【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26年８月26日
【発行者名】	日本プロロジスリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　坂下　雅弘
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内二丁目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 取締役財務企画部長　　戸田　淳
【電話番号】	03-6867-8585
【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	日本プロロジスリート投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当　1,810,000,000円 （注）発行価額の総額は、平成26年８月14日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

（１）【投資法人の名称】

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

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

（２）【内国投資証券の形態等】

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

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

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

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

（３）【発行数】

7,950口

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

（注２）割当先の概要及び本投資法人と割当先との関係等は、以下のとおりです。

割当先の氏名又は名称			ＳＭＢＣ日興証券株式会社
割当口数			7,950口
払込金額			1,810,000,000円（注）
割当先の内容	本店所在地		東京都千代田区丸の内三丁目３番１号
	代表者の氏名		取締役社長　久保　哲也
	資本金の額（平成26年３月31日現在）		10,000百万円
	事業の内容		金融商品取引業
	大株主（平成26年３月31日現在）		株式会社三井住友銀行　100.0%
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当先の株式の数	該当事項はありません。
		割当先が保有している本投資法人の投資口の数（平成26年７月31日現在）	2,362口
	取引関係		国内一般募集（後記「第４ 募集又は売出しに関する特別記載事項 １ 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義されます。以下同じです。）の事務主幹事会社です。
	人的関係		該当事項はありません。
本投資口の保有に関する事項			該当事項はありません。

（注）払込金額は、平成26年８月14日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（４）【発行価額の総額】

1,810,000,000円

（注）発行価額の総額は、平成26年８月14日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【発行価格】

未定

（注）発行価格は、平成26年９月８日（月）から平成26年９月11日（木）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に国内一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

１口以上１口単位

（８）【申込期間】

平成26年10月15日（水）

（９）【申込証拠金】

該当事項はありません。

（１０）【申込取扱場所】

本投資法人本店

東京都千代田区丸の内二丁目５番２号　三菱ビル

（１１）【払込期日】

平成26年10月16日（木）

（１２）【払込取扱場所】

株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行　虎ノ門中央支店

東京都港区虎ノ門一丁目４番２号

（１３）【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】

本第三者割当における手取金上限（1,810,000,000円）については手元資金とし、将来の特定資産（投信法第２条第１項における意味を有します。以下同じです。）の取得又は借入金の返済に充当します。

（注）上記の手取金は、平成26年８月14日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（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申込みを行い、前記「（11）払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

（ロ） ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、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」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第２【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　国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて

本投資法人は、平成26年８月26日（火）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、日本国内における本投資口の募集（以下「国内一般募集」といいます。）、米国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（以下「海外募集」といいます。）並びに日本国内における本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行うことを決議しています。

国内一般募集及び海外募集（以下、併せて「本募集」といいます。）の総発行数は159,050口であり、国内一般募集における発行数は100,600口を目処とし、海外募集における発行数は58,450口を目処として募集を行いますが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されます。また、国内一般募集における発行価額の総額は22,909,000,000円(注)であり、海外募集における発行価額の総額は13,310,000,000円(注)です。

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

（注）国内一般募集及び海外募集における発行価額の総額は、それぞれ平成26年８月14日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

２　オーバーアロットメントによる売出し等について

（１）本投資法人は、平成26年８月26日（火）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、国内一般募集及び海外募集を決議していますが、これらの募集のうち、国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社であるＳＭＢＣ日興証券株式会社がプロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社から7,950口を上限として借り入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、国内一般募集において本投資口25,050口がプロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社に販売されることを条件とします。）（以下「借入投資口」といいます。）の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

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

また、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成26年10月10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。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。ＳＭＢＣ日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けたすべての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、ＳＭＢＣ日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

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

（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。

第二部【参照情報】

第１【参照書類】

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

１【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間　第３期（自平成25年12月１日　至平成26年５月31日）　平成26年８月25日関東財務局長に提出

２【半期報告書】

該当事項はありません。

３【臨時報告書】

前記１の有価証券報告書提出後、本届出書提出日（平成26年８月26日）までに、金融商品取引法第24条の５第４項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成５年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）（以下「特定有価証券開示府令」といいます。）第29条第１項及び同条第２項第３号に基づき、臨時報告書を平成26年８月26日に関東財務局長に提出

４【臨時報告書】

前記１の有価証券報告書提出後、本届出書提出日（平成26年８月26日）までに、金融商品取引法第24条の５第４項並びに特定有価証券開示府令第29条第１項及び同条第２項第１号に基づき、臨時報告書を平成26年８月26日に関東財務局長に提出

（注）なお、発行価格等決定日に本４記載の臨時報告書の訂正報告書が関東財務局長に提出されます。

５【訂正報告書】

該当事項はありません。

第２【参照書類の補完情報】

参照書類である平成26年８月25日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

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

なお、以下の文中における将来に関する事項及び参照有価証券報告書における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

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

１　投資方針

（１）本投資法人の基本理念及び特徴

①　本投資法人の基本理念

本投資法人は、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、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「上場時取得資産」といいます。）を取得して、実質的な資産運用を開始しました。

その後、第１期終了後の平成25年６月10日には、上場後第１回目となる公募増資（以下「第１回公募増資」といいます。）を行い、その手取金と借入金により、平成25年６月13日（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８物件（取得価格の合計132,430百万円）（以下「第１回公募増資時取得資産」といいます。）を取得しました。更に、第２期終了後の平成25年12月２日には、上場後第２回目となる公募増資（以下「第２回公募増資」といいます。）を行い、その手取金と借入金により、平成25年12月３日に４物件（取得価格の合計54,070百万円）（以下「第２回公募増資時取得資産」といい、第１回公募増資時取得資産及び上場時取得資産と併せて「取得済資産」といいます。）を取得しました。

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

重点投資の対象であるＡクラス物流施設とは、テナントとなる物流事業会社及び施設利用者が事業を行う上で必要とする、事業効率性及びそれを実現する一定の規模、良好な立地条件、最新鋭の設備、利便性、安全性を兼ね備えた物流施設であると、本投資法人は考えています（詳細については、後記「② 本投資法人の特徴 （イ）Ａクラス物流施設への重点投資」をご参照下さい。）。

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

この目的を達成するため、本投資法人は、プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポートを通じて、プロロジス・グループが開発する物流施設に関するパイプ

ライン・サポート及び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。
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の開発実績を有しています。プロロジス・グループの概要については、後記「（４）プロロジス・グループの概要」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ていき、これにより投資主価値の最大化を実現することを目指します。

（注）Prologis, Inc.（プロロジス・インク）（世界本社）（以下「Prologis, Inc.」といいます。）及びそのグループ会社（日本法人である株式会社プロロジスを含みます。また、プロロジス・グループ側の出資割合が過半に満たない共同投資ビークルも含みます。なお、かかる共同投資ビークルが保有する物件を「共同投資物件」といいます。）全体を総称して、プロロジス・グループといいます。プロロジス・グループの詳細については、後記「（４）プロロジス・グループの概要」をご参照下さい。

② 本投資法人の特徴

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

（イ）Ａクラス物流施設への重点投資
（ロ）世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社であるプロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポート
（ハ）Ａクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性
（ニ）長期的安定性と効率性に力点を置いた財務戦略
（ホ）投資主価値の中長期的な向上に資するガバナンス体制

（イ）Ａクラス物流施設への重点投資

本投資法人は、プロロジス・グループの日本法人であり、卓越した開発実績を持つ株式会社プロロジスが開発する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。

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

我が国の物流産業を概観すると、（ｉ）生産拠点の海外シフトやサービス産業へのシ

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

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

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

本投資法人は、プロロジス・グループの世界本社であるPrologis, Inc.、プロロジス・グループの日本法人であり、日本におけるＡクラス物流施設の開発及び運営のパイオニアである株式会社プロロジス及びその完全子会社であるプロロジス・リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）並びに本投資法人の間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。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。

具体的なスポンサー・サポートの内容は、以下のとおりです。

a. 優先交渉権の付与

・上場時において、プロロジス・グループから８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した。そのうち２物件を第１回公募増資時に、３物件を第２回公募増資時にそれぞれ取得し、残りの３物件が本募集に伴い取得する後記「２　投資対象　（１）新規取得資産の一覧」に記載の不動産信託受益権（以下「新規取得資産」といいます。）に含まれています。また、第２回公募増資時に、追加で優先交渉権の付与を受けたプロロジスパーク川島２及びプロロジスパーク海老名も、本募集に伴い取得する新規取得資産に含まれています。

・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、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及び投資基準を満たしている物件について、Prologis, Inc.が同意した場合には、本投資法人に対して優先交渉権が付与されます。

b. 優先的情報の提供

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

c. マスター・プロパティ・マネジメント

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

d. 人的サポート

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

e. マーケット・リサーチ・サポート

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

上記のように、プロロジス・グループは、本投資法人に対して重要なサポートを提供します。そして、プロロジス・グループは、本投資法人を通じ、以下の３つのコミットメントを行っています。

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

本投資法人は、こうしたプロロジス・グループ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。

詳細については、後記「（２）投資主価値の向上を目指すエクイティ・ファイナンス ③ 本投資法人の成長戦略 （イ）プロロジス・グループからのパイプラインの拡充による更なる外部成長の実現」をご参照下さい。

（ハ）Ａクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性

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

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

マルチテナント型物流施設及びビルド・トゥ・スーツ型物流施設の詳細については、後記「（４）プロロジス・グループの概要 ③ プロロジス・グループが開発するＡクラス物流施設の特徴」をご参照下さい。

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

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

(注) 「グローバル・マーケット」とは、関東エリア及び関西エリアを、「リージョナル・マーケット」とは、中部エリア、東北エリア及び九州エリアをいいます。以下同じです。なお、各投資対象エリアの詳細については、後記「（５）ポートフォリオ構築方針 ① ポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準 （イ）投資対象エリア」をご参照下さい。

（ニ）長期的安定性と効率性に力点を置いた財務戦略

本投資法人は、新投資口の発行については、本投資法人の資産総額のうち有利子負債総額（借入金額(注)、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、希薄化に留意しつつ機動的に実施します。また、借入金は、長期固定金利を主とし、長期的安定性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（原則上限60％）で運用することとしており（後記「（６）財務方針 ③ デット戦略 （イ）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。

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－（ポジティブ）」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。

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

（注）信託内借入れに係る借入金額を含みます。以下同じです。なお、信託内借入れの詳細については、後記「（２）投資主価値の向上を目指すエクイティ・ファイナンス　③ 本投資法人の成長戦略　（ハ）安定的なポートフォリオ運営を支える強固な財務基盤の構築」をご参照下さい。

（ホ）投資主価値の中長期的な向上に資するガバナンス体制

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

- スポンサーであるプロロジス・グループによる本投資口への出資（セイムボート出資）
- 本投資法人の各営業期間において特定資産から生ずる運営純収益（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）投資主価値の向上を目指すエクイティ・ファイナンス

① 新規取得資産の概要

本投資法人は、本募集に伴い後記「２ 投資対象 （１）新規取得資産の一覧」に詳述する以下の新規取得資産を平成26年９月１日に取得します。

＜新規取得資産＞

物件番号	M-20	B-06	B-07
物件名	プロロジスパーク 川島２	プロロジスパーク 海老名	プロロジスパーク 川西
物件写真			
所在地	埼玉県比企郡	神奈川県海老名市	兵庫県川西市
取得価格(注)	8,180百万円	8,250百万円	13,600百万円

物件番号	B-08	B-09
物件名	プロロジスパーク 尼崎３	プロロジスパーク 神戸
物件写真		
所在地	兵庫県尼崎市	兵庫県神戸市
取得価格(注)	9,090百万円	6,410百万円

（注）「取得価格」は、売買契約書又は基本協定書に記載された取得済資産又は新規取得資産の譲渡価額を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、譲渡価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。以下同じです。

② 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。

（イ）本投資法人の投資口の経済的価値の向上

（ロ）プロロジス・グループのパイプライン・サポートによる外部成長の実現

（ハ）Ａクラス物流施設の追加取得によるポートフォリオの「クオリティ」の更なる向上

（イ）本投資法人の投資口の経済的価値の向上

本投資法人は、投資主価値の向上に資するエクイティ・ファイナンスを継続的に実施し、本投資口の経済的価値、具体的には、投資口１口当たりの価値に関する指標である１口当たり分配金水準、１口当たりNAV(注１)及び投資口の流動性の向上を目指します。上場時取得資産の上場時における１口当たりNAV（上場時取得資産）は533,639円（平成26年３月１日効力発生の投資口の分割（１口につき５口）(注２)を勘案後の数値は106,727円）、取得済資産の平成26年５月末日現在の１口当たりNAV（取得済資産）は137,267円であるところ、新規取得資産取得及び本借入れ（後記「(ロ) プロロジス・グループのパイプライン・サポートによる外部成長の実現」において定義します。）後（以下、単に「新規取得資産取得後」ということがあります。）の１口当たりNAV（新規取得資産取得後）は145,996円と試算され、１口当たりNAV（取得済資産）に比べ約6.4%の向上を実現する見込み(注３)です。また、本投資法人は、併せて１口当たり分

配金水準の向上を目指します。更に、本募集による発行済投資口数の増加を通じ、投資口流動性の向上も目指します。

（注１）「１口当たりNAV（上場時取得資産）」、「１口当たりNAV（取得済資産）」及び「１口当たりNAV（新規取得資産取得後）」は、それぞれ以下の計算式により求められる、取得済資産及び新規取得資産の鑑定評価額又は調査価格に基づく本投資口１口当たり純資産価値に関する試算値をいい、貸借対照表上の純資産額とは異なります。

１口当たりNAV（上場時取得資産）

＝［設立時発行価額の総額（200百万円）＋上場時の国内一般募集及び海外募集の発行価額の総額（96,882百万円）＋上場時取得資産の上場時鑑定評価額の合計額（173,460百万円）－上場時取得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）

なお、平成26年３月１日に効力が発生した投資口の分割（１口につき５口）を勘案後の上場時発行済投資口数は913,750口となります。

１口当たりNAV（取得済資産）

＝［平成26年５月期の貸借対照表上の簿価純資産額（202,459百万円）－平成26年５月末日時点剰余金（5,185百万円）＋取得済資産の平成26年５月末日時点の鑑定評価額又は調査価格の合計（374,260百万円）－取得済資産の平成26 年５月末日時点の帳簿価額の合計（356,881百万円）］÷平成26年５月末日時点の発行済投資口数（1,563,750口）

１口当たりNAV（新規取得資産取得後）

＝［平成26年５月期の貸借対照表上の簿価純資産額（202,459百万円）－平成26年５月末日時点剰余金（5,185百万円）＋（取得済資産の平成26年５月末日時点の鑑定評価額又は調査価格の合計（374,260百万円）－取得済資産の平成26年５月末日時点の帳簿価額の合計（356,881百万円））＋（本募集における発行価額の総額＊（36,220百万円）＋本第三者割当における発行価額の総額＊（1,810百万円））＋（新規取得資産の鑑定評価額又は調査価格の合計（45,530百万円）－新規取得資産の取得価格の合計（45,530百万円））］÷新規取得資産取得後の発行済投資口数（1,730,750口）＊＊

＊　本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は、平成26年８月14日（木）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口１口当たり227,732円と仮定して算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、ＳＭＢＣ日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてＳＭＢＣ日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の新規取得資産取得後の１口当たりNAVは前記よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の新規取得資産取得後の１口当たりNAVは前記よりも高くなる可能性があります。

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

（注２）本投資法人は、平成26年１月１日から「少額投資非課税制度（NISA）」が導入されたことを踏まえ、投資家がより投資しやすい環境を整え、本投資法人への投資をより身近なものとすると同時に、投資家層の拡大を図ることを目的として、平成26年２月28日を基準日、平成26年３月１日を効力発生日として投資口１口を５口とする分割を実施し、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げました。

（注３）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26年８月14日（木）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値に照らすと、本募集の発行価格は、１口当たりNAVを上回るものと想定され、かかる想定に従うと、本募集に応じて本投資口を取得する投資家にとっては、１口当たりNAVよりも高い発行価格で本投資口を購入することになる点にご注意下さい。

（ロ）プロロジス・グループのパイプライン・サポートによる外部成長の実現

本投資法人は、平成26年６月末日において時価総額がJ-REIT第５位、物流施設特化型(注)J-REIT第１位である物流施設特化型プライムリートとして、本募集により、更なる成長と投資主価値の向上を目指します。併せて、本募集を通じて、国内外の資金を日本の不動産投資市場に呼び込むことも目指します。

（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。

本投資法人は、更なる外部成長を実現すべく、プロロジス・グループが開発したＡクラス物流施設５物件からなる新規取得資産（取得価格の合計45,530百万円）を取得し(注１)、プロロジス・グループの豊富なパイプラインを活用した継続的成長を実現することにより、投資主価値の向上を目指します。

これら５物件は、全て国際的な貿易・物流の重要拠点／エリアであるグローバル・マーケットに位置しており、その立地の希少性により今後も高い収益の安定性と、安定した稼働を期待することができる優良な物件であると、本投資法人は考えています。

また、本投資法人は、上場時に、概ね１年以内に投資基準を満たすことが見込まれて

いた８物件について優先交渉権の付与を受けました。そのうち２物件を第１回公募増資時に、３物件を第２回公募増資時に取得し、残りの３物件が本募集に伴い取得する新規取得資産に含まれています。更に、第２回公募増資時に、追加で優先交渉権の付与を受けたプロロジスパーク川島２及びプロロジスパーク海老名を、本募集に伴い、優先交渉権を行使した上で取得し、プロロジス・グループのパイプライン・サポートによる継続的成長を実現します。

本投資法人の資産規模は、平成25年２月の上場以降の着実な成長により、新規取得資産取得後には29物件、資産規模4,050億円（取得価格の合計）へ拡大します。本投資法人は、このような良質なＡクラス物流施設のみにより構成される(注２)ポートフォリオを構築し、資産規模を拡大することによるスケールメリットを追求するとともに、安定的なポートフォリオを構築し、ポートフォリオの分散の進展を高めることにより、本投資法人のポートフォリオの収益基盤の安定性が更に向上するものと考えています。

新規取得資産取得後のポートフォリオを構成する29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３)中のＡクラス物流施設であり、本投資法人の収益基盤の強化に寄与することが期待されます。新規取得資産の平均築年数(注４)は1.2年、新規取得資産取得後のポートフォリオの平均築年数(注４)は5.0年となり、新規取得資産取得後のポートフォリオの平均延床面積(注５)は69,818㎡となります。また、収益性については、新規取得資産取得後のポートフォリオの平均NOI利回り(注６)は5.4%、稼働率(注７)は98.1%、平均賃貸借契約期間(注８)は7.4年となり、平均賃貸借残存期間(注９)は4.9年となります(注10)。

本投資法人は、投資主価値の向上に資するエクイティ・ファイナンスを継続的に実施し、投資口１口当たり分配金水準及び１口当たりNAVの向上を目指します。

（注１）本投資法人は、新規取得資産を、平成26年９月１日付の借入れ（以下「本ブリッジローン」といいます。）による資金調達により取得し、本募集による手取金及び本募集と同時に行う借入れ（以下「本借入れ」といいます。）により、本ブリッジローンを返済する予定です。本ブリッジローンの詳細については、後記「③ 本投資法人の成長戦略 （ハ）安定的なポートフォリオ運営を支える強固な財務基盤の構築」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、プロロジスパーク船橋５の別棟は、プロロジス・グループが開発したものではなく、また、Ａクラス物流施設の要件を満たしていません。以下同じです。

（注３）本投資法人が考える「安定稼働」とは、賃貸可能面積の概ね90%がテナントに賃貸されていること、又は近く賃貸される見込みがあることをいいます。

（注４）「新規取得資産取得後のポートフォリオの平均築年数」は、取得済資産及び新規取得資産に係る各不動産又は各信託不動産の登記簿上の新築の日から平成26年５月末日までの築年数を、取得価格で加重平均して得られた全取得済資産及び新規取得資産の築年数の平均値を、小数第２位を四捨五入して記載しています。また、以下の「上場時取得資産の平均築年数」、「取得済資産の平均築年数」及び「新規取得資産の平均築年数」も、平成26年５月末日を基準として、それぞれの資産により構成されるポートフォリオにつきこれと同様の方法で算出しています。以下同じです。

（注５）「新規取得資産取得後のポートフォリオの平均延床面積」は、取得済資産及び新規取得資産の登記簿上の延床面積の合計を物件数で除して、単位未満を切り捨てて記載しています。また、以下の「上場時取得資産の平均延床面積」、「取得済資産の平均延床面積」及び「新規取得資産の平均延床面積」も、それぞれの資産により構成されるポートフォリオにつきこれと同様の方法で算出しています。以下同じです。

（注６）「新規取得資産取得後のポートフォリオの平均NOI利回り」は、平成26年５月末日現在における各取得済資産及び平成26年６月末日現在における新規取得資産のNOI利回りを、取得価格で加重平均した全取得済資産及び新規取得資産のNOI利回りの平均値を、小数第２位を四捨五入して記載しています。なお、詳細については、後記「２ 投資対象 （３）新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要」をご参照下さい。また、以下の「上場時取得資産の平均NOI利回り」、「取得済資産の平均NOI利回り」及び「新規取得資産の平均NOI利回り」も、それぞれの資産により構成されるポートフォリオにつき、各資産の直近の鑑定NOIを用いてこれと同様の方法で算出しています。以下同じです。

（注７）「新規取得資産取得後のポートフォリオの稼働率」は、平成26年５月末日現在における全取得済資産及び本書の日付現在における新規取得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。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。また、以下の「上場時取得資産の稼働率」、「取得済資産の稼働率」及び「新規取得資産の稼働率」も、それぞれの資産により構成されるポートフォリオにつき、「上場時取得資産の稼働率」及び「取得済資産の稼働率」は平成26年５月末日現在、「新規取得資産の稼働率」は本書の日付現在を基準としてこれと同様の方法で算出しています。以下同じです。

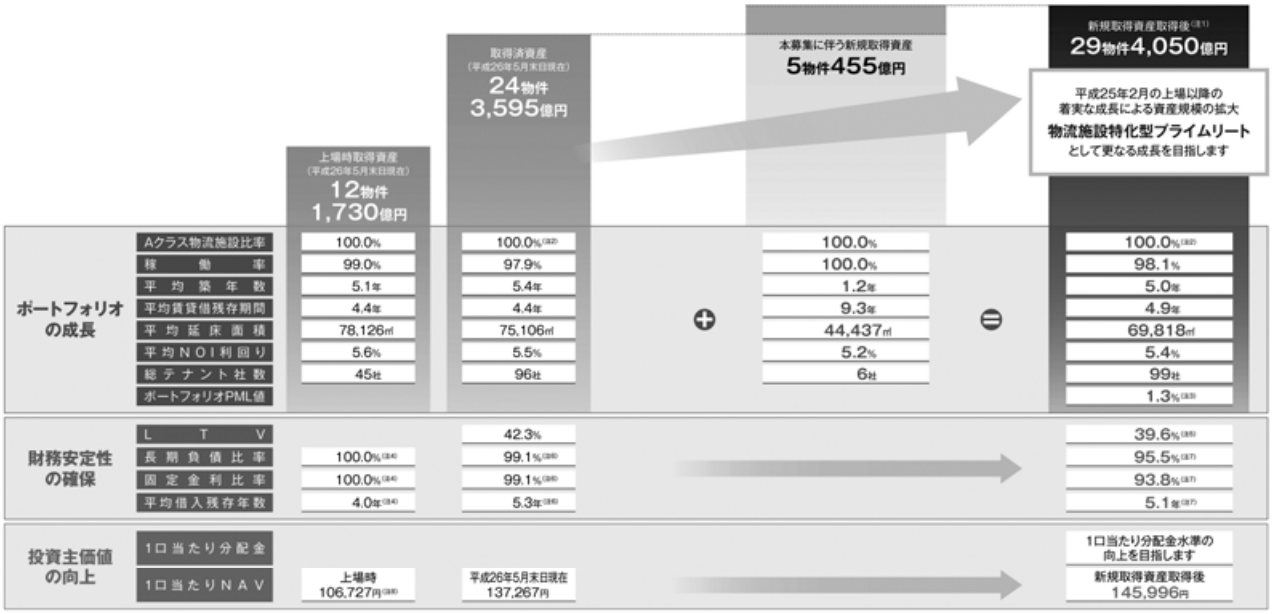
（注８）「新規取得資産取得後のポートフォリオの平均賃貸借契約期間」は、平成26年５月末日現在における取得済資産及び本書の日付現在における新規取得資産に係る各不動産又は各信託不動産について締結されている倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（ただし、パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている各転貸借契約書。以下同じです。）（プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ及びプロロジスパーク成田１-Ｃの店舗棟に係る賃貸借契約書を除きます。）に規定された契約期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注９）「新規取得資産取得後のポートフォリオの平均賃貸借残存期間」は、平成26年５月末日から、平成26年５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（ただし、新規取得資産につき、平成26年５月末日において賃貸借契約が締

