

【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1月6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】 東京都千代田区麴町三丁目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（売出）内国  
投資証券に係る投資法人の名称】 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

【届出の対象とした募集（売出）内国  
投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券  
発行価額の総額：一般募集 13,074,000,000円  
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 603,000,000円  
(注1) 発行価額の総額は、2019年12月13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。ただし、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。  
(注2) 売出価額の総額は、2019年12月13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

1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【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【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

##### (1)【投資法人の名称】

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

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

（注）本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

##### (2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集（以下「一般募集」といいます。）又は売出しの対象である有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、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】

123,357口

（注1）一般募集においては、発行投資口数123,357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。上記の発行数（募集内国投資証券の発行数）は、本書の日付現在における、日本国内における販売（以下「国内販売」といいます。）に係る投資口数（以下「国内販売投資口数」といいます。）の上限口数（一般募集における発行投資口の全口数）であり、海外販売に係る投資口数（以下「海外販売投資口数」といいます。）は未定です。なお、国内販売投資口数（発行数）及び海外販売投資口数は、一般募集（海外販売を含みます。）の需要状況等を勘案した上で、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の発行価格等決定日に決定されます。ただし、本投資法人が既に発行した本投資口及び一般募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集（販売）される本投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

海外販売の内容については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 3 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について」をご参照ください。

（注2）一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が、指定先（後記「(16) その他 ⑥」に定義されます。以下同じです。）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（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

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

##### (4)【発行価額の総額】

13,074,000,000円

（注）後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、2019年12月13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、本書の日付現在における、国内販売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）に基づき算出した見込額です。

## (5) 【発行価格】

未定

(注1) 発行価格等決定日（後記「(13) 引受け等の概要」をご参照ください。）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（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）から第3期（2020年1月期）に係る1口当たりの予想分配金（予想利益超過分配金は含みません。）2,082円及び予想利益超過分配金284円を控除した金額に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内販売投資口数）、海外販売投資口数、発行価額の総額、海外販売に係る発行価額の総額、国内販売における手取金、海外販売における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕<https://www.ial-reit.com/ja/ir/>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注2) 上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、2020年1月15日（水）から2020年1月20日（月）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。

(注3) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

## (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1月16日（木）から2020年1月17日（金）まで

(注) 申込期間は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2020年1月10日（金）から、最短で2020年1月15日（水）まで、最長で2020年1月20日（月）までですが、実際の発行価格等決定日は、2020年1月15日（水）から2020年1月20日（月）までの間のいずれかの日です。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が2020年1月15日（水）の場合、申込期間は「2020年1月16日（木）から2020年1月17日（金）まで」
- ② 発行価格等決定日が2020年1月16日（木）の場合、申込期間は「2020年1月17日（金）から2020年1月20日（月）まで」
- ③ 発行価格等決定日が2020年1月17日（金）の場合、申込期間は「2020年1月20日（月）から2020年1月21日（火）まで」
- ④ 発行価格等決定日が2020年1月20日（月）の場合、申込期間は「2020年1月21日（火）から2020年1月22日（水）まで」となりますので、ご注意ください。

## (9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

## (10) 【申込取扱場所】

後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人の本店及び全国各支店並びに営業所で申込みの取扱いを行います。

## (11) 【払込期日】

2020年2月3日（月）

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 東京営業部  
東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

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

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2020年1月15日（水）から2020年1月20日（月）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額（引受価額）にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、一般募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

引受人の名称	住所	引受投資口数
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	未定
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	
合 計		123,357口

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

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

(注3) 一般募集の共同主幹事会社は、SMB C日興証券株式会社及び大和証券株式会社（以下「共同主幹事会社」と総称します。）です。

(注4) 各引受人の引受投資口数及び引受投資口数の合計は、発行価格等決定日に決定します。なお、引受投資口数の合計は、本書の日付現在における、国内販売投資口数（発行数）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。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）  
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

#### (15) 【手取金の使途】

国内販売における手取金（13,074,000,000円）については、海外販売における手取金（未定）と併せて、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 取得予定資産の概要 ① 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。）の取得資金の一部に充当します。なお、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当（詳細については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。）による新投資口発行の手取金上限（582,000,000円）については、本投資法人が取得予定資産の取得資金として借り入れた借入金の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。

（注）上記の手取金は、2019年12月13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】

- ① 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。
- ② 申込証拠金には利息をつけません。
- ③ 申込証拠金のうち発行価額（引受価額）相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。
- ④ 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、2020年2月4日（火）です。
- ⑤ 本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。
- ⑥ 引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本資産運用会社の株主である伊藤忠商事株式会社（本「第一部 証券情報」において、以下「指定先」といいます。）に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち、8,635口を販売する予定です。

## 2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

### (1)【投資法人の名称】

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

### (2)【内国投資証券の形態等】

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

### (3)【売出数】

5,500口

(注1) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が指定先から5,500口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。

したがって、上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

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

今後、売出数が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://www.ial-reit.com/ja/ir/>）（新聞等）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

### (4)【売出価額の総額】

603,000,000円

(注) 売出価額の総額は、2019年12月13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)【売出価格】

未定

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

### (6)【申込手数料】

該当事項はありません。

### (7)【申込単位】

1口以上1口単位

### (8)【申込期間】

2020年1月16日（木）から2020年1月17日（金）まで

(注) 上記申込期間は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（8）申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

### (9)【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

### (10)【申込取扱場所】

SMB C日興証券株式会社の本店及び全国各支店で申込みの取扱いを行います。

(11) 【受渡期日】

2020年2月4日（火）

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16) 【その他】

- ① 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。
- ② 申込証拠金には利息をつけません。
- ③ オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。  
振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

## 第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

## 第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

## 第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

## 第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が指定先から5,500口を上限として借り入れる本投資口の売出し（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、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMB C日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるため、本投資法人は2020年1月6日（月）開催の本投資法人の役員会において、SMB C日興証券株式会社を割当先とする本投資口5,500口の第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といい、一般募集と併せて、以下「本募集」といいます。）を、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起算して30日目の日（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）の3営業日後の日を払込期日（以下「本第三者割当の払込期日」といいます（注）。）として行うことを決議しています。

また、SMB 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本第三者割当の払込期日の3営業日前までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます（注）。）、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。SMB C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買付け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、SMB 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、SMB 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。

SMB 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。

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

上記の取引に関して、SMB 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。

(注) 本第三者割当の払込期日及びシンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が2020年1月15日（水）の場合、  
本第三者割当の払込期日は「2020年2月19日（水）」、  
シンジケートカバー取引期間は「2020年1月18日（土）から2020年2月14日（金）までの間」
- ② 発行価格等決定日が2020年1月16日（木）の場合、  
本第三者割当の払込期日は「2020年2月25日（火）」、  
シンジケートカバー取引期間は「2020年1月21日（火）から2020年2月19日（水）までの間」
- ③ 発行価格等決定日が2020年1月17日（金）の場合、  
本第三者割当の払込期日は「2020年2月26日（水）」、  
シンジケートカバー取引期間は「2020年1月22日（水）から2020年2月20日（木）までの間」
- ④ 発行価格等決定日が2020年1月20日（月）の場合、  
本第三者割当の払込期日は「2020年2月27日（木）」、  
シンジケートカバー取引期間は「2020年1月23日（木）から2020年2月21日（金）までの間」  
となりますので、ご注意ください。

## 2 売却・追加発行の制限

- (1) 共同主幹事会社は、一般募集に関し、指定先に対し、共同主幹事会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、共同主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、指定先が本募集前から保有する本投資口25,000口及び本募集により取得することを予定している本投資口8,635口の売却を行わない旨を約するよう要請する予定です。

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

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

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

## 3 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について

一般募集に係る発行投資口数123,357口のうち一部は、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されることがあります。かかる海外販売の内容は、次のとおりです。

- (1) 当該特定有価証券の名称  
投資証券（振替法の規定の適用を受ける振替投資口）

- (2) 海外販売に係る発行数（海外販売投資口数）  
未定

(注) 上記の発行数は、海外販売投資口数であり、一般募集（海外販売を含みます。）の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定します。

(3) 海外販売に係る発行価格

未定

- (注1) 発行価格等決定日の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）から第3期（2020年1月期）に係る1口当たりの予想分配金（予想利益超過分配金は含みません。）2,082円及び予想利益超過分配金284円を控除した金額に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。
- (注2) 海外販売に係る発行価格及び発行価額は、それぞれ前記「第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (5) 発行価格」に記載の発行価格及び発行価額と同一とします。

(4) 海外販売に係る発行価額の総額

未定

(5) 引受人の名称

前記「第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。） 1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (13) 引受け等の概要」に記載の引受人

(6) 募集をする地域

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。）

(7) 海外販売に係る発行年月日（払込期日）

2020年2月3日（月）

(8) 安定操作に関する事項

- ① 今回の募集に伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
- ② 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、東京証券取引所です。

## 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2期（自2019年2月1日 至2019年7月31日） 2019年10月28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、2019年10月28日付の本投資法人の第2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

#### ① 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株式会社（以下「伊藤忠商事」といいます。）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「② 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197社及び持分法適用関連会社91社（2019年9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。

#### ② 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。）：

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が強みとします。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)に及ぶ豊富な取引顧客網及び各顧客と経営レベルで構築した取引関係（以下「商社・商流プラットフォーム」といいます。）：

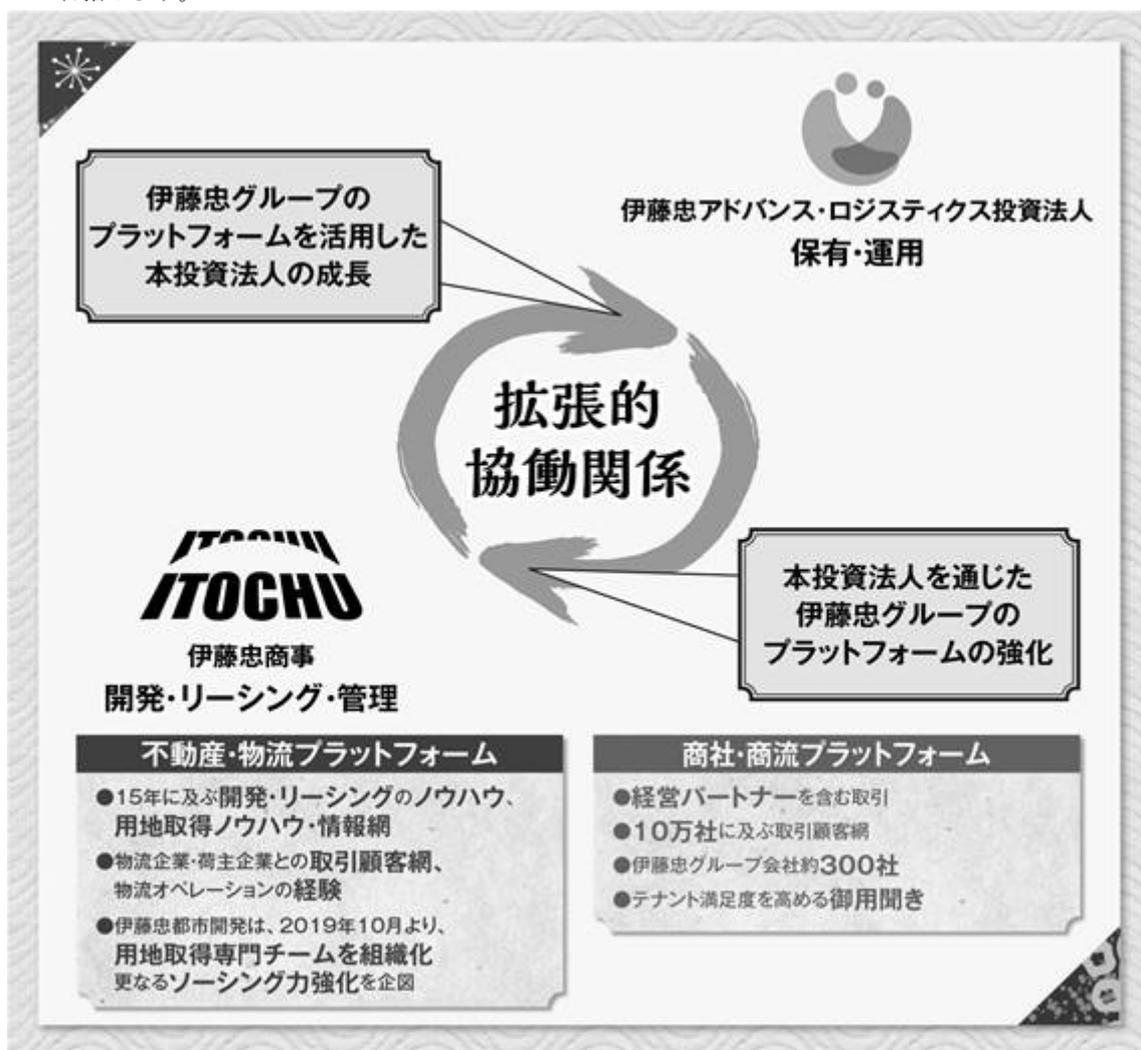
伊藤忠商事の10万社に及ぶ豊富な取引顧客網、並びに約300社の伊藤忠グループ各社及びその取引顧客網を活用することや、テナント企業の経営や物流オペレーションにおける様々な課題を解決する御用聞き(注4)を行っていきます。

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。以下同じです。

(注3) 伊藤忠商事のデータベースに同社が過去に取引を行ったことがある先として記録されている会社等の数を記載しており、本書の日付現在、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。以下同じです。

(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。以下同じです。

(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：伊藤忠グループとの拡張的協働関係に基づく成長戦略の実現

本投資法人は、伊藤忠グループの開発物件取得による資産規模の拡大及び伊藤忠グループの顧客網を活用した長期安定的なキャッシュ・フローの強化により、伊藤忠グループとの拡張的協働関係に基づく成長戦略の実現を図ります。

① 伊藤忠グループの開発物件取得による資産規模の拡大

本投資法人は、本募集に際し、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発との間でそれぞれ締結したスポンサーサポート契約(注1)に基づく優先交渉権を活用し、伊藤忠グループが開発した国道16号周辺(注2)かつ優良テナントとの長期契約締結済みの築浅物件であるアイミッションズパーク印西(準共有持分20%) (追加取得)及びアイミッションズパーク柏2(準共有持分70%)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841億円となる予定です。

また、本投資法人のパイプライン物件(注1)についても、すべての物件において100%リーシング済みであり、今後も伊藤忠グループのパイプラインを活用した更なる外部成長を目指します。

(注1) 「パイプライン物件」とは、本投資法人及び本資産運用会社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。)(以下「スポンサーサポート契約」といいます。))に基づき、本書の日付現在、本投資法人が優先交渉権を付与されている物件をいいます。なお、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、「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2) 本投資法人は、関東エリア(後記「(11) 物流マーケット概要 ① 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、「(11) 物流マーケット概要 ① 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2020年4月1日時点です。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2019年10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。

② 伊藤忠グループの顧客網を活用した長期安定的なキャッシュ・フローの強化

本投資法人は、伊藤忠グループの顧客網を活用し、長期安定的なキャッシュ・フローを創出するポートフォリオの強化を目指します。かかる顧客網の活用の実例が、本投資法人の保有資産であるアイミッションズパーク野田における伊藤忠グループ顧客(注1)との長期のリテナントに係る契約締結の完了です。なお、アイミッションズパーク野田におけるリテナントの詳細については、後記「(7) 内部成長戦略 ① 伊藤忠グループの総合力の活用」をご参照ください。



(注1) 「伊藤忠グループ顧客」とは、伊藤忠グループの顧客企業(伊藤忠グループとの取引関係を有している企業、当該企業の連結子会社、持分法適用関連会社及び持分法適用関連会社の連結子会社)をいいます。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2) 取得予定資産の「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 (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3) 取得予定資産取得後のポートフォリオにおける「平均鑑定NOI利回り」、「平均築年数」、「取得(予定)価格」、「平均稼働率」、「年間賃料」、「平均賃貸借契約残存期間」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。なお、アイミッションズパーク野田のうち一部の区画(13,336.79㎡)に係る賃貸借契約は、2020年2月29日付で期間満了により終了する予定であり、同区画の一部(13,014.24㎡)については、2020年3月1日を賃貸借契約開始日とする賃貸借契約を新たなテナントとの間で2019年8月30日付で締結していることから、稼働率、年間賃料及び平均賃貸借契約残存期間については、当該新たなテナントへの賃貸が既に開始しているものとして、同契約の内容に基づき記載しています。以下同じです。

(3) オファリング・ハイライト

① 取得予定資産の概要

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2物件（平均鑑定NOI利回り：4.8%）を取得し、資産規模は841億円に拡大します。取得予定資産の概要は、以下のとおりです。



(注) 取得予定資産の「取得予定価格」、「鑑定評価額」、「平均鑑定NOI利回り」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。

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>

	2019年7月期末 (第2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 パーク柏2 (準共有持分70%)	アイミッションズ パーク印西 (準共有持分20%) (追加取得)	合計	
物件数	8物件	1物件	1物件 (準共有持分の 追加取得)	2物件 (準共有持分の 追加取得を含む)	9物件
取得 (予定)価格	58,830百万円	19,600百万円	5,670百万円	25,270百万円	84,100百万円
鑑定評価額	63,545百万円	20,500百万円	5,940百万円	26,440百万円	89,985百万円
(平均) 鑑定NOI利回り	5.1%	4.8%	4.9%	4.8%	5.0%
(平均) 築年数	3.1年	1.4年	1.9年	1.5年	2.9年
(平均) 稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.9%
延床面積	259,850㎡	82,204㎡	22,004㎡	104,209㎡	364,059㎡
(平均) 賃貸借契約残存期間	6.1年	非開示	非開示	8.6年	6.7年

(注1) 取得予定資産の「取得(予定)価格」、「鑑定評価額」、「(平均)鑑定NOI利回り」、「(平均)築年数」、「(平均)稼働率」、「延床面積」及び「(平均)賃貸借契約残存期間」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) 取得予定資産取得後の「取得(予定)価格」、「鑑定評価額」、「(平均)鑑定NOI利回り」、「(平均)築年数」、「(平均)稼働率」、「延床面積」及び「(平均)賃貸借契約残存期間」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。以下同じです。

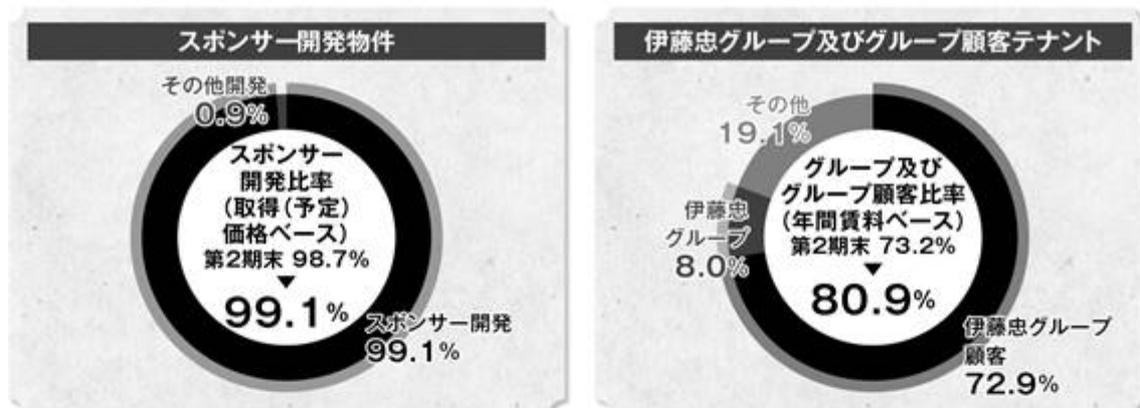
(注3) アイミッションズパーク印西については、本投資法人が取得済みの当該物件に係る信託受益権の準共有持分を除く残りの準共有持分の追加取得であるため、取得予定資産取得後の物件数の算出にあたっては、取得済みの準共有持分と合わせて1物件として計算しています。以下同じです。

(注4) アイミッションズパーク野田のうち一部の区画(13,336.79㎡)に係る賃貸借契約は、2020年2月29日付で期間満了により終了する予定であり、同区画の一部(13,014.24㎡)については、2020年3月1日を賃貸借契約開始日とする賃貸借契約を新たなテナントとの間で2019年8月30日付で締結していることから、取得予定資産取得後の「(平均)稼働率」及び「(平均)賃貸借契約残存期間」については、当該新たなテナントへの賃貸が既に開始しているものとして、同契約の内容に基づき記載しています。

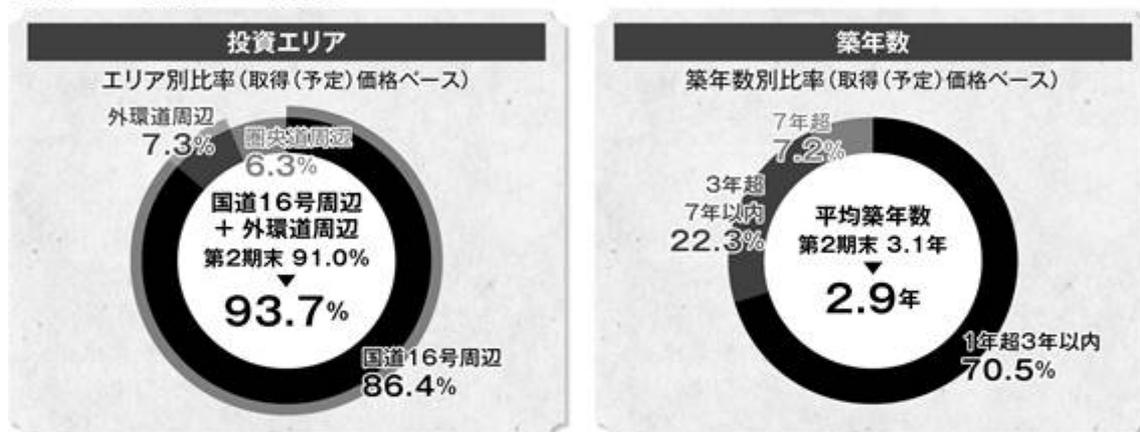
(注5) 取得予定資産の取得予定年月日(各売買契約に記載された取得予定年月日をいいます。なお、かかる取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。)は、アイミッションズパーク柏2(準共有持分70%)が2020年2月3日、アイミッションズパーク印西(準共有持分20%)(追加取得)が2020年4月1日です。アイミッションズパーク印西(準共有持分20%)(追加取得)に係る売買契約は、フォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。)に該当します。詳細については、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。以下同じです。

