【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年10月30日
【計算期間】	第40期（自　2025年２月１日　至　2025年７月31日）
【発行者名】	日本ロジスティクスファンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　鈴木　靖一
【本店の所在の場所】	東京都千代田区西神田三丁目２番１号
【事務連絡者氏名】	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 CFO 財務企画部長 兼 経理部長　宮田　晋太郎
【連絡場所】	東京都千代田区西神田三丁目２番１号
【電話番号】	03－3238－7171
【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【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

①運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第31期 2021年１月	第32期 2021年７月	第33期 2022年１月	第34期 2022年７月	第35期 2023年１月
営業収益	百万円	9,120	9,154	9,269	9,613	10,156
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	9,120	9,154	9,269	9,613	10,156
営業費用	百万円	4,605	4,852	4,448	4,522	4,831
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	3,692	3,918	3,504	3,550	3,797
営業利益	百万円	4,514	4,302	4,820	5,090	5,324
経常利益	百万円	4,120	3,914	4,410	4,628	4,890
当期純利益	百万円	4,120	3,913	4,408	4,627	4,889
総資産額	百万円	259,848	259,430	260,342	273,789	274,670
（対前期比）	%	(△2.3)	(△0.2)	(+0.4)	(+5.2)	(+0.3)
純資産額	百万円	134,810	134,392	134,522	143,074	143,427
（対前期比）	%	(△3.4)	(△0.3)	(+0.1)	(+6.4)	(+0.2)
出資総額	百万円	127,344	127,344	127,344	135,658	135,658
発行済投資口の総口数	口	905,073	905,073	905,073	934,000	934,000
１口当たり当期純利益　（注１）	円	4,552	4,323	4,871	4,971	5,235
１口当たり純資産額	円	148,950	148,487	148,631	153,185	153,562
分配金総額	百万円	4,344	4,344	4,408	4,627	4,889
１口当たり分配金	円	4,800	4,800	4,871	4,955	5,235
（うち１口当たり利益分配金）	円	4,800	4,800	4,871	4,955	5,235
（うち１口当たり利益超過分配金）	円	－	－	－	－	－
総資産経常利益率(年換算)　（注２）	%	1.6（3.1）	1.5(3.0)	1.7（3.4）	1.7（3.5）	1.8（3.5）
自己資本利益率（年換算）　（注３）	%	3.0（6.0）	2.9(5.9)	3.3（6.5）	3.3（6.7）	3.4（6.8）
期末自己資本比率　（注４）	%	51.9	51.8	51.7	52.3	52.2
（対前期増減）		(△0.6)	(△0.1)	(△0.1)	(+0.6)	(△0.1)
当期運用日数	日	184	181	184	181	184
配当性向　（注５）	%	105.4	111.0	99.9	100.0	99.9
（その他参考情報）						
期末投資物件数	件	49	50	50	52	52
期末総賃貸可能面積　（注６）	㎡	1,287,871.43	1,301,723.89	1,300,760.62	1,339,006.12	1,376,384.80
期末テナント数	件	65	65	66	70	71
期末稼働率	%	98.8	98.9	100.0	100.0	100.0
当期減価償却費	百万円	1,887	1,898	1,862	1,879	1,937
当期資本的支出	百万円	762	787	410	386	427
賃貸NOI （Net Operating Income）　（注７）	百万円	7,598	7,389	7,637	7,949	8,310
FFO （Funds From Operations）　（注８）	百万円	6,291	6,067	6,281	6,514	6,841
１口当たりFFO　（注９）	円	6,951	6,704	6,940	6,975	7,325

期 決算年月	単位	第36期 2023年７月	第37期 2024年１月	第38期 2024年７月	第39期 2025年１月	第40期 2025年７月
営業収益	百万円	10,139	10,147	10,714	10,738	11,651
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	10,139	10,147	10,037	10,129	10,154
営業費用	百万円	4,900	4,846	4,959	4,893	5,110
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	3,852	3,791	3,847	3,771	3,823
営業利益	百万円	5,238	5,301	5,754	5,844	6,541
経常利益	百万円	4,811	4,862	5,320	5,405	6,100
当期純利益	百万円	4,810	4,861	5,320	5,404	6,099
総資産額	百万円	274,933	273,680	273,833	272,206	271,622
（対前期比）	%	(+0.1)	(△0.5)	(+0.1)	(△0.6)	(△0.2)
純資産額	百万円	143,294	142,401	142,939	140,839	140,342
（対前期比）	%	(△0.1)	(△0.6)	(+0.4)	(△1.5)	(△0.4)
出資総額	百万円	135,658	134,721	134,721	132,069	130,579
発行済投資口の総口数	口	934,000	930,700	930,700	920,721	2,746,163
１口当たり当期純利益　（注１）	円	5,150	5,209	1,905 （注10）	1,943 （注10）	2,214
１口当たり純資産額	円	153,419	153,004	51,194 （注10）	50,988 （注10）	51,105
分配金総額	百万円	4,811	4,861	4,932	5,135	5,904
１口当たり分配金	円	5,151	5,223	5,300 （注11）	5,578 （注11）	2,150
（うち１口当たり利益分配金）	円	5,151	5,223	5,300	5,578	2,150
（うち１口当たり利益超過分配金）	円	－	－	－	－	－
総資産経常利益率(年換算)　（注２）	%	1.8（3.5）	1.8（3.5）	1.9（3.9）	2.0（3.9）	2.2（4.5）
自己資本利益率（年換算）　（注３）	%	3.4（6.8）	3.4（6.8）	3.7（7.5）	3.8（7.6）	4.3（8.7）
期末自己資本比率　（注４）	%	52.1	52.0	52.2	51.7	51.7
（対前期増減）		(△0.1)	(△0.1)	(+0.2)	(△0.5)	(△0.0)
当期運用日数	日	181	184	182	184	181
配当性向　（注５）	%	100.0	99.9	92.7	95.0	96.8
（その他参考情報）						
期末投資物件数	件	52	52	53	52	53
期末総賃貸可能面積　（注６）	㎡	1,377,870.99	1,377,870.99	1,391,854.63	1,380,826.52	1,389,362.97
期末テナント数	件	70	70	73	71	74
期末稼働率	%	100.0	100.0	100.0	99.5	99.4
当期減価償却費	百万円	1,899	1,885	1,875	1,865	1,837
当期資本的支出	百万円	359	376	734	646	814
賃貸NOI （Net Operating Income）　（注７）	百万円	8,203	8,254	8,090	8,236	8,173
FFO （Funds From Operations）　（注８）	百万円	6,727	6,760	6,543	6,673	6,444
１口当たりFFO　（注９）	円	7,203	7,264	7,031	7,249	2,347

（注１）１口当たり当期純利益は、期中平均投資口数により算出しています。
（注２）総資産経常利益率＝経常利益÷（（期首総資産額＋期末総資産額）÷２）×100（小数第２位以下を四捨五入して記載しています。）
（注３）自己資本利益率＝当期純利益÷（（期首純資産額＋期末純資産額）÷２）×100（小数第２位以下を四捨五入して記載しています。）
（注４）期末自己資本比率＝期末純資産額÷期末総資産額×100（小数第２位以下を四捨五入して記載しています。）
（注５）配当性向＝分配金総額÷当期純利益×100（小数第２位以下を切り捨てて記載しています。）
（注６）期末総賃貸可能面積については、各不動産等に関する賃貸借契約（賃貸借契約の効力発生前に係る短期間の使用貸借契約を含みます。）に記載された建物に係る賃貸面積等をもとに算出しています。以下各記載において同じです。
（注７）賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費＋当期固定資産除却損
（注８）FFO＝当期純利益＋当期減価償却費＋当期固定資産除却損＋不動産等売却損－不動産等売却益－不動産等交換差益
（注９）１口当たりFFO＝FFO÷発行済投資口の総口数（小数第１位以下を四捨五入して記載しています。）
（注10）日本ロジスティクスファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2025年１月31日を基準日、2025年２月１日を効力発生日として、投資口１口につき３口の割合による投資口の分割を行いました。第38期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して１口当たり当期純利益及び１口当たり純資産額を算定しています。
（注11）第38期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定した１口当たり分配金は第38期1,766円、第39期1,859円です（小数第１位以下を切り捨てて記載しています。）。
（注12）百万円単位で記載している金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

②当期の概況

（イ）投資法人の主な推移

本投資法人は、主として首都圏、近畿地域、中部地域及び九州地域に所在する物流施設の用途に供されている不動産等資産（不動産等資産については、後記「２　投資方針　（２）投資対象　①　投資対象とする資産の種類」をご参照下さい。以下同じです。）を投資対象とする、我が国で初めての「物流REIT」です。投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2005年２月22日に設立され、同年５月９日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8967）しました。

当期末（2025年７月31日）時点で合計53物件・取得価格の総額291,597百万円の不動産等を運用しており、総資産額は271,622百万円となっています。

（ロ）投資環境と運用実績

当期の日本経済は、一部に弱めの動きもみられますが緩やかに回復しており、海外経済は総じて緩やかに成長しています。輸出や鉱工業生産は横ばい圏内で推移しています。企業収益は改善傾向にあり、業況感は良好な水準を維持しており、設備投資は緩やかな増加傾向にあります。また、物価面では、消費者物価（除く生鮮食品）の前年比は、賃金上昇の販売価格への転嫁の動きが続くもとで、米などの食料品価格上昇の影響等から、足もとは３％台前半となっています。

東証REIT指数については、2025年４月来の米国の相互関税政策を受け株式市場が乱高下する中、関税の影響を受けにくいJ-REITが資金の受け皿として機能したことに加え、ファンダメンタルズ改善による増配期待や安定的な収益見通しもあり、東証REIT指数は底堅く推移しました。また、前四半期から継続するスポンサーによる投資口買付や自己投資口取得などの需給改善策に加え、５～７月には投資信託への資金回帰がJ-REIT市場を押し上げた結果、2025年７月末時点の同指数は2023年９月以来の高値水準まで回復しました。ただし、引き続きJ-REIT市場全体のNAV倍率は約0.91倍と、NAVに対して割安な状況は継続しています。

物流施設の賃貸市場について、首都圏では、既存物件の中でも新築や築浅物件において、ECを中心にメーカーや卸売業にて大規模な需要がみられ、空室消化が進みました。賃料については、圏央道エリアでは僅かな下落傾向にある一方で、東京ベイエリアをはじめとした内側のエリアでは需給バランスが引き締まっている状況が継続しており、賃料上昇が見られる状況となっています。近畿圏においては、従前より強い引き合いが継続している中心部に加え、滋賀県や奈良県などの郊外立地における需要が目立ちました。一方で、従来からの物流立地であってもリーシングが進まない既存物件が見受けられ、物件の立地やスペックによる二極化が鮮明となっています。中部圏においては、新規供給が高水準である環境下にもかかわらず、製造業や消費財のニーズが引続き堅調であり、新規供給物件においても大規模テナントの契約がみられるなど、空室率は今後低下傾向となる見通しです。九州圏においては、福岡市周辺における新規供給が乏しく、既存物件での空室消化が進みました。福岡市近郊における日用品や消費材の保管ニーズを中心に、需要は引き続き堅調に推移しています。

このような環境下において、本投資法人は１口当たり分配金と１口当たりNAVの安定と持続的な成長を引続き追求しています。本投資法人の投資口価格は１口当たりNAVに対してディスカウントされた水準であり、本資産運用会社としては投資口価格の回復が重要な課題であると認識しています。当期は2025年１月に決定した交換取引の一部及び習志野物流センターⅡ（準共有持分10%）の取得を完了したほか、同年３月には印西物流センターを取得し、更に同月に小牧物流センターを売却しました。他方、2025年３～６月にかけて自己投資口の取得を実施しています。ポートフォリオ運用についても、継続して複数の既存物件において賃料増額での再契約を締結しており、力強い利益成長を実現しています。

（ハ）財務戦略の概要

本投資法人では、有利子負債調達にあたり、金利固定化及び返済期限の分散を推進し、金利上昇への耐性を高めています。当期末時点での有利子負債総額は119,700百万円、LTV（Loan to Value）は総資産ベース（注１）で44.1%、鑑定評価額ベース（注２）で28.7%となっており、引き続き安定的な財務運営を行っています。

また、当期においては、本投資法人の１口当たりNAV（純資産価値）等の水準に照らして、投資口価格が割安で推移しており、中長期的な投資主価値向上を企図して、2025年３月に自己投資口の取得を決定しました。自己投資口の取得は、証券会社との自己投資口の取得に係る買付契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより行い、取得した投資口の全てについて2025年７月に消却を行いました。当期において取得・消却した投資口の総数は16,000口（当該取得・消却前の発行済投資口の総口数に対する割合0.6%）、取得価額の総額は1,490百万円となります。

本投資法人が主たる投資対象とする物流施設は、他アセットと比較して一般的に土地建物価格に占める建物価格比率が高く減価償却費が大きい一方、建物価格に占める設備割合が低く資本的支出が限定的との特性を有しています。かかる特性を踏まえ、本投資法人は、効率的なキャッシュ・マネジメント及び投資主還元を実施するため、一定のルールのもと利益を超える金銭の分配（以下「利益超過分配」といいます。）を実施します（注３）。なお、利益超過分配は、本投資法人において買換特例圧縮積立金、圧縮積立金その他の内部留保が存在する場合には実施しません（注４）。また、継続的な利益超過分配の水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の60%に相当する金額を上限としますが、一時的に１口当たり分配金の水準が一定

程度減少することが見込まれる場合には、１口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、継続的な利益超過分配に加え、一時的な利益を超えた金銭の分配（以下「一時的な利益超過分配」といいます。）を行うことがあります。ただし、継続的な利益超過分配と一時的な利益超過分配の合計額は、当該営業期間の減価償却費の60%に相当する金額を限度とします。

（注１）総資産ベースLTV（%）＝有利子負債残高÷総資産額×100（小数第２位以下を四捨五入しています。）

（注２）鑑定評価額ベースLTV（%）＝有利子負債残高÷期末算定価額×100（小数第２位以下を四捨五入しています。）

（注３）ただし、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、運用資産（後記「（３）投資法人の仕組み　②本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要」に定義されます。以下同じです。）の状況並びに財務の状況（対象営業期間の純利益、キャッシュ・フロー、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的な収益の発生状況、利益超過分配を含めた対象営業期間に係る分配総額、本投資法人の負債割合（資産総額に対して借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合をいいます。）及びLTV（運用資産の鑑定評価額等に対して借入額及び投資法人債発行額の残高等が占める割合をいいます。）、信用格付の状況等）等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には利益を超える金銭の分配の全部又は一部を行わないことがあります。

（注４）ただし、対象営業期間の末日時点の内部留保を全額取り崩す場合には、当該対象営業期間において追加的に利益超過分配を実施することがあります。

＜当期末時点の格付の状況＞

信用格付業者	内容	
株式会社格付投資情報センター （R&I）	発行体格付	ＡＡ－ （格付の方向性：安定的）
	長期個別債務格付	第２回無担保投資法人債 ＡＡ－
		第３回無担保投資法人債 ＡＡ－
		第５回無担保投資法人債 ＡＡ－
株式会社日本格付研究所 （JCR）	長期発行体格付	ＡＡ （格付の見通し：安定的）
	債券格付	第６回無担保投資法人債 ＡＡ
		第７回無担保投資法人債 （グリーンボンド） ＡＡ

（ニ）業績及び分配

上記のとおり運用を行った結果、当期の実績は営業収益11,651百万円、営業利益6,541百万円、経常利益6,100百万円、当期純利益6,099百万円となりました。

なお、当期は市川物流センターⅡの土地（準共有持分18%）の譲渡に伴い、過年度に計上した買換特例圧縮積立金の一部（443百万円）を取り崩しました。また、租税特別措置法第65条の７の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の適用により、2025年３月に譲渡した小牧物流センターの土地の譲渡益の一部（638百万円）を圧縮積立金として内部留保することとしました。かかる方針により、分配金については、当期未処分利益（買換特例圧縮積立金の取崩額を含みます。）から租税特別措置法第65条の７に定められている圧縮積立金繰入限度額の範囲内で、実際に繰り入れた638百万円を控除した残額である5,904百万円を利益分配金として分配することとし、この結果、投資口１口当たりの利益分配金は2,150円となりました。

これに加え、本投資法人は投資法人規約に定める分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超えた金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行っていくこととしています。しかしながら、当期は、本投資法人において内部留保（買換特例圧縮積立金及び圧縮積立金）が存在することから、利益を超えた金銭の分配を行いません。

③次期の見通し

（イ）環境認識

日本経済の先行きについては、各国の通商政策等の影響を受けて、海外経済が減速し、日本企業の収益なども下押しされるもとで、緩和的な金融環境が下支え要因として作用するものの、成長ペースは鈍化すると考えられます。通商政策等に関して、各国間の交渉や同政策等の内外経済・物価に及ぼす影響をめぐる不確実性が依然として高い状況が続いており、その動向を十分に注視していく必要があります。また、輸入物価の動向については、通商政策等の影響を受けてグローバルに物流の混乱が生じること等により上昇する可能性があります。また、ウクライナや中東等を巡る地政学的な要因により、資源・穀物価格において大幅に変動するリスクがあります。日本においては、やや長い目で見た場合には、人口動態の変化等に伴う人手不足感の強まりから、省力化投資をはじめとした資本と労働の代替の進展が求められていますが、滞った場合には成長率の下押し懸念があります。国内外における様々なリスク要因に対して、引き続き注視していく必要があります。

物流施設の賃貸市場では、首都圏において空室率が2021年１月以降、４年以上にわたり上昇傾向が続いていましたが、近年は新規供給のペースが落ち着いてきたことから、空室率の上昇は徐々に鈍化しています。今後も千葉県や神奈川県において大型マルチテナント型物流施設の竣工が予定されており、当面は厳しい賃貸市況が続く見込みとなっています。近畿圏や中部圏においては大量供給が見込まれていますが、プレリーシングが順調に進行するなど内定率は高水準であり、空室率が大きく上昇することはないと見込まれています。九州圏においては、新規開発の動きがみられるものの、リーシングが概ね順調であり、当面は安定した需給環境が続く見込みです。

物流施設の売買市場では、世界的に見て相対的に大きいイールドギャップの存在や物流施設のキャッシュ・フローにおけるディフェンシブ性に注目する投資家の需要を背景に、引き続き厳しい取得環境が継続すると考えられます。

本投資法人は、インフレや金利上昇等のコスト増が継続する中、軟調に推移する本投資法人の投資口価格の水準を改善することを引き続き課題として認識しています。かかる状況において本投資法人では2024年９月に設定した当面の１口当たり分配金目標である2,100円を当期において当初想定よりも大幅に前倒しで達成しました。賃料増額の推進と金利上昇・インフレ等によるコスト増を抑制することに加えて、本投資法人の豊富な含み益を活用した継続的な物件売却とそれによって獲得した資金を再投資に充てることで、ポートフォリオから生まれるキャッシュ・フローの成長を図り、１口当たり分配金の成長、ひいては投資口価格の向上を目指します。

（ロ）今後の運用方針及び対処すべき課題

このような投資環境の中、本投資法人は以下の方針に基づき、中長期的な安定収益の確保を目指した運用を行う方針です。

a. 保有不動産の運営管理

・賃貸運営管理

賃貸借契約の更改に際しては、収益の安定化と向上を意識した運営に努めています。収益の安定化については長期間の賃貸借契約の締結、収益の向上については市場環境やテナント状況を踏まえた賃料交渉を推進します。既存テナントが退去する場合には、収益性の維持を念頭に置いた上で、切れ目なく賃貸を継続できるよう、スポンサー、各地域の物流施設・テナント情報に精通した仲介会社及び本資産運用会社独自のネットワークを活用し、上記方針に沿ったリーシング活動を行います。

なお、本投資法人が当期末現在保有する物流施設の残存賃貸借契約年数は、年間契約賃料で加重平均して算出すると4.8年であり、引き続き安定した収益が期待されます。

・テナントリレーションの強化

既存テナントとのコミュニケーションを密に行うことにより、テナントの総合的な満足度の向上を図ります。具体的には、既存物流施設における増床・改良ニーズに対応することや、テナントニーズ・業界トレンドに対応した機能向上及びリニューアルを適宜行うことが挙げられます。

・適切な維持管理・追加投資

保有物件の修繕・更新工事の実施に際しては、工事費用の平準化に留意してこれを行います。適切なプロパティ・マネジメント会社を選定し、各物件の特性に合った効率的な運用管理を行うことや、本資産運用会社における維持管理の質を高め、各種手続きの標準化を進めることで保有不動産の維持管理最適化を目指します。

更に、本投資法人では、テナントの要請、施設の賃貸借ニーズ、容積率の消化状況等を踏まえ、賃貸マーケットにおいて立地優位性があり、建物・設備更新により競争力向上が見込まれる場合や、経年劣化に伴い維持管理コスト負担が経済合理性に見合わないと判断される場合、必要に応じてOBR（Own Book Redevelopment）（注）又は物件の売却/入替を行うことも検討します。

（注）OBRとは、“Own Book Redevelopment”の略であり、投資法人が保有する物件を本投資法人自ら再開発することをいいます。再開発とは、本投資法人が保有する土地上に存在する建物を取り壊した上で、当該土地上に本投資法人が新たに建物を建てる行為（本投資法人が建設会社等と協同し、建設会社等が本投資法人が保有する土地上に新たに建物を建て、その後、当該建設会社等から当該建物が竣工後の任意の時期に取得する行為を含みます。）をいいます。

b.　新規物件の取得

・物件情報の収集活動

物流施設は、他の収益不動産と比較して流通量が相対的に少ないため、広範な情報収集とそれに基づく的確な投資判断が競争優位性を生み出すものと本投資法人は考えています。可能な限り競合他社との価格競争を避けるため、スポンサー等の幅広いネットワーク及び本資産運用会社独自の情報ルートを活用した物件情報の早期入手や相対取引の促進に努める方針です。

・取得物件のスペック

物件取得に際しては、物流施設の長期安定運用に不可欠な要素である立地及び施設の汎用性を重視して投資判断を行います。とりわけ、特定業種テナントの使用にのみ対応可能な特殊な施設構造・設備を有する物件の取得は原則として避け、広範な物流需要に対応できる汎用的な施設仕様を有することを重要な判断基準とします。

・ポートフォリオの分散

テナントからの賃料減額要請や施設からの退去等による収益変動を最小化するため、１テナントへの依存度合いやテナントの属する業種、各テナントの賃貸借期限の分散等を意識し、保有ポートフォリオにおけるテナント集中化リスクの低減につながる物件取得を図ります。

c.　財務戦略

１口当たり分配金の安定と成長を最優先に、保守的な有利子負債比率の維持に留意しつつ、金融機関からの借入れ・公募増資等の財務活動を行っていきます。有利子負債による調達にあたっては資金調達先や返済期限の分散に配慮した対応を行う方針です。公募増資においては１口当たり分配金や１口当たりNAVの成長等、投資主価値の向上に配慮して検討する方針です。また、敷金及び保証金についても、物件の取得資金の一部として活用する等、効率的なキャッシュ・マネジメントを行う方針です。

更に、本投資法人は、資本効率の向上及び投資主還元のため、資本政策の一環として自己の投資口の取得及び消却を行うことを必要に応じて検討していきます。

④決算後に生じた重要な事実

＜自己投資口の取得及び消却＞

本投資法人は、2025年９月12日開催の役員会において、投信法第80条の５第２項の規定により読み替えて適用される同法第80条の２の規定に基づき、以下のとおり自己投資口の取得（以下「本自己投資口の取得」といいます。）に係る事項について決定しました。なお、取得したすべての投資口については、2026年１月期（2025年８月１日～2026年１月31日）中に消却することを決定しています。

１．自己投資口の取得を行う理由

本投資法人は、インプライド・キャップレートが高位にある投資口価格水準で自己投資口の取得及び消却を行うことは、投資効率の観点で有用であると考えています。また、自己投資口の取得及び消却により発行済投資口の総口数が減少することで１口当たり分配金が向上することになります。これらの結果、本投資法人の資本コスト改善、中長期的な投資主価値の向上につながるものと判断したことによります。

２．取得に係る事項の内容

取得しうる投資口の総口数	：44,000口（上限）
投資口の取得価額の総額	：4,000百万円（上限）
取得期間	：2025年９月16日から2025年12月30日まで
取得方法	：証券会社との自己投資口の取得に係る買付契約に基づく東京証券取引所における市場買付け

３．消却に係る事項の内容

消却する投資口の総口数	：本自己投資口の取得により取得した自己投資口の全口数
消却予定日	：2026年１月30日

≪参考情報≫

本投資法人は、決算日後、本書の日付現在に至るまでの間に、以下の交換取引の一部を完了しています。

＜資産の交換＞

資産の取得

［T-16 北名古屋物流センター］

取得資産	不動産信託受益権（準共有持分50%）
取得価格	5,300百万円
取得時期	2025年８月１日
所在地	愛知県北名古屋市沖村権現34番地１
用途	倉庫
敷地面積	21,942.24㎡（注１）
延床面積	43,655.30㎡（注１）
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき４階建
建築時期	2009年６月19日
所有形態	土地：所有権　　建物：所有権

［M-43 船橋西浦物流センターⅢ］

取得予定資産	不動産信託受益権 ①　準共有持分33% ②　準共有持分33% ③　準共有持分34%
取得予定価格	①　未定（注２） ②　未定（注２） ③　未定（注２）
取得予定時期	①　2026年２月２日 ②　2026年８月３日 ③　2027年２月１日
所在地	千葉県船橋市西浦三丁目６番１号他
用途	倉庫
敷地面積	30,372.00㎡（注１）
延床面積	58,504.55㎡（注１）
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき５階建他
建築時期	2007年４月23日
所有形態	土地：所有権　　建物：所有権

資産の譲渡

［M-18 市川物流センターⅡ］

譲渡（予定）資産	不動産信託受益権（準共有持分72%） ①　準共有持分18% ②　準共有持分18% ③　準共有持分18% ④　準共有持分18%
譲渡（予定）価格	①　4,940百万円 ②　未定（注２） ③　未定（注２） ④　未定（注２）
契約日	2025年１月16日
譲渡（予定）日	①　2025年８月１日 ②　2026年２月２日 ③　2026年８月３日 ④　2027年２月１日
譲渡先	日本プロロジスリート投資法人
損益に及ぼす影響	2026年１月期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）において、法人税法（昭和40年３月31日号外法律第34号。その後の改正を含みます。）（以下「法人税法」といいます。）第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、不動産等譲渡対価と不動産等譲渡原価の差額を活用して圧縮記帳を行う予定です。また、市川物流センターⅡの土地売却に伴い、買換特例圧縮積立金の取崩しが発生する見込みです。その結果、不動産等交換差益129百万円を計上、買換特例圧縮積立金443百万円を取崩し、分配金の支払原資とする予定です。 2026年７月期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）において、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、不動産等譲渡対価と不動産等譲渡原価の差額を活用して圧縮記帳を行う予定です。また、市川物流センターⅡの土地売却に伴い、買換特例圧縮積立金の取崩しが発生する見込みです。その結果、不動産等交換差益681百万円を計上、買換特例圧縮積立金443百万円を取崩し、分配金の支払原資とする予定です。

（注１）いずれも本物件全体について記載しています。

（注２）取得予定資産の取得予定価格及び譲渡予定資産の譲渡予定価格は、2026年２月２日から３か月前以内の日を価格時点として本投資法人及び交換先が取得する鑑定評価額に基づいて、2026年１月末日までに信託受益権交換契約書所定の計算方法に従い決定されるものとされています。

＜資金の借入れ＞

本投資法人は、決算日後、本書の日付現在に至るまでの間に、以下の資金の借入れを行っています。

借入先	三井住友信託銀行株式会社	信金中央金庫	株式会社三井住友銀行
借入金額	360百万円	1,000百万円	2,000百万円
調達金利	全銀協１か月日本円TIBOR（注）＋0.260%	1.72750%	1.84375%
借入日	2025年８月１日	2025年８月29日	2025年９月30日
返済期日	2026年２月２日	2030年８月31日	2030年９月30日
借入方法・担保の有無	無担保・無保証		
返済方法	期日一括返済		
資金使途	2025年８月１日付交換取引（取得資産：北名古屋物流センター（準共有持分50%）、譲渡資産：市川物流センターⅡ（準共有持分18%））に係る交換資金の一部に充当	借入金の返済資金への充当	

（注）全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（http://www.jbatibor.or.jp/rate/）でご確認下さい。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

①投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、主として不動産等資産に投資して運用を行います。

②投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産（投信法第２条第１項に規定する特定資産をいいます。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（注１）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

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

投資法人は、投資口を引き受ける者を募集して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利と必ずしも同一ではありません。

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

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

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

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

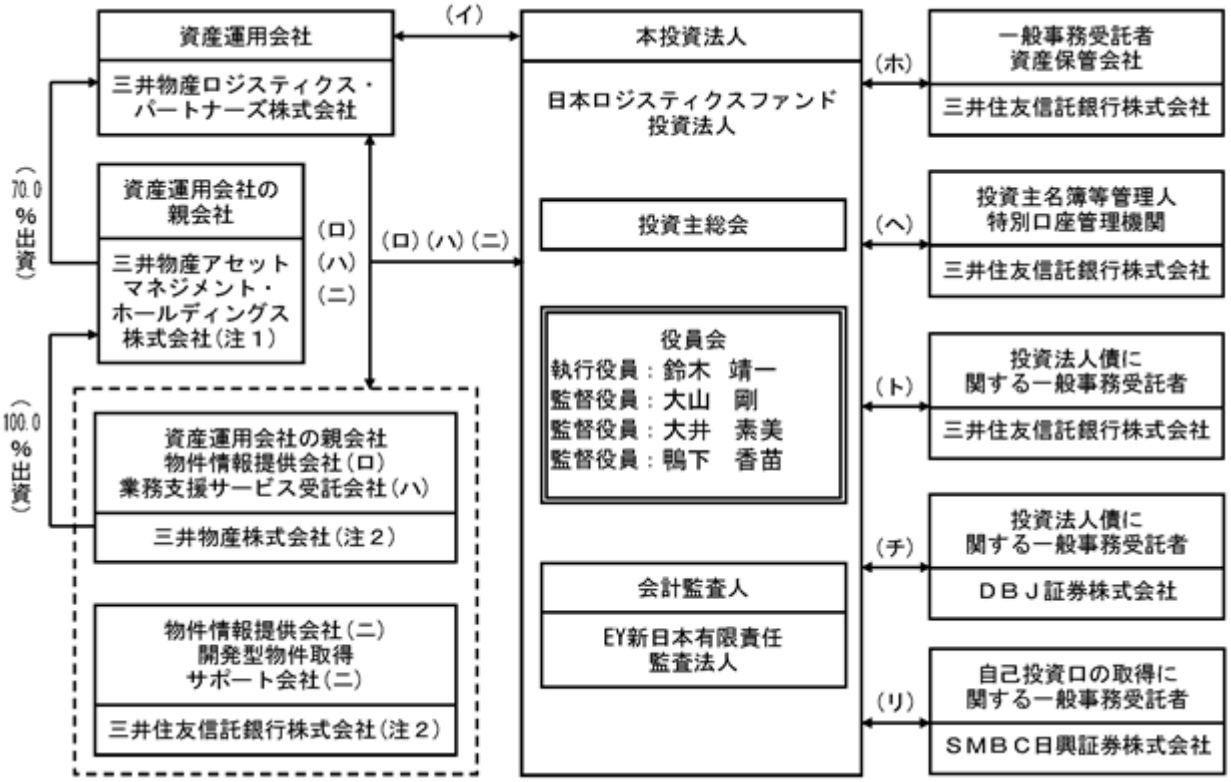
登録投資法人は、内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業を営む金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。）にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集並びに新投資口予約権無償割当てに関する事務、新投資口予約権原簿及び投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「（３）投資法人の仕組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

（注２）本投資法人の投資口は、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。）第226条第１項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条、第227条）。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）についての記載は、本振替投資口を含むものとします。

また、本投資法人が発行する投資法人債は、振替投資法人債（振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。）です。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）についての記載は、本振替投資法人債を含むものとします。

（３）【投資法人の仕組み】

①本投資法人の仕組図



（イ）資産運用委託契約
（ロ）物流不動産取得のサポートに関する協定書
（ハ）物件取得における業務支援サービスに関する基本協定書
（ニ）不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書／
　　開発型物件取得のサポートに関する協定書
（ホ）一般事務委託契約／資産保管業務委託契約
（ヘ）投資主名簿等管理人委託契約／特別口座の管理に関する契約
（ト）財務代理契約
（チ）私募取扱及び投資法人債原簿に関する事務委託契約
（リ）自己投資口の買付けの委託に関する契約書

（注１）三井物産株式会社の完全子会社です。
（注２）物件情報提供会社である三井物産株式会社及び三井住友信託銀行株式会社並びに本資産運用会社の株主であるケネディクス株式会社を個別に又は総称して以下「スポンサー」ということがあります。

②本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
本投資法人	日本ロジスティクスファンド投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等資産に投資することにより運用を行います。
本資産運用会社	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社	2005年２月22日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しています。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、(イ)本投資法人の資産の運用に係る業務、(ロ)本投資法人の資金調達に係る業務、(ハ)本投資法人への報告業務及び(ニ)その他本投資法人が随時委託する前記(イ)から(ハ)に関連し又は付随する業務です。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
一般事務受託者／資産保管会社／投資主名簿等管理人／特別口座管理機関／投資法人債に関する一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	2005年２月22日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約を締結しています。また、2009年１月５日付で本投資法人との間で投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約を締結しています。 更に、2013年12月６日付で本投資法人との間で第２回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第２回投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約、2014年３月５日付で本投資法人との間で第３回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第３回投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約、2017年４月14日付で本投資法人との間で第５回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第５回投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約、2019年11月12日付で本投資法人との間で第６回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第６回投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約及び2021年４月20日付で本投資法人との間で第７回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「第７回投資法人債」といいます。）に係る財務代理契約をそれぞれ締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第４号乃至第６号。ただし、投資法人債及び新投資口予約権に関する事務を除きます。）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の(イ)投資主総会、役員会の機関の運営に関する事務（投資主名簿等の作成及び備置きその他の投資主名簿等に関する事務を委託する一般事務受託者が行う事務を除きます。）、(ロ)計算に関する事務、(ハ)会計帳簿の作成に関する事務、(ニ)納税に関する事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産（以下「運用資産」といいます。）の保管に係る業務を行います。 更に、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号）として、投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約に基づき、(イ)投資主名簿等の作成及び備置きその他の投資主名簿等に関する事務、(ロ)本投資証券の発行に関する事務、(ハ)投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、（ニ）投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務等を行います。 加えて、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号のうち、第２回投資法人債、第３回投資法人債、第５回投資法人債、第６回投資法人債及び第７回投資法人債に関する事務）として、財務代理契約に基づき、本投資法人債券に関する、(イ)投資法人債権者に対する元金の償還及び利息の支払に関する事務、(ロ)投資法人債原簿に関する事務、(ハ)本投資法人債券の発行に関する事務等を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人債に関する一般事務受託者	ＤＢＪ証券株式会社	2016年２月４日付で本投資法人との間で第４回無担保投資法人債（適格機関投資家限定）（以下「第４回投資法人債」といいます。）に係る私募取扱及び投資法人債原簿に関する事務委託契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号のうち、第４回投資法人債に関する事務）として、当該事務委託契約に基づき、(イ)投資法人債原簿及び謄本の作成、(ロ)投資法人債原簿の備置き及び管理、(ハ)その他投資法人債原簿に関する事務、(ニ)その他協議の上定める事務を行います。
自己投資口の取得に関する一般事務受託者	ＳＭＢＣ日興証券株式会社	2025年９月12日付で本投資法人との間で自己投資口の買付けの委託に関する契約書を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第６号）として、当該委託契約に基づき、自己投資口の取得に関する事務（自己投資口の取得の対価である金銭の支払に関する事務を含みます。）を行います。
本資産運用会社の親会社	三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社	三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社は、本資産運用会社の株式の70％を所有しており、本資産運用会社の親会社に該当します。
本資産運用会社の親会社 物件情報提供会社 業務支援サービス受託会社	三井物産株式会社	三井物産株式会社は、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社の完全親会社です。 三井物産株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、2005年３月18日付で「物流不動産取得のサポートに関する協定書」を、また、同日付で「物件取得における業務支援サービスに関する基本協定書」を締結し、三井住友信託銀行株式会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、2005年３月18日付で「不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書」を、また、2005年３月23日付で「開発型物件取得のサポートに関する協定書」を締結しています。 業務の内容は、後記「２　投資方針　（１）投資方針　②　投資態度　（イ）取得方針　d.三井物産株式会社及び三井住友信託銀行株式会社との協働体制」をご参照下さい。
物件情報提供会社 開発型物件取得サポート会社	三井住友信託銀行株式会社	

（注）三井物産株式会社及び三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成５年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第３項に定める本資産運用会社の特定関係法人に該当します。

（４）【投資法人の機構】

①投資法人の統治に関する事項

（イ）機関の内容

本投資法人の執行役員は１名以上、監督役員は２名以上（ただし、執行役員の数に１を加えた数以上とします。）とされています（規約第18条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員１名、監督役員３名、執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

ａ．投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもってこれを行います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、投信法第93条の２第２項に定める決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって行われます（特別決議）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項、規約第15条第１項。以下「みなし賛成規定」という場合があります。）。なお、投信法第104条第１項（役員及び会計監査人の解任）、第140条（規約の変更）（ただし、みなし賛成に関連する規定の策定又は改廃に限ります。）、第143条第３号（解散）、第205条第２項（資産の運用に係る委託契約の解約に対する同意）又は第206条第１項（資産の運用に係る委託契約の解約）に係る議案については、みなし賛成規定は適用しないものとされています（規約第15条第２項）。

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

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

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

ｂ．執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第１項、第５項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）（以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第２項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのできる構成員の過半数が出席し、その過半数をもって行います（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第23条）。

投信法の規定（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項及び第２項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に加わることができないこと並びにその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の６第１項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の６第７項）により、規約をもって、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、かかる賠償責任を法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとしています（規約第21条）。

ｃ．会計監査人

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

会計監査人は、その任務を怠ったときは、投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の６第１項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の６第７項）により、規約をもって、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、かかる賠償責任を法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとしています（規約第29条）。

（ロ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、執行役員１名（なお、本書の日付現在において、執行役員は、本資産運用会社の代表取締役社長を兼任しています。）及び監督役員３名により構成される役員会により運営されています。執行役員は、原則月に一回の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況の詳細な報告を行います。この報告手続を通じ、本資産運用会社又はその利害関係者（後記「第二部　投資法人の詳細情報　第３　管理及び運営　２　利害関係人との取引制限　（２）利益相反対策ルール　②利害関係者」に定義されます。以下同じです。）から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の職務執行状況を監視できる体制を維持しています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、本資産運用会社から各種報告を受ける権利及び本資産運用会社の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、本投資法人は、内部者取引管理規程を定めて、役員によるインサイダー取引等の未然防止に努めています。

（ハ）内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

各監督役員は、各々が執行役員の職務執行の監督を職責としていますが、限られた員数で組織的・効率的な監督を実施することにより監査の実効性の確保を図るために、各監督役員の経験・知識を踏まえ監督役員が専門的見地から監督を行います。また、各監督役員は、原則月に一回開催される役員会の席上、執行役員及び本投資法人の関係法人から、本投資法人の業務や運用資産の状況について報告を求めるとともに、必要な調査を行うことにより、監督機能を果たします。

本投資法人は、EY新日本有限責任監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行い、監督役員との相互連携を図っています。

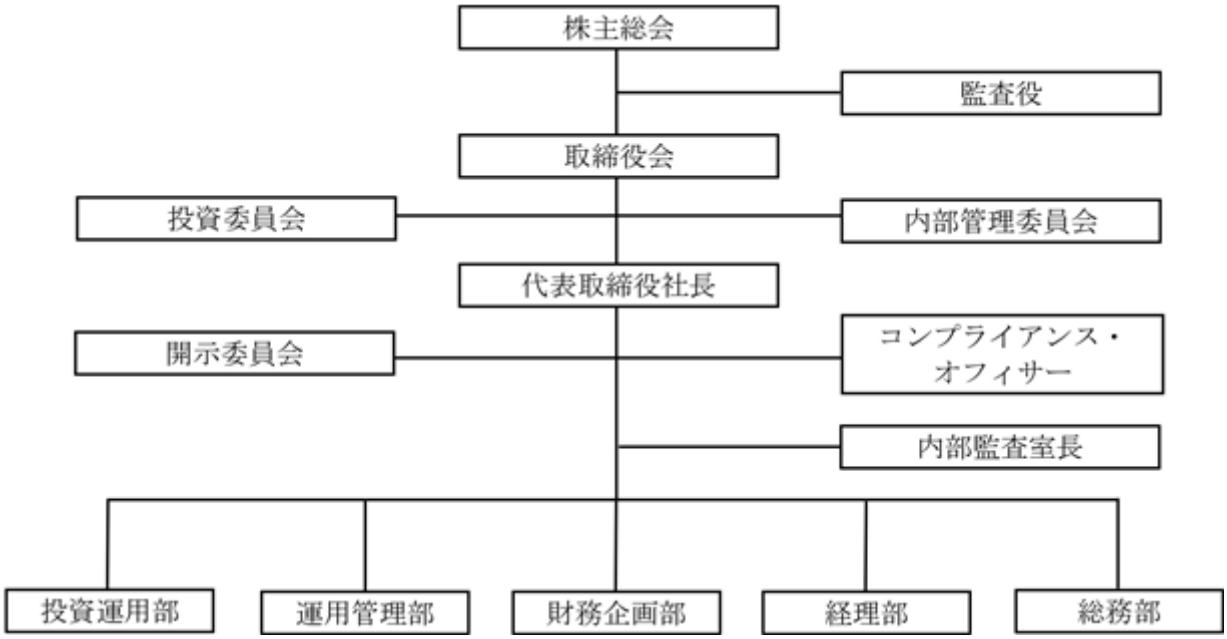
（ニ）投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本投資法人の執行役員は本資産運用会社の代表取締役社長を兼務し、日常的に一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関それぞれの業務執行状況に係る報告を受け、本投資法人役員会において、監督役員に対し各関係法人の業務執行状況の報告を行うとともに、必要に応じて各関係法人の内部管理、内部統制状況等をヒアリングし、業務執行状況を管理する体制を整えています。

②投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、投資運用部、運用管理部、財務企画部、経理部及び総務部の各部署並びにコンプライアンス・オフィサー及び内部監査室長に分掌され、投資運用部、運用管理部、財務企画部、経理部及び総務部については、担当の部長が統括します。

（イ）本資産運用会社の各組織の業務の概要

各組織の主な業務は、以下のとおりです。

部署名	分掌業務
投資運用部	・運用基本方針の策定に関する事項 ・不動産市場、物流市場等の調査・分析に関する事項 ・運用資産の取得・売却・建替に関する事項 ・運用資産の調査・評価に関する事項 ・新規取得予定資産のテナントリーシングに関する事項 ・新規取得予定資産に係るプロパティ・マネジメント会社等の選定と監督に関する事項 ・その他付随する事項
運用管理部	・運用資産の運用・管理に係る基本方針及び建替え計画の策定に関する事項 ・投資対象不動産に係る年度運用・管理計画の策定に関する事項 ・運用資産に係るプロパティ・マネジメント会社等の選定と監督に関する事項 ・投資対象不動産の管理及び運用状況の把握と報告に関する事項 ・中長期的な修繕計画の策定と実施に関する事項 ・運用資産のテナントリーシングに関する事項 ・投資運用部の業務の支援及び補助に関する事項 ・その他付随する事項
財務企画部	・本投資法人に係る経営戦略の企画・立案に関する事項 ・本投資法人の資金調達に関する事項 ・本投資法人の予算管理に関する事項 ・本投資法人のディスクロージャー・IR・広報に関する事項 ・投資主からの照会への対応に関する事項 ・ESG関連業務に関する各部との連携・調整の統括 ・その他付随する事項
経理部	・本投資法人の決算・出納に関する事項 ・運用資産の計数管理に関する事項 ・その他付随する事項
総務部	・本資産運用会社に係る経営戦略の企画・立案に関する事項 ・本投資法人の投資主総会、役員会の運営に関する事項 ・本資産運用会社の株主総会、取締役会の運営に関する事項 ・監督官庁、関係諸団体への対応に関する事項 ・本資産運用会社の総務・人事に関する事項 ・本資産運用会社の経理に関する事項 ・情報機器の運用・管理に関する事項 ・その他付随する事項
コンプライアンス・オフィサー	・法令等遵守に関する事項 ・その他付随する事項
内部監査室長	・内部監査に関する事項 ・リスク管理に関する事項 ・その他付随する事項

（ロ）委員会

各委員会の概要は、以下のとおりです。

a．　投資委員会

委員	取締役社長（委員長）、外部専門家（注）、各常勤取締役及び各部部長 なお、コンプライアンス・オフィサー及び内部監査室長がオブザーバーとして参加することができます。
審議内容	審議事項 ・運用ガイドラインの策定・改定 ・資産管理計画の策定・改定 ・個別物件の取得・売却・建替え等に関する事項 ・個別物件の管理・運用に関する事項 ・その他本委員会での審議が適切と判断される事項
審議方法等	・委員長及び外部専門家の出席を必須とし、かつ委員の過半の出席を要します。 ・コンプライアンス・オフィサー及び内部監査室長がオブザーバーとして参加することができますが、本委員会における議決権等は有しません。 ・委員長が必要と認める場合、構成員以外の役職員を出席させ、意見を聞くことができます。 ・審議事項につき審議の結果、出席委員の過半数が賛成した意見を集約された意見とします。 ・委員長は、審議の後速やかに、取締役会に審議結果（少数意見がある場合には、当該意見も含みます。）を上申します。ただし、審議事項において内部管理委員会の審議を要する事項については、内部管理委員会の審議を経て、上申するものとします。

