

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2018年8月1日

【発行者名】 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 東海林 淳一

【本店の所在の場所】 東京都千代田区麹町三丁目6番地5

【事務連絡者氏名】 伊藤忠リート・マネジメント株式会社
経営管理部長 佐藤 直樹

【電話番号】 03-3556-3901

【届出の対象とした募集（売出）内国
投資証券に係る投資法人の名称】 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

【届出の対象とした募集（売出）内国
投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：一般募集 35,614,300,000円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 1,585,700,000円
(注1) 発行価額の総額は、本書の提出日現在における見込額です。
ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行
価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総
額は上記の金額とは異なります。
(注2) 売出価額の総額は、本書の提出日現在における見込額です。

【縦覧に供する場所】 該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

(1)【投資法人の名称】

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

（英文表示：ITOCHU Advance Logistics Investment Corporation）（以下「本投資法人」といいます。）

（注）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。）に基づき設立された投資法人です。

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）又は売出しの対象である有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口（振替投資口である本投資口を、以下「本振替投資口」といいます。以下同じです。）であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その所有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

356,143口

（注）一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が、指定先（後記「(16) その他」に定義されます。以下同じです。）から15,857口を上限として借り入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、後記「(16) その他」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資口のうち、16,857口が指定先に販売されることを条件とします。以下「借入投資口」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(4)【発行価額の総額】

35,614,300,000円

（注）後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の提出日現在における見込額です。

(5)【発行価格】

未定

（注1）発行価格は、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の定める「有価証券上場規程施行規則」第1210条に規定するブック・ビルディング方式（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況を把握した上で発行価格等を決定する方法をいいます。）により決定します。

（注2）発行価格の決定に先立って、2018年8月22日（水）に発行価格に係る仮条件を提示する予定です。当該仮条件は、本投資法人が取得を予定している資産の内容その他本投資法人に係る情報、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案し、公正な価額と評価し得る範囲内で決定する予定です。

（注3）投資家は、本投資口の買付けの申込み在先立ち、2018年8月23日（木）から2018年8月29日（水）までの間、引受人に対して、上記仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。引受人は、本投資口が市場において適正な評価を受けることを目的に、本投資口の価格算定を行う能力が高いと推定される機関投資家等を中心に上記仮条件に基づく需要の申告の受付を行う予定です。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。

- (注4) 発行価格及び発行価額(引受価額)は、上記仮条件による需要状況、上場(売買開始)日(後記「(16) その他」)をご参照ください。)までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、発行価格等決定日(後記「(13) 引受け等の概要」で定義します。以下同じです。)に、公正な価額と評価し得る範囲内で決定する予定です。
- (注5) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。
- (注6) 販売にあたっては、東京証券取引所の定める「有価証券上場規程」に規定する投資主数基準の充足、上場後の本投資口の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家に販売が行われることがあります。引受人は、需要の申告を行った投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の価格で需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要の申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。引受人は、需要の申告を行わなかった投資家への販売については、各社の定める配分の基本方針及び販売に関する社内規程等に従い、原則として証券投資についての経験・知識、投資方針への適合性、引受人との取引状況等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。配分に関する基本方針については引受人の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認ください。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2018年8月31日(金)から2018年9月5日(水)まで

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所で申込みの取扱いを行います。

(11) 【払込期日】

2018年9月6日(木)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 東京営業部

東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いを行いません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2018年8月30日（木）（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額（引受価額）にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、一般募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
S M B C 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	未定
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
合 計		356,143口

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」又は「伊藤忠リート・マネジメント」ということがあります。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 一般募集の共同主幹事会社は、S M B C 日興証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及び大和証券株式会社（以下「共同主幹事会社」と総称します。）です。

(注4) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定します。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

一般募集における手取金（35,614,300,000円）については、後記「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象」に記載の本投資法人による新たな特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。なお、当該特定資産を本書において総称して「取得予定資産」といいます。）の取得資金の一部に充当します。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当（詳細については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。）による新投資口発行の手取金上限（1,585,700,000円）については、本投資法人が取得予定資産の取得資金として借り入れた借入金の返済又は将来の新たな特定資産の取得資金の一部に充当します。

(注1) 調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

(注2) 上記の各手取金は、本書の提出日現在における見込額です。

(16) 【その他】

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

申込証拠金には利息をつけません。

申込証拠金のうち発行価額（引受価額）相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

本投資法人は、東京証券取引所に本投資口の上場を予定しており、上場(売買開始)日は、払込期日の翌営業日である2018年9月7日(金)(以下「上場(売買開始)日」といいます。)となります。

一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、上場(売買開始)日である2018年9月7日(金)となります。本投資口は、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。

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

引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本資産運用会社の株主である伊藤忠商事株式会社(本「第一部 証券情報」において、以下「指定先」といいます。)に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、16,857口を販売する予定です。

2【売出内国投資証券(オーバーアロットメントによる売出し)】**(1)【投資法人の名称】**

前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (1) 投資法人の名称」と同じです。

(2)【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (2) 内国投資証券の形態等」と同じです。

(3)【売出数】

15,857口

(注1) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社が指定先から15,857口を上限として借り入れる本投資口(ただし、かかる貸借は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (16) その他」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資口のうち、16,857口が指定先に販売されることを条件とします。)の売出しです。したがって、上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

(注2) オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(4)【売出価額の総額】

1,585,700,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の提出日現在における見込額です。

(5)【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

該当事項はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

2018年8月31日(金)から2018年9月5日(水)まで

(9)【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10)【申込取扱場所】

S M B C日興証券株式会社の本店及び全国各支店で申込みの取扱いを行います。

(11)【受渡期日】

2018年9月7日(金)

(12)【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13)【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14)【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15)【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16)【その他】

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

申込証拠金には利息をつけません。

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。

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

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券(短期投資法人債を除く。)】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社が指定先から15,857口を上限として借り入れる本投資口（ただし、かかる貸借は、前記「第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (16) その他 」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資口のうち、16,857口が指定先に販売されることを条件とします。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、15,857口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるため、本投資法人は2018年8月1日（水）開催の本投資法人の役員会において、S M B C日興証券株式会社を割当先とする本投資口15,857口の第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）を、2018年10月11日（木）を払込期日として行うことを決議しています。

また、S M B C日興証券株式会社は、上場（売買開始）日から2018年10月5日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。S M B C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買付けしたすべての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、S M B C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

S M B C日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引によって買付けした口数を減じた口数について、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、S M B C日興証券株式会社による指定先からの本投資口の借入れは行われません。したがって、S M B C日興証券株式会社は本第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記の取引に関して、S M B C日興証券株式会社は、三菱U F Jモルガン・スタンレー証券株式会社及び大和証券株式会社と協議の上、これを行います。

2 売却・追加発行の制限

(1)共同主幹事会社は、一般募集に関し、指定先に対し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の売却を行わない旨を約するよう要請する予定です。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を全部若しくは一部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有する予定です。

(2)本投資法人は、一般募集に関し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降90日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行(ただし、本第三者割当及び投資口の分割による本投資口の発行を除きます。)を行わない旨を合意します。

上記の場合において、共同主幹事会社は、その裁量で、当該制限を全部若しくは一部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

(3)さらに、前記(1)に記載の制限とは別に、指定先は、本投資口を東京証券取引所に上場するに際し、同取引所の規則に基づき、本投資法人との間で継続所有に係る確約を行っており、本書の提出日現在における所有投資口を2018年5月1日以後1年間を経過する日まで所有することとされています。

第二部【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】

本投資法人の営業期間（以下「事業年度」又は「計算期間」ということがあります。）は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までの各6か月間です（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第38条本文）。ただし、第1期の営業期間は、本投資法人設立の日である2018年5月1日から2019年1月末日までとします（規約第38条ただし書）。したがって、本書の提出日現在、第1期営業期間は終了しておらず、該当事項はありません。

(2)【投資法人の目的及び基本的性格】

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、投資法人の資産を主として特定資産のうち不動産等資産（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。）第105条第1号へに規定するものをいいます。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的とし（規約第2条）、また、本投資法人は、主として不動産等資産のうち、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を投資対象とし、中長期にわたる安定的収益の獲得と運用資産の成長を目指し、投資主価値の極大化を図ります（規約第29条）。

本投資法人は、投信法第198条第1項及び規約第40条第1項の規定に基づき、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2018年5月1日に締結された資産運用委託契約（その後の変更を含み、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に定める範囲内において、変更されることがあります。

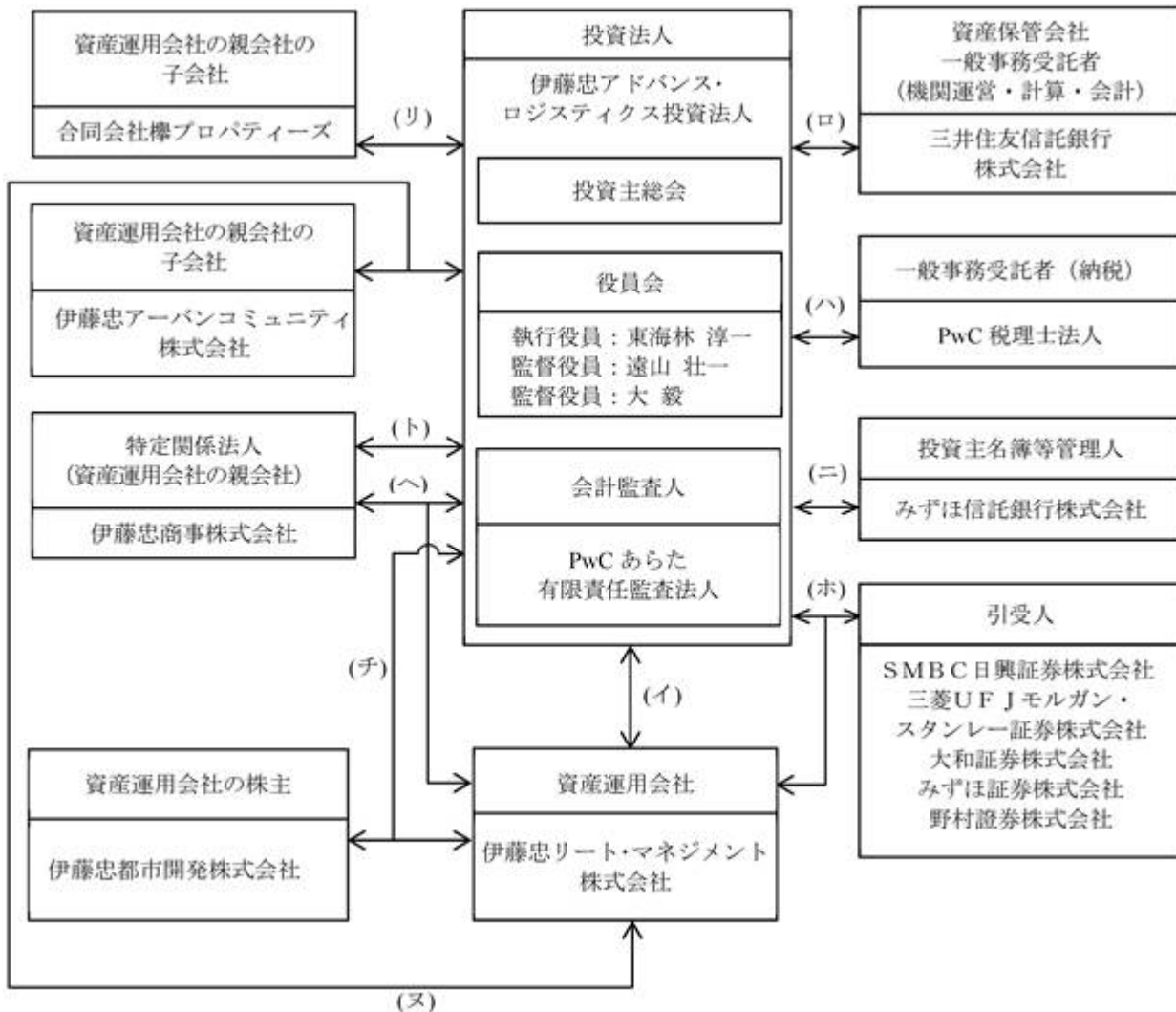
投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です（規約第8条第1項）。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

(注) 本投資法人は、不動産等を運用財産とする匿名組合出資持分その他の投資ピークルに投資することがあります。

(3)【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み図



< 契約の名称 >

- (イ) 資産運用委託契約 / 商標権使用許諾契約
- (ロ) 資産保管委託契約 / 一般事務委託契約（機関運営・計算・会計）
- (ハ) 一般事務委託契約（納税）
- (ニ) 事務委託契約（投資口事務受託契約）
- (ホ) 新投資口引受契約
- (ヘ) スポンサーサポート契約 / リーシングマネジメント業務委託契約
- (ト) 商標権使用許諾契約 / 信託受益権売買契約
- (チ) スポンサーサポート契約
- (リ) 信託受益権売買契約
- (ヌ) マスターリース契約兼プロパティマネジメント業務委託契約

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	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人	規約に基づき、中長期にわたる安定的収益の獲得と運用資産の成長を目指し、不動産等資産を主たる投資対象として運用を行うものとします。
資産運用会社	伊藤忠リート・マネジメント株式会社	<p>本投資法人との間で2018年5月1日付で資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。</p> <p>投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、（イ）本投資法人の資産の運用に係る業務、（ロ）投資法人の資金調達等に係る業務、（ハ）本投資法人への報告業務、（ニ）その他本投資法人が随時委託する前記（イ）から（ハ）までに関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。</p> <p>また、本投資法人との間で2018年6月29日付で商標権使用許諾契約を締結し、商標権の使用を許諾しています。</p>
資産保管会社 一般事務受託者（機関運営・ 計算・会計）	三井住友信託銀行株式会社	<p>本投資法人との間で2018年5月1日付で資産保管委託契約及び一般事務委託契約（機関運営・計算・会計）（いずれもその後の変更を含みます。）をそれぞれ締結しています。</p> <p>投信法上の資産保管会社として、資産保管委託契約に基づき、（イ）資産保管業務、（ロ）金銭出納管理業務並びに（ハ）その他前記（イ）及び（ロ）に付随関連する業務を行います（投信法第208条第1項）。</p> <p>また、投信法上の一般事務受託者として、一般事務委託契約（機関運営・計算・会計）に基づき、（イ）計算に関する事務、（ロ）会計帳簿の作成に関する事務、（ハ）納税に関する事務、（ニ）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（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）及び（ホ）その他前記（イ）から（ニ）までに付随関連する事務（ただし、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。）に係る個人番号に関する管理取扱い業務を除きます。）を行います（投信法第117条第4号、第5号及び第6号）。</p>
一般事務受託者（納税）	PwC税理士法人	<p>本投資法人との間で2018年5月1日付で一般事務委託契約（納税に関する事務）及び当該業務に付随するコンサルティング・サービスに係る契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者として、同契約に基づき、納税に関する事務を行います（投信法第117条第6号）。</p>
投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	<p>本投資法人の設立企画人としての本資産運用会社との間で2018年3月29日付で事務委託契約（投資口事務受託契約）（その後の変更を含みます。）を締結しています（本投資法人は2018年5月1日付で本資産運用会社から同契約上の地位を承継しています。）。</p> <p>投信法上の一般事務受託者として、同契約に基づき、（イ）投資主名簿及び新投資口予約権原簿の作成及び備置きその他の投資主名簿及び新投資口予約権原簿に関する事務、（ロ）投資証券及び新投資口予約権証券の発行に関する事務、（ハ）投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、（ニ）投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務、（ホ）新投資口予約権者の権利行使に関する請求その他の新投資口予約権者からの申出の受付に関する事務を行います（投信法第117条第2号、第3号及び第6号）。</p>

引受人	S M B C日興証券株式会社 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 大和証券株式会社 みずほ証券株式会社 野村證券株式会社	発行価格等決定日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で新投資口引受契約を締結します。 投信法上の一般事務受託者として、一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います(投信法第117条第1号。ただし、投資法人債に関する事務及び新投資口予約権に関する事務を除きます。)
資産運用会社の親会社	伊藤忠商事株式会社(以下「伊藤忠商事」といいます。)(注1)	本投資法人及び本資産運用会社との間で2018年7月17日付でスポンサーサポート契約(その後の変更を含みます。)を締結しています。 本投資法人との間で2018年6月29日付で商標権使用許諾契約(その後の変更を含みます。)を締結しています。 本投資法人及び本資産運用会社との間で2018年7月17日付でリーシングマネジメント業務委託契約(その後の変更を含みます。以下「リーシングマネジメント契約」といいます。))を締結しています。 物件情報提供を含むスポンサーサポートの提供を行い、商標権の使用を許諾し、リーシングマネジメント業務(注2)を提供します。詳細については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係者との取引状況等 (二) スポンサーサポート契約」をご参照ください。 本投資法人との間で、取得予定資産のうち、アイミッシュンズパーク千葉北(準共有持分50%)及びアイミッシュンズパーク印西(準共有持分50%)について、2018年7月19日付で信託受益権売買契約を締結しました。
資産運用会社の株主	伊藤忠都市開発株式会社(以下「伊藤忠都市開発」といいます。)	本投資法人及び本資産運用会社との間で2018年7月17日付でスポンサーサポート契約(その後の変更を含みます。)を締結しています。 物件情報提供を含むスポンサーサポートの提供を行います。詳細については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係者との取引状況等 (二) スポンサーサポート契約」をご参照ください。
取得予定資産の一部の売主	合同会社樺プロパティーズ(注1)	本投資法人との間で、取得予定資産のうち、アイミッシュンズパーク野田について、2018年7月19日付で信託受益権売買契約を締結しました。
取得予定資産のマスターリース会社兼プロパティマネジメント会社(予定)	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社(以下「伊藤忠アーバンコミュニティ」といいます。)(注1)	取得予定資産のすべてについて、信託受託者及び本資産運用会社との間でマスターリース契約兼プロパティマネジメント業務委託契約を締結し、マスターリース(注3)会社及びプロパティマネジメント(注3)会社となる予定です。

(注1) 伊藤忠商事は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)(注1)第12条第3項に定める特定関係法人に該当します。また、合同会社樺プロパティーズ及び伊藤忠アーバンコミュニティは、本投資法人の第2期の開始日である2019年2月1日をもって特定関係法人になることが見込まれています。

(注2) 「リーシングマネジメント業務」とは、伊藤忠商事が、本投資法人及び本資産運用会社との間で締結するリーシングマネジメント契約に基づき提供する、本投資法人が保有する又は取得を検討する物件における既存テナントとのリレーション強化、既存テナントとの再契約等の折衝窓口、本投資法人の保有資産及び新規検討物件に関するマーケット情報の提供等の業務をいいます。本投資法人は、伊藤忠商事によるリーシングマネジメント業務の提供を通じて、既存テナントとの継続的関係の深化・発展を図ることを目指しています。以下同じです。

(注3) 以下、マスターリースのことを「ML」といい、プロパティマネジメントのことを「PM」といいます。

匿名組合出資等の仕組み

本投資法人は、本書の提出日現在において、匿名組合出資持分等に出資は行っていません。

(4)【投資法人の機構】

投資法人の統治に関する事項

(イ) 機関の内容

a. 投資主総会

- i. 投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「7 管理及び運営の概要 (3) 投資主・投資法人債権者の権利 投資主総会における議決権」をご参照ください。
- ii. 本投資法人の投資主総会は、原則として、2年に1回以上開催します（規約第9条第1項）。
- iii. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合の他、役員会の承認に基づき、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名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名が、これを招集します（規約第9条第2項）。
- iv. 投資主総会は、2020年4月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年毎の4月1日及び同日以後遅滞なく招集します。また、必要があるときは随時投資主総会を招集することができます（規約第9条第3項）。
- v. 投資主総会を招集するには、投資主総会の日が2か月前までに投資主総会の日を公告し、投資主総会の日が2週間前までに各投資主に対して書面にて又は法令の定めるところに従い電磁的方法により通知を発送します。ただし、前記iv. 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か月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告をすることを要しません（規約第9条第4項）。
- vi. 投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名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名がこれにあたります。すべての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、監督役員の1名がこれにあたります（規約第10条）。

b. 執行役員、監督役員及び役員会

- i. 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）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務の委託、資産運用委託契約若しく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上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）。執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において役員会の決議によって免除することができる旨を定めています（規約第20条）。
- ii. 執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とします（規約第17条）。

- iii. 執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任します(投信法第96条第1項、規約第18条第1項本文)。ただし、法令の規定により、設立に際して役員となる設立時役員はこの限りではありません(規約第18条第1項ただし書)。
- iv. 執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とします。ただし、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ません。また、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします(規約第18条第2項)。
- v. 補欠役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会(当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会)において選任された役員の任期が終了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません(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項ただし書、規約第18条第3項)。
- vi. 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名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名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名がこれを招集し、その議長となります(規約第21条第1項)。
- vii. 役員会の招集通知は、役員会の日の3日前までに、役員全員に対して発します。ただし、役員全員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は招集手続を省略することができます(規約第21条第2項)。
- viii. 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、それぞれ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21条第3項)。
- ix. 役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わること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をもって行います(規約第22条)。
- c. 会計監査人
- i. 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25条本文)。ただし、法令の規定により、設立に際して会計監査人となる設立時会計監査人はこの限りではありません(投信法第72条、規約第25条ただし書)。
- ii. 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(営業期間の末日をいいます。以下同じです。)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(投信法第103条第1項、規約第26条第1項)。なお、会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がな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条第2項、規約第26条第2項)。
- iii. 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2第1項、第115条の3第1項等)。
- vi. 会計監査人は、その任務を怠り本投資法人に損害を与えた場合はこれを賠償する責任を負いますが(投信法第115条の6第1項)、本投資法人は、投信法の規定(投信法第115条の6第7項)により、規約をもって、会計監査人の投信法第115条の6第1項の賠償責任について、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において役員会の決議によって免除することができる旨を定めています(規約第28条)。
- d. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者
- i. 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一般事務受託者へ委託しています。

- ii. 本投資法人の資産運用を行う本資産運用会社に係る、本書の提出日現在における運用体制については、後記「投資法人の運用体制」をご参照ください。

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その役員会規程において、役員会を原則として1か月に1回以上開催すると定めています。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し、本資産運用会社が同席の上、執行役員の職務執行状況並びに本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等について執行役員の報告が行われることとされており、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、本書の提出日現在、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。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から職務執行状況、本資産運用会社による資産の運用管理状況並びに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ます。また、会計監査人は、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。

(二) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本投資法人と本資産運用会社又はその取締役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、本資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等(投信法第201条第1項に定める意味を有します。以下同じです。)との間において特定資産の売買その他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。)で定める取引が行われたときは、本資産運用会社は、投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、その他投信法施行令で定める者へ交付するものとされています。

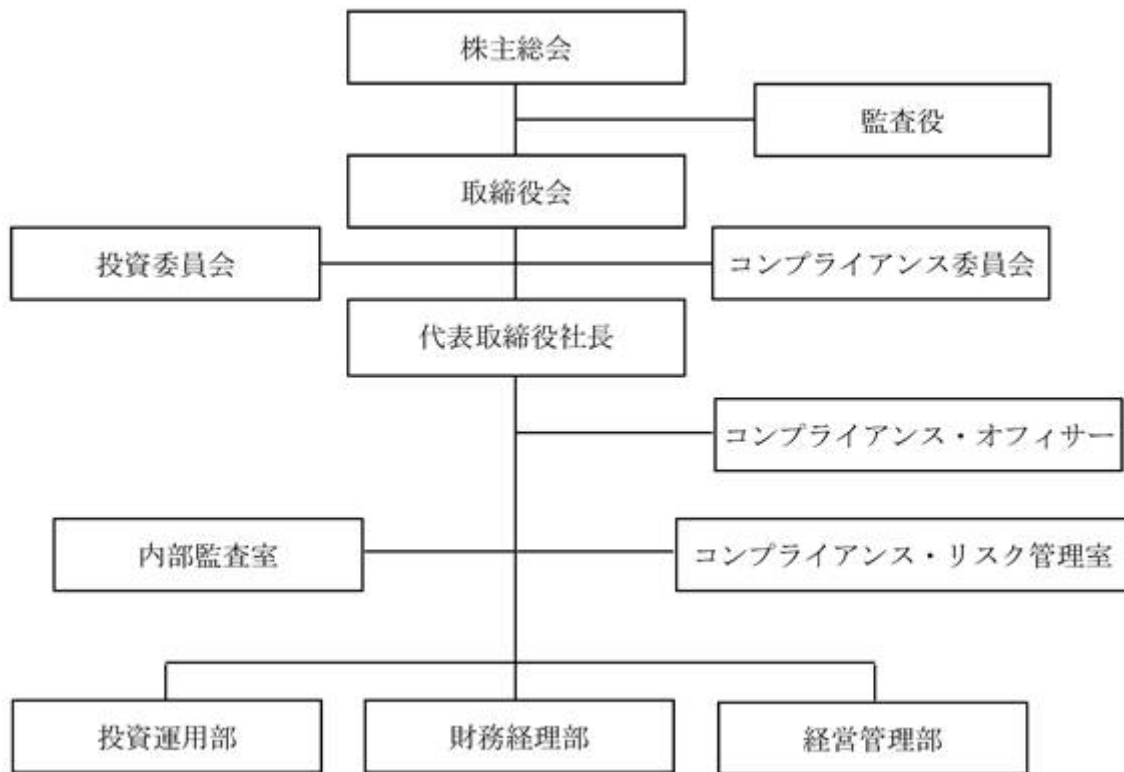
その他の関係法人については、本資産運用会社を通じて、その業務の状況についての掌握を図っています。

投資法人の運用体制

上記のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

(イ) 業務運営の組織体制

本資産運用会社の本投資法人の資産運用に関連する業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。各種業務は、経営管理部、財務経理部及び投資運用部並びにコンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス・リスク管理室及び内部監査室の各部署に分掌されます。

また、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、資産の運用に関する審議を行う機関として投資委員会を設置しています。

(ロ) 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

組織	分掌業務
取締役会	<p>以下の事項を含む会社の重要な業務執行について決定を行うとともに、取締役の業務執行を監督します。</p> <p>< 本投資法人の資産運用に関する決議事項 ></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 投資主総会に関する事項 2. 運用方針及び投資方針の策定及び変更 <ol style="list-style-type: none"> (1) 運用ガイドラインの策定及び変更 (2) 年度資産運用計画及び中期資産運用計画の策定及び変更 (3) 資金調達計画及び余資運用計画の策定及び変更 (4) 一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則（以下「投信協会規則」といいます。）に定める資産管理計画書の策定及び変更 3. 運用資産に関する事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 資産の取得及び処分 (2) 年度資産運用計画の変更を伴う長期修繕等の実施 (3) 1件5千万円以上の支出を伴う工事発注（前記(2)に含まれる事項を除きます。） (4) その他、運用資産管理規程及び運用ガイドラインに定める事項 4. 資金調達・資本政策等に関する事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 募集投資口の発行及び新投資口予約権の無償割当に関する事項 (2) 新規借入れ（極度ローンの枠内借入れを除きます。）に関する事項 (3) 投資法人債の発行に係る包括決議及び包括決議に基づかない投資法人債の発行に関する事項 (4) 自己投資口の取得、消却又は処分に関する事項 (5) 本投資法人が有する自己の新投資口予約権の消却に関する事項 5. 資産運用報酬の決定 6. 決算及び会計並びに情報開示に関する事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 金銭の分配に関する事項の決定 (2) 計算書類等（資産運用報告及び金銭の分配に関する計算書を含みます。）の決定 (3) 重要な情報の開示事項の決定 7. 利害関係者（後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係者取引規程 (イ) 利害関係者の範囲」において定義します。以下同じです。）との取引の承認（利害関係者取引規程で除外するものを除きます。） 8. その他本投資法人の運営及び資産運用に関する重要事項
経営管理部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本資産運用会社の経営計画・企画の立案・推進に関する事項 2. 本資産運用会社の損益の管理（予算・実績管理等）に関する事項 3. 本資産運用会社の株主総会・取締役会等の機関運営に関する事項 4. 本資産運用会社の総務、人事労務に関する事項 5. 本資産運用会社のシステム及び情報管理に関する事項 6. 監督官庁、各協会その他の諸団体への対応等に関する事項 7. 市場動向、制度法令等に係る調査・研究に関する事項 8. IR、顧客対応等に関する事項 9. 本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する事項 10. 本資産運用会社代表取締役社長の秘書業務に関する事項 11. 本投資法人の資産運用計画・資産管理計画書策定に関する事項 12. 本投資法人の資産運用委託契約に関する事項 13. 本投資法人の資産保管会社（資産保管事務）及び一般事務受託者（機関会議運営）との対応に関する事項 14. 本投資法人役員の業務補助に関する事項 15. 本投資法人の資本に関する事項 16. 本投資法人の開示書類策定業務 17. 本資産運用会社の開示書類策定業務 18. 前記1.から17.までに付随する事項

財務経理部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人の資金調達計画案及び余資の運用計画案に関する事項 2. 本投資法人の資金運用に関する事項 3. 本投資法人の財務に関する事項 4. 本投資法人の損益の管理（予算・実績管理等）に関する事項 5. 本投資法人の経理・決算及び税務に関する事項 6. 本投資法人の資産保管会社（資産保管事務以外）及び一般事務受託者（機関会議運営以外）との対応に関する事項 7. 本投資法人の帳簿類の写しの保管に関する事項 8. 本資産運用会社の経理・決算及び税務に関する事項 9. 本資産運用会社の帳簿類の保管に関する事項 10. 本資産運用会社の固定資産に関する事項 11. 本資産運用会社の財務（資金計画）に関する事項 12. 格付機関との渉外に関する事項 13. 本投資法人の開示書類策定補助業務 14. 本資産運用会社の開示書類策定補助業務 15. 前記1.から14.までに付随する事項
投資運用部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人に係る新規投資計画の策定に関する事項 2. 本投資法人に係る運用資産の処分計画の策定に関する事項 3. 本投資法人による新規投資及び運用資産の処分の実行 <ol style="list-style-type: none"> (1) 新規投資のための情報収集、取得の可否、取得価格及び取得交渉、並びに取得に関する契約締結に関する事項 (2) 運用資産の処分のための処分価格、処分代金の使途、処分交渉、及び処分に 関する契約締結に関する業務 4. 不動産投資理論・スキームの調査・研究に関する事項 5. 本投資法人の資産運用に係る基本的な投資方針・基準に関する事項 6. 本投資法人に係る運用資産の運営管理に関する事項 7. 本投資法人の運用資産のうち、有価証券の議決権行使等に関する事項 8. 本投資法人に係る運営管理計画の策定及び活動報告に関する事項 9. 本投資法人の資産運用のための個別不動産に関する市場性、評価に関する事項 10. 本投資法人の運用資産に係る建物の管理に関する事項 11. 本投資法人の運用資産に係る遵法性・安全性確保に関する事項 12. 本投資法人に係る修繕計画の策定及び実績管理に関する事項 13. 本投資法人の資産取得に係る技術的支援に関する事項 14. 本投資法人の運用資産の調査・評価支援に関する事項 15. 前記1.から14.までに付随する業務
コンプライアンス・ リスク管理室	<ol style="list-style-type: none"> 1. コンプライアンス委員会で決議された法令その他規則の遵守に必要な処置に関する取り組み方針の推進・実行 2. コンプライアンス委員会の事務局 3. 国内及び国外の法規制状況の把握及び本資産運用会社内における連絡・徹底 4. コンプライアンスに関する役職員の指導・研修 5. 苦情・トラブル・コンプライアンス違反行為に対する協議・対応（内部監査の結果に基づく業務の改善に関する事項を含みます。） 6. 個別案件に関するコンプライアンス上の問題の有無等の調査・報告 7. リスク管理状況に関する審査・改善指導・報告 8. 反社会的勢力への対応の総括 9. 社内規程・規則等の策定及び改廃の審査 10. 紛争解決・訴訟に関する事項 11. 前記1.から10.までに付随関連する本資産運用会社のコンプライアンス及びリスク管理のために必要となる事項
内部監査室	<ol style="list-style-type: none"> 1. 内部監査計画の立案 2. 決定事項及び契約書、規程、規約、マニュアル、報告書、資料、広告宣伝物等に関する法令その他規制の遵守状況の監査 3. 各部における業務の内部監査・報告 4. 監査結果に基づく改善指示及び助言 5. 監査役監査及び公認会計士監査への協力
コンプライアンス・ オフィサー	<ol style="list-style-type: none"> 1. コンプライアンス関連全般の統括 2. リスク管理全般の統括 3. コンプライアンス委員会招集・議事統括 4. 決裁事項の審査 5. 内部監査室との連携

(八) 委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

a. コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、経営管理部長及び外部委員（弁護士又は公認会計士で、コンプライアンスに関して専門的な知識を有する者として本資産運用会社の取締役会において選任された者とし、かつ、本資産運用会社及び本資産運用会社が取り扱う事案と利害関係のない者とし。）
審議・決議事項	<p>< 審議事項 ></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人の運用方針及び投資方針に関する以下の事項のうち、コンプライアンスに関する事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 運用ガイドラインの策定及び変更 (2) 年度資産運用計画及び中期資産運用計画の策定及び変更 (3) 資金調達計画及び余資運用計画の策定及び変更 (4) 投信協会規則に定める資産管理計画書の策定及び変更 2. 本投資法人の資金調達・資本政策等に関する以下の事項のうち、コンプライアンスに関する事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 募集投資口の発行及び新投資口予約権の無償割当に関する事項 (2) 新規借入れ（極度ローンの枠内借入れを除きます。）に関する事項 (3) 投資法人債の発行に係る包括決議及び包括決議に基づかない投資法人債の発行に関する事項 (4) 自己投資口の取得、消却又は処分に関する事項 (5) 本投資法人が有する自己の新投資口予約権の消却に関する事項 3. 本投資法人と利害関係者との取引に関する事項（利害関係者取引規程で除外するものを除きます。） 4. 運用資産管理規程及び運用ガイドラインに定める事項（前記3.に含まれる事項を除きます。） 5. 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変更に関する事項 6. 社内諸規程の制定案及び改廃案のうち、コンプライアンスに関する事項 7. 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での審議が必要であると判断した事項 <p>< 決議事項 ></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 苦情等処理規程の定めに従い、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での決議が必要であると判断した苦情等への対応方針及び同種の苦情等の再発防止策に関する事項 コンプライアンス・オフィサーが取締役会への付議を要すると判断する場合は審議事項
審議・決議方法	<p>コンプライアンス委員会の開催にあたっては、委員の3分の2以上の出席を要するものとします。ただし、委員長及び外部委員は必ず出席するものとします。</p> <p>コンプライアンス・オフィサーは、審議又は決議の過程にコンプライアンス上の問題があると判断した場合には、議事を統括する委員長として審議又は決議の中断を命じることができます。</p> <p>コンプライアンス委員会の審議又は決議は、出席委員全員の賛成意見一致によるものとします。</p> <p>特別の利害を有する出席委員は、その審議又は決議に参加することができません。この場合、審議に参加することのできない出席委員の数は出席委員の数に算入しません。</p> <p>審議の結果、出席委員全員の賛成意見による一致が得られなかった場合は、当該議案は起案部に差戻しとなります。</p>

b. 投資委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、投資運用部長、財務経理部長、経営管理部長、コンプライアンス・リスク管理室長及び外部委員（不動産鑑定士又は公認会計士で、投資法人の投資運用等に関して専門的な知識を有する者（本資産運用会社が委嘱する法人から派遣された者を含みます。）として本資産運用会社の取締役会において選任された者とし、かつ、本資産運用会社及び本資産運用会社が取り扱う事案と利害関係のない者とし、）
審議・決議事項	<p>< 審議事項 ></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 運用方針及び投資方針の策定及び変更 <ol style="list-style-type: none"> (1) 運用ガイドラインの策定及び変更 (2) 年度資産運用計画及び中期資産運用計画の策定及び変更 (3) 資金調達計画及び余資運用計画の策定及び変更 (4) 投信協会規則に定める資産管理計画書の策定及び変更 2. 運用資産に関する事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 資産の取得及び処分 (2) 年度資産運用計画の変更を伴う長期修繕等の実施 (3) 1件5千万円以上の支出を伴う工事発注（前記(2)に含まれる事項を除きます。） (4) その他、運用資産管理規程及び運用ガイドラインに定める事項 3. 資金調達・資本政策等に関する事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 募集投資口の発行及び新投資口予約権の無償割当に関する事項 (2) 新規借入れ（極度ローンの枠内借入れを除きます。）に関する事項 (3) 投資法人債の発行に係る包括決議及び包括決議に基づかない投資法人債の発行に関する事項 (4) 自己投資口の取得、消却又は処分に関する事項 (5) 本投資法人が有する自己の新投資口予約権の消却に関する事項 4. 利害関係者との取引に関する事項（利害関係者取引規程で除外するものを除きます。） 5. 前記1. から4. に定める事項のほか、本資産運用会社の他の社内諸規程に定める事項 6. その他本投資法人の運営及び資産運用に関する重要事項及びそれらに付随する事項
審議・決議方法	<p>投資委員会の開催にあたっては、委員の3分の2以上の出席を要するものとします。ただし、委員長、コンプライアンス・リスク管理室長及び外部委員は必ず出席するものとします。</p> <p>委員長及びコンプライアンス・リスク管理室長は、投資委員会の審議・決議の手續等に法令違反ないしそのおそれがあると判断した場合には、当該審議・決議を中断することができます。</p> <p>投資委員会の審議又は決議は、出席委員の3分の2以上かつ外部委員の賛成によります。審議又は決議事項について、特別の利害を有する出席委員は、その審議又は決議に参加することができません。この場合、審議又は決議に参加することのできない出席委員の数は出席委員の数に算入しません。</p> <p>投資委員会において審議し可決された事項については、その後、取締役会に付議され、当該取締役会において決議された場合に本資産運用会社の意思決定となります。</p> <p>投資委員会において否決された議案については、廃案となります。</p>

投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係者取引（本資産運用会社が本投資法人のための資産運用に関連して利害関係者との間で行う取引をいいます。以下同じです。）についてのルール、分配の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等を策定し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者取引についてのルールに従い、投資物件を選定し、その取得を決定します。

運用ガイドライン、資産管理計画書の制定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び譲渡に係る意思決定フローは、以下のとおりです。

(イ) 運用ガイドライン、資産管理計画書の制定及び変更に係る意思決定フロー

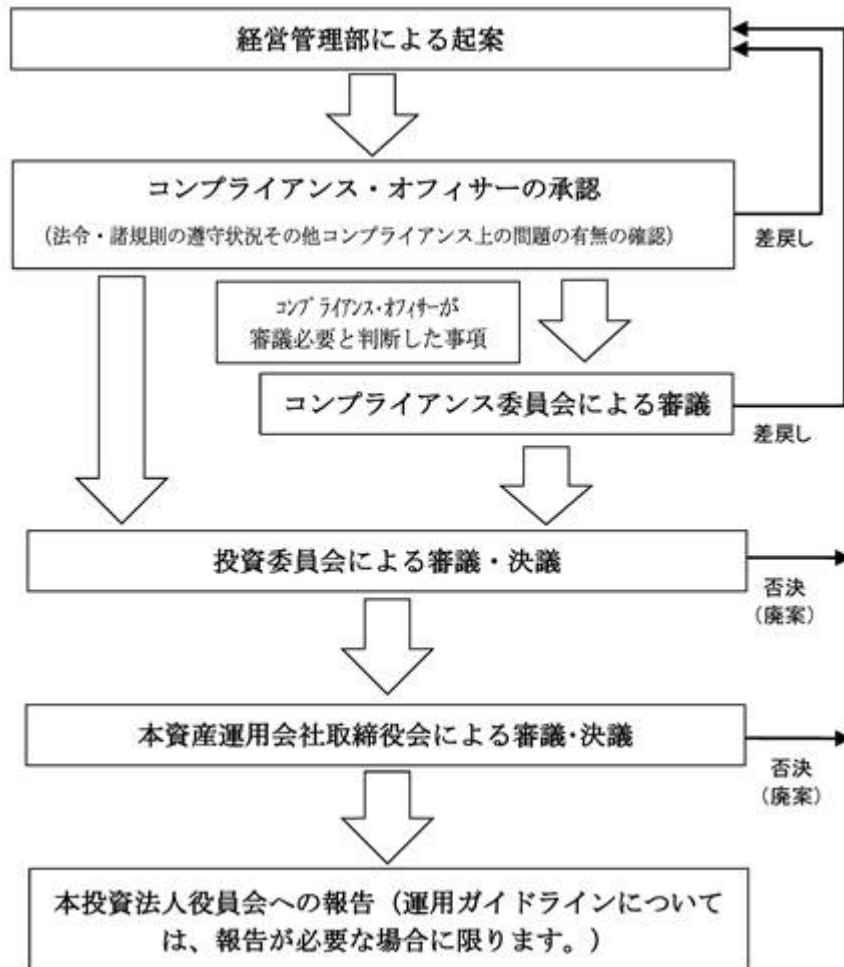
- a. 経営管理部は、各担当者と協議の上、これを起案し、コンプライアンス・オフィサーがこれを審査します。その上で、当該議案を投資委員会に付議します（ただし、運用ガイドラインについて利害関係者との取引制限に関する事項の制定又は変更を行う場合、及びコンプライアンス・オフィサーにおいて、法令等に照らし、コンプライアンス上検討すべき事項があると判断した場合その他コンプライアンス委員会に付議すべきと判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーの指示に従い、投資委員会への付議に先立ち、コンプライアンス委員会に付議し、コンプライアンス委員会において審議の上承認された後に投資委員会に付議します。）。なお、コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会（付議される場合）が承認しない場合、当該議案は経営管理部に差戻しとなります。
- b. 投資委員会で審議され、承認がなされた場合には、取締役会に付議されます。なお、投資委員会で否決された場合、当該議案は廃案となります。
- c. 取締役会で審議され、承認決議がなされた場合には、制定されます。なお、取締役会で否決された場合、当該議案は廃案となります。制定された運用ガイドラインの内容については、本投資法人の役員会への報告が必要な場合、速やかに投資法人の役員会に報告します。また、制定された資産管理計画書の内容については、制定後、速やかに投資法人の役員会に報告します。

(ロ) 資産の取得及び譲渡に係る意思決定フロー

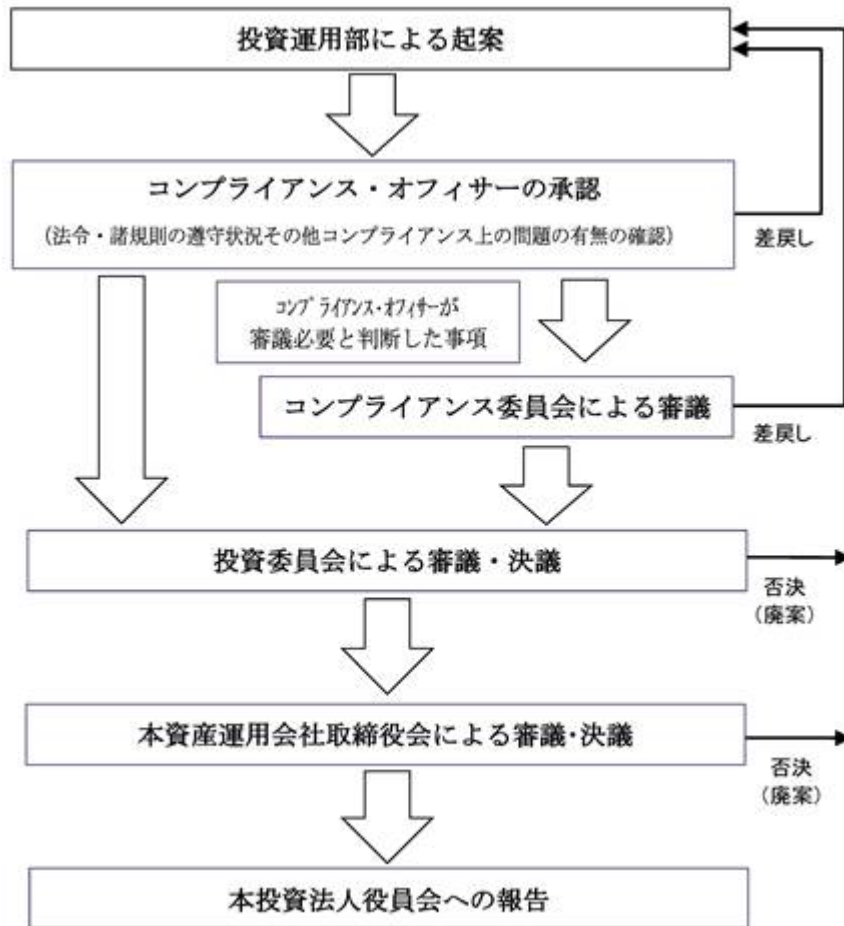
- a. 資産の取得
 - i. 投資運用部は、投資方針に合致する資産を選定の上、当該資産の取得案を作成し、コンプライアンス・オフィサーがこれを審査します。なお、コンプライアンス・オフィサーが否決した場合、当該議案は投資運用部に差戻しとなります。
 - ii. (i)利害関係者との取引、(ii)コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断した取引及び(iii)別途運用ガイドラインで利害関係者との取引と同様の意思決定手続フローによるものと定める取引（当該定めを置いた場合に限りです。）についてはコンプライアンス委員会に付議され、その他の取引は、投資委員会に付議されます。投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議に際しては、必要に応じて外部の専門家から意見書等を取得することができます。また、取得した意見書等は、資産取得に関する決定の一助として取締役会に提出されません。
 - iii.コンプライアンス委員会に付議された、前記ii.(i)、(ii)及び(iii)の取引については、コンプライアンス委員会における審議の結果、出席委員全員の意見が当該審議事項に賛成することで一致した場合には、投資委員会に付議されます。コンプライアンス委員会出席委員全員の賛成意見による一致が得られなかった場合には、当該議案は投資運用部に差戻しとなります。
 - iv. 投資委員会で審議され、承認決議がなされた場合には、取締役会に付議されます。なお、投資委員会で否決された場合、当該議案は廃案となります。

- v. 取締役会で審議され、承認決議がなされた場合に、当該資産の取得が決定されます。ただし、前記ii.(i)に定める取引については、投資委員会での承認決議後に、取締役会審議に先立ち本投資法人の役員会の事前承認(特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は、当該決議に参加することができません。)を得ます(本投資法人の役員会の承認を停止条件として決議する場合は、本投資法人の役員会に先行して取締役会に付議することができるものとします。)。なお、役員会又は取締役会で否決された場合、当該議案は廃案となります。また、本投資法人の役員会の事前承認を得ない場合には、取締役会による審議・決議の後、本投資法人の役員会に報告を行います。
- b. 資産の譲渡
資産の譲渡の審議・決議方法等は、資産の取得の場合と同様です。

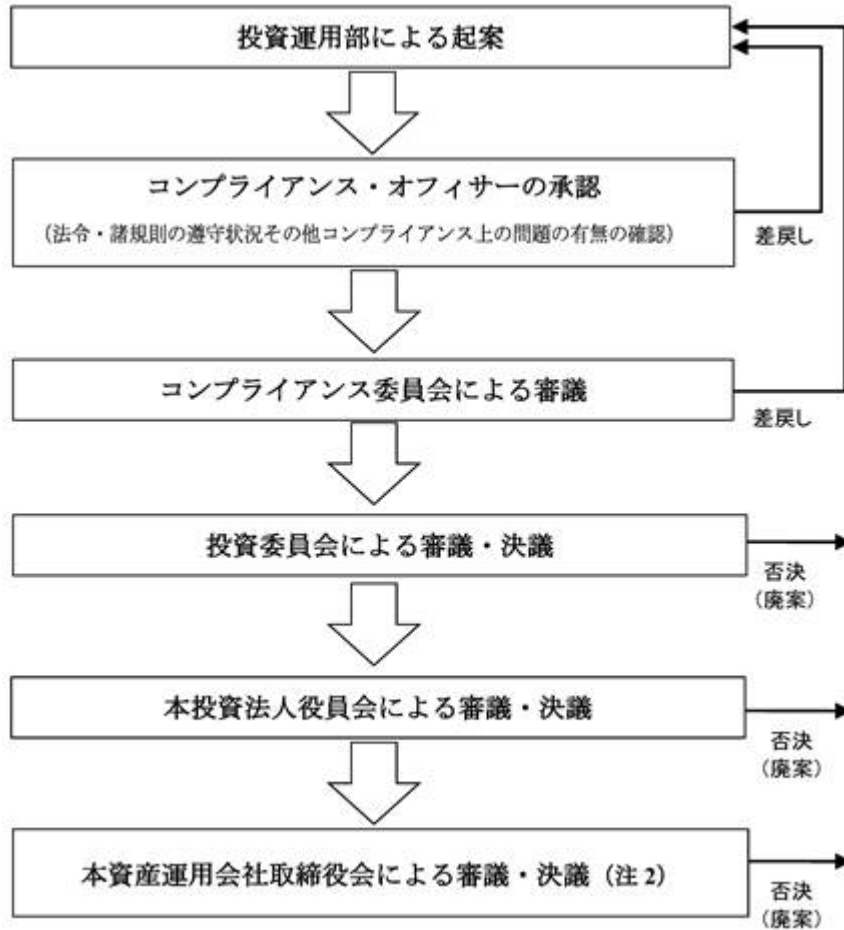
<運用ガイドライン、資産管理計画書の制定及び変更>



<資産の取得・譲渡（一般取引の場合）>



<資産の取得・譲渡（利害関係者との取引に該当する場合）>



(注1) 利害関係者との取引のほか、別途運用ガイドラインで一部の取引について利害関係者との取引と同様の意思決定手続フローによるものと定める可能性がありますが、その場合には、当該取引についても利害関係者との取引と同様の意思決定手続フローによるものとします。

(注2) 本資産運用会社取締役会において本投資法人役員会の承認を停止条件として決議する場合は、本投資法人役員会に先行して本資産運用会社取締役会に付議ができるものとします。

投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

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

(イ) 運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

本資産運用会社は、規約の投資方針等の基本方針を実現するため、規約等に沿って運用ガイドラインを策定し、ポートフォリオ構築方針、運営管理方針、財務方針等を定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、本投資法人の投資運用に係るリスクの管理に努めます。

また、本資産運用会社は、リスク管理規程において、リスク管理の基本原則、リスク管理態勢及びリスク管理手法等を規定し、本資産運用会社が管理すべき主なリスクとして、全社経営リスク、資産運用リスク、オペレーショナルリスク、法務・コンプライアンス・リスク、その他のリスクと定めています。なお、同規程によれば、各部署は、コンプライアンス・リスク管理室からリスク管理状況の報告を求められた場合は、遅滞なく報告しなければならず、コンプライアンス・リスク管理室は、本資産運用会社の総合的なリスク管理状況について、必要に応じ取締役会及び投資法人役員会に報告を行うこととされています。

(ロ) 内部監査による検証

本資産運用会社の内部監査は、内部監査室が担当し、内部監査責任者は、内部監査室長とします。

内部監査はその実施様態に応じて定期内部監査（内部監査計画に基づいて、1年に1回以上すべての組織に対して継続的に行われるもの）と臨時内部監査（社長の特命などにより必要に応じて不定期的・臨時的に行われるもの）とに区分されます。

内部監査責任者は、各事業年度の開始にあたり、当該事業年度に係る「内部監査年度計画書」を作成し、取締役会の決議を得ます。なお、取締役会が重要な問題及び経営環境の変化が発生していると認識し方針等の変更を行った場合には、年度計画の見直しを行います。

内部監査担当者は、内部監査の実施に際して、あらかじめ内部監査の対象毎に計画の詳細を示した「内部監査個別計画書」を作成し、社長の決裁を受けなければなりません。また、重要なチェック項目を一覧化した「内部監査チェックリスト」を作成します。

内部監査は、「内部監査実施基準」、「内部監査個別計画」及び「内部監査チェックリスト」に基づいて行うものとし、実地監査及び書面監査の方法によりこれを行います。

内部監査責任者は、内部監査終了後に内部監査講評会を開催し、被監査部署に対し内部監査の結果を報告します。なお、指摘・改善要望事項がある場合には「指摘・改善要望票兼回答書」を作成し、被監査部署の長と意見交換を行います。被監査部署の長は、「指摘・改善要望票兼回答書」を受領した場合には、改善計画案及び完了予定年月日を記載し、内部監査責任者の確認を得た上で、取締役会の決議を得ます。内部監査責任者は、内部監査終了後、「内部監査調書」、「指摘・改善要望票兼回答書」及びその他の資料に基づいて「内部監査報告書」を作成し、社長の決裁を得た上で、都度、コンプライアンス委員会及び取締役会に報告しなければなりません。

(ハ) 利害関係者取引規程

後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係者取引規程」をご参照ください。

(二) 内部者取引等管理規程

本資産運用会社では、内部者取引等管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引の防止に努めています。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役職員等は、本投資法人の投資口、投資法人債及び新投資口予約権について売買等を行ってはならないとされています。ただし、本投資口等の買付けが一定の計画に従い、個別の投資判断に基づかず、継続的に行われる場合等、法令上、内部者取引規制の適用除外にあたる制度であって本資産運用会社の規程類に定めるものによる場合は、この限りではありません。

(ホ) フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、売買契約締結から1月以上経過した後には決済・物件引渡しを行うこととしている契約及びこれに類する契約をいいます。以下同じです。）に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、解約金、違約金の上限金額、物件引渡しまでの期間、不動産売買市場及び金融市場の変動リスク、決済資金の調達方法について特に留意することを定めた運用ガイドラインに基づき、当該リスクを管理しています。

(注) 本件売買契約（後記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」で定義します。以下同じです。）については、いずれもフォワード・コミットメント等に該当しますが、新規上場に伴う締結という特殊性ゆえに、運用ガイドラインにおけるフォワード・コミットメント等に関する規定は適用せず、一般募集と併せて本件売買契約に関するリスクを個別に判断し、その締結の可否を決定しています。詳細については、後記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」をご参照ください。

(5) 【投資法人の出資総額】

本書の提出日現在、本投資法人の出資総額は100,000千円、本投資法人の発行可能投資口総口数は1,000万口、発行済投資口の総口数は1,000口です。

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

年月日	出資総額（千円）		発行済投資口の総口数（口）		備考
	増加額	残高	増加口数	残高	
2018年5月1日	100,000	100,000	1,000	1,000	(注)

(注) 本投資法人は、2018年5月1日に設立されました。設立時における投資口の引受けの申込人は、伊藤忠商事です。

(6) 【主要な投資主の状況】

(本書の提出日現在)

氏名又は名称	住所	所有投資口数	比率(注)
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	1,000口	100.0%

(注) 「比率」とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいいます。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

本投資法人の基本理念

(イ) 本投資法人の理念

本投資法人は、生活消費関連(注1)ビジネスに強みを持つ大手総合商社である伊藤忠商事を中心とする伊藤忠グループ(注2)と「拡張的協働関係」(本投資法人と伊藤忠グループとの「拡張的協働関係」の詳細については、後記「(ハ) 本投資法人と伊藤忠グループがともに成長する「拡張的協働関係」の構築」をご参照ください。)を構築し、物流不動産(主として物流施設の用に供され、又は供されることが可能なものをいいます。以下同じです。)をはじめとした物流インフラを発展させることで豊かな社会づくりに寄与するとともに、本投資法人の投資主価値の最大化及びJ-REIT市場の健全な発展に貢献することを目指します。

(注1) 伊藤忠商事では、繊維、食料、住生活、情報・金融を「生活消費関連」と定義しています。以下同じです。

(注2) 「伊藤忠グループ」とは、伊藤忠商事並びにその連結子会社206社及び持分法適用関連会社94社(2018年3月31日時点)により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

(ロ) 伊藤忠グループ及び本投資法人の使命

伊藤忠商事のコーポレートメッセージのステートメント冒頭には、「ひとりの商人がいる。そしてそこには、数限りない使命がある。」という一文があります。これは、伊藤忠商事の企業理念である「豊かさを担う責任」に込めた意図を分かりやすく示した言葉です。この言葉には、商いの先に広がる豊かさを提供し続けるという社会への約束、そして、さらなる挑戦に向けて伊藤忠商事の全社員が共有すべき価値観を表現するために、豊かな個性を持った人々、自由闊達な風土、「個の力」等、様々な「伊藤忠らしさ」が込められています。

昨今の物流業界を取り巻く環境は大きく変化しています。従来、倉庫としての保管が主な機能であった物流不動産は、物流のさらなる効率化・多機能化が進む中で、求められる機能が多様化しており、事業者にとって「物流」は経営上の重要な戦略となってきています。伊藤忠グループは、多種多様な商流(注1)に携わる総合商社グループとして、物流を通じてお客様の経営戦略をはじめとした様々な課題解決を行うことを「使命」として捉えています。

かかる使命を果たすことが、物流インフラを発展させ豊かな社会づくりに寄与すると伊藤忠グループは考えています。

伊藤忠グループでは、このような「使命」(Mission)を踏まえ、伊藤忠グループが開発する物流不動産に『i Missions Park/アイミッションズパーク』の名称を付しています。また、そのロゴマークには、人やものを大切に、あたたかく包み込むイメージと、この物流施設で取り扱われる荷物が大切に運ばれ、事業に関わる人びとにも、届けられる先の人びとにも、幸せを広げたいという想いを表現しました。

<アイミッションズパークのロゴマーク>



スポンサー(注2)である伊藤忠商事の創業からの160年間の歴史は、「三方よし」の経営哲学を先人が継承し、実践してきたからこそ刻むことができた歴史と本投資法人は考えています。

「三方よし」とは、1858（安政5）年に麻布の行商（関西から関東をはじめとする全国各地へ行商する持ち下り）を開始し、伊藤忠商事を創業した近江商人の初代伊藤忠兵衛の座右の銘に由来します。すなわち、初代伊藤忠兵衛の座右の銘である「商売は菩薩の業、商売道の尊さは売り買い何れをも益し、世の不足をうずめ、御仏の心にかなうもの」をルーツとして「三方よし（売り手よし、買い手よし、世間よし）」という理念が生まれました。現代にも通用するその理念は、伊藤忠グループのDNAとして今でも受け継がれています。

本投資法人は、伊藤忠グループの原点である「三方よし」並びに企業理念である「豊かさを担う責任」及び現在のコーポレートメッセージである「ひとりの商人、無数の使命」という理念を共有し、投資主、不動産・J-REIT市場、社会に対する豊かさの実現という使命をもって、物流不動産分野において伊藤忠グループとの「拡張的協働関係」を構築し、中長期にわたる安定的な収益と運用資産の成長を目指します。

(注1) 「商流」とは、サプライヤー、メーカー、小売事業者、消費者へと原材料が加工・取引等を経て商品化され消費される流れ全般を意味する言葉です。以下同じです。

(注2) 「スポンサー」とは、本投資法人及び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ている者をいい、本書の提出日現在、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発をいいます。以下同じです。

(八) 本投資法人と伊藤忠グループがともに成長する「拡張的協働関係」の構築

本投資法人は、伊藤忠グループの有するプラットフォームを活用し、伊藤忠グループからの物件供給やリーシングサポートを通じて、本投資法人の持続的な成長を目指します。

本投資法人は、上記の伊藤忠グループが有するプラットフォームとして、以下の2つがあると考えています。

- a. 伊藤忠商事住生活カンパニー(注1)の建設・物流部門において構築されている不動産の用地仕入、施設開発、リーシング、物流オペレーション(注2)及び運用・管理を統合的に所管する組織体制（以下「不動産・物流プラットフォーム」といいます。）
- b. 生活消費関連ビジネスに強みを持つ大手総合商社である伊藤忠商事が携わる様々な分野のビジネスで関わる10万社(注3)に及び豊富な取引顧客網及び各顧客と経営レベルで構築した取引関係（以下「商社・商流プラットフォーム」といいます。）

本投資法人は、伊藤忠商事の建設・物流部門で構築される「不動産・物流プラットフォーム」をベースに、伊藤忠商事の10万社に及ぶ豊富な取引顧客網から成る「商社・商流プラットフォーム」を活用した物件供給やリーシングサポートによる本投資法人の持続的な成長を目指します。

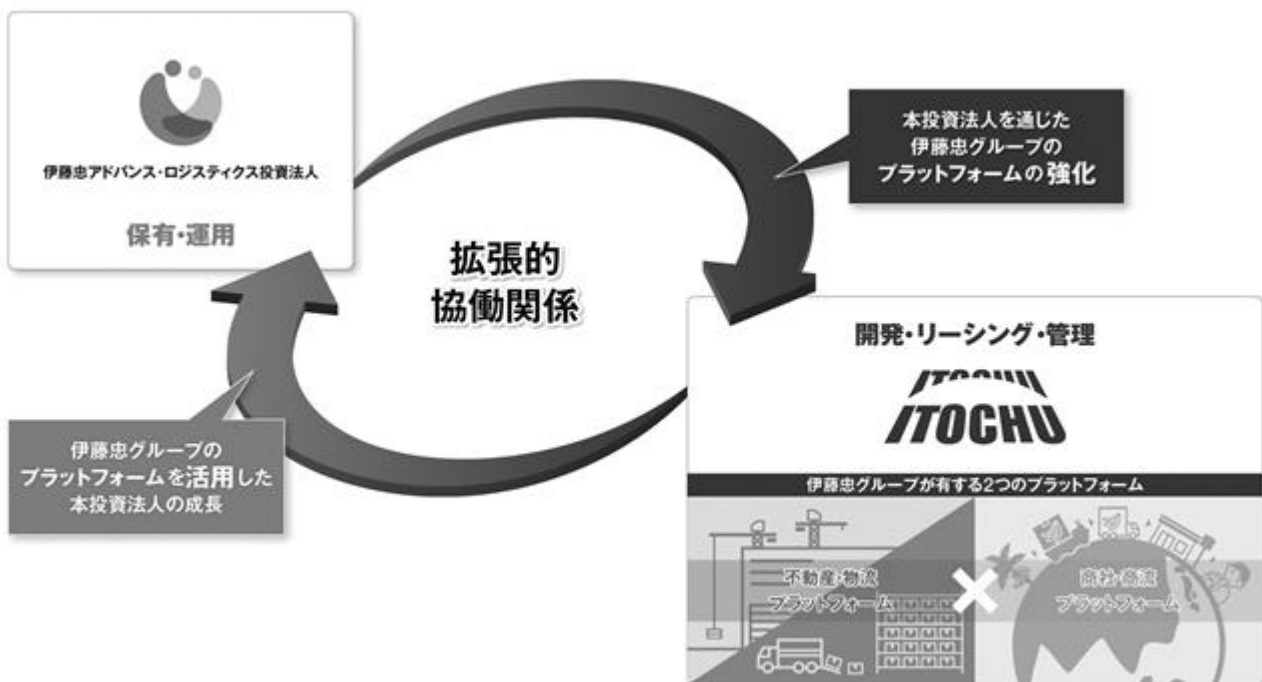
一方、本投資法人が物流不動産の保有・運用という役割を担い、伊藤忠グループがリーシングマネジメント業務を継続的に受託することで、テナント企業との接点が増え、ビジネス上の要望を把握する機会が増加します。かかるテナント企業からのビジネス上の要望に即座にソリューション（解決策）を提供することで、関係強化を図り、伊藤忠グループのプラットフォームの強化につながる新たな物流不動産の開発・リーシングにつなげます。

そして、このような伊藤忠グループによる新たな物流不動産の開発・リーシングが、本投資法人のさらなる成長につながる好循環を生み出すものと、本投資法人は考えています。

このように、伊藤忠グループが有するプラットフォームを活用することで、本投資法人が安定的に成長するとともに、伊藤忠グループも本投資法人の資産運用を通じ自身が有するプラットフォームを強化することができます。このような本投資法人と伊藤忠グループとの好循環の協働関係を「拡張的協働関係」といいます。

本投資法人は、この「拡張的協働関係」をもとに、商流・物流両視点から今後の物流市場の動向を捉えることで、変化に対して柔軟に対応できるJ-REITとして、物流インフラの発展及び投資主価値の最大化を目指します。

- (注1) 伊藤忠グループでは、7つのディビジョンカンパニーが事業活動を展開していますが、そのうち「住生活カンパニー」は、住宅・物流施設等の不動産開発事業、物流ソリューション事業及び海運サービス事業等の物流事業を手掛ける「建設・物流部門」と、紙パルプ、天然ゴム・タイヤ、木材・住宅資材等の生活に密着した商材を取り扱う「生活資材部門」の2部門から構成されます。
- (注2) 「物流オペレーション」とは、サプライヤー・メーカー・小売事業者・消費者間の流通、流通過程における商品の保管等を含む物流事業における業務運営をいいます。以下同じです。
- (注3) 伊藤忠商事のデータベースに同社が過去に取引を行ったことがある先として記録されている会社等の数を記載しており、本書の提出日現在、継続的な取引を行っていない先も含まれます。また、公益法人等の会社以外の法人や、個人事業主も含まれます。以下同じです。



(二) 「拡張的協働関係」の礎となる2つのプラットフォーム

本投資法人は、伊藤忠商事の建設・物流部門が、長年の知見を活かしテナントニーズに即して開発し、総合商社ならではのリーシングにより優良テナントが入居する物流不動産を取得します。また、生活消費関連ビジネスに強みを持つ大手総合商社としての伊藤忠商事が有する10万社に及ぶ豊富な取引顧客網の活用を通じて、長期安定的な成長を目指します。

a. 不動産・物流プラットフォームの活用

伊藤忠グループは、住生活カンパニーの建設・物流部門において 用地仕入、施設開発、リーシング、物流オペレーション及び 運用・管理を統合的に所管する体制を構築しています。このような統合的な所管体制のもと、本投資法人は、伊藤忠グループより、テナントニーズに即して開発された物流不動産の供給及び独自のリーシング体制を活用したサポートを受けることで、長期安定的な成長を目指します。

伊藤忠グループが住生活カンパニーの建設・物流部門において採用している体制の詳細は、以下のとおりです。

用地仕入、施設開発、リーシングに関しては、14年に及ぶ物流不動産開発の経験を持つ伊藤忠商事に加え、伊藤忠都市開発も総合デベロッパーとしての独自の用地仕入力、マンション開発で培ったものづくりの開発力を活かし、スポンサー2社が両輪となって行います。

物流オペレーションに関しては、伊藤忠ロジスティクス株式会社（以下「伊藤忠ロジスティクス」といいます。）を主管する伊藤忠商事物流ビジネス部が所管しており、物流事業者(注)として培った経験を活かせます。

不動産の管理に関しては、伊藤忠アーバンコミュニティが担い、不動産の運用に関しては、本資産運用会社が担います。伊藤忠グループがこれまでに蓄積してきた、伊藤忠グループがスポンサーを務めるJ-REITであるアドバンス・レジデンス投資法人の運用・管理経験を横展開することで、不動産の運用・管理体制をより一層強化します（伊藤忠グループによるJ-REIT運用実績については、後記「スポンサーグループの概要（ロ）伊藤忠グループのアセット・マネジメント事業 b. J-REIT運用実績」をご参照ください。）。

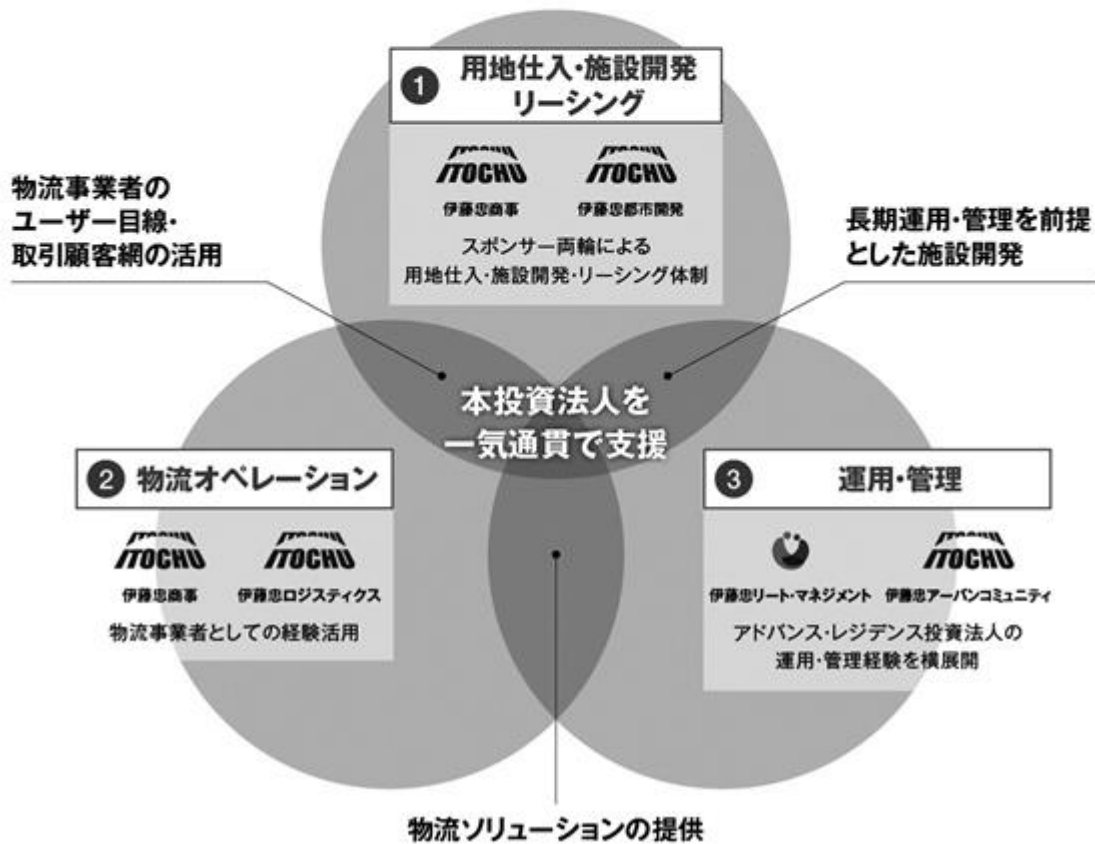
これらを一体として機能させることにより、伊藤忠グループでは、顧客に対し、それぞれの分野の強みを融合させたシナジーを提供できると考えています。具体的には、(i)用地仕入・施設開発・リーシング分野の強みと物流オペレーション分野の強みを融合させた、物流事業者のユーザー目線を活用した独自の施設開発及び取引顧客網を活用したリーシング、(ii)物流オペレーション分野の強みと不動産の運用・管理分野の強みを融合させた、テナント企業に対する物流オペレーションと管理の一括での物流ソリューションの提供、(iii)不動産の運用・管理分野の強みと用地仕入・施設開発・リーシング分野の強みを融合させた、長期運用・管理を前提とした施設開発が可能となると考えています。このように、伊藤忠グループにおいては、本投資法人の成長を一気通貫で支援するための体制が整備されていると、本投資法人は考えています。

(注)「物流事業者」とは、物流オペレーションを行う各事業者のことをいいます。以下同じです。

不動産・物流プラットフォーム

- ① 2004年度から**14年間**で培った物流不動産の用地仕入・施設開発・リーシング力
- ② **物流事業者**としての経験
- ③ **J-REIT運用・管理経験**の横展開

①、②、③ 全てを統合的に所管する
伊藤忠商事 住生活カンパニーの“**建設・物流部門**”



b. 商社・商流プラットフォームの活用

物流不動産開発事業は、商流の川上から川下までを幅広く事業領域とする総合商社の得意分野であると本投資法人は考えています。本投資法人は、伊藤忠グループの多様な取引顧客網及び経営レベルでの取引関係を活用したサポートを受けることで、長期安定的な成長を目指します。

伊藤忠商事は、総合商社という性質から、原材料（川上）、製品（川中）、販売（川下）のすべての段階に関与しており、サプライヤー、メーカー、小売事業者、消費者それぞれと良好な関係を構築しています。伊藤忠商事は、生活消費関連ビジネスに強みを持つ大手総合商社であり、10万社に及ぶ豊富な取引顧客網及び生活消費関連ビジネスにおける高いプレゼンスを有しています。繊維、機械、金属、エネルギー・化学品、食料、住生活、情報・金融の各分野において、国内外での商取引及び事業投資等のビジネスを営んでおり、グループ会社も含めたネットワークを通じて、適時に適切な事業分野にアクセスすることができます。伊藤忠グループの有する事業領域の詳細については、後記「スポンサーグループの概要（イ）スポンサーグループの紹介 a. 伊藤忠グループの事業領域」をご参照ください。

