【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】	2018年８月30日
【計算期間】	第11期（自　2017年12月１日　至　2018年５月31日）
【発行者名】	日本プロロジスリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　坂下　雅弘
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内二丁目７番３号　東京ビルディング
【事務連絡者氏名】	プロロジス・リート・マネジメント株式会社 取締役財務企画部長　　戸田　淳
【連絡場所】	東京都千代田区丸の内二丁目７番３号　東京ビルディング
【電話番号】	03-6867-8585
【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　主要な経営指標等の推移

			第２期	第３期	第４期	第５期	第６期
			自 2013年６月１日 至 2013年11月30日	自 2013年12月１日 至 2014年５月31日	自 2014年６月１日 至 2014年11月30日	自 2014年12月１日 至 2015年５月31日	自 2015年６月１日 至 2015年11月30日
営業収益		（百万円）	10,113	12,693	13,436	14,242	14,332
（うち不動産賃貸事業収益）		（百万円）	10,113	12,693	13,436	14,242	14,332
営業費用		（百万円）	4,490	6,370	6,863	7,284	7,388
（うち不動産賃貸事業費用）		（百万円）	3,464	5,188	5,627	5,983	6,075
営業利益		（百万円）	5,622	6,322	6,573	6,958	6,944
経常利益		（百万円）	4,643	5,186	5,440	5,946	5,988
当期純利益		（百万円）	4,642	5,185	5,474	5,788	5,987
総資産額		（百万円）	323,487	374,176	420,296	420,300	419,403
（対前期比）		（%）	(74.0)	(15.7)	(12.3)	(0.0)	(△0.2)
純資産額		（百万円）	172,583	202,459	242,392	241,704	240,906
（対前期比）		（%）	(75.4)	(17.3)	(19.7)	(△0.3)	(△0.3)
出資総額	（注１）	（百万円）	167,941	197,274	236,917	235,915	234,918
発行済投資口の総口数		（口）	278,950	1,563,750	1,730,750	1,730,750	1,730,750
１口当たり純資産額	（注２）	（円）	123,738	129,470	140,050	139,652	139,192
１口当たり当期純利益	（注２）	（円）	3,386	3,320	3,355	3,344	3,459
分配総額		（百万円）	5,247	5,931	6,476	6,784	6,822
（うち利益分配金総額）		（百万円）	4,642	5,185	5,474	5,787	5,986
（うち利益超過分配金総額）		（百万円）	604	745	1,002	996	835
１口当たり分配金額		（円）	18,811	3,793	3,742	3,920	3,942
（うち１口当たり利益分配金）		（円）	16,643	3,316	3,163	3,344	3,459
（うち１口当たり利益超過分配金）		（円）	2,168	477	579	576	483
総資産経常利益率（年換算値）	（注３）	（%）	1.8(3.6)	1.5(3.0)	1.4(2.7)	1.4(2.8)	1.4(2.9)
自己資本比率	（注４）	（%）	53.4	54.1	57.7	57.5	57.4
（対前期比増減）		（%）	(0.5)	(0.7)	(3.6)	(△0.2)	(△0.1)
自己資本利益率（年換算値）	（注５）	（%）	3.4(6.9)	2.8(5.5)	2.5(4.9)	2.4(4.8)	2.5(5.0)
配当性向	（注６）	（%）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
[その他参考情報]							
投資物件数		（件）	20	24	29	29	29
総賃貸可能面積	（注７）	（㎡）	1,483,730.09	1,725,633.37	1,947,467.92	1,947,474.68	1,947,474.70
期末テナント数	（注８）	（件）	98	119	128	133	131
期末稼働率	（注９）	（%）	98.8	97.9	98.6	98.6	98.3
当期減価償却費		（百万円）	2,122	2,619	2,772	2,926	2,935
当期資本的支出額		（百万円）	19	93	62	303	503
賃貸NOI	（注10）	（百万円）	8,771	10,124	10,581	11,185	11,193
FFO（Funds From Operation）	（注11）	（百万円）	6,765	7,804	8,247	8,714	8,923
１口当たりFFO	（注12）	（円）	24,252(4,850)	4,991	4,765	5,035	5,155
有利子負債額	（注13）	（百万円）	139,200	158,115	162,638	162,200	162,200
期末有利子負債比率	（注14）	（%）	43.0	42.3	38.7	38.6	38.7

			第７期	第８期	第９期	第10期	第11期
			自 2015年12月１日 至 2016年５月31日	自 2016年６月１日 至 2016年11月30日	自 2016年12月１日 至 2017年５月31日	自 2017年６月１日 至 2017年11月30日	自 2017年12月１日 至 2018年５月31日
営業収益		（百万円）	14,866	15,639	21,253	19,287	18,435
（うち不動産賃貸事業収益）		（百万円）	14,866	15,639	16,416	17,217	18,435
営業費用		（百万円）	7,577	7,927	8,334	8,953	9,631
（うち不動産賃貸事業費用）		（百万円）	6,189	6,449	6,987	7,348	7,910
営業利益		（百万円）	7,288	7,712	12,918	10,333	8,803
経常利益		（百万円）	6,235	6,780	11,215	9,601	8,076
当期純利益		（百万円）	6,255	6,780	8,822	9,601	8,075
総資産額		（百万円）	459,519	459,990	487,739	527,624	567,153
（対前期比）		（%）	(9.6)	(0.1)	(6.0)	(8.2)	(7.5)
純資産額		（百万円）	265,236	264,637	279,584	313,553	340,077
（対前期比）		（%）	(10.1)	(△0.2)	(5.6)	(12.1)	(8.5)
出資総額	（注１）	（百万円）	258,979	257,856	270,760	303,950	332,001
発行済投資口の総口数		（口）	1,841,950	1,841,950	1,906,350	2,056,950	2,185,950
１口当たり純資産額	（注２）	（円）	143,997	143,672	146,659	152,436	155,574
１口当たり当期純利益	（注２）	（円）	3,518	3,680	4,644	4,799	3,821
分配総額		（百万円）	7,378	7,726	8,822	9,601	9,559
（うち利益分配金総額）		（百万円）	6,255	6,780	8,822	9,601	8,074
（うち利益超過分配金総額）		（百万円）	1,123	946	-	-	1,484
１口当たり分配金額		（円）	4,006	4,195	4,628	4,668	4,373
（うち１口当たり利益分配金）		（円）	3,396	3,681	4,628	4,668	3,694
（うち１口当たり利益超過分配金）		（円）	610	514	-	-	679
総資産経常利益率（年換算値）	（注３）	（%）	1.4(2.8)	1.5(2.9)	2.4(4.7)	1.9(3.8)	1.5 (3.0)
自己資本比率	（注４）	（%）	57.7	57.5	57.3	59.4	60.0
（対前期比増減）		（%）	(0.3)	(△0.2)	(△0.2)	(2.1)	(0.6)
自己資本利益率（年換算値）	（注５）	（%）	2.5(4.9)	2.6(5.1)	3.2(6.5)	3.2(6.5)	2.5 (4.9)
配当性向	（注６）	（%）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
[その他参考情報]							
投資物件数		（件）	33	33	35	37	40
総賃貸可能面積	（注７）	（㎡）	2,158,501.07	2,158,512.69	2,250,858.81	2,443,505.65	2,620,089.30
期末テナント数	（注８）	（件）	145	144	155	162	172
期末稼働率	（注９）	（%）	97.8	97.2	97.0	97.3	98.3
当期減価償却費		（百万円）	3,129	3,326	3,588	3,765	4,088
当期資本的支出額		（百万円）	507	615	618	560	705
賃貸NOI	（注10）	（百万円）	11,806	12,516	13,017	13,635	14,613
FFO（Funds From Operation）	（注11）	（百万円）	9,384	10,106	7,574	11,297	12,163
１口当たりFFO	（注12）	（円）	5,094	5,486	3,973	5,492	5,564
有利子負債額	（注13）	（百万円）	176,800	176,800	190,200	194,500	206,300
期末有利子負債比率	（注14）	（%）	38.5	38.4	39.0	36.9	36.4

（注１） 出資総額（総額）から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

（注２） 2014年２月28日を基準日、2014年３月１日を効力発生日として、投資口１口につき５口の割合による投資口分割を行いました。このため、第２期の１口当たり純資産額及び１口当たり当期純利益については、第２期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算出した数値を記載しています。

（注３） 経常利益÷｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷２｝×100

（注４） 期末純資産額÷期末総資産額×100

（注５） 当期純利益÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷２｝×100

（注６） １口当たり分配金（利益超過分配金を含みません。）÷１口当たり当期純利益×100
なお、第２期から第４期、第７期、第９期、第10期及び第11期については、新投資口の発行を行ったことから、次の算式により算出しています。
分配総額（利益超過分配金を含みません。）÷当期純利益×100

（注７） 「総賃貸可能面積」は、各期の決算日時点における各不動産又は各信託不動産の賃貸可能面積の合計を記載しています。

(注８)　「期末テナント数」は、各期の決算日時点における各不動産又は各信託不動産について締結されている倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書に基づく倉庫、事務所又は店舗に関するテナント数（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント数）の合計を記載しています。

(注９)　「期末稼働率」は、各期の決算日時点における各不動産又は各信託不動産の賃貸面積の合計を総賃貸可能面積で除して得られた数値を百分率で記載しています。

(注10)　当期賃貸営業利益（賃貸事業収入－賃貸事業費用）＋当期減価償却費

(注11)　当期純利益＋当期減価償却費＋その他不動産関連償却＋不動産等売却損－不動産等売却益

(注12)　FFO÷発行済投資口の総口数
2014年２月28日を基準日、2014年３月１日を効力発生日として、投資口１口につき５口の割合による投資口分割を行いました。このため、第２期の１口当たりFFOについては、第２期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算出した数値を括弧内に併記しています。

(注13)　第３期及び第４期については、信託長期借入金の時価評価相当分との差額が加算されています。

(注14)　期末有利子負債額÷期末総資産額×100

(注15)　営業収益等には消費税等は含まれていません。

(注16)　本書において、特に記載のない限り、いずれも記載金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第２位を四捨五入しています。

② 運用状況

(イ) 当期の概況

a. 投資法人の主な推移

日本プロロジスリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、2012年11月７日に設立され、2013年２月14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（以下「J-REIT市場」ということがあります。）に上場しました（証券コード：3283）。

本投資法人は、所有・運営ポートフォリオ規模、時価総額等の様々な指標について世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社であるプロロジス・グループ(注１)をスポンサーとする物流施設特化型REITです。本投資法人は、物流施設を主な投資対象として、安定的な収益の確保並びに保有する特定資産の規模の拡大及びその価値の向上を通じ、投資主価値の最大化を目指すため、物流施設の中でも特に品質の高いＡクラス物流施設（テナントとなる物流事業会社及び施設利用者が事業を行う上で必要とする、事業効率性及びそれを実現する一定の規模、良好な立地条件、最新鋭の設備、利便性、安全性を兼ね備えた物流施設で、一定の要件を充足しているものをいいます。）への投資を重点的に行います。

本投資法人は、上場後の2013年２月15日に12物件（取得価格(注２)合計173,020百万円）を取得して実質的な運用を開始し、第10期までに合計27物件（取得価格合計360,620百万円）を取得し、合計２物件（取得価格合計16,870百万円）を譲渡しています。更に当期において2018年３月１日に３物件（取得価格合計43,560百万円）を追加取得するとともに、2018年２月26日の締結日から１か月以上経過した後に決済（物件引渡し）が行われる受益権譲渡契約書を２件（取得予定価格合計18,340百万円）締結しました(注３)。その結果、当期末時点で本投資法人が保有する資産は40物件（取得価格合計560,330百万円）となっています。これら40物件は、そのすべてがプロロジス・グループにより開発されたＡクラス物件です(注４)。

(注１) Prologis, Inc.（プロロジス・インク）（世界本社）（以下「Prologis, Inc.」といいます。）及びそのグループ会社（日本法人である株式会社プロロジスを含みます。また、プロロジス・グループ側の出資割合が過半に満たない共同投資ビークルも含みます。なお、かかる共同投資ビークルが保有する物件を「共同投資物件」といいます。）全体を総称して、プロロジス・グループといいます。プロロジス・グループの詳細については、後記「２投資方針 （１）投資方針 ② プロロジス・グループの概要」をご参照ください。以下同じです。

(注２) 「取得価格」は、売買契約書に記載された資産の譲渡価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、譲渡価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。以下同じです。

(注３) 本件対象となる２物件は決算日時点において建築中であり、またその売買契約書の締結から１か月以上経過した後に決済（物件引渡し）が行われることから、フォワード・コミットメント等（後記「２投資方針 （１）投資方針 ⑥ フォワード・コミットメント等に関する基本方針」に定義します。以下同じです。）に該当します。詳細は後記「（ロ）次期の見通し c. 追加情報」をご参照ください。

(注４) 主たる建物を対象としています。なお、プロロジスパーク船橋５の別棟は、プロロジス・グループが開発したものではなく、また、Ａクラス物流施設の要件を満たしていません。

b. 投資環境と運用実績

日本経済は、極めて緩和的な金融環境や政府支出による下支えなどを背景に、企業・家計の両部門において所得から支出への前向きの循環メカニズムが持続するもとで、景気が緩やかに拡大しています。海外経済の着実な成長を背景に、日本の輸出は緩やかな増加基調にあり、内外需要の増加を反映して、労働需給は着実な引き締まりを続けています。

J-REIT市場は、2017年第２四半期以降「毎月分配型」の国内投資信託からの資金が流出超過に転じたことから軟調な展開となっていましたが、2018年第１四半期以降は緩やかに回復基調となりました。総じて、金融緩和環境におけるJ-REITの分配金利回りの魅力は持続しており、J-REIT各社の業績はグローバル経済の不透明感に比較的左右されないディフェンシブ性を持つと考えられますが、J-REIT市場自体は様々な投資家の動向の影響を受けるため、当面の間方向性を探る展開になるものと思われます。

物流不動産市場においては、(ⅰ)生産拠点の海外シフトやサービス産業へのシフト、グローバルな貿易量の継続的拡大等の国内外の経済、産業構造、社会情勢の変化、(ⅱ)電子商取引やインターネットを通じた通信販売の拡大及びサードパーティー・ロジスティクス（以下「3PL」といいます。）(注)事業の市場規模拡大等により、サプライチェーンの再構築が引き続き進行しています。かかる再構築の結果として、カスタマーのニーズが築年数の古い小型の倉庫からより新しく大型で高機能の物流施設へ移行すること、すなわち、Ａクラス物流施設に対するニーズは引き続き高い水準を維持するものと、本投資法人は考えています。

他方において、近年先進的物流不動産市場への新規参入が相次ぎ、大型のマルチテナント型物流施設の開発及び竣工が増加しています。そうした新規供給は、大型のマルチテナント型物流施設の空室率を一時的に上昇させており、今後の市場の見通しについては、需給環境を適切にモニタリングする必要があるものと、本投資法人は考えています。

このような状況の中、本投資法人が保有する物件の高い競争力とスポンサーであるプロロジス・グループによる強力なリーシングサポートにより、当期末時点の稼働率は98.3%と引き続き高い水準を維持しています。

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

c．資金調達の概要

ⅰ．新投資口の発行について

本投資法人は、新規取得３物件の取得に伴うブリッジローンの返済資金の一部及び新規取得予定２物件の取得資金の一部に充当することを目的として、2018年３月12日に公募増資による新投資口の追加発行（122,860口）を実施し、また、同年４月11日にオーバーアロットメントによる売出しに係る第三者割当による増資（6,140口）を実施しました。これにより、新規に28,050百万円のエクイティ資金を調達し、当期末時点での出資総額は332,001百万円、発行済投資口の総口数は2,185,950口となっています。

ⅱ．資金の借入れについて

本投資法人は、新規取得３物件の取得資金及び関連費用の支払に充当するため、2018年３月１日付でブリッジローン32,200百万円の借入れを行いました。そして、同年３月13日に長期借入金11,800百万円の借入れを行い、公募増資による手取金と併せて原資とし、当該ブリッジローンを返済しました。これらの結果、本投資法人の当期末時点の有利子負債金額は206,300百万円（借入金残高194,300百万円、投資法人債残高12,000百万円）となり、本投資法人の有利子負債総額（借入金額、投資法人債発行額、短期投資法人債発行額の総額）が総資産に占める割合（以下「LTV」といいます。）は、当期末時点で36.4%となりました。

ⅲ．格付について

本投資法人の当期末（2018年５月末日）現在における格付状況は、以下のとおりです。

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

d．業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績は、営業収益18,435百万円、営業利益8,803百万円、経常利益8,076百万円となり、当期純利益8,075百万円となりました。また、分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第１項の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口１口当たりの利益分配金は3,694円となりました。

これに加え、本投資法人は、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る金銭の分配金を支払うこととしています(注１)。更に、本投資法人は、上記の継続的な利益を超えた金銭の分配（以下「継続的利益超過分配」といいます。）に加え、新投資口の発行（第三者割当増資等に基づく発行を含みます。）、投資法人債の発行、資金の借入等（それぞれの消却、償還又は返済等を含みます。）の資金調達行為により、投資口の希薄化又は多額の費用が生じ、一時的に１口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合において、１口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超えた金銭の分配（以下「一時的利益超過分配」といいます。）として、分配することができるものとしています(注２)。

当期においては、本投資法人は、継続的利益超過分配として、当期の減価償却費4,088百万円の100分の28.5にほぼ相当する1,165百万円を分配し、一時的利益超過分配として、100分の7.8にほぼ相当する319百万円を分配することといたしました。その結果、当期の投資口１口当たりの利益超過分配金は679円となりました(注３)。

(注１)　本投資法人は、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当等の他の選択肢についても検討の上、当該営業期間の減価償却費の60%に相当する金額（ただし、法令等（一般社団法人投資信託協会の定める規則等を含む。）において定める金額がこれより低額な場合には当該金額）を限度として、本投資法人が決定した金額（当面の間、当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処とします。）を、利益を超えた金銭の分配として、原則として継続的に分配する方針です。

(注２)　本投資法人は、継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金の水準について、当面の間、当該営業期間の減価償却費の40%を上限としています。

(注３)　各保有資産に係る株式会社アースアプレイザルによる建物状況調査報告書に記載の緊急・早期修繕更新費用及び中期修繕更新費用の合計額の６か月平均額は344百万円です。本投資法人は、現在の経済環境や不動産市況等及び本投資法人のLTV水準、信用格付、財務状況等を勘案し、剰余資金の効率的運用の観点から、かかる利益を超えた金銭の分配について、健全な財務の安定性が維持される範囲内であると判断し、実施することを決定しています。なお、当期の利益超過分配金は、その支払時に出資総額（総額）から控除されることになります。

(ロ)　次期の見通し

a．今後の運用方針及び対処すべき課題

ⅰ．基本方針

本投資法人及びプロロジス・リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、次期以降も継続的にＡクラス物流施設への重点的な投資運用を行い、投資主価値の最大化を目指していきます。これを実現するため、本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーであるプロロジス・グループとの間で締結されているスポンサー・サポート契約（以下「スポンサー・サポート契約」といいます。スポンサー・サポート契約の詳細は、後記「２ 投資方針 （１）投資方針 ③ 成長戦略 （ハ）スポンサー・サポート契約の活用」をご参照ください。）を活用していきます。また、本投資法人及び本資産運用会社は、プロロジス・グループの強みであるＡクラス物流施設の開発力を最大限活用するため、将来の本投資法人の物件取得機会を確保することを目的とし、プロロジス・グループからスポンサー・サポート契約に基づくパイプライン・サポート（以下「パイプライン・サポート」といいます。）を受けており、パイプライン・サポート及び世界的なカスタマーネットワーク、運営ノウハウその他の経営資源等を最大限に活用し、成長することを目指します。

プロロジス・グループは、日本におけるＡクラス物流施設の開発及び運営のパイオニアであり、今後も日本でＡクラス物流施設の開発を継続していく予定です。このようなプロロジス・グループとの協力体制により、本投資法人は、プロロジス・グループが開発するクオリティの高い物流施設に投資する機会を投資主に提供することができると考えています。なお、本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ物流不動産の保有及び運用の役割を担い、プロロジス・グループが、物流不動産の開発及び管理の役割を担います。本投資法人は、こうしたプロロジス・グループとの役割分担により、より効率的なポートフォリオ運営が可能になるものと考えています。

ⅱ．外部成長戦略

パイプライン・サポートに基づき、本投資法人は、2018年６月末日時点において５物件について優先交渉権の付与を受けています。また今後も、プロロジス・グループは日本において年間400～600億円程度の新規物件を開発していく予定であり、2018年６月末日時点において８件の計画が公表されています。本投資法人は、プロロジス・グループが開発・所有・運営する物流施設のうち本投資法人の投資方針に合致する一定の物件について、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に従い適切な取引条件を確保することを前提として、優先交渉権の付与を受けることとなっています。

優先交渉権付与済物件一覧

物件名称	所在地	優先交渉権付与日	延床面積
プロロジスパーク千葉ニュータウン	千葉県印西市	2015年12月14日	109,981㎡
プロロジスパーク東松山	埼玉県東松山市	2016年12月５日	61,885㎡
プロロジスパーク仙台泉２	宮城県仙台市	2017年12月15日	40,083㎡
プロロジスパーク京田辺	京都府京田辺市	2017年12月15日	161,057㎡
MFLPプロロジスパーク川越（準共有持分50%）	埼玉県川越市	2017年12月15日	131,298㎡(注)

(注)　プロロジス・グループは、MFLPプロロジスパーク川越の開発予定地を主たる信託財産とする信託受益権の準共有持分50%を保有していますが、上記計画延床面積は、物件全体の数値を記載しています。

プロロジス・グループの開発中・計画中資産一覧

物件名称	所在地	延床面積
プロロジスパーク神戸４	兵庫県神戸市	24,700㎡
プロロジスパークつくば１-Ｂ	茨城県つくば市	71,595㎡
プロロジスパーク千葉１	千葉県千葉市	146,805㎡
プロロジスパーク神戸３	兵庫県神戸市	38,700㎡
プロロジスパーク海老名２	神奈川県海老名市	38,000㎡
プロロジスパーク神戸５	兵庫県神戸市	44,470㎡
プロロジスパーク千葉２	千葉県千葉市	66,000㎡
プロロジス猪名川プロジェクト	兵庫県川辺郡猪名川町	258,000㎡

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

ⅲ．内部成長戦略

本投資法人が保有する物件において締結されている倉庫又は事務所の賃貸借契約（一時使用目的の契約等借地借家法（平成３年法律第90号。その後の改正を含みます。）（以下「借地借家法」といいます。）の適用ないものは除きます。）は、すべて定期借家契約となっています。また、本投資法人の投資戦略に従い、本投資法人が保有する物件の80%程度（取得価格ベース）はマルチテナント型物流施設となっています。マルチテナント型物流施設においては、分散化されたテナントとの間で賃貸借契約が締結されており、また賃貸借契約の期間は５年を基本とし、その結果の満了期限も適度に分散化しています。

こうしたテナント及び期限が分散化した賃貸借契約は、本投資法人が負うテナントの信用リスクや賃貸借契約の期限到来時のリースアップリスクを軽減する効果を発揮すると同時に、経済環境やマーケット状況の改善局面において本投資法人の営業収益を徐々に向上させる効果を発揮します。また、近年、先進的物流不動産市場への新規参入が相次ぎ、大型のマルチテナント型物流施設の開発及び竣工が増加していますが、そうした需給環境を適切にモニタリングし、また、本資産運用会社とプロロジス・グループが協同して積極的なリーシング活動を行うことにより、新規供給の増加が本投資法人のポートフォリオに与える影響を最小限に抑えることができるものと、本投資法人は考えています。

また、ビルド・トゥ・スーツ型物流施設においては、賃貸借契約期間は10～15年の長期契約が基本となっており、優良なテナントから長期的に安定した賃料を受け取ることができます。本投資法人及び本資産運用会社は、これらマルチテナント型物流施設とビルド・トゥ・スーツ型物流施設の異なる２つの物件タイプを組み合わせたポートフォリオを構築することにより、キャッシュ・フローの安定化とテナントの分散化及び賃貸収入の増加を実現できると考えています。

また、外部成長戦略と同様に、本投資法人及び本資産運用会社は、プロロジス・グループとの間で締結しているスポンサー・サポート契約に基づき、プロロジス・グループから、プロパティ・マネジメント、マーケット・リサーチ及び人材派遣についてサポートを受けることができます。更には、プロロジス・グループが有するカスタマーとのリレーションを活用して、本投資法人は、より多くのテナントとの取引を行うことが可能となり、その結果テナント分散化が促進されることとなり、ひいては安定した収益性を確保することができると考えています。

ⅳ．財務戦略

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の中長期的に安定した収益の確保及び運用資産の規模・価値の着実な成長並びに運用の安定性と効率性を確保するため、計画的かつ機動的な財務戦略を立案し、実行します。

新投資口の発行は、運用資産の長期的かつ安定的な成長を目的として、資本市場の動向、経済環境、新たな運用資産の取得時期、本投資法人の資本構成及び既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化に十分に配慮した上で、機動的に行うものとします。なお、借入金をはじめとするデット資金については、長期固定金利によるものを主とすることにより、長期的な安定性に力点を置いた調達を実行します。本投資法人は、財務の健全性を確保するため、LTVが平常時の運用において50%前後（原則上限60%）となるように運用することとしており、借入先については、継続的に安定的な取引が可能な金融機関を選定するものとしています。また、デット資金の調達先の分散化を図るため、更なる投資法人債の発行も検討してまいります。

b．決算後に生じた重要な事実

投資法人債（グリーンボンド）の発行

本投資法人は、2018年６月26日開催の役員会における投資法人債の発行に係る包括決議に基づき、短期借入金の期限前弁済の資金の一部に充当し、また本投資法人債の発行を通じて、ESG投資に強い関心を持つ債券投資家の需要を喚起することにより、本投資法人の発行する投資法人債に対する投資家層の拡大を図ることを目指して、2018年８月10日に下記のとおり投資法人債の発行を決定し、同年８月17日に発行しました。

種類	発行金額	利率	償還期日	担保
日本プロロジスリート投資法人第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）	6,000百万円	0.660%（固定金利）	2028年８月17日	無担保無保証

（注１） 払込金額及び償還金額は各投資法人債の金額100円につき金100円としています。
（注２） 上記投資法人債は償還期日に総額を償還します。また、上記投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

c. 追加情報

資産の取得

本投資法人は、2018年２月26日付の売買契約書に基づき、以下の資産（以下「取得予定資産」と総称します。）の取得を予定しています。

物件名称	所在地	取得予定年月日（注１）	取得先	取得予定価格（千円）（注２）	鑑定評価額（千円）（注３）
プロロジスパーク古河３(注４)	茨城県古河市	2018年10月１日	月山特定目的会社	5,440,000	5,440,000
プロロジスパークつくば１－A(注４)	茨城県つくば市	2018年12月３日	筑波特定目的会社	12,900,000	12,900,000

（注１） 「取得予定年月日」は、各不動産の現所有者との間で締結された売買契約書に記載された取得年月日を記載しています。
（注２） 「取得予定価格」は、売買契約書に記載された各取得予定資産の譲渡価額を、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、譲渡価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。
（注３） プロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１-Aについて、2018年５月31日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所及びジョーンズ ラング ラサール株式会社作成の鑑定評価書に記載の鑑定評価額をそれぞれ記載しています。
（注４） プロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１-Aは、決算日時点において建築中であり、また、その売買契約書の締結から１か月以上経過した後に決済（物件引渡し）が行われることから、フォワード・コミットメント等に該当します。各物件の各売買契約書上、売主又は買主が売買契約書に定める義務に重要な点において違反し、かかる違反により当該各売買契約書の目的を達成することができない場合には、当該各売買契約書に別途定める場合を除き、違反していない当事者は、催告の上、当該各売買契約書を解除することができ、違反した当事者は、相手方に対し、違約金として売買代金より消費税及び地方消費税を除いた金額の20%相当額を支払い、違約金を超える損害が生じたときでも、違約金を超える金額については互いに請求することができず、また、その損害が違約金に満たない金額の場合であっても、当該違約金の減額を請求することはできないものとされています。当該各売買契約書においては、本投資法人が売買代金の資金調達を完了したことが、売買代金支払の条件とされており、当該条件が満たされない場合、本投資法人は、売主に通知することにより当該各売買契約書を解除でき、この場合、本投資法人は、売主に対し、かかる違約金の支払義務を負わないものとされています。したがって、本投資法人が売買代金の資金調達を完了できない結果、売買代金の支払いができない場合であっても、本投資法人は当該各売買契約書を違約金の負担なく解除できるため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。
また、取得先はこれらの資産を竣工後、取得予定日までに信託受託者に信託し、本投資法人は、かかる信託受益権を取得する予定です。
（注５） 取得予定資産にかかる売買契約書においては、取得予定資産の取得までの間に取得予定資産のNCF（当該取得予定資産から得る見込みの収益から当該取得予定資産について生じる見込みの資本的支出を控除した金額のことをいいます。以下同じです。）に変動が生じた場合に、当該変動に関わらず本資産運用会社が取得予定資産に関して売買契約書締結時に期待した利回りと同程度の水準の利回りを実現させることを企図し、一定の場合に取得予定資産にかかる資産の譲渡価額を増額又は減額する旨の規定（以下「本件価格調整条項」といいます。）が設けられています。
本件価格調整条項においては、取得予定資産の取得までの間に当該取得予定資産に係るNCFが賃貸契約所定の賃料額、外注委託費又は修繕費若しくは資本的支出の見込額の増減等の所定の事由（以下「本件価格調整事由」といいます。）により変動した場合に、当該変動額に応じて所定の算式により算出される一定の金額につき、NCFが増額された場合には資産の譲渡価額を増額し、NCFが減額された場合には資産の譲渡価額を減額する旨が定められています。
したがって、本件価格調整事由が生じた場合、本件価格調整事由がNCFを増額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額分増額されることになり、本件価格調整事由が NCFを減額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額分減額されることになるため、本書に記載の取得予定価格は、実際の取得予定資産の取得価格と異なる可能性があります。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

①　投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき設立された投資法人であり、投信法に基づき、投資法人の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。）に対する投資として運用することを目的とします（規約第２条）。

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、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権（以下、総称して「不動産等資産」といいます。）に投資を行うことを通じてその資産の運用を行うことを基本方針とします（規約第30条）。

②　投資法人の特色

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

(注１)　投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

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

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

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

本投資法人の投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「（４）投資法人の機構　① 投資法人の統治に関する事項」をご参照ください。

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

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

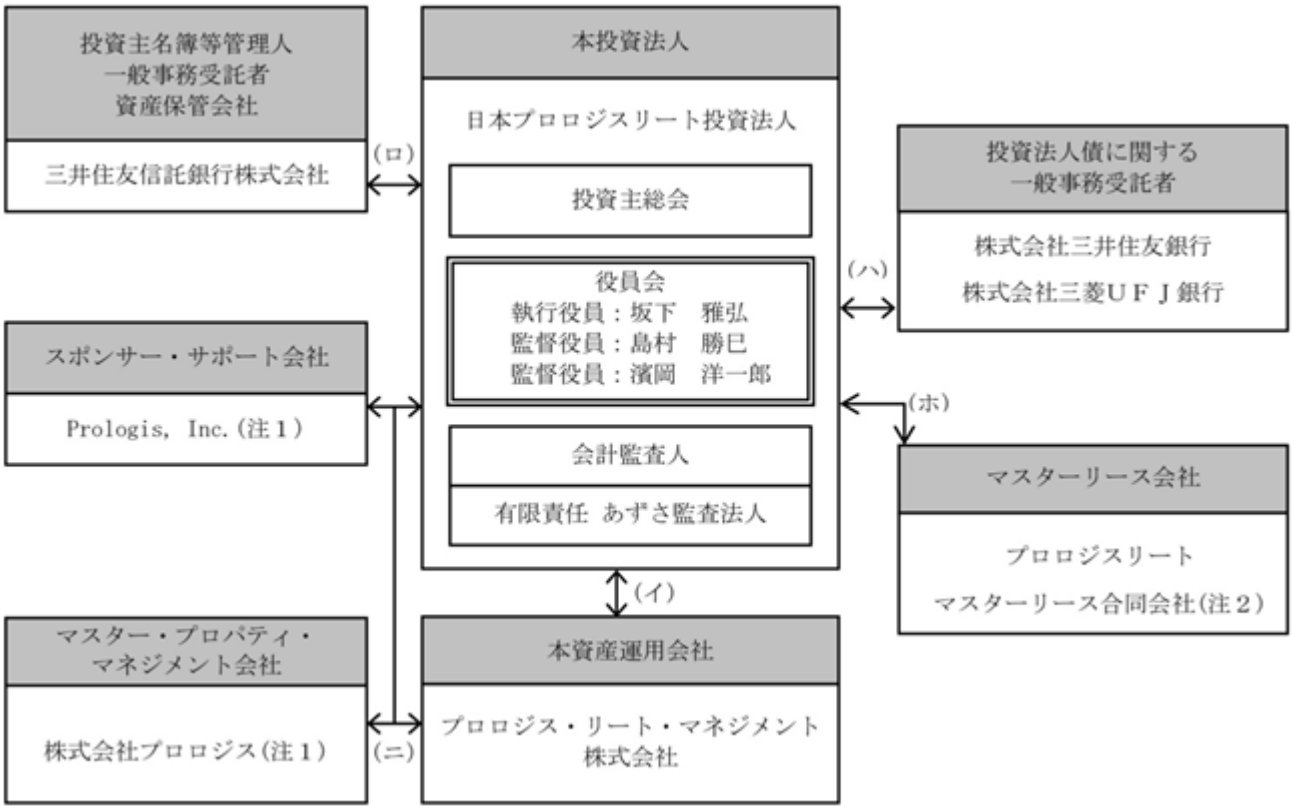
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「２ 投資方針 （３）分配方針」をご参照ください。

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

(注２)　本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）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、振替投資口としての本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第１項、第227条第１項）。

（３）【投資法人の仕組み】

①　本投資法人の仕組図



(イ)　資産運用委託契約
(ロ)　投資主名簿等管理事務委託契約／一般事務委託契約／資産保管委託契約
(ハ)　財務代理契約
(ニ)　スポンサー・サポート契約
(ホ)　マスターリース契約

(注１)　株式会社プロロジスは、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（以下「特定関係法人」といいます。）に該当します。株式会社プロロジスとの間の取引の概要については、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　（３）利害関係人等との取引状況　② 支払手数料等の金額」をご参照ください。なお、株式会社プロロジスの親会社であるPrologis, Inc.、Prologis, L.P.、Upper Pumpkin LLC、Prologis及びProLogis Japan Management LLCも、本資産運用会社の親会社として特定関係法人に該当しますが、当該各社との間には取引関係はありません。

(注２)　プロロジスリートマスターリース合同会社は、本投資法人と今後３年間において行う不動産の賃借の取引により本投資法人が受領することが見込まれる金額の合計額の一営業期間当たりの平均額の割合が、本投資法人の前営業期間の営業収益の合計額に対し、100分の20以上になる見込みであるため、本投資法人の特定関係法人に該当します。プロロジスリートマスターリース合同会社との間の取引の概要については、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　（ヘ）個別不動産及び信託不動産の概要」をご参照ください。

(注３)　株式会社三菱UFJ銀行（2018年４月１日付で株式会社三菱東京UFJ銀行から商号変更）は、2018年４月16日付で、本投資法人の第３回無担保投資法人債、第４回無担保投資法人債、第５回無担保投資法人債及び第６回無担保投資法人債に係る一般事務受託者としての地位を、吸収分割により、三菱UFJ信託銀行株式会社から承継しました。以下同じです。

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内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	日本プロロジスリート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産関連資産等に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	プロロジス・リート・マネジメント株式会社	本投資法人との間で、2012年11月13日付で資産運用委託契約を締結しています。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第１項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、(イ) 本投資法人の資産の運用に係る業務、(ロ) 本投資法人の資金調達に係る業務、(ハ) 本投資法人への報告業務、及び(ニ) その他本投資法人が随時委託する上記(イ)から(ハ)に関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。
投資主名簿等管理人 一般事務受託者 資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で、2012年11月13日付で投資主名簿等管理事務委託契約、一般事務委託契約及び資産保管委託契約をそれぞれ締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号、第４号及び第６号。ただし、投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資主名簿等管理事務委託契約に基づき、(イ) 投資主名簿等の作成、管理及び備置に関する事務、(ロ) 投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（本関係業務の概要に関する記載において、以下「投資主等」といいます。）の投資主名簿記載事項の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務、(ハ) 投資主等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務、(ニ) 投資主等の提出する届出の受理に関する事務、(ホ) 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等各種送付物の送付及びこれらの返戻履歴の管理に関する事務、(ヘ) 議決権行使書面（又は委任状）の作成、受理及び集計に関する事務、並びに(ト) 金銭の分配の計算及び支払に関する事務等を行います。 また、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第４号、第５号及び第６号）として、一般事務委託契約に基づき、(イ) 本投資法人の計算に関する事務、(ロ) 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務、並びに(ハ) 本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書面の受領、集計に関する事務を除きます。）等を行います。 更に、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第１項）として、資産保管委託契約に基づき、(イ) 資産保管業務、及び(ロ) 金銭出納管理業務等を行います。
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社三井住友銀行	本投資法人との間で、2014年11月14日付で第１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）に係る財務代理契約及び同日付で第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）に係る財務代理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、第３号及び第６号のうち、投資法人債に関する事務）として、同契約に基づき、第１回無担保投資法人債及び第２回無担保投資法人債に係る①投資法人債原簿に関する事務及び②投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務等を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社三菱UFJ銀行	本投資法人と2017年６月８日付で三菱UFJ信託銀行株式会社との間で締結した第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）に係る財務代理契約、第４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）に係る財務代理契約、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）に係る財務代理契約及び第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）に係る財務代理契約を2018年４月16日付で承継しています。 本投資法人との間で、2018年８月10日付で第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）に係る財務代理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、第３号及び第６号のうち、投資法人債に関する事務）として、同契約に基づき、第３回無担保投資法人債、第４回無担保投資法人債、第５回無担保投資法人債、第６回無担保投資法人債及び第７回無担保投資法人債に係る①投資法人債原簿に関する事務及び②投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務等を行います。
マスター・プロパティ・マネジメント会社 本資産運用会社の親会社	株式会社プロロジス	本投資法人、本資産運用会社及びPrologis，Inc.との間で、2013年１月10日付でスポンサー・サポート契約を締結しています。 スポンサー・サポート契約に基づき、マスター・プロパティ・マネジメント会社としての業務を提供します。マスター・プロパティ・マネジメント会社としての役割の詳細については、後記「２ 投資方針 （１）投資方針 ③ 成長戦略 (ハ) スポンサー・サポート契約の活用」をご参照ください。 本資産運用会社の株式をすべて所有しています。
スポンサー・サポート会社 本資産運用会社の親会社	Prologis，Inc.	本投資法人、本資産運用会社及び株式会社プロロジスとの間で、スポンサー・サポート契約を締結しています。 スポンサー・サポート契約に基づき、スポンサー・サポート会社としての業務を提供します。スポンサー・サポート会社としての役割の詳細については、後記「２ 投資方針 （１）投資方針 ③ 成長戦略 （ハ）スポンサー・サポート契約の活用」をご参照ください。 本資産運用会社のほぼすべての株式を間接的に保有しています。
マスターリース会社 特定関係法人 （本資産運用会社の利害関係人等(注)のうち、金融商品取引法施行令第29条の３第３項第４号の取引（貸借の取引）を行い、又は行った法人）	プロロジスリート マスターリース合同会社	本投資法人との間で、本投資法人の運用資産の一部について、マスターリース契約を締結しています。本投資法人と今後３年間において行う不動産の賃借の取引により本投資法人が受領することが見込まれる金額の合計額の一営業期間当たりの平均額の割合が、本投資法人の前営業期間の営業収益の合計額に対し、100分の20以上になる見込みであることから、本投資法人の特定関係法人に該当します。 当期末現在マスターリース契約を締結している不動産については、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 （ヘ）個別不動産及び信託不動産の概要」をご参照ください。

(注) 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123条に定める者をいいます。

（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19条）。

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

a.　投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）が、規約の変更（投信法第140条）等、投信法第93条の２第２項に定める決議は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上にあたる多数をもって行われます（特別決議）（投信法第93条の２第２項）。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。

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

本投資法人の投資主総会は、(ⅰ)2016年８月１日及び同日以後、遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの８月１日及び同日以後、遅滞なく招集します。また、投資主総会は、(ⅱ)必要あるときは随時招集します（規約第９条第３項）。投資主総会を招集するには、執行役員は、投資主総会の日の２か月前までに当該日を公告し、当該日の２週間前までに、投資主に対して、書面をもって、又は法令の定めるところに従い、電磁的方法により、通知を発するものとします。ただし、上記(ⅰ)に従って開催された直前の投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告を要しないものとします（規約第９条第４項）。

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

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

b.　執行役員、監督役員及び役員会

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

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

また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第２項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることのできる執行役員及び監督役員の過半数が出席し、その過半数をもって行います（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項、規約第24条）。投信法の規定（投信法第115条第１項、会社法第369条第２項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は議決に加わることができないこと並びにその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員又は監督役員の数に算入しないことが定められています。

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

c．会計監査人

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

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

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

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

監督役員は、投資主総会の決議によって選任され、任期は、選任後２年間となっています。ただし、投資主総会の決議によって、選任後２年を経過した日の翌日から30日以内に開催される監督役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとすることができます。また、補欠として又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とされています（規約第20条第１項及び第２項）。

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

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

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

本投資法人の役員会は、執行役員１名と監督役員２名により構成され、少なくとも３か月に１回以上開催されるものとされています（投信法第109条第３項）。なお、本書の日付現在、実際の運営においては、原則として１か月に１回程度の頻度で役員会を開催しています。役員会においては、執行役員による本資産運用会社の業務執行状況等に関する報告が行われます。

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況等の報告を受け、必要に応じて本資産運用会社の役職員に資産運用状況等の報告を求めます。

一方で、会計監査人は、決算期（毎年５月末日及び11月末日）ごとに本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を監督役員に報告します。また、会計監査人は、その職務を遂行するに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときは、これを監督役員に報告しなければなりません（投信法第115条の３第１項）。

(ニ) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

・本資産運用会社に対する管理体制

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

・一般事務受託者及び資産保管会社に対する管理体制

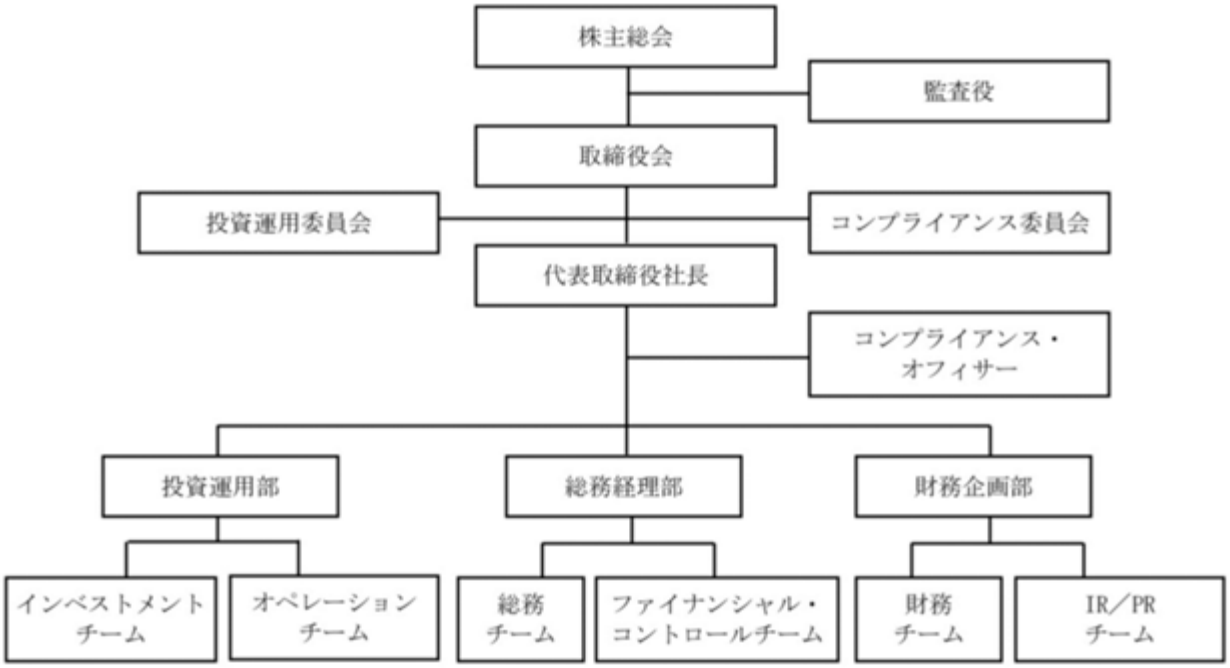
執行役員又は監督役員は、必要と認めるときは、一般事務受託者及び資産保管会社の役職員を役員会に同席させ、業務執行等について説明をさせることができます。

② 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人は、資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

（イ） 業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



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

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

(ロ) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

組　織	主な業務の概略
取締役会	以下に掲げる事項に関する重要な決定、その他の重要な業務執行の決定、取締役の職務の執行の監督並びに代表取締役の選定及び解職を行います。 ・ 株主総会関係 ・ 株式及び社債等関係 ・ 取締役会・役員・重要な使用人関係 ・ 組織、規程等関係 ・ 決算・会計関係 ・ 業務関係 ・ 重要な財産の処分及び譲受 ・ 多額の借財 ・ 社内監査（検査）計画及び改善計画の承認 ・ 投資運用委員会及びコンプライアンス委員会の外部委員の選任及び解任
投資運用部	a．インベストメントチーム ・ 本投資法人の取得資産の選定及び評価その他の取得に関する業務 ・ 本投資法人の保有資産の譲渡に関する業務 ・ 本投資法人運用資産の譲渡計画策定及び資産の譲渡実行に関する業務 ・ その他付随する業務 b．オペレーションチーム ・ 本投資法人運用資産の管理運用計画策定及び実行に関する業務 ・ 本投資法人運用資産の賃貸計画策定及び実行に関する業務 ・ 本投資法人の保有資産の管理に関する業務 ・ 本投資法人の保有資産のプロパティ・マネジメント会社の選定、指示及び監督に関する業務 ・ 本投資法人の保有資産のビル・マネジメント会社の選定、指示及び監督に関する業務 ・ 本投資法人の保有資産に関する債権債務の管理に関する業務 ・ 不動産市場・物流市場の調査分析に関する業務 ・ その他付随する業務
総務経理部	a．総務チーム ・ 本資産運用会社の総務、人事等の経営管理に関する業務 ・ コンプライアンス・オフィサーの補助業務に関する事項 ・ 本投資法人の所轄官庁との各種折衝に関する業務 ・ 本投資法人の投資主総会及び役員会の運営事務の補助に関する業務 ・ 本資産運用会社の所轄官庁との各種折衝に関する業務 ・ 本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する業務 ・ 本資産運用会社の社内諸規程等の立案及び管理に関する業務 ・ 法人関係情報その他の情報管理に関する業務 ・ 本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する業務 ・ その他付随する業務 b．ファイナンシャル・コントロールチーム ・ 本投資法人の経理業務に関する業務 ・ 本投資法人の決算及び税務に関する業務 ・ 本資産運用会社の経理に関する業務 ・ その他付随する業務

