【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】	2019年９月４日
【発行者名】	ラサールロジポート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　藤原　寿光
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目11番１号 （2019年９月２日より、本店の所在の場所は、東京都千代田区大手町二丁目１番１号　大手町野村ビル８階から上記に移転しています。）
【事務連絡者氏名】	ラサールREITアドバイザーズ株式会社 取締役財務管理本部長　石田　大輔
【電話番号】	03-6367-5600
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】	ラサールロジポート投資法人
【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 18,771,314,622円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 971,486,096円 （注１）発行価額の総額は、2019年８月13日（火）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。 但し、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 （注２）売出価額の総額は、2019年８月13日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	１．今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第１項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 ２．上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

１【募集内国投資証券】

（１）【投資法人の名称】

ラサールロジポート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）
（英文ではLaSalle LOGIPORT REITと表示します。）

（２）【内国投資証券の形態等】

本書により募集又は売出しの対象とされる有価証券は、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。）に従って設立された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「社債株式等振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第227条第２項に基づき請求される場合を除き、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】

145,714口

（注１）2019年９月４日（水）開催の役員会において決議された公募による新投資口発行に係る募集（以下「一般募集」又は「本募集」といいます。）においては、発行投資口数145,714口のうちの一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売（以下「海外販売」といいます。）されることがあります。上記の発行数（募集内国投資証券の発行数）は、本書の日付現在における、日本国内における販売（以下「国内販売」といいます。）に係る投資口数（以下「国内販売口数」といいます。）の上限数（一般募集における発行投資口の全口数）であり、海外販売に係る投資口数（以下「海外販売口数」といいます。）は未定です。
なお、国内販売口数（発行数）及び海外販売口数は、一般募集（海外販売を含みます。）の需要状況等を勘案したうえで、発行価格等決定日（後記「（13）引受け等の概要」に定義します。以下同じです。）に決定します。但し、本投資法人が既に発行した本投資口及び一般募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集（販売）される本投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。
海外販売の内容につきましては、後記「第５ 募集又は売出しに関する特別記載事項／３ 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について」をご参照ください。

（注２）一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が自己又はその関係会社を通じて本投資法人の投資主から7,286口を上限として借り入れる本投資口の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。
オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第５ 募集又は売出しに関する特別記載事項／１ オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（４）【発行価額の総額】

18,771,314,622円

（注１）後記「（13）引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「（13）引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、2019年８月13日（火）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。

（注２）発行価額の総額は、本書の日付現在における、国内販売口数の上限（一般募集における発行投資口の全口数）に係る見込額です。

（５）【発行価格】

未定

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

（注２）日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況等を勘案したうえで、2019年９月11日（水）から2019年９月17日（火）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に、一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人より受け取る本投資口１口当たりの払込金額）を決定します。
今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内販売口数）、海外販売口数、発行価額の総額、国内販売における手取金、海外販売における手取金、本件第三者割

当（後記「第５ 募集又は売出しに関する特別記載事項／１ オーバーアロットメントによる売出し等について」に定義します。以下同じです。）による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数、オーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額及び海外販売に係る発行価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］http://lasalle-logiport.com/ja/ir/index.html）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（注３）後記「（13）引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金となります。

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

１口以上１口単位

（８）【申込期間】

2019年９月12日（木）から2019年９月13日（金）まで

（注）申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案したうえで繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2019年９月６日（金）から、最短で2019年９月11日（水）まで、最長で2019年９月17日（火）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、2019年９月11日（水）から2019年９月17日（火）までを予定しています。

したがって、申込期間は、

① 発行価格等決定日が2019年９月11日（水）の場合、上記のとおり

② 発行価格等決定日が2019年９月12日（木）の場合、
「2019年９月13日（金）から2019年９月17日（火）まで」

③ 発行価格等決定日が2019年９月13日（金）の場合、
「2019年９月17日（火）から2019年９月18日（水）まで」

④ 発行価格等決定日が2019年９月17日（火）の場合、
「2019年９月18日（水）から2019年９月19日（木）まで」

となりますので、ご注意ください。

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

（１０）【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所

（１１）【払込期日】

2019年９月18日（水）

（注）払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案したうえで繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2019年９月６日（金）から、最短で2019年９月11日（水）まで、最長で2019年９月17日（火）までを予定していますが、実際の発行価格等の決定期間は、2019年９月11日（水）から2019年９月17日（火）までを予定しています。

したがって、払込期日は、

① 発行価格等決定日が2019年９月11日（水）の場合、上記のとおり

② 発行価格等決定日が2019年９月12日（木）の場合、「2019年９月19日（木）」

③ 発行価格等決定日が2019年９月13日（金）の場合、「2019年９月20日（金）」

④ 発行価格等決定日が2019年９月17日（火）の場合、「2019年９月24日（火）」

となりますので、ご注意ください。

（１２）【払込取扱場所】

株式会社三菱ＵＦＪ銀行　本店
東京都千代田区丸の内二丁目７番１号

（注）上記払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

（１３）【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2019年９月11日（水）から2019年９月17日（火）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。

引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人に払込み、一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目９番１号	未定
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目５番１号	
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目５番２号	
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目３番１号	
合　計	－	145,714口

（注１）本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているラサールREITアドバイザーズ株式会社は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。
（注２）上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。
（注３）一般募集の共同主幹事会社は、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社及び三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社（以下「共同主幹事会社」といいます。）です。
（注４）各引受人の引受投資口数及び引受投資口数の合計（発行数）は、発行価格等決定日に決定されます。なお、引受投資口数及び引受投資口数の合計は、本書の日付現在における、国内販売口数（発行数）の上限（一般募集における発行投資口の全口数）（引受投資口数は未定）に係るものです。

（１４）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）
東京都中央区日本橋茅場町二丁目１番１号

（１５）【手取金の使途】

国内販売における手取金18,771,314,622円については、海外販売における手取金（未定）と併せて取得予定資産（後記「第二部 参照情報／第２ 参照書類の補完情報／１　投資方針／（１）投資方針」に定義します。以下同じです。）（注１）の取得資金の一部に充当します。なお、本件第三者割当（注２）による新投資口発行の手取金上限938,604,378円については、将来の特定資産（注３）の取得資金又は借入金の返済に充当します。

（注１）「取得予定資産」とは、「ロジポート尼崎」及び「ロジポート大阪大正（追加取得分37.5%）」の２物件を指します。
（注２）本件第三者割当の内容につきましては、後記「第５ 募集又は売出しに関する特別記載事項／１ オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。
（注３）「特定資産」とは、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。
（注４）上記の手取金は、2019年８月13日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。なお、国内販売における手取金は、本書の日付現在における、国内販売口数の上限（一般募集における発行投資口の全口数）に係るものです。

（１６）【その他】

① 申込みの方法は、前記「（８）申込期間」に記載の申込期間内に前記「（10）申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「（９）申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
② 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「（11）払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。
③ 申込証拠金には利息をつけません。
④ 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。
したがって、受渡期日は、
（イ）発行価格等決定日が2019年９月11日（水）の場合、
「2019年９月19日（木）」
（ロ）発行価格等決定日が2019年９月12日（木）の場合、
「2019年９月20日（金）」
（ハ）発行価格等決定日が2019年９月13日（金）の場合、
「2019年９月24日（火）」
（ニ）発行価格等決定日が2019年９月17日（火）の場合、
「2019年９月25日（水）」

となりますので、ご注意ください。

⑤ 一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。
社債株式等振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

（１）【投資法人の名称】

前記「１ 募集内国投資証券／（１）投資法人の名称」と同じです。

（２）【内国投資証券の形態等】

前記「１ 募集内国投資証券／（２）内国投資証券の形態等」と同じです。

（３）【売出数】

7,286口

（注）オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が自己又はその関係会社を通じて本投資法人の投資主から7,286口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。
上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。
オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「第５ 募集又は売出しに関する特別記載事項／１ オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。
今後、売出数が決定された場合には、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内販売口数）、海外販売口数、発行価額の総額、国内販売における手取金、海外販売における手取金、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数、オーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額及び海外販売に係る発行価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］http://lasalle-logiport.com/ja/ir/index.html）（新聞等）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

（４）【売出価額の総額】

971,486,096円

（注）売出価額の総額は、2019年８月13日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【売出価格】

未定

（注）売出価格は、前記「１ 募集内国投資証券／（５） 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

１口以上１口単位

（８）【申込期間】

2019年９月12日（木）から2019年９月13日（金）まで

（注）申込期間は、前記「１ 募集内国投資証券／（８） 申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

（９）【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

（１０）【申込取扱場所】

野村證券株式会社の本店及び全国各支店

（１１）【受渡期日】

2019年９月19日（木）

（注）受渡期日は、前記「１ 募集内国投資証券／（16）その他 ④」に記載の受渡期日と同一とします。

（１２）【払込取扱場所】

該当事項はありません。

（１３）【引受け等の概要】

該当事項はありません。

（１４）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目１番１号

（１５）【手取金の使途】

該当事項はありません。

（１６）【その他】

① 申込みの方法は、前記「（８）申込期間」に記載の申込期間内に前記「（10）申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ前記「（９）申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

② 申込証拠金には利息をつけません。

③ オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「（11）受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。

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

第２【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第３【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第４【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第５【募集又は売出しに関する特別記載事項】

１　オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が自己又はその関係会社を通じて本投資法人の投資主から7,286口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、7,286口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が自己又はその関係会社を通じて本投資法人の投資主から借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を野村證券株式会社に取得させるために、本投資法人は、2019年９月４日（水）開催の本投資法人の役員会において、野村證券株式会社を割当先とする本投資口7,286口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といい、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しと併せて「本募集等」と総称します。）を、2019年10月10日（木）を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村證券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2019年10月４日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。（注））、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所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。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、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、野村證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。

さらに、野村證券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し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、野村證券株式会社は本件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。そのため本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、野村證券株式会社による自己又はその関係会社を通じての本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われません。したがって、野村證券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本件第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記記載の取引に関して、野村證券株式会社は、みずほ証券株式会社及び三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社と協議のうえ、これを行います。

（注）シンジケートカバー取引期間は、

①　発行価格等決定日が2019年９月11日（水）の場合、
「2019年９月14日（土）から2019年10月４日（金）までの間」

②　発行価格等決定日が2019年９月12日（木）の場合、
「2019年９月18日（水）から2019年10月４日（金）までの間」

③　発行価格等決定日が2019年９月13日（金）の場合、
「2019年９月19日（木）から2019年10月４日（金）までの間」

④　発行価格等決定日が2019年９月17日（火）の場合、
「2019年９月20日（金）から2019年10月４日（金）までの間」

となります。

2　ロックアップについて

①　一般募集に関連して、Jones Lang LaSalle Co-Investment, Inc.及びラサール不動産投資顧問株式会社は、共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。）を行わない旨を合意しています。
共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。
なお、Jones Lang LaSalle Co-Investment, Inc.及びラサール不動産投資顧問株式会社は、2019年５月21日（火）付で決議された本投資口の一般募集（以下「前回一般募集」といいます。）に関連して、前回一般募集の共同主幹事会社である野村證券株式会社、みずほ証券株式会社及び三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社（以下「前回共同主幹事会社」と総称します。）に対し、2019年５月29日（水）から2019年12月２日（月）までの期間中、前回共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の売却等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸渡し等を除きます。）を行わない旨を合意しています。
前回共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

②　一般募集に関連して、本投資法人は、共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（但し、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。
共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

3　本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について

一般募集に係る発行投資口数145,714口のうち一部は、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売されることがあります。かかる海外販売の内容は次のとおりです。

（１）当該特定有価証券の名称
投資証券（社債株式等振替法の規定の適用を受ける振替投資口）

（２）海外販売に係る発行数（海外販売口数）
未定
（注）上記の発行数は、海外販売口数であり、一般募集（海外販売を含みます。）の需要状況等を勘案したうえで、発行価格等決定日に決定します。

（３）海外販売に係る発行価格
未定
（注１）発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（１円未満端数切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案したうえで、発行価格等決定日に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が引受人より受け取る本投資口１口当たりの払込金額）を決定します。
（注２）海外販売に係る発行価格及び発行価額は、それぞれ前記「第１ 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）／１ 募集内国投資証券／（５） 発行価格」に記載の発行価格及び発行価額と同一とします。

（４）海外販売に係る発行価額の総額
未定

（５）引受人の名称
前記「第１ 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）／１ 募集内国投資証券／(13) 引受け等の概要」に記載の引受人

（６）募集をする地域

欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除きます。）

（７）海外販売に係る発行年月日（払込期日）

2019年９月18日（水）

（注）海外販売に係る発行年月日（払込期日）は、前記「第１ 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）／１ 募集内国投資証券／(11) 払込期日」に記載の払込期日と同一とします。

（８）安定操作に関する事項

① 今回の募集に伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）第20条第１項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。

② 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

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「金商法」といいます。）第27条において準用する金商法第５条第１項第２号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

１【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間　第６期（自　2018年９月１日　至　2019年２月28日）2019年５月17日　関東財務局長に提出

２【半期報告書】

該当事項はありません。

３【臨時報告書】

該当事項はありません。

４【訂正報告書】

該当事項はありません。

第２【参照書類の補完情報】

参照書類である2019年５月17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、参照有価証券報告書提出日後、本有価証券届出書の提出日である2019年９月４日（以下「本書の日付」といいます。）現在までに補完すべき情報は、以下のとおりです。

なお、以下に記載の将来に関する事項は、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。また、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在においてもその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。

１　投資方針

（１）投資方針

①　本投資法人の基本理念

本投資法人は、物流施設を投資対象とし、その中でも東京エリア・大阪エリア（注１）に所在する「プライム・ロジスティクス」（注２）への重点投資を通じて、質の高いポートフォリオを構築します。

世界有数の不動産投資顧問会社であるラサールグループ（注３）に属するラサール不動産投資顧問株式会社（以下「スポンサー」又は「ラサール不動産投資顧問」ということがあります。）をスポンサーとする本投資法人は、ラサールグループのグローバルな不動産投資の知見と日本の物流施設への豊富な開発・投資実績に支えられた運用力を活用することで、キャッシュ・フローと資産価値の長期安定的な成長を目指し、投資主価値の向上を図ります。

（注１）「東京エリア」とは、東京60km圏内（JR東京駅から半径60km圏内）の地域をいい、「大阪エリア」とは、大阪45km圏内（JR大阪駅から半径45km圏内）の地域をいいます。以下同じです。

（注２）「プライム・ロジスティクス」とは、物流適地に所在する大規模・高機能な物流施設をいいます。以下同じです。

（注３）「ラサールグループ」とは、2018年12月末日時点において、運用資産残高が約643億米ドルであり、米国、欧州及びアジア太平洋地域の17か国24拠点において機関投資家を中心としたプロ投資家に不動産投資運用サービスを提供する世界有数の不動産投資顧問会社であるラサールインベストメント マネージメント インク（LaSalle Investment Management Inc.）（以下「LIM」といいます。）を中心とする企業グループをいいます。以下同じです。ラサールグループの詳細につきましては、後記「⑤　ラサールグループのスポンサーサポート」をご参照ください。

②　本投資法人の主な推移

本投資法人は、投信法に基づき、本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているラサールREITアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2015年10月９日に出資金150百万円（1,500口）で設立され、その後、2016年２月16日を払込期日として公募による新投資口（1,050,800口）の発行を実施し、2016年２月17日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード3466）。また、本投資法人は、第６期末（2019年２月期末）において、11物件（取得価格合計188,440百万円、賃貸可能面積811,882㎡）を保有し着実にその運用を行っており、同期末時点のポートフォリオ全体の稼働率は98.8％と稼働状況は良好です。また、同期末時点のテナント数は113テナントとテナント分散が図られたポートフォリオとなっています。

また、本投資法人は、第７期（2019年８月期）中である2019年４月15日付にて決定した「ロジポート堺築港新町」の取得と「ロジポート流山A棟」の譲渡に加え、2019年５月21日付にて、新たに物流施設３物件（「ロジポート大阪大正（不動産信託受益権の準共有持分25％）」（注）、「ロジポート柏沼南」、「ロジポート狭山日高」）及び底地２物件（「住之江（底地）」、「東扇島（底地）」）の取得並びに物流施設１物件（「ロジポート平塚新町」）の譲渡を決定し、公募増資、借入れ及び物件譲渡と、多様な資金調達手段を活用して外部成長を図っています。

（注）「ロジポート大阪大正」につき、2019年５月21日付にて取得済みである「ロジポート大阪大正（不動産信託受益権の準共有持分25％）」を以下「ロジポート大阪大正（当初取得分25％）」とし、取得予定資産である「ロジポート大阪大正（不動産信託受益権の準共有持分37.5％）」を以下「ロジポート大阪大正（追加取得分37.5％）」といいます。以下同じです。

なお、本投資法人は、本書の日付現在において以下の格付を取得しています。

信用格付業者	格付対象	格付	見通し
JCR （株式会社日本格付研究所）	長期発行体格付（注１）	AA-	安定的
	債券格付（注２）	AA-	－

（注１）「長期発行体格付」は、本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。
（注２）第１回、第２回、第３回、第４回及び第５回無担保投資法人債に対する格付です。

③　インベストメント・ハイライト

（ア）アクティブ運用（注１）による投資主価値の加速的な成長を実現

本投資法人は、2019年４月15日付で決定した「ロジポート流山A棟」の譲渡と「ロジポート堺築港新町」の取得に加えて、同年５月21日付で物流施設３物件及び底地２物件の取得並びに物流施設１物件の譲渡を決定しました（注２）。物件譲渡を２期に分けることにより、譲渡益を２期にわたり投資主に還元し、分配金の安定化を図ります。また、本書と同日付にて、新たに物流施設２物件（「ロジポート大阪大正（追加取得分37.5%）」及び「ロジポート尼崎」）の取得を決定しました。各取得及び譲渡の時期については、以下の図のとおりです。

＜物件売買・資金調達の概要＞

（注１）「アクティブ運用」とは、安定稼働物件を長期保有するといった受け身の運用ではなく、ポートフォリオレベル、アセットレベルで付加価値創出の機会を発見し、収益力強化に積極的に結び付けていく本投資法人の運営手法を総称したものです。
（注２）2019年４月15日付にて決定した「ロジポート流山A棟」の譲渡及び「ロジポート堺築港新町」の取得並びに2019年５月21日付にて決定した「ロジポート平塚新町」の譲渡及び上記５物件の取得を併せて、以下「物件入替」と総称します。以下同じです。

a. 資本コストを意識した資金調達方法・タイミングの工夫

本投資法人は、投資口価格が１口当たりNAV（注１）と概ね同水準にて推移していた2019年４月15日以前において物件を取得する際には、増資を行わずに借入金や物件譲渡により資金調達を実施してきました。また、2019年２月期において、「ロジポート尼崎」を保有する尼崎プロパティー特定目的会社（以下「本TMK」といいます。）の優先出資証券を、借入金で資金調達することにより取得すると同時に、当該物件に係る優先交渉権を獲得することにより、中長期な安定収益が見込める「ロジポート尼崎」の将来における取得機会を確保し、これまで取得の可否と時期を検討してきました。

2019年４月15日付の決算発表と同時となる物件入替の決定以降、本投資法人の投資口価格は１口当たりNAVを上回る水準まで上昇しました。このような中、本投資法人は、2019年５月21日に金融機関からの借入金、前回の公募増資による調達資金及び物件譲渡による資金を活用し前回公募増資時取得資産（注２）の取得を決定し、これを実施しました。2019年８月13日時点

において、本投資法人の投資口価格は前回公募増資後（注３）の１口当たりNAVを更に大きく上回る水準で推移しており、バリュエーションの向上（注４）に応じた適切なタイミングで今回公募増資を実施することで、投資主価値の向上に資する外部成長を実現できるものと本投資法人は考えています。

今回公募増資における取得予定資産（注５）を取得するにあたっては、金融機関からの新規借入れ（以下「本借入れ」といいます。本借入れの詳細については、後記「④　財務戦略及び最適なキャッシュ・マネジメント」をご参照ください。）及び本書による本募集等により調達した資金を活用します。

（注１）「１口当たりNAV」とは、各期末の純資産総額から分配予定金額を減算し、含み益を加えた金額を、各期末の発行済投資口総数で除した金額です。以下同じです。

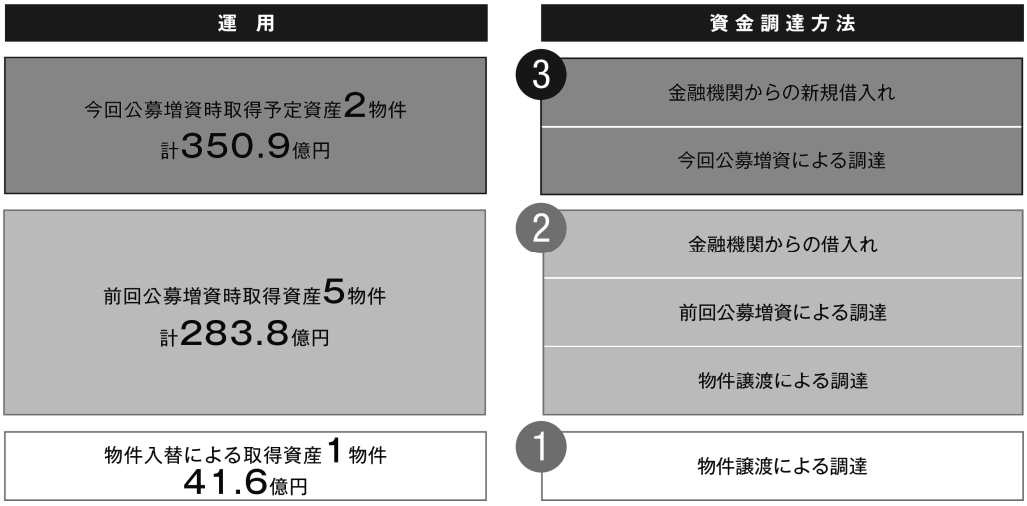
（注２）「前回公募増資時取得資産」とは、「ロジポート大阪大正（当初取得分25%）」、「ロジポート柏沼南」、「ロジポート狭山日高」、「住之江（底地）」及び「東扇島（底地）」の総称です。以下同じです。

（注３）「前回公募増資後」は、2019年５月21日に決定した本投資法人の公募増資及び第三者割当増資が予定どおり払い込まれた2019年６月28日の時点以後を指します。

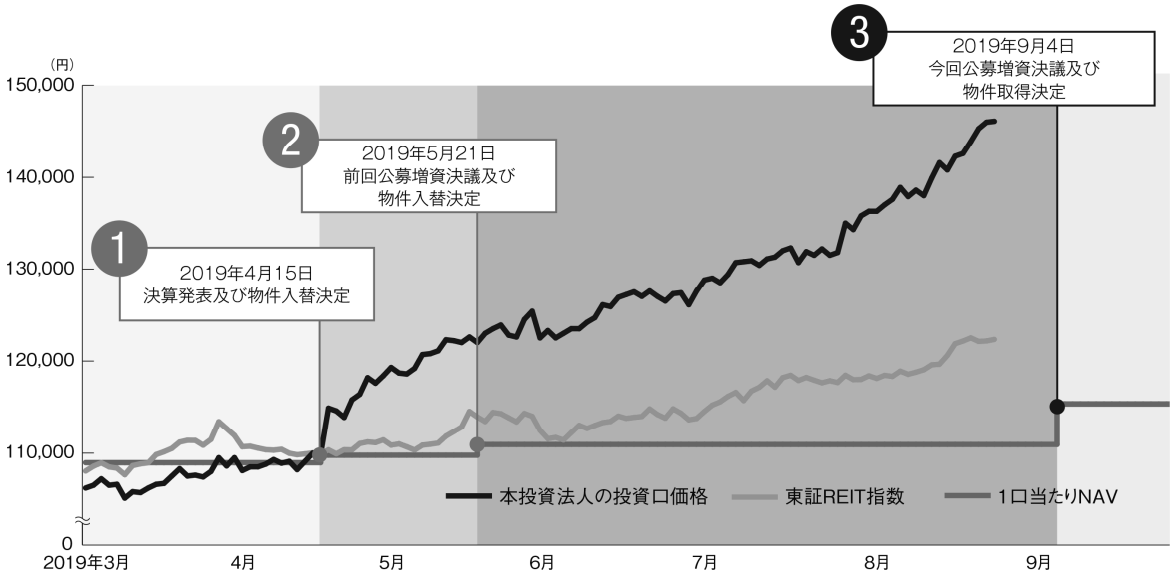
（注４）「バリュエーションの向上」とは、投資主価値の向上を指します。

（注５）今回公募増資における「取得予定資産」（後記「c.ポートフォリオの変遷」において定義されます。）は、「ロジポート大阪大正（追加取得分37.5%）」及び「ロジポート尼崎」です。以下同じです。

＜資本コストを意識した資金調達方法・タイミングの工夫＞



＜投資口価格の推移と各種施策の公表日＞



（注１）上図における2019年４月14日までの「１口当たりNAV」は、2018年８月期末の純資産総額から分配予定金額を減算し、含み益（注２）を加えた金額を、2019年２月期末の発行済投資口総数で除した金額を記載しています。2019年４月15日から2019年５月20日までの「１口当たりNAV」は、2019年２月期末の純資産総額から分配予定金額を減算し、含み益を加えた金額を、2019年２月期末の発行済投資口総数で除した金額に、2019年４月15日決定の物件入替による影響を加味した上で記載しています。2019年５月21日から2019年９月３日までの「１口当たりNAV」は、前回公募増資後の数値（注３）を記載しています。また、2019年９月４日以降の「１口当たりNAV」は、今回公募増資後の数値を記載しています。

（注２）「含み益」は、期末鑑定評価額と帳簿価格の差額（期中取得物件については取得時の鑑定評価額と取得（予定）価格に諸費用等を加えて試算した価格との差額）の総額をいいます。なお、譲渡が決定している物件を除いて算出します。以下同じです。

（注３）前回公募増資後の数値は、物件入替による総資産の変動、前回公募増資時借入れに係る借入金による負債の変動及び前回公募増資による発行済投資口総数の増加を織り込んだ数値です。以下同じです。

（注４）2019年３月１日から2019年８月23日までの東証REIT指数の終値の推移は、2019年４月15日の東証REIT指数の終値（1,872.63）を同日における本投資法人の投資口価格の終値である109,900円と同一の数値であると仮定して指数化した値の推移として記載しています。

b. FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Indexへの早期組入れを目指した更なる時価総額の拡大

本投資法人は、上場以来、資本コストを意識した適正利回りでの物件取得を通じた外部成長、着実な稼働率の向上・賃料単価増額による内部成長等、着実な運用実績の積み重ねにより、DPU（注１）及び１口当たりNAVの増加を実現してきました。

本投資法人は、引き続き投資主価値の向上に資するアクティブ運用を通じた時価総額の拡大を図ることで、FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index（注２）（以下「本インデックス」といいます。）への早期組入れを目指しています。仮に国際不動産投資のベンチマーク指数として採用される本インデックスへの組入れがなされた場合には、以下の効果が期待できると本投資法人は考えています。

① 本インデックスをベンチマークとして採用する機関投資家による本投資法人の投資口の新規取得
② 機関投資家における知名度向上に伴う投資家層の更なる拡大
③ 投資口価格の上昇及び時価総額拡大による流動性の向上

（注１）「DPU」とは、１口当たり分配金を英文で表記した際の「Dividend Per Unit」の頭文字を取った略称です。以下同じです。
（注２）「FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index」とは、金融データの提供を行うFTSEグループが欧州不動産協会（EPRA）及び全米不動産投資信託協会（NAREIT）と共同開発し公表した不動産に関する投資指標であり、国際不動産投資のベンチマークとして、世界中で多数の機関投資家等に採用されています。しかしながら、本書の日付現在において、本投資法人が当該投資指標に新たに組み入れられることを見込んでいるものではなく、また、組入れを保証するものでもありません。

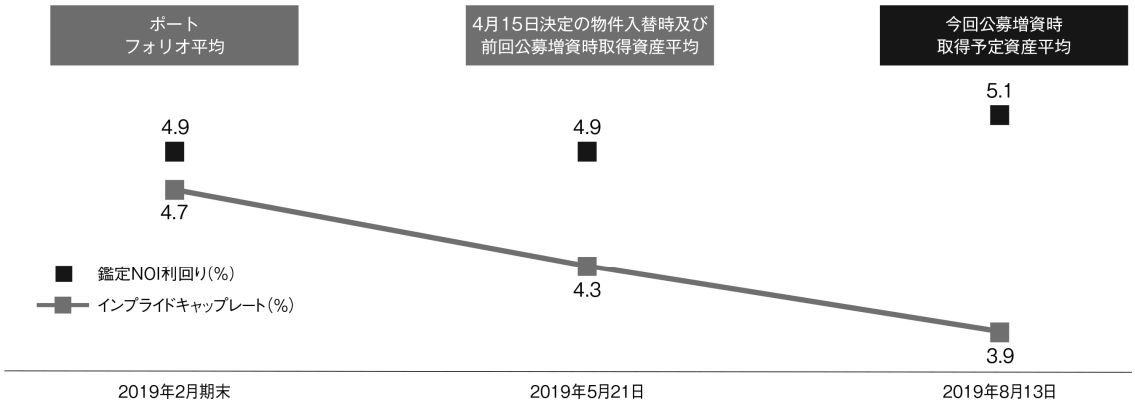
c.ポートフォリオの変遷

本投資法人は、本書と同日付で、新たに物流施設２物件の取得を決定し、各売主との間で信託受益権の持分の譲渡契約を締結しており、これらの物件取得を通じて収益力の強化と平均築年数の低下を実現することができるものと考えています（その詳細については後記「（イ）バリューアッド投資を梃子としたポートフォリオ強化とDPU成長力強化を目指す」をご参照ください。）。

本投資法人は、下表に記載のとおり、アクティブ運用による外部成長の実行によりDPUとNAVを力強く押し上げ、物件数の増加、含み益の増大、平均築年数の低下など各種指標が向上することで、投資主価値の加速的な成長を実現するものと考えています。また、投資口価格の上昇により、資本市場の投資家から見た取得資産に対する期待NOI利回りであるインプライドキャップレート（注１）は低下傾向にあり、2019年２月期末時点のポートフォリオ平均と比較し、2019年４月15日決定の物件入替時及び前回公募増資時取得資産、今回公募増資における取得予定資産の各鑑定NOI利回りとのイールドギャップ（注２）が拡大しています。このイールドギャップは、最終的には資金の出し手である投資主に分配されるため、イールドギャップの拡大は投資主への１口当たり分配金の向上に寄与するものと本投資法人は考えています。

＜ポートフォリオの変遷＞

	2019年2月期末	アクティブ運用によるポートフォリオの変遷					今回公募増資後
		4月15日決定の物件入替時及び前回公募増資時取得資産		物件入替による譲渡資産	前回公募増資後	今回公募増資時取得予定資産	
		土地・建物	底地				
物件数（物件）	11	4	2	2	15	2	16
取得（予定）価格合計（百万円）	188,440	27,030	5,519	10,400	210,589	35,097	245,686
鑑定評価額合計（百万円）	203,920	28,680	6,160	11,310	227,450	38,800	266,250
含み益/譲渡差額（百万円）(注3)	15,818	1,191	332	1,776	16,456	3,266	19,722
鑑定NOI利回り（%）(注4)	4.9	4.9	－	4.2	4.9	5.1	4.9
償却後利回り（%）	4.1	4.0	4.2	3.5	4.1	4.1	4.1
稼働率（%）(注5)	98.8	100.0	100.0	100.0	98.9	99.7	99.0
平均築年数（年）(注4)(注5)	12.7	1.4	－	5.5	11.6	7.6	11.2
LTV（%）(注6)	43.6	－	－	－	43.3	－	43.0(注7)
1口当たりNAV（円）	109,773(注8)	－	－	－	110,944	－	115,366