結されていない場合は、その後締結された当該賃貸借契約書に規定された契約開始日から、本書の日付現在における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。また、以下の「上場時取得資産の平均賃貸借残存期間」、「取得済資産の平均賃貸借残存期間」及び「新規取得資産の平均賃貸借残存期間」も、それぞれの資産により構成されるポートフォリオにつき、平成26年５月末日を基準としてこれと同様の方法で算出しています。以下同じです。

（注10）新規取得資産取得後のポートフォリオに関する各数値は、一定の仮定の下、取得済資産及び新規取得資産に係る平成26年５月末日現在における各数値をそれぞれ単純に合算して算出したものであり、新規取得資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません。

＜投資主価値の向上を目指すエクイティ・ファイナンス＞



（注１）新規取得資産取得後のポートフォリオに関する各数値は、一定の仮定の下、取得済資産及び新規取得資産に係る平成26年５月末日現在の各数値（ただし、新規取得資産の稼働率は本書の日付現在、新規取得資産のNOI利回りは平成26年６月末日現在、新規取得資産の平均賃貸借残存期間は平成26年５月末日において賃貸借契約が締結されていない場合はその後締結された当該賃貸借契約書に規定された契約開始日現在の数値です。）をそれぞれ単純に合算して算出したものであり、新規取得資産取得後の実際の数値と一致するとは限りません（ポートフォリオPML値を除きます。）。

また、新規取得資産取得後のLTV、長期負債比率、固定金利比率、平均借入残存年数及び１口当たりNAVは、一定の仮定に基づく本書の日付現在における新規取得資産取得及び本借入れ後の見込額又は見込数値であり、新規取得資産取得及び本借入れ後の実際の金額又は数値と一致するとは限りません。なお、本借入れ予定日である平成26年９月17日に借入れを行ったものとして算出しています。当該借入見込額は、平成26年８月14日（木）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本募集における手取金の見込額等に基づく本書の日付現在の見込額であり、最終的な借入金額は、本募集における手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。したがって、実際の指標と一致するとは限りません。

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

（注３）プロロジスパーク座間２の共有棟、プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ、プロロジスパーク成田１-Ｃの店舗棟を含んで計算しています。

（注４）上場時取得資産の取得に際し平成25年２月15日を借入実行日として借り入れた借入金（借入金の合計809億円）から平成25年８月30日に期限前弁済した50億円を控除した759億円について、平成26年５月末日現在の数値に基づき算出しています。

（注５）「LTV（新規取得資産取得後）」は、以下の計算式により求められます。

LTV（新規取得資産取得後）

＝新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額÷新規取得資産取得後の総資産見込額

新規取得資産取得後の有利子負債の総見込額

＝平成26年５月期の貸借対照表上の有利子負債の総額（158,115百万円）＋本借入れによる有利子負債の総見込額（8,800百万円）（注７）

新規取得資産取得後の総資産見込額

＝平成26年５月期の貸借対照表上の総資産額（374,176百万円）＋本募集における発行価額の総額＊（36,220百万円）＋本第三者割当における発行価額の総額＊（1,810百万円）＋本借入れによる有利子負債の総見込額（8,800百万円）（注７）

＊　本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は、平成26年８月14日（木）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。また、本第三者割当については、本第三者割当における発行口数の全部について、ＳＭＢＣ日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてＳＭＢＣ日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこと

となった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の新規取得資産取得後のLTVは前記よりも高くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の新規取得資産取得後のLTVは前記よりも低くなる可能性があります。

** なお、本投資法人は、新規取得資産を本ブリッジローンによる資金調達により取得し、本募集による手取金及び本借入れにより、本ブリッジローンを返済する予定です。そのため、「LTV（新規取得資産取得後）」は、本ブリッジローンを返済した後の数値に基づき計算しています。

（注６）上場時取得資産の取得に際し平成25年２月15日を借入実行日として借り入れた借入金（借入金の合計809億円）、第１回公募増資時取得資産の取得に際し平成25年６月13日及び平成25年10月１日を借入実行日として借り入れた借入金（借入金の合計633億円）並びに第２回公募増資時取得資産の取得に際し平成25年12月３日を借入実行日として借り入れた借入金（借入金の合計219億円）の合計から、平成25年８月30日に期限前弁済した50億円及び平成26年２月28日に期限前弁済した34億円を控除した1,577億円について、平成26年５月末日現在の数値に基づき算出しています。

なお、平成26年５月末日現在の有利子負債残高の元本金額は157,700百万円ですが、プロロジスパーク東京新木場及びプロロジスパーク横浜鶴見に関する借入れについては、当該借入れの時価評価相当分の金額と元本金額の差額をこれら２物件の売主との間で現金にて精算しており、当該精算金の未償却部分は会計上は有利子負債金額に含まれるため、平成26年５月末日現在の当該会計上の有利子負債金額は158,115百万円です。LTVの計算においては、当該会計上の有利子負債金額を使用しています。以下同じです。

（注７）平成26年５月末日現在の会計上の有利子負債金額158,115百万円及び本募集の払込期日の翌営業日に借入れ見込みの本借入れ（借入見込額88億円）の合計1,669億円について、平成26年５月末日現在又は本書の日付現在の見込みに基づき記載しています。当該借入見込額は、平成26年８月14日（木）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本募集における手取金の見込額等に基づく本書の日付現在の見込額であり、最終的な借入金額は、本募集における手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。したがって、実際の指標と一致するとは限りません。その他、本借入れに関する詳細については、後記「③本投資法人の成長戦略　（ハ）安定的なポートフォリオ運営を支える強固な財務基盤の構築」をご参照下さい。

（注８）上場時取得資産の上場時における本投資口１口当たり純資産価値に関する試算値です。なお、平成26年３月１日に効力が発生した投資口の分割（１口につき５口）を勘案後の数値です。詳細については、前記「（イ）本投資法人の投資口の経済的価値の向上」をご参照下さい。

（ハ）Ａクラス物流施設の追加取得によるポートフォリオの「クオリティ」の更なる向上

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」の更なる向上を目指します。本募集に伴い、Ａクラス物流施設を追加取得し、Ａクラス物流施設のみからなるバランスの取れた物件ポートフォリオを構築して、資産規模を拡大することにより、物件集中リスクの低減、テナント分散及び賃貸借契約満了時期の分散が進展し、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。新規取得資産は全てグローバル・マーケットに所在しており、新規取得資産取得後のポートフォリオのグローバル・マーケット所在物件比率（取得価格ベース）は、90.9％となります。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、立地面において優れたポートフォリオであると、本投資法人は考えています。また、取得済資産及び新規取得資産の施工はいずれも大手ゼネコンによるもので、取得済資産及び新規取得資産のPML値(注１)（予測最大損失率）はそのすべてが10％以下、新規取得資産取得後のポートフォリオPML値(注２)は1.3％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、規模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のポートフォリオであると、本投資法人は考えています。加えて、新規取得資産の賃貸借契約については、定期借家契約比率(注３)が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が締結されているものと、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」の更なる向上に加え、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。

（注１）「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２）「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26年６月４日付地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書に基づいて新規取得資産取得後のポートフォリオ全体（29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３）「定期借家契約比率」は、本書の日付現在において締結されている新規取得資産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。

本投資法人は、資産規模の拡大を通じて、リスクの分散化を進め、以下の４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による「クオリティ」の維持・向上を目指します。

a. 物件集中リスクの低減

新規取得資産の取得により着実な資産規模の拡大を図り、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更に低下する見込みです。例えば、資産規模の上位５物件の割合は、上場時取得資産では72.8%（平成26年５月末日現在）でしたが、取得済資産では39.5%（平成26年５月末日現在）、そして新規取得資産取得後においては35.0%まで低下する見込みです（いずれも取得価格ベース）。個々の大規模物件の比率の低下によりポートフォリオの分散が進展し、本投資法人の収益基盤の安定性の向上が期待されます。

b. テナント分散の進展

新規取得資産の取得により、テナント分散及び賃貸借契約の契約満了時期の分散を維持すると同時に、テナント社数も更に増加します。本投資法人のポートフォリオの総テナント社数は上場時取得資産につき45社（平成26年５月末日現在）、取得済資産につき96社（平成26年５月末日現在）でしたが、新規取得資産取得後においては99社に増加する見込みです。また、上位20テナントの占める割合は、賃貸面積ベースで上場時取得資産につき81.7%（平成26年５月末日現在）、取得済資産につき63.1%（平成26年５月末日現在）となっていましたが、新規取得資産取得後には62.0%に低下する見込みであり、テナント分散が更に進展することになります。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。

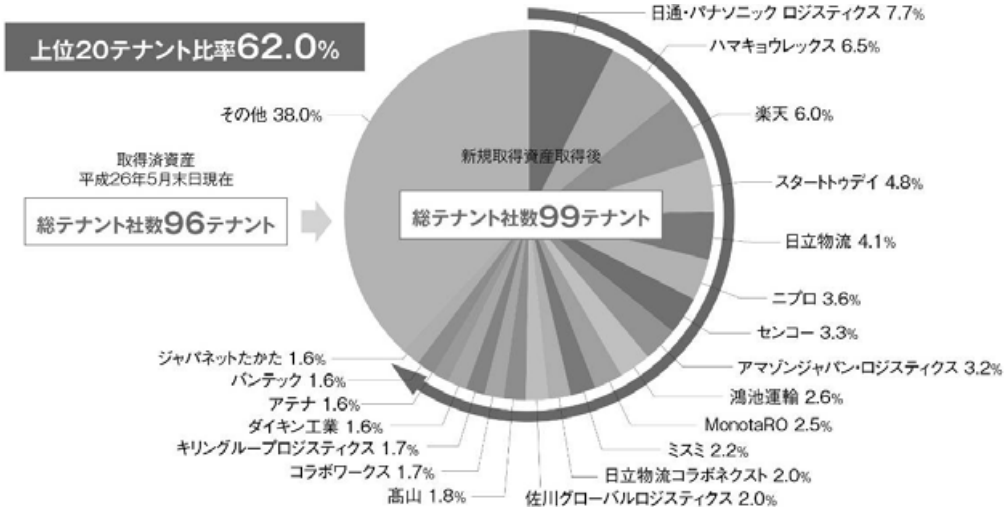
＜新規取得資産取得後における上位20テナント（賃貸面積ベース）(注)＞

No	テナントの名称	業種	賃貸面積に占める割合
1	日通・パナソニック ロジスティクス株式会社	一般貨物自動車運送業	7.7%
2	株式会社ハマキョウレックス	一般貨物自動車運送業	6.5%
3	楽天株式会社	ポータルサイト・サーバ運営業	6.0%
4	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	4.8%
5	株式会社日立物流	集配利用運送業	4.1%
6	ニプロ株式会社	医療用機械器具製造業	3.6%
7	センコー株式会社	集配利用運送業	3.3%
8	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	3.2%
9	鴻池運輸株式会社	一般貨物自動車運送業	2.6%
10	株式会社MonotaRO	金物小売業	2.5%
11	株式会社ミスミ	その他の産業機械器具卸売業	2.2%
12	日立物流コラボネクスト株式会社	一般貨物自動車運送業	2.0%
13	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。）	2.0%
14	株式会社髙山	菓子・パン類卸売業	1.8%
15	株式会社コラボワークス	その他の運輸附帯サービス業	1.7%

No	テナントの名称	業種	賃貸面積に占める割合
16	キリングループロジスティクス株式会社	一般貨物自動車運送業	1.7%
17	ダイキン工業株式会社	冷凍機・温湿調整装置製造業	1.6%
18	株式会社アテナ	その他の事業サービス業	1.6%
19	株式会社バンテック	一般貨物自動車運送業	1.6%
20	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	1.6%
合計			62.0%

（注）取得済資産については、平成26年５月末日現在、新規取得資産については、本書の日付現在

＜本投資法人のテナント分散状況（新規取得資産取得後）（賃貸面積ベース）＞



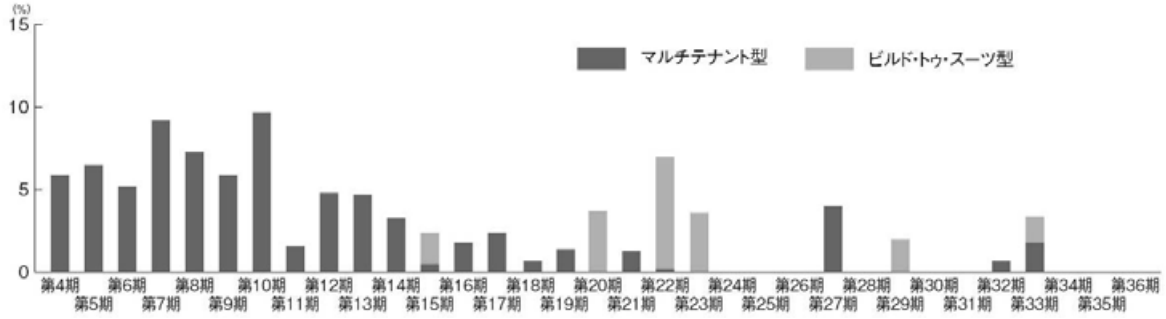
（注１）取得済資産については、平成26年５月末日現在、新規取得資産については、本書の日付現在
（注２）賃貸借契約に基づき、賃貸可能面積の合計に対する各テナントが占める割合を小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている数値の合計が100.0%とならない場合があります。

c.　賃貸借契約の満了時期の分散の維持

賃貸借契約の満了時期の分散を維持することにより、特定の時期にテナントの退去や賃貸借契約の再契約時期が集中することを回避することができ、結果として収益の安定化に寄与することが期待されます。

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10～15年の賃貸借契約期間を基本とし、平成26年５月末日現在における新規取得資産の平均賃貸借残存期間は9.3年、新規取得資産及び取得済資産の合計の平均賃貸借残存期間は4.9年であり、賃貸借契約が満了するテナントの全テナントにおける割合は最も満了時期が集中している第10期で9.7%（いずれも年間賃料ベース）となっています。異なる２つの物件タイプへの投資により、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（新規取得資産取得後）（年間賃料ベース）＞

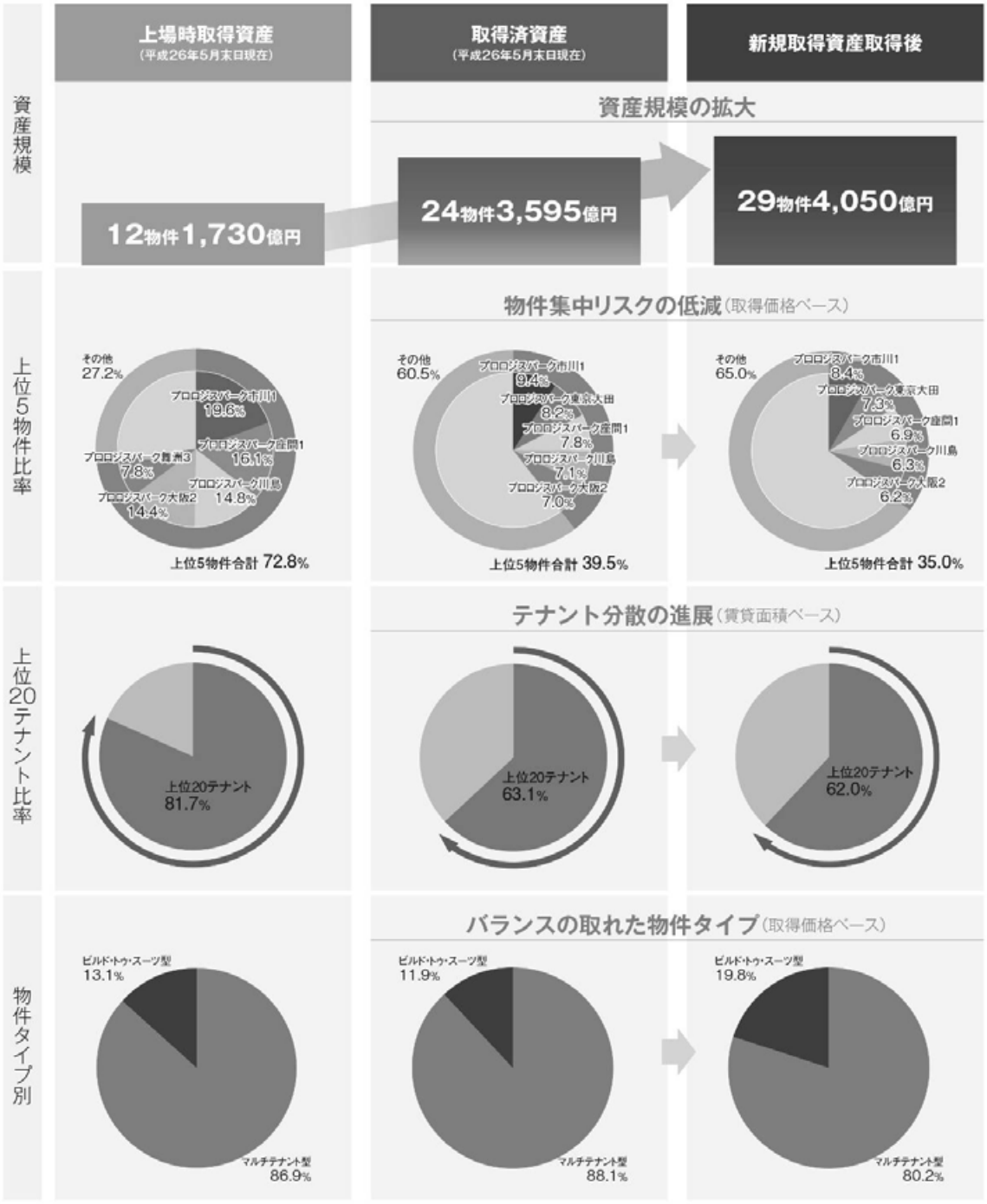


（注）平成26年５月末日現在

d.　バランスの取れた物件タイプへの投資継続

本募集における新規取得資産のマルチテナント型物件比率は18.0％（５物件中１物件、取得価格ベース）であり、これによりポートフォリオ全体における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、新規取得資産取得前（平成26年５月末日現在）には88.1％：11.9％であったところ、新規取得資産取得後には80.2％：19.8％（いずれも取得価格ベース）となり、ビルド・トゥ・スーツ型物流施設の割合が増加します。しかし、本投資法人は、新規取得資産取得後においても、本投資法人の投資方針（80％程度：20％程度）に則したバランスの取れた物件タイプの比率の範囲内であるものと考えています。

＜ポートフォリオ分散の進展とポートフォリオの「クオリティ」の更なる向上＞



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

③　本投資法人の成長戦略

本投資法人は、以下の３つの成長戦略を追求しており、本募集もかかる成長戦略に資するものと考えています。

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

（ロ）プロロジス・グループの物件運営力等を活用したポートフォリオ価値の向上

（ハ）安定的なポートフォリオ運営を支える強固な財務基盤の構築

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

本投資法人とプロロジス・グループの間では明確な役割分担がなされており、本投資法人は、物流施設特化型のプライムリートとして、安定稼働中又は安定稼働が見込まれるＡクラス物流施設を保有し、安定的な運用を行い、資産規模の拡大と投資主価値の向上に努めています。他方で、プロロジス・グループは、日本におけるＡクラス物流施設の開発・運営のパイオニアとして引き続き先進的な物流施設の開発・運営業務を担い、安定稼働物件の提供と開発資金の還流の関係を維持させながらビジネスの継続的な成長を図っていきます。

また、本投資法人による物件取得後は、スポンサー・サポート契約に基づくプロパティ・マネジメント業務の委託により、プロロジス・グループの物件運営力を活用しています。

更に、本募集に際しては、上場時の優先交渉権付与物件３物件（プロロジスパーク川西、プロロジスパーク尼崎３及びプロロジスパーク神戸）を、優先交渉権を行使した上で取得します。また、第２回公募増資時に、新規に優先交渉権の付与を受けたプロロジスパーク川島２及びプロロジスパーク海老名についても、優先交渉権を行使した上で取得します。当該５物件のいずれも、プロロジス・グループが開発した、安定稼働中のＡクラス物流施設であり、今後も引き続き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っていると、本投資法人は考えています。

これにより、本投資法人における上場来のプロロジス・グループからの累計取得実績は、29物件、合計4,050億円（新規取得資産取得後、取得価格ベース）となります。

加えて、現在開発中又は今後開発開始予定の物件に関し、スポンサー・サポート契約により将来の物件取得機会を確保し、継続的なパイプラインの拡充を図ります。同契約に基づき、プロロジス・グループが保有し又は今後開発する物流施設の中で、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及び投資基準を満たした物件について、Prologis, Inc.が同意した場合には、本投資法人に優先交渉権が付与されます。本投資法人は、このようなプロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポートを得ることにより、適切なタイミングでの物件取得を検討することが可能になります。

（注１）プロロジスパーク船橋５については、プロロジスパーク船橋５（別棟）と併せて１物件としています。
（注２）各物件写真又は完成予想図の右上の数字は延床面積を表しています。
（注３）新規取得資産以外の物件については、本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証もありません。
（注４）＊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。

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

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

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

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

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

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

スポンサー・サポート契約を通じて、本投資法人は、プロロジス・グループの物件運営力を活用した内部成長を目指します。すなわち、本投資法人は、ポートフォリオ価値の向上を実現する内部成長戦略として、テナントとの良好なカスタマー・リレーションに基づき、高稼働率を維持しながら、契約賃料と市場賃料の差（賃料ギャップ）を適切に捉えた賃料増額改定による賃料収入の継続的な増加及び資産価値の維持・向上を図ることによるポートフォリオの収益性の向上を追求します。その結果、以下のとおり先進的物流施設の堅調なマーケットも背景に、上場来高稼働率を維持するとともに、着実な契約改定を実現しています。

a. 賃料ギャップを適切に捉えた賃料改定

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「（５）ポートフォリオ構築方針 ① ポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準 （ロ）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年を基本とします。）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マーケット改善局面において有利に働く場合があります。例えば、取得済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、賃料の増加も期待できるものと、本投資法人は考えています。このように、本投資法人は、契約賃料と市場賃料の差（賃料ギャップ）を適切に捉えて、賃料の増額改定を図り、賃料収入の増加を目指します。

実績として、満期を迎えている契約について、実質的な運用開始（平成25年２月15日）以降、プロロジス・グループのリーシング力を活かした着実な契約改定を実現しました。第３期（平成26年５月期）及び第４期（平成26年11月期）においては、総賃

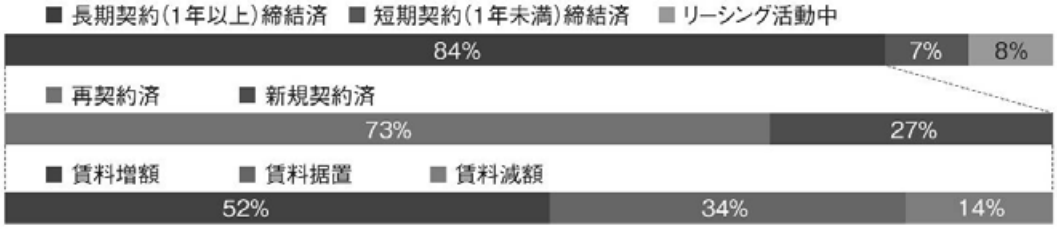
貸可能面積の約20%に該当する約346,000㎡(注１)について賃貸借契約が満了を迎えますが、リーシング活動の結果、平成26年７月末日現在においては、当該賃貸可能面積の84%について長期契約(注２)締結済みとなりました。また、長期契約を締結した契約のうち、賃貸可能面積ベースで52%については賃料を増額しての契約となりました。

