【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】	2022年10月4日
【発行者名】	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】	東京都千代田区神田神保町一丁目105番地　神保町三井ビルディング
【事務連絡者氏名】	伊藤忠リート・マネジメント株式会社 執行役員　物流事業本部担当　物流事業本部長 兼 物流REIT部長　　木村 知之
【電話番号】	03-3518-0480
【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	アドバンス・ロジスティクス投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当　512,000,000円 （注）発行価額の総額は、2022年9月20日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

⑴【投資法人の名称】

アドバンス・ロジスティクス投資法人

（英文表示：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。

⑵【内国投資証券の形態等】

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

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

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

⑶【発行数】

3,500口

（注1）　2022年10月4日（火）開催の役員会において、本第三者割当（後記(注2)に定義します。）とは別に、本投資口70,773口の公募による新投資口発行に係る募集（以下「一般募集」といいます。）を行うことを決議しています。

（注2）　上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項　オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、大和証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といい、一般募集と併せて、以下「本募集」といいます。）の発行数です。大和証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項　オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

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

<table>
<tr><td colspan="3">割当予定先の氏名又は名称</td><td>大和証券株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="3">割当口数</td><td>3,500口</td></tr>
<tr><td colspan="3">払込金額</td><td>512,000,000円(注)</td></tr>
<tr><td rowspan="5">割当予定先の内容</td><td colspan="2">本店所在地</td><td>東京都千代田区丸の内一丁目9番1号</td></tr>
<tr><td colspan="2">代表者の氏名</td><td>代表取締役社長　中田　誠司</td></tr>
<tr><td colspan="2">資本金の額（2022年3月31日現在）</td><td>1,000億円</td></tr>
<tr><td colspan="2">事業の内容</td><td>金融商品取引業</td></tr>
<tr><td colspan="2">大株主（2022年3月31日現在）</td><td>株式会社大和証券グループ本社　100％</td></tr>
<tr><td rowspan="4">本投資法人との関係</td><td rowspan="2">出資関係</td><td>本投資法人が保有している割当予定先の株式の数</td><td>該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td>割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数（2022年7月31日現在）</td><td>229口</td></tr>
<tr><td colspan="2">取引関係</td><td>一般募集の事務主幹事会社です。</td></tr>
<tr><td colspan="2">人的関係</td><td>該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="3">本投資口の保有に関する事項</td><td>該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注）　払込金額は、2022年9月20日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(4)【発行価額の総額】

512,000,000円

（注）　上記の発行価額の総額は、2022年9月20日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

（注）　発行価格は、2022年10月12日（水）から2022年10月17日（月）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

(6)【申込手数料】

該当事項はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

2022年11月15日（火）

(9)【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10)【申込取扱場所】

本投資法人　本店

東京都千代田区神田神保町一丁目105番地　神保町三井ビルディング

(11)【払込期日】

2022年11月16日（水）

(12)【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行　東京営業部

東京都千代田区丸の内一丁目1番2号

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

(13)【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14)【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町7番1号

(15)【手取金の使途】

本第三者割当における手取金上限（512,000,000円）については、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「取得予定資産」といいます。）の取得資金の一部又は借入金の一部返済に充当します。また、残余があれば将来の新たな特定資産の取得資金の一部に充当します。なお、本第三者割当と同日付をもって決議された一般募集による新投資口発行の手取金（10,366,000,000円）については、取得予定資産の取得資金の一部に充当します。

（注）　上記の手取金は、2022年9月20日（火）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。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へ申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

②　大和証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項　オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第２【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第３【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第４【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第５【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、2022年10月4日（火）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口70,773口の一般募集を行うことを決議していますが、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社である大和証券株式会社が本投資法人の投資主である伊藤忠商事株式会社（以下「伊藤忠商事」といいます。）から3,500口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、3,500口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、大和証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

また、大和証券株式会社は、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翌日から2022年11月11日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。大和証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けたすべての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、大和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、大和証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

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

上記の取引に関して、大和証券株式会社は、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社と協議の上、これらを行います。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）第27条において準用する金商法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間　第7期（自2021年8月1日　至2022年1月31日）　2022年4月26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】

上記1の有価証券報告書提出後、本書提出日（2022年10月4日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。以下「特定有価証券開示府令」といいます。）第29条第1項並びに同条第2項第2号及び第3号に基づき、2022年6月1日に、臨時報告書を関東財務局長に提出

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、2022年4月26日付の本投資法人の第7期有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）及び2022年6月1日付の本投資法人の臨時報告書（以下「参照臨時報告書」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及び参照臨時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並びに参照有価証券報告書及び参照臨時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186社及び持分法適用関連会社84社（2022年6月30日時点）により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

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。）：
伊藤忠商事が物流不動産の開発・取得を開始した2004年より約18年間で培った開発・リーシングのノウハウや、用地取得ノウハウ・情報網、物流企業・荷主企業との取引顧客網、物流オペレーションの経験を強みとします。さらに、伊藤忠都市開発株式会社（以下「伊藤忠都市開発」といいます。）においては、2017年4月に物流施設課を創設して物流施設開発を本格稼働し、2019年10月には用地取得専門チームを設置することでソーシング力の更なる強化を図りました。

（ロ） 生活消費関連ビジネスに強みを持つ大手総合商社である伊藤忠商事が携わる様々な分野のビジネスで関わる10万社(注3)に及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。

また、本投資法人及び伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」ということがあります。）は、2022年6月1日を効力発生日として、それぞれ、本投資法人の商号の変更及び本資産運用会社の合併（以下「本合併」といいます。）をしており、従前の「拡張的協働関係」に加えて、本資産運用会社の合併による運用体制の強化を行うことで更なる投資主価値向上を目指します。

（注1）伊藤忠グループでは、8つのディビジョンカンパニーが事業活動を展開していますが、そのうち「住生活カンパニー」は、紙パルプ、天然ゴム・タイヤ、並びに3PL(注6)、国際輸送等の物流事業を取り扱う「生活資材・物流部門」と、木材・住宅資材等を取り扱う「建設・不動産部門」の2部門から構成されています。

（注2）「物流オペレーション」とは、サプライヤー・メーカー・小売事業者・消費者間の流通、流通過程における商品の保管等を含む物流事業における業務運営をいいます。

（注3）伊藤忠商事のデータベースに同社が過去に取引を行ったことがある先として記録されている会社等の数を記載しており、本書の日付現在、継続的な取引を行っていない先も含みます。また、公益法人等の会社以外の法人や、個人事業主も含みます。

（注4）伊藤忠グループの各企業は、取引先及び取引先候補（保有資産（本書の日付現在において本投資法人が保有する資産をいいます。以下同じです。）、その他の伊藤忠グループが開発した物流不動産のテナント企業を含みます。）からの要望を把握し、伊藤忠グループの総合力を活かし、要望に対する適切なソリューションを提供するよう努めています。この一連の過程を「御用聞き」と呼んでいます。

（注5）「商流」とは、サプライヤー、メーカー、小売事業者、消費者へと原材料が加工・取引等を経て商品化され消費される流れ全般を意味する言葉です。

（注6）「3PL」とは、3rd Party Logisticsの略称であり、企業の物流全般を一括受注し、運営するアウトソーシング業務のことをいい、3PLの活用によって、自身が直接物流業務を手がけない企業（顧客企業）が、調達から在庫保管、配送までの業務を外部の物流事業者を使って、顧客企業にとって最適な体制を計画し、運営することが可能となります。以下同じです。

