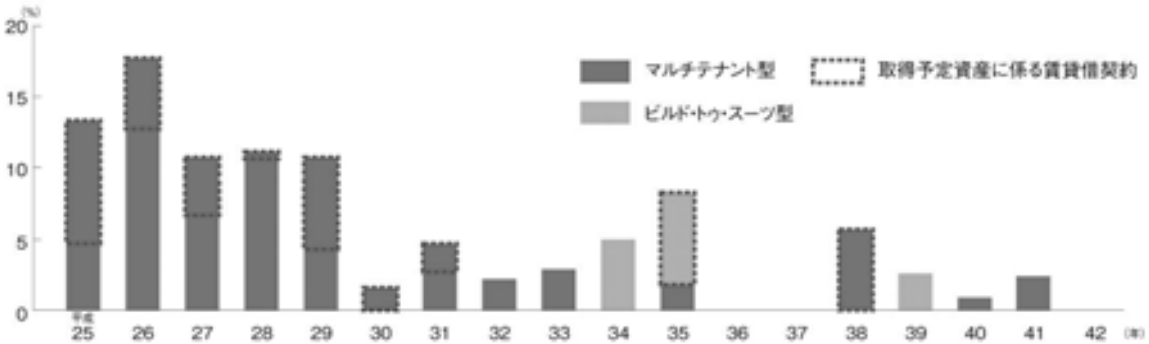
（注1） 平成25年2月末日現在

（注2） 賃貸借契約に基づき、賃貸可能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。

d. 賃貸借契約の満了時期の分散状況

契約期間につきましては、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年～15年の賃貸借契約期間を基本とし、平成25年2月末日現在における平均賃貸借残存期間は年間賃料ベースで5.1年となっています。異なる2つのタイプへの対応により、複数のカスタマーに賃貸することによるカスタマーの分散化とキャッシュフローの安定化を図っています。

＜賃貸借契約の満了時期の分散状況（取得予定資産取得後）（年間賃料ベース）＞



（注） 平成25年2月末日現在

(ハ)　スポンサー・サポート契約の活用

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.及びプロロジス（日本）の間で締結されたスポンサー・サポート契約を最大限に活用します。

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

a.　外部成長へのサポート	
パイプライン・サポート	・　優先交渉権の付与 i.　優先交渉権に関する覚書の締結 (i)　Prologis, Inc.は、プロロジス・グループが保有（直接又はファンド等を通じて間接的に保有するかを問わず、また第三者と共同で保有する場合を含みます。）し又は今後開発する日本国内の物流施設で、プロロジス・グループが管理するもののうち、本投資法人の投資基準を満たし、本投資法人による取得に適するとPrologis, Inc.が判断した物流施設について、毎年10月末日までに、当該物流施設に関する情報を第三者に先立ち優先的に提供します。 (ii)　本資産運用会社が当該物流施設の取得を検討する旨の通知をした場合、本投資法人及びPrologis, Inc.は、当該通知の翌月末までに、後記ii.の優先交渉権の内容を記載した覚書を締結できるよう誠意をもって協議し、プロロジス（日本）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、プロロジス（日本）及び本資産運用会社は、当該売買契約の締結に尽力するものとします。 (ii)　本投資法人は、物流施設の不動産鑑定評価を取得し、当該物流施設の売買価格は原則として当該不動産鑑定評価の鑑定評価額とします。ただし、本投資法人とプロロジス・グループ又は当該物流施設の所有者等との間で鑑定評価額と異なる額を売買価格とすることに合意した場合は、当該額を売買価格とすることができます。この場合、当該額は鑑定評価額を上回ることはできません。 ・　既に優先交渉権に関する覚書が締結されている物流施設に関する支援 －　Prologis, Inc.は、既に優先交渉権に関する覚書が締結されている6物件(注)について、当該物件の売買契約の締結に向けて尽力するものとします。 ・　優先的情報の提供 i.　Prologis, Inc.は、プロロジス・グループが保有し又は今後開発する日本国内の物流施設であって、プロロジス・グループが管理するものを売却する場合には、遅くとも第三者に当該売却情報が提供される時までに当該売却情報を提供するものとします。

	ii. Prologis, Inc.は、プロロジス・グループ以外の第三者が保有する物流施設の売却情報を取得した場合で、本投資法人の投資基準を満たし、本投資法人及び本資産運用会社に提供することが適当であると判断した場合、当該売却情報を速やかに提供するものとします。 iii. ただし、当該売却情報の提供が法令等に違反する場合は除きます。
b. 内部成長へのサポート	
マスター・プロパティ・マネジメント	・ 本投資法人は、パイプライン・サポートを受けて取得した物流施設について、プロロジス（日本）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、プロロジス（日本）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。 ・ 本投資法人とプロロジス（日本）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、プロロジス（日本）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) プロロジス（日本）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、プロロジス（日本）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、プロロジス（日本）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) プロロジス（日本）の報酬水準が妥当ではないと判断された場合、プロロジス（日本）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、プロロジス（日本）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. プロロジス（日本）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、解除日までにプロロジス（日本）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。
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。
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。
プロロジスブランドの使用	・ Prologis, Inc.は、本投資法人及び本資産運用会社がプロロジス及びPrologisの名称並びにプロロジス・グループのロゴを無償で使用することを許諾します。
その他の支援	・ Prologis, Inc.は、本投資法人又は本資産運用会社の依頼に基づき、(i)不動産等の取得及び運用に関する助言及び補助、(ii)投資判断に必要な資料及び情報の提供、(iii)本資産運用会社の役職員に対する研修の提供並びにその他の必要な支援を行います。

c.　その他	
投資口の取得及び保有（セイムボート出資）	・　Prologis, Inc.、本投資法人及び本資産運用会社は、次の事項について確認します。 i.　Prologis, Inc.は、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、本投資法人の要請に応じ、当該投資口の一部を自ら又はプロロジス・グループにおいて取得することを真摯に検討する意向であること ii. Prologis, Inc.は、投資口を自ら保有する場合には、長期保有し、またプロロジス・グループが保有する場合には、長期保有させる意向であること
d.　スポンサー・サポート契約の存続期間	
スポンサー・サポート契約の解除	・　Prologis, Inc.が、故意又は重過失により、義務を履行しない場合、本投資法人は、スポンサー・サポート契約を解除することができます。ただし、解除日までにPrologis, Inc.が義務を履行した場合、解除は効力を生じないものとします。 ・　本資産運用会社がPrologis, Inc.の子会社若しくは関連会社でなくなった場合又は本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社でなくなった場合には、スポンサー・サポート契約は事前の通知を要することなく当然に終了します。
契約期間	・　スポンサー・サポート契約の契約期間は、契約締結日から10年間とします。 ・　契約期間満了の3か月前までに、スポンサー・サポート契約当事者のいずれかから他の当事者全員に対して契約を更新しない旨の書面による通知がなされなかったときは、契約期間満了の日の翌日より10年間、同一の条件にて更新されるものとし、その後も同様とします。

（注）　プロロジスパーク東京新木場、プロロジスパーク横浜鶴見、プロロジスパーク岩沼1、プロロジスパーク尼崎3、プロロジスパーク川西及びプロロジスパーク神戸です。

（ニ）　本投資法人のガバナンス体制－投資主価値の共通化と利益相反への取組み

本投資法人は、スポンサーであるプロロジス・グループからの共同出資、各営業期間の特定資産から生ずる運営純収益（運営収益から運営費用を控除して得た金額）（NOI）及び本投資法人の当期純利益に連動した運用報酬体系並びに利害関係者取引に関する意思決定フローの採用により、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の体制を構築しています。

a.　プロロジス・グループによる本投資法人への出資（セイムボート出資）

プロロジス・グループは、本書の日付現在において、Prologis, Inc.の間接的子会社である、プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社を通じて、本投資口の約15%にあたる27,352口を保有し、また、プロロジス（日本）においては400口を保有しています。本募集においても、国内における引受人は、本投資法人が指定する販売先として、Prologis, Inc.の間接的子会社である、プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社及びPrologis Property Japan, Inc.日本支店に対して、合計で、本募集における発行口数の20%にあたる19,240口を販売する予定です。ただし、ＳＭＢＣ日興証券株式会社により、オーバーアロットメントによる売出しに関して付与されたグリーンシューオプションがすべて行使された場合、プロロジス・グループ全体で保有される割合は、合計で、本投資法人の発行済投資口数の約15%の42,182口となる予定です。

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

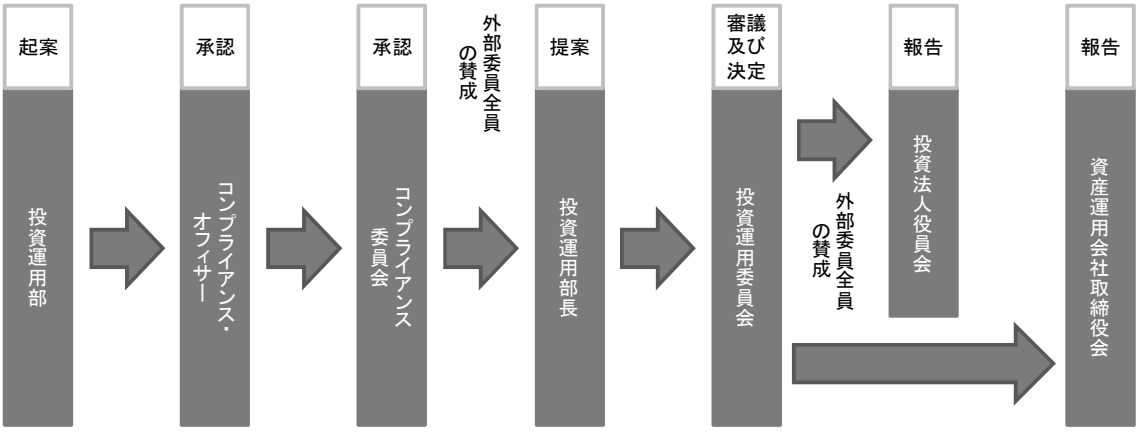
における協働体制をより一層強固にすることにつながるとともに、本投資法人の投資主価値の中長期的な向上に資するものと、本投資法人は考えています。

また、スポンサー・サポート契約におけるセイムボート出資に関する規定については、前記「(ハ) スポンサー・サポート契約の活用」をご参照下さい。

b. 利害関係者取引に関する意思決定フロー

本投資法人における資産の取得等の取引においては、利害関係者取引に該当する場合やコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合には、コンプライアンス委員会における承認が必要とされ、かつ、投資運用委員会における審議及び決定が必要とされます。本資産運用会社は、コンプライアンス委員会及び投資運用委員会の双方に外部専門家を委員として選任し、決議に際しては外部委員全員の賛成が必要とされています。本投資法人は、利害関係者取引において適切な価格・条件での資産取得を行うべく、強固な意思決定フローを構築することで、利益相反対策を講じています。利害関係者等との取引制限及び利益相反対策の詳細については後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

＜利害関係者取引に関する意思決定フロー＞



c. 投資主価値と連動した運用報酬体系の採用

本投資法人は、規約及び資産運用委託契約に基づいて、本資産運用会社に支払う運用報酬の一部については、各営業期間の特定資産から生ずる運営純収益（運営収益から運営費用を控除して得た金額）（NOI）及び当期純利益に連動した運用報酬体系を採用しています。当該運用報酬体系の採用は、本資産運用会社に本投資法人の投資主価値を最大化することへのインセンティブを付与することにつながると、本投資法人は考えています。

資産運用報酬体系の詳細につきましては、後記「4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等 ② 本資産運用会社への資産運用報酬」をご参照下さい。

⑥ 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

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図らず、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。

a. 投資対象エリア

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

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

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

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

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

（注） ・「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。
「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。
「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。
「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。
「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。
・上記比率は、投資金額ベースのものです。

＜投資対象エリアマップ＞

なお、日本におけるグローバル・マーケット及びリージョナル・マーケットは、世界主要国等のGDP及び人口に匹敵する経済規模を有しており、将来的にも貿易・物流に関して重要な位置付けにあるものと、本投資法人は考えています。

	GDP（兆円）	人口（百万人）
アメリカ	1,395	310
中国	675	1,341
日本	543	127
ドイツ	334	82
フランス	257	63
ブラジル	231	195
イギリス	225	62
イタリア	203	61
関東エリア	180	43
ロシア	171	14
インド	169	1,225
カナダ	161	34
オーストラリア	138	22
スペイン	137	46
メキシコ	107	113
韓国	103	48
中部エリア	85	22
関西エリア	83	23
インドネシア	78	240
オランダ	78	17
トルコ	72	73
スイス	61	8
サウジアラビア	55	27
スウェーデン	50	9
ベルギー	48	11
ポーランド	48	38
ノルウェー	45	5
イラン	45	74
台湾	43	23
九州エリア	43	13
アルゼンチン	41	40
オーストリア	39	8
南アフリカ	38	50
タイ	32	69
アラブ首長国連邦	32	8
東北エリア	31	9

（出所）国際通貨基金（IMF）「World Economic Outlook Database October 2012」、内閣府「県民経済計算　平成21年度」、総務省統計局「平成22年度国勢調査速報」、United Nations, Department of Economic and Social Affairs「World Population Prospects, the 2010 Revision」

（注1）GDPに関しては、イラン、トルコ、アルゼンチン、南アフリカについては平成24年の予想値を利用し、日本国内については平成21年度の名目値を利用し、それ以外については平成23年の実数値を利用しています。

（注2）外務省の公表の数値で、平成24年10月末日現在の人口数です。

（注3）GDP及び人口の各欄の数値は、単位未満を四捨五入して記載しています。

b. 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。

(ロ) 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。

a. テナント

ポートフォリオで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。

b. 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。

i. 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）

ii. 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）

iii. 施設利用者の通勤の利便性

iv. 物流拠点としての周辺環境における地域将来性

v. 法規制や開発計画に対する公的助成制度の有無

c. 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。

d. 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

e. 環境への配慮

不動産の設計、施工などにおいて、環境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。

f. 築年数

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

g. 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。

h. 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。

i. 開発物件

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

⑦ デュー・デリジェンス

本投資法人は、投資対象資産の取得に際しては、以下の各評価事項について、経済的調査、物理的調査及び法的調査を十分に実施します。

本投資法人は、調査プロセスにおいて、公正かつ調査能力と経験があると認められる第三者の専門会社等からエンジニアリングレポート、不動産鑑定評価書等を取得し、これらの内容についても考慮するものとします。

評価事項		調査事項
経済的調査	テナント調査	i. テナントの信用状況 ii. テナントの賃料支払状況 iii. テナントの業種・業態、業界動向、業界内でのポジショニング及び収益実績等 iv. テナントの賃借目的と用途、物流作業内容と体制 v. テナントの契約形態、契約期間、契約内容、過去の賃借実績 vi. 関連法規の遵守状況
	市場調査	i. 当該物件の周辺地域の物流動向と物流ニーズ分析 ii. 当該物件の周辺地域のマーケットの賃料と稼働率、中長期の賃料と稼働率の推移及び将来見通し iii. 当該物件の周辺地域の競合物件とテナント需要動向 iv. 当該物件の周辺地域の都市計画、港湾、空港、道路等の物流インフラ開発・整備計画の動向
	収益性調査	i. 賃貸借契約形態及び更新の可能性 ii. 現行賃料と想定市場賃料の乖離状況及びその将来見通し iii. 修繕履歴及び将来予想される修繕費用負担 iv. 公租公課の変動可能性 v. 費用水準、支出関連の契約の妥当性
	立地評価	i. 物流拠点としての用途地域、周辺環境の適格性 ii. 物流拠点としての交通立地上の優位性・競争力の把握 iii. 物流拠点としての周辺環境における地域将来性 iv. 法規制や開発計画に対する公的助成制度の有無

評価事項		調査事項
物理的調査	建築・設備・仕様調査	i. 竣工年月日、主要構造、規模、設計・施工者等 ii. 建築仕様の確認 （構造、有効天井高、有効柱間隔、床耐荷重、床仕上げ、トラックバース、駐車スペース・トラックヤード、庇、事務室、休憩室、スロープ、ランプウェイ等） iii. 主要設備の状況 （エレベーター、垂直搬送機、空調・照明・電気通信容量、ドックレベラー等） iv. 電気設備、空調設備、給排水衛生設備、防犯設備、昇降機設備、駐車場等の状況
	建物・管理診断	i. 関係法規の遵守状況等 ii. 設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査 iii. 建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理者等へのヒアリング iv. 建物状況報告書における将来の修繕費見込み v. 施工業者からの保証及びアフターサービス内容 vi. 外構、屋上、外装、内装、設備等への現地調査 vii. 近隣住民との協定書の有無
	耐震性能診断	i. 新耐震基準又はそれと同等の性能を有することの確認 ii. PML値（予想最大損失率）の状況 iii. 地歴調査、地質調査に基づく液状化発生の蓋然性の把握
	環境・土壌等	i. アスベスト、フロン、ポリ塩化ビフェニル（PCB）等の有害物質の使用・管理状況 ii. 土地利用履歴 iii. 土壌等の環境調査
法的調査	権利関係	i. 所有権、地上権、借地権等の賃借権、共有・準共有、区分所有、担保の設定状況等の権利関係 ii. 登記関係（登記簿、公図等） iii. テナントとの賃貸借契約の内容 iv. 信託契約の内容 v. 行政法規関係 vi. 訴訟の有無とその状況、相手方との取決め、協定書等 vii. 前所有者等の状況
	境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況及び隣接地権者等との紛争の有無

⑧ フォワード・コミットメント等に関する基本方針

本投資法人は、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済（物件引渡し）を行うこととしている契約その他これに類する契約をいいます。以下同じです。）の実行に際しては、過大なフォワード・コミットメント等が本投資法人の財務に与える影響の大きさに鑑み、あらかじめ慎重に検討し対応しなければならないものとします。

フォワード・コミットメント等を行う際には、違約金の上限、物件取得額の上限、物件引

渡しまでの期間の上限及び決済資金の調達方法に関する所定の基準を遵守するものとします。また、フォワード・コミットメント等を行った場合には、速やかにその事実及び設定理由、解除条件並びに履行できない場合の本投資法人の財務に与える影響等の概要を開示するものとします。

プロロジスパーク習志野4については、本書の日付現在建築中であり、また、その売買契約の締結から1か月以上経過した後に決済（物件引渡し）が行われることから、フォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人は、本物件について、平成25年8月末竣工予定で工事が順調に進捗しており、ビルド・トゥ・スーツ型物流施設として同年9月1日からは賃貸借契約が有効に成立する物件であり、取得基準を満たす蓋然性が極めて高いと判断しました。また、本投資法人は、現在の不動産市況の状況等を考慮して、現時点において本物件についての売買契約を締結することは投資家にとってもメリットが大きいと判断しました。

当該売買契約上、売主又は買主が売買契約に違反し、当該違反により売買契約の目的を達成することができない場合、違反していない当事者は、催告の上、売買契約の解除ができ、違反した当事者は、相手方に対し、違約金として売買代金より消費税及び地方消費税を除いた金額の20%相当額を支払い、違約金を超える損害が生じたときでも、違約金を超える金額については互いに請求することができず、また、その損害が違約金に満たない金額の場合であっても、当該違約金の減額を請求することはできないものとされています。

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

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

⑨ 資産管理方針

（イ） リーシング方針

a. 基本方針

本投資法人は、マーケット動向、テナント動向を把握し、適正な賃貸条件の検討と、プロロジス・グループを活用した優良テナントの確保に努めます。

b. テナント選定方針

テナントの選定に際しては、信用度及び反社会的勢力との関係をチェックし、賃料水準、賃貸借契約期間、敷金金額、業種、テナント構成、必要とされる賃貸面積等を総合的に判断します。

c. 賃貸条件の決定方針

運用資産に係る物件毎の状況、賃料収入の安定性及び運営管理の効率性を総合的に勘案し、テナントとの直接契約、パススルー型マスターリース、サブリース型マスターリースの中からより効率的な方式を選択することを基本とします。マスターリースとは、信託受託者又は本投資法人がマスターレッシー（転貸人）に賃貸し、マスターレッシーがエンドテナント（転借人）に転貸することであり、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式をパススルー型マスターリース、転貸借稼働率の変動にかかわらず、一定の賃料を受け取る方式をサブリース型マスターリースといいます。

d. 定期建物賃貸借契約の活用等

テナント又はエンドテナント（転借人）との賃貸借契約については、借地借家法に基づく定期建物賃貸借契約を原則として活用します。また、かかる定期建物賃貸借契約の締結にあたり、テナントの信用力等に鑑み適切と判断する場合には、再契約（定期建物賃貸借契約の期間満了にあたり、期間満了日の翌日を開始日とする新たな定期建物賃貸借契約を締結し、実質的に当該テナントの入居を継続することをいいます。）に関する（排他的）優先交渉権を付与します。

なお、本投資法人は、テナントの信用力、事業発展性、安定収益確保に鑑み適切と判断する場合には、かかる再契約の優先交渉権以外にも、運用資産に空室が発生した時等の新規契約に関する優先交渉権を付与し、又は運用資産の空室情報の優先的な提供等を合意することがあります。

なお、本投資法人は、こうした優先交渉権をテナントに付与する際には、保有不動産の空室率が最小化されるよう、優先交渉権の行使の蓋然性を慎重に見極めます。

（ロ） プロパティ・マネジメント基本方針

a. 基本方針

本投資法人は、運用資産の資産価値の維持向上を図るとともに、効率的な管理体制の構築による運用資産の収益最大化に努めます。また、公正に業者選定を行い、管理コスト・修繕コスト等の支出低減に努めます。同時に入居テナント及び利用者に対して安全かつ快適な利用環境を提供することで、テナント満足度を高めていきます。

b. プロパティ・マネジメント会社の選定及び管理

プロパティ・マネジメント会社の選定に当たっては、不動産運営・管理の経験や能力、対象となる運用資産における実績、運用計画に沿った業務遂行の実現性、コスト水準、運用の継続性等を総合的に勘案し、本投資法人の総合的な収益向上に寄与する会社を選定します。

本投資法人は、上記方針をより高いレベルで実現するため、また、運営能力の観点から、プロロジス（日本）をマスター・プロパティ・マネジメント会社と位置付け、プロロジス（日本）によるパイプライン・サポートを受けて取得した物件については、原則として、プロロジス（日本）をプロパティ・マネジメント会社として選定することとします。

また、スポンサー以外のプロパティ・マネジメント会社を選定する場合には、実績や管理能力等を総合的に判断し、提供役務の内容、業務総量等も勘案した上で、適正と判断される条件に基づき委託します。

前記に定めるいずれの場合においても、前記業務委託にあたり、業務水準や報酬額等についての評価を定期的に行い、適正な業務遂行及び報酬レベルが維持できない場合には、契約の解除を行うこと又は契約の更新を行わないことを検討するものとします。また、プロパティ・マネジメント会社との契約に、かかる検討の障害となるような条項を設けてはならないこととします。

（ハ） 修繕計画に関する方針

本投資法人は、中長期的な視野から物件の市場競争力及びテナントの満足度の維持・向上を考慮した戦略的な修繕計画を物件ごとに策定し、必要な修繕・資本的支出を行うものとします。

実施に際しては、原則として個別物件の減価償却費の範囲内で行うものとしますが、ポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して総合的に判断します。ただし、テナントの

営業政策上の観点から必要なものについては早期に実施するものとします。

修繕積立金は、中長期的なポートフォリオ運営を踏まえ、減価償却費と修繕計画及びキャッシュフローを考慮した上で必要と判断される場合、必要な額を積み立てることとします。

（ニ） 付保方針

火災・事故等に起因する建物への損害又は対人・対物事故に関する第三者からの損害賠償請求等に対処するため、必要な火災保険又は損害賠償保険を本投資法人の保有不動産に付保します。

地震保険の付保については、地震の発生時に予想される個別物件及びポートフォリオ全体に対する影響と保険の実効性を勘案して、総合的に判断します。ただし、個別物件のPML値が15%を超えた場合には、災害による影響と保険料負担等を総合的に比較の上、地震保険の付保を検討します。

⑩ 売却方針

本投資法人は、投資対象資産について、中長期にわたり保有することで安定収益を確保することを目的としており、短期的な売却は原則として行わないものとします。ただし、不動産マーケットの状況及びその分析等から勘案して最適なポートフォリオを維持していくために、投資主価値が長期的に向上すると判断できる場合においては投資対象資産の売却を検討します。

売却に際しては、必要に応じて鑑定評価などの第三者意見を参考にしつつ、マーケット調査、取引事例及び当該投資物件の将来にわたる収益性等を勘案した上で、ポートフォリオ全体が受ける影響等も考慮に入れて総合的にその可否及び売却価格を判断します。

⑪ 財務方針

（イ） 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、価値の着実な成長及び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。

（ロ） エクイティ戦略

a. 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。

b. 利益超過分配

本投資法人は、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、当該営業期間の減価償却費に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。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。

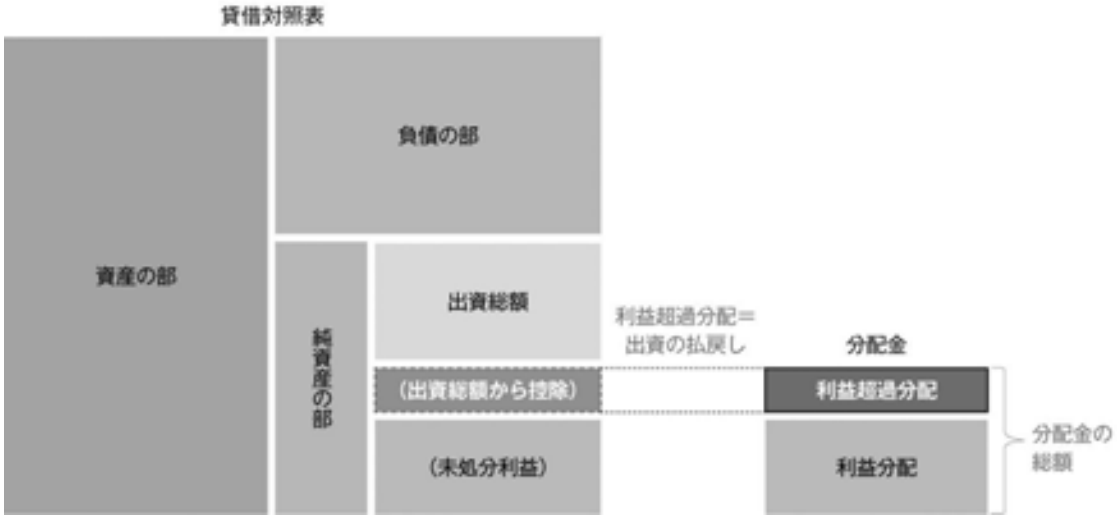
更に、物流不動産は、土地価格に比べて建物価格比率が高く償却年数が短いという特

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があり、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など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、原則として継続的に分配する方針としています(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。

なお、利益を超えた金銭の分配水準は、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)。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（出資（投資元本）の払戻し）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（出資（投資元本）の払戻し）の割合などを示すものではありません。

＜利益超過分配の貸借対照表におけるイメージ図＞



(注1) 利益を超える金銭の分配（出資（投資元本）の払戻し）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、投資信託協会規則において、計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、利益を超える金銭の分配を行うことができると定められています。

(注3) 各取得予定資産に係る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全取得済資産及び全取得予定資産（計20物件）について合計した額の6か月平均額は198百万円です。各取得予定資産に係る緊急・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 取得予定資産の一覧 (ニ) 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要」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下さい。
また、平成24年7月1日から平成24年12月31日までの期間における取得済資産及び全取得予定資産（全20物件）の減価償却費の合計額は2,192百万円となります。なお、当該減価償却費は、本投資法人が取得予定資産の現所有者か

ら提供を受けた金額に基づいており、減価償却費の算出方法又は準拠する会計方針・会計基準が本投資法人と異なる可能性があること、平成24年7月1日から平成24年12月31日の期間中に竣工した取得予定資産、当該期間後に竣工した取得予定資産があること等から、本投資法人による取得予定資産取得後の将来の減価償却費の金額は上記の数値と乖離する可能性があります。

(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、融資関連償却等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下さい。

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

AFFO＝FFO－資本的支出額＋融資関連償却等

(注5) 分配LTV（%）＝A / B ×100（%）

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

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

(ハ) デット戦略

a. 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。

b. 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。

c. 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。

d. 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。

e. 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。

f. 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。

(ニ) 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。

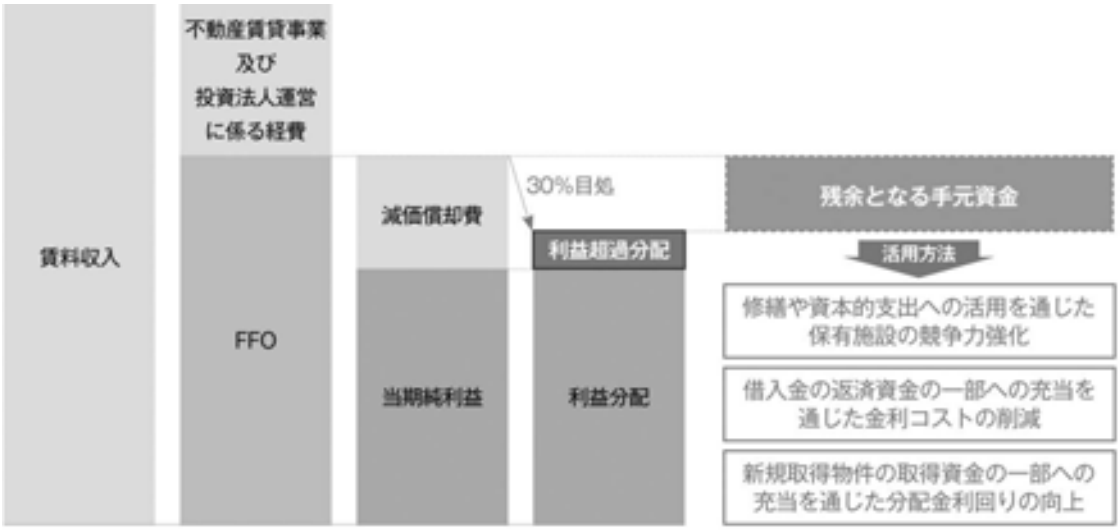
a. 修繕や資本的支出への活用を通じた保有施設の競争力強化

b. 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

c.　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
d.　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（出資（投資元本）の払戻し）を
実施する場合の損益計算書のイメージ図＞



（ホ）　余資運用等
a.　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。
b.　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。

⑫　開示方針

（イ）　基本方針
本投資法人は、透明性確保の観点から、法定開示に加えて、有用かつ適切と判断される投資情報を、情報の透明性及び分かりやすさに配慮し、正確かつ迅速に開示します。

（ロ）　法定開示方針
投信法及び金融商品取引法などの諸規則及び東京証券取引所、投信協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って、適切に開示を行います。

（ハ）　利害関係者との取引に関する情報開示の方針
本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係者との一定の取引については、透明性確保の観点から、適用ある法令、規則及び当該利害関係人等取引規程等に

従って、適切な方法により速やかに開示するものとします。

⑬ 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長期発行体格付を取得しています。かかる格付を活用した資金調達として、今後、投資法人債の発行も検討していきます。なお、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。

＜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

（２）【投資対象】

①　投資対象とする資産の種類

本投資法人の主要な投資対象は、以下に掲げる不動産等及び不動産対応証券とします（規約第32条）。

（イ）　不動産等

a.　不動産

b.　不動産の賃借権

c.　地上権

d.　不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合せて信託する包括信託を含みます。）

e.　信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

f.　当事者の一方が相手方の行う上記a.からe.までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「匿名組合出資持分」といいます。）

g.　信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ロ）　不動産対応証券（裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする以下に掲げるものをいいます。）

a.　資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券

b.　投信法第2条第7項に定める受益証券

c.　投信法第2条第15項に定める投資証券

d.　資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（上記(イ)d.、e.及びg.に掲げる資産に該当するものを除きます。）

（ハ）　本投資法人は、上記(イ)及び(ロ)に掲げる不動産関連資産のほか、以下に掲げる特定資産に投資することができます。

a.　預金

b.　コールローン

c.　国債証券（金融商品取引法第2条第1項第1号で定めるものをいいます。）

d.　地方債証券（金融商品取引法第2条第1項第2号で定めるものをいいます。）

e.　金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第7号に定めるものをいいます。）

f.　有価証券（金融商品取引法第2条第1項に定める有価証券及び同条第2項の規定により有価証券とみなされる権利のうち、上記(イ)、(ロ)及び本(ハ)に定めるものを除きます。）

g.　デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に定めるデリバティブ取引に係る権利をいいます。）

（ニ）　本投資法人は、上記(イ)、(ロ)及び(ハ)のほか、不動産等又は不動産対応証券への投

資に付随して以下に掲げる資産に投資することができます。

a. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
b. 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
c. 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
d. 動産（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。）で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいいます。）
e. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

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

② 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

（イ） 投資基準については、前記「(1) 投資方針 ⑥ ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

（ロ） 種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針 ⑥ ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

③ 取得予定資産の一覧

本投資法人は、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借入金により、以下に記載の不動産信託受益権（取得予定資産）を取得することを予定しています。取得予定資産の取得予定価格の合計は132,430百万円（消費税等相当額及び取得に要した諸費用は含みません。）です。また、本投資法人は、取得予定資産について、本書の日付現在で、信託譲渡を予定してい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、取得予定資産の売主は、いずれも本投資法人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、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 ② 利害関係人等取引規程」をご参照下さい。

取得予定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「⑤ 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要」をご参照下さい。

物件番号	物件タイプ（注1）	物件名称	所在地	取得予定年月日（注2）	売主	取得予定価格（百万円）（注3）	NOI利回り（%）（注4）
M-09	マルチ型	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	平成25年6月13日	東京大田特定目的会社	29,500	5.0
M-10	マルチ型	プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市	平成25年6月13日	座間2特定目的会社	21,900	5.5
M-11	マルチ型	プロロジスパーク船橋5（注5）	千葉県船橋市	平成25年6月13日	船橋5特定目的会社	9,500	5.3
		（別棟）			船橋所沢特定目的会社	1,500	6.5
M-12	マルチ型	プロロジスパーク成田1-A&B	千葉県成田市	平成25年6月13日	成田1-1特定目的会社	8,420	6.0
M-13	マルチ型	プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市	平成25年6月13日	成田1-2特定目的会社	4,810	6.0
M-14	マルチ型	プロロジスパーク尼崎1	兵庫県尼崎市	平成25年6月13日	尼崎1特定目的会社	17,600	5.2
M-15	マルチ型	プロロジスパーク尼崎2	兵庫県尼崎市	平成25年6月13日	尼崎2特定目的会社	19,200	5.3
B-05	BTS型	プロロジスパーク習志野4(注6)	千葉県習志野市	平成25年10月1日	習志野4特定目的会社	20,000	5.3
取得予定資産合計						132,430	5.3

(注1) 「物件タイプ」は、前記「(1) 投資方針 ④ プロロジス・グループの概要 (ハ) 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「同⑥ ポートフォリオ構築方針 (イ) ポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準 b. 物件タイプ」記載の分類に従い、「マルチテナント型物流施設」に該当する物件には「マルチ型」と、「ビルド・トゥ・スーツ型物流施設」に該当する物件には「BTS型」と、それぞれ記載しています。

(注2) 「取得予定年月日」は、売買契約書に記載された取得予定年月日を記載しています。なお、かかる取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。

(注3) 「取得予定価格」は、売買契約書に記載された各取得予定資産の譲渡価額を百万円未満を四捨五入して記載しています。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、取得予定価格に対する各取得予定資産の鑑定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、取得予定資産合計欄には、各取得予定資産のNOI利回りを、取得予定価格で加重平均した全取得予定資産のNOI利回りの平均値を記載しています。

「鑑定NOI」とは、本投資法人及び本資産運用会社が、ジョーンズ ラング ラサール株式会社、一般財団法人日本不動産

研究所又はシービーアールイー株式会社に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書（ただし、プロロジスパーク習志野4については、本書の日付現在建築中であり、建物が完成していないため、シービーアールイー株式会社に価格調査を委託し作成された価格調査報告書（以下「価格調査報告書」といいます。））に記載された直接還元法における運営純収益（運営収益から運営費用を控除して得た金額）をいい、減価償却費を控除する前の収益です。なお、鑑定NOIは、敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。以下同じです。

（注5）本物件は、本棟と別棟の2棟の建物が隣接する一体敷地に並列して建築及び利用されている物件であり、本書の日付現在の所有者は異なりますが、本投資法人による取得後も車路を共用するなど一体運営を前提とするため、同一物件として取得する予定です。

（注6）プロロジスパーク習志野4は、本書の日付現在建築中であり、また、その売買契約の締結から1か月以上経過した後に決済（物件引渡し）が行われることから、フォワード・コミットメント等に該当します。当該売買契約上、売主又は買主が売買契約に違反し、当該違反により売買契約の目的を達成することができない場合、違反していない当事者は、催告の上、売買契約の解除ができ、違反した当事者は、相手方に対し、違約金として売買代金より消費税及び地方消費税を除いた金額の20%相当額を支払い、違約金を超える損害が生じたときでも、違約金を超える金額については互いに請求することができず、また、その損害が違約金に満たない金額の場合であっても、当該違約金の減額を請求することはできないものとされています。

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

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

④ 取得予定資産の個別不動産及び信託不動産の概要

取得予定資産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各物件の「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、特段の記載がない限り、以下のとおりであり、平成25年2月末日現在の情報に基づいて記載しています。

（イ） 「特定資産の概要」欄の記載について

- 「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- 「取得予定年月日」は、売買契約書に記載された取得予定年月日を記載しています。なお、かかる取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。
- 「取得予定価格」は、売買契約書に記載された各取得予定資産の譲渡価額を百万円未満を四捨五入して記載しています。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「信託受託者」は、各取得予定資産について、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。なお、「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。また、プロロジスパーク習志野4については、本書の日付現在建築中であり、建物が完成していないため、「延床面積」は、建築確認申請時の設計図記載の延床面積、「竣工日」は、請負契約記載の日、「種類」及び「構造・階数」は、建築確認申請時の設計図記載の主要用途及び構造・階数を記載しています。
- 「土地」の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 「土地」の「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の概要を記載しています。ただし、プロロジスパーク習志野4については、本書の日付現在建築中であり、建物が完成していないため、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき株式会社アースアプレイザルにより行われた、

建物の設計図等に関する評価の結果作成された評価結果に係る報告書の概要を記載しています。これらの報告書の内容は、一定時点における調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「調査年月日」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の調査年月日（プロロジスパーク習志野4については、建物設計図等評価結果報告書の発行年月日）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　④ プロロジス・グループの概要　（ハ）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「同⑥ 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「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（建築環境総合性能評価システム）は、建築物の環境性能で評価し格付する手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。IBEC及びその指定認証機関が認証するCASBEEは建築物のライフサイクルに対応して、CASBEE－企画、CASBEE－新築、CASBEE－既存及びCASBEE－改修の4つの評価ツールから構成され、デザインプロセスにおける各段階で活用されます（CASBEE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。当該評価結果の内容は、一定時点における一定の判断手法を用いて行った評価結果であり、評価の第三者性、評価内容の妥当性及び正確性、並びに評価対象たる建物の性能を保証するものではありません。
- 「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、取得予定資産について締結されているマスターリース契約は、いずれも「パス・スルー型」です。
・ 「特記事項」は、本書の日付現在において各取得予定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、各取得予定資産の評価額、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。

(ロ) 「賃貸借の概要」欄の記載について
・ 「賃貸借の概要」は、各不動産又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、平成25年2月末日現在において締結されている各賃貸借契約書（ただし、パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書。以下同じです。）の内容に基づいて記載しています。
・ 「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、賃貸借契約に規定された賃貸面積を記載しています。
・ 「比率」は、各不動産又は各信託不動産の賃貸可能面積（各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付され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、各取得予定資産のテナントの平均賃貸借残存期間については、後記「⑤ 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 (ニ) 賃貸借の状況」をご参照下さい。
・ 「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、賃貸借契約の規定等に基づいて記載しています。

(ハ) 「鑑定評価書の概要」欄の記載について
・ 「鑑定評価書の概要」は、本投資法人及び本資産運用会社が、ジョーンズ ラングラサール株式会社、一般社団法人日本不動産研究所又はシービーアールイー株式会社に鑑定評価を委託し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。ただし、プロロジスパーク習志野4については、本書の日付現在建築中であり、建物が完成していないため、価格調査報告書の概要を記載しています。当該鑑定評価書

又は価格調査報告書は、一定時点における評価者たる鑑定機関又は調査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又は調査価格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、一般社団法人日本不動産研究所又はシービーアールイー株式会社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。

(ニ) 「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。

(ホ) 「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、本投資法人が取得予定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、取得予定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、対象期間の期末日現在の稼働率（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-09	物件名	プロロジスパーク東京大田			
特定資産の概要						
所在地			東京都大田区東海一丁目3番6号			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得予定年月日			平成25年6月13日		調査年月日	平成25年3月6日
取得予定価格			29,500百万円		緊急・早期修繕更新費用	－
信託受益権の概要	信託設定日		取得日			
	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	492,144千円／12年 （41,012千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応答日	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		19,542.02㎡		延床面積	75,472.75㎡
	用途地域		商業地域		竣工日	平成17年9月30日
	建ぺい率		80%		種類	倉庫・事務所
	容積率		400%		構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造7階建
					物件タイプ	マルチ型
					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・パーク東京大田有限会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			
特記事項： 該当事項はありません。						

賃貸借の概要				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
佐川グローバルロジスティクス株式会社	倉庫業 （冷蔵倉庫業を除きます。）	31,774.83㎡	43.2%	8年1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：賃料の額は、契約期間中、改定しないものとします。本契約には借地借家法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：家具・食品				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行等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
株式会社ライフコーポレーション	百貨店、総合スーパー	12,600.13㎡	17.1%	2年1か月 10年
賃貸借形態：定期建物賃貸借				
契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。				
中途解約：契約期間が平成23年8月11日からの本契約（賃貸面積：1,944.13㎡）は中途解約することはできません。 また、契約期間が平成17年10月1日からの本契約（賃貸面積：10,656.00㎡）については、賃借人は、本契約締結後満5年は中途解約することはできず、本契約締結後6年目以降、6か月前までに賃貸人に対し書面により予告をすることで本契約を解約することができるものします。				
賃料改定：賃料の額は、契約期間中、改定しないものとします。本契約には借地借家法第32条の規定は適用しないものとします				
取扱い荷物：飲料・食品				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行等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		プロロジスパーク東京大田
鑑定機関		ジョーンズ ラング ラサール株式会社
鑑定評価額		29,500百万円
価格時点		平成25年2月28日
直接還元法による収益価格		30,200百万円
	還元利回り	4.8%
DCF法による収益価格		29,500百万円
	割引率	4.6%
	最終還元利回り	5.0%
原価法による積算価格		18,300百万円
	土地割合	66.7%
	建物割合	33.3%

本物件の特性

■立地

対象不動産は、羽田空港から約7.2㎞、首都高速湾岸線「大井南IC」から約300ｍに位置しており、東京港に加えて、川崎港、横浜港などへのアクセスも良好です。また、東京、川崎、横浜という巨大消費地へのアクセスも良好なため、物流立地としては高い評価ができます。更に、物流施設集積地域であるため、営業車輌等の一時駐車及び入庫待ちの待機等で苦情が生じる可能性が低いなど運営面におけるメリットも大きく、最寄駅（東京モノレール「流通センター」駅）から徒歩約12分であることが雇用確保の面でもプラス要因となります。

■建物特性

対象不動産は、延床面積約75,000㎡の地上7階建のマルチテナント型物流施設で、物流会社、小売会社等により利用されています。基本仕様は、床荷重は1.5ｔ/㎡、有効天井高は5.5m確保されており、40フィートコンテナトレーラーが各階まで直接乗り入れることが可能なランプウェイを2基備える、汎用性が高い仕様です。

また、ワンフロア当たり床面積が約10,000㎡となっているため、大型のテナントへの対応も可能です。屋上部分には約230台分の乗用車用駐車場スペースを備えており、敷地内にはコンビニも設置されているため、従業員にとっても働きやすい環境が整っています。

