【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】	2021年５月28日
【計算期間】	第10期（自　2020年９月１日　至　2021年２月28日）
【発行者名】	ラサールロジポート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　藤原　寿光
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内一丁目11番１号
【事務連絡者氏名】	ラサールREITアドバイザーズ株式会社 財務部長　地紙　平
【連絡場所】	東京都千代田区丸の内一丁目11番１号
【電話番号】	03-6367-5800
【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

回次		第１期	第２期	第３期	第４期	第５期
決算年月		2016年８月	2017年２月	2017年８月	2018年２月	2018年８月
営業収益	（百万円）	5,130	4,853	5,234	5,251	5,663
（うち不動産賃貸事業収益）	（百万円）	5,130	4,853	5,234	5,251	5,663
営業費用	（百万円）	1,958	1,896	2,495	2,445	2,620
（うち不動産賃貸事業費用）	（百万円）	1,282	1,172	1,810	1,736	1,846
営業利益	（百万円）	3,171	2,956	2,739	2,806	3,043
経常利益	（百万円）	2,498	2,740	2,430	2,544	2,697
当期純利益	（百万円）	2,496	2,739	2,429	2,543	2,696
総資産額	（百万円）	172,468	172,144	183,842	183,842	199,373
（対前期比）	（%）	－	△0.2	6.8	0.0	8.4
純資産額	（百万円）	108,860	108,901	108,416	108,343	108,309
（対前期比）	（%）	－	0.0	△0.4	△0.1	△0.0
有利子負債額	（百万円）	58,970	58,970	71,030	71,030	86,310
出資総額（注１）	（百万円）	106,363	106,161	105,986	105,799	105,611
発行済投資口の総口数	（口）	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000
１口当たり純資産額	（円）	98,964	99,001	98,560	98,494	98,462
１口当たり当期純利益（注５）	（円）	3,779	2,490	2,209	2,312	2,451
分配総額	（百万円）	2,698	2,915	2,616	2,731	2,901
１口当たり分配金	（円）	2,453	2,650	2,379	2,483	2,638
（うち１口当たり利益分配金）	（円）	2,269	2,491	2,209	2,312	2,452
（うち１口当たり利益超過分配金）	（円）	184	159	170	171	186
総資産経常利益率（注６）	（%）	1.4	1.6	1.4	1.4	1.4
（年換算値）（注８）	（%）	2.6	3.2	2.8	2.8	2.8
自己資本利益率（注７）	（%）	2.4	2.5	2.2	2.3	2.5
（年換算値）（注８）	（%）	4.4	5.0	4.4	4.6	5.0
期末自己資本比率（注９）	（%）	63.1	63.3	59.0	58.9	54.3
（対前期増減）	（%）	－	0.2	△4.3	△0.1	△4.6
配当性向（注10）	（%）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
［その他参考情報］						
当期運用日数（注２）	（日）	197	181	184	181	184
期末投資物件数	（件）	8	8	9	9	11
減価償却費	（百万円）	677	583	625	627	685
資本的支出額	（百万円）	85	58	67	80	104
賃貸NOI（Net Operating Income）（注11）	（百万円）	4,524	4,263	4,049	4,142	4,502
FFO（Funds from Operation）（注12）	（百万円）	3,173	3,322	3,055	3,170	3,382
１口当たりFFO（注13）	（円）	2,885	3,020	2,777	2,882	3,074
期末総資産有利子負債比率（LTV）（注14）	（%）	34.2	34.3	38.6	38.6	43.3

回次		第６期	第７期	第８期	第９期	第10期
決算年月		2019年２月	2019年８月	2020年２月	2020年８月	2021年２月
営業収益	（百万円）	5,792	6,942	8,758	7,430	9,504
（うち不動産賃貸事業収益）	（百万円）	5,792	5,997	7,230	7,430	9,462
営業費用	（百万円）	2,692	2,877	3,524	3,364	4,187
（うち不動産賃貸事業費用）	（百万円）	1,860	1,985	2,332	2,404	2,901
営業利益	（百万円）	3,100	4,064	5,233	4,066	5,316
経常利益	（百万円）	2,784	3,688	4,760	3,664	4,668
当期純利益	（百万円）	2,783	3,687	4,759	3,663	4,667
総資産額	（百万円）	200,670	224,693	263,283	262,435	345,529
（対前期比）	（%）	0.7	12.0	17.2	△0.3	31.7
純資産額	（百万円）	108,190	121,775	144,540	143,202	190,874
（対前期比）	（%）	△0.1	12.6	18.7	△0.9	33.3
有利子負債額	（百万円）	87,531	97,661	112,244	112,244	146,344
出資総額（注１）	（百万円）	105,406	118,086	139,781	139,538	186,207
発行済投資口の総口数	（口）	1,100,000	1,210,000	1,363,000	1,363,000	1,638,000
１口当たり純資産額	（円）	98,355	100,640	106,046	105,064	116,528
１口当たり当期純利益（注５）	（円）	2,530	3,201	3,531	2,687	2,852
分配総額	（百万円）	2,988	3,872	5,002	3,941	5,040
１口当たり分配金	（円）	2,717	3,200	3,670	2,892	3,077
（うち１口当たり利益分配金）	（円）	2,530	3,048	3,492	2,688	2,849
（うち１口当たり利益超過分配金）	（円）	187	152	178	204	228
総資産経常利益率（注６）	（%）	1.4	1.7	2.0	1.4	1.5
（年換算値）（注８）	（%）	2.8	3.4	4.0	2.8	3.0
自己資本利益率（注７）	（%）	2.6	3.2	3.6	2.5	2.8
（年換算値）（注８）	（%）	5.2	6.3	7.2	5.0	5.6
期末自己資本比率（注９）	（%）	53.9	54.2	54.9	54.6	55.2
（対前期増減）	（%）	△0.4	0.3	0.7	△0.3	0.6
配当性向（注10）	（%）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
［その他参考情報］						
当期運用日数（注２）	（日）	181	184	182	184	181
期末投資物件数	（件）	11	17	16	16	18
減価償却費	（百万円）	688	729	921	930	1,245
資本的支出額	（百万円）	150	129	275	402	315
賃貸NOI（Net Operating Income）（注11）	（百万円）	4,620	4,740	5,819	5,956	7,805
FFO（Funds from Operation）（注12）	（百万円）	3,471	3,471	4,951	4,594	5,870
１口当たりFFO（注13）	（円）	3,156	2,869	3,632	3,370	3,583
期末総資産有利子負債比率（LTV）（注14）	（%）	43.6	43.5	42.6	42.8	42.4

（注１）出資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）ラサールロジポート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の営業期間（以下「事業年度」ということがあります。）は、毎年３月１日から８月末日まで及び９月１日から翌年２月末日までの各６ヶ月間ですが、第１期営業期間は本投資法人設立の日（2015年10月９日）から2016年８月末日までです。なお、第１期の「当期運用日数」は実質的な運用日数であり、2016年２月17日から2016年８月31日までの197日間です。

（注３）営業収益等には消費税等は含まれていません。

（注４）本書において特に記載のない限り、記載未満の数値については切り捨てて記載し、比率は小数第２位を四捨五入により記載しています。

（注５）１口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による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、第1期については、実質的な資産運用期間の開始日である2016年２月17日時点を期首とみなして、日数による加重平均投資口数（1,093,462口）により算出した１口当たり当期純利益は2,283円です。

（注６）総資産経常利益率＝経常利益÷｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷２｝×100
なお、第１期については実質的な資産運用期間の開始日である2016年２月17日を期首とみなして計算しています。
（注７）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
なお、第１期については実質的な資産運用期間の開始日である2016年２月17日を期首とみなして計算しています。
（注８）第１期については実質的な資産運用期間197日（2016年２月17日から2016年８月31日まで）に基づいて年換算値を計算しています。
（注９）期末自己資本比率＝期末純資産額÷期末総資産額×100
（注10）配当性向＝１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）÷１口当たり当期純利益×100
なお、第１期、第７期、第８期及び第10期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。
配当性向＝分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100
（注11）賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
（注12）FFO＝当期純利益＋減価償却費－不動産等売却益＋不動産等売却損
（注13）１口当たりFFO＝FFO÷発行済投資口の総口数
（注14）期末総資産有利子負債比率（LTV）＝期末有利子負債額÷期末総資産額×100

② 運用状況

（当期の概況）

（ア）投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、ラサールREITアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2015年10月９日に設立され、2016年２月17日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード3466）。
この度、2021年２月期（第10期）の決算を終了し、当期末時点での発行済投資口の総口数は1,638,000口となっています。

（イ）運用環境と運用実績

新型コロナウイルス（COVID-19）の感染拡大の影響により、国内外の経済が減速し、世界的な金融緩和による資本市場のボラティリティの高まりが継続しています。人々の生活様式や消費行動にも影響を及ぼしており、個人消費については、Eコマースの成長が加速する一方、飲食・宿泊等のサービスは減少傾向にあり、ホテルや商業施設を中心に不動産賃貸市場にも大きく影響を及ぼしています。物流不動産についてはEコマースの成長等を背景に、旺盛な賃貸需要が創出されており、首都圏、近畿圏において空室率は低水準で推移しています。
このような状況下、本投資法人においては、当期末までの保有18物件（取得価格合計317,829百万円、賃貸可能面積1,342,134㎡）の運用を着実に行い、ポートフォリオ全体の当期末時点の稼働率は99.0％と良好な稼働状況です。当期末時点のテナント数は158テナントとテナント分散が図られたポートフォリオとなっています。

（ウ）資金調達の概要

本投資法人は、2020年９月１日を払込期日とする公募増資により44,710百万円を、2020年９月29日を払込期日とする第三者割当増資により2,235百万円をそれぞれ調達し、当期末時点の出資総額（純額）は186,207百万円となりました。
当期において取得した物件は、４物件であり（ロジポート川崎ベイ、ロジポート新守谷、ロジポート尼崎（追加取得）、ロジポート堺）、かかる４物件の取得資金及び関連費用の一部に充当するために、2020年９月に34,100百万円の借入れを行いました。また、住之江（底地）を譲渡し、譲渡資金の一部を上記４物件の取得資金及び関連費用の一部に充当しています。加えて、2021年２月に総額13,390百万円の借入れを行い、その借入金を原資として同額の13,390百万円の返済を行い、2021年２月16日付で発行した第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）（発行総額2,000百万円）による手取金を原資の一部として、2,000百万円の期限前弁済に充当しています。
上記の結果、当期末における本投資法人の有利子負債の残高は146,344百万円、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は42.4％となりました。
なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付	見通し
JCR （株式会社日本格付研究所）	長期発行体格付	AA-	ポジティブ
	債券格付（注）	AA-	－

（注）第１回、第２回、第３回、第４回、第５回、第６回及び第７回無担保投資法人債に対する格付です。

（エ）業績及び分配の概要

当期の運用期間は、2020年９月１日から2021年２月28日までの181日間であり、当期における営業収益は9,504百万円、営業利益は5,316百万円、経常利益は4,668百万円、当期純利益は4,667百万円となりました。

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。）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口当たりの分配金は2,849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（以下「継続的利益超過分配金」といいます。）を支払うこととしています（注１）。さらに、本投資法人は、上記の継続的利益超過分配金に加え、新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入れ等の資金調達、地震等の自然災害、火事等の事故に伴う大規模修繕等又は訴訟の和解金の支払い若しくは不動産の売却損の発生等その他の事由により、一時的に１口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合は、１口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額を、一時的な利益を超える金銭の分配として、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金として、当期の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である1,245百万円の100分の30にほぼ相当する373百万円を分配することとし、その結果、当期の投資口１口当たりの利益超過分配金は228円となりました（注３）。

（注１）本投資法人は、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、期間損益、金銭分配額の水準及び本投資法人の財務状態等を十分考慮の上、毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行う方針です。

（注２）一時的利益超過分配を実施する場合の継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金の額は、対象となる計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額を限度とします。

（注３）各保有資産に係る建物状況調査業者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ヶ月平均額は265百万円です。本投資法人は、現在の経済環境、不動産市場や賃貸市場の動向等及び本投資法人の財務状態等を考慮した結果、かかる利益を超えた金銭の分配について、本投資法人の保有資産価値及び財務の健全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から控除されることになります。

（今後の見通し）

（オ）今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は以下のような運用を行い、キャッシュ・フローと資産価値の長期安定的な成長による投資主価値の向上を図ります。

外部成長戦略としては、ラサールグループ（注１）から提供される物件情報及び本資産運用会社独自の物件情報獲得能力を最大限活用し、優良な投資機会に厳選投資することで外部成長を図ります。本投資法人は、スポンサーサポート契約に基づき、ラサールファンド（注２）の保有物件につき売却情報の提供を受けることができるため、ラサールファンドからのソーシングと第三者からのソーシングの両方を活用した多様なソーシングルートを有しています。

内部成長戦略では、スポンサーサポート契約に基づき提供を受ける人材や利用可能な情報を通じて、ラサールグループのノウハウであるアクティブアセットマネジメント（注３）を活用して、内部成長の実現を目指します。本投資法人のポートフォリオは、テナントが分散しキャッシュ・フローの安定性が高いことに加え、賃貸借契約期間の満了に伴う契約更改期日が分散しているという特徴があります。契約更改の期日においては、市場賃料や空室率等を精査した上で、賃料の増額改定に取り組みます。加えて、足元の先行き不透明な情勢を踏まえ、将来に期日が到来する契約についても、積極的に前倒しで契約更改することで、賃料収

入の安定化を図ります。また、物件の競争力に鑑み、適切に修繕、資本的支出を実施することで、物件競争力の維持・向上を図ります。

財務戦略については、強固な財務体質を活かし、財務の安定性と資金調達コストのバランスを実現するべく、調達先、調達手法の多様化や期日の分散、変動金利の活用を検討し、適切な財務基盤の構築に取り組みます。

（注１）「ラサールグループ」とは、世界有数の不動産投資顧問会社であるラサール インベストメント マネージメント インク（LaSalle Investment Management Inc.）（以下「LIM」といいます。）を中心として、米国、欧州及びアジア太平洋地域の15か国22拠点（2020年12月末日時点）において不動産投資運用サービスを提供する企業グループをいいます。以下同じです。ラサールグループの詳細につきましては、後記「２　投資方針／（２）投資方針／②本投資法人の基本方針　～本投資法人の特徴～／（イ）ラサールグループ及びJLLのサポートを活用した成長戦略／a.ラサールグループ及びその親会社であるJLLの概要」をご参照ください。

（注２）「ラサールファンド」とは、ラサールグループが組成、運用するファンドをいいます。

（注３）「アクティブアセットマネジメント」とは、市場賃料や空室率などの賃貸市場動向に関わるマクロ要因と、テナントの賃貸借条件や施設の管理運営状況等の各物件に固有のミクロ要因を精査することを通じて、保有物件における付加価値創出の機会を見つけ出し、キャッシュ・フローの増加に結び付けていく運営手法の総称です。

（カ）決算後に生じた重要な事実

a．資産（優先出資証券）の取得

本投資法人は、2021年３月18日付で以下の優先出資証券を取得しています。

資産名称	取得価格（百万円）	取得先	裏付けとなる不動産
関西１プロパティー特定目的会社優先出資証券	201	関西１プロパティー特定目的会社	（仮称）大阪住之江物流センター計画

b．新投資口の発行

本投資法人は、2021年４月14日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口の発行については2021年４月27日に、第三者割当による新投資口の発行については2021年５月25日に払込が完了しています。

（公募による新投資口の発行）

発行新投資口数	140,000口
発行価格	１口当たり167,700円
発行価格の総額	23,478,000,000円
発行価額	１口当たり161,834円
発行価額の総額	22,656,760,000円
払込期日	2021年４月27日

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数	7,000口
発行価額	１口当たり161,834円
発行価額の総額	1,132,838,000円
払込期日	2021年５月25日
割当先	野村證券株式会社

ｃ．資金の借入れ

本投資法人は、2021年４月26日付で後記「ｄ．資産の取得」に記載の新規取得資産の取得資金及び関連費用の一部への充当を目的とした以下の資金の借入れを決定し、2021年４月30日付で当該資金を借り入れています。

区分	借入先	借入金額（百万円）	利率（注５）（注６）	借入実行日	借入方法	返済期限（注９）	返済方法（注10）	担保
短期	株式会社三菱ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団（注１）	1,800	基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）に0.1625％を加えた利率	２０２１年４月30日	左記借入先を貸付人とする2021年４月27日付の個別貸付契約に基づく借入れ	２０２２年４月28日	期限一括返済	無担保無保証
長期	株式会社三菱ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団（注２）	2,000	基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）に0.3000％を加えた利率			２０２６年４月30日		
長期	株式会社三菱ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団（注３）	2,800	基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）に0.2800％を加えた利率（注７）			２０２８年６月30日		
長期	株式会社三菱ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団（注４）	13,100	基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）に0.3800％を加えた利率（注８）			２０２９年６月29日		

（注１）協調融資団は、株式会社三菱ＵＦＪ銀行及び株式会社みずほ銀行より組成されています。

（注２）協調融資団は、三井住友信託銀行株式会社より組成されています。

（注３）協調融資団は、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行及び株式会社りそな銀行より組成されています。

（注４）協調融資団は、株式会社三菱ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行及び株式会社日本政策投資銀行より組成されています。

（注５）借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

（注６）利払日は、2021年５月末日を初回として、以後毎年２月、５月、８月、11月の各末日及び返済期限（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）です。変動金利の借入れについて、利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日（但し、初回は借入実行日とします。）の２営業日前の時点において一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBORのうち、３ヶ月物の日本円TIBORになります。基準金利である一般社団法人全銀協TIBOR運営機関の日本円TIBORの変動については、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（http://www.jbatibor.or.jp）でご確認ください。

（注７）当該借入れについて、支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、以下のとおり、2021年４月27日付で金利スワップ契約を締結しました。

相手先	野村證券株式会社
想定元本	2,800百万円
金利	固定支払金利 0.40440％ 変動受取金利 全銀協３ヶ月日本円TIBOR＋0.2800％
開始日	2021年４月30日
終了日	2028年６月30日
利払日	利払日は、2021年５月末日を初回として、以後毎年２月、５月、８月、11月の各末日及び返済期限（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）

※本金利スワップ契約締結により、当該借入れに係る金利は、実質的に0.40440％で固定化されます。

（注８）当該借入れについて、支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、以下のとおり、2021年４月27日付で金利スワップ契約を締結しました。

相手先	野村證券株式会社
想定元本	13,100百万円
金利	固定支払金利 0.52360％ 変動受取金利 全銀協３ヶ月日本円TIBOR＋0.3800％
開始日	2021年４月30日
終了日	2029年６月29日
利払日	利払日は、2021年５月末日を初回として、以後毎年２月、５月、８月、11月の各末日及び返済期限（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）

※本金利スワップ契約締結により、当該借入れに係る金利は、実質的に0.52360％で固定化されます。

（注９）返済期限は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

（注10）当該借入れの実行後返済期限までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、元本の一部又は全部を期限前返済することができます。

ｄ．資産の取得

本投資法人は、2021年４月30日付で以下の資産に係る信託受益権を取得しています。なお、取得価格は、取得資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。

地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格（百万円）	取得先
大阪エリア	大阪-７	ロジポート大阪ベイ	大阪府大阪市	40,000	南港プロパティー特定目的会社

（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、資産を主として不動産等資産（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。）に定めるものをいいます。以下同じです。）のうち不動産、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に対する投資として運用することを目的とし、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針としています（規約第２条及び第28条）。

本投資法人が、不動産（不動産等（規約第30条第１項第（２）号に定義するものをいいます。）、不動産対応証券（規約第30条第１項第（３）号に定義するものをいいます。）又は不動産関連ローン等資産（規約第30条第２項第（１）号⑬に定義するものをいいます。）の各裏付けとなる不動産を含みます。）に投資する場合には、その主たる用途は、物流施設の用に供され、又は供されることが可能なもの（将来的な用途転用又は建替えにより建設可能な場合を含みますがこれに限られません。以下同じです。）とします。また、これに加えて、その不動産の主たる用途が、データセンター、通信施設、研究施設、工場、供給処理施設その他企業活動の基盤の用に供され、又は供されることが可能なもの（以下、「物流施設」と併せて「物流施設等」といいます。）も投資対象とします。但し、複数の不動産が社会経済上一体的に利用され得る場合において、これを一体として評価した場合の主たる用途が物流施設等の用に供され、又は供されることが可能なものであると判断される場合には、これに関連して本投資法人が保有することとなる不動産等又は不動産対応証券若しくは不動産関連ローン等資産の各裏付けとなる不動産等の主たる用途が物流施設等の用に供され、又は供されることが可能なものであることを条件として、当該一体としての複数の不動産の全部又は一部に係る不動産等、不動産対応証券又は不動産関連ローン等資産を取得することができるものとします（規約第29条第１項）。

また、本投資法人は、主として日本国内に所在する資産に投資するものとします（規約第29条第２項）。

本投資法人が取得する資産の組入比率は、特定不動産（本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。）の価額の合計額の本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を100分の75以上とします（規約第29条第３項）。

本投資法人は、投信法第198条第１項及び規約第42条の規定に基づき、その資産の運用に係る業務を本資産運用会社にすべて委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で2015年10月13日に締結された資産運用委託契約（その後の変更等を含め、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程として運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）（注）を制定しています。

（注）運用ガイドラインは、本資産運用会社の判断により、規約に定める本投資法人の資産運用の基本方針の最適な実現を目指し、かつ今後の諸要因の動向、変化等を勘案しこれに機動的に対応するため、規約及び資産運用委託契約の定める範囲内において、投資主総会の決議を経ることなく変更されることがあります。

②　投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産のうち不動産等資産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）。

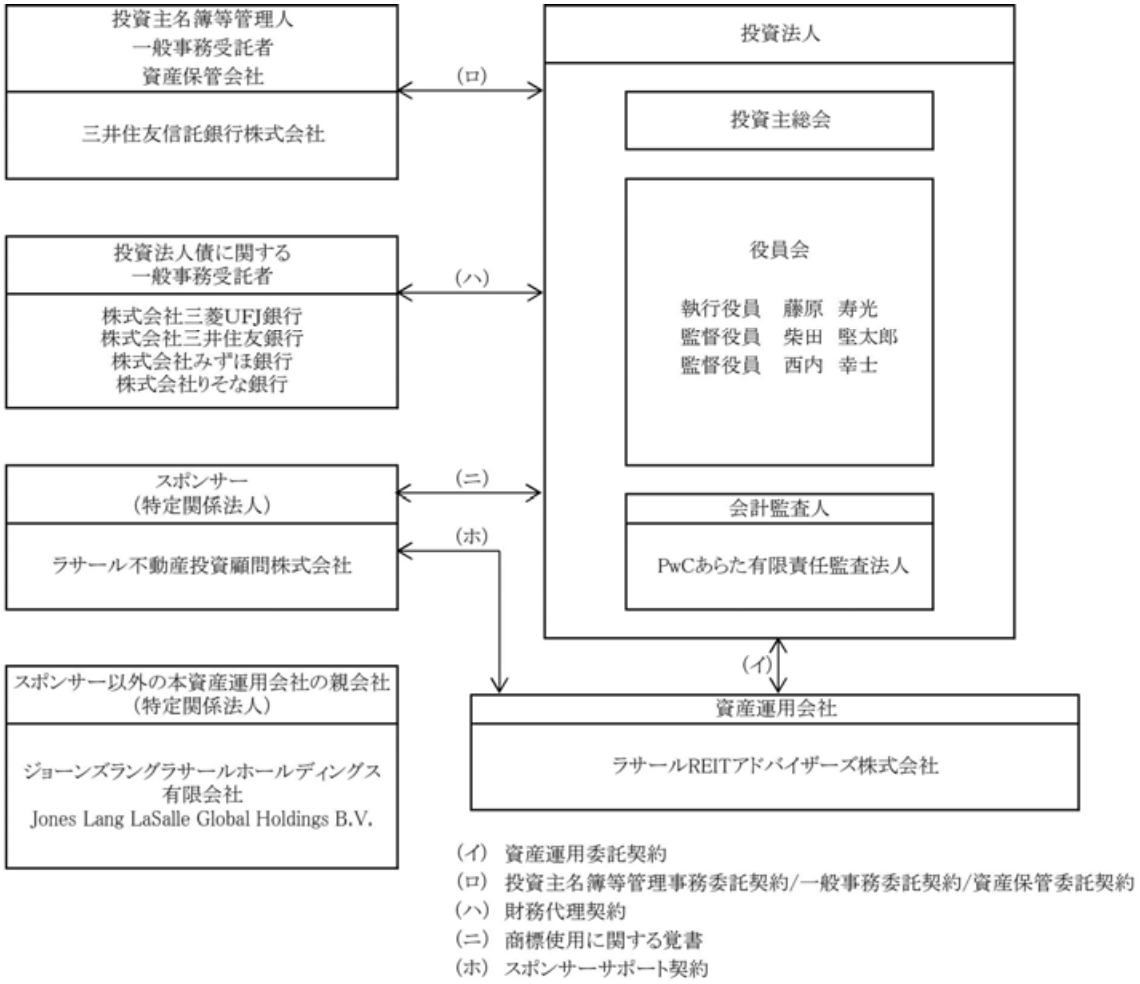
本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です（規約第５条第１項）。本投資法人の資産運用は、金融商品取引業者（投資運用業者）である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

③　投資ビークルへの投資を通じた資産の運用

本投資法人は、不動産又は不動産を主な信託財産とする信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分及び不動産又は不動産を主な信託財産とする信託の受益権を特定資産とする特定目的会社の優先出資証券等の不動産対応証券（後記「２　投資方針／（２）投資対象／①　投資対象とする資産の種類」に定義します。）並びに不動産関連ローン等資産（後記「２　投資方針／（２）投資対象／①　投資対象とする資産の種類」に定義します。）に投資することがあります。

（３）【投資法人の仕組み】

① 投資法人の仕組図



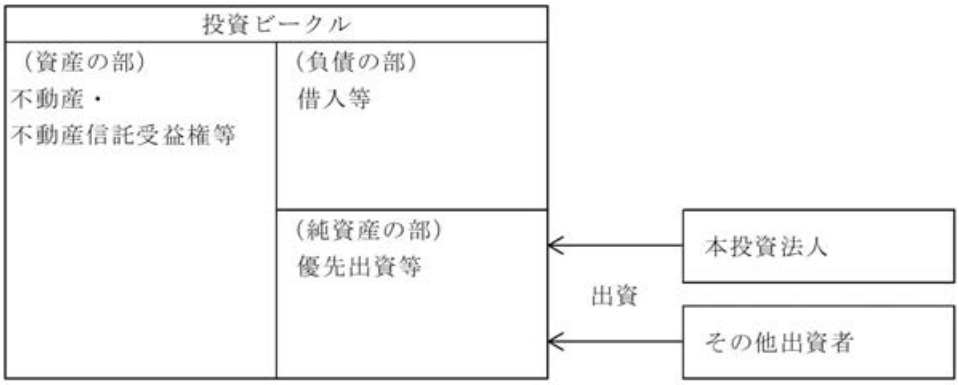
(イ) 資産運用委託契約
(ロ) 投資主名簿等管理事務委託契約/一般事務委託契約/資産保管委託契約
(ハ) 財務代理契約
(ニ) 商標使用に関する覚書
(ホ) スポンサーサポート契約

②本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	ラサールロジポート投資法人	本投資法人は、不動産関連資産を主要な投資対象とし、中でも、物流施設に重点を置いて投資を行うこととします。
資産運用会社	ラサールREITアドバイザーズ株式会社	本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しています。かかる契約に基づき、投信法上の資産運用会社として、本投資法人の定める規約及び資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用に係る業務を行います。
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資産保管業務委託契約を締結しています。かかる契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の資産保管業務を行います。
投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で投資主名簿等管理事務委託契約を締結しています（本投資法人の設立企画人たる資産運用会社が上記投資主名簿等管理事務委託契約を締結し、本投資法人は資産運用会社から契約上の地位を承継しています。）。かかる契約に基づき、投信法上の投資主名簿等管理人として、本投資法人の①投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、③投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務、及び④行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号。その後の改正を含みます。以下「番号法」といいます。）に係る個人番号及び法人番号（以下「個人番号等」といいます。）の取扱事務等を行います。
投資法人債に関する一般事務受託者	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	本投資法人との間で、2017年２月９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、2017年12月15日付で第５回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）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として、同契約に基づき、第１回無担保投資法人債、第２回無担保投資法人債及び第５回無担保投資法人債に係る①発行代理人事務、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、及び③投資法人債原簿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	株式会社三井住友銀行	本投資法人との間で、2017年７月７日付で第３回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に係る財務代理契約を、2020年２月14日付で第６回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）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として、同契約に基づき、第３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①発行代理人事務、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、及び③投資法人債原簿に関する事務等を行います。
	株式会社みずほ銀行	本投資法人との間で、2017年12月15日付で第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を締結しています。投信法上の一般事務受託者として、同契約に基づき、第４回無担保投資法人債に係る①発行代理人事務、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、及び③投資法人債原簿に関する事務等を行います。
	株式会社りそな銀行	本投資法人との間で、2021年２月９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として、同契約に基づき、第７回無担保投資法人債に係る①発行代理人事務、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、及び③投資法人債原簿に関する事務等を行います。
一般事務受託者 （機関運営、計算、会計事務、納税に関する事務受託者）	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で一般事務（機関運営、計算、会計事務、納税に関する事務）委託契約を締結しています。かかる契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（機関運営、計算、会計事務、納税に関する事務受託者）として、本投資法人の①機関の運営に関する事務、②計算に関する事務、③会計帳簿の作成に関する事務、及び④納税に関する事務等を行います。
会計監査人	ＰｗＣあらた有限責任監査法人	本投資法人の会計監査に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。
スポンサー 資産運用会社の親会社 （特定関係法人）	（ｉ）ラサール不動産投資顧問株式会社 （ⅱ）ジョーンズラングラサールホールディングス有限会社 （ⅲ）Jones Lang LaSalle Global Holdings B.V.	本資産運用会社の親会社であるため、特定関係法人に該当します。 また、ラサール不動産投資顧問株式会社（以下「スポンサー」又は「ラサール不動産投資顧問」ということがあります。）は本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結し、本投資法人との間で、商標使用に関する覚書を締結しています。スポンサーサポート契約及び商標使用に関する覚書の詳細は、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／（５）利害関係人等との取引状況等」をご参照ください。

③投資ビークルの仕組図



（４）【投資法人の機構】

本投資法人の統治に関する事項及び投資法人による関係法人に対する管理体制の整備状況は、主として以下のとおりです。

① 投資主総会

（ア）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おいて決定されます（投信法第89条第１項）。投資主総会の決議は、原則として、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、その議決権の過半数をもって決議されます（投信法第93条の２第１項、規約第11条第１項）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数による決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第93条の２第２項）。但し、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。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。

（イ）本投資法人の資産運用の対象及び方針は、規約に定められています（規約第７章）。従って、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が必要となります。

（ウ）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（投信法第198条、規約第42条第１項）。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要になります（投信法第205条第１項及び第２項）。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）。

（エ）投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議に基づき執行役員が１人の場合は当該執行役員が、執行役員が２人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の１人が、これを招集します（規約第９条第１項）。投資主総会は、2017年11月１日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの11月１日及び同日以後遅滞なく招集します（規約第９条第２項第一文）。また、必要があるときは随時投資主総会を招集します（規約第９条第２項第二文）。

（オ）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ヶ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、書面をもってその通知を発することとします（投信法第91条第１項本文、規約第９条第３項本文）。但し、規約第９条第２項第一文の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25ヶ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とされています（投信法第91条第１項但書、規約第９条第３項但書）。なお、投資主総会招集通知には、会議の目的たる事項を記載し、通知に際しては議決権の行使について参考となるべき事項を記載した書類等を交付します（投信法第91条第３項、同条第４項）。

（カ）規約第９条第２項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、2017年８月末日及び以後隔年毎の８月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とします（規約第15条第１項第一文）。本投資法人が規約第９条第２項第二文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主は、原則として、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（規約第15条第１項第二文）。

（キ）投資主総会の議長は、執行役員が１人の場合は当該執行役員が、執行役員が２人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の１人が、これに当たります。但し、議長たる執行役員に事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、ほかの執行役員又は監督役員の１人がこれに代わります（規約第10条）。

② 執行役員、監督役員及び役員会

（ア）執行役員は、本投資法人の業務を執行し、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項及び第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）。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務の委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結又はこれらの契約内容の変更、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重要な職務の執行については、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、重要な職務の執行に関する前記の承認権限を有するほか、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）。

（イ）執行役員は１人以上、監督役員は２人以上（但し、執行役員の数に１を加えた数以上とします。）とします（投信法第95条第２号、規約第16条）。

（ウ）執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議をもって選任します（投信法第96条第１項、規約第17条第１項）。

（エ）執行役員及び監督役員の任期は、就任後２年とします。但し、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げられません。また、補欠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17条第２項）。

（オ）補欠の役員（執行役員及び監督役員をいいます。以下同じです。）の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、その直前に役員が選任された投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。但し、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（投信法第96条第２項、会社法第329条第３項、投信法施行規則第163条第３項但書、規約第17条第３項）。

（カ）役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行います（規約第22条第１項）。

（キ）役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が１人の場合は当該執行役員が、執行役員が２人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の１人がこれを招集します（投信法第113条第１項、規約第20条第１項）。

（ク）役員会招集権を有しない執行役員及び監督役員は、投信法の規定に従い、役員会の招集を請求することができます（投信法第113条第２項、第３項、規約第20条第２項）。

（ケ）役員会の招集通知は、役員会の日の３日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとします。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意を得て、招集手続を省略することができます（投信法第115条第１項、会社法第368条、規約第20条第３項、同条第４項）。

③ 会計監査人

（ア）会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第１項、規約第24条）。

（イ）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。なお、会計監査人は、投資主総会において別段の決議がされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（投信法第103条、規約第25条）。

（ウ）会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務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業務を行います（投信法第115条の３第１項等）。

④ 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

（ア）本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を本資産運用会社へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託しています。本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法により第三者に委託しなければならないとされる事務については第三者へ委託しています。

（イ）本投資法人の資産運用を行う本資産運用会社に係る、本書の日付現在における運用体制については、後記「第二部 投資法人の詳細情報／第４　関係法人の状況／１　資産運用会社の概況／（２）運用体制」をご参照ください。

⑤　内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その役員会規程において、役員会を３ヶ月に１回以上開催することと定めています。本投資法人の役員会においては、執行役員及び監督役員が出席する（本投資法人は役員会の議事録の作成等のため機関運営事務受託者を同席させることができます。）ほか、本資産運用会社が臨席の上、業務執行状況及び本資産運用会社による業務執行状況等について執行役員が報告を行い、本資産運用会社は執行役員が報告を行うに当たり補足説明等の補助業務を担うとともに監督役員から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合はこれに応じることにより、役員会を通じた管理を行う内部管理体制を確立しています。また、本書の日付現在、本投資法人の監督役員には、弁護士１名、公認会計士１名の計２名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

⑥　内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

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並びに本資産運用会社による資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する事項について報告を受け、役員会に臨席する本資産運用会社に必要に応じてこれらの事項につき報告を求めます。一方、会計監査人は、決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査内容を執行役員及び監督役員に報告し、また、会計監査報告を作成することに加え、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ときには、遅滞なくこれを監督役員に報告する職務を担っています。

⑦　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

本資産運用会社については、本資産運用会社の利害関係人等との不動産等の取得・売却・管理の委託及び賃貸を行う際には、当該取引の内容を記載した書面を本投資法人へ交付するものとされています。

その他の関係法人については、本資産運用会社を通じて、その業務の状況についての掌握を図っています。

⑧　投資運用の意思決定機構及び投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

後記「第二部 投資法人の詳細情報／第４　関係法人の状況／１　資産運用会社の概況／（２）運用体制／③ 投資運用の意思決定機構」及び同「⑥　リスク管理体制」をご参照ください。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額（注1）	209,623,183千円
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,785,000口

本書の日付現在までの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	
2015年10月９日	私募設立	1,500	1,500	150,000	150,000	（注２）
2016年２月16日	公募増資	1,050,800	1,052,300	101,601,852	101,751,852	（注３）
2016年３月15日	第三者割当	47,700	1,100,000	4,612,113	106,363,965	（注４）
2016年11月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	1,100,000	△202,400	106,161,565	（注５）
2017年５月22日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	1,100,000	△174,900	105,986,665	（注６）
2017年11月20日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	1,100,000	△187,000	105,799,665	（注７）
2018年５月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	1,100,000	△188,100	105,611,565	（注８）
2018年11月19日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	1,100,000	△204,600	105,406,965	（注９）
2019年５月20日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	1,100,000	△205,700	105,201,265	（注10）
2019年６月５日	公募増資	104,761	1,204,761	12,271,808	117,473,073	（注11）
2019年６月28日	第三者割当	5,239	1,210,000	613,701	118,086,775	（注12）
2019年９月18日	公募増資	145,714	1,355,714	20,836,373	138,923,148	（注13）
2019年10月10日	第三者割当	7,286	1,363,000	1,041,861	139,965,010	（注14）
2019年11月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	1,363,000	△183,920	139,781,090	（注15）
2020年５月22日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	1,363,000	△242,614	139,538,476	（注16）
2020年９月１日	公募増資	261,904	1,624,904	44,710,941	184,249,417	（注17）
2020年９月29日	第三者割当	13,096	1,638,000	2,235,683	186,485,101	（注18）
2020年11月18日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	1,638,000	△278,052	186,207,049	（注19）
2021年４月27日	公募増資	140,000	1,778,000	22,656,760	208,863,809	（注20）

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	
2021年５月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	1,778,000	△373,464	208,490,345	（注21）
2021年５月25日	第三者割当	7,000	1,785,000	1,132,838	209,623,183	（注22）

（注１）出資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100,000円にて、本投資法人は設立されました。
（注３）１口当たり発行価格100,000円（発行価額96,690円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注４）１口当たり発行価額96,690円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。なお、この第三者割当増資による手取金は、新規物件の取得資金として借り入れた借入金の一部の返済に充当しました。
（注５）2016年10月18日開催の本投資法人役員会において、第１期（2016年８月期）に係る金銭の分配として、１口当たり184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11月21日よりその支払を開始しました。
（注６）2017年４月14日開催の本投資法人役員会において、第２期（2017年２月期）に係る金銭の分配として、１口当たり159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５月22日よりその支払を開始しました。
（注７）2017年10月13日開催の本投資法人役員会において、第３期（2017年８月期）に係る金銭の分配として、１口当たり170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11月20日よりその支払を開始しました。
（注８）2018年４月13日開催の本投資法人役員会において、第４期（2018年２月期）に係る金銭の分配として、１口当たり171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５月21日よりその支払を開始しました。
（注９）2018年10月15日開催の本投資法人役員会において、第５期（2018年８月期）に係る金銭の分配として、１口当たり186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11月19日よりその支払を開始しました。
（注10）2019年４月15日開催の本投資法人役員会において、第６期（2019年２月期）に係る金銭の分配として、１口当たり187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５月20日よりその支払を開始しました。
（注11）１口当たり発行価格121,387円（発行価額117,141円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注12）１口当たり発行価額117,141円にて、将来の物件取得資金又は借入金の返済資金の調達を目的として公募に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。
（注13）１口当たり発行価格148,005円（発行価額142,995円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注14）１口当たり発行価額142,995円にて、将来の物件取得資金又は借入金の返済資金の調達を目的として公募に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。
（注15）2019年10月17日開催の本投資法人役員会において、第７期（2019年８月期）に係る金銭の分配として、１口当たり152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11月21日よりその支払を開始しました。
（注16）2020年４月17日開催の本投資法人役員会において、第８期（2020年２月期）に係る金銭の分配として、１口当たり178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５月22日よりその支払を開始しました。
（注17）１口当たり発行価格176,677円（発行価額170,715円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注18）１口当たり発行価額170,715円にて、将来の物件取得資金又は借入金の返済資金の調達を目的として公募に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。
（注19）2020年10月15日開催の本投資法人役員会において、第９期（2020年８月期）に係る金銭の分配として、１口当たり204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11月18日よりその支払を開始しました。
（注20）１口当たり発行価格167,700円（発行価額161,834円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注21）2021年４月14日開催の本投資法人役員会において、第10期（2021年２月期）に係る金銭の分配として、１口当たり228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５月21日よりその支払を開始しました。
（注22）１口当たり発行価額161,834円にて、将来の物件取得資金又は借入金の返済資金の調達を目的として公募に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

（６）【主要な投資主の状況】

2021年２月28日現在における本投資法人の主要な投資主は以下のとおりです。

投資主名	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比率（％）（注１）
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	296,989	18.13
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号	279,181	17.04
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	79,167	4.83
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号	51,696	3.15
NSI CUSTOMER SECURED 30.7. OMNIBUS（注２）	東京都中央区日本橋一丁目13番１号 常任代理人　野村證券株式会社	46,200	2.82
BNYM AS AGT/CLTS 10 PERCENT	東京都千代田区丸の内二丁目７番１号 常任代理人　株式会社三菱ＵＦＪ銀行	33,859	2.06
三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目４番５号	23,572	1.43
STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 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	23,286	1.42
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	東京都中央区日本橋三丁目11番１号 常任代理人　香港上海銀行東京支店	19,881	1.21
ＳＭＢＣ日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目３番１号	18,401	1.12
合　　計		872,232	53.24

（注１）「比率」は、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合を記載しています。また、小数第３位以下を切り捨てて表示しています。

（注２）Jones Lang LaSalle Co-Investment, Inc.（ジョーンズ ラング ラサール インク（Jones Lang LaSalle Inc.）（以下「JLL」といいます。）の子会社）の所有する本投資法人の投資口の保管をしています。上記中の投資口数（46,200口）の全てについて、Jones Lang LaSalle Co-Investment, Inc.が実質的に保有しています。

（7）【資産運用会社従業員等投資口所有制度の内容】

本資産運用会社は持投資口制度を導入しており、その概要は以下のとおりです。

① 当該資産運用会社従業員等投資口所有制度の概要

本資産運用会社は、本投資法人の投資主と本資産運用会社及びスポンサーであるラサール不動産投資顧問（以下、総称して「本資産運用会社等」といいます。）の役員及び従業員との利害の一致の促進による中長期的な本投資法人の投資主価値の向上に資すること、並びに本資産運用会社等の従業員の福利厚生の増進を目的として、2018年９月28日に本持投資口制度の導入を決定し、同年10月11日に持投資口会を設立しました。

② 資産運用会社従業員等持投資口会に取得させ、又は売り付ける予定の投資口の総数又は総額

該当事項はありません。

③ 当該資産運用会社従業員等投資口所有制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

本資産運用会社等の役員及び従業員

2【投資方針】

（1）【投資方針】

①　本投資法人の基本理念

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

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

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

（注２）本書において、「プライム・ロジスティクス」とは、物流適地に所在する大規模・高機能な物流施設をいいます。以下同じです。詳細につきましては、後記「②　本投資法人の基本方針　～本投資法人の特徴～／（ア）東京エリア・大阪エリアに所在するプライム・ロジスティクスへの重点投資／b.投資対象施設～プライム・ロジスティクス～」をご参照ください。

②　本投資法人の基本方針　～本投資法人の特徴～

（ア）東京エリア・大阪エリアに所在するプライム・ロジスティクスへの重点投資

a.　投資対象地域～東京エリア・大阪エリアへの重点投資～

本投資法人は、東京エリア・大阪エリアを重点的な投資対象地域としています。
具体的なエリア別投資比率の目途は以下のとおりです。

エリア	投資比率（注）
東京エリア（東京60km圏内） 大阪エリア（大阪45km圏内）	合計80%以上
その他	20%以下

（注）投資比率は、取得価格ベースにて算出します。

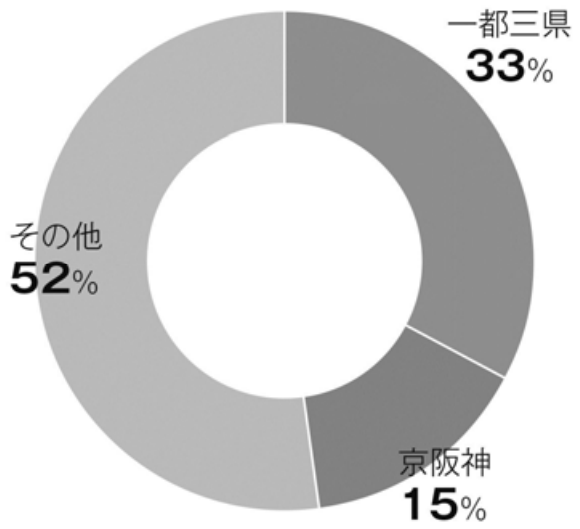
上記エリアを内包する一都三県（東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。以下同じです。）及び京阪神（大阪府、京都府及び兵庫県をいいます。以下同じです。）は、世界有数の人口、経済規模を有していることに加え、国際コンテナ戦略港湾である京浜港、阪神港や成田国際空港、関西国際空港等といった物流ハブ機能を擁し、その物流ハブ機能と日本の主要都市圏が高速道路網で繋がれている物流の結節点であるため、物流施設への大きな需要が見込まれる地域であると本投資法人は考えています。また、後記「c.プライム・ロジスティクスへの重点投資の背景（消費物流に着目した投資）」のとおり、本投資法人は、物流施設のなかでも「消費物流」に適した施設がより安定的な稼働を期待できると考えており、消費地（人口集積地）へのアクセスに優れていることは、物流施設への投資対象地域として重要な要素であると考えています。

具体的には、一都三県及び京阪神における消費額は我が国の消費額の約50%（注）を占め、消費物流における大きな潜在的需要を有するため、今後、本投資法人が投資対象とする物流施設への強い需要が見込まれる地域と本投資法人は考えています。

そこで、本投資法人は、その地理的な重要性を踏まえ、かつ、主要な消費地（人口集積地）を多く包含していることも勘案し、東京エリア・大阪エリアへの重点投資を行い、中長期にわたる収益の安定成長を目指します。

（注）2020年12月における数値です。以下同じです。詳細は下記「＜経済圏別消費額の割合＞」のグラフをご参照ください。

＜経済圏別消費額の割合＞



出所：経済産業省「商業動態統計調査」を基に本資産運用会社にて作成

（注１）2020年12月の百貨店及びスーパーの販売額を一都三県、京阪神及びその他の区分ごとに集計して記載しています。各区分の割合は、各区分の消費額の合計に占める割合を、小数点以下を四捨五入して記載しています。したがって、各区分の割合の合計が100とならない場合があります。

（注２）当該調査の対象となった「百貨店」及び「スーパー」とは、従業者50人以上の小売事業所をいい、そのうち「百貨店」とは、日本標準産業分類の百貨店、総合スーパーのうち、後記の「スーパー」に該当しない事業所であって、かつ、売場面積が特別区及び政令指定都市で3,000㎡以上、その他の地域で1,500㎡以上の事業所をいいます。また、「スーパー」とは、売場面積の50％以上についてセルフサービス方式を採用している事業所であって、かつ、売場面積が1,500㎡以上の事業所をいいます。但し、商業動態統計調査の家電大型専門店、ドラッグストア、ホームセンターの調査対象企業の傘下事業所で、調査対象となっている事業所を除きます。

b.　投資対象施設～プライム・ロジスティクス～

本投資法人は物流施設を投資対象としますが、その中でも、「物流適地」（後記「（ｉ）物流適地へのこだわり」をご参照ください。）に所在する、「大規模・高機能」な物流施設を「プライム・ロジスティクス」と呼称し、中長期にわたり安定した収益を期待できる資産として重点投資を行います。

＜「プライム・ロジスティクス」の特徴＞

物流適地に所在		
	消費地（人口集積地）へのアクセスに優れていること	
	幹線道路及び幹線道路の結節点に近接していること	
	24時間物流施設の運営が可能な工業系用途地域に所在すること	
	雇用確保の観点から公共交通機関から徒歩でのアクセスが容易であること	
大規模・高機能		
	大規模	
		物流拠点の集約・統合ニーズの受け皿となりうる規模（延床面積概ね16,500㎡以上）を有していること
	高機能	
		保管効率・作業効率の向上を可能とする有効天井高（概ね5.5m以上）、床荷重（概ね1.5t/㎡以上）、柱間隔（概ね10m × 10m）を有していること
		上層階にトラックが直接アクセス可能な大型ランプウェイを有していること又は充分な搬送能力を備えた垂直搬送機能を有していること
		柔軟な区画割が可能な設計となっていること
		充分なオフィススペースを有していること
		免震性能又は高い耐震性能を有し、安全性が高いこと

（注）上表は、「プライム・ロジスティクス」について本投資法人が考える一般的特徴を記載したものであり、上表のすべての要素を満たさない物流施設についても、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た上で、「プライム・ロジスティクス」ということがあります。

（ｉ）物流適地へのこだわり

本投資法人は、「物流適地」に所在する物流施設の特徴として、①消費地（人口集積地）へのアクセスに優れていること、②幹線道路及び幹線道路の結節点に近接していること、③24時間物流施設の運営が可能な工業系用途地域に所在すること、及び④雇用確保の観点から公共交通機関から徒歩でのアクセスが容易であることが挙げられると考えており、「物流適地」へのこだわりをもって投資を行います（注）。

（注）本投資法人は、「物流適地」に所在している物流施設の特徴と考える上記①ないし④のすべての要素を満たさない物流施設についても、慎重に検討を重ねた上で、投資を行うことがあります。

本投資法人は、上記４点の特徴に着目した「物流適地」における厳選投資を行うことで、リーシング等における同一地域内での競争力の維持・向上を実現することができると考えています。

消費地への優れたアクセスは、「消費物流」の需要を取り込む上で、重要な立地要件であり、また、幹線道路との近接性は、最終配送先となる消費地への配送利便性のみならず、工場等の生産地及び港、空港といった物流ハブ機能を有する施設とのアクセスを支える、物流施設の根幹となる立地要件です。

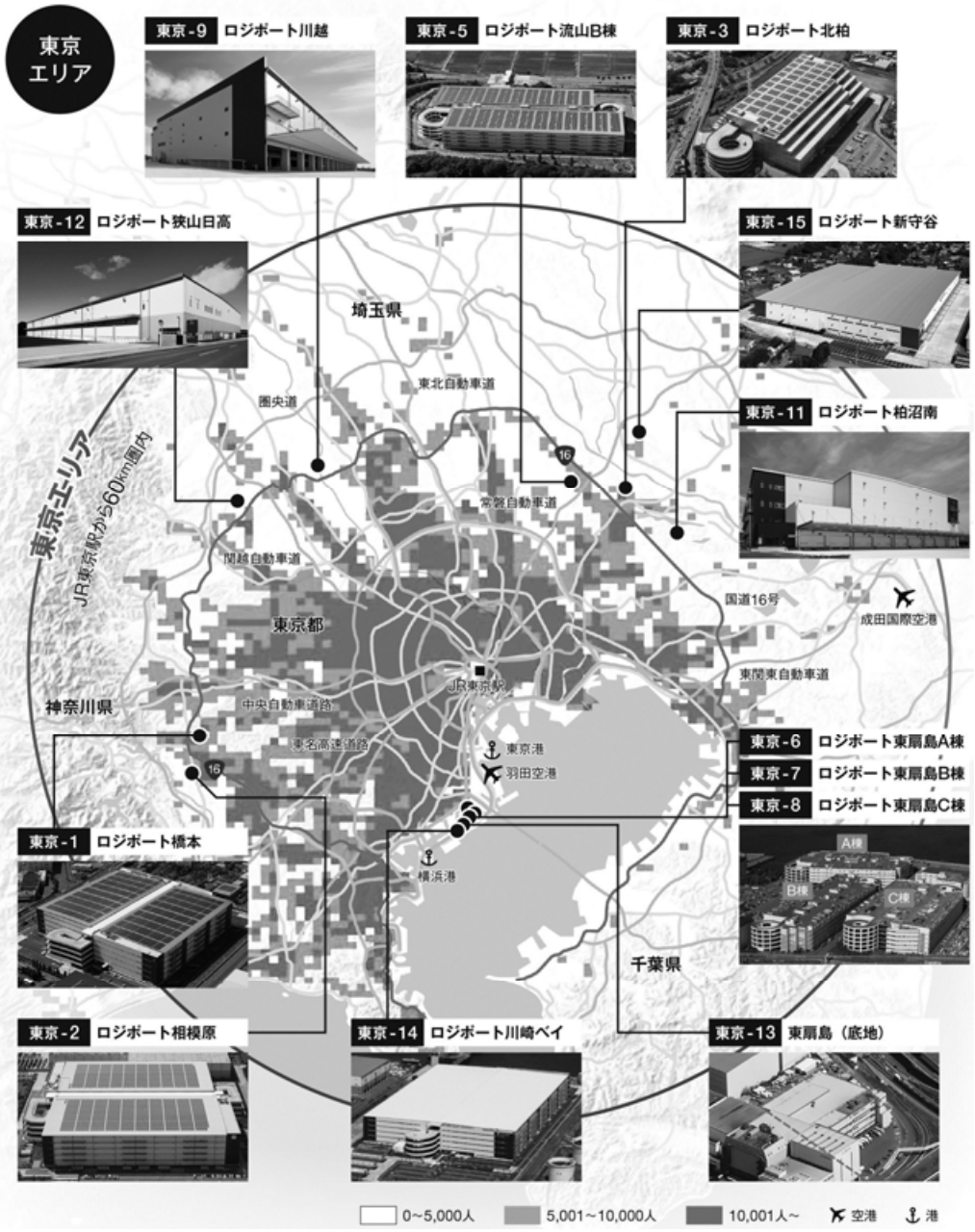
加えて、「消費物流」における物流施設は、従来の保管中心の静的な役割に加えて、多頻度小口配送、配送スピードの向上等を求める荷主の要請に対応するため、一日複数回の配送や商品の仕分け作業等の大量の庫内作業といった動的な役割も求められています。テナントは、24時間運営可能な物流施設を利用することで、一日のうち複数回に分けて配送することや、道路の混雑を避けて深夜・早朝に配送を行うといったオペレーションの柔軟性、効率性を確保することができます。