（注7）＜合併前＞の「伊藤忠リート・マネジメント」は、本合併における吸収合併消滅会社である伊藤忠リート・マネジメント株式会社、「ＡＤインベストメント・マネジメント」は、本合併における吸収合併存続会社である商号変更前の本資産運用会社（旧商号：ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社）をいいます。＜合併後＞の「伊藤忠リート・マネジメント」は、本資産運用会社をいいます。

(2) インベストメント・ハイライト

本募集におけるインベストメント・ハイライトは、以下のとおりです。

（注1）取得予定資産取得後の「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 (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。以下同じです。

（注2）「当面の資産規模目標」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。以下、「当面目標」についても同じです。

（注3）「1口当たり分配金の年平均成長率」は、2019年7月期（第2期）以降2022年7月期（第8期）までの1口当たり分配金の年平均成長率を表したものであり、2019年7月期（第2期）の1口当たり分配金に対する、2022年7月期（第8期）に係る1口当たり分配金の割合(成長率)を、2019年7月期末（第2期末）から起算して2022年7月期末（第8期末）までの年数の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出しています。以下同じです。

（注4）「1口当たり利益分配金の年平均成長率」は、2019年7月期（第2期）以降2022年7月期（第8期）までの1口当たり利益分配金の年平均成長率を表したものであり、2019年7月期（第2期）の1口当たり利益分配金に対する、2022年7月期（第8期）に係る1口当たり利益分配金の割合（成長率）を、2019年7月期末（第2期末）から起算して2022年7月期末（第8期末）までの年数の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出しています。以下同じです。

(3) 伊藤忠グループのパイプラインを活用し、継続的な外部成長を実現

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アイミッションズパーク市川塩浜を取得し、取得予定資産取得後の資産規模は1,332億円（取得（予定）価格ベース）に拡大します。取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

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

② 主要指標の変化

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。

	2022年7月期末（第8期末）	取得予定資産 アイミッションズパーク市川塩浜	取得予定資産取得後
物件数	12物件	1物件	13物件
取得（予定）価格	111,422百万円	21,800百万円	133,222百万円
鑑定評価額	130,505百万円	23,900百万円	154,405百万円
（平均）鑑定NOI利回り	4.9%	4.0%	4.7%
（平均）築年数	5.3年	3.2年	4.9年
投資エリア	関東エリア：100.0%	関東エリア	関東エリア：100.0%
1口当たりNAV	143,911円		147,305円
（運転）（総資産）LTV	41.1%		42.5%

（注1） 取得予定資産取得後の「鑑定評価額」、「平均鑑定NOI利回り」及び「平均築年数」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 ① ポートフォリオ一覧」をご参照ください。以下同じです。

（注2） 2022年7月期末（第8期末）の「平均鑑定NOI利回り」は、2022年7月期末（第8期末）時点の各保有資産の取得価格の合計に対する各保有資産の鑑定NOIの合計の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

「鑑定NOI」とは、2022年7月期末（第8期末）を価格時点とする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。

（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。以下同じです。

（注3） 取得予定資産の「鑑定NOI利回り」の定義及び詳細については、後記「2 投資対象 (1) 取得予定資産の概要 ① 取得予定資産一覧」をご参照ください。以下同じです。

（注4） 2022年7月期末（第8期末）の「平均築年数」は、2022年7月期末（第8期末）時点の保有資産である各不動産又は各信託不動産の登記簿上の新築の日から本書の日付現在までの築年数の、取得価格に基づく加重平均値を記載しています。

（注5） 「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。以下同じです。

（注6）「1口当たりNAV」とは、本投資法人の保有資産の鑑定評価額を考慮した純資産価値（Net Asset Value）を、発行済投資口数で除して得られた金額をいいます。以下同じです。

2022年7月期末（第8期末）の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。

2022年7月期末（第8期末）の純資産価値（Net Asset Value）÷2022年7月期末（第8期末）の本投資法人の発行済投資口の総口数

2022年7月期末（第8期末）の純資産価値（Net Asset Value）＝2022年7月期（第8期）の末日時点における貸借対照表の純資産額＋2022年7月期（第8期）の末日時点における保有資産の鑑定評価額の合計－2022年7月期（第8期）の末日時点における保有資産の帳簿価額の合計

取得予定資産取得後の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。

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

取得予定資産取得後の純資産価値（Net Asset Value）＝2022年7月期（第8期）の末日時点における貸借対照表の純資産額＋2022年7月期（第8期）の末日時点における保有資産の鑑定評価額の合計－2022年7月期（第8期）の末日時点における保有資産の帳簿価額の合計＋取得予定資産の鑑定評価額－取得予定資産の取得予定価格－2022年7月期（第8期）の分配金総額（利益超過分配金を含みます。）＋本募集における発行価額の総額*

＊　本募集における発行価額の総額は、2022年9月20日（火）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（155,500円）を基準として算出した見込額であり、また、本第三者割当における発行口数の全部について、大和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大和証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後の「1口当たりNAV」は上記よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の取得予定資産取得後の「1口当たりNAV」は上記よりも高くなる可能性があります。

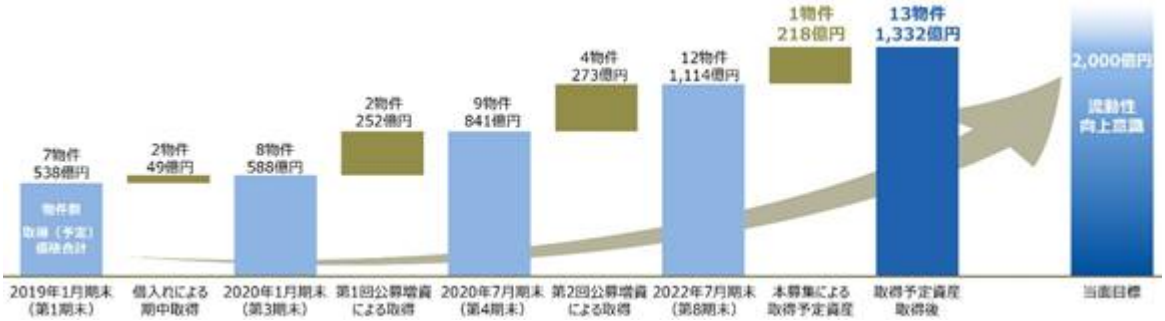
取得予定資産取得後の1口当たりNAVは、2022年7月期（第8期）の貸借対照表に記載された各数値並びに保有資産及び取得予定資産の鑑定評価額等を基に算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の1口当たりNAVと一致するとは限りません。

（注7）「（総資産）LTV」とは、本投資法人の総資産額に対する有利子負債総額の割合をいいます。2022年7月期末（第8期末）の（総資産）LTVは、2022年7月期（第8期）の末日時点における貸借対照表の総資産額に対する2022年7月期（第8期）の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。取得予定資産取得後の「巡航（総資産）LTV」の詳細は、後記「(7)　長期安定運用に耐える強固な財務基盤の構築　① 財務ハイライト」をご参照ください。以下同じです。

（注8）取得予定資産の取得予定年月日（売買契約に記載された取得予定年月日をいいます。なお、かかる取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。以下同じです。）は、アイミッションズパーク市川塩浜の準共有持分70%が2022年10月19日、残りの準共有持分30%が2023年4月3日です。アイミッションズパーク市川塩浜の準共有持分30%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。