過年度の収支状況		
対象期間	自）平成24年 1 月 1日 至）平成24年 6 月30日	自）平成24年 7月 1日 至）平成24年12月31日
賃貸事業収入　①	872,702千円	885,443千円
賃貸事業費用　②	142,210千円	189,149千円
NOI　①－②	730,492千円	696,293千円
期末稼働率	100.0%	100.0%

物件番号	M-10	物件名	プロロジスパーク座間2			
特定資産の概要						
所在地			神奈川県座間市広野台二丁目10番8号			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得予定年月日			平成25年6月13日		調査年月日	平成25年3月7日
取得予定価格			21,900百万円		緊急・早期修繕更新費用	―
信託受益権の概要	信託設定日		平成20年3月28日			
	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	239,898千円／12年 （19,992千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応答日	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		49,821.23㎡		延床面積	99,550.46㎡
	用途地域		工業専用地域		竣工日	平成24年7月26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・鉄骨造5階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE-新築S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			プロロジス・パーク座間2合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			

特記事項：
本物件は、隣接地に開発された、本投資法人の取得済資産であるプロロジスパーク座間1と一体的な開発及び利用がなされている物件であり、相互の敷地の通路を共同利用しているほか、本物件の食堂等の施設（共用棟）及び隣接地の排水設備等を共用しています。
敷地の通路の相互共同利用に関しては、本物件の一部に以下の地役権が設定されています。また、隣接地（神奈川県座間市広野台二丁目4958番6）の一部に以下の地役権が設定されています。
＜本物件の一部に設定されている地役権＞
要役地：神奈川県座間市広野台二丁目4958番6
目的：人の通行のほか、大型トラック、トレーラーを含む通行の便益に供する目的
範囲：東側5,365.44㎡、西側973.08㎡
＜隣接地の一部に設定されている地役権＞
要役地：対象土地
目的：人の通行のほか、大型トラック、トレーラーを含む通行の便益に供する目的
範囲：中心部を除く周辺部9,192.42㎡
また、本物件に所在する付属建物である共用棟（延床面積：633.17㎡、種類：食堂・託児所、構造・階数：鉄骨造陸屋根平家建）にある食堂等の施設の利用に関しては、マスターリース会社がプロロジスパーク座間1の賃借人との間で、以下の使用許諾契約を締結し、その使用を許諾しています。
使用許諾期間：平成21年5月29日から20年経過後まで（協議により10年間更新可。以後同様。）
使用料：固定使用料月額金（353,283円）及び変動使用料（消費税別途）
その他、本物件の通信線設備及び地下水供給設備が隣接地に、隣接地の排水設備が本物件に、それぞれ埋設されることを相互に承諾しています。

賃貸借の概要

賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社 ハマキョウレックス	一般貨物自動車運送業	20,742.52㎡	21.8%	5年

賃貸借形態：定期建物賃貸借

契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。

中途解約：本契約は中途解約することはできません。

賃料改定：賃料の額は、賃料発生日より3年を経過した時点で、消費者物価指数が過去3年間で上昇していた場合に、その変動率に基づき、増額改定します。ただし、経済情勢、周辺の賃料相場、対象不動産の所有に係る公租公課、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、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。）。本契約には借地借家法第32条の規定は適用しないものとします。

取扱い荷物：衣料品

その他事項：
＜違約金＞
賃借人の債務不履行等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。
＜株式会社ハマキョウレックスによる追加賃借＞
株式会社ハマキョウレックスは、本物件について、平成25年2月末日以降、1区画の賃借を追加で行っています。なお、当該追加賃借部分を加算した賃貸面積、比率及び契約期間は、以下のとおりです。

賃貸面積	比率	契約期間
50,366.70㎡	52.9%	5年
		5年

賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
マガシーク 株式会社	婦人服小売業	20,742.52㎡	21.8%	7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、引渡日から5年を満了する日である平成29年9月19日（「中途解約可能日」）においてのみ本契約を解約することができます。賃借人は、当該解約をする場合、中途解約可能日の6か月前までに賃貸人に書面にて通知しなければなりません。

賃料改定：本契約期間中、賃料の額は改定しません。ただし、経済情勢、周辺の賃料相場、対象不動産の所有に係る公租公課、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、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。）本契約には借地借家法第32条の規定は適用しないものとします。また、前記解約を行わない場合、平成29年9月20日以降の賃料が改定されます。

取扱い荷物：衣料品

その他事項：
＜違約金＞
賃借人の債務不履行等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		プロロジスパーク座間2
鑑定機関		ジョーンズ ラング ラサール株式会社
鑑定評価額		21,900百万円
価格時点		平成25年2月28日
直接還元法による収益価格		22,400百万円
	還元利回り	5.4%
DCF法による収益価格		21,900百万円
	割引率	5.2%
	最終還元利回り	5.6%
原価法による積算価格		15,000百万円
	土地割合	42.9%
	建物割合	57.1%

本物件の特性

■立地

対象不動産周辺エリアは、国道246号から約2km、東名高速道路「横浜町田IC」及び国道16号より約5km、東名高速道路「厚木IC」から約9.8kmの場所に位置しているため、対象不動産から東京西部、川崎・横浜といった消費地に加えて多摩地区への配送も可能であり、広域管轄拠点として機能するエリアです。また、中部・近畿方面と首都圏中心部の中継拠点としても機能しており、物流会社等を中心に潜在的なニーズが期待できる立地です。

対象不動産周辺エリアでは、物流施設や製造拠点などの集積がみられることから、周辺からの苦情の発生の懸念も少なく、物流運営の上では周辺環境は良好といえ、24時間稼働も可能な立地といえます。

労働力確保の点では、最寄駅から徒歩圏外（約3km）であるため、従業員は自家用車、又はバスでの通勤が前提となりますが、従業員用駐車場が多く設置されているため特段の問題なく周辺都市からの従業員を集めることが可能です。

■建物特性

対象不動産は、延床面積約99,000㎡の地上5階建のマルチテナント型施設で、通販会社、物流会社等により利用されています。基本仕様は、床荷重は1.5ｔ/㎡、有効天井高は5.5m確保されているため、汎用性が高い仕様となっており、ランプウェイを2基、トラックバースが約160台分、乗用車用駐車場は地上と屋上合わせて約330台分備えています。ワンフロア面積約20,000㎡という大規模倉庫スペースを有しているため効率的な物流オペレーションが可能です。敷地内の別棟において、隣接地の「プロロジスパーク座間1」と共用になるレストラン、売店が設置されており、従業員に配慮された設備も有しています。

また、免震構造により地震時にも荷崩れや保管物の破損を防止し、緊急地震速報システムの導入により大地震発生前の安全確保に寄与しており、施設内で働く従業員の安全に配慮しています。加えて、防災センターに電力を供給する災害用発電機、井戸水をくみ上げ浄化するという地下水浄化システムを導入しており、災害時の停電・断水時などで防災センター用電力・生活用水の供給が可能です。停電時の日中には施設屋根に設置した太陽光発電設備の発電電力の利用が可能で、環境配慮型物流施設としてCASBEE-新築Sランク認証も取得しています。

過年度の収支状況		
対象期間	自）平成24年1月1日 至）平成24年6月30日	自）平成24年7月1日 至）平成24年12月31日
賃貸事業収入　①	4,420千円	137,952千円
賃貸事業費用　②	19,635千円	53,966千円
NOI　①－②	▲15,214千円	83,986千円
期末稼働率	0.0%	58.4%

物件番号	M-11	物件名	プロロジスパーク船橋5			
特定資産の概要						
所在地			千葉県船橋市西浦三丁目6番1号			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得予定年月日			平成25年6月13日		調査年月日	平成25年3月4日
取得予定価格			9,500百万円		緊急・早期修繕更新費用	－
信託受益権の概要	信託設定日		取得日			
	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	160,402千円／12年 （13,367千円／年）
	信託期間満了日		平成45年6月30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		22,807.00㎡		延床面積	45,489.03㎡
	用途地域		工業専用地域		竣工日	平成19年4月23日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫
	容積率		200%		構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造5階建
					物件タイプ	マルチ型
					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・パーク船橋5有限会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			

特記事項：
本物件は、異なる所有者が所有する本棟と別棟の2棟の建物が、隣接する一体敷地に並列して建築及び利用されている物件です。本書の日付現在、両所有者の間の合意に基づき、本物件敷地内の通路及び駐車場を共同利用しています。
本物件の一部に以下の地上権が設定されています。
地上権者：隣接地所有者である日本ペイント防食コーティングス株式会社
目的：排水管の設置
範囲：東京湾平均海面の上0.786メートルから上1.206メートルの間（船橋市西浦三丁目22番23）、東京湾平均海面の上0.356メートルから上1.186メートルの間（船橋市西浦三丁目22番25）
本物件の一部に、以下の地役権が設定されています。
要役地：千葉県船橋市西浦三丁目22番9、22番13及び22番16
目的：通行
範囲：全部（合計4,025㎡）
本物件の別棟について、設置されている緑地の面積が、船橋市緑の保存と緑化の推進に関する条例に基づき必要な面積に不足しています。本投資法人は、売主との間で、売主の責任と負担において、平成25年7月末日までに必要な緑地を追加整備することを合意しています。
対象土地において、一部自然由来と考えられるものを含む土壌汚染及び地下水汚染（鉛、ふっ素、砒素等の指定基準値超過）が確認されています。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、本棟については、「現在の土地利用上、支障が生じることはないと考えられる。また、対象土地を含む周辺一帯は海浜の埋め立て地であり地下水の利用はないことから、基準超過に起因する健康被害が生じる可能性はないと考えられる。」旨の意見を、別棟については、「現地調査においても土壌・地下水汚染に係る要因は確認されなかったことから現在の土地利用上の支障はないと考えられる。また、対象土地を含む周辺一帯は海浜の埋め立て地であり地下水の利用はないことから、基準超過に起因する健康被害が生じる可能性はないと考えられる。」旨の意見を、それぞれ得ています。

物件番号	M-11	物件名	プロロジスパーク船橋5（別棟）			
特定資産の概要						
所在地			千葉県船橋市西浦三丁目6番2号			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得予定年月日			平成25年6月13日		調査年月日	平成25年3月4日
取得予定価格			1,500百万円		緊急・早期修繕更新費用	－
信託受益権の概要	信託設定日		平成16年12月22日			
	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	260,132千円／12年 （21,678千円／年）
	信託期間満了日		平成35年6月30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		7,565.00㎡		延床面積	13,015.52㎡
	用途地域		工業専用地域		竣工日	平成2年1月24日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫
	容積率		200%		構造・階数	鉄筋コンクリート造6階建
					物件タイプ	マルチ型
					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			プロロジス船橋3-4リーシング有限会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			

（注）プロロジスパーク船橋5の別棟は、本棟と隣接する一体敷地内にあり、車路を共用するなど一体運営を前提とするため、同一物件として取得する予定です。

賃貸借の概要

賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社アテナ	その他の事業サービス業	28,471.77㎡	50.8%	10年6か月
賃貸借形態：定期建物賃貸借				
契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。				
中途解約：賃借人は、本契約締結後賃貸借期間満了時まで本契約を解約することはできません。				
賃料改定：月額賃料は、改定されないものとします。賃貸人及び賃借人は、借地借家法第32条に定める賃料増減額請求権を一切有しないものとします。				
取扱い荷物：書籍・印刷物				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行等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
株式会社ダイワコーポレション	倉庫業 （冷蔵倉庫業を除きます。）	11,828.67㎡	21.1%	2年 1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：賃借人は、本契約締結後賃貸借期間満了時まで本契約を解約することはできません。				
賃料改定：月額賃料は、改定されないものとします。賃貸人及び賃借人は、借地借家法第32条に定める賃料増減額請求権を一切有しないものとします。ただし、経済情勢、若しくは対象不動産の所有にかかる公租公課、火災保険料等に著しい変動があった場合、賃貸人と賃借人は、協議の上、賃料の額を直ちに変更することができます。				
取扱い荷物：食品				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行等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。 ＜敷金＞ 契約期間が平成25年1月1日からの本契約（賃貸面積：1,714.00㎡）については、敷金は金0円とされていますが、賃借人が賃料、共益費、その他本契約に基づく賃貸人に対する債務の支払いを怠った場合には、賃貸人は、その裁量により、賃借人に対して何ら予告することなく、契約期間が平成24年1月1日からの本契約（賃貸面積：10,114.67㎡）に基づく敷金の全部又は一部をその債務の支払いに充当することができるものとされています。				

鑑定評価書の概要		
物件名		プロロジスパーク船橋5
鑑定機関		ジョーンズ ラング ラサール株式会社
鑑定評価額		9,500百万円
価格時点		平成25年2月28日
直接還元法による収益価格		9,610百万円
	還元利回り	5.2%
DCF法による収益価格		9,500百万円
	割引率	5.0%
	最終還元利回り	5.4%
原価法による積算価格		6,560百万円
	土地割合	50.0%
	建物割合	50.0%

鑑定評価書の概要		
物件名		プロロジスパーク船橋5（別棟）
鑑定機関		ジョーンズ ラング ラサール株式会社
鑑定評価額		1,500百万円
価格時点		平成25年2月28日
直接還元法による収益価格		1,500百万円
	還元利回り	5.5%
DCF法による収益価格		1,500百万円
	割引率	5.3%
	最終還元利回り	5.7%
原価法による積算価格		1,500百万円
	土地割合	72.8%
	建物割合	27.2%

本物件の特性
■立地 対象不動産は、東京都心部に向かう幹線道路である東京湾岸道路（国道357号）の至近に立地していることから、大消費地に近接した一般消費財向け物流施設として評価できる立地にあります。羽田・成田空港へのアクセスも良好であることから、海運貨物及び航空貨物を取り扱うニーズも期待できる立地といえます。近年、拠点集約等により物流施設需要が大型化しているため、対象不動産周辺エリアは首都圏全域を見据えた大型配送拠点として最適な立地のひとつとして挙げられます。 操業環境については、周囲が物流施設・工場の集積地であり工業専用地域でもあることから、周辺住民等による苦情発生懸念は低く、長期的にも24時間操業が可能な物流適地であるといえます。雇用確保の面においては、後背地である船橋市の京葉道路以北に住宅地が広がっており、最寄駅であるJR京葉線「二俣新町」駅からは徒歩圏内であることから、パート・アルバイト等を集める上で優位性のある立地といえます。 ■建物特性 対象不動産（別棟を除きます。）は、延床面積約45,000㎡の5階建のマルチテナント型物流施設で、卸売会社、物流会社等により利用されています。基本仕様は、床荷重は1.5ｔ/㎡、有効天井高は5.5m確保されているため、汎用性が高い仕様となっています。1階から3階へは、スロープによりトラックが直接アクセス可能であり、1階には両側にトラックバースが設置されているため、複数テナントで利用しても一定の効率性を有しています。

過年度の収支状況		
対象期間	自）平成24年1月 1日 至）平成24年6月30日	自）平成24年 7月 1日 至）平成24年12月31日
賃貸事業収入 ①	373,348千円	392,399千円
賃貸事業費用 ②	93,104千円	99,679千円
NOI ①－②	280,244千円	292,720千円
期末稼働率	100.0%	100.0%

物件番号	M-12	物件名	プロロジスパーク成田1-A&B			
特定資産の概要						
所在地			千葉県成田市南三里塚77番1号			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得予定年月日			平成25年6月13日		調査年月日	平成25年3月5日
取得予定価格			8,420百万円		緊急・早期修繕更新費用	－
信託受益権の概要	信託設定日		取得日			
	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用(注1)	271,538千円／12年 (22,628千円／年)
	信託期間満了日		取得日の20年後の応答日	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(注1)	所有形態	所有権
	敷地面積(注1)		38,896.75㎡		延床面積	64,260.05㎡
	用途地域		市街化調整区域		竣工日	平成17年3月1日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所
	容積率		200%		構造・階数	A: 鉄骨造2階建 B: 鉄筋コンクリート造4階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE-既存（簡易版） 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(注2)			
マスターリース会社			プロロジス・パーク成田1-A・B合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			

特記事項：
本物件は、隣接地に開発された、本投資法人の取得予定資産であるプロロジスパーク成田1-C（以下、本項目において「1-C施設」といいます。）及び今後建設予定の新たな物流施設（以下、本項目において「計画施設」といいます。）（以下、本項目において本物件、1-C施設及び計画施設を個別に又は総称して「本件不動産」といいます。）と一体的な開発及び利用がなされている物件であり、相互の敷地の通路を共同利用しています。また、本物件内の通路の一部及び敷地外周部の緑地・調整池等（合計38,408.34㎡）並びに敷地外周部に所在する店舗棟（延床面積：170.00㎡、種類：店舗、構造・階数：鉄骨造平家建）は、いずれも本物件、1-C施設及び計画施設の各所有者による共有となっています（持分割合：1,000分の450）（以下、本項目において「本件共有不動産」といいます。）。本投資法人は、本物件を取得するに際し、以下の内容を含む本件不動産及び本件共有不動産の管理、運営及び処分等について、信託受託者を含む本件共有不動産の所有者間で以下の内容にて合意する方針です。
通行許諾：各共有者は、その所有する本件不動産及び本件共有不動産について本書の日付現在の利用関係通りの使用を無償で許諾する。
譲渡制限：いずれの共有者も、原則として、共有持分割合の合計が60%超となる共有者らの事前の書面による承認なく、(i)その所有する本件不動産及び本件共有不動産に係る共有持分を第三者に対して売却、移転又は譲渡してはならず、また、(ii)その所有する本件不動産及び本件共有不動産に係る共有持分に抵当権、譲渡担保権、質権、留置権その他一切の担保権を設定してはならない。
分割制限：いずれの共有者も、本投資法人による本物件の取得日から5年間、本件共有不動産の共有物分割請求を行うことができない。

(注1) 中期修繕更新費用には、共有となっている上記店舗棟の共有持分割合45%相当分が含まれていますが、敷地面積及び建物欄の各記載には、共有となっている上記本物件内の通路の一部及び敷地外周部の緑地・調整池等並びに店舗棟は含まれていません。以下同じです。
(注2) 前記「特記事項」において定義される本件共有不動産のプロパティ・マネジメント業務も別途委託しています。

賃貸借の概要				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
DHL Supply Chain Ltd.	集配利用運送業	18,722.01㎡	30.2%	3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ができません。				
賃料改定：賃料は改定されないものとします。賃貸人及び賃借人は、借地借家法第32条に定める賃料増額請求権を一切有しないものとします。				
取扱い荷物：精密機器・部品				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行等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
佐川グローバルロジスティクス株式会社	倉庫業 （冷蔵倉庫業を除きます。）	10,748.29㎡	17.3%	3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ができません。				
賃料改定：賃料は改定されないものとします。賃貸人及び賃借人は、借地借家法第32条に定める賃料増額請求権を一切有しないものとします。				
取扱い荷物：衣料品				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行等により本契約が解除された場合には、賃借人は所定の違約金を支払うものとされています。				

鑑定評価書の概要		
物件名		プロロジスパーク成田1-A&B
鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額		8,420百万円
価格時点		平成25年2月28日
直接還元法による収益価格		8,530百万円
	還元利回り	5.8%
DCF法による収益価格		8,310百万円
	割引率	5.5%
	最終還元利回り	6.2%
原価法による積算価格		7,520百万円
	土地割合	25.5%
	建物割合	74.5%

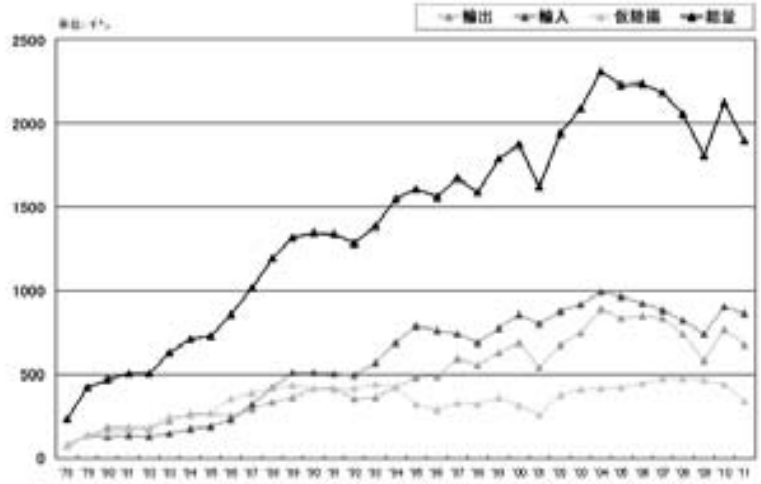
本物件の特性

■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、今後、圏央道の全線開通により、「大栄JCT」を利用し、茨城方面、神奈川方面への輸送時間の短縮につながることで、物流立地として配送エリアがさらに広域化することも考えられます。

成田国際空港の取扱量を見ると、リーマンショック以降停滞してはいますが、中長期的には増加傾向を示しています。

成田国際空港の国際航空貨物取扱量実績



（出所）成田国際空港公式ウェブサイト（［URL］http://www.narita-airport.jp/jp/cargo/data.html.）

■建物特性

成田1-A

対象不動産は、延床面積約10,000㎡の2階建のマルチテナント型物流施設で、物流会社2社により利用されています。基本仕様は、床荷重は1階は2.5ｔ/㎡、2階は1.5ｔ/㎡、有効天井高は概ね確保されているため、汎用性が高い仕様となっています。また、2階建の低層型施設であるため使い勝手は良好といえます。駐車場は28台分設置されています。

成田1-B

対象不動産は、延床面積約54,000㎡の4階建のマルチテナント型物流施設で、物流会社、サービス会社等により利用されています。基本仕様は、床荷重は1階が2.5ｔ/㎡、2～4階は1.5ｔ/㎡、有効天井高は5.5m確保されているため、汎用性が高い仕様となっています。トラックバースは、1、3階に設置されており、スロープにより直接トラックが接車することが可能です。

最寄駅から徒歩圏外ですが、乗用車駐車場は、518台分、トラック駐車場は25台分あり、従業員の通勤については特段問題ありません。

過年度の収支状況

対象期間	自）平成24年1月1日 至）平成24年6月30日	自）平成24年7月1日 至）平成24年12月31日
賃貸事業収入　①	329,088千円	359,413千円
賃貸事業費用　②	72,345千円	86,650千円
NOI　①－②	256,742千円	272,763千円
期末稼働率	93.7%	95.5%

(注)　賃貸事業収入及び賃貸事業費用には、店舗棟の共有持分は含まれていません。

物件番号	M-13	物件名	プロロジスパーク成田1-C			
特定資産の概要						
所在地			千葉県成田市南三里塚77番1号			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得予定年月日			平成25年6月13日		調査年月日	平成25年3月5日
取得予定価格			4,810百万円		緊急・早期修繕更新費用	－
信託受益権の概要	信託設定日		取得日			
	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用(注1)	172,709千円／12年 (14,392千円／年)
	信託期間満了日		取得日の20年後の応答日	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(注1)	所有形態	所有権
	敷地面積(注1)		30,831.74㎡		延床面積	33,514.12㎡
	用途地域		市街化調整区域		竣工日	平成19年4月27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3階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE-既存（簡易版） Ａランク (A&Bと一体での取得)
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス(注2)			
マスターリース会社			プロロジス・パーク成田1-C合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			

特記事項：
本物件は、隣接地に開発された、本投資法人の取得予定資産であるプロロジスパーク成田1- A&B（以下、本項目において「1- A&B施設」といいます。）及び今後建設予定の新たな物流施設（以下、本項目において「計画施設」といいます。）（以下、本項目において本物件、1- A&B施設及び計画施設を個別に又は総称して「本件不動産」といいます。）と一体的な開発及び利用がなされている物件であり、相互の敷地の通路を共同利用しています。また、本物件内の通路の一部及び敷地外周部の緑地・調整池等（合計38,408.34㎡）並びに敷地外周部に所在する店舗棟（延床面積：170.00㎡、種類：店舗、構造・階数：鉄骨造平家建）は、いずれも本物件、1- A&B施設及び計画施設の各所有者による共有となっています（持分割合：1,000分の250）（以下、本項目において「本件共有不動産」といいます。）。本投資法人は、本物件を取得するに際し、本件不動産及び本件共有不動産の管理、運営及び処分等について、信託受託者を含む本件共有不動産の所有者間で合意する方針です。なお、当該合意内容の概要については、前記「物件番号　M-12　物件名　プロロジスパーク成田1-A&B　特定資産の概要」欄の「特記事項」をご参照下さい。

(注1) 中期修繕更新費用には、共有となっている上記店舗棟の共有持分割合25%相当分が含まれていますが、敷地面積建物欄の各記載には、共有となっている上記本物件内の通路の一部及び敷地外周部の緑地・調整池等並びに店舗棟は含まれていません。以下同じです。

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

賃貸借の概要				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
クロックス・ジャパン合同会社	靴・履物卸売業	14,467.82㎡	44.9%	3年
賃貸借形態：定期建物賃貸借				
契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。				
中途解約：本契約は中途解約することはできません。				
賃料改定：賃料は改定されないものとします。賃貸人及び賃借人は、借地借家法第32条に定める賃料増減額請求権を一切有しないものとします。				
取扱い荷物：靴				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行等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
株式会社ナノ・ユニバース(注)	男子服小売業	9,182.09㎡	28.5%	3年3か月 3年 3年
賃貸借形態：定期建物賃貸借				
契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。				
中途解約：本契約は中途解約することはできません。				
賃料改定：本契約期間中、賃料の額は改定しません。ただし、経済情勢、周辺の賃料相場、対象不動産の所有にかかる公租公課、もしく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。）。借地借家法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：衣料品				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行等により本契約が解除された場合には、賃借人は、所定の違約金を支払うものとされています。				

(注) 本物件において、平成25年2月末日現在における賃貸可能面積に対する賃貸面積の比率が上位の2テナントはクロックス・ジャパン合同会社と新日本物流株式会社ですが、新日本物流株式会社の賃貸借契約の大部分は平成25年2月末日をもって終了し、平成25年3月1日以降は同テナントの賃貸区画を株式会社ナノ・ユニバースが賃借しています。これに伴い同社が賃貸可能面積に対する賃貸面積の比率が上位の2テナントとなっているため、賃貸借の概要欄には、株式会社ナノ・ユニバースに係る賃貸借の概要を記載しています。

鑑定評価書の概要		
物件名		プロロジスパーク成田1-C
鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額		4,810百万円
価格時点		平成25年2月28日
直接還元法による収益価格		4,860百万円
	還元利回り	5.8%
DCF法による収益価格		4,760百万円
	割引率	5.5%
	最終還元利回り	6.2%
原価法による積算価格		4,610百万円
	土地割合	30.4%
	建物割合	69.6%

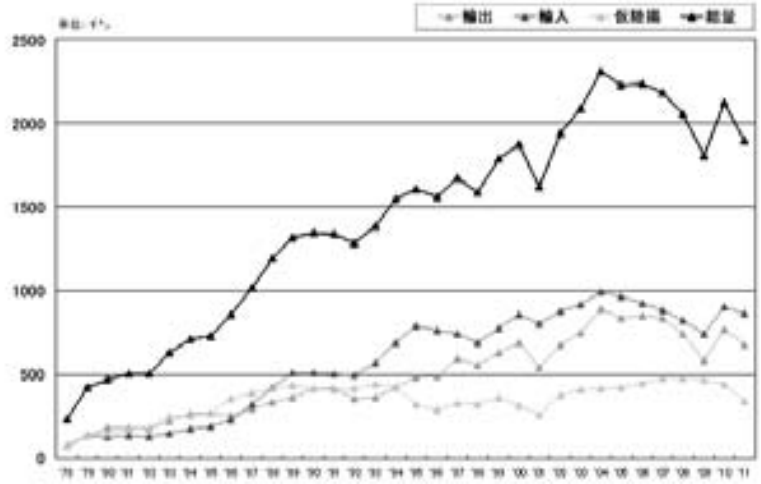
本物件の特性

■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、今後、圏央道の全線開通により、「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もあり、物流立地として配送エリアがさらに広域化することも考えられます。

成田国際空港の取扱量を見ると、リーマンショック以降停滞してはいますが、中長期的には増加傾向を示しています。

成田国際空港の国際航空貨物取扱量実績



（出所）成田国際空港公式ウェブサイト（［URL］http://www.narita-airport.jp/jp/cargo/data.html.）

■建物特性

対象不動産は、延床面積約33,000㎡の3階建のマルチテナント型物流施設で、小売会社、物流会社等により利用されています。基本スペックについては、床荷重は1階が2.5ｔ/㎡、2～3階は1.5ｔ/㎡、有効天井高は5.5mであり、汎用性を備えた仕様となっています。最寄駅からは徒歩圏外ですが、乗用車駐車場は約410台分あり、従業員の通勤については特段問題はありません。

過年度の収支状況		
対象期間	自）平成24年1月1日 至）平成24年6月30日	自）平成24年7月1日 至）平成24年12月31日
賃貸事業収入　①	162,035千円	202,864千円
賃貸事業費用　②	43,073千円	51,405千円
NOI　①－②	118,962千円	151,458千円
期末稼働率	91.9%	98.6%

(注)　賃貸事業収入及び賃貸事業費用には、店舗棟の共有持分は含まれていません。

物件番号	M-14	物件名	プロロジスパーク尼崎1			
特定資産の概要						
所在地			兵庫県尼崎市東海岸町13番1号			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得予定年月日			平成25年6月13日		調査年月日	平成25年3月8日
取得予定価格			17,600百万円		緊急・早期修繕更新費用	－
信託受益権の概要	信託設定日		取得日			
	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	359,002千円／12年 （29,917千円／年）
	信託期間満了日		平成45年6月30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		47,421.00㎡		延床面積	91,215.66㎡
	用途地域		工業専用地域		竣工日	平成17年8月1日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫
	容積率		200%		構造・階数	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造6階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE-既存（簡易版） 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			プロロジス・パーク尼崎1有限会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			

特記事項：
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、「局所的に鉛の含有量基準超過土壌あるいは地下水の砒素の基準超過が認められ、自然由来による基準超過の可能性は残されているものの、対象土地は現在、大部分の敷地がコンクリートにより被覆されており、対象土地及び周辺の地下水は塩分を含み飲用に適さず飲用井戸がないことが確認されていること、現地調査においても土壌・地下水汚染に係る要因は確認されないことからも現在の土地利用上、支障が生じることはないと考えられる。また、対象土地を含む周辺一帯は海浜の埋め立て地であり地下水の利用はないことから、基準超過に起因する健康被害が生じる可能性はないと考えられる。」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
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	91,446.75㎡	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：本契約は原則中途解約することはできませんが、以下の定めに従うことを条件に、賃借人に、一部の賃貸借部分につき、本契約を解約する権利（以下、本項目において「解約オプション権」といいます。）が付与されています。

(1) 平成31年9月30日までに、賃貸人と賃借人との間で解約オプション権の対象となる賃貸借部分（ただし、対象建物の賃貸借部分のうち50%程度の面積の区画をいい、以下、本項目において「解約部分区画」といいます。）の協議を開始し、平成32年3月31日までに確定させること。

(2) 平成32年3月31日までに、賃貸人が定める原状回復工事の内容、共益費の詳細、駐車場賃料の詳細、解約部分区画及びその他賃貸人が定める区分を除く部分（以下、本項目において「残存区画部分」といいます。）等に係る維持管理、補修、修理、取り替え、保守等の本契約に定めるメンテナンス区分に代わるメンテナンス区分の詳細等、水道光熱費の詳細及び解約部分区画について、賃借人が合意するとともに、解約オプション権を行使する旨を書面にて賃貸人に対して通知すること。

なお、上記に従い、解約オプション権が行使された場合、平成33年3月31日をもって、解約部分区画及びその他賃貸人が定める区画が賃貸借部分から除外され、平成34年3月31日をもって、残存区画部分についても賃貸借部分から除外され、本契約は終了するものとされています。

賃料改定：賃料は改定されないものとします。賃貸人及び賃借人は、借地借家法第32条に定める賃料増減額請求権を一切有しないものとします。

取扱い荷物：家電製品

その他事項：
＜違約金＞
賃借人の債務不履行等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		プロロジスパーク尼崎1
鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額		17,600百万円
価格時点		平成25年2月28日
直接還元法による収益価格		17,700百万円
	還元利回り	5.1%
DCF法による収益価格		17,400百万円
	割引率	5.0%
	最終還元利回り	5.5%
原価法による積算価格		13,000百万円
	土地割合	53.5%
	建物割合	46.5%

本物件の特性

■立地

対象不動産が属する尼崎市は、大阪市北西部に隣接し、大阪湾岸の有数の工業地区として発展してきた地域です。特に臨海部は工業色が強く、隣接する大阪市西淀川区等と同様に工業地帯を形成しており、大規模な物流施設やメーカーの生産拠点が多く立地しています。

対象不動産は、阪神高速道路湾岸線「東海岸IC」から1㎞圏、「中島IC」から4㎞圏、阪神高速道路神戸線「尼崎東IC」、「尼崎西IC」から5㎞圏で大阪港・神戸港へも比較的アクセスは良く、広域輸送が可能な拠点性を有しています。また大消費地である大阪中心市街地近接立地であり交通利便性は高いといえます。

操業環境としては、尼崎臨海部は工場・物流拠点集積エリアに位置するため、24時間稼働・多頻度配送など物流に関わる住民からの苦情発生の懸念は低く、事業運営上支障のない環境にあります。また、労働力確保の観点では、最寄駅から徒歩圏外であるため、従業員は乗用車又はバスでの通勤が前提となりますが、市バスが順次往復運行しています。

■建物特性

プロロジスパーク尼崎1は、建物規模が6階建、延床面積約91,000㎡、マルチテナント型物流施設ですが、現在はメーカー物流子会社が1社で利用しています。

1階及び4階にトラックバースが設けられており、4階へはスロープ利用により大型車両が直接アクセスすることができ、テナントニーズに応じた階層ごとの分割も可能で作業効率性は高いといえます。倉庫の1フロア規模は大型収容規模を備えており、庫内は荷物用エレベーター3.5ｔ13基・乗用エレベーター7基を備えるなど、円滑な作業を可能にしています。接道状況・待機場・車両動線等トラックの搬出入面についても特段の問題はありません。従業員の乗用車駐車スペースについても126台分設けられています。

基本仕様としては、床荷重は1.5ｔ/㎡、有効天井高は1・3階7.5m、4-6階5.1m、柱間隔は10.0m以上と汎用性を有する標準的仕様であり、事務所機能も十分備わっています。また、アメニティエリアとして食堂・休憩室等が設置されていて良好な内部就業環境が確保されています。

過年度の収支状況		
対象期間	自）平成24年1月1日 至）平成24年6月30日	自）平成24年7月1日 至）平成24年12月31日
賃貸事業収入　①	非開示(注)	非開示(注)
賃貸事業費用　②	非開示(注)	非開示(注)
NOI　①－②	448,255千円	450,670千円
期末稼働率	100.0%	100.0%

(注)　テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

物件番号	M-15	物件名	プロロジスパーク尼崎2			
特定資産の概要						
所在地			兵庫県尼崎市東海岸町13番2号			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得予定年月日			平成25年6月13日		調査年月日	平成25年3月8日
取得予定価格			19,200百万円		緊急・早期修繕更新費用	－
信託受益権の概要	信託設定日		取得日			
	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	207,468千円／12年 （17,289千円／年）
	信託期間満了日		平成45年6月30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		47,794.00㎡		延床面積	93,825.14㎡
	用途地域		工業専用地域		竣工日	平成19年3月30日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫
	容積率		200%		構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造6階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE-既存（簡易版） 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			プロロジス・パーク尼崎2有限会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			
特記事項： 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、「主に自然由来と考えられる局所的な重金属類の基準超過土壌が存在する可能性は残されているものの、対象土地及び周辺の地下水は塩水を含み飲用に適さず飲用井戸がないことが確認されていること、当該敷地内はほぼ全域がアスファルト又はコンクリートで被覆されていること、現地調査においても土壌・地下水汚染に係る要因は確認されないことから現在の土地利用上の支障はないと考えられる。また、対象土地を含む周辺一帯は海浜の埋め立て地であり地下水の利用はないことから、基準超過に起因する健康被害が生じる可能性はないと考えられる。」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
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	26,471.91㎡	29.0%	8年
賃貸借形態：定期建物賃貸借				
契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。				
中途解約：本契約は中途解約することはできません。				
賃料改定：賃料は改定されないものとします。賃貸人及び賃借人は、借地借家法第32条に定める賃料増減額請求権を一切有しないものとします。				
取扱い荷物：家電製品				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行等により本契約が解除された場合には、賃借人は、所定の違約金を支払うものとされています。				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
日本トランスシティ株式会社	倉庫業 （冷蔵倉庫業を除きます。）	17,748.90㎡	19.4%	10年
賃貸借形態：定期建物賃貸借				
契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。				
中途解約：本契約は中途解約することはできません。				
賃料改定：賃料は改定されないものとします。賃貸人及び賃借人は、借地借家法第32条に定める賃料増減額請求権を一切有しないものとします。				
取扱い荷物：日用品・雑貨				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行等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		プロロジスパーク尼崎2
鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額		19,200百万円
価格時点		平成25年2月28日
直接還元法による収益価格		19,400百万円
	還元利回り	5.2%
DCF法による収益価格		19,000百万円
	割引率	5.0%
	最終還元利回り	5.4%
原価法による積算価格		15,300百万円
	土地割合	45.9%
	建物割合	54.1%

本物件の特性

■立地

対象不動産が属する尼崎市は、大阪市北西部に隣接し、大阪湾岸の有数の工業地区として発展してきた地域です。特に臨海部は工業色が強く、隣接する大阪市西淀川区等と同様に工業地帯を形成しており、大規模な物流施設やメーカーの生産拠点が多く立地しています。

対象不動産は、阪神高速道路湾岸線「東海岸IC」から1km圏、「中島IC」から4km圏、阪神高速道路神戸線「尼崎東IC」「尼崎西IC」から5km圏で大阪港・神戸港へも比較的アクセスは良く、広域輸送が可能な拠点性を有しています。また大消費地である大阪中心市街地近接立地であり交通利便性は高いといえます。

操業環境としては、尼崎臨海部は工場・物流拠点集積エリアに位置するため、24時間稼働・多頻度配送など物流に関わる住民からの苦情発生の懸念は低く、事業運営上支障のない環境にあります。また、労働力確保の観点では、最寄駅から徒歩圏外であるため、従業員は乗用車又はバスでの通勤が前提となりますが、市バスが順次往復運行しています。

■建物特性

プロロジスパーク尼崎2は、建物規模が6階建（倉庫床5階建）、延床面積約93,000㎡、マルチテナント型物流施設であり、物流会社や食品卸会社等が入居利用しています。

40フィートコンテナトレーラーが各階へ直接乗入れ可能な上り下り専用ランプウェイ2基を備えており、また倉庫1フロアの収容規模は約17,000㎡と大きく、テナントニーズに応じた区画分割が可能となっています。倉庫内は荷物用エレベーター3.5ｔ2基・乗用エレベーター3基を備え、円滑な作業を可能にしています。接道状況・待機場・車両動線等大型トラックの搬出入面でも特段問題はなく、駐車スペースについても従業員の乗用車用約170台分、大型トラック用約30台分が設けられています。

基本仕様としては、床荷重は1.5ｔ/㎡、有効天井高は5.5m、柱間隔は10.0m以上と汎用性を有し、事務所機能も十分備わっています。また、アメニティエリアとして休憩室等が設置されているなど良好な内部就業環境が確保されています。

過年度の収支状況		
対象期間	自）平成24年1月1日 至）平成24年6月30日	自）平成24年7月1日 至）平成24年12月31日
賃貸事業収入　①	659,164千円	686,652千円
賃貸事業費用　②	144,756千円	183,105千円
NOI　①－②	514,407千円	503,546千円
期末稼働率	99.6%	99.6%

物件番号	B-05	物件名	プロロジスパーク習志野4			
特定資産の概要						
所在地（住居表示未実施）			千葉県習志野市茜浜三丁目38番1			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得予定年月日			平成25年10月1日		調査年月日	平成25年4月5日
取得予定価格			20,000百万円		緊急・早期修繕更新費用	－
信託受益権の概要	信託設定日		取得日			
	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	194,076千円／12年（16,173千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応答日	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		46,168.00㎡		延床面積	108,485.04㎡
	用途地域		準工業地域、工業専用地域		竣工日	平成25年8月31日（予定）
	建ぺい率		60%／50%		種類	倉庫業を営む倉庫
	容積率		200%		構造・階数	RCSS造5階建(注1)
					物件タイプ	BTS型
					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・パーク習志野4有限会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			

特記事項：
売主は、千葉県との間で、対象土地について、平成23年2月3日から起算して5年間、対象土地に関する所有権、地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権、その他の使用収益を目的とする権利、第三者のための担保権を設定し又は移転してはならないことを合意しています（ただし、事前に千葉県の承認を得た場合この限りではないものとされており、また、所定の計画書に沿った操業の開始が千葉県により確認された場合、当該権利の設定及び移転の禁止期間は終了するものとされています。）。したがって、本物件の本投資法人による取得にあたっては、かかる千葉県の承認又は所定の計画書に沿った操業の開始の確認が必要です。なお、本投資法人は、売主との間で、本投資法人の取得までに、売主の責任においてかかる千葉県の事前承認又は操業の確認を得ることを合意しています。
本物件には、千葉県を買戻権者とする買戻特約登記（有効期間：平成23年2月3日から起算して5年間又は所定の計画書に沿った操業の開始が千葉県により確認されるまでの間。買戻事由：上記の権利の設定及び移転の禁止への違反等）が設定されています。

(注1) 登記簿上の構造・階数は鉄筋コンクリート造・一部鉄骨鉄筋コンクリート5階建になる見込みです。

(注2) 竣工予定日である平成25年8月末日までに本物件が竣工しない場合、取得予定年月日が遅延することがあります。また、本物件の取得には、本投資法人による本物件に関するデュー・デリジェンスの結果が合理的かつ客観的に売買契約の目的を達成できる程度のものであること等の条件が付されています。

賃貸借の概要				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社スタートトゥデイ	他に分類されないその他の小売業	91,552.44㎡	100.0%	10年
賃貸借形態：定期建物賃貸借				
契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。				
中途解約：本契約は中途解約することはできません。				
賃料改定：本契約期間中、賃料の額は改定しません。ただし、経済情勢、周辺の賃料相場、対象不動産の所有に係る公租公課、火災保険料等に著しい変動があった場合、賃貸人と賃借人は、協議の上、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。）。本契約には借地借家法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：衣料品				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行等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。				

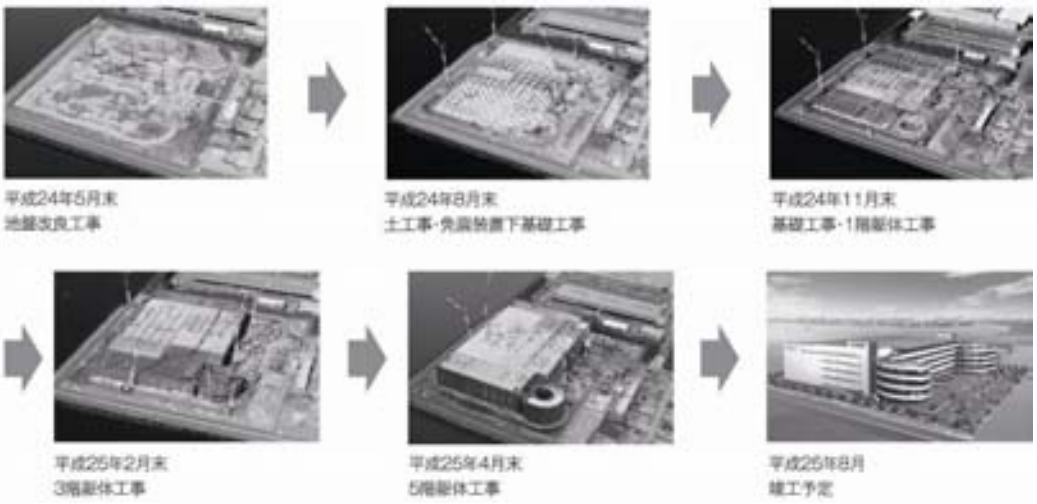
価格調査報告書の概要		
物件名		プロロジスパーク習志野4
鑑定機関		シービーアールイー株式会社
調査価格		20,000百万円
価格時点		平成25年2月28日
直接還元法による収益価格		19,800百万円
	還元利回り	5.3%
DCF法による収益価格		20,000百万円
	割引率	5.1%
	最終還元利回り	5.4%
原価法による積算価格		18,600百万円
	土地割合	40.0%
	建物割合	60.0%