（注１）「インプライドキャップレート」は、以下の計算式により求められる割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
インプライドキャップレート＝［本投資法人が保有する又は取得予定の物件の鑑定NOIの合計額／〔本投資法人の投資口の時価総額＋有利子負債総額＋信託預かり敷金及び保証金総額－（現金及び預金＋信託現金及び信託預金）〕］×100
（*）2019年５月21日時点のインプライドキャップレートの計算においては、以下の数値を使用しています。
鑑定NOIの合計額：2019年５月21日時点で保有する資産に加えて、「ロジポート流山A棟」の譲渡及び「ロジポート堺築港新町」の取得が全て完了したものとして計算しています。
本投資法人の投資口の時価総額：2019年５月21日の終値を基に計算しています。
有利子負債総額：2019年２月期末（第６期末）時点の貸借対照表上の有利子負債総額に対して、「ロジポート流山A棟」の譲渡及び「ロジポート堺築港新町」の取得が全て完了した後の有利子負債の見込額を使用しています。
信託預かり敷金及び保証金総額：2019年２月期末（第６期末）時点の信託預かり敷金及び保証金総額に対して、「ロジポート流山A棟」の譲渡及び「ロジポート堺築港新町」の取得が全て完了し各信託預かり敷金及び保証金が増減したものとして計算しています。
現金及び預金並びに信託現金及び信託預金：2019年２月期末（第６期末）時点の現金及び預金並びに信託現金及び信託預金に、「ロジポート流山A棟」の譲渡代金を加算し、「ロジポート堺築港新町」の取得代金及び2019年２月期に係る分配金を減算した上で、「ロジポート流山A棟」及び「ロジポート堺築港新町」の信託預かり敷金及び保証金見合いの現金を加減した金額を使用しています。
（**）2019年８月13日のインプライドキャップレートの計算においては、以下の数値を使用しています。
鑑定NOIの合計額：2019年８月13日時点で保有する資産に加えて、「ロジポート流山A棟」及び「ロジポート平塚新町」の譲渡並びに「ロジポート堺築港新町」及び前回公募増資時取得資産の取得が全て完了したものとして計算しています。
本投資法人の投資口の時価総額：2019年８月13日の終値を基に計算しています。
有利子負債総額：2019年２月期末（第６期末）時点の貸借対照表上の有利子負債総額に対して、前回公募増資時借入れの実行を前提とした、2019年２月期末（第６期末）から「ロジポート流山A棟」及び「ロジポート平塚新町」の譲渡並びに「ロジポート堺築港新町」及び前回公募増資時取得資産の取得、前回公募増資、前回公募増資時借入れが全て完了した後の有利子負債の見込額を使用しています。

信託預かり敷金及び保証金総額：上記（*）の2019年５月21日時点のインプライドキャップレートの計算において使用される「信託預かり敷金及び保証金総額」に対して、「ロジポート平塚新町」の譲渡及び前回公募増資時取得資産の取得が全て完了し、各信託預かり敷金及び保証金が増減したものとして計算しています。
現金及び預金並びに信託現金及び信託預金：上記（*）の2019年５月21日時点のインプライドキャップレートの計算において使用される「現金及び預金並びに信託現金及び信託預金」に、前回公募増資の手取金総額、2019年５月21日から2019年８月13日までの借入金調達額及び「ロジポート平塚新町」の譲渡代金を加算し、前回公募増資時取得資産の取得代金を減算した上で、前回公募増資時取得資産及び「ロジポート平塚新町」の信託預かり敷金及び保証金見合いの現金を加減した金額を使用しています。

（注２）「イールドギャップ」は、2019年２月期末（第６期末）におけるポートフォリオ平均鑑定NOI利回り、2019年４月15日決定の物件入替時及び前回公募増資時取得資産の平均鑑定NOI利回り及び今回公募増資における取得予定資産の平均鑑定NOI利回りから、それぞれ各時点（2019年２月期末（第６期末）時点、2019年５月21日時点及び2019年８月13日時点）におけるインプライドキャップレートを控除した数値が正である場合の当該数値をいいます。

（注３）「含み益/譲渡差額」は、前回公募増資時譲渡資産（「ロジポート流山A棟」及び「ロジポート平塚新町」を指し、以下「譲渡資産」と総称します。）については譲渡差額を記載し、それ以外については含み益を記載しています。そのため、前回公募増資後の含み益の金額は、2019年２月期末の数値に譲渡資産及び前回公募増資時取得資産の数値を加除した金額とは一致しません。

（注４）「鑑定NOI利回り」及び「平均築年数」の算定に際しては、底地を除いています。

（注５）「稼働率」及び「平均築年数」は、前回公募増資時取得資産、譲渡資産及び前回公募増資後の数値については、2019年３月31日時点の数値を基に記載し、今回公募増資における取得予定資産及び今回公募増資後の数値については、2019年６月30日時点の数値を基に記載しています。なお、「今回公募増資後」は、本書による本募集等が本書に記載のとおり完了し、取得予定資産を取得した時点以後を指します。以下同じです。

（注６）「LTV」とは、総資産のうち借入金及び投資法人債等の有利子負債の占める割合をいいます。以下同じです。

（注７）今回公募増資後のLTVは、以下の計算式により求められる割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。
今回公募増資後のLTV＝〔今回公募増資後の有利子負債総額（*）／今回公募増資後の総資産見込額〕×100
（*）「今回公募増資後の有利子負債総額」は、2019年２月期末（第６期末）時点の貸借対照表上の有利子負債総額に対して、本借入れの実行を前提とした、2019年２月期末から今回公募増資後までの有利子負債増減額（以下「本有利子負債増減額」といいます。）を加除した数値を指します。但し、最終的な本借入れによる借入金の額は、本募集等における手取金の額等を勘案した上、本借入れ実行の時点までに変更される可能性があります。「今回公募増資後の総資産見込額」には、本募集等における発行価額の総額（**）を含むものとして計算しています。
（**）「本募集等における発行価額の総額」は、一般募集における発行価額の総額18,771,314,622円に、本件第三者割当における発行価額の総額938,604,378円を加えた数値を前提に計算しています。なお、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2019年８月13日（火）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。また、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について野村證券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の本募集等における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合又は本件第三者割当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、実際の本募集等による手取金の見込額も、変動することがあります。すなわち、実際の本募集等における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合には、その分、実際のLTVが上表記載の数値よりも高くなることがあります。また、実際の本募集等における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際のLTVは上表記載の数値よりも低くなることがあります。

（注８）2019年２月期末の「１口当たりNAV」を基に、2019年４月15日決定の物件入替が2019年２月期末までに完了したものとして計算しています。

＜取得予定資産の概要＞

本投資法人は、本書の日付現在において、下表に記載の取得予定資産（以下「取得予定資産」といいます。）の取得を決定しています。これらの各資産の詳細については、後記「２ 取得予定資産の概要／（２）取得予定資産に係る個別不動産の概要」をご参照ください。

物件番号（注１）	物件名称	所在地	取得予定価格（百万円）（注２）	鑑定評価額（百万円）（注３）
大阪-3	ロジポート大阪大正（追加取得分37.5%）（注４）	大阪府大阪市	10,515	11,200
大阪-5	ロジポート尼崎（準共有持分51.0%）（注５）	兵庫県尼崎市	24,582	27,600
取得予定資産　計			35,097	38,800

（注１）「物件番号」は、本投資法人の取得予定資産を、投資エリアを参考に３つに分類し、それぞれ東京エリアに所在する場合は「東京」、大阪エリアに所在する場合は「大阪」、その他のエリアに所在する場合は「その他」として番号を付したものです。投資エリアの区分については、前記「①　本投資法人の基本理念」をご参照ください。以下同じです。

（注２）「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権準共有持分売買契約書に記載された各信託受益権準共有持分の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。なお、取得に際し、売主が本投資法人のために一時的に取得予定資産を保有するウェアハウジング機能を果たす過程で発生した仲介手数料や公租公課等の実費の償還に要した費用は含みません。以下同じです。

（注３）「鑑定評価額」は、株式会社谷澤総合鑑定所に取得予定資産の鑑定評価を委託し、2019年７月31日を価格時点として作成された各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

（注４）「ロジポート大阪大正（追加取得分37.5%）」の取得予定価格及び鑑定評価額は、取得予定の信託受益権の準共有持分（37.5%）に相当する金額を記載しています。

（注５）「ロジポート尼崎」の取得予定価格及び鑑定評価額は、取得予定の信託受益権の準共有持分（51.0%）に相当する金額を記載しています。

d.着実な運用実績の積み重ねによる投資主価値の向上

本投資法人は2016年２月に新規上場して以来、適正な利回りでの厳選投資にこだわり、資産規模を拡大してきました。新規上場時に８物件（取得価格合計1,614億円）であった資産規模は、前回公募増資後には15物件（取得価格合計2,105億円）となりました。今回公募増資後においては16物件（取得（予定）価格合計2,456億円）まで拡大する見込みです。

また、本投資法人は財務余力を活用した物件取得によるDPU成長（注１）を通じて、投資主価値向上を実現してきました。DPUは第３期（2017年８月期）から第６期（2019年２月期）にかけて、2,379円から2,717円まで上昇しており、上昇額を年率で計算すると＋9.3%となっています。なお、新規上場時に34.2%であったLTVは、今回公募増資後において、43.0%となる見込み（注２）です。また、１口当たりNAVは第１期末（2016年８月期末）から今回公募増資後にかけて、100,300円から115,366円まで15.0%上昇する見込み（注３）です。

さらに、譲渡資産２物件（「ロジポート流山A棟」及び「ロジポート平塚新町」）の譲渡益を2019年８月期及び2020年２月期の２期にわたり計上予定であり、また、「ロジポート尼崎」の優先出資証券の受取配当金を2020年２月期に計上する予定です。

（注１）「DPU成長」とは、１口当たり分配金が成長（増大）することを指します。以下同じです。

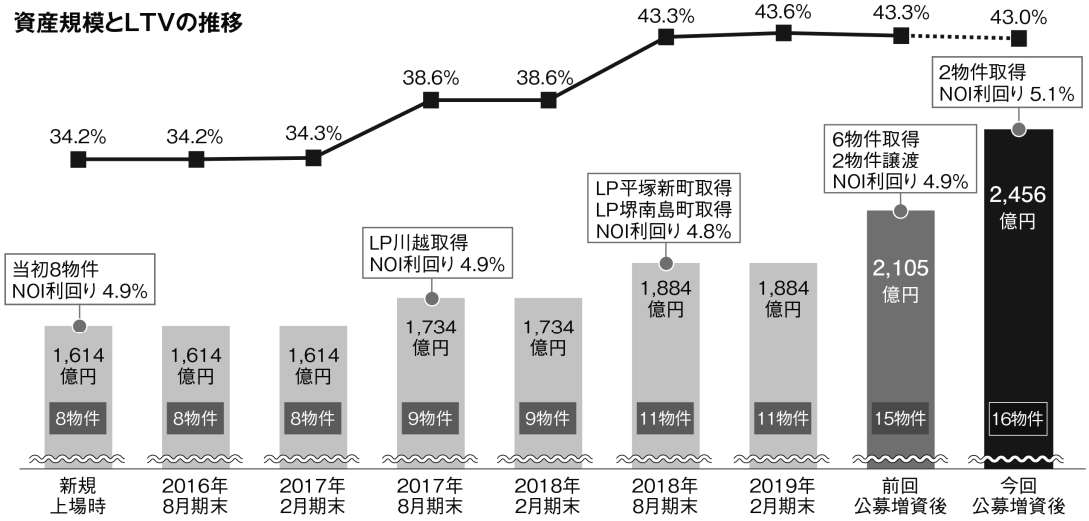
（注２）今回公募増資後のLTVは、前記「c.ポートフォリオの変遷」（注７）記載の計算式に基づいています。

（注３）１口当たりNAVは第１期末（2016年８月期末）にて100,300円であり、今回公募増資後の１口当たりNAVは、2019年２月期末の純資産総額に、前回公募増資等における発行価額の総額及び本募集等における発行価額の総額並びに、取得予定資産取得後の含み益を加えた金額から、2019年２月期の分配金額を減算し、今回公募増資後の発行済投資口総数で除した見込額をいい、115,366円となると試算しています。また、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について野村證券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。

＜着実な運用実績の積み重ねによる投資主価値の向上＞

外部成長の実績

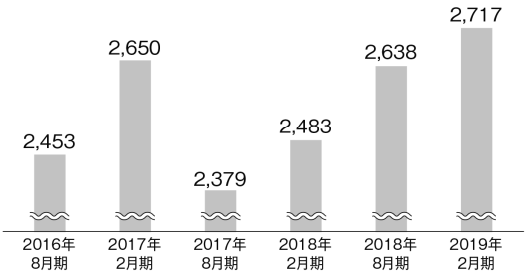
資産規模とLTVの推移



投資主価値の向上

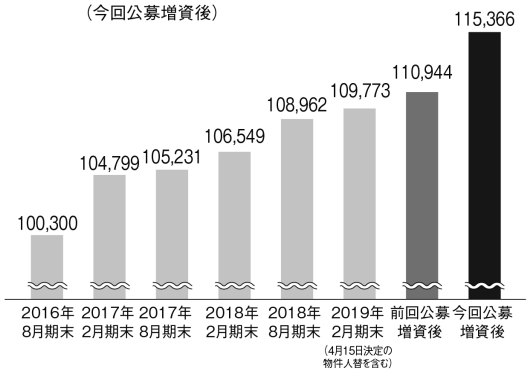
1口当たり分配金（DPU）の推移（円）

2017年8月期末比 +9.3%
（年間成長率）（2019年2月期末）



1口当たりNAVの推移（円）

2016年8月期末比 +15.0%
（今回公募増資後）



投資主への還元

譲渡資産2物件の譲渡益を2期にわたり計上し、優先出資証券の受取配当金も計上予定

2019年8月期 譲渡益（見込額）		2020年2月期 譲渡益（見込額）		2020年2月期 受取配当金（見込額）		合計（見込額）
ロジポート流山A棟（準共有持分40%） ロジポート平塚新町（準共有持分80%） 935百万円	＋	ロジポート流山A棟（準共有持分60%） ロジポート平塚新町（準共有持分20%） 734百万円	＋	ロジポート尼崎（優先出資証券） 765百万円	＝	2,434百万円

＜DPUとNAVを力強く押し上げる外部成長の実現＞

本投資法人は、ラサールグループによるリースアップにより物件価値が向上した「ロジポート尼崎」を取得することがポートフォリオの強化に繋がるものと考えています。さらに、鑑定価格276億円（注）に対して、245.82億円で取得することにより、取得予定価格に対して約12%の含み益を獲得する見込みです。１口当たりNAVは、純資産総額から分配予定金額を減算し、含み益を加えた金額を発行済投資口総数で除した金額であることから、かかる含み益を獲得することのできる「ロジポート尼崎」を取得することは、１口当たりNAVの向上に資するものと、本投資法人は考えています。

また、前記「c. ポートフォリオの変遷」に記載のとおり、「ロジポート尼崎」を含めた取得予定資産の鑑定NOI利回りと2019年８月13日時点のインプライドキャップレートとのイールドギャップが拡大しており、かかるイールドギャップは最終的には投資主に分配されるため、鑑定NOI利回りが高い「ロジポート尼崎」の取得は、投資主の１口当たり分配金の向上に寄与するものと本投資法人は考えています。

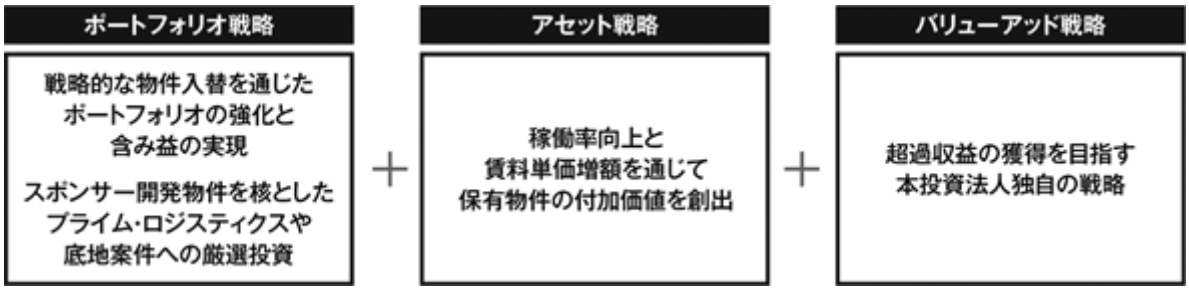
（注）「鑑定価格」とは、取得予定資産のうち「ロジポート尼崎」につき、2019年７月31日を価格時点とする独立の不動産鑑定会社（株式会社谷澤総合鑑定所）による不動産鑑定評価額をいいます。その詳細については、後記「２　取得予定資産の概要／（２）　取得予定資産に係る個別不動産の概要」をご参照ください。

（イ）バリューアッド投資を梃子としたポートフォリオ強化とDPU成長力強化を目指す

本投資法人は、デベロップメント力（注１）、高度な投資判断力及びアセットマネジメント機能という多面的な不動産運用力を有するラサールグループのサポートを活用し、下記の３つの戦略（ポートフォリオ戦略、アセット戦略及びバリューアッド戦略）（注２）を柱としたアクティブ運用により、ポートフォリオの強化とDPU成長力の強化を追求しています。

（注１）「デベロップメント力」とは、立地選定、商品企画、許認可取得、施工業者選定、開発費用管理、リーシング（貸借）、その他開発に関連するリスク管理等の物件の開発の各段階において必要とされる不動産事業の推進に関する事業構想力と実施力を総称したものです。

（注２）「ポートフォリオ戦略」とは、戦略的な物件入替を通じたポートフォリオの強化と含み益の実現を目指す本投資法人の独自の戦略をいい、「アセット戦略」とは、稼働率の向上と賃料単価増額を通じて保有物件の付加価値を創出する本投資法人の独自の戦略をいい、「バリューアッド戦略」とは、バリューアッド投資による超過収益の獲得を目指す本投資法人の独自の戦略をいい、「バリューアッド投資」とは、安定稼働物件を単純に取得するのではなく、リーシング活動が完了していない安定稼働前の物件や、再開発や増築余地のある案件、物件に投資を行い、本投資法人及びラサールグループのアセットマネジメントによる付加価値を創出する投資戦略や超過収益の獲得を目指す本投資法人の独自の投資手法をいいます。なお、「超過収益」とは、例えば、底地を本投資法人にて再開発することで本投資法人が得られる開発利益などが該当します。以下同じです。



a. ロジポート尼崎へのバリューアッド投資の成果

（ｉ）バリューアッド戦略の第１号案件であるロジポート尼崎へのTMK出資は、早期リースアップによるバリューアップの実現（アセット戦略）を受け、今回公募増資時における割安な取得価格での取得による収益力強化に結実（ポートフォリオ戦略）

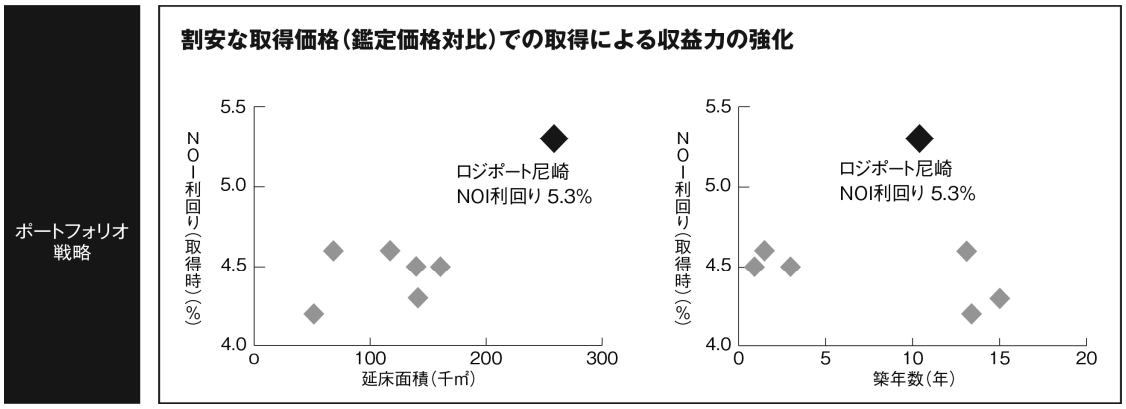
本投資法人は、「ロジポート尼崎」が低稼働であった時期にその所有者である本TMKより、その取得に係る優先交渉権を獲得しました。本募集等に際し、本投資法人は優先交渉権を行使し、本TMKから「ロジポート尼崎」を取得することにより、これまでのJ-REITによる京阪神エリア（注）の取引事例と比較しても、競争力のある利回りでの取得が可能となり、これにより、本投資法人のポートフォリオの収益力が強化される見込みであると考えています。

「ロジポート尼崎」を競争力のある利回りで取得することが可能となった要因は、潜在的なバリューが十分に発揮されていなかった低稼働の時期に本TMKから優先交渉権を獲得し、その

後、優先交渉権の行使の是非及び時期を検討してその取得を実行したバリューアッド投資の成功によるものと、本投資法人は考えています。

（注）京阪神エリアとは、京都府、大阪府及び兵庫県を指します。以下同じです。

＜京阪神エリアにおける上場投資法人が取得を公表した物流施設のNOI利回りの分布図＞



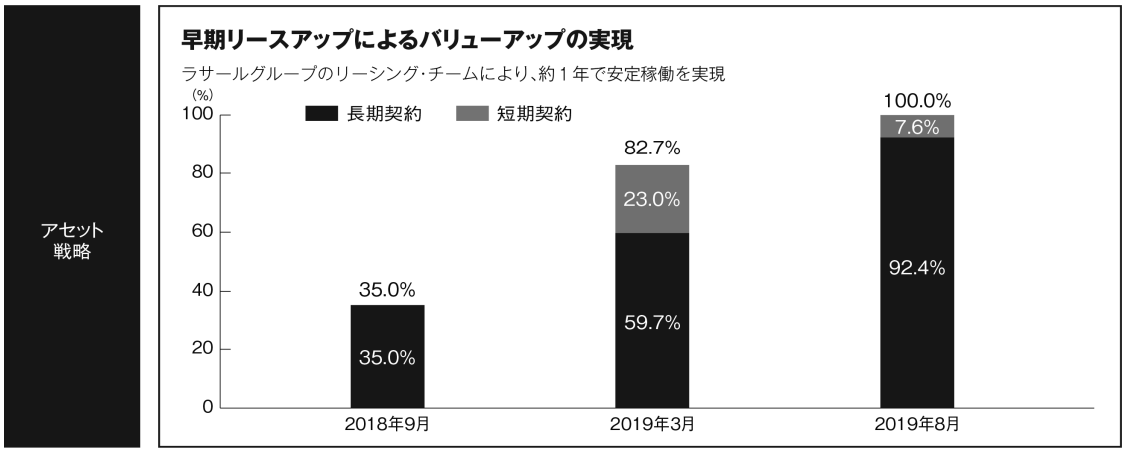
（出所）2019年７月31日までに公表された上場投資法人の開示資料を基に、本資産運用会社にて作成。

（注）　上表中の記載は、「ロジポート尼崎」に係る記載を除き、上場投資法人が、2017年１月１日から2019年７月31日までに取得を公表した京阪神エリアにおける事例のうち、延床面積５万㎡以上であり、かつ築年数（取得時点）が20年以下の事例を示したものです。

＜早期リースアップによるバリューアップの実現＞

「ロジポート尼崎」の契約率は、物流施設のリーシング（貸借）の豊富な経験を有するラサールグループのリーシング・チームにより、本TMKの取得時（2018年９月）の35.0%から100.0%（2019年８月中の契約締結テナントを含めて算定しています。）まで上昇し、約１年で安定稼働を実現しています。

なお、本TMKは、本投資法人が本募集等に伴い「ロジポート尼崎」の信託受益権の準共有持分（51.0%）を取得した後、減資を行うことにより本投資法人の保有する優先出資証券の元本償還（12.21億円）を行い、その後本TMKは清算される予定です。



（注１）上記グラフは、「ロジポート尼崎」の倉庫部分に係る契約率の推移を示しています。

（注２）上表における「長期契約」とは、期間１年以上の賃貸借契約を意味し、「短期契約」とは、期間１年未満の賃貸借契約を意味します。

（ⅱ）プライム・ロジスティクスに相応しい優良物件のバリューアップによる超過収益を本投資法人が享受

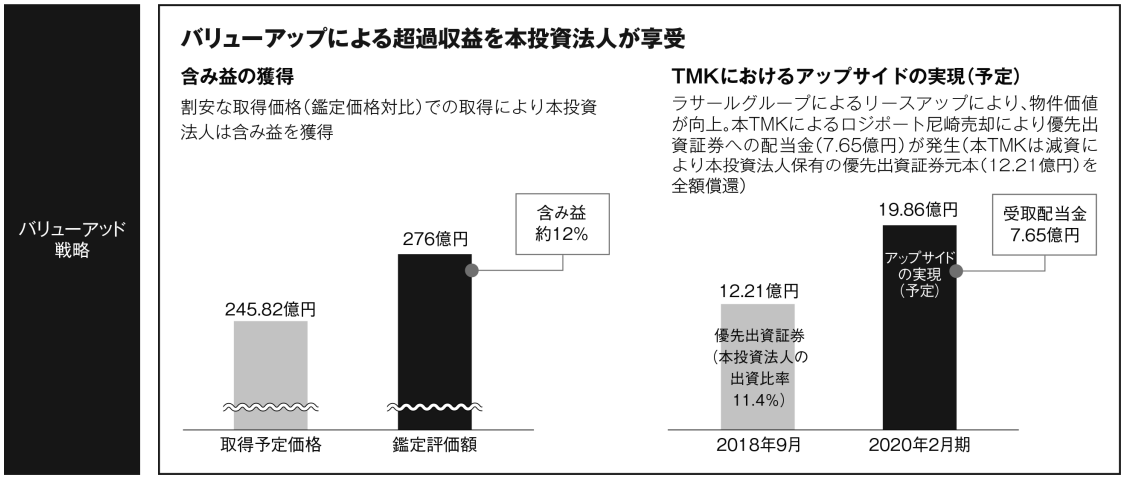
本投資法人は、ラサールグループによるリースアップにより、物件価値が向上した「ロジポート尼崎」を鑑定価格対比で割安な価格で取得することにより、ポートフォリオの含み益を拡大する見込みであり、１口当たりNAVの向上を通じた投資主価値の向上を実現する見込みです。

また、本投資法人による本TMKからの「ロジポート尼崎」の取得により、優先出資証券から受取が可能となる配当金7.65億円を、端数を除いて投資主に分配する方針であり、これにより、DPU上昇を通じて投資主へ還元する方針です（注）。

本投資法人は、「ロジポート尼崎」の残り持分49.0%についても、優先交渉権を取得済みであり、将来的な取得を検討しており、引き続き、投資主に対するバリューアップ成果を還元する方針です。

（注）物件売却関連費用及び修繕費等の費用を見込んで計算していますが、これらの費用が現時点の想定から乖離した場合、上記配当額は変動することがあります。

＜ロジポート尼崎のバリューアップ成果（含み益獲得・本TMKにおけるアップサイドの実現（予定））＞



b. 取得予定資産及び保有資産

（ｉ）パイプライン物件の取捨選択による厳選投資

本投資法人は、パイプライン物件（注）の取捨選択による厳選投資を行うこととしており、今回公募増資による調達資金等により、スポンサーからスポンサー開発物件である「ロジポート大阪大正（追加取得分37.5%）」とラサールグループのリーシング力を活用したアクティブ運用により早期バリューアップを実現した「ロジポート尼崎」の準共有持分51.0%の取得を決定しています。

（注）「パイプライン物件」とは、本投資法人が優先交渉権を保有している物件並びにスポンサーが開発済み及び開発中の物件をいいます。以下同じです。

＜取得予定資産一覧＞

物件番号	物件名称	所在地	延床面積	取得予定価格	鑑定評価額	築年数	NOI利回り	償却後利回り
大阪－３	ロジポート大阪大正 （追加取得分37.5%）	大阪府大阪市	117,037.14㎡	105.1億円	112.0億円	1年	4.6%	3.8%
大阪－５	ロジポート尼崎 （準共有持分51.0%）	兵庫県尼崎市	258,704.56㎡	245.8億円	276.0億円	10年	5.3%	4.3%

（注１）「物件番号」は、取得予定資産を、投資エリアを参考に３つに分類し、それぞれ東京エリアに所在する場合は「東京」、大阪エリアに所在する場合は「大阪」、その他のエリアに所在する場合は「その他」として番号を付したものです。投資エリアの区分については、前記「①　本投資法人の基本理念」をご参照ください。

（注２）上表記載の各物件の取得先は、「ロジポート大阪大正（追加取得分37.5%）」についてはOTL1合同会社、「ロジポート尼崎」については本TMK（尼崎プロパティー特定目的会社）です。

（注３）「延床面積」は、取得予定資産に係る建物（賃貸対象外の附属建物を除きます。）の登記簿上の記載に基づいて記載しています。

（注４）「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権準共有持分売買契約書に記載された各信託受益権準共有持分の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。

（注５）「鑑定評価額」は、株式会社谷澤総合鑑定所により2019年７月31日を価格時点として作成された各取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

（注６）「築年数」は、取得予定資産につき、原則として主たる建物の登記簿上の新築年月日から2019年６月30日までの期間を算出し、小数点以下を四捨五入して記載しています。

（注７）「NOI利回り」は、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の取得予定価格に対する比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注８）「償却後利回り」は、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から、本資産運用会社が試算した減価償却費の見込額を控除した金額の取得予定価格に対する比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注９）「ロジポート大阪大正（追加取得分37.5%）」の取得予定価格及び鑑定評価額は、取得予定の信託受益権の準共有持分割合（37.5%）に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。

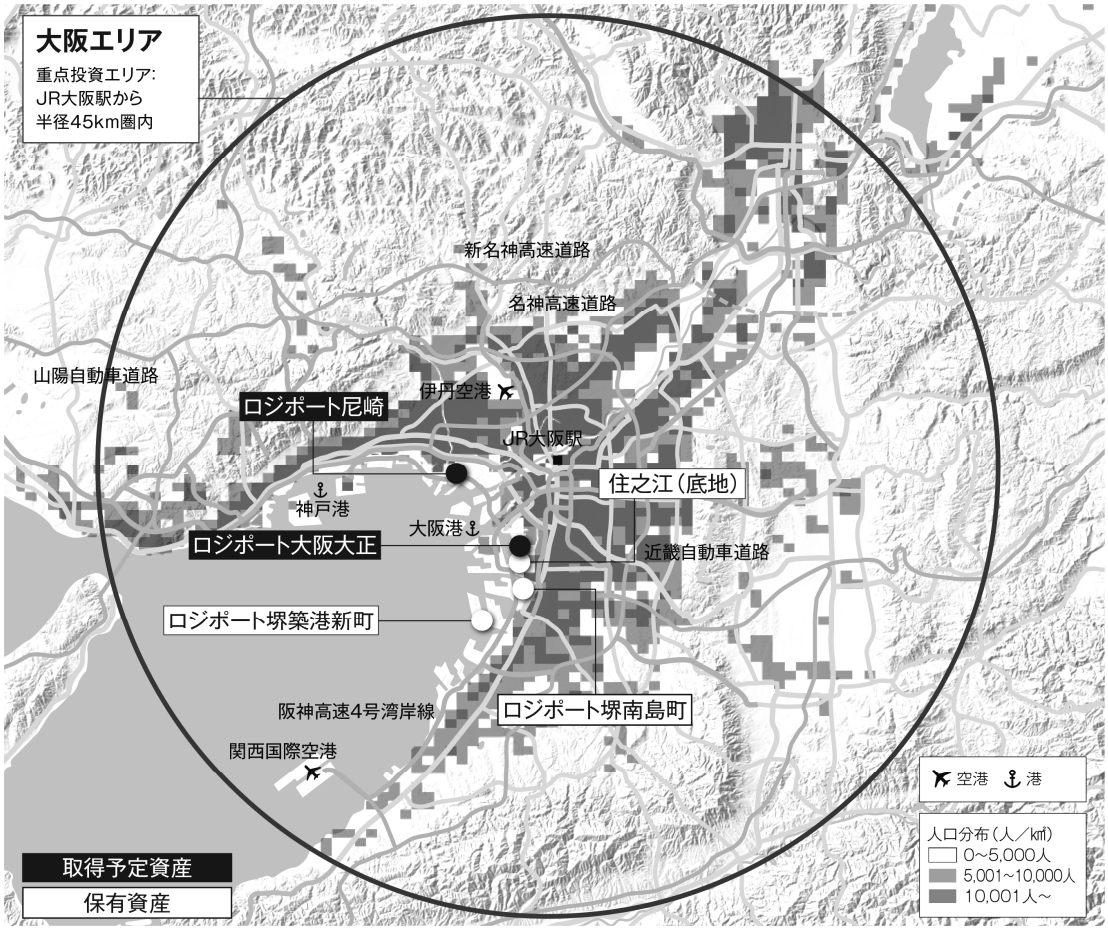
（注10）「ロジポート尼崎」の取得予定価格及び鑑定評価額は、取得予定の信託受益権の準共有持分割合（51.0%）に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。