③　資産規模成長の推移・目標

本投資法人における資産規模の推移は、以下のとおりです。



（注1）「第1回公募増資」とは、上場後初となる2020年2月3日を払込期日として行われた公募増資をいい、「第2回公募増資」とは、2020年11月20日を払込期日として行われた公募増資をいいます。以下同じです。

（注2）取得予定資産取得後の数値は、保有資産及び取得予定資産に係る取得（予定）価格の合計額を記載しており、目標数値も取得（予定）価格の合計額の目標数値を掲載しています。

（注3）借入れによる期中取得、第1回公募増資による取得及び第2回公募増資による取得においては、本投資法人が取得済みの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をしているため、物件数の算出に当たっては、取得済みの信託受益権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。

(4) 本投資法人のポートフォリオ及び伊藤忠グループ開発物件の立地

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、本投資法人のポートフォリオ（取得予定資産取得後）の投資エリアは関東エリア100.0%です。

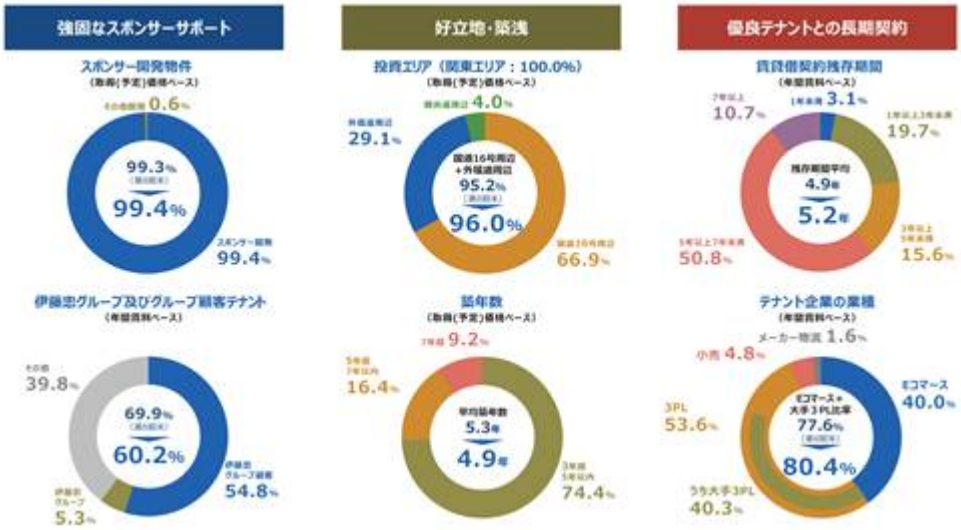
（注1）本書の日付現在、優先交渉権の有無にかかわらず、本投資法人は伊藤忠グループとの間で取得予定資産を除く伊藤忠グループ保有・開発中物件について取得に係る具体的な交渉を行っておらず、また、かかる物件を取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。また、伊藤忠グループの過去開発・取得実績物件（外部売却済）は、本書の日付現在、伊藤忠グループは保有していないため、本投資法人が伊藤忠グループから取得することはできません。

（注2）「IMP」とは、アイミッションズパークの略称です。以下同じです。

(5) 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は、優良物件の取得により長期安定性がさらに向上する見込みです。

＜取得予定資産取得後のポートフォリオにおける各指標＞



(注1) 「スポンサー開発物件」の円グラフには、取得予定資産取得後のスポンサー開発物件の比率（ポートフォリオに占める伊藤忠グループ（伊藤忠グループが出資（匿名組合出資を含みますが、これに限られません。）する特別目的会社（本書の日付現在、解散し、清算を結了している特別目的会社を含みます。）を含みます。）の開発した物件（以下「スポンサー開発物件」といいます。）の比率（取得（予定）価格ベース）をいいます。以下同じです。）を記載しています。円グラフの中央には、2022年7月期末（第8期末）時点及び取得予定資産取得後のポートフォリオに係るスポンサー開発物件の比率を記載しています。また、「スポンサー」とは、本書の日付現在、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発をいいます。以下同じです。

(注2) 「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3) 「外環道周辺」は、東京23区の湾岸部を除く、東京外かく環状道路に囲まれたエリア、「国道16号周辺」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、「圏央道周辺」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。）をいいます。以下同じです。

(注4) 「賃貸借契約残存期間」とは、取得予定資産取得後のポートフォリオを構成する各不動産又は各信託不動産について2022年7月末日現在において締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約（ただし、パス・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、エンドテナントとの賃貸借契約、また、満了日が本書の日付よりも前である賃貸借契約が締結されている区画で、本書の日付現在新たに賃貸が開始している賃貸借契約がある場合には、当該契約）について、本書の日付から当該契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間をいいます。また、「残存期間平均」のうち上段に記載の年数は、2022年7月期末（第8期末）時点の保有資産の本書の日付現在の平均賃貸借期間残存期間であり、2022年7月期（第8期）末日現在の保有資産について、2022年7月期（第8期）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（ただし、パス・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、エンドテナントとの賃貸借契約、また、満了日が本書の日付よりも前である賃貸借契約が締結されている区画で、本書の日付現在新たに賃貸が開始している賃貸借契約がある場合には、当該契約）に基づき、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、年間賃料ベースで加重平均して小数第2位を四捨五入して算出しています。取得予定資産取得後の「残存期間平均」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」において合計（平均）欄に記載された本書の日付現在における平均賃貸借契約残存期間を記載しています。以下同じです。

(注5) 「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6) 「大手3PL」とは、本投資法人の保有資産及び取得予定資産における3PL事業者テナントのうち、当該事業者を含むグループの連結売上高が1,000億円を超える3PL事業者をいいます。以下同じです。

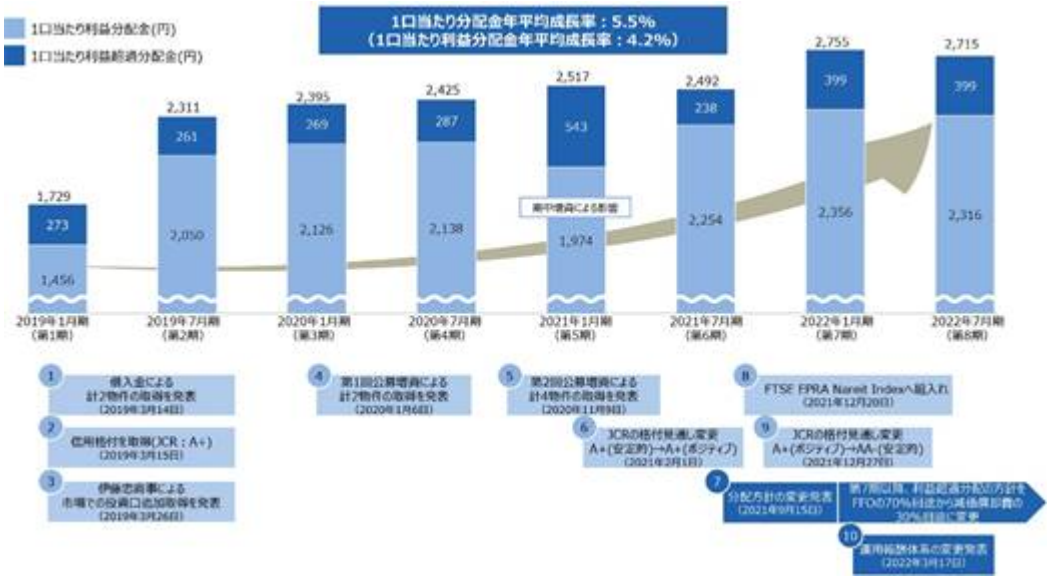
(注7) 上記「スポンサー開発物件」、「投資エリア」及び「築年数」の円グラフは、取得（予定）価格をベースに算出して作成しています。