また、伊藤忠商事は、幅広い取引顧客網を構築するだけでなく、顧客一社一社との関係性を深めることも大切にしています。伊藤忠商事は、上記の総合商社ならではの幅広いリソースを活用して、各顧客との取引規模のさらなる拡大を図ります。加えて、各顧客の経営課題の解決に向けた多様かつ質の高いサービスを提供しています。例えば、伊藤忠グループでは、同グループの重要顧客であるEコマース(注1)事業者に対し、伊藤忠グループが開発した物流不動産を賃貸するだけでなく、伊藤忠グループの各社から様々な事業上の課題を解決する適切なソリューションを提供しています。適切なソリューション提供に関する事例の詳細については、後記「成長戦略（ロ）「拡張的協働関係」に基づく内部成長戦略 c. プラットフォームの活用事例 ii. 御用聞き（テナントへの提供事例）」をご参照ください。かかるサービスの提供を通じ、各顧客との経営レベルでの関係、すなわち経営のパートナー（商売相手、提携先、投資先等）となることも目指します。

伊藤忠商事は、大局的な視点から各顧客との経営戦略等の共有を通じて、顧客の物流拠点戦略に対応していきます。また、当該顧客がテナントとして本投資法人が保有する物流不動産に入居した場合には、その幅広い要望を把握し適切なソリューションを提供することで、テナントの満足度を向上させる御用聞き(注2)の担い手としての役割も果たします。

このように、伊藤忠グループにおいては、本投資法人の成長を多面的に支援するための体制が整備されていると本投資法人は考えています。特に、伊藤忠商事の有する上記の豊富な取引顧客網及び長年の経験に裏付けられた御用聞きの機能は、物流不動産とテナント企業を結びつけるリーシングの場面でその本領を発揮し、本投資法人の成長をさらに押し上げるものと、本投資法人は考えています。

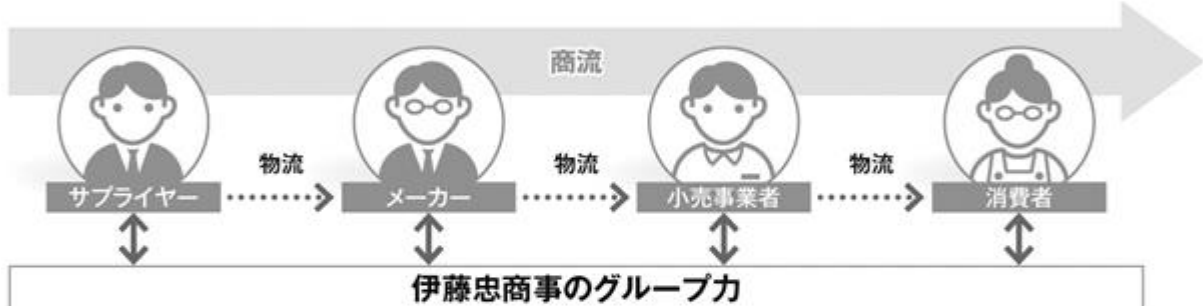
(注1) 「Eコマース」とは、インターネットやコンピューター等の電子的な手段を介して行う商取引の総称をいいます。以下同じです。

(注2) 伊藤忠グループの各企業は、取引先及び取引先候補（取得予定資産、その他の伊藤忠グループが開発した物流不動産のテナント企業を含みます。）からの要望を把握し、伊藤忠グループの総合力を活かし、要望に対する適切なソリューションを提供するよう努めています。この一連の過程を「御用聞き」と呼んでいます。以下同じです。

商社・商流プラットフォーム

- ① **10万社**に及ぶ豊富な取引顧客網
- ② **商流の川上から川下まで**をカバーする幅広い事業領域
- ③ **生活消費関連ビジネス**における高いプレゼンス

①、②、③を網羅する
経営レベルでの取引関係を有する“**総合商社**”



(注) 上記は各カンパニーに属する伊藤忠グループ会社のうち、主要なものを記載しています。また、上記における会社名は「株式会社」の記載を省略しています。以下、文脈によっては「株式会社」を省略している場合があります。

インベストメント・ハイライト

本投資法人は、今後、物流事業が企業の経営戦略上の重要な要素・機能に発展していくという認識を持っており、物流不動産にも、多様化する顧客ニーズへの対応が求められると考えています。また、本投資法人は、この多様化する顧客ニーズへの対応には、物流及び商流を俯瞰的に捉える力と、広範な事業領域及び取引顧客網が必要と考えます。そのために、伊藤忠グループの有する2つのプラットフォームを活用することで、生活消費関連ビジネスに強みを持つ大手総合商社である伊藤忠商事を中心とするグループならではの利点を本投資法人が最大限に享受できると考えています。

本投資法人は、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発との間でそれぞれ締結したスポンサーサポート契約を通じて、伊藤忠グループの有する不動産・物流プラットフォーム及び商社・商流プラットフォームに基づく支援を受けることが可能になります。これにより、本投資法人は、以下の4点を強みとして、多様化する顧客ニーズを踏まえ伊藤忠グループが開発する物流不動産に重点投資を行うことで長期安定的なポートフォリオを構築し、投資主利益を最大化することを目指します。

- (イ) 伊藤忠グループが開発する「物流不動産」への重点投資
- (ロ) 「拡張的協働関係」に基づく外部成長・内部成長
- (ハ) 保守的な財務運営
- (ニ) 投資主価値向上の実現に向けた取り組み

(イ) 伊藤忠グループが開発する「物流不動産」への重点投資

本投資法人は、伊藤忠グループが有する2つのプラットフォームを活用して開発される物流不動産に重点投資を行い、長期安定的なポートフォリオを構築することを目指します。伊藤忠グループは、2004年度以来31物件(注1)、138万㎡超(注2)の物流不動産を開発・取得してきました。これらの実績を背景とした伊藤忠グループの物流不動産開発力は、本投資法人の安定的なポートフォリオ構築に寄与するものと、本投資法人は考えています。

上場時ポートフォリオ（取得予定資産取得後の時点における本投資法人が所有する不動産を総称していいいます。以下同じです。）は、7物件(注3)、資産規模（取得予定価格(注4)合計）538億円、平均鑑定NOI利回り(注5)5.0%、スポンサー開発比率(注6)100%、平均築年数(注7)1.9年、平均賃貸借契約期間(注8)8.1年となる見込みです。

(注1) 信託受益権化されている物件については、信託受益権の数に基づき算出しています。

(注2) 竣工・登記済物件については登記簿に基づき、未竣工・未登記物件については請負契約又は伊藤忠グループの開発計画による見込値に基づき算出しています。見込値については2018年6月30日現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる可能性があります。なお、138万㎡超のうち、約22万㎡については、本書の提出日以降の竣工を予定しています。

(注3) 上場時ポートフォリオの物件数は、本投資法人が取得を予定している信託受益権の数に基づき算出しています。以下同じです。

(注4) 「取得予定価格」は、本件売買契約に記載された各取得予定資産の売買代金を記載し、「取得予定価格合計」は、取得予定価格の合計額を、1億円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。以下同じです。

(注5) 「平均鑑定NOI利回り」は、取得予定価格に対する各取得予定資産の鑑定NOI（アイミッションズパーク印西については、本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合（65%）に相当する数値）の比率を、取得予定価格に基づいて加重平均し、小数第2位を四捨五入して記載しています。「鑑定NOI」とは、各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（運営収益から運営費用を控除して得た金額）をいい、減価償却費を控除する前の収益です。なお、鑑定NOIは、敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。以下同じです。

(注6) 「スポンサー開発比率」とは、上場時ポートフォリオに占める伊藤忠グループ（伊藤忠グループが出資（匿名組合出資を含みますが、これに限られません。）する特別目的会社（本書の提出日現在、解散し、清算を結了している特別目的会社を含みます。）を含みます。）の開発した物件の比率（取得予定価格ベース）をいいます。以下同じです。

(注7) 「平均築年数」は、取得予定資産の築年数（定義については、後記「(2) 投資対象 取得予定資産の概要（ロ）取得予定資産の概要」をご参照ください。以下同じです。）を取得予定価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注8) 「平均賃貸借契約期間」の算出方法については、後記「(2) 投資対象 取得予定資産の概要（ハ）賃貸借の状況」をご参照ください。

(ロ) 「拡張的協働関係」に基づく外部成長・内部成長

a. 外部成長

本投資法人は、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発との間でそれぞれ締結したスポンサーサポート契約に基づく優先交渉権を活用し、伊藤忠グループが取得・開発した優良物件への厳選投資を行います。本書の提出日現在、本投資法人が優先交渉権を付与されている物件（取得予定資産を除きます。）は5物件、延床面積合計は約27万㎡です。また、本投資法人は、伊藤忠グループが有する2つのプラットフォームを活用して外部成長を目指します。本投資法人の外部成長戦略の詳細については、後記「成長戦略（イ）「拡張的協働関係」に基づく外部成長戦略」をご参照ください。

i. 不動産・物流プラットフォームの活用

- ・ 伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発が提供する、スポンサー両輪での用地仕入・施設開発力
スポンサー2社がそれぞれの情報網を活用し、テナントニーズの高い用地を仕入れ、総合デベロッパーである伊藤忠都市開発のものづくりの力を活用し、採算性を保ちながら品質を追求し開発された物流不動産を本投資法人はポートフォリオに組み込んでいく方針です。
- ・ 物流事業者のユーザー目線を活用した施設づくり
本投資法人は、物流事業者である伊藤忠商事物流ビジネス部が有する施設ユーザーとしての知見を活かし、当事者目線から工夫を加えることで使いやすさを追求した物流不動産をポートフォリオに組み込んでいく方針です。

ii. 商社・商流プラットフォームの活用

- ・ 伊藤忠グループ及び10万社に及び取引顧客網から発掘される拠点開発ニーズ
伊藤忠商事は、伊藤忠グループ及び伊藤忠グループの顧客企業の物流拠点戦略を把握することで、これらの企業の、テナントニーズに即した物流不動産の開発が可能であり、本投資法人はこれを外部成長のために活用できると考えています。
- ・ 経営パートナーとして取り組む不動産流動化
伊藤忠グループは、経営レベルのパートナーとして、顧客の経営戦略に踏み込んだ不動産流動化提案を行うことが可能であり、本投資法人は、このような伊藤忠グループの顧客との関係や不動産流動化ノウハウを、外部成長のために活用できると考えています。

b. 内部成長

本投資法人は、伊藤忠商事とのリーシングマネジメント契約に基づき提供されるリーシングマネジメント業務を軸に、不動産・物流プラットフォームと商社・商流プラットフォームを最大限活用した商社ならではのリーシング戦略に基づき優良テナントを確保することで、内部成長を図ります。本書の提出日現在、本投資法人の取得予定資産の伊藤忠グループ及びグループ顧客比率(注1)は73.6%であり、平均賃貸借残存期間(注2)は7.0年です。加えて、伊藤忠グループによる御用聞きの一環としてのソリューション提供によって顧客満足度を向上させ、テナント企業との関係を強化する、すなわちテナントリレーション強化を図ることで収益安定化を目指します。内部成長戦略の詳細については、後記「成長戦略（ロ）「拡張的協働関係」に基づく内部成長戦略」をご参照ください。

(注1) 「伊藤忠グループ及びグループ顧客比率」とは、取得予定資産に係るテナントのうち、伊藤忠グループ及び伊藤忠グループ顧客（定義については、後記「上場時ポートフォリオ概要及びポートフォリオ構築方針（八）ポートフォリオの特徴」をご参照ください。）の占める割合を年間賃料（定義及び具体的な数値については、後記「(2) 投資対象 取得予定資産の概要（八）賃貸借の状況」をご参照ください。以下同じです。）をベースに算出しています。

(注2) 「平均賃貸借残存期間」の算出方法については、後記「(2) 投資対象 取得予定資産の概要（八）賃貸借の状況」をご参照ください。

i. 不動産・物流プラットフォームの活用

- 物流事業者の知識・目線も取り込んだ、建設・物流協働でのリーシング専門チーム

伊藤忠商事の建設・物流部門の不動産開発事業を担当する建設第二部と、物流ソリューション事業を担当する物流ビジネス部が協働でリーシングを行います。建設第二部による14年に及び経験で培ったリーシングのノウハウと、物流ビジネス部による物流企業・荷主企業との取引顧客網や、物流オペレーションの経験を活用して、収益の長期安定化を目指します。

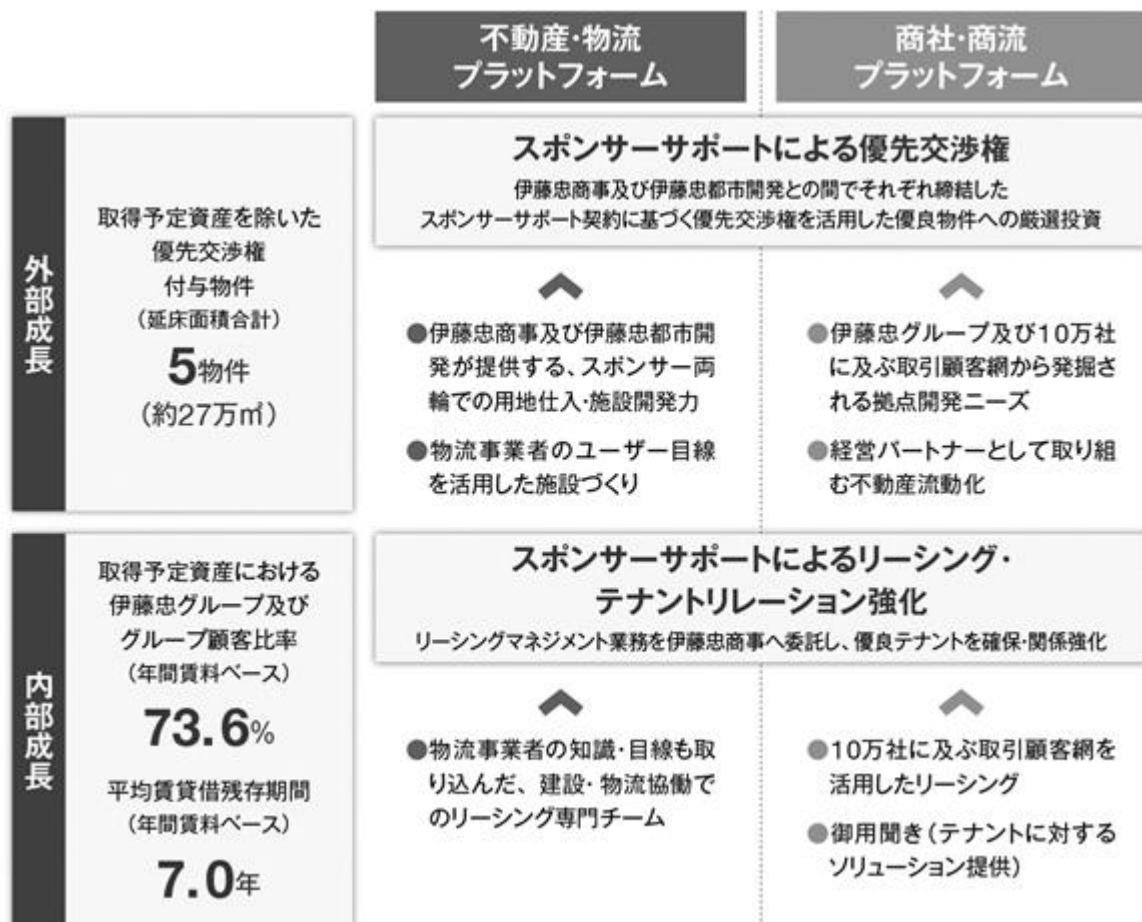
ii. 商社・商流プラットフォームの活用

- 10万社に及び取引顧客網を活用したリーシング

伊藤忠商事は、10万社に及び取引顧客網、並びに300社の伊藤忠グループ各社及びその取引顧客網を有効に活用したリーシングを行います。

- 御用聞き（テナントに対するソリューション提供）

伊藤忠商事は、取引先及び取引先候補からの要望を把握し、伊藤忠グループ300社の総合力を結集し、要望に対する適切なソリューションを提供することで、テナントの顧客満足度向上による関係強化を図ります。



(八) 保守的な財務運営

本投資法人は、保守的な財務運営を基本とし、成長性に配慮してLTV(注1)コントロールを行うとともに、効率的なキャッシュマネジメントにより投資主価値の向上を目指します。具体的には、借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散化を通じた財務基盤の安定化を図りつつ、資金調達余力の確保に配慮したLTVコントロールに努めます。また、適切なキャッシュマネジメントによる継続的な利益超過分配を行います。当該利益超過分配の詳細については、後記「成長戦略 (八) 財務戦略 c. キャッシュマネジメント」をご参照ください。

なお、本投資法人の上場時LTV(注2)は37.6%、平均借入期間(注3)は5.06年となる見込みです。

(注1) 「LTV」とは、本投資法人の貸借対照表上の資産総額のうち借入金額、投資法人債発行額及び短期投資法人債発行額の合計の占める割合をいいます。以下同じです。

(注2) 「上場時LTV」は、以下の計算式に従って計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

上場時LTV = 一般募集及び本第三者割当（以下「本募集」と総称します。）完了後の有利子負債（*） / （本募集完了後の有利子負債+本募集における発行価額の総額（**）+本書の提出日現在における本投資法人の出資総額+取得予定資産に係る敷金及び保証金の合計額（2018年4月末時点））

* 「本募集完了後の有利子負債」は、本募集における発行価額の総額の本書の提出日現在における見込額を勘案した、本借入れ（後記「成長戦略 (八) 財務戦略 b. 有利子負債の状況」で定義します。以下同じです。）に係る本書の提出日現在の借入見込額（以下「借入予定額」といいます。）です。最終的な借入額は、本募集における手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。

** 「本募集における発行価額の総額」は、一般募集における手取金に、一般募集と同日付をもって決議された本第三者割当の手取金上限の金額を加算した金額です。本募集における発行価額の総額は、本書の提出日現在における見込額です。

したがって、本募集における実際の発行価額の総額が上記発行価額の総額よりも低額となった場合には、本募集における発行価額の総額は上記よりも減少し、また本募集完了後の有利子負債は上記よりも増加することとなり、実際の上場時LTVが高くなる可能性があります。反対に、本募集における実際の発行価額の総額が上記発行価額の総額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額の総額は上記よりも増加し、また本募集完了後の有利子負債は上記よりも減少することとなり、実際の上場時LTVが低くなる可能性があります。

(注3) 「平均借入期間」は、本借入れに係る各借入予定額の借入予定期間を、各借入予定額の残高に応じて加重平均した数値を小数第3位以下を切り捨てて記載しています。詳細については、後記「成長戦略 (八) 財務戦略 b. 有利子負債の状況」をご参照ください。

(二) 投資主価値向上の実現に向けた取り組み

本投資法人は、セიმボート出資を通じて、本投資法人の投資主と伊藤忠商事の利害を一致させ、相互の利益向上を図る運用を行うことで、投資主価値の最大化を目指します。

また、伊藤忠商事による本投資法人への出資比率は、5%程度(注1)となる見込みです。

本資産運用会社の報酬体系については、総資産に連動した運用報酬に加えて、賃貸事業NOI(注2)及びEPU(注3)に連動した運用報酬も採用することにより、投資主との利害を一致させ、投資主価値の向上を目指します。なお、本投資法人は、伊藤忠商事による「伊藤忠」という基本商号の付与を受けています。

(注1) 一般募集による投資口発行後、本第三者割当における投資口発行前の保有比率を算出して記載しています。本第三者割当における全投資口が発行された場合の当該比率は4.8%程度となります。ただし、本第三者割当における発行数により、当該保有比率は変動します。

(注2) 「賃貸事業NOI」とは、本投資法人の各営業期間の不動産賃貸事業収入合計（運用資産に不動産に関する匿名組合出資持分又は不動産対応証券が含まれる場合には、当該運用資産に係る配当その他これに類する収益の額を含みます。）から不動産賃貸事業費用合計（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した額をいいます。以下同じです。

(注3) 「EPU」とは、Earnings per Unitの略称であり、当該営業期間に係る税引前当期純利益を当該決算期における発行済投資口数で除したものをいいます。以下同じです。

上場時ポートフォリオ概要及びポートフォリオ構築方針

(イ) ポートフォリオサマリー

本投資法人の上場時ポートフォリオは、7物件（すべて伊藤忠グループ開発物件）、取得予定価格合計538億円、鑑定評価額合計569億円、平均鑑定NOI利回り5.0%、平均稼働率(注1)98.8%(注2)です。

(注1) 「平均稼働率」は、2018年4月末日現在における各物件に係る賃貸可能面積（定義については、後記「(2) 投資対象 取得予定資産の概要（ロ）取得予定資産の概要」をご参照ください。）の合計に対して賃貸面積（定義及び具体的な数値については、後記「(2) 投資対象 取得予定資産の概要（ロ）取得予定資産の概要」をご参照ください。）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。以下同じです。

(注2) アイミSSIONズパーク三郷のうち一部の区画（2,837.26㎡）は、2018年7月1日から賃貸を開始しています。そのため、本書の提出日現在の取得予定資産の平均稼働率は100.0%となっています。

(ロ) ポートフォリオ一覧

本投資法人の上場時ポートフォリオの概要は、以下のとおりです。

物件番号	取得予定資産	所在地	取得予定価格 (百万円)	延床面積 ^(注1) (㎡)	鑑定NOI 利回り ^(注2) (%)	稼働率 ^(注3) (%)	築年数 ^(注4) (年)	テナント 数 ^(注5)
L-1	アイミSSIONズパーク厚木 ^(注6)	神奈川県厚木市	5,300	A棟: 3,909 B棟: 15,387	5.0	100.0	A棟: 5.9 B棟: 5.9	A棟: 1 B棟: 1
L-2	アイミSSIONズパーク柏	千葉県柏市	6,140	31,976	5.2	100.0	3.4	1
L-3	アイミSSIONズパーク野田	千葉県野田市	12,600	62,750	4.9	100.0	2.5	5
L-4	アイミSSIONズパーク守谷	茨城県つくばみらい市	3,200	18,680	5.0	100.0	1.3	2
L-5	アイミSSIONズパーク三郷 ^(注7)	埼玉県三郷市	6,100	22,506	4.9	87.5	1.0	1
L-6	アイミSSIONズパーク千葉北 ^(注8)	千葉県千葉市	2,600	9,841	5.2	100.0	0.7	1
L-7	アイミSSIONズパーク印西(準共有持分65%) ^(注9)	千葉県印西市	17,900	110,022 (71,514)	4.9	100.0	0.4	1
合計/平均 ^(注10)		—	53,840	275,075 (236,567)	5.0	98.8	1.9	13

(注1) 「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計について記載しています。また、上記では、小数点以下を切り捨てて記載しています。

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、取得予定価格に対する各取得予定資産の鑑定NOI（アイミSSIONズパーク印西については、本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合（65%）に相当する数値）の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、合計/平均欄には、取得予定価格に基づく加重平均値を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、2018年4月末日現在における各物件に係る賃貸可能面積（定義については、後記「(2) 投資対象 取得予定資産の概要（ロ）取得予定資産の概要」をご参照ください。）に対して賃貸面積（定義及び具体的な数値については、後記「(2) 投資対象 取得予定資産の概要（ロ）取得予定資産の概要」をご参照ください。）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) 「築年数」は、各不動産又は各信託不動産の登記簿上の新築の日から本書の提出日までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、合計/平均欄には、取得予定価格に基づく加重平均値を記載しており、アイミSSIONズパーク厚木は、2棟の物流不動産（A棟及びB棟）により構成されているため、当該計算上、当該物件については、2棟のうち築年数の古いB棟の築年数を用いています。

(注5) 「テナント数」は、2018年4月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約（屋根及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。また、パス・スルー型マスターリース契約（エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式でのマスターリース契約をいい、現実に転賃借がなされた場合にのみ、賃料を収受することができます。以下同じです。）が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約とします。以下、本「(ロ) ポートフォリオ一覧」において同じです。）に基づくテナント（ただし、パス・スルー型マスターリース契約が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナントとします。以下、本(注5)において同じです。）数の合計を記載しています。ただし、取得予定資産につき同一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは1として「テナント数」を算出しています。

(注6) アイミSSIONズパーク厚木は、2棟の物流不動産（A棟及びB棟）により構成されており、延床面積、築年数及びテナント数については、各物流不動産に係る数値を記載しています。

(注7) アイミSSIONズパーク三郷のうち一部の区画（2,837.26㎡）は、2018年7月1日から賃貸を開始しています。そのため、本物件の本書の提出日現在の稼働率は100.0%となっています。

- (注8) アイミSSIONズパーク千葉北及びアイミSSIONズパーク印西に係る取得予定価格については、本投資法人が各売主から取得を予定している各物件の準共有持分に係る取得予定価格の合計を記載しています。
- (注9) アイミSSIONズパーク印西に係る延床面積については、括弧内に本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合(65%)に相当する数値を、小数点以下を切り捨てて記載しています。
- (注10) 合計/平均欄に係る延床面積は、アイミSSIONズパーク印西の準共有持分割合を考慮した合計値を括弧内に記載しています。

(八) ポートフォリオの特徴

本投資法人の上場時ポートフォリオの特徴は、以下のとおりとなる予定です。

a. 伊藤忠グループの2つのプラットフォームを最大限活用

i. スポンサー開発物件

本投資法人の上場時ポートフォリオは、本投資法人のスポンサーである伊藤忠商事又は伊藤忠都市開発が開発した物件比率(取得予定価格ベース)が100%となっており、本投資法人のスポンサーが立地・建物仕様にこだわった開発物件を主な投資対象としています。

ii. 伊藤忠グループ及びグループ顧客テナント

本投資法人のテナント構成比率(年間賃料ベース)は、伊藤忠グループ顧客(注1)であるテナントが61.2%、伊藤忠グループに属するテナントが12.4%と、伊藤忠グループ顧客及び伊藤忠グループに属するテナントの合計比率は全体の73.6%と大部分を占めています。

b. 国道16号周辺かつ築浅の物件中心

i. 投資エリア

本投資法人の上場時ポートフォリオは、テナントの需要が旺盛な国道16号周辺の物件が中心であり、上場時ポートフォリオの78.8%(取得予定価格ベース)を占めています。

ii. 築年数

本投資法人の上場時ポートフォリオは、平均築年数1.9年となっており、竣工後、経過年数の短い築浅の物件が中心となっています。

c. 優良テナントとの長期契約による安定的なキャッシュ・フロー

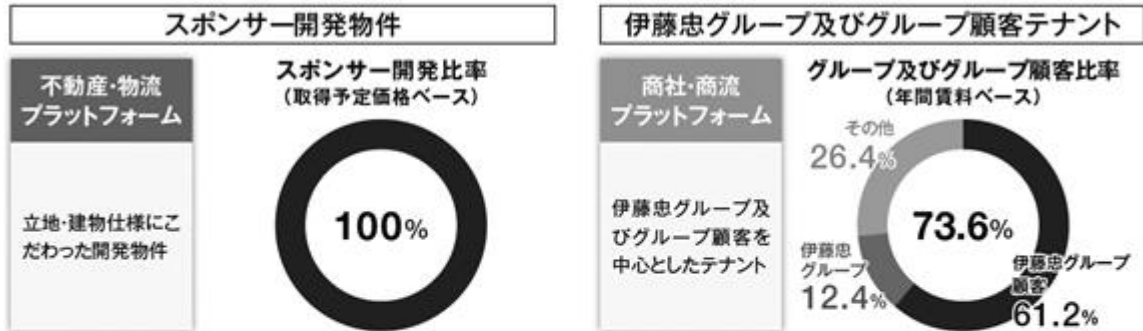
i. 賃貸借残存期間

本投資法人は、伊藤忠グループとテナントとの強固な関係に基づく長期契約を締結しており、上場時ポートフォリオにおいては、賃貸借残存期間(後記「(2) 投資対象 ポートフォリオ分散の状況 (へ) 賃貸借残存期間別」で定義します。以下同じです。)7年以上の長期契約物件が全体の48.5%(年間賃料ベース)を占めています。

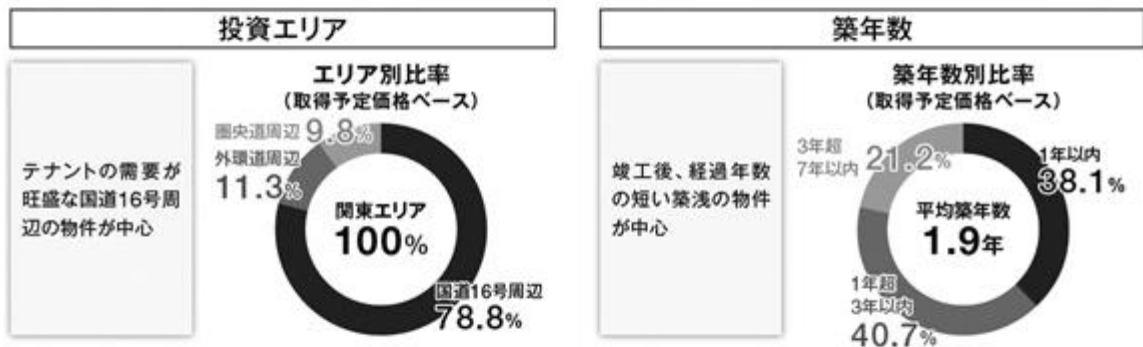
ii. テナント業種

本投資法人のテナント業種は、近年市場を拡大する3PL(注2)事業者やEコマース事業者を中心としたものとなっており、テナント業種別比率（年間賃料ベース）におけるEコマースと大手3PL(注3)の合計比率は65.8%になります。市場を拡大しているテナント業種を多く保有していることは、テナントの確保・維持だけでなく、新たなリーシング機会の発掘につながります。3PL事業者やEコマース事業者の物流マーケットの動向については、後記「物流マーケットの動向（八）3PL・Eコマース市場の拡大と多頻度化・小ロット化」をご参照ください。

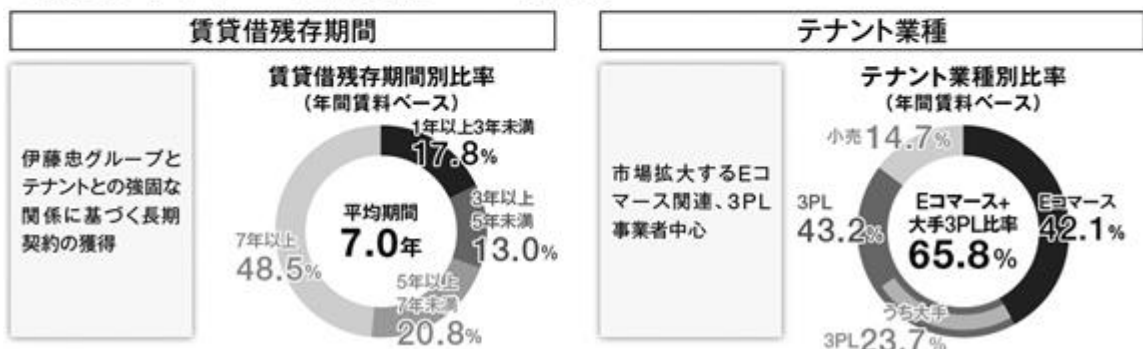
① 伊藤忠グループの2つのプラットフォームを最大限活用



② 国道16号周辺かつ築浅の物件中心



③ 優良テナントとの長期契約による安定的なキャッシュ・フロー



(注1) 「伊藤忠グループ顧客」とは、伊藤忠グループの顧客企業（伊藤忠グループとの取引関係を有している企業、当該企業の連結子会社、持分法適用関連会社及び持分法適用関連会社の連結子会社）をいいます。以下同じです。

(注2) 「3PL」とは、3rd Party Logisticsの略称であり、企業の物流全般を一括受注し、運営するアウトソーシング業務のことをいい、3PLの活用によって、自身が直接物流業務を手がけない企業が、調達から在庫保管、配送までの業務を外部の物流事業者を使って、顧客企業にとって最適な体制を計画し、運営することが可能となります。以下同じです。

(注3) 「大手3PL」とは、本投資法人の取得予定資産における3PL事業者テナントのうち、当該事業者を含むグループの連結売上高が1,000億円を超える3PL事業者をいいます。以下同じです。

- (注4) 本投資法人は、取得予定物件の所在エリアを関東エリア(後記「(二) ポートフォリオ構築方針 a. 投資対象と投資エリア ii. 投資対象エリア」で定義します。以下同じです。)における主要環状線である「国道16号」、「外環道」及び「圏央道」を基準に三分類しています。具体的には、当該物件からの道路距離が最も短い主要環状線を特定し、それぞれ「国道16号周辺」、「外環道周辺」及び「圏央道周辺」と分類しています。
- (注5) 上記「スポンサー開発物件」、「投資エリア」及び「築年数」の円グラフは、取得予定価格をベースに算出して作成しています。
- (注6) 上記「伊藤忠グループ及びグループ顧客テナント」、「賃貸借残存期間」、「テナント業種」の円グラフは、年間賃料をベースに算出して作成しています。なお、年間賃料の定義及び具体的な数値については、後記「(2) 投資対象 取得予定資産の概要 (八) 賃貸借の状況」をご参照ください。
- (注7) 上記各円グラフに記載された比率は、いずれも小数第2位を四捨五入して記載しています。

(二) ポートフォリオ構築方針

a. 投資対象と投資エリア

本投資法人は、多様なテナントニーズを踏まえた伊藤忠グループが開発する物流不動産へ重点投資を行うことで、長期安定的なポートフォリオの構築を目指します。

本投資法人の投資対象用途及び投資対象エリアは以下のとおりです。

i. 投資対象用途

本投資法人は、物流不動産を投資対象とします。また、本投資法人は、物流不動産以外の工場、データセンター、通信施設、研究施設、供給処理施設、再生可能エネルギー関連施設等、主として事業活動の拠点又は基盤の用に供され、又は供されることが可能なもの(以下「**其他不動産**」といいます。)も投資対象とします。ただし、物理的ないし経済的な利用形態等に照らし、複数の不動産を一体としてみた場合の用途が、主として物流不動産又は**其他不動産**の用に供され、又は供されることが可能なものと評価される場合には、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又は**其他不動産**対応証券を取得することができます。

本投資法人の用途別投資比率(注)は以下のとおりです。

物流不動産
80%以上
其他不動産
20%以下

- (注) 「用途別投資比率」は、取得価格(取得に伴う諸費用及び税金を含みません。)を基準とします。また、用途別投資比率は、あくまでも原則であり、例外的に、これらの割合を超過し又は下回る可能性があります。

ii. 投資対象エリア

本投資法人は、国内有数の大消費地及び生産地であり、また、国内物流の重要拠点である関東エリア(注1)及び関西エリア(注1)を中心として投資を行います。関東エリア及び関西エリア以外のエリア（以下「その他エリア」といいます。）については、消費地や生産地への交通アクセス、物流不動産の需要動向及び周辺インフラの整備状況等を考慮し、中長期的に安定した収益確保を企図し得る場合には投資を行います。

また、本投資法人は、国内の投資エリアと同等の中長期的な安定収益確保の蓋然性が高いと判断し得る場合には、その他エリアの一部として、海外エリアにおいても投資を行います。海外エリアにおける投資を行うにあたっては、伊藤忠グループが有するグローバルネットワークを最大限活用するとともに、投資対象地域、投資基準を定める等、海外不動産等への投資に係る社内規程類及び業務運営体制を整備の上、投資判断を行います。

本投資法人のエリア別投資比率(注2)は以下のとおりです。

関東エリア・関西エリア
70%以上
その他エリア
30%以下

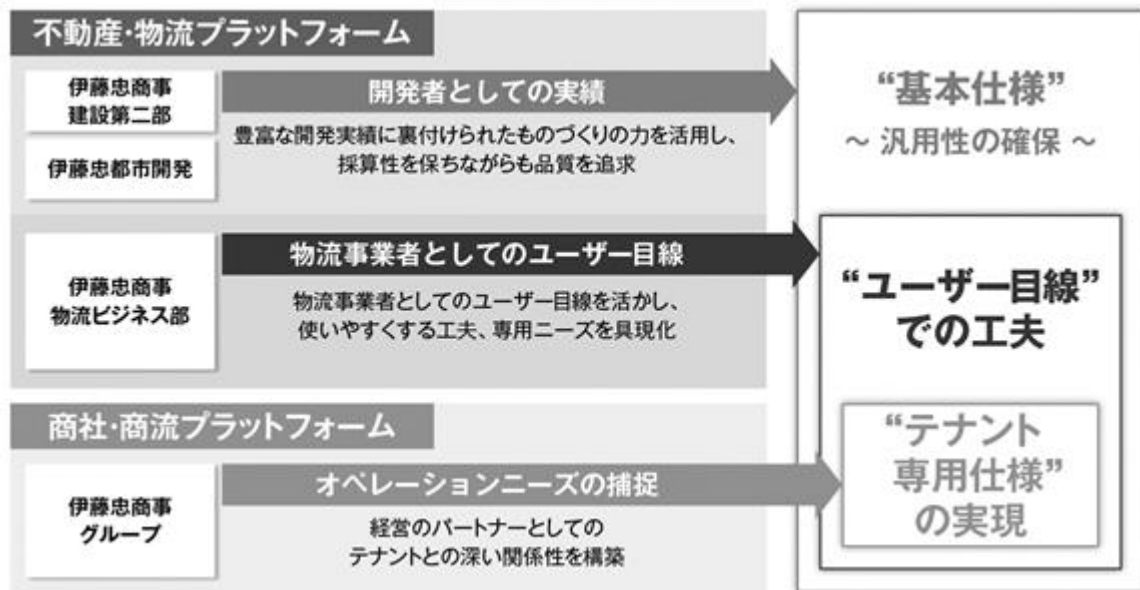
(注1)「関東エリア」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県を、「関西エリア」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいいます。以下同じです。

(注2) エリア別投資比率は、取得価格（取得に伴う諸費用及び税金を含みません。）を基準とします。また、エリア別投資比率は、あくまでも原則であり、例外的に、これらの割合を超過し又は下回る可能性があります。

b. 立地に対するこだわり

- i. 関東エリア、関西エリアの中でも、始点としての生産地や着地点としての大消費地に近く、物流機能が求められる立地や広域配送に適した主要幹線道路・高速道路等を利用しやすいなど交通アクセスを考慮した立地への重点投資を行います。
- ii. 一定以上の人口集積地域で、公共交通機関・自家用車等での通勤利便性を有し、テナント企業の従業員確保に関する容易性にも考慮した立地への投資を行います。
- iii. テナント専用仕様施設については、特定テナントの拠点戦略に合致し、将来的なテナント誘致も見込める立地への厳選投資を行います。

c. 建物仕様に対するこだわり



i “基本仕様” ～汎用性の確保～

アイミッションズパークは、多様なテナントのオペレーションに対応可能な汎用性を確保した基本仕様を原則として有しています。

“基本仕様”			
● 多様なテナントニーズに対応できる物流施設として汎用性を確保する基本仕様			
ワンフロア面積 3,300m ² 以上	保管・作業の効率化を図るにあたって最低限必要と考える面積	柱間隔 10m 以上	フォークリフトの動線を確保した上で、標準サイズのラックを無駄なく配置する場合に最低限必要と考える間隔
有効天井高 5.5m 以上	保管の効率性を重視し、約1.8mまでのラックを3段積むことが可能であり、一般的な庫内作業用フォークリフトの利用に十分な有効天井高	床荷重 1.5t/m ² 以上	約3mサイズのラックの重量を1.5tとした場合、3段積むのに必要となる荷重

有効天井高5.5m以上
柱間隔10m以上

アイミッションズパーク野田

(注) 上記は、本投資法人が考える「基本仕様」の主な特徴及び事例を紹介するものであり、本投資法人が取得する物件はこれらと異なる特徴を有することがあります。

ii. “ユーザー目線”での工夫

(i) “ユーザー目線”での工夫例

前記「i. “基本仕様”～汎用性の確保～」記載の“基本仕様”に加えて、開発者として適切と判断する場合には、コストを考慮の上、物流事業者である伊藤忠商事物流ビジネス部が有する施設ユーザーとしての知見を活かし、当事者目線から工夫を加えることで、使いやすい施設づくりの追求がされています。



(注) 上記は、本投資法人が考える「“ユーザー目線”での工夫」の主な特徴及び事例を紹介するものであり、本投資法人が取得する物件はこれらと異なる特徴を有することがあります。

(ii) “テナント専用仕様”の実現例

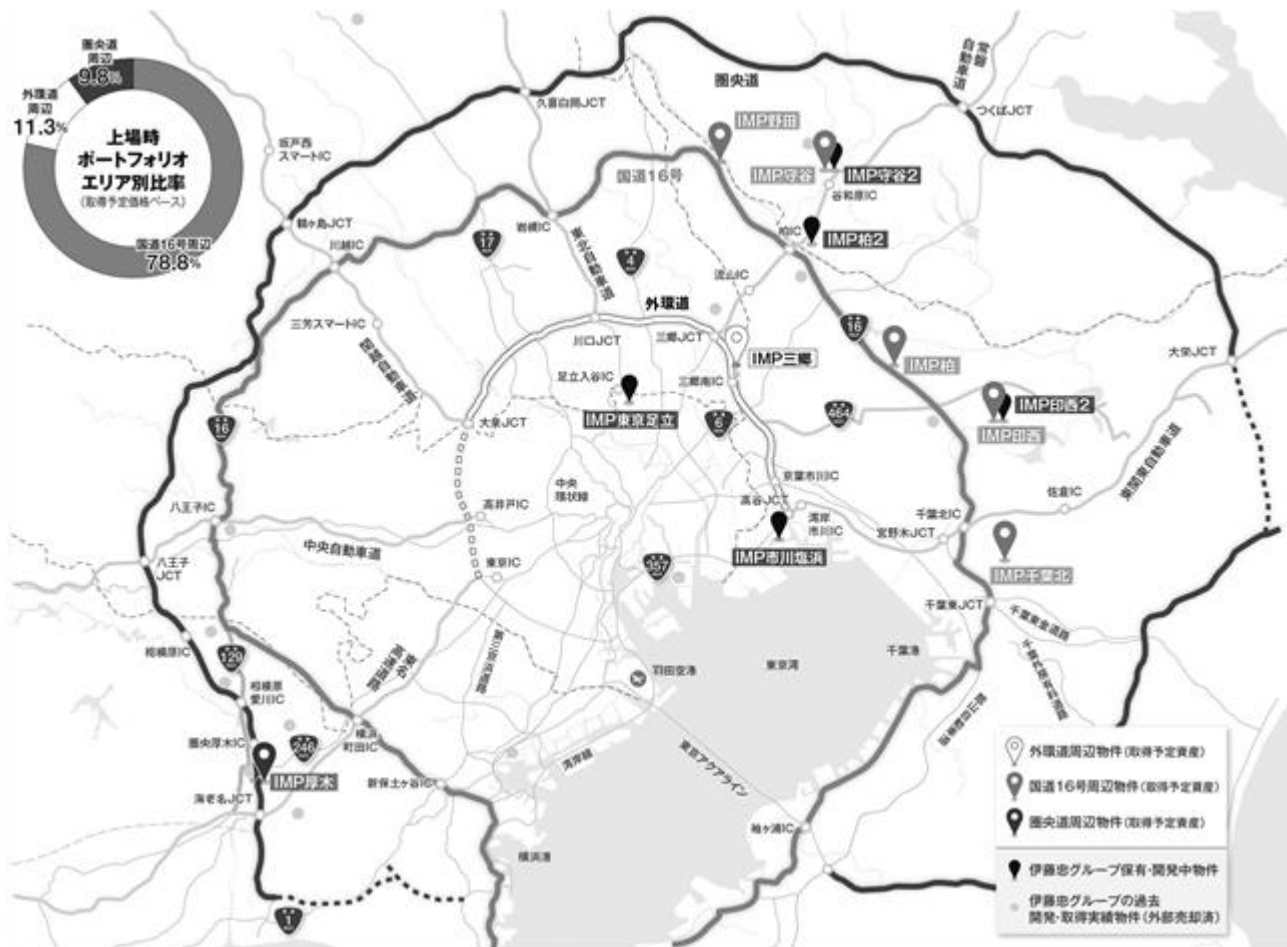
さらに、開発の計画段階から独自のオペレーションを求めるテナント向けに、汎用性を確保しつつテナントごとの専用仕様を有する施設の開発がされています。



(注) 上記は、本投資法人が考える「“テナント専用仕様”の実現」の主な特徴及び事例を紹介するものであり、本投資法人が取得する物件はこれらと異なる特徴を有することがあります。

(ホ) 本投資法人の上場時ポートフォリオ及び伊藤忠グループが開発・取得した物流不動産の立地

本投資法人の上場時ポートフォリオ及び伊藤忠グループが開発・取得した物流不動産の立地は以下のとおりであり、テナント需要の旺盛な国道16号周辺の物件が中心です。



(注) 本書の提出日現在、優先交渉権の有無にかかわらず、本投資法人は伊藤忠グループとの間で取得予定資産を除く伊藤忠グループ保有・開発中物件について具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。また、伊藤忠グループの過去開発・取得実績物件（外部売却済）は、本書の提出日現在、伊藤忠グループは保有していないため、本投資法人が伊藤忠グループから取得することはできません。

成長戦略

(イ) 「拡張的協働関係」に基づく外部成長戦略

本投資法人は、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発との間でそれぞれ締結したスポンサーサポート契約に基づく優先交渉権を活用し、伊藤忠グループの有する物流不動産の用地仕入・開発・リーシングのノウハウ及び取引顧客網を活用することで、物件取得機会の確保並びにポートフォリオのさらなる多様化及び安定化を目指します。

a. 伊藤忠グループの物流不動産開発・取得実績

伊藤忠グループは、2004年度の物流不動産開発の本格的な開始から現在まで、用地仕入・施設開発・取得を継続的に実施しています。2018年6月30日現在の計画に基づく2019年度末までの開発・取得物件を含む開発・取得物件総数31物件(注1)、開発・取得物件総延床面積138万㎡超(注2)、累積プロジェクト予定額2,694億円(注3)となっています。伊藤忠グループは、J-REITを含めた外部への売却実績(過去18物件・約1,377億円)を有しており、グループの信用力も背景として、景気循環に左右されにくい高品質かつ安定した開発力を有していると本投資法人は考えています。



- (注1) 「開発・取得物件総数」については、信託受益権化されている物件については信託受益権の数に基づき算出しています。以下同じです。
- (注2) 「開発・取得物件総延床面積」とは、竣工・登記済物件については登記簿に基づき、未竣工・未登記物件については請負契約又は伊藤忠グループの開発計画による見込値に基づき算出しています。見込値については2018年6月30日現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる可能性があります。以下同じです。なお、138万㎡超のうち、約22万㎡については、本書の提出日以降の竣工を予定しています。
- (注3) 「累積プロジェクト予定額」とは、売却済物件については売却価格に基づき、開発中物件及び保有している物件については投下資本額(土地取得価格及び請負契約に基づく建物建設費の合計額(見込額を含みます。))に基づいて算出しています。開発中物件及び保有している物件については、当該投下資本額相当額で売却できる保証はありません。見込額については2018年6月30日現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる可能性があります。以下同じです。
- (注4) 上記グラフは、建物竣工時点を開発完了時点として記載しています。本書の提出日現在、一部の物件は竣工しておらず、2018年度以降の数値は2018年6月30日現在の計画に基づきます。開発・取得物件総数、開発・取得物件総延床面積、累積プロジェクト予定額は未竣工物件の数値を含んでいますが、2019年度までに竣工できる保証はありません。
- (注5) 上記グラフには取得予定資産以外の物件が含まれますが、本書の提出日現在、取得予定資産を除き、本投資法人は伊藤忠グループとの間で上記各資産について具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。また、第三者に売却済の物件も含まれますが、当該物件については、本書の提出日現在、伊藤忠グループは保有していないため、本投資法人が伊藤忠グループから取得することはできません。

本投資法人のスポンサーである伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発が、物流不動産の開発・リーシング・管理の役割を担い、本投資法人がかかる物流不動産の保有・運用の役割を担います。このように、双方の役割分担を明確化することで、本投資法人の外部成長の蓋然性が高まると本投資法人は考えています。



b. 強固なソーシング体制

本投資法人は、不動産・物流プラットフォームを活用した伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発の用地仕入・施設開発力と、商社・商流プラットフォームを通じた取引顧客網を活用し、さらなる外部成長を目指します。



c. スポンサーサポートを活用した外部成長

本投資法人は、用地仕入・施設開発力を有する伊藤忠グループとのスポンサーサポート契約に基づき、以下のサポート内容を活用した外部成長を目指します。外部成長に関するスポンサーサポート契約の内容としては、優先交渉権の付与、売却物件等の優先情報提供、ウェアハウジング機能(注)の提供、保有資産の再開発が挙げられます。詳細は、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係者との取引状況等 (二) スポンサーサポート契約」をご参照ください。

(注) 「ウェアハウジング機能」とは、将来における本投資法人の物件取得を実現するために、スポンサーにおいて、第三者が保有又は運用する物流不動産又はその不動産等について取得及び本投資法人への譲渡を前提として保有する機能をいいます。以下同じです。



d. 伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発からのパイプラインサポート

本投資法人は、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発からのパイプラインサポート（優先交渉権の付与）及び伊藤忠グループのネットワークを通じた豊富な外部成長サポートを受けながら、資産規模の拡大を目指します。

竣工(予定)年月	保有・開発中物件	所在	延床(予定)面積(m ²)	優先交渉権
1994年12月	アイミッションズパーク守谷2	茨城県つくばみらい市	6,780	優先交渉権
2018年2月	アイミッションズパーク印西(準共有持分35%) ^(注1)	千葉県印西市	38,507	優先交渉権
2018年5月	アイミッションズパーク東京足立	東京都足立区	27,872	優先交渉権
2018年8月	アイミッションズパーク柏2	千葉県柏市	132,478	優先交渉権
2019年3月	アイミッションズパーク印西2	千葉県印西市	28,983	
2019年8月	アイミッションズパーク市川塩浜	千葉県市川市	59,584	優先交渉権

(注1) アイミッションズパーク印西に係る延床面積については、取得予定資産に含まれない当該物件の準共有持分（35%）に相当する数値を記載しています。

(注2) 上記は取得予定資産ではなく、本書の提出日現在、本投資法人は伊藤忠グループとの間で上記各資産について具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。さらに、本書の提出日現在、アイミッションズパーク柏2、アイミッションズパーク印西2及びアイミッションズパーク市川塩浜の開発は完了しておらず、竣工予定年月及び延床予定面積は2018年6月30日現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。

e. プラットフォームの活用事例

i. 伊藤忠都市開発の用地仕入・開発力

伊藤忠都市開発は、総合デベロッパーとしてのソーシングルートや、様々な用途における豊富な開発実績に裏付けられた開発力を活かし、物流不動産の用地仕入、開発を進めています。



ii. 取引顧客網からの開発用地の発掘

伊藤忠商事は、新日鉄住金エンジニアリング株式会社（以下「新日鉄住金エンジニアリング」といいます。）と物流施設の建築工事発注を基に良好な関係を構築したことを背景に、同社及び親会社の新日鐵住金株式会社（以下「新日鐵住金」といいます。）の保有遊休地を物流施設開発用地として取得することができました。



(注) アイミッションズパーク堺は取得予定資産ではなく、本書の提出日現在、本投資法人は伊藤忠グループとの間で当該資産について具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

iii. グループ会社開発ニーズの具現化

伊藤忠グループは、グループ会社である株式会社日本アクセス（以下「日本アクセス」といいます。）向けの専用センター開発の実績（2物件）に続き、アイミッションズパーク千葉北に関し、テナントとなる日本アクセス及び設計施工者であり共同開発事業者でもある株式会社フジタ（以下「フジタ」といいます。）とともに本物件における開発許可（都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第29条）及び物流総合効率化法（注）第4条第1項に基づく認定取得手続等を協働で企画立案し進めてきました。

物流総合効率化法とは物流の効率化によるコスト削減や環境負荷軽減等を図ることを目的とした法律であり、日本アクセスのアイミッションズパーク千葉北への拠点移転による輸送ルートの短縮化、輸送体制の合理化が法的に認められたものです。

（注）「物流総合効率化法」とは、「流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律」（平成17年法律第85号。その後の改正を含みます。）のことをいい、流通業務（輸送、保管、荷さばき及び流通加工）を一体的に実施するとともに、「輸送網の集約」、「モーダルシフト（貨物の輸送手段を、より環境や経済性を考慮し、トラックなどの陸上輸送から、鉄道などの大量輸送が可能な手段へ転換することをいいます。）」、「輸配送の共同化」等の輸送の合理化により、流通業務の効率化を図る事業に対する計画の認定や支援措置等を定めた法律です。以下同じです。



(ロ) 「拡張的協働関係」に基づく内部成長戦略

本投資法人は、伊藤忠商事とのリーシングマネジメント契約に基づき提供されるリーシングマネジメント業務を軸に、不動産・物流プラットフォームと商社・商流プラットフォームを最大限活用した商社ならではのリーシング戦略に基づく内部成長を図ります。本投資法人は、伊藤忠商事の顧客がテナントとして本投資法人が保有する物流不動産に入居している場合、当該顧客が抱える物流における課題について伊藤忠グループによる「御用聞き」を展開することで、当該テナントとの関係強化を行い、ポートフォリオの長期的な収益安定化を目指します。

a. 商社ならではのリーシング体制

本投資法人が保有する物流不動産について、伊藤忠商事の建設第二部と、自らが物流事業者であり、かつ、他の物流事業者との取引関係も有している物流ビジネス部が協働してリーシングを行います。また、伊藤忠商事、伊藤忠グループ及びその取引顧客網を有効に活用し、拠点の増設・移転・集約ニーズを他社に先駆けて把握することで、リーシングを強化します。



b. スポンサーサポートを活用した内部成長

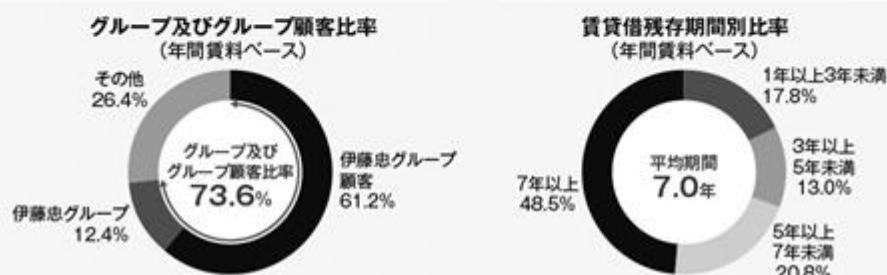
本投資法人は、豊富な取引顧客網を有する伊藤忠グループによるサポートを受けながら、テナントとの関係強化を図り、ポートフォリオ収益の安定化を図ります。スポンサーサポート契約の具体的な内容は、リーシングマネジメント業務の提供、プロパティマネジメント業務の提供、御用聞き（テナントに対するソリューション提供）が挙げられ、本投資法人のポートフォリオ収益の安定化をサポートします。



内部成長に関するスポンサーサポート契約の内容

- リーシングマネジメント業務の提供
- 御用聞き(テナントに対するソリューション提供)
- プロパティマネジメント業務の提供

ポートフォリオの状況



c. プラットフォームの活用事例

i. グループ力を活用したリーシング

伊藤忠グループの国内大手ジーンズメーカーである株式会社エドウィン（以下「エドウィン」といいます。）や、同じく伊藤忠グループである大手コンビニチェーンの株式会社ファミリーマート（以下「ファミリーマート」といいます。）と取引上の接点がある物流事業者が入居しました。

(i) 伊藤忠グループのエドウィンの事例

伊藤忠商事の建設・物流部門が、2014年6月に子会社となったエドウィンに対して、CRE(注)提案及び物流拠点の集約提案を行った結果、アイミッションズパーク野田への移転に至りました。

(注) 「CRE」とは、Corporate Real Estateの略称で、企業の保有する不動産又はその戦略的な活用のための取り組みを意味し、「CRE提案」とは、各企業の保有不動産の実情に応じたきめ細かい提案を行うことを意味します。

- (ii) 伊藤忠グループであるファミリーマートと取引上の接点があるハートランス株式会社（以下「ハートランス」といいます。）の事例




ハートランスは、総物流・倉庫・施工等を手掛ける企業であり、ファミリーマートの什器製造を行う企業の物流を担っています。ハートランスの首都圏進出に合わせ、物流拠点提案を行った結果、アイミッションズパーク野田をファミリーマートの什器保管先として利用することになりました。



ii. 御用聞き（テナントへの提供事例）

伊藤忠商事は、取引先及び取引先候補からの要望を把握し、伊藤忠グループ300社の総合力を結集することで、要望に対する適切なソリューションを提供します。

伊藤忠グループの重要顧客であるEコマース事業者に対し、伊藤忠グループが開発した物流不動産を賃貸するだけでなく、伊藤忠グループの各社から様々な事業上の課題を解決する適切なソリューションを提供しています。これによって、テナント満足度向上に寄与しています。

 伊藤忠商事/建設・物流部門 当該Eコマース事業者向けの専用物流拠点3物件の開発実績	 伊藤忠紙パルプ株式会社 当該Eコマース事業者から段ボールケース、ラベル、緩衝材等の包装資材を一括で受注。資材倉庫を別途運営し、ジャストインタイムでの資材提供を実現
 中央設備エンジニアリング株式会社 当該Eコマース事業者から伊藤忠グループ開発物件における設備工事を受注したことを契機にメンテナンスに加え、現状はそれ以外の設備工事も受注	BELSYSTEM24 当該Eコマース事業者から一般顧客向けカスタマーサービス及び出品者サポートのコールセンター業務を長期に渡り受託

iii. 御用聞き(ニーズに応えるソリューション)

伊藤忠グループの物流配送の効率化に向けた直近の取り組みの一例として、伊藤忠テクノソリューションズ株式会社(以下「伊藤忠テクノソリューションズ」といいます。)が開発したMAMS(Mobile Asset Management Service)(注1)があります。本サービスは、製造業向けのサービスや、小売・卸売業のラストワンマイルサービス(注2)にフォーカスした配送計画の作成と実行管理を行うプラットフォームです。車両や積載スペースの空き状況を検索することが可能なため、ドライバー不足による輸送費高騰の課題を軽減することが可能です。



伊藤忠テクノソリューションズ株式会社

(注1)「MAMS」は、伊藤忠テクノソリューションズが提供するMobile Asset Management Service(配送計画作成・実行管理クラウドサービス)の略称です。本投資法人の取得予定資産において提供されているサービスではありません。

(注2)「ラストワンマイルサービス」とは、最終拠点からエンドユーザーへの物流サービス(エンドユーザーへ商品を届ける物流の最後の区間に係るサービス)をいいます。

(八) 財務戦略

本投資法人は、保守的な財務運営を基本とし、成長に配慮してLTVコントロールを行うとともに、効率的なキャッシュマネジメントにより、投資主価値の向上を目指します。

a. 本投資法人の保守的な財務運営

本投資法人は、メガバンクを中心としたバンクフォーメーションにより、安定的な財務基盤を構築します。上場時LTVは37.6%を見込んでいますが、将来の資産規模成長に配慮してコントロールしつつ、原則として平常時の運用において、40~50%のLTVで運用することとします。LTVの上限等、デット戦略の詳細については、後記「財務方針(八)デット戦略」をご参照ください。

b. 有利子負債の状況

本投資法人は、以下の借入れ(以下「本借入れ」といいます。)による調達資金を取得予定資産の取得資金及び当該取得に関連する費用に充当する予定です。また、借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散化を通じて財務基盤の安定化を図ります。

借入れの状況(予定)

借入先	借入額 ^(注1)	利率 ^(注2)	借入期間	返済方法	用途	摘要
三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行 三菱UFJ銀行 日本政策投資銀行 みずほ信託銀行	45億円	基準金利 ^(注3) に 0.15%を加えた 利率	1年	期限一括返済	取得予定資産の取得資金 及び当該取得に 関連する費用	無担保 無保証
	53億円	基準金利に 0.10%を加えた 利率	3年			
	62億円	基準金利に 0.30%を加えた 利率	6年			
	55億円	基準金利に 0.40%を加えた 利率	8年			
	15億円	基準金利に 0.50%を加えた 利率	10年			
	合計/平均	230億円	—			

本借入れ実施後の本投資法人の平均借入期間(注4)、長期負債比率(注5)及び固定借入比率(注6)は以下のとおりとなる予定です。

平均借入期間：5.06年

長期負債比率：80.3%

固定借入比率：80.3%

(注1) 「借入額」は、借入予定額（本募集における発行価額の総額の本書の提出日現在における見込額を勘案した、本借入れに係る本書の提出日現在の借入見込額）を記載しています。最終的な借入額は、一般募集による手取金額等を勘案した上で、借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注2) 本借入れのうち、長期借入れ（借入期間が1年超の借入れをいいます。以下同じです。）については金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を行う予定です。

(注3) 「基準金利」は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月日本円TIBORです。以下同じです。

(注4) 「平均借入期間」は、本借入れに係る各借入予定額の借入予定期間を、各借入予定額の残高に応じて加重平均した数値を小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(注5) 「長期負債比率」は、長期借入れの借入予定額の合計を、借入予定額の合計で除した比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「固定借入比率」は、固定金利による借入れ（金利スワップ契約に基づき金利が固定化される予定のものを含みます。）の借入予定額の合計を、借入予定額の合計で除した比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) 本書の提出日現在、金銭消費貸借契約は締結されておらず、上記借入れの状況（予定）、平均借入期間、長期負債比率及び固定借入比率については、アレンジャーである株式会社三井住友銀行から取得した協調融資団の組成及び融資の意向に関する書面に基づいて記載しています。したがって、実際に借入れが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入額等も変更されることがあります。また、本書の提出日現在、金利スワップ契約も締結されていないため、実際に金利の固定化がなされることも保証されていません。

c. キャッシュマネジメント

本投資法人は、投信協会規則に定める額(注1)を上限として、本投資法人が決定した額を、利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)として、利益の範囲内で行う金銭の分配(以下、本「c. キャッシュマネジメント」において「利益分配」といいます。)に加えて分配することができるものと定めています。本投資法人は、他の不動産資産との比較において、一般的に土地建物価格のうち建物価格の割合が高く、減価償却費割合が大きいという物流不動産の特性を踏まえ、効果的な資本的支出の実施、新規物件の取得資金への充当及び有利子負債の返済など、資金の有効活用に係る様々な選択肢について検討の上、当該営業期間の減価償却費の30%を上限に、利益超過分配を原則毎期継続的に行う方針です。利益超過分配の詳細については、後記「(3) 分配方針 利益を超えた金銭の分配(規約第39条第2号)」をご参照ください。

本投資法人は、適切なキャッシュマネジメントによる安定的な分配水準を確保するため、不動産売却損益を除いた、保有資産の運用から生じるキャッシュ・フローに重点を置いて、長期的な保有資産の維持管理及び財務の安定性が確保される範囲内で、原則FF0(注2)の70%を目処(ただし、当面の間においては減価償却費の30%を上限としてFF0の70%を超える場合もあります。)に、下記の算定方式に基づき決定した金額の利益超過分配(以下「継続的な利益超過分配」といいます。)を、利益分配に加えて継続的に行う方針です。

継続的な利益超過分配の算定方式

- i. 当該営業期間の当期純利益に基づき利益分配を決定します。
- ii. 当該営業期間の当期純利益(ただし、不動産売却損益を除きます。)に減価償却費を加算し、当該営業期間のFF0を算定します。
- iii. 当該営業期間のFF0の70%に相当する金額を目処に、利益超過分配を含めた分配可能総額を算定します。
- iv. 利益超過分配を含めた分配可能総額から、利益分配(ただし、不動産売却損益を除きます。)の額を控除し、利益超過分配可能額を算定します。
- v. 前記iv.において算定された利益超過分配可能額を原則継続的な利益超過分配額としますが、算定された額が当該計算期間の減価償却費の30%を超える場合は、減価償却費の30%を継続的な利益超過分配の額とします。
- vi. 前記v.において決定した利益超過分配を、前記i.において決定した利益分配に加えた額を、分配総額として原則として毎期継続的に行います。

さらに、継続的な利益超過分配に加えて、新投資口発行等の資金調達等又は大規模修繕等により、1口当たり分配金の分配額が、一時的に一定程度減少することが見込まれる場合には、1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、継続的な利益超過分配の分配額に加えて、一時的な利益超過分配を行うことがあります。

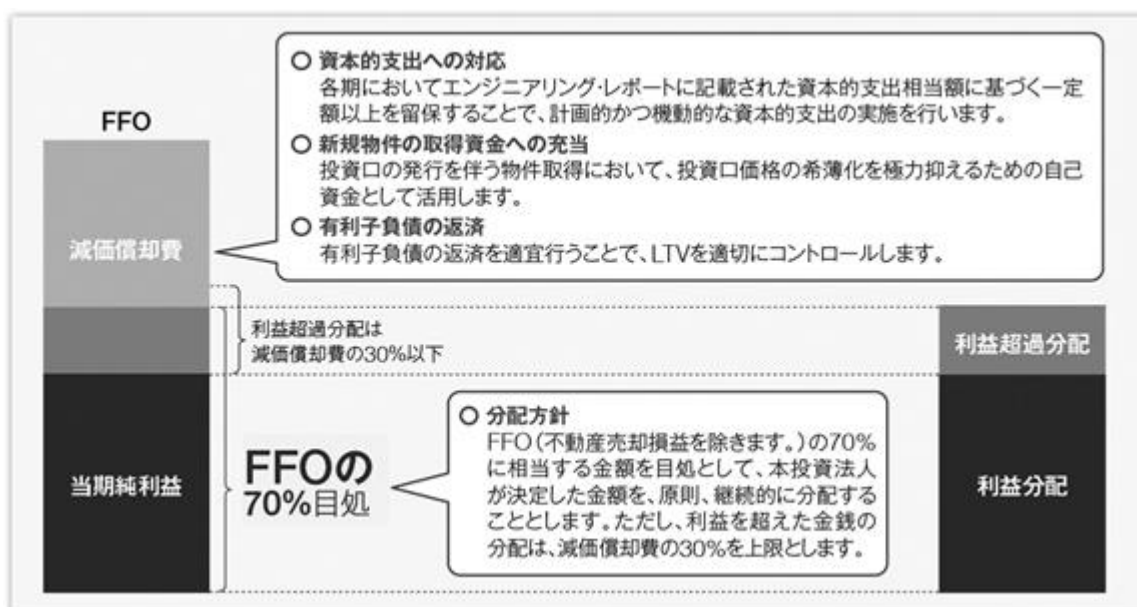
ただし、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに本投資法人における当該営業期間の減価償却費に占める利益超過分配の割合、LTV水準及び余剰資金の状況を勘案し、継続的な利益超過分配を行わない場合もあります。

また、安定的な財務運営を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合に鑑定LTV(注3)が60%を超える場合においては、利益超過分配を実施しないものとします。

(注1) 投信協会規則においては、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、利益超過分配を行うことが可能とされています。詳細については、後記「(3) 分配方針 利益を超えた金銭の分配（規約第39条第2号）」をご参照ください。

(注2) 「FFO」とは、Funds From Operationsの略称であり、当期純利益（ただし、不動産売却損益を除きます。）に当該営業期間の減価償却費を加算した値をいいます。以下同じです。

(注3) 「鑑定LTV」とは、本投資法人の当該決算期末において、貸借対照表上の総資産額から保有資産の帳簿価格合計を減算し、当該決算期における鑑定評価額の合計額を加算した額に占める有利子負債総額の占める割合をいいます。



(注1) 上記はあくまでもイメージであり、実際の利益超過分配と利益分配の比率等を示すものではありません。

(注2) 投信協会規則においては、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、利益超過分配を行うことが可能とされています。なお、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を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には分配可能金額を超える金銭の分配を行わない可能性もあります。詳細については、後記「(3) 分配方針 利益を超えた金銭の分配（規約第39条第2号）」をご参照ください。

d. 投資主利益と連動した運用報酬体系の導入

本投資法人は、下記の運用報酬体系を採用することによって、本投資法人の投資主利益と本資産運用会社の利益を一致させることを目指します。

運用報酬 I	総資産額×0.2% (上限)
運用報酬 II	賃貸事業NOI×5.0% (上限)
運用報酬 III	税引前当期純利益×調整後EPU×0.005% (上限)

(注) 上記運用報酬体系の詳細については、後記「4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等」をご参照ください。

e. 伊藤忠商事による本投資法人へのセიმボート出資

本投資法人のスポンサーである伊藤忠商事は、上場時において発行済投資口数の5%程度を保有する見込みです。本投資法人の投資主の利益と伊藤忠商事の利益を一致させることで、本投資法人の投資主価値の最大化を目指します。

伊藤忠商事による
セიმボート出資
5%程度

(注) 一般募集による投資口発行後、本第三者割当における投資口発行前の保有比率を記載しています。本第三者割当における全投資口が発行された場合の当該比率は4.8%程度となります。ただし、本第三者割当における発行数により、当該保有比率は変動します。

スポンサーグループの概要

(イ) スポンサーグループの紹介

伊藤忠グループは、用地仕入、開発からリーシング、運用・管理に至る統合所管体制を構築することで、本投資法人の持続的な成長をサポートします。また、ESG (Environment, Social and Governance) の視点を取り入れた取り組みを通じて、社会的責任を果たします。

a. 伊藤忠グループの事業領域

伊藤忠グループは、総合商社である伊藤忠商事を中心として、人々の暮らしを支える様々な商品やサービスを提供するため、各事業領域を7つのディビジョンカンパニーの下で管轄し、商流の川上から川下までを包括的に事業領域としています。



