

【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】	2020年11月9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 取締役財務企画部長 吉田 圭一
【電話番号】	03-3556-3901
【届出の対象とした募集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：その他の者に対する割当 735,000,000円 (注)発行価額の総額は、2020年10月23日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【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)【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、その保有者を「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】

5,500口

（注1）2020年11月9日（月）開催の役員会において、本第三者割当（後記(注2)に定義します。）とは別に、本投資口111,000口の公募による新投資口発行に係る募集（以下「一般募集」といいます。）を行うことを決議しています。一般募集においては、発行投資口数111,000口のうちの一部分が、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売（以下「海外販売」といいます。）されることがあります。

（注2）上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、S M B C日興証券株式会社を割当先として行う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。）の発行数です。S M B C日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

（注3）割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は、以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称		S M B C日興証券株式会社	
割当口数		5,500口	
払込金額		735,000,000円(注)	
割当予定先の内容	本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
	代表者の氏名	取締役社長 近藤 雄一郎	
	資本金の額（2020年6月30日現在）	10,000百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主（2020年6月30日現在）	株式会社三井住友フィナンシャルグループ 100%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数（2020年9月30日現在）	640口
	取引関係	一般募集の事務主幹事会社です。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資口の保有に関する事項		該当事項はありません。	

（注）払込金額は、2020年10月23日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(4) 【発行価額の総額】

735,000,000円

(注) 上記の発行価額の総額は、2020年10月23日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注) 発行価格は、2020年11月16日(月)から2020年11月18日(水)までの間のいずれかの日(発行価格等決定日)に一般募集において決定される発行価額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】

2020年12月21日(月)

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店
東京都千代田区麹町三丁目6番地5

(11) 【払込期日】

2020年12月22日(火)

(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】

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】

本第三者割当における手取金上限735,000,000円については、本投資法人が後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 2 投資対象 (1) 取得予定資産の概要 取得予定資産一覧」に記載の特定資産(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、借入金の一部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。なお、本第三者割当と同日付をもって決議された一般募集による新投資口発行に係る日本国内における販売(以下「国内販売」といいます。)の手取金14,842,000,000円については、海外販売における手取金(未定)と併せて、取得予定資産の取得資金の一部に充当します。

(注) 上記の手取金は、2020年10月23日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。なお、国内販売における手取金は、本書の日付現在における、国内販売に係る投資口数の上限口数(一般募集における発行投資口の全口数)に係るものです。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。

(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へ申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

S M B C日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

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】

オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、2020年11月9日（月）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口111,000口の一般募集を行うことを決議していますが、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（以下「伊藤忠商事株式会社」といいます。）から5,500口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）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、5,500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、本第三者割当は、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に行われます。

また、S M B C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2020年12月18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、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。）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い付け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。

さらに、S M B C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

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、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する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がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

上記の取引に関して、S M B C日興証券株式会社は、大和証券株式会社と協議の上、これらを行います。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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「金商法」といいます。)第27条において準用する金商法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第4期(自2020年2月1日 至2020年7月31日) 2020年10月27日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である、2020年10月27日付の本投資法人の第4期有価証券報告書(以下「参照有価証券報告書」といいます。)に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項及び参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。また、当該将来に関する事項については、その達成を保証するものではありません。

(注) 本書に記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額及び面積については表示単位未満を切り捨てて記載し、各種比率等については、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

1 投資方針

(1) 本投資法人の基本理念

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「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、第8の各カンパニーを「生活消費関連」と定義しています。以下同じです。なお、第8カンパニーとは、生活消費分野に強みを持つ伊藤忠商事の様々なビジネス基盤を最大限活用し、「マーケットインの発想」による新たなビジネス・客先の開拓を行うことを目指し、2019年7月に創設されたディビジョンカンパニーです。

(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204社及び持分法適用関連会社85社（2020年6月30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。

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。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つがあると本投資法人は考えています。

(イ) 伊藤忠商事住生活カンパニー(注1)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。）：

伊藤忠商事が物流不動産の開発・取得を開始した2004年より約15年間で培った開発・リーシングのノウハウや、用地取得ノウハウ・情報網、物流企業・荷主企業との取引顧客網、物流オペレーションの経験を強みとします。さらに、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。）においては、2017年4月に物流施設課を創設して物流施設開発を本格稼働し、2019年10月には用地取得専門チームを設置することでソーシング力の更なる強化を図りました。

(ロ) 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。）：

伊藤忠商事の10万社に及び豊富な取引顧客網、並びに約300社の伊藤忠グループ各社及びその取引顧客網を活用することや、テナント企業の経営や物流オペレーションにおける様々な課題を解決する御用聞き(注4)を行っていきます。

一方、本投資法人は、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・管理につなげます。

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・管理が、本投資法人の更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(注5)・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、8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、紙パルプ、天然ゴム・タイヤ、並びに3PL(注6)、国際輸送等の物流事業を取り扱う「生活資材・物流部門」と、木材・住宅資材等を取り扱う「建設・不動産部門」の2部門から構成されています。
- (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。
- (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、本書の日付現在、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。
- (注4) 伊藤忠グループの各企業は、取引先及び取引先候補（保有資産（本書の日付現在において本投資法人が保有する資産をいいます。以下同じです。）、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。
- (注5) 「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6) 「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（顧客企業）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。

(2) インベストメント・ハイライト

本募集におけるインベストメント・ハイライトは、機動的な物件取得により資産規模1,100億円超へ（取得（予定）価格(注1)ベース）、及び 関東エリア(注2)物件のみの取得によるポートフォリオの質の向上、の2点です。

機動的な物件取得により資産規模1,100億円超へ（取得（予定）価格ベース）

本投資法人は、本募集に際し、伊藤忠グループのパイプラインを活用し、伊藤忠グループが開発した取得予定資産4物件を取得する予定であり、取得予定資産取得後(注3)の資産規模は取得（予定）価格合計1,114億円となる予定です。本投資法人は、取得予定資産の取得により、2020年初めに行った第1回公募増資(注4)に引き続き、機動的な外部成長を実現します。

(注1) 「取得（予定）価格」の定義については、後記「2 投資対象 (3) ポートフォリオ（取得予定資産取得後）の概要」をご参照ください。以下同じです。

(注2) 本投資法人は、関東エリア（後記「(10) 物流マーケット概要 関東エリア・関西エリアにおける物流マーケット」に定義されます。）における物件の所在エリアを「外環道周辺」、「国道16号周辺」、「圏央道周辺」及び「臨海周辺」に四分類しています（それぞれ「外環道エリア」、「国道16号エリア」、「圏央道エリア」及び「臨海エリア」と同一のエリアを指します。）。各エリアの定義及び詳細については、後記「(10) 物流マーケット概要 関東エリア・関西エリアにおける物流マーケット」をご参照ください。以下同じです。

(注3) 「取得予定資産取得後」とは、取得予定資産の取得が完了する2021年4月1日時点をいいます。ただし、取得予定資産取得後のポートフォリオに関する各数値は、一定の仮定の下、保有資産及び取得予定資産に係る一定の時期における各数値をそれぞれ単純に合算して算出したものであり、実際の取得予定資産取得後の数値と一致するとは限りません。例えば、築年数及び賃貸借契約残存期間は本書の日付を期間算定の基準時にしており、賃貸借に関する数値は別途本書に記載する場合を除き、原則として2020年8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上の数値に基づいています。以下同じです。

(注4) 「第1回公募増資」とは、上場後初となる2020年2月3日を払込期日として行われた公募増資をいいます。以下同じです。

関東エリア物件のみの取得によるポートフォリオの質の向上

本投資法人が本募集に際して取得する予定の取得予定資産は、国道16号周辺のアイミッションズパーク印西2、アイミッションズパーク柏2（準共有持分30%）（追加取得）及びアイミッションズパーク三芳、並びに東京23区内かつ外環道周辺に位置するアイミッションズパーク東京足立の4物件の築浅物件です。また、取得予定資産についてはそれぞれ優良テナントとの間で長期の賃貸借契約を締結済みであり、本投資法人のキャッシュ・フローの安定性向上に寄与することが見込まれます。

上記の取得予定資産の取得により、本投資法人におけるポートフォリオの質の更なる向上が図られるものと、本投資法人は考えています。

(3) オフリング・ハイライト

伊藤忠グループのパイプラインを活用した取得予定資産4物件の取得

本募集に際し、本投資法人は、伊藤忠グループのパイプラインを活用し、優先交渉権の付与を受けた4物件を取得し、資産規模は1,114億円（取得（予定）価格ベース）に拡大します。取得予定資産の概要は、以下のとおりです。



(注1) 取得予定資産の「取得予定価格」、「鑑定評価額」、「平均築年数」及び「平均稼働率」の定義及び詳細については、後記「2 投資対象 (1) 取得予定資産の概要」をご参照ください。以下同じです。

(注2) 取得予定資産の「関東エリア比率」は、取得予定価格の合計に占める関東エリアに位置する取得予定資産の取得予定価格の合計の比率を記載しています。

また、取得予定資産取得前後の本投資法人のポートフォリオに係る各種指標の推移は、以下のとおりとなる予定です。

< ポートフォリオに係る各種指標の推移 >

	2020年7月期末 (第4期末)	取得予定資産					取得予定資産 取得後
		アイミッションズ パーク印西2	アイミッションズ パーク柏2 (準共有持分30%) (追加取得)	アイミッションズ パーク東京足立	アイミッションズ パーク三芳	合計(平均)	
物件数	9物件	1物件	1物件 (準共有持分の 追加取得)	1物件	1物件	4物件 (準共有持分の 追加取得を含む)	12物件
取得(予定)価格	84,100百万円	5,367百万円	8,720百万円	10,915百万円	2,320百万円	27,322百万円	111,422百万円
鑑定評価額	90,989百万円	5,580百万円	9,020百万円	11,000百万円	2,450百万円	28,050百万円	119,519百万円
(平均)鑑定NOI利回り	5.0%	5.0%	4.6%	4.2%	5.0%	4.5%	4.9%

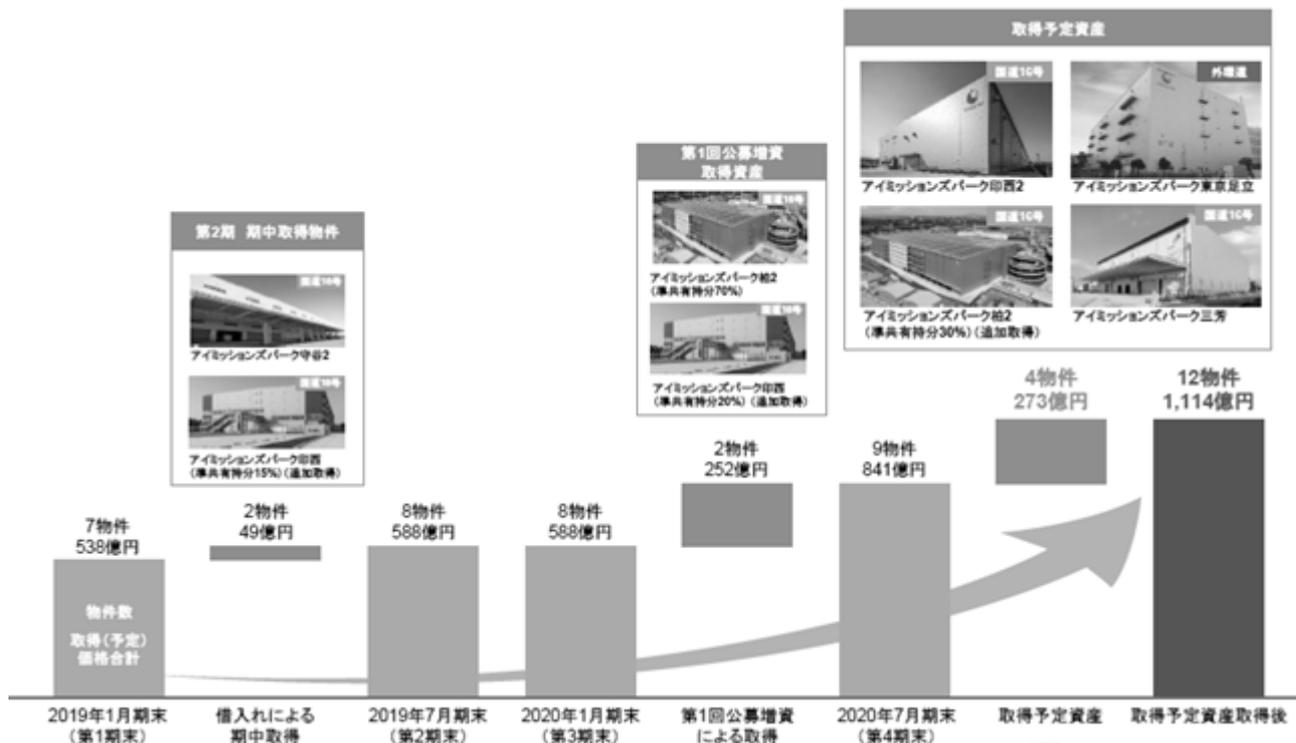
- (注1) 2020年7月期末(第4期末)の「平均鑑定NOI利回り」の定義及び詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (イ) ポートフォリオ一覧」をご参照ください。
- (注2) 取得予定資産の「鑑定NOI利回り」及び「平均鑑定NOI利回り」の定義及び詳細については、後記「2 投資対象 (1) 取得予定資産の概要 取得予定資産一覧」をご参照ください。以下同じです。
- (注3) 取得予定資産取得後の「取得(予定)価格」、「鑑定評価額」及び「平均鑑定NOI利回り」の定義及び詳細については、後記「2 投資対象 (3) ポートフォリオ(取得予定資産取得後)の概要 ポートフォリオ一覧」をご参照ください。以下同じです。
- (注4) アイミッションズパーク柏2については、本投資法人が取得済みの当該物件に係る信託受益権の準共有持分を除く残りの準共有持分の追加取得であるため、取得予定資産取得後の「物件数」の算出にあたっては、取得済みの準共有持分と合わせて1物件として計算しています。以下同じです。
- (注5) アイミッションズパーク三芳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6) 取得予定資産取得後の鑑定評価額の合計の算出には、追加取得を行うアイミッションズパーク柏2について、2020年8月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された取得後一体の正常価格を用いています。そのため、2020年7月期末(第4期末)の鑑定評価額の合計に取得予定資産の鑑定評価額の合計を加えた金額と、取得予定資産取得後の鑑定評価額の合計は一致しません。
- (注7) 取得予定資産の取得予定年月日(各売買契約に記載された取得予定年月日をいいます。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。以下同じです。)は、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柏2(準共有持分30%)(追加取得)が2020年11月20日、アイミッションズパーク東京足立及びアイミッションズパーク三芳が2021年4月1日です。アイミッションズパーク東京足立及びアイミッションズパーク三芳に係る売買契約は、フォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。)に該当します。詳細については、後記「2 投資対象 (1) 取得予定資産の概要」をご参照ください。