- ② 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。

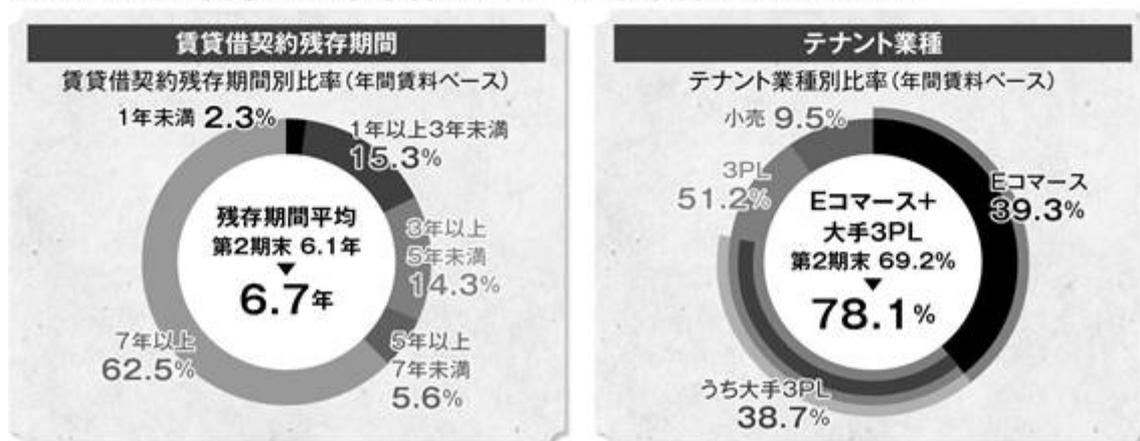
### 伊藤忠グループの2つのプラットフォームを活用



### 国道16号周辺かつ築浅の物件を更に追加



### 取得予定資産でも大手3PL事業者とEコマース事業者との長期契約を獲得

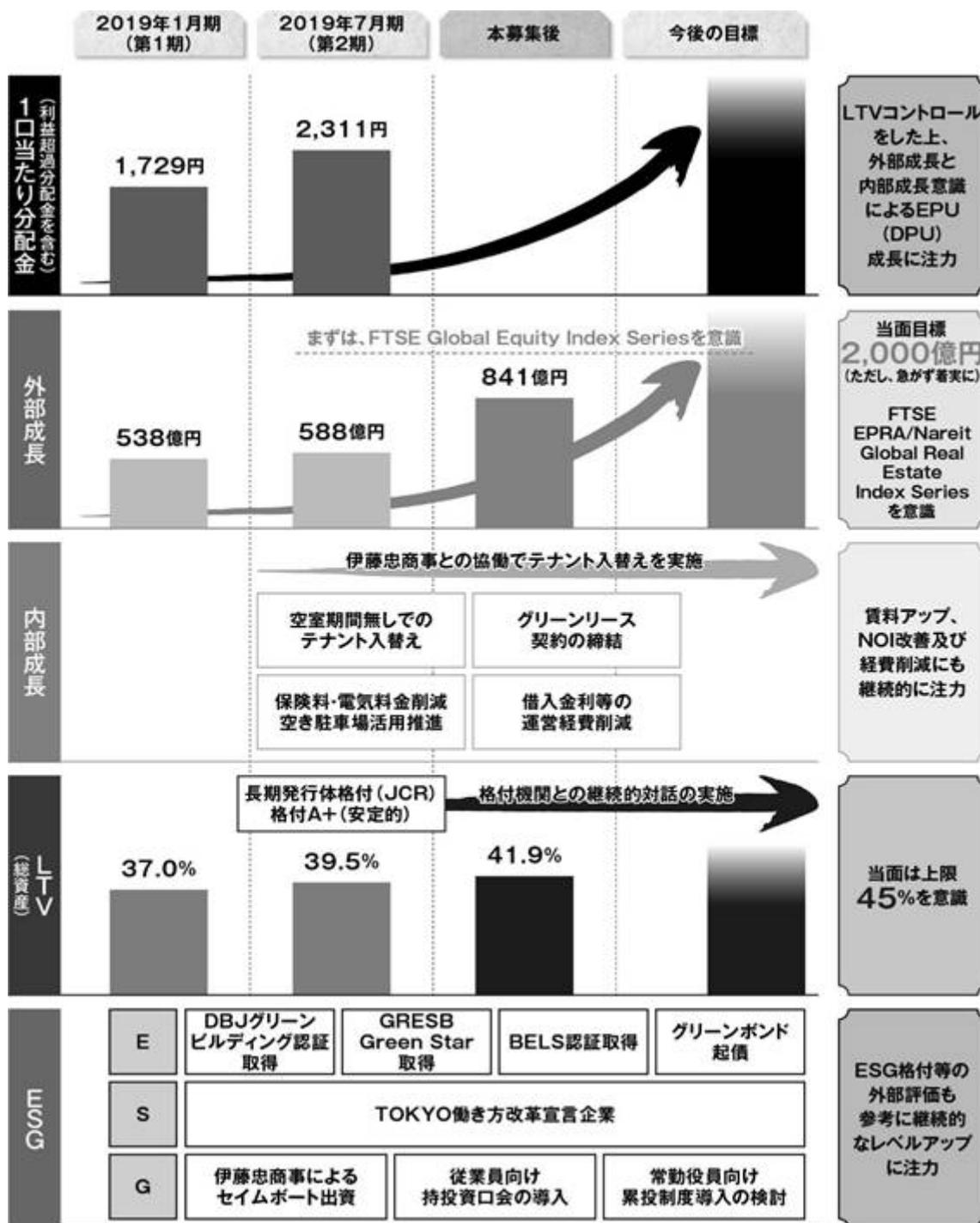


- (注1) 「スポンサー開発比率」とは、取得予定資産取得後のポートフォリオに占める伊藤忠グループ（伊藤忠グループが出資（匿名組合出資を含みますが、これに限られません。）する特別目的会社（本書の日付現在、解散し、清算を結了している特別目的会社を含みます。）を含みます。）の開発した物件の比率（取得（予定）価格ベース）をいいます。
- (注2) 「大手3PL」とは、本投資法人の取得予定資産における3PL事業者テナントのうち、当該事業者を含むグループの連結売上高が1,000億円を超える3PL事業者をいいます。以下同じです。
- (注3) 「Eコマース」とは、インターネットやコンピューター等の電子的な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4) 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5) 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。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」及び「平均賃貸借契約残存期間」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 ② 賃貸借の状況」をご参照ください。
- (注6) アイミSSIONズパーク野田のうち一部の区画 (13,336.79㎡) に係る賃貸借契約は、2020年2月29日付で期間満了により終了する予定であり、同区画の一部 (13,014.24㎡) については、2020年3月1日を賃貸借契約開始日とする賃貸借契約を新たなテナントとの間で2019年8月30日付で締結していることから、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、当該新たなテナントへの賃貸が既に開始しているものとして、同契約の内容に基づき記載しています。
- (注7) 上記各円グラフに記載された比率は、いずれも小数第2位を四捨五入して記載しています。

(4) 戦略ロードマップ

本投資法人は、本募集を通じて中長期的な分配金成長と資産規模拡大を目指すとともに、引き続きスポンサーサポートを活かした内部成長、LTV水準の維持、ESG (Environment, Social and Governance) 施策といった取組を継続します。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。



(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) 「(利益超過分配金を含む) 1口当たり分配金」の詳細は、後記「(8) 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。

(注3) 「本募集後」とは、本募集及び本借入れ(後記「(9) 財務戦略 ①本借入れの概要」に定義されます。以下同じです。)が完了する時点を含みます。なお、本投資法人に関する本募集後の各数値は、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、実際の本募集後の数値と一致するとは限りません。本募集後の(総資産)LTVの算出方法については、後記「(9) 財務戦略」をご参照ください。

(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) 「FTSE Global Equity Index Series」は、投資家の投資に対する見解に合わせてカスタマイズ可能なグローバル株式インデックスの強固な枠組みを提供します。このシリーズには世界49の先進・新興国市場の16,000銘柄を超える大型株、中型株、小型株、マイクロキャップが含まれており、特定の市場や市場セグメントを対象とした幅広いモジュラー・インデックスも用意されています。なお、本書の日付現在において、本投資法人の知る限り、本投資法人がFTSE Global Equity Index Seriesに組み入れられる具体的な予定はなく、組入れを保証するものでもありません。
- (注6) 「FTSE EPRA/Nareit Global Real Estate Index Series」は、世界の適格不動産株の全般的なトレンドを反映するよう設計されています。適合条件は、インカムを生み出す不動産の所有、取引、開発と定義されています。2019年10月末日現在、このインデックス・シリーズはグローバル、先進国、新興国のインデックスに加え、英国のAIM市場もカバーしています。なお、本書の日付現在において、本投資法人の知る限り、本投資法人がFTSE EPRA/Nareit Global Real Estate Index Seriesに組み入れられる具体的な予定はなく、組入れを保証するものでもありません。
- (注7) 「外部成長」に記載の各数値は、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、目標数値も同様です。詳細は、後記「(6) 外部成長戦略」をご参照ください。
- (注8) 「内部成長」の詳細は、後記「(7) 内部成長戦略」をご参照ください。
- (注9) 「(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「(9) 財務戦略」をご参照ください。以下同じです。
- (注10) 「格付A+ (安定的)」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11) 「ESG」の詳細は、後記「(10) ESGへの取組」をご参照ください。

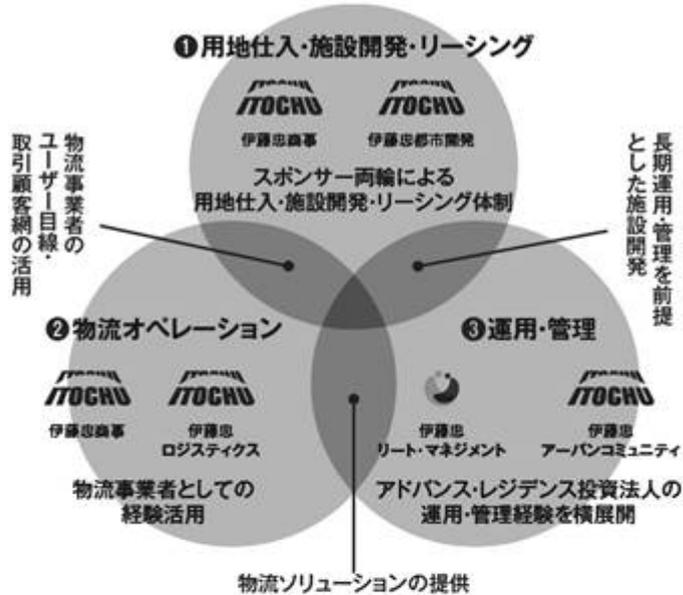
(5) 成長を支える伊藤忠グループのプラットフォーム

本投資法人は、豊富な物流不動産開発・取得実績（不動産・物流プラットフォーム）と10万社に及ぶ取引顧客網（商社・商流プラットフォーム）を有するスポンサーグループのサポートを活用した成長を目指します。伊藤忠グループのプラットフォームの概要は、以下のとおりであり、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 ① 本投資法人の基本戦略 (二) 「拡張的協働関係」の礎となる2つのプラットフォーム」をご参照ください。

### 不動産・物流プラットフォーム

- ① 2004年度から15年間で培った物流不動産の用地仕入・施設開発・リーシング力
- ② 物流事業者としての経験
- ③ J-REIT運用・管理経験の横展開

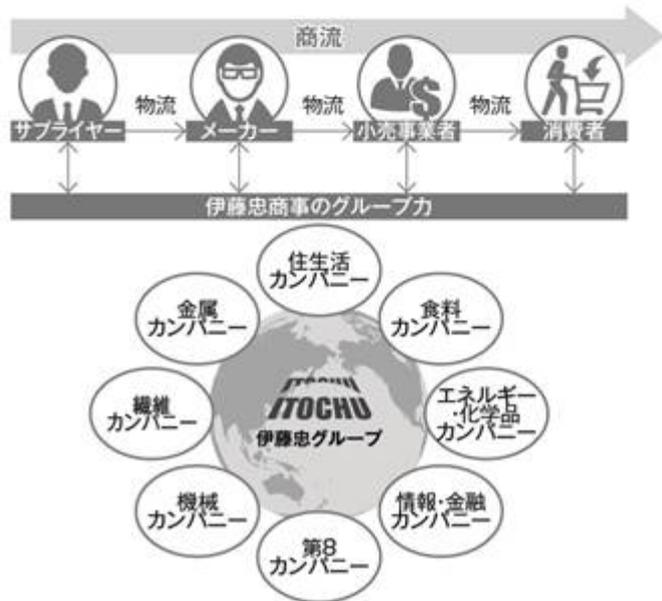
①、②、③  
全てを統合的に所管する伊藤忠商事 住生活カンパニーの“不動産機能・物流機能”



### 商社・商流プラットフォーム

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

①、②、③  
全てを網羅する経営レベルでの取引関係を有する“総合商社”



(6) 外部成長戦略

伊藤忠グループのパイプラインを活用した外部成長を通じて、取得予定資産取得後の本投資法人の資産規模は9物件、延床面積合計364,059㎡、取得（予定）価格841億円へと拡大します。また、伊藤忠グループはリーシング済みの5物件・延床面積合計158,066㎡を保有中です。本投資法人は今後もパイプラインを活用し、規律を持った物件取得により、資産規模の拡大を目指します。本投資法人では、FTSE Global Equity Index SeriesやFTSE EPRA/Nareit Global Real Estate Index Seriesといった指数に組み込まれるために必要と考えられる資産規模を意識しながら資産規模を拡大していく方針であり(注1)、当面の資産規模の目標として2,000億円(注2)を掲げていますが、適切な物件を適切な価格で取得することを最優先に、急がずに着実に資産取得を行う方針です。

**本投資法人の保有資産及び取得予定資産**

**資産規模(取得予定資産取得後)** □ 取得予定資産

**9物件 / 延床面積合計364,059㎡ / 取得(予定)価格841億円**

 62,750㎡ アイミッションズパーク野田	 110,022㎡ アイミッションズパーク印西	 82,204㎡ アイミッションズパーク柏2 (準共有持分70%)
 19,297㎡ アイミッションズパーク厚木	 9,841㎡ アイミッションズパーク千葉北	 31,976㎡ アイミッションズパーク柏
 22,506㎡ アイミッションズパーク三郷	 18,680㎡ アイミッションズパーク守谷	 6,779㎡ アイミッションズパーク守谷2

**伊藤忠グループの保有・開発中物件**

**伊藤忠グループ保有・開発中物件**

**5物件 / 延床面積合計158,066㎡**

 27,872㎡ 竣工・リーシング済 アイミッションズパーク東京足立	 35,230㎡ 竣工・リーシング済 アイミッションズパーク柏2 (準共有持分30%)	 リース会社による持分取得 優先交渉権 26,938㎡ 竣工・リーシング済 アイミッションズパーク印西2
 57,724㎡ 竣工・リーシング済 アイミッションズパーク市川塩浜	 10,300㎡ 竣工・リーシング済 アイミッションズパーク三芳	

(注1) 本書の日付現在において、本投資法人の知る限り、本投資法人がFTSE Global Equity Index Series及びFTSE EPRA/Nareit Global Real Estate Index Seriesに組み入れられる具体的な予定はなく、組入れを保証するものでもありません。

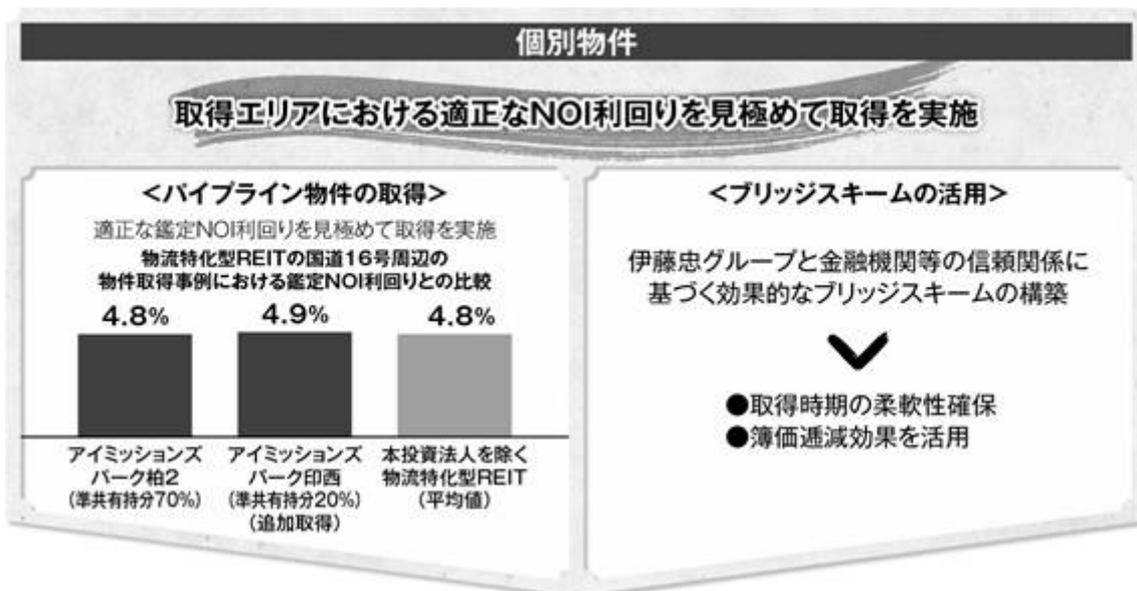
(注2) 当面の資産規模の目標である2,000億円は、あくまでも本書の日付現在の目標であり、その実現及びその時期を保証するものではありません。また、取得予定資産の取得を除き、現時点において具体的な物件取得の予定はありません。

- (注3) 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。
- (注4) アイミッションズパーク 柏2に係る延床面積は、それぞれ括弧内記載の準共有持分割合に相当する数値を記載しています。また、それぞれの延床面積合計は、かかる準共有持分割合に基づき算出しています。

本投資法人は、物件の取得にあたり、個別物件、本投資法人の物件ポートフォリオ及び資本政策等の観点から考慮し、中長期的な安定運用に適う物件を選別して投資を行います。

① 個別物件

個別物件の観点からは、取得エリアにおける適正な鑑定NOI利回りを見極めて取得を実施します。本募集に伴うパイプライン物件の取得においても、国道16号周辺に立地する物件であるアイミッションズパーク柏2（準共有持分70%）の鑑定NOI利回りは4.8%、アイミッションズパーク印西（準共有持分20%）（追加取得）の鑑定NOI利回りは4.9%であり、本投資法人を除く物流特化型REIT(注1)の国道16号周辺の物件取得事例における鑑定NOI利回りの平均値(注2)である4.8%と同水準となっています。また、本投資法人は、個別物件の取得に際し、取得時期の柔軟性確保や、取得時期が遅れることによる簿価逓減効果の活用のため、必要に応じ、伊藤忠グループが金融機関等との信頼関係に基づいて構築した効果的なブリッジスキームの活用も検討します。



(注1) 「物流特化型REIT」とは、2019年12月10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、ラサー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2) 本投資法人を除く物流特化型REITの国道16号周辺の物件取得事例における鑑定NOI利回りの平均値は、本投資法人の上場以降2019年12月10日までに本投資法人を除く物流特化型REITが公表した取得事例から国道16号周辺で取得した事例（ただし、底地及びデータセンターを除きます。）10件を抽出した上で、各REITが公表している各物件鑑定NOI利回りをその取得価格で加重平均しています。

## ② 物件ポートフォリオ

本投資法人は、個別物件における適正なNOI利回りの見極めに加え、ポートフォリオのNOI利回りを強く意識して物件取得を検討します。本投資法人のポートフォリオの平均鑑定NOI利回りは、取得予定資産取得前（注1）の時点においては5.1%であるのに対し、取得予定資産の平均鑑定NOI利回りは4.8%であり、取得予定資産取得後の平均鑑定NOI利回りは5.0%であることから、本募集においても、ポートフォリオのNOI利回りに配慮した物件取得が実現できるものと、本投資法人は考えています。

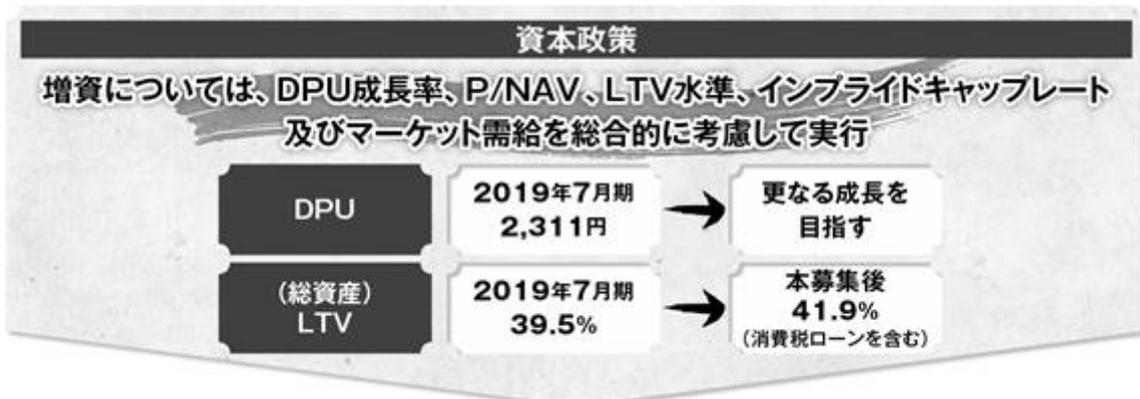


（注1） 「取得予定資産取得前」とは、第2期末（2019年7月末日）時点をいいます。

（注2） 「取得予定資産取得前のポートフォリオの平均鑑定NOI利回り」の算出方法及び詳細は、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 ③ その他投資資産の主要なもの (イ) ポートフォリオ一覧」を、「取得予定資産のポートフォリオの平均鑑定NOI利回り」の算出方法及び詳細は、後記「2 投資対象 (1) 取得予定資産の概要 ① 取得予定資産一覧」を、「取得予定資産取得後のポートフォリオの平均鑑定NOI利回り」の算出方法及び詳細は、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 ① ポートフォリオ一覧」をご参照ください。