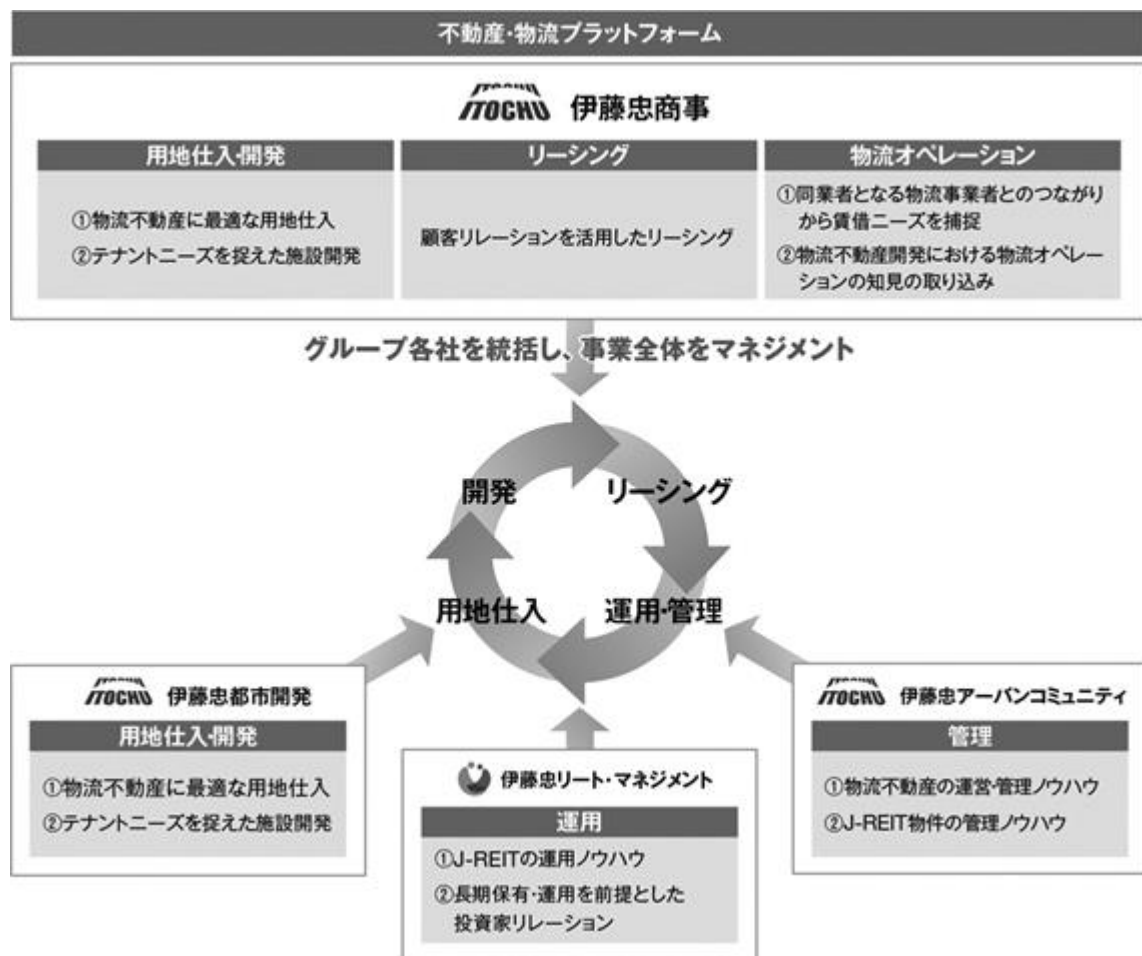
b. 建設・物流部門の概要

住生活カンパニーに所属する建設・物流部門は、住宅・物流施設等の開発を手掛ける不動産開発事業、物流ソリューション事業や海運サービス事業等の物流事業を手掛けています。



c. 不動産開発事業及び物流ソリューション事業の統合所管体制

伊藤忠商事の建設・物流部門では、不動産開発事業と物流ソリューション事業の両事業を同一部門で所管しています。伊藤忠グループは、不動産開発事業及び物流ソリューション事業の人材リソースを結集させることにより、物流不動産の用地仕入、開発、リーシング及び運用・管理を統合所管する体制を構築しています。



d. 建設・物流部門に関連する主要なグループ会社の概要

伊藤忠グループの不動産事業及び物流ソリューション事業を担う各グループ会社は、各分野における専門性を有しています。

建設・物流部門に関連する主要なグループ会社は、以下のとおりです。

i. 伊藤忠都市開発

伊藤忠グループの総合デベロッパーとして、ユーザビリティに根ざした商品企画で高付加価値を追求したマンション、物流施設、ホテル、オフィスビル、商業施設等の開発事業を行っています。

ii. 伊藤忠アーバンコミュニティ

分譲・賃貸マンション、オフィスビル、物流施設、商業施設、学生会館など様々な建物を管理・運営してきた実績と伊藤忠グループの総合力を活かし、高品質な管理・運営サービスを追求しています。

iii. 伊藤忠ロジスティクス

商社系物流企業として、「商流機能も加えた総合的な物流ソリューション」と、国内・海外を問わず物流のあらゆるシーンで、顧客一社一社に合わせた最適なサービスを提供しています。

伊藤忠都市開発		伊藤忠アーバンコミュニティ		伊藤忠ロジスティクス	
伊藤忠グループの総合デベロッパーとして、ユーザビリティに根ざした商品企画で高付加価値を追求したマンション、物流施設、ホテル、オフィスビル、商業施設等の開発事業を行っています。		分譲・賃貸マンション、オフィスビル、物流施設、商業施設、学生会館など様々な建物を管理・運営してきた実績と伊藤忠グループの総合力を活かし、高品質な管理・運営サービスを提供しています。		商社系物流企業として、「商流機能も加えた総合的な物流ソリューション」と、国内・海外を問わず物流のあらゆるシーンで、顧客一社一社に合わせた最適なサービスを提供しています。	
設立	1997年	設立	1974年	設立	1961年
資本金	102億円	資本金	3億円	資本金	42億円
株主	伊藤忠商事 センチュリー21・ジャパン	株主	伊藤忠商事	株主	伊藤忠商事 他

e. ESGへの取り組み

伊藤忠グループでは、「三方よし」の精神のもと、地球環境や社会課題への対応を経営方針の最重要事項の一つとして捉え、伊藤忠グループ企業理念である「豊かさを担う責任」を果たすべく伊藤忠グループ企業行動基準に基づいて、持続可能な社会の実現に貢献することを目指し、様々な取り組みを行っています。

伊藤忠グループは様々な業務を通じてESGへの取り組みを行っています。また、本投資法人及び本資産運用会社は、伊藤忠グループからの環境に配慮した物件取得、ノウハウ及びサービスの提供を受けます。さらに、投資家が求めるESG水準を伊藤忠グループと共有します。



< 環境配慮 >

伊藤忠グループは、環境への配慮を目的とした以下の取り組みを実施しています。

太陽光発電	緑化駐車場	LED照明
		
アイミッションズパーク野田	アイミッションズパーク三郷	アイミッションズパーク三郷
CO ₂ 削減		
日本アクセスは、輸送ルートの短縮化及び輸送体制の合理化を図るため、トラック営業所を併設しました。これにより事業者間の連携が密になり、手待ち時間及びトラックの輸送距離が短縮することでCO ₂ 排出量が削減されました。本取り組みは国土交通省及び経済産業省より総合効率化計画事業に認定されています。		ACCESS 日本アクセス  アイミッションズパーク千葉北

f. 伊藤忠商事 中期経営計画「Brand-new Deal 2020」

2018年5月2日、伊藤忠商事は、2018年度から2020年度までを対象とする中期経営計画「Brand-new Deal 2020」を公表しました。

同計画において、伊藤忠商事は、既存の経営資産を新しい技術やビジネスモデルと組み合わせ、新しい時代のビジネスに進化させる「商いの次世代化」を目指すことを方針として掲げています。

上記方針のもと、「生産から販売までバリューチェーンの最適化」及び「流通システムのスマート化」という観点から、伊藤忠グループは本投資法人が関連する物流不動産開発事業における様々な施策を今後検討していくものと本投資法人は考えています。

例えば、伊藤忠グループでは、物流におけるAIやロボット技術の活用や、日本アクセスが有する拠点550か所、トラック1万台以上という基盤を活かしたネット通販等に対する様々なサービス提供の可能性、ユニー・ファミリーマートホールディングス株式会社（以下「ユニー・ファミリーマートホールディングス」といいます。）向けであった日本アクセスの冷凍の技術・機能の他のビジネスでの活用等を検討しています。

伊藤忠商事 中期経営計画「Brand-new Deal 2020」

2018年5月2日、伊藤忠商事は中期経営計画「Brand-new Deal 2020」を策定しています。

<p>生活消費分野 バリューチェーンの価値向上</p> <p>生産から販売までバリューチェーンの最適化</p> <p>流通システムのスマート化</p> <p>顧客体験の充実 新しいリテールの提案</p>	 <p>商いの次世代化</p>	<p>新技術を活用した ビジネスモデルの進化</p> <p>エネルギーの最適な利用と供給</p> <p>次世代モビリティ社会 所有から利用へ</p> <p>テクノロジーを活用した経営の生産性向上</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

異業種・ベンチャー企業とのオープンな連携

出所：伊藤忠商事が2018年5月2日付で発表した、2018年度から2020年度の中期経営計画である「Brand-new Deal 2020」

(注) 伊藤忠商事が2018年5月2日付で発表した、2018年度から2020年度の中期経営計画である「Brand-new Deal 2020」及びその他の公表資料に基づいて記載しています。なお、当該計画は、当該公表時点の伊藤忠商事又は伊藤忠グループの目標又は予定であり、今後変更又は中止される可能性があります。また、本投資法人が、当該計画の実現を保証又は約束するものではありません。

(ロ) 伊藤忠グループのアセット・マネジメント事業

伊藤忠グループは、住宅特化型J-REIT最大の資産規模(注)を有するアドバンス・レジデンス投資法人のスポンサーも務めています。また、2004年度には他社に先駆けて物流不動産特化型私募ファンドを組成するなど、豊富なアセット・マネジメント事業の実績を有しており、このような実績により蓄積した運用ノウハウを本投資法人の運用においても活用します。

(注) 「住宅特化型J-REIT最大の資産規模」及び後記「b. J-REIT運用実績」の「住宅特化型J-REITとして最大の資産規模」との記載は、アドバンス・レジデンス投資法人が2018年4月26日付で提出した第15期（2018年1月期）に係る有価証券報告書の記載に基づきます。以下同じです。

a. アセット・マネジメント事業の沿革

伊藤忠グループは、2004年度に物流不動産特化型の私募ファンドを設立することで物流ファンドの運用事業を開始し、同年度にはアドバンス・レジデンス投資法人の資産運用会社であるADインベストメント・マネジメント株式会社を設立し、J-REITの運用事業を開始しました。さらに、2008年度にはイトーピア・アセットマネジメント株式会社（以下「イトーピア・アセットマネジメント」ということがあります。）を設立し、不動産私募ファンドの運用事業を拡大しました。



b. J-REIT運用実績

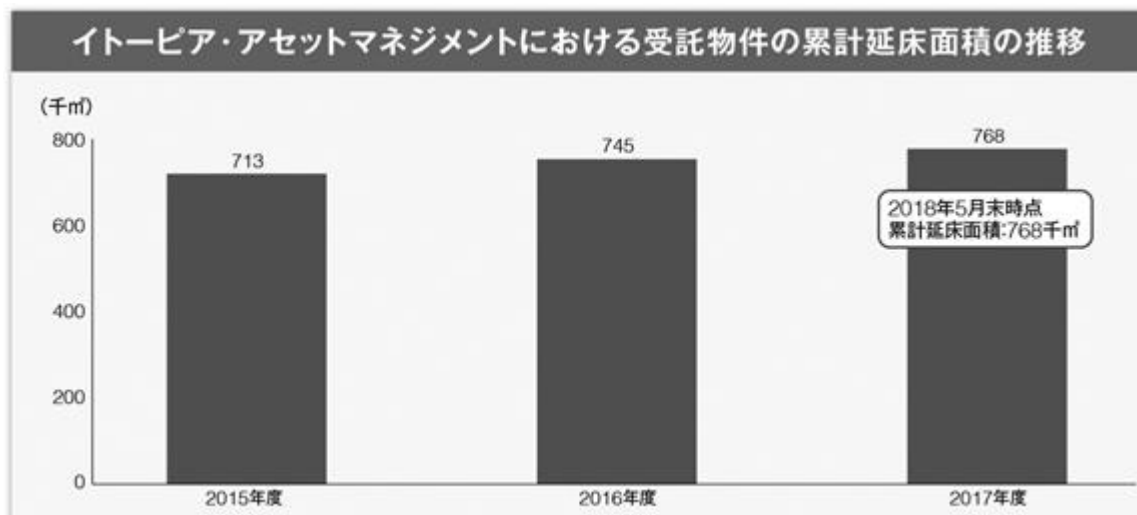
伊藤忠グループがスポンサーを務めるJ-REITであるアドバンス・レジデンス投資法人は、2009年度にJ-REITでは日本初の新設合併による上場をしました。以来、着実に外部成長を実現し、住宅特化型J-REITとして最大の資産規模を有するに至っています。



(注) 伊藤忠グループに属するADインベストメント・マネジメント株式会社が運用するアドバンス・レジデンス投資法人の事例を示すものであり、本投資法人の投資方針及び今後の運用と直接の関係はありません。

c. 物流ファンド運用実績

伊藤忠グループのイトーピア・アセットマネジメント株式会社は、不動産私募ファンドの運営会社として、アセット・マネジメント事業を行っています。伊藤忠グループ単独開発物件を受託するのみでなく、国内外の金融機関の資本も活用することで、物流不動産においては、2018年5月末時点で、累計延床面積768千㎡を運用してきました。



(八) 「伊藤忠アドバンス・ロジスティクス」の名称の由来

a. 「伊藤忠」の商号付与

本投資法人は、「伊藤忠」の商号が付与された初の投資法人です。

b. 「アドバンス」への想い

伊藤忠グループがスポンサーとなり、住宅特化型J-REITとして最大の資産規模を有するアドバンス・レジデンス投資法人同様に「アドバンス」を付すことで、「前進、進歩、先進」という精神を持つJ-REITに成長させたいとの強い想いを込めています。

投資方針

(イ) 投資基準

本投資法人の投資基準は、上記のほか、中長期的に安定した収益を確保し得るポートフォリオを構築するため、物件の汎用性とテナントの利用継続性の観点から、以下の立地、規模、建物の状況、築年数、テナント関連、環境配慮、土壌、権利関係及び開発中又は開発予定物件に係る事情等の事項を総合的に判断し、その投資価値を見極めた上で、投資を行うものとします。ただし、新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保がなされていない物件は取得しません。

a. 立地

個別物件の特性を精査し、次の要素を総合的に評価した上で汎用性が認められ、高い競争力を有する物件に投資します。ただし、必ずしも汎用性を満たさない場合であっても、特定テナントによる中長期的な安定利用の蓋然性が認められる物件については投資対象とします。

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

b. 規模

物流不動産の1物件当たりの規模は、効率的な物流オペレーションの観点から、延床面積10,000㎡以上、基準階床面積3,300㎡以上を原則投資対象とします。ただし、その他不動産については個別に判断するものとします。また、1物件のポートフォリオ全体に占める割合については、投資総額(取得価格基準・当該物件取得後)の25%を上限とします。ただし、本投資法人の資産規模が2,000億円(取得価格基準)を超えるまでの間は、当該上限を超えて取得することができるものとします。

c. 建物の状況

個別物件の特性を精査し、次の要素を総合的に評価した上で、建物スペックに関して汎用性が認められ、高い競争力を有する物件に投資します。ただし、建物スペックに関して汎用性が低い場合であっても、特定テナントによる中長期的な安定利用の蓋然性が認められ、収益の安定性を有する物件については投資対象とします。

- i. 主要スペック(基準階床面積、有効天井高、柱間隔、床耐荷重、賃貸区画の形状、エレベーター、垂直搬送機、パース(注)、ドックレベラー(注)、ランプウェイ(注)、スロープ、接車可能台数、駐車場、空調、照明照度、電気容量等)
- ii. 築年数に応じた管理・修繕・更新状況
- iii. 防災対応(免震・耐震性能、自然災害に備えた構造・設備の安全性)

(注)「パース」とは、倉庫スペースに面したトラックの着車場所をいい、「ドックレベラー」とは、パ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、当該高低差を解消するための機械をいい、「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。以下同じです。

d. 築年数

個別物件の築年数を考慮し中長期的な安定運用に耐え得るものを投資対象とします。

e. テナント関連

収益性確保の観点から、現在の入居テナントに関して次の要素を総合的に評価し、投資判断を行います。

- i. 賃料・契約期間等の賃貸借条件
- ii. テナントの信用力
- iii. テナントの業種及びその業況トレンド
- iv. 継続使用の蓋然性等

f. 環境配慮

不動産の設計、施工及び運営管理等における環境負荷への配慮の有無・程度を総合的に評価し投資判断を行います。

g. 土壌

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

h. 権利関係

i. 共有物件及び区分所有物件

不動産全体の処分・利用への関与の度合いや権利割合、他の共有者及び区分所有者の状況等を考慮して取得不動産としての適否を個別に判断します。

ii. 借地物件

借地契約の内容と収益性、権利の安定性を考慮して投資対象としての適否を個別に判断します。

iii. 担保権付着物件

原則として当該不動産に付着している権利関係の解消が可能なものに限定します。

i. 開発中又は開発予定物件

本投資法人は、原則として自ら素地を取得し、建物の建築を行う開発中又は開発予定物件への投資は行わないものとします。ただし、開発中又は未稼働の不動産に関しては、建物の竣工に関するリスク、リーシングに関するリスク、開発者のクレジットリスク等が軽減又は最小化されると判断される場合で、その不動産が本資産運用会社の定める投資基準に適合した資産であることを条件に投資を行うことができるものとします。

j. 保有物件の再開発

本投資法人は、本投資法人が保有運用中の物件において、大規模な増改築や老朽化による再建築等を行う必要が生じた場合は、資産価値の増大、収益力の向上及び許容し得るリスクを比較考量の上、再開発投資を行うことができるものとします。

k. 不動産対応証券への投資

本投資法人は、以下の事項を総合的に勘案した上で、第三者が資産運用を行う不動産ファンド（開発型を含みます。）に係る不動産対応証券への投資を行うことができるものとします。

i. 不動産対応証券（後記「(2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に定義されます。以下同じです。）の裏付けとなる不動産等（以下「裏付け資産」といいます。）が、本資産運用会社の定める投資基準に適合した資産であること。

ii. 投資対象となる不動産対応証券の裏付け資産について、原則として、当該裏付け資産の売却時における取得機会が本投資法人に与えられており、かつ本投資法人の保有資産の総額に対する不動産対応証券の割合が10%以内であること。ただし、海外エリアへの投資時における当該国の規制上、当該裏付け資産そのものを直接取得することが困難であるような場合、その他不動産対応証券への投資が当該裏付け資産への投資と実質的に同意義であると認められる場合においては、この限りではありません。

(ロ) デューデリジェンス基準

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

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

	評価項目	調査事項
経済的調査	取得価格の妥当性	<ul style="list-style-type: none"> i. 不動産鑑定（投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいいます。）の内容・妥当性の検証 ii. 本資産運用会社によるバリュエーションと不動産鑑定評価書との比較検証
	テナント関連	<ul style="list-style-type: none"> i. テナントの信用力 ii. テナントの賃料支払状況 iii. テナントの業種、賃借目的、契約内容、用途、利用状況、遵法性の確保 iv. 各建物における各テナントの占有割合等
	市場	<ul style="list-style-type: none"> i. 賃料相場、稼働状況 ii. 競合物件・物流ニーズ（荷主・物流業者）の動向等 iii. 周辺の新規物件供給の動向、開発余地
	収益関係	<ul style="list-style-type: none"> i. 賃貸借契約内容 ii. テナント継続使用（契約更新）の可能性 iii. 新規テナント誘致の競争力（現在及び過去の稼働率、平均入居期間等） iv. 現行賃料と市場賃料の乖離、将来賃料の見通し v. 現行費用及び将来予想される費用、適正費用水準 vi. 修繕計画
物理的調査	立地要因	<ul style="list-style-type: none"> i. 主要都市、公共交通機関及び高速道路のインターチェンジとの接近性 ii. 周辺道路との関係（交通量、道路幅員、信号位置、車両動線等） iii. 物流不動産立地としての法規制（都市計画法、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。以下「港湾労働法」といいます。）等） iv. 周辺環境との適合性（近隣との関係、夜間操業、トラック動線等） v. エリア将来性（後背・労働者人口、物流不動産の需給） vi. 法規制や開発計画に対する公的助成制度の有無
	建築・設備・仕様	<ul style="list-style-type: none"> i. 主要構造、築年数、設計・施工業者等 ii. 主要スペック（基準階床面積、有効天井高、柱間隔、床耐荷重、賃貸区画の形状、エレベーター、垂直搬送機、パース、ドックレベラー、ランプウェイ、スロープ、接車可能台数、駐車場、空調、照明照度、電気容量等） iii. 敷地内におけるトラック・一般車両・歩行者動線等
	開発・再開発物件	<ul style="list-style-type: none"> i. 許認可取得の進捗及び見通し ii. コストオーバーラン・タイムオーバーランのリスク iii. 開発者の信用力
	建物・管理診断	<ul style="list-style-type: none"> i. 関係法規（建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。）、都市計画法その他建築法規及び自治体による指導要綱等）の遵守状況 ii. エンジニアリング・レポートにおける内容（再調達価格、長期修繕計画、遵法性等）・妥当性検証 iii. 建物管理状況の良否、修繕履歴等
	耐震性能診断	<ul style="list-style-type: none"> i. 新耐震基準への適合又はそれと同水準以上の性能の確保の確認 ii. 地震リスク分析 iii. 構造計算書レビュー及び構造再計算
	環境・土壌等	<ul style="list-style-type: none"> i. アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況 ii. 地質状況、土地利用履歴、土壌等の環境調査 iii. 洪水、水害等のリスク
	法的調査	<p>前所有者等の権利の確実性を検討します。特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しない又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に調査します。</p> <ul style="list-style-type: none"> i. 借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ii. 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分制限及びその登記の有無、持分割合の状況 iii. 共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置の有無並びに共有者間における債権債務関係 iv. 管理組合における修繕積立金の積立及び利用方針 v. 本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 vi. 借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容） vii. 借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別及びそれらの属性 viii. 不動産信託受益権については信託契約の内容 ix. 施工業者に対する工事に関する瑕疵担保請求権の承継の有無
境界調査	<ul style="list-style-type: none"> i. 境界確定の状況、境界確認書 ii. 越境物の有無、越境に関する覚書 iii. 近隣住民との協定書 	

(八) フォワード・コミットメント等に関する方針

本投資法人は、フォワード・コミットメント等の実行に際しては、過大なフォワード・コミットメント等が本投資法人の損益・財務に与える影響を勘案し、特に以下の点に留意して対応するものとします。

- ・解約金、違約金の上限金額
- ・物件引渡しまでの期間並びに不動産売買市場及び金融市場の変動リスク
- ・決済資金の調達方法

フォワード・コミットメント等を行った場合には、速やかにその事実及び設定理由、解除条件並びに履行できない場合の本投資法人の財務に与える影響等の概要を開示するものとします。

(注) 本件売買契約は、いずれもフォワード・コミットメント等に該当します。ただし、新規上場に伴う締結という特殊性ゆえに、運用ガイドラインにおけるフォワード・コミットメント等に関する規定は適用せず、一般募集と併せて本件売買契約等に関するリスクを個別に判断し、その締結の可否を決定しています。詳細については、後記「(2) 投資対象取得予定資産の概要」をご参照ください。

(二) 運営管理方針

a. 運営管理基本方針

本投資法人は、保有資産の運営管理を行うに際して、中長期に安定した収益を維持し、さらなる成長を目指すために、伊藤忠グループの持つノウハウを活用し、優良テナントの確保、運用資産価値の維持向上、空室率の低減並びに運営管理コストの削減等を図り、効率的な運営管理体制を構築することにより、運用資産の収益最大化に努めることを基本方針とします。

b. テナントリーシング等に係る方針

本投資法人は、基本方針に基づき、マーケット動向、テナント動向を把握し、物流不動産に対するニーズ・要望に適確に応えるとともに、テナントの事業運営そのものにおいて生じる様々な課題・要望についても、伊藤忠グループのソリューションサービスを提供し解決することで、テナントの満足度向上と信頼関係の構築を図り、優良テナントの維持・確保に努めます。

本投資法人は、上記の方針を実現すべく、リーシングマネジメント業務については、経験及び実績、財務体質・信用力、報酬手数料の水準等を総合的に勘案の上、原則として伊藤忠商事へ委託し、伊藤忠グループが有する顧客ネットワークを最大限に活用します。

テナント選定に際しては、賃料水準、賃貸借契約期間、賃貸面積、信用状況、業種、テナント構成、賃借目的や用途等を総合的に判断します。

c. プロパティマネジメントに係る方針

i. 本投資法人は、基本方針に基づき、効率的かつ効果的な運営管理体制を構築することで、運用資産の物理的・機能的価値の維持向上を図るとともに、入居テナントの要望への適確な対応や課題解決を通じて、テナントの満足度を向上させ、賃料発生期間及び賃料水準の最大化に努めます。また、プロパティマネジメント業務の委託にあたっては、本資産運用会社の定める「運用資産管理規程」及びその他の関連規程類にて定める基準（不動産運営管理の経験及び実績、財務体質・信用力、報酬手数料の水準等）を総合的に勘案し、本投資法人の収益性向上に寄与する業者を選定します。

ii. 本投資法人は、前記i.記載の方針に従い、以下の事由について勘案した上で、運用資産に係るプロパティマネジメント業務を、原則として伊藤忠アーバンコミュニティに委託します。

(i) 伊藤忠アーバンコミュニティが、プロパティマネジメント業務を既に受託している場合であって、物件の状況を熟知するとともに既存テナントとの信頼関係を構築しており、今後とも賃貸借契約の継続と賃料水準の維持改善に寄与し得ると判断されること。

(ii) 前記(i)の場合以外であっても、本資産運用会社との密な情報共有等の連携体制の維持構築が可能であって、当該業務の委託契約に基づき策定される賃貸運営計画に沿った業務遂行の実現性が高いと判断されること。

(iii) リーシングマネジメント業務の原則的な委託先である伊藤忠商事と連携し、伊藤忠グループとして入居テナントとの信頼関係の構築とそのさらなる強化を可能とすることで、新たな施設利用ニーズの発掘に寄与し得ると判断されること。

d. プロパティマネジメント会社の監督・評価に係る方針

本投資法人は、プロパティマネジメント業務の委託先において、前記「c. プロパティマネジメントに係る方針」記載の方針及び賃貸運営計画に沿った業務の遂行がなされているかについて、本資産運用会社の定める「運用資産管理規程」及びその他の関連規程類の定めに従い、適切な監督を行うとともに、その運営管理実績に関し定期的の評価を実施することで、効率的かつ効果的な管理水準の維持・向上を図ります。

e. 修繕工事・更新工事等に係る方針

本投資法人は、中長期的な視点から物件の市場競争力及びテナントの満足度の維持・向上の期待できる修繕工事・更新工事等について、費用対効果を考慮の上、適時実施します。また、テナントの要請、施設の賃貸借ニーズ、容積率の消化状況等を考慮して、物件の増改築の実施を検討するほか、市場競争力の向上が見込まれる場合や経年劣化に伴い維持管理コストの負担が経済合理性に見合わないとは判断される場合は、必要に応じて建替えの検討を行います。

f. 付保方針

本投資法人は、災害・事故等による建物等の損害及び収益の減少又は第三者への損害賠償を担保するため、資産特性に応じて適正な火災保険、賠償責任保険を付保するものとします。また、地震保険の付保については、地震発生時に予想される個別物件及びポートフォリオ全体に対する影響と保険の実効性を勘案して、総合的に判断します。ただし、個別物件のPML値(注)が15%を超過する場合若しくは個別投資物件が加わるによりポートフォリオ全体のPML値が10%を超過する場合には、災害による影響と保険料負担等を総合的に比較の上、地震保険の付保を検討するものとします。

(注) 「PML値」とは、地震による予想最大損失率を意味しますが、統一された厳密な定義はなく目的や用途に応じて様々に定義されています。本書においては、対象施設又は施設群に対して最大級の損失をもたらすと考えられる、今後50年間に超過確率が10%であるような地震（再現年間475年相当の地震）が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合を意味します。以下同じです。

g. 資産運用計画・資産管理計画書

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関して、資産運用計画及び資産管理計画書を策定し、計画的な資産の運用を行うものとします。資産運用計画及び資産管理計画書の具体的な作成内容及び制定・変更手続については、投信協会規則、「運用資産管理規程」及びその他の関連規程類に基づくものとします。

(ホ) 売却方針

本投資法人は、中長期的な物件の保有運用から生じる安定的な収益を確保することを目的としており、原則として短期的な物件売却は行わないものとします。

ただし、賃貸及び売買市場の動向、中長期的な物件収支の見通し、ポートフォリオ全体に及ぼす売却損益の影響等を総合的に勘案し、投資主価値の向上に資すると判断した場合には、物件売却を行う場合があります。

財務方針

本投資法人は、中長年に安定した収益の確保と運用資産の規模の着実な成長及び運用の安定性を優先し、機動的な財務戦略を実行します。

(イ) 基本方針

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保と運用資産の規模の着実な成長及び運用の安定性を確保するため、資金調達機動性及び財務体質の健全性の維持強化に努めるものとします。

本投資法人は必要に応じて借入れ及び投資法人債の発行により必要資金を調達します。当該調達した資金の用途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。）等とします。

(ロ) エクイティ戦略

本投資法人は、以下のエクイティ戦略に基づき、新投資口の発行等を行うものとします。

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

本投資法人は、新投資口の発行に際し、投資主間の公平性に配慮しつつ、円滑に資金調達を行うことを目的として、新投資口予約権の無償割当て（ライツオファリング）を行うことができるものとします。

(ハ) デット戦略

本投資法人は、以下のデット戦略に基づき、財務体質の維持強化に努めるものとします。

本投資法人は、金利の動向、資金調達コスト、固定比率、調達先、調達期間、債務の返済及び償還期日等を総合的に勘案した上で、借入れの実行及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行を行います。

また、借入先の選定にあたっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき、金融市場相場と比較しながら総合的に判断して決定するものとします。なお、借入先は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（ただし、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に規定する機関投資家に限ります。）に限定します。

財務健全性及び資金余力の確保に留意し、LTVは、原則として60%を上限とします。ただし、新たな運用資産の取得等に伴い、一時的に60%を超えることがあります。

借入金及び投資法人債の限度額はそれぞれ1兆円とし、借入金と投資法人債の合計額が1兆円を超えないものとします。また、借入れについては、信用力、実績及び資金量を総合的に勘案し、継続的に安定的な取引が可能な借入先を選定します。

なお、借入先は金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に定める機関投資家に限ります。）に限ります。

借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、無担保を原則としますが、必要な場合においては、本投資法人の運用資産を担保として提供する場合があります。

必要資金の機動的な調達を目的として、コミットメント・ライン契約等の事前の借入枠設定又は随時の借入れの予約契約を締結する場合があります。

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

(二) キャッシュマネジメント

本投資法人は、他の不動産資産との比較において建物の割合が高く、賃貸収益に占める減価償却費割合が大きい反面、資本的支出の必要額は少額に留まる傾向があるという物流不動産の一般的な特性を踏まえ、適切なキャッシュマネジメントを行うことで、最適な分配施策や効果的な資本的支出の実施、借入金の返済及び新規物件の取得資金への充当等、様々な選択肢について検討し投資主価値の最大化に努めるものとします。

想定される資金需要（新規物件の取得資金、修繕費用、資本的支出、運転資金、敷金及び保証金等の返還金等）に対応するため、融資極度枠等の設定状況も勘案した上で、減価償却費相当額のうち、一定程度を資金留保することで、必要かつ十分と考えられる金額の現預金を常時保有するものとします。

余剰資金の運用は、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、有価証券又は金銭債権に投資することができます。

本投資法人は、安全性及び換金性を勘案した上で、有価証券及び金銭債権へ投資を行う場合があります。ただし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資は行わないものとし、有価証券の引受け及び信用取引についても行わないものとします。

本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金、保証金又はこれらに類する金銭を収受する場合があります。かかる収受した金銭を運用ガイドラインの規定に基づき、運用することができるものとします。

(ホ) 自己投資口の取得及び消却

本投資法人は、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ができるものとします。なお、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、資本市場環境等を慎重に見極めた上で、中長期的な投資主価値の向上に資するかを判断して実行するものとします。

開示方針

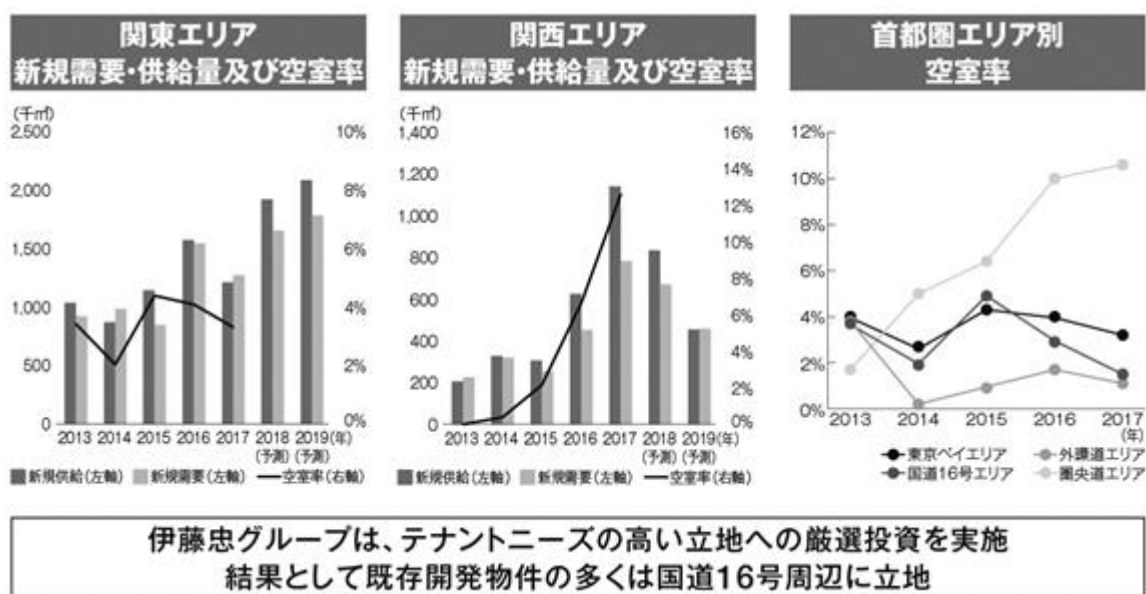
本投資法人は、透明性確保の観点から、法定開示に加えて、有用かつ適切と判断される投資情報を、情報の透明性及び分かりやすさに配慮し、正確かつ迅速に開示するものとします。

物流マーケットの動向

(イ) 関東エリア・関西エリアにおける物流マーケット

シービーアールイー株式会社のデータによると、中大型物流施設（延床面積5,000㎡以上）の需給は、関東エリアにおいて2018年、2019年と過去最高水準の供給となる見通しですが、需要も大きく伸張することが予想されるため、需給環境は良好に推移する見込みです。関西エリアにおいては、2017年に過去最大水準の供給となり空室率は上昇しましたが、2018年以降は供給が落ち着くことで、需給環境は安定する見込みです。

上記のとおり、関東エリアは需給バランスが取れており、特に需要が見込める国道16号エリア(注8)、外環道エリア(注8)、東京ベイエリア(注8)の空室率は低水準を維持し、今後もこの傾向は継続すると本投資法人は考えています。



出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査（2018年5月）」

(注1) 上図の「新規供給」、「新規需要」及び「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調査対象として、シービーアールイー株式会社に作成したものです。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すべて含まれているものではありません。また、「空室率」については、所有者及び入居者各社の開示情報及びシービーアールイー株式会社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2) 2018年度及び2019年度の数値は、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、シービーアールイー株式会社に予測を行った結果算出されたものです。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) 上図の「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) 上図の「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。

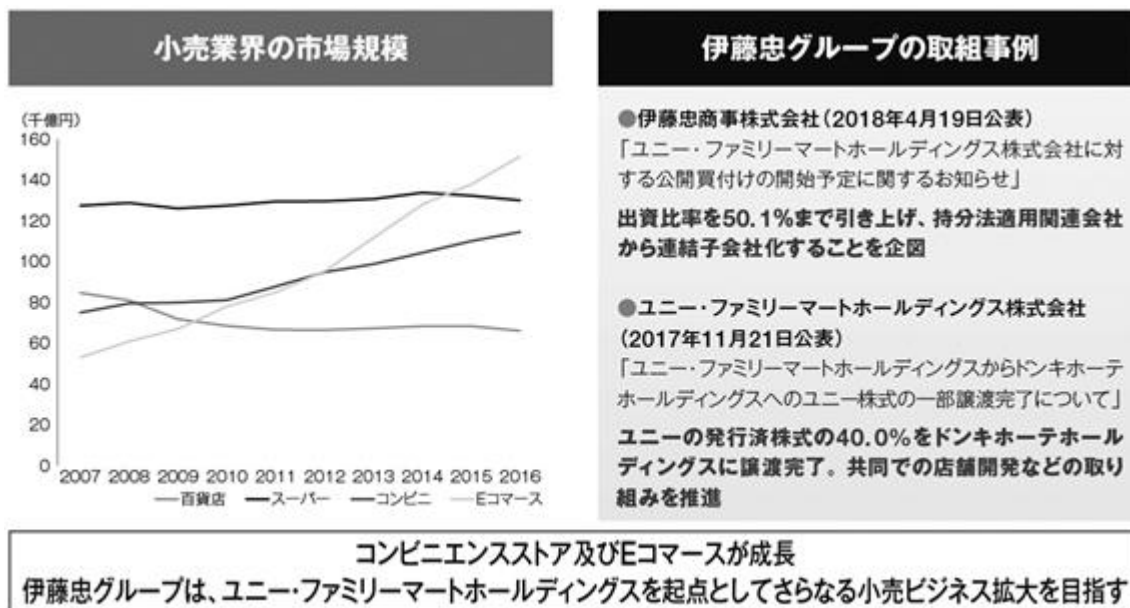
(注6) 「空室率」は、上記調査対象の賃貸型物流施設を対象に集計し、算出したものです。

(注7) 「関東エリア」は、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県を、「関西エリア」は、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県を対象にしています。

(注8) 「首都圏」は、東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、茨城県を中心とする地域、「東京ベイエリア」は東京23区の湾岸部、「外環道エリア」は東京ベイエリアを除く、東京外かく環状道路に囲まれたエリア、「国道16号エリア」は東京外かく環状道路の外側から国道16号線沿線までのエリア、「圏央道エリア」は国道16号線の外側に当たるエリア(東京都、埼玉県、茨城県、千葉県を通る環状道路である首都圏中央連絡自動車道(圏央道)がその中心です。)として、シービーアールイー株式会社が決定したエリアを対象としています。「外環道エリア」、「国道16号エリア」及び「圏央道エリア」は、本投資法人の定義する「外環道周辺」、「国道16号周辺」及び「圏央道周辺」とは異なります。

(ロ) 小売業界の市場規模

小売業界全体の市場は、百貨店が縮小する一方で、スーパーは安定推移し、コンビニエンスストア及びEコマースが大きく拡大しています。また、近年では小売のEコマース事業への展開も顕著に見られています。伊藤忠グループは、ユニー・ファミリーマートホールディングスを起点としてさらなる小売ビジネス拡大を目指しています。



出所：経済産業省「商業動態統計」及び経済産業省「電子商取引実態調査」

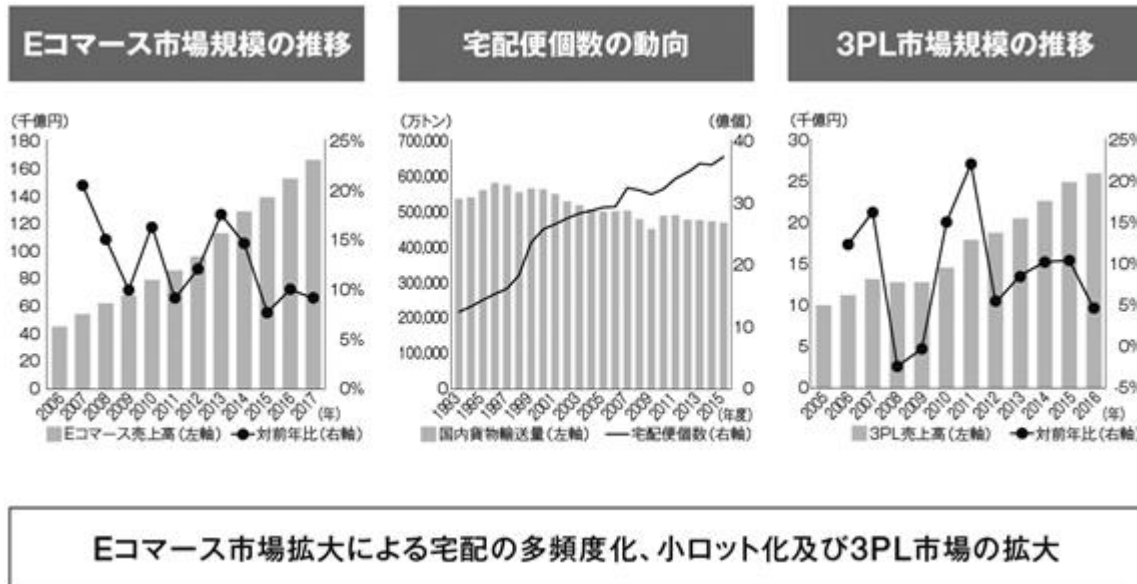
(注) 上図の「小売業界の市場規模」の「百貨店」、「スーパー」及び「コンビニ」は、経済産業省「商業動態統計」に基づき、それぞれの販売額合計を、「Eコマース」は、経済産業省「電子商取引実態調査」の「BtoC-EC市場規模」の数値を使用し、シービーアールイー株式会社にて集計した数値です。「BtoC-EC市場規模」は、BtoC(企業と消費者間)でのインターネットによる取引金額の推計値とし、推計対象は、個人消費におけるすべての財(商品)、サービスの中でインターネットを通じて行われた取引の金額で、物販系分野、サービス系分野及びデジタル系分野に大別し、それぞれについて市場推計値を算出し合計しています。

(八) 3PL・Eコマース市場の拡大と多頻度化・小ロット化

近時、サプライヤー及びメーカーから小売事業者への流通や、小売事業者から消費者への流通が増加しています。

それに伴い、1993年以降、国内貨物量は減少しているにもかかわらず、宅配便個数は大きく増加しており、多頻度・小ロット化が進んでいます。特に近年はEコマースの市場規模の急拡大により、その傾向は顕著に見られています。

このような背景を受けて、事業会社における物流機能の負担が増加し、物流業務をアウトソースする会社が増え、アウトソースの受け手となる3PLの市場規模が拡大しています。3PL市場の拡大により、高機能な物流不動産のさらなる需要拡大が見込まれるものと本投資法人は考えています。



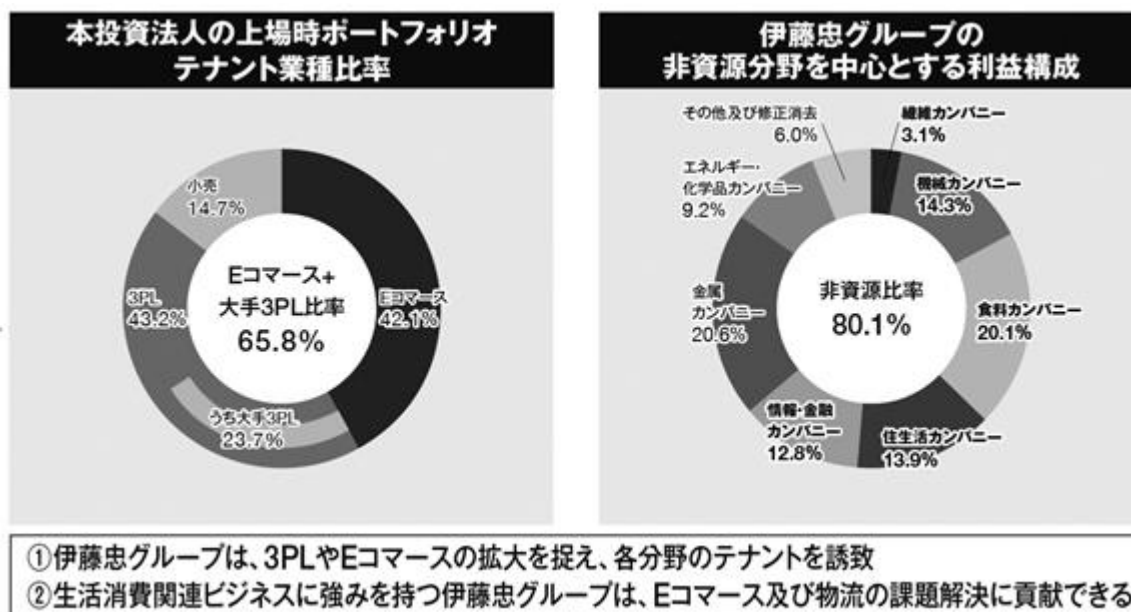
Eコマース市場拡大による宅配の多頻度化、小ロット化及び3PL市場の拡大

出所：経済産業省「電子商取引実態調査」、国土交通省「平成29年版交通政策白書」、国土交通省「平成28年度宅配便取扱個数の調査及び集計方法」及び株式会社ライノス・パブリケーションズ「月刊ロジスティクス・ビジネス（2017年8月号）」

- (注1) 上図の「Eコマース売上高」及び「対前年比」は、経済産業省「電子商取引実態調査」より、シービーアールイー株式会社にて集計した数値です。「Eコマース売上高」は、BtoC（企業と消費者間）でのインターネットによる取引金額の推計値とし、推計対象は、個人消費におけるすべての財（商品）、サービスの中でインターネットを通じて行われた取引の金額で、物販系分野、サービス系分野及びデジタル系分野に大別し、それぞれについて市場推計値を算出し合計しています。
- (注2) 上図の「国内貨物輸送量」は、国土交通省「平成29年度版交通政策白書」の「国内貨物輸送量」の数値を、「宅配便個数」は、国土交通省「平成28年度宅配便取扱個数の調査及び集計方法」の「宅配便取扱個数の推移」の数値を利用して、シービーアールイー株式会社にて集計した数値です。
- (注3) 上図の「3PL売上高」及び「対前年比」は、「月刊ロジスティクス・ビジネス（2017年8月号）」よりシービーアールイー株式会社にて集計した数値です。月刊ロジスティクス・ビジネスが主要3PL事業者を対象に実施したアンケートにおいて回答があった3PL事業者の売上高の合計を示しています。一部事業者の売上高には、ヒアリングや各種資料等をベースとした月刊ロジスティクス・ビジネスの推計を含みます。一部事業者を除き3月期決算のデータに基づきます。任意のアンケートに対し回答のあった一部の事業者の回答の集計に基づく数値であるため、必ずしも市場全体の動向を正確に示すものではありません。売上高の変化の要因には回答のあった事業者の数の増加によるものや回答のあった事業者の入れ替わりによるものが含まれます。

伊藤忠グループは、3PLやEコマースの拡大を捉え、商社としての広範なリレーションを活かし、各分野の大手事業者とともに物流不動産開発を推進しており、本投資法人の上場時ポートフォリオにおけるテナント業種比率でも、Eコマース事業者が42.1%、3PL事業者が43.2%と大きな割合を占めています。

また、多頻度・小ロット化配送の対象となる商品は、生活消費関連ビジネスと強い親和性があり、2017年度実績において非資源分野の連結純利益に占める割合が80.1%を占めるなど、生活消費関連ビジネスに強みを持つ伊藤忠グループは、Eコマース及びそれを支える物流の最適化提案、課題解決に貢献できる立場にあると本投資法人は考えています。



出所：「伊藤忠グループの非資源分野を中心とする利益構成」につき、伊藤忠商事「2017年度決算説明資料」

(注1) 「本投資法人の上場時ポートフォリオテナント業種比率」の算出方法については、前記「上場時ポートフォリオ概要及びポートフォリオ構築方針 (八) ポートフォリオの特徴 c. 優良テナントとの長期契約による安定的なキャッシュ・フロー ii. テナント業種」をご参照ください。

(注2) 伊藤忠グループの一過性損益を除いた連結純利益は2017年度実績に基づきます。

(2)【投資対象】

投資対象とする資産の種類

本投資法人は、主として不動産等資産（投信法施行規則第105条第1号へに規定するものをいいます。）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を投資対象とします（規約第29条）。本投資法人は、後記(イ)に定める不動産等及び後記(ロ)に定める不動産対応証券に投資します（規約第31条第1項）。また、本投資法人は、後記(イ)に定める不動産等又は後記(ロ)に定める不動産対応証券のほか、後記(ハ)に掲げる特定資産に投資することができます（規約第31条第2項）。また、本投資法人は、(イ)に定める不動産等及び後記(ロ)に定める不動産対応証券への投資に付随して後記(ニ)に掲げる権利に投資することができます（規約第31条第3項）。

- (イ) 不動産等（次に掲げるものを総称していいます。以下同じです。）
- a. 不動産
 - b. 不動産の賃借権
 - c. 地上権
 - d. 外国の法令に基づく前記a.、b.又はc.に掲げる資産
 - e. 前記a. からd.までに掲げる資産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。）
 - f. 信託財産を主として前記a. からd.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
 - g. 当事者の一方が相手方の行う前記a. からf.に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「匿名組合出資持分」といいます。）
 - h. 信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
 - i. 外国の法令に準拠して組成された前記e. からh.までに掲げる資産と同様の性質を有する資産
 - j. 投信法第194条第2項に規定する場合において、投信法施行規則第221条の2第1項に規定する法人のうち、資産のすべてが不動産及び当該不動産に係る金銭債権等である法人（外国金融商品市場に上場されているもの及び外国において開設されている店頭売買金融商品市場に登録等をされているものを除きます。）が発行する株式又は出資
- (ロ) 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（以下「不動産対応証券」と総称していいます。以下同じです。）
- a. 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。）
 - b. 受益証券（投信法第2条第7項に定める受益証券をいいます。）
 - c. 投資証券（投信法第2条第15項に定める投資証券をいいます。）
 - d. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（前記(イ) e.、f.及びh.に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）
 - e. 外国の法令に基づく権利又は外国の者の発行する証券で前記a. からd.に掲げる権利又は証券の性質を有するもの

- (ハ) その他の特定資産
- a. 預金
 - b. コールローン
 - c. 譲渡性預金証書
 - d. 国債証券（金融商品取引法第2条第1項第1号に定めるものをいいます。）
 - e. 地方債証券（金融商品取引法第2条第1項第2号に定めるものをいいます。）
 - f. 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定めるものをいいます。）
 - g. 有価証券（金融商品取引法第2条第1項に定める有価証券及び同条第2項の規定により有価証券とみなされる権利のうち、前記(イ)及び(ロ)並びに本(ハ)のa. からf. まで並びにh. 及びi. に定めるものを除きます。）
 - h. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に定めるデリバティブ取引に係る権利をいいます。）
 - i. 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号に定める再生可能エネルギー発電設備をいいます。）
- (二) 不動産等又は不動産対応証券への投資に付随して取得する次に掲げる権利
- 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. 資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資
 - 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. 動産（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいいます。）
 - f. 民法上の地役権
 - g. 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。）
 - h. 持分会社（会社法第575条第1項に定めるものをいいます。）の社員権
 - i. 保険契約に基づく権利（不動産等又は不動産対応証券への投資に係るリスクを軽減することを目的として取得する場合に限ります。）
 - j. 前記a. からi. までに掲げる資産のいずれかを信託する信託の受益権
 - k. 信託財産を主として前記a. からi. までに掲げる資産のいずれか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
 - l. 前記a. からi. までに定めるもののほか、不動産等又は不動産対応証券への投資に付随して取得が必要又は有益となるその他の権利
- (ホ) 金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を有価証券とみなして、前記(イ)から(二)までを適用するものとします。

投資基準及び地域別、用途別等による投資割合

- (イ) 投資基準については、前記「(1) 投資方針 投資方針 (イ) 投資基準」をご参照ください。
- (ロ) 投資対象エリア別、用途別等による投資割合は、前記「(1) 投資方針 上場時ポートフォリオ概要及びポートフォリオ構築方針 (二) ポートフォリオ構築方針 a. 投資対象と投資エリア」をご参照ください。

取得予定資産の概要

本投資法人は、一般募集の対象となる投資口の発行により調達した資金及び借入金により、取得予定資産を、本投資口が東京証券取引所へ上場された後、遅滞なく取得することを予定しています。

本投資法人は、取得予定資産について、2018年7月19日付で、各取得予定資産に係る現受益者（以下「売主」と総称します。）との間で、売買代金の調達を目的とする貸付の実行又は投資口の発行により、買主が売買代金の資金調達を完了すること等を売買代金支払の前提条件とする信託受益権売買契約（以下「本件売買契約」と総称します。）を締結していますが、本件売買契約は、いずれもフォワード・コミットメント等に該当します。ただし、新規上場に伴う締結という特殊性ゆえに、運用ガイドラインにおけるフォワード・コミットメント等に関する規定は適用せず、一般募集と併せて本件売買契約等に関するリスクを個別に判断し、その締結の可否を決定しています。

本件売買契約上、売主若しくは買主が本件売買契約上の債務を重要な点において履行しないとき、又は売主若しくは買主の表明保証事項につき重大な違反が判明しかつ本件売買契約の目的を達成することができないときは、その相手方は、不履行当事者に対して期限を定めて催告をなし、不履行当事者が当該不履行又は違反をかかる期限内に治癒しない場合、本件売買契約を解除でき、解除された場合には、違反当事者に対して売買代金から消費税等を除いた金額の2割相当額の違約金の支払いを請求することができます（なお、現実に発生した損害額が違約金の額を超える場合でも、当該超える金額を請求することはできません。）。

ただし、本件売買契約においては、売買代金の調達を目的とする貸付の実行又は投資口の発行により、買主が売買代金の資金調達を完了すること等が売買代金支払の前提条件とされており、かかる条件が成就しない場合には、本投資法人の故意又は重過失による場合を除き、本投資法人は、違約金等を負担することなく本件売買契約を解除できるものとされています。したがって、本投資法人の故意又は重過失による場合を除き、本募集又は資金の借入れ等が完了できずに本件売買契約上の代金支払義務を履行できない場合において、当該履行できないことにより違約金等を負担することにはならないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

なお、取得予定資産の売主には、本資産運用会社の自主ルールである利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当する者がいることから、本投資法人と当該利害関係者との間の信託受益権売買契約の締結に際しては、本資産運用会社は、利害関係者取引規程その他の社内規程に基づき、必要な審議及び決議を経ていきます。本資産運用会社の自主ルールである利害関係者取引規程については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係者取引規程」をご参照ください。

(イ) 取得予定資産一覧

用途 (注1)	物件 番号 (注2)	物件名称	所在地	取得予定 年月日 (注3)	売主	取得予定 価格 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)	鑑定評価額 (百万円) (注6)	鑑定NOI 利回り (%) (注7)
物流 不動 産	L-1	アイミッションズ パーク厚木	神奈川県 厚木市	2018年 9月7日	合同会社泉月プロ パティーズ	5,300	9.8	5,690	5.0
	L-2	アイミッションズ パーク柏	千葉県 柏市	2018年 9月7日	合同会社柏1プロ パティーズ	6,140	11.4	6,680	5.2
	L-3	アイミッションズ パーク野田	千葉県 野田市	2018年 9月7日	合同会社樺プロパ ティーズ	12,600	23.4	13,200	4.9
	L-4	アイミッションズ パーク守谷(注8)	茨城県 つくば みらい市	2018年 9月7日	合同会社常総2プ ロパティーズ	3,200	5.9	3,320	5.0
	L-5	アイミッションズ パーク三郷	埼玉県 三郷市	2018年 9月7日	合同会社三郷プロ パティーズ	6,100	11.3	6,580	4.9
	L-6	アイミッションズ パーク千葉北 (注9)	千葉県 千葉市	2018年 9月7日	伊藤忠商事株式会 社 (準共有持分50%)	1,300	4.8	2,770	5.2
					株式会社フジタ (準共有持分50%)				
L-7	アイミッションズ パーク印西 (注9)(注10)	千葉県 印西市	2018年 9月7日	伊藤忠商事株式会 社 (準共有持分50%)	13,600	33.2	18,700	4.9	
				合同会社銀杏 (準共有持分15%)	4,300				
合計(平均)			-	-	-	53,840	100.0	56,940	5.0

(注1) 「用途」は、本投資法人の各取得予定資産について、本投資法人の投資方針において定められる用途の分類に応じて記載しています。以下、本「取得予定資産の概要」において同じです。

(注2) 「物件番号」は、各用途に応じて、物件ごとに番号を付したものであり、Lは物流不動産を表します。以下、本「取得予定資産の概要」において同じです。

(注3) 「取得予定年月日」は、本件売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。なお、かかる取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。

(注4) 「取得予定価格」は、本件売買契約に記載された各取得予定資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。

(注5) 「投資比率」は、取得予定価格の合計額に対する各取得予定資産の取得予定価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

(注6) 「鑑定評価額」は、2018年4月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、取得予定資産の鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社に委託しています。

(注7) 「鑑定NOI利回り」は、取得予定価格に対する各取得予定資産の鑑定NOI（アイミッションズパーク印西については、本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合（65%）に相当する数値）の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、合計（平均）欄には、取得予定価格に基づく加重平均値を記載しています。

「鑑定NOI」とは、各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（運営収益から運営費用を控除して得た金額）をいい、減価償却費を控除する前の収益です。なお、鑑定NOIは、敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。

(注8) アイミッションズパーク守谷に係る鑑定評価額のうち土地に相当する鑑定評価額については、本投資法人が取得を予定している当該物件の土地の準共有持分割合（70%）に相当する数値を用いています。

(注9) アイミッションズパーク千葉北及びアイミッションズパーク印西に係る取得予定価格については、本投資法人が各売主から取得を予定している各物件の準共有持分に係る取得予定価格を記載しています。

(注10) アイミッションズパーク印西に係る鑑定評価額については、本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合（65%）に相当する数値を記載しています。

(口) 取得予定資産の概要

用途	物件番号	物件名称	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	賃貸 可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	建築時期 (竣工日) (注1)	築年数 (年) (注4)
物流 不動 産	L-1	アイミッションズ パーク厚木(注5)	A棟 4,287.00	A棟 3,909.97	A棟 4,120.34	20,576.45	A棟 2012年 9月14日	A棟 5.9
			B棟 20,665.99	B棟 15,387.63	B棟 16,456.11		B棟 2012年 8月30日	B棟 5.9
	L-2	アイミッションズ パーク柏	16,069.19	31,976.44	31,999.12	31,999.12	2015年 3月20日	3.4
	L-3	アイミッションズ パーク野田	31,281.56	62,750.90	61,278.97	61,278.97	2016年 2月9日	2.5
	L-4	アイミッションズ パーク守谷(注6)	20,330.13 (14,231.09)	18,680.16	18,111.58	18,111.58	2017年 3月31日	1.3
	L-5	アイミッションズ パーク三郷(注7)	15,110.43	22,506.53	22,664.74	19,827.48	2017年 7月25日	1.0
	L-6	アイミッションズ パーク千葉北	14,447.38	9,841.24	10,478.12	10,478.12	2017年 11月30日	0.7
	L-7	アイミッションズ パーク印西 (注8)(注9)	54,614.91 (35,499.69)	110,022.51 (71,514.63)	71,835.40	71,835.40	2018年 2月27日	0.4
合計(平均)(注10)			176,806.59 (151,592.33)	275,075.38 (236,567.50)	236,944.38	234,107.12	-	1.9

(注1) 「敷地面積」、「延床面積」及び「建築時期(竣工日)」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計について、「建築時期(竣工日)」は附属建物を含まない主たる建物について、それぞれ記載しています。

(注2) 「賃貸可能面積」は、2018年4月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約(屋根及び駐車に係る賃貸借契約は除きます。また、バス・スルー型マスターリース契約(エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式でのマスターリース契約をいい、現実に転賃借がなされた場合にのみ、賃料を収受することができます。以下同じです。)が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約とします。以下、本「取得予定資産の概要」において同じです。)に表示された賃貸面積及び建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる空室部分の面積の合計を記載しています。なお、各不動産又は各信託不動産に係る賃貸借契約においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸(可能)面積が延床面積を上回る場合があります。特に、物流不動産において底部分が賃貸(可能)面積に含まれる場合、賃貸(可能)面積が延床面積を大幅に上回る場合があります。以下、本「取得予定資産の概要」において同じです。

(注3) 「賃貸面積」は、2018年4月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。以下、本「取得予定資産の概要」において同じです。

(注4) 「築年数」は、各不動産又は各信託不動産の登記簿上の新築の日から本書の提出日までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、合計(平均)欄には、取得予定価格に基づく加重平均値を記載しており、アイミッションズパーク厚木は、2棟の物流不動産(A棟及びB棟)により構成されているため、当該計算上、当該物件については、2棟のうち築年数の古いB棟の築年数を用いています。

(注5) アイミッションズパーク厚木は、2棟の物流不動産(A棟及びB棟)により構成されており、敷地面積、延床面積、賃貸可能面積、建築時期(竣工日)及び築年数については、各物流不動産に係る数値を記載しています。また、B棟の敷地面積は、B棟の建物の敷地に加え、給油所及び緑地としてB棟のテナントに賃貸している土地の面積の合計値を記載しています。

(注6) アイミッションズパーク守谷に係る敷地面積は、括弧内に本投資法人が取得を予定している当該物件の土地の準共有持分割合(70%)に相当する数値を、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(注7) アイミッションズパーク三郷のうち一部の区画(2,837.26㎡)は、2018年7月1日から賃貸を開始していることから、賃貸面積については、当該区画を除いた賃貸面積を記載しています。

(注8) アイミッションズパーク印西に係る敷地面積及び延床面積は、括弧内に本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合(65%)に相当する数値を、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(注9) アイミッションズパーク印西に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合(65%)に相当する数値を記載しています。

(注10) 合計(平均)欄に係る敷地面積及び延床面積は、各物件の準共有持分割合を考慮した合計値を括弧内に記載しています。

(八) 賃貸借の状況

用途	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	テナント数 (件) (注1)	主要テナントの名称 (注2)	年間賃料 (百万円) (注3)	敷金・保証金 (百万円) (注4)	平均賃貸借契約期間 (年) (注5)	平均賃貸借残存期間 (年) (注6)	稼働率 (%) (注7)
物流不動産	L-1	アイミッションズパーク厚木(注8)	A棟 4,120.34	20,576.45	A棟 1	株式会社ヒューテックノリン	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	100.0
			B棟 16,456.11		B棟 1						
	L-2	アイミッションズパーク柏	31,999.12	31,999.12	1	株式会社日立物流首都圏	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	100.0
	L-3	アイミッションズパーク野田	61,278.97	61,278.97	5	株式会社エドウィン	784	209	6.9	5.2	100.0
	L-4	アイミッションズパーク守谷	18,111.58	18,111.58	2	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	100.0
	L-5	アイミッションズパーク三郷(注9)	22,664.74	19,827.48	1	株式会社イー・ロジット	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	87.5
	L-6	アイミッションズパーク千葉北	10,478.12	10,478.12	1	株式会社日本アクセス	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	100.0
L-7	アイミッションズパーク印西(注10)	71,835.40	71,835.40	1	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	非開示 (注12)	100.0	
合計 (平均)			236,944.38	234,107.12	13	-	3,120	854	8.1	7.0	98.8 (注11)

(注1) 「テナント数」は、2018年4月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約に基づくテナント（ただし、パス・スルー型マスターリース契約が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナントとします。以下、本「取得予定資産の概要」において同じです。）数の合計を記載しています。ただし、取得予定資産につき同一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは1として「テナント数」を算出しています。

(注2) 「主要テナントの名称」は、各不動産又は各信託不動産について賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。

(注3) 「年間賃料」は、2018年4月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約に規定されている共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約の規定に従い計算した1年分の賃料）の合計金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。なお、同日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は考慮しないものとします。以下、本「取得予定資産の概要」において同じです。

(注4) 「敷金・保証金」は、2018年4月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約に規定されている敷金・保証金の合計金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「平均賃貸借契約期間」は、2018年4月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約に規定された契約期間を、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。

(注6) 「平均賃貸借残存期間」は、2018年4月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約について、本書の提出日から当該契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間を、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。

(注7) 「稼働率」は、2018年4月末日現在における各取得予定資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、本書の提出日現在、最近5年の間に本投資法人又は取得予定資産の信託受託者若しくは信託受託者となる予定の者との間で賃貸借契約を締結していないため、最近5年の稼働率の推移は記載していません。

(注8) アイミッションズパーク厚木は、2棟の物流不動産（A棟及びB棟）により構成されており、賃貸可能面積及びテナント数については、各物流不動産に係る数値を記載しています。

(注9) アイミッションズパーク三郷のうち一部の区画（2,837.26㎡）は、2018年7月1日から賃貸を開始していることから、賃貸面積、年間賃料、敷金・保証金、平均賃貸借契約期間及び平均賃貸借残存期間は、当該区画を除いた数値を記載し、又は当該数値を用いて合計値を記載しています。以下、本「取得予定資産の概要」において同じです。なお、本物件の本書の提出日現在の稼働率は100.0%となっています。

(注10) アイミッションズパーク印西に係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合（65%）に相当する数値を記載し、又は当該数値を用いて合計値を記載しています。以下、本「取得予定資産の概要」において同じです。

(注11) (注9)に記載のとおり、アイミッションズパーク三郷のうち一部の区画（2,837.26㎡）について、2018年7月1日から賃貸を開始しているため、本書の提出日現在の取得予定資産の平均稼働率は100.0%となっています。

(注12) 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。

(二) 鑑定評価書の概要

取得予定資産について、本投資法人及び本資産運用会社が株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所又は大和不動産鑑定株式会社に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。当該鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所又は大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	原価法による 積算価格 (百万円)	収益還元法				
							直接還元法		DCF法		
							収益価格 (百万円)	還元利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)
物流 不動産	L-1	アイミッションズ パーク厚木	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2018年 4月30日	5,690	5,310	5,760	4.5	5,660	1～4年度 4.4 5年度以降 4.6	4.7
	L-2	アイミッションズ パーク柏	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2018年 4月30日	6,680	5,380	6,760	4.6	6,590	4.3	4.8
	L-3	アイミッションズ パーク野田	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2018年 4月30日	13,200	13,000	13,100	4.6	13,200	4.7	4.8
	L-4	アイミッションズ パーク守谷(注1)	大和不動 産鑑定株 式会社	2018年 4月30日	3,320	3,480	3,320	4.7	3,320	4.5	4.9
	L-5	アイミッションズ パーク三郷	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2018年 4月30日	6,580	5,230	6,620	4.5	6,540	4.1	4.6
	L-6	アイミッションズ パーク千葉北	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2018年 4月30日	2,770	2,810	2,800	4.8	2,740	4.4	5.1
	L-7	アイミッションズ パーク印西(注2)	大和不動 産鑑定株 式会社	2018年 4月30日	18,700	13,390	18,915	4.6	18,525	4.4	4.8
合計			-	-	56,940	48,600	57,275	-	56,575	-	-

(注1) アイミッションズパーク守谷に係る鑑定評価額、原価法による積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格のうちそれぞれ土地に相当する額については、本投資法人が取得を予定している当該物件の土地の準共有持分割合（70%）に相当する数値を用いています。

(注2) アイミッションズパーク印西に係る鑑定評価額、原価法による積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格については、本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合（65%）に相当する数値を記載しています。

(ホ) 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

取得予定資産について、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、株式会社イー・アール・エス又は株式会社ERIソリューションにより行われた建物状況評価の結果作成された評価結果に係る報告書（建物状況調査報告書）及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社により行われた地震リスク分析の結果作成された評価結果に係る報告書（地震リスク評価報告書）の概要は、以下のとおりです。当該報告書の内容は、一定時点における調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、株式会社イー・アール・エス又は株式会社ERIソリューションと本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。本書の提出日現在、取得予定資産について地震保険は付保する予定はありません。

用途	物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書			
			調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用（千円）（注1）	中長期修繕更新費用（千円）（注2）	調査時点	調査業者	PML値（予想最大損失率）（%）（注3）	
物流不動産	L-1	アイミッションズパーク厚木(注4)	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	A棟	A棟	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	A棟	
					-	16,780			B棟	8.9
					B棟	38,881			B棟	8.2
	L-2	アイミッションズパーク柏	2018年5月	株式会社イー・アール・エス	-	30,305	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.4	
	L-3	アイミッションズパーク野田	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	-	135,580	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	1.8	
	L-4	アイミッションズパーク守谷	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	-	39,032	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.4	
	L-5	アイミッションズパーク三郷	2018年5月	株式会社ERIソリューション	-	62,120	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	4.4	
L-6	アイミッションズパーク千葉北	2018年5月	株式会社ERIソリューション	-	14,860	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	4.9		
L-7	アイミッションズパーク印西(注5)	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	-	181,161	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	1.5		
合計/ポートフォリオPML値(注6)			-	-	-	518,719	-	-	2.5	

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

(注2) 「中長期修繕更新費用」は、調査時点から起算して今後12年間の予測される修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「PML値（予想最大損失率）」は、調査業者から提供を受けた地震リスク評価報告書に記載された数値を記載しています。

(注4) アイミッションズパーク厚木は、2棟の物流不動産（A棟及びB棟）により構成されており、緊急・早期修繕更新費用、中長期修繕更新費用及びPML値（予想最大損失率）については、各物流不動産に係る数値を記載しています。

(注5) アイミッションズパーク印西に係る緊急・早期修繕更新費用及び中長期修繕更新費用は、本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合（65%）に相当する数値を、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 「ポートフォリオPML値」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による2018年5月付地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書に基づいて取得予定資産7物件8棟の集合体に対して個別物件と同様にPML値（予想最大損失率）を求めた数値を記載しています。

(ハ) 設計者、構造計算者、施工者、確認検査機関等

取得予定資産に係る設計者、構造計算者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者	構造計算者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
L-1	アイミSSIONズパーク厚木	株式会社フジタ	株式会社フジタ	株式会社フジタ	ビューローベリタスジャパン株式会社	- (注1)
L-2	アイミSSIONズパーク柏	株式会社フジタ	株式会社フジタ	株式会社フジタ	ビューローベリタスジャパン株式会社	- (注1)
L-3	アイミSSIONズパーク野田	新日鉄住金エンジニアリング株式会社	新日鉄住金エンジニアリング株式会社	新日鉄住金エンジニアリング株式会社	日本ERI株式会社	- (注1)
L-4	アイミSSIONズパーク守谷	株式会社フジタ	株式会社フジタ	株式会社フジタ	ビューローベリタスジャパン株式会社	- (注1)
L-5	アイミSSIONズパーク三郷	株式会社フジタ	株式会社フジタ	株式会社フジタ	日本ERI株式会社	- (注1)
L-6	アイミSSIONズパーク千葉北	株式会社フジタ	株式会社フジタ	株式会社フジタ	ビューローベリタスジャパン株式会社	- (注1)
L-7	アイミSSIONズパーク印西	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ 新日鉄住金エンジニアリング株式会社(注3)	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ 新日鉄住金エンジニアリング株式会社(注3)	新日鉄住金エンジニアリング株式会社	日本ERI株式会社	- (注1)

(注1) 構造計算適合性判定(注2)を受けているため記載していません。

(注2) 2007年6月20日施行の改正建築基準法により、同法改正日以降に建築確認申請された建築物で、高度な構造計算を要する一定の高さ以上等の建築物について、構造計算適合性判定が義務付けられており、都道府県知事は、構造計算が適正に行われたかどうかを判定することになっています。

(注3) アイミSSIONズパーク印西に係る設計及び構造計算は、基本設計を株式会社フクダ・アンド・パートナーズが行っており、実施設計以降を株式会社フクダ・アンド・パートナーズ及び新日鉄住金エンジニアリングが行っています。

(ト) 主要な不動産等の物件の概要

取得予定資産のうち、2018年4月末日現在において、年間賃料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等の物件は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	年間賃料(百万円)	賃料比率(%) (注1)
L-7	アイミSSIONズ パーク印西	非開示(注2)	非開示(注2)
L-3	アイミSSIONズ パーク野田	784	25.1
L-2	アイミSSIONズ パーク柏	非開示(注2)	非開示(注2)
合計		2,154	69.1

(注1) 「賃料比率」は、当該物件の年間賃料のポートフォリオ全体の年間賃料総額に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 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。

(注3) 上記各物件のテナント数、賃貸面積、賃貸可能面積及び稼働率については、前記「(八) 賃貸借の状況」をご参照ください。

(チ) 主要なテナントの概要

取得予定資産のうち、2018年4月末日現在において、賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占める各テナント(パス・スルー型マスターリース契約が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナント)に対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名称	業種 (注1)	物件名称	契約期間 満了日	年間賃料 (百万円)	賃料比率 (%)	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注2)
非開示 (注3)	非開示 (注3)	アイミSSIONズ パーク印西	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	71,835.40	30.7
株式会社日立物 流首都圏	特別積合せ貨物輸 送	アイミSSIONズ パーク柏	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	31,999.12	13.7
合計			-	非開示 (注3)	非開示 (注3)	103,834.52	44.4

(注1) 「業種」は、株式会社帝国データバンクが公表する業種の区分に従ったテナントの業種を記載しています。

(注2) 「面積比率」は、各主要なテナントの賃貸面積のポートフォリオ全体の総賃貸面積に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 賃借人からの承諾が得られていないため、非開示としています。

(注4) 上記各テナントに係る賃貸借契約の契約更改の方法、敷金・保証金等賃貸借契約の内容については、後記「取得予定資産の個別の概要」をご参照ください。

(リ) 取得予定資産に係る担保提供の状況

取得予定資産につき、本投資法人の取得後に設定が予定されている担保はありません。

ポートフォリオ分散の状況

取得予定資産に係るポートフォリオ分散の状況は、以下のとおりです。

(イ) 用途別

用途 (注1)	物件数(件)	取得予定価格(百万円) (注2)	比率(%) (注3)
物流不動産	7	53,840	100.0
その他不動産	0	0	0.0
合計	7	53,840	100.0