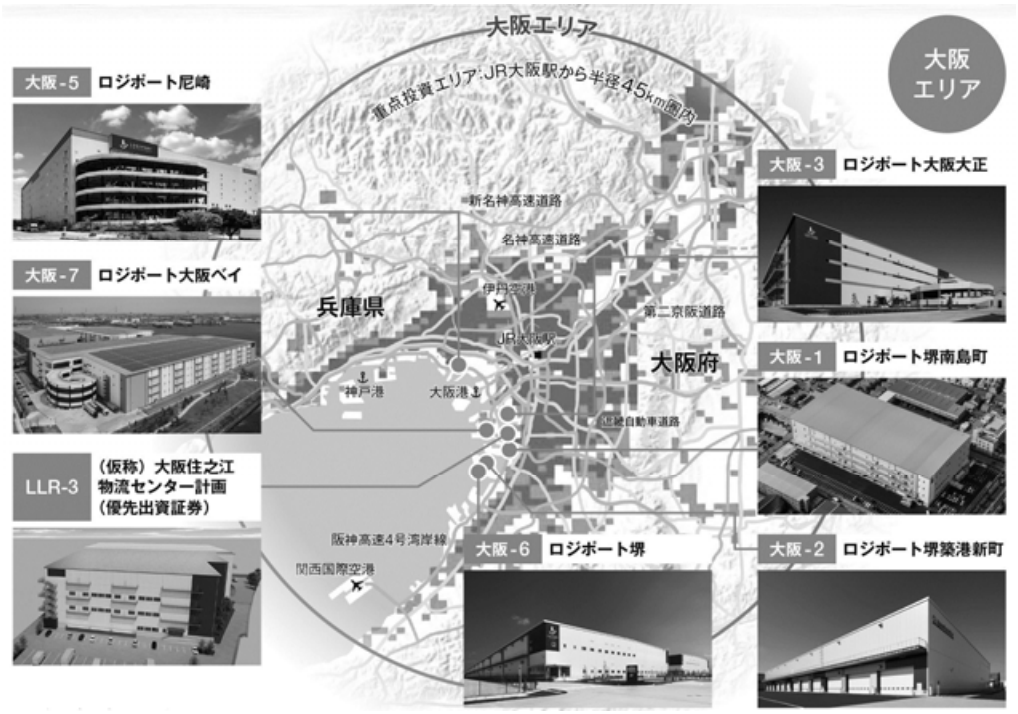
また、従来店舗のバックヤードで行っていた業務や、多頻度小口配送に対応するための商品の仕分け作業等の大量の庫内作業を物流施設で行う必要性から、雇用確保の重要性が高まっており、公共交通機関へのアクセスが容易である物流施設を利用することで、テナントは充分な人数及び質の庫内作業員を、適正な人件費で確保できる可能性が高まります。

本投資法人の保有資産は、すべて東京エリアの消費地（人口集積地）及び幹線道路の結節点に近接した「物流適地」に所在する物件であり、中長期にわたり安定した収益の確保が可能であると本投資法人は考えています。

下図は、本投資法人の保有資産の所在地と主要な幹線道路との位置関係及び人口分布を示したものです。

＜ポートフォリオマップと人口集積＞





出所：人口分布については、2015年10月１日時点で実施された平成27年国勢調査の結果に基づく総務省統計局「平成27年国勢調査に関する地域メッシュ統計」の「２分の１（500m）地域メッシュ別データ」を基に本資産運用会社にて作成

以下は、本書の日付現在の本投資法人の保有資産のポートフォリオについて、投資エリア比率及び１物件当たり平均延床面積（注）を示したものです。本投資法人は、上記投資方針の下、東京エリア・大阪エリアへの重点投資及び大規模な物流施設への投資を実践します。

＜ポートフォリオの特色＞

投資エリア比率

本投資法人	
東京エリア・大阪エリア	100%

平均延床面積

本投資法人
107,477㎡

（注）「平均延床面積」については、底地を除いた各保有資産の延床面積の平均を算出し、小数点以下を切り捨てて記載しています。

（ⅱ）大規模・高機能へのこだわり

本投資法人は、大規模・高機能な物流施設は、テナントの物流機能の集約・統合ニーズや物流事業の効率化ニーズに対応可能であり、高い競争力を有するものと考えています。

本投資法人は、①物流拠点の集約・統合ニーズの受け皿となりうる規模（延床面積概ね16,500㎡以上）を有していること、②保管効率・作業効率の向上を可能とする有効天井高（概ね5.5m以上）、床荷重（概ね1.5t/㎡以上）、柱間隔（概ね10m × 10m）を有していること、③上層階にトラックが直接アクセス可能な大型ランプウェイ（注１）を有していること又は充分な搬送能力を備えた垂直搬送機能を有していること、④柔軟な区画割が可能な設計となっていること、⑤充分なオフィススペースを有していること、及び⑥免震性能又は高い耐震性能を有し、安全性が高いことを、大規模・高機能な物流施設の重要な特徴と考え、これらの要素に着目した投資を行います（注２）。

（注１）本書において「ランプウェイ」とは、多層階の物流施設において、車両が直接各階に乗り入れ、荷降ろし作業を行うことを可能とする傾斜路をいいます。

（注２）本投資法人は、大規模・高機能な物流施設の特徴と考える上記①ないし⑥のすべての要素を満たさない物流施設についても、慎重に検討を重ねた上で、投資を行うことがあります。

＜大規模であることの優位性＞

本投資法人は、「大規模」であることをプライム・ロジスティクスの特徴の１つと考えており、具体的には延床面積が概ね16,500㎡以上であることをその基準としています。

物流施設が「大規模」であることの優位性は特に以下の点にあると本投資法人は考えています。

延床面積が大きい物流施設は、テナントに対し、「大規模」な物流施設への物流機能の集約・統合による効率的な物流事業運営の機会を提供することが可能となります。昨今の商品サイクルの短期化や取扱品目数の増加、多頻度小口配送への需要等の増加傾向を踏まえ、物流事業者や小売事業者等はさらなるサプライチェーンの効率化を求められており、小規模な物流施設が複数点在する場合にはそれらを１つの「大規模」な物流施設に統合し効率化を図るニーズが高まっていると本投資法人は考えています。具体的には、テナントが複数の小規模な物流施設から「大規模」な物流施設へ拠点を統合することにより、倉庫の合計使用面積の削減、庫内作業の効率化並びに物流拠点の集約に伴う在庫の削減及び運送費の削減といった効果を得ることが考えられます。

本投資法人は、物流事業者や小売事業者等がより効率的な物流事業運営を行うために複数の物流拠点の集約・統合を検討した場合、「大規模」な物流施設はそのニーズに応えやすいため、リーシング等において同一地域内における競争力を有していると考えています。

また、「大規模」な物流施設の場合、１フロア当たりの面積を広く確保することが可能なため、庫内作業の効率化、庫内レイアウトの柔軟性の確保、必要人員数の抑制、荷物の垂直移動時間の短縮化等の効果が期待でき、テナントに運営効率化の機会を提供することが可能となります。さらに、１フロア当たりの面積が広いことで、柔軟な区画割が可能となり、テナントの賃貸面積の増減やテナント数の増減に対応しやすくなるメリットがあると本投資法人は考えています。

＜高機能であることの優位性＞

物流施設が「高機能」であること、すなわち、テナントが物流業務を行う上で利便性が高く効率的に保管・作業を行える施設であることや、災害時等の安全性・事業継続性が高いことは、リーシングの際の競争力確保において有益です。特に、多頻度小口配送や庫内での仕分け作業に適した設計となっている物流施設は「消費物流」に適しており、より安定的な需要が期待できます。また、上層階への直接アクセスや柔軟な区画割が可能で複数テナント（マルチテナント）に対する賃貸やテナントの賃借床の増床・減床に対応できる物流施設は、汎用性が高く、多様なテナントニーズに対応することができるため、テナントの入退去による収益への影響を抑制することができます。また、物流施設における作業員数の増加や、物流業務の高度化に伴い発生する事務作業・管理業務に対応するため、充分なオフィススペースを確保できることも重要であると本投資法人は考えています。これらの特徴に加え、免震性能又は高い耐震性能を有する安全性の高い物流施設は、安定稼働を期待できることから、投資を行う上で重要な要素になると本投資法人は考えています。

そこで、本投資法人は、原則として、「物流適地」に所在すること及び「大規模」であることに加えて、以下の機能的特徴を、プライム・ロジスティクスの特徴と考えています。

＜プライム・ロジスティクスの機能的特徴＞

（注１）「アメニティ」とは、物流施設内の食堂、コンビニエンスストア、通勤用バス等の、テナントが雇用する庫内作業員等が快適に勤務するための設備等をいいます。

（注２）「CASBEE」とは、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構（IBEC）による建築物の環境性能を評価し格付けする手法であり、環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

c.　プライム・ロジスティクスへの重点投資の背景（消費物流に着目した投資）

本投資法人では、製品や商品の出荷から物流施設・小売店を経由し又は小売店を経由せずに物流施設から直接に消費者へ運送する物流を、「消費物流」と呼びます。前述のとおり、本投資法人はプライム・ロジスティクスへ重点投資を行いますが、プライム・ロジスティクスを特徴付ける要素には、「消費物流」に携わるテナントの賃借ニーズに適合するための要素が多く含まれています。

＜消費物流の需要の安定性＞

原材料の調達、製造工程に係る物流は、工場での生産活動と密接に連動するため、我が国における工業生産や工場に対する設備投資の動向、工場の海外移転による工場閉鎖等の影響を受けやすいのに比して、消費物流は、最終的な需要を担う消費者の急激な増減が起こりにくいため、相対的にニーズは安定的に推移すると本投資法人は捉えています。

すなわち、消費財（食料品、衣類、雑貨等）の販売個数の変動率は、（ⅰ）人口の急減が起こりにくく、かつ（ⅱ）食料品等の需要は、景気変動が生じても一人当たりの消費量が大きく変動しないことを踏まえると、小さいものと考えています。

また、今後、都市部の人口が我が国の総人口に占める割合は上昇すると考えられることから、本投資法人では、重点的な投資対象地域とする東京エリア及び大阪エリアにおける消費物流のニーズは相対的に安定して推移するものと捉えています。

＜消費物流の需要の成長性＞

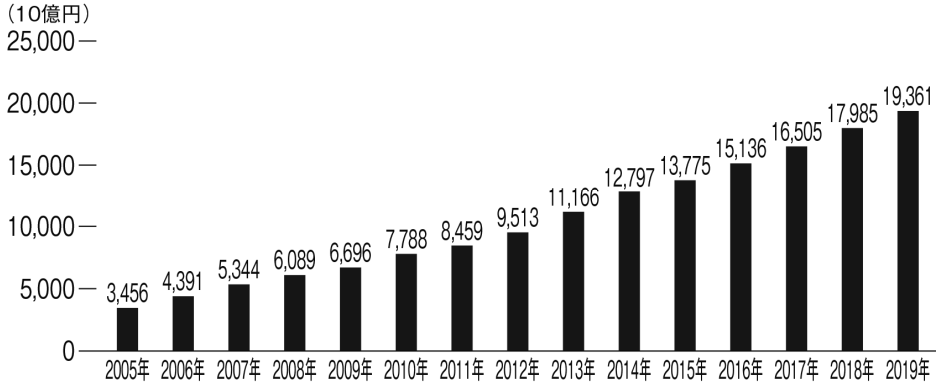
近年、消費物流への需要は、コンビニエンスストアへの配送に代表される多頻度小口配送へのニーズの高まりや、電子商取引や通信販売の普及に伴い着実に増加しています。

下記の図は、2005年から2019年までの日本における電子商取引の市場規模の推移を示したものです。当該図に示すとおり、日本における電子商取引の市場規模は毎年拡大しています。

本投資法人は、このような市場規模拡大に伴う消費物流の需要の増大を見据え、消費物流のニーズに適した物流施設を中心に投資していく方針です。

なお、本投資法人は、実際の投資判断にあたっては、個々の物流施設につき、機能的に消費物流に係るニーズに対応可能か否かという観点で検討を行います。その際、現況において消費物流の拠点として利用されていない等、入居テナントの取り扱い荷物による分類をもって投資判断を行うものではありません。具体的な投資基準については、後記「④　ポートフォリオ構築方針／（イ）　投資基準」をご参照ください。

＜日本における電子商取引市場の規模の推移＞



出所：経済産業省「電子商取引に関する市場調査」掲載の各年の「電子商取引に関する市場調査　報告書」

（注１）各年における電子商取引（注２）の市場規模は、出所記載の消費者向け電子商取引（BtoC-EC）の市場規模（注３）に基づくものです。

（注２）出所記載の電子商取引に関する市場調査では、「電子商取引（EC）」を、コンピューターネットワークシステムを介して商取引が行われ、かつ、その成約金額が捕捉されるものと定義しており、ここでの「商取引」とは、経済主体間で財の商業的移転に関わる受発注者間の物品、サービス、情報、金銭の交換をいうとされています。

（注３）「消費者向け電子商取引（BtoC-EC）の市場規模」とは、企業と消費者間での電子商取引による取引金額をいいます。ここでの消費者への販売とは、家計が費用を負担するものを指し、消費財であっても個人事業者の事業用途の物品購入は原則として含まれません。また、ネットオークション等、インターネットを用いて個人間で取引を行うCtoCや、電子申請、税の電子申告等、政府がサービスを提供し、個人が対価を支払うGtoCについても含まれません。なお、取引金額は、販売サイドの金額（販売額）を捕捉しています。

（イ）ラサールグループ及びJLLのサポートを活用した成長戦略

本投資法人は、ラサールグループの不動産投資に関する世界的実績及び日本における2003年からの長年にわたる先進的な物流施設（注）への開発・投資に係る経験と実績により培われた物流施設の開発・投資・運営のノウハウを、本資産運用会社がスポンサーと締結しているスポンサーサポート契約を通じ、外部成長及び内部成長の両面において活用します。スポンサーサポート契約の詳細については、後記「③　本投資法人の成長戦略／（ア）ラサールグループのスポンサーサポート体制」をご参照ください。

まず、外部成長において、本投資法人は、ラサールグループからの情報提供を含む多様な物件ソーシングルートを活用します。ラサールグループの日本法人であるラサール不動産投資顧問は、日本において、日本の物流施設に特化した私募ファンドを創設し、かかる私募ファンドは本投資法人にとって、物件供給のパイプラインとしての位置付けも有しています。その詳細については、後記「a.　ラサールグループ及びその親会社であるJLLの概要／（ⅲ）ラサール不動産投資顧問の物流施設への投資実績」をご参照ください。

また、内部成長においても、ラサールグループが賃貸用物流施設の保有・運営を通じて培ってきた、「アクティブアセットマネジメント」（後記「③　本投資法人の成長戦略／（ウ）内部成長戦略」をご参照ください。）のノウハウを活用します。

これらのノウハウを有するラサールグループ及びその親会社であるJLLの概要は、以下のとおりです。

（注）プライム・ロジスティクス以外の物流施設も含みます。以下同じです。

a.　ラサールグループ及びその親会社であるJLLの概要

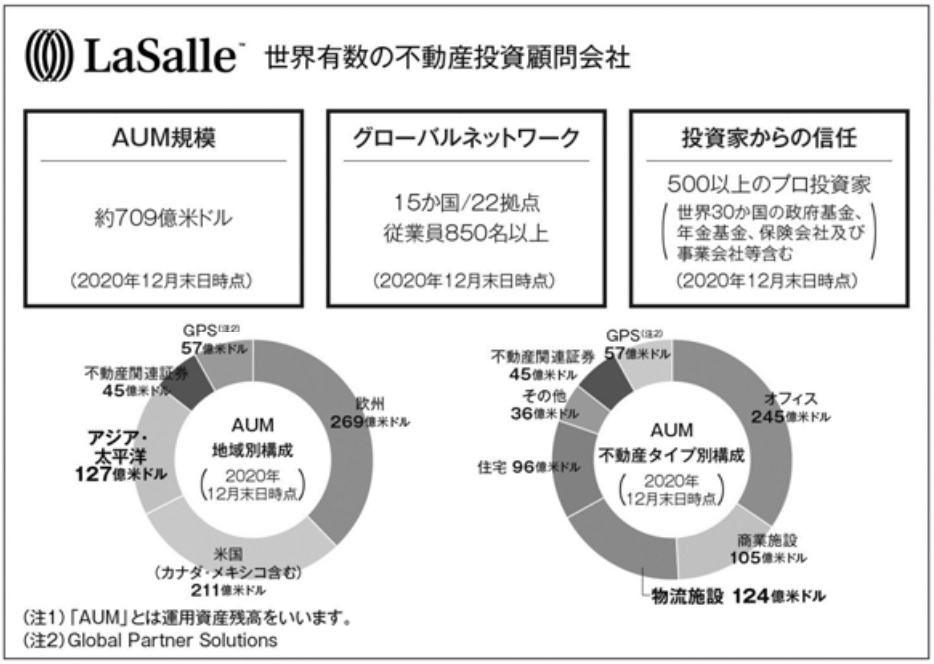
本資産運用会社の全額出資親会社であるラサール不動産投資顧問株式会社（スポンサー）は、総合不動産サービス会社であるJLLの全額出資子会社であるLIMを中心とする企業グループであるラサールグループに属し、その日本拠点として、事業を展開しています。

（ⅰ）LIMの概要

LIMは、JLLの不動産投資顧問ビジネス部門として、2020年12月末日時点で、米国、欧州及びアジア太平洋地域の15か国22拠点において従業員850名以上の体制で年金基金等の機関投資家を中心とした500以上のプロ投資家（注）に不動産投資運用サービスを提供する世界有数の不動産投資顧問会社です。運用資産残高は約709億米ドル（2020年12月末日時点）の規模であり、そのうちアジア太平洋地域において127億米ドルの運用資産残高（2020年12月末日時点）を有しています。また、物流施設への運用資産残高は124億米ドル（2020年12月末日時点）であり、米国、英国、中国、オーストラリア等世界各国における物流施設の開発・投資実績と経験を有しています。

（注）世界30か国の政府基金、年金基金、保険会社及び事業会社等を含みます。

＜LIMの概要＞



（ⅱ）JLLの概要

ラサールグループの親会社であるJLL（本社所在地：米国イリノイ州シカゴ、社長兼最高経営責任者：Christian Ulbrich）は、ニューヨーク証券取引所に上場する（上場コード：JLL、時価総額：約76億米ドル（2020年12月末日時点））、不動産ソリューションとサービスを包括的に提供する総合不動産サービス会社です。JLLは、北米を中心に不動産サービス事業を展開してきた米国企業であるラサールパートナーズインク（1968年創業）が、1997年７月にニューヨーク証券取引所に上場した後、欧州及びアジア太平洋地域で200年以上にわたり広範な不動産サービス事業を展開してきた英国企業であるジョーンズラングウートンと1999年３月に合併して、現在の社名になりました。この合併により、両社が保有する不動産サービスに関するノウハウ、商品ラインアップ、顧客基盤、情報ネットワーク及び事業プラットフォームの融合と拡大が図られました。JLLは、2020年12月末日時点において、従業員約9.1万人を擁し、約80か国に拠点を構える世界的ネットワークを構築し、不動産投資関連業務、プロパティ・マネジメント、不動産の売買及び賃貸仲介、不動産マーケットリサーチをはじめとする様々な不動産サービスを提供しており、2020年度の売上高は約61億米ドルです。日本においては、1985年に日本法人を設立して以降、グローバルな事業活動を通じて培った知識と経験を活かして包括的な不動産サービスを提供してきました。

（ⅲ）ラサール不動産投資顧問の物流施設への投資実績

ラサールグループの日本法人であるラサール不動産投資顧問は、日本において、2003年に物流施設への投資活動を開始し、それ以降、日本の物流施設に特化した私募ファンドとして、2004年に「JAPAN LOGISTICS FUND Ⅰ」と呼称するファンド、2007年に「JAPAN LOGISTICS FUND Ⅱ」と呼称するファンド、2013年に「JAPAN LOGISTICS FUND Ⅲ」と呼称するファンド、2017年に「JAPAN LOGISTICS FUND Ⅳ」と呼称するファンド、2018年に「LRF LPS FUND（サイドカーファンド）」と呼称するファンドの組成等を行い、それらを通じてプライム・ロジスティクスを中心とした物流施設の開発・投資を行ってきました。

これらの私募ファンドは、本投資法人にとっての物件供給のパイプラインとしての位置付けも有しています。

例えば、2017年に組成された「JAPAN LOGISTICS FUND Ⅳ」及び2018年に組成された「LRF LPS FUND（サイドカーファンド）」は、日本の物流施設の開発・投資に特化した投資用ファンドであり、首都圏・関西圏を中心とした物流施設の開発案件や低稼働案件等を投資対象としたもので、本投資法人の成長のサポートを強く意識して組成されたファンドです。本投資法人は、「JAPAN LOGISTICS FUND Ⅳ」及び「LRF LPS FUND（サイドカーファンド）」に係る包括的な優先交渉権を取得しています。

また、「LRF LPS FUND（サイドカーファンド）」は、低稼働物件を裏付資産とする信託受益権を保有する特定目的会社の優先出資証券に対して、本投資法人との共同投資を行っています。本投資法人は、当該ファンドとの優先出資証券に対する共同投資という手法を採用することで、投資口１口当たりの分配金等の希薄化を防ぎつつ、安定稼働後の物件取得機会を確保するために、当該物件に係る優先交渉権を取得しています。「LRF LPS FUND（サイドカーファンド）」との共同投資という手法を用いた外部成長戦略については、後記「③　本投資法人の成長戦略／（イ）外部成長戦略（物件ソーシングルートの多様化に資するラサールグループのサポート体制）／＜安定稼働物件、開発物件及び低稼働物件への投資機会の提供＞」をご参照ください。

ラサール不動産投資顧問が、不動産投資顧問会社として、経済情勢や不動産マーケットの状況にかかわらず投資家から一定の投資リターンを求められてきた中で、継続して運用を行うことができたのは、投資家とのコミュニケーションにより強固な信頼関係を構築するとともに、ラサールグループにおいて長年にわたって培ってきたノウハウをラサール不動産投資顧問が活用してきたためであると本投資法人は考えています。具体的には、ラサール不動産投資顧問は、各種マーケットリサーチ、投資戦略立案及び投資実行（開発又は投資）、アセットマネジメント、リスク管理が包括的に統合された投資プロセスを徹底することに加えて、不動産市場・資本市場・マクロ経済を分析して環境に即した開発・投資戦略を立案する能力及びその戦略を具現化する開発力、外部取得能力、リーシング力を含む運営力、金融機関との強固なリレーションを有しています。ラサール不動産投資顧問は、日本における先進的な物流施設の開発・投資のフロントランナー（先駆者）として、2003年から2021年２月末日までの間に、約284万㎡（延床面積の合計）（注）のプライム・ロジスティクスを中心とした物流施設の開発（計画を含みます。）、及び約198万㎡（延床面積の合計）（注）の物流施設への投資を行ってきました。

（注）開発又は投資の対象となる土地・建物の取得に係る売買契約の締結時点を、開発又は投資の時点としています。したがって、開発又は投資の対象となる土地の取得に係る売買契約を締結済みで、今後開発を予定している物件を含みます。また、累計の開発又は投資の実績を示したものであり、既に売却した資産も含みます。

＜日本における先進的な物流施設の開発・投資のフロントランナーとしての実績＞

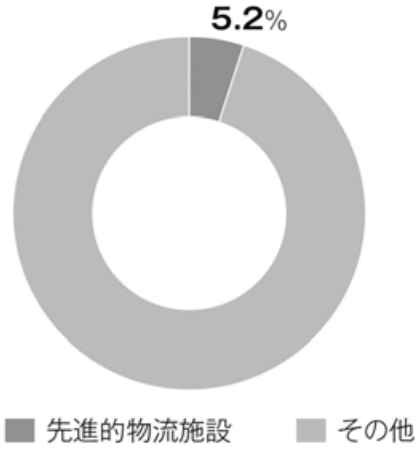
b.　ラサールグループの日本における物流施設投資戦略（日本の物流施設に着目する背景）

ラサールグループは、全世界で物流施設のみならず、オフィス・商業施設・住宅等の様々な種類の不動産への投資運用を行ってきました。その経験を踏まえて、グローバルな視点で世界の不動産市場・資本市場・マクロ経済を調査した結果、ラサールグループは、日本の先進的な物流施設、特に東京エリア・大阪エリアに所在するプライム・ロジスティクスへの投資は、今後中長期にわたる安定的な収益の成長に資する投資であると考えています。

一方で、下図のとおり、日本の物流施設に占める先進的物流施設（注）の比率は小さい状況です。前記「（ア）東京エリア・大阪エリアに所在するプライム・ロジスティクスへの重点投資／c.プライム・ロジスティクスへの重点投資の背景（消費物流に着目した投資）」記載の先進的物流施設に対するテナントのニーズの高さを踏まえると、日本の物流施設は、全体的に物流事業者や小売事業者等のニーズを吸収しきれておらず、先進的物流施設に対する高い潜在需要を今後も期待できるとラサールグループは考えています。

（注）本書において、日本における「先進的物流施設」とは、不動産投資会社及び不動産開発会社等により開発された延床面積10,000㎡以上で、原則として床荷重1.5ｔ/㎡以上、天井高5.5m以上、柱スパン10m以上で機能的な設計を備えた賃貸用物流施設をいいます。

＜日本の先進的物流施設の供給量＞

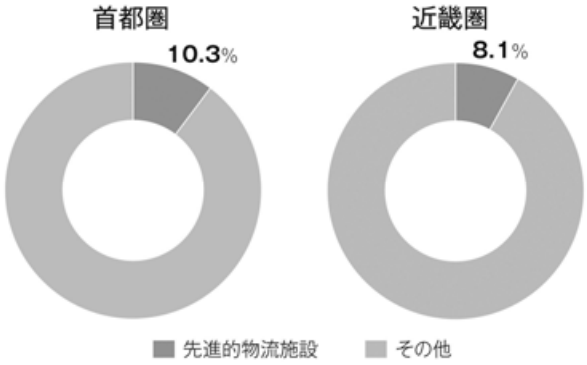


出所：CBRE「物流マーケットデータ　(2020年Q４）」

（注）上記のグラフは、「固定資産の価格等の概要調査（総務省自治税務局固定資産税課）」及び「建築統計年報（国土交通省総合政策局）」を用いてCBREが推計したものです。2020年３月末日時点における自社所有分を含むすべての倉庫（物流施設以外を含む場合があります。）の総延床面積に対する先進的物流施設の延床面積の合計が占める割合を示しています。

そうした中で、首都圏及び近畿圏は、先進的物流施設の全物流施設に対する比率が低水準である一方で、我が国の消費額の約50%を占めており、ラサールグループでは、消費物流における大きな潜在的需要がある地域として重視しています。そして、上記のとおり、先進的物流施設については、今後さらなる需要が見込まれることから、ラサールグループは当該地域の先進的物流施設に重点的に投資を行っています。

＜経済圏別の先進的物流施設の供給量＞



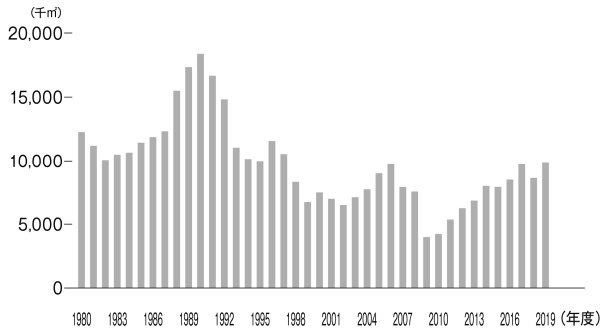
出所：　CBRE「物流マーケットデータ　(2020年Q４）」

（注）上記のグラフは、「固定資産の価格等の概要調査（総務省自治税務局固定資産税課）」及び「建築統計年報（国土交通省総合政策局）」を用いてCBREが推計したものです。首都圏及び近畿圏において、2020年３月末日時点における自社所有分を含むすべての倉庫（物流施設以外を含む場合があります。）の総延床面積に対する先進的物流施設の延床面積の合計が占める割合を示しています。上記の「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県をいい、「近畿圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県をいいます。

c. 物流施設マーケット概況

物流施設のマーケットについては、国内の物流施設の大半が、先進的物流施設という概念が登場する以前に開発されたため、高度な流通加工業務に対応した物流施設は15～20年前までほとんど供給されておらず、先進的物流施設に更新する強い需要が存在しているものと、本投資法人は考えています。

＜倉庫着工建築面積の推移＞

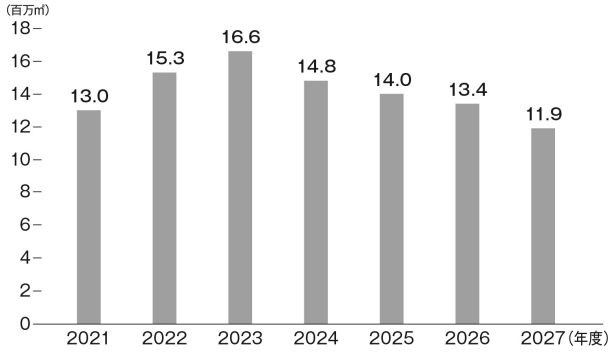


出所：国土交通省総合政策局「建築着工統計調査」を基に本資産運用会社にて作成

（注）上表は、「建築着工統計調査」における各年度の民間建築主による倉庫を使途とする着工建築物の床面積を集計した値を基に作成しています。

また、今後多くの物流施設が順次建替時期を迎え、毎年一定量の物流施設が建て替えられると想定されます。この建替需要により、物流施設の需給は安定し、先進的物流施設への需要も堅調に推移することが期待されます。

＜建替時期を迎える物流施設の推移＞



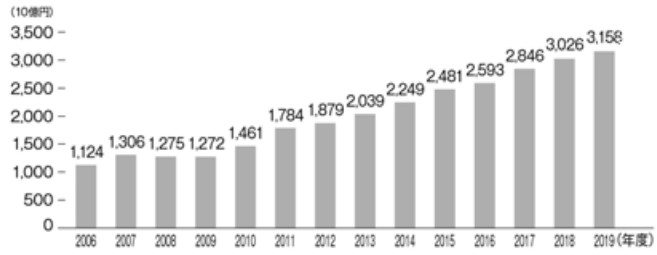
出所：国土交通省総合政策局「建築着工統計調査」を基に本資産運用会社にて作成

（注）上表は、「建築着工統計調査」における民間建築主による倉庫を使途とする着工建築物について、その経済的耐用年数を50年と想定し、各年度において当該経済的耐用年数を迎える倉庫の床面積の合計を記載しています。

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

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

＜日本の3PL市場規模の推移＞



出所：ライノス・パブリケーションズ「月刊ロジスティクス・ビジネス（2020年９月号）」を基に本資産運用会社にて作成
（注）上表における各年度の市場規模は、各年度において月刊ロジスティクス・ビジネスの調査対象となった事業者の、国内における3PL事業売上高の各年度合計額を示すものです。各年度における調査対象事業者数は異なります。

（ウ）強固な財務体質の構築

本投資法人は、中長期的な収益の維持・向上及び運用資産の規模の成長と投資主価値の向上を実現することを目的として、金融環境の変化に適応しうる、中長期的視野に立った強固な財務体質の構築を基本方針とします。具体的には、本投資法人の資産総額のうち有利子負債総額の占める割合（以下「LTV」といいます。）は、原則として60%を上限としますが（注）、50%前後を平常時の運用における上限の目途とします。また、ラサールグループの過去の日本における投資実績等を活用してメガバンクを中心とする複数の金融機関との強固かつ安定的な取引関係を構築し、有利子負債について、借入期間の長期化、返済期限の分散化、金利の固定化及びバンクフォーメーションの分散化を図ることによって、リファイナンスリスク及び金利変動リスクの低減を目指します。
（注）新規投資や資産評価の変動等により、一時的に60%を超えることがあります。

（エ）最適なキャッシュ・マネジメント

本投資法人は、減価償却費計上額に比して資本的支出必要額が少額に留まる傾向にあるという物流施設の特性を踏まえ、減価償却費相当額の手元資金をその時々の状況に応じて最適に配分する方針です。
具体的には、有利子負債返済による強固な財務体質の構築、新規物件取得資金への充当による成長力強化、修繕や資本的支出への活用による保有物件の競争力の維持・強化、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の実施等が考えられます。
利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）に関しては、保有資産価値及び財務の健全性が維持される範囲内で、当面の間、対象となる計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の30に相当する金額を目途として、原則として毎期継続的に実施する方針です。また、継続的利益超過分配に加え、一時的利益超過分配を実施できるものとしています。なお、一時的利益超過分配を実施する場合の継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金水準は、対象となる計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額を限度とします。

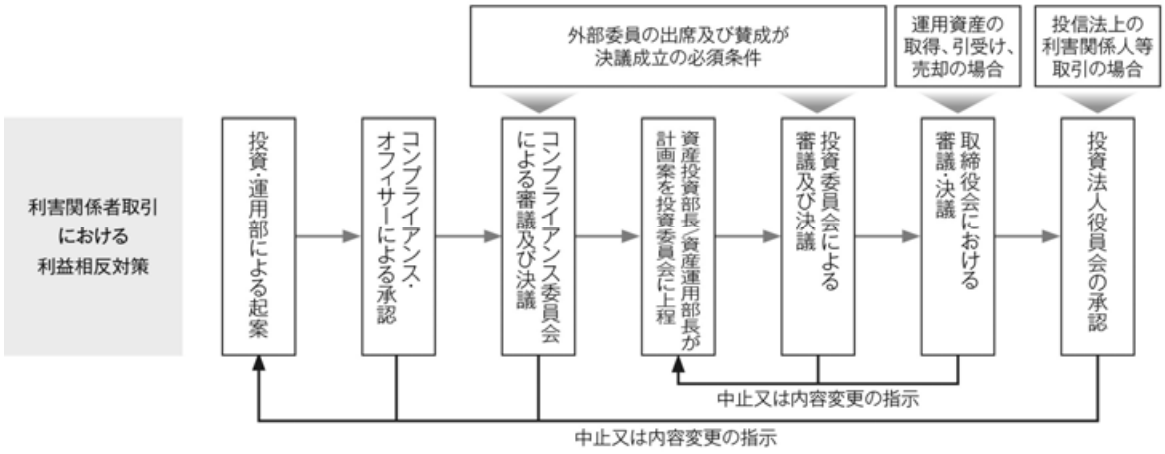
（オ）投資主利益と透明性を重視した運用体制

本投資法人は、その資産運用に際し、投資主の利益とラサールグループの利益の一体化を可能な限り図りつつ、利益相反対策と第三者性を確保した運用体制を採用することとし、以下の２つを中心的な枠組みとしたうえで、中立的かつ透明性の高いガバナンス（企業統治）体制の整備・充実を図る方針です。

a. 利害関係者取引における本資産運用会社の意思決定フロー

利害関係者取引に係る意思決定においては、コンプライアンス委員会及び投資委員会における外部委員の賛成を条件としています。さらに、一定の場合においては、投信法の規定に基づき、投資法人役員会の承認を得ることとしています。その詳細については、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／（４）本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限」をご参照ください。

＜利害関係者取引における本資産運用会社の意思決定フロー＞



b. １口当たり利益に連動した運用報酬体系の採用

本投資法人は、本資産運用会社に支払う資産運用報酬の一部が本投資法人の１口当たり利益に連動する報酬体系を採用しています。かかる運用報酬体系の詳細は、後記「４　手数料等及び税金／（３）管理報酬等／③　本資産運用会社への支払報酬」をご参照ください。

運用報酬Ⅰ	NOI（売却損益含む）× 10%（上限料率）
運用報酬Ⅱ	税引前当期純利益 × 調整後EPU × 0.002%（上限料率）
運用報酬Ⅲ	調整後NAV ×直前期の1口当たりNAV × 0.6%（上限料率）
運用報酬Ⅳ	不動産関連資産及び不動産関連ローン等資産を取得した場合の売買価格 × 1.0%（上限料率）
運用報酬Ⅴ	新設合併又は吸収合併の相手方が保有する不動産関連資産及び不動産関連ローン等資産の評価額 × 1.0%（上限料率）

c. ラサールグループ及びJLLによる本投資法人への出資（セイムボート出資）

スポンサーは、スポンサーサポート契約に基づき、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該新投資口の一部を取得することについて真摯に検討を行い、又はJLLが直接的若しくは間接的に株式の過半数を保有する会社に対して、かかる検討を行うよう働きかけます。また、スポンサーは、本投資法人の発行する投資口を新規に取得した場合、当面の間、本投資法人の投資口を保有します。スポンサーは、JLLが直接的若しくは間接的に株式の過半数を保有する会社が本投資法人の発行する投資口を新規に取得した場合、当該会社に対して、当面の間、本投資法人の投資口を保有させるよう努めます。

③　本投資法人の成長戦略

（ア）ラサールグループのスポンサーサポート体制

a.　ラサールグループのノウハウの活用

ラサールグループは、物流施設の開発及び外部取得から運営までを内製化することにより、先進的な物流施設の開発・投資のフロントランナーとして、専門性を活用した付加価値を提供することができるノウハウを有しています。

具体的には、ラサールグループは下記のノウハウを有しています。

ⅰ）不動産市場・資本市場・マクロ経済をグローバルな視点から分析するリサーチプラットフォーム（組織化された調査部門）

ⅱ）物流施設の開発・投資に際し、不動産市場、資本市場、開発リスク、ファイナンス、リーシング（賃貸営業活動）、運営等様々な視点からの事業収支（ビジネスプラン）を構築するファンドマネジメントの能力

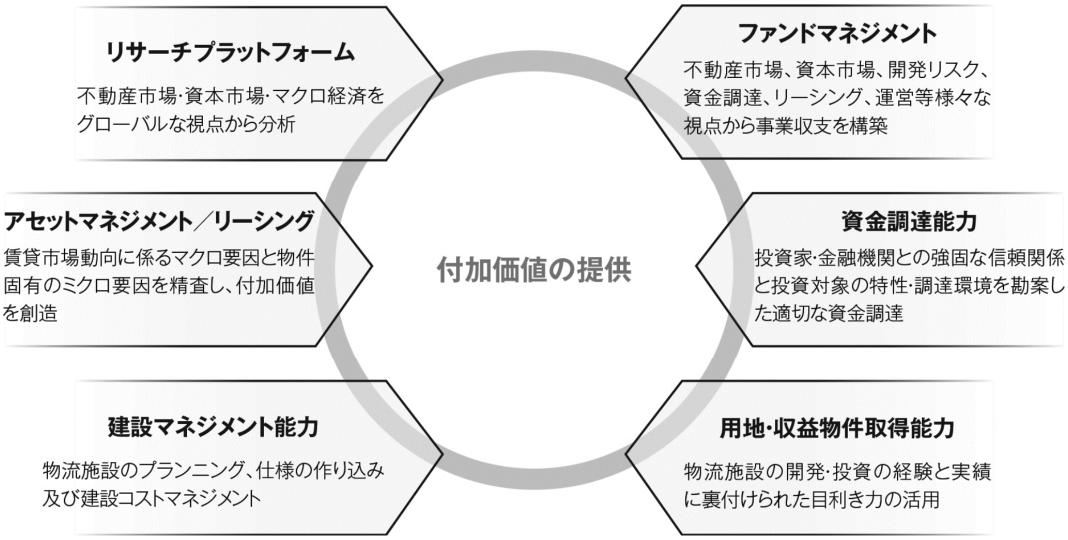
ⅲ）投資家・金融機関とのコミュニケーションを通じて培われた強固な信頼関係と、投資対象の特性・調達環境を勘案し、適切な資金調達を行う能力

ⅳ）日本における2003年からの長年にわたる物流施設の開発及び投資の経験と実績に裏付けられた目利き力を活用した物流施設開発のための用地取得能力及び収益物件の外部取得能力

ⅴ）開発チームによる物流施設のプランニング、物流施設の仕様の作り込み及び建設コストマネジメントにおける能力

ⅵ）賃貸市場動向に係るマクロ要因と物件固有のミクロ要因を精査し、付加価値を創造するアセットマネジメント及びリーシングのノウハウ

＜ラサールグループのノウハウ＞



本投資法人は、ラサールグループの先進的な物流施設の開発・投資のフロントランナーとしての高い専門性に基づく上記ノウハウを活用することにより、中長期にわたる安定した収益の確保と投資主価値の向上を図ることができると考えています。このノウハウの活用を企図して、本資産運用会社は、スポンサーとスポンサーサポート契約を締結し、本投資法人は、スポンサーと商標使用に関する覚書を締結しています。両契約を通じ、ラサールグループが培ってきたノウハウ、投資家・金融機関との信頼関係、リーシングネットワーク、ブランド力等を最大限に活用します。

b． 投資主価値の向上に資するラサールグループのサポート

本書の日付現在、本資産運用会社は、スポンサーとの間でスポンサーサポート契約を締結しており、本投資法人は、下記のサポートの提供を受けます。また、本投資法人は、スポンサーとの間で、本書の日付現在、商標使用に関する覚書を締結しています。本投資法人は、かかる契約に基づく以下に記載するラサールグループのサポートにより、投資主価値の向上を図ります。スポンサーサポート契約及び商標使用に関する覚書の内容の詳細については、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／（５）利害関係人等との取引状況等」をご参照ください。

（ⅰ）保有物件の売却情報の提供・優先交渉権の付与

ラサールファンドが日本において保有・運用する不動産等（用途が物流施設であるものに限ります。）につき、ラサールファンドが売却をしようとする場合、スポンサーが、当該不動産等のうち本投資法人に提供することが適当であると判断した場合に、不動産等に係る売却情報の提供を受けます。また、「JAPAN LOGISTICS FUND Ⅳ」、「LRF LPS FUND（サイドカーファンド）」については、当該ファンドが保有する一定の不動産等の売却時において、本投資法人（又は本資産運用会社が本投資法人のために指定する他の法人）に、優先交渉権が付与されます。

（ⅱ）第三者保有物件の売却情報の提供

スポンサーが、第三者が日本において保有・運用する不動産等（用途が物流施設であるものに限ります。）の売却情報のうち本投資法人に提供することが適当であると判断した売却情報を入手した場合に、当該情報を本資産運用会社に提供します。

（ⅲ）ウェアハウジング（注）機能の提供

本資産運用会社は、第三者が保有・運用する不動産等の一時的な保有のアレンジをスポンサーに依頼することができます。かかる一時的な保有は、本投資法人の将来における当該不動産等の取得に向けたウェアハウジングを行うことを主たる目的とします。

（注）本書において「ウェアハウジング」とは、本投資法人が取得を予定する資産について、収益の安定化や取得時期の調整を行うためにブリッジファンドに先行取得させることをいいます。

（ⅳ）人材供給

スポンサーは、本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理の知識及びノウハウ等を本資産運用会社に可能な限り活用させることを目的として、人材の確保に合理的な範囲で協力を行います。

（ⅴ）投資口の継続保有

スポンサーは、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該新投資口の一部を取得することについて真摯に検討を行い、又はJLLが直接的若しくは間接的に株式の過半数を保有する会社に対して、かかる検討を行うよう働きかけます。また、スポンサーは、本投資法人の発行する投資口を新規に取得した場合、当面の間、本投資法人の投資口を保有します。スポンサーは、JLLが直接的若しくは間接的に株式の過半数を保有する会社が本投資法人の発行する投資口を新規に取得した場合、当該会社に対して、当面の間、本投資法人の投資口を保有させるよう努めます。

（ⅵ）市場分析等の情報の提供サービス

スポンサーは、本資産運用会社からの要請に応じて、本資産運用会社が本投資法人から受託する資産運用業務（リサーチ関連業務、投資戦略に資する情報提供業務等）に関し、業務受託を行います。

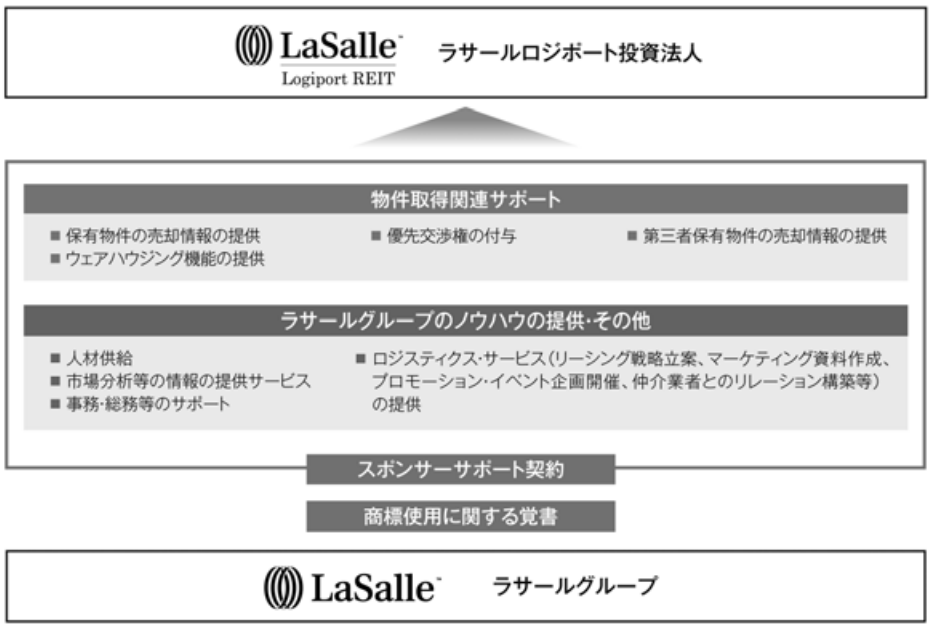
(vii) ロジスティクス・サービス

スポンサーは、本資産運用会社に対して、ロジスティクス・サービス業務（リーシング戦略立案、マーケティング資料作成、プロモーション・イベント企画開催、仲介業者とのリレーション構築、既存テナントの要望・クレーム対応、需要調査等）及びテナント招致業務を提供します。

(viii) 事務・総務等のサポート

以上のほか、本資産運用会社は、その事務・総務等について、スポンサーからサポートを受けることができるBusiness Operations Support Agreementを締結しています。

＜ラサールグループのサポート＞



(イ) 外部成長戦略（物件ソーシングルートの多様化に資するラサールグループのサポート体制）

＜多様な物件ソーシングルートの活用＞

本投資法人は、ラサールグループから提供される物件情報、ウェアハウジング機能及び本資産運用会社独自の物件情報取得能力を最大限活用し、外部成長戦略を展開します。本投資法人は、スポンサーサポート契約に基づき、ラサールファンドの保有物件につき売却情報の提供を受けることができるため、ラサールファンドからのソーシングと第三者からのソーシングの両方を活用した多様なソーシングルートを有しています。また、物件取得にあたっては、ブリッジファンド（ウェアハウジングを行う目的で組成されるファンド）のウェアハウジング機能を活用し、将来の取得機会及び柔軟性を確保することも可能です。

＜安定稼働物件、開発物件及び低稼働物件への投資機会の提供＞

ラサールグループは、本投資法人に対し、安定稼働物件のみならず、開発物件及び低稼働物件への投資機会を提供します。本投資法人は、安定稼働物件のみならず、開発物件及び低稼働物件への投資機会を捉え、想定されるリスクを最小化しつつ、投資主価値の向上に資する投資運用を行うよう最大限の配慮をしています。具体的には、本投資法人は、ラサールグループから提供を受けた当該投資機会を含む、上記のラサールグループからの多様なソーシングルートを活用することで、安定稼働の物件（主たる投資対象）のほか、投資適格と判断される開発物件や低稼働物件についても、ラサールファンドから選別して取得することが可能となります。その際、本投資法人は、開発物件や低稼働物件であっても、ラサールファンドと共同して投資することで、ラサールグループの持つ物件価値向上の様々なノウハウと手法を通じた収益向上が期待できるほか、優先出資証券の取得と優先交渉権の取得を組み合わせる等の金融技術を用いて、発生しうるリスクを抑えつつ、投資主価値の向上に資する段階に、より適正なリターンを得る仕組みを用いることがあります。このような手法を組み合わせることにより、開発物件や低稼働物件への投資機会

を、将来的に中長期に安定した収益の見込める物件の取得機会に転換し、あるいは安定稼働後の賃料収入の受領による収益の獲得機会を確保することができるものと本投資法人は考えています。

ラサールファンドとの共同投資の具体例として、「LRF LPS FUND（サイドカーファンド）」は、本投資法人と共同して、低稼働物件を裏付資産とした信託受益権を保有する特定目的会社の優先出資証券に対して投資を行い、その際、本投資法人は当該特定目的会社の優先出資証券の少数持分を取得すると共に当該特定目的会社の保有する物件について優先交渉権の確保を図り、将来において当該物件の安定稼働が達成されたと判断できるまでは、そのリスクを抑えつつ、市場競争とは一線を画した物件取得が可能となる仕組みを構築しました。

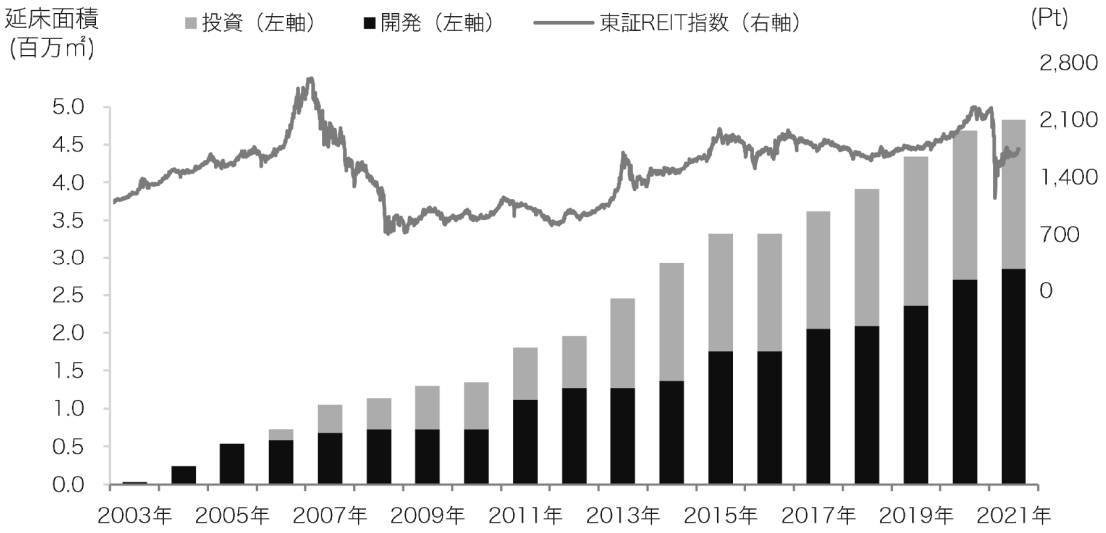
このように、本投資法人は、優先出資証券等に対してラサールファンドと共同投資を行うと共に、物件の優先交渉権を確保するといった方式を採用すること等によって、投資口１口当たりの分配金等の希薄化を防ぎつつ、当該物件の安定稼働後を見据え、その取得機会を確保するとの投資運用を行うことが可能となると考えています。