## ③ 資本政策

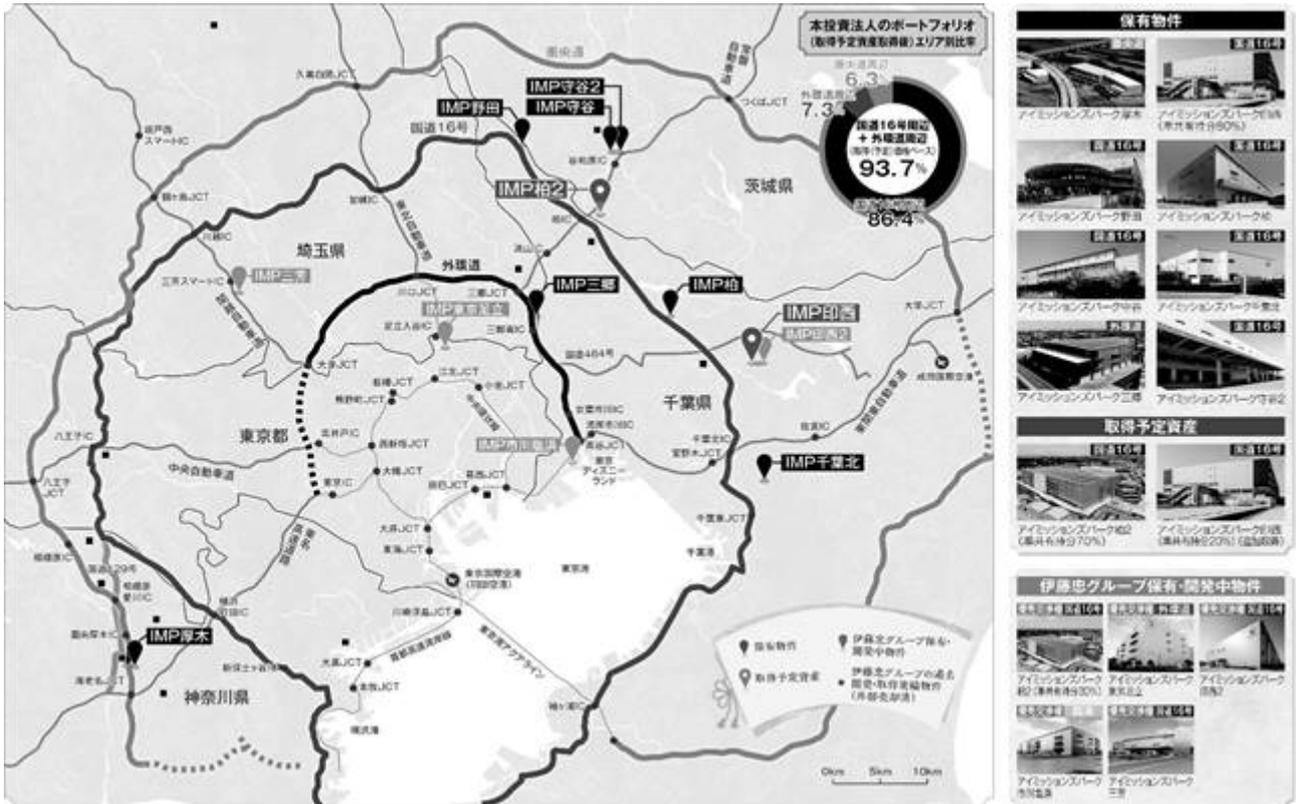
本投資法人は、個別物件及び物件ポートフォリオの観点からの取得検討を行ったうえで、さらに、増資については、1口当たり分配金の成長率（DPU成長率）、投資口価格と1口当たりのNAVの比較（P/NAV）、LTVの水準、本投資法人に対する投資家からの要求利回り（インプライドキャップレート）及び本投資口に係るマーケット需給といった資本政策の観点を総合的に考慮して実行します。



（注） 本募集後の（総資産）LTVの詳細は、後記「(9) 財務戦略」をご参照ください。なお、本借入れには、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（以下「消費税ローン」といいます。）が含まれますが、LTVの算出にあたり、かかる返済の予定は考慮されていません。

<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。



(注) 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、伊藤忠グループの過去開発・取得実績物件（外部売却済）は、本書の日付現在、伊藤忠グループは保有していないため、本投資法人が伊藤忠グループから取得することはできません。

(7) 内部成長戦略

本投資法人は、テナント・顧客との関係で伊藤忠商事のリーシング力及び伊藤忠グループの総合力を活用することにより、安定的な収益獲得を目指します。

① 伊藤忠グループの総合力の活用

本投資法人は、伊藤忠グループの顧客網を活用した長期安定的なキャッシュ・フローの実現を目指します。このような総合力の活用例が、アイミッションズパーク野田におけるテナント入替えです。アイミッションズパーク野田では、2019年7月末日時点のポートフォリオ全体の延床面積ベースで約5%に相当する約13,300㎡を賃借するテナントに関し、上場以降、保有資産において初のテナント契約期間満了(注1)に伴うテナント入替え(リテナント)を行いました。伊藤忠商事は本件において、伊藤忠グループ開発物件での賃借実績のある顧客及び伊藤忠グループからの物流業務受託実績のある顧客に対し、それぞれリーシング活動を行い、現行テナントとの賃貸借契約満了予定日から空室期間無しで、長期貸借を希望する優良テナントと新規の賃貸借契約を締結しました(約13,000㎡)(注2)。新規テナントは、伊藤忠グループからの物流業務受託実績が多数ある伊藤忠グループ顧客であり、当該リーシングは伊藤忠グループの総合力を効果的に活用した事例といえます。

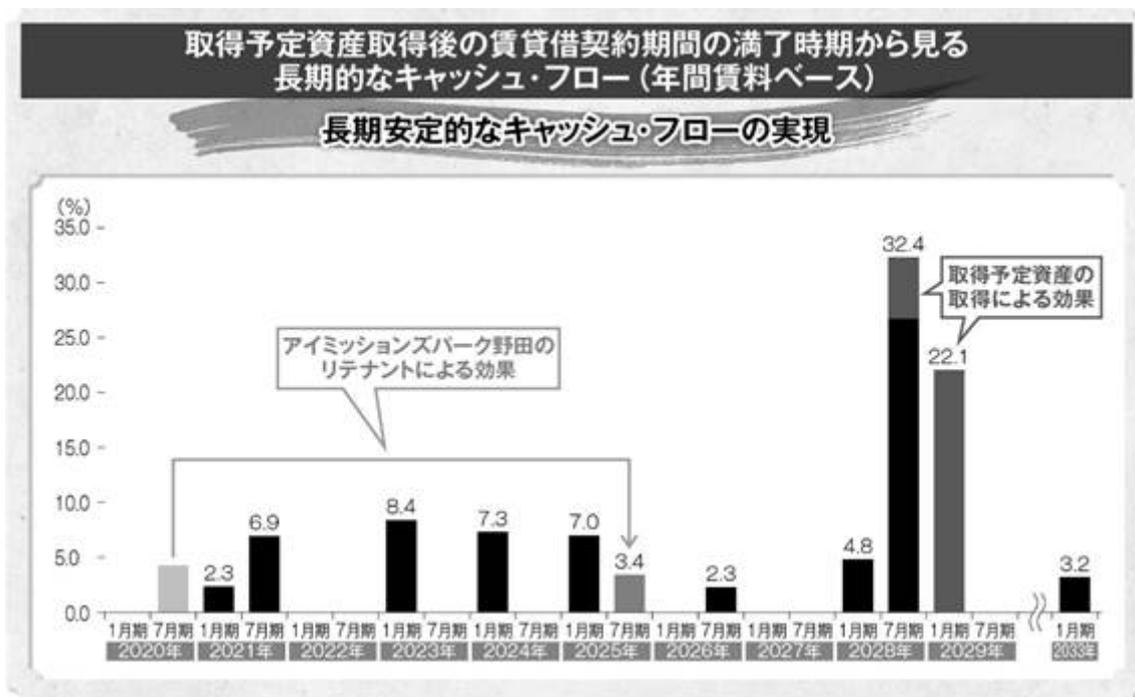
(注1) 当該賃貸借契約は、2020年2月29日付で期間満了により終了する予定です。

(注2) 当該賃貸借契約の賃貸借開始日は2020年3月1日であり、本投資法人は新規テナントと当該賃貸借契約を2019年8月30日付で締結しました。



② 取得予定資産取得後の賃貸借契約期間の満了時期から見る長期的なキャッシュ・フロー  
(年間賃料ベース)

本投資法人は、本書の日付現在におけるポートフォリオでも長期安定的なキャッシュ・フローを実現することが可能であると考えていますが、取得予定資産取得後における本投資法人の賃貸借契約の満了時期は、以下のとおりであり、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。



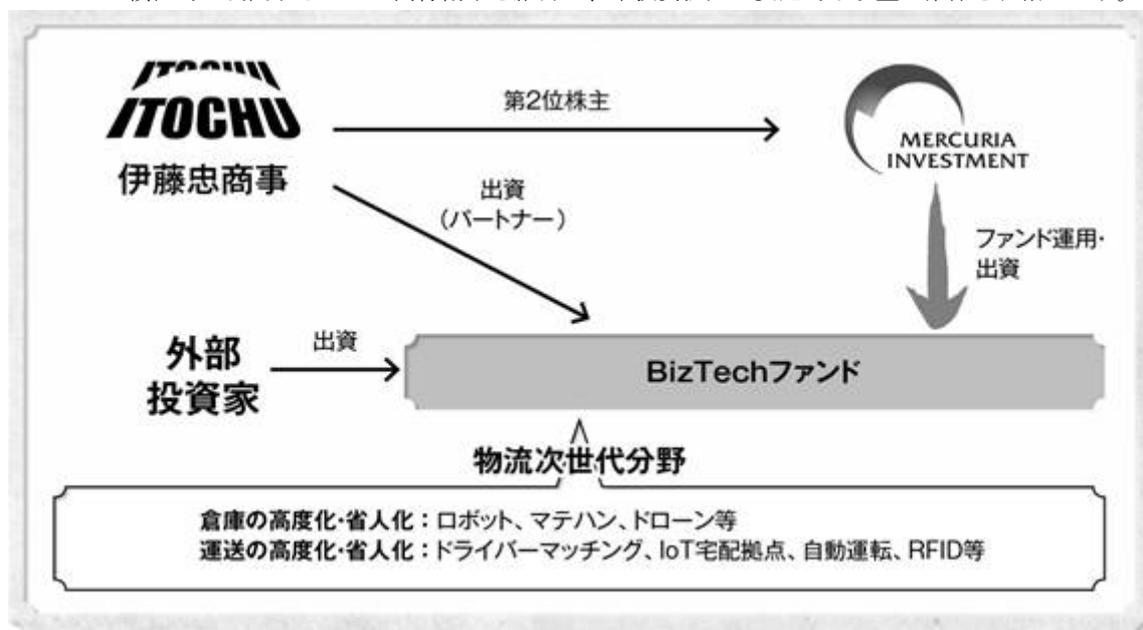
③ 賃料改定以外の内部成長施策

本投資法人は、賃料改定以外にも、保険料の見直しによる支出削減や、電力供給元の変更によるテナントの電気料金削減を通じたテナント満足度の向上の実現、駐車場の空き区画を時間貸し駐車場として有効活用することによるテナント従業員の通勤利便性向上への寄与、テナントとのグリーンリース契約の締結等の各種の内部成長施策を実施しています。

<b>保険料の見直し</b>	各期約1.8百万円の支出削減を実現
<b>電力供給元の変更</b>	2物件において約25%の電気料金を削減 テナントの電気料金を削減し、満足度向上を実現
<b>駐車場のスペース貸し</b>	駐車場の空き区画を時間貸し駐車場として有効活用 テナント従業員の通勤利便性向上に寄与
<b>グリーンリース契約の締結</b>	照明器具のLED化により、テナントの電気料金削減を実施 本投資法人もグリーンリース料を受領することで収益改善

④ 次世代取組への布石～中長期的なサービスの拡充～

伊藤忠商事は、株式会社マーキュリアインベストメント（Mercuria Investment Co., Ltd.）と共同で、不動産・物流分野におけるイノベーション分野へ投資すべくファンドを組成しました。本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーグループのサポートを活用した成長の一環として、本ファンドから生まれた倉庫の高度化・省人化及び運送の高度化・省人化の実現を目指す各種のサービスを、本投資法人の保有資産のテナントに積極的に展開することで高稼働率を維持し、本投資法人の安定的な収益の確保を目指します。



(8) 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、格付の取得、セムポート出資の更なる促進、海外投資家を意識したIR活動、ESGへの強いコミットメントの提示及び物件取得に係る優先交渉権の取得といった、投資主価値の最大化に向けた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。



**① 資産規模拡大と分配金成長施策**  
(2019年3月14日)

資金調達余力を活用した新規2物件の取得を発表

**② 格付の取得**  
(2019年3月15日)

長期発行体格付取得  
JCR **A+** (安定的)

**③ セムポートの更なる促進施策**  
(2019年3月26日)

市場買付による本投資法人への  
伊藤忠商事の出資比率拡大

**④ 海外投資家を意識したIR活動①**  
(2019年4月8日~4月11日)

香港・シンガポールIRを実施

**⑤ ESGへの強いコミットメント提示**  
(2019年9月10日)

上場後約1年でのGRESB Green Star  
(GRESBレーティング3スター)を取得

**⑥ 海外投資家を意識したIR活動②**  
(2019年10月15日~10月18日)

香港・シンガポールIRを実施

**⑦ 物件取得に係る優先交渉権取得**  
(2019年10月23日)

アイミッションズパーク印西2について、優先交渉権を  
取得することでパイプラインを強化

**⑧ 資金調達手段の多様化**  
(2019年12月12日)

グリーンボンドの発行

(注1) 「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。そのため、「物流特化型REIT」の指数の算出にあたっては、SOSiLA物流リート投資法人は算出対象には含まれません。）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行います。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2営業日後の5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。

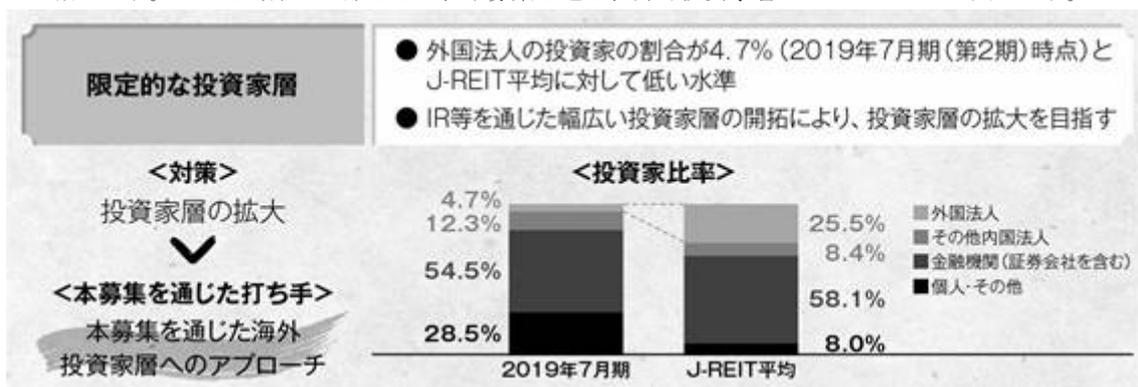
(注2) 東京証券取引所における東証REIT指数の終値の推移は、2018年9月7日の東証REIT指数の終値（1,744.7pt）を同日の本投資法人の投資口発行価格（1口当たり103,000円）と同一の数値であると仮定して相対化した数値の推移を示しています。

(注3) 上記のとおり、「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。

また、本投資法人は、「限定的な投資家層」、「規模の相対的劣後」及び「上場後間もない資産運用実績」の3つが現状において解決すべき運用上の課題であると認識しており、当該課題への対策として、日々の運用実績の着実な積上げに加え、本募集を通じた資産規模拡大による流動性拡大、海外投資家層の開拓により更なる投資主価値の向上を目指します。本投資法人の3つの運用上の課題及びそれに対する対策の概要は、以下のとおりです。

① 限定的な投資家層

本投資法人の投資主全体に占める、外国法人の割合は、2019年7月期（第2期）において4.7%であり、J-REIT平均である25.5%（注）と比較して低い水準にあり、投資家層が限定されているといえます。本投資法人は、このような課題に対する対策として、IR等を通じた幅広い投資家層の開拓により、投資家層の拡大を目指します。かかる対策の一環として、本募集を通じ、海外投資家層へのアプローチを図ります。



（注） 投資家比率の「J-REIT平均」は、本書の日付現在東京証券取引所において上場している不動産投資法人について、2019年11月末日現在において開示されている直近の資産運用報告又は決算説明会資料に記載の各投資法人の投資家比率を、2019年11月末日現在における各投資法人の時価総額で加重平均して算出しています。ただし、2019年11月末日現在において投資家比率が開示されていないSOSiLA物流リート投資法人については、算出の前提に含まれません。

② 規模の相対的劣後

本投資法人の資産規模（取得（予定）価格ベース）は、2019年12月10日時点で物流特化型REIT9銘柄中8位であり、他の物流特化型REITと比較して相対的に劣後しています。本投資法人は、かかる課題への対策として、物件取得による資産規模の拡大が必要であると考えており、パイプライン物件を活用し、適切なタイミングでの外部成長を目指します。

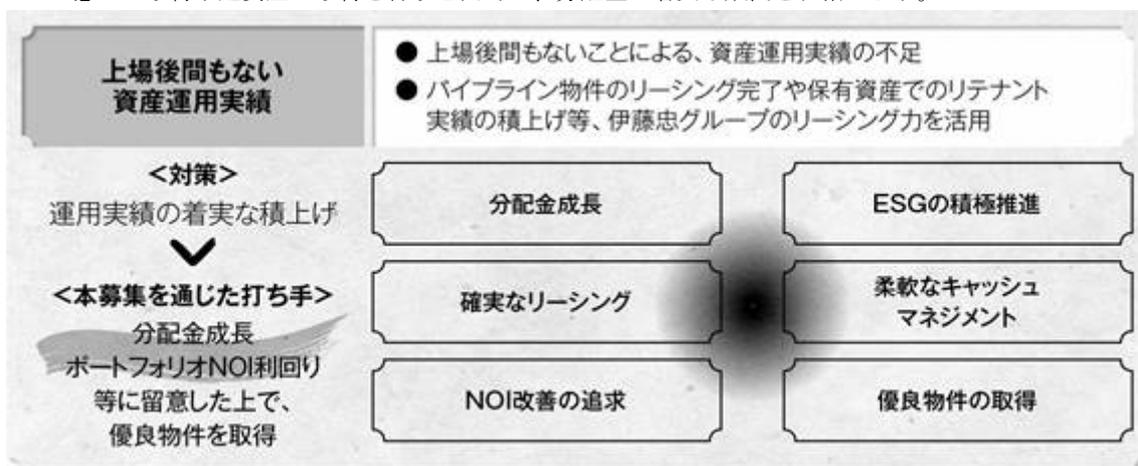
本募集においても、パイプライン物件であるアイミッションズパーク柏2（準共有持分70%）及びアイミッションズパーク印西（準共有持分20%）（追加取得）の2物件（資産規模合計：252億円）を取得する予定であり、資産規模の着実な拡大（取得予定資産取得後の資産規模合計：841億円）を図ります。



(注) 「物流特化型REIT資産規模ランキング」は、有価証券届出書、有価証券報告書又はプレスリリース等の公表情報に基づき算出した各物流特化型REITの2019年12月10日時点における保有資産の取得価格の合計に基づいて記載しています。ただし、本投資法人についてのみ、当該合計に加え、取得予定資産を取得した後の取得（予定）価格の合計に基づいた記載も併記しています。このため、取得予定資産取得後の本投資法人の資産規模は、他の各物流特化型REITの資産規模とは基準時点が異なることにご留意ください。

③ 上場後間もない資産運用実績

本投資法人の東京証券取引所への新規上場日は、2018年9月7日であり、上場後の運用期間は1年程度と比較的短く、資産運用実績の不足が課題であると本投資法人は考えています。かかる課題への対策として、分配金の成長、確実なリーシング、柔軟なキャッシュマネジメント、NOI(注)の改善の追求及び優良物件の取得等、各種の運用実績の着実な積上げが必要であると考えています。本投資法人は、パイプライン物件のリーシング完了や保有資産でのリテナント等の実行により、伊藤忠グループのリーシング力を活用した資産運用実績の着実な積上げを図っています。また、本募集においても、ポートフォリオNOI利回り等に留意した取得予定資産の取得を行うと同時に、分配金の着実な成長を目指します。



(注) 「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。

(9) 財務戦略

本投資法人は、中長期的に安定した収益の獲得と柔軟な運営を可能にするため、保守的な財務運営と調達余力に配慮した財務戦略を実行します。具体的には、借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散化を通じた財務基盤の安定化を図りつつ、資金調達余力の確保に配慮したLTVコントロールの実施に努めます。また、柔軟なキャッシュマネジメントによる継続的な利益超過分配（後記「③ キャッシュマネジメント方針」に定義されます。）を行います。本募集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、本募集に際しても借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散化を通じた財務基盤の安定化を図っています。

財務ハイライト(本募集後)		
有利子負債残高 <b>370億円</b>	(総資産) LTV <b>41.9%</b>	長期発行体格付(JCR) <b>A+ (安定的)</b>
固定金利比率/長期負債比率 <b>95.9% / 95.9%</b>	LTV45%まで引き上げることを 前提とした場合の借入余力 <b>49億円</b>	本借入れの一部を <b>グリーンローン</b> にて 調達予定

(注1) 「本募集後の有利子負債残高」は、本書の日付現在の本投資法人の有利子負債の総額に、本借入れの借入予定額の総額を加算した金額をいいます。以下同じです。

(注2) 「本募集後の(総資産)LTV」は、以下の計算式により求めています。

本募集後の有利子負債総額÷本募集後の総資産額

本募集後の有利子負債総額=2019年7月期(第2期)の末日時点における貸借対照表の有利子負債総額+2019年9月5日付で公表の借入れによる有利子負債の増加額-2019年9月5日付で公表の借入金の返済による有利子負債の減少額-2019年10月31日付で公表の借入金の期限前弁済による有利子負債の減少額+2019年12月6日付で公表の投資法人債の発行による有利子負債の増加額-2019年12月6日付で公表の借入金の期限前弁済による有利子負債の減少額+本借入れの借入予定額\*

本募集後の総資産額=2019年7月期(第2期)の末日時点における貸借対照表の総資産額+2019年9月5日付で公表の借入れによる有利子負債の増加額-2019年9月5日付で公表の借入金の返済による有利子負債の減少額-2019年10月31日付で公表の借入金の期限前弁済による有利子負債の減少額+2019年12月6日付で公表の投資法人債の発行による有利子負債の増加額-2019年12月6日付で公表の借入金の期限前弁済による有利子負債の減少額+本借入れの借入予定額+本募集による発行価額の総額\*\*

\* 本借入れの概要は、後記「① 本借入れの概要」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(13,074,000,000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、実際の本募集後の(総資産)LTVは変動する可能性があります。なお、本借入れには、消費税ローンが含まれますが、LTVの算出にあたり、かかる返済の予定は考慮されていません。

\*\* 本募集による発行価額の総額は、2019年12月13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(115,000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、SMBC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SMBC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、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減少することとなり、実際の本募集後の(総資産)LTVは前記よりも高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、実際の本募集後の(総資産)LTVは前記よりも低くなる可能性があります。

(注3) 「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4) 「固定金利比率」は、本募集後の有利子負債残高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、借入(予定)額の合計で除した比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「長期負債比率」は、本募集後の有利子負債残高のうち長期有利子負債(長期借入れ(借入期間が1年超の借入れをいいます。以下同じです。))及び投資法人債を含みます。)の借入(予定)額の合計を、本募集後の有利子負債残高で除した比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