2020年初めに行った第1回公募増資に引き続き、機動的な外部成長を実現

本投資法人は、2020年初めに行った第1回公募増資に引き続き、機動的な公募増資による物件取得を行うことにより、本募集を通じて資産規模1,100億円超(取得(予定)価格ベース)となる見込みです。また、取得予定資産については、それぞれ優良テナントとの間で一棟貸しとなる長期の賃貸借契約を締結済みであり、本投資法人のポートフォリオの安定性向上に寄与することが見込まれます。このように、本投資法人は、本募集により、ポートフォリオの安定性向上並びに公募増資を伴う資産規模の拡大及びそれに伴う投資口の流動性向上を企図した外部成長を実現します。

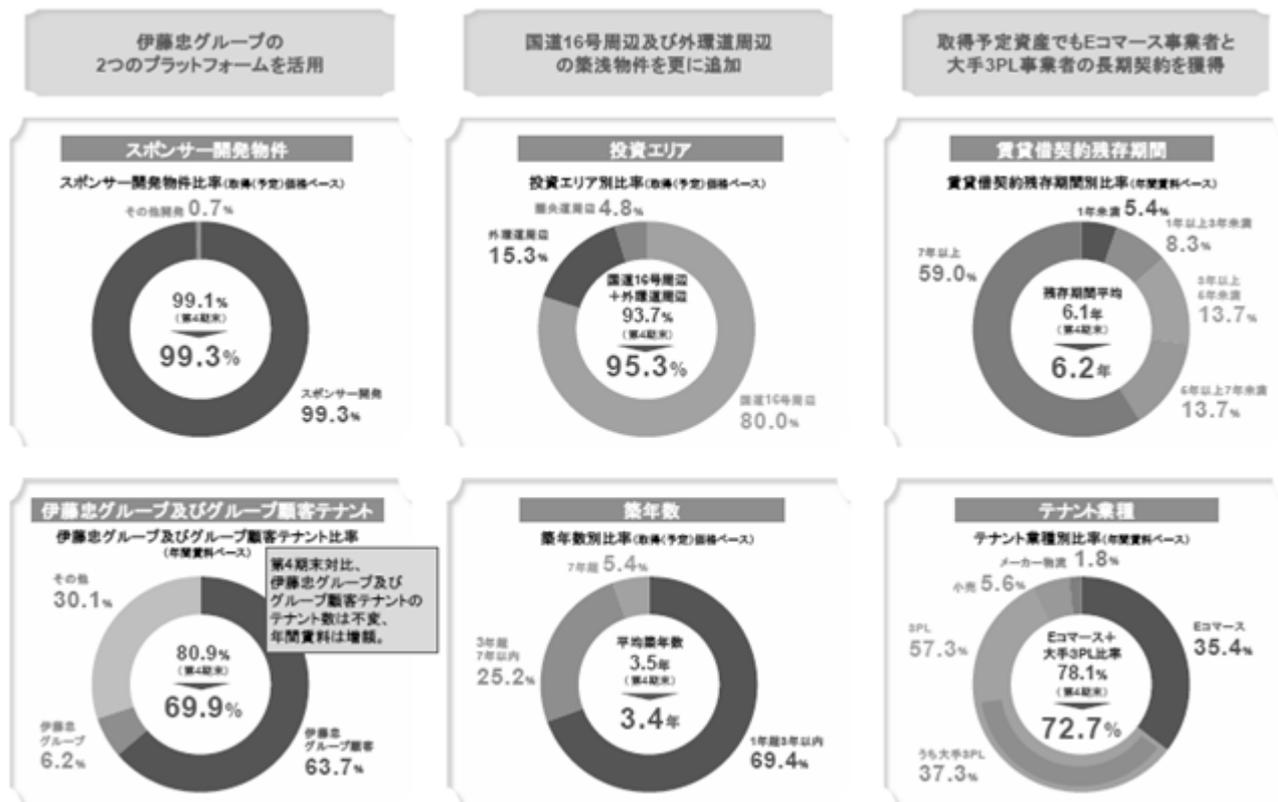
本投資法人における資産規模の推移は、以下のとおりです。

<ポートフォリオの安定性向上、投資口の流動性向上を企図した外部成長を実現>



取得予定資産取得後のポートフォリオ

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの特徴は、以下のとおりとなる予定です。



(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) 「大手3PL」とは、本投資法人の保有資産及び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。

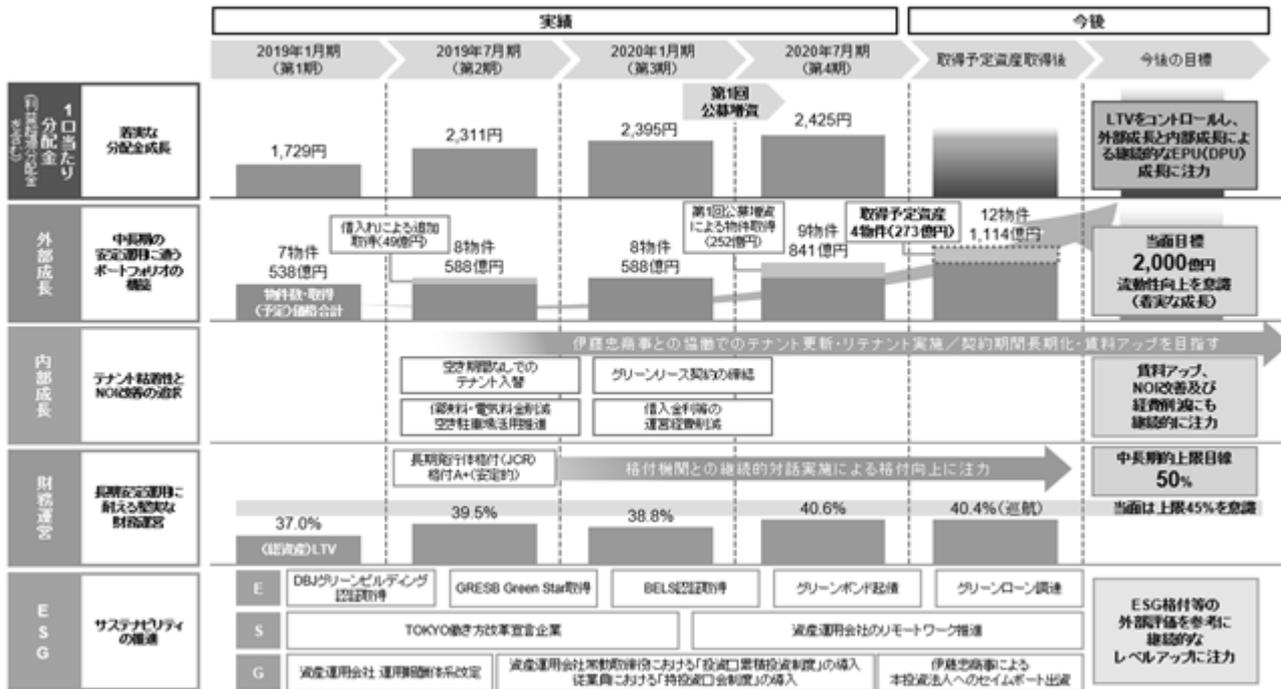
- (注3) 「スポンサー開発物件比率」には、取得予定資産取得後のスポンサー開発物件比率（ポートフォリオに占める伊藤忠グループ（伊藤忠グループが出資（匿名組合出資を含みますが、これに限られません。）する特別目的会社（本書の日付現在、解散し、清算を結了している特別目的会社を含みます。）を含みます。）の開発した物件（以下「スポンサー開発物件」といいます。）の比率（取得（予定）価格ベース）をいいます。以下同じです。）を記載しています。円グラフの中央には、2020年7月期末（第4期末）時点及び取得予定資産取得後のポートフォリオに係るスポンサー開発物件比率を記載しています。また、「スポンサー」とは、本書の日付現在、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。
- (注4) 「賃貸借契約残存期間」とは、取得予定資産取得後のポートフォリオを構成する各不動産又は各信託不動産について2020年8月末日現在にお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、本書の日付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いいます。また、第4期末時点及び取得予定資産取得後の「残存期間平均」は、それぞれ、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (ハ) 賃貸借の状況」に記載された第4期末時点、及び後記「2 投資対象 (3) ポートフォリオ（取得予定資産取得後）の概要 賃貸借の状況」において合計（平均）欄に記載された本書の日付現在における平均賃貸借契約残存期間を小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、賃貸借契約残存期間別比率及び残存期間平均については、保有資産の2021年1月期の期間満了テナント1社については、再契約前の契約期間が本書の日付以前に終了しているため、第4期末時点の残存期間平均を除き、当該テナントについて、再契約後の契約期間及び賃料を用いて算出しています。以下同じです。
- (注5) 「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。なお、「伊藤忠グループ及びグループ顧客テナント」とは、伊藤忠グループ又は伊藤忠グループ顧客に属するテナントをいいます。以下同じです。
- (注6) 「伊藤忠グループ及びグループ顧客テナント」に含まれるテナント数は、第4期末時点及び取得予定資産取得後で同じですが、アイミッションズパーク柏2の追加取得により、取得予定資産取得後の「伊藤忠グループ及びグループ顧客テナント」の年間賃料は、第4期末時点に比べて増額となります。
- (注7) 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。取得予定資産取得後のポートフォリオにおける「（平均）築年数」及び「取得（予定）価格」の定義及び詳細については、後記「2 投資対象 (3) ポートフォリオ（取得予定資産取得後）の概要」をご参照ください。
- (注8) 上記「伊藤忠グループ及びグループ顧客テナント」、「賃貸借契約残存期間」及び「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。2020年7月期末（第4期末）時点のポートフォリオにおける「年間賃料」の定義及び詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (ハ) 賃貸借の状況」を、取得予定資産取得後のポートフォリオにおける「年間賃料」の定義及び詳細については、後記「2 投資対象 (3) ポートフォリオ（取得予定資産取得後）の概要 賃貸借の状況」をご参照ください。以下同じです。
- (注9) 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。

(4) 戦略ロードマップ

本投資法人は、本募集を通じて、着実な分配金成長とともに、外部成長の観点から中長期の安定運用に合うポートフォリオの構築を目指します。加えて、本投資法人は、内部成長の観点からテナント粘着性(注1)とNOI(注2)改善の追求を継続していくほか、将来にわたり、長期安定運用に耐える堅実な財務運営、及びESG（Environment, Social and Governance）の観点に基づくサステナビリティの推進を希求します。本投資法人の各種戦略に係るロードマップは、以下のとおりです。

本投資法人は、かかる戦略ロードマップに記載した各種施策を着実に積み上げることにより、投資主価値向上に資する長期安定運用を目指します。

- (注1) 本投資法人は、テナントとの密なコミュニケーションを通じてテナントと信頼関係を構築することにより醸成される、テナントが賃貸借契約期間満了後も再契約により引き続き入居する意向を保つ関係性のことを「テナント粘着性」と呼んでいます。以下同じです。
- (注2) 「NOI」とは、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除したものをいいます。以下同じです。



- (注1) 「EPU」とは、1口当たり当期純利益をいい、「DPU」とは、1口当たり分配金をいいます。以下同じです。
- (注2) 本投資法人に関する取得予定資産取得後の各数値は、一定の仮定の下に算出した本書の日付現在における見込値であり、実際の取得予定資産取得後の数値と一致するとは限りません。取得予定資産取得後の巡航（総資産）LTVの算出方法については、後記「(8) 財務戦略」をご参照ください。
- (注3) 「外部成長」に記載の取得予定資産取得後の数値は、保有資産及び取得予定資産に係る取得（予定）価格の合計額を記載しており、目標数値も取得（予定）価格の合計額の目標数値を掲載しています。
- (注4) 外部成長に係る「当面目標」は、あくまでも本書の日付現在の目標であり、その実現及びその時期を保証するものではありません。
- (注5) 「グリーンリース」とは、オーナーとテナントが協働し、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決め、その取り決め内容を実践することをいいます。例えば、本投資法人では、テナントとの間で、照明器具のLED化によりテナントの電気料金を削減するとともに、テナントが追加的にグリーンリース料を支払う旨を合意している例があります。
- (注6) 「長期発行体格付（JCR）」は、本投資法人に対する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。
- (注7) 「（総資産）LTV」とは、本投資法人の総資産額に対する有利子負債総額の割合をいいます。各期末のLTVは、各期末日時点における貸借対照表の総資産額に対する各期末日時点における貸借対照表の有利子負債総額の比率を記載しています。「（総資産）LTV」の詳細は、後記「(8) 財務戦略」をご参照ください。以下同じです。
- (注8) 「ESG」の詳細は、後記「(9) ESGの取組」をご参照ください。

(5) 外部成長戦略

本投資法人は、外部成長戦略として、優良物件への厳選投資による着実な規模拡大を目指します。具体的には、ポートフォリオの質と収益性の維持・向上が可能な優良物件を厳選し、エリアにおける適正な利回りにて取得することをポートフォリオ構築方針とし、その際には、コロナ禍でも堅調ではあるものの、より長期安定的なキャッシュ・フローを見込めるような長期の賃貸借契約を締結済みのテナントや立地中心のポートフォリオ構築を強く意識することとしています。また、個別物件の取得にあたっては、スポンサー開発物件については、スポンサーサポート契約(注1)に基づく優先交渉権を活用し、取得エリアにおける適正なNOI利回りでの取得を継続することを戦略としています。これに加えて、伊藤忠グループの商流とビジネスネットワークを活用した資産流動化ニーズの掘り起こし及びCRE戦略(注2)を駆使することによって、スポンサー以外の第三者からテナント粘着性のある長期安定収益を見込める物流不動産、その他不動産（プロセスセンター(注3)等）、底地を取得する活動にも注力しています。さらに、これらの各物件について、キャッシュ・フローが安定した優良物件である特徴を活かし、状況に応じてブリッジスキーム及びスポンサーのウェアハウジング機能を積極的に活用することとしています。