（注8）上記「伊藤忠グループ及びグループ顧客テナント」、「賃貸借契約残存期間」及び「テナント企業の業種」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。また、パス・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、エンドテナントを基準としています。「年間賃料」は、2022年7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（ただし、賃貸借契約残存期間については、満了日が本書の日付よりも前である賃貸借契約が締結されている区画で、本書の日付現在新たに賃貸が開始している賃貸借契約がある場合には、当該契約）に規定されている共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約の規定に従い計算した1年分の賃料）の合計金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。なお、同日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は考慮しないものとします。以下同じです。

（注9）上記各円グラフに記載された比率は、いずれも小数第2位を四捨五入して記載しています。

(6) 1口当たり分配金の推移及びコーポレートアクション

本投資法人は、上場来、物件取得による外部成長効果のみならず、各種施策を実施することによって1口当たり分配金の継続的な成長を実現してきました。上場以降の1口当たり分配金の推移及び主要なコーポレートアクションは以下のとおりです。



（注1）「信用格付」及び「JCRの格付」は、株式会社日本格付研究所による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2）「FTSE EPRA Nareit Index」とは、「FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series」の略称であり、金融データの提供を行うFTSEグループが欧州上場不動産協会（EPRA）及び全米不動産投資信託協会（NAREIT）と共同開発した国際的な不動産投資指数です。国内外問わず多くの機関投資家の国際不動産投資におけるベンチマークとして採用されています。

(7) 長期安定運用に耐える強固な財務基盤の構築

本投資法人は、財務戦略として、長期安定運用に耐える強固な財務基盤の構築を掲げています。具体的には、第2回グリーンボンド(注)の発行や、50億円のリファイナンスを実行しました。レンダースタンスに変更なく安定した財務運営を継続し、調達余力に配慮しつつ、負債の長期化、固定化を推進しています。

（注）「グリーンボンド」とは、明確な環境改善効果をもたらすグリーンプロジェクトに充当される資金を、企業や地方自治体等の発行主体が調達するために発行する債券であり、原則として国際資本市場協会（International Capital Market Association。以下「ICMA」といいます。）が定める「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）」に則って発行されます。「グリーンボンド原則」とは、ICMAが事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド原則執行委員会（Green Bond Principles Executive Committee）により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインをいいます。以下同じです。

① 財務ハイライト

取得予定資産取得後における本投資法人の主要な財務指標は、以下のとおりです。

（注1）取得予定資産取得後の「有利子負債残高」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。
取得予定資産取得後の有利子負債残高＝2022年7月期（第8期）の末日時点における貸借対照表の有利子負債総額＋本借入れ（後記「②本借入れの概要（予定）」に定義されます。以下同じです。）の借入予定額11,550百万円*－2022年8月31日に返済済みの借入額5,040百万円＋2022年8月31日に実施した借入れの借入額5,000百万円－取得予定資産取得後に還付される消費税還付金を原資として返済を行うことを予定している借入金（以下「消費税ローン」といいます。）170百万円（以下「消費税ローンの返済予定額」といいます。）－本第三者割当による新投資口発行の手取金を原資として返済を行うことを予定している借入金（以下「0Aローン」といいます。）512百万円（以下「0Aローンの返済予定額」といいます。）

＊ 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（10,878,000,000円）を勘案した、本書の日付現在の借入見込額を前提としており、最終的な借入額は、一般募集による手取金額等を勘案した上で、借入実行の時点までに変更される可能性があります。また、本書の日付現在、本借入れについて金銭消費貸借契約は締結されておらず、実際に本借入れが行われることは保証されているものではありません。したがって、本借入れの借入額の変動や本借入れが実行されないことにより、実際の取得予定資産取得後の「有利子負債残高」、「巡航（総資産）LTV」、「固定金利比率」、「長期負債比率」及び「LTVを45%まで引き上げた場合の取得余力」は変動する可能性があります。

（注2）取得予定資産取得後の「巡航（総資産）LTV」は、以下の計算式により求めています。
取得予定資産取得後の有利子負債残高÷取得予定資産取得後の総資産額
取得予定資産取得後の総資産額＝2022年7月期（第8期）の末日時点における貸借対照表の総資産額＋本借入れの借入予定額11,550百万円＋本募集における発行価額の総額*－2022年8月31日に返済済みの借入額5,040百万円＋2022年8月31日に実施した借入れの借入額5,000百万円－消費税ローンの返済予定額170百万円－0Aローンの返済予定額512百万円

＊ 本募集における発行価額の総額は、2022年9月20日（火）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（155,500円）を基準として算出した見込額であり、また、本第三者割当における発行口数の全部について、大和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大和証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後の「巡航（総資産）LTV」は前記よりも高くなり、「LTVを45%まで引き上げた場合の取得余力」は前記よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の取得予定資産取得後の「巡航（総資産）LTV」は前記よりも低くなり、「LTVを45%まで引き上げた場合の取得余力」は前記よりも高くなる可能性があります。

（注3）取得予定資産取得後の「固定金利比率」は、取得予定資産取得後の有利子負債残高のうち固定金利による有利子負債（金利スワップ契約に基づき金利が固定化されている、又はされる予定の借入れを含みます。）の借入（予定）額の合計を、取得予定資産取得後の有利子負債残高で除した比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注4）取得予定資産取得後の「長期負債比率」は、取得予定資産取得後の有利子負債残高のうち、借入れ実行日から返済期限までが1年超の有利子負債の借入（予定）額の合計を、取得予定資産取得後の有利子負債残高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）取得予定資産取得後の「LTVを45%まで引き上げた場合の取得余力」は、取得予定資産取得後の巡航（総資産）LTVから、（総資産）LTVを45%まで引き上げることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行のみによって追加的に調達できる負債性資金の金額の概算額をいいます。なお、当該金額は、当該金額の負債性資金の調達及び調達する負債性資金による物件取得ができることを保証又は約束するものではありません。

（注6）「長期発行体格付　日本格付研究所（JCR）」は、株式会社日本格付研究所による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。なお、本書の日付現在の格付を記載しています。

（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、「固定金利比率」及び「LTVを45%まで引き上げた場合の取得余力」は、本借入れ及び金利スワップに係る契約が締結されるか否か並びに実際に締結される本借入れ及び金利スワップ契約の内容により変動する可能性があり、実際の取得予定資産取得後の指標と一致するとは限りません。

② 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。）による資金調達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。

借入先	借入予定金額(百万円)	利率	借入実行予定日	返済予定日	返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行	170	基準金利+0.150%	2022年10月19日	2023年5月31日	期限一括返済	取得予定資産の取得資金及び当該取得に関連する費用	無担保無保証
	1,200			2023年9月29日			
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	2,180	基準金利+0.290%	2022年10月19日	2028年9月29日			
	2,800	基準金利+0.365%		2030年4月30日			
	2,200	基準金利+0.340%	2023年4月3日	2030年3月29日			
	3,000	基準金利+0.390%		2031年3月31日			
合計	11,550						

（注1）「借入予定金額」は、借入予定額（本募集における発行価額の総額の本書の日付現在における見込額を勘案した、本借入れに係る本書の日付現在の借入見込額）を記載しています。最終的な借入額は、本募集による手取金額等を勘案した上で、借入実行の時点までに変更されることがあります。なお、本借入れには、消費税ローン及びOAローンが含まれます。