＜保有資産及び取得予定資産の所在地＞

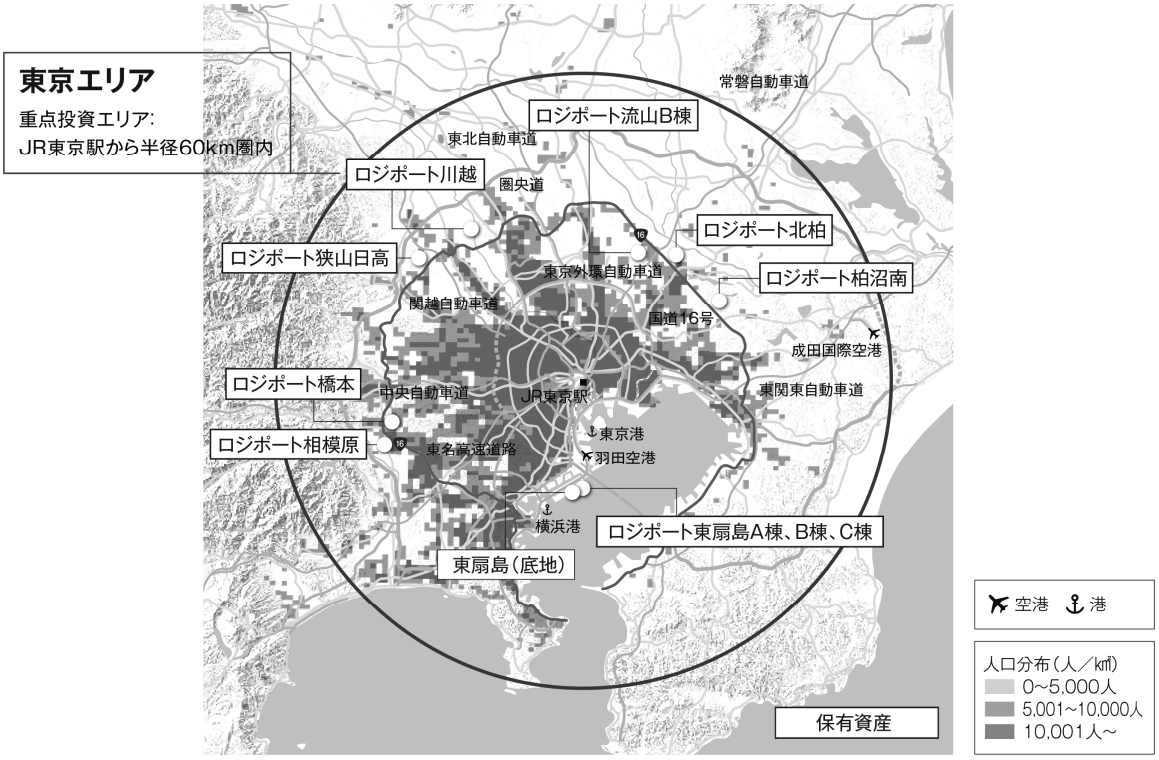
本投資法人の保有資産（本書の日付現在において、本投資法人の保有する資産をいいます。以下同じです。）及び取得予定資産は、すべて大阪エリア及び東京エリアの人口集積地及び幹線道路の結節点に近接した物流適地に所在する物件であり、中長期にわたり安定した収益の確保が可能であると本投資法人は考えています。

以下の地図は、それぞれ大阪エリアと東京エリアの概略地図であり、本投資法人の保有資産と取得予定資産の所在地を示したものです。

＜保有資産及び取得予定資産の所在地（大阪エリア）＞



＜保有資産の所在地（東京エリア）＞



以下は、本投資法人の新規上場時における取得資産、その後に取得した資産（上場後取得資産）及び取得予定資産の写真であり、また、本投資法人が優先交渉権を有している資産（優先交渉権対象物件）及びスポンサーの開発物件（スポンサー開発物件）の写真を掲載したものです。

本投資法人の第６期末（2019年２月期末）時点のポートフォリオは11物件と、上場時のポートフォリオ８物件から３物件の増加となり、取得価格合計は、上場時に161,440百万円であったものが第６期末（2019年２月期末）には188,440百万円と16.7%の増加となっています。

今回公募増資後のポートフォリオは16物件、取得（予定）価格合計は245,686百万円まで拡大し、上場時のポートフォリオ対比で52.2%の資産規模増加となる見込みです。

＜保有資産、取得予定資産及びパイプライン物件（本書の日付現在）＞

新規上場時取得資産

ロジポート橋本

ロジポート相模原

ロジポート東扇島
A棟、B棟、C棟

ロジポート北柏

ロジポート流山B棟

上場後取得資産

ロジポート堺南島町

ロジポート川越

ロジポート尼崎（優先出資証券）（償還予定）

前回公募増資時取得資産

ロジポート大阪大正
（当初取得分25.0%）

ロジポート柏沼南

ロジポート堺築港新町

ロジポート狭山日高

住之江（底地）

東扇島（底地）

取得予定資産

ロジポート大阪大正
（追加取得分37.5%）

ロジポート尼崎
（準共有持分51%）

優先交渉権対象物件

ロジポート尼崎
（準共有持分49.0%）

ロジポート堺

スポンサー開発物件

ロジポート川崎ベイ

新守谷案件

京都案件

加須案件
（計画中）

神戸西案件
（計画中）

（注）上記の優先交渉権対象物件及びスポンサー開発物件は、本書の日付現在、その取得を決定しているものではありません。また、本投資法人は、将来において、優先交渉権の内容を変更し、優先交渉権の行使の期間が満了し、また、優先交渉権を放棄することがあります。上記の優先交渉権対象物件及びスポンサー開発物件は、その取得が保証されているものではなく、また、必ず取得すると決定されているものでもありません。

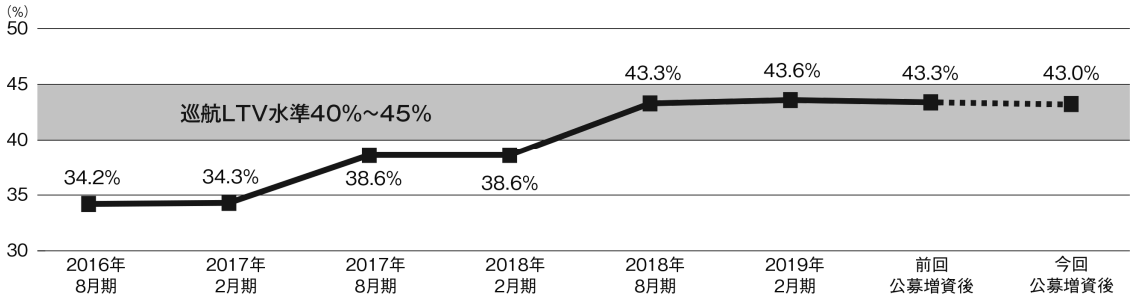
④　財務戦略及び最適なキャッシュ・マネジメント

a. 強固な財務体質の構築

本投資法人は、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模の成長と投資主価値の向上を実現することを目的として、金融環境の変化に適応しうる、中長期的視野に立った強固な財務体質の構築を基本方針とします。具体的には、本投資法人の資産総額のうち有利子負債総額の占める割合（LTV）は、原則として60%を上限としますが、当面は40%～45%の水準を維持する方針（注）です。

（注）　新規投資や資産評価の変動等により、一時的に60%を超えることがあります。LTVにおける当面の水準（40%～45%）を「巡航LTV水準」ということがあります。以下同じです。

＜LTVコントロール＞



本投資法人は、ラサールグループの日本における投資実績等を活用してメガバンクを中心とする複数の金融機関との強固かつ安定的な取引関係を構築し、有利子負債について、調達金利の抑制、借入期間の長期化、返済期限の分散化、金利の固定化及びバンクフォーメーション（本投資法人の借入先の銀行等の構成をいいます。）の分散化を図ることによって、リファイナンスリスク及び金利変動リスクの低減を目指します。

さらに、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-（見通し：安定的）（注１）を取得しており、今後も資金調達手段の多様化に資する投資法人債の発行を検討する等、中長期的に安定的な財務基盤の構築を図る方針です。

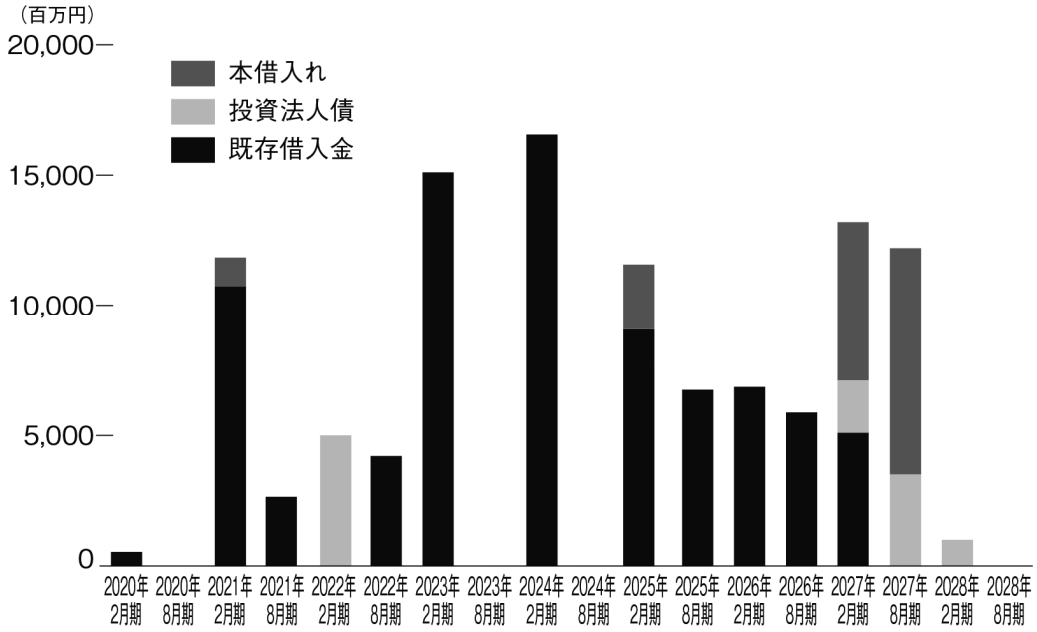
＜財務運営の状況（今回公募増資後）＞（注２）

有利子負債残高	LTV	加重平均調達金利	借入先金融機関	長期発行体格付
1,105億円	43.0%	0.56%	12社	AA-（株式会社日本格付研究所（JCR））（本書の日付現在）
投資法人債比率	**平均負債残存年数**	**平均負債年数**	**固定金利比率**	
10.4%	3.9年	7.2年	94.1%	

（注１）「長期発行体格付」は、本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

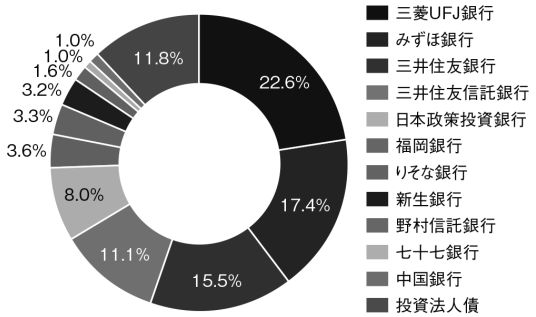
（注２）上記「有利子負債残高」、「LTV」、「加重平均調達金利」、「投資法人債比率」、「平均負債残存年数」、「平均負債年数」及び「固定金利比率」は、前記「③　インベストメント・ハイライト／（ア）アクティブ運用による投資主価値の加速的な成長を実現／c. ポートフォリオの変遷」記載の「本募集等における発行価額の総額」を前提に算定した本借入れによる借入金の額に基づく今回公募増資後の数値の見込額です。実際の本募集等における発行価額の総額が見込額と異なる場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の本募集等による手取金の見込額も変動することがあり、その結果、上記数値（見込額）の前提となる最終的な本借入れによる借入金の額も変動し、よって「有利子負債残高」、「LTV」、「加重平均調達金利」、「投資法人債比率」、「平均負債残存年数」、「平均負債年数」及び「固定金利比率」は上記と異なる数値となることがあります。

＜有利子負債の返済期限の分散状況（本借入れ後）＞



（注）上表記載の「本借入れ」の金額は、本募集等における手取金の額等を勘案したうえ、本借入れ実行の時点までに変更される可能性があります。

＜有利子負債の調達先の分散状況（2019年７月末日時点）＞



有利子負債残高 976億円
調達先 11行

＜本借入れの概要＞

本投資法人は、本募集等に伴い、取得予定資産の取得資金に充当するため、取得予定資産の取得に先立ち、以下の借入れを予定しています。但し、下表「借入先」欄に記載の各借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

区分	借入先	借入予定額（百万円）	利率	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期	株式会社三菱ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	1,100（上限）	基準金利＋0.16250%	2020年9月25日	期限一括返済	取得予定資産の取得資金及び関連費用への充当	無担保無保証
長期		2,500（上限）	基準金利＋0.30000%	2024年9月25日			
長期		6,100（上限）	基準金利＋0.32000%	2027年2月15日			
長期		8,700（上限）	基準金利＋0.35000%	2027年7月13日			

（注１）「短期」とは、借入実行日から返済期限までが１年以下、「長期」とは借入実行日から返済期限までが１年超である融資をいいます。
（注２）上記の「借入予定額」は、本書に基づく本募集等における手取金額等を勘案したうえ、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。
（注３）上記借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。
（注４）「基準金利」とは、一般社団法人全銀協ＴＩＢＯＲ運営機関が公表する日本円Tiborをいいます。上記借入れのうち、その一部又は全部について、金利スワップ契約等により、支払金利の固定化を検討します。
（注５）上記借入実行後返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前弁済することができます。
（注６）本借入れは、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る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をすべて充足すること等を条件とします。

b. 減価償却費相当額の手元資金（分配方針等）

本投資法人は、減価償却費計上額に比して資本的支出必要額が少額に留まる傾向にあるという物流施設の特性を踏まえ、減価償却費相当額の手元資金をその時々の状況に応じて最適に配分する方針です。

具体的には、有利子負債返済による強固な財務体質の構築、新規物件取得資金への充当による成長力強化、修繕や資本的支出への活用による保有物件の競争力の維持・強化、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の実施等が考えられます。

利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）に関しては、保有資産価値及び財務の健全性が維持される範囲内で、当面の間、対象となる計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の30に相当する金額を目途として、原則として毎期継続的に実施する方針です。また、継続的利益超過分配に加え、一時的利益超過分配を実施できるものとしています。なお、一時的利益超過分配を実施する場合の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、対象となる計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額を限度とします。

本投資法人は、分配方針として、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を実施していますが、一時的な事象の発生による利益への影響に配慮し、１口当たり分配金の平準化を図るという観点から、継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の調整を可能にするよう、本資産運用会社の運用ガイドラインに定める分配方針を2019年３月28日付で一部変更しました。分配方針（利益を超える金銭の分配）に係る主な変更内容は、利益水準、分配金水準、財務状況、資本的支出額等を総合的に勘案のうえ、継続的利益超過分配を行わない場合もあるとすること、並びに継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計について、計算対象となる額の100分の40に相当する金額を目途とし、100分の60に相当する金額を限度とすること等です。

＜効率的なキャッシュ・マネジメント＞

以下は、本投資法人において、上記減価償却費相当額を手元資金として分配する場合の方針を分かり易く図式化したものであり、利益超過分配を導入した際における、FFO（注）、資本的支出、金銭分配以外の現金使用使途による減少を図示しています。実際には、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等により、利益分配金及び利益超過分配金の額は変動し、又はこれらが行われない可能性もあります。これは、ある特定の計算期間における数値又は将来における数値を示したものではありません。また、減価償却費相当額を常に利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）として投資主へ分配することを保証するものでもありません。

修繕や資本的支出への活用

保有物件の競争力の維持･強化

新規物件取得資金への充当

成長力強化

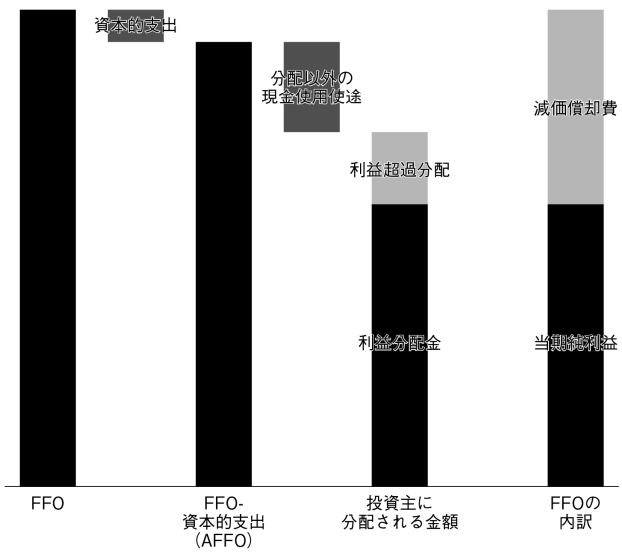
有利子負債の返済

強固な財務体質の構築

利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）

目途（対減価償却累計額の増加額）
●継続的利益超過分配の目途…30%
●継続的利益超過分配
＋ 一時的利益超過分配の限度…60%

利益超過分配の導入によるキャッシュの分配イメージ



（注）「FFO」とは、Funds From Operationの頭文字を取った略称であり、本投資法人が賃料収入からどれだけのキャッシュを獲得しているかを表す指標です。

⑤　ラサールグループのスポンサーサポート

ラサールグループ及びJLLのサポートを活用した成長戦略

本投資法人は、ラサールグループの不動産投資に関する世界的実績及び日本における2003年からの長年にわたる先進的な物流施設（注）への開発・投資に係る経験と実績により培われた物流施設の開発・投資・運営のノウハウを、本資産運用会社がスポンサーと締結しているスポンサーサポート契約を通じ、外部成長及び内部成長の両面において活用します。

まず、外部成長において、本投資法人は、ラサールグループからの情報提供を含む多様な物件ソーシングルートを活用します。ラサールグループの日本法人であるラサール不動産投資顧問は、日本において、日本の物流施設に特化した私募ファンドを創設し、かかる私募ファンドは本投資法人にとって、物件供給のパイプラインとしての位置付けも有しています。

また、内部成長においても、ラサールグループが賃貸用物流施設の保有・運営を通じて培ってきた、アクティブアセットマネジメントのノウハウを活用します。

これらのノウハウを有するラサールグループ及びその親会社であるジョーンズラング ラサール インク（Jones Lang LaSalle Inc.）（以下「JLL」といいます。）の概要は、以下のとおりです。

（注）本書において、「先進的物流施設」又は「先進的な物流施設」とは、不動産投資会社及び不動産開発会社等により開発された延床面積10,000㎡以上で、原則として床荷重1.5ｔ/㎡以上、天井高5.5m以上、柱スパン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。先進的な物流施設には、プライム・ロジスティクス以外の物流施設を含みます。以下同じです。

（ア）ラサールグループ及びその親会社であるJLLの概要

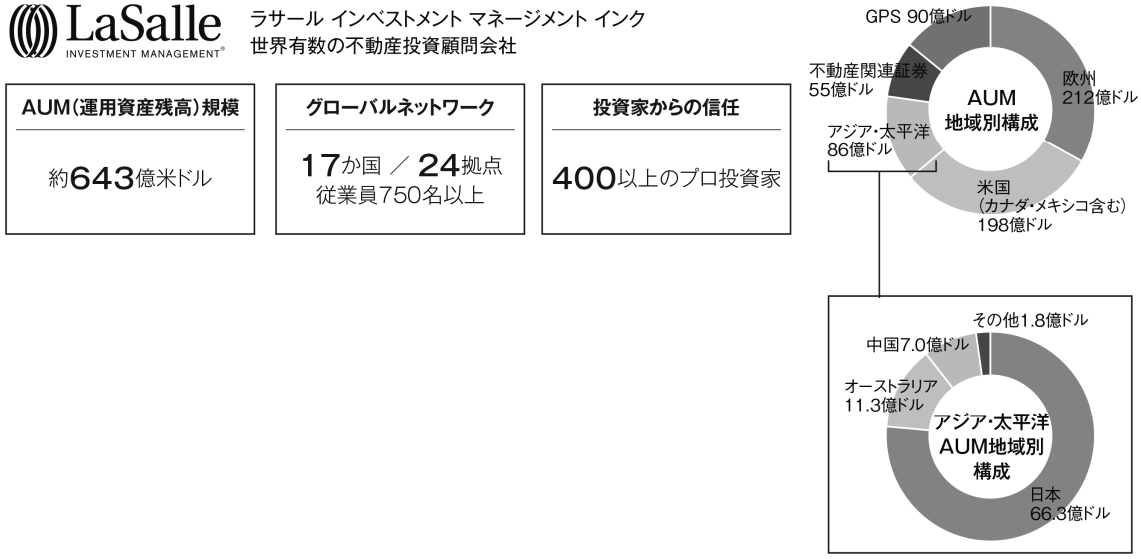
本資産運用会社の全額出資親会社であるラサール不動産投資顧問（スポンサー）は、総合不動産サービス会社であるJLLの全額出資子会社であるLIMを中心とする企業グループであるラサールグループに属し、その日本拠点として、事業を展開しています。

ａ．LIMの概要

LIMは、JLLの不動産投資顧問ビジネス部門として、2018年12月末日時点で、米国、欧州及びアジア太平洋地域の17か国24拠点において従業員750名以上の体制で年金基金等の機関投資家を中心とした400以上のプロ投資家（注）に不動産投資運用サービスを提供する世界有数の不動産投資顧問会社です。運用資産残高は約643億米ドル（2018年12月末日時点）の規模であり、そのうちアジア太平洋地域において86億米ドルの運用資産残高（2018年12月末日時点）を有しています。また、物流施設への運用資産残高は90億米ドル（2018年12月末日時点）であり、米国、英国、中国、オーストラリア等世界各国における物流施設の開発・投資実績と経験を有しています。

（注）世界30か国の政府基金、年金基金、保険会社及び事業会社等を含みます。

＜LIMの概要＞



（注１）上記の数値は、2018年12月末日時点の数値です。
（注２）「AUM」とは、運用資産残高をいい、英文での表記（Asset Under Management）の頭文字を取った略称です。
（注３）「GPS」とは、ファンドに投資するファンド（ファンド・オブ・ファンド）であるグローバル・パートナーズ・ソリューションをいい、英文での表記（Global Partners Solutions）の頭文字を取った略称です。

ｂ．JLLの概要

ラサールグループの親会社であるJLL（本社所在地：米国イリノイ州シカゴ、社長兼最高経営責任者：Christian Ulbrich）は、ニューヨーク証券取引所に上場する（上場コード：JLL、時価総額：約58億米ドル（2018年12月末日時点））、不動産ソリューションとサービスを包括的に提供する総合不動産サービス会社です。JLLは、北米を中心に不動産サービス事業を展開してきた米国企業であるラサールパートナーズインク（1968年創業）が、1997年７月にニューヨーク証券取引所に上場した後、欧州及びアジア太平洋地域で200年以上にわたり広範な不動産サービス事業を展開してきた英国企業であるジョーンズラングウートンと1999年３月に合併して、現在の社名になりました。この合併により、両社が保有する不動産サービスに関するノウハウ、商品ラインアップ、顧客基盤、情報ネットワーク及び事業プラットフォームの融合と拡大が図られました。JLLは、2018年12月末日時点において、従業員約9.0万人を擁し、約80か国に拠点を有する世界的ネットワークを構築し、不動産投資関連業務、プロパティ・マネジメント、不動産の売買及び賃貸仲

介、不動産マーケットリサーチをはじめとする様々な不動産サービスを提供しており、2018年度の売上高は約65億米ドルです。日本においては、1985年に日本法人を設立して以降、グローバルな事業活動を通じて培った知識と経験を活かして包括的な不動産サービスを提供してきました。

＜JLLの概要＞

ジョーンズ ラング ラサール インク
世界最大級の総合不動産サービス会社
（ラサール インベストメント マネージメント インクの親会社）

事業規模	グローバルネットワーク	時価総額
売上高（2018年度） 約65億米ドル	約80か国 従業員約90,000人	約58億米ドル （ニューヨーク証券取引所上場）

（注）上記「グローバルネットワーク」及び「時価総額」記載の数値は、2018年12月末日時点の数値です。

ｃ．ラサールグループの日本における豊富な物流施設への開発・投資・リーシング実績

ラサールグループは日本において物流施設への豊富な投資実績を有しており、2019年３月末時点において、累積開発実績は約235万平米（延床面積の合計）、リーシング実績は約327万平米（延床面積の合計）、累積取得実績は約182万平米（延床面積の合計）、首都圏での大規模開発シェアは約15％です（注）。

（注）開発又は投資の対象となる土地・建物の取得に係る売買契約の締結時点を、開発又は投資の時点としています。したがって、開発又は投資の対象となる土地の取得に係る売買契約を締結済みで、今後開発を予定している物件を含みます。また、累計の開発又は投資の実績を示したものであり、既に譲渡した資産を含みます。「首都圏での大規模開発シェア」とは、CBRE「物流マーケットデータ（2018年Q４）」を基に本資産運用会社にて算定した数値であり、1987年～2018年12月までに竣工した物件で、首都圏で民間会社上位10社により開発された延床面積10万㎡以上の賃貸型物流施設の延床面積の合計に占める、ラサールグループにより開発された延床面積の、2018年12月末日時点における割合を表しています。共同開発物件については、各民間会社において重複して計上しています。「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県をいいます。以下同じです。

累積開発実績	約235万㎡	リーシング実績	約327万㎡
累積取得実績	約182万㎡	首都圏での大規模開発シェア	約15％

（イ）物流施設マーケット概況（参考情報）

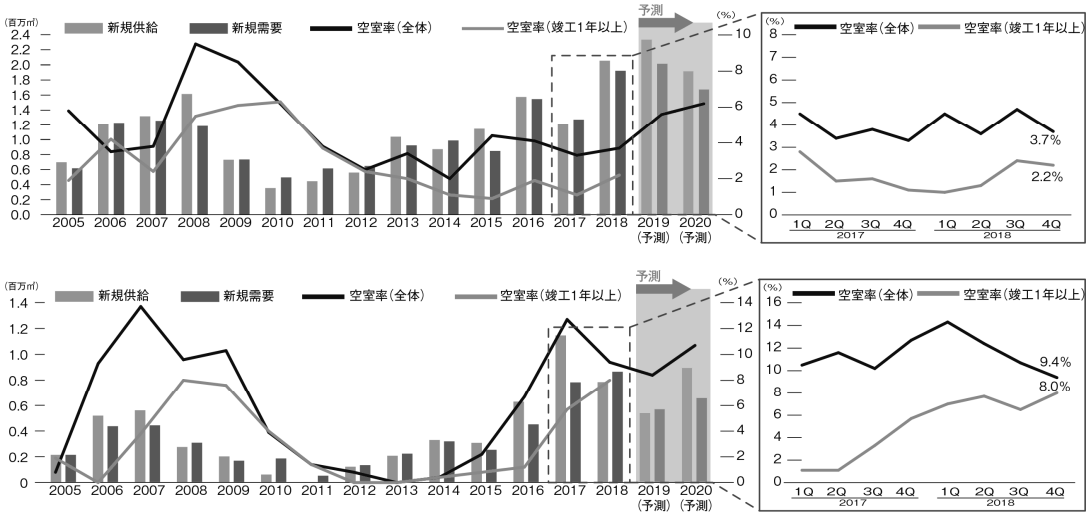
物流施設のマーケットの概況は以下のとおりです。

■首都圏及び近畿圏の物流施設マーケットの動向

＜スペース需給の動向と中期予測＞

シービーアールイー株式会社のデータによると、首都圏において物流施設の供給は、2019年、2020年と過去最高水準となる見通しであり、近畿圏においては、2018年以降の空室率が低下し、2020年に供給が増えて、空室率は僅かに上昇すると予想されますが、需要も大きく伸張することが予想されるため、一時的な調整局面はあったとしても、引き続き需給バランスは堅調に推移する可能性が高いと本投資法人は考えています。

＜下表上段：首都圏、下表下段：近畿圏＞



出所：CBRE「物流マーケットデータ　(2018年Q４)」

（注１）上記のグラフは、首都圏及び近畿圏の中大型施設（注３）の新規供給、新規需要及び空室率を表したものです。

（注２）「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県をいい、「近畿圏」とは大阪府、兵庫県及び京都府をいいます。

（注３）「中大型施設」とは、延床面積5,000㎡以上で、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する賃貸物流施設をいい、物流会社が保有する賃貸用物流施設は含まれません。

（注４）「新規供給」とは、新たに建設された賃貸用物流施設の賃貸可能面積の合計をいい、「新規需要」とは、稼働床面積の増減を意味し、新規契約面積から退去面積を引いたものをいいます。

（注５）「空室率」とは、シービーアールイー株式会社の調査に基づく賃貸物流施設の空室面積（注６）を同社調査に基づく貸室面積（注７）で除した値です。空室率は、各年の集計では、各年12月末日時点において集計した結果を記載しています。各四半期の集計では、３月末、６月末、９月末、12月末時点での集計した結果を記載しています。

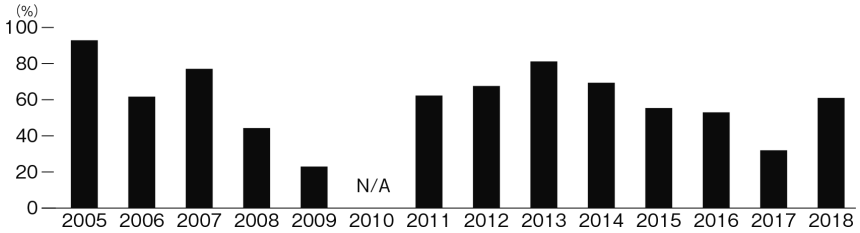
（注６）「空室面積」は、直ちに入居できるものだけを対象としており、所有者が賃貸を停止している場合、建物竣工前に賃貸募集されている場合は含みません。

（注７）「貸室面積」は、現に賃貸が可能となっている賃貸物流施設の賃貸可能面積を記載しており、建物竣工前に賃貸募集されている場合は含まれませんが、所有者が賃貸を停止している場合は含まれます。

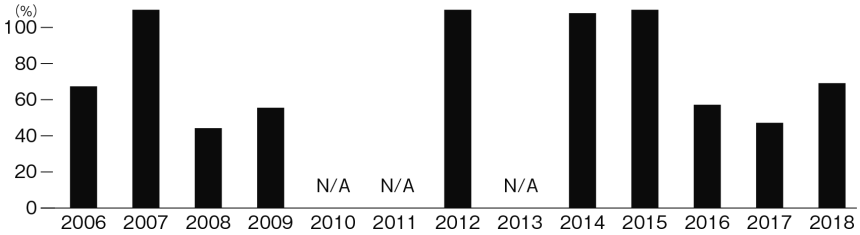
＜大型マルチテナント型施設の竣工時の稼働状況＞

・直近の首都圏及び近畿圏における大型マルチテナント型施設（注２）の稼働状況は、以下のとおりです。

首都圏の大型マルチテナント型施設の竣工時稼働率の推移



近畿圏の大型マルチテナント型施設の竣工時稼働率の推移



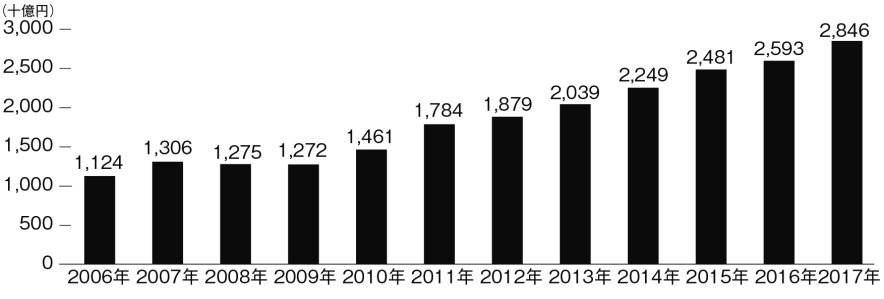
出所：CBRE「物流マーケットデータ　(2018年Q４）」

（注１）上記のグラフは、首都圏及び近畿圏の大型マルチテナント型施設の竣工時稼働率の推移を表したものです。なお、「首都圏」とは東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県をいい、「近畿圏」とは大阪府、兵庫県及び京都府をいいます。