(注1) 用途については、前記「(1) 投資方針 上場時ポートフォリオ概要及びポートフォリオ構築方針 (二) ポートフォリオ構築方針 a. 投資対象と投資エリア i. 投資対象用途」をご参照ください。

(注2) 「取得予定価格」は、本件売買契約に記載された各取得予定資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。以下、本「ポートフォリオ分散の状況」において同じです。

(注3) 「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下、本「ポートフォリオ分散の状況」において同じです。

(ロ) エリア別

エリア (注1)	物件数(件)	延床面積(m ²) (注2)	比率(%)	取得予定価格 (百万円)	比率(%)
関東エリア・関西 エリア	7	236,567.50	100.0	53,840	100.0
その他エリア	0	0	0.0	0	0.0
合計	7	236,567.50	100.0	53,840	100.0

(注1) エリアについては、前記「(1) 投資方針 上場時ポートフォリオ概要及びポートフォリオ構築方針 (二) ポートフォリオ構築方針 a. 投資対象と投資エリア ii. 投資対象エリア」をご参照ください。

(注2) 「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、アイミッションズパーク印西に係る延床面積は、本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合(65%)に相当する数値を用いています。以下、本「ポートフォリオ分散の状況」において同じです。

(ハ) 築年数別

築年数 (注)	物件数(件)	延床面積(m ²)	比率(%)	取得予定価格 (百万円)	比率(%)
1年以内	2	81,355.87	34.4	20,500	38.1
1年超3年以内	3	103,937.59	43.9	21,900	40.7
3年超7年以内	2	51,274.04	21.7	11,440	21.2
7年超	0	0	0.0	0	0.0
合計	7	236,567.50	100.0	53,840	100.0

(注) 「築年数」は、各不動産又は各信託不動産の登記簿上の新築の日から本書の提出日までの築年数をいいます。

(二) 規模（延床面積）別

規模 （延床面積）	物件数（件）	延床面積（㎡）	比率（％）	取得予定価格 （百万円）	比率（％）
30,000㎡以上	3	166,241.97	70.3	36,640	68.1
10,000㎡以上 30,000㎡未満	3	60,484.29	25.6	14,600	27.1
10,000㎡未満	1	9,841.24	4.2	2,600	4.8
合計	7	236,567.50	100.0	53,840	100.0

(ホ) 賃貸借契約期間別

賃貸借契約期間 （注1）	年間賃料（百万円） （注2）	比率（％）
10年以上	1,569	50.3
7年以上10年未満	353	11.3
5年以上7年未満	914	29.3
5年未満	282	9.0
合計	3,120	100.0

(注1) 「賃貸借契約期間」は、2018年4月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約（屋根及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。また、パス・スルー型マスターリース契約が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約とします。以下、本「ポートフォリオ分散の状況」において同じです。）に規定された契約期間をいいます。アイミッションズパーク三郷のうち一部の区画（2,837.26㎡）は、2018年7月1日から賃貸を開始していることから、当該区画は除いています。

(注2) 「年間賃料」は、2018年4月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約に規定されている共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約の規定に従い計算した1年分の賃料）の合計金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。なお、同日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は考慮しないものとします。また、アイミッションズパーク三郷のうち一部の区画（2,837.26㎡）は、2018年7月1日から賃貸を開始していることから、当該区画は除いています。さらに、アイミッションズパーク印西に係る年間賃料は、本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合（65％）に相当する数値を用いています。以下、本「ポートフォリオ分散の状況」において同じです。

(ヘ) 賃貸借残存期間別

賃貸借残存期間 （注）	年間賃料（百万円）	比率（％）
7年以上	1,512	48.5
5年以上7年未満	648	20.8
3年以上5年未満	404	13.0
1年以上3年未満	554	17.8
1年未満	0	0.0
合計	3,120	100.0

(注) 「賃貸借残存期間」は、2018年4月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している各賃貸借契約について、本書の提出日から当該契約書に規定された賃貸借契約満了日までの期間をいいます。アイミッションズパーク三郷のうち一部の区画（2,837.26㎡）は、2018年7月1日から賃貸を開始していることから、当該区画は除いています。

取得予定資産の個別の概要

取得予定資産の個別の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各物件の「用途」、「特定資産の概要」、「賃貸借の概要」、「鑑定評価書の概要」及び「本物件の特性」の各欄の記載については、特段の記載がない限り、以下のとおりであり、2018年4月末日現在の情報に基づいて記載しています。

(イ) 「物件番号」の記載について

- ・「物件番号」は、各用途に応じて、物件ごとに番号を付したものであり、Lは物流不動産を表します。

(ロ) 「用途」の記載について

- ・「用途」は、本投資法人の各取得予定資産について、本投資法人の投資方針において定められる用途の分類に応じて記載しています。

(ハ) 「特定資産の概要」の記載について

- ・「取得予定年月日」は、本件売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。なお、かかる取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。
- ・「取得予定価格」は、本件売買契約に記載された各取得予定資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。
- ・「信託受益権の概要」の「信託受託者」は、各取得予定資産について、信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- ・「信託受益権の概要」の「信託期間満了日」は、信託契約所定の信託期間の満了日又は本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託期間の満了日を記載しています。
- ・「土地」及び「建物」の「所有形態」は、いずれも本投資法人、信託受託者又は信託受託者となる予定の者が保有する又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・「土地」の所在地は、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。また、「土地」の「敷地面積」並びに「建物」の「延床面積」、「建築時期（竣工日）」、「種類」及び「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、「建物」の「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計について、建物の「建築時期（竣工日）」、「種類」及び「構造・階数」は附属建物を含まない主たる建物について、それぞれ記載しています。
- ・「土地」の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「土地」の「建蔽率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- ・「土地」の「容積率」は、容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・「プロパティマネジメント会社」は、プロパティマネジメント業務を委託している、又は委託する予定のプロパティマネジメント会社を記載しています。
- ・「マスターリース会社」は、マスターリース契約を締結している、又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。

- ・「マスターリース種別」は、マスターリース会社との間のマスターリース契約の内容に応じ、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る形式のパス・スルー型マスターリースについては「パス・スルー型」と、エンドテナントからの賃料等の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る形式のサブ・リース型マスターリースについては「サブ・リース型」と、それぞれ記載しています。なお、取得予定資産について締結が予定されているマスターリース契約は、いずれも「パス・スルー型」です。
- ・「テナント数」は、各不動産又は各信託不動産について締結されている、各賃貸借契約書(屋根及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。また、パス・スルー型マスターリース契約が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約とします。以下、本「取得予定資産の個別の概要」において同じです。)に基づくテナント(ただし、パス・スルー型マスターリース契約が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナントとします。以下、本「取得予定資産の個別の概要」において同じです。)数の合計を記載しています。ただし、取得予定資産につき同一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは1として「テナント数」を算出しています。
- ・「特記事項」は、2018年7月25日現在における各取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

(二) 「賃貸借の概要」の記載について

- ・「賃貸借の概要」は、各不動産又は各信託不動産について賃貸可能面積(賃貸借契約に表示された賃貸面積及び建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる空室部分の面積の合計をいいます。なお、各不動産又は各信託不動産に係る賃貸借契約においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸(可能)面積が延床面積を上回る場合があります。特に、物流不動産において底部分が賃貸(可能)面積に含まれる場合、賃貸(可能)面積が延床面積を大幅に上回る場合があります。以下、本「取得予定資産の個別の概要」において同じです。)に対する賃貸面積(賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計をいいます。)の比率が上位の3テナント(同順位のテナントがある場合には、それらのいずれも含みます。)及び当該テナントとの賃貸借契約に関する事項を、各賃貸借契約書の内容に基づいて記載しています。
- ・「業種」は、株式会社帝国データバンクが公表する業種の区分に従ったテナントの業種を記載しています。
- ・「賃貸面積」は、賃貸を開始している賃貸借契約に表示された賃貸面積を記載しています。
- ・「面積比率」は、各不動産又は各信託不動産の賃貸可能面積に対する賃貸面積の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「賃貸借契約期間」は、賃貸を開始している賃貸借契約に規定された契約期間を記載しています。当該契約期間は、契約書所定の賃貸借開始日から、賃貸借の終了日までの期間であり、本投資法人の取得時点における賃貸借残存期間とは異なります。なお、各取得予定資産のテナントの平均賃貸借残存期間については、前記「取得予定資産の概要(八)賃貸借の状況」をご参照ください。
- ・「年間賃料」は、賃貸を開始している賃貸借契約に規定されている共益費を含む年間賃料(月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約の規定に従い計算した1年分の賃料)の金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。なお、同日時点のフリーレント及びレントホリデー(特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。)は考慮しないものとします。
- ・「敷金・保証金」は、賃貸を開始している賃貸借契約に規定されている敷金・保証金の金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。
- ・「賃貸借形態」、「中途解約」、「賃料改定」及び「契約更改の方法」は、賃貸を開始している賃貸借契約の規定に基づいて記載しています。

(ホ) 「鑑定評価書の概要」欄の記載について

- ・「鑑定評価書の概要」は、本投資法人及び本資産運用会社が、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所又は大和不動産鑑定株式会社に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所又は大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。なお、同欄において数値については、単位未満を切り捨てて記載し、比率については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ヘ) 「本物件の特性」欄の記載について

- ・「本物件の特性」は、本投資法人及び本資産運用会社が、シービーアールイー株式会社に、不動産の市況調査を委託し作成された物流施設市況調査に係る報告書の記載に基づいて記載しています。当該調査及び分析は、一定時点における調査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。

物件番号	L-1	物件名	アイミッションズパーク厚木	用途	物流不動産	
特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託受益権の概要	信託受託者 三井住友信託銀行株式会社	
取得予定年月日		2018年9月7日			信託設定日 2014年9月12日	
取得予定価格		5,300百万円			信託期間満了日 2028年9月30日	
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態 所有権	
	所在地	A棟 神奈川県厚木市金田字 新台畑下1463番地3			延床面積	A棟 3,909.97㎡
		B棟 神奈川県厚木市金田字 新白鳥1497番地1			B棟 15,387.63㎡	
	敷地面積	A棟 4,287.00㎡			建築時期 (竣工日)	A棟 2012年9月14日
		B棟 20,665.99㎡(注2)				B棟 2012年8月30日
	用途地域	A棟 地域指定なし(市街化調整区域)			種類	A棟 倉庫
		B棟 地域指定なし(市街化調整区域)				B棟 倉庫
	建蔽率	A棟 50%(注3)			構造・階数	A棟 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2階建
B棟 50%(注3)		B棟 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建				
容積率	A棟 100%					
	B棟 100%					
プロパティマネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		テナント数	A棟 1		
				B棟 1		
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型		
特記事項：特になし						

賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
株式会社ヒュー テクノオリン	一般貨物自動車 運送	16,456.11㎡	80.0%	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：原則として賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、当事者の合意により、賃借人が賃借人に一定額の違約金を支払うことで解約することができるものとされています。						
賃料改定：賃料は改定することができません。						
契約更改の方法：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
東邦興産 株式会社	一般貨物自動車 運送	4,120.34㎡	20.0%	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：原則として賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、当事者の合意により、賃借人が賃借人に一定額の違約金を支払うことで解約することができるものとされています。						
賃料改定：賃料は改定することができません。ただし、引渡日から5年経過後は、一定の場合、当事者間の合意により賃料を増額することができるものとされています。						
契約更改の方法：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。						

(注1) 本投資法人は2棟の物流不動産（A棟及びB棟）により構成されており、土地及び建物の各項目の一部については、各物流不動産に係る情報を記載しています。

(注2) B棟の敷地面積は、B棟の建物の敷地に加え、給油所及び緑地としてB棟のテナントに賃貸している土地の面積の合計値を記載しています。

(注3) 指定建蔽率は50%ですが、実際に適用される建蔽率は60%となっています。

(注4) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

鑑定評価書の概要		
物件名称	アイミッションズパーク厚木	
鑑定評価額	5,690,000千円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2018年4月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	5,690,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、試算。
直接還元法による収益価格	5,760,000	
(1)運営収益	非開示(注)	
a.可能総収益	非開示(注)	
b.空室等損失等	非開示(注)	
(2)運営費用	非開示(注)	
a.維持管理費	非開示(注)	
b.水道光熱費	非開示(注)	
c.修繕費	非開示(注)	
d.PMフィー	非開示(注)	
e.テナント募集費用等	非開示(注)	
f.公租公課	非開示(注)	
g.損害保険料	非開示(注)	
h.その他費用	非開示(注)	
(3)運営純収益	262,442	(1)-(2)
(4)一時金の運用益	868	運用利回りを1.0%として査定。
(5)資本的支出	4,220	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を基に査定。
純収益	259,090	(3)+(4)-(5)
還元利回り	4.5%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定。
DCF法による収益価格	5,660,000	
割引率	1~4年度 4.4% 5年度以降 4.6%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫ベースの利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定。
最終還元利回り	4.7%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	5,310,000	
土地比率	62.2%	
建物比率	37.8%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

(注) 賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借関係の維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的には投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される項目を除き、非開示としています。

本物件の特性**アイミッションズパーク厚木（A棟）****ハイライト**

西日本への玄関口である厚木エリアに立地する、低層型物流施設

立地

本物件が属する厚木市は、神奈川県ほぼ中央部で東京都心からは約45km、横浜からは約30kmに位置しています。東名高速道、国道246号により東京西部及び川崎・横浜の各中心部への配送とともに、国道129号により多摩地区への配送も可能な広域管轄拠点といえます。また、中部・近畿方面と首都圏中心部の中継拠点、西日本へアクセスする際の玄関口としても機能しており、物流施設としてのポテンシャル及び市場競争力が高いエリアといえます。本物件は、圏央道「圏央厚木IC」から約3.2kmに立地し、国道246号から約0.5kmと近接するため、神奈川県内主要幹線へのアクセス性に優れています。周辺環境については、物流施設・工場エリアになるため、住宅の集積が少ないことから、24時間稼働することが可能です。雇用確保の観点では、徒歩圏内のバス停を利用することができ、後背地に人口集積が見られることから、従業員を集めやすい環境といえます。

建物特性

本物件は、2階建て、延床面積(注)1,246坪の物流施設で、物流会社1社により利用されています。基本仕様については、有効天井高は各階5.5m、床荷重は各階1.5t/m²、柱間隔は11.5m×10.5mと汎用性を有しており、幅広いテナント業種に対応することが可能です。庫内搬送設備については、荷物用エレベーター1基、垂直搬送機1基が設置されています。配送効率性については、1階にトラックバースが10台分設置された利便性が高い低層型物流施設であり、敷地内には出入り口が2箇所設置されているため、効率的なオペレーションを行うことが可能です。周辺エリアでは、利便性が高い低層型物流施設は少ないため、本物件の希少性は高いといえます。駐車場スペースは、乗用車が3台分設置されています。

アイミッションズパーク厚木（B棟）**ハイライト**

西日本への玄関口である厚木エリアに立地する、低層型物流施設

立地

本物件が属する厚木市は、神奈川県ほぼ中央部で東京都心からは約45km、横浜からは約30km程度に位置しています。東名高速道、国道246号により東京西部の中心部及び川崎・横浜の中心部への配送とともに、国道129号により多摩地区への配送も可能な広域管轄拠点といえます。また、中部・近畿方面と首都圏中心部の中継拠点、西日本へアクセスする際の玄関口としても機能しており、物流施設としてのポテンシャル及び市場競争力が高いエリアといえます。本物件は、圏央道「圏央厚木IC」から約3.2kmに立地し、国道246号から約0.5kmと近接するため、神奈川県内主要幹線へのアクセス性に優れています。周辺環境については、物流施設・工場エリアになるため、住宅の集積が少ないことから、24時間稼働することができます。雇用確保の観点では、徒歩圏内のバス停を利用することができ、後背地に人口集積が見られることから、従業員を集めやすい環境といえます。

建物特性

本物件は、2階建て、延床面積4,978坪の物流施設で、冷凍・冷蔵専門の物流会社1社により利用されています。三温度帯（冷凍・冷蔵・常温）対応の施設となっており、1階の片面の半分程度にドックシェルターが設置されています。基本仕様については、有効天井高は1階6.0m、2階7.0m、床荷重は各階1.5t/m²、柱間隔は11.0m×10.0mと汎用性を有しており、幅広いテナント業種に対応することが可能です。庫内搬送設備については、荷物用エレベーター2基、垂直搬送機2基が設置されています。配送効率性については、1階にトラックバースが44台分設置された利便性が高い低層型物流施設であり、敷地内には出入り口が3箇所設置されているため、効率的なオペレーションを行うことが可能です。周辺エリアでは、利便性が高い低層型物流施設は少ないため、本物件の希少性は高いといえます。駐車場スペースは、乗用車が20台分設置されています。環境負荷低減の取り組みとして、屋上に太陽光パネル（テナント資産）が設置されています。

(注) 「本物件の特性」において、「延床面積」は各物件の竣工図に基づいて記載しています。したがって、登記簿に基づく数値とは異なる可能性があります。以下同じです。

隣接するA棟・B棟の2棟からなる施設でそれぞれ一棟貸し。B棟は、冷凍食品の総合物流企業に三温度帯施設として賃貸。市街化調整区域に立地するが、物流総合効率化法を活用し開発用地を取得。

地図



基本仕様

基準階面積	A棟：2,198.06 ^m ² B棟：7,928.42 ^m ²
有効天井高	A棟：5.5m B棟：1階6.0m 2階7.0m
柱間隔	A棟：11.5m × 10.5m B棟：11.0m × 10.0m
床荷重	A棟・B棟：1.5t/ ^m ²

テナント専用仕様の実現

- ・温度管理への対応（B棟）
- 断熱性の高い床を整備することで、冷凍・冷蔵・常温の三温度帯管理設備設置に対応

物件番号	L-2	物件名	アイミSSIONズパーク柏	用途	物流不動産	
特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得予定年月日	2018年9月7日			信託設定日	2016年4月28日	
取得予定価格	6,140百万円			信託期間満了日	2028年9月30日	
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権
	所在地	千葉県柏市鷲野谷字宮後原1027番地23			延床面積	31,976.44㎡
	敷地面積	16,069.19㎡			建築時期（竣工日）	2015年3月20日
	用途地域	工業専用地域			種類	倉庫
	建蔽率	60%(注1)			構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき 3階建
	容積率	200%				
プロパティマネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		テナント数	1		
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型		
特記事項：特になし						

賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
株式会社日立物流首都圏	特別積合せ貨物輸送	31,999.12㎡	100.0%	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：原則として賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、賃借人は、賃貸人に一定額の違約金を支払うことで解約することができるものとされています。						
上記にかかわらず、賃借人は、賃貸借期間開始日から2年6か月が経過する日までに賃貸人に書面にて通知することにより、賃貸借期間開始日から3年が経過した日をもって本契約を解約することができ、この場合、賃借人は違約金の支払を要しないものとされています。						
賃料改定：賃料は改定することができません。ただし、経済情勢、公租公課等に著しい変動があった場合には、賃貸人は協議の上、賃料の額を変更することができるものとされています。						
契約更改の方法：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。						

(注1) 指定建蔽率は60%ですが、実際に適用される建蔽率は70%となっています。

(注2) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

鑑定評価書の概要		
物件名称	アイミッションズパーク柏	
鑑定評価額	6,680,000千円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2018年4月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	6,680,000	直接還元法及びDCF法を適用して試算。
直接還元法による収益価格	6,760,000	
(1)運営収益	非開示(注)	
a.可能総収益	非開示(注)	
b.空室等損失等	非開示(注)	
(2)運営費用	非開示(注)	
a.維持管理費	非開示(注)	
b.水道光熱費	非開示(注)	
c.修繕費	非開示(注)	
d.PMフィー	非開示(注)	
e.テナント募集費用等	非開示(注)	
f.公租公課	非開示(注)	
g.損害保険料	非開示(注)	
h.その他費用	非開示(注)	
(3)運営純収益	316,665	(1)-(2)
(4)一時金の運用益	884	運用利回りを1.0%として査定。
(5)資本的支出	6,800	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を基に査定。
純収益	310,749	(3)+(4)-(5)
還元利回り	4.6%	類似不動産の取引利回り等及び対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件等のリスクを勘案の上、査定。
DCF法による収益価格	6,590,000	
割引率	4.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上、査定。
最終還元利回り	4.8%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上、査定。
積算価格	5,380,000	
土地比率	33.1%	
建物比率	66.9%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

(注) 賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借関係の維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的には投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される項目を除き、非開示としています。

本物件の特性

ハイライト

主要環状線である国道16号に近接し、広域管轄拠点として首都圏をカバー

立地

本物件が属する柏市は、東京都心から約30kmの千葉県北西部に位置しています。常磐自動車道「柏IC」周辺（特に南側）に大型物流施設の集積が見られており、東京中心部への交通利便性の良さから、テナント企業を吸引しているエリアです。本物件は、首都圏の主要環状線である国道16号から約0.4km、国道6号から約6.5kmと近接しているため、千葉県のみならず埼玉県、東京都を含めた全方位を配送ルートとして捉えることができます。また、常磐自動車道「柏IC」（約13.7km）から「三郷JCT」を經由して東京外環自動車道、首都高速自動車道へ接続することにより、首都圏全域を見据えた広域管轄拠点としても考えることができます。周辺環境としては、大型物流施設が集積する「沼南工業団地」内に立地するため、住宅の集積が少ないことから、24時間稼働することができます。雇用確保の観点では、最寄りのバス停から徒歩圏であり、後背地に人口集積が見られることから、従業員を集めやすい環境といえます。

建物特性

本物件は、延床面積約9,698坪、3階建ての物流施設で、物流会社1社により利用されています。事務所が1階の両側に2箇所、2階に1箇所設置されており、また、将来対応用の事務所設置スペースが2階の1箇所、3階の2箇所にあるため、複数テナントでも利用することが可能です。基本仕様については、有効天井高は各階5.5m、床荷重は1階2.5t/m²、2～3階1.5t/m²、柱間隔は10.0m×10.0mと汎用性を有しており、1階部分は、高い床加重を求めるテナントも利用することができ、幅広いテナント業種に対応することが可能です。庫内搬送設備については、荷物用エレベーター2基、垂直搬送機4基が設置されています。配送効率性については、1階の片面に28台分のトラックバースを備えているため、効率性が確保されています。駐車場スペースは、乗用車が54台分、トラック待機場が6台分設置されています。環境負荷低減の取り組みとして、屋上に太陽光パネル（テナント資産）が設置されています。

大手3PL事業者の日立物流グループ会社への一棟貸し。伊藤忠商事は、日立物流グループと良好な関係を構築しており、過去開発した物件において複数の入居実績があるほか、現在開発中の物件においても同社が賃借する予定。

地図



基本仕様

基準階面積	10,542.56m ²
有効天井高	5.5m
柱間隔	10.0m × 10.0m
床荷重	1階：2.5t/m ² 2～3階：1.5t/m ²

ユーザー目線での工夫

- ・誘致テナント幅の拡大
- 柏エリアのニーズ状況を考慮し、飲料等を取り扱い、高い床荷重を必要とするテナントにも将来対応できるよう1階部分の床荷重を2.5t/m²としました

物件番号	L-3	物件名	アイミSSIONズパーク野田	用途	物流不動産	
特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託受益 権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得予定年月日	2018年9月7日			信託設定日	2016年2月29日	
取得予定価格	12,600百万円			信託期間満了日	2028年9月30日	
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権
	所在地	千葉県野田市泉二丁目1番地1			延床面積	62,750.90㎡
	敷地面積	31,281.56㎡			建築時期 (竣工日)	2016年2月9日
	用途地域	工業専用地域			種類	倉庫
	建蔽率	60%(注1)			構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 4階建
	容積率	200%				
プロパティマネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		テナント数	5		
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型		
特記事項：特になし						

賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
株式会社 エドウィン	男子服卸	18,566.17m ²	30.3%	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：賃借人は、以下の内容に従い、本契約を解約することができるものとされています。 賃貸借期間開始日より5年経過するまでに、賃貸人に一定額の違約金を支払うことで解約すること 賃貸借期間開始日より5年経過した後は、希望する解約日の1年前までに賃貸人に書面にて通知すること						
賃料改定：賃料は改定することができません。ただし、経済情勢、公租公課等に著しい変動があった場合には、賃貸人は協議の上、賃料の額を変更することができるものとされています。						
契約更改の方法：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
新柏倉庫 株式会社	普通倉庫業	14,807.33m ²	24.2%	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：原則として賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、賃借人は、賃貸人に一定額の違約金を支払うことで解約することができるものとされています。						
賃料改定：賃料は改定することができません。ただし、経済情勢、公租公課等に著しい変動があった場合には、賃貸人は協議の上、賃料の額を変更することができるものとされています。						
契約更改の方法：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
ダイセー ロジスティクス 株式会社	一般貨物自動車 運送	13,336.79m ²	21.8%	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：原則として賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、賃借人は、賃貸人に一定額の違約金を支払うことで解約することができるものとされています。						
賃料改定：賃料は改定することができません。ただし、経済情勢、公租公課等に著しい変動があった場合には、賃貸人は協議の上、賃料の額を変更することができるものとされています。						
契約更改の方法：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。						

(注1) 指定建蔽率は60%ですが、実際に適用される建蔽率は70%となっています。

(注2) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

鑑定評価書の概要		
物件名称	アイミッションズパーク野田	
鑑定評価額	13,200,000千円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2018年4月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	13,200,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、試算。
直接還元法による収益価格	13,100,000	
(1) 運営収益	797,047	後記a. - b.
a. 可能総収益	823,499	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等を査定。
b. 空室等損失等	26,452	空室や入替期間等の発生予測に基づく減少分を査定。
(2) 運営費用	180,485	後記a. ~ h. 合計
a. 維持管理費	40,444	過年度実績及び現行の契約条件に基づき査定。
b. 水道光熱費	36,767	収支実績及び類似の収益事例等に基づき査定。
c. 修繕費	7,400	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を基に査定。
d. PMフィー	4,440	依頼者へのヒアリングに基づき査定。
e. テナント募集費用等	6,137	年間10.0%のテナントが入れ替わることを想定して査定。
f. 公租公課	80,843	2018年度公課証明書及び償却資産明細に基づき査定。
g. 損害保険料	3,656	保険料資料に基づき査定。
h. その他費用	797	収支実績等に基づき査定。
(3) 運営純収益	616,561	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	1,790	運用利回りを1.0%として査定
(5) 資本的支出	14,800	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を基に査定。
純収益	603,551	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.6%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定。
DCF法による収益価格	13,200,000	
割引率	4.7%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫ベースの利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定。
最終還元利回り	4.8%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	13,000,000	
土地比率	37.5%	
建物比率	62.5%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

本物件の特性

ハイライト

主要環状線である国道16号に近接し、ランプウェイが設置された物流施設

立地

本物件が属する野田市は、東京都心から約30kmの千葉県北西部に位置しています。中心部を通る国道16号沿線には産業系施設が多く立地しており、首都圏近郊の物流及び製造の拠点として機能している地域といえます。本物件は、首都圏の主要環状線である国道16号(約0.8km)、国道4号(約8.0km)を利用することにより、千葉県のみならず埼玉県、東京都を含めた全方位を配送ルートとして捉えることができます。常磐自動車道「柏IC」(約10.4km)から「三郷JCT」を経由して東京外環自動車道、首都高速自動車道へ接続することにより、首都圏全域を見据えた広域管轄拠点としても考えることができます。東北自動車道「岩槻IC」(約21km)に乗り入れることで東北エリアからの中継拠点としても機能することが可能です。周辺環境については、本物件は大型物流施設が集積するエリア内に立地するため、周辺住民からのクレーム等の発生の懸念は少なく、24時間操業が可能な立地といえます。また、標高が周囲より高く切土となっているため、野田市ハザードマップにおいても敷地の大部分が洪水範囲外となっています。雇用確保の観点では、最寄バス停から徒歩圏であり、周辺に住宅の集積が見られるため、従業員を集めやすい環境といえます。

建物特性

本物件は、延床面積22,469坪、4階建ての物流施設で、複数のテナントにより利用されています。基本仕様については、有効天井高は1~3階5.5m、4階6.5m、床荷重は各階1.5t/m²、柱間隔は11.9m×10.0mと汎用性を有しているため、幅広いテナント業種に対応することが可能です。4階の有効天井高は標準的な水準より高く、防火区画内は柱が無い無柱空間となっているため、大型マテハン機器(注1)の設置や、自由度の高いレイアウトを構築することができます。庫内搬送設備については、1~2階には、将来対応用として荷物用エレベーター5基分、垂直搬送機4基分のスペースが確保されており、3~4階には、荷物用エレベーター2基が設置され、将来対応用として荷物用エレベーター3基分のスペースが確保されており、かつ、垂直搬送機は2基が設置され、将来対応用として垂直搬送機2基分のスペースが確保されています。配送効率性については、ランプウェイの設置により1~3階に設置されたトラックバース(基準階34台分)に直接トラックがアプローチすることができるため、配送利便性は高い仕様となっており、トラック用、乗用車用の出入り口がそれぞれ2箇所あるため、効率的なオペレーションを行うことが可能です。また、人・自転車用の出入り口が1箇所設置され、敷地内は人と車の動線が交差することはない完全歩車分離構造となっているため、働く従業員の安全性や、物流業務の効率性に配慮された設計になっています。駐車場スペースは、乗用車が120台分、トラック待機場が5台分設置されています。環境負荷低減の取り組みとして、屋上に太陽光パネル(テナント資産)が設置されています。事業の継続性の観点からアンボンドブレース(注2)を採用した制振構造を採用しているため、従業員の安全性を確保しています。

(注1)「マテハン」とは、「マテリアルハンドリング」の略称であり、「マテハン機器」とは、荷物の積み上げ・積み下ろし・運搬等を目的とする専用の機器のことをいいます。以下同じです。

(注2)「アンボンドブレース」とは、新日鉄住金エンジニアリングの登録商標で、芯となる中心鋼材を鋼管とコンクリートで拘束し、座屈させずに安定的に塑性化するようにしたブレースです。以下同じです。

伊藤忠商事が、物流施設の建築工事発注を基に良好な関係を構築してきた新日鉄住金エンジニアリングより、物流施設開発用地を取得の上、開発した物流施設。

賃貸面積が最も大きいテナントは、伊藤忠グループ会社のエドウィン。

地図



基本仕様

基準階面積	15,083.92m ²
有効天井高	1~3階：5.5m 4階：6.5m
柱間隔	11.9m×10.0m
床荷重	1.5t/m ²

ユーザー目線での工夫

- ・自由なレイアウトスペース
最上階において有効天井高6.5m、柱間隔約30mの無柱空間とすることでテナントの様々なオペレーションに対応可
- ・縦動線の拡張
3、4階をエレベーター・垂直搬送機の増設可能な設計とすることにより、テナントの縦動線強化の要望に対応可

物件番号	L-4	物件名	アイミSSIONズパーク守谷	用途	物流不動産
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権 (土地に係る不動産信託受益権：準共有持分70%) (注1)		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得予定年月日	2018年9月7日			信託設定日	2015年10月30日
取得予定価格	3,200百万円			信託期間満了日	2028年9月30日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地	茨城県つくばみらい市絹の台 四丁目4番地		延床面積	18,680.16㎡
	敷地面積	20,330.13㎡ (14,231.09㎡) (注2)		建築時期 (竣工日)	2017年3月31日
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫
	建蔽率	50%(注3)		構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき 3階建
	容積率	150%			
プロパティマネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		テナント数	2	
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型	
<p>特記事項：</p> <p>本投資法人は、本物件の取得に際し、本物件の土地についての不動産信託受益権の準共有者である合同会社常総2プロパティーズらとの間で受益者間協定書を締結し、当該協定書において、以下の事項を合意する予定です。</p> <p>準共有者は、信託契約の終了その他事由により本物件が準共有者に現物交付される場合には、信託契約終了日から5年間、本物件の分割を請求しません。</p> <p>各準共有者は、各自の有する受益権準共有持分の一部のみを譲渡することはできません。</p> <p>各準共有者は、原則として、他の準共有者の事前の書面による承諾を得た場合に限り、自己の保有する受益権準共有持分について担保権を設定し、又は第三者に譲渡することができ、また、各準共有者が本物件の準共有持分を将来現物で返還を受けることを停止条件として抵当権を設定する等当該準共有持分の処分を行う場合には、あらかじめ、他の準共有者の事前の書面による承諾を得た上で行うものとします。ただし、各準共有者は、これらの他の準共有者の事前の書面による承諾を得る前に、後記 及び に従った行為を行うものとします。</p> <p>各準共有者は、受益権準共有持分を譲渡しようとする場合又は信託受託者に対して自らの保有する受益権準共有持分に対応する本物件の準共有持分の譲渡に関する指図を行おうとする場合（これらの準共有持分を、以下、本表において「本件準共有持分」といいます。）には、あらかじめ他の準共有者に優先交渉権を付与しません。</p> <p>各準共有者は、前記 の優先交渉の結果他の準共有者との間で本件準共有持分の譲渡について合意に至らず、優先交渉期間が経過した後、第三者との間で本件準共有持分の譲渡について合意した場合には、他の準共有者に対して譲渡予定価格を通知します。この場合において、他の準共有者は、自らが当該譲渡予定価格で本件準共有持分を譲り受けることができる優先購入権を有します。</p> <p>各準共有者（以下「被違反当事者」といいます。）は、他の準共有者（以下「違反当事者」といいます。）において信託契約に規定する解除事由が発生した場合で信託受託者からかかる旨の通知を受けた場合、又は違反当事者（本投資法人の場合は本資産運用会社を含み、合同会社常総2プロパティーズの場合はそのアセットマネジメント会社を含みます。）が本協定書に違反し、相当期間の催告にもかかわらず治癒されない場合、違反当事者に対して、被違反当事者が希望する価格で違反当事者の有する受益権準共有持分を被違反当事者に譲り渡すよう請求することができます。この場合において、違反当事者は、当該価格でその受益権準共有持分を被違反当事者に売り渡すか、又は被違反当事者の有する受益権準共有持分を当該価格と同水準の当該受益権準共有持分割合相当額で買い取る旨を被違反当事者に回答する義務を負います。この場合、被違反当事者は、当初希望価格により違反当事者の受益権準共有持分を買い取るか、当該価格に基づく算定価格で被違反当事者の有する受益権準共有持分を違反当事者に譲り渡す義務を負います。</p>					

賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
賃貸借形態：非開示(注4)						
中途解約：非開示(注4)						
賃料改定：非開示(注4)						
期間満了時の更新：非開示(注4)						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
T Sネットワーク株式会社	たばこ卸	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：原則として賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、賃借人は、賃貸人に一定額の違約金を支払うことで解約することができるものとされています。						
賃料改定：賃料は改定することができません。ただし、経済情勢、公租公課等に著しい変動があった場合には、賃貸人は、賃借人と協議の上、賃料の額を変更することができるものとされています。						
契約更改の方法：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。						

(注1) 本物件の土地には、本物件の建物以外に別の建物（以下、本(注1)において「他の建物」といいます。）が存在し、これらの両建物及び土地はいずれも信託受託者としての三井住友信託銀行株式会社が所有しています。このうち、本物件の建物の不動産信託受益権は本投資法人が取得し、他の建物の不動産信託受益権は合同会社常総2プロパティーズが引き続き保有し、本物件の土地の不動産信託受益権は、本投資法人及び合同会社常総2プロパティーズとで準共有します。

(注2) 本投資法人は土地の不動産信託受益権の準共有持分のうち70%を取得する予定ですが、敷地面積については、括弧内に本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合（70%）に相当する数値を、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(注3) 指定建蔽率は50%ですが、実際に適用される建蔽率は60%となっています。

(注4) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

鑑定評価書の概要		
物件名称	アイミッションズパーク守谷	
鑑定評価額	3,320,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018年4月30日	
項目	内容（単位：千円）（注1）	概要等
収益価格	3,320,000	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、試算。
直接還元法による収益価格	3,320,000	
(1) 運営収益	非開示(注2)	
a. 可能総収益	非開示(注2)	
b. 空室等損失等	非開示(注2)	
(2) 運営費用	非開示(注2)	
a. 維持管理費	非開示(注2)	
b. 水道光熱費	非開示(注2)	
c. 修繕費	非開示(注2)	
d. PMフィー	非開示(注2)	
e. テナント募集費用等	非開示(注2)	
f. 公租公課	非開示(注2)	
g. 損害保険料	非開示(注2)	
h. その他費用	非開示(注2)	
(3) 運営純収益	160,890	(1)-(2)
(4) 一時金の運用益	520	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	5,276	類似不動産の修繕費の水準を参考に、建物再調達価格の0.21%相当額に、CMフィー(注3)も勘案し、計上。
純収益	156,134	(3)+(4)-(5)
還元利回り	4.7%	類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、同一需給圏及びその周辺地域におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。
DCF法による収益価格	3,320,000	
割引率	4.5%	類似の不動産の取引事例の比較及び金融資産の利回りに対象不動産の個別性を加味して査定。
最終還元利回り	4.9%	還元利回りを基礎に、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性、及び時の経過が流動性に与える影響等の不確実要素を総合的に勘案して、査定。
積算価格	3,480,000	
土地比率	26.9%	
建物比率	73.1%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	対象不動産は、同一敷地内に存する既存棟の増築扱いで建築された貸家及びその敷地であり、敷地は土地信託受益権の準共有です。本件では、敷地については土地信託受益権の準共有持分の裏付けとなる、土地の共有持分について評価を行います。	

(注1) 鑑定評価額、収益価格、直接還元法による収益価格、DCF法による収益価格及び積算価格のうちそれぞれ土地に相当する額については、本投資法人が取得を予定している当該物件の土地の準共有持分割合（70%）に相当する数値を記載しています。

(注2) 賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借関係の維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的には投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される項目を除き、非開示としています。

(注3) 「CMフィー」とは、コンストラクションマネジメントフィーのことをいいます。以下同じです。

本物件の特性

ハイライト

高速道路IC・一般幹線道路へ近接し、汎用性が高い物流施設

立地

本物件が属する茨城県つくばみらい市は、東京都心から約40kmに位置します。大規模宅地開発により東京都心部へ通勤するベッドタウンとして市街化が進行した地域で、国道294号とそれに並行する常総ふれあい道路沿いを中心に産業系施設が散見されます。本物件は、常磐自動車道「谷和原IC」から約1.3kmと近接しているため、高速道路を利用することで都心部に加えて、首都圏を広域的に管轄することができます。また、一般幹線道路である国道294号へも約0.9kmと近接しているため地域配送の利便性も高く、国道16号等により乗り入れることで、埼玉県中心に広域的に管轄することができます。周辺環境については、住宅が隣接しているが、周辺エリアは産業系施設も散見されるため、良好な環境下にあります。労働力確保の点では、関東鉄道常総線「新守谷駅」から徒歩圏内であることに加え、周辺には人口集積が見られることから、従業員を集めやすい環境にあるため、希少性が高い立地といえます。

建物特性

本物件は、3階建て、延床面積6,095坪の物流施設で、物流会社2社により利用されています。基本仕様については、有効天井高は各階5.5m、床荷重は各階1.5t/m²、柱間隔は11.0m×10.0mと汎用性を有しており、幅広いテナント業種に対応することが可能です。庫内搬送設備については、荷物用エレベーター2基、垂直搬送機3基が設置されています。配送効率性については、1階の片面にトラックバース18台分を備えているため、効率性が確保されています。駐車場スペースは、普通車が50台分、トラック待機場が3台分設置されています。

高速道路ICに近接。汎用性が高く、幅広いテナントニーズに対応可能。

地図



基本仕様

基準階面積	5,422.78m ²
有効天井高	5.5m
柱間隔	11.0m×10.0m
床荷重	1.5t/m ²

物件番号	L-5	物件名	アイミSSIONズパーク三郷	用途	物流不動産	
特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得予定年月日	2018年9月7日			信託設定日	2017年9月15日	
取得予定価格	6,100百万円			信託期間満了日	2028年9月30日	
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権
	所在地	埼玉県三郷市栄四丁目72番地1			延床面積	22,506.53㎡
	敷地面積	15,110.43㎡			建築時期（竣工日）	2017年7月25日
	用途地域	地域指定なし（市街化調整区域）			種類	倉庫
	建蔽率	60%(注1)			構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板ぶき 3階建
	容積率	200%				
プロパティマネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		テナント数	1		
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型		
特記事項：特になし						

賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
株式会社イー・ロジット	梱包業	19,827.48㎡ (注2)	87.5% (注2)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：原則として賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、賃借人は、賃貸人に一定額の違約金を支払うことで解約することができるものとされています。						
賃料改定：賃料は改定することができません。ただし、経済情勢、公租公課等に著しい変動があった場合には、賃貸人は賃借人と協議の上、賃料の額を変更することができるものとされています。						
契約更改の方法：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。						

(注1) 指定建蔽率は60%ですが、実際に適用される建蔽率は70%となっています。

(注2) 一部の区画（2,837.26㎡）は、2018年7月1日から賃貸を開始していることから、賃貸面積及び面積比率については、当該区画を除いた賃貸面積及び面積比率を記載しています。なお、当該テナントの本書の提出日現在の賃貸面積は22,664.74㎡となり、面積比率は100.0%となっています。

(注3) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

鑑定評価書の概要		
物件名称	アイミッションズパーク三郷	
鑑定評価額	6,580,000千円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2018年4月30日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	6,580,000	直接還元法とDCF法を適用して試算。
直接還元法による収益価格	6,620,000	
(1)運営収益	非開示(注)	
a.可能総収益	非開示(注)	
b.空室等損失等	非開示(注)	
(2)運営費用	非開示(注)	
a.維持管理費	非開示(注)	
b.水道光熱費	非開示(注)	
c.修繕費	非開示(注)	
d.PMフィー	非開示(注)	
e.テナント募集費用等	非開示(注)	
f.公租公課	非開示(注)	
g.損害保険料	非開示(注)	
h.その他費用	非開示(注)	
(3)運営純収益	301,943	(1)-(2)
(4)一時金の運用益	843	運用利回りを1.0%として査定。
(5)資本的支出	4,900	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を基に査定。
純収益	297,886	(3)+(4)-(5)
還元利回り	4.5%	類似不動産の取引利回り等及び対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件等のリスクを勘案の上、査定。
DCF法による収益価格	6,540,000	
割引率	4.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上、査定。
最終還元利回り	4.6%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上、査定。
積算価格	5,230,000	
土地比率	44.8%	
建物比率	55.2%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

(注) 賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借関係の維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的には投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される項目を除き、非開示としています。

本物件の特性

ハイライト

首都圏内陸の要衝である三郷エリアに位置し、「三郷南IC」に至近の物流施設

立地

本物件が存する三郷市は、東京都心から20km圏に所在します。首都高速道路、常磐自動車道と東京外環自動車道が交わる「三郷JCT」を擁し、首都圏内陸の交通の要衝となるため、物流施設立地としての評価が高い立地です。本物件は、首都高速道路、国道6号(約5.3km)を利用できることから、東京都心部への交通利便性が高く、また、東京外環自動車道「三郷南IC」から約1.3kmに位置するため、埼玉中心部や首都圏を広域に管轄することができます。住宅化が進行しているエリアであり、大型物流施設の開発用地が希少な状況にあるため、東京都心近郊の物流エリアとして立地優位性は高いといえます。雇用確保の面では、背後地は都心部のベッドタウンとして整備され人口集積が見られ、つくばエクスプレス「三郷中央駅」へ約1.4kmと徒歩圏内に位置するため、従業員を集めやすい希少性が高い立地になります。

建物特性

本物件は、延床面積6,860坪、3階建ての物流施設で、物流会社1社により利用されています。増設可能な将来対応用の事務所設置スペースが確保されているため、複数テナントによっても利用することができます。基本仕様については、有効天井高は各階5.5m、床荷重は各階1.5t/m²、柱間隔は10.5m×10.5mと汎用性を有しており、幅広いテナント業種に対応することが可能です。庫内搬送設備については、荷物用エレベーター2基、垂直搬送機2基が設置されています。配送効率性については、1階にL字型のトラックバース22台分を備えており、敷地内の出入り口が3箇所設置されているため、効率的なオペレーションを行うことが可能です。駐車場スペースは、乗用車用が80台分、トラック待機場が6台分設置されており(隣地含む)、また、環境負荷低減の取り組みとして、屋上に太陽光パネル(テナント資産)が設置されています。

通販物流及びECフルフィルメント業務(注)に強みを持つイー・ロジットへの一棟貸し。

(注)「ECフルフィルメント業務」とは電子商取引に係る商品の受注から決済に至るまでの業務全般のことをいいます。

地図



基本仕様

基準階面積	7,778.17m ²
有効天井高	5.5m
柱間隔	10.5m × 10.5m
床荷重	1.5t/m ²

物件番号	L-6	物件名	アイミSSIONズパーク千葉北	用途	物流不動産
特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得予定年月日	2018年9月7日			信託設定日	2017年3月2日
取得予定価格	2,600百万円(注1)			信託期間満了日	2028年9月30日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地	千葉県千葉市若葉区若松町439番地120		延床面積	9,841.24㎡
	敷地面積	14,447.38㎡		建築時期(竣工日)	2017年11月30日
	用途地域	地域指定なし(市街化調整区域)		種類	倉庫
	建蔽率	60%		構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき 2階建
	容積率	200%			
プロパティマネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	テナント数	1		
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	マスターリース種別	パス・スルー型		
特記事項： 敷地内車路及び駐車場の一部に係る計画幅員18mの都市計画道路の事業認可がされています。事業実施時期は未定です。					

賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
株式会社 日本アクセス	その他の食料飲料卸	10,478.12㎡	100.0%	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：原則として賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、当事者の合意により、賃借人が賃貸人に一定額の違約金を支払うことで解約することができるものとされています。						
賃料改定：賃料は改定することができません。						
契約更改の方法：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。						

(注1) 取得予定価格については、本投資法人が各売主から取得を予定している準共有持分に係る取得予定価格の合計を記載しています。

(注2) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

鑑定評価書の概要		
物件名称	アイミッションズパーク千葉北	
鑑定評価額	2,770,000千円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2018年4月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	2,770,000	直接還元法とDCF法を適用して試算。
直接還元法による収益価格	2,800,000	
(1)運営収益	非開示(注)	
a.可能総収益	非開示(注)	
b.空室等損失等	非開示(注)	
(2)運営費用	非開示(注)	
a.維持管理費	非開示(注)	
b.水道光熱費	非開示(注)	
c.修繕費	非開示(注)	
d.PMフィー	非開示(注)	
e.テナント募集費用等	非開示(注)	
f.公租公課	非開示(注)	
g.損害保険料	非開示(注)	
h.その他費用	非開示(注)	
(3)運営純収益	136,322	(1)-(2)
(4)一時金の運用益	768	運用利回りを1.0%として査定。
(5)資本的支出	2,800	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を基に査定。
純収益	134,290	(3)+(4)-(5)
還元利回り	4.8%	類似不動産の取引利回り等及び対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件等のリスクを勘案の上、査定。
DCF法による収益価格	2,740,000	
割引率	4.4%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上、査定。
最終還元利回り	5.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上、査定。
積算価格	2,810,000	
土地比率	46.2%	
建物比率	53.8%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

(注) 賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借関係の維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的には投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される項目を除き、非開示としています。

本物件の特性

ハイライト

東京近郊で高速道路ICへのアクセス性に優れた低層型物流施設

立地

本物件の所在する千葉市エリアは、東京都心までは約45kmの地点にあり、首都圏の環状線である国道16号と東関東自動車道の要衝である「千葉北IC」周辺を中心に、物流施設が散見されます。本物件は、東関東自動車道「千葉北IC」へ約5.6kmとアクセス性に優れ、首都圏の環状線である国道16号(約3.8km)にも近接していることから、千葉市内はもちろんのこと、千葉湾岸部や内陸部の主要消費地へ良好な交通アクセス性を確保しています。また、高速道路を利用することで、千葉県内に加えて、首都圏全域を広域管轄することが可能な立地と考えられます。周辺環境としては、隣地に住宅の集積が見られないことから、物流施設運営においても24時間稼働が可能な立地といえます。雇用確保の面では、最寄駅から徒歩圏外であるものの、徒歩圏内にバス停があり、本物件から100m以上離れた後背地に住宅地も広がっていることから、従業員を集めやすい環境にあります。

建物特性

本物件は、延床面積3,170坪、2階建ての物流施設で、食品卸会社1社により利用されています。基本仕様については、有効天井高は1階7.5m、2階5.5m、床荷重は各階1.5t/m²、柱間隔は11.2m×11.0mと汎用性を有しており、幅広いテナント業種に対応することが可能です。1階部分の有効天井高は標準より高く、ラックを4段積むことができるため、高い保管効率を有しています。また、2階部分には従業員用の食堂を備えており、従業員に配慮された設計となっています。庫内搬送設備については、荷物用エレベーター2基、垂直搬送機4基が設置されています。配送効率性については、低層型物流施設になるため、利便性は高く、1階の片面に20台分のトラックバースを備えています。駐車場スペースは、トラック待機場が57台分設置されているため、配送頻度が高い食品系テナントにとって使い勝手が良好といえます。なお、来客用駐車場スペースは5台分設置されています。

伊藤忠グループ会社である日本アクセスへの一棟貸し。伊藤忠グループ小売企業の荷物を取り扱う専用センター。市街化調整区域に立地するが、テナントの日本アクセス、伊藤忠商事、フジタ(設計施工/共同開発事業者)が協働で物流総合効率化法を活用し開発用地を取得し、開発された物流施設。

地図



基本仕様

基準階面積	4,998.93m ²
有効天井高	1階: 7.5m 2階: 5.5m
柱間隔	11.2m × 11.0m
床荷重	1.5t/m ²

テナント専用仕様の実現

- ・大量入出荷への対応
トラックバース20台分、トラック待機場57台分設置により、特定時間帯に集中する入出荷に対応
- ・庫内オペレーション改善
1階部分につき、天井高7.5mとすることで、テナントが要望するラックの4段積みオペレーションに対応

物件番号	L-7	物件名	アイミSSIONズパーク印西	用途	物流不動産	
特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権（準共有持分65%）		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得予定年月日	2018年9月7日			信託設定日	2013年2月15日	
取得予定価格	17,900百万円(注1)			信託期間満了日	2028年9月30日	
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権
	所在地	千葉県印西市松崎台二丁目4番地3		延床面積	110,022.51㎡（71,514.63㎡）(注2)	
	敷地面積	54,614.91㎡（35,499.69㎡）(注2)		建築時期（竣工日）	2018年2月27日	
	用途地域	工業地域		種類	倉庫	
	建蔽率	60%		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建	
	容積率	200%				
プロパティマネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		テナント数	1		
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型		
<p>特記事項：</p> <p>本投資法人は、本物件の取得に際し、本物件についての不動産信託受益権の準共有者である伊藤忠商事らとの間で受益者間協定書を締結し、当該協定書において、以下の事項を合意する予定です。</p> <p>準共有者は、本物件に関する、重要な契約の解約若しくは変更等、請負者に対する瑕疵担保請求権の権利行使に関する事項、増改築若しくは大規模修繕等、訴訟、又は処分の各事項（以下「完全合意事項」といいます。）の受益者としての意思形成について、準共有者全員の合意によって決定します。</p> <p>準共有者は、信託契約の終了その他事由により本物件が準共有者に現物交付される場合には、信託契約終了日から5年間、本物件の分割を請求しません。</p> <p>各準共有者は、受益権準共有持分を譲渡しようとする場合又は信託受託者に対して自らの保有する受益権準共有持分に対応する本物件の準共有持分の譲渡に関する指図を行おうとする場合（これらの準共有持分を、以下、本表において「本件準共有持分」といいます。）には、あらかじめ他の準共有者に優先交渉権を付与します。</p> <p>各準共有者は、前記の優先交渉の結果他の準共有者との間で本件準共有持分の譲渡について合意に至らず、優先交渉期間が経過した後、第三者との間で本件準共有持分の譲渡について合意した場合には、他の準共有者に対して譲渡予定価格を通知します。この場合において、他の準共有者は、自らが当該譲渡予定価格で本件準共有持分を譲り受けることができる優先購入権を有します。</p> <p>各準共有者（ただし、(i)の場合は本投資法人のみ）（以下「請求当事者」といいます。）は、(i)完全合意事項が準共有者間で合意に至らない場合、又は(ii)他の準共有者（本投資法人の場合は本資産運用会社を含みます。）が本協定書に違反し、相当期間の催告にもかかわらず治癒されない場合、他の準共有者（以下「被請求当事者」といいます。）に対して、請求当事者が希望する価格で被請求当事者の有する受益権準共有持分を請求当事者に売り渡すよう請求することができます。この場合において、被請求当事者は、当該価格でその受益権準共有持分を請求当事者に売り渡すか、又は請求当事者の有する受益権準共有持分を当該価格と同水準の当該受益権準共有持分割合相当額で買い取る旨を請求当事者に回答する義務を負います。この場合、請求当事者は、当初希望価格により被請求当事者の受益権準共有持分のすべてを買い取るか、当該価格に基づく算定価格で請求当事者の有する受益権準共有持分を被請求当事者に売り渡す義務を負います。</p>						

賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
非開示 (注3)	非開示 (注3)	71,835.40㎡ (注2)	100.0%	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：原則として賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、賃借人は、賃貸人に一定額の違約金（新賃借人を紹介し、本契約と同等かつ賃貸人が合理的に容認できる条件の新賃貸借契約を締結させた場合は、同契約期間中の賃料合計額は控除されます。）を支払うことで解約することができるものとされています。						
賃料改定：賃料は改定することができません。						
契約更改の方法：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。						

(注1) 取得予定価格については、本投資法人が各売主から取得を予定している各物件の準共有持分に係る取得予定価格の合計を記載しています。

(注2) 本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち65%を取得する予定ですが、敷地面積及び延床面積については、括弧内に本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合（65%）に相当する数値を、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。また、賃貸面積については、本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合（65%）に相当する数値を記載しています。

(注3) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

鑑定評価書の概要		
物件名称	アイミッションズパーク印西	
鑑定評価額(注1)	18,700,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018年4月30日	
項目	内容（単位：千円）(注1)	概要等
収益価格	18,655,000	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行った、試算。
直接還元法による収益価格	18,915,000	
(1)運営収益	非開示(注2)	
a.可能総収益	非開示(注2)	
b.空室等損失等	非開示(注2)	
(2)運営費用	非開示(注2)	
a.維持管理費	非開示(注2)	
b.水道光熱費	非開示(注2)	
c.修繕費	非開示(注2)	
d.PMフィー	非開示(注2)	
e.テナント募集費用等	非開示(注2)	
f.公租公課	非開示(注2)	
g.損害保険料	非開示(注2)	
h.その他費用	非開示(注2)	
(3)運営純収益	884,832	(1)-(2)
(4)一時金の運用益	2,542	運用利回りを1.0%として査定。
(5)資本的支出	18,180	類似不動産の資本的支出の水準を参考に、建物再調達価格の0.21%相当額に、CMフィーも勘案し、計上。
純収益	869,194	(3)+(4)-(5)
還元利回り	4.6%	類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、同一需給圏及びその周辺地域におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。
DCF法による収益価格	18,525,000	
割引率	4.4%	類似の不動産の取引事例の比較及び金融資産の利回りに対象不動産の個別性を加味して査定。
最終還元利回り	4.8%	還元利回りを基礎に、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性、及び時の経過が流動性に与える影響等の不確実要素を総合的に勘案して、査定。
積算価格	13,390,000	
土地比率	30.2%	
建物比率	69.8%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

(注1) 本投資法人が取得を予定している物件の準共有持分割合（65%）に相当する数値を記載しています。

(注2) 賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借関係の維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的には投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される項目を除き、非開示としています。

本物件の特性

ハイライト

従業員の安全性や物流業務の効率性に配慮された完全歩車分離構造及び高い庫内搬送能力を有する物流施設

立地

本物件が属する印西市は東京都心から40km圏に所在します。本物件は、国道16号(約5.7km)を利用することにより、千葉県や埼玉県を中心部への地域配送や、東京東部を管轄することができます。また、東関東自動車道「千葉北IC」(約14.7km)から、首都圏を広域的にカバーすることも可能であり、近接する成田空港の航空貨物の中継拠点としても機能しています。周辺環境としては、物流施設等の産業系施設の集積エリアになるため、24時間のオペレーションでも近隣からのクレームは生じにくい環境にあります。雇用確保の観点では、徒歩圏内にバス停があり、周辺に人口集積も見られるため、従業員を集めやすい環境にあります。

建物特性

本物件は、延床面積33,737坪、5階建ての物流施設で、1社により利用されています。施設内は分割して利用することが可能なレイアウトになっているため、複数テナントで利用することもできます。基本仕様については、有効天井高は1階6.75m、2~4階5.5m、5階3.6m、床荷重は1~4階1.5t/m²、5階:1.0t/m²、柱間隔は12.1m×9.45mと汎用性を有しており、幅広いテナント業種に対応することが可能です。5階部分は、防火区画内に柱が無い無柱空間となっているため、大型マテハン機器の設置や、自由度の高いレイアウトを構築することができます。庫内搬送設備については、荷物用エレベーター10基、垂直搬送機10基が設置されています。配送効率性については、1階の両面にトラックバース71台分を備えているため、効率性が確保されています。各フロアには、休憩室、トイレが3箇所ずつ設置されているため、従業員にとっては利便性が高い構造となっており、2階には調理室が設置された従業員のための食堂や、売店が設置されています。また、人・自転車用の出入り口が設置され、人と車の動線が交差することはない完全歩車分離構造となっているため、働く従業員の安全性や、物流業務の効率性に配慮された設計になっています。駐車場スペースは、従業員用が402台分、トラック待機場が18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。事業の継続性の観点からは、アンボンドブレースを採用した制振構造を採用しているため、従業員の安全性を確保しています。

テナントのニーズにきめ細かく対応した専用仕様を実現。

地図



基本仕様

基準階面積	21,844.31m ²
有効天井高	1階: 6.75m 2~4階: 5.5m 5階: 3.6m
柱間隔	12.1m×9.45m
床荷重	1~4階: 1.5t/m ² 5階: 1.0t/m ²

テナント専用仕様の実現

- ・従業員の安全性確保
従業員が駐車場から直接エスカレーターで2階にアプローチして入館する特徴的な仕様を採用し、歩行者動線とトラック動線を分離することで安全性を確保
- ・アメニティの整備
調理施設も備えた食堂を設置し、従業員の快適な労働環境を整備

(3)【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行います（規約第39条柱書）。

利益の分配（規約第39条第1号）

- (イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第136条第1項に定める利益の額（以下「分配可能金額」といいます。）は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算します。
- (ロ) 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益の額」といいます。）の100分の90に相当する金額を超えて本投資法人が決定する金額とします。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、一時差異等調整積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等の他必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。
- (ハ) 利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行います。

利益を超えた金銭の分配（規約第39条第2号）

- (イ) 本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合、本投資法人が適切と判断した場合、又は本投資法人における法人税等の課税負担を軽減することができる場合は、投信協会規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。ただし、この場合において、金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさないときは、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって、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。
- (ロ) なお、本投資法人は、原則として毎期継続的に分配可能金額を超える金銭の分配を行うことを方針とし、その実施及び金額の決定にあたっては、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に十分配慮します。ただし、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況、財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には分配可能金額を超える金銭の分配を行いません。

(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額の分配（出資の払戻し）を行うことが可能です（投信協会規則第43条）。

分配金の分配方法（規約第39条第3号）

本「(3) 分配方針」に基づく分配は、金銭により行うものとし、原則として決算日から3か月以内に、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その有する投資口の口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します。

分配金請求権の除斥期間（規約第39条第4号）

本投資法人は、本「(3) 分配方針」に基づく分配金を受領されずにその支払開始の日から満3年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れます。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

投信協会の規則（規約第39条第5号）

本投資法人は、前記 から までの他、金銭の分配にあたっては、投信協会の定める規則等に従うものとします。

(4)【投資制限】

規約に基づく投資制限

規約に基づく投資制限は、以下のとおりです。

(イ) 投資制限（規約第32条）

a. 有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定めるものをいいます。）に対する投資は、積極的に行うものでなく、安全性、換金性を重視して行います。

b. デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、デリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人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てのみ行います。

(ロ) 取得した資産の貸付けの目的及び範囲（規約第33条）

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

b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を資産運用の基本方針及び投資態度に従い運用することができます。

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

(ハ) 借入金及び投資法人債発行の限度額等（規約第37条）

a. 本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行を行うことができます。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（ただし、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。）からの借入れに限ります。

b. 前記a.に係る借入れ及び投資法人債の発行により収受した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。）等とします。

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

d. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、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。

法令に基づく投資制限

(イ) 資産運用会社による運用制限

登録投資法人は、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、当該投資法人の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、本投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、主なものは以下のとおりです。

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）。ただし、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. 運用財産の相互間取引
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）。ただし、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が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. 運用として行う取引に関する情報を利用した自己の計算における取引
資産運用会社が運用として行う取引に関する情報を利用して、自己の計算において有価証券の売買その他の取引等を行うこと（金融商品取引法第42条の2第5号）。
- f. 損失補てん
資産運用会社が運用財産の運用として行った取引により生じた登録投資法人の損失の全部若しくは一部を補てんし、又は運用財産の運用として行った取引により生じた登録投資法人の利益に追加するため、登録投資法人又は第三者に対し、財産上の利益を提供し、又は第三者に提供させること（事故による損失の全部又は一部を補てんする場合を除きます。）（金融商品取引法第42条の2第6号）。
- g. 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。）
- h. 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、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）。
- 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（同項第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（ただし、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごと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られる内容の運用を行うこと。

(ロ) 資産の運用の範囲

登録投資法人は、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、投信法所定の取引を行うことができますが、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、加工等を自ら行うことに係る取引及び再生可能エネルギー発電設備の製造、設置等を自ら行うことに係る取引を行うことはできません（投信法第193条、投信法施行令第116条、投信法施行規則第220条の2）。

(ハ) 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条第1項、投信法施行規則第221条）。

ただし、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の規定その他の制限により、投信法第193条第1項第3号から第5号に掲げる取引を行うことができない場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得するときは、適用されません（投信法第194条第2項、投信法施行令第116条の2）。

(二) 自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、以下に掲げる場合において自らが発行した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）。なお、本投資法人は後記a.に対応する規約の定めを有しています（規約第8条第2項）。

- a. その資産を主として一定の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。
 - 投信法施行規則で定める場合は、以下に掲げる場合とします（投信法施行規則第129条）。
 - i. 当該投資法人の投資口を無償で取得する場合。
 - ii. 当該投資法人が有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。後記iii.において同じです。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配等により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。
 - iii. 当該投資法人が有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。
 - (i) 組織の変更
 - (ii) 合併
 - (iii) 株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）

- iv. その権利の実行にあたり目的を達成するために当該投資法人の投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合(投信法第80条第1項第2号及び第3号並びに前記i.からiii.に掲げる場合を除きます。)
- (ホ) 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(以下「親法人投資口」といいます。)については、以下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項及び第2項)。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)。
- a. 合併後消滅する投資法人から親法人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。
- 投信法施行規則で定める場合は、以下に掲げる場合とします(投信法施行規則第131条)。
- i. 親法人投資口を無償で取得する場合。
- ii. その有する他の法人等の株式(持分その他これに準ずるものを含みます。後記iii.において同じです。)につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配等により親法人投資口の交付を受ける場合。
- iii. その有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合。
- (i) 組織の変更
- (ii) 合併
- (iii) 株式交換(会社法以外の法令(外国の法令を含みます。)に基づく株式交換に相当する行為を含みます。)
- (iv) 株式移転(会社法以外の法令(外国の法令を含みます。)に基づく株式移転に相当する行為を含みます。)
- iv. その権利の実行にあたり目的を達成するために親法人投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合(投信法第81条第2項第1号及び前記i.からiii.に掲げる場合を除きます。)

その他の投資制限

- (イ) 有価証券の引受け及び信用取引
- 本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。
- (ロ) 集中投資
- 集中投資について制限はありません。なお、ポートフォリオの構築方針については、前記「(1) 投資方針 上場時ポートフォリオ概要及びポートフォリオ構築方針」をご参照ください。
- (ハ) 他のファンドへの投資
- 他のファンドへの投資について制限はありません。

3【投資リスク】

(1)リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、個別の不動産又は信託不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の個別の概要」を併せてご参照ください。

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

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

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。なお、本項において将来に関する事項が記載されている場合がありますが、当該事項については、本投資法人が本書の提出日現在において判断したものです。

本投資証券の商品性に関するリスク

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

本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) スポンサーサポート契約に基づく物件取得が想定どおりに行えないリスク
- (ロ) 地域的な偏在に関するリスク
- (ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ニ) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- (ホ) 投資対象を物流不動産に特化していることによるリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) 伊藤忠グループへの依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) PM会社に関するリスク
- (ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- (ニ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- (ホ) 本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク
- (ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- (ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
- (チ) 敷金及び保証金に関するリスク

不動産及び信託の受益権に関するリスク

- (イ) 不動産の欠陥又は瑕疵に関するリスク
- (ロ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産に係る行政法規及び条例等に関するリスク
- (ヘ) 法令の制定又は変更に関するリスク
- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (チ) マスターリース会社に関するリスク
- (リ) 転貸に関するリスク

- (ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ル) 共有物件に関するリスク
- (ヲ) 区分所有建物に関するリスク
- (ワ) 借地物件に関するリスク
- (カ) 借家物件に関するリスク
- (ヨ) 開発物件に関するリスク
- (タ) 有害物質に関するリスク
- (レ) 保留地に関するリスク
- (ソ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ツ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ネ) テナント集中に関するリスク

税制に関するリスク

- (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
- (ロ) 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
- (ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
- (ニ) 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
- (ホ) 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
- (ヘ) 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
- (ト) 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
- (チ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (リ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- (ヌ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ル) 納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

その他

- (イ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (ロ) 専門家報告書等に関するリスク
- (ハ) 取得予定資産の取得を実行することができないリスク
- (ニ) 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
- (ホ) 匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資に関するリスク

本投資証券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます(ただし、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ます(規約第8条第2項))。

本投資証券の市場価格は、本投資証券が上場する予定の東京証券取引所における需給バランスにより影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。

また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

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

(ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、一般募集の払込期日の翌営業日である上場（売買開始）日から東京証券取引所において売買が開始される予定であり、これまで市場での取引実績はなく、現時点において、本投資証券について上場（売買開始）日以降、どの程度活発に取引が行われるかは不明です。また、本投資証券の上場後に、本投資法人の資産総額の減少、投資証券の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、損失を被る可能性があります。

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「(1) リスク要因」において「不動産」と総称します。）の賃貸状況、売却に伴う損益、減損損失の発生や建替えに伴う除却損等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減することがあります。また、課税負担を軽減する目的で期間利益を超える分配を行うことや、逆に下回る分配に留まることがあります。

本投資法人は、前記「2 投資方針 (3) 分配方針 利益を超えた金銭の分配（規約第39条第2号）」に記載のとおり、利益超過分配を実施する方針ですが、利益超過分配が行われるとの保証はありません。利益を超えた金銭の分配は、実質的には出資の払戻しに相当しますので、利益を超えた金銭の分配が実施された場合、本投資法人の純資産は減少することになります。また、これにより手元資金が減少することとなるため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合に手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得にあたり資金面での制約となる可能性があります。

(二) 収入及び支出の変動に関するリスク

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

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

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

(ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

さらに、追加発行の結果、本投資口1口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

(ヘ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことに関するリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、本投資法人の意思決定に参画することができるほか、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。たとえば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期ごとに招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) スポンサーサポート契約に基づく物件取得が想定どおりに行えないリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発との間で、それぞれ、スポンサーサポート契約を締結しています。しかし、これらの会社は、一定の不動産につき、本投資法人及び本資産運用会社に情報の提供を受ける権利や取得に関する優先交渉権等を与えるものにすぎず、これらの会社は、本投資法人に対して、不動産を本投資法人の希望する価格で売却する義務等を負っているわけではありません。また、これらの会社が本投資法人と競合して不動産を取得する可能性を完全に排除するものではありません。すなわち、本投資法人は、各スポンサーサポート契約により、本投資法人が適切であると判断する不動産を適切な価格で取得できることまで常に確保されているわけではありません。

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

(ロ) 地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、取得価格（取得に伴う諸費用及び税金を含みません。）を基準として70%以上を関東エリア及び関西エリアに所在する不動産等に投資する方針です。このように、投資対象となる不動産が地域的に偏在していることから、関東エリア及び関西エリアにおける地域経済や不動産マーケットの変動、地震・台風等の災害、人口変動等の特有な事象の発生によって、本投資法人の収益に重大な悪影響が生じる可能性があります。

(ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は処分できない可能性があります。また、不動産投資信託、その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が活況である場合には、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等及び不動産対応証券等を取得することができるとは限りません。取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。さらに、本投資法人が不動産等及び不動産対応証券等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性等もあります。

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

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

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

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなつたり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。なお、本投資法人は、財務制限条項を設けることを借入先と合意しています。かかる財務制限条項には、本投資法人のLTV等の財務指標に関する数値が一定の数値を超過した場合の、現金等の留保義務、期限の利益喪失等に関する条件や投資主への分配の制約等が含まれる予定です。

本投資法人の運用資産に担保が設定された場合、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに投資対象不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。この場合、他の借入れ等のために担保が既に設定されているなどの理由で担保に供する適切な資産がない可能性もあります。また、担保不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなつたり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなつたりする状況も想定され、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。さらに、担保に供する適切な資産がないために、本投資法人の希望どおりの借入れ等を行えない可能性もあります。

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

また、本投資法人は、金利の上昇により支払利息が増加するリスクを軽減するために、変動金利による借入れの金利固定化を図る金利スワップ取引を行うことがあります。しかし、こうした取引を行った場合においても、関連する契約の内容や、取引相手方が万が一破綻した際の中途解約等により、金利リスク低減のメリットを受けられない可能性があります。

(ホ) 投資対象を物流不動産に特化していることによるリスク

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

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

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

さらに、特定の物流不動産の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益不動産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等も考えられます。また、既存テナントが退去した場合、物流不動産は他の用途の不動産と比較して、代替テナントとなり得る者が限定されるため、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。

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

上記のほかにも、本投資法人が物流不動産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、取り扱われる物品等に起因して、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。

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) 伊藤忠グループへの依存、利益相反に関するリスク

本書の提出日現在、伊藤忠グループのうち、伊藤忠商事は本資産運用会社の80%の、伊藤忠都市開発は20%の株式を保有しています。また、伊藤忠商事は、本資産運用会社の役職員の主要な出向元であり、本資産運用会社の社外取締役及び監査役の兼任先です。また、本投資法人及び本資産運用会社は、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発との間で、それぞれ、スポンサーサポート契約を締結しています(各スポンサーサポート契約については、後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係者との取引状況等 (二) スポンサーサポート契約」をご参照ください。)

また、本投資法人は、伊藤忠グループから、物件の供給その他の外部成長のためのサポートを受けるとともに、基本的に、伊藤忠グループに対してリーシングマネジメント業務を委託するほか、マスターリース兼プロパティマネジメント業務委託を集約化するなど、保有物件に対する内部成長のためのサポートを今後継続的に受ける方針です。

すなわち、本投資法人及び本資産運用会社は、伊藤忠グループと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対する影響は相当程度高いといえます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が伊藤忠グループとの間で、本書の提出日現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合や、伊藤忠グループに業務の懈怠その他義務違反があった場合、上記契約が解除された場合、伊藤忠グループが倒産手続その他の理由により業務遂行能力を維持できなくなった場合等には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

さらに、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、伊藤忠グループ又は同グループが運用するファンドとの間で取引を行う場合、本資産運用会社と伊藤忠グループの上記のような関係から、伊藤忠グループ又は同グループが運用するファンドの利益のために、本投資法人の投資主の利益に反する行為が行われる可能性もあり、その場合には、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

(ロ) PM会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、PM会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、本投資法人が取得を予定している不動産の管理についても、管理を委託するPM会社の業務遂行能力に強く依拠することになります。

管理委託先を選定するにあたっては、当該PM会社の能力、経験及びノウハウ等を十分考慮することが前提となりますが、そのPM会社における人的又は財産的基盤が維持される保証はありません。また、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るPM業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該PM会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。さらに、PM会社につき、業務懈怠又は倒産事由が生じないとの保証はありません。これらの事象が生じた場合、本投資法人は、管理委託契約を解除することはできませんが、この場合、後任のPM会社が任命されるまではPM会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。また、本投資法人の希望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新たなPM会社を選任できる保証はありません。

(ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

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

また、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、それぞれの立場において本投資法人の利益を害し、自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務（善管注意義務）、本投資法人のために忠実に職務を遂行する義務（忠実義務）、利益相反状況にある場合に本投資法人の利益を害してはならない義務、その他の義務を負っていますが、これらに違反し、本投資法人の利益を害することとなる取引を行った場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

さらに、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約が解約されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関して第三者へ委託することが要求されているため、各契約が解約された場合には、本投資法人は新たな受託者に委託する必要があります。しかし、本投資法人の希望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新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上及び安定のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はなく、またこれらの者との契約が将来にわたり維持される保証もありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合その他何らかの理由によりこれらの者との契約が終了した場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(二) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

(ホ) 本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人は、2018年5月1日に設立され、本書の提出日現在において資産の運用を開始していません。また、本資産運用会社は、2017年12月14日に投資運用業の登録を完了したばかりであり、本投資法人が、投資法人の資産の運用を行う初めての投資法人となります。したがって、本投資法人及び本資産運用会社には、過去の実績がないため、過去の実績から今後の実績を予測することは困難です。

(ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

また、本投資法人の発行する投資証券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、運営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。

一方で、運用環境の変化に対応して、適切に本投資法人の運用方針、運用形態等を変更できない可能性もあり、そのような場合には、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

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

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

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

(チ) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。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ます。また、敷金又は保証金を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金の返還債務を負う場合があります。当該返還債務の履行に必要な資金を借入れ等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

不動産及び信託の受益権に関するリスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

(イ) 不動産の欠陥又は瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等（工事における施工の不具合や施工報告書の施工データの転用・加筆等がなされているものを含みますが、これらに限りません。）が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に判明する可能性もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、一般的に、建物の施工を請負った建築会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されない場合があり得るほか、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有することが保証されるわけではありません。本投資法人は、状況によっては、前所有者又は前信託受益者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前信託受益者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補、建替えその他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅建業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。さらに、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務等を負う場合があり得ます。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受ける可能性があるほか、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、登記簿の記録を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。さらに、権利に関する事項のみならず、登記簿の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上可能な範囲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。

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約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ことがあるほか、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあるため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって所定の金額から減額されることや、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

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

他方で、賃借人が、テナントとの賃貸借契約の更新を拒絶したり、解約を申し入れるためには、借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）上、正当の事由があると認められる場合であることが必要であり、賃借人側の意向どおりに賃貸借契約を終了させることができないことにより、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とすれば、契約の更新がないこととすることが認められていますが、定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があります。そのため、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼす可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生法上の再生手続若しくは会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。以下「会社更生法」といいます。）上の更生手続その他の倒産手続（以下、併せて「倒産等手続」と総称します。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況になった場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

テナントとの賃貸借契約の期間が比較的長期間である場合には、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。

したがって、本書の提出日現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

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

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。なお、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合には、同条に基づく賃料増額請求もできなくなるので、かかる賃料が契約締結時に予期し得なかった事情により一般的な相場に比べて低額となり、通常の賃貸借契約の場合よりも低い賃料収入しか得られない可能性があります。また、ある建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とした上で借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合であっても、定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があります。そのため、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、賃料減額請求権を排除することができず、物件から得られる賃料収入が減少する可能性があります。

e. 敷引特約、更新料に関するリスク

敷引特約がある賃貸借契約については、敷引額の敷金額に対する割合が高い場合において、敷引特約の全部又は一部の有効性が否定され、本投資法人が引き継いだ敷金額より多額の敷金返還債務を負う可能性があります。また、賃貸借契約が更新される際の更新料について規定した場合において、当該規定の全部又は一部の有効性が否定され、本投資法人に予想外の収入の減少が発生する可能性があります。

(八) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、液状化、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、火山の噴火、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、又はライフラインの断絶、周辺環境の悪化等の間接被害により、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所の修復のため一定期間建物が不稼働となることや、安全な地域への退避により退去者が増加する可能性があります。その結果、賃料収入が減少し当該不動産の価値が下落することが考えられ、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額される場合若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

(二) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うことがあります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、前記「(八) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク」と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕又は対処に関連して多額の費用を要する可能性があります。加えて、不動産の所在地によっては、自然由来と推定される原因によって有害物質が存在し、その対処に関連して相当の費用を要する可能性があります。かかる修繕又は対処が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

さらに、経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

(ホ) 不動産に係る行政法規及び条例等に関するリスク

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

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法に基づく市街化調整区域等の都市計画区域又は準都市計画区域内における建築物の建築又は土地の区画形質の変更の制限、都市計画法及び地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法(昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。)による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法(昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。)に基づく試掘調査義務、航空法(昭和27年法律第231号。その後の改正を含みます。)による建造物等の高さ制限、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じるほか、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。さらに、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されることや、建物の敷地とされる面積が減少することにより、収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(ヘ) 法令の制定又は変更に関するリスク

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

また、消防法その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。さらに、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

なお、本書の提出日現在、2017年6月2日付で公布された民法の一部を改正する法律(平成29年法律第44号。なお、その施行日は、一部の規定を除き、2020年4月1日です。)及びその関係法令により、売買契約その他の本投資法人が締結する契約に適用される法令の内容が変更されることが予定されていますが、かかる改正により、本投資法人に新たな義務負担や費用負担が生じ、又は本投資法人の権利が制限され、それらの結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にあるなど財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消される(詐害行為取消)可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

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

本投資法人は、管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

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

(チ) マスターリース会社に関するリスク

運用資産である特定の不動産において、PM会社が不動産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している場合があります。また、今後も同様の形態を用いる場合があります。

この場合、マスターリース会社の財務状態の悪化等により、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。

また、マスターリース会社の倒産又は契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合には、稼働率の低下等が生じる可能性があります。

(リ) 転貸に関するリスク

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

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

(ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。テナントによる不動産の利用・管理が不適切であるために火災等の災害が生じ、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

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

(ル) 共有物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ヲ) 区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

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

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

(ワ) 借地物件に関するリスク

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

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

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

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

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

(カ) 借家物件に関するリスク

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

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

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

(ヨ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するためにあらかじめ開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります、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。

(タ) 有害物質に関するリスク

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

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

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

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

(レ) 保留地に関するリスク

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

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

(ソ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形態で取得することがあります。

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

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

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

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

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

本投資法人が信託受益権を準共有する場合、共有物件とほぼ同様のリスクが存在します。まず、準共有する信託受益権の行使については、それが信託財産の管理に関する事項である場合、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の過半数で行うものと解されるため(民法第264条、民法第252条)、持分の過半数を有していない場合には、当該信託受益権の行使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、準共有持分の処分は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、単独所有する場合と同様に自由に行えると解されていますが、準共有する信託受益権については、準共有者間の合意により、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡その他の処分を行わないことが義務付けられたり、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。準共有する信託受益権については、単独保有する場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、減価要因となる可能性があります。

(ツ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

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

(ネ) テナント集中に関するリスク

運用資産である投資対象不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、一テナントしか存在しない投資対象不動産においては、本投資法人の当該投資対象不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該投資対象不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、大きな空室が生じ、他のテナントを探しその空室を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、本投資法人の運用資産における特定の少数のテナントの賃借比率が増大したときは、当該テナントの財務状況や営業状況が悪化した場合、本投資法人の収益も悪影響を受ける可能性があります。

税制に関するリスク

(イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、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る予定ですが、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「(ホ) 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。

(ロ) 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

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。したがって、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り扱い、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。

(ハ) 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。したがって、本投資法人が何らかの理由により上記の機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。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。

(ニ) 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。

(ホ) 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可能性があります。

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。

(ヘ) 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より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。

(ト) 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。

(チ) 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、本書の提出日現在において、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。

(リ) 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。

(ヌ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 2002年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 2003年10月31日）が、2005年4月1日以後に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り扱い、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。

(ル) 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。

その他

(イ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却した場合に、当該不動産に物的又は法的な瑕疵があるために、法令の規定又は売買契約上の規定に従い、瑕疵担保責任や表明保証責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅建業法上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任に関するリスクを排除できない場合があります。

(ロ) 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。エンジニアリング・レポート及び地震PML評価報告書は、建物の評価に関する専門家が、設計図書等の確認、現況の目視調査又は施設管理者への聞き取り等を行うことにより、現在又は将来発生することが予想される建物の不具合、必要と考えられる修繕又は更新工事の抽出及びそれらに要する概算費用並びに再調達価格の算出、並びに建物の耐震性能及び地震による損失リスク等を検討した結果を記載したものであり、不動産に欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

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

(ハ) 取得予定資産の取得を実行することができないリスク

本投資法人は、取得予定日に取得予定資産を取得する予定です。しかし、経済環境等が著しく変わった場合、その他相手方の事情等により売買契約において定められた停止条件又は前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産の取得を実行することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつかかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(ニ) 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

本投資法人が取得する個別投資資産の過去の収支状況を開示する場合、不動産又は不動産信託受益権に係る不動産の前所有者又は現所有者における賃貸事業収支をあくまで参考として記載することがあります。これらは不動産又は不動産信託受益権に係る不動産の前所有者又は現所有者から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、すべてが正確であり、かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。

したがって、当該投資資産を取得した後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

(ホ) 匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資に関するリスク

本投資法人は、規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分又は優先出資証券等の不動産対応証券への投資を行うことがあります。

本投資法人が出資するかかる匿名組合又は特定目的会社等においては、本投資法人の出資金が不動産等に投資されますが、当該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、意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が得られる分配金、配当金、元本の償還金額、残余財産分配額等が減少し、その結果、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、匿名組合出資持分又は優先出資証券等については契約上譲渡が制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

(2)投資リスクに対する管理体制

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

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

本投資法人の体制

(イ) 役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定例役員会は、原則として1か月に一度、開催され、定例役員会において、執行役員は、本資産運用会社及び資産保管会社の業務執行状況並びに一般事務受託者の事務執行状況等を報告するものとされています。

(ロ) 本資産運用会社への牽制

本投資法人と本資産運用会社との間で締結された資産運用委託契約には、本資産運用会社が規約の基準に従って運用ガイドラインを作成すること並びに投信法、規約、運用ガイドライン及び本資産運用会社の社内諸規則に従って委託業務を遂行することを定めています。また、本資産運用会社が作成する年度資産運用計画書等は、本資産運用会社に対して本投資法人への報告義務を負わしめていることにより、本投資法人の投資リスクに対する管理体制を強化しています。

(ハ) 投資法人内部者取引管理規程

本投資法人は、投資法人内部者取引管理規程を制定し、役員によるインサイダー類似取引の防止に努めています。なお、同規程においては、本投資法人の執行役員が投資口の売買を行うことは禁止されています。

本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、上記のようなリスクの存在及びそのリスク量を十分に把握するよう努めており、これらのリスクを回避する手段を以下のように構築し、厳格なルールに則り運用資産への投資及び運用を行っています。

(イ) 運用ガイドラインの制定及び遵守

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた投資法人資産運用会社として、運用ガイドラインを制定し、ポートフォリオ構築方針、利益相反防止方針、分配方針、開示方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めています。本資産運用会社は、運用ガイドラインを遵守することにより、投資運用に係るリスクの管理に努めます。

(ロ) 組織体制

本資産運用会社では、利害関係者との取引等の一定の重要事項については、コンプライアンス・オフィサーが審査した上、コンプライアンス委員会及び投資委員会の審議・決議を経て、さらに、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会の承認を得るという厳格な手続を経ることが要求されています。このような手続により、本資産運用会社は、リスクの存在及び量を十分に把握します。前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照ください。

(八) 利害関係者取引規程

後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限 利害関係者取引規程」をご参照ください。

(二) 内部者取引等管理規程

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

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第8条第1項）、該当事項はありません。ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資口を有償で取得することができます（規約第8条第2項）。この場合、所定の手数料が課されることがあります。

(3)【管理報酬等】

役員報酬（規約第19条）

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

- (イ) 各執行役員の報酬は、1人当たり月額100万円を上限として役員会で決定する金額とし、毎月、当月分を当月末日までに支払います。
- (ロ) 各監督役員の報酬は、1人当たり月額50万円を上限として役員会で決定する金額とし、毎月、当月分を当月末日までに支払います。

(注) 本投資法人は、投信法第115条の6第7項に基づき、役員の投信法第115条の6第1項の賠償責任について、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、法令に定める限度において役員会の決議によって免除することができます（規約第20条）。

本資産運用会社への資産運用報酬（規約第34条及び別紙「資産運用会社に対する資産運用報酬」）

本投資法人が、本資産運用会社に支払う報酬は、運用報酬、運用報酬、運用報酬、取得報酬、譲渡報酬及び合併報酬から構成されるものとし、本資産運用会社の指定する口座へ振込む方法により支払うものとします。

(イ) 報酬体系

a. 運用報酬

年0.2%を上限として本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する報酬料率により、次の算式に従って算出される各月ごとの金額の営業期間の総額（1円未満切捨て）とします。

$$\text{各月末総資産の額} \times \text{報酬料率} \times \text{各月実日数} / 365$$

b. 運用報酬

各営業期間について5.0%を上限として本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する報酬料率により、次の算式に従って算出される金額（1円未満切捨て）とします。

$$\text{賃貸事業NOI} \times \text{報酬料率}$$

c. 運用報酬

各営業期間について0.005%を上限として本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する報酬料率により、次の算式に従って算出される金額（1円未満切捨て）とします。

$$\text{当該営業期間に係る税引前当期純利益(注1)} \times (\text{調整後EPU(注2)} \times \text{報酬料率})$$

(注1) 税引前当期純利益とは、本投資法人の各営業期間における損益計算書上に記載されるべき税引前当期純利益から運用報酬及び運用報酬並びにそれに伴う消費税及び地方消費税の納付額を差し引く前の税引前当期純利益をいいます。なお、前営業期間より繰り越された前期繰越損失の額があるときには、その金額を補てん後の金額をいいます。

(注2) 調整後EPUとは、次のAをBで除したものをいいます。

A：当該営業期間に係る税引前当期純利益

B：当該決算期における発行済投資口数

なお、当該営業期間において、後記i.からiii.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、当該事由ごとに後記i.からiii.に規定する方法により、運用報酬の金額を調整します。

i. 投資口の分割又は併合

(i)1：Xの割合で本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の金額は、上記式による運用報酬の算出値のX倍（1円未満切捨て）とし、(ii) Y：1の割合で本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の金額は、上記式による運用報酬の算出値のY分の1倍（1円未満切捨て）とします。

ii. 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の金額は、上記式による運用報酬の算出値に、当該営業期間の決算期の発行済投資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に当該営業期間に生じたみなし時価発行口数の総数を加えた口数で除した割合を乗じた金額（1円未満切捨て）とします。

iii. 自己投資口の取得

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。

d. 取得報酬

1.0%（ただし、本資産運用会社の定める「利害関係者取引規程」に定義される利害関係者から取得した場合は、0.5%）を上限とし本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する報酬料率により、次の算式によって算出される額とします。

取得価格 × 報酬料率

e. 譲渡報酬

1.0%（ただし、本資産運用会社の定める「利害関係者取引規程」に定義される利害関係者に譲渡した場合は、0.5%）を上限とし本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する報酬料率により、次の算式によって算出される額とします。

譲渡価格(注3) × 報酬料率

(注3) 「譲渡価格」とは、本投資法人が運用資産である不動産等を譲渡した場合の当該不動産等の譲渡価格（ただし、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除きます。）をいいます。

なお、本資産運用会社は、取得報酬及び譲渡報酬のほかに、別途、宅建業法第46条第1項に定める報酬を収受しません。

f. 合併報酬

本資産運用会社が、本投資法人の合併(新設合併及び本投資法人が吸収合併存続法人又は吸収合併消滅法人となる吸収合併を含みます。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た場合には、1.0%を上限とし本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する報酬料率により、次の算式によって算出される額とします。

合併時における合併の相手方の保有資産等(注4)の合併効力発生日における評価額×報酬料率

(注4) 合併時における合併の相手方の保有資産等とは、不動産等、不動産対応証券、特定社債券(資産流動化法第2条第9項に定めるものをいいます。)及び不動産関連ローン(不動産等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をいいます。)等の資産をいいます。

(ロ) 資産運用報酬の支払時期

a. 運用報酬

本投資法人の当該営業期間に係る決算期後2か月以内に支払います。

b. 運用報酬

本投資法人の当該営業期間に係る決算期後3か月以内に支払います。

c. 運用報酬

本投資法人の当該営業期間に係る決算期後3か月以内に支払います。

d. 取得報酬

当該不動産等を取得した日(所有権移転等の権利移転の効果が生じた日をいいます。)から1か月以内に支払います。

e. 譲渡報酬

当該不動産等を譲渡した日(所有権移転等の権利移転の効果が生じた日をいいます。)から1か月以内に支払います。

f. 合併報酬

合併の効力発生日の属する月の月末から3か月以内に支払います。

(ハ) 各報酬の支払に際しては、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、当該支払に係る報酬に、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、

資産保管会社、一般事務受託者(機関運営・計算・会計)、投資主名簿等管理人及び一般事務受託者(納税)への支払手数料

資産保管会社、一般事務受託者(機関運営・計算・会計)、投資主名簿等管理人及び一般事務受託者(納税)がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下のとおりです。

(イ) 資産保管会社の報酬

a. 本投資法人は、委託業務の対価として、資産保管会社に対し、後記c.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、ただし、後記c.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、決定するものとし、

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

c. 業務手数料の計算方法

ある暦月（以下、本「c. 業務手数料の計算方法」において「計算対象月」といいます。）における業務手数料（月額）の金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額（ただし、以下の計算式で計算した結果の月額手数料が金50万円に満たなかった場合は金50万円とします。）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の間で別途合意の上で算出した金額とします。

（計算式）

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 $\times 0.03\% \div 12$

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

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。

(ロ) 一般事務受託者（機関運営・計算・会計）の報酬

- a. 本投資法人は、委託業務の対価として、一般事務受託者（機関運営・計算・会計）に対し、後記c. に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、後記c. 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（機関運営・計算・会計）が協議の上、決定するものとします。
- b. 一般事務受託者（機関運営・計算・会計）は、本投資法人の計算期間ごとに、前記a. に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、本投資法人の計算期間の末日の属する月の翌月以降に、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに一般事務受託者（機関運営・計算・会計）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. 業務手数料の計算方法

ある暦月（以下、本「c. 業務手数料の計算方法」において「計算対象月」といいます。）における業務手数料（月額）の金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額（ただし、以下の計算式で計算した結果の月額手数料が金50万円に満たなかった場合は金50万円とします。）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（機関運営・計算・会計）の間で別途合意の上で算出した金額とします。

（計算式）

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の上の総資産額 $\times 0.09\% \div 12$

なお、計算対象月における一般事務受託者（機関運営・計算・会計）の委託業務日数が1か月に満たない月の業務手数料（月額）については、当該月の実日数中における一般事務受託者（機関運営・計算・会計）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。

(八) 投資主名簿等管理人の報酬

- a. 本投資法人は、事務委託契約（投資口事務受託契約）に従い委託事務が開始されて以降、委託事務手数料として、後記の委託事務手数料表により計算した金額を上限として別途合意する金額を支払うものとします。ただし、募集投資口の発行に関する事務及び新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務並びに新投資口予約権の行使による本投資口の発行に関する事務その他本投資法人が臨時に委託する事務については、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人協議の上、その手数料を定めるものとします。
- b. 投資主名簿等管理人は、前記a.の手数料を毎月末に締切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までにこれを支払うものとします。月末が銀行休業日の場合、前営業日までに支払うものとします。

（委託事務手数料表）

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法 (消費税別)
基本料	1. 投資主名簿の作成、管理及び備置き投資主名簿の維持管理 期末、中間及び四半期投資主の確定	毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の6分の1とします。 (投資主数) 投資主数のうち最初の5,000名について 320円 5,000名超 10,000名以下の部分について 320円 10,000名超 30,000名以下の部分について 320円 30,000名超 50,000名以下の部分について 320円 50,000名超 100,000名以下の部分について 320円 100,000名を超える部分について 320円 資料提供はWebによります。書面での提供は、別途手数料が必要です。
分配金支払管理料	1. 分配金支払原簿、分配金領収書、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手續 2. 銀行取扱期間経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理	1. 分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額とします。ただし、1回の対象事務の最低管理料を350,000円とします。 (投資主数) 投資主数のうち最初の5,000名について 120円 5,000名超 10,000名以下の部分について 110円 10,000名超 30,000名以下の部分について 100円 30,000名超 50,000名以下の部分について 80円 50,000名超 100,000名以下の部分について 60円 100,000名を超える部分について 50円 2. 指定口座振込分については1件につき130円を加算します。 3. 各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払1件につき... 450円
諸届管理料	1. 投資主等からの諸届関係等の照会、受付（個人番号等の初回取得、投資主情報等変更通知の受付含む） 2. 投資主等からの依頼に基づく調査、証明	1. 照会、受付1件につき 600円 2. 調査、証明1件につき 600円
投資主総会関係手数料	1. 議決権行使書用紙の作成並びに返送議決権行使書の受理、集計 2. 投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務	1. 議決権行使書用紙の作成1通につき 15円 議決権行使書用紙の集計1通につき 100円 ただし、1回の議決権行使書用紙集計の最低管理料を50,000円とします。 2. 派遣者1名につき 20,000円 ただし、電子機器等の取扱支援者は別途料金が必要です。
郵便物関係手数料	1. 投資主総会の招集通知、同決議通知、決算報告書、分配金領収証（又は計算書、振込案内）等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務 2. 返戻郵便物データの管理	1. 封入物3種まで 期末、基準日現在投資主1名につき 35円 追加封入1種ごとに、追加 10円 手封入、名寄せする場合は別途手数料がかかります。 八ガキ期末、基準日現在投資主1名につき 23円 2. 返戻郵便物を登録する都度、郵便1通につき 200円
投資主等データ受付料	振替機関からの総投資主通知の受付、新規記録に伴う受付、通知	データ1件につき 0円
契約終了・解除に伴うデータ引継料	契約終了・解除に伴うデータ引継等事務作業費	対象投資主1名につき 2,000円

(二) 一般事務受託者（納税）の報酬

本投資法人は、納税に関する一般事務受託者に対して法人税等申告書及び消費税申告書作成業務に関する報酬として、1事業年度当たり300万円を上限として本投資法人と一般事務受託者（納税）との合意により定める金額を、請求書の日付から1か月以内に支払うものとします。

(ホ) 引受手数料

本募集による新投資口の発行に際し、本投資法人から引受人に対して引受手数料は支払われません。ただし、投資者向けに募集する価格（発行価格）の総額と、引受人が本投資法人に支払う引受価額の総額との差額は、引受人の手取金となります（前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（13）引受け等の概要」をご参照ください。）。

会計監査人の報酬（規約第27条）

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

(注) 本投資法人は、投信法第115条の6第7項に基づき、会計監査人の投信法第115条の6第1項の賠償責任について、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において役員会の決議によって免除することができる旨を定めています（規約第28条）。

設立企画人の報酬

本投資法人の設立企画人である伊藤忠リート・マネジメント株式会社は、本投資法人の成立までの役務に対する報酬として、6,000万円を受領しています。設立企画人が受ける当該報酬以外の特別の報酬はありません。

手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

伊藤忠リート・マネジメント株式会社

東京都千代田区麹町三丁目6番地5

電話番号 03-3556-3901

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

運用資産に関する公租公課、一般事務受託者、資産運用会社及び資産保管会社が本投資法人から委託を受けた業務又は事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産運用会社及び資産保管会社が立て替えた立替金の利息若しくは損害金

投資口、新投資口予約権又は投資法人債の発行並びに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。）

有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書その他の法定開示書類の作成、印刷及び提出に係る費用
目論見書及び仮目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用

法令等に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）

本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝及びIR活動等に要する費用

専門家等に対する報酬又は費用（本投資法人の法律顧問、税務顧問及び司法書士等に対する各報酬及び各費用、鑑定評価及び資産精査等の費用を含みます。）

投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用

執行役員、監督役員に係る実費、保険料及び立替金等

運用資産の取得、管理、運営、処分等に係る費用(仲介手数料、媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。)

借入金及び投資法人債に係る利息

本投資法人の運営に要する費用

その他前記 から までに類する費用で本投資法人が負担すべき費用

(5)【課税上の取扱い】

本書の提出日現在、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。

投資主の税務

(イ) 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、分配金を受け取る際に、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。ただし、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回に受け取る配当金額が5万円超(6か月決算換算)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、一定の要件のもと、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2023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(新規投資額で毎年100万円を上限。ただし、2016年分以降は120万円を上限。) に係る配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に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(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。) 第2条第2項第30号に定義される金額をいいます。

- (注2) 非課税口座で買い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、非課税口座で買い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2037年12月31日までの20年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年40万円を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年以内に支払を受けるべきものについても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資口自体はつみたて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（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た金銭の分配（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きます。）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取り扱われ、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)として前記「a. 配当等の額に係る税務」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)として取り扱われます。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、後記「c. 投資口の譲渡に係る税務」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。

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

- (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。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{出資等減少分配額} - \text{みなし配当金額(注1)}$$

- (注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

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

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) 投資口の譲渡損益の額は、次のように計算されます。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡に係る収入金額(注2)} - \text{譲渡原価の額(注3)}$$

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。ただし、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、）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（前記i.の適用を受けている場合には適用後の金額）は、一定の要件のもとで、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2023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（新規投資額で毎年100万円を上限。ただし、2016年分以降は120万円を上限。）について、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。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。

(ロ) 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。ただし、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、みなし配当として前記「a. 配当等の額に係る税務」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り扱われます。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、後記「c. 投資口の譲渡に係る税務」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。

投資法人の税務

(イ) 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（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正も含まれます。）に定める一定の法人を除きます。）の株式又は出資の50%以上を有していないこと
- c. 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
- g. 特定資産のうち一定の資産の事業年度末の帳簿価額の合計額が、事業年度末において有する総資産の帳簿価額の合計額の二分の一超であること

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、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、2019年3月31日までは1.5%となります。ただし、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。）の価額の合計額が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2019年3月31日までは1.3%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、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、2021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、2021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。ただし、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。）の価額の合計額が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以上とする旨の記載があること、借入れは地方税法施行規則（昭和29年総理府令第23号。その後の改正を含みます。）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、2019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】

該当事項はありません。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

該当事項はありません。

【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

(3)【運用実績】

【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たり純資産額 (円)
2018年5月1日 (設立時)	100	100	100,000

(注1) 総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

(注2) 本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額については、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。

【分配の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、2019年1月末日に終了するため、該当事項はありません。

【自己資本利益率（収益率）の推移】

本投資法人の第1期営業期間は、2019年1月末日に終了するため、該当事項はありません。

6【手続等の概要】

(1)申込(販売)手続等

申込期間中の各営業日に、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しが行われます。申込みは、2018年8月31日(金)から2018年9月5日(水)までの期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、2018年9月7日(金)です。発行価格、売出価格その他の申込みの条件については、前記「第一部 証券情報」をご参照ください。一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

(2)買戻し手続等

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

本投資口が、東京証券取引所に上場された後は、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、同金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

なお、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ます(規約第8条第2項)。

7【管理及び運営の概要】

(1)資産管理等の概要

資産の評価

- (イ) 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式で算出します。

$$1口当たり純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口総数$$

- (ロ) 本投資法人の資産評価の方法及び基準

本投資法人の資産評価の方法は、投資法人計算規則、投信協会規則その他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い、運用資産の種類ごとに規約に定められた方法及び基準により行うものとします。なお、外貨建取引等については、外貨建取引等会計処理基準に従い、会計処理及び評価を行うものとします。

- (ハ) 本投資法人の資産評価の基準日は、原則として各決算期とします(規約第36条第3項)。

- (ニ) 計算書類(貸借対照表、損益計算書を含みます。)、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書は決算期ごとに作成され(投信法第129条)、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が書面にて通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供されます(投信法第131条)。

保管

本投資法人は、2018年7月10日開催の役員会において、本投資口を保管振替機構にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口となりますので、本「 保管」について該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます(振替法第227条第2項)。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

計算期間

本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までとします(規約第38条本文)。ただし、第1期の営業期間は、本投資法人設立の日である2018年5月1日から2019年1月末日までとします(規約第38条ただし書)。

その他

- (イ) 増減資に関する制限

a. 最低純資産額

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とします(規約第7条)。

b. 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5条第1項)。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得てその発行する投資口を引き受ける者を募集することができます。募集投資口(当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。)1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として執行役員が決定し、役員会が承認する金額とします(規約第5条第3項)。

c. 国内における募集

本投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします(規約第5条第2項)。

(ロ) 解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです(投信法第143条)。

- a. 投資主総会の決議
- b. 合併(合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。)
- c. 破産手続開始の決定
- d. 解散を命ずる裁判
- e. 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

(ハ) 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります(投信法第140条、第93条の2第2項)。

本投資証券の上場(売買開始)日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配分方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

(二) 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

a. 本資産運用会社：伊藤忠リート・マネジメント株式会社

資産運用委託契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	本契約は、本投資法人が投信法に基づく登録を受けた日に効力を生ずるものとし、契約期間は定めません。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. 本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>ii. 本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、本契約を解約することができます。</p> <p>iii. 前記i.及びii.の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の(i)から(iii)のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>(i) 本資産運用会社が本契約の規定に違反した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正したと、本投資法人の役員会が認めた場合を除きます。）</p> <p>(ii) 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合</p> <p>(iii) 前記(i)及び(ii)に掲げる場合のほか、委託業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>iv. 本投資法人は、本資産運用会社が次の(i)から(iii)のいずれかに該当する場合、本契約を解約します。</p> <p>(i) 金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法に定める投資運用業を行うものであり、かつ、宅建業法第3条第1項の免許及び同法第50条の2第1項の認可を受けている者に限ります。）でなくなった場合</p> <p>(ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合</p> <p>(iii) 解散した場合</p> <p>v. 本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、本契約の解約を申し入れることができ、本投資法人は、当該解約の申し入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して本契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めます。本契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約申し入れに同意し、本契約は、通知に定められた解約日において終了します。</p> <p>vi. 本契約における契約期間中の解約に関する事項の規定に従い、本契約の解約が行われる場合においても、本資産運用会社は、委託業務を遂行する後任者が選任され、当該業務を開始するまでは、本投資法人の指示に従い、引き続き委託業務を遂行します。</p>
変更等	本契約は、両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができるものとします。
再委託	本資産運用会社は、委託業務の全部又は一部を第三者に委託することができません。ただし、事前に本投資法人の書面による同意を得た場合は、委託業務の一部を第三者に委託することができます。また、資産運用会社は、委託業務の遂行にあたり、再委託とみなされない範囲で、第三者から役務の提供を受け、その他第三者のサービスを利用することができます。

商標権使用許諾契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	有効期間：10年間 自 2018年6月29日・至 2028年6月28日
更新	本契約の有効期間は、本契約満了6か月前までに本資産運用会社又は本投資法人から相手方に対する契約更新しない旨の通知がない限り、本契約は同一条件をもってさらに2年間自動更新するものとします。なお、これ以降も同様とします。
解約	<p>i. いずれの当事者も、相手方に以下の事由が生じた場合には、当該相手方何ら事前の通知催告を要せず、直ちに本契約を解除することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 手形又は小切手が不渡となったとき (ii) 差押、仮差押、仮処分、又は競売の申立があったとき (iii) 破産、会社更生、民事再生の手続開始の申立を自ら行ったとき、又は申立てられたとき (iv) 解散若しくは会社の財産の全部又は重要な一部を第三者に譲渡（事業譲渡又は会社分割）したとき (v) 本契約の条項に違反した相手方が、書面による催告を受領した後1か月後以内にかかる違反を治癒しなかった場合 (vi) 本資産運用会社と本投資法人との間で締結済みの2018年5月1日付資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）が理由の如何を問わず終了した場合 <p>ii. 各当事者は、自己又は自己の役員（本資産運用会社については取締役、監査役、執行役員及び執行役員をいい、本投資法人については執行役員及び監督役員をいいます。）が、(i)暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団員・暴力団準構成員でなくなった日から5年を経過しない者、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力団、その他これらに準ずる者でないこと、(ii)暴力的要求行為、不当要求行為、脅迫的言動、暴力行為、風説流布・偽計による信用毀損行為、業務妨害行為、その他これらに準ずる行為を行わないこと（第三者を利用して行う場合を含みます。）を表明し、保証します。</p> <p>iii. 各当事者は、相手方が上記事由の一つでも違反した場合、何らの通知催告なく本契約を解除することができます。</p>
変更等	本契約は、両当事者の書面による合意によってのみ変更することができます。

b. 資産保管会社兼一般事務受託者（機関運営・計算・会計）：三井住友信託銀行株式会社

資産保管委託契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	2018年5月1日を契約開始日とし、本投資法人の上場の日から5年間を経過する日を契約終了日とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に5年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i. 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。</p> <p>ii. 当事者のいずれか一方が本契約に違反し、他方の当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は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本契約失効後においても本契約の失効前に生じた本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。</p> <p>iii. 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立（その後の法律改正によりこれ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、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。</p>
変更等	<p>i. 本契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者の合意により、これを変更することができます。</p> <p>ii. 前記i.の変更にあたっては、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。</p>

一般事務委託契約（機関運営・計算・会計）（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	2018年5月1日を契約開始日とし、本投資法人の上場の日から5年間を経過する日を契約終了日とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び一般事務受託者（機関運営・計算・会計）のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に5年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i. 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。</p> <p>ii. 当事者のいずれか一方が本契約に違反し、他方の当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとし、ただし、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、本投資法人及び一般事務受託者（機関運営・計算・会計）は本契約失効後においても本契約の失効前に生じた本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。</p> <p>iii. 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立（その後の法律改正によりこれ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、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとし、</p>
変更等	<p>i. 本契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者の合意により、これを変更することができます。</p> <p>ii. 前記i.の変更にあたっては、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、</p>

c. 一般事務受託者（納税）：PwC税理士法人

一般事務委託契約（納税）（以下、本c.において「本契約」といいます。）

期間	2018年5月1日に開始され2019年4月30日に終了するものとします。
更新	更新条項はありません。
解約	<p>i. 本契約の期間中いつでも、以下のいずれかの事由が生じたときは、いずれの当事者も、相手方に対する書面による通知をもって直ちに本契約に基づく義務の履行を停止することができるものとします。</p> <p>(i) 当該通知をする当事者の合理的判断において、本契約に基づく相手方の義務の履行若しくはその履行能力に重要かつ有害な影響を及ぼす状況が存在し、又は発生した場合。</p> <p>(ii) 当該通知をする当事者の合理的判断において、本契約に基づく義務の履行のために重要な情報の開示を相手方が怠った場合。</p> <p>ii. 前記i.の規定に従って通知をした当事者は、その義務の履行の停止期間が30日間を超えたときは、相手方に対する書面による通知をもって直ちに本契約を解除することができるものとします。ただし、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。</p> <p>iii. 本契約の期間中いつでも、各当事者は、相手方に本契約の重大な違反があって、当該違反の是正が不可能なとき、又は当該違反の是正が可能な場合であり、かつ、その是正を求める書面による請求があった時から30日以内に当該違反が是正されなかったときは、相手方に対する書面による通知をもって直ちに本契約を解除することができるものとします。</p> <p>iv. 本契約の規定のうち明示的又は黙示的に本契約の解除又は終了後も継続的に有効とされる規定については、本契約の解除又は終了後も効力を有し、両当事者を拘束するものとします。</p> <p>v. 本契約の解除又は本契約に基づく義務の履行停止は、両当事者の既存の権利に影響を及ぼさないものとします。</p> <p>vi. 各当事者は、60日前までに相手方に書面で通知することにより、いつでも本契約を解除することができます。ただし、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。</p>
変更等	本契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、一般事務受託者（納税）が監査人の独立性規則・法規によってサービスを提供することが認められなくなる場合若しくは、当事者が当該規則・法規に違反することがないようにする場合、これを変更することができます。

d. 投資主名簿等管理人：みずほ信託銀行株式会社

事務委託契約（投資口事務受託契約）（以下、本d.において「本契約」といいます。）

期間	2018年5月1日から、本投資法人が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場した日が属する月の月末の10年経過後に到来する本投資法人の最初の計算期末の3か月後の月の末日までとします。
更新	上記で定める有効期間満了の3か月前までに本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に3年延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i. 本投資法人又は投資主名簿等管理人は、次の(i)から(iv)に掲げる場合には、本契約を解約又は解除することができます。</p> <p>(i) 本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により本契約の解約に合意した場合。なお、本契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人が合意して指定した日に終了します。</p> <p>(ii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を催告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>(iii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、本契約は直ちに解除することができます。</p> <p>(iv) 本投資法人がなんらかの理由により、上場廃止となった場合、投資主名簿等管理人は本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>ii. 前記i.の定めにしたがい本契約が解約又は解除される場合、本投資法人は、本契約の終了に伴う事務に係る費用（実費）及び投資主名簿等管理人が別途定める手数料を投資主名簿等管理人に支払うものとします。ただし、本契約の解除が投資主名簿等管理人の責めによる場合には、この限りではありません。</p> <p>iii. 前記i.に従い本契約が終了又は解除された場合、本投資法人は、本投資法人が委託事務を承継する新たな投資主名簿等管理人を選定するまでは、投資主名簿等管理人に対して本契約に定める所に準じて委託事務を行うことを要請することができ、本投資法人より当該要請がなされた場合、投資主名簿等管理人は、別途定める委託事務手数料を収受することを前提に、本契約の定めるところに準じて委託事務を行います。</p> <p>iv. 本契約の終了によって、投資主名簿等管理人から本投資法人又は第三者に事務の引継ぎを行う場合は、投資主名簿等管理人は委託事務に関する帳簿書類等を現状のまま引渡すものとします。この場合、本投資法人及び投資主名簿等管理人は、引継日程等について事前に十分協議を行うものとします。</p>
変更等	本契約の内容については、本投資法人及び投資主名簿等管理人双方の書面による合意によってのみ、これを変更することができるものとします。

e. 特定関係法人：伊藤忠商事株式会社

スポンサーサポート契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	本契約の有効期間は、本契約の締結日から10年間とします。
更新	期間満了の1か月前までに、本契約当事者のいずれかから他の当事者全員に対して書面による申し出がなされなかったときは、本契約は、期間満了の日の翌日より5年間更新するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i. 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又は伊藤忠商事による本資産運用会社の持株比率が50%以下となった場合、本契約は直ちに終了するものとします。</p> <p>ii. 伊藤忠商事、本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ、他の当事者に対し、本契約締結日において次の事項が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、本契約の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約します。本契約当事者のいずれかについて、かかる表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、本表において「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。</p> <p>(ii) 本契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものではないこと。</p>
変更等	本契約の規定は、本契約当事者全員の書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。

商標権使用許諾契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	有効期間：10年間 自 2018年6月29日・至 2028年6月28日
更新	本契約の有効期間は、本契約満了6か月前までに伊藤忠商事又は本投資法人から相手方に対する契約更新しない旨の通知がない限り、同一条件をもってさらに2年間自動更新するものとし、これ以降も同様とします。ただし、伊藤忠商事の保有する商標「伊藤忠」及び商標「ITOCHU」（以下、本表において、併せて「本件商標」といい、本件商標に係る商標権を「本件商標権」といいます。）が取り消され、若しくは無効審判が確定し、又は譲渡その他の理由により伊藤忠商事が本件商標権を保有しなくなった場合、その時点で本契約は終了します。
解約	<p>i. いずれの当事者も、相手方に以下の事由が生じた場合には、他の当事者に何ら事前の通知催告を要せず、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 手形又は小切手が不渡となったとき</p> <p>(ii) その財産に対する差押、強制執行、競売等の申立があったとき</p> <p>(iii) 支払の停止があった場合、又は破産、会社更生、民事再生の各手続開始若しくは特別清算開始その他これらに類する倒産手続の申立を自ら行ったとき、若しくは申立てられたとき</p> <p>(iv) 解散を決議したとき</p> <p>(v) 公租公課を滞納し若しくは滞納処分を受け、又は滞納処分を受けるべき事由が生じた場合</p> <p>(vi) 本契約の条項に違反した相手方が、書面による催告を受領した後1か月後以内にかかる違反を治癒しなかった場合</p> <p>ii. 伊藤忠商事は、本投資法人に以下の事由が生じた場合には、本投資法人に何ら事前の通知催告を要せず、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 本件商標の使用が適用法令等に違反し、伊藤忠商事が本投資法人に書面により違反の是正を勧告した後1か月以内に当該違反が治癒されない場合</p> <p>(ii) 伊藤忠商事及びその連結子会社以外の特定の第三者が、本投資法人の投資口の過半数を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伊藤忠商事以外の特定の第三者が取得した場合</p> <p>(iii) 本投資法人と本資産運用会社との間で締結済みの2018年5月1日付「資産運用委託契約」（その後の変更を含みます。）が理由の如何を問わず終了した場合</p> <p>(iv) 伊藤忠商事及びその連結子会社が本資産運用会社の主要株主でなくなった場合又は伊藤忠商事及びその連結子会社におけるJ-REIT関連事業の再構築や再編成が行われる場合等、伊藤忠商事において法人名称に本件商標を使用することが適切でないと判断した場合</p> <p>iii. 伊藤忠商事及び本投資法人は、それぞれ、自己又は自己の役員（取締役、監査役、執行役員及び監督役員をいいます。）が、(i)暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団員・暴力団準構成員でなくなった日から5年を経過しない者、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力団、その他これらに準ずる者でないこと、(ii)暴力的要求行為、不当要求行為、脅迫的言動、暴力行為、風説流布・偽計による信用毀損行為、業務妨害行為、その他これらに準ずる行為を行わないこと（第三者を利用して行う場合を含みます。）を表明し、保証します。伊藤忠商事又は本投資法人が本(i)及び(ii)の一つでも違反した場合、その相手方は、何らの通知催告なく本契約を解除することができます。</p>
変更等	本契約は、伊藤忠商事及び本投資法人の書面による合意によってのみ変更することができます。

リーシングマネジメント業務委託契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	本契約の期間は、2018年7月17日から2021年7月16日（以下「期間満了日」といいます。）までとします。なお、本契約の期間満了前にスポンサーサポート契約が終了した場合には、本契約の効力は、上表のスポンサーサポート契約終了時に自動的に終了するものとし、
更新	本投資法人が本契約の期間満了日の2か月前までに、書面により解約の通知を行わない限り、本契約の契約期間は1年間延長されるものとし、それ以降も同様とします。
解約	本投資法人、本資産運用会社及び伊藤忠商事は、自己又は自己の役員（取締役、監査役、執行役員及び監督役員をいいます。）が、本契約の有効期間中、(i)暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団員・暴力団準構成員でなくなった日から5年を経過しない者、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力団、その他これらに準ずる者でないこと、(ii)暴力団要求行為、不当要求行為、脅迫的言動、暴力行為、風説流布・偽計による信用毀損行為、業務妨害行為、その他これらに準ずる行為を行わないこと（第三者を利用して行う場合も含みます。）を表明・保証します。本(i)及び(ii)の一つでも違反した場合、相手方は、何らの通知催告なく本契約を解除することができます。
変更等	本契約の規定は、本投資法人、本資産運用会社及び伊藤忠商事による同意による場合に限り、変更又は修正することができるものとします。

信託受益権準共有持分売買契約書(物件名: アイミッションズパーク千葉北)(注)(以下、下記表において「本契約」といいます。)

期間	期間についての条項はありません。
更新	更新条項はありません。
解約	<p>i. (i)伊藤忠商事若しくは本投資法人のいずれかが本契約上の債務を重要な点において履行しないとき、又は(ii)本契約に定める伊藤忠商事の表明保証事項若しくは本投資法人の表明保証事項につき重大な違反が判明しかつ本契約の目的を達成できないとき(以下、本表において、本契約上の債務を履行しない当事者又は表明保証事項につき重大な違反が判明した当事者を「不履行当事者」といい、上記(i)及び(ii)の場合を「債務不履行」といいます。)は、その相手方は、不履行当事者に対して期限を定めて催告をなし、不履行当事者が当該不履行又は違反をかかる期限内に治癒しない場合、本契約を解除できます。</p> <p>ii. 本投資法人は、本契約に規定する資金調達又は東京証券取引所が開設する不動産投資信託証券市場への上場を完了できないこととなった場合(ただし、本投資法人の故意又は重過失を除きます。)、本契約を解除することができます。伊藤忠商事及び本投資法人は、この場合における契約解除が前記i.に基づく解除に該当しないことをあらかじめ確認し、当該解除の際は損害の賠償、違約金の支払その他何らの請求も互いに行いません。</p>
変更等	変更等についての条項はありません。

(注) 本投資法人は、当該契約に基づき、伊藤忠商事から本物件の準共有持分の50%を取得する予定です。

信託受益権準共有持分売買契約書(物件名: アイミッションズパーク印西)(注)(以下、下記表において「本契約」といいます。)

期間	期間についての条項はありません。
更新	更新条項はありません。
解約	<p>i. (i)伊藤忠商事若しくは本投資法人のいずれかが本契約上の債務を重要な点において履行しないとき、又は(ii)本契約に定める伊藤忠商事の表明保証事項若しくは本投資法人の表明保証事項につき重大な違反が判明しかつ本契約の目的を達成できないとき(以下、本表において、本契約上の債務を履行しない当事者又は表明保証事項につき重大な違反が判明した当事者を「不履行当事者」といい、上記(i)及び(ii)の場合を「債務不履行」といいます。)は、その相手方は、不履行当事者に対して期限を定めて催告をなし、不履行当事者が当該不履行又は違反をかかる期限内に治癒しない場合、本契約を解除できます。</p> <p>ii. 本投資法人は、本契約に規定する資金調達又は東京証券取引所が開設する不動産投資信託証券市場への上場を完了できないこととなった場合(ただし、本投資法人の故意又は重過失を除きます。)、本契約を解除することができます。伊藤忠商事及び本投資法人は、この場合における契約解除が前記i.に基づく解除に該当しないことをあらかじめ確認し、当該解除の際は損害の賠償、違約金の支払その他何らの請求も互いに行いません。</p>
変更等	変更等についての条項はありません。

(注) 本投資法人は、当該契約に基づき、伊藤忠商事から本物件の準共有持分の50%を取得する予定です。

f. 伊藤忠都市開発株式会社

スポンサーサポート契約(以下、本f.において「本契約」といいます。)

期間	本契約の有効期間は、本契約の締結日から10年間とします。
更新	本契約の期間満了の1か月前までに、本契約当事者のいずれかから他の当事者全員に対して書面による申し出がなされなかったときは、本契約は、期間満了の日の翌日より5年間更新するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i. 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、本資産運用会社の親会社である伊藤忠商事の持株比率が50%以下となった場合又は伊藤忠都市開発による本資産運用会社の持株比率が0%となった場合、本契約は直ちに終了するものとし、</p> <p>ii. 伊藤忠都市開発、本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ、他の当事者に対し、本契約締結日において次の事項が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、本契約の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約します。本契約当事者のいずれかについて、かかる表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下、本f.において「反社会的勢力」といいます。)ではないこと。</p> <p>(ii) 本契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものではないこと。</p>
変更等	本契約の規定は、本契約当事者全員の書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。

g. 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社

マスターリース契約兼プロパティマネジメント業務委託契約（以下、本g.において「本契約」といいます。）(注)

期間	本契約に基づく業務委託期間は、2018年9月7日から2019年9月6日まで（ただし、本信託契約の信託期間が同契約第3条により延長された場合には、当該延長後の信託期間の末日まで。）とします。ただし、本契約第38条の規定により本契約の全部が解除された場合又は本契約第39条に定める事由が発生した場合には、PM部分は、本条の定めにかかわらず終了します。
更新	期間満了の2か月前までに信託受託者・伊藤忠アーバンコミュニティ各々から何等の意思表示がないときは、期間満了の翌日からさらに1年間これを継続するものとし、その後の期間が満了するときも同様とします。
解約	<p>i. 以下の(i)から(xi)に掲げる事由が一つでも生じた場合には、信託受託者又は本資産運用会社は、伊藤忠アーバンコミュニティに対し、伊藤忠アーバンコミュニティは、信託受託者又は本資産運用会社に対し、書面による通知をもって、直ちに本契約の全部又はML部分を解除することができます。ただし、(iv)から(xi)までの場合は信託受託者又は本資産運用会社のみが解除できるものとします。</p> <p>(i) 信託受託者、伊藤忠アーバンコミュニティ又は本資産運用会社が本契約に定める相手方に対する義務につき不履行に陥り、その是正を求める相手方の書面による催告を受領した後、30日以内にかかる不履行を治癒しなかった場合。</p> <p>(ii) 信託受託者、伊藤忠アーバンコミュニティ又は本資産運用会社について、支払停止若しくは手形交換所における取引停止処分、破産手続、民事再生手続、会社更生手続若しくは特別清算手続等の開始その他の倒産手続の申立があった場合、又は強制執行、保全処分、滞納処分を受けた場合。</p> <p>(iii) 信託受託者、伊藤忠アーバンコミュニティ又は本資産運用会社について、解散の決定がなされた場合又は解散命令が下された場合。</p> <p>(iv) 本信託契約における終了事由が発生した場合。</p> <p>(v) 信託受託者が本信託契約の委託者又は受益者の権利利益を保護するために必要であると認める場合。</p> <p>(vi) 本契約第31条第(12)号による本件管理業務の遂行の改善がなされなかった場合。</p> <p>(vii) 伊藤忠アーバンコミュニティが反社会的勢力（本g.において「反社会的勢力」とは、(i)反社会的団体及び集団等集团的又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長する虞のある団体若しくは当該団体の構成員又はこれらの者と取引があると判断される者、(ii)無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号。その後の改正を含みます。以下同じです。）に基づき処分を受けた団体に属している者若しくは当該団体又はこれらの者と取引があると判断される者、(iii)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。以下同じです。）第2条第5項に定義される性風俗関連特殊営業又はこれに類する業を信託建物において営む者及びこれらのために転貸貸室部分等を利用しようとする者、(iv)組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律（平成11年法律第136号。その後の改正を含みます。以下同じです。）に定める犯罪収益等隠匿及び犯罪収益等收受を行い又は行っている疑いのある者及びこれらの者と取引のある者、(v)貸金業法（昭和58年法律第32号。その後の改正を含みます。以下同じです。）第24条第3項に定義される取立て制限者、又はこれらに類する者、(vi)暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。その後の改正を含みます。以下同じです。）第2条で定義される暴力団、指定暴力団、指定暴力団連合、暴力団員若しくはこれらの関連者、(vii)公序良俗に反する団体又はその関係先及び著しく信用に欠けると判断される者、(viii)社会的信用又は経済的資力に欠けると判断される者、(ix)公益に反し社会的に批判を受けている事業を営んでいる者、(x)市民社会の秩序や安全に脅威を与え健全な経済活動や社会の発展を妨げている者、及び(xi)上記(i)乃至(x)に該当する者をいいます。）に該当することになった場合又は反社会的勢力に該当することが判明した場合。</p> <p>(viii) 信託受託者又は本資産運用会社がその合理的な裁量により、伊藤忠アーバンコミュニティにより提供される業務の水準が、競合する同種の業者により提供される業務の水準に比し著しく劣ると判断したとき。</p> <p>(ix) 伊藤忠アーバンコミュニティにおいて本契約別紙4の違反があったとき。</p> <p>(x) 信託受託者が信託不動産を第三者に譲渡したとき。</p> <p>(xi) 受益者が本信託契約の受益権を第三者に譲渡したとき。</p> <p>ii. 本契約の他の規定にかかわらず、期間満了、解除その他事由の如何を問わず本契約のうちPM部分が終了する場合、信託受託者、伊藤忠アーバンコミュニティ又は本資産運用会社は、他の本契約当事者に対し書面による通知を行うことにより、ML部分も同時に終了させることができるものとします。</p>
変更等	本契約の規定は、本契約当事者全員の書面による合意により変更又は修正することができるものとします。

(注) 本書の提出日現在、本投資法人、本資産運用会社及び伊藤忠アーバンコミュニティとの間のマスターリース契約兼プロパティマネジメント業務委託契約は締結されておらず、本書の提出日現在において締結が見込まれている契約の内容を記載しています。

h. 合同会社樺プロパティーズ

信託受益権売買契約書（以下、本h.において「本契約」といいます。）

期間	期間についての条項はありません。
更新	更新条項はありません。
解約	<p>i. (i)合同会社樺プロパティーズ若しくは本投資法人のいずれかが本契約上の債務を重要な点において履行しないとき、又は(ii)本契約に定める合同会社樺プロパティーズの表明保証事項若しくは本投資法人の表明保証事項につき重大な違反が判明しかつ本契約の目的を達成できないとき（以下、本h.において、本契約上の債務を履行しない当事者又は表明保証事項につき重大な違反が判明した当事者を「不履行当事者」といいます。）は、その相手方は、不履行当事者に対して期限を定めて催告をなし、不履行当事者が当該不履行又は違反をかかると認められる期限内に治癒しない場合、本契約を解除できます。</p> <p>ii. 本投資法人は、本契約に規定する資金調達又は東京証券取引所が開設する不動産投資信託証券市場への上場を完了できないこととなった場合（ただし、本投資法人の故意又は重過失を除きます。）、本契約を解除することができます。合同会社樺プロパティーズ及び本投資法人は、この場合における契約解除が前記i.に基づく解除に該当しないことをあらかじめ確認し、当該解除の際は損害の賠償、違約金の支払その他何らの請求も互いに行いません。</p>
変更等	変更等についての条項はありません。

i. 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは配分方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

(ホ) 会計監査人：PwCあらた有限責任監査法人

本投資法人は、PwCあらた有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第1項、規約第25条本文）。ただし、法令の規定により、設立に際して会計監査人となる設立時会計監査人はこの限りではありません（規約第25条ただし書）。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（投信法第103条第1項、規約第26条第1項）。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がな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条第2項、規約第26条第2項）。

(ヘ) 公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

(2)利害関係人との取引制限

法令に基づく制限

(イ) 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、自己やその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第42条の2第1号、第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本「(ロ) 利益相反のおそれがある場合の書面の交付」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せん。）その他投信法施行令で定める者に交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限りません。）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ところ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）。

(ハ) 利害関係人等との取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との有価証券の取得又は譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得又は譲渡及び不動産の貸借（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第201条の2）。

(二) 資産の運用の制限

登録投資法人は、a. その執行役員又は監督役員、b. その資産運用会社、c. その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限りません。）、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（登録投資法人の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（資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等）を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条及び第118条）。

i. 有価証券の取得又は譲渡

ii. 有価証券の貸借

iii. 不動産の取得又は譲渡

iv. 不動産の貸借

v. 次に掲げる取引以外の特定資産に係る取引

(i) 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引

(ii) 商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引

(iii) 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引

(ホ) 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下、本「(ホ) 特定資産の価格等の調査」及び後記「第三部 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 (1) 法令に基づく制限 特定資産の価格等の調査」において「不動産等特定資産」といいます。)の取得又は譲渡が行われたときは、不動産等特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合はこの限りではありません。）（投信法第201条第1項）。

また、資産運用会社は、不動産等特定資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、当該投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって投信法施行令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。）（投信法第201条第2項）。

なお、ここで規定する鑑定評価及び価格等の調査は、投信法上の利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施が必要となります。

利害関係者取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、利害関係者（後記「(イ) 利害関係者の範囲」において定義します。）との取引に係る規程（以下「利害関係者取引規程」といいます。）を大要以下のとおり定めています。

(イ) 利害関係者の範囲

利害関係者取引規程における「利害関係者」とは、以下のa.からc.までのいずれかに該当する者をいいます。

- a. 投信法第201条第1項に定める利害関係人等
- b. 本資産運用会社の議決権を保有するすべての株主及びその役員（前記a.に該当する者を除きます。）
- c. 前記a.又はb.に該当する者が過半の出資を行う等重要な影響を及ぼし得る特別目的会社（資産流動化法において規定する特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。）（前記a.又はb.に該当するものを除きます。）（以下「SPC」といいます。）

(ロ) 利害関係者との取引基準

利害関係者との取引（本投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める取引等、利害関係者取引規程に定める取引を除きます。）は、以下の取引基準に従って行うものとします。

- a. 物件の取得
 - i. 本投資法人が利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権、若しくは地上権を信託する信託受益権を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定業者による鑑定評価額を超えて取得しません。ただし、鑑定評価額は、不動産そのものの価格を評価したものであり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
 - ii. 前記i.の規定にかかわらず、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提として、一時的にSPCの組成を行う等して負担した費用については、鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
 - iii. 本投資法人が利害関係者からその他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価を上限とし、それ以外は前記i.の規定に準ずるものとします。

- b. 物件の譲渡
- i. 利害関係者へ不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託受託者を通じて譲渡する場合を含みます。）は、利害関係者でない不動産鑑定業者による鑑定評価額未滿で譲渡しません。ただし、鑑定評価額は、不動産そのものの価格を評価したものであり、税金、譲渡費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- ii. 利害関係者にその他の特定資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価を下限とし、それ以外は前記i.の規定に準ずるものとします。
- c. 有価証券の取得、譲渡又は賃借
利害関係者との間で有価証券を取得、譲渡又は賃借する場合（前記a.及びb.に定める取引を除きます。）は、前記a.及びb.に準ずるものとします。
- d. 物件の賃貸
- i. 利害関係者に本投資法人の保有する不動産を賃貸する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産を信託受託者を通じて賃貸する場合を含みます。以下、本「(口) 利害関係者との取引基準」において同じです。）は、市場賃料、周辺相場等を調査し、適正と判断される条件で賃貸します。
- ii. 前記i.の規定は、コンプライアンス・オフィサーが後記(ハ)の手続を必要と判断した場合の賃貸についても適用します。
- e. 不動産管理業務等の委託
利害関係者に本投資法人の保有する不動産に係る不動産管理業務等を委託する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産に係る不動産管理業務等を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託先については、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、専門的知識を有する第三者作成のマーケットレポート又は意見書等を参照の上、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。
- f. 売買又は賃貸の媒介委託
- i. 利害関係者に不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権、若しくは地上権を信託する信託受益権の売買の媒介を委託する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権の売買の媒介を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託先に支払う報酬は、宅建業法第46条に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
- ii. 利害関係者に本投資法人の保有する不動産の賃貸の媒介を委託する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産の賃貸の媒介を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託先に支払う報酬は、宅建業法第46条に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
- g. 工事等の発注
利害関係者に本投資法人の保有する不動産に係る工事等を発注する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産の工事等を信託受託者を通じて発注する場合を含みます。）は、実績・会社信用度等を勘案の上、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で行うものとします。

(ハ) 利害関係者との取引に関する手続

本資産運用会社が本投資法人のための資産運用に関連して利害関係者との間で取引（本投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める取引等、利害関係者取引規程に定める取引を除きます。ただし、当該取引のうち、資産の取得・譲渡及びその媒介並びにプロパティマネジメント業務委託等の主要な取引については、コンプライアンス・オフィサーの判断により原則として本「(ハ) 利害関係者との取引に関する手続」記載の手続を経る必要があります。）を行おうとする場合には、コンプライアンス・オフィサーは、当該取引案について、法令、政令、規則、規約及び本資産運用会社社内規程等に照らし、コンプライアンス上の問題の有無について事前に審査をします。コンプライアンス・オフィサーの承認を得た場合、当該取引案はコンプライアンス委員会及び投資委員会に付議され両委員会の審議を経ます。この場合の審議の方法については、コンプライアンス委員会規程及び投資委員会規程の定めに従います。両委員会の承認を得た場合、当該取引案は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た後、取締役会に付議され、取締役会の承認を得るものとします。

利害関係者との取引状況等

(イ) 資産の取得

取得予定資産の取得に関し、利害関係者（利害関係人等取引規程に定義する利害関係者をいいます。以下、本「 利害関係者との取引状況等」において同じです。）との間で信託受益権売買契約を締結しています。当該取引の概要は、以下のとおりです。

取得先	物件名称	取得予定価格 (百万円)(注1)(注2)
合同会社皐月プロパティーズ	アイミッションズパーク 厚木	5,300
合同会社柏1プロパティーズ	アイミッションズパーク 柏	6,140
合同会社櫛プロパティーズ	アイミッションズパーク 野田	12,600
合同会社常総2プロパティーズ	アイミッションズパーク 守谷	3,200
合同会社三郷プロパティーズ	アイミッションズパーク 三郷	6,100
伊藤忠商事株式会社	アイミッションズパーク 千葉北（準共有持分50%）	1,300(注3)
伊藤忠商事株式会社	アイミッションズパーク 印西（準共有持分50%）	13,600(注4)

(注1) 「取得予定価格」は、本件売買契約に記載された各取得予定資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

(注2) アイミッションズパーク千葉北及びアイミッションズパーク印西に係る取得予定価格については、本投資法人が利害関係者である売主から取得を予定している各物件の準共有持分に係る取得予定価格をそれぞれ記載しています。

(注3) 本投資法人は、伊藤忠商事から準共有持分の50%を取得し、特別な利害関係にある者以外の者であるフジタから準共有持分の50%を取得する予定です。ここでは、本投資法人が伊藤忠商事から取得する予定の準共有持分の50%にあたる取得予定価格のみを記載しています。

(注4) 本投資法人は、伊藤忠商事から準共有持分の50%を取得し、特別な利害関係にある者以外の者である合同会社銀杏から準共有持分の15%を取得する予定です。ここでは、本投資法人が伊藤忠商事から取得する予定の準共有持分の50%にあたる取得予定価格のみを記載しています。

(ロ) 利害関係者への賃貸借状況

取得予定資産の取得日時時点で、本投資法人は利害関係者である伊藤忠アーバンコミュニティとの間で各取得予定資産についてパス・スルー型マスターリース契約であるマスターリース契約兼プロパティマネジメント業務委託契約を締結する予定です。

(八) 利害関係者へのPM業務委託状況

取得予定資産の取得日時時点で、本投資法人は利害関係者である伊藤忠アーバンコミュニティとマスターリース契約兼プロパティマネジメント業務委託契約を締結し、各取得予定資産についてPM業務を委託する予定です。

(二) スポンサーサポート契約

a. 伊藤忠商事との契約

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用を行うにあたり、伊藤忠商事との間で以下の内容のスポンサーサポート契約を締結しています。

i. 優先交渉権の付与

伊藤忠商事は、本投資法人の投資方針及び投資基準（運用ガイドラインに定める投資方針及び投資基準をいいます。以下、本「a. 伊藤忠商事との契約」において、投資方針と投資基準を総称して「投資方針等」といいます。）に適合すると判断され、伊藤忠商事の建設・物流部門が所管する物流不動産（伊藤忠商事が匿名組合出資、優先出資その他の手法により、出資する特別目的会社（以下、本「a. 伊藤忠商事との契約」において「本不動産ファンド」といいます。）が信託受益権を保有する場合を含みます。ただし、伊藤忠商事が自ら営業倉庫として事業を営む目的で保有しているものは除きます。以下、本「a. 伊藤忠商事との契約」において「売却検討不動産等」といいます。）を売却しようとする場合、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して、第三者に売却を申し入れる前に優先的にその売却を申し入れるものとします（本不動産ファンドが信託受益権を保有する場合は、適用法令の許容する範囲において、本不動産ファンドに係るアセット・マネージャーに当該売却の申入れを行わせるものとします。）。なお、本不動産ファンドが本投資法人に対して別途売却検討不動産等に関する優先交渉権付与に関する書面（以下、本「a. 伊藤忠商事との契約」において「優先交渉権証明書」といいます。）を提出した場合においては、優先交渉権証明書にスポンサーサポート契約第3条に関する記載がない場合でも、優先交渉権証明書の対象不動産は「売却検討不動産等」に該当するとして、スポンサーサポート契約第3条の規定が適用されるものとします。

もっとも、以下の場合は除外されます。

- (i) 伊藤忠商事が行政機関の要請に基づいて売却検討不動産等売却する場合。
- (ii) 伊藤忠商事がスポンサーサポート契約締結前に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して優先交渉権を付与することを要する場合。
- (iii) 伊藤忠商事が本投資法人以外の特定の第三者への売却を前提に、売却検討不動産等の開発を開始又は取得した場合。
- (iv) 伊藤忠商事が合理的な努力を行ったにもかかわらず、本投資法人への優先交渉権の付与又は売却について、売却検討不動産等に係る共有者、準共有者、共同事業者又は本不動産ファンドにおける他の出資者等から、同意が得られない場合。
- (v) その他前記(i)から(iv)に準じたやむを得ない事情がある場合。

スポンサーサポート契約に基づく、売却検討不動産等の優先交渉の詳細フローは以下のとおりです。

伊藤忠商事は、売却検討不動産等の情報の提供を、適用法令の許容する範囲において、本資産運用会社が求める資料により行うものとします。

上記申入れを受けて本投資法人がその取得を希望する場合は、上記情報の提供を受けた日から10営業日後までの期間に、本投資法人は、伊藤忠商事（本不動産ファンドが保有している場合には本不動産ファンドに係るアセット・マネージャー）に対し、取得検討意向を表明するものとします。

伊藤忠商事及び本投資法人は、本投資法人から取得検討の意向表明を受けた日から20営業日後までの期間(以下、本「a. 伊藤忠商事との契約」において「条件協議期間」といいます。)中、当該売却検討不動産等の売買に向けて他者に優先して誠実に協議を行うものとします(ただし、売却検討不動産等を本不動産ファンドが保有する場合には、伊藤忠商事は、適用法令の許容する範囲において、本不動産ファンドに係るアセット・マネージャーに対して、他者に優先して本資産運用会社と上記協議を行わせるものとします。)

条件協議期間を経過しても上記協議が合意に至らない場合で、伊藤忠商事(売却検討不動産等を本不動産ファンドが保有している場合には本不動産ファンドに係るアセット・マネージャー)が継続して協議する意向があるときは、協議延長通知を行った上で条件協議期間を延長することができます。

条件協議期間を経過しても上記協議が合意に至らない場合には、伊藤忠商事(売却検討不動産等を本不動産ファンドが保有している場合には本不動産ファンドに係るアセット・マネージャー)は、第三者に対して当該売却検討不動産等を売却することができます。ただし、当該第三者が提示する条件が本資産運用会社により提示された条件と同等以下である場合には、伊藤忠商事は、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して、再度当該売却検討不動産等の売却を当該第三者と同条件により申し入れ(売却検討不動産等を本不動産ファンドが保有する場合には、伊藤忠商事は、適用法令の許容する範囲において、本不動産ファンドに係るアセット・マネージャーに対して、本資産運用会社に当該第三者と同条件で再度当該売却検討不動産等の売却を申し入れさせ)、かかる売却条件で合意した場合には、本投資法人に売却するものとします。

本投資法人又は本資産運用会社は、伊藤忠商事に対して、本投資法人の最新の規約、本資産運用会社の最新の運用ガイドライン等の伊藤忠商事が合理的に要求する本投資法人又は本資産運用会社に係る情報を提供するものとします。

ii. 売却物件等の優先情報提供

伊藤忠商事の建設・物流部門は、伊藤忠グループ又は第三者が開発・保有し、又は開発・保有を予定する物流不動産又はその他不動産(以下、本「a. 伊藤忠商事との契約」において「売却物件等」といいます。)に係る売却・仲介情報を取得した場合で、(i)本投資法人の投資方針等に適合する可能性があり、かつ(ii)本投資法人に情報提供することが適当であると伊藤忠商事が判断したときは、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して売却物件等の情報を提供するものとします。

伊藤忠商事は、上記情報提供を受けた日から10営業日が経過する日、又は本資産運用会社が売却物件等の取得を検討しない旨の意思表示を伊藤忠商事に対し行った日のいずれか早い方の日まで、これを本投資法人以外の売却候補となる第三者に提供しないものとします。

iii. ウェアハウジング機能の提供

本投資法人及び本資産運用会社は、将来における本投資法人の物件取得を実現するために、第三者が保有又は運用する物流不動産又はその他不動産等について取得及び本投資法人への譲渡を前提とする保有を、伊藤忠商事に依頼することができるものとし、伊藤忠商事は、当該依頼があった場合、誠実に協議を行うものとします。

iv. 保有資産の再開発

本投資法人は、相応の築年数が経過し、再開発の必要性を認めた保有資産を売却しようとする場合、伊藤忠商事に対して、再開発の検討及び提案を要請することができるものとします。

本投資法人は、上記保有資産の情報の提供を、伊藤忠商事が求める資料により行うものとします。

v. リーシングマネジメント業務の提供

伊藤忠商事は、本投資法人が保有する又は取得を検討する物件につき、別途締結する「リーシングマネジメント業務委託契約」に基づき、既存テナントとのリレーションサポート業務、既存テナントに係る賃貸運営サポート業務、既存テナントとの再契約サポート業務、新規テナント募集業務、リーシング方針及び計画の作成業務、マーケット情報提供業務等を行うものとします。この場合、伊藤忠商事は、本投資法人及び伊藤忠商事の間で生じ得る利益相反に十分留意するものとします。

vi. 媒介契約に基づく媒介業務の提供

伊藤忠商事は、本投資法人が保有する又は取得を検討する物件につき、別途媒介契約を締結したときは、本投資法人に対する新規テナントの紹介等の賃貸借に係る媒介業務を提供するものとします。この場合、伊藤忠商事は、本投資法人及び伊藤忠商事の間で生じ得る利益相反に十分留意するものとします。

vii. プロパティマネジメント業務の提供

伊藤忠商事は、本資産運用会社から要請がなされた場合には、伊藤忠グループ（伊藤忠アーバンコミュニティを含みますが、これに限られません。）をして、本投資法人が取得を検討又は保有する不動産等につき、別途締結するプロパティマネジメント業務委託契約に基づき、必要な支援を行わせます。

viii. 御用聞き（テナントに対するソリューション提供）

前記「v. リーシングマネジメント業務の提供」記載のリーシングマネジメント業務を担う伊藤忠商事は、当該業務を通じて、また、前記「vii. プロパティマネジメント業務の提供」記載のプロパティマネジメント業務を担う伊藤忠グループを通じて、テナント企業の様々な要望を把握するよう努めます。

伊藤忠商事は、上記に基づき把握したテナント企業の要望に対し、伊藤忠グループの総合力を活かして適切なソリューションを提供し、テナント満足度の向上・関係強化に努めます。具体的には、要望に関して適したノウハウを有する伊藤忠グループ及びそのサービスをテナント企業に紹介するよう努めます。

ix. セイムポート出資

伊藤忠商事は、本投資法人の投資口に関して、以下の事項を本資産運用会社に対して表明します。

- (i) 本投資法人の投資口の東京証券取引所が開設するJ-REIT市場への上場時点において、投資口を伊藤忠グループが保有すること。
- (ii) 本投資法人が新たに投資口を発行する際に、本投資法人からの要請があった場合は、当該投資口の一部を自ら又は伊藤忠グループにおいて取得することを真摯に検討すること。
- (iii) 本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口について、当面の間、保有するよう努めること。

x. 商標の使用許諾

伊藤忠商事は、本投資法人に対し、伊藤忠商事及び本投資法人が2018年6月29日付で締結した商標権使用許諾契約（以下、本「a. 伊藤忠商事との契約」において「商標権使用許諾契約」といいます。）により定める商標（商標権の存続期間の更新登録がなされた場合の更新登録後の登録商標を含み、以下、本「a. 伊藤忠商事との契約」において「本件商標」といいます。）について、本件商標における指定役務の範囲内において使用することを非独占的に許諾します。本件商標の使用許諾の具体的内容は、商標権使用許諾契約において定めるものとします。

xi. 人材確保に関する協力

伊藤忠グループは、本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、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ノウハウを本資産運用会社に承継させ、かつ、発展させるため、必要とされる人材を伊藤忠グループから本資産運用会社に出向させる等、本資産運用会社及び本投資法人の成長に伴い必要とされる人材の確保に合理的な範囲で最大限協力します。上記出向の条件等については、伊藤忠商事又は伊藤忠グループと本資産運用会社が協議の上別途決定します。

xii. その他スポンサーサポート契約の当事者間で合意した支援

前記「i. 優先交渉権の付与」から「xi. 人材確保に関する協力」に定めるもののほか、伊藤忠商事は、本資産運用会社から依頼を受けた場合には、本資産運用会社に対し、(i)不動産等の取得・売却及び運営管理（テナント対応、修繕・改修工事（建設資材・設備機器の調達等を含みます。）を含みますが、これらに限られません。）に関する助言・補助、(ii)投資法人運営（資金調達、経理処理、リスク管理、コンプライアンス管理を含みますが、これらに限られません。）に関する助言・補助、(iii)物流不動産に関連する情報（物流不動産開発、テナント及び荷主等の動向）の交換、並びに(iv)建築支援業務その他の必要な支援を伊藤忠グループをして行わせませす。ただし、当該支援については、投資運用業に該当し得る業務を含まないものとします。

xiii. 報酬

本投資法人及び本資産運用会社は、リーシングマネジメント業務、媒介業務、プロパティマネジメント業務の提供を受ける場合を除き、スポンサーサポート契約において伊藤忠商事が提供することとされている業務について伊藤忠商事に原則報酬を支払いません。

b. 伊藤忠都市開発との契約

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用を行うにあたり、伊藤忠都市開発との間で以下の内容のスポンサーサポート契約を締結しています。

i. 優先交渉権の付与

本投資法人は、伊藤忠都市開発が所管する物流不動産につき、伊藤忠都市開発から前記「a. 伊藤忠商事との契約 i. 優先交渉権の付与」と同様のサポートを受けませす。

ii. 売却物件等の優先情報提供

伊藤忠都市開発は、伊藤忠都市開発又は第三者が開発・保有し、又は開発・保有を予定する物流不動産又はその他不動産（以下、本「b. 伊藤忠都市開発との契約」において「売却物件等」といいます。）に係る売却・仲介情報を取得した場合で、(i)本投資法人の投資方針等に適合する可能性があり、かつ(ii)本投資法人に情報提供することが適当であると伊藤忠都市開発が判断したときは、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して売却物件等の情報を提供するものとします。