（注１）第３期（平成26年５月期）及び第４期（平成26年11月期）中に賃貸借契約期間満了を迎える賃貸借契約のうち、用途が倉庫である部分のみを対象としています。

（注２）「長期契約」とは、契約期間が１年以上の賃貸借契約をいい、「短期契約」とは、契約期間が１年未満の賃貸借契約をいいます。以下同じです。

＜第３期（平成26年５月期）以降の契約改定状況（賃貸可能面積ベース）＞

―第３期及び第４期に賃貸借契約期間満了を迎える約346,000㎡（総賃貸可能面積の約20%）―



（注）平成26年７月末日現在

b.　高稼働率の維持

本投資法人のスポンサーであり、本投資法人のポートフォリオを構成する物件のプロパティ・マネジメント業務を担うプロロジス・グループは、日本国内において12年以上にわたる物流施設運営の実績を有しています。既存優良テナントが新規開発物件にリピーターとして入居するなど、その実績に基づくＡクラス物流施設の競争力は高く評価されており、テナントとの定期的なコミュニケーションを通じて、良好なカスタマー・リレーションを構築しています。

本投資法人は、このようなテナントとの良好なカスタマー・リレーションに基づき、賃貸借契約満了時における既存テナントとの高い再契約率を維持しながら、賃料収入の継続的な増加を追求します。

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

更に、本投資法人は、プロロジス・グループの世界的なカスタマー・ネットワークを活用して、リーシング活動を行い、高稼働率を維持しています。プロロジス・グループは、グローバル・カスタマーはもちろんのこと、日本のカスタマーとのリレーションも数多く有しています。プロロジス・グループは、平成26年６月末日現在、世界中で4,700社以上のカスタマーを擁しています。

＜稼働率の推移＞

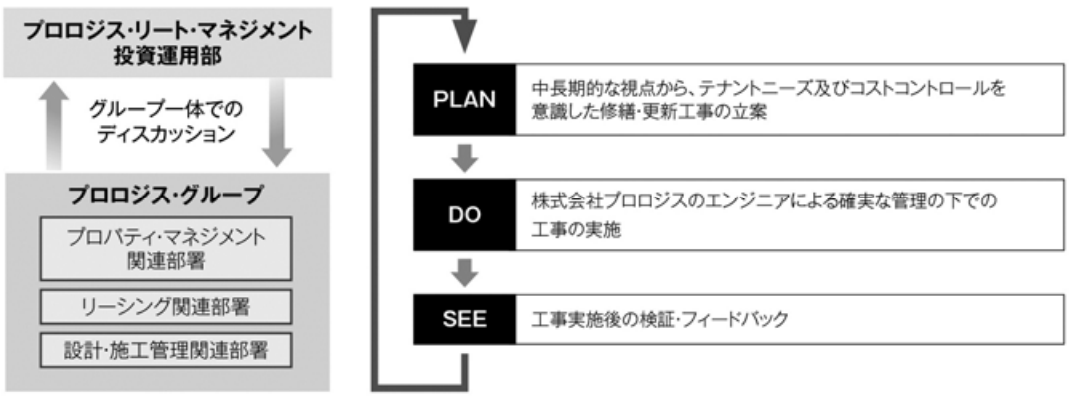
c.　資産価値の維持・向上

本投資法人の新規取得資産取得後のポートフォリオの平均築年数は5.0年と築浅で

あるものの、ポートフォリオのクオリティの維持を目的として予防的・計画的に修繕・更新工事を実施しています。その結果として、建物の機能性・安全性・快適性の維持・向上を図ることで、カスタマー満足度の更なる向上を目指しています。

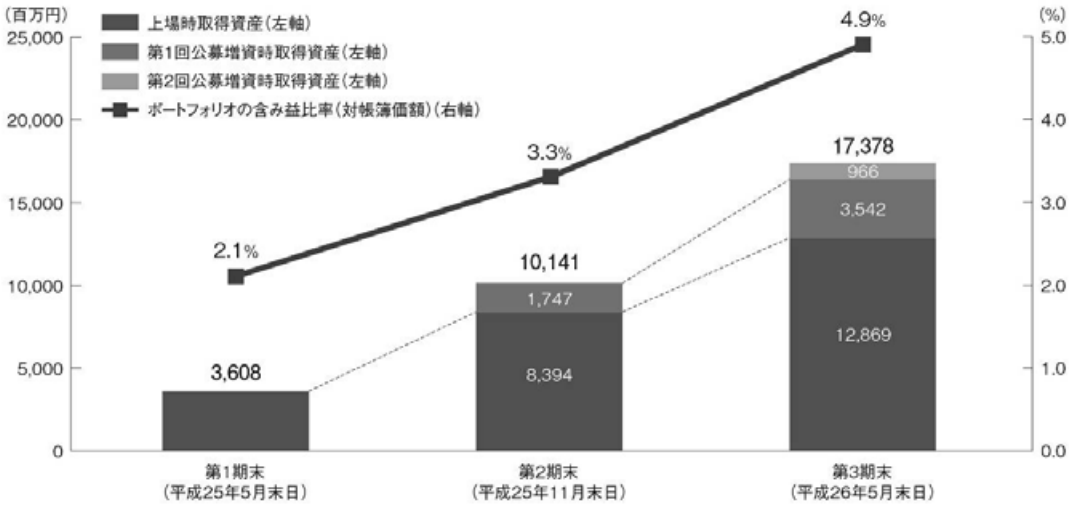
具体的には、プロロジス・グループのプロパティ・マネジメント関連部署、リーシング関連部署及び設計・施工管理関連部署と本資産運用会社の投資運用部において、グループ一体でのディスカッションを行い、中長期的な視点からテナントニーズ及びコストコントロールを意識した修繕・更新工事を立案し（「PLAN」）、株式会社プロロジスのエンジニアによる確実な管理の下で工事を実施し（「DO」）、更に工事実施後の検証・フィードバックを行い（「SEE」）、プロロジス・グループの高い技術力を活かした資産価値の維持・向上を図っています。

＜本資産運用会社とプロロジス・グループとの一体的なディスカッション＞



また、取得済資産の鑑定評価額は、堅調な不動産投資市場環境によるキャップレートの低下と本投資法人のポートフォリオを構成する物件のクオリティに対する評価を理由として上昇しており、含み益(注)が拡大しています。こうした含み益の増加による１口当たりNAVの向上も投資主利益の最大化に資することになっていると、本投資法人は考えています。第３期末における取得済資産の鑑定評価額は374,260百万円、含み益は17,378百万円となり、含み益率（帳簿価額に対する含み益の割合）は4.9%へと増加しています。

＜本投資法人の取得済資産の含み益の推移＞



(注) 各期末現在の含み益は、各期末現在保有していた取得済資産の期末鑑定評価額と各期末現在における帳簿価額の差額の合計を記載しています。また、必ずこの含み益が実現されることが保証されているわけではないことにご留意下さい。

（ハ）安定的なポートフォリオ運営を支える強固な財務基盤の構築

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

本募集に伴い、新規取得資産の取得のために借り入れた本ブリッジローン(注１)を返済するため、本募集と同時に本借入れを実行することを予定しています。本借入れは、主としてメガバンクをはじめとする国内有力金融機関より行われ、借入期間が６か月及び３年の２つのトランシェに分けて設定されることを想定しています(注２)。その結果、本借入れ後における本投資法人の借入金は、平均借入残存年数5.1年(注３)、長期負債比率95.5%、固定金利比率93.8%(注４)となり、その結果LTV水準は39.6%となる見込みです(注５)(注６)。このようなLTV水準の低下により、本投資法人の財務基盤の安定性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、本書の日付現在、本投資法人は、本借入れに関する金銭消費貸借契約を締結していません。本借入れは、各金融機関による貸出審査手続における決裁が完了し、本投資法人と当該各金融機関との間で借入契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件がすべて充足されること等を条件とします。そのため、実際に本借入れが行われることは保証されているものではなく、また、その内容も本書に記載されているものから変更される可能性があります。

（注１）本ブリッジローンの詳細については、以下のとおりです。

借入先：	株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行
借入額：	467億円
利率：	基準金利（全銀協１か月日本円TIBOR）＋0.20%
借入実行日：	平成26年９月１日
返済期限：	借入実行日より２年後
返済方法：	期限一括返済
使途：	新規取得資産の取得及び当該取得に関連する費用
摘要：	無担保、無保証

（注２）各トランシェの実際の借入金額は、借入実行の時点までに変更される可能性があり、その結果、返済期限が３年のトランシェの借入金額が０円となる場合もあります。このため、本書に記載されている本借入後の金額や数値が変更される場合があります。

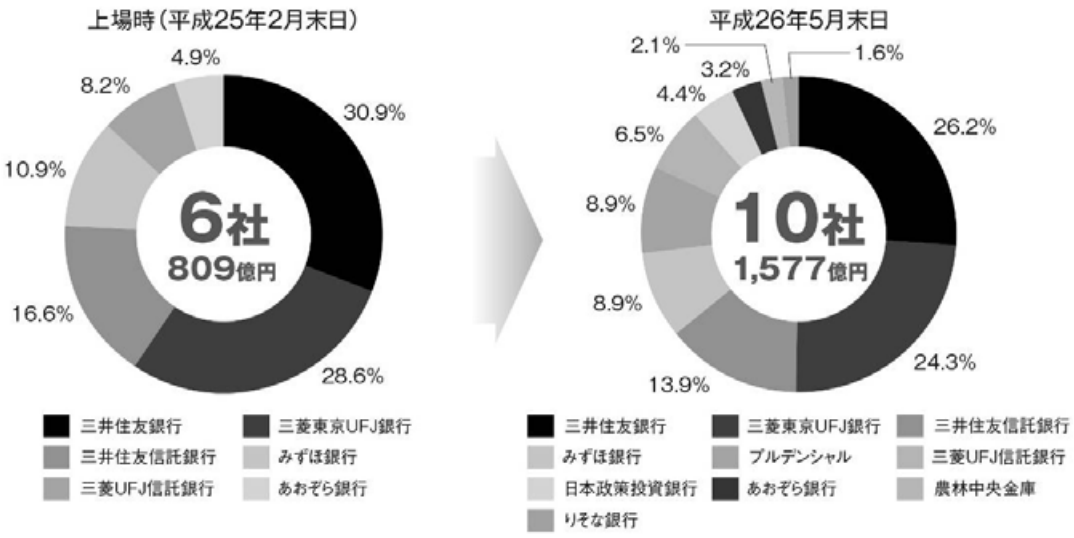
（注３）本借入れによる借入見込額を88億円とし、借入期間を６か月及び３年の２つのトランシェに分けて設定され、本借入れ予定日である平成26年９月17日に借入れを行ったものとして各トランシェの返済期日までの残存年数をそれぞれ加重平均して得られた残存年数の平均値を小数第２位を四捨五入して記載しています。当該平均借入残存年数は、各トランシェの実際の借入金額及び残存年数により変更される可能性があります。

（注４）「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５）本借入れによる借入見込額を88億円とし、借入期間を６か月及び３年の２つのトランシェに分けて設定されたものとして算出しています。当該借入見込額は、平成26年８月14日（木）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本募集における手取金の見込額等に基づく本書の日付現在の見込額であり、最終的な借入金額は、本募集における手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。したがって、実際の指標と一致するとは限りません。

（注６）プロロジスパーク東京新木場及びプロロジスパーク横浜鶴見（以下「信託内借入物件」といいます。）については、各物件を信託財産とする信託の信託受託者である三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社が、Prudential Mortgage Asset Holdings 1 Japan投資事業有限責任組合から借入れを行っており（以下「信託内借入れ」といいます。）、当該信託内借入れは、経済的及び会計的に本投資法人による借入れとして取り扱われています。なお、当該信託借入れの借入金は、会計上、信託内借入物件の取得に係る評価基準日である平成25年９月末日現在に調達し得る一般的な借入条件により算出した現在価値で計上しており、当該現在価値と金銭消費貸借契約書上の借入金額とが異なることから、償却原価法（定額法）に基づいて算定された価額をもって貸借対照表価額としています。そのため、LTV水準については、貸借対照表価額を借入れ金額として計算しています。

＜借入先の分散状況＞

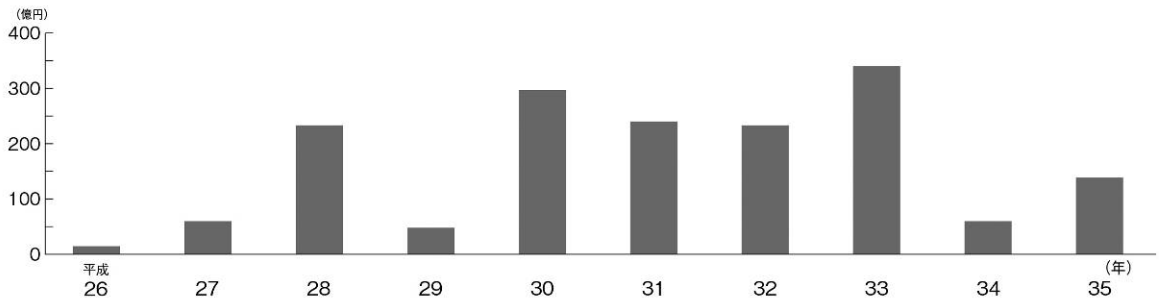


本投資法人が本募集と同時に行う本借入れの概要は、以下のとおりです。

＜本借入れの状況＞

借入先	借入見込額	利率	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	60億円	基準金利（全銀協１か月日本円TIBOR）＋0.15%	借入実行日より６か月後	期限一括返済	本ブリッジローンの返済及びこれに関連する諸費用の支払資金	無担保無保証
	28億円	基準金利（全銀協１か月日本円TIBOR）＋0.20%	借入実行日より３年後			

＜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見込額を88億円とし、借入期限を６か月及び３年の２つのトランシェに分けて設定された場合の見込みであり、実際の分散状況と一致するとは限りません。

機動的な資金調達手段を確保するため、上記の本借入れ並びに借入先及び返済期限の分散に加え、本投資法人は、（ｉ）リファイナンス等に際し、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、極度額を80億円とするコミットメント・ラインを設定済みであり、また、（ⅱ）新たに投資法人債の発行登録枠1,000億円を設定することで、資金調達手段の多様化を推進しています。

（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

① 我が国におけるサプライチェーンの再構築とＡクラス物流施設に対するニーズの増大

（イ）国際物流拠点としての我が国のポテンシャル

我が国は、GDPでアメリカ、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。

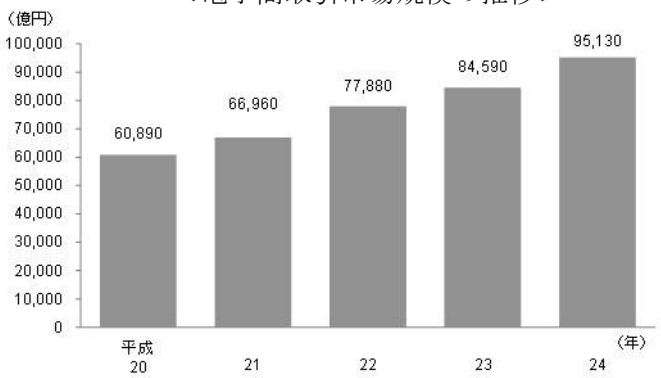
（ロ）物流の変化に伴う物流施設へのニーズの変化－電子商取引及びインターネットを通じた通信販売の拡大

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、上記の所有から賃貸への切替えは、このような取組みに慣れている多国籍企業が、日本での業務を拡大していることも一因になっていると、本投資法人は考えています。

近年では、電子商取引(注)の市場規模が継続的に拡大しており、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、インターネットを通じた通信販売による売上高は拡大傾向になります。また、電子商取引の普及率は米国及び英国と比べて依然として低い率に留まっていることから、電子商取引市場の今後の更なる成長も期待されます。このような電子商取引市場の拡大により、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。

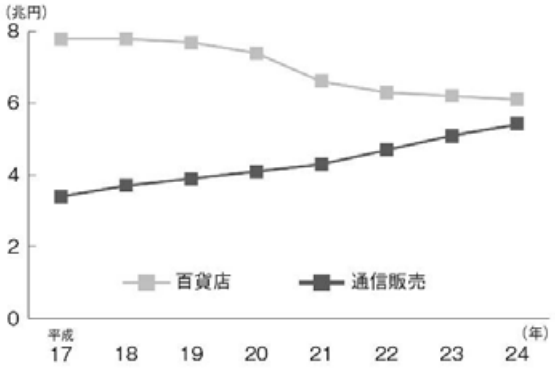
（注）電子商取引とは、「『インターネット技術を用いたコンピューターネットワークシステム』を介して商取引が行われ、かつその成約金額が捕捉されるもの」のことを指し、企業と消費者間での取引金額を表示しています。消費財であっても個人事業者の事業用途の物品購入は原則として含んでいません。以下同じです。

＜電子商取引市場規模の推移＞



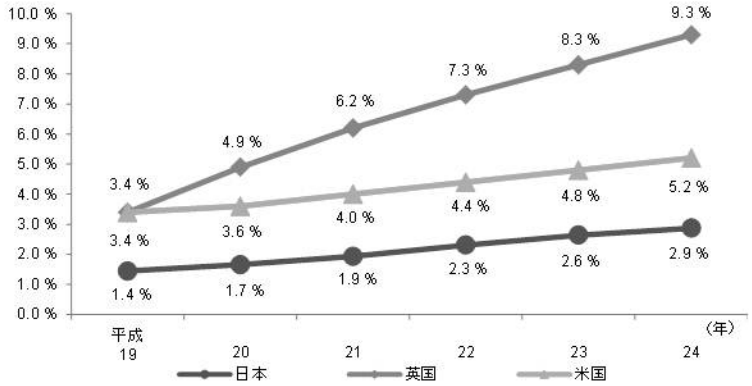
（出所）経済産業省

＜百貨店及び通信販売業界の売上高推移＞



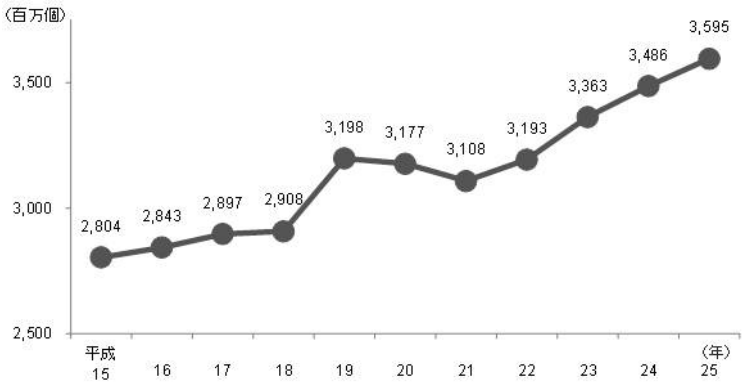
（出所）日本百貨店協会、日本通信販売協会
（注）　通信販売の売上高は、日本通信販売協会会員情報に加えて、日本通信販売協会会員509社（調査時点）を対象に実施した「第31回通信販売企業実態調査」から得た回答の売上部分を先行集計した結果と、各種調査から推計できる有力非会員約180社の売上高に基づき算出しています。
調査期間は、平成25年７月１日から同年８月21日までです。
推計値は、衣料品や雑貨、化粧品、健康食品などの物販が中心となります。保険・デジタルコンテンツは、会員売上高に一部含まれています。

＜電子商取引普及率の比較＞



（出所）経済産業省、Office for National Statistics（英国）、U.S. Census Bureau（米国）を基に本資産運用会社作成
（注）　小売業における消費者向け市場の電子商取引普及率を表示しています。

＜トラックによる宅配便取扱個数の推移＞

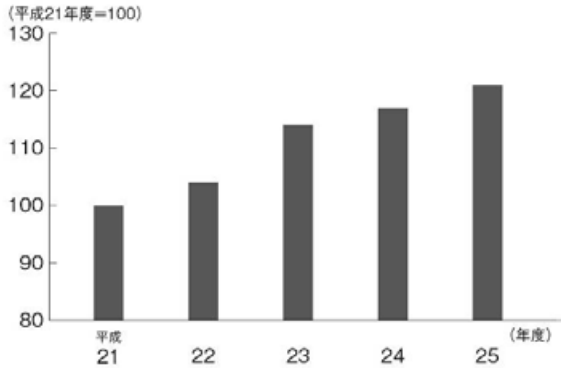


（出所）国土交通省
（注）　平成19年10月の郵政民営化に伴い、郵便事業株式会社（その後、郵便局株式会社（現商号 日本郵便株式会社）と合併）は貨物自動車運送事業法等の適用を受けることとなったため、平成19年度より調査の対象としています。

（ハ）サプライチェーンの再構築と3PL事業の市場規模拡大

これまで企業各社による各種コストの削減及び本業への経営資源集中等の経営努力が継続されている中で、企業各社の物流機能のあり方にも大きな変化が生じています。特に、従来自社で倉庫を所有したり、運営において物流子会社等を保有すること等により内製化していた物流業務を外部委託するニーズが高まる傾向にあります。こうした企業各社の行動を背景に、近年物流業務を専門的に請け負う3PL事業の市場規模が拡大してきました。3PL事業者は、物流業務の専門家として昨今の物流ニーズに対応すべく常に物流サービスの質の向上を目指し、顧客からの要望にタイムリーに応えるために、多機能で利便性の高いＡクラス物流施設をより多く求める傾向にあるものと、本投資法人は考えています。このように物流施設に対するニーズの高度化が中長期的に進展していくことが期待される中で、それに対応するＡクラス物流施設への需要が一層高まっていくと、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。以下同じです。）

（注）　上記は、本投資法人及び本資産運用会社の依頼により、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した、3PL事業の売上高推移を示したものです。

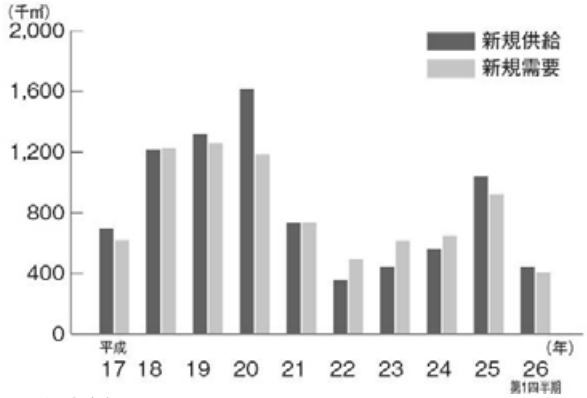
－取得済資産のテナントのうち、公表資料に基づき3PL事業の売上がセグメント別（各社の定義に基づきます。）に５年間取得可能な８社を対象とし、平成21年度を100として売上高合計（指数）の推移を示したものです。なお、M&A等による企業の事業拡大等も含まれます。

②　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物流機能を再配置することによる事業継続性への関心が高まっており、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が生じていると、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、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。

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、Ａクラス物流施設は毎年継続的に供給されています。

＜首都圏における物流施設の需給動向＞



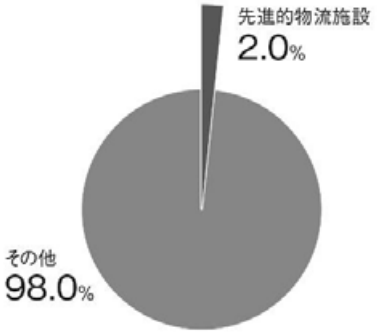
（出所）シービーアールイー株式会社
（注）・上記は、本投資法人及び本資産運用会社の依頼により、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した、首都圏における物流施設（延床面積5,000㎡以上）の新規供給及び新規需要を示したものです。
・延床面積5,000㎡以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する賃貸物流施設を調査対象とします。物流会社等が保有する自社物流施設及び賃貸物流施設は含まず、延床面積5,000㎡以上のすべての賃貸物流施設を対象としたものではありません。

③　Aクラス物流施設の供給不足と需要の高まり

一方、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2.0%に過ぎないことから、本投資法人は、Aクラス物流施設に対する長期的需要が高まるものと考えています。