本投資法人における外部成長戦略の概要は、以下のとおりです。

<ポートフォリオ構築方針>

ポートフォリオの質と収益性の維持・向上が可能な優良物件を厳選し、エリアにおける適正な利回りにて取得

コロナ禍でも堅調ではあるものの、より長期安定的なキャッシュ・フローを見込めるテナント（長期契約）・立地中心のポートフォリオ構築を強く意識

<個別物件>

スポンサー開発物件																				
スポンサーサポートを活用し、取得エリアごとの適正NOI利回りでの取得を継続 伊藤忠グループ保有・開発中物件 3物件／延床面積 約91,054m ²																				
2020年7月期末時点 既開示物件		新規開示物件																		
優先交渉権 陸海  アイミッションズパーク市川塩浜	(仮称)アイミッションズパーク 吉川美南	(仮称)アイミッションズパーク 厚木2																		
<table border="1"> <tr><td>名称</td><td>アイミッションズパーク市川塩浜</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>千葉県市川市</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>57,724m²</td></tr> </table>	名称	アイミッションズパーク市川塩浜	所在地	千葉県市川市	延床面積	57,724m ²	<table border="1"> <tr><td>名称</td><td>(仮称)アイミッションズパーク吉川美南</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>埼玉県吉川市</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>約17,848m²</td></tr> </table>	名称	(仮称)アイミッションズパーク吉川美南	所在地	埼玉県吉川市	延床面積	約17,848m ²	<table border="1"> <tr><td>名称</td><td>(仮称)アイミッションズパーク厚木2</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>神奈川県伊勢原市</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>約15,482m²</td></tr> </table>	名称	(仮称)アイミッションズパーク厚木2	所在地	神奈川県伊勢原市	延床面積	約15,482m ²
名称	アイミッションズパーク市川塩浜																			
所在地	千葉県市川市																			
延床面積	57,724m ²																			
名称	(仮称)アイミッションズパーク吉川美南																			
所在地	埼玉県吉川市																			
延床面積	約17,848m ²																			
名称	(仮称)アイミッションズパーク厚木2																			
所在地	神奈川県伊勢原市																			
延床面積	約15,482m ²																			
第三者物件																				
伊藤忠グループの商流とビジネスネットワークを活用した資産流動化ニーズの掘り起こし及びCRE戦略																				
テナント粘着性のある、長期安定収益を見込める物流不動産 (関東・関西エリア以外の物件も取得検討)		その他不動産(プロセスセンター等)、底地																		
キャッシュ・フローが安定した優良物件である特徴を活かし、状況に応じてブリッジスキーム及びスポンサーのウェアハウジング機能を積極活用																				

- (注1) 「スポンサーサポート契約」とは、本投資法人及び伊藤忠リート・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。）並びにスポンサーとの間で締結した2018年7月17日付の各スポンサーサポート契約（その後の変更を含みます。）をいいます。以下同じです。
- (注2) 「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ます。
- (注3) 「プロセスセンター」とは、生鮮品の仕入れや加工、配送を一括して行う拠点として用いる不動産をいいます。
- (注4) 本書の日付現在、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取得に係る具体的な交渉を行っておらず、また、かかる物件を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、本書の日付現在、スポンサー開発物件のうち、(仮称)アイミッションズパーク吉川美南及び(仮称)アイミッションズパーク厚木2の開発は完了しておらず、予定面積は本書の日付現在の計画に基づくものであり、また、アイミッションズパーク市川塩浜は、開発時の計画に基づく完成予想図を掲載しており、実際とは異なる可能性があります。

<本投資法人のポートフォリオ（取得予定資産取得後）及び伊藤忠グループが保有・開発中の物流不動産の立地>

取得予定資産取得後の本投資法人の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。

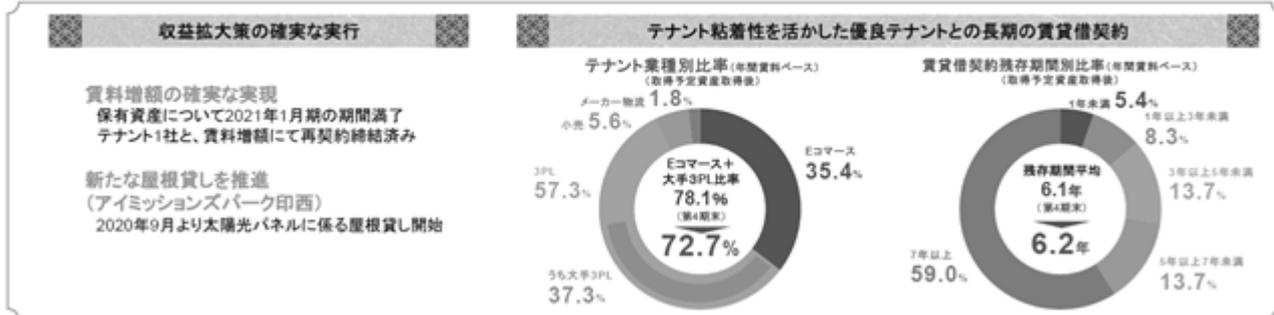
(b) テナント粘着性を活かした優良テナントとの長期の賃貸借契約

本投資法人は、Eコマース事業者・大手3PL事業者を中心とした優良テナントとの間で、テナント粘着性を活かして賃貸借契約を長期化することを方針として掲げています。上記「(a) 収益拡大策の確実な実行」記載の既存テナントとの賃貸借契約の再締結や、比較的長期の賃貸借契約を締結しているテナントが入居済みの物件の取得等を通じて、賃貸借契約の残存期間平均（年間賃料ベース）は取得予定資産取得後は6.2年となる予定です。

リーシングに対する基本的な考え方

優良テナントとの長期契約中心の長期安定的なキャッシュ・フローの実現

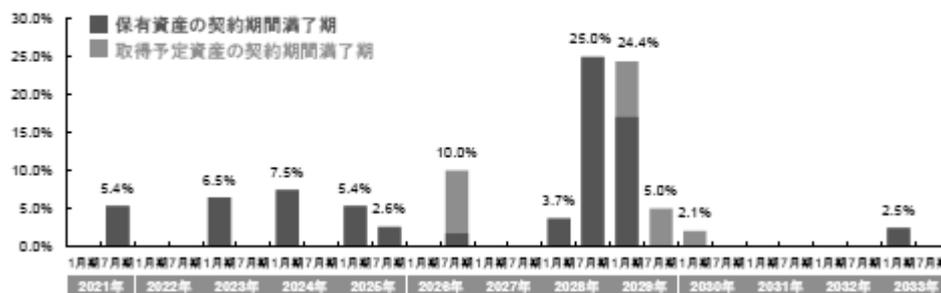
取組方針



賃貸借契約期間の満了時期（年間賃料ベース）（取得予定資産取得後）

取得予定資産取得後における本投資法人の賃貸借契約期間の満了時期は、以下のとおりです。取得予定資産の取得に伴い、より長期安定的なキャッシュ・フローを実現できるポートフォリオとなる見込みです。

賃貸借契約期間の満了時期（年間賃料ベース）（取得予定資産取得後）



(注) 賃貸借契約期間の満了時期については、保有資産の2021年1月期の期間満了テナント1社について、再契約前の契約期間が本書の日付以前に終了しているため、再契約後の契約期間及び賃料を用いて算出しています。

取得予定資産取得前後の稼働率

本投資法人の保有資産に係る平均稼働率（注1）は、本投資法人が上場した2018年8月以降2020年8月末現在まで99.9%以上を維持しており、取得予定資産取得後のポートフォリオ稼働率（注2）は99.9%となる予定です。本投資法人は平均稼働率の維持により安定した収益を確保することができ、安定したキャッシュ・フローの実現につながっています。

(注1) 「保有資産に係る平均稼働率」は、各月末時点における各保有資産に係る賃貸可能面積の合計に対する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。ただし、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。以下同じです。

(注2) 「取得予定資産取得後のポートフォリオ稼働率」は、保有資産及び取得予定資産について、2020年8月末日現在における各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。

(7) 投資主価値の最大化に向けた積極的な運用実績の積上げ

本投資法人は、2019年3月以降、資産規模拡大と分配金成長（借入金による新規2物件の取得）、格付の取得、セムポート出資の更なる促進（伊藤忠商事による市場での投資口追加取得）、アナリストカバレッジ（注1）の開始、ESGへの強いコミットメントの提示（GRESB Green Starの取得（注2））、資金調達手段の多様化（グリーンボンド（注3）の発行）及び株価指数への組入（MSCI Japan Small Cap Index（注4）への組入）といった、投資主価値向上に資する各種施策を矢継ぎ早に実行し、本投資法人の投資口価格は、第4期末時点では1口当たりNAV（注5）を大きく上回る水準まで上昇し、第1回公募増資を実施後、堅調に推移してきているものと考えています。各種施策の概要及び本投資法人の投資口価格の推移は、以下のとおりです。



- (注1) 「アナリストカバレッジ」とは、証券会社に所属するアナリストが、本投資法人の業績等を分析し、本投資法人の投資口の推奨、論評等を行うことをいいます。
- (注2) 「GRESB」は、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価の名称であり、欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。「GRESBリアルエステイト評価」は、個別の不動産ではなく、不動産会社・ファンド単位でサステナビリティへの取組を評価することを特徴としており、2020年に実施されたGRESBリアルエステイト評価には、世界で1,200社以上の不動産会社、不動産投資信託（REIT）、ファンド及びデベロッパー（総資産額合計4.8兆米ドル（約504兆円、1米ドル＝105円で換算））が参加しました。「Green Star」とは、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れていると評価された事業者に付与される称号です。
- (注3) 「グリーンボンド」とは、明確な環境改善効果をもたらすグリーンプロジェクトに充当される資金を、企業や地方自治体等の発行主体が調達するために発行する債券であり、原則として国際資本市場協会（International Capital Market Association。以下「ICMA」といいます。）が定める「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）」に則って発行されます。「グリーンボンド原則」とは、ICMAが事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド原則執行委員会（Green Bond Principles Executive Committee）により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインをいいます。以下同じです。
- (注4) 「MSCI Japan Small Cap Index」とは、米国のMSCI Inc.が算出及び公表している、日本市場のsmallキャップセグメントのパフォーマンスを測定するために設計された指数をいいます。
- (注5) 「1口当たりNAV」とは、本投資法人の保有資産の鑑定評価額を考慮した純資産価値（Net Asset Value）を、発行済投資口数で除して得られた金額をいいます。以下同じです。なお、取得予定資産取得後の「1口当たりNAV」は、123,454円であり、以下の計算式により求めています。

取得予定資産取得後の純資産価値（Net Asset Value）÷ 本募集後の本投資法人の発行済投資口の総口数（上限）

取得予定資産取得後の純資産価値（Net Asset Value）＝ 2020年7月期（第4期）の末日時点における貸借対照表の純資産額 + 2020年7月期（第4期）の末日時点における保有資産の鑑定評価額の合計* - 2020年7月期（第4期）の末日時点における保有資産の帳簿価額の合計 + 取得予定資産の鑑定評価額の合計* - 取得予定資産の取得予定価格の合計 - 2020年7月期（第4期）の分配金総額（利益超過分配金を含みます。） + 本募集における発行価額の総額**

* 取得予定資産取得後の1口当たりNAVの算出において、アイミッションズパーク柏2については、本投資法人が取得済みの当該物件に係る信託受益権の準共有持分（70%）を除く残りの準共有持分（30%）の追加取得となるため、2020年8月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された取得後一体の正常価格を用いて取得予定資産取得後の純資産価値（Net Asset Value）を算出しています。

** 本募集における発行価額の総額は、2020年10月23日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(142,100円)を基準として算出したものであり、また、本第三者割当における発行口数の全部について、SMB C日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてSMB C日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後の「1口当たりNAV」は上記よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の取得予定資産取得後の「1口当たりNAV」は上記よりも高くなる可能性があります。

取得予定資産取得後の1口当たりNAVは、2020年7月期(第4期)の貸借対照表に記載された各数値並びに保有資産及び取得予定資産の鑑定評価額等を基に算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の1口当たりNAVと一致するとは限りません。

(注6) 「物流特化型REIT」とは、2020年10月9日現在において、物流施設を取得(予定)価格ベースで80%以上保有する国内上場投資法人をいい、日本ロジスティクスファンド投資法人、GLP投資法人、日本プロロジスリート投資法人、ラサルロジポート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、三菱地所物流リート投資法人、CREロジスティクスファンド投資法人、SOSiLA物流リート投資法人及び本投資法人がこれに該当します。以下同じです。

(注7) 「物流特化型REIT」の指数は、本投資法人の上場日(2018年9月7日)を基準日、物流特化型REITを算出対象(東証REIT市場に新規上場した銘柄は、新規上場日の翌月末(最終営業日)に算出対象に追加されます。)とした時価総額加重型の指数であり、本資産運用会社が、東京証券取引所が公表している東証REIT指数の算出式を参考に独自に算出した数値です。具体的な計算式は以下のとおりです。

「物流特化型REIT」の指数 = 物流特化型REITの時価総額 ÷ 物流特化型REITの基準時価総額 × 基準値

物流特化型REITの時価総額 = 「物流特化型REIT」の指数の各算出日においてブルームバーグに掲載されている各物流特化型REITの時価総額の合計

物流特化型REITの基準時価総額 = 当該算出日の前営業日の物流特化型REITの基準時価総額 × (当該算出日の前営業日の物流特化型REITの時価総額 ÷ 時価総額変動事由による修正額*) ÷ 当該算出日の前営業日の物流特化型REITの時価総額。なお、基準日の「物流特化型REITの基準時価総額」は、基準日の物流特化型REITの時価総額と同額とします。

基準値 = 基準日の本投資法人の投資口発行価格(1口当たり103,000円)

* 「時価総額変動事由による修正額」は、以下の計算式により算出します。なお、「物流特化型REIT」の推移は、基準日の「物流特化型REIT」の指数を同日の本投資法人の投資口発行価格(1口当たり103,000円)と同一の数値であると仮定して相対化した数値の推移を示しています。そのため、当該算出日に時価総額変動事由が生じなかった場合の各物流特化型REITの「時価総額変動事由による修正額」は、0とします。

時価総額変動事由による修正額 = 各物流特化型REITの時価総額変動事由に係る投資口数の増加又は減少数 × 当該REITの応当日の前営業日の終値

「時価総額変動事由」とは、増資による投資口の増加、自己投資口の消却及び東証REIT市場における上場銘柄の増減等をいいます。公募増資については払込期日の翌日に、第三者割当増資については払込期日の7営業日後に、自己投資口消却については自己投資口が消却された日の翌月末(最終営業日)に修正が行われます。また、東証REIT市場において新規上場が行われた場合には、当該新規上場銘柄については、新規上場日の翌月末(最終営業日)を修正日として、当該修正日の前営業日の投資口価格を使用して修正が行われます。