（注２）「大型マルチテナント型施設」とは、延床面積１万坪以上の複数テナント向けに開発された物流施設をいいます。以下同じです。

＜3PL市場の拡大＞

・サードパーティロジスティクス（3PL）（注１）市場は、事業会社による物流アウトソーシング（注２）に対するニーズの増加に伴い拡大傾向にあります。また、3PL事業者の多くは大量の荷主を適切に組み合わせ、プロセス改善を行う必要があるため、先進的物流施設を選好する傾向があり、今後も先進的物流施設のニーズは拡大するものと考えられます。下表は、各年における3PL事業者の市場規模（注３）を示したものです。



出所：ライノス・パブリケーションズ「月刊ロジスティクス・ビジネス（2018年８月号）」を基に本資産運用会社にて作成

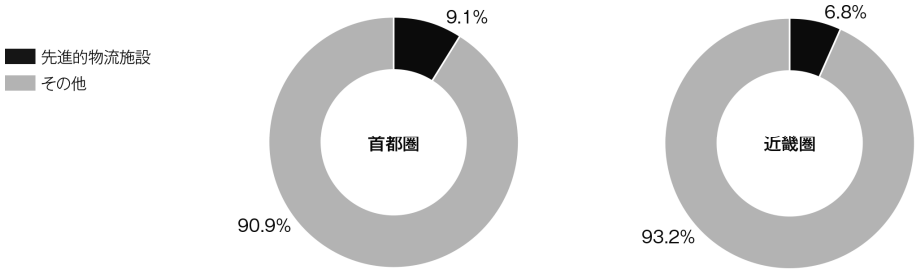
（注１）「サードパーティロジスティクス（3PL）」とは、顧客企業からそのサプライチェーン管理機能の一部又は全部を請け負う物流サービスをいいます。

（注２）「アウトソーシング」とは、外部委託を指します。

（注３）上表における各年度の市場規模は、各年度において月刊ロジスティクス・ビジネスの調査対象となった事業者の、国内における3PL事業売上高の各年度合計額を示すものです。各年度における調査対象事業者数は異なります。

＜先進的物流施設の比率＞

・下記に記載のとおり、日本における先進的物流施設は、首都圏では物流施設のストック全体の9.1%、近畿圏では6.8%に留まります。本投資法人は、3PL市場と電子商取引市場の拡大が牽引し、先進的な物流施設の需要が増加していくものと考えます。

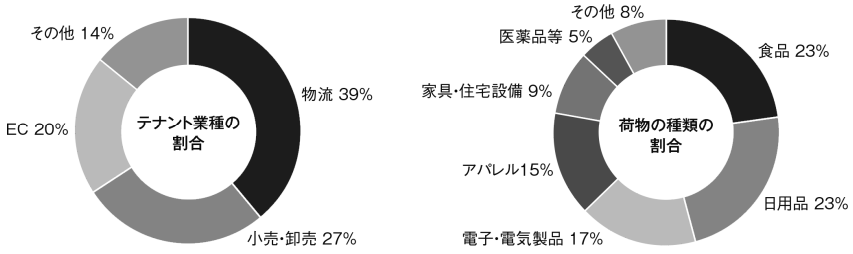


出所：CBRE「物流マーケットデータ　(2018年Q４)」

（注）上記のグラフは、「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CBREが推計したものです。首都圏及び近畿圏において、2018年３月末日時点における自社所有分を含むすべての倉庫（物流施設以外を含む場合があります。）の総延床面積に対する先進的物流施設の延床面積の合計が占める割合を示しています。上記の「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県をいい、「近畿圏」とは、大阪府、兵庫県及び京都府をいいます。

＜首都圏のマルチテナント型施設のテナント業種・荷物の種類の割合＞

・2018年第１四半期における首都圏の延床面積10,000㎡以上のマルチテナント型施設に入居するテナントの業種及び保管される荷物の種類の割合は、以下のとおりです。



出所：CBRE

（注１）上記のグラフは、CBREが本資産運用会社に提供したデータに基づくものです。

（注２）「EC」とは電子商取引を指し、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をいいます。また、「商取引」とは、経済主体間で財の商業的移転に関わる受発注者間の物品、サービス、情報、金銭の交換をいいます。

⑥　ESGへの取組み

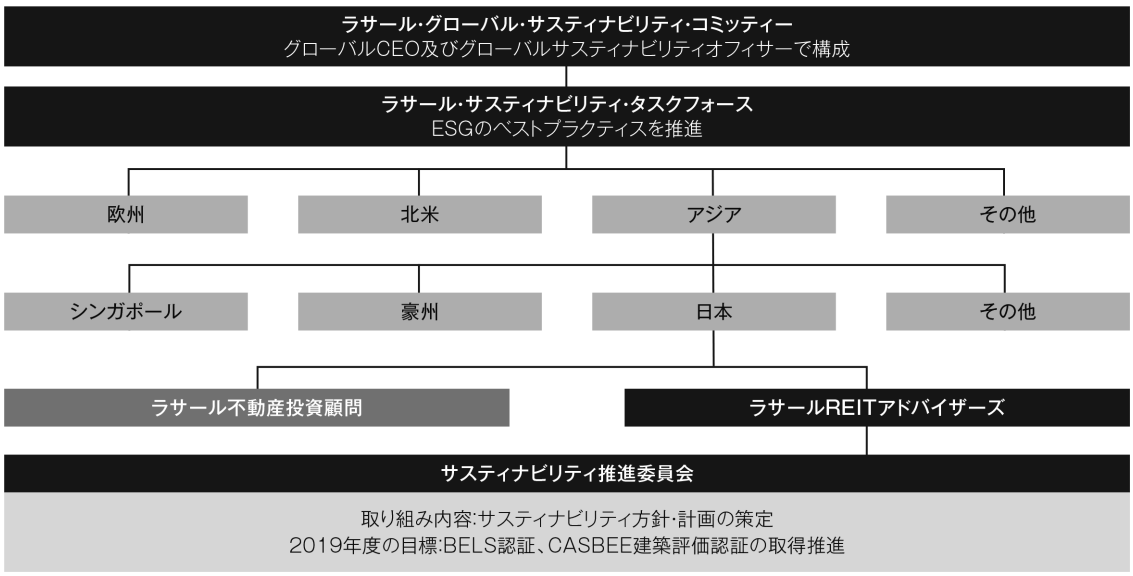
（ア）ラサールグループのESGに対するコミットメント

ラサールグループでは、2007年から、環境（E: Environment）、社会（S: Social）、ガバナンス（G: Governance）の課題に配慮したESGベストプラクティスの採用が投資パフォーマンスの向上に繋がるという認識の下、サスティナビリティを推進する各種団体への参加を通じて業界をリードすると共に、社内にグローバル・サスティナビリティ委員会を設置するなど積極的に取り組んでいます。2009年７月には国連責任投資原則（PRI）への署名を行ったことをはじめ、ULI Greenprintの創設メンバー、GRESBの構成メンバーであり、ESGに対する取組みを強化し、コミットメントを表明しています。

＜ラサールグループのESGに対するコミットメント＞

国連責任投資原則(PRI)への署名 (2009年7月)	ULI Greenprintの創設メンバー	GRESBの構成メンバー
PRI Principles for Responsible Investment	ULI Greenprint Center for Building Performance	GRESB REAL ESTATE 2018年に実施された評価において、最高位の「Green Star」の評価を取得しました。

＜ESGの推進体制＞



（イ）環境に配慮した物件運営

本投資法人は、太陽光パネルの設置やエネルギー使用の効率化など、環境に配慮した物件運営に取り組んでおり、GRESBが実施する不動産会社やファンドを対象としたサスティナビリティ調査「GRESBリアルエステイト評価」において、最高位の「Green Star」の評価を取得しました。

また、本投資法人は、「ロジポート橋本」、「ロジポート相模原」、「ロジポート北柏」及び「ロジポート流山B棟」について、「DBJ Green Building認証」を取得しているほか、「ロジポート橋本」、「ロジポート相模原」及び「ロジポート川越」について「CASBEE建築評価認証」を、「ロジポート橋本」及び「ロジポート堺南島町」について「BELS評価」をそれぞれ取得しています。更に、本投資法人に対して「SMBC環境配慮評価」及び「MUFG J-REIT向けESG評価 supported by JCR」の評価がなされています。

＜環境に配慮した物件運営＞

GRESBリアルエステイト評価

GRESBリアルエステイト評価は、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（以下「ESG」といいます。）配慮を測る年次のベンチマークです。2018年に実施された評価において、最高位の「Green Star」の評価を取得しました。

DBJ Green Building認証

ロジポート橋本

DBJ Green Building認証制度は、ビルの環境性能に加えて防犯や防災その他の不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産（"Green Building"）の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、時代の要請に応える優れた不動産を選定するものです。

CASBEE建築評価認証の取得

CASBEE建築評価認証は、建築物の環境性能を評価し格付けする手法で、省エネルギーや省資源、リサイクル性能など環境負荷低減の側面に加え、景観への配慮なども含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

BELS評価

ロジポート堺南島町

BELSは、建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度です。ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）とは、省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、年間で消費する建築物のエネルギー量が大幅に削減され、エネルギー収支ゼロを目指した建築物です。

SMBC環境配慮評価融資

SMBC環境配慮評価融資は、融資の実行、条件の設定に当たって、株式会社三井住友銀行と株式会社日本総合研究所が作成した独自の評価基準に基づき企業の環境配慮状況を評価するものです。

MUFG J-REIT 向けESG 評価 supported by JCR

MUFG J-REIT 向けESG 評価 supported by JCRは、三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社が株式会社日本格付研究所のサポートの下、ESG（E:環境, S:社会, G:ガバナンス）に対する取り組みを評価しスコアリングを付与するものです。

（ウ）投資主利益とラサールグループの利益を一体化

本投資法人は、投資主の利益とラサールグループの利益を一体化することを目的として、ラサールグループ及びJLLによる本投資法人へのセイムボート出資を実施しており、本書の日付現在、本投資法人の発行済投資口総数1,210,000口のうち、約3.9%の47,700口を出資しています。

＜投資主利益とラサールグループの利益を一体化＞

スポンサー保有分47,700口	ラサールグループ及びJLLによる本投資法人へのセイムボート出資
持投資口会制度の導入	投資主と本資産運用会社及びスポンサーの役職員との利害の一致の促進
自己投資口取得の体制整備	運用ガイドラインに自己投資口の取得及び消却に関する規程を新設

また、本資産運用会社は、本投資法人の投資主と本資産運用会社及びスポンサーであるラサール不動産投資顧問株式会社の役員及び従業員との利害の一致の促進による中長期的な本投資法人の投資主価値の向上に資すること、並びに本資産運用会社等の従業員の福利厚生の増進を目的として、2018年10月から持投資口制度を導入し、持投資口会を設立しています。

さらに、本投資法人は、本資産運用会社と投資主の利害の一致を重視し、本資産運用会社に支払う資産運用報酬の一部が本投資法人の１口当たり利益に連動する報酬体系を採用しています。

＜投資主価値と連動した本資産運用会社の運用報酬体系＞

期中運用報酬

(1)運用報酬Ⅰ:
直前期の期末総資産額×0.22%(上限料率)

(2)運用報酬Ⅱ:
(直前期の経常利益+減価償却費+繰延資産償却額−特定資産の譲渡損益−評価損益)×5.8%(上限料率)

(3)(運用報酬Ⅰ + 運用報酬Ⅱ)×調整後EPU ×0.026%(上限料率)

取得／譲渡報酬

(4)不動産関連資産を取得又は譲渡した場合の売買価格×1.0%(上限料率)

合併報酬

(5)新設合併又は吸収合併の相手方が保有する不動産関連資産の評価額×1.0%(上限料率)

2　取得予定資産の概要

（１）取得予定資産の概要

本投資法人は、本書の日付現在において、下表に記載の取得予定資産の取得を決定しています。これらの各資産の詳細については、後記「（２）取得予定資産に係る個別不動産の概要」をご参照ください。

なお、本投資法人は、以下の取得予定資産のそれぞれの売主との間において、信託受益権準共有持分売買契約（注）を締結済みです。

（注）本投資法人は、下表記載の取得予定資産に係る各信託受益権準共有持分売買契約に基づき、「ロジポート大阪大正（追加取得分37.5%）」については当該物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分の37.5%を、「ロジポート尼崎」については当該物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分の51.0%を、それぞれ2019年９月25日に取得します。また、取得予定資産に係る各信託受益権準共有持分売買契約において、本募集による手取金を含む資金の調達がなされない場合、本投資法人は、売主への違約金等の支払なしに同契約を無償解除できる旨規定されています。

物件番号（注１）	物件名称	所在地	取得予定価格（百万円）（注２）	鑑定評価額（百万円）（注３）	NOI利回り（%）（注４）	償却後利回り（%）（注５）	取得先	取得予定年月日
大阪-3	ロジポート大阪大正（追加取得分37.5%）（注６）	大阪府大阪市	10,515	11,200	4.6	3.8	OTL1合同会社	2019年９月25日
大阪-5	ロジポート尼崎（準共有持分51.0%）（注７）	兵庫県尼崎市	24,582	27,600	5.3	4.3	尼崎プロパティー特定目的会社	2019年９月25日
取得予定資産　計			35,097	38,800	5.1	4.1	－	－

（注１）「物件番号」は、本投資法人の取得予定資産を、投資エリアを参考に３つに分類し、それぞれ東京エリアに所在する場合は「東京」、大阪エリアに所在する場合は「大阪」、その他のエリアに所在する場合は「その他」として番号を付したものです。投資エリアの区分については、前記「１　投資方針／（１）投資方針／①　本投資法人の基本理念」をご参照ください。

（注２）「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権準共有持分売買契約書に記載された各信託受益権準共有持分の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。

（注３）「鑑定評価額」は、株式会社谷澤総合鑑定所により2019年７月31日を価格時点として作成された各取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

（注４）「NOI利回り」は、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の取得予定価格に対する比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注５）「償却後利回り」は、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から、本資産運用会社が試算した減価償却費の見込額を控除した金額の取得予定価格に対する比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注６）「ロジポート大阪大正（追加取得分37.5%）」の取得予定価格及び鑑定評価額は、取得予定の信託受益権の準共有持分割合（37.5%）に相当する金額を記載しています。

（注７）「ロジポート尼崎」の取得予定価格及び鑑定評価額は、取得予定の信託受益権の準共有持分割合（51.0%）に相当する金額を記載しています。

（２）取得予定資産に係る個別不動産の概要

以下の表は、取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。かかる個別物件表をご参照頂くに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2019年６月30日時点の状況を記載しています。

ａ．区分に関する説明

・「用途」は、主たる建物の登記簿上の種類を記載しています。

ｂ．「特定資産の概要」欄に関する説明

・「特定資産の種類」は、本書の日付時点で予定されている各取得予定資産の取得時における種類を記載しています。
・「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る各信託受益権準共有持分売買契約書に記載された取得予定年月日を記載しています。
・「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権準共有持分売買契約書に記載された各信託受益権準共有持分の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
・「信託受益権の概要」は、本書の日付時点で予定されている各取得予定資産の取得時における信託設定日、信託受託者及び信託期間満了日の概要を記載しています。
・土地の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
・土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
・土地の「建ぺい率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値を記載しています。
・土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。
・土地及び建物の「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
・「担保設定の有無」は、本投資法人が各取得予定資産を取得した後に負担することが予定されている担保がある場合にその概要を記載しています。
・「マスターリース会社」は、各取得予定資産について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。
・「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」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」と、それぞれ記載しています。なお、取得予定資産については、マスターリース契約を締結することは予定していません。
・「建物状況評価の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、株式会社アースアプレイザル及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が、各取得予定資産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査等の建物状況評価を実施し、作成した当該評価結果に係る報告書の概要を記載しています。当該各報告内容は、一定時点における上記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。
・建物の「構造と階数」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいています。

・建物の「建築時期」は、各建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。
・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
・「PM会社」は、各物件について契約の締結を予定しているPM会社を記載しています。
・「テナント数」は、各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、当該信託不動産につきマスターリース契約が締結されている場合又は締結することが予定されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、当該信託不動産につき同一の賃借人が複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該賃借人は１として総数を算出しています。

ｃ．「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」には、以下の事項を含む、本書の日付現在において各不動産又は各信託不動産の権利関係・利用・安全性等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

・法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
・権利関係等に係る負担又は制限の主なもの
・賃貸借に係るテナント若しくはエンドテナントとの合意事項又はテナント若しくはエンドテナントの使用状態等の主なもの
・不動産の境界を越えた構造物等がある場合又は境界確認等に問題がある場合の主なもの

ｄ．「賃貸借の概要」欄に関する説明

・「賃貸借の概要」は、各信託不動産に関し、賃貸面積の合計上位２テナントについての賃貸借契約の内容を記載しています。なお、当該信託不動産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとマスターリース会社との転貸借契約の内容を記載しています。
・「賃貸面積」は、当該各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を小数点以下を切り捨てて記載しています。
・「年間賃料」は、当該各賃貸借契約書に表示された建物に係る月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている各取得予定資産については、その合計額）（消費税及び地方消費税は含みません。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。
・「敷金・保証金」は、当該各賃貸借契約に規定する敷金及び保証金の残高の合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

ｅ．「鑑定評価書の概要」欄に関する説明

「鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、各不動産鑑定機関に投資対象不動産の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。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、同欄において、数値については、単位未満を切り捨てて記載し、比率については、小数第２位を四捨五入して記載しています。

ｆ．「本物件の特性」欄に関する説明

「本物件の特性」は、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取得予定資産に係る物流施設市況調査に係る報告書の記載に基づき、各取得予定資産に関する基本的性格、特徴等を本資産運用会社において記載しています。当該記載は、一定時点における調査者の報告書をもとに作成した本資産運用会社の判断と意見です。したがって、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。また、「本物件の特性」に記載されている数値は、当該報告書又は不動産鑑定評価書等に基づいて記載しています。

＜取得予定資産＞

物件番号 大阪-３	ロジポート大阪大正（追加取得分37.5%）		用途		倉庫
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権の準共有持分（37.5%）	建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得予定年月日		2019年９月25日		調査書日付	2019年８月
取得予定価格（注１）		10,515百万円		緊急修繕費	－
信託受益権の概要	信託設定日	2018年12月21日		短期修繕費	－
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費（注１）	86,513千円／12年（年平均：7,209千円）
	信託期間満了日	2028年12月21日			
土地	所在地	大阪府大阪市大正区船町一丁目２番21号	建物（注３）	構造と階数	①鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき４階建 ②軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ③軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	面積	55,929.57㎡		建築時期	2018年２月16日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	①117,037.14㎡ ②3.95㎡ ③3.95㎡
	建ぺい率（注２）／容積率	70%／200%		種類	①倉庫・事務所 ②守衛所 ③守衛所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無		無	PM会社		株式会社ザイマックス関西
マスターリース会社		－	テナント数		10
マスターリース種別		－	施工者		株式会社大林組

特記事項：

１．準共有者間協定書について

本投資法人は、本取得予定資産の取得に際し、本取得予定資産の譲渡人から、本信託受益権に関して本信託受益権の他の準共有者との間で締結されている受益権準共有者間協定書（以下この特記事項において「本協定」といいます。）における本取得予定資産の譲渡人の地位及び権利義務を、本投資法人が取得する準共有持分割合に相当する限度で承継します。本協定においては、以下の事項が定められています。

①本信託受益権の不分割特約（2018年12月21日から５年間とし、その後も更新拒絶の意思表示がない限り更新されます。）

②各準共有者が自己の準共有持分の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者その他本協定に基づき優先交渉権を有する者（以下この特記事項において「優先交渉権者」といいます。）に対して、売却希望価格その他当該準共有持分の売買の主要条件を事前に通知するものとされており、優先交渉権者は、当該条件で購入を希望する旨を通知することにより、当該条件で当該準共有持分を購入することができること。

③各準共有者が自己の準共有持分の優先交渉権者以外の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者が、当該第三者への売却と同等の条件での自己の保有する準共有持分の売却を希望したときには、売却を希望する準共有者は当該第三者をしてかかる他の準共有者の保有する準共有持分も併せて取得させること。

④各準共有者は、自己の保有する準共有持分の一部を本協定において定める者に譲渡する場合であっても、他の準共有者の承諾を得ない限り、本信託受益権全体の10分の１より細分化して一部譲渡することはできないこと。また、各準共有者は、自己の保有する準共有持分を、本協定において定める者以外の第三者に譲渡する場合には、他の準共有者の承諾を得ない限り、一部譲渡することはできないこと。

⑤上記②ないし④に記載される準共有持分の譲渡に係る制限は、各準共有者による自己の保有する準共有持分に対する担保設定及び担保実行並びに当該担保設定を受けた担保権者による強制売却の場合には適用されないこと。また、各準共有者の貸付人又は社債権者による当該準共有者の持分割合に応じた信託不動産の共有持分についての売却権限の行使について、他の準共有者の承諾を要しないものとされていること。

２．大阪市の買戻特約について

本件土地が地域住民等の生活を著しく脅かすような活動その他暴力団による利用、風俗営業等に供された場合、土地の旧所有者である大阪市は、本件土地の買戻しを行うことができるとされています。

（注１）取得予定の信託受益権の準共有持分割合（37.5%）に相当する金額を記載しています。なお、上表のその他の記載は、本物件全体の数値を記載しています。

（注２）本物件の土地の建ぺい率は、本来60%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は70%となります。

（注３）「建物」欄に記載の②及び③の建物は、①の建物の附属建物として登記されています。

賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	年間賃料 （消費税別）	敷金・保証金
東芝ロジスティクス株式会社	54,279㎡	－（注）	－（注）
契約形態：定期建物賃貸借契約 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）			
株式会社ヒガシトゥエンティワン	13,093㎡	－（注）	－（注）
契約形態：－（注） 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）			

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	11,200百万円
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2019年７月31日

項目	内容	概要等
収益価格	11,200百万円	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算
直接還元法による収益価格	11,500百万円	
運営収益	1,598百万円	
可能総収益	1,651百万円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料、共益費収入等を査定
空室等損失	53百万円	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定
運営費用	298百万円	
維持管理費	59百万円	過年度実績及び現行の契約条件等に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	19百万円	過年度実績額及び類似不動産の収益事例水準による検証を行い査定
修繕費	11百万円	エンジニアリング・レポート記載の修繕費及び更新費を基に、類似不動産の水準との検証を行って査定
PMフィー	７百万円	現行の契約条件等に基づき査定
テナント募集費用等	12百万円	賃借人の想定回転期間に基づき査定
公租公課	178百万円	過年度実績額等に基づき査定
損害保険料	５百万円	類似事例等に基づき査定
その他費用	３百万円	過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に査定
運営純収益	1,300百万円	
一時金の運用益	３百万円	運用利回りは1.0%として査定
資本的支出	17百万円	エンジニアリング・レポート記載の修繕費及び更新費を基に、類似不動産の水準との検証を行って査定
純収益	1,286百万円	
還元利回り	4.2%	類似不動産に係る取引事例等に基づき、対象不動産の個別性等を勘案して査定
DCF法による収益価格	11,000百万円	
割引率	4.3%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.4%	還元利回りを基に、将来の不確実性、市場動向等を勘案の上査定
積算価格	10,800百万円	
土地比率	55.0%	
建物比率	45.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		該当なし

（注）取得予定の信託受益権の準共有持分割合（37.5%）に相当する金額を記載しています。

本物件の特性

■立地特性

本物件は、大阪市大正区に所在し、物流投資マーケット形成初期から大型物流施設が開発され、多くの投資実績を持つ最も物流環境が整ったエリアである大阪市湾岸エリアに位置しています。難波・心斎橋エリアへ５㎞圏内、梅田エリアへは10㎞圏内と大阪中心部への迅速な配送をはじめ、大阪港や都市高速道路など物流インフラに対する利便性は高く、大阪市中心市街地、京阪神エリアなど関西広域圏の巨大消費マーケットを効率的にカバーし、物流の効率化・最適化に貢献できる配送拠点としてポテンシャルを有する地域です。

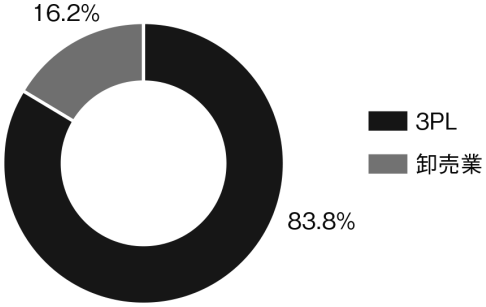
最寄高速ICである阪神高速西大阪線「大正西IC」、「大正東IC」が半径４㎞圏、阪神高速堺線「玉出IC」が半径３㎞圏にあり、主に消費地に近接する地域配送拠点として、大阪市中心部や周辺都市へのリードタイムの短縮に貢献する立地といえます。

操業環境としては、対象周辺は工業専用地域内の既存工業地であるため、24時間稼働や多頻度配送などに対して事業運営上大きな支障はない環境にあります。雇用確保の観点では、対象地から最寄駅のJR大阪環状線及び大阪メトロ長堀鶴見緑地線「大正」駅へは４㎞程度であり、同駅からバスの運行本数が多く、背後には住宅地域が広がっており、また「東船町」バス停が至近であることから、従業員の雇用環境も良好と考えられます。

■物件特性

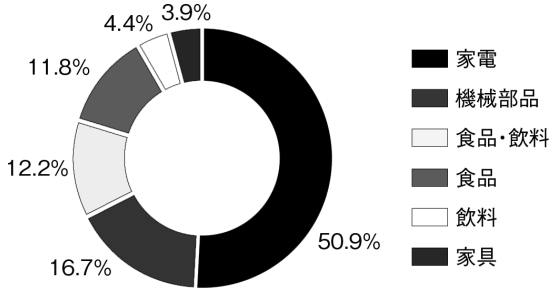
本物件は、延床面積117,037.14㎡を有する大型物流センターで、地上４階建のマルチテナント型施設です。車路が建物中央部に設置された中廊下式で片面バースを備え、３階まで直接アクセス可能なダブルランプウェイ（上り・下り専用）を有する大型施設となっており、３-４階はセット貸であり、エレベーター・垂直搬送機が各６基設置されています。１フロア面積は基準階貸床約7,800坪を確保し、大型の床面積確保が可能な一方で、最小賃貸区画は約1,250坪と需要の多い小区画分割にも対応可能な施設です。基本スペックとして、倉庫柱基準スパン約11m×10m、有効天井高5.5m、床荷重1.5ｔ/㎡など十分な汎用性を備える仕様となっており、駐車場・待機場も十分に備えています。

＜テナント比率（2019年６月末日時点）＞



（注）上記グラフは、「ロジポート大阪大正」のテナントの業種を分類した上で、「ロジポート大阪大正」の延床面積に占める当該業種のテナントへの賃貸面積の割合を示したものです。比率は、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100%とならないことがあります。

＜荷物比率（2019年６月末日時点）＞



（注）上記グラフは、「ロジポート大阪大正」のテナントの取り扱う荷物を分類した上で、「ロジポート大阪大正」の延床面積に占める当該荷物を取り扱うテナントへの賃貸面積の割合を示したものです。比率は、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100%とならないことがあります。

物件番号 大阪-５	ロジポート尼崎		用途		倉庫（注１）
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権の準共有持分（51.0%）	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得予定年月日		2019年９月25日		調査書日付	2019年７月29日
取得予定価格（注２）		24,582百万円		緊急修繕費	－
信託受益権の概要	信託設定日	2015年10月20日		短期修繕費	－
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		長期修繕費（注２）	397,746千円／12年 （年平均：33,145千円）
	信託期間満了日	2033年９月30日			
土地	所在地	兵庫県尼崎市扇町20番	建物（注３）	構造と階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根７階建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建 ③鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ④鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建 ⑤鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ⑥鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ⑦鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	面積	124,169.55㎡		建築時期	2009年４月15日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	①258,704.56㎡ ②180.08㎡ ③6.20㎡ ④144.00㎡ ⑤16.92㎡ ⑥300.00㎡ ⑦270.00㎡
	建ぺい率／容積率	60%／200%		種類（注１）	①倉庫 ②渡り廊下 ③守衛所 ④守衛所 ⑤守衛所 ⑥倉庫 ⑦検品所
	所有形態	所有権、賃借権		所有形態	所有権
担保設定の有無		無	PM会社		株式会社ザイマックス関西
マスターリース会社		－	テナント数		13
マスターリース種別		－	施工者		株式会社竹中工務店

特記事項：

・準共有者間協定書について

本投資法人は、本取得予定資産の取得に際し、当該資産の準共有者となる者及び信託受託者との間で、以下の概要の受益権準共有者間協定書（以下この特記事項において「本協定」といいます。）を締結します。

①信託受益権の不分割特約（本協定締結日から５年間とし、その後も更新拒絶の意思表示がない限り更新されます。）

②各準共有者が自己の準共有持分の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者その他本協定に基づき優先交渉権を有する者（以下この特記事項において「優先交渉権者」といいます。）に対して、売却希望価格その他の売買の主要条件を事前に通知するものとされており、優先交渉権者は、当該条件で購入を希望する旨を通知し、条件につき合意することにより、当該準共有持分を購入することができること。

③各準共有者が自己の準共有持分の優先交渉権者以外の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者が、当該第三者への売却と同等の条件での自己の準共有持分の売却を希望したときには、売却を希望する準共有者は当該第三者をしてかかる他の準共有者の保有する準共有持分も併せて取得させること。

④各準共有者は、自己の準共有持分の一部を本協定において定める者に売却する場合であっても、他の準共有者の事前の書面による承諾を得ない限り、本信託受益権全体の10分の１より細分化して売却することはできないこと。また、各準共有者は、自己の準共有持分を、本協定において定める者以外の第三者に売却する場合には、他の準共有者の承諾を得ない限り、一部譲渡することはできないこと。

⑤上記②ないし④に記載される準共有持分の譲渡に係る制限は、各準共有者による自己の準共有持分に対する担保設定及び担保実行並びに当該担保設定を受けた担保権者による強制売却の場合には適用されないこと。

（注１）工場から物流施設への改修工事が完了したことに伴い、2017年10月13日に、用途が「工場」から「倉庫」に変更されています。

（注２）取得予定の信託受益権の準共有持分割合（51.0%）に相当する金額を記載しています。なお、上表のその他の記載は、本物件全体の数値を記載しています。

（注３）「建物」欄に記載の②から⑦の建物は、①の建物の附属建物として登記されています。

賃貸借の概要			
賃借人	賃貸面積	年間賃料 （消費税別）	敷金・保証金
株式会社関通	－（注）	－（注）	－（注）
契約形態：－（注） 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）			
株式会社ビーリンク	33,569㎡	－（注）	－（注）
契約形態：－（注） 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）			

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	27,600百万円
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2019年７月31日