本物件の特性
■立地 対象不動産は、羽田空港及び成田空港の中間地点に位置しており、都内にも近接する一方で賃料割安感や大型面積が確保できる点において立地優位性を持つエリアです。東関東自動車道の「湾岸習志野IC」及び今後開設予定の「谷津船橋IC」よりそれぞれ4km、京葉道路「幕張IC」から約5kmに位置しているためアクセスは良好であり、東京都心部及び首都圏全域の広範囲をカバーできる大型拠点として一定の立地ポテンシャルを有しています。 周辺環境としては、周囲にも物流施設等が集積していることから、住宅化の懸念がなく物流業務運営上において良好な環境にあるといえます。労働力確保の面においては、最寄駅からは徒歩圏内とは言い難く、自動車通勤もしくは、定期マイクロバスが前提となります。 ■建物特性 対象不動産は、延床面積約108,000㎡の5階建で、ビルド・トゥ・スーツ型施設として、インターネット通販会社の入居が決定しています。基本仕様は、床荷重は1.5ｔ/㎡、有効天井高は5.5m、柱間隔は10.0m以上が確保されているため、汎用性が高い仕様となっており、各階へ最大40フィートコンテナトレーラーが直接乗入れ可能なランプウェイを2基備えています。 また、事業継続性を考慮し免震構造を採用しているため、荷崩れ防止や保管物を保護するとともに、従業員の安全性を確保しており、災害用発電機や、地下貯水槽を設置し、災害時の停電・断水時などで、防災センター用電力・生活用水の供給が可能です。施設内には、カフェテリアや売店が設置される予定で、従業員にとって働きやすい環境が整っているためテナントへの訴求力は高いといえます。

過年度の収支状況		
対象期間	自）平成24年1月1日 至）平成24年6月30日	自）平成24年7月1日 至）平成24年12月31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、建築中のため該当事項はありません。

＜工事の進捗状況＞


平成24年5月末
地盤改良工事
平成24年8月末
土工事・免震装置下基礎工事
平成24年11月末
基礎工事・1階躯体工事
平成25年2月末
3階躯体工事
平成25年4月末
5階躯体工事
平成25年8月
竣工予定

⑤　取得予定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を取得しました。前記「③ 取得予定資産の一覧」に記載のとおり、本投資法人は、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借入金により、8物件、取得予定価格の合計132,430百万円の不動産信託受益権を取得することを予定しています。

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

（イ） 取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要

物件番号	物件名称	施工者	敷地面積（㎡）（注1）	延床面積（㎡）（注1）	賃貸可能面積（㎡）（注2）	賃貸面積（㎡）（注3）	建築（予定）時期（竣工（予定）日）（注1）	築年数（注4）	取得（予定）価格（百万円）（注5）	投資比率（%）（注6）	稼働率（%）（注7）	NOI利回り（%）（注8）
取得済資産												
M-01	プロロジスパーク市川1	鹿島建設株式会社	65,954.00	138,735.38	125,014.12	124,169.66	平成20年10月22日	4.4	33,900	11.10	99.3	5.2
M-02	プロロジスパーク座間1	株式会社フジタ	59,475.56	118,688.91	113,471.12	113,471.12	平成21年5月15日	3.8	27,900	9.13	100.0	5.5
M-03	プロロジスパーク川島	清水建設株式会社	76,830.52	157,721.20	145,036.25	144,037.93	平成23年6月16日	1.7	25,600	8.38	99.3	5.8
M-04	プロロジスパーク大阪2	清水建設株式会社	33,092.00	139,211.64	130,565.80	129,599.69	平成19年5月15日	5.8	25,000	8.18	99.3	5.5
M-05	プロロジスパーク舞洲3	清水建設株式会社	28,145.28	79,991.16	74,925.40	68,562.58	平成20年2月19日	5.0	13,500	4.42	91.5	5.6
M-06	プロロジスパーク春日井	株式会社大林組	65,538.55	93,988.53	91,806.77	86,610.69	平成19年12月28日	5.2	12,500	4.09	94.3	6.4
M-07	プロロジスパーク北名古屋	新日鉄エンジニアリング株式会社	21,942.24	43,655.30	42,751.60	42,751.60	平成21年6月19日	3.7	6,500	2.13	100.0	6.0
M-08	プロロジスパーク多賀城	株式会社銭高組	19,877.94	36,851.74	39,098.87	39,098.87	平成21年3月30日	3.9	5,370	1.76	100.0	6.7
B-01	プロロジスパーク舞洲4	清水建設株式会社	19,559.06	57,194.02	57,234.13	57,234.13	平成22年8月9日	2.6	11,500	3.76	100.0	5.5
B-02	プロロジスパーク高槻	株式会社フジタ	10,704.07	20,117.81	19,898.05	19,898.05	平成24年1月17日	1.1	4,410	1.44	100.0	5.7
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	株式会社フジタ	15,591.41	21,932.47	21,778.87	21,778.87	平成24年7月13日	0.6	3,030	0.99	100.0	5.9
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	株式会社大林組	23,384.41	29,430.60	28,765.31	28,765.31	平成24年1月18日	1.1	3,810	1.25	100.0	6.0
	小計		440,095.04	937,518.76	890,346.29	875,978.50	－	3.8	173,020	56.64	98.4	5.7
取得予定資産												
M-09	プロロジスパーク東京大田	大成建設株式会社	19,542.02	75,472.75	73,601.18	73,601.18	平成17年9月30日	7.4	29,500	9.66	100.0	5.0
M-10	プロロジスパーク座間2	株式会社フジタ	49,821.23	99,550.46	95,121.43	64,345.44	平成24年7月26日	0.6	21,900	7.17	67.6	5.5
M-11	プロロジスパーク船橋5	株式会社鴻池組	30,372.00	58,504.55	56,101.25	56,101.25	平成19年4月23日	5.9	9,500	3.60	100.0	5.3
	（別棟）	三井建設株式会社					平成2年1月24日	23.1	1,500			6.5
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	清水建設株式会社	38,896.75	64,260.05	62,058.82	60,017.12	平成17年3月1日	8.0	8,420	2.76	96.7	6.0
M-13	プロロジスパーク成田1-C	株式会社銭高組	30,831.74	33,514.12	32,230.25	31,938.11	平成19年4月27日	5.8	4,810	1.57	99.1	6.0
M-14	プロロジスパーク尼崎1	大成建設株式会社	47,421.00	91,215.66	91,446.75	91,446.75	平成17年8月1日	7.6	17,600	5.76	100.0	5.2
M-15	プロロジスパーク尼崎2	大成建設株式会社	47,794.00	93,825.14	91,309.37	90,986.89	平成19年3月30日	5.9	19,200	6.29	99.6	5.3
B-05	プロロジスパーク習志野4	清水建設株式会社	46,168.00	108,485.04	91,552.44	91,552.44	平成25年8月31日	0.0	20,000	6.55	100.0	5.3
小計			310,846.74	624,827.77	593,421.49	559,989.18	－	5.0	132,430	43.36	94.4	5.3
合計			750,941.78	1,562,346.53	1,483,767.78	1,435,967.68	－	4.3	305,450	100.00	96.8	5.5

（注1） 「敷地面積」、「延床面積」及び「建築（予定）時期（竣工（予定）日）」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。なお、「延床面積」は、主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、プロロジスパーク習志野4については、本書の日付現在建築中であり、建物が完成していないため、「延床面積」は確認申請時の設計図記載の延床面積を、また「建築（予定）時期（竣工（予定）日）」は請負契約記載の日を記載しています。

（注2） 「賃貸可能面積」は各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付され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」、「賃貸面積」及び「稼働率」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。

以下同じです。

(注3) 「賃貸面積」は、平成25年2月末日現在における各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約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。

(注4) 「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平成25年2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。小計及び合計欄には取得（予定）価格に基づく加重平均値を記載しています。なお、プロロジスパーク座間2には、別棟（共用棟）が同じ敷地にありますが、小規模なため本棟の築年数のみを記載しており、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も含まれていません。また、本書の日付現在建築中のプロロジスパーク習志野4は0年として計算しています。

(注5) 「取得（予定）価格」は、売買契約書に記載された各取得済資産及び取得予定資産の譲渡価額を百万円未満を四捨五入して記載しています。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6) 「投資比率」は、取得予定資産取得後のポートフォリオに係る取得（予定）価格の合計額に対する各取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の比率を、小数第3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及び合計欄と一致しない場合があります。

(注7) 「稼働率」は、平成25年2月末日現在における各取得済資産及び取得予定資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計及び合計欄には、平成25年2月末日現在における全取得済資産及び全取得予定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。なお、プロロジスパーク習志野4の稼働率については、本書の日付現在建築中ですが、締結済みの賃貸借契約に基づき100.0%として算出しています。

(注8) 「NOI利回り」は、取得済資産については取得価格に対する各取得済資産の鑑定NOIの比率を、また、取得予定資産については、取得予定価格に対する各取得予定資産の鑑定NOIの比率を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。小計及び合計欄には、取得（予定）価格に基づく加重平均を記載しています。

（ロ） 鑑定評価書の概要

取得済資産及び取得予定資産について、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（ただし、プロロジスパーク習志野4については、本書の日付現在建築中であり、建物が完成していないため、価格調査報告書）の概要は以下のとおりです。当該鑑定評価書又は価格調査報告書は、一定時点における評価者たる鑑定機関又は調査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又は調査価格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	鑑定機関又は調査機関	価格時点	鑑定評価額又は調査価格（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	平成24年10月15日	33,900	22,200	34,500	5.1	33,900	4.9	5.3
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	平成24年10月15日	27,900	17,600	27,900	5.5	27,900	5.3	5.7
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	平成24年10月15日	25,600	16,700	25,900	5.7	25,600	5.5	5.9
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	平成24年10月15日	25,000	20,600	24,900	5.5	25,000	5.3	5.6
M-05	プロロジスパーク舞洲3	シービーアールイー株式会社	平成24年10月15日	13,500	12,400	13,400	5.6	13,500	5.4	5.7
M-06	プロロジスパーク春日井	シービーアールイー株式会社	平成24年10月15日	12,800	11,500	12,900	6.1	12,800	6.0	6.3
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	平成24年10月15日	6,500	5,890	6,510	6.0	6,500	5.9	6.2
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	平成24年10月15日	5,470	3,280	5,540	6.5	5,470	6.3	6.7
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	平成24年10月15日	11,500	9,320	11,600	5.4	11,500	5.3	5.6
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	平成24年10月15日	4,410	2,610	4,410	5.7	4,410	5.4	5.8
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	シービーアールイー株式会社	平成24年10月15日	3,070	2,600	3,010	5.8	3,070	5.6	6.0
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	平成24年10月15日	3,810	3,360	3,830	5.9	3,810	5.6	6.0
小計				173,460	128,060	174,400	—	173,460	—	—
取得予定資産										
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	平成25年2月28日	29,500	18,300	30,200	4.8	29,500	4.6	5.0
M-10	プロロジスパーク座間2	ジョーンズ ラングラサール株式会社	平成25年2月28日	21,900	15,000	22,400	5.4	21,900	5.2	5.6
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	平成25年2月28日	9,500	6,560	9,610	5.2	9,500	5.0	5.4
	（別棟）			1,500	1,500	1,500	5.5	1,500	5.3	5.7
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	平成25年2月28日	8,420	7,520	8,530	5.8	8,310	5.5	6.2
M-13	プロロジスパーク成田C	一般財団法人日本不動産研究所	平成25年2月28日	4,810	4,610	4,860	5.8	4,760	5.5	6.2
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	平成25年2月28日	17,600	13,000	17,700	5.1	17,400	5.0	5.5
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	平成25年2月28日	19,200	15,300	19,400	5.2	19,000	5.0	5.4
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	平成25年2月28日	20,000	18,600	19,800	5.3	20,000	5.1	5.4
小計				132,430	100,390	134,000	—	131,870	—	—
合計				305,890	228,450	308,400	—	305,330	—	—

（ハ） 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

取得済資産及び取得予定資産について、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、取得予定資産について地震保険を付保する予定はありません。

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	平成24年9月10日	株式会社アースアプレイザル	－	465,040	平成24年9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	0.6
M-02	プロロジスパーク座間1	平成24年9月18日	株式会社アースアプレイザル	－	235,393	平成24年9月18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	平成24年9月18日	株式会社アースアプレイザル	－	254,028	平成24年9月18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	平成24年9月21日	株式会社アースアプレイザル	－	466,520	平成24年9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	0.8
M-05	プロロジスパーク舞洲3	平成24年9月21日	株式会社アースアプレイザル	－	349,157	平成24年9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	8.5
M-06	プロロジスパーク春日井	平成24年9月11日	株式会社アースアプレイザル	－	262,699	平成23年10月4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
M-07	プロロジスパーク北名古屋	平成24年9月11日	株式会社アースアプレイザル	－	96,423	平成24年9月11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-08	プロロジスパーク多賀城	平成24年9月14日	株式会社アースアプレイザル	－	57,002	平成23年10月5日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	5.4

B-01	プロロジスパーク舞洲4	平成24年9月21日	株式会社アースアプレイザル	―	99,116	平成24年9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	3.1
B-02	プロロジスパーク高槻	平成24年9月20日	株式会社アースアプレイザル	―	39,205	平成24年9月20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	5.1
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	平成24年9月13日	株式会社アースアプレイザル	―	41,908	平成24年9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	0.5
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	平成24年9月13日	株式会社アースアプレイザル	―	50,984	平成24年9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	0.6
取得済資産ポートフォリオPML値(注3)								1.6
取得予定資産								
M-09	プロロジスパーク東京大田	平成25年3月6日	株式会社アースアプレイザル	―	492,144	平成25年3月27日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.5
M-10	プロロジスパーク座間2	平成25年3月7日	株式会社アースアプレイザル	―	239,898	平成25年3月27日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	0.8
						平成25年3月27日		(共用棟)7.0
M-11	プロロジスパーク船橋5	平成25年3月4日	株式会社アースアプレイザル	―	160,402	平成25年3月27日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	4.2
	(別棟)	平成25年3月4日	株式会社アースアプレイザル	―	260,132	平成25年3月27日		4.0
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	平成25年3月5日	株式会社アースアプレイザル	―	270,782	平成25年2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	3.6
M-13	プロロジスパーク成田1-C	平成25年3月5日	株式会社アースアプレイザル	―	店舗棟 756 店舗棟 420	平成25年3月27日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.8
		平成25年3月5日	株式会社アースアプレイザル	―	172,289	平成25年3月27日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.7

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-14	プロロジスパーク尼崎1	平成25年3月8日	株式会社アースアプレイザル	－	359,002	平成25年3月27日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	4.4
M-15	プロロジスパーク尼崎2	平成25年3月8日	株式会社アースアプレイザル	－	207,468	平成25年3月27日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	4.3
ポートフォリオPML値(注4)								1.4

B-05	プロロジスパーク習志野4(注5)	平成25年4月5日	株式会社アースアプレイザル	－	194,076	平成25年3月27日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	1.1

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

（注2） 「中期修繕更新費用」は、今後12年間の予測される修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を記載しています。なお、プロロジスパーク成田1-A&B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平成24年10月12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12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平成25年3月29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プロロジスパーク習志野を除く取得予定資産の合計19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。なお、プロロジスパーク習志野4取得時にプロロジスパーク習志野4を含めたポートフォリオPMLレポートを取得する予定です。

（注5） プロロジスパーク習志野4については、本書の日付現在建築中であり、建物が完成していないため、建物の設計図等のみに基づいて行われた地震リスク分析の結果作成された評価結果に係る報告書の概要を記載し、調査時点については、同報告書の発行年月日を記載しています。

（ニ） 賃貸借の状況

物件番号	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注1）	賃貸面積（㎡）（注2）	テナント数（件）（注3）	主要テナントの名称（注4）	年間賃料（百万円）（注5）	敷金・保証金（百万円）（注6）	平均賃貸借契約期間（年）（注7）	平均賃貸借残存期間（年）（注8）	稼働率（%）（注9）
取得済資産										
M-01	プロロジスパーク市川1	125,014.12	124,169.66	10	コストコ ホールセール ジャパン株式会社	2,037	876	9.7	6.5	99.3
M-02	プロロジスパーク座間1	113,471.12	113,471.12	7	株式会社日立物流	1,838	567	8.2	5.4	100.0
M-03	プロロジスパーク川島	145,036.25	144,037.93	6	アマゾンジャパン・ロジスティクス株式会社	1,783	540	4.6	3.3	99.3
M-04	プロロジスパーク大阪2	130,565.80	129,599.69	8	ダイキン工業株式会社	1,568	565	6.9	2.7	99.3
M-05	プロロジスパーク舞洲3	74,925.40	68,562.58	4	鴻池運輸株式会社	870	382	9.2	5.5	91.5（注11）
M-06	プロロジスパーク春日井	91,806.77	86,610.69	9	株式会社ジャパネットたかた	977	404	4.3	1.9	94.3
M-07	プロロジスパーク北名古屋	42,751.60	42,751.60	3	株式会社ハマキョウレックス	529	165	4.1	2.7	100.0
M-08	プロロジスパーク多賀城	39,098.87	39,098.87	4	株式会社キユーソー流通システム	443	214	3.4	1.8	100.0（注12）
B-01	プロロジスパーク舞洲4	57,234.13	57,234.13	1	センコー株式会社	－（注10）	－（注10）	12.0	9.5	100.0
B-02	プロロジスパーク高槻	19,898.05	19,898.05	1	株式会社DNPロジスティクス	－（注10）	－（注10）	15.0	13.9	100.0
B-03	プロロジスパーク鳥栖2	21,778.87	21,778.87	1	株式会社日立物流	－（注10）	－（注10）	10.0	9.4	100.0
B-04	プロロジスパーク鳥栖4	28,765.31	28,765.31	1	パナソニックロジスティクス株式会社	－（注10）	－（注10）	15.3	14.3	100.0
	小計	890,346.29	875,978.50	55	－	11,521	4,143	7.7	5.1	98.4
取得予定資産										
M-09	プロロジスパーク東京大田	73,601.18	73.601.18	10	佐川グローバルロジスティクス株式会社	1,627	691	6.3	1.3	100.0（注13）
M-10	プロロジスパーク座間2	95,121.43	64,345.44	4	株式会社ハマキョウレックス	832	374	5.8	5.3	67.6（注14）
M-11	プロロジスパーク船橋5	56,101.25	56,101.25	5	株式会社アテナ	744	372	6.4	3.2	100.0
M-12	プロロジスパーク成田1-A&B（注15）	62,058.82	60,017.12	9	DHL Supply Chain Ltd.	637	258	2.4	1.1	96.7
M-13	プロロジスパーク成田1-C（注15）	32,230.25	31,938.11	5	クロックス・ジャパン合同会社	390	89	2.4	1.0	99.1
M-14	プロロジスパーク尼崎1	91,446.75	91,446.75	1	パナソニックロジスティクス株式会社	－（注10）	－（注10）	15.0	13.1	100.0
M-15	プロロジスパーク尼崎2	91,309.37	90,986.89	9	パナソニックロジスティクス株式会社	1,206	560	7.9	3.3	99.6
B-05	プロロジスパーク習志野4（注16）	91,552.44	91,552.44	1	株式会社スタートトゥデイ	－（注10）	－（注10）	10.0	10.0	100.0
小計		593,421.49	559,989.18	44	－	7,742	3,499	7.8	5.2	94.4
合計		1,483,767.78	1,435,967.68	99	－	19,263	7,643	7.7	5.1	96.8

(注1) 「賃貸可能面積」は各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付され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2) 「賃貸面積」は、平成25年2月末日現在における各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約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。

(注3) 「テナント数」は、平成25年2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倉庫、事務所又は店舗に関するテナント数（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、エンドテナント数）の合計を記載しています。

(注4) 「主要テナントの名称」は、各不動産又は各信託不動産について賃貸面積の最も大きい倉庫、事務所又は店舗に関するテナント（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）の名称を記載しています。

(注5) 「年間賃料」は、平成25年2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いる、倉庫、事務所又は店舗に関するすべての賃貸借契約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、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 「敷金・保証金」は、平成25年2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いる、倉庫、事務所又は店舗に関するすべての賃貸借契約に規定されている敷金・保証金の各物件の合計金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注7) 「平均賃貸借契約期間」は、平成25年2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いる倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書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8) 「平均賃貸借残存期間」は、平成25年2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いる倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書に規定された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9) 「稼働率」は、平成25年2月末日現在における各取得（予定）資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計及び合計欄には、平成25年2月末日現在における全取得済資産及び全取得予定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10) 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11) テナントのうち、1社との賃貸借契約が平成25年2月28日に終了しています。当該テナントとの賃貸借契約の終了後の稼働率は、83.9%となります。一方、1社と既に一時使用目的賃貸借契約を締結しており、平成25年3月15日より賃貸が開始しています。結果、当該テナントとの一時使用目的賃貸借契約の開始後の稼働率は、87.7%となります

(注12) テナントのうち1社との賃貸借契約が平成25年4月30日に終了しています。なお、当該テナントとの賃貸借契約の終了後の稼働率は、86.7%となります。

(注13) テナントのうち、1社との賃貸借契約が平成25年4月30日に終了しています。なお、当該テナントとの賃貸借契約の終了後の稼働率は、97.4%となります。

(注14) テナントのうち、1社との賃貸借契約が平成25年3月31日に終了していますが、一方、1社と既に賃貸借契約を締結しており、平成25年7月1日より賃貸開始となる予定です。結果、当該テナントとの賃貸借契約の開始後の稼働率は、89.5%となります。

(注15) 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については、店舗棟の共有持分を除きます。

(注16) プロロジスパーク習志野4については、本書の日付現在建築中ですが、締結済みの賃貸借契約に基づき記載しています。

(ホ)　主要な不動産物件(注1)の概要

物件番号	物件名称	テナント数（件）（注2）	年間賃料（百万円）（注3）	賃貸可能面積（㎡）（注4）	賃貸面積（㎡）（注5）	稼働率（%）（注6）
M-01	プロロジスパーク市川1	10	2,037	125,014.12	124,169.66	99.3%

(注1)　主要な不動産物件とは、その総賃料収入が総賃料収入の合計の10%以上を占めるものをいいます。

(注2)　「テナント数」は、平成25年2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倉庫、事務所又は店舗に関するテナント数（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、エンドテナント数）の合計を記載しています。

(注3)　「年間賃料」は、平成25年2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いる、倉庫、事務所又は店舗に関するすべての賃貸借契約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、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注4)　「賃貸可能面積」は各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付され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5)　「賃貸面積」は、平成25年2月末日現在における各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約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。

(注6)　「稼働率」は、平成25年2月末日現在における各取得（予定）資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(チ)　主要なテナント(注)の概要

テナントの名称	業種	物件名称	契約期間	賃貸面積（㎡）	面積比率（%）
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	プロロジスパーク尼崎1	15年	91,446.75	10.6
		プロロジスパーク鳥栖4	15年3か月	28,765.31	
		プロロジスパーク尼崎2	8年	26,471.91	
		プロロジスパーク多賀城	6か月	5,202.31	

(注)　主要なテナントとは、当該テナントへの賃貸面積が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。

(リ)　担保提供の状況

該当事項はありません。

⑥ 取得済資産の個別不動産及び信託不動産の概要

取得済資産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各物件の「特定資産の概要」、「賃貸借の概要」及び「過年度の収支状況」の各欄の記載については、特段の記載がない限り、以下のとおりであり、平成25年2月末日現在の情報に基づいて記載しています。

(イ) 「特定資産の概要」欄の記載について

- 「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- 「取得年月日」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取得済資産の譲渡価額を百万円未満を四捨五入して記載しています。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「信託受託者」は、各取得済資産の信託受託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を記載しています。
- 「土地」及び「建物」の「所有形態」は、いずれも本投資法人又は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。なお、「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、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 「土地」の「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の概要を記載しています。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、「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作成日付を記載しています。
- 「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 ④ プロロジス・グループの概要 (ハ) 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「同⑥ 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「環境評価」は、当該建物の新築時にIBEC又はIBECの指定認証機関へCASBEE認証の申請を行ったものについては、そのレポート記載の評価結果を記載しています。また、かかるCASBEE（建築環境総合性能評価システム）に基づき各自治体において実施されている建築環境総合性能評価制度に基づき、各自治体へ届出を行い公表を受けているものについては、その公表結果を記載しています。なお、CASBEE（建築環境総合性能評価システム）は、建築物の環境性能で評価し格付する手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。IBEC及びその指定認証機関が認証するCASBEEは建築物のライフサイクルに対応して、CASBEE－企画、CASBEE－新築、CASBEE－既存及びCASBEE－改修の4つの評価ツールから構成され、デザインプロセスにおける各段階で活用されます（CASBEE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。当該評価結果の内容は、一定時点における一定の判断手法を用いて行った評価結果であり、評価の第三者性、評価内容の妥当性及び正確性、並びに評価対象たる建物の性能を保証するものではありません。
- 「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しているプロパティ・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、取得済資産について締結されているマスターリース契約は、いずれも「パス・スルー型」です。
- 「特記事項」は、本書の日付現在において各取得済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、各取得予定資産の評価額、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。

（ロ）　「賃貸借の概要」欄の記載について

- 「賃貸借の概要」は、各不動産又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、平成25年2月末日現在において締結されている各賃貸借契約書の内容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、賃貸借契約に規定された賃貸面積を記載しています。
- 「比率」は、各不動産又は各信託不動産の賃貸可能面積（各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付され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、各取得済資産のテナントの平均賃貸借残存期間については、前記「⑤　取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要　（ニ）　賃貸借の状況」をご参照下さい。
- 「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、賃貸借契約の規定等に基づいて記載しています。

（ハ）　「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、本投資法人が取得済資産の前所有者又は前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、取得予定資産の前所有者又は前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、対象期間の期末日現在の稼働率（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-01	物件名	プロロジスパーク市川1			
特定資産の概要						
所在地			千葉県市川市塩浜一丁目7番2号			
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			平成25年2月15日		調査年月日	平成24年9月10日
取得価格			33,900百万円		緊急・早期修繕更新費用	－
信託受益権の概要	信託設定日		平成17年9月30日			
	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	465,040千円／12年 （38,753千円／年）
	信託期間満了日		平成45年2月28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		65,954.00㎡		延床面積	138,735.38㎡
	用途地域		工業専用地域		竣工日	平成20年10月22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 6階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE-新築S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			プロロジス・パーク市川有限会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			
特記事項： 本物件には、公共下水道が未整備の区域に所在していることから、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に該当する浄化槽が設置されています。						

賃貸借の概要				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
楽天株式会社	ポータルサイト・サーバ運営業	38,572.54㎡	30.9%	5年 2年8か月 2年8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。ただし、賃借人は1か月前までに賃貸人に書面で通知した上、賃貸借期間満了までの賃料及び共益費の全額を支払うことでいつでも本契約を将来に向かって終了させることができます。				
賃料改定：引渡日より3年を経過した時点で、消費者物価指数の変動等を勘案して、改定につき協議することができます。ただし、経済情勢、本物件に係る経費等に著しい変動があった場合、協議の上、賃料の額を直ちに変更することができます。本契約には借地借家法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：書籍、CD等				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行等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
コストコホールセールジャパン株式会社	百貨店、総合スーパー	27,891.27㎡	22.3%	20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、引渡日（平成21年3月1日）から満6年、10年及び15年を経過する日（以下、本項目においていずれかの日を「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るものとします。賃借人は、当該中途解約をするときには、該当する中途解約可能日の12か月前までに賃貸人に中途解約する旨の通知を行うものとします。				
賃料改定：賃貸人及び賃借人は、所定の方式により、消費者物価指数の変動に基づき、引渡日の翌日から満3年目の日及びそれ以降3年毎の日を賃料改定日とし、賃料等の改定（増減）をすることができます。かかる賃料等の改定は、改定前の賃料等の2%を限度し、賃貸人及び賃借人は、引渡日時点における賃料等を下回る賃料等の改定は行わないものとします。本契約には借地借家法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：日用品、食品				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行等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。				

過年度の収支状況		
対象期間	自）平成24年 1 月 1日 至）平成24年 6 月30日	自）平成24年 7月 1日 至）平成24年12月31日
賃貸事業収入　①	1,142,467千円	1,159,320千円
賃貸事業費用　②	253,545千円	282,451千円
NOI　①－②	888,921千円	876,868千円
期末稼働率	99.3%	99.3%

物件番号	M-02	物件名	プロロジスパーク座間1			
特定資産の概要						
所在地			神奈川県座間市広野台二丁目10番7号			
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			平成25年2月15日		調査年月日	平成24年9月18日
取得価格			27,900百万円		緊急・早期修繕更新費用	－
信託受益権の概要	信託設定日		平成20年3月28日			
	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	235,393千円／12年 （19,616千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応答日	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、地役権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		59,475.56㎡		延床面積	118,688.91㎡
	用途地域		工業専用地域		竣工日	平成21年5月15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 5階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE-新築S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			プロロジス・パーク座間1合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			

特記事項：
本物件は、隣接地に開発された物流施設であるプロロジスパーク座間2と一体的な開発及び利用がなされている物件であり、相互の敷地の通路を共同利用しているほか、隣接地に所在する食堂等の施設及び地下水供給設備等を共用しています。
敷地の通路の相互共同利用に関しては、本物件の一部に以下の地役権が設定されています。また、隣接地（神奈川県座間市広野台二丁目4958番7）の一部に以下の地役権が設定されています。
＜本物件の一部に設定されている地役権＞
要役地：神奈川県座間市広野台二丁目4958番7
目的：人の通行のほか、大型トラック、トレーラーを含む通行の便益に供する目的
範囲：中心部を除く周辺部9,192.42㎡
＜隣接地の一部に設定されている地役権＞
要役地：対象土地
目的：人の通行のほか、大型トラック、トレーラーを含む通行の便益に供する目的
範囲：東側5,365.44㎡、西側973.08㎡
また、隣接地に所在する食堂等の施設の利用に関しては、マスターリース会社が当該施設の賃借人との間で、以下の内容の使用許諾契約を締結しています。なお、かかる使用料は、本物件の受益者が負担することとされています。
使用許諾期間：平成21年5月29日から20年経過後まで（協議により10年間更新可。以後同様。）
使用料：固定使用料月額金（353,283円）及び変動使用料（消費税別途）
その他、本物件の排水設備が隣接地に、隣接地の通信線設備及び地下水供給設備が本物件に、それぞれ埋設されることを相互に承諾しています。

賃貸借の概要				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社 日立物流	集配利用運送業	34,593.88㎡	30.5%	10年6か月 10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：賃料の額は、賃料発生日より3年を経過した時点で、消費者物価指数が過去3年間で上昇していた場合に、その変動率に基づき、賃貸人と賃借人の間で協議の上、増額改定します（以後3年経過毎に同様の方法により改定します。）。ただし、経済情勢、本物件に係る経費等に著しい変動があった場合、協議の上、賃料の額を直ちに変更することができます。本契約には借地借家法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：一部冷蔵品を含む食品				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行等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
株式会社 バンテック	一般貨物自動車運輸業	24,479.11㎡	21.6%	5年1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：賃料の額は、賃料発生日より3年を経過した時点で、消費者物価指数が過去3年間で上昇していた場合に、その変動率に基づき、増額改定をします。ただし、経済情勢、本物件に係る経費等に著しい変動があった場合、協議の上、賃料の額を直ちに変更することができます。本契約には借地借家法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：自動車用部品				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行等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。				

過年度の収支状況		
対象期間	自）平成24年 1 月 1日 至）平成24年 6 月30日	自）平成24年 7月 1日 至）平成24年12月31日
賃貸事業収入　①	989,546千円	996,450千円
賃貸事業費用　②	182,011千円	189,020千円
NOI　①－②	807,535千円	807,429千円
期末稼働率	100.0%	100.0%

物件番号	M-03	物件名	プロロジスパーク川島			
特定資産の概要						
所在地			埼玉県比企郡川島町かわじま二丁目1番1号			
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			平成25年2月15日		調査年月日	平成24年9月18日
取得価格			25,600百万円		緊急・早期修繕更新費用	－
信託受益権の概要	信託設定日		平成20年4月24日			
	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	254,028千円／12年 （21,169千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応答日	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		76,830.52㎡		延床面積	157,721.20㎡
	用途地域		工業地域		竣工日	平成23年6月16日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫、事務所、食堂
	容積率		200%		構造・階数	鉄筋コンクリート造 5階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE-新築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			プロロジス・パーク川島有限会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			
特記事項： 該当事項はありません。						

賃貸借の概要				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
アマゾンジャパン・ロジスティクス株式会社	一般貨物自動車運送業	60,816.99㎡	41.9%	5年 2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：賃貸人又は賃借人は、賃貸借期間満了まで賃貸借契約を中途で解約することはできません。				
賃料改定：賃貸借期間中、賃料の額は据え置かれます。本契約には借地借家法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：日用品（インターネット通信販売商品）				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行等により本契約が解除された場合には、賃借人は、所定の違約金を支払うものとされています。				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
日立物流コラボネクスト株式会社	一般貨物自動車運送業	38,234.77㎡	26.4%	5年2か月 5年1か月 4年6か月
賃貸借形態：定期建物賃貸借				
契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。				
中途解約：賃貸人又は賃借人は、賃貸借期間満了まで賃貸借契約を中途で解約することはできません。				
賃料改定：賃料の額は、契約期間中、改定しないものとします。本契約には借地借家法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：化粧品				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行等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。				

過年度の収支状況		
対象期間	自）平成24年 1月 1日 至）平成24年 6月30日	自）平成24年 7月 1日 至）平成24年12月31日
賃貸事業収入　①	670,754千円	886,039千円
賃貸事業費用　②	179,062千円	179,854千円
NOI　①－②	491,692千円	706,184千円
期末稼働率	99.6%	99.3%

物件番号	M-04	物件名	プロロジスパーク大阪2			
特定資産の概要						
所在地			大阪府大阪市此花区北港白津一丁目5番73号			
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			平成25年2月15日		調査年月日	平成24年9月21日
取得価格			25,000百万円		緊急・早期修繕更新費用	－
信託受益権の概要	信託設定日		平成17年3月23日			
	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	466,520千円／12年 （38,877千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応答日	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		33,092.00㎡		延床面積	139,211.64㎡
	用途地域		商業地域		竣工日	平成19年5月15日
	建ぺい率		80%		種類	倉庫・事務所
	容積率		600%		構造・階数	鉄筋コンクリート造 8階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE大阪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			プロロジス・パーク大阪2有限会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			

特記事項：
売主は、大阪市との間で、対象土地について、平成17年3月23日より10年間は大阪市の承認なしに第三者に対して権利の設定又は譲渡をしないことを合意しており、本投資法人も本合意を承継しています。
対象土地において、自然由来と考えられる土壌汚染（ふっ素の指定基準値超過）が確認されています。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、「対象地にはふっ素汚染土壌が残置されているが、現在は敷地の大部分が建物、アスファルト等で被覆されており、汚染土壌が適切に管理されていることが確認されること、また内覧の結果、現在の施設利用において土壌・地下水汚染に係る要因は確認されていないことから、現在の土地利用上、支障が生じることはないと考えられる。また、対象地を含む周辺一帯は海浜の埋立地であり、地下水の利用はないことから、ふっ素の溶出量基準超過に起因する健康被害が生じる可能性はないと考えられる。」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
ダイキン工業株式会社	冷凍機・温湿調整装置製造業	31,434.89㎡	24.1%	5年
賃貸借形態：定期建物賃貸借				
契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。				
解約：本契約において、中途解約に関する定めはありません。				
賃料改定：賃料等の額は、引渡日より3年を経過した時点で、当事者間による協議の上、改定することができます（以後3年経過毎に同様の方法により改定することができます。）。ただし、経済情勢、本物件に係る経費等に著しい変動があった場合、協議の上、賃料の額を直ちに変更することができます。本契約には借地借家法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：空調機器、部品				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行等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
ニプロ株式会社	医療用機械器具製造業	29,370.42㎡	22.5%	5年 2年
賃貸借形態：定期建物賃貸借				
契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。				
中途解約：本契約は中途解約することはできません。				
賃料改定：賃料の額は、引渡日より3年を経過した時点で、消費者物価指数が過去3年間で上昇していた場合に、その変動率に基づき、増額改定します（ただし、改定前賃料の10%を超える増額改定をしません。）。ただし、経済情勢、又は対象不動産の所有にかかる公租公課、火災保険料等に著しい変動があった場合、賃貸人と賃借人は、協議の上、賃料の額を直ちに変更することができます。本契約には借地借家法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：医療用機器				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行等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。				

過年度の収支状況		
対象期間	自）平成24年 1月 1日 至）平成24年 6月30日	自）平成24年 7月 1日 至）平成24年12月31日
賃貸事業収入　①	901,750千円	898,094千円
賃貸事業費用　②	186,917千円	205,495千円
NOI　①－②	714,832千円	692,598千円
期末稼働率	99.3%	99.4%

物件番号	M-05	物件名	プロロジスパーク舞洲3			
特定資産の概要						
所在地			大阪府大阪市此花区北港緑地二丁目1番37号			
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			平成25年2月15日		調査年月日	平成24年9月21日
取得価格			13,500百万円		緊急・早期修繕更新費用	－
信託受益権の概要	信託設定日		平成19年3月28日			
	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	349,157千円／12年 （29,096千円／年）
	信託期間満了日		平成45年2月28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		28,145.28㎡		延床面積	79,991.16㎡
	用途地域		準工業地域		竣工日	平成20年2月19日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所
	容積率		300%		構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 7階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE大阪B＋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			プロロジス・パーク舞洲3有限会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			

特記事項：

売主は、大阪市との間で、対象土地について、平成16年12月24日より10年間、事前に大阪市の承認を得た場合を除き、対象土地の売買契約から生ずる一切の権利義務（所有権、地上権、質権及び使用貸借による権利又は賃貸借その他の使用及び収益を目的とする権利等）を第三者に譲渡することができないことを合意しており、本投資法人も本合意を承継しています。

対象土地において、埋立時の搬入土由来と考えられる土壌汚染（砒素及びふっ素の指定基準値超過）が確認されています。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、「対象地には砒素及びふっ素による汚染土壌が残置されているが、現在は敷地の大部分が建物、アスファルト等で被覆されており、汚染土壌が適切に管理されていることが確認されること、また内覧の結果、現在の施設利用において土壌・地下水汚染に係る要因は確認されないことから、現在の土地利用上、支障が生じることはないと考えられる。また、対象地を含む周辺一帯は海浜の埋立地であり、地下水の利用はないことから、砒素及びふっ素の溶出量基準超過に起因する健康被害が生じる可能性はないと考えられる。」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
鴻池運輸 株式会社	一般貨物自動車運送業	38,684.90㎡	51.6%	15年 5年
賃貸借形態：定期建物賃貸借				
契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。				
中途解約：契約期間が平成35年2月28日までの本契約（賃貸面積：26,413.88㎡）については、賃借人が引渡日（平成20年3月1日）より9年経過する日までに賃貸人に対して書面にて解約の申し入れをした場合には、違約金等の支払をすることなく、引渡日より10年経過する日に本契約は終了するものとされています。また、契約期間が平成25年5月31日までの本契約（賃貸面積：12,271.02㎡）については、本契約は中途解約することはできません。				
賃料改定：契約期間が平成35年2月28日までの本契約（賃貸面積：26,413.88㎡）については、賃料の額は、賃貸借期間満了までの間、改定しないものとします。また、契約期間が平成25年5月31日までの本契約（賃貸面積：12,271.02㎡）については、経済情勢、本物件に係る経費等に著しい変動があった場合、協議の上、合意した期日より賃料の額を変更することができます。いずれの本契約についても、借地借家法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：飲料				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行等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
佐川グローバル ロジスティクス 株式会社	倉庫業（冷蔵倉庫業を除きます。）	17,728.92㎡	23.7%	5年
賃貸借形態：定期建物賃貸借				
契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。				
中途解約：本契約は中途解約することはできません。				
賃料改定：賃貸人及び賃借人は、引渡日より3年経過した時点で、協議の上、賃料の額を改定することができます。ただし、経済情勢、本物件に係る経費等に著しい変動があった場合、協議の上、賃料の額を直ちに変更することができます。本契約には借地借家法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：靴、DVD				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行等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。				

過年度の収支状況		
対象期間	自）平成24年1月 1日 至）平成24年6月30日	自）平成24年 7月 1日 至）平成24年12月31日
賃貸事業収入　①	502,136千円	499,905千円
賃貸事業費用　②	116,331千円	120,276千円
NOI　①－②	385,804千円	379,629千円
期末稼働率	99.2%	98.8%

物件番号	M-06	物件名	プロロジスパーク春日井			
特定資産の概要						
所在地（住居表示未実施）			愛知県春日井市明知町字西之洞1189番19 他16筆			
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			平成25年2月15日		調査年月日	平成24年9月11日
取得価格			12,500百万円		緊急・早期修繕更新費用	－
信託受益権の概要	信託設定日		平成24年3月30日			
	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	262,699千円／12年 （21,892千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応答日	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		65,538.55㎡		延床面積	93,988.53㎡
	用途地域		工業専用地域		竣工日	平成19年12月28日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫
	容積率		200%		構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 10階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE-新築S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			プロロジス・パーク春日井有限会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			

特記事項：
信託受託者は、愛知県との間で、対象土地について、平成18年9月21日より10年間、対象土地の一部又は全部について、売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をし、若しくは抵当権、質権、地上権、使用貸借による権利、賃借権、その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をし、又は工場等の一部若しくは全部について、所有権の移転をし若しくは権利の設定をするときは、あらかじめ愛知県の書面による承諾を受けなければならないものとされています。
対象土地の一部に、以下の地役権が設定されています。
＜1189番27及び1189番29＞
目的：地役権者が支持物を除く送電線路を設置し、その保全のため立ち入ることができます。
地役権設定者は、送電線路の最下垂時における電線から3.75mの範囲内に入る建造物の築造及び工作物の設置、竹木の植栽ができません。
範囲：北西部六角形323.77㎡（1189番27）及び南東部五角形49.58㎡（1189番29）
要役地：犬山市字倉曹洞1番625
＜1189番29＞
目的：地役権者は支持物を除く電線路を設置し、その保全のため立ち入ることができます。
地役権設定者は電線路の最下垂時における電線から3.75mの範囲内に入る建造物の築造及び工作物の設置、竹木の植栽ができません。
範囲：西部五角形539.64㎡
要役地：犬山市字倉曹洞1番625

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 ジャパネット たかた	他に分類されないその他の小売業	30,410.15㎡	33.1%	5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：賃料は改定されないものとします。賃貸人及び賃借人は、借地借家法第32条に定める賃料増減額請求権を一切有しないものとします。				
取扱い荷物：家電、日用品				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行等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
ホンダロジコム 株式会社	こん包業（組立こん包業を除きます。）	22,884.23㎡	24.9%	3年3か月 2年3か月 9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：賃借人は、本契約締結後賃貸借期間満了時まで本契約を解約することはできません。				
賃料改定：賃料は改定されないものとします。賃貸人及び賃借人は、借地借家法第32条に定める賃料増減額請求権を一切有しないものとします。				
取扱い荷物：自動車用部品				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行等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。				

過年度の収支状況		
対象期間	自）平成24年1月 1日 至）平成24年6月30日	自）平成24年 7月 1日 至）平成24年12月31日
賃貸事業収入　①	507,121千円	545,171千円
賃貸事業費用　②	117,615千円	126,253千円
NOI　①－②	389,505千円	418,918千円
期末稼働率	96.3%	99.3%