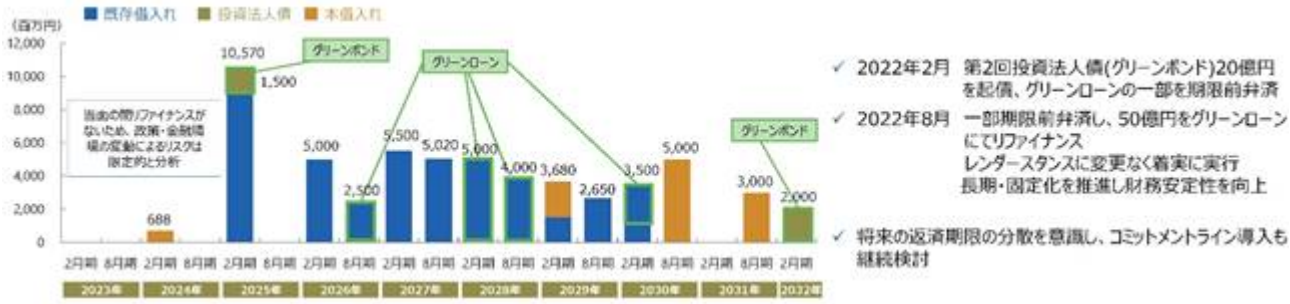
（注2）返済予定日が2023年5月31日及び2023年9月29日の借入れの基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物日本円TIBORです。

（注3）返済予定日が2028年9月29日、2030年3月29日、2030年4月30日及び2031年3月31日の借入れの基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月物日本円TIBORです。

（注4）本書の日付現在、金銭消費貸借契約は締結されておらず、上記「本借入れの概要（予定）」については、本書の日付現在における予定を記載したものであり、実際に借入れが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入額、利率等も変更されることがあります。また、返済予定日が2023年5月31日及び2023年9月29日の借入れを除く借入れについては金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を行う予定ですが、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。

③　返済期限の分散状況（取得予定資産取得後）

取得予定資産取得後の有利子負債の返済期限の分散状況は、以下のとおりです。



（注1）上記は本借入れを含めた借入れ（消費税ローン及びOAローンを除きます。）及び投資法人債の返済期限の分散状況を記載していますが、本書の日付現在、本借入れに係る金銭消費貸借契約は締結されておらず、本書の日付現在における予定に基づくものであり、実際に借入れが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入額等も変更されることがあります。

（注2）「グリーンローン」とは、一般に、グリーンローン原則（Green Loan Principles）に準拠したローンをいいます。「グリーンローン原則」とは、ローン・マーケット・アソシエーション(Loan Market Association)及びアジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション(Asia Pacific Loan Market Association)により策定された環境分野に使途を限定する融資のガイドラインです。以下同じです。

（8）優良物件への厳選投資により、ポートフォリオの質の更なる向上を目指す

本投資法人は、優良物件への厳選投資による着実な規模拡大を目指します。具体的には、ポートフォリオの質と収益性の維持・向上が可能な優良物件を厳選し、エリアにおける適正な利回りにて取得することをポートフォリオ構築方針とし、長期安定的なキャッシュ・フローを見込めるテナント構成（長期賃貸借契約）、好立地物件を中心としたポートフォリオ構築を目指します。本投資法人のパイプラインは、以下のとおりです。

（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、本書の日付現在、スポンサー開発物件のうち、（仮称）アイミッションズパーク箕面、（仮称）アイミッションズパーク春日井、（仮称）アイミッションズパーク桑名及び（仮称）アイミッションズパーク吉川美南の開発は完了しておらず、予定面積は本書の日付現在の計画に基づくものです。スポンサー開発物件のうち、一部については開発時の計画に基づく完成予想図を掲載しており、実際とは異なる可能性があります。

第三者物件の取得に向けた取組は、以下のとおりです。

第三者物件の取得に向けた取組

①資産運用会社の合併による組織の増強
- 資産運用会社の合併による物件情報収集力の増強
- 物件取得担当組織の強化（人員増員）
- 情報リソースの拡大及び継続的なネットワーク強化

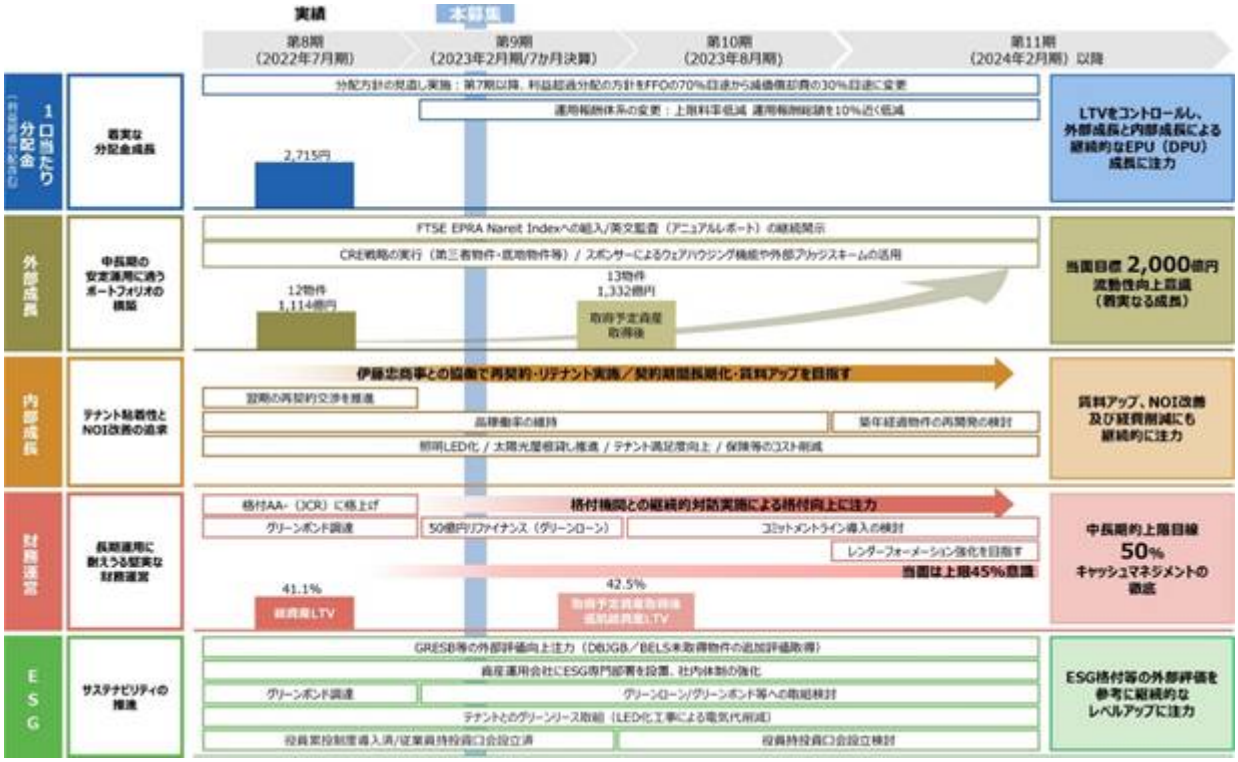
②伊藤忠グループ保有不動産の流動化ニーズの掘り起こし
- 伊藤忠商事/建設・不動産部門の専門チームによる他事業部署の横断的ヒアリング
- グループ内の不動産ニーズを定期的に把握・フォロー