項目	内容	概要等
収益価格	27,600百万円	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算
直接還元法による収益価格	28,200百万円	
運営収益	3,201百万円	
可能総収益	3,328百万円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料、共益費収入等を査定
空室等損失	127百万円	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定
運営費用	667百万円	
維持管理費	103百万円	過年度実績及び現行の契約条件等に基づき、類似不動産の維持管理費の水準による検証を行い査定
水道光熱費	116百万円	過年度実績額及び類似不動産の収益事例水準による検証を行い査定
修繕費	26百万円	エンジニアリング・レポート記載の修繕費及び更新費を基に、類似不動産の水準との検証を行って査定
PMフィー	７百万円	現行の契約条件等に基づき査定
テナント募集費用等	24百万円	賃借人の想定回転期間に基づき査定
公租公課	366百万円	過年度実績額等に基づき査定
損害保険料	13百万円	類似事例等に基づき査定
その他費用	９百万円	過年度実績額及び類似不動産の水準を参考に査定
運営純収益	2,533百万円	
一時金の運用益	７百万円	運用利回りは1.0%として査定
資本的支出	52百万円	エンジニアリング・レポート記載の修繕費及び更新費を基に、類似不動産の水準との検証を行って査定
純収益	2,488百万円	
還元利回り	4.5%	類似不動産に係る取引事例等に基づき、対象不動産の個別性等を勘案して査定
DCF法による収益価格	27,400百万円	
割引率	4.6%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りを基に、将来の不確実性、市場動向等を勘案の上査定
積算価格	27,300百万円	
土地比率	63.4%	
建物比率	36.6%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		該当なし

（注）取得予定の信託受益権の準共有持分割合（51.0%）に相当する金額を記載しています。

本物件の特性

■立地特性

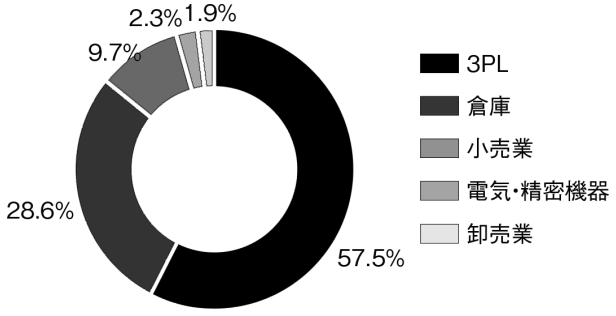
本物件は、阪神高速５号湾岸線「尼崎末広IC」至近に位置し、阪神高速３号神戸線「尼崎西IC」へは直線距離で約2.5km、名神高速「尼崎IC」へは同約６kmと、複数の高速道路へアクセス可能な立地に所在しています。大阪港・神戸港へのアクセスも良く、広域輸送が可能な拠点性を有していることに加え、一大消費地である大阪中心市街地に近接し、利用頻度が高い主要幹線道路（国道43号・２号）へのアクセスに優れるなど、交通利便性の高い立地であるといえます。

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・多頻度配送が可能な事業運営上支障のない良好な環境にあります。また、雇用確保の観点では、都市港湾部で背後に豊富な労働人口を抱えるエリアが広がっており、周辺には路線バスの運行もあることから、従業員の雇用環境も良好と考えられます。

■物件特性

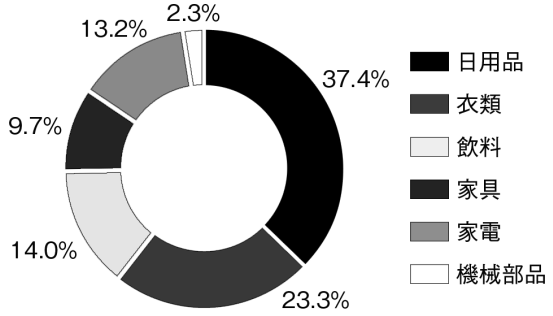
本物件は、地上７階建の延床面積25万㎡超の大型物流センターです。大型工場を改築利用した施設であり、構造としては各階へのアクセスが可能なランプウェイを備え、中央車路を有するトラックバースが設けられています。施設仕様として、柱基準スパンは16×16.2mと広く、有効天井高は６m以上を有し、床形式は１階が低床、２階から６階が高床となっています。概ね近代的施設と同等の荷捌き・保管機能を持つ施設となっていますが、床荷重は建物内の箇所ごとに異なり、概ね１階が1.5t/㎡、２階以上が800kg/㎡となっています。また、上記に加えて、必要な事務所、共用アメニティ機能等を備えるほか、別棟で危険物対応倉庫等があり、多様な貨物に対応可能な仕様で、他物件との差別化が図られています。敷地内は、大型車両の搬出入に関して特段支障はなく、普通駐車場607台、トラック駐車場34台、トラック待機場32台、トレーラー待機場17台等が確保されています。

＜テナント比率（2019年６月末日時点）＞



（注）上記グラフは、「ロジポート尼崎」のテナントの業種を分類した上で、「ロジポート尼崎」の延床面積に占める当該業種のテナントへの賃貸面積の割合を示したものです。比率は、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100%とならないことがあります。

＜荷物比率（2019年６月末日時点）＞



（注）上記グラフは、「ロジポート尼崎」のテナントの取り扱う荷物を分類した上で、「ロジポート尼崎」の延床面積に占める当該荷物を取り扱うテナントへの賃貸面積の割合を示したものです。比率は、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100%とならないことがあります。

（３）ポートフォリオの概要

（ア）ポートフォリオの概要

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの各資産に係る信託不動産の概要は、以下のとおりです。なお、それまでの期間において、これら以外に資産の取得及び譲渡がないことを前提としています。

地域	物件番号（注１）	物件名称	信託受託者（注２）	信託期間満了日（注２）	第６期末帳簿価額（百万円）	取得（予定）価格（百万円）（注３）	投資比率（％）（注４）	鑑定評価額（百万円）（注５）	NOI利回り（％）（注６）	延床面積（㎡）（注７）	取得（予定）日
東京エリア	東京-1	ロジポート橋本（注８）	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2027年９月30日	21,095	21,200	8.6	22,900	4.6	145,801.69	2016年２月17日
	東京-2	ロジポート相模原（注９）	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2027年９月30日	22,997	23,020	9.4	25,300	4.8	200,045.57	2016年２月17日
	東京-3	ロジポート北柏	みずほ信託銀行株式会社	2026年２月28日	25,187	25,300	10.3	28,800	4.6	104,302.62	2016年２月17日
	東京-5	ロジポート流山B棟	三井住友信託銀行株式会社	2026年２月28日	26,289	26,600	10.8	29,100	4.8	133,414.76	2016年２月17日
	東京-6	ロジポート東扇島A棟	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2026年２月28日	19,096	19,000	7.7	19,500	5.1	100,235.67	2016年２月17日
	東京-7	ロジポート東扇島B棟	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2026年２月28日	19,160	19,120	7.8	21,300	5.6	117,546.26	2016年２月17日
	東京-8	ロジポート東扇島C棟	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2026年２月28日	23,630	23,700	9.6	25,000	4.9	116,997.14	2016年２月17日
	東京-9	ロジポート川越	三井住友信託銀行株式会社	2027年２月28日	12,001	11,950	4.9	12,200	4.7	50,742.47	2017年３月１日
	東京-11	ロジポート柏沼南	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2029年６月30日	－	9,300	3.8	10,200	5.1	40,878.58	2019年６月11日
	東京-12	ロジポート狭山日高	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2029年６月30日	－	6,430	2.6	6,530	4.6	23,570.37	2019年６月11日
	東京-13	東扇島（底地）	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2029年６月30日	－	1,189	0.5	1,540	3.9	－	2019年６月11日
大阪エリア	大阪-1	ロジポート堺南島町	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2028年２月29日	8,218	8,150	3.3	8,510	4.8	30,696.61	2018年３月５日
	大阪-2	ロジポート堺築港新町	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2028年２月28日	－	4,160	1.7	4,560	5.3	20,428.39	2019年７月１日 2019年９月３日
	大阪-3	ロジポート大阪大正（注10）	三井住友信託銀行株式会社	2028年12月21日	－	①7,140 ②10,515 合計17,655	7.2	①7,390 ②11,200 合計18,590	4.6	117,037.14	2019年６月11日 2019年９月25日
	大阪-4	住之江（底地）	三井住友信託銀行株式会社	2029年６月30日	－	4,330	1.8	4,620	4.4	－	2019年６月11日
	大阪-5	ロジポート尼崎（注11）	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	2033年９月30日	－	24,582	10.0	27,600	5.3	258,704.56	2019年９月25日
ポートフォリオ合計／平均					177,678	245,686	100.0	266,250	4.9	1,460,401.83	

（注１）「物件番号」は、本投資法人の保有資産及び取得予定資産を、投資エリアを参考に３つに分類し、それぞれ東京エリアに所在する場合は「東京」、大阪エリアに所在する場合は「大阪」、その他のエリアに所在する場合は「その他」として番号を付したものです。投資エリアの区分については、前記「１　投資方針／（１）投資方針／①　本投資法人の基本理念」をご参照ください。

（注２）「信託受託者」及び「信託期間満了日」は、取得予定資産取得後における各保有資産及び各取得予定資産の信託受託者及び信託期間満了日を記載しています。

（注３）「取得（予定）価格」は、保有資産及び取得予定資産に係る各信託受益権売買契約書又は信託受益権準共有持分売買契約書に記載された各信託受益権又は信託受益権準共有持分の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています（「ロジポート堺築港新町」及び「ロジポート大阪大正」については、各信託受益権準共有持分売買契約書に記載された信託受益権の準共有持分の売買代金の合計額を記載しています。）。

（注４）「投資比率」は、各物件の取得（予定）価格が取得（予定）価格の合計に占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

（注５）「鑑定評価額」は、株式会社谷澤総合鑑定所、シービーアールイー株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所に保有資産及び取得予定資産の鑑定評価を委託し、2019年２月末日（前回公募増資時取得資産については、2019年３月31日、取得予定資産については、2019年７月31日）を価格時点として作成された各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。
（注６）「NOI利回り」は、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の取得（予定）価格に対する比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。底地については、不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における１年目の運営純収益の取得価格に対する比率を、小数第２位を四捨五入した償却後利回りの数値を記載しています。なお、ポートフォリオ平均の欄は、各保有資産又は各取得予定資産のNOI利回りを取得（予定）価格で加重平均した全ての保有資産及び取得予定資産のNOI利回りの平均値を記載しています（但し、底地は合計の計算から控除しています。）。
（注７）「延床面積」は、保有する又は取得予定の全ての信託不動産（「東扇島（底地）」及び「住之江（底地）」を除きます。）に係る建物（賃貸対象外の附属建物を除きます。）の登記簿上の記載に基づいて記載しています。
（注８）「ロジポート橋本」の取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合（55.0%）に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。
（注９）「ロジポート相模原」の取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合（51.0%）に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。
（注10）「ロジポート大阪大正」の取得（予定）価格及び鑑定評価額は、当初取得分（25.0%）については上段に、追加取得分（37.5%）については下段に記載しています。延床面積は、物件全体の数値を記載しています。
（注11）「ロジポート尼崎」の取得予定価格及び鑑定評価額は、取得予定の信託受益権の準共有持分割合（51.0%）に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。

（イ）ポートフォリオ一覧

取得予定資産取得後において本投資法人が保有する予定の信託不動産に係るポートフォリオ一覧は、以下のとおりです。

地域	物件番号	物件名称	所在地	竣工年月（注１）	築年数（年）（注２）	テナントの総数（注３）	年間賃料（百万円）（注４）	敷金・保証金（百万円）（注５）	敷地面積（㎡）（注６）	賃貸可能面積（㎡）（注７）	賃貸面積（㎡）（注８）	稼働率（%）（注９）
東京エリア	東京-1	ロジポート橋本（注10）	神奈川県相模原市	2015年１月	4	15	1,130	276	67,746.26	130,162	130,052	99.9
	東京-2	ロジポート相模原（注11）	神奈川県相模原市	2013年８月	6	18	1,322	311	94,197.27	180,971	180,495	99.7
	東京-3	ロジポート北柏	千葉県柏市	2012年10月	7	8	1,393	361	49,462.95	100,349	100,349	100.0
	東京-5	ロジポート流山B棟	千葉県流山市	2008年７月	11	8	非開示（注12）	非開示（注12）	59,233.95	112,684	112,517	99.9
	東京-6	ロジポート東扇島A棟	神奈川県川崎市	1987年４月	32	23	1,090	331	25,000.02	85,281	82,471	96.7
	東京-7	ロジポート東扇島B棟	神奈川県川崎市	1991年４月	28	18	1,159	364	29,901.83	103,731	98,792	95.2
	東京-8	ロジポート東扇島C棟	神奈川県川崎市	2001年９月	18	17	1,385	271	29,769.94	114,925	113,440	98.7
	東京-9	ロジポート川越	埼玉県川越市	2011年１月	8	4	656	160	34,768.45	53,088	53,088	100.0
	東京-11	ロジポート柏沼南	千葉県柏市	2018年７月	1	1	非開示（注12）	非開示（注12）	20,910.91	40,773	40,773	100.0
	東京-12	ロジポート狭山日高	埼玉県日高市	2016年１月	3	1	非開示（注12）	非開示（注12）	19,679.91	23,565	23,565	100.0
	東京-13	東扇島（底地）	神奈川県川崎市	－	－	1	非開示（注12）	非開示（注12）	11,472.36	11,472	11,472	100.0
大阪エリア	大阪-1	ロジポート堺南島町	大阪府堺市	2016年10月	3	1	非開示（注12）	非開示（注12）	15,352.06	30,690	30,690	100.0
	大阪-2	ロジポート堺築港新町	大阪府堺市	2018年８月	1	1	非開示（注12）	非開示（注12）	17,837.83	20,427	20,427	100.0
	大阪-3	ロジポート大阪大正（注13）	大阪府大阪市	2018年２月	1	10	970	217	55,929.57	106,929	106,830	99.9
	大阪-4	住之江（底地）	大阪府大阪市	－	－	1	非開示（注12）	非開示（注12）	25,571.41	25,571	25,571	100.0
	大阪-5	ロジポート尼崎（注14）	兵庫県尼崎市	2009年４月	10	13	1,718	440	124,169.55	216,458	215,535	99.6
ポートフォリオ合計／平均					11	140	13,957	3,427	681,004.27	1,357,082 1,063,670	1,346,074 1,053,434	99.2 99.0

（注１）「竣工年月」は、主たる建物の登記簿上の新築年月を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月を記載しています。
（注２）「築年数」は、原則として主たる建物の登記簿上の新築年月日から2019年６月30日までの期間を算出し、小数点以下を四捨五入して記載しています。また、ポートフォリオ平均の欄は、取得（予定）価格で加重平均し、小数点以下を四捨五入して算出した数値です。
（注３）「テナントの総数」は、2019年６月30日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物（但し、「東扇島（底地）」及び「住之江（底地）」については、土地）に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、当該信託不動産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、当該信託不動産につき同一の賃借人が複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該賃借人は１として総数を算出しています。
（注４）「年間賃料」は、2019年６月30日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額）（消費税は含みません。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各信託不動産の「年間賃料」の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。
（注５）「敷金・保証金」は、2019年６月30日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された敷金・保証金の残高の合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の「敷金・保証金」の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。
（注６）「敷地面積」は、各信託不動産に係る敷地の面積を登記簿上の記載に基づいて記載しています。
（注７）「賃貸可能面積」は、2019年６月30日時点における各信託不動産に係る建物（但し、「東扇島（底地）」及び「住之江（底地）」については、土地）の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積の合計を小数点以下を切り捨てて記載しています。また、ポートフォリオ合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有し又は取得予定の物件について、保有し又は取得予定の信託受益権の準共有持分割合に相当する賃貸可能面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。
（注８）「賃貸面積」は、2019年６月30日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物（但し、「東扇島（底地）」及び「住之江（底地）」については、土地）に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該信託不動産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を小数点以下を切り捨てて記載しています。また、ポートフォリオ合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸面積の合計を記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有し又は取得予定の物件について、保有し又は取得予定の信託受益権の準共有持分割合に相当する賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸面積の合計を記載しています。
（注９）「稼働率」は、2019年６月30日時点における各信託不動産に係る建物（但し、「東扇島（底地）」及び「住之江（底地）」については、土地）の賃貸可能面積に対して建物の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。また、ポートフォリオ合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有し又は取得予定の物件について、保有し又は取得予定の信託受益権の準共有持分割合に相当する面積に賃貸可能面積及び賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています
（注10）「ロジポート橋本」のテナントの総数、敷地面積、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料及び敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合（55.0%）に相当する金額を記載しています。
（注11）「ロジポート相模原」のテナントの総数、敷地面積、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料及び敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合（51.0%）に相当する金額を記載しています。
（注12）テナントから開示の承諾が得られていないため、開示していません。
（注13）「ロジポート大阪大正」のテナントの総数、敷地面積、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料及び敷金・保証金は、取得済み及び取得予定の信託受益権の準共有持分割合の合計（62.5%）に相当する金額を記載しています。
（注14）「ロジポート尼崎」のテナントの総数、敷地面積、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料及び敷金・保証金は、取得予定の信託受益権の準共有持分割合（51.0%）に相当する金額を記載しています。

第１期（2016年８月期）から第６期（2019年２月期）における本投資法人が保有する信託不動産の稼働率等の推移は、以下のとおりです。

			第１期 2016年８月	第２期 2017年２月	第３期 2017年８月	第４期 2018年２月	第５期 2018年８月	第６期 2019年２月
賃貸可能面積（㎡）（注１）			680,857	680,857	733,944	733,944	764,634	764,634
賃貸面積（㎡）（注２）			663,434	665,678	723,391	721,927	754,928	755,002
稼働率（%）（注３）			97.4	97.8	98.6	98.4	98.7	98.7
個別物件の稼働率（注３）	東京-1	ロジポート橋本（注４）	92.1	95.2	100.0	100.0	100.0	100.0
	東京-2	ロジポート相模原（注５）	97.9	99.6	99.6	98.1	99.7	99.7
	東京-3	ロジポート北柏	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	東京-5	ロジポート流山B棟	99.7	99.8	99.8	99.9	99.9	99.9
	東京-6	ロジポート東扇島A棟	97.0	97.1	96.9	96.9	96.8	96.8
	東京-7	ロジポート東扇島B棟	94.4	94.2	95.5	95.4	95.1	95.2
	東京-8	ロジポート東扇島C棟	99.0	97.7	97.7	97.7	98.7	98.7
	東京-9	ロジポート川越	－	－	100.0	100.0	100.0	100.0
	大阪-1	ロジポート堺南島町	－	－	－	－	100.0	100.0

（注１）「賃貸可能面積」は、各計算期間末日時点における各信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積の合計を小数点以下を切り捨てて記載しています。また、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する賃貸可能面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。

（注２）「賃貸面積」は、各計算期間末日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該信託不動産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を小数点以下を切り捨てて記載しています。また、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸面積の合計を記載しています。

（注３）「稼働率」は、各計算期間末日時点における各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の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。また、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する面積に賃貸可能面積及び賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注４）「ロジポート橋本」の稼働率は、物件全体の数値を記載しています。

（注５）「ロジポート相模原」の稼働率は、物件全体の数値を記載しています。

（ウ）鑑定評価書の概要

取得予定資産取得後において本投資法人が保有する予定の信託不動産に係る鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額（百万円）	積算価格（百万円）	収益価格（百万円）				
						直接還元法		DCF法		
						収益価格	還元利回り（%）	収益価格	割引率（%）	最終還元利回り（%）
東京-1	ロジポート橋本（注１）	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年２月28日	22,900	20,400	23,500	4.1	22,700	4.2	4.3
東京-2	ロジポート相模原（注２）	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年２月28日	25,300	23,100	25,900	4.2	25,100	4.3	4.4
東京-3	ロジポート北柏	シービーアールイー株式会社	2019年２月28日	28,800	23,400	29,100	4.0	28,800	3.8	4.1
東京-5	ロジポート流山B棟	シービーアールイー株式会社	2019年２月28日	29,100	21,500	28,900	4.3	29,100	4.0	4.3
東京-6	ロジポート東扇島A棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年２月28日	19,500	19,000	19,500	4.6	19,500	4.6	4.7
東京-7	ロジポート東扇島B棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年２月28日	21,300	20,100	21,700	4.6	21,100	4.6	4.7
東京-8	ロジポート東扇島C棟	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年２月28日	25,000	24,300	25,000	4.5	25,000	4.5	4.6
東京-9	ロジポート川越	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年２月28日	12,200	11,300	12,500	4.4	12,100	4.5	4.6
東京-11	ロジポート柏沼南	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年３月31日	10,200	10,100	10,500	4.4	10,100	4.3（注３）	4.6
東京-12	ロジポート狭山日高	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年３月31日	6,530	6,470	6,680	4.4	6,470	4.3（注４）	4.6
東京-13	東扇島（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年３月31日	1,540	－	－	－	1,540	3.7（注５）	3.8
大阪-1	ロジポート堺南島町	一般財団法人日本不動産研究所	2019年２月28日	8,510	5,940	8,610	4.5	8,400	4.2	4.6
大阪-2	ロジポート堺築港新町	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年３月31日	4,560	4,490	4,730	4.6	4,480	4.5（注６）	4.8
大阪-3	ロジポート大阪大正（注７）	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年７月31日	18,590	17,980	19,150	4.2	18,280	4.3	4.4
大阪-4	住之江（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年３月31日	4,620	－	－	－	4,620	4.0	－
大阪-5	ロジポート尼崎（注８）	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年７月31日	27,600	27,300	28,200	4.5	27,400	4.6	4.7
ポートフォリオ合計				266,250	235,380	263,970		264,690		

（注１）「ロジポート橋本」の鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、保有する信託受益権の準共有持分割合（55.0%）に相当する金額を記載しています。
（注２）「ロジポート相模原」の鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、保有する信託受益権の準共有持分割合（51.0%）に相当する金額を記載しています。
（注３）「ロジポート柏沼南」の割引率は、初年度から５年度までの数値を記載しています。
（注４）「ロジポート狭山日高」の割引率は、初年度から５年度までの数値を記載しています。
（注５）「東扇島（底地）」の割引率は、初年度から５年度までの数値を記載しています。
（注６）「ロジポート堺築港新町」の割引率は、初年度から８年度までの数値を記載しています。
（注７）「ロジポート大阪大正」の鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、取得済み及び取得予定の信託受益権の準共有持分割合の合計（62.5%）に相当する金額を記載しています。
（注８）「ロジポート尼崎」の鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、取得予定の信託受益権の準共有持分割合（51.0%）に相当する金額を記載しています。

（エ）建物状況調査報告書及びポートフォリオ地震リスク評価報告書の概要

取得予定資産取得後において本投資法人が保有する予定の信託不動産に係る建物状況調査報告書及びポートフォリオ地震リスク評価報告書の概要は、以下のとおりです。

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		
		調査業者	調査書日付	緊急短期修繕費用（千円）（注１、２）	中長期修繕費用（千円）（注１、３）	調査業者	調査書作成月	PML値（%）（注１）
東京-1	ロジポート橋本（注４）	株式会社アースアプレイザル	2015年11月６日	－	206,901	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年10月	1.3
東京-2	ロジポート相模原（注５）	株式会社アースアプレイザル	2015年11月６日	－	289,248	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年10月	0.5
東京-3	ロジポート北柏	株式会社アースアプレイザル	2015年11月６日	－	238,851	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年10月	0.9
東京-5	ロジポート流山B棟	株式会社アースアプレイザル	2015年11月６日	－	666,525	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年10月	2.3
東京-6	ロジポート東扇島A棟	株式会社アースアプレイザル	2018年10月31日	100	1,021,194	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年10月	6.5
東京-7	ロジポート東扇島B棟	株式会社アースアプレイザル	2018年10月31日	－	1,215,861	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年10月	6.2
東京-8	ロジポート東扇島C棟	株式会社アースアプレイザル	2015年11月６日	－	817,104	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年10月	6.3
東京-9	ロジポート川越	株式会社アースアプレイザル	2017年２月７日	－	118,057	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年２月	4.4
東京-11	ロジポート柏沼南	株式会社アースアプレイザル	2019年４月９日	－	98,015	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年４月	1.6
東京-12	ロジポート狭山日高	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年４月	－	50,045	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年４月	3.5
東京-13	東扇島（底地）	－	－	－	－	－	－	－
大阪-1	ロジポート堺南島町	株式会社アースアプレイザル	2018年１月19日	－	29,950	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年２月	6.5
大阪-2	ロジポート堺築港新町	株式会社アースアプレイザル	2019年４月６日	－	48,172	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年４月	7.6
大阪-3	ロジポート大阪大正（注６）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年８月	－	144,188	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年７月	8.4
大阪-4	住之江（底地）	－	－	－	－	－	－	－
大阪-5	ロジポート尼崎（注７）	株式会社アースアプレイザル	2019年７月29日	－	397,746	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年７月	5.7
ポートフォリオPML（注８）								2.7

（注１）「緊急短期修繕費用」及び「中長期修繕費用」は「建物状況調査報告書」によるものであり、「PML値」は「地震リスク評価報告書」によるものです。
（注２）「緊急短期修繕費用」は、調査書日付から起算して１年以内に必要となる修繕費用を示します。
（注３）「中長期修繕費用」は、調査書日付から起算して12年以内に必要となる修繕費用の合計額を示します。
（注４）「ロジポート橋本」の緊急短期修繕費用及び中長期修繕費用は、保有する信託受益権の準共有持分割合（55.0%）に相当する金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。
（注５）「ロジポート相模原」の緊急短期修繕費用及び中長期修繕費用は、保有する信託受益権の準共有持分割合（51.0%）に相当する金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。
（注６）「ロジポート大阪大正」の緊急短期修繕費用及び中長期修繕費用は、取得済み及び取得予定の信託受益権の準共有持分割合の合計（62.5%）に相当する金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。
（注７）「ロジポート尼崎」の緊急短期修繕費用及び中長期修繕費用は、取得予定の信託受益権の準共有持分割合（51.0%）に相当する金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。
（注８）「ポートフォリオPML」は、2019年８月付「14物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。

（オ）主要な不動産等の物件に関する情報

取得予定資産取得後において本投資法人が保有する予定の信託不動産につき、「年間賃料合計」が「ポートフォリオ全体の年間賃料総額」の10%以上を占めると想定される不動産等は、以下のとおりです。

物件名称	年間賃料合計 （百万円）（注１）	賃料比率 （%）（注２）
ロジポート北柏	1,393	10.0
ロジポート流山B棟（注３）	非開示	非開示
ロジポート尼崎	1,718	12.3
合計（注３）	非開示	非開示

（注１）「年間賃料合計」は、2019年６月30日時点における各信託不動産（取得予定資産を含みます。）に係る各賃貸借契約書に表示された月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額の合計（消費税は含みません。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注２）「賃料比率」は、当該物件の年間賃料合計のポートフォリオ全体の年間賃料総額に対する比率であり、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注３）「ロジポート流山B棟」については、当該物件の年間賃料と「ロジポート流山A棟」の年間賃料を合算した数値を参照有価証券報告書において開示していますが、「ロジポート流山A棟」の年間賃料についてエンドテナント（１社）から開示の承諾が得られていないため、「ロジポート流山B棟」の年間賃料合計及び賃料比率についても、非開示としています。また、上表中の各物件の年間賃料合計及び賃料比率の合計値も、非開示としています。

（カ）主要なテナントに関する情報

取得予定資産取得後において本投資法人が保有する予定の信託不動産につき、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めると想定されるテナント（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ついてはそのエンドテナントを含み、当該マスターリース契約を締結しているマスターリース会社を含みません。）はありません。

（キ）ポートフォリオの分散

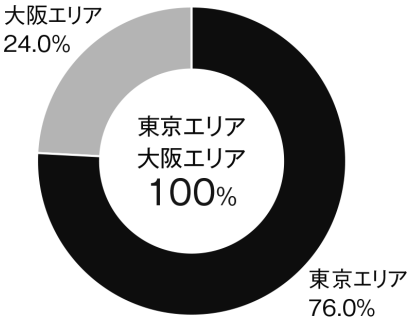
取得予定資産取得後において本投資法人が保有する予定の信託不動産の各区分の分散状況は、以下のとおりです。

a. エリア別比率

地域	物件数 （注１）	延床面積 （㎡） （注１、２）	比率 （%） （注１、３）	取得（予定）価格 （百万円） （注１、４）	比率 （%） （注１、３）
東京エリア	11	1,033,535.13	70.8	186,809	76.0
大阪エリア	5	426,866.70	29.2	58,877	24.0
その他	－	－	－	－	－
合計	16	1,460,401.83	100.0	245,686	100.0

（注１）「住之江（底地）」及び「東扇島（底地）」は、取得対象が底地であるため、上表中の「物件数」、「取得（予定）価格」及びその「比率」には含まれますが、「延床面積」及びその「比率」には含まれません。
（注２）「延床面積」は、保有し又は取得予定の全ての信託不動産に係る建物（賃貸対象外の附属建物を除きます。）の登記簿上の記載に基づいています。「ロジポート橋本」、「ロジポート相模原」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート尼崎」の延床面積は、物件全体の数値を基に、上表を作成しています。
（注３）「比率」は、小数第２位を四捨五入して記載しています。
（注４）「取得（予定）価格」は、保有資産及び取得予定資産に係る各信託受益権売買契約書又は信託受益権準共有持分売買契約書に記載された各信託受益権又は信託受益権準共有持分の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています（「ロジポート堺築港新町」及び「ロジポート大阪大正」については、各信託受益権準共有持分売買契約書に記載された信託受益権の準共有持分の売買代金の合計額を記載しています。）。

＜エリア別比率（取得（予定）価格ベース）＞



b. 築年数別比率（注１）

築年数（注２）	物件数	延床面積（㎡）（注３）	比率（%）（注４）	取得（予定）価格（百万円）（注５）	比率（%）（注４）
20年以上	2	217,781.93	14.9	38,120	15.9
15年以上20年未満	1	116,997.14	8.0	23,700	9.9
10年以上15年未満	2	392,119.32	26.9	51,182	21.3
５年以上10年未満	3	355,090.66	24.3	60,270	25.1
５年未満	6	378,412.78	25.9	66,895	27.9
合計	14	1,460,401.83	100.0	240,167	100.0

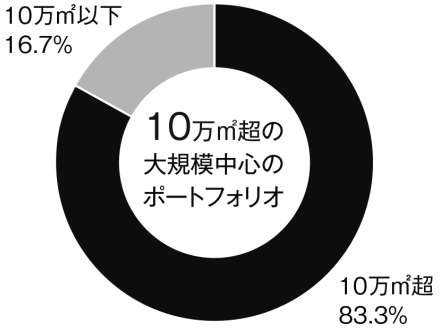
（注１）「住之江（底地）」及び「東扇島（底地）」は、取得対象が底地であるため、上表には含まれません。
（注２）「築年数」は、原則として主たる建物の登記簿上の新築年月日から2019年６月30日までの期間を算出し単位未満を切り捨てて記載しています。
（注３）「延床面積」は、保有し又は取得予定の全ての信託不動産に係る建物（賃貸対象外の附属建物を除きます。）の登記簿上の記載に基づいています。「ロジポート橋本」、「ロジポート相模原」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート尼崎」の延床面積は、物件全体の数値を基に、上表を作成しています。
（注４）「比率」は、小数第２位を四捨五入して記載しています。
（注５）「取得（予定）価格」は、保有資産及び取得予定資産に係る各信託受益権売買契約書又は信託受益権準共有持分売買契約書に記載された各信託受益権又は信託受益権準共有持分の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています（「ロジポート堺築港新町」及び「ロジポート大阪大正」については、各信託受益権準共有持分売買契約書に記載された信託受益権の準共有持分の売買代金の合計額を記載しています。）。

c. 規模（延床面積）別比率（注１）

規模（延床面積）（㎡）	物件数	延床面積（㎡）（注２）	比率（%）（注３）	取得（予定）価格（百万円）（注４）	比率（%）（注３）
100,000㎡以上	9	1,294,085.41	88.6	200,177	83.3
50,000㎡以上 100,000㎡未満	1	50,742.47	3.5	11,950	5.0
30,000㎡以上 50,000㎡未満	2	71,575.19	4.9	17,450	7.3
10,000㎡以上 30,000㎡未満	2	43,998.76	3.0	10,590	4.4
10,000㎡未満	－	－	－	－	－
合計	14	1,460,401.83	100.0	240,167	100.0

（注１）「住之江（底地）」及び「東扇島（底地）」は、取得対象が底地であるため、上表には含まれません。
（注２）「延床面積」は、保有し又は取得予定の全ての信託不動産に係る建物（賃貸対象外の附属建物を除きます。）の登記簿上の記載に基づいています。また、「ロジポート橋本」、「ロジポート相模原」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート尼崎」の延床面積は、物件全体の数値を基に、上表を作成しています。
（注３）「比率」は、小数第２位を四捨五入して記載しています。
（注４）「取得（予定）価格」は、保有資産及び取得予定資産に係る各信託受益権売買契約書又は信託受益権準共有持分売買契約書に記載された各信託受益権又は信託受益権準共有持分の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています（「ロジポート堺築港新町」及び「ロジポート大阪大正」については、各信託受益権準共有持分売買契約書に記載された信託受益権の準共有持分の売買代金の合計額を記載しています。）。