<table>
<tr><td>物件番号</td><td>M-07</td><td>物件名</td><td colspan="4">プロロジスパーク北名古屋</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地（住居表示未実施）</td><td colspan="4">愛知県北名古屋市沖村権現34番1他3筆</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="4">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>株式会社アースアプレイザル</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>平成25年2月15日</td><td>調査年月日</td><td>平成24年9月11日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>6,500百万円</td><td>緊急・早期修繕更新費用</td><td>－</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>平成20年3月26日</td><td rowspan="2">中期修繕更新費用</td><td rowspan="2">96,423千円／12年
（8,035千円／年）</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>取得日の20年後の応答日</td><td>土壌調査会社</td><td>株式会社アースアプレイザル</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="6">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>21,942.24㎡</td><td>延床面積</td><td>43,655.30㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>準工業地域</td><td>竣工日</td><td>平成21年6月19日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td rowspan="2">容積率</td><td rowspan="2">200%</td><td>構造・階数</td><td>鉄骨造
4階建</td></tr>
<tr><td>物件タイプ</td><td>マルチ型</td></tr>
<tr><td colspan="2">プロパティ・マネジメント会社</td><td colspan="4">株式会社プロロジス</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td colspan="4">プロロジス・パーク北名古屋合同会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td colspan="4">パス・スルー型</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項：
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

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 ハマキョウ レックス	一般貨物自動車運送業	22,697.50㎡	53.1%	2年
賃貸借形態：定期建物賃貸借				
契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。				
中途解約：本契約は中途解約することはできません。				
賃料改定：本契約期間中、賃料の額は改定しません。ただし、経済情勢、若しくは対象不動産の所有にかかる公租公課、火災保険料等に著しい変動があった場合、賃貸人と賃借人は、協議の上、賃料の額を直ちに変更することができます。本契約には借地借家法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：店舗用什器				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行等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
リコー ロジスティクス 株式会社	倉庫業（冷蔵倉庫業を除きます。）	10,563.88㎡	24.7%	10年1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。ただし、賃借人は、契約期間5年を経過した時点においてのみ違約金を支払うことなく本契約を解約することができます。賃借人は、当該解約をする場合は、解約の6か月前までに賃貸人に対してその旨を書面にて通知しなければなりません。				
賃料改定：賃料の額は、引渡日より3年を経過した時点で、消費者物価指数が引渡日の消費者物価指数と比べて上昇していた場合に、その上昇率に基づき、増額改定します（以後3年経過毎に、消費者物価指数が上昇又は下落していた場合には、賃料の額をその上昇率又は下落率だけ増額又は減額改定しますが、賃料を減額改定する場合には、契約締結日の賃料を下回らず、また、賃料を増額改定する場合においては、契約締結日の賃料の5%増の額を超えないことを、賃貸人及び賃借人は確認しています。）。ただし、経済情勢、本物件に係る経費等に著しい変動があった場合、協議の上、賃料の額を直ちに変更することができます。本契約には借地借家法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：機械部品				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行等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。				

過年度の収支状況		
対象期間	自）平成24年1月 1日 至）平成24年6月30日	自）平成24年 7月 1日 至）平成24年12月31日
賃貸事業収入　①	255,201千円	279,312千円
賃貸事業費用　②	55,610千円	38,704千円
NOI　①－②	199,591千円	240,607千円
期末稼働率	100.0%	100.0%

物件番号	M-08	物件名	プロロジスパーク多賀城			
特定資産の概要						
所在地			宮城県多賀城市栄二丁目1番1号			
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			平成25年2月15日		調査年月日	平成24年9月14日
取得価格			5,370百万円		緊急・早期修繕更新費用	－
信託受益権の概要	信託設定日		平成24年3月30日			
	信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	57,002千円／12年 （4,750千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応答日	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		19,877.94㎡		延床面積	36,851.74㎡
	用途地域		工業専用地域		竣工日	平成21年3月30日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所
	容積率		200%		構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 4階建
					物件タイプ	マルチ型
					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・パーク多賀城有限会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			

特記事項：
対象土地において、土壌汚染（鉛の含有量及び溶出量基準超過並びにふっ素の溶出量基準超過）が確認されています。当該土壌汚染に関しては、舗装工事による被覆及び地下水モニタリングが実施されており、宮城県環境生活部環境対策課に対し、対象土地の舗装工事が終了しており、また、地下水モニタリング結果において基準超過等の問題が確認されなかったことから、対象土地は健康リスクを生じる蓋然性は低いと判断できる旨の報告書が提出されています。なお、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、「行政指導により土壌・地下水汚染に適切に対応していると考えられること、現地調査においても土壌・地下水汚染に係る要因は確認されないことからも現在の土地利用上、支障が生じるおそれはないと考えられる。」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 キユーソー 流通システム	一般貨物自動車運輸業	16,636.58㎡	42.6%	5年
賃貸借形態：定期建物賃貸借				
契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。				
中途解約：賃借人は、本契約締結後賃貸借期間満了時まで本契約を解約することはできません。				
賃料改定：賃料は改定されないものとします。賃貸人及び賃借人は、借地借家法第32条に定める賃料増減額請求権を一切有しないものとします。				
取扱い荷物：食品、調味料				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行等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
花王株式会社	石けん・合成洗剤製造業	8,713.07㎡	22.3%	3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：賃借人は、本契約締結後賃貸借期間満了時まで本契約を解約することはできません。ただし、賃借人が後継テナントを賃貸人に紹介し、かつ、賃貸人が、当該後継テナントの与信等の属性及び当該後継テナントと締結する賃貸借契約の条件に合理的に満足した場合に限り、賃借人は、本契約を中途解約することができます。				
賃料改定：賃料は改定されないものとします。賃貸人及び賃借人は、借地借家法第32条に定める賃料増減額請求権を一切有しないものとします。				
取扱い荷物：洗剤等、日用雑貨				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行等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。				

過年度の収支状況		
対象期間	自）平成24年1月 1日 至）平成24年6月30日	自）平成24年 7月 1日 至）平成24年12月31日
賃貸事業収入　①	231,846千円	232,148千円
賃貸事業費用　②	39,796千円	28,297千円
NOI　①－②	192,049千円	203,850千円
期末稼働率	100.0%	100.0%

物件番号	B-01	物件名	プロロジスパーク舞洲4			
特定資産の概要						
所在地			大阪府大阪市此花区北港白津一丁目4番53号			
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			平成25年2月15日		調査年月日	平成24年9月21日
取得価格			11,500百万円		緊急・早期修繕更新費用	－
信託受益権の概要	信託設定日		平成20年6月18日			
	信託受託者		農中信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	99,116千円／12年 （8,260千円／年）
	信託期間満了日		平成35年2月28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		19,559.06㎡		延床面積	57,194.02㎡
	用途地域		商業地域		竣工日	平成22年8月9日
	建ぺい率		80%		種類	倉庫・事務所
	容積率		600%		構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 6階建
					物件タイプ	BTS型
					環境評価	CASBEE大阪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			プロロジス・パーク舞洲4合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			

特記事項：
売主は、大阪市との間で、対象土地について、平成19年12月25日より10年間、対象土地について第三者に所有権を移転し、又は地上権、質権、使用貸借による権利又は賃貸借その他の使用及び収益を目的とする権利を設定してはならないことを合意しており、本投資法人も本合意を承継しています（ただし、やむをえない事由があり、かつ事前に大阪市の承認を得た場合にあってはこの限りではないとされています。）。
対象土地において、自然由来と考えられる土壌汚染（ふっ素及びその化合物の指定基準値超過）が確認されています。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、「対象地にはふっ素による土壌汚染が存在するが、現在は敷地の大部分が建物、アスファルト等で被覆されており、汚染土壌が適切に管理されていることが確認されること、また内覧の結果、現在の施設利用において土壌・地下水汚染に係る要因は確認されないことから、現在の土地利用上、支障が生じることはないと考えられる。また、対象地を含む周辺一帯は海浜の埋立地であり、地下水の利用はないことから、ふっ素の溶出量基準超過に起因する健康被害が生じる可能性はないと考えられる。」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
センコー株式会社	集配利用運送業	57,234.13㎡	100.0%	12年

賃貸借形態：定期建物賃貸借

契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。

中途解約：本契約は中途解約することはできません。

賃料改定：賃料の額は、引渡日より4年を経過した時点で、消費者物価指数の過去4年間の変動率並びに経済情勢、対象不動産の所有にかかる公租公課、火災保険料等の変動等をふまえた、賃貸人と賃借人の協議に基づき、改定します（以後4年経過毎に同様の方法により改定することができます。ただし、改定前賃料の5%を超える増額改定又は減額改定をしません。）。本契約には借地借家法第32条の規定は適用しないものとします。

取扱い荷物：タイヤ、食品

その他事項：
＜違約金＞
賃借人の債務不履行等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。

過年度の収支状況		
対象期間	自）平成24年 1 月 1 日 至）平成24年 6 月30日	自）平成24年 7 月 1 日 至）平成24年12月31日
賃貸事業収入　①	非開示(注)	非開示(注)
賃貸事業費用　②	非開示(注)	非開示(注)
NOI　①－②	324,067千円	323,441千円
期末稼働率	100.0%	100.0%

(注)　テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

物件番号	B-02	物件名	プロロジスパーク高槻			
特定資産の概要						
所在地			大阪府高槻市柱本七丁目26番8号			
特定資産の種類			現物不動産	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			平成25年2月15日		調査年月日	平成24年9月20日
取得価格			4,410百万円		緊急・早期修繕更新費用	－
信託受益権の概要	信託設定日		－			
	信託受託者		－		中期修繕更新費用	39,205千円／12年 （3,267千円／年）
	信託期間満了日		－	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		10,704.07㎡		延床面積	20,117.81㎡
	用途地域		市街化調整区域		竣工日	平成24年1月17日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所・作業場
	容積率		200%		構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 4階建
					物件タイプ	BTS型
					環境評価	CASBEE大阪府 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： 該当事項はありません。						

賃貸借の概要				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社DNPロジスティクス	特別積合せ貨物輸送業	19,898.05㎡	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：賃借人は6か月前までに賃貸人に対し通知の上、本契約を解約できるものとされています。この場合、賃借人は所定の違約金を賃貸人に支払わなければならないものとされています。				
賃料改定：賃料の額は、引渡日より3年を経過した時点で、消費者物価指数が過去3年間で上昇又は下落していた場合に、その変動率を参考に増額又は減額改定をすることについて協議します（ただし、減額改定する場合においては、契約締結日の賃料を下回らないものとします。）。以後3年経過毎に同様の方法により増額又は減額改定することについて協議します。ただし、経済情勢、本物件に係る経費等に著しい変動があった場合、協議の上、賃料の額を直ちに変更することができます。本契約には借地借家法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：印刷物、医薬部外品				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行等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。 ＜賃借人の優先交渉権＞ 本物件の賃借人である株式会社DNPロジスティクスとの間で、賃貸借契約の期間中に、本物件の譲渡の交渉を実施する場合、原則として株式会社DNPロジスティクスに優先交渉権を付与することが合意されています。ただし、①信託銀行への信託目的の所有権移転の場合、②譲受人が株式会社プロロジスの関連会社である場合、及び③株式会社プロロジスが譲渡後も対象不動産の管理・運営業務を実施する場合のいずれかに該当する場合には、かかる優先交渉権は生じないものとされています。				

過年度の収支状況		
対象期間	自）平成24年1月 1日 至）平成24年6月30日	自）平成24年 7月 1日 至）平成24年12月31日
賃貸事業収入　①	非開示(注)	非開示(注)
賃貸事業費用　②	非開示(注)	非開示(注)
NOI　①－②	100,067千円	121,378千円
期末稼働率	100.0%	100.0%

(注)　テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

物件番号	B-03	物件名	プロロジスパーク鳥栖2			
特定資産の概要						
所在地（住居表示未実施）			佐賀県鳥栖市幡崎町字平田1713番			
特定資産の種類			現物不動産	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			平成25年2月15日		調査年月日	平成24年9月13日
取得価格			3,030百万円		緊急・早期修繕更新費用	－
信託受益権の概要	信託設定日		－			
	信託受託者		－		中期修繕更新費用	41,908千円／12年 （3,492千円／年）
	信託期間満了日		－	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		15,591.41㎡		延床面積	21,932.47㎡
	用途地域		準工業地域		竣工日	平成24年7月13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・鉄骨造 3階建
					物件タイプ	BTS型
					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： 売主は、佐賀県との間で、平成19年5月30日の翌日から起算して10年経過するまでの間は、原則として、本物件に関する所有権、地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転について佐賀県の承認を受けることを合意しており、本投資法人も本合意を承継しています。						

賃貸借の概要				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社 日立物流	集配利用運送業	21,778.87㎡	100.0%	10年
賃貸借形態：定期建物賃貸借				
契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。				
中途解約：本契約は中途解約することはできません。				
賃料改定：賃料は引渡日より3年及び6年を経過した時点で見直し、経済情勢、周辺の賃料相場、本物件に係る経費等の変動があった場合、賃貸人から賃借人に対して賃料改定の協議を申し入れ、合意に至った場合には賃料の額を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。）。本契約には借地借家法第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等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。				

過年度の収支状況		
対象期間	自）平成24年1月 1日 至）平成24年6月30日	自）平成24年 7月 1日 至）平成24年12月31日
賃貸事業収入　①	－(注1)	非開示(注2)
賃貸事業費用　②	－(注1)	非開示(注2)
NOI　①－②	－(注1)	77,906千円
期末稼働率	－(注1)	100.0%

(注1)　本物件の竣工は、平成24年7月31日のため該当事項はありません。

(注2)　テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

物件番号	B-04	物件名	プロロジスパーク鳥栖4			
特定資産の概要						
所在地（住居表示未実施）			佐賀県鳥栖市姫方町字百々田1603番　他1筆			
特定資産の種類			現物不動産	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			平成25年2月15日		調査年月日	平成24年9月13日
取得価格			3,810百万円		緊急・早期修繕更新費用	－
信託受益権の概要	信託設定日		－			
	信託受託者		－		中期修繕更新費用	50,984千円／12年 （4,249千円／年）
	信託期間満了日		－	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		23,384.41㎡		延床面積	29,430.60㎡
	用途地域		準工業地域		竣工日	平成24年1月18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・鉄骨造 3階建
					物件タイプ	BTS型
					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： 売主は、佐賀県との間で、平成20年2月22日の翌日から起算して10年経過するまでの間は、原則として、本物件に関する所有権、地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転について佐賀県の承認を受けることを合意しており、本投資法人も本合意を承継しています。						

賃貸借の概要				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
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	28,765.31㎡	100.0%	15年3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：賃料の額は、賃貸借期間満了までの間、改定しないものとします。本契約には借地借家法第32条の規定は適用しないものとします。ただし、経済情勢、本物件に係る経費等に著しい変動があった場合、協議の上、賃貸借の開始から5年経過時点において（その後も5年後に）、賃料の額を変更することができます。				
取扱い荷物：家電製品				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行等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。				

過年度の収支状況		
対象期間	自）平成24年 1 月 1 日 至）平成24年 6 月30日	自）平成24年 7 月 1 日 至）平成24年12月31日
賃貸事業収入　①	非開示(注)	非開示(注)
賃貸事業費用　②	非開示(注)	非開示(注)
NOI　①－②	4,354千円	100,159千円
期末稼働率	100.0%	100.0%

(注)　テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

⑦ **ポートフォリオ分散の状況**（取得予定資産取得後）

取得予定資産取得後に係るポートフォリオ分散の状況は、以下のとおりです。

a. 投資対象エリア別

投資対象エリア（注1）		物件数	取得（予定）価格（百万円）	比率（%）（注2）
グローバル・マーケット		15	274,240	89.8
	関東エリア	9	183,030	59.9
	関西エリア	6	91,210	29.9
リージョナル・マーケット		5	31,210	10.2
	中部エリア	2	19,000	6.2
	東北エリア	1	5,370	1.8
	九州エリア	2	6,840	2.2
その他の消費地や生産地に近い等、物流拠点として適地である地域		―	―	―
合計		20	305,450	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 （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」をご参照下さい。

（注2） 「比率」は、取得（予定）資産の取得（予定）価格の総額に対する、各項目に該当する取得（予定）資産の取得（予定）価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

b. 物件タイプ別

物件タイプ（注1）	物件数	取得（予定）価格（百万円）	比率（%）（注2）
マルチテナント型物流施設	15	262,700	86.0
ビルド・トゥ・スーツ型物流施設	5	42,750	14.0
合計	20	305,450	100.0

（注1） 「物件タイプ」については、前記「(1) 投資方針 ④ プロロジス・グループの概要 （ロ）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」及び「同⑥ 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」をご参照下さい。

（注2） 「比率」は、取得（予定）資産の取得（予定）価格の総額に対する、各項目に該当する取得（予定）資産の取得（予定）価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

c. 築年数別

築年数（注1）	物件数	取得（予定）価格（百万円）	比率（%）（注2）
3年未満	7	90,250	29.5
3年以上5年未満	4	73,670	24.1
5年以上10年未満	9	141,530	46.3
10年以上	―	―	―
合計	20	305,450	100.0

（注1） 「築年数」は、取得（予定）資産の平成25年2月末日までの築年数に基づいて記載しています。

（注2） 「比率」は、取得（予定）資産の取得（予定）価格の総額に対する、各項目に該当する取得（予定）資産の取得（予定）価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の比率の合計が合計

欄と一致しない場合があります。

(注3) プロロジスパーク船橋5は、別棟と取得（予定）価格加重平均で築年数を算出しています。

d. 規模（賃貸可能面積）別

規模（賃貸可能面積(注1)）	物件数	取得（予定）価格（百万円）	比率（%）(注2)
50,000㎡未満	6	27,930	9.1
50,000㎡以上100,000㎡未満	10	165,120	54.1
100,000㎡以上	4	112,400	36.8
合計	20	305,450	100.0

(注1) 「賃貸可能面積」は、各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付され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。

(注2) 「比率」は、取得（予定）資産の取得（予定）価格の総額に対する、各項目に該当する取得（予定）資産の取得（予定）価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

e. 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)		7.7年
	マルチテナント型物流施設	7.1年
	ビルド・トゥ・スーツ型物流施設	11.5年
平均賃貸借残存期間(注3)		5.1年

(注1) 「物件タイプ」については、前記「(1) 投資方針 ④ プロロジス・グループの概要 (ハ) 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「同⑥ 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」をご参照下さい。

(注2) 「平均賃貸借契約期間」は、平成25年2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、平成25年2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。）に規定された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	4,364,285	22.7
5年以上10年未満	7,420,576	38.5
10年以上	7,478,883	38.8
合計	19,263,744	100.0

(注1) 「年間賃料」は、平成25年2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いる、倉庫、事務所又は店舗に関するすべての賃貸借契約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、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「比率」は、取得（予定）資産の年間賃料の総額に対する、各項目に該当する取得（予定）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	8,174,428	42.4
3年以上5年未満	4,092,351	21.2
5年以上10年未満	3,182,587	16.5
10年以上	3,814,379	19.8
合計	19,263,744	100.0

（注1） 「年間賃料」は、平成25年2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いる、倉庫、事務所又は店舗に関するすべての賃貸借契約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、単位未満を切り捨てて記載しています。

（注2） 「比率」は、取得（予定）資産の年間賃料の総額に対する、各項目に該当する取得予定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）【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第39条）。

① 分配方針（規約第39条第1号）

（イ） 投資主に分配する金銭の総額のうち、本投資法人の利益は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に準拠して計算される利益（貸借対照表上の純資産額から出資総額、出資剰余金及び評価・換算差額等の合計額を控除した額をいいます。）の金額とします。

（ロ） 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益の額」といいます。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額に変更があった場合には変更後の金額とします。以下同じです。）を超えるものとします。

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます。

② 利益を超えた金銭の分配（規約第39条第2号）

本投資法人は、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、当該営業期間の減価償却費に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。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、本投資法人は、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などの他の選択肢についても検討の上、当該営業期間の減価償却費の60%に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として継続的に分配する方針です。ただし、経済環境、不動産市況、本投資法人の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。

③ 分配金の分配方法（規約第39条第3号）

規約に基づく分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します。

④ 分配請求権の除斥期間（規約第39条第4号）

本投資法人は、規約に基づく金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

⑤ 投信協会規則（規約第39条第5号）

本投資法人は、規約に定めるほか、金銭の分配にあたっては、投信協会の定める規則等に従うものとします。

（４）【投資制限】

①　規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は、以下のとおりです。

（イ）　投資制限（規約第33条）

a.　有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、金銭債権及び有価証券（前記「(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類」の(イ)、(ロ)及び(ハ)に定めるものを除きます。）への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。

b.　デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、前記「(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類」（ハ）g.に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとします。

（ロ）　組入資産の貸付けの目的及び範囲（規約第35条）

a.　本投資法人は、特定資産である不動産について、運用を図ることを目的とし第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うことを原則とし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けを行うことを原則とします。

b.　本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を前記「1 投資法人の概況　(2) 投資法人の目的及び基本的性格　① 投資法人の目的及び基本的性格」及び前記「(1) 投資方針」に従い運用します。

c.　本投資法人は、運用資産に属する不動産以外の運用資産の貸付けを行うことがあります。

（ハ）　借入金及び投資法人債発行の限度額等（規約第37条）

a.　借入先等

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことがあります。なお、資金を借り入れる場合は、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（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします。

b.　借入れの目的

前記a.に係る借入れ及び投資法人債により調達した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします。

c.　担保の提供

前記a.に基づき借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます。

d.　借入金及び投資法人債発行の限度額

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。

② その他の投資制限

（イ） 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（ロ） 集中投資

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については、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。なお、ポートフォリオの構築方針については、前記「(1) 投資方針 ⑥ ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

（ハ） 他のファンドへの投資

他のファンドへの投資について制限はありません。ただし、本投資法人は、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以上となるようにその資産を運用するものとするとともに（規約第31条第4項）、その有する資産の総額のうちに占める租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正を含みます。）第22条の19に規定する不動産等の価額の割合が100分の70以上となるようにその資産を運用するものとします（規約第31条第5項）。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券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、本投資法人が取得を予定している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 投資方針 (2) 投資対象 ④ 取得予定資産の個別不動産及び信託不動産の概要」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券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、本投資証券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 本投資証券の商品性に関するリスク
- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 本投資証券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等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
- (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）　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に係るリスク

（ル）　投資主の減少に関するリスク

（ヲ）　不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

（ワ）　一般的な税制の変更に関するリスク

⑥　その他

（イ）　取得予定資産を組み入れることができないリスク

（ロ）　専門家報告書等に関するリスク

（ハ）　マーケットレポートへの依存に関するリスク

（ニ）　減損会計の適用に関するリスク

① 本投資証券の商品性に関するリスク

（イ） 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

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

本投資証券の市場価格は、本投資証券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、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

（ロ） 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、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廃止されます。本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する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証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、その結果、損失を被る可能性があります。

（ハ） 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「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「2 投資方針 (3) 分配方針 ② 利益を超えた金銭の分配」で記載しているとおり、営業期間の減価償却費の60%に相当する金額を限度として、原則として継続的に利益を超えた金銭の分配を行う方針としていますが、経済環境、不動産市況及び本投資法人の財務状況等によっては、利益を超えた金銭の分配の額が減少したり、行われない場合もあります。更に、利益を超えた金銭の分配は、実質的には出資の払戻しに相当しますので、利益を超えた金銭の分配が実施された場合、本投資法人の純資産は減少することになります。また、これにより手元資金が減少することとなるため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合に手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得にあたり資金面での制約となる可能性があります。

（ニ） 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク （ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一

般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券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取得済資産及び取得予定資産の過去の収支の状況や賃料総額は、取得済資産の前所有者又は取得予定資産の現所有者等から取得した情報であり、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。

（ヘ） 新投資口の発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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

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

加えて、平成25年5月8日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、投資口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

本投資法人の取得済資産及び取得予定資産の一部は、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

本投資法人の取得済資産及び取得予定資産には、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.及びプロロジス（日本）との間でスポンサー・サポート契約を締結し、外部成長のためのパイプライン・サポートを受けることとしています。しかし、スポンサー・サポート契約は、本投資法人及び本資産運用会社に、Prologis, Inc.が選定した特定の物件についての優先交渉権及びその他の物件について優先的に情報の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、Prologis, Inc.は、本投資法人に対して、物流施設を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。即ち、本投資法人は、同契約により、本投資法人が適切であると判断する物件を適切な価格でプロロジス・グループから取得できることまで確保されているわけではありません。

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

（ホ） 不動産を取得又は処分できないリスク

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

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

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

新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却

を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

次に、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、若しくは投資主への金銭の分配（利益を超えた金銭の分配を含みます。）を制約する等の財務制限条項が設けられること、運用資産に担保を設定すること、又は規約の変更が制限されること等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入れにかかる借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失する等の可能性があり、その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。

本投資法人の借入金については、前記のような一般的な財務制限条項が設けられており、本借入れについても、同様の財務制限条項が設けられる見込みですが、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。

（ト） LTVの上昇に伴うリスク

本投資法人は、LTVの上限を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。

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、プロロジス（日本）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、本資産運用会社の一部の役職員の出向元であり、本資産運用会社の非常勤取締役の兼任先です。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.及びプロロジス（日本）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・グループが支配する特別目的会社がマスターレッシーとなる物件を取得し、又は取得することを予定しています。更に、本投資

法人は、Prologis, Inc.から商標の使用許諾を受けています。

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

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がプロロジス（日本）及びその他のプロロジス・グループとの間で、本書の日付現在における関係と同一の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

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

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

上記のような利益相反が問題となりうる場合としては、例えば、プロロジス・グループからの物件取得に際しての取得価格その他の購入条件、マスターレッシーであるプロロジス・グループに対する賃貸に関する条件、マスター・プロパティ・マネジメント会社であるプロロジス（日本）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、それぞれ平成24年11月7日及び平成24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・グループ及びプロロジス（日本）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等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

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

（ヘ） 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

（ト） 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人には、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）が適用される可能性があります。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由

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

本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配による他、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、前記「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」をご参照下さい。

（イ） 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造、設計及び施工等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたものを含みます。）が存在している可能性があります。また、不動産には様々な法規制が適用されるため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うにあたっては、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続が適正に実施され、当該建築物の現況に法令上の規制違反等の瑕疵がないかどうかにつき専門業者から建物状況評価報告書を取得するなどの物件精査を行うことにしています。しかしながら、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産についても、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はなく、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買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるを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。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。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、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、瑕疵等の修補その他に係る予定外の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、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与え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、液状化、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、紛争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が下落する可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するために一定期間又は修復することが出来ない場合には永久的に、不動産の不稼働を余儀なくされるため、賃料収入が減少することとなります。また、不動産自体に滅失、劣化又は毀損が生じなかった場合においても、電気、ガス、水道等の使用の制限やその他の外部的要因により不動産の不稼働を余儀なくされることで、賃料収入が減少することがあります。加えて、災害等の影響で周辺環境が悪化することにより、不動産の価値が下落する可能性があり、また、賃料水準の下落又は稼働率の低下により賃料収入が減少する可能性があります。このような不動産の価値の下落又は賃料収入の減収の結果、投資主に損害を与える可能性があります。本投資法人は、かかる災害等に伴うリスクを軽減するため、一定の基準に基づき保険を付保する予定ですが、不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等若しくは損害が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ニ） 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、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。

本投資法人の取得済資産及び取得予定資産のうち、9物件が関東エリアに、6物件が関西エリアに所在しています。このため、地震等の自然災害、地域経済の不振、稼働率や賃料の低下、人口や平均賃金の変動を含む、これらのエリアに悪影響を及ぼす事象や出来事による影響を受けるおそれがあり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ヘ） 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

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

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

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を附置する義務、駐車場附置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分若しくは建替え等に際して、事実上の困難が生じ、又はこれらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生

じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

（ト） 法令の制定・変更に関するリスク

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

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（チ） 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）から更に不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

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

（リ） マスターリース会社に関するリスク

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

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

（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。

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

（ヲ） 共有物件に関するリスク

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

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

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

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

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

共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

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

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

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

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

（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じです。

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

（タ） 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件には特有のリスクがあります。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取りを請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。借地権者より時価での建物買取りを請求される場合、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合（借地借家法第19条）や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

更に、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞り、延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。加えて、土地の賃料の改定又は借地権者による借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求により、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

（レ） 開発物件等に関するリスク

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

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

プロロジスパーク習志野4は、平成25年8月末日竣工予定で開発工事が進められており、本投資法人による取得は平成25年10月1日を予定しています。

（ソ） 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物や放射性物質等の有害物質が埋蔵され又は存在している可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替

えや洗浄が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。

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

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

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

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

（ツ） 水質汚濁防止法上の特定施設に関するリスク

本投資法人が不動産等を取得する場合において、当該不動産等に、浄化槽などの水質汚濁防止法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。

プロロジスパーク市川1には、かかる特定施設に該当する大型の浄化槽が設置されています。

（ネ） 埋立地に関するリスク

本投資法人の取得済資産及び取得予定資産には、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、上記「（ソ）有害物質に関するリスク」をご参照下さい。）。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、上記「（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」をご参照下さい。）。更に、埋立地の地盤は、軟弱である可能性があることから、当該土地上の建物について、不等沈下その他の沈下を生じる可能性があるほか、地震の際には液状化による沈下や毀損等の被害を生じる可能性もあります。これらの理由により当該不動産が被害を受けた場合、予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があるほか、当該不動産の価値が下落する可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

（ナ） 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形態で取得することが多く、本書の日付現在の保有物件においてもその多くが信託不動産です。

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

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

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

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

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

財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

（ラ） フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、フォワード・コミットメント等を行うことがあります。一般的に不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済（物件引渡し）までに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない等の理由により、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

プロロジスパーク習志野4は、本書の日付現在建築中であり、また、その売買契約の締結から1か月以上経過した後に決済（物件引渡し）が行われることから、フォワード・コミットメント等に該当します。

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、後記「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」をご参照下さい。

（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、負ののれん発生益及び減損損失等に係る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の比較によりその判定を行うこととされています。減損損失を要因とした法人税額が発生した場合におきましては上述のとおり、配当可能利益の額の計算上、一定の調整が行われることとされていますが、減損損失以外の何らかの要因によって本投資法人に多額の法人税等の課税が行われる場合には、支払配当要件を満たすことが困難となり、投資主への分配額等に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

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

本投資法人において利益が生じている際の配当原資が不足する場合、借入金や資産の処分により原資を確保する可能性があります。しかし、導管性要件を満たすための借入先の制限や資産処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、支払配当要件を満たせなくなる可能性があります。この場合、通常の法人と同様の法人税等の課税を受けることとなり、投資主への分配額等に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

（ホ） 導管性要件が満たされなくなることにより、次年度以降は通常の法人税率により課税が行われるリスク

本投資法人において、導管性要件を満たさないこととなる場合、多額の租税債務が生じ、当該事業年度以降の導管性要件へも影響を及ぼすこととなる場合があります。すなわち、会計上の租税債務の認識が次年度以降になる場合には、次年度以降も導管性要件を満たすことが困難となり、通常の法人と同様に法人税等の課税を受け、投資主への分配額等に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

（ヘ） 会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

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

（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（発行済投資口総数又は一定の重要な事項に関する議決権の50%超が上位1位の投資主グループによって保有されていないこと）とする要件については、投資証券が市場で流通するため、一部の投資主が大株主となることにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果としてこれを満たさなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

（リ） 投資口の国外募集に関するリスク

本投資法人は、規約において、本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとすると定めて

おり、この記載により導管性要件のうちの投資口50%超国内募集要件を満たすことを予定しています。しかし、本投資法人が何らかの理由により国外募集による多額の投資口の発行を余儀なくされた場合において、投資口の発行価額の総額のうちに国外において募集される投資口の発行価額の占める割合が100分の50以上となるときには、上記要件を満たせないことになります。かかる場合、利益の配当等の額を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ヌ） 機関投資家以外からの借入れに係るリスク

導管性要件として、借入れを行う場合には機関投資家（租税特別措置法第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おります。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うえ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

本投資証券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、事業年度終了時に投資主として機関投資家又は50人以上の者が存在することとする要件等が、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、利益の配当等を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

（ヲ） 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

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

（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、本投資証券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） 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本投資証券の払込期日後予定されたとおり遅滞なく、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ③ 取得予定資産の一覧」に記載の取得予定資産を取得する予定です。

しかし、借入れによる資金調達が予定通り完了しない場合、その他売買契約書において定められた売買代金支払の条件が成就しない場合や売主の債務不履行がある場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性や予定していた時期に取引できない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつ、かかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

（ロ） 専門家報告書等に関するリスク

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

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

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

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

（ハ） マーケットレポートへの依存に関するリスク

第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものに留まり、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。

（ニ） 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見

書」（企業会計審議会　平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号　平成15年10月31日）（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。

(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。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） 内部者取引等管理規程

本投資法人は、内部者取引等管理規程を制定し、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。なお、同規程によれば、本投資法人の役員は、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされており、本投資法人の役員は、役員でなくなった後も1年間は、当該規程の定めに従わなければならないものとされています。

② 本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記「3 投資リスク (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（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」をご参照下さい。）。

(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るほか、代表取締役社長が特別に命じた場合には特別監査を実施します。内部監査は、各組織の業務及び運営が、法令、投信協会が定める諸規則及び社内規程等に従って、適切かつ効率的に行われているか否かの監査、不正又は重大な過失の発見及び未然防止のための監査、並びに個人情報管理及び法人関係情報の管理を含む、各種の情報管理が適切に行われているか否かの監査を含むものとされています。コンプライアンス・オフィサーは、内部監査実施後遅滞なく、内部監査の結果を取り纏めた内部監査報告書を作成し、これを取締役会に提出するとともに、内部監査対象部署に対し、必要に応じて改善勧告又は改善指示を行い、その内容等を取締役会に報告します。コンプライアンス・オフィサーは、改善勧告又は改善指示を受けた部署より受領した改善計画及び改善状況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の報告を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

後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 ② 利害関係人等取引規程」をご参照下さい。

(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類似取引の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役職員等は、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされており、本資産運用会社の役職員等は、役職員等でなくなった後も1年間は、当該規程の定めに従わなければならないものとされています。

(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【手数料等及び税金】

（1）【申込手数料】

該当事項はありません。

（2）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第8条）、該当事項はありません。

（3）【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第21条）

(イ)各執行役員の報酬は、1人当たり月額100万円を上限として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

(ロ)各監督役員の報酬は、1人当たり月額50万円を上限として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第40条及び別紙「資産運用会社に対する資産運用報酬」）

本投資法人が本資産運用会社に支払う報酬の金額、計算方法及び支払日はそれぞれ以下のとおりとします。なお、本投資法人は、かかる報酬の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を本資産運用会社に支払うものとします。

(イ) 期中運用報酬

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬として、下記の期中運用報酬Ⅰと期中運用報酬Ⅱを本資産運用会社に対して支払うものとします。

a. 期中運用報酬Ⅰ

本投資法人の決算期毎に算定される当該営業期間における本投資法人の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（NOI）と、本投資法人と本資産運用会社の間で別途合意する料率（7.5%を上限とします。）を乗じた金額（1円未満の端数は切り捨てるものとします。）を期中運用報酬Ⅰとします。すなわち、以下の計算式で算出されます。

期中運用報酬Ⅰ＝（「不動産賃貸事業収益」－「不動産賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）」）×7.5%（上限料率の場合）
（1円未満切捨て）

上記に基づき計算された金額を当該決算期から3か月以内に支払うものとします。
なお、本書の日付現在、料率は、7.5%で合意しています。

b. 期中運用報酬II

本投資法人の決算期毎に算定される当該営業期間における本投資法人の期中運用報酬Ⅱ等控除前当期純利益（期中運用報酬Ⅱ並びにそれに伴う消費税及び地方消費税の納付差額計上前の税引前当期純利益から特定資産の売却損益及び固定資産除却損の金額を除いた金額をいいます。以下、本b.において同じです。）に、本投資法人と本資産運用会社の間で別途合意する料率（6%を上限とします。）を乗じた金額（1円未満の端数は切り捨てるものとします。）を期中運用報酬Ⅱとします。すなわち、以下の計算式で算出されます。

期中運用報酬Ⅱ＝「期中運用報酬Ⅱ等控除前当期純利益」×6%（上限料率の場合）
（1円未満切捨て）

上記に基づき計算された金額を当該決算期から3か月以内に支払うものとします。
なお、本書の日付現在、料率は、6%で合意しています。

（ロ） 取得報酬

対象資産（不動産等及び不動産対応証券に限ります。以下本(ロ)及び後記(ハ)において同じです。）の取得価格（譲渡契約等に定める代金額をいい、消費税及び地方消費税並びに取得報酬その他の取得に要する費用を除きます。以下本(ロ)において同じです。）に本投資法人と本資産運用会社の間で別途合意する料率（1.0%を上限とします。）を乗じた金額（1円未満の端数は切り捨てるものとします。）とし、取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末日までに支払うものとします。ただし、本資産運用会社の利害関係者（資産運用会社の定める利害関係人等取引規程において定義します。以下本(ロ)及び後記(ハ)において同じです。）からの取得については、対象資産の取得価格に本投資法人と本資産運用会社の間で別途合意する料率（0.5%を上限とします。）を乗じた金額（1円未満の端数は切り捨てるものとします。）とします。

なお、本書の日付現在、利害関係者以外の者からの取得に係る料率は、1.0%で、利害関係者からの取得に係る料率は0.5%で合意しています。

（ハ） 譲渡報酬

対象資産の譲渡価格（譲渡契約等に定める代金額をいい、譲渡報酬その他の譲渡に要する費用及び消費税及び地方消費税を除きます。以下本(ハ)において同じです。）に本投資法人と本資産運用会社の間で別途合意する料率（0.5%を上限とします。）を乗じた金額（1円未満の端数は切り捨てるものとします。）とし、譲渡日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の翌月末日までに支払うものとします。ただし、本資産運用会社の利害関係者に対する譲渡については、対象資産の譲渡価格に本投資法人と本資産運用会社の間で別途合意する料率（0.25%を上限とします。）を乗じた金額（1円未満の端数は切り捨てるものとします。）とします。また、対象資産の譲渡に際し、譲渡損を計上する場合には、譲渡報酬は支払わないものとします。

なお、本書の日付現在、利害関係者以外の者に対する譲渡に係る料率は、0.5%で、利害関係者に対する譲渡に係る料率は0.25%で合意しています。

③ 資産保管会社、一般事務受託者及び投資主名簿等管理人への支払手数料

（イ） 資産保管会社の報酬

a. 本投資法人は委託業務の対価として資産保管会社に対し、下記に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、下記に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人と資産保管会社協議の上決定するものとします。

(i) ある暦月（以下本a.において「計算対象月」といいます。）における業務手数料（月額）の金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人と資産保管会社間で別途合意の上で算出し

た金額とします。

各計算対象月の前月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額×0.03%÷12

(ii) なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が1か月に満たない月の業務手数料（月額）については、当該月の実日数中における資産保管会社の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。
(iii) 上記計算により算出された対象計算月に係る業務手数料の金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

b. 資産保管会社は、本投資法人の営業期間毎に、前記a.に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、本投資法人の営業期間の末日の属する月の翌月以降に、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

(ロ) 一般事務受託者の報酬
a. 本投資法人は委託業務の対価として一般事務受託者に対し、下記に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、下記に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人と一般事務受託者協議の上決定するものとします。
(i) ある暦月（以下本a.において「計算対象月」といいます。）における業務手数料（月額）の金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人と一般事務受託者間で別途合意の上で算出した金額とします。

各計算対象月の前月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額×0.09%÷12

(ii) なお、計算対象月における一般事務受託者の委託業務日数が1か月に満たない月の業務手数料（月額）については、当該月の実日数中における一般事務受託者の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。
(iii) 上記計算により算出された対象計算月に係る業務手数料の金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

b. 一般事務受託者は、本投資法人の営業期間毎に、前記a.に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、本投資法人の営業期間の末日の属する月の翌月以降に、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

（ハ） 投資主名簿等管理人の報酬

a. 本投資法人は、委託事務の対価として投資主名簿等管理人に対し、下記に定める金額を上限とした手数料を支払うものとします。ただし、下記に定めのないものについては、本投資法人が当該事務を指定する際、本投資法人と投資主名簿等管理人協議の上、決定します。

Ⅰ．経常事務手数料

項　目	手数料率	対象事務の内容
基本手数料	(i)　月末現在の投資主名簿上の投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額（月額）。ただし、上記に関わらず、最低料金を月額210,000円とします。 1 ～ 5,000名　86円 5,001 ～ 10,000名　73円 10,001 ～ 30,000名　63円 30,001 ～ 50,000名　54円 50,001 ～100,000名　47円 100,001名以上　40円 (ii)　除籍投資主 1名につき　50円	・投資主名簿等の管理 ・経常業務に伴う月報等諸報告 ・期末、中間一定日及び四半期一定日現在（臨時確定除きます。）における投資主の確定と諸統計表、大投資主一覧表、全投資主一覧表、役員一覧表の作成 ・除籍投資主データの整理
分配金事務手　数　料	(i)　分配金計算料 分配金受領権者数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額とします。ただし、最低料金を1回につき350,000円とします。 1 ～ 5,000名　120円 5,001 ～ 10,000名　105円 10,001 ～ 30,000名　90円 30,001 ～ 50,000名　80円 50,001 ～100,000名　60円 100,001名以上　50円 (ii)　指定振込払いの取扱　1件につき　150円 (iii) 分配金計算書作成　1件につき　15円 (iv)　道府県民税配当課税関係 納付申告書作成　1回につき　15,000円 配当割納付代行　1回につき　10,000円	・分配金額、源泉徴収税額の計算及び分配金明細表の作成 ・分配金領収証の作成 ・印紙税の納付手続 ・分配金支払調書の作成 ・分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 ・分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 ・分配金計算書の作成 ・配当割納付申告書の作成 ・配当割納付データの作成及び納付資金の受入、付替え
未払分配金支払手数料	(i)　分配金領収証　1枚につき　450円 (ii)　月末現在の未払分配金領収証 1枚につき　3円	・取扱期間経過後の分配金の支払 ・未払分配金の管理
諸届・調査・証明手数料	(i)　諸　届　1件につき　300円 (ii) 調　査　1件につき　1,200円 (iii)証　明　1件につき　600円 (iv) 投資口異動証明　1件につき　1,200円 (v)　個別投資主通知　1件につき　300円 (vi) 情報提供請求　1件につき　300円	・投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 ・口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 ・税務調査等についての調査、回答 ・諸証明書の発行 ・投資口異動証明書の発行 ・個別投資主通知の受理及び報告 ・情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告
諸通知発送手　数　料	(i)　封入発送料 封入物2種まで　1通につき　25円 1種増すごとに5円加算 (ii) 封入発送料（手封入の場合） 封入物2種まで　1通につき　40円 1種増すごとに15円加算 (iii)葉書発送料　1通につき　10円 (iv) シール葉書発送料　1通につき　20円 (v)　宛名印字料　1通につき　15円 (vi) 照　合　料　1件につき　10円 (vii)ラベル貼付料　1通につき　10円	・招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 ・葉書、シール葉書の発送 ・諸通知等発送のための宛名印字 ・2種以上の封入物についての照合 ・宛名ラベルの送付物への貼付

項　目	手数料率	対象事務の内容
還付郵便物整理手数料	1通につき　200円	・投資主総会関係書類、分配金その他還付郵便物の整理、保管、再送
投資主総会関係手数料	(i)　議決権行使書作成料 1枚につき　15円	・議決権行使書用紙の作成
	(ii) 議決権行使集計料	
	a.　投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書（又は委任状）1枚につき　70円	・議決権行使書の集計
	電子行使1回につき　35円 ただし、最低料金を投資主総会1回につき70,000円とします。	・電子行使の集計
	議決権不統一行使集計料 1件につき　70円加算	・議決権不統一行使の集計
	投資主提案等の競合議案集計料 1件につき　70円加算	・投資主提案等の競合議案の集計
	b.　本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書（又は委任状）1枚につき　35円	
	電子行使1回につき　35円 ただし、最低料金を投資主総会1回につき30,000円とします。	
	(iii)投資主総会受付補助等 1名につき　10,000円	・投資主総会受付事務補助等
	(iv) 議決権行使電子化基本料	・議決権電子行使投資主の管理
	1回につき　200,000円	・議決権行使サイトに関する運営、管理、各種照会対応
	(v)　議決権行使コード付与料 （パソコン端末での行使） 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。ただし、最低料金は100,000円とします。 1 ～ 5,000名　35円 5,001 ～ 10,000名　33円 10,001 ～ 30,000名　29円 30,001 ～ 50,000名　25円 50,001 ～100,000名　20円 100,001名以上　13円	・議決権行使コード、パスワードの付与、管理 ・電子行使による議決権行使集計に関する報告書類の作成
	(vi)　議決権行使コード付与料 （携帯電話端末での行使を追加する場合） 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。ただし、最低料金は100,000円とします。 1 ～ 5,000名　15円 5,001 ～ 10,000名　13円 10,001 ～ 30,000名　12円 30,001 ～ 50,000名　10円 50,001 ～100,000名　8円 100,001名以上　6円	・携帯電話端末等を利用可能とする場合の議決権行使コード、パスワードの付与、管理