伊藤忠都市開発は、上記情報提供を受けた日から10営業日が経過する日、又は本資産運用会社が売却物件等の取得を検討しない旨の意思表示を伊藤忠都市開発に対し行った日のいずれか早い方の日まで、これを本投資法人以外の売却候補となる第三者に提供しないものとします。

iii. ウェアハウジング機能の提供

本投資法人は、伊藤忠都市開発から前記「a. 伊藤忠商事との契約 iii. ウェアハウジング機能の提供」と同様のサポートを受けます。

iv. 保有資産の再開発

本投資法人は、伊藤忠都市開発から前記「a. 伊藤忠商事との契約 iv. 保有資産の再開発」と同様のサポートを受けます。

v. 媒介契約に基づく媒介業務の提供

本投資法人は、伊藤忠都市開発から前記「a. 伊藤忠商事との契約 vi. 媒介契約に基づく媒介業務の提供」と同様のサポートを受けます。

vi. 御用聞き（テナントに対するソリューション提供）

伊藤忠都市開発は、本投資法人が保有する物件に入居するテナント企業の要望に対し、伊藤忠グループの総合力を活かして適切なソリューションを提供し、テナント満足度の向上・関係強化に努めます。具体的には、要望に関して適したノウハウを有する伊藤忠グループ及びそのサービスをテナント企業に紹介するよう努めます。

vii. 人材確保に関する協力

伊藤忠都市開発は、本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、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ノウハウを本資産運用会社に承継させ、かつ、発展させるため、必要とされる人材を伊藤忠都市開発から本資産運用会社に出向させる等、本資産運用会社及び本投資法人の成長に伴い必要とされる人材の確保に合理的な範囲で最大限協力します。上記出向の条件等については、伊藤忠都市開発と本資産運用会社が協議の上別途決定します。

viii. その他スポンサーサポート契約の当事者間で合意した支援

前記「i. 優先交渉権の付与」から「vii. 人材確保に関する協力」に定めるもののほか、伊藤忠都市開発は、本資産運用会社から依頼を受けた場合には、本資産運用会社に対し、(i)不動産等の取得・売却及び運営管理（テナント対応、修繕・改修工事（建設資材・設備機器の調達等を含みます。）を含みますが、これらに限られません。）に関する助言・補助、(ii)投資法人運営（資金調達、経理処理、リスク管理、コンプライアンス管理を含みますが、これらに限られません。）に関する助言・補助、(iii)物流不動産に関連する情報（物流不動産開発、テナント及び荷主等の動向）の交換、その他の必要な支援を行います。ただし、当該支援については、投資運用業に該当し得る業務を含まないものとします。

ix. 報酬

本投資法人及び本資産運用会社は、媒介業務の提供を受ける場合を除き、スポンサーサポート契約において伊藤忠都市開発が提供することとされている業務について伊藤忠都市開発に原則報酬を支払いません。

(ホ) リーシングマネジメント業務委託契約

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用を行うにあたり、伊藤忠商事との間で以下の内容のリーシングマネジメント業務委託契約を締結しています。

a. 業務内容

本投資法人は、伊藤忠商事に対し、本投資法人が運用中のすべての物件（以下、本「(ホ) リーシングマネジメント業務委託契約」において「保有物件」といいます。）において保有物件のマスターリース会社（マスターリース会社が存在しない場合又はマスターリース会社が賃貸人となることについて承諾が得られていない場合には保有物件の所有者。以下、本「(ホ) リーシングマネジメント業務委託契約」において同じです。）と賃貸借契約を締結している賃借人（以下、本「(ホ) リーシングマネジメント業務委託契約」において「既存テナント」といいます。）とのリレーションサポート、賃貸運営サポート、再契約サポート、保有物件において保有物件のマスターリース会社と新たに賃貸借契約を締結する賃借人（以下、本「(ホ) リーシングマネジメント業務委託契約」において「新規テナント」といいます。）募集、リーシング方針及び計画リーシング方針及び計画並びにマーケット情報取得のために、以下の業務を委託し、伊藤忠商事はこれを受託します。

i. 既存テナントとのリレーションサポート業務

- ・ 既存テナントへの訪問及び既存テナントとの面談
- ・ 既存テナントからの賃貸借面積拡張及び縮小要望の把握及び対応

ii. 既存テナントに係る賃貸運営サポート業務

- ・ 既存テナントの賃貸借契約期間の管理（契約終了通知の実施を含みます。）
- ・ 賃料や敷金の減額、賃貸借契約解約（一部解約を含みます。）等の既存テナントからの要望の把握及びその対応、その他賃貸借条件の交渉窓口
- ・ 既存テナント（ただし、伊藤忠商事が賃貸借契約締結に関与した賃借人に限ります。）の施設利用、配送活動に起因する近隣住民及び周辺企業等からのクレーム対応サポート

iii. 既存テナントとの再契約サポート業務

- ・ 賃貸借申込書の取得作業（本投資法人が必要とする場合）
- ・ 賃貸借契約書その他の関連文書の作成
- ・ 賃貸借条件の交渉窓口
- ・ 賃貸借契約締結の取次窓口
- ・ 賃貸借契約締結スケジュールの管理

iv. 新規テナント募集業務

- ・ 新規テナント候補先への営業活動
- ・ 新規テナント候補の現地案内
- ・ 新規テナント審査サポート
- ・ 新規テナント誘致活動（賃貸仲介業者との各種調整等）
- ・ 新規テナント募集条件作成
- ・ 賃貸借申込書の取得作業（本投資法人が必要とする場合）
- ・ 賃貸借契約書その他の関連文書の作成
- ・ 賃貸借条件の交渉窓口
- ・ 入居関連工事の取次窓口
- ・ 賃貸借契約締結の取次窓口
- ・ 賃貸借契約締結スケジュールの管理

v. リーシング方針及び計画の作成業務

- ・ 保有物件と本投資法人が取得予定の物件（取得を検討中の物件も含みます。）（以下、本「(ホ) リーシングマネジメント業務委託契約」において「新規物件」といい、保有物件と併せて、「本物件」といいます。）に係る既存テナントが退去することが確定した場合又は既存テナントからの退去する意向を把握した場合（リテナント時）のリーシング方針及び計画の作成

- vi. 本物件のマーケット情報提供業務
 - ・本物件のマーケットにおける評価、本物件の競合物件募集及び成約状況、本物件周辺での新規物件開発動向等、本投資法人が必要とする情報の提供
- vii. その他業務
 - ・前記「i. 既存テナントとのリレーションサポート業務」から「v. リーシング方針及び計画の作成業務」で記載する業務に関連してプロパティマネジャーの協力を必要とする場合におけるプロパティマネジャーとの各種調整業務
 - ・本投資法人及び伊藤忠商事が協議の上、伊藤忠商事が受託することを承諾した業務

(へ) 商標権使用許諾契約

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用を行うにあたり、伊藤忠商事との間で以下の内容の商標権使用許諾契約を締結しています。

a. 商標使用権の許諾

伊藤忠商事は、伊藤忠商事の保有する商標「伊藤忠」及び商標「ITOCHU」（以下、本「(へ) 商標権使用許諾契約」において、併せて「本件商標」といいます。）について、本件商標の指定役務及び適用法令の範囲内において、本投資法人が、本投資法人の商号としてその他本投資法人が事業を行う上で必要かつ合理的な範囲内で非独占的に使用することを許諾します（以下、本「(へ) 商標権使用許諾契約」において、本「a. 商標使用権の許諾」に基づく本件商標についての使用権を「本件商標使用権」といいます。）。

商標権使用許諾契約の有効期間は10年間（自 2018年6月29日・至 2028年6月28日）とします。

b. ロイヤルティー

本件商標使用権許諾の対価は無償とします。

(3)投資主・投資法人債権者の権利

投資主総会における議決権

- (イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。
 - a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）
 - b. 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）
 - c. 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項（第3号及び第4号を除きます。））
 - d. 投資法人の解散（投信法第143条第3号）
 - e. 規約の変更（投信法第140条）
 - f. その他投信法又は規約で定める事項（投信法第89条）
- (ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。
 - a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）。
 - b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができます（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第12条第1項）。ただし、当該投資主又は代理人は、投資主総会毎にその代理権を証明する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94条第1項、会社法第310条第1項、第2項、第3項、規約第12条第2項）。

- c. 書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面(以下「議決権行使書面」といいます。)に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います(投信法第92条第1項、規約第13条第1項)。
- d. 前記c.の定めに基づき書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第92条第2項、規約第13条第3項)。
- e. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を電磁的方法により本投資法人に提供して行います(投信法第92条の2第1項、規約第13条第2項)。
- f. 前記e.の定めに基づき電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第92条の2第3項、規約第13条第3項)。
- g. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成するものとみなします(投信法第93条第1項、規約第14条第1項)。
- h. 前記g.の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します(投信法第93条第3項、規約第14条第2項)。
- i. 決算期から3か月以内に投資主総会を開催する場合、本投資法人は、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、当該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)。
- j. 前記i.のほか、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使することができる者とすることができます(投信法第77条の3第2項、第3項、会社法第124条第2項及び第3項、規約第15条第2項)。

その他の共益権

- (イ) 代表訴訟提起権(投信法第204条第3項、第116条、第119条第3項、会社法第847条(第2項を除きます。))

6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、本資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。
- (ロ) 投資主総会決議取消訴権等(投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条)

投資主は、投資主総会の招集の手續若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反している若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主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には、決議の日から3か月以内に、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。

また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。
- (ハ) 執行役員等の違法行為差止請求権(投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項)

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

- (二) 新投資口発行差止請求権（投信法第84条第1項、会社法第210条）
投資主は、新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求することができます。
- (ホ) 新投資口及び新投資口予約権発行無効訴権（投信法第84条第2項、第88条の23第1項、会社法第828条第1項第2号、第4号及び第2項第2号、第4号）
投資主は、新投資口及び新投資口予約権の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口及び新投資口予約権の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。
- (ヘ) 投資口併合差止請求権（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）
投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。
- (ト) 合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）
投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、合併をやめることを請求することができます。
- (チ) 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）
投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。
- (リ) 設立無効訴権（投信法第75条第6項、会社法828条第1項第1号、第2項第1号）
投資主は、設立手続に重大な瑕疵があった場合には、本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。
- (ヌ) 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項本文）
発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。
- (ル) 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）
発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合又は請求の日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

(ヲ) 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手續及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立てをすることができます。

(ワ) 執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務の遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、当該投資主総会の日から30日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

(カ) 解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の総口数の10分の1以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行によって著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ若しくは生じるおそれがある場合、又は本投資法人の財産の管理若しくは処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくする場合において、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

投資主は、規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求められません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

払戻請求権（規約第8条第1項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

投資口の処分権（投信法第78条第1項ないし第3項）

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（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、基準日等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

投資証券交付請求権（投信法第85条第1項）

本投資口は、振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存在しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも会計の帳簿及びこれに関する資料の書面（当該資料が電磁的記録をもって作成されているときは当該電磁的記録に記録された事項を表示したもの）の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにして行わなければなりません。

投資口買取請求権（投信法第149条の3、第149条の8、第149条の13）

本投資法人が合併する場合に、合併契約承認のための投資主総会に先立って当該合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において当該合併に反対した投資主は、本投資法人に対し自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります。したがって、少数投資主権等を行おうとする投資主は、振替機関が個別投資主通知（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。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することができます。

第2【財務ハイライト情報】

1 財務諸表の作成方法について

本投資法人の第1期の営業期間は、本投資法人の設立日である2018年5月1日から2019年1月末日までです。本書の提出日現在、本投資法人は、第1期の営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

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、本投資法人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ます。

第3【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、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）。

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

取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
取次所	該当事項はありません。
代理人の名称及び住所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第4【投資法人の詳細情報の項目】

- 第1 投資法人の追加情報
 - 1 投資法人の沿革
 - 2 役員の状況
 - 3 その他
- 第2 手続等
 - 1 申込（販売）手続等
 - 2 買戻し手続等
- 第3 管理及び運営
 - 1 資産管理等の概要
 - (1) 資産の評価
 - (2) 保管
 - (3) 存続期間
 - (4) 計算期間
 - (5) その他
 - 2 利害関係人との取引制限
 - 3 投資主・投資法人債権者の権利
- 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
 - (2) 運用体制
 - (3) 大株主の状況
 - (4) 役員の状況
 - (5) 事業の内容及び営業の概況
 - 2 その他の関係法人の概況
- 第5 投資法人の経理状況
 - 1 財務諸表
 - 2 投資法人の現況
- 第6 販売及び買戻しの実績

第三部【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】

2018年4月23日	設立企画人（伊藤忠リート・マネジメント株式会社）による投信法第69条第1項に基づく設立に係る届出
2018年5月1日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
2018年5月2日	投信法第188条に基づく登録の申請
2018年5月24日	内閣総理大臣による投信法第189条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第138号）
2018年7月10日	第1回投資主総会（規約の変更）
2018年7月23日	第2回投資主総会（規約の変更）

2【役員の状況】

（本書の提出日現在）

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数 (口)
執行役員	東海林 淳一	1988年4月 伊藤忠商事株式会社 入社 1999年4月 株式会社センチュリー21・ジャパン 出向（東京駐在） 2002年4月 伊藤忠商事株式会社 大阪建設部大阪建設第一課長 2007年4月 同社 建設・不動産部門企画統轄課長 2009年4月 同社 建設第一部建設第一課長 2010年4月 同社 建設第一部長代行 2012年4月 ADインベストメント・マネジメント株式会社 出向 社長補佐 2012年6月 同社 常務取締役管理本部長 2016年10月 伊藤忠商事株式会社 建設・物流部門長補佐 2017年2月 伊藤忠リート・マネジメント株式会社 出向 代表取締役社長 2018年5月 本投資法人 執行役員（現任） 2018年8月 伊藤忠リート・マネジメント株式会社 転籍 代表取締役社長（現任）	-
監督役員	遠山 壮一	1994年4月 中央クーパース・アンド・ライブランド国際税務事務所（現 PwC税理士法人） 入所 1997年4月 国税庁 入庁 1999年7月 日本貿易振興会（現 日本貿易振興機構） 出向 2002年7月 財務省 出向 2007年4月 税理士法人プライスウォーターハウスクーパース（現 PwC税理士法人） 入所 2007年4月 公認会計士登録 2009年8月 税理士登録 2011年10月 遠山公認会計士事務所 設立 所長（現任） 2013年12月 マッコリーアセットマネジメント株式会社 監査役（非常勤）（現任） 2016年4月 ミズタニ自転車株式会社 監査役（非常勤）（現任） 2017年6月 日本化学工業株式会社 監査等委員（非常勤）（現任） 2017年9月 明星監査法人 社員（非常勤）（現任） 2018年5月 本投資法人 監督役員（現任）	-
監督役員	大 毅	2000年10月 弁護士登録 2000年10月 森綜合法律事務所（現 森・濱田松本法律事務所） 入所 2003年4月 阿部・井窪・片山法律事務所 入所 2004年4月 特定非営利活動法人日本医療政策機構 監事（非常勤）（現任） 2005年10月 大総合法律事務所 設立 代表弁護士（現任） 2012年7月 株式会社スリー・ディー・マトリックス 監査役（非常勤）（現任） 2014年1月 グッディア株式会社 監査役（非常勤） 2014年5月 一般財団法人クリステル・ヴィ・アンサンプル 監事（非常勤）（現任） 2015年9月 公益財団法人日本ヒューマン・ライツ・ウォッチ協会 監事（非常勤）（現任） 2015年10月 JITSUBO株式会社 監査役（非常勤）（現任） 2015年12月 大江戸温泉アセットマネジメント株式会社 コンプライアンス委員会 委員（非常勤）（現任） 2016年2月 公益財団法人メイク・ア・ウィッシュ オブ ジャパン 評議員（非常勤）（現任） 2016年3月 株式会社オロ 監査役（非常勤）（現任） 2016年8月 株式会社ピーアンドピー 監査役（非常勤） 2016年12月 株式会社ヘリオス 研究倫理審査委員会 委員（非常勤）（現任） 2017年3月 株式会社スコヒアファーマ 監査役（非常勤）（現任） 2017年8月 株式会社リログループ 監査役（非常勤）（現任） 2017年9月 株式会社プロレド・パートナーズ 監査役（非常勤）（現任） 2018年5月 本投資法人 監督役員（現任） 2018年5月 株式会社成和 取締役 監査等委員（非常勤）（現任）	-

- (注1) 主要略歴の記載に関しては、在籍時の旧称に統一して記載しています。
- (注2) 執行役員が欠けた場合の手当又は法令に定める員数を欠くこととなる場合に備え、2018年7月10日開催の第1回投資主総会において、補欠執行役員として佐藤直樹を選任しています。なお、佐藤直樹は本投資法人の資産運用会社である伊藤忠リート・マネジメント株式会社の経営管理部長です。
- (注3) 監督役員が欠けた場合の手当又は法令に定める員数を欠くこととなる場合に備え、2018年7月10日開催の第1回投資主総会において、補欠監督役員として島村和也を選任しています。

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令の規定により、設立に際して役員となる設立時執行役員及び設立時監督役員を除き、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第18条第1項）。ただし、役員が欠けた場合等において、内閣総理大臣は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、一時役員の職務を行うべき者を選任することができます（投信法第108条第2項）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とします。ただし、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ません。また、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第18条第2項）。また、補欠役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において執行役員又は監督役員が選任されなかった場合には、執行役員又は監督役員が選任された直近の投資主総会）において選任された執行役員又は監督役員の任期が終了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません（規約第18条第3項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第104条、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口当該投資口を有する投資主に限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 規約の変更に関する手続」をご参照ください。本投資法人は、2018年7月10日及び同月23日開催の投資主総会において、規約を変更しました。

事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の提出日現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込(販売)手続等】

- (1) 申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。
- (2) 一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

2【買戻し手続等】

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

本投資口が、東京証券取引所に上場された後は、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、同金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

なお、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ます(規約第8条第2項)。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式で算出します。

$$1口当たり純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口総数$$

本投資法人の資産評価の方法及び基準は、投資対象資産の種類毎に定めるものとします（規約第36条第1項）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権（規約第31条第1項第1号 乃至 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により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、本投資法人が採用する算定方法が正当な事由により適当ではないと判断される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は、他の算定方法に変更することができます。

(ロ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権（規約第31条第1項第1号 に定めるもの）

信託財産が前記(イ)に掲げる資産の場合は、前記(イ)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準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信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ハ) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第31条第1項第1号 に定めるもの）

信託財産の構成資産が前記(イ)に掲げる資産の場合は、前記(イ)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準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により評価します。

(ニ) 匿名組合出資持分（規約第31条第1項第1号 に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産が前記(イ)から(ハ)まで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、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準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匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ホ) 信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第31条第1項第1号 に定めるもの）

信託財産である匿名組合出資持分について前記(ニ)に従った評価を行い、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準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により評価します。

(ヘ) 有価証券（規約第31条第2項 、 及び 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を用います。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価します。ただし、合理的な方法により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で評価できるものとします。

(ト) 金銭債権（規約第31条第2項 に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

- (チ) デリバティブ取引に係る権利（規約第31条第2項 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
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。
 - b. 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務
市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価するものとします。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。
 - c. 前記a.及びb.にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができます。
- (リ) 金銭の信託の受益権（規約第31条第3項 に定めるもの）
投資運用する資産に応じて、前記(イ)から(チ)まで及び後記(ヌ)に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準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により評価します。
- (ヌ) その他
上記に定めがない場合は、投信法、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

資産運用報告等に価格を記載する目的で、前記 と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価します（規約第36条第2項）。

- (イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権
原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。
- (ロ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権並びに不動産等に関する匿名組合出資持分
信託財産の構成資産が前記(イ)に掲げる資産の場合は前記(イ)に従った評価を、匿名組合出資持分の構成資産が前記(イ)に掲げる資産の場合は投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額等をもって評価します。信託財産又は匿名組合の構成資産が金融資産の場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準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の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

本投資法人の資産評価の基準日は、原則として決算期（毎年1月末日及び7月末日）とします（規約第36条第3項）。

1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人計算規則第58条及び第68条）。投資法人は、各営業期間（毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供します（投信法第131条第2項から第5項まで、投資法人計算規則第81条）ほか、金融商品取引法に基づいて決算期後3か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

上場後は、投資主は、純資産額の情報について、本投資法人のウェブサイトにおいて、計算書類等を閲覧することができます。

(2)【保管】

本投資法人は、2018年7月10日開催の役員会において、本投資口を保管振替機構にて取り扱うことについて同意することを決議しています。したがって、本投資口は、保管振替機構が定める日から振替投資口となりますので、本「(2) 保管」について該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます(振替法第227条第2項)。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

(3)【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4)【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までとします(規約第38条本文)。ただし、第1期の営業期間は、本投資法人設立の日である2018年5月1日から2019年1月末日までとします(規約第38条ただし書)。

(5)【その他】

増減資に関する制限

(イ) 最低純資産額

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とします（規約第7条）。

(ロ) 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします（規約第5条第1項）。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者を募集することができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として執行役員が決定し、役員会が承認する金額とします（規約第5条第3項）。

(ハ) 国内における募集

本投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

(イ) 投資主総会の決議

(ロ) 合併（合併により本投資法人が、消滅する場合に限ります。）

(ハ) 破産手続開始の決定

(ニ) 解散を命ずる裁判

(ホ) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項）。

本投資証券の上場（売買開始）日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配分方針に関する重要な変更にあたる場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利 (1) 投資主の権利 投資主総会における議決権」をご参照ください。

関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

(イ) 本資産運用会社：伊藤忠リート・マネジメント株式会社

資産運用委託契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	本契約は、本投資法人が投信法に基づく登録を受けた日に効力を生ずるものとし、契約期間は定めません。
更新	該当事項はありません。
解約	<p>i. 本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>ii. 本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、本契約を解約することができます。</p> <p>iii. 前記i.及びii.の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の(i)から(iii)のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに本契約を解約することができます。</p> <p>(i) 本資産運用会社が本契約の規定に違反した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正したと、本投資法人の役員会が認めた場合を除きます。）</p> <p>(ii) 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合</p> <p>(iii) 前記(i)及び(ii)に掲げる場合のほか、委託業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>iv. 本投資法人は、本資産運用会社が次の(i)から(iii)のいずれかに該当する場合、本契約を解約します。</p> <p>(i) 金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法に定める投資運用業を行うものであり、かつ、宅建業法第3条第1項の免許及び同法第50条の2第1項の認可を受けている者に限ります。）でなくなった場合</p> <p>(ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合</p> <p>(iii) 解散した場合</p> <p>v. 本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、本契約の解約を申し入れることができ、本投資法人は、当該解約の申し入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して本契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めます。本契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約申し入れに同意し、本契約は、通知に定められた解約日において終了します。</p> <p>vi. 本契約における契約期間中の解約に関する事項の規定に従い、本契約の解約が行われる場合においても、本資産運用会社は、委託業務を遂行する後任者が選任され、当該業務を開始するまでは、本投資法人の指示に従い、引き続き委託業務を遂行します。</p>
変更等	本契約は、両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができるものとします。
再委託	本資産運用会社は、委託業務の全部又は一部を第三者に委託することができません。ただし、事前に本投資法人の書面による同意を得た場合は、委託業務の一部を第三者に委託することができます。また、資産運用会社は、委託業務の遂行にあたり、再委託とみなされない範囲で、第三者から役務の提供を受け、その他第三者のサービスを利用することができます。

商標権使用許諾契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	有効期間：10年間 自 2018年6月29日・至 2028年6月28日
更新	本契約の有効期間は、本契約満了6か月前までに本資産運用会社又は本投資法人から相手方に対する契約更新しない旨の通知がない限り、本契約は同一条件をもってさらに2年間自動更新するものとします。なお、これ以降も同様とします。
解約	<p>i. いずれの当事者も、相手方に以下の事由が生じた場合には、当該相手方に何ら事前の通知催告を要せず、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 手形又は小切手が不渡となったとき</p> <p>(ii) 差押、仮差押、仮処分、又は競売の申立があったとき</p> <p>(iii) 破産、会社更生、民事再生の手續開始の申立を自ら行ったとき、又は申立てられたとき</p> <p>(iv) 解散若しくは会社の財産の全部又は重要な一部を第三者に譲渡（事業譲渡又は会社分割）したとき</p> <p>(v) 本契約の条項に違反した相手方が、書面による催告を受領した後1か月後以内にかかる違反を治癒しなかった場合</p> <p>(vi) 本資産運用会社と本投資法人との間で締結済みの2018年5月1日付資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）が理由の如何を問わず終了した場合</p> <p>ii. 各当事者は、自己又は自己の役員（本資産運用会社については取締役、監査役、執行役員及び執行役員をいい、本投資法人については執行役員及び監督役員をいいます。）が、(i)暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団員・暴力団準構成員でなくなった日から5年を経過しない者、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力団、その他これらに準ずる者でないこと、(ii)暴力的要求行為、不当要求行為、脅迫的言動、暴力行為、風説流布・偽計による信用毀損行為、業務妨害行為、その他これらに準ずる行為を行わないこと（第三者を利用して行う場合を含みます。）を表明し、保証します。</p> <p>iii. 各当事者は、相手方が上記事由の一つでも違反した場合、何らの通知催告なく本契約を解除することができます。</p>
変更等	本契約は、両当事者の書面による合意によってのみ変更することができます。

(ロ) 資産保管会社兼一般事務受託者（機関運営・計算・会計）：三井住友信託銀行株式会社

資産保管委託契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	2018年5月1日を契約開始日とし、本投資法人の上場の日から5年間を経過する日を契約終了日とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に5年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i. 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。</p> <p>ii. 当事者のいずれか一方が本契約に違反し、他方の当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は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本契約失効後においても本契約の失効前に生じた本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。</p> <p>iii. 当事者のいずれか一方について、破産手續開始、民事再生手續開始、会社更生手續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に準ずる倒産手續が創設された場合、当該手續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、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。</p>
変更等	<p>i. 本契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者の合意により、これを変更することができます。</p> <p>ii. 前記i.の変更にあたっては、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。</p>

一般事務委託契約（機関運営・計算・会計）（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	2018年5月1日を契約開始日とし、本投資法人の上場の日から5年間を経過する日を契約終了日とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び一般事務受託者（機関運営・計算・会計）のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に5年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<ul style="list-style-type: none"> i. 当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 ii. 当事者のいずれか一方が本契約に違反し、他方の当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとし、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、本投資法人及び一般事務受託者（機関運営・計算・会計）は本契約失効後においても本契約の失効前に生じた本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。 iii. 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立（その後の法律改正によりこれ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、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとし、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。
変更等	<ul style="list-style-type: none"> i. 本契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者の合意により、これを変更することができます。 ii. 前記i.の変更にあたっては、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、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。

(八) 一般事務受託者(納税): PwC税理士法人

一般事務委託契約(納税)(以下、本(八)において「本契約」といいます。)

期間	2018年5月1日に開始され2019年4月30日に終了するものとします。
更新	更新条項はありません。
解約	<p>i. 本契約の期間中いつでも、以下のいずれかの事由が生じたときは、いずれの当事者も、相手方に対する書面による通知をもって直ちに本契約に基づく義務の履行を停止することができるものとします。</p> <p>(i) 当該通知をする当事者の合理的判断において、本契約に基づく相手方の義務の履行若しくはその履行能力に重要かつ有害な影響を及ぼす状況が存在し、又は発生した場合。</p> <p>(ii) 当該通知をする当事者の合理的判断において、本契約に基づく義務の履行のために重要な情報の開示を相手方が怠った場合。</p> <p>ii. 前記i.の規定に従って通知をした当事者は、その義務の履行の停止期間が30日間を超えたときは、相手方に対する書面による通知をもって直ちに本契約を解除することができるものとします。ただし、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。</p> <p>iii. 本契約の期間中いつでも、各当事者は、相手方に本契約の重大な違反があつて、当該違反の是正が不可能なとき、又は当該違反の是正が可能な場合であり、かつ、その是正を求める書面による請求があつた時から30日以内に当該違反が是正されなかったときは、相手方に対する書面による通知をもって直ちに本契約を解除することができるものとします。</p> <p>iv. 本契約の規定のうち明示的又は黙示的に本契約の解除又は終了後も継続的に有効とされる規定については、本契約の解除又は終了後も効力を有し、両当事者を拘束するものとします。</p> <p>v. 本契約の解除又は本契約に基づく義務の履行停止は、両当事者の既存の権利に影響を及ぼさないものとします。</p> <p>vi. 各当事者は、60日前までに相手方に書面で通知することにより、いつでも本契約を解除することができます。ただし、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。</p>
変更等	本契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、一般事務受託者(納税)が監査人の独立性規則・法規によってサービスを提供することが認められなくなる場合若しくは、当事者が当該規則・法規に違反することがないようにする場合、これを変更することができます。

(二) 投資主名簿等管理人：みずほ信託銀行株式会社

事務委託契約（投資口事務受託契約）（以下、本(二)において「本契約」といいます。）

期間	2018年5月1日から、本投資法人が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場した日が属する月の月末の10年経過後に到来する本投資法人の最初の計算期末の3か月後の月の末日までとします。
更新	上記で定める有効期間満了の3か月前までに本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に3年延長するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i. 本投資法人又は投資主名簿等管理人は、次の(i)から(iv)に掲げる場合には、本契約を解約又は解除することができます。</p> <p>(i) 本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により本契約の解約に合意した場合。なお、本契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人が合意して指定した日に終了します。</p> <p>(ii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を催告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。</p> <p>(iii) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、本契約は直ちに解除することができます。</p> <p>(iv) 本投資法人がなんらかの理由により、上場廃止となった場合、投資主名簿等管理人は本契約を直ちに解除することができます。</p> <p>ii. 前記i.の定めにしたがい本契約が解約又は解除される場合、本投資法人は、本契約の終了に伴う事務に係る費用（実費）及び投資主名簿等管理人が別途定める手数料を投資主名簿等管理人に支払うものとします。ただし、本契約の解除が投資主名簿等管理人の責めによる場合には、この限りではありません。</p> <p>iii. 前記i.に従い本契約が終了又は解除された場合、本投資法人は、本投資法人が委託事務を承継する新たな投資主名簿等管理人を選定するまでは、投資主名簿等管理人に対して本契約に定める所に準じて委託事務を行うことを要請することができ、本投資法人より当該要請がなされた場合、投資主名簿等管理人は、別途定める委託事務手数料を収受することを前提に、本契約の定めるところに準じて委託事務を行います。</p> <p>iv. 本契約の終了によって、投資主名簿等管理人から本投資法人又は第三者に事務の引継ぎを行う場合は、投資主名簿等管理人は委託事務に関する帳簿書類等を現状のまま引渡すものとします。この場合、本投資法人及び投資主名簿等管理人は、引継日程等について事前に十分協議を行うものとします。</p>
変更等	本契約の内容については、本投資法人及び投資主名簿等管理人双方の書面による合意によってのみ、これを変更することができるものとします。

(ホ) 特定関係法人：伊藤忠商事株式会社

スポンサーサポート契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	本契約の有効期間は、本契約の締結日から10年間とします。
更新	期間満了の1か月前までに、本契約当事者のいずれかから他の当事者全員に対して書面による申し出がなされなかったときは、本契約は、期間満了の日の翌日より5年間更新するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i. 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又は伊藤忠商事による本資産運用会社の持株比率が50%以下となった場合、本契約は直ちに終了するものとします。</p> <p>ii. 伊藤忠商事、本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ、他の当事者に対し、本契約締結日において次の事項が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、本契約の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約します。本契約当事者のいずれかについて、かかる表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、本表において「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。</p> <p>(ii) 本契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものではないこと。</p>
変更等	本契約の規定は、本契約当事者全員の書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。

商標権使用許諾契約(以下、下記表において「本契約」といいます。)

期間	有効期間：10年間 自 2018年6月29日・至 2028年6月28日
更新	本契約の有効期間は、本契約満了6か月前までに伊藤忠商事又は本投資法人から相手方に対する契約更新しない旨の通知がない限り、同一条件をもってさらに2年間自動更新するものとし、これ以降も同様とします。ただし、伊藤忠商事の保有する商標「伊藤忠」及び商標「ITOCHU」(以下、本表において、併せて「本件商標」といい、本件商標に係る商標権を「本件商標権」といいます。)が取り消され、若しくは無効審判が確定し、又は譲渡その他の理由により伊藤忠商事が本件商標権を保有しなくなった場合、その時点で本契約は終了します。
解約	<p>i. いずれの当事者も、相手方に以下の事由が生じた場合には、他の当事者に何ら事前の通知催告を要せず、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 手形又は小切手が不渡となったとき</p> <p>(ii) その財産に対する差押、強制執行、競売等の申立があったとき</p> <p>(iii) 支払の停止があった場合、又は破産、会社更生、民事再生の各手続開始若しくは特別清算開始その他これらに類する倒産手続の申立を自ら行ったとき、若しくは申立てられたとき</p> <p>(iv) 解散を決議したとき</p> <p>(v) 公租公課を滞納し若しくは滞納処分を受け、又は滞納処分を受けるべき事由が生じた場合</p> <p>(vi) 本契約の条項に違反した相手方が、書面による催告を受領した後1か月後以内にかかる違反を治癒しなかった場合</p> <p>ii. 伊藤忠商事は、本投資法人に以下の事由が生じた場合には、本投資法人に何ら事前の通知催告を要せず、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 本件商標の使用が適用法令等に違反し、伊藤忠商事が本投資法人に書面により違反の是正を勧告した後1か月以内に当該違反が治癒されない場合</p> <p>(ii) 伊藤忠商事及びその連結子会社以外の特定の第三者が、本投資法人の投資口の過半数を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伊藤忠商事以外の特定の第三者が取得した場合</p> <p>(iii) 本投資法人と本資産運用会社との間で締結済みの2018年5月1日付「資産運用委託契約」(その後の変更を含みます。)が理由の如何を問わず終了した場合</p> <p>(iv) 伊藤忠商事及びその連結子会社が本資産運用会社の主要株主でなくなった場合又は伊藤忠商事及びその連結子会社におけるJ-REIT関連事業の再構築や再編成が行われる場合等、伊藤忠商事において法人名称に本件商標を使用することが適切でない判断した場合</p> <p>iii. 伊藤忠商事及び本投資法人は、それぞれ、自己又は自己の役員(取締役、監査役、執行役員及び監督役員をいいます。)が、(i)暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団員・暴力団準構成員でなくなった日から5年を経過しない者、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力団、その他これらに準ずる者でないこと、(ii)暴力的要求行為、不当要求行為、脅迫的言動、暴力行為、風説流布・偽計による信用毀損行為、業務妨害行為、その他これらに準ずる行為を行わないこと(第三者を利用して行う場合を含みます。)を表明し、保証します。伊藤忠商事又は本投資法人が本(i)及び(ii)に一つでも違反した場合、その相手方は、何らの通知催告なく本契約を解除することができます。</p>
変更等	本契約は、伊藤忠商事及び本投資法人の書面による合意によってのみ変更することができます。

リーシングマネジメント業務委託契約(以下、下記表において「本契約」といいます。)

期間	本契約の期間は、2018年7月17日から2021年7月16日(以下「期間満了日」といいます。)までとします。なお、本契約の期間満了前にスポンサーサポート契約が終了した場合には、本契約の効力は、上表のスポンサーサポート契約終了時に自動的に終了するものとします。
更新	本投資法人が本契約の期間満了日の2か月前までに、書面により解約の通知を行わない限り、本契約の契約期間は1年間延長されるものとし、それ以降も同様とします。
解約	本投資法人、本資産運用会社及び伊藤忠商事は、自己又は自己の役員(取締役、監査役、執行役及び執行役員をいいます。)が、本契約の有効期間中、(i)暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団員・暴力団準構成員でなくなった日から5年を経過しない者、暴力団関連企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力団、その他これらに準ずる者でないこと、(ii)暴力団要求行為、不当要求行為、脅迫的言動、暴力行為、風説流布・偽計による信用毀損行為、業務妨害行為、その他これらに準ずる行為を行わないこと(第三者を利用して行う場合も含みます。)を表明・保証します。本(i)及び(ii)に一つでも違反した場合、相手方は、何らの通知催告なく本契約を解除することができます。
変更等	本契約の規定は、本投資法人、本資産運用会社及び伊藤忠商事による同意による場合に限り、変更又は修正することができるものとします。

信託受益権準共有持分売買契約書(物件名:アイミッションズパーク千葉北)(注)(以下、下記表において「本契約」といいます。)

期間	期間についての条項はありません。
更新	更新条項はありません。
解約	<p>i. (i)伊藤忠商事若しくは本投資法人のいずれかが本契約上の債務を重要な点において履行しないとき、又は(ii)本契約に定める伊藤忠商事の表明保証事項若しくは本投資法人の表明保証事項につき重大な違反が判明しかつ本契約の目的を達成できないとき(以下、本表において、本契約上の債務を履行しない当事者又は表明保証事項につき重大な違反が判明した当事者を「不履行当事者」といい、上記(i)及び(ii)の場合を「債務不履行」といいます。)は、その相手方は、不履行当事者に対して期限を定めて催告をなし、不履行当事者が当該不履行又は違反をかかると認められる期限内に治癒しない場合、本契約を解除できます。</p> <p>ii. 本投資法人は、本契約に規定する資金調達又は東京証券取引所が開設する不動産投資信託証券市場への上場を完了できないこととなった場合(ただし、本投資法人の故意又は重過失を除きます。)、本契約を解除することができます。伊藤忠商事及び本投資法人は、この場合における契約解除が前記i.に基づく解除に該当しないことをあらかじめ確認し、当該解除の際は損害の賠償、違約金の支払その他何らの請求も互いに行いません。</p>
変更等	変更等についての条項はありません。

(注) 本投資法人は、当該契約に基づき、伊藤忠商事から本物件の準共有持分の50%を取得する予定です。

信託受益権準共有持分売買契約書(物件名: アイミッションズパーク印西)(注)(以下、下記表において「本契約」といいます。)

期間	期間についての条項はありません。
更新	更新条項はありません。
解約	<p>i. (i)伊藤忠商事若しくは本投資法人のいずれかが本契約上の債務を重要な点において履行しないとき、又は(ii)本契約に定める伊藤忠商事の表明保証事項若しくは本投資法人の表明保証事項につき重大な違反が判明しかつ本契約の目的を達成できないとき(以下、本表において、本契約上の債務を履行しない当事者又は表明保証事項につき重大な違反が判明した当事者を「不履行当事者」といい、上記(i)及び(ii)の場合を「債務不履行」といいます。)は、その相手方は、不履行当事者に対して期限を定めて催告をなし、不履行当事者が当該不履行又は違反をかかる期限内に治癒しない場合、本契約を解除できます。</p> <p>ii. 本投資法人は、本契約に規定する資金調達又は東京証券取引所が開設する不動産投資信託証券市場への上場を完了できないこととなった場合(ただし、本投資法人の故意又は重過失を除きます。)、本契約を解除することができます。伊藤忠商事及び本投資法人は、この場合における契約解除が前記i.に基づく解除に該当しないことをあらかじめ確認し、当該解除の際は損害の賠償、違約金の支払その他何らの請求も互いに行いません。</p>
変更等	変更等についての条項はありません。

(注) 本投資法人は、当該契約に基づき、伊藤忠商事から本物件の準共有持分の50%を取得する予定です。。

(へ) 伊藤忠都市開発株式会社

スポンサーサポート契約(以下、本(へ)において「本契約」といいます。)

期間	本契約の有効期間は、本契約の締結日から10年間とします。
更新	本契約の期間満了の1か月前までに、本契約当事者のいずれかから他の当事者全員に対して書面による申し出がなされなかったときは、本契約は、期間満了の日の翌日より5年間更新するものとし、その後も同様とします。
解約	<p>i. 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、本資産運用会社の親会社である伊藤忠商事の持株比率が50%以下となった場合又は伊藤忠都市開発による本資産運用会社の持株比率が0%となった場合、本契約は直ちに終了するものとし、</p> <p>ii. 伊藤忠都市開発、本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ、他の当事者に対し、本契約締結日において次の事項が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、本契約の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約します。本契約当事者のいずれかについて、かかる表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちに本契約を解除することができます。</p> <p>(i) 自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員(以下、本(へ)において「反社会的勢力」といいます。)ではないこと。</p> <p>(ii) 本契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものではないこと。</p>
変更等	本契約の規定は、本契約当事者全員の書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。

(ト) 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社

マスターリース契約兼プロパティマネジメント業務委託契約（以下、本(ト)において「本契約」といいます。）(注)

期間	本契約に基づく業務委託期間は、2018年9月7日から2019年9月6日まで（ただし、本信託契約の信託期間が同契約第3条により延長された場合には、当該延長後の信託期間の末日まで。）とします。ただし、本契約第38条の規定により本契約の全部が解除された場合又は本契約第39条に定める事由が発生した場合には、PM部分は、本条の定めにかかわらず終了します。
更新	期間満了の2か月前までに信託受託者・伊藤忠アーバンコミュニティ各々から何等の意思表示がないときは、期間満了の翌日からさらに1年間これを継続するものとし、その後の期間が満了するときも同様とします。
解約	<p>i. 以下の(i)から(xi)に掲げる事由が一つでも生じた場合には、信託受託者又は本資産運用会社は、伊藤忠アーバンコミュニティに対し、伊藤忠アーバンコミュニティは、信託受託者又は本資産運用会社に対し、書面による通知をもって、直ちに本契約の全部又はML部分を解除することができます。ただし、(iv)から(xi)までの場合は信託受託者又は本資産運用会社のみが解除できるものとします。</p> <p>(i) 信託受託者、伊藤忠アーバンコミュニティ又は本資産運用会社が本契約に定める相手方に対する義務につき不履行に陥り、その是正を求める相手方の書面による催告を受領した後、30日以内にかかる不履行を治癒しなかった場合。</p> <p>(ii) 信託受託者、伊藤忠アーバンコミュニティ又は本資産運用会社について、支払停止若しくは手形交換所における取引停止処分、破産手続、民事再生手続、会社更生手続若しくは特別清算手続等の開始その他の倒産手続の申立があった場合、又は強制執行、保全処分、滞納処分を受けた場合。</p> <p>(iii) 信託受託者、伊藤忠アーバンコミュニティ又は本資産運用会社について、解散の決定がなされた場合又は解散命令が下された場合。</p> <p>(iv) 本信託契約における終了事由が発生した場合。</p> <p>(v) 信託受託者が本信託契約の委託者又は受益者の権利利益を保護するために必要があると認める場合。</p> <p>(vi) 本契約第31条第(12)号による本件管理業務の遂行の改善がなされなかった場合。</p> <p>(vii) 伊藤忠アーバンコミュニティが反社会的勢力（本(ト)において「反社会的勢力」とは、(i)反社会的団体及び集団等集団的又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長する虞のある団体若しくは当該団体の構成員又はこれらの者と取引があると判断される者、(ii)無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律に基づき処分を受けた団体に属している者若しくは当該団体又はこれらの者と取引があると判断される者、(iii)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第5項に定義される性風俗関連特殊営業又はこれに類する業を信託建物において営む者及びこれらのために転貸貸室部分等を利用しようとする者、(iv)組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律に定める犯罪収益等隠匿及び犯罪収益等収受を行い又は行っている疑いのある者及びこれらの者と取引のある者、(v)貸金業法第24条第3項に定義される取立て制限者、又はこれらに類する者、(vi)暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条で定義される暴力団、指定暴力団、指定暴力団連合、暴力団員若しくはこれらの関連者、(vii)公序良俗に反する団体又はその関係先及び著しく信用に欠けると判断される者、(viii)社会的信用又は経済的資力に欠けると判断される者、(ix)公益に反し社会的に批判を受けている事業を営んでいる者、(x)市民社会の秩序や安全に脅威を与え健全な経済活動や社会の発展を妨げている者、及び(xi)上記(i)乃至(x)に該当する者をいいます。）に該当することになった場合又は反社会的勢力に該当することが判明した場合。</p> <p>(viii) 信託受託者又は本資産運用会社はその合理的な裁量により、伊藤忠アーバンコミュニティにより提供される業務の水準が、競合する同種の業者により提供される業務の水準に比し著しく劣ると判断したとき。</p> <p>(xi) 伊藤忠アーバンコミュニティにおいて本契約別紙4の違反があったとき。</p> <p>(x) 信託受託者が信託不動産を第三者に譲渡したとき。</p> <p>(xi) 受益者が本信託契約の受益権を第三者に譲渡したとき。</p> <p>ii. 本契約の他の規定にかかわらず、期間満了、解除その他事由の如何を問わず本契約のうちPM部分が終了する場合、信託受託者、伊藤忠アーバンコミュニティ又は本資産運用会社は、他の本契約当事者に対し書面による通知を行うことにより、ML部分も同時に終了させることができるものとします。</p>
変更等	本契約の規定は、本契約当事者全員の書面による合意により変更又は修正することができるものとします。

(注) 本書の提出日現在、本投資法人、本資産運用会社及び伊藤忠アーバンコミュニティとの間のマスターリース契約兼プロパティマネジメント業務委託契約は締結されておらず、本書の提出日現在において締結が見込まれている契約の内容を記載しています。

(チ) 合同会社樺プロパティーズ

信託受益権売買契約書（以下、本(チ)において「本契約」といいます。）

期間	期間についての条項はありません。
更新	更新条項はありません。
解約	<p>i. (i)合同会社樺プロパティーズ若しくは本投資法人のいずれかが本契約上の債務を重要な点において履行しないとき、又は(ii)本契約に定める合同会社樺プロパティーズの表明保証事項若しくは本投資法人の表明保証事項につき重大な違反が判明しかつ本契約の目的を達成できないとき（以下、本(チ)において、本契約上の債務を履行しない当事者又は表明保証事項につき重大な違反が判明した当事者を「不履行当事者」といいます。）は、その相手方は、不履行当事者に対して期限を定めて催告をなし、不履行当事者が当該不履行又は違反にかかる期限内に治癒しない場合、本契約を解除できます。</p> <p>ii. 本投資法人は、本契約に規定する資金調達又は東京証券取引所が開設する不動産投資信託証券市場への上場を完了できないこととなった場合（ただし、本投資法人の故意又は重過失を除きます。）、本契約を解除することができます。合同会社樺プロパティーズ及び本投資法人は、この場合における契約解除が前記i.に基づく解除に該当しないことをあらかじめ確認し、当該解除の際は損害の賠償、違約金の支払その他何らの請求も互に行いません。</p>
変更等	変更等についての条項はありません。

(リ) 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

会計監査人：PwCあらた有限責任監査法人

本投資法人は、PwCあらた有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第1項、規約第25条本文）。ただし、法令の規定により、設立に際して会計監査人となる設立時会計監査人はこの限りではありません（規約第25条ただし書）。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（投信法第103条第1項、規約第26条第1項）。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がな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条第2項、規約第26条第2項）。

公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1)法令に基づく制限

利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおり自己やその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています(金融商品取引法第42条の2第1号、第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項)。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい(金融商品取引法第31条の4第3項)、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます(金融商品取引法第31条の4第4項)。

- (イ) 当該金融商品取引業者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)。ただし、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条各号に定めるものを除きます。
- (ロ) 通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと(金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項)。
- (ハ) 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること(金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項)。
- (ニ) 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと(金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項)。
- (ホ) 前記(ロ)から(ニ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為(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)。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産(投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本「利益相反のおそれがある場合の書面の交付」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交付しなければなりません(投信法第203条第2項)。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人(当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。)その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます(投信法第203条第4項、第5条第2項)。

利害関係人等との取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との有価証券の取得又は譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得又は譲渡及び不動産の貸借（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第201条の2）。

資産の運用の制限

登録投資法人は、（イ）その執行役員又は監督役員、（ロ）その資産運用会社、（ハ）その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、（ニ）その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（登録投資法人の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（資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等）を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条及び第118条）。

- a. 有価証券の取得又は譲渡
- b. 有価証券の貸借
- c. 不動産の取得又は譲渡
- d. 不動産の貸借
- e. 次に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
 - i. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
 - ii. 商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引
 - iii. 再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引

特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、不動産等特定資産の取得又は譲渡が行われたときは、不動産等特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合はこの限りではありません。）（投信法第201条第1項）。

また、資産運用会社は、不動産等特定資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、当該投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって投信法施行令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。）（投信法第201条第2項）。

なお、ここで規定する鑑定評価及び価格等の調査は、投信法上の利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施が必要となります。

(2)利害関係者取引規程

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、利害関係者取引規程を大要以下のとおり定めています。

利害関係者の範囲

利害関係者取引規程における「利害関係者」とは、以下の(イ)から(ハ)までのいずれかに該当する者をいいます。

- (イ) 投信法第201条第1項に定める利害関係人等
- (ロ) 本資産運用会社の議決権を保有するすべての株主及びその役員（前記(イ)に該当する者を除きます。）
- (ハ) 前記(イ)又は(ロ)に該当する者が過半の出資を行う等重要な影響を及ぼし得る特別目的会社（資産流動化法において規定する特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。）（前記(イ)又は(ロ)に該当するものを除きます。）

利害関係者との取引基準

利害関係者との取引（本投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める取引等、利害関係者取引規程に定める取引を除きます。）は、以下の取引基準に従って行うものとします。

(イ) 物件の取得

- a. 本投資法人が利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権、若しくは地上権を信託する信託受益権を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定業者による鑑定評価額を超えて取得しません。ただし、鑑定評価額は、不動産そのものの価格を評価したものであり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- b. 前記a.の規定にかかわらず、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提として、一時的にSPCの組成を行う等して負担した費用については、鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
- c. 本投資法人が利害関係者からその他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価を上限とし、それ以外は前記a.の規定に準ずるものとします。

(ロ) 物件の譲渡

- a. 利害関係者へ不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託受託者を通じて譲渡する場合を含みます。）は、利害関係者でない不動産鑑定業者による鑑定評価額未滿で譲渡しません。ただし、鑑定評価額は、不動産そのものの価格を評価したものであり、税金、譲渡費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
- b. 利害関係者にその他の特定資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価を下限とし、それ以外は前記a.の規定に準ずるものとします。

(ハ) 有価証券の取得、譲渡又は賃借

利害関係者との間で有価証券を取得、譲渡又は賃借する場合（前記(イ)及び(ロ)に定める取引を除きます。）は、前記(イ)及び(ロ)に準ずるものとします。

(二) 物件の賃貸

- a. 利害関係者に本投資法人の保有する不動産を賃貸する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産を信託受託者を通じて賃貸する場合を含みます。以下、本「利害関係者との取引基準」において同じです。）は、市場賃料、周辺相場等を調査し、適正と判断される条件で賃貸します。
- b. 前記a.の規定は、コンプライアンス・オフィサーが後記 の手続を必要と判断した場合の賃貸についても適用します。

(ホ) 不動産管理業務等の委託

利害関係者に本投資法人の保有する不動産に係る不動産管理業務等を委託する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産に係る不動産管理業務等を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託先については、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、専門的知識を有する第三者作成のマーケットレポート又は意見書等を参照の上、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。

(ヘ) 売買又は賃貸の媒介委託

- a. 利害関係者に不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権、若しくは地上権を信託する信託受益権の売買の媒介を委託する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権の売買の媒介を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託先に支払う報酬は、宅建業法第46条に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
- b. 利害関係者に本投資法人の保有する不動産の賃貸の媒介を委託する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産の賃貸の媒介を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託先に支払う報酬は、宅建業法第46条に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

(ト) 工事等の発注

利害関係者に本投資法人の保有する不動産に係る工事等を発注する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産の工事等を信託受託者を通じて発注する場合を含みます。）は、実績・会社信用度等を勘案の上、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で行うものとします。

利害関係者との取引に関する手続

本資産運用会社が本投資法人のための資産運用に関連して利害関係者との間で取引（本投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める取引等、利害関係者取引規程に定める取引を除きます。ただし、当該取引のうち、資産の取得・譲渡及びその媒介並びにプロパティマネジメント業務委託等の主要な取引については、コンプライアンス・オフィサーの判断により原則として本「利害関係者との取引に関する手続」記載の手続を経る必要があります。）を行おうとする場合には、コンプライアンス・オフィサーは、当該取引案について、法令、政令、規則、規約及び本資産運用会社社内規程等に照らし、コンプライアンス上の問題の有無について事前に審査をします。コンプライアンス・オフィサーの承認を得た場合、当該取引案はコンプライアンス委員会及び投資委員会に付議され両委員会の審議を経ます。この場合の審議の方法については、コンプライアンス委員会規程及び投資委員会規程の定めに従います。両委員会の承認を得た場合、当該取引案は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た後、取締役会に付議され、取締役会の承認を得るものとします。

利害関係者との取引状況等

(イ) 資産の取得

取得予定資産の取得に関し、利害関係者（利害関係人等取引規程に定義する利害関係者をいいます。以下、本「利害関係者との取引状況等」において同じです。）との間で信託受益権売買契約を締結しています。当該取引の概要は、以下のとおりです。

取得先	物件名称	取得予定価格 (百万円)(注1)(注2)
合同会社泉月プロパティーズ	アイミッションズパーク厚木	5,300
合同会社柏1プロパティーズ	アイミッションズパーク柏	6,140
合同会社樺プロパティーズ	アイミッションズパーク野田	12,600
合同会社常総2プロパティーズ	アイミッションズパーク守谷	3,200
合同会社三郷プロパティーズ	アイミッションズパーク三郷	6,100
伊藤忠商事株式会社	アイミッションズパーク千葉北（準共有持分50%）	1,300(注3)
伊藤忠商事株式会社	アイミッションズパーク印西（準共有持分50%）	13,600(注4)

(注1) 「取得予定価格」は、本件売買契約に記載された各取得予定資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

(注2) アイミッションズパーク千葉北及びアイミッションズパーク印西に係る取得予定価格については、本投資法人が利害関係者である売主から取得を予定している各物件の準共有持分に係る取得予定価格をそれぞれ記載しています。

(注3) 本投資法人は、伊藤忠商事から準共有持分の50%を取得し、特別な利害関係にある者以外の者であるフジタから準共有持分の50%を取得する予定です。ここでは、本投資法人が伊藤忠商事から取得する予定の準共有持分の50%にあたる取得予定価格のみを記載しています。

(注4) 本投資法人は、伊藤忠商事から準共有持分の50%を取得し、特別な利害関係にある者以外の者である合同会社銀杏から準共有持分の15%を取得する予定です。ここでは、本投資法人が伊藤忠商事から取得する予定の準共有持分の50%にあたる取得予定価格のみを記載しています。

(ロ) 利害関係者への賃貸借状況

取得予定資産の取得日時点で、本投資法人は利害関係者である伊藤忠アーバンコミュニティとの間で各取得予定資産についてパス・スルー型マスターリース契約であるマスターリース契約兼プロパティマネジメント業務委託契約を締結する予定です。

(ハ) 利害関係者へのPM業務委託状況

取得予定資産の取得日時点で、本投資法人は利害関係者である伊藤忠アーバンコミュニティとマスターリース契約兼プロパティマネジメント業務委託契約を締結し、各取得予定資産についてPM業務を委託する予定です。

(二) スポンサーサポート契約

a. 伊藤忠商事との契約

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用を行うにあたり、伊藤忠商事との間で以下の内容のスポンサーサポート契約を締結しています。

i. 優先交渉権の付与

伊藤忠商事は、本投資法人の投資方針及び投資基準（運用ガイドラインに定める投資方針及び投資基準をいいます。以下、本「a. 伊藤忠商事との契約」において、投資方針と投資基準を総称して「投資方針等」といいます。）に適合すると判断され、伊藤忠商事の建設・物流部門が所管する物流不動産（伊藤忠商事が匿名組合出資、優先出資その他の手法により、出資する特別目的会社（以下、本「a. 伊藤忠商事との契約」において「本不動産ファンド」といいます。）が信託受益権を保有する場合を含みます。ただし、伊藤忠商事が自ら営業倉庫として事業を営む目的で保有しているものは除きます。以下、本「a. 伊藤忠商事との契約」において「売却検討不動産等」といいます。）を売却しようとする場合、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して、第三者に売却を申し入れる前に優先的にその売却を申し入れるものとし、（本不動産ファンドが信託受益権を保有する場合は、適用法令の許容する範囲において、本不動産ファンドに係るアセット・マネージャーに当該売却の申入れを行わせるものとし、）。なお、本不動産ファンドが本投資法人に対して別途売却検討不動産等に関する優先交渉権付与に関する書面（以下、本「a. 伊藤忠商事との契約」において「優先交渉権証明書」といいます。）を提出した場合においては、優先交渉権証明書にスポンサーサポート契約第3条に関する記載がない場合でも、優先交渉権証明書の対象不動産は「売却検討不動産等」に該当するとして、スポンサーサポート契約第3条の規定が適用されるものとします。

もっとも、以下の場合は除外されます。

- (i) 伊藤忠商事が行政機関の要請に基づいて売却検討不動産等を売却する場合。
- (ii) 伊藤忠商事がスポンサーサポート契約締結前に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して優先交渉権を付与することを要する場合。
- (iii) 伊藤忠商事が本投資法人以外の特定の第三者への売却を前提に、売却検討不動産等の開発を開始又は取得した場合。
- (iv) 伊藤忠商事が合理的な努力を行ったにもかかわらず、本投資法人への優先交渉権の付与又は売却について、売却検討不動産等に係る共有者、準共有者、共同事業者又は本不動産ファンドにおける他の出資者等から、同意が得られない場合。
- (v) その他前記(i)から(iv)に準じたやむを得ない事情がある場合。

スポンサーサポート契約に基づく、売却検討不動産等の優先交渉の詳細フローは以下のとおりです。

伊藤忠商事は、売却検討不動産等の情報の提供を、適用法令の許容する範囲において、本資産運用会社が求める資料により行うものとし、

上記申入れを受けて本投資法人がその取得を希望する場合は、上記情報の提供を受けた日から10営業日後までの期間に、本投資法人は、伊藤忠商事（本不動産ファンドが保有している場合には本不動産ファンドに係るアセット・マネージャー）に対し、取得検討意向を表明するものとし、

伊藤忠商事及び本投資法人は、本投資法人から取得検討の意向表明を受けた日から20営業日後までの期間（以下、本「a. 伊藤忠商事との契約」において「条件協議期間」といいます。）中、当該売却検討不動産等の売買に向けて他者に優先して誠実に協議を行うものとし、（ただし、売却検討不動産等を本不動産ファンドが保有する場合には、伊藤忠商事は、適用法令の許容する範囲において、本不動産ファンドに係るアセット・マネージャーに対して、他者に優先して本資産運用会社と上記協議を行わせるものとし、）。

条件協議期間を経過しても上記協議が合意に至らない場合で、伊藤忠商事(売却検討不動産等を本不動産ファンドが保有している場合には本不動産ファンドに係るアセット・マネージャー)が継続して協議する意向があるときは、協議延長通知を行った上で条件協議期間を延長することができます。

条件協議期間を経過しても上記協議が合意に至らない場合には、伊藤忠商事(売却検討不動産等を本不動産ファンドが保有している場合には本不動産ファンドに係るアセット・マネージャー)は、第三者に対して当該売却検討不動産等を売却することができます。ただし、当該第三者が提示する条件が本資産運用会社により提示された条件と同等以下である場合には、伊藤忠商事は、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して、再度当該売却検討不動産等の売却を当該第三者と同条件により申し入れ(売却検討不動産等を本不動産ファンドが保有する場合には、伊藤忠商事は、適用法令の許容する範囲において、本不動産ファンドに係るアセット・マネージャーに対して、本資産運用会社に当該第三者と同条件で再度当該売却検討不動産等の売却を申し入れさせ)、かかる売却条件で合意した場合には、本投資法人に売却するものとします。

本投資法人又は本資産運用会社は、伊藤忠商事に対して、本投資法人の最新の規約、本資産運用会社の最新の運用ガイドライン等の伊藤忠商事が合理的に要求する本投資法人又は本資産運用会社に係る情報を提供するものとします。

ii. 売却物件等の優先情報提供

伊藤忠商事の建設・物流部門は、伊藤忠グループ又は第三者が開発・保有し、又は開発・保有を予定する物流不動産又はその他不動産(以下、本「a. 伊藤忠商事との契約」において「売却物件等」といいます。)に係る売却・仲介情報を取得した場合で、(i)本投資法人の投資方針等に適合する可能性があり、かつ(ii)本投資法人に情報提供することが適当であると伊藤忠商事が判断したときは、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して売却物件等の情報を提供するものとします。

伊藤忠商事は、上記情報提供を受けた日から10営業日が経過する日、又は本資産運用会社が売却物件等の取得を検討しない旨の意思表示を伊藤忠商事に対し行った日のいずれか早い方の日まで、これを本投資法人以外の売却候補となる第三者に提供しないものとします。

iii. ウェアハウジング機能の提供

本投資法人及び本資産運用会社は、将来における本投資法人の物件取得を実現するために、第三者が保有又は運用する物流不動産又はその他不動産等について取得及び本投資法人への譲渡を前提とする保有を、伊藤忠商事に依頼することができるものとし、伊藤忠商事は、当該依頼があった場合、誠実に協議を行うものとします。

iv. 保有資産の再開発

本投資法人は、相応の築年数が経過し、再開発の必要性を認めた保有資産を売却しようとする場合、伊藤忠商事に対して、再開発の検討及び提案を要請することができるものとします。

本投資法人は、上記保有資産の情報の提供を、伊藤忠商事が求める資料により行うものとします。

v. リーシングマネジメント業務の提供

伊藤忠商事は、本投資法人が保有する又は取得を検討する物件につき、別途締結する「リーシングマネジメント業務委託契約」に基づき、既存テナントとのリレーションサポート業務、既存テナントに係る賃貸運営サポート業務、既存テナントとの再契約サポート業務、新規テナント募集業務、リーシング方針及び計画の作成業務、マーケット情報提供業務等を行うものとします。この場合、伊藤忠商事は、本投資法人及び伊藤忠商事の間で生じ得る利益相反に十分留意するものとします。

vi. 媒介契約に基づく媒介業務の提供

伊藤忠商事は、本投資法人が保有する又は取得を検討する物件につき、別途媒介契約を締結したときは、本投資法人に対する新規テナントの紹介等の賃貸借に係る媒介業務を提供するものとします。この場合、伊藤忠商事は、本投資法人及び伊藤忠商事の間で生じ得る利益相反に十分留意するものとします。

vii. プロパティマネジメント業務の提供

伊藤忠商事は、本資産運用会社から要請がなされた場合には、伊藤忠グループ（伊藤忠アーバンコミュニティを含みますが、これに限られません。）をして、本投資法人が取得を検討又は保有する不動産等につき、別途締結するプロパティマネジメント業務委託契約に基づき、必要な支援を行わせます。

viii. 御用聞き（テナントに対するソリューション提供）

前記「v. リーシングマネジメント業務の提供」記載のリーシングマネジメント業務を担う伊藤忠商事は、当該業務を通じて、また、前記「vii. プロパティマネジメント業務の提供」記載のプロパティマネジメント業務を担う伊藤忠グループを通じて、テナント企業の様々な要望を把握するよう努めます。

伊藤忠商事は、上記に基づき把握したテナント企業の要望に対し、伊藤忠グループの総合力を活かして適切なソリューションを提供し、テナント満足度の向上・関係強化に努めます。具体的には、要望に関して適したノウハウを有する伊藤忠グループ及びそのサービスをテナント企業に紹介するよう努めます。

ix. セイムポート出資

伊藤忠商事は、本投資法人の投資口に関して、以下の事項を本資産運用会社に対して表明します。

- (i) 本投資法人の投資口の東京証券取引所が開設するJ-REIT市場への上場時点において、投資口を伊藤忠グループが保有すること。
- (ii) 本投資法人が新たに投資口を発行する際に、本投資法人からの要請があった場合は、当該投資口の一部を自ら又は伊藤忠グループにおいて取得することを真摯に検討すること。
- (iii) 本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口について、当面の間、保有するよう努めること。

x. 商標の使用許諾

伊藤忠商事は、本投資法人に対し、伊藤忠商事及び本投資法人が2018年6月29日付で締結した商標権使用許諾契約（以下、本「a. 伊藤忠商事との契約」において「商標権使用許諾契約」といいます。）により定める商標（商標権の存続期間の更新登録がなされた場合の更新登録後の登録商標を含み、以下、本「a. 伊藤忠商事との契約」において「本件商標」といいます。）について、本件商標における指定役務の範囲内において使用することを非独占的に許諾します。本件商標の使用許諾の具体的内容は、商標権使用許諾契約において定めるものとします。

xi. 人材確保に関する協力

伊藤忠グループは、本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、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ノウハウを本資産運用会社に承継させ、かつ、発展させるため、必要とされる人材を伊藤忠グループから本資産運用会社に出向させる等、本資産運用会社及び本投資法人の成長に伴い必要とされる人材の確保に合理的な範囲で最大限協力します。上記出向の条件等については、伊藤忠商事又は伊藤忠グループと本資産運用会社が協議の上別途決定します。

xii. その他スポンサーサポート契約の当事者間で合意した支援

前記「i. 優先交渉権の付与」から「xi. 人材確保に関する協力」に定めるもののほか、伊藤忠商事は、本資産運用会社から依頼を受けた場合には、本資産運用会社に対し、(i)不動産等の取得・売却及び運営管理（テナント対応、修繕・改修工事（建設資材・設備機器の調達等を含みます。）を含みますが、これらに限られません。）に関する助言・補助、(ii)投資法人運営（資金調達、経理処理、リスク管理、コンプライアンス管理を含みますが、これらに限られません。）に関する助言・補助、(iii)物流不動産に関連する情報（物流不動産開発、テナント及び荷主等の動向）の交換、並びに(iv)建築支援業務その他の必要な支援を伊藤忠グループをして行わせませす。ただし、当該支援については、投資運用業に該当し得る業務を含まないものとします。

xiii. 報酬

本投資法人及び本資産運用会社は、リーシングマネジメント業務、媒介業務、プロパティマネジメント業務の提供を受ける場合を除き、スポンサーサポート契約において伊藤忠商事が提供することとされている業務について伊藤忠商事に原則報酬を支払いません。

b. 伊藤忠都市開発との契約

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用を行うにあたり、伊藤忠都市開発との間で以下の内容のスポンサーサポート契約を締結しています。

i. 優先交渉権の付与

本投資法人は、伊藤忠都市開発が所管する物流不動産につき、伊藤忠都市開発から前記「a. 伊藤忠商事との契約 i. 優先交渉権の付与」と同様のサポートを受けませす。

ii. 売却物件等の優先情報提供

伊藤忠都市開発は、伊藤忠都市開発又は第三者が開発・保有し、又は開発・保有を予定する物流不動産又はその他不動産（以下、本「b. 伊藤忠都市開発との契約」において「売却物件等」といいます。）に係る売却・仲介情報を取得した場合で、(i)本投資法人の投資方針等に適合する可能性があり、かつ(ii)本投資法人に情報提供することが適当であると伊藤忠都市開発が判断したときは、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して売却物件等の情報を提供するものとします。

伊藤忠都市開発は、上記情報提供を受けた日から10営業日が経過する日、又は本資産運用会社が売却物件等の取得を検討しない旨の意思表示を伊藤忠都市開発に対し行った日のいずれか早い方の日まで、これを本投資法人以外の売却候補となる第三者に提供しないものとします。

iii. ウェアハウジング機能の提供

本投資法人は、伊藤忠都市開発から前記「a. 伊藤忠商事との契約 iii. ウェアハウジング機能の提供」と同様のサポートを受けませす。

iv. 保有資産の再開発

本投資法人は、伊藤忠都市開発から前記「a. 伊藤忠商事との契約 iv. 保有資産の再開発」と同様のサポートを受けませす。

v. 媒介契約に基づく媒介業務の提供

本投資法人は、伊藤忠都市開発から前記「a. 伊藤忠商事との契約 vi. 媒介契約に基づく媒介業務の提供」と同様のサポートを受けませす。

vi. 御用聞き（テナントに対するソリューション提供）

伊藤忠都市開発は、本投資法人が保有する物件に入居するテナント企業の要望に対し、伊藤忠グループの総合力を活かして適切なソリューションを提供し、テナント満足度の向上・関係強化に努めます。具体的には、要望に関して適したノウハウを有する伊藤忠グループ及びそのサービスをテナント企業に紹介するよう努めます。

vii. 人材確保に関する協力

伊藤忠都市開発は、本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、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ノウハウを本資産運用会社に承継させ、かつ、発展させるため、必要とされる人材を伊藤忠都市開発から本資産運用会社に出向させる等、本資産運用会社及び本投資法人の成長に伴い必要とされる人材の確保に合理的な範囲で最大限協力します。上記出向の条件等については、伊藤忠都市開発と本資産運用会社が協議の上別途決定します。

viii. その他スポンサーサポート契約の当事者間で合意した支援

前記「i. 優先交渉権の付与」から「vii. 人材確保に関する協力」に定めるもののほか、伊藤忠都市開発は、本資産運用会社から依頼を受けた場合には、本資産運用会社に対し、(i)不動産等の取得・売却及び運営管理（テナント対応、修繕・改修工事（建設資材・設備機器の調達等を含みます。）を含みますが、これらに限られません。）に関する助言・補助、(ii)投資法人運営（資金調達、経理処理、リスク管理、コンプライアンス管理を含みますが、これらに限られません。）に関する助言・補助、(iii)物流不動産に関連する情報（物流不動産開発、テナント及び荷主等の動向）の交換、その他の必要な支援を行います。ただし、当該支援については、投資運用業に該当し得る業務を含まないものとします。

ix. 報酬

本投資法人及び本資産運用会社は、媒介業務の提供を受ける場合を除き、スポンサーサポート契約において伊藤忠都市開発が提供することとされている業務について伊藤忠都市開発に原則報酬を支払いません。