（注）本書の日付現在、外部専門家は、外部の不動産鑑定士（１名）です。

b.　内部管理委員会

委員	コンプライアンス・オフィサー（委員長）、外部専門家（注）、取締役社長、各常勤取締役、各部部長及び内部監査室長
審議内容	取締役会審議事項 ・諸規程連番登録簿において法令等遵守・管理に区別される規程の制定及び改定、内部管理委員会規程及び役職員行動規範の改定並びにコンプライアンス・プログラムの制定 ・リスク管理に関する基本方針の策定 ・内部監査に関する事項 （１）内部監査方針の策定・変更 （２）内部監査計画の策定・変更 ・後記「第二部 投資法人の詳細情報　第３ 管理及び運営　２ 利害関係人との取引制限（２）利益相反対策ルール　③ 利害関係者との取引」において定義されている利害関係者との取引で、後記「第二部 投資法人の詳細情報　第３ 管理及び運営　２ 利害関係人との取引制限（２）利益相反対策ルール　④ 利害関係者との取引に関する手続　（ロ）」に定める取引以外の取引に関する事項（ただし、取締役会があらかじめ設定を承認したコミットメントラインに基づく個別の借入れは除きます。） ・取締役の競業取引、自己取引及び利益相反取引の承認 ・投資委員会における審議事項において以下の事項 （１）運用ガイドラインの策定・改定 （２）資産管理計画の策定・改定 （３）個別物件の取得・売却・建替え ・コンプライアンス・オフィサー及び内部監査室長が上記に準じるコンプライアンス上、重要と判断した事項 その他審議事項 ・諸規程連番登録簿において法令等遵守・管理に区別される規則及び要領の制定及び改定（ただし軽微なものを除く。）
審議方法等	・コンプライアンス・オフィサーの出席を必須とし、かつ、委員の３分の２以上の出席を要します。また、外部専門家が欠席する場合は、事前にその意見を委員長が聴取し、委員会の審議に反映させることを要します。 ・委員長が必要と認める場合、構成員以外の役職員を出席させ、意見を聞くことができます。 ・審議事項につき審議の結果、出席委員の過半数が賛成した意見を集約された意見とします。ただし、外部専門家又はコンプライアンス・オフィサーが、コンプライアンス上の観点から重大な問題があると判断した場合には、各立案部に差し戻すものとします。 ・委員長は、審議の後速やかに、取締役会審議事項については取締役会に、その他審議事項については取締役社長に審議結果（少数意見がある場合には、当該意見も含みます。）を上申するものとします。

（注）本書の日付現在、外部専門家は、外部の弁護士（１名）です。

c．　開示委員会

委員	取締役社長（委員長）、各常勤取締役、各部部長及びコンプライアンス・オフィサー なお、内部監査室長がオブザーバーとして参加することができます。
審議内容	・開示基本原則、同原則に付帯関連する諸規程、並びにその他の開示に関する原則・基本方針の制定・改廃 ・有価証券報告書等の重要な開示物の妥当性評価 ・重要性のある情報の適時開示の要否及び開示内容の妥当性の審議 ・開示に関する社内体制の整備に関する事項 ・その他開示基本原則において開示委員会が行うべきと定める事項
審議方法等	・委員の過半の出席を要します。 ・委員長が必要と認める場合、構成員以外の役職員を出席させ、意見を聞くことができます。 ・開示委員会に付議された事項は、委員の審議の結果を徴して委員長が決定します。

③投資運用の意思決定機構

（イ）本投資法人の資産の運用に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人との資産運用委託契約に基づき、投資法人の規約に沿った投資運用を行うため、社内規程として「運用ガイドライン」を作成し、投資方針等について定めます。「運用ガイドライン」の策定及び改定は、投資運用部において立案された後、取締役会の諮問機関としての投資委員会に提出され、不動産市場、資本市場の動向及び経済環境を踏まえ、「運用ガイドライン」記載の投資方針が本投資法人の規約に沿った運用を行うにあたって適切か否かについて詳細に審議されます。

結果、「運用ガイドライン」が適切であるとされた場合、内部管理委員会に提出され、コンプライアンス上の観点から、詳細に審議されます。

両委員会での審議内容（少数意見の内容を含みます。）は、コンプライアンス・オフィサー又は外部専門家により投資運用部に差し戻された場合を除いて、取締役会に両委員会の意見として上申されます。取締役会においては、これらを精査して決議を行い決定され、その後、本投資法人の役員会にて報告されます。

「運用ガイドライン」は、一年に一度見直しの検討を行うことを原則とします。ただし、検討の結果、変更を行わないこともあります。また、経済情勢の大幅な変化が生じた場合にはその都度見直しを行うものとします。

（ロ）本投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制

a．　資産管理計画に関する事項

本資産運用会社は、「運用ガイドライン」に従った、本投資法人の運用資産の運用管理に係る基本方針として、資産管理計画の立案及び管理を行います。本資産管理計画は、総務部において立案された後、取締役会の諮問機関としての投資委員会に提出され、資産管理計画が中長期的な安定収益の実現及び資産価値の向上という観点から適切かどうかについて詳細に審議されます。

結果、資産管理計画が適切とされた場合、内部管理委員会に提出され、コンプライアンス上の観点から、詳細に審議されます。

両委員会での審議内容（少数意見の内容を含みます。）は、コンプライアンス・オフィサー又は外部専門家により総務部に差し戻された場合を除いて、取締役会に両委員会の意見として上申されます。取締役会においては、これらを精査して決議を行い決定され、その後、本投資法人役員会にて報告されます。

運用管理部は、資産の運用に関して所管し、取締役会で決定された「運用ガイドライン」及び「資産管理計画」等に従って、資産の管理及び運用を行います。

b．　資産の取得及び売却並びに建替えに関する事項

資産の取得については、各物件について投資運用部において定められた手続に従いデューデリジェンスを行い、投資適格物件を選定の上、取締役会の諮問機関としての投資委員会にその取得の是非を諮り、当該物件が本資産運用会社の「運用ガイドライン」等に照らし投資適格であるか否かについて詳細に審議されます。

当該物件が投資適格であるとされた場合、内部管理委員会に提出され、コンプライアンス上の観点から、詳細に審議されます。

両委員会での審議内容（少数意見の内容を含みます。）は、コンプライアンス・オフィサー又は外部専門家により投資運用部に差し戻された場合を除いて、取締役会に両委員会の意見として上申されます。取締役会においては、これらを精査して決議を行い決定され、その後、本投資法人の役員会にて報告されます（ただし、利害関係者との間で行う有価証券の取得若しくは譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得若しくは譲渡又は不動産の貸借に係る取引が、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第245条の２に定める取引に該当し、かつ、１件当たりの契約金額が５千万円を下回る場合、及び、利害関係者との間で行うその他の取引につき１件当たりの契約金額が５千万円を下回る場合、内部管理委員会への審議及び取締役会の承認は不要とされます。資産の売却についても同様です。）。

資産の売却については、資産の取得と同様に投資運用部で立案する一方、資産の建替えについては投資運用部と運用管理部が協働で立案します。資産の売却及び建替えについても、資産の取得と同様に投資委員会及び内部管理委員会でそれらの是非について審議され、その後、取締役会において両委員会での審議内容を精査して決議を行い決定されますが、具体的な審議・決議方法等はすべて資産の取得と同様です。その後、本投資法人の役員会にて報告されます。

ただし、利害関係者との間で、有価証券の取得若しくは譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得若しくは譲渡又は不動産の貸借に係る取引を行う場合には、当該取引が投信法施行規則第245条の２に定める取引に該当する場合を除いて、取締役会の承認を得た後、投資法人の役員会の承認と、これに基づく投資法人の同意をあらかじめ得ることとされています。

④投資運用に関するリスク管理体制

本投資法人の委託を受けた本資産運用会社は、投資運用に係るリスクその他のリスクについて、原則として複数の階層における管理体制を通じて管理を行っています。

まず、取締役会は、諮問機関である投資委員会及び内部管理委員会による審議の結果の報告及び意見具申を十分考慮に入れ、意思決定を行います。

更に、利害関係人等との一定の取引については、投信法に定める利益相反防止規定を遵守することに加え、投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水準を超える厳格な利益相反防止体制を整え、投資法人本位のリスク管理体制を徹底しています。

また、本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するため、社内規程としてリスク管理規程を制定し、統括責任者として専任の内部監査室長を任命しています。内部監査室長は各部署から独立しており、牽制機能が十分発揮される体制となっています。

加えて、定期的な各部署のリスク評価を実施し、このリスク評価結果を踏まえた内部監査を内部監査規程に基づき実施しています。そして、この内部監査により指摘された事項につき、改善計画が策定され、その内容が内部管理委員会及び取締役会に報告されています。また、この改善計画の進捗状況については定期的に内部管理委員会及び取締役会に報告されています。

このように、リスクに対しては、本投資法人と本投資法人から委託を受けた本資産運用会社との相互牽制効果がありかつ重層的な検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、かかるリスクを極小化するように努めています。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額	130,579,249千円
発行可能投資口総口数	30,000,000口
発行済投資口の総口数	2,746,163口

（注）前記「（１）主要な経営指標等の推移 ④ 決算後に生じた重要な事実」に記載のとおり、本投資法人は、本自己投資口の取得を決定しており、取得したすべての投資口について、2026年１月期中に消却することを予定しています。また、自己投資口の取得については、一定の価格水準を条件としていますが、2025年９月16日から2025年９月30日までの期間においてはその条件を満たす市場環境ではなかったため、取得は行っていません。

最近５年間における出資総額及び発行済投資口の総口数並びに各増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）（注１）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2022年２月21日	公募増資	28,927	934,000	8,314	135,658	（注２）
2024年１月31日	消却	△3,300	930,700	△936	134,721	（注３）
2025年１月31日	消却	△9,979	920,721	△2,652	132,069	（注４）
2025年２月１日	投資口分割	1,841,442	2,762,163	－	132,069	（注５）
2025年７月31日	消却	△16,000	2,746,163	△1,490	130,579	（注６）

（注１）百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注２）１口当たり発行価格297,430円（引受価額287,414円）にて、新規物件の取得資金の一部及び既存物件の再開発に伴う建築工事代金の一部に充当する他、新規物件の取得に伴う手元資金の減少分を補うことを目的として新投資口を発行しました。

（注３）2023年11月24日から2024年１月12日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る買付契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2023年11月22日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2024年１月31日に消却しました。

（注４）2024年９月12日から2024年12月30日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る買付契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2024年９月11日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2025年１月31日に消却しました。

（注５）2025年２月１日を効力発生日として、投資口１口につき３口の割合による投資口の分割を行いました。

（注６）2025年３月13日から2025年６月30日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る買付契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2025年３月12日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2025年７月31日に消却しました。

（６）【主要な投資主の状況】

（2025年７月31日現在）

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（％）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号	790,111	28.77
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区赤坂一丁目８番１号 赤坂インターシティAIR	481,933	17.54
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	140,698	5.12
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171 U.S.A.	43,698	1.59
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内二丁目１番１号	43,044	1.56
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目９番２号	42,939	1.56
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY　505001	ONE CONGRESS STREET, SUITE １, BOSTON, MASSACHUSETTS	38,671	1.40
JP MORGAN CHASE BANK 385781	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 ５ JP, UNITED KINGDOM	38,558	1.40
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY　505103	ONE CONGRESS STREET, SUITE １, BOSTON, MASSACHUSETTS	30,928	1.12
メットライフ生命保険株式会社　一般	東京都千代田区紀尾井町１番３号	27,300	0.99
合計		1,677,880	61.09

（注）「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」は、小数第２位未満を切り捨てて記載しています。

所有者別の投資主数及び投資口数は、以下のとおりです。

（2025年７月31日現在）

区分	投資口の状況				
	金融機関(金融商品取引業者を含む)	その他の国内法人	外国法人・個人	個人・その他	計
投資主数（人）	178	235	294	10,742	11,449
投資主数の割合（％）	1.6	2.1	2.6	93.8	100.0
所有投資口数（口）	1,985,297	81,401	491,318	188,147	2,746,163
所有投資口数の割合（％）	72.3	3.0	17.9	6.9	100.0

（注）「投資主数の割合」及び「所有投資口数の割合」は、小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

①基本方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等資産に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います。

（イ）投資法人の社会的意義

本投資法人は、物流施設を中心とした不動産投資信託として、本資産運用会社の経済・物流動向を見極める専門的能力と物流現場での知識や経験を活用しつつ、本投資法人の中長期的に安定した収益の確保と投資主利益の最大化を目指します。

物流（物的流通）とは、輸送、保管、荷役、包装、流通加工及び情報提供により構成される経済活動であり、生産者と消費者を結び、産業と国民の生活基盤を支える重要な役割（ロジスティクス）を担っています（Flow）。物流過程において使用される物流施設は、保管と入出荷に伴う作業を行うためのスペースを提供すると共に、昨今では、施設内において販売に必要な包装、値札付け、配送先別の仕分け（施設内作業）等が行われています（Stock）。このように、物流施設は、国民の経済活動に密接な関係をもつ不動産であり、物流施設に対する根本的な需要は長期的に安定しているものと本投資法人は考えています。

このように、物流施設の保有者としての本投資法人の社会的意義は大きく、また、かかる本投資法人の成長は、本資産運用会社の運用能力並びに本資産運用会社のスポンサーの各種サポートを最大限活用することにより図られるものと考えられます。

（ロ）投資戦略

本投資法人は、本資産運用会社に運用を委託して、中長期的に安定した収益の確保と投資主利益の最大化を実現するために、下記の戦略を実行させます。

・投資運用戦略

長期安定的な収入が見込める物件の取得を行い、効率的な運用管理を行うことによって運用収益の向上を目指します。また、特定地域に重大な影響を及ぼす事情による収益変動を抑制するため、ポートフォリオの地理的分散も考慮します。テナントリレーションを重視して、顧客満足度を向上させることで稼働率の維持向上を図り、安定的な収入の確保を行います。

また、経年劣化した施設は経済合理性に基づく判断により、必要に応じて建替え・リニューアル工事を行います。なお、かかる工事を行う際には、一定期間テナントの退去が必要になることや解体費の発生によるキャッシュ・フローの変動、及び固定資産除却損の計上等が、ポートフォリオ全体に過大な影響を与えないよう留意するものとします。

・物流施設取得運用戦略

取得物件の選定に当たっては、物流事業に精通した本資産運用会社スタッフの専門性を活用し、立地及び施設仕様等において実用性と汎用性の高い物件の取得を目指します。三井物産株式会社の顧客ネットワーク、及び三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社を中心とした仲介会社との間で構築したネットワークを活用することにより、スペース需要の探索を行い、最適なリーシングの実現を図ります。

・財務戦略

保守的な借入比率を維持しつつ、効率的な資金調達手段を選択することによって、安定的かつ低廉なコストによる資金調達を行います。

（ハ）投資対象

本投資法人の物流施設への投資は、エリア・地域の機能を重視して行います。

投資対象エリアとしては、消費者サービスに注力している宅配業者や通信販売事業者の成長並びにサードパーティロジスティクス（３PL）事業の拡大等を背景として、大消費地周辺及び物流の効率化ニーズに対応し得る国内の配送拠点として利便性の高いエリアに重点をおきます。また、輸出入の動向に応じて貿易港や空港周辺といったゲートウェイ・エリアへの投資についても視野に入れます。地域的には、首都圏、近畿地域、中部地域、九州地域を中心に投資を行います。

物流施設としては、従来の保管型物流施設に加えて少量多品種物流への対応が可能な施設、荷物の短時間滞在を想定した施設等、高機能型物流施設を投資対象とします。

②投資態度

本投資法人は、広範なネットワークを活用した投資機会の獲得と本資産運用会社の専門性を活かした主として物流施設（物流関連インフラの用途に供される不動産を含みます。）の用途に供されている優良不動産の選択投資により、ポートフォリオの継続的な成長を目指します。また、分散投資と運営管理の最適化によって安定的な収益の確保を図ります。

（イ）取得方針

a. 物流施設のタイプ及び用途

物流施設賃貸事業において中長期にわたる競争優位性及び収益の安定性を確保できる高機能型物流施設として、次に掲げる物流施設を投資対象とします。

施設タイプ	用途
消費者物流対応型	消費地向けTC／DC型物流センター（注）
	定温・定湿管理機能・流通加工機能型物流センター
	宅配・通信販売・路線業者用基幹ハブや集配地域をカバーした配送センター
生産者物流対応型	港湾・空港周辺のゲートウェイに立地する輸出入物流センター
	製品ストック・配送拠点型物流センター
その他	航空貨物取扱エクスプレス・センター
	文書保存／貴重品保管／データ保存セキュリティ機能を備えたトランクルーム

（注）TC（Transfer Center)/ DC（Distribution Center）型物流センターとは、在庫を前提としない又は短期間の在庫を前提とした物流センターをいいます。

b. 重点評価項目

物件の取得に際し、物流施設としての特性に着目して、下記の重点評価項目について基本調査を行います。

ⅰ. テナント

賃貸収入の安定と収益性確保の観点から、テナントの信用状況、業種及びその業況トレンド、継続的な使用の見込み、賃料水準及び賃貸借条件について評価を行います。

ⅱ. 立地

物流業務を行う上で重要視される次のポイントに関して個別物件の特性を精査し、これらの要素を総合的に勘案して取得不動産としての適否を判断します。

・消費地、生産地への近接性
・高速道路及び主要道路へのアクセス
・港湾・空港・鉄道コンテナ駅・トラックターミナルへのアクセス
・接道状況
・労働力確保の容易性と通勤利便性
・周辺環境（自然環境、夜間操業の可否や物流立地としての将来性）
・都市計画等

ⅲ. 規模

原則として、延床面積3,000㎡以上の施設とします。

ⅳ. 建物の状況

・耐震性
新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）に基づく建物等の耐震基準を指します。以下同じです。）に適合しているか又は同等の水準が保たれているもの

・主要施設
構造、有効天井高、柱間隔、床耐荷重、床仕上げ（防塵機能の有無）、バース（荷物の積み降ろし場所）の特徴（両面・片面、高床・低床）と接車台数、駐車場・ヤードの広さ、庇（ひさし）、事務所、休憩室、スロープ、ランプウェイ

・設備
エレベーター、垂直搬送機、空調・照明（作業環境）、電気通信容量、ドックレベラー（トラック後部とバースとの段差を調整する設備）

・汎用性
他テナントへの汎用性、分割利用の可能性

・BCP
災害ハザードマップの状況、BCP（事業継続計画）対応設備の状況

ⅴ. 築年数

築年数については、個別物件の耐用年数を考慮して中長期の安定運用に耐え得るものとします。特に、築年の古い物件については修繕費や更新費の将来予測に不確実性を伴うことから、経年劣化の状態を調査し遵法性の問題も十分に確認の上、取得不動産としての適否を慎重に判断します。

ⅵ. 土壌

土壌については、原則として、(i)人為的な土壌汚染のおそれがないことが確認できたもの、又は(ii)土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）その他の環境関連法令、及び各地方自治体の条例等に従って適切に人為的な土壌汚染が解消されているものを取得対象とし、土壌汚染対策法上の要措置区域に該当する場合には、原則として取得対象とはしないこととします。

ただし、人為的な土壌汚染が存在する場合又は人為的土壌汚染の可能性が一定限度以上ある場合であっても、汚染の内容、範囲、原因（人為的要因か、又は自然的要因か）等汚染状況の調査・確認を行った上で、(i)土壌汚染対策法その他の環境関連法令、及び各地方自治体の条例等に従い適切に処理されているもの、(ii) 汚染原因及び範囲の特定等により、将来予想される経済的損失が合理的に予測できるもの、(iii) 汚染原因及び範囲の特定等はできないが、土壌調査会社等の保証に基づく保険等により、将来発生し得る汚染処理対策費用その他の経済的損失の上限を設定できる見込があるものについては、別途定める「土壌に関する評価・判断のための自主基準」に従った投資適格性の評価・判断を行い、かかる自主基準を満たした場合には投資できるものとします。かかる汚染状況の調査・確認にあたっては、土壌汚染対策法や各条例に照らし合わせながら、売主及び専門家等と協議し、汚染状況の確認のための表層土壌調査を行い、可能な限り汚染物質の種類や範囲の特定を行うとともに、必要に応じて地下水調査等の追加調査を行い、可能な限り汚染範囲を詳細に特定します。なお、かかる自主基準について、将来、法令の改正が行われた場合、必要に応じて適宜基準内容の見直しを行います。

＜土壌に関する評価・判断のための自主基準＞

■ 当該土地から生じる有害物質の流失・飛散及び地下水への浸透等によって、内部及び周辺環境に影響が及ばないよう汚染土壌に対して適切な処理が施されていること、又は当該土地の形状、地下水の経路、汚染土壌に存在する有害物質の性質等に照らし内部及び周辺環境に影響が及ぶ懸念がないこと。

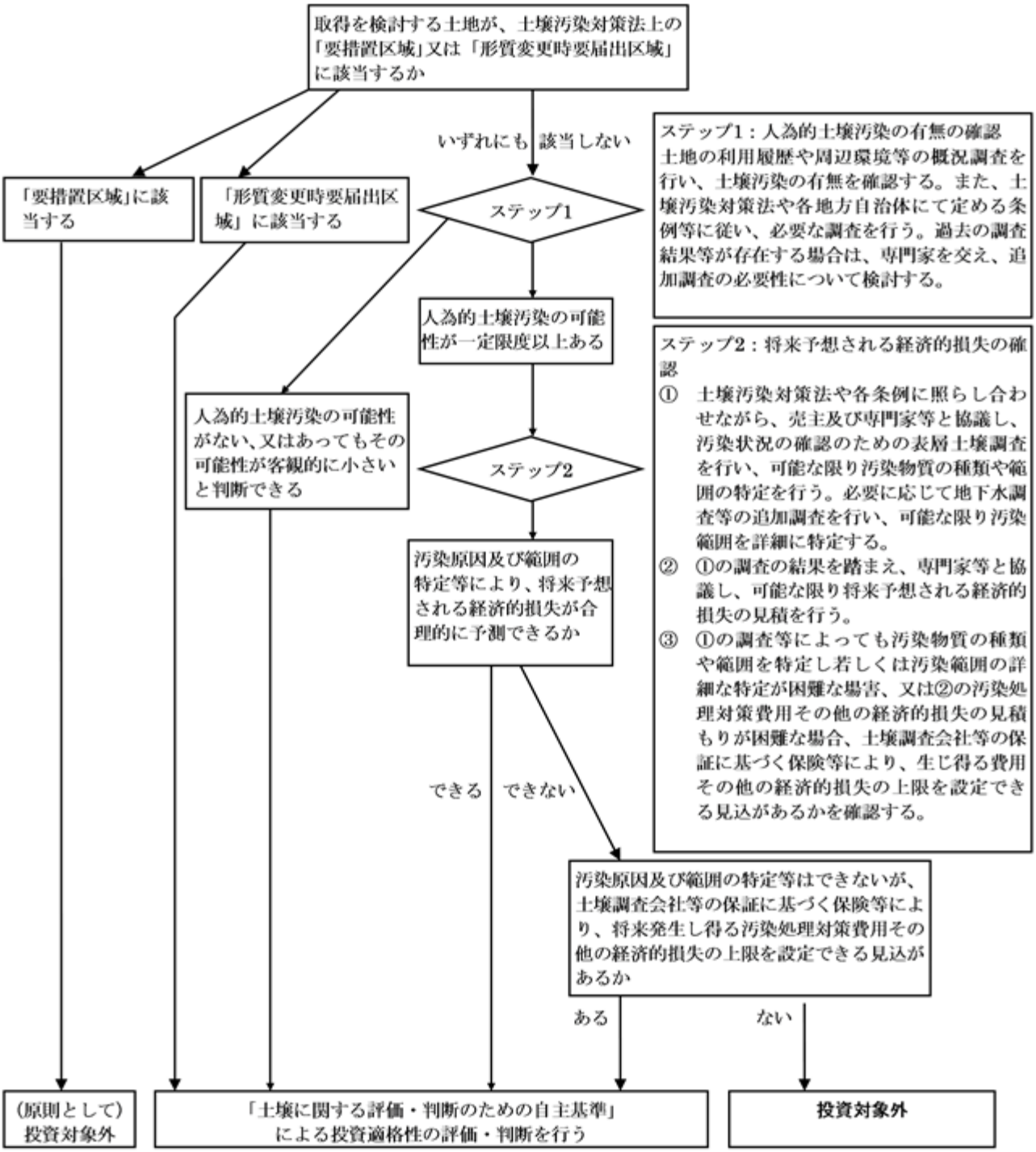
■ 将来、汚染処理の実施が必要となる場合に備えて、汚染処理対策費用の合理的な予測又は保険等による汚染処理対策費用の上限の設定が可能で、かつ当該汚染処理対策費用を前提としても当該物件の収益性が確保されていること。

■ 将来、当該土地の売却を行う場合、土壌汚染を理由として、流動化への支障や資産価値の大幅な減少の懸念がないこと。

（注）土壌汚染の原因には、主に人為的原因と自然的原因があります。人為的な汚染は、工場等での生産活動で原料として使われる、又は製品に含まれる有害物の取扱いに際して、こぼれ・飛散等により土中に浸透すること等に起因して発生します。また、埋立て・土壌改良を行う際に運び込まれた土が汚染されていたことにより発生する場合もあります。一方、自然的原因は、土壌中の成分として、元来その土壌に重金属など特定の元素が多く含まれているケースが挙げられ、環境省の定める基準（「土壌汚染対策法の施行について」（環水土第20号平成15年２月４日。その後の改正を含みます。）（別紙１）「土壌中の特定有害物質が自然的原因によるものかどうかの判定方法」）に従って判断されます。また、汚染の状況によっては、人為的、自然的原因の判断が困難な場合があります。

本資産運用会社では、土壌評価の恣意性の排除と的確性の確保を図るために、具体的には、以下の土壌評価ワークフローに従って個別物件の投資適格性の判断を行います。

＜土壌評価ワークフロー＞


取得を検討する土地が、土壌汚染対策法上の「要措置区域」又は「形質変更時要届出区域」に該当するか
「要措置区域」に該当する
「形質変更時要届出区域」に該当する
いずれにも該当しない
ステップ1
ステップ1：人為的土壌汚染の有無の確認
土地の利用履歴や周辺環境等の概況調査を行い、土壌汚染の有無を確認する。また、土壌汚染対策法や各地方自治体にて定める条例等に従い、必要な調査を行う。過去の調査結果等が存在する場合は、専門家を交え、追加調査の必要性について検討する。
人為的土壌汚染の可能性が一定限度以上ある
人為的土壌汚染の可能性がない、又はあってもその可能性が客観的に小さいと判断できる
ステップ2
ステップ2：将来予想される経済的損失の確認
① 土壌汚染対策法や各条例に照らし合わせながら、売主及び専門家等と協議し、汚染状況の確認のための表層土壌調査を行い、可能な限り汚染物質の種類や範囲の特定を行う。必要に応じて地下水調査等の追加調査を行い、可能な限り汚染範囲を詳細に特定する。
② ①の調査の結果を踏まえ、専門家等と協議し、可能な限り将来予想される経済的損失の見積を行う。
③ ①の調査等によっても汚染物質の種類や範囲を特定し若しくは汚染範囲の詳細な特定が困難な場合、又は②の汚染処理対策費用その他の経済的損失の見積もりが困難な場合、土壌調査会社等の保証に基づく保険等により、生じ得る費用その他の経済的損失の上限を設定できる見込があるかを確認する。
汚染原因及び範囲の特定等により、将来予想される経済的損失が合理的に予測できるか
できる
できない
汚染原因及び範囲の特定等はできないが、土壌調査会社等の保証に基づく保険等により、将来発生し得る汚染処理対策費用その他の経済的損失の上限を設定できる見込があるか
ある
ない
（原則として）投資対象外
「土壌に関する評価・判断のための自主基準」による投資適格性の評価・判断を行う
投資対象外

vii. 権利関係

・共有物件
不動産全体の処分、利用への関与の度合いや権利割合、他の共有者の状況等を勘案して判断します。

・区分所有物件
原則として対象外としますが、不動産全体の処分、利用への関与の度合いや権利割合、他の区分所有者の状況等を勘案して判断します。

・信託受益権を準共有する物件
信託不動産全体の処分、利用への関与の度合いや権利割合、他の準共有者の状況、信託受託者の状況等を勘案して判断します。

・借地物件
借地契約の内容と収益性、権利の安定性を勘案して判断します。

・借家物件
原則として対象外としますが、借家に係る賃貸借契約の内容と収益性、権利の安定性、将来の不動産取得の可能性を勘案して判断します。

・担保権・用益物権付着物件
物件取得にあたり当該不動産に付着している権利関係の完全な解消が可能なものに限定して判断します。

・底地（注）物件
立地の優位性、建物所有者との間の土地賃貸借契約の内容と収益性、権利の安定性、将来の建物取得や開発の可能性を勘案して判断します。
（注）「底地」とは、本投資法人が建物の底地のみを保有する物件をいいます。以下同じです。

c．ポートフォリオ構築

ⅰ．投資対象用途

主たる投資対象は物流施設の用途に供されている不動産とします。

その他に、従たる投資対象として、データセンターその他の情報通信施設の用途に供されている不動産、及び、取得の時点では物流施設の用途に供されていないものの、将来的に物流施設を建設し、又は、物流施設の用途に転用し若しくは建替えを行うことにより物流施設とし得る不動産（以下、本「②投資態度」において「その他不動産」といいます。）にも投資できるものとします。

なお、物流施設の用途に供されている不動産及びその他不動産に係る中長期的な投資比率の目標は以下のとおりです。ただし、かかる目標数値は中長期的な数値であることから、今後の資産取得の過程で当該数値どおりにならない期間もあり得ます。

用途	用途別投資比率
物流施設（主たる投資対象）	90%以上
その他不動産（従たる投資対象）	10%以下

ⅱ．投資地域

経済変動及び地震等の特定地域に重大な影響を及ぼす事情による収益変動を抑制するため、本投資法人は、ポートフォリオの地理的分散も考慮します。本資産運用会社は、人口分布、域内総生産、消費地と生産地市場、港湾物流等の物流動向及びニーズを測る指標を考慮し、各地域区分の中長期的な投資比率の目標を以下のとおり定めています。

ただし、かかる目標数値は中長期的な数値であることから、今後の資産取得の過程で当該数値どおりにならない期間もあり得ます。

地域区分（注）	投資比率
首都圏	50～80%
近畿地域、中部地域、九州地域	20～40%
その他	５～10%

（注）「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「近畿地域」とは、大阪府、京都府及び兵庫県をいい、「中部地域」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「九州地域」とは、福岡県及び佐賀県をいい、「その他」とは、上記以外の地域をいいます。

ⅲ．投資額

・１物件当たりの取得価格（税金を含む必要費用を除きます。）は、原則としてポートフォリオ全体の40%以内とします。

・合理的な市場価格に基づいて取得するものとします。また、利害関係者（注１）から取得する場合の取得価格（税金を含む必要費用を除きます。）は、不動産鑑定士による鑑定評価額又は価格調査の金額（注２）以下とします。

（注１）「利害関係者」とは、本資産運用会社の利益相反対策ルールに定義される、(i）投信法第201条第１項に規定される利害関係人等、(ii）本資産運用会社の発行済み株式の100分の５以上を保有している株主、(iii）前記(ii）に該当する者の議決権の50%超を保有する法人、(iv）前記(ii）又は(iii）に該当する者が、直接又は間接に議決権の50%超を保有する法人、(v）前記(i）又は(ii）に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社、及び（vi）前記(i）又は(ii）に該当する者にアセットマネジメント業務を委託している法人をいいます。

（注２）「価格調査の金額」とは、対象不動産について鑑定評価の要件を満たさない事由が有る場合に、不動産鑑定士（ただし、本資産運用会社から独立した者であることを要します。）が当該要件を満たしたものと想定して不動産鑑定評価基準に則った手法により算定した価格をいいます。例えば、対象不動産が未竣工で、詳細な確認を行うことが困難である場合に、不動産鑑定士が調査の基準となった時点で対象不動産が予定どおり竣工したものと想定して不動産鑑定評価基準に則して算定した価格が該当します。

ⅳ．特定不動産の割合等

本投資法人は、その有する特定資産の価格の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価格の合計額の割合が100分の75以上となるようにその資産を運用します。

d．　三井物産株式会社及び三井住友信託銀行株式会社との協働体制

本投資法人及び本資産運用会社は、三井物産株式会社及び三井住友信託銀行株式会社とそれぞれ以下に記載する協定書を締結しており、これを梃子に密接に連携・協働して物件の取得機会拡大を図ることにより、着実な外部成長を目指していきます。

ⅰ．　三井物産株式会社による情報提供

三井物産株式会社は、その保有する広範なネットワークから収集される不動産情報を有しています。また、その顧客基盤と情報ネットワークを活用して企業の物流拠点新設ニーズを早期に入手し、かかるニーズに合致した物流施設について、特別目的会社等の開発主体となる法人への出資を通じた開発を企図しています。本投資法人及び本資産運用会社は、これらの情報を活用するため、三井物産株式会社との間で、「物流不動産取得のサポートに関する協定書」を締結しています。

・情報の提供

三井物産株式会社は、収益用不動産の売却・仲介情報又は開発型物件情報を取得した場合、本資産運用会社に提供する情報として適切と判断する情報を速やかに本資産運用会社に書面で通知します。

・売却・仲介情報及び開発型物件情報の検討

本資産運用会社は、本投資法人による購入の検討を開始する場合には、検討を開始する旨及び検討期間を書面で通知します。

・優先交渉権

検討の結果、対象不動産の購入を意図する場合はその旨通知し、三井物産株式会社は、本資産運用会社に対し、対象不動産の取得に関して他に優先して交渉を行う権利を付与し、又は第三者をして付与せしめるよう努力するものとします。

ⅱ．　三井住友信託銀行株式会社による情報提供等

本投資法人及び本資産運用会社は、三井住友信託銀行株式会社の保有する広範なネットワークから収集される不動産情報を活用するとともに、開発型物件取得に関して三井住友信託銀行株式会社の支援を受けるため、同社との間で、「不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書」及び「開発型物件取得のサポートに関する協定書」を締結しています。

－仲介情報提供

・情報の提供

三井住友信託銀行株式会社が収益用不動産の売却・仲介情報を取得した場合、速やかに本資産運用会社に書面で通知します。

・売却・仲介情報の検討

本資産運用会社は、本投資法人による購入の検討を開始する場合には、検討を開始する旨及び検討期間を書面で通知します。

－開発型物件取得のサポート

・開発型物件取得に関する協力

三井住友信託銀行株式会社は、本投資法人による開発型物件の取得に関するスキームに対し助言するとともに、三井物産株式会社と協力して、特別目的会社等の対象不動産の開発主体となる法人への投融資又はその募集を前向きに検討します。

・優先交渉権

三井住友信託銀行株式会社は、当該開発法人が、本資産運用会社に対して対象不動産に関して他に優先して交渉を行う権利を付与することに協力します。

ⅲ．　三井物産株式会社の業務支援

本投資法人及び本資産運用会社は、三井物産株式会社が保有する人的・物的資源、物流分野における知識・経験・ノウハウ及び国内外のネットワークを利用して、本投資法人の資産取得業務を効率的かつ効果的に行うべく、同社との間で「物件取得における業務支援サービスに関する基本協定書」を締結しています。本資産運用会社は、同契約に基づいて以下のサービスの提供を受けます。

・マーケットリサーチサービス

国内外の物流市場動向、物流ニーズの現況と将来動向の情報収集及び分析に対するサポート業務

e．　開発案件への投資

開発中又は開発を予定する不動産（以下「開発不動産」といいます。）への投資については、その開発に係る完工・引渡しに関するリスク、竣工後のテナントの確保に関するリスクその他の開発不動産に関するリスクを慎重に検討の上、取得不動産としての適否を総合的に判断します。

なお、開発不動産に投資するにあたり、第三者を事業パートナーとして協同して投資する場合（本投資法人が開発用地としての土地を取得し、当該第三者が当該土地上に建物を建設した後に、本投資法人が当該建物を取得する場合を含みます。以下「開発協同投資」といいます。）には、対象となる開発不動産における開発の難易度、開発に要する期間及び費用、開発完了後の収益性、当該第三者の与信、物流施設開発に係る実績、専門性、技術力（施工精度、管理能力、設計能力等）等を確認し、その開発に係る完工・引渡しに関

するリスク、竣工後のテナントの確保に関するリスク、当該第三者のクレジットリスクその他の開発協同投資に関するリスクを慎重に検討の上、開発協同投資による取得不動産としての適否を総合的に判断します。

**　また、開発不動産に投資するにあたり、投資法人が開発用地としての土地を取得し、当該土地上に投資法人が発注者となって建物を建設し、当該建物を取得する場合（以下「単独開発投資」といいます。）には、対象となる開発不動産における開発の難易度、開発に要する期間及び費用、開発完了後の収益性等を確認し、その開発に係る完工・引渡しに関するリスク、竣工後のテナントの確保に関するリスクその他の単独開発投資に関するリスクを慎重に検討の上、単独開発投資による取得不動産としての適否を総合的に判断します。**

（ロ）デューデリジェンス

a．投資適格性の判断

本資産運用会社は、投資対象となる不動産関連資産（後記「（２） 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に定義されます。以下同じです。）の投資適格性を判断するために、経済的調査、物理的調査、法的調査の観点から当該投資不動産について、デューデリジェンスを実施します。なお、物流施設の評価事項は以下のとおりです。

評価事項		調査事項
経済的調査	テナント評価	ⅰ．テナントの信用状況 ⅱ．テナントの賃料支払状況 ⅲ．テナントの業種と業況トレンド、取扱商品と当該商品市場動向 ⅳ．テナントが物流業者の場合、テナントと顧客企業との物流業務委託契約内容 ⅴ．賃借目的と用途、物流作業内容と体制 ⅵ．港湾運送事業法（昭和26年法律第161号。その後の改正を含みます。）、倉庫業法（昭和31年法律第121号。その後の改正を含みます。）等の物流関連法規の遵守状況 ⅶ．契約形態、契約期間・内容、過去の賃借実績
	市場・物流調査	ⅰ．近隣マーケットの物流動向と物流ニーズ分析 ⅱ．物流ニーズに対応する物件特性の把握 ⅲ．競合物件とテナント需要動向 ⅳ．近隣マーケットの賃料と稼働率、中長期の賃料と稼働率の推移及び将来見通し ⅴ．周辺の都市計画、港湾、空港、道路等の物流インフラ開発・整備計画の動向
	収益計画	ⅰ．テナント誘致の競争力 ⅱ．現行の賃料水準、賃貸借契約形態及び更新の可能性 ⅲ．費用水準、支出関連の契約内容及び更新の可能性 ⅳ．適正賃料・費用水準の調査、将来予想される費用負担の可能性 ⅴ．修繕履歴及び将来予想される修繕費用負担 ⅵ．公租公課
物理的調査	立地特性	ⅰ．用途地域、周辺環境からの物流立地としての適格性 ⅱ．物流動向と物流ニーズに基づいた交通立地上の優位性・競争力の把握 (消費地への近接性、高速道路インターチェンジ及び主要幹線道路へのアクセス、労働力確保の容易性、主要交通機関からの利便性、接道状況) ⅲ．夜間操業の可否、物流立地としての周辺環境の地域将来性 ⅳ．港湾地区等の法規制や開発計画に対する公的助成制度の有無
	建築・設備・仕様概要	ⅰ．竣工年月日、主要構造、規模、設計・施工者等 ⅱ．物流業務の効率性確保の視点から見た主要施設の優劣の把握 (構造、有効天井高、柱間隔、床耐荷重、床仕上げ、バースの特徴と接車台数、駐車スペース・ヤード、庇、事務室、休憩室、スロープ、ランプウェイ) ⅲ．物流業務の効率性確保の視点から見た設備の優劣の把握 (エレベーター、垂直搬送機、空調・照明・電気通信容量、ドックレベラー) ⅳ．電気設備、空調設備、給排水衛生設備、防犯設備、昇降機設備、駐車場等の状況

評価事項		調査事項
物理的調査	建物・管理診断	ⅰ．関係法規（建築基準法、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）（以下「消防法」といいます。）、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）その他建築法規及び自治体による指導要綱等）の遵守状況等 ⅱ．設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査（遵法性確保の観点から現況との一致を確認。例:メザニン床、駐輪場、守衛所、看板等） ⅲ．建物管理状況の良否、管理規約の有無・内容、管理者等へのヒアリング ⅳ．施工業者からの保証及びアフターサービス内容 ⅴ．外構、屋上、外装、内装、設備等への現地調査 ⅵ．建物状況報告書における将来の修繕費見込み ⅶ．近隣住民との協定書の有無
	耐震性能診断	ⅰ．新耐震基準又はそれと同等の性能を有することの確認 ⅱ．地震リスク分析を実施して、PML（予想最大損失率）値（注）を算出 ⅲ．地歴調査、地質調査に基づく液状化発生の蓋然性を把握
	環境・土壌等	ⅰ．アスベスト、フロン、PCB等の有害物質の使用・管理状況 ⅱ．土地利用履歴、土壌等の環境調査 ⅲ．省エネルギー・創エネルギーに資する技術・設備の導入 ⅳ．環境認証の取得状況
	BCP	ⅰ．災害ハザードマップの調査 ⅱ．施設のBCP（事業継続計画）対応設備の状況
法的調査	権利関係	売主の権利の確実性の検証を行います。特に借地物件等本投資法人が所有権を有しないか、又は単独では所有権を有しないことになる場合は、以下の点を含め検証を行います。 ⅰ．借地権又は借家権（以下「借地権等」といいます。）に関する対抗要件具備の有無及び借地権等に優先する他の権利の有無 ⅱ．敷地権登記の有無、専有部分と敷地利用権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 ⅲ．敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置 ⅳ．担保の設定状況や契約内容とその継承の有無 ⅴ．借地権等設定者等と締結された規約、特約等の内容 ⅵ．借地権等設定者等に関する法人・個人の別その他の属性 ⅶ．不動産信託受益権については信託契約の内容 ⅷ．不動産関連資産に係わる各種契約等の内容
	境界調査	境界確定の状況、越境物の有無とその状況

（注）PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率を意味します。PMLには個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10％の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したものを意味します。以下同じです。

b．独立した外部業者への調査委託

専門性、客観性、透明性の観点から、独立した外部業者へ調査を委託します。

（ハ）運用管理方針

本資産運用会社は、個別の投資対象不動産の運用管理において、中長期的な優位性の維持・向上と安定した収益の確保を図ります。物流施設の運用管理方針は以下のとおりです。

a．リーシング

本資産運用会社は、三井物産株式会社の協力を得て、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社を中心に、各地域の物流施設・テナント情報に精通した仲介会社とのネットワークを築くことにより、スペース需要・賃料水準の把握とリーシング力の強化を図ります。また、リーシングに際しては、テナントの業種、取扱商品や上記諸要因を総合的に勘案して、中長期安定運用の基本方針に沿って判断します。

b．賃貸借契約の更改

既存テナントへの中長期的な賃貸を基本方針とします。

テナントとの賃貸借契約の更改に当たっては、ポートフォリオ全体の契約条件等を念頭において、テナントの与信状況を踏まえ適正な賃料水準、契約期間、その他条件を設定して契約更改を行います。

c．テナントリレーション

テナントと継続的なコミュニケーションを図り、テナントの動向やニーズを把握して適切かつ迅速な対応策を実施することで、テナントの満足度向上と信頼関係の構築を図り、安定的な収入の確保を行います。

d. バリューアップ

運用不動産の物理的・機能的価値の維持向上及びテナントの満足度向上を図るため、ⅰ．大規模修繕、ⅱ．リニューアル、ⅲ．増床・増築及び建替えを実施します。工事実施に当たっては、ポートフォリオ全体の収支安定性を確保するために、工事費用の平準化に留意するとともに、一定期間テナントの退去が必要になることによるキャッシュ・フローの変動が、本投資法人のポートフォリオ全体に過大な影響を与えないよう留意します。

ⅰ． 大規模修繕

運用不動産の取得に際して策定した大規模修繕計画に基づいて、建物の経年劣化への対応、機能維持を目的とした設備機器の修繕・更新を行います。

ⅱ． リニューアル

テナントの施設用途に対応した機能、快適性を向上させるために、事務所スペースのOAフロアへの変更、情報通信インフラの整備、作業員休憩室の設置、外壁・外構の美観整備等のリニューアルを実施します。

ⅲ． 増床・増築及び建替え

テナントの要請、施設の賃貸借ニーズ、容積率の消化状況等を考慮して、物件の増床及び増築を適宜実施することにより、収支条件の改善を図ります。また、賃貸マーケットにおいて立地優位性があり、建物・設備更新により競争力向上が見込まれる場合や経年劣化に伴い維持管理コスト負担が経済合理性に見合わないと判断される場合は、必要に応じて建替えを行います。

建替えを本投資法人自らが実施する場合（OBRを行う場合）には、OBRの対象とする物件の選定及び実施にあたり、当該物件の立地やOBR後に実現が見込まれる収益性等の事情を総合的に判断して決定します。

e. プロパティ・マネジメント会社の選定・管理方針

本資産運用会社は、個々の物件について適切なプロパティ・マネジメント会社を選定して、効率的な管理運営を目指します。

ⅰ． 選定方針

プロパティ・マネジメント会社の選定に際しては、原則として、複数の候補会社の経営状態、業務実績、組織体制、報酬水準等を総合的に比較・検討した上で、最適な会社を選定します。

ⅱ． 管理方針

本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント会社から各運用不動産に関する収支状況、稼働状況、テナントの動向とニーズ、修繕工事、周辺環境に関して報告を受け、将来の対応に関して協議を行います。また、プロパティ・マネジメント会社のパフォーマンス・チェック及び評価を行い、業務レベルの維持・向上と業務報酬の適正化を図ります。

f. 保有期間

本資産運用会社は、原則として中長期保有を目的とした資産の運用を行います。なお、中長期とは、５年以上の期間をいうものとします。

g. 単独開発投資

単独開発投資としての建物の建設を実施する場合には、当該建物の建設にあたり、当該建物の建設の実施決定から竣工までのスケジュールに加え、当該物件の立地や、予定建物プラン図面等に照らして当該建物の竣工後に実現が見込まれる収益性等の事情を総合的に判断して決定します。

（ニ）資産管理計画

本資産運用会社は、「運用ガイドライン」に従った、本投資法人の運用資産の運用管理に係る基本方針として、資産管理計画の立案及び管理を行います。本資産管理計画は、投資委員会及び内部管理委員会への諮問を経た上で、取締役会の決議により決定されます。

（ホ）売却方針

本投資法人は、不動産関連資産を中長期的観点から保有するものとし、短期的にこれらを売却しないものとします。

ただし、ポートフォリオ全体の構成、物流ニーズの変化、個別物件の状況、収益性の見通し、周辺環境の変化等を総合的に判断した結果、売却がポートフォリオの収益の安定に資するものと判断される場合には、適切な時期及び機会での売却を検討することがあります。