項　目	手数料率	対象事務の内容
投資主総会関係手数料	(vii) 招集通知電子化基本料 月　　額　16,000円 (viii) メールアドレス登録・変更料 1件につき　150円 (ix) 招集メール等送信料 対象投資主1名につき　40円 (x) 議決権行使ログデータ保存料 1回につき　30,000円 (xi) 議決権行使書イメージデータ保存料 1回につき　70,000円	・招集通知電子化投資主の管理 ・メールアドレス届出受理（変更含みます。） ・電子行使した議決権行使ログに関するCD-ROMの作成 ・議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成
投資主一覧表作成手数料	該当投資主1名につき　20円 ただし、最低料金を1回につき5,000円とします。	・各種投資主一覧表の作成
CD-ROM作成手数料	(i) 投資主情報分析機能付CD-ROM作成料 全投資主1名につき　15円 該当投資主1名につき　20円 ただし、最低料金を1回につき　30,000円とします。 (ii) 投資主総会集計機能付CD-ROM作成料 該当投資主1名につき　5円 ただし、最低料金を1回につき　30,000円とします。 (iii) CD-ROM複写料 1枚につき　10,000円	・投資主情報分析機能付CD-ROMの作成 ・投資主総会集計機能付CD-ROMの作成
投資主管理コード設置手数料	(i) 投資主番号指定での設定 1件につき　100円 (ii) 投資主番号指定なしでの設定 1件につき　200円	・所有者詳細区分の設定（役員を除きます。）
未払分配金受領促進手数料	対象投資主1名につき　200円	・除斥期間満了前の未払分配金受領促進のための送金依頼書の作成、発送

Ⅱ．振替制度関連事務手数料

項　目	手数料率	対象事務の内容
新規住所氏名データ処理手数料	対象投資主1名につき　100円	・新規投資主に係る住所・氏名データの作成、投資主名簿への更新
総投資主通知データ処理手　数　料	対象　　1件につき　150円	・総投資主通知データの受領、検証、投資主名簿への更新

b.　前記a.の手数料については、投資主名簿等管理人は毎月15日までに前月分の金額を本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までにこれを投資主名簿等管理人に支払うものとします。

(ニ)　引受手数料

本募集による新投資口の発行に際し、本投資法人から国内及び海外における引受人に対して引受手数料は支払われません。ただし、投資者向けに募集する価格（発行価格）の総額と、国内及び海外における引受人が本投資法人に支払う発行価額

（引受価額）の総額との差額は、国内及び海外における引受人の手取金となります。

④　会計監査人報酬（規約第29条）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に2,000万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後3か月以内に支払うものとします。

⑤　設立企画人報酬

設立企画人は、本投資法人の設立に係る成立までの役務に対する報酬として7,500万円を受領しています。

⑥　手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

（照会先）

プロロジス・リート・マネジメント株式会社

東京都千代田区丸の内二丁目5番2号　三菱ビル

電話番号　03-6867-8585

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

①　運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び本資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務又は事務を処理するために要した諸費用

②　投資口及び投資法人債の発行に関する費用

③　借入れ等に関する費用

④　分配金支払に関する費用

⑤　有価証券届出書、目論見書、資産運用報告、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用

⑥　本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用

⑦　本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用

⑧　執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等

⑨　運用資産の取得、管理、売却等に係る費用

⑩　本投資口が東京証券取引所への上場及び上場を維持するのに要する費用

⑪　信託報酬

⑫　その他上記①から⑪までに類する費用

（５）【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱い（本投資法人が上場することを前提とします。）は以下のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いがなされることがあります。

①　投資主の税務

（イ）　個人投資主の税務

a.　利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受取る利益の分配は、配当所得として取り扱われ、原

則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。この規定は、本投資法人が利益配当等の額を損金算入するための要件（導管性要件）を満たさない場合も同様です。また、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、所得税の額に2.1%の税率を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。なお、各個人投資主が有する出資口数によっては、上場株式等の配当等に係る特例の対象となり、その課税関係は以下のとおり異なります。

i. 発行済投資口総数の100分の3未満の口数を有する個人投資主の取扱い

(i) 本投資法人の事業年度終了の日に、本投資法人の発行済投資口総数の100分の3以上に相当する口数を有する者以外の個人投資主が、本投資法人より分配を受取る際の源泉徴収税率は、所得税15%、地方税（住民税）5%とされています。ただし、平成25年12月31日までの間に受取る分配金の源泉徴収税率に関しては、所得税7%、地方税（住民税）3%に軽減されています。

(ii) 個人投資主が受取る分配金については、その金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能です（住民税についても申告不要です。）。

(iii) 上場株式等の配当等については、総合課税に代えて申告分離課税を選択することが可能です。申告分離課税を選択した場合の税率は原則20%（所得税15%、住民税5%）ですが、平成25年12月31日までの間は、10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率が適用されます。

(iv) 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内で本投資法人からの利益の分配を受取ることも可能です。また、後記「c. 投資口の譲渡に係る税務」記載のとおり、上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）は、一定の上場株式等の譲渡損失の金額と通算できることになっています。

ii. 発行済投資口総数の100分の3以上の口数を有する個人投資主の取扱い

本投資法人の事業年度終了の日に、本投資法人の発行済投資口総数の100分の3以上に相当する口数を有する個人投資主については、本投資法人より受取る利益の分配に対して所得税20%（地方税は課されません。）が源泉徴収された後、総合課税となります。なお、1回に受取る分配金額が、10万円に分配金の計算期間の月数を乗じて12で除した金額以下の場合に限り、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能です（住民税については別途申告が必要となります。）。

なお、上述のとおり、上記源泉所得税及び申告所得税については、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、所得税の額に2.1%の税率を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。また、平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（平成26年から平成35年までの10年間、新規投資額（ロールオーバーも可能）で毎年100万円を上限）に係る配当等で、その非課税口座の開設年の1月1日から5年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

b. 利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等（本投資法人の資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として前記「a. 利益の分配に係る税務」記載の利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額(注4)を計算します。この譲渡損益の額の扱いは、後記「c. 投資口の譲渡に係る税務」記載の投資口の譲渡の場合と同様になります。更に、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額(注5)となります。

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税の対象となります。なお、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間の譲渡等については、所得税の額に2.1%を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。また、譲渡損が生じた場合は他の株式等に係る譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となったときには、他の所得との損益通算はできません。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等の金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。

i. 申告分離課税の上記20%の税率は、平成25年12月31日までの譲渡等に関しては10%（所得税7%、住民税3%）となります。

ii. 本投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その譲渡損失のうちその譲渡日の属する年度分の株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額は、確定申告書に上場株式等に係る譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他一定の書類を添付し、その後も連続して確定申告書を提出することを要件にその年の翌年以降3年間にわたり、株式等の譲渡所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます。なお、その年分の上場株式等の譲渡損失の金額又はその年の前年以前3年内の各年に生じた譲渡損失の金額は、確定申告書に上場株式等にかかる譲渡損失の金額の計算に関する明細書その他一定の書類を添付することを要件に、上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）を限度として、配当所得の金額から控除されます。

iii. 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（所定の手続により源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては、一定の要件の下に源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は、平成25年12月31日までの譲渡等に対しては10%（所得税7%、住民税3%）とされており、その金額にかかわらず申告不要の選択が適用できます。なお、特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受取ることを選択した場合において、この源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した残額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

iv. 平成26年から実施される少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、非課税口

座の開設年の1月1日から5年以内にその非課税口座において管理されている上場株式等（平成26年から平成35年までの10年間、新規投資額（ロールオーバーも可能）で毎年100万円を上限）を譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

v. なお、上述のとおり、上記源泉所得税及び申告所得税については、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は、復興特別所得税として、所得税額に2.1%を乗じた金額が併せて課されます。

（ロ） 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受取る利益の分配は、受取配当等として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、上場投資法人である本投資法人から受取る利益の分配は特例の対象となり、所得税については、平成25年12月31日までは7%、平成26年1月1日以後は15%の源泉徴収税率が適用されます。なお、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間は復興特別所得税として、所得税の額に2.1%を乗じた金額が併せて源泉徴収されます。

この源泉所得税は法人投資主の法人税の申告上、法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります（復興特別所得税は復興特別法人税からの控除対象となります。）。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。この規定は、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たさない場合も同様です。

b. 利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等（本投資法人の資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として「a. 利益の分配に係る税務」記載の利益の配当と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を各自算定し、投資口の譲渡損益の額(注4)を計算します。この譲渡損益の額の取扱いは、後記「d. 投資口の譲渡に係る税務」記載の投資口の譲渡の場合と同様となります。

なお、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額(注5)となります。

c. 投資口の保有に係る税務

法人投資主が保有する投資証券が、税務上の売買目的有価証券に該当する場合には、当該法人投資主の事業年度末において時価法により評価され、その評価損益は課税所得に影響を与えることになります。

d. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則として約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

(注1) みなし配当の金額は次のように計算されます。なお、この金額は投資法人からお知らせします。

「みなし配当の金額」＝出資の払戻し（資本の払戻し）額－
投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）

なお、上記「投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）」は下記のように計算されます。

「投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）」＝

$$\text{出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）} \times \frac{\text{投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額 (**)}}{\text{投資法人の前事業年度末の簿価純資産額(*)}} \text{ (***)}$$

$$\times \frac{\text{投資主の出資の払戻し（資本の払戻し）直前の払戻しに係る所有投資口数}}{\text{投資法人の払戻しに係る投資口総数}}$$

(*)　前事業年度末から払戻しの直前までの間に資本金等の額が増加し又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を減算した金額となります。以下本注において同じです。

(**)　投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額が、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額を超える場合は、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額と同額とします。

(***)　この割合は、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零以下である場合は零とされ、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零を超え、かつ、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額が零以下である場合は1とされます。また、この割合に小数第3位未満の端数が生じるときは切上げとなります。

(注2)　投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。
「投資口の譲渡に係る収入金額」＝出資の払戻し（資本の払戻し）額－みなし配当金額

(注3)　投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。以下本注において同じです。

$$\text{出資の払戻し（資本の払戻し）直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額(**)}}{\text{投資法人の前事業年度末の簿価純資産額(*)}} \text{ (***)}$$

(*)　前事業年度末から払戻しの直前までの間に資本金等の額が増加し又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を減算した金額となります。以下本注において同じです。

(**)　投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額が、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額を超える場合は、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額と同額とします。

(***)　この割合は、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零以下である場合は零とされ、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零を超え、かつ、投資法人の前事業年度末の簿価純資産額(*)が零以下である場合は1とされます。また、この割合に小数第3位未満の端数が生じるときは切上げとなります。この割合に関しては、投資法人からお知らせすることになっています。

(注4)　投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。
「投資口の譲渡損益の額」＝譲渡収入金額－譲渡原価の額

(注5)　出資の払戻し（資本の払戻し）を受けた後の投資口の取得価額は、以下のようになります。
「出資の払戻し（資本の払戻し）を受けた後の投資口の取得価額」＝
出資の払戻し（資本の払戻し）を受ける直前の投資口の取得価額－譲渡原価の額

②　投資法人の税務

（イ）　利益配当等の損金算入

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を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等の額を損金に算入することが認められています。利益の配当等の額を損金算入するための要件（導管性要件）のうち主なものは以下のとおりです。

a. 配当等の額が配当可能利益の額の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること
b. 他の法人（なお、平成25年度における金融商品取引法等の一部を改正する法律の施行日以後に終了する事業年度においては、専ら海外不動産保有等の取引を行うことを目的とする一定の法人を除きます。）の株式又は出資の50%以上を有していないこと
c. 機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定するものをいいます。）以外の者から借入れを行っていないこと
d. 事業年度の終了時において、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
e. 投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

なお、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（平成24年4月1日から平成27年3月31日までの期間に開始する事業年度については復興特別法人税として、法人税額に10%を乗じた金額が併せて課されます。）の課税が行われますので、利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしても、これが配当等の損金算入前の課税所得額の100%に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じることとなります。

（ロ） 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、登録免許税が課税標準額に対して原則2%の税率により課されますが、土地に対しては平成24年4月1日から平成27年3月31日までは1.5%と軽減されています。ただし、規約に資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、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。）の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（下記b.において「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が取得する倉庫等以外の不動産に対しては、特例により不動産の所有権の移転登記に対する登録免許税の税率が、平成24年4月1日から平成27年3月31日までは1.3%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、不動産取得税が課税標準額に対して原則4%の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては平成27年3月31日までは3%とされています。また、平成27年3月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地については、不動産取得税の課税標準額が2分の1に軽減されます。更に、規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が平成27年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、

特例により不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます（倉庫用の土地及び建物に関しては対象外となっています。）。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

本投資法人の第1期営業期間は終了しておらず、資産総額、負債総額、純資産総額については、期中では正確に把握できないため、以下の表ではこれらの事項を記載していません。

（取得済資産ベース）

資産の種類	資産の用途	地域（注1）	平成25年2月28日現在	
			取得価格の合計（百万円）（注2）	取得価格の総合計に対する比率（%）（注3）
不動産	物流施設	グローバル・マーケット	4,410	2.5
		リージョナル・マーケット	6,840	4.0
		その他	－	－
	小計		11,250	6.5
信託不動産	物流施設	グローバル・マーケット	137,400	79.4
		リージョナル・マーケット	24,370	14.1
		その他	－	－
	小計		161,770	93.5
総合計			173,020	100.0

（注1） 「地域」については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ⑥ 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」をご参照下さい。

（注2） 「取得価格の合計」は、平成25年2月28日現在の貸借対照表計上額（ただし、不動産及び信託不動産については、取得費用未精算のため取得価格）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注3） 「取得価格の総合計に対する比率」については、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

（2）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

本書の日付現在、本投資法人は、プロロジスパーク高槻、プロロジスパーク鳥栖2及びプロロジスパーク鳥栖4を保有しています。かかる投資不動産物件についての概要等については、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ⑥ 取得済資産の個別不動産及び信託不動産の概要」をご参照下さい。

③【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人が、本書の日付現在保有するその他投資資産の概要等については、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 ⑥ 取得済資産の個別不動産及び信託不動産の概要」をご参照下さい。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

年月日	総資産額（百万円）	純資産総額（百万円）	1口当たり純資産額（円）
平成24年11月7日（設立時）	200	200	500,000

（注1） 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。
（注2） 本投資法人の第1営業期間は、平成25年5月31日に終了するため、純資産等の推移については記載していません。

（本投資証券の取引所価格の推移）

	月別	平成25年2月	平成25年3月	平成25年4月
月別最高・最低投資口価格及び売買高	最高（円）	743,000	1,025,000	998,000
	最低（円）	666,000	729,000	830,000
	売買高（口）	99,964	87,138	53,000

（注1） 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値によります。
（注2） 本投資証券は、平成25年2月14日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場しました。

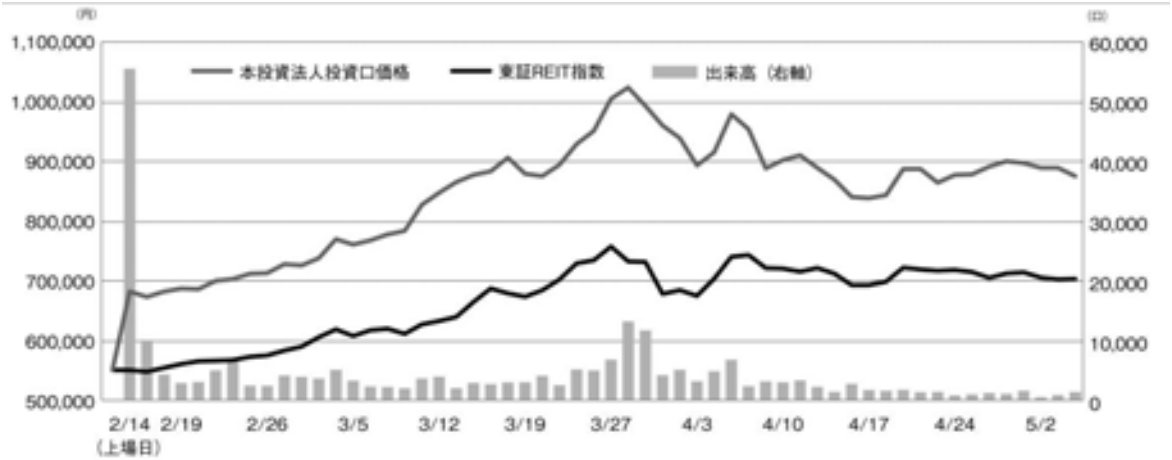
②【分配の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成25年5月31日に終了するため、該当事項はありません。

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、平成25年5月31日に終了するため、該当事項はありません。

＜上場来の投資口価格及び出来高推移＞



（出所） 東京証券取引所
（注1） 東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値及び出来高を使用しています。
（注2） 東証REIT指数の推移は、本投資法人の投資口価格の推移との比較を容易にするため、上場日の前営業日である平成25年2月13日の終値を本投資法人の発行価格（550,000円）として換算した上で示しています。

６【手続等の概要】

(1)　申込（販売）手続等

申込期間中の各営業日に、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が行われます。申込みは、申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。発行価格、売出価格その他の申込みの条件については、前記「第一部 証券情報」をご参照下さい。

(2)　買戻し手続等

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。

本投資口は、東京証券取引所に上場されており、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

7【管理及び運営の概要】

(1) 資産管理等の概要

① 資産の評価

（イ） 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「④ 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

1口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷ 発行済投資口総数

（ロ） 本投資法人の資産評価の方法及び基準

本投資法人は、資産の評価を、投信法その他の法令に従って行うほか、取得する資産の種類（不動産、信託受益権等）ごとに規約に定められた方法及び基準により行うものとします。

（ハ） 1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条、第68条）。投資法人は、各営業期間（毎年6月1日から11月末日まで及び12月1日から翌年5月末日まで）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供します（投信法第131条第2項乃至第5項、投資法人計算規則第81条）。また、1口当たりの純資産額は、金融商品取引法に基づいて決算期後3か月以内に提出される有価証券報告書にも記載されます。

② 保管

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。

③ 存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

④ 計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月末日まで及び12月1日から翌年5月末日までとします（規約第38条本文）。ただし、設立当初の第1期営業期間は、本投資法人の設立の日である平成24年11月7日から平成25年5月末日までとします（規約第38条ただし書）。

⑤ その他

（イ） 増減資に関する制限

a. 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします（規約第7条）。

b. 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引

き受ける者の募集を行うことができるものとします。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額は、執行役員が決定し、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会が承認する金額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

c. 国内における募集

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を超えるものとします（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ハに定める投資口に係る募集が主として国内で行われていることに関する要件について改正があった場合は、当該改正後の条項に沿って読み替えるものとします。）（規約第5条第2項）。

（ロ） 解散条件

本投資法人における解散事由は、以下のとおりです（投信法第143条）。

a. 投資主総会の決議
b. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
c. 破産手続開始の決定
d. 解散を命ずる裁判
e. 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

（ハ） 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第93条の2第2項、第140条）。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

(ニ)　関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

a.　本資産運用会社：プロロジス・リート・マネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日に効力を生ずるものとし、契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	i.　本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに資産運用委託契約を解約することができます。 ii.　本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用委託契約を解約することができます。 iii.本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、資産運用委託契約の解約を申し入れることができるものとし、本投資法人は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して資産運用委託契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとします。資産運用委託契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約申入れに同意するものとし、資産運用委託契約は、通知に定められた解約日において終了するものとします。 iv.　前記i.乃至iii.の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の(i)乃至(iii)のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに資産運用委託契約を解約することができます。 (i)　本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） (ii) 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合 (iii)前記(i)又は(ii)に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 v.　本投資法人は、本資産運用会社が次の各(i)から(iii)までのいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約します。 (i)　金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法に定める投資運用業を行う者であり、かつ宅建業法第3条第1項の免許及び第50条の2第1項の認可を受けている者に限ります。）でなくなった場合 (ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合 (iii)解散した場合
変更等	本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って変更することができます。

b. 投資主名簿等管理人、一般事務受託者及び資産保管会社：三井住友信託銀行株式会社

投資主名簿等管理事務委託契約

期間	平成24年11月13日から効力を生じ、契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	i. 本投資法人及び投資主名簿等管理人協議の上、本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意がなされたとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人間の合意によって指定した日に終了します。 ii. 前記i.の協議が調わない場合、当事者の何れか一方より他方に対してなされた文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から6か月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。 iii. 当事者の何れか一方が投資主名簿等管理事務委託契約に違反した場合、他方からの文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から6か月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。 ただし、契約違反の内容が重大で契約の続行に重大なる障害が及ぶと判断されるときは、その通知において指定した日に終了します。 iv. 以下の(i)又は(ii)に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知において指定する日に終了します。 (i) 当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき。 (ii) 住所変更の届出等を怠るなどの本投資法人の責めに帰すべき理由によって、投資主名簿等管理人に本投資法人の所在が不明となったとき。
変更等	該当事項はありません。

一般事務委託契約

期間	平成24年11月13日から効力が生じ、有効期間は効力発生日から5年を経過した日とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び一般事務受託者のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、一般事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 i. 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には一般事務委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 ii. 当事者のいずれか一方が一般事務委託契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び一般事務受託者は一般事務委託契約失効後においても一般事務委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとします。 iii. 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとします。
変更等	i. 一般事務委託契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。 ii. 前記i.の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

資産保管委託契約

期間	本投資法人が投信法第187条の登録を受けた日からその効力が生じ、有効期間は効力発生日から5年を経過した日とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、資産保管委託契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	資産保管委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 i. 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には資産保管委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効するものとします。 ii. 当事者のいずれか一方が資産保管委託契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は資産保管委託契約失効後においても資産保管委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとします。 iii. 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。
変更等	i. 資産保管委託契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。 ii. 前記i.の変更にあたっては、本投資法人の規約並びに投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

c. 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

(ホ) 会計監査人：有限責任 あずさ監査法人

本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第27条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします（規約第28条）。

(ヘ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

(2) 利害関係人との取引制限

① 法令に基づく制限

（イ） 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、その親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

（ロ） 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）で定めるものを除きます。以下本(ロ)において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

（ハ） 資産の運用の制限

登録投資法人は、a.その執行役員又は監督役員、b.その資産運用会社、c.その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、d.当該資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間において次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第193条、第195条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

i. 有価証券の取得又は譲渡
ii. 有価証券の貸借
iii. 不動産の取得又は譲渡
iv. 不動産の貸借
v. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています（投信法施行令第117条）。）

（ニ） 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下「不動産等資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、当該不動産等資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りでありません。）。

また、資産運用会社は、不動産等資産以外の特定資産（指定資産（投信法第11条第2項に定めるものをいいます。以下同じです。）を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りでありません。）（投信法第201条）。

② 利害関係人等取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務を適正に遂行するために、本資産運用会社と一定の利害関係を有する利害関係者（後記(ロ)において定義します。）との取引に関する自主ルールを大要以下のとおり定めています。

（イ） 基本原則

利害関係者との間で、取引を行おうとする場合、コンプライアンス・オフィサーは、法令、政令、規則、規約及び本資産運用会社社内規程等に照らしたコンプライアンス上の問題の有無につき事前に審査するものとします。

（ロ） 利害関係者の範囲

「利害関係者」とは、以下のa.からc.までのいずれかに該当する者をいいます。

a. 金融商品取引法に定める本資産運用会社の親法人等及び子法人等並びにこれらに準ずるもの

b. 投信法及び投信法施行規則に定める本資産運用会社の利害関係人等

c. 前記a.又はb.に該当する者が重要な影響を及ぼし得る特別目的会社（以下「SPC」といいます。）

（ハ） 利害関係者との取引基準

本投資法人が利害関係者との取引を行う場合、以下に定める取引基準に従うものとします。

a. 利害関係者からの物件の取得

i. 不動産、不動産の賃借権、地上権及び不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託受益権の場合

利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含みます。以下本a.及び後記b.において同じです。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはならないものとします。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPCの組成を行うなどして負担した費用が存する場合、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

ii. その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は前記i.に準じるものとし

ます。

iii. 利害関係者から前記i.又はii.に基づく特定資産の取得を決定した場合は、本資産運用会社社内規程に従い、速やかに開示するものとします。

b. 利害関係者への物件の譲渡

i. 不動産、不動産の賃借権、地上権及び不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託受益権の場合

利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満で譲渡してはならないものとします。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

ii. その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は前記i.に準じるものとします。

iii. 利害関係者に対する前記i.又はii.に基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、本資産運用会社社内規程に従い、速やかに開示するものとします。

c. 利害関係者への物件の賃貸

市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸するものとします。利害関係者に対する前文に基づく賃貸を決定した場合は、本資産運用会社社内規程に従い、速やかに開示するものとします。

d. 利害関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託

i. 運用ガイドラインに定めるところに従い、運用ガイドライン所定の条件で、利害関係者へプロパティ・マネジメント業務等を委託する場合には、実績や管理の効率性等を検討し、提供役務の内容、業務総量等も勘案した上で、適正と判断される条件に基づき委託します。

ii. 前記i.に記載する以外の場合に利害関係者へプロパティ・マネジメント業務等を委託する場合は、実績、会社信用度を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。

iii. 取得する物件について、利害関係者が既にプロパティ・マネジメント業務等を行っている場合は、取得後のプロパティ・マネジメント業務等について当該利害関係者に継続して委託することができるものとしますが、この場合においても、委託料の決定については前記i.又はii.に準じて検討の上、交渉するものとします

iv. 利害関係者に対する前記i.からiii.に基づくプロパティ・マネジメント業務等の委託を決定した場合は、本資産運用会社社内規程に従い、速やかに開示するものとします。

e. 利害関係者への売買又は賃貸の媒介の委託

i. 売買の媒介手数料

媒介手数料は宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

ii. 賃貸の媒介手数料

媒介手数料は宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

iii. 利害関係者に対する前記i.又はii.に基づく媒介の委託を決定した場合は、本資産運用会社社内規程に従い、速やかに開示するものとします。

f.　利害関係者への工事発注

第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。利害関係者に対して前文に基づく工事の発注を行う場合、期ごとに資産運用報告において開示するものとします。

(ニ)　利益相反行為の防止等

a.　本資産運用会社は、利害関係者以外との取引であっても、関連法令を遵守するとともに、業務を遂行する際に利益相反行為を行わず、また、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはならないものとします。

b.　本資産運用会社は、利害関係者と取引を行う場合は、金融商品取引法、投信法、投信法施行令及び利害関係人等取引規程の定めを遵守するものとします。

③ 利害関係者との取引状況等

（イ） 資産の取得

取得予定資産の取得に関し、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

取得先	物件名称	取得予定価格（百万円） （注2）
東京大田特定目的会社	プロロジスパーク東京大田	29,500
座間2特定目的会社	プロロジスパーク座間2	21,900
船橋5特定目的会社	プロロジパーク船橋5	9,500
船橋所沢特定目的会社	（別棟）	1,500
成田1-1特定目的会社	プロロジスパーク成田1-A&B	8,420
成田1-2特定目的会社	プロロジスパーク成田1-C	4,810
尼崎1特定目的会社	プロロジスパーク尼崎1	17,600
尼崎2特定目的会社	プロロジスパーク尼崎2	19,200
習志野4特定目的会社	プロロジスパーク習志野4	20,000

（注1） 東京大田特定目的会社、座間2特定目的会社、船橋5特定目的会社、船橋所沢特定目的会社、成田1-1特定目的会社、成田1-2特定目的会社、尼崎1特定目的会社、尼崎2特定目的会社及び習志野4特定目的会社は、本資産運用会社の親法人である株式会社プロロジスがアセット・マネジメント業務を受託し、株式会社プロロジスの関連会社が出資する信託受益権又は不動産の取得、保有及び処分を目的とした特定目的会社であり、利害関係者に該当しますが、投信法上の利害関係人等には該当しません。

（注2） 「取得予定価格」は、売買契約書に記載された各取得予定資産の譲渡価額を百万円未満を四捨五入して記載しています。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。

また、取得済資産の取得に関し、利害関係者と行った取引の概要は、以下のとおりです。

取得先（注1）	物件名称	取得価格（百万円） （注2）
市川1特定目的会社	プロロジスパーク市川1	33,900
座間1特定目的会社	プロロジスパーク座間1	27,900
川島特定目的会社	プロロジスパーク川島	25,600
プロロジス大阪2特定目的会社	プロロジスパーク大阪2	25,000
舞洲3特定目的会社	プロロジスパーク舞洲3	13,500
春日井特定目的会社	プロロジスパーク春日井	12,500
	プロロジスパーク北名古屋	6,500
	プロロジスパーク多賀城	5,370
舞洲4特定目的会社	プロロジスパーク舞洲4	11,500
高槻2特定目的会社	プロロジスパーク高槻	4,410
鳥栖2特定目的会社	プロロジスパーク鳥栖2	3,030
鳥栖4特定目的会社	プロロジスパーク鳥栖4	3,810

（注1） 市川1特定目的会社、座間1特定目的会社、川島特定目的会社、プロロジス大阪2特定目的会社、舞洲3特定目的会社、春日井特定目的会社、舞洲4特定目的会社、高槻2特定目的会社、鳥栖2特定目的会社及び鳥栖4特定目的会社は、本資産運用会社の親法人である株式会社プロロジスがアセット・マネジメント業務を受託し、株式会社プロロジスの関連会社が出資する信託受益権又は不動産の取得、保有及び処分を目的とした特定目的会社であり、利害関係者に該当しますが、投信法上の利害関係人等には該当しません。

（注2） 「取得価格」は、売買契約書に記載された各取得済資産の譲渡価額を百万円未満を四捨五入して記載しています。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。

（ロ） 利害関係者への賃貸借状況

取得予定資産の賃貸借に関し、取得予定資産の取得予定日現在における利害関係者との取引又は利害関係者との間で予定されている取引の概要は、以下のとおりです。

なお、以下の賃借人は、株式会社プロロジスを除き、いずれもプロロジス・グループのいずれかの法人が出資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、かかる各マスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約は、いずれもエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る形式のパス・スルー型マスターリース契約です。

賃借人の名称	物件名称	年間賃料（千円） (注1)
プロロジス・パーク 東京大田有限会社	プロロジスパーク東京大田	1,627,536
プロロジス・パーク 座間2合同会社	プロロジスパーク座間2	832,824
プロロジス・パーク 船橋5有限会社	プロロジパーク船橋5	587,648
プロロジス・パーク 船橋3-4リーシング有限会社	（別棟）	157,346
プロロジス・パーク 成田1-A・B合同会社	プロロジスパーク成田1-A&B (注2)	637,708
プロロジス・パーク 成田1-C合同会社	プロロジスパーク成田1-C (注2)	390,248
プロロジス・パーク 尼崎1有限会社	プロロジスパーク尼崎1	―(注3)
プロロジス・パーク 尼崎2有限会社	プロロジスパーク尼崎2	1,206,266
プロロジス・パーク 習志野4有限会社	プロロジスパーク習志野4	―(注3)
株式会社プロロジス(注4)	プロロジスパーク座間2	2,040

(注1) 「年間賃料」は、平成25年2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いる、倉庫、事務所又は店舗に関するすべての賃貸借契約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、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 当該物件については、敷地外周部に隣接地の所有者等と共有する店舗棟が存在していますが、当該店舗棟を含んでいません。なお、当該店舗棟は、利害関係者であるプロロジス成田1-1リーシング有限会社にパス・スルー型マスターリース契約により賃貸されます（年間賃料3,024千円（プロロジスパーク成田1-A&B分及びプロロジスパーク成田1-C分を合わせた本投資法人の取得予定資産たる共有持分に対応する金額を記載しています。））。

(注3) テナントの承諾が得られなかったため、開示していません。

(注4) 株式会社プロロジスとの間で締結されている各賃貸借契約は、太陽光発電設備の設置を目的とした各不動産又は各信託不動産の屋根の賃貸借契約です。

また、取得済資産の賃貸借に関し、本書の日付現在における利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

なお、以下の賃借人は、株式会社プロロジスを除き、いずれもプロロジス・グ

ループのいずれかの法人が出資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、かかる各マスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約は、いずれもエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る形式のパス・スルー型マスターリース契約です。

賃借人の名称	物件名称	年間賃料（千円） （注1）
プロロジス・パーク 市川有限会社	プロロジスパーク市川1	2,037,714
プロロジス・パーク 座間1合同会社	プロロジスパーク座間1	1,838,992
プロロジス・パーク 川島有限会社	プロロジスパーク川島	1,783,206
プロロジス・パーク 大阪2有限会社	プロロジスパーク大阪2	1,568,385
プロロジス・パーク 舞洲3有限会社	プロロジスパーク舞洲3	870,479
プロロジス・パーク 春日井有限会社	プロロジスパーク春日井	977,006
プロロジス・パーク 北名古屋合同会社	プロロジスパーク北名古屋	529,027
プロロジス・パーク 多賀城有限会社	プロロジスパーク多賀城	443,573
プロロジス・パーク 舞洲4合同会社	プロロジスパーク舞洲4	―（注2）
株式会社プロロジス（注3）	プロロジスパーク市川1	3,348
	プロロジスパーク川島	3,540
	プロロジスパーク春日井	2,448
	プロロジスパーク北名古屋	972
	プロロジスパーク多賀城	750
	プロロジスパーク鳥栖2	828

（注1） 「年間賃料」は、平成25年2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いる、倉庫、事務所又は店舗に関するすべての賃貸借契約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、単位未満を切り捨てて記載しています。

（注2） テナントの承諾が得られなかったため、開示していません。

（注3） 株式会社プロロジスとの間で締結されている各賃貸借契約は、太陽光発電設備の設置を目的とした各不動産又は各信託不動産の屋根の賃貸借契約です。

（ハ） 利害関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託

取得予定資産のプロパティ・マネジメント業務の委託に関し、取得予定資産の取得予定日現在における利害関係者との取引又は利害関係者との間で予定されている取引の概要は、以下のとおりです。

委託先の名称	物件名称
株式会社プロロジス	プロロジスパーク東京大田
	プロロジスパーク座間2
	プロロジスパーク船橋5
	プロロジスパーク成田1-A&B
	プロロジスパーク成田1-C
	プロロジスパーク尼崎1
	プロロジスパーク尼崎2
	プロロジスパーク習志野4

また、取得済資産のプロパティ・マネジメント業務の委託に関し、本書の日付現在における利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

委託先の名称	物件名称
株式会社プロロジス	プロロジスパーク市川1
	プロロジスパーク座間1
	プロロジスパーク川島
	プロロジスパーク大阪2
	プロロジスパーク舞洲3
	プロロジスパーク春日井
	プロロジスパーク北名古屋
	プロロジスパーク多賀城
	プロロジスパーク舞洲4
	プロロジスパーク高槻
	プロロジスパーク鳥栖2
	プロロジスパーク鳥栖4

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

① 投資主総会における議決権

（イ） 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任及び解任
b. 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意
c. 投資口の併合
d. 投資法人の解散
e. 規約の変更
f. その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項

（ロ） 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います。
b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができます。
c. 書面による議決権の行使は、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います。
d. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
e. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います。
f. 電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
g. 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します。
h. 上記g.の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
i. 決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします。

また、上記の定めにかかわらず、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とすることができます。

② その他の共益権

一定の条件を充足する投資主は、法令の定めるところにより代表訴訟提起権、投資主総会決議取消訴権、執行役員等の違法行為差止請求権、新投資口発行無効訴権、合併無効訴権、設立無効訴権、投資主提案権、投資主総会招集権、検査役選任請求権、執行役員等解任請求権及び解散請求権を有しています。

③　財産的な権利

分配金請求権及び残余財産分配請求権を有していますが、払戻請求権は有していません。

④　その他の権利

投資口の処分権、投資証券交付請求権及び帳簿等閲覧請求権等を有しています。

⑤　少数投資主権の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権の行使を行うには、個別投資主通知その他振替法の定める手続に従う必要があります。

第２【財務ハイライト情報】

本投資法人の第1期の計算期間は、本投資法人の設立日である平成24年11月7日から平成25年5月31日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の計算期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。なお、本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、本投資法人の財務諸表について有限責任 あずさ監査法人の監査を受けます。

第３【内国投資証券事務の概要】

1. 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、保管振替機構又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことになります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

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

取扱場所	三井住友信託銀行株式会社　証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	三井住友信託銀行株式会社　証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
手数料	該当事項はありません。

2. 投資主名簿の閉鎖の時期

該当事項はありません。

3. 投資主に対する特典

該当事項はありません。

4. 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

5. その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第４【投資法人の詳細情報の項目】

第1　投資法人の追加情報
　1　投資法人の沿革
　2　役員の状況
　3　その他
第2　手続等
　1　申込（販売）手続等
　2　買戻し手続等
第3　管理及び運営
　1　資産管理等の概要
　　(1)　資産の評価
　　(2)　保管
　　(3)　存続期間
　　(4)　計算期間
　　(5)　その他
　2　利害関係人との取引制限
　3　投資主・投資法人債権者の権利
第4　　関係法人の状況
　1　資産運用会社の概況
　　(1)　名称、資本金の額及び事業の内容
　　(2)　運用体制
　　(3)　大株主の状況
　　(4)　役員の状況
　　(5)　事業の内容及び営業の概況
　2　その他の関係法人の概況
第5　投資法人の経理状況
　1　財務諸表
　2　投資法人の現況
　　(1)　純資産額計算書
　　(2)　借入れの状況
第6　販売及び買戻しの実績

第三部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

平成24年11月 1日	設立企画人（プロロジス・リート・マネジメント株式会社）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
平成24年11月 7日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成24年11月13日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成24年11月28日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号　関東財務局長　第79号）
平成24年12月14日	規約の変更
平成25年 2月14日	東京証券取引所に上場
平成25年 2月15日	資産運用の実質的な開始

２【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
執行役員	坂下　雅弘	昭和59年 4月	住友信託銀行株式会社（現 三井住友信託銀行株式会社）	
		昭和59年 8月	同社　本店不動産営業部	
		昭和62年12月	同社　開発不動産業務部	
		平成 3年 5月	同社　ロスアンゼルス支店	
		平成 8年10月	同社　東京中央営業部	
		平成11年 2月	同社　本店営業第三部　課長	
		平成13年 2月	同社　不動産業務部　企画課長	
		平成15年 4月	同社　不動産情報開発部　室長	
		平成16年10月	同社　審査第一部　主任審査役	
		平成17年 9月	株式会社プロロジス　開発部部長	
			バイスプレジデント	－
		平成19年 1月	同社　開発統括部長	
			ファーストバイスプレジデント	
		平成21年 1月	同社　事業企画・オペレーション本部長	
			シニアバイスプレジデント	
		平成23年 6月	同社　チーフインベストメントオフィサー	
			マネージングディレクター	
		平成24年 6月	プロロジス・リート・マネジメント株式会社	
			代表取締役社長に就任（現任）	
		平成24年 9月	同社に出向	
		平成24年11月	日本プロロジスリート投資法人	
			執行役員に就任（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
監督役員	島村　勝巳	昭和44年 4月	日本通運株式会社	―
		平成 2年10月	同社　北海道支店　総務次長	
		平成 4年10月	同社　岩見沢支店長	
		平成 6年 4月	同社　第一営業部　化学石油担当部長	
		平成10年10月	同社　業種別部長	
		平成11年 6月	同社　新潟支店長	
		平成13年 6月	同社　業務部長	
		平成14年 6月	同社　大阪支店副支店長	
		平成15年 6月	同社　常務理事　第3ブロック地域統括兼千葉支店長	
		平成16年 6月	同社　執行役員　第3ブロック地域統括兼千葉支店長	
		平成17年 5月	日本通運健康保険組合　理事長	
		平成17年 6月	東京健康保険組合連合会　副会長	
		平成17年11月	厚生労働省　社会保障審議会　医療部会委員	
		平成20年 2月	国土交通省　運輸審議会委員（現任）	
		平成24年11月	日本プロロジスリート投資法人 監督役員に就任（現任）	
監督役員	濱岡　洋一郎	昭和51年 4月	三井不動産株式会社　ビルディング営業部中央事務所	―
		昭和54年 8月	同社　ビルディング事業部計画課	
		昭和57年 7月	同社　ビルディング事業部営業課	
		昭和60年 4月	同社　海外事業部業務課	
		昭和61年 4月	米国三井不動産・ロサンゼルスオフィス ヴァイスプレジデント	
		昭和63年 4月	米国三井不動産・サンフランシスコオフィス 支店長・シニア・ヴァイスプレジデント	
		平成 5年 4月	三井不動産株式会社　ビルディング事業部 業務推進室課長	
		平成 7年 4月	同社　資産情報運用部 部長代理	
		平成12年 4月	ジョーンズ ラング ラサール株式会社 代表取締役社長	
		平成24年 4月	同社　取締役会長	
		平成24年 7月	NSホールディングス株式会社　代表取締役（現任）	
		平成24年 8月	株式会社トータルエステート 取締役（非常勤）（現任）	
		平成24年10月	トーセイ株式会社　顧問（現任） 株式会社レーサム　顧問（現任）	
		平成24年11月	日本プロロジスリート投資法人 監督役員に就任（現任） EWアセットマネジメント株式会社 代表取締役（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
補欠執行役員	山口　哲	平成 2年 4月	住友信託銀行株式会社 （現 三井住友信託銀行株式会社）	―
		平成 2年 8月	同社　本店開発事業部	
		平成10年 2月	同社　本店営業第三部 調査役	
		平成13年 6月	同社　不動産投資顧問部 調査役・チームリーダー	
		平成18年10月	トップリート・アセットマネジメント 株式会社に出向　企画管理部及び投資運用部 マネージャー	
		平成20年 8月	株式会社プロロジス　事業企画部長 バイスプレジデント	
		平成23年 1月	同社　事業企画部長 ファーストバイスプレジデント	
		平成24年 6月	プロロジス・リート・マネジメント 株式会社に出向　取締役に就任（現任）	

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第20条）。ただし、役員が欠けた場合等において、関東財務局長は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、一時役員の職務を行うべき者を選任することができます（投信法第108条第2項、第225条第1項及び第5項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です（規約第20条第2項本文）。ただし、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第20条第2項ただし書）。また、補欠の執行役員又は監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において執行役員又は監督役員が選任されなかった場合には、執行役員又は監督役員が選任された直近の投資主総会）において選任された執行役員又は監督役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（規約第20条第3項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第104条、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営　1 資産管理等の概要　(5) その他　③ 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。本投資法人は、平成24年12月14日開催の第1回投資主総会において規約を変更しました。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

(1)　申込期間中の各営業日に、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が行われます。申込みは、申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

(2)　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対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

２【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。

本投資口は、東京証券取引所に上場されており、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

① 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

1口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷ 発行済投資口総数

② 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、運用資産の種類毎に定めるものとし、原則として以下のとおりとします（規約第36条第1項）。

(イ) 前記「第二部 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」(イ)a.、b.及びc.に定める不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却費の算定方法は定額法によります。ただし、本投資法人が採用する算定方法が合理的な理由により適当ではないと判断する場合でかつ投資者保護上、問題ないと合理的に判断できる場合には、法令に従い他の算定方法に変更することができるものとします。

(ロ) 前記「第二部 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」(イ)d.に定める不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権

信託財産が上記（イ）に掲げる資産の場合には上記（イ）に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合には一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ハ) 前記「第二部 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」(イ)e.に定める信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が上記（イ）に掲げる資産の場合には、上記(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合には一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ニ) 前記「第二部 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」(イ)f.に定める匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記（イ)から(ハ)までに掲げる資産の場合には、上記（イ)から(ハ)までに従った評価を行い、金融資産及び負債の場合には一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ホ) 前記「第二部 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」(イ)g.に定める信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産の構成資産が上記（ニ）に掲げる資産の場合には、上記（ニ）に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託