組　織	主な業務の概略
財務企画部	a．財務チーム ・ 本投資法人の予算の立案及び執行に関する業務 ・ 本投資法人の投資口の発行、投資法人債の発行及び借入その他の資金調達に関する業務 ・ 本投資法人の余資の運用に関する業務 ・ その他付随する業務 b．IR/PRチーム ・ 本投資法人の投資主等への情報開示に関する業務 ・ 本投資法人の投資主等への対応に関する業務 ・ その他付随する業務
コンプライアンス・オフィサー	・ 本資産運用会社のコンプライアンスに関する業務 ・ 本資産運用会社の内部監査に関する業務 ・ 本資産運用会社の社内諸規程等の立案及び管理の審査並びにその遵守状況の確認に関する業務 ・ 本資産運用会社の各種稟議等の事前審査に関する業務 ・ 本資産運用会社のコンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアルその他のコンプライアンスに関する社内規程等の立案及び管理に関する業務 ・ 本資産運用会社のコンプライアンス・プログラムの立案及び管理その他本資産運用会社のコンプライアンス体制の管理に関する業務 ・ 苦情等の処理に関する業務 ・ 本資産運用会社のリスク管理に関する業務 ・ その他付随する業務

(ハ)　委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

a．　投資運用委員会

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

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

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

b. コンプライアンス委員会

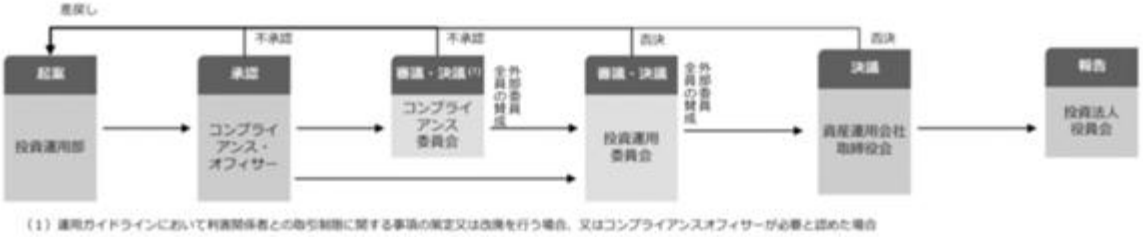
委員	代表取締役社長、投資運用部管掌取締役、CIO（任命されている場合）、財務企画部管掌取締役、CFO（任命されている場合）、コンプライアンス・オフィサー及び１名以上の外部委員(注)（以下、総称して「コンプライアンス委員会委員」といいます。）
審議内容	ⅰ. コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定に係る審議 ⅱ. 本資産運用会社のリスク管理に関する事項の審議及び決議 ⅲ. 本資産運用会社のコンプライアンス規程及びコンプライアンス委員会規程の改廃に関する事項の審議 ⅳ. コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置の決定 ⅴ. 本資産運用会社の利害関係人等取引規程に規定される利害関係者取引に関するもののコンプライアンス上の問題の有無の審議 ⅵ. 投資運用委員会において決定することを必要とする事項でコンプライアンス・オフィサーが法令等に照らし、コンプライアンス上検討すべき事項があると判断した場合その他コンプライアンス委員会に付議する必要があると認めたもののコンプライアンス上の問題の有無の審議 ⅶ. 本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する事項の審議及び決議 ⅷ. コンプライアンス・オフィサーが審議及び決議を求めた事項の審議及び決議 ⅸ. コンプライアンス委員会が必要と認める事項 ⅹ. その他付随する事項の審議及び決議
審議方法等	・ コンプライアンス委員会は、コンプライアンス委員会委員の過半数以上の出席があった場合に開催されるものとします。ただし、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員(注)全員が出席しない場合には、コンプライアンス委員会を開催することができないものとします。 ・ コンプライアンス委員会の決議は、議決権を有する委員の過半数が出席しかつコンプライアンス・オフィサー及び外部委員の全員が出席し、出席した議決権を有する委員の過半数かつ外部委員全員の賛成により決します。ただし、利害関係者と本投資法人との間の取引に関するもののコンプライアンス上の問題の有無を審議する場合には、当該利害関係者に該当することとなる議決権を有する委員又は利害関係者の役員若しくは使用人の地位を現に有する議決権を有する委員（兼職の場合を含みますが、本資産運用会社に出向又は転籍している場合を除きます。）は、当該決議に加わることができないものとします。

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

③　投資運用の意思決定機構

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

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

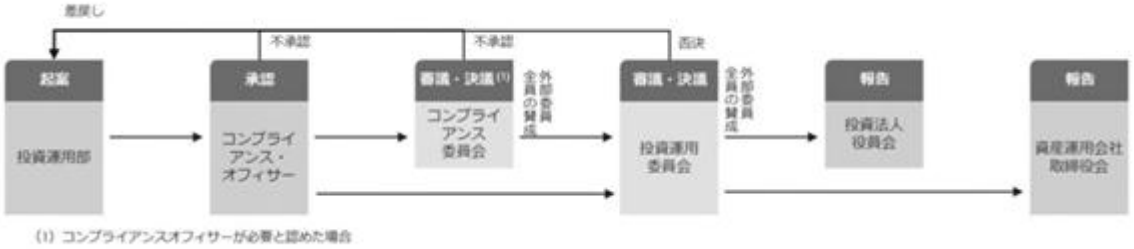


本投資法人の運用ガイドラインの策定及び変更を行おうとする場合、以下の手続を経るものとします。

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

運用ガイドラインの変更の手続は、策定の手続と同様とします。

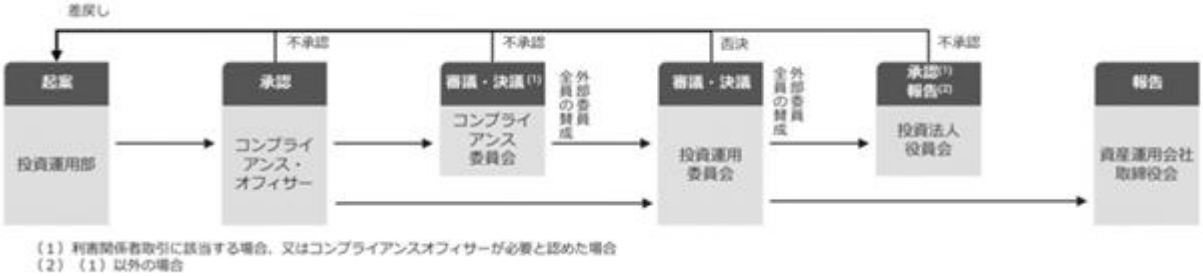
（ロ）　本投資法人の資産管理計画の策定及び変更に関する意思決定



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

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

(ハ)　本投資法人の資産の取得及び譲渡に関する意思決定



本投資法人が資産の取得を行おうとする場合、以下の手続を経るものとします。

投資運用担当者は、資産の取得案を作成し、コンプライアンス・オフィサーによる承認後、当該案は投資運用委員会に付議されます（ただし、利害関係者からの取得の場合又はコンプライアンス・オフィサーにおいて、法令等に照らし、コンプライアンス上検討すべき事項があると判断した場合その他コンプライアンス委員会に付議する必要があると認めた場合には、コンプライアンス・オフィサーの指示に従い、投資運用委員会への付議に先立ち、コンプライアンス委員会に付議し、コンプライアンス委員会において審議の上承認された後、投資運用委員会に付議します。）。投資運用委員会において審議の上承認された場合には、当該取引は実施されます。当該取引の内容について、投資運用部長（ただし、CIOが任命されている場合にはCIO）は、実施に先立ち又は実施後速やかに、取締役会及び本投資法人の役員会に報告します。ただし、利害関係者からの資産の取得の場合（本投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして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。）に定める取引を除きます。）、その他コンプライアンス・オフィサーが必要と認めた場合には、投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得る必要があります。

資産の譲渡に関する手続についても同様です。

④　投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関する諸リスクに対し、以下のとおりリスク管理体制を整備しています。

(イ)　運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、本投資法人の規約の投資方針等の基本方針を実現するため、本投資法人の規約等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係者との取引ルール、投資物件の取得及び売却並びに投資物件の運営管理に係る基本方針等を定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理方針、リスク管理統括者及びリスク情報発見時の対応方法等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、運用リスク、財務リスク、システムリスク、レピュテーションリスク、コンプライアンスに関するリスク及び反社会的勢力に関するリスク等を定義し、取締役会や本資産運用会社のリスクに関する統括者であるコンプライアンス・オフィサー及び各部のリスク管理に関する責任者である各部の部長の役割を定めています。なお、リスク管理状況については、各部長が、モニタリングをし、半年に１度コンプライアンス委員会及び取締役会に報告することとされており、リスク管理体制の適切性及び有効性については、コンプライアンス・オフィサーが統括する内部監査（かかる内部監査による検証の詳細については、後記「(ロ) 内部監査による検証」をご参照ください。）及び外部監査による監査等により検証するものとしています。

(ロ)　内部監査による検証

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査責任者として、各組織に対し原則として年１回以上の割合での定時の内部監査及び臨時の内部監査を実施することができるほか、代表取締役社長が特別に命じた場合には特別監査を実施します。内部監査は、各組織の業務及び運営が、法令、投信協会が定める諸規則及び社内規程等に従って、適切かつ効率的に行われているか否かの監査、不正又は重大な過失の発見及び未然防止のための監査、並びに個人情報管理及び法人関係情報の管理を含む、各種の情報管理が適切に行われているか否かの監査を含むものとされています。コンプライアンス・オフィサーは、内部監査実施後遅滞なく、内部監査の結果を取り纏めた内部監査報告書を作成し、これを取締役会に提出するとともに、内部監査対象部署に対し、必要に応じて改善勧告又は改善指示を行い、その内容等を取締役会に報告します。コンプライアンス・オフィサーは、改善勧告又は改善指示を受けた部署より受領した改善計画及び改善状況を確認の上、当該改善計画及び改善状況について取締役会に報告します。取締役会は、当該改善計画及び改善状況が不十分と判断した場合には、改善勧告又は改善指示を受けた部署又はコンプライアンス・オフィサーに対して追加の改善勧告又は改善指示を行うことができます。なお、取締役会又はコンプライアンス・オフィサーは、業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断した時は、外部の専門家等による外部監査を行うことができます。

(ハ)　利害関係人等取引規程

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）利害関係人等取引規程」をご参照ください。

(ニ)　内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引の防止に努めています。

(ホ)　フォワード・コミットメント等

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

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額(注１)	**330,517,375千円**
発行可能投資口総口数	**10,000,000口**
発行済投資口の総口数	**2,185,950口**

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の増減は、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(注１)（千円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2013年12月２日	公募増資	32,190	311,140	28,511,648	196,452,934	(注２)
2013年12月25日	第三者割当	1,610	312,750	1,426,025	197,878,959	(注３)
2014年２月14日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	-	312,750	△604,763	197,274,196	(注４)
2014年３月１日	投資口分割	1,251,000	1,563,750	-	197,274,196	(注５)
2014年８月15日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	-	1,563,750	△745,908	196,528,287	(注６)
2014年９月16日	公募増資	159,050	1,722,800	38,466,719	234,995,007	(注７)
2014年10月16日	第三者割当	7,950	1,730,750	1,922,731	236,917,738	(注８)
2015年２月13日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	-	1,730,750	△1,002,104	235,915,634	(注９)
2015年８月14日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	-	1,730,750	△996,912	234,918,722	(注10)
2016年２月15日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	-	1,730,750	△835,952	234,082,769	(注11)
2016年３月14日	公募増資	105,900	1,836,650	23,710,374	257,793,144	(注12)
2016年４月13日	第三者割当	5,300	1,841,950	1,186,638	258,979,782	(注13)
2016年８月15日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	-	1,841,950	△1,123,589	257,856,193	(注14)
2016年12月19日	公募増資	61,330	1,903,280	13,190,979	271,047,172	(注15)
2017年１月16日	第三者割当	3,070	1,906,350	660,301	271,707,473	(注16)
2017年２月15日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	-	1,906,350	△946,762	270,760,711	(注17)
2017年８月７日	公募増資	143,430	2,049,780	31,609,963	302,370,675	(注18)
2017年９月６日	第三者割当	7,170	2,056,950	1,580,167	303,950,843	(注19)
2018年３月12日	公募増資	122,860	2,179,810	26,715,661	330,666,504	(注20)
2018年４月11日	第三者割当	6,140	2,185,950	1,335,130	332,001,635	(注21)
2018年８月15日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	-	2,185,950	△1,484,260	330,517,375	(注22)

(注１)　出資総額（総額）から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注２)　１口当たり発行価格916,112円（発行価額885,730円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注３)　１口当たり発行価額885,730円にて、新投資口発行に付随する諸費用の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注４) 2014年１月17日開催の本投資法人役員会において、第２期（2013年11月期）に係る金銭の分配として、１口当たり2,168円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年２月14日よりその支払を開始しました。
(注５) 2014年３月１日を効力発生日として投資口１口につき５口の割合をもって分割しました。
(注６) 2014年７月14日開催の本投資法人役員会において、第３期（2014年５月期）に係る金銭の分配として、１口当たり477円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年８月15日よりその支払を開始しました。
(注７) １口当たり発行価格250,096円（発行価額241,853円）にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注８) １口当たり発行価額241,853円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
(注９) 2015年１月19日開催の本投資法人役員会において、第４期（2014年11月期）に係る金銭の分配として、１口当たり579円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年２月13日よりその支払を開始しました。
(注10) 2015年７月15日開催の本投資法人役員会において、第５期（2015年５月期）に係る金銭の分配として、１口当たり576円の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを決議し、同年８月14日よりその支払を開始しました。
(注11) 2016年１月19日開催の本投資法人役員会において、第６期（2015年11月期）に係る金銭の分配として、１口当たり483円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年２月15日よりその支払を開始しました。
(注12) １口当たり発行価格231,574円（発行価額223,894円）にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注13) １口当たり発行価額223,894円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
(注14) 2016年７月14日開催の本投資法人役員会において、第７期（2016年５月期）に係る金銭の分配として、１口当たり610円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年８月15日よりその支払を開始しました。
(注15) １口当たり発行価格222,460円（発行価額215,082円）にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注16) １口当たり発行価額215,082円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
(注17) 2017年１月17日開催の本投資法人役員会において、第８期（2016年11月期）に係る金銭の分配として、１口当たり514円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年２月15日よりその支払を開始しました。
(注18) １口当たり発行価格227,850円（発行価額220,386円）にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注19) １口当たり発行価額220,386円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
(注20) １口当たり発行価格224,812円（発行価額217,448円）にて、新規物件の取得に伴う借入金の返済を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注21) １口当たり発行価額217,448円にて、将来の物件取得又は借入金の返済資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
(注22) 2018年７月17日開催の本投資法人役員会において、第11期（2018年５月期）に係る金銭の分配として、１口当たり679円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年８月15日よりその支払を開始しました。

（６）【主要な投資主の状況】

2018年５月末日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

（2018年５月末日現在）

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(注)（%）
プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社	東京都千代田区丸の内二丁目７番３号 東京ビルディング	327,590	14.98
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番11号	327,047	14.96
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番３号	295,209	13.50
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	82,916	3.79
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーＺ棟	71,945	3.29
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	東京都港区港南二丁目15番１号 品川インターシティＡ棟 常任代理人　株式会社みずほ銀行	66,739	3.05
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	東京都千代田区丸の内一丁目３番２号 常任代理人　株式会社三井住友銀行	35,507	1.62
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	東京都港区港南二丁目15番１号 品川インターシティＡ棟 常任代理人　株式会社みずほ銀行	35,188	1.60
ジェーピー モルガン チェース バンク 385628	東京都港区港南二丁目15番１号 品川インターシティＡ棟 常任代理人　株式会社みずほ銀行	32,420	1.48
ザ バンク オブ ニューヨーク 133970	東京都港区港南二丁目15番１号 品川インターシティＡ棟 常任代理人　株式会社みずほ銀行	22,997	1.05
合計		1,297,558	59.35

(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。

（所有者別状況）

（2018年５月末日現在）

区分	投資口の状況				
	金融機関（含む証券会社）	その他国内法人	外国法人等（個人・法人）	個人・その他	計
投資主数（人）	191	278	477	9,328	10,274
投資主数の割合（%）	1.9	2.7	4.6	90.8	100.0
所有投資口数（口）	1,069,408	356,943	696,921	62,678	2,185,950
所有投資口数の割合（%）	48.9	16.3	31.9	2.9	100.0

2【投資方針】

（1）【投資方針】

① 本投資法人の基本理念及び特徴

（イ） 本投資法人の基本理念

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

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

物流機能は、大きく輸送、保管、荷役、包装及び流通加工の各機能に分類されますが、これらのすべての機能にとって重要な拠点となるのが物流施設です。人々が日常生活で利用する食料、衣料、日用品、電化製品等の多くの生活必需品が、生産地と消費地を結ぶ結節点である物流施設を経由して人々の手元に届けられています。すなわち、物流機能、ひいては物流施設は、人々の日常生活を支える重要な基幹インフラであり、どのような時代、状況においても不可欠な施設であるため、長期的な運用対象に適した不動産であると、本投資法人は考えています。また、近年、国内外の経済、産業構造、社会情勢が大きく変化し、我が国のサプライチェーンの再構築が進む中、物流施設の中でも特にAクラス物流施設に対する需要が今後より一層強まっていくものと、本投資法人は考えています。

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

この目的を達成するため、本投資法人は、プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポートを通じて、プロロジス・グループが開発する物流施設に関するパイプライン・サポート及び世界的なカスタマー・ネットワーク（「カスタマー」の定義については、次々段落をご参照ください。）、運営ノウハウその他の経営資源等を、最大限に活用して成長することを目指します（パイプライン・サポートの詳細については、後記「③ 成長戦略　(ハ) スポンサー・サポート契約の活用」をご参照ください。）。

プロロジス・グループは、アジア、アメリカ大陸及びヨーロッパにまたがるグローバルな物流の重要性に着目して、19か国(注)において物流不動産の開発、所有及び運営を行い、世界的なカスタマー・ネットワークを有している世界最大規模の物流不動産企業グループです。また、日本におけるAクラス物流施設の開発及び運営のパイオニアでもあり、日本において最大の賃貸用物流不動産の開発実績を有しています。プロロジス・グループの概要については、後記「② プロロジス・グループの概要」をご参照ください。

本投資法人は、プロロジス・グループのサポートを活用して、着実な資産規模の拡大とその価値の向上に努めます。そして、物流施設の堅実な運営を行うことにより、賃貸借契約の直接の当事者であるテナントだけでなく、荷主を含む物流施設の利用者（以下、テナント、荷主その他の物流施設の利用者を総称して「カスタマー」といいます。）、消費者及び地域社会などの様々なステークホルダーと良好な関係を構築していき、これにより投資主価値の最大化を実現することを目指します。

(注)　「19か国」の詳細については、後記「② プロロジス・グループの概要　(イ) プロロジス・グループの概要及び沿革」をご参照ください。

（ロ） 本投資法人の特徴

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

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

a．Aクラス物流施設への重点投資

本投資法人は、プロロジス・グループが開発するAクラス物流施設に重点投資します（プロロジス・グループの開発実績については、後記「② プロロジス・グループの概要」をご参照ください。）。

＜Aクラス物流施設の要件＞

本投資法人が考えるAクラス物流施設とは、テナントとなる物流事業会社及び施設利用者が事業を行う上で必要とする、事業効率性及びそれを実現する一定の規模、良好な立地条件、最新鋭の設備、利便性、安全性を兼ね備えた物流施設で、以下の要件を充足しているものをいいます。

(ⅰ) 物流機能の集約・統合が可能な、概ね延床面積16,500㎡（5,000坪）以上の規模を有すること

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

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

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

本投資法人は、プロロジス・グループの世界本社であるPrologis, Inc.、プロロジス・グループの日本法人であり、日本におけるＡクラス物流施設の開発及び運営のパイオニアである株式会社プロロジス及びその完全子会社である本資産運用会社並びに本投資法人の間で締結したスポンサー・サポート契約を通じて、プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポートを受けています（スポンサー・サポート契約の詳細については、後記「③ 成長戦略 （ハ）スポンサー・サポート契約の活用」をご参照ください。）。本投資法人は、プロロジス・グループによる全面的なスポンサー・サポートを通じて、プロロジス・グループが開発する物流施設に関するパイプライン・サポート及び世界的なカスタマー・ネットワーク、運営ノウハウその他の経営資源等を、最大限に活用して成長することを目指します。

具体的なスポンサー・サポートの内容は、以下のとおりです。

(ⅰ) 優先交渉権の付与
- 既稼働の所有物流施設及び本書の日付現在開発中の物流施設のうち特定の物件については既にプロロジス・グループから本投資法人に優先交渉権が付与されています。
- 利害関係人等取引規程に従い適切な取引条件を確保することを前提として、今後もプロロジス・グループが開発、所有、運営する物流施設のうち、着工済資産(注)について、Prologis, Inc.が同意した場合には、本投資法人に対して優先交渉権が付与されます。

(注) 「着工済資産」とは、プロロジス・グループが開発、所有、運営する物流施設のうち、本投資法人の投資対象となりうる竣工済の物流施設が土地上に存在している物件及びプロロジス・グループがかかる物流施設の建設工事に着手した物件をいいます。以下同じです。

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

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

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

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

上記のように、プロロジス・グループは、本投資法人に対して重要なサポートを提供します。そして、プロロジス・グループは、本投資法人を通じ、以下の３つのコミットメント（社会全般及び様々なステークホルダーへの貢献に向けた決意）を持っています。

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

本投資法人は、こうしたプロロジス・グループによるコミットメントを最大限活用して投資主価値の最大化を目指します。

詳細については、後記「③ 成長戦略　(ハ) スポンサー・サポート契約の活用」をご参照ください。

c. Ａクラス物流施設により構成されるポートフォリオが創出する収益の安定性

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

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

マルチテナント型物流施設及びビルド・トゥ・スーツ型物流施設の詳細については、後記「② プロロジス・グループの概要　(ハ) プロロジス・グループが開発するＡクラス物流施設の特徴」をご参照ください。

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

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

(注)　「グローバル・マーケット」とは、関東エリア及び関西エリアを、「リージョナル・マーケット」とは、中部エリア、東北エリア及び九州エリアをいいます。以下同じです。なお、各投資対象エリアの詳細については、後記「④ ポートフォリオ構築方針　(イ) ポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準　a. 投資対象エリア」をご参照ください。

d. 長期的安定性と効率性に力点を置いた財務戦略

本投資法人は、新投資口の発行については、LTV及びマーケット環境を考慮し、希薄化に留意しつつ機動的に実施します。また、借入金は、長期固定金利を主とし、長期的安定性を重視したLTVコントロールを行います。更には、国内有力金融機関からの調達を中心とした安定したバンク・フォーメーションの構築を目指します。

本投資法人は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所（JCR）から長期発行体格付「AA（安定的）」(注１)を取得しており、安定した財務基盤に基づいた財務運営を行います。

本投資法人は、剰余資金の効率的運用の観点から、健全な財務の安定性が維持される範囲内で、当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を当面の間の目処として、継続的利益超過分配を行う方針です(注２)。また、継続的利益超過分配に加え、新投資口の発行等の資金調達行為により一時的に１口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合に、１口当たり分配金の金額の平準化を目的とする、一時的利益超過分配も導入し、１口当たり分配金水準の安定化を図ります。なお、継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の40%を上限とします。

(注１)　かかる格付は、本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。

(注２)　経済環境や不動産市況等及び本投資法人のLTV水準、信用格付、財務状況、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準等を勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。

e. 投資主価値の中長期的な向上に資するガバナンス体制

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

- **スポンサーであるプロロジス・グループによる本投資口への出資（セイムボート出資）**
- **本投資法人の各営業期間において特定資産から生ずる運営純収益（不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）を控除した金額）（以下「NOI」といいます。）及び本投資法人の当期純利益に連動した運用報酬体系の採用**

また、本投資法人とスポンサー間の利益相反による弊害を防止しつつ、互いの健全な成長と発展を目指すため、利益相反取引防止にかかる自主ルール及び利害関係者取引に関する意思決定フロー等の利益相反取引防止策を採用しています。かかる利益相反取引防止策の詳細については、後記「③ 成長戦略 （ニ）本投資法人のガバナンス体制－投資主価値の共通化と利益相反への取組み」及び「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限」をご参照ください。

② プロロジス・グループの概要

（イ） プロロジス・グループの概要及び沿革

プロロジス・グループの概要

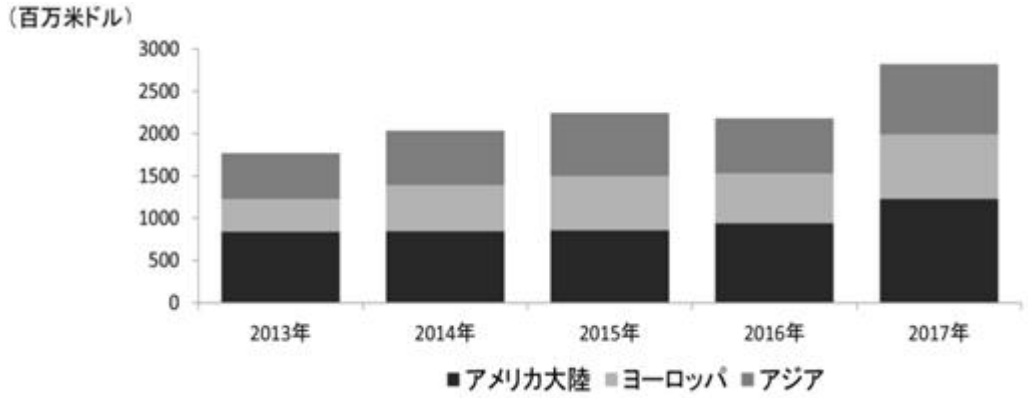
プロロジス・グループの世界本社であり、その最終持株会社であるPrologis，Inc.は、1983年に設立され、物流不動産に特化した米国リート（US-REIT）であり、ニューヨーク証券取引所に上場しています。

プロロジス・グループは、世界最大規模の物流不動産の開発・所有・運営会社として、2018年６月末日現在、アジア、アメリカ大陸、ヨーロッパの19か国(注１)にわたる世界のGDPの約７割をカバーする地域において、合計して約6,400万㎡（賃貸可能面積の合計(注２)）の物流不動産を開発、所有及び運営しています。また、3,278棟の物流施設を製造業、小売業、運送業、3PL事業、インターネット通販事業等、物流業務に携わる5,000社以上の企業に賃貸しており、世界最大規模の物流不動産のネットワークを展開しています。2013年以降の各地域別の開発実績は、以下のとおりであり、特にアジアにおける展開に注力し、2010年以降アジアにおいて継続的かつ安定した開発を行っています。

(注１) 日本、中国及びシンガポール（以下、総称して「アジア」といいます。）、アメリカ合衆国、カナダ、メキシコ及びブラジル（以下、総称して「アメリカ大陸」といいます。）、並びにベルギー、フランス、ドイツ、オランダ、ポーランド、スペイン、イギリス、イタリア、チェコ、スロバキア、スウェーデン及びハンガリー（以下、総称して「ヨーロッパ」といいます。）です。

(注２) 2018年６月末日現在、プロロジス・グループが開発中である物流不動産及び所有・運営する物流不動産（売却済物件は含まれません。）の賃貸可能面積の合計です。また、プロロジス・グループの連結財務諸表の対象となっているもの及び連結対象ではない共同投資物件の双方を含みます。

＜2013年以降の各地域別の開発実績＞



(出所) Prologis，Inc.

(注) 開発実績の数値は、開発スタート時の総投資額（土地・建物代金を含むすべてのコスト）を示しています。なお、単位未満を四捨五入して記載しています。

＜プロロジス・グループのグローバル・ネットワーク（運営実績）＞

	アメリカ大陸	ヨーロッパ	アジア	
				うち日本
賃貸可能面積	約4,080万㎡(注１)	約1,670万㎡(注１)	約650万㎡(注１)	約410万㎡ （延床面積の合計） (注２)
物件数	2,334物件(注１)	765物件(注１)	179物件(注１)	54物件(注２)
国数	４か国	12か国	３か国	-
地図				

(出所) Prologis, Inc.

(注１) 2018年６月末日現在、プロロジス・グループが開発中である物流不動産及び所有・運営する物流不動産（売却済物件は含まれません。）の賃貸可能面積の合計及び物件数です。また、プロロジス・グループの連結財務諸表の対象となっているもの及び連結対象ではない共同投資物件の双方を含みます。

(注２) 2018年５月末日現在における、株式会社プロロジスが開発、所有、運営する物流不動産（売却済物件は含まれません。）の延床面積及び物件数の合計です。

プロロジス・グループは、世界最大規模の物流不動産ポートフォリオを所有、運営しています。2018年６月末日現在、プロロジス・グループの運用資産の総額は約814億アメリカ合衆国ドル（以下「米ドル」といいます。）（時価ベース）であり、その態様は、完全保有資産及び共同投資物件から構成されます。プロロジス・グループは、創業以来30年以上にわたり、アジア、アメリカ大陸、ヨーロッパにおけるそれぞれの地域の不動産市場のスペシャリストと共に物流不動産に特化したファンドの運用を行っています。

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

また、Prologis, Inc.は、世界の上場物流不動産会社・リート(注)の中でも最大規模の時価総額を誇ります。

(注) 「上場物流不動産会社・リート」とは、物流施設を賃貸することを主たる事業としている事業会社及びリートのうち上場しているものをいいます。

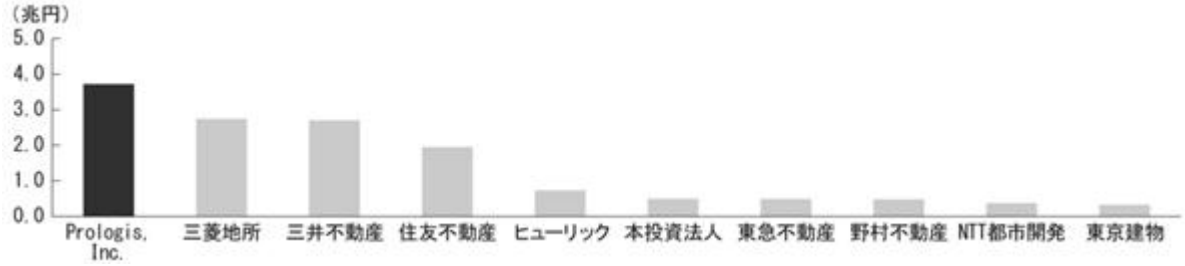
＜世界の上場物流不動産会社・リートにおける時価総額の比較＞



（出所） ニューヨーク証券取引所、シンガポール証券取引所、オーストラリア証券取引所、ロンドン証券取引所及び東京証券取引所
（注１） 2018年５月末日現在
（注２） 円貨の米ドル換算は、2018年５月末日現在の株式会社三菱UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値（１米ドル＝108.70円）によります。

更に、Prologis，Inc.は、日本の大手総合不動産会社と比較しても、上位の時価総額の規模を誇ります。

＜日本の大手総合不動産会社との時価総額の比較＞



（出所） 東京証券取引所及びニューヨーク証券取引所
（注１） 2018年５月末日現在
（注２） 米ドルの円貨換算は、2018年５月末日現在の株式会社三菱UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値（１米ドル＝108.70円）によります。
（注３） 「日本の大手総合不動産会社」とは、証券コード協議会が定める「業種別分類に関する取扱要領」に従い不動産業に属すると決定された上場会社をいい、そのうち時価総額で上位８社を記載しています。
（注４） 企業名は略称を使用しています。

プロロジス・グループの沿革

1983年	AMBプロパティコーポレーション設立
1991年	旧プロロジス設立
	AMBプロパティコーポレーション 最初の私募ファンドを組成
1994年	旧プロロジス ニューヨーク証券取引所上場
1997年	AMBプロパティコーポレーション ニューヨーク証券取引所上場
1999年	旧プロロジス　日本に進出し活動開始
2002年	旧プロロジス　日本第１号案件、「旧プロロジスパーク新木場」竣工
2003年	旧プロロジス　S&P500指標銘柄に採用
2011年	旧プロロジスとAMBプロパティコーポレーションが合併
	AMBプロパティコーポレーションが商号を変更し、現Prologis，Inc.が誕生
2012年	プロロジス・グループをスポンサーとする本投資法人を設立
2013年	本投資法人 東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場

(ロ) プロロジス・グループの日本における物流不動産の開発実績

プロロジス・グループは、日本においては、1999年に活動を開始し、それ以降、顧客ニーズに合致するソリューションを提供するために設計・仕様の工夫・改良を重ねて、日本国内の顧客に浸透していなかった高付加価値の賃貸用物流施設を提供することで着実に事業基盤を成長させてきました。プロロジス・グループは、日本におけるＡクラス物流施設の開発・運営のパイオニアとして、2002年から2018年５月末日までの約16年間で、40物件のビルド・トゥ・スーツ型物流施設を含む、93物件、約620万㎡（延床面積の合計）(注１)に及ぶＡクラス物流施設を中心とした開発実績と豊富なリーシング実績の積上げを行ってきました。また、プロロジス・グループは、2018年５月末日現在、東北から九州まで全国で54物件、約410万㎡（延床面積の合計）(注２)の物流不動産を開発、所有、運営し、日本の主要なグローバル・マーケット及びリージョナル・マーケットにおける物流不動産の主導的な開発・所有・運営会社になっています。

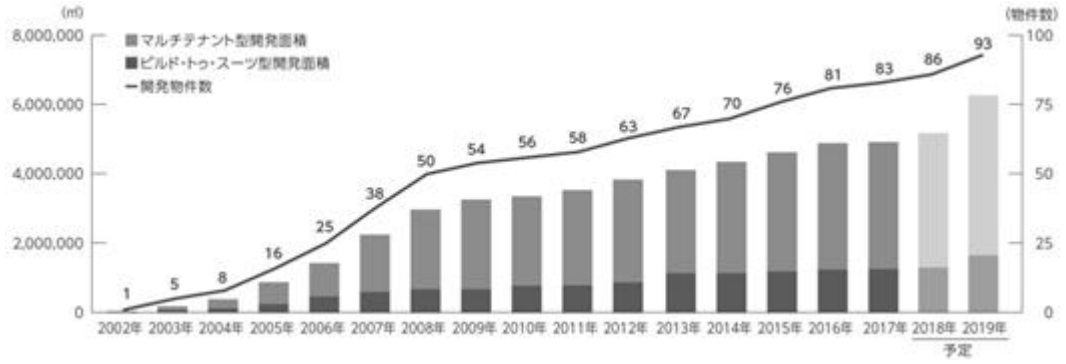
プロロジス・グループの日本における事業地位確立の背景には、世界最大規模の物流施設開発・所有・運営会社としての実績・専門的知識に加え、世界的に事業展開するプロロジス・グループが日本市場を重要なものとして位置付けていること及び日本国内の顧客企業に付加価値の高い新たなサービスを提供することによって確立した実績・信頼の蓄積があると、本投資法人は考えています。加えて、株式会社プロロジスのスタッフは、物流不動産の開発から運営までのすべてを統合したワンストップ・サービスによるサポートを顧客企業に提供しています。これらにより、プロロジス・グループは、有力顧客企業との間で強固なリレーションシップを構築していると、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

また、プロロジス・グループは開発用地の取得についても、93物件の施設開発で得たノウハウを活かし情報収集等を行った上で、土地所有者と直接折衝し、極力相対取引で取得するよう努めています。これにより、土地の取得コスト及び建築費が上昇傾向にある中においても、プロロジス・グループは事業化が十分に可能な価格で土地を取得した上で、新たな施設開発を継続しています。詳細については、後記「(ホ)プロロジス・グループの物流不動産開発及び運営における特徴」をご参照ください。

(注１) 株式会社プロロジスが開発した又は開発中である物流不動産（売却済物件を含みます。）の物件数及び延床面積の合計です。

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

＜株式会社プロロジス（プロロジス・グループ）の日本における物流不動産の開発実績(注１)の推移＞



(出所) Prologis, Inc.

(注１) 売却済物件を含みます。

(注２) 2018年及び2019年の数値は、開発中の物件の竣工予定時期に基づく予定の数値であり、実績値ではありません。したがって、当該数値は、実際とは異なる場合があります。

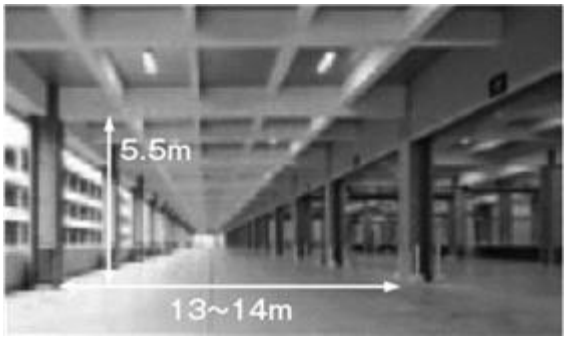
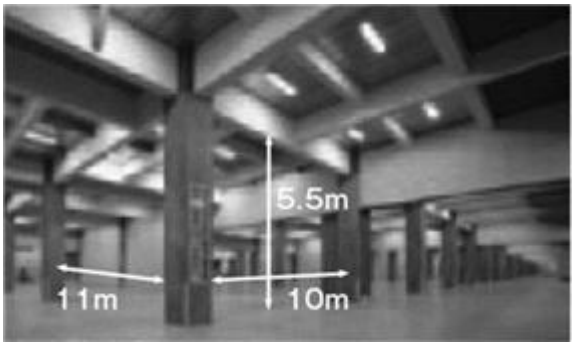
2002年以降の日本における先進的物流施設について、株式会社プロロジスは最大の賃貸用物流施設の開発を行ってきました。特に株式会社プロロジスは新しい物流不動産マーケットを開拓した上で、新たな物流用地を切り開く役割を担ってきています。他社に先駆け、地価が上昇する前に好立地を確保することで競争力のある物流施設の提供が可能となり、また早期にテナント需要を捉えることができるという優位性を持っていると、本投資法人は考えています。

(ハ)　プロロジス・グループが開発するＡクラス物流施設の特徴

プロロジス・グループは、日本国内外で培ってきた開発・運営ノウハウを活用して、以下のような物流事業運営の効率性を考慮した各種仕様を導入したＡクラス物流施設の開発を行っています（Ａクラス物流施設の要件については、前記「① 本投資法人の基本理念及び特徴 （ロ）本投資法人の特徴 a．Ａクラス物流施設への重点投資」をご参照ください。なお、以下は、Ａクラス物流施設の定義とは必ずしも一致しないことにご留意ください。）。

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

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

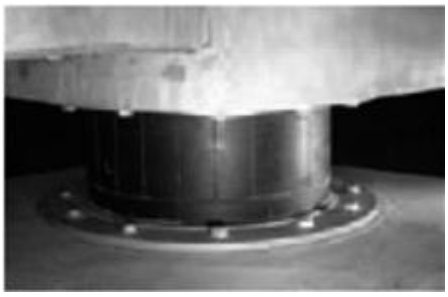
</td><td>各階の車路は13～14m以上のスパンとし、車路の高さは梁下で5.5m以上を確保
トラックバースは間口10m以上、奥行13m以上、バース出入り口のシャッターの高さは4.5m以上を確保プラットフォームは基本として高さ１mの高床式

</td></tr>
<tr><th>倉庫内スペース</th><th>防災センター／24時間稼働可能な管理機能</th></tr>
<tr><td>柱間隔10m以上、有効天井高5.5m以上、床荷重1.5トン/㎡を基本とし、広々としたフレキシビリティの高い空間を確保

</td><td>防災センターの設置、機械警備システムの導入を標準とし、24時間管理人／警備員が常駐することで防犯、火災、各種設備の監視が可能

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

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

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

＜施設を安全・安心・快適に利用するための追加的機能(注１)＞

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

環境配慮・省エネ対策

プロロジス・グループで推進する再生可能エネルギーの活用の一環として、屋根への大規模な太陽光発電システムの導入等の実施



外壁に断熱性・水密性に優れた断熱サンドイッチパネルを採用



廊下やトイレには必要な時にのみ点灯する照明自動点滅センサーを採用



CASBEE認証、BELS評価及び
DBJ Green Building認証の取得(注３)

自然エネルギーの活用、省エネルギーへの配慮、周辺環境との調和、施設の耐久性などが評価され、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構（以下「IBEC」といいます。）が制定する「CASBEE」において新築／既存（簡易版）のＳ及びＡランク認証、国土交通省が推進する「BELS」において「★★★★★」及び「★★★★」の評価並びに株式会社日本政策投資銀行の実施する「DBJ Green Building認証」において「国内トップクラスの卓越した『環境・社会への配慮』がなされたビル」及び「極めて優れた『環境・社会への配慮』がなされたビル」の評価を取得



カスタマー向けイベント

ファミリーフェスタ開催



夏祭り開催



BBQイベント開催



アメニティの充実

休憩スペース

休憩時間を快適に過ごせる、広々とした快適なスペースを館内に設置



コンビニエンスストアの設置



レストランの設置



カフェテリア



物流施設で働く人々が通勤しやすい環境

シャトルバスの運営



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

（注２）「免震構造」とは、建物の基礎と上部構造との間に積層ゴムやオイルダンパーを入れ、地震による振動が伝わるのを軽減しようとする建造物の構造をいいます。

（注３）「CASBEE」（建築環境総合性能評価システム）は、IBECが制定する建築物の環境性能を評価し格付する手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮の他、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。評価結果は、「Ｓランク（素晴らしい）」から、「Ａランク（大変良い）」、「Ｂ＋ランク（良い）」、「Ｂ－ランク（やや劣る）」、「Ｃランク（劣る）」という５段階のランキングで与えられます。また、「BELS」（建築物省エネルギー性能表示制度）は、国土交通省が定める「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」に基づき、第三者機関が非住宅建築物を対象とした省エネルギー性能の評価及び表示を的確に実施することを目的として開始された制度です（なお、2016年４月以降は、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号。その後の改正を含みます。）第７条に基づく建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針（平成28年国土交通省告示第489号。その後の改正を含みます。）に定められた第三者認証制度の１つとなり、また、住宅が適用範囲に追加されています。）。本制度では、新築建物、既存建物に関わらず様々な尺度を基に第三者機関が省エネルギー性能を評価し、その評価は５段階（★～★★★★★）で表示されます。更に、「DBJ Green Building認証」制度は、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が、対象物件の環境性能に加え、当該物件を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請への配慮等を含めた総合評価システムに基づき、現在の不動産マーケットにおいて求められる環境・社会への配慮がなされた不動産（Green Building）を選定・認証する制度です。評価ランクは、「国内トップクラスの卓越した『環境・社会への配慮』がなされたビル」、「極めて優れた『環境・社会への配慮』がなされたビル」、「非常に優れた『環境・社会への配慮』がなされたビル」、「優れた『環境・社会への配慮』がなされたビル」、「十分な『環境・社会への配慮』がなされたビル」という５段階評価で与えられます。以下同じです。

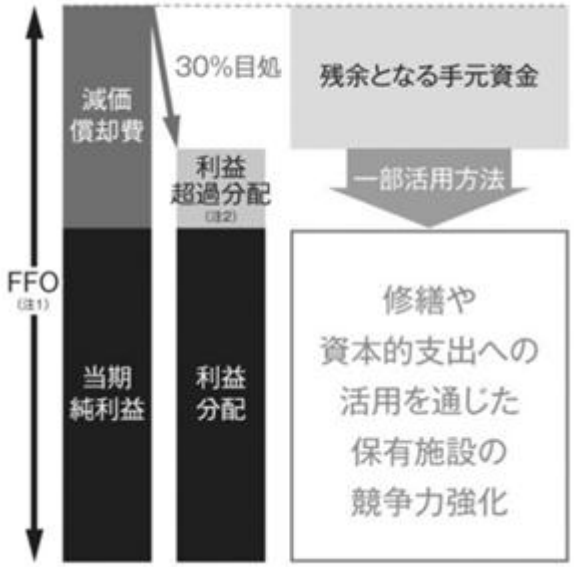
なお、株式会社プロロジスは、幅広いカスタマー・ニーズに対応可能な仕様、設備と利便性、安全性を兼ね備えた、汎用性の高い大型物流施設で、複数のテナントに賃貸が可能なマルチテナント型物流施設と、特定のカスタマーの新規拠点ニーズや統合ニーズに基づき用地を選定し、建物の仕様や設備にカスタマー固有の要望を取り入れつつ、汎用性も確保した物流施設であるビルド・トゥ・スーツ型物流施設の２つのタイプの物流施設を開発、提供しており、その特徴及び具体例は、以下のとおりです。

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

(ニ)　不動産価値の維持・向上のための資本的支出

本投資法人は保有するＡクラス物流施設の価値の維持・向上のため、戦略的に資本的支出を行っています。また、保有物件の長期修繕についても、Ａクラス物流施設としての競争力が損なわれないような各種の施策を計画的に実施しています。こうした資本的支出の原資としては、保有物件が創出するキャッシュフローのうち減価償却相当分から利益超過分配を差し引いたものとして内部留保された現預金を充当しています。こうした資本的支出実施後においても、本投資法人は十分な現預金を内部留保し財務の健全性を維持しています。

＜資本的支出のイメージ図＞



(注１)　「FFO」の定義については、後記「⑨ 財務方針　(ロ) エクイティ戦略　b．利益超過分配」をご参照ください。

(注２)　経済環境や不動産市況等及び本投資法人のLTV水準、信用格付、財務状況、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準等を勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合があります。

(ホ) プロロジス・グループの物流不動産開発及び運営における特徴

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

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

a. 開発用地選定・取得

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

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

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

b. 施設設計

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

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

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

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

c. 施工管理

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

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

d. リーシング

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

株式会社プロロジスでは、これまで（2018年５月末日現在）に40物件のビルド・トゥ・スーツ型物流施設を開発（開発中のものを含みます。）してきました。一般的にビルド・トゥ・スーツ型物流施設は、時間をかけてカスタマーと話し合い、その要望を取り入れた上で開発し、10年以上の長期に渡って契約関係を継続するため、カスタマーとの相互信頼が極めて重要です。

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

e. 施設の管理・運営

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

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

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

(ヘ) 本投資法人とプロロジス・グループの協力体制

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

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

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

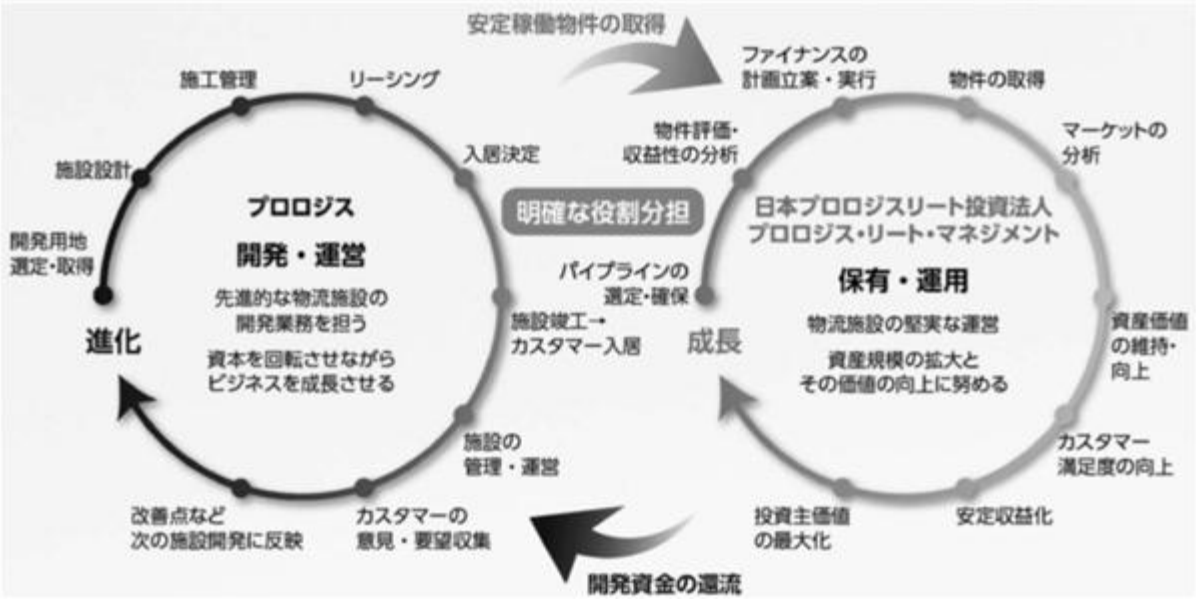
かかる協力体制の基盤として、まず、資本関係においては、本資産運用会社は、プロロジス・グループの日本法人である株式会社プロロジスの完全子会社であり、本投資法人についても本書の日付現在において、発行済投資口の総口数の約15%に相当する329,590口がプロロジス・グループにより保有されています。また、人的関係においても、本資産運用会社の経営陣及び従業員は、原則として全員株式会社プロロジスからの出向者とすることとし、株式会社プロロジスによる全面的なサポートを受けることとしています。これらの経営陣及び従業員の大半は、不動産業界に関する知識を株式会社プロロジス及び株式会社プロロジス入社以前の業務での経験を通じて有しており、不動産業界で培ったネットワークとリレーションシップを活かすことができると、本投資法人は考えています。なお、本投資法人の執行役員は、本資産運用会社の社長が兼任することとし、一体的な運営を行っています。