(注8) 東京証券取引所における東証REIT指数の終値の推移は、2018年9月7日の東証REIT指数の終値(1,744.7pt)を同日の本投資法人の投資口発行価格(1口当たり103,000円)と同一の数値であると仮定して相対化した数値の推移を示しています。

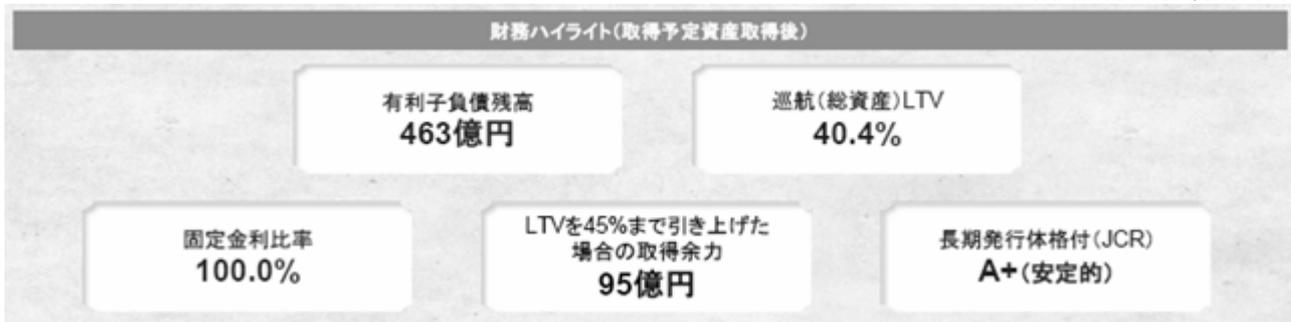
(注9) 「物流特化型REIT」の指数は、本資産運用会社が独自に算出した数値であり、その算出方法は、東証REIT指数とは同一ではありません。したがって、この指数の比較可能性には限界があります。

(注10) 「NAVプレミアムにてローンチ」とは、投資口価格が直近の1口当たりNAVを上回る状態で公募増資に係る有価証券届出書を提出することをいいます。

(8) 財務戦略

本投資法人は、財務戦略として、長期安定運用に耐える強固な財務基盤の構築、及び様々な資金使途に対応可能な堅実なキャッシュマネジメント方針を掲げています。具体的には、借入期間の長期化及び金利の固定化を推進するとともに、レンダーの裾野拡大を達成してきたほか、将来的な成長のための取得余力に配慮した財務運営を継続しています。さらに、キャッシュマネジメントの観点からは、投資主価値向上に資する使途への資金充当を継続する予定です。

取得予定資産取得後における本投資法人の主要な財務指標は、以下のとおりです。本投資法人は、本募集に際しても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っています。



- (注1) 取得予定資産取得後の「有利子負債残高」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。
取得予定資産取得後の有利子負債残高 = 2020年7月期（第4期）の末日時点における貸借対照表の有利子負債総額 + 本借入れ（後記「本借入れの概要（予定）」に定義されます。以下同じです。）の借入予定額* - 2020年10月30日に返済済みの借入金1,513百万円 - 取得予定資産取得後に還付される消費税還付金を原資として返済を予定している借入金1,163百万円（以下「消費税ローンの返済予定額」といいます。）
* 本借入れの概要は、後記「本借入れの概要（予定）」をご参照ください。本借入れの借入予定額は、本募集における発行価額の総額の本書の日付現在における見込額（15,577,000,000円）を勘案した、本書の日付現在の借入見込額を前提としており、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可能性があります。また、本書の日付現在、本借入れについて金銭消費貸借契約は締結されておらず、実際に本借入れが行われることは保証されているものではありません。したがって、本借入れの借入額の変動や本借入れが実行されないことにより、実際の取得予定資産取得後の「有利子負債残高」、「巡航（総資産）LTV」、「固定金利比率」及び「LTVを45%まで引き上げた場合の取得余力」は変動する可能性があります。
- (注2) 取得予定資産取得後の「巡航（総資産）LTV」は、以下の計算式により求めています。
取得予定資産取得後の有利子負債残高 ÷ 取得予定資産取得後の総資産額
取得予定資産取得後の総資産額 = 2020年7月期（第4期）の末日時点における貸借対照表の総資産額 + 本借入れの借入予定額 + 本募集における発行価額の総額* - 2020年10月30日に返済済みの借入金1,513百万円 - 消費税ローンの返済予定額1,163百万円
* 本募集における発行価額の総額は、2020年10月23日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（142,100円）を基準として算出したものであり、また、本第三者割当における発行口数の全部について、SMB C日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてSMB C日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後の「巡航（総資産）LTV」は前記よりも高くなり、「LTVを45%まで引き上げた場合の取得余力」は前記よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の取得予定資産取得後の「巡航（総資産）LTV」は前記よりも低くなり、「LTVを45%まで引き上げた場合の取得余力」は前記よりも高くなる可能性があります。
- (注3) 取得予定資産取得後の「固定金利比率」は、取得予定資産取得後の有利子負債残高（ただし、消費税ローンの返済予定額1,163百万円を除きます。）のうち固定金利による有利子負債（金利スワップ契約に基づき金利が固定化されている、又はされる予定の借入れを含みます。）の借入（予定）額の合計を、取得予定資産取得後の有利子負債残高（ただし、消費税ローンの返済予定額1,163百万円を除きます。）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4) 取得予定資産取得後の「LTVを45%まで引き上げた場合の取得余力」は、取得予定資産取得後の巡航（総資産）LTVから、（総資産）LTVを45%まで引き上げることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行のみによって追加的に調達できる負債性資金の金額の概算額をいいます。なお、当該金額は、当該金額の負債性資金の調達及び調達する負債性資金による物件取得ができることを保証又は約束するものではありません。
- (注5) 「長期発行体格付（JCR）」は、本投資法人に対する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。
- (注6) 本借入れについては、本書の日付現在における予定を記載したものであり、実際に本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、本書の日付現在、本借入れに係る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。したがって、「固定金利比率」及び「LTVを45%まで引き上げた場合の取得余力」は、本借入れ及び金利スワップに係る契約が締結されるか否か並びに実際に締結される本借入れ及び金利スワップ契約の内容により変動する可能性があり、実際の取得予定資産取得後の指標と一致するとは限りません。

本借入れの概要（予定）

本投資法人は、本募集に伴い、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。本借入れの概要は、以下のとおりです。なお、本投資法人のグリーンファイナンスに関する取組については、後記「(9)ESGの取組 Environment」をご参照ください。

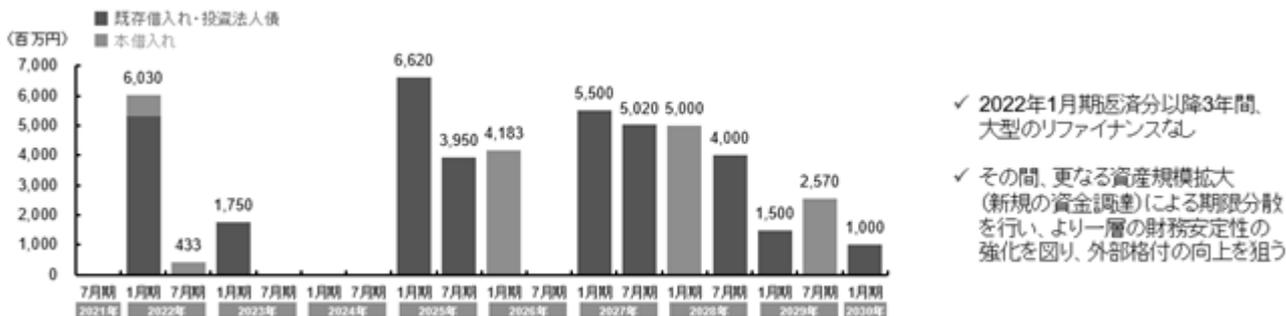
本借入れの概要(予定)

借入先	借入予定金額	利率	借入実行予定日	返済予定日	返済方法	使途	擔保
株式会社三井住友銀行	730百万円	基準金利に0.15%を加えた利率	2020年11月20日	2021年11月22日	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
	433百万円	基準金利に0.15%を加えた利率		2022年 3月31日			
株式会社三井住友銀行を アレンジャーとする 協賛投資団	4,183百万円	基準金利に0.215%を加えた利率	2021年4月1日	2025年 9月30日			
	5,000百万円	基準金利に0.315%を加えた利率		2027年 9月30日			
	2,570百万円	基準金利に0.39%を加えた利率		2029年 3月30日			
合計	12,916百万円						

- (注1) 「借入予定金額」は、借入予定額（本募集における発行価額の総額の本書の日付現在における見込額を勘案した、本借入れに係る本書の日付現在の借入見込額）を記載しています。最終的な借入額は、本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。なお、本借入れには、消費税ローン（取得予定資産取得後に還付される消費税還付金を原資として返済を行うことを予定している借入れをいいます。以下同じです。）が含まれます。
- (注2) 返済予定日が2021年11月22日及び2022年3月31日の借入れの基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物日本円TIBORです。
- (注3) 返済予定日が2025年9月30日、2027年9月30日及び2029年3月30日の借入れの基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物又は3か月物日本円TIBORです。
- (注4) 本書の日付現在、金銭消費貸借契約は締結されておらず、上記「本借入れの概要（予定）」については、本書の日付現在における予定を記載したものであり、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、消費税ローンである730百万円及び433百万円の借入れを除く借入れについては金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図る予定ですが、本書の日付現在、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。

返済期限の分散状況（取得予定資産取得後）

取得予定資産取得後の有利子負債の返済期限の分散状況は、以下のとおりです。



- (注) 上記は本借入れを含めた借入れ及び投資法人債の返済期限の分散状況を記載していますが、本書の日付現在、本借入れに係る金銭消費貸借契約は締結されておらず、本書の日付現在における予定に基づくものであり、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。

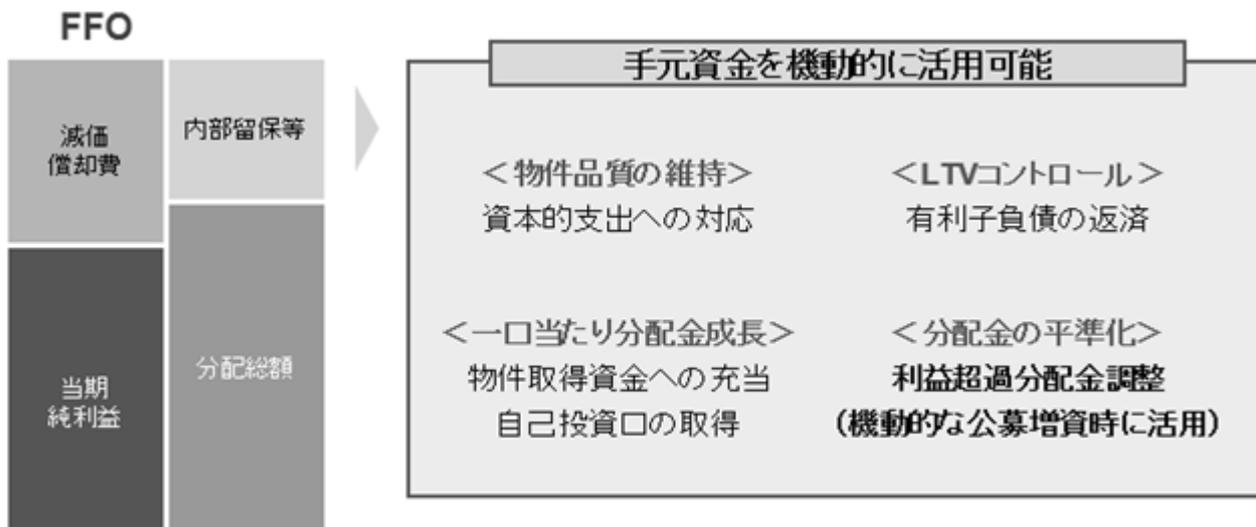
キャッシュマネジメント方針

本投資法人は、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「キャッシュマネジメント方針」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、減価償却費の割合が大きいという物流不動産の特徴を活かし、物件品質を維持するための効果的な資本的支出の実施、LTVコントロールを意識した有利子負債の返済、1口当たり分配金成長のための資本政策の一環としての物件取得資金への充当や自己投資口の取得、機動的な公募増資を行った後の分配金の平準化を図るための利益超過分配金の調整等、投資主価値の向上に最も資する用途を選別することで手元資金を機動的に活用することができるものと考えています。なお、利益超過分配の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 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）」をご参照ください。

また、本投資法人は、柔軟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・フローに重点をおいて、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、減価償却費の30%を上限とします。）に、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詳細については、参照有価証券報告書「第一部 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 ポートフォリオ構築方針 (イ) 投資対象と投資エリア c. キャッシュマネジメント」をご参照ください。

本投資法人は、分配金控除後の手元資金を様々な成長戦略のために有効活用することにより、投資主価値の最大化に努めます。



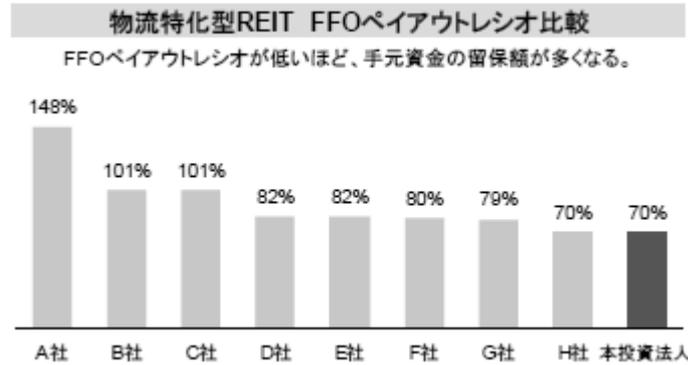
(注1) 投信協会規則においては、クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計を控除した額の100分の60に相当する金額を限度として、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しを行うことが可能とされています。なお、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には分配可能金額を超える金銭の分配を行わない可能性もあります。詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針 利益を超えた金銭の分配（規約第39条第2号）」をご参照ください。

(注2) 「FF0」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) 上図はあくまでもイメージであり、実際のFF0に対する当期純利益の比率等を示すものではありません。

物流特化型REITのFFOペイアウトレシオの比較

本投資法人のFFOペイアウトレシオ(注1)は、他の物流特化型REITと比較して低い水準にあり、これによって、本投資法人は相対的に大きな金額を手元資金として留保することが可能となっています。