③グループや金融機関を活用した仕掛け案件の創出
- 企業の保有資産・業績・財務状況の情報収集及び分析を実施
- 伊藤忠グループや金融機関等のリソースを活用し、候補物件の探索
- 2021年12月の伊藤忠商事と西松建設株式会社の資本業務提携による情報リソースの拡大

④ブリッジスキームやスポンサーのウェアハウジング機能
- 資本市場環境や物件取得のタイミングに応じてブリッジファンドやスポンサーのウェアハウジング機能を活用し、多様な取得手法により、機動的かつ柔軟な物件取得戦略を推進

(9) 戦略ロードマップ

本投資法人は、本募集を含めた着実な施策の積み上げにより、投資主価値向上に資する長期安定運用を目指します。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。

（注2）「運用報酬体系の変更：上限料率低減　運用報酬総額を10%近く低減」とは、2022年7月期（第8期）の業績を基に変更前の運用報酬体系と変更後の運用報酬体系に基づきそれぞれ試算した運用報酬総額を比較したとき、10%近く低減することを意味します。

（注3）「CRE」とは、Corporate Real Estateの略称で、企業の保有する不動産又はその戦略的な活用のための取組を意味します。

（注4）「外部成長」に記載の取得予定資産取得後の数値は、保有資産及び取得予定資産に係る取得（予定）価格の合計額を記載しており、目標数値も取得（予定）価格の合計額の目標数値を掲載しています。

（注5）本投資法人は、テナントとの密なコミュニケーションを通じてテナントと信頼関係を構築することにより醸成される、テナントが賃貸借契約期間満了後も再契約により引き続き入居する意向を保つ関係性のことを「テナント粘着性」と呼んでいます。以下同じです。

（注6）「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。

（注7）「DBJGB」とは、DBJ Green Building認証の略称であり、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。

（注8）「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。

（注9）「グリーンリース」とは、オーナーとテナントが協働し、不動産の省エネ等の環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決め、その取り決め内容を実践することをいいます。例えば、本投資法人では、テナントとの間で、照明器具のLED化によりテナントの電気料金を削減するとともに、テナントが追加的にグリーンリース料を支払う旨を合意している例があります。

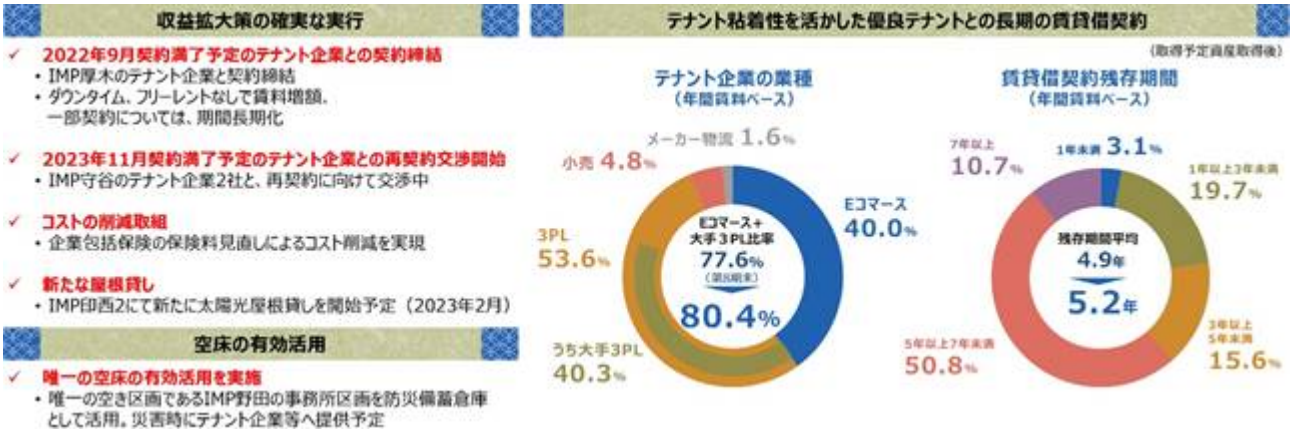
（注10）「築年経過物件の再開発の検討」、「コミットメントライン導入の検討」、「役員持投資口会設立検討」は、あくまでも本書の日付現在、本投資法人又は本資産運用会社が検討しているにとどまり、その実現及びその時期を保証するものではありません。

（注11）本投資法人に関する取得予定資産取得後の各数値は、一定の仮定の下に算出した本書の日付現在における見込値であり、実際の取得予定資産取得後の数値と一致するとは限りません。

（10）内部成長戦略

本投資法人は、内部成長戦略として、伊藤忠商事のリーシング力に基づく長期安定的なキャッシュ・フローの確保を目指します。具体的には、伊藤忠グループのネットワークにより顧客の拠点戦略やニーズをタイムリーに捉えることで、優良テナントへの長期の一棟貸しを複数実現し、長期安定的な収益を確保しています。

各種施策の概要及び取得予定資産取得後のテナント企業の業種（年間賃料ベース）と賃貸借契約残存期間（年間賃料ベース）の比率は以下のとおりです。



本投資法人の取得予定資産取得後の賃貸借契約期間の満了時期（年間賃料ベース）は、以下のとおりです。

（注）「取得予定資産取得後の賃貸借契約期間の満了時期（年間賃料ベース）」は、取得予定資産取得後のポートフォリオを構成する各不動産又は各信託不動産について2022年7月末日現在において締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約（ただし、パス・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、エンドテナントとの賃貸借契約、また、満了日が本書の日付よりも前である賃貸借契約が締結されている区画で、本書の日付現在新たに賃貸が開始している賃貸借契約がある場合には、当該契約）について、当該契約に規定された賃貸借契約満了日が属する決算期を、各不動産又は各信託不動産毎に、年間賃料ベースで加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。破線部については、満了日が本書の日付よりも前である賃貸借契約が締結されている区画で、本書の日付現在新たに賃貸が開始している賃貸借契約がある区画の2022年7月末日現在における賃貸借契約の満了時期を記載しています。

(11) ESGの取組

本投資法人及び本資産運用会社は、経営理念の一部でもある、高い倫理観、強い責任感、熱い情熱をもって投資運用業に向き合う企業文化を創り上げることが、力強いサステナビリティの推進にもつながっていくものと考え、ESGの実践期待水準を主体的に把握し関連施策を迅速に実践します。具体的には、伊藤忠グループの各種コミットメントに加えて、本資産運用会社におけるサステナビリティに関する基本方針として、1.法令の遵守と組織体制の整備、2.脱炭素社会の実現に向けた取組、3.省資源・廃棄物の削減、4.従業員の啓発、5.地域社会への貢献、6.分かりやすい情報開示を、それぞれ掲げた上で、これらに基づく施策を上場来タイムリーに推進してきました。当該各種施策によるESGへの強いコミットメントが評価され、本投資法人は、上場後約1年でGRESBが実施する「GRESBリアルエステイト評価」において「Green Star」の評価を取得し、総合スコアの順位により5段階で評価される「GRESBレーティング」（最上位は5スター）においても2020年、2021年と二年連続で「4スター」を取得しています。