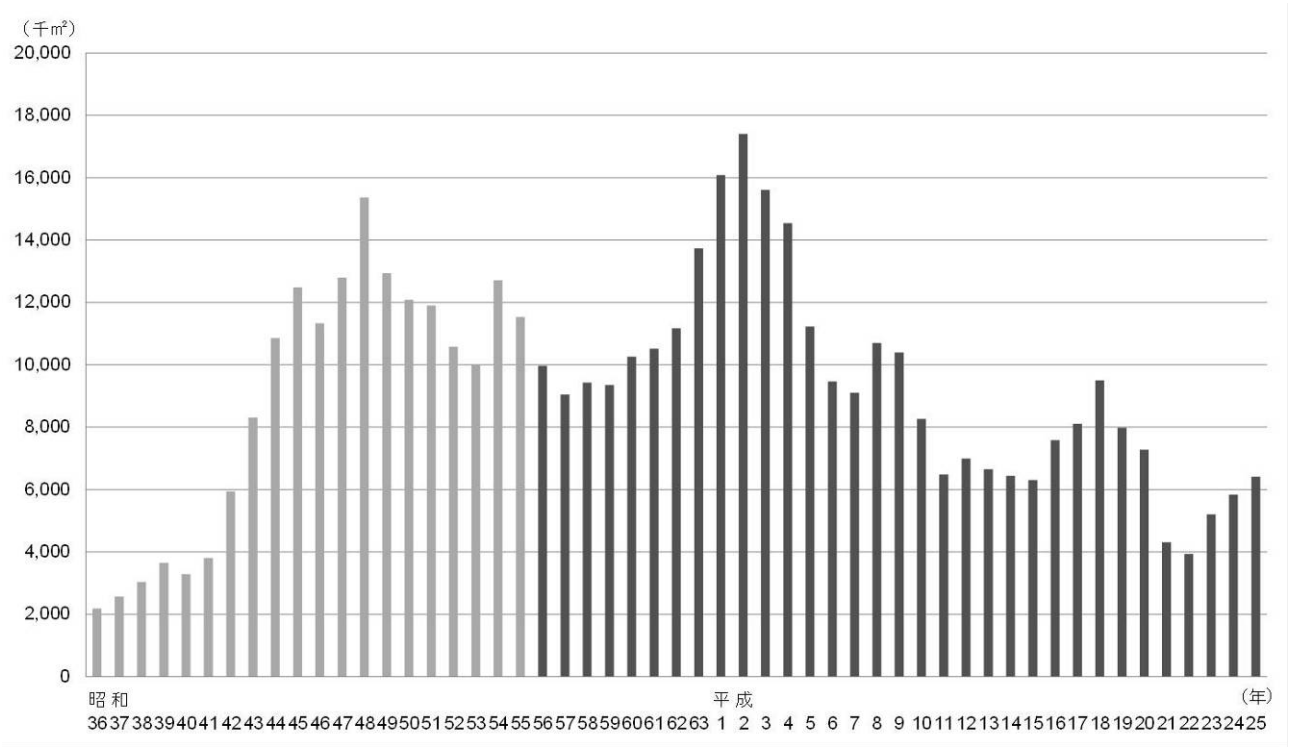
＜特定の基準を満たす先進的物流施設のシェア＞



（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25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25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15～20年前までほとんど供給されていませんでした。したがって、老朽化した施設を、本投資法人が投資を予定しているＡクラス物流施設のような先進的物流施設に更新する強い需要が存在しており、その需要は今後も継続するものと、本投資法人は考えています。

＜倉庫着工床面積の推移＞

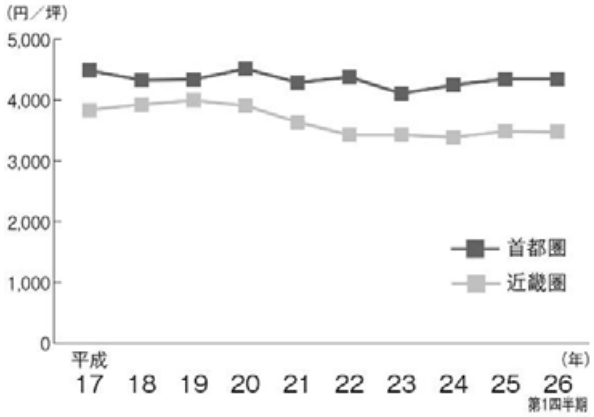


（出所）国土交通省「建築着工統計」
（注）　上記は、倉庫として分類された建築物のうち、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造及び鉄骨造の建築物の床面積の合計値です。

④　物流不動産マーケットの概況

物流施設の賃貸市場においては、タイトな需給環境を受けて、募集賃料の底打ち傾向が見られ、首都圏及び近畿圏(注)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。

＜首都圏及び近畿圏における平均募集賃料の推移＞



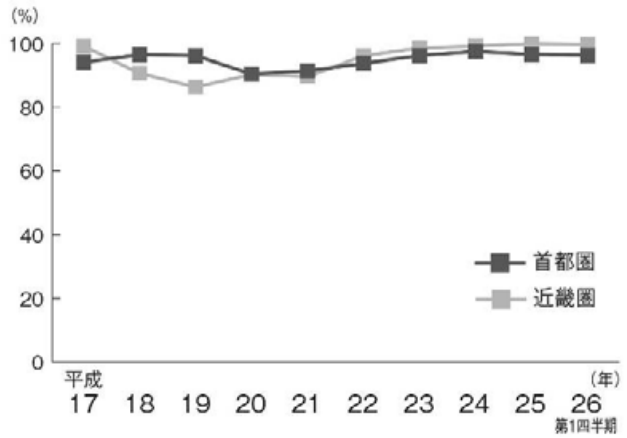
（出所）シービーアールイー株式会社

（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④において同じです。

物流施設の需給動向は安定的に推移しており、足許の供給の増加についても堅調な需要に吸収され、首都圏及び近畿圏における物流施設の稼働率は高水準で推移しています。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、これまでの経済動向にかかわらず、上昇してきており、新規需要量についても平成22年以降は上昇しています。このことは、物流施設の需要環境が日本経済の動向には比較的影響を受けずに安定しており、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。

＜首都圏及び近畿圏における稼働率の推移＞



（出所）シービーアールイー株式会社

（注）　・上記は、本投資法人及び本資産運用会社の依頼により、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）の稼働率を示したものです。

・延床面積5,000㎡以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が開発した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26年３月末日現在の対象物件は、首都圏240物件、近畿圏53物件です。

（４）プロロジス・グループの概要

①　プロロジス・グループの概要及び沿革

（イ）プロロジス・グループの概要

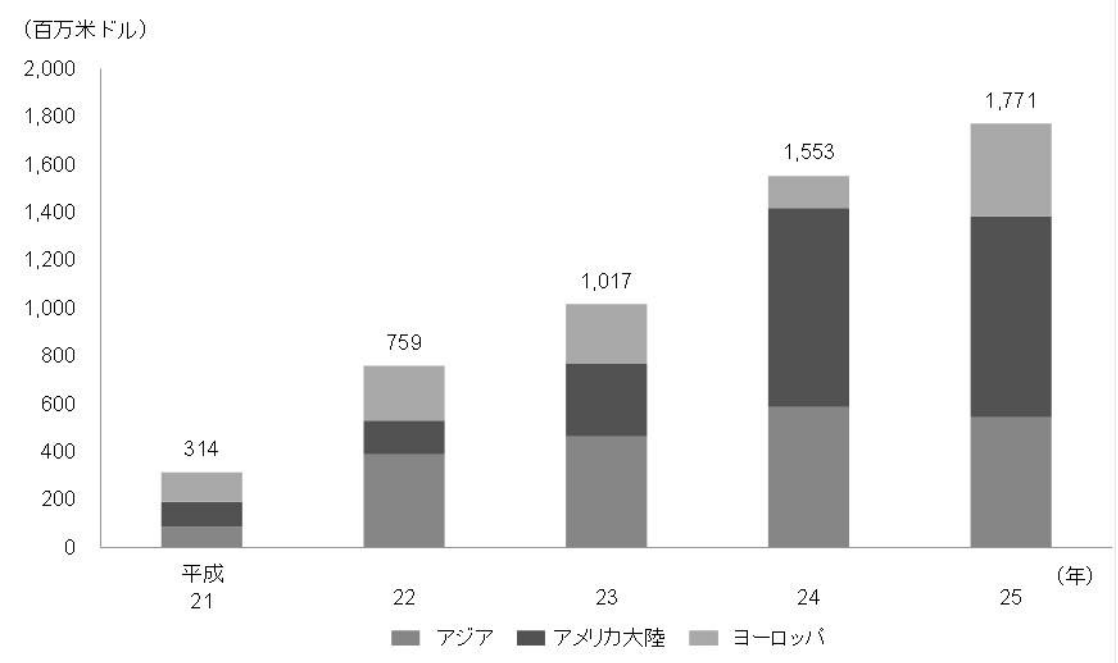
プロロジス・グループの世界本社であり、その最終持株会社であるPrologis, Inc.は、物流不動産に特化した米国リート（US-REIT）であり、ニューヨーク証券取引所に上場しています。

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26年６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5,300万㎡（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棟の物流施設を製造業、小売業、運送業、3PL事業、インターネット通販事業等、物流業務に携わる4,700社以上の企業に賃貸しており、世界最大規模の物流不動産のネットワークを展開しています。平成21年以降の各地域別の開発実績は以下のとおりであり、特にアジアにおける展開に注力し、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26年６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 Quarter 2013 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。なお、単位未満を四捨五入して記載しています。

＜プロロジス・グループのグローバル・ネットワーク＞

	アジア	アメリカ大陸	ヨーロッパ
賃貸可能面積	約380万㎡	約3,490万㎡	約1,430万㎡
施設数	72物件	2,180物件	631物件
国数	３か国	４か国	14か国
地図			

（出所）Prologis, Inc.
（注）　平成26年６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。

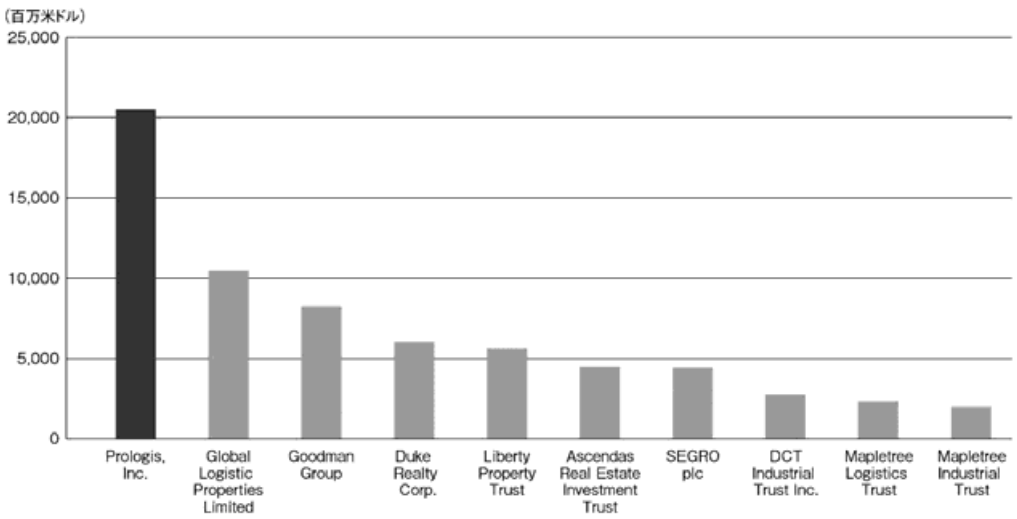
プロロジス・グループは、世界最大規模の物流不動産ポートフォリオを保有、運用しています。平成26年６月末日現在、プロロジス・グループの運用資産の総額は約516億米ドル（平成26年６月末日現在の時価ベース）であり、その態様は、完全保有資産及び共同投資物件から構成されます。プロロジス・グループは、創業以来30年間にわたり、アジア、アメリカ大陸、ヨーロッパにおけるそれぞれの地域の不動産市場のスペシャリストと共に物流不動産に特化したファンドの運用を行っています。

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。

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。

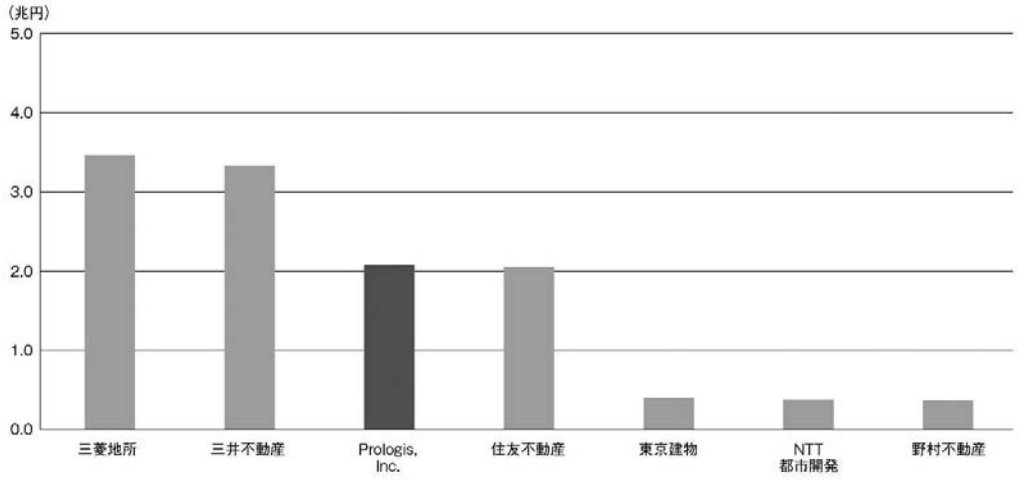
＜世界の上場物流不動産会社・リートにおける時価総額の比較＞



（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26年６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26年６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26年６月末日現在の株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行の対顧客電信売買相場の仲値（１米ドル＝101.36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６社を記載しています。

（ロ）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

② プロロジス・グループの日本における物流不動産の開発実績

プロロジス・グループは、日本においては、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年から平成26年５月末日までの約12年間で、30物件のビルド・トゥ・スーツ型物流施設を含む、74物件、約426万㎡（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と豊富なリーシング実績の積上げを行ってきました。また、プロロジス・グループは、平成26年５月末日現在、東北から九州まで全国で48物件、約270万㎡（延床面積の合計）（注２）の物流不動産を開発、所有、運営し、日本の主要なグローバル・マーケット及びリージョナル・マーケットにおける物流不動産の主導的な開発・所有・運営会社になっています。

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

また、プロロジス・グループは開発用地の取得についても、74物件の施設開発で得たノウハウを活かし情報収集等を行った上で、土地所有者と直接折衝し、極力相対取引で取得するよう努めています。これにより、土地の取得コスト及び建築費が上昇傾向にある中においても、プロロジス・グループは事業化が十分に可能な価格で土地を取得した上で、新たな施設開発を継続しています。詳細については、後記「④ 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）平成26年５月末日現在で、株式会社プロロジスが開発した又は開発中である物流不動産（売却済物件を含みます。）の物件数及び延床面積の合計です。

（注２）平成26年５月末日現在で、株式会社プロロジスが開発、所有、運営する物流不動産（売却済物件は含まれません。）の物件数及び延床面積の合計です。

＜株式会社プロロジスによる物流不動産開発の沿革＞

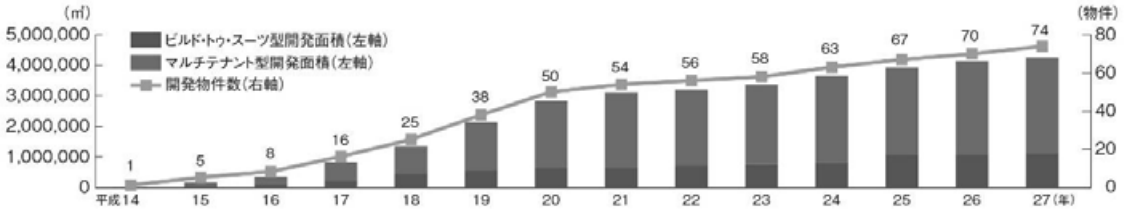
竣工年	名称(注１)	所在地	延床面積(㎡)	マルチテナント型（注２）	ビルド・トゥ・スーツ型（注２）
平成14年	旧プロロジスパーク新木場*	東京都江東区	18,341.73		○
平成15年	旧プロロジスパーク浦安*	千葉県浦安市	25,847.60		○
	旧プロロジスパーク成田*	千葉県山武郡	45,580.69	○	
	旧プロロジスパーク辰巳*	東京都江東区	12,224.08		○
	旧プロロジスパーク東京*	東京都大田区	62,041.62	○	
平成16年	旧プロロジスパーク東海*	愛知県東海市	30,149.85		○
	旧プロロジスパーク福崎*	兵庫県神崎郡	24,153.31		○
	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	○	
	旧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	○	
	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		○

竣工年	名称(注１)	所在地	延床面積(㎡)	マルチテナント型	ビルド・トゥ・スーツ型
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	91,729.81		○
	プロロジスパーク尼崎３	兵庫県尼崎市	39,386.90		○
	プロロジスパーク川西	兵庫県川西市	75,026.18		○
	プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市	32,043.74		○
平成26年	プロロジスパーク川島２	埼玉県比企郡	43,245.27	○	
	プロロジスパーク北本	埼玉県北本市	70,291.02	○	
	プロロジスパーク常総	茨城県常総市	38,726.15	○	
平成27年	プロロジスパーク成田１-D	千葉県成田市	28,506.30	○	
	プロロジスパーク大阪５	大阪府大阪市	95,129.81	○	
	プロロジスパーク久山	福岡県糟屋郡	26,667.42	○	
	プロロジスパーク富谷３	宮城県黒川郡	42,970.73		○
合計	合計74物件		約426万㎡	44物件	30物件

（出所）株式会社プロロジス
（注１）「*」はプロロジス・グループ以外の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「③ プロロジス・グループが開発するＡクラス物流施設の特徴」をご参照下さい。
（注３）竣工済み又は着工済みの物件を記載しています。
（注４）上記には、本投資法人の取得済資産及び新規取得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、これら取得済資産及び新規取得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。

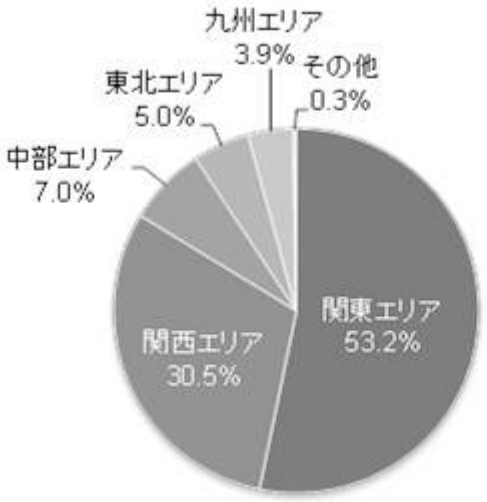
株式会社プロロジスは、日本全国の主要物流拠点において賃貸用物流不動産を開発しています。

＜株式会社プロロジス（プロロジス・グループ）の卓越した開発実績＞



（注）売却済物件を含みます。

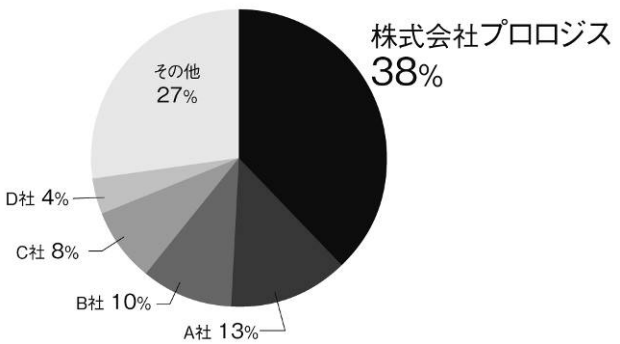
＜株式会社プロロジスの地域別の賃貸用物流施設供給実績（延床面積ベース）＞



（出所）株式会社プロロジス
（注１）平成26年５月末日現在、株式会社プロロジスが開発、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。

以下の平成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のとおり、株式会社プロロジス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）＞



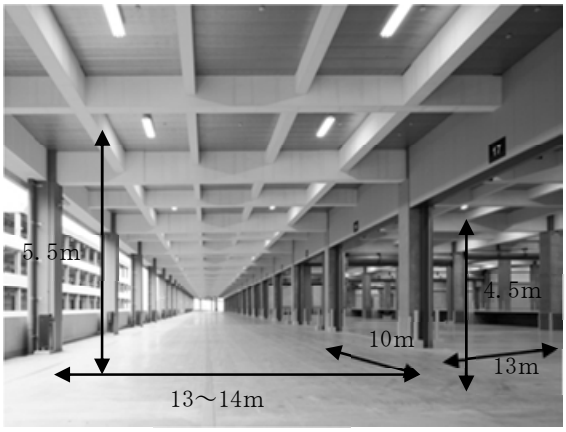
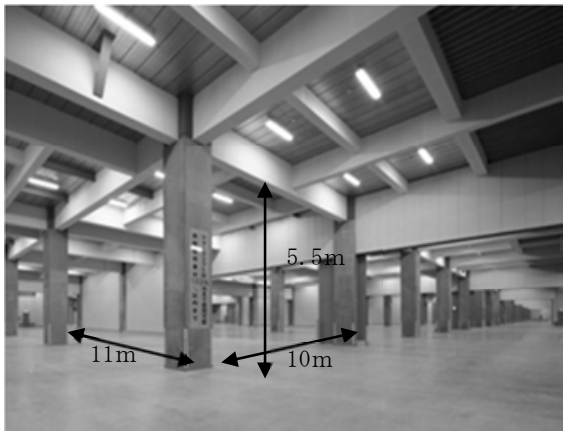
（出所）シービーアールイー株式会社
（注１）上記は、本投資法人及び本資産運用会社の依頼により、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した、平成14年以降の日本の賃貸用物流施設開発シェアを、小数第１位を切り捨てて記載しています。
（注２）調査時点は平成25年12月末日です。
（注３）延床面積5,000坪以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が開発した、原則として床荷重1.5トン/㎡以上、天井高5.5m以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設を対象としています。物流会社等が保有する自社物流施設及び賃貸物流施設は含まず、延床面積5,000坪以上のすべての賃貸物流施設を対象に加えたものではありません。
（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。

③　プロロジス・グループが開発するＡクラス物流施設の特徴

プロロジス・グループは、日本国内外で培ってきた開発・運営ノウハウを活用して、以下のような物流事業運営の効率性を考慮した各種仕様を導入したＡクラス物流施設の開発を行っています（Ａクラス物流施設の要件については、前記「（１）本投資法人の基本理念及び特徴　② 本投資法人の特徴　（イ）Ａクラス物流施設への重点投資」をご参照下さい。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(注２)</th></tr>
<tr><td>２階以上のフロアへ10トントラック及び40フィートコンテナトレーラーの直接アクセスが可能な構造

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

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

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

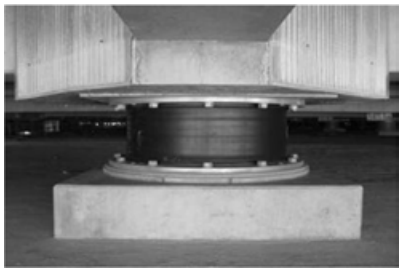
また、以上のような主な仕様に加え、昨今関心が高まっている環境対策、省エネ対策をはじめ災害時の事業継続対策、更に施設で働くカスタマーの従業員が快適に過ごすためのアメニティ設備の充実など、様々な取組み、すなわち、カスタマーの従業員が快適に働くことができる利便性と快適性を提供し、安全・環境に配慮した持続可能な施設としての取組みを行っています。

＜施設を安全・安心・快適に利用するための追加的機能(注１)＞

<table>
<tr><td colspan="2">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>