(注1) 「FFOペイアウトレシオ」は、各投資法人が2020年10月末日現在において開示している直近期の有価証券報告書の数値に基づき、以下の計算式により求めた数値の小数第1位を四捨五入して記載しています。なお、一部投資法人においては当該期につき物件売却等を行う等の特殊要因によって、通常期よりもFFOペイアウトレシオが高くなっている可能性があります。

FFOペイアウトレシオ = (各投資法人の利益分配金総額 + 各投資法人の利益超過分配金総額) ÷ 各投資法人のFFO*

*各投資法人のFFOは、本投資法人のFFOの定義を踏まえ、各投資法人のFFOの定義に関わらず、各投資法人の当期純利益（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使用しています。

(注2) 上図は、2020年10月末日現在、「物流特化型REIT」に該当するすべての投資法人（本投資法人を含みます。）のFFOペイアウトレシオを比較したグラフです。「物流特化型REIT」の定義は、前記「(7) 投資主価値の最大化に向けた積極的な運用実績の積上げ」をご参照ください。

(9) ESGの取組

本投資法人及び本資産運用会社は、経営理念の一部でもある、高い倫理観、強い責任感、熱い情熱をもって投資運用業に向き合う企業文化を創り上げることが、力強いサステナビリティの推進にもつながっていくものと考え、ESGの実践期待水準を主体的に把握し関連施策を迅速に実践します。具体的には、伊藤忠グループの各種コミットメントに加えて、本資産運用会社におけるサステナビリティに関する基本方針として、「環境（Environment）」については 省エネルギー（脱炭素）・省資源の推進、及び 環境認証の活用を、「社会貢献（Social）」については 人材の育成注力、人権尊重と働き方改革の推進、調達先とのサステナビリティ方針の共有、テナント企業との連携、及び 施設所在エリアを中心とした社会との共存を、「ガバナンス（Governance）」については 法令の遵守及び不正の防止、投資主等に対する適時的確な情報開示、及び伊藤忠グループ等の利害関係人との適切な関係構築を、それぞれ掲げた上で、これらに基づく施策を上場来タイムリーに推進してきました。当該各種施策によるESGへの強いコミットメントが評価され、本投資法人は、上場後約1年でGRESBが実施する「GRESBリアルエステイト評価」において「Green Star」の評価を取得し、総合スコアの順位により5段階で評価される「GRESBレーティング」（最上位は5スター）においても「3スター」を取得しています。なお、2020年度については、今後評価を取得する予定です。

本投資法人及び本資産運用会社のESGに対する各種施策の詳細は、以下のとおりです。

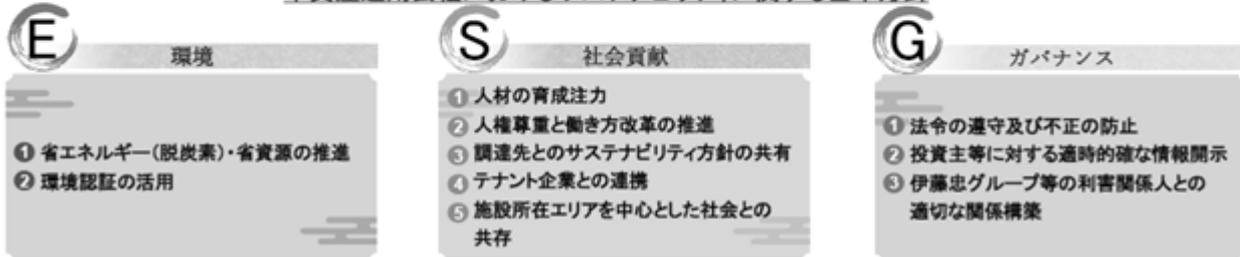
< ESGへの強いコミットメント >



GRESB Real Estate Assessment
ESGへの強いコミットメントが評価され、上場後約1年で、GRESBが実施する「GRESBリアルエステイト評価」において、「Green Star」の評価を取得「GRESBレーティング」においても「3スター」を取得。2020年度については今後評価取得予定

上場来タイムリーでの施策推進

本資産運用会社におけるサステナビリティに関する基本方針



Environment

本投資法人は、保有資産における環境認証の取得を推進しており、取得予定資産取得後の保有資産におけるDBJグリーンビルディング認証(注1)の取得割合は、延床面積ベースで78.2%であり、アイミッションズパーク印西をはじめとする6物件において当該認証を取得しています。また、建築物省エネルギー性能表示制度 (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System) (以下「BELS」といいます。)(注2)に関しても、本投資法人の取得予定資産取得後の保有資産における取得割合は、延床面積ベースで34.7%となり、4物件において当該認証を取得しています。



外部環境認証の積極的な取得



BELS

★★★★★ 1物件
 ★★★★★ 5物件
 (アイミッションズパーク印西他5物件)

★★★★★ 3物件
 ★★★★★ 1物件
 (アイミッションズパーク印西他3物件)

<ポートフォリオにおける認証取得割合(延床面積ベース取得予定資産取得後)>



(注1) 「DBJグリーンビルディング認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(「Green Building」)を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組を支援しているとされています。当該認証における評価ランクは、5段階(~)があります。

- (注2) 「BELS」とは、国土交通省が制定した「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013)」に基づき、第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的とした制度をいいます(なお、2016年4月以降は、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成27年法律第53号。その後の改正を含みます。)第7条に基づく建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針(平成28年国土交通省告示第489号。その後の改正を含みます。)に定められた第三者認証制度の1つとなり、また、住宅が適用範囲に追加されています。)。本制度では、新築建物、既存建物に関わらず様々な尺度を基に第三者機関が省エネルギー性能を評価し、その評価は、5段階(~)で表示されます。

本投資法人は、グリーンファイナンスを積極的に推進しており、2019年11月22日に訂正発行登録書を提出し、2019年12月12日に本投資法人初となるグリーンボンドを発行しました。

グリーンボンドの発行にあたっては、グリーンファイナンス・フレームワークに対する第三者評価として、JCRより「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green1(F)」(注1)を取得しました。また、2020年初めに行った第1回公募増資では借入金の一部にグリーンローン(注2)を活用しました。

- (注1) 「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、個別のグリーンボンド又はグリーンローンではなく発行体等のグリーンボンド発行又はグリーンローン借入方針に対して、グリーンボンド原則、グリーンローン原則又は環境省作成のグリーンボンドガイドラインへの適合性の確認を目的としたJCRが行う評価をいい、その評価はGreen1(F)を最上位とする5段階(Green1(F)~Green5(F))で表示されます。
- (注2) 「グリーンローン」とは、一般に、グリーンローン原則(Green Loan Principles)に準拠したローンをいいます。「グリーンローン原則」とは、ローン・マーケット・アソシエーション(Loan Market Association)及びアジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション(Asia Pacific Loan Market Association)により策定された環境分野に用途を限定する融資のガイドラインです。以下同じです。

本投資法人は、省エネルギー(脱炭素)・省資源に向けて以下の施策を推進しています。



Social

本投資法人及び本資産運用会社は、社会に対する取組の一環として、以下のとおり、資産運用会社の従業員の休み方及び働き方の改善へ向けた取組、新型コロナウイルス（感染症）対策といった施策を行っています。



従業員への取組み

- ・TOKYO働き方改革宣言企業
東京都主導の「TOKYO働き方改革宣言企業」の承認取得
- ・新型コロナウイルス（感染症）対策
クラスター発生防止、感染リスク低減のため、
①マスク着用徹底、消毒液配置、会議室への飛沫防止パーティション設置、
エントランスへの靴裏除菌マット設置
②リモートワークとスライド勤務制度（時差出勤）を併用導入

（注） 「TOKYO働き方改革宣言企業」とは、従業員の長時間労働の削減や年次有給休暇等の取得促進について、2～3年後の目標と取組内容を宣言書に定め、全社的に取り組む企業等のことをいいます。

Governance

本資産運用会社においては、導入済みの従業員向け「持投資口会制度」に加えて、常勤取締役による「投資口累積投資制度」の活用を開始しました。これらの取組により、投資主と、本資産運用会社の役職員との利益の一致を促進することを目指します。

また、本投資法人は、本投資法人の投資主の利益とスポンサーである伊藤忠商事の利益の一致を積極的に推進させることで、本投資法人の投資主価値の最大化を目指します。かかる取組の一環として、伊藤忠商事は、IPO時から本投資法人に対するセイムポート出資を行っています。

<参考：伊藤忠グループのコミットメント>

伊藤忠商事の創業の精神である企業理念「三方よし(注1)」のもと、グローバルに事業を行う伊藤忠グループは、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ひとつとして捉え、企業行動指針である「ひとりの商人、無数の使命(注1)」を果たすべく、持続可能な社会の実現に貢献します。

具体的な施策を挙げると、伊藤忠商事は、2009年4月、国際社会において持続可能な成長を実現するための世界的な取組である国連グローバル・コンパクト(注2)に参加しました。伊藤忠商事は、グローバル・コンパクトが掲げる「人権」、「労働」、「環境」及び「腐敗防止」に関連する10原則に則り、伊藤忠商事の企業理念である「三方よし」を果たしていくことを目指します。

また、伊藤忠商事は、企業に対し気候変動に関連する財務情報の開示を促す気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）(注3)提言への賛同を表明しました。伊藤忠商事では、この提言を気候変動への対応を検証する指標として活用していきます。



（注1） 伊藤忠グループの企業理念である「三方よし」及びグループ企業行動指針である「ひとりの商人、無数の使命」の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 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 本投資法人の基本戦略 (ロ) 伊藤忠グループ及び本投資法人の使命」をご参照ください。

（注2） 「国連グローバル・コンパクト」とは、各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的な枠組み作りに参加する自発的な取組をいいます。

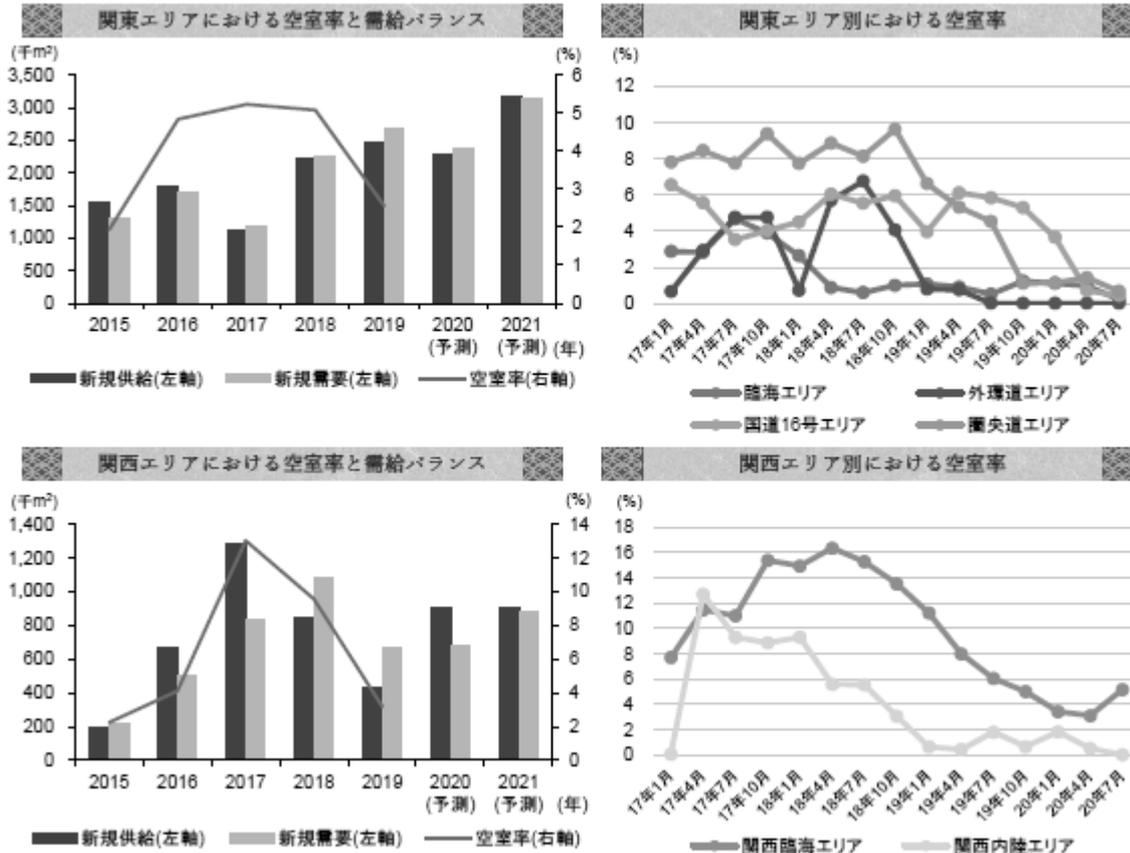
（注3） 「気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD：Task Force on Climate-related Financial Disclosures）」は、主要国の中央銀行や金融規制当局で構成される金融安定理事会（FSB）により2015年に設置されました。2017年6月には、金融市場の不安定化リスクを低減するため、企業に対して中長期の気候変動に起因する事業リスクと機会、これらの財務状況への影響及び具体的な対応策や戦略等を開示することを提言しています。

(10) 物流マーケット概要

関東エリア・関西エリアにおける物流マーケット

株式会社一五不動産情報サービスのデータによると、物流施設の需給は、関東エリア(注1)においては、全体として低空室率の状態が継続しており、新規供給が続いていた国道16号エリア(注2)においても、空室率は大幅に改善し、1%未満となりました。関西エリア(注1)においては、大型供給が多くない中で、堅強な需要を背景に低空室率を維持しています。関西臨海エリア(注3)の空室率は、2020年7月期末時点では上昇の傾向がみられるものの、引き続き低水準にて推移しており、関西内陸エリア(注3)も大型供給はあったものの、空室率は安定的に推移しています。

上記のとおり、関東エリアは需給バランスが取れており、空室率は全体として低水準を維持し、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。そのため、関東エリアに立地する本投資法人の保有物件に関しても、引き続き需給は安定するものと本投資法人は考えています。