- (注6) 「LTV45%まで引き上げを前提とした場合の借入余力」は、本募集後の（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7) 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、本募集後の有利子負債残高、長期負債比率及びLTV45%まで引き上げを前提とした場合の借入余力は、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、実際の本募集後の指標と一致するとは限りません。

① 本借入れの概要（予定）

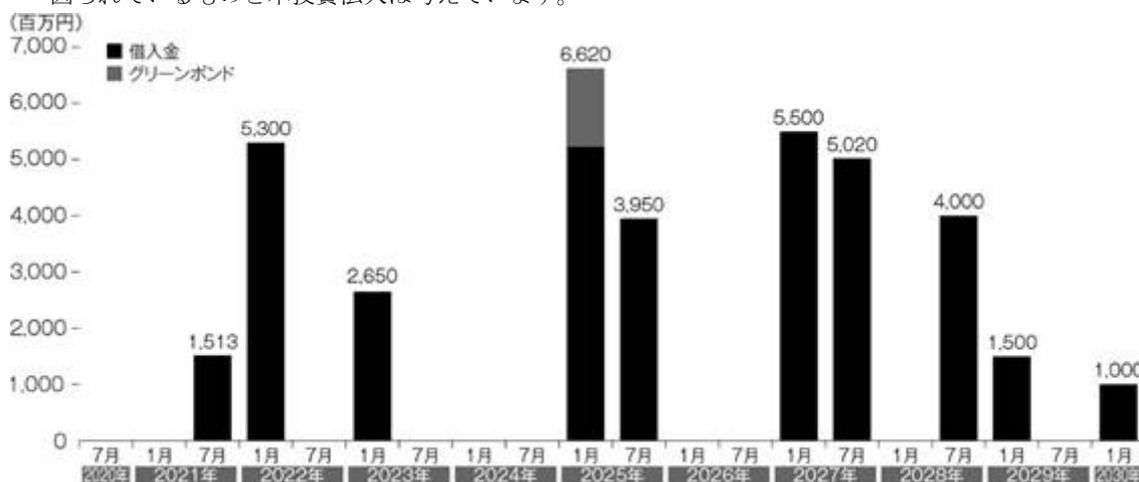
本投資法人は、本募集に伴い、以下の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）による調達資金を取得予定資産の取得資金及び当該取得に関連する費用に充当する予定です。本借入れの概要は、以下のとおりです。なお、本借入れの一部については、本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づくグリーンローンによる調達を予定しています。

借入先	借入予定金額	利率	借入実行予定日	借入期間	返済方法	用途	摘要
	1,513百万円	基準金利に0.15%を加えた利率	2020年3月31日	1年			
株式会社三井住友銀行をアレンジヤーとする協調融資団体等	2,650百万円	基準金利に0.10%を加えた利率	2020年2月3日	3年	期限一括返済	取得予定資産の取得資金及び当該取得に関連する費用	無担保 無保証
	3,950百万円	基準金利に0.24%を加えた利率	2020年2月3日	5年			
	4,000百万円	基準金利に0.39%を加えた利率	2020年3月31日	8年			
	1,000百万円	0.70%	2020年2月3日	10年			
合計	13,113百万円						

- (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、一般募集による手取金額等を勘案した上で、借入実行の時点までに変更されることがあります。なお、本借入れには、消費税ローンが含まれます。
- (注2) 借入期間1年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) 借入期間3年、5年、8年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、借入期間3年、5年及び8年の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。

② 返済期限の分散状況（本募集後）

本募集後の返済期限の分散状況は、以下のとおりであり、返済期限の分散化を通じた財務基盤の安定化が図られているものと本投資法人は考えています。

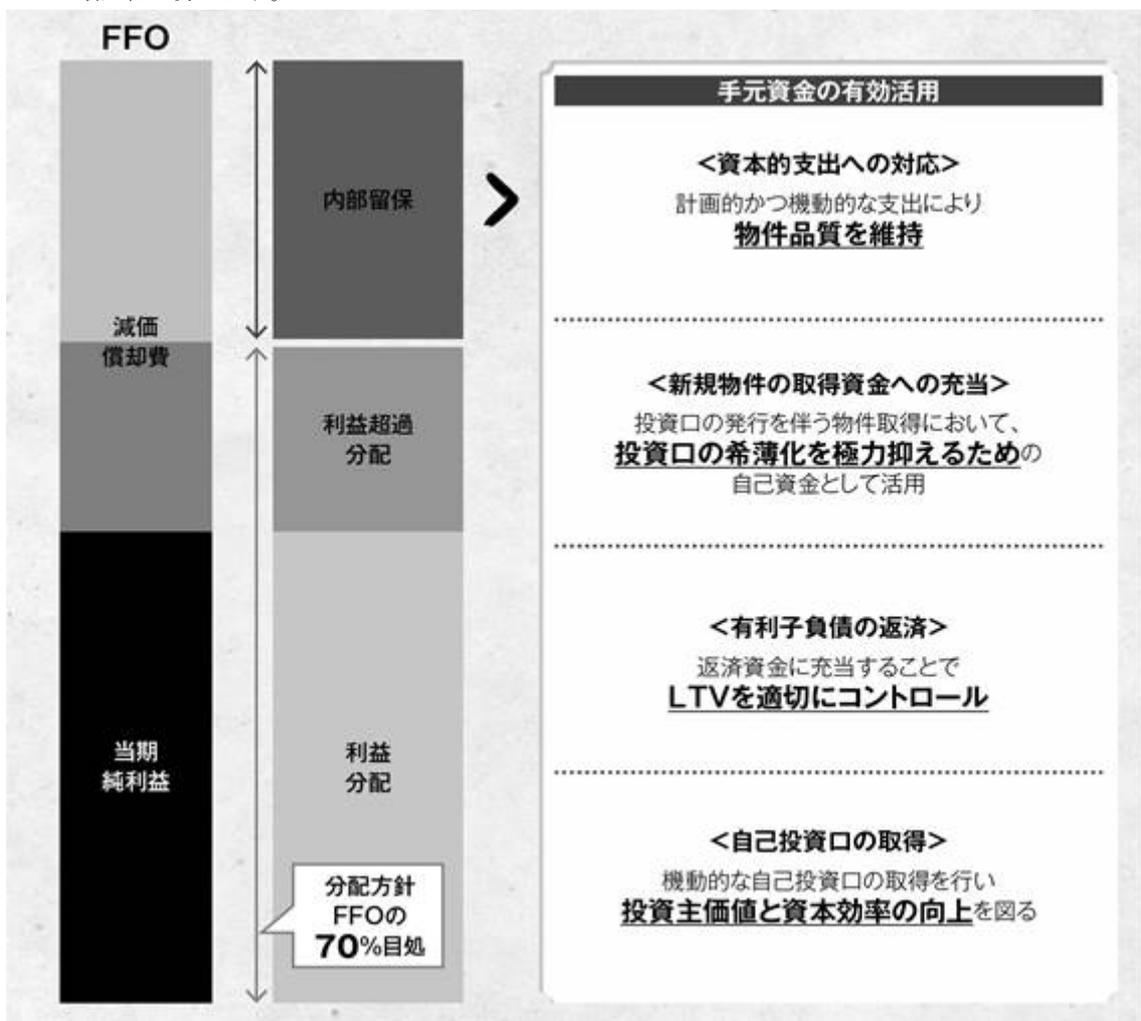


③ キャッシュマネジメント方針

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「③ 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ますと定めています。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という物流不動産の特徴を活かし、効果的な資本的支出の実施、新規物件の取得資金への充当、有利子負債の返済等、資金の有効活用に係る様々な選択肢について検討の上、利益超過分配を原則毎期継続的に行う方針です。利益超過分配の詳細については、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 (3) 分配方針 ② 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FFO(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 ② 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 ② 利益を超えた金銭の分配（規約第39条第2号）」をご参照ください。

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

(注3) 上図はあくまでもイメージであり、実際のFFOに対する当期純利益や利益超過分配の比率等を示すものではありません。

#### ④ 資金調達手段の多様化

2019年12月に本投資法人初の投資法人債をグリーンボンドで発行しました。その概要は以下のとおりです。本投資法人は、財務基盤の安定のため、今後も資金調達手段の多様化を図っていく方針です。

発行時期	発行金額	期間	利率
2019年12月	15億円	5年	0.300%

#### (10) ESGへの取組

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。かかる方針に基づき、本投資法人はESGに対する各種施策を上場来矢継ぎ早に推進しています。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リアルエステイト評価」(注)において「Green Star」(注)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。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。



**上場後約1年でGRESBのGreen Star獲得**  
ESGへの強いコミットメントが評価され、「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

**上場来矢継ぎ早に施策推進**

G R E S B  
★ ★ ★ ★ ★ 2019

(注) 「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、2019年に実施されたGRESBリアルエステイト評価には、世界で1,005の上場・非上場の不動産会社・ファンド(総資産額合計4.1兆米ドル(約451兆円、1米ドル=110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。

① Environment

本投資法人は、環境に対する取組の一環として、保有資産について、LED照明の導入をはじめとした省エネルギー（脱炭素）・省資源の推進やグリーンリース契約の締結といった各種施策を行っています。また、保有資産における環境認証の取得も推進しており、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67.6%であり、アイミッションズパーク印西をはじめとする5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、本投資法人の保有資産における取得割合は、延床面積ベースで44.2%であり、4物件において当該認証を取得しています。

## Environment

### ＜環境認証の取得＞

 <small>DBJ Green Building</small>	<b>認証取得割合</b> <small>(延床面積ベース)</small> <b>67.6%</b>
★★★★★	1物件
★★★★	4物件

  
アイミッションズパーク印西 他4物件

### ＜グリーンリース契約の締結＞

グリーンリース契約に基づくLED化改修



### ＜グリーンファイナンスの推進＞

- 2019年12月に初のグリーンボンドを発行
- 本借入れの一部をグリーンローンにて調達予定

### BELS

<b>認証取得割合</b> <small>(延床面積ベース)</small> <b>44.2%</b>
★★★★★
★★★★
★★★

  
アイミッションズパーク印西 他3物件

(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。

(注3) 認証取得割合（延床面積ベース）は、取得予定資産取得後の保有資産を前提にして算出しています。アイミッションズパーク柏2（準共有持分70%）に係る延床面積は、本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合（70%）に相当する数値を用いて算出しています。

## ② Social

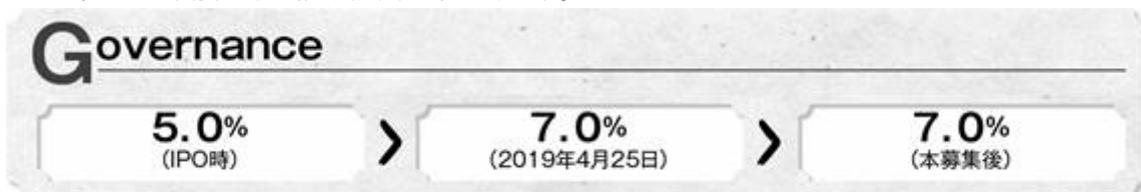
本投資法人及び本資産運用会社は、社会に対する取組の一環として、保有資産の仕様における従業員の安全確保やアメニティの整備を通じたテナント企業との連携、資産運用会社の従業員の休み方及び働き方の改善へ向けた取組、教育支援や地域美化等の地域社会との共存のための取組といった施策を行っています。



(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。

## ③ Governance

本投資法人は、本投資法人の投資主の利益と伊藤忠商事の利益を一致させることで、本投資法人の投資主価値の最大化を目指します。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იმポート出資を行っています。また、2019年3月に、伊藤忠商事のサポート姿勢を再度明確化することを企図し、伊藤忠商事はJ-REIT初のスポンサーによる市場買付を実施し、IPO時の5.0%から、7.0%へとセიმポート出資比率を向上させています。伊藤忠商事は、本募集においても8,635口について、販売先に指定されており、7.0%の出資比率を維持(注)する見込みです。



(注) 本募集後の出資比率は、一般募集による投資口発行後、本第三者割当における投資口発行前の保有比率を、伊藤忠商事への8,635口の売付け(親引け)を勘案して記載しています。本第三者割当における全投資口が発行された場合の当該保有比率は6.9%程度となります。ただし、本第三者割当における発行数により、当該保有比率は変動します。

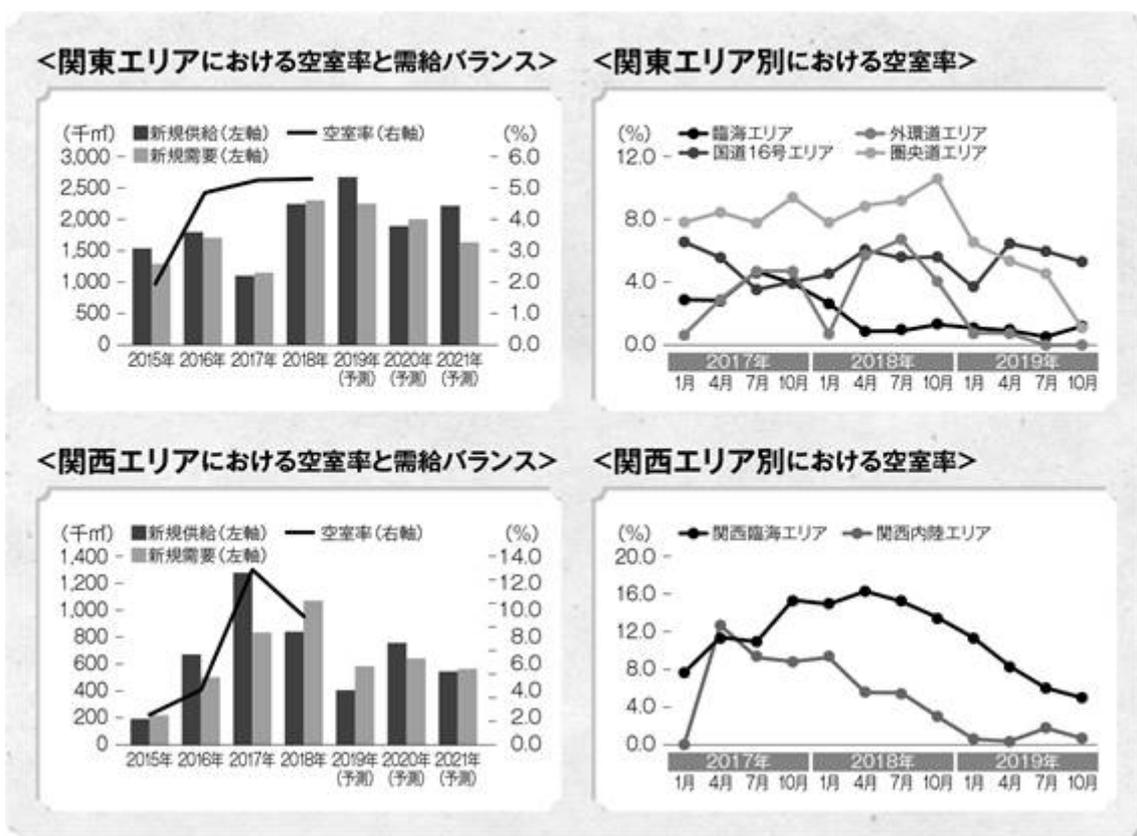
(11) 物流マーケット概要

① 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2018年、2019年と過去最高水準の供給となる見通しですが、需要も大きく伸張することが予想されるため、需給環境は良好に推移する見込みです。関西エリア(注1)においては、2017年に過去最大水準の供給となり空室率は上昇しましたが、2018年以降は供給が落ち着くことで、需給環境は安定する見込みです。

上記のとおり、関東エリアは需給バランスが取れており、特に需要が見込める国道16号エリア(注2)、外環道エリア(注2)、臨海エリア(注2)の空室率は低水準を維持し、今後もこの傾向は継続すると本投資法人は考えています。そのため、関東エリアに立地する本投資法人の保有物件及びパイプライン物件に関しては、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。

**保有物件に加えパイプライン物件も関東エリアに立地  
引き続き需給は安定的に推移する見込み**



出所：株式会社一五不動産情報サービス「物流市場の概況および大都市圏における不動産市場の見通しに関する調査（2019年9月）」

(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「① 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。

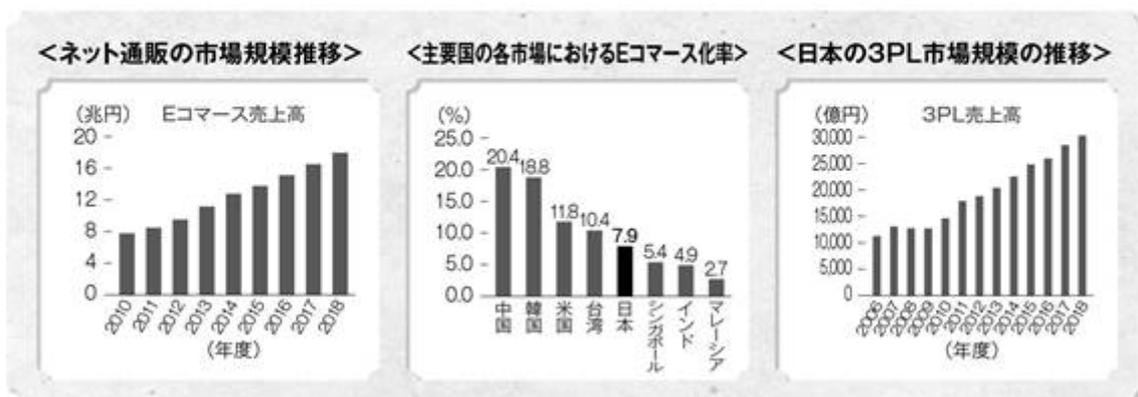
- (注4) 上図の「新規供給」、「新規需要」及び「空室率」の数値は、延床面積又は敷地面積10,000㎡以上の賃貸物流施設を調査対象として、株式会社一五不動産情報サービスにて算出したものです。なお、調査対象のうち、以下に該当する施設は集計対象外とします。そのため、延床面積又は敷地面積が10,000㎡以上の賃貸物流施設がすべて含まれているものではありません。
- (1) 不動産賃貸業以外の目的で利用されている施設（例：物流会社が所有し、主として自社利用をする一方、一部スペースで第三者と賃貸借契約を締結している物流施設）
  - (2) 不動産開発又は運用において、公的セクターが関与している施設（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399棟、関西エリア112棟（2019年7月時点）であり、2019年9月6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2019年、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「(11) 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。

② 3PL・Eコマース市場の拡大

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。

### Eコマース・3PL市場は更に拡大傾向



出所：経済産業省「電子商取引実態調査」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（2019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（2019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25,270百万円です。

本投資法人は、取得予定資産について、2020年1月6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各信託受益権準共有持分の売買契約（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印西（準共有持分20%）（追加取得）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、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、現実が発生した損害額が違約金の額を超える場合でも、当該を超える金額を請求することはできません。）。

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

なお、取得予定資産の売主には、本資産運用会社の自主ルールである利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当する者がいることから、本投資法人と当該利害関係者との間の信託受益権売買契約の締結に際しては、本資産運用会社は、利害関係者取引規程その他の社内規程に基づき、必要な審議及び決議を経ていきます。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。

① 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-7	アイミッションズ パーク印西（準共有持 分20%）（追加取得） (注8)	千葉県 印西市	2020年 4月1日	伊藤忠商 事株式会 社	5,670	22.4	5,940	4.9
	L-9	アイミッションズ パーク柏2（準共有持 分70%）（注9）	千葉県 柏市	2020年 2月3日	合同会社 柏2プロ パティ ーズ	19,600	77.6	20,500	4.8
合計（平均）			—	—	—	25,270	100.0	26,440	4.8

(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、物件ごとに番号を付したものであり、Lは物流不動産を表します。以下同じです。

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

(注4) 「取得予定価格」は、本件売買契約に記載された各取得予定資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。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、2019年10月31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、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定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印西（準共有持分20%）（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（20%）に相当する数値、アイミッションズパーク柏2（準共有持分70%）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（70%）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、資金的支出を控除した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印西（準共有持分20%）（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（20%）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柏2（準共有持分70%）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（70%）に相当する数値を記載しています。

② 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-7	アイミッシヨ ンズパーク印西（準共有持 分20%）（追加取得） (注5)(注6)	54,614.91 (10,922.98)	110,022.51 (22,004.50)	22,103.20	22,103.20	2018年 2月27日	1.9
	L-9	アイミッシヨ ンズパーク柏2（準共有持 分70%）(注7)(注8)	58,391.32 (40,873.92)	117,435.21 (82,204.64)	81,818.26	81,818.26	2018年 8月20日	1.4
合計（平均）(注9)			113,006.23 (51,796.90)	227,457.72 (104,209.14)	103,921.46	103,921.46	—	1.5

(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、2019年10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、現実には転賃借がなされた場合にのみ、賃料を受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。以下同じです。

(注3) 「賃貸面積」は、2019年10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) アイミッシヨ  
ンズパーク印西（準共有持分20%）（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（20%）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) アイミッシヨ  
ンズパーク印西（準共有持分20%）（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（20%）に相当する数値を記載しています。

(注7) アイミッシヨ  
ンズパーク柏2（準共有持分70%）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（70%）に相当する数値を、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(注8) アイミッシヨ  
ンズパーク柏2（準共有持分70%）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（70%）に相当する数値を、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(注9) 合計（平均）欄に係る敷地面積及び延床面積は、本投資法人が取得を予定している当該各物件の準共有持分割合に相当する数値の合計値を、小数第3位以下を切り捨てて括弧内に記載しています。

### ③ 賃貸借の状況

用途	物件番号	物件名称	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	テナント数 (件) (注1)	主要テナントの名称 (注2)	年間賃料 (百万円) (注3)	敷金・保証金 (百万円) (注4)	平均賃貸借契約期間 (年) (注5)	平均賃貸借契約残存期間 (年) (注6)	稼働率 (%) (注7)
物流不動産	L-7	アイミッションズパーク印西 (準共有持分20%) (追加取得) (注8)	22,103.20	22,103.20	1	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	100.0
	L-9	アイミッションズパーク柏2 (準共有持分70%) (注9)	81,818.26	81,818.26	1	株式会社日立物流	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	100.0
合計 (平均)			103,921.46	103,921.46	2	—	非開示 (注10)	非開示 (注10)	9.8	8.6	100.0

(注1) 「テナント数」は、2019年10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、2019年10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 (年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、2019年10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、2019年10月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約に規定された契約期間を、年間賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「平均賃貸借契約残存期間」は、2019年10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、年間賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) 「稼働率」は、2019年10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 (準共有持分70%) 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印西 (準共有持分20%) (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 ③ 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) 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。