＜ラサールグループの物件開発及び投資実績＞

下表はラサールグループが日本の物流マーケットに参入した2003年以降の物流施設に対する累積開発・投資実績です。ラサールグループは、2007年の米国サブプライムローン問題に端を発した金融危機により日本の経済環境が低迷し、国内投資家の投資意欲が減退した時期においても、物流施設への開発・投資を継続的に実施し、実績を積み上げてきました。

ラサールグループは、グローバルに事業展開する不動産投資顧問会社として、私募ファンド形態で国内外の投資家から幅広い属性の投資資金（投資スタイル・リスク許容度等）を集めて運用する「ファンド機能」を有しています。マクロ環境や金融環境等が悪化し、物流施設の開発・投資の市場全体が減速する局面においても、自己資金に制約されることなく、多様な資金属性の投資家とのネットワークを有している強みを活かすことにより継続的な開発・投資を可能にしています。

＜ラサールグループの日本における物流施設の累積開発・投資実績＞



出所：開発及び投資については、ラサール不動産投資顧問の作成資料、東証REIT指数については、Quickを基に本資産運用会社にて作成

（注１）上記のグラフは、土地・建物の取得に係る売買契約の締結時点を開発又は投資の時点として作成しています。したがって、土地の取得に係る売買契約を締結済で、今後開発を予定している物件を含みます。

（注２）上記のグラフは、ラサールグループの累積開発・投資実績を示したものであり、既に売却した資産を含みます。

（注３）延床面積は、確認済証及び図面等に基づいて記載しており、登記上の面積と一致しない場合があります。

本投資法人は、ラサールグループが有する上記パイプラインの供給力を、スポンサーサポート契約を通じて活用することで、マーケット環境の影響を最小限に抑えた長期的・継続的な外部成長が可能であると考えています。

（ウ）内部成長戦略

本投資法人は、スポンサーサポート契約に基づき提供を受ける人材や利用可能な情報を通じて、ラサールグループのノウハウであるアクティブアセットマネジメントを活用して内部成長の実現を目指します。ラサールグループのアクティブアセットマネジメントの概要、及びアクティブアセットマネジメントのノウハウの活用実績は、以下のとおりです。

a. アクティブアセットマネジメントの概要

アクティブアセットマネジメントとは、市場賃料や空室率などの賃貸市場動向に関わるマクロ要因と、テナントの賃貸借条件や施設の管理運営状況等の各物件に固有のミクロ要因を精査することを通じて、保有物件における付加価値創出の機会を見つけ出し、キャッシュ・フローの増加に結び付けていく運営手法の総称です。本投資法人は、アクティブアセットマネジメントのノウハウを活用することで、中長期にわたる収益の安定成長を図ります。特に、開発物件や低稼働物件では、ラサールグループのアクティブアセットマネジメントのノウハウが最大限発揮されるものと考えています。具体的には以下のとおりです。

＜リーシング＞

・ラサールグループは物流施設のリーシングに豊富な経験を有する専属のリーシングチームを擁しており、これまで長年の物流施設のリーシングと運営を通じて、独自のテナントリレーション（注１）やネットワークを築いてきました。テナント営業活動においては、外部の賃貸仲介業者からの情報を活用するだけでなく、ラサールグループに蓄積されたダイレクトリーシング（注２）のノウハウを活用することによって、的確かつ効果的なリーシング戦略の遂行が可能となります。
・保有物件の所在するエリアの市場賃料、空室率の動向といった物流マーケットに関する分析のみならず、地域の産業、雇用状況等も分析した上でリーシング戦略を立案し、ラサールグループの豊富なリーシング実績とそれによって培われたテナントとの強固なリレーションを梃子に、その着実な遂行を進めます。
・テナントとの賃貸条件の協議においては、テナントの施設移転スケジュールや内部造作等のニーズを把握することのみならず、テナントの業界の動向や物流施設に対するラサールグループの知見を踏まえた課題解決型の提案を行うことによって、より良い賃貸条件での成約に繋げます。
・マルチテナント型の物流施設においては、テナント構成や賃貸期間の分散を図ることに加え、テナントとの強固なリレーションを通じて、潜在的な館内増床や部分解約のニーズを把握し、そのマッチングを図ること等を通じて、空室リスクのコントロールを図ります。

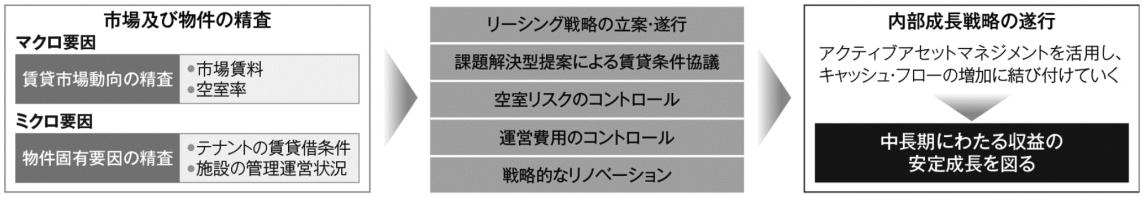
（注１）本書において、「テナントリレーション」とは、テナントとの長期継続的な信頼関係をいいます。
（注２）本書において、「ダイレクトリーシング」とは、仲介業者やプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）を介さず、ラサールグループのリーシングチームがテナントに対して直接コンタクトを行い、新規契約、契約の更新等を行うことをいいます。

＜運営・資本的支出＞

・ラサールグループの有する物流施設の運営ノウハウを最大限に活用し、建物管理仕様の見直しによる施設管理の効率化や外部業者の入替えを通じて、運営費用の低減を追求します。その実現のために、本投資法人はスポンサーや特定の企業に依存することなく、常に客観的な視点で外部業者の選定を実施します。
・経年により物理的・機能的な陳腐化が進み、物件の競争力低下が見られる場合は、ラサールグループが過去において実施してきたリノベーションのノウハウを活用することで、長期的な視点に基づき戦略的な資本的支出によるリノベーションを実施し、施設の機能性の回復・向上を通じた付加価値の創出に努めます。

本投資法人では、このようなアクティブアセットマネジメントを通じて、本投資法人のポートフォリオの稼働率及び賃料水準の維持・向上、賃貸費用の抑制を図り、中長期にわたる収益の安定成長を目指します。

＜アクティブアセットマネジメントの概要＞

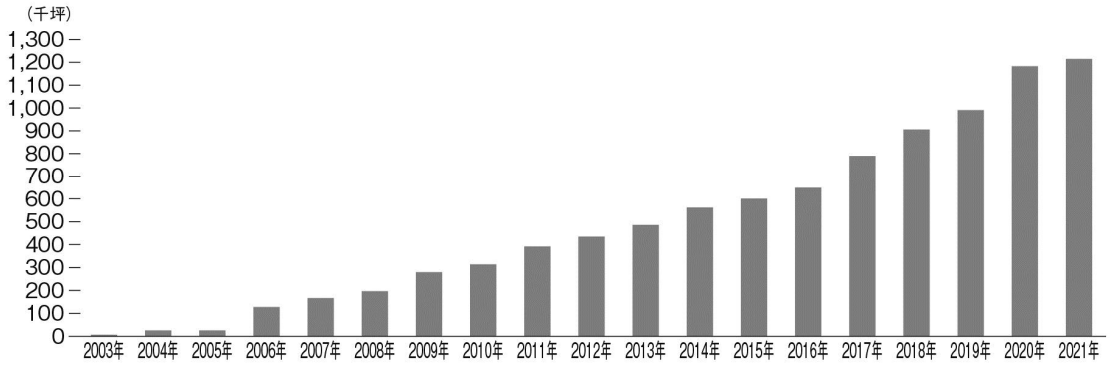


b.　アクティブアセットマネジメントのノウハウの活用実績

＜リーシング実績＞

ラサールグループは、ラサールグループに蓄積された前記のダイレクトリーシングのノウハウを活用することによって、リーマンショック後の物流賃貸市場の低迷期も含めて、マーケット環境の変動に左右されず着実にテナントの誘致を実現してきました。

＜マーケット環境に左右されない着実なリーシング実績＞



出所：ラサール不動産投資顧問から提供を受けた資料を基に本資産運用会社にて作成

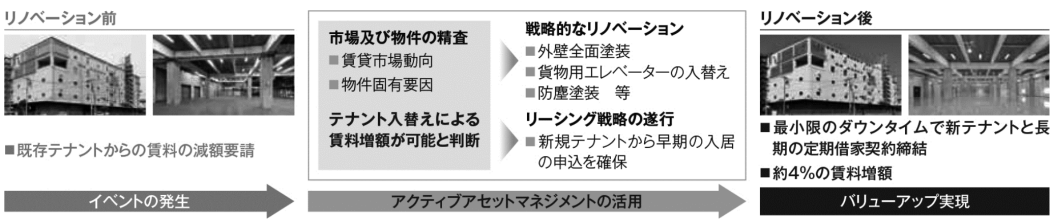
＜バリューアップ実績＞

ラサールグループは前記のアクティブアセットマネジメントのノウハウを活用し、物流施設のリノベーションとテナントの入替えによる賃料増額により、バリューアップを実現した実績を有しています。

その一例として、下記の事例（東京都江東区辰巳に所在の物流施設）においては、既存テナントから賃料減額の要請を受けたものの、エリアの空室率や募集賃料の動向、今後の需給バランスの見通しを精査した結果、現行賃料が割安な水準にあると判断し、テナントの入替えによる増収を図りました。

この事例では、既存テナントの退去が決定した後、より多様な荷物に対応できるよう、防塵塗装や貨物用エレベーターの入替え等を実施し、建物の耐久性向上や庫内作業員の作業効率向上に資する外壁全面塗装、照明の更新等を行い、物件の競争力の強化を図りました。並行して、専属のリーシングチームが、独自のテナントリレーションやネットワークを活用したリーシング営業を推進し、市場ニーズの発掘に努めたことにより、既存テナントの契約満了による退去前に、新規テナントから入居の申込を確保することに成功しました。この結果、物理的・機能的な陳腐化が見られた物件について、最小限のダウンタイムで新規テナントと長期賃貸借契約を締結し、リノベーション前対比で約４％の賃料増額を実現するとともに、普通借家契約から定期借家契約への切替えを行い、バリューアップを実現しました。

＜アクティブアセットマネジメントのノウハウの活用によるバリューアップ実績事例＞



（注）上記の物件は、本書の日付現在、本投資法人が取得を予定している資産ではなく、今後取得できる保証もありません。

④　ポートフォリオ構築方針

本投資法人のポートフォリオ構築方針は以下のとおりです。

（ア）投資エリア

本投資法人は、地理的分散、人口分布、域内総生産、域内物流動向、港湾等の物流ハブ機能及び道路網等を考慮し、消費地（人口集積地）へのアクセスや、幹線道路及び幹線道路の結節点への近接性等を有する物流施設を中心に投資します。各投資エリアに対する投資比率（取得価格ベース）の目安は以下のとおりです。東京エリア及び大阪エリアを中心としつつ、他の地域にも分散投資することで、安定的なポートフォリオを構築することを目指します。

＜ポートフォリオのエリア別投資方針＞

エリア	投資比率（注）
東京エリア（東京60㎞圏内） 大阪エリア（大阪45㎞圏内）	合計80%以上
その他	20%以下

（注）投資比率は、取得価格ベースにて算出します。

（イ）投資基準

本投資法人は、規模、立地、テナント、建物、サスティナビリティ及びキャッシュ・フローの安定性について、下表に記載の観点から総合的に判断し、長期かつ安定的な成長に資する物件への投資を行い、プライム・ロジスティクスを中心としたポートフォリオの構築を行います。

＜ポートフォリオの投資基準＞

投資基準		
	規模	
		延床面積16,500㎡以上
	立地（以下の観点から総合的に評価）	
		消費地（人口集積地）へのアクセス
		幹線道路及び幹線道路の結節点への近接性
		生産地、港湾、空港、鉄道、トラックターミナルへのアクセス
		物流施設の運営に支障をきたさない用途地域、周辺環境
		雇用確保の観点から公共交通機関からのアクセス
	テナント（以下の観点から総合的に評価）	
		契約条件（期間、賃料、その他特約）
		テナントの属性、信用力
		荷物の種類、オペレーション内容
		継続使用の蓋然性
	建物（以下の観点から総合的に評価）	
		PML値（注１）原則15%以下、15%超の場合は地震保険の付保検討
		有効天井高、床荷重、柱間隔
		トラックバース（注２）、駐車場、車両待機場
		ランプウェイ・スロープの有無、エレベーター、垂直搬送機、空調、 照明照度、電気通信容量、ドッグレベラー（注３）の有無
		区画割の柔軟性
		オフィススペース、アメニティ
		築年数、耐用年数

投資基準		
	サスティナビリティ（持続可能性）	
		環境負荷への配慮、環境認証・評価
	キャッシュ・フロー安定性（テナント代替性）	
		上記を総合的に勘案し、中長期的なキャッシュ・フローの安定性、テナント代替性
	開発物件	
		竣工安定稼働後に上記の投資基準を概ね充足すると見込まれること 開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格（変動）リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害リスク等の、不動産の開発に係る各種リスクが、適切に分析及びリスク管理されていること 優先出資証券の取得等、投資手法が当該開発物件の特性を踏まえた適切なものであること 事業進捗のモニタリングについて適切に行われること 開発物件は直ちにキャッシュ・フローを生まないことに鑑み、ポートフォリオ全体に過大な影響を与えることがないこと 当該開発物件の優先交渉権が得られる見込みがあるなど物件取得の蓋然性を考慮すること
	底地物件	
		対象地が、上記「立地」に関する投資基準を充足すること 底地上の建物が、上記「規模」「テナント」「建物」「サスティナビリティ（持続可能性）」に関する投資基準を充足するか又は再開発を行うことにより将来において上記「規模」「テナント」「建物」「サスティナビリティ（持続可能性）」に関する投資基準を充足すると見込まれること 現在又は将来の底地上の建物の主たる用途が物流施設の用に供されることが可能なものであること（投資の時点において、当該底地の上に物流施設以外の用途に供される建物が存在する場合であっても、建物の将来的な建替えや転用の可能性と経済合理性等を勘案し総合的に判断する） 建物の優先交渉権が得られる見込みがあるなど建物取得の蓋然性を考慮すること なお、開発を前提とする底地物件に投資する場合は上記「開発物件」の投資基準の充足性も考慮すること

（注１）「PML値」とは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示したものをいい、PML値が15%とは、当該建物が100億円の場合、想定される最大規模の地震が起きたときにその建物の補修に必要な費用が90%の確率で、15億円以下に収まることを意味します。

（注２）本書において「トラックバース」とは、トラックと倉庫の間で荷物の積卸しをするために、物流施設内でトラックを着車するスペースをいいます。

（注３）本書において「ドッグレベラー」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。

（ウ）デュー・ディリジェンス基準

投資対象となる不動産関連資産の投資適格性を判断するために、以下の項目を中心に物件調査（デュー・ディリジェンス）を行います。

＜デュー・ディリジェンスの調査項目＞

調査項目		内容
経済的調査	マーケット調査	１．周辺の需給動向 ２．周辺の賃料水準、稼働状況の推移 ３．周辺の募集事例、成約事例
	テナント調査	１．賃貸借契約形態、契約期間、賃料、その他の契約内容 ２．テナントの属性・信用状況 ３．テナントの賃料支払状況 ４．テナントの過去の賃借状況 ５．テナント取扱荷物の種類、オペレーション内容
	収益性調査	１．賃貸借契約形態及び継続使用の蓋然性 ２．現行契約賃料とマーケット賃料との差異及び今後の見通し ３．物流施設としての汎用性、テナントに対する訴求力・競争力 ４．公租公課の水準、費用水準、支出関連の契約内容 ５．修繕履歴、修繕計画
物理的調査	立地調査	１．物流施設としての用途地域、周辺環境の妥当性 ２．幹線道路、幹線道路の結節点等からの距離 ３．公共交通機関からの距離 ４．道路幅員、信号位置、車両動線等 ５．嫌悪施設等
	建物調査	１．竣工年月日、主要構造、規模、設計者、施工者等 ２．建蔽率・容積率、賃貸可能面積 ３．主要スペック（有効天井高、有効柱間隔、床耐荷重、ランプウェイ、スロープ、エレベーター、垂直搬送機、トラックバース、ドッグレベラー、駐車スペース、空調、照明照度、電気容量等） ４．新耐震基準又は新耐震基準と同等の性能を有することの確認 ５．PML値 ６．建物管理状況 ７．建物状況調査書における指摘事項 ８．エネルギー効率

調査項目		内容
法的調査	権利関係調査	１．登記事項（登記簿、公図他） ２．未登記建物・工作物等の有無 ３．権利形態（所有権、地上権、借地権等の賃借権、共有・準共有、区分所有他） ４．信託契約の内容 ５．前所有者の状況 ６．担保権その他の制限物権 ７．テナントとの賃貸借契約の内容 ８．訴訟の有無とその状況 ９．その他法令上の制限の有無等
	境界調査	１．境界確認書 ２．境界標 ３．越境物等（覚書の有無、内容） ４．隣地所有者との紛争の有無
環境調査	土壌汚染調査（注）	１．土壌環境調査報告書 ２．過去に行われた対策の有無とその内容 ３．土壌汚染区域に関する指定等の有無、内容
	アスベスト・フロン・PCB調査	１．建物への使用・管理状況等 ２．アスベストに関する調査報告書の有無 ３．PCBの保管状況及び届出の有無等
	その他	１．洪水・水害リスク、気候変動リスク ２．環境認証・評価

（注）土壌汚染の履歴が存在した場合、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改定を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）及び関連するその他の環境関連法令、地方自治体の条例又は指導内容に従って、土壌汚染等が適切に処理されているか調査を行います。

（エ）フォワード・コミットメント等を行う際の留意点

フォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結日から１ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約をいいます。以下同じです。）及びその他これに類する契約を締結する場合には、以下の点に留意することとします。また、先日付の買付け意向表明等を行う場合も、当該意向表明が取引への実質的な拘束力を持つ場合、これに準じた取扱いを行うこととします。

ａ．フォワード・コミットメント等を行った事実及び設定理由、解約条件並びにフォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響を適切に公表するものとします。

ｂ．市場環境、資金調達環境及び本投資法人の事情等を勘案した上で必要に応じて随時策定する、フォワード・コミットメント等を行った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上限並びに決済資金の調達方法等についてのルールを遵守するものとします。また、上場廃止要件も踏まえ、配当原資に比して過大な解約違約金を要するフォワード・コミットメント等となることのないよう慎重に検討するものとします。

ｃ．フォワード・コミットメント等を行った物件のコミットメント期間中の価格変動リスクが投資法人に帰属することに鑑み、保有物件の継続鑑定等と併せて、当該物件の継続鑑定等の結果（当該物件が未竣工建造物であり、鑑定評価が取得できない場合は、価格調査の結果）を公表するものとします。

（オ）不動産対応証券に投資する際の留意点

裏付けとなる不動産等が前記（イ）に定める投資基準に適合するものであることを確認することに加え、以下についても確認の上、慎重に検討するものとします。

ａ．当該出資が法規制等の観点から、制限を受けるものではないこと

ｂ．不動産対応証券の投資先である法人が、専ら不動産等の取得や譲渡等の取引（開発物件の開発を伴う場合を含む。）を行うことをその目的としていること

ｃ．当該法人の各事業年度の配当可能な額のうち、本投資法人の保有する当該法人の投資割合の額や当該不動産対応証券の優先劣後の別等を勘案した適切な額の金銭を本投資法人に支払うこととしていること

ｄ．ストラクチャー及び関係者の適切性が確認できること

（カ）その他の資産に投資する際の留意点

本投資法人は、規約第29条第１項において、本投資法人が不動産（不動産等及び不動産対応証券の各裏付けとなる不動産を含みます。本（カ）において以下同じです。）に投資する場合には、「その主たる用途は、物流施設の用に供され、又は供されることが可能なもの（将来的な用途転用又は建替えにより建設可能な場合を含むがこれに限られない。本項において以下同じ。）とする。また、これに加えて、その不動産の主たる用途が、データセンター、通信施設、研究施設、工場、供給処理施設その他企業活動の基盤の用に供され、又は供されることが可能なもの（以下、「物流施設」と併せて「物流施設等」という。）も投資対象とする。」旨規定しており、かかる規定を遵守した上で、それらの資産を取得することが許容されています。

その他の資産については、資産毎の特性や競争力、不動産との関連性及び不動産の取得可能性等を勘案した上、本投資法人の投資主価値の向上に資すると判断される場合に取得するものとし、具体的な投資基準は設けないこととします。但し、資産毎に、本投資法人の規約及び法令等への適合性に留意し、前記（ア）及び（イ）に定める投資エリア及び投資基準との親和性も考慮しつつ、適切なデュー・ディリジェンスを行った上、その取得を慎重に検討するものとします。

⑤　ポートフォリオ運営管理方針

長期的な安定運用を図るため、本投資法人の保有する不動産又は信託受益権の信託財産である不動産に関し、計画的な修繕や改修を実施し、資産価値や競争力の維持・向上及び収益の拡大に努めます。

（ア）テナント管理及び賃貸方針

テナントと継続的なコミュニケーションを図り、テナントの動向やニーズの把握を通じて適切かつ迅速な対応策を実施することで、テナントの満足度向上と信頼関係の構築を図り、収益の安定的な成長を目指します。特に、テナントが退去する際には、ラサールグループのテナントリレーション及びネットワークを最大限活用し、早期に新たなテナントとの契約締結に努めることで、中長期的な安定収益の確保を目指した運用を行います。

また、ラサールグループのテナントリレーション及びネットワークの活用にあたっては、ラサール不動産投資顧問とスポンサーサポート契約を締結することで、国内外の物流施設に関する情報収集及び分析、運用資産の運営・管理等に関する助言を受けることができ、効率的なリーシング活動が可能になると考えます。

テナントとの契約については中長期の賃貸借契約を基本としますが、賃貸借契約の更新に当たっては、ポートフォリオ全体の契約条件や市場賃料、物件特性等を念頭において、テナントの与信状況を踏まえて適正な賃料水準、契約期間、その他の諸条件を設定して契約更新を行います。

（イ）プロパティ・マネジメント（PM）会社の選定・モニタリング

不動産運営管理業務は、法令で定められている範囲においてPM会社を選定し、これを委託します。PM会社の選定に当たっては、物流施設に係る運営・管理の経験・実績等を総合的に勘案し、ラサールグループか否かを問わず、不動産毎に最適と考えられるPM会社を選定します。

また、上記業務委託については、本資産運用会社の「外部委託・評価基準」に基づき、業務水準等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します。

（ウ）大規模修繕等

運用不動産の物理的・機能的価値の維持・向上及び経年劣化による運用不動産の競争力の低下等を回避するため、必要な大規模修繕及び資本的支出等を適宜実施します。

テナントからの要請、テナントの満足度向上及び新規テナントの誘致に対応するため、必要なリニューアル工事及び資本的支出を行うことがあります。

また、テナントからの要請及び運用不動産に対する賃借ニーズに応えるため、建物の増床、増築及び建替えを行うことがあります。

大規模修繕等を行うにあたっては、原則として個別物件の減価償却費のみならずポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して行うものとします。

（エ）付保方針

不動産関連資産への投資にあたっては、火災等の災害や事故等による建物の損害及び収益の減少、対人・対物事故による第三者からの損害賠償請求等に対応するため、すべての投資不動産に対し適切な損害保険（火災保険、施設賠償保険、利益保険等）の付保を行います。

地震による損害に関しては、専門家による地震リスク診断に基づき地震により生じる建物の損害や収益の大幅な減少に関して地震保険の付保の要否を検討・判断します。個別不動産のPML値が15%を超える場合には、地震発生時に予想される各運用不動産及びポートフォリオ全体に与える影響と、保険料負担が収益に与える影響を比較検討した上で、地震保険の付保の要否について決定します。

⑥　売却方針

原則として短期的な物件の売却は行いませんが、ポートフォリオ全体の構成、テナントのニーズの変化、個別物件の状況、収益性の見通し、周辺環境の変化等を総合的に判断した結果、当該物件の売却がポートフォリオの収益の安定に資するものと判断した場合には、適切な時期での売却を検討することがあります。

⑦　財務方針

中長期的に安定的な財務基盤を構築するため、分散されバランスの取れたバンクフォーメーションの構築、返済期限の分散化、借入期間の長期化及び金利の固定化を図ります。その上で、LTV及び財務コストの安定化を図るため、機動的に多様な資金調達を行います。

また、本投資法人が投資対象とする物流施設が有する特性（計算期間毎に減価償却費として計上される金額に対して実際に必要とされる資本的支出の金額は少額に留まる傾向にあること等）を踏まえ、資金効率の向上に向けた最適なキャッシュ・マネジメントを図っていく方針です。

（ア）デットファイナンス

本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに運用における効率性及び安定性に資するため、資産の取得若しくは修繕等、分配金の支払又は債務の返済（敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。）等の資金手当てを目的として、借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行を行うことができます。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第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（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項第１号ロ（２）に定め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。

本投資法人は、運用資産を担保として提供することができるものとします。

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、その合計額が１兆円を超えないものとします。

また、借入れにあたっては、ラサールグループと金融機関との強固な関係を活かし、取引銀行との関係強化を図るとともに、資金調達の安定化のためのコミットメントラインを含む多様な借入方法を検討の上、固定・変動比率や返済期限の分散等に配慮して借入れを行うものとします。

さらに、本投資法人は、本書の日付現在、以下の発行体格付（発行体の将来の信用力に関する信用格付業者の意見）及び債券格付を取得しており、今後も資金調達手段の多様化に資する投資法人債の発行を検討していきます。なお、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

＜本投資法人の格付の状況＞（本書の日付現在）

信用格付業者	格付対象	格付内容	格付の見通し
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	AA－	ポジティブ
	債券格付（注）	AA－	－

（注）第１回、第２回、第３回、第４回、第５回、第６回及び第７回無担保投資法人債に対する格付です。

（イ）エクイティファイナンス

本投資法人は、資産の取得、修繕の実施、分配金の支払、運営に要する費用の支払又は債務の返済等の資金の手当てを目的として、投資口の追加発行を機動的に行います。

また、投資口の追加発行を行うにあたっては、本投資法人の財務状況、投資口の希薄化、投資主価値の向上等を十分考慮に入れるものとします。

さらに、本投資法人は、金融市場等の環境変化に応じ、多様な資本政策手法を活用して投資主価値の向上を図るものとします。

（ウ）有利子負債比率（LTV）

本投資法人の資産総額のうち有利子負債総額の占める割合は、原則として60%を上限としつつ、50%前後を平常時の運用における上限の目途とします。但し、新規投資や資産評価の変動等により一時的にかかる水準を超えることがあります。

（エ）デリバティブ取引

本投資法人の借入等に係る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、金融商品取引法第２条第20項に規定するデリバティブ取引に係る権利への投資を行うことができます。

（オ）キャッシュ・マネジメント

本投資法人が投資対象とする物流施設は、計算期間毎に減価償却費として計上される金額に対して実際に必要とされる資本的支出の金額は少額に留まる傾向にあります。

本投資法人は、こうした物流施設の有する特性を踏まえ、減価償却費相当額の手元資金をその時々の状況に応じて最適に配分する方針です。

具体的な活用方法としては、

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

（カ）自己投資口の取得及び消却

本投資法人における資本効率の向上と投資主還元のため、財務、資本政策の一環として自己投資口の取得及び消却を行うことを検討します。この場合、中長期的な投資主価値の向上という観点を最重要視し、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を慎重に見極めた上、実施すべきか否か及び実施の規模と取得総額等を判断し、実施するものとします。

⑧ 情報開示方針

本投資法人は、金融商品取引法、投信法その他の適用法令並びに東京証券取引所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。）の規則等に従い、適切に投資家に対する情報開示を行います。

（２）【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

（ア）本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として不動産等資産（投信法施行規則に定めるものをいいます。）のうち不動産、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に対する投資として運用することを目的とし、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針としています（規約第２条及び第28条）。

（イ）本投資法人は、規約第28条に定める資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資します。

ａ．不動産

ｂ．次に掲げる各資産（以下併せて「不動産同等物」と総称し、不動産及び不動産同等物を併せて「不動産等」と総称します。）

（ｉ）不動産の賃借権
（ii）地上権
（iii）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わせて信託する包括信託を含みます。）
（iv）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
（ｖ）不動産に関する匿名組合出資持分（当事者の一方が相手方の行うa.又はb.（ｉ）ないし（iv）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、当該運用から生じ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をいいます。以下同じです。）
（vi）信託財産を主として（ｖ）に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

ｃ．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次に掲げるもの（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。）（以下「不動産対応証券」と総称します。）

（ｉ）優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）に定める優先出資証券をいいます。）
（ii）投資信託の受益証券（投信法に定める受益証券をいいます。）
（iii）投資法人の投資証券（投信法に定める投資証券をいいます。）
（iv）特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券をいいます。）
（ｖ）匿名組合出資持分証券（金融商品取引法第２条第２項第５号に定める匿名組合出資持分をいいます。）

（ウ）本投資法人は、前記（イ）に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資します。

ａ．その他の特定資産（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。）

（ｉ）預金
（ii）コールローン
（iii）国債証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（iv）地方債証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（ｖ）特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（vi）資産流動化法に規定する特定社債券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（vii）社債券（金融商品取引法に定めるものをいいます。但し、本a.（xii）に定めるものを除きます。）
（viii）譲渡性預金証書
（ix）貸付信託の受益証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（ｘ）コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（xｉ）前記（イ）a.及びb.（ｉ）ないし（iv）又は（vi）に掲げる資産に投資することを目的とする特定目的会社（資産流動化法に定めるものをいいます。）、特別目的会社その他これらに類する形態の法人等に対する貸付債権等の金銭債権（以下「不動産関連ローン等金銭債権」といいます。）

（ⅹⅱ）不動産関連ローン等金銭債権に投資することを目的とする合同会社が発行する社債券
（ⅹⅲ）不動産関連ローン等金銭債権を主として信託財産とする信託の受益権（以下、（ⅹⅰ）から（ⅹⅲ）まで及び後記（エ）ｊ.に掲げる資産を総称して「不動産関連ローン等資産」といいます。）
（ⅹⅳ）金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいい、本a.に定めるものを除きます。以下同じです。）
（ⅹⅴ）株券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（ⅹⅵ）信託財産を主として（ⅰ）ないし（ⅹⅴ）に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
（ⅹⅶ）有価証券（投信法施行令第３条第１項に基づくものをいいます。以下同じです。但し、前記（イ）b.若しくはc.又は本a.に該当するものを除きます。）

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

ｃ．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。以下同じです。）

（エ）本投資法人は、前記のほか、不動産等若しくは不動産対応証券（以下、不動産等及び不動産対応証券を併せて「不動産関連資産」と総称します。）又は不動産関連ローン等資産への投資に付随又は関連して取得が必要又は有用と認められる下記の権利等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．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。）に定めるものをいいます。）（但し、再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除きます。）

ｄ．温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）において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

ｅ．特定出資（資産流動化法に定めるものをいいます。）

ｆ．民法上の組合の出資持分（但し、有価証券に該当するものを除きます。）

ｇ．各種の損害保険契約及びそれに基づく権利又は利益

ｈ．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。）

ｉ．地役権

ｊ．不動産関連ローン等金銭債権を原貸出債権とする貸出参加契約（原貸出債権に係る権利義務関係を移転させずに、原貸出債権に係る経済的利益及び損失の危険を原債権者から第三者に移転する契約をいいます。）に係る地位

ｋ．不動産関連資産又は不動産関連ローン等資産への投資に付随又は関連して取得が必要又は有用となるその他の権利

（オ）本投資法人は、前記のほか、投資法人の組織運営に伴い保有するその他の権利を取得することができます。

② 投資基準及び地域別等による投資割合
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】

①　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するほか、金銭の分配に当たっては、投信協会が定める諸規則に従うものとします（規約第36条第１項）。

（ア）本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法第136条第１項に規定する利益をいいます。

（イ）分配金額は、租税特別措置法第67条の15第１項に定める投資法人の課税の特例（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の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。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利益から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

（ウ）分配金に充当せず留保した利益及び決算期までに稼得した利益については、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用を行うものとします。

②　利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）（注１）

本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等により本投資法人が適切と判断する場合、投信協会の諸規則に定める額（注２）を上限として、本投資法人が決定する額を分配可能金額を超えて分配することができます。また、本投資法人は、法人税等の課税の発生を抑えることができる場合、前記①（イ）に定める分配金額に投信協会の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する一時差異等調整引当額等の額を加算した額を、それぞれ分配可能金額を超えて分配することができます。さらに、本投資法人は、金銭の分配金額が法令に定める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により、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができます（規約第36条第２項）。

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、当面の間、対象となる計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の30%に相当する金額を目途として、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、当該計算期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準、利益を超える金銭の分配額を含めた当該計算期間の金銭分配額の水準、本投資法人の財務状況（特に、下記（注２）に記載の鑑定LTV）等を総合的に考慮して、本投資法人が決定した金額を、利益を超える金銭として、原則として毎期継続的に分配する方針です（継続的利益超過分配）。但し、上記事項を勘案し、利益を超える金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。

また、継続的利益超過分配に加え、新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入等の資金調達、地震等の自然災害、火事等の事故に伴う大規模修繕等又は訴訟の和解金の支払い若しくは不動産の売却損の発生等その他の事由により、一時的に１口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合は、１口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額につき、一時的な利益を超える金銭の分配を実施できるものとしています（一時的利益超過分配）。

なお、一時的利益超過分配を実施する場合の継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金の額は、対象となる計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額を限度とします（注３）。

また、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を実施した場合、当該金額は、出資総額又は出資剰余金の額から控除されることとなります（注４）。

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

（注２）クローズド・エンド型の投資法人は、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、利益の金額を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことが可能です（投信協会「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」）。

なお、以上の制限に加え、本投資法人は、下記の鑑定LTVが60%を超えた場合には、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行いません。

鑑定LTV（%）＝A／B×100（%）

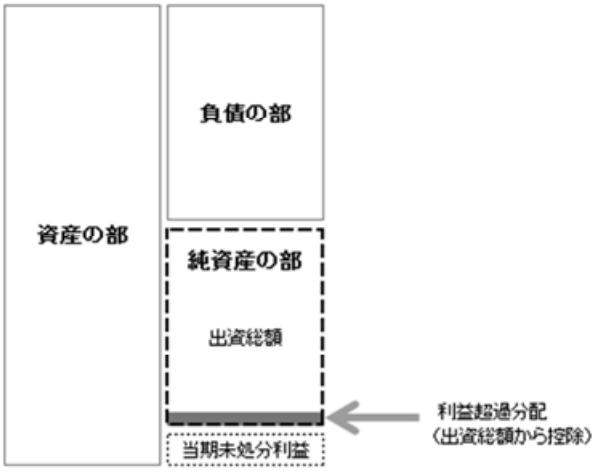
A＝期末有利子負債残高（投資法人債残高・短期投資法人債残高を含みますが、劣後債務の残高を除きます。）＋敷金等（但し、運用資産の信託受託者において敷金等としてリザーブされている金額相当額、及び本投資法人の敷金等リザーブ口座（本投資法人が賃貸人として返還義務を負う敷金等を保管する口座をいいます。以下同じです。）にリザーブされている金額相当額を除きます。）の額

B＝期末時点における運用資産の鑑定評価額＋本投資法人の口座（敷金等リザーブ口座を除きます。）の現預金残高＋信託現金及び信託預金（運用資産の信託受託者において敷金等としてリザーブされている金額相当額を除きます。）－利益分配金総額－利益超過分配金（出資の払戻し）総額

なお、利益分配金総額及び利益超過分配金（出資の払戻し）総額については、直近の決算期における数値によります。

（注３）各保有資産に係る建物状況調査業者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ヶ月平均額は265百万円です。当期末現在の各保有資産に係る緊急短期修繕費用と中長期修繕費用の詳細は、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／（エ）建物状況調査報告書及びポートフォリオ地震リスク評価報告書の概要」記載の緊急短期修繕費用と中長期修繕費用をご参照ください。

（注４）利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を実施した場合のイメージ図は以下のとおりです。



上記はあくまでイメージであり、純資産の部に対する利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の比率等を示すものではありません。実際には、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等により、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の額は変動し、又は利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）が行われない可能性もあります。

③　分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、原則として決算期から３ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配します（規約第36条第３項）。

④　分配金の除斥期間

分配金は、その支払開始の日から満３年を経過したときは、本投資法人はその支払いの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（規約第36条第４項）。

（４）【投資制限】

① 規約により定める投資制限

規約により定める投資制限（規約第31条）は、次のとおりです。

（ア）金銭債権（投信法施行令第３条第７号に規定する金銭債権をいいます。）及び有価証券（金融商品取引法第２条第１項に規定す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をいいます。規約第30条第１項第２号若しくは第３号又は第２項第１号に該当するものを除きます。）は、積極的に投資を行うものではなく、余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、その他の場合は不動産関連資産又は不動産関連ローン等資産との関連性を勘案した運用を図るものとします。

（イ）デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

② 金融商品取引法及び投信法による投資制限

本投資法人は金融商品取引法及び投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

（ア）資産運用会社による運用の制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為の主なものは次のとおりです。

ａ．自己取引等

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）。但し、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ないものとして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128条で定めるものを除きます。

ｂ．運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において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２号）。但し、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ないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

ｃ．第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない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３号）。

ｄ．投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での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４号）。

ｅ．分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は拠出された金銭（これに類するものとして政令で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして業府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引

（金融商品取引法第２条第８項第１号、第２号又は第７号から第９号までに掲げる行為をいいます。）を行うこと（金融商品取引法第40条の３）。

（ⅰ）金融商品取引法第２条第２項第５号又は第６号に掲げる権利

（ⅱ）金融商品取引法第２条第１項第21号に掲げる有価証券（金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法施行令」といいます。）で定めるものに限ります。）

（ⅲ）金融商品取引法第２条第２項第７号に掲げる権利（金融商品取引法施行令で定めるものに限ります。）

ｆ．その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、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ものとして業府令で定める以下の行為（金融商品取引法第42条の２第７号、同法第44条の３第１項第３号、業府令第130条）。

（ⅰ）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（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第１項第１号）。

（ⅱ）資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第２号）。

（ⅲ）第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）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、運用財産の額又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（同項第３号、金融商品取引法第44条の３第１項第３号）。

（ⅳ）他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（業府令第130条第１項第４号）。

（ⅴ）有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第５号）。

（ⅵ）第三者の代理人となって当該第三者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（但し、資産運用会社があらかじめ個別の取引毎にすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第６号）。

（ⅶ）その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

（イ）同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第221条）。もっとも、投資法人が、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令等の制限により、不動産の取得等をすることができない場合において、専ら不動産の取得等を行うことを目的とする法人の株式を取得するときはこの限りではありません（投信法第194条第２項）。

（ウ）自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、当該投資法人の投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において当該投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第１項）。

ａ．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する投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合

ｂ．合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合

ｃ．投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合

ｄ．その他投信法施行規則で定める場合

（エ）子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第１項、第２項）。

ａ．合併後消滅する投資法人から親法人の投資口を承継する場合

ｂ．その他投信法施行規則で定める場合

なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第４項）。

（オ）利害関係人等との一定の取引制限

投資法人とその資産運用会社の利害関係人等との間で不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引が行われる場合には、当該資産運用会社は、予め、当該投資法人の同意（役員会の承認を必要とします。）を得なければなりません（投信法第201条の２）。但し、一定の軽微基準に該当する場合は、この限りではありません（同条第１項括弧書き、投信法施行規則第245条の２）。

③　その他の投資制限

（ア）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。

（イ）借入れ及び投資法人債

ａ．本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします（規約第37条第１項）。

ｂ．上記a．の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第37条第２項）。

ｃ．借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、かつその合計額が１兆円を超えないものとします（規約第37条第３項）。

（ウ）集中投資

集中投資について法令上の制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「（１）投資方針」をご参照ください。

（エ）他のファンドへの投資

他のファンド（投資口及び投資信託の受益証券）への投資について、規約上の制限はありません。

3【投資リスク】

以下において、本投資口又は投資法人債（以下「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。）への投資に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資法人への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

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

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

（1）リスク要因

本項に記載されている項目は、以下のとおりです。

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

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

③ 投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク
- （ア）不動産の流動性に関するリスク
- （イ）投資対象を物流施設に特化していることによるリスク
- （ウ）不動産の偏在に関するリスク
- （エ）不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク
- （オ）土地の境界等に関するリスク
- （カ）建物の毀損・滅失・劣化に関するリスク
- （キ）建築基準法等の規制に関するリスク
- （ク）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
- （ケ）埋立地に関するリスク
- （コ）不動産の所有者責任に関するリスク
- （サ）共有物件に関するリスク
- （シ）借地権に関するリスク
- （ス）売主の倒産等の影響に関するリスク
- （セ）専門家報告書等に関するリスク
- （ソ）マーケットレポートへの依存に関するリスク
- （タ）収入及び支出に関するリスク
- （チ）PM会社に関するリスク
- （ツ）少数のテナントやシングル・テナントに依存しているリスク
- （テ）特定の物件への依存度が高いことに係るリスク
- （ト）敷金及び保証金に関するリスク
- （ナ）転貸に関するリスク
- （ニ）マスターリースに関するリスク
- （ヌ）フォワード・コミットメント等に関するリスク
- （ネ）地球温暖化対策に関するリスク
- （ノ）開発物件・低稼働物件に関するリスク
- （ハ）太陽光発電設備が付帯した物件に関するリスク

（ヒ）底地物件に関するリスク
④　投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク
（ア）信託受益者として負うリスク
（イ）信託受益権の流動性に関するリスク
（ウ）信託受託者に関するリスク
（エ）信託受益権の準共有等に関するリスク
⑤　匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産への投資に関するリスク
⑥　特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
⑦　税制等に関するリスク
（ア）導管性の維持に関する一般的なリスク
（イ）過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
（ウ）借入れに係る導管性要件に関するリスク
（エ）資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
（オ）同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
（カ）投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
（キ）税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク
（ク）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（ケ）一般的な税制の変更に関するリスク
（コ）減損会計の適用に関するリスク
（サ）納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク
⑧　その他
（ア）取得予定資産を組み入れることができないリスク
（イ）本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク
（ウ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

（ア）換金性・流動性に関するリスク

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

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

（イ）価格変動に関するリスク

新型コロナウイルス感染症の拡大の影響により、国内外の経済が減速し資本市場のボラティリティが高まりました。個人消費についても、飲食・宿泊等のサービスを中心に大幅に減少し、ホテルや商業施設を中心に不動産賃貸市場にも大きく影響を及ぼしています。本投資法人の保有資産である物流施設については、長期での賃貸借契約を基本とし、経済活動の停滞が直ちに収益に悪影響を及ぼすとは考えにくいと本投資法人は考えています。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の拡大を受け、日本経済全体のみならず、世界経済が悪影響を受け、その結果、株式市場の下落圧力となっており、本投資口もその例外ではありません。例えば、米国をはじめとする主要国において金利が上昇し、これに伴って日本の資本市場における価格動向（投資口価格の状況を含みます。）への影響の可能性がないとも言えません。投資法人が投資対象とする物流施設についても、今後、上記の感染症が更なる長期化や拡大をした場合には、物流施設及びそのテナントを取り巻く環境に重大な影響がないとの保証はありません。また、その結果、更なる市場全体への悪影響のおそれがあります。

以上のほか、本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境の変化に影響されることがあるほか、投資口の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、不動産投資信託証券市場以外の金融商品市場の変動、市場環境や将来的な景気動向等によって左右され、場合によっては大幅に変動することがあります。特に、金利上昇局面においては、本投資口の分配金利回りの魅力が相対的に低下し、本投資口の市場価格が下落する可能性があります。

加えて、本投資口の市場価格は、一般的な不動産の評価額の変動、不動産市場の趨勢、不動産の需給関係、不動産需要を左右することのある企業を取り巻く経済環境、法令・会計・税務の諸制度の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることになります。

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

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

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

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

（ウ）金銭の分配・自己投資口の取得に関するリスク

本投資法人はその分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、本投資法人による分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません。特に、想定している不動産等の取得又は売却が行われない場合やその時期に変更が生じた場合のほか、資産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等が生じた場合などには、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

また、本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、前記「２　投資方針／（３）分配方針」に記載の方針に従い、毎期継続的に利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行う方針です。利益を超える

金銭の分配（出資の払戻し）を行うに当たり、本投資法人は、投信協会の諸規則に定める額を上限として、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、当面の間、対象となる計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の30%に相当する金額を目途として、経済環境、不動産市場や賃貸市場等の動向、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額、当該計算期間の純利益及び不動産等の売却益や解約違約金等の一時的収益を含む利益の水準、利益を超える金銭の分配額を含めた当該計算期間の金銭分配額の水準、本投資法人の財務状況（特に、鑑定LTV）等を総合的に考慮して、本投資法人が決定した金額を、利益を超える金銭として、原則として毎期継続的に分配する方針です（継続的利益超過分配）。但し、上記事項を勘案し、利益を超える金銭の分配の全部又は一部を行わない場合もあります。

また、継続的利益超過分配に加え、新投資口の発行、投資法人債の発行、資金の借入等の資金調達、地震等の自然災害、火事等の事故に伴う大規模修繕等又は訴訟の和解金の支払い若しくは不動産の売却損の発生等その他の事由により、一時的に１口当たり分配金の金額が一定程度減少することが見込まれる場合は、１口当たり分配金の金額を平準化することを目的とする場合に限り、本投資法人が決定した金額につき、一時的な利益を超える金銭の分配を実施できるものとしています（一時的利益超過分配）。

なお、一時的利益超過分配を実施する場合の継続的利益超過分配及び一時的利益超過分配の合計の分配金の額は、対象となる計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計額から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額の100分の60に相当する金額を限度とします。しかしながら、上記の方針に関し、本投資法人では、鑑定LTVが60%を超えた場合には、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行わないこととしているほか、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況等によっては、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の額が上記の目途を下回る可能性があり、これらの場合には、投資主が利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を踏まえて期待した投資利回りを得られない可能性があります。また、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の実施は手元資金の減少を伴うため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合に手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得に当たり資金面での制約となる可能性があります。わが国の不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）において、投資法人が利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うようになってからまだ期間がそれほど経過しておらず、また、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うとの方針を持つ投資法人は少ない状況にあります。したがって、本投資法人が上記で掲げる金銭の分配に係る方針が、市場においていかなる評価を受けるかは明らかでありません。

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

投信法において、本投資法人は、役員会の決議に基づき自己投資口の取得を行うことが可能とされ（投信法第80条第１項、規約第５条第２項）、取得した自己投資口は相当の時期に処分又は消却をすることとされています（投信法第80条第２項）。本投資法人は、前記「２　投資方針／（１）投資方針／⑦財務方針」に記載の方針に従い、自己投資口の取得及び消却を行うことを検討しますが、現時点において自己投資口の取得を決定した事実はなく、また、取得の決定が保証されるものではありません。また、役員会で自己投資口の取得を決定した場合でも、実際には、投資口の取得はその後に実施されるため、決定した口数すべての自己投資口を必ず取得できるとの保証はありません。加えて、取得した自己投資口は相当の時期に処分又は消却をしなければならず、必ずしも投資法人にとって有利な時期及び価格で処分できる保証はありません。また、配当等の額の損金算入要件のうち、後記「⑦　税制等に関するリスク（イ）過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク」に定義する支払配当要件において、自己投資口は貸借対照表上、純資産の控除項目として計上されることから、税引前当期純利益に比し、本投資法人が利益として実際に配当できる金額が自己投資口の金額分減少する可能性があり、結果として、決算期を超えて自己投資口を保有し続けた場合には、支払配当要件を満たすために、一時差異等調整引当額の引当等の一定の手続が必要となる可能性があります。

（エ）投資主の権利が株主の権利と同一でないことに関するリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会において議決権を行使し、規約の変更や役員の選任等の重要事項の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して投信法で定められた権利の行使を行うことができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第２項）、投資主総会の承認を得る必要はなく、また、投資主総会は決算期毎に招集されるものではありません。また、投資主総会に出席せ

ず、かつ議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。

② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

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

（ア）投資法人の組織運営に関するリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

ａ．役員の職務遂行に関するリスク

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

ｂ．投資法人の資金調達に関するリスク

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

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

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

借入れに当たり、税法上の配当等の額の損金算入要件（いわゆる導管性要件）（後記「⑦税制等に関するリスク／（ア）導管性の維持に関する一般的なリスク」をご参照ください。）を満たすためには、本投資法人は、その借入先を機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定するものをいいます。）に限定することが要請され、借入先は現実には限定されています。また、本投資法人の保有不動産の全部又は一部が資金の借入先に対して担保に供された場合、担保対象となる保有不動産の処分及び建替等は、制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で保有不動産の処分や建替等ができないおそれがあります。また、本投資法人が借入金の期限前返済を行う場合には、その時点における金利情勢により、期限前返済コスト（違約金等）が発生する場合がある等、予測しがたい経済状況の変化により本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人が資金を調達しようとする場合、借入れのほか、投資法人債の発行又は新投資口の発行の方法によることがあります。新投資口の発行を行う場合、投資口の発行価格はその時々の市場価格により左右され、場合により、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。これらのほか、2014年12月１日施行の改正投信法により、新投資口予約権の無償割当てによる、いわゆるライツ・オファリングでの資金調達方法も導入されています。しかしながら、ライツ・オファリングでの資金調達につきましては、投信法上は可能とされていますが、本投資法人において適切な資金調達手法であるとの保証はありません。

なお、財務指標のうち、本投資法人は、LTVの上限を原則60%とし、50%前後を平常時の上限の目処として運用することとしていますが、新たな運用資産の取得等に伴い、一時的に上限を超えることがあります。一般に、LTVが高まると金利変動の影響が強まる等の影響があり、本投資法人の収益の安定性等に悪影響を及ぼす可能性があります。

c．投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

本投資法人は一般の法人と同様に、債務超過に至る可能性を否定することはできません。本投資法人は、現行法上、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。）（以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続の適用を受けます。

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

（イ）投資法人の制度に関するリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

a．業務委託に関するリスク

投資法人は、資産の運用以外の営業行為を行うことができず、使用人を雇用することはできません。また、本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。従って、本投資法人の業務執行全般は、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の能力や信用性に依存することになります。金融商品取引法上、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、資産保管会社は信託業を兼営する銀行等一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者については、本投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われています。しかし、それぞれの業務受託者において、今後業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が損なわれた場合や、これらの業務受託者が金融商品取引法及び投信法により本投資法人に対して負う善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合には、本投資法人の業務に支障が生じ、その結果、投資主又は投資法人債権者が損害を受ける可能性があります。

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

b．資産の運用に関するリスク

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

（ⅰ）資産運用会社の運用能力に関するリスク

一般に、資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、運用成果に対して何らの保証を行うものではありません。また、資産運用会社となるため

には投資運用業の登録を行う必要があり、金融商品取引法及び投信法に定める監督を受け、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、その運用能力が保証されているわけではありません。

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

（ⅱ）資産運用会社の行為に関するリスク

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

（ⅲ）資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更に関するリスク

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

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

（ウ）スポンサーへの依存に関するリスク

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

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

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

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

前記に加え、スポンサーサポート契約の有効期間は、当初、2016年１月７日から２年間であり、その後、自動更新され、本書の日付現在において有効に存続しています。しかしながら、スポンサーサポート契約が何らかの理由で更新されない又は契約が解除される等により終了した場合、スポンサーからのスポンサーサポートが受けられなくなるおそれがあります。また、本資産運用会社は、スポンサーとの間で、本資産運用会社の事務・総務等をサポートする目的でBusiness Operations Support Agreementを締結しています。しかしながら、Business Operations Support Agreementの有効期間は毎年１月１日からその年の12月31日までであり、また契約終了日の60日前までに他方当事者へ通知することで契約を終了させることができるとされており、同契約が終了した場合、同契約に基づくスポンサーからのサポートが受けられなくなるおそれがあります。