の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ヘ) 前記「第二部 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」(ロ) 並びに(ハ)c.、d.及びf.に定める有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用います。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価します。

(ト) 前記「第二部 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」(ハ)e.に定める金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

(チ) 前記「第二部 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」(ハ)g.に定めるデリバティブ取引に係る権利

a. 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該金融商品取引所の最終価格(終値をいいます。ただし、終値がなければ気配値(公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値)をいいます。)に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

b. 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価します。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

c. 上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、更に金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップの特例処理の要件を満たす取引については、特例処理を適用することができるものとします。

(リ) その他

上記に定めがない場合には、投信法、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

③ 資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、それぞれ以下の方法により評価するものとします(規約第36条第2項)。

(イ) 前記「第二部 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」(イ)a.、b.及びc.に定める不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。

(ロ) 前記「第二部 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」(イ)d.及びf.に定める不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権及び匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が上記(イ)に掲げる資産の場合には、当該資産については上記(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額

から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

④　本投資法人の資産評価の基準日は、決算期（毎年5月末日及び11月末日）とします（規約第36条第3項）。ただし、「第二部 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」(ロ)に定める不動産対応証券及び(ハ)に掲げる特定資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末日とします（規約第36条第3項ただし書）。

⑤　1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人計算規則第58条、第68条）。投資法人は、各営業期間（毎年6月1日から11月末日まで及び12月1日から翌年5月末日まで）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供します（投信法第131条第2項乃至第5項、投資法人計算規則第81条）。また、1口当たりの純資産額は、金融商品取引法に基づいて決算期後3か月以内に提出される有価証券報告書にも記載されます。

⑥　投資口1口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

投資口1口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

（照会先）

プロロジス・リート・マネジメント株式会社

東京都千代田区丸の内二丁目5番2号　三菱ビル

電話番号　03-6867-8585

（２）【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年6月1日から11月末日まで及び12月1日から翌年5月末日までとします（規約第38条本文）。ただし、設立当初の第1期営業期間は、本投資法人の設立の日である平成24年11月7日から平成25年5月末日までとします（規約第38条ただし書）。

（５）【その他】

①　増減資に関する制限

（イ）　最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします（規約第7条）。

（ロ）　投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができるものとします。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額は、執行役員が決定し、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額と

して役員会が承認する金額とします（規約第5条第1項及び第3項）。

（ハ） 国内における募集

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を超えるものとします（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ハに定める投資口に係る募集が主として国内で行われていることに関する要件について改正があった場合は、当該改正後の条項に沿って読み替えるものとします。）（規約第5条第2項）。

② 解散条件

本投資法人における解散事由は、以下のとおりです（投信法第143条）。

（イ） 投資主総会の決議

（ロ） 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ハ） 破産手続開始の決定

（ニ） 解散を命ずる裁判

（ホ） 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第93条の2第2項、第140条）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主総会における議決権」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④ 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

（イ） 本資産運用会社：プロロジス・リート・マネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日から効力が生じ、契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	i. 本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに資産運用委託契約を解約することができます。 ii. 本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用委託契約を解約することができます。 iii. 本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、資産運用委託契約の解約を申し入れることができるものとし、本投資法人は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して資産運用委託契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとします。資産運用委託契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約申入れに同意するものとし、資産運用委託契約は、通知に定められた解約日において終了するものとします。 iv. 前記i.乃至iii.の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の(i)乃至(iii)のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに資産運用委託契約を解約することができます。 (i) 本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） (ii) 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合 (iii)前記(i)又は(ii)に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 v. 本投資法人は、本資産運用会社が次の各(i)から(iii)までのいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約します。 (i) 金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法に定める投資運用業を行う者であり、かつ宅建業法第3条第1項の免許及び第50条の2第1項の認可を受けている者に限ります。）でなくなった場合 (ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合 (iii)解散した場合
変更等	本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って変更することができます。

（ロ） 投資主名簿等管理人、一般事務受託者及び資産保管会社：三井住友信託銀行株式会社

投資主名簿等管理事務委託契約

期間	平成24年11月13日から効力を生じ、契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	i. 本投資法人及び投資主名簿等管理人協議の上、本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意がなされたとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人間の合意によって指定した日に終了します。 ii. 前記i.の協議が調わない場合、当事者の何れか一方より他方に対してなされた文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から6か月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。 iii. 当事者の何れか一方が投資主名簿等管理事務委託契約に違反した場合、他方からの文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から6か月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。 ただし、契約違反の内容が重大で契約の続行に重大なる障害が及ぶと判断されるときは、その通知において指定した日に終了します。 iv. 以下の(i)又は(ii)に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知において指定する日に終了します。 (i) 当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき。 (ii) 住所変更の届出等を怠るなどの本投資法人の責めに帰すべき理由によって、投資主名簿等管理人に本投資法人の所在が不明となったとき。
変更等	該当事項はありません。

一般事務委託契約

期間	平成24年11月13日から効力が生じ、有効期間は効力発生日から5年を経過した日とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び一般事務受託者のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、一般事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 i.　当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には一般事務委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 ii.　当事者のいずれか一方が一般事務委託契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び一般事務受託者は一般事務委託契約失効後においても一般事務委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとします。 iii. 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとします。
変更等	i.　一般事務委託契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。 ii.　前記i.の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

資産保管委託契約

期間	本投資法人が投信法第187条の登録を受けた日からその効力が生じ、有効期間は効力発生日から5年を経過した日とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、資産保管委託契約は従前と同一の条件にて自動的に3年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	資産保管委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 i.　当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には資産保管委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効するものとします。 ii.　当事者のいずれか一方が資産保管委託契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は資産保管委託契約失効後においても資産保管委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとします。 iii. 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。
変更等	i.　資産保管委託契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。 ii.　前記i.の変更にあたっては、本投資法人の規約並びに投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

（ハ）　関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑤　会計監査人：有限責任 あずさ監査法人

本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第27条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします（規約第28条）。

⑥　公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

① 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、その親法人等又は子法人等が関与する以下の行為を禁止されています（金融商品取引法第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

(イ) 通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

(ロ) 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。

(ハ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。

(ニ) 上記(イ)から(ハ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本②において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

③　資産の運用の制限

登録投資法人は、a.その執行役員又は監督役員、b.その資産運用会社、c.その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、d.当該資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間において次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第193条、第195条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

a. 有価証券の取得又は譲渡
b. 有価証券の貸借
c. 不動産の取得又は譲渡
d. 不動産の貸借
e. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引等以外の特定資産に係る取引（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています（投信法施行令第117条）。）

④　特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、不動産等資産の取得又は譲渡が行われたときは、当該不動産等資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りでありません。）。

また、資産運用会社は、不動産等資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって政令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りでありません。）（投信法第201条）。

(2)　利害関係人等取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務を適正に遂行するために、本資産運用会社と一定の利害関係を有する利害関係者（後記②において定義します。）との取引に関する自主ルールを大要以下のとおり定めています。

①　基本原則

利害関係者との間で、取引を行おうとする場合、コンプライアンス・オフィサーは、法令、政令、規則、規約及び本資産運用会社社内規程等に照らしたコンプライアンス上の問題の有無につき事前に審査するものとします。

②　利害関係者の範囲

「利害関係者」とは、以下の(イ)から(ハ)までのいずれかに該当する者をいいます。

(イ)　金融商品取引法に定める本資産運用会社の親法人等及び子法人等並びにこれらに準ずるもの
(ロ)　投信法及び投信法施行規則に定める本資産運用会社の利害関係人等
(ハ)　前記(イ)又は(ロ)に該当する者が重要な影響を及ぼし得るSPC

③ 利害関係者との取引基準

本投資法人が利害関係者との取引を行う場合、以下に定める取引基準に従うものとします。

(イ) 利害関係者からの物件の取得

a. 不動産、不動産の賃借権、地上権及び不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託受益権の場合

利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含みます。以下本(イ)及び後記(ロ)において同じです。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはならないものとします。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPCの組成を行うなどして負担した費用が存する場合、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

b. その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は前記a.に準じるものとします。

c. 利害関係者から前記a.又はb.に基づく特定資産の取得を決定した場合は、本資産運用会社社内規程に従い、速やかに開示するものとします。

(ロ) 利害関係者への物件の譲渡

a. 不動産、不動産の賃借権、地上権及び不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託受益権の場合

利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満で譲渡してはならないものとします。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

b. その他の特定資産の場合

時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は前記a.に準じるものとします。

c. 利害関係者に対する前記a.又はb.に基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、本資産運用会社社内規程に従い、速やかに開示するものとします。

(ハ) 利害関係者への物件の賃貸

市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸するものとします。利害関係者に対する前文に基づく賃貸を決定した場合は、本資産運用会社社内規程に従い、速やかに開示するものとします。

(ニ) 利害関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託

a. 運用ガイドラインに定めるところに従い、運用ガイドライン所定の条件で、利害関係者へプロパティ・マネジメント業務等を委託する場合は、実績や管理の効率性等を検討し、提供役務の内容、業務総量等も勘案した上で、適正と判断される条件に基づき委託します。

b. 前記a.に記載する以外の場合に利害関係者へプロパティ・マネジメント業務等を委託する場合は、実績、会社信用度を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。

c. 取得する物件について、利害関係者が既にプロパティ・マネジメント業務等を行っている場合は、取得後のプロパティ・マネジメント業務等について当該利害関係者に継続して委託することができるものとしますが、この場合においても、委託料の決定については前記a.又はb.に準じて検討の上、交渉するものとします

d. 利害関係者に対する前記a.からc.に基づくプロパティ・マネジメント業務等の委託を決定した場合は、本資産運用会社社内規程に従い、速やかに開示するものとしま

す。

（ホ） 利害関係者への売買又は賃貸の媒介の委託

a. 売買の媒介手数料

媒介手数料は宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

b. 賃貸の媒介手数料

媒介手数料は宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

c. 利害関係者に対する前記a.又はb.に基づく媒介の委託を決定した場合は、本資産運用会社社内規程に従い、速やかに開示するものとします。

（ヘ） 利害関係者への工事発注

第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。利害関係者に対して前文に基づく工事の発注を行う場合、期ごとに資産運用報告において開示するものとします。

④ 利益相反行為の防止等

（イ） 本資産運用会社は、利害関係者以外との取引であっても、関連法令を遵守するとともに、業務を遂行する際に利益相反行為を行わず、また、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはならないものとします。

（ロ） 本資産運用会社は、利害関係者と取引を行う場合は、金融商品取引法、投信法、投信法施行令及び利害関係人等取引規程の定めを遵守するものとします。

(3) 利害関係者との取引状況等

① 資産の取得

取得予定資産の取得に関し、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

取得先	物件名称	取得予定価格（百万円） (注2)
東京大田特定目的会社	プロロジスパーク東京大田	29,500
座間2特定目的会社	プロロジスパーク座間2	21,900
船橋5特定目的会社	プロロジパーク船橋5	9,500
船橋所沢特定目的会社	（別棟）	1,500
成田1-1特定目的会社	プロロジスパーク成田1-A&B	8,420
成田1-2特定目的会社	プロロジスパーク成田1-C	4,810
尼崎1特定目的会社	プロロジスパーク尼崎1	17,600
尼崎2特定目的会社	プロロジスパーク尼崎2	19,200
習志野4特定目的会社	プロロジスパーク習志野4	20,000

（注1） 東京大田特定目的会社、座間2特定目的会社、船橋5特定目的会社、船橋所沢特定目的会社、成田1-1特定目的会社、成田1-2特定目的会社、尼崎1特定目的会社、尼崎2特定目的会社及び習志野4特定目的会社は、本資産運用会社の親法人である株式会社プロロジスがアセット・マネジメント業務を受託し、株式会社プロロジスの関連会社が出資する信託受益権又は不動産の取得、保有及び処分を目的とした特定目的会社であり、利害関係者に該当しますが、投信法上の利害関係人等には該当しません。

（注2） 「取得予定価格」は、売買契約書に記載された各取得予定資産の譲渡価額を百万円未満を四捨五入して記載しています。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。

また、取得済資産の取得に関し、利害関係者と行った取引の概要は、以下のとおりです。

取得先(注1)	物件名称	取得価格（百万円）(注2)
市川1特定目的会社	プロロジスパーク市川1	33,900
座間1特定目的会社	プロロジスパーク座間1	27,900
川島特定目的会社	プロロジスパーク川島	25,600
プロロジス大阪2特定目的会社	プロロジスパーク大阪2	25,000
舞洲3特定目的会社	プロロジスパーク舞洲3	13,500
春日井特定目的会社	プロロジスパーク春日井	12,500
	プロロジスパーク北名古屋	6,500
	プロロジスパーク多賀城	5,370
舞洲4特定目的会社	プロロジスパーク舞洲4	11,500
高槻2特定目的会社	プロロジスパーク高槻	4,410
鳥栖2特定目的会社	プロロジスパーク鳥栖2	3,030
鳥栖4特定目的会社	プロロジスパーク鳥栖4	3,810

(注1) 市川1特定目的会社、座間1特定目的会社、川島特定目的会社、プロロジス大阪2特定目的会社、舞洲3特定目的会社、春日井特定目的会社、舞洲4特定目的会社、高槻2特定目的会社、鳥栖2特定目的会社及び鳥栖4特定目的会社は、本資産運用会社の親法人である株式会社プロロジスがアセット・マネジメント業務を受託し、株式会社プロロジスの関連会社が出資する信託受益権又は不動産の取得、保有及び処分を目的とした特定目的会社であり、利害関係者に該当しますが、投信法上の利害関係人等には該当しません。

(注2) 「取得価格」は、売買契約書に記載された各取得済資産の譲渡価額を百万円未満を四捨五入して記載しています。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。

② 利害関係者への賃貸借状況

取得予定資産の賃貸借に関し、取得予定資産の取得予定日現在における利害関係者との取引又は利害関係者との間で合意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、株式会社プロロジスを除き、いずれもプロロジス・グループのいずれかの法人が出資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、かかる各マスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約は、いずれもエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る形式のパス・スルー型マスターリース契約です。

賃借人の名称	物件名称	年間賃料（千円） (注1)
プロロジス・パーク 東京大田有限会社	プロロジスパーク東京大田	1,627,536
プロロジス・パーク 座間2合同会社	プロロジスパーク座間2	832,824
プロロジス・パーク 船橋5有限会社	プロロジパーク船橋5	587,648
プロロジス・パーク 船橋3-4リーシング有限会社	（別棟）	157,346
プロロジス・パーク 成田1-A・B合同会社	プロロジスパーク成田1-A&B (注2)	637,708
プロロジス・パーク 成田1-C合同会社	プロロジスパーク成田1-C (注2)	390,248
プロロジス・パーク 尼崎1有限会社	プロロジスパーク尼崎1	―(注3)
プロロジス・パーク 尼崎2有限会社	プロロジスパーク尼崎2	1,206,266
プロロジス・パーク 習志野4有限会社	プロロジスパーク習志野4	―(注3)
株式会社プロロジス(注4)	プロロジスパーク座間2	2,040

(注1) 「年間賃料」は、平成25年2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いる、倉庫、事務所又は店舗に関するすべての賃貸借契約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、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 当該物件については、敷地外周部に隣接地の所有者等と共有する店舗棟が存在していますが、当該店舗棟を含んでいません。なお、当該店舗棟は、利害関係者であるプロロジス成田1-1リーシング有限会社にパス・スルー型マスターリース契約により賃貸されます（年間賃料3,024千円（プロロジスパーク成田1-A&B分及びプロロジスパーク成田1-C分を合わせた本投資法人の取得予定資産たる共有持分に対応する金額を記載しています。））。

(注3) テナントの承諾が得られなかったため、開示していません。

(注4) 株式会社プロロジスとの間で締結されている各賃貸借契約は、太陽光発電設備の設置を目的とした各不動産又は各信託不動産の屋根に係る賃貸借契約です。

また、取得済資産の賃貸借に関し、本書の日付現在における利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

なお、以下の賃借人は、株式会社プロロジスを除き、いずれもプロロジス・グループのいずれかの法人が出資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、かかる各マスターリース会社との間で締結されている賃貸借契

約は、いずれもエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る形式のパス・スルー型マスターリース契約です。

賃借人の名称	物件名称	年間賃料（千円） （注1）
プロロジス・パーク 市川有限会社	プロロジスパーク市川1	2,037,714
プロロジス・パーク 座間1合同会社	プロロジスパーク座間1	1,838,992
プロロジス・パーク 川島有限会社	プロロジスパーク川島	1,783,206
プロロジス・パーク 大阪2有限会社	プロロジスパーク大阪2	1,568,385
プロロジス・パーク 舞洲3有限会社	プロロジスパーク舞洲3	870,479
プロロジス・パーク 春日井有限会社	プロロジスパーク春日井	977,006
プロロジス・パーク 北名古屋合同会社	プロロジスパーク北名古屋	529,027
プロロジス・パーク 多賀城有限会社	プロロジスパーク多賀城	443,573
プロロジス・パーク 舞洲4合同会社	プロロジスパーク舞洲4	―（注2）
株式会社プロロジス（注3）	プロロジスパーク市川1	3,348
	プロロジスパーク川島	3,540
	プロロジスパーク春日井	2,448
	プロロジスパーク北名古屋	972
	プロロジスパーク多賀城	750
	プロロジスパーク鳥栖2	828

（注1） 「年間賃料」は、平成25年2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いる、倉庫、事務所又は店舗に関するすべての賃貸借契約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、単位未満を切り捨てて記載しています。

（注2） テナントの承諾が得られなかったため、開示していません。

（注3） 株式会社プロロジスとの間で締結されている各賃貸借契約は、太陽光発電設備の設置を目的とした各不動産又は各信託不動産の屋根の賃貸借契約です。

③ 利害関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託

取得予定資産のプロパティ・マネジメント業務の委託に関し、取得予定資産の取得予定日現在における利害関係者との取引又は利害関係者との間で合意し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	プロロジスパーク東京大田
	プロロジスパーク座間2
	プロロジスパーク船橋5
	プロロジスパーク成田1-A&B
	プロロジスパーク成田1-C
	プロロジスパーク尼崎1
	プロロジスパーク尼崎2
	プロロジスパーク習志野4

また、取得済資産のプロパティ・マネジメント業務の委託に関し、本書の日付現在における利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

委託先の名称	物件名称
株式会社プロロジス	プロロジスパーク市川1
	プロロジスパーク座間1
	プロロジスパーク川島
	プロロジスパーク大阪2
	プロロジスパーク舞洲3
	プロロジスパーク春日井
	プロロジスパーク北名古屋
	プロロジスパーク多賀城
	プロロジスパーク舞洲4
	プロロジスパーク高槻
	プロロジスパーク鳥栖2
	プロロジスパーク鳥栖4

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主総会における議決権

① 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

(イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）

(ロ) 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）

(ハ) 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項（第3号を除きます。））

(ニ) 投資法人の解散（投信法第143条第3号）

(ホ) 規約の変更（投信法第140条）

(ヘ) その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

② 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

(イ) 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）。

(ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができます（規約第12条第1項）。ただし、当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとにその代理権を証明する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項及び第2項、規約第12条第2項）。

(ハ) 書面による議決権の行使は、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、規約第13条第1項）。

(ニ) 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第13条第2項）。

(ホ) 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います（投信法第92条の2第1項、規約第14条第1項）。

(ヘ) 電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の2第3項、規約第14条第2項）。

(ト) 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します（投信法第93条第1項、規約第15条第1項）。

(チ) 上記(ト)の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第15条第2項）。

(リ) 決算期から3か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします。

また、上記の定めにかかわらず、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質

権者とすることができます（投信法第77条の3第2項、規約第16条第1項、第2項）。

(2) その他の共益権

① 代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条（第2項を除きます。））

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面その他投信法施行規則で定める方法により、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

② 投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し、若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって当該決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

③ 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

6か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、当該執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

④ 新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）

投資主は、新投資口の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

⑤ 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、合併の効力が生じた日から6か月以内に、合併無効の訴えを提起することができます。

⑥ 設立無効訴権（投信法第75条第6項、会社法第828条第1項第1号、第2項第1号）

投資主は、設立手続に重大な瑕疵があった場合には、本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

⑦ 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し投資主総会の日の8週間前までに、一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます。

⑧ 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請

求することができ、請求の後遅滞なく招集の手続が行われない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

⑨　検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

⑩　執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときには、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

⑪　解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生ずるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

(3)　分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、各投資主の有する投資口の口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

(4)　残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

(5)　払戻請求権（規約第8条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

(6)　投資口の処分権（投信法第78条第1項乃至第3項）

投資主は投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させる

ことをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替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）。なお、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、基準日等の通知をいいます。以下同じです。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。

(7) 投資証券交付請求権（振替法第227条第1項、第2項、投信法第85条第1項）

本投資口は、振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

(8) 帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この場合においては、当該請求の理由を明らかにして行わなければなりません。

(9) 少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（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。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

a. 名称

プロロジス・リート・マネジメント株式会社

東京都千代田区丸の内二丁目5番2号　三菱ビル

b. 資本金の額

本書の日付現在　　100百万円

c. 事業の内容

i. 投資運用業

ii. 投資法人の設立企画人としての業務

iii. 宅地建物取引業

iv. 不動産の管理業務

v. 投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務

vi. 上記i.からv.に付帯関連する一切の業務

① 会社の沿革

平成24年 6月14日	プロロジス・リート・マネジメント株式会社設立
平成24年 7月20日	宅地建物取引業の免許取得 （免許証番号　東京都知事(1)第94435号）
平成24年10月12日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号　国土交通大臣認可第72号）
平成24年10月31日	金融商品取引業（投資運用業）に係る登録 （関東財務局長（金商）第2667号）

② 株式の総数及び資本金の額の増減

（イ） 発行可能株式総数（本書の日付現在）

20,000株

（ロ） 発行済株式の総数（本書の日付現在）

2,000株

（ハ） 最近5年間における資本金の額の増減

最近5年間における資本金の額の増減はありません。

③ その他

（イ） 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数の決議によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠により選任された取締役の任期は、退任した取締役の任期の満了する時までとします。また、増員により選任された取締役の任期は、他の在任取締役の任期の満了する時までとします。補欠により選任された監査役の任期は、退任した監査役の任期の満了すべき時までとします。本

資産運用会社において取締役及び監査役に変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届け出ます（金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金融商品取引法第31条の4第1項）。

（ロ） 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

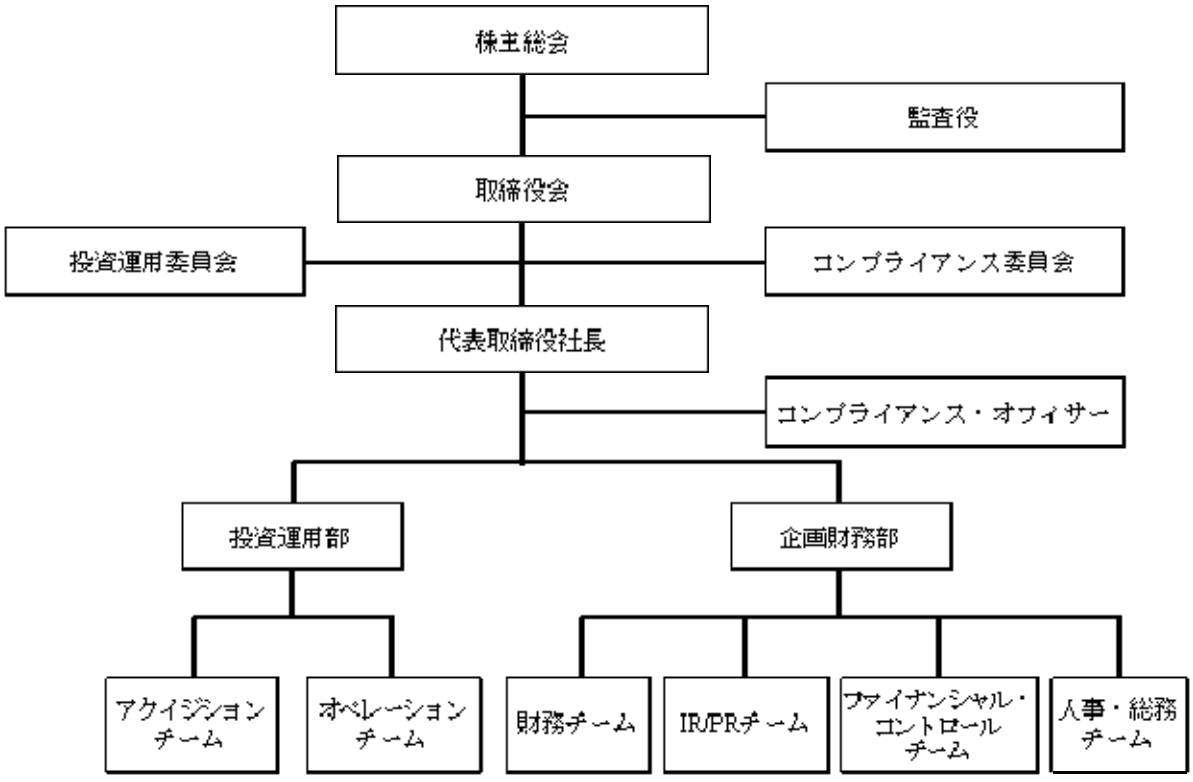
④ 関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する主な業務は資産の運用に係る業務です。

（２）【運用体制】

①　業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。

また、本投資法人の資産の運用等に関する事項を審議し、決定すること等を目的とする機関として投資運用委員会を、本資産運用会社における法令、諸規程、諸規則その他に係るコンプライアンス上の問題の有無を審議することを目的とする機関としてコンプライアンス委員会を、それぞれ設置しています。

② 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

組　織	主な業務の概略
取締役会	以下に掲げる事項に関する重要な決定、その他の重要な業務執行の決定、取締役の職務の執行の監督並びに代表取締役の選定及び解職を行う。 ・ 株主総会関係 ・ 株式及び社債等関係 ・ 取締役会・役員・重要な使用人関係 ・ 組織、規程等関係 ・ 決算・会計関係 ・ 業務関係 ・ 重要な財産の処分及び譲受 ・ 多額の借財 ・ 社内監査（検査）計画及び改善計画の承認 ・ 投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の外部委員の選任及び解任
投資運用部	a. アクイジションチーム ・ 本投資法人の取得資産の選定及び評価その他の取得に関する業務 ・ 本投資法人の保有資産の譲渡に関する業務 ・ 本投資法人運用資産の譲渡計画策定及び資産の譲渡実行に関する業務 ・ その他付随する業務 b. オペレーションチーム ・ 本投資法人運用資産の管理運用計画策定及び実行に関する業務 ・ 本投資法人運用資産の賃貸計画策定及び実行に関する業務 ・ 本投資法人の保有資産の管理に関する業務 ・ 本投資法人の保有資産のプロパティ・マネジメント会社の選定、指示及び監督に関する業務 ・ 本投資法人の保有資産のビル・マネジメント会社の選定、指示及び監督に関する業務 ・ 本投資法人の保有資産に関する債権債務の管理に関する業務 ・ 不動産市場・物流市場の調査分析に関する業務 ・ その他付随する業務
企画財務部	a. 財務チーム ・ 本投資法人の予算の立案及び執行に関する業務 ・ 本投資法人の投資口の発行、投資法人債の発行及び借入その他の資金調達に関する業務 ・ 本投資法人の余資の運用に関する業務 ・ その他付随する業務 b. IR/PRチーム ・ 本投資法人の投資主等への情報開示に関する業務 ・ 本投資法人の投資主等への対応に関する業務 ・ その他付随する業務

組　織	主な業務の概略
	c.　ファイナンシャル・コントロールチーム ・　本投資法人の経理業務に関する業務 ・　本投資法人の決算及び税務に関する業務 ・　本資産運用会社の経理に関する業務 ・　その他付随する業務
	d.　人事・総務チーム ・　本資産運用会社の総務、人事等の経営管理に関する業務 ・　コンプライアンス・オフィサーの補助業務に関する事項 ・　本投資法人の所轄官庁との各種折衝に関する業務 ・　本投資法人の投資主総会及び役員会の運営事務の補助に関する業務 ・　本資産運用会社の所轄官庁との各種折衝に関する業務 ・　本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する業務 ・　本資産運用会社の社内諸規程等の立案及び管理に関する業務 ・　法人関係情報その他の情報管理に関する業務 ・　本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する業務 ・　その他付随する業務
コンプライアンス・オフィサー	・　本資産運用会社のコンプライアンスに関する業務 ・　本資産運用会社の内部監査に関する業務 ・　本資産運用会社の社内諸規程等の立案及び管理の審査並びにその遵守状況の確認に関する業務 ・　本資産運用会社の各種稟議等の事前審査に関する業務 ・　本資産運用会社のコンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアルその他のコンプライアンスに関する社内規程等の立案及び管理に関する業務 ・　本資産運用会社のコンプライアンス・プログラムの立案及び管理その他本資産運用会社のコンプライアンス体制の管理に関する業務 ・　苦情等の処理に関する業務 ・　本資産運用会社のリスク管理に関する業務 ・　その他付随する業務

③　委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

（イ）　投資運用委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、その他の取締役、CIO（任命されている場合）、CFO（任命されている場合）、投資運用部長、企画財務部長、コンプライアンス・オフィサー（ただし、議決権を有しません。）及び1名以上の外部委員(注)（以下、総称して「投資運用委員会委員」といいます。）
審議内容	i.　投資の基本方針に関わる事項 (i)　本投資法人の資産の運用に係る基本方針（運用ガイドライン及び資産管理計画書を含みます。）の策定及び改定 (ii) 本投資法人の年度管理計画の策定及び改定 (iii)その他の投資方針に係る重要事項 ii.　個別の資産運用に関する事項 (i)　本投資法人による運用資産の取得及び売却についての決定及び変更 (ii) 年度管理計画に予定されていない運用資産の管理についての決定及び変更 (iii)本投資法人による資金調達案の承認 (iv) その他の本投資法人の資産の運用・資金調達に係る重要事項 iii. 本資産運用会社の投資運用委員会規程の改廃に関する審議及び決議 iv.　その他付随する事項の審議及び決議
審議方法等	・　投資運用委員会は、投資運用委員会委員の過半数以上の出席があった場合に開催されるものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員(注)全員が出席しない場合には、投資運用委員会を開催することができないものとします。 ・　コンプライアンス・オフィサーは、審議過程にコンプライアンス上の問題があると判断した場合には、審議を中止することができるものとします。 ・　投資運用委員会の決議は、議決権を有する委員の過半数以上が出席しかつコンプライアンス・オフィサー及び外部委員全員が出席し、出席した議決権を有する委員の過半数かつ外部委員全員の賛成により決します。ただし、利害関係者と本投資法人との間の取引に関して投資運用委員会が審議を行う場合には、当該利害関係者に該当することとなる議決権を有する委員又は利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する議決権を有する委員（兼職の場合を含みますが、本資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）は、当該決議に加わることができないものとします。

(注)　外部委員は、不動産鑑定士の資格を有する者の中から本資産運用会社の取締役会において選任されます。本書の日付現在、不動産鑑定士1名が外部委員に選任されています。

（ロ） コンプライアンス委員会

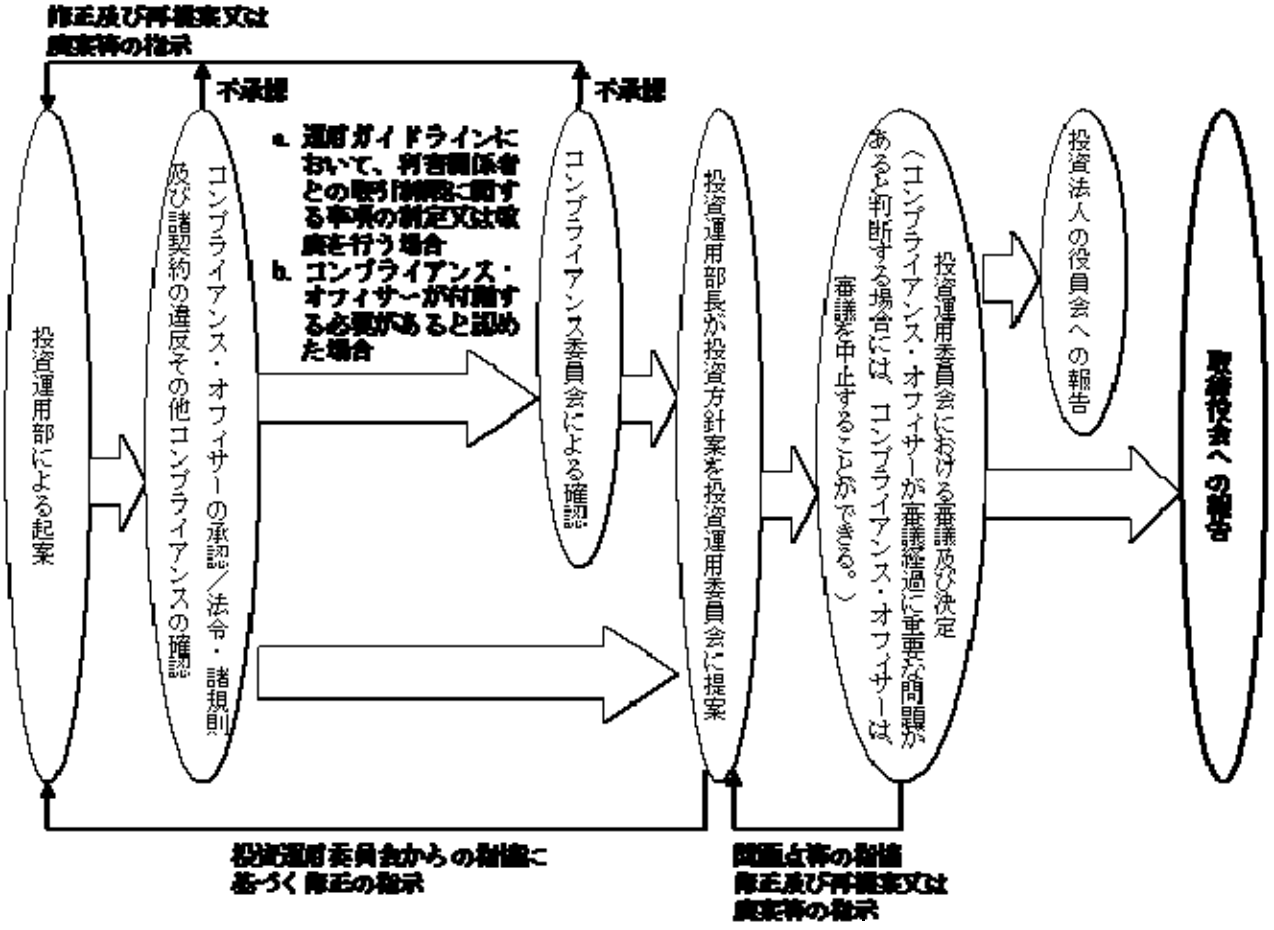
委員	代表取締役社長、投資運用部管掌取締役、CIO（任命されている場合）、企画財務部管掌取締役、CFO（任命されている場合）、コンプライアンス・オフィサー及び1名以上の外部委員(注)（以下、総称して「コンプライアンス委員会委員」といいます。）
審議内容	i. コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定 ii. 本資産運用会社のリスク管理に関する事項の審議及び決議 iii. 本資産運用会社のコンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の改廃に関する事項の審議及び決議 iv. コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置の決定 v. 投資運用委員会において決定することを必要とする事項で利害関係者と本投資法人との取引に関するもののコンプライアンス上の問題の有無の審議 vi. 投資運用委員会において決定することを必要とする事項でコンプライアンス・オフィサーが法令等に照らし、コンプライアンス上検討すべき事項があると判断した場合その他コンプライアンス委員会に付議する必要があると認めたもののコンプライアンス上の問題の有無の審議 vii. 本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する事項の審議及び決議 viii. コンプライアンス・オフィサーが審議及び決議を求めた事項の審議及び決議 ix. その他付随する事項の審議及び決議
審議方法等	・ コンプライアンス委員会は、コンプライアンス委員会委員の過半数以上の出席があった場合に開催されるものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員(注)全員が出席しない場合には、コンプライアンス委員会を開催することができないものとします。 ・ コンプライアンス委員会の決議は、議決権を有する委員の過半数が出席しかつコンプライアンス・オフィサー及び外部委員の全員が出席し、出席した議決権を有する委員の過半数かつ外部委員全員の賛成により決します。ただし、利害関係者と本投資法人との間の取引に関するもののコンプライアンス上の問題の有無を審議する場合には、当該利害関係者に該当することとなる議決権を有する委員又は利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する議決権を有する委員（兼職の場合を含みますが、本資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）は、当該決議に加わることができないものとします。

(注) 外部委員は、弁護士、公認会計士等の資格を有する者の中から本資産運用会社の取締役会において選任されます。本書の日付現在、弁護士1名が外部委員に選任されています。

④　投資運用の意思決定機構

本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託しています。本資産運用会社の資産運用に関する重要な意思決定プロセスは、以下のとおりです。

（イ）　本投資法人の資産の運用に係る投資方針（運用ガイドライン）に関する意思決定

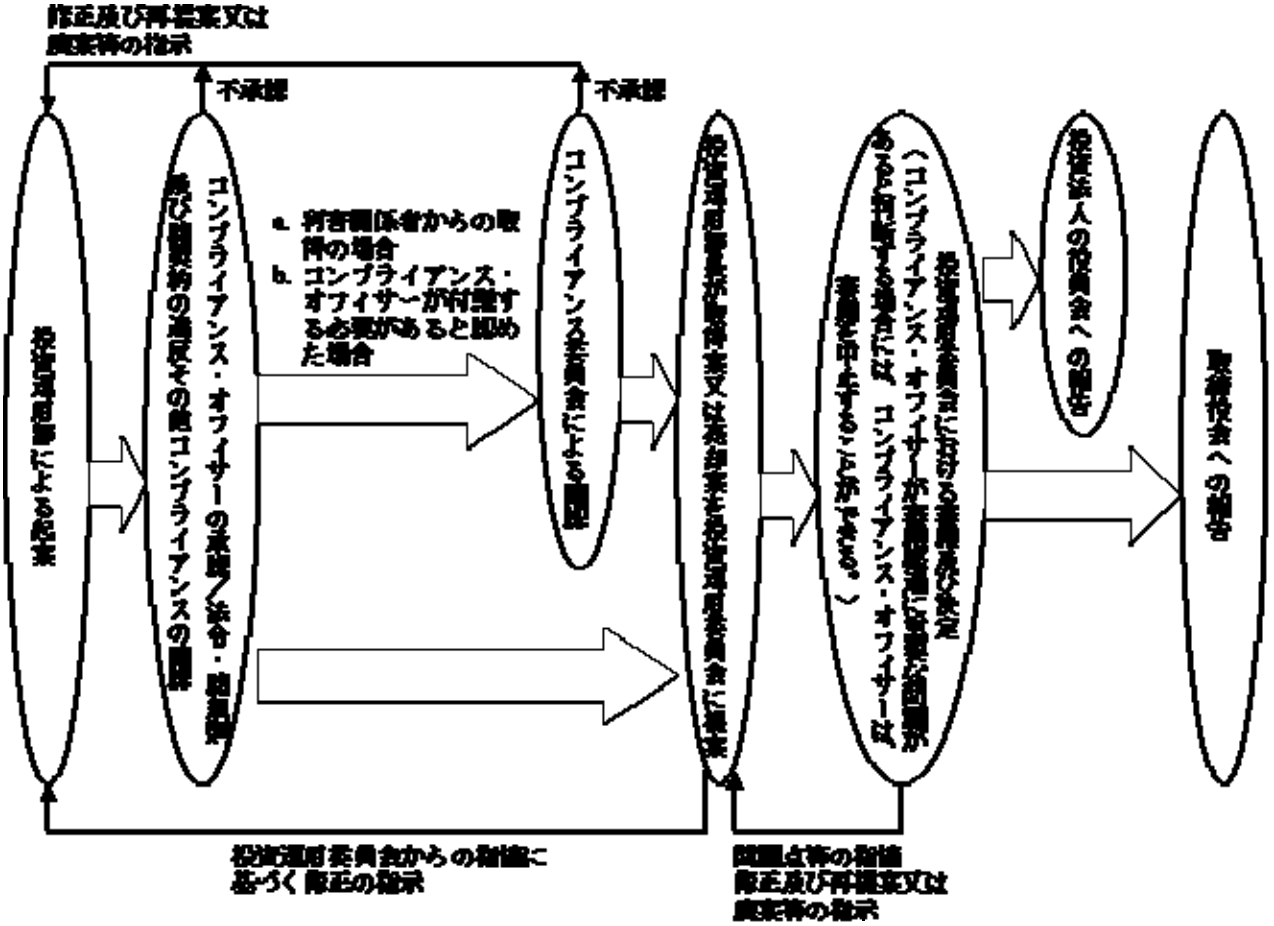


本投資法人の運用ガイドラインの策定及び変更を行おうとする場合、以下の手続を経るものとします。

投資運用担当者は、運用ガイドライン案を作成し、コンプライアンス・オフィサーによる承認後、当該案は投資運用委員会に付議されます（ただし、利害関係者との取引制限に関する事項の制定又は改廃を行う場合、及びコンプライアンス・オフィサーにおいて、法令等に照らし、コンプライアンス上検討すべき事項があると判断した場合その他コンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた場合には、コンプライアンス・オフィサーの指示に従い、投資運用委員会への付議に先立ち、コンプライアンス委員会に付議し、コンプライアンス委員会において審議の上承認された後に投資運用委員会に付議します。）。投資運用委員会において審議の上承認された場合には、運用ガイドラインは制定されます。制定された運用ガイドラインの内容について、投資運用部長は、制定後、速やかに取締役会及び本投資法人の役員会に報告します。

運用ガイドラインの変更の手続は、策定の手続と同様とします。

（ロ） 本投資法人の資産の取得及び譲渡に関する意思決定

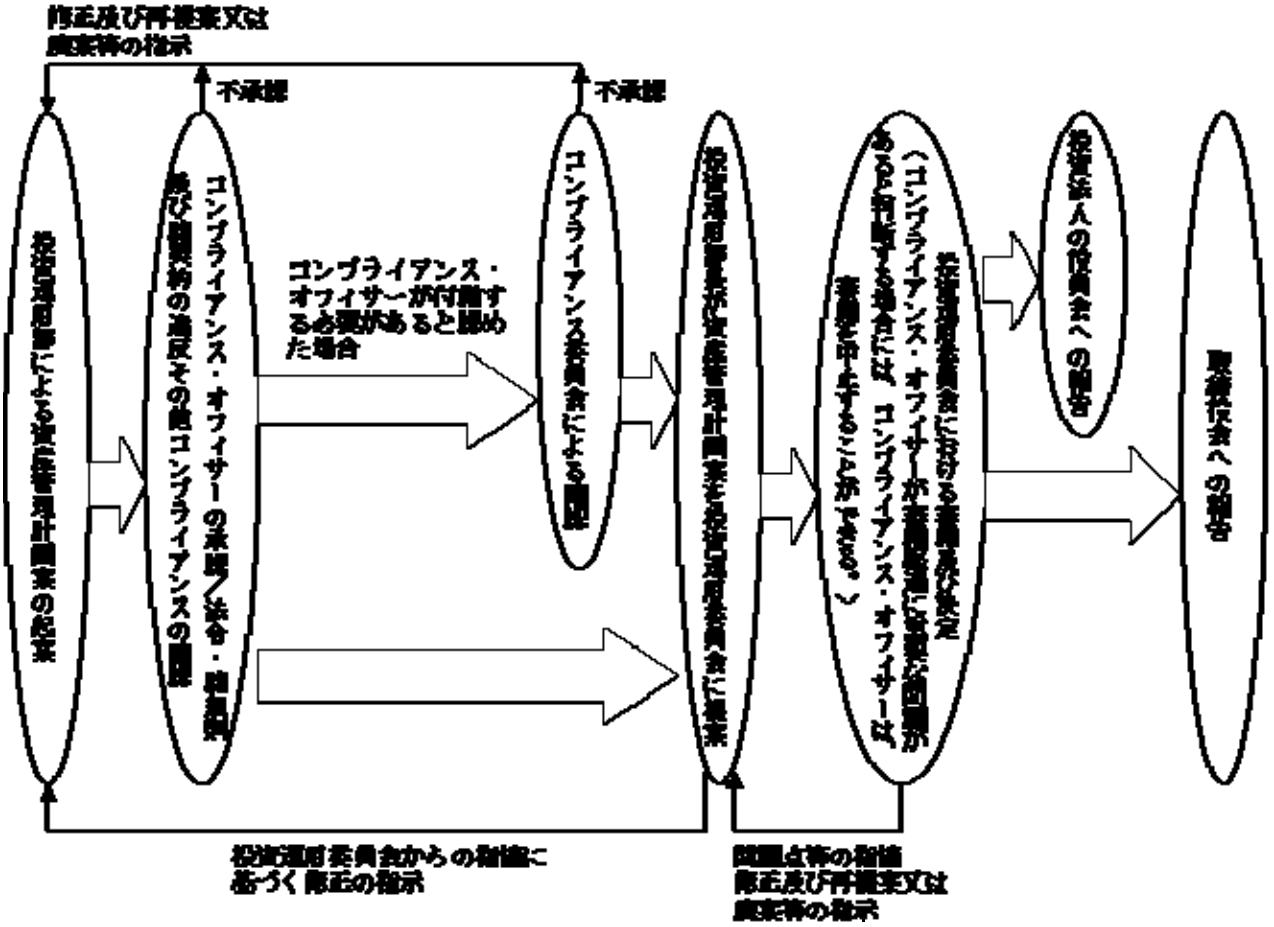


本投資法人が資産の取得を行おうとする場合、以下の手続を経るものとします。

投資運用担当者は、資産の取得案を作成し、コンプライアンス・オフィサーによる承認後、当該案は投資運用委員会に付議されます（ただし、利害関係者からの取得の場合又はコンプライアンス・オフィサーにおいて、法令等に照らし、コンプライアンス上検討すべき事項があると判断した場合その他コンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた場合には、コンプライアンス・オフィサーの指示に従い、投資運用委員会への付議に先立ち、コンプライアンス委員会に付議し、コンプライアンス委員会において審議の上承認された後、投資運用委員会に付議します。）。投資運用委員会において審議の上承認された場合には、当該取引は実施されます。当該取引の内容について、投資運用部長は、実施に先立ち又は実施後速やかに、取締役会及び本投資法人の役員会に報告します。