(注8) アイミッションズパーク印西 (準共有持分20%) (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 (20%) に相当する数値を記載し、又は当該数値を用いて合計値を記載しています。以下同じです。

(注9) アイミッションズパーク柏2 (準共有持分70%) 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 (70%) 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10) 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。

④ 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大和不動産鑑定株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定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、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定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-7	アイミッションズ パーク印西（準共 有持分20%）（追 加取得）（注1）	大和不動 産鑑定株 式会社	2019年 10月31日	5,940	4,060	6,000	4.6	5,920	4.4	4.8
	L-9	アイミッションズ パーク柏2（準共 有持分70%）（注2）	株式会 社谷澤 総合 鑑定所	2019年 10月31日	20,500	20,600	20,800	4.4	20,400	1～9年度 4.3 10年度以 降 4.5	4.6
合計			—	—	26,440	24,660	26,800	—	26,320	—	—

(注1) アイミッションズパーク印西（準共有持分20%）（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（20%）に相当する数値を記載しています。

(注2) アイミッションズパーク柏2（準共有持分70%）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（70%）に相当する数値を記載しています。

⑤ 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により行われた建物状況評価の結果作成された評価結果に係る報告書（建物状況調査報告書）及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社により行われた地震リスク分析の結果作成された評価結果に係る報告書（地震リスク評価報告書）の概要は、以下のとおりです。当該報告書の内容は、一定時点における調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社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。

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-7	アイミッションズパーク印西（準共有持分20%）（追加取得）（注4）	2018年 5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	55,742	2018年 5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	1.5
	L-9	アイミッションズパーク柏2（準共有持分70%）（注5）	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	—	221,459	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
合計			—	—	—	277,201	—	—	—

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

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

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

(注4) アイミッションズパーク印西（準共有持分20%）（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（20%）に相当する数値を、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注5) アイミッションズパーク柏2（準共有持分70%）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（70%）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。

⑥ 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-7	アイミッションズパーク印西（準共有持分20%）（追加取得）	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2)	新日鉄住金エンジニアリング株式会社	日本ERI株式会社	－(注4)
L-9	アイミッションズパーク柏2（準共有持分70%）	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ 株式会社フジタ(注3)	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ 株式会社フジタ(注3)	株式会社フジタ	日本ERI株式会社	－(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印西（準共有持分20%）（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3) アイミッションズパーク柏2（準共有持分70%）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、2019年10月末日現在の情報に基づいて記載しています。

① 「物件番号」の記載について

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

② 「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。

③ 「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、各賃貸借契約書（屋根及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。また、パス・スルー型マスターリース契約が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約とします。以下、本「(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、2019年12月20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。

#### ④ 「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、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まれます。）及び当該テナントとの賃貸借契約に関する事項を、各賃貸借契約書の内容に基づいて記載しています。
- ・「業種」は、株式会社帝国データバンクが公表する業種の区分に従ったテナントの業種を記載しています。
- ・「賃貸面積」は、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 ③ 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、賃貸を開始している賃貸借契約の規定に基づいて記載しています。

- ⑤ 「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、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定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、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社谷澤総合鑑定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。
- ⑥ 「本物件の特性」欄の記載について
- ・「本物件の特性」は、本投資法人及び本資産運用会社が、シービーアールイー株式会社又は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-7	物件名	アイミッションズパーク印西 (準共有持分20%) (追加取得)	用途	物流不動産	
<b>特定資産の概要</b>						
特定資産の種類	不動産信託受益権 (準共有持分20%)		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4月1日			信託設定日	2013年2月15日	
取得予定価格	5,670百万円(注1)			信託期間満了日	2028年9月30日	
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権
	所在地	千葉県印西市松崎台二丁目4番地3			延床面積	110,022.51㎡ (22,004.50㎡) (注2)
	敷地面積	54,614.91㎡ (10,922.98㎡) (注2)			建築時期 (竣工日)	2018年2月27日
	用途地域	工業地域			種類	倉庫
	建蔽率	60%(注3)			構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 5階建
	容積率	200%				
プロパティマネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		テナント数	1		
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		マスターリース種別	パス・スルー型		
特記事項：特になし						

<b>賃貸借の概要</b>						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
非開示 (注4)	非開示 (注4)	22,103.20㎡ (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（新賃借人を紹介し、本契約と同等かつ賃貸人が合理的に容認できる条件の新賃貸借契約を締結させた場合は、同契約期間中の賃料合計額は控除されます。）を支払うことで解約することができるものとされています。						
賃料改定：賃料は改定することができません。						
契約更改の方法：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。						

(注1) 取得予定価格については、本投資法人が取得を予定している準共有持分20%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20%を追加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（20%）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（20%）に相当する数値を記載しています。なお、当該物件の不動産信託受益権の準共有持分のうち65%については、2018年9月7日付で、15%については2019年4月1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印西（準共有持分20%）（追加取得）	
鑑定評価額(注1)	5,940,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2019年10月31日	
項目	内容（単位：千円）（注1）	概要等
収益価格	5,940,000	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	6,000,000	
(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	280,492	(1)-(2)
(4) 一時金の運用益	782	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	5,593	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	275,681	(3)+(4)-(5)
還元利回り	4.6%	類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、同一需給圏及びその周辺地域におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。
DCF法による収益価格	5,920,000	
割引率	4.4%	類似の不動産の取引事例の比較及び金融資産の利回りに対象不動産の個別性を加味して査定。
最終還元利回り	4.8%	還元利回りを基礎に、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性、及び時の経過が流動性に与える影響等の不確実要素を総合的に勘案して、査定。
積算価格	4,060,000	
土地比率	31.5%	
建物比率	68.5%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	対象不動産に係る売買市場における需要者属性及びその価格形成過程に鑑み、収益性及び投資採算性を反映し、より高い説得力を有する収益価格を標準とし、積算価格を参考として鑑定評価額を決定した。	

(注1) 本投資法人が追加取得を予定している物件の準共有持分割合（20%）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

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

### ■立地

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

### ■建物特性

本物件は、延床面積33,737坪、5階建ての物流施設で、1社により利用されています。施設内は分割して利用することが可能なレイアウトになっているため、複数テナントで利用することもできます。基本仕様については、有効天井高は1階6.75m、2～4階5.5m、5階3.6m、床荷重は1～4階1.5t/m<sup>2</sup>、5階：1.0t/m<sup>2</sup>、柱間隔は12.1m×9.45mと汎用性を有しており、幅広いテナント業種に対応することが可能です。5階部分は、防火区画内に柱がない無柱空間となっているため、大型マテハン機器の設置や、自由度の高いレイアウトを構築することができます。庫内搬送設備については、荷物用エレベーター10基、垂直搬送機10基が設置されています。配送効率性については、1階の両面にトラックバース71台分を備えているため、効率性が確保されています。各フロアには、休憩室、トイレが3箇所ずつ設置されているため、従業員にとっては利便性が高い構造となっており、2階には調理室が設置された従業員のための食堂や、売店が設置されています。また、人・自転車用の出入口が設置され、人と車の動線が交差することはない完全歩車分離構造となっているため、働く従業員の安全性や、物流業務の効率性に配慮された設計になっています。駐車場スペースは、従業員用が402台分、トラック待機場が18台分設置されており、十分なスペースが確保されています。事業の継続性の観点からは、アンボンドブレースを採用した制振構造を採用しているため、従業員の安全性を確保しています。

テナントのニーズにきめ細かく対応した専用仕様を実現。

<従業員の安全性確保>

従業員が駐車場から直接エスカレーターで2階にアプローチして入館する特徴的な仕様を採用し、歩行者動線とトラック動線を分離することで安全性を確保

<アメニティの整備>

調理施設も備えた食堂を設置し、従業員の快適な労働環境を整備

### ■基本仕様

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

### ■地図



物件番号	L-9	物件名	アイミッションズパーク柏2 (準共有持分70%)	用途	物流不動産	
<b>特定資産の概要</b>						
特定資産の種類	不動産信託受益権 (準共有持分70%)		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2月3日			信託設定日	2017年1月31日	
取得予定価格	19,600百万円(注1)			信託期間満了日	2030年2月28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㎡ (82,204.64㎡) (注2)
	敷地面積	58,391.32㎡ (40,873.92㎡) (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		
<b>特記事項：</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人は、本物件の取得に際し、本物件についての不動産信託受益権の準共有者である合同会社柏2プロパティーズらとの間で受益者間協定書を締結し、当該協定書において、以下の事項を合意する予定です。 <ul style="list-style-type: none"> <li>① 準共有者は、信託契約の終了その他の事由により本物件が準共有者に現物交付される場合には、信託契約終了日から5年間、本物件の分割を請求しません。</li> <li>② 各準共有者は、各自の有する受益権準共有持分の一部のみを譲渡することはできません。</li> <li>③ 各準共有者は、原則として、他の準共有者の事前の書面による承諾を得た場合に限り、自己の保有する受益権準共有持分について担保権を設定し、又は第三者に譲渡することができ、また、各準共有者が本物件の共有持分を将来現物で返還を受けることを停止条件として抵当権を設定する等当該準共有持分の処分を行う場合には、あらかじめ、他の準共有者の事前の書面による承諾を得た上で行うものとします。ただし、各準共有者は、これらの他の準共有者の事前の書面による承諾を得る前に、後記④及び⑤に従った行為を行うものとします。</li> <li>④ 各準共有者は、受益権準共有持分を譲渡しようとする場合又は信託受託者に対して自らの保有する受益権準共有持分に対応する本物件の共有持分の譲渡に関する指図を行おうとする場合（これらの準共有持分を、以下「本件準共有持分」といいます。）には、あらかじめ他の準共有者に優先交渉権を付与します。</li> <li>⑤ 各準共有者は、前記④の優先交渉の結果他の準共有者との間で本件準共有持分の譲渡について合意に至らず、優先交渉期間が経過した後、第三者との間で本件準共有持分の譲渡について合意した場合には、他の準共有者に対して譲渡予定価格を通知します。この場合において、他の準共有者は、自らが当該譲渡予定価格で本件準共有持分を譲り受けることができる優先購入権を有します。</li> <li>⑥ 各準共有者（以下「被違反当事者」といいます。）は、他の準共有者（以下「違反当事者」といいます。）において信託契約に規定する解除事由が発生した場合で信託受託者からかかる旨の通知を受けた場合、又は違反当事者（本投資法人の場合は本資産運用会社を含み、合同会社柏2プロパティーズの場合はそのアセットマネジメント会社を含みます。）が本協定書に違反し、相当期間の催告にもかかわらず治癒されない場合、違反当事者に対して、被違反当事者が希望する価格で違反当事者の有する受益権準共有持分を被違反当事者に譲り渡すよう請求することができます。この場合において、違反当事者は、当該価格でその受益権準共有持分を被違反当事者に売り渡すか、又は被違反当事者の有する受益権準共有持分を当該価格と同水準の当該受益権準共有持分割合相当額で買い取る旨を被違反当事者に回答する義務を負います。この場合、被違反当事者は、当初希望価格により違反当事者の受益権準共有持分を買い取るか、当該価格に基づく算定価格で被違反当事者の有する受益権準共有持分を違反当事者に譲り渡す義務を負います。</li> </ul> </li> <li>・本物件の一部には、土壤汚染（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、土壤汚染対策法第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壤汚染調査を委託しており、「人為的原因による土壤汚染は存在するが、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。</li> </ul>						

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	一般貨物自動車 運送業	81,818.26㎡ (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70%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70%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取得を予定している当該物件の準共有持分割合（70%）に相当する数値を、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。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（70%）に相当する数値を記載しています。

(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70%)	
鑑定評価額(注1)	20,500,000千円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2019年10月31日	
項目	内容(単位:千円)(注1)	概要等
収益価格	20,500,000	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	20,800,000	
(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	934,056	(1)-(2)
(4) 一時金の運用益	1,781	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	20,720	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	915,118	(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	20,400,000	
割引率	1~9年度 4.3% 10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ベースの利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定。
最終還元利回り	4.6%	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	20,600,000	
土地比率	42.6%	
建物比率	57.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

(注1) 本投資法人が取得を予定している物件の準共有持分割合(70%)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と汎用的な水準で、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/m<sup>2</sup>、柱スパンは11.0m×11.0mで汎用的な水準を確保しています。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。

大手3PL事業者である株式会社日立物流への一棟貸し。将来の分割貸しにも対応できるようダブルランプウェイを擁し、1～4階にトラックバースを設置。

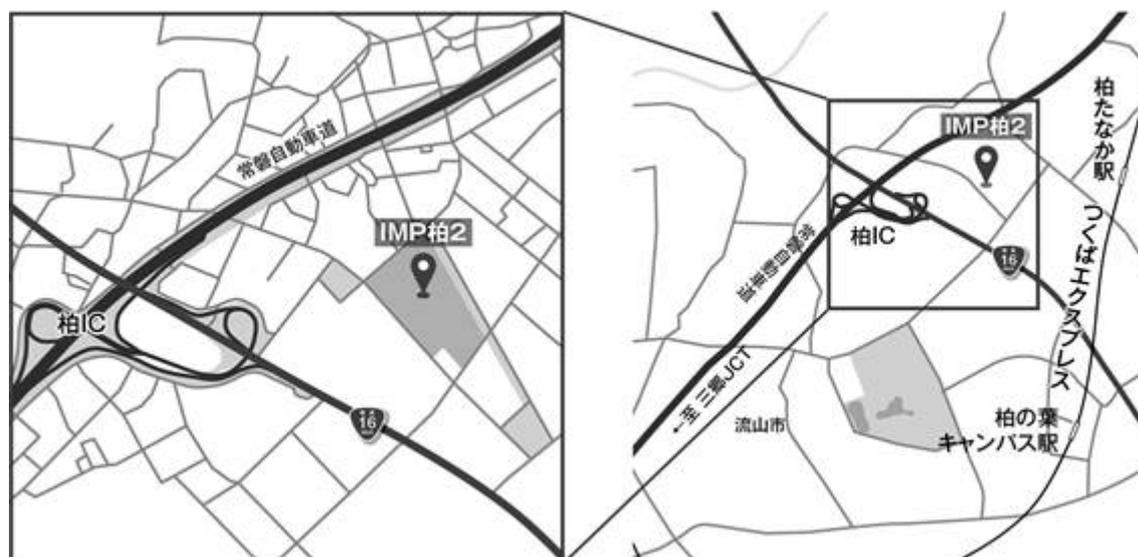
<伊藤忠グループを利用したリーシング力の発揮>

株式会社日立物流は本センターを国道16号周辺における旗艦センターとして位置づけており、最先端の省人化設備も導入。伊藤忠商事が日立物流グループと良好な関係を構築してきたことが早期のニーズ把握につながった。

### ■基本仕様

基準階面積	25,018.89㎡
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 <sup>2</sup>

### ■地図



(3) ポートフォリオ（取得予定資産取得後）の概要

① 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 （㎡）	築年数 （年） （注5）
物流 不動産	L-1	アイミッションズ パーク厚木(注6)	5,300	6.3	5,840	5.0	A棟 3,909.97	A棟 7.3
							B棟 15,387.63	B棟 7.4
	L-2	アイミッションズ パーク柏	6,140	7.3	6,830	5.1	31,976.44	4.8
	L-3	アイミッションズ パーク野田	12,600	15.0	13,300	4.9	62,750.90	3.9
	L-4	アイミッションズ パーク守谷(注7)	3,200	3.8	3,440	5.2	18,680.16	2.8
	L-5	アイミッションズ パーク三郷	6,100	7.3	6,760	5.0	22,506.53	2.5
	L-6	アイミッションズ パーク千葉北(注8)	2,600	3.1	2,830	5.3	9,841.24	2.1
	L-7	アイミッションズ パーク印西(注8)	27,810	33.1	29,640	5.0	110,022.51	1.9
	L-8	アイミッションズ パーク守谷2(注9)	750	0.9	845	6.6	6,779.95	25.1
L-9	アイミッションズ パーク柏2（準共有持分 70%）（注10）（注11）	19,600	23.3	20,500	4.8	117,435.21 (82,204.64)	1.4	
合計（平均）（注12）			84,100	100.0	89,985	5.0	399,290.54 (364,059.97)	2.9

(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、アイミッションズパーク柏2（準共有持分70%）は2019年10月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を、アイミッションズパーク印西を除く保有資産は2019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、アイミッションズパーク印西は、本投資法人が本書の日付現在において保有している当該物件の準共有持分割合（80%）に係る2019年7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評価額と、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（20%）に係る2019年10月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額の合計額を記載しています。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、保有資産（アイミッションズパーク印西を除きます。）については、2019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、アイミッションズパーク柏2（準共有持分70%）については、2019年10月31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、アイミッションズパーク印西については、本投資法人が本書の日付現在において保有している当該物件の準共有持分割合（80%）に係る2019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と、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（20%）に係る2019年10月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づく鑑定NOIを合計した鑑定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までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、合計（平均）欄には、取得（予定）価格に基づく加重平均値を記載しており、アイミッションズパーク厚木は、2棟の物流不動産（A棟及びB棟）により構成されているため、当該計算上、当該物件については、2棟のうち築年数の古いB棟の築年数を用いています。

- (注6) アイミSSIONズパーク厚木は、2棟の物流不動産（A棟及びB棟）により構成されており、延床面積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SSION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SSIONズパーク千葉北及びアイミSSIONズパーク印西に係る取得（予定）価格については、本投資法人が各売主から取得した各物件の準共有持分に係る取得（予定）価格の合計を記載しています。
- (注9) アイミSSIONズパーク守谷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。
- (注10) アイミSSIONズパーク柏2（準共有持分70%）に係る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当該物件の準共有持分割合（70%）に相当する数値を記載しています。
- (注11) アイミSSIONズパーク柏2（準共有持分70%）に係る延床面積は、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（70%）に相当する数値を、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。
- (注12) 合計（平均）欄に係る延床面積は、各物件の準共有持分割合を考慮した合計値を括弧内に記載しています。

② 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 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	テナント数 (件) (注1)	主要テナントの名称 (注2)	年間賃料 (百万円) (注3)	敷金・保証金 (百万円) (注4)	平均賃貸借契約期間 (年) (注5)	平均賃貸借契約残存期間 (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11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	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11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	100.0
	L-3	アイミッションズパーク野田(注9)	61,278.97	60,956.41	5	株式会社エドウィン	776	207	7.3	4.8	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11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	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11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	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11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	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11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	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11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	100.0
L-9	アイミッションズパーク柏2(準共有持分70%)(注10)	81,818.26	81,818.26	1	株式会社日立物流	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	非開示 (注11)	100.0	
合計(平均)			364,487.19	364,164.63	15	—	4,835	1,183	8.4	6.7	99.9

(注1) 「テナント数」は、2019年10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、バス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとします。以下同じです。)数の合計を記載しています。ただし、保有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、2019年10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(年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、2019年10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、2019年10月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約に規定された契約期間を、年間賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「平均賃貸借契約残存期間」は、2019年10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、年間賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) 「稼働率」は、2019年10月末日現在における各保有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。また、合計(平均)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。以下同じです。

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

- (注9) アイミSSIONズパーク野田のうち一部の区画（13,336.79㎡）に係る賃貸借契約は、2020年2月29日付で期間満了により終了する予定であり、同区画の一部（13,014.24㎡）については、2020年3月1日を賃貸借契約開始日とする賃貸借契約を新たなテナントとの間で2019年8月30日付で締結していることから、2019年10月末日現在において、当該新たなテナントへの賃貸が既に開始しているものとして、同契約の内容に基づき記載しています。以下同じです。
- (注10) アイミSSIONズパーク柏2（準共有持分70%）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（70%）に相当する数値を記載し、又は当該数値を用いて合計値を記載しています。以下同じです。
- (注11) 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。

③ 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、2019年10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	アイミッションズ パーク印西	非開示（注2）	非開示（注2）
L-9	アイミッションズ パーク柏2（準共有持分70%）	非開示（注2）	非開示（注2）
L-3	アイミッションズ パーク野田	776	16.1
合計		3,410	70.5

（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 ③ 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 ③ 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。

④ 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、2019年10月末日現在において、賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占める各テナント（パス・スルー型マスターリース契約が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナント）に対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名称	業種 （注1）	物件名称	契約期間 満了日	年間賃料 （百万円）	賃料比率 （%）	賃貸面積 （㎡）	面積 比率 （%） （注2）
非開示 （注3）	非開示 （注3）	アイミッションズ パーク印西	非開示 （注3）	非開示 （注3）	非開示 （注3）	110,516.00	30.3
株式会社 日立物流	一般貨物自動車 運送業	アイミッションズ パーク柏2 （準共有持分70%）	非開示 （注3）	非開示 （注3）	非開示 （注3）	81,818.26	22.5
合計			—	非開示 （注3）	非開示 （注3）	192,334.26	52.8

（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 ③ 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。

⑤ 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。

⑥ 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	9	84,100	100.0
その他不動産(注2)	—	—	—
合計	9	84,100	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「⑥ 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1)	物件数 (件)	延床面積 (㎡) (注2)	比率 (%)	取得 (予定) 価格 (百万円)	比率 (%)
関東エリア・ 関西エリア	9	364,059.97	100.0	84,100	100.0
その他エリア	—	—	—	—	—
合計	9	364,059.97	100.0	84,100	100.0

(注1) 本「⑥ 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。

(注2) アイミッションズパーク柏2 (準共有持分70%) に係る延床面積は、本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合 (70%) に相当する数値を用いて算出しています。以下、本「⑥ ポートフォリオ分散の状況」において同じです。

(ハ) 築年数別

築年数	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	0.00	0.0	0	0.0
1年超3年以内	5	243,255.08	66.8	59,310	70.5
3年超7年以内	2	94,727.34	26.0	18,740	22.3
7年超	2	26,077.55	7.2	6,050	7.2
合計	9	364,059.97	100.0	84,100	100.0

(ニ) 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	286,954.49	78.8	66,150	78.7
10,000㎡以上 30,000㎡未満	3	60,484.29	16.6	14,600	17.4
10,000㎡未満	2	16,621.19	4.6	3,350	4.0
合計	9	364,059.97	100.0	84,100	100.0

## (ホ) 賃貸借契約期間別

賃貸借契約期間 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	比率 (%)
10年以上	2,116	43.8
7年以上10年未満	1,068	22.1
5年以上7年未満	1,474	30.5
5年未満	175	3.6
合計	4,835	100.0

(注1) 「賃貸借契約期間」は、2019年10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。

(注2) アイミッションズパーク柏2 (準共有持分70%) に係る年間賃料は、本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合 (70%) に相当する数値を用いて算出しています。以下、本「⑥ ポートフォリオ分散の状況」において同じです。

## (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	3,020	62.5
5年以上7年未満	272	5.6
3年以上5年未満	690	14.3
1年以上3年未満	739	15.3
1年未満	111	2.3
合計	4,835	100.0