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

（エ）投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク

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

③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

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

（ア）不動産の流動性に関するリスク

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

また、需要の変動や競争激化など市場環境の動向や、投資採算の観点から、希望した価格や時期その他の条件での物件取得ができず、又は物件取得資金を調達できない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考えるポートフォリオの組成や、物件の取得による外部成長を達成できない可能性があります。

さらに、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望どおりの価格や時期その他の条件で売却できない可能性があります。これらの結果、本投資法人の投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

（イ）投資対象を物流施設に特化していることによるリスク

前記「２　投資方針／（１）投資方針」に記載のとおり、本投資法人は、先進的な物流施設について引き続き底堅い需要が継続するものと考えており、物流施設、特にプライム・ロジスティクスに対して投資を行っていく方針です。しかしながら、電子商取引市場の拡大等を背景とした消費物流の潜在的需要等の先進的な物流施設に対する需要を高めていると考えられる要因に変動が生じ、又は先進的な物流施設の供給が想定以上に増加し競合状況に変動が生じる可能性があり、先進的な物流施設について希少性が高く需要が供給を

上回る状態が今後も持続するとは限りません。その場合、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。

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

例えば、運用資産の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設の建設が近隣で行われ、周辺環境が変動し、テナントの操業に支障が発生することがあります。その結果、テナント需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、現状の船舶、鉄道、航空機、自動車による物流輸送の役割が、技術革新や、インフラの利便性の変化、環境関連法規の制定による規制等により大きく変化し、それぞれを主要な輸送手段とする物流施設の役割が衰退することとなった場合、当該物流施設のテナント需要が低下する可能性があります。さらに、本投資法人が投資対象としている物流施設には海外への輸出又は海外からの輸入拠点として使用される物件も含まれることから、それらの物件のテナント需要は、為替相場や経済情勢にも左右される可能性があります。

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

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

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

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

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

（ウ）不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「２　投資方針／（１）投資方針／④ポートフォリオ構築方針」に記載の方針に基づき資産の運用を行いますが、その結果、本投資法人の運用資産は一定の地域、特に東京、神奈川、埼玉及び千葉、並びに大阪、京都及び兵庫に偏在する可能性があります。また、本投資法人の投資対象は物流施設等に限定されています。したがって、一定地域、特に東京、神奈川、埼玉及び千葉、並びに大阪、京都及び兵庫の物流マーケットの変動や物流施設等における収益環境等の変化が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（エ）不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク

本投資法人が取得する不動産（不動産信託受益権の原資産たる不動産を含みます。以下同じです。）に一定の欠陥や瑕疵があった場合又は当該不動産が通常有すべき性状を欠く状態又は当事者間の契約において通常若しくは特別に予定された品質や性状等を欠く状態（以下そのような状態を「契約不適合」といいます。）にある場合、本投資法人は損害を被ることがあります。かかる瑕疵又は契約不適合には、権利、地盤、地質、構造等に関して当事者間の契約において通常若しくは特別に予定されていなかったような欠陥や瑕疵があります。また、建物の施工を請負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があり得るほか、免震装置、制振装置その他の建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。さらに、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵又は契約不適合とされることもあり得ます。これらの瑕疵又は契約不適合は、取得後に判明する可能性もあります。

民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）（以下「民法改正法」といいます。）による民法改正（以下「民法改正」といい、民法改正前の民法を「旧民法」、民法改正後の民法を「新民法」といいます。）の施行日である2020年４月１日より前に締結された不動産の売買契約においては、旧民法の規定が適

用され（民法改正法附則第34条第１項等）、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、旧民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負うことになります。また、2020年４月１日以降に締結された不動産の売買契約においては、新民法が適用され、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであった場合には、売主は、買主に対して契約不適合による担保責任を負います。したがって、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、不動産に係る物理的若しくは法的な瑕疵があり、それが隠れたものである場合、又は契約不適合がある場合には、上記に従い、本投資法人は売主に対して瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を追及することができます。しかし、売主が既に解散・清算されている場合、又は売主が倒産し、若しくはその主要な資産が本投資法人に売却した不動産のみであったためにその資力が十分でない場合には、買主である本投資法人は、実際には売主との関係において上記の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任による保護を受けることができず、損害を被ることになります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担する期間又は補償金額を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。

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

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

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

加えて、わが国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことや予想に反して当該不動産に第三者の権利が設定されていることがあり得ます。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

（オ）土地の境界等に関するリスク

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

（カ）建物の毀損・滅失・劣化に関するリスク

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

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

加えて、天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす台風・水害・大地震・大津波が起こった場合、本投資法人の保有する複数の建物が同時にこれらの天災地変の影響を受ける可能性があります。また、本投資法人は、保有資産及び今後取得する資産について、専門家による地震リスク診断に基づき地震保険の付保の要否を検討・判断しますが、その結果、地震保険を付保しないこととした物流施設については、天変地異によりこれらの資産に損害が生じた場合に、保険によりこれを回復することはできません。また、地震保険を付保することとした物流施設であっても、対人的被害の賠償については保険でカバーされないこともあります。本書の日付現在において、個別不動産のPML値が15%を超える保有資産は存在しないため、地震保険は付保されていません。

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

(キ) 建築基準法等の規制に関するリスク

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

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

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

(ク) 有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

本投資法人が取得した土地について産業廃棄物やダイオキシン等の有害物質が埋蔵されている場合、当該土地やその上の建物の価格に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や洗浄が必要となる場合には、予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

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

土壌汚染等に関しては、土壌汚染対策法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康に係る被害が生ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の

除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命じられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は支出を余儀なくされた費用についてその原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が取得した建物にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されている場合若しくは使用されている可能性がある場合、又はPCBが保管されている場合等には、当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合には予想外の費用が発生する可能性があります。さらに、有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負担する可能性があります。

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

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

（ケ）埋立地に関するリスク

本投資法人の保有資産には、埋立地に立地するものが含まれていますが、埋立地に所在する不動産には、埋立に使用した土壌に有害物質が含まれている等の理由により、土地に有害物質が含まれている可能性があります（当該土地に有害物質が含まれる場合のリスクの詳細は、前記「（ク）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク」をご参照ください。）。また、埋立地は沿岸部に所在することも多く、津波、高潮その他の災害、海面上昇等による被害を受ける可能性もあります。さらに、埋立地の地盤は、軟弱である可能性があることから、当該土地上の建物について、不等沈下その他の沈下を生じる可能性があるほか、地震の際には液状化による沈下や毀損等の被害を生じる可能性もあります（かかる災害が生じた場合のリスクの詳細は、前記「（カ）建物の毀損・滅失・劣化に関するリスク」をご参照ください。）。これらの理由により当該不動産が被害を受けた場合、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が負担し又は被る可能性があるほか、当該不動産の価値が下落する可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（コ）不動産の所有者責任に関するリスク

土地の工作物（建物を含みます。）の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています（民法第717条第１項）。したがって、本投資法人の不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります。

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

（サ）共有物件に関するリスク

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

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

まず、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更に当たる行為には共有者全員の合意を要し（民法第251条）、変更に当たらない管理は共有者の持分の過半数で決定する（民法第252条）ものとされています。したがって、特に本投資法人が持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるかかる権利行使によって、本投資法人の当該不動産の利用が妨げられる可能性があります。

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

さらに、不動産を共有する場合、他の共有者から共有物の分割請求（民法第256条）を受ける可能性があります。分割請求が権利の濫用等として排斥されない場合で、現物による分割が不可能である場合又は著しくその価値を損なうおそれのある場合は、本投資法人の意向にかかわらず、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第２項）。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条）、合意の有効期間は５年以内とされています。しかも、不動産に関する不分割特約は、その旨の登記をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できないことがあります。また、共有者において、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます。但し、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

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

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

以上のとおり、共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、既に述べた流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

（シ）借地権に関するリスク

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

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

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

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

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

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

（ス）売主の倒産等の影響に関するリスク

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

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

また、上記否認の問題は、売主の前所有者（本投資法人から見て前々所有者等）が倒産した場合にも生じ得ます。すなわち、本投資法人が、不動産等を取得した際に、前所有者である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である本投資法人にも及ぶことになります（破産法第170条、会社更生法第93条、民事再生法第134条）。

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

（セ）専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。また、その評価の目的・方法は、必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。したがって、同じ不動産について鑑定等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額や調査価格が異なる可能性があります。また、かかる鑑定及び価格調査の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額又は当該調査価格をもって売却されるとは限りません。

近時の新型コロナウイルス感染症の拡大により、経済活動全般の停滞や物流施設への需要の減退が発生し、それを受け、本投資法人保有の不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格が低下することがあります。その結果、本投資法人が保有する不動産等を売却するとした場合には想定した価格での売却ができず、損失を被ることがあるほか、売却しない場合にも、評価損を減損損失として損失処理することを余儀なくされるおそれがあります。本投資法人保有の不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、不動産鑑定士等による分析の時点における評価を示したものであり、本書の日付現在における評価と異なる可能性があり、かつ新型コロナウイルス感染症の拡大による不確実性が高まっていることから、当該鑑定評価額等に依拠するにあたっては十分な注意を要します。

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

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

また、不動産の地震リスク分析の結果算出されるPML値も個々の専門家の分析に基づく予想値に過ぎません。PML値は、予想損失額の再調達価格に対する比率で示されますが、将来地震が発生した場合、予想以上に多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

その他、不動産に関しては、様々な専門家が国家又は民間団体の資格認定を受けて業務を遂行していますが、すべての専門家が常に過誤無くあらゆる業務を遂行できるとの保証はありません。本資産運用会社は、

外部の資格を有する専門家の判断や報告に依拠して、本投資法人による資産取得を行いますが、その専門家の判断や報告が後に誤っていたとされるおそれがあり、その場合、本投資法人は重大な悪影響を受けるおそれがあります。

（ソ）マーケットレポートへの依存に関するリスク

本投資法人は、物件の取得や売却に際し、様々な情報を得て投資判断を行いますが、その際、第三者である専門家によるマーケットレポートでの分析を投資判断の材料とする場合があります。しかしながら、第三者によるマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものに留まり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置づけ等と一致するとは限りません。したがって、同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。特に物流施設に関する情報はオフィスビルや住宅に比べるとサンプル数が少ない等、投資判断に必要なすべての情報が網羅されている訳ではありません。

（タ）収入及び支出に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産等の賃料収入に主として依存します。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により大きく減少する可能性があるほか、市場環境の影響も受けやすく、また、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されること等により減少する可能性があります。さらに、賃借人の財務状況が悪化した場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があるほか、この延滞賃料、原状回復費用その他の損害金等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況となる可能性があります。

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

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

また、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大する可能性があります。

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

なお、新民法においては、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、若しくは賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当期間内に必要な修繕をしないとき、又は②急迫の事情がある場合、賃借人が修繕権を有するものとされています（新民法第607条の２）。かかる修繕権を賃貸借契約上特約で排除していない場合、予期しない金額で賃借人が賃貸人のコントロールの及ばない修繕を行い、本投資法人が修繕費用の請求を受け、想定外の支出の増加をもたらす可能性があります。

(チ) PM会社に関するリスク

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

(ツ) 少数のテナントやシングル・テナントに依存しているリスク

本投資法人の保有資産には、一部の少数のテナントへ賃貸され、又は単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングル・テナント物件もあります。このような物件において既存テナントの営業状況、財務状況が悪化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合、当該物件の稼働率が大きく減少し、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなり、賃料収入に大きな影響を及ぼす可能性があり、さらに敷金等の返還のため一度に多額の資金の出捐を余儀なくされる可能性もあります。また、新たなテナントの要望にあわせ本投資法人の負担で大規模な工事を行わざるを得なくなる可能性もあります。特に、特定のテナントのニーズに合わせて開発されるビルド・トゥ・スーツ型物流施設において、これらのリスクが顕著となる可能性があります。

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

(テ) 特定の物件への依存度が高いことに係るリスク

本投資法人のポートフォリオにおいて、各保有資産の取得価格が取得価格の総額に占める割合は、相対的に高い割合となっています。したがって、そのうちのいずれかの物件が何らかの理由で毀損、滅失若しくは劣化し、又はオペレーションが困難となる事由が生じた場合、さらにはその主要なテナントの財政状態又は経営成績が悪化したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。

(ト) 敷金及び保証金に関するリスク

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

(ナ) 転貸に関するリスク

a．転借人に関するリスク

本投資法人は、その保有する不動産等につき、転貸を目的として賃借人に一括して賃貸することがあります。このように、賃借人に不動産等の全部又は一部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産等に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。また、賃借人の賃料が転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

b．敷金等の返還義務に関するリスク

転貸借関係における賃貸借契約が合意解約された場合その他一定の場合には賃貸人が転貸人の地位を承継し、転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される可能性があります。

（ニ）マスターリースに関するリスク

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

本投資法人又は信託受託者がマスターリース契約を締結する場合、マスターリース会社の財務状態の悪化により、マスターリース会社の債権者がマスターリース会社のエンドテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターリース会社から賃貸人である本投資法人又は信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

（ヌ）フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産等を取得するに当たり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が、買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

（ネ）地球温暖化対策に関するリスク

法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあるほか、本投資法人は持続可能な社会の実現のため、様々な環境問題への対応を検討しています。そのため、これらの制度の創設又は拡充に伴い、また、本投資法人の方針により、排出権削減のための建物改修工事を実施したり、排出権等を取得する等の負担を負うこととなる可能性があります。

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

（ノ）開発物件・低稼働物件に関するリスク

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

（ハ）太陽光発電設備が付帯した物件に関するリスク

本投資法人の保有資産にはテナントが保有し又は信託受託者が保有してテナントに賃貸する太陽光発電設備が付帯する物件が含まれることがあります。当該太陽光発電設備に関連する賃貸借契約上、賃料については固定賃料とすることが通例ですが、一部において変動賃料制を採用することがあり、本投資法人の賃料収入は、変動賃料とされる限度において、影響を受けることになります。太陽光発電設備に係る収益は、天候、売電事業者間の競争環境、売電事業に関する国の施策及び規制その他様々な要因によるリスクを伴い、これらの要因により、上記変動賃料が減少した場合、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（ヒ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地への投資を行うことがあります。借地権は、定期借地権、一時使用目的の借地権と普通借地権の場合があり、定期借地権又は一時使用目的の借地権の設定契約の効力が認められるためには、借地借家法第22条（一般定期借地権の場合）、同法第23条（事業用定期借地権の場合）又は同法第25条（一時使用目的の借地権の場合）所定の要件を充足する必要があるため、かかる要件が充足されなかった場合又はかかる要件の充足を証明できない場合には、定期借地権又は一時使用目的の借地権の設定契約としての効力が認められず、当該契約がいわゆる普通借地契約として取り扱われる可能性があります。そのため、本投資法人が予定する時期に借地契約が終了しない可能性があるほか、建物買取請求権を排除する合意の効力が認められず、契約終了時に本投資法人が借地上の建物を時価で取得することを余儀なくされ、多額の費用負担が生じる等により、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

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

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

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

以上のような場合、本投資法人の収益が悪影響を受ける可能性があります。

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

④　投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

本投資法人が、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。

なお、以下、2007年９月30日施行の信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）を「新信託法」といい、同日施行の信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号。その後の改正を含みます。）（以下「信託法整備法」といいます。）による改正前の信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みます。）を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、2007年９月30日より前に効

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

（ア）信託受益者として負うリスク

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

（イ）信託受益権の流動性に関するリスク

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

（ウ）信託受託者に関するリスク

ａ．信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

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

ｂ．信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めていますが、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

（エ）信託受益権の準共有等に関するリスク

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

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

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

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

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

⑤　匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産への投資に関するリスク

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

しかしながら、本投資法人が匿名組合員となっても、匿名組合員は、法令及び匿名組合の法的性格上、営業者たる資産保有SPCの業務を執行して営業者を代表するということができず、営業者の匿名組合事業についてのコントロール権を原則として有しません。したがって、匿名組合出資を通じた投資対象不動産の運用に本資産運用会社が十分に関与できず、結果として投資主又は本投資法人債権者に損害を及ぼす可能性があります。また、匿名組合性が維持される場合は、匿名組合員たる本投資法人は営業者の行為について、第三者に対して義務を負いませんが、本投資法人による営業者の匿名組合事業へのコントロール等の関与の仕方によっては、匿名組合性が否定され、民法上の組合であるとして民法上の組合員としての責任を負うこととなる可能性があります。

匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産については、契約上、その譲渡禁止又は譲渡制限が付されることや法令上の制限に従って譲渡先が限定される等の制限を受けることがあり、その他、転売しようとしても、確立された流通市場が存在しないためその流動性は低く、売却を意図しても、適切な時期及び価格で売却することが困難な可能性があります。営業者の投資する不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合、匿名組合財産及び不動産関連ローン等資産に係る不動産等が想定した価格で売却できない場合、又は意図されない課税が生じた場合等には、当該匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産より得られる運用益や返還される出資の価額の減少等により、本投資法人が出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があ

ります。また、匿名組合出資持分及び不動産関連ローン等資産への投資は、投資先たる匿名組合の営業者又は特定目的会社等が開発する新規物件又は保有する物件に係る優先交渉権の取得を目的とする場合もありますが、優先交渉権を獲得できるとの保証も、かかる優先交渉権により当該新規物件又は保有物件を取得できるとの保証もありません。さらに、投資先が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合や、低稼働物件に投資する場合には、前記「③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク／（ノ）開発物件・低稼働物件に関するリスク」に記載のリスクがあります。

⑥　特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

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

しかしながら、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、従って売却を意図してもその売却が困難な場合があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、特定目的会社の投資する不動産等に関する収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産等が予想した価格で売却できない場合、さらには導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被るおそれがあります。優先出資証券への投資は、特定目的会社が開発する新規物件又は特定目的会社が保有する物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権により当該物件を取得できる保証はありません。また、優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合や、特定目的会社が低稼働物件に投資する場合もあり、そのような場合には、前記「③投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク／（ノ）開発物件・低稼働物件に関するリスク」に記載のリスクがあります。

⑦　税制等に関するリスク

（ア）導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、後記「４　手数料等及び税金／（５）課税上の取扱い」に記載する配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、計算期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の異動・減少、海外投資主比率の増加、資金の調達先、分配金支払原資の制限・不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない計算期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記「（オ）同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク」に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、配当等の額を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資証券の市場価格に影響を及ぼすこともあります。

なお、課税上の取扱いについては、後記「４　手数料等及び税金／（５）課税上の取扱い」をご参照ください。

（イ）過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

2009年４月１日以後終了した計算期間に係る導管性要件のうち、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法施行令」といいます。）に規定する配当可能利益の額の90%超の金銭の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異により、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なること等により、過大な税負担が発生した場合には、この要件を満たすことが困難となる計算期間が生じる場合があり得ます。なお、2015年４月１日以後に開始する計算期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額（後記「４　手数料等及び税金／（５）課税上の取扱い」をご参照ください。）を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

（ウ）借入れに係る導管性要件に関するリスク

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

（エ）資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク

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

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

計算期間毎に判定を行う導管性要件のうち、計算期間終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令で定めるものに該当していないこと（発行済投資口の総数又は一定の議決権総数の50%超が１人の投資主グループによって保有されていないこと等）とする要件、すなわち、同族会社要件については、本投資証券が市場

で流通することにより、公開買付等により、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる計算期間が生じるリスクがあります。

本投資法人が同族会社要件を満たさなくなった場合、配当等の額を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

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

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

（キ）税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク

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

（ク）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

（ケ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

（コ）減損会計の適用に関するリスク

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

「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、2015年４月１日以後に開始する計算期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額（後記「４　手数料等及び税金／（５）課税上の取扱い」をご参照ください。）を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

（サ）納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

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

⑧ その他

（ア）取得予定資産を組み入れることができないリスク

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

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

（イ）本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

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

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

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

（ウ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

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

（２）リスクに対する管理体制

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

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

（ア）投資法人について

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

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

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

（イ）資産運用会社について

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

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

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

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

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

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

4【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】

本投資口は投資主の請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型である（規約第５条第１項）ため、該当事項はありません。但し、本投資法人は、投資主との合意により本投資口を有償で取得することができる旨を規約に定めており（規約第５条第２項）、かかる規約の定めに基づき本投資法人が自己投資口を取得する場合には、所定の手数料が課されることがあります。

（3）【管理報酬等】

① 役員報酬

（ア）執行役員報酬

執行役員の報酬は、１人当たり月額80万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払います（規約第18条第１号）。本書の日付現在、本投資法人は、執行役員を無報酬とする旨を役員会の決議により決定しています。

（イ）監督役員報酬

監督役員の報酬は、１人当たり月額80万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払います（規約第18条第２号）。

（注）本投資法人は、投信法第115条の６第１項に定める執行役員又は監督役員の損害賠償責任について、当該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、法令の定めにより免除することができる額を限度として、役員会の決議によって免除することができます（規約第19条）。

② 一般事務受託者への支払手数料

（ア）投資主名簿等管理事務

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＜委託事務手数料表＞に記載された金額を上限として本投資法人及び投資主名簿等管理人の間で別途合意した手数料を支払います。但し、下記＜委託事務手数料表＞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、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、決定します。
b. 上記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、投資主名簿等管理人の指定する銀行口座へ振り込む方法により、これを投資主名簿等管理人に支払います。
c. 上記a.の手数料が経済情勢の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化等により、著しく不適正になったときは、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、随時これを変更することができます。

＜委託事務手数料表＞

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	(1) 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）。但し、上記に拘わらず、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 (2) 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（臨時確定を除きます）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	(1) 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。但し、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 (2) 指定振込払いの取扱１件につき　150円 (3) 分配金計算書作成　１件につき　15円 (4) 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、付け替え
未払分配金支払手数料	(1) 分配金領収証　１枚につき　450円 (2) 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	(1) 諸　届　１件につき　300円 (2) 調　査　１件につき　1,200円 (3) 証　明　１件につき　600円 (4) 投資口異動証明　１件につき　1,200円 (5) 個別投資主通知　１件につき　300円 (6) 情報提供請求　１件につき　300円 (7) 個人番号等登録　１件につき　300円	・投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 ・口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 ・税務調査等についての調査、回答 ・諸証明書の発行 ・投資口異動証明書の発行 ・個別投資主通知の受理及び報告 ・情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告 ・株式等振替制度の対象とならない投資主等個人番号等の収集・登録

項　目	手数料率	対象事務の内容
諸通知発送手数料	(1) 封入発送料 封入物２種まで　１通につき　25円 １種増すごとに５円加算 (2) 封入発送料（手封入の場合） 封入物２種まで　１通につき　40円 １種増すごとに15円加算 (3) 葉書発送料　１通につき　10円 (4) シール葉書発送料　１通につき　20円 (5) 宛名印字料　１通につき　15円 (6) 照　合　料　１件につき　10円 (7) 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
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	(1) 議決権行使書作成料 １枚につき　15円 (2) 議決権行使集計料 a. 投資口事務代行等受託者が集計登録を行う場合 議決権行使書（委任状）１枚につき70円 電子行使１回につき　35円 但し、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（委任状）１枚につき35円 電子行使１回につき　35円 但し、最低料金を投資主総会１回につき30,000円とします。 (3) 投資主総会受付補助等 １名につき 10,000円 (4) 議決権行使電子化基本料 １回につき200,000円 (5) 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。但し、最低料金は100,000円とします。 1 ～ 5,000名　35円 5,001 ～ 10,000名　33円 10,001 ～ 30,000名　29円 30,001 ～ 50,000名　25円 50,001 ～100,000名　20円 100,001名以上　13円	・議決権行使書用紙の作成 ・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

項　目	手数料率	対象事務の内容
投資主総会 関係手数料	(6) 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。但し、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 (7) 招集通知電子化基本料 月額　16,000円 (8) メールアドレス登録・変更料 １件につき　150円 (9) 招集メール等送信料 対象投資主１名につき　40円 (10) 議決権行使ログデータ保存料 １回につき　30,000円 (11) 議決権行使書イメージデータ保存料 １回につき　70,000円	・携帯電話端末等を利用可能とする場合の議決権行使コード、パスワードの付与、管理 ・招集通知電子化投資主の管理 ・メールアドレス届出受理（変更含む） ・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 但し、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	(1) 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 但し、最低料金を１回につき30,000円とします。 (2) 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 但し、最低料金を１回につき30,000円とします。 (3) 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 コード設定 手数料	(1) 投資主番号指定での設定 １件につき　100円 (2) 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

本表に定めのない臨時事務（募集投資口の発行事務等）については、両当事者協議のうえ、その都度手数料を定めます。

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１件につき	300円	・個人番号等の振替機関への請求 ・個人番号等の振替機関からの受領 ・個人番号等の保管及び廃棄、削除 ・行政機関等に対する支払調書等の提出

（イ）機関運営、計算、会計事務、納税に関する一般事務

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＜業務手数料の計算方法＞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。但し、下記＜業務手数料の計算方法＞に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び一般事務受託者が協議の上書面で合意するところに従い決定するものとします。
b. 一般事務受託者は、本投資法人の計算期間毎に、上記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、当該計算期間の末日の属する月の翌月末日までに、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。
c. 上記a.及びb.の手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、本投資法人及び一般事務受託者が協議の上これを書面により変更することができます。

＜業務手数料の計算方法＞

ある暦月（この＜業務手数料の計算方法＞において以下「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金額（但し、以下の計算式で計算した結果の月額手数料が金10万円に満たなかった場合は金10万円とします。）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及び一般事務受託者間で別途書面による合意により算出した金額（消費税及び地方消費税別途）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

但し、一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）の締結日から本投資法人が不動産又は不動産を信託する信託受益権を初めて取得した日の属する月の末日（同日を含みます。）までの期間に係る業務手数料は、月額50万円（消費税及び地方消費税別途）を上限として本投資法人及び一般事務受託者間で別途合意する金額（消費税及び地方消費税別途）とします。

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ヶ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。

上記計算により算出された計算対象月に係る業務手数料（月額）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。

（ウ）投資法人債に関する一般事務

a.　発行代理人事務等に関する手数料

本投資法人が、発行済みの投資法人債に関して、発行代理人事務等に関する一般事務受託者に対して支払う手数料は、以下のとおりです。

銘柄	手数料額	支払時期
第１回無担保 投資法人債	1,600万円に投資法人債の発行金額100円当たり７銭及び償還期限１年間当たり20万円を加えた金額（並びに消費税及び地方消費税）を上限として、本投資法人及び当該一般事務受託者間で別途合意した金額	第１回無担保投資法人債の払込日
第２回無担保 投資法人債	1,600万円に投資法人債の発行金額100円当たり７銭及び償還期限１年間当たり20万円を加えた金額（並びに消費税及び地方消費税）を上限として、本投資法人及び当該一般事務受託者間で別途合意した金額	第２回無担保投資法人債の払込日
第３回無担保 投資法人債	600万円を上限として、当該一般事務受託者と合意の上定める金額	第３回無担保投資法人債の払込日
第４回無担保 投資法人債	200万円に投資法人債の発行金額100円当たり４銭及び償還期限１年間当たり35万円を加えた金額（並びに消費税及び地方消費税）を上限として、本投資法人及び当該一般事務受託者間で別途合意した金額	第４回無担保投資法人債の払込日
第５回無担保 投資法人債	200万円に投資法人債の発行金額100円当たり10銭及び償還期限１年間当たり20万円を加えた金額（並びに消費税及び地方消費税）を上限として、本投資法人及び当該一般事務受託者間で別途合意した金額	第５回無担保投資法人債の払込日
第６回無担保 投資法人債	600万円を上限として、当該一般事務受託者と合意の上定める金額	第６回無担保投資法人債の払込日
第７回無担保 投資法人債	400万円	第７回無担保投資法人債の払込日

b.　振替機関が定める投資法人債の新規記録に関する手数料

本投資法人が、発行済みの投資法人債に関して、振替機関が定める投資法人債の新規記録に関する手数料として、振替期間に対して支払う手数料は、以下のとおりです。

銘柄	手数料額	支払時期
第１回無担保 投資法人債	金182,400円（並びに消費税及び地方消費税）	第１回無担保投資法人債の払込日
第２回無担保 投資法人債	金106,400円（並びに消費税及び地方消費税）	第２回無担保投資法人債の払込日
第３回無担保 投資法人債	金163,400円（並びに消費税及び地方消費税）	第３回無担保投資法人債の払込日
第４回無担保 投資法人債	金68,400円（並びに消費税及び地方消費税）	第４回無担保投資法人債の払込日
第５回無担保 投資法人債	金68,400円（並びに消費税及び地方消費税）	第５回無担保投資法人債の払込日
第６回無担保 投資法人債	金144,400円（並びに消費税及び地方消費税）	第６回無担保投資法人債の払込日
第７回無担保 投資法人債	金106,400円（並びに消費税及び地方消費税）	第７回無担保投資法人債の払込日

③　本資産運用会社への支払報酬

本投資法人は、本資産運用会社に対して、本資産運用会社が行う委託業務に対する報酬として、下記（ア）から（オ）までの委託業務報酬を下記（カ）に定める時期にて支払うものとします。なお、本投資法人は、本資産運用会社に対して、宅地建物取引業法に定める代理・媒介に関する報酬は支払わないものとします。

（ア）運用報酬Ⅰ

各営業期間について、本投資法人の当該営業期間における営業収益から不動産賃貸事業費用及びその他の事業に係る事業費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した金額（但し、当該金額が負の値となる場合は０円とします。）に、10%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じた金額（１円未満切捨て）を運用報酬Ⅰとします。すなわち、以下の計算式で算出されます。

運用報酬Ⅰ＝（当該営業期間における営業収益－不動産賃貸事業費用及びその他の事業に係る事業費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。））（但し、当該金額が負の値となる場合は０円とします。）×10%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率（１円未満切捨て）

（イ）運用報酬Ⅱ

各営業期間について、本投資法人の当該営業期間における運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ並びに当該営業期間に費用処理すべき控除対象外消費税等を控除する前の当該営業期間に係る税引前当期純利益の金額（但し、前期繰越損失があるときはその金額を補填した後の金額とします。）（また、この金額が負の値となる場合は０円とします。）に、調整後EPU及び0.002%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率をそれぞれ乗じた金額（１円未満切捨て）を運用報酬Ⅱとします。すなわち、以下の計算式で算出されます。

運用報酬Ⅱ＝（当該営業期間における運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ並びに当該営業期間に費用処理すべき控除対象外消費税等を控除する前の当該営業期間に係る税引前当期純利益の金額（但し、前期繰越損失があるときはその金額を補填した後の金額とします。）（また、この金額が負の値となる場合は０円とします。））×調整後EPU×0.002%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率（１円未満切捨て）

＜調整後EPU＞

調整後EPUとは、ＡをＢで除して得られる値とします（１円未満切捨て）。

Ａ：　当該営業期間における運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ並びに当該営業期間に費用処理すべき控除対象外消費税等を控除する前の当該営業期間に係る税引前当期純利益の金額（但し、前期繰越損失があるときはその金額を補填した後の金額とします。）（また、この金額が負の値となる場合は０円とします。）

Ｂ：　当該営業期間の決算期における発行済投資口数

当該営業期間において、以下に規定する事由の効力が発生し、発行済投資口数が増加又は減少した場合には、当該事由ごとに以下に規定する方法により、運用報酬Ⅱの金額を調整します。

a.　投資口の分割又は併合

（ⅰ）１：Ｘの割合で本投資法人の投資口の分割が行われた場合には、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅱの金額は、上記式による運用報酬Ⅱの算出値のＸ倍とし（１円未満切捨て）、（ⅱ）Ｙ：１の割合で本投資法人の投資口の併合が行われた場合には、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅱの金額は、上記式による運用報酬Ⅱの算出値のＹ分の１倍とします（１円未満切捨て）。

b.　投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行

当該営業期間において、新投資口予約権の行使により新投資口の発行がなされた場合、増加した投資口の口数から、みなし時価発行口数（かかる新投資口の発行により増加した投資口の口数に新投資口予約

権の行使時の１口当たり払込金額を１口当たりの時価で除した割合を乗じた口数をいいます。以下同じです。）を除いた口数が増加したものとみなします。この場合、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅱの金額は、上記式による運用報酬Ⅱの算出値に、当該営業期間の決算期における発行済投資口数から当該営業期間に生じたみなし時価発行口数の総数を控除した値を当該営業期間の直前の決算期における発行済投資口数で除した割合を乗じた金額とします（１円未満切捨て）。

また、本投資法人が自己投資口を取得し、当該営業期間の決算期において未処分又は未消却の自己投資口を保有する場合、保有する自己投資口の数を当該営業期間の決算期における発行済投資口の総数から除いた口数を「当該営業期間の決算期における発行済投資口数」とみなすものとします。

（ウ）運用報酬Ⅲ

各営業期間について、本投資法人の当該営業期間の直前の決算期における純資産価値（以下「調整後NAV」といいます。）に、本投資法人の当該営業期間の直前の決算期における１口当たりNAV及び0.6％を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率をそれぞれ乗じた金額（１円未満切捨て）を運用報酬Ⅲとします。すなわち、以下の計算式で算出されます。

運用報酬Ⅲ＝調整後NAV×当該営業期間の直前の決算期における１口当たりNAV×0.6％を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率（１円未満切捨て）

＜調整後NAV＞

調整後NAVとは、ＡからＢを控除した金額にＣを加算して得られる金額（以下「NAV」といいます。）を、百万円で除して得られる金額とします（１円未満切捨て）。

Ａ： 本投資法人の当該営業期間の直前の決算期における貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限ります。以下同じです。）に記載された純資産額

Ｂ： 本投資法人の当該営業期間の直前の決算期における金銭の分配に係る計算書（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限ります。）に記載された分配金の額

Ｃ： 本投資法人が当該営業期間の直前の決算期に保有する規約第30条第１項第１号及び第２号①から③までに掲げる資産の鑑定評価額の合計額から本投資法人の当該営業期間の直前の決算期における貸借対照表に記載された有形固定資産合計（減価償却累計額を控除した純額）及び無形固定資産に記載された借地権（地上権を含みます。）の金額を減算した金額

＜当該営業期間の直前の決算期における１口当たりNAV＞

当該営業期間の直前の決算期における１口当たりNAVとは、当該営業期間の直前の決算期におけるNAVを当該営業期間の直前の決算期における発行済投資口数で除して得られる値とします（１円未満切捨て）。

当該営業期間の直前の営業期間において、以下に規定する事由の効力が発生し、発行済投資口数が増加又は減少した場合には、当該事由ごとに以下に規定する方法により、運用報酬Ⅲの金額を調整します。

a. 投資口の分割又は併合

（ⅰ）１：Ｘの割合で本投資法人の投資口の分割が行われた場合には、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅲの金額は、上記式による運用報酬Ⅲの算出値のＸ倍とし（１円未満切捨て）、（ⅱ）Ｙ：１の割合で本投資法人の投資口の併合が行われた場合には、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅲの金額は、上記式による運用報酬Ⅲの算出値のＹ分の１倍とします（１円未満切捨て）。

b. 投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行

当該営業期間の直前の営業期間において、新投資口予約権の行使により新投資口の発行がなされた場合、増加した投資口の口数から、みなし時価発行口数（かかる新投資口の発行により増加した投資口の口数に新投資口予約権の行使時の１口当たり払込金額を１口当たりの時価で除した割合を乗じた口数をいいます。以下同じです。）を除いた口数が増加したものとみなします。この場合、当該営業期間及び

以降の各営業期間における運用報酬Ⅲの金額は、上記式による運用報酬Ⅲの算出値に、当該営業期間の直前の決算期における発行済投資口数から当該営業期間の直前の営業期間に生じたみなし時価発行口数の総数を控除した値を当該営業期間の２期前の営業期間の決算期における発行済投資口数で除した割合を乗じた金額とします（１円未満切捨て）。

また、本投資法人が自己投資口を取得し、当該営業期間の直前の決算期において未処分又は未消却の自己投資口を保有していた場合、保有していた自己投資口の数を当該営業期間の直前の決算期における発行済投資口の総数から除いた口数を「当該営業期間の直前の決算期における発行済投資口数」とみなすものとします。

（エ）運用報酬Ⅳ

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産又は不動産関連ローン等資産を取得した場合（下記（オ）に規定する場合を除きます。）、その売買価格（売買の場合は当該売買に関する契約書に記載された当該不動産関連資産又は不動産関連ローン等資産の取得の対価の金額、交換の場合は交換により取得した当該不動産関連資産又は不動産関連ローン等資産の評価額、出資の場合は当該出資に関する契約に記載された出資金をそれぞれ意味します。但し、消費税及び地方消費税、並びに取得に要する費用を除きます。）に、1.0%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（１円未満切捨て）を運用報酬Ⅳとします。

（オ）運用報酬Ⅴ

本資産運用会社が、本投資法人の新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人である場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含みます。以下同じです。）の相手方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、当該相手方が保有する不動産関連資産及び不動産関連ローン等資産のうち当該新設合併の新設合併設立法人又は当該吸収合併の吸収合併存続法人が承継し又は保有するものの当該合併の効力発生日における評価額の合計額に1.0%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（１円未満切捨て）を本資産運用会社に対して支払います。

（カ）報酬の支払時期

本投資法人が上記（ア）から（オ）までの報酬を支払う時期は、次のとおりとします。

a. 運用報酬Ⅰ

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅰを、当該営業期間に係る決算日後、３ヶ月以内に本資産運用会社に対して支払います。

b. 運用報酬Ⅱ

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅱを、当該営業期間に係る決算日後、３ヶ月以内に本資産運用会社に対して支払います。

c. 運用報酬Ⅲ

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅲを、当該営業期間に係る決算日後、３ヶ月以内に本資産運用会社に対して支払います。

d. 運用報酬Ⅳ

本投資法人は、運用報酬Ⅳを、取得した不動産関連資産又は不動産関連ローン等資産の引渡が行われた日が属する月の翌々月末日までに、本資産運用会社に対して支払います。

e. 運用報酬Ｖ

本投資法人（新設合併の場合は新設合併設立法人を、本投資法人が吸収合併消滅法人である吸収合併の場合は吸収合併存続法人とします。）は、運用報酬Ｖを、合併の効力発生日の月末から３ヶ月以内に、本資産運用会社に対して支払います。

（キ）報酬の支払方法

資産運用報酬の支払いに際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いに係る資産運用報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、本資産運用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。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。

④ 資産保管会社への業務手数料

（ア）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、下表＜業務手数料の計算方法＞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。但し、下表＜業務手数料の計算方法＞に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び資産保管会社が協議の上書面で合意するところに従い決定するものとします。

（イ）資産保管会社は、本投資法人の計算期間毎に、上記（ア）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、当該計算期間の末日の属する月の翌月末日までに、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。

（ウ）上記（ア）及び（イ）の手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、本投資法人及び資産保管会社が協議の上これを書面により変更することができます。

＜業務手数料の計算方法＞

ある暦月（この＜業務手数料の計算方法＞において以下「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金額（但し、以下の計算式で計算した結果の月額手数料が金10万円に満たなかった場合は金10万円とします。）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及び資産保管会社間で別途書面による合意により算出した金額（消費税及び地方消費税別途）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

但し、資産保管委託契約の締結日から本投資法人が不動産又は不動産を信託する信託受益権を初めて取得した日の属する月の末日（同日を含みます。）までの期間に係る業務手数料は、月額50万円（消費税及び地方消費税別途）を上限として本投資法人及び資産保管会社間で別途合意する金額（消費税及び地方消費税別途）とします。

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ヶ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。

上記計算により算出された計算対象月に係る業務手数料（月額）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。

⑤　会計監査人の報酬

会計監査人の報酬額は、監査の対象となる決算期ごとに2,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書の受領後、会計監査人の請求を受けてから２ヶ月以内に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払います。

⑥　手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

前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）
ラサールREITアドバイザーズ株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目11番１号
電話番号　03-6367-5800

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、運用資産に関する租税、本投資法人の一般事務受託者、本投資法人の資産保管会社及び本資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに当該一般事務受託者、当該資産保管会社及び当該資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担します（規約第40条第１項）。

前記に加え、本投資法人は、原則として以下に掲げる費用を負担するものとし、その詳細については、当該一般事務受託者、当該資産保管会社又は当該資産運用会社との契約の定めによるものとします（規約第40条第２項）。

①　投資口の発行、新投資口予約権及び投資法人債の発行、上場及び上場維持に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用、引受証券会社への手数料を含みます。）
②　有価証券届出書、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
③　目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
④　法令に定める計算書類、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）
⑤　本投資法人の公告に係る費用並びに広告宣伝及びＩＲ活動等に関する費用
⑥　専門家等に対する報酬及び費用（フィナンシャルアドバイザー、法律顧問、税務顧問、会計顧問、不動産鑑定評価、資産精査及び司法書士等を含みます。）
⑦　執行役員、監督役員に係る報酬及び実費、保険料、立替金等、会計監査人に係る報酬、並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
⑧　運用資産の取得及び処分並びに維持管理及び運営に関する費用（登記関連費用、デューデリジェンス等の調査費用、信託報酬及び信託費用、媒介手数料、広告宣伝費、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
⑨　借入金及び投資法人債に係る利息、融資手数料又は引受手数料その他の諸費用
⑩　本投資法人の格付け取得及び維持に係る費用
⑪　本投資法人の運営に要する費用
⑫　その他前各号に付随関連する又はそれらに類する本投資法人が負担すべき費用

（５）【課税上の取扱い】

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

① 投資主の税務

（ア）個人投資主の税務

ａ．配当等の額に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る金銭の分配のうち、本投資法人の利益及び一時差異等調整引当額の増加額からなる金額（以下本「（５）課税上の取扱い」において「配当等の額」といいます。）は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。したがって、分配金を受取る際に、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。但し、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。上場投資法人である本投資法人の投資口（以下「本上場投資口」といいます。）の配当等の額（以下「上場株式等の配当等」といいます。）については、以下の特例の対象となります。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の３%以上を保有）が１回に受ける配当金額が５万円超（６カ月決算換算）の場合には下記にかかわらず、原則どおり20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。また、2037年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。

（ⅰ）上場株式等の配当等の源泉徴収税率は、原則として20%（所得税15%、住民税５%）となります（復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。

（ⅱ）上場株式等の配当等の金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の制度を選択できます。

（ⅲ）確定申告を行う場合には、総合課税に代えて、申告分離課税が選択できます。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件の下、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得等の金額から控除することができます。申告分離課税の税率は、20%（所得税15%、住民税５%）となります（復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。

（ⅳ）上場株式等の配当等は、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（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。

（ⅴ）2014年１月１日から2028年12月31日までの期間、少額投資非課税制度（NISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（2014年１月１日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年100万円を上限。但し、2016年分以降は120万円を上限。）及び特定非課税管理勘定に係るもの（2024年１月１日から2028年12月31日までの期間における新規投資額で毎年102万円を上限。）に係る配当等で、非課税口座に非課税管理勘定及び特定非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、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（2023年１月１日以降は満18歳以上）である方に限ります。

（ⅵ）2016年４月１日から2023年12月31日までの期間、未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（新規投資額で毎年80万円を上限。）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日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の１月１日において満20歳未満（2023年は満18歳未満）である方又はその年中に出生した方に限ります。

（注１）一時差異等調整引当額は、利益を超える金銭の分配で、投資法人の計算に関する規則第２条第２項第30号に定義される金額をいいます。

（注２）非課税口座で買付けた上場株式の配当金等を非課税とするためには、証券会社等で分配金等を受け取る「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。「配当金領収証方式」や「登録配当金受領口座方式」等を選択される場合には、非課税口座で買付けた上場株式の配当金等は非課税とならず20%（復興特別所得税を含めると20.315%）にて課税されることになります。

（注３）2018年１月１日から2042年12月31日までの25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、本上場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４）非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定及び特定非課税管理勘定（NISA）又は累積投資勘定（つみたてNISA）のいずれかに限ります。

ｂ．出資等減少分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超える金銭の分配（分割型分割及び株式分配並びに組織変更による事由を除く。）のうち、一時差異等調整引当額の増加額以外のもの（以下本「（５）課税上の取扱い」において「出資等減少分配」といいます。）は、出資総額等の減少額として扱われ、この金額のうち本投資法人の税務上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）として上記ａ．における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額のうちみなし配当以外の金額は、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。この譲渡損益の取扱いは、下記ｃ．の投資口の譲渡の場合と同様になります。

（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、本投資法人からお知らせします。

みなし配当の金額 ＝ 出資等減少分配額 － 投資主の所有投資口に相当する投資法人の資本金等の額

（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 ＝ 出資等減少分配額 － みなし配当金額（注１）

（注３）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

出資等減少分配直前の取得価額 × $\dfrac{\text{投資法人の出資等減少分配による出資総額等の減少額}}{\text{税務上の投資法人の前々期末の簿価純資産価額}}$ ※

※ 前々期末からの出資等減少分配の直前までの間に税務上の資本金等の額が増加又は減少した場合には、その増加額を加算した金額又は減少額を控除した金額となります。この割合は、小数第３位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

（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（注２）－ 譲渡原価の額（注３）

ｃ．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本上場投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20％（所得税15％、住民税５％）の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に係る譲渡所得等の金額との相殺は認められません。また、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。但し、本上場投資口を、金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。なお、2037年12月31日までの各年分の株式等に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対して、2.1％の税率により復興特別所得税が課されます。

（ⅰ）その年分の上場株式等に係る譲渡損失の金額があるとき、又はその年の前年以前３年内の各年に生じた上場株式等に係る譲渡損失の金額（前年以前に既に控除したものを除きます。）があるときは、これらの損失の金額を上場株式等に係る配当所得等の金額（上場株式等に係る利子所得の金額及び配当所得の金額で申告分離課税を選択したものに限ります。）から控除することができます。

（ⅱ）上場株式等の譲渡等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年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（上記（ⅰ）の適用を受けている場合には適用後の金額）は、一定の要件の下で、その年の翌年以後３年内の各年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の提出が必要です。

（ⅲ）金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において譲渡等をした場合の所得に関しては、源泉徴収だけで納税手続きを終了させ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％）となります（2037年12月31日までの間の譲渡等については、復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。

（ⅳ）金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内に上場株式等の配当等を受け入れることを選択した場合において、その年中にそ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、その年中に受け入れた源泉徴収選択口座内における上場株式等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金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。

（ⅴ）2014年１月１日から2028年12月31日までの期間、少額投資非課税制度（NISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（2014年１月１日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年100万円を上限。但し、2016年分以降は120万円を上限。）及び特定非課税管理勘定に係るもの（2024年１月１日から2028年12月31日までの期間における新規投資額で毎年102万円を上限。）について、非課税口座に非課税管理勘定及び特定非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の１月１日において満20歳以上（2023年１月１日以降は満18歳以上）である方に限ります。

（ⅵ）2016年４月１日から2023年12月31日までの期間、未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（新規投資額で毎年80万円を上限。）について、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の１月１日において満20歳未満（2023年は満18歳未満）である方又はその年中に出生した方に限ります。

（注１）2016年１月１日以降、株式等は上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式等や国債、地方債、公募公社債等をいいます。）と一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に区分され、株式等を譲渡した場合はそれぞれ別々の申告分離課税制度となりました。

（注２）本c(ⅴ)における非課税口座及び本c(ⅵ)における未成年者口座で譲渡損失が生じても、本c.（ⅰ）の配当所得の金額からの控除及び本c.（ⅳ）の配当等の額からの控除、並びに本c.（ⅱ）の譲渡損失の繰越控除は適用できません。

（注３）2018年１月１日から2042年12月31日までの25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年以内に、その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。）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います。しかし、本上場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４）非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定及び特定非課税管理勘定（NISA）又は累積投資勘定（つみたてNISA）のいずれかに限ります。

（イ）法人投資主の税務

ａ．配当等の額に係る税務

法人投資主が本投資法人から配当等の額を受け取る際には、株式の配当と同様に取り扱われ、原則20％の税率により所得税が源泉徴収されます。但し、本上場投資口の配当等の額は特例の対象となり、源泉徴収税率は15％となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税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。また、2037年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して2.1％の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。源泉徴収された復興特別所得税は、法人税の額から控除されます。

ｂ．出資等減少分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配のうち本投資法人の税務上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、みなし配当として上記ａ．における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額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を算定し、投資口の譲渡損益の額を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記ｃ．の投資口の譲渡の場合と同様となります。なお、みなし配当、譲渡原価及び譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

ｃ．投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則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

（ア）配当等の額の損金算入要件

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、配当等の額を損金に算入することが認められています。配当等の額を損金算入するために留意すべき主要な要件（導管性要件）は以下のとおりです。

ａ．配当等の額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能利益の額の90％超であること

ｂ．他の法人（租税特別措置法施行規則に定める一定の法人を除きます。）の株式又は出資（匿名組合に対する出資を含みます。）の50％以上（割合の判定にあたっては、匿名組合を通じて間接的に保有する株式等を含めます。）を有していないこと

ｃ．租税特別措置法に規定する機関投資家以外の者から借入れを行っていないこと

ｄ．事業年度の終了時において、同族会社のうち租税特別措置法施行令に定めるもの（投資法人の投資主の１人及びこれと特殊の関係にある者等が、その投資法人の発行済投資口の総数又は一定の議決権の総数の100分の50を超える数を有する場合等における当該投資法人をいいます。）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人以上の者又は租税特別措置法に規定する機関投資家のみによって所有されていること

（イ）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、原則として登録免許税が課税標準額の２％の税率により課されますが、売買により取得した土地については、2023年３月31日までは1.5％となります。但し、規約において、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（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価格の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは金融商品取引法に規定する適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人は、取得する不動産に対する登録免許税の税率が特例により2023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、原則として不動産取得税が課税標準額の４％の税率により課されますが、住宅及び土地の取得については、2024年３月31日までに取得される場合に限り、３％となります。また、宅地及び宅地比準土地については、2024年３月31日までに取得した場合には課税標準が２分の１に軽減されます。但し、規約において、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（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価格の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは地方税法施行規則に規定する適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人に対しては、2023年３月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準が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	資産の用途	地域 （注１）	当期 （2021年２月28日現在）	
			保有総額 （百万円） （注２）	資産総額に対する比率 （%） （注３）
信託不動産	物流施設	東京エリア	225,731	65.3
		大阪エリア	90,731	26.3
		その他	－	－
	小計		316,463	91.6
投資有価証券（注４）			1,149	0.3
預金・その他の資産			27,916	8.1
資産総額			345,529	100.0

	当期 （2021年２月28日現在）	
	金額 （百万円）	資産総額に対する比率 （%） （注３）
負債総額	154,655	44.8
純資産総額	190,874	55.2
資産総額	345,529	100.0

（注１）「地域」は、東京エリア、大阪エリア、その他をいい、うち「東京エリア」とは、東京60㎞圏内（JR東京駅から60㎞圏内）の地域をいい、「大阪エリア」とは、大阪45㎞圏内（JR大阪駅から45㎞圏内）の地域をいいます。

（注２）「保有総額」は、2021年２月28日現在の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注３）「資産総額に対する比率」については、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注４）「投資有価証券」は、南港プロパティー特定目的会社の優先出資証券です。

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

当期末時点において、本投資法人の保有する投資有価証券は以下のとおりです。

種類	銘柄	数量（口）	帳簿価額（千円）	評価額（千円）（注２）	対総資産比率（％）
優先出資証券	南港プロパティー特定目的会社優先出資証券（注１）	1,134,000	1,149,747	1,149,747	0.3

（注１）当該優先出資証券に係る運用対象資産は以下のとおりです。

銘柄	運用対象資産	不動産の名称	不動産の所在地
南港プロパティー特定目的会社優先出資証券	信託受益権	ロジポート大阪ベイ	大阪府大阪市住之江区南港中一丁目4-130