（へ）付保方針

a．損害保険

本資産運用会社は、資産運用において、災害及び事故等による建物の損害又は対人対物事故による第三者への損害賠償を担保するため、投資対象不動産に適切な損害保険（火災保険及び賠償責任保険等）の付保を行います。

b．地震保険

本資産運用会社は、資産運用において、専門家による地震リスク診断に基づき地震により生じる建物の損害や収益の大幅な減少に関して検討・判断します。個別不動産のPML値が20％を超える場合に、地震保険の付保を検討します。付保に当たっては、地震発生時に予想される各運用不動産及びポートフォリオ全体に与える影響と保険料負担が収益に与える影響を比較検討した上で決定します。

（ト）その他不動産の取得

従たる投資対象としてデータセンターその他の情報通信施設の用途に供されている不動産への選択的な投資により、投資対象の範囲を広げポートフォリオの継続的な成長を目指します。また、立地の汎用性が高いエリアにおいては、物流施設としての収益性よりもデータセンター用途に転用することで収益性が向上する可能性もあるため、このような収益拡大の機会が存在する場合には、これを積極的に捉え運用するものとします。

更に、従たる投資対象として、取得の時点では物流施設の用途に供されていないものであっても、将来的に物流施設を建設し、又は、物流施設の用途に転用し若しくは建替えを行うことにより物流施設として運用し得るものに関しても、戦略的に投資を実施します。この場合、取得の時点における不動産の状況、テナントとの賃貸借契約の内容及び建物の管理状況等を確認し、物流施設を建設し、又は、物流施設の用途に転用し若しくは建替えを行い物流施設として運用を開始するまでの期間における運用上のリスクについて、慎重に検討を行った上で、投資判断を行うこととします。

なお、その他不動産に関する投資態度については、物流施設固有の事項を除いて上記（イ）から（へ）までを準用するものとし、物流施設固有の事項については、当該その他不動産の物件特性に応じて個別に判断するものとします。

（チ）財務方針

a．デットファイナンス

ⅰ．安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことがあります。かかる借入れ及び投資法人債により調達した金銭の使途は資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします（規約第37条第１項及び第２項）。

ⅱ．デットファイナンスの実行に当たっては、資本市場、金融環境及び本投資法人の資本構成やテナントとの賃貸借条件、既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。

ⅲ．資金を借り入れる場合は、金融商品取引法第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限ります（規約第37条第１項）。

ⅳ．借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、かつ、その合計額が１兆円を超えないものとします（規約第37条第４項）。

ⅴ．資金の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することがあります（規約第37条第３項）。

ⅵ．本投資法人の資産総額に対して借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合（以下「負債割合」といいます。）の上限については60％を目処としますが、新たな資産の取得等に伴って一時的に負債割合が60％を超えることがあります。なお、当面の間は財務の健全性及び将来の成長余力を確保するため、より低い負債割合を保ち、保守的な運用を行います。

ⅶ．低廉な借入コストを実現するべく、借入期間、金利形態、担保設定の有無等の借入諸条件を、借入先候補となる複数の適格機関投資家と交渉の上、比較を行って有利な条件を採用します。

ⅷ．　将来の資産の追加取得又は敷金・保証金の返還に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度貸付枠設定契約やコミットメントライン契約等の、事前の借入枠設定又は随時借入れの予約契約を締結することがあります。

ｂ．　エクイティファイナンス

ⅰ．　資産の取得や修繕等、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金及び保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金手当てを目的として新投資口の発行を機動的に行います。

ⅱ．　新投資口の発行については、負債割合等の本投資法人の財務状態を考慮し、投資口の希薄化にも配慮の上、決定します。

ｃ．　デリバティブ取引

本投資法人は、デリバティブ取引に係る権利（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第３条第２号に定めるものをいいます。）への投資を、本投資法人の負債に係る価格変動及び金利変動により生じるリスクを減じることを目的としたものに限って行うことがあります（規約第33条第２項）。

ｄ．　現預金管理

ⅰ．　本投資法人は、運営に当たって想定される資金ニーズ（修繕及び資本的支出、分配金の支払、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、テナント預り金等の返還又は運用不動産の新規購入等）に対応するため、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。

ⅱ．　本投資法人は、余剰資金の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することがあります。その場合、安全性と換金性を重視して投資対象を選定します（規約第33条第１項）。

ⅲ．　本投資法人は、テナントから預かった敷金及び保証金を資金調達手段として活用することがあります。

ｅ．自己投資口取得

本投資法人は、資本効率の向上及び投資主還元のため、資本政策の一環として自己の投資口の取得及び消却を行うことを、必要に応じて検討していきます。検討にあたっては、中長期的な投資主価値の向上という観点を特に重視するとともに、投資口価格の水準、財務状況、市場環境等を総合的に勘案し、実施の判断を行います。

ｆ．グリーンファイナンス

本投資法人は、グリーンファイナンス（グリーンボンド及びグリーンローンをいいます。以下同じです。）実施のために、「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021年版」（注１）、「グリーンボンドガイドライン2022年版」（注２）、「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2023年版」（注３）及び「グリーンローンガイドライン2022年版」（注４）に即したグリーンファイナンス・フレームワークを策定しています。

本投資法人はグリーンファイナンス・フレームワークに対する第三者評価として株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）より「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」（注５）の最上位評価である「Green１（F）」を取得しています。

（注１）「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021年版」とは、国際資本市場協会（ICMA）が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド原則執行委員会（Green Bond Principles Executive Committee）により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインをいいます。

（注２）「グリーンボンドガイドライン2022年版」とは、上記（注１）のグリーンボンド原則との整合性に配慮しつつ、市場関係者の実務担当者がグリーンボンドに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈を示すことで、グリーンボンドを国内で更に普及させることを目的に、環境省が2017年３月に策定・公表し、2020年３月及び2022年７月に改訂したガイドラインをいいます。

（注３）「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2023年版」とは、ローン市場協会（LMA）、アジア太平洋地域ローン市場協会（APLMA）及びローンシンジケーション＆トレーディング協会（LSTA）により策定された環境分野に使途を限定する融資のガイドラインをいいます。

（注４）「グリーンローンガイドライン2022年版」とは、環境省が2020年３月に策定・公表し、2022年７月に改訂したガイドラインをいいます。同ガイドラインでは、グリーンローンについてグリーンローン原則との整合性に配慮しつつ、グリーンローンを国内で更に普及させることを目的として、借り手、貸し手その他の関係機関の実務担当者がグリーンローンに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈が示されています。

（注５）「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、ICMAが策定したグリーンボンド原則、LMA及びAPLMAが策定したグリーンローン原則並びに環境省が策定したグリーンボンドガイドライン及びグリーンローンガイドラインを受けた発行体又は借入人のグリーンボンド発行又はグリーンローン借入方針（グリーンファイナンス方針）に対する第三者評価をいいます。当該評価においては発行体又は借入人のグリーンファイナンス方針に記載のプロジェクト分類がグリーンプロジェクトに該当するかを審査し、調達資金の使途（グリーンプロジェクトへの充当割合）を評価する「グリーン性評価」及び発行体又は借入人の管理・運営体制及び透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」を行い、これら評価の総合評価として「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」が決定されます。なお、「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」は、個別の債券又は借入に関する評価と区別するため、評価記号の末尾に（F）をつけて表示されます。本投資法人に係る「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」は、JCRのホームページに掲載されています。

本投資法人のグリーンファイナンス・フレームワークの内容は以下のとおりです。

ⅰ.調達資金の使途

（i）グリーンファイナンスにより調達した資金の使途

グリーンファイナンスにより調達した資金は、全額を以下の適格クライテリアを満たす特定資産（以下「グリーン適格資産」といいます。）の取得資金若しくは改修工事等の実施又はそれらに要した借入金（グリーンローンを含みます。）若しくは投資法人債（グリーンボンドを含みます。）の返済・償還資金に充当される予定です。

（ii）適格クライテリア

グリーン適格資産及び改修工事に関する適格クライテリアは以下のとおりです。

＜グリーン適格資産　適格クライテリア＞

グリーン適格資産の適格クライテリアは、以下の（i）又は（ii）の条件を満たすものをいいます。

（i）グリーンビルディング

以下の第三者認証機関による認証（以下「グリーンビルディング認証」といいます。）のいずれかをグリーンボンドの払込日、グリーンローン実行日又は本フレームワークに基づくレポーティング日において有効な認証を取得済み又は今後取得予定の資産

①DBJ Green Building認証における３つ星～５つ星

②CASBEE建築（新築）におけるB+ランク～Sランク

③CASBEE不動産におけるB+ランク～Sランク

④BELS（平成28年度基準）における３つ星～５つ星（注１）

（注１）物流施設においてBEI＝0.75超を除く

⑤BELS（令和６年度基準）における以下のレベル

非住宅：レベル６～レベル４（注２）

（注２）2016年以前築の既存建物の新規取得はレベル３以上かつ既存不適格（工場等（物流施設を含む）：BEI=0.75超え）ではないこと

⑥LEED認証におけるSilverランク～Platinumランク（BD+Cの場合はv4以降）

（ii）省エネルギー性能

ERR値で30%以上である物件

＜改修工事　適格クライテリア＞

改修工事の適格クライテリアは、グリーンボンドの払込日若しくはグリーンローンの実行日から過去36か月以内に完了した又は今後完了予定の、本投資法人の保有資産に係る、以下のいずれかの基準を満たすことを目的とする改修工事をいいます。

・グリーンビルディング認証のいずれかにおいて、星の数又はランクの１段階以上の改善

・GHG排出量、エネルギー消費量、又は水の使用量のいずれかを30%以上削減

・その他環境面において有益な改善を目的としたもの（従来比 30%以上の使用量若しくは排出量の削減効果が見込まれるもの）

・再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

ⅱ．プロジェクトの評価及び選定のプロセス

調達資金の使途となるプロジェクトは本資産運用会社の財務企画部の担当者により適格クライテリアへの適合が検討され、評価及び選定が行われます。対象となるプロジェクトを資金使途としてグリーンファイナンスによる資金調達を行うことは、本資産運用会社財務企画部の担当者によって起案され、最終決裁者を本資産運用会社代表取締役社長とする社内稟議によって承認されます。

ⅲ．調達資金の管理

グリーンファイナンスで調達した資金は、グリーン適格資産の支払に充当されるため財務企画部が社内システムにて追跡管理を行います。また、グリーンボンドの償還又はグリーンローンの返済までの間、充当額と未充当額の合計が調達額に一致していること、若しくは全額充当されたことを充当完了まで年１回確認し、財務企画部長による承認を得る予定です。

調達資金の充当が決定されるまでの間は、調達資金は現金又は現金同等物にて管理します。全額充当後においても、評価対象の債券等が償還するまでに資金使途の対象となる資産が売却又は毀損などにより、資金使途の対象から外れる場合、一時的に発生する未充当資金はポートフォリオ管理にて管理します。

ⅳ．レポーティング

本投資法人は、グリーンボンド発行あるいはグリーンローン借入時点で未充当資金がある場合、充当計画を開示します。資金使途の対象となる資産を償還・返済期間までに売却した場合は、ポートフォリオ管理にて残高管理をしていることを説明したうえで、グリーンファイナンス残高及びグリーン適格負債上限額を開示します。

また、その他、大きな状況の変化があった場合にも、本投資法人のウェブサイト上にて開示予定です。

なお、対応するグリーンファイナンスの残高がゼロになるまで年次で開示します。

更に、以下の項目を年１回、本投資法人のウェブサイトで開示します。

●取得資産の環境認証数・種類

●具体的な使用量

・エネルギー使用量
・温室効果ガス（GHG）排出量
・水使用量
・廃棄物総重量

●改修工事の場合
改修工事の内容、対象物件名に加え、改修工事前後の以下の何れかの定量的指標
・環境認証の取得状況（取得認証の種類、認証水準）
・再生可能エネルギー発電量及び発電による推定温室効果ガス（GHG）削減量
・エネルギー使用量、温室効果ガス（GHG）排出量、又は水使用量

（リ）開示方針

a．本投資法人は、投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、一般社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する様式に従って開示を行います。

b．本投資法人は、資産運用について、投資家に対して迅速かつ正確な情報開示に努めます。

c．本投資法人は、積極的な情報開示に努めるとともに、投資家にとって分かりやすい情報の提供に努めます。

d．不動産、不動産の賃借権及び地上権（信託の受益権、有価証券及び匿名組合出資持分の主たる裏付けとなるものを含みます。）について、資産運用報告等により評価額を開示する目的で評価する場合には、原則として不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額をもって開示評価額とします。

（２）【投資対象】

①投資対象とする資産の種類

本投資法人は、主として物流施設の用途に供されている下記（イ）に記載する不動産等資産（物流関連インフラの用途に供される不動産等資産を含みます。以下同じです。）に投資します。また、本投資法人は、主として物流施設の用途に供されている不動産等資産を裏付けとする不動産対応証券（下記（ハ）に定義されます。以下同じです。）等の特定資産に投資することができます（以下、不動産等資産、下記(ロ)に記載する資産及び不動産対応証券等の特定資産を併せて「不動産関連資産」といいます。）。なお、本投資法人は、投資環境及び資産規模等に照らし相当と認める場合には、データセンターその他の情報通信施設の用途に供されている不動産等資産及びかかる不動産等資産を裏付けとする不動産対応証券等の特定資産にも投資することができます。また、本投資法人は、取得の時点において物流施設の用途に供されていない不動産等資産及びかかる不動産等資産を裏付けとする不動産対応証券等の特定資産であっても、将来的に物流施設の用途に転用し又は建替えを行うことにより物流施設を建設可能であると認められる場合には、将来的な転用又は建替えを検討する対象として位置付けた上で、これらの特定資産にも投資することができます（規約第30条、第31条第１項、第32条）。

（イ）不動産等資産

a.　不動産

b.　不動産の賃借権

c.　地上権

d.　不動産、不動産の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権

（ロ）本投資法人は、不動産等資産のほか、次に掲げる特定資産に投資することができるものとします。

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

b.　当事者の一方が相手方の行う不動産等資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（相手方が当該資産に直接投資するもののほか、当該資産への投資のための特別目的会社を通じて間接的に投資するものを含み、以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）

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

（ハ）不動産対応証券（資産の２分の１を超える額を不動産等資産又は上記(ロ)に記載する資産に投資することを目的とする次に掲げるものをいいます。以下同じです。）

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

b.　受益証券（投信法第２条第７項に定める受益証券をいいます。）

c.　投資証券（投信法第２条第15項に定める投資証券をいいます。）

d.　特定目的信託の受益証券（資産流動化法第２条第15項に定める特定目的信託の受益証券（上記(ロ)a.又はc.に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）

（ニ）本投資法人は、不動産関連資産のほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。

a.　預金

b.　コール・ローン

c.　国債証券

d.　地方債証券

e.　社債券

f.　特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法第２条第１項第３号で定めるものをいいます。）

g.　譲渡性預金証書

h.　コマーシャル・ペーパー

i.　資産流動化法に規定する特定社債券（金融商品取引法第２条第１項第４号で定めるものをいいます。）

j.　貸付信託の受益証券（金融商品取引法第２条第１項第12号で定めるものをいいます。）

k.　金銭債権（投信法施行令第３条第７号に定めるもの（ただし、預金及びコール・ローンを除きます。）をいいます。）

l.　信託財産を上記a.からk.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

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

n.　再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第３条第11号に定めるものをいいます。）

o.　公共施設等運営権（投信法施行令第３条第12号に定めるものをいいます。）

（ホ）本投資法人は、必要がある場合には以下に掲げる資産に投資することができます。

a.　商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に規定する商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権（上記(イ)又は(ロ)に定める資産への投資に付随するものに限ります。）

b.　信託財産を上記a.に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

c.　地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

d.　株式（上記(イ)又は(ロ)に定める資産への投資に付随する場合に取得する不動産の管理会社等の株式に限ります。）

e.　民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）に定める動産（上記(ニ)n.に掲げる資産に該当するものを除きます。）

f.　本投資法人が主たる投資対象とする特定資産への投資に付随して取得するその他の権利

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

②投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

（イ）投資基準については、前記「(１）投資方針　②　投資態度　（イ）取得方針」をご参照下さい。

（ロ）種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(１）投資方針　②　投資態度　（イ）取得方針　c.ポートフォリオ構築」をご参照下さい。

③海外不動産保有法人の株式等

該当事項はありません。

（３）【分配方針】

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

①利益の分配

（イ）投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第136条に定める利益の金額は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される利益（貸借対照表上の純資産額から出資総額等その他の投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）で定める各勘定科目に計上した額の合計額を控除して得た額をいいます。）の金額とします（規約第39条第１号）。

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

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができます（規約第39条第１号）。

②利益を超えた金銭の分配

（イ）利益を超えた金銭の分配（規約第39条第２号）

本投資法人は、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断した場合、又は本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合、上記①（ロ）で定める分配金額に、一般社団法人投資信託協会の諸規則に定める額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。なお、本投資法人は、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行う方針とし、その実施及び金額の決定にあたっては、運用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及び本投資法人の財務状態に十分配慮します。ただし、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、運用資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には利益を超える金銭の分配の全部又は一部を行わないことがあります。

本（イ）に基づく利益を超えた金銭の分配については、本投資法人において買換特例圧縮積立金、圧縮積立金その他の内部留保が存在する場合には、当該内部留保を全額取り崩す場合の他は、これを行いません。

（ロ）利益を超えた金銭の分配に係る実施方針

本投資法人が主たる投資対象とする物流施設は、他アセットと比較して一般的に土地建物価格に占める建物価格比率が高く減価償却費が大きい一方、建物価格に占める設備割合が低く資本的支出が限定的との特性を有しています。かかる特性を踏まえ、本投資法人は、効率的なキャッシュ・マネジメント及び投資主還元を実施するため、一定のルールのもと利益を超える金銭の分配（以下「利益超過分配」といいます。）を実施します。なお、下記a.からc.までに基づく利益超過分配は、本投資法人において買換特例圧縮積立金、圧縮積立金その他の内部留保が存在する場合には実施しません。ただし、対象営業期間の末日時点の内部留保を全額取り崩す場合には、当該対象営業期間において追加的に下記a.からc.までに基づく利益超過分配を実施することがあります。

a．継続的利益超過分配

本投資法人は、対象営業期間の減価償却費の60%に相当する金額を利益超過分配金額の上限とし、毎期継続的に利益超過分配を実施することを原則とします。継続的利益超過分配金額の決定に当たっては、運用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及び本投資法人の財務状態（対象営業期間の純利益、キャッシュ・フロー、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的な収益の発生状況、利益超過分配を含めた対象営業期間に係る分配総額、本投資法人の負債割合及びLTV（運用資産の鑑定評価額等に対して借入額及び投資法人債発行額の残高等が占める割合をいいます。以下、本②において同じです。）、信用格付の状況等）に十分配慮するものとし、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、運用資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には利益超過分配の全部又は一部を行わないことがあります。

b．一時的利益超過分配

本投資法人は、継続的な利益超過分配に加え、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断した場合、又は本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合、一時的な利益超過分配を行うことがあります。特に、新投資口発行等の資金調達、大規模な修繕、災害・事故等の発生、訴訟による和解金の支払い、運用資産における再開発の実施やテナント退去等により、投資口の希薄化、多額の費用増加又は多額の収益減少が発生し、一時的に１口当たり分配金の水準が一定程度減少することが見込まれる場合には、１口当たり分配金の金額を平準化する目的での一時的な利益超過分配の実施について検討します。

c．一時差異等調整引当額に基づく利益超過分配

本投資法人は、税会不一致（減損損失、資産除去債務（利息費用を含みます。）、定期借地権償却、のれん償却等に伴う税会不一致を含みますが、これらに限られません。）が発生した場合、当該税会不一致が分配金に与える影響を考慮し、課税所得の発生を回避することを目的として、一時差異等調整引当額の分配等（将来減算一時差異の認容や税務欠損の利用を含みますが、これらに限られません。以下同じです。）を行うことがあります。

d．利益超過分配額の上限

利益超過分配額の上限は、上記a.の継続的利益超過分配及び上記b.の一時的利益超過分配を合わせて、対象営業期間において計上された減価償却費の60%に相当する金額を上限とします（ただし、一般社団法人投資信託協会の諸規則に定める額を限度とします。）。

（ハ）利益を超えた金銭の分配の実施の考え方及び実施するに際して配慮すべき事項

利益を超えた金銭の分配は、利益を超える金銭の分配の金額、長期修繕計画等に基づき想定される運用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を含む中長期的な資金需要等、及び、本投資法人の財務状態等に十分配慮した上で、以下の各号に定める条件を満たす場合に限り、上記（ロ）に従って実施するものとします。

a．利益を超えた金銭の分配の実施後においても、本投資法人の保有資産に対する資産価値維持のために必要な投資資金が確保されると見込まれること。

b．利益を超えた金銭の分配の実施後においても、当該利益を超えた金銭の分配を実施する対象営業期間の末日におけるLTVが、本投資法人と本投資法人の借入先との間で合意する借入に係るコベナンツに抵触する水準に対して相応に余裕を有していると判断できること。

c．利益を超えた金銭の分配の実施後においても、本投資法人の手元資金について、当面の資金の支出の見込みを考慮の上、十分な流動性が確保されると見込まれること。

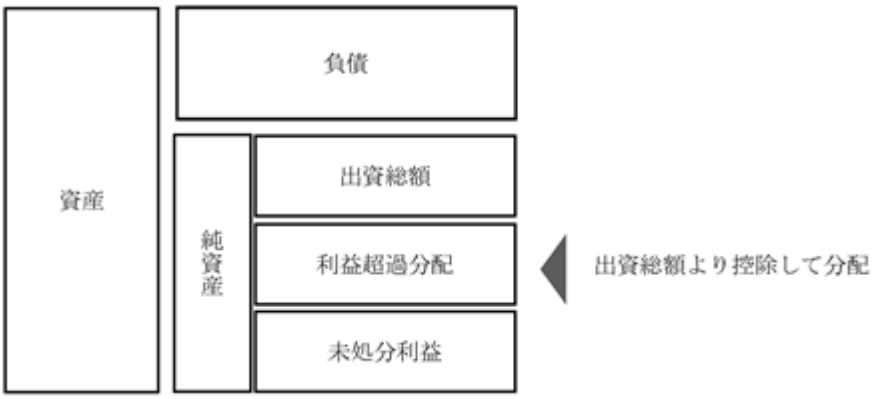
（ニ）利益を超えた金銭の分配に係る意思決定等

本資産運用会社は、利益を超えた金銭の分配を本投資法人に対して提案する場合には、本投資法人の執行役員に対し、各期の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（以下、本（ニ）において「計算書類等」と総称します。）の案と併せて当該提案を行います。計算書類等の案は、関連法令、本投資法人の規約及び諸規則、一般社団法人投資信託協会の諸規則等に従ったものでなければなりません。計算書類等の案の作成にあたっては、本資産運用会社運用管理部長及び本資産運用会社財務企画部長と協議の上、本資産運用会社経理部長が起案し、本資産運用会社代表取締役社長の承認を得るものとします。

（ホ）収益の分配と利益を超えた金銭の分配の区分開示

利益を超えた金銭の分配を行う場合、収益の分配に係る部分と上記（ロ）a.の継続的利益超過分配、上記（ロ）b.の一時的利益超過分配又は上記（ロ）c.の一時差異等調整引当額に基づく利益超過分配に係る部分を区分して開示します。

＜利益超過分配を行う場合の貸借対照表におけるイメージ図＞



③分配金の分配方法

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期（本投資法人の営業期間は、毎年２月１日から７月末日まで、及び８月１日から翌年１月末日までであり、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。以下同じです。）から３か月以内に、決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します。

④分配金請求権の除斥期間

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

⑤一般社団法人投資信託協会規則

本投資法人は、上記①から④のほか、金銭の分配に当たっては、一般社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとします。

（４）【投資制限】

①規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は、以下のとおりです。

（イ）有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、前記「（２）投資対象　①　投資対象とする資産の種類　（ニ）c.からj.」に掲げる有価証券及び金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします（規約第33条第１項）。

（ロ）デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、デリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人の負債に係る価格変動及び金利変動により生じるリスクを減じることを目的としてのみ行うものとします（規約第33条第２項）。

（ハ）本投資法人は、国外に所在する不動産及び国外に所在する不動産を対象とする不動産関連資産（不動産を除きます。）への投資は行わないものとします（規約第33条第３項）。

（ニ）本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとします（規約第33条第４項）。

（ホ）組入資産の貸付け

a.　本投資法人は、特定資産である不動産について、運用を図ることを目的とし第三者との間で賃貸借契約を締結し貸付けを行うことを原則とし、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ貸付けを行うことを原則とします（規約第35条第１項）。

b.　本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度に従い運用します（規約第35条第２項）。

c.　本投資法人は、運用資産に属する不動産以外の運用資産の貸付けを行うことがあります（規約第35条第３項）。

（ヘ）借入れ及び投資法人債発行に係る制限

a.　借入れの目的

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことがあります。

借入れ及び投資法人債により調達した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等とします（規約第37条第１項及び第２項）。

b.　借入金の限度額

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、かつ、その合計額が１兆円を超えないものとします（規約第37条第４項）。

c.　借入先

資金を借り入れる場合は、金融商品取引法第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします（規約第37条第１項）。

d.　担保の提供

上記a.に基づき借入れ又は投資法人債の発行を行う場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第37条第３項）。

②その他の投資制限

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

3【投資リスク】

(1)リスク要因

以下には、本投資証券又は本投資法人債券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が保有している個別の不動産又は信託の受益権の信託財産である不動産に特有のリスクについては、後記「５　運用状況　（２）投資資産　③　その他投資資産の主要なもの　（ハ）個別不動産等の概要」を併せてご参照下さい。

なお、本書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、当該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あり、実際の結果が異なることとなる可能性があります。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

①本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク
- （イ）本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
- （ロ）金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク
- （ハ）収入及び支出の変動に関するリスク
- （ニ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク
- （ホ）本投資証券の市場での取引に関するリスク
- （ヘ）本投資法人債券の償還・利払に関するリスク

②本投資法人の運用方針に関するリスク
- （イ）物流施設を主たる投資対象としていることによるリスク
- （ロ）少数のテナントに依存していることによるリスク
- （ハ）シングル・テナント物件に関するリスク
- （ニ）三井物産株式会社及び三井住友信託銀行株式会社からの物件取得が想定どおり行えないリスク
- （ホ）不動産を取得又は処分できないリスク
- （ヘ）新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- （ト）新投資口の発行時の価値の希薄化に関するリスク
- （チ）再開発事業に関するリスク
- （リ）データセンターへの投資に関するリスク

③本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
- （イ）三井物産株式会社及び三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社、三井住友信託銀行株式会社並びにケネディクス株式会社への依存、利益相反に関するリスク
- （ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- （ハ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- （ニ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- （ホ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- （ヘ）敷金及び保証金に関するリスク

④不動産及び信託の受益権に関する法的リスク
- （イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク
- （ロ）賃貸借契約に関するリスク
- （ハ）災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化並びに周辺環境の悪化に伴うリスク
- （ニ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- （ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- （ヘ）法令の制定・変更に関するリスク
- （ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク
- （チ）マスターリース会社に関するリスク
- （リ）転貸に関するリスク
- （ヌ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- （ル）共有物件に関するリスク
- （ヲ）区分所有建物に関するリスク
- （ワ）借地物件に関するリスク

（カ）借家物件に関するリスク
（ヨ）底地物件に関するリスク
（タ）開発物件等に関するリスク
（レ）有害物質に関するリスク
（ソ）水質汚濁防止法上の特定施設に関するリスク
（ツ）保留地に関するリスク
（ネ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
（ナ）信託の受益権の準共有等に関するリスク
（ラ）フォワード・コミットメント等に係るリスク
（ム）埋立地に関するリスク
（ウ）地球温暖化対策に関するリスク

⑤税制に関するリスク
（イ）導管性要件に関するリスク
（ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

⑥その他
（イ）専門家報告書等に関するリスク
（ロ）マーケットレポートへの依存に関するリスク
（ハ）減損会計の適用に関するリスク
（ニ）会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク
（ホ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク
（ヘ）ESG評価に関するリスク

①本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

（イ）本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

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

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。

そのため、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

（ロ）金銭の分配・自己投資口の取得等に関するリスク

本投資法人は前記「２　投資方針　（３）分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

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

更に、本投資法人は、投資主価値の向上につながると判断した場合には役員会の決定に基づき自己投資口の取得を行うことがありますが、役員会で自己投資口の取得について決定が行われた場合でも、実際に投資口の取得が行われる保証はなく、また、行われた場合でも役員会で決定された上限に至るまで行われる保証はありません。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、投資法人が税務上の特例要件を満たし法人税が課税されないこととなるためには、税引前当期純利益に一定の調整を加えた金額の90%超の配当を行う必要があります（以下「90%超配当要件」といいます。）が、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90%超配当要件の充足のために、一時差異等調整引当額の引当等の一定の手続きが必要となる可能性があります。

（ハ）収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産等資産及び不動産等資産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産等（以下、本「（１）リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④　不動産及び信託の受益権に関する法的リスク　（ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。本書において開示されている保有資産の収支の状況や賃料総額も、当該資産の今後の収支の状況や賃料総額と必ずしも一致するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

（ニ）投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できる他、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第２項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期ごとに招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第15条第１項。なお、投信法第104条第１項（役員及び会計監査人の解任）、第140条（規約の変更）（ただし、みなし賛成に関連する規定の策定又は改廃に限ります。）、第143条第３号（解散）、第205条第２項（資産の運用に係る委託契約の解約に対する同意）又は第206条第１項（資産の運用に係る委託契約の解約）に係る議案については、みなし賛成規定は適用しないものとされています（規約第15条第２項）。）。更に、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

（ホ）本投資証券の市場での取引に関するリスク

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

（ヘ）本投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

②本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ）物流施設を主たる投資対象としていることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、物流施設を主たる投資対象としていますが、本投資法人はこれに伴う特有のリスクを抱えています。

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。

更に、現状の船舶、鉄道、航空機、自動車による物流輸送の役割が、技術革新や、インフラの利便性の変化、環境関連法規の制定による規制等により大きく変化した場合、それぞれを主要な輸送手段とする物流施設の役割が衰退することとなり、当該物流施設のテナント需要が低下する可能性があります。また、本投資法人が投資対象としている物流施設には海外への輸送又は海外からの輸入拠点として使用される物件も含まれることから、テナント需要は、為替等の経済情勢にも左右される可能性があります。

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

（ロ）少数のテナントに依存していることによるリスク

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

（ハ）シングル・テナント物件に関するリスク

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

既存テナントが退去した場合、物流施設は相対的に、代替テナントとなりうる者が限定され、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、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、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。

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

（ニ）三井物産株式会社及び三井住友信託銀行株式会社からの物件取得が想定どおり行えないリスク

本投資法人は、三井物産株式会社との間で「物流不動産取得のサポートに関する協定書」を、三井住友信託銀行株式会社との間で「不動産等の仲介情報提供に関する基本協定書」及び「開発型物件取得のサポートに関する協定書」を締結しています。しかし、これらの協定書は、本投資法人に情報の提供を受ける権利を与えるものにすぎず、各社は、本投資法人に対して、物流施設を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。即ち、本投資法人は、これらの協定書により、本投資法人が適切であると判断する物件を適切な価格で各社から取得できることまで確保されていません。

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

（ホ）不動産を取得又は処分できないリスク

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

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

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

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

次に、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配（利益を超えた金銭の分配を含みます。）を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、本書の日付現在、本投資法人が行っている金銭の借入れについては、すべて無担保ですが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持することを定める等の財務制限条項が設けられています。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ト）新投資口の発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少し、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

更に、追加発行の結果、本投資法人の投資口１口当たりの純資産価格や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

（チ）再開発事業に関するリスク

投信法上、投資法人は、自ら建物の建築を行うことはできませんが、工事期間中のテナントの退去によるキャッシュ・フローの変動がポートフォリオ全体に過大な影響を与える場合等の一定の場合を除き、建物の建築に係る請負契約の注文者となることはできると考えられています。そのため、投資法人は、一般に建物の建築に係る請負契約の注文者となって、不動産の再開発事業を手がける可能性があります。

しかし、再開発事業は、不動産の開発にかかる各種リスク（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）を伴うものであることから、需給の状況その他の経済環境の変化、テナントの獲得や必要な資金の確保の困難、法令改正による不動産に適用される規制の変更、再開発敷地における地中埋設物の発見、開発時の近隣との紛争の発生その他様々な事由により、開発が遅延し、変更を余儀なくされ、中止され、又は追加の費用負担が発生する可能性があります。これらの場合、本投資法人は、予定した再開発計画を実施できず、又は当初の計画どおりの再開発事業が完了できないことにより、予定された時期又は内容の物件を取得できない可能性があります。また、再開発事業が実施された場合であっても、建築された建物のキャッシュ・フローは需給の状況その他の経済環境の影響を受けることから、期待どおりに稼働しない可能性もあります。

これらの結果、再開発事業による収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担する若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が得られる分配金が大幅に減少する可能性があります。

また、再開発事業に伴い運用資産を取り壊す場合には、当該資産を除却することに伴い損失が生じることから、当該損失が多額に及び、投資主が得られる分配金が大幅に減少する可能性があります。

（リ）データセンターへの投資に関するリスク

本投資法人は、投資環境及び資産規模等に照らし相当と認められる場合には、データセンターその他の情報通信施設の用途に供されている物件への投資を行うことがありますが、データセンターは、コンピューターやデータ通信等の装置を設置・運営することに特化した施設であり、今後の我が国の通信技術その他のインフラのあり方の変化等により、データセンターに対する需要が低下し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、データセンターは、用途の変更が困難であり、物件の特性から賃借人となり得る者が限定されるため、既存の賃借人が退去した場合、代替賃借人となり得る者が限定され、代替賃借人が入居するまでの非稼働期間が長期化する等の事態が生じ、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、データセンターには、その用途のために様々な特別な設計が施されますが、当該設備が陳腐化した場合には、競争力が低下し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があるほか、当該設備等の更新のため、多額の費用を要する可能性もあり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

③本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ）三井物産株式会社及び三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社、三井住友信託銀行株式会社並びにケネディクス株式会社への依存、利益相反に関するリスク

三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社、三井住友信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社は、本書の日付現在、各社で本資産運用会社の全株式を保有しています。また、三井物産株式会社、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社及び三井住友信託銀行株式会社は、本資産運用会社の役職員の出向元であり、三井物産株式会社、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社及び三井住友信託銀行株式会社は、本資産運用会社の非常勤取締役の兼職先です。更に、本投資法人は、三井物産株式会社及び三井住友信託銀行株式会社から、収益用不動産に関する情報の提供を継続的に受けているほか、三井物産株式会社からは、物件取得における業務支援サービスの提供を継続的に受けています。

即ち、本投資法人及び本資産運用会社は、三井物産株式会社及び三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社、三井住友信託銀行株式会社並びにケネディクス株式会社と密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する各社の影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が三井物産株式会社及び三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社、三井住友信託銀行株式会社並びにケネディクス株式会社との間で、本書の日付現在における関係と同一の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、三井物産株式会社及び三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社、三井住友信託銀行株式会社並びにケネディクス株式会社との間で取引を行う場合、三井物産株式会社及び三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社、三井住友信託銀行株式会社並びにケネディクス株式会社の利益を図るために、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行為を行う可能性もあり、その場合には、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。例えば、本資産運用会社は、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社に対し本投資法人の運用資産に係るリーシング関連業務を委託していますが、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社は本資産運用会社以外の三井物産株式会社のグループ会社からも当該グループ会社が運用する上場投資法人又は不動産私募ファンドのリーシング関連業務を受託しており、本投資法人の運用資産に係るリーシングに関して、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社が本投資法人及び本資産運用会社以外の第三者の利益を優先する可能性があります。この場合、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。

（ロ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、執行役員及び監督役員から構成される役員会において重要な意思決定を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。また、投信法は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに投資法人関係者に関する義務及び責任を定め、これらの者が当然に適切に運用されるように対処していますが、これらの本投資法人の関係者が投信法その他の法令に反し、又は、法定の措置をとらないときは、投資主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。更に、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）、利益相反状況にある場合に投資法人の利益を害してはならない義務その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。加えて、これらの場合を含め、本投資法人又は本投資法人の関係者が監督当局から監督上の処分を受ける可能性もあり、かかる処分が下された場合には本投資法人の存続及び収益等に重大な悪影響が生じる可能性があります。

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

（ハ）本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

（ニ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

（ホ）本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

（ヘ）敷金及び保証金に関するリスク

物流施設においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することが多く、本投資法人は、今後、これらの資金を新規取得資産の取得資金の一部として活用することを想定しています。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。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もたらす可能性があります。

④不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「２　投資方針　（２）投資対象　①　投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等資産です。本投資法人は、後記「５　運用状況　（２）投資資産　③　その他投資資産の主要なもの　（ハ）個別不動産等の概要」に記載する不動産及び不動産を信託する信託の受益権を保有しています。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

（イ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。本投資法人は、状況に応じては、前所有者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、契約不適合責任を追及できるようにする場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や契約不適合責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主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、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。加えて、敷地の一部に不動産登記簿上表示されていない土地（道路としての認定を受けていない道（いわゆる里道）や、水路（いわゆる水道）等）が含まれている場合もあります。

このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及したり、追加の土地の譲渡や道としての公用を廃止された後に払下げ等を受けることにより必要な権利を取得する等の善後策を講じることとなりますが、それらの対策の実現可能性やその実効性があるとの保証はありません。

（ロ）賃貸借契約に関するリスク

a.　賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃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したり、また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。更に、賃貸借契約が終了し、新たな賃貸借契約を締結する場合に、新たな賃貸借契約の賃料等が従前の賃貸借契約よりも低額となり、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。

以上のような事由により、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

b.　賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況では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。

c.　賃料改定に係るリスク

本投資法人の主たる投資対象である物流施設に関する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、賃貸借契約上賃料等の見直しを行う定めがない場合であっても、賃貸人と賃借人との協議により、賃貸借の範囲等の賃貸借契約の内容を変更することがあり、それに際して賃料等が変更される場合もあります。

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ありません。賃料改定により賃料等が減額された場合、又は賃貸借契約の内容の変更に伴い賃料等が減額された場合、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、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d.　賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成３年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

e.　定期建物賃貸借契約に関するリスク

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

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

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

（ニ）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、上記(ハ)と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

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

（ホ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を附置する義務や、駐車場附置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。更に、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

（ヘ）法令の制定・変更に関するリスク

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

また、消防法その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、改正等によっても、追加的な費用負担等が発生する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

（チ）マスターリース会社に関するリスク

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

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

（リ）転貸に関するリスク

賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人の賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ヌ）テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

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

（ル）共有物件に関するリスク

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

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条第１項）、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条第１項）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

更に、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条第１項）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第３項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は５年を超えては効力を有しません（民法第256条第１項ただし書）。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条第１項）。

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

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

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

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

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

（ヲ）区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

（ワ）借地物件に関するリスク

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

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

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

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

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

（カ）借家物件に関するリスク

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

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

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

（ヨ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、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（ただし、定期借地権設定契約の効力が認められるには、借地借家法所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合（かかる要件の充足を証明できない場合を含みます。）には、定期借地権設定契約としての効力が認められない可能性があります。）、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消滅します。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、借地法第４条）。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正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地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。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ありません。賃料の改定により賃料が減額された場合、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。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し、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。

（タ）開発物件等に関するリスク

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

加えて、本投資法人は、取得の時点において物流施設の用途に供されていない不動産等資産及びかかる不動産等資産を裏付けとする不動産対応証券等の特定資産であっても、将来的に物流施設の用途に転用し又は建替えを行うことにより物流施設を建設可能であると認められる場合には、将来的な転用又は建替えを検討する対象として位置付けた上で、これらの特定資産に投資する可能性があります。しかしながら、建替えによる物流施設の建設については、上記と同様、開発又は建築が遅延し、変更され、又は中止されることにより、契約どおりの引渡しを受けられない可能性や、追加の出資又は追加の費用負担が必要となる可能性があります。加えて、物流施設の用途への転用についても、本投資法人が予定する時期に転用を行うことができず、また、転用につき追加の出資又は追加の費用負担が必要となる可能性があります。これらの結果、当該特定資産からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（レ）有害物質に関するリスク

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

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

特に、本投資法人が主たる投資対象とする物流施設の立地する地域は、工場跡地等の土壌汚染が懸念される地域であることが多く、上記リスクは他の物件を取得する場合に比して相対的に高いものとなります。なお、かかるリスクに対応するため、本投資法人は、本投資法人による取得前に、取得を検討する土地につき土壌汚染の有無を調査すると共に、汚染が存在する又はその可能性が一定程度以上ある場合には、将来予想される経済的損失について確認することとしていますが、これらの調査及び確認が不十分であった場合、本投資法人に多額の負担が生じるおそれがあります。

また、本投資法人は、一定の場合には土壌調査会社等の保証に基づく保険等により、将来発生し得る汚染処理対策費用その他の経済的損失について手当てを講じた上で土地を取得することがありますが、保険契約で填補されない損害が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅延した場合には、本投資法人が予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主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、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合又はPCBが保管されている場合等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合には、これに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

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

（ソ）水質汚濁防止法上の特定施設に関するリスク

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

水質汚濁防止法によれば、特定施設の設置者は、排水基準に適合しない排出水を排出するおそれがある場合には、都道府県知事により汚水等の処理の方法等の改善、特定施設の使用又は排出水の排出の一時停止を命ぜられることがあり、また、特定施設の破損その他の事故が発生し、有害物質等を含む水等が排出され又は地下に浸透したことにより人の健康又は生活環境に係る被害を生ずるおそれがあるときには、有害物質等を含む水の排出又は浸透の防止のための応急の措置を講ずべき義務を負い、これを講じない場合には、都道府県知事により応急の措置を命ぜられることがあります。更に、有害物質に該当する物質を含む水の地下への浸透があったことにより、現に人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な限度において、地下水の水質の浄化のための措置を命ぜられることがあります。これらの場合、本投資法人に多額の費用の負担が生じる可能性があります。加えて、かかる有害物質が含まれた排水の排出又は地下への浸透により、人の生命又は身体を害したときは、当該排出又は地下への浸透をした者は、無過失責任を負うものとされていることから、特定施設において事故等が生じた場合には、本投資法人が第三者に対して多額の損害を賠償する義務が発生する可能性もあります。

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

（ツ）保留地に関するリスク

保留地とは、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。）（以下「土地区画整理法」といいます。）に基づき、換地計画において保留地として定められた土地をいいます。

保留地の所有権は、土地区画整理法により換地処分の公告の日の翌日までは取得できないものとされているため、本投資法人が上記保留地を取得した後も、換地処分の公告の日の翌日までは当該保留地について所有権の取得及び所有権移転登記ができません。そのため、保留地の売主が当該保留地を第三者に重ねて譲渡した場合には、本投資法人による当該保留地の取得の効果を第三者に対抗することができなくなる可能性があります。また、換地処分の公告の日の翌日より前の保留地に対する権利は、所有権ではなく、保留地を使用収益する権利等であると考えられます。しかし、かかる保留地を使用収益する権利等の性質や対抗要件具備の方法について確立した判例はなく、当該権利等の性質又は対抗要件具備の方法について裁判所が異なる判断をした場合、本投資法人が期待していた利益が得られなくなり、又は想定されていない費用の負担が生じる可能性があります。なお、上記の換地処分の時期等は事業計画に定められていますが、かかる定めどおりに換地処分が完了する保証はなく、換地処分が予定どおりに完了しない場合、本投資法人は、相当期間当該保留地の完全な所有権を取得することができない可能性があります。

（ネ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を、信託の受益権の形式で取得することがあります。

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

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

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

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

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の契約上の責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる契約上の責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

（ナ）信託の受益権の準共有等に関するリスク

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

まず、準共有されている権利の管理は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の持分の価格に従い、その過半数で行うものとされているため（民法第252条第１項）、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。

また、準共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、信託受益権が準共有されている場合には、準共有者間で準共有持分の優先的購入権についての合意をすることにより、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与える義務を負う場合があります。

更に、不動産信託受益権の準共有者が不動産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なり不動産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になると一般的には解されており、準共有者は、他の準共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

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

不動産信託受益権が第三者との間で準共有されている場合には、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ラ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から１か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約）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、不動産等の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、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況等が悪影響を受ける可能性があります。

（ム）埋立地に関するリスク

本投資法人の運用資産には、埋立地に立地するものが含まれていますが、埋立地に所在する不動産には、埋立て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「（レ）有害物質に関するリスク」をご参照下さい。）。また、埋立地は沿岸部に所在することも多く、津波、高潮その他の災害、海面上昇等による被害を受ける可能性もあります（かかる災害が生じた場合のリスクの詳細は、前記「（ハ）災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化並びに周辺環境の悪化に伴うリスク」をご参照下さい。）。更に、埋立地の地盤は、軟弱である可能性があることから、当該土地上の建物について、不等沈下その他の沈下を生じる可能性があるほか、地震の際には液状化による沈下や毀損等の被害を生じる可能性もあります。これらの理由により当該不動産が被害を受けた場合、予定されていない費用、損害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、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

（ウ）地球温暖化対策に関するリスク

近年、国内外において地球温暖化の進行が大きな社会問題となっています。そのため、地球温暖化に対する対策として、法令又は条例等により、一定の要件を満たす不動産の所有者等に温室効果ガス排出に関する

報告や排出量の削減義務が課される場合があります。本投資法人の保有する不動産等がかかる要件に該当する場合、本投資法人が削減義務を負う可能性があり、排出量削減のための義務等を履行できない場合には、削減義務達成のための改修工事や排出権に関する支出等を余儀なくされる可能性があります。また、近年、本投資法人に対する投資家やテナント等からの評価において、ESGに対する取組みは重要性を増しており、法令又は条例等により本投資法人が温室効果ガスの削減義務を負わない場合であっても、本投資法人のESGに係る評価（以下「ESG評価」といいます。）を維持・向上させるため、本投資法人は、温室効果ガスの排出量削減のための建物改修工事を実施したり、温室効果ガスの排出権等を取得したり、再生可能エネルギー由来の電力等を購入する等の追加的な支出等を行うことがあります。更に、中長期的な視点に基づく投資主価値の最大化のため、本投資法人の収益性の向上が短期間では見込まれない投資等を行うこともあります。しかしながら、このような支出・投資等は短期間での収益性の向上に結びつくものではないため、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

⑤税制に関するリスク

（イ）導管性要件に関するリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	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う。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の１人及びその特殊関係者により発行済投資口（その投資法人が有する自己の投資口を除く。）の総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社を除く。）

本投資法人は、導管性要件を満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、資金の調達先、借入金等の定義の不明確性、会計処理と税務処理との不一致に起因する法人税等の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入することができなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ロ）税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において行った利益の配当等の損金算入が否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

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

件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（ニ）一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑥その他