出所：株式会社一五不動産情報サービス

- (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いいます。また、本「関東エリア・関西エリアにおける物流マーケット」において、「関西エリア」とは、大阪府、京都府及び兵庫県をいいます。以下同じです。
- (注2) 「臨海エリア」は東京23区の湾岸部、「外環道エリア」は臨海エリアを除く、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号沿線までのエリア、「圏央道エリア」は国道16号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、株式会社一五不動産情報サービスが決定したエリアをいいます。なお、本投資法人の定義する物件の所在エリアである「外環道周辺」、「国道16号周辺」、「圏央道周辺」及び「臨海周辺」は、それぞれ「外環道エリア」、「国道16号エリア」、「圏央道エリア」及び「臨海エリア」と同一のエリアを指します。
- (注3) 「関西臨海エリア」は大阪府及び兵庫県の湾岸部、「関西内陸エリア」は大阪府及び兵庫県の湾岸部を除くエリア並びに京都府として、株式会社一五不動産情報サービスが決定したエリアをいいます。
- (注4) 上図の「新規供給」、「新規需要」及び「空室率」の数値は、延床面積又は敷地面積10,000㎡以上の賃貸物流施設を調査対象として、株式会社一五不動産情報サービスにて算出したものです。なお、調査対象のうち、以下に該当する施設は集計対象外とします。そのため、延床面積又は敷地面積が10,000㎡以上の賃貸物流施設がすべて含まれているものではありません。
- 不動産賃貸業以外の目的で利用されている施設(例：物流会社が所有し、主として自社利用をする一方、一部スペースで第三者と賃貸借契約を締結している物流施設)
 - 不動産開発又は運用において、公的セクターが関与している施設(例：第3セクターによる開発物件等)

- (3) 関連会社間で賃貸借契約を締結している施設(例:親会社が土地・建物を所有し、物流子会社が賃借している場合等)

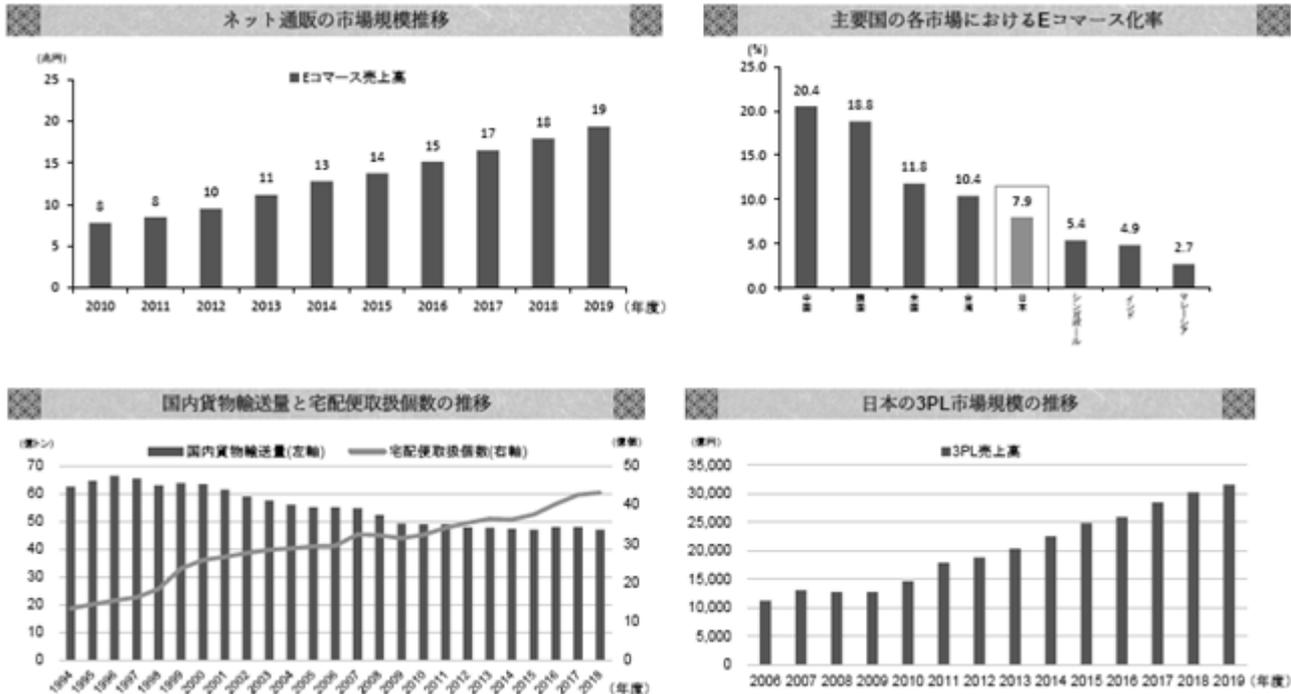
上記分類による調査棟数は、関東エリア452棟、関西エリア127棟(2020年7月時点)であり、2020年9月7日時点の公表データを集計するとともに、各物件のテナント入居及び空室状況について実地確認及びヒアリングにより調査しています。

- (注5) 上図の「新規供給」及び「新規需要」の2020年及び2021年の数値は、あくまでも予測値であって、その予測値は、物流施設マーケットに関連が高い経済指標等を基に回帰分析を行い、予測モデルを作成し、株式会社一五不動産情報サービスで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。また、暦年の需給データは、四半期データから算出しているため、当年2月～翌年1月までの合計値となっています。
- (注6) 上図の「新規供給」とは、上記(注4)において調査対象となっている賃貸物流施設の新規稼働や取壊し等による賃貸可能面積(該当する賃貸物流施設の賃貸可能面積の合計値。以下、本「(10) 物流マーケット概要」について同じです。)の増加又は減少分をいいます。
- (注7) 上図の「新規需要」とは、上記(注4)において調査対象となっている賃貸物流施設のテナントの拠点開設・増床・閉鎖・統合等による賃貸面積(該当する賃貸物流施設にテナントが入居し、稼働している面積の合計値)の増加又は減少分をいいます。
- (注8) 上図の「空室率」は、上記(注4)において調査対象となっている賃貸物流施設の空室面積(該当する賃貸物流施設の空室面積の合計値)を賃貸可能面積で除した数値をいいます。また、各年の空室率は、各年10月時点のデータを使用しています。

Eコマース・3PL市場の拡大と宅配の多頻度・小ロット化

日本におけるEコマース化率は、他主要国のEコマース化率と比較しても低水準な状況です。Eコマースの市場規模及び宅配便取扱個数は、継続的に拡大しています。

Eコマースの拡大等を受け、多頻度・小ロット化が進展した結果、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更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。



出所： 経済産業省「電子商取引実態調査」、国土交通省「交通関連統計資料集」、国土交通省「平成30年度宅配便等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（2020年9月号）」

- (注1) 上図の「Eコマース売上高」は、経済産業省「電子商取引実態調査」より、株式会社一五不動産情報サービスにて集計した数値です。「Eコマース売上高」は、B to C（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「主要国の各市場におけるEコマース化率」は、経済産業省「電子商取引実態調査」にて集計した数値です。
- (注3) 上図の「3PL売上高」は、「月刊ロジスティクス・ビジネス（2020年9月号）」より、株式会社一五不動産情報サービス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。

2 投資対象

(1) 取得予定資産の概要

本投資法人は、本募集及び本借入れにより調達する資金並びに手元資金により、取得予定資産を取得することを予定しています。取得予定資産の取得予定価格の合計は27,322百万円です。

本投資法人は、取得予定資産について、2020年11月9日付で、各取得予定資産の売主との間で、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。アイミッションズパーク三芳及びアイミッションズパーク東京足立に係る本件売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に該当します。

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に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（ただし、本件売買契約の危険負担条項に規定する場合はこの限りではなく、当該条項の定めに従います。）、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ます。なお、利害関係者取引規程に基づくルールについては、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）」をご参照ください。

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-9	アイミッションズ パーク柏2（準共有 持分30%）（追加取 得）（注8）	千葉県 柏市	2020年 11月20日	合同会社柏2 プロパ ティーズ	8,720	31.9	9,020	4.6
	L-10	アイミッションズ パーク印西2	千葉県 印西市	2020年 11月20日	三井住友ト ラスト・パ ナソニック ファイナ ンス株式 会社	5,367	19.6	5,580	5.0
	L-11	アイミッションズ パーク東京足立	東京都 足立区	2021年 4月1日	伊藤忠商事 株式会社	10,915	39.9	11,000	4.2
	L-12	アイミッションズ パーク三芳（注9）	埼玉県 人間郡 三芳町	2021年 4月1日	伊藤忠商事 株式会社 （準共有持 分50%）	1,160	8.5	2,450	5.0
				伊藤忠都市 開発株式 会社 （準共有持 分50%）	1,160				
合計（平均）			-	-	-	27,322	100.0	28,050	4.5

(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。以下同じです。

(注2) 「物件番号」は、各用途に応じて、物件毎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みません。以下同じです。

(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、2020年8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、大和不動産鑑定株式会社及び一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。以下同じです。

(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柏2（準共有持分30%）（追加取得）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（30%）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。

（平均）鑑定NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。なお、本投資法人による取得予定資産取得後の実績値とは異なる可能性があります。

「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8) アイミッションズパーク柏2（準共有持分30%）（追加取得）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（30%）に相当す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芳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準共有持分に係る取得予定価格を記載しています。

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-9	アイミッションズ パーク柏2（準共有 持分30%）（追加取 得）(注5)(注6)	58,391.32 (17,517.39)	117,435.21 (35,230.56)	35,064.96	35,064.96	2018年 8月20日	2.2
	L-10	アイミッションズ パーク印西2	32,074.85	26,938.75	27,007.68	27,007.68	2019年 3月11日	1.7
	L-11	アイミッションズ パーク東京足立	9,901.51	27,872.43	27,979.20	27,979.20	2018年 5月17日	2.5
	L-12	アイミッションズ パーク三芳	9,401.72	10,300.66	10,320.52	10,320.52	2019年 9月20日	1.1
合計（平均）(注7)			109,769.40 (68,895.47)	182,547.05 (100,342.40)	100,372.36	100,372.36	-	2.1

(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。以下同じです。

(注2) 「賃貸可能面積」は、2020年8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庇部分が賃貸（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。以下同じです。

(注3) 「賃貸面積」は、2020年8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日付現在までの築年数を、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います。以下同じです。

(注5) アイミッションズパーク柏2（準共有持分30%）（追加取得）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（30%）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6) アイミッションズパーク柏2（準共有持分30%）（追加取得）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（30%）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) 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、小数第3位以下を切り捨てて括弧内に記載しています。

賃貸借の状況

用途	物件番号	物件名称	賃貸可能面積(m ²)	賃貸面積(m ²)	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)	平均賃貸借契約残存期間(年) (注6)	稼働率(%) (注7)
物流不動産	L-9	アイミッションズパーク柏2(準共有持分30%)(追加取得)(注8)	35,064.96	35,064.96	1	株式会社日立物流首都圏	非開示(注9)	非開示(注9)	非開示(注9)	非開示(注9)	100.0
	L-10	アイミッションズパーク印西2	27,007.68	27,007.68	1	ヤマエ久野株式会社	非開示(注9)	非開示(注9)	非開示(注9)	非開示(注9)	100.0
	L-11	アイミッションズパーク東京足立	27,979.20	27,979.20	1	株式会社イー・ロジット	非開示(注9)	非開示(注9)	非開示(注9)	非開示(注9)	100.0
	L-12	アイミッションズパーク三芳	10,320.52	10,320.52	1	株式会社出版産業	非開示(注9)	非開示(注9)	非開示(注9)	非開示(注9)	100.0
合計(平均)			100,372.36	100,372.36	4	-	1,421	479	8.6	7.2	100.0

(注1) 「テナント数」は、2020年8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、2020年8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、単位未滿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。以下同じです。)は考慮しないものとします。

(注4) 「敷金・保証金」は、2020年8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、単位未滿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、2020年8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、各不動産又は各信託不動産毎に、年間賃料ベース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。また、合計(平均)欄に記載する平均賃貸借契約期間は、2020年8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、取得予定資産全体で年間賃料ベース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) 「平均賃貸借契約残存期間」は、2020年8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、本書の日付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、各不動産又は各信託不動産毎に、年間賃料ベース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。また、合計(平均)欄に記載する平均賃貸借契約残存期間は、2020年8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、本書の日付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、取得予定資産全体で年間賃料ベース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、2020年8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、本書の日付現在、アイミッションズパーク柏2を除く取得予定資産については、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。アイミッションズパーク柏2(準共有持分30%)(追加取得)に係る稼働率の推移については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (ハ) 賃貸借の状況」をご参照ください。また、合計(平均)欄には、各取得予定資産の賃貸可能面積の合計に対して各取得予定資産の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、各物件の稼働率又は合計(平均)欄に記載する稼働率は、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。

(注8) アイミッションズパーク柏2(準共有持分30%)(追加取得)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(30%)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。

(注9) テナント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。

不動産鑑定評価書の概要

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、大和不動産鑑定株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所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。当該不動産鑑定評価書は、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、大和不動産鑑定株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所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-9	アイミッションズパーク柏2(準共有持分30%)(追加取得)(注)	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年8月31日	9,020	8,790	8,940	4.4	8,760	1~8年度 4.3 9年度以降 4.5	4.6
	L-10	アイミッションズパーク印西2	大和不動産鑑定株式会社	2020年8月31日	5,580	6,970	5,620	4.7	5,560	4.5	4.9
	L-11	アイミッションズパーク東京足立	一般財団法人日本不動産研究所	2020年8月31日	11,000	10,600	11,000	4.1	10,900	3.8	4.2
	L-12	アイミッションズパーク三芳	株式会社谷澤総合鑑定所	2020年8月31日	2,450	2,400	2,460	4.6	2,440	1~9年度 4.5 10年度以降 4.7	4.8
合計			-	-	28,050	28,760	28,020	-	27,660	-	-

(注) アイミッションズパーク柏2(準共有持分30%)(追加取得)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(30%)に相当する数値を記載しています。

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及び株式会社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）並びに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及び株式会社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。本書の日付現在、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。

なお、取得予定資産取得後のポートフォリオ全体のPML値は2.6%となります（注）。

(注) 取得予定資産取得後のポートフォリオ全体に係る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2020年9月付建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書に基づいて保有資産及び取得予定資産12物件13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。

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-9	アイミッションズパーク柏2（準共有持分30%）（追加取得）（注4）	2019年 9月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	-	94,911	2019年 9月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2.9
	L-10	アイミッションズパーク印西2	2020年 10月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	-	86,745	2020年 10月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2.7
	L-11	アイミッションズパーク東京足立	2020年 10月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	-	73,511	2020年 10月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.0
	L-12	アイミッションズパーク三芳	2020年 10月	株式会社ERIソリューション	-	37,930	2020年 10月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.6
	合計		-	-	-	293,097	-	-	-

(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に関する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柏2（準共有持分30%）（追加取得）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（30%）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。