本投資法人及び本資産運用会社は、Prologis, Inc.及び株式会社プロロジスとの間で、スポンサー・サポート契約を締結し、プロロジス・グループから必要なサポートを受けています。スポンサー・サポート契約の詳細については、後記「③ 成長戦略 (ハ) スポンサー・サポート契約の活用」をご参照ください。

更に、本投資法人は、本資産運用会社を通じ、日本国内のみならず、プロロジス・グループがグローバルに有するリソース、例えば、米国、欧州などの物流先進国におけるノウハウの蓄積及びＡクラス物流施設を必要とするグローバル・カスタマーとのネットワークなども活用していく方針です。

このような協力体制により、本投資法人は、株式会社プロロジスが開発するクオリティの高い物流施設に投資する機会を投資主に提供することを目指します。また、プロロジス・グループは前記のとおり、日本に　おけるＡクラス物流施設の開発及び運営のパイオニアであり、今後とも日本でＡクラス物流施設の開発を継続していく予定です。本投資法人は、株式会社プロロジスとの間で物流不動産の開発・運営と保有・運用の役割を分担することで、より効率的な運営が可能になり、Ａクラス物流施設の提供スピードが今まで以上に増加していくことを目指します。

＜本投資法人とプロロジス・グループとの協力体制＞



このように、プロロジス・グループからの様々なサポートを活用する一方で、本投資法人及び本資産運用会社は、投資主との利益相反を防止するための仕組みも構築しています。これにより、プロロジス・グループの運営ノウハウその他の経営資源等を最大限に活用し、投資主の長期的な利益の最大化を追求していきます。本投資法人の利益相反取引防止のための仕組みについては、後記「③ 成長戦略　（ニ）本投資法人のガバナンス体制－投資主価値の共通化と利益相反への取組み」をご参照ください。

（ト） プロロジス・グループの日本における企業としての責任への取組み

a. 環境への取組み

（ｉ） 本投資法人のGRESB調査結果

本投資法人は、2017年に実施された「グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）」(注)調査において、「マネジメントと方針」、「ポリシーと開示」、「リスクと機会」及び「ステークホルダーとの関係構築（エンゲージメント）」への高い評価を受け、最高位の「5 Star」の評価を３年連続で取得し、更に「Asia Sector Leader」に選出されました。GRESBが実施した当該調査には、世界全体で850（うち日本市場からは53）の不動産会社、REITや不動産私募ファンドが参加しました。その中において、本投資法人は、物流不動産セクターで世界57社中２位、２年連続アジアで１位、２年連続日本の上場不動産セクターで１位を取得しています。

GRESBの調査は、個々の不動産ポートフォリオとその運営者に対し、環境対応の姿勢・体制、企業としての社会への貢献、そして企業ガバナンスのそれぞれのクオリティと透明性を基準に評価を行い、グローバルな不動産ビジネスが社会をより良くすることに貢献することを目指しています。本投資法人は、こうしたGRESBの制度主旨に深く賛同し、今後も継続して参加・協力していくとともに、環境負荷をできるだけ低減したエネルギー効率のよい施設への投資とその運用に積極的に取り組んでいます。

（注） 「GRESB」とは、2009年に欧州の主要年金基金のグループを中心に創設された不動産セクターのサステナビリティ・パフォーマンスを測るベンチマークです。2017年９月現在、総額で約1,870兆円（約17兆米ドル[１米ドル＝110円換算]）の運用受託資産額を有する60社の世界中の有力な機関投資家が加盟しており、上場及び非上場不動産ポートフォリオへの投資運用のプロセスにおいて投資先を選定する際などに利用されます。

＜本投資法人のGRESB調査結果＞



（ii） 太陽光発電システムの導入

プロロジス・グループは、環境に配慮した施設開発の一環として、再生可能エネルギーの活用、屋根を活用した大規模な太陽光発電システムに関する取組みも実施しています。本書の日付現在、プロロジス・グループが所有・運営する資産の一部において、太陽光発電システムが導入されており、合計発電出力は34.7MWです(注)。

(注)　当該太陽光発電システムは、プロロジス・グループにより保有され、発電事業に利用されており、本投資法人の保有資産ではありません。

＜太陽光発電システムの導入＞



b. 従業員が働きやすい環境作りへの取組み

プロロジス・グループは、働きがいのある職場づくりやダイバーシティの推進にも力を入れています。取組みの一例として、プロロジス・グループは、日本において各種研修の実施やFA（フリーエージェント）制度等の人材育成・キャリア支援や、各種休暇や育児中従業員の柔軟な勤務体系の実施等の働きやすい環境の整備を行っています。

このような取組みを行う中で、Great Place to Work® Institute Japanが実施する2018年日本版「働きがいのある会社」ランキング（従業員100～999人）にて、株式会社プロロジス及び本資産運用会社はベストカンパニーに２年連続ランクインしました。「働きがいのある会社」調査は、「働きがいのある会社」を「従業員が会社や経営者、管理者を信頼し、自分の仕事に誇りを持ち、一緒に働いている人たちと連帯感を持てる会社」と定義し、従業員及び会社への調査により、一定以上の基準を満たすベストカンパニーを選出しています。本書の日付現在、物流不動産企業としては、唯一株式会社プロロジス及び本資産運用会社だけがベストカンパニーに選出されています。



c. 企業としての責任への取組み

プロロジス・グループは、企業の社会的責任への取組みとして、以下のとおり様々な活動を実施しています。

- 小学生社会科見学や中学生職場体験などの受入れ
- 日本で唯一の物流専門博物館である「物流博物館」向けボランティア活動の実施や、物流業界を担う人材育成のため、早稲田大学においてプロロジス寄附講座を開講するなど、物流業界への貢献活動
- Impact Day（全世界一斉ボランティアデー）の毎年の実施や、施設を開発する地域を中心に企業市民として地域貢献活動に従事するなど、全世界においてCSR活動を実施
- 顧客及び近隣住民を対象に、ファミリーイベントの開催



③ 成長戦略

（イ） 外部成長戦略

a. パイプライン・サポート

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

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

＜パイプライン・サポートによる本投資法人の成長＞



（注１） 各物件写真又は完成予想図の右上の数字は延床面積を表しています。

（注２） 本書の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証はありません。

（注３） ＊印を付した図は、竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

（注４） 開発中及び計画中物件の延床面積は、本書の日付現在の計画に基づく数値であり、実際とは異なる場合があります。

（注５） 「プロロジス猪名川プロジェクト」については、土地の造成工事であるため、含まれていません。

b. 本資産運用会社の独自の物件ソーシング

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

(ロ) 内部成長戦略

a. 賃料の上昇機会を捉えるマルチテナント型物流施設の運営

本投資法人の投資戦略に従い、本投資法人が保有する物件の多くはマルチテナント型物流施設になります（詳細については、後記「④ ポートフォリオ構築方針 （イ）ポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準 b. 物件タイプ」をご参照ください。）。マルチテナント型物流施設においては、分散化されたテナントとの間で物流施設としては比較的短期（５年を基本）の賃貸借契約が締結される傾向にあります。

これらの短期の賃貸借契約は市況が好転した時に有利に働く場合があります。そもそも日本における現在のＡクラス物流施設の市場規模は、テナントからの潜在的な需要の量に比して未だ著しく小さく、Ａクラス物流施設市場においては賃料は近年徐々に上昇してきました。一方、本投資法人のテナントが現在支払っている賃料は平均して市場賃料をやや下回っており、そのため、これらの賃貸借契約が順次満期を迎え、既存のテナントとの契約更改又は新規テナントとの契約締結が実施されることにより、賃料の上昇も期待できるものと、本投資法人は考えています。また、近年、先進的物流不動産市場への新規参入が相次ぎ、大型のマルチテナント型物流施設の開発及び竣工が増加していますが、そうした需給環境を適切にモニタリングし、また、本資産運用会社とプロロジス・グループが協同して積極的なリーシング活動を行うことにより、新規供給の増加が本投資法人のポートフォリオに与える影響を最小限に抑えることができるものと、本投資法人は考えています。

Ａクラス物流施設の賃料相場は概ね安定的に推移しているものの、近年にも経験した金融危機や一部地域で一時的に需給が緩む時期等に、一時的に契約賃料が下がるケースはあり、そのような場合には賃貸借期間を短期に設定することによって、マーケットの回復後、賃料の上昇機会を捉えることが可能になると、本投資法人は考えています。

b. スポンサーであるプロロジス・グループの運営ノウハウ等の活用

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

c. 豊富なカスタマー構成・分散による収益の安定性確保

本投資法人は、プロロジス・グループが有するカスタマーとのリレーションを活用して、テナント分散を図ることで、安定した収益性を確保することを目指します。プロロジス・グループは、グローバル・カスタマーだけでなく日本のカスタマーとのリレーションを数多く有しています。プロロジス・グループは、2018年６月末日現在、世界中で5,000社以上の企業に賃貸しています。

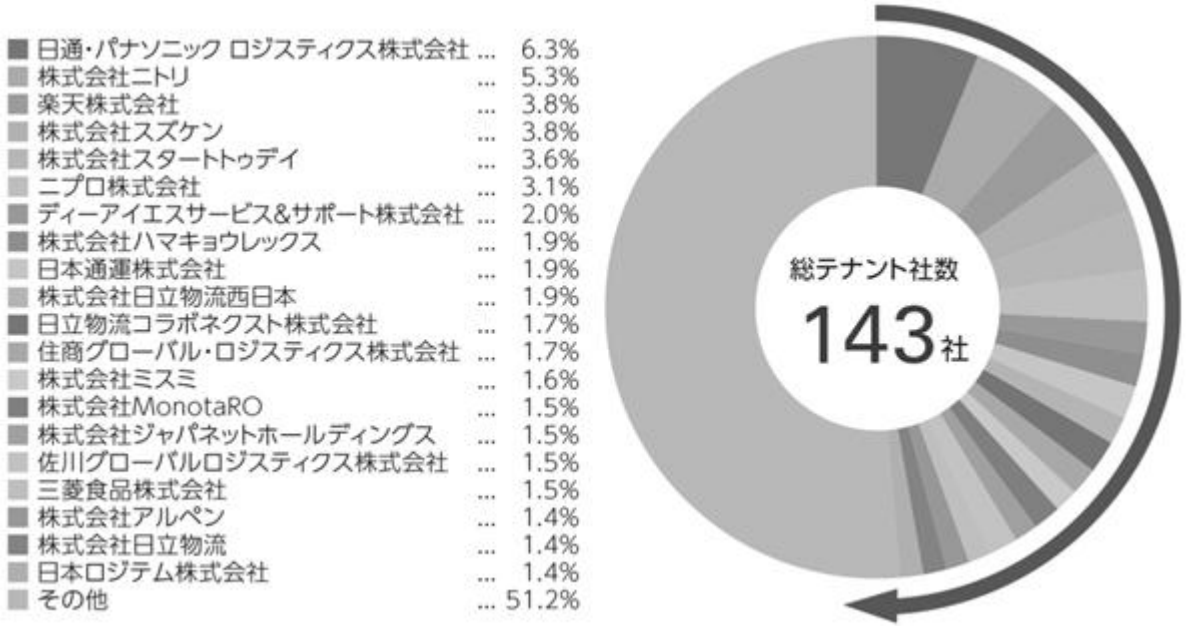
＜当期末保有資産における上位20テナント（賃貸面積ベース）＞

(2018年５月末日現在)

No	テナントの名称	業種	賃貸面積に占める割合
1	日通・パナソニック ロジスティクス株式会社	一般貨物自動車運送業	6.3%
2	株式会社ニトリ	家具小売業	5.3%
3	楽天株式会社	ポータルサイト・サーバ運営業	3.8%
4	株式会社スズケン	医薬品卸売業	3.8%
5	株式会社スタートトゥデイ	無店舗小売業（各種商品小売）	3.6%
6	ニプロ株式会社	医療用機械器具製造業	3.1%
7	ディーアイエスサービス＆サポート株式会社	倉庫業（冷蔵倉庫業を除く）	2.0%
8	株式会社ハマキョウレックス	一般貨物自動車運送業	1.9%
9	日本通運株式会社	集配利用運送業	1.9%
10	株式会社日立物流西日本	一般貨物自動車運送業	1.9%
11	日立物流コラボネクスト株式会社	一般貨物自動車運送業	1.7%
12	住商グローバル・ロジスティクス株式会社	集配利用運送業	1.7%
13	株式会社ミスミ	その他の産業機械器具卸売業	1.6%
14	株式会社MonotaRO	金物小売業	1.5%
15	株式会社ジャパネットホールディングス	純粋持株会社	1.5%
16	佐川グローバルロジスティクス株式会社	倉庫業（冷蔵倉庫業を除く）	1.5%
17	三菱食品株式会社	その他の食料・飲料卸売業	1.5%
18	株式会社アルペン	スポーツ用品小売業	1.4%
19	株式会社日立物流	集配利用運送業	1.4%
20	日本ロジテム株式会社	特定貨物自動車運送業	1.4%
合計			48.8%

当期末保有資産においては、賃貸面積ベースで、最大テナントで6.3%、上位20テナントで48.8%を占めており、適切なテナント分散が図られています。

＜テナント分散状況（賃貸面積ベース）＞



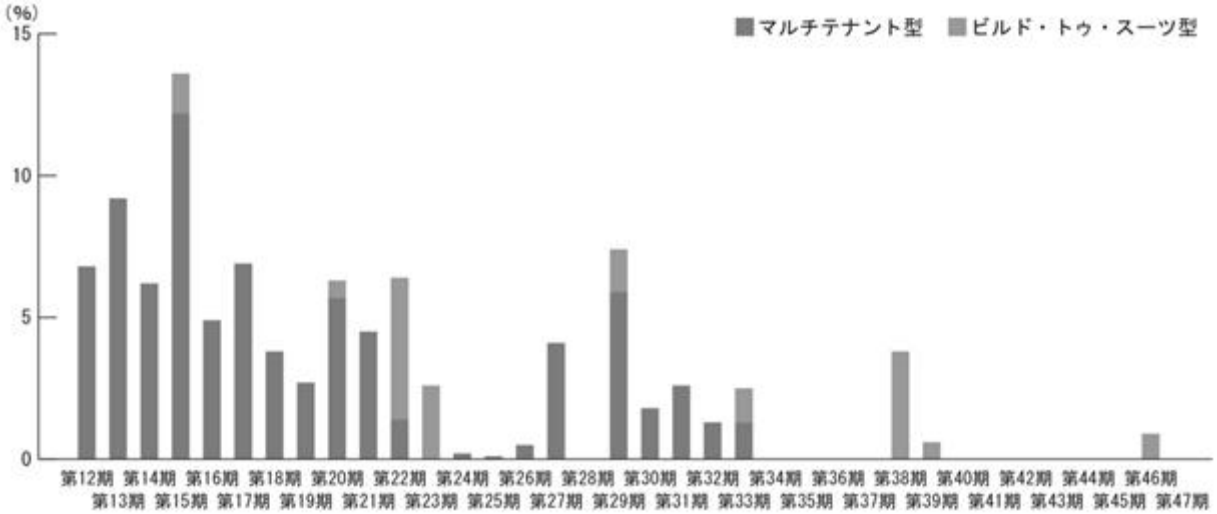
(注１) 2018年５月末日現在
(注２) テナント比率は、賃貸借契約に基づき、賃貸面積の合計に対する各テナントが占める割合を小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、記載されている数値の合計が100.0%とならない場合があります。

d. 賃貸借契約の満了時期の分散

契約期間については、マルチテナント型物流施設で５年、ビルド・トゥ・スーツ型物流施設で10～15年の賃貸借契約期間を基本とします。2018年５月末日現在における平均賃貸借残存期間は年間賃料ベースで4.5年となっています。

更に、本投資法人は、異なる２つの物件タイプへの投資により、テナントの分散化とキャッシュフローの安定化を図っています。

＜賃貸借契約終了期の分散状況（年間賃料ベース）＞



(注) 2018年５月末日現在

(ハ) スポンサー・サポート契約の活用

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

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

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

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

c. その他	
投資口の取得及び保有（セイムボート出資）	・ Prologis，Inc.、本投資法人及び本資産運用会社は、次の事項について確認します。 ⅰ. Prologis，Inc.は、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、本投資法人の要請に応じ、当該投資口の一部を自ら又はプロロジス・グループにおいて取得することを真摯に検討する意向であること ⅱ. Prologis，Inc.は、投資口を自ら保有する場合には、長期保有し、またプロロジス・グループが保有する場合には、長期保有させる意向であること

d. スポンサー・サポート契約の存続期間	
スポンサー・サポート契約の解除	・ Prologis，Inc.が、故意又は重過失により、義務を履行しない場合、本投資法人は、スポンサー・サポート契約を解除することができます。ただし、解除日までにPrologis，Inc.が義務を履行した場合、解除は効力を生じないものとします。 ・ 本資産運用会社がPrologis，Inc.の子会社若しくは関連会社でなくなった場合又は本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社でなくなった場合には、スポンサー・サポート契約は事前の通知を要することなく当然に終了します。
契約期間	・ スポンサー・サポート契約の契約期間は、契約締結日から10年間とします。 ・ 契約期間満了の３か月前までに、スポンサー・サポート契約当事者のいずれかから他の当事者全員に対して契約を更新しない旨の書面による通知がなされなかったときは、契約期間満了の日の翌日より10年間、同一の条件にて更新されるものとし、その後も同様とします。

(ニ) 本投資法人のガバナンス体制－投資主価値の共通化と利益相反への取組み

本投資法人は、スポンサーであるプロロジス・グループからの共同出資、各営業期間の特定資産から生ずるNOI及び本投資法人の当期純利益に連動した運用報酬体系並びに利害関係者取引に関する意思決定フローの採用により、利益相反による弊害を防止しつつ互いの健全な成長と発展を目指すための体制を構築しています。

a. プロロジス・グループによる本投資法人への出資（セイムボート出資）

プロロジス・グループは、本書の日付現在において、Prologis，Inc.の間接的子会社である、プロロジス・プロパティ・ジャパン特定目的会社を通じて、本投資口の約15%にあたる327,590口を保有し、また、株式会社プロロジスにおいては2,000口を保有しています。よって、プロロジス・グループ全体で保有されている割合は、合計で、本投資法人の発行済投資口の総口数の約15%の329,590口となっています。

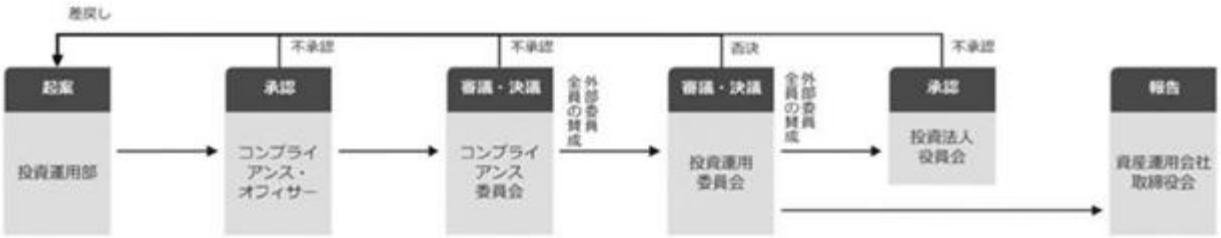
これは、プロロジス・グループが他の投資主と本投資法人に共同出資することを意味しており、こうした共同出資により本投資法人の投資主の利益とプロロジス・グループの利益を共通化する取組みを続けることは、本投資法人とプロロジス・グループとの不動産投資・運用における協働体制をより一層強固にすることにつながるとともに、本投資法人の投資主価値の中長期的な向上に資するものと、本投資法人は考えています。

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

b. 利害関係者取引に関する意思決定フロー

本投資法人における資産の取得等の取引においては、利害関係者取引に該当する場合やコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合には、コンプライアンス委員会における承認が必要とされ、かつ、投資運用委員会における審議及び決定が必要とされます。本資産運用会社は、コンプライアンス委員会及び投資運用委員会の双方に外部専門家を委員として選任し、決議に際しては外部委員全員の賛成が必要とされています。更に、当該資産の取得等の取引（本投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める取引を除きます。）の相手方が利害関係者に該当する場合、その他コンプライアンス・オフィサーが必要と認めた場合には、投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得る必要があるとされています。本投資法人は、本投資法人及び本資産運用会社においてこれらの会議体における審議及び決議を要求することにより、利害関係者取引において適切な価格・条件での資産取得を行うべく、強固な意思決定フローを構築することで、利益相反対策を講じています。利害関係者等との取引制限及び利益相反対策の詳細については後記「第二部 投資法人の詳細情報　第３ 管理及び運営　２ 利害関係人との取引制限」をご参照ください。

＜利害関係者取引に関する意思決定フロー＞



c. 投資主価値と連動した運用報酬体系の採用

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

資産運用報酬体系の詳細については、後記「４ 手数料等及び税金 （３）管理報酬等 ② 本資産運用会社への資産運用報酬」をご参照ください。

④ ポートフォリオ構築方針

(イ) ポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準

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

a. 投資対象エリア

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

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

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

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

投資対象エリア(注１)		比率(注２)
グローバル・マーケット		70%以上
	関東エリア	
	関西エリア	
リージョナル・マーケット		30%以下
	中部エリア	
	東北エリア	
	九州エリア	
その他の消費地や生産地に近い等、物流拠点として適地である地域		

(注１) 「関東エリア」は、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県及び群馬県を指します。
「関西エリア」は、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、和歌山県、滋賀県及び三重県を指します。
「中部エリア」は、愛知県、静岡県、新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県及び岐阜県を指します。
「東北エリア」は、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県及び福島県を指します。
「九州エリア」は、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県及び鹿児島県を指します。

(注２) 上記比率は、投資金額ベースのものです。

b. 物件タイプ

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

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

(注) 上記比率は、投資金額ベースのものです。

(ロ) 投資対象物件の投資基準

本投資法人は、原則として賃貸事業収入若しくはこれに類する収入が現に生じているか又は生じる見込みがある不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権を投資対象とし、当該不動産の収益性、立地特性、テナント確保の競争力、建物及び設備の状況、耐震性、権利関係等を総合的に判断し、その投資価値を見極めた上で、中長期的な競争優位性、収益安定性に優れた物件に投資を行います。

a. テナント

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

b. 立地

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

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

c. 規模

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

d. 建物の状況

・ 耐震性
個別物件のPML値は原則15%以下とし、15%を超えた場合には、地震保険の付保を検討します。
・ 以下のポイントに関して個別物件の特性を精査し、これらの要素を総合的に勘案して投資対象としての適否を判断します。
ⅰ. 主要施設
有効天井高、柱間隔、車路、床荷重、トラックバース、駐車場・トラックヤード(注)の広さ、事務所、休憩室等
(注) 「トラックヤード」とは、トラックがトラックバースに着車する前に一時待機する場所をいいます。
ⅱ. 設備
エレベーター、垂直搬送機、空調・照明、電気通信容量、ドックレベラー(注)等
(注) 「ドックレベラー」とは、トラックバースに着車したトラックの荷台と倉庫床の高さに差があるときに、レベルの差を解消するための機械をいいます。
ⅲ. 汎用性
他テナントへの汎用性

e. 環境への配慮

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

f. 築年数

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

g. 土壌

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

h. 権利関係

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

i. 開発物件

開発中の不動産への投資については、建物の竣工やリーシングに関するリスクが最小化される又は許容可能な限度に留まると判断される場合、建物竣工又は完成後の取得を条件に不動産関連資産の取得のための契約を締結することができるものとします。

⑤ デュー・デリジェンス

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

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

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

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

⑥　フォワード・コミットメント等に関する基本方針

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

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

⑦ 資産管理方針

(イ) リーシング方針

a. 基本方針

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

b. テナント選定方針

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

c. 賃貸条件の決定方針

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

d. 定期建物賃貸借契約の活用等

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

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

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

(ロ) プロパティ・マネジメント基本方針

a. 基本方針

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

b. プロパティ・マネジメント会社の選定及び管理

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

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

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

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

(ハ) 修繕計画に関する方針

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

実施に際しては、原則として個別物件の減価償却費の範囲内で行うものとしますが、ポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して総合的に判断します。ただし、テナントの営業政策上の観点から必要なものについては早期に実施するものとします。

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

(ニ) 付保方針

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

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

⑧ 売却方針

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

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

⑨ 財務方針

(イ) 基本方針

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

(ロ) エクイティ戦略

a. 新投資口の発行

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

b. 利益超過分配

本投資法人は、本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えるため又はその他の理由により本投資法人が適切と判断した場合、法令等（投信協会の定める規則等を含みます。）において定める金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。また、分配金額が投資法人に係る課税の特例規定（後記「(３) 分配方針　① 分配方針」に定義します。）における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。

更に、物流不動産は、土地価格に比べて建物価格比率が高いという特性を有し、加えて本投資法人が重点的に投資するＡクラス物流施設は、その高機能性ゆえに、減価償却費が他のアセットクラスや一般的な物流不動産に比較して高めに計上される傾向にあり、他方で将来の資本的支出の金額の予測可能性は高いと、本投資法人は考えています。このため、本投資法人は、利益を超えた金銭の分配を実施しない場合には、将来にわたって余剰現金が内部留保されていくものと予想しています。そこで、本投資法人は、長期修繕計画を勘案して実施する修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当等の他の選択肢についても検討の上、健全な財務の安定性が維持される範囲内で、当該営業期間の減価償却費の60%に相当する金額（ただし、法令等（投信協会の定める規則等を含みます。）において定める金額がこれより低額な場合には、当該金額）を限度として、本投資法人が決定した金額を、継続的利益超過分配として、原則として分配する方針です(注１)(注２)(注３)。ただし、経済環境や不動産市況等及び本投資法人のLTV水準、信用格付、財務状況、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準等を勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。

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

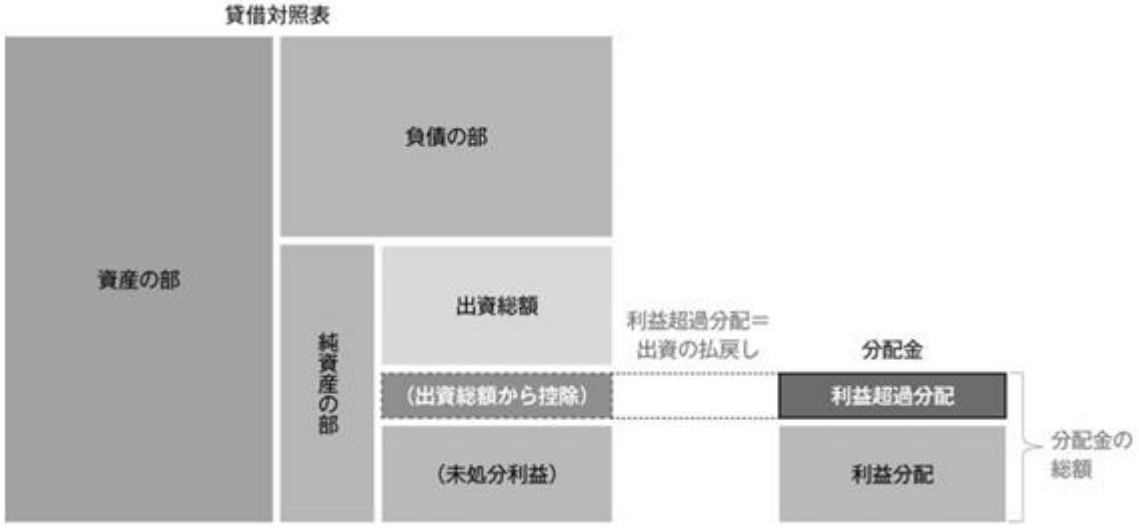
なお、本投資法人が実施する継続的利益超過分配の水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を目処にして、総合的に判断して決定します(注４)。

また、当該継続的利益超過分配に加えて、一時的利益超過分配を行う場合には、継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金の水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の40%に相当する金額

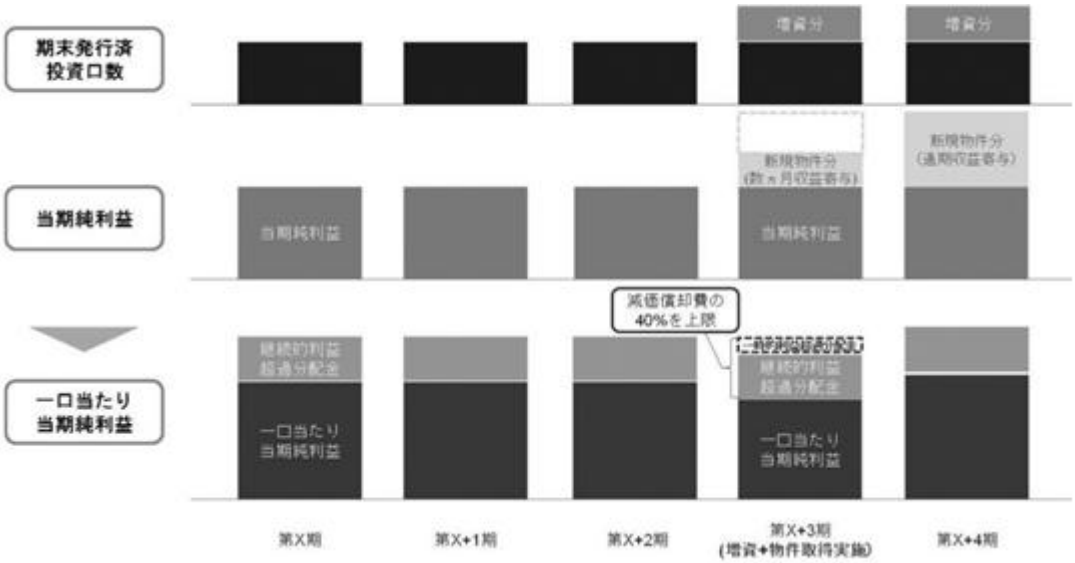
を限度として、総合的に判断して決定します(注４)。ただし、分配LTV(注５)が60%を超えることとなる場合には利益を超えた金銭の分配を行わないものとします。

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

＜利益を超えた金銭の分配を実施する場合の貸借対照表におけるイメージ図＞



＜１口当たり分配金の金額の平準化におけるイメージ図＞



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

(注２) クローズド・エンド型の投資法人は、投信協会規則において、計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額を限度として、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しを行うことができると定められています。

(注３) 当期末保有資産（計40物件）に係る株式会社アースアプレイザルによる建物状況調査報告書に記載の緊急・早期修繕更新費用及び中期修繕更新費用の合計額の６か月平均額は344百万円です。本投資法人は、現在の経済環境や不動産市況等及び本投資法人のLTV水準、信用格付、財務状況等を勘案し、剰余資金の効率的運用の観点から、かかる利益を超えた金銭の分配について、健全な財務の安定性が維持される範囲内であると判断し、実施することを決定しています。なお、当期の利益超過分配金は、その支払時に出資総額（総額）から控除されることとなります。当期末保有資産に係る緊急・早期修繕更新費用と中期修繕更新費用の詳細は、後記「５ 運用状況 （２）投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの （ロ）建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要」に記載の緊急・早期修繕更新費用と中期修繕更新費用をご参照ください。

また、2017年12月１日から2018年５月31日までの期間における当期末保有資産（計40物件）の減価償却費の合計額は4,088百万円となります。

なお、本投資法人が保有するポートフォリオは、当期末保有資産と概ね同水準の緊急・早期修繕更新費用と中期修繕更新費用及び減価償却費が見込まれると考えています。

（注４） 利益を超えた金銭の分配水準の決定にあたっては、AFFOに対する分配金総額が占める割合等も考慮されます。AFFOとは、Adjusted Funds From Operationの略であり、FFOから資本的支出を控除し、融資関連費用のうち非現金支出費用を加算して算出されます。FFOとは、Funds From Operationの略であり、当期純利益に非現金支出費用を加えて算出されます。算出方法は以下の算式をご参照ください。

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

AFFO＝FFO－資本的支出額＋融資関連費用のうち非現金支出費用

（注５） 分配LTV（%）＝A / B ×100（%）

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

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

(ハ) デット戦略

a. LTV水準

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

b. 借入金及び投資法人債の限度額及び借入先

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

c. 担保設定方針

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

d. コミットメント・ライン等の設定

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

e. 投資法人債

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

f. 短期投資法人債

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

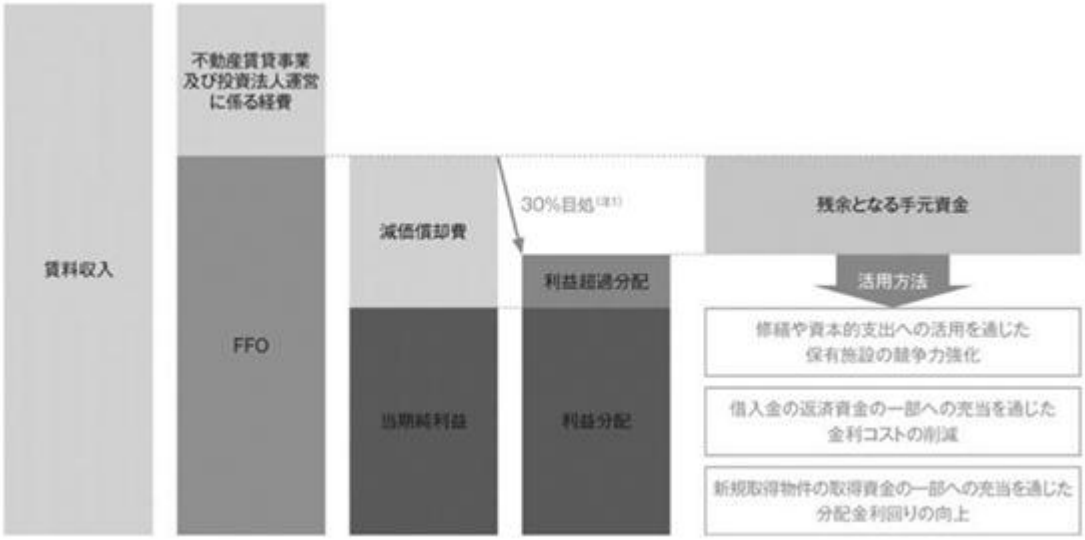
(ニ) 減価償却費の活用方法について

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

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

なお、本投資法人の減価償却費の活用方法を図示すると、以下のとおりです。

＜利益を超える金銭の分配を実施する場合の損益計算書におけるイメージ図＞



(注１) 本投資法人は、減価償却費の30%を当面の間の目処として、継続的利益超過分配を行う方針です。ただし、一時的利益超過分配を行う場合には、当面の間、継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金の水準は減価償却費の40%を上限とします。

(注２) 経済環境や不動産市況等及び本投資法人のLTV水準、信用格付、財務状況、不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準等を勘案し、利益を超えた金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。

(ホ) 余資運用等

a. デリバティブ取引

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

b. キャッシュ・マネジメント

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

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

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

⑩ 開示方針

（イ） 基本方針

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

（ロ） 法定開示方針

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

（ハ） 利害関係者との取引に関する情報開示の方針

本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係者との一定の取引については、透明性確保の観点から、適用ある法令、規則及び当該利害関係人等取引規程等に従って、適切な方法により速やかに開示するものとします。

⑪ 格付の状況

本投資法人は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所（JCR）より以下の格付を取得しています。なお、かかる格付は、本投資法人又は本投資法人が発行した投資法人債に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

＜格付の状況＞

信用格付業者	格付内容	備考
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：AA	格付の見通し：安定的
	債券格付：AA	-

（２）【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

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

(イ) 不動産等

a. 不動産
b. 不動産の賃借権
c. 地上権
d. 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合せて信託する包括信託を含みます。）
e. 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
f. 当事者の一方が相手方の行う上記a.からe.までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「匿名組合出資持分」といいます。）
g. 信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

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

a. 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）第２条第９項に定める優先出資証券
b. 投信法第２条第７項に定める受益証券
c. 投信法第２条第15項に定める投資証券
d. 資産流動化法第２条第15項に定める特定目的信託の受益証券（上記(イ)d.、e.及びg.に掲げる資産に該当するものを除きます。）

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

a. 預金
b. コールローン
c. 国債証券（金融商品取引法第２条第１項第１号で定めるものをいいます。）
d. 地方債証券（金融商品取引法第２条第１項第２号で定めるものをいいます。）
e. 金銭債権（投信法施行令第３条第７号に定めるものをいいます。）
f. 有価証券（金融商品取引法第２条第１項に定める有価証券及び同条第２項の規定により有価証券とみなされる権利のうち、上記(イ)、(ロ)及び本(ハ)に定めるものを除きます。）
g. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第３条第２号に定めるデリバティブ取引に係る権利をいいます。）
h. 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。）
i. 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。）

(ニ) 本投資法人は、上記(イ)、(ロ)及び(ハ)のほか、不動産等又は不動産対応証券への投資に付随して以下に掲げる資産に投資することができます。

a. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
b. 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
c. 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
d. 動産（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいいます。ただし、上記(ハ)h.に該当するものを除きます。）
e. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

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

② 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

（イ） 投資基準については、前記「（１）投資方針 ④ ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

（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 ④ ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

（３）【分配方針】

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

①　分配方針（規約第39条第１号）

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

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

なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

②　利益を超えた金銭の分配（規約第39条第２号）

本投資法人は、本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えるため又はその他の理由により本投資法人が適切と判断した場合、法令等（投信協会の定める規則等を含みます。）において定める金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。また、分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。

更に、本投資法人は、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、当該営業期間の減価償却費の60%に相当する金額（ただし、法令等（投信協会の定める規則等を含みます。）において定める金額がこれより低額な場合には、当該金額）を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として、原則として継続的に分配する方針です。ただし、経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を勘案し、利益を超えた金銭の分配を行わない場合もあります。

③　分配金の分配方法（規約第39条第３号）

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

④　分配請求権の除斥期間（規約第39条第４号）

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

⑤　投信協会規則（規約第39条第５号）

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

（４）【投資制限】

① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は、以下のとおりです。

(イ) 投資制限（規約第33条）

a. 有価証券及び金銭債権に係る制限

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

b. デリバティブ取引に係る制限

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

(ロ) 組入資産の貸付けの目的及び範囲（規約第35条）

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

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

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

(ハ) 借入金及び投資法人債発行の限度額等（規約第37条）

a. 借入先等

本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下本(ハ)において同じです。）の発行を行うことがあります。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします。

b. 借入れの目的

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

c. 担保の提供

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

d. 借入金及び投資法人債発行の限度額

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

② その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 集中投資

１物件当たりの取得価格がポートフォリオ全体に占める割合については、原則として、当該物件取得後の投資総額の20%以内とします。なお、ポートフォリオの構築方針については、前記「(１) 投資方針 ④ ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

(ハ) 他のファンドへの投資

a. 本投資法人の他のファンドへの投資について制限はありません。

b. ただし、本投資法人は、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるようにその資産を運用するものとします（規約第31条第４項）。

3【投資リスク】

（1）リスク要因

以下には、本投資口への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資口への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得した個別の不動産及び信託不動産に特有のリスクについては、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 （へ）個別不動産及び信託不動産の概要」を併せてご参照ください。

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

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

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

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

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

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

（ヨ） 借家物件に関するリスク
（タ） 底地物件に関するリスク
（レ） 開発物件等に関するリスク
（ソ） 有害物質に関するリスク
（ツ） 水質汚濁防止法上の特定施設に関するリスク
（ネ） 埋立地に関するリスク
（ナ） 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
（ラ） 信託内借入れに係るリスク
（ム） フォワード・コミットメント等に係るリスク
（ウ） 仮使用認定を受けた物件に係るリスク

⑤ 税制に関するリスク

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

⑥ その他

（イ） 取得予定資産を組み入れることができないリスク
（ロ） 専門家報告書等に関するリスク
（ハ） マーケットレポートへの依存に関するリスク
（ニ） 減損会計の適用に関するリスク
（ホ） オルタナティブ投資ファンド運用者指令の制定に係るリスク
（ヘ） 取得予定資産の取得予定価格が変更される可能性があることに関するリスク

① 本投資口の商品性に関するリスク

(イ) 本投資口の市場価格の変動に関するリスク

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

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

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

(ロ) 本投資口の市場での取引に関するリスク

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

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

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

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

(ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク （ロ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。）。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

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

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

(ホ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことによるリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きま

す。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。更に、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

(ヘ) 新投資口の発行時の１口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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

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

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) 投資対象が物流施設に特化していることによるリスク

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

まず、物流施設に対する需要は、日本経済全体の動向、特に流通量の動向に影響を与える様々な事象による影響を受けています。これには、今後の日本の景気動向、生産活動の海外移転等の進捗状況、人口の推移、生産活動と消費活動を結ぶ流通形態の変化などが含まれます。また、本投資法人が投資対象としている物流施設には海外への輸出拠点又は海外からの輸入拠点として使用される物件も含まれることから、テナント需要は、為替等の経済情勢にも左右される可能性があります。これらの推移によっては、本投資法人が投資対象とする物流施設に対する需要が全般的に減少し、その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

物流施設全体に対する需要が減少しない場合でも、今後の生産拠点や物流形態の変化等により、特定の物流施設に対する需要が低下し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。例えば、生産拠点の移転、新たな道路網の整備等により、既存の物流拠点がその立地上の優位性を失い、当該物流施設のテナント需要が低下する可能性があります。また、現状の船舶、鉄道、航空機、自動車による物流輸送の役割が、技術革新や、インフラの利便性の変化、環境関連法規の制定による規制等により大きく変化した場合、それぞれを主要な輸送手段とする物流施設の役割が衰退することとなり、当該物流施設のテナント需要が低下する可能性もあります。

更に、特定の物流施設の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設の建設が近隣で行われ、周辺環境が変動し、テナントの操業に支障が発生することがあります。その結果、テナント需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性なども考えられます。また、既存テナントが退去した場合、物流施設は他の用途の不動産と比較して、代替テナントとなりうる者が限定されるため、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。

また、本投資法人の保有する物流施設のテナントが、港湾労働法（昭和63年法律第40号。その後の改正を含みます。）に定める港湾運送の業務に従事すること等により、同法の適用を受ける場合、当該テナントには、同法を遵守するための費用負担等が生じ、その結果、テナントの収益を悪化させる可能性及び同法の適用のない他の物流施設に比べて競合上不利になる可能性があり、これらを通じて本投資法人の収益性に悪影響が及ぶ可能性があります。

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

(ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク

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

(ハ) シングル・テナント物件等に関するリスク

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

このような物件において既存テナントが退去した場合、当該物件の稼働率が大きく減少し、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなり、賃料収入に大きな影響を及ぼす可能性があります。また、新たなテナントの要望にあわせ本投資法人の負担で大規模な工事を行わざるを得なくなる可能性もあり

ます。特に、特定のテナントのニーズに合わせて開発されるビルド・トゥ・スーツ型物流施設において、これらのリスクが顕著となる可能性があります。

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

(ニ) プロロジス・グループからの物件取得が想定どおり行えないリスク

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

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

(ホ) 不動産を取得又は処分できないリスク

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

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

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

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

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

本投資法人の借入金については、前記のような一般的な財務制限条項が設けられていますが、本書の日付現在において、当該財務制限条項に抵触する事実又は抵触するおそれがある事実は生じていません。

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

また、本投資法人は、金利変動の影響を軽減するため、変動金利と固定金利のスワップ取引及び長期借入れや返済期限の分散化等の取組みを行う予定です。しかし、これらの取組みが金利変動の影響を軽減できない場合、本投資法人の財務状況に悪影響が及ぶ可能性があります。

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

(ト) LTVの上昇に伴うリスク

本投資法人は、LTVの上限を原則60%とし、平常時の運用において50%前後で運用することとしていますが、新たな運用資産の取得等に伴い、一時的に上限を超えることがあります。一般に、LTVが高まると、金利が低下しない限り利払額は増加し、また、金利変動の影響が強まる等の影響があり、本投資法人の収益の安定性等に悪影響を及ぼす可能性があります。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) プロロジス・グループへの依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、プロロジス・グループの物流施設に関する開発実績、運営ノウハウ及び経営資源等を活用して、投資主利益の最大化を目指すことを基本方針としています。また、株式会社プロロジスは、本書の日付現在、本資産運用会社の全株式を保有しており、本資産運用会社の役職員の出向元であり、本資産運用会社の非常勤取締役の兼任先です。更に、本投資法人は、プロロジス・グループから、物件の供給その他の外部成長のためのサポート及び保有物件に対するプロパティ・マネジメント業務の提供その他の内部成長のためのサポートを今後継続的に受けることを予定しています。その他、本投資法人は、本投資法人、本資産運用会社、Prologis, Inc.及び株式会社プロロジスの間で締結したスポンサー・サポート契約に基づき、プロロジス・グループから様々なサポートを受けることとしています。また、本投資法人は、プロロジスリートマスターリース合同会社を運用資産の多くでマスターレッシーとしているほか、プロロジス・グループが支配する特別目的会社がマスターレッシーとなる物件を取得し、又は取得することを予定しています。更に、本投資法人は、Prologis, Inc.から商標の使用許諾を受けています。

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

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

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

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

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

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

(ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務、利益相反状況にある場合に投資法人の利

益を害してはならない義務その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

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

(ハ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材への依存リスク

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

(ニ) インサイダー取引規制に関するリスク

投資法人の投資口につきインサイダー取引規制の適用対象とする改正金融商品取引法が、2014年４月１日から施行されており、本投資口の取引についても、金融商品取引法が定めるインサイダー取引規制の対象となっています。当該改正においては、発行者である本投資法人の役員だけでなく、本資産運用会社及びその特定関係法人（本資産運用会社の親会社及び投信法第201条第１項に規定する本資産運用会社の利害関係人等のうち一定の基準を満たす取引を行い、又は行った法人）の役職員が会社関係者として上記規制の対象者に含まれることになるとともに、本投資法人及び本資産運用会社に関連する事実が重要事実として新たに規定されていますが、これらの解釈・運用が定着していないことから、本投資法人の円滑な資産運用に悪影響が生じる可能性があります。また、本投資口につきインサイダー取引規制に違反する行為が行われた場合には、投資家の本投資口又は不動産投資信託証券市場に対する信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらすおそれがあります。

(ホ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

(ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

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

④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「２ 投資方針 （２）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同

様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

(イ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

第三者の権利の存在、建物の新築工事や改築・修繕等の工事における施工の不具合や施工時に利用するデータの転用その他の不適切な利用、土地の地形や組成等の様々な原因により、不動産には土地の地盤及び地質並びに建物やその設備の杭や梁等の構造、設計及び施工等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたものを含みます。）が存在している可能性があります。また、不動産には様々な法規制が適用されるため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵とされることもあり得ます。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うにあたっては、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）等の行政法規が求める所定の手続が適正に実施され、当該建築物の現況に法令上の規制違反等の瑕疵がないかどうかにつき専門業者から建物状況評価報告書を取得するなどの物件精査を行うことにしています。しかしながら、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産についても、建物の素材や建設時の施工の適切性を保証するものではなく、当該行政法規が求める安全性や構造耐力等を有するとの保証もなく、また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続が適正であったか否かを事後的に検証することは、当該手続時や施工時の資料等を入手する必要があること等の理由から困難が伴います。したがって、かかる欠陥、瑕疵等が本投資法人の取得後に判明したり、取得後に生じたりする可能性もあります。本投資法人は、状況に応じて、前所有者又は前信託受益者等に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前信託受益者等が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。このようなリスクは前所有者又は前信託受益者等が特別目的会社である場合にはより顕著となります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては、当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために必要となる当該欠陥、瑕疵等の補修、建物の建替えその他の対応に係る費用が甚大となる可能性があるとともに、当該不動産の買主である本投資法人が当該費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。更には、不動産の形状や利用によっては、当該不動産の存在や利用状況によって意図しない第三者の権利の侵害が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