（イ）専門家報告書等に関するリスク

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

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

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

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

（ロ）マーケットレポートへの依存に関するリスク

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

（ハ）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　2002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　2003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、また、税務上は当該資産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税務と会計の齟齬が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。

（ニ）会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

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

（ホ）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、不動産等匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資する匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等資産に投資することとなりますが、当該

不動産等資産に係る収益が悪化した場合や当該不動産等資産の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果、本投資法人が営業者に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、匿名組合出資持分については契約上譲渡が制限されていることがあり、又は、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、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

（へ）ESG評価に関するリスク

近年、国内外における社会的なESGへの関心の高まりの結果、ESG評価はその重要性を増しています。本投資法人及び本資産運用会社はESGへの取組みを行っており、本投資法人及び本投資法人の保有資産は複数のESG格付を第三者のESG認証機関より付与され、また、本投資法人は一部のESG株式インデックスに組み入れられています。本投資法人の経営状況若しくは財務状況の悪化、運用方針の変化又は運用資産の変化等の本投資法人又は本資産運用会社に起因する事由のほか、本投資法人に適用される規制の変更や第三者機関による評価基準の見直し等の本投資法人及び本資産運用会社がコントロールできない事由によっても、本投資法人及び本投資法人の保有資産に対するESG格付が引き下げられ若しくは格付が付されなくなり、又は本投資法人がESG株式インデックスから除外される可能性があり、その場合、本投資法人の投資口又は本投資法人債券の市場価格が下落する可能性があります。

(２)投資リスクに対する管理体制

①本投資法人の体制

本投資法人は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう以下のリスク管理体制を整備しています。

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

（イ）利益相反への対応

本投資法人は、透明性の高い運営を行い、同時にリスク管理に努めています。また、三井物産株式会社及び三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社、三井住友信託銀行株式会社並びにケネディクス株式会社との利益相反に配慮しつつ、投資方針を実現させることができるように体制を整備しています。

利益相反を回避するために以下の法令上の規定及び本資産運用会社による施策が存在します。

（法令上の規定）

- 本投資法人の執行役員は投信法上本投資法人に対し、善管注意義務及び忠実義務を負っており、執行役員が故意又は過失によりその義務に違反して本投資法人に損害を与えた場合には、本投資法人に対して損害賠償責任を負うこととなります。
- 投信法上、利害関係人等との取引については、一定の制限が存在します。
- 投信法上、役員会の決議において、投資法人の執行役員又は監督役員が特別の利害関係を有する場合、決議に参加できないものとされています。
- 投信法上、利害関係者との間で、有価証券の取得若しくは譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得若しくは譲渡又は不動産の貸借に係る取引を行う場合には、当該取引が投信法施行規則第245条の２に定める取引に該当する場合を除いて、投資法人の役員会の承認と、これに基づく投資法人の同意をあらかじめ得ることとされています。

（本資産運用会社による施策）

- 本資産運用会社の社内規程として利益相反対策ルールを定め、当該ルールにおいて投資法人が利害関係者と取引を行う場合の条件及び手続についての規制を定め、利益相反に係るリスクの管理に努めています。

（ロ）牽制体制

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。また、原則月に一回の頻度で役員会を開催し、本投資法人が委託する本資産運用会社の運用状況の報告を受けることにより、本資産運用会社に対する牽制体制を構築しています。

②本資産運用会社の体制

本投資法人の委託を受けた本資産運用会社は、すべてのリスクについて、原則として複数の階層における管理体制を通じて管理を行っています。

まず、取締役会は、諮問機関である投資委員会、内部管理委員会による審議の結果の報告及び意見具申を十分考慮に入れ、意思決定を行います。

更に、前記のとおり利害関係人等との一定の取引については、投信法に定める利益相反防止規定を遵守することに加え、投信法に定める利害関係人等に関連した行為準則の水準を超える厳格な利益相反防止体制を整え、投資法人本位のリスク管理体制を徹底しています。

また、本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するため、社内規程としてリスク管理規程を制定し、統括責任者として専任の内部監査室長を任命しています。内部監査室長は各部署から独立しており、相互牽制機能が十分発揮される体制となっています。

加えて、定期的な各部署のリスク評価を実施し、このリスク評価結果を踏まえた内部監査を内部監査規程に基づき実施しています。そして、この内部監査により指摘された事項につき、改善計画が策定され、その内容が内部管理委員会及び取締役会に報告されています。また、この改善計画の進捗状況については定期的に内部管理委員会及び取締役会に報告されています。

このように、リスクに対しては、本投資法人と本投資法人から委託を受けた本資産運用会社との相互牽制効果がありかつ重層的な検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、かかるリスクを極小化するように努めています。

なお、個別のリスクに関する管理体制については、前記「（１）リスク要因」の各記載も適宜ご参照下さい。

４【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第８条第１項）、該当事項はありません。ただし、本投資法人は、投資主との合意により投資口を有償で取得することができる旨を規約に定めており（規約第８条第２項）、かかる規約の定めに基づき本投資法人が自己投資口を取得する場合には、所定の手数料が課されることがあります。

（３）【管理報酬等】

①役員報酬（規約第20条）

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次のとおりとします。

（イ）各執行役員の報酬は、１人当たり月額80万円を上限として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

（ロ）各監督役員の報酬は、１人当たり月額35万円を上限として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

②本資産運用会社への資産運用報酬（規約第40条及び別紙１）

本資産運用会社に支払う報酬の金額、計算方法及び支払日はそれぞれ以下のとおりとします。

なお、本投資法人は、上記報酬の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を本資産運用会社宛て支払うものとします。

（イ）運用報酬１

本投資法人の決算期毎に算定される当該営業期間の直前の営業期間における本投資法人の不動産賃貸事業収益の合計から不動産賃貸事業費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）の合計を控除した金額の7.0%に相当する金額を上限とします（注）。

当該報酬は、上記に基づき計算された金額のうち、当該金額に50%を乗じた金額（１円未満切捨て）を当該営業期間の直前の営業期間の決算期より５か月以内に支払い、残額は当該営業期間の決算期より２か月以内に支払うものとします。

（注）本書の日付現在、本投資法人と本資産運用会社は、料率について7.0%で合意しています。

（ロ）運用報酬２

本投資法人の決算期毎に算定される当該営業期間における本投資法人の「調整後利益」に「調整後DPU」を乗じた金額の0.0027%に相当する金額を上限とします（注）。

「調整後利益」とは、運用報酬２の対象となる営業期間における、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算される、本投資法人の運用報酬１及び運用報酬２、並びに控除対象外消費税を控除する前の税引前当期純利益をいいます。

「調整後DPU」とは、運用報酬２の対象となる営業期間に係る予定分配金総額を、当該営業期間の末日における発行済投資口総口数で除して得られる金額をいいます。

なお、予定分配金総額とは、当該営業期間における「調整後利益」に、前営業期間以前に発生した分配可能な積立金、繰越損益のうち当該営業期間に係る分配金として分配する予定の金額及び当該営業期間に係る利益を超えた金銭の分配として分配する予定の金額を加算し、当該営業期間において積立金、繰越損益として当該営業期間に係る分配金として分配せず留保する予定の金額を控除した金額をいいます。

（発行済投資口の調整条項）

a．本投資法人が自己投資口の取得を行い、当該自己投資口の取得を行った営業期間の末日時点において未処分又は未消却の自己投資口を保有する場合には、当該営業期間の末日における発行済投資口総口数は、本投資法人の保有する自己投資口を除いた数として算出するものとします。

b．本投資法人の投資口について、2025年２月１日より後に投資口の分割が行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該投資口の分割の効力発生日以降の営業期間の末日における発行済投資口総口数の算出に当たっては、分割割合を乗じる調整をして算出するものとします。

c．ライツオファリングが行われ、発行済投資口数が増加した場合には、当該ライツオファリングに係る発行日以降の営業期間の末日における発行済投資口総口数の算出に当たっては、無償割当割合を乗じる調整をして算出するものとします。

当該報酬は、当該営業期間の各決算期より２か月以内に支払うものとします。

（注）本書の日付現在、本投資法人と本資産運用会社は、料率について0.0027%で合意しています。

（ハ）取得報酬

本投資法人が投資法人規約第32条第１項又は第２項に定める特定資産を取得した場合において、その取得価額の0.7%に相当する金額を当該特定資産の引渡し後２か月以内に支払うものとします。ただし、本投資法人の役員会の承認を経た上で、前記の金額を上限とする範囲内で決定した金額とすることができます。

（ニ）建替報酬

本投資法人が投資法人規約第32条第１項又は第２項に定める特定資産を建て替えた場合において、その建替に係る工事価額の0.7%に相当する金額を当該建替工事により完成した特定資産の引渡し後２か月以内に支払うものとします。ただし、本投資法人の役員会の承認を経た上で、前記の金額を上限とする範囲内で決定した金額とすることができます。

③一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関、投資法人債に関する一般事務受託者及び自己投資口の取得に関する一般事務受託者への支払手数料

資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関、投資法人債に関する一般事務受託者及び自己投資口の取得に関する一般事務受託者がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下のとおりで、指定口座への振込の方法により支払われます。

（イ）資産保管業務に係わる報酬

本投資法人は委託事務遂行の対価として資産保管会社に対し、資産総額に年率0.02%を乗じた額を上限とする委託報酬並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を支払うものとし、資産保管会社は、各決算期の末日の属する月の翌月末日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は請求を受けた日の属する月の翌月末日までに支払うものとします。

（ロ）一般事務を行う一般事務受託者の報酬

本投資法人は委託事務遂行の対価として一般事務受託者に対し、資産総額に年率0.085%を乗じた額を上限とする委託報酬並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を支払うものとし、一般事務受託者は、各決算期の末日の属する月の翌月末日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は請求を受けた日の属する月の翌月末日までに支払うものとします。

（ハ）投資主名簿等管理人の報酬

a．本投資法人は、委託事務手数料として、下記の委託事務手数料表により計算した金額を投資主名簿等管理人に支払うものとします。ただし、同手数料表に定めのない事務手数料は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、定めます。

b．経済情勢の変動、委託事務の内容の変化等により、a.の定めによりがたい事情が生じた場合は、随時、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、これを変更し得るものとします。

c．委託事務手数料は、投資主名簿等管理人が毎月末に締切り翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月中にこれを支払うものとします。

（ニ）特別口座管理機関の報酬

a．本投資法人は、口座管理事務手数料として、下記の口座管理事務手数料表により計算した金額を特別口座管理機関に支払うものとします。ただし、同手数料表に定めのない事務に係る手数料は、その都度本投資法人と特別口座管理機関が協議の上、定めます。

b．経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、a.の定めにより難い事情が生じた場合は、随時本投資法人と特別口座管理機関が協議の上、口座管理事務手数料を変更し得るものとします。

c．口座管理事務手数料について、特別口座管理機関が毎月末に締切り、翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月中にこれを支払うものとします。

（ホ）投資法人債に関する一般事務受託者の報酬

・第２回投資法人債

元利金の支払事務に関する手数料として、第２回投資法人債に関する一般事務受託者に対して、以下の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。

元利金支払手数料支払基金　元金支払の場合　支払元金の10,000分の0.075
　　利金支払の場合　元金の10,000分の0.075

加えて、買入消却事務に関する手数料として、第２回投資法人債に関する一般事務受託者に対して、以下の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。

消却金額の10,000分の0.075

・第３回投資法人債

元利金の支払事務に関する手数料として、第３回投資法人債に関する一般事務受託者に対して、以下の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。

元利金支払手数料支払基金　元金支払の場合　支払元金の10,000分の0.075
　　利金支払の場合　元金の10,000分の0.075

加えて、買入消却事務に関する手数料として、第３回投資法人債に関する一般事務受託者に対して、以下の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。

消却金額の10,000分の0.075

・第４回投資法人債

本投資法人は、第４回投資法人債に関する一般事務受託者に対して、業務遂行の対価として、総額7,776,000円（消費税及び地方消費税を含む。）を支払済です。

・第５回投資法人債

元利金の支払事務に関する手数料として、第５回投資法人債に関する一般事務受託者に対して、以下の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。

元利金支払手数料支払基金　元金支払の場合　支払元金の10,000分の0.075
　　利金支払の場合　元金の10,000分の0.075

加えて、買入消却事務に関する手数料として、第５回投資法人債に関する一般事務受託者に対して、以下の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。

消却金額の10,000分の0.075

・第６回投資法人債

元利金の支払事務に関する手数料として、第６回投資法人債に関する一般事務受託者に対して、以下の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。

元利金支払手数料支払基金　元金支払の場合　支払元金の10,000分の0.075
利金支払の場合　元金の10,000分の0.075

加えて、買入消却事務に関する手数料として、第６回投資法人債に関する一般事務受託者に対して、以下の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。

消却金額の10,000分の0.075

・第７回投資法人債

元利金の支払事務に関する手数料として、第７回投資法人債に関する一般事務受託者に対して、以下の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。

元利金支払手数料支払基金　元金支払の場合　支払元金の10,000分の0.075
利金支払の場合　元金の10,000分の0.075

加えて、買入消却事務に関する手数料として、第７回投資法人債に関する一般事務受託者に対して、以下の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。

消却金額の10,000分の0.075

（へ）自己投資口の取得に関する一般事務受託者の報酬

本投資法人は、自己投資口の取得に関する一般事務受託者に対して、買付けに係る委託手数料（約定金額の0.30%を上限として、本投資法人及び当該一般事務受託者が合意する金額）及び消費税を、当該買付けの約定日の２取引日後の日に支払うものとします。

＜委託事務手数料表＞

■通常事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１．基本手数料	(1) 直近の総投資主通知投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の６分の１。 ただし、月額の最低料金は200,000円とします。 5,000名まで　480円 10,000名まで　420円 30,000名まで　360円 50,000名まで　300円 100,000名まで　260円 100,001名以上　225円 (2) 除籍投資主 １名につき　70円	投資主名簿等の管理 平常業務に伴う月報等諸報告 期末、中間一定日及び四半期一定日現在（臨時確定除く）における投資主の確定と諸統計表の作成 除籍投資主データの整理
２．分配金事務手数料	(1) 基準日現在における総投資主通知投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、最低料金は350,000円とします。 5,000名まで　120円 10,000名まで　110円 30,000名まで　100円 50,000名まで　80円 100,000名まで　60円 100,001名以上　50円 (2) 指定振込払いの取扱　１件につき 150円 (3) ゆうちょ分配金領収証の分割 １枚につき　100円 (4) 特別税率の適用 １件につき　150円 (5) 分配金計算書作成 １件につき　15円	分配金の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収証の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成
３．分配金支払手数料	(1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書 １枚につき　450円 (2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 １枚につき　３円	取扱期間経過後の分配金の支払 未払分配金の管理
４．諸届・調査・証明手数料	(1) 諸届　１件につき　300円 (2) 調査　１件につき 1,200円 (3) 証明　１件につき　600円 (4) 投資口異動証明　１件につき 1,200円 (5) 個別投資主通知　１件につき　300円 (6) 情報提供請求　１件につき　300円 (7) 個人番号等登録　１件につき　300円	投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 税務調査等についての調査、回答 諸証明書の発行 投資口異動証明書の発行 個別投資主通知の受理及び報告 情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告 株式等振替制度の対象とならない投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の収集・登録 電子提供措置事項を記載した書面の交付請求（撤回を含む）及び同書面の交付終了通知に関する異議申述の受理

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
５．諸通知発送手数料	(1) 封入発送料　封入物２種まで （機械封入）　１通につき 25円 １種増すごとに ５円加算 (2) 封入発送料　封入物２種まで （手封入）　１通につき 40円 １種増すごとに 10円加算 (3) 葉書発送料 １通につき ８円 (4) 宛名印書料 １通につき 15円 (5) 照合料 １照合につき 10円 (6) 資料交換等送付料 １通につき 60円	封入発送料…招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 葉書発送料…葉書の発送 宛名印書料…諸通知等発送のための宛名印書 照合料…２種以上の封入物についての照合 資料交換等送付料…資料交換及び投信資料等の宛名印書、封入、発送
６．還付郵便物整理手数料	１通につき 200円	投資主総会関係書類、分配金、その他還付郵便物の整理、保管、再送
７．投資主総会関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 議決権行使書１枚につき 15円 (2) 議決権行使書集計料 a.投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書 １枚につき 70円 議決権不統一行使集計料 １件につき　70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 １件につき　70円加算 ただし、最低料金は70,000円とします。 b.本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書１枚につき 35円 ただし、最低料金は30,000円とします。 (3) 投資主総会受付補助等 １名につき１日 10,000円 (4) データ保存料 １回につき 70,000円	議決権行使書用紙の作成 議決権行使書の集計 議決権不統一行使の集計 投資主提案等の競合議案の集計 投資主総会受付事務補助 書面行使した議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成
８．投資主一覧表作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合 １名につき 20円 (2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主１名につき 20円	大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
９．CD-ROM作成手数料	(1) 全投資主対象の場合 1名につき 15円 (2) 一部の投資主対象の場合 該当投資主１名につき 20円 ただし、(1)(2)ともに最低料金は50,000円とします。 (3) 投資主情報分析CD-ROM作成料 30,000円加算 (4) CD-ROM複写料 １枚につき 27,500円	CD-ROMの作成
10. 複写手数料	複写用紙１枚につき 30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
11. 分配金振込投資主勧誘料	投資主１名につき 50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送
12. 自己投資口消却手数料	自己投資口の消却１回につき 10,000円	自己投資口の消却

■振替制度関係手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１．新規住所氏名データ処理手数料	新規住所氏名データ１件につき 100円	新規住所氏名データの作成
２．総投資主通知データ処理手数料	総投資主通知データ１件につき 150円	総投資主通知データの受領及び投資主名簿への更新
３．個人番号等データ処理手数料	個人番号等データ処理 １件につき 300円	個人番号等の振替機関への請求 個人番号等の振替機関からの受領 個人番号等の保管及び廃棄、削除 行政機関等に対する個人番号等の提供

■口座管理事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
１．特別口座管理料	毎月末現在における該当加入者数を基準として、加入者１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、月額の最低料金は20,000円とします。 5,000名まで 150円 10,000名まで 130円 10,001名以上 110円	特別口座の管理 振替・取次の取扱の報告 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。）との投資口数残高照合 取引残高報告書の作成
２．振替手数料	振替請求１件につき 800円	振替申請書の受付・確認 振替先口座への振替処理
３．諸届取次手数料	諸届１件につき 300円	住所変更届、分配金振込指定書等の受付・確認 変更通知データの作成及び保管振替機構あて通知
４．個人番号等登録手数料	個人番号等の登録１件につき 300円	個人番号等の収集、登録 個人番号等の保管及び廃棄、削除 振替機関に対する個人番号等の通知

④会計監査人報酬（規約第28条）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期ごとに1,500万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後３か月以内に支払うものとします。

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用を負担します。

①運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務・事務を処理するために要した諸費用、又は一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息若しくは損害金の請求があった場合のかかる遅延利息若しくは損害金
②投資口、新投資口予約権及び投資法人債の発行に関する費用
③投資主の氏名・住所データ作成費用、投資主宛て書類送付に係る郵送料及び使用済書類等返還（廃棄）に要する運搬費
④分配金支払に関する費用（分配金領収証、銀行取扱手数料等を含みます。）
⑤有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書、その他の法定開示書類の作成、印刷及び提出に係る費用
⑥目論見書等の作成、印刷及び交付に係る費用
⑦財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）
⑧本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
⑨本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
⑩投資主総会及び役員会開催に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用
⑪執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
⑫運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
⑬借入金及び投資法人債に係る利息
⑭本投資法人の運営に要する費用
⑮本投資法人の投資口が東京証券取引所その他の金融商品取引市場に上場し、それを維持するために要する費用
⑯信託報酬
⑰その他役員会が認める費用

なお、 上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。
（照会先）
三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
東京都千代田区西神田三丁目２番１号
電話番号　03-3238-7171

（５）【課税上の取扱い】

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

① 投資主の税務

（イ）個人投資主の税務

ａ．利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配（一時差異等調整引当額の分配を含みます。）の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

ⅰ.源泉徴収

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年１月１日～2037年12月31日	20.315%　（所得税15.315%　住民税５%）
2038年１月１日～	20%　（所得税15%　住民税５%）

※１　2014年１月１日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

※２　大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口の総数の３%以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2014年１月１日～2037年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

ⅱ.確定申告

確定申告をしない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能（確定申告不要制度）
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

※１　総合課税を選択した場合であっても、投資法人から受け取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

※２　上場株式等に係る譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、上記ⅰ.の源泉徴収税率と同じです。

※３　大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口の総数の３%以上を保有）が１回に受け取る配当金額が５万円超（６か月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります（この場合には申告分離課税は選択できません）。

ⅲ.源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。

※　配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

ⅳ.少額投資非課税制度（NISA）

2014年１月１日から2023年12月31日までの期間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で2015年までは年間100万円を上限、2016年以後は年間120万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません（通称：一般NISA）。また、一般NISAの終了に合わせて、2024年１月１日以後、少額投資非課税制度に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、特定非課税管理勘定（成長投資枠）に係るもの（2024年１月１日以後における新規投資額で毎年240万円、総額1,200万円を上限とします。）に係る配当等で、非課税口座に特定非課税管理勘定を設けた日以後に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課税されません（通称：新NISA）。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の１月１日において満18歳（2022年12月31日以前に開設する口座については満20歳）以上である方に限ります。

※　配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

ⅴ.未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）

2016年４月１日から2023年12月31日までの期間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した未成年者口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で年間80万円を上限）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の１月１日において満18歳（2022年12月31日以前に開設する口座については満20歳）未満である方又はその年中に出生した方に限ります。

※　配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配（一時差異等調整引当額の分配を除きます。）は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

ⅰ.みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記a. における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

ⅱ.みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注１）を算定し、投資口の譲渡損益（注２）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記c. における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注３）を行います。

（注１）　譲渡原価の額＝従前の取得価額×純資産減少割合
※　純資産減少割合は、本投資法人から通知します。
（注２）　譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額
（注３）　調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人の投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等に係る譲渡所得等として、一般株式等に係る譲渡所得等とは別の区分による申告分離課税の対象となります。上場株式等に係る譲渡所得等の譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等から控除できますが、その控除をしてもなお控除しきれない赤字の金額は、上場株式等にかかる配当所得の金額と損益通算する場合を除き、他の所得との損益通算はできません。

ⅰ.税率

譲渡日	申告分離課税による税率
2014年１月１日～2037年12月31日	20.315%　（所得税15.315%　住民税５%）
2038年１月１日～	20%　（所得税15%　住民税５%）

※　2014年１月１日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

ⅱ.上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失のうち、その年に損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後３年間にわたり、株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得の金額から繰越控除することができます。

※　繰越控除をするためには、譲渡損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

ⅲ.源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、上記ⅰ.の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の年初に還付されます。

ⅳ.少額投資非課税制度（NISA）

2014年１月１日から2023年12月31日までの期間、少額投資非課税制度（一般NISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（2014年１月１日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年100万円を上限。ただし、2016年分以降は120万円を上限。）について、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。また、一般NISAの終了に合わせて、2024年１月１日以後、少額投資非課税制度（新NISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、特定非課税管理勘

定（成長投資枠）に係るもの（2024年１月１日以後における新規投資額で毎年240万円、総額1,200万円を上限とします。）について、非課税口座に特定非課税管理勘定を設けた日以後に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の１月１日において満18歳（2022年12月31日以前に開設する口座については満20歳）以上である方に限ります。

ⅴ.未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）

2016年４月１日から2023年12月31日までの期間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した未成年者口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で年間80万円を上限）を、その非課税管理勘定の開設年の１月１日から５年内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の１月１日において満18歳（2022年12月31日以前に開設する口座については満20歳）未満である方又はその年中に出生した方に限ります。

※　本c．ⅳ及びⅴにおける非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記ⅱ．及びⅲ．の損益通算や繰越控除は適用できません。

（ロ）法人投資主の税務

a．利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る利益の分配（一時差異等調整引当額の分配を含みます。）については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る利益の分配については、下記の税率により所得税の源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年１月１日～2037年12月31日	15.315%　（復興特別所得税0.315%を含む）
2038年１月１日～	15%

b．利益を超えた金銭の分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配（一時差異等調整引当額の分配を除きます。）は、投資法人の資本の払戻しに該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

ⅰ.みなし配当

この金額は本投資法人から通知します。みなし配当には上記a．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。

ⅱ.みなし譲渡収入

資本の払戻し額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

※　譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

c．投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

② 投資法人の税務

（イ）利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること （利益を超えた金銭の分配を行った場合には、金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること）
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	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う。次の所有先要件において同じ。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時において、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時において、投資主の１人及びその特殊関係者により発行済投資口（その投資法人が有する自己の投資口を除く。）の総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
会社支配禁止要件	他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと（匿名組合出資を含み、一定の海外子会社を除く。）

（ロ）不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

本投資法人が2027年３月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2012年４月１日 ～2026年３月31日	2026年４月１日 ～2027年３月31日	2027年４月１日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）	
建物（一般）	2.0%（原則）		
本投資法人が取得する不動産	1.3%		2.0%（原則）

※倉庫及びその敷地は、2015年４月１日以後取得分から軽減の対象となります。

b. 不動産取得税

本投資法人が2027年３月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が５分の２に軽減されます。

※１　共同住宅及びその敷地にあっては、建物のすべての区画が50㎡以上のものに限り適用されます。

※２　倉庫及びその敷地にあっては、倉庫の床面積が3,000㎡以上で流通加工の用に供する空間を有するものに限り、2015年４月１日以後取得分から適用されます。

5【運用状況】

（１）【投資状況】

（2025年７月31日現在）

資産の種類	資産の用途	地域（注２）	保有総額（百万円）（注３）	資産総額に対する比率(%)(注４)
不動産	物流施設	首都圏	9,234	3.4
		近畿・中部・九州地域	14,352	5.3
		その他	1,470	0.5
	小計		25,057	9.2
信託不動産	物流施設	首都圏	207,197	76.3
		近畿・中部・九州地域	21,100	7.8
		その他	2,231	0.8
	小計		230,528	84.9
預金・その他の資産（注５）			16,036	5.9
資産総額			271,622	100.0

（注１）本「５ 運用状況」における各記載については、別段の記載がない限り、原則として2025年７月31日現在を基準としています。
（注２）「地域」については、前記「２　投資方針　（１）投資方針　②　投資態度　（イ）取得方針　ｃ．ポートフォリオ構築　ii．投資地域」をご参照下さい。
（注３）「保有総額」は、2025年７月31日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注４）「資産総額に対する比率」については、小数第２位以下を四捨五入して記載しています。
（注５）預金・その他の資産には信託財産内の預金5,084百万円が含まれています。

	第40期（2025年７月31日現在）	
	金額（百万円）（注１）	資産総額に対する比率（%）（注２）
負債総額	131,279	48.3
純資産総額	140,342	51.7
資産総額	271,622	100.0

（注１）百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注２）小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

（イ）株式

銘柄	株式数（株）	取得価格（千円）		評価額（千円）（注２）		評価損益（千円）	備考	投資比率（注３）
		単価	金額	単価	金額			
株式会社久喜菖蒲工業団地管理センター（注１）	7,550	1	7,550	1	7,550	－	－	0.0%

（注１）久喜物流センターの取得に伴い、同物流センターの所在する工業団地管理会社の株式取扱規程に従い、土地保有面積に応じた株式を取得しています。

（注２）非上場株式に該当するため、帳簿価額を記載しています。

（注３）「投資比率」は、当該非上場株式の取得価格の総資産に対する比率であり、小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

（ロ）株式以外の有価証券

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

本投資法人は、市川物流センター、千葉北物流センター、白井物流センター、清須物流センター、門真物流センター、春日井物流センター、高槻物流センター、愛西物流センター、大阪西淀川物流センター、摂津物流センター及び仙台港北物流センターを保有しています。かかる投資不動産物件についての概要等は下記「③　その他投資資産の主要なもの」に記載します。

③【その他投資資産の主要なもの】

（イ）不動産等の概要

本投資法人は、以下の各不動産等を保有しています。

物件番号	不動産等の名称	期末算定価額（百万円）（注１）	帳簿価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	総賃貸可能面積（㎡）（注４）	稼働率（%）（注５）	主たる用途
M-2	浦安物流センター	17,400	8,703	3.4	37,378.68	100.0	物流施設
M-3	平塚物流センター	1,770	1,177	0.5	11,418.57	100.0	物流施設
M-4	新木場物流センター	4,190	2,095	0.8	11,595.40	100.0	物流施設
M-5	浦安千鳥物流センター	10,500	4,884	1.9	31,829.55	100.0	物流施設
M-6	船橋西浦物流センター	8,660	3,807	1.5	35,809.99	100.0	物流施設
M-8	川崎物流センター	12,400	8,907	3.5	46,667.00	100.0	物流施設
M-9	習志野物流センター	2,360	1,378	0.5	4,123.60	100.0	物流施設
M-11	八千代物流センター	14,000	6,556	2.6	56,882.98	100.0	物流施設
M-12	横浜福浦物流センター	12,900	7,300	2.9	40,160.35	100.0	物流施設
M-13	八千代物流センターII	8,350	3,506	1.4	32,389.75	100.0	物流施設
M-15	市川物流センター	6,100	3,920	1.5	18,735.76	100.0	物流施設
M-16	東雲物流センター（注６）	15,900	10,955	4.3	24,380.84	100.0	物流施設
M-17	習志野物流センターII	13,100	7,017	2.7	48,342.83	100.0	物流施設
M-18	市川物流センターII（注６）（注７）	19,800	11,517	4.5	53,652.02	100.0	物流施設
M-19	草加物流センター	19,300	12,520	4.9	55,300.10	100.0	物流施設
M-20	辰巳物流センター	16,100	7,871	3.1	29,810.84	100.0	物流施設
M-21	柏物流センター	5,040	3,084	1.2	20,550.73	100.0	物流施設
M-22	武蔵村山物流センター	11,400	7,949	3.1	40,884.25	100.0	物流施設
M-23	柏物流センターII	5,410	3,388	1.3	50,159.55	100.0	物流施設

物件番号	不動産等の名称	期末算定価額（百万円）（注１）	帳簿価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	総賃貸可能面積（㎡）（注４）	稼働率（%）（注５）	主たる用途
M-24	新子安物流センター（注６）	13,200	8,393	3.3	36,251.63	100.0	物流施設
M-25	三郷物流センター	5,260	3,229	1.3	19,405.45	100.0	物流施設
M-26	相模原物流センター	12,900	6,732	2.6	42,733.37	100.0	物流施設
M-27	千葉北物流センター	2,800	1,666	0.7	14,265.11	100.0	物流施設
M-28	千葉北物流センターII	6,630	4,358	1.7	25,595.13	100.0	物流施設
M-29	浦安千鳥物流センターIII	1,790	1,014	0.4	5,587.80	100.0	物流施設
M-30	座間物流センター	2,640	1,695	0.7	9,352.06	100.0	物流施設
M-31	新木場物流センターII	21,100	14,403	5.6	41,270.00	100.0	物流施設
M-32	横浜町田物流センター	28,600	24,283	9.5	65,657.14	86.9	物流施設
M-34	白井物流センター	5,660	3,648	1.4	25,653.79	100.0	物流施設
M-35	戸田物流センター	2,620	1,909	0.7	7,219.40	100.0	物流施設
M-36	市川物流センターIII	6,550	3,653	1.4	24,740.88	100.0	物流施設
M-37	藤沢物流センター	4,650	3,989	1.6	16,443.72	100.0	物流施設
M-38	羽生物流センター	2,030	1,318	0.5	5,919.53	100.0	物流施設
M-39	埼玉騎西物流センター	5,620	2,978	1.2	24,574.14	100.0	物流施設
M-40	加須物流センター	5,240	2,734	1.1	25,189.47	100.0	物流施設
M-41	久喜物流センター（注６）	9,350	8,435	3.3	28,888.33	100.0	物流施設
M-42	板橋物流センター	4,500	4,073	1.6	9,357.16	100.0	物流施設
M-44	印西物流センター	1,430	1,369	0.5	5,351.15	100.0	物流施設
首都圏	小計	347,250	216,432	84.7	1,083,528.05	99.2	――――
T-1	大東物流センター	20,800	8,989	3.5	97,391.00	100.0	物流施設
T-2	大阪福崎物流センター	7,180	3,179	1.2	23,775.04	100.0	物流施設
T-3	清須物流センター	6,440	2,729	1.1	20,438.09	100.0	物流施設
T-4	門真物流センター	1,890	958	0.4	7,416.19	100.0	物流施設

物件番号	不動産等の名称	期末算定価額（百万円）（注１）	帳簿価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	総賃貸可能面積（㎡）（注４）	稼働率（%）（注５）	主たる用途
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	3,690	2,459	1.0	24,463.69	100.0	物流施設

物件番号	不動産等の名称	期末算定価額（百万円）（注１）	帳簿価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	総賃貸可能面積（㎡）（注４）	稼働率（%）（注５）	主たる用途
T-9	福岡香椎浜物流センター	4,030	2,280	0.9	21,217.48	100.0	物流施設
T-10	春日井物流センター	5,180	3,152	1.2	22,246.29	100.0	物流施設
T-11	高槻物流センター	1,870	1,539	0.6	7,305.33	100.0	物流施設
T-12	愛西物流センター	3,070	2,503	1.0	13,852.46	100.0	物流施設
T-13	大阪西淀川物流センター	2,890	2,537	1.0	10,213.81	100.0	物流施設
T-15	摂津物流センター	1,710	929	0.4	8,108.40	100.0	物流施設
T-16	北名古屋物流センター（注６）	5,400	4,190	1.6	21,375.80	100.0	物流施設
近畿・中部・九州地域　小計		64,150	35,452	13.9	277,803.58	100.0	――――
0-1	前橋物流センター	1,330	883	0.3	5,367.42	100.0	物流施設
0-5	仙台港北物流センター	3,140	1,470	0.6	10,634.24	100.0	物流施設
0-6	石狩物流センター（注６）	1,360	1,348	0.5	12,029.68	100.0	物流施設
その他　小計		5,830	3,702	1.4	28,031.34	100.0	――――
ポートフォリオ合計		417,230	255,586	100.0	1,389,362.97	99.4	――――

（取得予定不動産等）

物件番号	不動産等の名称	期末算定価額（百万円）（注１）	帳簿価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
M-43	船橋西浦物流センターⅢ（注７）	16,740（注８）	―	―
T-14	尼崎物流センター（注７）	4,980（注９）	―	―
T-16	北名古屋物流センター（準共有持分50%）（注７）	5,400（注10）	―	―

（注１）「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所、シービーアールイー株式会社、JLL森井鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社による原則として決算日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。以下同じです。

（注２）「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、帳簿価額には建設仮勘定を含めていません。

（注３）「投資比率」は、本投資法人が保有する不動産等の帳簿価額合計に対する各不動産等の帳簿価額の比率であり、小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

（注４）「総賃貸可能面積」は、各不動産等に関する賃貸借契約（賃貸借契約の効力発生前に係る短期間の使用貸借契約を含みます。）に記載された建物に係る賃貸面積等をもとに算出しています。以下、本「５ 運用状況」における各記載において同じです。

（注５）「稼働率」は、総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。以下、本「５ 運用状況」において同じです。

（注６） 各準共有持分相当の数値を記載しています。

東雲物流センター：47%
市川物流センターⅡ：72%
新子安物流センター：51%
久喜物流センター：44.5%
北名古屋物流センター：50%
石狩物流センター：55%

（注７）　市川物流センターⅡ（準共有持分18%）と北名古屋物流センター（準共有持分50%）に係る交換契約、市川物流センターⅡ（準共有持分54%）と船橋西浦物流センターⅢに係る交換契約及び尼崎物流センターに係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される、フォワード・コミットメント等に該当します。

（注８）　日本ヴァリュアーズ株式会社による2025年７月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

（注９）　日本ヴァリュアーズ株式会社による2025年７月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

（注10）　日本ヴァリュアーズ株式会社による2025年７月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

（ロ）ポートフォリオの分散状況

本投資法人が保有している不動産等のポートフォリオの分散状況は、以下のとおりです。

a．　地域別比率

地域	総賃貸可能面積（㎡）	比率（%）（注）	取得価格（百万円）	比率（%）（注）
首都圏	1,083,528.05	78.0	247,718	85.0
近畿・中部・九州地域	277,803.58	20.0	39,737	13.6
その他	28,031.34	2.0	4,141	1.4
合計	1,389,362.97	100.0	291,597	100.0

（注）「比率」は、小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

b．　総賃貸可能面積別比率（注１）

総賃貸可能面積（㎡）	物件数	比率（%）（注２）	取得価格（百万円）	比率（%）（注２）
３万㎡超	20	37.7	198,169	68.0
１万㎡超３万㎡以下	22	41.5	75,140	25.8
１万㎡以下	11	20.8	18,287	6.3
合計	53	100.0	291,597	100.0

（注１）「総賃貸可能面積別比率」は、総賃貸可能面積（持分を共有している物件については、当該物件の総賃貸可能面積の100%の数値）をベースに分類したものの比率を記載しています。

（注２）「比率」は、小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

c．　賃貸借期間別比率

賃貸借期間（残存期間）	賃貸面積（㎡）（注１）	比率(%)(注２)	年間賃料(百万円)（注３）	比率(%)(注２)
10年超	87,587.10	6.3	1,432	7.6
５年超10年以内	241,423.18	17.5	2,873	15.2
３年超５年以内	320,143.32	23.2	4,054	21.4
３年以内	731,609.05	53.0	10,578	55.9
合計	1,380,762.65	100.0	18,937	100.0

（注１）「賃貸面積」は、2025年７月31日現在効力を有する各不動産等に関する賃貸借契約（賃貸借契約の効力発生前に係る短期間の使用貸借契約を含みます。）に記載された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。以下、本「５　運用状況」において同じです。

（注２）「比率」は、小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

（注３）「年間賃料」は、各不動産等に係る賃貸借契約（賃貸借契約の効力発生前に係る短期間の使用貸借契約を含みます。）に記載された、年間賃料又は月間賃料の合計額を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不動産等については、その合計額）を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ハ) 個別不動産等の概要

個別不動産等の概要は、以下のとおりです。なお、以下に記載する各不動産等に関する「資産の概要」及び「不動産等の損益等の状況」における記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

a. 資産の概要

- 「信託期間満了日」は、本書の日付現在において有効な信託契約に基づく信託期間の満了日を記載しています。
- 「取得価格」は、売買契約書に記載された各不動産等の売買代金を、単位未満を切り捨てて記載しています。
- 「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示のないものは地番（複数ある場合はそのうちの一つ）を記載しています。
- 土地の「面積」並びに建物の「構造／階数」、「建築時期」、「延床面積」及び「用途」は、登記簿に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- 土地の「用途地域」は、都市計画法第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定められる、建築物の延べ床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を記載しています。
- 土地の「建蔽率」は、建築基準法第53条に定められる、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蔽率の上限を記載しています。
- 「プロパティ・マネジメント会社」は、2025年７月31日現在効力を有する各不動産等に係るプロパティ・マネジメント契約を締結している会社を記載しています。
- 「マスターリース会社」は、2025年７月31日現在効力を有するマスターリース契約を締結している会社を記載しています。
- 「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー」と記載しています。
- 「担保設定の状況」は、本書の日付現在において、各不動産等の上に有効に成立している担保権の有無及びその内容を記載しています。
- 「賃貸借の状況」は、原則として、2025年７月31日現在効力を有する各不動産等に係る賃貸借契約（賃貸借契約の効力発生前に係る短期間の使用貸借契約を含みます。）の内容を記載しています。
- 「テナントの総数」は、各不動産等に関する賃貸借契約（賃貸借契約の効力発生前に係る短期間の使用貸借契約を含みます。）に基づく物件ごとのテナント数を記載しています。
- 「テナント名」は、各不動産等に関する賃貸借契約（賃貸借契約の効力発生前に係る短期間の使用貸借契約を含みます。）に基づく物件ごとの賃貸面積の上位３社の名称を記載しています。
- 「年間賃料」は、各不動産等に係る賃貸借契約（賃貸借契約の効力発生前に係る短期間の使用貸借契約を含みます。）に記載された、年間賃料又は月間賃料の合計額を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不動産等については、その合計額）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、各不動産等に係る賃貸借契約（賃貸借契約の効力発生前に係る短期間の使用貸借契約を含みます。）に記載された、敷金、保証金及び建設協力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。
- 「特記事項」は、各不動産等の権利関係・利用の状況等及び評価額・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。

b. 不動産等の損益等の状況

- 「不動産等の損益等の状況」における金額については、第40期（2025年２月１日から2025年７月31日まで）に係る金額を記載しています。
- 「不動産等の損益等の状況」に記載されている金額は、将来における各金額を記載又は保証するものではありません。
- 金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。記載金額は、原則として発生主義に基づいて計上しています。
- 「不動産賃貸事業収益」には、賃料、共益費の他、駐車場使用料、水道光熱費収入等が含まれています。
- 「公租公課」には、固定資産税及び都市計画税が含まれています。なお、固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年１月１日時点における所有者に課されますが、取得年度に係る固定資産税及び都市計画税相当分を取得原価に算入しているため、不動産賃貸事業費用として計上されていません。
- 「修繕費」は、年度による差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、本投資法人が長期にわたり継続して保有する場合の修繕費と大きく異なる可能性があります。
- 「保険料」は、損害保険料のうち対象期間に対応する額が計上されています。
- 「その他賃貸事業費用」には、信託報酬等が含まれています。

M-2浦安物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		17,400百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		DCF法	17,200百万円
信託期間満了日		2034年５月31日		割引率	3.3%／3.4%
取得年月日		2005年５月９日		最終還元利回り	3.5%
取得価格		8,745百万円（注１）		直接還元法	17,800百万円
	土地割合	28.2%		還元利回り	3.3%
	建物割合	71.8%		積算価格	16,400百万円
土地	所在地	千葉県浦安市港79番	建物	構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき４階建
	面積	19,136.00㎡		建築時期	2022年７月15日
	用途地域	準工業地域		延床面積	37,378.68㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	37,378.68㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		NX・NPロジスティクス株式会社
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注２）	敷金・保証金		非開示（注２）
	賃貸面積	37,378.68㎡	稼働率		100.0%
特記事項： 該当事項はありません。					

（注１）　当初の売買契約書に記載された売買代金2,902百万円から、2020年12月に取壊しを行った建物に相当する金額432百万円を減算し、本物件の再開発に係る工事価格6,275百万円を加算した金額を記載しています。

（注２）　テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

M-3平塚物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		1,770百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		DCF法	1,810百万円
信託期間満了日		2034年11月７日		割引率	4.0%
取得年月日		2005年５月９日		最終還元利回り	4.5%
取得価格		1,466百万円		直接還元法	1,790百万円
	土地割合	59.3%		還元利回り	4.3%
	建物割合	40.7%		積算価格	1,770百万円
土地	所在地	神奈川県平塚市長瀞１番４号	建物	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建
	面積	12,795.97㎡		建築時期	1990年９月21日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	11,270.37㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	11,418.57㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		日正海運株式会社
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	11,418.57㎡	稼働率		100.0%

特記事項：
本土地は、調査の結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されていますが、本投資法人は、①汚染土壌に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま使用して差し支えないこと、及び②将来本土地において建物を再建築する際に、汚染土壌の除去等の措置により対策が可能であることを清水建設株式会社に確認しています。なお、本投資法人は、取得にあたり、将来再建築の際に予定される土壌改良費用の見積りを、前田建設工業株式会社から2004年９月22日付で取得しており、当該改良費用見込額33百万円を考慮の上、取得価格を決定しています。

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

M-4新木場物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		4,190百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		DCF法	4,110百万円
信託期間満了日		2034年９月10日		割引率	3.5%
取得年月日		2005年９月22日		最終還元利回り	3.9%
取得価格		2,454百万円		直接還元法	4,270百万円
	土地割合	58.7%		還元利回り	3.7%
	建物割合	41.3%		積算価格	4,000百万円
土地	所在地	東京都江東区新木場二丁目５番２号	建物	構造／階数	鉄骨造鋼板ぶき６階建
	面積	5,798.90㎡		建築時期	1993年３月15日
	用途地域	準工業地域		延床面積	10,616.80㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	11,595.40㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		株式会社アィビィシィ
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	11,595.40㎡	稼働率		100.0%
特記事項： 該当事項はありません。					
（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。					

M-5浦安千鳥物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		10,500百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		DCF法	10,300百万円
信託期間満了日		2026年４月20日		割引率	3.2%
取得年月日		2006年４月21日		最終還元利回り	3.7%
取得価格		6,000百万円		直接還元法	10,800百万円
	土地割合	43.7%		還元利回り	3.5%
	建物割合	56.3%		積算価格	9,930百万円
土地	所在地	千葉県浦安市千鳥12番２他	建物	構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき５階建
	面積	16,434.00㎡		建築時期	2006年１月10日
	用途地域	準工業地域		延床面積	31,790.42㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	31,829.55㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫・作業所・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		株式会社ナカノ商会
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	31,829.55㎡	稼働率		100.0%
特記事項： 該当事項はありません。					
（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。					

M-6船橋西浦物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		8,660百万円
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		DCF法	8,700百万円
信託期間満了日		2034年２月28日		割引率	3.4%／3.6%
取得年月日		2006年２月17日		最終還元利回り	3.8%
取得価格		5,700百万円		直接還元法	8,560百万円
	土地割合	26.3%		還元利回り	3.7%
	建物割合	73.7%		積算価格	8,200百万円
土地	所在地	千葉県船橋市西浦三丁目４番１号	建物	構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき５階建
	面積	18,192.07㎡		建築時期	2006年１月24日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	35,788.11㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	35,809.99㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	２	テナント名		①中部運輸株式会社 ②鴻池運輸株式会社
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	① 7,122.21㎡ ②28,687.78㎡	稼働率		100.0%

特記事項：
本土地は、調査の結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されていますが、本投資法人は、汚染土壌に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま使用して差し支えないことを清水建設株式会社に確認しています。また、今後必要となる汚染処理対策について同社に確認したところ、将来本土地において建物を再建築する際、汚染土壌を敷地外に処分する場合には、法令に従い適切に処置することが必要となるとのことでしたが、将来の再建築の際も敷地外へ土壌を搬出せずに処置が可能であるとの専門家の見解を踏まえ、特に汚染処理対策費用を見込む必要がないものと判断しています。