資産の譲渡に関する手続についても同様です。

（ハ） 資産管理計画の策定及び変更に関する意思決定



本投資法人の資産管理計画の策定及び変更を行おうとする場合、以下の手続を経るものとします。

投資運用担当者は、運用ガイドライン及び投資信託協会規則に従い、必要な資産管理計画案を作成し、コンプライアンス・オフィサーによる承認後、当該案は投資運用委員会に付議されます（ただし、コンプライアンス・オフィサーにおいて、法令等に照らし、コンプライアンス上検討すべき事項があると判断した場合その他コンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた場合には、コンプライアンス・オフィサーの指示に従い、投資運用委員会への付議に先立ち、コンプライアンス委員会に付議し、コンプライアンス委員会において審議の上承認された後に投資運用委員会に付議します。）。投資運用委員会において審議の上承認された場合には、資産管理計画書は制定されます。制定された資産管理計画書の内容について、投資運用部長は、制定後、速やかに取締役会及び本投資法人の役員会に報告します。

⑤ 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関する諸リスクに対し、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」をご参照下さい。）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るほか、代表取締役社長が特別に命じた場合には特別監査を実施します。内部監査は、各組織の業務及び運営が、法令、投信協会が定める諸規則及び社内規程等に従って、適切かつ効率的に行われているか否かの監査、不正又は重大な過失の発見及び未然防止のための監査、並びに個人情報管理及び法人関係情報の管理を含む、各種の情報管理が適切に行われているか否かの監査を含むものとされています。コンプライアンス・オフィサーは、内部監査実施後遅滞なく、内部監査の結果を取り纏めた内部監査報告書を作成し、これを取締役会に提出するとともに、内部監査対象部署に対し、必要に応じて改善勧告又は改善指示を行い、その内容等を取締役会に報告します。コンプライアンス・オフィサーは、改善勧告又は改善指示を受けた部署より受領した改善計画及び改善状況が不十分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の報告を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

前記「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　7 管理及び運営の概要　(2) 利害関係人との取引制限　② 利害関係人等取引規程」をご参照下さい。

（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類似取引の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役職員等は、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされており、本資産運用会社の役職員等は、役職員等でなくなった後も1年間は、当該規程の定めに従わなければならないものとされています。

(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（前記「第二部 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 ⑧ フォワード・コミットメント等に関する基本方針」に定義します。）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。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	比率（％）（注）
株式会社プロロジス	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	2,000	100.0

（注） 比率とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
代表取締役	坂下　雅弘	昭和59年 4月	住友信託銀行株式会社 （現 三井住友信託銀行株式会社）	―
		昭和59年 8月	同社　本店不動産営業部	
		昭和62年12月	同社　開発不動産業務部	
		平成 3年 5月	同社　ロスアンゼルス支店	
		平成 8年10月	同社　東京中央営業部	
		平成11年 2月	同社　本店営業第三部　課長	
		平成13年 2月	同社　不動産業務部　企画課長	
		平成15年 4月	同社　不動産情報開発部　室長	
		平成16年10月	同社　審査第一部　主任審査役	
		平成17年 9月	株式会社プロロジス　開発部部長 バイスプレジデント	
		平成19年 1月	同社　開発統括部長 ファーストバイスプレジデント	
		平成21年 1月	同社　事業企画・オペレーション本部長 シニアバイスプレジデント	
		平成23年 6月	同社　チーフインベストメントオフィサー　マネージングディレクター	
		平成24年 6月	プロロジス・リート・マネジメント株式会社　代表取締役社長に就任（現任）	
		平成24年 9月	同社に出向	
		平成24年11月	日本プロロジスリート投資法人執行役員に就任（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役	山口　哲	平成 2年 4月 平成 2年 8月 平成10年 2月 平成13年 6月 平成18年10月 平成20年 8月 平成23年 1月 平成24年 6月	住友信託銀行株式会社 （現 三井住友信託銀行株式会社） 同社　本店開発事業部 同社　本店営業第三部 調査役 同社　不動産投資顧問部 調査役・チームリーダー トップリート・アセットマネジメント株式会社に出向　企画管理部及び投資運用部　マネージャー 株式会社プロロジス　事業企画部長 バイスプレジデント 同社　事業企画部長 ファーストバイスプレジデント プロロジス・リート・マネジメント株式会社に出向　取締役に就任（現任）	―
取締役	戸田　淳	昭和62年 4月 平成 4年 6月 平成 6年 8月 平成10年 8月 平成13年 2月 平成16年 5月 平成22年 9月 平成24年 2月 平成24年 6月 平成24年11月 平成24年12月	株式会社三菱銀行（現 株式会社三菱東京UFJ銀行）長原支店 同行より米国カリフォルニア大学バークレー校　経営学大学院に派遣 同行　米州本部米州営業部　調査役 モルガン・スタンレー証券会社（現 三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社）　投資銀行本部　バイスプレジデント 日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社（現 シティグループ証券株式会社）　投資銀行本部　ディレクター UBS証券会社（現 UBS証券株式会社） 投資銀行本部　マネージング・ディレクター ケネディクス株式会社　経営企画部長 タッチストーン・キャピタル証券株式会社に出向　投資銀行部 マネージング・ディレクター タッチストーン・キャピタル・マネージメント株式会社に出向 投資アドバイザリー部　マネージング・ディレクター 株式会社プロロジス　シニアバイスプレジデント プロロジス・リート・マネジメント株式会社に出向　取締役に就任（現任）	―

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役	田中　均	昭和59年 4月 平成元年 5月 平成 6年12月 平成15年 2月 平成16年 1月 平成18年 1月 平成21年 1月 平成22年 1月 平成24年12月	フジタ工業株式会社（現 株式会社フジタ）東京支店　建築工事部 同社　本社企画設計部 同社　本社営業本部 海外コンストラクションマネジメントチーム 株式会社プロロジス　開発本部 建設部　プロジェクトマネージャー 同社　開発本部　建設部 シニアプロジェクトマネージャー 同社　開発本部　建設部 プロジェクトマネジメントチームリーダー　バイスプレジデント 同社　コンストラクション・マネジメント部統括部長　バイスプレジデント 同社　コンストラクション・マネジメント部統括部長　ファーストバイスプレジデント プロロジス・リート・マネジメント株式会社に出向　取締役に就任（現任）	―
非常勤取締役	田所　広有	平成 9年 4月 平成13年 1月 平成16年 3月 平成19年 1月 平成22年 1月 平成24年 6月	株式会社三和銀行（現 株式会社三菱東京UFJ銀行）目黒支店 同行　池袋支店 株式会社プロロジス　資産運用部 アセットマネージャー 同社　財務部 ファイナンスチーム・チームリーダー　バイスプレジデント 同社　財務部長　ファーストバイスプレジデント（現任） プロロジス・リート・マネジメント株式会社　取締役（非常勤）に就任（現任）	―

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
非常勤監査役	髙木　健	平成 5年 4月 平成 9年12月 平成12年 3月 平成13年 3月 平成15年 2月 平成19年 1月 平成24年 6月	大和ハウス工業株式会社　東京本社 集合住宅事業部 アーサーアンダーセン クライアントアカウンティングサービス部門 アイビージェイ・ノムラ・ファイナンシャルプロダクツ証券会社　財務部 クレディリヨネ銀行 ファイナンシャル・コントロール部 経理課 株式会社プロロジス　ファイナンシャル・コントロール部　アカウンティングチーム　アカウンタント 同社　ファイナンシャル・コントロール部 アカウンティングチーム・チームリーダー　バイスプレジデント（現任） プロロジス・リート・マネジメント株式会社　監査役（非常勤）に就任（現任）	―

（５）【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③ 関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

④ 資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は本投資法人の投資口を保有していません。

２【その他の関係法人の概況】

A　投資主名簿等管理人、一般事務受託者及び資産保管会社（投信法第117条第2号乃至第6号及び第208条関係）

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

a.　名称

三井住友信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

b.　資本金の額

平成24年10月1日現在　　342,037百万円

c.　事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

a.　投資主名簿等管理人としての業務

i.　投資主名簿等の作成、管理及び備置に関する事務

ii.　投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下本a.において「投資主等」といいます。）の投資主名簿記載事項の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務

iii.　投資主等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務

iv.　投資主等の提出する届出の受理に関する事務

v.　投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等各種送付物の送付及びこれらの返戻履歴の管理に関する事務

vi.　議決権行使書面の作成、受理及び集計に関する事務

vii.　金銭の分配（以下、本a.において「分配金」といいます。）の計算及び支払に関する事務

viii.　分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務

ix.　投資主名簿等の閲覧又は謄写若しくは証明書の交付に関する事務

x.　投資口に関する諸統計及び官庁、証券取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務

xi.　投資口の併合、投資口の分割、募集投資口の発行、合併等に関する事務等の臨時事務

xii.　委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類の整理保管に関する事務

xiii.　その他振替機関との情報の授受に関する事項

xiv.　上記i.乃至xiii.に関する照会に対する応答

xv.　上記i.乃至xiv.に掲げる事項に付随する事務

b.　一般事務受託者としての業務

i.　本投資法人の計算に関する事務

ii.　本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務

iii.　本投資法人の納税に関する事務

iv.　本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係

書類の発送、議決権行使書の受領、集計に関する事務を除きます。）

v.　その他上記i.乃至iv.に付随関連する事務

c.　資産保管会社としての業務

i.　資産保管に係る業務

ii.　金銭出納管理に係る業務

iii.　その他上記i.及びii.に付随関連する業務

（３）【資本関係】

三井住友信託銀行株式会社が平成25年4月5日付で提出した大量保有報告書によると、平成25年3月29日現在、三井住友信託銀行株式会社は、本投資口を1,005口保有しています。なお、この他に該当事項はありません。

B　国内における引受人（投信法第117条第1号関係）

(1)　名称、資本金の額及び事業の内容

国内における引受人の名称	資本金の額(注) （平成25年3月末日現在）	事業の内容
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	10,000百万円	金融商品取引法に基づき第一種金融商品取引業を営んでいます。
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	40,500百万円	
野村證券株式会社	10,000百万円	
ゴールドマン・サックス証券株式会社	83,616百万円	
みずほ証券株式会社	125,167百万円	
大和証券株式会社	100,000百万円	

（注）　資本金の額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2)　関係業務の概要

各国内における引受人は、本投資法人の一般事務受託者（投信法第117条第1号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として国内一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います。

(3)　資本関係

本書の日付現在、本投資法人と各国内における引受人との間には資本関係はありません。

C　海外における引受人（投信法第117条第1号関係）

(1)　名称、資本金の額及び事業の内容

海外における引受人の名称	資本金の額(注) (平成24年12月末日現在)	事業の内容
Morgan Stanley & Co. International plc	9,463,551,292米ドル (8,729億円)	投資銀行業
SMBC Nikko Capital Markets Limited	654百万米ドル (604億円)	
Goldman Sachs International	533,477千米ドル (493億円)	
J.P. Morgan Securities plc	15,505百万米ドル (1兆4,342億円)	
Merrill Lynch International	6,735,069,368米ドル (6,230億円)	

(注)　米ドルの円貨換算は、便宜上、平成25年2月28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＝92.5円）を用いています。資本金の額は億円未満を切り捨てて記載しています。

(2)　関係業務の概要

各海外における引受人は、本投資法人の一般事務受託者（投信法第117条第1号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として海外募集に係る本投資口の買取引受けを行います。

(3)　資本関係

本書の日付現在、本投資法人と各海外における引受人との間には資本関係はありません。

第５【投資法人の経理状況】

本投資法人の第1期の営業期間は、平成24年11月7日（設立日）から平成25年5月31日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

本投資法人の第2期営業期間以後については、毎年6月1日から11月末日まで及び12月1日から5月末日までの期間を営業期間とします。

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成されます。

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、財務諸表について有限責任 あずさ監査法人の監査を受けます。

１【財務諸表】

該当事項はありません。

2【投資法人の現況】

（1）【純資産額計算書】

（平成24年11月7日現在）

	金　　額
Ⅰ．資産総額	200,000,000円
Ⅱ．負債総額	0円
Ⅲ．純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	200,000,000円
Ⅳ．発行済数量	400口
Ⅴ．1口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	500,000円

(2) 借入れの状況

本募集に伴い、上場時に引き続き株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団から借り入れるとともに、本投資法人最長となる10年の借入れを行い、財務基盤の更なる安定性向上を目指します。

①　タームローン

（イ）　本投資法人は、本書の日付現在、以下の借入れを行っています。

区分	借入先	借入金額	利率 （注3）（注4）	借入実行日	返済期日 （注9）	返済方法 （注10）	摘要
短期	株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団（注1）	50億円	基準金利に0.25%を加えた利率	平成25年2月15日	平成26年2月15日	期限一括返済	無担保無保証
長期		233億円	基準金利に0.35%を加えた利率（注5）		平成28年2月15日		
		233億円	基準金利に0.45%を加えた利率（注6）		平成30年2月15日		
	株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団（注2）	233億円	基準金利に0.55%を加えた利率（注7）		平成32年2月15日		
	株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	60億円	基準金利に0.65%を加えた利率（注8）		平成34年2月15日		

（注1）　協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社及び株式会社あおぞら銀行により組成されます。

（注2）　協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほコーポレート銀行及び三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社により組成されます。

（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）　利払日は、平成25年5月末日を初回とし、以後毎年2月、5月、8月、11月の各末日及び元本返済期日（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）です。
利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払日の2営業日前の時点における全国銀行協会が公表する3か月物の日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)となります。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。ただし、計算期間が3か月に満たない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。なお、初回の利息計算期間に対応する基準金利は0.30138%です。
基準金利である全国銀行協会の日本円TIBORの変動については、全国銀行協会のホームページ（http://www.zenginkyo.or.jp/tibor/）でご確認下さい。

（注5）　三井住友信託銀行株式会社との間で平成25年2月13日付で金利スワップ契約を締結しているため、当該変動金利借入れに係る金利は、実質的に0.55634%（年率）で固定化されています。

（注6）　ＳＭＢＣ日興証券株式会社との間で平成25年2月13日付で金利スワップ契約を締結しているため、当該変動金利借入れに係る金利は、実質的に0.73760%（年率）で固定化されています。

（注7）　株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行との間で平成25年2月13日付で金利スワップ契約を締結しているため、当該変動金利借入れに係る金利は、実質的に1.01950%（年率）で固定化されています。

(注8) 株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行との間で平成25年2月13日付で金利スワップ契約を締結しているため、当該変動金利借入れに係る金利は、実質的に1.32075%（年率）で固定化されています。
(注9) 返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。
(注10) 上記借入れの実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

（ロ） 本投資法人は、取得予定資産の取得資金の一部に充当するため、最長借入期間10年のローンを含む以下の借入れを行う予定です。ただし、当該借入れは、下記「借入先」欄記載の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。

借入先	借入予定額（注1）	利率（注2）	返済期限	返済方法（注3）	使途	摘要
株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行をアレンジャーとする協調融資団	543億円	基準金利に0.25%を加えた利率	借入実行日より1年後	期限一括返済	取得予定資産の取得及び当該取得に関連する費用	無担保無保証
		基準金利に0.40%を加えた利率	借入実行日より4年後			
		基準金利に0.50%を加えた利率	借入実行日より6年後			
		基準金利に0.60%を加えた利率	借入実行日より8年後			
		基準金利に0.70%を加えた利率	借入実行日より10年後			

(注1) 借入予定額は、平成25年5月8日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した手取金の見込額等に基づく本書の日付現在の予定額であり、最終的な借入金額は、本募集によ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。543億円のうち200億円については平成25年10月1日のプロロジスパーク習志野4の取得に合わせて借り入れる予定です。
(注2) 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3) 上記借入れの実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。
(注4) 基準金利は、借入実行日の2営業日前の時点における全国銀行協会が公表する3か月物の日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)をいいます。かかる基準金利は、利払日毎に見直されます。
(注5) 返済期限を借入実行日より1年を超える応答日とする借入れの全部又は一部について、金利スワップ契約等により支払金利の固定化を検討します。
(注6) 借入先との契約に基づき、本投資法人は、本投資法人の財務状況によって、新たな借入れや投資法人債の発行を制限される場合があり、また、本投資法人の資産につき担保設定が必要となる場合があります。

② コミットメント・ライン契約

本投資法人は、株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行との間で借入限度額合計80億円のコミットメント・ライン契約を締結しています。

（ⅰ）借入限度額：80億円
（ⅱ）借入額　　：0円
（ⅲ）契約締結先：株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行

（ⅳ）契約締結日：平成25年2月12日
（ⅴ）契約期間　：平成25年2月15日～平成26年2月15日
（ⅵ）担保　　：無担保・無保証

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数 （口）	買戻し口数 （口）	発行済口数 （口）
第1期 （自　平成24年11月 7 日 至　平成25年 5 月31日）	平成24年11月 7 日	400 (0)	0 (0)	400
	平成25年 2 月14日	182,350 (72,940)	0 (0)	182,750 (73,340)

(注1)　括弧内の数は、本邦外における販売口数、買戻し口数及び発行済口数です。

(注2)　本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第四部【その他】

1. 本書に基づく本投資口の募集及び売出しに関し、金融商品取引法及び関係政省府令に基づき、交付目論見書及び請求目論見書を作成し、これらを合冊（以下、交付目論見書と請求目論見書を合冊したかかる目論見書を「目論見書」といいます。）して投資家へ配布することがあります。その際には、当該目論見書に表紙を設け、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」と記載するほか、交付目論見書と請求目論見書のそれぞれに表紙を設け、かつ、それらの区分が明確となるようにします。

2. 目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の各表紙、表紙裏及び裏表紙並びに交付目論見書の表紙の次に本投資法人の名称を記載し、本投資法人のロゴマーク及び図案並びに取得予定資産の写真を使用することがあります。

3. 交付目論見書の表紙以降に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）」と記載し、 「本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）です。」との文章及び「金融商品取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。」との文章を記載します。

   更に、交付目論見書と請求目論見書を合冊して投資家へ配布する場合には、上記の文章に続けて、「ただし、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。」との文章を記載します。

4. 請求目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（請求目論見書）」と記載し、 その表紙裏に、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家の請求により交付される目論見書（請求目論見書）です。本書において用いられる用語は、本書に別段の定めがある場合を除いて、金融商品取引法の規定に基づいて投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）において使用される用語と同様の意味を有するものとします。」との文章を記載します。

5. 交付目論見書の表紙の次及び請求目論見書の表紙裏に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

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

6. 交付目論見書の表紙の次に以下のとおり記載を行います。

   「募集又は売出しの公表後における空売りについて」

   (1) 金融商品取引法施行令第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書又は臨時報告書が公衆の縦覧に供された日のうち最も早い日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書又は当該臨時報告書の訂正報告書が公衆の縦覧に供された時のうち最も早い時までの間）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場における空売り(*1)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資

家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(*2)の決済を行うことはできません。

(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り(*1)に係る有価証券の借入れ(*2)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

*1 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

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

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

7. 交付目論見書の表紙及び請求目論見書の表紙裏に以下のとおり記載を行います。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内募集口数）、海外募集口数、発行価額（国内一般募集における発行価額）の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］http://www.prologis-reit.co.jp/ja_cms/ir/index-2013.html）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」

8. 交付目論見書の表紙以降に以下の内容を掲載します。

プロロジスパーク江戸2

Nippon Prologis REIT, Inc.

日本プロロジスリート投資法人の基本理念

本投資法人は、物流施設を主な投資対象とした上場不動産投資法人として、安定的な収益の確保並びに保有する特定資産の規模の拡大及びその価値の向上を通じ、投資主価値の最大化を目指します。

本投資法人は、プロロジス・グループ(注1)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(注2)、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、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ていきます。

(注1) Prologis, Inc.(世界本社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(以下「プロロジス(日本)」といいます。)を含みます。また、プロロジス・グループ間の出資割合が過半に満たない共同投資ビークルを含みます。)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、本文「第二部 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 (d) プロロジス・グループの概要」をご参照下さい。

(注2) 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。

【新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(交付目論見書)】

本届出目論見書により行う日本プロロジスリート投資法人投資口47,964,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口4,129,000,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)(以下「金融商品取引法」といいます。)第5条により有価証券届出書を平成25年5月10日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正が行われることがあります。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に次いで連動して訂正される事項(発行数(国内募集口数)、海外募集口数、発行価額(国内一般募集における発行価額)の総額、海外募集における発行価額の総額、国内一般募集における手取金、海外募集における手取金、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。)について、目論見書の訂正事項分の交付に先立ち、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト(URL(http://www.prologis-reit.co.jp/ja-cms/ir/index-2013.html)(以下「新聞等」といいます。))において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公告は行いません。

本書は、金融商品取引法に基づき投資者に交付しなければならない目論見書(交付目論見書)です。

金融商品取引法上、投資者は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書(請求目論見書)の交付を受けることができ、投資者がかかる請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。ただし、本書においては、投資者の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。

プロロジスパーク堺 I

Prologis Group

プロロジス・グループによるコミットメント

本投資法人は、スポンサー・サポート契約を通じて、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、最大限に活用していきます。

プロロジス・グループは、本投資法人を通じ、以下の3つのコミットメントを行います。

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

【募集又は売出しの公表後における空売りについて】

(1) 金融商品取引法施行令第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の6に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書又は臨時報告書が公衆の縦覧に供された日のうち最も早い日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書又は当該臨時報告書の訂正報告書が公衆の縦覧に供された時のうち最も早い時までの間）において、当該有価証券と同一の銘柄につき行う金融商品市場における空売り（※1）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資者は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（※2）の決済を行うことはできません。

(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資者がその行った空売り（※1）に係る有価証券の借入れ（※2）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

(※1) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引をいいます。

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

(※2) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売買条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）をいいます。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資者に還元することを目的とした商品です。運用の対象となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、金融商品、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

日本プロロジスリート投資法人の特徴

本投資法人は平成25年2月14日に上場、翌2月15日に上記の12物件（取得価格の合計1,730億円）（取得済資産）を取得し、実質的な資産運用を開始しました。

1. Aクラス物流施設への重点投資

■ テナントとなる物流事業会社等が事業を行う上で必要とする、事業効率性及びそれを実現する一定の規模、良好な立地条件、最新鋭の設備、利便性、安全性を兼ね備えたAクラス物流施設に重点投資します。

2. プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート

■ プロロジス・グループが開発する物流施設に関するパイプライン・サポート及び世界的なカスタマーネットワーク、運営ノウハウその他の経営資源等を最大限に活用します。

3. Aクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性

■ マルチテナント型物流施設とビルド・トゥ・スーツ型物流施設をバランスよく組み合わせたポートフォリオ構築により分散効果を追求し、収益の安定性とリスクの分散を図ります。

4. 長期的安定性と効率性に力点を置いた財務戦略

■ 新投資口の発行は希薄化に留意しつつ機動的に実施します。借入金は長期固定金利を主とし、LTV[注1]は平常時の運用において50%前後で運用することとします。

5. 投資主価値の中長期的な向上に資するガバナンス体制

■ プロロジス・グループによる投資口への出資（セイムボート出資）、本投資法人のNOI[注2]及び当期純利益に連動した運用報酬体系の採用により、投資主の利益とスポンサーの利益を共通のものにします。

■ 利害関係者取引に関する意思決定フロー等の利益相反取引防止施策を採用しています。

（注1）LTVとは、本投資法人の資産総額のうち有利子負債総額（借入金額、投資法人債発行額、短期投資法人債発行額の総額）の占める割合をいいます。
（注2）NOIとは、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）を控除した金額をいいます。

Offering Highlights

オファリング・ハイライト 投資主価値の向上を

本募集のポイント

1 Aクラス物流施設の追加取得による資産規模3,000億円への拡大

2 プロロジス・グループによる強力なパイプライン・サポートの活用

3 ポートフォリオ分散による収益基盤の安定性の向上

4 財務基盤の安定性の向上

取得予定資産

取得予定価格の総額	プロロジス・グループが開発したAクラス物流施設
1,324億円	100.0%（8物件／8物件中）(注2)
平均築年数(注1)	**平均NOI利回り**(注1)
5.0年	5.3%

M-09 プロロジスパーク東京大田
所在地：東京都大田区　取得予定価格：29,500百万円

M-10 プロロジスパーク座間2
所在地：神奈川県座間市　取得予定価格：21,300百万円

M-13 プロロジスパーク成田1-C
所在地：千葉県成田市　取得予定価格：4,010百万円

M-14 プロロジスパーク厚木1
所在地：神奈川県厚木市　取得予定価格：17,000百万円

（注1）「平均築年数」、「平均NOI利回り」、「1口当たりNAV」、「稼働率」、「定期建物賃貸借比率」の算出方法については、本号「第二部 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　⑥オファリング・ハイライト」をご参照下さい。
（注2）主たる建物を対象としています。なお、プロロジスパーク座間5の所有は、プロロジス・グループが開発したものではなく、Aクラス物流施設の要件を満たしていません。

目指すエクイティ・ファイナンス

本募集の意義

- ■本投資法人の投資口の経済的価値の向上
  - ●1口当たり分配金水準の向上を目指します
  - ●1口当たりNAV[注1]の向上を実現する見込みです
    （533,639円（上場時）⇒636,300円（取得予定資産取得後））
- ■ポートフォリオの「クオリティ」の向上
- ■プロロジス・グループからのパイプライン・リポートによる成長の見現化

稼働率[注3]
94.4%

グローバル・マーケット所在物件比率
（関東エリア、関西エリア）
100.0%（8物件／8物件中）

定期借家契約比率[注3]
100.0%

マルチテナント型[注4]：84.9%
ビルド・トゥ・スーツ型[注4]：15.1%

M-11 プロロジスパーク船橋5

M-12 プロロジスパーク成田1-A&B

M-15 プロロジスパーク尼崎2

B-05 プロロジスパーク習志野4

（注3）プロロジスパーク習志野4の稼働率については、本書の日付現在建築中ですが、締結済みの賃貸借契約に基づき、100.0%として算出しています。
（注4）取得予定価格ベース。なお、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、本文「第二部 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 ⑥ プロロジス・グループの概要」をご参照下さい。
（注5）プロロジスパーク習志野4については、平成29年10月末日竣工予定で開発工事が進められており、本投資法人による取得は平成29年10月1日を予定しています。完成予想図は、竣工予定の建物を想定した図であり、実際とは異なる場合があります。

Offering Highlights　本募集のポイント1

Aクラス物流施設の追加取得による資産規模

■ 本投資法人は、上場後の更なる成長に向けた第一歩として、本募集を実施し、本募集により調達した資金及び借入金を活用して、プロロジス・グループが開発したAクラス物流施設8物件（取得予定価格の合計1,324億円）に投資します。

■ 取得予定資産は、8物件すべてが関東エリア及び関西エリアのグローバル・マーケットの優良立地に所在し、取得済資産と取得予定資産のいずれも最新鋭の設備、利便性、安全性を兼ね備えた物流施設です。

プロロジスパーク堺2

取得済資産
（平成25年2月末日現在）
12物件1,730億円

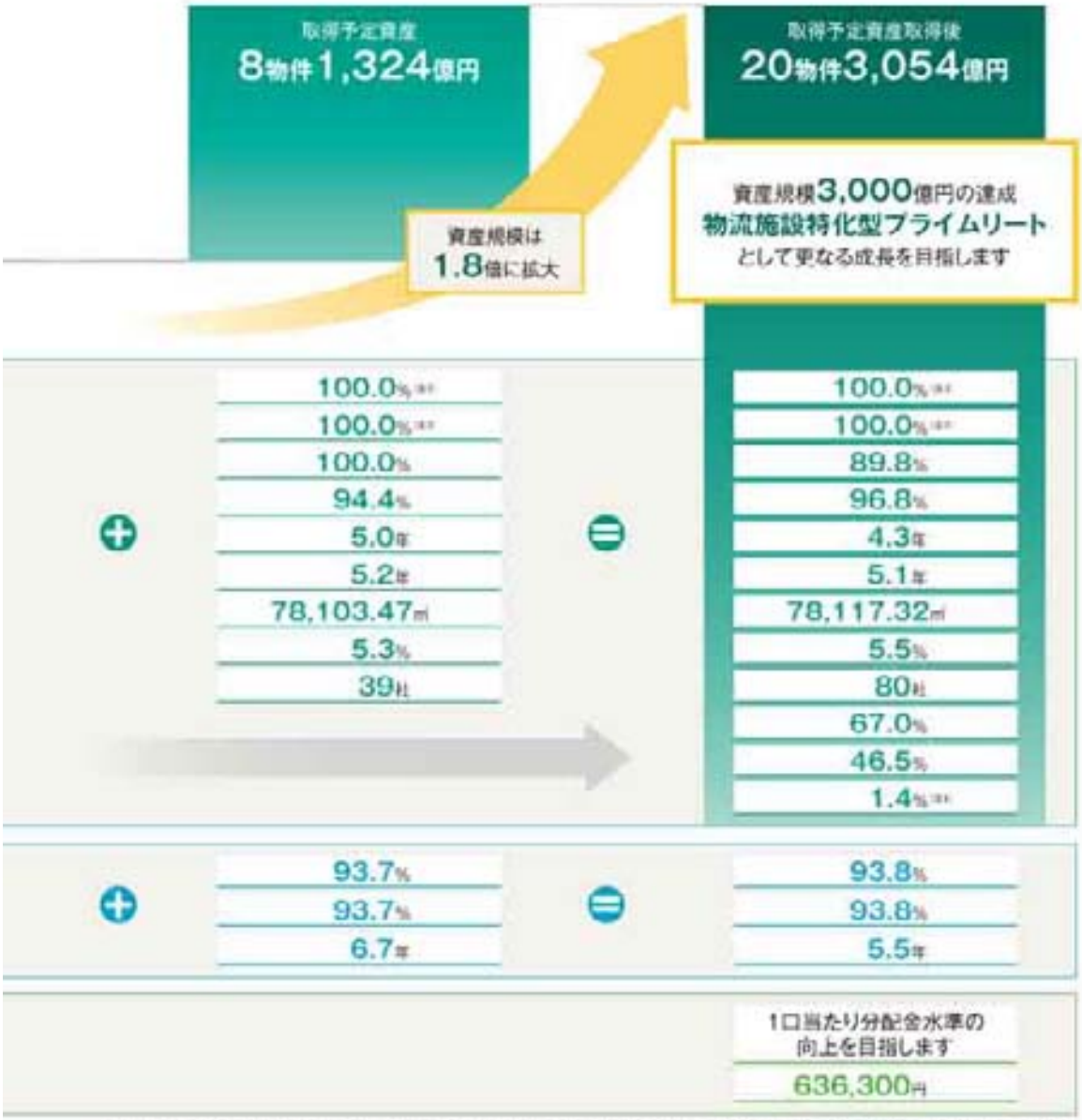
ポートフォリオの成長	プロロジス・グループ開発物件	100.0%
	Aクラス物流施設比率	100.0%
	グローバル・マーケット所在物件比率	82.0%
	稼働率	98.4%
	平均築年数	3.8年
	平均賃貸借残存期間	5.1年
	平均延床面積	78,126.56㎡
	平均NOI利回り	5.7%
	総テナント社数	47社
	上位20テナント比率	78.8%
	上位5物件比率	72.8%
	ポートフォリオPML値	1.6%
財務安定性の向上	長期負債比率	93.8%
	固定金利比率	93.8%
	平均借入残存年数	4.7年
投資主価値の向上	1口当たり分配金	
	1口当たりNAV	533,639円

（注1）取得予定資産取得後の各数値は、一定の仮定の下、現存ポートフォリオに係る平成25年2月末日現在の数値と取得予定資産に係る数値又は本募集と並行して実施予定の借入れに係る数値をそれぞれ単純に合算して算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません。

（注2）詳細については、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1) 投資方針　① オファリング・ハイライト」をご参照下さい。

3,000億円への拡大

- 資産規模3,000億円を超える、物流施設特化型のプライムリートとして、更なる成長を目指します。
- 投資主価値の向上に資するエクイティ・ファイナンスを実施し、投資口1口当たり分配金水準及び投資口1口当たりNAVの向上を目指します。



(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Ⅰの計画は、プロロジスグループが開発したものではなく、Aクラス物流施設の要件を満たしていません。
(注4) 取得予定資産のうちプロロジスパーク堺北野4を除きます。

Offering Highlights　本募集のポイント2

プロロジス・グループによる強力なパイプ

■ プロロジス・グループが運用するコア型ファンド「Prologis Japan Fund 1」の運用資産のうち、本投資法人の投資基準を満たしたAクラス物流施設6物件を、相対取引により取得します（プロロジス・グループによる優先的情報提供の活用）。

プロロジス・グループ／プロロジス（日本）

資産運用

Prologis Japan Fund 1（優先的情報の提供）

- 平成17年8月にプロロジス・グループによって設立されたクローズド・エンド型私募ファンド
- 安定稼働中の、中長期的に安定的な収益を見込める物流施設に対して投資を行うコア型ファンド
- 複数の海外機関投資家によるグループ外資本（プロロジス・グループによるセイムボート出資20%）を運用
- プロロジス・グループがアセット・マネジメント業務及びプロパティ・マネジメント業務を受託

プロロジスパーク東京大田

プロロジスパーク船橋5

プロロジスパーク成田1-A&B

プロロジスパーク成田1-C

プロロジスパーク尼崎1

プロロジスパーク尼崎2

特に競争力が高いと考えられる、本投資法人の投資基準を満たす
Aクラス物流施設6物件を、**相対取引により取得**

注1）各物件写真又は完成予想図の右上の数値は延床面積を表しています。
注2）プロロジスパーク習志野4については、平成25年8月末日竣工予定で開発工事を進めており、本投資法人による取得は平成25年10月1日を予定しています。また、入居テナントとの賃貸借契約も既に締結済みであり、竣工後直ちに安定稼働となる見込みです。
注3）上記の表の詳細については、本文「第二部 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 ⑤オファリング・ハイライト」をご参照下さい。

8

ライン・サポートの活用

- 優先交渉権を付与されていたプロロジスパーク座間2及びプロロジスパーク習志野4の2物件を、優先交渉権を行使した上で取得します。
- 今後もプロロジス・グループの強みであるAクラス物流施設の開発力を最大限活用し、資産規模の成長を図ります。

- 日本におけるAクラス物流施設の開発及び運営のリーディング企業・パイオニア
- スポンサー・サポート契約に基づき、現在稼働中、開発中、計画中のAクラス物流施設の中から今後本投資法人の投資基準を満たすことが見込まれる物件を順次提供予定

オンバランスで保有

優先交渉権付与物件

- 稼働中・開発中物件であり、概ね1年以内に投資基準を満たすことが見込まれる物件
- 本投資法人の着実な外部成長のために、スポンサーサポートの一環として、上場時に優先交渉権の付与を受けた8物件

プロロジスパーク座間2

プロロジスパーク習志野4

プロロジスパーク東京新木場

プロロジスパーク横浜鶴見

プロロジスパーク東品川1

プロロジスパーク足柄3

プロロジスパーク川島

プロロジスパーク神戸

プロロジスパーク座間2 及び プロロジスパーク習志野4[注2]**の2物件を**
優先交渉権を行使した上で取得

(注4) ●印を付した日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。

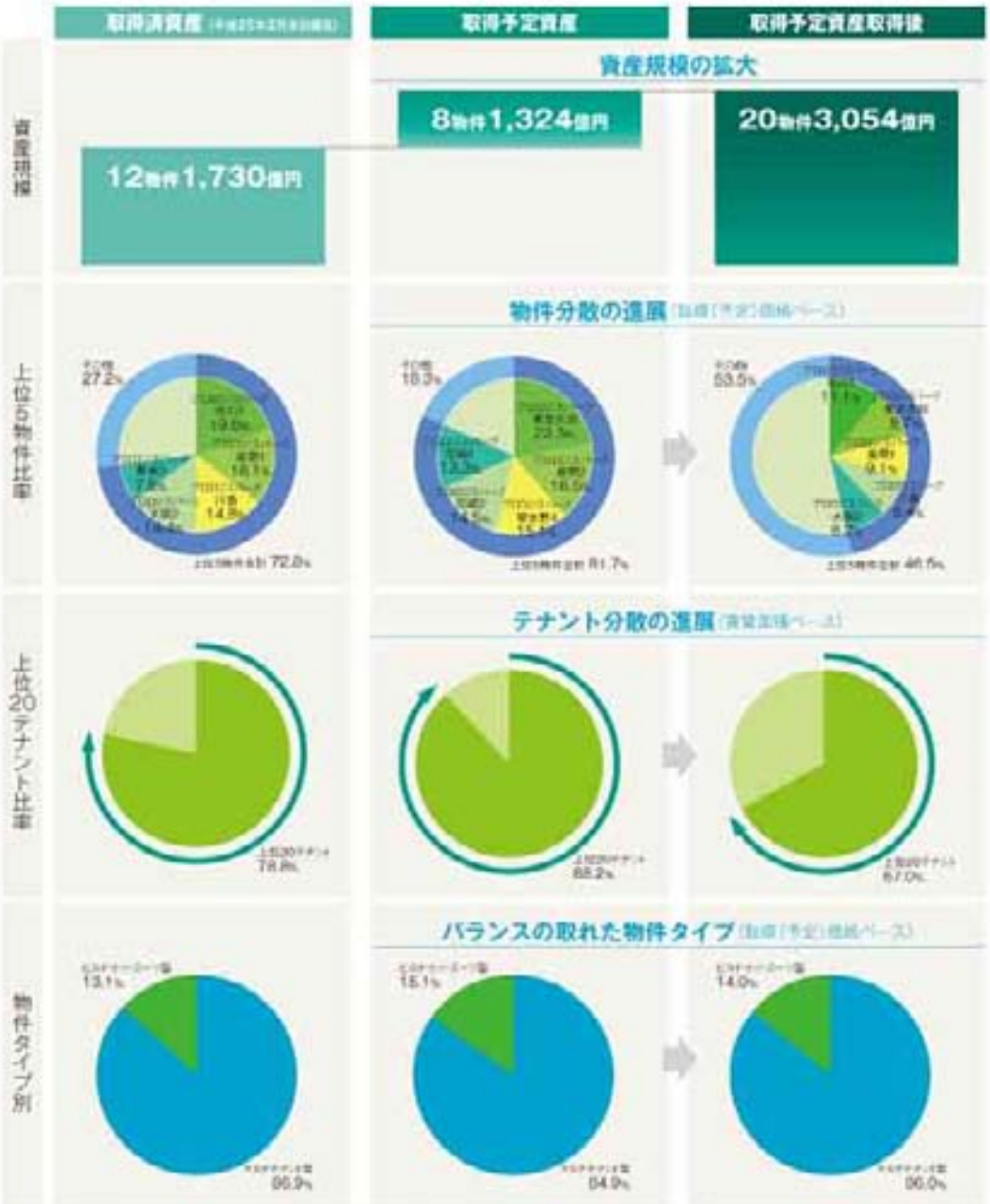
(注5) 上記には、本投資法人の取得予定資産以外の物流不動産も含まれています。また、本書の日付現在では、これら取得予定資産以外の物流不動産について、本投資法人が取得する具体的な予定はありません。また、これらのうちの優先交渉権の付与を受けている物件も含め、今後これらの物件を取得できる保証もありません。

Offering Highlights　本募集のポイント3

ポートフォリオ分散による収益基盤の

■ 資産規模の拡大により、物件分散、テナント分散及び賃貸借契約満了時期の分散が進展します。

ポートフォリオ分散の進展と品質の向上

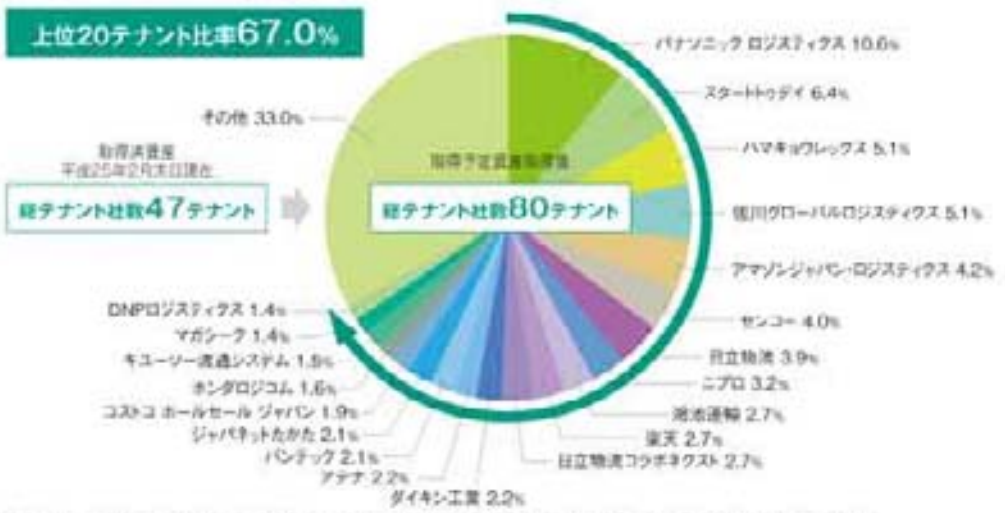


（注）上記の表の詳細については、本文「第二部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　2 投資方針　(1) 投資方針　②オファリングハイライト」をご参照下さい。