一方、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補、建物の建替えその他の対応に係る費用を負担せざるを得なくなることがあり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約の解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約が終了し、又は賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされないこともあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合又は更新料を定めている場合において、裁判所によって所定の金額から減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

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

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は賃借人が破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料の支払が滞り、延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える場合、投資主に損害を与える可能性があります。

c．賃料改定に係るリスク

本投資法人の主たる投資対象である物流施設に関する賃借人との賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行う旨の定めがなされることがあります。

したがって、賃貸借契約の期間中、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d．賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

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

e．定期建物賃貸借契約に関するリスク

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

f．賃借人の募集に関するリスク

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

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

火災、地震、地震に伴う液状化現象、津波、暴風雨、洪水、地すべり、山崩れ、落雷、竜巻、火山の噴火、高潮、戦争、紛争、暴動、騒乱、テロのほか原子力発電所における事故等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化若しくは毀損し、又は不動産の正常な運営が妨げられ、それにより、当該不動産に係る収益が減少し若しくは費用が増加し、又はその価値が下落する可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するために一定期間又は修復することが出来ない場合には永久的に、不動産の不稼働を余儀なくされるため、賃料収入が減少することとなります。また、不動産自体に滅失、劣化又は毀損が生じなかった場合においても、電気、ガス、水道等の使用の制限やその他の外部的要因により不動産の不稼働を余儀なくされることで、賃料収入が減少することがあります。また、賃料収入が減少した結果、不動産価値の下落が生じる可能性もあります。加えて、災害等の影響で周辺環境が悪化することにより、不動産の価値が下落する可能性があり、また、賃料水準の下落又は稼働率の低下により賃料収入が減少する可能性があります。このような不動産の価値の下落又は賃料収入の減収の結果、投資主に損害を与える可能性があります。本投資法人は、かかる災害等に伴うリスクを軽減するため、一定の基準に基づき保険を付保する予定ですが、不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等若しくは損害が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益や保有資産の資産価値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、近隣住民その他の第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合その他上記(ハ)と同様の場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

(ホ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

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

本書の日付現在、本投資法人の保有資産のうち、22物件が関東エリアに、12物件が関西エリアに所在しています。このため、地震等の自然災害、地域経済の不振、稼働率や賃料の低下、人口や平均賃金の変動を含む、これらのエリアに悪影響を及ぼす事象や出来事による影響を受けるおそれがあり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

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

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

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

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

(ト) 法令の制定・変更に関するリスク

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

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法（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。）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。

なお、本書の日付現在、2017年６月２日付で公布された民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号。なお、その施行日は、原則として2017年６月２日から３年を超えない範囲内において政令で定める日とされています。）及びその関係法令により、売買契約その他の本投資法人が締結する契約に適用される法令の内容が変更されることが予定されていますが、かかる改正により、本投資法人に新たな義務負担や費用負担が生じ、又は本投資法人の権利が制限され、それら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。

(チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

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

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

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

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

(リ) マスターリース会社に関するリスク

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

マスターリース(注)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。

(注) 「マスターリース」とは、信託受託者又は本投資法人がマスターレッシー（転貸人）に賃貸し、マスターレッシーがエンドテナント（転借人）に転貸することであり、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式をパススルー型マスターリース、転貸借稼働率の変動にかかわらず、一定の賃料を受け取る方式をサブリース型マスターリースといいます。

(ヌ) 転貸に関するリスク

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

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

(ル) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

テナントによる不動産の利用・管理状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。賃貸人は賃借人と普通建物賃貸借契約を締結した場合又は定期建物賃貸借契約を締結したものの借地借家法第38条所定の要件が充足されないことにより定期建物賃貸借契約としての効力が否定された場合、賃貸借期間が経過した場合であっても正当の事由があると認められなければ、賃借人との賃貸借契約を終了することができず、運用資産である不動産のテナント属性の悪化を阻止できない可能性があります。

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

(ヲ) 共有物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（ワ） 区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

（カ） 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由が

ある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。）（以下「借地法」といいます。）第４条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

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

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

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

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

（ヨ） 借家物件に関するリスク

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

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

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

（タ） 底地物件に関するリスク

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

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

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

（レ） 開発物件等に関するリスク

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

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

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

プロロジスパークつくば１-Ａは、本書の日付現在建築中であり、本投資法人による取得は2018年12月３日を予定しています。

(ソ) 有害物質に関するリスク

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

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

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

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

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

(ツ) 水質汚濁防止法上の特定施設に関するリスク

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

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

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

(ネ) 埋立地に関するリスク

本投資法人の運用資産には、埋立地に立地するものが含まれていますが、埋立地に所在する不動産には、埋立に使用した土壌に有害物質が含まれている等の理由により、土地に有害物質が含まれている可能性があります（当該土地に有害物質が含まれる場合のリスクの詳細は、前記「(ソ) 有害物質に関するリスク」をご参照ください。）。また、埋立地は沿岸部に所在することも多く、津波、高潮その他の災害、海面上昇等による被害を受ける可能性もあります（かかる災害が生じた場合のリスクの詳細は、前記「(ハ) 災害等に

よる不動産の毀損、滅失及び劣化並びに周辺環境の悪化に伴うリスク」をご参照ください。）。更に、埋立地の地盤は、軟弱である可能性があることから、当該土地上の建物について、不等沈下その他の沈下を生じる可能性があるほか、地震の際には液状化による沈下や毀損等の被害を生じる可能性もあります。これらの理由により当該不動産が被害を受けた場合、予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があるほか、当該不動産の価値が下落する可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。

(ナ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

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

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

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

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

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

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

(ラ) 信託内借入れに係るリスク

信託内借入れが行われる信託の受益権については、信託の受益権に対する配当及び元本交付に優先して信託内借入れの元利金の支払等が行われるため、信託財産である不動産の価格が下落し又は賃料等の収益が減少した場合には、信託の受益権に対する配当及び元本交付が減少し又はこれらを受けることができなくなる可能性があります。また、元本弁済期前の一定期間中に物件売却を義務づける条項が定められている場合には、当該条項に基づき、又はかかる条項に基づかない場合であっても、信託内借入れの元本返済のため、不利な価格や時期で又は本投資法人の意思に反して、信託財産である不動産を売却することを強いられるおそれがあり、その結果、信託の受益権に対する配当及び元本交付が減少し又はこれらを受けることができなくなる可能性もあります。

(ム) フォワード・コミットメント等に係るリスク

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

プロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１－Ａは、その売買契約書の締結から１か月以上経過した後に決済（物件引渡し）が行われることから、フォワード・コミットメント等に該当します。

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

(ウ) 仮使用認定を受けた物件に係るリスク

建築基準法においては、建築基準法に基づく建築確認手続を要する建築物等の新築又は増築等を行った場合には、当該建築物等の建築主は、建築基準法に定める完了検査手続を実施し、検査済証の交付を受けた後

でなければ、当該建築物等を使用することが原則として禁じられていますが、特定行政庁、建築主事又は指定確認検査機関が安全上、防火上、避難上支障がないと認めたとき等には、仮使用の認定を受け、当該建築物等を使用することが認められています（建築基準法第７条の６）。本投資法人は、建物の竣工やリーシングに関するリスクが最小化される又は許容可能限度に留まると判断された場合には、かかる仮使用認定がなされた建物を含む物件を、当該建物に係る完了検査手続の完了に先だって取得することがあります。かかる場合、既に完成した物件を取得する場合とは異なり、様々な事由により、当該建物の建築工事自体が遅延し、変更され、又は中止される可能性があるほか、当該物件に係る工事が遅延して仮使用認定において仮使用が承認された期間を途過することにより建物の継続使用が困難となる等、未完成の物件を取得することに伴う様々なリスクがあります。これらの結果、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り、又は本投資法人が予定された時期に期待した収益等を得られず、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受け、投資主が損失を被る可能性があります。プロロジスパークつくば１-Ａは、隣接地に開発中のプロロジスパークつくば１-Ｂと合わせて建築基準法上１棟の建物として建築されているため、売主は、プロロジスパークつくば１-Ａについて仮使用認定を受け、当該仮使用認定に基づきプロロジスパークつくば１-Ａを竣工前に使用することを企図しており、本投資法人は、売主との間で、本物件についてかかる仮使用認定を受けたこと等を条件としてプロロジスパークつくば１-Ａを取得することに合意しているため、プロロジスパークつくば１-Ａは、かかる仮使用認定がなされた建物を含む物件に該当します。

⑤　税制に関するリスク

(イ)　導管性要件に関するリスク

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

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

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

(ハ)　多額の法人税等の発生により配当可能利益の額の90%超を配当できないリスク

導管性要件のうち、配当可能利益の額（会計上の税引前当期純利益に前期繰越損失、買換特例圧縮積立金、一時差異等調整積立金及び繰越利益等超過純資産控除項目額等一定の調整を加えた後の額）の90%超（又は配当可能額の90%超）の分配を行わなければならないとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）については、会計上の税引前当期純利益を基礎とした配当可能利益の額と税引後当期利益を基礎とした実際の利益配当等の額（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額と同額である当該分配を含みます。）の比較によりその判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により本投資法人に多額の法人税等の課税が行われる場合（ただし、利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額と同額である当該分配を行うことでかかる課税を回避又は軽減できる可能性があります。）には、支払配当要件を満たすことが困難となり、投資主への分配額等に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

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

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

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

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

(ヘ)　会計処理と税務処理との不一致により税負担が増大するリスク

会計処理と税務処理との不一致が生じた場合、会計上発生した費用・損失について、税務上、その全部又は一部を損金に算入することができない等の理由により、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります（ただし、利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額と同額である当該分配を行うことでかかる課税を回避又は軽減できる可能性があります。）。

(ト)　配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク

利益配当前当期利益から利益配当額を控除した後の当期利益に係る課税所得に対しては、通常の法人と同様に法人税等の課税が行われます。導管性要件を満たしたとしても支払配当の金額（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額と同額である当該分配を含みます。）が課税所得額の100%に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じ、投資主への分配額等に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

(チ)　同族会社に該当するリスク

導管性要件のうち、事業年度終了時に同族会社のうち一定のものに該当していないこと（発行済投資口の総口数又は一定の重要な事項に関する議決権の50%超が上位１位の投資主グループによって保有されていないこと）とする要件については、投資証券が市場で流通するため、一部の投資主が大株主となることにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果としてこれを満たさなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

(リ) 投資口の国外募集に関するリスク

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

(ヌ) 機関投資家以外からの借入れに係るリスク

導管性要件として、借入れを行う場合には機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ(２)に規定するものをいいます。）のみからこれを行うべきとされています。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを余儀なくされた場合、上記要件を満たせないことになります。また、建設協力金、保証金、敷金又は売上預り金（主に商業施設において、賃料、共益費等を控除した上、所定の期日に返還することを目的として、毎日の営業終了後に当該日の売上金としてテナントから預託を受ける金銭をいいます。）等の全部又は一部がテナントからの借入金の範疇に入るものと解釈された場合、上記損金算入要件を満たせないことになります。これらによって、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

(ル) 投資主の減少に関するリスク

本投資口の市場での売買の如何によっては、本投資法人の意思にかかわらず、導管性要件のうち、事業年度終了時に発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていることとする要件が結果として満たされなくなる可能性があります。かかる場合、利益の配当等の額を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

(ヲ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の割合が100分の75以上となるように資産を運用すること（規約第31条第４項）としています。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めること、及びその他の税法上の要件を充足することを前提として、直接に不動産（倉庫等については、一定の要件を満たすものに限ります。）を取得する場合の不動産流通税の軽減措置（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」をご参照ください。）の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(ワ) 一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑥ その他

(イ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、2018年３月12日に実施された公募増資による手取金の一部、同年４月11日に実施された第三者割当による手取金の一部及び借入れによる資金調達並びに手元資金によって、2018年10月１日及び2018年12月３日に、それぞれプロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１－Ａ（取得予定資産）を取得することとしていますが、当該借入れによる資金調達が予定通り完了しない場合、その他売買契約書において定められた売買代金支払の条件が成就しない場合や売主の債務不履行がある場合等においては、当該資産を取得することができない可能性や取得が遅延する可能性があります。これらの場合、短期間に投資に適した物件を取得することができず、かつ、かかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(ロ) 専門家報告書等に関するリスク

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

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

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

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

(ハ) マーケットレポートへの依存に関するリスク

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

(ニ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　平成14年８月９日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第６号　平成15年10月31日。その後の改正を含みます。）（以下「減損会計」といいます。）が本投資法人においても適用されています。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、本投資法人の税負担が増加する可能性があります。

ただし、一時差異等調整引当額の増加額に相当する利益超過分配を行うことにより、かかる税負担を回避又は軽減できる可能性があります。

(ホ) オルタナティブ投資ファンド運用者指令の制定に係るリスク

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

影響をもたらす可能性がありますが、本書の日付現在これらの解釈・運用が定着していないためその程度は不明確です。

(へ) 取得予定資産の取得予定価格が変更される可能性があることに関するリスク

プロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１－Ａ（取得予定資産）の売買契約書においては、一定の場合に当該取得予定資産の譲渡価額を増額又は減額する旨の規定である本件価格調整条項が設けられています（詳細については、前記「１ 投資法人の概況 （１）主要な経営指標等の推移 ② 運用状況 (ロ)次期の見通し ｃ．追加情報 （注５）」をご参照ください。）。そのため、取得予定資産の取得予定価格は、今後変動する可能性がありますが、取得予定価格が増額され、本投資法人の想定する金額を上回った場合には、本投資法人が取得予定資産の取得に必要な資金を調達できず、取得予定資産を取得することができない可能性や取得が遅延する可能性があります。この場合、短期間に投資に適した物件を取得することができず、かつ、かかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。また、売買契約書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もあります。

更に、本件価格調整条項は、取得予定資産の取得までの間に当該資産のNCFに変動が生じた場合に、当該変動に関わらず本資産運用会社が取得予定資産に関して売買契約書締結時に期待した利回りと同程度の水準の利回りを実現させることを企図した条項ですが、その計算方法は、取得予定資産の売買契約書に定められた一定の計算式によるものとされており、取得予定価格を変動させるのは、本件価格調整事由によるNCFの変動に限定されています。したがって、NCFの減額が本件価格調整事由以外の事由によって生じた場合には、本件価格調整条項による取得予定資産の譲渡価額の減額は行われません。また、取得予定資産の市場価値の変動がNCFの変動以外により生じる場合にも、本件価格調整条項による取得予定資産の譲渡価額の変動は行われません。これらの結果、本件価格調整条項の存在に関わらず、取得予定資産の譲渡価額の増減が行われず、結果として取得予定資産の市場価値より高額な譲渡価額で取得予定資産を取得することとなり、投資主に損害を与える可能性があります。

(２) 投資リスクに対する管理体制

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

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

① 本投資法人の体制

(イ) 役員会

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

(ロ) 本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約において、本資産運用会社は、本投資法人から委託業務に関して報告を要求された場合、原則としてかかる報告の要求を拒否することができず、また、かかる場合以外にも、委託業務に関して適宜、役員会に報告する旨を定めています。また、本資産運用会社が策定する運用ガイドラインの変更や利害関係者との資産の取得及び売却等の取引を含む資産の取得及び売却等の取引については本投資法人の役員会への報告又は本投資法人の役員会の承認を必要とすることにより、本投資法人の投資リスクを管理しています（詳細については、前記「１ 投資法人の概況 （４）投資法人の機構 ③ 投資運用の意思決定機構」をご参照ください。）。そのほか、各役員は、本投資法人の役員会において、必要に応じて本資産運用会社の役職員に資産運用状況等の報告を求めます。

(ハ) 内部者取引の管理等に関する規則

本投資法人は、内部者取引の管理等に関する規則を制定し、役員によるインサイダー取引の防止に努めています。

② 本資産運用会社の体制

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

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、本投資法人の規約の投資方針等の基本方針を実現するため、本投資法人の規約等に沿って運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係者との取引ルール、投資物件の取得及び売却並びに投資物件の運営管理に係る基本方針等を定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理方針、リスク管理統括者及びリスク情報発見時の対応方法等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主要なリスクとして、運用リスク、財務リスク、システムリスク、レピュテーションリスク、コンプライアンスに関するリスク及び反社会的勢力に関するリスク等を定義し、取締役会や本資産運用会社のリスクに関する統括者であるコンプライアンス・オフィサー及び各部のリスク管理に関する責任者である各部の部長の役割を定めています。なお、リスク管理状況については、各部長が、モニタリングをし、半年に１度コンプライアンス委員会及び取締役会に報告することとされており、リスク管理体制の適切性及び有効性については、コンプライアンス・オフィサーが統括する内部監査（かかる内部監査による検証の詳細については、後記「(ロ) 内部監査による検証」をご参照ください。）及び外部監査による監査等により検証するものとしています。

(ロ) 内部監査による検証

コンプライアンス・オフィサーは、内部監査責任者として、各組織に対し原則として年１回以上の割合での定時の内部監査及び臨時の内部監査を実施することができるほか、代表取締役社長が特別に命じた場合には特別監査を実施します。内部監査は、各組織の業務及び運営が、法令、投信協会が定める諸規則及び社内規程等に従って、適切かつ効率的に行われているか否かの監査、不正又は重大な過失の発見及び未然防止のための監査、並びに個人情報管理及び法人関係情報の管理を含む、各種の情報管理が適切に行われているか否かの監査を含むものとされています。コンプライアンス・オフィサーは、内部監査実施後遅滞なく、内部監査の結果を取り纏めた内部監査報告書を作成し、これを取締役会に提出するとともに、内部監査対象部署に対し、必要に応じて改善勧告又は改善指示を行い、その内容等を取締役会に報告します。コンプライアンス・オフィサーは、改善勧告又は改善指示を受けた部署より受領した改善計画及び改善状況を確認の上、当該改善計画及び改善状況について取締役会に報告します。取締役会は、当該改善計画及び改善状況が不十分と判断した場合には、改善勧告又は改善指示を受けた部署又はコンプライアンス・オフィサーに対して追加の改善勧告又は改善指示を行うことができます。なお、取締役会又はコンプライアンス・オフィサーは、業務運営の適切性を確認するためその他の理由により必要があると判断した時は、外部の専門家等による外部監査を行うことができます。

(ハ) 利害関係人等取引規程

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）利害関係人等取引規程」をご参照ください。

(ニ) 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引の防止に努めています。

(ホ) フォワード・コミットメント等

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

4【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しています（規約第８条第２項）。この場合、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21条）

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

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

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

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

(イ) 期中運用報酬

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

a. 期中運用報酬Ⅰ

本投資法人の決算期毎に算定される当該営業期間における本投資法人の不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用（減価償却費を除きます。）を控除した金額（NOI）と、本投資法人と本資産運用会社の間で別途合意する料率（7.5%を上限とします。）を乗じた金額（１円未満の端数は切り捨てるものとします。）を期中運用報酬Ⅰとします。すなわち、以下の計算式で算出されます。

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

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

b. 期中運用報酬Ⅱ

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

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

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

(ロ) 取得報酬

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

本資産運用会社の間で別途合意する料率（0.5%を上限とします。）を乗じた金額（１円未満の端数は切り捨てるものとします。）とします。

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

(ハ) 譲渡報酬

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

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

(ニ) 合併報酬

本投資法人と他の投資法人との間の新設合併又は吸収合併（以下本(ニ)において「合併」と総称します。）において、本資産運用会社が当該他の投資法人の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合には、合併の効力発生日から３か月以内に、合併時において当該他の投資法人が保有していた対象資産の合併時における評価額に本投資法人と本資産運用会社の間で別途合意する料率（0.5%を上限とします。）を乗じた金額（１円未満の端数は切り捨てるものとします。）を支払うものとします。

なお、本書の日付現在、合併報酬に係る料率は、0.5%で合意しています。

③ 資産保管会社、一般事務受託者及び投資主名簿等管理人への支払手数料

(イ) 資産保管会社の報酬

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

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

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

(ⅱ) なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が１か月に満たない月の業務手数料（月額）については、当該月の実日数中における資産保管会社の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。

(ⅲ) 上記計算により算出された対象計算月に係る業務手数料の金額に１円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

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

(ロ) 一般事務受託者の報酬

a. 本投資法人は委託業務の対価として一般事務受託者に対し、下記に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、下記に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人と一般事務受託者協議の上決定するものとします。

(ⅰ) ある暦月（以下本a.において「計算対象月」といいます。）における業務手数料（月額）の金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人と一般事務受託者間で別途合意の上で算出した金額とします。

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

(ⅱ) なお、計算対象月における一般事務受託者の委託業務日数が１か月に満たない月の業務手数料（月額）については、当該月の実日数中における一般事務受託者の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。

(ⅲ) 上記計算により算出された対象計算月に係る業務手数料の金額に１円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

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

(ハ) 投資主名簿等管理人の報酬

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

Ⅰ．経常事務手数料

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

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

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

Ⅱ．振替制度関連事務手数料

項　目	手数料率	対象事務の内容
新規住所氏名データ処理手数料	対象投資主１名につき　100円	・新規投資主に係る住所・氏名データの作成、投資主名簿への更新
総投資主通知データ処理手　数　料	対象　　１件につき　150円	・総投資主通知データの受領、検証、投資主名簿への更新
個人番号等データ処理手　数　料	個人番号等データ処理　300円 １件につき	・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

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

(ニ) 投資法人債に関する一般事務受託者の手数料等

a. 第１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）

(ⅰ) 本投資法人は、第１回無担保投資法人債に係る発行事務、期中事務、発行代理人事務及び支払代理人事務に関する手数料として、投資法人債に関する一般事務受託者に対し、財務代理手数料として100万円を2014年11月27日に支払いました。

(ⅱ) 投資法人債原簿の作成その他の投資法人債原簿に関する事務に基づき作成する資料の作成にかかる費用は、投資法人債に関する一般事務受託者の負担とします。ただし、投資法人債原簿（発行後）を本投資法人の請求により作成する場合は、本投資法人は作成にかかる実費を負担します。

(ⅲ) 前記(ⅰ)及び(ⅱ)に定める手数料及び費用（本投資法人が負担するものに限ります。）に賦課される消費税等は、手数料及び費用とは別に本投資法人が負担するものとし、当該手数料及び費用の支払期日に投資法人債に関する一般事務受託者に支払います。

b. 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）

(ⅰ) 本投資法人は、第２回無担保投資法人債に係る発行事務、期中事務、発行代理人事務及び支払代理人事務に関する手数料として、投資法人債に関する一般事務受託者に対し、財務代理手数料として125万円を2014年11月27日に支払いました。

(ⅱ) 投資法人債原簿の作成その他の投資法人債原簿に関する事務に基づき作成する資料の作成にかかる費用は、投資法人債に関する一般事務受託者の負担とします。ただし、投資法人債原簿（発行後）を本投資法人の請求により作成する場合は、本投資法人は作成にかかる実費を負担します。

(ⅲ) 前記(ⅰ)及び(ⅱ)に定める手数料及び費用（本投資法人が負担するものに限ります。）に賦課される消費税等は、手数料及び費用とは別に本投資法人が負担するものとし、当該手数料及び費用の支払期日に投資法人債に関する一般事務受託者に支払います。

c. 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）

(ⅰ) 本投資法人は、第３回無担保投資法人債に係る発行代理人事務、支払代理人業務その他の投資法人債に関する事務に関する手数料として、投資法人債に関する一般事務受託者に対し、財務代理手数料として115万円を2017年６月15日に支払いました。

(ⅱ) 前記(ⅰ)に定める手数料に賦課される消費税等は、手数料とは別に本投資法人が負担するものとし、当該手数料の支払期日に投資法人債に関する一般事務受託者に支払います。

d. 第４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）

(ⅰ) 本投資法人は、第４回無担保投資法人債に係る発行代理人事務、支払代理人業務その他の投資法人債に関する事務に関する手数料として、投資法人債に関する一般事務受託者に対し、財務代理手数料として165万円を2017年６月15日に支払いました。

(ⅱ) 前記(ⅰ)に定める手数料に賦課される消費税等は、手数料とは別に本投資法人が負担するものとし、当該手数料の支払期日に投資法人債に関する一般事務受託者に支払います。

e. 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）

(ⅰ) 本投資法人は、第５回無担保投資法人債に係る発行代理人事務、支払代理人業務その他の投資法人債に関する事務に関する手数料として、投資法人債に関する一般事務受託者に対し、財務代理手数料として270万円を2017年６月15日に支払いました。

(ⅱ) 前記(ⅰ)に定める手数料に賦課される消費税等は、手数料とは別に本投資法人が負担するものとし、当該手数料の支払期日に投資法人債に関する一般事務受託者に支払います。

f. 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）

(ⅰ) 本投資法人は、第６回無担保投資法人債に係る発行代理人事務、支払代理人業務その他の投資法人債に関する事務に関する手数料として、投資法人債に関する一般事務受託者に対し、財務代理手数料として390万円を2017年６月15日に支払いました。

(ⅱ) 前記(ⅰ)に定める手数料に賦課される消費税等は、手数料とは別に本投資法人が負担するものとし、当該手数料の支払期日に投資法人債に関する一般事務受託者に支払います。

g. 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）

(ⅰ) 本投資法人は、第７回無担保投資法人債に係る発行代理人事務、支払代理人業務その他の投資法人債に関する事務に関する手数料として、投資法人債に関する一般事務受託者に対し、財務代理手数料として400万円を2018年８月17日に支払いました。

(ⅱ) 前記(ⅰ)に定める手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担するものとします。

④　会計監査人報酬（規約第29条）

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

⑤　手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

プロロジス・リート・マネジメント株式会社
東京都千代田区丸の内二丁目７番３号　東京ビルディング
電話番号　03-6867-8585

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

① 運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社、投資主名簿等管理人及び本資産運用会社との間の各委託契約において本投資法人が負担することと定められた委託業務又は事務を処理するために要した諸費用
② 投資口、新投資口予約権及び投資法人債の発行に関する費用
③ 借入れ等に関する費用
④ 分配金支払に関する費用
⑤ 有価証券届出書、目論見書、資産運用報告、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
⑥ 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
⑦ 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
⑧ 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
⑨ 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用
⑩ 本投資口が東京証券取引所への上場及び上場を維持するのに要する費用
⑪ 信託報酬
⑫ その他上記①から⑪までに類する費用

（５）【課税上の取扱い】

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

① 投資主の税務

（イ） 個人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受取る利益の分配（利益を超える金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の増加額と同額である当該分配を含みます。）は、配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。この規定は、本投資法人が利益配当等の額を損金算入するための要件（導管性要件）を満たさない場合も同様です。また、2013年１月１日から2037年12月31日までの間は、所得税の額に2.1%の税率を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。なお、各個人投資主が有する出資口数によっては、上場株式等の配当等に係る特例の対象となり、その課税関係は以下のとおり異なります。

ⅰ. 発行済投資口の総口数の100分の３未満の口数を有する個人投資主の取扱い

（ⅰ） 本投資法人の事業年度終了の日に、本投資法人の発行済投資口の総口数の100分の３以上に相当する口数を有する者以外の個人投資主が、本投資法人より分配を受取る際の源泉徴収税率は、所得税15%、地方税（住民税）５%とされています。

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

（ⅲ） 上場株式等の配当等については、総合課税に代えて申告分離課税を選択することが可能です。申告分離課税を選択した場合の税率は原則20%（所得税15%、住民税５%）です。

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

ⅱ. 発行済投資口の総口数の100分の３以上の口数を有する個人投資主の取扱い

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

なお、上述のとおり、上記源泉所得税及び申告所得税については、2013年１月１日から2037年12月31日までの間は、所得税の額に2.1%の税率を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。

また、少額上場株式等の非課税口座制度（通称NISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（2014年から2023年までの10年間、新規投資額（ロールオーバーも可能）で毎年120万円（2015年以前は100万円）を上限）に係る配当等で、その非課税口座の開設年の１月１日から５年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

（注１） 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20歳以上である方に限ります。

（注２） 2018年１月１日から2037年12月31日までの20年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年40万円を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に累積投資勘定を設けた年の１月１日から20年内に支払を受けるべきものについても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

（注３） 上記非課税の適用を受けるためには分配金の受け取り方法につき株式数比例配分方式を選択している必要があります。

（注４） 非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定（NISA）又は累積投資勘定（つみたてNISA）のいずれかに限ります。

（注５） その他の少額上場株式等の非課税口座制度の詳細については、証券会社等の金融商品取引業者等にお問い合わせください。

更に、2016年４月１日から2023年12月31日までの期間、未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度（通称ジュニアNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した未成年者口座において設定した非課税管理勘定に管理されている上場株式等（新規投資額で毎年80万円を上限（ロールオーバーも可能）。）に係る配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた年の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。

（注１） 未成年者口座を開設できるのは、その年１月１日において20歳未満である者又はその年中に出生した者に限ります。

（注２） 上記非課税の適用を受けるためには分配金の受け取り方法につき株式数比例配分方式を選択している必要があります。

（注３） その他の少額上場株式等の非課税口座制度の詳細については、証券会社等の金融商品取引業者等にお問い合わせください。

b. 利益を超える金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配（利益を超える金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の増加額と同額である当該分配を除きます。）は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等（本投資法人の資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注１)として前記「a．利益の分配に係る税務」記載の利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注２)として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注３)を算定し、投資口の譲渡損益の額(注４)を計算します。この譲渡損益の額の扱いは、後記「c．投資口の譲渡に係る税務」記載の投資口の譲渡の場合と同様になります。更に、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から出資の払戻しに係る上記譲渡原価を控除した金額(注５)となります。

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

みなし配当の金額

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

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

投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額（資本金等の額）＝

$$\text{出資の払戻し（資本の払戻し）直前の投資法人の出資等の金額（資本金等の額）} \times \frac{\text{投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額 (**)}}{\text{投資法人の前事業年度末（設立１期目の場合には設立事業年度開始時）の簿価純資産額(*)}} \text{ (***)}$$

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

* 前事業年度末（出資の払戻しの基礎となった事業年度の前事業年度末を意味します。また設立１期目の場合には設立事業年度開始時、以下(注１)において同じ）から払戻しの直前までの間に資本金等の額が増加し又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を減算した金額となります。以下本注において同じです。

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

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

(注２) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

投資口の譲渡に係る収入金額

＝出資の払戻し（資本の払戻し）額－みなし配当金額

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

$$\text{出資の払戻し（資本の払戻し）直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した資本剰余金の額(**)}}{\text{投資法人の前事業年度末（設立１期目の場合には設立事業年度開始時）の簿価純資産額(*)}} \text{ (***)}$$

* 前事業年度末（出資の払戻しの基礎となった事業年度の前事業年度末を意味します。また設立１期目の場合には設立事業年度開始時、以下(注３)において同じ）から払戻しの直前までの間に資本金等の額が増加し又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を減算した金額となります。以下本注において同じです。

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

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

(注４) 投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。
投資口の譲渡損益の額
＝譲渡収入金額－譲渡原価の額
(注５) 出資の払戻し（資本の払戻し）を受けた後の投資口の取得価額は、以下のようになります。
出資の払戻し（資本の払戻し）を受けた後の投資口の取得価額
＝出資の払戻し（資本の払戻し）を受ける直前の投資口の取得価額－譲渡原価の額

c． 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本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、原則20%（所得税15%、住民税５%）の税率による申告分離課税の対象となります。なお、2013年１月１日から2037年12月31日までの間の譲渡等については、所得税の額に2.1%を乗じて計算した金額に相当する復興特別所得税が併せて課されます。また、譲渡損が生じた場合は他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺は認められますが、上場株式等の譲渡所得等の合計額が損失となったときには、他の所得との損益通算はできません。ただし、本投資法人の投資口を証券会社等の金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、上場株式等の譲渡に係る以下の特例の対象となります。

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

ⅱ． 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（所定の手続により源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては、一定の要件の下に源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は、20%（所得税15%、住民税５%）とされており、その金額にかかわらず申告不要の選択が適用できます。なお、特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受取ることを選択した場合において、この源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した残額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

ⅲ． 少額上場株式等の非課税口座制度（通称NISA）に基づき、非課税口座の開設年の１月１日から５年以内にその非課税口座において管理されている上場株式等（2014年から2023年までの10年間、新規投資額（ロールオーバーも可能）で毎年120万円（2015年以前は100万円）を上限）を譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。

(注１) 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20歳以上である方に限ります。
(注２) 2018年１月１日から2037年12月31日までの20年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、非課税口座に累積投資勘定を設けた年の１月１日から20年内に、その累積投資勘定において管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年40万円を上限。）の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課されないこととされております。しかし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされております。
(注３) 非課税口座で譲渡損失が生じても、特定口座又は一般口座における損益との損益通算、繰越控除は適用できません。
(注４) 非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定（NISA）又は累積投資勘定（つみたてNISA）のいずれかに限ります。
(注５) その他の少額上場株式等の非課税口座制度の詳細については、証券会社等の金融商品取引業者等にお問い合わせください。

ⅳ． 2016年４月１日から2023年12月31日までの期間、未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度（通称ジュニアNISA）に基づき、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた年の１月１日から５年内に、その非課税管理勘定において管理されている上場株式等（新規投資額で毎年80万円を上限（ロールオーバーも可能）。）を譲渡した場合、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。

(注１) 未成年者口座を開設できるのは、その年１月１日において20歳未満である者又はその年中に出生した者に限ります。
(注２) 未成年者口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上場株式等に係る譲渡所得との損益通算や繰越控除の適用はできません。
(注３) その他の少額上場株式等の非課税口座制度の詳細については、証券会社等の金融商品取引業者等にお問い合わせください。

ⅴ． なお、上述のとおり、上記源泉所得税及び申告所得税については、2013年１月１日から2037年12月31日までの間は、復興特別所得税として、所得税額に2.1%を乗じた金額が併せて課されます。

(ロ) 法人投資主の税務

a. 利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受取る利益の分配（利益を超える金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の増加額と同額である当該分配を含みます。）は、受取配当等として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、上場投資法人である本投資法人から受取る利益の分配は、15%の源泉徴収税率が適用されます。なお、2013年１月１日から2037年12月31日までの間は復興特別所得税として、所得税の額に2.1%を乗じた金額が併せて源泉徴収されます。

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

b. 利益を超える金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配（利益を超える金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の増加額と同額である当該分配を除きます。）は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等（本投資法人の資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注１)として前記「a. 利益の分配に係る税務」記載の利益の配当と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注２)として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注３)を各自算定し、投資口の譲渡損益の額(注４)を計算します。この譲渡損益の額の取扱いは、後記「d. 投資口の譲渡に係る税務」記載の投資口の譲渡の場合と同様となります。

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

(注) (注１)から(注５)については、前記「(イ) 個人投資主の税務　b. 利益を超える金銭の分配に係る税務」(注１)から(注５)をご参照ください。

c. 投資口の保有に係る税務

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

d. 投資口の譲渡に係る税務

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

② 投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等の額（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の増加額と同額である当該分配を含みます。）を損金に算入することが認められています。利益の配当等の額を損金算入するための要件（導管性要件）のうち主なものは以下のとおりです。

- **a. 配当等の額が配当可能利益の額の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること**
- **b. 他の法人（専ら海外不動産保有等の取引を行うことを目的とする一定の法人を除きます。）の株式又は出資の50%以上を有していないこと**
- **c. 機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ(２)に規定するものをいいます。）以外の者から借入れを行っていないこと**
- **d. 事業年度の終了時において、投資主の１人及びその特殊関係者により発行済投資口の総口数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと**
- **e. 投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること**
- **f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること**
- **g. 事業年度終了の時において有する特定資産のうち一定のものの各事業年度の確定した決算に基づく貸借対照表に計上されている帳簿価額の合計額が、その時における貸借対照表に計上されている総資産の帳簿価額の合計額の二分の一に相当する金額を超えていること**

なお、利益配当前当期利益から利益配当額を控除した後の当期利益に係る課税所得に対しては、通常の法人と同様に法人税等の課税が行われますので、利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしても、これが配当等の損金算入前の課税所得額の100%に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じることとなります。

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、登録免許税が課税標準額に対して原則２％の税率により課されますが、土地に対しては2012年４月１日から2019年３月31日までは1.5%と軽減されています。ただし、規約に資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち、特定不動産（投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額の当該投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合（下記b.において「特定不動産の割合」といいます。）を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が取得する不動産に対しては、特例により不動産の所有権の移転登記に対する登録免許税の税率が、2019年３月31日までは1.3%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、不動産取得税が課税標準額に対して原則４％の税率により課されますが、土地及び住宅用の建物に対しては2021年３月31日までは３％とされています。また、2021年３月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地については、不動産取得税の課税標準額が２分の１に軽減されます。更に、規約に資産運用の方針として、特定不動産の割合を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人が2019年３月31日までに取得する一定の不動産（倉庫等については、床面積が3,000㎡以上の倉庫であって、流通加工の用に供する空間を有するもの及びその敷地の用に供されている土地若しくは当該敷地の用に供するものとして建設計画が確定している土地に限ります。）に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が５分の２に軽減されます。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

本投資法人の当期末における投資状況は、以下のとおりです。

資産の種類	地　域		第11期 2018年５月末日現在	
			保有総額 （百万円） （注４）	対総資産比率 （%）
不動産	グローバル・マーケット(注１)			
		関東エリア	-	-
		関西エリア	4,193	0.7
	リージョナル・マーケット(注２)			
		中部エリア	-	-
		東北エリア	-	-
		九州エリア	6,387	1.1
	小　計		10,581	1.9
不動産 信託受益権	グローバル・マーケット(注１)			
		関東エリア	312,840	55.2
		関西エリア	187,411	33.0
	リージョナル・マーケット(注２)			
		中部エリア	17,522	3.1
		東北エリア	9,764	1.7
		九州エリア	-	-
	小　計		527,539	93.0
不動産等計			538,120	94.9
預金・その他資産			29,032	5.1
資産総額計(注３)			567,153 (538,120)	100.0 (94.9)
負債総額(注３)			227,075	40.0
純資産総額(注３)			340,077	60.0

(注１)　「グローバル・マーケット」は、国際的な貿易・物流の重要拠点／エリアであることから、国内の最大消費地を背後に控えた国内物流の最重要拠点として、以下のエリアをいいます。
・関東エリア：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県及び群馬県
・関西エリア：大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、和歌山県、滋賀県及び三重県

(注２)　「リージョナル・マーケット」は、国内物流の重要拠点／エリアであることから、グローバル・マーケットに次ぐ規模の国内消費地を背後に控えた国内広域物流に必須のエリアとして、以下のエリアをいいます。
・中部エリア：愛知県、静岡県、新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県及び岐阜県
・東北エリア：青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県及び福島県
・九州エリア：福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県及び鹿児島県

(注３)　「資産総額計」、「負債総額」及び「純資産総額」は、期末時点の貸借対照表に計上された金額を記載しています。また括弧内の数値は対象資産に占める実質的な不動産の保有に相当する部分を記載しています。

(注４)　「保有総額」は、期末時点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）に基づき記載しています。なお、「保有総額」には信託建設仮勘定を含めていません。

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

本投資法人が2018年５月末日現在所有する投資不動産物件及び信託受益権に係る信託不動産は、後記「③ その他投資資産の主要なもの」に一括して記載しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

（イ） 本投資法人のポートフォリオの概要

本投資法人が当期末において保有する不動産及び信託不動産の概要は、以下のとおりです。

a. 不動産等の概要（取得価格、帳簿価額及び期末算定価額等）

物件番号	不動産等の名称	資産の種類	取得価格（百万円）（注１）	帳簿価額（百万円）（注２）	期末算定価額（百万円）（注３）	収益価格					投資比率（%）（注４）
						直接還元法		DCF法			
						収益価格（百万円）	還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）	
M-01	プロロジスパーク市川１	不動産信託受益権	33,900	32,303	43,700	44,300	4.0	43,700	3.8	4.2	6.1
M-02	プロロジスパーク座間１	不動産信託受益権	27,900	26,147	33,500	34,000	4.3	33,500	4.1	4.5	5.0
M-03	プロロジスパーク川島	不動産信託受益権	25,600	23,509	32,800	33,200	4.6	32,800	4.4	4.8	4.6
M-04	プロロジスパーク大阪２	不動産信託受益権	25,000	23,253	31,700	31,600	4.4	31,700	4.2	4.5	4.5
M-05	プロロジスパーク舞洲３	不動産信託受益権	13,500	12,439	15,500	15,600	4.5	15,500	4.3	4.6	2.4
M-06	プロロジスパーク春日井	不動産信託受益権	12,500	11,532	17,000	17,200	4.8	17,000	4.6	4.9	2.2
M-07	プロロジスパーク北名古屋	不動産信託受益権	6,500	5,990	8,960	9,260	4.5	8,960	4.4	4.7	1.2
M-09	プロロジスパーク東京大田	不動産信託受益権	29,500	29,267	36,500	37,200	3.8	36,500	3.6	4.0	5.3
M-10	プロロジスパーク座間２	不動産信託受益権	21,900	20,678	28,200	28,600	4.3	28,200	4.1	4.5	3.9
M-11	プロロジスパーク船橋５	不動産信託受益権	9,500	10,564	13,700	13,800	4.2	13,700	4.0	4.4	2.0
	別棟		1,500								
M-12	プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ	不動産信託受益権	8,420	7,995	10,300	10,300	4.9	10,200	4.6	5.1	1.5
M-13	プロロジスパーク成田１-Ｃ	不動産信託受益権	4,810	4,459	5,890	5,920	4.9	5,850	4.6	5.1	0.9
M-14	プロロジスパーク尼崎１	不動産信託受益権	17,600	16,957	20,700	20,800	4.6	20,500	4.3	4.7	3.1
M-15	プロロジスパーク尼崎２	不動産信託受益権	19,200	18,219	21,800	21,800	4.6	21,700	4.3	4.7	3.4
M-16	プロロジスパーク東京新木場	不動産信託受益権	13,600	13,231	17,000	16,900	3.8	17,000	3.6	3.9	2.4
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	不動産信託受益権	13,800	13,012	17,300	17,500	4.1	17,300	3.9	4.2	2.5
M-18	プロロジスパーク大阪４	不動産信託受益権	21,000	19,708	25,000	24,900	4.4	25,000	4.2	4.5	3.7
M-19	プロロジスパーク岩沼１	不動産信託受益権	5,670	5,124	7,320	7,340	5.0	7,320	4.8	5.1	1.0
M-20	プロロジスパーク川島２	不動産信託受益権	8,180	7,748	9,480	9,560	4.6	9,480	4.4	4.8	1.5
M-21	プロロジスパーク北本	不動産信託受益権	12,600	12,295	13,800	13,800	4.7	13,700	4.4	4.9	2.2
M-22	プロロジスパーク常総	不動産信託受益権	7,120	6,904	7,560	7,660	4.7	7,560	4.5	4.9	1.3
M-23	プロロジスパーク大阪５	不動産信託受益権	17,600	17,261	18,500	18,600	4.5	18,500	4.3	4.7	3.1
M-24	プロロジスパーク成田３	不動産信託受益権	9,240	9,109	10,300	10,400	4.7	10,100	4.5	4.9	1.6
M-25	プロロジスパーク習志野５	不動産信託受益権	13,600	13,537	14,200	14,200	4.2	14,200	4.0	4.3	2.4
M-26	プロロジスパーク茨木	不動産信託受益権	38,300	38,198	40,600	39,800	4.2	40,600	4.0	4.3	6.8
M-27	プロロジスパーク市川３	不動産信託受益権	17,000	17,069	17,300	17,300	4.0	17,300	3.8	4.2	3.0
M-28	プロロジスパーク成田１-Ｄ	不動産信託受益権	5,260	5,305	5,340	5,370	4.9	5,310	4.6	5.1	0.9
M-29	プロロジスパーク吉見	不動産信託受益権	21,300	21,428	21,400	21,400	4.6	21,400	4.4	4.8	3.8
B-02	プロロジスパーク高槻	不動産	4,410	4,193	5,250	5,310	4.7	5,250	4.4	4.8	0.8
B-03	プロロジスパーク鳥栖２	不動産	3,030	2,815	3,850	3,830	4.7	3,850	4.4	4.8	0.5

物件番号	不動産等の名称	資産の種類	取得価格（百万円）（注１）	帳簿価額（百万円）（注２）	期末算定価額（百万円）（注３）	収益価格					投資比率（%）（注４）
						直接還元法		DCF法			
						収益価格（百万円）	還元利回り（%）	収益価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）	
B-04	プロロジスパーク鳥栖４	不動産	3,810	3,572	4,770	4,870	4.7	4,770	4.4	4.8	0.7
B-05	プロロジスパーク習志野４	不動産信託受益権	20,000	18,810	25,200	25,200	4.1	25,200	3.9	4.2	3.6
B-06	プロロジスパーク海老名	不動産信託受益権	8,250	8,047	10,300	10,300	4.2	10,300	4.0	4.3	1.5
B-07	プロロジスパーク川西	不動産信託受益権	13,600	13,064	14,800	14,900	4.6	14,800	4.4	4.9	2.4
B-08	プロロジスパーク尼崎３	不動産信託受益権	9,090	8,764	10,300	10,400	4.4	10,200	4.2	4.6	1.6
B-09	プロロジスパーク神戸	不動産信託受益権	6,410	6,092	7,340	7,390	4.8	7,280	4.6	5.1	1.1
B-10	プロロジスパーク仙台泉	不動産信託受益権	4,820	4,640	5,290	5,320	5.1	5,250	4.9	5.5	0.9
B-11	プロロジスパーク古河１	不動産信託受益権	7,680	7,518	8,400	8,450	4.8	8,340	4.5	5.0	1.4
B-12	プロロジスパーク神戸２	不動産信託受益権	13,700	13,451	14,400	14,400	4.8	14,400	4.6	5.1	2.4
B-13	プロロジスパーク古河２	不動産信託受益権	3,930	3,896	4,010	4,040	4.8	3,980	4.5	5.0	0.7
合計		-	560,330	538,120	659,260	662,720	-	658,200	-	-	100.0

（注１） 「取得価格」は、売買契約書に記載された各資産の譲渡価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注２） 「帳簿価額」は、当期末現在における減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、信託建設仮勘定は含みません。

（注３） 各物件の鑑定評価については、ジョーンズ ラング ラサール株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及びシービーアールイー株式会社に鑑定評価を委託しており、「期末算定価額」には、2018年５月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