(注) 「賃貸借契約残存期間」は、2019年10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。

### 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 (3) その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。

- ① 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
- ② 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
- ③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク
  - (イ) 伊藤忠グループへの依存、利益相反に関するリスク
  - (ロ) PM会社に関するリスク
  - (ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
  - (ニ) 本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
  - (ホ) 本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク
  - (ヘ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
  - (ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
  - (チ) 敷金及び保証金に関するリスク
- ④ 不動産及び信託の受益権に関するリスク
  - (イ) 不動産の欠陥又は瑕疵に関するリスク
  - (ロ) 賃貸借契約に関するリスク

- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産に係る行政法規及び条例等に関するリスク
- (ヘ) 法令の制定又は変更に関するリスク
- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (チ) マスターリース会社に関するリスク
- (リ) 転貸に関するリスク
- (ヌ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ル) 共有物件に関するリスク
- (ヲ) 区分所有建物に関するリスク
- (ワ) 借地物件に関するリスク
- (カ) 借家物件に関するリスク
- (ヨ) 開発物件に関するリスク
- (タ) 有害物質に関するリスク
- (レ) 保留地に関するリスク
- (ソ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ツ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ネ) テナント集中に関するリスク
- ⑤ 税制に関するリスク
  - (イ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
  - (ロ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
  - (ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
  - (ニ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
  - (ホ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
  - (ヘ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
  - (ト) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク
  - (チ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
  - (リ) 一般的な税制の変更に関するリスク
  - (ヌ) 減損会計の適用に関するリスク
  - (ル) 納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク
- ⑥ 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

① 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。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的手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、損失を被る可能性があります。

(ハ) 金銭の分配に関するリスク

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

本投資法人は、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 ② 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。

(ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

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

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

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

(ホ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク

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

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

(ヘ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことに関するリスク

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

(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。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

(イ) スポンサーサポート契約に基づく物件取得が想定どおりに行えないリスク

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

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

(ロ) 地域的な偏在に関するリスク

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

(ハ) 不動産を取得又は処分できないリスク

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

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

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

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

また、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなつたり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。なお、本投資法人は、財務制限条項を設けることを借入先と合意しています。かかる財務制限条項には、本投資法人のLTV等の財務指標に関する数値が一定の数値を超過した場合の、現金等の留保義務、期限の利益喪失等に関する条件や投資主への分配の制約等が含まれていますが、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つたり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなつたりする状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、担保に供する適切な資産がないために、本投資法人の希望どおりの借入れ等を行えない可能性もあります。

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

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

## (ホ) 投資対象を物流不動産に特化していることによるリスク

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

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

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

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

また、本投資法人の保有する物流不動産のテナントが、港湾労働法（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ます。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。

### ③ 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） ④ 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。

(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

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、これらが変更される可能性があります。

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

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

(ト) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）上の破産手続、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）上の再生手続及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服する可能性があります。

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

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

(チ) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人が無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を運用資産の取得資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があり、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、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。

④ 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 ① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等及び不動産対応証券です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関するリスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

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

(イ) 不動産の欠陥又は瑕疵に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等（工事における施工の不具合や施工報告書の施工データの転用・加筆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得るほか、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有することが保証されるわけではありません。本投資法人は、状況によっては、前所有者又は前信託受益者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前信託受益者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の修補、建替えその他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主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、瑕疵担保責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主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ものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務等を負う場合があり得ます。

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

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

(ロ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

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

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主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、賃貸人が、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、賃貸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、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉如何によっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主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。

(ハ) 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。

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、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「(ハ) 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。

(へ) 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。

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

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある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ふとみなされるリスク)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、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。テナントによる不動産の利用・管理が不適切であるために火災等の災害が生じ、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

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

#### (ル) 共有物件に関するリスク

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### (ロ) 区分所有建物に関するリスク

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

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

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

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

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

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

#### (ロ) 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。

#### (コ) 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、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。

#### (ク) 有害物質に関するリスク

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

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

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

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

#### (レ) 保留地に関するリスク

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

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

#### (ソ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形態で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的には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、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主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ると解されていますが、準共有する信託受益権については、準共有者間の合意により、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡その他の処分を行わないことが義務付けられたり、準共有者がその準共有持分を第三者に売却する場合に他の準共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。準共有する信託受益権については、単独保有する場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、減価要因となる可能性があります。

#### (ツ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

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

#### (ネ) テナント集中に関するリスク

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

### ⑤ 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ます。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、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ニ) 資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク

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

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

計算期間毎に判定を行う導管性要件のうち、計算期間終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令で定めるものに該当していないこと（発行済投資口の総数又は一定の議決権総数の50%超が1人の投資主グループによって保有されていないこと等）とする要件、すなわち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、公開買付等により、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる計算期間が生じる可能性があります。

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

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

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

(ト) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク

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

(チ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本書の日付現在において、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と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。

⑥ その他

(イ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

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

(ロ) 専門家報告書等に関するリスク

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

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

(ハ) 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。

## ① 本投資法人の体制

### (イ) 役員会

本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関として役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。本投資法人の定例役員会は、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。

## ② 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 (3) 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 利害関係者との取引制限 (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。

### (ニ) 内部者取引等管理規程

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

#### 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。

## 5 資金の借入れ及び期限前弁済

本投資法人は、参照有価証券報告書提出日以降、本書の日付現在までの間に、投資法人債の発行及び借入金の期限前弁済を行っており、本書の日付現在の負債の状況は以下のとおりです。

<負債の状況>

(単位：百万円)

	参照有価証券報告書提出日 (2019年10月28日) 現在	本書の日付 (2020年1月6日) 現在	増減
短期借入金	1,760	—	▲1,760
長期借入金	22,440	22,440	—
借入金合計	24,200	22,440	▲1,760
投資法人債	—	1,500	1,500
借入金及び投資法人債の合計	24,200	23,940	▲260
その他有利子負債	—	—	—
有利子負債合計	24,200	23,940	▲260

## 6 投資法人債の発行及び投資法人債に関する事務の委託

本投資法人は、参照有価証券報告書提出日以降、2019年12月12日に、本投資法人として初めての起債となる伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）を発行しました。投資法人債の概要については、前記「1 投資方針 (9) 財務戦略 ④ 資金調達手段の多様化」をご参照ください。

本投資法人は、伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）に関する事務を三井住友信託銀行株式会社に委託しています。投資法人債に関する一般事務受託者の概要は以下のとおりです。

名称	運営上の役割	業務内容
三井住友信託銀行株式会社	投資法人債に関する一般事務受託者 (財務代理人、発行代理人及び支払代理人)	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）財務及び発行・支払代理契約証書に従い、本投資法人からの委託に基づき、発行関連事務、発行代理人事務、期中事務及び支払代理人事務等を行います。

<投資法人債に関する一般事務受託者（財務代理人、発行代理人及び支払代理人）の報酬>

本投資法人が投資法人債に関する一般事務受託者に対して支払う元利金支払事務に関する元利金支払手数料は次のとおりです。

- ① 元金支払の場合 支払元金の10,000分の0.075
- ② 利金支払の場合 残存元金の10,000分の0.075（各利払い毎）

本投資法人が投資法人債に関する一般事務受託者に対して支払うその他の事務に関する手数料は、14,000,000円を上限として、本投資法人及び財務代理人間で別途合意した額を、当該投資法人債の払込日に、払込金から手数料及び消費税等を控除した金額を一般事務受託者から受領することにより、支払済みです。

<財務代理契約の更改等に関する手続>

期間	契約期間の定めはありません。
更新	更新の定めはありません。
解約	<p>(i) 本投資法人及び財務代理人は、現在、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、本「解約」の項において「暴力団員等」といいます。）に該当しないこと、及び次の①から⑤のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約します。</p> <p>① 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること</p> <p>② 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること</p> <p>③ 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってする等、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること</p> <p>④ 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等の関与をしていると認められる関係を有すること</p> <p>⑤ 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること</p> <p>(ii) 本投資法人及び財務代理人は、自ら又は第三者を利用して次の①から⑤に該当する行為を行わないことを確約します。</p> <p>① 暴力的な要求行為</p> <p>② 法的な責任を超えた不当な要求行為</p> <p>③ 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為</p> <p>④ 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為</p> <p>⑤ その他上記①から④に準ずる行為</p> <p>(iii) 本投資法人又は財務代理人が、暴力団員等若しくは上記(i)①から⑤のいずれかに該当し、若しくは上記(ii)①から⑤のいずれかに該当する行為をし、又は上記(i)の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他の一方が取引を継続することが不適切であると判断した場合には、他の一方は何ら催告をしないで直ちに本契約を解除することができるものとします。</p> <p>(iv) 上記(iii)の規定の適用により、契約違反又は表明・確約違反をした者に損害が生じた場合であっても、他の一方に対し何らの請求を行わないものとします。また、他の一方に損害が生じたときは、契約違反又は表明・確約違反をした者がその責任を負うものとします。</p>
変更等	<p>(i) 契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度両当事者は相互にこれに関する協定をします。</p> <p>(ii) 上記(i)の協定は、本契約と一体をなすものとします。</p>

<投資法人債に関する一般事務受託者（財務代理人、発行代理人及び支払代理人）の概況>

① 名称、資本金の額及び事業の内容

名称 : 三井住友信託銀行株式会社

住所 : 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

資本金の額 : 342,037百万円（2019年3月末日現在）

事業の内容 : 銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

② 関係業務の概要

第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に関する発行関連事務、発行代理人事務、期中事務及び支払代理人事務等

③ 資本関係

本書の日付現在、本投資法人与三井住友信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

## 7 本投資法人の補欠執行役員について

本投資法人の補欠執行役員である佐藤直樹（2018年7月10日開催の第1回投資主総会において選任）より、2019年11月28日付で、2019年11月30日をもって、本投資法人の執行役員に就任すべき所定の事由が生じた場合であっても就任することを辞退する旨の届出を受領しました。

## 8 本投資法人の各種規程の改定

本投資法人は、本投資法人の役員について、累積投資契約（るいとう）（有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。）第59条第1項第9号参照）に基づく場合等一定の場合に本投資法人の発行する投資証券、新投資口予約証券及び投資法人債券の売買を行うことができるよう、2019年11月28日付で投資法人内部者取引管理規程を改定しました。

### 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  
(東京都千代田区麴町三丁目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】

1. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙、表紙裏、裏表紙及び裏表紙裏に、本投資法人の名称及び英文名称（ITOCHU Advance Logistics Investment Corporation）を記載し、本投資法人及び取得予定資産又はそのテナントのロゴマークや写真その他の図案を使用することがあります。
2. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏の次に、以下のとおり記載します。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

  - (1) 金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（注1）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（注2）の決済を行うことはできません。
  - (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（注1）に係る有価証券の借入れ（注2）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

(注1) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

  - ・先物取引
  - ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）等の空売り
  - ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

(注2) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」
3. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏の次に、以下のとおり金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」
4. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏の次に、以下のとおり記載します。

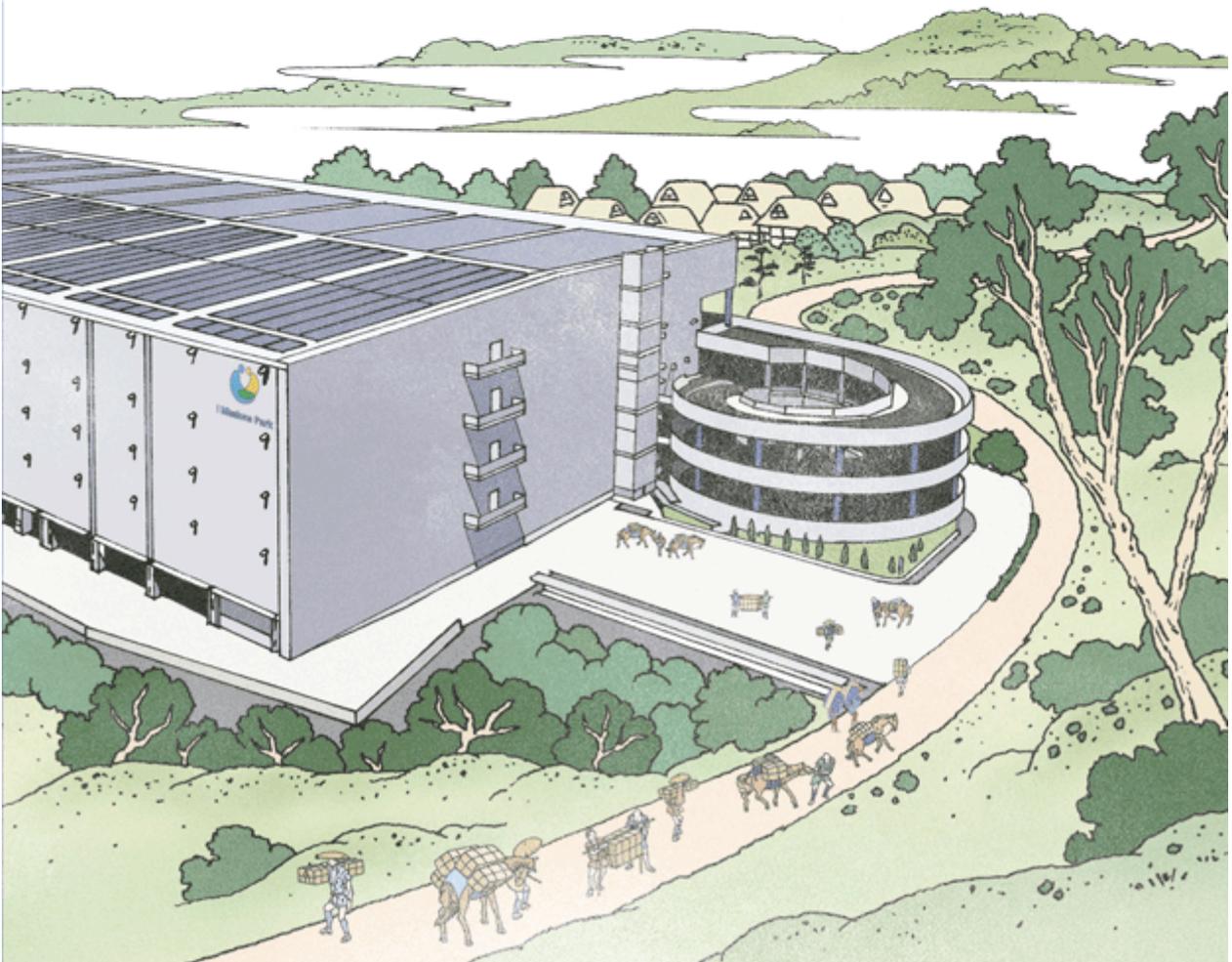
「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内販売投資口数）、海外販売投資口数、発行価額の総額、海外販売に係る発行価額の総額、国内販売における手取金、海外販売における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://www.ial-reit.com/ja/ir/>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」



# 伊藤忠アドバンス・ ロジスティクス投資法人

ITOCHU Advance Logistics Investment Corporation

新投資口発行及び投資口売出席出目論見書 2020年1月



## 本投資法人の理念

本投資法人は、生活消費関連ビジネスに強みを持つ大手総合商社である伊藤忠商事を中心とする伊藤忠グループと「拡張的協働関係」を構築し、物流不動産をはじめとした物流インフラを発展させることで豊かな社会づくりに寄与するとともに、本投資法人の投資主価値の最大化及びJ-REIT市場の健全な発展に貢献することを目指します。



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人  
保有・運用

伊藤忠グループの  
プラットフォームを活用した  
本投資法人の成長

拡張的  
協働関係

本投資法人を通じた  
伊藤忠グループの  
プラットフォームの強化

**ITOCHU**

伊藤忠商事  
開発・リーシング・管理

### 不動産・物流プラットフォーム

- 15年に及ぶ開発・リーシングのノウハウ、  
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
- 伊藤忠都市開発は、2019年10月より、  
用地取得専門チームを組織化  
更なるソーシング力強化を企図

### 商社・商流プラットフォーム

- 経営パートナーを含む取引
- 10万社<sup>(注1)</sup>に及ぶ取引顧客網
- 伊藤忠グループ会社約300社
- テナント満足度を高める御用聞き

(注1) 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。以下同じです。

(注2) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (1) 本投資法人の基本理念」をご参照ください。



## インベストメント・ハイライト

### 1 伊藤忠グループの開発物件取得による資産規模の拡大

- 国道16号周辺の築浅物件の追加取得
- 優良テナントとの長期契約締結済み
- パイプライン物件(優先交渉権を付与されている物件)もすべて100%リーシング済み

<取得予定資産>

<取得予定資産取得後のポートフォリオ>

物件数 / 取得予定価格

2物件 / 252億円

平均鑑定NOI利回り  
(取得(予定)価格ベース)

5.0%

平均築年数  
(取得(予定)価格ベース)

2.9年

### 2 伊藤忠グループの顧客網を活用した長期安定的なキャッシュ・フローの強化

- アイミッションズパーク野田にて伊藤忠グループ顧客との長期のリテナントに係る契約締結完了

<取得予定資産取得後のポートフォリオ>

平均稼働率

99.9%

伊藤忠グループ及び  
グループ顧客テナント比率  
(年間賃料ベース)

80.9%

平均賃貸借契約残存期間  
(年間賃料ベース)

6.7年

(注1)「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2020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文に記載する場合を除き原則として2019年10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た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2)詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (2) インベストメント・ハイライト-伊藤忠グループとの拡張的協働関係に基づく成長戦略の実現」をご参照ください。

#### 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書

本届出目論見書により行う伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人投資口13,074,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口603,000,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。)第5条により有価証券届出書を2020年1月6日に関東財務局長に提出していますが、その効力は生じていません。したがって、発行価格及び売出し価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正が行われることがあります。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行口(国内販売投資口数)、海外販売投資口数、発行価額の総額、海外販売に係る発行価額の総額、国内販売における手取金、海外販売における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL] <https://www.ial-reit.com/ja/ir/>) (以下「新聞等」といいます。)において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容については、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

#### 【募集又は売出しの公表後における空売りについて】

(1) 金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。以下「金融法施行令」といいます。)第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令(平成19年内閣府令第59号、その後の改正を含みます。以下「取引等規制府令」といいます。)第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間)において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金融法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り<sup>(1)</sup>又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ<sup>(2)</sup>の決済を行うことはできません。

(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家がその行った空売り<sup>(1)</sup>に係る有価証券の借入れ<sup>(2)</sup>の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

(注1) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

- 先物取引
- 国債証券、地方債証券、社債券(新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。)等の空売り
- 取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

(注2) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの(売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け)を含みます。

#### 【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目的とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

# オファリング・ハイライト

伊藤忠グループのパイプラインを活用し、優先交渉権の付与を受けた2物件（平均鑑定NOI利回り：4.8%）を取得し、資産規模は841億円に拡大します。

取得予定資産の概要		
物件数 <b>2物件</b>	取得予定価格合計 <b>252億円</b>	鑑定評価額合計 <b>264億円</b>
平均鑑定NOI利回り (取得予定価格ベース) <b>4.8%</b>	平均稼働率 <b>100.0%</b>	国道16号周辺 <b>100.0%</b>



国道16号周辺  
アイミッションズパーク柏2（準共有持分70%）



国道16号周辺  
アイミッションズパーク印西（準共有持分20%）（追加取得）

	2019年7月期末 (第2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 パーク柏2 (準共有持分70%)	アイミッションズ パーク印西 (準共有持分20%) (追加取得)	合計	
物件数	8物件	1物件	1物件 (準共有持分の 追加取得)	2物件 (準共有持分の 追加取得を含む)	9物件
取得 (予定) 価格	58,830百万円	19,600百万円	5,670百万円	25,270百万円	84,100百万円
鑑定評価額	63,545百万円	20,500百万円	5,940百万円	26,440百万円	89,985百万円
(平均) 鑑定NOI利回り	5.1%	4.8%	4.9%	4.8%	5.0%
(平均) 築年数	3.1年	1.4年	1.9年	1.5年	2.9年
(平均) 稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.9%
延床面積 <sup>(注3)</sup>	259,850㎡	82,204㎡	22,004㎡	104,209㎡	364,059㎡
(平均) 賃貸借契約残存期間	6.1年	非開示	非開示	8.6年	6.7年

(注1) アイミッションズパーク印西については、本投資法人が取得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2) 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。以下同じです。

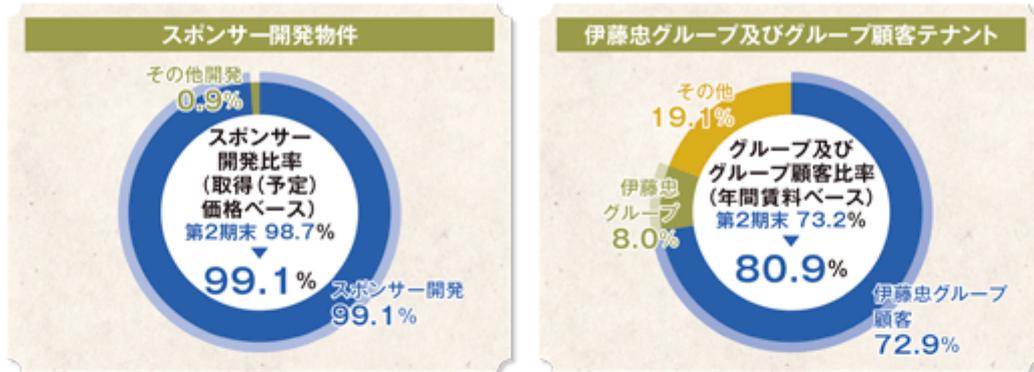
(注3) 2019年7月期末(第2期末)及び取得予定資産取得後の延床面積は、本投資法人が当該時点において保有している当該物件の準共有持分割合に相当する数値を記載しています。各取得予定資産の延床面積は、本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合に相当する数値を記載し、合計は、かかる数値の合計値を記載しています。

(注4) 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。)は、アイミッションズパーク柏2(準共有持分70%)が2020年2月3日、アイミッションズパーク印西(準共有持分20%)(追加取得)が2020年4月1日です。アイミッションズパーク印西(準共有持分20%)(追加取得)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、本文「第二部 参照情報 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。

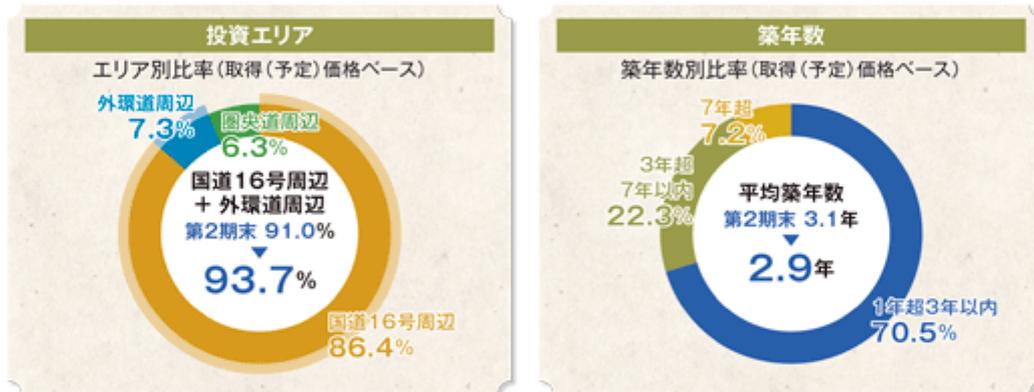
(注5) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (3) オファリング・ハイライト ① 取得予定資産の概要」をご参照ください。