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

免震構造(注３)の採用により大地震の揺れを減衰



全館に緊急地震速報システムの導入

防災センターへの衛星電話の設置

災害用発電機の導入

地下水浄化システム、地下貯留槽の導入

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

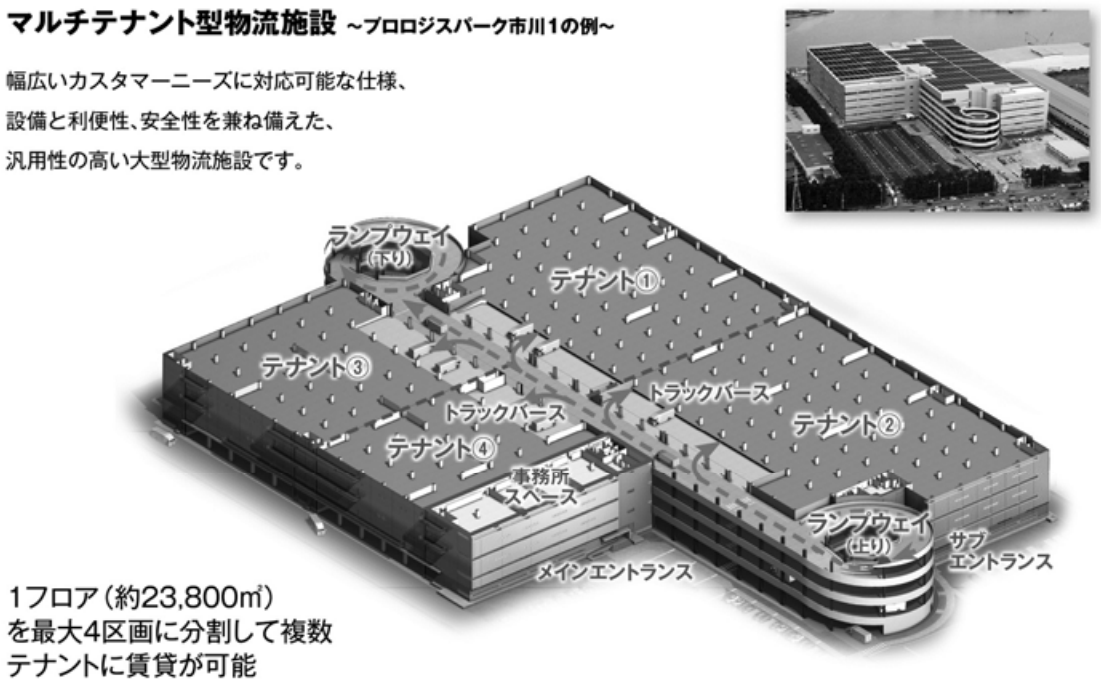
（注２）「CASBEE」（建築環境総合性能評価システム）は、建築物の環境性能で評価し格付する手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。評価結果は、「Ｓランク（素晴らしい）」から、「Ａランク（大変良い）」、「Ｂ＋ランク（良い）」、「Ｂ－ランク（やや劣る）」、「Ｃランク（劣る）」という５段階のランキングで与えられます。

（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。

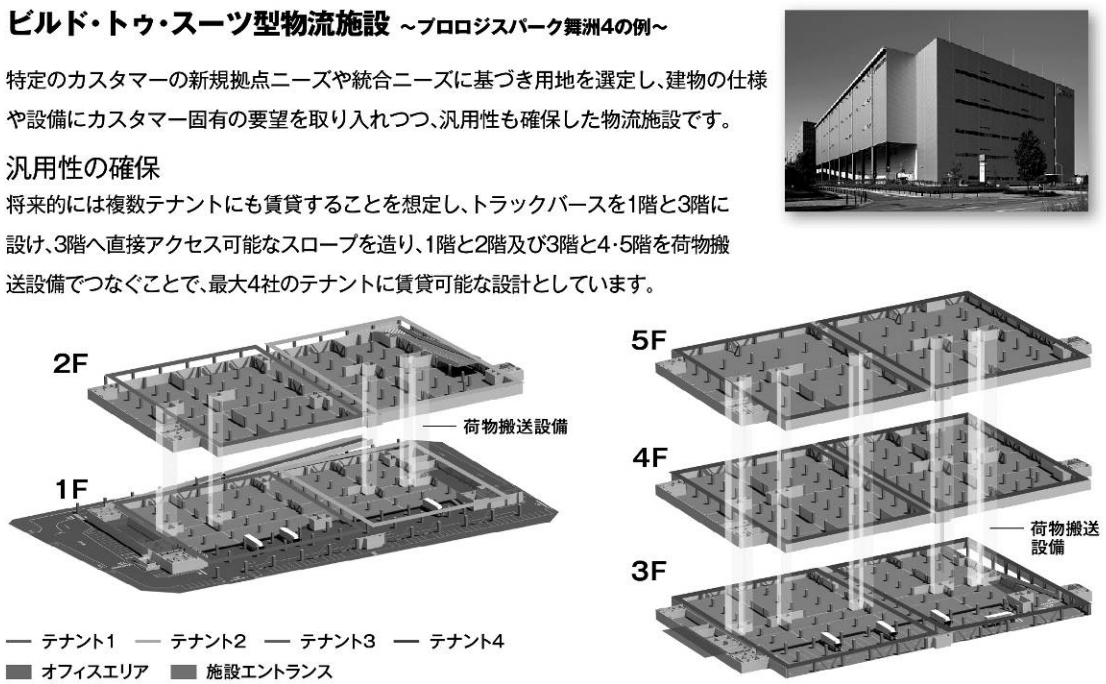
なお、株式会社プロロジスは、幅広いカスタマーニーズに対応可能な仕様、設備と利便性、安全性を兼ね備えた、汎用性の高い大型物流施設で、複数のテナントに賃貸が可能なマルチテナント型物流施設と、特定のカスタマーの新規拠点ニーズや統合ニーズに基づき用地を選定し、建物の仕様や設備にカスタマー固有の要望を取り入れつつ、汎用性も確保した物流施設であるビルド・トゥ・スーツ型物流施設の２つのタイプの物流施設を開発、提供しており、その特徴及び具体例は、以下のとおりです。

マルチテナント型物流施設 （複数の企業向け物流施設）	ビルド・トゥ・スーツ型物流施設 （特定の企業向け物流施設）
・Ａクラス物流施設としての機能を有し、幅広いカスタマーのニーズに対応可能な設計・仕様 ・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 ・個別のカスタマーニーズを満たす株式会社プロロジスの開発に関する専門的知識の活用

＜代表的なマルチテナント型物流施設 － プロロジスパーク市川１の例＞



＜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＞



④　プロロジス・グループの物流不動産開発及び運営における特徴

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

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

（イ）開発用地選定・取得

株式会社プロロジスは、日常のカスタマーとの直接かつ頻繁な意見交換を通じた施設ニーズや将来計画等のヒアリング結果に基づき、将来の道路・交通網等の整備計画等も勘案して、大型の物流施設の開発が可能な土地を選定し、事業化が十分に可能な価格で取得するために土地所有者と折衝し、極力入札等によらない相対取引で取得するよう努めています。

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

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

（ロ）施設設計

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

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

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

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

(ハ) 施工管理

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

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

(ニ) リーシング

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

株式会社プロロジスでは、これまで（本書の日付現在）に30物件のビルド・トゥ・スーツ型物流施設を開発（開発中のものを含みます。）してきました。一般的にビルド・トゥ・スーツ型物流施設は、時間をかけてカスタマーと話し合い、その要望を取り入れた上で開発し、10年以上の長期に渡って契約関係を継続するため、カスタマーとの相互信頼が極めて重要です。

更に、国内で株式会社プロロジスの施設を使い始めたカスタマーが、その使いやすさとサービスレベルを評価して、日本国内でプロロジス・グループの複数の施設を利用するようになっている例（プロロジス・グループではこれをリピート・カスタマーと呼びます。）も22社(注)あり、これらの事例は株式会社プロロジスが外資系企業でありながら、カスタマーとの信頼関係を構築し日本に根ざしている証であると、本投資法人は考えています。

(注) 平成26年５月末日現在、倉庫床部分につき複数の施設を賃貸しているテナント数を記載しています。

(ホ) 施設の管理・運営

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

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

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

⑤　本投資法人とプロロジス・グループの協力体制

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

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

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

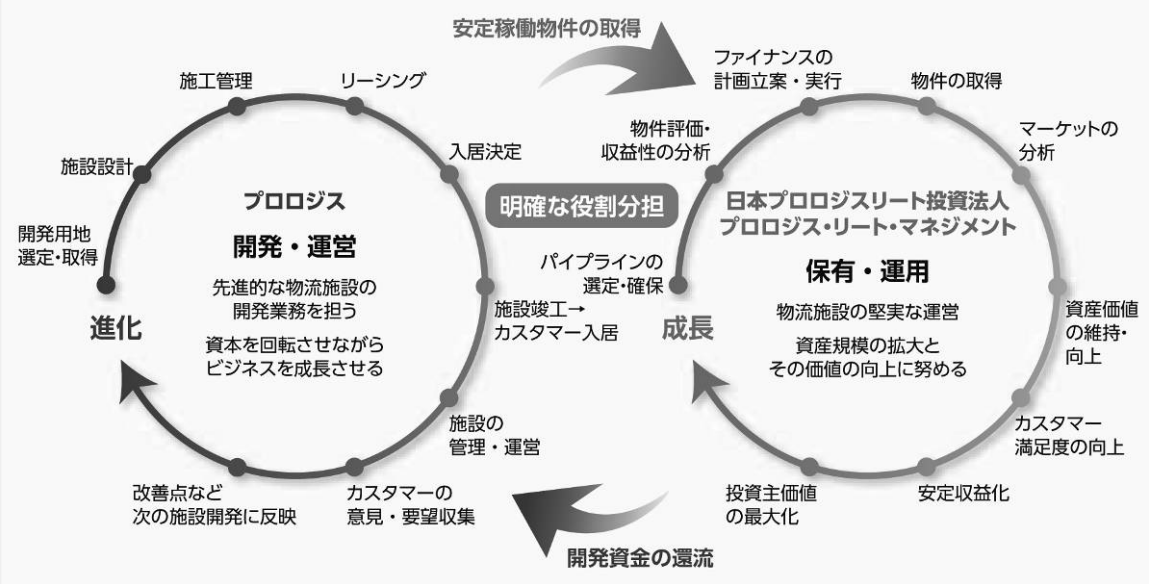
かかる協力体制の基盤として、まず、資本関係においては、本資産運用会社は、株式会社プロロジスの完全子会社であり、本投資法人についても本書の日付現在において、発行済投資口数の約15%に相当する236,260口がプロロジス・グループにより保有されています。また、本募集における発行口数の15.7%（本第三者割当における発行口数の全部について申込みがなされた場合、15.0%となります。）である25,050口をプロロジス・グループに販売することを予定しており、本募集後においてもプロロジス・グループは本投資法人の発行済投資口数の約15%を保有し、その後も長期保有する予定です。これは、プロロジス・グループが他の投資主と本投資法人に共同出資することを意味しており、こうした共同出資により本投資法人の投資主の利益とプロロジス・グループの利益を共通化する取組みを続けることは、本投資法人とプロロジス・グループとの不動産投資・運用における協働体制をより一層強固にすることにつながるとともに、本投資法人の投資主価値の中長期的な向上に資するものと、本投資法人は考えています。また、人的関係においても、本資産運用会社の経営陣及び従業員は、原則として全員株式会社プロロジスからの出向者とすることとし、株式会社プロロジスによる全面的なサポートを受けることとしています。これらの経営陣及び従業員の大半は、不動産業界に関する知識を株式会社プロロジス及び株式会社プロロジス入社以前の業務での経験を通じて有しており、不動産業界で培ったネットワークとリレーションシップを活かすことができると、本投資法人は考えています。なお、本投資法人の執行役員は、本資産運用会社の社長が兼任することとし、一体的な運営を行っています。

本投資法人及び本資産運用会社は、Prologis, Inc.及び株式会社プロロジスとの間で、スポンサー・サポート契約を締結し、プロロジス・グループから必要なサポートを受けています。スポンサー・サポート契約の詳細については、前記「（２）投資主価値の向上を目指すエクイティ・ファイナンス　③ 本投資法人の成長戦略　（イ）プロロジス・グループからのパイプラインの拡充による更なる外部成長の実現」をご参照下さい。

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、株式会社プロロジスが開発するクオリティの高い物流施設に投資する機会を投資主に提供することを目指します。また、プロロジス・グループは前記のとおり、日本におけるＡクラス物流施設の開発及び運営のリーディング企業・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、株式会社プロロジス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ています。これにより、プロロジス・グループの運営ノウハウその他の経営資源等を最大限に活用し、投資主の長期的な利益の最大化を追求していきます。

（５）ポートフォリオ構築方針

① ポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準

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

（イ）投資対象エリア

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

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

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

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

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

（注１）「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。
（注２）上記比率は、投資金額ベースのものです。

（ロ）物件タイプ

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

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

（注）上記比率は、投資金額ベースのものです。

② 投資対象物件の投資基準

本投資法人は、原則として賃貸事業収入若しくはこれに類する収入が現に生じているか又は生じる見込みがある不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権を投

資対象とし、当該不動産の収益性、立地特性、テナント確保の競争力、建物及び設備の状況、耐震性、権利関係等を総合的に判断し、その投資価値を見極めた上で、中長期的な競争優位性、収益安定性に優れた物件に投資を行います。

（イ）テナント

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

（ロ）立地

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

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

（ハ）規模

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

（ニ）建物の状況

・ 耐震性
個別物件のPML値は原則15%以下とし、15%を超えた場合には、地震保険の付保を検討します。
・ 以下のポイントに関して個別物件の特性を精査し、これらの要素を総合的に勘案して投資対象としての適否を判断します。

ⅰ．主要施設
有効天井高、柱間隔、車路、床荷重、トラックバース、駐車場・トラックヤード(注)の広さ、事務所、休憩室等
(注)「トラックヤード」とは、トラックがトラックバースに着車する前に一時待機する場所をいいます。

ⅱ．設備
エレベーター、垂直搬送機、空調・照明、電気通信容量、ドックレベラー(注)等
(注)「ドックレベラー」とは、トラックバースに着車したトラックの荷台と倉庫床の高さに差があるときに、レベルの差を解消するための機械をいいます。

ⅲ．汎用性
他テナントへの汎用性

（ホ）環境への配慮

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

（ヘ）築年数

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

（ト）土壌

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

（チ）権利関係

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

（リ）開発物件

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

（６）財務方針

① 基本方針

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

② エクイティ戦略

（イ）新投資口の発行

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

（ロ）利益超過分配

本投資法人は、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。

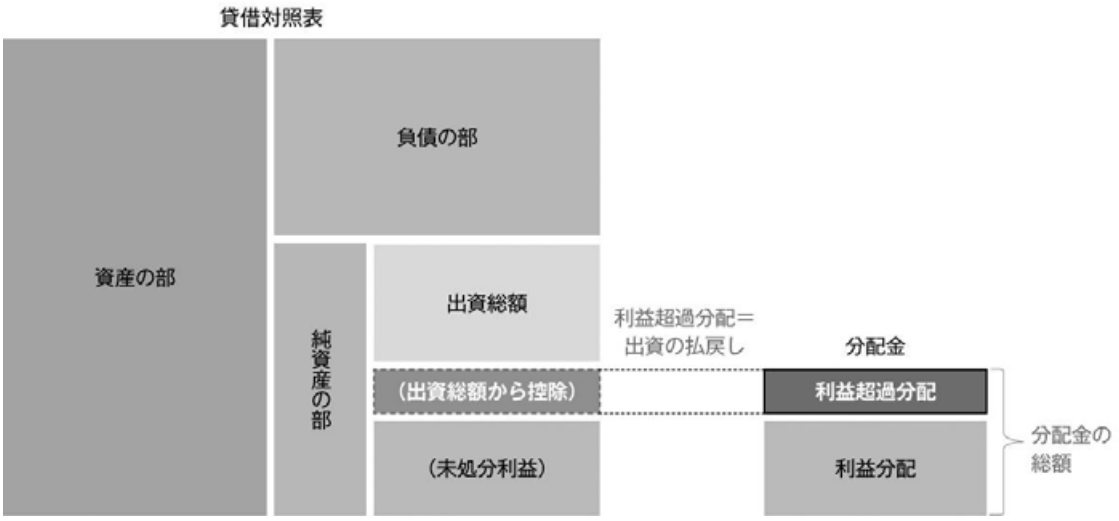
更に、物流不動産は、土地価格に比べて建物価格比率が高く償却年数が短いという特性を有し、加えて本投資法人が重点的に投資するＡクラス物流施設は、その高機能性ゆえに、減価償却費が他のアセットクラスや一般的な物流不動産に比較して高めに計上される傾向にあり、他方で将来の資本的支出の金額の予測可能性は高いと、本投資法人は考えています。このため、本投資法人は、利益を超えた金銭の分配を実施しない場合には、将来にわたって余剰現金が内部留保されていくものと予想しています。そこで、本投資法人は、長期修繕計画を勘案して実施する修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当等の他の選択肢についても検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

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

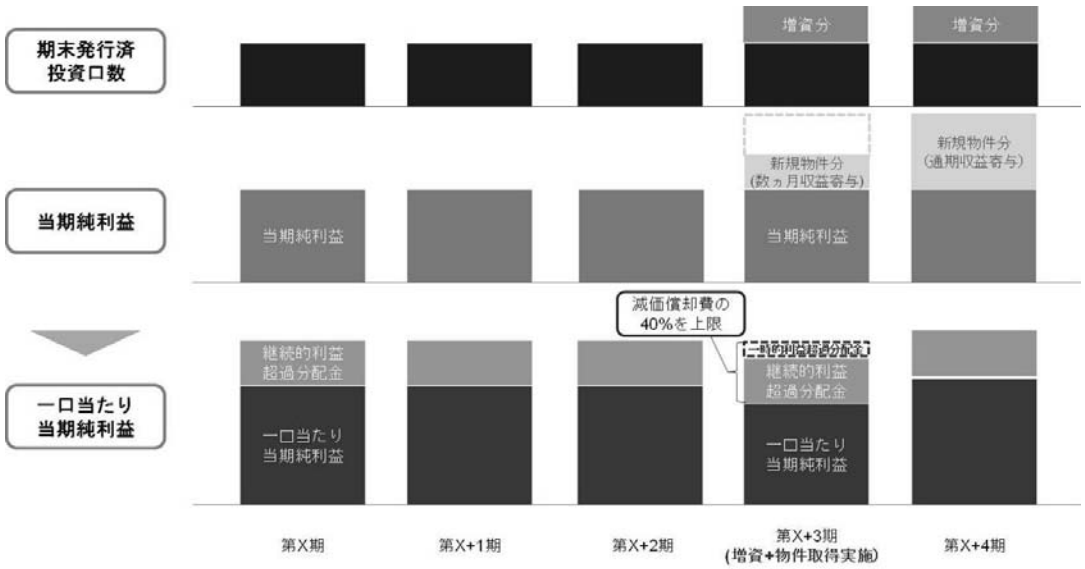
なお、本投資法人が実施する継続的利益超過分配の水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の30％に相当する金額を目処にして、総合的に判断して決定します(注４)。また、当該継続的利益超過分配に加えて、一時的利益超過分配を行う場合には、継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金の水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の40％に相当する金額を限度として、総合的に判断して決定します(注４)。ただし、分配LTV(注５)が60％を超えることとなる場合には利益を超えた金銭の分配を行わないものとします。

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

＜利益超過分配の貸借対照表におけるイメージ図＞



＜１口当たり分配金の金額の平準化におけるイメージ図＞



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

（注２）クローズド・エンド型の投資法人は、投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）各新規取得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新規取得資産（計29物件）について合計した額の６か月平均額は245百万円です。各新規取得資産に係る緊急・早期修繕更新費用と中期修繕更新費用の詳細は、後記「２ 投資対象 （３）新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要 ③ 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要」に記載の緊急・早期修繕更新費用と中期修繕更新費用をご参照下さい。
また、平成25年12月１日から平成26年５月31日までの期間における取得済資産（計24物件）の減価償却費の合計額は2,619百万円となります。

（注４）利益を超えた金銭の分配水準の決定にあたっては、AFFOに対する分配金総額が占める割合等も考慮されます。AFFOとは、Adjusted Funds From Operationの略であり、FFOから資本的支出を控除し、融資関連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（信託内借入れ及び投資法人債に係る残高を含みます。）＋決算期末時点の敷金のリリース額
B = 決算期末時点の鑑定評価額＋決算期末時点の預金残高 － 利益分配金及び利益超過分配金の総額

③ デット戦略

（イ）LTV水準

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

（ロ）借入金及び投資法人債の限度額及び借入先

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

（ハ）担保設定方針

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

（ニ）コミットメント・ライン等の設定

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

（ホ）投資法人債

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

（ヘ）短期投資法人債

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

④ 減価償却費の活用方法について

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

（イ）修繕や資本的支出への活用を通じた保有施設の競争力強化
（ロ）借入金の返済資金の一部への充当を通じた金利コストの削減
（ハ）新規取得物件の取得資金の一部への充当を通じた分配金利回りの向上
（ニ）利益超過分配

なお、本投資法人の減価償却費の活用方法を図示すると、以下のとおりです。

＜利益を超える金銭の分配を
実施する場合の損益計算書におけるイメージ図＞

⑤　余資運用等

（イ）デリバティブ取引

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

（ロ）キャッシュ・マネジメント

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

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

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

（７）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：ポジティブ

（８）インデックスへの組入状況

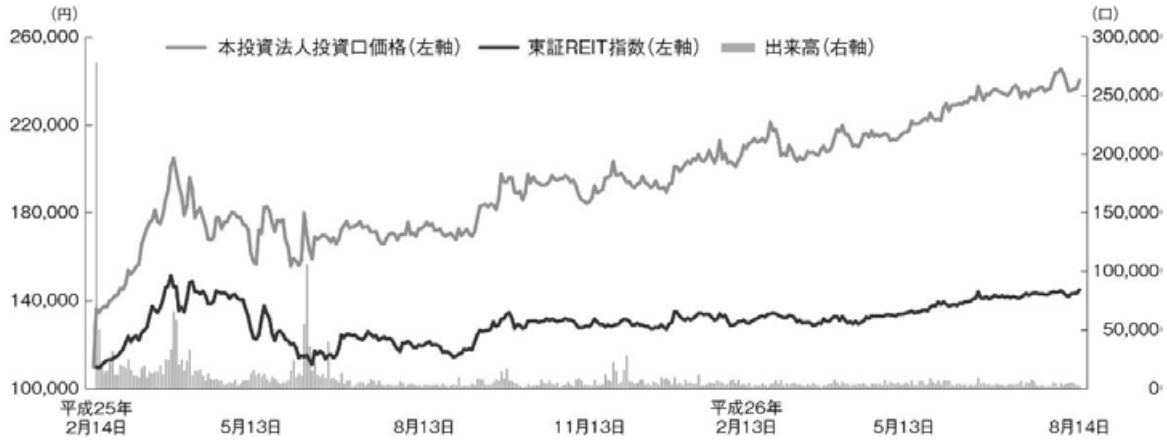
本投資法人は、平成26年７月末日現在、以下の主要なインデックスに組み入れられています。

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

（９）外部からの評価

本投資法人は、平成25年度において、トムソン・ロイター・マーケッツ株式会社が主催するDealWatch Awards（J-REIT Issuer of the Year）及び株式会社キャピタル・アイが主催するキャピタル・アイAwards （不動産投資信託証券部門 Best Issuer of 2013）を受賞致しました。

（10）上場来の投資口価格及び出来高の推移（平成25年２月14日～平成26年８月14日）



（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）本投資法人は、平成26年２月28日を基準日、平成26年３月１日を効力発生日として投資口１口を５口とする分割を実施しており、分割前の本投資法人の投資口価格及び出来高は、分割調整後の数値です。
（注３）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、前記(注２)に記載の分割調整を行って示しています。

2　投資対象

（１）新規取得資産の一覧

本投資法人は、本ブリッジローンにより、以下に記載の不動産信託受益権（新規取得資産）を取得します。新規取得資産の取得価格の合計は45,530百万円（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、新規取得資産について、本書の日付現在、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、新規取得資産の売主は、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、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報　第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限　（２）利害関係人等取引規程」をご参照下さい。

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

物件番号	物件タイプ（注１）	物件名称	所在地	取得年月日（注２）	売主	取得価格（百万円）（注３）	NOI利回り（%）（注４）
M-20	マルチ型	プロロジスパーク川島２	埼玉県比企郡	平成26年９月１日	川島２特定目的会社	8,180	5.4
B-06	BTS型	プロロジスパーク海老名	神奈川県海老名市	平成26年９月１日	海老名特定目的会社	8,250	5.2
B-07	BTS型	プロロジスパーク川西	兵庫県川西市	平成26年９月１日	兵庫川西特定目的会社	13,600	5.0
B-08	BTS型	プロロジスパーク尼崎３	兵庫県尼崎市	平成26年９月１日	尼崎３特定目的会社	9,090	5.1
B-09	BTS型	プロロジスパーク神戸	兵庫県神戸市	平成26年９月１日	神戸特定目的会社	6,410	5.6
合計						45,530	5.2

（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　③ プロロジス・グループが開発するＡクラス物流施設の特徴」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第１ ファンドの状況　２ 投資方針　（１）投資方針　④ ポートフォリオ構築方針　（イ）ポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準　b. 物件タイプ」記載の分類に従い、「マルチテナント型物流施設」に該当する物件には「マルチ型」と、「ビルド・トゥ・スーツ型物流施設」に該当する物件には「BTS型」と、それぞれ記載しています。