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

M-8川崎物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		12,400百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		DCF法	12,900百万円
信託期間満了日		2034年９月10日		割引率	3.9%／4.1%
取得年月日		2006年２月９日		最終還元利回り	4.3%
取得価格		10,905百万円		直接還元法	12,900百万円
	土地割合	56.3%		還元利回り	4.2%
	建物割合	43.7%		積算価格	13,300百万円
土地	所在地	神奈川県川崎市川崎区桜本二丁目32番１号	建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根５階建
	面積	21,622.41㎡		建築時期	1989年７月14日
	用途地域	準工業地域		延床面積	41,630.54㎡
	容積率	200%（一部300%）		総賃貸可能面積	46,667.00㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		佐川グローバルロジスティクス株式会社
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	46,667.00㎡	稼働率		100.0%

特記事項：
本土地は、調査の結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されていますが、本投資法人は、①汚染土壌に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま使用して差し支えないこと、及び②将来本土地において建物を再建築する際に、汚染土壌の除去等の措置により対策が可能であることを清水建設株式会社に確認しています。なお、本投資法人は、取得にあたり、将来再建築の際に予定される土壌改良費用の見積りを、安藤建設株式会社（現 株式会社安藤・間）から2005年２月17日付で取得しており、当該改良費用見込額510百万円を考慮の上、取得価格を決定しています。

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

M-9習志野物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		2,360百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		DCF法	2,320百万円
信託期間満了日		2026年２月８日		割引率	4.2%／4.4%
取得年月日		2006年２月９日		最終還元利回り	4.4%
取得価格		1,690百万円		直接還元法	2,460百万円
	土地割合	56.6%		還元利回り	4.2%
	建物割合	43.4%		積算価格	2,320百万円
土地	所在地	千葉県習志野市茜浜三丁目２番２号	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建
	面積	14,027.60㎡		建築時期	2005年10月５日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	2,475.41㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	4,123.60㎡
	建蔽率	50%		用途	荷捌所・倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		ＳＧリアルティ株式会社	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		佐川急便株式会社
	年間賃料（消費税等別）	121百万円	敷金・保証金		60百万円
	賃貸面積	4,123.60㎡	稼働率		100.0%
特記事項： 該当事項はありません。					

M-11八千代物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		14,000百万円
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		DCF法	14,000百万円
信託期間満了日		2035年７月31日		割引率	3.5%／3.7%
取得年月日		2006年２月９日		最終還元利回り	4.1%
取得価格		7,892百万円（注１）		直接還元法	14,100百万円
	土地割合	21.1%		還元利回り	3.9%
	建物割合	78.9%		積算価格	14,200百万円
土地	所在地	千葉県八千代市上高野1734番４他	建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき４階建
	面積	29,103.38㎡		建築時期	2014年12月５日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	58,150.82㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	56,882.98㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	２	テナント名		①TOTO株式会社 ②ロジスティード東日本株式会社
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注２）	敷金・保証金		非開示（注２）
	賃貸面積	①13,850.38㎡ ②43,032.60㎡	稼働率		100.0%

特記事項：
本土地は、調査の結果、土地の一部に土壌汚染の含有量基準を超える有害物質の存在が確認されていましたが、これらの汚染土壌のうち、旧建物の解体に伴い土地の形質変更が実施された範囲については、掘削除去の際に敷地外へ搬出処分されたことが報告されています。一方、それ以外の範囲については、汚染土壌が残留しており、2016年６月17日付で千葉県から形質変更時要届出区域に指定されています。本投資法人は、敷地内に残留している汚染土壌は舗装等によって被覆されていることから敷地外へ拡散する懸念は無く、「健康被害が生ずるおそれのある土地」の条件に該当しないことから、現状のまま使用して差し支えないことを清水建設株式会社に確認しています。

（注１）当初の売買契約書に記載された売買代金2,266百万円から、2013年７月に取壊しを行った建物に相当する金額603百万円を減算し、本建物の再開発に係る工事価格6,230百万円を加算した金額を記載しています。
（注２）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

M-12横浜福浦物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		12,900百万円
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		DCF法	12,800百万円
信託期間満了日		2026年１月31日		割引率	4.2%
取得年月日		2007年９月13日		最終還元利回り	4.3%
取得価格		9,800百万円		直接還元法	13,000百万円
	土地割合	40.1%		還元利回り	4.1%
	建物割合	59.9%		積算価格	12,100百万円
土地	所在地	神奈川県横浜市金沢区福浦二丁目３番１	建物	構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき６階建
	面積	20,080.79㎡		建築時期	2007年２月25日
	用途地域	工業地域		延床面積	36,170.20㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	40,160.35㎡
	建蔽率	60%		用途	荷捌所・事務所・倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	３	テナント名		①佐川急便株式会社 ②寺田倉庫株式会社 ③日本通運株式会社
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	① 6,517.20㎡ ②10,630.04㎡ ③23,013.11㎡	稼働率		100.0%

特記事項：
本土地は、調査の結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されていますが、本投資法人は、汚染土壌に対して適切に対応されていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく、土地全体を現状のまま使用して差し支えないことを清水建設株式会社に確認しています。なお、汚染土壌を敷地外に搬出する場合には、法令に従い適切に処置することが必要となるとのことでしたが、将来の再建築の際に敷地外へ土壌を搬出せずに敷地内処理が可能であるとの専門家の見解を踏まえ、特に汚染処理対策費用を見込む必要がないものと判断しています。

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

M-13八千代物流センターII

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		8,350百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		DCF法	8,270百万円
信託期間満了日		2027年１月31日		割引率	3.9%
取得年月日		2007年10月１日		最終還元利回り	4.2%
取得価格		5,300百万円		直接還元法	8,550百万円
	土地割合	21.1%		還元利回り	4.0%
	建物割合	78.9%		積算価格	8,300百万円
土地	所在地	千葉県八千代市上高野字大塚2039番１他	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき５階建
	面積	17,012.01㎡		建築時期	2007年８月24日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	32,401.70㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	32,389.75㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		アマゾンジャパン合同会社
	年間賃料（消費税等別）	387百万円	敷金・保証金		129百万円
	賃貸面積	32,389.75㎡	稼働率		100.0%
特記事項： 該当事項はありません。					

M-15市川物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産	期末算定価額		6,100百万円
信託受託者		－		DCF法	6,040百万円
信託期間満了日		－		割引率	3.5%／3.7%
取得年月日		2008年３月26日		最終還元利回り	3.8%
取得価格		4,550百万円		直接還元法	6,240百万円
	土地割合	50.1%		還元利回り	3.6%
	建物割合	49.9%		積算価格	6,730百万円
土地	所在地	千葉県市川市田尻一丁目８番36号	建物	構造／階数	鉄筋コンクリート・ 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき４階建
	面積	9,801.27㎡		建築時期	2008年２月25日
	用途地域	工業地域		延床面積	18,686.12㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	18,735.76㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		株式会社バンテック
	年間賃料 （消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	18,735.76㎡	稼働率		100.0%
特記事項： 該当事項はありません。					
（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。					

M-16東雲物流センター

資産の概要（注１）					
資産の種類		不動産信託受益権 （準共有持分47%）	期末算定価額		15,900百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		DCF法	15,700百万円
信託期間満了日		2034年12月22日		割引率	3.8%／3.7%／3.9%
取得年月日		2009年２月26日		最終還元利回り	4.0%
取得価格		11,800百万円		直接還元法	16,300百万円
	土地割合	71.0%		還元利回り	3.8%
	建物割合	29.0%		積算価格	15,500百万円
土地	所在地	東京都江東区東雲二丁目13番32号	建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 ５階建他
	面積	30,283.33㎡		建築時期	2006年２月８日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	34,426.98㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	51,874.14㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫・駐車場・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社		シービーアールイー株式会社	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		佐川急便株式会社
	年間賃料 （消費税等別）	1,508百万円	敷金・保証金		1,250百万円（注２）
	賃貸面積	51,874.14㎡	稼働率		100.0%

特記事項：

１．本土地は、調査の結果、本土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されていますが、本投資法人は、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく、本土地全体を現状のまま使用して差し支えないことを清水建設株式会社に確認しています。また、将来本土地において建物を再建築する際、土壌の一部を敷地外に処分する場合は法令に従い適切に処理することが必要になりますが、敷地外に搬出される土壌は微量であると想定されるため、特に汚染処理対策費用を見込む必要がないものと判断しています。

２．本投資法人は、本物件を産業ファンド投資法人との間で準共有し、同法人及び信託受託者である三井住友信託銀行株式会社との間で受益者間協定書を締結しています。同協定書の主な内容は以下のとおりです。

・受益者としての意思形成に関し、原則として準共有者全員の合意が必要となります。ただし、一定期間内に準共有者間の意思形成ができない場合には受託者の判断に一任することになります。

・準共有者は、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡その他の処分をすることができません。

・準共有者は、準共有持分を処分する場合には、第三者に優先して事前に他の準共有者との間で譲渡交渉を行うものとし、譲渡価格等について協議することとなっています。また、当該準共有者が、かかる優先交渉の後、第三者との間で準共有持分の譲渡について合意した場合には、他の準共有者に対して、譲渡予定価格その他の条件を通知するものとし、当該他の準共有者は、当該譲渡予定価格で当該準共有持分を譲り受けることができることとされています。準共有者が上記定めに違反して自己の有する準共有持分を譲渡した場合、当該準共有者は、譲渡価格の20%に相当する額の金銭を違約金として他の準共有者に支払わなければなりません。

（注１）不動産信託受益権の準共有持分47%を保有していますが、取得価格、期末算定価額以外は本物件全体（100%）について記載しています。

（注２）賃貸借開始日の10年後応当日の翌営業日を第１回返還日として、以降10年間の各暦年同月同日に、各150百万円ずつ返還するものとします。ただし、返還後において、残存する敷金の金額が1,250百万円となるまでの範囲においてのみ返還するものとします。

M-17習志野物流センターII

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		13,100百万円
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		DCF法	13,000百万円
信託期間満了日		2035年２月28日		割引率	3.7%／3.8%
取得年月日		2010年３月２日他		最終還元利回り	3.9%
取得価格		9,119百万円（注１）		直接還元法	13,200百万円
	土地割合	31.4%		還元利回り	3.7%
	建物割合	68.6%		積算価格	12,400百万円
土地	所在地	千葉県習志野市茜浜三丁目６番３号	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき５階建
	面積	25,039.00㎡		建築時期	2008年１月20日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	49,809.58㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	48,342.83㎡
	建蔽率	50%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社フクダ・アンド・パートナーズ	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		三井倉庫ロジスティクス株式会社
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注２）	敷金・保証金		非開示（注２）
	賃貸面積	48,342.83㎡	稼働率		100.0%

特記事項：
本土地は、調査の結果、本土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されていますが、本投資法人は、汚染土壌に対して適切な対応がなされていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく、本土地全体を現状のまま使用して差し支えないことを清水建設株式会社に確認しています。また、土壌の一部を敷地外に搬出する場合は法令に従い適切に処理することが必要になりますが、将来の再建築の際も敷地外へ土壌を搬出せずに対応が可能であるとの専門家の見解を踏まえ、特に汚染処理対策費用を見込む必要がないものと判断しています。

（注１）2010年３月２日及び2025年２月３日の取得価格の合計額を記載しています。
（注２）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

M-18市川物流センターⅡ（注１）

資産の概要（注２）					
資産の種類		不動産信託受益権 （準共有持分72%）	期末算定価額		19,800百万円
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		DCF法	19,900百万円
信託期間満了日		2035年２月28日		割引率	3.4%／3.5%
取得年月日		2010年９月３日		最終還元利回り	3.7%
取得価格		13,932百万円		直接還元法	19,600百万円
	土地割合	43.1%		還元利回り	3.6%
	建物割合	56.9%		積算価格	21,900百万円
土地	所在地	千葉県市川市高浜町１番他	建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき５階建
	面積	38,727.25㎡		建築時期	2009年10月９日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	76,842.37㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	74,516.70㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社プロロジス	担保設定の状況		なし
マスターリース会社		プロロジスリートマスターリース合同会社	マスターリース種別		パス・スルー
賃貸借の状況	テナントの総数	２	テナント名		①株式会社タカラトミー ②株式会社ジェイアール東日本物流
	年間賃料 （消費税等別）	非開示（注３）	敷金・保証金		非開示（注３）
	賃貸面積	①57,638.85㎡ ②16,877.85㎡	稼働率		100.0%

特記事項：

１．本土地の地中に、過去に取り壊された建物の埋設基礎杭が残存しています。本投資法人は、かかる埋設基礎杭を再建設の際に一部除却し、搬出するために想定される費用（30百万円）を考慮の上、取得価格を決定しています。

２．本投資法人は、本物件を日本プロロジスリート投資法人（以下「ＮＰＲ」といいます。）に対し５回にわたって譲渡することを予定しており、当期末時点において、本投資法人は、本物件をＮＰＲとの間で準共有しています。本投資法人は、ＮＰＲ、本資産運用会社、ＮＰＲの資産運用会社であるプロロジス・リート・マネジメント株式会社及び本物件のマスターリース会社であるプロロジスリートマスターリース合同会社との間で受益者間協定書を締結しています。同協定書の主な内容は以下のとおりです。なお、同協定書は、本投資法人からの５回目の譲渡が完了し、ＮＰＲが本物件のすべてを所有することとなった時点で終了する予定です。

・受益者としての意思形成に関し、建物の建替え等の重要事項については、準共有者全員による協議の上、原則として準共有者全員の合意によって決定するものとされています。なお、重要事項以外の事項については、準共有者全員による協議の上、持分割合において過半数の賛成により決定するものとされています。

・準共有者は、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡その他の処分をすることができません。

（注１）2025年２月３日付で不動産信託受益権の準共有持分18%を、2025年８月１日付で不動産信託受益権の準共有持分18%を譲渡しています。

（注２）期末時点において、不動産信託受益権の準共有持分72%を保有していますが、取得価格、期末算定価額以外は本物件全体（100%）について記載しています。

（注３）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

M-19草加物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		19,300百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		DCF法	19,500百万円
信託期間満了日		2027年２月28日		割引率	3.5%
取得年月日		2012年３月27日他		最終還元利回り	3.8%
取得価格		14,440百万円（注１）		直接還元法	18,900百万円
	土地割合	43.8%		還元利回り	3.6%
	建物割合	56.2%		積算価格	18,300百万円
土地	所在地	埼玉県草加市青柳一丁目６番39号	建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根８階建
	面積	28,761.60㎡		建築時期	2008年４月18日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	45,040.28㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	55,300.10㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	３	テナント名		①小山企業株式会社 ②非開示（注２） ③ＳＢＳリコーロジスティクス株式会社
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注２）	敷金・保証金		非開示（注２）
	賃貸面積	①28,311.92㎡ ②13,623.95㎡ ③13,364.23㎡	稼働率		100.0%

特記事項：
本土地の地中に、過去に取り壊された建物の埋設基礎杭が残存しています。本投資法人は、かかる埋設基礎杭を再建築の際に一部除去し、搬出するために想定される費用（35百万円）を考慮の上、取得価格を決定しています。

（注１）2012年３月27日及び2017年２月６日の取得価格の合計額を記載しています。
（注２）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

M-20辰巳物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		16,100百万円
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		DCF法	15,900百万円
信託期間満了日		2032年８月31日		割引率	3.0%
取得年月日		2012年９月３日		最終還元利回り	3.4%
取得価格		9,000百万円		直接還元法	16,200百万円
	土地割合	60.3%		還元利回り	3.2%
	建物割合	39.7%		積算価格	15,600百万円
土地	所在地	東京都江東区辰巳三丁目８番５号	建物	構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造鋼板ぶき５階建
	面積	9,939.01㎡		建築時期	2012年２月20日
	用途地域	準工業地域		延床面積	29,394.56㎡
	容積率	300%		総賃貸可能面積	29,810.84㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		株式会社ナカノ商会
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	29,810.84㎡	稼働率		100.0%

特記事項：

１．本土地の地中に、埋め立てに用いられた建築廃材等が含まれています。本投資法人は、かかる建築廃材等を再建築の際に一部除去し、搬出するために想定される費用（14百万円）を考慮の上、取得価格を決定しています。

２．本土地は、調査の結果、本土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されていますが、本投資法人は、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく、土地全体を現状のまま使用して差し支えないことを清水建設株式会社に確認しています。また、将来本土地において建物を再建築する際、土壌の一部を敷地外に処分する場合は法令に従い適切に処置することが必要になりますが、基準値に対する有害物質の超過量が少なく、通常の土壌と同様の方法で処分することが可能であると想定されるため、特に汚染処理対策費用を見込む必要がないものと判断しています。

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

M-21柏物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		5,040百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		DCF法	5,020百万円
信託期間満了日		2033年２月28日		割引率	4.0%
取得年月日		2013年３月１日		最終還元利回り	4.4%
取得価格		3,725百万円		直接還元法	5,100百万円
	土地割合	37.2%		還元利回り	4.2%
	建物割合	62.8%		積算価格	4,090百万円
土地	所在地	千葉県柏市柏インター南６番	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき６階建
	面積	10,942.48㎡		建築時期	2006年10月31日
	用途地域	準工業地域		延床面積	20,550.74㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	20,550.73㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		非開示（注）
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	20,550.73㎡	稼働率		100.0%
特記事項： 該当事項はありません。					
（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。					

M-22武蔵村山物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		11,400百万円
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社		DCF法	11,300百万円
信託期間満了日		2033年７月31日		割引率	3.7%／3.9%
取得年月日		2013年８月１日		最終還元利回り	4.1%
取得価格		8,650百万円		直接還元法	11,500百万円
	土地割合	58.1%		還元利回り	3.9%
	建物割合	41.9%		積算価格	10,300百万円
土地	所在地	東京都武蔵村山市伊奈平 一丁目26番地１	建物	構造／階数	鉄骨造アルミニューム板ぶき ４階建
	面積	32,745.39㎡		建築時期	2003年７月８日
	用途地域	工業地域		延床面積	40,884.25㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	40,884.25㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		株式会社バンテック
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	40,884.25㎡	稼働率		100.0%
特記事項： 建物について、建築基準法及び消防法への適合を確保するための是正工事（防火区画形成工事）を2024年４月１日より開始しています。当該工事は2026年３月31日までに完了する予定です。					
（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。					

M-23柏物流センターII

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		5,410百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		DCF法	5,370百万円
信託期間満了日		2028年２月29日		割引率	4.5%
取得年月日		2013年９月20日他		最終還元利回り	4.9%
取得価格		3,795百万円（注１）		直接還元法	5,500百万円
	土地割合	65.9%		還元利回り	4.7%
	建物割合	34.1%		積算価格	4,710百万円
土地	所在地	千葉県柏市藤ヶ谷字寂土台1823番１他	建物	構造／階数	鉄骨造鋼板ぶき３階建他
	面積	54,418.30㎡		建築時期	1989年３月10日他
	用途地域	地域指定なし（市街化調整区域）		延床面積	50,169.47㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	50,159.55㎡
	建蔽率	60%		用途	工場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		株式会社ナカノ商会
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注２）	敷金・保証金		非開示（注２）
	賃貸面積	50,159.55㎡	稼働率		100.0%
特記事項： 該当事項はありません。					
（注１）2013年９月20日及び2018年３月１日の取得価格の合計額を記載しています。 （注２）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。					

M-24新子安物流センター

資産の概要（注１）					
資産の種類		不動産信託受益権 （準共有持分51%）	期末算定価額		13,200百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		DCF法	13,000百万円
信託期間満了日		2030年３月31日		割引率	3.3%
取得年月日		2013年10月１日		最終還元利回り	3.8%
取得価格		9,696百万円		直接還元法	13,300百万円
	土地割合	55.7%		還元利回り	3.7%
	建物割合	44.3%		積算価格	13,100百万円
土地	所在地	神奈川県横浜市神奈川区 守屋町三丁目12番他	建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根・ 合金メッキ鋼板ぶき４階建
	面積	39,104.77㎡		建築時期	2012年５月11日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	60,207.27㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	71,081.65㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社		ＳＧリアルティ株式会社	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	２	テナント名		①佐川急便株式会社 ②ＳＢＳリコーロジスティクス 株式会社
	年間賃料 （消費税等別）	非開示（注２）	敷金・保証金		非開示（注２）
	賃貸面積	①21,605.83㎡ ②49,475.82㎡	稼働率		100.0%

特記事項：

１．本投資法人は、本物件をＳＧＡＭ投資法人との間で準共有しています。本投資法人は、本物件の取得の際に、本物件の売主である合同会社エムエスエス・スリー、ＳＧリアルティ株式会社及び信託受託者である三井住友信託銀行株式会社との間で締結された受益権準共有者間協定書を承継しています。同協定書（その後の変更を含みます。なお、同協定書に基づくＳＧリアルティ株式会社の地位は2020年４月１日付でＳＧＡＭ投資法人に承継されています。）の主な内容は、以下のとおりです。

・本物件の賃貸借契約の締結、変更、建物の建替え等の重要事項については、ＳＧＡＭ投資法人又はＳＧＡＭ投資法人の資産運用会社であるＳＧアセットマックス株式会社が原案を作成するものとされていますが、決定にあたっては、本投資法人又は本資産運用会社の当該原案への合意が必要とされています。また、予算承認済み工事の発注等の軽微な事項については、本投資法人又は本資産運用会社が単独で行うことができるものとされています。なお、その他の事項（本物件を含む信託財産の管理・運用・処分に係る事項）については、準共有者間の協議及び準共有者全員の合意により決定されるものとされています。

・準共有者は、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡その他の処分をすることができません。

・準共有者は、準共有持分を処分する場合には、第三者に優先して事前に他の準共有者との間で譲渡交渉を行うものとし、譲渡価格について協議することとなっています。また、当該準共有者が、かかる優先交渉の後、第三者との間で準共有持分の譲渡について合意した場合には、他の準共有者に対して、譲渡予定価格その他の条件を通知するものとし、当該他の準共有者がその譲渡予定価格以上での金額での購入を申し出た場合には、当該他の準共有者は、当該金額で当該準共有持分を譲り受けることができるものとされています。準共有者が上記の定めに違反して自己の有する準共有持分を譲渡した場合、当該準共有者は、譲渡価格の20%に相当する額の金銭を違約金として他の準共有者に支払わなければなりません。

２．本土地は、調査の結果、土地の一部に基準値を超える土壌汚染の存在が確認されており、また、横浜市から形質変更時要届出区域に指定されていますが、汚染土壌に対して土壌汚染対策法に準拠した封じ込め措置が実施されており、封じ込め措置の効果が維持されている限り健康被害が生じるリスクは低いことを東京海上ディーアール株式会社に確認しています。なお、本投資法人は、取得にあたり、当該土壌汚染に関するモニタリング及び改良費用見込額を考慮の上、取得価格を決定しています。

３．本物件には、水質汚濁防止法に規定される特定施設である浄化槽が設置されています。

（注１）不動産信託受益権の準共有持分51%を保有していますが、取得価格、期末算定価額以外は本物件全体（100%）について記載しています。

（注２）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

M-25三郷物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		5,260百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		DCF法	5,250百万円
信託期間満了日		2034年３月31日		割引率	3.9%
取得年月日		2014年３月４日		最終還元利回り	4.3%
取得価格		3,873百万円		直接還元法	5,290百万円
	土地割合	41.9%		還元利回り	4.1%
	建物割合	58.1%		積算価格	3,170百万円
土地	所在地	埼玉県三郷市仁蔵字深田 480番地１他	建物	構造／階数	鉄筋コンクリート・ 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき４階建
	面積	10,688.38㎡		建築時期	2013年10月１日
	用途地域	地域指定なし（市街化調整区域）		延床面積	19,483.06㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	19,405.45㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		株式会社拓洋
	年間賃料 （消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	19,405.45㎡	稼働率		100.0%
特記事項： 該当事項はありません。					
（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。					

M-26相模原物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		12,900百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		DCF法	12,800百万円
信託期間満了日		2035年３月31日		割引率	3.6%
取得年月日		2015年３月３日		最終還元利回り	4.1%
取得価格		8,032百万円		直接還元法	13,000百万円
	土地割合	44.2%		還元利回り	3.9%
	建物割合	55.8%		積算価格	12,600百万円
土地	所在地	神奈川県相模原市緑区西橋本五丁目９番１号	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき５階建他
	面積	22,020.77㎡		建築時期	2014年２月18日
	用途地域	工業地域		延床面積	44,019.92㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	42,733.37㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫・事務所・守衛所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		ＤＨＬサプライチェーン株式会社（注１）
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注２）	敷金・保証金		非開示（注２）
	賃貸面積	42,733.37㎡	稼働率		100.0%
特記事項： 該当事項はありません。					
（注１）2025年10月１日付でＤＨＬサプライチェーンジャパン株式会社に商号変更しています。 （注２）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。					

M-27千葉北物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産	期末算定価額		2,800百万円
信託受託者		－		DCF法	2,800百万円
信託期間満了日		－		割引率	3.8%
取得年月日		2015年９月４日		最終還元利回り	4.2%
取得価格		1,459百万円		直接還元法	2,670百万円
	土地割合	51.5%		還元利回り	4.1%
	建物割合	48.5%		積算価格	2,470百万円
土地	所在地	千葉県千葉市花見川区横戸町1004番他	建物	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき４階建他
	面積	21,605.94㎡		建築時期	1995年10月30日
	用途地域	地域指定なし（市街化調整区域）		延床面積	15,298.53㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	14,265.11㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		非開示（注）
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	14,265.11㎡	稼働率		100.0%
特記事項： 該当事項はありません。					
（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。					

M-28千葉北物流センターII

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		6,630百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		DCF法	6,630百万円
信託期間満了日		2035年９月30日		割引率	3.8%
取得年月日		2015年９月11日		最終還元利回り	4.2%
取得価格		4,608百万円		直接還元法	6,580百万円
	土地割合	63.2%		還元利回り	4.1%
	建物割合	36.8%		積算価格	4,320百万円
土地	所在地	千葉県千葉市稲毛区長沼町55番１他	建物	構造／階数	鉄骨造陸屋根４階建
	面積	22,684.43㎡		建築時期	1997年３月24日
	用途地域	第一種住居地域（注１）		延床面積	25,818.00㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	25,595.13㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		非開示（注２）
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注２）	敷金・保証金		非開示（注２）
	賃貸面積	25,595.13㎡	稼働率		100.0%

特記事項：
該当事項はありません。

（注１）第一種住居地域においては倉庫業を含む倉庫等の建築が原則として禁止されていますが、本物件は、建築基準法第48条第５項ただし書に基づき特定行政庁の許可を受けて用途変更されています。本物件について今後増築又は再建築等を行う場合には、同様の特定行政庁の許可を受けることが必要となります。
（注２）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

M-29浦安千鳥物流センターⅢ

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		1,790百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		DCF法	1,780百万円
信託期間満了日		2035年９月30日		割引率	3.5%
取得年月日		2015年９月11日		最終還元利回り	3.9%
取得価格		1,053百万円		直接還元法	1,820百万円
	土地割合	72.8%		還元利回り	3.7%
	建物割合	27.2%		積算価格	1,670百万円
土地	所在地	千葉県浦安市千鳥15番19	建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき４階建
	面積	4,329.30㎡		建築時期	1998年12月18日
	用途地域	準工業地域		延床面積	5,314.80㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	5,587.80㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		佐志田倉庫株式会社
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	5,587.80㎡	稼働率		100.0%

特記事項：
本土地は、調査の結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されていますが、本投資法人は、①当該有害物質は埋立材として使用された凌渫土に含まれていた可能性が高いこと、②埋立地において人為的な汚染の懸念がなく、埋立材に起因する土壌汚染のみが存在する場合には土地利用の制限は受けないこと、③敷地外に土壌を搬出する場合であっても、土壌の分析調査を実施して有害物質の有無を確認し、適切に取り扱えば環境に関する問題は生じないことから、本土地に土壌・地下水汚染に係る問題が存在する懸念が少ないと判断されることを清水建設株式会社に確認しています。

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

M-30座間物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		2,640百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		DCF法	2,620百万円
信託期間満了日		2035年９月30日		割引率	3.7%
取得年月日		2015年10月１日		最終還元利回り	4.8%
取得価格		1,728百万円		直接還元法	2,660百万円
	土地割合	70.2%		還元利回り	4.4%
	建物割合	29.8%		積算価格	2,950百万円
土地	所在地	神奈川県座間市小松原一丁目１番43号	建物	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき３階建
	面積	9,889.49㎡		建築時期	2000年10月12日
	用途地域	工業地域		延床面積	9,358.53㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	9,352.06㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫・事務所・工場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		旭食品株式会社
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	9,352.06㎡	稼働率		100.0%
特記事項： 該当事項はありません。					
（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。					

M-31新木場物流センターII

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		21,100百万円
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		DCF法	20,900百万円
信託期間満了日		2027年３月31日		割引率	3.2%
取得年月日		2017年３月16日		最終還元利回り	3.6%
取得価格		15,270百万円		直接還元法	21,200百万円
	土地割合	64.5%		還元利回り	3.5%
	建物割合	35.5%		積算価格	20,000百万円
土地	所在地	東京都江東区新木場 二丁目13番10号	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき５階建
	面積	19,877.99㎡		建築時期	2015年８月５日
	用途地域	準工業地域		延床面積	42,782.27㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	41,270.00㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	３	テナント名		①DHLジャパン株式会社 ②株式会社ナカノ商会 ③株式会社杉村倉庫
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	①20,714.89㎡ ②10,059.67㎡ ③10,495.44㎡	稼働率		100.0%

特記事項：
本土地は、調査の結果、土地の一部に土壌汚染対策法上の基準値を超える有害物質の存在が確認されており、東京都から同法に定められている形質変更時要届出区域に指定されていますが、汚染土壌に対して封じ込め措置等が実施されており、掘削を伴う建設工事等の土地の形質変更を実施する際には東京都知事への届出が必要となるものの、現状のまま使用して差し支えないことを清水建設株式会社に確認しています。なお、汚染土壌を敷地外に搬出する場合には、法令に従い適切に処置することが必要になるとのことでしたが、将来の再建築の際に敷地外へ土壌を搬出せず敷地内処理が可能であるとの専門家の見解を踏まえ、特に汚染処理対策費用を見込む必要がないものと判断しています。

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

M-32横浜町田物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		28,600百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		DCF法	28,600百万円
信託期間満了日		2027年８月31日		割引率	3.1%
取得年月日		2017年９月１日		最終還元利回り	3.5%
取得価格		25,452百万円		直接還元法	28,800百万円
	土地割合	65.1%		還元利回り	3.4%
	建物割合	34.9%		積算価格	16,700百万円
土地	所在地	東京都町田市鶴間七丁目30番１号	建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 亜鉛メッキ鋼板ぶき４階建
	面積	34,644.19㎡		建築時期	2011年５月19日
	用途地域	準工業地域、工業地域		延床面積	66,292.24㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	65,657.14㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	５	テナント名		①日本トランスシティ株式会社 ②非開示（注） ③非開示（注）
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	①16,188.42㎡ ②14,566.28㎡ ③10,796.31㎡	稼働率		86.9%
特記事項： 該当事項はありません。					
（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。					

M-34白井物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産	期末算定価額		5,660百万円
信託受託者		－		DCF法	5,630百万円
信託期間満了日		－		割引率	3.9%／4.1%
取得年月日		2020年７月31日		最終還元利回り	4.2%
取得価格		3,875百万円		直接還元法	5,740百万円
	土地割合	23.2%		還元利回り	4.0%
	建物割合	76.8%		積算価格	5,490百万円
土地	所在地	千葉県白井市中98番地	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき３階建
	面積	14,322.86㎡		建築時期	2019年５月15日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	25,653.78㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	25,653.79㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		ディールエージェント株式会社
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	25,653.79㎡	稼働率		100.0%
特記事項： 該当事項はありません。					
（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。					

M-35戸田物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		2,620百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		DCF法	2,580百万円
信託期間満了日		2029年６月30日		割引率	3.4%
取得年月日		2019年６月３日		最終還元利回り	3.8%
取得価格		2,052百万円		直接還元法	2,720百万円
	土地割合	44.3%		還元利回り	3.6%
	建物割合	55.7%		積算価格	1,750百万円
土地	所在地	埼玉県戸田市美女木北一丁目５番地３他	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき４階建
	面積	3,620.00㎡		建築時期	2019年４月５日
	用途地域	工業地域		延床面積	7,219.44㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	7,219.40㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		非開示（注）
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	7,219.40㎡	稼働率		100.0%
特記事項： 該当事項はありません。					
（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。					

M-36市川物流センターⅢ

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		6,550百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		DCF法	6,540百万円
信託期間満了日		2029年３月31日		割引率	3.5%／3.6%／3.7%
取得年月日		2019年３月８日		最終還元利回り	3.8%
取得価格		3,850百万円		直接還元法	6,570百万円
	土地割合	61.6%		還元利回り	3.7%
	建物割合	38.4%		積算価格	6,170百万円
土地	所在地	千葉県市川市二俣新町17番地18	建物	構造／階数	鉄骨造アルミニューム板・陸屋根４階建
	面積	13,080.20㎡		建築時期	2001年７月23日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	24,726.05㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	24,740.88㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		非開示（注）
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	24,740.88㎡	稼働率		100.0%
特記事項： 本物件に隣接する位置指定道路（6,260.09㎡）について、本物件にかかる土地を要役地、当該位置指定道路を承役地とする通行地役権が設定されています。					
（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。					

M-37藤沢物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		4,650百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		DCF法	4,620百万円
信託期間満了日		2029年８月31日		割引率	3.8%／4.0%
取得年月日		2019年８月１日		最終還元利回り	4.1%
取得価格		4,305百万円		直接還元法	4,720百万円
	土地割合	49.5%		還元利回り	3.9%
	建物割合	50.5%		積算価格	4,490百万円
土地	所在地	神奈川県藤沢市桐原町９番	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき４階建
	面積	8,262.80㎡		建築時期	2019年５月17日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	16,421.11㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	16,443.72㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社フクダ・アンド・パートナーズ	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		非開示（注）
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	16,443.72㎡	稼働率		100.0%
特記事項： 該当事項はありません。					
（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。					

M-38羽生物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		2,030百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		DCF法	2,030百万円
信託期間満了日		2025年11月17日		割引率	4.7%
取得年月日		2005年11月18日		最終還元利回り	5.1%
取得価格		1,705百万円		直接還元法	2,040百万円
	土地割合	49.2%		還元利回り	5.0%
	建物割合	50.8%		積算価格	1,900百万円
土地	所在地	埼玉県羽生市川崎一丁目371番８他	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建
	面積	20,988.43㎡		建築時期	2005年10月20日
	用途地域	地域指定なし（市街化調整区域）		延床面積	3,579.67㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	5,919.53㎡
	建蔽率	50%		用途	荷捌所・倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		ＳＧリアルティ株式会社	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		佐川急便株式会社
	年間賃料（消費税等別）	118百万円	敷金・保証金		59百万円
	賃貸面積	5,919.53㎡	稼働率		100.0%
特記事項： 該当事項はありません。					

M-39埼玉騎西物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		5,620百万円
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		DCF法	5,560百万円
信託期間満了日		2026年４月30日		割引率	4.0%
取得年月日		2007年11月15日		最終還元利回り	4.6%
取得価格		4,010百万円		直接還元法	5,680百万円
	土地割合	38.3%		還元利回り	4.3%
	建物割合	61.7%		積算価格	4,510百万円
土地	所在地	埼玉県加須市西ノ谷802番２	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建
	面積	26,530.67㎡		建築時期	2007年３月31日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	24,574.42㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	24,574.14㎡
	建蔽率	50%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		トランコム株式会社
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	24,574.14㎡	稼働率		100.0%
特記事項： 該当事項はありません。					
（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。					

M-40加須物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		5,240百万円
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		DCF法	5,220百万円
信託期間満了日		2032年８月31日		割引率	4.1%
取得年月日		2009年３月10日		最終還元利回り	4.2%
取得価格		3,790百万円		直接還元法	5,290百万円
	土地割合	18.5%		還元利回り	4.0%
	建物割合	81.5%		積算価格	4,710百万円
土地	所在地	埼玉県加須市南篠崎一丁目２番１	建物	構造／階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 亜鉛メッキ鋼板ぶき５階建
	面積	13,039.17㎡		建築時期	2008年３月４日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	25,130.62㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	25,189.47㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		ロジスティード株式会社
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	25,189.47㎡	稼働率		100.0%
特記事項： 該当事項はありません。					
（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。					

M-41久喜物流センター

資産の概要（注１）					
資産の種類		不動産信託受益権 （準共有持分44.5%）	期末算定価額		9,350百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		DCF法	9,260百万円
信託期間満了日		2032年３月31日		割引率	3.5%
取得年月日		2022年３月１日		最終還元利回り	3.9%
取得価格		8,577百万円		直接還元法	9,430百万円
	土地割合	61.2%		還元利回り	3.7%
	建物割合	38.8%		積算価格	7,920百万円
土地	所在地	埼玉県久喜市河原井町８番	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき４階建
	面積	33,122.92㎡		建築時期	2020年６月15日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	66,668.87㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	64,917.63㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社東京流通センター	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	３	テナント名		①株式会社ヤマイチ ②佐川グローバルロジスティクス株式会社 ③株式会社サンゲツ
	年間賃料 （消費税等別）	非開示（注２）	敷金・保証金		非開示（注２）
	賃貸面積	①33,608.26㎡ ②15,620.01㎡ ③15,689.36㎡	稼働率		100.0%

特記事項：

１．本投資法人は、本物件に係る信託受益権を芙蓉総合リース株式会社との間で準共有しており、本物件の取得に際し、本投資法人及び芙蓉総合リース株式会社の間で準共有者間協定書を締結しています。同協定書の主な内容は以下のとおりです。

・受益者としての意思形成に関し、本物件の賃貸借契約の締結、変更、建物の建替え等の重要事項については、原則として準共有者全員の合意が必要となります。ただし、一定期間内に準共有者間の意思形成ができない場合には信託受託者の判断に一任することになります。なお、重要事項以外の事項については、準共有者間の協議により決定しますが、一定の期間内に合意に至らない場合には、持分割合において過半数の賛成により決定するものとされています。

・準共有者は、準共有持分を処分する場合には、第三者に優先して事前に他の準共有者との間で譲渡交渉を行うものとし、譲渡価格等について協議することとなっています。また、当該準共有者が、かかる優先交渉の後、第三者との間で準共有持分の譲渡について合意した場合には、他の準共有者に対して、譲渡予定価格その他の条件を記載した書面を提出するものとされ、当該他の準共有者は、当該書面に記載の条件で当該準共有持分を譲り受けることができることとされています。なお、準共有者が上記定めに違反して自己の有する準共有持分を第三者に譲渡した場合、当該準共有者が芙蓉総合リース株式会社である場合には、本投資法人が本物件に係る信託受益権の準共有持分を取得した際の取得価格を基準として算出した価値相当額の20%に相当する額（ただし、芙蓉総合リース株式会社が当該準共有持分を第三者に譲渡した譲渡価格が当該価値相当額を上回る場合には、当該譲渡価格の20%に相当する額）を、当該準共有者が本投資法人である場合には、本投資法人が本物件に係る信託受益権の準共有持分を取得した際の取得価格の20%に相当する額（ただし、本投資法人が当該準共有持分を第三者に譲渡した譲渡価格が当該取得価格を上回る場合には、当該譲渡価格の20%に相当する額）の金銭を違約金として他の準共有者に支払わなければなりません。

２．本物件は久喜菖蒲工業団地内に存しており、本投資法人は、当該団地等を対象に工業用水の供給等を行っている株式会社久喜菖蒲工業団地管理センターの発行済普通株式のうち、売主が保有している7,550株（取得価格金7,550千円）について、株式会社久喜菖蒲工業団地管理センターの取締役会承認を受け、取得しました。

（注１）不動産信託受益権の準共有持分44.5%を保有していますが、取得価格及び鑑定評価額以外は本物件全体（100%）について記載しています。

（注２）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

M-42板橋物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		4,500百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		DCF法	4,400百万円
信託期間満了日		2032年２月29日		割引率	3.6%
取得年月日		2022年２月10日		最終還元利回り	4.0%
取得価格		4,105百万円		直接還元法	4,590百万円
	土地割合	75.0%		還元利回り	3.8%
	建物割合	25.0%		積算価格	4,110百万円
土地	所在地	東京都板橋区新河岸一丁目15番５号	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき４階建
	面積	4,600.89㎡		建築時期	2018年11月13日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	8,723.96㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	9,357.16㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社フクダ・アンド・パートナーズ	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		非開示（注）
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	9,357.16㎡	稼働率		100.0%
特記事項： 該当事項はありません。					
（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。					

M-44印西物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		1,430百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		DCF法	1,400百万円
信託期間満了日		2035年３月31日		割引率	3.4%
取得年月日		2025年３月19日		最終還元利回り	3.8%
取得価格		1,313百万円		直接還元法	1,510百万円
	土地割合	87.4%		還元利回り	3.6%
	建物割合	12.6%		積算価格	1,430百万円
土地	所在地	千葉県印西市松崎台二丁目８番地６	建物	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	面積	11,274.97㎡		建築時期	2008年３月３日
	用途地域	準工業地域		延床面積	5,321.03㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	5,351.15㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		ＳＧリアルティ株式会社	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		株式会社ニューウェイ
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	5,351.15㎡	稼働率		100.0%
特記事項： 該当事項はありません。					
（注）テナントの承諾が得られなかったため、開示していません。					

T-1大東物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		20,800百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		DCF法	21,100百万円
信託期間満了日		2034年３月31日		割引率	4.3%
取得年月日		2005年５月９日		最終還元利回り	4.4%
取得価格		9,762百万円（注１）		直接還元法	21,900百万円
	土地割合	44.5%		還元利回り	4.2%
	建物割合	55.5%		積算価格	22,200百万円
土地	所在地	大阪府大東市緑が丘二丁目 １番１号	建物	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき ４階建他
	面積	71,837.28㎡		建築時期	1989年７月31日他（注２）
	用途地域	準工業地域		延床面積	92,784.58㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	97,391.00㎡（注２）
	建蔽率	60%		用途	倉庫・事務所・守衛室
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		阪急阪神ビルマネジメント株式会社	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		摂津倉庫株式会社
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注３）	敷金・保証金		非開示（注３）
	賃貸面積	97,391.00㎡	稼働率		100.0%

特記事項：

１．本土地は、調査の結果、本土地の一部に過去の土地利用及び自然に由来する基準値を超える有害物質の存在が確認されていますが、本投資法人は、①汚染土壌に対して適切に対応されているため、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく土地全体を現状のまま使用して差し支えないこと、及び②将来本土地において建物を再建築する際に、汚染土壌の除去等の措置により対策が可能であることを清水建設株式会社に確認しています。なお、本投資法人は、取得にあたり、将来再建築の際に予定される土壌改良費用の見積もりを、同和鉱業株式会社（現・DOWAホールディングス株式会社）から2004年２月17日付で取得しており、当該改良費用見込額580百万円を考慮の上、取得価格を決定しています。

２．倉庫Ⅰ、倉庫Ⅱ及び事務所Ⅰ又はこれらの信託受益権を売却する際における優先交渉権が摂津倉庫株式会社に付与されています。

３．倉庫Ⅲは、従前の建物を取壊し、新たな倉庫を建設したものです（2010年７月竣工）。なお、新倉庫建設に供する敷地の一部に、基準値を超える有害物質の存在が確認されていることから、建設工事に先立ち当該敷地の土壌改良工事を実施しました。

（注１）当初の売買契約書に記載された売買代金7,617百万円から、2009年７月に取壊しを行った建物に相当する金額291百万円を減算し、再開発を行った倉庫Ⅲの工事価格2,437百万円を加算した金額を記載しています。

（注２）倉庫Ⅰ：　賃貸可能面積　60,428.42㎡、建築時期 1989年７月31日
倉庫Ⅱ：　賃貸可能面積　6,251.23㎡、建築時期 1995年４月28日
倉庫Ⅲ：　賃貸可能面積　25,252.82㎡、建築時期 2010年７月12日
事務所Ⅰ：　賃貸可能面積　1,956.36㎡、建築時期 1989年７月31日
事務所Ⅱ：　賃貸可能面積　3,502.17㎡、建築時期 1968年９月30日
（1989年７月31日変更・増築、2009年５月29日変更・一部取壊し）

（注３）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

T-2大阪福崎物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		7,180百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		DCF法	7,180百万円
信託期間満了日		2034年12月９日		割引率	3.6%
取得年月日		2005年５月９日		最終還元利回り	4.0%
取得価格		4,096百万円		直接還元法	7,280百万円
	土地割合	46.8%		還元利回り	3.8%
	建物割合	53.2%		積算価格	5,280百万円
土地	所在地	大阪府大阪市港区福崎二丁目１番36号	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき７階建
	面積	16,576.21㎡		建築時期	2004年10月28日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	23,775.04㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	23,775.04㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		阪急阪神ビルマネジメント株式会社	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		ＳＢＳリコーロジスティクス株式会社
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	23,775.04㎡	稼働率		100.0%

特記事項：
本土地は、元所有者の当該地の用途変更に伴い更地化し土壌調査を行った結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されましたが、2002年10月から2003年３月にかけて土地全体の恒久対策工事及び天地返し（表層の汚染土壌を地中に埋め戻し、流出飛散を防止する工事）を含む土壌汚染改良工事を完了させ、2003年３月に大阪市へ「土壌汚染対策完了に関する報告書」を届出、受理されています。本投資法人は、現時点での土地使用に関して環境上の問題はないと判断される旨を、清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書によって確認しています。

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

T-3清須物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産	期末算定価額		6,440百万円
信託受託者		－		DCF法	6,480百万円
信託期間満了日		－		割引率	3.8%
取得年月日		2006年12月25日他		最終還元利回り	4.2%
取得価格		3,010百万円（注１）		直接還元法	6,400百万円
	土地割合	22.8%		還元利回り	4.0%
	建物割合	77.2%		積算価格	2,880百万円
土地	所在地	愛知県清須市春日郷ヶ島92番	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき４階建
	面積	10,457.02㎡		建築時期	2017年１月19日
	用途地域	準工業地域		延床面積	20,438.10㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	20,438.09㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		阪急阪神ビルマネジメント株式会社	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		MDロジス株式会社
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注２）	敷金・保証金		非開示（注２）
	賃貸面積	20,438.09㎡	稼働率		100.0%
特記事項： 該当事項はありません。					
（注１）当初の売買契約書に記載された売買代金685百万円に、本建物の再開発に係る工事価格2,325百万円を加算した金額を記載しています。 （注２）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。					

T-4門真物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産	期末算定価額		1,890百万円
信託受託者		－		DCF法	1,880百万円
信託期間満了日		－		割引率	3.8%／4.0%
取得年月日		2007年６月27日		最終還元利回り	4.1%
取得価格		989百万円		直接還元法	1,920百万円
	土地割合	52.7%		還元利回り	3.9%
	建物割合	47.3%		積算価格	1,430百万円
土地	所在地	大阪府門真市殿島町９番７号	建物	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根５階建
	面積	3,975.60㎡		建築時期	1993年３月26日
	用途地域	準工業地域		延床面積	7,416.18㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	7,416.19㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		阪急阪神ビルマネジメント株式会社	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		興和株式会社
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	7,416.19㎡	稼働率		100.0%