＜規模（延床面積）別比率（取得（予定）価格）ベース＞



d.　残存賃貸借期間別比率

賃貸借期間 （残存期間） （注１、２）	賃貸面積 （㎡） （注３、５、６）	比率 （%） （注４）	年間賃料 （百万円） （注３、５、６）	比率 （%） （注４）
７年以上	116,816	11.1	1,422	10.2
５年以上７年未満	41,544	3.9	628	4.5
３年以上５年未満	287,446	27.3	4,030	28.9
１年以上３年未満	263,340	25.0	3,400	24.4
１年未満	344,286	32.7	4,475	32.1
合計	1,053,434	100.0	13,957	100.0

（注１）「住之江（底地）」及び「東扇島（底地）」は、取得対象である底地に係る賃貸借契約期間を基に上表に含めて記載しています。

（注２）「賃貸借期間（残存期間）」は、2019年６月30日時点において締結されている保有資産に係る賃貸借契約に基づき、当該時点以後の賃貸借期間の残存期間を基準としています。

（注３）「賃貸面積」は、2019年６月30日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示された建物に係る賃貸面積を、「年間賃料」は、2019年６月30日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示された月額賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額）（消費税は含みません。）をそれぞれ各残存賃貸借期間の区分毎に合算しています。

（注４）「比率」は、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100%とならない可能性があります。

（注５）「賃貸面積」は小数点以下を切り捨てて記載しています。「年間賃料」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注６）「ロジポート橋本」、「ロジポート相模原」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート尼崎」の賃貸面積及び年間賃料は、取得予定資産取得後において本投資法人が保有する予定の信託受益権の準共有持分割合（それぞれ55.0%、51.0%、62.5%及び51.0%）に相当する数値を基に、上表を作成しています。

３　投資リスク

以下の内容は、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／３　投資リスク」に記載の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、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

以下において、本投資口又は投資法人債（以下「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。）への投資に関する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。但し、以下は本投資法人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、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、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、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

以下に記載のいずれかのリスクが現実化した場合、本投資口又は本投資法人債の市場価格が下落し、本投資口又は本投資法人債の投資家は、投資した金額の全部又は一部を回収できないおそれがあります。本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避できるとの保証や対応が十分であるとの保証はありません。

本投資口及び本投資法人債に投資を行う際は、以下のリスク要因及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上、各投資家自らの責任と判断において行う必要があります。

（１）リスク要因

本項に記載されている項目は、以下のとおりです。

①　投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク
- （ア）換金性・流動性に関するリスク
- （イ）価格変動に関するリスク
- （ウ）金銭の分配・自己投資口の取得に関するリスク
- （エ）投資主の権利が株主の権利と同一でないことに関するリスク

②　投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク
- （ア）投資法人の組織運営に関するリスク
- （イ）投資法人の制度に関するリスク
- （ウ）スポンサーへの依存に関するリスク
- （エ）投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク

③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク
- （ア）不動産の流動性に関するリスク
- （イ）投資対象を物流施設に特化していることによるリスク
- （ウ）不動産の偏在に関するリスク
- （エ）不動産の瑕疵に関するリスク
- （オ）土地の境界等に関するリスク
- （カ）建物の毀損・滅失・劣化に関するリスク
- （キ）建築基準法等の規制に関するリスク
- （ク）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
- （ケ）埋立地に関するリスク
- （コ）不動産の所有者責任に関するリスク
- （サ）共有物件に関するリスク
- （シ）借地権に関するリスク
- （ス）売主の倒産等の影響に関するリスク
- （セ）専門家報告書等に関するリスク
- （ソ）マーケットレポートへの依存に関するリスク
- （タ）収入及び支出に関するリスク
- （チ）PM会社に関するリスク
- （ツ）少数のテナントやシングル・テナントに依存しているリスク

（テ）特定の物件への依存度が高いことに係るリスク
（ト）敷金及び保証金に関するリスク
（ナ）転貸に関するリスク
（ニ）マスターリースに関するリスク
（ヌ）フォワード・コミットメント等に関するリスク
（ネ）地球温暖化対策に関するリスク
（ノ）開発物件・低稼働物件に関するリスク
（ハ）太陽光発電設備が付帯した物件に関するリスク
（ヒ）底地物件に関するリスク

④　投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク
（ア）信託受益者として負うリスク
（イ）信託受益権の流動性に関するリスク
（ウ）信託受託者に関するリスク
（エ）信託受益権の準共有等に関するリスク

⑤　匿名組合出資持分への投資に関するリスク

⑥　特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

⑦　税制等に関するリスク
（ア）導管性の維持に関する一般的なリスク
（イ）過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
（ウ）借入れに係る導管性要件に関するリスク
（エ）資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
（オ）同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
（カ）投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
（キ）税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク
（ク）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（ケ）一般的な税制の変更に関するリスク
（コ）減損会計の適用に関するリスク
（サ）納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

⑧　その他
（ア）取得予定資産を組み入れることができないリスク
（イ）本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク
（ウ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

（ア）換金性・流動性に関するリスク

本投資口は、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・エンド型です。したがって、本投資口の換金・投資回収には、上場している金融商品取引所を通じて又は取引所外にて第三者へ売却する等の必要があります（売却のほか、本投資法人の清算・解散による残余財産分配請求権等による場合や、規約に基づき本投資法人が有償にて自己投資口を取得する場合があり得ます。）。

また、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には本投資口の上場が廃止され、投資主は保有する本投資口を取引所外において相対で譲渡する他に換金の手段はありません。これらにより、本投資口を低廉な価格で譲渡しなければならない場合や本投資口が譲渡できなくなる場合があります。また、本投資法人債には確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません。

（イ）価格変動に関するリスク

本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境の変化に影響されることがあるほか、投資口の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、不動産投資信託証券市場以外の金融商品市場の変動、市場環境や将来的な景気動向等によって左右され、場合によっては大幅に変動することがあります。特に、金利上昇局面においては、本投資口の分配金利回りの魅力が相対的に低下し、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、本投資口の市場価格は、一般的な不動産の評価額の変動、不動産市場の趨勢、不動産の需給関係、不動産需要を左右することのある企業を取り巻く経済環境、法令・会計・税務の諸制度の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることになります。

さらに、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が新投資口の発行又は新投資口予約権の無償割当てにより行われる場合には、本投資口１口当たりの分配金・純資産額が希薄化することがあります。

これらの事象により、またそれ以外の状況のため、市場での本投資口の需給バランスが影響を受け、本投資口の市場価格が影響を受けることがあります。

また、本投資法人又は本資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。さらに、他の投資法人又は他の資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、その悪影響が不動産投資信託証券市場に及ぶことを通じて、本投資口の市場価格が下落することがあります。

その他、本投資法人債は金利動向等の市場環境等により価格が変動することがあり、また格付けの見直しや引き下げによる影響を受けることがあります。

（ウ）金銭の分配・自己投資口の取得に関するリスク

本投資法人はそ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、本投資法人による分配の有無、金額及びその支払いは、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。特に、想定している不動産等の取得又は売却が行われない場合やその時期に変更が生じた場合のほか、資産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等が生じた場合などには、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

また、本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、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」に記載の方針に従い、毎期継続的に利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行う方針です。利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うに当たり、本投資法人は、投信協会の諸規則に定める額を上限として、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、当面の間、対象となる計算期間の末

日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の30%に相当する金額を目途として、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、当該計算期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準、利益を超える金銭の分配額を含めた当該計算期間の金銭分配額の水準、本投資法人の財務状況（特に、鑑定LTV）等を総合的に考慮して、本投資法人が決定した金額を、利益を超える金銭として、原則として毎期継続的に分配する方針です（継続的利益超過分配）。但し、上記事項を勘案し、利益を超える金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。

また、継続的利益超過分配に加え、新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入等の資金調達、地震等の自然災害、火事等の事故に伴う大規模修繕等又は訴訟の和解金の支払い若しくは不動産の売却損の発生等その他の事由により、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は、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につき、一時的な利益を超える金銭の分配を実施できるものとしています（一時的利益超過分配）。

なお、一時的利益超過分配を実施する場合の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額は、対象となる計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額を限度とします。

しかしながら、上記の方針に関し、本投資法人では、鑑定LTVが60%を超えた場合には、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行わないこととしているほか、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等によっては、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の額が上記の目途を下回る可能性があり、これらの場合には、投資主が利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を踏まえて期待した投資利回りを得られない可能性があります。また、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の実施は手元資金の減少を伴うため、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当たり資金面での制約となる可能性があります。わが国の不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）において、投資法人が利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うようになってからまだ期間がそれほど経過しておらず、また、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うとの方針を持つ投資法人は少ない状況にあります。したがって、本投資法人が上記で掲げる金銭の分配に係る方針が、市場においていかなる評価を受けるかは明らかでありません。

また、投資法人の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）に関する投信協会の規則等につき将来新たな改正が行われる場合には、改正後の投信協会の規則等に従って利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行う必要があることから、これを遵守するために、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の額が本書記載の方針による金額と異なる可能性や、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を一時的に、又は長期にわたり行うことができなくなる可能性があります。

投信法において、本投資法人は、役員会の決議に基づき自己投資口の取得を行うことが可能とされ（投信法第80条第１項、規約第５条第２項）、取得した自己投資口は相当の時期に処分又は消却をすることとされています（投信法第80条第２項）。本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／２　投資方針／（１）投資方針／⑦財務方針」に記載の方針に従い、自己投資口の取得及び消却を行うことを検討しますが、現時点において自己投資口の取得を決定した事実はなく、また、取得の決定が保証されるものではありません。また、役員会で自己投資口の取得を決定した場合でも、実際には、投資口の取得はその後に実施されるため、決定した口数すべての自己投資口を必ず取得できるとの保証はありません。加えて、取得した自己投資口は相当の時期に処分又は消却をしなければならず、必ずしも投資法人にとって有利な時期及び価格で処分できる保証はありません。また、配当等の額の損金算入要件のうち、後記「⑦　税制等に関するリスク／（イ）過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク」に定義する支払配当要件において、自己投資口は貸借対照表上、純資産の控除項目として計上されることから、税引前当期純利益に比し、本投資法人が利益として実際に配当

できる金額が自己投資口の金額分減少する可能性があり、結果として、決算期を超えて自己投資口を保有し続けた場合には、支払配当要件を満たすために、一時差異等調整引当額の引当等の一定の手続が必要となる可能性があります。

（エ）投資主の権利が株主の権利と同一でないことに関するリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会において議決権を行使し、規約の変更や役員の選任等の重要事項の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して投信法で定められた権利の行使を行うことができますが、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く、また、投資主総会は決算期毎に招集されるものではありません。また、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14条第１項）。

② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づいて設立される社団（投信法第２条第12項）であり、一般の法人と同様の組織運営上のリスク及び投資法人制度固有のリスクが存在します。

（ア）投資法人の組織運営に関するリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

ａ．役員の職務遂行に関するリスク

投信法上、投資法人の業務を執行し投資法人を代表する執行役員及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員は、投資法人に対して善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負います。しかし、これらの義務が遵守されないおそれは完全には否定できません。また、本資産運用会社の主要な役職員の多くは、スポンサーであるラサール不動産投資顧問株式会社及びそのグループ会社からの転籍者又は出向者です。

ｂ．投資法人の資金調達に関するリスク

本投資法人は資金調達を目的として、借入れ及び投資法人債を発行することがあり、規約上、借入金と投資法人債を合わせた限度額は１兆円とされ、また、借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものと規定されています。

借入れ又は投資法人債の発行を行う際には様々な条件、例えば財務制限、第三者に対する担保提供の制限、担保提供義務、付保義務、現金等の留保義務その他本投資法人の業務に関する約束や制限等が要請されます。このような約束や制限等の結果、本投資法人の運営に支障をもたらし、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、それにより本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。また、借入れ及び投資法人債の発行は、政府や日本銀行における資金・通貨の供給政策、経済環境、市場動向、金利実勢、本投資法人の収益及び財務状況のほか、借入先や投資家の自己資本規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で行うことができるとの保証はありません。また、借入れについて返済期限が到来した場合に、同一の借入先からほぼ同一の条件で新規の借入れを行う借換えにつ

いても、かかる借換えができないことや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされることがあります。

本投資法人は、本書の日付現在、一定の金融機関から資金借入れを行っており、借入時における担保及び保証の提供は行っていませんが、借入れに係る契約においては、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の一定の数値を維持すること等の財務制限条項や一定の場合の担保提供義務等が規定されています。

借入れに当たり、税法上の配当等の額の損金算入要件（いわゆる導管性要件）（後記「⑦税制等に関するリスク／（ア）導管性の維持に関する一般的なリスク」をご参照ください。）を満たすためには、本投資法人は、その借入先を機関投資家（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。）に限定することが要請され、借入先は現実には限定されています。また、本投資法人の保有不動産の全部又は一部が資金の借入先に対して担保に供された場合、担保対象となる保有不動産の処分及び建替等は、制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で保有不動産の処分や建替等ができないおそれがあります。また、本投資法人が借入金の期限前返済を行う場合には、その時点における金利情勢により、期限前返済コスト（違約金等）が発生する場合がある等、予測しがたい経済状況の変化によ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。本投資法人が資金を調達しようとする場合、借入れのほか、投資法人債の発行又は新投資口の発行の方法によることがあります。新投資口の発行を行う場合、投資口の発行価格はその時々の市場価格により左右され、場合により、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。これらのほか、2014年12月１日施行の改正投信法により、新投資口予約権の無償割当てによる、いわゆるライツ・オファリングでの資金調達方法も導入されています。しかしながら、ライツ・オファリングでの資金調達はまだ制度導入がなされたばかりであり、投資法人制度における確立した資金調達方法となるか明らかではありません。

なお、財務指標のうち、本投資法人は、LTVの上限を原則60％とし、50％前後を平常時の上限の目処として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。

ｃ．投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

本投資法人は一般の法人と同様に、債務超過に至る可能性を否定することはできません。本投資法人は、現行法上、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の適用を受けます。

また、本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資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。本投資口及び本投資法人債は金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではなく、本投資口につき、当初の投資額が保証されているものではありません。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償還の後でしか投資額を回収できません。従って、清算手続において、投資主は投資額の全部又は一部につき償還を受けられないことがあります。また、本投資法人債の債権者は清算手続に従って投資額を回収することになるため、債権全額の償還を受けられる保証はありません。

（イ）投資法人の制度に関するリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

ａ．業務委託に関するリスク

投資法人は、資産の運用以外の営業行為を行うことができず、使用人を雇用することはできません。また、本投資法人は、投信法に基づき、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。従って、本投資法人の業務執行全般は、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の能力や信用性に依存することになります。金融商品取引法上、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、資産保管会社は信託業を兼営する銀行等一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者については、本投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われています。しかし、それぞれの業務受託者において、今後業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が損なわれた場合や、これらの業務受託者が金融商品取引法及び投信法により本投資法人に対して負う善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合には、本投資法人の業務に支障が生じ、その結果、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

また、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務の第三者への委託が義務付けられるため、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者が、倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、倒産に至った業務受託者等に対して本投資法人が有する債権の回収に困難が生じるだけでなく、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになります。また、これらの者との委託契約が解約又は解除された場合において、本投資法人の必要とする時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し業務を委託できないときには、本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあるほか、本投資口が上場廃止になる可能性があります。

ｂ．資産の運用に関するリスク

投資法人は、投信法上、資産運用会社にその資産の運用に関する業務を委託しなければならないとされており、本投資法人は、その資産の運用成果につき、その資産の運用を委託する本資産運用会社の業務遂行能力に依存することになります。本資産運用会社についての主なリスクは以下のとおりです。

（ｉ）資産運用会社の運用能力に関するリスク

一般に、資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、運用成果に対して何らの保証を行うものではありません。また、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、金融商品取引法及び投信法に定める監督を受け、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、その運用能力が保証されているわけではありません。

本投資法人は2015年10月９日に設立され、本資産運用会社が本投資法人よりその資産運用業務の委託を受けていますが、運用実績が豊富とはいえません。

本資産運用会社による本投資法人の資産の運用は、投信法及び金融商品取引法の適用を受けるほか、東京証券取引所が定める上場規則の適用を受けることとなり、これらの規制の上で、期待どおりの運用を行い、収益を上げることができる保証はありません。なお、本投資法人が今後取得を予定する資産（以下「取得予定資産」といいます。）の売主等から入手した取得予定資産に係る過去の収益状況は、本投資法人の将来の業績や運用実績を予測させ又はこれを何ら保証するものではありません。

（ⅱ）資産運用会社の行為に関するリスク

一般に、資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負い、さらに資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、金融商品取引法及び投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。しかし、本資産運用会社のスポンサー等の利害関係人等と本投資法人との間で取引等を行うに際して、本資産運用会社が、かかる行為準則に違反したり、適正な法的措置を行わない場合には、本投資法人に損害が発生する可能性があります。なお、本資産運用会社自身も自ら投資活動を行うことは法令上禁止されているものではありません。そのような場合に、本資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

（ⅲ）資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更に関するリスク

本資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて投資運用業を遂行するため、本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインにおいて、投資対象資産に関する取得・維持管理・売却の方針及び財務上の指針を定めていますが、その内容は本投資法人の規約に反しない限度で投資主総会の承認を得ることなく適宜見直し、変更されることがあります。そのため、投資主の意思が反映されないまま運用ガイドラインが変更される可能性があります。また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従いその業務を適切に遂行するため、一定の社内体制を敷いていますが、かかる社内体制について効率性・機能性その他の観点から今後も随時その見直しがなされることがあります。このような、本資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更により、本投資法人の資産運用の内容が変更され、その結果、当初予定されていた収益を上げられない可能性があります。

加えて、本投資口について支配権獲得その他を意図した取得が行われた場合、投資主総会での決議等の結果として本投資法人の運用方針、運用形態等が他の投資主の想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

（ウ）スポンサーへの依存に関するリスク

本投資法人のスポンサー及びそのグループ会社は、本投資法人との間で各種の密接な関係を有しています。具体的には、スポンサーは本投資法人の投資主であり、本資産運用会社の株主であり、テナント・リーシングやマーケット・リサーチ等の分野をはじめとする各種の助言の本投資法人への提供者であり、本資産運用会社の主要な役職員の転籍元又は出向元であるほか、本投資法人は、「ロジポート」ブランドの使用許諾をスポンサーから受けるなど、本投資法人は、スポンサー及びそのグループ会社に大きく依存しています。

したがって、本投資法人が、スポンサー及びそのグループ会社との間で本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合又は助言等の提供を受けられなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。また、これらスポンサー及びそのグループ会社の業績が悪化した場合や、スポンサー及びそのグループ会社の市場での信頼や評価（レピュテーション）が風評等により損なわれた場合等にも、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

スポンサーは、スポンサーサポート契約に基づき、ラサールファンドが保有・運用する不動産等を売却しようとする場合、一定の場合を除き、本資産運用会社に対し、当該不動産等に係る売却情報を提供するものとされていますが、本投資法人への売却を義務づけるものではありません。

また、スポンサーは、第三者が売却を予定する不動産等に係る情報を入手した場合、一定の場合を除き、本資産運用会社に対し、かかる情報を提供するものとされていますが、常に本資産運用会社がかかる情報の提供を受ける機会が保証されているものではありません。

前記に加え、スポンサーサポート契約の有効期間は、当初、2016年１月７日から２年間であり、2018年１月７日に自動更新をしております。以降、２年毎に自動更新されることとされていますが、契約の更新がなされない等により契約が終了した場合、スポンサーからのスポンサーサポートが受けられなくなるおそれがあります。

本投資法人は、利害関係人等との取引により投資主又は投資法人債権者の利益を害されることがないよう適切と考えられる体制を整備しています。しかし、これらの体制が有効に機能しない場合には、本投資法人の投資主又は投資法人債権者の利益に反する取引が行われ、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。なお、かかる利益相反リスクに対する方策については後記「（２）リスクに対する管理体制」をご参照ください。

（エ）投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク

本投資法人の投資口は、上場後金融商品取引法で定める、いわゆるインサイダー取引規制の適用を受けています。また、本投資法人及び本資産運用会社は内部規程を設け、その役職員及びその親族がかかる取引を行うことを制限しています。しかしながら、こうした法規制や内部態勢にもかかわらず、本投資法人又は本資産運用会社の役職員その他の内部者が本投資法人や投資口に関する未公表の内部情報を知りつつ本投資口の取引を行うことがないとの保証はなく、また、これらの者が、本投資法人に係る未公表の重要事実を第三者に伝達し又はその売買等を推奨しないとの保証はありません。これらの場合には、投資家の信頼又は市場における信頼を損ね又は喪失する可能性があり、その結果、本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等を招き、本投資法人の投資主が不利益を受けるおそれがあります。

③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

本投資法人は、主として不動産等を投資対象とし、また物流施設に特化して投資する投資法人であり、そのため、以下のリスクがあります。

（ア）不動産の流動性に関するリスク

不動産は、流通市場の発達した有価証券と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有しています。また、売買時に相当の時間と費用をかけてその物理的状況や権利関係等を詳細に調査する（デュー・ディリジェンス）こともありますが、デュー・ディリジェンスの結果、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な欠陥や瑕疵等が発見された場合には、流動性がさらに低下したり、売買価格が下落したりする可能性があります。そのほか、不動産もそれ以外の資産と同様、経済状況の変動等によりその市場価格は変動します。

また、需要の変動や競争激化など市場環境の動向や、投資採算の観点から、希望した価格や時期その他の条件での物件取得ができず、又は物件取得資金を調達できない等の事情により、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ポートフォリオの組成や、物件の取得による外部成長を達成できない可能性があります。

さらに、本投資法人が不動産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どおりの価格や時期その他の条件で売却できない可能性があります。これらの結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

（イ）投資対象を物流施設に特化していることによるリスク

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」に記載のとおり、本投資法人は、先進的な物流施設について引き続き底堅い需要が継続するものと考えており、物流施設、特にプライム・ロジスティクスに対して投資を行っていく方針です。しかしながら、電子商取引市場の拡大等を背景とした消費

物流の潜在的需要等の先進的な物流施設に対する需要を高めていると考えられる要因に変動が生じ、又は先進的な物流施設の供給が想定以上に増加し競合状況に変動が生じる可能性があり、先進的な物流施設について希少性が高く需要が供給を上回る状態が今後も持続するとは限りません。その場合、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

また、本投資法人は、上記以外にも主たる投資対象を物流施設とすることに伴う特有のリスクを抱えています。

例えば、運用資産の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設の建設が近隣で行われ、周辺環境が変動し、テナントの操業に支障が発生することがあります。その結果、テナント需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。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、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った場合、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。さらに、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、それらの物件のテナント需要は、為替相場や経済情勢にも左右される可能性があります。

また、景気減速により消費者行動が影響を受ける結果、テナントの事業及びその物流施設に対する需要が悪影響を受けるなど、物流業界全体における全般的な景気が悪化した場合、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、今後も物流市場の変化に伴い、テナントのニーズそのものが変化することにより本投資法人の保有する物流施設が陳腐化し、又はテナントの事業活動内容が変化すること等により、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

物流施設スペースの供給過剰若しくは需要の低下又は賃料水準の低下等物流施設に関する市況悪化により物流施設が不採算となる可能性や、他の物流施設との競争の状況、物流施設への潜在的テナントの誘致力並びに既存物流施設の保守、改修及び再開発能力等によっても、本投資法人の収益は左右されます。

さらには、用途指定・用途制限、収用及び再開発等に関連する法令及び税法等の改正により、これらに関する規制が変更又は強化され、物流施設運営に影響を与える場合には、本投資法人の収益が悪影響を受けるおそれがあります。また、港湾労働法（昭和63年法律第40号）に規定する港湾に所在する物流施設については、港湾労働法その他関係法令の適用を受け、また一定の事業慣行の影響を受けるため、テナントの人件費及び営業費用が他の地域に比べ高くなる場合があり、テナントの事業への悪影響を通じ本投資法人の収益にも悪影響が生じる可能性があります。

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

（ウ）不動産の偏在に関するリスク

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／（１）投資方針／④ポートフォリオ構築方針」に記載の方針に基づき資産の運用を行いますが、その結果、本投資法人の運用資産は一定の地域、特に東京、神奈川、埼玉及び千葉、並びに大阪、京都及び兵庫に偏在する可能性があります。また、本投資法人の投資対象は物流施設等に限定されています。したがって、一定地域、特に東京、神奈川、埼玉及び千葉、並びに大阪、京都及び兵庫の物流マーケットの変動や物流施設等における収益環境等の変化が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（エ）不動産の瑕疵に関するリスク

本投資法人が取得する不動産（不動産信託受益権の原資産たる不動産を含みます。以下同じです。）に一定の欠陥や瑕疵があった場合、本投資法人は損害を被ることがあります。かかる瑕疵には、権利、地盤、地質、構造等に関する欠陥や瑕疵があります。また、建物の施工を請負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場

合があり得るほか、免震装置、制振装置その他の建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。さらに、不動産には様々な法規制が適用されているため、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。これらの欠陥や瑕疵は、取得後に判明する可能性もあります。

不動産の売買においては、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負うことになります。したがって、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的又は法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合には、上記に従い、本投資法人は売主に対して瑕疵担保責任を追及することができます。しかし、売主が既に解散・清算されている場合、又は売主が倒産し、若しくはその主要な資産が本投資法人に売却した不動産のみであったためにその資力が十分でない場合には、買主である本投資法人は、実際には売主との関係において上記の瑕疵担保責任による保護を受けることができず、損害を被ることになります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任を負担する期間又は補償金額を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。

本投資法人は、状況によっては、売主に対して一定の事項について表明・保証を要求する場合もありますが、売主が表明・保証した事項が真実かつ正確であるとの保証はなく、表明・保証は法律上の制度ではないため、売主が行う表明・保証の対象、これに基づく補償責任の期間又は補償金額が一定範囲に限定される場合があり、また、売主が解散し、又は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。

不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその原資産である不動産に隠れた瑕疵があった場合については、上記と同様のリスクがあります。そこで、不動産の信託契約及び受益権譲渡契約において、売主に信託設定日等において既に存在していた原資産である不動産の瑕疵について瑕疵担保責任を負担させ、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させても、上記のように実効性がない場合があり、また、そもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である本投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。また、当該瑕疵の程度によっては、補修その他の措置をとったとしても、不動産の資産価値の減耗を防ぐことができない可能性があります。

なお、投資法人は、宅地建物取引業法上宅地建物取引業者とみなされ（同法第77条の２第２項）、投資法人が宅地建物取引業者でない者に対して不動産を売却する場合には、宅地建物取引業法上、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を完全に排除することができません（同法第40条）。したがって、本投資法人又は不動産信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

加えて、わが国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、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や予想に反して当該不動産に第三者の権利が設定されていることがあり得ます。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。

（オ）土地の境界等に関するリスク

わが国においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありませんが、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産について予定外の費用又は損失が発生する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、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。

（カ）建物の毀損・滅失・劣化に関するリスク

建物は、事故又は地震・津波・火山活動や風水害等の天災地変によって、毀損、滅失又は劣化する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失した個所を修復するため予期せぬ費用が発生するばかりでなく、一定期間建物が稼働不能となることを余儀なくされ、賃料収入が減少して、費用が増加することで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、完全な修復が行われたか否かにかかわらず、評価額が下落するおそれもあります。

本投資法人は、建物に関する火災・水害等による損害を補償する火災保険又は賠償責任保険等を付保しています。このような複数の保険を組み合わせることによって、予期せざるリスクが顕在化した場合にも、保険金をあてることで、原状回復を行うことが一定程度期待できます。しかしながら、個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない災害や事故が発生する可能性等があります。また、通常の火災保険では地震による火災はカバーされていません。さらに、保険会社が保険金を完全に支払わず、又は支払が遅れる可能性もあります。保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により、建物を事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震・大津波が起こった場合、本投資法人の保有する複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性があります。本投資法人は、保有資産及び今後取得する資産について、専門家による地震リスク診断に基づき地震保険の付保の要否を検討・判断しますが、その結果、地震保険を付保しないこととした物流施設については、天変地異によりこれらの資産に損害が生じた場合に、保険によりこれを回復することはできません。また、地震保険を付保することとした物流施設であっても、対人的被害の賠償については保険でカバーされないこともあります。

また、天災地変が起こった場合、本投資法人の保有する物流施設に大きな影響がなかったとしても、物流活動を支える道路網の寸断や地盤の液状化等により、テナントの事業活動に大きな支障が生じる可能性や、電力供給不足等により物流施設の稼働に大きな支障が生じる可能性もあり、その結果、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

（キ）建築基準法等の規制に関するリスク

建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。また、建物は、様々な規制の下にあり、国の法令のほか、各地方公共団体の条例や行政規則等による規制を受けることもあります。例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等のほか、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。そして、建築基準法やこれらの規制は、随時改正・変更されています。

また、その建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法上及び関連法令上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制のもとでは不適格になることがあります。例えば、建築基準法は、耐震基準について1981年にいわゆる新耐震基準を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されています。法規制の変化により、かつて法令に適合していながら後日適合しなくなった建物を「既存不適格」と呼ぶことがあります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建ぺい率・容積率・高さ・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。このような場合には、不動産の資産価値や譲渡価格が下がり、その結果、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

以上のほか、土地収用法や土地区画整理法のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は不動産の価値が減殺される可能性があります。

（ク）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

本投資法人が取得した土地について産業廃棄物やダイオキシン等の有害物質が埋蔵されている場合、当該土地やその上の建物の価格に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や洗浄が必要となる場合には、予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、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、直接又は不動産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担する可能性があります。

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。

土壌汚染等に関しては、土壌汚染対策法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や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ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命じ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。

また、本投資法人が取得した建物にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されている場合若しくは使用されている可能性がある場合、又はPCBが保管されている場合等には、当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。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予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産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担する可能性があります。

さらに、原子力発電所の事故等により、不動産等又はその所在周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生し、当該地域における社会的ないし経済的活動が阻害され、その結果、当該不動産等の使用収益性やその価値が大幅に減少する可能性があります。

また、環境関連法令につき、将来不動産に関して規制が強化され、不動産の所有者に大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務が課され、又は過失がなくても責任を問われることとなる可能性があります。

（ケ）埋立地に関するリスク

本投資法人の保有資産には、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「（ク）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク」をご参照ください。）。また、埋立地は沿岸部に所在することも多く、津波、高潮その他の災害、海面上昇等による被害を受ける可能性もあります。さらに、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（かかる災害が生じた場合のリスクの詳細は、前記「（カ）建物の毀損・滅失・劣化に関するリスク」をご参照ください。）。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、損害又は損失を本投資法人が負担し又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る可能性があります。

（コ）不動産の所有者責任に関するリスク

土地の工作物（建物を含みます。）の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、こ

の所有者の義務は無過失責任とされています（民法第717条第１項）。したがって、本投資法人の不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

本投資法人は、その運用資産に関し、賠償責任保険その他の適切な保険を付保する方針ですが、保険契約に基づいて支払われる保険金の上限額を上回る損害が発生しないとの保証はなく、また、保険事故が発生した場合に常に十分な金額の保険金が適時に支払われるとの保証もなく、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。

（サ）共有物件に関するリスク

本投資法人が保有する不動産等が第三者との間で共有されている場合には、当該不動産等の持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践義務等、共有者間で締結される協定書又は規約等による一定の制限に服することがあります。

また、不動産を単独で所有している場合に比べ、共有不動産は、法的に様々な側面で制約を伴います。

まず、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更に当たる行為には共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は共有者の持分の過半数で決定する（民法第252条）ものとされています。したがって、特に本投資法人が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）、他の共有者によるかかる権利行使によって、本投資法人の当該不動産の利用が妨げられる可能性があります。