（注４） 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各資産の取得価格の比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

b. 不動産等の概要（築年数、稼働率及び年間賃料等）（注１）

物件番号	不動産等の名称	築年数（年）（注２）	賃貸可能面積（㎡）（注３）	賃貸面積（㎡）（注４）	テナント数（件）（注５）	稼働率（%）（注６）	年間賃料（百万円）（注７）	敷金・保証金（百万円）（注８）	平均賃貸借契約期間（年）（注９）	平均賃貸借残存期間（年）（注10）
M-01	プロロジスパーク市川１	9.6	125,026.84	125,026.84	11	100.0	2,152	934	10.6	6.4
M-02	プロロジスパーク座間１	9.0	113,471.12	107,425.60	7	94.7	1,741	541	8.5	2.0
M-03	プロロジスパーク川島	7.0	144,897.54	138,166.01	7	95.4	1,780	586	3.8	1.6
M-04	プロロジスパーク大阪２	11.1	130,553.85	124,229.27	5	95.2	1,688	619	5.5	3.6
M-05	プロロジスパーク舞洲３	10.3	74,874.39	67,110.92	5	89.6	845	306	7.7	2.8
M-06	プロロジスパーク春日井	10.4	91,455.06	89,742.80	5	98.1	1,015	415	2.7	1.3
M-07	プロロジスパーク北名古屋	9.0	42,751.60	42,751.60	3	100.0	535	172	4.5	1.8
M-09	プロロジスパーク東京大田	12.7	73,145.02	68,652.93	19	93.9	1,627	615	4.7	2.7
M-10	プロロジスパーク座間２	5.8	95,121.43	95,121.43	8	100.0	1,481	633	5.9	3.5
M-11	プロロジスパーク船橋５ 別棟	13.5	56,556.95	56,556.95	4	100.0	783	344	4.3	2.7
M-12	プロロジスパーク成田１-A＆B	13.3	62,058.81	60,566.97	10	97.6	652	162	2.3	1.4
M-13	プロロジスパーク成田１-C	11.1	32,230.25	32,230.25	2	100.0	非開示（注11）	非開示（注11）	3.7	1.7
M-14	プロロジスパーク尼崎１	12.8	91,446.75	91,446.75	1	100.0	非開示（注11）	非開示（注11）	15.0	7.8
M-15	プロロジスパーク尼崎２	11.2	91,399.12	91,182.28	7	99.8	1,216	493	5.3	3.7
M-16	プロロジスパーク東京新木場	11.0	31,022.88	29,232.72	8	94.2	817	395	5.2	2.7
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	10.1	63,973.26	63,598.58	4	99.4	940	414	5.6	1.7
M-18	プロロジスパーク大阪４	6.1	106,135.15	106,135.15	8	100.0	1,395	456	2.9	1.2
M-19	プロロジスパーク岩沼１	9.7	40,520.44	40,520.44	3	100.0	444	266	5.0	1.8
M-20	プロロジスパーク川島２	4.3	42,005.07	42,005.07	2	100.0	非開示（注11）	非開示（注11）	7.8	3.7
M-21	プロロジスパーク北本	4.2	69,432.01	69,432.01	4	100.0	817	247	5.4	2.4
M-22	プロロジスパーク常総	3.6	37,165.49	37,165.49	2	100.0	非開示（注11）	非開示（注11）	4.2	0.9
M-23	プロロジスパーク大阪５	3.4	78,087.30	78,087.30	8	100.0	1,087	389	5.8	3.4
M-24	プロロジスパーク成田３	10.0	52,982.99	52,982.99	12	100.0	675	254	3.7	2.4
M-25	プロロジスパーク習志野５	2.2	58,159.44	58,159.44	2	100.0	非開示（注11）	非開示（注11）	5.6	4.5
M-26	プロロジスパーク茨木	1.7	154,182.43	154,182.43	4	100.0	2,292	565	9.0	7.7
M-27	プロロジスパーク市川３	0.5	50,714.15	43,535.26	3	85.8	780	310	6.5	6.1
M-28	プロロジスパーク成田１-D	3.4	27,960.13	27,960.13	2	100.0	非開示（注11）	非開示（注11）	4.1	2.5
M-29	プロロジスパーク吉見	2.5	98,076.60	98,076.60	4	100.0	1,202	455	8.9	7.8
B-02	プロロジスパーク高槻	6.4	19,898.05	19,898.05	1	100.0	非開示（注11）	非開示（注11）	15.0	8.7
B-03	プロロジスパーク鳥栖２	5.9	21,778.87	21,778.87	1	100.0	非開示（注11）	非開示（注11）	10.0	4.2

物件番号	不動産等の名称	築年数（年）（注２）	賃貸可能面積（㎡）（注３）	賃貸面積（㎡）（注４）	テナント数（件）（注５）	稼働率（%）（注６）	年間賃料（百万円）（注７）	敷金・保証金（百万円）（注８）	平均賃貸借契約期間（年）（注９）	平均賃貸借残存期間（年）（注10）
B-04	プロロジスパーク鳥栖４	6.4	28,765.31	28,765.31	1	100.0	非開示（注11）	非開示（注11）	15.3	9.0
B-05	プロロジスパーク習志野４	4.9	91,529.07	91,529.07	1	100.0	非開示（注11）	非開示（注11）	10.0	5.3
B-06	プロロジスパーク海老名	8.2	32,500.08	32,500.08	1	100.0	非開示（注11）	非開示（注11）	5.7	1.8
B-07	プロロジスパーク川西	4.5	75,493.23	75,493.23	1	100.0	非開示（注11）	非開示（注11）	10.0	5.5
B-08	プロロジスパーク尼崎３	4.7	39,527.85	39,527.85	1	100.0	非開示（注11）	非開示（注11）	10.0	5.3
B-09	プロロジスパーク神戸	4.5	32,511.56	32,511.56	1	100.0	非開示（注11）	非開示（注11）	15.2	10.8
B-10	プロロジスパーク仙台泉	2.7	26,353.50	26,353.50	1	100.0	非開示（注11）	非開示（注11）	20.3	17.8
B-11	プロロジスパーク古河１	1.6	34,158.16	34,158.16	1	100.0	非開示（注11）	非開示（注11）	15.0	13.4
B-12	プロロジスパーク神戸２	1.6	62,468.19	62,468.19	1	100.0	非開示（注11）	非開示（注11）	15.0	13.4
B-13	プロロジスパーク古河２	1.1	19,699.36	19,699.36	1	100.0	非開示（注11）	非開示（注11）	15.0	13.9
合計／平均		7.1	2,620,089.30	2,575,967.44	172	98.3	35,838	13,926	7.4	4.5

不動産等の稼働率の推移は、以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	第２期 2013年 11月末日	第３期 2014年 ５月末日	第４期 2014年 11月末日	第５期 2015年 ５月末日	第６期 2015年 11月末日
M-01	プロロジスパーク市川１	99.6	99.6	99.6	99.6	99.7
M-02	プロロジスパーク座間１	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
M-03	プロロジスパーク川島	99.3	100.0	100.0	95.3	90.6
M-04	プロロジスパーク大阪２	99.4	99.6	99.6	99.6	99.6
M-05	プロロジスパーク舞洲３	91.6	98.9	99.2	99.2	98.8
M-06	プロロジスパーク春日井	98.5	95.6	96.8	98.3	97.9
M-07	プロロジスパーク北名古屋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
M-08	プロロジスパーク多賀城	86.7	92.8	92.6	100.0	100.0
M-09	プロロジスパーク東京大田	100.0	87.5	91.6	94.5	99.7
M-10	プロロジスパーク座間２	100.0	100.0	100.0	99.8	94.6
M-11	プロロジスパーク船橋５	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
M-12	プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ	97.4	97.4	82.3	82.9	89.0
M-13	プロロジスパーク成田１-Ｃ	99.0	100.0	100.0	100.0	100.0
M-14	プロロジスパーク尼崎１	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
M-15	プロロジスパーク尼崎２	99.6	89.7	99.5	99.5	99.5
M-16	プロロジスパーク東京新木場	-	84.7	95.8	94.5	97.9
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	-	99.4	99.4	99.4	99.4
M-18	プロロジスパーク大阪４	-	97.5	100.0	100.0	97.6
M-19	プロロジスパーク岩沼１	-	100.0	100.0	100.0	100.0
M-20	プロロジスパーク川島２	-	-	100.0	100.0	100.0
M-21	プロロジスパーク北本	-	-	-	-	-
M-22	プロロジスパーク常総	-	-	-	-	-
M-23	プロロジスパーク大阪５	-	-	-	-	-
M-24	プロロジスパーク成田３	-	-	-	-	-
M-25	プロロジスパーク習志野５	-	-	-	-	-
M-26	プロロジスパーク茨木	-	-	-	-	-
M-27	プロロジスパーク市川３	-	-	-	-	-
M-28	プロロジスパーク成田１-Ｄ	-	-	-	-	-
M-29	プロロジスパーク吉見	-	-	-	-	-
B-01	プロロジスパーク舞洲４	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-02	プロロジスパーク高槻	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-03	プロロジスパーク鳥栖２	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-04	プロロジスパーク鳥栖４	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-05	プロロジスパーク習志野４	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-06	プロロジスパーク海老名	-	-	100.0	100.0	100.0
B-07	プロロジスパーク川西	-	-	100.0	100.0	100.0
B-08	プロロジスパーク尼崎３	-	-	100.0	100.0	100.0
B-09	プロロジスパーク神戸	-	-	100.0	100.0	100.0
B-10	プロロジスパーク仙台泉	-	-	-	-	-
B-11	プロロジスパーク古河１	-	-	-	-	-
B-12	プロロジスパーク神戸２	-	-	-	-	-
B-13	プロロジスパーク古河２	-	-	-	-	-
平　均		98.8	97.9	98.6	98.6	98.3

物件番号	不動産等の名称	第７期 2016年 ５月末日	第８期 2016年 11月末日	第９期 2017年 ５月末日	第10期 2017年 11月末日	第11期 2018年 ５月末日
M-01	プロロジスパーク市川１	94.9	93.0	93.5	100.0	100.0
M-02	プロロジスパーク座間１	99.8	95.0	98.1	98.0	94.7
M-03	プロロジスパーク川島	95.3	100.0	100.0	100.0	95.4
M-04	プロロジスパーク大阪２	99.6	86.4	91.1	95.2	95.2
M-05	プロロジスパーク舞洲３	96.8	98.0	75.2	74.9	89.6
M-06	プロロジスパーク春日井	97.6	97.8	81.5	98.1	98.1
M-07	プロロジスパーク北名古屋	77.8	88.0	100.0	100.0	100.0
M-08	プロロジスパーク多賀城	100.0	77.7	100.0	-	-
M-09	プロロジスパーク東京大田	99.7	99.7	99.7	99.7	93.9
M-10	プロロジスパーク座間２	94.6	100.0	100.0	100.0	100.0
M-11	プロロジスパーク船橋５	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
M-12	プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ	95.3	93.3	96.7	97.5	97.6
M-13	プロロジスパーク成田１-Ｃ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
M-14	プロロジスパーク尼崎１	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
M-15	プロロジスパーク尼崎２	93.2	99.4	99.5	99.5	99.8
M-16	プロロジスパーク東京新木場	97.6	99.0	97.6	83.0	94.2
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	99.4	99.4	99.4	99.4	99.4
M-18	プロロジスパーク大阪４	100.0	95.1	97.5	84.8	100.0
M-19	プロロジスパーク岩沼１	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
M-20	プロロジスパーク川島２	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
M-21	プロロジスパーク北本	98.3	100.0	100.0	100.0	100.0
M-22	プロロジスパーク常総	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
M-23	プロロジスパーク大阪５	96.4	100.0	100.0	100.0	100.0
M-24	プロロジスパーク成田３	-	-	92.2	88.2	100.0
M-25	プロロジスパーク習志野５	-	-	-	100.0	100.0
M-26	プロロジスパーク茨木	-	-	-	95.6	100.0
M-27	プロロジスパーク市川３	-	-	-	-	85.8
M-28	プロロジスパーク成田１-Ｄ	-	-	-	-	100.0
M-29	プロロジスパーク吉見	-	-	-	-	100.0
B-01	プロロジスパーク舞洲４	100.0	100.0	-	-	-
B-02	プロロジスパーク高槻	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-03	プロロジスパーク鳥栖２	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-04	プロロジスパーク鳥栖４	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-05	プロロジスパーク習志野４	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-06	プロロジスパーク海老名	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-07	プロロジスパーク川西	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-08	プロロジスパーク尼崎３	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-09	プロロジスパーク神戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-10	プロロジスパーク仙台泉	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
B-11	プロロジスパーク古河１	-	-	100.0	100.0	100.0
B-12	プロロジスパーク神戸２	-	-	100.0	100.0	100.0
B-13	プロロジスパーク古河２	-	-	-	100.0	100.0
平　均		97.8	97.2	97.0	97.3	98.3

（注１） 本表で記載している数値には、プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ、プロロジスパーク成田１-Ｃ及びプロロジスパーク成田１-Ｄの店舗棟の共有持分は含まれていません。

（注２） 「築年数」は、各不動産又は各信託不動産の登記簿上の新築の日から、2018年５月末日までの築年数を、小数第２位を四捨五入して記載しています。「合計／平均」の数値には取得価格に基づく加重平均値を記載しています。なお、プロロジスパーク船橋５は、別棟と取得価格加重平均で築年数を算出しています。また、プロロジスパーク座間２の別棟（共用棟）については含まれていません。

(注３) 「賃貸可能面積」は、2018年５月末日現在において賃貸借期間が開始している各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約書及び賃貸借契約書に添付されている建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。
各賃貸借契約については、パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合は、マスターリース会社とエンドテナントの間で締結されている各賃貸借契約を基準としています。以下同じです。

(注４) 「賃貸面積」は、2018年５月末日現在において賃貸借期間が開始している各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約書及び賃貸借契約書に添付されている建物図面等に基づく賃貸面積の合計を記載しています。

(注５) 「テナント数」は、2018年５月末日現在における各不動産又は各信託不動産について賃貸借期間が開始している倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書に基づく倉庫、事務所又は店舗に関するテナント数の合計を記載しています。「合計／平均」の数値には、複数物件に重複するエンドテナントを調整する前の数値を記載しています。

(注６) 「稼働率」は、2018年５月末日現在における各不動産又は各信託不動産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。「合計／平均」及び「平均」の数値には、各決算日現在における全資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

(注７) 「年間賃料」は、2018年５月末日現在における各不動産又は各信託不動産について賃貸借期間が開始している倉庫、事務所又は店舗に関するすべての賃貸借契約に規定されている共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約書の規定に従い計算した１年分の賃料）の各物件の合計金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注８) 「敷金・保証金」は、2018年５月末日現在における各不動産又は各信託不動産について賃貸借期間が開始している倉庫、事務所又は店舗に関するすべての賃貸借契約に規定されている敷金・保証金（ただし、償却がされている場合には償却後の敷金・保証金）の各物件の合計金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注９) 「平均賃貸借契約期間」は、2018年５月末日現在における各不動産又は各信託不動産について賃貸借期間が開始している倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約に規定された契約期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。

(注10) 「平均賃貸借残存期間」は、2018年５月末日から、2018年５月末日現在における各不動産又は各信託不動産について賃貸借期間が開始している倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。

(注11) 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。

（ロ） 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

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

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用（千円）（注１）	中期修繕更新費用（千円）（注２）	調査時点	調査業者	PML値（予想最大損失率）（%）
M-01	プロロジスパーク市川１	2012年９月10日	株式会社アースアプレイザル	-	465,040	2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	0.6
M-02	プロロジスパーク座間１	2012年９月18日	株式会社アースアプレイザル	-	235,393	2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	0.8
M-03	プロロジスパーク川島	2012年９月18日	株式会社アースアプレイザル	-	254,028	2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	7.5
M-04	プロロジスパーク大阪２	2012年９月21日	株式会社アースアプレイザル	-	466,520	2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	0.8
M-05	プロロジスパーク舞洲３	2012年９月21日	株式会社アースアプレイザル	-	349,157	2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	8.9
M-06	プロロジスパーク春日井	2012年９月11日	株式会社アースアプレイザル	-	262,699	2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.9
M-07	プロロジスパーク北名古屋	2012年９月11日	株式会社アースアプレイザル	-	96,423	2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	7.7

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用（千円）（注１）	中期修繕更新費用（千円）（注２）	調査時点	調査業者	PML値（予想最大損失率）（%）
M-09	プロロジスパーク東京大田	2013年３月６日	株式会社アースアプレイザル	-	492,144	2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.6
M-10	プロロジスパーク座間２	2013年３月７日	株式会社アースアプレイザル	-	239,898	2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	0.8
						2013年９月９日		（共用棟）7.0
M-11	プロロジスパーク船橋５	2013年３月４日	株式会社アースアプレイザル	-	160,402	2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	4.3
	（別棟）	2013年３月４日	株式会社アースアプレイザル	-	260,132	2013年９月９日		4.0
M-12	プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ	2013年３月５日	株式会社アースアプレイザル	-	270,782	2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.9
M-13	プロロジスパーク成田１-Ｃ	2013年３月５日	株式会社アースアプレイザル	-	店舗棟 756	2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.9
					店舗棟 420			
		2013年３月５日	株式会社アースアプレイザル	-	172,289	2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.9
M-14	プロロジスパーク尼崎１	2013年３月８日	株式会社アースアプレイザル	-	359,002	2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	4.6
M-15	プロロジスパーク尼崎２	2013年３月８日	株式会社アースアプレイザル	-	207,468	2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	4.4
M-16	プロロジスパーク東京新木場	2013年８月21日	株式会社アースアプレイザル	-	154,664	2013年８月19日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	5.9
M-17	プロロジスパーク横浜鶴見	2013年８月21日	株式会社アースアプレイザル	-	305,404	2013年８月19日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	1.1
M-18	プロロジスパーク大阪４	2013年８月20日	株式会社アースアプレイザル	-	184,688	2013年８月13日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	2.7

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用（千円）（注１）	中期修繕更新費用（千円）（注２）	調査時点	調査業者	PML値（予想最大損失率）（%）
M-19	プロロジスパーク岩沼１	2013年８月22日	株式会社アースアプレイザル	-	115,526	2013年８月14日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.2
M-20	プロロジスパーク川島２	2014年５月８日	株式会社アースアプレイザル	-	62,854	2014年５月８日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	9.0
M-21	プロロジスパーク北本	2015年８月19日	株式会社アースアプレイザル	-	150,792	2015年２月10日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.6
M-22	プロロジスパーク常総	2015年８月20日	株式会社アースアプレイザル	-	84,322	2015年２月６日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	4.5
M-23	プロロジスパーク大阪５	2015年８月21日	株式会社アースアプレイザル	-	220,722	2015年８月21日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.5
M-24	プロロジスパーク成田３	2016年９月15日	株式会社アースアプレイザル	-	400,084	2016年９月15日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	0.3
M-25	プロロジスパーク習志野５	2017年４月27日	株式会社アースアプレイザル	-	186,097	2017年４月27日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	4.6
M-26	プロロジスパーク茨木	2017年４月19日	株式会社アースアプレイザル	-	467,782	2017年４月19日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	2.1
M-27	プロロジスパーク市川３	2017年12月５日	株式会社アースアプレイザル	-	186,378	2017年12月５日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.4
M-28	プロロジスパーク成田１-D	2017年12月15日 2013年３月５日	株式会社アースアプレイザル	-	70,569 店舗棟 504	2017年12月15日 2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.5 （店舗棟）3.9
M-29	プロロジスパーク吉見	2017年11月29日	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	-	299,448	2017年12月７日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.1

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用（千円）（注１）	中期修繕更新費用（千円）（注２）	調査時点	調査業者	PML値（予想最大損失率）（%）
B-02	プロロジスパーク高槻	2012年９月20日	株式会社アースアプレイザル	-	39,205	2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	5.3
B-03	プロロジスパーク鳥栖２	2012年９月13日	株式会社アースアプレイザル	-	41,908	2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	0.5
B-04	プロロジスパーク鳥栖４	2012年９月13日	株式会社アースアプレイザル	-	50,984	2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	0.6
B-05	プロロジスパーク習志野４	2013年８月７日	株式会社アースアプレイザル	-	200,474	2013年９月９日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	1.1
B-06	プロロジスパーク海老名	2014年５月15日	株式会社アースアプレイザル	-	56,887	2014年５月15日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	6.0
B-07	プロロジスパーク川西	2014年５月13日	株式会社アースアプレイザル	-	102,588	2014年５月13日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.7
B-08	プロロジスパーク尼崎３	2014年５月13日	株式会社アースアプレイザル	-	71,311	2014年５月13日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	4.4
B-09	プロロジスパーク神戸	2014年５月14日	株式会社アースアプレイザル	-	61,320	2014年５月14日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	0.4
B-10	プロロジスパーク仙台泉	2015年９月16日	株式会社アースアプレイザル	-	100,988	2015年９月16日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	1.4
B-11	プロロジスパーク古河１	2016年９月30日	株式会社アースアプレイザル	-	96,142	2016年９月30日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	0.3
B-12	プロロジスパーク神戸２	2016年９月29日	株式会社アースアプレイザル	-	182,846	2016年９月29日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	0.3

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用（千円）（注１）	中期修繕更新費用（千円）（注２）	調査時点	調査業者	PML値（予想最大損失率）（%）
B-13	プロロジスパーク古河２	2017年４月26日	株式会社アースアプレイザル	-	72,901	2017年４月26日	株式会社イー・アール・エス応用アール・エム・エス株式会社	3.5
ポートフォリオPML値（注３）								1.2

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

（注２）「中期修繕更新費用」は、今後12年間の予測される修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を記載しています。なお、プロロジスパーク成田１-A＆B、プロロジスパーク成田１-C及びプロロジスパーク成田１-Dの各店舗棟の数値は、各物件の共有持分割合を乗じた金額を記載しています。

（注３）「ポートフォリオPML値」は、株式会社イー・アール・エス及び応用アール・エム・エス株式会社による2017年12月22日付地震リスク評価（ポートフォリオ）報告書に基づいて本投資法人の当期末保有資産の合計40物件の集合体に対して個別物件と同様にPML値を求めた数値を記載しています。

(ハ) 主要な不動産物件等の概要

該当事項はありません。

(ニ) 主要なテナントの概要

該当事項はありません。

(ホ) 担保提供の状況

該当事項はありません。

(ヘ) 個別不動産及び信託不動産の概要

本投資法人が当期末に保有している個別不動産及び信託不動産の概要は、以下のとおりです。

なお、特段の記載がない限り、以下に記載する各物件の「特定資産の概要」の各欄の記載については、以下のとおりであり、2018年５月末日現在の情報に基づいて記載しています。

- 「所在地」は、上段に住居表示又はテナント、プロパティ・マネジメント会社等が一般的に利用している住所を記載し、下段に登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- 「取得年月日」は、売買契約書に記載された取得年月日を記載しています。
- 「取得価格」は、売買契約書に記載された各資産の譲渡価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、譲渡価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。
- 「信託受益権の概要」の「信託設定日」は、信託契約所定の信託の設定日を記載しています。
- 「信託受益権の概要」の「信託受託者」は、各資産について、信託受託者を記載しています。
- 「信託受益権の概要」の「信託期間満了日」は、信託契約所定の信託期間の満了日を記載しています。
- 「土地」及び「建物」の「所有形態」は、いずれも本投資法人又は信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- 「土地」の「敷地面積」並びに「建物」の「延床面積」、「竣工日」、「種類」及び「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。また、「建物」の「延床面積」は、主たる建物と附属建物の延床面積の合計について、「建物」の「竣工日」、「種類」及び「構造・階数」は、附属建物を含まない主たる建物について、それぞれ記載しています。ただし、共有持分で保有する土地建物の面積は含みません。
- 「土地」の「用途地域」は、都市計画法第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類又は都市計画法第７条に掲げる都市区域区分の種類を記載しています。
- 「土地」の「建ぺい率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建ぺい率とは異なる場合があります。
- 「土地」の「容積率」は、容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- 「建物状況評価の概要」は、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき、株式会社アースアプレイザル又は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社により行われた建物状況評価の結果作成された評価結果に係る報告書（建物状況調査報告書）の概要を記載しています。これらの報告書の内容は、一定時点における調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「調査年月日」は、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書の調査年月日を記載しています。
- 「土壌調査会社」は、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき土壌汚染調査を行った調査業者を記載しています。
- 「建物」の「物件タイプ」は、前記「２ 投資方針 （１）投資方針 ② プロロジス・グループの概要 （ハ）プロロジス・グループが開発するＡクラス物流施設の特徴」及び同「④ ポートフォリオ構築方針 （イ）ポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準 b. 物件タイプ」記載の分類に従い、「マルチテナント型物流施設」に該当する物件には「マルチ型」と、「ビルド・トゥ・スーツ型物流施設」に該当する物件には「BTS型」と、それぞれ記載しています。
- 「建物」の「環境評価」は、当該建物の新築時にIBEC又はIBECの指定認証機関へCASBEE（建築環境総合性能評価システム）認証の申請を行ったものについては、そのレポート記載の評価結果を記載しています。また、かかるCASBEEに基づき各自治体において実施されている建築環境総合性能評価制度に基づき、各自治体へ届出を行い公表を受けているものについては、その公表結果を記載しています。なお、CASBEEは、IBECが制定する建築物の環境性能で評価し格付する手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮の他、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。IBEC及びその指定認証機関が認証するCASBEEは建築物のライフサイクルに

対応して、CASBEE-企画、CASBEE-新築、CASBEE-既存及びCASBEE-改修の４つの評価ツールから構成され、デザインプロセスにおける各段階で活用されます（CASBEE大阪（大阪市）及びCASBEE大阪府などの自治体版については、新築時のみの評価となり、ライフサイクルに対応した種別はありません。）。また、CASBEE-新築、CASBEE-既存及びCASBEE-改修の３つの評価ツールには、短期間で採点に必要な根拠資料を作成し予備的な簡易評価を可能にする目的で、CASBEE-新築（簡易版）、CASBEE-既存（簡易版）及びCASBEE-改修（簡易版）の評価ツールがあります。評価結果は、「Ｓランク（素晴らしい）」から、「Ａランク（大変良い）」、「Ｂ＋ランク（良い）」、「Ｂ－ランク（やや劣る）」又は「Ｃランク（劣る）」という５段階のランキングで与えられます。

また、「建物」の「環境評価」は、BELS（建築物省エネルギー性能表示制度（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System））の評価を取得しているものについては、その評価結果を記載しています。なお、BELSは、国土交通省が定める「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」に基づき、第三者機関が非住宅建築物を対象とした省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された制度です（なお、2016年４月以降は、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号。その後の改正を含みます。）第７条に基づく建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針（平成28年国土交通省告示第489号。その後の改正を含みます。）に定められた第三者認証制度の１つとなり、また、住宅が適用範囲に追加されています。）。本制度では、新築建物、既存建物に関わらず様々な尺度を基に第三者機関が省エネルギー性能を評価し、その評価は５段階（★～★★★★★）で表示されます。

CASBEE及びBELSの評価結果の内容は、一定時点における一定の判断手法を用いて行った評価結果であり、評価の第三者性、評価内容の妥当性及び正確性、並びに評価対象たる建物の性能を保証するものではありません。

- 「プロパティ・マネジメント会社」は、プロパティ・マネジメント業務を委託しているプロパティ・マネジメント会社を記載しています。
- 「マスターリース会社」は、マスターリース契約を締結している会社を記載しています。なお、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約が締結される場合であっても、既存のエンドテナントがマスターリース契約の締結に伴う賃貸人の異動を承諾しないときは、当該エンドテナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになります。
- 「マスターリース種別」は、マスターリース会社との間のマスターリース契約の内容に応じ、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る形式のパス・スルー型マスターリースについては「パス・スルー型」と、エンドテナントからの賃料等の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る形式のサブ・リース型マスターリースについては「サブ・リース型」と、それぞれ記載しています。なお、当期末保有資産について締結されているマスターリース契約は、いずれも「パス・スルー型」です。
- 「特記事項」は、本書の日付現在において各資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

物件番号	M-01	物件名	プロロジスパーク市川１			
特定資産の概要						
所在地			千葉県市川市塩浜一丁目７番２号 千葉県市川市塩浜一丁目８番地			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2013年２月15日		調査年月日	2012年９月10日
取得価格			33,900百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2005年９月30日			
	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	465,040千円／12年 （38,753千円／年）
	信託期間満了日		2033年２月28日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		65,954.00㎡		延床面積	138,735.38㎡
	用途地域		工業専用地域		竣工日	2008年10月22日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所
	容積率		200%		構造・階数	鉄筋コンクリート造６階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE新築Ｓランク BELS★★★★
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			
特記事項： ・該当事項はありません。						

物件番号	M-02	物件名	プロロジスパーク座間１			
特定資産の概要						
所在地			神奈川県座間市広野台二丁目10番７号 神奈川県座間市広野台4958番地６			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2013年２月15日		調査年月日	2012年９月18日
取得価格			27,900百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2008年３月28日			
	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	235,393千円／12年 （19,616千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応当日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権、地役権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		59,475.56㎡		延床面積	118,688.91㎡
	用途地域		工業専用地域		竣工日	2009年５月15日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所
	容積率		200%		構造・階数	鉄筋コンクリート造５階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE新築Ｓランク BELS★★★★★
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			

特記事項：

・本物件は、隣接地に開発された本投資法人の保有資産であるプロロジスパーク座間２と一体的な開発及び利用がなされている物件であり、相互の敷地の通路を共同利用しているほか、隣接地に所在する食堂等の施設及び地下水供給設備等を共用しています。

敷地の通路の相互共同利用に関しては、本物件の一部に以下の地役権が設定されています。また、隣接地（神奈川県座間市広野台二丁目4958番７）の一部に以下の地役権が設定されています。

＜本物件の一部に設定されている地役権＞

要役地：神奈川県座間市広野台二丁目4958番７

目的：人の通行のほか、大型トラック、トレーラーを含む通行の便益に供する目的

範囲：中心部を除く周辺部9,192.42㎡

＜隣接地の一部に設定されている地役権＞

要役地：対象土地

目的：人の通行のほか、大型トラック、トレーラーを含む通行の便益に供する目的

範囲：東側5,365.44㎡、西側973.08㎡

その他、本物件の排水設備が隣接地に、隣接地の通信線設備及び地下水供給設備が本物件に、それぞれ埋設されることを相互に承諾しています。

物件番号	M-03	物件名	プロロジスパーク川島			
特定資産の概要						
所在地			埼玉県比企郡川島町かわじま二丁目１番１号 埼玉県比企郡川島町かわじま二丁目１番地78			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2013年２月15日		調査年月日	2012年９月18日
取得価格			25,600百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2008年４月24日			
	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	254,028千円／12年 （21,169千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応当日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		76,830.52㎡		延床面積	157,721.20㎡
	用途地域		工業地域		竣工日	2011年６月16日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所・食堂
	容積率		200%		構造・階数	鉄筋コンクリート造５階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE新築Ａランク
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			
特記事項： ・該当事項はありません。						

物件番号	M-04	物件名	プロロジスパーク大阪２			
特定資産の概要						
所在地			大阪府大阪市此花区北港白津一丁目５番73号 大阪府大阪市此花区北港白津一丁目１番地10			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2013年２月15日		調査年月日	2012年９月21日
取得価格			25,000百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2005年３月23日			
	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	466,520千円／12年 （38,877千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応当日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		33,092.00㎡		延床面積	139,211.64㎡
	用途地域		商業地域		竣工日	2007年５月15日
	建ぺい率		80%		種類	倉庫・事務所
	容積率		600%		構造・階数	鉄筋コンクリート造８階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE大阪Ａランク
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			

特記事項：

・対象土地において、自然由来と考えられる土壌汚染（ふっ素の指定基準値超過）が確認されています。本投資法人は、本物件の取得にあたり株式会社アースアプレイザルに対して土壌汚染リスク調査を委託しており、「対象地にはふっ素汚染土壌が残置されているが、現在は敷地の大部分が建物、アスファルト等で被覆されており、汚染土壌が適切に管理されていることが確認されること、また内覧の結果、現在の施設利用において土壌・地下水汚染に係る要因は確認されていないことから、現在の土地利用上、支障が生じることはないと考えられる。また、対象地を含む周辺一帯は海浜の埋立地であり、地下水の利用はないことから、ふっ素の溶出量基準超過に起因する健康被害が生じる可能性はないと考えられる。」旨の意見を得ています。

物件番号	M-05	物件名	プロロジスパーク舞洲３			
特定資産の概要						
所在地			大阪府大阪市此花区北港緑地二丁目１番37号 大阪府大阪市此花区北港緑地二丁目１番地17			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2013年２月15日		調査年月日	2012年９月21日
取得価格			13,500百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2007年３月28日			
	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	349,157千円／12年（29,096千円／年）
	信託期間満了日		2033年２月28日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		28,145.28㎡		延床面積	79,991.16㎡
	用途地域		準工業地域		竣工日	2008年２月19日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所
	容積率		300%		構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造７階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE大阪Ｂ＋ランク
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			

特記事項：

・対象土地において、埋立時の搬入土由来と考えられる土壌汚染（砒素及びふっ素の指定基準値超過）が確認されています。本投資法人は、本物件の取得にあたり株式会社アースアプレイザルに対して土壌汚染リスク調査を委託しており、「対象地には砒素及びふっ素による汚染土壌が残置されているが、現在は敷地の大部分が建物、アスファルト等で被覆されており、汚染土壌が適切に管理されていることが確認されること、また内覧の結果、現在の施設利用において土壌・地下水汚染に係る要因は確認されないことから、現在の土地利用上、支障が生じることはないと考えられる。また、対象地を含む周辺一帯は海浜の埋立地であり、地下水の利用はないことから、砒素及びふっ素の溶出量基準超過に起因する健康被害が生じる可能性はないと考えられる。」旨の意見を得ています。

<table>
<tr><td>物件番号</td><td>M-06</td><td>物件名</td><td colspan="4">プロロジスパーク春日井</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地</td><td colspan="4">愛知県春日井市明知町字西ノ洞1189番19号
愛知県春日井市明知町字西ノ洞1189番地19</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="5">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>株式会社アースアプレイザル</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2013年２月15日</td><td>調査年月日</td><td>2012年９月11日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>12,500百万円</td><td>緊急・早期修繕更新費用</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2012年３月30日</td><td rowspan="2">中期修繕更新費用</td><td rowspan="2">262,699千円／12年
（21,892千円／年）</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三菱UFJ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>取得日の20年後の応当日</td><td colspan="2">土壌調査会社</td><td>株式会社アースアプレイザル</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>65,538.55㎡</td><td>延床面積</td><td>93,988.53㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td><td>竣工日</td><td>2007年12月28日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>構造・階数</td><td>鉄骨鉄筋コンクリート造
10階建</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>物件タイプ</td><td>マルチ型</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>環境評価</td><td>CASBEE新築Ｓランク
BELS★★★★</td></tr>
<tr><td colspan="2">プロパティ・マネジメント会社</td><td colspan="4">株式会社プロロジス</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td colspan="4">プロロジスリートマスターリース合同会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td colspan="4">パス・スルー型</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項：
・対象土地の一部に、以下の地役権が設定されています。
＜1189番27及び1189番29＞
目的：地役権者が支持物を除く送電線路を設置し、その保全のため立ち入ることができます。
地役権設定者は、送電線路の最下垂時における電線から3.75mの範囲内に入る建造物の築造及び工作物の設置、竹木の植栽ができません。
範囲：北西部六角形323.77㎡（1189番27）及び南東部五角形49.58㎡（1189番29）
要役地：犬山市字倉曹洞１番625
＜1189番29＞
目的：地役権者は支持物を除く電線路を設置し、その保全のため立ち入ることができます。
地役権設定者は電線路の最下垂時における電線から3.75mの範囲内に入る建造物の築造及び工作物の設置、竹木の植栽ができません。
範囲：西部五角形539.64㎡
要役地：犬山市字倉曹洞１番625</td></tr>
</table>

物件番号	M-07	物件名	プロロジスパーク北名古屋			
特定資産の概要						
所在地			愛知県北名古屋市沖村権現34番１号 愛知県北名古屋市沖村権現34番地３			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2013年２月15日		調査年月日	2012年９月11日
取得価格			6,500百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2008年３月26日			
	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	96,423千円／12年（8,035千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応当日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		21,942.24㎡		延床面積	43,655.30㎡
	用途地域		準工業地域		竣工日	2009年６月19日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫
	容積率		200%		構造・階数	鉄骨造４階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	-
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			
特記事項： ・該当事項はありません。						

物件番号	M-09	物件名	プロロジスパーク東京大田			
特定資産の概要						
所在地			東京都大田区東海一丁目３番６号 東京都大田区東海一丁目11番地１			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2013年６月13日		調査年月日	2013年３月６日
取得価格			29,500百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2013年６月13日			
	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	492,144千円／12年 （41,012千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応当日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		19,542.02㎡		延床面積	75,656.10㎡
	用途地域		商業地域		竣工日	2005年９月30日
	建ぺい率		80%		種類	倉庫・事務所
	容積率		400%		構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 ７階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	-
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			
特記事項： ・該当事項はありません。						

物件番号	M-10	物件名	プロロジスパーク座間２			
特定資産の概要						
所在地			神奈川県座間市広野台二丁目10番８号 神奈川県座間市広野台二丁目4958番地７			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2013年６月13日		調査年月日	2013年３月７日
取得価格			21,900百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2008年３月28日			
	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	239,898千円／12年 （19,992千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応当日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		49,821.23㎡		延床面積	99,550.46㎡
	用途地域		工業専用地域		竣工日	2012年７月26日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所
	容積率		200%		構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 ５階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE新築Ｓランク BELS★★★★
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			

特記事項：

・本物件は、隣接地に開発された、本投資法人の保有資産であるプロロジスパーク座間１と一体的な開発及び利用がなされている物件であり、相互の敷地の通路を共同利用しているほか、本物件の食堂等の施設（共用棟）及び隣接地の排水設備等を共用しています。

敷地の通路の相互共同利用に関しては、本物件の一部に以下の地役権が設定されています。また、隣接地（神奈川県座間市広野台二丁目4958番６）の一部に以下の地役権が設定されています。

＜本物件の一部に設定されている地役権＞

要役地：神奈川県座間市広野台二丁目4958番６

目的：人の通行のほか、大型トラック、トレーラーを含む通行の便益に供する目的

範囲：東側5,365.44㎡、西側973.08㎡

＜隣接地の一部に設定されている地役権＞

要役地：対象土地

目的：人の通行のほか、大型トラック、トレーラーを含む通行の便益に供する目的

範囲：中心部を除く周辺部9,192.42㎡

その他、本物件の通信線設備及び地下水供給設備が隣接地に、隣接地の排水設備が本物件に、それぞれ埋設されることを相互に承諾しています。

物件番号	M-11	物件名	プロロジスパーク船橋５			
特定資産の概要						
所在地			千葉県船橋市西浦三丁目６番１号 千葉県船橋市西浦三丁目22番地26			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2013年６月13日		調査年月日	2013年３月４日
取得価格			9,500百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2013年６月13日			
	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	160,402千円／12年（13,367千円／年）
	信託期間満了日		2033年６月30日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		22,807.00㎡		延床面積	45,489.03㎡
	用途地域		工業専用地域		竣工日	2007年４月23日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫
	容積率		200%		構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造５階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	-
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			

特記事項：

・本物件は、本棟と別棟の２棟の建物が、隣接する一体敷地に並列して建築及び利用されている物件です。

・本物件の一部に以下の地上権が設定されています。
地上権者：隣接地所有者である日本ペイント防食コーティングス株式会社
目的：排水管の設置
範囲：東京湾平均海面の上0.786メートルから上1.206メートルの間（船橋市西浦三丁目22番23）、東京湾平均海面の上0.356メートルから上1.186メートルの間（船橋市西浦三丁目22番25）

・本物件の一部に以下の地役権が設定されています。
要役地：千葉県船橋市西浦三丁目22番９、22番13及び22番16
目的：通行
範囲：全部（合計4,025㎡）

・対象土地において、一部自然由来と考えられるものを含む土壌汚染及び地下水汚染（鉛、ふっ素、砒素等の指定基準値超過）が確認されています。本投資法人は、本物件の取得にあたり株式会社アースアプレイザルに対して土壌汚染リスク調査を委託しており、本棟については、「現在の土地利用上、支障が生じることはないと考えられる。また、対象土地を含む周辺一帯は海浜の埋め立て地であり地下水の利用はないことから、基準超過に起因する健康被害が生じる可能性はないと考えられる。」旨の意見を、別棟については、「現地調査においても土壌・地下水汚染に係る要因は確認されなかったことから現在の土地利用上の支障はないと考えられる。また、対象土地を含む周辺一帯は海浜の埋め立て地であり地下水の利用はないことから、基準超過に起因する健康被害が生じる可能性はないと考えられる。」旨の意見を、それぞれ得ています。

物件番号	M-11	物件名	プロロジスパーク船橋５（別棟）			
特定資産の概要						
所在地			千葉県船橋市西浦三丁目６番２号 千葉県船橋市西浦三丁目22番地12			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2013年６月13日		調査年月日	2013年３月４日
取得価格			1,500百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2004年12月22日			
	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	260,132千円／12年（21,678千円／年）
	信託期間満了日		2023年６月30日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		7,565.00㎡		延床面積	13,015.52㎡
	用途地域		工業専用地域		竣工日	1990年１月24日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫
	容積率		200%		構造・階数	鉄筋コンクリート造６階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	-
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			

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

物件番号	M-12	物件名	プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ			
特定資産の概要						
所在地			千葉県成田市南三里塚78番７号 千葉県成田市南三里塚字宮原78番地10			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2013年６月13日		調査年月日	2013年３月５日
取得価格			8,420百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2013年６月13日			
	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用(注)	271,538千円／12年 （22,628千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応当日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物(注)	所有形態	所有権
	敷地面積(注)		38,896.75㎡		延床面積	64,260.05㎡
	用途地域		市街化調整区域		竣工日	2005年３月１日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所
	容積率		200%		構造・階数	Ａ：鉄骨造２階建 Ｂ：鉄筋コンクリート造 ４階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE既存（簡易版） Ａランク
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			

特記事項：

・本物件は、隣接地に開発された、本投資法人の保有資産であるプロロジスパーク成田１-Ｃ及びプロロジスパーク成田１-Ｄと一体的な開発及び利用がなされている物件であり、相互の敷地の通路を共同利用しています。また、本物件内の通路の一部及び敷地外周部の緑地・調整池等（合計38,408.34㎡）並びに敷地外周部に所在する店舗棟（延床面積：170.00㎡、種類：店舗、構造・階数：鉄骨造平家建）は、本物件及び前記各資産の信託受託者による共有（持分割合：1,000分の450）となっており、相互の通行許諾等が合意されています。

(注) 中期修繕更新費用には、共有となっている上記店舗棟の共有持分割合45%相当分が含まれていますが、敷地面積及び建物欄の各記載には、共有となっている上記本物件内の通路の一部及び敷地外周部の緑地・調整池等並びに店舗棟は含まれていません。

物件番号	M-13	物件名	プロロジスパーク成田１-Ｃ			
特定資産の概要						
所在地			千葉県成田市南三里塚78番８号 千葉県成田市南三里塚字宮原78番地８			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2013年６月13日		調査年月日	2013年３月５日
取得価格			4,810百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2013年６月13日			
	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用(注)	172,709千円／12年 （14,392千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応当日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物（注）	所有形態	所有権
	敷地面積(注)		30,831.74㎡		延床面積	33,514.12㎡
	用途地域		市街化調整区域		竣工日	2007年４月27日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所
	容積率		200%		構造・階数	鉄筋コンクリート造３階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE既存（簡易版） Ａランク
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			

特記事項：

・本物件は、隣接地に開発された、本投資法人の保有資産であるプロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ及びプロロジスパーク成田１-Ｄと一体的な開発及び利用がなされている物件であり、相互の敷地の通路を共同利用しています。また、本物件内の通路の一部及び敷地外周部の緑地・調整池等（合計38,408.34㎡）並びに敷地外周部に所在する店舗棟（延床面積：170.00㎡、種類：店舗、構造・階数：鉄骨造平家建）は、本物件及び前記各資産の信託受託者による共有（持分割合：1,000分の250）となっており、相互の通行許諾等が合意されています。

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

物件番号	M-14	物件名	プロロジスパーク尼崎１			
特定資産の概要						
所在地			兵庫県尼崎市東海岸町13番１号 兵庫県尼崎市東海岸町13番地１			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2013年６月13日		調査年月日	2013年３月８日
取得価格			17,600百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2013年６月13日			
	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	359,002千円／12年 （29,917千円／年）
	信託期間満了日		2033年６月30日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		47,421.00㎡		延床面積	91,226.10㎡
	用途地域		工業専用地域		竣工日	2005年８月１日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫
	容積率		200%		構造・階数	鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造６階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE既存（簡易版） Ａランク
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			

特記事項：

・本投資法人は、本物件の取得にあたり株式会社アースアプレイザルに対して土壌汚染リスク調査を委託しており、「局所的に鉛の含有量基準超過土壌あるいは地下水の砒素の基準超過が認められ、自然由来による基準超過の可能性は残されているものの、対象土地は現在、大部分の敷地がコンクリートにより被覆されており、対象土地及び周辺の地下水は塩分を含み飲用に適さず飲用井戸がないことが確認されていること、現地調査においても土壌・地下水汚染に係る要因は確認されないことからも現在の土地利用上、支障が生じることはないと考えられる。また、対象土地を含む周辺一帯は海浜の埋め立て地であり地下水の利用はないことから、基準超過に起因する健康被害が生じる可能性はないと考えられる。」旨の意見を得ています。

<table>
<tr><td>物件番号</td><td>M-15</td><td>物件名</td><td colspan="4">プロロジスパーク尼崎２</td></tr>
<tr><td colspan="7">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="3">所在地</td><td colspan="4">兵庫県尼崎市東海岸町13番２号
兵庫県尼崎市東海岸町13番地２</td></tr>
<tr><td colspan="3">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="5">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>株式会社アースアプレイザル</td></tr>
<tr><td colspan="3">取得年月日</td><td>2013年６月13日</td><td>調査年月日</td><td>2013年３月８日</td></tr>
<tr><td colspan="3">取得価格</td><td>19,200百万円</td><td>緊急・早期修繕更新費用</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2013年６月13日</td><td rowspan="2">中期修繕更新費用</td><td rowspan="2">207,468千円／12年
（17,289千円／年）</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2033年６月30日</td><td colspan="2">土壌調査会社</td><td>株式会社アースアプレイザル</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="6">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>47,794.00㎡</td><td>延床面積</td><td>93,840.51㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td><td>竣工日</td><td>2007年３月30日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>構造・階数</td><td>鉄骨鉄筋コンクリート造
６階建</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>物件タイプ</td><td>マルチ型</td></tr>
<tr><td colspan="3">プロパティ・マネジメント会社</td><td colspan="4">株式会社プロロジス</td></tr>
<tr><td colspan="3">マスターリース会社</td><td colspan="4">プロロジスリートマスターリース合同会社</td></tr>
<tr><td colspan="3">マスターリース種別</td><td colspan="4">パス・スルー型</td></tr>
<tr><td colspan="7">特記事項：
・本投資法人は、本物件の取得にあたり株式会社アースアプレイザルに対して土壌汚染リスク調査を委託しており、「主に自然由来と考えられる局所的な重金属類の基準超過土壌が存在する可能性は残されているものの、対象土地及び周辺の地下水は塩水を含み飲用に適さず飲用井戸がないことが確認されていること、当該敷地内はほぼ全域がアスファルト又はコンクリートで被覆されていること、現地調査においても土壌・地下水汚染に係る要因は確認されないことから現在の土地利用上の支障はないと考えられる。また、対象土地を含む周辺一帯は海浜の埋め立て地であり地下水の利用はないことから、基準超過に起因する健康被害が生じる可能性はないと考えられる。」旨の意見を得ています。</td></tr>
</table>

物件番号	M-16	物件名	プロロジスパーク東京新木場			
特定資産の概要						
所在地			東京都江東区新木場一丁目12番10号 東京都江東区新木場一丁目23番地16			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2013年12月３日		調査年月日	2013年８月21日
取得価格			13,600百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2013年12月３日			
	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	154,664千円／12年 （12,889千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応当日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		15,902.73㎡		延床面積	31,250.52㎡
	用途地域		準工業地域		竣工日	2007年５月30日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・店舗
	容積率		200%		構造・階数	鉄筋コンクリート造４階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE既存（簡易版） Ａランク
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			
特記事項： ・該当事項はありません。						

物件番号	M-17	物件名	プロロジスパーク横浜鶴見			
特定資産の概要						
所在地			神奈川県横浜市鶴見区安善町二丁目５番４号 神奈川県横浜市鶴見区安善町二丁目５番地４			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2013年12月３日		調査年月日	2013年８月21日
取得価格			13,800百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2013年12月３日			
	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	305,404千円／12年 （25,450千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応当日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地(注)	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		33,262.65㎡		延床面積	65,192.62㎡
	用途地域		工業専用地域		竣工日	2008年４月30日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫
	容積率		200%		構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 ５階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE既存（簡易版） Ａランク
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			