特記事項：
本土地の地中に、1991年10月に取り壊された建物の埋設基礎杭（73本）が残存しています。本投資法人は、かかる埋設基礎杭を再建築の際にすべて除去し、搬出するために想定される費用（12百万円）を考慮の上、取得価格を決定しています。

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

T-7福岡箱崎ふ頭物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		3,690百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		DCF法	3,670百万円
信託期間満了日		2033年４月30日		割引率	4.0%
取得年月日		2013年４月30日		最終還元利回り	4.4%
取得価格		2,797百万円		直接還元法	3,710百万円
	土地割合	46.0%		還元利回り	4.2%
	建物割合	54.0%		積算価格	3,670百万円
土地	所在地	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭四丁目２番６号	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき４階建
	面積	12,895.52㎡		建築時期	2006年12月22日
	用途地域	準工業地域		延床面積	24,463.69㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	24,463.69㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		株式会社ナカノ商会
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	24,463.69㎡	稼働率		100.0%
特記事項： 該当事項はありません。					
（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。					

T-9福岡香椎浜物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		4,030百万円
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		DCF法	3,960百万円
信託期間満了日		2034年２月28日		割引率	3.7%
取得年月日		2014年３月25日		最終還元利回り	4.1%
取得価格		2,750百万円		直接還元法	4,180百万円
	土地割合	34.9%		還元利回り	3.9%
	建物割合	65.1%		積算価格	3,540百万円
土地	所在地	福岡県福岡市東区香椎浜ふ頭二丁目１番10号	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき５階建他
	面積	8,751.58㎡		建築時期	2009年10月30日
	用途地域	準工業地域		延床面積	21,230.78㎡
	容積率	300%		総賃貸可能面積	21,217.48㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	２	テナント名		①株式会社エムビーエス ②株式会社ナカノ商会
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	① 9,691.14㎡ ②11,526.34㎡	稼働率		100.0%
特記事項： 該当事項はありません。					
（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。					

T-10春日井物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産	期末算定価額		5,180百万円
信託受託者		－		DCF法	5,160百万円
信託期間満了日		－		割引率	4.0%
取得年月日		2015年４月23日他		最終還元利回り	4.4%
取得価格		3,500百万円（注１）		直接還元法	5,210百万円
	土地割合	23.7%		還元利回り	4.2%
	建物割合	76.3%		積算価格	4,190百万円
土地	所在地	愛知県春日井市高森台 五丁目１番３	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき４階建
	面積	15,767.90㎡		建築時期	2017年４月17日
	用途地域	準工業地域		延床面積	22,281.24㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	22,246.29㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		阪急阪神ビルマネジメント株式会社	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		摂津倉庫株式会社
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注２）	敷金・保証金		非開示（注２）
	賃貸面積	22,246.29㎡	稼働率		100.0%
特記事項： 該当事項はありません。					
（注１）当初の売買契約書に記載された売買代金830百万円に、再開発事業により新たに建設した建物の売買代金2,670百万円を加算した金額を記載しています。 （注２）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。					

T-11高槻物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産	期末算定価額		1,870百万円
信託受託者		－		DCF法	1,850百万円
信託期間満了日		－		割引率	3.6%
取得年月日		2017年10月２日他		最終還元利回り	4.0%
取得価格		1,560百万円（注１）		直接還元法	1,890百万円
	土地割合	60.4%		還元利回り	3.8%
	建物割合	39.6%		積算価格	1,560百万円
土地	所在地	大阪府高槻市辻子 三丁目21番１号	建物	構造／階数	①鉄筋コンクリート・ 鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき３階建 ②鉄骨造亜鉛メッキ 鋼板ぶき平家建
	面積	5,133.92㎡		建築時期	①2010年２月16日 ②2007年７月30日
	用途地域	準工業地域		延床面積	①7,006.8㎡ ② 163.32㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	7,305.33㎡
	建蔽率	60%		用途	①倉庫・事務所 ②事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		阪急阪神ビルマネジメント株式会社	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		株式会社ロンコ・ジャパン
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注２）	敷金・保証金		非開示（注２）
	賃貸面積	7,305.33㎡	稼働率		100.0%
特記事項： 該当事項はありません。					
（注１）2017年10月２日及び2019年10月31日の取得価格の合計額を記載しています。 （注２）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。					

T-12愛西物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産	期末算定価額		3,070百万円
信託受託者		－		DCF法	3,060百万円
信託期間満了日		－		割引率	4.0%
取得年月日		2021年３月１日		最終還元利回り	4.4%
取得価格		2,510百万円		直接還元法	3,080百万円
	土地割合	30.1%		還元利回り	4.2%
	建物割合	69.9%		積算価格	2,640百万円
土地	所在地	愛知県愛西市南河田町江田32番６他	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき３階建
	面積	10,067.07㎡		建築時期	2020年１月28日
	用途地域	地域指定なし（市街化調整区域）		延床面積	13,852.46㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	13,852.46㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		阪急阪神ビルマネジメント株式会社	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		株式会社ロンコ・ジャパン
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	13,852.46㎡	稼働率		100.0%

特記事項：
本投資法人は、愛知県との間で、愛知県と元所有者との土地譲渡契約締結の日（2018年11月30日）から10年間、本物件の全部又は一部について売買等による所有権の移転をし、又は使用及び収益を目的とする権利の設定をする場合には、あらかじめ愛知県の書面による承諾を受けることを合意しています。

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

T-13大阪西淀川物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産	期末算定価額		2,890百万円
信託受託者		－		DCF法	2,910百万円
信託期間満了日		－		割引率	3.6%
取得年月日		2018年12月20日		最終還元利回り	4.0%
取得価格		2,600百万円		直接還元法	2,870百万円
	土地割合	69.0%		還元利回り	3.8%
	建物割合	31.0%		積算価格	2,890百万円
土地	所在地	大阪府大阪市西淀川区中島二丁目９番133号	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき３階建
	面積	8,263.00㎡		建築時期	2005年６月20日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	9,347.61㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	10,213.81㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		阪急阪神ビルマネジメント株式会社	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		株式会社ロンコ・ジャパン
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	10,213.81㎡	稼働率		100.0%
特記事項： 該当事項はありません。					
（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。					

T-15摂津物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産	期末算定価額		1,710百万円
信託受託者		－		DCF法	1,670百万円
信託期間満了日		－		割引率	3.6%
取得年月日		2024年６月28日		最終還元利回り	4.0%
取得価格		862百万円		直接還元法	1,800百万円
	土地割合	72.9%		還元利回り	3.9%
	建物割合	27.1%		積算価格	1,590百万円
土地	所在地	大阪府摂津市鳥飼上 二丁目１番21号	建物	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺４階建
	面積	4,956.78㎡		建築時期	1992年５月25日
	用途地域	準工業地域		延床面積	8,108.40㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	8,108.40㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		ジョーンズラングラサール 株式会社	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		株式会社ムロオ
	年間賃料 （消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金		非開示（注）
	賃貸面積	8,108.40㎡	稼働率		100.0%
特記事項： 建物状況調査報告書において、消防法又は建築基準法等に関する複数の指摘事項がありますが、本投資法人は、当該指摘事項について、是正対応を行っています。					
（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。					

T-16北名古屋物流センター

資産の概要（注１）					
資産の種類		不動産信託受益権 （準共有持分50%）	期末算定価額		5,400百万円
信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		DCF法	5,400百万円
信託期間満了日		2035年８月31日		割引率	3.9%
取得年月日		2025年２月３日		最終還元利回り	4.3%
取得価格		5,300百万円		直接還元法	5,400百万円
	土地割合	69.5%		還元利回り	4.1%
	建物割合	30.5%		積算価格	3,120百万円
土地	所在地	愛知県北名古屋市沖村権現34番地１	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき４階建
	面積	21,942.24㎡		建築時期	2009年６月19日
	用途地域	準工業地域		延床面積	43,655.30㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	42,751.60㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社プロロジス	担保設定の状況		なし
マスターリース会社		プロロジスリートマスターリース合同会社（注２）	マスターリース種別		パス・スルー
賃貸借の状況	テナントの総数	３	テナント名		①株式会社ハマキョウレックス ②中京陸運株式会社 ③株式会社サンライズ
	年間賃料 （消費税等別）	非開示（注３）	敷金・保証金		非開示（注３）
	賃貸面積	42,751.60㎡（注４）	稼働率		100.0%

特記事項：

当期末時点において、本投資法人は、本物件をＮＰＲとの間で準共有しています。本投資法人は、本物件の取得の際に、ＮＰＲ、本資産運用会社、ＮＰＲの資産運用会社であるプロロジス・リート・マネジメント株式会社及び本物件の賃借人であるプロロジスリートマスターリース合同会社との間で受益者間協定書を締結しています。同協定書の主な内容は以下のとおりです。

なお、2025年８月１日付で本投資法人が本物件のすべてを所有することとなったため、本書の日付時点で同協定書は終了しています。

・受益者としての意思形成に関し、建物の建替え等の重要事項については、準共有者全員による協議の上、原則として準共有者全員の合意によって決定するものとされています。なお、重要事項以外の事項については、準共有者全員による協議の上、持分割合において過半数の賛成により決定するものとされています。なお、持分割合が同数の場合には本投資法人の議決により決定するものとされています。

・準共有者は、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡又は担保権の設定をすることができません。

（注１）期末時点において、不動産信託受益権の準共有持分50.0%を保有していますが、取得価格及び鑑定評価額以外は本物件全体（100%）について記載しています。2025年８月１日付で不動産信託受益権の準共有持分50%を取得しています。

（注２）当該マスターリース会社とのマスターリース契約は2025年8月1日付で合意解約しています。

（注３）テナントの承諾が得られなかったため、開示していません。

（注４）一部テナントの承諾が得られなかったため、物件全体の賃貸面積を開示しています。

0-1前橋物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権	期末算定価額		1,330百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		DCF法	1,330百万円
信託期間満了日		2035年５月８日		割引率	5.0%
取得年月日		2005年５月９日		最終還元利回り	5.4%
取得価格		1,230百万円		直接還元法	1,340百万円
	土地割合	44.9%		還元利回り	5.3%
	建物割合	55.1%		積算価格	930百万円
土地	所在地	群馬県前橋市上増田町258番14他	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建
	面積	16,241.43㎡		建築時期	2005年２月４日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	3,487.62㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	5,367.42㎡
	建蔽率	50%		用途	荷捌所・倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		ＳＧリアルティ株式会社	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		佐川急便株式会社
	年間賃料（消費税等別）	87百万円	敷金・保証金		43百万円
	賃貸面積	5,367.42㎡	稼働率		100.0%
特記事項： 該当事項はありません。					

0-5仙台港北物流センター

資産の概要					
資産の種類		不動産	期末算定価額		3,140百万円
信託受託者		－		DCF法	3,130百万円
信託期間満了日		－		割引率	4.2%
取得年月日		2018年３月１日		最終還元利回り	4.8%
取得価格		1,600百万円		直接還元法	3,150百万円
	土地割合	55.1%		還元利回り	5.7%
	建物割合	44.9%		積算価格	3,130百万円
土地	所在地	宮城県仙台市宮城野区港四丁目15番12号	建物	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建
	面積	27,861.73㎡（注１）		建築時期	2006年３月２日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	9,638.24㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	10,634.24㎡
	建蔽率	60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権、賃借権（注１）		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	１	テナント名		株式会社ニチレイロジグループ本社
	年間賃料（消費税等別）	非開示（注２）	敷金・保証金		非開示（注２）
	賃貸面積	10,634.24㎡	稼働率		100.0%

特記事項：
本土地は、周囲を民有地及び公共下水道に囲まれており、公道に接していない、いわゆる「袋地」に該当します。このため、前所有者は、隣地の所有者との間で土地賃貸借契約を締結し、本土地から公道への通路部分（625㎡）を車両の通行を目的として賃借しており、本投資法人は、前所有者との間で、当該土地賃貸借契約における賃借人の地位を承継しています。また、本投資法人は、隣接する公共下水道について、多賀城市から占用許可を取得し、本土地から公道に通路を設置しています。

（注１）所有地部分に係る不動産登記簿面積と賃借部分に係る契約面積の合計を記載しています。なお、賃借部分に係る賃借権は車両の通行を目的としており、建物所有を目的とした借地権には該当しません。
（注２）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

0-6石狩物流センター

資産の概要（注１）					
資産の種類		不動産信託受益権 （準共有持分55%）	期末算定価額		1,360百万円
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		DCF法	1,340百万円
信託期間満了日		2034年３月31日		割引率	4.4%
取得年月日		2024年３月29日		最終還元利回り	4.8%
取得価格		1,311百万円		直接還元法	1,410百万円
	土地割合	76.6%		還元利回り	4.7%
	建物割合	23.4%		積算価格	1,530百万円
土地	所在地	北海道石狩市新港西 二丁目782番６他	建物	構造／階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 ４階建他
	面積	28,817.47㎡（注２）		建築時期	1992年３月３日他（注３）
	用途地域	準工業地域		延床面積	21,844.93㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	21,872.18㎡（注３）
	建蔽率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社		株式会社ザイマックス北海道	担保設定の状況		なし
賃貸借の状況	テナントの総数	３	テナント名		①株式会社エース ②株式会社三協輸送サービス ③株式会社パインランド（注３）
	年間賃料 （消費税等別）	非開示（注４）	敷金・保証金		非開示（注４）
	賃貸面積	①11,369.29㎡ ② 6,582.73㎡ ③ 3,920.16㎡	稼働率		100.0%

特記事項：

・受益者間協定書を締結しています。同協定書の主な内容は以下のとおりです。

・受益者としての意思形成に関し、建物の建替え等の重要事項については、準共有者全員による協議の上、原則として準共有者全員の合意によって決定するものとされています。ただし、一定の協議期間内に準共有者全員の合意に至らない場合には、本投資法人は他の準共有者に対して、本投資法人が希望する価格で他の準共有者が有する準共有持分の全てを本投資法人に売り渡すよう請求することができます。また、本投資法人がかかる売渡しを請求しない旨を他の準共有者に対して通知した場合又は上記協議期間経過後一定期間が経過した場合、他の準共有者は本投資法人に対して、他の準共有者が希望する価格で本投資法人が有する準共有持分の全てを他の準共有者に売り渡すよう請求することができます。なお、重要事項以外の事項については、準共有者全員による協議の上、持分割合において過半数の賛成により決定するものとされています。

・準共有者は、他の準共有者が同協定書の定めに違反し、相当期間を定めて催告したにもかかわらず当該義務違反が治癒されない場合その他所定の事由が生じた場合、他の準共有者に対して自らが希望する価格で他の準共有者の有する準共有持分を売り渡すよう請求することができます。

・上記の売渡請求権が行使された場合、相手方はこれに応じて売り渡すか、請求者が有する準共有持分を買い取らなければなりません。

・準共有者は、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡又は担保権の設定をすることができません。

・準共有者は、準共有持分を処分する場合には、第三者に優先して事前に他の準共有者との間で譲渡交渉を行うものとし、譲渡価格等について協議することとなっています。また、当該準共有者が、かかる優先交渉の後、第三者との間で準共有持分の譲渡について合意した場合には、他の準共有者に対して、譲渡予定価格その他の条件を記載した書面を提出するものとされ、当該他の準共有者は、当該書面に記載の条件で当該準共有持分を譲り受けることができることとされています。なお、準共有者が上記定めに違反して自己の有する準共有持分を第三者に譲渡した場合、当該準共有者が芙蓉総合リース株式会社である場合には、本投資法人が本物件に係る信託受益権の準共有持分を取得した際の取得価格を基準として算出した価値相当額の20%に相当する額（ただし、芙蓉総合リース株式会社が当該準共有持分を第三者に譲渡した譲渡価格が当該価値相当額を上回る場合には、当該譲渡価格の20%に相当する額）を、当該準共有者が本投資法人である場合には、本投資法人が本物件に係る信託受益権の準共有持分を取得した際の取得価格の20%に相当する額（ただし、本投資法人が当該準共有持分を第三者に譲渡した譲渡価格が当該取得価格を上回る場合には、当該譲渡価格の20%に相当する額）の金銭を違約金として他の準共有者に支払わなければなりません。

（注１）不動産信託受益権の準共有持分55%を保有していますが、取得価格及び鑑定評価額以外は本物件全体（100%）について記載しています。
（注２）上記のほかに、北海道石狩市新港西二丁目782番13所在の共有地（私道部分、１筆、9,106.93㎡）における持分割合9,015,397分の2,881,747の共有持分が含まれています。
（注３）２号棟：テナント名 株式会社エース、賃貸可能面積　11,369.29㎡、建築時期　1992年３月３日
７号棟：テナント名 株式会社パインランド、賃貸可能面積　3,920.16㎡、建築時期　1995年１月10日
10号棟：テナント名 株式会社三協輸送サービス、賃貸可能面積　6,582.73㎡、建築時期　1995年８月８日
（注４）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

不動産等の損益等の状況					（金額単位：百万円）
物件番号	M-2	M-3	M-4	M-5	M-6
不動産等の名称	浦安物流センター	平塚物流センター	新木場物流センター	浦安千鳥物流センター	船橋西浦物流センター
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費	63	8	15	43	38
固定資産除却損	―	―	―	0	0
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	248	44	51	153	135
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	311	52	66	196	173
⑤資本的支出	―	1	10	4	2
⑥NCF（＝④－⑤）	311	51	55	192	171

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

不動産等の損益等の状況					（金額単位：百万円）
物件番号	M-8	M-9	M-11	M-12	M-13
不動産等の名称	川崎物流センター	習志野物流センター	八千代物流センター	横浜福浦物流センター	八千代物流センターII
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示（注）	60	非開示（注）	非開示（注）	194
賃貸事業収入		60			193
その他賃貸事業収入		―			0
②不動産賃貸事業費用合計		16			57
公租公課		5			13
外注委託費		0			0
水道光熱費		―			0
修繕費		0			0
保険料		0			0
その他賃貸事業費用		0			1
減価償却費	79	8	71	52	40
固定資産除却損	0	0	―	―	0
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	213	44	183	220	136
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	293	53	254	272	177
⑤資本的支出	47	4	―	11	19
⑥NCF（＝④－⑤）	246	48	254	260	158

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

不動産等の損益等の状況					（金額単位：百万円）
物件番号	M-15	M-16	M-17	M-18	M-19
不動産等の名称	市川物流センター	東雲物流センター（注１）	習志野物流センターⅡ（注２）	市川物流センターⅡ（注１）（注３）	草加物流センター
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示（注４）	355	非開示（注４）	非開示（注４）	非開示（注４）
賃貸事業収入		354			
その他賃貸事業収入		0			
②不動産賃貸事業費用合計		75			
公租公課		31			
外注委託費		0			
水道光熱費		－			
修繕費		3			
保険料		0			
その他賃貸事業費用		0			
減価償却費	22	38	65	91	93
固定資産除却損	0	－	0	1	0
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	99	279	212	291	246
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	122	317	278	383	339
⑤資本的支出	1	4	61	101	5
⑥NCF（＝④－⑤）	120	313	216	282	334

（注１）各準共有持分相当の数値を記載しています。
東雲物流センター：47%、市川物流センターⅡ：72%
（注２）2025年２月３日付で準共有持分10%を取得しています。
（注３）2025年２月３日付で準共有持分18%を譲渡しています。
（注４）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

不動産等の損益等の状況					（金額単位：百万円）
物件番号	M-20	M-21	M-22	M-23	M-24
不動産等の名称	辰巳物流センター	柏物流センター	武蔵村山物流センター	柏物流センターII	新子安物流センター（注１）
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示（注２）	非開示（注２）	非開示（注２）	非開示（注２）	非開示（注２）
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費	45	25	47	30	58
固定資産除却損	―	0	―	―	1
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	215	83	192	125	189
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	261	108	240	155	249
⑤資本的支出	7	0	142	―	9
⑥NCF（＝④－⑤）	253	108	97	155	240

（注１）準共有持分（51%）相当の数値を記載しています。
（注２）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

不動産等の損益等の状況					（金額単位：百万円）
物件番号	M-25	M-26	M-27	M-28	M-29
不動産等の名称	三郷物流センター	相模原物流センター	千葉北物流センター	千葉北物流センターII	浦安千鳥物流センターIII
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費	29	63	26	32	5
固定資産除却損	―	―	0	―	―
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	81	192	42	98	29
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	110	255	69	131	35
⑤資本的支出	―	10	7	80	―
⑥NCF（＝④－⑤）	110	245	61	50	35

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

不動産等の損益等の状況					（金額単位：百万円）
物件番号	M-30	M-31	M-32	M-34	M-35
不動産等の名称	座間物流センター	新木場物流センターII	横浜町田物流センター	白井物流センター	戸田物流センター
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費	9	73	94	44	14
固定資産除却損	―	0	0	―	―
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	47	324	257	60	33
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	57	398	352	104	48
⑤資本的支出	2	2	38	―	―
⑥NCF（＝④－⑤）	55	395	313	104	48

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

不動産等の損益等の状況					（金額単位：百万円）
物件番号	M-36	M-37	M-38	M-39	M-40
不動産等の名称	市川物流センターⅢ	藤沢物流センター	羽生物流センター	埼玉騎西物流センター	加須物流センター
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示（注）	非開示（注）	59	非開示（注）	非開示（注）
賃貸事業収入			59		
その他賃貸事業収入			－		
②不動産賃貸事業費用合計			14		
公租公課			3		
外注委託費			0		
水道光熱費			－		
修繕費			－		
保険料			0		
その他賃貸事業費用			0		
減価償却費	22	30	9	22	32
固定資産除却損	－	－	－	－	0
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	103	55	45	110	81
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	125	85	54	133	113
⑤資本的支出	－	－	－	－	0
⑥NCF（＝④－⑤）	125	85	54	133	113

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

不動産等の損益等の状況					（金額単位：百万円）
物件番号	M-41	M-42	M-44	T-1	T-2
不動産等の名称	久喜物流センター（注１）	板橋物流センター	印西物流センター（注２）	大東物流センター	大阪福崎物流センター
運用日数	181	181	135	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示（注３）	非開示（注３）	非開示（注３）	非開示（注３）	非開示（注３）
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費	37	12	1	101	21
固定資産除却損	―	―	―	0	0
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	92	68	18	395	130
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	129	80	20	497	152
⑤資本的支出	―	0	―	39	0
⑥NCF（＝④－⑤）	129	79	20	458	151

（注１）準共有持分（44.5%）相当の数値を記載しています。
（注２）2025年３月19日付で取得しています。
（注３）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

不動産等の損益等の状況					（金額単位：百万円）
物件番号	T-3	T-4	T-5	T-7	T-9
不動産等の名称	清須物流センター	門真物流センター	小牧物流センター（注１）	福岡箱崎ふ頭物流センター	福岡香椎浜物流センター
運用日数	181	181	55	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示（注２）	非開示（注２）	非開示（注２）	非開示（注２）	非開示（注２）
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費	30	9	5	17	24
固定資産除却損	―	―	―	―	0
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	103	37	9	69	64
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	133	47	15	87	89
⑤資本的支出	150	―	―	―	4
⑥NCF（＝④－⑤）	△17	47	15	87	84

（注１）2025年３月28日付で譲渡しています。
（注２）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

不動産等の損益等の状況					（金額単位：百万円）
物件番号	T-10	T-11	T-12	T-13	T-15
不動産等の名称	春日井物流センター	高槻物流センター	愛西物流センター	大阪西淀川物流センター	摂津物流センター
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
②不動産賃貸事業費用合計					
公租公課					
外注委託費					
水道光熱費					
修繕費					
保険料					
その他賃貸事業費用					
減価償却費	34	10	20	11	3
固定資産除却損	―	―	―	0	―
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	80	18	46	4	40
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	115	28	67	15	43
⑤資本的支出	―	25	―	9	―
⑥NCF（＝④－⑤）	115	3	67	5	43

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

不動産等の損益等の状況				（金額単位：百万円）
物件番号	T-16	0-1	0-5	0-6
不動産等の名称	北名古屋物流センター（注１）	前橋物流センター	仙台港北物流センター	石狩物流センター（注２）
運用日数	179	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示（注３）	43	非開示（注３）	非開示（注３）
賃貸事業収入		43		
その他賃貸事業収入		―		
②不動産賃貸事業費用合計		17		
公租公課		2		
外注委託費		0		
水道光熱費		―		
修繕費		2		
保険料		0		
その他賃貸事業費用		2		
減価償却費	17	8	9	4
固定資産除却損	―	―	―	―
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	112	26	47	34
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費＋固定資産除却損）	129	34	57	38
⑤資本的支出	0	0	―	0
⑥NCF（＝④－⑤）	129	34	57	37

（注１）2025年２月３日付で準共有持分50%を取得しています。準共有持分（50%）相当の数値を記載しています。
（注２）準共有持分（55%）相当の数値を記載しています。
（注３）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（ニ）主要な不動産等に関する情報

本投資法人が保有している不動産等のうち、当期の不動産賃貸事業収益の合計額の10%以上を占める不動産等はありません。

（ホ）テナント等の概要

a．賃貸状況の概要

本投資法人が保有している不動産等に関する賃貸状況の概要は、以下のとおりです。

	第40期 不動産 賃貸 事業収益 (百万円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)										延べテナント数
				第31期 2021年 1月	第32期 2021年 7月	第33期 2022年 1月	第34期 2022年 7月	第35期 2023年 1月	第36期 2023年 7月	第37期 2024年 1月	第38期 2024年 7月	第39期 2025年 1月	第40期 2025年 7月	
ポートフォリオ合計	10,154	1,389,362.97	1,380,762.65	98.8	98.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	99.5	99.4	74

b．主要テナント（全賃貸面積の10%以上を占めるテナント）

本投資法人が保有している不動産等におけるテナントのうち、主要テナント（全賃貸面積の10%以上を占めるテナント）は、以下のとおりです。

テナントの名称	業種	不動産等の名称	賃貸面積 (㎡)	賃貸比率 (%)（注）
株式会社 ナカノ商会	倉庫業	柏物流センターⅡ	157,849.64	11.4
		浦安千鳥物流センター		
		辰巳物流センター		
		福岡箱崎ふ頭物流センター		
		福岡香椎浜物流センター		
		新木場物流センターⅡ		
テナント全体の合計			1,380,762.65	100.0

（注）小数第２位以下を四捨五入して記載しています。

c．主要テナント

主要テナントへの賃貸条件は、それぞれ以下のとおりです。

テナントの名称	不動産等の名称	契約満了日	年間賃料 (消費税別) (百万円)	敷金・保証金 (百万円)	契約更改の方法
株式会社 ナカノ商会	柏物流センターⅡ	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）	非開示 （注）
	浦安千鳥物流センター				
	辰巳物流センター				
	福岡箱崎ふ頭物流センター				
	福岡香椎浜物流センター				
	新木場物流センターⅡ				

（注）テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

（へ）運用資産の資本的支出

a．資本的支出の予定

本投資法人が保有している不動産等に関して、現在計画されている修繕工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは下記のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称（所在地）	目　　的	予定期間	工事予定金額（百万円）（注）		
			総　額	当期支払額	既払総額
八千代物流センターⅡ（千葉県八千代市）	貸室機能整備・改善工事	2026年１月	100	－	－
武蔵村山物流センター（東京都武蔵村山市）	防火区画形成工事	2024年４月～2026年７月	758	73	156
浦安千鳥物流センターⅢ（千葉県浦安市）	変電設備更新工事	2025年10月	28	－	－
座間物流センター（神奈川県座間市）	防火設備設置工事	2026年７月	32	－	－
大東物流センター（大阪府大東市）	倉庫Ⅱ北面西面外壁防水工事	2026年３月	62	－	－
大阪福崎物流センター（大阪府大阪市）	空調更新工事	2025年12月	55	－	－
門真物流センター（大阪府門真市）	東面・北面外壁改修工事	2026年１月	68	－	－
門真物流センター（大阪府門真市）	荷物用エレベーター更新工事	2025年12月	87	－	－
門真物流センター（大阪府門真市）	西面・南面外壁改修工事	2026年３月	42	－	－
門真物流センター（大阪府門真市）	受変電設備更新工事	2026年３月	41	－	－

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

b．期中に行った資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は下記のとおりです。

不動産等の名称（所在地）	目　　的	期　　間	支払金額（百万円）（注）
市川物流センターⅡ（千葉県市川市）	空調更新・増設工事	2025年７月	67
武蔵村山物流センター（東京都武蔵村山市）	防火区画形成工事	2025年７月	142
千葉北物流センターⅡ（千葉県千葉市）	荷物用エレベーター改修工事	2025年７月	44
清須物流センター（愛知県清須市）	空調新設工事	2025年７月	150
高槻物流センター（大阪府高槻市）	西面北面外壁改修工事	2025年７月	25

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

c．長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

該当事項はありません。

（ト）建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

本投資法人が保有している不動産等に関しては、本書の日付現在、それぞれ下記の日付の建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書が作成されています。そのうち、長期修繕の費用見積合計及び地震リスクの分析における予想最大損失率（PML）は以下のとおりです。

物件名称	報告書日付	長期修繕の費用見積合計（千円）（注１）	地震リスク分析における予想最大損失率（PML）（%）（注２）
浦安物流センター	2022年７月29日	14,000	2.3
平塚物流センター	2024年１月31日	294,570	11.9
新木場物流センター	2024年１月31日	202,287	5.7
浦安千鳥物流センター	2021年１月31日	541,263	1.9
船橋西浦物流センター	2021年７月31日	370,045	0.1
川崎物流センター	2025年１月31日	848,206	5.7
習志野物流センター	2024年７月31日	36,911	1.8
八千代物流センター	2025年７月31日	137,640	0.2
横浜福浦物流センター	2021年１月31日	268,446	7.4
八千代物流センターII	2021年７月31日	147,138	2.9
市川物流センター	2022年１月31日	112,296	2.0
東雲物流センター（注３）	2023年７月31日	345,373	5.6
習志野物流センターII	2024年12月18日	342,640	2.4
市川物流センターII（注３）	2023年７月31日	632,569	0.1
草加物流センター	2022年７月31日	463,998	2.7
辰巳物流センター	2024年１月31日	197,922	2.8
柏物流センター	2024年１月31日	108,494	0.8
武蔵村山物流センター	2019年７月31日	210,113	2.2
柏物流センターII	2024年１月31日	437,642	1.9
新子安物流センター（注３）	2025年７月31日	220,590	4.4
三郷物流センター	2020年１月31日	44,280	0.9
相模原物流センター	2020年１月31日	9,558	4.0
千葉北物流センター	2022年１月31日	282,902	2.5
千葉北物流センターII	2021年７月31日	140,941	1.6
浦安千鳥物流センターIII	2021年７月31日	93,580	2.0
座間物流センター	2021年１月31日	86,060	7.9
新木場物流センターII	2022年１月31日	110,903	1.7
横浜町田物流センター	2023年７月31日	456,103	6.0
白井物流センター	2020年７月７日	24,326	1.2

物件名称	報告書日付	長期修繕の費用見積合計（千円）（注１）	地震リスク分析における予想最大損失率（PML）（%）（注２）
戸田物流センター	2025年７月31日	10,680	3.2
市川物流センターⅢ	2025年７月31日	179,640	2.0
藤沢物流センター	2025年７月31日	19,610	14.9
羽生物流センター	2020年１月31日	86,741	1.7
埼玉騎西物流センター	2021年７月31日	98,215	2.4
加須物流センター	2022年７月31日	160,154	1.7
久喜物流センター（注３）	2022年１月21日	50,008	2.4
板橋物流センター	2022年１月21日	10,618	3.4
印西物流センター	2025年２月28日	57,614	1.4
大東物流センター（注４）	2022年７月31日、2023年１月31日、2023年７月31日、2025年１月31日（注５）	863,840	11.2
大阪福崎物流センター	2025年１月31日	360,622	11.4
清須物流センター	2023年１月31日	17,941	5.0
門真物流センター	2022年７月31日	156,954	10.6
福岡箱崎ふ頭物流センター	2024年７月31日	172,716	1.4
福岡香椎浜物流センター	2024年７月31日	108,341	1.7
春日井物流センター	2023年１月31日	49,518	2.0
高槻物流センター	2023年７月31日	45,150	11.1
愛西物流センター	2021年２月４日	1,500	3.6
大阪西淀川物流センター	2025年１月31日	142,259	5.1
摂津物流センター	2024年４月10日	442,520	7.1
北名古屋物流センター（注３）	2024年12月18日	171,330	3.9
前橋物流センター	2025年１月31日	42,393	1.0
仙台港北物流センター	2024年１月31日	135,670	7.3
石狩物流センター（注３）	2024年１月17日	490,875	1.4他（注６）
ポートフォリオPML（注２）			1.5

（注１）「長期修繕の費用見積合計」の数値は、清水建設株式会社、株式会社シミズ・ビルライフケア、東京海上ディーアール株式会社、株式会社竹中工務店又は株式会社アースアプレイザル作成の建物状況評価報告書に基づく調査報告書日付より10年以内に必要と見込む修繕費用の合計額を記載しています。ただし、当該建物状況評価報告書については、その内容を保証するものではなく、調査機関の意見を示したものに過ぎません。

（注２）「地震リスク分析における予想最大損失率（PML）」及び「ポートフォリオPML」は、東京海上ディーアール株式会社作成の2025年７月31日付「地震リスク評価報告書」に基づく数値を、小数第２位を四捨五入して記載しています。ただし、当該地震リスク評価報告書については、その内容を保証するものではなく、調査機関の意見を示したものに過ぎません。なお、PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想損失率を意味します。PMLについて、統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては、個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。ここにいう損失の対象は、物的損失のみとし、人命や周辺施設への派生的被害は考慮しません。また、被害要因は、構造被害や設備、内外装被害を対象とし、自己出火による地震火災及び周辺施設からの延焼被害については考慮しません。

（注３）不動産信託受益権の準共有持分を保有していますが、本物件全体（100%）について記載しています。

（注４）大東物流センターについては、複数建物合計数値です。

（注５）各建物の報告書日付は、以下のとおりです。

倉庫Ⅰ　：2023年１月31日
倉庫Ⅱ　：2023年１月31日
倉庫Ⅲ　：2023年７月31日
事務所Ⅰ：2025年１月31日
事務所Ⅱ：2022年７月31日
外構・付属建屋等：2025年１月31日

（注６）石狩物流センターについては複数建物が存在します。各建物のPML値は以下のとおりです。

２号棟：1.4%
７号棟：1.5%
10号棟：1.9%

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

2025年８月末日までの１年間における各月末及び下記計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び投資口１口当たりの純資産額の推移は、以下のとおりです。

年月日	総資産額 （百万円）	純資産総額 （百万円）	１口当たりの 純資産額（円）
第35期計算期間末 （2023年１月31日）	274,671 (269,781)	143,427 (138,538)	153,562 (148,327)
第36期計算期間末 （2023年７月31日）	274,933 (270,122)	143,294 (138,483)	153,419 (148,268)
第37期計算期間末 （2024年１月31日）	273,680 (268,819)	142,401 (137,540)	153,004 (147,781)
第38期計算期間末 （2024年７月31日）	273,834 (268,901)	142,939 (138,006)	（注４）51,194 (49,427)
第39期計算期間末 （2025年１月31日）	272,206 (267,070)	140,840 (135,704)	（注４）50,988 (49,129)
第40期計算期間末 （2025年７月31日）	271,622 (265,718)	140,343 (134,439)	51,105 (48,955)
2024年９月末日	269,249 (264,316)	139,636 (134,703)	（注４）50,011 (48,244)
2024年10月末日	270,507	140,881	（注４）50,457
2024年11月末日	271,415	141,469	（注４）50,667
2024年12月末日	270,450	140,547	（注４）50,337
2025年１月末日	272,206 (267,070)	140,840 (135,704)	（注４）50,988 (49,129)
2025年２月末日	272,327 (267,192)	141,741 (136,605)	51,315 (49,455)
2025年３月末日	270,174 (265,038)	140,058 (134,922)	50,705 (48,846)
2025年４月末日	270,579	140,437	50,843
2025年５月末日	271,253	140,952	51,029
2025年６月末日	270,633	140,327	50,803
2025年７月末日	271,622 (265,718)	140,343 (134,439)	51,105 (48,955)
2025年８月末日	277,368 (271,464)	141,229 (135,325)	51,427 (49,277)

（注１）総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。また、各計算期間末における総資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額を除き、上記の各数字は会計監査人の監査を受けていません。

（注２）総資産額及び純資産総額は百万円未満を四捨五入し、１口当たりの純資産額は小数第１位以下を切り捨てて記載しています。

（注３）括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

（注４）2025年１月31日を基準日、2025年２月１日を効力発生日として、投資口１口につき３口の割合による投資口の分割を行いました。第38期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して１口当たりの純資産額を算定しています。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、同取引所における本投資証券の取引価格（取引値）及び売買高の推移は、以下のとおりです。

	期	第35期	第36期	第37期	第38期	第39期（権利落前）（注１）	第39期（権利落後）（注２）	第40期
計算期間別最高・最低投資口価格	決算年月	2023年１月	2023年７月	2024年１月	2024年７月	2025年１月	2025年１月	2025年７月
	最高(円)	335,500	327,000	309,000	284,900	282,700	90,200	96,200
	最低(円)	294,600	285,700	271,600	251,200	240,100	87,900	86,000

（注１）「第39期（権利落前）」は、2024年８月１日から2025年２月１日を効力発生日とする投資口１口につき３口の割合による投資口の分割に伴う権利落日の前日である2025年１月29日までについて記載しており、かかる投資口の分割による権利落前の計算期間別最高・最低投資口価格を記載しています。

（注２）「第39期（権利落後）」は、2025年２月１日を効力発生日とする投資口１口につき３口の割合による投資口の分割の権利落日である2025年１月30日から同年１月31日までについて記載しており、かかる投資口の分割による権利落後の計算期間別最高・最低投資口価格を記載しています。

	月別	2025年２月	2025年３月	2025年４月	2025年５月	2025年６月	2025年７月
月別投資口価格及び売買高	最高(円)	90,600	95,500	94,400	96,200	94,800	95,300
	最低(円)	86,000	86,500	89,300	90,800	91,600	92,700
	売買高(口)	97,312	120,014	108,473	89,633	116,992	132,480

	月別	2025年８月	2025年９月
月別投資口価格及び売買高	最高(円)	98,400	99,600
	最低(円)	93,600	94,000
	売買高(口)	119,660	120,793

②【分配の推移】

計算期間	分配金総額（百万円）	うち利益分配金総額（百万円）	うち利益超過分配金総額（百万円）	１口当たり分配金額（円）	うち１口当たり利益分配金額（円）	うち１口当たり利益超過分配金額（円）
第35期 自　2022年８月１日 至　2023年１月31日	4,889	4,889	0	5,235	5,235	0
第36期 自　2023年２月１日 至　2023年７月31日	4,811	4,811	0	5,151	5,151	0
第37期 自　2023年８月１日 至　2024年１月31日	4,861	4,861	0	5,223	5,223	0
第38期 自　2024年２月１日 至　2024年７月31日	4,932	4,932	0	5,300	5,300	0
第39期 自　2024年８月１日 至　2025年１月31日	5,135	5,135	0	5,578	5,578	0
第40期（注２） 自　2025年２月１日 至　2025年７月31日	5,904	5,904	0	2,150	2,150	0

（注１）百万円単位で記載している金額は、百万円未満を切り捨てた金額を記載しています。
（注２）2025年２月１日を効力発生日として投資口１口につき３口の割合による投資口の分割を行っています。

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率	（年換算値）
第35期 自　2022年８月１日 至　2023年１月31日	3.4%	（6.8%）
第36期 自　2023年２月１日 至　2023年７月31日	3.4%	（6.8%）
第37期 自　2023年８月１日 至　2024年１月31日	3.4%	（6.8%）
第38期 自　2024年２月１日 至　2024年７月31日	3.7%	（7.5%）
第39期 自　2024年８月１日 至　2025年１月31日	3.8%	（7.6%）
第40期 自　2025年２月１日 至　2025年７月31日	4.3%	（8.7%）

（注）自己資本利益率＝当期純利益÷（（期首純資産額＋期末純資産額）÷２）×100（小数第２位以下を四捨五入して記載しています。）

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

2005年２月18日	設立企画人（三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社）による投信法第69条第１項に基づく本投資法人の設立に係る届出
2005年２月22日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
2005年２月22日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
2005年３月16日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号　関東財務局長　第32号）
2005年５月９日	東京証券取引所上場
2014年２月１日	投資口の分割（投資口１口を５口に分割）
2025年２月１日	投資口の分割（投資口１口を３口に分割）

２【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（注１）
執行役員	鈴木　靖一 （注２）	2000年４月 2003年10月 2004年11月 2008年６月 2008年７月 2010年２月 2016年10月 2020年１月 2020年４月 2023年８月 2023年10月	三井物産株式会社 Komatsu Australia Pty. Ltd.（出向） Mitsui Maquinarias Peru S.A.（出向） 三井物産株式会社 Road Machinery Mexico Co., S.A. de C.V.（出向） 副社長 三井物産株式会社 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント 株式会社（出向） 三井物産株式会社 三井物産リアルティ・マネジメント株式会社（出向） 取締役副社長 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 （出向）代表取締役社長（現在に至る） 日本ロジスティクスファンド投資法人　執行役員 （現在に至る）	0
監督役員	大山　剛	1985年４月 1994年５月 1997年５月 2008年９月 2010年５月 2019年３月 2019年８月 2021年10月 2021年12月 2023年１月	日本銀行 国際通貨基金（出向） 日本銀行 あらた監査法人 （現ＰｗＣ　Ｊａｐａｎ有限責任監査法人） 有限責任監査法人トーマツ Promontory Financial Group　日本代表 日本アイ・ビー・エム株式会社 日本ロジスティクスファンド投資法人　監督役員 （現在に至る） 株式会社RAF研究所　代表取締役（現在に至る） 株式会社日経金融工学研究所　エグゼクティブ・ アドバイザー（現在に至る）	0
監督役員	大井　素美	1999年４月 2002年６月 2006年５月 2008年６月 2010年５月 2013年６月 2020年４月 2021年10月 2024年４月 2025年６月	監査法人トーマツ （現有限責任監査法人トーマツ） 公認会計士登録 大井公認会計士事務所（現在に至る） 株式会社ルーキー　取締役（現在に至る） 株式会社セイムボート　取締役 株式会社シーボン　社外監査役 菱洋エレクトロ株式会社　社外監査役 日本ロジスティクスファンド投資法人　監督役員 （現在に至る） リョーサン菱洋ホールディングス株式会社 社外取締役（監査等委員）（現在に至る） 日本甜菜製糖株式会社　社外監査役（現在に至る）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（注１）
監督役員	鴨下　香苗	2013年12月 2014年１月 2016年９月 2018年５月 2021年１月 2021年８月 2022年２月 2022年９月 2022年10月 2024年５月 2025年６月 2025年９月	弁護士登録 Ｒ＆Ｇ横浜法律事務所 経済産業省任期付き公務員 Ｒ＆Ｇ横浜法律事務所 横浜二幸法律事務所 有限会社ワイ・イー・ピー Ｕｔｏｐｓ法律事務所（現在に至る） 一般社団法人Japan Innovation Network　監事 （現在に至る） 日本ロジスティクスファンド投資法人　監督役員 （現在に至る） NPO法人子ども支援センターつなっぐ　理事 （現在に至る） 株式会社東京商品取引所　市場取引監視委員会委員 （現在に至る） 工藤建設株式会社　社外取締役（現在に至る）	0

（注１）所有投資口数は、当期末時点の口数を記載しています。

（注２）鈴木靖一は、本資産運用会社の代表取締役社長と本投資法人の執行役員を兼職しており、金融商品取引法第31条の４第１項の規定に基づき兼職の届出を行っています。執行役員及び監督役員は上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、いずれも本投資法人と利害関係はありません。

（注３）執行役員が法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、2025年４月24日開催の第15回投資主総会において、補欠執行役員として関口亮太、吉川智司を選任しています。

３【その他】

(１)役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第19条第１項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後２年です。ただし、補欠として又は増員のために選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第19条第２項）。

補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません（規約第19条第３項）。

執行役員及び監督役員の解任は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行われます（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主（６か月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項）。

(２)規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

①規約等の重要事項の変更

後記「第３　管理及び運営　１　資産管理等の概要　（５）その他　③規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

②事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③出資の状況その他の重要事項

本投資法人は、2025年１月31日を分割の基準日、2025年２月１日を効力発生日として、投資口１口につき３口の割合による投資口の分割を行いました。

なお、出資の状況については、前記「第一部ファンド情報　第１　ファンドの状況　１　投資法人の概況　（５）　投資法人の出資総額」をご参照下さい。

(３)訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第８条第１項）。

本書の日付現在、本投資証券は東京証券取引所に上場しており、本投資証券を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとされています(規約第８条第２項)。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

①　投資口の１口当たりの純資産額

本投資法人が発行する投資口の１口当たりの純資産額は、後記「（４）計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

１口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資口の総口数

②　本投資法人の資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり投資対象資産の種類ごとに定めます（規約第36条第１項）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、本投資法人が採用する算定方法が合理的な理由により適当ではないと判断する場合でかつ投資者保護上、問題ないと合理的に判断できる場合には、法令に従い他の算定方法に変更することができるものとします。

(ロ) 不動産、不動産の賃借権又は地上権のみを信託する信託の受益権

信託財産が上記(イ)に掲げる資産の場合は上記(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

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

信託財産の構成資産が上記(イ)に掲げる資産の場合は、上記(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ニ) 不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記(イ)に掲げる資産の場合は、上記(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ホ) 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

信託財産である匿名組合出資持分について上記(ニ)に従った評価を行い、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ヘ) 不動産対応証券及び有価証券

当該有価証券は時価で評価します。なお、市場価格のない株式等は取得原価をもって貸借対照表価額とします。

(ト) 金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

(チ) 信託財産を預金、コール・ローン、譲渡性預金証書、有価証券及び金銭債権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、上記(イ)乃至(ト)、下記(リ)及び(ヌ)に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（リ）デリバティブ取引に係る権利

ａ.取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

デリバティブ取引により生じる債権及び債務は時価で評価します。

ｂ.取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

デリバティブ取引により生じる債権及び債務は時価で評価します。

ｃ.上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、更に金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップの特例処理の要件を満たす取引については、特例処理を適用することができるものとします。