## 取得予定資産取得後のポートフォリオ

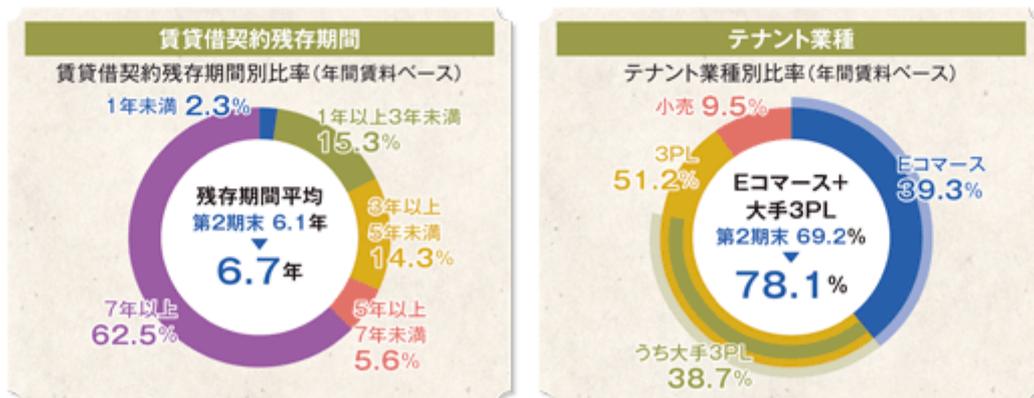
### 伊藤忠グループの2つのプラットフォームを活用



### 国道16号周辺かつ築浅の物件を更に追加



### 取得予定資産でも大手3PL事業者とEコマース事業者との長期契約を獲得



(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (3) オフリング・ハイライト ② 取得予定資産取得後のポートフォリオ」をご参照ください。

## 取得予定資産

### アイミッションズパーク柏2 (準共有持分70%)



大手3PL事業者である株式会社日立物流への一棟貸し。  
将来の分割貸しにも対応できるようにダブルランプウェイを擁し、1~4階にトラックバースを設置。

#### 伊藤忠グループを活用したリーシング力の発揮

大手3PL事業者である**株式会社日立物流**への一棟貸し。  
株式会社日立物流は本センターを国道16号周辺における  
旗艦センターとして位置づけており、最先端の省人化設備も導入。  
伊藤忠商事が日立物流グループと良好な関係を  
構築してきたことが早期のニーズ把握につながった。

#### 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**
- ▷ 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。
  - ▷ 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る。
- 建物特性**
- ▷ ダブルランプウェイを擁し、1~4階にトラックバースを設置。分割貸しにも対応しやすい汎用性にも配慮。
  - ▷ 屋上に太陽光パネルを設置(テナント保有資産)。

#### 基本仕様

基準階面積	25,018.89㎡
有効天井高	1階~4階：5.5m 5階：6.5m
柱間隔	11.0m×11.0m
床荷重	1.5t/㎡

所在地	千葉県柏市
取得予定価格	19,600百万円
鑑定評価額	20,500百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
建築時期	2018年8月20日
延床面積	117,435.21㎡ (82,204.64)㎡
賃貸可能面積	81,818.26㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき 6階建
テナント数	1

(注) 詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (2) 取得予定資産の個別の概要」をご参照ください。



**アイミッションズパーク印西** (準共有持分20%) (追加取得) 国道16号 周辺 関東エリア 一棟貸し

本件追加取得により、完全取得を実現。



**ハイライト**

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

**立地** ▶ 国道16号(約5.7km)を利用することにより、千葉県や埼玉県を中心部への地域配送や、東関東自動車道「千葉北IC」(約14.7km)から、首都圏を広域的にカバーすることも可能。

**建物特性** ▶ 5階部分は、防火区画内に柱がない無柱空間となっており、大型マテハン機器の設置や、自由度の高いレイアウトを構築可能。  
▶ 荷物用エレベーター10基、垂直搬送機10基、1階両面にはトラックバース71台分を備える等効率性を確保。  
▶ 各フロアに、休憩室、トイレを3箇所ずつ設置する等、従業員にとって利便性が高い構造  
▶ 駐車場スペースは、従業員用が402台分、トラック待機場が18台分設置されており、十分なスペースを確保。

所在地	千葉県印西市
取得予定価格	5,670百万円
鑑定評価額	5,940百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
建築時期	2018年2月27日
延床面積	110,022.51㎡ (22,004.50)㎡
賃貸可能面積	22,103.20㎡
構造・階数	鉄骨造合金 メッキ鋼板ぶき 5階建
テナント数	1



## 伊藤忠グループが保有・開発中の物流不動産の立地



### 保有物件

 圏央道 アイミッションズパーク厚木	 国道16号 アイミッションズパーク印西 (準共有持分80%)
 国道16号 アイミッションズパーク野田	 国道16号 アイミッションズパーク柏
 国道16号 アイミッションズパーク守谷	 国道16号 アイミッションズパーク千葉北
 外環道 アイミッションズパーク三郷	 国道16号 アイミッションズパーク守谷2

### 取得予定資産

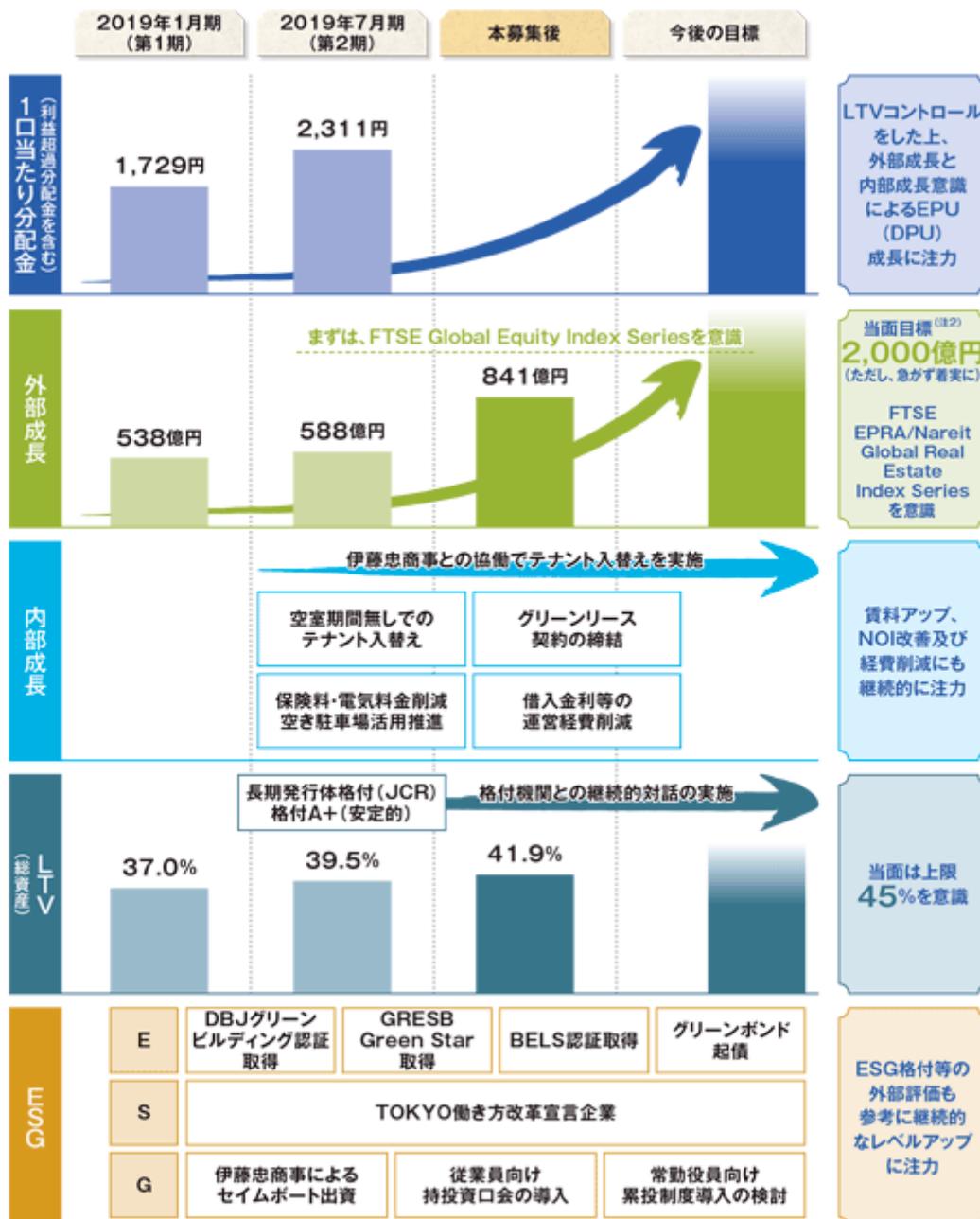
 国道16号 アイミッションズパーク柏2 (準共有持分70%)	 国道16号 アイミッションズパーク印西 (準共有持分20%) (追加取得)
---	---

### 伊藤忠グループ保有・開発中物件

 優先交渉権 国道16号 アイミッションズパーク 柏2 (準共有持分30%)	 優先交渉権 外環道 アイミッションズパーク 東京足立	 優先交渉権 国道16号 アイミッションズパーク 印西2
 優先交渉権 臨海 アイミッションズパーク 市川塩浜	 優先交渉権 国道16号 アイミッションズパーク 三芳	

# 戦略ロードマップ

本投資法人は、本募集を通じて中長期的な分配金成長と資産規模拡大を目指すとともに、引き続きスポンサーサポートを活かした内部成長、LTV水準の維持、ESG施策の取組を継続します。



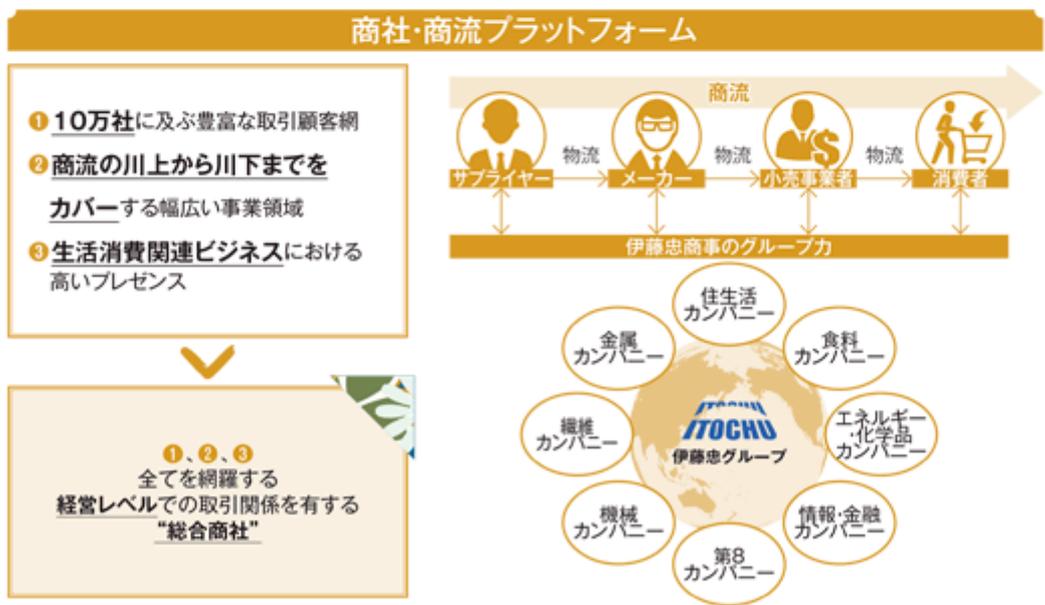
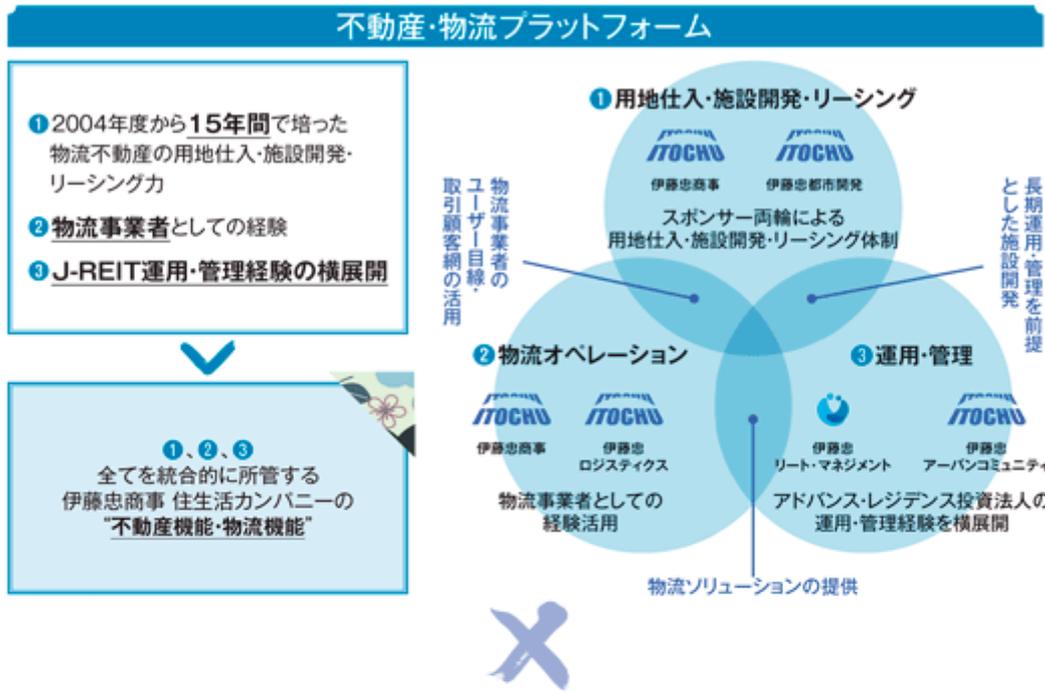
(注1) 本投資法人に関する本募集後の各数値は、一定の仮定の下に算出した本書の日付現在における見込値であり、実際の本募集後の数値と一致するとは限りません。

(注2) 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3) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 投資方針 (4) 戦略ロードマップ」をご参照ください。

## 成長を支える伊藤忠グループのプラットフォーム

本投資法人は、豊富な物流不動産開発・取得実績（不動産・物流プラットフォーム）と10万社に及ぶ取引顧客網（商社・商流プラットフォーム）を有するスポンサーグループのサポートを活用した成長を目指します。



(注1) 第8カンパニーについては、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 投資方針 (1) 本投資法人の基本理念 ① 本投資法人の理念」をご参照ください。  
 (注2) 詳細については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 投資方針 (5) 成長を支える伊藤忠グループのプラットフォーム」をご参照ください。

## 外部成長戦略

伊藤忠グループのパイプラインを活用した外部成長を通じて、取得予定資産取得後の本投資法人の資産  
また、伊藤忠グループはリーシング済みの5物件を保有中であり、本投資法人は今後もパイプラインを活用

### 本投資法人の保有資産及び取得予定資産

#### 資産規模(取得予定資産取得後)

□ 取得予定資産

9物件 / 延床面積合計364,059㎡ / 取得(予定)価格841億円



62,750㎡  
アイミツシヨンスパーク野田



110,022㎡  
アイミツシヨンスパーク印西



82,204㎡  
アイミツシヨンスパーク柏2(準共有持分70%)



19,297㎡  
アイミツシヨンスパーク厚木



9,841㎡  
アイミツシヨンスパーク千葉北



31,976㎡  
アイミツシヨンスパーク柏



22,506㎡  
アイミツシヨンスパーク三郷



18,680㎡  
アイミツシヨンスパーク守谷



6,779㎡  
アイミツシヨンスパーク守谷2

### 伊藤忠グループの保有・開発中物件<sup>(注1)</sup>

#### 伊藤忠グループ保有・開発中物件

5物件 / 延床面積合計158,066㎡



優先交渉権  
27,872㎡ 竣工・リーシング済  
アイミツシヨンスパーク東京足立



優先交渉権  
35,230㎡ 竣工・リーシング済  
アイミツシヨンスパーク柏2(準共有持分30%)

リース会社による  
持分取得



優先交渉権  
57,724㎡ 竣工・リーシング済  
アイミツシヨンスパーク市川塩浜



優先交渉権  
10,300㎡ 竣工・リーシング済  
アイミツシヨンスパーク三芳



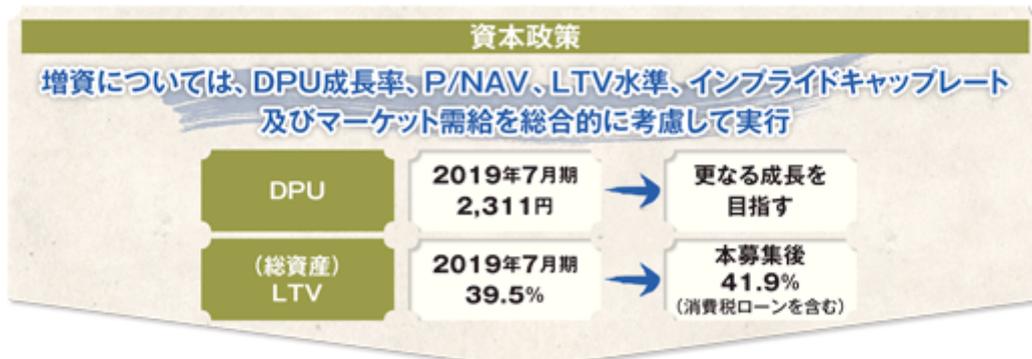
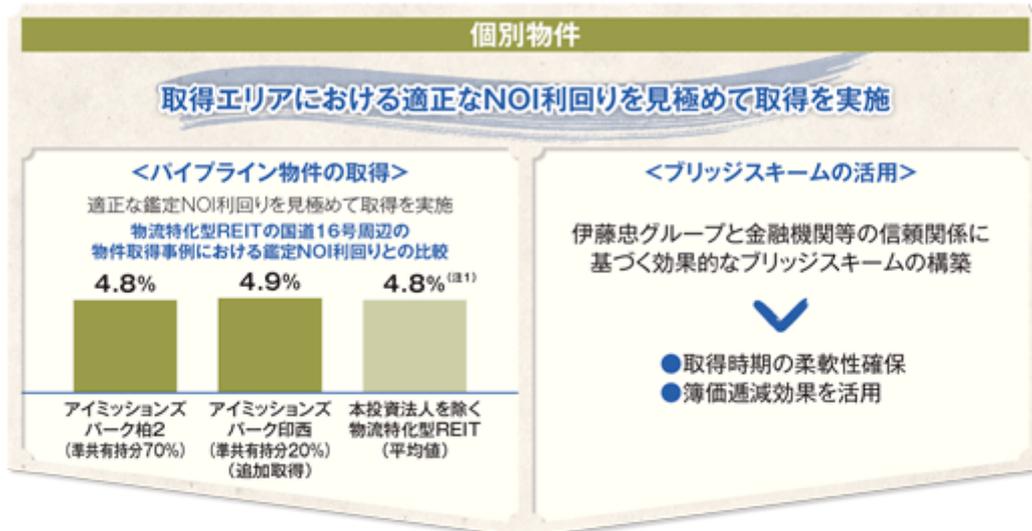
優先交渉権  
26,938㎡ 竣工・リーシング済  
アイミツシヨンスパーク印西2

(注1)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。

(注2)アイミツシヨンスパーク柏2に係る延床面積は、それぞれ括弧内記載の準共有持分割合に相当する数値を記載しています。また、それぞれの延床面積合計は、かかる準共有持分割合に基づき算出しています。

(注3)詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (6) 外部成長戦略」をご参照ください。

規模は841億円(取得(予定)価格ベース)へと拡大します。  
し、規律を持った物件取得により、資産規模の拡大を目指します。



(注1) 本投資法人を除く物流特化型REITの国道16号周辺の物件取得事例における鑑定NOI利回りの平均値は、本投資法人の上場以降2019年12月10日までに本投資法人を除く物流特化型REITが公表した取得事例から国道16号周辺で取得した事例(ただし、底地及びデータセンターを除きます。)10件を抽出した上で、各REITが公表している各物件の鑑定NOI利回りをその取得価格で加重平均しています。

(注2) 本投資法人に関する本募集後の各数値は、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、実際の本募集後の数値と一致するとは限りません。

(注3) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (6) 外部成長戦略」をご参照ください。

## 内部成長戦略

本投資法人は、テナント・顧客との関係で伊藤忠商事のリーシング力及び伊藤忠グループの総合力を活用

### 伊藤忠グループの総合力の活用

#### 伊藤忠グループの顧客網を活用した 長期安定的なキャッシュ・フローの実現(テナント入替え実行)

上場以降、保有資産において賃貸借契約期間満了テナントが初めて発生  
(アイミッションズパーク野田/2019年7月末日時点のポートフォリオ全体の延床面積ベースで約5%)



#### <伊藤忠商事による直接のリーシング>

##### 既存リーシング顧客網活用

- ▶伊藤忠グループ開発物件での賃借実績あり

##### 伊藤忠グループの顧客取引網のネットワーク活用

- ▶伊藤忠グループの顧客取引網のネットワークを活用し、複数のテナント候補から長期賃借を希望する優良テナントと新規の賃貸借契約を締結(約13,000㎡)
- ▶新規テナントは、伊藤忠グループからの物流業務受託実績多数