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は21,800百万円です。

本投資法人は、取得予定資産について、2022年10月4日付で、取得予定資産の売主との間で、売買代金の調達を目的とする貸付の実行又は投資口の発行により、買主が売買代金の資金調達を完了すること等を売買代金支払の前提条件とする信託受益権売買契約（以下「本件売買契約」といいます。）を締結しています。本件売買契約は、取得予定資産の持分の30%については、決済・物件引渡しが2023年4月に行われる予定であるため、当該持分については金融庁の定める「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をかかる期限内に治癒しない場合、本件売買契約を解除でき（ただし、本件売買契約の危険負担条項に規定する場合はこの限りではなく、当該条項の定めに従います。）、解除された場合には、違反当事者に対して売買代金から消費税等を除いた金額の20%相当額の違約金の支払を請求することができます（なお、現実に発生した損害額が違約金の額を超える場合でも、当該超える金額を請求することはできません。）。

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

なお、取得予定資産の売主は、本資産運用会社の自主ルールである利害関係者との取引規程に定める利害関係者に該当することから、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、利害関係者との取引規程その他の社内規程に基づき、必要な審議及び決議を経ています。なお、利害関係者との取引規程に基づくルールについては、後記「6 本資産運用会社の自主ルール（利害関係者との取引規程）」をご参照ください。

① 取得予定資産一覧

<table>
<tr><th>用途
(注1)</th><th>物件
番号
(注2)</th><th>物件名称</th><th>所在地</th><th>取得予定
年月日
(注3)</th><th>売主</th><th>取得予定
価格
(百万円)
(注4)</th><th>投資比率
(%)
(注5)</th><th>鑑定評価額
(百万円)
(注6)</th><th>鑑定NOI
利回り
(%)
(注7)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">物流
不動産</td><td rowspan="2">L-13</td><td rowspan="2">アイミッションズ
パーク市川塩浜</td><td rowspan="2">千葉県
市川市</td><td>2022年10
月19日
(準共有
持分70%)</td><td>伊藤忠商事
株式会社</td><td>15,260</td><td rowspan="2">100.0</td><td rowspan="2">23,900
(注8)</td><td rowspan="2">4.0</td></tr>
<tr><td>2023年4月
3日
(準共有
持分30%)</td><td>伊藤忠商事
株式会社

伊藤忠都市
開発株式会
社</td><td>6,540</td></tr>
</table>

(注1) 「用途」は、本投資法人の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、用途に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Lは物流不動産を表します。以下同じです。

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

(注4) 「取得予定価格」は、本件売買契約に記載された取得予定資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。以下同じです。本「① 取得予定資産一覧」における取得予定価格については、本投資法人が各売主から取得を予定している各準共有持分に係る取得予定価格を記載しています。

(注5) 「投資比率」は、取得予定価格の合計額に対する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。

(注6) 「鑑定評価額」は、2022年8月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された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、一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。以下同じです。

(注7) 「鑑定NOI利回り」は、取得予定価格に対する取得予定資産の鑑定NOIの比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（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。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。以下同じです。

(注8) 本投資法人は、取得予定資産を2回に分けて取得する予定であり、1回目の取得においては、伊藤忠商事から信託受益権の準共有持分の70%を取得し、2回目の取得においては、伊藤忠商事から準共有持分10%を、また、伊藤忠都市開発から準共有持分20%（準共有持分合計30%）を取得する予定です。これにより、1回目の取得後は、伊藤忠商事（準共有持分割合：10%）、伊藤忠都市開発（準共有持分割合：20%）及び本投資法人（準共有持分割合：70%）の準共有となる予定であり、また、2回目の取得後は、本投資法人が信託受益権のすべての持分を保有することになる予定です。そのため、鑑定評価額は、信託受益権の準共有持分100%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-13	アイミッションズパーク市川塩浜	27,334	57,724.00	54,311.99	54,311.99	2019年8月7日	3.2

（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、2022年7月末日現在における不動産又は信託不動産について締結され賃貸を開始している、賃貸借契約（屋根及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。また、パス・スルー型マスターリース契約（エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式でのマスターリース契約をいい、現実に転貸借がなされた場合にのみ、賃料を収受することができます。以下同じです。）が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約とします。以下同じです。）に表示された賃貸面積及び建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる空室部分の面積の合計を記載しています。なお、不動産又は信託不動産に係る賃貸借契約においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸（可能）面積が延床面積を上回る場合があります。特に、物流不動産において庇部分が賃貸（可能）面積に含まれる場合、賃貸（可能）面積が延床面積を大幅に上回る場合があります。以下同じです。

（注3）「賃貸面積」は、2022年7月末日現在における不動産又は信託不動産について締結され賃貸を開始している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、不動産又は信託不動産の登記簿上の新築の日から本書の日付現在までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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）	賃貸借契約期間（年）（注5）	賃貸借契約残存期間（年）（注6）	稼働率（%）（注7）
物流不動産	L-13	アイミッションズパーク市川塩浜	54,311.99	54,311.99	2	JP楽天ロジスティクス株式会社	非開示（注8）	非開示（注8）	非開示（注8）	非開示（注8）	100.0

（注1）「テナント数」は、2022年7月末日現在における不動産又は信託不動産について締結され賃貸を開始している、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、不動産又は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。アイミッションズパーク市川塩浜において賃貸面積の最も大きいテナントから開示の承諾が得られていないため、開示の承諾を得られたテナントのうち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、2022年7月末日現在における不動産又は信託不動産について締結され賃貸を開始している、賃貸借契約に規定されている共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約の規定に従い計算した1年分の賃料）の合計金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。なお、同日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。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、2022年7月末日現在における不動産又は信託不動産について締結され賃貸を開始している、賃貸借契約に規定されている敷金・保証金の合計金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。

（注5）「賃貸借契約期間」は、2022年7月末日現在における不動産又は信託不動産について締結され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、不動産又は信託不動産毎に、年間賃料ベースで加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注6）「賃貸借契約残存期間」は、2022年7月末日現在における不動産又は信託不動産について締結され賃貸を開始している、賃貸借契約（ただし、満了日が本書の日付よりも前である賃貸借契約が締結されている区画で、本書の日付現在新たに賃貸が開始している賃貸借契約がある場合には、当該契約）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、不動産又は信託不動産毎に、年間賃料ベースで加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注7）「稼働率」は、2022年7月末日現在における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。ただし、物件の稼働率は、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。

（注8）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一般財団法人日本不動産研究所に鑑定評価を委託し作成された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、一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額（百万円）（注）	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）（注）	還元利回り（%）	収益価格（百万円）（注）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
物流不動産	L-13	アイミッションズパーク市川塩浜	一般財団法人日本不動産研究所	2022年8月31日	23,900	23,200	24,100	3.6	23,600	3.4	3.7

（注）鑑定評価額、原価法による積算価格及び収益価格は、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分100%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、東京海上ディーアール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）、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、東京海上ディーアール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。

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

（注）取得予定資産取得後のポートフォリオ全体に係るPML値は、東京海上ディーアール株式会社による2022年9月付14物件建物地震リスク評価報告書-ポートフォリオ評価版-に基づいて保有資産及び取得予定資産13物件14棟の集合体に対して個別物件と同様にPML値（予想最大損失率）を求めた数値を記載しています。

用途	物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
			調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用（千円）（注1）	中長期修繕更新費用（千円）（注2）	調査時点	調査業者	PML値（予想最大損失率）（%）（注3）
物流不動産	L-13	アイミッションズパーク市川塩浜	2022年9月	東京海上ディーアール株式会社	－	154,689	2022年9月	東京海上ディーアール株式会社	3.4