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

（注３）「取得価格」は、売買契約書に記載された各新規取得資産の譲渡価額を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、譲渡価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

（注４）「NOI利回り」は、取得価格に対する各新規取得資産の鑑定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、合計欄には、各新規取得資産のNOI利回りを、取得価格で加重平均した全新規取得資産のNOI利回りの平均値を記載しています。

「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。

（２）新規取得資産の個別不動産及び信託不動産の概要

新規取得資産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、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26年５月末日現在の情報に基づいて記載しています。

① 「特定資産の概要」欄の記載について

- 「所在地」は、上段に住居表示又はテナント、プロパティマネジメント会社等が一般的に利用している住所を記載し、下段に登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- 「取得年月日」は、売買契約書に記載された取得年月日を記載しています。
- 「取得価格」は、売買契約書に記載された各新規取得資産の譲渡価額を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、譲渡価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。
- 「信託受益権の概要」の「信託受託者」は、各新規取得資産について、信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- 「信託受益権の概要」の「信託期間満了日」は、信託契約所定の信託期間の満了日又は本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託期間の満了日を記載しています。
- 「土地」及び「建物」の「所有形態」は、いずれも信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- 「土地」の「敷地面積」並びに「建物」の「延床面積」、「竣工日」、「種類」及び「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。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。
- 「土地」の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類又は都市計画法第７条に掲げる都市区域区分の種類を記載しています。
- 「土地」の「建ぺい率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
- 「土地」の「容積率」は、容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- 「建物状況評価の概要」は、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき株式会社アースアプレイザルにより行われた建物状況評価の結果作成された評価結果に係る報告書の概要を記載しています。これらの報告書の内容は、一定時点における調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「調査年月日」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の調査年月日を記載しています。
- 「土壌調査会社」は、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき土壌汚染調査を行った調査業者を記載しています。
- 「建物」の「物件タイプ」は、前記「１ 投資方針 （４）プロロジス・グループの概要 ③ プロロジス・グループが開発するＡクラス物流施設の特徴」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ２ 投資方針 （１）投資方針 ④ ポートフォリオ構築方針 （イ）ポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準 b. 物件タイプ」記載の分類に従い、「マルチテナント型物流施設」に該当する物件には「マルチ型」と、「ビルド・トゥ・スーツ型物流施設」に該当する物件には「BTS型」と、それぞれ記載しています。
- 「建物」の「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、新規取得資産について締結されているマスターリース契約は、いずれも「パス・スルー型」です。
- 「特記事項」は、本書の日付現在において各新規取得資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各新規取得資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

② 「賃貸借の概要」欄の記載について

- 「賃貸借の概要」は、各信託不動産について賃貸可能面積に対する賃貸面積の比率が上位の２テナント（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント）及び当該テナントとの賃貸借契約に関する事項を、本書の日付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、各信託不動産の賃貸可能面積（各信託不動産に関する賃貸借契約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、各新規取得資産のテナントの平均賃貸借残存期間については、後記「（３）新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要　④ 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。

③　「鑑定評価書の概要」欄の記載について
- 「鑑定評価書の概要」は、本投資法人及び本資産運用会社が、ジョーンズ ラングラサール株式会社、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の概要を記載しています。当該鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、ジョーンズ ラング ラサール株式会社、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。

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

⑤　「過年度の収支状況」欄の記載について
- 「過年度の収支状況」における金額は、本投資法人が新規取得資産の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、新規取得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-20	物件名	プロロジスパーク川島２			
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３番 埼玉県比企郡川島町かわじま二丁目３番地			
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26年９月１日		調査年月日	平成26年５月８日
取得価格			8,180百万円		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	62,854千円／12年 （5,238千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応当日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		28,103.12㎡		延床面積	43,245.27㎡
	用途地域		工業地域		竣工日	平成26年２月18日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所
	容積率		200%		構造・階数	鉄骨・鉄骨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埼玉県　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２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
株式会社高山	菓子・パン類卸売業	27,445.97㎡	65.3%	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：賃料の額は改定しないものとします。ただし、経済情勢、周辺の賃料相場、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。）。本定めは借地借家法第38条第７項に定める借賃の改定に関する特約であり、本契約には同法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：食料品、飲料				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行により本契約が解除された場合には、賃借人は、所定の違約金を支払うものとされています。				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
東京ロジファクトリー株式会社	倉庫業 （冷蔵倉庫業を除く）	14,559.10㎡	34.7%	７年６か月
賃貸借形態：定期建物賃貸借				
契約更改・改定：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。				
中途解約：本契約は中途解約することはできません。				
賃料改定：賃料は引渡日より４年を経過した時点で見直すものとし、経済情勢、周辺の賃料相場、本件建物及びその敷地の所有にかかる公租公課、もしくは火災保険料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。）。また、経済情勢、周辺の賃料相場、本件建物及びその敷地の所有にかかる公租公課、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。）。本定めは借地借家法第38条第７項に定める借賃の改定に関する特約であり、本契約には同法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：日用品				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行により本契約が解除された場合には、賃借人は、所定の違約金を支払うものとされています。				

鑑定評価書の概要		
物件名		プロロジスパーク川島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		8,180百万円
価格時点		平成26年６月30日
直接還元法による収益価格		8,090百万円
	還元利回り	5.4%
DCF法による収益価格		8,180百万円
	割引率	5.2%
	最終還元利回り	5.6%
原価法による積算価格		5,190百万円
	土地割合	30.6%
	建物割合	69.4%

本物件の特性

■立地

対象不動産は、圏央道「川島IC」に近接しており、圏央道より「鶴ヶ島JCT」を経由して関越自動車道に乗り入れることにより、東京中心部及び北陸方面へもアクセスが可能です。また、国道254号線により東京中心部に加えて、国道16号線に乗り入れることにより、東京西部の八王子、埼玉中心部へアクセスが可能です。圏央道については東北自動車道、常磐自動車道と連結に向け事業進行中であり、将来的には物流立地として配送可能エリアが更に広域化し、広域管轄拠点としての立地ポテンシャルが向上することが予想されます。対象不動産は、圏央道の「川島IC」から300mにある「川島インター産業団地」内に位置しているため、高速道路へのアクセス性は高いです。

周辺環境については、産業系施設の集積エリアで住宅の集積は少ないため、物流運営上は良好な環境下にあります。従業員の確保については、最寄駅から徒歩圏外であるため、従業員は自家用車、あるいはバスでの通勤が前提となりますが、従業員用駐車場が十分設置されているため特段問題はありません。

■建物特性

対象不動産は、延床面積約43,000㎡の地上３階建の大型物流施設で、卸売会社、物流会社により利用されています。１階及び２階にトラックバースを備えてあり、２階へは一方通行のスロープにより車両が直接アクセスすることができます。

基本仕様は、有効天井高は6.5m以上（３階は6.0m以上）確保されており、１階部分の許容積載床荷重は1.8ｔ/㎡で、2.5t用フォークリフトを使用することができるため、多様なテナントニーズに応じることができます。

また、入居テナントの事業継続性の配慮から緊急地震速報システム、衛星携帯電話を導入し、災害時においては、３階外壁に非常用搬出入用開口を設置することで、荷物用エレベーター、垂直搬送機が使用困難に陥った場合にも荷物の出し入れを可能にしています。環境負荷を低減する取り組みの一環として、共用部や、専用部の事務所へのLED照明の設置や、共用部に人感センサー照明スイッチを採用することで消費電力の削減を図っています。

過年度の収支状況		
対象期間	自）平成25年７月１日 至）平成25年12月31日	自）平成26年１月１日 至）平成26年６月30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)	84,295千円
期末稼働率	－(注1)	100%

（注１）本物件は、平成26年２月18日に竣工されたため、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-06	物件名	プロロジスパーク海老名			
特定資産の概要						
所在地			神奈川県海老名市門沢橋六丁目２番１号 神奈川県海老名市本郷字五反田1736番地１			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			平成26年９月１日		調査年月日	平成26年５月15日
取得価格			8,250百万円		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26年８月１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	56,887千円／12年 （4,741千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応当日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		36,610.84㎡		延床面積	32,487.75㎡
	用途地域		市街化調整区域		竣工日	平成22年３月31日
	建ぺい率		50%		種類	倉庫
	容積率		100%		構造・階数	鉄骨造２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			プロロジス・パーク海老名合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			
特記事項： 対象建物には防火区画の耐火材が破損している箇所が存在しますが、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26年９月末日までに治癒することを合意しています。						

賃貸借の概要				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
キリングループロジスティクス株式会社	一般貨物自動車運送業	32,500.08㎡	100.0%	5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。				
賃料改定：賃料の額は、賃貸開始日より満５年目において、経済情勢、本件建物及びその敷地の所有にかかる公租公課、賃貸人が支出した諸費用等に変動があった場合には、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ます。この定めは、借地借家法第38条第７項に定める借賃の改定に関する特約であり、本契約には同法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：飲料				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行により本契約が解除された場合には、賃借人は、所定の違約金を支払うものとされています。				

鑑定評価書の概要		
物件名		プロロジスパーク海老名
鑑定機関		シービーアールイー株式会社
鑑定評価額		8,250百万円
価格時点		平成26年６月30日
直接還元法による収益価格		8,190百万円
	還元利回り	5.2%
DCF法による収益価格		8,250百万円
	割引率	5.0%
	最終還元利回り	5.3%
原価法による積算価格		8,340百万円
	土地割合	59.5%
	建物割合	40.5%

本物件の特性
■立地 対象不動産が属する海老名市は、神奈川県のほぼ中央部で東京都心からは50km程度に位置しています。東京、横浜への近接性からベッドタウンとして近年急速に人口が増加した都市で、海老名駅前には大型商業施設の集積がみられています。 対象不動産周辺を物流施設立地の視点から捉えると、東名高速道路、国道246号線により東京西部、川崎・横浜消費地へのアクセスは良好で、加えて、国道129号線により多摩地区への配送も可能であるため、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することができ、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。今後、首都圏環状線である圏央道の接続により、埼玉方面へのアクセスが向上することが予想されるため、広域管轄拠点としてのポテンシャルが更に向上することが期待できます。 対象不動産は、東名高速道路「厚木IC」及び圏央道「海老名IC」より約３kmの位置にあるため、高速道路へのアクセス性も高い立地になります。また、JR相模線「門沢橋」駅から徒歩圏内にあるため、従業員の通勤にも利便性が高いといえます。 ■建物特性 対象不動産は、延床面積約32,000㎡の地上２階建の大型施設で、物流会社により一括利用されています。基本スペックは、許容積載床荷重は１階2.2t/㎡、２階1.8t/㎡以上確保され、有効天井高は6.1m以上が確保されているため、通常の施設より高いスペックを有する仕様となっています。床形式は低床式で、１階には大庇のついた荷捌きのためのトラックヤードを設けることにより、雨天時等でも効率が良いオペレーションが可能になります。 施設内には、荷物用エレベーター２基、垂直搬送機８基を備え、１階のトラックバースは両面に設置されているため、配送効率を重視するテナントにとっては使いやすい仕様になっています。また、オフィススペースや従業員休憩室、トラックドライバーのための待合室等が設置され、施設で働く従業員の快適性も確保されています。更に、敷地の北西部には緑地帯が整備され、計画地周辺の緑地促進へも寄与しています。 対象不動産は、物流効率化法に基づき、入居テナントと共同で総合効率化計画認定を申請し認定された施設になり、物流の効率化に大きく寄与する施設となっています。

過年度の収支状況		
対象期間	自）平成25年７月１日 至）平成25年12月31日	自）平成26年１月１日 至）平成26年６月30日
賃貸事業収入　(①)	非開示(注)	非開示(注)
賃貸事業費用　(②)	非開示(注)	非開示(注)
NOI　(①－②)	非開示(注)	非開示(注)
期末稼働率	非開示(注)	非開示(注)

(注) 前所有者は、建物を平成26年８月１日より保有していますので、開示可能な情報はありません。

物件番号	B-07	物件名	プロロジスパーク川西			
特定資産の概要						
所在地			兵庫県川西市久代三丁目６番１号 兵庫県川西市久代三丁目71番地１			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			平成26年９月１日		調査年月日	平成26年５月13日
取得価格			13,600百万円		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24年４月６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	102,588千円／12年 （8,549千円／年）
	信託期間満了日		平成46年９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		37,789.63㎡		延床面積	75,026.18㎡
	用途地域		準工業地域		竣工日	平成25年11月13日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所
	容積率		200%		構造・階数	鉄筋コンクリート造６階建
					物件タイプ	BTS型
					環境評価	CASBEE兵庫県　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・パーク兵庫川西有限会社			
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（砒素、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、「現在これらの基準超過土壌は現況建物の土間下に移動し封じ込められた状態である。当該敷地内はほぼ全域が建物、コンクリート、タイル、アスファルト、植栽により被覆されており、対象地では地下水利用はされていないことから、土地利用上の支障や基準超過土壌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
楽天株式会社	ポータルサイト・サーバー運営業	75,493.23㎡	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：賃料の額は、引渡日より３年を経過した時点で、経済情勢の変動等を勘案して当事者間にて改定につき協議することができ、以後３年経過ごとに同様の方法により改定することについて協議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。）。この定めは、借地借家法第38条第７項に定める借賃の改定に関する特約であり、本契約には同法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：衣類、日用雑貨等				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行により本契約が解除された場合には、賃借人は、所定の違約金を支払うものとされています。 ＜原状回復＞ 本件建物は、２階、４階及び６階部分の全体（合計19,444.45㎡）について、賃借人からの要望に基づき賃貸人にて増床工事を実施した上で、賃貸していますが、本契約が終了した場合には、賃借人は、賃貸借の終了日までに、当該増床部分について原状回復（撤去等）を実施しなければならないとされています。ただし、賃貸人から賃借人に対して原状回復義務の履行に代えて原状回復費用相当額の支払いを要求する場合又はかかる金額を敷金から控除する旨の意思表示がなされた場合は、賃借人は、これに従うものとされています。				

鑑定評価書の概要		
物件名		プロロジスパーク川西
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		13,600百万円
価格時点		平成26年６月30日
直接還元法による収益価格		13,000百万円
	還元利回り	5.2%
DCF法による収益価格		13,600百万円
	割引率	5.0%
	最終還元利回り	5.5%
原価法による積算価格		9,670百万円
	土地割合	43.4%
	建物割合	56.6%

本物件の特性
■立地 対象不動産が属する兵庫県川西市は、兵庫県の南東部に位置する大阪近郊内陸都市です。 対象不動産は、川西市南端部に立地し、中国自動車道「中国池田IC」から約４km、阪神高速11号池田線「池田IC」から約4.5kmに位置し、さらに大阪国際空港へのアクセス性も良く、広域輸送が可能な拠点性を有しています。また主要幹線である国道176号へ近接し、中心市街地への交通利便性を有しているといえます。 操業環境としては、周辺は自衛隊駐屯地や浄水場、事業所等が混在するため、物流事業運営上は特段支障はない環境にあります。また、労働力確保の観点においても背後に住宅エリアを構える都市にあるため、従業員を確保しやすい環境にあるといえます。 ■建物特性 対象不動産は、延床面積約75,000㎡の地上６階建の大型物流施設で、大手通販事業者の専用センターとして利用されています。 １階及び５階にトラックバース、一方通行の上り、下り専用のスロープを備えており、施設内は荷物用エレベーターが８基設置されているため、作業効率性が高い施設となっています。通販事業者の高効率なオペレーション実現のために柔軟に対応した希少性の高い大規模施設といえます。 また、環境負荷を低減する取り組みの一環として、省エネ効果の高い屋根・外壁材を採用し、屋根の一部に緑化を実施しています。

過年度の収支状況		
対象期間	自）平成25年７月１日 至）平成25年12月31日	自）平成26年１月１日 至）平成26年６月30日
賃貸事業収入　(①)	非開示(注)	非開示(注)
賃貸事業費用　(②)	非開示(注)	非開示(注)
NOI　(①－②)	69,047千円	409,425千円
期末稼働率	100%	100%

(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-08	物件名	プロロジスパーク尼崎３			
特定資産の概要						
所在地			兵庫県尼崎市西向島町75番1号 兵庫県尼崎市西向島町75番地１			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			平成26年９月１日		調査年月日	平成26年５月13日
取得価格			9,090百万円		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	71,311千円／12年 （5,943千円／年）
	信託期間満了日		平成46年９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		19,979.82㎡		延床面積	39,386.90㎡
	用途地域		工業専用地域		竣工日	平成25年９月11日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所
	容積率		200%		構造・階数	鉄骨造４階建
					物件タイプ	BTS型
					環境評価	CASBEE兵庫県　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３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、人為的由来によるものと考えられる土壌汚染が確認されたことがあり、また、自然由来と考えられる土壌汚染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・地下水汚染の存在の可能性の調査を委託しており、「対象土地に対して実施された土壌調査で確認された人為的由来によるものと考えられる汚染土壌については、概ね掘削除去及び良質土による埋戻しが行われていること、また、地下水基準超過が確認された区画についても適切に浄化工事が行われたことが確認されている。深度4m以深には自然由来（埋立土由来）と思われる基準超過土壌が残置されているが、当該敷地内はほぼ全域がコンクリート、タイル、アスファルト、植栽により被覆されていること、対象地及び周辺で地下水は利用されていないことから、現在の土地利用上の支障はない、また、対象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
株式会社MonotaRO	金物小売業	39,527.85㎡	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：賃料の額は改定しないものとします。ただし、経済情勢、周辺の賃料相場、本件建物及びその敷地の所有にかかる公租公課、もしくは火災保険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ただ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。）。この定めは、借地借家法第38条第７項に定める借賃の改定に関する特約であり、本契約には同法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：工具、事務用品				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行により本契約が解除された場合には、賃借人は、所定の違約金を支払うものとされています。				

鑑定評価書の概要		
物件名		プロロジスパーク尼崎３
鑑定機関		一般社団法人日本不動産研究所
鑑定評価額		9,090百万円
価格時点		平成26年６月30日
直接還元法による収益価格		9,210百万円
	還元利回り	5.0%
DCF法による収益価格		8,970百万円
	割引率	4.8%
	最終還元利回り	5.3%
原価法による積算価格		8,120百万円
	土地割合	43.1%
	建物割合	56.9%

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になります。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、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３号神戸線「尼崎西IC」から約１km、名神高速道路「尼崎IC」から約5.5kmに位置し、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に近接した立地にあるため、高い交通利便性を有する立地にあるといえます。 操業環境としては、尼崎臨海部は工場・倉庫集積エリアに位置するため、24時間稼働・多頻度配送など事業運営上支障のない良好な環境にあります。また、労働力確保の観点では、最寄駅の阪神電鉄「出屋敷」駅から徒歩圏内にあり、通勤においても利便性が高い立地といえます。 ■建物特性 対象不動産は、延床面積約39,000㎡の地上４階建の大型物流施設で、通販事業者の専用センターとして利用されています。 各階に直接アクセス可能なランプウェイを備え、主たるトラックバースは１階及び３階に備えていますが、２階及び４階についても補助的に荷捌きに利用できる等、効率性の高い構造となっています。施設内は荷物用エレベーターが２基、垂直搬送機が４基設置され、作業効率性・保管能力が高い施設となっています。基本仕様としては、有効天井高は5.5m以上（２階の一部は6.5m以上）が確保されているため、汎用性が高い施設といえます。 また、環境負荷を低減する取り組みの一環として、省エネ効果の高い屋根・外壁材、共用部でのLED照明を採用しており、屋上部の一部には緑化を施しています。

過年度の収支状況		
対象期間	自）平成25年７月１日 至）平成25年12月31日	自）平成26年１月１日 至）平成26年６月30日
賃貸事業収入　(①)	非開示(注)	非開示(注)
賃貸事業費用　(②)	非開示(注)	非開示(注)
NOI　(①－②)	△1,683千円	82,575千円
期末稼働率	0.4%	100%

（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-09	物件名	プロロジスパーク神戸			
特定資産の概要						
所在地			兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目11番１号 兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目11番地１			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			平成26年９月１日		調査年月日	平成26年５月14日
取得価格			6,410百万円		緊急・早期修繕更新費用	－
信託受益権の概要	信託設定日		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	61,320千円／12年 （5,110千円／年）
	信託期間満了日		平成46年９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		16,672.17㎡		延床面積	32,043.74㎡
	用途地域		準工業地域		竣工日	平成25年12月４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４階建
					物件タイプ	BTS型
					環境評価	CASBEE神戸　Ａランク
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			－			
マスターリース種別			－			

特記事項：

1．売主は、神戸市との間で、対象土地又は対象土地上に建設した施設等の建物にかかる所有権、地上権、使用貸借による権利若しくは賃借権、その他の使用及び収益を目的とする権利並びに抵当権、質権、その他の担保権を設定又は移転する場合には、平成34年７月５日までの間は予め神戸市の書面による承諾を得なければならないことを合意しています。なお、本投資法人は、かかる神戸市の承諾を得ています。

2．売主は、神戸市との間の合意及び流通業務市街地の整備に関する法律に基づく流通業務団地の指定に基づき、対象土地又は対象土地上に建設した施設等の建物にかかる所有権、地上権、使用貸借による権利若しくは賃借権、その他の使用及び収益を目的とする権利を設定又は移転する場合には、平成28年７月14日までの間は予め兵庫県知事の承認を得なければならないこととされています。なお、本投資法人は、かかる兵庫県知事の承諾を得ています。

賃貸借の概要				
賃借人名	業種	賃貸面積	比率	契約期間
株式会社 コラボワークス	その他の運輸附帯サービス業	32,511.56㎡	100.0%	15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：本契約は原則中途解約することはできませんが、平成26年３月１日から満10年を経過する日（以下、「中途解約可能日」といいます。）において、中途解約可能日の12か月前までに賃貸人に対し、中途解約する旨の書面による通知を行うことを条件に、賃借人は違約金を支払うことなく本契約を中途解約することができます。				
賃料改定：賃料は引渡日より５年及び10年を経過した時点で見直すものとし、経済情勢、周辺の賃料相場、本件建物及びその敷地の所有にかかる公租公課、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ただちに変更することができるものとします（ただし、本契約締結時の賃料を下限とします。）。この定めは、借地借家法第38条第７項に定める借賃の改定に関する特約であり、本契約には同法第32条の規定は適用しないものとします。				
取扱い荷物：医薬品				
その他事項： ＜違約金＞ 賃借人の債務不履行により本契約が解除された場合には、賃借人は、所定の違約金を支払うものとされています。				

鑑定評価書の概要		
物件名		プロロジスパーク神戸
鑑定機関		一般社団法人日本不動産研究所
鑑定評価額		6,410百万円
価格時点		平成26年６月30日
直接還元法による収益価格		6,470百万円
	還元利回り	5.5%
DCF法による収益価格		6,340百万円
	割引率	5.4%
	最終還元利回り	5.9%
原価法による積算価格		5,250百万円
	土地割合	30.1%
	建物割合	69.9%

本物件の特性

■立地

対象不動産が属する神戸市西区は、六甲山地の西側の丘陵地にあり、西神エリアの工業団地には事業所・倉庫が多く立地しています。神戸市の中心市街地に比較的近接しているため、西神ニュータウンは神戸市中心部のベッドタウンとして発展しています。

対象不動産は、山陽自動車道「神戸西IC」から約１kmに位置し、関西エリアを中心に中国・四国地方を含めた広域をカバーできる高速アクセスが良好な立地になります。また、海上輸送の中継拠点となる神戸港への交通利便性も良好で、多様な貨物取扱が期待できる立地といえます。

操業環境としては、神戸テクノ・ロジスティックパーク内に位置しており、大手から地元企業まで多くの事業拠点が集積するエリアであることから、大型車の通行・アクセスが良好かつ24時間操業が可能で物流不動産として優良な立地環境を有しています。

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

■建物特性

対象不動産は、延床面積約32,000㎡の地上４階建の大型物流施設で、医薬・医療関連品を取扱う3PL事業者の専用センターとして利用されています。

対象地は、地盤が強固な内陸立地に位置し、更に対象不動産は免震構造を採用する等、BCP対応に優れた施設になっています。

１階の２面にトラックバースを備え、施設内では荷物用エレベーターが２基、垂直搬送機が４基設置されている等、入居事業者のオペレーションの効率性向上に寄与できる希少な大型施設といえます。