共有不動産を賃貸する場合、賃料債権は不可分債権と解されるおそれがあり、また、敷金返還債務は不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の共有者（賃貸人）の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部を差し押さえ、又は他の共有者がテナントからの敷金返還債務をその持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が敷金全額を返還せざるを得なくなる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた賃料のうち自己の持分に応じた金額の支払や返還した敷金のうち他の共有者の持分に応じた金額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。共有不動産に課税される固定資産税等の公租公課、共有不動産の修繕費、保険料等にも、他の共有者が債務を履行しない場合につき、同様の問題があります。

さらに、不動産を共有する場合、他の共有者から共有物の分割請求（民法第256条）を受ける可能性があります。分割請求が権利の濫用等として排斥されない場合で、現物による分割が不可能である場合又は著しくその価値を損なうおそれのある場合は、本投資法人の意向にかかわらず、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第２項）。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条）、合意の有効期間は５年以内とされています。しかも、不動産に関する不分割特約は、その旨の登記をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できないことがあります。また、共有者において、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます。但し、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生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、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

共有者は、自己の共有持分を自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわりなく他の共有者が変更される可能性があります。

また、他の共有者の共有持分に抵当権又は根抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた不動産全体について、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、本投資法人の不動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、分割後の本投資法人の不動産についても、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。

以上のとおり、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、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

（シ）借地権に関するリスク

本投資法人は、敷地利用権（土地の賃借権及び地上権）と借地権設定地上の建物（以下「借地物件」といいます。）に投資することがありますが、借地物件は、土地建物ともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、敷地利用権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではなく、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合は期限の到来時に借地権設定者側に更新を拒絶する正当な事由がある場合には消滅します。また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、敷地利用権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要ですが、かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期や売却価格を含む条件で建物を処分することができないおそれがあります。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を支払うこともあり得ますが、借地を明渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

上記に加えて、建築基準法に基づく制度により、敷地利用権として隣接地等の余剰容積が移転されている場合があり（以下「空中権」といいます。）、借地権と同様に期間満了又は建物の滅失等により空中権が消滅する場合があります。

（ス）売主の倒産等の影響に関するリスク

本投資法人が不動産等を取得した直後に、売主について破産手続、民事再生手続、会社更生手続等の倒産手続が開始された場合、当該不動産等の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。この場合、不動産等は、破産財団等に取戻される一方で、本投資法人が売主に支払った売買代金等の返還請求権は、倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。倒産手続が開始されない場合であっても、売主の財務状況が劣悪である場合には、当該不動産等に係る売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

また、売主につき倒産手続が開始された場合、裁判所又は管財人等が、本投資法人を買主とするある売買取引を、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産等がなおも売主（倒産手続であればその財団等）に属すると判断することがあります。この場合には、本投資法人は、あたかも当該不動産等についての担保権者であるかのように取り扱われ、担保権（とみなされた権利）の行使に対する制約を受けることとなります。特に、会社更生手続では、担保権の実行は会社更生手続に従って行われ、弁済金額が切下げられることとなるなど、担保権の実行を手続外で行える破産手続等に比較して、本投資法人はより大きな損害を受けるおそれがあります。

また、上記否認の問題は、売主の前所有者（本投資法人から見て前々所有者等）が倒産した場合にも生じ得ます。すなわち、本投資法人が、不動産等を取得した際に、前所有者

である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である本投資法人にも及ぶことになります（破産法第170条、会社更生法第93条、民事再生法第134条）。

本投資法人においては、売主等の財務状況等も十分に検討した上で投資を決定しますが、売主又はその前所有者に関する正確な財務情報が入手できる保証はなく、上記リスクが現実化するおそれは否定できません。

（セ）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。また、その評価の目的・方法は、必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。したがって、同じ不動産について鑑定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や調査価格が異なる可能性があります。また、かかる鑑定及び価格調査の結果は、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を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額又は当該調査価格をもって売却されるとは限りません。

建物環境リスク評価書や土壌汚染リスク評価書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見の表明であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染等の環境上の問題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。

建物の構造、耐震性、法令や条例の適合状況、有害物質等の有無、隣地との境界等に関するエンジニアリングレポート（建物状況調査報告書）や地震リスク評価報告書についても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、取得対象資産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではなく、本投資法人による取得後に、取得した不動産に欠陥や瑕疵等が判明する可能性があります。

また、不動産の地震リスク分析の結果算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値に過ぎません。PML値は、予想損失額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、予想以上に多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

その他、不動産に関しては、様々な専門家が国家又は民間団体の資格認定を受けて業務を遂行していますが、すべての専門家が常に過誤無くあらゆる業務を遂行できるとの保証はありません。本資産運用会社は、外部の資格を有する専門家の判断や報告に依拠して、本投資法人による資産取得を行いますが、その専門家の判断や報告が後に誤っていたとされるおそれがあり、その場合、本投資法人は重大な悪影響を受けるおそれがあります。

（ソ）マーケットレポートへの依存に関するリスク

本投資法人は、物件の取得や売却に際し、様々な情報を得て投資判断を行いますが、その際、第三者である専門家によるマーケットレポートでの分析を投資判断の材料とする場合があります。しかしながら、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。したがって、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。

（タ）収入及び支出に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産等の賃料収入に主として依存します。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、市場環境の影響も受けやすく、また、賃借人との協議や賃借人からの請求等によ

り賃料が減額されること等により減少する可能性があります。さらに、賃借人の財務状況が悪化した場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があるほか、この延滞賃料、原状回復費用その他の損害金等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況となる可能性があります。

本投資法人の主たる投資対象である物流施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。また、テナントは、定期賃貸借契約において明文で排除されている場合を除き、賃料が不相当に高い場合には借地借家法に基づく賃料減額請求権を行使することができます。したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はなく、賃料改定又は賃料減額請求により賃料が減額されることにより不動産に係る賃料収入が減少する可能性があります。

一方、本投資法人の主要な営業費用は減価償却費、固定資産税や都市計画税等の固定的な費用で構成されており、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益性や分配金の水準が大きく悪化する可能性があります。

また、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する可能性があります。

さらに、賃貸借契約上、賃借人が賃貸借契約上解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了する場合があります。また、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。これらの場合、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。賃貸借契約において、賃貸借契約が更新される際の更新料、契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、かかる規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果本投資法人に想定外の収入の減少をもたらす可能性があります。

(チ) PM会社に関するリスク

本投資法人の収益性を確保する観点から、建物の保守管理、テナントの管理を含めた不動産の管理も重要ですが、その良否も、建物を管理するPM会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、PM会社の業務遂行能力に大きく依拠することになります。したがって、本投資法人がPM会社を選定するに当たっては、その候補業者の資質、経験、ノウハウ、テナントリレーション等を慎重に考慮することが前提となりますが、選定されたPM会社における人的・財産的基盤が今後も優良である保証はありません。PM会社の業務遂行能力が低下した場合やPM会社が交替する場合等、当該不動産の管理状況が悪化し、収益の悪化等により本投資法人が損失を被るおそれがあります。

(ツ) 少数のテナントやシングル・テナントに依存しているリスク

本投資法人の保有資産には、一部の少数のテナントへ賃貸され、又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・テナント物件もあります。このような物件において既存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、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、さらに敷金等の返還のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされる可能性もあります。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。

さらに、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。

(テ) 特定の物件への依存度が高いことに係るリスク

保有資産及び取得予定資産により構成される本投資法人のポートフォリオは、16物件により構成され、各保有資産の取得価格が取得価格の総額に占める割合は、16物件中３物件が10%超となっています。したがって、そのうちのいずれかの物件が何らかの理由で毀損、滅失若しくは劣化し、又はオペレーションが困難となる事由が生じた場合、さらにはその主要なテナントの財政状態又は経営成績が悪化したり、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。

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

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

(ナ) 転貸に関するリスク

a．転借人に関するリスク

本投資法人は、その保有する不動産等につき、転貸を目的として賃借人に一括して賃貸することがあります。このように、賃借人に不動産等の全部又は一部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産等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ります。また、賃借人の賃料が転借人から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。

b．敷金等の返還義務に関するリスク

転貸借関係における賃貸借契約が合意解約された場合その他一定の場合には賃貸人が転貸人の地位を承継し、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可能性があります。

(ニ) マスターリースに関するリスク

投資対象となる不動産等において、PM会社等が当該不動産等の所有者である本投資法人又は信託受託者との間でマスターリース契約を締結してマスターリース会社となり、その上でエンドテナントに対して転貸する場合があります。

本投資法人又は信託受託者がマスターリース契約を締結する場合、マスターリース会社の財務状態の悪化により、マスターリース会社の債権者がマスターリース会社のエンドテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターリース会社から賃貸人である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) フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産等を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が、買主の事情により解

約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

（ネ）地球温暖化対策に関するリスク

法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあります。これらの制度の創設又は拡充に伴い、排出権削減のための建物改修工事を実施したり、排出権等を取得する等の負担を余儀なくされる可能性があります。

またテナントの事業はトラック輸送に大きく依存しているため、地方公共団体の自動車排出窒素酸化物及び粒子状物質の総量規制等の規制が強化された場合、テナントの費用が増加する結果、物流施設に対する需要が縮小する可能性があります。

（ノ）開発物件・低稼働物件に関するリスク

本投資法人は、開発物件若しくは低稼働物件に係る不動産等又はそれらを裏付資産とした不動産対応証券その他資産への投資を行うことがあります。但し、これら開発物件や低稼働物件は主たる投資対象ではありません。開発物件若しくは低稼働物件に係る不動産等又はそれらを裏付資産とする不動産対応証券その他の資産への投資は、開発又は賃貸に係る各種リスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスク等を含みます。）を伴うものであり、本投資法人は、かかるリスクを合理的に抑制又は管理可能な場合に、これらの資産の取得を検討します。例えば、開発物件については、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、開発物件への投資の当初に想定していたとおりの開発が進まない可能性があるほか、開発した建物を取得することを企図していた場合には、当該建物について想定どおりに引渡しを受けられない可能性がある等の開発リスクや、入居率において不確実性が存在する等のテナントリスク、さらには減損会計の適用を受ける等のリスクがあり得ます。また、竣工済みの低稼働物件への投資を行った場合には、テナントリスクや減損会計の適用を受ける等のリスクがあり得ます。これらの結果、開発物件や低稼働物件への投資を行った場合、想定を超えたリスクが顕在化し、その結果、収益等が当初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、又は予定されない費用の計上や、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、そのため、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。

（ハ）太陽光発電設備が付帯した物件に関するリスク

本投資法人の保有資産にはテナントが保有する太陽光発電設備が付帯している物件が含まれています。当該テナントとの賃貸借契約上、賃料については現在固定賃料となっていますが、将来、当該テナントによる売電事業の売電収入に連動する変動賃料制を一部採用する可能性もあり、その場合、本投資法人の賃料収入は当該テナントの売電事業の成果により影響を受けることになります。売電事業については、天候、売電事業者間の競争環境、売電事業に関する国の施策及び規制その他様々な要因によるリスクを伴い、これらの要因により、当該テナントによる売電事業の売電収入が減少した場合、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。

（ヒ）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、いわゆる底地への投資を行うことがあります。借地権は、定期借地権、一時使用目的の借地権と普通借地権の場合があり、定期借地権又は一時使用目的の借地権の設定契約の効力が認められるためには、借地借家法第22条（一般定期借地権の場合）、同法第23条（事業用定期借地権の場合）又は同法第25条（一時使用目的の借地権の場合）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又はかかる要件の充足を証明できない場合には、定期借地権又は一時使用目的の借地権の設定契約としての効力が認められず、当該契約がいわゆる普通借地契約として取り扱われる可能性があります。そのため、本投資法人が予定する時期に借地契約が終了しない可能性があるほか、建物買取請求権を排除する合意の効力が認められず、契約終了時に本投資法人が借地上の建物を時価で取得することを余儀なくされ、多額の費用負担が生じる等により、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、当該契約がいわゆる事業用定期借地契約として取り扱われたとしても、当該契約において、契約終了時に本投資法人が借地上の建物を無償で取得することが合意された場合には、本投資法人が借地上の建物の収去費用を負担することとなり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、一般的に建物所有目的の普通借地契約に基づく普通借地権は、それ自体に高い財産的価値があり、本投資法人保有の土地上に普通借地権が設定された場合、普通借地権の価値に応じて土地（底地）の価値が下落することが多く、かかる場合には、定期借地権が設定される場合に比べて本投資法人が保有する資産（底地）の価値が下落し、これにより本投資法人が損失を被る可能性があります。更に、かかる借地権の性質の変更が、本投資法人の税務又は会計上の取扱いに影響を与え、本投資法人が課税処分その他の不利益を受ける可能性もあります。

普通借地権の場合には、期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に予測することは困難であり、借地権者の行う時価での建物買取請求が本投資法人の希望する価格によるとの保証はありません。

定期借地権か普通借地権かを問わず、借地権者の財務状況が悪化した場合又は倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が、敷金及び保証金等で担保される範囲を超えて延滞する等となることがあります。また、借地権者は、借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少することがあります。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を請求される場合があります（借地借家法第13条等）。

以上のような場合、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

また、本投資法人が底地を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。底地には、上述の借地権の負担があるため、土地と建物が一体となって取引される場合や、更地が取引される場合と比較すると、不動産の流動性リスクは相対的に高く、希望どおりの価格や時期その他の条件で売却できない可能性があります。この結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

④　投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

本投資法人が、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を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。

なお、以下、2007年９月30日施行の信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）を「新信託法」といい、同日施行の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。その後の改正を含みます。）（以下「信託法整備法」といいます。）による改正前の信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みます。）を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、2007年９月30日より前に効力を生じた信託契

約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第２条）。

（ア）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが、他方で、旧信託法の下では、受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（旧信託法第36条第２項）。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産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。従って、本投資法人が不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・ディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があり、一旦不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、本投資法人の収益又は存続に悪影響を及ぼすおそれがあります。新信託法の下では、旧信託法第36条第２項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり（新信託法第48条第５項、第54条第４項）、その場合には同様に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。

（イ）信託受益権の流動性に関するリスク

本投資法人が信託受益権を保有し、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託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契約上要求されるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する場合の信託受益権については金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため（新信託法第94条）、株券や社債券のような典型的な有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負っての信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

（ウ）信託受託者に関するリスク

ａ．信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと判断されます。新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第１項、第４項及び第７項）。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

b．信託受託者の債務負担に伴うリスク

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財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めていますが、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

（エ）信託受益権の準共有等に関するリスク

信託受益権が準共有されている場合、単独で保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。旧信託法の下では所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り準用されます（民法第264条）。新信託法の下では信託受益者が複数の場合の意思決定の方法に関する明文規定があり（新信託法第105条以下）、信託受益権が準共有されている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する民法の規定に優先してかかる規定がまず適用されます。

旧信託法の下では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている信託受益権の変更に当たる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第252条）ものと考えられます。従って、特に本投資法人が準共有持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

一方、新信託法の下では、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます（新信託法第105条第１項本文）。この場合には、他の準共有者全員が承諾しない限り、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができないこととなります。また、信託契約において別の意思決定の方法が定められている場合でも、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められているとは限らず、同様に信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

準共有持分の処分については、旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわりなく他の準共有者が変更される可能性があります。準共有者の間において信託契約とは別の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されることがあります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

別段の合意のない限り、信託受益権の準共有者が信託受託者に対して有する信託交付金の請求権は不可分債権と解されるおそれがあり、また、信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、不可分債務であると一般的には解されています。従って、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

⑤　匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人は、その規約に基づき、不動産等に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。かかる匿名組合出資持分への投資は、例えば低稼働物件への投資に際してリスクを低減しつつ将来の取得に向けて優先交渉権の取得を伴いつつ行う場合や、安定稼働物件への投資に際し、ラサールファンドその他の第三者との共同投資を目的として匿名組合出資持分への投資の形態が最適と判断される場合に採用されることがあります。

しかしながら、本投資法人が匿名組合員となっても、匿名組合員は、法令及び匿名組合の法的性格上、営業者たる資産保有SPCの業務を執行して営業者を代表するということができず、営業者の匿名組合事業についてのコントロール権を原則として有しません。したがって、匿名組合出資を通じた投資対象不動産の運用に本資産運用会社が十分に関与できず、結果として投資主又は本投資法人債権者に損害を及ぼす可能性があります。また、匿名組合性が維持される場合は、匿名組合員たる本投資法人は営業者の行為について、第三者に対して義務を負いませんが、本投資法人による営業者の匿名組合事業へのコントロール等の関与の仕方によっては、匿名組合性が否定され、民法上の組合であるとして民法上の組合員としての責任を負うこととなる可能性があります。匿名組合出資持分については、契約上、その譲渡禁止又は譲渡制限が付されることや法令上の制限に従って譲渡先が限定される等の制限を受けることがあり、その他、転売しようとしても、確立された流通市場が存在しないためその流動性は低く、売却を意図しても、適切な時期及び価格で売却することが困難な可能性があります。営業者の投資する不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合、匿名組合財産に係る不動産等が想定した価格で売却できない場合、又は意図されない課税が生じた場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や返還される出資の価額の減少等により、本投資法人が営業者に対して出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件又は営業者が保有する物件に係る優先交渉権の取得を目的とする場合もありますが、優先交渉権を獲得できるとの保証も、かかる優先交渉権により当該新規物件又は保有物件を取得できるとの保証もありません。さらに、営業者が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合や、営業者が低稼働物件に投資する場合には、前記「③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク／（ノ）開発物件・低稼働物件に関するリスク」に記載のリスクがあります。

⑥　特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人は、その規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社がその資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資は、例えば低稼働物件への投資に際してリスクを低減しつつ将来の取得に向けて優先交渉権の取得と共に行う場合や、安定稼働物件への投資に際し、ラサールファンドその他の第三者との共同投資を目的として優先出資証券への投資の形態が最適と判断される場合に採用されることがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の配当等の額の損金算入要件（いわゆる導管性要件）（後記「⑦　税制等に関するリスク／（ア）導管性の維持に関する一般的なリスク」をご参照ください。）に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図しておりません。但し、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。

しかしながら、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、従って売却を意図してもその売却が困難な場合があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、特定目的会社の投資する不動産等に関する収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産等が予想した価格で売却できない場合、さらには導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被るおそれがあります。優先出資証券への投資は、特定目的会社が開発する新規物件又は特定目的会社が保有する物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先

交渉権により当該物件を取得できる保証はありません。また、優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合や、特定目的会社が低稼働物件に投資する場合もあり、そのような場合には、前記「③投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク／（ノ）開発物件・低稼働物件に関するリスク」に記載のリスクがあります。

⑦　税制等に関するリスク

（ア）導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、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、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」に記載する配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、計算期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の異動・減少、海外投資主比率の増加、資金の調達先、分配金支払原資の制限・不足、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計算期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記「（オ）同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク」に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、配当等の額を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資証券の市場価格に影響を及ぼすこともあります。

なお、課税上の取扱いについては、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／４　手数料等及び税金／（５）課税上の取扱い」をご参照ください。

（イ）過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

2009年４月１日以後終了した計算期間に係る導管性要件のうち、租税特別措置法施行令に規定する配当可能利益の額の90％超の金銭の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異により、又は90％の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なること等により、過大な税負担が発生した場合には、この要件を満たすことが困難となる計算期間が生じる場合があり得ます。なお、2015年４月１日以後に開始する計算期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額（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」をご参照ください。）を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

（ウ）借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の計算期間毎に判定を行う導管性要件の一つに、借入れを行う場合には投資法人が租税特別措置法に規定する機関投資家以外の者から借入れを行っていないことという要件があります。従って、本投資法人が何らかの理由により上記機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（エ）資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク

本投資法人において利益が生じているにもかかわらず金銭の借入れ又は投資法人債の発行に際しての財務制限条項上、一定額を内部留保しなければならない等、配当原資となる資金が不足する場合は、借入金や資産の処分により配当原資を確保する場合があります。しかしながら、導管性要件に基づく借入先の制限や資産の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、配当の金額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能利益の額の90%超とならない可能性があります。かかる場合、配当等の額を損金算入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、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（オ）同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク

計算期間毎に判定を行う導管性要件のうち、計算期間終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令で定めるものに該当していないこと（発行済投資口の総数又は一定の議決権総数の50%超が１人の投資主グループによって保有されていないこと等）とする要件、すなわち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、公開買付等により、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる計算期間が生じるリスクがあります。

本投資法人が同族会社要件を満たさなくなった場合、配当等の額を損金算入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、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（カ）投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク

税法上、導管性要件の一つに、計算期間末において投資法人の投資口が租税特別措置法に規定する機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される（上記の機関投資家のみに保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。かかる場合、配当等の額を損金算入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、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（キ）税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することとなり、投資家への分配金の予想額の修正が必要となる場合があります。かかる場合、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ク）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、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置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若しくは軽減措置が廃止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くなる可能性があります。

（ケ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは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もたらす可能性があります。また、投資証券に係る税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

（コ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年８月９日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第６号 平成15年10月31日）が、2005年４月１日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、2015年４月１日以後に開始する計算期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額（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」をご参照ください。）を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

（サ）納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

本投資法人において納税義務が発生した場合に、納付原資の不足等の事情により納期限内に納税が完了しない可能性があります。この場合、遅延納付となった税額に対し遅延期間に応じ延滞税等が発生し、納税が発生した事業年度の投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

⑧ その他

（ア）取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本書の日付現在保有する資産の運用のみを目的としているものではなく、ポートフォリオの質の向上、ひいては投資主価値の最大化に資するため、規約及び資産運用ガイドラインに基づき、新たな資産取得に向けた市場調査や情報の入手並びに資産譲渡の実現可能性の把握等に努めており、また、必要に応じ、資産取得の検討や関係者との協議を行っています。従って、今後、本投資法人の行う資産の運用において、本投資法人が本書の日付現在保有する資産以外の資産の取得を行うことがあり得ます。しかしながら、契約締結後資産取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないことにより、取得予定資産を購入することができず、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が信託受益権として取得予定の資産の一部については、本投資法人による取得に先立ち信託が設定される場合があり、しかし、何らかの理由により、取得予定資産が信託されないこともあり得ます。このような場合、停止条件付信託受益権譲渡契約の停止条件が成就しないとされるため、本投資法人が当該取得予定資産を取得することができず、その結果、投資主又は投資法人債権者は損害を被る可能性があります。

（イ）本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

本投資法人は、本書の日付現在、一定の金融機関から借入れを行っています。また、今後も取得予定資産の取得資金に充当する等の目的のため、一定の金融機関から借入れを行うことが考えられますが、個別の貸付については、与信審査等の内部手続を経るため、本投資法人が希望する額及び条件による貸出しの実行がなされる保証はありません。本投資法人が取得予定資産を購入するまでに借入金利が著しく変更される等、資金の借入れに時間を要し、取得予定資産を購入することが遅れることで、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、借入れを予定どおり行い、本投資法人が取得予定資産を購入した後においても、本投資法人の資産の売却等により借入資金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）が発生する場合があります。この場合、このコストはその発生時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測し難い経済状況の変更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。

加えて、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、これらの取組みによっても金利変動の影響を軽減できない場合があり、その場合には、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。

（ウ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資法人が取得を予定する資産については、売主その他の関係者から当該資産の過去の収支状況に係る情報を入手することがあります。しかし、これらは、本投資法人の会計方針に沿った会計監査等の手続を経たものではなく、現所有者等から提供を受けた参考としての情報にすぎません。特に契約形態が大きく異なる場合、比較可能性の低い情報となることがあります。また、当該情報は不完全であるおそれがあるほか、その正確性も担保されていない情報です。したがって、本投資法人が、取得予定資産を取得した後に、適用ある会計原則に従ってそれらの収支を作成し監査済み財務諸表を作成した場合、当該監査済みの収支は上記情報に基づく収支とは大幅に異なるおそれがあります。

（２）リスクに対する管理体制

本投資法人は、前記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社において適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取組みは、以下のとおりです。

（ア）投資法人について

本投資法人は、執行役員１名及び監督役員２名により構成される役員会により運営されています。役員会は３ヶ月に一度以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規程」に定める決議事項の決議や本資産運用会社及び本投資法人の執行役員の業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社等から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとされます。

そして、本投資法人は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、本投資法人の役員によるインサイダー取引の防止に努めています。同規程では、本投資法人の役員は、一定の場合を除き、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされ、本投資法人の役員でなくなった後も１年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。

（イ）資産運用会社について

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、重大なリスクが生じた場合には、遅滞なく取締役会に報告する旨定めています。

加えて、利益相反リスクに対しては、本投資法人の利益が害されることを防止するために、「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反対応ルールを設定しています。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

さらに、本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

そして、本資産運用会社は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、本資産運用会社の役員及び従業員その他本資産運用会社の業務に従事するすべての者（以下「役職員等」といいます。）によるインサイダー取引の防止に努めています。同規程では、本資産運用会社の役職員等は、一定の場合を除き、本投資法人の発行する投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされ、本資産運用会社の役職員等でなくなった後も１年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに対する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資主若しくは投資法人債権者に損失が生じるおそれがあります。

４　その他

（１）新投資口の発行について

本投資法人は、2019年５月21日及び2019年５月29日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については2019年６月５日、第三者割当による新投資口については2019年６月28日にそれぞれ払込みが完了しています。

（ア）公募による新投資口発行

発行新投資口数	104,761口
発行価格	１口当たり121,387円
発行価格の総額	12,716,623,507円
発行価額	１口当たり117,141円
発行価額の総額	12,271,808,301円
払込期日	2019年６月５日

（イ）第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	5,239口
発行価額	１口当たり117,141円
発行価額の総額	613,701,699円
払込期日	2019年６月28日
割当先	野村證券株式会社

（２）資産の取得及び譲渡について

（ア）資産の取得

本投資法人は、以下の資産６物件を取得しました。

物件名称	所在地	取得価額（百万円）	取得日	取得先
ロジポート堺築港新町	大阪府堺市	4,160	第１回（準共有持分40%）2019年７月１日 第２回（準共有持分60%）2019年９月３日	BTS5リアルエステート販売合同会社
ロジポート柏沼南	千葉県柏市	9,300	2019年６月11日	BTS5リアルエステート販売合同会社
ロジポート狭山日高	埼玉県日高市	6,430	2019年６月11日	川越西合同会社
東扇島（底地）	神奈川県川崎市	1,189	2019年６月11日	非開示
ロジポート大阪大正	大阪府大阪市	7,140	2019年６月11日	OTL1合同会社
住之江（底地）	大阪府大阪市	4,330	2019年６月11日	非開示

（イ）資産の譲渡

本投資法人は、以下の資産２物件を譲渡しました。

物件名称	所在地	譲渡価額（百万円）	譲渡日	譲渡先
ロジポート流山A棟	千葉県流山市	4,500	第１回（準共有持分40％）2019年６月28日 第２回（準共有持分60％）2019年９月２日	非開示
ロジポート平塚新町	神奈川県平塚市	7,700	第１回（準共有持分80％）2019年６月28日 第２回（準共有持分20％）2019年９月２日	非開示

（３）資金の借入れについて

本投資法人は、2019年６月11日付で以下の資金の借入れを実行しました。

区分	借入先	借入金額（百万円）	利率	借入実行日	借入方法	返済期限	返済方法	担保
短期	株式会社三菱ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社	6,950	基準金利（全銀協１ヶ月日本円TIBOR）に0.1625%を加えた利率	2019年６月11日	左記借入先を貸付人とする2019年６月６日付の個別貸付契約に基づく借入れ	2019年10月31日	期限一括返済	無担保無保証
短期	株式会社三菱ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	540	基準金利（全銀協１ヶ月日本円TIBOR）に0.1625%を加えた利率			2020年２月28日		
長期	株式会社三菱ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	3,100	基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）に0.3000%を加えた利率	2019年６月11日	左記借入先を貸付人とする2019年６月６日付の個別貸付契約に基づく借入れ	2026年２月17日	期限一括返済	無担保無保証
長期	株式会社三菱ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,100	基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）に0.3500%を加えた利率			2027年２月15日		

（４）本投資法人及び本資産運用会社の本店移転について

本投資法人及び本資産運用会社は、2019年９月２日付で本店をいずれも、「東京都千代田区丸の内一丁目11番１号」に移転しました。

第３【参照書類を縦覧に供している場所】

ラサールロジポート投資法人　本店
（東京都千代田区丸の内一丁目11番１号）

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第三部【特別情報】

第１【内国投資証券事務の概要】

１　名義書換の手続、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

本投資口は振替投資口となっているため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の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本投資口の名義書換を直接請求することはできません。

本投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債株式等振替法第226条第１項、第227条第１項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券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（社債株式等振替法第228条、第152条第１項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）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（社債株式等振替法第228条、第140条）。本投資口の譲渡は、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はできません（投信法第79条第１項）。

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

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

２　投資主に対する特典

該当事項はありません。

３　内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

４　その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

本投資法人の投資主総会は、2017年11月１日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの11月１日及び同日以後遅滞なく招集するものとされています（規約第９条第２項第一文）。また、本投資法人が規約第９条第２項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、2017年８月末日及び以後隔年ごとの８月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とするものとされています（規約第15条第１項第一文）。また、本投資法人は、必要あるときは随時投資主総会を招集することができるものとされ（規約第９条第２項第二文）、原則として、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使すべき投資主とするものとされています（規約第15条第１項第二文）。

第２【その他】

１．新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙、表紙裏以降及び裏表紙に本投資法人の名称及び英文名称又はその略称等を記載し、また、それらのロゴマーク並びに本投資法人の保有資産、取得予定資産及びスポンサーによる開発物件の写真、図表・図案及び所在分布図等を掲載することがあります。目論見書の表紙、表紙裏以降及び裏表紙に掲載されている写真は、本投資法人の保有資産及び取得予定資産並びにその周辺環境又はその設備等を示したものであり、必ずしも現況とは一致せず、また周辺の建物の取得を予定するものではありません。

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

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

３．新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏の次に、以下のとおり記載します。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて
（１）金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法施行令」といいます。）第26条の６の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の５に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間（※１））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の２の２第７項に規定する私設取引システムにおける空売り（※２）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（※３）の決済を行うことはできません。
（２）金融商品取引業者等は、（１）に規定する投資家がその行った空売り（※２）に係る有価証券の借入れ（※３）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
※１　取引等規制府令第15条の５に定める期間は、2019年９月５日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2019年９月11日から2019年９月17日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。
※２　取引等規制府令第15条の７各号に掲げる、次の取引を除きます。
・先物取引
・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）、投資法人債券等の空売り
・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
※３　取引等規制府令第15条の６に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」

４．新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏の次に、以下のとおり記載します。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内販売口数）、海外販売口数、発行価額の総額、国内販売における手取金、海外販売における手取金、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数、オーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額及び海外販売に係る発行価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価

証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（［URL］http://lasalle-logiport.com/ja/ir/index.html）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」

５．新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙以降及び裏表紙に、以下の内容をカラー印刷して記載します。

LaSalle
LOGIPORT REIT
ラサールロジポート投資法人 証券コード：3466
新投資口発行及び投資口売出届出目論見書 2019年9月
LOGIPORT
AMAGASAKI
LaSalle
INVESTMENT MANAGEMENT
Logiport REIT

Investment Philosophy

ラサールロジポート投資法人の基本理念

本投資法人は、物流施設を対象とし、その中でも東京エリア・大阪エリアに所在する
「プライム・ロジスティクス」への重点投資を通じて、質の高いポートフォリオを構築します。
世界有数の不動産投資顧問会社であるラサールグループに属する
ラサール不動産投資顧問をスポンサーとする本投資法人は、
ラサールグループのグローバルな不動産投資の知見と日本の物流施設への
豊富な開発・投資実績に支えられた運用力を活用することで、
キャッシュ・フローと資産価値の長期安定的な成長を目指し、
投資主価値の向上を図ります。

インベストメント・ハイライト

1. アクティブ運用による投資主価値の加速的な成長を実現

- ■資本コストを意識した資金調達方法・タイミングの工夫
- ■FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Indexへの早期組入れを目指した更なる時価総額の拡大
- ■DPUとNAVを力強く押し上げる外部成長の実現

2. バリューアッド投資を梃子としたポートフォリオ強化とDPU成長力強化を目指す

- ■バリューアッド戦略の第1号案件であるロジポート尼崎へのTMK出資は、早期リースアップによるバリューアップの実現（アセット戦略）を受け、今回公募増資時における割安な取得価格での取得による収益力強化に結実（ポートフォリオ戦略）
- ■プライム・ロジスティクスに相応しい優良物件のバリューアップによる超過収益を本投資法人が享受