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-9	アイミッションズパーク柏2（準共有持分30%）（追加取得）	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ 株式会社フジタ (注2)	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ 株式会社フジタ (注2)	株式会社フジタ	日本ERI株式会社	- (注4)
L-10	アイミッションズパーク印西2	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・日東工営共同企業体	日本ERI株式会社	- (注4)
L-11	アイミッションズパーク東京足立	株式会社フジタ	株式会社フジタ	株式会社フジタ	ピューローベリタスジャパン株式会社	- (注4)
L-12	アイミッションズパーク三芳	東洋建設株式会社	東洋建設株式会社	東洋建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	- (注4)

(注1) 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の名称は、当時の名称を記載しています。

(注2) アイミッションズパーク柏2（準共有持分30%）（追加取得）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・パートナーズ及び株式会社フジタが行っています。

(注3) アイミッションズパーク印西2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株式会社が行っています。

(注4) 構造計算適合性判定(注5)を受けているため記載していません。

(注5) 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。

(2) 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」、「不動産鑑定評価書の概要」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、2020年8月末日現在の情報に基づいて記載しています。

「物件番号」の記載について

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

「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。

「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みません。
- ・「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（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されている、又は締結される予定の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「(2) 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「(2) 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、2020年11月2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。

「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「(2) 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、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。
- ・「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契約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契約残存期間については、前記「(1) 取得予定資産の概要 賃貸借の状況」をご参照ください。
- ・「年間賃料」は、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、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、各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約の規定に基づいて記載しています。

「不動産鑑定評価書の概要」欄の記載について

- ・「不動産鑑定評価書の概要」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、大和不動産鑑定株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所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。当該不動産鑑定評価書は、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、大和不動産鑑定株式会社又は一般財団法人日本不動産研究所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。

「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、株式会社一五不動産情報サービスに、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-9	物件名	アイミSSIONズパーク柏2 (準共有持分30%) (追加取得)	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30%)		信託受益権の概要	三井住友信託銀行株式会社	
取得予定年月日		2020年11月20日		信託設定日	2017年1月31日	
取得予定価格		8,720百万円(注1)		信託期間満了日	2030年11月30日	
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権
	所在地	千葉県柏市新十余二7番地1			延床面積	117,435.21㎡(35,230.56㎡) (注2)
	敷地面積	58,391.32㎡(17,517.39㎡) (注2)			建築時期 (竣工日)	2018年8月20日
	用途地域	工業専用地域			種類	倉庫
	建蔽率	60%(注3)			構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 金メッキ鋼板ぶき 6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： ・本物件の一部には、土壌汚染(テトラクロロエチレン等の基準値超過)が確認されており、土壌汚染対策法第11条第1項に定める形質変更時要届出区域に指定されています。本投資法人は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に対して土壌汚染調査を委託しており、「人為的原因による土壌汚染は存在するが、対象地は全面がアスファルト等によって被覆されており、地下水の飲用もないことから、健康被害リスクは低いと評価する。」旨の意見を得ています。						

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
株式会社日立物流 流首都圏	特別積合せ貨物 運送	35,064.96㎡ (注2)	100.0%	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：原則として賃貸借契約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) 取得予定価格については、本投資法人が取得を予定している準共有持分30%に係る取得予定価格を記載しています。

(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30%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(30%)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(30%)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。なお、当該物件の不動産信託受益権の準共有持分のうち70%については、2020年2月3日付で本投資法人が取得済みです。

(注3) 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4) テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	アイミッションズパーク柏2（準共有持分30%）（追加取得）	
鑑定評価額(注1)	9,020,000千円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2020年8月31日	
項目	内容（単位：千円）(注1)	概要等
収益価格	8,810,000	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	8,940,000	
(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	401,320	(1)-(2)
(4)一時金の運用益	763	運用利回りを1.0%として査定。
(5)資本的支出	8,880	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	393,204	(3)+(4)-(5)
還元利回り	4.4%	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	8,760,000	
割引率	1～8年度 4.3% 9年度以降 4.5%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、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	4.6%	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	8,790,000	
土地比率	44.4%	
建物比率	55.6%	
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	<p>本件鑑定評価は、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における市場価値を適正に表示する価格を求めるものであることから限定価格である。</p> <p>持分取得後の一体としての価格から準共有持分相当の価格の合計を控除して持分取得による増分価値を査定し、これを寄与の程度に応じて適正に配分することにより、対象不動産の限定価格を決定した。</p>	

(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（30%）に相当する数値を記載しています。

(注2) テナント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、テナント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

常磐自動車道と国道16号が結節する「柏IC」付近に所在するダブルランプウェイを擁する物流施設

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。市内を常磐自動車道と国道16号が通過し、両道路の結節点である「柏IC」周辺は交通の要衝として、物流施設が集積する代表的な物流エリアとして機能しています。また、2018年6月に東京外環自動車道（外環道）「三郷南IC～高谷JCT」が供用を開始し、千葉臨海部へのアクセスが向上したことも物流立地としてのポテンシャルの高さにつながっています。本物件は常磐自動車道「柏IC」近くの十余二工業団地内に立地し、24時間稼働も支障がない物流に適した地域のひとつです。また、つくばエクスプレス「柏たなか駅」から約1.2kmと徒歩圏内にあり、近くに住宅があることも雇用のしやすさにつながっています。

建物特性

本物件は、延床面積40,075坪、6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。倉庫部分の基本仕様としては、有効天井高は1～4階が5.5mと汎用性を有しており、5階のみ6.5mと高い水準となっています。また、各階の床荷重は1.5t/m²、柱スパンは11.0m×11.0mと汎用性を有しています。そのほか、ダブルランプウェイを擁し、1～4階にトラックバースが設置され、荷物用エレベーターが3基、垂直搬送機が5基と充実した仕様です。駐車場スペースは、乗用車が370台、トラック待機場が36台分設置されています。また、環境負荷低減の取組として、屋上に太陽光パネルが設置されています（テナント保有資産）。分割貸しにも対応しやすい汎用性に配慮されたマルチテナント型物流施設です。

地図



基本仕様

基準階面積	25,018.89m ²
有効天井高	1～4階:5.5m 5階:6.5m
柱間隔	11.0m×11.0m
床荷重	1.5t/m ²

物件番号	L-10	物件名	アイミッションズパーク印西2	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		2020年11月20日		信託設定日	2013年2月15日	
取得予定価格		5,367百万円		信託期間満了日	2030年11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4			延床面積	26,938.75㎡
	敷地面積	32,074.85㎡			建築時期（竣工日）	2019年3月11日
	用途地域	工業地域			種類	倉庫・事務所
	建蔽率	60%			構造・階数	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：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
ヤマエ久野株式会社	各種商品卸	27,007.68㎡	100.0%	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：非開示(注)						
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) テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	アイミSSIONズパーク印西2	
鑑定評価額	5,580,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2020年8月31日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	5,580,000	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	5,620,000	
(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	269,437	(1)-(2)
(4) 一時金の運用益	784	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	6,255	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	263,966	(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	5,560,000	
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	6,970,000	
土地比率	54.4%	
建物比率	45.6%	
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) テナント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、テナント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号を利用することで、広域管轄拠点として首都圏をカバーできる低層型物流施設

立地

本物件が属する印西市は東京都心から40km圏に所在しています。本物件は首都圏の主要環状線である国道16号線(約5.7km)を利用することで、千葉県や埼玉県の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、北上することで「柏IC」(約27.1km)から常磐自動車道へ、南下することで「千葉北IC」(約14.7km)から東関東自動車道へ乗り入れることが可能です。そのほか、千葉県の内陸エリアを横断する国道464号線を通じて成田方面にもアクセスでき、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ます。周辺環境をみると、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く、出入庫にかかる大型車両の待機スペースを確保することもできます。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利点を有します。

建物特性

本物件は2層ボックスの低層型物流センターで、物流会社1社で利用されています。1階の南面に庇付きのトラックバース(49台)があり、ウイング車でも接車でき、配送効率が高い仕様です。事務所が両サイドに完備され、分割貸しにも対応が可能です。また、各階の梁下有効天井高は6.5mと荷物の保管効率が高く、荷物用エレベーター(1基)、垂直搬送機(4基)が設置されており、そのほか、トラック待機場が27台分、乗用車用駐車場が129台分設置されています。加えて、2階に社員用の休憩室や更衣室が設置され、就労環境にも配慮されています。

地図



基本仕様

基準階面積	13,499.81㎡
有効天井高	6.5m
柱間隔	11.7m × 10.5m
床荷重	1.5t/㎡

物件番号	L-11	物件名	アイミッションズパーク東京 足立	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		2021年4月1日		信託設定日	2016年3月1日	
取得予定価格		10,915百万円		信託期間満了日	2031年4月30日	
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権
	所在地	東京都足立区入谷六丁目3222番地			延床面積	27,872.43㎡
	敷地面積	9,901.51㎡			建築時期 (竣工日)	2018年5月17日
	用途地域	準工業地域			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5階建
	容積率	300%				
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	27,979.20㎡	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。						
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、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) テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	アイミッションズパーク東京足立	
鑑定評価額	11,000,000千円	
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	2020年8月31日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	11,000,000	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	11,000,000	
(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	454,024	(1)-(2)
(4)一時金の運用益	2,590	運用利回りを1.0%として査定。
(5)資本的支出	5,800	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	450,814	(3)+(4)-(5)
還元利回り	4.1%	各地区の基準となる利回りに、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、契約条件等を勘案の上、査定。
DCF法による収益価格	10,900,000	
割引率	3.8%	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	4.2%	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	10,600,000	
土地比率	71.1%	
建物比率	28.9%	
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) テナント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、テナント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

東京都内に立地し、都内中心部へのアクセス性に優れた希少性が高い物流施設

立地

本物件は首都高速川口線「足立入谷IC」から0.6kmの距離に位置し、高速道路ICに近接しており、都心から約20km(約30分)で都内は1時間配送が可能です。また、首都高速中央環状線「扇大橋IC」、同6号三郷線「加平IC」も活用しやすく、東京都区部の主要環状線である環状7号線からも2.6kmで、国道4号線も利用できます。そのほか、最寄駅である日暮里・舎人ライナー「舎人公園駅」からも徒歩12分と徒歩圏で、足立区内の周辺地区には人口が集積していることから、雇用確保の観点で有利で、流通団地内の立地のため24時間オペレーションにも支障はありません。本物件は東京都心近郊の希少な物流適地のひとつで、雇用面でも優位性のある市場競争力の高い物流立地です。

建物特性

本物件は地上5階建のボックス型の物流施設で、1階の西面にトラックバースがあり、南北両サイドにある荷物用エレベーター(2台)と垂直搬送機(2台)で2階以上へ搬出入できます。また、事務所機能も両サイドにあり、分割貸しにも対応できます。保管機能を見ると、梁下有効天井高が5.5m(1~4階)、5.0m(5階)、柱スパンが12.0m×10.2m、床荷重も15kN/m²(1.5t/m²)で汎用性が確保されています。そのほか駐車場が88台あり、最寄駅から徒歩圏内でありながら、通勤利便性にも配慮された高機能型物流施設です。

現在は、1社で利用(EC、荷物：教科書、飲料向け段ボール、雑貨等)されていますが、分割貸しにも対応しやすく、EC、食品卸、家電販売(小売・卸売)及び医薬品系など多様なテナントニーズの受け皿として機能します。

地図



基本仕様

基準階面積	5,489.07m ²
有効天井高	1~4階:5.5m 5階:5.0m
柱間隔	12.0m×10.2m
床荷重	1.5t/m ²

物件番号	L-12	物件名	アイミSSIONズパーク三芳	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		2021年4月1日			信託設定日 2018年8月24日
取得予定価格		2,320百万円(注1)			信託期間満了日 2031年4月30日
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態 所有権
	所在地	埼玉県入間郡三芳町大字上富字吉拓428番地3			延床面積 10,300.66㎡
	敷地面積	9,401.72㎡			建築時期(竣工日) 2019年9月20日
	用途地域	市街化調整区域			種類 倉庫
	建蔽率	60%(注2)			構造・階数 鉄骨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
株式会社出版産業	普通倉庫業	10,320.52㎡	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を支払い、賃貸人の承諾を得たうえ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) 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3) テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	アイミッションズパーク三芳	
鑑定評価額	2,450,000千円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2020年8月31日	
項目	内容（単位：千円）	概要等
収益価格	2,450,000	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	2,460,000	
(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	114,911	(1)-(2)
(4) 一時金の運用益	658	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	2,200	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	113,369	(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	2,440,000	
割引率	1～9年度 4.5% 10年度以降 4.7%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、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	2,400,000	
土地比率	49.0%	
建物比率	51.0%	
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) テナント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、テナント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希少性が高い低層型物流施設

立地

本物件が属する三芳町は、東京都心から25～30km圏の埼玉県南部に位置しています。町内を関越自動車道と国道254号線が縦断し、「所沢IC」周辺は市街化調整区域において物流倉庫が点在しており、東京都区部への近接性を生かし賃料負担力の高い飲食料品等の消費財の物流ニーズが集積しています。

本物件は、関越自動車道「所沢IC」から約3.2kmの距離に位置し、加えて2021年度以降に供用開始予定の三芳スマートインターチェンジのフル化(注)により利便性が更に向上する見込みです。また、東京都心へ続く川越街道（国道254号線）から約1.7km、埼玉県南部を横断する国道463号線からも約2.5kmとアクセスが容易です。周辺には住宅も多く、周辺人口も拡大傾向のため、雇用確保もしやすい立地です。

建物特性

本物件は2層ボックスの低層型物流センターで、物流会社1社で利用されています。1階の東面に庇付きのトラックバース（11台）があり、ウイング車でも接車でき、低床式倉庫のため飲料物や出版物・製紙等の入出庫の作業効率が高い仕様です。梁下有効天井高は1階が6.5m、2階が7.4mと荷物の保管効率が高く、荷物用エレベーター（2基）、垂直搬送機（1基）が設置されており、そのほか、トラック待機場が10台分、普通車用駐車場が12台分設置されています。加えて、2階に社員用の休憩室が設置され、就労環境にも配慮されています。