特記事項：

・信託受託者は、対象土地の隣接土地の所有者である日本貨物鉄道株式会社との間で、公道から対象土地に通じる唯一の通路として当該土地を利用することを目的として、土地賃貸借契約書を締結し、当該土地を賃借しています（本書の日付現在の有効期間：2019年３月31日まで）。今後、本投資法人が本物件を譲渡する場合において、当該土地を継続利用できるようにするためには、当該契約に基づく権利関係の承継について日本貨物鉄道株式会社の同意が必要となる可能性があります。また、当該土地賃貸借契約書によると、信託受託者又は日本貨物鉄道株式会社は、６か月前までに相手方に通知することにより、賃貸借期間内に契約を解除することができ、また、期間満了の６か月前までに相手方に契約を更新しないことを希望する旨を書面により通知しない場合、当該契約は同一条件で更に３年間自動更新され、以後も同様とするものとされています。

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

物件番号	M-18	物件名	プロロジスパーク大阪４			
特定資産の概要						
所在地			大阪府大阪市西淀川区中島二丁目１番27号 大阪府大阪市西淀川区中島二丁目１番地３			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2013年12月３日		調査年月日	2013年８月20日
取得価格			21,000百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2013年８月29日			
	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	184,688千円／12年（15,391千円／年）
	信託期間満了日		2033年12月31日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		54,495.00㎡		延床面積	120,562.02㎡
	用途地域		工業専用地域		竣工日	2012年５月10日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫
	容積率		200%		構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造５階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE大阪Ａランク
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			

特記事項：

・関西電力株式会社が設置している送電線が、対象土地の北側から南側へ敷地上空を通過しています。当該送電線について、受託者が承継し又は締結した関西電力株式会社との間の書面による合意は存在しません。関西電力株式会社からは、対象土地の建築可能高さの制限等に関する書面による要請を受けていますが、対象建物はかかる要請を遵守して建築されています。

・対象土地において、土壌汚染（鉛、砒素、ふっ素の指定基準値超過）が確認されています。本投資法人は、本物件の取得にあたり株式会社アースアプレイザルに対して土壌汚染リスク調査を委託しており、「対象地敷地内はほぼ全域がアスファルト舗装、覆土等により被覆されていること、また対象地及び周辺で地下水の利用がないことから、現在の土地利用上支障はなく、汚染土壌の直接摂取による健康被害や地下水の飲用による健康被害が生じる可能性も低いと考えられる。」旨の意見を得ています。

物件番号	M-19	物件名	プロロジスパーク岩沼１			
特定資産の概要						
所在地			宮城県岩沼市空港南三丁目２番35号 宮城県岩沼市空港南三丁目２番地35			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2013年12月３日		調査年月日	2013年８月22日
取得価格			5,670百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2008年４月25日			
	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	115,526千円／12年 （9,627千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応当日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		45,704.30㎡		延床面積	39,957.47㎡
	用途地域		工業専用地域		竣工日	2008年10月２日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所
	容積率		200%		構造・階数	鉄骨造３階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	-
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			
特記事項： ・該当事項はありません。						

物件番号	M-20	物件名	プロロジスパーク川島２			
特定資産の概要						
所在地			埼玉県比企郡川島町かわじま二丁目３番 埼玉県比企郡川島町かわじま二丁目３番地			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2014年９月１日		調査年月日	2014年５月８日
取得価格			8,180百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2014年９月１日			
	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	62,854千円／12年 （5,238千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応当日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		28,103.12㎡		延床面積	43,260.64㎡
	用途地域		工業地域		竣工日	2014年２月18日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所
	容積率		200%		構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋 コンクリート造３階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE埼玉県Ａランク
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			
特記事項： ・該当事項はありません。						

物件番号	M-21	物件名	プロロジスパーク北本			
特定資産の概要						
所在地			埼玉県北本市朝日二丁目160番地１ 埼玉県北本市朝日二丁目160番地１			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2016年３月３日		調査年月日	2015年８月19日
取得価格			12,600百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2016年３月３日			
	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	150,792千円／12年 （12,566千円／年）
	信託期間満了日		2036年３月31日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		36,412.80㎡		延床面積	70,291.02㎡
	用途地域		市街化調整区域		竣工日	2014年３月14日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所
	容積率		200%		構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 ４階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE埼玉県Ａランク
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			
特記事項： ・該当事項はありません。						

物件番号	M-22	物件名	プロロジスパーク常総			
特定資産の概要						
所在地			茨城県常総市内守谷町柏山3954番３号 茨城県常総市内守谷町字柳田3859番地１			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2016年３月３日		調査年月日	2015年８月20日
取得価格			7,120百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2016年３月３日			
	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	84,322千円／12年 （7,027千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応当日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		33,451.77㎡		延床面積	37,396.93㎡
	用途地域		市街化調整区域		竣工日	2014年10月20日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所
	容積率		200%		構造・階数	鉄骨造２階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE新築Ａランク BELS★★★★★
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			
特記事項： ・該当事項はありません。						

物件番号	M-23	物件名	プロロジスパーク大阪５			
特定資産の概要						
所在地			大阪府大阪市住之江区南港東八丁目４番47号 大阪府大阪市住之江区南港東八丁目１番地25			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2016年３月３日		調査年月日	2015年８月21日
取得価格			17,600百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2016年３月３日			
	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	220,722千円／12年 （18,394千円／年）
	信託期間満了日		2036年３月31日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		40,503.07㎡		延床面積	80,609.60㎡
	用途地域		準工業地域		竣工日	2014年12月26日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所
	容積率		200%		構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 ４階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE新築Ａランク BELS★★★★★
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			
特記事項： ・該当事項はありません。						

物件番号	M-24	物件名	プロロジスパーク成田３			
特定資産の概要						
所在地			千葉県山武郡芝山町岩山125番３ 千葉県山武郡芝山町岩山字根木田125番地３			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2016年12月７日		調査年月日	2016年９月15日
取得価格			9,240百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2007年11月26日			
	信託受託者		農中信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	400,084千円／12年 （33,340千円／年）
	信託期間満了日		2036年12月31日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権(注)	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		47,599.00㎡		延床面積	57,115.24㎡
	用途地域		工業専用地域		竣工日	2008年５月23日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所
	容積率		200%		構造・階数	鉄筋コンクリート造７階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	-
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			
特記事項： ・該当事項はありません。						

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

物件番号	M-25	物件名	プロロジスパーク習志野５			
特定資産の概要						
所在地			千葉県習志野市東習志野六丁目18番９号 千葉県習志野市東習志野六丁目867番地７			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2017年８月１日		調査年月日	2017年４月27日
取得価格			13,600百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2017年８月１日			
	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	186,097千円／12年 （15,508千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応当日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		28,491.72㎡		延床面積	58,975.78㎡
	用途地域		工業地域		竣工日	2016年３月８日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫
	容積率		200%		構造・階数	鉄骨造４階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE新築Ａランク BELS★★★★★
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			

特記事項：
・対象土地の一部に、以下の地役権が設定されています。
＜2316番２及び2321番４＞
目的：地役権者が支持物の設置を除く送電線路を設置し、その保守のため立ち入ることができます。
地役権設定者は、構造物の築造又は送電線路の支障となる竹木の植栽ができません。
範囲：全部（223.12㎡（2316番２）及び223㎡（2321番４））
要役地：千葉市貝塚町1444番４

物件番号	M-26	物件名	プロロジスパーク茨木			
特定資産の概要						
所在地			大阪府茨木市彩都あかね２番１号 大阪府茨木市彩都あかね９番地			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2017年８月１日		調査年月日	2017年４月19日
取得価格			38,300百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2017年８月１日			
	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	467,782千円／12年 （38,982千円／年）
	信託期間満了日		2037年８月31日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		80,243.54㎡		延床面積	160,746.85㎡
	用途地域		準工業地域		竣工日	2016年９月１日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫
	容積率		200%		構造・階数	鉄筋コンクリート造６階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE新築Ｓランク BELS★★★★★
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			
特記事項： ・該当事項はありません。						

物件番号	M-27	物件名	プロロジスパーク市川３			
特定資産の概要						
所在地			千葉県市川市塩浜一丁目６番１号 千葉県市川市塩浜一丁目６番地１			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2018年３月１日		調査年月日	2017年12月５日
取得価格			17,000百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2018年３月１日			
	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	186,378千円／12年 （15,532千円／年）
	信託期間満了日		2038年３月31日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		26,457.00㎡		延床面積	52,211.11㎡
	用途地域		工業専用地域		竣工日	2017年11月22日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所
	容積率		200%		構造・階数	鉄骨造４階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE新築Ａランク BELS★★★★★
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			
特記事項： ・該当事項はありません。						

物件番号	M-28	物件名	プロロジスパーク成田１-Ｄ			
特定資産の概要						
所在地			千葉県成田市南三里塚字宮原78番９ 千葉県成田市南三里塚字宮原78番地９			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2018年３月１日		調査年月日	2017年12月15日
取得価格			5,260百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2018年３月１日			
	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用(注)	71,073千円／12年 （5,923千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応当日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物(注)	所有形態	所有権
	敷地面積(注)		23,720.64㎡		延床面積	28,207.47㎡
	用途地域		市街化調整区域		竣工日	2015年１月13日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫
	容積率		200%		構造・階数	鉄骨造２階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	BELS★★★★
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			

特記事項：

・本物件は、隣接地に開発された、本投資法人の保有資産であるプロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ及びプロロジスパーク成田１-Ｃと一体的な開発及び利用がなされている物件であり、相互の敷地の通路を共同利用しています。また、本物件内の通路の一部及び敷地外周部の緑地・調整池等（合計38,408.34㎡）並びに敷地外周部に所在する店舗棟（延床面積：170.00㎡、種類：店舗、構造・階数：鉄骨造平家建）は、本物件及び前記各資産の信託受託者による共有（持分割合：1,000分の300）となっており、相互の通行許諾等が合意されています。

(注) 中期修繕更新費用には、共有となっている上記店舗棟の共有持分割合30%相当分（なお、当該店舗棟の共有持分割合30%相当分は、本投資法人の保有資産であるプロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ及びプロロジスパーク成田１-Ｃの取得に伴い実施した調査である2013年３月５日時点の数値を用いています。）が含まれていますが、敷地面積及び建物欄の各記載には、共有となっている上記本物件内の通路の一部及び敷地外周部の緑地・調整池等並びに店舗棟は含まれていません。

物件番号	M-29	物件名	プロロジスパーク吉見			
特定資産の概要						
所在地			埼玉県比企郡吉見町西吉見450番９ 埼玉県比企郡吉見町大字西吉見602番地１			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得年月日			2018年３月１日		調査年月日	2017年11月29日
取得価格			21,300百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2018年３月１日			
	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	299,448千円／12年 （24,954千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応当日	土壌調査会社		東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		63,502.80㎡		延床面積	102,593.03㎡
	用途地域		工業地域		竣工日	2015年11月30日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所
	容積率		200%		構造・階数	鉄骨造３階建
					物件タイプ	マルチ型
					環境評価	CASBEE新築 Ａランク BELS★★★★★
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			
特記事項： ・該当事項はありません。						

物件番号	B-02	物件名	プロロジスパーク高槻			
特定資産の概要						
所在地			大阪府高槻市柱本七丁目26番８号 大阪府高槻市柱本七丁目668番地１			
特定資産の種類			不動産	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2013年２月15日		調査年月日	2012年９月20日
取得価格			4,410百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		-			
	信託受託者		-		中期修繕更新費用	39,205千円／12年 （3,267千円／年）
	信託期間満了日		-	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		10,704.07㎡		延床面積	20,117.81㎡
	用途地域		市街化調整区域		竣工日	2012年１月17日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所・作業場
	容積率		200%		構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 ４階建
					物件タイプ	BTS型
					環境評価	CASBEE大阪府Ａランク
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			-			
マスターリース種別			-			
特記事項： ・該当事項はありません。						

物件番号	B-03	物件名	プロロジスパーク鳥栖２			
特定資産の概要						
所在地			佐賀県鳥栖市幡崎町字平田1713番 佐賀県鳥栖市幡崎町字平田1713番地			
特定資産の種類			不動産	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2013年２月15日		調査年月日	2012年９月13日
取得価格			3,030百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		-			
	信託受託者		-		中期修繕更新費用	41,908千円／12年 （3,492千円／年）
	信託期間満了日		-	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		15,591.41㎡		延床面積	21,945.97㎡
	用途地域		準工業地域		竣工日	2012年７月13日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所
	容積率		200%		構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 ３階建
					物件タイプ	BTS型
					環境評価	-
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			-			
マスターリース種別			-			
特記事項： ・該当事項はありません。						

物件番号	B-04	物件名	プロロジスパーク鳥栖４			
特定資産の概要						
所在地			佐賀県鳥栖市姫方町1603番 佐賀県鳥栖市姫方町字百々田1602番地			
特定資産の種類			不動産	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2013年２月15日		調査年月日	2012年９月13日
取得価格			3,810百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		-			
	信託受託者		-		中期修繕更新費用	50,984千円／12年 （4,249千円／年）
	信託期間満了日		-	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		23,384.41㎡		延床面積	29,430.60㎡
	用途地域		準工業地域		竣工日	2012年１月18日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所
	容積率		200%		構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 ３階建
					物件タイプ	BTS型
					環境評価	-
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			-			
マスターリース種別			-			
特記事項： ・該当事項はありません。						

物件番号	B-05	物件名	プロロジスパーク習志野４			
特定資産の概要						
所在地			千葉県習志野市茜浜三丁目７番10号 千葉県習志野市茜浜三丁目38番地１			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2013年10月１日		調査年月日	2013年８月７日
取得価格			20,000百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2013年10月１日			
	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	200,474千円／12年 （16,706千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応当日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		46,168.00㎡		延床面積	91,729.81㎡
	用途地域		準工業地域、工業専用地域		竣工日	2013年７月25日
	建ぺい率		60%／50%		種類	倉庫・事務所
	容積率		200%		構造・階数	鉄筋コンクリート造５階建
					物件タイプ	BTS型
					環境評価	CASBEE新築Ａランク
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			
特記事項： ・該当事項はありません。						

物件番号	B-06	物件名	プロロジスパーク海老名			
特定資産の概要						
所在地			神奈川県海老名市門沢橋六丁目２番１号 神奈川県海老名市本郷字五反田1736番地１			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2014年９月１日		調査年月日	2014年５月15日
取得価格			8,250百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2014年８月１日			
	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	56,887千円／12年 （4,741千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応当日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		36,610.84㎡		延床面積	32,487.75㎡
	用途地域		工業地域		竣工日	2010年３月31日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫
	容積率		200%		構造・階数	鉄骨造２階建
					物件タイプ	BTS型
					環境評価	-
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			
特記事項： ・該当事項はありません。						

物件番号	B-07	物件名	プロロジスパーク川西			
特定資産の概要						
所在地			兵庫県川西市久代三丁目６番１号 兵庫県川西市久代三丁目71番地１			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2014年９月１日		調査年月日	2014年５月13日
取得価格			13,600百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2012年４月６日			
	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	102,588千円／12年 （8,549千円／年）
	信託期間満了日		2034年９月30日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		37,789.63㎡		延床面積	75,026.18㎡
	用途地域		準工業地域		竣工日	2013年11月13日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所
	容積率		200%		構造・階数	鉄筋コンクリート造６階建
					物件タイプ	BTS型
					環境評価	CASBEE兵庫県Ａランク
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			

特記事項：

・対象土地において、土壌汚染（砒素、ふっ素の指定基準値超過）が確認されています。本投資法人は、本物件の取得にあたり株式会社アースアプレイザルに対して土壌汚染リスク調査を委託しており、「現在これらの基準超過土壌は現況建物の土間下に移動し封じ込められた状態である。当該敷地内はほぼ全域が建物、コンクリート、タイル、アスファルト、植栽により被覆されており、対象地では地下水利用はされていないことから、土地利用上の支障や基準超過土壌に起因する健康被害が生じる可能性はないと考えられる」旨の意見を得ています。

<table>
<tr><td>物件番号</td><td>B-08</td><td>物件名</td><td colspan="4">プロロジスパーク尼崎３</td></tr>
<tr><td colspan="7">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地</td><td colspan="5">兵庫県尼崎市西向島町75番１号
兵庫県尼崎市西向島町75番地１</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="5">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td colspan="2">株式会社アースアプレイザル</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2014年９月１日</td><td>調査年月日</td><td colspan="2">2014年５月13日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>9,090百万円</td><td>緊急・早期修繕更新費用</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2014年９月１日</td><td rowspan="2">中期修繕更新費用</td><td colspan="2" rowspan="2">71,311千円／12年
（5,943千円／年）</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2034年９月30日</td><td colspan="2">土壌調査会社</td><td colspan="2">株式会社アースアプレイザル</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="6">建物</td><td>所有形態</td><td colspan="2">所有権</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>19,979.82㎡</td><td>延床面積</td><td colspan="2">39,386.90㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td><td>竣工日</td><td colspan="2">2013年９月11日</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td>種類</td><td colspan="2">倉庫・事務所</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>構造・階数</td><td colspan="2">鉄骨造４階建</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>物件タイプ</td><td colspan="2">BTS型</td></tr>
<tr><td colspan="2">プロパティ・マネジメント会社</td><td colspan="5">株式会社プロロジス</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td colspan="5">プロロジスリートマスターリース合同会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td colspan="5">パス・スルー型</td></tr>
<tr><td colspan="7">特記事項：
・対象土地において、人為的由来によるものと考えられる土壌汚染が確認されたことがあり、また、自然由来と考えられる土壌汚染が確認されています。本投資法人は、本物件の取得にあたり株式会社アースアプレイザルに対して土壌・地下水汚染の存在の可能性の調査を委託しており、「対象土地に対して実施された土壌調査で確認された人為的由来によるものと考えられる汚染土壌については、概ね掘削除去及び良質土による埋戻しが行われていること、また、地下水基準超過が確認された区画についても適切に浄化工事が行われたことが確認されている。深度４m以深には自然由来（埋立土由来）と思われる基準超過土壌が残置されているが、当該敷地内はほぼ全域がコンクリート、タイル、アスファルト、植栽により被覆されていること、対象地及び周辺で地下水は利用されていないことから、現在の土地利用上の支障はない、また、対象地を含む周辺一帯は海浜の埋め立て地であり地下水の利用はないことから、基準超過に起因する健康被害が生じる可能性はないと考えられる。」旨の意見を得ています。</td></tr>
</table>

物件番号	B-09	物件名	プロロジスパーク神戸			
特定資産の概要						
所在地			兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目11番１号 兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目11番地１			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2014年９月１日		調査年月日	2014年５月14日
取得価格			6,410百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2014年９月１日			
	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	61,320千円／12年（5,110千円／年）
	信託期間満了日		2034年９月30日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		16,672.17㎡		延床面積	32,043.74㎡
	用途地域		準工業地域		竣工日	2013年12月４日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所
	容積率		200%		構造・階数	鉄筋コンクリート造４階建
					物件タイプ	BTS型
					環境評価	CASBEE神戸Ａランク
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			-			
マスターリース種別			-			

特記事項：

・前所有者は、神戸市との間で、対象土地又は対象土地上に建設した施設等の建物にかかる所有権、地上権、使用貸借による権利若しくは賃借権、その他の使用及び収益を目的とする権利並びに抵当権、質権、その他の担保権を設定又は移転する場合には、2022年７月５日までの間は予め神戸市の書面による承諾を得なければならないことを合意しており、信託受託者及び本投資法人は本合意を承継しています。

物件番号	B-10	物件名	プロロジスパーク仙台泉			
特定資産の概要						
所在地			宮城県仙台市泉区明通三丁目４番地１ 宮城県仙台市泉区明通三丁目４番地１			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2016年３月３日		調査年月日	2015年９月16日
取得価格			4,820百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2016年３月３日			
	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	100,988千円／12年 （8,416千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応当日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		24,451.84㎡		延床面積	26,279.71㎡
	用途地域		工業専用地域		竣工日	2015年９月30日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所
	容積率		200%		構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造４階建
					物件タイプ	BTS型
					環境評価	-
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			
特記事項： ・該当事項はありません。						

物件番号	B-11	物件名	プロロジスパーク古河１			
特定資産の概要						
所在地			茨城県古河市北利根８番15 茨城県古河市北利根８番地15			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2016年12月７日		調査年月日	2016年９月30日
取得価格			7,680百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2016年12月７日			
	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	96,142千円／12年（8,012千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応当日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		25,235.67㎡		延床面積	34,091.82㎡
	用途地域		工業専用地域		竣工日	2016年10月13日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所
	容積率		200%		構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造４階建
					物件タイプ	BTS型
					環境評価	BELS★★★★
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			-			
マスターリース種別			-			

特記事項：

・対象土地において、土壌汚染（鉛の指定基準値超過）が確認されており、土壌汚染対策法第11条第１項に定める形質変更時要届出区域（自然由来特例区域）に指定されています。本投資法人は、本物件の取得にあたり株式会社アースアプレイザルに対して土壌汚染リスク調査を委託しており、「法令等に準拠した適切な対策工事により、杭工事等で発生した自然由来基準超過土壌は新築建物の土間下に封じ込められ、地下水面に触れない深度に封じ込められるよう配慮されている。加えて、降雨時の浸透及び健全土との境界を明確にするために防湿シートが基準超過土壌の上面・底面の双方に敷設されている。したがって、基準超過土壌が対象地及び周辺に影響を及ぼす可能性は少ないと考えられ、健康被害が生じる可能性は低く、現況利用上の支障が生じるおそれも少ないと考えられる。」旨の意見を得ています。

物件番号	B-12	物件名	プロロジスパーク神戸２			
特定資産の概要						
所在地			兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目11番４ 兵庫県神戸市西区見津が丘四丁目11番地４			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2016年12月７日		調査年月日	2016年９月29日
取得価格			13,700百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2016年12月７日			
	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	182,846千円／12年 （15,237千円／年）
	信託期間満了日		2036年12月31日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		34,613.16㎡		延床面積	62,230.43㎡
	用途地域		準工業地域		竣工日	2016年10月12日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所
	容積率		200%		構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 ４階建
					物件タイプ	BTS型
					環境評価	CASBEE神戸Ａランク BELS★★★★★
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			-			
マスターリース種別			-			

特記事項：

・前所有者は、神戸市との間で、対象土地又は対象土地上に建設した施設等の建物にかかる所有権、地上権、使用貸借による権利若しくは賃借権、その他の使用及び収益を目的とする権利並びに抵当権、質権、その他の担保権を設定又は移転する場合には、2025年１月27日までの間は予め神戸市の書面による承諾を得なければならないことを合意しており、信託受託者及び本投資法人は本合意を承継しています。

物件番号	B-13	物件名	プロロジスパーク古河２			
特定資産の概要						
所在地			茨城県古河市北利根８番４ 茨城県古河市北利根８番地４			
特定資産の種類			不動産信託受益権	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日			2017年８月１日		調査年月日	2017年４月26日
取得価格			3,930百万円		緊急・早期修繕更新費用	-
信託受益権の概要	信託設定日		2017年８月１日			
	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社		中期修繕更新費用	72,901千円／12年（6,075千円／年）
	信託期間満了日		取得日の20年後の応当日	土壌調査会社		株式会社アースアプレイザル
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	敷地面積		23,789.43㎡		延床面積	19,711.82㎡
	用途地域		工業専用地域		竣工日	2017年４月14日
	建ぺい率		60%		種類	倉庫・事務所
	容積率		200%		構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造２階建
					物件タイプ	BTS型
					環境評価	BELS★★★★★
プロパティ・マネジメント会社			株式会社プロロジス			
マスターリース会社			プロロジスリートマスターリース合同会社			
マスターリース種別			パス・スルー型			

特記事項：

・対象土地において、土壌汚染（鉛の指定基準値超過）が確認されており、土壌汚染対策法第11条第１項に定める形質変更時要届出区域（自然由来特例区域）に指定されています。本投資法人は、本物件の取得にあたり株式会社アースアプレイザルに対して土壌汚染リスク調査を委託しており、「法令等に準拠した適切な対策工事により、杭工事等で発生した自然由来基準超過土壌は新築建物の土間下に封じ込められ、地下水面に触れない深度に封じ込められるよう配慮されている。加えて、降雨時の浸透及び健全土との境界を明確にするために防湿シートが基準超過土壌の上面・底面の双方に敷設されている。したがって、基準超過土壌が対象地及び周辺に影響を及ぼす可能性は少ないと考えられ、健康被害が生じる可能性は低く、現況利用上の支障が生じるおそれも少ないと考えられる。」旨の意見を得ています。

損益の状況

第11期（自　2017年12月１日　至　2018年５月31日）

（単位：千円）

物件番号	M-01	M-02	M-03	M-04	M-05
不動産等の名称	プロロジスパーク市川１	プロロジスパーク座間１	プロロジスパーク川島	プロロジスパーク大阪２	プロロジスパーク舞洲３
第11期中の運用日数	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	1,201,216	948,786	965,014	900,640	421,551
賃貸事業収入	1,069,448	882,653	890,950	835,888	390,638
その他賃貸事業収入	131,768	66,133	74,063	64,751	30,913
②不動産賃貸事業費用合計	480,522	367,028	436,601	424,745	262,243
公租公課	84,314	72,370	69,593	83,941	51,860
外注委託費	76,211	42,872	72,941	49,427	38,342
水道光熱費	89,300	47,593	56,787	56,869	21,742
損害保険料	1,430	1,244	1,466	1,522	849
修繕費	19,119	4,439	6,894	20,232	23,251
減価償却費	209,665	195,888	228,417	212,251	125,716
信託報酬	480	500	500	500	480
その他賃貸事業費用	-	2,119	-	-	-
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	720,693	581,757	528,413	475,894	159,308
賃貸NOI（＝③＋減価償却費）	930,359	777,646	756,830	688,146	285,025

（単位：千円）

物件番号		M-06	M-07	M-09	M-10	M-11
不動産等の名称		プロロジスパーク春日井	プロロジスパーク北名古屋	プロロジスパーク東京大田	プロロジスパーク座間２	プロロジスパーク船橋５（別棟を含む）
第11期中の運用日数		182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計		540,958	279,551	916,446	810,322	406,323
	賃貸事業収入	510,129	267,250	838,947	720,251	388,191
	その他賃貸事業収入	30,829	12,301	77,499	90,071	18,131
②不動産賃貸事業費用合計		260,095	132,970	322,095	329,079	170,360
	公租公課	57,505	30,587	61,308	62,726	33,480
	外注委託費	30,936	20,447	48,778	41,055	29,341
	水道光熱費	29,923	11,326	56,013	65,978	13,296
	損害保険料	939	402	904	1,012	597
	修繕費	12,901	8,976	10,171	3,798	15,822
	減価償却費	127,389	60,729	144,419	154,007	76,862
	信託報酬	500	500	500	500	960
	その他賃貸事業費用	-	-	-	-	-
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）		280,862	146,581	594,350	481,243	235,962
賃貸NOI（＝③＋減価償却費）		408,252	207,310	738,770	635,250	312,825

（単位：千円）

物件番号		M-12	M-13	M-14	M-15	M-16
不動産等の名称		プロロジスパーク成田1-A＆B	プロロジスパーク成田1-C	プロロジスパーク尼崎１	プロロジスパーク尼崎２	プロロジスパーク東京新木場
第11期中の運用日数		182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計		371,054	非開示（注）	非開示（注）	680,207	447,905
	賃貸事業収入	337,870			611,038	382,644
	その他賃貸事業収入	33,183			69,169	65,260
②不動産賃貸事業費用合計		161,210			303,447	167,867
	公租公課	23,318			57,642	36,953
	外注委託費	29,431			33,794	35,146
	水道光熱費	22,017			57,295	28,936
	損害保険料	599			902	370
	修繕費	7,065			12,862	5,823
	減価償却費	78,277			140,469	60,137
	信託報酬	500			480	500
	その他賃貸事業費用	-			-	-
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）		209,843	125,526	342,497	376,760	280,038
賃貸NOI（＝③＋減価償却費）		288,121	167,930	456,449	517,229	340,175

（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。

（単位：千円）

物件番号	M-17	M-18	M-19	M-20	M-21
不動産等の名称	プロロジスパーク横浜鶴見	プロロジスパーク大阪４	プロロジスパーク岩沼１	プロロジスパーク川島２	プロロジスパーク北本
第11期中の運用日数	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	508,939	736,108	280,820	非開示（注）	427,687
賃貸事業収入	469,938	688,557	219,254		406,438
その他賃貸事業収入	39,001	47,551	61,565		21,248
②不動産賃貸事業費用合計	239,293	331,047	156,485		183,083
公租公課	51,909	76,857	20,790		32,000
外注委託費	32,374	44,373	15,808		32,274
水道光熱費	39,710	33,259	51,117		16,367
損害保険料	658	1,117	375		675
修繕費	6,636	5,556	2,113		591
減価償却費	107,203	169,402	65,780		100,695
信託報酬	500	480	500		480
その他賃貸事業費用	300	-	-		-
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	269,645	405,061	124,334	174,682	244,603
賃貸NOI（＝③＋減価償却費）	376,849	574,464	190,115	241,387	345,299

（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。

（単位：千円）

物件番号	M-22	M-23	M-24	M-25	M-26
不動産等の名称	プロロジスパーク常総	プロロジスパーク大阪５	プロロジスパーク成田３	プロロジスパーク習志野５	プロロジスパーク茨木
第11期中の運用日数	182	182	182	182	182
①不動産賃貸事業収益合計	非開示（注）	567,344	362,775	非開示（注）	1,138,338
賃貸事業収入		541,162	320,204		1,089,654
その他賃貸事業収入		26,181	42,570		48,684
②不動産賃貸事業費用合計		261,617	196,217		523,984
公租公課		62,017	29,988		104,443
外注委託費		31,690	41,655		85,518
水道光熱費		22,851	33,499		48,581
損害保険料		940	716		1,941
修繕費		2,910	13,889		1,137
減価償却費		140,727	75,986		281,881
信託報酬		480	480		480
その他賃貸事業費用		-	2		-
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	130,159	305,726	166,557	217,537	614,353
賃貸NOI（＝③＋減価償却費）	194,595	446,454	242,543	329,445	896,235

（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。

（単位：千円）

物件番号		M-27	M-28	M-29	B-02	B-03
不動産等の名称		プロロジスパーク市川３	プロロジスパーク成田１-Ｄ	プロロジスパーク吉見	プロロジスパーク高槻	プロロジスパーク鳥栖２
第11期中の運用日数		92	92	92	182	182
①不動産賃貸事業収益合計		219,657	非開示（注）	308,086	非開示（注）	非開示（注）
	賃貸事業収入	212,698		297,949		
	その他賃貸事業収入	6,959		10,136		
②不動産賃貸事業費用合計		79,254		112,871		
	公租公課	-		-		
	外注委託費	14,086		14,808		
	水道光熱費	4,719		6,424		
	損害保険料	398		584		
	修繕費	-		363		
	減価償却費	59,809		90,449		
	信託報酬	240		240		
	その他賃貸事業費用	-		-		
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）		140,403	52,134	195,215	94,802	59,444
賃貸NOI（＝③＋減価償却費）		200,212	72,598	285,665	126,820	91,425

（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。

（単位：千円）

物件番号	B-04	B-05	B-06	B-07	B-08
不動産等の名称	プロロジスパーク鳥栖４	プロロジスパーク習志野４	プロロジスパーク海老名	プロロジスパーク川西	プロロジスパーク尼崎３
第11期中の運用日数	182	182	182	182	182
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					
損害保険料					
修繕費					
減価償却費					
信託報酬					
その他賃貸事業費用					
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	68,332	387,037	176,434	325,518	174,422
賃貸NOI（＝③＋減価償却費）	104,654	531,175	214,475	413,113	234,563

（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。

（単位：千円）

物件番号	B-09	B-10	B-11	B-12	B-13
不動産等の名称	プロロジスパーク神戸	プロロジスパーク仙台泉	プロロジスパーク古河１	プロロジスパーク神戸２	プロロジスパーク古河２
第11期中の運用日数	182	182	182	182	182
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					
損害保険料					
修繕費					
減価償却費					
信託報酬					
その他賃貸事業費用					
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	134,621	87,570	130,724	244,244	61,516
賃貸NOI（＝③＋減価償却費）	186,797	142,207	202,082	358,915	100,720

（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。

(ト) ポートフォリオの分散状況

本投資法人の当期末保有資産から構成されるポートフォリオの分散状況は、以下のとおりです。

a. 投資対象エリア別

投資対象エリア (注１)		物件数	取得価格 （百万円）	比率 (%) (注２)
グローバル・マーケット		34	524,000	93.5
	関東エリア	22	324,590	57.9
	関西エリア	12	199,410	35.6
リージョナル・マーケット		6	36,330	6.5
	中部エリア	2	19,000	3.4
	東北エリア	2	10,490	1.9
	九州エリア	2	6,840	1.2
その他の消費地や生産地に近い等、物流拠点として適地である地域		-	-	-
合計		40	560,330	100.0

(注１) 「投資対象エリア」については、前記「２ 投資方針 （１）投資方針 ④ ポートフォリオ構築方針 （イ）ポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準 a. 投資対象エリア」をご参照ください。

(注２) 「比率」は、本投資法人の当期末保有資産について、各資産の取得価格の総額に対する、各項目に該当する各資産の取得価格の比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。本「a. 投資対象エリア別」から後記「d. 規模（賃貸可能面積）別」までにおいて、以下同じです。

b. 物件タイプ別

物件タイプ (注)	物件数	取得価格 （百万円）	比率 (%)
マルチテナント型物流施設	28	461,600	82.4
ビルド・トゥ・スーツ型物流施設	12	98,730	17.6
合計	40	560,330	100.0

(注) 「物件タイプ」については、前記「２ 投資方針 （１）投資方針 ② プロロジス・グループの概要 （ハ）プロロジス・グループが開発するＡクラス物流施設の特徴」及び同「④ ポートフォリオ構築方針 （イ）ポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準 b. 物件タイプ」をご参照ください。

c. 築年数別

築年数 (注)	物件数	取得価格 （百万円）	比率 (%)
３年未満	8	120,330	21.5
３年以上５年未満	9	99,860	17.8
５年以上10年未満	11	161,970	28.9
10年以上	12	178,170	31.8
合計	40	560,330	100.0

(注) 「築年数」は、本投資法人の当期末保有資産について、各不動産又は各信託不動産の登記簿上の新築の日から、2018年５月末日までの築年数に基づいて記載しています。なお、プロロジスパーク船橋５は、別棟と取得価格加重平均で築年数を算出しています。また、プロロジスパーク座間２の別棟（共用棟）、プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ、プロロジスパーク成田１-Ｃ及びプロロジスパーク成田１-Ｄの店舗棟の共有持分については含まれていません。

d. 規模（賃貸可能面積）別

規模（賃貸可能面積(注)）	物件数	取得価格 （百万円）	比率 （%）
100,000㎡以上	6	171,700	30.6
50,000㎡以上100,000㎡未満	18	286,060	51.1
50,000㎡未満	16	102,570	18.3
合計	40	560,330	100.0

(注) 「賃貸可能面積」は、本投資法人の当期末保有資産について、2018年５月末日現在において賃貸借期間が開始している各不動産又は各信託不動産に関する賃貸借契約書及び賃貸借契約書に添付されている建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。なお、「賃貸可能面積」には、プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ、プロロジスパーク成田１-Ｃ及びプロロジスパーク成田１-Ｄの店舗棟の共有持分は含まれていません。

e. 賃貸借契約期間別

（物件タイプ(注１)別）

平均賃貸借契約期間(注２)		7.4年
	マルチテナント型物流施設	6.3年
	ビルド・トゥ・スーツ型物流施設	12.2年
平均賃貸借残存期間(注３)		4.5年

(注１) 「物件タイプ」については、前記「2 投資方針 （1）投資方針 ② プロロジス・グループの概要 （ハ）プロロジス・グループが開発するＡクラス物流施設の特徴」及び同「④ ポートフォリオ構築方針 （イ）ポートフォリオ構築方針の基本的考え方及び投資基準 b. 物件タイプ」をご参照ください。

(注２) 「平均賃貸借契約期間」は、本投資法人の当期末保有資産について、2018年５月末日現在における各不動産又は各信託不動産について賃貸借期間が開始している倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ、プロロジスパーク成田１-Ｃ及びプロロジスパーク成田１-Ｄの店舗棟に係る賃貸借契約書を除きます。）に規定された契約期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。

(注３) 「平均賃貸借残存期間」は、本投資法人の当期末保有資産について、2018年５月末日から、2018年５月末日現在における各不動産又は各信託不動産について賃貸借期間が開始している倉庫、事務所又は店舗に関する各賃貸借契約書（プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ、プロロジスパーク成田１-Ｃ及びプロロジスパーク成田１-Ｄの店舗棟に係る賃貸借契約書を除きます。）に規定された賃貸借契約満了日までの期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（賃貸借契約期間別）

賃貸借契約期間	年間賃料 （千円） (注１)	比率 （%） (注２)
５年未満	10,390,802	29.0
５年以上10年未満	11,247,146	31.4
10年以上	14,200,240	39.6
合計	35,838,189	100.0

(注１) 「年間賃料」は、本投資法人の当期末保有資産について、2018年５月末日現在における各不動産又は各信託不動産について賃貸借期間が開始している倉庫、事務所又は店舗に関するすべての賃貸借契約書（プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ、プロロジスパーク成田１-Ｃ及びプロロジスパーク成田１-Ｄの店舗棟に係る賃貸借契約書を除きます。）に規定されている共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約書の規定に従い計算した１年分の賃料）の合計金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注２) 「比率」は、本投資法人の当期末保有資産について、各資産の年間賃料の総額に対する、各項目に該当する各資産の年間賃料の総額の比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

（賃貸借残存期間別）

賃貸借残存期間	年間賃料（千円）（注１）	比率（%）（注２）
３年未満	16,999,605	47.4
３年以上５年未満	6,162,242	17.2
５年以上10年未満	9,407,579	26.3
10年以上	3,268,762	9.1
合計	35,838,189	100.0

（注１） 「年間賃料」は、本投資法人の当期末保有資産について、2018年５月末日現在における各不動産又は各信託不動産について賃貸借期間が開始している倉庫、事務所又は店舗に関するすべての賃貸借契約書（プロロジスパーク成田１-Ａ＆Ｂ、プロロジスパーク成田１-Ｃ及びプロロジスパーク成田１-Ｄの店舗棟に係る賃貸借契約書を除きます。）に規定されている共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約書の規定に従い計算した１年分の賃料）の合計金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注２） 「比率」は、本投資法人の当期末保有資産について、各資産の年間賃料の総額に対する、各項目に該当する各資産の年間賃料の総額の比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

（チ） 運用資産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

本投資法人の当期末保有資産について、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、以下のとおりです。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）	目　　的	予定期間	工事予定金額（百万円）（注）		
			総　額	当期支払額	既支払総額
プロロジスパーク尼崎２他（兵庫県尼崎市他）	外壁改修工事	自　2018年６月 至　2019年５月	541	5	5
プロロジスパーク岩沼１他（宮城県岩沼市他）	BCP対策工事	自　2018年１月 至　2019年５月	207	10	10
プロロジスパーク尼崎２他（兵庫県尼崎市他）	照明器具LED化工事	自　2018年６月 至　2019年５月	149	-	-

（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

本投資法人の当期末保有資産について、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は、以下のとおりです。当期中の資本的支出は705百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費235百万円があり、合計941百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称（所在）	目　的	期　間	支出金額（百万円）(注)
プロロジスパーク東京大田（東京都大田区）	ランプ改修・外壁改修工事	自　2016年12月 至　2017年12月	293
プロロジスパーク船橋５他（千葉県船橋市他）	照明器具LED化工事	自　2018年１月 至　2018年５月	135
プロロジスパーク座間１（神奈川県座間市）	舗装補修工事	自　2018年２月 至　2018年５月	70
その他	-	-	205
合　計			705

(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み立てた金銭（修繕積立金）

該当事項はありません。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

年月日	総資産額（百万円）	純資産総額（百万円）	１口当たり純資産額（円）
2015年11月30日（第６期末日）	419,403 (412,581)	240,906 (234,084)	139,192 (135,250)
2016年５月31日（第７期末日）	459,519 (452,140)	265,236 (257,857)	143,997 (139,991)
2016年11月30日（第８期末日）	459,990 (452,263)	264,637 (256,910)	143,672 (139,477)
2017年５月31日（第９期末日）	487,739 (478,916)	279,584 (270,761)	146,659 (142,031)
2017年11月30日（第10期末日）	527,624 (518,022)	313,553 (303,951)	152,436 (147,768)
2018年５月31日（第11期末日）	567,153 (557,593)	340,077 (330,518)	155,574 (151,201)

(注１) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(注２) 本投資法人の総資産額、純資産総額及び１口当たり純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移については記載していません。

(注３) 括弧内は、分配落ち後の金額です。

（本投資口の取引所価格及び売買高の推移）

	期	第６期	第７期	第８期
計算期間別最高・最低投資口価格（終値）及び売買高	最高（円）	244,500	270,900	256,000
	最低（円）	195,800	196,100	229,100
	売買高（口）	634,294	829,568	699,633

	期	第９期	第10期	第11期
計算期間別最高・最低投資口価格（終値）及び売買高	最高（円）	245,600	245,100	253,000
	最低（円）	226,000	228,800	222,400
	売買高（口）	729,254	840,803	868,732

	月別	2017年12月	2018年１月	2018年２月
当期の月別最高・最低投資口価格（終値）及び売買高	最高（円）	243,000	253,000	250,500
	最低（円）	236,600	237,800	229,700
	売買高（口）	112,261	131,550	134,227

	月別	2018年３月	2018年４月	2018年５月
当期の月別最高・最低投資口価格（終値）及び売買高	最高（円）	239,400	232,000	235,600
	最低（円）	222,400	226,700	227,000
	売買高（口）	248,422	103,643	138,629

（注） 最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値（終値）によります。

②【分配の推移】

計算期間	分配総額（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６期 自 2015年６月１日 至 2015年11月30日	6,822	5,986	835	3,942	3,459	483
第７期 自 2015年12月１日 至 2016年５月31日	7,378	6,255	1,123	4,006	3,396	610
第８期 自 2016年６月１日 至 2016年11月30日	7,726	6,780	946	4,195	3,681	514
第９期 自 2016年12月１日 至 2017年５月31日	8,822	8,822	-	4,628	4,628	-
第10期 自 2017年６月１日 至 2017年11月30日	9,601	9,601	-	4,668	4,668	-
第11期 自 2017年12月１日 至 2018年５月31日	9,559	8,074	1,484	4,373	3,694	679

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(注)	年換算
第６期	自　2015年６月１日 至　2015年11月30日	2.5%	5.0%
第７期	自　2015年12月１日 至　2016年５月31日	2.5%	4.9%
第８期	自　2016年６月１日 至　2016年11月30日	2.6%	5.1%
第９期	自　2016年12月１日 至　2017年５月31日	3.2%	6.5%
第10期	自　2017年６月１日 至　2017年11月30日	3.2%	6.5%
第11期	自　2017年12月１日 至　2018年５月31日	2.5%	4.9%

(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

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】

2012年11月１日	設立企画人（プロロジス・リート・マネジメント株式会社）による投信法第69条第１項に基づく本投資法人の設立に係る届出
2012年11月７日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
2012年11月13日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
2012年11月28日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長　第79号）
2012年12月14日	規約の変更
2013年２月14日	東京証券取引所に上場
2013年２月15日	資産運用の実質的な開始
2014年３月１日	規約の変更
2014年８月18日	規約の変更
2016年８月26日	規約の変更

２【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
執行役員	坂下　雅弘	1984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）入社	22
		2005年９月	株式会社プロロジス　開発部部長	
			バイスプレジデント	
		2007年１月	同社　開発統括部長	
			ファーストバイスプレジデント	
		2009年１月	同社　事業企画・オペレーション本部長	
			シニアバイスプレジデント	
		2011年６月	同社　チーフインベストメントオフィサー	
			マネージングディレクター	
		2012年６月	プロロジス・リート・マネジメント株式会社	
			代表取締役社長（現任）	
		2012年11月	日本プロロジスリート投資法人	
			執行役員（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
監督役員	島村　勝巳	1969年４月	日本通運株式会社　入社	-
		2004年６月	同社　執行役員　第３ブロック地域統括兼千葉支店長	
		2005年５月	日本通運健康保険組合　理事長	
		2005年６月	東京健康保険組合連合会　副会長	
		2005年11月	厚生労働省　社会保障審議会　医療部会委員	
		2008年２月	国土交通省　運輸審議会委員	
		2012年11月	日本プロロジスリート投資法人　監督役員（現任）	
		2014年５月	株式会社安研　取締役（現任）	
監督役員	濱岡　洋一郎	1976年４月	三井不動産株式会社　入社	-
		2000年４月	ジョーンズ ラング ラサール株式会社 代表取締役社長	
		2012年４月	同社　取締役会長	
		2012年７月	NSホールディングス株式会社　代表取締役	
		2012年８月	株式会社トータルエステート 取締役（非常勤）（現任）	
		2012年10月	トーセイ株式会社　顧問	
		2012年11月	日本プロロジスリート投資法人　監督役員（現任）	
			EWアセットマネジメント株式会社 代表取締役（現任）	
		2013年６月	ドリームバイザー・ホールディングス株式会社 （現 ウェルス・マネジメント株式会社） 監査役	
		2014年６月	同社　取締役	
		2015年６月	株式会社トータルエステート住宅販売 監査役（非常勤）	
		2015年６月	株式会社トータルテック 監査役（非常勤）	
		2016年６月	あかつきフィナンシャルグループ株式会社 （現 株式会社あかつき本社） 取締役（非常勤）	
		2017年３月	同社　取締役会長（非常勤）（現任）	
		2017年７月	株式会社トータルテック 取締役（非常勤）（現任）	

なお、2018年８月29日開催の第４回投資主総会において、2018年10月１日付で監督役員として田崎真美（新任）が選任されています。本書の日付現在の主要略歴等は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
監督役員	田崎　真美	1984年４月	株式会社日本マーケティングセンター（現　株式会社船井総研ホールディングス）　入社	
		1988年５月	ジョージ・ワシントン大学（米国）　経営学修士（MBA）	
		1988年８月	住友信託銀行株式会社（現　三井住友信託銀行株式会社）　東京本社　海外審査部	
		1990年12月	同社　ニューヨーク支店	
		2003年８月	同社　東京本社　海外審査部　主任審査役	
		2006年11月	エービーエヌアムロ銀行　東京支店	-
		2009年４月	シティバンク銀行株式会社　内部監査部門　法人監査部	
		2014年12月	同社　監査部門　法人監査室室長　シニアオーディットマネジャー	
		2015年５月	オーストラリア・ニュージーランド銀行　東京支店　監査部長　シニアオーディットマネジャー	
		2017年８月	バークレイズ証券株式会社　内部監査部　ヴァイスプレジデント（現任）	

(注１)　坂下雅弘は、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います。
(注２)　監督役員は、上記記載以外にも他の法人の役員等である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注３)　2018年７月２日開催の本投資法人役員会において、補欠執行役員である山口哲の選任を取り消しました。
(注４)　2018年８月29日開催の第４回投資主総会において、本資産運用会社の取締役財務企画部長である戸田淳が補欠執行役員に選任されています。
(注５)　2018年８月29日開催の第４回投資主総会において、奥国範が補欠監督役員に選任されています。

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20条）。ただし、役員が欠けた場合等において、関東財務局長は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、一時役員の職務を行うべき者を選任することができます（投信法第108条第２項、第225条第１項及び第６項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後２年です（規約第20条第２項本文）。ただし、投資主総会の決議によって、選任後２年を経過した日の翌日から30日以内に開催される監督役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとすることができます。また、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第20条第２項ただし書）。また、補欠の執行役員又は監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において執行役員又は監督役員が選任されなかった場合には、執行役員又は監督役員が選任された直近の投資主総会）において選任された執行役員又は監督役員の任期が満了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（規約第20条第３項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第104条、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

（２）規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

①　規約等の重要事項の変更

後記「第３ 管理及び運営　１ 資産管理等の概要 （５）その他　③ 規約の変更に関する手続」をご参照ください。本投資法人は、2012年12月14日、2014年３月１日、2014年８月18日及び2016年８月26日付で規約を変更しました。

②　事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③　出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

（３）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第８条第１項）。ただし、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ます（規約第８条第２項）。

本書の日付現在、本投資口は、東京証券取引所に上場されており、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