(ホ) リーシングマネジメント業務委託契約

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用を行うにあたり、伊藤忠商事との間で以下の内容のリーシングマネジメント業務委託契約を締結しています。

a. 業務内容

本投資法人は、伊藤忠商事に対し、本投資法人が運用中のすべての物件（以下、本「(ホ) リーシングマネジメント業務委託契約」において「保有物件」といいます。）において保有物件のマスターリース会社（マスターリース会社が存在しない場合又はマスターリース会社が賃貸人となることについて承諾が得られていない場合には保有物件の所有者。以下、本「(ホ) リーシングマネジメント業務委託契約」において同じです。）と賃貸借契約を締結している賃借人（以下、本「(ホ) リーシングマネジメント業務委託契約」において「既存テナント」といいます。）とのリレーションサポート、賃貸運営サポート、再契約サポート、保有物件において保有物件のマスターリース会社と新たに賃貸借契約を締結する賃借人（以下、本「(ホ) リーシングマネジメント業務委託契約」において「新規テナント」といいます。）募集、リーシング方針及び計画リーシング方針及び計画並びにマーケット情報取得のために、以下の業務を委託し、伊藤忠商事はこれを受託します。

i. 既存テナントとのリレーションサポート業務

- ・ 既存テナントへの訪問及び既存テナントとの面談
- ・ 既存テナントからの賃貸借面積拡張及び縮小要望の把握及び対応

- ii. 既存テナントに係る賃貸運営サポート業務
 - ・ 既存テナントの賃貸借契約期間の管理（契約終了通知の実施を含みます。）
 - ・ 賃料や敷金の減額、賃貸借契約解約（一部解約を含みます。）等の既存テナントからの要望の把握及びその対応、その他賃貸借条件の交渉窓口
 - ・ 既存テナント（ただし、伊藤忠商事が賃貸借契約締結に関与した賃借人に限ります。）の施設利用、配送活動に起因する近隣住民及び周辺企業等からのクレーム対応サポート

- iii. 既存テナントとの再契約サポート業務
 - ・ 賃貸借申込書の取得作業（本投資法人が必要とする場合）
 - ・ 賃貸借契約書その他の関連文書の作成
 - ・ 賃貸借条件の交渉窓口
 - ・ 賃貸借契約締結の取次窓口
 - ・ 賃貸借契約締結スケジュールの管理

- iv. 新規テナント募集業務
 - ・ 新規テナント候補先への営業活動
 - ・ 新規テナント候補の現地案内
 - ・ 新規テナント審査サポート
 - ・ 新規テナント誘致活動（賃貸仲介業者との各種調整等）
 - ・ 新規テナント募集条件作成
 - ・ 賃貸借申込書の取得作業（本投資法人が必要とする場合）
 - ・ 賃貸借契約書その他の関連文書の作成
 - ・ 賃貸借条件の交渉窓口
 - ・ 入居関連工事の取次窓口
 - ・ 賃貸借契約締結の取次窓口
 - ・ 賃貸借契約締結スケジュールの管理

- v. リーシング方針及び計画の作成業務
 - ・ 保有物件と本投資法人が取得予定の物件（取得を検討中の物件も含みます。）（以下、本「(ホ) リーシングマネジメント業務委託契約」において「新規物件」といい、保有物件と併せて、「本物件」といいます。）に係る既存テナントが退去することが確定した場合又は既存テナントからの退去する意向を把握した場合（リテナント時）のリーシング方針及び計画の作成

- vi. 本物件のマーケット情報提供業務
 - ・ 本物件のマーケットにおける評価、本物件の競合物件募集及び成約状況、本物件周辺での新規物件開発動向等、本投資法人が必要とする情報の提供

- vii. その他業務
 - ・ 前記「i. 既存テナントとのリレーションサポート業務」から「v. リーシング方針及び計画の作成業務」で記載する業務に関連してプロパティマネジャーの協力を必要とする場合におけるプロパティマネジャーとの各種調整業務
 - ・ 本投資法人及び伊藤忠商事が協議の上、伊藤忠商事が受託することを承諾した業務

(へ) 商標権使用許諾契約

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用を行うにあたり、伊藤忠商事との間で以下の内容の商標権使用許諾契約を締結しています。

a. 商標使用权の許諾

伊藤忠商事は、伊藤忠商事の保有する商標「伊藤忠」及び商標「ITOCHU」(以下、本「(へ) 商標権使用許諾契約」において、併せて「本件商標」といいます。)について、本件商標の指定役務及び適用法令の範囲内において、本投資法人が、本投資法人の商号としてその他本投資法人が事業を行う上で必要かつ合理的な範囲内で非独占的に使用することを許諾します(以下、本「(へ) 商標権使用許諾契約」において、本「a. 商標使用权の許諾」に基づく本件商標についての使用权を「本件商標使用权」といいます。)

商標権使用許諾契約の有効期間は10年間(自 2018年6月29日・至 2028年6月28日)とします。

b. ロイヤルティー

本件商標使用权許諾の対価は無償とします。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1)投資主の権利

投資主総会における議決権

- (イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。
- a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）
 - b. 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）
 - c. 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項（第3号及び第4号を除きます。））
 - d. 投資法人の解散（投信法第143条第3号）
 - e. 規約の変更（投信法第140条）
 - f. その他投信法又は規約で定める事項（投信法第89条）
- (ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。
- a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）。
 - b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができます（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第12条第1項）。ただし、当該投資主又は代理人は、投資主総会毎にその代理権を証明する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94条第1項、会社法第310条第1項、第2項、第3項、規約第12条第2項）。
 - c. 書面による議決権の行使は、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第92条第1項、規約第13条第1項）。
 - d. 前記c.の定めに基づき書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第13条第3項）。
 - e. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を電磁的方法により本投資法人に提供して行います（投信法第92条の2第1項、規約第13条第2項）。
 - f. 前記e.の定めに基づき電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の2第3項、規約第13条第3項）。
 - g. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。
 - h. 前記g.の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第14条第2項）。
 - i. 決算期から3か月以内に投資主総会を開催する場合、本投資法人は、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、当該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）。
 - j. 前記i.のほか、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使することができる者とすることができます（投信法第77条の3第2項、第3項、会社法第124条第2項及び第3項、規約第15条第2項）。

その他の共益権

- (イ) 代表訴訟提起権（投信法第204条第3項、第116条、第119条第3項、会社法第847条（第2項を除きます。））
- 6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、本資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。
- (ロ) 投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）
- 投資主は、投資主総会の招集の手続若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反している若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主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には、決議の日から3か月以内に、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。
- また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。
- (ハ) 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）
- 執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。
- (ニ) 新投資口発行差止請求権（投信法第84条第1項、会社法第210条）
- 投資主は、新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求することができます。
- (ホ) 新投資口及び新投資口予約権発行無効訴権（投信法第84条第2項、第88条の23第1項、会社法第828条第1項第2号、第4号及び第2項第2号、第4号）
- 投資主は、新投資口及び新投資口予約権の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口及び新投資口予約権の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。
- (ヘ) 投資口併合差止請求権（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）
- 投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。
- (ト) 合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）
- 投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、合併をやめることを請求することができます。
- (チ) 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）
- 投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

- (リ) 設立無効訴権（投信法第75条第6項、会社法828条第1項第1号、第2項第1号）
投資主は、設立手続に重大な瑕疵があった場合には、本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。
- (ヌ) 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項本文）
発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。
- (ル) 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）
発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合又は請求の日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。
- (ロ) 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）
発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手続及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立てをすることができます。
- (ワ) 執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）
発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務の遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、当該投資主総会の日から30日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。
- (カ) 解散請求権（投信法第143条の3）
発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行によって著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ若しくは生じるおそれがある場合、又は本投資法人の財産の管理若しくは処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくする場合において、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

投資主は、規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求められません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

払戻請求権（規約第8条第1項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

投資口の処分権（投信法第78条第1項ないし第3項）

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（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、基準日等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

投資証券交付請求権（投信法第85条第1項）

本投資口は、振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存在しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも会計の帳簿及びこれに関する資料の書面（当該資料が電磁的記録をもって作成されているときは当該電磁的記録に記録された事項を表示したもの）の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにして行わなければなりません。

投資口買取請求権（投信法第149条の3、第149条の8、第149条の13）

本投資法人が合併する場合に、合併契約承認のための投資主総会に先立って当該合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において当該合併に反対した投資主は、本投資法人に対し自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることとなります。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、振替機関が個別投資主通知（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。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。

(2)投資法人債権者の権利

元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払を受けることができます。

投資法人債の処分権（投信法第139条の7、会社法第687条、第688条）

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。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、本投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です。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本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。

ただし、本振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資法人債の振替（譲受人の口座における保有欄の金額を増額させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資法人債の譲渡を行うことができます（振替法第115条、第73条）。

なお、本振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（振替法第115条、第67条第1項）。ただし、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（振替法第115条、第67条第2項）。

投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法の規定に基づき、投資法人債権者集会が設置されます。

- (イ) 投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じません（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。
- (ロ) 投資法人債権者の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。
- a. 投資法人債権者は、投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を有します（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、書面又は電磁的方法によって議決権を行使ことができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入されます（投信法第139条の10第2項、会社法第726条、第727条）。
 - b. 投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われますが、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意がなければなりません（投信法第139条の10第2項、会社法第724条第1項、第2項）。

- c. 投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができ、原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します(投信法第139条の10第2項、会社法第717条第1項、第2項)。ただし、投資法人債の総額(償還済みの額を除きます。)の10分の1以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます(投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項)。かかる請求がなされた後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続が行われない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます(投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項)。
- d. 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写の請求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731条第3項)。

投資法人債管理者(投信法第139条の8)

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません。

第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】

名称

伊藤忠リート・マネジメント株式会社（Itochu Reit Management Co.,Ltd.）

資本金の額

200百万円（本書の提出日現在）

事業の内容

- (イ) 不動産等に係わる投資顧問業及び投資一任契約に係わる業務
- (ロ) 金融商品取引業
- (ハ) 投資法人の設立企画人としての業務
- (ニ) 宅地建物取引業
- (ホ) 不動産の管理業務
- (ヘ) 貸金業
- (ト) 投信法に基づく一般事務受託業務
- (チ) 建設物の設計・工事監理
- (リ) 前記(イ)から(チ)に付帯関連する一切の業務

会社の沿革

2017年2月15日	会社設立
2017年4月7日	宅地建物取引業の免許取得 （免許証番号 東京都知事(1)100434号）
2017年10月30日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号 国土交通大臣認可第121号）
2017年12月14日	金融商品取引業（投資運用業）に係る登録 （関東財務局長（金商）第3027号）
2018年6月13日	一般社団法人投資信託協会 加入

株式の総数及び資本金の額の増減

- (イ) 発行可能株式総数（本書の提出日現在）
10,000株
- (ロ) 発行済株式の総数（本書の提出日現在）
8,000株
- (ハ) 最近5年間における資本金の額の増減
2018年4月2日付で増資が行われ、これにより資本金の額は150百万円から200百万円に増額されています。

その他

(イ) 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時まで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、任期満了前に退任した取締役の補欠として又は増員により選任された取締役の任期は、前任者又は他の在任取締役の任期の満了するまでとし、任期満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役の任期は、前任者の任期の満了するまでとします。本資産運用会社において取締役及び監査役に変更があった場合には、その日から2週間以内に内閣総理大臣へ届け出ます(金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号)。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与(会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員)、監査役若しくは執行役に就任した場合(他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。)又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません(金融商品取引法第31条の4第1項)。

(ロ) 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の提出日現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

関係業務の概要

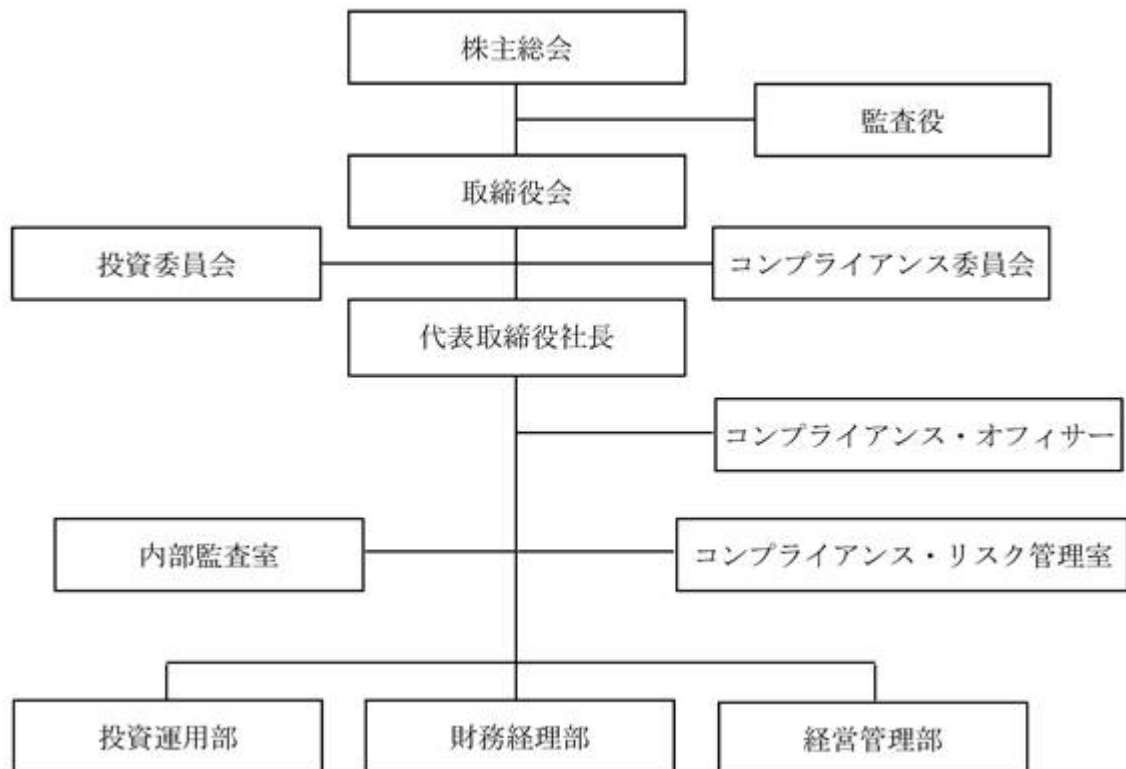
本投資法人が、本資産運用会社に委託する主な業務は資産の運用に係る業務です。

(2)【運用体制】

本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。

業務運営の組織体制

本資産運用会社の本投資法人の資産運用に関連する業務運営の組織体制は、以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。各種業務は、経営管理部、財務経理部及び投資運用部並びにコンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス・リスク管理室及び内部監査室の各部署に分掌されます。

また、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、資産の運用に関する審議を行う機関として投資委員会を設置しています。

本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

組織	分掌業務
取締役会	<p>以下の事項を含む会社の重要な業務執行について決定を行うとともに、取締役の業務執行を監督します。</p> <p><本投資法人の資産運用に関する決議事項></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 投資主総会に関する事項 2. 運用方針及び投資方針の策定及び変更 <ol style="list-style-type: none"> (1) 運用ガイドラインの策定及び変更 (2) 年度資産運用計画及び中期資産運用計画の策定及び変更 (3) 資金調達計画及び余資運用計画の策定及び変更 (4) 投信協会規則に定める資産管理計画書の策定及び変更 3. 運用資産に関する事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 資産の取得及び処分 (2) 年度資産運用計画の変更を伴う長期修繕等の実施 (3) 1件5千万円以上の支出を伴う工事発注（前記(2)に含まれる事項を除きます。） (4) その他、運用資産管理規程及び運用ガイドラインに定める事項 4. 資金調達・資本政策等に関する事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 募集投資口の発行及び新投資口予約権の無償割当に関する事項 (2) 新規借入れ（極度ローンの枠内借入れを除きます。）に関する事項 (3) 投資法人債の発行に係る包括決議及び包括決議に基づかない投資法人債の発行に関する事項 (4) 自己投資口の取得、消却又は処分に関する事項 (5) 本投資法人が有する自己の新投資口予約権の消却に関する事項 5. 資産運用報酬の決定 6. 決算及び会計並びに情報開示に関する事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 金銭の分配に関する事項の決定 (2) 計算書類等（資産運用報告及び金銭の分配に関する計算書を含みます。）の決定 (3) 重要な情報の開示事項の決定 7. 利害関係者との取引の承認（利害関係者取引規程で除外するものを除きます。） 8. その他本投資法人の運営及び資産運用に関する重要事項
経営管理部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本資産運用会社の経営計画・企画の立案・推進に関する事項 2. 本資産運用会社の損益の管理（予算・実績管理等）に関する事項 3. 本資産運用会社の株主総会・取締役会等の機関運営に関する事項 4. 本資産運用会社の総務、人事労務に関する事項 5. 本資産運用会社のシステム及び情報管理に関する事項 6. 監督官庁、各協会その他の諸団体への対応等に関する事項 7. 市場動向、制度法令等に係る調査・研究に関する事項 8. IR、顧客対応等に関する事項 9. 本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する事項 10. 本資産運用会社代表取締役社長の秘書業務に関する事項 11. 本投資法人の資産運用計画・資産管理計画書策定に関する事項 12. 本投資法人の資産運用委託契約に関する事項 13. 本投資法人の資産保管会社（資産保管事務）及び一般事務受託者（機関会議運営）との対応に関する事項 14. 本投資法人役員の業務補助に関する事項 15. 本投資法人の資本に関する事項 16. 本投資法人の開示書類策定業務 17. 本資産運用会社の開示書類策定業務 18. 前記1.から17.までに付随する事項
財務経理部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人の資金調達計画案及び余資の運用計画案に関する事項 2. 本投資法人の資金運用に関する事項 3. 本投資法人の財務に関する事項 4. 本投資法人の損益の管理（予算・実績管理等）に関する事項 5. 本投資法人の経理・決算及び税務に関する事項 6. 本投資法人の資産保管会社（資産保管事務以外）及び一般事務受託者（機関会議運営以外）との対応に関する事項 7. 本投資法人の帳簿類の写しの保管に関する事項 8. 本資産運用会社の経理・決算及び税務に関する事項 9. 本資産運用会社の帳簿類の保管に関する事項 10. 本資産運用会社の固定資産に関する事項 11. 本資産運用会社の財務（資金計画）に関する事項 12. 格付機関との渉外に関する事項 13. 本投資法人の開示書類策定補助業務 14. 本資産運用会社の開示書類策定補助業務 15. 前記1.から14.までに付随する事項

投資運用部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人に係る新規投資計画の策定に関する事項 2. 本投資法人に係る運用資産の処分計画の策定に関する事項 3. 本投資法人による新規投資及び運用資産の処分の実行 <ol style="list-style-type: none"> (1) 新規投資のための情報収集、取得の可否、取得価格及び取得交渉、並びに取得に関する契約締結に関する事項 (2) 運用資産の処分のための処分価格、処分代金の使途、処分交渉、及び処分に関する契約締結に関する業務 4. 不動産投資理論・スキームの調査・研究に関する事項 5. 本投資法人の資産運用に係る基本的な投資方針・基準に関する事項 6. 本投資法人に係る運用資産の運営管理に関する事項 7. 本投資法人の運用資産のうち、有価証券の議決権行使等に関する事項 8. 本投資法人に係る運営管理計画の策定及び活動報告に関する事項 9. 本投資法人の資産運用のための個別不動産に関する市場性、評価に関する事項 10. 本投資法人の運用資産に係る建物の管理に関する事項 11. 本投資法人の運用資産に係る遵法性・安全性確保に関する事項 12. 本投資法人に係る修繕計画の策定及び実績管理に関する事項 13. 本投資法人の資産取得に係る技術的支援に関する事項 14. 本投資法人の運用資産の調査・評価支援に関する事項 15. 前記1.から14.までに付随する業務
コンプライアンス・リスク管理室	<ol style="list-style-type: none"> 1. コンプライアンス委員会で決議された法令その他規則の遵守に必要な処置に関する取り組み方針の推進・実行 2. コンプライアンス委員会の事務局 3. 国内及び国外の法規制状況の把握及び本資産運用会社内における連絡・徹底 4. コンプライアンスに関する役職員の指導・研修 5. 苦情・トラブル・コンプライアンス違反行為に対する協議・対応（内部監査の結果に基づく業務の改善に関する事項を含みます。） 6. 個別案件に関するコンプライアンス上の問題の有無等の調査・報告 7. リスク管理状況に関する審査・改善指導・報告 8. 反社会的勢力への対応の総括 9. 社内規程・規則等の策定及び改廃の審査 10. 紛争解決・訴訟に関する事項 11. 前記1.から10.までに付随関連する本資産運用会社のコンプライアンス及びリスク管理のために必要となる事項
内部監査室	<ol style="list-style-type: none"> 1. 内部監査計画の立案 2. 決定事項及び契約書、規程、規約、マニュアル、報告書、資料、広告宣伝物等に関する法令その他規制の遵守状況の監査 3. 各部における業務の内部監査・報告 4. 監査結果に基づく改善指示及び助言 5. 監査役監査及び公認会計士監査への協力
コンプライアンス・オフィサー	<ol style="list-style-type: none"> 1. コンプライアンス関連全般の統括 2. リスク管理全般の統括 3. コンプライアンス委員会招集・議事統括 4. 決裁事項の審査 5. 内部監査室との連携

委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

(イ) コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、経営管理部長及び外部委員（弁護士又は公認会計士で、コンプライアンスに関して専門的な知識を有する者として本資産運用会社の取締役会において選任された者とし、かつ、本資産運用会社及び本資産運用会社が取り扱う事実と利害関係のない者とし。）
審議・決議事項	<p>< 審議事項 ></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人の運用方針及び投資方針に関する以下の事項のうち、コンプライアンスに関する事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 運用ガイドラインの策定及び変更 (2) 年度資産運用計画及び中期資産運用計画の策定及び変更 (3) 資金調達計画及び余資運用計画の策定及び変更 (4) 投信協会規則に定める資産管理計画書の策定及び変更 2. 本投資法人の資金調達・資本政策等に関する以下の事項のうち、コンプライアンスに関する事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 募集投資口の発行及び新投資口予約権の無償割当に関する事項 (2) 新規借入れ（極度ローンの枠内借入れを除きます。）に関する事項 (3) 投資法人債の発行に係る包括決議及び包括決議に基づかない投資法人債の発行に関する事項 (4) 自己投資口の取得、消却又は処分に関する事項 (5) 本投資法人が有する自己の新投資口予約権の消却に関する事項 3. 本投資法人と利害関係者との取引に関する事項（利害関係者取引規程で除外するものを除きます。） 4. 運用資産管理規程及び運用ガイドラインに定める事項（前記3. に含まれる事項を除きます。） 5. 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変更に関する事項 6. 社内諸規程の制定案及び改廃案のうち、コンプライアンスに関する事項 7. 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での審議が必要であると判断した事項 <p>< 決議事項 ></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 苦情等処理規程の定めに従い、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での決議が必要であると判断した苦情等への対応方針及び同種の苦情等の再発防止策に関する事項 コンプライアンス・オフィサーが取締役会への付議を要すると判断する場合は審議事項
審議・決議方法	<p>コンプライアンス委員会の開催にあたっては、委員の3分の2以上の出席を要するものとします。ただし、委員長及び外部委員は必ず出席するものとします。</p> <p>コンプライアンス・オフィサーは、審議又は決議の過程にコンプライアンス上の問題があると判断した場合には、議事を統括する委員長として審議又は決議の中断を命じることができます。</p> <p>コンプライアンス委員会の審議又は決議は、出席委員全員の賛成意見一致によるものとします。</p> <p>特別の利害を有する出席委員は、その審議又は決議に参加することができません。この場合、審議に参加することのできない出席委員の数は出席委員の数に算入しません。</p> <p>審議の結果、出席委員全員の賛成意見による一致が得られなかった場合は、当該議案は起案部に差戻しとなります。</p>

(ロ) 投資委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、投資運用部長、財務経理部長、経営管理部長、コンプライアンス・リスク管理室長及び外部委員（不動産鑑定士又は公認会計士で、投資法人の投資運用等に関して専門的な知識を有する者（本資産運用会社が委嘱する法人から派遣された者を含みます。））として本資産運用会社の取締役会において選任された者とし、かつ、本資産運用会社及び本資産運用会社が取り扱う事案と利害関係のない者とします。）
審議・決議事項	<p>< 審議事項 ></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 運用方針及び投資方針の策定及び変更 <ol style="list-style-type: none"> (1) 運用ガイドラインの策定及び変更 (2) 年度資産運用計画及び中期資産運用計画の策定及び変更 (3) 資金調達計画及び余資運用計画の策定及び変更 (4) 投信協会規則に定める資産管理計画書の策定及び変更 2. 運用資産に関する事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 資産の取得及び処分 (2) 年度資産運用計画の変更を伴う長期修繕等の実施 (3) 1件5千万円以上の支出を伴う工事発注（前記(2)に含まれる事項を除きます。） (4) その他、運用資産管理規程及び運用ガイドラインに定める事項 3. 資金調達・資本政策等に関する事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 募集投資口の発行及び新投資口予約権の無償割当に関する事項 (2) 新規借入れ（極度ローンの枠内借入れを除きます。）に関する事項 (3) 投資法人債の発行に係る包括決議及び包括決議に基づかない投資法人債の発行に関する事項 (4) 自己投資口の取得、消却又は処分に関する事項 (5) 本投資法人が有する自己の新投資口予約権の消却に関する事項 4. 利害関係者との取引に関する事項（利害関係者取引規程で除外するものを除きます。） 5. 前記1. から4. に定める事項のほか、本資産運用会社の他の社内諸規程に定める事項 6. その他本投資法人の運営及び資産運用に関する重要事項及びそれらに付随する事項
審議・決議方法	<p>投資委員会の開催にあたっては、委員の3分の2以上の出席を要するものとします。ただし、委員長、コンプライアンス・リスク管理室長及び外部委員は必ず出席するものとします。</p> <p>委員長及びコンプライアンス・リスク管理室長は、投資委員会の審議・決議の手續等に法令違反ないしそのおそれがあると判断した場合には、当該審議・決議を中断することができます。</p> <p>投資委員会の審議又は決議は、出席委員の3分の2以上かつ外部委員の賛成によります。</p> <p>審議又は決議事項について、特別の利害を有する出席委員は、その審議又は決議に参加することができません。この場合、審議又は決議に参加することのできない出席委員の数は出席委員の数に算入しません。</p> <p>投資委員会において審議し可決された事項については、その後、取締役会に付議され、当該取締役会において決議された場合に本資産運用会社の意思決定となります。</p> <p>投資委員会において否決された議案については、廃案となります。</p>

投資運用の意思決定機構

本資産運用会社は、規約に沿って、本投資法人から資産運用の一任を受けた資産運用会社として、運用ガイドラインを策定し、投資方針、利害関係者取引についてのルール、分配の方針等の投資運用に関する基本的な考え方について定めます。

また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従い、資産管理計画書等を策定し、運用ガイドラインに定める投資方針、利害関係者取引についてのルールに従い、投資物件を選定し、その取得を決定します。

運用ガイドライン、資産管理計画書の制定及び変更に係る意思決定フロー並びに資産の取得及び譲渡に係る意思決定フローは、以下のとおりです。

(イ) 運用ガイドライン、資産管理計画書の制定及び変更に係る意思決定フロー

- a. 経営管理部は、各担当者と協議の上、これを起案し、コンプライアンス・オフィサーがこれを審査します。その上で、当該議案を投資委員会に付議します（ただし、運用ガイドラインについて利害関係者との取引制限に関する事項の制定又は変更を行う場合、及びコンプライアンス・オフィサーにおいて、法令等に照らし、コンプライアンス上検討すべき事項があると判断した場合その他コンプライアンス委員会に付議すべきと判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーの指示に従い、投資委員会への付議に先立ち、コンプライアンス委員会に付議し、コンプライアンス委員会において審議の上承認された後に投資委員会に付議します。）。なお、コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会（付議される場合）が承認しない場合、当該議案は経営管理部に差戻しとなります。
- b. 投資委員会で審議され、承認がなされた場合には、取締役会に付議されます。なお、投資委員会で否決された場合、当該議案は廃案となります。
- c. 取締役会で審議され、承認決議がなされた場合には、制定されます。なお、取締役会で否決された場合、当該議案は廃案となります。制定された運用ガイドラインの内容については、本投資法人の役員会への報告が必要な場合、速やかに投資法人の役員会に報告します。また、制定された資産管理計画書の内容については、制定後、速やかに投資法人の役員会に報告します。

(ロ) 資産の取得及び譲渡に係る意思決定フロー

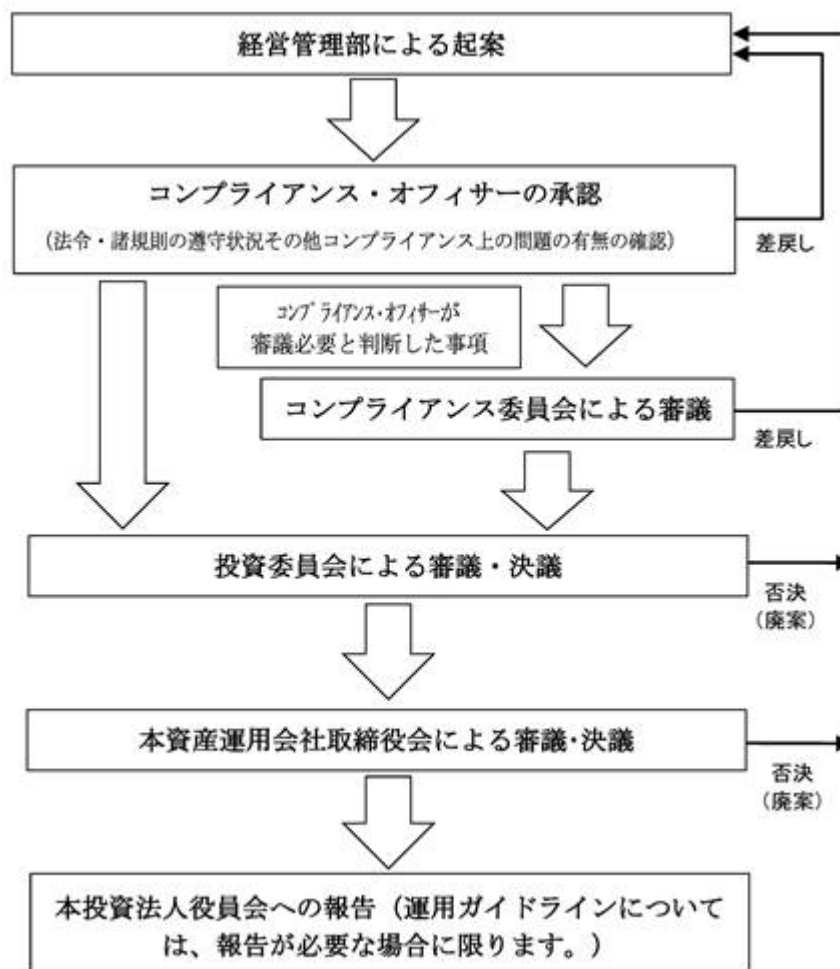
- a. 資産の取得
 - i. 投資運用部は、投資方針に合致する資産を選定の上、当該資産の取得案を作成し、コンプライアンス・オフィサーがこれを審査します。なお、コンプライアンス・オフィサーが否決した場合、当該議案は投資運用部に差戻しとなります。
 - ii. (i)利害関係者との取引、(ii)コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断した取引及び(iii)別途運用ガイドラインで利害関係者との取引と同様の意思決定手続フローによるものと定める取引（当該定めを置いた場合に限り。）についてはコンプライアンス委員会に付議され、その他の取引は、投資委員会に付議されます。投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議に際しては、必要に応じて外部の専門家から意見書等を取得することができます。また、取得した意見書等は、資産取得に関する決定の一助として取締役会に提出されず。
 - iii. コンプライアンス委員会に付議された、前記ii.(i)、(ii)及び(iii)の取引については、コンプライアンス委員会における審議の結果、出席委員全員の意見が当該審議事項に賛成することで一致した場合には、投資委員会に付議されます。コンプライアンス委員会出席委員全員の賛成意見による一致が得られなかった場合には、当該議案は投資運用部に差戻しとなります。
 - iv. 投資委員会で審議され、承認決議がなされた場合には、取締役会に付議されます。なお、投資委員会で否決された場合、当該議案は廃案となります。

- v. 取締役会で審議され、承認決議がなされた場合に、当該資産の取得が決定されます。ただし、前記ii.(i)に定める取引については、投資委員会での承認決議後に、取締役会審議に先立ち本投資法人の役員会の事前承認(特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は、当該決議に参加することができません。)を得ます(本投資法人の役員会の承認を停止条件として決議する場合は、本投資法人の役員会に先行して取締役会に付議することができるものとします。)。なお、役員会又は取締役会で否決された場合、当該議案は廃案となります。また、本投資法人の役員会の事前承認を得ない場合には、取締役会による審議・決議の後、本投資法人の役員会に報告を行います。

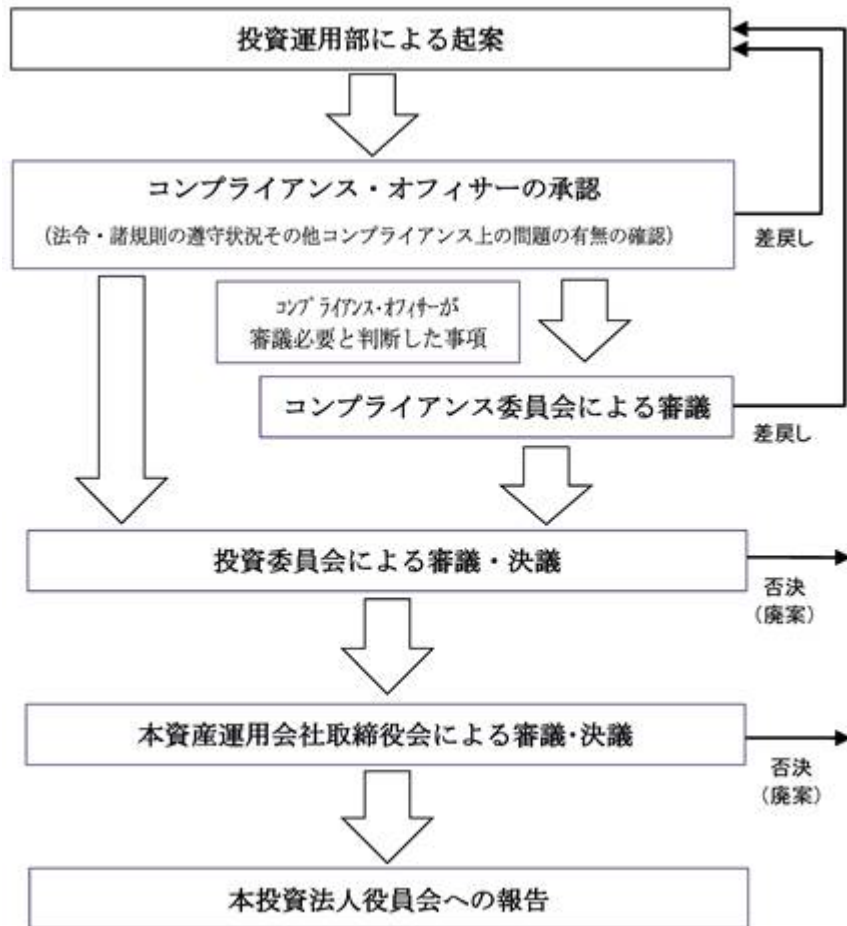
b. 資産の譲渡

資産の譲渡の審議・決議方法等は、資産の取得の場合と同様です。

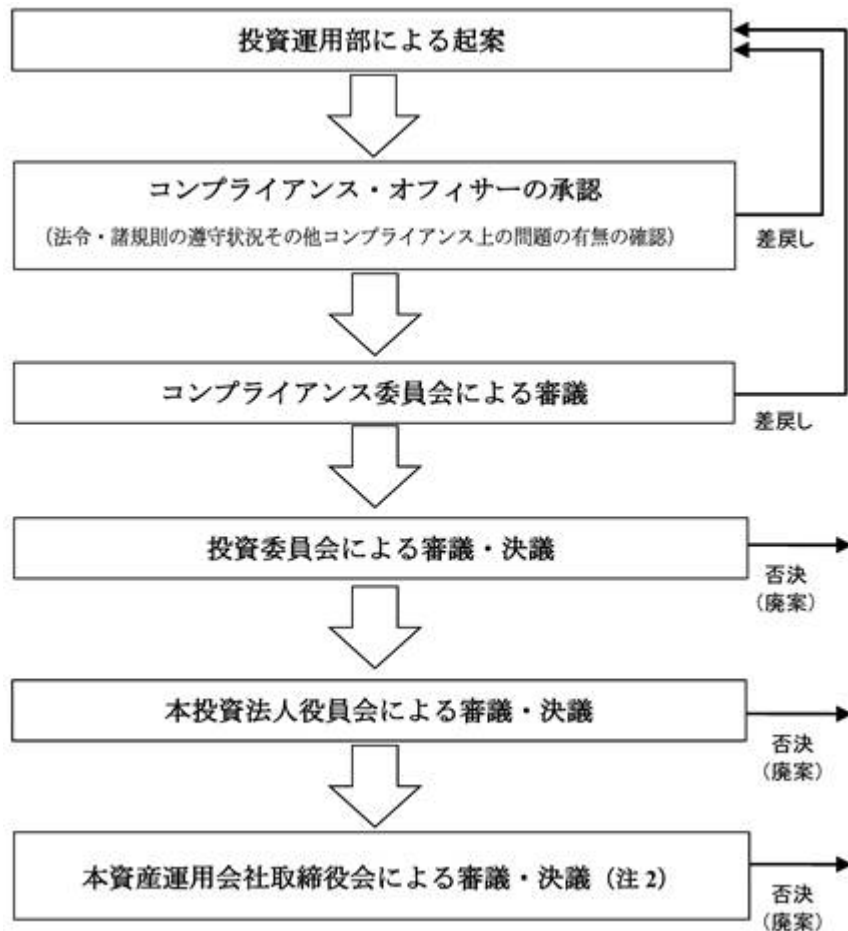
<運用ガイドライン、資産管理計画書の制定及び変更>



<資産の取得・譲渡（一般取引の場合）>



<資産の取得・譲渡（利害関係者との取引に該当する場合）>



(注1) 利害関係者との取引のほか、別途運用ガイドラインで一部の取引について利害関係者との取引と同様の意思決定手続フローによるものと定める可能性があります、その場合には、当該取引についても利害関係者との取引と同様の意思決定手続フローによるものとします。

(注2) 本資産運用会社取締役会において本投資法人役員会の承認を停止条件として決議する場合は、本投資法人役員会に先行して本資産運用会社取締役会に付議ができるものとします。

(3) 【大株主の状況】

(本書の提出日現在)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	6,400	80.0
伊藤忠都市開発株式会社	東京都港区赤坂二丁目9番11号	1,600	20.0
合 計		8,000	100.0

(注) 「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(4)【役員の状況】

(本書の提出日現在)

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
代表取締役社長 (常勤)	東海林 淳一 (注1)	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。		-
取締役コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス・リスク管理室長兼内部監査室長 (常勤)	山本 宏政	1975年4月 1979年5月 1982年8月 1995年4月 2000年1月 2000年10月 2001年11月 2004年7月 2005年4月 2005年7月 2006年8月 2007年6月 2010年3月 2012年4月 2013年6月 2017年6月	株式会社日本不動産銀行 (現 株式会社あおぞら銀行) 入行 福岡支店 同行 上野支店 同行 資金業務部ほか 同行 横浜支店副支店長ほか 同行 債券営業部副部長 同行 債券営業部長 同行 大阪支店大阪総務部長 同行 関西支店関西総務部長 同行 コンプライアンス部コンプライアンス・オフィサー ADインベストメント・マネジメント株式会社 出向 コンプライアンス・オフィサー 同社 入社 コンプライアンス・オフィサー 同社 取締役コンプライアンス・オフィサー 同社 取締役コンプライアンス・リスク管理室長兼コンプライアンス・オフィサー 同社 取締役コンプライアンス・オフィサー 同社 監査役 伊藤忠リート・マネジメント株式会社 入社 取締役コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス・リスク管理室長兼内部監査室長(現任)	-
取締役 (非常勤)	関口 淳	1988年4月 1998年10月 2003年3月 2003年4月 2005年4月 2006年4月 2009年4月 2011年11月 2012年4月 2012年4月 2015年4月 2015年4月 2016年5月 2017年2月 2017年3月	伊藤忠商事株式会社 入社 伊藤忠都市開発株式会社 出向 伊藤忠商事株式会社 建設部 同社 建設部建設第一課長代行 同社 建設部建設第一課長 同社 建設第一部建設第一課長 ITCインベストメント・パートナーズ株式会社(現 アストマックス投信投資顧問株式会社) 出向 取締役副社長 イトーピア・アセットマネジメント株式会社 出向 取締役副社長 伊藤忠商事株式会社 建設第一部長代行 イトーピア・アセットマネジメント株式会社 取締役(非常勤)(現任) 伊藤忠商事株式会社 建設第二部長(現任) イトーピアホーム株式会社 取締役(非常勤) 中央設備エンジニアリング株式会社 取締役(非常勤)(現任) 伊藤忠リート・マネジメント株式会社 取締役(非常勤)(現任) 株式会社マーキュリアインベストメント 取締役(非常勤)(現任)	-

取締役 (非常勤)	黒瀬 要	1990年4月 1992年10月 1998年4月 2004年4月 2004年10月 2007年4月 2008年4月 2009年4月 2010年1月 2010年4月 2014年4月 2014年10月 2015年4月 2016年6月 2017年2月 2017年4月 2018年4月	伊藤忠不動産株式会社(現 伊藤忠商事株式会社) 入社 伊藤忠商事株式会社 入社 都市開発部都市開発第三課 伊藤忠都市開発株式会社 出向 都市住宅事業部 同社 都市住宅事業部海外事業チーム長 同社 都市住宅事業部第二用地企画室長 同社 大阪開発事業部大阪総合開発課長 同社 転籍 大阪開発事業部大阪総合開発課長 同社 大阪開発事業部大阪総合開発課長兼総合開発事業部 同社 総合開発事業部海外不動産開発室長 上海伊藤忠商事有限公司 出向 伊藤忠都市開発株式会社 総合開発事業部長補佐 同社 総合開発事業部長代行 同社 総合開発本部総合開発事業第二部長 イトーピアホーム株式会社 取締役(非常勤) 伊藤忠リート・マネジメント株式会社 取締役(非常勤)(現任) 伊藤忠都市開発株式会社 総合開発本部総合開発事業部長 同社 用地開発本部用地開発第二部長(兼)総合開発本部総合開発事業部長(現任)	-
監査役 (非常勤)	中村 友成	1998年8月 2001年3月 2007年2月 2007年5月 2008年4月 2011年4月 2011年7月 2012年1月 2012年4月 2017年5月 2017年5月 2017年5月 2017年5月 2018年5月 2018年5月 2018年5月 2018年6月	朝日監査法人(現 有限責任あずさ監査法人) 入社 株式会社グローバルマネジメントディレクションズ 入社 伊藤忠商事株式会社 入社 事業・リスクマネジメント部事業チーム 同社 事業部事業チーム兼CFO室 同社 CFO室 同社 監査部内部統制整備推進室 同社 監査部内部統制評価第二室 同社 生活資材・化学品事業統括室 同社 エネルギー・化学品事業統括室兼エネルギー・化学品経営企画部 同社 住生活事業・リスク管理室(現任) イトーピア・アセットマネジメント株式会社 監査役(非常勤)(現任) 伊豆大仁開発株式会社 監査役(非常勤)(現任) 伊藤忠物流(中国)有限公司 監事(非常勤)(現任) 伊藤忠リート・マネジメント株式会社 監査役(非常勤)(現任) 伊藤忠セラテック株式会社 監査役(非常勤)(現任) イトーピアホーム株式会社 監査役(非常勤)(現任) ADインベストメント・マネジメント株式会社 監査役(非常勤)(現任)	-

(注1) 東海林淳一は、本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項に従い、2018年5月14日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

(注2) 主要略歴の記載に関しては、在籍時の旧称に統一して記載しています。

(5)【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。

営業の概況

本書の提出日現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

資本関係

本書の提出日現在、本資産運用会社は本投資口を保有していません。

2【その他の関係法人の概況】

A 資産保管会社兼一般事務受託者(機関運営・計算・会計)(投信法第117条第4号、第5号及び第6号並びに第208条関係)

(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

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

資本金の額

342,037百万円(2018年3月末日現在)

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】

一般事務受託者としての業務

(イ) 計算に関する事務

(ロ) 会計帳簿の作成に関する事務

(ハ) 納税に関する事務

(ニ) 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(ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。)

(ホ) その他前記(イ)から(ニ)までに付随関連する事務(ただし、番号法に係る個人番号に関する管理取扱い業務を除きます。)

資産保管会社としての業務

(イ) 資産保管業務

(ロ) 金銭出納管理業務

(ハ) その他前記(イ)及び(ロ)に付随関連する業務

(3)【資本関係】

本書の提出日現在、本投資法人と三井住友信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

B 投資主名簿等管理人(投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係)

(1)名称、資本金の額及び事業の内容

名称

名称:みずほ信託銀行株式会社

住所:東京都中央区八重洲一丁目2番1号

資本金の額

247,369百万円(2018年3月末日現在)

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2)関係業務の概要

投資主の名簿に関する事務

(イ) 投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務

(ロ) 投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事務

本投資法人の投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下、本Bにおいて「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録に関する事務

募集投資口の発行に関する事務

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の送付、議決権行使書の作成、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務

投資主に対して分配する金銭の計算及び支払に関する事務

(イ) 投信法第137条に定める金銭の分配（以下、本Bにおいて「分配金」といいます。）の計算及びその支払のための手続に関する事務

(ロ) 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払に関する事務

新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務

新投資口予約権の行使による本投資口の発行に関する事務

投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務

受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務
法令又は事務委託契約（投資口事務受託契約）により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務

投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申し出の受付に関する事務

総投資主通知等の受理に関する事務

投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関（以下、本Bにおいて振替法第2条第2項に定める振替機関をいいます。）より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合

本投資法人の情報提供請求権（振替法第277条に定める請求をいいます。）行使に係る取次ぎに関する事務

振替機関からの個別投資主通知（振替法第228条第1項で準用する同法第154条第3項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務

番号法に関する事務

投資主等の提出する届出の受理に関する事項

投資口の併合、分割に関する事項

前記 から までに掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付

前記 から までに掲げる委託事務に付随する事務

前記 から までに掲げる事務のほか、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上定める事務

(3)資本関係

本書の提出日現在、本投資法人とみずほ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

C 一般事務受託者（納税）（投信法第117条第6号関係）

(1)名称、資本金の額及び事業の内容

名称

名称：PwC税理士法人

住所：東京都千代田区霞が関三丁目2番5号

資本金の額

該当事項はありません。

事業の内容

税務申告書等の作成及び税務相談に関する業務等を行っています。

(2)関係業務の概要

税務事務受託者は納税に関する事務として以下の業務を行うものとします。

法人税等申告書及び消費税申告書作成業務（当該申告書に署名捺印する業務を含みます。）

提供されるサービスは、一般事務委託契約（機関運営・計算・会計）期間中本投資法人から一般事務受託者（納税）に提示された案件に回答するために必要なコンサルティング・サービス及び一般事務受託者（納税）が本投資法人に提起した事項で一般事務受託者（納税）が支援を提供することに本投資法人が同意されている以下の案件を含むものとします。

- (イ) 期中の税務相談（必要に応じて意見書の作成を含みます。）
- (ロ) 各種申請書・届出書の作成
- (ハ) 固定資産台帳のレビュー
- (ニ) 有価証券報告書のレビュー
- (ホ) 償却資産税申告書のレビュー
- (ヘ) 資本的支出と修繕のレビュー

(3)資本関係

本書の提出日現在、本投資法人とPwC税理士法人の間には資本関係はありません。

D 引受人（投信法第117条第1号関係）

(1)名称、資本金の額及び事業の内容

引受人の名称	資本金の額 (2018年3月末日現在) (注)	事業の内容
S M B C 日興証券株式会社	10,000百万円	金融商品取引法に基づく金融商品取引業（第一種金融商品取引業）を営んでいます。
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	40,500百万円	
大和証券株式会社	100,000百万円	
みずほ証券株式会社	125,167百万円	
野村証券株式会社	10,000百万円	

(注) 資本金の額は、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

各引受人は、本投資法人の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として一般募集において投資口を引き受ける者の募集に関する事務を行います。

(3)資本関係

本書の提出日現在、本投資法人と各引受人の間には資本関係はありません。

E 本投資法人の特定関係法人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

特定関係法人の名称	資本金の額 (2018年3月末日現在)(注1)	事業の内容
伊藤忠商事株式会社	253,448百万円	繊維、機械、金属、エネルギー・化学品、食料、住生活、情報・金融の各分野において、国内外での商取引及び事業投資等のビジネスを営んでいます。
合同会社櫛プロパティーズ(注2)	10万円	不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理並びに不動産の信託受益権の取得、保有及び処分等に係る事業を営んでいます。
伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社(注2)	310百万円	マンション管理事業、プロパティーマネジメント事業、ビルマネジメント事業、レジデンシャル運営事業を営んでいます。

(注1) 資本金の額は、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 合同会社櫛プロパティーズ及び伊藤忠アーバンコミュニティは、本投資法人の第2期の開始日である2019年2月1日をもって特定関係法人になることが見込まれています。

(2) 関係業務の概要

関係業務の内容については、前記「第二部 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 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」をご参照ください。

(3) 資本関係

本書の提出日現在、伊藤忠商事は、本投資口のうち1,000口を所有しています。

第5【投資法人の経理状況】

本投資法人の第1期の営業期間は、2018年5月1日(設立日)から2019年1月末日までです。本書の提出日現在、本投資法人は、第1期の営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。本投資法人の第2期営業期間以後については、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までの期間を営業期間とします。

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、投資法人計算規則に基づいて作成されます。

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、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ます。

1【財務諸表】

本投資法人の第1期の営業期間は、2018年5月1日(設立日)から2019年1月末日までです。本書の提出日現在、本投資法人は、第1期の営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。したがって、該当事項はありません。

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(2018年5月1日現在)

	金 額
・資産総額	100,000,000円
・負債総額	0円
・純資産総額(-)	100,000,000円
・発行済数量	1,000口
・1口当たり純資産額(/)	100,000円

(注) 資産総額、負債総額及び純資産総額は、帳簿価額を使用しています。

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数 (口)	買戻し口数 (口)	発行済口数 (口)
第1期 (自 2018年5月1日 至 2019年1月末日)	2018年5月1日	1,000口	-	1,000口

(注1) 本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。

(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。

第四部【その他】

1. 本書に基づく本投資口の募集及び売出しに関し、金融商品取引法及び関係政省府令に基づき、交付目論見書及び請求目論見書を作成し、これらを合冊（以下、交付目論見書と請求目論見書を合冊したかかる目論見書を「目論見書」といいます。）して投資家へ配布することがあります。その際には、当該目論見書に表紙を設け、「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」と記載するほか、交付目論見書と請求目論見書のそれぞれに表紙を設け、かつ、それらの区分が明確となるようにします。
2. 目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の各表紙、表紙裏及び裏表紙並びに交付目論見書の表紙の次以降に、本投資法人の名称及び英文名称（ITOCHU Advance Logistics Investment Corporation）を記載し、本投資法人及び取得予定資産又はそのテナントのロゴマークや写真その他の図案を使用することがあります。
3. 交付目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（交付目論見書）」と記載し、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）です。」との文章及び「金融商品取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書（請求目論見書）の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合には、その旨を記録しておく必要があるものとされています。」との文章を記載します。

さらに、交付目論見書と請求目論見書を合冊して投資家へ配布する場合には、上記の文章に続けて、「ただし、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合冊されています。」との文章を記載します。
4. 請求目論見書の表紙に「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（請求目論見書）」と記載し、その表紙裏に、「本書は、金融商品取引法に基づき投資家の請求により交付される目論見書（請求目論見書）です。本書において用いられる用語は、本書に別段の定めがある場合を除いて、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書（交付目論見書）において使用される用語と同様の意味を有するものとします。」との文章を記載します。
5. 交付目論見書の表紙の次及び請求目論見書の表紙裏に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

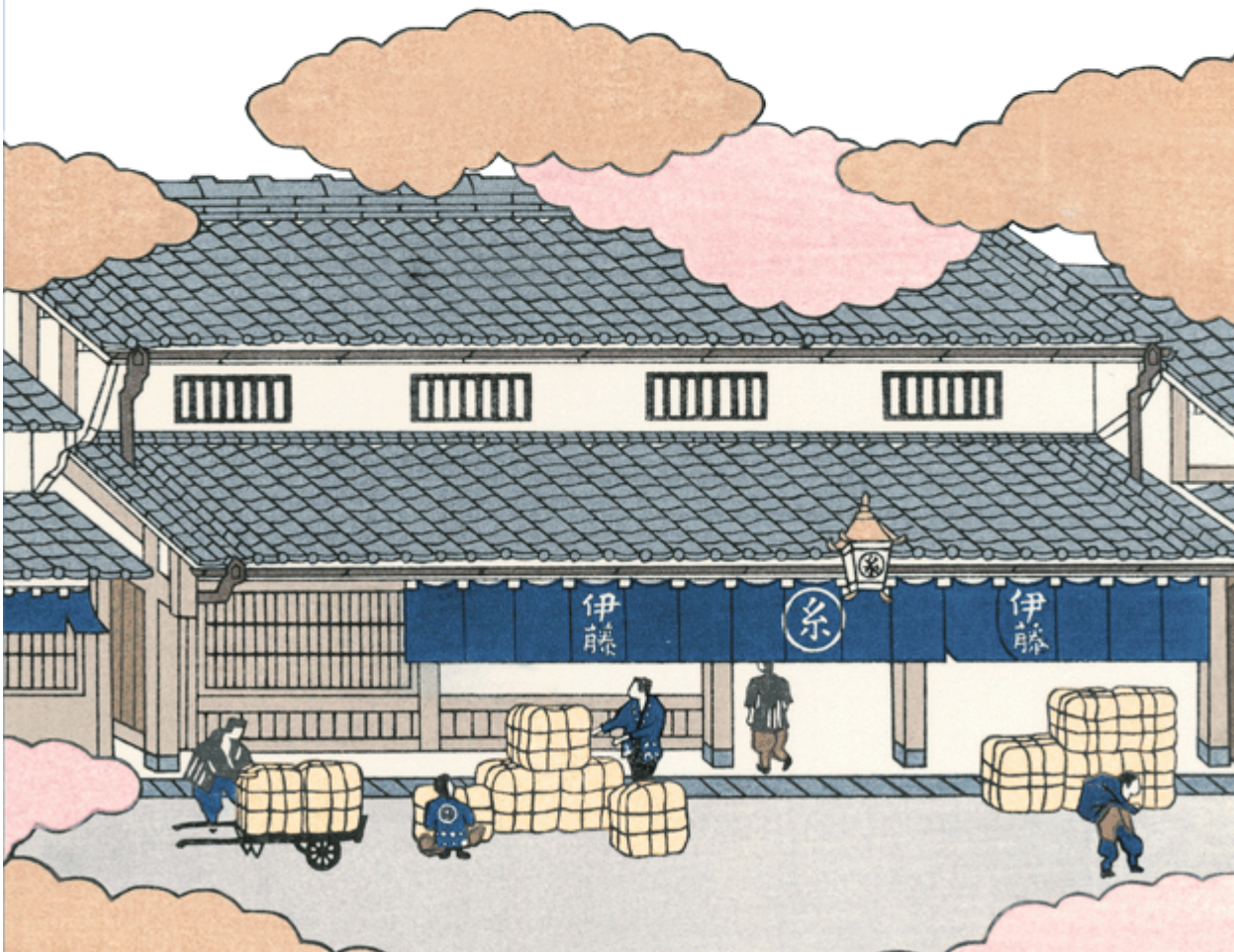
「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。本投資口は、不動産等を投資対象とするため、個別の不動産において地震や火災による被災等の様々な理由により、収入が減少したり費用が増加した場合、利益の分配額が減少したり、市場価格が低下する場合があります。」
6. 目論見書の表紙以降並びに裏表紙及び裏表紙裏以前に、以下の内容をカラー印刷して掲載します。



伊藤忠アドバンス・ ロジスティクス投資法人

ITOCHU Advance Logistics Investment Corporation

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書 2018年8月



ひとりの商人、 無数の使命



伊藤忠グループの使命

ひとりの商人がいる。そしてそこには、数限りない使命がある。

昨今の物流業界を取り巻く環境は大きく変化しています。

従来、倉庫としての保管が主な機能であった物流不動産は、物流のさらなる効率化・多機能化が進む中で、求められる機能が多様化しており、事業者にとって「物流」は経営上の重要な戦略となってきています。

伊藤忠グループ^(注1)は、多種多様な商流^(注2)に携わる総合商社グループとして、物流を通じてお客様の経営戦略をはじめとした様々な課題解決を行うことを「使命」として捉えています。かかる使命を果たすことが、物流インフラを発展させ豊かな社会づくりに寄与すると伊藤忠グループは考えています。

(注1)「伊藤忠グループ」とは、伊藤忠商事株式会社(以下「伊藤忠商事」といいます。)並びにその連結子会社206社及び持分法適用関連会社94社(2018年3月31日時点)により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

(注2)「商流」とは、サプライヤー、メーカー、小売事業者、消費者へと原材料が加工・取引等を経て商品化され消費される流れ全般を意味する言葉です。以下同じです。

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 新投資口発行及び投資口売出席出目論見書(交付目論見書)

本届出目論見書により行う伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人投資口35,614,300,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口1,585,700,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)(以下「金融商品取引法」といいます。)(第5条により有価証券届出書を2018年8月1日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出席価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

本書は、金融商品取引法に基づき投資家に交付しなければならない目論見書(交付目論見書)です。金融商品取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した目論見書(請求目論見書)の交付を受けることができ、投資家がかかる請求を行った場合には、その旨を記録しておく必要があるものとされています。ただし、本書においては、投資家の便宜のため、既に請求目論見書が合用されています。

i Missions Parkに込めた想い

i Missions Park

- 伊藤忠グループの「使命」(Mission)を踏まえ、伊藤忠グループが開発する物流不動産に「i Missions Park／アイミッションズパーク」の名称を付しています。
- ロゴマークには、人やものを大切に、あたたかく包み込むイメージと、この物流施設で取り扱われる荷物が大切に運ばれ、事業に関わる人びとにも、届けられる先の人びとにも、幸せを広げたいという想いを表現しました。



本投資法人の理念

本投資法人は、生活消費関連^(注)ビジネスに強みを持つ大手総合商社である伊藤忠商事を中心とする伊藤忠グループと「拡張的協働関係」を構築し、物流不動産をはじめとした物流インフラを発展させることで豊かな社会づくりに寄与するとともに、本投資法人の投資主価値の最大化及びJ-REIT市場の健全な発展に貢献することを目指します。

(注) 伊藤忠商事では、繊維、食料、住生活、情報・金融を「生活消費関連」と定義しています。以下同じです。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、制度等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。本投資口は、不動産等を投資対象とするため、個別の不動産において地震や火災による被災等の様々な理由により、収入が減少したり費用が増加した場合、利益の分配額が減少したり、市場価格が低下する場合があります。

本投資法人と伊藤忠グループがともに成長する



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

保有・運用

**拡張的
協働関係**

伊藤忠グループの
プラットフォームを活用した
本投資法人の成長

拡張的協働関係

本投資法人は、伊藤忠商事の建設・物流部門で構築される「不動産・物流プラットフォーム」^(注1)をベースに、伊藤忠商事の10万社^(注2)に及ぶ豊富な取引顧客網から成る「商社・商流プラットフォーム」^(注1)を活用した物件供給やリーシングサポートによる本投資法人の持続的な成長を目指します。

一方、本投資法人が物流不動産の保有・運用という役割を担うことで、伊藤忠グループは、テナント企業との接点が増え、ビジネス上の要望を把握する機会が増加します。かかるテナント企業からのビジネス上の要望に即座にソリューション（解決策）を提供することで、関係強化を図り、伊藤忠グループのプラットフォームの強化につながる新たな物流不動産の開発・リーシングにつなげます。

このような伊藤忠グループによる新たな物流不動産の開発・リーシングが、本投資法人のさらなる成長につながる好循環、すなわち「拡張的協働関係」を生み出すものと、本投資法人は考えています。

本投資法人は、この「拡張的協働関係」をもとに、高流・物流両視点から今後の物流市場の動向を捉えることで、変化に対して柔軟に対応できるJ-REITとして、物流インフラの発展及び投資主価値の最大化を目指します。

「拡張的協働関係」の構築

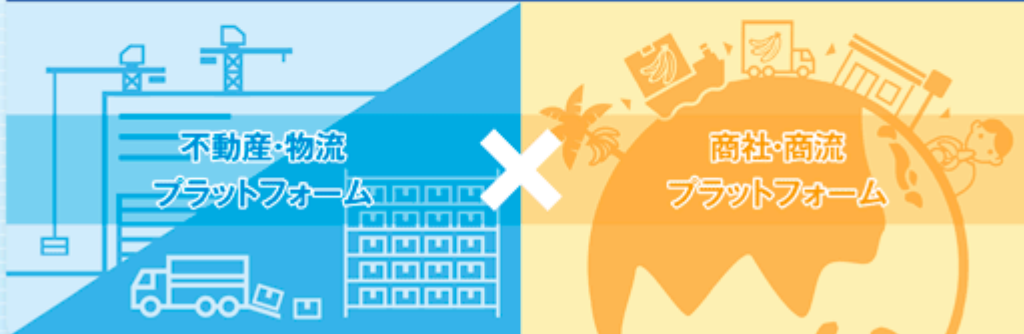
ITOCHU Advance Logistics Investment Corporation 

本投資法人を通じた
伊藤忠グループの
プラットフォームの強化

開発・リーシング・管理

ITOCHU
ITOCHU

伊藤忠グループが有する2つのプラットフォーム



(注1)「不動産・物流プラットフォーム」とは、伊藤忠商事住生活カンパニーの建設・物流部門において構築されている不動産の用地仕入、施設開発、リーシング、物流オペレーション及び運用・管理を統合的に所管する組織体制をいい、「商社・商流プラットフォーム」とは、生活消費関連ビジネスに強みを持つ大手総合商社である伊藤忠商事が携わる様々な分野のビジネスで関わる10万社に及ぶ豊富な取引顧客網及び各顧客と経営レベルで構築した取引関係をいいます。以下同じです。

(注2)伊藤忠商事のデータベースに同社が過去に取引を行ったことがある先として記録されている会社等の数を記載しており、本書の提出日現在、継続的な取引を行っていない先も含まれます。また、公益法人等の会社以外の法人や、個人事業主も含まれます。以下同じです。

(注3)各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 本投資法人の基本理念 (ハ) 本投資法人と伊藤忠グループがともに成長する「拡張的協働関係」の構築」をご参照ください。以下同じです。

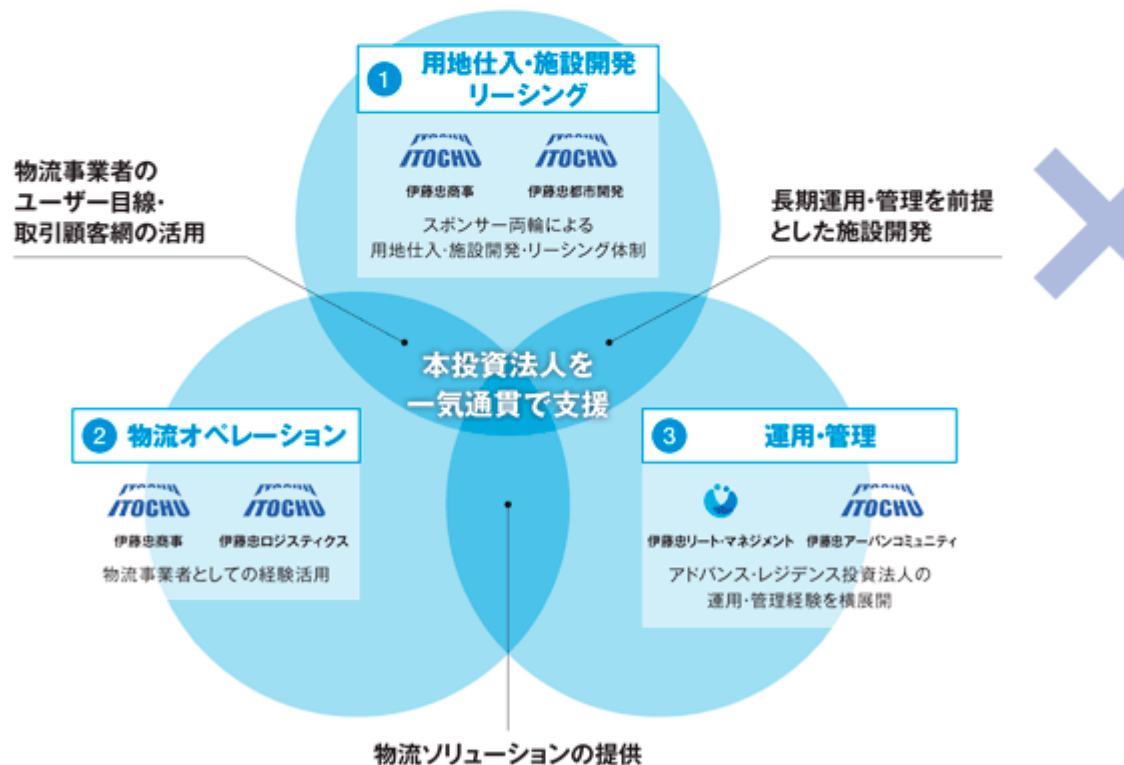
「拡張的協働関係」の礎となる2つのプラットフォーム

本投資法人は、伊藤忠商事の建設・物流部門が、長年の知見を活かしテナントニーズに即してまた、生活消費関連ビジネスに強みを持つ大手総合商社としての伊藤忠商事が有する10万社に

不動産・物流プラットフォーム

- ① 2004年度から14年間で培った物流不動産の用地仕入・施設開発・リーシング力
- ② 物流事業者としての経験
- ③ J-REIT運用・管理経験の横展開

①、②、③ 全てを統合的に所管する
伊藤忠商事 住生活カンパニーの“建設・物流部門”

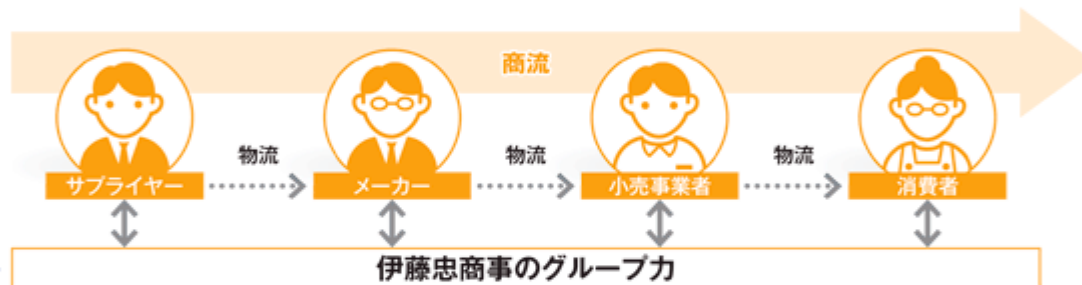


開発し、総合商社ならではのリーシングにより優良テナントが入居する物流不動産を取得します。
及ぶ豊富な取引顧客網の活用を通じて、長期安定的な成長を目指します。

商社・商流プラットフォーム

- ① **10万社**に及ぶ豊富な取引顧客網
- ② **商流の川上から川下まで**をカバーする幅広い事業領域
- ③ **生活消費関連ビジネス**における高いプレゼンス

①、②、③を網羅する
経営レベルでの取引関係を有する“**総合商社**”



- 伊藤忠紙パルプ
- 伊藤忠建材
- 伊藤忠ロジスティクス

- 伊藤忠鉱物資源開発
- 伊藤忠丸紅鉄鋼
- 伊藤忠メタルズ

- エドウィン
- 三景
- ジョイックス
コーポレーション

- 伊藤忠ブランテック
- ヤナセ
- 伊藤忠建機



- 伊藤忠食品
- Dole International Holdings
- 日本アクセス
- プリマハム
- ユニー・ファミリーマート
ホールディングス

- 伊藤忠ケミカル
フロンティア
- 伊藤忠リーテイルリンク
- ケミカルロジテック

- 伊藤忠テクノ
ソリューションズ
- ポケットカード
- ベルシステム24
ホールディングス

(注1) 上記は各カンパニーに属する伊藤忠グループ会社のうち、主要なものを記載しています。また、上記における会社名は「株式会社」の記載を省略しています。以下、文脈によっては「株式会社」を省略している場合があります。

(注2) 各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ①本投資法人の基本理念 (二)「拡張的協働関係」の礎となる2つのプラットフォーム」をご参照ください。以下同じです。

インベストメント・ハイライト

1 伊藤忠グループが開発する「物流不動産」への重点投資

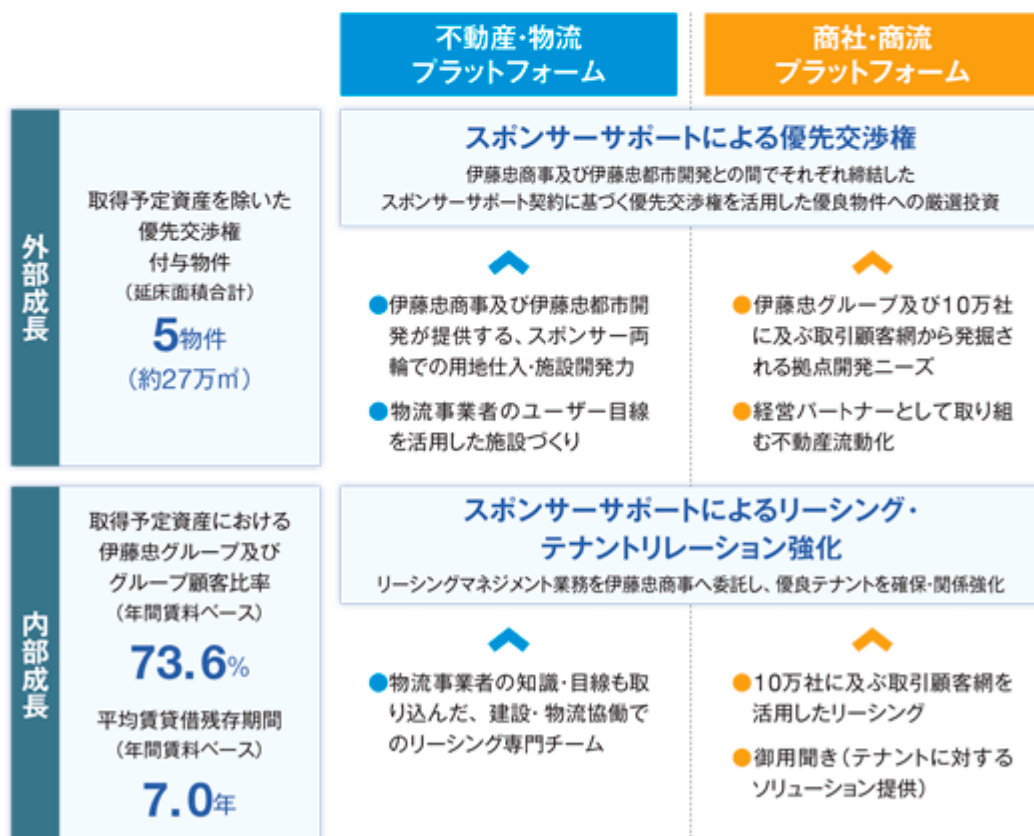
本投資法人は、伊藤忠グループが有する2つのプラットフォームを活用して開発される物流不動産に重点投資を行い、長期安定的なポートフォリオを構築することを目指します。

上場時ポートフォリオ

物件数・取得予定価格	平均鑑定NOI利回り (取得予定価格ベース)	スポンサー開発比率 (取得予定価格ベース)	平均築年数 (取得予定価格ベース)	平均賃貸借契約期間 (年間賃料ベース)
7物件538億円	5.0%	100%	1.9年	8.1年

(注)各用語の意味及び各数値の算出方法その他の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② インベストメント・ハイライト (イ) 伊藤忠グループが開発する「物流不動産」への重点投資」をご参照ください。以下同じです。

2 「拡張的協働関係」に基づく外部成長・内部成長



(注)各用語の意味及び各数値の算出方法その他の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② インベストメント・ハイライト (ロ) 「拡張的協働関係」に基づく外部成長・内部成長」をご参照ください。以下同じです。

3 保守的な財務運営

本投資法人は、保守的な財務運営を基本とし、成長性に配慮してLTVコントロールを行うとともに、効率的なキャッシュマネジメントにより投資主価値の向上を目指します。

平均借入期間
(借入予定額ベース)