（ヌ）その他

上記に定めがない場合は、投信法、一般社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

③　資産運用報告等に価格を記載する目的で、下記（イ）又は（ロ）に掲げる投資対象資産について、上記②と異なる方法で評価する場合には、それぞれ下記（イ）又は（ロ）に掲げる方法により評価するものとします（規約第36条第２項）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額により評価します。

（ロ）不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が上記（イ）に掲げる資産については上記（イ）に従った評価を、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

④　資産評価の基準日

本投資法人の資産評価の基準日は、各決算期（毎年１月末日と７月末日）とします。ただし、前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　２　投資方針　（２）投資対象　①　投資対象とする資産の種類　（ハ）」及び同「（ニ）」に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第36条第３項）。

⑤　開示方法

１口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）第58条、第68条）が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期ごとに作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条第２項乃至第５項）。また、金融商品取引法に基づいて、決算期後３か月以内に関東財務局長に提出される有価証券報告書に記載され、投資主及びその他希望する者は、財務省関東財務局又は金融商品取引法に基づく有価証券報告書等の開示書類に関する電子開示システム（EDINET）において、これを閲覧することができます。

⑥　投資口１口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

投資口１口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。

（照会先）

三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社

東京都千代田区西神田三丁目２番１号

電話番号　03-3238-7171

（２）【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。ただし、本振替投資口を取り扱う振替機関が振替業の指定を取り消された場合若しくは当該振替機関の当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、投資主は、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第２項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼するかあるいは、投資主自身が直接保管することができます。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年２月１日から７月末日まで、及び８月１日から翌年１月末日までの各６か月間とし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期といいます（規約第38条）。

（５）【その他】

①　増減資に関する制限

（イ）最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低純資産額は、5,000万円です（規約第７条）。

（ロ）新投資口の発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、3,000万口とします。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得てその発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口当たりの払込金額は、執行役員が決定し、運用資産の内容に照らし公正な金額として役員会が承認する金額とします（規約第５条第１項及び第３項）。

（ハ）国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第５条第２項）。

②　解散条件

本投資法人における解散事由は、以下のとおりです（投信法第143条）。

（イ）投資主総会の決議

（ロ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ハ）破産手続開始の決定

（ニ）解散を命ずる裁判

（ホ）投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約には、存続期間又は解散事由の定めはありません。

③　規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって行われる必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項）。ただし、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「３　投資主・投資法人債権者の権利　（１）投資主の権利　①投資主総会における議決権　（ロ）」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更に係る議案を付議する旨の役員会決議がなされた場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は分配方針等に関する重要な変更に該当する場合等には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④　関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

（イ）本資産運用会社：三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社

資産運用委託契約

期間	期間は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	ⅰ．本投資法人又は本資産運用会社は、相手方当事者に対し、３か月前の文書による事前通知を行い、本投資法人は投資主総会の決議を得た上で、本資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、本契約を解約することができます。ただし、本投資法人は、投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得なければ、かかる同意をしてはならないものとします。 ⅱ．本投資法人は、次に掲げるいずれかの事由が生じた場合、役員会の決議により、本契約を解約することができます。 （ⅰ）本資産運用会社が本契約の規定に違反した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） （ⅱ）本契約に定める本資産運用会社の表明及び保証違反の事実が判明した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。） （ⅲ）本資産運用会社につき、支払停止、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合 （ⅳ）上記に掲げる場合のほか、資産運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 ⅲ．本投資法人は、本資産運用会社が次の（ⅰ）から（ⅲ）までのいずれかに該当するときは、本契約を解約します。 （ⅰ）金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法に定める投資運用業を行う者であり、かつ宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）第３条第１項の免許及び第50条の２第１項の認可を受けている者に限ります。）でなくなったとき （ⅱ）投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき （ⅲ）解散したとき
変更等	本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って変更することができます。

（ロ）一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関／投資法人債に関する一般事務受託者：三井住友信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	本書の日付現在の有効期間は、2026年２月22日までです。
更新	期間満了の３か月前までに本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より１年間延長するものとし、その後も同様とします。ただし、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。
解約	ⅰ．本契約を解約する場合は、いずれかの一方から相手方に対し、その３か月前までに文書により通知します。ただし、一般事務受託者が本契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき一般事務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の者との間で委託事務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとします。 ⅱ．本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに本契約を解約することができます。 （ⅰ）本契約の各条項に違背し、かつ引続き本契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合 （ⅱ）破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき
変更等	本投資法人及び一般事務受託者の書面による合意並びに法令に従って変更することができます。

資産保管業務委託契約

期間	本書の日付現在の有効期間は、2026年２月22日までです。
更新	期間満了の３か月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による申し出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より１年間延長するものとし、その後も同様とします。ただし、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。
解約	ⅰ．本契約を解約する場合は、双方いずれかの一方から相手方に対し、その３か月前までに文書により通知します。ただし、資産保管会社が本契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき資産保管業務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が資産保管会社以外の者との間で資産保管業務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日より更に90日間解約の効力発生を延期できるものとします。 ⅱ．本投資法人及び資産保管会社は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに本契約を解約することができます。 （ⅰ）本契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合 （ⅱ）破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき
変更等	本契約の内容が法令その他当事者の一方若しくは双方の事情によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは本投資法人及び資産保管会社協議の上、これを改定することができます。改定に当たっては関係法令及び本投資法人の規約との整合性及び準則性を遵守するものとし、書面（本投資法人については役員会での承認があったことを示す書類を含みます。）をもって行うものとします。

投資主名簿等管理人委託契約

期間	本契約締結日から効力を生じ、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	本契約は、次に掲げる事由によって終了するものとします。 ⅰ．当事者間の文書による解約の合意。この場合には本契約は当事者間の合意によって定めるときに終了します。 ⅱ．当事者のいずれか一方より他方に対する文書による解約の通知。この場合には本契約はその通知到達の日から３か月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します。 ⅲ．当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき、他方が行う文書による解約の通知。この場合には本契約はその通知において指定する日に終了します。 ⅳ．当事者のいずれか一方がこの契約に違反し、かつ引続き本契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合には本契約はその通知到達の日から２週間経過後に終了します。
変更等	当事者間で協議の上定めます。

特別口座の管理に関する契約

期間	本契約締結日から効力を生じ、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	本契約は、次のⅰ.からⅴ.までに掲げる事由が生じた場合、次に定める時に終了するものとします。 ⅰ．特別口座の加入者が存在しなくなった場合。特別口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。 ⅱ．振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が保管振替機構によって取扱われなくなった場合。特別口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に終了します。 ⅲ．当事者のいずれか一方が本契約に違反し、かつその違反が引続き本契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められたときに他方が文書によって解約の通知をした場合。当該通知到達の日から２週間経過後に終了します。ただし、当該通知において終了日を指定した場合は、その指定した日をもって終了します。 ⅳ．本投資法人及び特別口座管理機関の間に投資主名簿等管理人委託契約が締結されており、当該契約について契約の終了事由若しくは特別口座管理機関が解約権を行使し得る事由が発生したときに、特別口座管理機関が本契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合における本契約の終了日については前記ⅲ.後段の規定を準用します。 ⅴ．経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、口座管理事務手数料表の定めにより難い事情が生じたにもかかわらず、当事者間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかったとき、特別口座管理機関が本契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合における本契約の終了日については、前記ⅲ.後段の規定を準用します。
変更等	本契約について、法令の変更又は監督官庁及び保管振替機構の指示、その他契約の変更が必要な事由が生じた場合は、当事者間で協議の上速やかに変更します。

財務代理契約

（第２回投資法人債）

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	本投資法人又は第２回投資法人債に関する一般事務受託者は、協議の上、いつでも本契約を解除することができます。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び第２回投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。

（第３回投資法人債）

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	本投資法人又は第３回投資法人債に関する一般事務受託者は、協議の上、いつでも本契約を解除することができます。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び第３回投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。

（第５回投資法人債）

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	本投資法人又は第５回投資法人債に関する一般事務受託者は、協議の上、いつでも本契約を解除することができます。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び第５回投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。

（第６回投資法人債）

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	本投資法人又は第６回投資法人債に関する一般事務受託者は、協議の上、いつでも本契約を解除することができます。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び第６回投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。

（第７回投資法人債）

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	本投資法人又は第７回投資法人債に関する一般事務受託者は、協議の上、いつでも本契約を解除することができます。
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び第７回投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。

（ハ）投資法人債に関する一般事務受託者：ＤＢＪ証券株式会社
私募取扱及び投資法人債原簿に関する事務委託契約
（第４回投資法人債）

期間	契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	第４回投資法人債に関する一般事務受託者は、以下のいずれかの事項が満たされない場合、本契約を解除することができます。 ｉ．本契約に定める本投資法人の事実の表明及び保証が重要な点において真実かつ正確であること（ただし、本契約の履行可能性に重大な悪影響を与えない程度の違反を除きます。）。 ii．本投資法人債の発行に関し本投資法人が締結する契約が関係当事者により適法に締結されており、解除事由が発生していないこと
変更等	本契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び第４回投資法人債に関する一般事務受託者はこれに関する協議をするものとし、両者の書面による合意をもって変更を行います。

（ニ）自己投資口の取得に関する一般事務受託者：ＳＭＢＣ日興証券株式会社
自己投資口の買付けの委託に関する契約書

期間	本書の日付現在の有効期間は、2025年12月30日までです。
更新	該当事項はありません。
解約	本契約は、次に掲げる事由によって終了するものとします。 ｉ．買付執行最終日（2025年12月30日をいいます。）が経過したとき ii．買付上限口数から受託者が買い付けた対象投資口の累積合計数（なお、買付けの約定後受渡しが完了していないものを含む。）を控除した残数が対象投資口の最小売買単位未満となったとき、又は買付上限金額から受託者が買い付けた対象投資口の累積合計額（なお、買付けの約定後受渡しが完了していないものに係る買付金額を含む。）を控除した残額が対象投資口の最小売買単位に係る直近の終値未満となったとき iii．本投資法人が本契約の解約を申し入れた場合であって、受託者がこれに応じたとき iv．当事者に次のいずれかの事由が発生したとき （ｉ）支払停止が生じたこと又は倒産手続開始の申立てがなされたこと （ii）解散の決議を行い又は解散命令若しくは解散判決を受けたこと （iii）営業を廃止したこと （iv）電子交換所又はこれに準ずる電子債権記録機関の取引停止処分を受けたこと （ｖ）その保有する重要な資産について仮差押え、保全差押え又は差押え（外国における同等又は類似の手続を含む。）の命令、通知が発送されたこと ｖ．次のいずれかに該当するときであって、当事者のいずれが相手方に通知することにより、本契約を解約したとき （ｉ）相手方が本契約に定める義務に違反したとき（本投資法人の義務違反には本投資法人の表明保証に重要な点において誤りがあり若しくは不正確であることが判明したときを含む。） （ii）対象投資口について、当該投資口が上場されているいずれかの金融商品取引所において監理銘柄又は整理銘柄への指定が行われ、その他上場廃止基準のいずれか一の事由に該当する具体的なおそれが発生したとき （iii）法令諸規則等の遵守のために必要と認めたとき
変更等	該当事項はありません。

（ホ）会計監査人：EY新日本有限責任監査法人

本投資法人は、EY新日本有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第26条）。会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします（規約第27条）。

（へ）本資産運用会社の親会社／物件情報提供会社兼業務支援サービス受託会社：三井物産株式会社

物流不動産取得のサポートに関する協定書

期間	本書の日付現在の有効期間は、2026年３月17日までです。
更新	期間満了日の30日前までに各当事者が他の当事者に対して同協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、更に１年間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とします。
解約	該当事項はありません。
変更等	全協定書当事者の書面による合意により、同協定書の規定を変更又は修正することができます。

物件取得における業務支援サービスに関する基本協定書

期間	本書の日付現在の有効期間は、2026年３月17日までです。
更新	期間満了日の30日前までに各当事者が他の当事者に対して同協定書を更新しない旨を書面により通知しない限り、更に１年間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とします。
解約	該当事項はありません。
変更等	全協定書当事者の書面による合意により、同協定書の規定を変更又は修正することができます。

⑤　関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合がある他、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、運用体制、投資制限若しくは分配方針等に関する重要な変更に該当する場合等には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑥　公告方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第４条）。

２【利害関係人との取引制限】

(１)法令に基づく制限

①利益相反取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間で（ⅰ）有価証券の取得若しくは譲渡、（ⅱ）有価証券の貸借、（ⅲ）不動産の取得若しくは譲渡又は（ⅳ）不動産の貸借が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、予め、当該登録投資法人の同意を得なければならないものとされており、執行役員は、かかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければならないものとされています（投信法第201条の２）。

また、資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおり自己やその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第42条の２第１号、第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の４第３項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の４第４項）。

（イ）資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第１号）又は資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）（以下「業府令」といいます。）第130条第１項第１号）。ただし、業府令に定めるものを除きます。

（ロ）通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項）。

（ハ）当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の３第１項第２号、投信法第223条の３第３項）。

（ニ）当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第３号、投信法第223条の３第３項）。

（ホ）（ロ）から（ニ）までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定める行為（金融商品取引法第44条の３第１項第４号、業府令第153条、投信法第223条の３第３項、投信法施行規則第267条）。

②利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本②において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定める者により提供することができます（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

③資産の運用の制限

登録投資法人は、（イ）その執行役員又は監督役員、（ロ）その資産運用会社、（ハ）その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、（ニ）その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間において、次に掲げる行為（投資家の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条乃至第118条）。

a．有価証券の取得又は譲渡
b．有価証券の貸借
c．不動産の取得又は譲渡
d．不動産の貸借
e．次に掲げる取引以外の特定資産に係る取引（ただし、資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等は認められています（投信法施行令第117条）。）
i．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
ii．商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引
iii．再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして内閣府令で定める行為を自ら行うことに係る取引

④特定資産の価格等の調査（投信法第201条）
資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下、本④において「不動産等資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより当該特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りでありません。）。
また、資産運用会社は、不動産等資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって投信法施行令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りでありません。）。また、ここで規定する鑑定評価の実施及び価格等の調査は、利害関係者以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

(２)利益相反対策ルール
本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、自己又は利害関係者との取引に係るルールを以下のとおり定めています。
①基本原則
本資産運用会社は、自己又は利害関係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本投資法人に行わせてはなりません。

②利害関係者
利害関係者とは、（イ）投信法第201条第１項に規定される利害関係人等、（ロ）本資産運用会社の発行済み株式の100分の５以上を保有している株主、（ハ）上記(ロ）に該当する者の議決権の50%超を保有する法人、（ニ）上記(ロ）又は(ハ）に該当する者が、直接又は間接に議決権の50%超を保有する法人、（ホ）上記(イ）又は(ロ）に該当する者が過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社、及び（へ）上記(イ）又は(ロ）に該当する者にアセットマネジメント業務を委託している法人をいいます。

③利害関係者との取引
以下に掲げる取引を「利害関係者との取引」といいます。
（イ）利害関係者からの運用資産の取得
本資産運用会社が本投資法人をして、本資産運用会社の利害関係者から運用資産を取得させる場合の代金は、運用資産の種類に従い、以下の金額を上限とします。本資産運用会社は、本投資法人をして、それ以上の金額で運用資産を取得させてはならないものとされています。
a．不動産及び不動産信託受益権
不動産鑑定士（ただし、本資産運用会社から独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。
なお、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から１月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）を行う場合には、物件の種類に応じて以下のとおりとします。
・ 稼働物件（注）
先日付での売買契約に基づく売買金額は、売買契約時の不動産鑑定士（ただし、本資産運用会社から独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。
・ 開発物件（注）
先日付での売買契約に基づく売買金額は、売買契約時の不動産鑑定士（ただし、本資産運用会社から独立した者であることを要します。）による価格調査の金額又は未竣工建物等鑑定評価に係る鑑定評価額。

（注）竣工している物件を稼働物件、それ以外を開発物件とします。

b．その他の資産

時価。ただし、時価が算定できない場合には、本資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額とします。

（ロ）利害関係者への運用資産の売却

本資産運用会社が、本投資法人をして、本資産運用会社の利害関係者に対して運用資産を売却させる場合の代金は、運用資産の種類に従い、以下の金額を下限とします。本資産運用会社は、本投資法人をして、それ以下の金額で運用資産を売却させてはならないものとされています。

a．不動産及び不動産信託受益権

不動産鑑定士（ただし、本資産運用会社から独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

なお、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から１月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）を行う場合には、物件の種類に応じて以下のとおりとします。

・ 稼働物件（注）

先日付での売買契約に基づく売買金額は、売買契約時の不動産鑑定士（ただし、本資産運用会社から独立した者であることを要します。）による鑑定評価額。

・ 開発物件（注）

先日付での売買契約に基づく売買金額は、売買契約時の不動産鑑定士（ただし、本資産運用会社から独立した者であることを要します。）による価格調査の金額又は未竣工建物等鑑定評価に係る鑑定評価額。

（注）竣工している物件を稼働物件、それ以外を開発物件とします。

b．その他の資産

時価。ただし、時価が算定できない場合には、本資産運用会社から独立した専門家により算定された合理的な評価額とします。

（ハ）利害関係者への運用資産の賃貸

本資産運用会社は、本投資法人をして、本資産運用会社の利害関係者に対して運用資産を賃貸させる場合は、第三者作成のマーケットデータ又は意見書に基づき、市場相場及び同種の物件の標準的な賃貸条件等を総合的に勘案して、適正な賃貸条件によらなければならないものとされています。

（ニ）利害関係者へのプロパティ・マネジメント業務の委託

本資産運用会社は、本投資法人をして、本資産運用会社の利害関係者に対し、運用資産に係るプロパティ・マネジメント業務の委託又はその更新を行わせる場合は、複数の業者からの見積を取得の上、役務提供の内容及び業務量（更新の場合には、これらに加えて、それ以前における委託先の業務実績）を勘案した合理的な委託条件によらなければならないものとされています。

（ホ）利害関係者との間の売買及び賃貸の媒介

本資産運用会社の利害関係者が本投資法人の運用資産に係る売買の媒介を行った場合に、本投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）として、売買価格、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければならないものとされています。

また、本資産運用会社の利害関係者が本投資法人の運用資産に係る賃貸の媒介を行った場合に、本投資法人から当該利害関係者に対して支払われる報酬は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）として、契約賃料、業務の難易度等を判断の上、合理的な金額によらなければならないものとされています。

（ヘ）利害関係者への工事の発注

本資産運用会社は、本投資法人をして、本資産運用会社の利害関係者に対し、運用資産に係る工事を発注させる場合には、複数の業者からの見積を取得の上、工事の難易度、工事期間等を勘案した合理的な契約条件によらなければならないものとされています。

（ト）匿名組合出資持分等への投資

a．本資産運用会社が、本投資法人をして、不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を行わせる場合で、当該匿名組合の営業者又は不動産対応証券の発行主体（以下、本「（ト）匿名組合出資持分等への投資」においてこれらの主体を総称して「出資先」といいます。）が利害関係者に該当する場合は、出資先に対する投資の条件は、合理性、妥当性ある条件によらなければなりません。

b．本資産運用会社が、本投資法人をして、不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資を行わせる場合で、出資先が利害関係者から不動産及び不動産信託受益権を取得する場合の取得代金については上記（イ）の規定を、出資先が利害関係者に対して不動産及び不動産信託受益権を売却する場合の売却代金については上記（ロ）の規定を、法令及び契約において許される範囲内でそれぞれ準用します。

（チ）利害関係者との間のその他の取引

本資産運用会社は、本投資法人をしてその資産運用のため、上記（イ）から（ト）までに掲げる取引以外の取引を利害関係者との間で行わせる場合には、取引条件が公平性、妥当性のある条件によらなければならないものとされています。

④利害関係者との取引に関する手続

（イ）本資産運用会社は、本投資法人をして、本資産運用会社の利害関係者との間で上記③記載の取引を行う場合には、その取引条件が上記③に記載する取引条件規制の範囲内であることを確認しなければならず、下記（ロ）a.及びb.に定める軽微な取引の場合を除いて、内部管理委員会の審議、及び取締役会の承認を得ることとされています。なお、各部署は利害関係者との取引の検討を行う場合、取引の種類に応じ、所定の書類を取締役会に提出するものとします。

（ロ）内部管理委員会の審議、及び取締役会の承認を得ることを要しない軽微な取引とは、下記a.及びb.に定める取引とします。

a．有価証券の取得若しくは譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得若しくは譲渡又は不動産の貸借に係る取引の場合
投信法施行規則第245条の２に定める取引であり、かつ、１件当たりの契約金額が５千万円を下回る取引

b．前号に定める取引以外の取引の場合
１件当たりの契約金額が５千万円を下回る取引

（ハ）利害関係者との取引を行う場合において、当該取引が以下に定める取引に該当する場合には、上記（イ）及び（ロ）に基づく取締役会の承認を得た後、利害関係者との取引の実施前に役員会の承認と、これに基づく投資法人の同意を得ることとします。

a．有価証券の取得又は譲渡
b．有価証券の貸借
c．不動産の取得又は譲渡
d．不動産の貸借

（ニ）上記（ハ）に係わらず、以下の取引においては役員会の承認と、これに基づく投資法人の同意は必要としません。
投信法施行規則第245条の２に定める取引

(３)利害関係人等との取引状況等

第40期における利害関係人等との特定資産の売買取引等は、以下のとおりです。

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合 (B/A)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
資産保管手数料	26,073	三井住友信託銀行株式会社	26,073	100.0%
一般事務委託手数料	40,079	三井住友信託銀行株式会社	40,079	100.0%
その他雑経費	43,512	三井住友信託銀行株式会社	19,698	45.3%

（注１）利害関係人等とは、投信法施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第１項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

（注２）上記の支払手数料等以外に、第40期中に利害関係人等へ媒介手数料を支払いましたがその相手先及び支払額は以下のとおりです。

三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社　112,434千円

３【投資主・投資法人債権者の権利】

(１)投資主の権利

①　投資主総会における議決権

（イ）本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第２項第３号、第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

ａ．執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）

ｂ．資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第２項、第205条、第206条第１項）

ｃ．投資口の併合（投信法第81条の２第２項、会社法第180条第２項（第３号及び第４号を除きます。））

ｄ．投資法人の解散（投信法第143条第３号）

ｅ．規約の変更（投信法第140条）

ｆ．その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

（ロ）投資主の有する議決権の権利行使の手続等については、以下のとおりです。

ａ．投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもってこれを行います（規約第11条）。

ｂ．投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主１名を代理人として、議決権を行使することができます（規約第12条第１項）。ただし、当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとにその代理権を証する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項、規約第12条第２項）。

ｃ．書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第90条の２第２項、第92条第１項、規約第13条第１項）。

ｄ．上記ｃ．により書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第２項、規約第13条第２項）。

ｅ．電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います（投信法第92条の２第１項、規約第14条第１項）。

ｆ．上記ｅ．により電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の２第３項、規約第14条第２項）。

ｇ．投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。なお、投信法第104条第１項（役員及び会計監査人の解任）、第140条（規約の変更）（ただし、みなし賛成に関連する規定の策定又は改廃に限ります。）、第143条第３号（解散）、第205条第２項（資産の運用に係る委託契約の解約に対する同意）又は第206条第１項（資産の運用に係る委託契約の解約）に係る議案については、みなし賛成規定は適用しないものとされています（規約第15条第２項）。

ｈ．上記ｇ．に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第３項、規約第15条第３項）。

ｉ．本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき者とすることができます（投信法第77条の３、会社法第124条、規約第16条第２項）。

ｊ．本投資法人は、投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとるものとします（投信法第94条第１項、会社法第325条の２、規約第９条第３項）。なお、投資主は、本投資法人に対し、電子提供措置により提供される事項を記載した書面の交付を請求（以下、本ｊ．において「書面交付請求」といいます。）することができます（投信法第94条第１項、会社法第325条の５第１項）。書面交付請求がされた場合、執行役員は、書面交付請求をした投資主（当該投資主総会において議決権を行使することができる者を定めるための基準日を定めた場合にあっては、当該基準日までに書面交付請求をした者に限ります。）に対し、当該投資主総会に係る電子提供措置事項を記載した書面を交付しなければなりません（投信法第94条第１項、会社法第325条の５第２項）。ただし、本投資法人は、電子提供措置をとる事項のうち投信法施行規則で定めるものの全部又は一部について、議決権の基準日までに書面交付請求をした投資主に対して交付する書面に記載しないことができます（投信法第94条第１項、会社法第325条の５第３項、投信法施行規則第162条の４、規約第９条第４項）。書面交付請求をした投資主がある場合において、その書面交付請求の日（当該投資主が異議を述べた場合にあっては、当該異議を述べた日）から一年を経過したときは、本投資法人は、当該投資主に対し、電子提供措置事項を記載した書面の交付を終了する旨を通知し、かつ、これに異議のある場合には一定の期間（以下、本ｊ.において「催告期間」といいます。）内に異議を述べるべき旨を催告することができます（投信法第94条第１項、会社法第325条の５第４項）。この場合、投資主が催告期間内に異議を述べない限り、書面交付請求は、催告期間を経過した時にその効力を失います（投信法第94条第１項、会社法第325条の５第５項）。

② その他の共益権

（イ）代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条）

６か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面をもって、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

（ロ）投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第２項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反し若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から３か月以内に、訴えをもって当該投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

（ハ）執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第５項、第153条の３第２項、会社法第360条第１項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、６か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

（ニ）新投資口発行の差止請求権（投信法第84条第１項、会社法第210条）

投資主は、新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求することができます。

（ホ）新投資口発行無効訴権（投信法第84条第２項、会社法第828条第１項第２号、第２項第２号）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から６か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

（ヘ）投資口併合差止請求権（投信法第81条の２第２項、会社法第182条の３）

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。

（ト）合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の２、第796条の２、第805条の２）

投資主は、本投資法人の合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、当該合併をやめることを請求することができます。

（チ）合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第１項第７号、第８号、第２項第７号、第８号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から６か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

（リ）投資主提案権（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項、第305条第１項本文、第４項、第５項）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主の提出しようとする議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。ただし、当該投資主が提出しようとする議案の数が10を超えるときは、10を超える数に相当することとなる議案については、この限りではありません。

（ヌ）投資主総会招集権（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項、第４項）

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続が行われない場合又は請求があった日から８週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、招集の請求をした投資主は、内閣総理大臣の許可を得て、投資主総会を招集することができます。

（ル）検査役選任請求権（投信法第94条第１項、会社法第306条第１項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うべき事由があるときに本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

（ヲ）執行役員等解任請求権等（投信法第104条第１項、第３項、会社法第854条第１項第２号）

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議により解任することができます。また、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

（ワ）解散請求権（投信法第143条の３）

発行済投資口の10分の１以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

③　分配金請求権（投信法第77条第２項第１号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

④　残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の所有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

⑤　払戻請求権（規約第８条第１項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

⑥　投資口の処分権（投信法第78条第１項乃至第３項）

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、振替機関等に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。以下同じです。）により行われます（振替法第228条、第152条第１項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

⑦　投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第１項、第３項、会社法第217条）

投資主は、投資法人が投資口を発行した日以後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申出ることもできます。

本振替投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第１項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第２項）。

⑧　帳簿閲覧請求権（投信法第128条の３）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにしてなければなりません。

⑨　少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後４週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

(２)投資法人債権者の権利

①　元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払を受けることができます。

②　投資法人債の処分権

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の７、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の７、会社法第

688条第２項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第３項）。

ただし、本振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資法人債の振替（譲受人の口座における保有欄の金額を増額させることをいいます。）が行われることにより、本振替投資法人債の譲渡を行うことができます（振替法第115条、第73条）。

なお、本振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（振替法第115条、第67条第１項）。ただし、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（振替法第115条、第67条第２項）。

③　投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法の規定に基づき、投資法人債権者集会が設置されます。

（イ）投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じません（投信法第139条の10第２項、会社法第734条。ただし、投信法第139条の10第２項が準用する会社法第735条の２第１項の規定により投資法人債権者集会の決議があったものとみなされる場合を除きます（投信法第139条の10第２項、会社法第735条の２第４項）。）。

（ロ）投資法人債権者の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

ａ．投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を有します（投信法第139条の10第２項、会社法第723条第１項）。投資法人債権者は、書面又は電磁的方法によって議決権を行使することができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入されます（投信法第139条の10第２項、会社法第726条、第727条）。

ｂ．投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われますが、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の５分の１以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意がなければなりません（投信法第139条の10第２項、会社法第724条第１項、第２項）。

ｃ．投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができ、原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します（投信法第139条の10第２項、会社法第717条第１項、第２項）。ただし、一定の場合には、投資法人債管理補助者が、投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第717条第３項）。また、投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の１以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人、投資法人債管理者又は投資法人債管理補助者に対して、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第１項）。かかる請求がなされた後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続が行われない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項、第717条第３項第１号）。

ｄ．投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

④　投資法人債管理者（投信法第139条の８）

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が１億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません。

第２回投資法人債、第３回投資法人債、第５回投資法人債、第６回投資法人債及び第７回投資法人債については、投資法人債管理者を定めておらず、三井住友信託銀行株式会社に財務代理人としての事務を委託しています。また、第４回投資法人債についても同様に、投資法人債管理者を定めておらず、ＤＢＪ証券株式会社に投資法人債原簿に関する事務等を委託しています。

⑤　投資法人債管理補助者（投信法第139条の９の２）

本投資法人は、投資法人債を発行する場合において、各投資法人債の金額が１億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合には、投資法人債管理補助者を定め、投資法人債権者のために、投資法人債の管理の補助を行うことを委託することができます。ただし、当該投資法人債が担保付社債である場合は、この限りではありません。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

ａ．名称

三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社

ｂ．資本金の額

本書の日付現在　150百万円

ｃ．事業の内容

以下の事業を営んでいます。

ⅰ.金融商品取引業
ⅱ.投資法人の設立企画人としての業務
ⅲ.宅地建物取引業
ⅳ.不動産の管理業務
ⅴ.投信法に基づく一般事務の受託業務
ⅵ.前各号に付帯関連する一切の業務

①会社の沿革

年月日	事項
2004年７月13日	会社設立
2004年９月10日	宅地建物取引業免許取得 （免許証番号　東京都知事(５)第83559号）
2004年12月15日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号　国土交通大臣認可第27号）
2005年２月17日	投資信託委託業者に係る業務認可取得 （認可番号　内閣総理大臣第37号）
2007年９月30日	金融商品取引業（投資運用業）に係るみなし登録 （登録番号　関東財務局長（金商）第400号）
2015年３月19日	金融商品取引法第35条第３項に基づき、同条第２項第４号に規定される兼業業務（宅地建物取引業法第２条第２号に規定する宅地建物取引業又は同条第１号に規定する宅地若しくは建物の賃貸に係る業務）の届出
2017年10月１日	金融商品取引法第35条第６項に基づき、同条第２項第４号に規定される兼業業務（宅地建物取引業法第２条第２号に規定する宅地建物取引業又は同条第１号に規定する宅地若しくは建物の賃貸に係る業務）の廃止の届出

②株式の総数及び資本金の額の増減

（イ）発行可能株式総数（本書の日付現在）
24,000株

（ロ）発行済株式の総数（本書の日付現在）
6,000株

（ハ）最近５年間における資本金の額の増減
最近５年間における資本金の額の増減はありません。

③その他

（イ）役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の３分の１以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後２年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後４年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として選任された取締役の任期は、前任者他の在任取締役の任期が満了すべき時までとし、補欠として選任された監査役の任期は退任した監査役の任期の満了する時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、２週間以内に監督官庁へ届け出ます（金融商品取引法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金融商品取引法第31条の４第１項）。

（ロ）訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

④関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は、以下のとおりです。

（イ）本投資法人の資産の運用に係る業務
（ロ）本投資法人が行う資金調達に係る業務
（ハ）本投資法人への報告業務
（ニ）その他上記に付随する業務

（２）【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　１　投資法人の概況　（４）投資法人の機構」をご参照下さい。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）（注２）
三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社（注１）	東京都千代田区西神田三丁目２番１号	4,200	70.0
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目４番１号	1,200	20.0
ケネディクス株式会社	東京都千代田区内幸町二丁目１番６号	600	10.0
合計		6,000	100.0

（注１）三井物産株式会社の完全子会社です。
（注２）「比率」とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（注１）
代表取締役社長	鈴木　靖一 （注２）	前記「第１　投資法人の追加情報　２　役員の状況」をご参照下さい。		0
取締役総務部長	関口　亮太	1999年４月 2001年10月 2006年５月 2006年７月 2010年12月 2020年１月 2022年４月 2023年７月 2023年８月 2024年10月	野村證券株式会社 株式会社ヴィーナス・ファンド テキサス大学オースティン校マコームズ・スクール・オブ・ビジネス　経営学修士課程修了 日興シティグループ証券株式会社 （現SMBC日興証券株式会社） 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 財務企画部 同　財務企画部長 同　取締役 財務企画部長 兼 経理部長 兼 総務部長 同　取締役 経理部長 兼 総務部長 日本ロジスティクスファンド投資法人　執行役員 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 取締役　総務部長（現在に至る）	0
取締役投資運用部長	吉川　智司	2006年１月 2010年１月 2012年８月 2017年７月 2019年１月 2020年７月 2021年２月 2022年10月 2023年２月	株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ （現株式会社DAホールディングス） 東急リバブル株式会社 株式会社虎ノ門アセットマネジメント グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社 （現日本GLP株式会社） GLPジャパン・アドバイザーズ株式会社（出向） 同　投資運用部長 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 施設管理部　副部長 同　運用管理部長 同　取締役　投資運用部長　兼　運用管理部長 同　取締役　投資運用部長（現在に至る）	0
取締役 （非常勤）	萩野　保	1990年４月 2004年４月 2006年２月 2010年４月 2014年１月 2017年10月 2019年５月	三井物産株式会社 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント 株式会社 三井物産株式会社 MBK Real Estate Holdings Inc. 三井物産株式会社 MBK REAL ESTATE ASIA PTE LTD 三井物産アセットマネジメント・ホールディングス 株式会社　代表取締役社長（現在に至る） 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 取締役（非常勤）（現在に至る） 三井物産リアルティ・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現在に至る） 三井物産・イデラパートナーズ株式会社 取締役（非常勤）（現在に至る）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（注１）
取締役 （非常勤）	冲中　秀仁	1998年４月 2006年４月 2009年４月 2010年５月 2012年３月 2016年４月 2018年４月 2021年７月 2021年12月 2022年４月 2022年６月 2022年８月 2023年６月	三井物産株式会社 ジャパンリアルエステイトアセットマネジメント 株式会社 三井物産株式会社 三井物産リアルティ・マネジメント株式会社 三井物産株式会社 三井物産リアルティ・マネジメント株式会社　副社長 同　代表取締役社長 三井物産株式会社 同　コーポレートディベロップメント本部　金融事業部 不動産アセットマネジメント室長（現在に至る） 三井物産アセットマネジメント・ホールディングス 株式会社　取締役（非常勤）（現在に至る） 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 取締役（非常勤）（現在に至る） 三井物産リアルティ・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現在に至る） 三井物産デジタル・アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤） CIM Japan株式会社　取締役（非常勤） SABRE INVESTMENTS, LLC　President（非常勤） 三井物産かんぽアセットマネジメント株式会社 代表取締役（非常勤） 同　取締役（非常勤）（現在に至る）	0
取締役 （非常勤）	五十嵐　健雄	1997年４月 2022年４月 2024年10月 2025年４月	住友信託銀行株式会社（現三井住友信託銀行株式会社） 三井住友トラスト・ホールディングス株式会社 （現三井住友トラストグループ株式会社） 業務部　部長 三井住友信託銀行株式会社　業務部　部長 三井住友トラストグループ株式会社 業務部　理事　部長 三井住友信託銀行株式会社　業務部　理事　部長 三井住友信託銀行株式会社　理事　不動産企画部長 （現在に至る） 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 取締役（非常勤）（現在に至る）	0
監査役 （非常勤）	能登谷　淳	1986年４月 1997年６月 2002年11月 2005年４月 2006年10月 2008年４月 2009年11月 2012年７月 2013年７月 2023年６月	三井物産株式会社 TRI-NET LOGISTICS (ASIA) Pte. Ltd. 三井物産株式会社 Tri-Net Logistics (Europe) GmbH MITSUI & CO.DEUTSHLAND GmbH MITSUI & CO.EUROPE PLC 三井物産株式会社 三井物産人材開発株式会社 代表取締役社長 三井物産株式会社 三井物産アセットマネジメント・ホールディングス 株式会社 監査役（現在に至る） 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社 監査役（非常勤）（現在に至る） 三井物産リアルティ・マネジメント株式会社 監査役（非常勤）（現在に至る） 三井物産・イデラパートナーズ株式会社 監査役（非常勤）（現在に至る）	0

（注１）所有株式数は、当期末時点の株式数を記載しています。
（注２）鈴木靖一は、本資産運用会社の代表取締役社長と本投資法人の執行役員を兼職しており、金融商品取引法第31条の４第１項の規定に基づき兼職の届出を行っています。
（注３）本書の日付現在、本資産運用会社の従業員は、33名です。

本資産運用会社のコンプライアンス・オフィサーは、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（注）
コンプライアンス・オフィサー	浅井　克幸	1987年４月	三井信託銀行株式会社（現三井住友信託銀行株式会社）	0
		2008年７月	中央三井信託銀行株式会社（現三井住友信託銀行株式会社） 不動産審査部長	
		2013年10月	三井住友トラスト不動産株式会社　執行役員	
		2014年12月	三井住友信託銀行株式会社　不動産カストディ部長	
		2017年４月	三井住友トラスト不動産株式会社　執行役員	
		2019年４月	同　常務執行役員	
		2019年７月	同　取締役常務執行役員	
		2023年４月	同　取締役専務執行役員	
		2024年７月	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社　顧問	
		2024年12月	同　コンプライアンス・オフィサー（現在に至る）	

（注）所有株式数は、当期末時点の株式数を記載しています。

（５）【事業の内容及び営業の概況】

①事業の内容

本資産運用会社は、金融商品取引法上の金融商品取引業者として投資運用業を行っています。

②営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③関係業務の概況

資産運用会社としての業務

（イ）資産運用業務

本資産運用会社は、投信法、金融商品取引法及び規約の規定に従い、本投資法人の資産の運用に係る業務を行います。また、資産の運用業務に関し第三者より苦情を申し立てられた場合における当該苦情の処理その他必要な行為、及びその他本投資法人の資産の運用に関連し又は付随する業務（保有不動産等の建替え工事に係る企画・立案・プロジェクト管理等の業務を含みます。）を行います。

（ロ）資金調達業務

本資産運用会社は、本投資法人が行う、投資口を引き受ける者の募集、投資法人債の発行、資金の借入れ若しくは借換え、又はこれらに類似する資金調達行為に関し、本投資法人に代わり業務を行います。

（ハ）報告業務

本資産運用会社は、投信法及び金融商品取引法に従った報告書の作成及び交付、その他本投資法人の要求に基づき委託業務に関する報告を行います。

（ニ）その他上記に付随する業務を行います。

２【その他の関係法人の概況】

Ａ．一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関／投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条及び第208条関係。ただし、新投資口予約権に関する事務を除きます。）

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① **名称**

三井住友信託銀行株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目４番１号

② **資本金の額**

2025年３月31日現在　　342,037百万円

③ **事業の内容**

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（２）【関係業務の概要】

① **一般事務受託者としての業務**

ｉ．　本投資法人の計算に関する事務
ii．　本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
iii．　本投資法人の納税に関する事務
iv．　本投資法人の機関の運営に関する事務

② **資産保管会社としての業務**

ｉ．　本投資法人の保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要とする当該資産に係る権利を証する書類等（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類等の保管
ii．　預金口座の入出金の管理及び振替管理事務
iii．　帳簿等の作成事務
iv．　上記に関して必要となる配送及び輸送事務
ｖ．　本投資法人の印鑑の保管事務
vi．　その他上記に準ずる業務又は付随する業務

③ **投資主名簿等管理人としての業務**

ｉ．　投資主名簿及びこれに付属する帳簿の作成、管理及び備置並びに投資主名簿の閲覧又は謄写若しくは証明書の交付に関する事項
ii．　投資主名簿への記録、投資口に係る質権の登録又はその抹消並びに投資主名簿と振替口座簿に記載又は記録すべき振替投資口の口数との照合に関する事項
iii．　本投資法人の投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人（以下「投資主等」といいます。）の氏名、住所の登録に関する事項
iv．　投資主等の提出する届出の受理に関する事項
ｖ．　投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成、送付、受理及び集計等に関する事項
vi．　金銭の分配（以下、本③において「分配金」といいます。）の計算及びその支払のための手続きに関する事項
vii．　分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払に関する事項
viii．　投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事項
ix．　委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項
x．　募集投資口の発行に関する事項
xi．　投資口の併合又は分割に関する事項
xii．　投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受理に関する事項（上記の事項に関連するものに限ります。）
xiii．　法令又は契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料（官庁、金融商品取引所、保管振替機構等への届出又は報告のための資料を含みます。）の作成に関する事項
xiv．　その他保管振替機構との情報の授受（総投資主通知その他の通知を含みます。）に関する事項
xｖ．　投資主に対する通知、催告、報告等の発送に関する事項
xvi．　上記に掲げる事務に付帯する印紙税等の納付に関する事項

xvii. 支払調書等の作成対象となる投資主等、新投資口予約権者等の個人番号（「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律」（平成25年法律第27号。以下「マイナンバー法」といいます。）に定義する個人番号をいいます。）及び法人番号（マイナンバー法に定義する法人番号をいい、以下個人番号及び法人番号を総称して「個人番号等」といいます。）について、振替機関あて請求及び通知受領に関する事項

xviii. 本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等に係る個人番号等の収集に関する事項

xix. 本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等の個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事項

xx. 行政機関等あて個人番号等の提供に関する事項

xxi. 上記に掲げる事務に関連し又は付随する事項

xxii. 上記に掲げる事項のほか、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上定める事項

④ 特別口座管理機関としての業務

i. 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事項

ii. 総投資主通知に係る報告に関する事項

iii. 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事項

iv. 保管振替機構からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の保管振替機構に対する情報提供請求に関する事項

v. 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事項

vi. 特別口座の開設及び廃止に関する事項

vii. 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構への通知及び届出に関する事項

viii. 特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事項

ix. 振替法で定める取得者等のための特別口座開設等請求に関する事項

x. 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項

xi. 加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事項

xii. 上記に掲げるもののほか、加入者等（投資主、登録投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じです。）による請求に関する事項

xiii. 上記に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事項

xiv. 加入者等からの照会に対する応答に関する事項

xv. 投資口の併合又は分割に関する事項

xvi. 加入者の個人番号等の収集、登録に関する事項

xvii. 加入者から収集した個人番号等の保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄、削除に関する事項

xviii. 振替機関に対する加入者に係る個人番号等の通知に関する事項

xix. 上記に掲げる事項に付随する事項

xx. 上記に掲げる事項のほか、振替制度の運営に関する事項及び本投資法人と特別口座管理機関が協議の上定める事項

⑤ 投資法人債に関する一般事務受託者としての業務

i. 第２回投資法人債、第３回投資法人債、第５回投資法人債、第６回投資法人債及び第７回投資法人債の発行代理人事務

a. 本振替投資法人債の払込金の受領及び本投資法人への交付

b. 本振替投資法人債に関する銘柄情報、DVP決済の場合における新規記録情報及び新規記録DVP決済情報、非DVP決済の場合における新規記録情報及び払込完了通知、その他必要事項の保管振替機構への通知、保管振替機構からの新規記録を行った旨その他の通知の内容の確認、その他本振替投資法人債の新規記録手続に関する事務

c. その他本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者が協議の上必要と認められる事務

ii. 第２回投資法人債、第３回投資法人債、第５回投資法人債、第６回投資法人債及び第７回投資法人債の支払代理人事務

a. 償還期日における元金の償還及び利息の支払期日における利息支払に関する事務

b. 買入消却に係る支払代理人事務

c. 保管振替機構に対して通知すべき事項等に関する通知

d. 租税特別措置法に基づく利子所得税の納付に係る事務

e. 本振替投資法人債の投資法人債権者からの請求等の受領に係る事務

iii. 第２回投資法人債、第３回投資法人債、第５回投資法人債、第６回投資法人債及び第７回投資法人債の財務代理人事務

ａ．投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務
ｂ．投資法人債券台帳の作成及び管理
ｃ．その他本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者が協議の上必要と認められる事務

（３）【資本関係】
2025年７月31日現在、三井住友信託銀行株式会社は、本投資法人の投資口を8,700口保有しています。

B．投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条関係。ただし、新投資口予約権に関する事務を除きます。）
（１）名称、資本金の額及び事業の内容
① 名称
ＤＢＪ証券株式会社
東京都千代田区大手町一丁目９番６号
② 資本金の額
2025年３月31日現在　　500百万円
③ 事業の内容
金融商品取引法に定める第一種金融商品取引業等を営んでいます。

（２）関係業務の概要
一般事務受託者として、第４回投資法人債に関する以下の事務を行います。
ｉ．　第４回投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務
ａ．投資法人債の私募の取扱に関する事務
ｂ．投資法人債の募集に関する事務
ii．　第４回投資法人債に係る投資法人債原簿に関する事務
ａ．投資法人債原簿及び謄本の作成並びに投資法人債原簿の備置き及び管理その他投資法人債原簿に関する事務
ｂ．その他本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者が協議の上定める事務

（３）資本関係
該当事項はありません。

C．自己投資口の取得に関する一般事務受託者（投信法第117条関係。）
（１）名称、資本金の額及び事業の内容
① 名称
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
② 資本金の額
2025年３月31日現在　　135,000百万円
③ 事業の内容
金融商品取引法に定める第一種金融商品取引業等を営んでいます。

（２）関係業務の概要
自己投資口の取得に関する事務（自己投資口の取得の対価である金銭の支払に関する事務を含みます。）を行います。

（３）資本関係
2025年７月31日現在、ＳＭＢＣ日興証券株式会社は、本投資法人の投資口を14,463口保有しています。

D．本資産運用会社の親会社

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

①　名称

三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社
東京都千代田区西神田三丁目２番１号

②　資本金の額

2025年３月31日現在　　2,172百万円

③　事業の内容

アセットマネジメント業務を行う子会社等の株式取得及び所有並びに子会社等が組成するファンドへの出資に関連する業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

本資産運用会社の株式の70%を所有する本資産運用会社の親会社です。

（３）資本関係

2025年７月31日現在、三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社は、本投資法人の投資口を24,660口保有しています。