また、環境負荷を低減する取り組みの一環として、省エネ効果の高い屋根・外壁材、共用部でのLED照明を採用しています。

過年度の収支状況		
対象期間	自）平成25年７月１日 至）平成25年12月31日	自）平成26年１月１日 至）平成26年６月30日
賃貸事業収入　(①)	非開示(注)	非開示(注)
賃貸事業費用　(②)	非開示(注)	非開示(注)
NOI　(①－②)	△356千円	128,508千円
期末稼働率	100%	100%

(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。

（３）新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要

本投資法人は、上場時に12物件、取得価格の合計173,020百万円の不動産及び不動産信託受益権（上場時取得資産）を取得し、第２期営業期間に新投資口の発行により調達した資金及び借入金により、８物件、取得価格の合計132,430百万円の不動産信託受益権（第１回公募増資時取得資産）を、第３期営業期間に新投資口の発行により調達した資金及び借入金により、４物件、取得価格の合計54,070百万円の不動産信託受益権（第２回公募増資時取得資産）を、それぞれ取得しました。また、前記「（１）新規取得資産の一覧」に記載のとおり、本投資法人は、本募集に伴い、５物件、取得価格の合計45,530百万円の不動産信託受益権を取得します(注)。

(注) 本投資法人は、本募集に伴い取得する新規取得資産を、平成26年９月１日に借り入れる本ブリッジローンによって取得し、本募集の対象とする新投資口の発行により調達した資金及び本借入れにより、本ブリッジローンを返済します。

新規取得資産取得後の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。

① 新規取得資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概要

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）	建築時期（竣工日）（注１）	築年数（注４）	取得価格（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	124,565.17	平成20年10月22日	5.6	33,900	8.4	99.6	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	5.0	27,900	6.9	100.0	5.3
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	145,036.25	平成23年６月16日	3.0	25,600	6.3	100.0	5.9
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	130,045.19	平成19年５月15日	7.0	25,000	6.2	99.6	5.6
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	74,098.39	平成20年２月19日	6.3	13,500	3.3	98.9	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	91,773.90	87,724.70	平成19年12月28日	6.4	12,500	3.1	95.6	6.7
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	5.0	6,500	1.6	100.0	6.1
M-08	プロロジスパーク多賀城	株式会社錢高組	19,877.94	36,851.74	39,098.87	36,280.62	平成21年３月30日	5.2	5,370	1.3	92.8	6.0
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	73,403.28	64,258.47	平成17年９月30日	8.7	29,500	7.3	87.5	4.9
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	95,133.74	95,133.74	平成24年７月26日	1.8	21,900	5.4	100.0	5.4
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	56,556.95	56,556.95	平成19年４月23日	7.1	9,500	2.7	100.0	5.4
	（別棟）	三井建設株式会社					平成２年１月24日	24.4	1,500			
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	60,447.84	平成17年３月１日	9.3	8,420	2.1	97.4	6.1
M-13	プロロジスパーク成田１-C	株式会社錢高組	30,831.74	33,514.12	32,230.25	32,230.25	平成19年４月27日	7.1	4,810	1.2	100.0	6.1
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	8.8	17,600	4.3	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	81,895.18	平成19年３月30日	7.2	19,200	4.7	89.7	5.3
M-16	プロロジスパーク東京新木場	株式会社大林組	15,902.73	31,250.52	31,022.88	26,266.57	平成19年５月30日	7.0	13,600	3.4	84.7	4.7
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	東亜建設工業株式会社	33,262.65（注９）	65,192.62	63,973.26	63,598.58	平成20年４月30日	6.1	13,800	3.4	99.4	5.4
M-18	プロロジスパーク大阪４	前田建設工業株式会社	54,495.00	120,562.02	106,135.15	103,493.11	平成24年５月10日	2.1	21,000	5.2	97.5	5.3
M-19	プロロジスパーク岩沼１	西松建設株式会社	45,704.30	39,957.47	40,520.43	40,520.43	平成20年10月２日	5.7	5,670	1.4	100.0	6.2
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	3.8	11,500	2.8	100.0	5.6

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）	建築時期（竣工日）（注１）	築年数（注４）	取得価格（百万円）（注５）	投資比率（%）（注６）	稼働率（%）（注７）	NOI利回り（%）（注８）
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	2.4	4,410	1.1	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	1.9	3,030	0.7	100.0	6.0
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	2.4	3,810	0.9	100.0	6.1
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	91,729.81	91,529.07	91,529.07	平成25年７月25日	0.8	20,000	4.9	100.0	5.2
小計			900,306.46	1,802,553.93	1,725,633.37	1,689,026.34	－	5.4	359,520	88.8	97.9	5.5
新規取得資産												
M-20	プロロジスパーク川島２	西松建設株式会社	28,103.12	43,245.27	42,005.07	42,005.07	平成26年２月18日	0.3	8,180	2.0	100.0	5.4
B-06	プロロジスパーク海老名	株式会社フジタ	36,610.84	32,487.75	32,500.08	32,500.08	平成22年３月31日	4.2	8,250	2.0	100.0	5.2
B-07	プロロジスパーク川西	清水建設株式会社	37,789.63	75,026.18	75,493.23	75,493.23	平成25年11月13日	0.5	13,600	3.4	100.0	5.0
B-08	プロロジスパーク尼崎３	西松建設株式会社	19,979.82	39,386.90	39,527.85	39,527.85	平成25年９月11日	0.7	9,090	2.2	100.0	5.1
B-09	プロロジスパーク神戸	大成建設株式会社	16,672.17	32,043.74	32,511.56	32,511.56	平成25年12月４日	0.5	6,410	1.6	100.0	5.6
小計			139,155.58	222,189.84	222,037.79	222,037.79	－	1.2	45,530	11.2	100.0	5.2
合計／平均			1,039,462.04	2,024,743.77	1,947,671.16	1,911,064.13	－	5.0	405,050	100.0	98.1	5.4

（注１）「敷地面積」、「延床面積」及び「建築時期（竣工日）」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。

（注２）「賃貸可能面積」は、平成26年５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る建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。なお、「賃貸可能面積」には、プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ及びプロロジスパーク成田１-Ｃの店舗棟の共有持分は含まれていません。以下同じです。

（注３）「賃貸面積」は、取得済資産につき平成26年５月末日現在、新規取得資産につき本書の日付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。なお、「賃貸面積」には、プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ及びプロロジスパーク成田１-Ｃの店舗棟の共有持分は含まれていません。以下同じです。

（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26年５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。

（注５）「取得価格」は、売買契約書に記載された各取得済資産及び新規取得資産の譲渡価額を百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、譲渡価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

（注６）「投資比率」は、新規取得資産取得後のポートフォリオに係る取得価格の合計額に対する各取得済資産及び新規取得資産の取得価格の比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が小計及び合計欄と一致しない場合があります。

（注７）「稼働率」は、取得済資産につき平成26年５月末日現在、新規取得資産につき本書の日付現在における各取得済資産及び新規取得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、全取得済資産及び全新規取得資産並びにその合計に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、それぞれ小数第２位を四捨五入して記載しています。なお、「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、新規取得資産については、取得価格に対する各新規取得資産の鑑定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、取得価格に基づく加重平均を記載しています。なお、取得済資産の鑑定NOIは平成26年５月末日現在の鑑定評価に、新規取得資産の鑑定NOIは平成26年６月末日現在の鑑定評価に、それぞれ基づいています。

（注９）日本貨物鉄道株式会社との間の通路を目的とする土地賃貸借契約に係る借地を含みません。

② 鑑定評価書の概要

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

物件番号	物件名称	鑑定機関又は調査機関	価格時点	鑑定評価額（百万円）	原価法による積算価格（百万円）	直接還元法		DCF法		
						収益価格（百万円）	還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
取得済資産										
M-01	プロロジスパーク市川１	ジョーンズ ラングラサール株式会社	平成26年5月31日	36,200	24,100	37,000	4.7	36,200	4.5	4.9
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26年5月31日	28,100	17,700	28,200	5.2	28,100	5.0	5.4
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26年5月31日	27,600	16,900	27,900	5.4	27,600	5.2	5.6
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26年5月31日	26,700	20,400	26,500	5.2	26,700	5.0	5.3
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26年5月31日	14,200	12,600	14,100	5.3	14,200	5.1	5.4
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26年5月31日	14,300	11,600	14,300	5.8	14,300	5.6	5.9
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26年5月31日	7,040	5,890	7,120	5.5	7,040	5.4	5.7
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26年5月31日	5,460	3,420	5,520	5.8	5,460	5.6	6.0
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26年5月31日	30,100	19,000	30,900	4.6	30,100	4.4	4.8
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26年5月31日	22,600	15,100	22,700	5.2	22,600	5.0	5.4
M-11	プロロジスパーク船橋５（別棟）	ジョーンズ ラングラサール株式会社	平成26年5月31日	11,300	8,550	11,400	5.0	11,300	4.8	5.2
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26年5月31日	8,620	7,280	8,730	5.7	8,500	5.4	6.1
M-13	プロロジスパーク成田１-Ｃ	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年5月31日	4,960	4,490	5,000	5.7	4,920	5.4	6.1
M-14	プロロジスパーク尼崎１	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年5月31日	18,000	12,900	18,100	5.0	17,900	4.9	5.4
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26年5月31日	19,600	15,100	19,800	5.1	19,400	4.9	5.3
M-16	プロロジスパーク東京新木場	シービーアールイー株式会社	平成26年5月31日	13,800	11,000	13,900	4.6	13,800	4.5	4.8
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	シービーアールイー株式会社	平成26年5月31日	14,000	10,900	14,100	5.2	14,000	5.0	5.3

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（百万円）	原価法による積算価格（百万円）	直接還元法		DCF法		
						収益価格（百万円）	還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
M-18	プロロジスパーク大阪４	シービーアールイー株式会社	平成26年５月31日	21,400	19,900	21,200	5.2	21,400	5.0	5.3
M-19	プロロジスパーク岩沼１	シービーアールイー株式会社	平成26年５月31日	5,810	4,390	5,910	5.9	5,810	5.9	6.2
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26年５月31日	12,200	8,970	12,100	5.2	12,200	5.0	5.3
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26年５月31日	4,610	2,710	4,600	5.4	4,610	5.1	5.5
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26年５月31日	3,250	2,440	3,210	5.6	3,250	5.3	5.7
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26年５月31日	4,010	3,540	4,080	5.6	4,010	5.3	5.7
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26年５月31日	20,400	18,300	20,200	5.1	20,400	4.9	5.2
小計				374,260	277,180	376,570	－	373,800	－	－
新規取得資産										
M-20	プロロジスパーク川島２	ジョーンズ ラングラサール株式会社	平成26年6月30日	8,180	5,190	8,090	5.4	8,180	5.2	5.6
B-06	プロロジスパーク海老名	シービーアールイー株式会社	平成26年6月30日	8,250	8,340	8,190	5.2	8,250	5.0	5.3
B-07	プロロジスパーク川西	ジョーンズ ラングラサール株式会社	平成26年6月30日	13,600	9,670	13,000	5.2	13,600	5.0	5.5
B-08	プロロジスパーク尼崎３	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年6月30日	9,090	8,120	9,210	5.0	8,970	4.8	5.3
B-09	プロロジスパーク神戸	一般財団法人日本不動産研究所	平成26年6月30日	6,410	5,250	6,470	5.5	6,340	5.4	5.9
小計				45,530	36,570	44,960	－	45,340	－	－
合計				419,790	313,750	421,530	－	419,140	－	－

③　建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

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

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用（千円）（注１）	中期修繕更新費用（千円）（注２）	調査時点	調査業者	PML値（予想最大損失率）（%）
取得済資産								
M-01	プロロジスパーク市川１	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25年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	0.6
M-02	プロロジスパーク座間１	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25年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	0.8
M-03	プロロジスパーク川島	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25年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	7.5
M-04	プロロジスパーク大阪２	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25年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	0.8
M-05	プロロジスパーク舞洲３	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25年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	8.9
M-06	プロロジスパーク春日井	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25年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.9
M-07	プロロジスパーク北名古屋	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25年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	7.7

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-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25年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	1.6
M-09	プロロジスパーク東京大田	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９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.6
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９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	0.8
						平成25年９月９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９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	4.3
	（別棟）	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９月９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９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.9
M-13	プロロジスパーク成田１-Ｃ	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９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.9
		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９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.9
M-14	プロロジスパーク尼崎１	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９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	4.6
M-15	プロロジスパーク尼崎２	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９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	4.4
M-16	プロロジスパーク東京新木場	平成25年８月21日	株式会社アースアプレイザル	－	154,664	平成25年８月19日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	5.9

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-17	プロロジスパーク横浜鶴見	平成25年８月21日	株式会社アースアプレイザル	－	305,404	平成25年８月19日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	1.1
M-18	プロロジスパーク大阪４	平成25年８月20日	株式会社アースアプレイザル	－	184,688	平成25年８月13日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	2.7
M-19	プロロジスパーク岩沼１	平成25年８月22日	株式会社アースアプレイザル	－	115,526	平成25年８月14日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.2
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25年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.2
B-02	プロロジスパーク高槻	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25年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	5.3
B-03	プロロジスパーク鳥栖２	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25年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	0.5
B-04	プロロジスパーク鳥栖４	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25年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	0.6
B-05	プロロジスパーク習志野４	平成25年８月７日	株式会社アースアプレイザル	－	200,474	平成25年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	1.1
新規取得資産								
M-20	プロロジスパーク川島２	平成26年５月８日	株式会社アースアプレイザル	－	62,854	平成26年５月８日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	9.0
B-06	プロロジスパーク海老名	平成26年５月15日	株式会社アースアプレイザル	－	56,887	平成26年５月15日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	6.0

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用（千円）（注１）	中期修繕更新費用（千円）（注２）	調査時点	調査業者	PML値（予想最大損失率）（%）
B-07	プロロジスパーク川西	平成26年５月13日	株式会社アースアプレイザル	－	102,588	平成26年５月13日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.7
B-08	プロロジスパーク尼崎３	平成26年５月13日	株式会社アースアプレイザル	－	71,311	平成26年５月13日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	4.4
B-09	プロロジスパーク神戸	平成26年５月14日	株式会社アースアプレイザル	－	61,320	平成26年５月14日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	0.4
ポートフォリオPML値(注３)								1.3

（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）「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26年６月４日付地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書に基づいて取得済資産及び新規取得資産の合計29物件の集合体に対して個別物件と同様にPML値を求めた数値を記載しています。

④　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	124,565.17	10	楽天株式会社	2,054	879	9.5	5.7	99.6
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	4.1	100.0
M-03	プロロジスパーク川島	145,036.25	145,036.25	5	アマゾンジャパン・ロジスティクス株式会社	1,812	569	4.9	2.5	100.0
M-04	プロロジスパーク大阪２	130,565.80	130,045.19	7	ニプロ株式会社	1,702	580	6.9	3.5	99.6
M-05	プロロジスパーク舞洲３	74,925.40	74,098.39	4	鴻池運輸株式会社	949	368	8.5	4.1	98.9
M-06	プロロジスパーク春日井	91,773.90	87,724.70	9	株式会社ジャパネットたかた	993	416	4.0	1.4	95.6
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	4.3	3.0	100.0
M-08	プロロジスパーク多賀城	39,098.87	36,280.62	4	株式会社キユーソー流通システム	391	175	3.7	1.3	92.8
M-09	プロロジスパーク東京大田	73,403.28	64,258.47	12	佐川グローバルロジスティクス株式会社	1,465	546	4.2	2.3	87.5
M-10	プロロジスパーク座間２	95,133.74	95,133.74	4	株式会社ハマキョウレックス	1,443	585	5.4	4.0	100.0
M-11	プロロジスパーク船橋５	56,556.95	56,556.95	4	株式会社アテナ	774	367	6.6	2.4	100.0
M-12	プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ（注10）	62,058.82	60,447.84	10	DHL Supply Chain Ltd.	666	159	2.2	1.3	97.4
M-13	プロロジスパーク成田１-Ｃ（注10）	32,230.25	32,230.25	3	クロックス・ジャパン合同会社	395	75	2.2	1.6	100.0
M-14	プロロジスパーク尼崎１	91,446.75	91,446.75	1	日通・パナソニックロジスティクス株式会社	－（注11）	－（注11）	15.0	11.8	100.0
M-15	プロロジスパーク尼崎２	91,309.37	81,895.18	8	日通・パナソニックロジスティクス株式会社	1,102	472	7.5	3.0	89.7
M-16	プロロジスパーク東京新木場	31,022.88	26,266.57	8	ティエヌティエクスプレス株式会社	727	350	6.1	2.5	84.7
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	63,973.26	63,598.58	4	株式会社ミスミ	934	414	5.2	3.5	99.4
M-18	プロロジスパーク大阪４	106,135.15	103,493.11	8	株式会社日立物流	1,372	521	4.6	3.3	97.5
M-19	プロロジスパーク岩沼１	40,520.43	40,520.43	3	株式会社日本アクセス	433	265	5.5	2.3	100.0
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11）	－（注11）	12.0	8.3	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11）	－（注11）	15.0	12.7	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11）	－（注11）	10.0	8.2	100.0
B-04	プロロジスパーク鳥栖４	28,765.31	28,765.31	1	日通・パナソニックロジスティクス株式会社	－（注11）	－（注11）	15.3	13.0	100.0
B-05	プロロジスパーク習志野４	91,529.07	91,529.07	1	株式会社スタートトゥデイ	－（注11）	－（注11）	10.0	9.3	100.0
小計		1,725,633.37	1,689,026.34	119	－	23,385	9,063	7.1	4.4	97.9

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）
新規取得資産										
M-20	プロロジスパーク川島２	42,005.07	42,005.07	2	株式会社髙山	－（注11）	－（注11）	7.8	7.7	100.0
B-06	プロロジスパーク海老名	32,500.08	32,500.08	1	キリングループロジスティクス株式会社	－（注11）	－（注11）	5.7	5.7	100.0
B-07	プロロジスパーク川西	75,493.23	75,493.23	1	楽天株式会社	－（注11）	－（注11）	10.0	9.5	100.0
B-08	プロロジスパーク尼崎３	39,527.85	39,527.85	1	株式会社MonotaRO	－（注11）	－（注11）	10.0	9.3	100.0
B-09	プロロジスパーク神戸	32,511.56	32,511.56	1	株式会社コラボワークス	－（注11）	－（注11）	15.2	14.8	100.0
小計		222,037.79	222,037.79	6	－	2,961	1,365	9.6	9.3	100.0
合計		1,947,671.16	1,911,064.13	125	－	26,347	10,429	7.4	4.9	98.1

（注１）「賃貸可能面積」は、平成26年５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、取得済資産につき平成26年５月末日現在、新規取得資産につき本書の日付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、取得済資産につき平成26年５月末日現在、新規取得資産につき本書の日付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、取得済資産につき平成26年５月末日現在、新規取得資産につき本書の日付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、取得済資産につき平成26年５月末日現在、新規取得資産につき本書の日付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、取得済資産につき平成26年５月末日現在、新規取得資産につき本書の日付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26年５月末日から、平成26年５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（ただし、新規取得資産につき、平成26年５月末日において賃貸借契約が締結されていない場合は、その後締結された当該賃貸借契約書に規定された契約開始日から、本書の日付現在における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、取得済資産につき平成26年５月末日現在、新規取得資産につき本書の日付現在における各取得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、全取得済資産及び全新規取得資産並びにその合計に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、それぞれ小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注10）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11）テナントの承諾が得られなかったため、開示していません。

⑤　主要な不動産物件(注)の概要

該当事項はありません。

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

⑥　主要なテナント(注)の概要

該当事項はありません。

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

⑦　担保提供の状況

担保に供している資産は以下のとおりです。

	第３期 平成26年５月31日
信託現金及び信託預金	1,381,004千円
信託建物	11,602,705千円
信託構築物	183,677千円
信託工具、器具及び備品	5,424千円
信託土地	15,655,791千円
信託その他（無形固定資産）	1,144千円
その他	400千円
合計	28,829,748千円

担保を付している債務は以下のとおりです。

	第３期 平成26年５月31日
信託長期借入金（注）	14,050,000千円
合計	14,050,000千円

（注）信託長期借入金は、信託内借入物件の取得に際して締結した金銭消費貸借契約書に基づく借入金額を記載しています。なお、当該信託長期借入金は、会計上、信託内借入物件の取得に係る評価基準日である平成25年９月末日現在に調達し得る一般的な借入条件により算出した現在価値で計上しており、当該現在価値と金銭消費貸借契約書上の借入金額とが異なることから、償却原価法（定額法）に基づいて算定された価額をもって貸借対照表価額としています。

（４）ポートフォリオ分散の状況（新規取得資産取得後）

新規取得資産取得後に係るポートフォリオ分散の状況は、以下のとおりです。

① 投資対象エリア別

投資対象エリア（注１）		物件数	取得価格（百万円）	比率（％）（注２）
グローバル・マーケット		23	368,170	90.9
	関東エリア	13	226,860	56.0
	関西エリア	10	141,310	34.9
リージョナル・マーケット		6	36,880	9.1
	中部エリア	2	19,000	4.7
	東北エリア	2	11,040	2.7
	九州エリア	2	6,840	1.7
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		29	405,050	100.0

（注１）「投資対象エリア」については、前記「１ 投資方針 （５）ポートフォリオ構築方針 ① ポートフォリオ構築方針の基本的な考え方及び投資基準 （イ）投資対象エリア」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ２ 投資方針 （１）投資方針 ④ ポートフォリオ構築方針 （イ）ポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準 a. 投資対象エリア」をご参照下さい。

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

② 物件タイプ別

物件タイプ（注１）	物件数	取得価格（百万円）	比率（％）（注２）
マルチテナント型物流施設	20	324,950	80.2
ビルド・トゥ・スーツ型物流施設	9	80,100	19.8
合計	29	405,050	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 ③ プロロジス・グループが開発するＡクラス物流施設の特徴」をご参照下さい。

（注２）「比率」は、新規取得資産取得後のポートフォリオ全体の取得価格の総額に対する、各項目に該当する取得資産の取得価格の比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

③ 築年数別

築年数（注１）	物件数	取得価格（百万円）	比率（％）（注２）
３年未満	11	137,030	33.8
３年以上５年未満	3	26,250	6.5
５年以上10年未満	15	241,770	59.7
10年以上	－	－	－
合計	29	405,050	100.0

（注１）「築年数」は、新規取得資産取得後のポートフォリオ全体の平成26年５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、新規取得資産取得後のポートフォリオ全体の取得価格の総額に対する、各項目に該当する取得資産の取得価格の比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

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

④　規模（賃貸可能面積）別

規模（賃貸可能面積(注１)）	物件数	取得価格（百万円）	比率（%）（注２）
50,000㎡未満	12	79,130	19.5
50,000㎡以上100,000㎡未満	12	192,520	47.5
100,000㎡以上	5	133,400	32.9
合計	29	405,050	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、新規取得資産取得後のポートフォリオ全体の取得価格の総額に対する、各項目に該当する取得資産の取得価格の比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

⑤　賃貸借契約期間別

(物件タイプ(注１)別)

平均賃貸借契約期間(注２)		7.4年
	マルチテナント型物流施設	6.5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)		4.9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 ③ プロロジス・グループが開発するＡクラス物流施設の特徴」をご参照下さい。
（注２）「平均賃貸借契約期間」は、取得済資産につき平成26年５月末日現在及び新規取得資産につき本書の日付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26年５月末日から、平成26年５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（ただし、新規取得資産につき、平成26年５月末日において賃貸借契約が締結されていない場合は、その後締結された当該賃貸借契約書に規定された契約開始日から、本書の日付現在における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。

(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	6,015,200	22.8
５年以上10年未満	10,630,575	40.3
10年以上	9,701,248	36.8
合計	26,347,025	100.0

（注１）「年間賃料」は、取得済資産につき平成26年５月末日現在、新規取得資産につき本書の日付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、新規取得資産取得後のポートフォリオ全体の年間賃料の総額に対する、各項目に該当する取得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	10,780,261	40.9
３年以上５年未満	5,340,593	20.3
５年以上10年未満	7,567,538	28.7
10年以上	2,658,631	10.1
合計	26,347,025	100.0

（注１）「年間賃料」は、取得済資産につき平成26年５月末日現在、新規取得資産につき本書の日付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、新規取得資産取得後のポートフォリオ全体の年間賃料の総額に対する、各項目に該当する取得資産の年間賃料の総額の比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

3　投資リスク

以下は、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報　第１ ファンドの状況　３ 投資リスク」に記載された投資リスクの全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日以後、その内容に変更又は追加があった箇所は、＿罫で示しています。