安定性の向上

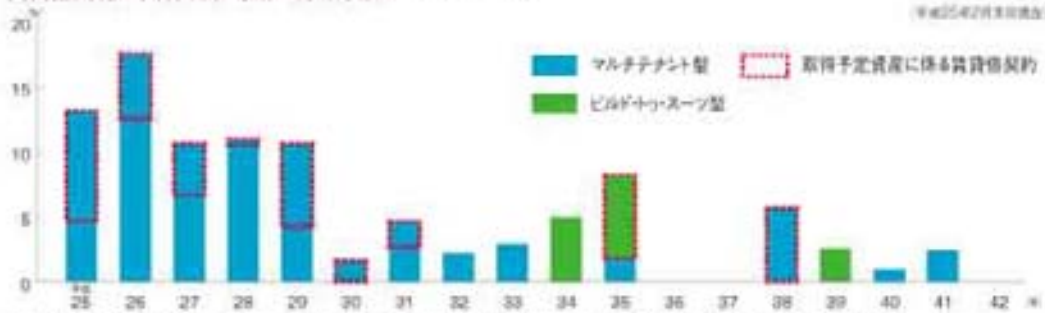
テナント分散の状況（取得予定資産取得後）

本投資法人のテナント分散状況（賃貸面積ベース）



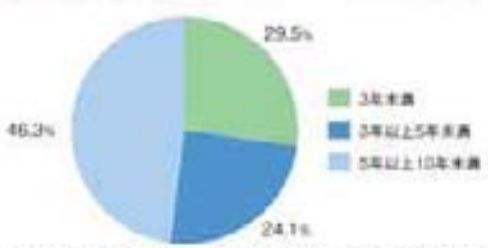
（注）詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 成長戦略」をご参照下さい。

賃貸借契約の契約満了時期の分散状況（月間賃料ベース）

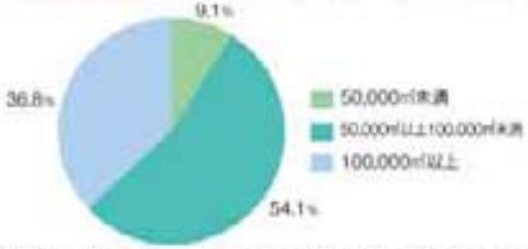


（注）詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 成長戦略」をご参照下さい。

築年数別（取得（予定）価格ベース）



賃貸可能面積別（取得（予定）価格ベース）



（注）詳細については、本文「第二部 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 ポートフォリオ分散の状況（取得予定資産取得後）」をご参照下さい。

本募集のポイント4

財務基盤の安定性の向上

■ 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、価値の着実な成長及び運用の安定性と効率性を確保するため、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、実行します。

財務ハイライト

長期負債比率	固定金利比率	平均借入残存年数
93.8%	93.8%(注1)	5.5年

LTV水準	格付	利益超過分配の実施
平常時の運用において 50%前後（上限60%）での運用	AA-（安定的） （株式会社日本格付研究所）	当面の間、営業期間の減価償却費の 30%を目処

（注1）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化された変動金利による有利子負債も、固定金利による有利子負債として計算しています。
（注2）上記は、平成25年10月1日のプロロジスパーク習志野4の取得に合わせて実施する借入れ後の数値です。これらは本借入れによる借入予定額を543億円として算出しています。当該借入予定額は、平成25年5月9日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した手取金の見込額等に基づく本書の日付現在の予定額であり、最終的な借入金額は、本募集によ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、実際の数値と一致するとは限りません。

本募集に伴う借入れの状況及び返済期限の分散状況

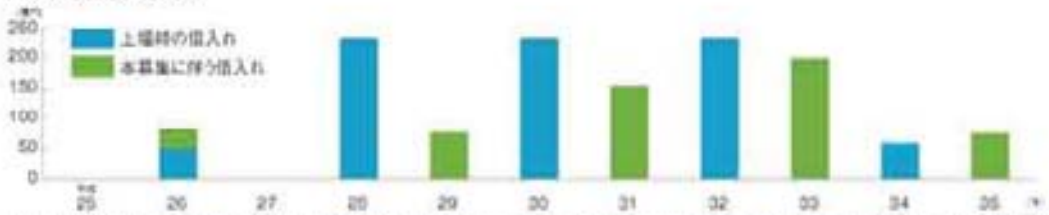
本募集に伴い、上場時に引き続き株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団から借り入れるとともに、本投資法人最長となる10年の借入れを行い、財務基盤の更なる安定性向上を目指します。

本募集に伴う借入れの状況

借入先	借入予定額	利率	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	543億円(注1)	基準金利に0.25%を加えた利率	借入実行日より1年後	期限一括返済	取得予定資産の取得及び当該取得に関連する費用	無担保無保証
		基準金利に0.40%を加えた利率	借入実行日より4年後			
		基準金利に0.60%を加えた利率	借入実行日より6年後			
		基準金利に0.60%を加えた利率	借入実行日より8年後			
		基準金利に0.70%を加えた利率	借入実行日より10年後			

（注1）うち200億円については平成25年10月1日のプロロジスパーク習志野4の取得に合わせて借り入れる予定です。
（注2）上記の表の詳細については、本文「投資法人の詳細情報　第5 投資法人の経理状況　2 投資法人の現況　(2) 借入れの状況　① ターム・ローン」をご参照下さい。

返済期限の分散状況



（注1）上記返済期限の分散状況は、本借入れによる借入予定額を543億円とし、当該借入予定額を平均借入残存年数が5.7年になるよう返済期限を1年から10年までの種類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。
（注2）詳細については、本文「第二部 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　② オファリング・ハイライト」をご参照下さい。

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るため、営業期間の減価償却費の 90%に相当する金額を当面の間の目処にして、利益超過分配を継続的に行う方針です。

利益を超える金銭の分配（出資（投資資本）の払戻し）を実施する場合の損益計算書におけるイメージ図

利益超過分配の貸借対照表におけるイメージ図

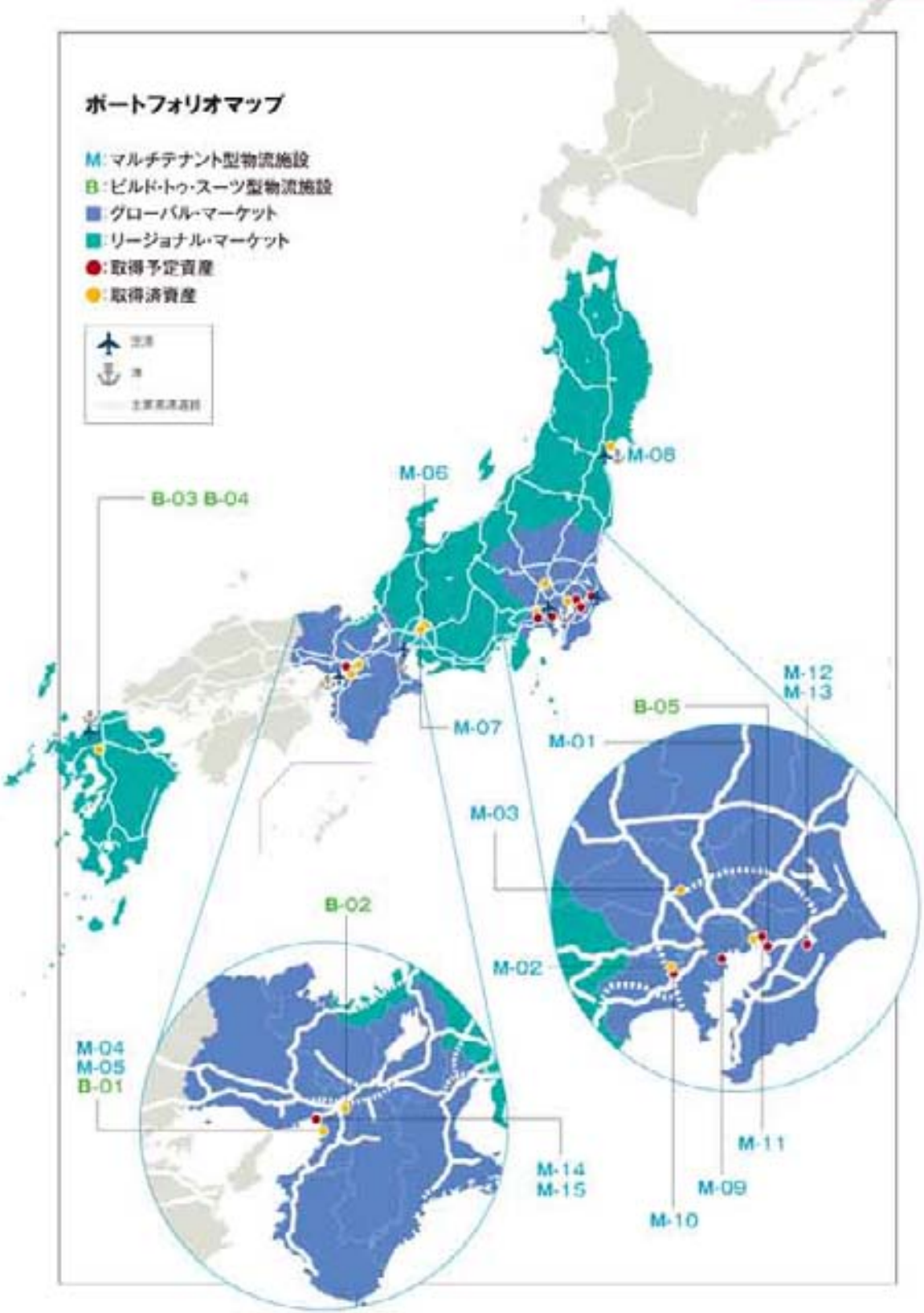
（注）上記の図の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 物件方針」をご参照下さい。

本投資法人のポートフォリオ

ポートフォリオ一覧

	物件番号	物件名称	所在地	賃貸可能面積(㎡)	取得(予定)価格(百万円)	投資比率(%)	築年数(年)	NOI利回り(%)	稼働率(%)	PML値(%)
取得済資産	M-01	プロロジスパーク市川1	千葉県市川市	125,014	33,900	11.10	4.4	5.2	99.3	0.6
	M-02	プロロジスパーク座間1	神奈川県座間市	113,471	27,900	9.13	3.8	5.5	100.0	0.8
	M-03	プロロジスパーク川島	埼玉県比企郡	145,036	25,600	8.38	1.7	5.8	99.3	7.5
	M-04	プロロジスパーク大阪2	大阪府大阪市	130,565	25,000	8.18	5.8	5.5	99.3	0.8
	M-05	プロロジスパーク舞洲3	大阪府大阪市	74,925	13,500	4.42	5.0	5.6	91.5	8.5
	M-06	プロロジスパーク春日井	愛知県春日井市	91,806	12,500	4.09	5.2	6.4	94.3	3.7
	M-07	プロロジスパーク北名古屋	愛知県北名古屋市	42,761	6,500	2.13	3.7	6.0	100.0	7.5
	M-08	プロロジスパーク多賀城	宮城県多賀城市	39,098	5,370	1.76	3.9	6.7	100.0	5.4
	B-01	プロロジスパーク舞洲4	大阪府大阪市	57,234	11,500	3.76	2.6	5.5	100.0	3.1
	B-02	プロロジスパーク高槻	大阪府高槻市	19,898	4,410	1.44	1.1	5.7	100.0	5.1
	B-03	プロロジスパーク鳥栖2	佐賀県鳥栖市	21,778	3,030	0.99	0.6	5.9	100.0	0.5
	B-04	プロロジスパーク鳥栖4	佐賀県鳥栖市	28,765	3,810	1.25	1.1	6.0	100.0	0.6
	小計			890,346	173,020	56.64	3.8	5.7	98.4	1.6
取得予定資産	M-09	プロロジスパーク東京大田	東京都大田区	73,601	29,500	9.66	7.4	5.0	100.0	3.5
	M-10	プロロジスパーク座間2	神奈川県座間市	95,121	21,900	7.17	0.6	5.5	67.6	0.8[注2]
	M-11	プロロジスパーク船橋5	千葉県船橋市	56,101	9,500	3.60	5.9	5.3	100.0	4.2
		(別棟)			1,500		23.1	6.5		4.0
	M-12	プロロジスパーク成田1-A&B	千葉県成田市	62,058	8,420	2.76	8.0	6.0	96.7	3.6[注3]
	M-13	プロロジスパーク成田1-C	千葉県成田市	32,230	4,810	1.57	5.8	6.0	99.1	3.7[注3]
	M-14	プロロジスパーク尼崎1	兵庫県尼崎市	91,446	17,600	5.76	7.6	5.2	100.0	4.4
	M-15	プロロジスパーク尼崎2	兵庫県尼崎市	91,309	19,200	6.29	5.9	5.3	99.6	4.3
	B-05	プロロジスパーク習志野4	千葉県習志野市	91,552	20,000	6.55	0.0	5.3	100.0	1.1
	小計			593,421	132,430	43.36	5.0	5.3	94.4	−
	合計／平均			1,483,767	305,450	100.00	4.3	5.5	96.8	1.4[注4]

(注1) 上記の表の詳細については、本文「第二部 ファンドの情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 ⑤取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要」をご参照下さい。なお、賃貸可能面積については、小数点以下を切り捨てて記載しています。
(注2) 共有持分を除きます。
(注3) 底地権を除きます。
(注4) プロロジスパーク習志野4を除きます。


ポートフォリオマップ
M：マルチテナント型物流施設
B：ビルド・トゥ・スーツ型物流施設
：グローバル・マーケット
：リージョナル・マーケット
：取得予定資産
：取得済資産
空港
港
主要高速道路
M-08
M-06
B-03 B-04
M-07
M-12
M-13
B-05
M-01
M-03
M-02
B-02
M-04
M-05
B-01
M-14
M-15
M-11
M-09
M-10

取得予定資産 *Properties to be Acquired*

M-09 プロロジスパーク東京大田

- 7階建、40フィートコンテナトレーラーが各階まで直接乗り入れることが可能なランプウェイ2基の備え
- ワンフロア当たり床面積が約10,000㎡と大型テナントへの対応が可能
- 従業員にとり働きやすい環境 ― 屋上部分に乗用車用駐車場スペースを備え、敷地内にコンビニも設置

取得予定価格	29,500百万円
鑑定評価額	29,500百万円
所在地	東京都大田区東海一丁目3番6号
敷地面積	19,542.02㎡
延床面積	75,472.75㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造7階建
竣工	平成17年9月
テナント数	10
環境評価	―
所有者	大成建設株式会社

東面入口及び施設エントランス

施設内中央に配置された車路

快適な事務所スペース

屋上の緑化休憩スペース

- 羽田空港から約7.2km、首都高速湾岸線「大井南IC」から約300mに位置しており、東京港に加えて、川崎港、横浜港へのアクセスも良好
- 東京、川崎、横浜という巨大消費地へのアクセスも良好なため、物流立地として高い評価

主要なテナントとの賃貸借契約の概要

賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間	賃貸借形態
佐川グローバルロジスティクス株式会社	倉庫業（冷蔵倉庫業を除きます。）	31,774.83㎡	43.2%	8年1か月	定期建物賃貸借契約
株式会社ライフコーポレーション	百貨店、総合スーパー	12,600.13㎡	17.1%	2年1か月 10年	定期建物賃貸借契約

取得予定資産 Properties to be Acquired

M-10 プロロジスパーク座間2

ランプウェイ　免震(注1)　太陽光発電　CASBEE新築Sランク(注2)　レストラン　コンビニ

- 5階建、ランプウェイを2基、トラックバースが約100台分、乗用車用駐車場は地上と屋上合わせて約330台分の備え
- 免震構造により地震時にも荷崩れや保管物の破損を防止し、従業員の安全に配慮
- 地下水浄化システム及び災害用発電機を導入しており、災害時の電力及び生活用水の供給が可能

取得予定価格	21,900百万円
鑑定評価額	21,900百万円
所在地	神奈川県座間市広野台二丁目10番8号
敷地面積	49,821.23㎡
延床面積	99,550.46㎡
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造5階建
竣工	平成24年7月
テナント数	4
環境評価	CASBEE-新築 Sランク
施工者	株式会社フジタ

(注1) 建物と基礎と上部構造との間に積層ゴムやオイルダンパー等を入れ、地震による振動が伝わるのを軽減しようとする建造物の構造をいいます。
(注2) CASBEEの詳細については、本文「第二部 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 ③取得予定資産の個別不動産及び信託不動産の概要」をご参照下さい。

18

低段エントランスホール

大型車両が各階に直接アクセスできる車路

点々として使いやすい屋内スペース

プロロジスパーク座間1と共用のレストラン

- 国道246号から約2km、東名高速道路「横浜町田IC」より約5kmに位置しており、東京西部や川崎・横浜への配送が可能。また中部・近畿方面と首都圏中心部の中継拠点としても機能
- 物流の広域管轄拠点としても機能し、周辺都市からの従業員を集めることが可能

主要なテナントとの賃貸借契約の概要

賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間	賃貸借形態
株式会社 ハマキョウレックス	一般貨物 自動車運送業	20,742.52㎡	21.8%	5年	定期建物 賃貸借契約
マガシーク株式会社	総人服小売業	20,742.52㎡	21.8%	7年	定期建物 賃貸借契約

取得予定資産 Properties to be Acquired

M-11 プロロジスパーク船橋5

■ 東京都心部へ向かう国道357号の至近に立地しており、大消費地に近接した物流施設として評価できる立地
■ 羽田空港及び成田空港へのアクセスも良好であることから、海運貨物及び航空貨物を取り扱うニーズも期待できる立地

プロロジスパーク船橋5(写真中央)と別棟(左)

取得予定価格	9,500百万円/1,500百万円(別棟)
鑑定評価額	9,500百万円/1,500百万円(別棟)
所在地	千葉県船橋市西浦三丁目6番1号
敷地面積	30,372.00㎡
延床面積	58,504.55㎡

構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造5階建/鉄筋コンクリート造5階建(別棟)
竣工	平成19年4月/平成2年1月(別棟)
テナント数	5
建物評価	―
施工者	株式会社鴻池組/三井建設株式会社(別棟)

M-12 プロロジスパーク成田1-A&B
M-13 プロロジスパーク成田1-C

■ 成田国際空港に近接し、東関東自動車道により東京方面にアクセス可能であり、今後、圏央道の全線開通により、茨城方面、神奈川方面への輸送時間の短縮につながることで、物流立地として配送エリアがさらに広域化

プロロジスパーク成田1-A&B

プロロジスパーク成田1-C

取得予定価格	8,420百万円(成田1-A&B)/4,810百万円(成田1-C)
鑑定評価額	8,420百万円(成田1-A&B)/4,810百万円(成田1-C)
所在地	千葉県成田市南三里塚77番1号
敷地面積	38,896.75㎡(成田1-A&B)/30,831.74㎡(成田1-C)
延床面積	64,260.05㎡(成田1-A&B)/33,514.12㎡(成田1-C)
構造	鉄骨造2階建(成田1-A) 鉄筋コンクリート造4階建(成田1-B) 鉄筋コンクリート造3階建(成田1-C)
竣工	平成17年3月(成田1-A&B)/平成19年4月(成田1-C)
テナント数	9(成田1-A&B)/5(成田1-C)
環境評価	CASBEE-既存(簡易版)Aランク
施工者	清水建設株式会社(成田1-A&B)/株式会社鴻池組(成田1-C)

左から プロロジスパーク成田1-C、プロロジスパーク成田1-A&B

取得予定資産 Properties to be Acquired

M-14 プロロジスパーク尼崎1

■ G階建のマルチテナント型物流施設であるが、現在は1社のテナントが全館利用
■ 4階へはスロープ利用により、大型車両が直接アクセスすることが可能

取得予定価格	17,600百万円
鑑定評価額	17,600百万円
所在地	兵庫県尼崎市東海岸町13番1号
敷地面積	47,421.00㎡
延床面積	91,215.66㎡
構造	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造6階建
建工	平成17年8月
テナント数	1
環境評価	CASBEE-既存(簡易版) Aランク
施工者	大成建設株式会社

賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間	賃貸借形態
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	91,446.75㎡	100.0%	15年	定期建物賃貸借契約

■ 阪神高速道路湾岸線「東海岸IC」から1km圏、「中島IC」から4km圏、阪神高速道路神戸線「尼崎東IC」及び「尼崎西IC」より5km圏で大阪港、神戸港へも比較的アクセスは良く、大阪中心市街地近接立地であり、交通利便性が高い

M-15 プロロジスパーク尼崎2

■ 6階建(倉庫床5階建)、40フィートコンテナトレーラーが各階に直接乗入れ可能なランプウェイ2基(上り下り専用)の備え
■ 倉庫内には荷物用エレベーター2基、乗用エレベーター3基を備えることで、円滑な作業が可能

取得予定価格	19,200百万円
鑑定評価額	19,200百万円
所在地	兵庫県尼崎市東海岸町13番2号
敷地面積	47,794.00㎡
延床面積	93,825.14㎡
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造6階建
竣工	平成19年3月
テナント数	9
環境評価	CASBEE-既存(簡易版)Aランク
施工者	大成建設株式会社

主要アプローチ

施設エントランス

ランプウェイと車路

車路内部

主要なテナントとの賃貸借契約の概要

賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間	賃貸借形態
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	26,471.91㎡	29.0%	8年	定期建物賃貸借契約
日本トランスシティ株式会社	倉庫業(冷蔵倉庫業を除きます。)	17,748.90㎡	19.4%	10年	定期建物賃貸借契約

取得予定資産 Properties to be Acquired

B-05 プロロジスパーク習志野4

ランプウェイ　免震

- 5階建、各階へ40フィートコンテナトレーラーが直接乗入れ可能なランプウェイ2基の備え
- 事業継続性を考慮し免震構造を採用しているのに加え、災害用発電機や、地下貯水槽を設置し、災害時にも電力及び生活用水の供給が可能

■ 工事の進捗状況

平成24年5月末
地盤改良工事

平成24年8月末
土工事・免震装置下基礎工事

平成24年11月末
基礎工事・1階躯体工事

取得予定価格	20,000百万円	構　　造	RCSS造5階建
鑑 定 価 格	20,000百万円	竣　　工	平成25年8月(予定)
所 在 地	千葉県習志野市茜浜二丁目38番1	テナント数	1
敷 地 面 積	46,168.00㎡	施 工 者	清水建設株式会社
延 床 面 積	108,485.04㎡		

■東関東自動車道の「湾岸習志野IC」及び今後開設予定の「谷津船橋IC」よりそれぞれ4km、京葉道路の「幕張IC」から約5kmに位置しているためアクセスは良好であり、東京都心部及び首都圏全域の広範囲をカバーできる大型拠点として一定の立地ポテンシャルを有している

テナントとの賃貸借契約の概要

賃借人名	業種	賃貸面積
株式会社 スタートトゥデイ	他に分類されないその他の小売業	91,552.44㎡
比率	契約期間	賃貸借形態
100.0%	10年	定期建物賃貸借契約

平成25年2月末
3階躯体工事

平成25年4月末
5階躯体工事

平成25年8月
竣工予定

プロロジス・グループの概要

■ 本投資法人のスポンサーは、世界最大規模の物流不動産企業グループである、プロロジス・グループであり、本投資法人は、プロロジス・グループが開発する物流施設に関するパイプライン・サポート及び世界的なカスタマーネットワーク、運営ノウハウその他の経営資源等を、最大限に活用して成長することを目指します。

グローバルのプロロジス

PROLOGIS.

世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社の
プロロジス・グループ

ヨーロッパ 14か国	アジア 3か国	アメリカ大陸 4か国
イギリス・フランス・ドイツ他11か国	日本・中国・シンガポール	アメリカ合衆国・カナダ・メキシコ・ブラジル
約1,290万㎡	約330万㎡	約3,570万㎡
588物件	75物件	2,333物件

物流不動産に特化した米国リートとして、ニューヨーク証券取引所に上場

アジア、アメリカ大陸、ヨーロッパで物流不動産を開発・所有・運営

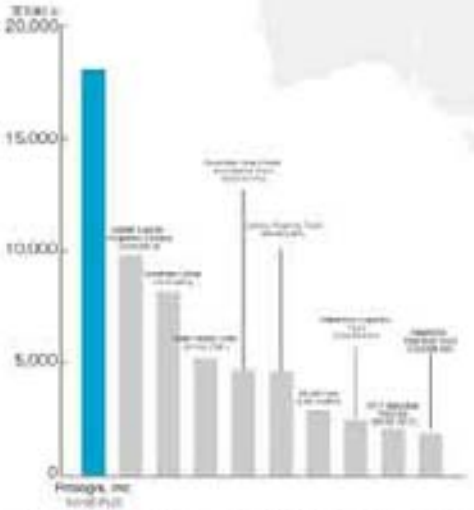
物流業務に携わる約4,500社の企業に物流施設を賃貸

プロロジス・グループにおけるテナント上位20社（賃料ベース）

	テナントの名称	全保有物件に占める割合	契約数
1	DHL	2.0%	15
2	シーバロジスティクス	1.3%	10
3	キューネ・アンド・ナーゲル	1.2%	13
4	ジオディス	0.9%	10
5	ホームデポ	0.9%	1
6	アマゾンドットコム	0.9%	3
7	フェデックス	0.8%	2
8	ペプシコ	0.8%	2
9	米国政府	0.8%	1
10	DSV物流グループ	0.7%	6
11	デスコ	0.7%	2
12	パナソニックグループ	0.6%	2
13	バテレビア	0.6%	6
14	SGホールディングス株式会社（佐川グループ）	0.6%	1
15	ウォルマート	0.5%	2
16	NDロジスティクス	0.5%	1
17	日本通運グループ	0.5%	3
18	UPS SCS	0.5%	4
19	ナショナルディストリビューションセンター	0.5%	1
20	APL（ネプチューン・オリエント・ラインズ）	0.4%	2
合計		15.7%	

（注1）平成25年3月末日現在
（注2）上記の表の詳細については、本文「第二部 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 ② 成長戦略」をご参照下さい。

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）平成25年2月末日現在

日本のプロロジス

PROLOGIS.

日本における物流不動産開発の
リーディング企業・パイオニア

うち日本(注)

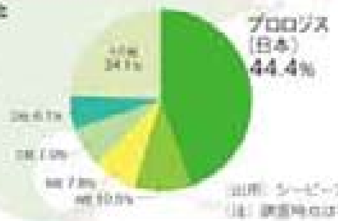
約265万㎡

52物件

(注) 平成25年4月末日現在の開発・所有・運営する大型物流不動産の延床面積及び物件数の合計です。

日本における卓越した開発実績

平成14年以降の日本における一定の条件を充足する賃貸用物流施設開発シェア（延床面積ベース）



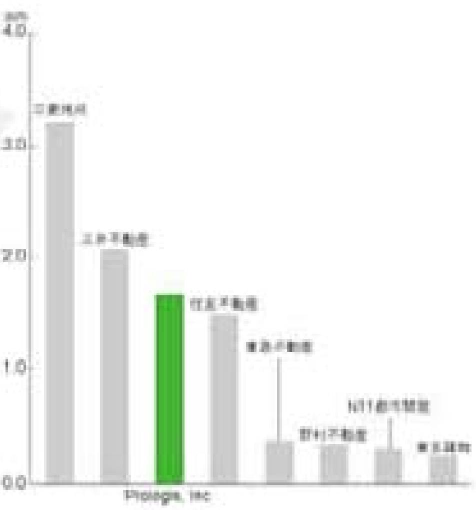
(出所) シービーアールイー株式会社
(注) 調査時点は平成24年9月末日です。

平成14年から本書の日付現在までに69物件、約405万㎡（延床面積の合計）に及ぶAクラス物流施設を中心とした開発

平成25年4月末日現在、東北から九州まで全国で52物件を開発・所有・運営

物流不動産の開発から運営までのすべてを統合したワンストップ・サービスによるサポートの提供

日本の総合不動産会社との時価総額の比較



(出所) 株式会社東京証券取引所及びニューヨーク証券取引所
(注) 平成25年2月末日現在

プロロジス（日本）におけるテナント上位20社（賃貸面積ベース）

	テナントの名称	賃貸面積に占める割合	[illegible]
1	日立物流グループ	8.5%	○
2	パナソニック ロジスティクス株式会社	6.2%	○
3	株式会社ハマキョウレックス	5.7%	○
4	アマゾンジャパン ロジスティクス株式会社	4.8%	○
5	楽天株式会社	4.7%	○
6	SGホールディングス株式会社（佐川グループ）	4.3%	○
7	株式会社スタートトゥデイ	3.7%	-
8	センコーグループ	3.0%	○
9	日本通運株式会社	2.5%	○
10	キャタピラー ロジスティクス サービシズ LLC	2.4%	○
11	株式会社タカラトミー	2.4%	-
12	山九株式会社	2.2%	○
13	株式会社MonotaRO	2.0%	○
14	ニプロ株式会社	1.9%	○
15	浅井運輸株式会社	1.8%	○
16	キリン物流株式会社	1.3%	-
17	株式会社コラボワークス	1.3%	-
18	ヤマトホールディングス株式会社	1.3%	○
19	ダイキン工業株式会社	1.3%	-
20	株式会社アデナ	1.2%	○
合計		60.6%	-

(注1) 平成25年2月末日現在
(注2) 上記の表の詳細については、本書「第二部 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」をご参照下さい。

本投資法人の価値向上に資する協力体制

■ 本投資法人は、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。

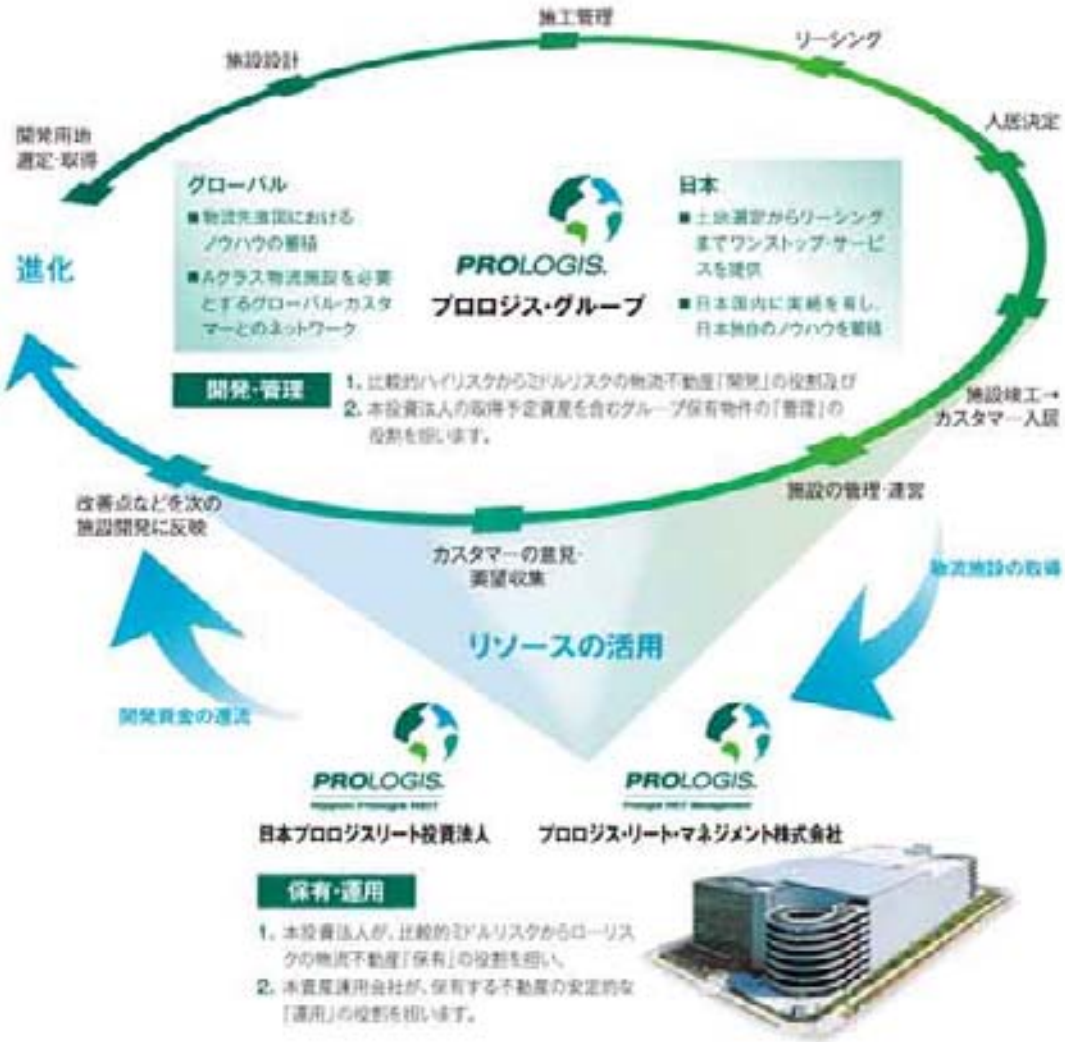
プロロジス・グループによる本投資法人への出資（セイムボート出資）

本投資法人の発行済投資口数の約15%の42,182口が保有される予定。

本募集前	本募集後
約15% 27,752口	約15%(注) 42,182口

注：本募集において、本投資法人の発行投資口数の20%にあたる19,240口もプロロジス・グループに販売する予定ですが、オーバーアロットメントによる売出しに関して付与されたグリーンシューオプションがすべて行使された場合、プロロジス・グループ全体での保有割合は約15%の42,182口となる予定です。

本投資法人とプロロジス・グループとの協力体制



プロロジス・グループにおけるAクラス物流施設の開発力の活用

プロロジス・グループ

- 米国 欧州など物流先進国におけるノウハウの蓄積
- グローバルカスタマー(テナント)とのネットワーク

⊕

プロロジス(日本)

- 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
- スポンサーサポート契約に基づき、現在稼働中、開発中、計画中のAクラス物流施設の中から今後本投資法人の投資基準を満たすことが見込まれる物件を順次提供予定

稼働中・開発中物件(例)

●プロロジスパーク東京新木場

●プロロジスパーク横浜鶴見

●プロロジスパーク新百1

●プロロジスパーク印旛3

●プロロジスパーク川西

●プロロジスパーク神戸

プロロジスパーク名古木

プロロジスパーク川島2

計画中物件(例)

プロロジスパーク大阪5

プロロジスパーク大井1

プロロジスパーク堺鉄

プロロジスパーク九州

コンプライアンス委員会における承認等、
利害関係人取引に関する厳格な意思決定手続き

概ね1年以内に投資基準を満たすことが見込まれる物件について**優先交渉権**が付与され適切なタイミングで取得

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

日本プロロジスリート投資法人

(注1) 各物件写真は完成予想図の右上の数字は延床面積を表しています。
(注2) 物件名称に●を付した物件については「プロロジス(日本)」から取得に関する優先交渉権を付与されています。
(注3) 上記は、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産以外の物流不動産となります。また、本書の日付現在では、これら取得済資産及び取得予定資産以外の物流不動産について、本投資法人が取得する具体的な予定はありません。また、これらのうち優先交渉権が付与物件については、今後これらの物件を取得できる保証もありません。
(注4) ●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。

Aクラス物流施設への重点投資

■ 本投資法人は、卓越した開発実績を持つプロロジス（日本）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。

本投資法人が考えるAクラス物流施設

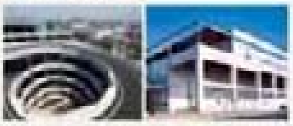
1 物流機能の集約・統合が可能な、概ね延床面積10,500㎡（5,000坪）以上の規模を有する
2 人口集積地、高速道路のインターチェンジなどの交通の結節点又は主要な港湾若しくは空港に近接している
3 効率的な保管と作業を可能にする広大な倉庫スペース（概ね1フロア 5,000 ㎡超）、十分な床荷重（概ね1.5トン/㎡以上）、有効天井高（概ね5.5m以上）、柱間隔（概ね10m以上）が確保されている
4 上層階の倉庫スペースへ直接トラックがアクセス可能な車路を有するか、又は十分な能力の垂直搬送設備を備えている
5 免震性能又は高い耐震性能等、自然災害に備えた構造上・設備上の安全性が確保されている

プロロジス・グループが開発するAクラス物流施設の特徴

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

■ 上層階へアクセス可能な車路/スロープ

2階以上のフロアへ10トントラック及び40フィートコンテナトレーラーの直接アクセスが可能な構造



■ 車路及びトラックバース(注2)

各階の車路は13～14m以上のスパンとし、車路の高さは梁下で5.5m以上、トラックバース(注2)は間口10m以上、奥行13m以上を確保

■ 倉庫内スペース

柱間隔10m以上、有効天井高5.5m以上、床荷重1.5トン/㎡を基本とし、広々としたフレキシビリティの高い空間を確保

■ 防災センター/24時間稼働可能な管理機能

防災センターの設置、機械警備システムの導入を標準とし、24時間管理人/警備員が常駐することで防犯、火災、各種設備の監視が可能

（注1）プロロジス（日本）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、倉庫スペースに接したトラックの着車場所をいいます。

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

休憩時間を快適に過ごせる、広々として快適なレストランを館内に設置

■ 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・遮音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

■ 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

・地下水浄化システム、地下貯留槽の導入
・防災センターへの衛星電話の設置
・災害用発電機の導入
・全館に緊急地震速報システムの導入

免震構造(注3)の採用により地震の揺れを軽減

■ CASBEE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・省エネルギー機構の制定する「CASBEE」において新築・既存（既築）のS及びAランク認証を取得

（注1）プロロジス（日本）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）とは、建築物の環境性能で評価し格付けする手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。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。
（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ダンパーを入れ、地震による揺れを吸収させることにより建物への揺れを低減する構造をいいます。

物流施設タイプにおける特徴

■ 本投資法人は、プロロジス・グループが開発するマルチテナント型物流施設及びビルド・トゥ・スーツ型物流施設をバランスよく組み合わせたポートフォリオ構築により分散効果を追求します。

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す。

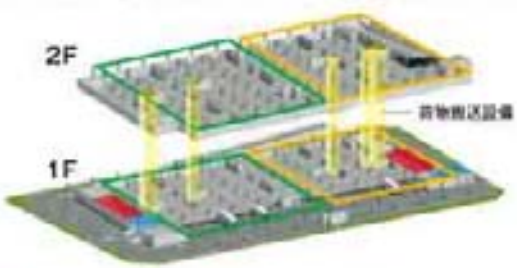
1フロア（約23,800㎡）
を最大4区画に分割して複数
テナントに賃貸が可能

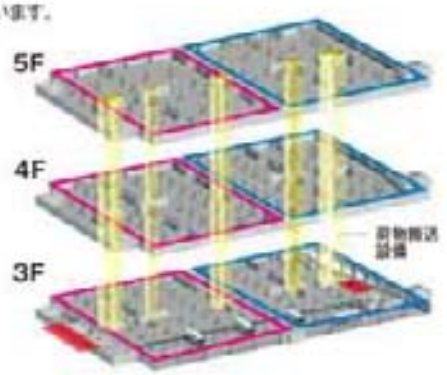
ビルド・トゥ・スーツ型物流施設[プロロジスパーク舞洲4の例]

特定のカスタマーの新規拠点ニーズや統合ニーズに基づき用地を選定し、建物の仕様や設備にカスタマー固有の要素を取り入れつつ、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、トラックバースを1階と3階に設け、3階への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。





— テナント1 — テナント2 — テナント3 — テナント4
■ オフィスエリア ■ 施設エントランス

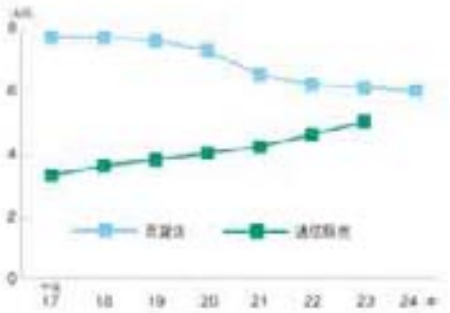
物流不動産マーケットの概況

■ 近年、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の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。

物流の変化に伴う物流施設へのニーズの変化

百貨店及び通信販売業界の売上高推移

- インターネットを通じた通信販売の拡大
- 個人顧客に対する小口配送の需要の高まり

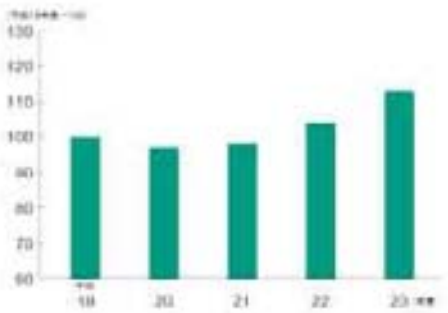


（出所）日本百貨店協会、日本通信販売協会
（注）上記のグラフの詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 日本の産業構造の変化と物流不動産マーケットの概況」をご参照下さい。

サプライチェーンの再構築と3PL事業の市場規模拡大

3PL事業の売上高推移

- 物流業務を外部委託するニーズの高まり
- 3PL事業の市場規模が拡大



（出所）シーピーアールイー株式会社
（注）上記のグラフの詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 日本の産業構造の変化と物流不動産マーケットの概況」をご参照下さい。

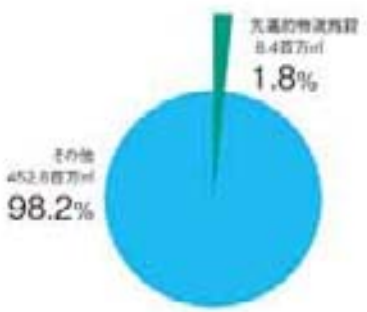
東日本大震災後のAクラス物流施設へのニーズの更なる高まり

先進的物流施設の累積供給量（全国）及びGDP成長率の推移

（出所）シーピーアールイー株式会社、内閣府
（注）上記のグラフの詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 日本の産業構造の変化と物流不動産マーケットの概況」をご参照下さい。

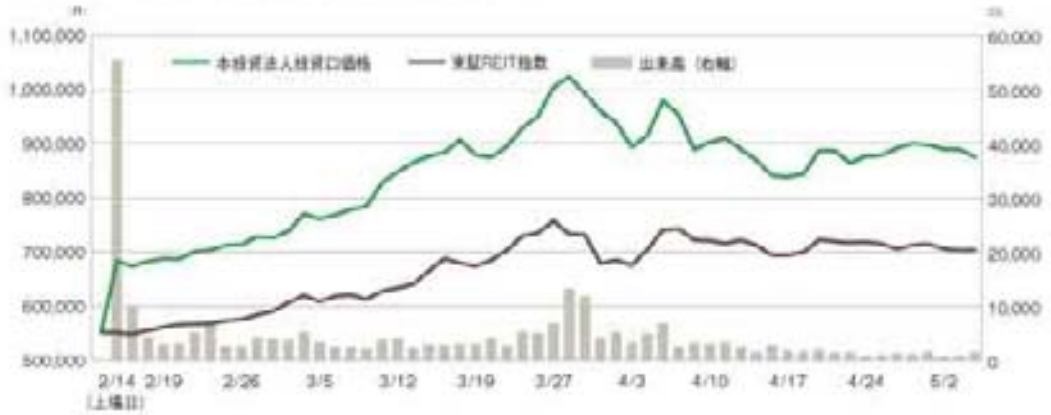
Aクラス物流施設の供給不足と需要の高まり

特定の基準を満たす先進的物流施設のシェア



（出所）シーピーアールイー株式会社
（注）上記のグラフの詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 日本の産業構造の変化と物流不動産マーケットの概況」をご参照下さい。

上場来の投資口価格及び出来高推移



（出所）株式会社東京証券取引所
（注1）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及び出来高を使用しています。
（注2）東証REIT指数の推移は、本投資法人の投資口価格の推移との比較を容易にするため、上場日の前営業日である平成25年2月13日の終値を本投資法人の発行価格（560,000円）として換算した上で示しています。

オファリングスケジュール

平成25年　5月／6月

日	月	火	水	木	金	土
5/12	13	14	15	16 有価証券 届出書提出日	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	6/1
2	3 需要状況等の 把握期間（注1） 発行価格等決定日（注2）	4	5 申込期間	6	7	8
9	10 払込期日	11 受渡期日	12	13	14	15

（注1）需要状況等の把握期間は、平成25年5月29日（火）から、最短で平成25年6月3日（月）まで、最長で平成25年6月5日（水）までを予定しています。
（注2）発行価格等決定日は、平成25年6月3日（月）から平成25年6月5日（水）までの間のいずれかの日を予定していますが、上記表は発行価格等決定日が平成25年6月3日（月）の場合を示しています。
なお、①発行価格等決定日が平成25年6月3日（月）の場合、申込期間は「平成25年6月4日（火）から平成25年6月5日（水）まで」
②発行価格等決定日が平成25年6月4日（火）の場合、申込期間は「平成25年6月5日（水）から平成25年6月6日（木）まで」
③発行価格等決定日が平成25年6月5日（水）の場合、申込期間は「平成25年6月6日（木）から平成25年6月7日（金）まで」となりますので、ご注意下さい。