① 本投資法人が発行する投資口の１口当たりの純資産額は、後記「(４) 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出します。

１口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷ 発行済投資口の総口数

② 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、運用資産の種類ごとに定めるものとし、原則として以下のとおりとします（規約第36条第１項）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却費の算定方法は定額法によります。ただし、本投資法人が採用する算定方法が合理的な理由により適当ではないと判断する場合でかつ投資者保護上、問題ないと合理的に判断できる場合には、法令に従い他の算定方法に変更することができるものとします。

(ロ) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権

信託財産が上記(イ)に掲げる資産の場合には上記(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合には一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

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

信託財産の構成資産が上記(イ)に掲げる資産の場合には、上記(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合には一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ニ) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が上記(イ)から(ハ)までに掲げる資産の場合には、上記(イ)から(ハ)までに従った評価を行い、金融資産及び負債の場合には一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

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

信託財産の構成資産が上記(ニ)に掲げる資産の場合には、上記(ニ)に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ヘ) 有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用います。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価します。

(ト) 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) デリバティブ取引に係る権利

a.金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該金融商品取引所の最終価格（終値をいいます。ただし、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値）をいいます。）に基づき算出した価額により評価します。なお、同日において最終価格がない場合には、同日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

b.金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価します。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

c.上記にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、更に金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により金利スワップの特例処理の要件を満たす取引については、特例処理を適用することができるものとします。

(リ) その他

上記に定めがない場合には、投信法、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

③ 資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、それぞれ以下の方法により評価するものとします（規約第36条第２項）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。

(ロ) 不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権及び匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が上記(イ)に掲げる資産の場合には、当該資産については上記(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

④ 本投資法人の資産評価の基準日は、決算期（毎年５月末日及び11月末日）とします（規約第36条第３項）。ただし、「第一部 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」(ロ)に定める不動産対応証券及び(ハ)に掲げる特定資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末日とします（規約第36条第３項ただし書）。

⑤ １口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条、第68条）。投資法人は、各営業期間（毎年６月１日から11月末日まで及び12月１日から翌年５月末日まで）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供します（投信法第131条第２項乃至第５項、投資法人計算規則第81条）。また、１口当たりの純資産額は、金融商品取引法に基づいて決算期後３か月以内に提出される有価証券報告書にも記載されます。

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ください。

（照会先）

プロロジス・リート・マネジメント株式会社
東京都千代田区丸の内二丁目７番３号 東京ビルディング
電話番号 03-6867-8585

（２）【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年６月１日から11月末日まで及び12月１日から翌年５月末日までとします（規約第38条）。

（５）【その他】

①　増減資に関する制限

(イ)　最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします（規約第７条）。

(ロ)　投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします。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行うことができるものとします。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口当たりの払込金額は、執行役員が決定し、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会が承認する金額とします（規約第５条第１項及び第３項）。

(ハ)　国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ハに定める投資口に係る募集が主として国内で行われていることに関する要件について改正があった場合は、当該改正後の条項に沿って読み替えるものとします。）（規約第５条第２項）。

②　解散条件

本投資法人における解散事由は、以下のとおりです（投信法第143条）。

(イ)　投資主総会の決議

(ロ)　合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

(ハ)　破産手続開始の決定

(ニ)　解散を命ずる裁判

(ホ)　投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

③　規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第93条の２第２項、第140条）。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「３ 投資主・投資法人債権者の権利 A 投資主の権利 （１）投資主総会における議決権」をご参照ください。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④ 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

(イ) 本資産運用会社：プロロジス・リート・マネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間	**本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日（2012年11月28日）から効力が生じ、契約期間の定めはありません。**
更新	**該当事項はありません。**
解約	**ⅰ. 本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに資産運用委託契約を解約することができます。** **ⅱ. 本投資法人は、本資産運用会社に対して、６か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、資産運用委託契約を解約することができます。** **ⅲ. 本資産運用会社は、本投資法人に対して、６か月前の書面による通知をもって、資産運用委託契約の解約を申し入れることができるものとし、本投資法人は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して資産運用委託契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとします。資産運用委託契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約申入れに同意するものとし、資産運用委託契約は、通知に定められた解約日において終了するものとします。** **ⅳ. 前記ⅰ.乃至ⅲ.の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の(ⅰ)乃至(ⅲ)のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに資産運用委託契約を解約することができます。** **(ⅰ) 本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）** **(ⅱ) 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合** **(ⅲ) 前記(ⅰ)又は(ⅱ)に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合** **ⅴ. 本投資法人は、本資産運用会社が次の各(ⅰ)乃至(ⅲ)までのいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約します。** **(ⅰ) 金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法に定める投資運用業を行う者であり、かつ宅地建物取引業法第３条第１項の免許及び第50条の２第１項の認可を受けている者に限ります。）でなくなった場合** **(ⅱ) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合** **(ⅲ) 解散した場合**
変更等	**本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って変更することができます。**

(ロ) 投資主名簿等管理人、一般事務受託者及び資産保管会社：三井住友信託銀行株式会社

投資主名簿等管理事務委託契約

期間	2012年11月13日から効力を生じ、契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	ⅰ．本投資法人及び投資主名簿等管理人協議の上、本投資法人及び投資主名簿等管理人間の文書による解約の合意がなされたとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人間の合意によって指定した日に終了します。 ⅱ．前記ⅰ.の協議が調わない場合、当事者の何れか一方より他方に対してなされた文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から６か月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。 ⅲ．当事者の何れか一方が投資主名簿等管理事務委託契約に違反した場合、他方からの文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から６か月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。 ただし、契約違反の内容が重大で契約の続行に重大なる障害が及ぶと判断されるときは、その通知において指定した日に終了します。 ⅳ．以下の(ⅰ)又は(ⅱ)に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知において指定する日に終了します。 (ⅰ) 当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき。 (ⅱ) 住所変更の届出等を怠るなどの本投資法人の責めに帰すべき理由によって、投資主名簿等管理人に本投資法人の所在が不明となったとき。
変更等	該当事項はありません。

一般事務委託契約

期間	2012年11月13日から効力が生じ、有効期間は効力発生日から５年を経過した日とします。なお、本書の日付現在の有効期間は、2020年11月13日までです。
更新	有効期間満了の６か月前までに本投資法人及び一般事務受託者のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、一般事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に３年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 ⅰ．当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には一般事務委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 ⅱ．当事者のいずれか一方が一般事務委託契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び一般事務受託者は一般事務委託契約失効後においても一般事務委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとします。 ⅲ．当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとします。
変更等	ⅰ．一般事務委託契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。 ⅱ．前記ⅰ.の変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

資産保管委託契約

期間	**本投資法人が投信法第187条の登録を受けた日（2012年11月28日）からその効力が生じ、有効期間は効力発生日から５年を経過した日とします。なお、本書の日付現在の期間は、2020年11月28日までです。**
更新	**有効期間満了の６か月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、資産保管委託契約は従前と同一の条件にて自動的に３年間延長するものとし、その後も同様とします。**
解約	**資産保管委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。** **ⅰ．当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には資産保管委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効するものとします。** **ⅱ．当事者のいずれか一方が資産保管委託契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は資産保管委託契約失効後においても資産保管委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとします。** **ⅲ．当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。**
変更等	**ⅰ．資産保管委託契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。** **ⅱ．前記ⅰ.の変更にあたっては、本投資法人の規約並びに投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。**

(ハ) 投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社三井住友銀行

財務代理契約

（第１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））

期間	2014年11月14日から効力を生じ、契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	ⅰ．本投資法人及び第１回投資法人債に関する一般事務受託者は、相手方が、反社会的勢力若しくは下記(ⅰ)①から⑤までのいずれかに該当し、若しくは下記(ⅱ)①から⑤までのいずれかに該当する行為をし、又は下記(i)の規定にもとづく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合には、何ら催告することなく、相手方との財務代理契約を解除することができるものとし、相手方はこれに異議を申し出ないものとします。 (ⅰ) 本投資法人及び第１回投資法人債に関する一般事務受託者は、現在、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から５年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下(ⅰ)においてこれらを「反社会的勢力」といいます。）のいずれにも該当しないこと、及び次の①から⑤までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ、将来にわたっても該当しないことを確約します。 ① 反社会的勢力が経営を支配していると認められる関係を有すること。 ② 反社会的勢力が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること。 ③ 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に反社会的勢力を利用していると認められる関係を有すること。 ④ 反社会的勢力に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をし、反社会的勢力の維持運営に積極的に協力していると認められる関係を有すること。 ⑤ 役員又は経営に実質的に関与している者が反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有すること。 (ⅱ) 本投資法人及び第１回投資法人債に関する一般事務受託者は、自ら又は第三者を利用して次の①から⑤までのいずれに該当する行為も行わないことを確約します。 ① 暴力的な要求行為。 ② 法的な責任を超えた不当な要求行為。 ③ 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為。 ④ 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為。 ⑤ その他①から④に準ずる行為。 ⅱ．本投資法人及び第１回投資法人債に関する一般事務受託者は、相手方が、正当な理由なく下記の規定に違反した場合には、何ら催告することなく、相手方との本契約を解除することができるものとし、相手方はこれに異議を申し出ないものとします。 記 本投資法人及び第１回投資法人債に関する一般事務受託者は、自らの下請業者又は再委託先業者が、反社会的勢力若しくは上記ⅰ.(ⅰ)①から⑤までのいずれかに該当し、若しくは上記ⅰ.(ⅱ)①から⑤までのいずれかに該当する行為をしたことが判明した場合には、ただちに当該業者との契約を解除し、又はその他の必要な措置を採るものとします。
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１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））

期間	2014年11月14日から効力を生じ、契約期間の定めはありません。
更新	該当事項はありません。
解約	ⅰ．　本投資法人及び第２回投資法人債に関する一般事務受託者は、相手方が、反社会的勢力若しくは下記(ⅰ)①から⑤までのいずれかに該当し、若しくは下記(ⅱ)①から⑤までのいずれかに該当する行為をし、又は下記(ⅰ)の規定にもとづく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合には、何ら催告することなく、相手方との財務代理契約を解除することができるものとし、相手方はこれに異議を申し出ないものとします。 (ⅰ)　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、現在、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から５年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下(ⅰ)においてこれらを「反社会的勢力」といいます。）のいずれにも該当しないこと、及び次の①から⑤までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ、将来にわたっても該当しないことを確約します。 ①　反社会的勢力が経営を支配していると認められる関係を有すること。 ②　反社会的勢力が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること。 ③　自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に反社会的勢力を利用していると認められる関係を有すること。 ④　反社会的勢力に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をし、反社会的勢力の維持運営に積極的に協力していると認められる関係を有すること。 ⑤　役員又は経営に実質的に関与している者が反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有すること。 (ⅱ)　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、自ら又は第三者を利用して次の①から⑤までのいずれに該当する行為も行わないことを確約します。 ①　暴力的な要求行為。 ②　法的な責任を超えた不当な要求行為。 ③　取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為。 ④　風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為。 ⑤　その他①から④に準ずる行為。 ⅱ．　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、相手方が、正当な理由なく下記の規定に違反した場合には、何ら催告することなく、相手方との本契約を解除することができるものとし、相手方はこれに異議を申し出ないものとします。 記 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、自らの下請業者又は再委託先業者が、反社会的勢力若しくは上記ⅰ.(ⅰ)①から⑤までのいずれかに該当し、若しくは上記ⅰ.(ⅱ)①から⑤までのいずれかに該当する行為をしたことが判明した場合には、ただちに当該業者との契約を解除し、又はその他の必要な措置を採るものとします。
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。

(ニ) 投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社三菱UFJ銀行

財務代理契約

（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））

期間	**2017年６月８日から効力を生じ、契約期間の定めはありません。**
更新	**該当事項はありません。**
解約	**ⅰ．本投資法人又は本投資法人の役員が暴力団員等若しくは下記(ⅰ)①から⑤までのいずれかに該当し、若しくは下記(ⅱ)①から⑤までのいずれかに該当する行為をし、又は下記(ⅰ)の規定にもとづく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、第３回投資法人債に関する一般事務受託者は、その裁量により直ちに本契約を解除しうる権利を留保します。** **(ⅰ) 本投資法人は、本投資法人及び本投資法人の役員が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から５年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下これらを「暴力団員等」という。）に該当しないこと、及び次の①から⑤までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約します。** **① 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること** **② 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること** **③ 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること** **④ 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること** **⑤ 役員が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること** **(ⅱ) 本投資法人は、自ら又は第三者を利用して、次の①から⑤までの一にでも該当する行為を行わないことを確約します。** **① 暴力的な要求行為** **② 法的な責任を超えた不当な要求行為** **③ 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為** **④ 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて第３回投資法人債に関する一般事務受託者の信用を毀損し、又は第３回投資法人債に関する一般事務受託者の業務を妨害する行為** **⑤ その他①から④に準ずる行為**
変更等	**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、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、これに関する協定をします。**

（第４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））

期間	**2017年６月８日から効力を生じ、契約期間の定めはありません。**
更新	**該当事項はありません。**
解約	**ⅰ．　本投資法人又は本投資法人の役員が暴力団員等若しくは下記(ⅰ)①から⑤までのいずれかに該当し、若しくは下記(ⅱ)①から⑤までのいずれかに該当する行為をし、又は下記(ⅰ)の規定にもとづく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、第４回投資法人債に関する一般事務受託者は、その裁量により直ちに本契約を解除しうる権利を留保します。** **(ⅰ)　本投資法人は、本投資法人及び本投資法人の役員が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から５年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下これらを「暴力団員等」という。）に該当しないこと、及び次の①から⑤までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約します。** **①　暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること** **②　暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること** **③　自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること** **④　暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること** **⑤　役員が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること** **(ⅱ)　本投資法人は、自ら又は第三者を利用して、次の①から⑤までの一にでも該当する行為を行わないことを確約します。** **①　暴力的な要求行為** **②　法的な責任を超えた不当な要求行為** **③　取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為** **④　風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて第４回投資法人債に関する一般事務受託者の信用を毀損し、又は第４回投資法人債に関する一般事務受託者の業務を妨害する行為** **⑤　その他①から④に準ずる行為**
変更等	**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、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、これに関する協定をします。**

（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））

期間	**2017年６月８日から効力を生じ、契約期間の定めはありません。**
更新	**該当事項はありません。**
解約	**ⅰ．　本投資法人又は本投資法人の役員が暴力団員等若しくは下記(ⅰ)①から⑤までのいずれかに該当し、若しくは下記(ⅱ)①から⑤までのいずれかに該当する行為をし、又は下記(ⅰ)の規定にもとづく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、第５回投資法人債に関する一般事務受託者は、その裁量により直ちに本契約を解除しうる権利を留保します。** **(ⅰ)　本投資法人は、本投資法人及び本投資法人の役員が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から５年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下これらを「暴力団員等」という。）に該当しないこと、及び次の①から⑤までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約します。** **①　暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること** **②　暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること** **③　自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること** **④　暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること** **⑤　役員が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること** **(ⅱ)　本投資法人は、自ら又は第三者を利用して、次の①から⑤までの一にでも該当する行為を行わないことを確約します。** **①　暴力的な要求行為** **②　法的な責任を超えた不当な要求行為** **③　取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為** **④　風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて第５回投資法人債に関する一般事務受託者の信用を毀損し、又は第５回投資法人債に関する一般事務受託者の業務を妨害する行為** **⑤　その他①から④に準ずる行為**
変更等	**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、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、これに関する協定をします。**

（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））

期間	**2017年６月８日から効力を生じ、契約期間の定めはありません。**
更新	**該当事項はありません。**
解約	**ⅰ．　本投資法人又は本投資法人の役員が暴力団員等若しくは下記(ⅰ)①から⑤までのいずれかに該当し、若しくは下記(ⅱ)①から⑤までのいずれかに該当する行為をし、又は下記(ⅰ)の規定にもとづく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、第６回投資法人債に関する一般事務受託者は、その裁量により直ちに本契約を解除しうる権利を留保します。** **(ⅰ)　本投資法人は、本投資法人及び本投資法人の役員が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から５年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下これらを「暴力団員等」という。）に該当しないこと、及び次の①から⑤までのいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約します。** **①　暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること** **②　暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること** **③　自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること** **④　暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること** **⑤　役員が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること** **(ⅱ)　本投資法人は、自ら又は第三者を利用して、次の①から⑤までの一にでも該当する行為を行わないことを確約します。** **①　暴力的な要求行為** **②　法的な責任を超えた不当な要求行為** **③　取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為** **④　風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて第６回投資法人債に関する一般事務受託者の信用を毀損し、又は第６回投資法人債に関する一般事務受託者の業務を妨害する行為** **⑤　その他①から④に準ずる行為**
変更等	**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、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、これに関する協定をします。**

（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））

期間	**2018年８月10日から効力を生じ、契約期間の定めはありません。**
更新	**該当事項はありません。**
解約	**該当事項はありません。**
変更等	**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、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、その都度これに関する協定をします。**

(ホ) 本資産運用会社：プロロジス・リート・マネジメント株式会社
本投資法人：日本プロロジスリート投資法人
スポンサー・サポート会社：Prologis, Inc.
マスター・プロパティ・マネジメント会社：株式会社プロロジス

スポンサー・サポート契約

期間	2013年１月10日から10年間とします。
更新	契約期間満了の３か月前までに、本契約の当事者のいずれかから他の当事者全員に対して本契約を更新しない旨の書面による通知がなされなかったときには、契約期間満了の日の翌日より10年間、同一の条件にて更新されるものとし、その後も同様とします。
解約	当事者のいずれかについて、反社会的勢力の排除に関する表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちに本覚書を解除することができます。
変更等	本契約の規定は、本契約の当事者全員の書面による合意のみにより、変更又は修正することができます。

(ヘ) 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

プロロジスリートマスターリース合同会社が当期末現在本投資法人と締結している、本投資法人の運用資産の一部に係るマスターリース契約の期間、更新等については、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ５ 運用状況 （２）投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの （ヘ）個別不動産及び信託不動産の概要」をご参照ください。

(ト) 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更に伴い、主要な関係法人の異動が本投資法人の役員会により決定された場合若しくは主要な関係法人の異動があった場合、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に関する重要な変更があった場合に該当するときには、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（ただし、当該主要な関係法人の異動が本投資法人の役員会により決定されたことについて臨時報告書を既に提出した場合又は当該主要な関係法人の異動若しくは変更があったことを記載した有価証券報告書を既に提出した場合を除きます。）。

⑤ 会計監査人：有限責任あずさ監査法人

本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第27条）。会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします（規約第28条）。

⑥ 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第４条）。

２【利害関係人との取引制限】

（１）法令に基づく制限

①　利益相反取引の制限

資産運用会社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、自己やその親法人等又は子法人等が関与する以下の行為を禁止されています（金融商品取引法第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、投信法施行令第130条第２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)　上記(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、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。本項において、以下同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

③　資産の運用の制限

登録投資法人は、a.その執行役員又は監督役員、b.その資産運用会社、c.その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、d.当該資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間において次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条及び第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．次に掲げる取引等以外の特定資産に係る取引
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

（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。）

④　特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下、本項において「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。）。

(２) 利害関係人等取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務を適正に遂行するために、本資産運用会社と一定の利害関係を有する利害関係者（後記「② 利害関係者の範囲」において定義します。）との取引に関する自主ルールを大要以下のとおり定めています。

①　審査、審議及び承認

利害関係者との間で、取引を行おうとする場合、コンプライアンス・オフィサーは、法令、政令、規則、規約及び本資産運用会社社内規程等に照らし、コンプライアンス上の問題の有無につき事前に審査するものとします。

利害関係者との取引のうち、不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引（本投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める取引を除きます。）を行おうとするとき、その他コンプライアンス・オフィサーが必要と認めた場合には、コンプライアンス委員会の審議を経るとともに、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければなりません。

②　利害関係者の範囲

「利害関係者」とは、以下の(イ)から(ハ)までのいずれかに該当する者をいいます。

(イ)　金融商品取引法に定める本資産運用会社の親法人等及び子法人等並びにこれらに準ずるもの
(ロ)　投信法及び投信法施行規則に定める本資産運用会社の利害関係人等
(ハ)　前記(イ)又は(ロ)に該当する者が重要な影響を及ぼし得る特定目的会社（以下「SPC」といいます。）

③　利害関係者との取引基準

本投資法人が利害関係者との取引を行う場合、以下に定める取引基準に従うものとします。

(イ)　利害関係者からの物件の取得

a．不動産、不動産の賃借権、地上権及び不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託受益権の場合

利害関係者でない不動産鑑定士（法人を含みます。以下本(イ)及び後記(ロ)において同じです。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはならないものとします。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPCの組成を行うなどして負担した費用が存する場合、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

b. その他の特定資産の場合
時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は前記a.に準じるものとします。
c. 利害関係者から前記a.又はb.に基づく特定資産の取得を決定した場合は、本資産運用会社社内規程に従い、速やかに開示するものとします。

(ロ) 利害関係者への物件の譲渡
a. 不動産、不動産の賃借権、地上権及び不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託受益権の場合
利害関係者でない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額未満で譲渡してはならないものとします。ただし、鑑定評価額は、物件そのものの価格であり、税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
b. その他の特定資産の場合
時価が把握できる場合は時価とし、それ以外の場合は前記a.に準じるものとします。
c. 利害関係者に対する前記a.又はb.に基づく特定資産の譲渡を決定した場合は、本資産運用会社社内規程に従い、速やかに開示するものとします。

(ハ) 利害関係者への物件の賃貸
市場価格、周辺相場等を調査し、利害関係者でない第三者の意見書等を参考の上、適正と判断される条件で賃貸するものとします。利害関係者に対する前文に基づく賃貸を決定した場合は、本資産運用会社社内規程に従い、速やかに開示するものとします。

(ニ) 利害関係者との間の有価証券の取得、譲渡又は貸借
利害関係者との間で有価証券を取得、譲渡又は貸借する場合（前記(イ)から(ハ)に定める取引を除きます。）は、前記(イ)から(ハ)までの定めに準ずるものとします。

(ホ) 利害関係者へのプロパティ・マネジメント業務等の委託
a. 運用ガイドラインに定めるところに従い、運用ガイドライン所定の条件で、利害関係者へプロパティ・マネジメント業務等を委託する場合は、実績や管理の効率性等を検討し、提供役務の内容、業務総量等も勘案した上で、適正と判断される条件に基づき委託します。
b. 前記a.に記載する以外の場合に利害関係者へプロパティ・マネジメント業務等を委託する場合は、実績、会社信用度を調査するとともに、委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。
c. 取得する物件について、利害関係者が既にプロパティ・マネジメント業務等を行っている場合は、取得後のプロパティ・マネジメント業務等について当該利害関係者に継続して委託することができるものとしますが、この場合においても、委託料の決定については前記a.又はb.に準じて検討の上、交渉するものとします。
d. 利害関係者に対する前記a.からc.に基づくプロパティ・マネジメント業務等の委託を決定した場合は、本資産運用会社社内規程に従い、速やかに開示するものとします。

(ヘ) 利害関係者への売買又は賃貸の媒介の委託
a. 売買の媒介手数料
媒介手数料は宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
b. 賃貸の媒介手数料
媒介手数料は宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
c. 利害関係者に対する前記a.又はb.に基づく媒介の委託を決定した場合は、本資産運用会社社内規程に従い、速やかに開示するものとします。

(ト) 利害関係者への工事発注
第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で工事の発注を行うものとします。利害関係者に対して前文に基づく工事の発注を行う場合、期ごとに資産運用報告において開示するものとします。

④ 利益相反行為の防止等
(イ) 本資産運用会社は、利害関係者以外との取引であっても、関連法令を遵守するとともに、業務を遂行する際に利益相反行為を行わず、また、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはならないものとします。
(ロ) 本資産運用会社は、利害関係者と取引を行う場合は、金融商品取引法、投信法、投信法施行令及び利害関係人等取引規程の定めを遵守するものとします。

（３）利害関係人等との取引状況

①　取引状況

区　分	売買金額等(注２)(注３)			
	買付額等（千円）		売付額等（千円）	
総額	43,560,000		-	
利害関係人等との取引状況の内訳				
市川３特定目的会社	17,000,000	(39.0)	-	(-)
プロロジス成田１有限会社	5,260,000	(12.1)	-	(-)
穂高特定目的会社	21,300,000	(48.9)	-	(-)
合　計	43,560,000	(100.0)	-	(-)

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内訳		総額に対する割合（B/A）（%）
		支払先	支払額（B）（千円）	
プロパティ・マネジメント報酬	334,328	株式会社プロロジス	334,328	(100.0)

(注１)　投信法施行令第123条及び投信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本資産運用会社の利害関係人等をいいます。
(注２)　上記数値は、受益権譲渡契約書に記載された売買価格を記載しています。
(注３)　括弧内の数値は、総額に対する比率(%)を記載しています。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

A　投資主の権利

（1） 投資主総会における議決権

① 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第２項第３号、第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

(イ) 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）

(ロ) 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第２項、第205条、第206条第１項）

(ハ) 投資口の併合（投信法第81条の２第２項、会社法第180条第２項（第３号及び第４号を除きます。））

(ニ) 投資法人の解散（投信法第143条第３号）

(ホ) 規約の変更（投信法第140条）

(ヘ) その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

② 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

(イ) 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）。

(ロ) 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主１名を代理人として、その議決権を行使することができます（規約第12条第１項）。ただし、当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとにその代理権を証明する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項及び第２項、規約第12条第２項）。

(ハ) 書面による議決権の行使は、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第90条の２第２項、第92条第１項、規約第13条第１項）。

(ニ) 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第２項、規約第13条第２項）。

(ホ) 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提供して行います（投信法第92条の２第１項、規約第14条第１項）。

(ヘ) 電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の２第３項、規約第14条第２項）。

(ト) 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。

(チ) 上記(ト)の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第３項、規約第15条第２項）。

(リ) 決算期から３か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主とします。

また、上記の定めにかかわらず、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従い予め公告し、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とすることができます（投信法第77条の３第２項、規約第16条第１項、第２項）。

（2） その他の共益権

① 代表訴訟提起権（投信法第204条、第116条、第119条、会社法第847条（第２項を除きます。））

６か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対し、書面その他投信法施行規則で定める方法により、資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

② 投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第２項、会社法第830条、第831条）

投資主（当該決議の取消により投資主となる者を含みます。）は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し、若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議について特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がされたときには、決議の日から３か月以内に、訴えをもって当該決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

③ 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第５項、第153条の３第２項、会社法第360条第１項）

６か月前から引き続き投資口を有する投資主は、執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、当該執行役員に対し、その行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

④ 新投資口発行差止請求権（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、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。

⑤ 新投資口及び新投資口予約権発行無効訴権（投信法第84条第２項、第88条の23第１項、会社法第828条第１項第２号、第４号、第２項第２号、第４号）

投資主は、新投資口及び新投資口予約権の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口及び新投資口予約権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及び新投資口予約権発行無効の訴えを提起することができます。

⑥ 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。

⑦ 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、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、合併をやめることを請求することができます。

⑧ 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第１項第７号、第８号、第２項第７号、第８号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、合併の効力が生じた日から６か月以内に、合併無効の訴えを提起することができます。

⑨ 設立無効訴権（投信法第75条第６項、会社法第828条第１項第１号、第２項第１号）

投資主は、設立手続に重大な瑕疵があった場合には、本投資法人の成立の日から２年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

⑩ 投資主提案権（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項、第305条第１項）

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し投資主総会の日の８週間前までに、一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができ、また、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます。

⑪ 投資主総会招集権（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項、第４項）

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の目的である事項及び招集の理由を示して投資主総会の招集を請求することができ、請求の後遅滞なく招集の手続が行われない場合又は請求があった日から８週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

⑫ 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か月前から有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立ち、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、内閣総理大臣に対し、検査役の選任の申立てをすることができます。

⑬ 執行役員等解任請求権（投信法第104条第１項、第３項、会社法第854条第１項第２号）

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわら

ず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときには、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

⑭　解散請求権（投信法第143条の３）

発行済投資口の10分の１以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生ずるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

（３）　分配金請求権（投信法第77条第２項第１号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、各投資主の有する投資口の口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

（４）　残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

（５）　払戻請求権（規約第８条第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）

投資主は投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。以下同じです。）により行われます（振替法第228条、第152条第１項）。

（７）　投資証券交付請求権（振替法第227条第１項、第２項、投信法第85条第１項）

本投資口は、振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第１項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第２項）。

（８）　帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の３）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、会計帳簿又はこれに関する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この場合においては、当該請求の理由を明らかにして行わなければなりません。

（９）　少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、保管振替機構が個別投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後４週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

B　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） 投資法人債の譲渡

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、取得者の氏名又は名称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）。

投資法人債につき、本投資法人が振替法に基づく一般債振替制度において、保管振替機構が取り扱うことに同意し、振替法の適用を受けることを決定した振替投資法人債については、新規発行及び権利の移転はすべて振替法に従い、振替口座簿への記録・記載によって行われることとなります。

（３） 投資法人債権者集会における議決権

① 投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（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に応じて議決権を行使することができます（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、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第２項、会社法第726条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第２項、会社法第734条）。

② 投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第２項、会社法第724条）。

(イ) 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、決議に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（普通決議）。

(ロ) 投資法人債権者集会の決議は、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以上を有する議決権者が出席し、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をもって行われます（特別決議）。

③ 投資法人債総額（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保有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、会議の目的た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なされない場合等には、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の招集を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）。

④ 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、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

本投資法人は、投資法人債を募集する場合には、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については、この限りではありません（投信法第139条の８）。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

a．名称

プロロジス・リート・マネジメント株式会社

東京都千代田区丸の内二丁目７番３号　東京ビルディング

b．資本金の額

本書の日付現在　　100百万円

c．事業の内容

ⅰ．投資運用業

ⅱ．投資法人の設立企画人としての業務

ⅲ．宅地建物取引業

ⅳ．不動産の管理業務

ⅴ．投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務

ⅵ．上記ⅰ.からⅴ.に付帯関連する一切の業務

① 会社の沿革

2012年６月14日	プロロジス・リート・マネジメント株式会社設立
2012年７月20日	宅地建物取引業の免許取得 （免許証番号　東京都知事(２)第94435号）
2012年10月12日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号　国土交通大臣認可第72号）
2012年10月31日	金融商品取引業（投資運用業）に係る登録 （関東財務局長（金商）第2667号）

② 株式の総数及び資本金の額の増減

（イ） 発行可能株式総数（本書の日付現在）

20,000株

（ロ） 発行済株式の総数（本書の日付現在）

2,000株

（ハ） 最近５年間における資本金の額の増減

最近５年間における資本金の額の増減はありません。

③ その他

（イ） 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の３分の１以上を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の過半数の決議によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後１年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までで、監査役の任期は、選任後４年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠により選任された取締役の任期は、退任した取締役の任期の満了する時までとします。また、増員により選任された取締役の任期は、他の在任取締役の任期の満了する時までとします。補欠により選任された監査役の任期は、退任した監査役の任期の満了すべき時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役に変更があった場合には、２週間以内に監督官庁へ届け出ます（金融商品取引法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金融商品取引法第31条の４第１項）。

（ロ） 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

④ 関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する主な業務は資産の運用に係る業務です。

（２）【運用体制】

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」をご参照ください。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）(注)
株式会社プロロジス	東京都千代田区丸の内二丁目７番３号 東京ビルディング	2,000	100.0

(注) 「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
代表取締役	坂下 雅弘	1984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）入社	-
		2005年９月	株式会社プロロジス 開発部部長	
			バイスプレジデント	
		2007年１月	同社 開発統括部長	
			ファーストバイスプレジデント	
		2009年１月	同社 事業企画・オペレーション本部長	
			シニアバイスプレジデント	
		2011年６月	同社 チーフインベストメントオフィサー	
			マネージングディレクター	
		2012年６月	プロロジス・リート・マネジメント株式会社	
			代表取締役社長（現任）	
		2012年11月	日本プロロジスリート投資法人	
			執行役員（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役	戸田　淳	1987年４月	株式会社三菱銀行（現 株式会社三菱UFJ銀行）入行	-
		1998年８月	モルガン・スタンレー証券会社（現 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社）　投資銀行本部　バイスプレジデント	
		2001年２月	日興ソロモン・スミス・バーニー証券会社（現 シティグループ証券株式会社）　投資銀行本部　ディレクター	
		2004年５月	UBS証券会社（現 UBS証券株式会社）　投資銀行本部　マネージング・ディレクター	
		2010年９月	ケネディクス株式会社　経営企画部長	
		2012年11月	株式会社プロロジス　シニアバイスプレジデント	
		2012年12月	プロロジス・リート・マネジメント株式会社　出向　企画財務部長	
			同社　取締役（現任）	
		2014年４月	同社　財務企画部長（現任）	
取締役	石井　彩子	1998年４月	日商岩井株式会社（現 双日株式会社）入社	-
		2004年１月	AMBブラックパイン・リミテッド	
		2006年９月	AMBプロパティジャパンインク（現 株式会社プロロジス）	
		2011年６月	同社　事業企画部　トランザクションオフィサー　バイスプレジデント	
		2012年２月	同社　事業企画部　部長　バイスプレジデント	
		2012年12月	同社　開発部　部長　バイスプレジデント	
		2013年３月	プロロジス・リート・マネジメント株式会社　出向　投資運用部　副部長	
		2018年７月	同社　投資運用部長（現任）	
		2018年７月	同社　取締役（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
非常勤取締役	山口　哲	1990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）入社	-
		2006年10月	トップリート・アセットマネジメント株式会社　出向　企画管理部及び投資運用部　マネージャー	
		2008年８月	株式会社プロロジス　事業企画部長	
			バイスプレジデント	
		2010年１月	同社　事業企画部長	
			ファーストバイスプレジデント	
		2012年６月	プロロジス・リート・マネジメント株式会社　出向取締役投資運用部長	
		2018年７月	同社　取締役（現任）	
			株式会社プロロジス　オペレーション本部長	
			シニアバイスプレジデント（現任）	
非常勤監査役	新庄　雄介	2004年９月	ＮＩＳグループ株式会社　入社	-
		2006年12月	クレディ・アグリコル銀行　ストラクチャード・ファイナンス部	
		2008年６月	株式会社プロロジス　法務・ストラクチャリング室（現 トランザクション・マネジメント部）	
			マネージャー	
		2011年４月	同社　財務部　ファイナンスマネージャー	
		2017年１月	同社　財務部長　バイスプレジデント（現任）	
		2018年４月	プロロジス・リート・マネジメント株式会社	
			監査役（現任）	

（５）【事業の内容及び営業の概況】

①　事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。

②　営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③　関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

④　資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は本投資法人の投資口を保有していません。

2【その他の関係法人の概況】

A　投資主名簿等管理人、一般事務受託者及び資産保管会社（投信法第117条第２号乃至第６号及び第208条関係）

（1）【名称、資本金の額及び事業の内容】

a．名称

三井住友信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目４番１号

b．資本金の額

2018年３月末日現在　　342,037百万円

c．事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（2）【関係業務の概要】

a．投資主名簿等管理人としての業務

ⅰ．投資主名簿等の作成、管理及び備置に関する事務

ⅱ．投資主名簿への投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下本a.において「投資主等」といいます。）の投資主名簿記載事項の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務

ⅲ．投資主等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務

ⅳ．投資主等の提出する届出の受理に関する事務

ⅴ．投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等各種送付物の送付及びこれらの返戻履歴の管理に関する事務

ⅵ．議決権行使書面（又は委任状）の作成、受理及び集計に関する事務

ⅶ．金銭の分配（以下、本a.において「分配金」といいます。）の計算及び支払に関する事務

ⅷ．分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払に関する事務

ⅸ．投資主名簿等の閲覧又は謄写若しくは証明書の交付に関する事務

ⅹ．投資口に関する諸統計及び官庁、証券取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務

ⅺ．投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事項

ⅻ．投資口の併合、投資口の分割、募集投資口の発行、合併等に関する事務等の臨時事務

ⅹⅲ.委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類の整理保管に関する事務

ⅹⅳ.その他振替機関との情報の授受に関する事項

ⅹⅴ.上記ⅰ.乃至ⅹⅳ.に関する照会に対する応答

ⅹⅵ.上記ⅰ.乃至ⅹⅴ.に掲げる事項に付随する事務

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及び法人番号（以下、本a.において総称して「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務

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務

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務

ⅹⅹ.行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務

ⅹⅺ.その他、行政手続き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。その後の改正を含みます。）に基づく上記ⅹⅶ.乃至ⅹⅹ.に付随する事務

b．一般事務受託者としての業務

ⅰ．本投資法人の計算に関する事務

ⅱ．本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務

ⅲ．本投資法人の納税に関する事務

ⅳ．本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受領、集計に関する事務を除きます。）

ⅴ．その他上記ⅰ.乃至ⅳ.に付随関連する事務

c．資産保管会社としての業務

ⅰ．資産保管に係る業務

ⅱ．金銭出納管理に係る業務

ⅲ．その他上記ⅰ.及びⅱ.に付随関連する業務

（３）【資本関係】

該当事項はありません。

Ｂ　投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号関係）

(１)名称、資本金の額及び事業の内容

ａ．名称

株式会社三井住友銀行

東京都千代田区丸の内一丁目１番２号

ｂ．資本金の額

2018年３月末日現在　　1,770,996百万円

ｃ．事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

(２)関係業務の概要

ａ．第１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）及び第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、本(２)において「本投資法人債」と総称します。）に係る発行事務

ⅰ．本投資法人債の払込金の本投資法人への交付

ⅱ．投資法人債原簿の作成その他の投資法人債原簿に関する事務

ⅲ．投資法人債券台帳の作成

ⅳ．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うえ必要と認められる事務

ｂ．本投資法人債にかかる期中事務

ⅰ．投資法人債原簿の備置きその他の投資法人債原簿に関する事務

ⅱ．租税特別措置法等に基づく利子所得税の納付

ⅲ．本投資法人債の買入消却に関する事務

ⅳ．投資法人債券台帳の管理

ⅴ．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うえ必要と認められる事務（投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を含みます。）

ｃ．本投資法人債にかかる発行代理人事務

ⅰ．本投資法人債の一通貨当たりの利子額等の銘柄情報の保管振替機構宛の通知

ⅱ．投資法人債要項の保管振替機構宛の交付

ⅲ．本投資法人債の新規記録情報の承認及び新規記録の確認

ⅳ．本投資法人債の引受金融商品取引業者からの払込金の受領、機構宛払込完了の通知

ⅴ．本投資法人債の新規記録手数料の取扱

ⅵ．その他業務規程等に定める事務

ｄ．本投資法人債の支払代理人事務

ⅰ．本投資法人債の銘柄情報のうち、支払代理人が通知すべき事項の機構宛通知

ⅱ．本投資法人債の元金償還及び利金支払に関する請求情報（以下、本(２)において「元利金請求内容情報」といいます。）の機構からの取得

ⅲ．本投資法人債の元金償還及び利金支払に関する配分情報（以下、本(２)において「決済予定額情報」といいます。）の機構からの取得

ⅳ．元利金請求内容情報及び決済予定額情報の確認

ⅴ．本投資法人債の元金償還及び利金支払を行う場合の決済予定額情報の資金決済会社宛の通知

ⅵ．本投資法人債の元利金支払事務

ⅶ．本投資法人債に関して本投資法人が投資法人債に関する一般事務受託者に別途書面により通知した元利金支払手数料の取扱

ⅷ．本投資法人債の買入消却に関する事務

ⅸ．その他業務規程等に定める事務

(３)資本関係

該当事項はありません。

Ｃ　投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号関係）

(１)名称、資本金の額及び事業の内容

ａ．名称

株式会社三菱UFJ銀行

東京都千代田区丸の内二丁目７番１号

ｂ．資本金の額

2018年３月末日現在　　1,711,958百万円

ｃ．事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

(２)関係業務の概要

ａ．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）、第４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））、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））、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）及び第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）（以下、本(２)において「本投資法人債」と総称します。）に係る発行代理人事務

ⅰ．振替機関に対する銘柄情報の通知

ⅱ．振替機関に対する本投資法人債の投資法人債要項の送付

ⅲ．本投資法人が財務代理契約に定める元利金支払に関する手数料（以下、本(２)において「元利金支払手数料」といいます。）の料率の振替機関への通知

ⅳ．振替機関から受信する新規記録情報の確認及び承認

ⅴ．本投資法人債の払込金の受領及び振替機関に対する資金振替済通知の送信

ⅵ．その他、振替機関の業務規程等において定められる発行代理人事務

ｂ．本投資法人債に係る支払代理人事務

ⅰ．振替機関に対する本投資法人債の一通貨当たりの利子額の通知

ⅱ．本投資法人債の銘柄情報に変更がある場合の振替機関への通知

ⅲ．振替機関との間の元利金請求データの確認及び振替機関に対する元利金請求内容承認可否通知の送信

ⅳ．投資法人債要項に定める元金の償還及び投資法人債要項に定める利息支払における元利金の分配事務

ⅴ．元利金支払手数料の直接口座管理機関（振替機関の業務規程に定める直接口座管理機関をいいます。）への分配事務

ⅵ．その他、振替機関の業務規程等において定められる支払代理人事務

ｃ．本投資法人債に係るその他の事務

ⅰ．投資法人債要項に定める本投資法人債権者からの書面による請求の受領及び本投資法人への通知

ⅱ．投資法人債要項に定める公告の手配

ⅲ．投資法人債要項に定める投資法人債権者集会に関する事務

ⅳ．投資法人債要項に定める投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務

ⅴ．投資法人債券台帳の調製に関する事務

ⅵ．租税特別措置法にもとづく利子所得税の納付

ⅶ．買入消却に係る事務

ⅷ．その他本投資法人及び本投資法人債に関する一般事務受託者協議のうえ必要と認められる事務

(３)資本関係

該当事項はありません。

D　特定関係法人（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

a．名称
株式会社プロロジス
東京都千代田区丸の内二丁目７番３号　東京ビルディング

b．資本金の額
2018年３月末日現在　　10百万円

c．事業の内容
物流不動産の開発及び運営

(２)関係業務の概要

スポンサー・サポート契約に基づき、マスター・プロパティ・マネジメント会社としての業務を提供するほか、パイプラインサポート、マーケット・リサーチ・サポート、人的サポート等を提供します。

(３)資本関係

2018年３月末日現在、株式会社プロロジスは、本投資法人の投資口2,000口を保有しています。

E　特定関係法人（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

a．名称
Prologis, Inc.
Pier 1, Bay 1 San Francisco, California 94111 USA

b．資本金の額
2018年３月末日現在　　74百万米ドル（78億円）
(注) 米ドルの円貨換算は、便宜上、2018年３月末日現在の株式会社三菱UFJ銀行の対顧客電信売買相場の仲値（１米ドル＝106.24円）によります。以下同じです。

c．事業の内容
物流不動産の開発、所有及び運営

(２)関係業務の概要

スポンサー・サポート契約に基づき、スポンサー・サポート会社としての業務を提供します。

(３)資本関係

該当事項はありません。

F　特定関係法人（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

a．名称
Prologis, L.P.
Pier 1, Bay 1 San Francisco, California 94111 USA

b．資本金の額
2018年３月末日現在　　16,145百万米ドル（１兆7,152億円）

c．事業の内容
関係会社の株式及び出資持分の保有

(２)関係業務の概要

該当事項はありません。

(３)資本関係

該当事項はありません。

G　特定関係法人（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

a．名称

Upper Pumpkin LLC
Pier 1, Bay 1 San Francisco, California 94111 USA

b．資本金の額

2018年３月末日現在　　１米ドル（106円）

c．事業の内容

関係会社の株式及び出資持分の保有

(２)関係業務の概要

該当事項はありません。

(３)資本関係

該当事項はありません。

H　特定関係法人（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

a．名称

Prologis
1800 Wazee Street, Suite 500 Denver, Colorado 80202 USA

b．資本金の額

2018年３月末日現在　　0.01米ドル（１円）

c．事業の内容

関係会社の株式及び出資持分の保有

(２)関係業務の概要

該当事項はありません。

(３)資本関係

該当事項はありません。

I　特定関係法人（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

a．名称

ProLogis Japan Management LLC
1800 Wazee Street, Suite 500 Denver, Colorado 80202 USA

b．資本金の額

2018年３月末日現在　　10米ドル（1,062円）

c．事業の内容

関係会社の株式及び出資持分の保有

(２)関係業務の概要

該当事項はありません。

(３)資本関係

該当事項はありません。

J　特定関係法人（本資産運用会社の利害関係人等）

(１)名称、資本金の額及び事業の内容

a．名称

プロロジスリートマスターリース合同会社
東京都千代田区丸の内二丁目７番３号　東京ビルディング

b．資本金の額

2018年３月末日現在　　210万円

c．事業の内容

不動産の賃貸借

(２)関係業務の概要

マスターリース契約に基づき、本投資法人の運用資産の一部を賃借しています。当期末現在マスターリース契約を締結している不動産の詳細については、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ５ 運用状況 （２）投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの （へ）個別不動産及び信託不動産の概要」をご参照ください。

(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11期計算期間（2017年12月１日から2018年５月31日まで）の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人の監査を受けています。

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いません。

1【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	第10期 (2017年11月30日)	第11期 (2018年５月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,091,230	19,994,172
信託現金及び信託預金	4,119,378	4,057,793
営業未収入金	1,178,794	1,537,088
前払費用	333,265	378,745
繰延税金資産	1	27
未収消費税等	1,540,068	1,319,143
その他	28	4,025
流動資産合計	28,262,768	27,290,997
固定資産		
有形固定資産		
建物	7,552,840	7,555,149
減価償却累計額	△870,984	△961,767
建物（純額）	6,681,856	6,593,381
構築物	249,739	249,739
減価償却累計額	△89,757	△99,042
構築物（純額）	159,982	150,696
工具、器具及び備品	5,434	5,434
減価償却累計額	△2,439	△2,691
工具、器具及び備品（純額）	2,995	2,742
土地	3,834,204	3,834,204
信託建物	302,769,605	332,280,817
減価償却累計額	△24,436,588	△28,186,185
信託建物（純額）	278,333,016	304,094,631
信託構築物	6,603,247	7,299,125
減価償却累計額	△1,195,163	△1,399,303
信託構築物（純額）	5,408,084	5,899,822
信託機械及び装置	11,267	11,267
減価償却累計額	△1,918	△2,250
信託機械及び装置（純額）	9,348	9,016
信託工具、器具及び備品	663,106	735,174
減価償却累計額	△200,945	△234,147
信託工具、器具及び備品（純額）	462,160	501,026
信託その他	35	35
減価償却累計額	△35	△35
信託その他（純額）	0	0
信託土地	202,635,652	217,022,982
信託建設仮勘定	71,138	16,974
有形固定資産合計	497,598,439	538,125,481
無形固定資産		
信託その他	12,526	11,820
無形固定資産合計	12,526	11,820
投資その他の資産		
長期前払費用	1,682,701	1,662,057
敷金及び保証金	10,000	10,000
その他	400	400
投資その他の資産合計	1,693,101	1,672,457
固定資産合計	499,304,066	539,809,758

（単位：千円）

	第10期 (2017年11月30日)	第11期 (2018年５月31日)
繰延資産		
投資法人債発行費	57,272	52,333
繰延資産合計	57,272	52,333
資産合計	527,624,107	567,153,089
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,434,686	1,088,428
短期借入金	6,300,000	6,300,000
1年内返済予定の長期借入金	-	6,400,000
未払金	296,133	197,281
未払費用	1,677,895	1,796,019
未払法人税等	616	1,166
前受金	2,961,566	3,610,862
その他	399,534	66,493
流動負債合計	13,070,433	19,460,250
固定負債		
投資法人債	12,000,000	12,000,000
長期借入金	176,200,000	181,600,000
預り敷金及び保証金	247,773	247,773
信託預り敷金及び保証金	12,551,061	13,766,843
その他	1,377	328
固定負債合計	201,000,212	207,614,944
負債合計	214,070,645	227,075,195
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		
出資総額（総額）	310,465,975	338,516,767
出資総額控除額	△6,515,132	△6,515,132
出資総額	303,950,843	332,001,635
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	9,602,618	8,076,258
剰余金合計	9,602,618	8,076,258
投資主資本合計	313,553,462	340,077,894
純資産合計	※2 313,553,462	※2 340,077,894
負債純資産合計	527,624,107	567,153,089