（１）リスク要因

以下には、本投資口への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資口への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得した個別の不動産及び信託不動産に特有のリスクについては、前記「２ 投資対象　（２）新規取得資産の個別不動産及び信託不動産の概要」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第１ ファンドの状況　５ 運用状況　（２） 投資資産　② 投資不動産物件　（ヘ）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、本投資口の市場価格は下落し、発行価格に比べて低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の減少その他の財務状況の悪化により、分配金の減少が生じる可能性があります。

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

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 本投資口の商品性に関するリスク
（イ）本投資口の市場価格の変動に関するリスク
（ロ）本投資口の市場での取引に関するリスク
（ハ）金銭の分配に関するリスク
（ニ）収入及び支出の変動に関するリスク
（ホ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク
（ヘ）新投資口の発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク

② 本投資法人の運用方針に関するリスク
（イ）投資対象が物流施設に特化していることによるリスク
（ロ）少数のテナントに依存していることによるリスク
（ハ）シングル・テナント物件等に関するリスク
（ニ）プロロジス・グループからの物件取得が想定どおり行えないリスク
（ホ）不動産を取得又は処分できないリスク
（ヘ）新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
（ト）LTVの上昇に伴うリスク

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
（イ）プロロジス・グループへの依存、利益相反に関するリスク
（ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
（ハ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材への依存リスク
（ニ）本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク
（ホ）インサイダー取引規制に関するリスク
（ヘ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
（ト）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
（チ）敷金及び保証金に関するリスク

④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク
（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

（ロ）賃貸借契約に関するリスク
（ハ）災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化並びに周辺環境の悪化に伴うリスク
（ニ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
（ホ）不動産の地域的な偏在に関するリスク
（ヘ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（ト）法令の制定・変更に関するリスク
（チ）売主の倒産等の影響を受けるリスク
（リ）マスターリース会社に関するリスク
（ヌ）転貸に関するリスク
（ル）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
（ヲ）共有物件に関するリスク
（ワ）区分所有建物に関するリスク
（カ）借地物件に関するリスク
（ヨ）借家物件に関するリスク
（タ）底地物件に関するリスク
（レ）開発物件等に関するリスク
（ソ）有害物質に関するリスク
（ツ）水質汚濁防止法上の特定施設に関するリスク
（ネ）埋立地に関するリスク
（ナ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
（ラ）信託内借入れに係るリスク
（ム）フォワード・コミットメント等に係るリスク

⑤　税制に関するリスク
（イ）導管性要件に関するリスク
（ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ハ）多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90％超を配当できないリスク
（ニ）利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分できないリスク
（ホ）導管性要件が満たされなくなることにより、次年度以降は通常の法人税率により課税が行われるリスク
（ヘ）会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク
（ト）配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク
（チ）同族会社に該当するリスク
（リ）投資口の国外募集に関するリスク
（ヌ）機関投資家以外からの借入に係るリスク
（ル）投資主の減少に関するリスク
（ヲ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（ワ）一般的な税制の変更に関するリスク

⑥　その他
（イ）予定した取引を実行することができないリスク
（ロ）新規取得資産を組み入れることができないリスク
（ハ）専門家報告書等に関するリスク
（ニ）マーケットレポートへの依存に関するリスク
（ホ）減損会計の適用に関するリスク
（ヘ）オルタナティブ投資ファンド運用者指令の制定に係るリスク

① 本投資口の商品性に関するリスク

（イ）本投資口の市場価格の変動に関するリスク

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

本投資口の市場価格は、本投資口が上場している東京証券取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、本投資口を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

（ロ）本投資口の市場での取引に関するリスク

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

（ハ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ２ 投資方針 （３）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産等及び不動産等を裏付けとする資産の当該裏付け不動産等（以下、本「（１）リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。

また、本投資法人は、前記「１ 投資方針 （６）財務方針 ② エクイティ戦略 (ロ) 利益超過分配」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ２ 投資方針 （３）分配方針 ② 利益を超えた金銭の分配」で記載しているとおり、営業期間の減価償却費の60%に相当する金額を限度として、原則として継続的に利益を超えた金銭の分配を行う方針としていますが、経済環境、不動産市況及び本投資法人の財務状況等によっては、利益を超えた金銭の分配の額が減少したり、行われない場合もあります。また、継続的な利益を超えた金銭の分配に加えて、資金調達行為により一時的に１口当たり分配金の金額が減少することが見込まれる場合にも、一時的に利益を超えた金銭を分配することができるとしていますが、利益を超えた金銭の分配は、実質的には出資の払戻しに相当しますので、利益を超えた金銭の分配が実施された場合、本投資法人の純資産は減少することになります。また、これにより手元資金が減少することとなるため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合に手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得にあたり資金面での制約となる可能性があります。

（ニ）収入及び支出の変動に関するリスク

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

なお、参照有価証券報告書において開示されている取得済資産及び本書において開示されている新規取得資産の過去の収支の状況や賃料総額等の情報は、前所有者等から取得した情報が含まれていますが、これらの情報は、会計監査等の手続を経ておらず、あくまでも参考として作成された情報に過ぎず、これらの情報が本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありませんし、当該情報は不完全又は不正確であるおそれもあります。また、前提となる状況が本投資法人取得後と同一とは限りません。したがって、これらの情報は、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額と必ずしも一致するものではなく、場合によっては大幅に乖離する可能性もあります。

（ホ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

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

（ヘ）新投資口の発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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

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

加えて、平成26年８月14日（木）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

本投資法人の運用資産の一部は、一部の少数のテナントへ賃貸されており、本投資法人の収入は、かかるテナントに大きく依存しています。これらのテナントの営業状況、財務状況が悪化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

（ハ）シングル・テナント物件等に関するリスク

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

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

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

（ニ）プロロジス・グループからの物件取得が想定どおり行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、Prologis, Inc.及び株式会社プロロジスとの間でスポンサー・サポート契約を締結し、外部成長のためのパイプライン・サポートを受けることとしています。しかし、スポンサー・サポート契約は、本投資法人及び本資産運用会社に、Prologis, Inc.が選定した特定の物件についての優先交渉権及びその他の物件につい

て優先的に情報の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、Prologis, Inc.は、本投資法人に対して、物流施設を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。即ち、本投資法人は、同契約により、本投資法人が適切であると判断する物件を適切な価格でプロロジス・グループから取得できることまで確保されているわけではありません。

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

（ホ）不動産を取得又は処分できないリスク

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

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

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

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

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

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

なお、借入れのうち、特に信託内借入れに関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク （ラ）信託内借入れに係るリスク」をご参照下さい。

（ト）LTVの上昇に伴うリスク

本投資法人は、LTVの上限を原則60%とし、平常時の運用において50%前後で運用することとしていますが、新たな運用資産の取得等に伴い、一時的に上限を超えることがあります。一般に、LTVが高まると、金利が低下しない限り利払額は増加し、また、金利変動の影響が強まる等の影響があり、本投資法人の収益の安定性等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、本募集に伴い取得する新規取得資産を、平成26年９月１日に借り入れる本ブリッジローンによって取得し、本募集の対象とする新投資口の発行により調達した資金及び本借入れにより、本ブリッジローンを返済しますが、金融市場の情勢その他の要因により本募集が中止若しくは変更された場合には、本ブリッジローンの返済がされず、LTVが高いままとなる可能性があります。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）プロロジス・グループへの依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、プロロジス・グループの物流施設に関する開発実績、運営ノウハウ及び経営資源等を活用して、投資主利益の最大化を目指すことを基本方針としています。また、株式会社プロロジスは、本書の日付現在、本資産運用会社の全株式を保有しており、本資産運用会社の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.及び株式会社プロロジスの間で締結したスポンサー・サポート契約に基づき、プロロジス・グループから様々なサポートを受けることとしています。また、本投資法人は、プロロジス・グループが支配する特別目的会社がマスターレッシーとなる物件を取得し、又は取得することを予定しています。更に、本投資法人は、Prologis, Inc.から商標の使用許諾を受けています。

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

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

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

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

上記のような利益相反が問題となりうる場合としては、例えば、プロロジス・グループからの物件取得に際しての取得価格その他の購入条件、マスターレッシーであるプロロジス・グループに対する賃貸に関する条件、マスター・プロパティ・マネジメント会社である株式会社プロロジスに対するプロパティ・マネジメント業務の委託の条件、プロロジス・グループに対する瑕疵担保責任の追及その他の権利行使、スポンサー・サポート契約の更新の有無、テナントの誘致その他のプロパティ・マネジメント業務の遂行などがあげられます。

これらの利益相反により、本投資法人の利益が不当に害され、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

（ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

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

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

（ハ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材への依存リスク

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

（ニ）本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ平成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・グループ及び株式会社プロロジスのこれまでの運用実績は、本投資法人の今後の運用実績を保証するものではありません。

（ホ）インサイダー取引規制に関するリスク

投資法人の投資口につきインサイダー取引規制の適用対象とする改正金融商品取引法が、平成26年４月１日から施行されており、本投資口の取引についても、金融商品取引法が定めるインサイダー取引規制の対象となっています。当該改正においては、発行者である本投資法人の役員だけでなく、本資産運用会社及びその特定関係法人（本資産運用会社の親会社及び投信法第201条第１項に規定する本資産運用会社の利害関係人等のうち一定の基準を満たす取引を行い、又は行った法人）の役職員が会社関係者として上記規制の対象者に含まれることになるとともに、本投資法人及び本資産運用会社に関連する事実が重要事実として新たに規定されていますが、これらの解釈・運用が定着していないことから、本投資法人の円滑な資産運用に悪影響が生じる可能性があります。また、本投資口につきインサイダー取引規制に違反する行為が行われた場合には、投資家の本投資口又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらすおそれがあります。

（ヘ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

（ト）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

（チ）敷金及び保証金に関するリスク

物流施設においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することがあり、本投資法人は、今後、これらの資金を運用資産の取得資金その他の本投資法人の必要資金の一部として活用することを想定しています。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合、賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に予想外の金額の敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらの投資利回りよりも高い調達コストによる借入れ等により調達せざるを得なくなることもあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

④　不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第１ ファンドの状況　２ 投資方針　（２）投資対象　① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(ナ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

（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

渉如何によっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があります。このため、ある建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とした上で借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合であっても、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、賃料減額請求権を排除することができない可能性があります。当該請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。また、建物の所有を目的とする土地の賃借人についても、借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求が認められています。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損失を被る可能性があります。

e. 定期建物賃貸借契約に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃貸にあたり、原則として定期建物賃貸借契約を活用していく方針です。しかしながら、定期建物賃貸借契約の効力が認められるには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期建物賃貸借契約としての効力が認められず、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、賃料減額請求権を排除する特約の効力が認められず、又は建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

f. 賃借人の募集に関するリスク

本投資法人は、賃借人を募集するにあたり、他の物流施設と立地、築年数、設備や保守及び賃料その他の条件等の様々な面で競合します。このため、本投資法人が保有する物流施設が競争力を失ったり、有利な条件を提供できなくなると、賃借人を確保できず、この結果、保有する物流施設の賃料水準や稼働率が低下し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす場合があります。特に、近郊の競合物流施設の数が増加した場合には、賃料水準の引下げ等が余儀なくされ、投資主に損害を与える可能性があります。

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

火災、地震、地震に伴う液状化現象、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、火山の噴火、高潮、戦争、紛争、暴動、騒乱、テロのほか原子力発電所における事故等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化若しくは毀損し、又は不動産の正常な運営が妨げられ、それにより、当該不動産に係る収益が減少し若しくは費用が増加し、又はその価値が下落する可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するために一定期間又は修復することが出来ない場合には永久的に、不動産の不稼働を余儀なくされるため、賃料収入が減少することとなります。また、不動産自体に滅失、劣化又は毀損が生じなかった場合においても、電気、ガス、水道等の使用の制限やその他の外部的要因により不動産の不稼働を余儀なくされることで、賃料収入が減少することがあります。加えて、災害等の影響で周辺環境が悪化することにより、不動産の価値が下落する可能性があり、また、賃料水準の下落又は稼働率の低下により賃料収入が減少する可能性があります。このような不動産の価値の下落又は賃料収入の減収の結果、投資主に損害を与える可能性があります。本投資法人は、かかる災害等に伴うリスクを軽減するため、一定の基準に基づき保険を付保する予定ですが、不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等若しくは損害が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ニ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

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

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

（ホ）不動産の地域的な偏在に関するリスク

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

本書の日付現在、取得済資産及び新規取得資産のうち、13物件が関東エリアに、10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。賃貸人は賃借人と普通建物賃貸借契約を締結した場合又は定期建物賃貸借契約を締結したものの借地借家法第38条所定の要件が充足されないことにより定期建物賃貸借契約としての効力が否定された場合、賃貸借期間が経過した場合であっても正当の事由があると認められなければ、賃借人との賃貸借契約を終了することができず、運用資産である不動産のテナント属性の悪化を阻止できない可能性があります。

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

（ヲ）共有物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（ワ）区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

（カ）借地物件に関するリスク

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

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

渡義務を負う可能性があります。

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

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

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

（ヨ）借家物件に関するリスク

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

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

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

（タ）底地物件に関するリスク

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

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

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

（レ）開発物件等に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結する可能性があります。また、本投資法人は一定の場合に運用資産の建替えを行うことをその投資方針としており、本投資法人が自ら建物の建築に係る請負契約の注文者となり請負契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発又は建築が遅延し、変更され、又は中止されることにより、契約どおりの引渡しを受けられない可能性や追加の出資が必要となる可能性があります。この結果、かかる物件からの収益等が

本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

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

（ソ）有害物質に関するリスク

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

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

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

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

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

（ツ）水質汚濁防止法上の特定施設に関するリスク

本投資法人が不動産等を取得する場合において、当該不動産等に、浄化槽などの水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号。その後の改正を含みます。）（以下「水質汚濁防止法」といいます。）に規定される特定施設が設置されている場合があります。

水質汚濁防止法によれば、特定施設の設置者は、排水基準に適合しない排出水を排出するおそれがある場合には、都道府県知事により汚水等の処理の方法等の改善や特定施設の使用若しくは排出水の排出の一時停止を命ぜられることがあり、また、特定施設の破損その他の事故が発生し、有害物質等を含む水等が排出され又は地下に浸透したことにより人の健康又は生活環境に係る被害を生ずるおそれがあるときには、有害物質等を含む水の排出又は浸透の防止のための応急の措置を講ずべき義務を負い、これを講じない場合には、都道府県知事により応急の措置を命ぜられることがあります。更に、有害物質に該当する物質を含む水の地下への浸透があったことにより、現に人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な限度において、地下水の水質の浄化のための措置を命ぜられることがあります。これらの場合、本

投資法人に多額の費用の負担が生じる可能性があります。加えて、かかる有害物質が含まれた排水の排出又は地下への浸透により、人の生命又は身体を害したときは、当該排出又は地下への浸透をした者は、無過失責任を負うものとされていることから、特定施設において事故等が生じた場合には、本投資法人が第三者に対して多額の損害を賠償する義務が発生する可能性もあります。

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

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

本投資法人の運用資産には、埋立地に立地するものが含まれていますが、埋立地に所在する不動産には、埋立に使用した土壌に有害物質が含まれている等の理由により、土地に有害物質が含まれている可能性があります（当該土地に有害物質が含まれる場合のリスクの詳細は、前記「(ソ) 有害物質に関するリスク」をご参照下さい。）。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、前記「(ハ) 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化並びに周辺環境の悪化に伴うリスク」をご参照下さい。）。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）信託内借入れに係るリスク

信託内借入れが行われる信託の受益権については、信託の受益権に対する配当及び元本交付に優先して信託内借入れの元利金の支払等が行われるため、信託財産である不動産の価格が下落し又は賃料等の収益が減少した場合には、信託の受益権に対する配当及び元本交付が減少し又はこれらを受けることができなくなる可能性があります。また、元本弁済期前の一定期間中に物件売却を義務づける条項が定められている場合には、当該条項に基づき、又はかかる条項に基づかない場合であっても、信託内借入れの元本返済のため、不利な価格や時期で又は本投資法人の意思に反して、信託財産である不動産を売却することを強いられるおそれがあり、その結果、信託の受益権に対する配当及び元本交付が減少し又はこれらを受けることができなくなる可能性もあります。プロロジスパーク東京新木場及びプロロジスパーク横浜鶴見の信託受託者は、信託内借入れの方法で資金を調達しており、今後、同様の借入れを更に行う可能性があります。また、プロロジスパーク東京新木場及びプロロジスパーク横浜鶴見に関する上記信託内借入れには、通常の借入れよりも高い料率の期限前弁済手数料の条項（期限前弁済プレミアム条項）が定められているため、信託財産である不動産を売却して元本を返済することになった場合には、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。更に、本投資法人による借入れと同様に、信託内借入れの条件として財務制限条項等が付されることがあり、信託財産である不動産の価格の下落及び収益の減少等により、これらの制限に違反した場合には、当該信託の受益権に対する配当の支払が停止されること等によって、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。プロロジスパーク東京新木場及びプロロジスパーク横浜鶴見に関する上記信託内借入れには、このような財務制限条項が付されています。

（ム）フォワード・コミットメント等に係るリスク

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

⑤ 税制に関するリスク

（イ）導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、投資法人による利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異に起因する法人税額の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、導管性要件に関しては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ４ 手数料等及び税金 （５）課税上の取扱い ② 投資法人の税務 （イ）利益配当等の損金算入」をご参照下さい。

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

（ヌ）機関投資家以外からの借入れに係るリスク

導管性要件として、借入れを行う場合には機関投資家（租税特別措置法第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上、所定の期日に返還することを目的として、毎日の営業終了後に当該日の売上金としてテナントから預託を受ける金銭をいいます。）等の全部又は一部がテナントからの借入金の範疇に入るものと解釈された場合、上記損金算入要件を満たせないことになります。これらによって、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

（ル）投資主の減少に関するリスク

本投資口の市場での売買の如何によっては、本投資法人の意思にかかわらず、導管性要件のうち、事業年度終了時に発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていることとする要件が結果として満たされなくなる可能性があります。かかる場合、利益の配当等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（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ４ 手数料等及び税金 （５）課税上の取扱い ② 投資法人の税務 （ロ）不動産流通税の軽減措置」をご参照下さい。）の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ワ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他

（イ）予定した取引を実行することができないリスク

本投資法人は、資産の取得・譲渡や、新投資口の追加発行や借入れによる資金調達といった重要な取引を行うことを決定した場合、適時開示を実施するとともに、万全を期して準備をしますが、予期せぬ事態の発生によって、当該取引を実行できなくなる可能性があります。この場合、収益機会を失うばかりでなく、状況によっては取引の関係者等に対する損害賠償等を余儀なくされること等により、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ロ）新規取得資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、平成26年９月１日に、借入れによる資金調達により、前記「２ 投資対象（１）新規取得資産の一覧」に記載の新規取得資産を取得することとしていますが、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、新規取得資産を取得することができない可能性や取得が遅延する可能性があります。この場合、短期間に投資に適した物件を取得することができず、かつ、かかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

（ハ）専門家報告書等に関するリスク

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

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

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

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

（ニ）マーケットレポートへの依存に関するリスク

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

（ホ）減損会計の適用に関するリスク

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

（へ）オルタナティブ投資ファンド運用者指令の制定に係るリスク

オルタナティブ投資ファンド運用者指令（2011/61/EU）（以下「AIFMD」といいます。）が平成23年７月21日に発効し、これにより本投資口が欧州連合域内で販売される場合、本資産運用会社は、一定の販売前の開示義務並びに規制当局及び投資家に対する継続的開示義務を遵守することが求められます。また、欧州連合域内に居住している又は登記上の事務所を有する投資家に対する販売も制限されます。このように、AIFMD遵守のためのコンプライアンス・コストの負担や販売が制約されることなどにより、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性がありますが、これらの解釈・運用が定着していないためその程度は不明確です。

（２）投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

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

①　本投資法人の体制

（イ）役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の役員会は、少なくとも３か月に１回以上開催されるものと定められています。なお、本書の日付現在、実際の運営においては、原則として１か月に１回程度の頻度で役員会を開催しています。各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況等の報告を受けます。

（ロ）本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約において、本資産運用会社は、本投資法人から委託業務に関して報告を要求された場合、原則としてかかる報告の要求を拒否することができず、また、かかる場合以外にも、委託業務に関して適宜、役員会に報告する旨を定めています。また、本資産運用会社が策定する運用ガイドラインの変更や利害関係者との資産の取得及び売却等の取引を含む資産の取得及び売却等の取引については本投資法人の役員会への報告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、内部者取引の管理等に関する規則を制定し、役員によるインサイダー取引の防止に努めています。

②　本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、前記「（１）リスク要因」のリスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

（イ）運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、本投資法人の規約の投資方針等の基本方針を実現するため、本投資法人の規約等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係者との取引ルール、投資物件の取得及び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取締役会に報告します。取締役会は、当該改善計画及び改善状況が不十分と判断した場合には、改善勧告又は改善指示を受けた部署又はコンプライアンス・オフィサーに対して追加の改善勧告又は改善指示を行うことができます。なお、取締役会又はコンプライアンス・オフィサーは、業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断した時は、外部の専門家等による外部監査を行うことができます。

(ハ) 利害関係人等取引規程

参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 （２）利害関係人等取引規程」をご参照下さい。

(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取引の防止に努めています。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、違約金、物件の取得額及び契約締結から物件引渡しまでの期間の各上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを策定し、当該リスクを管理しています。

4　利害関係人等との取引状況

（１）資産の取得

新規取得資産の取得に関し、利害関係者との取引の概要は、以下のとおりです。

取得先	物件名称	取得価格 （百万円）
川島２特定目的会社	プロロジスパーク川島２	8,180
海老名特定目的会社	プロロジスパーク海老名	8,250
兵庫川西特定目的会社	プロロジスパーク川西	13,600
尼崎３特定目的会社	プロロジスパーク尼崎３	9,090
神戸特定目的会社	プロロジスパーク神戸	6,410

（２）利害関係者への賃貸借状況

新規取得資産の賃貸借に関し、新規取得資産の取得日現在における利害関係者との取引又は利害関係者との間で予定されている取引の概要は、以下のとおりです。

なお、以下の賃借人は、グリーン特定目的会社を除き、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 川島２有限会社	プロロジスパーク川島２	―（注２）
プロロジス・パーク 海老名合同会社	プロロジスパーク海老名	―（注２）
プロロジス・パーク 兵庫川西有限会社	プロロジスパーク川西	―（注２）
プロロジス・パーク 尼崎３有限会社	プロロジスパーク尼崎３	―（注２）
グリーン特定目的会社（注３）	プロロジスパーク川島２	1,680
	プロロジスパーク海老名	1,610
	プロロジスパーク川西	1,190
	プロロジスパーク尼崎３	720

（注１）「年間賃料」は、本書の日付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）グリーン特定目的会社は、資産運用会社の親法人である株式会社プロロジスがアセット・マネジメント業務を受託し、株式会社プロロジスの関連会社が出資する特定目的会社で、同社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及び機械室の定期借家契約（賃貸借は太陽光発電事業の開始以降となりますが、まだ開始していません。）です。上記年間賃料に加えて、賃借人が設置を希望する設備格納庫を本投資法人が設置するための工事負担金（建築工事費用、表題登記費用他実費相当額）を受領する予定です。

（３）利害関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託

新規取得資産のプロパティ・マネジメント業務の委託に関し、新規取得資産の取得日現在における利害関係者との取引又は利害関係者との間で予定されている取引の概要は、以下のとおりです。

委託先の名称	物件名称
株式会社プロロジス	プロロジスパーク川島2
	プロロジスパーク海老名
	プロロジスパーク川西
	プロロジスパーク尼崎3
	プロロジスパーク神戸

第３【参照書類を縦覧に供している場所】

日本プロロジスリート投資法人　本店
（東京都千代田区丸の内二丁目５番２号　三菱ビル）

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第三部【特別情報】

第１【内国投資証券事務の概要】

１　名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第１項、第227条第１項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第１項）。投資主は、保管振替機構又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことになります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。

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

取扱場所	三井住友信託銀行株式会社　証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目４番１号
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	三井住友信託銀行株式会社　証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目４番１号
手数料	該当事項はありません。

２　投資主名簿の閉鎖の時期

該当事項はありません。

３　投資主に対する特典

該当事項はありません。

４　内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

５　その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第２【その他】

該当事項はありません。