(注) 「フル化」とは、一方のみ出入り可能なスマートインターチェンジ（ハーフ）を二方向で出入りできる構造（フル）にすることをいいます。

地図



基本仕様

基準階面積	5,129.13㎡
有効天井高	1階:6.5m 2階:7.4m
柱間隔	9.4m × 10.6m
床荷重	1.5t/㎡

(3) ポートフォリオ(取得予定資産取得後)の概要

ポートフォリオ一覧

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオに係る用途、物件番号、物件名称、取得(予定)価格、投資比率、鑑定評価額、鑑定NOI利回り、延床面積、築年数は、以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称	取得(予定)価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	鑑定NOI利回り (%) (注4)	延床面積 (m ²)	築年数 (年) (注5)
物流 不動産	L-1	アイミSSIONズ パーク厚木(注6)	5,300	4.8	5,850	5.0	A棟 3,909.97	A棟 8.2
							B棟 15,387.63	B棟 8.2
	L-2	アイミSSIONズ パーク柏	6,140	5.5	6,840	5.1	31,976.44	5.6
	L-3	アイミSSIONズ パーク野田	12,600	11.3	13,800	4.9	62,750.90	4.8
	L-4	アイミSSIONズ パーク守谷(注7)	3,200	2.9	3,460	5.2	18,680.16	3.6
	L-5	アイミSSIONズ パーク三郷	6,100	5.5	6,940	5.0	22,506.53	3.3
	L-6	アイミSSIONズ パーク千葉北(注8)	2,600	2.3	2,850	5.3	9,841.24	2.9
	L-7	アイミSSIONズ パーク印西(注8)	27,810	25.0	29,800	5.1	110,022.51	2.7
	L-8	アイミSSIONズ パーク守谷2(注9)	750	0.7	849	6.6	6,779.95	25.9
	L-9	アイミSSIONズ パーク柏2(注8)	28,320	25.4	30,100	4.7	117,435.21	2.2
	L-10	アイミSSIONズ パーク印西2	5,367	4.8	5,580	5.0	26,938.75	1.7
	L-11	アイミSSIONズ パーク東京足立	10,915	9.8	11,000	4.2	27,872.43	2.5
L-12	アイミSSIONズ パーク三芳(注8)	2,320	2.1	2,450	5.0	10,300.66	1.1	
合計(平均)			111,422	100.0	119,519	4.9	464,402.38	3.4

(注1) 「取得価格」には、本投資法人の保有資産に係る各売買契約に記載された各保有資産の売買代金を記載しています。また、取得価格及び取得予定価格を「取得(予定)価格」といいます。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。以下同じです。

(注2) 「投資比率」には、取得(予定)価格の合計額に対する各保有資産又は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3) 「鑑定評価額」は、アイミSSIONズパーク柏2を除く保有資産は2020年7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、アイミSSIONズパーク柏2を除く取得予定資産については、2020年8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、アイミSSIONズパーク柏2については、2020年8月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された取得後一体の正常価格を記載しています。なお、各保有資産又は各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4) 「鑑定NOI利回り」には、取得(予定)価格に対する各保有資産又は各取得予定資産の鑑定NOI(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。)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。

(平均)鑑定NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。なお、本投資法人による取得予定資産取得後の実績値とは異なる可能性があります。以下同じです。

なお、鑑定NOIは、アイミSSIONズパーク柏2を除く保有資産については、2020年7月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づく鑑定NOIを、アイミSSIONズパーク柏2を除く取得予定資産については、2020年8月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づく鑑定NOIを、アイミSSIONズパーク柏2については、2020年8月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された取得後一体の直接還元法における運営純収益に基づく鑑定NOIを用いています。以下同じです。

- (注5) 「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日付現在までの築年数を、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。また、保有資産のみの平均築年数(保有資産の登記簿上の新築の日から本書の日付現在までの築年数の取得価格に基づく加重平均値)は、3.8年です。
- (注6) 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。
- (注7) 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、当該物件の不動産鑑定評価書において評価対象とされている土地の持分割合(70%)に相当する数値を用いています。
- (注8) 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、アイミッションズパーク柏2及びアイミッションズパーク三芳に係る取得(予定)価格については、本投資法人が各売主から取得し又は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) アイミッションズパーク守谷2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、当該物件の不動産鑑定評価書において評価対象とされている土地の持分割合(30%)に相当する数値を用いています。

賃貸借の状況

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオに係る賃貸可能面積、賃貸面積、テナント数、主要テナントの名称、年間賃料、敷金・保証金、平均賃貸借契約期間、平均賃貸借契約残存期間、稼働率は、以下のとおりです。

用途	物件番号	物件名称	賃貸可能面積(m ²)	賃貸面積(m ²)	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)	平均賃貸借契約残存期間(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 オリン	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	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9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	100.0
	L-3	アイミッションズパーク野田	61,278.97	60,956.41	5	株式会社 エドウィン	776	207	7.2	4.0	99.5
	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9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	100.0
	L-5	アイミッションズパーク三郷	22,664.74	22,664.74	1	株式会社 イー・ロ ジット	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	100.0
	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9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	100.0
	L-7	アイミッションズパーク印西	110,516.00	110,516.00	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	100.0
	L-8	アイミッションズパーク守谷2	7,043.95	7,043.95	1	丸紅ロジ スティク ス株式 会社	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	100.0
	L-9	アイミッションズパーク柏2	116,883.23	116,883.23	1	株式会社 日立物流 首都圏	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	100.0
	L-10	アイミッションズパーク印西2	27,007.68	27,007.68	1	ヤマエ久 野株式 会社	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	100.0
	L-11	アイミッションズパーク東京足立	27,979.20	27,979.20	1	株式会社 イー・ロ ジット	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	100.0
L-12	アイミッションズパーク三芳	10,320.52	10,320.52	1	株式会社 出版産業	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	100.0	
合計(平均)			464,859.56	464,537.00	18	-	6,256	1,662	8.5	6.2	99.9

(注1) 「テナント数」は、2020年8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。以下同じです。)数の合計を記載しています。ただし、各保有資産又は各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又はその締結が予定されている場合には、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、2020年8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は考慮しないものとします。以下同じです。

(注4) 「敷金・保証金」は、2020年8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、2020年8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、各不動産又は各信託不動産毎に、年間賃料ベース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。また、合計（平均）欄に記載する平均賃貸借契約期間は、2020年8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、取得予定資産取得後のポートフォリオ全体で年間賃料ベース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) 「平均賃貸借契約残存期間」は、2020年8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、本書の日付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、各不動産又は各信託不動産毎に、年間賃料ベース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。また、合計（平均）欄に記載する平均賃貸借契約残存期間は、2020年8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、取得予定資産取得後のポートフォリオ全体で年間賃料ベース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。なお、保有資産の2021年1月期の期間満了テナント1社については、再契約前の契約期間が本書の日付以前に終了しているため、再契約後の契約期間及び賃料を用いて算出しています。
- (注7) 「稼働率」は、各保有資産又は各取得予定資産について、2020年8月末日現在における当該物件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。また、合計（平均）欄には、各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、各物件の稼働率又は合計（平均）欄に記載する稼働率は、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。以下同じです。
- (注8) 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、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) テナント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。

主要な不動産等の物件の概要

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオのうち、2020年8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-9	アイミSSIONズパーク柏2	非開示(注2)	非開示(注2)
L-3	アイミSSIONズパーク野田	776	12.4
合計		3,868	61.8

(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。以下同じです。

(注2) テナント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「(1) 取得予定資産の概要 賃貸借の状況」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの」をご参照ください。

主要なテナントの概要

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオのうち、2020年8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)
株式会社日立物流首都圏	特別積合せ貨物運送	アイミッションズ パーク柏2	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	116,883.23	25.2
非開示 (注3)	非開示 (注3)	アイミッションズ パーク印西	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	110,516.00	23.8
合計			-	非開示 (注3)	非開示 (注3)	227,399.23	49.0

(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。したがって、各物件の面積比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

(注3) テナント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4) 上記各テナントに係る契約更改の方法、敷金・保証金等賃貸借契約の内容については、前記「(2) 取得予定資産の個別の概要」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの(ル) 保有資産の個別の概要」をご参照ください。

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオに係る担保提供の状況

該当事項はありません。

ポートフォリオ分散の状況

取得予定資産取得後の本投資法人の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	物件数(件)	取得(予定)価格 (百万円)	比率(%) (注1)
物流不動産	12	111,422	100.0
その他不動産(注2)	-	-	-
合計	12	111,422	100.0

(注1) 「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。

(注2) 「その他不動産」とは、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をいいます。

(ロ) エリア別

エリア(注)	物件数(件)	延床面積(㎡)	比率(%)	取得(予定)価格 (百万円)	比率(%)
関東エリア・ 関西エリア	12	464,402.38	100.0	111,422	100.0
その他エリア	-	-	-	-	-
合計	12	464,402.38	100.0	111,422	100.0

(注) 本「ポートフォリオ分散の状況」において、「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。また、「その他エリア」とは、関東エリア及び関西エリア以外のエリアをいいます。以下同じです。

(八) 築年数別

築年数	物件数（件）	延床面積（㎡）	比率（％）	取得（予定）価格 （百万円）	比率（％）
1年以内	0	0	0	0	0
1年超3年以内	6	302,410.80	65.1	77,332	69.4
3年超7年以内	4	135,914.03	29.3	28,040	25.2
7年超	2	26,077.55	5.6	6,050	5.4
合計	12	464,402.38	100.0	111,422	100.0

(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	4	322,185.06	69.4	74,870	67.2
10,000㎡以上 30,000㎡未満	6	125,596.13	27.0	33,202	29.8
10,000㎡未満	2	16,621.19	3.6	3,350	3.0
合計	12	464,402.38	100.0	111,422	100.0

(ホ) 賃貸借契約期間別

賃貸借契約期間 （注）	年間賃料（百万円）	比率（％）
10年以上	2,562	40.9
7年以上10年未満	1,784	28.5
5年以上7年未満	1,734	27.7
5年未満	175	2.8
合計	6,256	100.0

(注) 「賃貸借契約期間」は、2020年8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いいます。

(ヘ) 賃貸借契約残存期間別

賃貸借契約残存期間 （注）	年間賃料（百万円）	比率（％）
7年以上	3,690	59.0
5年以上7年未満	859	13.7
3年以上5年未満	854	13.7
1年以上3年未満	518	8.3
1年未満	335	5.4
合計	6,258	100.0

(注) 「賃貸借契約残存期間」は、2020年8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、本書の日付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。なお、保有資産の2021年1月期の期間満了テナント1社については、再契約前の契約期間が本書の日付以前に終了しているため、再契約後の契約期間及び賃料を用いて算出しています。

3 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクの全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書日付以後本書の日付現在までに、その内容に変更又は追加があった箇所は、下線で示しています。

(1) リスク要因

以下には、本投資法人が発行する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）又は本投資法人が発行する投資法人債（以下「本投資法人債券」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人の取得予定資産及び保有資産に特有のリスクについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 其他投資資産の主要なもの (ル) 保有資産の個別の概要」及び前記「2 投資対象 (2) 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回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じる可能性があります。

各投資家又は投資法人債権者は、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並びに参照有価証券報告書の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。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日付現在において判断したものです。

本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 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
- (ト) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

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、瑕疵又は契約不適合に関するリスク
- (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
- (ナ) 底地物件に関するリスク

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係るリスク
- (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) 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
- (ニ) 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
- (ホ) 取得予定資産の取得を実行することができないリスク

本投資証券又は本投資法人債券の商品性に関するリスク

(イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による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）。）。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、金融商品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。近時、新型コロナウイルス感染症が世界的に拡大し、業務の停滞や経済活動への悪影響が多方面に生じています。本投資法人の保有資産は物流不動産が中心であり、本投資法人としてはその影響が直ちに生じるとは考えていませんが、日本経済全体のみならず、世界経済が悪影響を受け、収益に悪影響を及ぼす等の懸念から株式市場において株価が下落する可能性があり、本投資証券の市場価格もその影響を受ける可能性があります。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、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

そのため、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、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、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資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、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

本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 配分方針」に記載の配分方針に従って、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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 配分方針 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、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（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。

(ト) 投資法人債券の償還・利払に関するリスク

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

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ったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

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ったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。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ていますが、本書の日付現在において、当該財務制限条項に抵触する事実又は抵触するおそれがある事実は生じていません。

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等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ったり、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っ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及び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(昭和63年法律第40号。その後の改正を含みます。)に定める港湾運送の業務に従事すること等により、同法の適用を受ける場合、当該テナントには、同法を遵守するための費用負担等が生じ、その結果、テナントの収益を悪化させる可能性及び同法の適用のない他の物流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

本書の日付現在、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、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本資産運用会社の自主ルール(利害関係者取引規程) 利害関係人等との取引 (ホ) 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等、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、本書の日付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又は投資法人債権者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又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

(ロ) 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又は現在保有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すが、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、投資主又は投資法人債権者に損害が発生する可能性があります。

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、投資主又は投資法人債権者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、2018年9月7日に資産の運用が開始されました。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、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、過去の実績が少ないため、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、これらに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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象 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、瑕疵又は契約不適合に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵、契約不適合等（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・加筆及び性能検査記録データの書き換え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、契約不適合等が取得後に判明する可能性もあります。建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）等の行政法規が求める所定の手続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ます。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、瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担させる場合もありますが、たとえば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、瑕疵担保責任又は契約不適合責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者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、契約不適合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、契約不適合等の修補、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、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が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、瑕疵担保責任又は契約不適合責任に関し、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、契約不適合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、投資主又は投資法人債権者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こととされていますが（民法第605条の3、第605条の2第4項、第622条の2第1項）、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を負う場合があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受け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、投資主又は投資法人債権者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るため、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、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

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、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

また、定期的に見直しを行う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、投資主又は投資法人債権者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るため、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、投資主又は投資法人債権者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、投資主又は投資法人債権者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（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。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。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。

(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等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得した場合には、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あります。

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、共有者と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。

(ウ) 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ます。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す。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、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、契約不適合等につき、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又は契約不適合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又は契約不適合責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

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た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。

(ナ) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します（普通借地権の場合）。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第4条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

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

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は倒産等手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

さらに、借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。また、借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。

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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (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（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (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（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。）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、本投資法人に対する貸付債権が機関投資家以外の者に譲渡された場合や、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、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

(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（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (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、当該不動産に物的若しくは法的な瑕疵又は契約不適合があるために、法令の規定又は売買契約上の規定に従い、瑕疵担保責任、契約不適合責任又は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又は契約不適合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、契約不適合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) 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等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等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。

(ニ) 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。

(ホ) 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。

(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、投資主又は投資法人債権者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、原則として本投資法人の執行役員が投資口の売買等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、そ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。参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (2) 運用体制 投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況」をご参照ください。

(ハ) 利害関係者取引規程

参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本資産運用会社の自主ルール（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 課税上の取扱い

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照ください。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、当該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。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 本店
(東京都千代田区麹町三丁目6番地5)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、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2【その他】

該当事項はありません。