（注２）評価額については、帳簿価額を記載しています。

②【投資不動産物件】

当期末において、該当事項はありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

（ア）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信託不動産の概要は、以下のとおりです。

地域	物件番号（注１）	物件名称	信託受託者（注２）	信託期間満了日（注２）	当期末帳簿価額（百万円）	取得価格（百万円）（注３）	投資比率（％）（注４）	鑑定評価額（百万円）（注５）	NOI利回り（％）（注６）	延床面積（㎡）（注７）	取得日
東京エリア	東京-1	ロジポート橋本（注８）	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	２０２７年９月30日	20,822	21,200	6.7	23,800	4.6	145,801.69	２０１６年２月17日
	東京-2	ロジポート相模原（注９）	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	２０２７年９月30日	22,762	23,020	7.2	25,900	4.8	200,045.57	２０１６年２月17日
	東京-3	ロジポート北柏	みずほ信託銀行株式会社	２０２６年２月28日	24,965	25,300	8.0	30,200	4.6	104,302.62	２０１６年２月17日
	東京-5	ロジポート流山B棟	三井住友信託銀行株式会社	２０２６年２月28日	25,925	26,600	8.4	31,100	4.9	133,414.76	２０１６年２月17日
	東京-6	ロジポート東扇島A棟	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	２０２６年２月28日	18,991	19,000	6.0	20,200	5.0	100,235.67	２０１６年２月17日
	東京-7	ロジポート東扇島B棟	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	２０２６年２月28日	19,007	19,120	6.0	21,700	5.4	117,546.26	２０１６年２月17日
	東京-8	ロジポート東扇島C棟	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	２０２６年２月28日	23,415	23,700	7.5	26,400	4.9	116,997.14	２０１６年２月17日
	東京-9	ロジポート川越	三井住友信託銀行株式会社	２０２７年２月28日	11,885	11,950	3.8	12,500	4.7	50,742.47	２０１７年３月１日
	東京-11	ロジポート柏沼南	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	２０２９年６月30日	9,302	9,300	2.9	10,500	5.1	40,878.58	２０１９年６月11日
	東京-12	ロジポート狭山日高	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	２０２９年６月30日	6,445	6,430	2.0	6,630	4.6	23,570.37	２０１９年６月11日
	東京-13	東扇島（底地）	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	２０２９年６月30日	1,264	1,189	0.4	1,620	3.8	－	２０１９年６月11日
	東京-14	ロジポート川崎ベイ（注10）	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	２０２９年11月30日	32,291	32,200	10.1	34,920	4.3	289,164.66	２０２０年９月４日
	東京-15	ロジポート新守谷	三井住友信託銀行株式会社	２０３０年９月30日	8,654	8,580	2.7	9,310	4.9	37,089.81	２０２０年９月４日
大阪エリア	大阪-1	ロジポート堺南島町	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	２０２８年２月29日	8,095	8,150	2.6	8,720	4.8	30,696.61	２０１８年３月５日
	大阪-2	ロジポート堺築港新町（注11）	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	２０２８年２月28日	4,365	4,160	1.3	5,020	5.6	20,428.39	２０１９年７月１日及び２０１９年９月３日
	大阪-3	ロジポート大阪大正（注12）	三井住友信託銀行株式会社	２０２８年12月21日	17,674	17,655	5.6	19,300	4.7	117,037.14	２０１９年６月11日及び２０１９年９月25日
	大阪-5	ロジポート尼崎	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	２０３３年９月30日	48,402	48,200	15.2	57,800	5.3	259,004.56	２０１９年９月25日及び２０２０年９月４日
	大阪-6	ロジポート堺(注13)	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	２０３０年９月30日	12,179	12,075	3.8	12,800	4.8	115,552.35	２０２０年９月４日
ポートフォリオ合計／平均					316,449	317,829	100.0	358,420	4.9	1,902,508.65	

（注１）「物件番号」は、本投資法人の保有資産を、投資エリアを参考に３つに分類し、それぞれ東京エリアに所在する場合は「東京」、大阪エリアに所在する場合は「大阪」、その他のエリアに所在する場合は「その他」として番号を付したものです。投資エリアの区分については、前記「２　投資方針／（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。

（注２）「信託受託者」及び「信託期間満了日」は、当期末時点の各保有資産の信託受託者及び信託期間満了日を記載しています。

（注３）「取得価格」は、保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。

（注４）「投資比率」は、各物件の取得価格が取得価格の合計に占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。
（注５）「鑑定評価額」は、株式会社谷澤総合鑑定所、シービーアールイー株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所に保有資産の鑑定評価を委託し、2021年２月28日を価格時点として作成された各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。
（注６）「NOI利回り」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得価格に対する比率を、小数第２位を四捨五入して記載しています。「東扇島（底地）」は、不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における１年目の運営純収益の取得価格に対する比率を、小数第２位を四捨五入した償却後利回りの数値を記載しています。なお、ポートフォリオ平均の欄は、各保有資産のNOI利回りを取得価格で加重平均した全保有資産のNOI利回りの平均値を記載しています。
（注７）「延床面積」は、保有するすべての信託不動産（但し、「東扇島（底地）」を除きます。）に係る建物（賃貸対象外の附属建物を除きます。）の登記簿上の記載に基づいて記載しています。
（注８）「ロジポート橋本」の当期末帳簿価額、取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合（55.0%）に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。
（注９）「ロジポート相模原」の当期末帳簿価額、取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合（51.0%）に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。
（注10）「ロジポート川崎ベイ」の当期末帳簿価額、取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合（40.0%）に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。
（注11）「ロジポート堺築港新町」の鑑定評価額には、2020年8月31日に完成した太陽光発電設備に係る価額が含まれています。
（注12）「ロジポート大阪大正」の当期末帳簿価額、取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合（62.5%）に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。
（注13）「ロジポート堺」の当期末帳簿価額、取得価格及び鑑定評価額は、保有する信託受益権の準共有持分割合（50.0%）に相当する金額を記載し、延床面積は、物件全体の数値を記載しています。

（イ）ポートフォリオ一覧

本投資法人が当期末において保有する信託不動産に係るポートフォリオ一覧は、以下のとおりです。

地域	物件番号	物件名称	所在地	竣工年月（注１）	築年数（年）（注２）	テナントの総数（注３）	年間賃料（百万円）（注４）	敷金・保証金（百万円）（注５）	敷地面積（㎡）（注６）	賃貸可能面積（㎡）（注７）	賃貸面積（㎡）（注８）	稼働率（％）（注９）
東京エリア	東京-1	ロジポート橋本（注10）	神奈川県相模原市	2015年１月	6	16	1,181	291	67,746.26	130,052	129,938	99.9
	東京-2	ロジポート相模原（注11）	神奈川県相模原市	2013年８月	8	19	1,334	313	94,197.27	180,971	180,373	99.7
	東京-3	ロジポート北柏	千葉県柏市	2012年10月	8	6	1,410	393	49,462.95	100,211	100,211	100.0
	東京-5	ロジポート流山B棟	千葉県流山市	2008年７月	13	8	1,421	311	59,233.95	112,684	112,551	99.9
	東京-6	ロジポート東扇島A棟	神奈川県川崎市	1987年４月	34	23	1,100	333	25,000.02	85,281	82,722	97.0
	東京-7	ロジポート東扇島B棟	神奈川県川崎市	1991年４月	30	18	1,164	361	29,901.83	103,731	98,856	95.3
	東京-8	ロジポート東扇島C棟	神奈川県川崎市	2001年９月	19	18	1,384	273	29,769.94	114,925	113,351	98.6
	東京-9	ロジポート川越	埼玉県川越市	2011年１月	10	4	656	160	34,768.45	53,088	53,088	100.0
	東京-11	ロジポート柏沼南	千葉県柏市	2018年７月	3	1	非開示（注15）	非開示（注15）	20,910.91	40,773	40,773	100.0
	東京-12	ロジポート狭山日高	埼玉県日高市	2016年１月	5	1	非開示（注15）	非開示（注15）	19,679.91	23,565	23,565	100.0
	東京-13	東扇島（底地）	神奈川県川崎市	－	－	1	非開示（注15）	非開示（注15）	11,472.36	11,472	11,472	100.0
	東京-14	ロジポート川崎ベイ（注12）	神奈川県川崎市	2019年５月	2	11	1,528	352	134,831.45	261,801	261,114	99.7
	東京-15	ロジポート新守谷	茨城県つくばみらい市	2019年７月	2	1	非開示（注15）	非開示（注15）	35,193.24	37,092	37,092	100.0
大阪エリア	大阪-1	ロジポート堺南島町	大阪府堺市	2016年10月	4	1	非開示（注15）	非開示（注15）	15,352.06	30,690	30,690	100.0
	大阪-2	ロジポート堺築港新町	大阪府堺市	2018年８月	3	1	非開示（注15）	非開示（注15）	17,837.83	20,427	20,427	100.0
	大阪-3	ロジポート大阪大正（注13）	大阪府大阪市	2018年２月	3	11	932	224	55,929.57	106,929	102,691	96.0
	大阪-5	ロジポート尼崎	兵庫県尼崎市	2017年10月	3	13	3,103	894	124,169.55	216,458	215,796	99.7
	大阪-6	ロジポート堺（注14）	大阪府堺市	2017年３月	4	5	694	156	100,160.84	112,711	111,006	98.5
ポートフォリオ合計／平均					10	158	17,892	4,551	925,618.39	1,742,869 1,342,134	1,725,726 1,328,189	99.0 99.0

（注１）「竣工年月」は、主たる建物の登記簿上の新築年月を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月を記載しています。なお、「ロジポート尼崎」の竣工年月については、工場から物流施設への改修工事が完了した日を記載しています。

（注２）「築年数」は、原則として主たる建物の登記簿上の新築年月日から2021年２月28日までの期間を算出し、小数点以下を四捨五入して記載しています。また、ポートフォリオ平均の欄は、取得価格で加重平均し、小数点以下を四捨五入して算出した数値です。なお、「ロジポート尼崎」の築年数については、工場から物流施設への改修工事が完了した日を起点として算出した数値を記載しています。

（注３）「テナントの総数」は、2021年２月28日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物（但し、「東扇島（底地）」については、土地）に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、当該信託不動産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、当該信託不動産につき同一の賃借人が複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該賃借人は１として総数を算出しています。

（注４）「年間賃料」は、2021年２月28日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額）（消費税は含みません。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各信託不動産の「年間賃料」の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

（注５）「敷金・保証金」は、2021年２月28日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された敷金・保証金の残高の合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各物件の「敷金・保証金」の合計がポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

（注６）「敷地面積」は、信託不動産に係る敷地の面積を登記簿上の記載に基づいて記載しています。

（注７）「賃貸可能面積」は、2021年２月28日時点における各信託不動産に係る建物（但し、「東扇島（底地）」については、土地）の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積の合計を小数点以下を切り捨てて記載しています。また、ポートフォリオ合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する賃貸可能面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計を記載しています。

（注８）「賃貸面積」は、2021年２月28日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物（但し、「東扇島（底地）」については、土地）に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該信託不動産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を小数点以下を切り捨てて記載しています。また、ポートフォリオ合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸面積の合計を記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸面積の合計を記載しています。

（注９）「稼働率」は、2021年２月28日時点における各信託不動産に係る建物（但し、「東扇島（底地）」については、土地）の賃貸可能面積に対して建物の賃貸面積が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。また、ポートフォリオ合計欄は、上段に、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。下段には、信託受益権の準共有持分を保有する物件について、保有する信託受益権の準共有持分割合に相当する面積に賃貸可能面積及び賃貸面積を換算した上で、各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積の合計に対して建物の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注10）「ロジポート橋本」のテナントの総数、敷地面積、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料、敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合（55.0%）に相当する金額を記載しています。

（注11）「ロジポート相模原」のテナントの総数、敷地面積、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料、敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合（51.0%）に相当する金額を記載しています。

（注12）「ロジポート川崎ベイ」のテナントの総数、敷地面積、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料、敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合（40.0%）に相当する金額を記載しています。

（注13）「ロジポート大阪大正」のテナントの総数、敷地面積、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料、敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合（62.5%）に相当する金額を記載しています。

（注14）「ロジポート堺」のテナントの総数、敷地面積、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は、物件全体の数値を記載し、年間賃料、敷金・保証金は、保有する信託受益権の準共有持分割合（50.0%）に相当する金額を記載しています。

（注15）テナントから開示の承諾が得られていないため、開示していません。

不動産等の稼働率等の推移は、以下のとおりです。

			第１期 2016年８月	第２期 2017年２月	第３期 2017年８月	第４期 2018年２月	第５期 2018年８月
賃貸可能面積（㎡）（注１）			699,030	699,028	752,117	752,117	811,882
賃貸面積（㎡）（注２）			681,606	683,851	741,564	740,100	802,176
稼働率（%）（注３）			97.5	97.8	98.6	98.4	98.8
個別物件の稼働率（注３）	東京-1	ロジポート橋本（注４）	92.1	95.2	100.0	100.0	100.0
	東京-2	ロジポート相模原（注４）	97.9	99.6	99.6	98.1	99.7
	東京-3	ロジポート北柏	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	東京-5	ロジポート流山B棟	99.7	99.8	99.8	99.9	99.9
	東京-6	ロジポート東扇島A棟	97.0	97.1	96.9	96.9	96.8
	東京-7	ロジポート東扇島B棟	94.4	94.2	95.5	95.4	95.1
	東京-8	ロジポート東扇島C棟	99.0	97.7	97.7	97.7	98.7
	東京-9	ロジポート川越	－	－	100.0	100.0	100.0
	東京-11	ロジポート柏沼南	－	－	－	－	－
	東京-12	ロジポート狭山日高	－	－	－	－	－
	東京-13	東扇島（底地）	－	－	－	－	－
	東京-14	ロジポート川崎ベイ（注４）	－	－	－	－	－
	東京-15	ロジポート新守谷	－	－	－	－	－
	大阪-1	ロジポート堺南島町	－	－	－	－	100.0
	大阪-2	ロジポート堺築港新町	－	－	－	－	－
	大阪-3	ロジポート大阪大正（注４）	－	－	－	－	－
	大阪-5	ロジポート尼崎	－	－	－	－	－
	大阪-6	ロジポート堺（注４）	－	－	－	－	－

			第６期 2019年２月	第７期 2019年８月	第８期 2020年２月	第９期 2020年８月	第10期 2021年２月
賃貸可能面積（㎡）（注１）			811,882	917,578	1,063,488	1,063,488	1,342,134
賃貸面積（㎡）（注２）			802,250	906,784	1,049,340	1,053,669	1,328,189
稼働率（%）（注３）			98.8	98.8	98.7	99.1	99.0
個別物件の稼働率（注３）	東京-1	ロジポート橋本（注４）	100.0	100.0	99.9	99.9	99.9
	東京-2	ロジポート相模原（注４）	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7
	東京-3	ロジポート北柏	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	東京-5	ロジポート流山B棟	99.9	99.9	99.9	99.9	99.9
	東京-6	ロジポート東扇島A棟	96.8	95.3	96.8	97.0	97.0
	東京-7	ロジポート東扇島B棟	95.2	95.2	95.2	95.2	95.3
	東京-8	ロジポート東扇島C棟	98.7	98.8	98.8	98.8	98.6
	東京-9	ロジポート川越	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	東京-11	ロジポート柏沼南	－	100.0	100.0	100.0	100.0
	東京-12	ロジポート狭山日高	－	100.0	100.0	100.0	100.0
	東京-13	東扇島（底地）	－	100.0	100.0	100.0	100.0
	東京-14	ロジポート川崎ベイ（注４）	－	－	－	－	99.7
	東京-15	ロジポート新守谷	－	－	－	－	100.0
	大阪-1	ロジポート堺南島町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	大阪-2	ロジポート堺築港新町	－	100.0	100.0	100.0	100.0
	大阪-3	ロジポート大阪大正（注４）	－	99.9	99.9	99.9	96.0
	大阪-5	ロジポート尼崎	－	－	95.9	99.7	99.7
	大阪-6	ロジポート堺（注４）	－	－	－	－	98.5

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

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

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

（注４）本物件の稼働率は、物件全体の数値を記載しています。

（ウ）鑑定評価書の概要

本投資法人が当期末において保有する信託不動産に係る鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額（百万円）	積算価格（百万円）	収益価格（百万円）				
						直接還元法		DCF法		
						収益価格	還元利回り（%）	収益価格	割引率（%）	最終還元利回り（%）
東京-1	ロジポート橋本（注１）	株式会社谷澤総合鑑定所	２０２１年２月28日	23,800	20,400	24,100	4.0	23,700	4.1	4.2
東京-2	ロジポート相模原（注２）	株式会社谷澤総合鑑定所	２０２１年２月28日	25,900	22,800	26,500	4.1	25,700	4.2	4.3
東京-3	ロジポート北柏	シービーアールイー株式会社	２０２１年２月28日	30,200	23,200	30,500	3.8	30,200	3.6	3.9
東京-5	ロジポート流山B棟	シービーアールイー株式会社	２０２１年２月28日	31,100	22,200	30,700	4.1	31,100	3.8	4.1
東京-6	ロジポート東扇島A棟	株式会社谷澤総合鑑定所	２０２１年２月28日	20,200	19,700	20,400	4.3	20,100	4.4	4.5
東京-7	ロジポート東扇島B棟	株式会社谷澤総合鑑定所	２０２１年２月28日	21,700	21,100	22,200	4.3	21,500	4.4	4.5
東京-8	ロジポート東扇島C棟	株式会社谷澤総合鑑定所	２０２１年２月28日	26,400	25,300	26,800	4.2	26,200	4.3	4.4
東京-9	ロジポート川越	株式会社谷澤総合鑑定所	２０２１年２月28日	12,500	11,400	12,800	4.3	12,300	4.4	4.5
東京-11	ロジポート柏沼南	株式会社谷澤総合鑑定所	２０２１年２月28日	10,500	10,000	10,800	4.3	10,400	4.2（注３）	4.5
東京-12	ロジポート狭山日高	株式会社谷澤総合鑑定所	２０２１年２月28日	6,630	6,440	6,860	4.3	6,530	4.2（注４）	4.5
東京-13	東扇島（底地）	株式会社谷澤総合鑑定所	２０２１年２月28日	1,620	－	－	－	1,620	3.6（注５）	3.7
東京-14	ロジポート川崎ベイ（注６）	一般財団法人日本不動産研究所	２０２１年２月28日	34,920	33,400	35,280	3.9	34,560	3.6	4.0
東京-15	ロジポート新守谷	一般財団法人日本不動産研究所	２０２１年２月28日	9,310	8,030	9,410	4.4	9,200	3.9	4.5
大阪-1	ロジポート堺南島町	一般財団法人日本不動産研究所	２０２１年２月28日	8,720	5,730	8,810	4.4	8,620	4.0	4.5
大阪-2	ロジポート堺築港新町（注７）	株式会社谷澤総合鑑定所	２０２１年２月28日	5,020	4,570	5,120	4.5	4,970	4.4（注８）	4.7
大阪-3	ロジポート大阪大正（注９）	株式会社谷澤総合鑑定所	２０２１年２月28日	19,300	17,600	19,900	4.1	19,000	4.2	4.3
大阪-5	ロジポート尼崎	株式会社谷澤総合鑑定所	２０２１年２月28日	57,800	53,900	58,500	4.3	57,500	4.4	4.5
大阪-6	ロジポート堺（注10）	株式会社谷澤総合鑑定所	２０２１年２月28日	12,800	10,800	13,100	4.4	12,600	4.5	4.6
ポートフォリオ合計				358,420	316,570	361,780		355,800		

（注１）「ロジポート橋本」の鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、保有する信託受益権の準共有持分割合（55.0%）に相当する金額を記載しています。

（注２）「ロジポート相模原」の鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、保有する信託受益権の準共有持分割合（51.0%）に相当する金額を記載しています。

（注３）「ロジポート柏沼南」の割引率は、初年度から３年度までの数値を記載しています。

（注４）「ロジポート狭山日高」の割引率は、初年度から３年度までの数値を記載しています。

（注５）「東扇島（底地）」の割引率は、初年度から３年度までの数値を記載しています。

（注６）「ロジポート川崎ベイ」の鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、保有する信託受益権の準共有持分割合（40.0%）に相当する金額を記載しています。

（注７）「ロジポート堺築港新町」の鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格には、2020年８月31日に完成した太陽光発電設備に係る価額が含まれています。

（注８）「ロジポート堺築港新町」の割引率は、初年度から７年度までの数値を記載しています。

（注９）「ロジポート大阪大正」の鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、保有する信託受益権の準共有持分割合（62.5%）に相当する金額を記載しています。

（注10）「ロジポート堺」の鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、保有する信託受益権の準共有持分割合（50.0%）に相当する金額を記載しています。

（エ）建物状況調査報告書及びポートフォリオ地震リスク評価報告書の概要

本投資法人が当期末において保有する信託不動産に係る建物状況調査報告書及びポートフォリオ地震リスク評価報告書の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		調査業者	調査書日付	緊急短期修繕費用（千円）（注１）（注２）	中長期修繕費用（千円）（注１）（注３）	調査業者	調査書作成月	PML値（%）（注１）
東京-1	ロジポート橋本（注４）	株式会社アースアプレイザル	2015年11月	－	206,901	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年10月	1.3
東京-2	ロジポート相模原（注５）	株式会社アースアプレイザル	2015年11月	－	289,248	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年10月	0.5
東京-3	ロジポート北柏	株式会社アースアプレイザル	2015年11月	－	238,851	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年10月	0.9
東京-5	ロジポート流山B棟	株式会社アースアプレイザル	2015年11月	－	666,525	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年10月	2.3
東京-6	ロジポート東扇島A棟	株式会社アースアプレイザル	2018年10月	100	1,021,194	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年10月	6.5
東京-7	ロジポート東扇島B棟	株式会社アースアプレイザル	2018年10月	－	1,215,861	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年10月	6.2
東京-8	ロジポート東扇島C棟	株式会社アースアプレイザル	2015年11月	－	817,104	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2015年10月	6.3
東京-9	ロジポート川越	株式会社アースアプレイザル	2017年２月	－	118,057	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年２月	4.4
東京-11	ロジポート柏沼南	株式会社アースアプレイザル	2019年４月	－	98,015	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年４月	1.6
東京-12	ロジポート狭山日高	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年４月	－	50,045	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年４月	3.5
東京-13	東扇島（底地）	－	－	－	－	－	－	－
東京-14	ロジポート川崎ベイ（注６）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年７月	－	153,972	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年７月	3.3
東京-15	ロジポート新守谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年７月	－	89,779	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年７月	0.9
大阪-1	ロジポート堺南島町	株式会社アースアプレイザル	2018年１月	－	29,950	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年２月	6.5
大阪-2	ロジポート堺築港新町	株式会社アースアプレイザル	2019年４月	－	48,172	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年４月	7.6
大阪-3	ロジポート大阪大正（注７）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年８月	－	144,188	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年８月	8.4
大阪-5	ロジポート尼崎	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年７月	－	784,884	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年７月	6.2
大阪-6	ロジポート堺（注８）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年７月	－	140,773	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年７月	8.7
ポートフォリオPML（注９）								2.7

（注１）「緊急短期修繕費用」及び「中長期修繕費用」は「建物状況調査報告書」によるものであり、「PML値」は「地震リスク評価報告書」によるものです。

（注２）「緊急短期修繕費用」は、調査書日付から起算して１年以内に必要となる修繕費用を示します。

（注３）「中長期修繕費用」は、調査書日付から起算して12年以内に必要となる修繕費用の合計額を示します。

（注４）「ロジポート橋本」の緊急短期修繕費用及び中長期修繕費用は、保有する信託受益権の準共有持分割合（55.0%）に相当する金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注５）「ロジポート相模原」の緊急短期修繕費用及び中長期修繕費用は、保有する信託受益権の準共有持分割合（51.0%）に相当する金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。
（注６）「ロジポート川崎ベイ」の緊急短期修繕費用及び中長期修繕費用は、保有する信託受益権の準共有持分割合（40.0%）に相当する金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。
（注７）「ロジポート大阪大正」の緊急短期修繕費用及び中長期修繕費用は、保有する信託受益権の準共有持分割合（62.5%）に相当する金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。
（注８）「ロジポート堺」の緊急短期修繕費用及び中長期修繕費用は、保有する信託受益権の準共有持分割合（50.0%）に相当する金額を、千円未満を切り捨てて記載しています。
（注９）「ポートフォリオPML」は、2020年７月付「17物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。

（オ）主要な不動産等の物件に関する情報

本投資法人が保有している資産のうち、2021年２月28日時点において、「年間賃料合計」が「ポートフォリオ全体の年間賃料総額」の10%以上を占める不動産は、以下のとおりです。

物件名称	年間賃料合計 （百万円） （注１）	賃料比率 （%） （注２）
ロジポート尼崎	3,103	17.3

（注１）「年間賃料合計」は、2021年２月28日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額の合計（消費税は含みません。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注２）「賃料比率」は、当該物件の年間賃料合計のポートフォリオ全体の年間賃料総額に対する比率であり、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（カ）主要なテナントに関する情報

本投資法人が保有している資産のうち、2021年２月28日時点において、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合についてはそのエンドテナントを含み、当該マスターリース契約を締結しているマスターリース会社を含みません。）はありません。

（キ）ポートフォリオの分散

本投資法人の当期末における保有資産の各区分の分散状況は、以下のとおりです。

a. エリア別比率

地域	物件数 （注１）	延床面積 （㎡） （注１）（注２）	比率 （%） （注１）（注３）	取得価格 （百万円） （注１）（注４）	比率 （%） （注１）（注３）
東京エリア	13	1,359,789.60	71.5	227,589	71.6
大阪エリア	5	542,719.05	28.5	90,240	28.4
その他	－	－	－	－	－
合計	18	1,902,508.65	100.0	317,829	100.0

（注１）「東扇島（底地）」は、保有対象が底地であるため、上表中の「物件数」、「取得価格」及びその「比率」には含まれますが、「延床面積」及びその「比率」には含まれません。

（注２）「延床面積」は、保有する全ての信託不動産に係る建物（賃貸対象外の附属建物を除きます。）の登記簿上の記載に基づいています。また、「ロジポート橋本」、「ロジポート相模原」、「ロジポート川崎ベイ」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート堺」の延床面積は、物件全体の数値を基に、上表を作成しています。

（注３）「比率」は、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100.0%とならないことがあります。

（注４）「取得価格」は、保有資産に係る各信託受益権売買契約書又は信託受益権準共有持分売買契約書に記載された各信託受益権又は信託受益権準共有持分の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています（「ロジポート堺築港新町」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート尼崎」については、各信託受益権準共有持分売買契約書に記載された信託受益権準共有持分の売買代金の合計額を記載しています。）。

b. 築年数別比率（注１）

築年数 （注２）	物件数	延床面積 （㎡） （注３）	比率 （%） （注４）	取得価格 （百万円） （注５）	比率 （%） （注４）
20年以上	2	217,781.93	11.4	38,120	12.0
15年以上20年未満	1	116,997.14	6.1	23,700	7.5
10年以上15年未満	2	184,157.23	9.7	38,550	12.2
５年以上10年未満	4	473,720.25	24.9	75,950	24.0
５年未満	8	909,852.10	47.8	140,320	44.3
合計	17	1,902,508.65	100.0	316,640	100.0

（注１）「東扇島（底地）」は、保有対象が底地であるため、上表には含まれません。

（注２）「築年数」は、原則として主たる建物の登記簿上の新築年月日（「ロジポート尼崎」については、工場から物流施設への改修工事が完了した日）から2021年２月28日までの期間を算出し小数点以下を四捨五入して記載しています。

（注３）「延床面積」は、保有する全ての信託不動産に係る建物（賃貸対象外の附属建物を除きます。）の登記簿上の記載に基づいています。また、「ロジポート橋本」、「ロジポート相模原」、「ロジポート川崎ベイ」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート堺」の延床面積は、物件全体の数値を基に、上表を作成しています。

（注４）「比率」は、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100.0%とならないことがあります。

（注５）「取得価格」は、保有資産に係る各信託受益権売買契約書又は信託受益権準共有持分売買契約書に記載された各信託受益権又は信託受益権準共有持分の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています（「ロジポート堺築港新町」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート尼崎」については、各信託受益権準共有持分売買契約書に記載された信託受益権準共有持分の売買代金の合計額を記載しています。）。

c. 規模（延床面積）別比率（注１）

規模（延床面積）（㎡）	物件数	延床面積（㎡）（注２）	比率（%）（注３）	取得価格（百万円）（注４）	比率（%）（注３）
100,000㎡以上	11	1,699,102.42	89.3	268,070	84.7
50,000㎡以上 100,000㎡未満	1	50,742.47	2.7	11,950	3.8
30,000㎡以上 50,000㎡未満	3	108,665.00	5.7	26,030	8.2
10,000㎡以上 30,000㎡未満	2	43,998.76	2.3	10,590	3.3
10,000㎡未満	－	－	－	－	－
合計	17	1,902,508.65	100.0	316,640	100.0

（注１）「東扇島（底地）」は、保有対象が底地であるため、上表には含まれません。

（注２）「延床面積」は、保有する全ての信託不動産に係る建物（賃貸対象外の附属建物を除きます。）の登記簿上の記載に基づいています。また、「ロジポート橋本」、「ロジポート相模原」、「ロジポート川崎ベイ」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート堺」の延床面積は、物件全体の数値を基に、上表を作成しています。

（注３）「比率」は、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100.0%とならないことがあります。

（注４）「取得価格」は、保有資産に係る各信託受益権売買契約書又は信託受益権準共有持分売買契約書に記載された各信託受益権又は信託受益権準共有持分の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています（「ロジポート堺築港新町」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート尼崎」については、各信託受益権準共有持分売買契約書に記載された信託受益権準共有持分の売買代金の合計額を記載しています。）。

d. 残存賃貸借期間別比率（注１）

賃貸借期間（残存期間）（注２）	賃貸面積（㎡）（注３）（注４）（注５）	比率（%）（注６）	年間賃料（百万円）（注３）（注４）（注５）	比率（%）（注６）
７年以上	167,045	12.6	2,203	12.3
５年以上７年未満	83,947	6.3	1,066	6.0
３年以上５年未満	303,720	22.9	4,399	24.6
１年以上３年未満	483,310	36.4	6,572	36.7
１年未満	290,164	21.8	3,650	20.4
合計	1,328,189	100.0	17,892	100.0

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

（注２）「賃貸借期間（残存期間）」は、2021年２月28日時点において締結されている保有資産に係る賃貸借契約に基づき、当該時点以後の賃貸借期間の残存期間を基準としています。

（注３）「賃貸面積」は、2021年２月28日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示された建物（但し、「東扇島（底地）」については、土地）に係る賃貸面積を、「年間賃料」は、2021年２月28日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示された月額賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が契約されている信託不動産については、その合計額）（消費税は含みません。）をそれぞれ各残存賃貸借期間の区分毎に合算しています。

（注４）「賃貸面積」は小数点以下を切り捨てて記載しています。「年間賃料」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注５）「ロジポート橋本」、「ロジポート相模原」、「ロジポート川崎ベイ」、「ロジポート大阪大正」及び「ロジポート堺」の賃貸面積及び年間賃料は、保有する信託受益権の準共有持分割合（それぞれ55.0%、51.0%、40.0%、62.5%及び50.0%）に相当する数値を基に、上表を作成しています。

（注６）「比率」は、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100.0%とならない可能性があります。

（ク）保有不動産の資本的支出

ａ．資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

物件番号	物件名称	所在地	目的	予定時期	工事予定金額（百万円）（注）		
					総額	当期支払額	既支払総額
大阪-5	ロジポート尼崎	兵庫県尼崎市	危険物倉庫増築プロジェクト	自 2021年２月 至 2021年９月	457	13	13

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

ｂ．期中の資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期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。当期の資本的支出は315百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費151百万円があります。

物件番号	物件名称	所在地	目的	実施期間	支出金額（百万円）（注）
東京-3	ロジポート北柏	千葉県柏市	専有部LED化工事	自 2021年１月 至 2021年２月	25
東京-8	ロジポート東扇島C棟	神奈川県川崎市	機械警備設備更新工事	自 2020年12月 至 2021年２月	25
大阪-5	ロジポート尼崎	兵庫県尼崎市	防犯カメラ等追加設置工事	自 2021年１月 至 2021年２月	19
その他の資本的支出					244
合　計					315

（注）百万円未満を切り捨てて記載しています。

ｃ．長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

（ケ）保有資産の個別不動産の概要

以下の表は、本投資法人の当期末における保有資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。かかる個別物件表をご参照頂くに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2021年２月28日時点の状況を記載しています。

ａ．区分に関する説明

・「用途」は、主たる建物の登記簿上の種類を記載しています。但し、底地物件に関しては記載していません。

ｂ．「特定資産の概要」欄に関する説明

・「特定資産の種類」は、各保有資産の取得時における種類を記載しています。
・「取得年月日」は、保有資産に係る各信託受益権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、保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
・「信託受益権の概要」は、各保有資産の取得時における信託設定日、信託受託者及び信託期間満了日の概要を記載しています。
・土地の「所在地」は、住居表示を記載しており、住居表示がないものは登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
・土地の「面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
・土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値を記載しています。
・土地の「容積率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。
・土地及び建物の「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
・「マスターリース会社」は、各保有資産についてマスターリース契約を締結している、又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。
・「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー」と記載しています。
・「建物状況評価の概要」は、本投資法人からの委託に基づき、株式会社アースアプレイザル及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が、投資対象不動産に関する建物劣化診断調査、短期・長期修繕計画の策定、建築基準法等の法令遵守状況調査、建物有害物質含有調査等の建物状況評価を実施し、作成した当該評価結果に係る報告書の概要を記載しています。当該各報告内容は、一定時点における上記調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。
・建物の「構造と階数」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいています。
・建物の「建築時期」は、各建物の登記簿上の新築年月日（「ロジポート尼崎」については、工場から物流施設への改修工事が完了した日）を記載しています。
・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
・「PM会社」は、各物件について本投資法人が契約の締結をしているPM会社を記載しています。
・「テナント数」は、2021年２月28日時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された建物（但し、「東扇島（底地）」については、土地）に係る賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、当該信託不動産につきマスターリース契約が締結されている場合又は締結することが予定されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、当該信託不動産につき同一の賃借人が複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該賃借人は１として総数を算出しています。
・「担保設定の有無」は、担保がある場合にその概要を記載しています。

ｃ．「特記事項」欄に関する説明

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

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

ｄ．「賃貸借の概要」欄に関する説明

・「賃貸借の概要」は、各信託不動産に関し、賃貸面積の合計上位２テナントについて、2021年２月28日において効力を有する賃貸借契約の内容を記載しています。なお、当該信託不動産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとマスターリース会社との転貸借契約の内容を記載しています。
・「賃貸面積」は、2021年２月28日時点における当該各賃貸借契約書に表示された建物（但し、「東扇島（底地）」については、土地）に係る賃貸面積の合計を小数点以下を切り捨てて記載しています。
・「年間賃料」は、2021年２月28日時点における当該各賃貸借契約書に表示された建物（但し、「東扇島（底地）」については、土地）に係る月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額）（消費税は含みません。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。
・「敷金・保証金」は、2021年２月28日時点における当該各賃貸借契約に規定する敷金及び保証金の残高の合計額を百万円未満を切り捨てて記載しています。

物件番号 東京-1	ロジポート橋本		用途		倉庫
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権の準共有持分（55.0%）	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日		2016年２月17日		調査書日付	2015年11月
取得価格（注１）		21,200百万円		緊急修繕費	－
信託受益権の概要	信託設定日	2015年９月30日		短期修繕費	－
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		長期修繕費（注１）	206,901千円／12年（年平均：17,241千円）
	信託期間満了日	2027年９月30日			
土地	所在地	神奈川県相模原市緑区大山町４番７号	建物（注２）	構造と階数	①鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき５階建 ②軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ③軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	面積	67,746.26㎡		建築時期	①2015年１月 ②2015年１月 ③2015年１月
	用途地域	工業専用地域		延床面積	①145,801.69㎡ ②3.95㎡ ③3.95㎡
	建ぺい率（注３）／容積率	70%／200%		種類	①倉庫 ②守衛所 ③守衛所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無		無	PM会社		株式会社シーアールイー
マスターリース会社		－	テナント数		16
マスターリース種別		－			

特記事項：

・本投資法人は、本保有資産の取得に際し、本保有資産の譲渡人から、本信託受益権に関して本信託受益権の他の準共有者との間で締結されている準共有者間協定（主として以下の内容を有します。以下この特記事項において「本協定」といいます。）における本保有資産の譲渡人の地位及び権利義務を承継しています。

①本信託受益権の不分割特約があること。

②各準共有者が自己の準共有持分の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者その他本協定に基づき優先交渉権を有する者（以下この特記事項において「優先交渉権者」といいます。）が優先交渉権を有すること。

③各準共有者が自己の準共有持分の優先交渉権者以外の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者が、同等の条件で自己の保有する準共有持分も併せて取得させることができること。

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

⑤上記②ないし④は、各準共有者による自己の保有する準共有持分に対する担保設定及び担保実行並びに当該担保設定を受けた担保権者による強制売却の場合には適用されないこと。

（注１）保有する信託受益権の準共有持分割合（55.0%）に相当する金額を記載しています。なお、上表のその他の記載は、本物件全体の数値を記載しています。

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

（注３）本物件の土地の建ぺい率は、本来60%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は70%となります。

賃貸借の概要			
賃借人	賃貸面積	年間賃料 (消費税別)	敷金・保証金
KDDI株式会社	ー（注）	ー（注）	ー（注）
契約形態：ー（注） 賃料改定：ー（注） 中途解約：ー（注）			
ー（注）	ー（注）	ー（注）	ー（注）
契約形態：ー（注） 賃料改定：ー（注） 中途解約：ー（注）			

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号 東京-2	ロジポート相模原		用途		倉庫
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権の準共有持分（51.0%）	建物状況評価の概要	調査業者	株式会社アースアプレイザル
取得年月日		2016年２月17日		調査書日付	2015年11月
取得価格（注１）		23,020百万円		緊急修繕費	－
信託受益権の概要	信託設定日	2014年９月19日		短期修繕費	－
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		長期修繕費（注１）	289,248千円／12年（年平均：24,104千円）
	信託期間満了日	2027年９月30日			
土地	所在地	神奈川県相模原市中央区田名3700番３	建物（注２）	構造と階数	①鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき５階建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ③軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ④軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ⑤軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	面積	94,197.27㎡		建築時期	①2013年８月 ②2013年８月 ③2013年８月 ④2013年８月 ⑤2013年８月
	用途地域	工業専用地域		延床面積	①200,045.57㎡ ②195.11㎡ ③3.95㎡ ④3.95㎡ ⑤3.95㎡
	建ぺい率（注３）／容積率	70%／200%		種類	①倉庫 ②機械室 ③守衛所 ④守衛所 ⑤守衛所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無		無	PM会社		株式会社シーアールイー
マスターリース会社		－	テナント数		19
マスターリース種別		－			

特記事項：

・本投資法人は、本保有資産の取得に際し、本保有資産の譲渡人から、本信託受益権に関して本信託受益権の他の準共有者との間で締結されている準共有者間協定（主として以下の内容を有します。以下この特記事項において「本協定」といいます。）における本保有資産の譲渡人の地位及び権利義務を承継しています。

①本信託受益権の不分割特約があること。

②各準共有者が自己の準共有持分の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者その他本協定に基づき優先交渉権を有する者（以下この特記事項において「優先交渉権者」といいます。）が優先交渉権を有すること。

③各準共有者が自己の準共有持分の優先交渉権者以外の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者が、同等の条件で自己の保有する準共有持分も併せて取得させることができること。

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

⑤上記②ないし④は、各準共有者による自己の保有する準共有持分に対する担保設定及び担保実行並びに当該担保設定を受けた担保権者による強制売却の場合には適用されないこと。

（注１）保有する信託受益権の準共有持分割合（51.0%）に相当する金額を記載しています。なお、上表のその他の記載は、本物件全体の数値を記載しています。

（注２）「建物」欄に記載されている②ないし⑤の建物は、①の附属建物として登記されています。

（注３）本物件の土地の建ぺい率は、本来60%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は70%となります。

賃貸借の概要			
賃借人	賃貸面積	年間賃料 （消費税別）	敷金・保証金
株式会社エス・ブイ・デー	36,373㎡	－（注）	－（注）
契約形態：定期建物賃貸借契約 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）			
株式会社丸和運輸機関	23,361㎡	－（注）	－（注）
契約形態：－（注） 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）			

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号 東京-3	ロジポート北柏		用途		倉庫・事務所
特定資産の概要					
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２月17日		調査書日付	2015年11月
取得価格		25,300百万円		緊急修繕費	－
信託受益権の概要	信託設定日	2013年10月21日		短期修繕費	－
	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費	238,851千円／12年 （年平均：19,904千円）
	信託期間満了日	2026年２月28日			
土地	所在地	千葉県柏市松ヶ崎新田13-１	建物 （注１）	構造と階数	①鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき６階建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ③鉄板造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	面積	49,462.95㎡		建築時期	①2012年10月 ②2012年10月 ③2012年10月
	用途地域	準工業地域		延床面積	①104,302.62㎡ ②48.00㎡ ③3.49㎡
	建ぺい率 （注２）／ 容積率	70%／200%		種類	①倉庫・事務所 ②守衛所 ③守衛所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無		無	PM会社		トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社
マスターリース会社		ロジポートマスターリース合同会社	テナント数		６
マスターリース種別		パス・スルー			
特記事項：東京電力株式会社に対し、本物件の土地の一部を承役地とする地役権（送電線路の設置・保守のための土地立入等目的）を設定しており、また、建造物築造の制限を書面にて合意しています。					

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

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

賃貸借の概要			
賃借人	賃貸面積	年間賃料 （消費税別）	敷金・保証金
株式会社バロックジャパンリミテッド	26,166㎡	－（注）	－（注）
契約形態：－（注） 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）			
丸二倉庫株式会社	24,396㎡	－（注）	－（注）
契約形態：－（注） 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）			

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号 東京-5	ロジポート流山B棟		用途		倉庫
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	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２月17日		調査書日付	2015年11月
取得価格		26,600百万円		緊急修繕費	－
信託受益権の概要	信託設定日	2009年９月25日		短期修繕費	－
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	666,525千円／12年 （年平均：55,543千円）
	信託期間満了日	2026年２月28日			
土地	所在地	千葉県流山市谷66-１	建物 （注１）	構造と階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき５階建 ②鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	面積	59,233.95㎡		建築時期	①2008年７月 ②2008年７月
	用途地域	－		延床面積	①133,414.76㎡ ②6.25㎡
	建ぺい率／容積率	60％／200％		種類	①倉庫 ②守衛室
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無		無	PM会社		トーセイ・リバイバル・インベストメント株式会社
マスターリース会社		ロジポートマスターリース合同会社	テナント数		８
マスターリース種別		パス・スルー			
特記事項：該当ありません。					

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

賃貸借の概要			
賃借人	賃貸面積	年間賃料 （消費税別）	敷金・保証金
日本ロジステック株式会社	－（注）	－（注）	－（注）
契約形態：－（注） 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）			
日本製紙クレシア株式会社	22,612㎡	－（注）	－（注）
契約形態：定期建物賃貸借契約 賃料改定：賃料の改定は行わず、借地借家法第32条の適用は排除されています。 中途解約：原則として、賃借人は中途解約できません。但し、賃借人が、解約日の６ヶ月以上前に通知の上、残期間の賃料相当額を支払って解約することができます。			

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号 東京-6	ロジポート東扇島A棟		用途		事務所・倉庫
特定資産の概要					
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２月17日		調査書日付	2018年10月
取得価格		19,000百万円		緊急修繕費	100千円
信託受益権の概要	信託設定日	2011年12月27日		短期修繕費	－
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		長期修繕費	1,021,194千円／12年 （年平均：85,099千円）
	信託期間満了日	2026年２月28日			
土地	所在地	神奈川県川崎市川崎区東扇島18-２	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
	面積	25,000.02㎡		建築時期	1987年４月
	用途地域	商業地域		延床面積	100,235.67㎡
	建ぺい率（注）／容積率	90％／400％		種類	事務所・倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無		無	PM会社		シービーアールイー株式会社
マスターリース会社		ロジポートマスターリース合同会社	テナント数		23
マスターリース種別		パス・スルー			
特記事項：該当ありません。					

（注）本物件の土地の建ぺい率は、本来80％ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は90％となります。

賃貸借の概要			
賃借人	賃貸面積	年間賃料 （消費税別）	敷金・保証金
丸全昭和運輸株式会社	－（注）	－（注）	－（注）
契約形態：－（注） 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）			
東洋メビウス株式会社	－（注）	－（注）	－（注）
契約形態：－（注） 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）			

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号 東京-7	ロジポート東扇島B棟		用途		事務所・倉庫
特定資産の概要					
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２月17日		調査書日付	2018年10月
取得価格		19,120百万円		緊急修繕費	－
信託受益権の概要	信託設定日	2011年12月27日		短期修繕費	－
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		長期修繕費	1,215,861千円／12年 （年平均：101,321千円）
	信託期間満了日	2026年２月28日			
土地	所在地	神奈川県川崎市川崎区東扇島15	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 10階建
	面積	29,901.83㎡		建築時期	1991年４月
	用途地域	商業地域		延床面積	117,546.26㎡
	建ぺい率（注）／容積率	90％／400％		種類	事務所・倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無		無	PM会社		シービーアールイー株式会社
マスターリース会社		ロジポートマスターリース合同会社	テナント数		18
マスターリース種別		パス・スルー			
特記事項：該当ありません。					

（注）本物件の土地の建ぺい率は、本来80％ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は90％となります。

賃貸借の概要			
賃借人	賃貸面積	年間賃料 （消費税別）	敷金・保証金
佐川グローバルロジスティクス株式会社	27,476㎡	－（注）	－（注）
契約形態：普通建物賃貸借契約 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）			
株式会社エバラ物流	25,246㎡	－（注）	－（注）
（賃貸面積：17,977㎡） 契約形態：定期建物賃貸借契約 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注） （賃貸面積：7,268㎡） 契約形態：普通建物賃貸借契約 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）			

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号 東京-8	ロジポート東扇島C棟		用途		倉庫
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	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２月17日		調査書日付	2015年11月
取得価格		23,700百万円		緊急修繕費	－
信託受益権の概要	信託設定日	2011年12月27日		短期修繕費	－
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		長期修繕費	817,104千円／12年 （年平均：68,092千円）
	信託期間満了日	2026年２月28日			
土地	所在地	神奈川県川崎市川崎区東扇島19-２	建物	構造と階数	鉄筋コンクリート造陸屋根６階建
	面積	29,769.94㎡		建築時期	2001年９月
	用途地域	商業地域		延床面積	116,997.14㎡
	建ぺい率（注）／容積率	90％／400％		種類	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無		無	PM会社		シービーアールイー株式会社
マスターリース会社		ロジポートマスターリース合同会社	テナント数		18
マスターリース種別		パス・スルー			
特記事項：該当ありません。					

（注）本物件の土地の建ぺい率は、本来80％ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は90％となります。

賃貸借の概要			
賃借人	賃貸面積	年間賃料 （消費税別）	敷金・保証金
楠原輸送株式会社	－（注）	－（注）	－（注）
契約形態：－（注） 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）			
佐川グローバルロジスティクス株式会社	25,615㎡	－（注）	－（注）
（賃貸面積：25,528㎡） 契約形態：普通建物賃貸借契約 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注） （賃貸面積：87㎡） 契約形態：定期建物賃貸借契約 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）			

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号 東京-9	ロジポート川越		用途		倉庫
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	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３月１日		調査書日付	2017年２月
取得価格		11,950百万円		緊急修繕費	－
信託受益権の概要	信託設定日	2011年12月22日		短期修繕費	－
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	118,057千円／12年 （年平均：9,838千円）
	信託期間満了日	2027年２月28日			
土地	所在地	埼玉県川越市芳野台三丁目５番地１	建物 （注）	構造と階数	①鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき４階建 ②鉄骨造陸屋根平家建 ③軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ④鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 ⑤軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	面積	34,768.45㎡		建築時期	①2011年１月 ②2011年１月 ③2011年１月 ④2011年１月 ⑤2011年１月
	用途地域	市街化調整区域		延床面積	①50,742.47㎡ ②60.13㎡ ③1.61㎡ ④32.50㎡ ⑤1.61㎡
	建ぺい率 ／容積率	60%／200%		種類	①倉庫 ②休憩所 ③守衛所 ④ゴミ置場・ポンプ室 ⑤守衛所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無		無	PM会社		株式会社シーアールイー
マスターリース会社		－	テナント数		４
マスターリース種別		－			
特記事項：該当ありません。					

（注）「建物」欄に記載されている②ないし⑤の建物は、①の附属建物として登記されています。

賃貸借の概要			
賃借人	賃貸面積	年間賃料 （消費税別）	敷金・保証金
－（注）	－（注）	－（注）	－（注）
契約形態：－（注） 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）			
京葉流通倉庫株式会社	13,313㎡	－（注）	－（注）
契約形態：定期建物賃貸借契約 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）			

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号 東京-11	ロジポート柏沼南		用途		倉庫
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	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		2019年６月11日		調査書日付	2019年４月
取得価格		9,300百万円		緊急修繕費	－
信託受益権の概要	信託設定日	2018年７月31日		短期修繕費	－
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		長期修繕費	98,015千円／12年 （年平均：8,167千円）
	信託期間満了日	2029年６月30日			
土地	所在地	千葉県柏市大島田二丁目17番１	建物 （注２）	構造と階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき４階建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	面積	20,910.91㎡		建築時期	2018年７月
	用途地域	工業専用地域		延床面積	①40,262.58㎡ ②616.00㎡
	建ぺい率（注１）／容積率	70％／200％		種類	①倉庫 ②倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無		無	PM会社		株式会社シーアールイー
マスターリース会社		－	テナント数		１
マスターリース種別		－			
特記事項：該当ありません。					

（注１）本物件の土地の建ぺい率は、本来60％ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は70％となります。

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

賃貸借の概要			
賃借人	賃貸面積	年間賃料 （消費税別）	敷金・保証金
日本通運株式会社	40,773㎡	－（注）	－（注）
契約形態：定期建物賃貸借契約 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）			

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号 東京-12	ロジポート狭山日高		用途		倉庫
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	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		2019年６月11日		調査書日付	2019年４月
取得価格		6,430百万円		緊急修繕費	－
信託受益権の概要	信託設定日	2016年12月９日		短期修繕費	－
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		長期修繕費	50,045千円／12年 （年平均：4,170千円）
	信託期間満了日	2029年６月30日			
土地	所在地	埼玉県日高市大字下大谷沢字宮ノ前85番１	建物	構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建
	面積	19,679.91㎡		建築時期	2016年１月
	用途地域	市街化調整区域		延床面積	23,570.37㎡
	建ぺい率（注）／容積率	70％／200％		種類	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無		無	PM会社		株式会社シーアールイー
マスターリース会社		－	テナント数		１
マスターリース種別		－			
特記事項：該当ありません。					

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

賃貸借の概要			
賃借人	賃貸面積	年間賃料 （消費税別）	敷金・保証金
日本トータルテレマーケティング株式会社	23,565㎡	－（注）	－（注）
契約形態：定期建物賃貸借契約 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）			

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号 東京-13	東扇島（底地）		用途		―
特定資産の概要					
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	―
取得年月日		2019年６月11日		調査書日付	―
取得価格		1,189百万円		緊急修繕費	―
信託受益権の概要	信託設定日	2018年12月20日		短期修繕費	―
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		長期修繕費	―
	信託期間満了日	2029年６月30日			
土地	所在地	神奈川県川崎市川崎区東扇島17地番10	建物（注）	構造と階数	―
	面積	11,472.36㎡		建築時期	―
	用途地域	商業地域		延床面積	―
	建ぺい率／容積率	80％／400％		種類	―
	所有形態	所有権		所有形態	―
担保設定の有無		無	PM会社		シービーアールイー株式会社
マスターリース会社		―	テナント数		1
マスターリース種別		―			
特記事項：該当ありません。					

（注）本件建物は、借地契約の期間満了時に、土地賃貸人（又はその指定する者）に対し無償にて譲渡される旨合意されています。そのため、当該無償譲受けにあたって諸費用が発生する場合があるほか、その後の再開発にあたって、当該建物の除却等の費用を実質的には本投資法人が負担することがあります。

賃貸借の概要			
賃借人	賃貸面積	年間賃料 （消費税別）	敷金・保証金
F-LINE株式会社	11,472㎡	―（注）	―（注）
契約形態：事業用借地権契約 賃料改定：―（注） 中途解約：―（注）			

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号 東京-14	ロジポート川崎ベイ		用途		倉庫
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権の準共有持分（40%）	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		2020年９月４日		調査書日付	2020年７月
取得価格（注１）		32,200百万円		緊急修繕費	－
信託受益権の概要	信託設定日	2019年12月20日		短期修繕費	－
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		長期修繕費（注１）	153,972千円／12年 （年平均：12,831千円）
	信託期間満了日	2029年11月30日			
土地（注２）	所在地	神奈川県川崎市川崎区東扇島７番１	建物（注４）	構造と階数	①鉄骨鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき５階建 ②鉄骨造陸屋根平家建 ③鉄骨造陸屋根平家建 ④鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ⑤鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ⑥軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 ⑦軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	面積	134,831.45㎡		建築時期	2019年５月
	用途地域	工業専用地域		延床面積	①289,164.66㎡ ②182.44㎡ ③182.44㎡ ④261.90㎡ ⑤101.25㎡ ⑥3.95㎡ ⑦3.95㎡
	建ぺい率（注３）／容積率	50%／200%		種類	①倉庫・事務所 ②電気室 ③電気室 ④電気室 ⑤電気室 ⑥守衛所 ⑦守衛所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無		無	PM会社		株式会社ザイマックスアルファ
マスターリース会社		－	テナント数		11
マスターリース種別		－			

特記事項：

１．土地の賃貸借について

本物件の土地の一部は、ガス導管埋設用地（天然ガス移送のため）として、事業者に賃貸されています。

２．準共有者間協定について

本投資法人は、本物件の取得に際し、本物件の譲渡人を当事者として締結されている受益権準共有者間協定書（以下この特記事項において「本協定」といいます。）に係る契約上の地位及び権利義務を、本投資法人が取得する準共有持分割合に相当する限度で承継しました。本協定の概要は以下のとおりです。

①信託受益権の不分割特約があること。

②各準共有者が自己の準共有持分の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者その他本協定に規定する者（以下この特記事項において「優先交渉権者」といいます。）が優先交渉権を有すること。

③各準共有者が自己の準共有持分の優先交渉権者以外の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者が、同等の条件で自己の保有する準共有持分も併せて取得させることができること。
④各準共有者は、他の準共有者の事前の書面による承諾を得ない限り、本信託受益権全体の15分の１より細分化して売却することはできないこと。また、各準共有者は、本協定において別途定める場合を除き、自己の保有する準共有持分を一部譲渡することはできないこと。
⑤上記②ないし④は、各準共有者による自己の準共有持分に対する担保設定及び担保実行並びに当該担保設定を受けた担保権者による強制売却の場合には適用されないこと。

（注１）信託受益権の準共有持分割合（40%）に相当する金額を記載しています。なお、上表のその他の記載は、本物件全体の数値を記載しています。

（注２）本物件の土地の一部の空中（海面上16.9mから海面上34.2mの範囲）につき、当該臨港道路の所有を目的として、国土交通省のために区分地上権が設定されています。また、当該臨港道路設置工事に係る工事作業ヤードの用とするため、本物件の土地の一部が京浜港湾事務所に賃貸されています。

（注３）本物件の土地の建ぺい率は、本来40%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は50%となります。

（注４）「建物」欄に記載の②ないし⑦の建物は、①の建物の附属建物として登記されています。

賃貸借の概要

賃借人	賃貸面積	年間賃料 （消費税別）	敷金・保証金
非開示（注）	104,679㎡	－（注）	－（注）
契約形態：－（注） 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）			
コーナン商事株式会社	52,717㎡	－（注）	－（注）
契約形態：定期建物賃貸借契約 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）			

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号 東京-15	ロジポート新守谷		用途		倉庫
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	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		2020年９月４日		調査書日付	2020年７月
取得価格		8,580百万円		緊急修繕費	－
信託受益権の概要	信託設定日	2019年12月20日		短期修繕費	－
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	89,779千円／12年 （年平均：7,481千円）
	信託期間満了日	2030年９月30日			
土地	所在地	茨城県つくばみらい市筒戸字馬場1114番30	建物 （注）	構造と階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建 ②鉄板造鉄板ぶき平家建
	面積	35,193.24㎡		建築時期	2019年７月
	用途地域	工業地域、第１種低層住居専用地域		延床面積	①37,089.81㎡ ②1.36㎡
	建ぺい率／容積率	60%／200%		種類	①倉庫・事務所 ②守衛所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無		無	PM会社		株式会社シーアールイー
マスターリース会社		－	テナント数		１
マスターリース種別		－			
特記事項：該当ありません。					

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

賃貸借の概要			
賃借人	賃貸面積	年間賃料 （消費税別）	敷金・保証金
オー・オー・シー・エル・ロジスティクス・ジャパン株式会社	37,092㎡	－（注）	－（注）
契約形態：定期建物賃貸借契約 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）			

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号 大阪-1	ロジポート堺南島町		用途		倉庫
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	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５日		調査書日付	2018年１月
取得価格		8,150百万円		緊急修繕費	－
信託受益権の概要	信託設定日	2016年12月９日		短期修繕費	－
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		長期修繕費	29,950千円／12年 （年平均：2,495千円）
	信託期間満了日	2028年２月29日			
土地	所在地	大阪府堺市堺区南島町五丁162番	建物	構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき４階建
	面積	15,352.06㎡		建築時期	2016年10月
	用途地域	工業地域		延床面積	30,696.61㎡
	建ぺい率 ／容積率	60％／200％		種類	倉庫・事務所・店舗
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無		無	PM会社		株式会社シーアールイー
マスターリース会社		－	テナント数		１
マスターリース種別		－			
特記事項：該当ありません。					

賃貸借の概要			
賃借人	賃貸面積	年間賃料 （消費税別）	敷金・保証金
株式会社丸和運輸機関	30,690㎡	－（注）	－（注）
契約形態：－（注） 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）			

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号 大阪-2	ロジポート堺築港新町		用途		倉庫
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	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		2019年７月１日及び2019年９月３日		調査書日付	2019年４月
取得価格		4,160百万円		緊急修繕費	－
信託受益権の概要	信託設定日	2017年７月31日		短期修繕費	－
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		長期修繕費	48,172千円／12年 （年平均：4,014千円）
	信託期間満了日	2028年２月28日			
土地	所在地	大阪府堺市西区築港新町二丁７番13	建物	構造と階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建
	面積	17,837.83㎡		建築時期	2018年８月
	用途地域	工業専用地域		延床面積	20,428.39㎡
	建ぺい率 ／容積率	60％／200％		種類	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無		無	PM会社		株式会社シーアールイー
マスターリース会社		－	テナント数		１
マスターリース種別		－			
特記事項：該当ありません。					

賃貸借の概要			
賃借人	賃貸面積	年間賃料 （消費税別）	敷金・保証金
株式会社ロンコ・ジャパン	20,427㎡	－（注）	－（注）
契約形態：－（注） 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）			

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号 大阪-3	ロジポート大阪大正		用途		倉庫
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権の準共有持分（62.5%）	建物状況評価の概要	調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
取得年月日		2019年６月11日及び2019年９月25日		調査書日付	2019年８月
取得価格（注１）		17,655百万円		緊急修繕費	－
信託受益権の概要	信託設定日	2018年12月21日		短期修繕費	－
	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費（注１）	144,188千円／12年 （年平均：12,015千円）
	信託期間満了日	2028年12月21日			
土地	所在地	大阪府大阪市大正区船町一丁目２番21号	建物	構造と階数	①鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき４階建 ②軽量鉄骨造合金鋼板ぶき平家建 ③軽量鉄骨造合金鋼板ぶき平家建
	面積	55,929.57㎡		建築時期	2018年２月
	用途地域	工業専用地域		延床面積	①117,037.14㎡ ②3.95㎡ ③3.95㎡
	建ぺい率（注２）／容積率	70%／200%		種類	①倉庫・事務所 ②守衛所 ③守衛所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無		無	PM会社		株式会社ザイマックス関西
マスターリース会社		－	テナント数		11
マスターリース種別		－			

特記事項：

１．準共有者間協定書について

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

①本信託受益権の不分割特約があること。

②各準共有者が自己の準共有持分の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者その他本協定に基づき優先交渉権を有する者（以下この特記事項において「優先交渉権者」といいます。）が優先交渉権を有すること。

③各準共有者が自己の準共有持分の優先交渉権者以外の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者が、同等の条件で自己の保有する準共有持分も併せて取得させることができること。

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

⑤上記②ないし④は、各準共有者による自己の保有する準共有持分に対する担保設定及び担保実行並びに当該担保設定を受けた担保権者による強制売却の場合には適用されないこと。

２．大阪市の買戻特約について

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

（注１）信託受益権の準共有持分割合（62.5%）に相当する金額を記載しています。なお、上表のその他の記載は、本物件全体の数値を記載しています。

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

賃貸借の概要			
賃借人	賃貸面積	年間賃料 （消費税別）	敷金・保証金
SBS東芝ロジスティクス株式会社	54,280㎡	－（注）	－（注）
契約形態：定期建物賃貸借契約 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）			
株式会社ヒガシトゥエンティワン	8,980㎡	－（注）	－（注）
契約形態：－（注） 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）			

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号 大阪-5	ロジポート尼崎		用途（注１）		倉庫
特定資産の概要					
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		2019年９月25日及び 2020年９月４日		調査書日付	2020年７月
取得価格		48,200百万円		緊急修繕費	－
信託受益権の概要	信託設定日	2015年10月20日		短期修繕費	－
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		長期修繕費	784,884千円／12年 （年平均：65,407千円）
	信託期間満了日	2033年９月30日			
土地	所在地	兵庫県尼崎市扇町20番	建物 （注２）	構造と階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根７階建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建 ③鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建 ④鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建 ⑤鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建 ⑥鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建 ⑦鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平屋建
	面積	124,169.55㎡		建築時期 （注３）	2017年10月
	用途地域	工業専用地域		延床面積	①258,704.56㎡ ②180.08㎡ ③6.20㎡ ④144.00㎡ ⑤16.92㎡ ⑥300.00㎡ ⑦270.00㎡
	建ぺい率 ／容積率	60％／200％		種類	①倉庫 ②渡り廊下 ③守衛所 ④守衛所 ⑤守衛所 ⑥倉庫 ⑦検品所
	所有形態	所有権、賃借権		所有形態	所有権
担保設定の有無		無	PM会社		株式会社ザイマックス関西
マスターリース会社		－	テナント数		13
マスターリース種別		－			
特記事項：該当ありません。					

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

（注２）「建物」欄に記載されている②ないし⑦の建物は、①の附属建物として登記されています。

（注３）工場から物流施設への改修工事が完了した日を記載しています。

賃貸借の概要			
賃借人	賃貸面積	年間賃料 （消費税別）	敷金・保証金
株式会社関通	－（注）	－（注）	－（注）
契約形態：－（注） 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）			
株式会社ランドキャリー	－（注）	－（注）	－（注）
契約形態：－（注） 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）			

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号 大阪-6	ロジポート堺		用途（注１）	倉庫
特定資産の概要				
特定資産の種類		不動産信託受益権の準共有持分（50%）	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		2020年９月４日		調査書日付	2020年７月
取得価格		12,075百万円		緊急修繕費	－
信託受益権の概要	信託設定日	2015年11月26日		短期修繕費	－
	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社		長期修繕費（注１）	140,773千円／12年（年平均：11,731千円）
	信託期間満了日	2030年９月30日			
土地	所在地	大阪府堺市西区築港新町二丁７番９	建物（注２）	構造と階数	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建 ②鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建 ③軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	面積	100,160.84㎡		建築時期	2017年３月
	用途地域	工業専用地域		延床面積	①57,776.13㎡ ②57,776.22㎡ ③2.58㎡
	建ぺい率／容積率	60%／200%		種類	①倉庫・事務所 ②倉庫・事務所 ③守衛所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
担保設定の有無		無	PM会社		株式会社シーアールイー
マスターリース会社		－	テナント数		５
マスターリース種別		－			

特記事項：

本投資法人は、本物件の取得に際し、本信託受益権の準共有者となる者との間で、以下の概要の受益権準共有者間協定書（以下この特記事項において「本協定」といいます。）を締結しました。

①信託受益権の不分割特約があること。

②各準共有者が自己の準共有持分の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者その他本協定に規定する者（以下この特記事項において「優先交渉権者」といいます。）が優先交渉権を有すること。

③各準共有者は、他の準共有者の事前の書面による承諾を得ない限り、本信託受益権全体の10分の１より細分化して売却することはできないこと。また、各準共有者は、本協定において別途定める場合を除き、自己の保有する準共有持分を一部譲渡することはできないこと。

④上記②及び③は、各準共有者による自己の準共有持分に対する担保設定及び担保実行並びに当該担保設定を受けた担保権者による強制売却の場合には適用されないこと。

（注１）信託受益権の準共有持分割合（50%）に相当する金額を記載しています。なお、上表のその他の記載は、本物件全体の数値を記載しています。

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

賃貸借の概要			
賃借人	賃貸面積	年間賃料 （消費税別）	敷金・保証金
花王株式会社	55,168㎡	－（注）	－（注）
契約形態：定期建物賃貸借契約 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）			
大黒天物産株式会社	27,573㎡	－（注）	－（注）
契約形態：－（注） 賃料改定：－（注） 中途解約：－（注）			

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

（コ）第10期（自　2020年９月１日　至　2021年２月28日）損益状況

（単位：千円）

物件番号	東京-1	東京-2	東京-3	東京-5	東京-6
不動産等の名称	ロジポート 橋本	ロジポート 相模原	ロジポート 北柏	ロジポート 流山B棟	ロジポート 東扇島A棟
第10期中の運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	620,134	716,278	768,152	762,806	607,319
賃貸事業収入	579,966	665,947	698,161	701,427	549,743
その他賃貸事業収入	40,167	50,330	69,990	61,379	57,576
②不動産賃貸事業費用合計	191,284	209,522	272,020	260,775	192,569
外注委託費	20,038	32,359	32,613	29,049	44,192
水道光熱費	23,830	29,541	48,390	37,012	15,711
公租公課	53,116	59,380	72,282	51,990	41,755
損害保険料	836	962	1,202	1,410	1,107
修繕費	7,735	6,198	17,698	7,005	25,013
減価償却費	75,309	68,590	94,932	130,340	62,389
その他賃貸事業費用	10,417	12,490	4,900	3,966	2,399
③不動産賃貸事業損益 （＝①－②）	428,849	506,755	496,132	502,031	414,750
④賃貸NOI （＝③＋減価償却費）	504,159	575,345	591,064	632,371	477,139

（単位：千円）

物件番号	東京-7	東京-8	東京-9	東京-11	東京-12
不動産等の名称	ロジポート 東扇島B棟	ロジポート 東扇島C棟	ロジポート 川越	ロジポート 柏沼南	ロジポート 狭山日高
第10期中の運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	665,193	764,352	342,406	非開示 （注）	非開示 （注）
賃貸事業収入	579,759	690,116	320,578		
その他賃貸事業収入	85,433	74,236	21,828		
②不動産賃貸事業費用合計	228,865	271,202	121,378		
外注委託費	42,224	54,451	17,884		
水道光熱費	24,646	24,877	16,545		
公租公課	63,011	61,374	26,175		
損害保険料	1,389	1,466	524		
修繕費	20,721	34,107	9,352		
減価償却費	75,231	93,532	41,824		
その他賃貸事業費用	1,640	1,392	9,070		
③不動産賃貸事業損益 （＝①－②）	436,328	493,150	221,027	191,142	120,264
④賃貸NOI （＝③＋減価償却費）	511,559	586,682	262,852	227,181	141,188

（注）テナントから開示の承諾が得られていないため、開示していません。

（単位：千円）

物件番号	東京-13	東京-14	東京-15	大阪-1	大阪-2
不動産等の名称	東扇島(底地)	ロジポート川崎ベイ	ロジポート新守谷	ロジポート堺南島町	ロジポート堺築港新町
第10期中の運用日数	181	178	178	181	181
①不動産賃貸事業収益合計	非開示（注）	779,578	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸事業収入		751,423			
その他賃貸事業収入		28,155			
②不動産賃貸事業費用合計		162,370			
外注委託費		23,673			
水道光熱費		25,755			
公租公課		-			
損害保険料		1,446			
修繕費		500			
減価償却費		107,296			
その他賃貸事業費用		3,697			
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	22,254	617,208	174,218	144,577	85,670
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費）	22,254	724,505	208,974	175,565	109,974

（注）テナントから開示の承諾が得られていないため、開示していません。

（単位：千円）

物件番号	大阪-3	大阪-4	大阪-5	大阪-6	合計
不動産等の名称	ロジポート大阪大正	住之江(底地)	ロジポート尼崎	ロジポート堺	
第10期中の運用日数	181	2	181	178	
①不動産賃貸事業収益合計	476,472	非開示（注）	1,614,895	355,532	9,462,412
賃貸事業収入	453,897		1,526,013	340,184	8,836,520
その他賃貸事業収入	22,574		88,882	15,348	625,892
②不動産賃貸事業費用合計	169,824		480,694	88,341	2,901,472
外注委託費	18,940		53,875	16,151	398,089
水道光熱費	15,729		61,003	12,705	335,750
公租公課	55,621		93,052	－	665,352
損害保険料	1,285		1,498	1,006	15,848
修繕費	1,450		21,293	163	151,638
減価償却費	71,708		223,270	53,617	1,245,054
その他賃貸事業費用	5,088		26,699	4,697	89,737
③不動産賃貸事業損益（＝①－②）	306,647	△1,460	1,134,200	267,191	6,560,940
④賃貸NOI（＝③＋減価償却費）	378,355	△1,460	1,357,470	320,808	7,805,994

（注）テナントから開示の承諾が得られていないため、開示していません。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

以下の各年月日における本投資法人の総資産額、純資産総額及び１口当たり純資産額は、以下のとおりです。

年月日	総資産額（千円）	純資産総額（千円）	１口当たり純資産額（円）
2018年８月31日 （第５期末日）	199,373,430 (196,471,630)	108,309,204 (105,407,404)	98,462 (95,824)
2019年２月28日 （第６期末日）	200,670,813 (197,682,113)	108,190,706 (105,202,006)	98,355 (95,638)
2019年８月31日 （第７期末日）	224,693,574 (220,821,574)	121,775,206 (117,903,206)	100,640 (97,440)
2020年２月29日 （第８期末日）	263,283,518 (258,281,308)	144,540,963 (139,538,753)	106,046 (102,376)
2020年８月31日 （第９期末日）	262,435,148 (258,493,352)	143,202,449 (139,260,653)	105,064 (102,172)
2021年２月28日 （第10期末日）	345,529,503 (340,489,377)	190,874,363 (185,834,237)	116,528 (113,451)

（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）総資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額については、期中では正確に把握できないため各月末における推移は記載していません。

（注３）括弧内の数値は、計算期間末に分配を行った後の金額です。

また、東京証券取引所不動産投資信託証券市場における本投資口の取引所価格及び売買高の推移は以下のとおりです。

	回次	第５期	第６期	第７期	第８期	第９期	第10期
計算期間別最高・最低投資口価格	決算年月	2018年８月	2019年２月	2019年８月	2020年２月	2020年８月	2021年２月
	最高（円）	114,900	109,700	146,800	182,700	192,700	184,400
	最低（円）	103,000	100,800	105,100	142,600	92,600	150,400

	月別	2020年９月	2020年10月	2020年11月	2020年12月	2021年１月	2021年２月
月別最高・最低投資口価格及び売買高	最高（円）	184,400	173,200	168,800	166,400	172,300	168,400
	最低（円）	171,800	159,500	154,000	150,400	162,200	160,700
	売買高（口）	284,418	115,560	107,705	129,895	99,402	106,354

（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５期	自2018年３月１日 至2018年８月31日	2,901	2,697	204	2,638	2,452	186
第６期	自2018年９月１日 至2019年２月28日	2,988	2,783	205	2,717	2,530	187
第７期	自2019年３月１日 至2019年８月31日	3,872	3,688	183	3,200	3,048	152
第８期	自2019年９月１日 至2020年２月29日	5,002	4,759	242	3,670	3,492	178
第９期	自2020年３月１日 至2020年８月31日	3,941	3,663	278	2,892	2,688	204
第10期	自2020年９月１日 至2021年２月28日	5,040	4,666	373	3,077	2,849	228

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１）	年換算（注２）
第５期	自　2018年３月１日 至　2018年８月31日	2.5%	5.0%
第６期	自　2018年９月１日 至　2019年２月28日	2.6%	5.2%
第７期	自　2019年３月１日 至　2019年８月31日	3.2%	6.3%
第８期	自　2019年９月１日 至　2020年２月29日	3.6%	7.2%
第９期	自　2020年３月１日 至　2020年８月31日	2.5%	5.0%
第10期	自　2020年９月１日 至　2021年２月28日	2.8%	5.6%

（注１）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

（注２）１年を365日として計算しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

2015年10月５日	設立企画人（ラサールREITアドバイザーズ株式会社）による投信法第69条第１項に基づく設立に係る届出
2015年10月９日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2015年10月15日	投信法第188条に基づく登録の申請
2015年10月27日	投信法第189条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 （登録番号　関東財務局長　第107号）
2016年２月17日	東京証券取引所に上場

２【役員の状況】

本書の日付現在における役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴
執行役員	藤原　寿光 （注１）（注２）	1994年４月　日本生命保険相互会社 1997年３月　Nippon Life (Deutschland) GmbH（2006年３月に解散により消滅）出向 2000年３月　日本生命保険相互会社 2003年３月　NLI Properties East, Inc.（2009年３月に解散により消滅）出向 2008年８月　MGPA Japan LLC（現　ブラックロック・ジャパン株式会社に事業譲渡） 2009年10月　ラサールインベストメントマネージメント株式会社 （現　ラサール不動産投資顧問株式会社） アセットマネジメント部　アソシエイト・ディレクター 2012年７月　同社　アセットマネジメント部　ディレクター 2013年７月　同社　アセットマネジメント部　リージョナルディレクター 2013年10月　同社　執行役員 2015年５月　ラサールREITアドバイザーズ株式会社　出向　代表取締役社長（現任） 2015年10月　ラサールロジポート投資法人　執行役員（現任）
監督役員	柴田　堅太郎 （注２）	1998年４月　安田火災海上保険株式会社（現　損害保険ジャパン株式会社） 2001年10月　長谷川俊明法律事務所 2006年10月　長島・大野・常松法律事務所 2014年２月　柴田・鈴木・中田法律事務所（現任） 2015年10月　ラサールロジポート投資法人　監督役員（現任） 2017年８月　株式会社東和エンジニアリング　社外取締役（現任） 2020年３月　株式会社あしたのチーム　社外取締役 2021年３月　伊勢化学工業株式会社　社外取締役（現任）
監督役員	西内　幸士 （注２）	1992年４月　東急不動産株式会社　住宅事業本部 1999年10月　太田昭和監査法人（現　EY新日本有限責任監査法人）　金融サービス部 2006年４月　パシフィックマネジメント株式会社　事業戦略部 2008年４月　株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ（現　株式会社DAインベストメンツ）　企業投資部 2009年４月　株式会社経営共創基盤 2011年６月　西内公認会計士事務所　代表（現任） 2014年２月　株式会社アカウンティング・マネジメント・サービス　代表取締役（現任） 2015年10月　ラサールロジポート投資法人　監督役員（現任） 2016年３月　株式会社ダヴィンチ・ホールディングス（現　株式会社DAホールディングス）　取締役（非常勤） 2016年３月　株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ（現　株式会社DAインベストメンツ）　取締役（非常勤）

（注１）執行役員藤原寿光は、本投資法人の資産運用会社であるラサールREITアドバイザーズ株式会社の代表取締役社長を兼職しています。

（注２）執行役員藤原寿光並びに監督役員柴田堅太郎及び西内幸士は、2019年11月22日開催の第３回投資主総会において、それぞれ再任されています。執行役員及び監督役員の任期は2019年12月１日より２年間です。

（注３）本書の日付現在、執行役員藤原寿光は、ラサール役員持投資口会の名義で本投資法人の投資口を20口所有しています。また、監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人名義で所有していません。

（注４）2021年５月28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小西龍之介の選任を取り消しました。

3【その他】

（1）役員の変更

執行役員の任期は、原則として２年を超えることができません（投信法第99条第１項）。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は４年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法第101条第１項）。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後２年と定めています（規約第17条第２項本文）。但し、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げられません（規約第17条第２項但書）。また、補欠又は増員により就任した執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の任期の残存期間と同一とします（投信法第101条第２項、会社法第336条第３項、規約第17条第２項第二文）。

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会の決議をもって選任します（投信法第96条第１項、規約第17条第１項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口数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これを行う必要があります（投信法第104条第１項、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、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（６ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、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

規約の変更に係る手続等については、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」をご参照ください。

（3）事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

（4）出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

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、本投資法人は、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５条第１項）。したがって、該当事項はありません。

本書の日付現在、本投資口を東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、東京証券取引所外で本投資口を譲渡することや、規約の定めに従い、本投資法人との間の合意に基づき、本投資法人に有償にて本投資口を取得させることも可能です。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

①　１口当たりの純資産額の算出

本投資口１口当たりの純資産額（以下「１口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額（以下「純資産額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口総数で除して算出します。

１口当たり純資産額は、原則として、後記「（４）計算期間」記載の計算期間の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて後記「②　資産評価の原則的方法」のとおりとします。

②　資産評価の原則的方法

本投資法人の資産評価の方法は、投信法、投資法人計算規則、投信協会が定める諸規則その他の法令諸規則及び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・慣行に従い、次のとおり運用資産の種類ごとに定めます。

（ア）不動産、不動産の賃借権又は地上権（規約第30条第１項第１号、第２号①及び②に定めるもの。）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とします。但し、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとします。

（イ）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（規約第30条第１項第２号③に定めるもの。）

企業会計基準委員会の公表する実務対応報告等（以下「実務対応報告」といいます。）の我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産が前記（ア）に掲げる資産の場合は前記（ア）に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合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・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とします。

（ウ）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（規約第30条第１項第２号④に定めるもの。）

実務対応報告等の我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が前記（ア）に掲げる資産の場合は、前記（ア）に従った評価を行い、金融資産の場合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・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の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とします。

（エ）不動産に関する匿名組合出資持分（規約第30条第１項第２号⑤に定めるもの。）

原則として、匿名組合出資持分の構成資産が前記（ア）ないし（ウ）に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合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・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た当該匿名組合出資の持分相当額とします。

（オ）信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第30条第１項第２号⑥に定めるもの。）

実務対応報告等の我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産である匿名組合出資持分について前記（エ）に従った評価を行い、金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・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受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（カ）有価証券（規約第30条第１項第３号、第２項第１号③ないし⑦、⑨、⑩、⑫、⑮及び⑰に定めるもの。）

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（金融商品取引所における取引価格、日本証券業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）とします。市場価格がない場合には、取得原価とします。

（キ）金銭債権（規約第30条第２項第１号⑪、⑭及び第３項第10号に定めるもの。）

取得価額から、貸倒引当金を控除した価格とします。但し、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価格とします。

（ク）不動産関連ローン等金銭債権を主として信託財産とする信託の受益権（規約第30条第２項第１号⑬に定めるもの。）

実務対応報告等の我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産である金銭債権について前記（キ）に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合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・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とします。

（ケ）信託財産を主として規約第30条第２項第１号①から⑮までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第30条第２項第１号⑯に定めるもの。）

実務対応報告等の我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が前記（カ）又は（キ）の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、金融資産及び負債については、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・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受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（コ）デリバティブ取引に係る権利（規約第30条第２項第２号に定めるもの。）

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については、当該金融商品取引所の最終価格（終値、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））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については、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。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．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・慣行によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、前記a．及びb．にかかわらず金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

（サ）その他

前記に定めがない場合には、投信法、投資法人の計算に関する規則、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又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・慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

③　公正なる価額

資産運用報告等に価格を記載する目的で、前記「②　資産評価の原則的方法」と異なる方法で評価する場合には、後記のように評価するものとします。

（ア）不動産、不動産の賃借権又は地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

（イ）不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権、又は不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が前記「（ア）不動産、不動産の賃借権又は地上権」に掲げる資産の場合は前記「（ア）不動産、不動産の賃借権又は地上権」に従った評価を、金融資産の場合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・慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

（ウ）デリバティブ取引に係る権利（前記「②　資産評価の原則的方法／（コ）デリバティブ取引に係る権利」c．に基づき、金利スワップの特例処理を採用した場合）

前記「②　資産評価の原則的方法／（コ）デリバティブ取引に係る権利」a．又はb．に定める価額

④　算定方法の継続適用

運用資産の評価方法にあたっては、継続性を原則とします。

⑤　１口当たり純資産額等の公表

１口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類（資産運用報告等）に記載され、投資主に提供されるほか、金融商品取引法に基づいて決算日後３ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

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）
ラサールREITアドバイザーズ株式会社
東京都千代田区丸の内一丁目11番１号
電話番号　03-6367-5800

（２）【保管】

本投資口は振替投資口（社債株式等振替法第226条に定義されます。）であり、原則として、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第３条第１項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当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第２項）。

（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】

本投資法人の計算期間は、毎年３月１日から８月末日まで、及び９月１日から翌年２月末日までの各６ヶ月間とします（規約第35条）。

（５）【その他】

① 増減資に関する制限

（ア）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（規約第６条第１項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます（規約第６条第３項）。但し、後記「③ 規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

（イ）最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第８条）。なお、投信法第67条第４項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

② 解散条件

本投資法人は、投信法に従い、以下に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。
（ア）規約で定めた存続期間の満了又は解散の事由の発生
（イ）投資主総会の決議
（ウ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
（エ）破産手続開始の決定
（オ）解散を命ずる裁判
（カ）投信法第187条の登録の取消し
なお、本投資法人の規約には、解散又は償還事由の定めはありません。

③ 規約の変更

（ア）規約の変更手続

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以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項第３号）。

（イ）規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更に係る議案を付議する旨の役員会決議がなされた場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の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本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④　関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結済みの契約における、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。

（ア）本資産運用会社との間の資産運用委託契約

ａ．契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その契約期間は当該効力発生日から５年間とします。また、契約期間満了の６ヶ月前までにいずれの当事者からも書面による別段の通知がなされない場合、資産運用委託契約は従前と同一の条件にて契約期間を５年間として更新されるものとし、それ以後も同様とします。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

資産運用委託契約は、下記（ⅰ）ないし（ⅴ）に掲げる事由によって終了します。

（ⅰ）本投資法人は、本資産運用会社に対し６ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の投資主総会の承認を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。
（ⅱ）本資産運用会社は、本投資法人に対し６ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。但し、本投資法人が本（ⅱ）の同意を与えるためには、投資主総会の承認（又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得なければなりません。
（ⅲ）前記（ⅰ）又は（ⅱ）の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が後記（a）又は（b）のいずれかに該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができるものとします。
　（a）本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき
　（b）前記（a）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とき
（ⅳ）本投資法人は、本資産運用会社が後記（a）ないし（c）のいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約しなければなりません。この場合、本資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意したものとみなされます。
　（a）投信法第199条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき
　（b）投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき
　（c）解散したとき
（ⅴ）本投資法人及び本資産運用会社のいずれかの一方の当事者が暴力団等に該当（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本（ⅴ）において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、一定の事項（注）の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産運用委託契約は終了します。
　（注）本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ、資産運用委託契約締結日現在、自ら及び自らの役員が暴力団等に該当しないことを表明し、かつ将来にわたって暴力団等のいずれにも該当しないことを確約しています。

ｃ．契約内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

ｄ．解約又は契約の変更の開示方法等

資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。
また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（イ）投資主名簿等管理人（三井住友信託銀行株式会社）との間の投資主名簿等管理事務委託契約

ａ．契約期間

投資主名簿等管理事務委託契約（関連する覚書を含みます。）の有効期間は、投資主名簿等管理事務委託契約締結日（2015年10月６日）から2019年２月末日までとされ、その後、2022年２月末日まで同一の条件で更新済みであり、以降も期間３年にて自動更新されます。但し、当事者間で協議の上別途合意した場合は、当該合意の定めるところによります。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

（ｉ）投資主名簿等管理事務委託契約は、次に掲げる事由によって終了します。

(a) 当事者が協議の上、当事者間の書面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当事者間の合意によって指定した日に終了します。
(b) 前記（a）の協議が１ヶ月間経過後も調わない場合、当事者のいず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最初に到来する決算日から３ヶ月経過した日（当該日が銀行法の定める休日に該当する場合は、当該日から最初に到来する営業日）に終了します。
(c) 当事者のいずれか一方が投資主名簿等管理事務委託契約に違反し催告後も違反が30日を超えて是正されなかった場合、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最初に到来する決算日から３ヶ月経過した日（当該日が銀行法の定める休日に該当する場合は、当該日から最初に到来する営業日）に終了します。
但し、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。
(d) 後記Ａ.又はＢ.に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う書面による解約の通知。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。
Ａ．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。
Ｂ．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。

（ⅱ）本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が暴力団員等若しくは後記（a）ないし（e）のいずれかに該当（その執行役員、監督役員、取締役、執行役及び監査役が該当する場合を含みます。）し、若しくは後記（f）ないし（j）のいずれかに該当する行為をし、又は一定の事項（注）の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に投資主名簿等管理事務委託契約は終了するものとします。

(a) 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
(b) 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
(c) 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
(d) 暴力団員等に対して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
(e) 役員又は経営に実質的に関与している者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
(f) 暴力的な要求行為
(g) 法的な責任を超えた不当な要求行為
(h) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
(i) 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
(j) その他前記（f）ないし（i）に準ずる行為

（注）本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、投資主名簿等管理事務委託契約の締結日現在、自社並びに自社の執行役員、監督役員、取締役、執行役及び監査役が暴力団員等に該当しないこと、及び上記（a）ないし（e）のいずれにも該当しないことを表明保証し、かつ将来にわたって、上記（a）ないし（e）のいずれにも該当しないことを確約しています。

ｃ．契約内容の変更に関する事項

投資主名簿等管理事務委託契約の内容については、本投資法人は本投資法人の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。当該変更にあたっては、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。

ｄ．契約の変更の開示方法等

投資主名簿等管理事務委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

投資主名簿等管理事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ウ）資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）との間の資産保管委託契約

ａ．契約期間

資産保管委託契約の有効期間は、資産保管委託契約締結日から３年を経過した日とし、有効期間満了の６ヶ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書面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。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

（ｉ）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。

(a) 当事者間の書面による解約の合意。但し、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します。
(b) 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30日を超えて是正されず、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面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。但し、本投資法人からの解除は本投資法人の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ません。
(c) 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（その後の法律改正によりこれらに準ずる倒産手続が創設された場合、当該手続の開始申立を含みます。）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、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面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。

（ⅱ）前記に加えて、本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方の当事者が暴力団等に該当し（その執行役員及び監督役員又は取締役、執行役及び監査役が該当する場合を含みます。）、一定の事項（注）の表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は一定の事項（注）の確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産保管委託契約は終了します。

（注）本投資法人は、資産管理委託契約の締結日において、本投資法人並びに本投資法人の執行役員及び監督役員が暴力団等に該当しないことを資産保管会社に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを資産保管会社に確約しています。資産保管会社は、資産管理委託契約の締結日において、資産保管会社並びに資産保管会社の取締役、執行役及び監査役が暴力団等に該当しないことを本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを本投資法人に確約しています。

ｃ．契約内容の変更に関する事項

資産保管委託契約の内容については、本投資法人は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。当該変更にあたっては、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。

ｄ．契約の変更の開示方法等

資産保管委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（エ）一般事務受託者（機関運営、計算、会計事務、納税に関する事務受託者）（三井住友信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）

ａ．契約期間

一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）の有効期間は、一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）の締結日から３年を経過した日とします。当該有効期間満了の６ヶ月前までに当事者のいずれからも書面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（機関運営、計算、会計事務、納税）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。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

（ｉ）一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

(a) 当事者間の書面による解約の合意。但し、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（機関運営、計算、会計事務、納税）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。

(b) 当事者のいずれか一方が一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）に違反し催告後も違反が30日を超えて是正されず、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）は失効するものとします。但し、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、両当事者は一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）失効後においても一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。

(c) 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（その後の法律改正によりこれらに準ずる倒産手続が創設された場合、当該手続の開始申立を含みます。）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、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）は失効するものとします。

（ⅱ）前記に加えて、本投資法人及び一般事務受託者のいずれか一方の当事者が暴力団等に該当し（その執行役員及び監督役員又は取締役、執行役及び監査役が該当する場合を含みます。）、一定の事項（注）の表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は一定の事項（注）の確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に一般事務受託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）は終了します。

（注）本投資法人は、一般事務受託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）の締結日において、本投資法人並びに本投資法人の執行役員及び監督役員が暴力団等に該当しないことを一般事務受託者に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを一般事務受託者に確約しています。一般事務受託者は、一般事務受託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）の締結日において、一般事務受託者並びに一般事務受託者の取締役、執行役及び監査役が暴力団等に該当しないことを本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを本投資法人に確約しています。

ｃ．契約内容の変更に関する事項

一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）の内容については、本投資法人は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。かかる変更にあたっては、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。

d．契約の変更の開示方法等

一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

一般事務委託契約（機関運営、計算、会計事務、納税）の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（オ）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）との間の財務代理契約

ａ．契約期間

契約期間の定めはありません。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

契約期間中の解約の定めはありません。

ｃ．契約内容の変更に関する事項

契約内容に変更の必要が生じたときは、そのつど変更に関する協定をすることとしています。

（カ）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）との間の財務代理契約

ａ．契約期間

契約期間の定めはありません。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

（ｉ）財務代理契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

(a) 本投資法人は、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）を解任することができます。但し、本投資法人は解任の60日前までにその旨を書面にて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）に通知することを要します。

(b) 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）は、財務代理人を辞任することができます。但し、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）は辞任の60日前までにその旨を書面にて本投資法人に通知し、本投資法人の同意を得ることを要します。

(c) 上記（a）及び（b）において本投資法人が後任の財務代理人を選定する場合には、本投資法人は解任又は辞任の30日前までに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）に書面にて通知します。

（ⅱ）前記に加えて、本投資法人及び一般事務受託者（株式会社三井住友銀行）は、相手方が、反社会的勢力（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をいいます。以下本（ⅱ）において同じです。）若しくは下記（a）ないし（e）のいずれかに該当し、若しくは下記（f）ないし（j）のいずれかに該当する行為をし、又は一定の事項（注）表明及び保証・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されています。

(a) 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。

(b) 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。

(c) 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。

(d) 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。

(e) 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。
(f) 暴力的な要求行為
(g) 法的な責任を超えた不当な要求行為
(h) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
(i) 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
(j) その他前記(f)ないし(i)に準ずる行為

(注) 本投資法人及び一般事務受託者(株式会社三井住友銀行)は、財務代理契約の締結日現在、反社会的勢力のいずれにも該当しないこと、及び上記(a)ないし(e)のいずれにも該当しないことを表明及び保証し、かつ、将来にわたっても該当しないことを確約しています。

c. 契約内容の変更に関する事項

契約内容に変更の必要が生じたときは、そのつど変更に関する協定をすることとしています。

(キ) 投資法人債に関する一般事務受託者(株式会社みずほ銀行)との間の財務代理契約

a. 契約期間

契約期間の定めはありません。

b. 契約期間中の解約に関する事項

契約期間中の解約の定めはありません。

c. 契約内容の変更に関する事項

契約内容に変更の必要が生じたときは、そのつど変更に関する協定をすることとしています。

(ク) 投資法人債に関する一般事務受託者(株式会社りそな銀行)との間の財務代理契約

a. 契約期間

契約期間の定めはありません。

b. 契約期間中の解約に関する事項

契約期間中の解約の定めはありません。

c. 契約内容の変更に関する事項

契約内容に変更の必要が生じたときは、そのつど変更に関する協定をすることとしています。

(ケ) スポンサーとの契約

本資産運用会社は、スポンサーとの間で、スポンサーサポート契約及び本資産運用会社の事務・総務等をサポートする目的でのBusiness Operations Support Agreement(以下「Business Operations Support Agreement」といいます。)を締結しています。また、本投資法人は、スポンサーとの間で、商標使用に関する覚書を締結しています。

これらの契約の契約期間、契約内容の変更に関する事項及び解約等は以下のとおりです。なお、いずれかの契約が解約又は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ります。

ａ．スポンサーサポート契約

（ｉ）スポンサーサポート契約の有効期間は、2016年１月７日から２年間です。但し、スポンサーサポート契約は、スポンサーサポート契約の当事者のいずれかが解散した場合、本資産運用会社が金融商品取引業者ではなくなった場合、JLLが本資産運用会社の株式の過半数を直接的又は間接的に保有し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はなくなった場合は、当該有効期間にかかわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとされています。

（ⅱ）スポンサーサポート契約は、有効期間満了日の３ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対してスポンサーサポート契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに２年間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とされています。本書の日付現在、当該自動更新条項に基づきスポンサーサポート契約は更新されています。

（ⅲ）スポンサーサポート契約の当事者は、各々、随時、他の当事者に対し、書面により本契約の見直しのための協議を要請することができるものとされ、契約の見直しのための協議の要請が行われた場合には、かかる要請について誠実に検討するものとされています。

ｂ．商標使用許諾契約

（ｉ）期間については、後記「２　利害関係人との取引制限／（５）利害関係人等との取引状況等／（イ）商標使用に関する覚書」をご参照ください。

（ⅱ）下記のいずれかの事由が生じた場合は、スポンサーは何らの通知又は催告をすることなく、直ちに商標使用に関する覚書を無償で解除することができます。

(a) 本投資法人による本商標の使用が、スポンサー又は商標の信用に重大な悪影響を及ぼすと認められる事態が生じた場合。

(b) 法令等（ガイドライン、行政指導等、法的拘束力のないものを含みます。）に違反し、又は公序良俗に反する行為を行った場合。

（ⅲ）監督官庁から営業停止又は営業免許若しくは営業登録の取消処分を受けた場合。

（ⅳ）本投資法人の投資口の過半数をラサールグループ以外の特定の第三者が直接又は間接に保有することとなった場合、その他本投資法人の支配権をラサールグループ以外の特定の第三者が取得した場合。

（ⅴ）その他、本資産運用会社と本投資法人との間の資産運用委託契約が、理由の如何を問わず解除、終了、取消し又は無効となった場合には商標使用に関する覚書は何らの手続を要することなく、当該終了と同時に終了します。

ｃ．Business Operations Support Agreement

（ｉ）有効期間は、毎年１月１日からその年の12月31日までとされています。但し、当該期間満了日の60日前までに、他の当事者に対して書面による通知をすることで契約を終了させることができます。

（ⅱ）契約当事者の署名のある書面による変更については、認められています。

⑤　公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第４条）。

2【利害関係人との取引制限】

（1）利害関係人等との取引制限

資産運用会社が一定の者との間で行う取引については、法令により、一定の制限が課せられています。かかる制限には、以下のものが含まれます。

① 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）。但し、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ないものとして業府令第128条で定めるものを除きます（金融商品取引法第42条の２柱書但書）。

② 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（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第１項第１号）。

③ 資産運用会社については、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項）。ここで、「親法人等」とは、資産運用会社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資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行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、資産運用会社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資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行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）。

（ア）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、当該資産運用会社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）。

（イ）当該資産運用会社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）。

（ウ）当該資産運用会社の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第３号、投信法第223条の３第３項）。

（エ）前記（ア）から（ウ）までに掲げるもののほか、当該資産運用会社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業府令で定める行為（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。以下の行為を含みます。）。

ａ．通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

ｂ．当該資産運用会社との間で金融商品取引契約（金融商品取引法第34条に定義されます。）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通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

④ 資産運用会社は、投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間の不動産や有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引額が一定の金額以上に相当する場合には、予め、当該本投資法人の同意として、役員会の承認に基づく当該投資法人の執行役員の同意を得ること（投信法第201条の２）。

（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、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本（２）において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。但し、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

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）その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、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。）を行うことは認められません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条）。

① 有価証券の取得又は譲渡
② 有価証券の貸借
③ 不動産の取得又は譲渡
④ 不動産の貸借
⑤ 以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
- 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
- 商品の生産、製造、加工及び採鉱、採取、製錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引
- 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行為を自ら行うことに係る取引

なお、投信法施行令第117条において、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、（a）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、（b）不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

（４）本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限

本資産運用会社がその資産の運用を受託する本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続きを経ることで、当該取引により本資産運用会社がその資産の運営を受託する本投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する態勢を構築しています。

① 利害関係者の定義

「利害関係者取引規程」における「利害関係者」とは次の者をいいます。

（ア）本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員並びに本資産運用会社の株主

（イ）（ア）に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第８条第３項及び第５項に定義される子会社及び関連会社を意味します。）

（ウ）（ア）及び（イ）に掲げる者のほか、投信法第201条第１項で定義される利害関係人等

（エ）a.（ア）ないし（ウ）のいずれかに該当する者が、投資顧問契約、投資一任契約若しくは資産運用委託契約を締結している特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問いません。以下同じです。）、b.（ア）ないし（ウ）のいずれかに該当する者が、過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っている特別目的会社、c.（ア）ないし（ウ）のいずれかに該当する者が、本投資法人への譲渡を前提として、運用資産を一時的に保有させるために、発起人若しくは設立時株主となって組成した特別目的会社、又は、d.（ア）ないし（ウ）のいずれかに該当する者の役職員がその役員の過半数を占める特別目的会社

② 利害関係者との取引に関する意思決定手続

（ア）本資産運用会社は、利害関係者取引を行おうとする場合、当該利害関係者取引を担当する部署が起案した後、事前にコンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス・オフィサーが複数選任されている場合は、チーフ・コンプライアンス・オフィサー。以下本②において同じです。）が、法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、投信協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができます。コンプライアンス委員会が、コンプライアンスの観点から当該利害関係者取引について審議し、承認した場合には、投資委員会に上程することができます。当該利害関係者取引が運用資産の取得、引受け及び売却以外の取引である場合、投資委員会が当該利害関係者取引について審議し、承認したとき、当該承認が得られたことをもって、当該利害関係者取引の実行が決定され、また、当該利害関係者取引が運用資産の取得、引受け又は売却である場合、上記投資委員会の承認を得られた後、取締役会が当該利害関係者取引について審議し、承認したとき、当該承認が得られたことをもって、当該利害関係者取引の実行が決定されるものとされています（但し、下記（ウ）に定義する投信法上の利害関係人等取引の場合を除きます。）。

（イ）利害関係者取引を担当する部署は、当該利害関係者取引が運用資産の取得、引受け又は売却以外の取引である場合、上記（ア）の投資委員会における審議及び決議を経て決定された利害関係者取引の概要及びその付随関連資料を、取締役会に遅滞なく報告するものとされています。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとされています。また、当該取引が投信法第203条第２項に定める取引に該当する場合、当該規定による書面による通知を本投資法人に対して行うものとされています。

（ウ）本資産運用会社は、本投資法人のために、投信法上の利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得若しくは譲渡若しくは貸借（以下「投信法上の利害関係人等取引」といいます。）を行おうとするときは、あらかじめ（但し、上記（ア）に定める手続を経る必要がある場合は、当該手続きを経た後で、投信法上の利害関係人等取引に着手する前に）、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らないものとされています。但し、当該取引が投信法施行規則第245条の２第１項各号に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。

（エ）上記（ウ）に基づき、本資産運用会社が本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、本投資法人役員会が当該投信法上の利害関係人等取引を承認せず、本資産運用会社に対して当該投信法上の利害関係人等取引の中止又は内容の変更を指示した場合、起案部は、内容の変更の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、起案部の長は、投資委員会に上程すること（当該取引が運用資産の取得及び売却である場合は、投資委員会及び取締役会に順次上程すること）ができないものとし、かかる変更後の投信法上の利害関係人等取引につき投資委員会の承認（当該取引が運用資産の取得及び売却である場合は、投資委員会及び取締役会の各承認）を再度得た上でなければ、投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとされています。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた投信法上の利害関係人等取引は、廃案にするものとされています。

③　対象となる取引の範囲及び取引の基準

（ア）物件の取得

ａ．利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権（以下「受益権等」といいます。）を取得する場合、当該資産１物件当たりの取得価格（当該資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、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の精算額等を含まないものとします。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額（鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含みます。以下同じです。）を上限額として決定します。なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を上限額として取得することができるものとします。
ｂ．利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を裏付資産とする有価証券（投信法に定めるものをいい、受益権等を除きます。）並びに資産の流動化に関する法律第２条第６項に規定する特定出資（以下「不動産裏付証券等」といいます。）の取得又は引受けを行う場合、当該不動産裏付証券等又は当該不動産裏付証券等の裏付資産について取得した価格調査に基づく価格又は不動産鑑定士の鑑定評価額、その他の不動産裏付証券等の価値に影響を与える要素を総合的に考慮の上、算定した合理的な価格又はそれ以下の価格とします。なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を取得価格又は引受価格として加えることができるものとします。
ｃ．利害関係者から受益権等及び不動産裏付証券等以外の資産を取得する場合、時価又は上記ａ．及びｂ．に準じて算定された合理的な価格又はそれ以下の価格とします。

（イ）物件の譲渡

ａ．利害関係者に受益権等を売却する場合、当該資産１物件当たりの売却価格（当該資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、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の精算額等を含まないものとします。）は、不動産鑑定士の鑑定評価額を下限額として決定します。
ｂ．利害関係者に不動産裏付証券等を売却する場合、当該不動産裏付証券等又は当該不動産裏付証券等の裏付資産について取得した価格調査に基づく価格又は不動産鑑定士の鑑定評価額その他の不動産裏付証券等の価値に影響を与える要素を考慮の上、算定した合理的な価格又はそれ以上の価格とします。
ｃ．利害関係者に受益権等及び不動産裏付証券等以外の資産を譲渡する場合、時価又は上記ａ．及びｂ．に準じて算定された合理的な価格又はそれ以上の価格とします。

（ウ）物件の賃貸

利害関係者と受益権等その他の資産の賃貸借契約を締結する場合、当該者又は顧客と利害関係者との間の賃貸借契約の内容は、市場実勢及び対象の当該資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件とします。

（エ）不動産管理業務等委託

利害関係者へ運用資産の管理を委託する場合、手数料のみの単純比較ではなく、不動産管理業務に専門的に従事する会社（以下本（エ）において「PM会社」といいます。）を比較検討して、不動産管理業務委託先としての諸条件（当該対象物件を既に管理し、ノウハウが蓄積されていること等を含みます。）を具備していること及び手数料水準を総合的に検討し、必要に応じて手数料の減額交渉等を行った上で、PM会社として利害関係者を選任することができるものとします。

（オ）物件の売買及び賃貸の媒介の委託

利害関係者による受益権等の売買又は賃貸に係る媒介の場合、支払うべき媒介手数料の金額は、宅建業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

（カ）工事等の発注

利害関係者への受益権等に係る工事の発注の場合、原則として利害関係者以外の第三者の見積価格を取得した上で、役務提供の内容等に鑑み、当該利害関係者の提示した見積価格が第三者の水準と著しく乖離していない場合に限り、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。但し、a.当該建物固有の事情等による特殊な工事で、第三者の見積価格を取得することが実務上困難な場合、又はb.継続的な工事で、工事業者の変更が責任の所在を不明確にする恐れがある場合等については、第三者の見積価格を取得することなく、当該工事の市場価格の水準に十分留意した上で、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。

（キ）資金調達

利害関係者からの資金調達に係る条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。

④　利害関係者取引の開示基準・方法

利害関係者取引又は投信法上の利害関係人等取引が、本投資法人の投資口が上場する金融商品取引所の定める情報の適時開示に関する規定により開示が必要とされる取引に該当する場合は、速やかに開示を行うものとします。

（５）利害関係人等との取引状況等

①　利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

②　支払手数料等の金額

当期における利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

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	支払金額（B）（千円）	
賃貸仲介手数料	33,903	ラサール不動産投資顧問株式会社	33,903	100.0
危険物倉庫新設工事関連業務委託報酬	1,400	ラサール不動産投資顧問株式会社	1,400	100.0

（注）利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第１項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

③　その他

以上の他、本資産運用会社は、スポンサーとの間で、スポンサーサポート契約及び本資産運用会社の事務・総務等をサポートする目的でのBusiness Operations Support Agreementを締結しています。また、本投資法人は、スポンサーとの間で、商標使用に関する覚書を締結しています。このうち、スポンサーサポート契約及び商標使用に関する覚書の内容は以下のとおりです。

（ア）スポンサーサポート契約

ａ．保有物件の情報提供

ラサールファンドが日本において保有・運用する不動産等につき、ラサールファンドが売却をしようとする場合、スポンサーは、本投資法人に提供することが適当であるとスポンサーが判断した不動産等（適格不動産である場合を含みますが、それに限られません。但し、当該不動産等の用途が物流施設であるものに限

ります。）に係る売却情報を、遅くとも本資産運用会社以外の第三者に対して情報提供するまでに提供します。但し、以下に掲げる各号のいずれかに該当する不動産等についてはこの限りではありません。

（ⅰ）ラサールファンドが当該不動産等を取得した時点又は当該不動産等の開発を開始した時点において、将来の売却先が決定していた場合又はその売却について第三者と協議が開始されていた場合

（ⅱ）当該不動産等に共有者、区分所有者又は共同事業者（出資者、融資者等を含みますが、これらに限られません。）が存在する場合であって、本投資法人への情報提供につきそのいずれかの者から同意が得られない場合

（ⅲ）当該不動産等の売却につき本投資法人以外の第三者が同意権又は優先交渉権を有し、かつ当該第三者が同意しない可能性又は優先交渉権を行使する可能性が高いと合理的に判断される場合

（ⅳ）合理的期間内の事業機会獲得のために必要な取引（等価交換事業、特定の資産購入のための相互売買、再開発事業を行うための売却及び区画整理事業等を含みますが、これらに限られません。）に関連する場合

（ⅴ）ラサールファンドがラサールグループ内において行う取引の場合

b．第三者保有物件の売却情報の提供

スポンサーは、本投資法人・本資産運用会社以外の第三者（売主、仲介業者を含みますがこれらに限られません。）が日本において保有・運用する不動産等の売却情報のうち本投資法人に提供することが適当であるとスポンサーが判断した売却情報（適格不動産である場合を含みますが、それに限られません。但し、当該不動産等の用途が物流施設であるものに限ります。）を入手した場合は、守秘義務に反しない限りにおいて、当該情報を本資産運用会社に提供します。但し、以下に掲げる各号のいずれかに該当する不動産等についてはこの限りではありません。

（ⅰ）当該不動産等に共有者、区分所有者又は共同事業者（出資者、融資者等を含みますが、これらに限られません。）が存在する場合であって、本投資法人への情報提供につきそのいずれかの者から同意が得られない場合

（ⅱ）当該不動産等の売却につき本投資法人以外の第三者が同意権又は優先交渉権を有し、かつ当該第三者が同意しない可能性又は優先交渉権を行使する可能性が高いと合理的に判断される場合

（ⅲ）合理的期間内の事業機会獲得のために必要な取引（等価交換事業、特定の資産購入のための相互売買、再開発事業を行うための売却及び区画整理事業等を含みますが、これらに限られません。）に関連する場合

c．ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、将来における本投資法人による取得を円滑に推進することを目的として、第三者が保有・運用する不動産等の一時的な保有のアレンジをスポンサーに依頼することができるものとし、この場合、スポンサーはスポンサー以外の第三者によるウェアハウジングについて、そのアレンジにつき検討します。かかるサポートを依頼することができる対象となる不動産等は、（ⅰ）現状では本投資法人の投資基準に合致しないものの、収益・構造に関する改善余地があり、改善後には本投資法人が取得することが適切であると本資産運用会社が合理的に判断する物件、（ⅱ）開発中又は開発予定の物件（建物竣工後のテナントが確保されており、完工・引渡し及びテナント入居に関するリスクが軽微であると本資産運用会社が合理的に判断する物件に限ります。）、並びに（ⅲ）当該不動産等が現状でも本投資法人の投資基準に合致するものの、本投資法人の財務戦略上の理由から直ちに取得することが適切ではない物件とし、かかる一時的な保有は、本投資法人の将来における当該不動産等の取得に向けたウェアハウジングを行うことを主たる目的とします。

d．人材供給

スポンサーは、本資産運用会社の独自性を尊重し、かつ本資産運用会社及び本投資法人の成長を斟酌した上で、本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理の知識及びノウハウ等を本資産運用会社に可能な限り活用させることを目的として、法令に反しない限度において、必要とされる人材の確保（スポンサーより人材の派遣を行うことを含みます。）に合理的な範囲で協力を行います。なお、人材の派遣にはスポンサーからの転籍・出向を含むものとし、派遣の条件等については、協議のうえ別途決定されます。

ｅ．投資口の継続保有

（ｉ）スポンサーは、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、スポンサーが当該新投資口の一部を取得することについて真摯に検討を行い、又はJLLが直接的若しくは間接的に株式の過半数を保有する会社をして、かかる検討を行わせしめるものとします。なお、本（ｉ）はスポンサー及び検討を依頼されたJLLが直接的又は間接的に株式の過半数を保有する会社に法的義務を課すものでなく、それらの者に対し何らの法的拘束力を持たず、かつ、金融商品取引法第15条その他法令に抵触しない前提で合意する旨、並びに、金融商品取引法第166条に基づくいわゆる投資口等に関するインサイダー取引規制（その後の改正による規制を含みます。）に抵触することのないよう留意しつつこれを行う旨、スポンサー及び本資産運用会社の間で互いに確認しています。
（ⅱ）スポンサーは、本投資法人の発行する投資口を新規に取得した場合、当面の間、本投資法人の投資口を保有します。スポンサーは、JLLが直接的又は間接的に株式の過半数を保有する会社が本投資法人の発行する投資口を新規に取得した場合、JLLが直接的又は間接的に株式の過半数を保有する会社をして、当面の間、本投資法人の投資口を保有させるよう努めるものとします。
（ⅲ）前（ⅱ）にかかわらず、スポンサー又はJLLが直接的若しくは間接的に株式の過半数を保有する会社は、市場環境の変動等の経済動向等を勘案し必要と判断した場合には、その裁量により、本資産運用会社へ通知することなく、本投資法人の投資口を第三者に売却することができます。

ｆ．市場分析等の情報の提供サービス

スポンサーは、本資産運用会社からの要請（投資運用業又は投資助言・代理業務に該当しうる業務を含まないものとします。）があった場合、法令に抵触しない範囲内において、本資産運用会社が本投資法人から受託する資産運用業務に関し、受託条件等については本資産運用会社と協議し決定した上で、以下の業務受託を行います。但し、本資産運用会社は、資産の運用に係る権限の全部又は一部の付与は行いません。
（ｉ）リサーチ関連業務（物流マーケットの市場動向の分析、物流施設・テナントの業界に関する調査、不動産市場動向の調査、個別不動産の立地、商圏、競争環境に関する調査）
（ⅱ）投資戦略に資する情報提供業務
（ⅲ）投資不動産の分析に資する情報提供業務
（ⅳ）個別不動産に関する各種分析及びデュー・ディリジェンス補助等

ｇ．ロジスティクス・サービス

スポンサーは、本資産運用会社に対して、以下のロジスティクス・サービス業務を提供します。
（ｉ）リーシング戦略立案
（ⅱ）マーケティング資料作成、プロモーション・イベント企画開催
（ⅲ）仲介業者とのリレーション構築
（ⅳ）既存テナントの要望・クレーム対応
（ｖ）需要調査
（ⅵ）その他、上記に付随する業務
また、本投資法人又は本投資法人が保有する不動産等の賃貸人のために、別途、個別に合意する内容に基づき、テナント招致業務を受託します。

（イ）商標使用に関する覚書

ａ．商標の使用許諾

スポンサーは、本投資法人に対し、「LASALLE INVESTMENT MANAGEMENT」及び「ロジポート」等の商標（商標登録番号第4448822号、第5135994号、第5236863号、第5268867号、第5515363号及び第5515364号）（以下「本商標」といいます。）について、非独占的な通常使用権を許諾しています。

ｂ．期間

当初の期間は、2015年11月27日から、2016年11月26日までの１年間とされています。但し、当該期間満了日の１ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して商標使用に関する覚書を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに１年間、同一の条件にて自動更新されるものとされています（なお、本商標に関

する商標権の存続期間の更新登録がなされる限り、商標使用に関する覚書の効力は、存続期間の更新登録後の本商標にも及ぶものとされています。）。本書の日付現在、当該自動更新条項に基づき商標使用に関する覚書は更新されています。

c．対価

使用料は無償とされています。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

（1）投資主の権利

投資主が投信法等及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

①　投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第１項）。本投資口については、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、本投資口の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第228条、第140条）。但し、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（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及び住所並びに保有する投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第151条第１項、第152条第１項）。

②　投資証券交付請求権

本投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（社債株式等振替法第227条第１項）。但し、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、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第２項）。

③　金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第２項第１号、第137条第１項、第２項）。なお、分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算期から３ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配します（規約第36条第３項）。

④　残余財産分配請求権

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（投信法第77条第２項第２号、第158条第２項）。但し、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第５条第１項）。

⑤　投資主総会における議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条）。

投資主はその有する投資口１口につき１個の議決権を有します（投信法第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は、原則とし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決議されますが（投信法第93条の２第１項、規約第11条第１項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって決議されなければなりません（投信法第140条、第93条の２第２項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面による議決権の行使をすることも可能です（投信法第90条の２第２項）。その場合には、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なければなりません（投信法第92条第１項、規約第12条第１項）。

議決権は、代理人をもって行使することができますが（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項）、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主１人に限られます（規約第11条第２項）。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。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。

規約第９条第２項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、2017年８月末日及び以後隔年毎の８月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とします（規約第15条第１項第一文）。本投資法人が規約第９条第２項第二文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主は、原則として、本投資法人が役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（規約第15条第１項第二文）。

⑥　その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議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ます（投信法第90条第３項、会社法第297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ヶ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、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（投信法第94条第１項、会社法第305条第１項本文）。投資主がかかる請求をする場合において、当該投資主が提出しようとする議案の数が10を超えるときは、10を超える数に相当することとなる数の議案については、上記請求権は適用されません（投信法第94条第１項、会社法第305条第３項乃至第５項）。

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ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す。但し、その事項が投資主総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項）。

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第94条第１項、会社法第306条第１項）。

投資主は、（ア）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又は著しく不公正なとき、（イ）決議の内容が規約に違反するとき、又は（ウ）決議につき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なされたときは、当該決議の日から３ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第２項、会社法第831条）。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の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第２項、会社法第830条）。

⑦　代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権等

６ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができるほか（投信法第116条、第119条第３項、第204条第３項、会社法第847条第１項）、執行役員が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てその行為をやめることを請求することができます（投信法第109条第５項、会社法第360条第１項）。

執行役員及び監督役員並びに会計監査人は投資主総会の決議により解任することができますが（投信法第104条第１項）、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６ヶ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）。

投資主は、本投資法人の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、当該併合をやめることを請求できます（投信法第81条の２第２項、会社法第182条の３）。

投資主は、新投資口の発行が法令又は規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求できます（投信法第84条第１項、会社法第210条）。また、投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口発行の効力が生じた日から６ヶ月以内に本投資法人に対して投資口の追加発行の無効確認の訴えを提起することができます（投信法第84条第２項、会社法第828条第１項第２号、第２項第２号）。

投資主は、本投資法人の合併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、一定の場合を除き、本投資法人に対し、当該合併をやめることを請求できます（投信法第150条、会社法第784条の２、第796条の２、第805条の２）。また、投資主は、本投資法人の合併がある場合で、その手続に瑕疵があったときは、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から６ヶ月以内に合併無効確認の訴えを提起することができます（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）。

⑧　新投資口発行の差止請求制度

投資主は、投資法人の新投資口の発行が法令若しくは定款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、当該投資法人に対して当該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（投信法第84条）。

⑨　帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第128条の３）。

⑩　少数投資主権等の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権等は、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（社債株式等振替法第228条、第154条第１項）。したがって、少数投資主権等を行使しようとする投資主は、保管振替機関が個別投資主通知（保管振替機関が、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（社債株式等振替法第228条、第154条第３項、第４項）。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、少数投資主権等を行使することができます（社債株式等振替法第228条、第154条第２項、社債、株式等の振替に関する法律施行令（平成14年政令第362号。その後の改正を含みます。）第40条）。

（２）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

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、元利金の支払い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）。

振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第73条）。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（社債株式等振替法第115条、第67条第１項）。但し、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は当該振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第115条、第67条第２項）。

③　投資法人債権者集会における議決権

（ア）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）。

（イ）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）。

ａ．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）。

ｂ．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以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

（ウ）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、投資法人債管理者又は投資法人債管理補助者に対して、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）。

（エ）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、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、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）。

⑤　投資法人債管理補助者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理補助者を定め、投資法人債権者のために、投資法人債の管理の補助を行うことを委託することができます。但し、当該投資法人債が担保付社債である場合は、この限りではありません（投信法第139条の９の２）。

（３）短期投資法人債権者の権利

短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

①　元金支払請求権

短期投資法人債権者は、短期投資法人債の要項に従い、元金の支払いを受けることができます。

②　短期投資法人債の譲渡

本投資法人が短期投資法人債について社債株式等振替法に基づく短期社債振替制度において振替機関が取り扱うことに同意した場合には、振替投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に短期投資法人債の振替が行われることにより、当該短期投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第69条第１項第１号、第73条）。

③　短期投資法人債権者集会

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法第139条の10の適用を受けないことから、投資法人債権者集会は組織されません。

④　短期投資法人債管理者・短期投資法人債管理補助者

短期投資法人債については投信法第139条の12及び同法第139条の９の２の規定により、同法第139条の８の適用を受けないことから、短期投資法人債の管理を行う投資法人債管理者及び投資法人債管理補助者は設置されません。

⑤　担保提供制限条項

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、担保付社債信託法の規定に基づき担保を設定することができません。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

ラサールREITアドバイザーズ株式会社（LaSalle REIT Advisors K.K.）

② 資本金の額

164.5百万円（本書の日付現在）

③ 事業の内容

（ア）投資法人の設立企画人としての業務
（イ）宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業
（ウ）宅地建物取引業法に基づく取引一任代理等に係る業務
（エ）金融商品取引法に基づく投資運用業
（オ）投資法人のための資産の運用に係る業務
（カ）投資法人の機関の運営に係る事務を行う業務
（キ）不動産の売買、賃貸、管理、仲介及びこれらの代理並びにコンサルティング
（ク）プロパティ・マネジメント業務及びアセットマネジメント業務
（ケ）不動産及び有価証券の取得、保有並びに処分
（コ）（ア）ないし（ケ）に附帯関連する一切の業務

④ 沿革

本資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された金融商品取引業者です。主な変遷は以下のとおりです。なお、この他に、本書の日付現在までの間、合併等の変更はありません。

（ア）本投資法人の運営以前の沿革

2002年３月18日	会社設立（当時商号：株式会社エルトレジャー）
2004年１月24日	資本金の額を1,000万円から1億1,500万円に増資
2004年４月５日	株式会社アセット・リアルティ・マネジャーズへ商号変更
2004年５月31日	宅地建物取引業免許取得（東京都知事（１）第82959号）
2004年11月15日	取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第26号）
2005年３月４日	投資信託委託業者に係る業務認可取得（内閣総理大臣第40号）
2005年４月27日	投資法人の資産に関する不動産の管理に関する業務の兼業承認
2005年６月17日	資本金の額を１億1,500万円から１億6,450万円に増資
2007年９月30日	投資運用業登録
2007年11月19日	ラサールインベストメントアドバイザーズ株式会社へ商号変更
2010年３月29日	投資運用業廃業
2010年３月31日	宅地建物取引業廃業
2010年３月31日	取引一任代理等の認可廃業

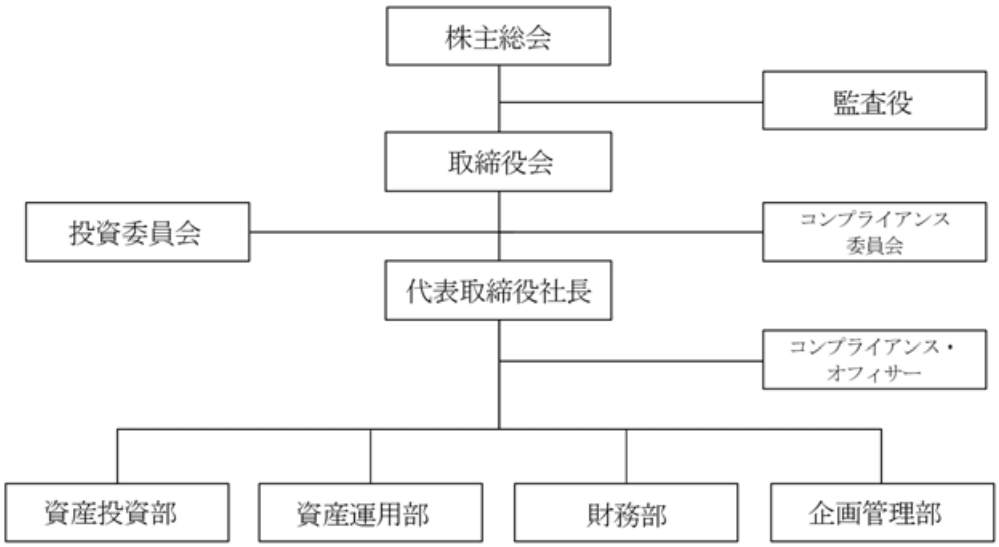
（イ）本投資法人の運営に関する沿革

2011年６月17日	ラサール物流投資アドバイザーズ株式会社へ商号変更
2015年５月22日	宅地建物取引業免許取得（東京都知事（１）第97862号）
2015年５月29日	ラサールREITアドバイザーズ株式会社へ商号変更
2015年８月17日	取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第92号）
2015年９月25日	金融商品取引法第29条に基づく金融商品取引業者としての登録（関東財務局長（金商）第2863号）

（２）【運用体制】

本資産運用会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。

①　組織



・各部長及びコンプライアンス・オフィサーについては、宅地建物取引業法施行規則第19条の２第１項第３号に定める重要な使用人として、また資産投資部長、資産運用部長及びコンプライアンス・オフィサーについては、金融商品取引業等に関する内閣府令第９条第２号イに定める重要な使用人として登録しています。
・資産投資部長及び資産運用部長は、「不動産投資顧問業登録規程」（平成12年建設省告示第1828号。その後の改正を含みます。）及び「不動産投資顧問業登録規程の運用について」（平成13年10月15日付国土交通省総動整第244号。その後の改正を含みます。）に規定する「判断業務統括者」として必要な知識（公認不動産コンサルティングマスター、ビル経営管理士、不動産証券化協会認定マスター、不動産鑑定士、不動産に係る業務に携わった経験のある弁護士又は公認会計士）及び経験（少なくとも一般不動産投資顧問業の場合の登録申請者又は重要な使用人と同等の知識を有しており、かつ数十億円以上の不動産に関する投資、取引又は管理に係る判断の経験があり、これらの判断に係る業務に２年以上従事し、各業務について適切な判断を行ってきたと認められること）を有する者を選任することとしています。

（ア）取締役会

本資産運用会社の経営戦略を含む経営の基本的重要事項についての意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として３ヶ月に１回以上開催され、本資産運用会社の経営の意思決定機関として法定事項を決議するとともに、経営の基本方針並びに経営業務執行上の重要な事項を決定あるいは承認し、取締役の職務の遂行を監督します。

（イ）コンプライアンス・オフィサー、資産投資部、資産運用部、財務部、企画管理部

本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサー、資産投資部、資産運用部、財務部及び企画管理部を設置しています。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス等に関する業務の統括を行います。
資産投資部は、資産の取得等の業務を行います。資産運用部は、資産の売却及び賃貸等の業務を行います。財務部は、本投資法人に係る資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直し、資金調達並びにインベスターリレーションズ（IR）及び広報等の業務を行います。企画管理部は、投資主総会及び役員会の運営補助、本資産運用会社に係る資金調達等の財務に関する業務、その他各種庶務業務等に関する業務を行います。

（ウ）コンプライアンス委員会及び投資委員会

本資産運用会社は、利害関係者との間で行う運用資産の取得、売却等に係る投資判断に当たっての手続の法令及び社内規程の遵守のチェック等、コンプライアンス上の問題の有無を審議する必要がある場合には、コンプライアンス委員会を開催しその決議を得ることとしています。また、本資産運用会社は、投資判断に際し投資委員会を開催しその決議を得ます。

詳細については、それぞれ、後記「③　投資運用の意思決定機構」及び「④　コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。

② 業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する本資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。

＜各組織が担当する業務の概略一覧表＞

組織	担当する業務
コンプライアンス・オフィサー	１．本資産運用会社のコンプライアンス体制の確立及び法令等の遵守に関する事項 ２．本資産運用会社のコンプライアンス・マニュアルの策定及び見直しに関する事項 ３．本資産運用会社の各部署による起案事項及び投資委員会付議事項の内容審査に関する事項 ４．本資産運用会社の法令諸規則及び社内諸規程の遵守状況の検証、監督指導及び報告に関する事項 ５．本資産運用会社のコンプライアンスに係る社内研修の実施及び指導に関する事項 ６．本資産運用会社の法人関係情報の管理に関する事項 ７．本資産運用会社のリスク管理の統括に関する事項 ８．本資産運用会社の自主検査に関する事項 ９．本資産運用会社の紛争処理及び訴訟行為に関する事項 10．本資産運用会社の内部監査の統括に関する事項 11．本資産運用会社の内部監査の方針及び計画の策定に関する事項 12．本資産運用会社の内部監査の実施並びに内部監査報告書及び改善指示書の作成に関する事項 13．本資産運用会社の広告審査に関する事項 14．本資産運用会社の監督官庁及び自主規制機関等への届出・渉外に関する事項（宅地建物取引業を除きます。） 15．本投資法人の監督官庁への届出・渉外に関する事項（宅地建物取引業を除きます。） 16．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 17．前各号に付随する事項
資産投資部	１．本投資法人の運用ガイドライン及び投信協会の規則に定める資産管理計画書（以下「運用ガイドライン等」といいます。）の投資方針（ポートフォリオ全般に関わる基本方針を含みます。また、資産運用部及び財務部の所管業務を除きます。）の起案 ２．本投資法人の不動産その他の資産の取得（取得した資産を、以下「運用資産」といいます。）に関する事項 ３．不動産市場及び物件の調査及び分析に関する事項 ４．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 ５．前各号に付随する事項

組織	担当する業務
資産運用部	1．運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人が保有する運用資産の売却、賃貸、維持管理等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 2．本投資法人の運用資産の売却に関する事項 3．本投資法人の運用資産の賃貸に関する事項 4．本投資法人の運用資産の維持管理に関する事項 5．本投資法人の運用資産のテナントの与信管理及び運用資産のリスク管理に関する事項 6．本投資法人の資産運用実績の分析及び評価に関する事項 7．本投資法人の年度運用計画（物件別収支計画、物件管理計画を含みます。）の起案及び資産運用に関する計数管理に関する事項 8．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 9．前各号に付随する事項
財務部	1．運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人の資金計画、財務方針、配当政策等に係る項目の策定及び見直しに関する事項の起案 2．本投資法人の資金調達に関する事項 3．本投資法人の財務に関する事項 4．本投資法人の経理及び決算に関する事項 5．本投資法人の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 6．本投資法人の配当政策に関する事項 7．本投資法人の格付けに関する事項 8．本投資法人の投資主に関する顧客管理、インベスターリレーションズ（IR）及び広報に関する事項 9．本投資法人のディスクロージャーに関する事項 10．本投資法人の資産保管会社及び一般事務受託者（機関運営以外）との対応に関する事項 11．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 12．前各号に付随する事項
企画管理部	1．本投資法人の投資主総会及び役員会の運営補助に関する事項 2．本投資法人の役員の業務補助に関する事項 3．本投資法人の一般事務受託者（機関運営）との対応に関する事項 4．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事項 5．本資産運用会社の経営戦略及び経営管理に関する事項 6．本資産運用会社の資金調達に関する事項 7．本資産運用会社の財務に関する事項 8．本資産運用会社の経理及び決算に関する事項 9．本資産運用会社の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 10．本資産運用会社の配当政策に関する事項 11．本資産運用会社の投資委員会及びコンプライアンス委員会の運営に関する事項 12．本資産運用会社の規程の管理に関する事項 13．本資産運用会社の人事及び総務に関する事項 14．本資産運用会社の文書管理及び情報管理（情報システム等の管理を含みます。）の統括に関する事項 15．本資産運用会社の印章の管理に関する事項 16．本資産運用会社の庶務に関する事項 17．本資産運用会社の苦情処理に関する事項 18．本資産運用会社の内部監査（コンプライアンス・オフィサーの業務に関する事項に限ります。）に関する事項 19．本資産運用会社及び本投資法人の宅地建物取引業に係る届出・渉外に関する事項 20．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 21．前各号に付随する事項

③　投資運用の意思決定機構

（ア）投資委員会

a.　構成員

代表取締役社長、資産投資部長、資産運用部長、財務部長、コンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス・オフィサーが複数選任されている場合は、チーフ・コンプライアンス・オフィサー。以下本③において同じです。）（出席義務はありますが、議決権は有しません。）及び外部委員（本資産運用会社と利害関係のない不動産鑑定士とし、取締役会で選任されるものとします。以下同じです。）

b.　委員長

資産運用部長

c.　開催時期・方法

委員長の招集により原則として３ヶ月に１回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

d.　決議事項

（ⅰ）資産の運用に係る基本方針である運用ガイドラインの策定及び改定
（ⅱ）資産管理計画書の策定及び改定
（ⅲ）投資委員会規程の制定及び改廃
（ⅳ）本投資法人の運用資産の取得及び売却に関する決定及び変更
（ⅴ）運用資産の賃貸及び管理についての決定及び変更（但し、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が1,000万円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場合に限ります。）
（ⅵ）本投資法人の資金調達及び分配金政策に係る方針の策定及び変更
（ⅶ）利害関係者取引規程により、投資委員会の承認が必要とされる取引に関する事項
（ⅷ）その他の本投資法人のための投資判断に係る重要事項
（ⅸ）その他委員長が必要と認める事項

e.　決議方法

投資委員会の決議は、コンプライアンス・オフィサー及び対象となる議案について議決権を有する委員の３分の２以上が出席し（但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員全員の賛成により決定されます。このように、外部委員は、単独で議案を否決できる権限を有しています。

委員は１人につき１個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき１個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、投資委員会の構成員以外のオブザーバーを投資委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議・決議の中止を命じることができます。

投資委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

f.　取締役会への上程及び報告

運用資産の取得及び売却が議案である場合、投資委員会に付議された議案の起案部の長は、投資委員会の承認が得られた案を取締役会に上程し、その決議を得るものとします。

運用資産の取得及び売却以外の事項が議案である場合、投資委員会に付議された議案の起案部の長は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

（イ）運用ガイドライン等の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用及び管理についての基本的な投資方針である運用ガイドライン及び資産管理計画書を定めることとしています。これらの運用ガイドライン等の決定及び変更については、資産投資部、資産運用部及び財務部（以下「起案部」といいます。）により起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題（下記a.に定義します。）の有無について審査・承認し、（コンプライアンス委員会が招集された場合は、その審議・承認後）投資委員会における審議・決議をもって最終的に決定されます。

運用ガイドライン等の決定に関する具体的な流れは、以下のとおりです。

a. 起案部による起案から投資委員会への上程まで

まず、起案部が、各部の分掌事項について部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等を起案します。

起案部は、当該運用ガイドライン等の案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、当該運用ガイドライン等の案に関する法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、投信協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は、当該運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を起案部に連絡します。

資産投資部長、資産運用部長及び財務部長は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該運用ガイドライン等の案を共同で投資委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案部に対して当該運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。修正及び再提出の指示を受けた運用ガイドライン等の案については、修正後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、資産投資部長、資産運用部長及び財務部長は、投資委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から廃案の指示を受けた運用ガイドライン等の案は、投資委員会に上程することができないものとします。

b. 投資委員会における審議及び決議

投資委員会は、資産投資部長、資産運用部長及び財務部長により上程された運用ガイドライン等の案について、本投資法人の規約との整合性、その時の不動産市場の動向及び本投資法人のポートフォリオの内容等、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、運用ガイドライン等の案の内容を検討し、その採否につき決議します。

但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議・決議の中止を指示することができます。

なお、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は資産投資部長、資産運用部長及び財務部長に問題点等を指摘し、運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。

運用ガイドライン等の案は、当該投資委員会の決議をもって本資産運用会社で決定されたこととなります。

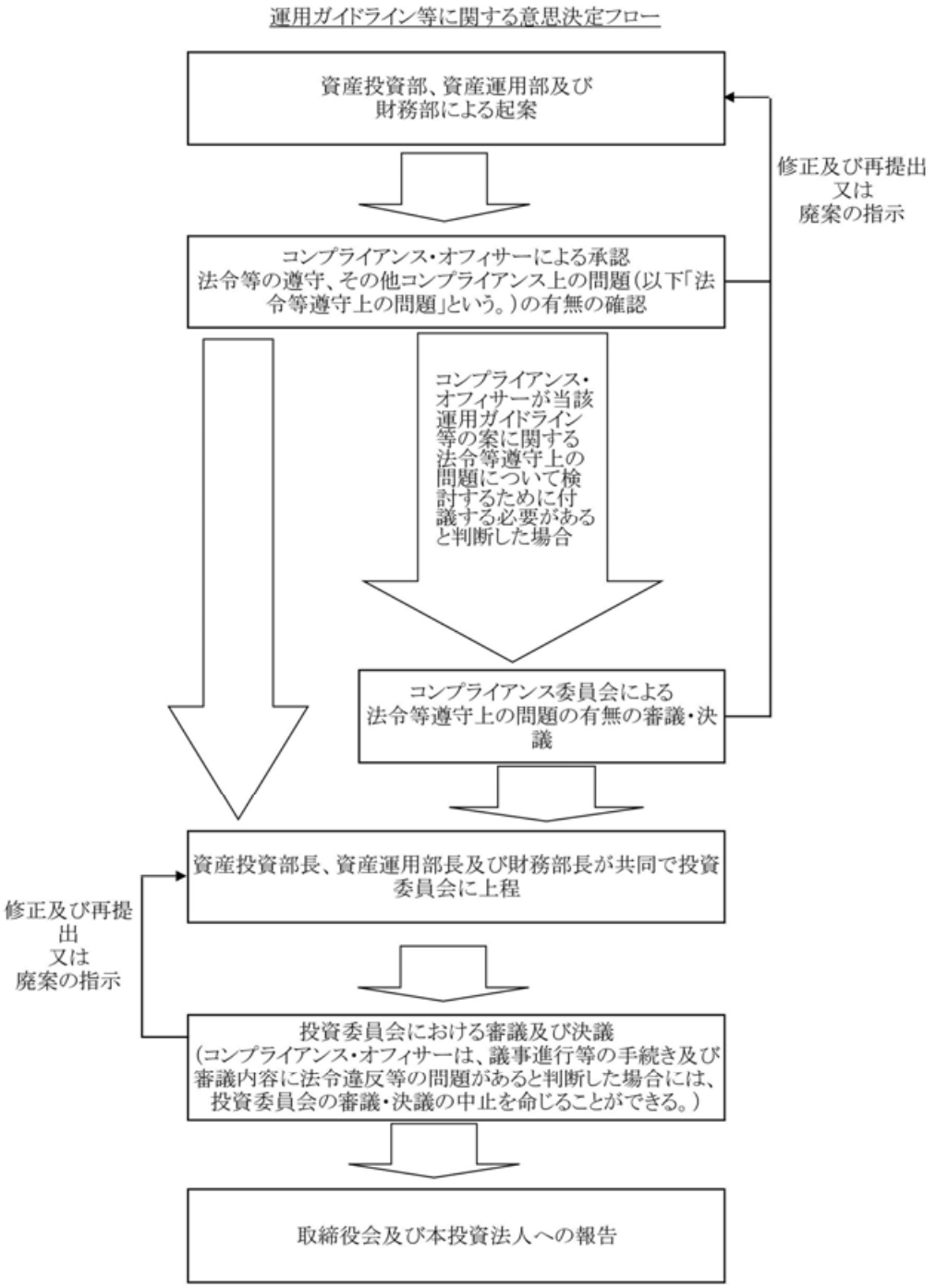
起案部は、かかる決定された運用ガイドライン等に基づき、下記（ウ）ないし（カ）のとおり、具体的な運用を行います。

c. 取締役会及び本投資法人への報告

資産投資部長、資産運用部長及び財務部長は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

資産投資部長、資産運用部長及び財務部長は、投資委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。

運用ガイドライン等に関する意思決定フローは次のとおりです。



（ウ）運用資産の取得を行う社内組織に関する事項

まず、運用資産の取得に関する具体的な流れは、以下のとおりです。

a. 資産投資部による取得候補の選定、取得計画案の起案から投資委員会への上程まで

（ｉ）資産投資部によるデュー・ディリジェンス

資産投資部は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する詳細なデュー・ディリジェンス（鑑定価格調査の他、必要に応じて建物診断調査、土壌汚染調査、地震リスク調査、法務調査等を含みます。また、不動産対応証券に投資をする場合は、裏付資産のデュー・ディリジェンスに加えて、当該投資に関する法規則等、当該不動産対応証券の投資先である法人の目的、当該不動産対応証券の優先劣後の別等を勘案した経済性評価、並びにストラクチャー及び関係者の適切性等の調査を実施します）を行うものとし、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を起案します。

デュー・ディリジェンスにおける不動産鑑定評価額の調査に際しては、各種修繕・更新費用等の見積もりについて適切に調査し、不動産の評価額に反映させるものとします。また、DCF法を適用する場合には、適用数値、シナリオ全体の妥当性及び判断の根拠等に関する確認を行い、確認記録を残すものとします。さらに、エンジニアリング・レポート（ER）及び鑑定評価書の作成を委託する場合には、ER作成業者及び不動産鑑定業者の第三者性を確保すること、ER作成業者及び不動産鑑定業者に必要な情報等を提供し、情報等の提供状況についての適切な管理を行うこと、ER及び鑑定評価書の記載内容等を適宜活用し、活用しない場合には、採用した数値等の妥当性を検証し、その根拠を記録保存することに留意するものとします。

（ⅱ）コンプライアンス・オフィサー等による承認

資産投資部は、当該取得計画案及びこれらに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、コンプライアンス・オフィサーが当該取得計画案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。なお、上記にかかわらず、当該取得計画案に係る取引が本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当する場合には、コンプライアンス・オフィサーは必ずコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議しなければならないものとします。

コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）は当該取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認し、その旨を起案した資産投資部に連絡します。

資産投資部長は、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）の承認を受けた当該取得計画案を投資委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）が当該取得計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、資産投資部に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、資産投資部長は、投資委員会に上程することができないものとします。また、コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、投資委員会に上程することができないものとします。

b. 投資委員会における審議及び決議

投資委員会では、当該運用資産が本投資法人の運用ガイドライン等に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格及び取得条件であるか等の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います。但し、コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、投資委員会の

審議・決議の中止を指示することができます。なお、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は資産投資部長に問題点等を指摘し、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

資産投資部長は、投資委員会の承認が得られた取得計画案を取締役会に上程します。

c. 取締役会における審議及び決議

取締役会では、当該運用資産が本投資法人の運用ガイドライン等に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格及び取得条件であるか等の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います。なお、取締役会の承認が得られない場合は、取締役会は資産投資部長に問題点等を指摘し、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

当該取締役会の決議をもって、当該取得計画が本資産運用会社で決定されたこととなります。但し、当該取得計画案が投信法に基づき本投資法人の役員会承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合は、本資産運用会社は、投信法に従い本投資法人役員会の事前承認を得るものとします。なお、本投資法人役員会が当該取得計画案を承認せず、本資産運用会社に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示した場合、資産投資部は、内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、さらに、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、資産投資部長は、投資委員会及び取締役会に順次上程することができないものとし、かかる変更後の取得計画案につき投資委員会及び取締役会の各承認を再度得た上でなければ、投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、廃案にするものとします。

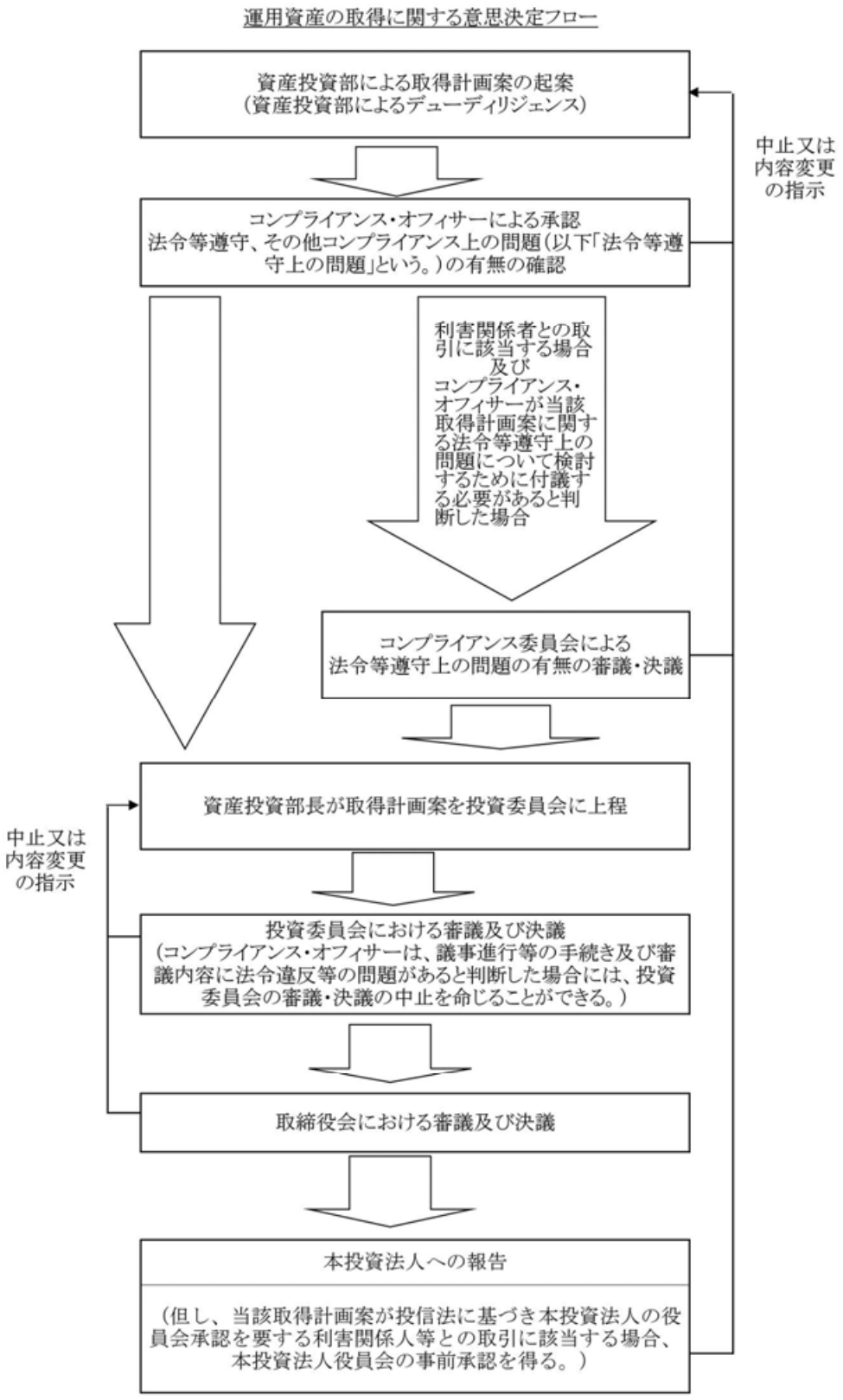
d. 本投資法人への報告

資産投資部長は、取締役会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を本投資法人へ報告するものとします。

e. 取得計画の実行

当該取得計画が取締役会における審議及び決議を経て決定された場合、当該取得計画の内容に従って、資産投資部は、当該運用資産の取得業務を行います。

運用資産の取得に関する意思決定フローは原則として次のとおりです。



（エ）運用資産の売却に関する運営体制

運用資産の売却に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、デュー・ディリジェンスの作業を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の売却に関する業務についての起案部は、資産運用部となります。

（オ）運用資産の賃貸及び管理に関する運営体制

運用資産の賃貸及び管理に関する業務（但し、本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が1,000万円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場合に限ります。）についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、デュー・ディリジェンスの作業並びに取締役会における審議及び決議を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の賃貸及び管理に関する業務についての起案部は、資産運用部となります。

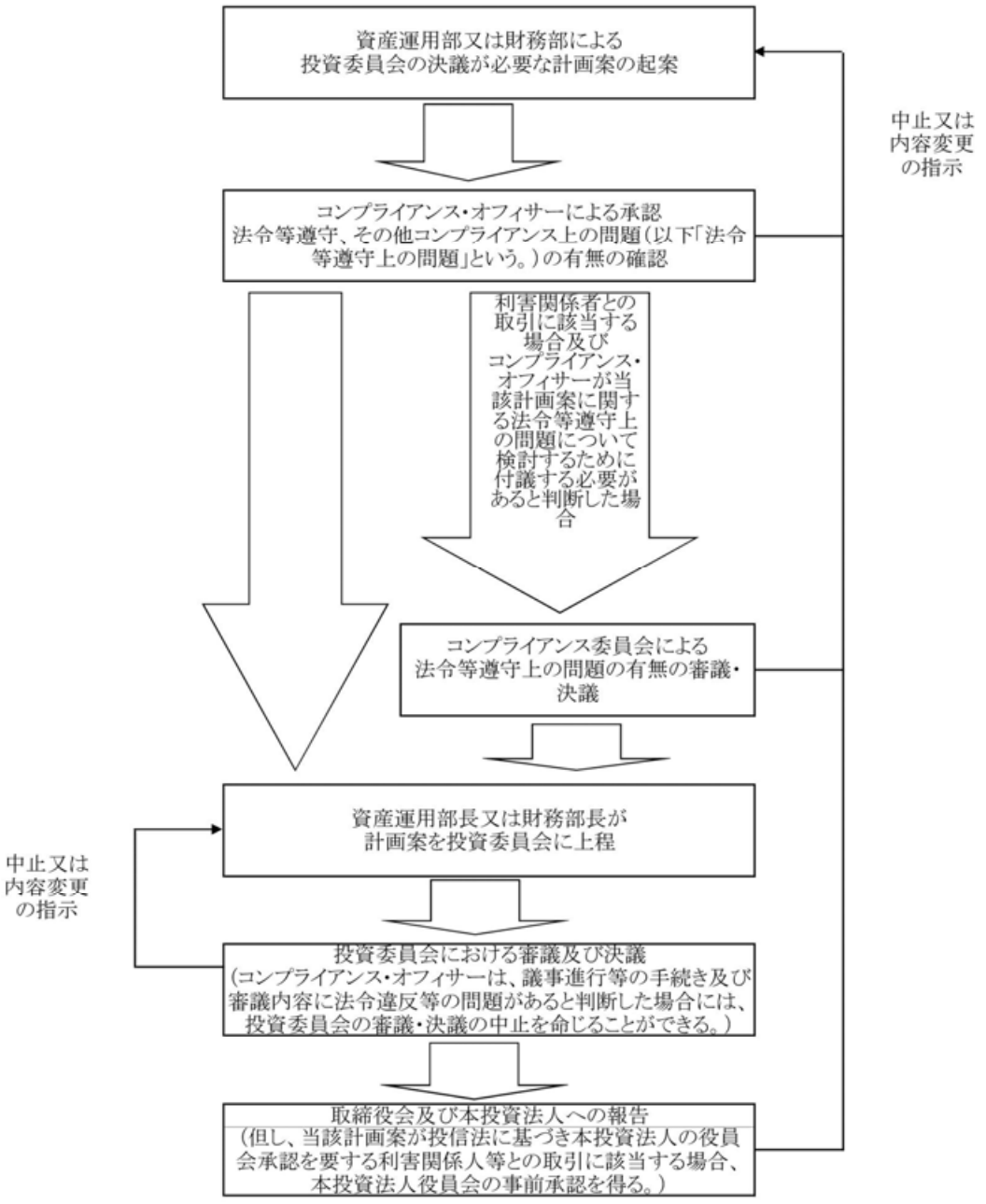
本資産運用会社は、外部委託業務の品質確保と公正な委託発注先の選定及び契約更新のため、別に定める「外部委託・評価基準」を定め、本投資法人の資産運用に関して、本資産運用会社が本投資法人のために実質的に業務受託者を選定します。本資産運用会社は、プロパティ・マネジメント業務を含む業務の外部委託に当たっては、委託業務に応じて、業務執行体制や業務経験・実績等により、一定の品質を確保するための個別具体的な基準を満たす者に委託をしなくてはならないものとします。プロパティ・マネジメント会社に対する業務委託に際しては、業歴、財務体質、組織体制、物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験等の内容を考慮し、適切な委託先を選定するものとします。また、プロパティ・マネジメント会社への委託条件として、善良な管理者としての注意義務を持って業務を遂行する義務及び責任を負わせるものとし、報告義務、守秘義務及び本資産運用会社によるモニタリングへの協力義務を標準として規定し、業務受託者の責任義務を明確にするものとします。

（カ）資金調達に関する運営体制

資金調達に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、デュー・ディリジェンスの作業並びに取締役会における審議及び決議を除きます。）で実行されます。なお、資金調達に関する業務についての起案部は、財務部となります。

運用資産の賃貸及び管理、並びに資金調達に関する意思決定フローは次のとおりです。

運用資産の賃貸及び管理、並びに資金調達に関する意思決定フロー



④　コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

（ア）コンプライアンス委員会

a.　構成員

コンプライアンス・オフィサー（コンプライアンス・オフィサーが複数選任されている場合は、チーフ・コンプライアンス・オフィサー。以下本（ア）において同じです。）、代表取締役社長及び外部委員（本資産運用会社と利害関係のない弁護士とし、取締役会で選任されるものとします。以下同じです。）

b.　委員長

コンプライアンス・オフィサー

c.　開催時期・方法

委員長の招集により原則として３ヶ月に１回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

d.　決議事項

（ⅰ）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制定及び改廃
（ⅱ）コンプライアンス・ポリシー、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廃
（ⅲ）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
（ⅳ）投資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て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事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議
（ⅴ）利害関係者取引規程により、コンプライアンス委員会の承認が必要とされる取引に関する事項
（ⅵ）その他コンプライアンス・オフィサーが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事項についてのコンプライアンス上の問題の有無の審議
（ⅶ）前各号に準ずるコンプライアンス上重要と考えられる事項
（ⅷ）その他委員長が必要と認める事項

e.　決議方法

コンプライアンス委員会の決議は、対象となる議案について議決権を有する委員の３分の２以上が出席し（但し、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席は必須とします。）、対象となる議案について議決権を有する出席委員全員の賛成により決定されます。このように、コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は、それぞれ単独で議案を否決できる権限を有しています。

委員は１人につき１個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき１個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、コンプライアンス委員会の構成員以外のオブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

コンプライアンス委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

f.　取締役会への報告

運用資産の取得及び売却以外の事項が議案である場合、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合に

は、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

（イ）コンプライアンス体制

a. コンプライアンスに関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項の責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。さらに、コンプライアンス委員会の設置運営により重層的な法令等遵守体制を確立します。

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めます。また、役職員等に対するコンプライアンス研修等の企画・実施による役職員等のコンプライアンス意識の向上及び周知徹底を図ります。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、本投資法人の規約、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

かかるコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

なお、本資産運用会社が複数のコンプライアンス・オフィサーを選任した場合には、コンプライアンス・オフィサーの中からチーフ・コンプライアンス・オフィサー１名を選定します。本資産運用会社の社内規程において別途定める場合を除き、コンプライアンス・オフィサーは、各自、その業務を遂行します。但し、コンプライアンス・オフィサーが客観的若しくは主観的に見て判断が容易でない意思決定を行う場合又は他のコンプライアンス・オフィサーと結論を異にする可能性がある意思決定を行う場合には、他のコンプライアンス・オフィサーと協議の上、意思決定を行います。この場合において、協議が調わないとき、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが当該意思決定を行います。

b. 内部監査に関する事項

（ⅰ）内部監査の組織体制及び内容

本資産運用会社における内部監査は、コンプライアンス・オフィサーが行います。なお、コンプライアンス・オフィサーの業務に関する内部監査については、代表取締役社長が、内部監査の権限を有し、義務を負うものとします（代表取締役社長には、かかるコンプライアンス・オフィサーに対する内部監査を適切に遂行できる知識経験を有する者を任命します。）。

内部監査の対象は、すべての組織、部署及びその業務とします。

内部監査部門は、被監査部門における内部管理状況、リスクの管理状況等を把握した上で、内部監査計画を策定します。内部監査は、原則として内部監査計画に基づいて最低年１回以上行うこととします（定期監査）が、代表取締役社長が特別に命じた場合にも実施します（特命監査）。特命監査は、内部監査計画の対象期間中に、当該内部監査計画の策定時点で把握していた被監査部門における内部管理状況及びリスクの管理状況等と異なる事実が判明した場合において、特に必要と認められるときに、代表取締役社長が指示するものとします。内部監査の実施にあたって、被監査部門は、内部監査部門の求める書類・帳簿等を提示して説明を行い、内部監査の円滑な実施に協力しなければならないものとされています。

（ⅱ）内部監査の報告及び是正

内部監査部門は、監査結果について被監査部門に通知します。代表取締役社長は、かかる監査結果を踏まえて、被監査部門に改善指示を行うことができます。また、被監査部門長は、改善計画を作成し、問題点の改善を行った上で、改善状況を代表取締役社長及び内部監査部門へ報告するものとします。代表取締役社長及び内部監査部門は、かかる報告内容を検討し、内部監査が有効に機能しているかの確認を行うものとします。

⑤　法人関係情報の管理体制

（ア）管理責任者

本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサーを法人関係情報の管理責任者とします。

（イ）管理体制

本資産運用会社は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、本資産運用会社の役職員が、未公表の上場会社等の業務等に関する重要事実（金融商品取引法第166条第１項に規定するものをいいます。）等を利用して、当該上場会社等の有価証券等の売買その他これに類する行為を行うことを禁止しています。

本資産運用会社の役職員がその業務に関して、法人関係情報を取得した場合、直ちにコンプライアンス・オフィサーに報告させ、コンプライアンス・オフィサーは、当該役職員に対して、未公表の法人関係情報の管理等について必要な指示を与えるものとします。

⑥　リスク管理体制

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

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

（ア）本投資法人について

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

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

（イ）本資産運用会社について

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

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

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

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

（３）【大株主の状況】

本書の日付現在の本資産運用会社の大株主の状況は次のとおりです。

名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）
ラサール不動産投資顧問株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目11番１号	6,200	100.0
合　　計		6,200	100.0

（４）【役員の状況】

本書の日付現在における本資産運用会社の役員の状況は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役社長	藤原 寿光	前記「第１　投資法人の追加情報／２　役員の状況」をご参照ください。	－
取締役資産運用部長	漆畑 利一	1992年４月　千代田生命保険相互会社（現　ジブラルタ生命保険株式会社） 2001年５月　AIGグローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク（現　インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク）　出向 2005年１月　インベスコ・グローバル・リアルエステート・アジアパシフィック・インク　転籍 2013年７月　東京キャピタルマネジメント株式会社 2014年３月　ラサール不動産投資顧問株式会社 2016年２月　ラサールREITアドバイザーズ株式会社　出向　資産運用部部長 2019年５月　同社　取締役投資本部長 2021年５月　同社　取締役資産運用部長（現任）	－
取締役資産投資部長	石田 大輔	2004年４月　株式会社三井住友銀行 2006年６月　株式会社KPMG FAS 2010年11月　ラサールインベストメントマネージメント株式会社（現　ラサール不動産投資顧問株式会社） 2014年７月　同社　物流投資営業部　アソシエイト・ディレクター 2015年５月　ラサールREITアドバイザーズ株式会社　出向 取締役　財務管理本部長 2021年５月　同社　取締役資産投資部長（現任）	－
取締役	キース・タカシ・フジイ	1990年３月　ユナイテッド・ステイツ・トラスト・カンパニー・オブ・ニューヨーク 1992年３月　ザ・ハンフォード・ヒーリー・カンパニーズ（現　GMACコマーシャル・モーゲージ・セキュリティーズ・インク） シニア・アセット・マネージャー 1998年７月　リーマン・ブラザーズ・アジア・リミテッド東京支店　プリンシパル・トランザクション・グループ・アジア シニア・ヴァイス・プレジデント 2000年９月　株式会社新生銀行　スペシャリティー・ファイナンス部門 ジェネラル・マネージャー 2003年３月　同社　クレジット・トレーディング部門 ジェネラル・マネージャー 不動産プリンシパル・インベストメント部門 ジェネラル・マネージャー 2006年３年　同社　プリンシパル・トランザクションズサブグループ長 不動産ファイナンスサブグループ長 2007年11月　同社　インスティテューショナルバンキンググループ 共同代表	－

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役	キース・タカシ・フジイ	2011年６月　グローブ・インターナショナル・パートナーズ・エルエルピー日本代表 2013年５月　バンク・オブ・アメリカ・メリルリンチ マネージング・ディレクター― 不動産アジアパシフィック代表 グローバル・ローンズ　アンド　スペシャル・シチューエーショングループ 2017年９月　株式会社イシン・ホテルズ・グループ 代表取締役及び最高経営責任者 2017年９月　イシン・マネジメント・ホールディングス合同会社 代表社員の職務執行者 2017年９月　株式会社ザ・ビー・ホテルズ・マネジメント 代表取締役 2017年９月　株式会社イシン・ミナトロッポンギ・オペレーションズ 代表取締役 2017年９月　株式会社イシン・アカサカ・オペレーションズ 代表取締役 2017年９月　有限会社イシン・ハチオウジ・オペレーションズ 取締役 2017年９月　株式会社イシン・イケブクロ・オペレーションズ 代表取締役 2017年９月　株式会社イシン・ハカタ・オペレーションズ 代表取締役 2017年９月　株式会社イシン・オチャノミズ・オペレーションズ 代表取締役 2017年９月　株式会社イシン・スイドウバシ・オペレーションズ 代表取締役 2017年９月　株式会社イシン・キョウトヒガシヤマ・オペレーションズ 代表取締役 2017年９月　株式会社イシン・テンジン・オペレーションズ 代表取締役 2017年９月　株式会社イシン・シンバシ・オペレーションズ 代表取締役 2017年９月　株式会社イシン・サッポロミナミ・オペレーションズ 代表取締役 2017年９月　株式会社イシン・アサクサ・オペレーションズ 代表取締役 2017年９月　株式会社イシン・キョウトホリカワ・オペレーションズ 代表取締役 2017年９月　株式会社イシン・シンサイバシ・オペレーションズ 代表取締役 2017年９月　株式会社イシン・キョウトカワラマチ・オペレーションズ 代表取締役 2018年３月　ラサール不動産投資顧問株式会社 代表取締役社長（現任） 2018年３月　ラサールREITアドバイザーズ株式会社 取締役（非常勤）（現任）	―

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役	マーニー・エリザベス・プレーター	1999年12月　マレソンズ・ステファン・ジェイクス（オーストラリア） 2003年３月　フレッシュフィールズ・ブルックハウス・デリンジャー（英国） 2004年７月　マレソンズ・ステファン・ジェイクス（オーストラリア） 2007年９月　アルコ（シンガポール）リミテッド（現　フレイザーズ・センターポイント・アセット・マネージメント（コマーシャル）リミテッド）（シンガポール） ジェネラル・カウンセル 2009年６月　ラサール・インベストメント・マネージメント・アジア・プライベート・リミテッド（シンガポール） リージョナル・ジェネラル・カウンセル（アジアパシフィック） 2013年１月　ラサール・ジャパン・ロジスティクス・インベスターズ・ツー・ジーピー・リミテッド（ケイマン諸島） ディレクター 2013年１月　ラサール・ジャパン・ロジスティクス・ツー・ジーピー・リミテッド（ケイマン諸島） ディレクター 2013年１月　ラサール・ジャパン・ロジスティクス・スリー・ジーピー・リミテッド（ケイマン諸島） ディレクター 2013年１月　ラサール・アジア・オポチュニティ・スリー・ジーピー・リミテッド（ケイマン諸島） ディレクター（現任） 2013年１月　ラサール・アジア・オポチュニティ・インベスターズ・スリー・ジーピー・リミテッド（ケイマン諸島） ディレクター（現任） 2013年１月　ラサール・アジア・オポチュニティ・フォー・ジーピー・リミテッド（ケイマン諸島） ディレクター（現任） 2015年５月　フロリッサント・インベストメント・プライベート・リミテッド（現　ジーゼット・コインベストメント・プライベート・リミテッド）（シンガポール） ディレクター 2016年３月　ムグンファ・ロジスティクス・プライベート・リミテッド（シンガポール） ディレクター（現任） 2016年３月　87・ベイ・インベストメント・プライベート・リミテッド（シンガポール） ディレクター（現任） 2016年12月　ニッチ・マーク・ホールディングス・リミテッド（イギリス領バージン諸島） ディレクター（現任） 2016年12月　フォーラム・コート・リミテッド（イギリス領バージン諸島） ディレクター 2016年12月　チャイナ・ロジスティクス・セブン・プライベート・リミテッド（シンガポール） ディレクター 2017年２月　ゴールデン・オリーブ・インベストメント・リミテッド（イギリス領バージン諸島） ディレクター（現任）	－

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役	マーニー・エリザベス・プレーター	2018年11月　レインボー・サムライ・プライベート・リミテッド（シンガポール） ディレクター（現任） 2019年３月　ラサール（上海）インダストリアル・カンパニー・リミテッド（中国） スーパーバイザー（現任） 2019年３月　ラサール・インベストメント・マネージメント・コリア有限会社（韓国） ディレクター（現任） 2019年３月　ラサール・アセット・マネージメント・カンパニー・リミテッド（現　ラサール・インベストメント・マネージメント・カンパニー・リミテッド）（韓国） ディレクター（現任） 2019年５月　ラサール・インベストメント・マネージメント（上海）カンパニー・リミテッド（中国） スーパーバイザー（現任） 2019年６月　エルシーエルヴィー・ホールドコ・ツー・プライベート・リミテッド（シンガポール） ディレクター（現任） 2019年７月　エルエーシーピーエフ・ナンバー１・トラスティ・ピーティーワイ・リミテッド（オーストラリア） ディレクター（現任） 2019年７月　エルエーシーピーエフ・ナンバー２・ノミニーズ・ピーティーワイ・リミテッド（オーストラリア） ディレクター（現任） 2019年７月　エルエーシーピーエフ・ナンバー３・ノミニーズ・ピーティーワイ・リミテッド（オーストラリア） ディレクター（現任） 2019年７月　エルエーシーピーエフ・ナンバー４・ノミニーズ・ピーティーワイ・リミテッド（オーストラリア） ディレクター（現任） 2019年７月　エルエーシーピーエフ・ナンバー５・ノミニーズ・ピーティーワイ・リミテッド（オーストラリア） ディレクター（現任） 2019年７月　ラサール・ファンズ・マネージメント・リミテッド（オーストラリア） ディレクター（現任） 2019年７月　ラサール・インベストメント・マネージメント・アジア・プライベート・リミテッド（シンガポール） ディレクター及びセクレタリー（現任） 2019年７月　エルアイエム・アジア・コインベストメンツ・プライベート・リミテッド（シンガポール） ディレクター及びセクレタリー（現任） 2019年７月　ラサール・インベストメント・マネージメント・オーストラリア・ピーティーワイ・リミテッド（オーストラリア） ディレクター（現任） 2019年７月　ラサール不動産投資顧問株式会社 取締役（非常勤）（現任） 2019年７月　ラサールREITアドバイザーズ株式会社 取締役（非常勤）（現任）	－

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役	マーニー・エリザベス・プレーター	2019年11月　ラサール・インベストメント・マネージメント・セキュリティーズ・香港・リミテッド（現　ラサール・インベストメント・マネージメント・香港・リミテッド）（香港） ディレクター（現任） 2020年１月　エルシーエルブイ・ホールドコ・スリー・プライベート・リミテッド（シンガポール） ディレクター（現任） 2020年１月　エルシーエルブイ・ホールドコ・フォー・プライベート・リミテッド（シンガポール） ディレクター（現任） 2020年１月　エルシーエルブイ・ホールドコ・ファイブ・プライベート・リミテッド（シンガポール） ディレクター（現任） 2020年１月　エルシーエルブイ・ホールドコ・シックス・プライベート・リミテッド（シンガポール） ディレクター（現任） 2020年８月　ラサール（上海）・マネジメント・コンサルタント・カンパニー・リミテッド（中国） ディレクター兼リーガルレプレゼンタティブ（現任） 2020年11月　ヘバラギ・プライベート・リミテッド（シンガポール） ディレクター（現任） 2020年11月　アサン・ギンコウ・インベストメンツ・プライベート・リミテッド（シンガポール） ディレクター（現任） 2020年12月　エルシーエルブイ・ホールドコ・セブン・プライベート・リミテッド（シンガポール） ディレクター（現任） 2020年12月　エルシーエルブイ・ホールドコ・エイト・プライベート・リミテッド（シンガポール） ディレクター（現任） 2021年５月　ラサール・アジア・オポチュニティ・シックス・ジーピー・プライベート・リミテッド（シンガポール） ディレクター（現任）	－　　－

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
監査役	有木 京子	1995年４月　東京証券株式会社（現東海東京証券株式会社） 金融法人営業部 1996年12月　ソロモン・ブラザーズ・アジア証券会社（現シティ・グループ証券株式会社） 投資銀行本部 2002年10月　コメルツ証券株式会社 法務部 2003年８月　JPモルガン信託銀行株式会社（現ニューヨークメロン信託銀行株式会社） トランザクション・マネジメント・グループ 2006年５月　メリルリンチ日本証券株式会社 グローバル・プリンシパル・インベストメンツ 2010年11月　ブラックストーン・グループ・ジャパン株式会社 トランザクション・リーガル 2012年７月　バークレイズ証券株式会社 コンプライアンス部 2014年７月　ラサール不動産投資顧問株式会社 リーガル＆コンプライアンス　オフィサー（現任） 2015年５月　ラサールREITアドバイザーズ株式会社 監査役（非常勤）（現任）	－

（５）【事業の内容及び営業の概況】

① 資産運用委託契約上の業務

本資産運用会社は、次に掲げる業務を行います。

（ア）本投資法人の運用資産の運用に係る業務
（イ）本投資法人の資金調達に係る業務
（ウ）運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務
（エ）運用資産に係る運用計画の策定業務
（オ）番号法に基づく個人番号（番号法に定めるものをいいます。）及び法人番号（番号法に定めるものをいいます。）の収集、利用、保管、提供、廃棄及び削除等に係る事務（個人番号関係事務（番号法に定めるものをいいます。）を含みます。但し、本投資法人が本資産運用会社以外の者に直接委託する事務を除きます。）に係る業務
（カ）その他本投資法人が随時委託する業務
（キ）前記（ア）ないし（カ）に付随し又は関連する業務

② 経理の概況

本資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

（ア）主な資産、負債の概況

	第20期 2020年12月31日現在
総資産	2,251,530千円
総負債	1,230,962千円
純資産	1,020,568千円

（イ）損益の概況

	第20期 自 2020年１月１日 至 2020年12月31日
営業利益	2,368,694千円
経常利益	2,367,268千円
当期純利益	1,591,914千円

2【その他の関係法人の概況】

① 投資主名簿等管理人・資産保管会社・一般事務受託者（機関運営、計算、会計事務、納税に関する事務受託者）

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　三井住友信託銀行株式会社
資本金の額　：　342,037百万円（2020年９月末日時点）
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。）（以下「銀行法」といいます。）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。）（以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（2）関係業務の概要

（ア）投資主名簿等管理人として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。

ａ．投資主名簿等の作成、管理及び備置その他の投資主名簿等に関する事務
ｂ．投資主等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
ｃ．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
ｄ．投資主等の提出する届出の受理その他の投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務
ｅ．投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会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
ｆ．議決権行使書面の作成、受理及び集計に関する事務
ｇ．分配金の計算及び支払に関する事務
ｈ．分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務
ｉ．投資証券の発行に関する事務
ｊ．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
ｋ．自己投資口の消却に関する事務
ｌ．投資口に関する諸統計及び行政機関、金融商品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
ｍ．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
ｎ．投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
ｏ．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
ｐ．その他総投資主通知等の受理その他振替機関との情報の授受に関する事項
ｑ．前各ａ．ないしｐ．に関する照会に対する応答
ｒ．前各ａ．ないしｐ．に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付
ｓ．前各ａ．ないしｒ．に掲げる事項に付随する事務
ｔ．前各ａ．ないしｓ．に掲げる事項のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務

また、上記の事務に関連して、番号法に基づき付与される個人番号等を、取得、使用及び管理する等の業務の委託を、本投資法人から受けます。

（イ）資産保管会社として、以下に掲げる本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。

ａ．資産保管業務
ｂ．金銭出納管理業務
ｃ．その他前a.及びb.に付随関連する業務

（ウ）一般事務受託者（機関運営、計算、会計事務、納税に関する事務受託者）として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。

ａ．本投資法人の計算に関する事務
ｂ．本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
ｃ．本投資法人の納税に関する事務
ｄ．本投資法人の機関（役員会及び投資主総会をいいます。）の運営に関する事務（但し、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理及び集計に関する事務を除きます。）
ｅ．その他前各a.ないしd.に付随関連する事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

② 投資法人債に関する一般事務受託者

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　株式会社三菱ＵＦＪ銀行
資本金の額　：　1,711,958百万円（2020年９月末日現在）
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

投資法人債に関する一般事務受託者として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。
（ア）発行代理人としての事務
（イ）支払代理人としての事務
（ウ）投資法人債原簿に関する事務
（エ）投資法人債券台帳の調製に関する事務
（オ）租税特別措置法等に基づく利子所得税の納付に関する事務
（カ）買入消却に関する事務
（キ）その他本投資法人と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。

③ 投資法人債に関する一般事務受託者

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　株式会社三井住友銀行
資本金の額　：　1,770,996百万円（2020年９月末日現在）
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

投資法人債に関する一般事務受託者として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。
（ア）発行代理人としての事務
（イ）支払代理人としての事務
（ウ）投資法人債原簿に関する事務
（エ）投資法人債券台帳の調製に関する事務
（オ）租税特別措置法等に基づく利子所得税の納付に関する事務
（カ）買入消却に関する事務
（キ）その他本投資法人と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。

④　投資法人債に関する一般事務受託者

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　株式会社みずほ銀行
資本金の額　：　1,404,065百万円（2020年９月末日現在）
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

投資法人債に関する一般事務受託者として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。
（ア）発行代理人としての事務
（イ）支払代理人としての事務
（ウ）投資法人債原簿に関する事務
（エ）投資法人債券台帳の調製に関する事務
（オ）租税特別措置法等に基づく利子所得税の納付に関する事務
（カ）買入消却に関する事務
（キ）その他本投資法人と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。

⑤　投資法人債に関する一般事務受託者

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　株式会社りそな銀行
資本金の額　：　279,928百万円（2020年９月末日現在）
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

投資法人債に関する一般事務受託者として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。
（ア）発行代理人としての事務
（イ）支払代理人としての事務
（ウ）投資法人債原簿に関する事務
（エ）投資法人債券台帳の調製に関する事務
（オ）租税特別措置法等に基づく利子所得税の納付に関する事務
（カ）買入消却に関する事務
（キ）その他本投資法人と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。

⑥　特定関係法人

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額（注１） （2021年２月28日時点）	事業の内容
ラサール不動産投資顧問株式会社	490百万円	不動産投資顧問業
ジョーンズラングラサールホールディングス有限会社	299百万円	持株会社
Jones Lang LaSalle Global Holdings B.V.	100,000ユーロ （注２）（12百万円）	持株会社

（注１）資本金の額は単位未満を切り捨てています。

（注２）ユーロの円貨換算は、便宜上、2021年２月26日（金）時点の株式会社三菱ＵＦＪ銀行の対顧客電信売買相場の仲値（１ユーロ＝129.15円）を用いて、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（２）関係業務の概要

ラサール不動産投資顧問株式会社、ジョーンズラングラサールホールディングス有限会社及びJones Lang LaSalle Global Holdings B.V.に係る関係業務の概要については、それぞれ前記「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／（３）投資法人の仕組み／②本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容」欄の記載をご参照ください。

（３）資本関係

ラサール不動産投資顧問株式会社は、2021年２月28日現在で、本投資法人の投資口のうち1,500口を保有しています。

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10期計算期間（2020年９月１日から2021年２月28日まで）の財務諸表について、ＰｗＣあらた有限責任監査法人の監査を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人に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）

	前期 (2020年８月31日)	当期 (2021年２月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,141,366	17,259,071
信託現金及び信託預金	5,337,272	6,458,138
営業未収入金	364,676	394,875
前払費用	155,422	231,513
未収消費税等	－	2,572,251
その他	1,818	575
流動資産合計	16,000,555	26,916,425
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	84,185,095	112,970,789
減価償却累計額	△6,231,236	△7,466,053
信託建物（純額）	77,953,858	105,504,736
信託構築物	118,636	119,419
減価償却累計額	△8,493	△13,865
信託構築物（純額）	110,143	105,553
信託機械及び装置	214,383	214,383
減価償却累計額	△760	△5,234
信託機械及び装置（純額）	213,622	209,148
信託工具、器具及び備品	10,219	12,164
減価償却累計額	△1,025	△1,417
信託工具、器具及び備品（純額）	9,193	10,747
信託土地	166,427,880	210,619,389
信託建設仮勘定	－	13,714
有形固定資産合計	244,714,698	316,463,289
投資その他の資産		
投資有価証券	1,149,747	1,149,747
長期前払費用	468,576	832,661
繰延税金資産	12	23
敷金及び保証金	10,000	10,000
信託敷金及び保証金	5,170	10,137
投資その他の資産合計	1,633,505	2,002,569
固定資産合計	246,348,204	318,465,858
繰延資産		
創立費	609	－
投資口交付費	27,068	80,110
投資法人債発行費	58,712	67,109
繰延資産合計	86,389	147,220
資産合計	262,435,148	345,529,503

（単位：千円）

	前期 （2020年８月31日）	当期 （2021年２月28日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	230,297	303,928
短期借入金	－	800,000
1年内償還予定の投資法人債	－	5,000,000
1年内返済予定の長期借入金	13,390,000	550,000
未払金	1,219,330	1,514,226
未払費用	6,108	9,507
未払法人税等	848	1,069
未払消費税等	478,631	－
前受金	1,327,702	1,683,103
その他	414,931	560,112
流動負債合計	17,067,850	10,421,947
固定負債		
投資法人債	14,500,000	11,500,000
長期借入金	84,354,000	128,494,000
信託預り敷金及び保証金	3,310,849	4,239,193
固定負債合計	102,164,849	144,233,193
負債合計	119,232,699	154,655,140
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	141,127,710	188,074,335
出資総額控除額	△1,589,234	△1,867,286
出資総額（純額）	139,538,476	186,207,049
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,663,973	4,667,314
剰余金合計	3,663,973	4,667,314
投資主資本合計	143,202,449	190,874,363
純資産合計	※2 143,202,449	※2 190,874,363
負債純資産合計	262,435,148	345,529,503

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日	当期 自　2020年９月１日 至　2021年２月28日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 6,865,424	※1 8,836,520
その他賃貸事業収入	※1 565,543	※1 625,892
不動産等売却益	－	※2 41,599
営業収益合計	7,430,967	9,504,012
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,404,952	※1 2,901,472
資産運用報酬	877,040	1,147,746
資産保管・一般事務手数料	32,996	37,439
役員報酬	3,600	3,600
会計監査人報酬	12,000	12,000
その他営業費用	33,682	85,428
営業費用合計	3,364,271	4,187,687
営業利益	4,066,696	5,316,324
営業外収益		
受取利息	72	115
未払分配金戻入	3,608	549
保険解約返戻金	－	2,094
還付加算金	375	－
営業外収益合計	4,055	2,760
営業外費用		
支払利息	277,674	347,220
投資法人債利息	35,589	35,167
創立費償却	3,656	609
投資口交付費償却	7,280	19,344
投資法人債発行費償却	6,612	6,695
投資口公開関連費用	－	81,965
融資関連費用	75,384	159,919
営業外費用合計	406,197	650,923
経常利益	3,664,554	4,668,161
税引前当期純利益	3,664,554	4,668,161
法人税、住民税及び事業税	859	1,087
法人税等調整額	0	△10
法人税等合計	859	1,076
当期純利益	3,663,695	4,667,085
前期繰越利益	277	229
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,663,973	4,667,314

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自 2020年３月１日　至 2020年８月31日）

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	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	141,127,710	△1,346,620	139,781,090	4,759,873	4,759,873
当期変動額					
利益超過分配		△242,614	△242,614		
剰余金の配当				△4,759,596	△4,759,596
当期純利益				3,663,695	3,663,695
当期変動額合計	－	△242,614	△242,614	△1,095,900	△1,095,900
当期末残高	※1 141,127,710	△1,589,234	139,538,476	3,663,973	3,663,973

（単位：千円）

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	144,540,963	144,540,963
当期変動額		
利益超過分配	△242,614	△242,614
剰余金の配当	△4,759,596	△4,759,596
当期純利益	3,663,695	3,663,695
当期変動額合計	△1,338,514	△1,338,514
当期末残高	143,202,449	143,202,449

当期（自 2020年９月１日　至 2021年２月28日）

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	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	141,127,710	△1,589,234	139,538,476	3,663,973	3,663,973
当期変動額					
新投資口の発行	46,946,625		46,946,625		
利益超過分配		△278,052	△278,052		
剰余金の配当				△3,663,744	△3,663,744
当期純利益				4,667,085	4,667,085
当期変動額合計	46,946,625	△278,052	46,668,573	1,003,341	1,003,341
当期末残高	※1 188,074,335	△1,867,286	186,207,049	4,667,314	4,667,314

（単位：千円）

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	143,202,449	143,202,449
当期変動額		
新投資口の発行	46,946,625	46,946,625
利益超過分配	△278,052	△278,052
剰余金の配当	△3,663,744	△3,663,744
当期純利益	4,667,085	4,667,085
当期変動額合計	47,671,914	47,671,914
当期末残高	190,874,363	190,874,363

（４）【金銭の分配に係る計算書】

（単位：円）

	前期 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日	当期 自　2020年９月１日 至　2021年２月28日
Ⅰ　当期未処分利益	3,663,973,016	4,667,314,074
Ⅱ　利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	278,052,000	373,464,000
Ⅲ　分配金の額	3,941,796,000	5,040,126,000
（投資口１口当たり分配金の額）	(2,892)	(3,077)
うち利益分配金	3,663,744,000	4,666,662,000
（うち１口当たり利益分配金）	(2,688)	(2,849)
うち利益超過分配金	278,052,000	373,464,000
（うち１口当たり利益超過分配金）	(204)	(228)
Ⅳ　次期繰越利益	229,016	652,074

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第36条第１項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、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ます。 かかる方針を踏まえ、当期未処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる3,663,744,000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36条第２項に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に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）を行います。 かかる方針を踏まえ、当期に算定された減価償却累計額の合計額から前期に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額である930,765,421円の100分の30にほぼ相当する額として算定される278,052,000円を、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した。	本投資法人の規約第36条第１項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、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ます。 かかる方針を踏まえ、当期未処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる4,666,662,000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36条第２項に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に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）を行います。 かかる方針を踏まえ、当期に算定された減価償却累計額の合計額から前期に計上された減価償却累計額の合計額を控除した額である1,245,054,374円の100分の30にほぼ相当する額として算定される373,464,000円を、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した。

（注）本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等により本投資法人が適切と判断する場合、投信協会の諸規則に定める額を上限として、本投資法人が決定する額を、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができます。また、金銭の分配金額が法令に定める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により、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができます。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日	当期 自　2020年９月１日 至　2021年２月28日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,664,554	4,668,161
減価償却費	930,765	1,245,054
創立費償却	3,656	609
投資口交付費償却	7,280	19,344
投資法人債発行費償却	6,612	6,695
受取利息	△72	△115
支払利息	313,264	382,388
営業未収入金の増減額（△は増加）	△76,495	△30,199
未収還付法人税等の増減額（△は増加）	162,897	－
未収消費税等の増減額（△は増加）	674,662	△2,572,251
前払費用の増減額（△は増加）	13,745	△76,091
長期前払費用の増減額（△は増加）	65,267	△364,084
営業未払金の増減額（△は減少）	△48,225	73,630
未払金の増減額（△は減少）	△95,524	315,241
未払消費税等の増減額（△は減少）	478,631	△478,631
前受金の増減額（△は減少）	99,671	355,400
信託有形固定資産の売却による減少額	－	4,574,798
その他	△2,693	974
小計	6,197,997	8,120,926
利息の受取額	72	115
利息の支払額	△314,338	△378,989
法人税等の支払額	△691	△865
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,883,039	7,741,186
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△347,101	△77,588,565
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	28,549	673,253
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△25,348	△28,310
信託敷金及び保証金の差入による支出	－	△4,967
投資活動によるキャッシュ・フロー	△343,900	△76,948,590
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	－	2,800,000
短期借入金の返済による支出	－	△2,000,000
長期借入れによる収入	－	44,690,000
長期借入金の返済による支出	－	△13,390,000
投資法人債の発行による収入	－	1,984,906
投資口の発行による収入	－	46,874,237
利益分配金の支払額	△4,761,076	△3,665,147
利益超過分配金の支払額	△242,713	△277,983
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,003,790	77,016,013
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	535,349	7,808,609
現金及び現金同等物の期首残高	13,456,422	13,991,771
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,991,771	※1 21,800,381

（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．有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。
2．固定資産の減価償却の方法	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以下のとおりです。 建物　２～79年 構築物　10～45年 機械及び装置　８～24年 工具、器具及び備品　５～15年
3．繰延資産の処理方法	(1) 創立費 ５年間にわたり均等償却しています。 (2) 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) 投資口交付費 ３年間にわたり均等償却しています。
4．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、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、本投資法人が負担し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、前期は該当なく、当期は154,345千円です。
5．ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジによっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては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、市場リスク管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 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。
6．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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）は、手許現金及び信託現金、随時引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ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

７．その他財務諸表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、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、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、信託建設仮勘定 ③信託敷金及び保証金 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額等は個々の資産の取得原価に算入しています。

財務諸表に関する注記事項

［貸借対照表に関する注記］

１．コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行２行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 （2020年８月31日）	当期 （2021年２月28日）
コミットメントライン契約の総額	4,000,000千円	4,000,000千円
借入実行残高	－ 千円	－ 千円
借入未実行残高	4,000,000千円	4,000,000千円

※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

前期 （2020年８月31日）	当期 （2021年２月28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）

	前期 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日		当期 自　2020年９月１日 至　2021年２月28日	
A.不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	6,277,619		8,089,566	
共益費収入	587,804	6,865,424	746,954	8,836,520
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	347,292		366,092	
駐車場収入	158,529		173,931	
その他賃貸収入	59,721	565,543	85,868	625,892
不動産賃貸事業収益合計		7,430,967		9,462,412
B.不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	326,320		398,089	
水道光熱費	328,034		335,750	
公租公課	670,146		665,352	
損害保険料	12,432		15,848	
修繕費	81,020		151,638	
減価償却費	930,765		1,245,054	
その他賃貸事業費用	56,231		89,737	
不動産賃貸事業費用合計		2,404,952		2,901,472
C.不動産賃貸事業損益（A－B）		5,026,014		6,560,940

※２．不動産等売却益の内訳

前期（自 2020年３月１日　至 2020年８月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年９月１日　至 2021年２月28日）

（単位：千円）

	住之江（底地）
不動産等売却収入	4,620,000
不動産等売却原価	4,574,798
その他売却費用	3,602
不動産等売却益	41,599

［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

	前期 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日	当期 自　2020年９月１日 至　2021年２月28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	1,363,000口	1,638,000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

	前期 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日	当期 自　2020年９月１日 至　2021年２月28日
現金及び預金	10,141,366千円	17,259,071千円
信託現金及び信託預金	5,337,272千円	6,458,138千円
使途制限付信託預金（注）	△1,486,866千円	△1,916,828千円
現金及び現金同等物	13,991,771千円	21,800,381千円

（注）テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている信託預金です。

［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）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前期 （2020年８月31日）	当期 （2021年２月28日）
１年内	9,999,382千円	14,517,714千円
１年超	25,701,214千円	39,406,544千円
合計	35,700,596千円	53,924,259千円

［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、返済時の流動性リスクに晒されていますが、返済期限や借入先の分散化、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、借入金の一部は変動金利による借入れであるため、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

2020年８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	10,141,366	10,141,366	－
(2) 信託現金及び信託預金	5,337,272	5,337,272	－
資産計	15,478,638	15,478,638	－
(5) １年内返済予定の長期借入金	13,390,000	13,391,094	1,094
(6) 投資法人債	14,500,000	14,317,800	△182,200
(7) 長期借入金	84,354,000	84,781,459	427,459
負債計	112,244,000	112,490,354	246,354
デリバティブ取引	－	－	－

2021年２月28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	17,259,071	17,259,071	－
(2) 信託現金及び信託預金	6,458,138	6,458,138	－
資産計	23,717,210	23,717,210	－
(3) 短期借入金	800,000	800,000	－
(4) １年内償還予定の投資法人債	5,000,000	4,990,900	△9,100
(5) １年内返済予定の長期借入金	550,000	550,919	919
(6) 投資法人債	11,500,000	11,343,600	△156,400
(7) 長期借入金	128,494,000	129,159,605	665,605
負債計	146,344,000	146,845,024	501,024
デリバティブ取引	－	－	－

（注１）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(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

これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、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年内償還予定の投資法人債、(6) 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。

(5) １年内返済予定の長期借入金、(7) 長期借入金

元利金の合計額（特例処理の対象とされている借入金については当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額）を、新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注２）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

区分	前期 （2020年８月31日）	当期 （2021年２月28日）
投資有価証券（＊1）	1,149,747	1,149,747
信託預り敷金及び保証金（＊2）	3,310,849	4,239,193

（＊1）投資有価証券は市場価格がなく、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。

（＊2）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）金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（2020年８月31日）

（単位：千円）

	１年以内
現金及び預金	10,141,366
信託現金及び信託預金	5,337,272

当期（2021年２月28日）

（単位：千円）

	１年以内
現金及び預金	17,259,071
信託現金及び信託預金	6,458,138

（注４）投資法人債、借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期（2020年８月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
投資法人債	－	5,000,000	－	－	－	9,500,000
長期借入金	13,390,000	2,990,000	15,110,000	17,694,000	15,820,000	32,740,000
合計	13,390,000	7,990,000	15,110,000	17,694,000	15,820,000	42,240,000

当期（2021年２月28日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
短期借入金	800,000	－	－	－	－	－
投資法人債	5,000,000	－	－	－	－	11,500,000
長期借入金	550,000	18,100,000	17,694,000	9,070,000	21,450,000	62,180,000
合計	6,350,000	18,100,000	17,694,000	9,070,000	21,450,000	73,680,000

［有価証券に関する注記］

前期（2020年８月31日）

優先出資証券（貸借対照表計上額1,149,747千円）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、記載していません。

当期（2021年２月28日）

優先出資証券（貸借対照表計上額1,149,747千円）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、記載していません。

［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

前期（2020年８月31日）

該当事項はありません。

当期（2021年２月28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

前期（2020年８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、以下のとおりです。

（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	うち１年超	時価	当該時価の算定方法
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	64,420,000	58,300,000	＊	＊

＊金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（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／（注１）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項／（5）１年内返済予定の長期借入金、（7）長期借入金」をご参照ください。）

当期（2021年２月28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、以下のとおりです。

（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	うち１年超	時価	当該時価の算定方法
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	95,900,000	95,900,000	＊	＊

＊金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（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／（注１）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項／（5）１年内返済予定の長期借入金、（7）長期借入金」をご参照ください。）

[退職給付に関する注記]

前期（2020年８月31日）

該当事項はありません。

当期（2021年２月28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）

	前期 2020年８月31日	当期 2021年２月28日
（繰延税金資産）		
未払事業税損金不算入額	12	23
繰延税金資産合計	12	23
繰延税金資産の純額	12	23

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：%）

	前期 2020年８月31日	当期 2021年２月28日
法定実効税率	31.46	31.46
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.45	△31.45
その他	0.01	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.02

［持分法損益等に関する注記］

前期（2020年８月31日）
該当事項はありません。

当期（2021年２月28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

前期（自　2020年３月１日　至　2020年８月31日）
該当事項はありません。

当期（自　2020年９月１日　至　2021年２月28日）
該当事項はありません。

２．関連会社等

前期（自　2020年３月１日　至　2020年８月31日）
該当事項はありません。

当期（自　2020年９月１日　至　2021年２月28日）
該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自　2020年３月１日　至　2020年８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（注２）	取引金額（千円）（注１）	科目	期末残高（千円）（注１）
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係法人の子会社	ラサールREITアドバイザーズ株式会社	東京都千代田区	164,500	資産運用業	－	役員の兼任	資産運用会社	資産運用報酬の支払い	877,040	未払金	964,744

（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。

当期（自　2020年９月１日　至　2021年２月28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（注２）	取引金額（千円）（注１）	科目	期末残高（千円）（注１）
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係法人の子会社	ラサールREITアドバイザーズ株式会社	東京都千代田区	164,500	資産運用業	－	役員の兼任	資産運用会社	資産運用報酬の支払い（注３）	1,912,476	未払金	1,262,521

（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）資産運用報酬は、取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬764,730千円を含んでいます。

４．役員及び個人主要投資主

前期（自　2020年３月１日　至　2020年８月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2020年９月１日　至　2021年２月28日）

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期（2020年８月31日）

該当事項はありません。

当期（2021年２月28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、主として東京エリア及び大阪エリアにおいて、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流施設を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

		前期 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日	当期 自　2020年９月１日 至　2021年２月28日
貸借対照表計上額			
	期首残高	245,242,569	244,714,698
	期中増減額	△527,871	71,748,591
	期末残高	244,714,698	316,463,289
期末時価		271,640,000	358,420,000

（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）期中増減額のうち、前期の主な増加額は太陽光発電設備の設置（214,200千円）、主な減少額は減価償却費（930,765千円）です。また、当期の主な増加額は不動産信託受益権４物件の取得（77,239,353千円）、主な減少額は不動産信託受益権１物件の売却（4,574,798千円）及び減価償却費（1,245,054千円）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）

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

（関連情報）

前期（自　2020年３月１日　至　2020年８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

営業収益総額の10％以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

当期（自　2020年９月１日　至　2021年２月28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

営業収益総額の10％以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

［１口当たり情報に関する注記］

	前期 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日	当期 自　2020年９月１日 至　2021年２月28日
１口当たり純資産額	105,064円	116,528円
１口当たり当期純利益	2,687円	2,852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。なお、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益金額については、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の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日	当期 自　2020年９月１日 至　2021年２月28日
当期純利益（千円）	3,663,695	4,667,085
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）	3,663,695	4,667,085
期中平均投資口数（口）	1,363,000	1,635,974

［重要な後発事象に関する注記］

a．資産（優先出資証券）の取得

本投資法人は、2021年３月18日付で以下の優先出資証券を取得しています。

資産名称	取得価格 （百万円）	取得先	裏付けとなる不動産
関西１プロパティー特定目的会社 優先出資証券	201	関西１プロパティー特定目的会社	（仮称）大阪住之江物流センター計画

b．新投資口の発行

本投資法人は、2021年４月14日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行に関する決議を行い、公募による新投資口の発行については2021年４月27日に、第三者割当による新投資口の発行については2021年５月25日に払込が完了しています。

（公募による新投資口の発行）

発行新投資口数	140,000口
発行価格	１口当たり167,700円
発行価格の総額	23,478,000,000円
発行価額	１口当たり161,834円
発行価額の総額	22,656,760,000円
払込期日	2021年４月27日

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数	7,000口
発行価額	１口当たり161,834円
発行価額の総額	1,132,838,000円
払込期日	2021年５月25日
割当先	野村證券株式会社

ｃ．資金の借入れ

本投資法人は、2021年４月26日付で後記「ｄ．資産の取得」に記載の新規取得資産の取得資金及び関連費用の一部への充当を目的とした以下の資金の借入れを決定し、2021年４月30日付で当該資金を借り入れています。

区分	借入先	借入金額（百万円）	利率（注５）（注６）	借入実行日	借入方法	返済期限（注９）	返済方法（注10）	担保
短期	株式会社三菱ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団（注１）	1,800	基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）に0.1625％を加えた利率	２０２１年４月30日	左記借入先を貸付人とする2021年４月27日付の個別貸付契約に基づく借入れ	２０２２年４月28日	期限一括返済	無担保無保証
長期	株式会社三菱ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団（注２）	2,000	基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）に0.3000％を加えた利率			２０２６年４月30日		
長期	株式会社三菱ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団（注３）	2,800	基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）に0.2800％を加えた利率（注７）			２０２８年６月30日		
長期	株式会社三菱ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団（注４）	13,100	基準金利（全銀協３ヶ月日本円TIBOR）に0.3800％を加えた利率（注８）			２０２９年６月29日		

（注１）協調融資団は、株式会社三菱ＵＦＪ銀行及び株式会社みずほ銀行より組成されています。

（注２）協調融資団は、三井住友信託銀行株式会社より組成されています。

（注３）協調融資団は、株式会社新生銀行、株式会社あおぞら銀行及び株式会社りそな銀行より組成されています。

（注４）協調融資団は、株式会社三菱ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行及び株式会社日本政策投資銀行より組成されています。

（注５）借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

（注６）利払日は、2021年５月末日を初回として、以後毎年２月、５月、８月、11月の各末日及び返済期限（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）です。変動金利の借入れについて、利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日（但し、初回は借入実行日とします。）の２営業日前の時点において一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBORのうち、３ヶ月物の日本円TIBORになります。基準金利である一般社団法人全銀協TIBOR運営機関の日本円TIBORの変動については、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（http://www.jbatibor.or.jp）でご確認ください。

（注７）当該借入れについて、支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、以下のとおり、2021年４月27日付で金利スワップ契約を締結しました。

相手先	野村證券株式会社
想定元本	2,800百万円
金利	固定支払金利 0.40440％ 変動受取金利 全銀協３ヶ月日本円TIBOR＋0.2800％
開始日	2021年４月30日
終了日	2028年６月30日
利払日	利払日は、2021年５月末日を初回として、以後毎年２月、５月、８月、11月の各末日及び返済期限（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）

※本金利スワップ契約締結により、当該借入れに係る金利は、実質的に0.40440％で固定化されます。

（注８）当該借入れについて、支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、以下のとおり、2021年４月27日付で金利スワップ契約を締結しました。

相手先	野村證券株式会社
想定元本	13,100百万円
金利	固定支払金利 0.52360％ 変動受取金利 全銀協３ヶ月日本円TIBOR＋0.3800％
開始日	2021年４月30日
終了日	2029年６月29日
利払日	利払日は、2021年５月末日を初回として、以後毎年２月、５月、８月、11月の各末日及び返済期限（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。）

※本金利スワップ契約締結により、当該借入れに係る金利は、実質的に0.52360％で固定化されます。

（注９）返済期限は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

（注10）当該借入れの実行後返済期限までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、元本の一部又は全部を期限前返済することができます。

ｄ．資産の取得

本投資法人は、2021年４月30日付で以下の資産に係る信託受益権を取得しています。なお、取得価格は、取得資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。

地域	物件番号	物件名称	所在地	取得価格（百万円）	取得先
大阪エリア	大阪-７	ロジポート大阪ベイ	大阪府大阪市	40,000	南港プロパティー特定目的会社

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

（イ）株式

該当事項はありません。

（ロ）株式以外の有価証券

（単位：千円）

種類	銘柄	券面総額	帳簿価額	未収利息	前払経過利子	評価額（注１）	評価損益	備考
優先出資証券	南港プロパティー特定目的会社優先出資証券	－	1,149,747	－	－	1,149,747	－	（注２）
合計		－	1,149,747	－	－	1,149,747	－	

（注１）評価額については、帳簿価額を記載しています。

（注２）運用対象資産は、「ロジポート大阪ベイ」の不動産信託受益権です。

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	95,900,000	95,900,000	△119,001
合計		95,900,000	95,900,000	△119,001

（注１）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注２）当該取引契約の相手方が、市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

（注３）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	信託建物	84,185,095	28,785,694	－	112,970,789	7,466,053	1,234,816	105,504,736	（注）
	信託構築物	118,636	782	－	119,419	13,865	5,372	105,553	
	信託機械及び装置	214,383	－	－	214,383	5,234	4,473	209,148	
	信託工具、器具及び備品	10,219	1,945	－	12,164	1,417	391	10,747	
	信託土地	166,427,880	48,766,306	4,574,798	210,619,389	－	－	210,619,389	（注）
	信託建設仮勘定	－	13,714	－	13,714	－	－	13,714	
合計		250,956,214	77,568,443	4,574,798	323,949,860	7,486,570	1,245,054	316,463,289	

（注）主な増加額は不動産信託受益権４物件の取得（77,239,353千円）、主な減少額は不動産信託受益権１物件の売却（4,574,798千円）です。

④その他特定資産の明細表

不動産信託受益権については、前記「③　不動産等明細表のうち総括表」に含めて記載しています。

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	２０１７年２月15日	4,000,000	－	4,000,000	0.260％	２０２２年２月１５日	借入金の返済	無担保無保証
第２回無担保投資法人債	２０１７年２月15日	2,000,000	－	2,000,000	0.580％	２０２７年２月１５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７月13日	3,500,000	－	3,500,000	0.650％	２０２７年７月１３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12月21日	1,000,000	－	1,000,000	0.170％	２０２１年12月21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12月21日	1,000,000	－	1,000,000	0.630％	２０２７年12月21日	借入金の返済	無担保無保証
第６回無担保投資法人債（グリーンボンド）	２０２０年２月20日	3,000,000	－	3,000,000	0.590％	２０３０年２月２０日	借入金の返済	無担保無保証
第７回無担保投資法人債（グリーンボンド）	２０２１年２月16日	－	－	2,000,000	0.760％	２０３６年２月１５日	借入金の返済	無担保無保証
合計		14,500,000	－	16,500,000				

（注）投資法人債の貸借対照表日以後５年以内における１年毎の償還予定額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
投資法人債	5,000,000	－	－	－	－

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	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	－	1,800,000	1,285,000	515,000	0.44450%	２０２１年８月31日	（注２）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	－	1,000,000	715,000	285,000				
	計	－	2,800,000	2,000,000	800,000				
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,540,000	－	1,540,000	－	0.42000%	２０２１年２月17日	（注２）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,540,000	－	1,540,000	－	0.41323%	２０２１年２月17日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	1,540,000	－	1,540,000	－				
	三井住友信託銀行株式会社	1,540,000	－	1,540,000	－				
	株式会社りそな銀行	750,000	－	750,000	－				
	株式会社福岡銀行	750,000	－	750,000	－				

（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	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	3,080,000	－	3,080,000	－	0.42000%	２０２１年２月17日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,170,000	－	－	3,170,000	0.68000%	２０２３年２月17日	（注２）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	3,100,000	－	－	3,100,000	0.67680%	２０２３年２月17日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	3,100,000	－	－	3,100,000				
	三井住友信託銀行株式会社	3,020,000	－	－	3,020,000				
	株式会社日本政策投資銀行	2,720,000	－	－	2,720,000	0.68000%	２０２３年２月17日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,870,000	－	－	2,870,000	0.79000%	２０２４年２月19日	（注２）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2,530,000	－	－	2,530,000	0.76155%	２０２４年２月19日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2,530,000	－	－	2,530,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,130,000	－	－	1,130,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	4,160,000	－	－	4,160,000	0.89000%	２０２５年２月17日	（注２）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2,080,000	－	－	2,080,000	0.88680%	２０２５年２月17日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2,080,000	－	－	2,080,000				
	三井住友信託銀行株式会社	750,000	－	－	750,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,510,000	－	－	1,510,000	0.98000%	２０２６年２月17日	（注２）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	900,000	－	－	900,000	0.93127%	２０２６年２月17日	（注２）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	900,000	－	－	900,000				
	三井住友信託銀行株式会社	450,000	－	－	450,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,690,000	－	－	1,690,000	0.42945%	２０２２年３月１日	（注３）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社りそな銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社福岡銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社三井住友銀行	1,900,000	－	－	1,900,000	0.40656%	２０２３年９月１日	（注３）	無担保無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,300,000	－	－	2,300,000	0.47128%	２０２３年９月１日	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,900,000	－	－	1,900,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,400,000	－	－	1,400,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	300,000	－	300,000	－	0.27374%	２０２１年３月５日	（注２）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	100,000	－	100,000	－				
	株式会社三井住友銀行	100,000	－	100,000	－				
	株式会社りそな銀行	200,000	－	200,000	－				
	株式会社福岡銀行	600,000	－	600,000	－				
	株式会社新生銀行	900,000	－	900,000	－				
	野村信託銀行株式会社	350,000	－	350,000	－				
	株式会社中国銀行	100,000	－	100,000	－				

（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	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	310,000	－	－	310,000	0.51435%	２０２５年３月５日	（注２）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	410,000	－	－	410,000				
	株式会社三井住友銀行	410,000	－	－	410,000				
	三井住友信託銀行株式会社	370,000	－	－	370,000				
	株式会社日本政策投資銀行	800,000	－	－	800,000				
	株式会社りそな銀行	1,250,000	－	－	1,250,000				
	株式会社福岡銀行	1,150,000	－	－	1,150,000				
	株式会社新生銀行	850,000	－	－	850,000				
	株式会社七十七銀行	300,000	－	－	300,000				
	野村信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000				
	株式会社中国銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,850,000	－	－	1,850,000	0.59950%	２０２６年３月５日	（注２）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,450,000	－	－	1,450,000				
	株式会社三井住友銀行	1,450,000	－	－	1,450,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,130,000	－	－	1,130,000				
	株式会社りそな銀行	550,000	－	－	550,000	0.34020%	２０２６年２月17日	（注２）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	550,000	－	－	550,000				
	株式会社新生銀行	700,000	－	－	700,000				
	株式会社七十七銀行	400,000	－	－	400,000				
	野村信託銀行株式会社	450,000	－	－	450,000				
	株式会社中国銀行	450,000	－	－	450,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,600,000	－	－	1,600,000	0.42105%	２０２７年２月15日	（注２）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,200,000	－	－	1,200,000				
	株式会社三井住友銀行	800,000	－	－	800,000				
	三井住友信託銀行株式会社	800,000	－	－	800,000				
	株式会社日本政策投資銀行	700,000	－	－	700,000				
	株式会社福岡銀行	93,000	－	－	93,000	0.30050%	２０２６年２月17日	（注２）	無担保無保証
	株式会社新生銀行	743,000	－	－	743,000				
	株式会社七十七銀行	232,000	－	－	232,000				
	野村信託銀行株式会社	232,000	－	－	232,000				
	株式会社新生銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.36250%	２０２７年２月15日	（注２）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	1,300,000	－	－	1,300,000				
	株式会社西日本シティ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	野村信託銀行株式会社	900,000	－	－	900,000				
	株式会社中国銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社福岡銀行	500,000	－	－	500,000				

（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	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,300,000	－	－	2,300,000	0.40350%	２０２７年７月13日	（注２）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	2,200,000	－	－	2,200,000				
	株式会社三井住友銀行	1,800,000	－	－	1,800,000				
	株式会社日本政策投資銀行	1,600,000	－	－	1,600,000				
	株式会社みずほ銀行	1,134,000	－	－	1,134,000	0.44406%	２０２３年12月27日	（注４）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	－	5,000,000	－	5,000,000	0.44453%	２０２５年８月２９日	（注２）	無担保無保証
	株式会社日本政策投資銀行	－	1,500,000	－	1,500,000	0.44400%	２０２７年12月21日	（注２）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	－	1,300,000	－	1,300,000				
	株式会社福岡銀行	－	1,000,000	－	1,000,000				
	株式会社新生銀行	－	1,000,000	－	1,000,000				
	株式会社中国銀行	－	500,000	－	500,000				
	株式会社西日本シティ銀行	－	1,000,000	－	1,000,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	－	7,900,000	－	7,900,000	0.50950%	２０２８年12月20日	（注２）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	－	6,300,000	－	6,300,000				
	株式会社三井住友銀行	－	5,800,000	－	5,800,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	－	200,000	－	200,000	0.25031%	２０２２年２月２８日（注６）	（注５）	無担保無保証
	野村信託銀行株式会社	－	350,000	－	350,000				
	三井住友信託銀行株式会社	－	1,540,000	－	1,540,000	0.38781%	２０２６年２月１７日	（注５）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	－	950,000	－	950,000	0.41000%	２０２８年６月３０日	（注５）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	－	1,350,000	－	1,350,000				
	株式会社新生銀行	－	900,000	－	900,000				
	株式会社中国銀行	－	100,000	－	100,000				
	株式会社西日本シティ銀行	－	1,000,000	－	1,000,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	－	1,640,000	－	1,640,000	0.51700%	２０２９年６月２９日	（注５）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	－	1,640,000	－	1,640,000				
	株式会社三井住友銀行	－	1,640,000	－	1,640,000				
	株式会社日本政策投資銀行	－	2,080,000	－	2,080,000				
計		97,744,000	44,690,000	13,390,000	129,044,000				
合計		97,744,000	47,490,000	15,390,000	129,844,000				

（注１）変動金利の平均利率は、期中の加重平均を記載しており、小数第６位を四捨五入して表示しています。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、不動産信託受益権の取得資金及びこれに関連する諸費用です。

（注３）資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及びこれに関連する諸費用並びに短期借入金の返済資金です。

（注４）資金使途は、優先出資証券の取得資金です。

（注５）資金使途は、短期借入金及び長期借入金の返済資金です。

（注６）１年内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて記載しています。

（注７）長期借入金の貸借対照表日以後５年以内における１年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

（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
長期借入金	550,000	18,100,000	17,694,000	9,070,000	21,450,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2021年２月28日時点）

Ⅰ　資産総額	345,529,503千円
Ⅱ　負債総額	154,655,140千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	190,874,363千円
Ⅳ　発行済数量	1,638,000口
Ⅴ　１口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	116,528円

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数（口）	買戻し口数（口）	発行済投資口の総口数（口）
第５期計算期間 自　2018年３月１日 至　2018年８月31日	該当事項はありません。	0 (0)	0 (0)	1,100,000 (329,550)
第６期計算期間 自　2018年９月１日 至　2019年２月28日	該当事項はありません。	0 (0)	0 (0)	1,100,000 (329,550)
第７期計算期間 自　2019年３月１日 至　2019年８月31日	2019年６月５日	104,761 (27,500)	0 (0)	1,204,761 (357,050)
	2019年６月28日	5,239 (0)	0 (0)	1,210,000 (357,050)
第８期計算期間 自　2019年９月１日 至　2020年２月29日	2019年９月18日	145,714 (30,600)	0 (0)	1,355,714 (387,650)
	2019年10月10日	7,286 (0)	0 (0)	1,363,000 (387,650)
第９期計算期間 自　2020年３月１日 至　2020年８月31日	該当事項はありません。	0 (0)	0 (0)	1,363,000 (387,650)
第10期計算期間 自　2020年９月１日 至　2021年２月28日	2020年９月１日	261,904 (123,750)	0 (0)	1,624,904 (511,400)
	2020年９月29日	13,096 (0)	0 (0)	1,638,000 (511,400)

（注１）括弧内の数は、本邦外における販売口数です。

（注２）本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第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、以下の書類を関東財務局長に提出しました。

2020年11月27日 有価証券報告書（第９期 自 2020年３月１日 至 2020年８月31日）
2021年２月９日 発行登録追補書類（投資法人債）
2021年４月14日 有価証券届出書（一般募集）
2021年４月14日 有価証券届出書（第三者割当）
2021年４月21日 有価証券届出書の訂正届出書（一般募集）
2021年４月21日 有価証券届出書の訂正届出書（第三者割当）

独 立 監 査 人 の 監 査 報 告 書

2021年５月28日

ラサールロジポート投資法人

役 員 会 御 中

ＰｗＣあらた有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　鶴田　光夫

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　藪谷　峰

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているラサールロジポート投資法人の2020年９月１日から2021年２月28日までの第10期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、ラサールロジポート投資法人の2021年２月28日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

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、投資法人は新投資口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。

財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

・　経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
・　経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
・　財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）１．上記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。