【新投資口発行及び投資口売出届出目論見書】

本届出目論見書により行うラサールロジポート投資法人投資口18,771,314,622円（見込額）の募集（一般募集）及び投資口971,486,096円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）につきましては、本投資法人は金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）第5条により有価証券届出書を2019年9月4日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内販売口数）、海外販売口数、発行価額の総額、国内販売における手取金、海外販売における手取金、本件第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数、オーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額及び海外販売に係る発行価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から5申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL]http://lasalle-logiport.com/ja/ir/index.html）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

【募集又は売出しの公表後における空売りについて】

（1）金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間（※1））において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（※2）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（※3）の決済を行うことはできません。

（2）金融商品取引業者等は、（1）に規定する投資家がその行った空売り（※2）に係る有価証券の借入れ（※3）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

※1 取引等規制府令第15条の5に定める期間は、2019年9月5日から、発行価格及び売出価格を決定したことによる有価証券届出書の訂正届出書が2019年9月11日から2019年9月17日までの間のいずれかの日に提出され、公衆の縦覧に供された時までの間となります。

※2 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
- ●先物取引
- ●国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）、投資法人債券等の空売り
- ●取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

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

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

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

Transaction Overview

アクティブ運用による投資主価値の加速的な成長を実現

●資本コストを意識した資金調達方法・タイミングの工夫を通じて、投資主価値の向上に資する外部成長を実現で

■物件売買・資金調達の概要

■資本コストを意識した資金調達方法・タイミングの工夫

運用	資金調達方法
今回公募増資時取得予定資産2物件 計350.9億円	3 金融機関からの新規借入れ / 今回公募増資による調達
前回公募増資時取得資産5物件 計283.8億円	2 金融機関からの借入れ / 前回公募増資による調達 / 物件譲渡による調達
物件入替による取得資産1物件 41.6億円	1 物件譲渡による調達

(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

2

きるものと本投資法人は考えています。

(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

Transaction Overview

アクティブ運用による投資主価値の加速的な成長を実現

- 本投資法人は、アクティブ運用による外部成長の実行によりDPUとNAVを力強く押し上げ、物件数の増加、含えています。
- 投資口価格の上昇により、インプライドキャップレートは低下傾向にあり、2019年2月末時点のポートフォ得予定資産の各鑑定NOI利回りとのイールドギャップが拡大しています。

■ ポートフォリオの変遷

	2019年2月期末	アクティブ運用によるポートフォリオの変遷					今回公募増資後
		4月15日決定の物件入替時及び前回公募増資時取得資産		物件入替による譲渡資産	前回公募増資後	今回公募増資時取得予定資産	
		土地・建物	底地				
物件数(物件)	11	4	2	2	15	2(注1)	16
取得(予定)価格合計(百万円)	188,440	27,030	5,519	10,400	210,589	35,097	245,686
鑑定評価額合計(百万円)	203,920	28,680	6,160	11,310	227,450	38,800	266,250
含み益/譲渡差額(百万円)	15,818	1,191	332	1,776	16,456	3,266	19,722
鑑定NOI利回り(%)	4.9	4.9	–	4.2	4.9	5.1	4.9
償却後利回り(%)	4.1	4.0	4.2	3.5	4.1	4.1	4.1
稼働率(%)	98.8	100.0	100.0	100.0	98.9	99.7	99.0
平均築年数(年)	12.7	1.4	–	5.5	11.6	7.6	11.2
LTV(%)	43.6	–	–	–	43.3	–	43.0
1口当たりNAV(円)	109,773(注2)	–	–	–	110,944	–	115,366

(注1) 2物件のうち、1物件は追加取得です。
(注2) 2019年4月15日決定の物件入替を含みます。

■ 資本コストを意識した適正利回りでの物件取得

(注) 詳細については、本文「第二部　参照情報／第2　参照書類の補完情報」をご参照ください。

み益の増大、平均築年数の低下など各種指標が向上することで、投資主価値の加速的な成長を実現するものと考

リオ平均と比較し、2019年4月15日決定の物件入替時及び前回公募増資時取得資産、今回公募増資における取

■ 着実な運用実績の積み重ねによる投資主価値の向上

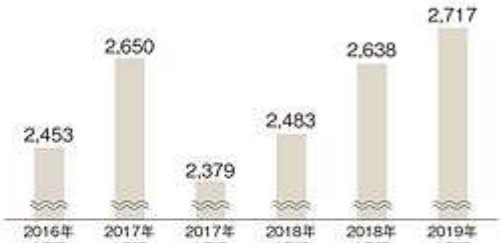
外部成長の実績

資産規模とLTVの推移

投資主価値の向上

1口当たり分配金（DPU）の推移（円）

2017年8月期末比 +9.3%
（年間成長率）（2019年2月期末）



1口当たりNAVの推移（円）

2016年8月期末比 +15.0%
（今回公募増資後）

投資主への還元

譲渡資産2物件の譲渡益を2期にわたり計上し、優先出資証券の受取配当金も計上予定

2019年8月期 譲渡益（見込額）		2020年2月期 譲渡益（見込額）		2020年2月期 受取配当金（見込額）		合計（見込額）
ロジポート流山A棟（準共有持分40%） ロジポート平塚新町（準共有持分80%） 935百万円	＋	ロジポート流山A棟（準共有持分60%） ロジポート平塚新町（準共有持分20%） 734百万円	＋	ロジポート尼崎（優先出資証券） 765百万円	＝	2,434百万円

（注）詳細については、本文「第二部 参照情報／第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

Our Growth Strategy

バリューアッド投資を梃子としたポートフォリオ強化とDPU成長力強化を目指す

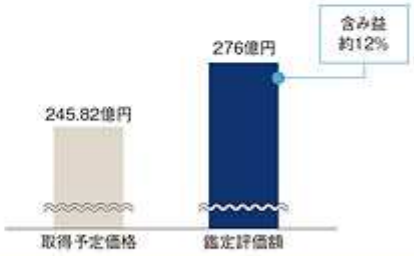
■ロジポート尼崎へのバリューアッド投資の成果

バリューアッド戦略

バリューアップによる超過収益を本投資法人が享受

含み益の獲得

割安な取得価格（鑑定価格対比）での取得により本投資法人は含み益を獲得



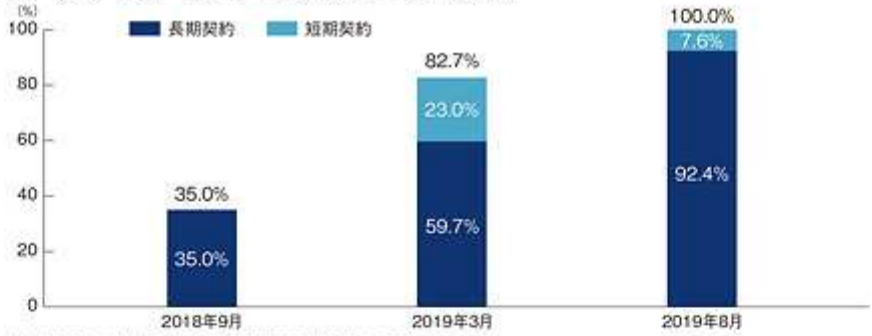
TMKにおけるアップサイドの実現（予定）

ラサールグループによるリースアップにより、物件価値が向上。本TMKによるロジポート尼崎売却により優先出資証券への配当金（7.65億円）が発生（本TMKは減資により本投資法人保有の優先出資証券元本（12.21億円）を全額償還）

アセット戦略

早期リースアップによるバリューアップの実現

ラサールグループのリーシング・チームにより、約1年で安定稼働を実現

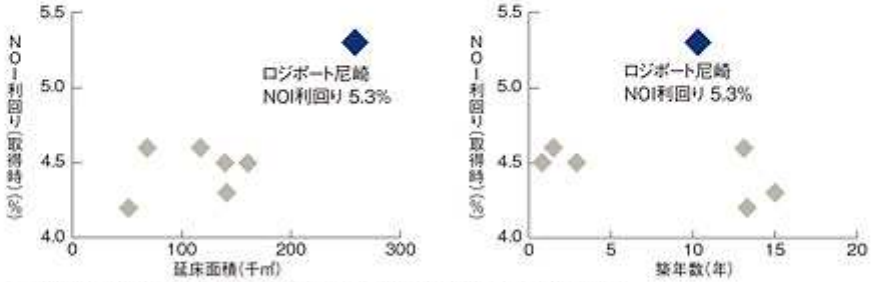


（注）グラフは、本物件の倉庫部分に係る契約率の推移を示しています。

ポートフォリオ戦略

割安な取得価格（鑑定価格対比）での取得による収益力の強化

京阪神エリアにおける上場投資法人が取得を公表した物流施設のNOI利回りの分布図



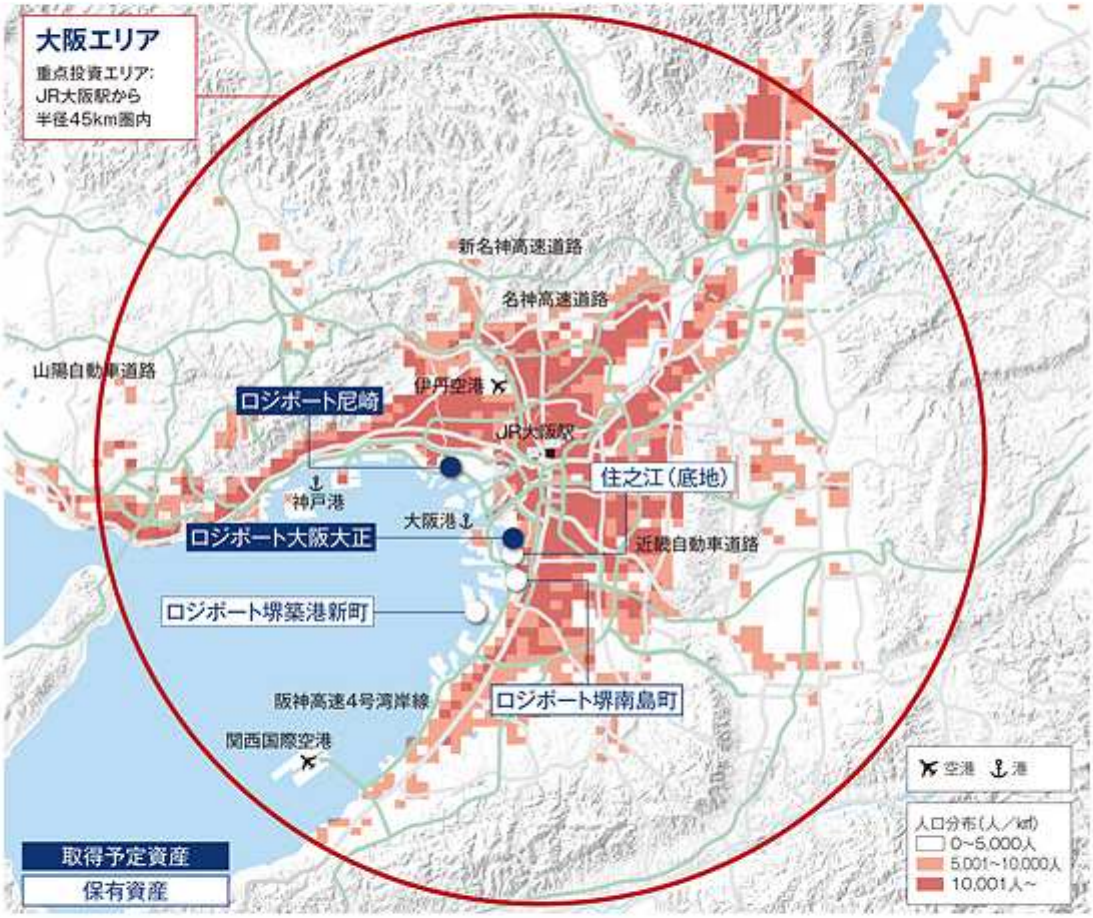
（出所）2019年7月31日までに公表された上場投資法人の開示資料を基に、本資産運用会社にて作成。
（注）上表中の記載は、「ロジポート尼崎」に係る記載を除き、上場投資法人が、2017年1月から2019年7月31日までに取得を公表した京阪神エリアにおける事例のうち、延床面積5万㎡以上であり、かつ築年数（取得時点）が20年以下の事例を示したものです。

（注）詳細については、本文「第二部　参照情報／第2　参照書類の補完情報」をご参照ください。

取得予定資産一覧

物件番号	物件名称	所在地	延床面積	取得予定価格	鑑定評価額	築年数	NOI利回り	償却後利回り
大阪－3	ロジポート大阪大正 (追加取得分37.5%)	大阪府大阪市	117,037.14㎡	105.1億円	112.0億円	1年	4.6%	3.8%
大阪－5	ロジポート尼崎 (準共有持分51.0%)	兵庫県尼崎市	258,704.56㎡	245.8億円	276.0億円	10年	5.3%	4.3%

保有資産及び取得予定資産の所在地(大阪エリア)



パイプライン物件

優先交渉権対象物件

ロジポート尼崎
(準共有持分49.0%)

ロジポート堺

スポンサー開発物件

ロジポート川崎ベイ

新守谷案件

京都案件

加須案件
(計画中)

神戸西案件
(計画中)

(注1) 上記の優先交渉権対象物件及びスポンサー開発物件は、本書の日付現在、その取得を決定しているものではありません。また、本投資法人は、将来において、優先交渉権の内容を変更し、優先交渉権の行使の期間が満了し、また、優先交渉権を放棄することがあります。上記の優先交渉権対象物件及びスポンサー開発物件は、その取得が保証されているものではなく、また、必ず取得すると決定されているものでもありません。

(注2) 詳細については、本文「第二部　参照情報／第2　参照書類の補完情報」をご参照ください。

Properties to be Acquired

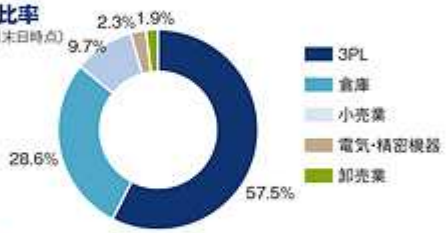
ロジポート尼崎 （不動産信託受益権の準共有持分 51.0%）

物件特性

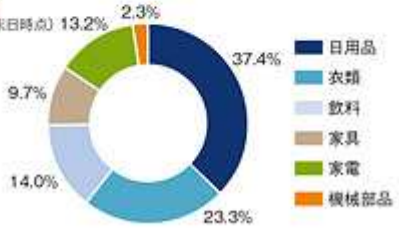
- 阪神高速5号湾岸線「尼崎末広IC」至近に位置し、阪神高速3号神戸線「尼崎西IC」へ直線距離で約2.5kmと、複数の高速道路へアクセス可能な立地
- 大阪港・神戸港へのアクセスも良く、広域輸送が可能な拠点。また、一大消費地である大阪中心市街地に近接し、利用頻度が高い主要幹線道路へのアクセスに優れ、交通利便性が高い立地
- 尼崎臨海部は工場・倉庫集積エリアに位置するため、24時間稼働・多頻度配送が可能な操業面で良好な環境
- 延床面積25万㎡超の大型物流センター。各階へのアクセスが可能なランプウェイに加え、共用アメニティ機能等を備えるほか、別棟で危険物対応倉庫等もあり、多様な貨物に対応可能な仕様

取得予定価格	24,582百万円
鑑定評価額	27,600百万円
NOI利回り	5.3%
所在地	兵庫県尼崎市扇町20番
敷地面積	124,169.55㎡
延床面積	258,704.56㎡
竣工年月	2009年4月 (注1)
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根7階建
テナント数	13
施工者	株式会社竹中工務店
稼働率	99.6%
PML値	5.7%

テナント比率
(2019年6月末日時点)



荷物比率
(2019年6月末日時点)



(注1) 2017年10月に工場から物流施設への改修工事が完了。
(注2) 詳細については、本文「第二部　参照情報／第2　参照書類の補完情報」をご参照ください。

ロジポート大阪大正（追加取得分 37.5%）

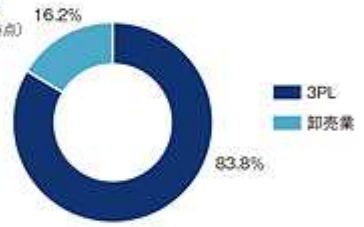
物件特性

- 大阪市大正区に所在し、難波・心斎橋エリアへ5km圏内、梅田エリアへ10km圏内と大阪中心部への迅速な配送をはじめ、関西広域圏の巨大消費マーケットを効率的にカバーし、物流の効率化・最適化に貢献できる好立地
- 最寄駅のJR大阪環状線及び大阪メトロ長堀鶴見緑地線「大正」駅からのバスの運行本数が多く、住宅地も近接していることから、従業員の雇用環境も良好
- ダブルランプウェイを有する延床面積11万㎡超の大型物流センター。基本スペックとして、倉庫柱基準スパン約11m×10m、有効天井高5.5m、床荷重1.5 t/㎡など十分な汎用性を備える仕様

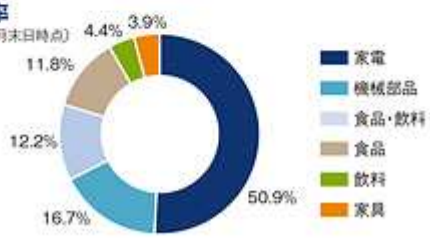
取得予定価格	10,515百万円
鑑定評価額	11,200百万円
NOI利回り	4.6%
所在地	大阪府大阪市大正区船町一丁目2番21号
敷地面積	55,929.57㎡
延床面積	117,037.14㎡
竣工年月	2018年2月
構造	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき 4階建
テナント数	10
施工者	株式会社大林組
稼働率	99.9%
PML値	8.4%

（注）詳細については、本文「第二部　参照情報／第2　参照書類の補完情報」をご参照ください。

テナント比率
（2019年6月末日時点）



荷物比率
（2019年6月末日時点）



Financial Strategy

強固な財務体質の構築

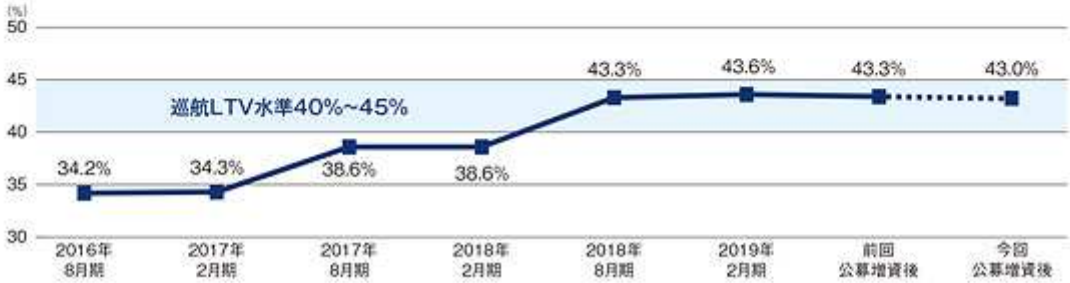
■財務運営の状況（今回公募増資後）

有利子負債残高	LTV	加重平均調達金利	借入先金融機関
1,105億円	43.0%	0.56%	12社

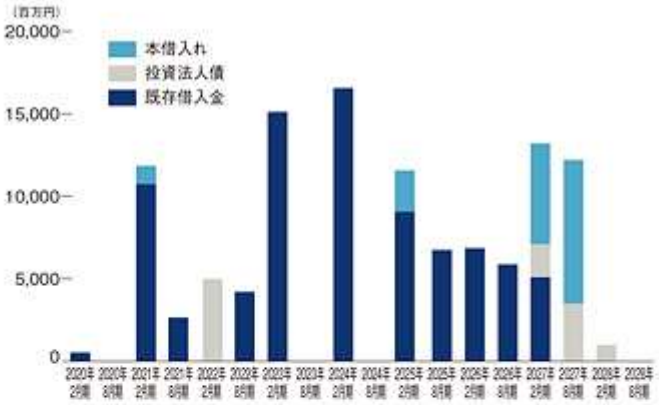
投資法人債比率	平均負債残存年数	平均負債年数	固定金利比率
10.4%	3.9年	7.2年	94.1%

長期発行体格付
AA-
（株式会社日本格付研究所（JCR））
（本書の日付現在）

■LTVコントロール



■有利子負債の返済期限の分散状況（本借入れ後）



■有利子負債の調達先の分散状況

（2019年7月末日時点）

有利子負債残高 976億円
調達先 11行

■本借入れの概要

区分	借入先	借入予定額（百万円）	利率	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期	株式会社三菱ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	1,100（上限）	基準金利+0.16250%	2020年9月25日	期限一括返済	取得予定資産の取得資金及び関連費用への充当	無担保無保証
長期		2,500（上限）	基準金利+0.30000%	2024年9月25日			
長期		6,100（上限）	基準金利+0.32000%	2027年2月15日			
長期		8,700（上限）	基準金利+0.35000%	2027年7月13日			

（注）詳細については、本文「第二部　参照情報／第２　参照書類の補完情報」をご参照ください。

Logistics Market Overview

LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT
Logiport REIT

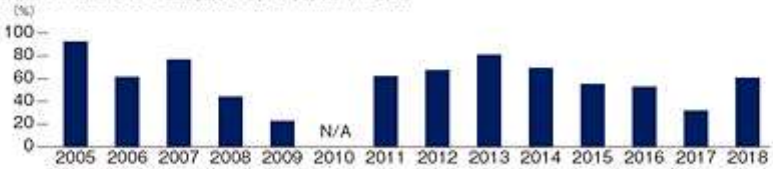
物流施設マーケット概況

■ 首都圏の物流施設マーケット

スペース需給の動向と中期予測

(出所)CBRE「物流マーケットデータ(2018年Q4)」

大型マルチテナント型施設の竣工時稼働率の推移



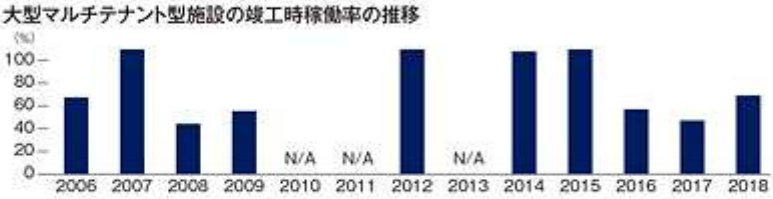
(出所)CBRE「物流マーケットデータ(2018年Q4)」

■ 近畿圏の物流施設マーケット

スペース需給の動向と中期予測

(出所)CBRE「物流マーケットデータ(2018年Q4)」

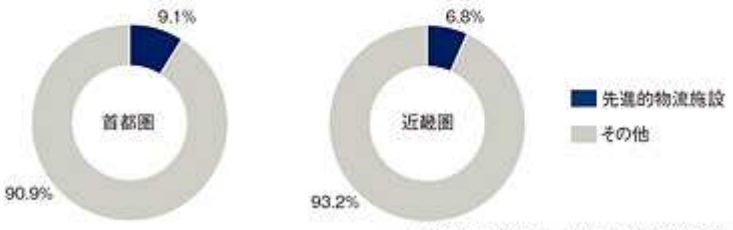
大型マルチテナント型施設の竣工時稼働率の推移



(出所)CBRE「物流マーケットデータ(2018年Q4)」

■ 先進的物流施設の比率

日本における先進的物流施設は、首都圏では物流施設のストック全体の9.1%、近畿圏では6.8%に留まります。本投資法人は、3PL市場と電子商取引市場の拡大が牽引し、先進的な物流施設の需要が増加していくものと考えます。



(出所)CBRE「物流マーケットデータ(2018年Q4)」

(注)詳細については、本文「第二部　参照情報／第2　参照書類の補完情報」をご参照ください。

Sustainability

ESGへの取組み

■ ラサールグループのESGに対するコミットメント

ラサールグループでは、2007年から、環境（E：Environment）、社会（S：Social）、ガバナンス（G：Governance）の課題に配慮したESGベストプラクティスの採用が投資パフォーマンスの向上に繋がるという認識の下、サスティナビリティを推進する各種団体への参加を通じて業界をリードすると共に、社内にグローバル・サスティナビリティ委員会を設置するなど積極的に取り組んでいます。

国連責任投資原則（PRI）への署名（2009年7月）	ULI Greenprintの創設メンバー	GRESBの構成メンバー
PRI Principles for Responsible Investment	ULI Greenprint Center for Building Performance	GRESB 2018年に実施された評価において、最高位の「Green Star」の評価を取得しました。

■ 投資主利益とラサールグループの利益を一体化

スポンサー保有分47,700口	ラサールグループ及びJLL(注)による本投資法人へのセイムボート出資
持投資口会制度の導入	投資主と本資産運用会社及びスポンサーの役職員との利害の一致の促進
自己投資口取得の体制整備	運用ガイドラインに自己投資口の取得及び消却に関する規程を新設

（注）「JLL」とは、ジョーンズ ラング ラサール インク（Jones Lang LaSalle Inc.）を指します。

■ 投資主価値と連動した本資産運用会社の運用報酬体系

期中運用報酬

（1）運用報酬Ⅰ：
直前期の期末総資産額×0.22%（上限料率）

（2）運用報酬Ⅱ：
（直前期の経常利益＋減価償却費＋繰延資産償却額－特定資産の譲渡損益－評価損益）×5.8%（上限料率）

（3）（運用報酬Ⅰ＋運用報酬Ⅱ）×調整後EPU×0.026%（上限料率）

取得／譲渡報酬

（4）不動産関連資産を取得又は譲渡した場合の売買価格×1.0%（上限料率）

合併報酬

（5）新設合併又は吸収合併の相手方が保有する不動産関連資産の評価額×1.0%（上限料率）

（注）詳細については、本文「第二部　参照情報／第2　参照書類の補完情報」をご参照ください。

LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT
Logiport REIT

Sponsor Support

ラサールグループのスポンサーサポート

■ラサールグループの不動産の運用力を活用

ラサールグループは、米国、欧州及びアジア太平洋地域において不動産投資運用サービスを提供する世界有数の不動産投資顧問会社です。

■ラサールグループは不動産コア投資のリーディングカンパニー

LaSalle INVESTMENT MANAGEMENT
ラサール インベストメント マネージメント インク
世界有数の不動産投資顧問会社

AUM(運用資産残高)規模	グローバルネットワーク	投資家からの信任
約643億米ドル	17か国 ／ 24拠点 従業員750名以上	400以上のプロ投資家

2018年12月31日時点

JLL
ジョーンズ ラング ラサール インク
世界最大級の総合不動産サービス会社
(ラサール インベストメント マネージメント インクの親会社)

事業規模	グローバルネットワーク	時価総額
売上高(2018年度) 約65億米ドル	約80か国 従業員約90,000人	約58億米ドル (ニューヨーク証券取引所上場)

2018年12月31日時点

■ラサールグループの日本における豊富な物流施設への開発・投資・リーシング実績

下表はラサールグループが日本の物流マーケットに参入した2003年以降の物流施設に対する累積の開発や投資の実績です。物流施設への開発・投資を継続的に実施し、実績を積み上げてきました。

豊富な開発・投資・リーシング実績

累積開発実績	約235万㎡	リーシング実績	約327万㎡
累積取得実績	約182万㎡	首都圏での大規模開発シェア	約15%

2019年3月31日時点

(注) 詳細については、本文「第二部　参照情報／第2　参照書類の補完情報」をご参照ください。

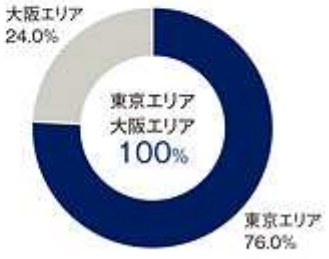
Portfolio Overview

ポートフォリオ概要（今回公募増資後）

物件番号	物件名称	所在地	延床面積（㎡）	取得（予定）価格（億円）	鑑定評価額（億円）	投資比率（%）	築年数（年）	NOI利回り（%）	PML値（%）
東京−1	ロジポート橋本	神奈川県相模原市	145,801	212	229	8.6	4	4.6	1.3
東京−2	ロジポート相模原	神奈川県相模原市	200,045	230	253	9.4	6	4.8	0.5
東京−3	ロジポート北柏	千葉県柏市	104,302	253	288	10.3	7	4.6	0.9
東京−5	ロジポート流山B棟	千葉県流山市	133,414	266	291	10.8	11	4.8	2.3
東京−6	ロジポート東扇島A棟	神奈川県川崎市	100,235	190	195	7.7	32	5.1	6.5
東京−7	ロジポート東扇島B棟	神奈川県川崎市	117,546	191	213	7.8	28	5.6	6.2
東京−8	ロジポート東扇島C棟	神奈川県川崎市	116,997	237	250	9.6	18	4.9	6.3
東京−9	ロジポート川越	埼玉県川越市	50,742	119	122	4.9	8	4.7	4.4
東京−11	ロジポート柏沼南	千葉県柏市	40,878	93	102	3.8	1	5.1	1.6
東京−12	ロジポート狭山日高	埼玉県日高市	23,570	64	65	2.6	3	4.6	3.5
東京−13	東扇島（底地）	神奈川県川崎市	−	11	15	0.5	−	3.9	−
大阪−1	ロジポート堺南島町	大阪府堺市	30,696	81	85	3.3	3	4.8	6.5
大阪−2	ロジポート堺築港新町	大阪府堺市	20,428	41	45	1.7	1	5.3	7.6
大阪−3	取得予定資産 ロジポート大阪大正(注)	大阪府大阪市	117,037	① 71 ② 105	① 73 ② 112	7.2	1	4.6	8.4
大阪−4	住之江（底地）	大阪府大阪市	−	43	46	1.8	−	4.4	−
大阪−5	取得予定資産 ロジポート尼崎	兵庫県尼崎市	258,704	245	276	10.0	10	5.3	5.7
		合計／平均	1,460,401	2,456	2,662	100.0	11	4.9	2.7

（注）①は当初取得分（25%）、②は追加取得分（37.5%）に該当する金額を記載しています。

エリア別比率（取得（予定）価格ベース）



規模（延床面積）別比率（取得（予定）価格ベース）

（注）詳細については、本文「第二部　参照情報／第2　参照書類の補完情報」をご参照ください。

LaSalle
INVESTMENT MANAGEMENT
Logiport REIT
ロジポート大阪大正
住之江（底地）

Schedule

オファリングスケジュール（発行価格等決定日が2019年9月11日（水）の場合）

日	月	火	水	木	金	土
9/1	2	3	4 有価証券届出書提出日	5	6	7
8	9	10	11 発行価格等決定日	12	13	14
15	16	17	18 払込期日	19 受渡期日	20	21
22	23	24	25	26	27	28

需要状況等の把握期間（9月6日（金）～9月11日（水））

需要状況等の把握期間（9月8日（日）～9月11日（水））

申込期間（9月12日（木）～9月13日（金））

（注1）需要状況等の把握期間は、2019年9月6日（金）から、最短で2019年9月11日（水）まで、最長で2019年9月17日（火）までを予定しています。

（注2）発行価格等の決定期間は、2019年9月11日（水）から2019年9月17日（火）までを予定していますが、上記表は発行価格等決定日が2019年9月11日（水）の場合を示しています。なお、

①発行価格等決定日が2019年9月11日（水）の場合、申込期間は上記申込期間のとおり、払込期日は上記払込期日のとおり、受渡期日は上記受渡期日のとおり、

②発行価格等決定日が2019年9月12日（木）の場合、申込期間は「2019年9月13日（金）から2019年9月17日（火）まで」、払込期日は「2019年9月19日（木）」、受渡期日は「2019年9月20日（金）」、

③発行価格等決定日が2019年9月13日（金）の場合、申込期間は「2019年9月17日（火）から2019年9月18日（水）まで」、払込期日は「2019年9月20日（金）」、受渡期日は「2019年9月24日（火）」、

④発行価格等決定日が2019年9月17日（火）の場合、申込期間は「2019年9月18日（水）から2019年9月19日（木）まで」、払込期日は「2019年9月24日（火）」、受渡期日は「2019年9月25日（水）」、

となりますのでご注意ください。

LaSalle
INVESTMENT MANAGEMENT
Logiport REIT

Printed by PRONEXUS INC.