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	第10期 自　2017年６月１日 至　2017年11月30日	第11期 自　2017年12月１日 至　2018年５月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 15,944,794	※1 17,173,631
その他賃貸事業収入	※1 1,272,775	※1 1,261,650
不動産等売却益	※2 2,069,771	-
営業収益合計	19,287,342	18,435,281
営業費用		
賃貸事業費用	※1 7,348,224	※1 7,910,462
資産運用報酬	1,503,755	1,611,517
資産保管・一般事務委託報酬	40,156	41,954
役員報酬	4,800	4,800
会計監査人報酬	15,000	15,000
その他営業費用	41,882	47,639
営業費用合計	8,953,818	9,631,374
営業利益	10,333,523	8,803,907
営業外収益		
受取利息	140	110
未払分配金戻入	1,210	895
固定資産税等精算金差額	-	279
消費税等還付加算金	4,876	607
営業外収益合計	6,227	1,892
営業外費用		
支払利息	395,072	411,521
投資法人債利息	30,536	31,795
創立費償却	6,787	-
投資法人債発行費償却	4,732	4,939
融資関連費用	177,955	183,848
投資口交付費	25,041	24,691
投資口公開関連費用	78,659	72,342
その他	18,982	22
営業外費用合計	737,767	729,161
経常利益	9,601,983	8,076,639
税引前当期純利益	9,601,983	8,076,639
法人税、住民税及び事業税	638	1,183
法人税等調整額	10	△26
法人税等合計	649	1,156
当期純利益	9,601,334	8,075,482
前期繰越利益	1,284	776
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	9,602,618	8,076,258

（３）【投資主資本等変動計算書】

第10期（自　2017年６月１日　至　2017年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本合計	
	出資総額（総額）	出資総額控除額	出資総額	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	277,275,843	△6,515,132	270,760,711	8,823,872	8,823,872	279,584,584	279,584,584
当期変動額							
新投資口の発行	33,190,131		33,190,131			33,190,131	33,190,131
剰余金の配当				△8,822,587	△8,822,587	△8,822,587	△8,822,587
当期純利益				9,601,334	9,601,334	9,601,334	9,601,334
当期変動額合計	33,190,131	-	33,190,131	778,746	778,746	33,968,877	33,968,877
当期末残高	※1 310,465,975	△6,515,132	303,950,843	9,602,618	9,602,618	313,553,462	313,553,462

第11期（自　2017年12月１日　至　2018年５月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本合計	
	出資総額（総額）	出資総額控除額	出資総額	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	310,465,975	△6,515,132	303,950,843	9,602,618	9,602,618	313,553,462	313,553,462
当期変動額							
新投資口の発行	28,050,792		28,050,792			28,050,792	28,050,792
剰余金の配当				△9,601,842	△9,601,842	△9,601,842	△9,601,842
当期純利益				8,075,482	8,075,482	8,075,482	8,075,482
当期変動額合計	28,050,792	-	28,050,792	△1,526,360	△1,526,360	26,524,431	26,524,431
当期末残高	※1 338,516,767	△6,515,132	332,001,635	8,076,258	8,076,258	340,077,894	340,077,894

（４）【金銭の分配に係る計算書】

（単位：円）

	第10期 自　2017年６月１日 至　2017年11月30日	第11期 自　2017年12月１日 至　2018年５月31日
Ⅰ　当期未処分利益	9,602,618,972	8,076,258,887
Ⅱ　利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	-	1,484,260,050
Ⅲ　分配金の額	9,601,842,600	9,559,159,350
（投資口１口当たり分配金の額）	(4,668)	(4,373)
うち利益分配金	9,601,842,600	8,074,899,300
（うち１口当たり利益分配金）	(4,668)	(3,694)
うち利益超過分配金	-	1,484,260,050
（うち１口当たり利益超過分配金）	(-)	(679)
Ⅳ　次期繰越利益	776,372	1,359,587
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第39条第１項第２号に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、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金額の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、当期においては当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数2,056,950口の整数倍の最大値となる9,601,842,600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条第２項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。加えて、本投資法人は、資金調達行為により一時的に１口当たりの分配金の金額が一定程度減少すると見込まれる場合に、１口当たり分配金の金額の平準化を目的とする一時的な利益を超える分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことができます。 しかしながら、当期は、不動産等売却益の発生に伴い、当該売却益を含む利益の水準等を勘案し、継続的な利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を見送ることとしました。	本投資法人の規約第39条第１項第２号に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、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金額の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、当期においては当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数2,185,950口の整数倍の最大値となる8,074,899,300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条第２項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。加えて、本投資法人は、資金調達行為により一時的に１口当たりの分配金の金額が一定程度減少すると見込まれる場合に、１口当たり分配金の金額の平準化を目的とする一時的な利益を超える分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことができます。 かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費計上額である4,088,323,800円の100分の28.5にほぼ相当する額である1,165,111,350円を継続的な利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとし、また資金調達行為による当期の1口当たり分配金の減少額を146円と見積もり総額319,148,700円を一時的な利益を越える分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。

（注）本投資法人は、利益の金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合、又は本投資法人が適切と判断した場合、法令等（一般社団法人投資信託協会の定める規則等を含む。）において定める金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。また、分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。なお、当期の利益を超える金銭の分配額は、その支払時に出資総額(総額)から控除されることになります。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	第10期 自　2017年６月１日 至　2017年11月30日	第11期 自　2017年12月１日 至　2018年５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	9,601,983	8,076,639
減価償却費	3,765,984	4,088,323
創立費償却	6,787	-
投資法人債発行費償却	4,732	4,939
投資口交付費	25,041	24,691
受取利息	△140	△110
支払利息	425,609	443,317
営業未収入金の増減額（△は増加）	△389,906	△358,293
未収消費税等の増減額（△は増加）	△368,658	220,925
前払費用の増減額（△は増加）	25,633	△45,479
長期前払費用の増減額（△は増加）	160,006	20,643
営業未払金の増減額（△は減少）	393,123	△345,995
未払金の増減額（△は減少）	△25,504	△4,641
未払費用の増減額（△は減少）	295,585	117,905
前受金の増減額（△は減少）	257,009	649,295
信託有形固定資産の売却による減少額	4,991,936	-
その他	△1,726	△11,826
小計	19,167,497	12,880,334
利息の受取額	140	110
利息の支払額	△412,450	△443,099
法人税等の支払額	△864	△633
営業活動によるキャッシュ・フロー	18,754,322	12,436,711
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	△240	△5,111
信託有形固定資産の取得による支出	△57,096,532	△44,698,754
信託無形固定資産の取得による支出	△9,049	△25
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,466,536	1,220,649
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△638,142	△337,203
投資活動によるキャッシュ・フロー	△56,277,428	△43,820,446
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	6,300,000	-
短期借入金の返済による支出	△7,000,000	-
長期借入れによる収入	39,500,000	44,000,000
長期借入金の返済による支出	△41,500,000	△32,200,000
投資法人債の発行による収入	6,956,052	-
投資口の発行による収入	33,165,090	28,026,100
利益分配金の支払額	△8,821,771	△9,600,941
利益超過分配金の支払額	△203	△67
財務活動によるキャッシュ・フロー	28,599,167	30,225,091
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△8,923,938	△1,158,642
現金及び現金同等物の期首残高	34,134,547	25,210,609
現金及び現金同等物の期末残高	※1 25,210,609	※1 24,051,966

（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．固定資産の減価償却の方法	**(１)有形固定資産（信託財産を含みます。）** **定額法を採用しています。** **なお、主たる有形固定資産の耐用年数は次のとおりです。** **建物　３～67年** **構築物　２～60年** **機械及び装置　17年** **工具、器具及び備品　２～18年** **(２)無形固定資産（信託財産を含みます。）** **定額法を採用しています。**
２．繰延資産の処理方法	**(１)投資口交付費** **支出時に全額費用処理しています。** **(２)創立費** **５年間にわたり均等償却しています。** **(３)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。**
３．収益及び費用の計上基準	**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計算期間に対応する額を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伴い、譲渡人との間で精算を行った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の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前期139,685千円、当期120,698千円です。**
４．ヘッジ会計の方法	**(１)ヘッジ会計の方法** **金利スワップについて特例処理を採用しています。** **(２)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** **(３)ヘッジ方針** **本投資法人はリスク管理基本方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。** **(４)ヘッジ有効性評価の方法** **金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。**
５．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。**

６．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(１)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、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべ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科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託建設仮勘定 ④信託預り敷金及び保証金 (２)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の資産の取得原価に算入しています。

（貸借対照表に関する注記）

１．コミットメントライン契約

本投資法人は、当期よりコミットメントライン契約を変更（コミットメント期間の延長及び長期化、並びに契約締結先の追加）しています。

	第10期 2017年11月30日	第11期 2018年５月31日
コミットメントライン契約の総額	20,000,000千円	20,000,000千円
借入実行残高	-千円	-千円
借入未実行残高	20,000,000千円	20,000,000千円

※２．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

第10期 2017年11月30日	第11期 2018年５月31日
50,000千円	50,000千円

（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10期 自　2017年６月１日 至　2017年11月30日	第11期 自　2017年12月１日 至　2018年５月31日
(１)不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	**14,895,492**	**15,996,435**
共益費収入	**1,049,302**	**1,177,196**
計	**15,944,794**	**17,173,631**
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	**1,059,098**	**1,008,089**
その他賃貸収入	**213,677**	**253,561**
計	**1,272,775**	**1,261,650**
不動産賃貸事業収益合計	**17,217,570**	**18,435,281**
(２)不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
外注委託費	**908,116**	**998,077**
水道光熱費	**1,012,001**	**977,897**
公租公課	**1,430,718**	**1,563,454**
損害保険料	**24,870**	**27,296**
修繕費	**187,413**	**235,160**
減価償却費	**3,765,984**	**4,088,323**
信託報酬	**16,549**	**17,680**
その他賃貸事業費用	**2,569**	**2,572**
不動産賃貸事業費用合計	**7,348,224**	**7,910,462**
(３)不動産賃貸事業損益((１) － (２))	**9,869,345**	**10,524,819**

※２．不動産等売却益の内訳

第10期（自　2017年６月１日　至　2017年11月30日）

＜プロロジスパーク多賀城＞

	（単位：千円）
不動産等売却収入	**7,155,000**
不動産等売却原価	**4,991,936**
その他売却費用	**93,291**
不動産等売却益	**2,069,771**

第11期（自　2017年12月１日　至　2018年５月31日）

該当事項はありません。

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

※１．発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	第10期 自　2017年６月１日 至　2017年11月30日	第11期 自　2017年12月１日 至　2018年５月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	2,056,950口	2,185,950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

	第10期 自　2017年６月１日 至　2017年11月30日	第11期 自　2017年12月１日 至　2018年５月31日
現金及び預金	21,091,230千円	19,994,172千円
信託現金及び信託預金	4,119,378千円	4,057,793千円
現金及び現金同等物	25,210,609千円	24,051,966千円

（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）

未経過リース料

	第10期 2017年11月30日	第11期 2018年５月31日
１年内	24,737,154千円	33,177,955千円
１年超	104,147,726千円	104,000,734千円
合計	128,884,881千円	137,178,689千円

（金融商品に関する注記）

１．金融商品の状況に関する事項

（１）金融商品に対する取組方針

本投資法人は、新たな運用資産の取得等に際し、投資口の発行、金融機関からの借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

余剰資金は、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、原則として預金にて運用を行います。

また、デリバティブ取引については、借入れその他の資金調達に係る金利変動リスクその他のリスクをヘッジするために利用し、投機的な取引は行いません。

（２）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、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

借入金及び投資法人債は、不動産等の取得、借入金の返済又は投資法人債の償還等に係る資金調達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、返済・償還期限や借入先の分散化、コミットメントラインの設定、手許流動性の確保等によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資金繰り計画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、借入金のうち短期借入金は支払金利の上昇リスクに晒されていますが、保守的な有利子負債比率を維持し、長期固定金利による借入れの比率を高めることで支払金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にするよう努めています。

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、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。

２．金融商品の時価等に関する事項

2017年11月30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、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注２）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(１)現金及び預金	21,091,230	21,091,230	-
(２)信託現金及び信託預金	4,119,378	4,119,378	-
資産計	25,210,609	25,210,609	-
(３)短期借入金	6,300,000	6,300,000	-
(５)投資法人債	12,000,000	12,129,500	129,500
(６)長期借入金	176,200,000	177,453,182	1,253,182
負債計	194,500,000	195,882,682	1,382,682
(７)デリバティブ取引	-	-	-

2018年５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、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注２）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(１)現金及び預金	19,994,172	19,994,172	-
(２)信託現金及び信託預金	4,057,793	4,057,793	-
資産計	24,051,966	24,051,966	-
(３)短期借入金	6,300,000	6,300,000	-
(４)１年内返済予定の長期借入金	6,400,000	6,401,516	1,516
(５)投資法人債	12,000,000	12,074,900	74,900
(６)長期借入金	181,600,000	182,988,973	1,388,973
負債計	206,300,000	207,765,389	1,465,389
(７)デリバティブ取引	-	-	-

(注１)　金融商品の時価の算定方法

（１）現金及び預金、並びに(２)信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（３）短期借入金

短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（４）１年内返済予定の長期借入金及び(６)長期借入金

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られる割引率で割り引いて算定する方法によっています。

（５）投資法人債

日本証券業協会による公表参考値によっています。

（７）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注２） 時価を算定することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

	第10期 2017年11月30日	第11期 2018年５月31日
預り敷金及び保証金	247,773	247,773
信託預り敷金及び保証金	12,551,061	13,766,843

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ合理的にキャッシュ・フローを見積もることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

（注３） 金銭債権の決算日（2017年11月30日）後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内
現金及び預金	21,091,230
信託現金及び信託預金	4,119,378

金銭債権の決算日（2018年５月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	１年以内
現金及び預金	19,994,172
信託現金及び信託預金	4,057,793

（注４） 長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（2017年11月30日）後の返済予定額

（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	５年超
投資法人債	-	2,000,000	-	2,000,000	-	8,000,000
長期借入金	-	7,400,000	-	21,300,000	30,000,000	117,500,000
合計	-	9,400,000	-	23,300,000	30,000,000	125,500,000

長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（2018年５月31日）後の返済予定額

（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	５年超
投資法人債	-	2,000,000	-	2,000,000	-	8,000,000
長期借入金	6,400,000	1,000,000	21,300,000	30,000,000	27,600,000	101,700,000
合計	6,400,000	3,000,000	21,300,000	32,000,000	27,600,000	109,700,000

（有価証券に関する注記）

第10期（2017年11月30日）

該当事項はありません。

第11期（2018年５月31日）

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10期（2017年11月30日）

該当事項はありません。

第11期（2018年５月31日）

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10期（2017年11月30日）

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次のとおりです。

（単位：千円）

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		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
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	175,200,000	175,200,000	(注)	-

（注） 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、前記「（金融商品に関する注記）２．金融商品の時価等に関する事項」における「(６）長期借入金」の時価に含めて記載しています。

第11期（2018年５月31日）

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次のとおりです。

（単位：千円）

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		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
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	187,000,000	180,600,000	(注)	-

（注） 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、前記「（金融商品に関する注記）２．金融商品の時価等に関する事項」における「(４）１年内返済予定の長期借入金」及び「(６）長期借入金」の時価に含めて記載しています。

（退職給付に関する注記）

第10期（2017年11月30日）

該当事項はありません。

第11期（2018年５月31日）

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内訳

（単位：千円）

	第10期 2017年11月30日	第11期 2018年５月31日
（繰延税金資産）		
未払事業税損金不算入額	1	27
繰延税金資産合計	1	27
繰延税金資産の純額	1	27

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

（単位：%）

	第10期 2017年11月30日	第11期 2018年５月31日
法定実効税率	31.74	31.74
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.74	△31.73
その他	0.01	0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.01

（持分法損益等に関する注記）

第10期（自　2017年６月１日　至　2017年11月30日）

該当事項はありません。

第11期（自　2017年12月１日　至　2018年５月31日）

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10期（自　2017年６月１日　至　2017年11月30日）

該当事項はありません。

第11期（自　2017年12月１日　至　2018年５月31日）

該当事項はありません。

２．関連会社等

第10期（自　2017年６月１日　至　2017年11月30日）

該当事項はありません。

第11期（自　2017年12月１日　至　2018年５月31日）

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

第10期（自　2017年６月１日　至　2017年11月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	プロロジスリートマスターリース合同会社(注３)	東京都千代田区	2,100	不動産賃貸業等	-	-	賃借人	信託不動産の賃貸	15,975,178	未収入金	587,232
										前受金	2,748,588
								信託預り敷金及び保証金の受入	1,466,536	信託預り敷金及び保証金	12,052,552
								信託預り敷金及び保証金の返還	638,142		
その他の関係会社の子会社	白馬特定目的会社	東京都千代田区	100,000	不動産業	-	-	売主	不動産信託受益権の購入等	13,600,000	-	-
その他の関係会社の子会社	茨木特定目的会社(注４)	東京都千代田区	131,100	不動産業	-	-	売主	不動産信託受益権の購入等	38,300,000	-	-
その他の関係会社の子会社	月山特定目的会社	東京都千代田区	100,000	不動産業	-	-	売主	不動産信託受益権の購入等	3,930,000	-	-
その他の関係会社の子会社	プロロジス・リート・マネジメント株式会社	東京都千代田区	100,000	投資運用業	-	役員の兼任	資産運用会社	資産運用報酬の支払(注５)	1,818,680	未払費用	1,624,055

(注１)　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。

(注２)　取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注３)　本投資法人は、保有する37物件中31物件に関して、パス・スルー型のマスターリース契約に基づきプロロジスリートマスターリース合同会社へ賃貸し、プロロジスリートマスターリース合同会社は、これらを転借人へ転貸しています。

(注４)　茨木特定目的会社は、2017年11月20日付でその商号を陣馬特定目的会社へ変更しています。

(注５)　資産運用報酬額は、売却損益に算入した物件売却に係る運用報酬35,775千円及び取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬279,150千円を含んでいます。

第11期（自　2017年12月１日　至　2018年５月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	プロロジスリートマスターリース合同会社(注３)	東京都千代田区	2,100	不動産賃貸業等	-	-	賃借人	信託不動産の賃貸	17,168,998	未収入金	892,006
										前受金	3,379,140
								信託預り敷金及び保証金の受入	1,220,649	信託預り敷金及び保証金	12,935,998
								信託預り敷金及び保証金の返還	337,203		
その他の関係会社の子会社	市川３特定目的会社	東京都千代田区	10,000	不動産業	-	-	売主	不動産信託受益権の購入等	17,000,000	-	-
その他の関係会社の子会社	プロロジス成田１有限会社	東京都千代田区	99,000	不動産業	-	-	売主	不動産信託受益権の購入等	5,260,000	-	-
その他の関係会社の子会社	穂高特定目的会社	東京都千代田区	100,000	不動産業	-	-	売主	不動産信託受益権の購入等	21,300,000	-	-
その他の関係会社の子会社	プロロジス・リート・マネジメント株式会社	東京都千代田区	100,000	投資運用業	-	役員の兼任	資産運用会社	資産運用報酬の支払(注４)	1,829,317	未払費用	1,740,438

(注１)　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。
(注２)　取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。
(注３)　本投資法人は、保有する40物件中34物件に関して、パス・スルー型のマスターリース契約に基づきプロロジスリートマスターリース合同会社へ賃貸し、プロロジスリートマスターリース合同会社は、これらを転借人へ転貸しています。
(注４)　資産運用報酬額は、取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬217,800千円を含んでいます。

４．役員及び個人主要投資主

第10期（自　2017年６月１日　至　2017年11月30日）

該当事項はありません。

第11期（自　2017年12月１日　至　2018年５月31日）

該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

第10期（自　2017年６月１日　至　2017年11月30日）

該当事項はありません。

第11期（自　2017年12月１日　至　2018年５月31日）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人は、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流施設を保有しています。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10期 自　2017年６月１日 至　2017年11月30日	第11期 自　2017年12月１日 至　2018年５月31日
貸借対照表計上額			
	期首残高	449,407,618	497,610,965
	期中増減額	48,203,347	40,526,335
	期末残高	497,610,965	538,137,301
期末時価		610,150,000	659,260,000

（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。

（注２） 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加理由は３物件（プロロジスパーク習志野５、プロロジスパーク茨木及びプロロジスパーク古河２）の取得（56,342,299千円）によるものであり、主な減少理由は１物件（プロロジスパーク多賀城）の譲渡（4,991,936千円）及び減価償却費（3,765,984千円）の計上によるものです。また、当期の主な増加理由は３物件（プロロジスパーク市川３、プロロジスパーク成田１-D及びプロロジスパーク吉見）の取得（43,962,900千円）によるものであり、主な減少理由は減価償却費（4,088,323千円）の計上によるものです。

（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、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

（セグメント情報等に関する注記）

（セグメント情報）

１．報告セグメントの概要

本投資法人の報告セグメントは、本投資法人の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、最高経営意思決定機関が、経営資源の配分及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象になっているものです。

本投資法人は、投資対象エリアの区分を基準に「グローバル・マーケット」及び「リージョナル・マーケット」(注)の２つを報告セグメントとしています。

(注) 本投資法人は、主たる用途が物流施設である不動産を投資対象とし、対象物流施設が所在するエリアと施設の仕様・機能を重視して、投資を行っています。投資対象エリアとしては、特定地域への集中投資を図らず、物流拠点として競争力のある地域における戦略的物流拠点として優位性を有する不動産への厳選投資を行い、日本国内をグローバル・マーケットとリージョナル・マーケットに区分し、それぞれを投資対象として、地域の経済変動及び災害等の特定地域に重大な影響を及ぼす事情による収益変動を最小化するべく、地域分散を図ったポートフォリオを構築します。

グローバル・マーケットへの投資戦略としては、同エリアが国際的な貿易・物流の重要拠点／エリアであることから、国内の最大消費地を背後に控えた、国内物流の最重要拠点に対して投資を行います。本投資対象エリアとしては、「関東エリア」及び「関西エリア」としており、それぞれ「関東エリア」は、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県及び群馬県を指し、「関西エリア」は、大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、和歌山県、滋賀県及び三重県を指しています。

また、リージョナル・マーケットへの投資戦略としては、同エリアが国内物流の重要拠点／エリアであることから、グローバル・マーケットに次ぐ規模の国内消費地を背後に控えた、国内広域物流に必須のエリアに対して投資を行います。本投資対象エリアとしては、「中部エリア」「東北エリア」及び「九州エリア」としており、「中部エリア」は、愛知県、静岡県、新潟県、富山県、石川県、福井県、山梨県、長野県及び岐阜県を指し、「東北エリア」は、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県及び福島県を指し、「九州エリア」は、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県及び鹿児島県を指しています。

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

なお、各セグメントに分類される物件は以下のとおりです。

グローバル・マーケット：プロロジスパーク市川１、プロロジスパーク座間１、プロロジスパーク川島、プロロジスパーク大阪２、プロロジスパーク舞洲３、プロロジスパーク高槻、プロロジスパーク東京大田、プロロジスパーク座間２、プロロジスパーク船橋５、プロロジスパーク成田１-A＆B、プロロジスパーク成田１-C、プロロジスパーク尼崎１、プロロジスパーク尼崎２、プロロジスパーク習志野４、プロロジスパーク東京新木場、プロロジスパーク横浜鶴見、プロロジスパーク大阪４、プロロジスパーク川島２、プロロジスパーク北本、プロロジスパーク常総、プロロジスパーク大阪５、プロロジスパーク海老名、プロロジスパーク川西、プロロジスパーク尼崎３、プロロジスパーク神戸、プロロジスパーク成田３、プロロジスパーク古河１、プロロジスパーク神戸２、プロロジスパーク習志野５、プロロジスパーク茨木、プロロジスパーク古河２、プロロジスパーク市川３、プロロジスパーク成田１-D、プロロジスパーク吉見

リージョナル・マーケット：プロロジスパーク春日井、プロロジスパーク北名古屋、プロロジスパーク多賀城、プロロジスパーク鳥栖２、プロロジスパーク鳥栖４、プロロジスパーク岩沼１、プロロジスパーク仙台泉

２．報告セグメントの利益、資産及び負債等の測定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、（重要な会計方針に係る事項に関する注記）における記載と同一です。報告セグメントの利益は営業利益ベースの数値です。

３．報告セグメントの利益、資産及び負債等に関する情報

第10期（自　2017年６月１日　至　2017年11月30日）

（単位：千円）

	グローバル・マーケット	リージョナル・マーケット	調整額	財務諸表計上額
営業収益(注１)	15,708,101	3,579,241	-	19,287,342
セグメント利益(注２)	8,295,713	2,620,234	△582,423	10,333,523
セグメント資産(注２)	468,564,436	34,426,000	24,633,670	527,624,107
その他の項目				
減価償却費	3,381,860	384,123	-	3,765,984
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	56,842,562	81,389	-	56,923,951

(注１)　本投資法人の営業収益は、すべて外部顧客に対するものです。なお、リージョナル・マーケットの営業収益には不動産等売却益2,069,771千円が含まれています。

(注２)　セグメント利益の調整額△582,423千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用582,423千円です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管・一般事務委託報酬、役員報酬等です。セグメント資産の調整額24,633,670千円は、流動資産22,883,784千円、投資その他の資産1,692,613千円及び繰延資産57,272千円です。

第11期（自　2017年12月１日　至　2018年５月31日）

（単位：千円）

	グローバル・マーケット	リージョナル・マーケット	調整額	財務諸表計上額
営業収益(注１)	16,935,580	1,499,701	-	18,435,281
セグメント利益(注２)	8,747,112	681,270	△624,474	8,803,907
セグメント資産(注２)	509,781,789	34,066,246	23,305,052	567,153,089
その他の項目				
減価償却費	3,711,484	376,839	-	4,088,323
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	44,598,651	16,008	-	44,614,659

(注１)　本投資法人の営業収益は、すべて外部顧客に対するものです。

(注２)　セグメント利益の調整額△624,474千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用624,474千円です。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない資産運用報酬、資産保管・一般事務委託報酬、役員報酬等です。セグメント資産の調整額23,305,052千円は、流動資産21,580,811千円、投資その他の資産1,671,907千円及び繰延資産52,333千円です。

（関連情報）

第10期（自　2017年６月１日　至　2017年11月30日）

１．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営業収益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。

２．地域ごとの情報

(１)営業収益

本邦の外部顧客への営業収益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。

(２)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金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

相手先	営業収益	関連するセグメント名
プロロジスリートマスターリース合同会社	15,975,178	グローバル・マーケット リージョナル・マーケット

(注)　本投資法人は、保有する37物件中31物件に関して、パス・スルー型のマスターリース契約に基づきプロロジスリートマスターリース合同会社へ賃貸し、プロロジスリートマスターリース合同会社は、これらを転借人へ転貸しています。

第11期（自　2017年12月１日　至　2018年５月31日）

１．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営業収益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。

２．地域ごとの情報

(１)営業収益

本邦の外部顧客への営業収益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。

(２)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金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

相手先	営業収益	関連するセグメント名
プロロジスリートマスターリース合同会社	17,168,998	グローバル・マーケット リージョナル・マーケット

(注)　本投資法人は、保有する40物件中34物件に関して、パス・スルー型のマスターリース契約に基づきプロロジスリートマスターリース合同会社へ賃貸し、プロロジスリートマスターリース合同会社は、これらを転借人へ転貸しています。

（１口当たり情報に関する注記）

	第10期 自　2017年６月１日 至　2017年11月30日	第11期 自　2017年12月１日 至　2018年５月31日
１口当たり純資産額	152,436円	155,574円
１口当たり当期純利益	4,799円	3,821円

（注１）　１口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。
　　また、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。
（注２）　１口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下のとおりです。

	第10期 自　2017年６月１日 至　2017年11月30日	第11期 自　2017年12月１日 至　2018年５月31日
当期純利益（千円）	9,601,334	8,075,482
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）	9,601,334	8,075,482
期中平均投資口数（口）	2,000,636	2,113,350

（重要な後発事象に関する注記）

投資法人債（グリーンボンド）の発行

本投資法人は、2018年６月26日開催の役員会における投資法人債の発行に係る包括決議に基づき、短期借入金の期限前弁済の資金の一部に充当し、また本投資法人債の発行を通じて、ESG投資に強い関心を持つ債券投資家の需要を喚起することにより、本投資法人の発行する投資法人債に対する投資家層の拡大を図ることを目指して、2018年８月10日に下記のとおり投資法人債の発行を決定し、同年８月17日に発行しました。

種類	発行金額	利率	償還期日	担保
日本プロロジスリート投資法人第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）	6,000百万円	0.660% （固定金利）	2028年 ８月17日	無担保 無保証

（注１）　払込金額及び償還金額は各投資法人債の金額100円につき金100円としています。
（注２）　上記投資法人債は償還期日に総額を償還します。また、上記投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

（追加情報）

資産の取得

本投資法人は、2018年２月26日付の売買契約書に基づき、以下の資産（取得予定資産）の取得を予定しています。

物件名称	所在地	取得予定年月日（注１）	取得先	取得予定価格（千円）（注２）	鑑定評価額（千円）（注３）
プロロジスパーク古河３(注４)	茨城県古河市	2018年10月１日	月山特定目的会社	5,440,000	5,440,000
プロロジスパークつくば１－A(注４)	茨城県つくば市	2018年12月３日	筑波特定目的会社	12,900,000	12,900,000

（注１）　「取得予定年月日」は、各不動産の現所有者との間で締結された売買契約書に記載された取得年月日を記載しています。
（注２）　「取得予定価格」は、売買契約書に記載された各取得予定資産の譲渡価額を、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、譲渡価額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。
（注３）　プロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１-Aについて、2018年５月31日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所及びジョーンズ ラング ラサール株式会社作成の鑑定評価書に記載の鑑定評価額をそれぞれ記載しています。
（注４）　プロロジスパーク古河３及びプロロジスパークつくば１-Aは、決算日時点において建築中であり、また、その売買契約書の締結から１か月以上経過した後に決済（物件引渡し）が行われることから、フォワード・コミットメント等に該当します。各物件の各売買契約書上、売主又は買主が売買契約書に定める義務に重要な点において違反し、かかる違反により当該各売買契約書の目的を達成することができない場合には、当該各売買契約書に別途定める場合を除き、違反していない当事者は、催告の上、当該各売買契約書を解除することができ、違反した当事者は、相手方に対し、違約金として売買代金より消費税及び地方消費税を除いた金額の20%相当額を支払い、違約金を超える損害が生じたときでも、違約金を超える金額については互いに請求することができず、また、その損害が違約金に満たない金額の場合であっても、当該違約金の減額を請求することはできないものとされています。当該各売買契約書においては、本投資法人が売買代金の資金調達を完了したことが、売買代金支払の条件とされており、当該条件が満たされない場合、本投資法人は、売主に通知することにより当該各売買契約書を解除でき、この場合、本投資法人は、売主に対し、かかる違約

金の支払義務を負わないものとされています。したがって、本投資法人が売買代金の資金調達を完了できない結果、売買代金の支払いができない場合であっても、本投資法人は当該各売買契約書を違約金の負担なく解除できるため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。
また、取得先はこれらの資産を竣工後、取得予定日までに信託受託者に信託し、本投資法人は、かかる信託受益権を取得する予定です。

（注５）　取得予定資産にかかる売買契約書においては、取得予定資産の取得までの間に取得予定資産のNCFに変動が生じた場合に、当該変動に関わらず本資産運用会社が取得予定資産に関して売買契約書締結時に期待した利回りと同程度の水準の利回りを実現させることを企図し、本件価格調整条項が設けられています。
本件価格調整条項においては、取得予定資産の取得までの間に当該取得予定資産に係るNCFが本件価格調整事由により変動した場合に、当該変動額に応じて所定の算式により算出される一定の金額につき、NCFが増額された場合には資産の譲渡価額を増額し、NCFが減額された場合には資産の譲渡価額を減額する旨が定められています。
したがって、本件価格調整事由が生じた場合、本件価格調整事由がNCFを増額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額分増額されることになり、本件価格調整事由が NCFを減額させるものである場合には、取得予定資産の取得予定価格は本件価格調整条項に従い算出された金額分減額されることになるため、本書に記載の取得予定価格は、実際の取得予定資産の取得価格と異なる可能性があります。

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

（１）株式

該当事項はありません。

（２）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）
			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	187,000,000	180,600,000	180,697
合計		187,000,000	180,600,000	180,697

（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記載しています。

（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）　当該取引については、「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、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		差引当期末残高	摘要
						又は償却累計額	当期償却額		
有形固定資産	建物	7,552,840	2,308	-	7,555,149	961,767	90,783	6,593,381	
	構築物	249,739	-	-	249,739	99,042	9,285	150,696	
	工具、器具及び備品	5,434	-	-	5,434	2,691	252	2,742	
	土地	3,834,204	-	-	3,834,204	-	-	3,834,204	
	信託建物	302,769,605	29,511,212	-	332,280,817	28,186,185	3,749,597	304,094,631	（注１）
	信託構築物	6,603,247	695,878	-	7,299,125	1,399,303	204,140	5,899,822	
	信託機械及び装置	11,267	-	-	11,267	2,250	331	9,016	
	信託工具、器具及び備品	663,106	72,068	-	735,174	234,147	33,202	501,026	
	信託その他	35	-	-	35	35	-	0	
	信託土地	202,635,652	14,387,329	-	217,022,982	-	-	217,022,982	（注１）
	信託建設仮勘定	71,138	16,974	71,138	16,974	-	-	16,974	
	小計	524,396,271	44,685,772	71,138	569,010,904	30,885,423	4,087,591	538,125,481	
無形固定資産	信託その他	14,976	25	-	15,002	3,182	731	11,820	
	小計	14,976	25	-	15,002	3,182	731	11,820	
合計		524,411,247	44,685,798	71,138	569,025,907	30,888,605	4,088,323	538,137,301	

（注１）　信託建物、信託土地の主な増加理由は、プロロジスパーク市川３、プロロジスパーク成田１-D、プロロジスパーク吉見を取得したことによるものです。

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

（単位：千円）

銘柄	発行年月日	当期首残高	当期減少額	当期末残高	利率	償還期限	使途	担保
第１回無担保投資法人債	2014年11月27日	2,000,000	-	2,000,000	0.338%	2019年11月27日	借入金の返済	無担保無保証
第２回無担保投資法人債	2014年11月27日	3,000,000	-	3,000,000	0.930%	2024年11月27日	借入金の返済	無担保無保証
第３回無担保投資法人債	2017年６月15日	2,000,000	-	2,000,000	0.180%	2021年６月15日	借入金の返済	無担保無保証
第４回無担保投資法人債	2017年６月15日	1,500,000	-	1,500,000	0.280%	2023年６月15日	借入金の返済	無担保無保証
第５回無担保投資法人債	2017年６月15日	2,500,000	-	2,500,000	0.500%	2027年６月15日	借入金の返済	無担保無保証
第６回無担保投資法人債	2017年６月15日	1,000,000	-	1,000,000	0.860%	2032年６月15日	借入金の返済	無担保無保証
合計		12,000,000	-	12,000,000				

（注）　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は以下のとおりです。

（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
投資法人債	2,000,000	-	2,000,000	-

⑥ 借入金明細表

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	利率（注１）	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	4,410,000	-	-	4,410,000	0.22147%	2018年8月8日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	1,890,000	-	-	1,890,000	0.22147%	2018年8月8日	（注２）	無担保無保証
	合計	6,300,000	-	-	6,300,000				
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	-	1,850,000	-	1,850,000	0.81010%	2018年12月３日	（注３）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	-	1,690,000	-	1,690,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	890,000	-	890,000				
	株式会社みずほ銀行	-	510,000	-	510,000				
	株式会社三菱UFJ銀行(注４)	-	340,000	-	340,000				
	株式会社あおぞら銀行	-	30,000	-	30,000				
	株式会社日本政策投資銀行	-	680,000	-	680,000				
	農林中央金庫	-	230,000	-	230,000				
	株式会社りそな銀行	-	180,000	-	180,000				
	合計	-	6,400,000	-	6,400,000				
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,850,000	-	1,850,000	-	0.81010%	2018年12月３日	（注３）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	1,690,000	-	1,690,000	-				
	三井住友信託銀行株式会社	890,000	-	890,000	-				
	株式会社みずほ銀行	510,000	-	510,000	-				
	株式会社三菱UFJ銀行(注４)	340,000	-	340,000	-				
	株式会社あおぞら銀行	30,000	-	30,000	-				
	株式会社日本政策投資銀行	680,000	-	680,000	-				
	農林中央金庫	230,000	-	230,000	-				
	株式会社りそな銀行	180,000	-	180,000	-				
	株式会社三井住友銀行	100,000	-	-	100,000	0.30820%	2019年11月27日	（注３）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	50,000	-	-	50,000				
	株式会社福岡銀行	340,000	-	-	340,000				
	株式会社七十七銀行	270,000	-	-	270,000				
	東京海上日動火災保険株式会社	240,000	-	-	240,000				
	株式会社三井住友銀行	10,000,000	-	-	10,000,000	0.57490%	2022年3月31日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	4,000,000	-	-	4,000,000	0.57490%	2022年3月31日	（注２）	無担保無保証

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	利率(注１)	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2,099,000	-	-	2,099,000	0.07570%	2021年2月15日	(注３)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	1,942,000	-	-	1,942,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,222,000	-	-	1,222,000				
	株式会社みずほ銀行	846,000	-	-	846,000				
	株式会社三菱UFJ銀行(注４)	627,000	-	-	627,000				
	株式会社日本政策投資銀行	564,000	-	-	564,000				
	株式会社三井住友銀行	1,725,000	-	-	1,725,000	0.17260%	2022年2月15日	(注３)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	1,597,000	-	-	1,597,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,004,000	-	-	1,004,000				
	株式会社みずほ銀行	695,000	-	-	695,000				
	株式会社三菱UFJ銀行(注４)	515,000	-	-	515,000				
	株式会社日本政策投資銀行	464,000	-	-	464,000				
	株式会社三井住友銀行	2,876,000	-	-	2,876,000	0.39000%	2024年2月15日	(注３)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2,661,000	-	-	2,661,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,674,000	-	-	1,674,000				
	株式会社みずほ銀行	1,159,000	-	-	1,159,000				
	株式会社三菱UFJ銀行(注４)	858,000	-	-	858,000				
	株式会社日本政策投資銀行	772,000	-	-	772,000				
	株式会社三井住友銀行	1,748,000	-	-	1,748,000	0.41290%	2023年3月15日	(注３)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	1,520,000	-	-	1,520,000				
	三井住友信託銀行株式会社	912,000	-	-	912,000				
	株式会社みずほ銀行	874,000	-	-	874,000				
	株式会社三菱UFJ銀行(注４)	532,000	-	-	532,000				
	株式会社日本政策投資銀行	608,000	-	-	608,000				
	農林中央金庫	304,000	-	-	304,000				
	株式会社りそな銀行	304,000	-	-	304,000				
	株式会社福岡銀行	228,000	-	-	228,000				
	株式会社七十七銀行	190,000	-	-	190,000				
	みずほ信託銀行株式会社	190,000	-	-	190,000				
	日本生命保険相互会社	190,000	-	-	190,000				

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	利率(注１)	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	860,000	-	-	860,000	0.52800%	2024年12月20日	（注３）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	740,000	-	-	740,000				
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	-	-	500,000				
	株式会社みずほ銀行	480,000	-	-	480,000				
	株式会社三菱UFJ銀行(注４)	280,000	-	-	280,000				
	株式会社日本政策投資銀行	400,000	-	-	400,000				
	農林中央金庫	200,000	-	-	200,000				
	株式会社りそな銀行	200,000	-	-	200,000				
	株式会社福岡銀行	100,000	-	-	100,000				
	株式会社七十七銀行	80,000	-	-	80,000				
	みずほ信託銀行株式会社	80,000	-	-	80,000				
	株式会社伊予銀行	80,000	-	-	80,000				
	株式会社三井住友銀行	2,070,000	-	-	2,070,000	0.71670%	2026年12月18日	（注３）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	1,790,000	-	-	1,790,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,180,000	-	-	1,180,000				
	株式会社みずほ銀行	1,130,000	-	-	1,130,000				
	株式会社三菱UFJ銀行(注４)	660,000	-	-	660,000				
	株式会社日本政策投資銀行	940,000	-	-	940,000				
	株式会社りそな銀行	520,000	-	-	520,000				
	株式会社福岡銀行	330,000	-	-	330,000				
	株式会社七十七銀行	280,000	-	-	280,000				
	みずほ信託銀行株式会社	280,000	-	-	280,000				
	株式会社伊予銀行	220,000	-	-	220,000				
	株式会社三井住友銀行	2,450,000	-	-	2,450,000	0.22360%	2021年４月28日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2,220,000	-	-	2,220,000				
	三井住友信託銀行株式会社	2,390,000	-	-	2,390,000				
	株式会社みずほ銀行	1,930,000	-	-	1,930,000				
	株式会社三菱UFJ銀行(注４)	990,000	-	-	990,000				
	株式会社日本政策投資銀行	1,230,000	-	-	1,230,000				
	農林中央金庫	1,280,000	-	-	1,280,000				
	株式会社りそな銀行	820,000	-	-	820,000				
	株式会社あおぞら銀行	690,000	-	-	690,000				

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	利率(注１)	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,750,000	-	-	1,750,000	0.26200%	2022年4月28日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	1,580,000	-	-	1,580,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,710,000	-	-	1,710,000				
	株式会社みずほ銀行	1,370,000	-	-	1,370,000				
	株式会社三菱UFJ銀行(注４)	710,000	-	-	710,000				
	株式会社日本政策投資銀行	870,000	-	-	870,000				
	農林中央金庫	920,000	-	-	920,000				
	株式会社りそな銀行	580,000	-	-	580,000				
	株式会社あおぞら銀行	510,000	-	-	510,000				
	株式会社三井住友銀行	5,100,000	-	-	5,100,000	0.31250%	2023年4月28日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	5,500,000	-	-	5,500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	4,100,000	-	-	4,100,000				
	株式会社みずほ銀行	2,000,000	-	-	2,000,000				
	株式会社三菱UFJ銀行(注４)	1,800,000	-	-	1,800,000				
	株式会社日本政策投資銀行	1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社三井住友銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	0.37250%	2024年4月30日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	3,000,000	-	-	3,000,000	0.37250%	2024年4月30日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	6,300,000	-	-	6,300,000	0.43690%	2025年4月28日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	5,700,000	-	-	5,700,000				
	三井住友信託銀行株式会社	4,800,000	-	-	4,800,000				
	株式会社みずほ銀行	2,700,000	-	-	2,700,000				
	株式会社三菱UFJ銀行(注４)	2,000,000	-	-	2,000,000				
	株式会社日本政策投資銀行	1,800,000	-	-	1,800,000				
	株式会社三井住友銀行	6,100,000	-	-	6,100,000	0.52400%	2026年4月28日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	5,200,000	-	-	5,200,000	0.52400%	2026年4月28日	（注２）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2,600,000	-	-	2,600,000	0.52400%	2026年4月28日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	7,700,000	-	-	7,700,000	0.63270%	2027年4月28日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	7,000,000	-	-	7,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	3,900,000	-	-	3,900,000				
	株式会社みずほ銀行	2,700,000	-	-	2,700,000				
	株式会社三菱UFJ銀行(注４)	2,000,000	-	-	2,000,000				
	株式会社三井住友銀行	-	22,540,000	22,540,000	-	0.21815%	2020年3月２日(注５)	（注３）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	-	9,660,000	9,660,000	-	0.21815%	2020年3月２日(注５)	（注３）	無担保無保証

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	利率（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	-	2,600,000	-	2,600,000	0.61980%	2028年３月13日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	-	2,120,000	-	2,120,000				
	三井住友信託銀行株式会社	-	1,770,000	-	1,770,000				
	株式会社みずほ銀行	-	1,770,000	-	1,770,000				
	株式会社日本政策投資銀行	-	1,770,000	-	1,770,000				
	株式会社りそな銀行	-	1,770,000	-	1,770,000				
	合計	176,200,000	44,000,000	38,600,000	181,600,000				
総合計		182,500,000	50,400,000	38,600,000	194,300,000				

（注１） 変動金利の平均利率は、期中の加重平均を記載しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、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、長期借入金又は短期借入金の返済資金です。
（注３） 資金使途は、不動産又は不動産信託受益権の取得資金及び関連費用並びに借入金の返済に充当するためです。
（注４） 三菱UFJ信託銀行株式会社からの借入については、2018年４月16日付で株式会社三菱UFJ銀行に移管されております。
（注５） 株式会社三井住友銀行及び株式会社三菱UFJ銀行それぞれに対する長期借入金22,540百万円及び9,660百万円は、2018年３月13日に期限前弁済しています。
（注６） 長期借入金（１年以内に返済のものを除く）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は以下のとおりです。

（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	1,000,000	21,300,000	30,000,000	27,600,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2018年５月31日現在）

Ⅰ．資産総額	567,153,089千円
Ⅱ．負債総額	227,075,195千円
Ⅲ．純資産総額（Ⅰ-Ⅱ）	340,077,894千円
Ⅳ．発行済数量	2,185,950口
Ⅴ．１口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	155,574円

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数 （口）	買戻し口数 （口）	発行済投資口の総口数 （口）
第６期 （自　2015年６月１日 至　2015年11月30日）	-	0 (0)	0 (0)	1,730,750 (674,600)
第７期 （自　2015年12月１日 至　2016年５月31日）	2016年３月14日	105,900 (50,040)	0 (0)	1,836,650 (724,640)
	2016年４月13日	5,300 (0)	0 (0)	1,841,950 (724,640)
第８期 （自　2016年６月１日 至　2016年11月30日）	-	0 (0)	0 (0)	1,841,950 (724,640)
第９期 （自　2016年12月１日 至　2017年５月31日）	2016年12月19日	61,330 (28,980)	0 (0)	1,903,280 (753,620)
	2017年１月16日	3,070 (0)	0 (0)	1,906,350 (753,620)
第10期 （自　2017年６月１日 至　2017年11月30日）	2017年８月７日	143,430 (67,770)	0 (0)	2,049,780 (821,390)
	2017年９月６日	7,170 (0)	0 (0)	2,056,950 (821,390)
第11期 （自　2017年12月１日 至　2018年５月31日）	2018年３月12日	122,860 (51,600)	0 (0)	2,179,810 (872,990)
	2018年４月11日	6,140 (0)	0 (0)	2,185,950 (872,990)

（注）　括弧内の数は、本邦外における販売口数、買戻し口数及び発行済口数です。

第７【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に、以下の書類を提出しています。

2017年12月１日	臨時報告書
2017年12月１日	訂正発行登録書
2018年２月23日	有価証券報告書
2018年２月26日	有価証券届出書（一般募集）
2018年２月26日	有価証券届出書（第三者割当）
2018年２月27日	有価証券届出書の訂正届出書（一般募集）
2018年３月５日	有価証券届出書の訂正届出書（一般募集）
2018年３月５日	有価証券届出書の訂正届出書（第三者割当）
2018年６月１日	臨時報告書
2018年６月１日	訂正発行登録書
2018年６月26日	発行登録取下届出書
2018年６月26日	発行登録書
2018年６月26日	訂正発行登録書
2018年８月10日	発行登録追補書類

独立監査人の監査報告書

2018年８月30日

日本プロロジスリート投資法人

役員会　御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	貞　廣　篤　典　㊞
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	松　井　貴　志　㊞

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プロロジスリート投資法人の2017年12月１日から2018年５月31日までの第11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。

財務諸表に対する経営者の責任

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。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、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。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。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に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るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。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、当監査法人は、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、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

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。

監査意見

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、日本プロロジスリート投資法人の2018年５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・フローの状況をすべ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。

強調事項

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は、投資法人債の発行を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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

１．上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）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。