5.06年

- 借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散化を通じた財務基盤の安定化
- 資金調達余力の確保に配慮したLTVコントロール
- 適切なキャッシュマネジメントによる継続的な利益超過分配

(注)各用語の意味及び各数値の算出方法その他の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② インベストメント・ハイライト (ハ) 保守的な財務運営」をご参照ください。以下同じです。

4 投資主価値向上の実現に向けた取り組み

本投資法人は、セムポート出資を通じて、本投資法人の投資主と伊藤忠商事の利害を一致させ、相互の利益向上を図る運用を行うことで、投資主価値の最大化を目指します。

また、本資産運用会社の報酬体系については、総資産に連動した運用報酬に加えて、賃貸事業NOI及びEPUに連動した運用報酬も採用することにより、投資主との利害を一致させ、投資主価値の向上を目指します。

なお、本投資法人は、伊藤忠商事による「伊藤忠」という基本商号の付与を受けています。

伊藤忠商事による
セムポート出資

5%程度

- 伊藤忠商事によるセムポート出資
- 総資産、賃貸事業NOI及びEPUに連動した運用報酬体系
- 本投資法人に「伊藤忠」の基本商号を付与

(注)各用語の意味及び各数値の算出方法その他の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② インベストメント・ハイライト (ニ) 投資主価値向上の実現に向けた取り組み」をご参照ください。以下同じです。



上場時ポートフォリオ概要

物流不動産7物件、取得予定価格合計538億円を上場時ポートフォリオとします。

ポートフォリオサマリー

物件数 7物件	取得予定価格合計 538億円	鑑定評価額合計 569億円	平均鑑定NOI利回り (取得予定価格ベース) 5.0%	平均稼働率 ^(注1) 98.8%
-------------------	--------------------------	-------------------------	------------------------------------------	---------------------------------------



アイミッションズパーク厚木



アイミッションズパーク柏



アイミッションズパーク野田



アイミッションズパーク守谷



アイミッションズパーク三郷



アイミッションズパーク千葉北

アイミッションズパーク印西
(準共有持分65%)

(注1)「平均稼働率」は、2018年4月末日現在における各物件に係る賃貸可能面積の合計に対して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。なお、アイミッションズパーク三郷のうち一部の区画(2,837.26㎡)は、2018年7月1日から賃貸を開始しています。そのため、本書の提出日現在の取得予定資産の平均稼働率は100.0%となっています。

(注2)各用語の意味及び各数値の算出方法については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 ③上場時ポートフォリオ概要及びポートフォリオ構築方針 (イ)ポートフォリオサマリー」及び同「(ロ)ポートフォリオ一覧」をご参照ください。以下同じです。

ポートフォリオ一覧

物件番号	取得予定資産	所在地	取得予定価格 (百万円)	延床面積 (㎡)	鑑定NOI 利回り(%)	稼働率 (%)	築年数 (年)	テナント 数	
L-1	アイミッションズパーク厚木 ^(注1)	神奈川県厚木市	5,300	A棟: 3,909 B棟: 15,387	5.0	100.0	A棟:5.9 B棟:5.9	A棟:1 B棟:1	
L-2	アイミッションズパーク柏	千葉県柏市	6,140	31,976	5.2	100.0	3.4	1	
L-3	アイミッションズパーク野田	千葉県野田市	12,600	62,750	4.9	100.0	2.5	5	
L-4	アイミッションズパーク守谷	茨城県つくばみらい市	3,200	18,680	5.0	100.0	1.3	2	
L-5	アイミッションズパーク三郷	埼玉県三郷市	6,100	22,506	4.9	87.5 ^(注2)	1.0	1	
L-6	アイミッションズパーク千葉北 ^(注3)	千葉県千葉市	2,600	9,841	5.2	100.0	0.7	1	
L-7	アイミッションズパーク印西(準共有持分65%) ^{(注3) (注4)}	千葉県印西市	17,900	110,022 (71,514)	4.9	100.0	0.4	1	
合計/平均 ^(注5)			—	53,840	275,075 (236,567)	5.0	98.8	1.9	13

(注1) アイミッションズパーク厚木は、2棟の物流不動産(A棟及びB棟)により構成されており、延床面積、築年数及びテナント数については、各物流不動産に係る数値を記載しています。

(注2) アイミッションズパーク三郷のうち一部の区画(2,837.26㎡)は、2018年7月1日から賃貸を開始しています。そのため、本物件の本書の提出日現在の稼働率は100.0%となっています。なお、「稼働率」は、2018年4月末日現在における各物件に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) アイミッションズパーク千葉北及びアイミッションズパーク印西に係る取得予定価格については、本投資法人が各売主から取得を予定している各物件の準共有持分に係る取得予定価格の合計を記載しています。

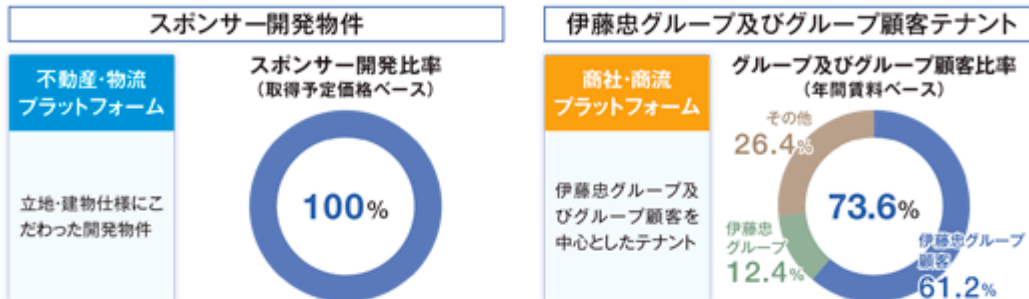
(注4) アイミッションズパーク印西に係る延床面積については、括弧内に本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合(65%)に相当する数値を、小数点以下を切り捨てて記載しています。

(注5) 合計/平均欄に係る延床面積は、アイミッションズパーク印西の準共有持分割合を考慮した合計値を括弧内に記載しています。

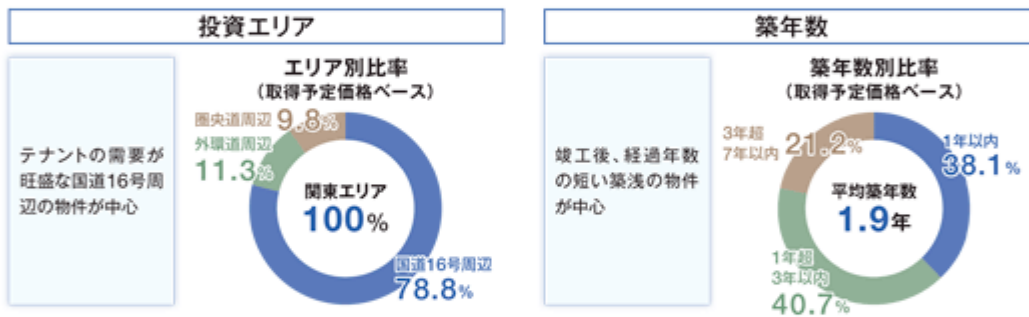
(注6) 各用語の意味及び各数値の算出方法その他の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1)投資方針 ③上場時ポートフォリオ概要及びポートフォリオ構築方針 (ロ)ポートフォリオ一覧」をご参照ください。以下同じです。

ポートフォリオの特徴

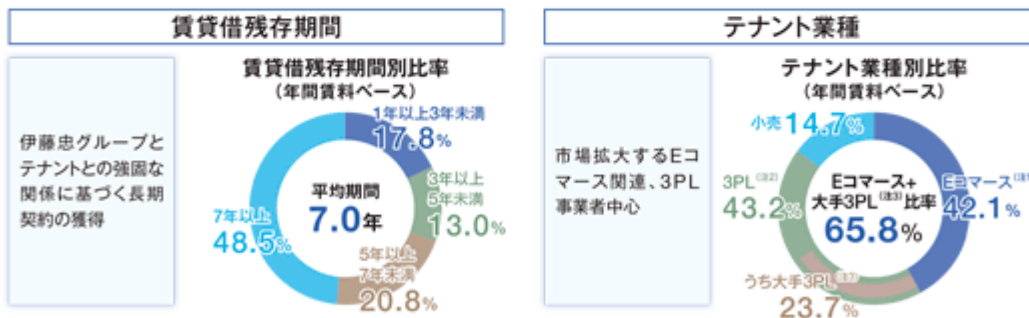
① 伊藤忠グループの2つのプラットフォームを最大限活用



② 国道16号周辺かつ築浅の物件中心



③ 優良テナントとの長期契約による安定的なキャッシュ・フロー



(注1) 「Eコマース」とは、インターネットやコンピューター等の電子的な手段を介して行う商取引の総称をいいます。以下同じです。

(注2) 「3PL」とは、企業の物流全般を一括受注し、運営するアウトソーシング業務のことをいいます。以下同じです。

(注3) 「大手3PL」とは、本投資法人の取得予定資産における3PL事業者テナントのうち、当該事業者を含むグループの連結売上高が1,000億円を超える3PL事業者をいいます。以下同じです。

(注4) 各用語の意味及び各数値の算出方法その他の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ 上場時ポートフォリオ概要及びポートフォリオ構築方針 (ハ) ポートフォリオの特徴」をご参照ください。以下同じです。

ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、多様なテナントニーズを踏まえた伊藤忠グループが開発する物流不動産へ重点投資

用途別投資比率

物流不動産	80%以上
その他不動産	20%以下

エリア別投資比率

関東エリア・関西エリア	70%以上
その他エリア	30%以下

関東エリア	関西エリア
東京都 神奈川県 千葉県 埼玉県 茨城県	大阪府 京都府 兵庫県 奈良県 滋賀県

立地に対するこだわり

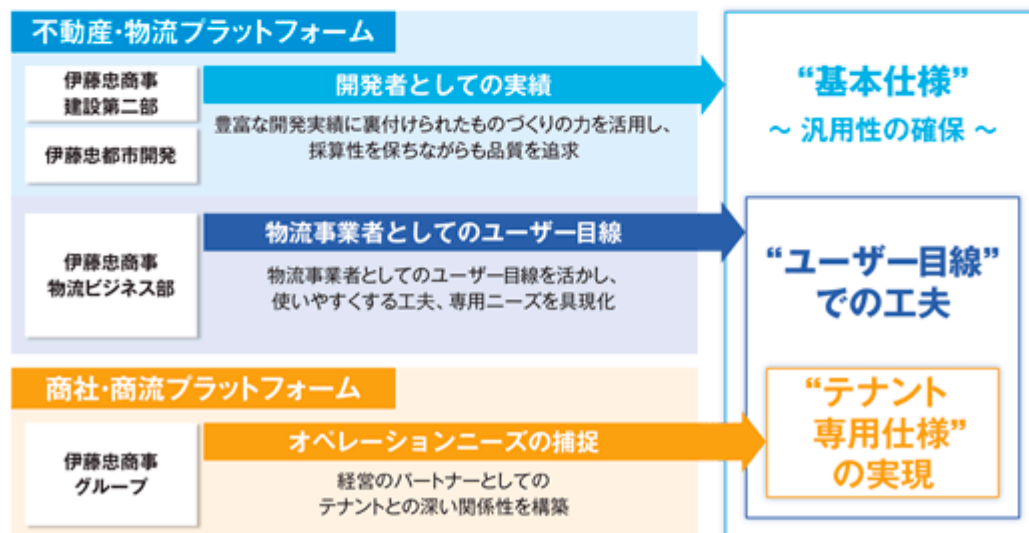
- 関東エリア、関西エリアの中でも、始点としての生産地や着地点としての大消費地に近く、物流機能が求められる立地や広域配送に適した主要幹線道路・高速道路等を利用しやすいなど交通アクセスを考慮した立地への重点投資
- 一定以上の人口集積地域で、公共交通機関・自家用車等での通勤利便性を有し、テナント企業の従業員確保に関する容易性にも考慮した立地への投資
- テナント専用仕様施設については、特定テナントの拠点戦略に合致し、将来的なテナント誘致も見込める立地への厳選投資

建物仕様に対するこだわり

アイミッシヨンスパークは、多様なテナントのオペレーションに対応可能な汎用性を確保した基本仕様を原則として有しています。

加えて、開発者として適切と判断する場合には、コストを考慮の上、物流事業者である伊藤忠商事物流ビジネス部が有する施設ユーザーとしての知見を活かし、当事者目線から工夫を加えることで、使いやすい施設づくりの追求がされています。

さらに、開発の計画段階から独自のオペレーションを求めるテナント向けに、汎用性を確保しつつテナントごとの専用仕様を有する施設の開発がされています。

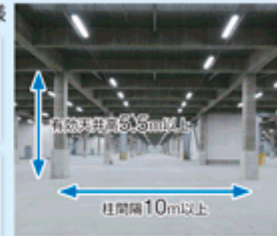


を行うことで、長期安定的なポートフォリオの構築を目指します。

“基本仕様”

- 多様なテナントニーズに対応できる物流施設として汎用性を確保する基本仕様

ワンフロア面積 3,300m² 以上	保管・作業の効率化を図るにあたって最低限必要と考える面積	柱間隔 10m 以上	フォークリフトの動線を確保した上で、標準サイズのラックを無駄なく配置する場合に最低限必要と考える間隔
有効天井高 5.5m 以上	保管の効率性を重視し、約1.8mまでのラックを3段積みすることが可能であり、一般的な庫内作業用フォークリフトの利用に十分な有効天井高	床荷重 1.5t/m² 以上	約3mサイズのラックの重量を1.5tとした場合、3段積みのに必要となる荷重



アイミッションズパーク野田

“ユーザー目線”での工夫例

IMP野田 自由なレイアウトスペース

最上層において有効天井高6.5m、柱間隔約30mの無柱空間とすることでテナントの様々なオペレーションに対応可



縦動線の拡張

3、4階をエレベーター・垂直搬送機の増設可能な設計とすることにより、テナントの縦動線強化の要望に対応可



IMP柏 誘致テナント幅の拡大

建築コストを考慮の上、1層部分を飲料や紙類の重量物の取扱いが可能となる床荷重2.5t/m²とすることでテナント層の拡大を企図



“テナント専用仕様”の実現例

IMP印西

従業員の安全性確保

従業員が駐車場から直接エスカレーターで2階にアプローチして入館する特徴的な仕様を採用し、歩行者動線とトラック動線を分離することで安全性を確保



アメニティの整備

調理設備も備えた食堂を設置し、従業員の快適な労働環境を整備



IMP千葉北 大量入出荷への対応

トラックバース20台分、トラック待機場57台分設置により、特定時間帯に集中する入出荷に対応



庫内オペレーション改善

1階部分につき、有効天井高7.5mとすることで、テナントが要望するラックの4段積みオペレーションに対応



IMP厚木 温度管理への対応

断熱性の高い床を整備することで、冷凍・冷蔵・常温の三温度帯管理設備設置に対応



(注) 上記は、本投資法人が考える「基本仕様」、「ユーザー目線」での工夫及び「テナント専用仕様」の実現の主な特徴及び事例を紹介するものであり、本投資法人が取得する物件はこれらと異なる特徴を有することがあります。

本投資法人の上場時ポートフォリオ及び伊藤忠グループが

本投資法人の上場時ポートフォリオ及び伊藤忠グループが開発・取得した物流不動産の立地は



開発・取得した物流不動産の立地

以下のとおりであり、テナント需要の旺盛な国道16号周辺の物件が中心です。



グループとの間で取得予定資産を除く伊藤忠グループ保有・開発中物件について具体的な交渉を行っており、現時点において取得する予定はなく、今
 後物件(外部売却済)は、本書の提出日現在、伊藤忠グループは保有していないため、本投資法人が伊藤忠グループから取得することはできません。さら
 印西2及びアイミッションズパーク市川塩浜の開発は完了しておらず、完成予想図は2018年6月30日現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる

「拡張的協働関係」に基づく外部成長戦略

本投資法人は、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発との間でそれぞれ締結したスポンサーサポート契約のノウハウ及び取引顧客網を活用することで、物件取得機会の確保並びにポートフォリオのさら

伊藤忠グループの物流不動産開発・取得実績



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

保有・運用

明確な

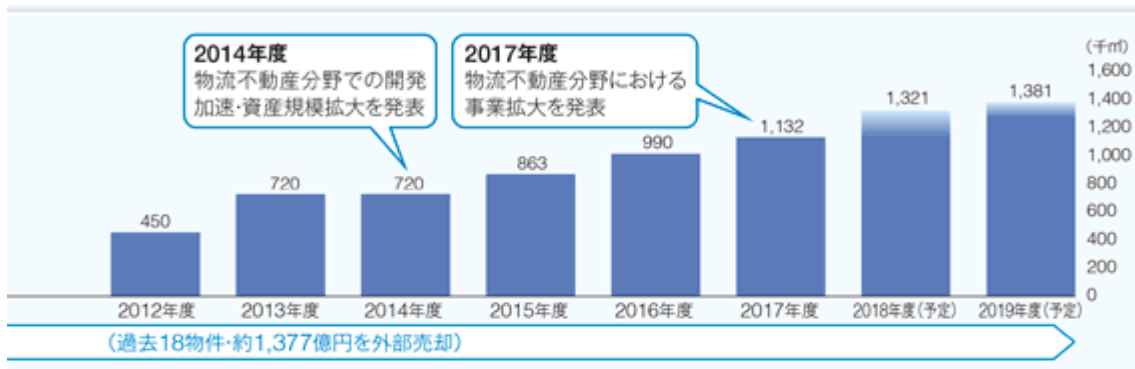
本投資法人の取得予定資産

取得予定資産: 7物件・236,567㎡(延床面積)



(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法並びに将来の情報に関する留意事項その他の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2投資方針 (1)投資方針 ④成長戦略 (イ)「拡張的協働関係」に基づく外部成長戦略」をご参照ください。以下同じです。

に基づく優先交渉権を活用し、伊藤忠グループの有する物流不動産の用地仕入・開発・リーシング
なる多様化及び安定化を目指します。



役割分担

開発・リーシング・管理



伊藤忠商事



伊藤忠都市開発

伊藤忠グループの保有・開発中物件

伊藤忠グループ保有・開発中物件:6物件・294,206㎡(延床(予定)面積)

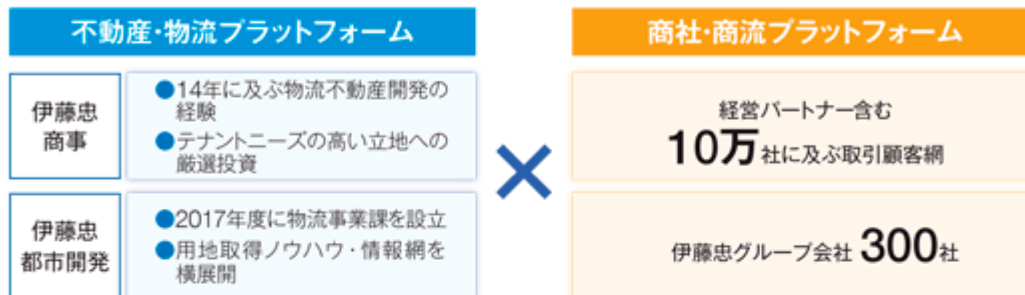


(注) 上記「伊藤忠グループの保有・開発中物件」に記載されている物件は取得予定資産ではなく、本書の提出日現在、本投資法人は伊藤忠グループとの間で上記各資産について具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。さらに、本書の提出日現在、アイミッションズパーク柏2、アイミッションズパーク市川塩浜及びアイミッションズパーク印西2の開発は完了しておらず、竣工予定年月、延床予定面積及び完成予想図は2018年6月30日現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。

「拡張的協働関係」に基づく外部成長戦略

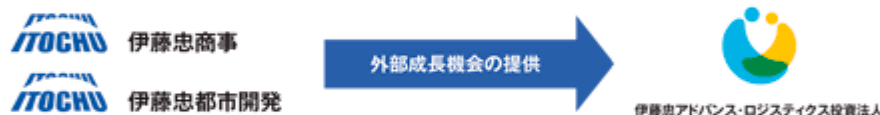
本投資法人は、不動産・物流プラットフォームを活用した伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発の用地仕入・目指します。

強固なソーシング体制



スポンサーサポートを活用した外部成長

本投資法人は、用地仕入・施設開発力を有する伊藤忠グループとのスポンサーサポート契約に基づき、以下のサポート内容を活用した外部成長を目指します。



外部成長に関するスポンサーサポート契約の内容

- 優先交渉権の付与
- 売却物件等の優先情報提供
- ウェアハウジング機能の提供
- 保有資産の再開発

伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発からのパイプラインサポート

本投資法人は、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発からのパイプラインサポート（優先交渉権の付与）及び伊藤忠グループのネットワークを通じた豊富な外部成長サポートを受けながら、資産規模の拡大を目指します。

竣工(予定)年月	保有・開発中物件	所在	延床(予定)面積(m ²)	優先交渉権
1994年12月	アイミッションズパーク守谷2	茨城県つくばみらい市	6,780	優先交渉権
2018年2月	アイミッションズパーク印西(準共有持分35%) ^(注1)	千葉県印西市	38,507	優先交渉権
2018年5月	アイミッションズパーク東京足立	東京都足立区	27,872	優先交渉権
2018年8月	アイミッションズパーク柏2	千葉県柏市	132,478	優先交渉権
2019年3月	アイミッションズパーク印西2	千葉県印西市	28,983	
2019年8月	アイミッションズパーク市川塩浜	千葉県市川市	59,584	優先交渉権

(注1) アイミッションズパーク印西に係る延床面積については、取得予定資産に含まれない当該物件の準共有持分(35%)に相当する数値を記載しています。

(注2) 上記は取得予定資産ではなく、本書の提出日現在、本投資法人は伊藤忠グループとの間で上記各資産について具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。さらに、本書の提出日現在、アイミッションズパーク柏2、アイミッションズパーク印西2及びアイミッションズパーク市川塩浜の開発は完了しておらず、竣工予定年月及び延床予定面積は2018年6月30日現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。

施設開発力と、商社・商流プラットフォームを通じた取引顧客網を活用し、さらなる外部成長を

事例

①伊藤忠都市開発の用地仕入・開発力

伊藤忠都市開発は、総合デベロッパーとしてのソーシングルートや、様々な用途における豊富な開発実績に裏付けられた開発力を活かし、物流不動産の用地仕入、開発を進めています。

総合デベロッパーとしての
・ネットワークを活用した用地情報を取得
・開発許可取得ノウハウの横展開



伊藤忠商事にはない情報・ノウハウを活用し、
伊藤忠グループとしての用地仕入力を強化

②取引顧客網からの開発用地の発掘

伊藤忠商事は、新日鉄住金エンジニアリング株式会社（以下「新日鉄住金エンジニアリング」といいます。）と物流施設の建築工事発注を基に良好な関係を構築したことを背景に、同社及び親会社の新日鐵住金株式会社（以下「新日鐵住金」といいます。）の保有遊休地を物流施設開発用地として取得することができました。

工事発注を通じた
リレーションの構築



新日鐵住金グループとの
継続取引



新日鐵住金エンジニアリング

2014年

新日鐵住金エンジニアリングから遊休
地を物流施設開発用地として取得

親会社の新日鐵住金から遊休地を物流
施設開発用地として取得

2011年

物流施設建築
工事の発注

2012年

物流施設建築
工事の発注

物流施設建築工事の発注（IMP野田）



物流施設建築工事の発注（IMP堺）



③グループ会社開発ニーズの具現化

伊藤忠グループは、グループ会社である株式会社日本アクセス（以下「日本アクセス」といいます。）向けの専用センター開発の実績（2物件）に続き、テナントとなる日本アクセス及び設計施工者であり共同開発事業者でもある株式会社フジタとともに物流総合効率化法に基づく認定取得手続等を協働で企画立案し進めてきました。

物流総合効率化法の活用

テナント及び設計施工者と協働で企画立案



日本アクセスの拠点開発ニーズ

過去の開発実績からのニーズ発掘



アイミッションズパーク千葉北

ACCESS

日本アクセス

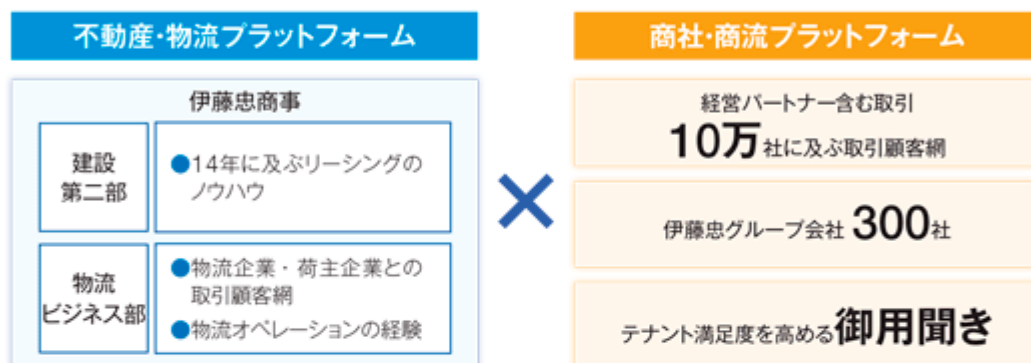
（注）アイミッションズパーク堺は取得予定資産ではなく、本書の提出日現在、本投資法人は伊藤忠グループとの間で当該資産について具体的な交渉を行っており、現時点において取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

「拡張的協働関係」に基づく内部成長戦略

本投資法人は、伊藤忠商事とのリーシングマネジメント契約に基づき提供されるリーシングマネジメ
ンタラではのリーシング戦略に基づく内部成長を図ります。伊藤忠商事の顧客がテナントとして本投資
グループによる「御用聞き」を展開することで、当該テナントとの関係強化を行い、ポートフォリオの

商社ならではのリーシング体制

本投資法人が保有する物流不動産について、伊藤忠商事の建設第二部と、自らが物流事業者であり、かつ、他の物流事業
者との取引関係も有している物流ビジネス部が協働してリーシングを行います。また、伊藤忠商事、伊藤忠グループ及びそ
の取引顧客網を有効に活用し、拠点の増設・移転・集約ニーズを他社に先駆けて把握することで、リーシングを強化します。



スポンサーサポートを活用した内部成長

本投資法人は、豊富な取引顧客網を有する伊藤忠グループによるサポートを受けながら、テナントとの関係強化を図り、
ポートフォリオ収益の安定化を図ります。



伊藤忠商事

ポートフォリオ収益の安定化のサポート

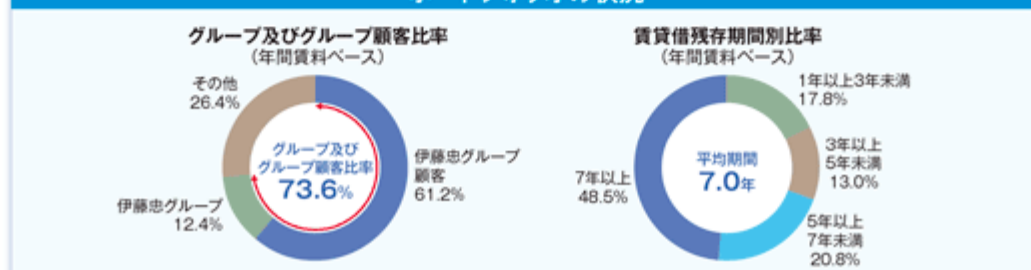


伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

内部成長に関するスポンサーサポート契約の内容

- リーシングマネジメント業務の提供
- プロパティマネジメント業務の提供
- 御用聞き(テナントに対するソリューション提供)

ポートフォリオの状況

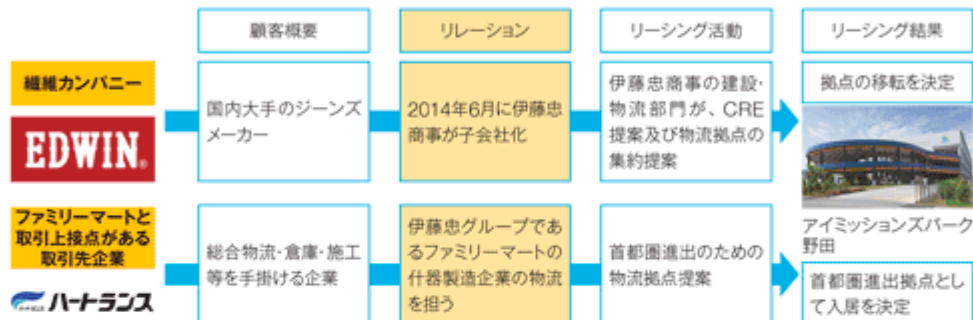


ント業務を軸に、不動産・物流プラットフォームと商社・商流プラットフォームを最大限活用した商社法人が保有する物流不動産に入居している場合、当該顧客が抱える物流における課題について伊藤忠長期的な収益安定化を目指します。

事例


①グループ力を活用したリーシング

伊藤忠グループの国内大手ジーンズメーカーである株式会社エドウィン（以下「エドウィン」といいます。）や、同じく伊藤忠グループである大手コンビニチェーンの株式会社ファミリーマート（以下「ファミリーマート」といいます。）と取引上の接点がある物流事業者が入居しました。



②御用聞き（テナントへの提供事例）

伊藤忠グループの重要顧客であるEコマース事業者に対し、伊藤忠グループが開発した物流不動産を賃貸するだけでなく、伊藤忠グループの各社から様々な事業上の課題を解決する適切なソリューションを提供しています。これによって、テナント満足度向上に寄与しています。

 伊藤忠商事/建設・物流部門 当該Eコマース事業者向けの専用物流拠点3物件の開発実績	 伊藤忠紙パルプ株式会社 当該Eコマース事業者から段ボールケース、ラベル、緩衝材等の包装資材を一括で受注。資材倉庫を別途運営し、ジャストインタイムでの資材提供を実現
 中央設備エンジニアリング株式会社 当該Eコマース事業者から伊藤忠グループ開発物件における設備工事を受注したことを契機にメンテナンスに加え、現状はそれ以外の設備工事も受注	 BELSYSTEM24 当該Eコマース事業者から一般顧客向けカスタマーサービス及び出品者サポートのコールセンター業務を長期に渡り受託

③御用聞き（ニーズに応えるソリューション）

MAMS (Mobile Asset Management Service) ^(注1)


Challenging Tomorrow's Change
伊藤忠テクノソリューションズ株式会社

本サービスは、製造業向けのサービスや、小売・卸売業のラストワンマイルサービスにフォーカスした配送計画の作成と実行管理を行うプラットフォームです。車両や積載スペースの空き状況を検索することが可能なため、ドライバー不足による輸送費高騰の課題を軽減することが可能です。

(注1) MAMSは本投資法人の取得予定資産において提供されているサービスではありません。

(注2) 各用語の意味及び詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ 成長戦略 (ロ) 「拡張的協働関係」に基づく内部成長戦略」をご参照ください。

財務戦略

本投資法人は、保守的な財務運営を基本とし、成長に配慮してLTVコントロールを行うと

保守的な財務運営

本投資法人は、メガバンクを中心としたバンクフォーメーションにより、安定的な財務基盤を構築します。上場時LTVは37.6%を見込んでいますが、将来の資産規模成長に配慮してコントロールしつつ、原則として平常時の運用において、40~50%のLTVで運用することとします。

有利子負債の状況

本投資法人は、以下の借入れによる調達資金を取得予定資産の取得資金及び当該取得に関連する費用に充当する予定です。また、借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散化を通じて財務基盤の安定化を図ります。

借入れの状況(予定)

借入先	借入額	利率	借入期間	返済方法	用途	摘要
三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行 三菱UFJ銀行 日本政策投資銀行 みずほ信託銀行	45億円	基準金利に 0.15%を加えた 利率	1年	期限一括返済	取得予定資産の取得資金 及び当該取得に 関連する費用	無担保 無保証
	53億円	基準金利に 0.10%を加えた 利率	3年			
	62億円	基準金利に 0.30%を加えた 利率	6年			
	55億円	基準金利に 0.40%を加えた 利率	8年			
	15億円	基準金利に 0.50%を加えた 利率	10年			
	合計/平均	230億円	—			

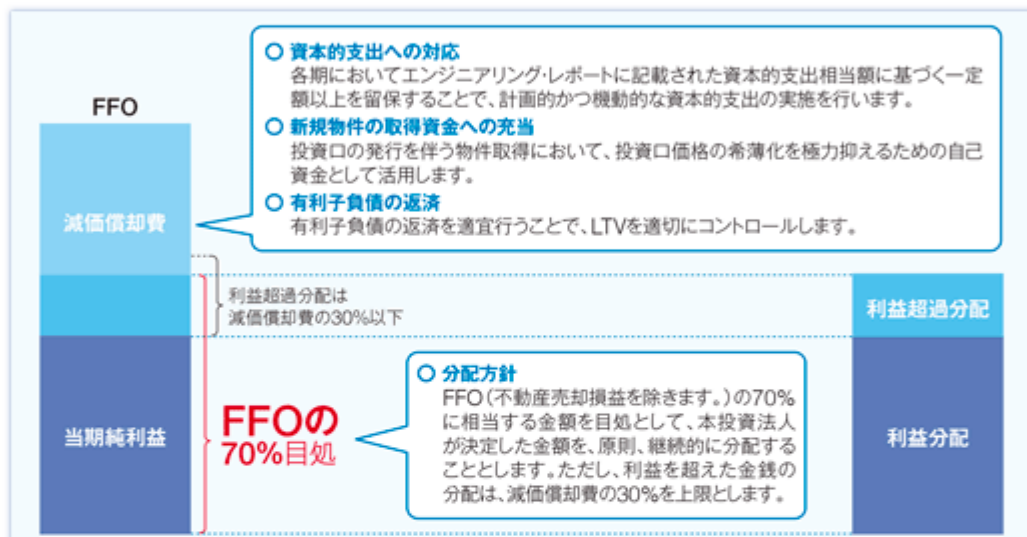
(注1) 本書の提出日現在、金銭消費貸借契約は締結されておらず、上記借入れの状況(予定)については、アレンジャーである株式会社三井住友銀行から取得した協調融資団の組成及び融資の意向に関する書面に基づいて記載しています。したがって、実際に借入れが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入額等も変更されることがあります。

(注2) 各用語の意味及び各数値の算出方法その他の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ 成長戦略 (ハ) 財務戦略」をご参照ください。以下同じです。

ともに、効率的なキャッシュマネジメントにより、投資主価値の向上を目指します。

キャッシュマネジメント

本投資法人は、他の不動産資産との比較において、一般的に土地建物価格のうち建物価格の割合が高く、減価償却費割合が大きいという物流不動産の特性を踏まえ、効果的な資本的支出の実施、新規物件の取得資金への充当及び有利子負債の返済など、資金の有効活用に係る様々な選択肢について検討し投資主価値の最大化に努めます。



(注) 上記はあくまでもイメージであり、実際の利益超過分配と利益分配の比率等を示すものではありません。

投資主利益と連動した運用報酬体系の導入

本投資法人は、右記の運用報酬体系を採用することによって、本投資法人の投資主利益と本資産運用会社の利益を一致させることを目指します。

運用報酬 I	総資産額×0.2%（上限）
運用報酬 II	賃貸事業NOI×5.0%（上限）
運用報酬 III	税引前当期純利益×調整後EPU×0.005%（上限）

(注) 上記運用報酬体系の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (3) 管理報酬等」をご参照ください。

伊藤忠商事による本投資法人へのセイムポート出資

本投資法人のスポンサーである伊藤忠商事は、上場時において発行済投資口数の5%程度を保有する見込みです。本投資法人の投資主の利益と伊藤忠商事の利益を一致させることで、本投資法人の投資主価値の最大化を目指します。

伊藤忠商事による
セイムポート出資
5%程度

(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法その他の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑤ 成長戦略 (ハ) 財務戦略」をご参照ください。以下同じです。

スポンサーグループの紹介

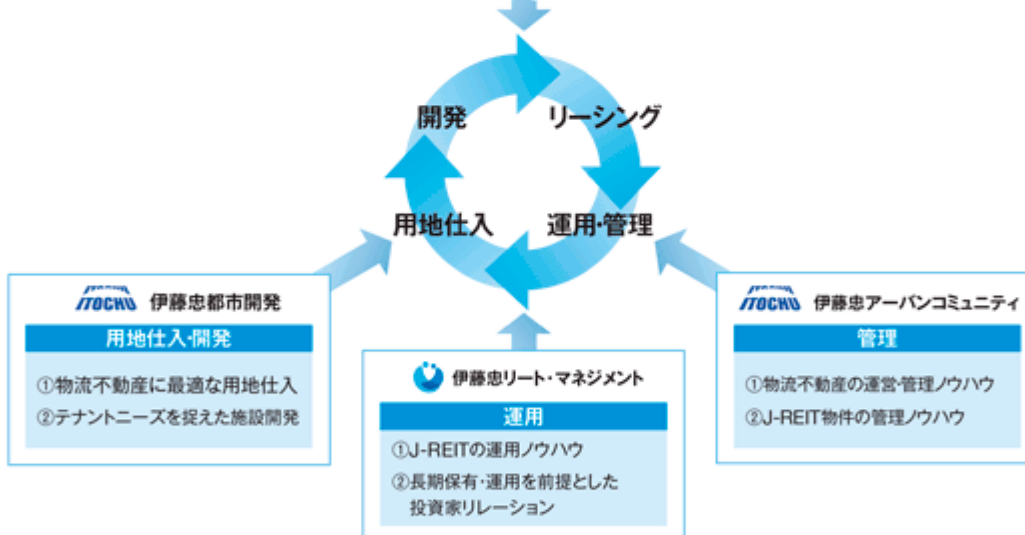
伊藤忠グループは、用地仕入、開発からリーシング、運用・管理に至る統合所管体制を構築（Social and Governance）の視点を取り入れた取り組みを通じて、社会的責任を果たします。

不動産開発事業及び物流ソリューション事業の統合所管体制

伊藤忠商事の建設・物流部門では、不動産開発事業と物流ソリューション事業の両事業を同一部門で所管しています。伊藤忠グループは、不動産開発事業及び物流ソリューション事業の人材リソースを結集させることにより、物流不動産の用地仕入、開発、リーシング及び運用・管理を統合所管する体制を構築しています。



グループ各社を統括し、事業全体をマネジメント



(注) 詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑤ スポンサーグループの概要 (イ) スポンサーグループの紹介」をご参照ください。

することで、本投資法人の持続的な成長をサポートします。また、ESG（Environment,

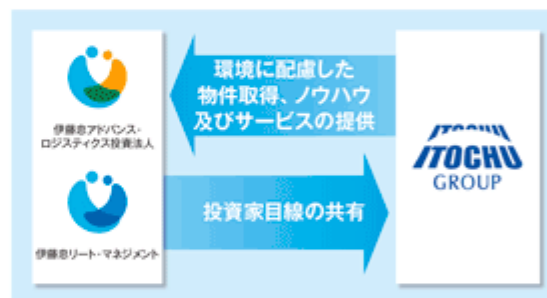
建設・物流部門に関連する主要なグループ会社の概要

伊藤忠グループの不動産事業及び物流ソリューション事業を担う各グループ会社は、各分野における専門性を有しています。

伊藤忠都市開発		伊藤忠アーバンコミュニティ		伊藤忠ロジスティクス	
伊藤忠グループの総合デベロッパーとして、ユーザビリティに根ざした商品企画で高付加価値を追求したマンション、物流施設、ホテル、オフィスビル、商業施設等の開発事業を行っています。					
設立	1997年	分譲・賃貸マンション、オフィスビル、物流施設、商業施設、学生会館など様々な建物を管理・運営してきた実績と伊藤忠グループの総合力を活かし、高品質な管理・運営サービスを提供しています。		商社系物流企業として、「商流機能も加えた総合的な物流ソリューション」と、国内・海外を問わず物流のあらゆるシーンで、顧客一社一社に合わせた最適なサービスを提供しています。	
資本金	102億円	設立	1974年	設立	1961年
株主	伊藤忠商事 センチュリー21・ジャパン	資本金	3億円	資本金	42億円
		株主	伊藤忠商事	株主	伊藤忠商事 他

ESGへの取り組み

伊藤忠グループは様々な業務を通じてESGへの取り組みを行っています。また、本投資法人及び本資産運用会社は、伊藤忠グループからの環境に配慮した物件取得、ノウハウ及びサービスの提供を受けます。さらに、投資家が求めるESG水準を伊藤忠グループと共有します。



環境配慮

伊藤忠グループは、環境への配慮を目的とした以下の取り組みを実施しています。

太陽光発電	緑化駐車場	LED照明
 アイミッションズパーク野田	 アイミッションズパーク三郷	 アイミッションズパーク三郷
CO ₂ 削減		
日本アクセスは、輸送ルートの短縮化及び輸送体制の合理化を図るため、トラック営業所を併設しました。これにより事業者間の連携が密になり、手待ち時間及びトラックの輸送距離が短縮することでCO ₂ 排出量が削減されました。本取り組みは国土交通省及び経済産業省より総合効率化計画事業に認定されています。		ACCESS 日本アクセス  アイミッションズパーク千葉北

伊藤忠グループのアセット・マネジメント事業

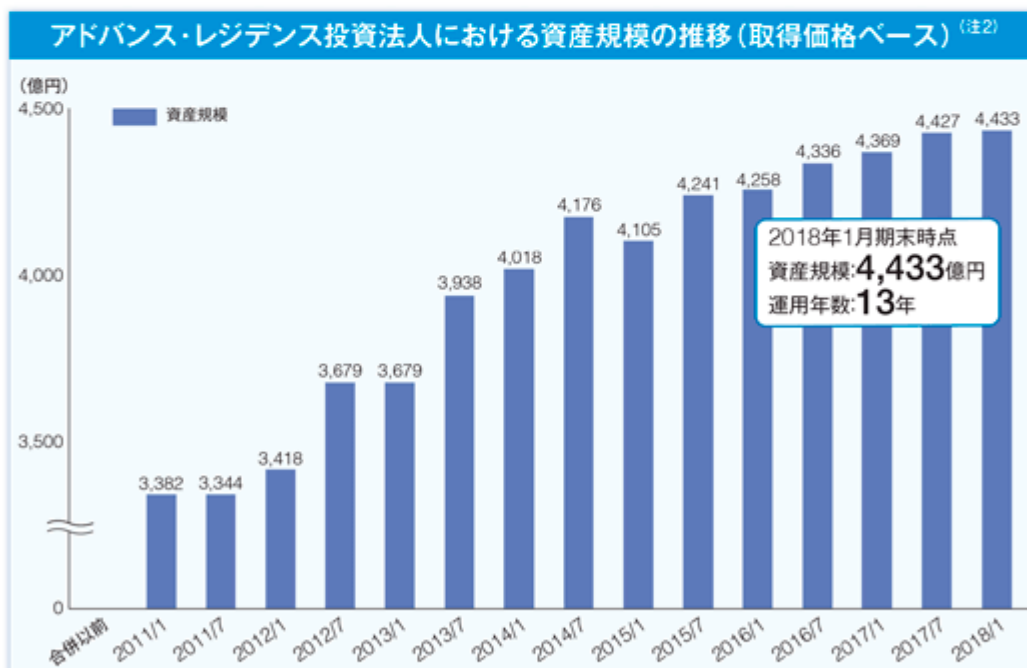
伊藤忠グループは、住宅特化型J-REIT最大の資産規模^(注1)を有するアドバンス・レジデンス投資ファンドを組成するなど、豊富なアセット・マネジメント事業の実績を有しており、このような実績

アセット・マネジメント事業の沿革



J-REIT運用実績

伊藤忠グループがスポンサーを務めるJ-REITであるアドバンス・レジデンス投資法人は、2009年度にJ-REITでは日本初の新設合併による上場をしました。以来、着実に外部成長を実現し、住宅特化型J-REITとして最大の資産規模^(注1)を有するに至っています。



(注1) 「住宅特化型J-REIT最大の資産規模」及び「住宅特化型J-REITとして最大の資産規模」との記載は、アドバンス・レジデンス投資法人が2018年4月26日付で提出した第15期(2018年1月期)に係る有価証券報告書の記載に基づきます。以下同じです。

(注2) 伊藤忠グループに属するADインベストメント・マネジメント株式会社が運用するアドバンス・レジデンス投資法人の事例を示すものであり、本投資法人の投資方針及び今後の運用と直接の関係はありません。

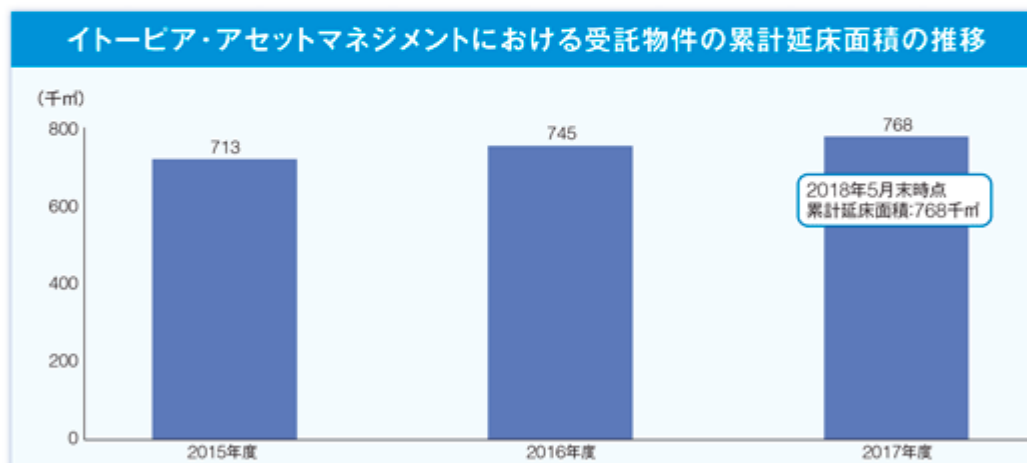


法人のスポンサーも務めています。また、2004年度には他社に先駆けて物流不動産特化型私募により蓄積した運用ノウハウを本投資法人の運用においても活用します。



物流ファンド運用実績

伊藤忠グループのイトーピア・アセットマネジメント株式会社は、不動産私募ファンドの運営会社として、アセット・マネジメント事業を行っています。伊藤忠グループ単独開発物件を受託するのみでなく、国内外の金融機関の資本も活用することで、物流不動産においては、2018年5月末時点で、累計延床面積768千㎡を運用してきました。



「伊藤忠アドバンス・ロジスティクス」の名称の由来

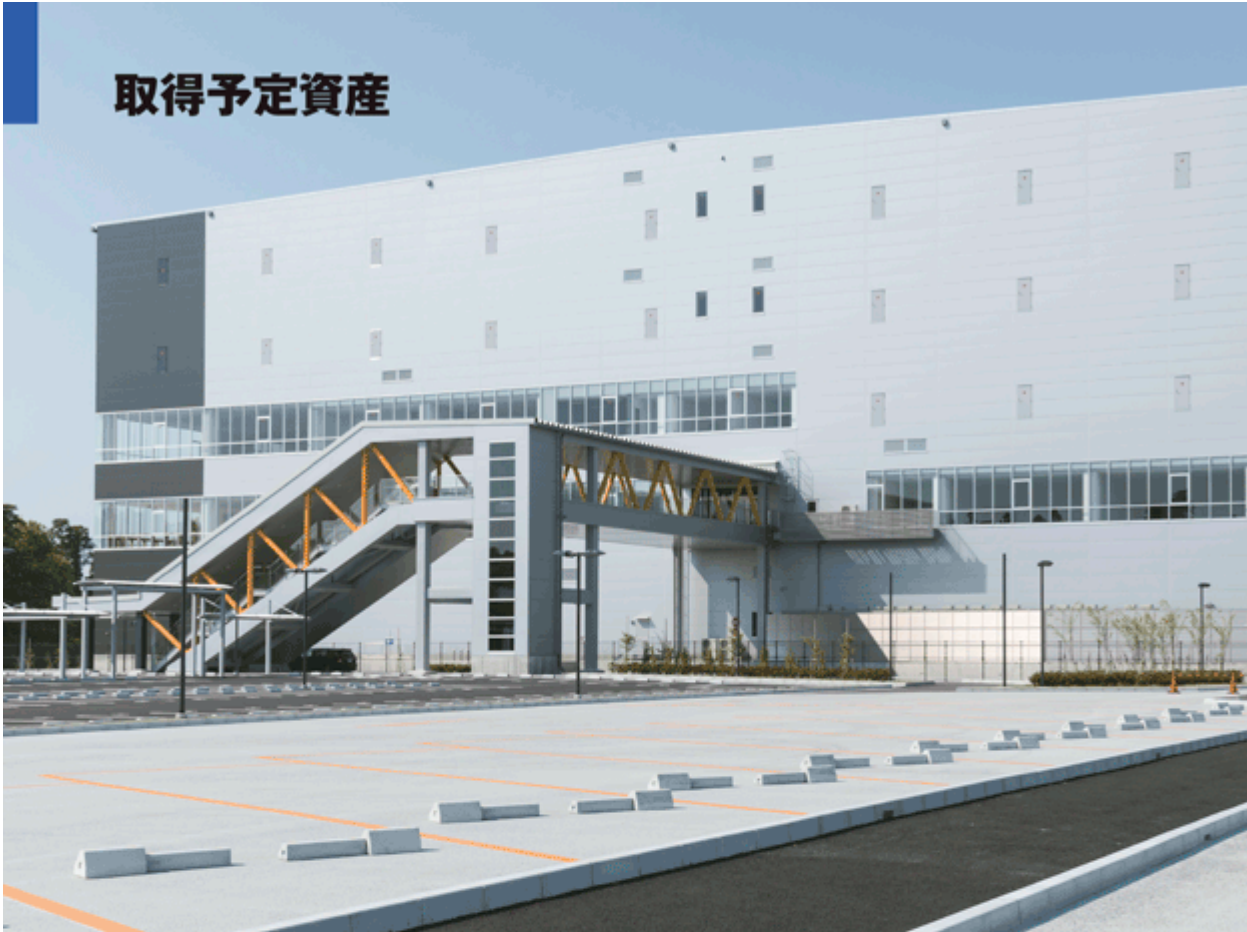
「伊藤忠」の商号付与

本投資法人は、「伊藤忠」の商号が付与された初の投資法人です。

「アドバンス」への想い

伊藤忠グループがスポンサーとなり、住宅特化型J-REITとして最大の資産規模を有するアドバンス・レジデンス投資法人同様に「アドバンス」を付すことで、「前進、進歩、先進」という精神を持つJ-REITに成長させたいとの強い想いを込めています。

取得予定資産



アイミッションズパーク印西（準共有持分65%）

国道16号
周辺

関東エリア

一棟貸し

テナントのニーズにきめ細かく対応した専用仕様を実現。

ハイライト

従業員の安全性や物流業務の効率性に配慮された 完全歩車分離構造及び高い庫内搬送能力を有する物流施設

- 立地** ▷ 国道16号から約5.7kmに立地。千葉県や埼玉県の中心部への地域配送や、東関東自動車道「千葉北IC」（約14.7km）から、首都圏を広域的にカバーすることも可能
- 建物特性** ▷ 5階部分は、防火区画内に柱が無い無柱空間となっており、大型マテハン機器の設置や、自由度の高いレイアウトを構築可能
▷ 荷物用エレベーター10基、垂直搬送機10基、1階両面にはトラックバース71台分を備えるなど効率性を確保
▷ 各フロアに、休憩室、トイレを3箇所ずつ設置する等、従業員にとって利便性が高い構造
▷ 駐車場スペースは、従業員用が402台分、トラック待機場が18台分設置されており、十分なスペースを確保

所在地	千葉県印西市
取得予定価格	17,900百万円
鑑定評価額	18,700百万円
鑑定NOI 利回り	4.9%
建築時期	2018年2月27日
延床面積	110,022㎡ (71,514㎡)
賃貸可能面積	71,835㎡
構造・階数	鉄骨適合金 メッキ鋼板ぶき 5階建
テナント数	1

(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法その他の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑥ 投資方針」及び同「(2) 投資対象 ⑤ 取得予定資産の個別の概要」をご参照ください。以下、本「取得予定資産」について同じです。



■基本仕様

基準階面積	21,844.31㎡
有効天井高	1階:6.75m 2~4階: 5.5m 5階: 3.6m
柱間隔	12.1m×9.45m
床荷重	1~4階:1.5t/㎡ 5階:1.0t/㎡

■テナント専用仕様の実現

・従業員の安全性確保



従業員が駐車場から直接エスカレーターで2階にアプローチして入館する特徴的な仕様を採用し、歩行者動線とトラック動線を分離することで安全性を確保

・アメニティの整備



調理施設も備えた食堂を設置し、従業員の快適な労働環境を整備





アイミッションズパーク野田

国道16号 周辺 関東エリア

伊藤忠商事が、物流施設の建築工事発注を基に良好な関係を構築してきた新日鉄住金エンジニアリングより、物流施設開発用地を取得の上、開発した物流施設。

賃貸面積が最も大きいテナントは、伊藤忠グループ会社のエドウィン。

ハイライト

主要環状線である国道16号に近接し、ランプウェイが設置された物流施設

立地 ▷ 国道16号から約0.8kmに立地。千葉県、埼玉県、東京都を含めた全方位を配送ルートとして捉え、常磐自動車道（「柏IC」から約10.4km）を利用した首都圏全域配送を見据えた広域管轄拠点として考えることも可能

建物特性 ▷ 敷地内は人と車の動線が交差することはない完全歩車分離構造。従業員の安全性や、物流業務の効率性に配慮された設計
▷ 屋上に太陽光パネル（テナント資産）を設置

所在地	千葉県野田市
取得予定価格	12,600百万円
鑑定評価額	13,200百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
建築時期	2016年2月9日
延床面積	62,750㎡
賃貸可能面積	61,278㎡
構造・階数	鉄骨適合金メッキ鋼板ぶき 4階建
テナント数	5



■基本仕様

基準階面積	15,083.92㎡
有効天井高	1階～3階:5.5m 4階:6.5m
柱間隔	11.9m×10.0m
床荷重	1.5t/㎡

■ユーザー目線での工夫

・自由なレイアウトスペース

最上階において有効天井高6.5m、柱間隔約30mの無柱空間とすることでテナントの様々なオペレーションに対応可



・縦動線の拡張

3、4階をエレベーター・垂直搬送機の増設可能な設計とすることにより、テナントの縦動線強化の要望に対応可





アイミッションズパーク千葉北

国道16号
周辺

関東エリア

一棟貸し

伊藤忠グループ会社である日本アクセスへの一棟貸し。伊藤忠グループ小売企業の荷物を取り扱う専用センター。市街化調整区域に立地するが、テナントの日本アクセス、伊藤忠商事、フジタ（設計施工/共同開発事業者）が協働で物流総合効率化法を活用し開発用地を取得し、開発された物流施設。

ハイライト

東京近郊で高速道路ICへのアクセス性に優れた低層型物流施設

- 立地**
- ▷ 国道16号から約3.8km、東関東自動車道の「千葉北IC」から約5.6kmに立地。千葉県内に加えて、首都圏全域を広域管轄することが可能
 - ▷ 周辺環境としては、隣地に住宅の集積が見られないことから、物流施設運営においても24時間稼働が可能な立地

- 建物特性**
- ▷ 2階部分には従業員用の食堂を備えており、従業員に配慮された設計
 - ▷ 荷物用エレベーター2基、垂直搬送機4基を設置

所在地	千葉県千葉市
取得予定価格	2,600百万円
鑑定評価額	2,770百万円
鑑定NOI利回り	5.2%
建築時期	2017年11月30日
延床面積	9,841㎡
賃貸可能面積	10,478㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき2階建
テナント数	1



■基本仕様

基準階面積	4,998.93㎡
有効天井高	1階:7.5m 2階:5.5m
柱間隔	11.2m×11.0m
床荷重	1.5t/㎡

■テナント専用仕様の実現

・大量入出荷への対応

トラックバス20台分、トラック待機場57台分設置により、特定時間帯に集中する入出荷に対応



・庫内オペレーション改善

1階部分につき、天井高7.5mとすることで、テナントが要望するラックの4段積みオペレーションに対応





アイミッションズパーク柏

国道16号
周辺 関東エリア 一棟貸し

大手3PL事業者の日立物流グループ会社への一棟貸し。伊藤忠商事は、日立物流グループと良好な関係を構築しており、過去開発した物件において複数の入居実績があるほか、現在開発中の物件においても同社が賃借する予定。

ハイライト

主要環状線である国道16号に近接し、
広域管轄拠点として首都圏をカバー

- 立地**
- ▷ 国道16号から約0.4kmに立地。千葉県、埼玉県、東京都を含めた全方位を配送ルートとして捉えることができ、常磐自動車道(「柏IC」)から約13.7km)を利用した首都圏全域を見据えた広域管轄拠点として考えることも可能
 - ▷ 「沼南工業団地」内に立地
- 建物特性**
- ▷ 1階の片面に28台分のトラックバースを備え、効率性を確保
 - ▷ 屋上に太陽光パネル(テナント資産)を設置

所在地	千葉県柏市
取得予定価格	6,140百万円
鑑定評価額	6,680百万円
鑑定NOI利回り	5.2%
建築時期	2015年3月20日
延床面積	31,976㎡
賃貸可能面積	31,999㎡
構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき 3階建
テナント数	1



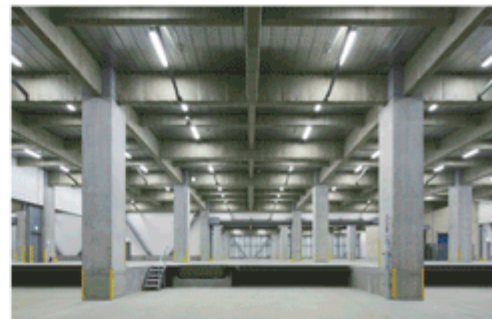
■基本仕様

基準階面積	10,542.56㎡
有効天井高	5.5m
柱間隔	10.0m×10.0m
床荷重	1階:2.5t/㎡ 2階~3階:1.5t/㎡

■ユーザー目線での工夫

・誘致テナント幅の拡大

柏エリアのニーズ状況を考慮し、飲料等を取り扱いき、高い床荷重を必要とするテナントにも将来対応できるように1階部分の床荷重を2.5t/㎡としました





A棟



B棟

アイミSSIONズパーク厚木

圏央道
周辺

関東エリア

一棟貸し

隣接するA棟・B棟の2棟からなる施設でそれぞれ一棟貸し。B棟は、冷凍食品の総合物流企業に三温度帯施設として賃貸。市街化調整区域に立地するが、物流総合効率化法を活用し開発用地を取得。

ハイライト

西日本への玄関口である厚木エリアに立地する、
低層型物流施設

立地 ▷ 圏央道「圏央厚木IC」から約3.2km、国道246号から約0.5kmに立地。東名高速道、国道246号、国道129号により、東京西部及び川崎、横浜の各中心部並びに多摩地区への配送も可能。中部・近畿方面と首都圏中心部の中継地点、西日本へアクセスする際の玄関口としても機能

建物特性 ▷ B棟は、三温度帯（冷凍・冷蔵・常温）対応の施設となっており、1階の片面の半分程度にドックシェルターを設置

所在地	神奈川県厚木市
取得予定価格	5,300百万円
鑑定評価額	5,690百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
建築時期	A棟:2012年9月14日 B棟:2012年8月30日
延床面積	A棟:3,909㎡ B棟:15,387㎡
賃貸可能面積	A棟:4,120㎡ B棟:16,456㎡
構造・階数	A棟:鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 B棟:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建
テナント数	A棟:1 B棟:1



■基本仕様

基準階面積	A棟:2,198.06㎡ B棟:7,928.42㎡
有効天井高	A棟:5.5m B棟:1階:6.0m 2階:7.0m
柱間隔	A棟:11.5m×10.5m B棟:11.0m×10.0m
床荷重	A棟・B棟:1.5t/㎡

■テナント専用仕様の実現

・温度管理への対応（B棟）

断熱性の高い床を整備することで、冷凍・冷蔵・常温の三温度帯管理設備設置に対応





アイミッションズパーク三郷

外環道
周辺

関東エリア

一棟貸し

通販物流及びECフルフィルメント業務^(注)に強みを持つイー・ロジットへの一棟貸し。

(注) 「ECフルフィルメント」とは、電子商取引に係る商品の受注から決済に至るまでの業務全般のことをいいます。

ハイライト

首都圏内陸の要衝である三郷エリアに位置し、
「三郷南IC」に至近の物流施設

- 立地**
- ▷ 首都高速道路、国道6号(約5.3km)を利用でき、また、東京外環自動車道「三郷南IC」から約1.3kmの立地
 - ▷ 東京都心部並びに埼玉中心部及び首都圏を広域に管轄可能
 - ▷ 東京都心近郊の物流エリアとして立地優位性が高い

- 建物特性**
- ▷ 増設可能な将来対応用の事務所設置スペースを確保し、複数テナントによる利用にも対応
 - ▷ 1階にL字型のトラックバース22台分を備え、敷地内の出入口を3箇所設置することで、効率的なオペレーションが可能

所在地	埼玉県三郷市
取得予定価格	6,100百万円
鑑定評価額	6,580百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
建築時期	2017年7月25日
延床面積	22,506㎡
賃貸可能面積	22,664㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板ぶき 3階建
テナント数	1



■基本仕様

基準階面積	7,778.17㎡
有効天井高	5.5m
柱間隔	10.5m×10.5m
床荷重	1.5t/㎡





アイミッションズパーク守谷

国道16号
周辺 関東エリア

高速道路ICに近接。汎用性が高く、幅広いテナントニーズに対応可能。

ハイライト

高速道路IC・一般幹線道路へ近接し、 汎用性が高い物流施設

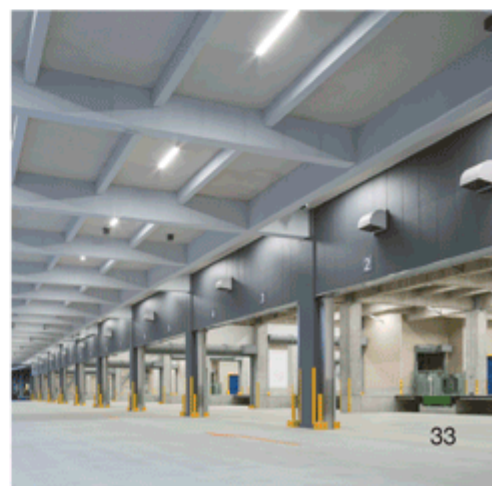
- 立地**
- ▷ 常磐自動車道「谷和原IC」から約1.3kmに立地。常磐自動車道や国道16号を利用し、首都圏を広域的に管轄可能
 - ▷ 関東鉄道常総線「新守谷駅」から徒歩圏の立地
- 建物特性**
- ▷ 基本仕様は汎用性を有し、幅広いテナント業種に対応
 - ▷ 荷物用エレベーター2基、垂直搬送機3基、1階にはトラックバス18台分を備える
 - ▷ 駐車場スペースは、普通車用50台分、トラック待機場3台分を設置

所在地	茨城県つくばみらい市
取得予定価格	3,200百万円
鑑定評価額	3,320百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
建築時期	2017年3月31日
延床面積	18,680㎡
賃貸可能面積	18,111㎡
構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき 3階建
テナント数	2



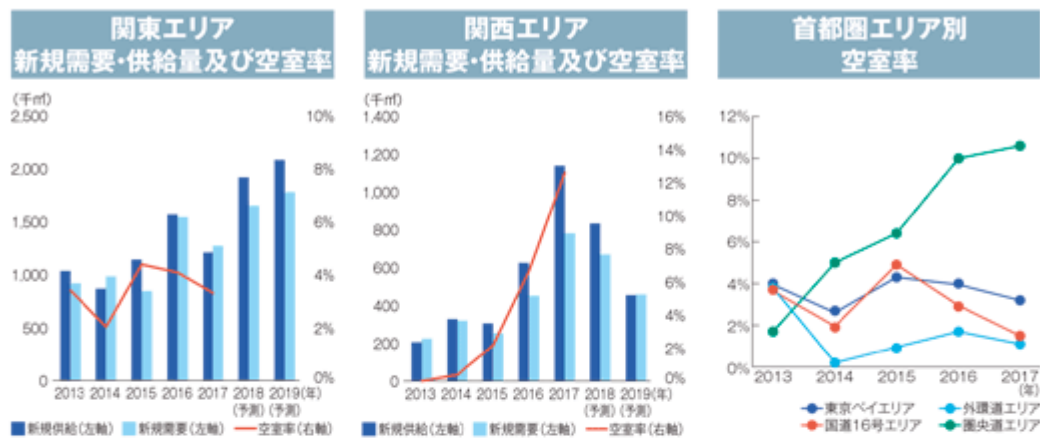
■基本仕様

基準階面積	5,422.78㎡
有効天井高	5.5m
柱間隔	11.0m×10.0m
床荷重	1.5t/㎡



物流マーケットの動向

関東エリア・関西エリアにおける物流マーケット

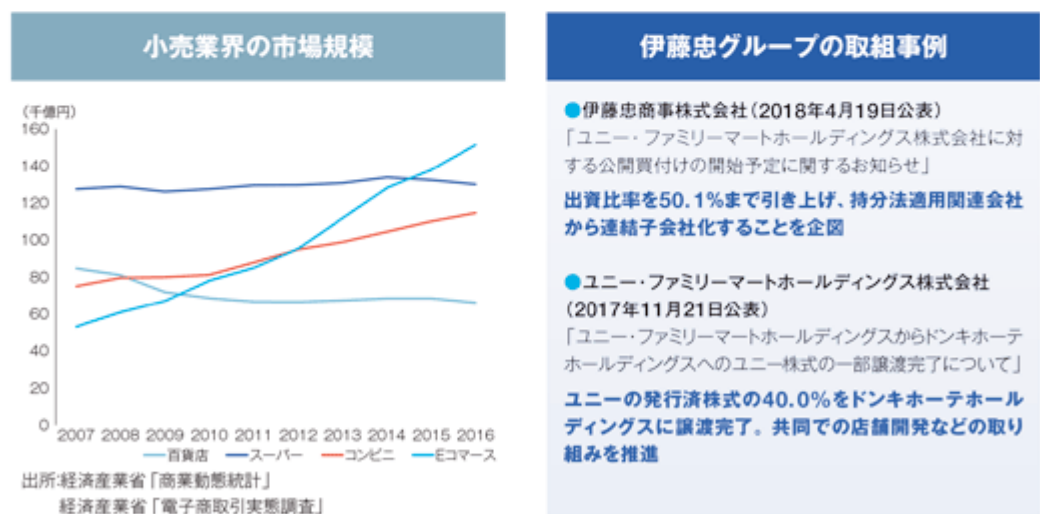


出所:シービーアールイー株式会社

(注)各用語の意味及び各数値の算出方法その他の詳細については、本文「第二部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2投資方針 (1) 投資方針 ③物流マーケットの動向」をご参照ください。以下、本「物流マーケットの動向」について同じです。

伊藤忠グループは、テナントニーズの高い立地への厳選投資を実施
結果として既存開発物件の多くは国道16号周辺に立地

小売業界の市場規模



コンビニエンスストア及びEコマースが成長
伊藤忠グループは、ユニー・ファミリーマートホールディングスを起点としてさらなる小売ビジネス拡大を目指す

3PL・Eコマース市場の拡大と多頻度化・小ロット化

Eコマース市場規模の推移



宅配便個数の動向

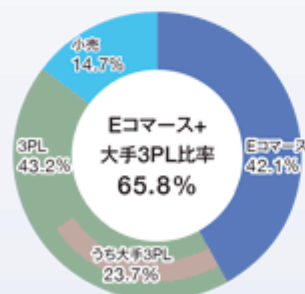


3PL市場規模の推移

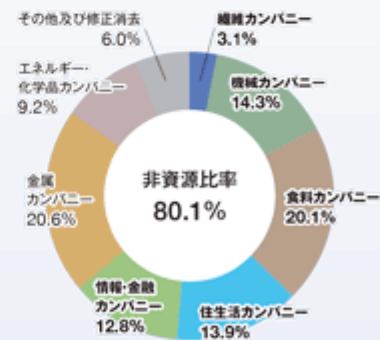


Eコマース市場拡大による宅配の多頻度化、小ロット化及び3PL市場の拡大

本投資法人の上場時ポートフォリオテナント業種比率

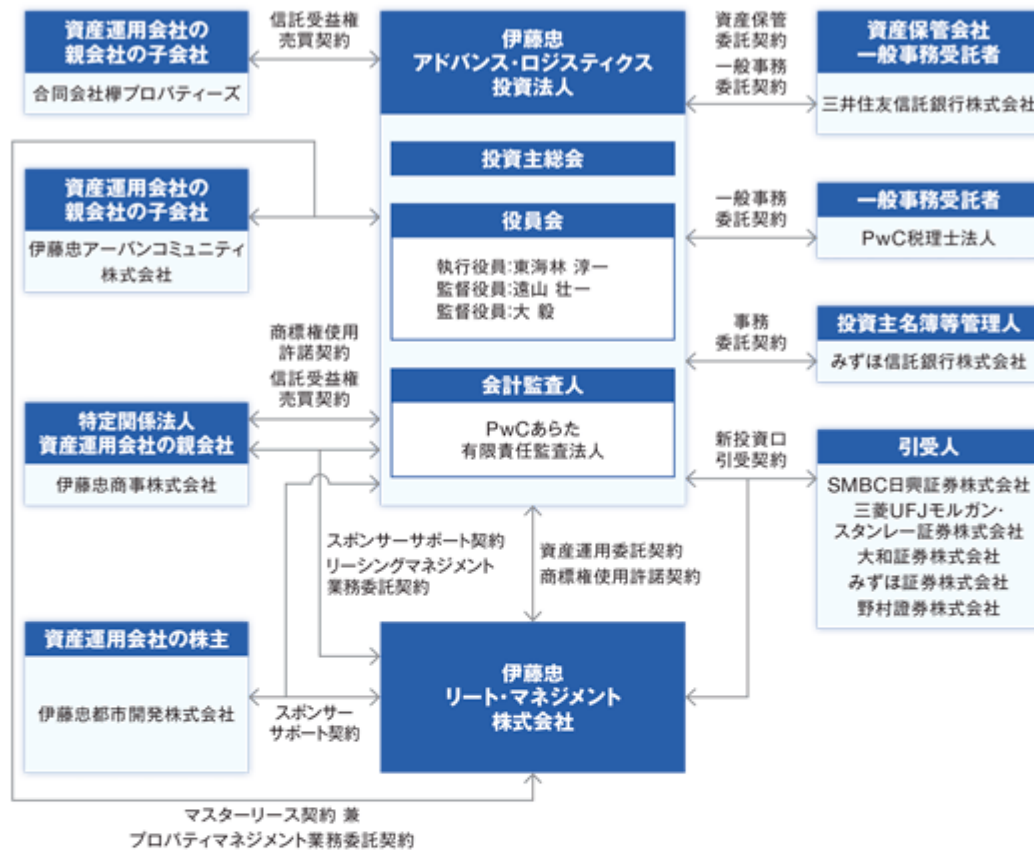


伊藤忠グループの非資源分野を中心とする利益構成



- ①伊藤忠グループは、3PLやEコマースの拡大を捉え、各分野のテナントを誘致
- ②生活消費関連ビジネスに強みを持つ伊藤忠グループは、Eコマース及び物流の課題解決に貢献できる

本投資法人・本資産運用会社について



本資産運用会社の概要

商号	伊藤忠リート・マネジメント株式会社	主たる事業内容	投資運用業
設立年月日	2017年2月15日	役職員数	15名(うち役員(常勤)2名)
資本金	2億円	金融商品取引業登録	関東財務局長(金商)第3027号
株主構成	伊藤忠商事株式会社 80%	宅地建物取引業免許	東京都知事(1)第100434号
	伊藤忠都市開発株式会社 20%	取引一任代理等認可	国土交通大臣認可第121号



新投資口発行スケジュール（2018年8月～9月）

2018年8月／9月						
日	月	火	水	木	金	土
			8/1	2	3	4
			有価証券 届出書 提出日			
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
			仮条件 決定日	← 需要状況等の把握期間		
26	27	28	29	30	31	9/1
← 需要状況等の把握期間				発行価格等 決定日	← 申込期間	
2	3	4	5	6	7	8
← 申込期間				払込期日	上場日 (受渡期日)	



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人