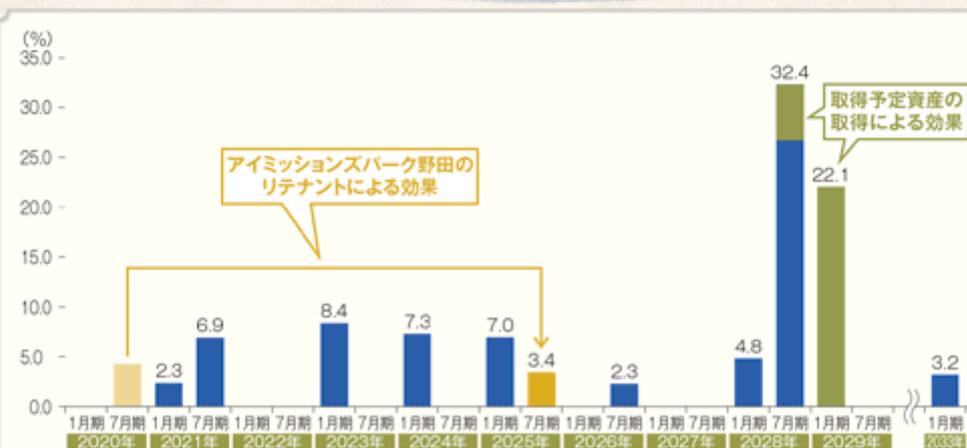
アイミッションズパーク野田



伊藤忠商事による強力なリーシング活動により、  
空室期間無しで全体延床面積の約5%のテナント入替えを実行

### 取得予定資産取得後の賃貸借契約期間の満了時期から見る 長期的なキャッシュ・フロー(年間賃料ベース)

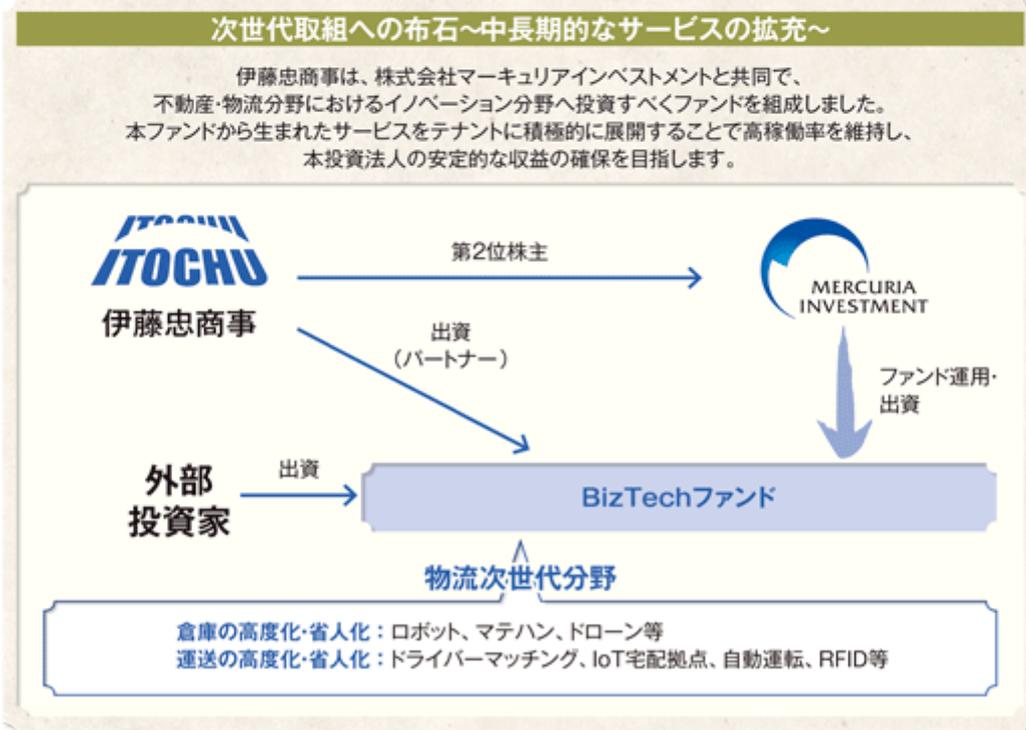
#### 長期安定的なキャッシュ・フローの実現



(注)詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 投資方針 (7) 内部成長戦略 ① 伊藤忠グループの総合力の活用」及び同「② 取得予定資産取得後の賃貸借契約期間の満了時期から見る長期的なキャッシュ・フロー(年間賃料ベース)」をご参照ください。

することにより、安定的な収益獲得を目指します。

賃料改定以外の内部成長施策	
保険料の見直し	各期約1.8百万円の支出削減を実現
電力供給元の変更	2物件において約25%の電気料金を削減 テナントの電気料金を削減し、満足度向上を実現
駐車場のスペース貸し	駐車場の空き区画を時間貸し駐車場として有効活用 テナント従業員の通勤利便性向上に寄与
グリーンリース契約の締結	照明器具のLED化により、テナントの電気料金削減を実施 本投資法人もグリーンリース料を受領することで収益改善



(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (7) 内部成長戦略 ① 賃料改定以外の内部成長施策」及び同「④ 次世代取組への布石～中長期的なサービスの拡充～」をご参照ください。

## 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月以降各種施策を矢継ぎ早に実行し、投資口価格は堅調に推移してきているも本募集を通じた資産規模拡大による流動性拡大、海外投資家層の開拓により更なる投資主価値の向上を



- |  |  |
|--|--|
| <p><b>1</b> 資産規模拡大と分配金成長施策 (2019年3月14日)</p> <p>資金調達余力を活用した新規2物件の取得を発表</p>                          | <p><b>2</b> 格付の取得 (2019年3月15日)</p> <p>長期発行体格付取得 JCR <b>A+</b> (安定的)</p>    |
| <p><b>3</b> セイムボートの更なる促進施策 (2019年3月26日)</p> <p>市場買付による本投資法人への伊藤忠商事の出資比率拡大</p>                      | <p><b>4</b> 海外投資家を意識したIR活動① (2019年4月8日~4月11日)</p> <p>香港・シンガポールIRを実施</p>    |
| <p><b>5</b> ESGへの強いコミットメント提示 (2019年9月10日)</p> <p>上場後約1年でのGRESB Green Star (GRESBレーティング3スター)を取得</p> | <p><b>6</b> 海外投資家を意識したIR活動② (2019年10月15日~10月18日)</p> <p>香港・シンガポールIRを実施</p> |
| <p><b>7</b> 物件取得に係る優先交渉権取得 (2019年10月23日)</p> <p>アイミッションズパーク印西2について、優先交渉権を取得することでハイプラインを強化</p>      | <p><b>8</b> 資金調達手段の多様化 (2019年12月12日)</p> <p>グリーンボンドの発行</p>                 |

(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (8) 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。

のと考えています。日々の運用実績の着実な積上げに加え、目指します。

### 本投資法人の3つの運用上の課題と対策

**限定的な投資家層**

- 外国法人の投資家の割合が4.7% (2019年7月期(第2期)時点)とJ-REIT平均に対して低い水準
- IR等を通じた幅広い投資家層の開拓により、投資家層の拡大を目指す

<対策>

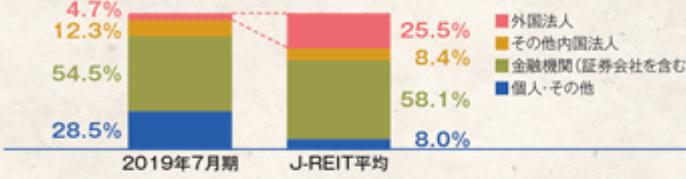
投資家層の拡大

▼

<本募集を通じた打ち手>

本募集を通じた海外投資家層へのアプローチ

<投資家比率>



投資家層	2019年7月期	J-REIT平均
外国法人	4.7%	25.5%
その他国内法人	12.3%	8.4%
金融機関(証券会社を含む)	54.5%	58.1%
個人・その他	28.5%	8.0%

**規模の相対的劣後**

- 物流特化型REITにおいて、8位/9銘柄の資産規模
- バイプライン物件の取得により、資産規模の着実な拡大を図る

<対策>

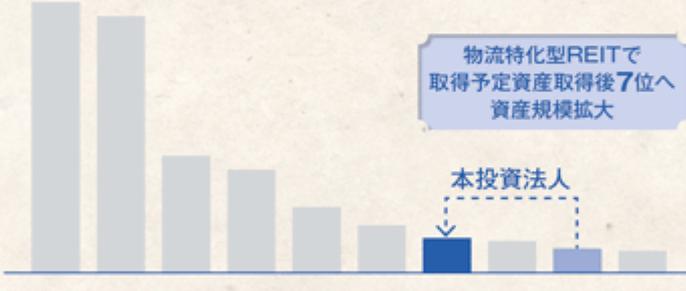
物件取得による資産規模拡大

▼

<本募集を通じた打ち手>

アイミションズパーク柏2 (準共有持分70%)及びアイミションズパーク印西 (準共有持分20%) (追加取得)の取得(資産規模合計:841億円(取得(予定)価格ベース))

<物流特化型REIT資産規模ランキング(2019年12月10日時点)取得(予定)価格ベース>



**上場後間もない資産運用実績**

- 上場後間もないことによる、資産運用実績の不足
- バイプライン物件のリーシング完了や保有資産でのリテナント実績の積上げ等、伊藤忠グループのリーシング力を活用

<対策>

運用実績の着実な積上げ

▼

<本募集を通じた打ち手>

分配金成長  
ポートフォリオNOI利回り等に留意した上で、優良物件を取得

分配金成長

ESGの積極推進

確実なリーシング

柔軟なキャッシュマネジメント

NOI改善の追求

優良物件の取得

(注1) 投資家比率の「J-REIT平均」は、本書の日付現在株式会社東京証券取引所において上場している不動産投資法人について、2019年11月末日現在において開示されている直近の資産運用報告又は決算説明会資料に記載の各投資法人の投資家比率を、2019年11月末日現在における各投資法人の時価総額で加重平均して算出しています。ただし、2019年11月末日現在において投資家比率が開示されていないSOSILA物流リート投資法人については、算出の前提に含みません。

(注2) 「物流特化型REIT資産規模ランキング」は、有価証券届出書、有価証券報告書又はプレスリリース等の公表情報に基づき算出した各物流特化型REITの2019年12月10日時点における保有資産の取得価格の合計に基づいて記載しています。ただし、本投資法人についてのみ、当該合計に加え、取得予定資産を取得した後の取得(予定)価格の合計に基づいた記載も併記しています。このため、取得予定資産取得後の本投資法人の資産規模は、他の各物流特化型REITの資産規模とは基準時点が異なることにご留意ください。

## 財務戦略

本投資法人は、中長期的に安定した収益の獲得と柔軟な運営を可能にするため、保守的な財務運営と調

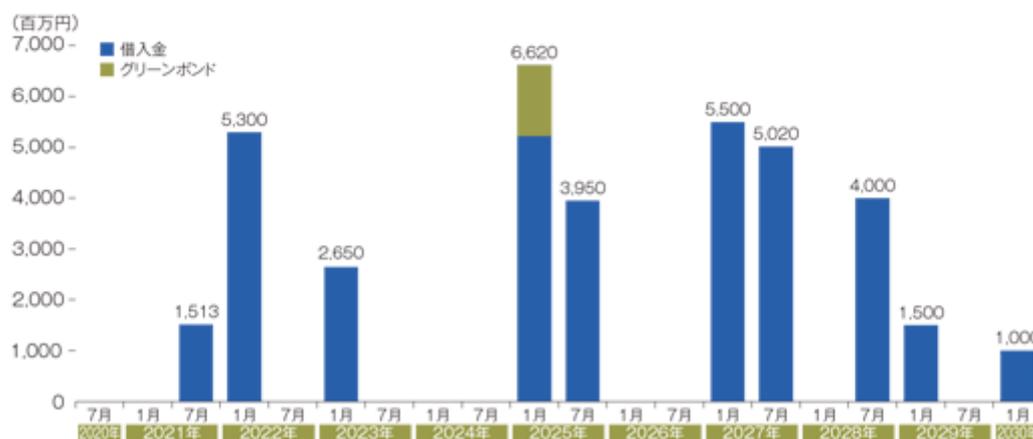
財務ハイライト(本募集後)		
有利子負債残高 <b>370億円</b>	(総資産) LTV <b>41.9%</b>	長期発行体格付(JCR) <b>A+</b> (安定的)
固定金利比率/長期負債比率 <b>95.9% / 95.9%</b>	LTV 45%まで引き上げることを 前提とした場合の借入余力 <b>49億円</b>	本借入れの一部を <b>グリーンローン</b> にて 調達予定

### <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	借入期間	返済 方法	用途	摘要
	1,513百万円	基準金利に0.15%を加えた利率	2020年3月31日	1年			
株式会社三井住友 銀行をアレンジャー とする協調融資団等	2,650百万円	基準金利に0.10%を加えた利率	2020年2月3日	3年	期限 一括	取得予定資産の 取得資金及び	無担保
	3,950百万円	基準金利に0.24%を加えた利率	2020年2月3日	5年	返済	当該取得に 関連する費用	無保証
	4,000百万円	基準金利に0.39%を加えた利率	2020年3月31日	8年			
	1,000百万円	0.70%	2020年2月3日	10年			
合計	13,113百万円						

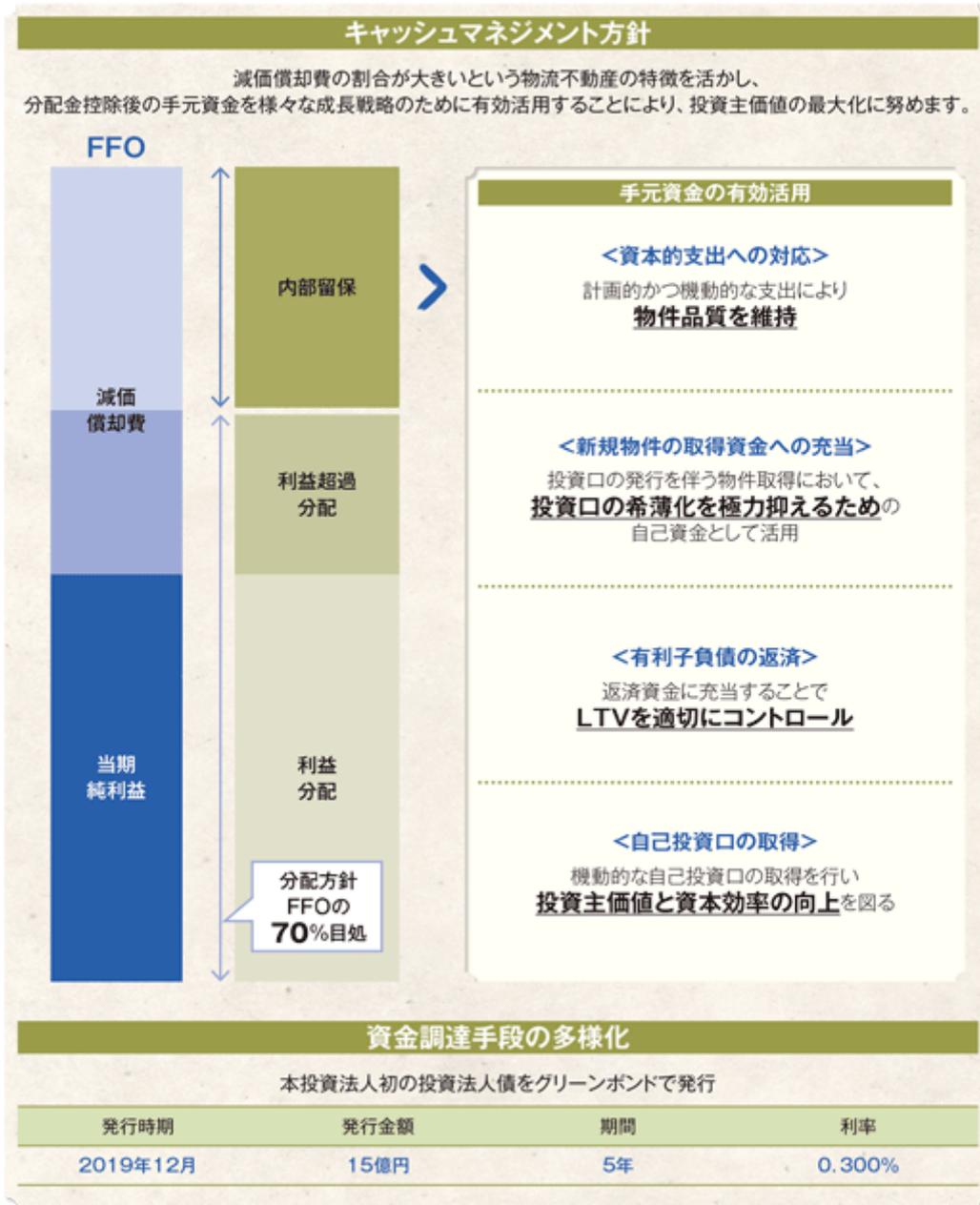
(注)本書の日付現在、金銭消費貸借契約は締結されておらず、上記本借入れの概要については、本書の日付現在における予定を記載したものであり、実際に借入れが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入額等も変更されることがあります。また、借入期間3年、5年及び8年の借入れについては金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図る予定ですが、本書の日付現在、金利スワップ契約も締結されていないため、実際に金利の固定化がなされることも保証されていません。

### <返済期限の分散状況(本募集後)>



(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (9) 財務戦略」をご参照ください。

達余力に配慮した財務戦略を実行します。



(注1) 上図はあくまでもイメージであり、実際のFFOに対する当期純利益や利益超過分配の比率等を示すものではありません。  
 (注2) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (9) 財務戦略 ③ キャッシュマネジメント方針」及び同「④ 資金調達手段の多様化」をご参照ください。

## ESGへの取組

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。



G R E S B  
☆☆☆☆☆ 2019

### 上場後約1年でGRESBのGreen Star獲得

ESGへの強いコミットメントが評価され、「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

### 上場来矢張り早に施策推進

## Environment

### <環境認証の取得>



### <グリーンリース契約の締結>

グリーンリース契約に基づくLED化改修



### <グリーンファイナンスの推進>

- 2019年12月に初のグリーンボンドを発行
- 本借入れの一部をグリーンローンにて調達予定

## Social

### <テナント企業との連携>



### <従業員への取組>



### <地域社会との共存>



## Governance

### <伊藤忠商事による本投資法人へのセムポート出資の継続>

伊藤忠商事のサポート姿勢を再度明確化することを企図し、伊藤忠商事はJ-REIT初のスポンサーによる市場買付を実施し、セムポート出資比率を向上させています。伊藤忠商事は、本募集においても8,635口について、販売先に指定されており、出資比率を維持<sup>(注1)</sup>する見込みです。

**5.0%**  
(IPO時)

**7.0%**  
(2019年4月25日)

**7.0%**  
(本募集後)

(注1) 本募集後の出資比率は、一般募集による投資口発行後、本第三者割当における投資口発行前の保有比率を、伊藤忠商事への8,635口の売付け(親引け)を勘案して記載しています。本第三者割当における全投資口が発行された場合の当該保有比率は6.9%程度となります。ただし、本第三者割当における発行数により、当該保有比率は変動します。

(注2) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (10) ESGへの取組」をご参照ください。

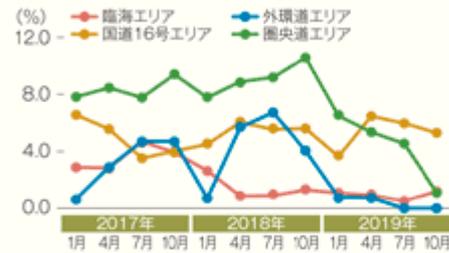
# 物流マーケット概要

保有物件に加えハイライン物件も関東エリアに立地  
引き続き需給は安定的に推移する見込み

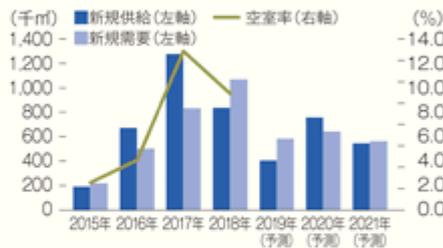
<関東エリアにおける空室率と需給バランス>



<関東エリア別における空室率>



<関西エリアにおける空室率と需給バランス>



<関西エリア別における空室率>

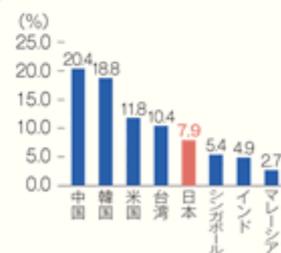


## Eコマース・3PL市場は更に拡大傾向

<ネット通販の市場規模推移>



<主要国の各市場におけるEコマース化率>



<日本の3PL市場規模の推移>



(注) 詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 投資方針 (11) 物流マーケット概要」をご参照ください。

## ポートフォリオ概要(取得予定資産取得後)

区分	物件番号	物件名称	取得(予定)価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	鑑定NOI利回り(%)	延床面積(m <sup>2</sup> )	築年数(年)
保有資産	L-1	アイミッションズパーク厚木	5,300	5,840	5.0	A棟: 3,909.97 B棟: 15,387.63	A棟: 7.3 B棟: 7.4
	L-2	アイミッションズパーク柏	6,140	6,830	5.1	31,976.44	4.8
	L-3	アイミッションズパーク野田	12,600	13,300	4.9	62,750.90	3.9
	L-4	アイミッションズパーク守谷	3,200	3,440	5.2	18,680.16	2.8
	L-5	アイミッションズパーク三郷	6,100	6,760	5.0	22,506.53	2.5
	L-6	アイミッションズパーク千葉北	2,600	2,830	5.3	9,841.24	2.1
	L-7	アイミッションズパーク印西 (準共有持分80%)	22,140	23,700	5.1	110,022.51 (88,018.00)	1.9
	L-8	アイミッションズパーク守谷2	750	845	6.6	6,779.95	25.1
取得予定資産	L-9	アイミッションズパーク柏2 (準共有持分70%)	19,600	20,500	4.8	117,435.21 (82,204.64)	1.4
	L-7	アイミッションズパーク印西 (準共有持分20%) (追加取得)	5,670	5,940	4.9	110,022.51 (22,004.50)	1.9
合計/平均			84,100	89,985	5.0	399,290.54 (364,059.97)	2.9

(注)詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 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。

## 新投資口発行スケジュール

(発行価格等決定日が2020年1月15日(水)の場合)

2020年1月/2月						
日	月	火	水	木	金	土
1/5	6	7	8	9	10	11
	有価証券 届出書 提出日					
					← 需要状況等の把握期間 <sup>(注1)</sup>	
12	13	14	15	16	17	18
			発行価格等 決定日 <sup>(注2)</sup>			
				← 申込期間 <sup>(注2)</sup>		
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	2/1
2	3	4	5	6	7	8
	払込期日	受渡期日				

(注1) 需要状況等の把握期間は、2020年1月10日(金)から、最短で2020年1月15日(水)まで、最長で2020年1月20日(月)までを予定しています。

(注2) 発行価格等決定日は、2020年1月15日(水)から2020年1月20日(月)までの間のいずれかの日を予定しています。

従いまして、

①発行価格等決定日が2020年1月15日(水)の場合、申込期間は「2020年1月16日(木)から2020年1月17日(金)まで」

②発行価格等決定日が2020年1月16日(木)の場合、申込期間は「2020年1月17日(金)から2020年1月20日(月)まで」

③発行価格等決定日が2020年1月17日(金)の場合、申込期間は「2020年1月20日(月)から2020年1月21日(火)まで」

④発行価格等決定日が2020年1月20日(月)の場合、申込期間は「2020年1月21日(火)から2020年1月22日(水)まで」

となりますので、ご注意ください。



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