E．本資産運用会社の親会社／物件情報提供会社兼業務支援サービス受託会社

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

①　名称

三井物産株式会社
東京都千代田区大手町一丁目２番１号

②　資本金の額

2025年３月31日現在　　343,441百万円

③　事業の内容

総合商社として各分野での商品の販売、総合的なサービスの提供、新分野への事業投資等の多種多様な事業を営んでいます。

（２）関係業務の概要

物件情報提供会社として物件情報の提供等の業務、及び業務支援サービス受託会社として物件取得に関する業務支援等の業務を提供しています。

（３）資本関係

該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）及び同規則第２条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第40期計算期間（2025年２月１日から2025年７月31日まで）の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人の監査を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成しておりません。

1 【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	第39期 2025年1月31日	第40期 2025年7月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,439,423	9,843,322
信託現金及び信託預金	5,314,843	5,084,008
営業未収入金	475,240	446,424
前払費用	7,116	3,095
未収還付法人税等	―	233
その他	249	35,138
流動資産合計	17,236,873	15,412,223
固定資産		
有形固定資産		
建物	18,079,502	17,037,860
減価償却累計額	△4,137,362	△3,789,957
建物（純額）	13,942,139	13,247,903
構築物	589,375	577,107
減価償却累計額	△198,182	△200,005
構築物（純額）	391,192	377,102
工具、器具及び備品	21,466	25,041
減価償却累計額	△11,240	△12,840
工具、器具及び備品（純額）	10,225	12,201
土地	12,460,288	11,420,197
信託建物	135,919,328	136,796,853
減価償却累計額	△42,204,318	△43,108,078
信託建物（純額）	93,715,010	93,688,774
信託構築物	3,807,659	3,820,055
減価償却累計額	△1,908,103	△1,952,790
信託構築物（純額）	1,899,556	1,867,265
信託工具、器具及び備品	59,479	69,329
減価償却累計額	△32,025	△32,607
信託工具、器具及び備品（純額）	27,453	36,722
信託土地	131,910,684	※1 134,936,218
信託建設仮勘定	1,287	1,210
有形固定資産合計	254,357,839	255,587,596
無形固定資産		
その他	1,313	455
無形固定資産合計	1,313	455
投資その他の資産		
投資有価証券	7,550	7,550
長期前払費用	369,915	356,215
繰延税金資産	13	13
差入保証金	10,020	10,000
デリバティブ債権	192,192	222,276
投資その他の資産合計	579,692	596,055
固定資産合計	254,938,845	256,184,107
繰延資産		
投資法人債発行費	30,379	26,096
繰延資産合計	30,379	26,096
資産合計	272,206,097	271,622,427

（単位：千円）

	第39期 2025年1月31日	第40期 2025年7月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,224,763	1,205,766
１年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,000,000
１年内返済予定の長期借入金	12,000,000	11,500,000
未払分配金	4,492	4,595
未払費用	1,040,129	1,185,719
未払法人税等	785	687
未払消費税等	305,434	144,064
前受金	1,816,989	1,786,126
預り金	―	2,441
その他	―	21,526
流動負債合計	19,392,593	18,850,927
固定負債		
投資法人債	10,700,000	10,700,000
長期借入金	94,000,000	94,500,000
預り敷金及び保証金	1,034,101	654,651
信託預り敷金及び保証金	5,978,787	6,307,925
長期預り金	260,915	266,087
固定負債合計	111,973,804	112,428,665
負債合計	131,366,398	131,279,592
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額（総額）	140,559,170	140,559,170
出資総額控除額	※3 △8,489,622	※3 △9,979,920
出資総額（純額）	132,069,548	130,579,249
剰余金		
任意積立金		
買換特例圧縮積立金	※4 2,219,363	※4 1,775,491
圧縮積立金	954,422	1,222,813
任意積立金合計	3,173,786	2,998,304
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	5,404,173	6,543,002
剰余金合計	8,577,959	9,541,307
投資主資本合計	140,647,507	140,120,557
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	192,192	222,276
評価・換算差額等合計	192,192	222,276
純資産合計	※5 140,839,699	※5 140,342,834
負債純資産合計	272,206,097	271,622,427

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	第39期 自　2024年8月1日 至　2025年1月31日	第40期 自　2025年2月1日 至　2025年7月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 9,728,657	※1 9,809,310
その他賃貸事業収入	※1 400,771	※1 345,399
不動産等売却益	※2 608,684	※2 590,452
不動産等交換差益	―	※3 906,489
営業収益合計	10,738,113	11,651,651
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,771,553	※1 3,823,871
資産運用報酬	946,138	1,074,420
資産保管手数料	25,992	26,073
一般事務委託手数料	38,458	40,079
役員報酬	7,200	6,300
その他営業費用	104,629	139,857
営業費用合計	4,893,972	5,110,601
営業利益	5,844,140	6,541,050
営業外収益		
受取利息	697	2,805
未払分配金除斥益	684	411
その他	72	0
営業外収益合計	1,454	3,216
営業外費用		
支払利息	318,694	331,509
融資関連費用	48,133	42,690
投資法人債利息	63,715	62,032
投資法人債発行費償却	4,353	4,282
その他	5,642	3,739
営業外費用合計	440,540	444,254
経常利益	5,405,055	6,100,012
税引前当期純利益	5,405,055	6,100,012
法人税、住民税及び事業税	891	881
法人税等調整額	△9	0
法人税等合計	882	882
当期純利益	5,404,173	6,099,130
買換特例圧縮積立金取崩額	―	443,872
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	5,404,173	6,543,002

（３）【投資主資本等変動計算書】

第39期（自　2024年8月1日　至　2025年1月31日）

（単位：千円）

	投資主資本									
	出資総額			剰余金					自己投資口	投資主資本合計
				任意積立金			当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
	出資総額（総額）	出資総額控除額	出資総額（純額）	買換特例圧縮積立金	圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	140,559,170	△5,837,550	134,721,619	2,219,363	566,543	2,785,907	5,320,588	8,106,496	－	142,828,116
当期変動額										
圧縮積立金の積立					387,878	387,878	△387,878			－
剰余金の配当							△4,932,710	△4,932,710		△4,932,710
当期純利益							5,404,173	5,404,173		5,404,173
自己投資口の取得									△2,652,071	△2,652,071
自己投資口の消却		△2,652,071	△2,652,071						2,652,071	－
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）										
当期変動額合計	－	△2,652,071	△2,652,071	－	387,878	387,878	83,584	471,463	－	△2,180,608
当期末残高	140,559,170	△8,489,622	132,069,548	2,219,363	954,422	3,173,786	5,404,173	8,577,959	－	140,647,507

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	111,058	111,058	142,939,174
当期変動額			
圧縮積立金の積立			－
剰余金の配当			△4,932,710
当期純利益			5,404,173
自己投資口の取得			△2,652,071
自己投資口の消却			－
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	81,133	81,133	81,133
当期変動額合計	81,133	81,133	△2,099,475
当期末残高	192,192	192,192	140,839,699

第40期（自　2025年2月1日　至　2025年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本									
	出資総額			剰余金					自己投資口	投資主資本合計
				任意積立金			当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
	出資総額（総額）	出資総額控除額	出資総額（純額）	買換特例圧縮積立金	圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	140,559,170	△8,489,622	132,069,548	2,219,363	954,422	3,173,786	5,404,173	8,577,959	－	140,647,507
当期変動額										
買換特例圧縮積立金の取崩				△443,872		△443,872	443,872			－
圧縮積立金の積立					268,391	268,391	△268,391			－
剰余金の配当							△5,135,781	△5,135,781		△5,135,781
当期純利益							6,099,130	6,099,130		6,099,130
自己投資口の取得									△1,490,298	△1,490,298
自己投資口の消却		△1,490,298	△1,490,298						1,490,298	－
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）										
当期変動額合計	－	△1,490,298	△1,490,298	△443,872	268,391	△175,481	1,138,829	963,348	－	△526,950
当期末残高	140,559,170	△9,979,920	130,579,249	1,775,491	1,222,813	2,998,304	6,543,002	9,541,307	－	140,120,557

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	192,192	192,192	140,839,699
当期変動額			
買換特例圧縮積立金の取崩			－
圧縮積立金の積立			－
剰余金の配当			△5,135,781
当期純利益			6,099,130
自己投資口の取得			△1,490,298
自己投資口の消却			－
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	30,084	30,084	30,084
当期変動額合計	30,084	30,084	△496,865
当期末残高	222,276	222,276	140,342,834

（４）【金銭の分配に係る計算書】

区分	第39期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日	第40期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日
	金額（円）	金額（円）
Ⅰ 当期未処分利益	5,404,173,199	6,543,002,951
Ⅱ 分配金額	5,135,781,738	5,904,250,450
（投資口１口当たりの分配金額）	(5,578)	(2,150)
Ⅲ 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	268,391,461	638,752,501
Ⅳ 次期繰越利益	―	―

分配金額の算出方法	本投資法人の規約第39条（1）に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益から租税特別措置法第65条の7に定められている圧縮積立金繰入限度額の範囲内で実際に繰り入れた268,391,461円を控除した金額を超えない額で発行済投資口の総口数920,721口の整数倍の最大値となる5,135,781,738円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第39条（2）に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第39条（1）に定める分配方針に基づき、分配金額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益から租税特別措置法第65条の7に定められている圧縮積立金繰入限度額の範囲内で実際に繰り入れた638,752,501円を控除した金額を超えない額で発行済投資口の総口数2,746,163口の整数倍の最大値となる5,904,250,450円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条（2）に基づき、毎期継続的に利益を超えた金銭の分配を実施する方針ですが、当期は、本投資法人において内部留保（買換特例圧縮積立金及び圧縮積立金）が存在することから、利益を超えた金銭の分配を行いません。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	第39期 自　2024年8月1日 至　2025年1月31日	第40期 自　2025年2月1日 至　2025年7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,405,055	6,100,012
減価償却費	1,866,098	1,838,656
投資法人債発行費償却	4,353	4,282
受取利息	△697	△2,805
支払利息	382,409	393,542
固定資産除却損	13,262	4,907
不動産等交換差益	―	△906,489
営業未収入金の増減額（△は増加）	72,767	28,815
未払消費税等の増減額（△は減少）	125,639	△161,369
前払費用の増減額（△は増加）	△2,129	4,020
長期前払費用の増減額（△は増加）	△188,447	13,700
営業未払金の増減額（△は減少）	229,848	△242,712
未払費用の増減額（△は減少）	8,541	138,026
前受金の増減額（△は減少）	57,556	△30,862
有形固定資産の売却による減少額	1,639,631	1,758,446
その他	5,753	△5,877
小計	9,619,644	8,934,296
利息及び配当金の受取額	697	2,805
利息の支払額	△388,445	△385,887
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△800	△1,212
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,231,094	8,550,001
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△52,868	△123,541
信託有形固定資産の取得による支出	△578,549	△3,578,832
無形固定資産の取得による支出	△186	―
預り敷金及び保証金の受入による収入	103,322	49,436
預り敷金及び保証金の返還による支出	△60,255	△155,456
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	5,313	298,126
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△14,185	△242,417
差入保証金の返還による収入	―	20
投資活動によるキャッシュ・フロー	△597,409	△3,752,665
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	―	6,500,000
長期借入金の返済による支出	―	△6,500,000
自己投資口の取得による支出	△2,652,071	△1,490,298
分配金の支払額	△4,933,488	△5,135,267
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,585,560	△6,625,566
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,048,124	△1,828,230
現金及び現金同等物の期首残高	15,506,021	16,554,146
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,554,146	※1 14,725,915

（６）【注記表】

［継続企業の前提に関する注記］

該当事項はありません。

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］

①　資産の評価基準及び評価方法	投資有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法によっております。
②　固定資産の減価償却の方法	(ⅰ)有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　２～75 年 構築物　２～58 年 工具、器具及び備品　２～15 年 (ⅱ)無形固定資産 定額法を採用しています。
③　繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
④　収益及び費用の計上基準	(ⅰ)固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該決算期間に対応する額を不動産賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得にあたり、取得年度に係る固定資産税等相当分を取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、第39期においては該当がなく、第40期においては34,926千円です。 (ⅱ)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。

⑤　ヘッジ会計の方法	(ⅰ)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、特例処理を採用しています。 (ⅱ)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 (ⅲ)ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (ⅳ)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。
⑥　キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
⑦　その他財務諸表の作成のための基礎となる事項	(ⅰ)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の項目については、貸借対照表において区分掲記しています。 Ａ．信託現金及び信託預金 Ｂ．信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 Ｃ．信託預り敷金及び保証金 (ⅱ)控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等については、各資産の取得原価に算入しています。

（未適用の会計基準等）

・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号　2024年９月13日　企業会計基準委員会）
・「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号　2024年９月13日　企業会計基準委員会）　等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

第45期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

［財務諸表に関する注記事項］

［貸借対照表に関する注記］

※１．　交換により取得した固定資産の圧縮記帳額

（単位：千円）

	第39期 （2025年１月31日）	第40期 （2025年７月31日）
信託土地	－	1,158,926

２．　コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

（単位：千円）

	第39期 （2025年１月31日）	第40期 （2025年７月31日）
コミットメントライン契約の総額	19,500,000	19,500,000
当期末借入残高	－	－
当期末未実行枠残高	19,500,000	19,500,000

※３．　自己投資口の消却の状況

	第39期 （2025年１月31日）	第40期 （2025年７月31日）
総消却口数	33,206口	49,206口
消却総額	8,025,198千円	9,515,496千円

（注）当期中の消却口数は16,000口、消却額は1,490,298千円です。

※４．　投資法人の計算に関する規則第２条第２項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳は以下のとおりです。

項目	内訳	
対象資産	市川物流センターⅡ　土地	
発生原因と金額	2014年９月の船橋西浦物流センターⅡ及び横須賀物流センターの売却に伴う売却益2,618,320千円	
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	
当期取崩しについての説明	売却による取崩しを行いました。	
金額（単位：千円）	第39期 （2025年１月31日）	第40期 （2025年７月31日）
当期積立て・取崩し前残高	2,219,363	2,219,363
損益計算書における取崩し	－	△443,872
貸借対照表残高	2,219,363	1,775,491
金銭の分配に係る計算書における積立て	－	－
金銭の分配に係る計算書における取崩し	－	－
当期積立て・取崩し後残高	2,219,363	1,775,491

※５．　投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額

（単位：千円）

第39期 （2025年１月31日）	第40期 （2025年７月31日）
50,000	50,000

［損益計算書に関する注記］

※１．　不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	第39期 自　2024年８月１日 至　2025年１月31日		第40期 自　2025年２月１日 至　2025年７月31日	
A．不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	9,447,152		9,520,951	
地代	600		600	
共益費	280,905	9,728,657	287,759	9,809,310
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	29,711		30,032	
水道光熱費収入	317,188		298,950	
その他営業収入	53,871	400,771	16,416	345,399
不動産賃貸事業収益合計		10,129,428		10,154,710
B．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
公租公課	893,150		902,015	
外注委託費	344,602		301,941	
水道光熱費	334,010		315,874	
修繕費	232,679		247,437	
保険料	38,178		43,326	
その他賃貸事業費用	50,448		170,570	
減価償却費	1,865,219		1,837,798	
固定資産除却損	13,262		4,907	
不動産賃貸事業費用合計		3,771,553		3,823,871
C．不動産賃貸事業損益 （A－B）		6,357,875		6,330,838

※２．　不動産等売却益の内訳

第39期（自　2024年８月１日　至　2025年１月31日）

小牧物流センターⅡ

(単位：千円)

不動産等売却収入	2,250,000
不動産等売却原価	1,639,631
その他売却費用	1,684
不動産等売却益	608,684

第40期（自　2025年２月１日　至　2025年７月31日）

小牧物流センター

(単位：千円)

不動産等売却収入	2,350,000
不動産等売却原価	1,758,446
その他売却費用	1,100
不動産等売却益	590,452

※３．　不動産等交換差益の内訳

第39期（自　2024年８月１日　至　2025年１月31日）

該当事項はありません。

第40期（自　2025年２月１日　至　2025年７月31日）

市川物流センターⅡ(準共有持分18%)

(単位：千円)

不動産等譲渡対価	4,940,000
不動産等譲渡原価	2,872,634
その他譲渡費用	1,949
固定資産圧縮額	1,158,926
不動産等交換差益	906,489

［投資主資本等変動計算書に関する注記］

発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	第39期 自　2024年８月１日 至　2025年１月31日	第40期 自　2025年２月１日 至　2025年７月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	30,000,000口
発行済投資口の総口数	920,721口	2,746,163口

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］

※１．　現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）

	第39期 自　2024年８月１日 至　2025年１月31日	第40期 自　2025年２月１日 至　2025年７月31日
現金及び預金	11,439,423	9,843,322
信託現金及び信託預金	5,314,843	5,084,008
長期預り金（注）	△200,120	△201,414
現金及び現金同等物	16,554,146	14,725,915

（注）不動産信託受益権の準共有持分を保有している物件の信託預金のうち、準共有者間の協定により払い戻しが制限された預金

２．　重要な非資金取引の内容

本投資法人は、2025年２月３日付で固定資産の交換取引を実施しました。当該取引により発生した主な非資金取引は以下のとおりです。

（単位：千円）

	第39期 自　2024年８月１日 至　2025年１月31日	第40期 自　2025年２月１日 至　2025年７月31日
交換による取得物件の金額	－	△5,300,000
交換による譲渡物件の金額	－	4,940,000
交換取引に係る差金支出 （「信託有形固定資産の取得による支出」に含めて表示）	－	△360,000

［リース取引に関する注記］

オペレーティング・リース取引　（貸主側）

（単位：千円）

	第39期 自　2024年８月１日 至　2025年１月31日	第40期 自　2025年２月１日 至　2025年７月31日
未経過リース料		
１年内	16,245,109	15,644,331
１年超	52,716,180	54,090,459
合計	68,961,289	69,734,790

［金融商品に関する注記］

①　金融商品の状況に関する事項

（ⅰ）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済等の資金手当てを目的として、投資口の追加発行、資金の借入又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

有利子負債による資金調達にあたっては、資本市場、金融環境及び本投資法人の資本構成やテナントとの賃貸借条件、既存投資主への影響等を総合的に考慮し、将来にわたる経済・社会情勢の変化を予測の上、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。

デリバティブ取引については、金利変動リスクのヘッジ等を目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。

余資運用に関しては、有価証券又は金銭債権を投資対象としますが、安全性と換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします。

（ⅱ）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入金融機関と取引することで信用リスクの低減に努めています。

借入金・投資法人債の資金使途は、主に資産の取得及び債務の返済等を目的としたものであり、返済・償還時の流動性リスクに晒されていますが、借入先及び返済期日の分散化、資金調達手段の多様化、コミットメントラインの設定による手元流動性の確保等の手段により流動性リスクの低減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されています。デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法等については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」の「⑤ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

（ⅲ）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

② 金融商品の時価等に関する事項

2025年１月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(ⅰ) 1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,004,500	4,500
(ⅱ) 1年内返済予定の長期借入金	12,000,000	12,011,167	11,167
(ⅲ) 投資法人債	10,700,000	10,448,217	△251,782
(ⅳ) 長期借入金	94,000,000	93,640,378	△359,621
負債計	119,700,000	119,104,263	△595,736
デリバティブ取引※	192,192	192,192	―

※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、(　)で示しています。

2025年７月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(ⅰ) 1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,002,400	2,400
(ⅱ) 1年内返済予定の長期借入金	11,500,000	11,487,548	△12,451
(ⅲ) 投資法人債	10,700,000	10,410,634	△289,365
(ⅳ) 長期借入金	94,500,000	93,398,897	△1,101,102
負債計	119,700,000	118,299,480	△1,400,519
デリバティブ取引※	222,276	222,276	―

※デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、(　)で示しています。

（注１）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(ⅰ)１年内償還予定の投資法人債、(ⅲ)投資法人債

これらの時価については、市場価格のあるものは、日本証券業協会による公表参考値によっており、市場価格のないものは、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算出しています。

(ⅱ)１年内返済予定の長期借入金、(ⅳ)長期借入金

長期借入金のうち、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています（ただし、金利スワップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もることのできる利率で割り引いて算出する方法によっています。)。また、変動金利によるものの時価については、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（注２）預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金については、重要性が乏しいため記載を省略しています。

（注３）市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	第39期 （2025年１月31日）	第40期 （2025年７月31日）
投資有価証券	7,550	7,550

投資有価証券

上記貸借対照表計上額については、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年３月31日）第５項に基づき、時価開示の対象とはしておりません。

（注４）借入金及びその他有利子負債の決算日後の返済予定額

第39期（2025年１月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
長期借入金	12,000,000	14,500,000	17,500,000	16,500,000	12,000,000	33,500,000
投資法人債	3,000,000	－	2,000,000	1,700,000	5,000,000	2,000,000
合計	15,000,000	14,500,000	19,500,000	18,200,000	17,000,000	35,500,000

第40期（2025年７月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
長期借入金	11,500,000	15,500,000	17,000,000	15,500,000	18,000,000	28,500,000
投資法人債	3,000,000	2,000,000	1,700,000	3,000,000	2,000,000	2,000,000
合計	14,500,000	17,500,000	18,700,000	18,500,000	20,000,000	30,500,000

［有価証券に関する注記］

第39期（2025年１月期）及び第40期（2025年７月期）において該当事項はありません。

［デリバティブ取引に関する注記］

① ヘッジ会計が適用されていないもの

第39期（2025年１月期）及び第40期（2025年７月期）において該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

第39期（2025年１月期）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価（千円）	当該時価の算定方法
				うち１年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	11,500,000	11,500,000	192,192	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	3,000,000	－	※	－

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金に含めて記載しています。

第40期（2025年７月期）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（千円）		時価（千円）	当該時価の算定方法
				うち１年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	11,500,000	11,500,000	222,276	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	2,000,000	－	※	－

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金に含めて記載しています。

［退職給付に関する注記］

第39期（2025年１月期）及び第40期（2025年７月期）において該当事項はありません。

［税効果会計に関する注記］

① 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

（単位：千円）

	第39期 （2025年１月31日）	第40期 （2025年７月31日）
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	13	13
繰延税金資産小計	13	13
繰延税金資産合計	13	13
繰延税金資産の純額	13	13

② 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	第39期 （2025年１月31日）	第40期 （2025年７月31日）
法定実効税率	31.46%	31.46%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△29.89%	△30.45%
圧縮積立金繰入額	△1.56%	△3.29%
買換特例圧縮積立金取崩額	―	2.29%
その他	0.01%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.01%

［持分法損益等に関する注記］

第39期（2025年１月期）及び第40期（2025年７月期）において、本投資法人には関連会社が存在せず、該当事項はありません。

［関連当事者との取引に関する注記］

①　親会社及び法人主要投資主等

第39期（2025年１月期）及び第40期（2025年７月期）において該当事項はありません。

②　関連会社等

第39期（2025年１月期）及び第40期（2025年７月期）において該当事項はありません。

③　兄弟会社等

第39期（2025年１月期）及び第40期（2025年７月期）において該当事項はありません。

④　役員及び個人主要投資主等

第39期（自　2024年８月１日　至　2025年１月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	鈴木靖一	－	－	本投資法人執行役員兼三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社代表取締役社長	－	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払（注１）	946,138（注２）	未払費用	729,282（注２）

（注１）　鈴木靖一が第三者（三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社）の代表取締役社長として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

（注２）　上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

第40期（自　2025年２月１日　至　2025年７月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	鈴木靖一	－	－	本投資法人執行役員兼三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社代表取締役社長	－	三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社への資産運用報酬の支払（注１）	1,129,419（注２）	未払費用	864,762（注２）

（注１）　鈴木靖一が第三者（三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社）の代表取締役社長として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

（注２）　上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

［資産除去債務に関する注記］

第39期（2025年１月期）及び第40期（2025年７月期）において該当事項はありません。

［賃貸等不動産に関する注記］

本投資法人では、首都圏その他の地域において、賃貸用物流施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

		第39期 自　2024年８月１日 至　2025年１月31日	第40期 自　2025年２月１日 至　2025年７月31日
貸借対照表計上額			
	期首残高	257,221,886	254,356,552
	期中増減額	△2,865,334	1,229,834
	期末残高	254,356,552	255,586,386
期末時価		413,650,000	417,230,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。なお、貸借対照表計上額には建設仮勘定を含めていません。

（注２）賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な減少額は小牧物流センターⅡ（1,639,631千円）の売却によるものであり、当期の主な増加額は習志野物流センターⅡ（準共有持分10%）（1,263,873千円）、印西物流センター（1,371,766千円）及び北名古屋物流センター（準共有持分50%）（5,367,040千円）の取得によるものであり、主な減少額は市川物流センターⅡ（準共有持分18%）（2,872,634千円）及び小牧物流センター（1,758,446千円）の売却によるものです。

（注３）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、前期については2025年3月12日付で譲渡契約を締結した小牧物流センターに関しては譲渡予定価格としています。

なお、賃貸等不動産に関する第39期（2025年１月期）及び第40期（2025年７月期）における損益については、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

［収益認識に関する注記］

①顧客との契約から生じる収益を分解した情報

第39期（自　2024年８月１日　至　2025年１月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注１）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	2,250,000	（注２）608,684
水道光熱費収入	317,188	317,188
その他	－	9,812,240
合計	2,567,188	10,738,113

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第２項に基づき、損益計算書において不動産売却損益として計上するため、不動産等売却収入より、不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

②顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

第39期（自　2024年８月１日　至　2025年１月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

③顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

（ⅰ）契約資産及び契約負債の残高等

	第39期 自　2024年８月１日 至　2025年１月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	71,124千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	65,457千円
契約資産（期首残高）	－千円
契約資産（期末残高）	－千円
契約負債（期首残高）	－千円
契約負債（期末残高）	－千円

（ⅱ）残存履行義務に配分した取引価格

不動産等の売却について、2025年1月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2025年1月16日に交換（売買）契約を締結した不動産等に係る9,880,000千円です。

本投資法人は、当該残存履行義務のうち4,940,000千円について2025年2月3日に、4,940,000千円について2025年8月1日にそれぞれ予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80-22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

①顧客との契約から生じる収益を分解した情報

第40期（自　2025年２月１日　至　2025年７月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注１）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	－	（注2）590,452
不動産等の交換	4,940,000	（注3）906,489
水道光熱費収入	298,950	298,950
その他	－	9,855,759
合計	5,238,950	11,651,651

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入、不動産等譲渡対価及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第２項に基づき、損益計算書において不動産売却損益として計上するため、不動産等売却収入より、不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

(注3) 不動産等の交換については、損益計算書において不動産等交換差益として計上するため、不動産等譲渡対価より、不動産等譲渡原価、その他譲渡費用及び固定資産圧縮額を控除した額を記載しています。

②顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

第40期（自　2025年２月１日　至　2025年７月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

③顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

（ⅰ）契約資産及び契約負債の残高等

	第40期 自　2025年２月１日 至　2025年７月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	65,457千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	85,198千円
契約資産（期首残高）	－千円
契約資産（期末残高）	－千円
契約負債（期首残高）	－千円
契約負債（期末残高）	－千円

（ⅱ）残存履行義務に配分した取引価格

不動産等の売却について、2025年7月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2025年1月16日に交換（売買）契約を締結した不動産等に係る4,940,000千円です。

本投資法人は、当該残存履行義務のうち4,940,000千円について2025年8月1日に予定している当該不動産等の引渡しに伴い、収益を認識することを見込んでいます。

なお、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80-22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

［セグメント情報等に関する注記］

① セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

② 関連情報

第39期（自　2024年８月１日　至　2025年１月31日）

（ⅰ） 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（ⅱ） 地域ごとの情報

A．売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

B．有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の90%を超えるため、記載を省略しています。

（ⅲ） 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

第40期（自　2025年２月１日　至　2025年７月31日）

（ⅰ） 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（ⅱ） 地域ごとの情報

A．売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

B．有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の90%を超えるため、記載を省略しています。

（ⅲ） 主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

［１口当たり情報に関する注記］

	第39期 自　2024年８月１日 至　2025年１月31日	第40期 自　2025年２月１日 至　2025年７月31日
１口当たり純資産額	50,988円	51,105円
１口当たり当期純利益	1,943円	2,214円

（注１）　2025年１月31日を基準日、2025年２月１日を効力発生日として、投資口１口につき３口の割合による投資口の分割を行いました。第39期期首に当該投資口分割が行われたと仮定した場合における１口当たり純資産額及び１口当たり当期純利益を算定しています。

（注２）　１口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

（注３）　１口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	第39期 自　2024年８月１日 至　2025年１月31日	第40期 自　2025年２月１日 至　2025年７月31日
当期純利益（千円）	5,404,173	6,099,130
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	5,404,173	6,099,130
期中平均投資口数（口）	2,780,907	2,754,641

［重要な後発事象に関する注記］

＜自己投資口の取得及び消却＞

本投資法人は、2025年９月12日開催の役員会において、投信法第80条の５第２項の規定により読み替えて適用される同法第80条の２の規定に基づき、以下のとおり自己投資口の取得に係る事項について決定しました。なお、取得したすべての投資口については、第41期（2025年８月１日～2026年１月31日）中に消却することを決定しています。

１．自己投資口の取得を行う理由

本投資法人は、インプライド・キャップレートが高位にある投資口価格水準で自己投資口の取得及び消却を行うことは、投資効率の観点で有用であると考えています。また、自己投資口の取得及び消却により発行済投資口の総口数が減少することで１口当たり分配金が向上することになります。これらの結果、本投資法人の資本コスト改善、中長期的な投資主価値の向上につながるものと判断したことによります。

２．取得に係る事項の内容

取得しうる投資口の総口数　：44,000口（上限）
投資口の取得価額の総額　：4,000百万円（上限）
取得期間　：2025年９月16日から2025年12月30日まで
取得方法　：証券会社との自己投資口の取得に係る買付契約に基づく東京証券取引所における市場買付け

３．消却に係る事項の内容

消却する投資口の総口数　：本自己投資口の取得により取得した自己投資口の全口数
消却予定日　：2026年１月30日

［追加情報］

本投資法人は、決算日後、本書の日付現在に至るまでの間に、以下の交換取引の一部を完了しています。

＜資産の交換＞

資産の取得

［T-16 北名古屋物流センター］

取得資産	不動産信託受益権（準共有持分50%）
取得価格	5,300百万円
取得時期	2025年８月１日
所在地	愛知県北名古屋市沖村権現34番地１
用途	倉庫
敷地面積	21,942.24㎡（注１）
延床面積	43,655.30㎡（注１）
構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき４階建
建築時期	2009年６月19日
所有形態	土地：所有権　　建物：所有権

［M-43 船橋西浦物流センターⅢ］

取得予定資産	不動産信託受益権 ①　準共有持分33% ②　準共有持分33% ③　準共有持分34%
取得予定価格	①　未定（注２） ②　未定（注２） ③　未定（注２）
取得予定時期	①　2026年２月２日 ②　2026年８月３日 ③　2027年２月１日
所在地	千葉県船橋市西浦三丁目６番１号他
用途	倉庫
敷地面積	30,372.00㎡（注１）
延床面積	58,504.55㎡（注１）
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき５階建他
建築時期	2007年４月23日
所有形態	土地：所有権　　建物：所有権

資産の譲渡

［M-18 市川物流センターⅡ］

譲渡（予定）資産	不動産信託受益権（準共有持分72%） ①　準共有持分18% ②　準共有持分18% ③　準共有持分18% ④　準共有持分18%
譲渡（予定）価格	①　4,940百万円 ②　未定（注２） ③　未定（注２） ④　未定（注２）
契約日	2025年１月16日
譲渡（予定）日	①　2025年８月１日 ②　2026年２月２日 ③　2026年８月３日 ④　2027年２月１日
譲渡先	日本プロロジスリート投資法人
損益に及ぼす影響	第41期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）において、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、不動産等譲渡対価と不動産等譲渡原価の差額を活用して圧縮記帳を行う予定です。また、市川物流センターⅡの土地売却に伴い、買換特例圧縮積立金の取崩しが発生する見込みです。その結果、不動産等交換差益129百万円を計上、買換特例圧縮積立金443百万円を取崩し、分配金の支払原資とする予定です。 第42期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）において、法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、不動産等譲渡対価と不動産等譲渡原価の差額を活用して圧縮記帳を行う予定です。また、市川物流センターⅡの土地売却に伴い、買換特例圧縮積立金の取崩しが発生する見込みです。その結果、不動産等交換差益681百万円を計上、買換特例圧縮積立金443百万円を取崩し、分配金の支払原資とする予定です。

（注１）　いずれも本物件全体について記載しています。

（注２）　取得予定資産の取得予定価格及び譲渡予定資産の譲渡予定価格は、2026年２月２日から３か月前以内の日を価格時点として本投資法人及び交換先が取得する鑑定評価額に基づいて、2026年１月末日までに信託受益権交換契約書所定の計算方法に従い決定されるものとされています。

（７）【附属明細表】

①有価証券明細表

（イ）株式

銘柄	株式数	取得価格（千円）		評価額（千円）（注２）		評価損益	備考
		単価	金額	単価	金額		
株式会社久喜菖蒲工業団地管理センター（注１）	7,550株	1	7,550	1	7,550	－	－

（注１）久喜物流センターの取得に伴い、同物流センターの所在する工業団地管理会社の株式取扱規程に従い、土地保有面積に応じた株式を取得しています。

（注２）非上場株式に該当するため、帳簿価額を記載しています。

（ロ）株式以外の有価証券

該当事項はありません。

②デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

（単位：千円）

区分	種類	契約額等（注１）		時価（注２）（注３）
			うち１年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	13,500,000	11,500,000	222,276
合計		13,500,000	11,500,000	222,276

（注１）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注２）当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

（注３）時価の金額のうち、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号　2019年７月４日）に基づき金利スワップの特例処理を適用する取引については、貸借対照表において時価評価していません。

③不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額 又は償却累計額	減価償却累計額 当期償却額	差引当期末残高	摘要
有形固定資産	建物（附属設備を含む）	18,079,502	232,453	1,274,094	17,037,860	3,789,957	215,719	13,247,903	（注１）
	構築物	589,375	5,945	18,212	577,107	200,005	12,144	377,102	（注１）
	工具、器具及び備品	21,466	3,574	－	25,041	12,840	1,599	12,201	
	土地	12,460,288	－	1,040,091	11,420,197	－	－	11,420,197	（注１）
	信託建物（附属設備を含む）	135,919,328	2,851,849	1,974,323	136,796,853	43,108,078	1,541,305	93,688,774	（注２）
	信託構築物	3,807,659	56,073	43,678	3,820,055	1,952,790	64,096	1,867,265	（注２）
	信託工具、器具及び備品	59,479	14,119	4,269	69,329	32,607	2,934	36,722	（注２）
	信託土地	131,910,684	4,539,605	1,514,070	134,936,218	－	－	134,936,218	（注２）
	信託建設仮勘定	1,287	1,210	1,287	1,210	－	－	1,210	
	合計	302,849,071	7,704,831	5,870,027	304,683,876	49,096,279	1,837,798	255,587,596	
無形固定資産		8,743	－	－	8,743	8,287	858	455	
総計		302,857,815	7,704,831	5,870,027	304,692,619	49,104,567	1,838,656	255,588,052	

（注１）当期の減少額は、主として小牧物流センターの売却によるものです。
（注２）当期の増加額は、主として習志野物流センターⅡ及び北名古屋物流センターの一部取得、印西物流センターの取得によるものです。また、当期の減少額は、主として市川物流センターⅡの一部売却によるものです。

④その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	利率	償還期限	使途	担保
第２回無担保投資法人債	2013年12月27日	3,000,000	－	－	3,000,000	1.28000%	2025年12月26日	（注１）	（注２）
第３回無担保投資法人債	2014年３月12日	3,000,000	－	－	3,000,000	1.62000%	2029年３月12日	（注１）	（注２）
第４回無担保投資法人債	2016年２月８日	1,700,000	－	－	1,700,000	0.53500%	2028年２月８日	（注１）	（注２）
第５回無担保投資法人債	2017年４月20日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.48000%	2027年４月20日	（注１）	（注２）
第６回無担保投資法人債	2019年11月18日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.53000%	2029年11月16日	（注１）	（注２）
第７回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2021年4月26日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.49000%	2031年4月25日	（注１）	（注２）
合　計		13,700,000	－	－	13,700,000				

（注１）資金使途は、借入金の返済資金です。
（注２）特定投資法人債間限定同順位特約付です。
（注３）投資法人債の貸借対照表日以後５年以内における１年ごとの償還予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
投資法人債	3,000,000	2,000,000	1,700,000	3,000,000	2,000,000

⑥借入金明細表

区分（借入先）		借入日	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	2015年3月31日	1,000,000	－	1,000,000	－	0.77240%	2025年3月31日	（注２）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	2015年12月４日	500,000	－	－	500,000	0.52800%	2025年11月28日	（注２）	無担保無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2015年12月４日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.60250%	2025年11月28日	（注２）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2019年3月26日	3,500,000	－	3,500,000	－	0.36750%	2025年3月26日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2021年2月26日	2,000,000	－	2,000,000	－	0.27830%	2025年2月28日	（注２）	無担保無保証
	信金中央金庫	2021年8月31日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.32000%	2025年8月31日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2021年9月30日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.26161%	2025年9月30日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年2月28日	－	2,000,000	－	2,000,000	0.35000%	2026年2月28日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2023年2月28日	－	4,000,000	－	4,000,000	0.34250%	2026年2月28日	（注２）	無担保無保証
	小　計		12,000,000	6,000,000	6,500,000	11,500,000				
長期借入金	株式会社りそな銀行	2017年2月３日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.46600%	2027年2月３日	（注２）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	2017年3月15日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.38000%	2027年3月31日	（注２）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2017年3月15日	2,500,000	－	－	2,500,000	0.55375%	2028年3月31日	（注２）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2017年3月15日	2,500,000	－	－	2,500,000	0.60750%	2029年3月30日	（注２）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2017年8月31日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.48205%	2027年8月31日	（注２）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2017年8月31日	3,000,000	－	－	3,000,000	0.48205%	2027年8月31日	（注２）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2017年8月31日	4,500,000	－	－	4,500,000	0.49313%	2028年8月31日	（注２）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2017年8月31日	4,500,000	－	－	4,500,000	0.54375%	2029年8月31日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年9月28日	5,000,000	－	－	5,000,000	0.65000%	2027年9月30日	（注２）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2019年3月26日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.46005%	2027年3月26日	（注２）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年8月31日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.47255%	2028年8月31日	（注２）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年8月31日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.55875%	2030年8月31日	（注２）	無担保無保証
	株式会社七十七銀行	2020年12月25日	500,000	－	－	500,000	0.39255%	2028年12月25日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年12月25日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.55000%	2029年12月25日	（注２）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年12月25日	1,500,000	－	－	1,500,000	0.48625%	2030年12月25日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2021年2月26日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.47761%	2028年8月31日	（注２）	無担保無保証
	日本生命保険相互会社	2021年2月26日	1,500,000	－	－	1,500,000	0.60000%	2031年2月28日	（注２）	無担保無保証
	日本生命保険相互会社	2021年5月31日	1,500,000	－	－	1,500,000	0.55000%	2031年2月28日	（注２）	無担保無保証

区分（借入先）		借入日	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	農林中央金庫	2021年8月31日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.42630%	2029年8月31日	（注２）	無担保無保証
	日本生命保険相互会社	2021年8月31日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.32000%	2027年1月31日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2021年9月30日	3,000,000	－	－	3,000,000	0.49576%	2030年9月30日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2022年2月28日	2,000,000	－	2,000,000	－	0.35000%	2026年2月28日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年2月28日	2,500,000	－	－	2,500,000	0.37500%	2026年8月31日	（注２）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2022年2月28日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.41000%	2028年2月29日	（注２）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2022年2月28日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.47875%	2030年2月28日	（注２）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2022年2月28日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.50000%	2030年7月31日	（注２）	無担保無保証
	株式会社七十七銀行	2022年2月28日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.62000%	2030年7月31日	（注２）	無担保無保証
	株式会社関西みらい銀行	2022年2月28日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.57000%	2032年2月29日	（注２）	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行	2022年2月28日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.62000%	2032年2月29日	（注２）	無担保無保証
	株式会社山口銀行	2022年2月28日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.67000%	2032年2月29日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年3月31日	3,000,000	－	－	3,000,000	0.41000%	2026年9月30日	（注２）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2022年8月31日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.55500%	2028年8月31日	（注２）	無担保無保証
	日本生命保険相互会社	2022年8月31日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.68000%	2030年8月31日	（注２）	無担保無保証
	東京海上日動火災保険株式会社	2022年8月31日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.41250%	2027年2月28日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年9月30日	3,000,000	－	－	3,000,000	0.83000%	2030年3月31日	（注２）	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行	2022年9月30日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.76625%	2030年9月30日	（注２）	無担保無保証
	信金中央金庫	2022年11月30日	500,000	－	－	500,000	0.63000%	2027年11月30日	（注２）	無担保無保証
	農林中央金庫	2022年11月30日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.82063%	2030年5月31日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2023年2月28日	4,000,000	－	4,000,000	－	0.34250%	2026年2月28日	（注２）	無担保無保証
	日本生命保険相互会社	2023年2月28日	500,000	－	－	500,000	1.13000%	2032年8月31日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年2月28日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.89250%	2029年2月28日	（注２）	無担保無保証
	農林中央金庫	2023年2月28日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.17625%	2032年2月29日	（注２）	無担保無保証
	三井住友海上火災保険株式会社	2023年9月29日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.70083%	2027年1月31日	（注２）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2023年11月30日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.06610%	2030年11月30日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2023年12月27日	3,000,000	－	－	3,000,000	0.78250%	2028年6月27日	（注２）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2023年12月27日	1,500,000	－	－	1,500,000	0.94730%	2030年6月30日	（注２）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	2023年12月27日	1,000,000	－	－	1,000,000	1.19125%	2033年12月27日	（注２）	無担保無保証
	日本生命保険相互会社	2023年12月27日	500,000	－	－	500,000	1.14000%	2033年6月30日	（注２）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2024年2月29日	2,000,000	－	－	2,000,000	1.39250%	2034年2月28日	（注２）	無担保無保証
	日本生命保険相互会社	2024年2月29日	2,500,000	－	－	2,500,000	1.23000%	2033年8月31日	（注２）	無担保無保証
	三井住友海上火災保険株式会社	2024年2月29日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.83625%	2029年2月28日	（注２）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2024年3月29日	1,000,000	－	－	1,000,000	0.99500%	2031年3月31日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2025年2月28日	－	2,000,000	－	2,000,000	1.32250%	2030年2月28日	（注２）	無担保無保証

区分（借入先）		借入日	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2025年３月26日	－	3,500,000	－	3,500,000	0.90426%	2033年２月28日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2025年３月31日	－	1,000,000	－	1,000,000	1.54740%	2030年２月28日	（注２）	無担保無保証
	小　計		94,000,000	6,500,000	6,000,000	94,500,000				
合　計			106,000,000	12,500,000	12,500,000	106,000,000				

（注１）平均利率は、期中加重平均利率を記載しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップを行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

（注２）資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金及び借入金の返済資金です。

（注３）長期借入金（１年以内返済のものを除く）の貸借対照表日以後５年以内における１年ごとの返済予定額

（単位：千円）

	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
長期借入金	15,500,000	17,000,000	15,500,000	18,000,000

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2025年７月31日現在）

Ⅰ　資産総額	271,622百万円
Ⅱ　負債総額	131,279百万円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	140,342百万円
Ⅳ　発行済投資口の総口数	2,746,163口
Ⅴ　１口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	51,105円

（注）百万円単位で表示している金額は、百万円未満を切り捨てた金額を記載しています。

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	年月日	販売口数（口）	買戻し口数（口）（注２）	発行済投資口の総口数（口）
第35期 自　2022年８月１日 至　2023年１月31日	該当事項はありません。			
第36期 自　2023年２月１日 至　2023年７月31日	該当事項はありません。			
第37期 自　2023年８月１日 至　2024年１月31日	自 2023年11月24日 至 2024年１月12日	0 （0）	3,300 （0） （注３）	930,700 （0）
第38期 自　2024年２月１日 至　2024年７月31日	該当事項はありません。			
第39期 自　2024年８月１日 至　2025年１月31日	自 2024年９月12日 至 2024年12月30日	0 （0）	9,979 （0） （注４）	920,721 （0） （注５）
第40期 自　2025年２月１日 至　2025年７月31日	自 2025年３月13日 至 2025年６月30日	0 （0）	16,000 （0） （注６）	2,746,163 （0）

（注１）括弧内の数は、本邦外における販売口数、買戻し口数及び発行済投資口の総口数です。
（注２）本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。
（注３）2023年11月24日から2024年１月12日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る買付契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2023年11月22日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2024年１月31日に消却しました。
（注４）2024年９月12日から2024年12月30日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る買付契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2024年９月11日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2025年１月31日に消却しました。
（注５）第39期計算期間末日以降、2025年２月１日を効力発生日として、投資口１口につき３口の割合による投資口の分割を行いました。分割後の発行済投資口の総口数は、2,762,163口です。
（注６）2025年３月13日から2025年６月30日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る買付契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口については、2025年３月12日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2025年７月31日に消却しました。

第７【参考情報】

当計算期間中、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

2025年３月12日	臨時報告書
2025年３月12日	訂正発行登録書
2025年４月14日	自己株券買付状況報告書（報告期間：2025年３月１日～2025年３月31日）
2025年４月24日	臨時報告書
2025年４月24日	訂正発行登録書
2025年４月28日	有価証券報告書（第39期）
2025年５月14日	自己株券買付状況報告書（報告期間：2025年４月１日～2025年４月30日）
2025年６月12日	自己株券買付状況報告書（報告期間：2025年５月１日～2025年５月31日）
2025年６月27日	発行登録書
2025年７月14日	自己株券買付状況報告書（報告期間：2025年６月１日～2025年６月30日）

なお、その後本書の提出日までの間に以下の書類を関東財務局に提出しています。

2025年９月12日	臨時報告書
2025年９月12日	訂正発行登録書
2025年10月14日	自己株券買付状況報告書（報告期間：2025年９月１日～2025年９月30日）
2025年10月30日	訂正有価証券報告書（第39期）
2025年10月30日	訂正発行登録書

独立監査人の監査報告書

2025年10月20日

日本ロジスティクスファンド投資法人

役　員　会　　御　中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　佐　藤　　秀　明

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　齋　木　　夏　生

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている日本ロジスティクスファンド投資法人の2025年２月１日から2025年７月31日までの第40期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、日本ロジスティクスファンド投資法人の2025年７月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・　不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
・　財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
・　経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
・　経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
・　財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　　上

（注）１．上記の監査報告書の原本は本投資法人（有価証券報告書提出法人）が別途保管しております。
２．ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれていません。