

2020年9月16日付で 公表した以下のプレスリリースに ついての補足説明資料

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」

「物件売買に関する基本合意書の締結に関するお知らせ」

2020年9月16日



本資料は、東京証券取引所上場規則に従い、2020年9月16日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「物件売買に関する基本合意書の締結に関するお知らせ」に記載の情報並びにこれらに付随する情報を追加した上で、とりまとめたものです。

本資料は、三井不動産ロジстикスパーク投資法人（以下「本投資法人」といいます）の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願い致します。

本投資法人の投資口の売買等にあたっては本投資口価格の変動により損失が生じるおそれがあります。

本投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。本資料は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。

本投資法人及びその資産の運用を受託する三井不動産ロジстикスリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます）は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、本投資法人又は本資産運用会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料作成日（但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日）において入手可能な情報に基づき本投資法人又は本資産運用会社がその判断において仮定した又は前提とした将来の予想に関する記述です。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮していません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。本資料における将来の業績や見通し等に関する記述は、将来の業績や見通し等を保証するものではありません。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。本投資法人及び本資産運用会社は、本資料の内容（将来の予想に関する記述を含みます）を更新又は公表する義務を負いません。

本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

三井不動産が開発・運営する、MFLP茨木及びMFLP川口 I 2物件774億円を取得し、資産規模は20物件2,824億円に拡大

- 大阪内陸エリアのフラッグシップ物件であるMFLP茨木及び東京都心部へのアクセスに優れたMFLP川口 I の取得により、ポートフォリオの安定性が向上
- 1口当たりNAVを上回る投資口価格水準を活かした公募増資によって、1口当たり分配金の成長機会を確保

取得予定資産



MFLP茨木

MFLP川口 I

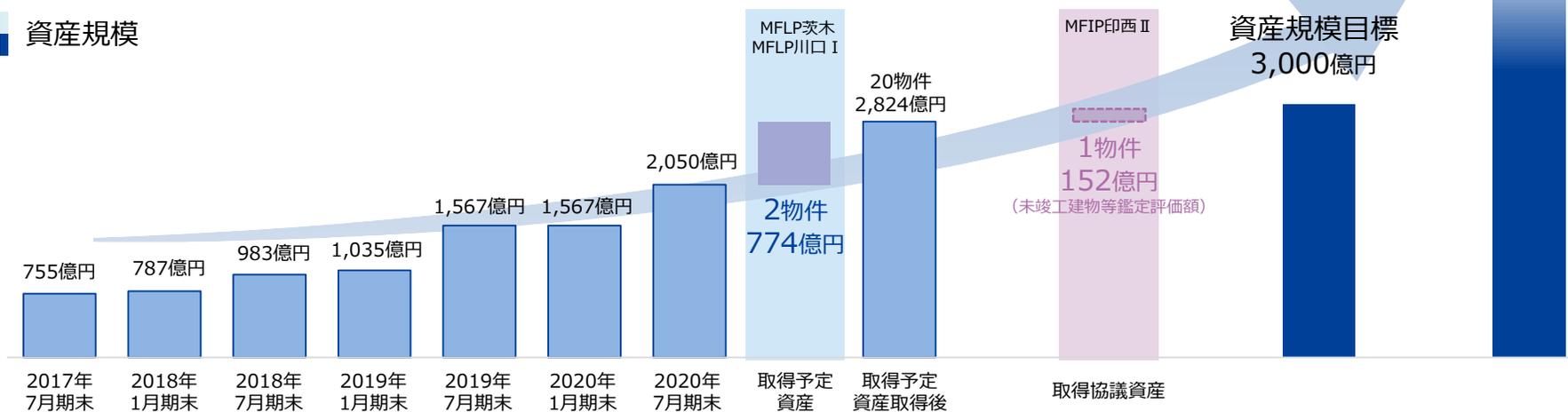
MFIP印西 II の取得に関する基本合意書を締結

- 三井不動産が開発中の最新の大規模データセンターである、MFIP印西 II に関して、2021年3月の取得に向けてスポンサーと協議
- MFIP印西 II の取得が実現した場合、資産規模は約3,000億円となり、ポートフォリオの安定性は更に向上



資産規模の更なる
拡大を目指す

資産規模



資産規模の拡大によるポートフォリオの質及び安定性の向上

1口当たり分配金及び1口当たりNAVの継続的な成長

本募集による時価総額の拡大及び投資口の流動性の向上

本投資法人の安定成長に向けた4つのロードマップ及び成長の軌跡

- 新型コロナウイルス感染拡大の環境下においても、資産規模拡大、LTVマネジメント、分配金成長及び時価総額拡大の4つのロードマップは、着実に進捗
- MFLP茨木及びMFLP川口 I の取得を通じて、資産規模は20物件2,824億円に拡大。MFIP印西 II の取得に関する基本合意書に基づき、更なる資産規模の拡大を目指す
- 取得資産規模に応じた最適な資金調達及びLTVマネジメントにより、継続的な分配金成長を実現
- 本募集により資産規模及び時価総額は更に拡大する見通しであり、投資主価値の継続的な成長を図る

ポートフォリオクオリティ向上に資するMFLPの取得及びMFIPの取得機会確保

- ロケーション・クオリティ・バランスにこだわったMFLP（三井不動産クオリティを備えた先進的物流施設）を取得予定
- 物件、テナント及びエリア分散の更なる進展によりポートフォリオの安定性が向上
- 需要拡大が見込まれる最新の大規模データセンターであるMFIPの取得に関する基本合意書を締結
- コロナ禍においても安定運用が期待できるMFLP2物件と今後の需要拡大が期待されるMFIPの取得を目指す

三井不動産の物流施設事業の成長加速に伴うスポンサーパイプラインの更なる拡充

- 堅調な物流施設需要を背景に、三井不動産は物流施設事業における開発を拡大
- 三井不動産の累計投資規模は40棟、約5,700億円に拡大（2019年11月時点）
- 優先情報提供対象物件は継続的に追加され11物件110万㎡（取得予定資産取得後）。今後も更なる拡充を見込む
- 優先情報提供対象物件の継続的な取得を通じて、更なる資産規模の拡大を目指す

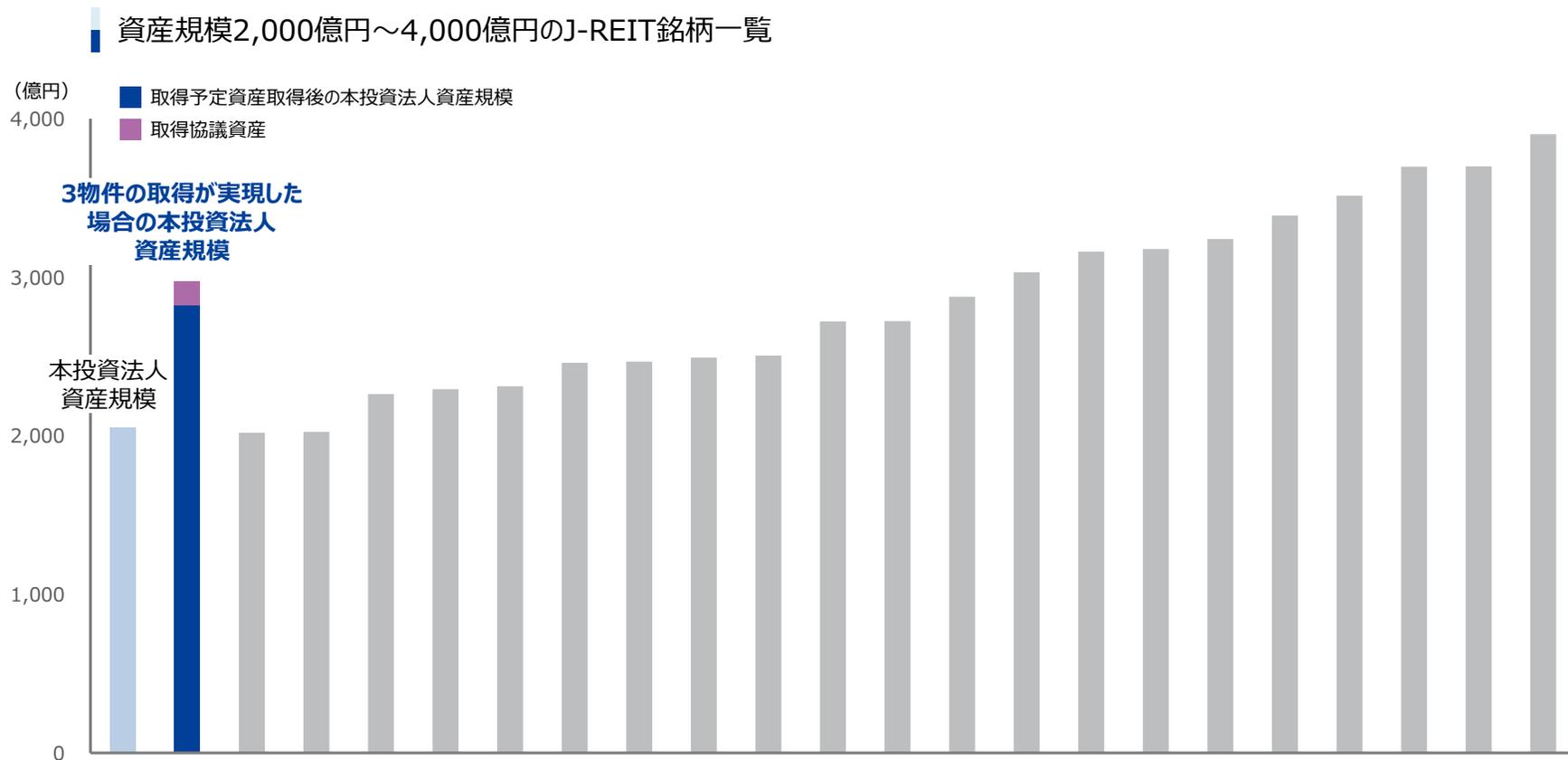
三井不動産グループのプラットフォーム（事業基盤）及び顧客ネットワークを活用した安定運用の実現

- プロパティ・マネジメント業務における三井不動産グループのノウハウの活用
- リーシングにおける三井不動産グループの顧客ネットワークの有効活用
- ソリューション型アセットマネジメントの進化による課題解決力の強化

投資主利益の継続的な成長を目指した財務運営

- 継続的な分配金成長を目指し、中長期的な巡航LTV水準40～50%に向けてLTVをマネジメント
- 長期借入金の活用及び返済期限の分散を更に進めることで、財務安定性の強化を目指す
- 継続的な資産規模の拡大による更なる格付の向上を目指す
- 時価総額の拡大及び東証REIT Core指数等の主要なインデックスへの将来的な組入れにより、投資家の裾野の一層の拡大による投資口価格の更なる安定化と流動性向上を目指す

(ご参考) 資産規模2,000億円～4,000億円のJ-REIT銘柄一覧



格付	JCR	AA											
		AA-	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
東証REIT Core指数													
FTSE Global Index Series Mid Cap 組入銘柄													

取得予定資産の概要

取得予定資産規模

2物件 774億円

平均NOI利回り

4.2%

平均築年数

2.5年

平均稼働率

100%

平均残存賃貸借期間/平均賃貸借期間

3.0年/5.2年

高速ICへのアクセス距離5km未満

100%

ランプウェイ型



MFLP茨木

所在地： 大阪府茨木市
 取得予定価格： 58,900百万円
 NOI利回り： 4.2%
 延床面積： 230,435㎡
 取得予定日： 2020年10月6日

**テナント需要の強い大阪内陸エリア最大規模の
 免震機能を有するフラッグシップ物件**

スロープ型



MFLP川口 I

所在地： 埼玉県川口市
 取得予定価格： 18,500百万円
 NOI利回り： 4.1%
 延床面積： 49,838㎡
 取得予定日： 2020年10月6日

**東京都心部への配送に適し、高頻度の入出庫に
 対応したラストワンマイル配送拠点**

取得協議資産の概要

データセンター

Under Construction

MFIP印西 II

所在地： 千葉県印西市
 未竣工建物等鑑定評価額： 15,200百万円
 計画延床面積： 30,906㎡
 取得目標時期： 2021年3月16日を目処

需要拡大が見込まれる 最新の大規模データセンター

- 取得協議資産は現時点において未竣工であり、検査済証等の取得がなされていません。
- 本投資法人は竣工後に第三者である専門家から各種評価書・報告書を取得し、本投資法人が資産の取得において通例行う物件のデュー・ディリジェンスを経て、その遵法性等の確認を経た後に、売主と協議の上、その取得を決定することを予定しています。

取得予定資産 (MFLP茨木)

MFLP茨木

ランプウェイ型

名神
高速道路

新名神
高速道路

中国
自動車道

近畿
自動車道

ICから
約4km

免震

LED

非常用
発電機

カフェ
テリア

売店

太陽光
発電

CASBEE大阪府
Aランク



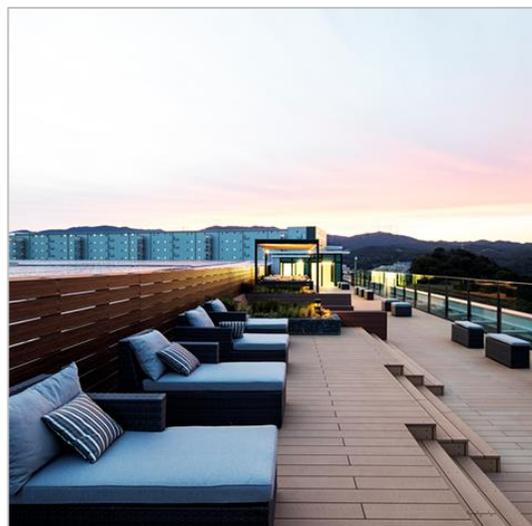
アクセス

- 名神高速道路「茨木IC」から約4km、名神高速道路・中国自動車道・近畿自動車道の結節点「吹田JCT」から約9km、新名神高速道路「茨木千提寺IC」から5km圏内に位置し、都市圏をつなぐ広域拠点立地として交通利便性に優れています。
- 国道171号へ約4km、大阪市中心部と接続する国道423号へ8km圏内に位置しており、大阪北部を中心とする近郊都市間輸送に優れた立地といえます。
- 最寄り駅である大阪モノレール彩都線「彩都西」駅から約2.3kmに位置し、大阪の郊外ベッドタウンに立地しているため、JR・阪急茨木方面を含めて、労働力を十分に確保できる環境にあります。

物件特性

- 6階建のランプウェイ型MFLP。大型車両が各フロアへ直接乗り入れできるダブルランプウェイを備え、大型車両待機スペースが十分に確保された配送効率の高い大規模物流施設となっています。
- 倉庫・ランプウェイに免震構造を採用し、非常用発電機、セキュリティシステム、カフェテリア・売店、LED照明、スカイラウンジ等も備えており、6階の倉庫には空調設備を備えているため、施設の付加価値を高める差別化が図られています。

所在地	大阪府茨木市
建築時期	2017年8月
取得予定日	2020年10月6日
取得予定価格	58,900百万円
鑑定評価額	59,200百万円
NOI利回り	4.2%
延床面積	230,435㎡
賃貸可能面積	208,699㎡
構造	鉄骨造 6階建
施工者	新日鉄住金 エンジニアリング株式会社
テナント数	9
主なテナント	株式会社ユニクロ



取得予定資産 (MFLP茨木)

2つのICに近接し、京阪神のみならず全国への配送利便性に優れた立地



自然災害の被害を受けにくい立地

地震による津波災害

本物件は大阪内陸部かつ標高約170mに位置しており、津波による浸水被害を受けにくい物件です。

地震による液状化

PL値（液状化危険度の指標）が低く、南海トラフにおいて想定される最大級の地震においても液状化の可能性が低いエリアに位置しています。

大雨等による水害

本物件の所在するエリアは、茨木市による3段階の氾濫シミュレーションにおいて、いずれの段階も浸水被害が発生しない「発生のおそれなし」と想定されています。

複合機能都市としての彩都

- ・ 自然と都市が調和した高アムニティ住環境
- ・ 国際交流、学術文化、研究開発を担う都市機能

従業員確保に資する豊富な周辺人口

市	人口 (人)	世帯数 (世帯)
茨木市	283,862	123,033
高槻市	347,944	152,164
箕面市	136,588	59,669
吹田市	384,014	178,205
豊中市	401,554	178,922

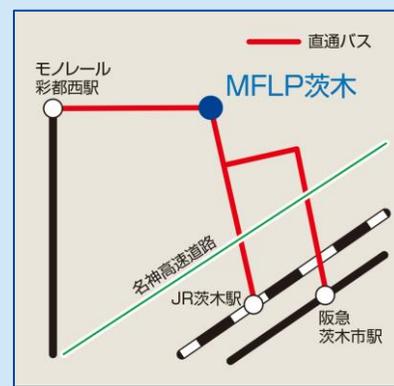
従業員向けにシャトルバスを運行

12往復/日

JR東海道本線「茨木」駅
阪急京都線「茨木市」駅

19往復/日

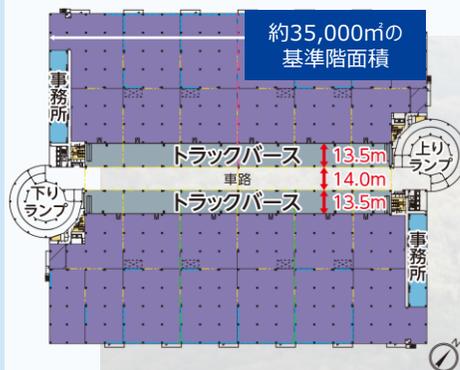
大阪モノレール「彩都西」駅



取得予定資産 (MFLP茨木)

クオリティへのこだわり

大規模



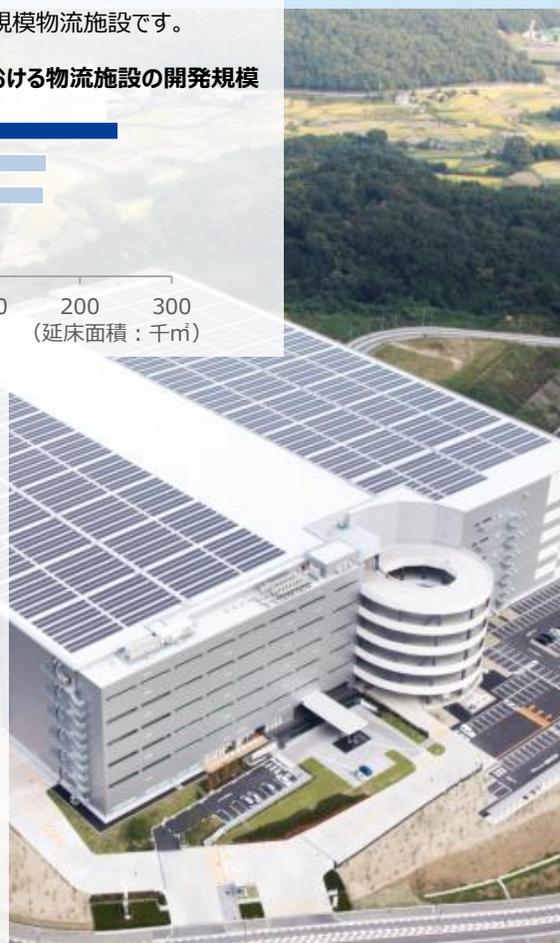
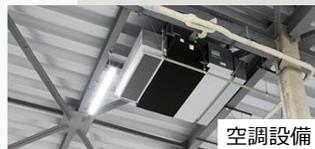
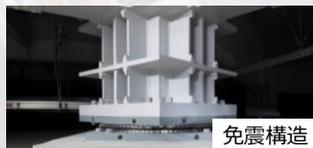
敷地面積は約109,000㎡、延床面積は約230,000㎡の大規模物流施設です。

大阪内陸エリアにおける物流施設の開発規模



防災・高機能

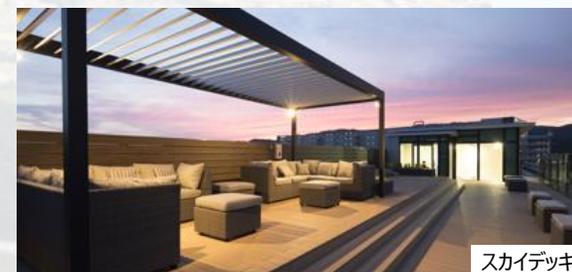
有効天井高は5.5m、床荷重は1.5t/㎡を確保しています。また、快適な環境実現のため一部フロアに空調設備を備えています。倉庫部分のみならずランプウェイにも免震部材を採用し、計409基の免震装置によって高い安全性を実現しています。



三井不動産クオリティ

各種施設等の充実により従業員が気持ちよく働ける環境づくりを行っています。

& Worker



& Tenant



取得予定資産 (MFLP川口 I)

MFLP川口 I

スロープ型

首都高速道路
川口線

ICから
約1.3km

LED

非常用
発電機

カフェ
テリア

売店

CASBEE埼玉県
Sランク

アクセス

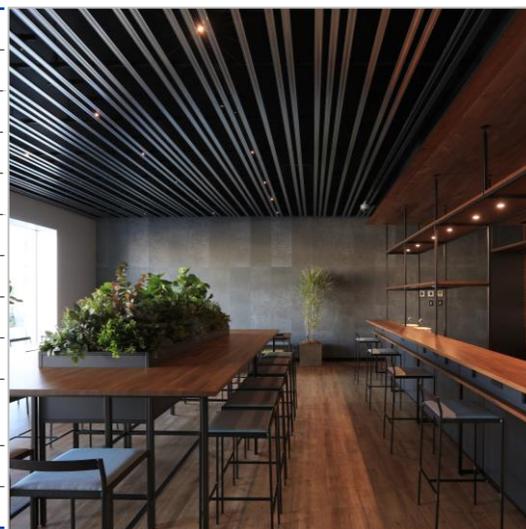
- 首都高速道路川口線「加賀IC」から約2.1km、同「東領家IC」から約1.3km、同「鹿浜橋IC」から約1.5kmと、高速道路へのアクセスに優れるほか、環状7号線・環状8号線に近接していることから、都心部への配送効率に優れた立地といえます。
- 東北自動車道や常磐自動車道への乗り入れにより東北方面からの中継拠点としても機能することができ、首都圏内陸部の東京近郊物流立地として、希少性が高い立地といえます。
- JR京浜東北線「川口」駅及び「赤羽」駅よりバスが出ており、最寄りのバス停からは徒歩約1分と通勤利便性が高く、周辺部は東京のベッドタウンであるため、従業員を確保しやすい環境にあるといえます。

物件特性

- 4階建のスロープ型MFLP。1階及び3階に接車可能なスロープ式物流施設で、1階は両面バスとなっていることから、高頻度の入出庫・搬入搬出に対応できる効率性の高い施設となっています。
- 駐車場スペースは普通乗用車が93台、トラック待機場が9台分設置されており十分なスペースが確保されています。
- 敷地内にはトラック出入り口が2か所設置されており、ワンウェイのオペレーションを行うことによって効率的な運用を行うことが可能となっています。



所在地	埼玉県川口市
建築時期	2019年10月
取得予定日	2020年10月6日
取得予定価格	18,500百万円
鑑定評価額	18,600百万円
NOI利回り	4.1%
延床面積	49,838㎡
賃貸可能面積	48,119㎡
構造	鉄筋コンクリート造4階建
施工者	株式会社銭高組
テナント数	1
主なテナント	株式会社ナカノ商会



都心全域への迅速なアクセスを可能とする都心配送拠点

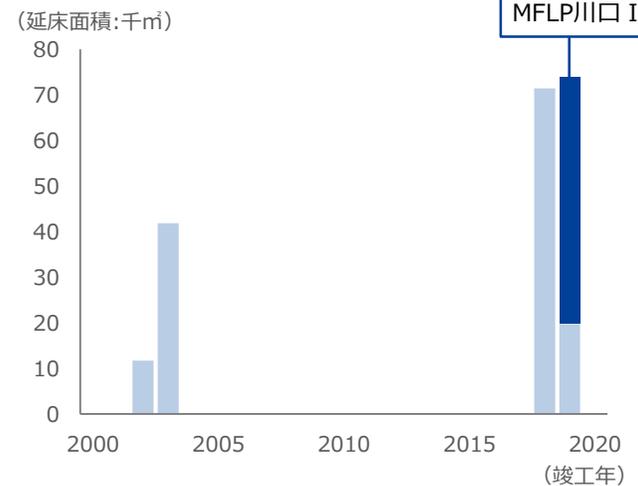


IC近接の物流施設



川口エリアにおける物流施設の開発実績

川口エリアにおける物流施設の開発実績は限定的であり、希少性の高い物件

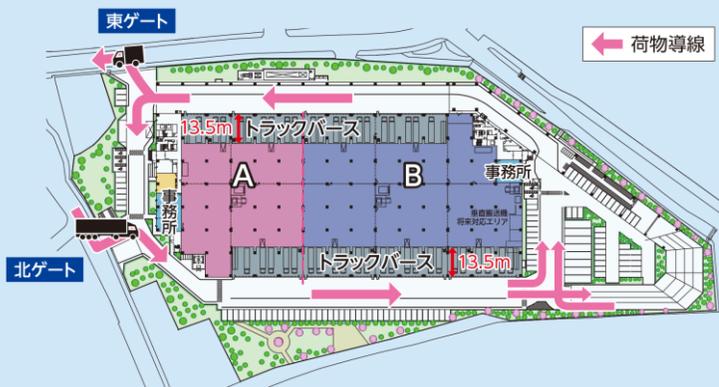


クオリティへのこだわり

効率性

1階の東西両面にトラックバースを設置しており、高頻度の入出庫・搬出入に対応できます。また、敷地内にはトラック出入口が2か所設置されており、ワンウェイのオペレーションを行うことによって、効率的な運用を行うことが可能となっています。

入居テナント



防災・高機能

緊急時における、各所の照明バックアップ・倉庫設備の稼働のために非常用発電機を設置。万一の地震等災害時のために必需品を保管する防災備蓄倉庫も設置されています。広々とした倉庫・トラックバースに加え、垂直搬送機により荷物の短時間輸送を実現します。



三井不動産クオリティ

& Worker



& Tenant



& Community



& Earth



三井不動産の総合提案力による用地取得

川口市保有不動産
土地の有効活用

総合提案により用地取得



物件開発

MFLP川口 I

地元の
雇用創出

建設施設の
環境的配慮

周辺環境への配慮

産業振興への貢献

- 川口市が保有していた不動産の売却選定に際し、数社の候補の中から三井不動産が売却先に選出されました。
- 産業振興への貢献度、雇用創出、建設施設の環境的配慮、周辺環境への配慮などを踏まえた総合提案が評価されました。

MFIP印西Ⅱ

データセンター

無停電
電源装置

免震

UNDER
CONSTRUCTION



所在地	千葉県印西市
計画敷地面積	18,274㎡ (注)
計画延床面積	30,906㎡ (注)
階数	地上4階建 (注)
竣工年月	2020年12月まで (予定) (注)
未竣工建物等鑑定評価額	15,200百万円
取得目標時期	2021年3月16日を目処

(注) 本日現在の建築計画、建物確認済証等に基づき記載しています。

基本合意書の概要

- 三井不動産との間で2021年3月16日を取得時期の目処として、MFIP印西Ⅱの取得に関し誠実に協議を行う旨を合意する基本合意書を締結しています。
- 本投資法人は、「MFIP印西Ⅱ」について、シービーアールイー株式会社に未竣工建物等鑑定評価を委託しており、取得した不動産鑑定評価書における未竣工建物等鑑定評価額は152億円です。
- 取得協議資産は現時点において未竣工であり、検査済証等の取得がなされていません。
- 本投資法人は竣工後に第三者である専門家から各種評価書・報告書を取得し、本投資法人が資産の取得において通例行う物件のデュー・ディリジェンスを経て、その遵法性等の確認を経た後に、売主と協議の上、その取得を決定することを予定しています。

アクセス

- 都心から車で約1時間の距離に立地し、大型地震発生時の交通規制エリア外であるため、非常時も駆けつけることが可能であり、良好なアクセス性を有しています。
- 本物件周辺の地盤は、強固な洪積台地であり、海岸から20km以上離れた海拔22.5mに立地しており、津波の心配はなく、液状化リスクの範囲からも外れており、データセンターに最適な立地条件を備えていると考えています。

物件特性

- 免震構造を採用しており、テナントがデータセンターの建物選定において重要視する要因の1つである耐震性能に優れた施設であると考えています。

投資形態

- 本物件の取得が実現した場合、本投資法人は不動産（土地及び建物）のみを保有し、賃貸借契約に基づき一定の賃料を受け取ることができる投資形態となることを想定しています。

データセンター開発の適地に所在

データセンター開発立地選定のポイント

- 1 十分な電力が確保できること**
高性能なコンピューターを大量に稼働させるためには、大量の電力が必要。
- 2 高品質な通信環境を構築できること**
データセンターは通信回線を通して利用することになるため、高品質な通信環境を構築できることが重要。
- 3 自然災害リスクが低いこと**
データセンターを安全かつ安定的に稼働させ続けるためには、自然災害リスクができるだけ低い立地であることが必要。



2 通信環境に有利な都心から50km圏内

人口及びインターネット相互接続点 (IX) が集中している東京の中心部からの距離が50km圏内に位置しており、データ送受信の通信環境に優れています。



1 変電所至近で充実した電力受電体制

本物件の近隣には変電所が所在しており、特別高圧電力受電において有利な立地です。周辺には金融機関などのコンピュータセンターが集中しています。

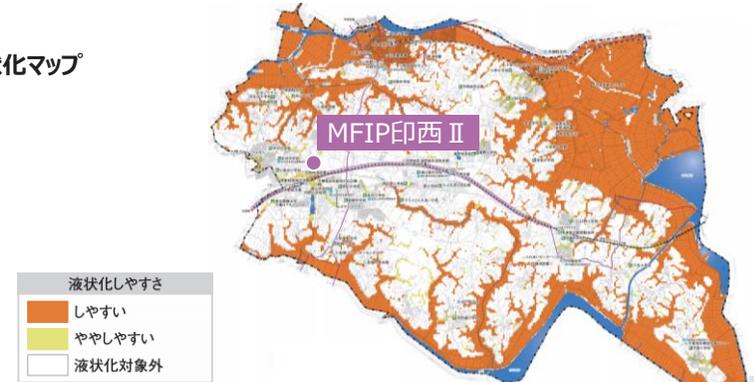


3 自然災害リスクの低いデータセンター適地

本物件周辺の地盤は、強固な洪積台地であり、海岸から20km以上離れており、津波の心配はなく、液状化リスクの範囲からも外れており、データセンターに最適な立地条件を備えています。

印西市液状化マップ

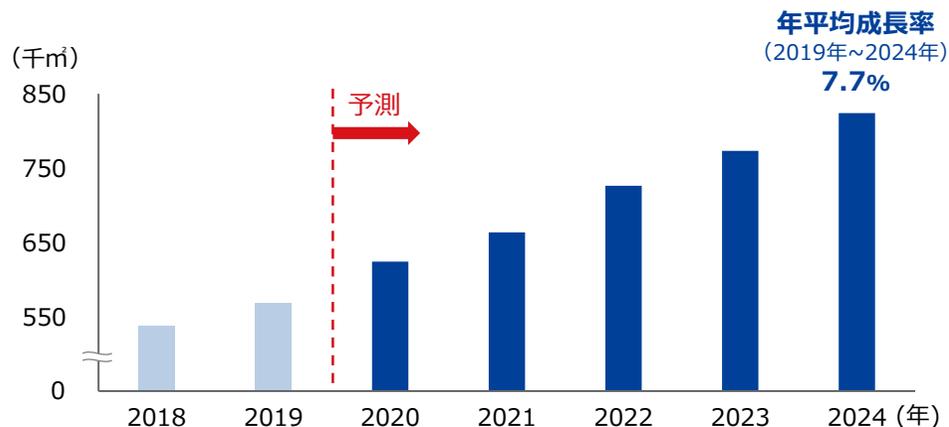
(出所) 印西市



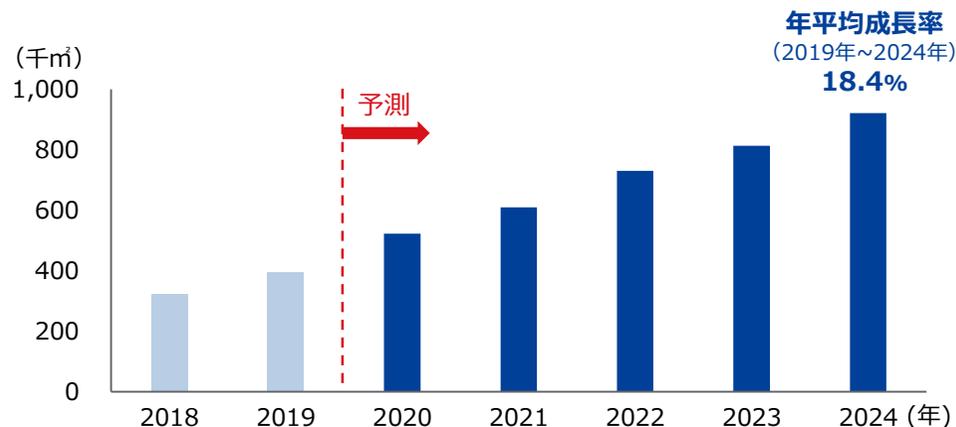
国内におけるデータセンターを取り巻く環境

■ データセンターの大規模化・高電力密度化が進展

■ 大規模データセンター（データセンタースペース2,000㎡以上）の面積予測

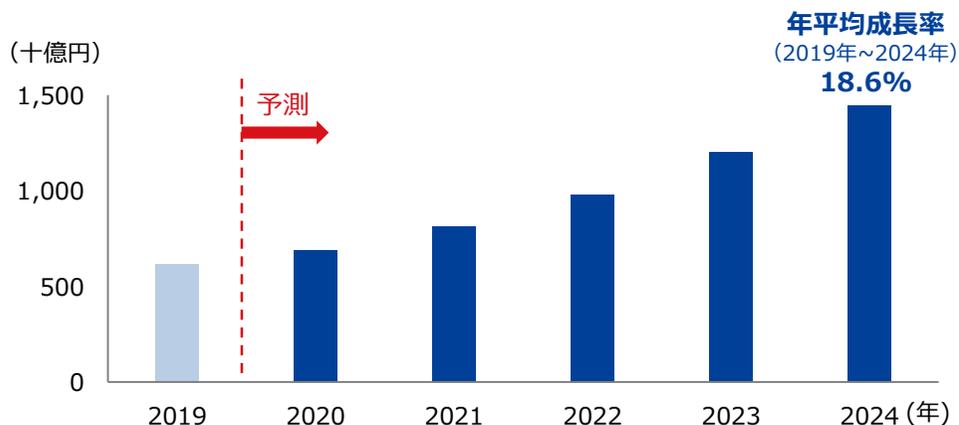


■ 高電力密度データセンターの延床面積予測

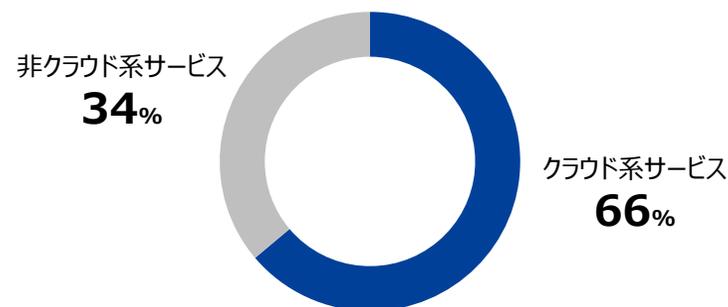


■ データセンターサービス市場においてクラウド系サービスは更に拡大

■ データセンターサービス市場におけるクラウド系サービスの売上額予測



■ データセンターサービス市場における売上額比率 (2024年予測)



【2頁】

- 「MFLP」とは、英文のMitsui Fudosan Logistics Park（三井不動産ロジスティクスパーク）の頭文字をとった略称であり、所定の標準仕様を満たす三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）が開発する先進的物流施設であって、かつ、三井不動産クオリティを備えた物流施設をいいます。但し、例外的に、MFLPには、所定の標準仕様と同等の仕様を満たす三井不動産以外の第三者が開発した先進的物流施設であって、かつ、三井不動産クオリティを備えた物流施設を含むものとします。
- 「大阪内陸エリア」とは、茨木市、高槻市、摂津市、吹田市及び大阪市（湾岸部を除く一部）をいいます。以下同じです。
- 「1口当たりのNAV」とは、各期末の純資産総額に含み益を加えた金額を、各期末の発行済投資口数で除した金額をいいます。なお、「含み益」とは、各期末の保有資産における各期末時点の鑑定評価額と期末帳簿価額の差額の合計をいいます。以下同じです。
- 「MFIP」とは、英文のMitsui Fudosan Industrial Park（三井不動産インダストリアルパーク）の頭文字をとった略称であり、三井不動産が開発又は運営するデータセンター、通信施設、研究施設、工場、供給処理施設等の企業活動の基盤となるインダストリアル不動産の総称をいいます。以下同じです。
- 「大規模データセンター」とは、International Data Corporation（以下「IDC」といいます。）が定める定義において、データセンタースペース2,000㎡以上のデータセンターをいいます。以下同じです。
- 「MFLP茨木」及び「MFLP川口」を個別に又は総称して「取得予定資産」といい、「MFIP印西Ⅱ」を「取得協議資産」といいます。以下同じです。取得予定資産及び取得協議資産の詳細については、それぞれ2020年9月16日付プレスリリース「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「物件売買に関する基本合意書の締結に関するお知らせ」をご参照ください。
- 「基本合意書」の詳細については、2020年9月16日付プレスリリース「物件売買に関する基本合意書の締結に関するお知らせ」をご参照ください。
- 本書の日付現在において、本投資法人が取得協議資産の取得を決定した事実はなく、本投資法人が取得協議資産を取得するとの保証もありません。また、本投資法人は、取得協議資産を取得する義務を負うものでもありません。
- 「未竣工建物等鑑定評価」とは、鑑定対象となる建物が価格時点において未竣工であるものの、工事が完了し、その使用収益が可能な状態であることを前提として行う鑑定評価をいいます。また、「未竣工建物等鑑定評価額」は、未竣工建物等鑑定評価に基づく鑑定評価額をいいます。未竣工建物等鑑定評価の結果は、本資産運用会社が交付した計画図面どおり建物竣工することを前提とした評価であるため、計画図面と異なる建物が竣工した場合における建物の構造・用途・規模等の変更及びエンジニアリング・レポートの調査結果の変更等により、建物の竣工後に取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価と異なることがあります。以下同じです。

【3頁】

- 「LTV」とは、総資産のうち借入金等の有利子負債の占める割合をいいます。以下同じです。
- 「スポンサーバイライン」とは、スポンサーである三井不動産又はそのグループからその保有する物流施設の情報を本投資法人が優先的に提供を受けることができる状態又はその関係をいいます。
- 「累計投資規模」は、三井不動産が2018年5月21日付及び2019年11月5日付で公表した資料に基づいて記載しています。「累計投資規模」には、各公表時点で開発中の各物件に係る投資（予定）額を含み、また、三井不動産が開発又は取得した物件のうち、既に本投資法人に売却した物件に係る投資額を含むものです。なお、開発中の物件については、三井不動産グループの目標又は予定のものを含みますが、今後変更又は中止される可能性があります。加えて、投資が完了する時期について、決定された内容はありません。本投資法人は、これらの開発計画の実現を保証又は約束するものではありません。また、本投資法人は、これらの開発計画による物件の全てを物件バイラインとすることを約束するものではありません。「累計投資規模」の棟数においては、「東京レールゲートEAST」を含めて記載しています。当該物件は、三井不動産が開発業務を受託し、開発計画の企画立案、テナント誘致等を行い、竣工後はマスターリース等を行うものであり、本書の日付現在、三井不動産による当該物件の取得の予定はありません。
- 「優先情報提供対象物件」とは、優先情報提供契約に基づき提示された情報提供対象不動産として情報提供対象物件リストに記載された対象物件をいいます。以下同じです。本頁における優先情報提供対象物件には、取得予定資産を含みません。「優先情報提供契約」とは、本資産運用会社が本投資法人の資産運用を行うにあたり、三井不動産との間で締結した優先情報提供に関する契約をいいます。「情報提供対象不動産」とは、三井不動産又は三井不動産が出資や金銭の拠出等を行う不動産ファンドが保有する不動産等のうち、三井不動産が三井不動産の裁量により本投資法人に売却する可能性があるものと判断するものをいいます。

【4頁】

- 「ソリューション型アセットマネジメント」とは、三井不動産グループが管理・運営する物流施設に入居するテナントとともに、物流業界を取り巻く課題解決に取組み、併せて、施設において働く従業員の方々も快適に働くことができる環境を提供することをいいます。
- 「東証REIT Core指数」とは、「東証REIT指数」の算出対象であるJ-REITの全銘柄の中から浮動株時価総額及び売買代金を基準に東京証券取引所が選定した銘柄に基づき指数をいいます。2020年8月31日現在において、本投資法人は、東証REIT Core指数の構成銘柄とはされていません。本書の日付現在において、本投資法人が当該構成銘柄に新たに選定されることが見込まれているわけではなく、かかる選定を保証するものでもありません。以下同じです。「東証REIT指数」とは、東京証券取引所に上場するJ-REIT全銘柄を対象とした時価総額加重型の指数をいいます。

【5頁】

- 各J-REITの資産規模は、2020年8月31日時点の各J-REITの公表資料を基に、当該J-REITが保有又は取得を予定している物件の取得（予定）価格の合計を記載しています。
- 本頁における格付の行は、2020年8月31日時点の各J-REITの長期発行体格付（JCR）の取得状況（AA-以上）を示すものです。本書の日付現在において、本投資法人に係る長期発行体格付（JCR）が格上げされることが見込まれているわけではなく、今後の格上げを保証するものでもありません。
- 2020年8月31日現在において、本投資法人は、東証REIT Core指数の構成銘柄とはされていません。本頁における「東証REIT Core指数」の行は、2020年8月31日時点の各J-REITの東証REIT Core指数への組み入れ状況を示したものであり、本書の日付現在において、本投資法人が当該構成銘柄に新たに選定されることが見込まれているわけではなく、かかる選定を保証するものでもありません。
- 「FTSE Global Equity Index Series」とは、金融データの提供サービスを行うFTSE社（FTSE International Limited（通称：FTSE Russell）を指します。以下同じです。）が定める指数であり、国内外の機関投資家によりグローバル株式投資のベンチマーク指数として採用されています。FTSE社は、2020年8月31日現在において、2020年9月21日からFTSE Global Equity Index Seriesに組み入れることを予定する銘柄を公表しており、本頁における「FTSE Global Equity Index Series Mid Cap 組入銘柄」の行は当該公表情報を元にFTSE Global Equity Index SeriesのMid Capへの組入れの状況を記載したものです。但し、FTSE社の当該公表は、2020年9月21日からのFTSE Global Equity Index Seriesへの組入れの予定であり、当該各銘柄が、2020年9月21日からFTSE Global Equity Index Seriesへ確実に組み入れられるとの保証はありません。
- 「Mid Cap」とは、FTSE社がFTSE Global Equity Index Series Ground Rulesにて定めるルールにおいて、FTSE Global Equity Index Seriesのユニバース（組入れ対象銘柄）指数全体の時価総額の上位68%未満、86%以上に位置することその他の条件を満たす銘柄を示します。なお、本書の日付現在において本投資法人が当該構成銘柄に新たに選定されることが見込まれているわけではなく、今後もかかる組入れを保証するものでもありません。
- 「3物件」とは、取得予定資産（2物件）及び取得協議資産（1物件）の合計3物件をいいます。
- 3物件の取得が実現した場合の本投資法人の資産規模は、取得協議資産については、未竣工建物等鑑定評価額を基に算出しています。

【6頁】

- 「取得予定資産規模」の金額は、取得予定資産の取得予定価格の合計を記載しています。「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権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取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- 「NOI利回り」は、取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得予定価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。「平均NOI利回り」は、NOI利回りの取得予定価格に基づく加重平均を記載しています。以下同じです。
- 「築年数」は、取得予定資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2020年7月31日までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。「平均築年数」は、各物件の延床面積に基づく加重平均値を記載しています。
- 「平均稼働率」は、2020年7月31日現在における取得予定資産の賃貸可能面積の合計に対して取得予定資産の賃貸面積の合計が占める割合を記載しています。
- 「平均残存賃貸借期間」は、各取得予定資産のうち建物に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場等に係る賃貸借契約は除きます。以下「対象賃貸借契約」といいます。）に基づき、2020年7月31日以後の賃貸借期間の残存期間を、年間賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「平均賃貸借期間」は、2020年7月31日時点における対象賃貸借契約に表示された賃貸借期間を年間賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「高速ICへのアクセス距離5km未満」は、取得予定資産のうち、所在地から最寄りのインターチェンジ（IC）への距離が5km未満である物件の割合を記載しています。
- 「取得予定日」は、一般募集の払込期日の変動に応じて変更されることがあります。以下同じです。
- 「取得目標時期」は、取得協議資産に係る基本合意書に記載された取得時期の目処の日付を記載しています。以下同じです。
- 本投資法人は、取得協議資産が2020年12月までに竣工することを見込んでいますが、工事の進捗その他の要因により、その時点までに竣工しない場合があります。

【7頁、11頁】

- 施工者の名称は、竣工当時の名称を記載しています。
- 各頁に記載の項目の詳細については、2020年9月16日付プレスリリース「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。

【8頁】

- 「従業員確保に資する豊富な周辺人口」
出所：大阪府「毎月推計人口」（2020年8月1日現在）
（注1）2020年8月1日現在の人口及び世帯数を記載しています。
（注2）「人口」及び「世帯数」は、大阪府が、直近の国勢調査を基に、市町村からの報告による住民基本台帳登録者数の毎月の増減を加減して算出したものです。

【9頁】

- 「大阪内陸エリアにおける物流施設の開発規模」
出所：シービーアールイー株式会社（以下「CBRE」といいます。）「物流マーケット基礎調査（2020年Q2）」（2020年8月）
（注1）「大阪内陸エリアにおける物流施設の開発規模」は、2016年1月から2020年7月までに竣工した大阪内陸エリア内に所在する竣工済の物流施設について、延床面積上位5物件をCBREが集計したものです。
（注2）「延床面積」は、各社の開示情報を基に、CBREで把握している情報のみについて独自に集計しています。

【10頁】

- 「物流施設の需給バランスと空室率」
出所：CBRE「物流マーケット基礎調査（2020年Q2）」（2020年8月）
（注1）「新規供給」及び「新規需要」は、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設を調査対象として、CBREにて作成したものです。なお、調査対象には、物流会社等が保有する賃貸型物流施設は含まず、延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が全て含まれているものではありません。
（注2）2020年及び2021年の数値は、あくまでも予測値であって、その予測値は、物流施設マーケットに関連が高い経済指標等を基に回帰分析を行い、予測モデルを作成し、CBREで予測を行った結果算定されたものであり、合計の延床面積（千㎡）で示しています。かかる予測値は、一定の前提又は仮定に基づくものであって、実際の結果と異なる可能性があります。
（注3）「新規供給」とは、各年において建設された不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設の賃貸可能面積の合計を記載しています。
（注4）「新規需要」とは、各年の稼働床面積の増減を意味します。稼働床面積の増減とは、新規契約面積から退去面積を引いたものをいいます。
（注5）「空室率」は、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設を対象として調査した結果を基にCBREが作成したものであり、上図において百分率（%）で示しています。なお、調査対象には、物流会社等が保有する賃貸型物流施設は含まず、全ての延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が含まれているわけではありません。また、所有者及び入居者各社の開示情報及びCBREが日々の仲介活動等により情報提供を受け又は収集した情報を基に上図を作成しています。
（注6）空室率の算定には、直ちに入居できる空室のみを対象としており、所有者が賃貸を停止している場合、建物竣工前に賃貸募集されている場合には、空室率の算定の対象に含めていません。また、貸室面積には、現に賃貸が可能となっている賃貸型物流施設の賃貸可能面積を用いており、建物竣工前に賃貸募集されている場合は含まれませんが、所有者が賃貸を停止している場合は含まれます。
（注7）「空室率（竣工1年以上）」は、上記調査対象の賃貸型物流施設のうち、竣工から1年以上経過したものを対象に集計し、算出したものです。
（注8）「大阪圏」とは、大阪府、兵庫県及び京都府といます。

【12頁】

- 「川口エリアにおける物流施設の開発実績」
出所：CBRE「物流マーケット基礎調査（2020年Q2）」（2020年8月）
（注1）「川口エリアにおける物流施設の開発実績」は、2020年6月末時点における川口エリア（川口市）内に所在する竣工済の物流施設について、竣工年別に延床面積をCBREが集計したものです。
（注2）「延床面積」及び「竣工年」は、各社の開示情報を基に、CBREで把握している情報のみについて独自に集計しています。

【14頁】

- ・本頁に記載の項目の詳細については、2020年9月16日付プレスリリース「物件売買に関する基本合意書の締結に関するお知らせ」をご参照ください。

【16頁】

- ・「大規模データセンター（データセンタースペース2,000㎡以上）の面積予測」及び「高電力密度データセンターの延床面積予測」
出所：IDC「国内データセンター数/延床面積/電力キャパシティ予測、（2020年～2024年）」（2020年3月）
（注1）「大規模データセンター（データセンタースペース2,000㎡以上）の面積予測」は、各年末時点におけるデータセンタースペース2,000㎡以上のデータセンターのデータセンタースペース面積の合計の推計値又は予測値をインストールベース（注4）で記載しています。また、「高電力密度データセンターの延床面積予測」は、各年末時点における高電力密度データセンターのデータセンター延床面積の合計の推計値又は予測値をインストールベースで記載しています。2020年以降の数値は、予測値です。
（注2）「データセンタースペース」とは、データセンター延床面積のうち、サーバー室として割り当てられているスペースをいい、サーバーラック等の接地部分及びラック間の通路等のスペースが含まれます。
（注3）「データセンター延床面積」とは、サーバー設置スペースの延床面積及びデータセンターファシリティの設置場所の延床面積の合計をいいます。
（注4）「インストールベース」とは、各年の年末時点で稼働中又は建設工事完了済のデータセンターを基準としているという意味です。「建設工事完了済」とは、建築物の躯体が完成している状態をいい、サーバーラック・ネットワークやUPS（Uninterruptible Power Supply）・空調設備の設置が完了していてもよいものとしています。
（注5）「高電力密度」とは、6 kVA（キロボルトアンペア）/ラック以上の電力密度をいいます。「電力密度」とは、サーバーラックに供給される標準定格電力（kVA（キロボルトアンペア）/ラック）をいい、「標準定格電力」とは、データセンターを利用する顧客にデフォルトで提供される、サーバーラック当たりの定格電力をいいます。
- ・「データセンターサービス市場におけるクラウド系サービスの売上額予測」及び「データセンターサービス市場における売上額比率（2024年予測）」
出所：IDC「国内データセンターサービス市場予測、2020年～2024年」（2020年8月）
（注1）「データセンターサービス市場におけるクラウド系サービスの売上額予測」は、各年のクラウド系サービスの売上高合計の推計値又は予測値を記載しています。2020年以降の数値は、IDCによる予測値です。また、「データセンターサービス市場における売上額比率（2024年予測）」は、データセンターサービス市場における2024年の売上予測値について、クラウド系サービス及び非クラウド系サービスの比率を示したものです。
（注2）「クラウド系サービス」とは、IDCによるデータセンターサービス市場の4つの分類である「IaaSコロケーション」、「エンタープライズコロケーション」、「クラウドデリバリーホスティング」及び「従来型ホスティング」のうち、「IaaSコロケーション」及び「クラウドデリバリーホスティング」をいい、「非クラウド系サービス」は、「エンタープライズコロケーション」及び「従来型ホスティング」をいいます。
（注3）「データセンターサービス市場」は、データセンター事業者がデータセンターサービスを提供した時点の外部売上を計測しています。「外部売上」は、自社と資本関係のない外部企業に対するサービス売上に限定されます。「データセンターサービス」とは、事業者のデータセンターに設置されたIT機器（サーバー、ストレージ等）及びソフトウェア群を使って、ITインフラ機能を提供するサービスをいい、アプリケーション機能の提供は含みません。