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

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

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

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-13	アイミッションズパーク市川塩浜	新日鉄住金エンジニアリング株式会社一級建築士事務所	新日鉄住金エンジニアリング株式会社一級建築士事務所	新日鉄住金エンジニアリング・佐藤工業共同企業体	日本ＥＲＩ株式会社	－(注2)

（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）構造計算適合性判定(注3)を受けているため記載していません。

（注3）2007年6月20日施行の改正建築基準法により、同法改正日以降に建築確認申請された建築物で、高度な構造計算を要する一定の高さ以上等の建築物について、構造計算適合性判定が義務付けられており、都道府県知事は、構造計算が適正に行われたかどうかを判定することになっています。

(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、2022年7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、物件毎に番号を付したものであり、Lは物流不動産を表します。

② 「用途」の記載について

・「用途」は、本投資法人の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、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。）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、「パス・スルー型」です。
・「テナント数」は、不動産又は信託不動産について締結され賃貸を開始している、賃貸借契約（屋根及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。また、パス・スルー型マスターリース契約が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約とします。以下、本「(2) 取得予定資産の個別の概要」において同じです。）に基づくテナント（ただし、パス・スルー型マスターリース契約が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナントとします。以下、本「(2) 取得予定資産の個別の概要」において同じです。）数の合計を記載しています。ただし、取得予定資産につき同一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは1として「テナント数」を算出しています。
・「特記事項」は、2022年9月29日現在における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他、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、不動産又は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、不動産又は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みます。）及び当該テナントとの賃貸借契約に関する事項を、各賃貸借契約の内容に基づいて記載しています。
・「業種」は、株式会社帝国データバンクが公表する業種の区分に従ったテナントの業種を記載しています。
・「賃貸面積」は、不動産又は信託不動産について締結され賃貸を開始している、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、不動産又は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、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、不動産又は信託不動産について締結され賃貸を開始している、賃貸借契約に規定されている共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約の規定に従い計算した1年分の賃料）の合計額を、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、不動産又は信託不動産について締結され賃貸を開始している、賃貸借契約に規定されている敷金・保証金の合計額を、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、不動産又は信託不動産について締結され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、一般財団法人日本不動産研究所に鑑定評価を委託し作成された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、一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。なお、同欄において数値については、単位未満を切り捨てて記載し、比率については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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、ディールエージェント株式会社に、不動産の市況調査を委託し作成された物流施設市況調査に係る報告書の記載に基づいて記載しています。当該調査及び分析は、一定時点における調査者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

<table>
<tr><td>物件番号</td><td>L-13</td><td>物件名</td><td>アイミッションズパーク市川塩浜</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="7">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="3">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>みずほ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="3">取得予定年月日(注1)</td><td>①2022年10月19日
②2023年4月3日</td><td>信託設定日</td><td>2017年3月17日</td></tr>
<tr><td colspan="3">取得予定価格(注1)</td><td>21,800百万円
①15,260百万円
②6,540百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2027年3月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態(注1)</td><td>所有権
①準共有持分70%
②準共有持分30%</td><td rowspan="6">建物</td><td>所有形態(注1)</td><td>所有権
①準共有持分70%
②準共有持分30%</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>千葉県市川市千鳥町12番地1</td><td>延床面積(注2)</td><td>57,724.00㎡</td></tr>
<tr><td>敷地面積(注2)</td><td>27,334㎡</td><td>建築時期
(竣工日)</td><td>2019年8月7日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td>建蔽率</td><td>60%</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td colspan="3">プロパティマネジメント会社</td><td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td colspan="2">テナント数</td><td>2</td></tr>
<tr><td colspan="3">マスターリース会社</td><td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>パス・スルー型</td></tr>
</table>

特記事項：

・本投資法人は、本物件の取得に際し、本物件についての不動産信託受益権の準共有者である伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発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。なお、2023年4月3日付で予定されている他の準共有者から本投資法人への準共有持分（合計30%）の譲渡により、本投資法人が当該不動産信託受益権を単独で保有した時点で、当該協定書の効力は終了するものとします。

① 準共有者は、信託契約の終了その他事由により本物件が準共有者に現物交付される場合には、信託契約終了日から5年間、本物件の分割を請求しません。

② 準共有者は、本物件に関する、重要な契約の解約若しくは変更等、一定額以上の工事の発注等、又は処分の各事項の受益者としての意思形成について、準共有者全員の合意によって決定します。

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質権等の担保権を設定し、又は第三者に譲渡することができ、また、信託受託者をして、本物件の共有持分について第三者に譲渡させることができるものとします。ただし、2023年4月3日付で予定されている他の準共有者から本投資法人への準共有持分（合計30%）の譲渡については、他の準共有者の承諾は不要とします。

④ 各準共有者（以下「非義務違反者」といいます。）は、他の準共有者（以下「義務違反者」といいます。）が、(i)本協定書に定める重大な義務に違反し、非義務違反者が相当期間を定めて催告したにもかかわらず当該義務違反が治癒されない場合、又は(ii)義務違反者に代わって義務を履行した準共有者（以下「代履行共有者」といいます。）からの求償請求に応じず、かつ、義務違反者が信託受託者から信託契約上受領し得る信託交付金等の金員の代理受領によっても代履行共有者が立替払いの求償分の回収を行うことが困難と認められる場合、義務違反者に対して、非義務違反者が希望する価格で義務違反者の有する受益権準共有持分を非義務違反者又は非義務違反者の指定する者（以下「売渡先」といいます。）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、義務違反者は、(i)当該価格でその受益権準共有持分を売渡先に売り渡すか、又は(ii)非義務違反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り、又は自己が指定する者をして買い取らせる義務を負います。

賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
非開示 (注3)	ロジスティクス事業	28,193.71㎡	51.9%	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：原則として賃貸借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、当事者の合意により、賃借人が賃貸人に一定額の違約金を支払うことで解約することができるものとされています。						
賃料改定：賃料は改定することができません。ただし、経済情勢、公租公課等に著しい変動があった場合、賃貸人は賃借人と協議の上、賃料の額を変更することができるものとされています。						
契約更改の方法：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。						
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
JP楽天ロジスティクス株式会社	ロジスティクス事業	26,118.28㎡	48.1%	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：原則として賃貸借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、当事者の合意により、賃借人が賃貸人に一定額の違約金を支払うことで解約することができるものとされています。						
賃料改定：賃料は改定することができません。ただし、経済情勢、公租公課等に著しい変動があった場合、賃貸人は賃借人と協議の上、賃料の額を変更することができるものとされています。						
契約更改の方法：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。						

(注1) 取得予定年月日、取得予定価格及び所有形態は、信託受益権の準共有持分70%については上段に、信託受益権の準共有持分30%については下段に記載しています。

(注2) 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信託受益権の準共有持分100%に相当する数値を記載しています。

(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。

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市川塩浜		
鑑定評価額(注1)	23,900,000千円		
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	2022年8月31日		
項目		内容（単位：千円）（注1）	概要等
収益価格		23,900,000	直接還元法及びDCF法を適用して試算。
直接還元法による収益価格		24,100,000	
(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		873,926	(1)-(2)
(4)一時金の運用益		2,445	運用利回りを1.0%として査定。
(5)資本的支出		9,265	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		867,106	(3)+(4)-(5)
還元利回り		3.6%	各地区の基準となる利回りに、類似不動産の取引利回り等及び対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件等を勘案の上、査定。
DCF法による収益価格		23,600,000	
割引率		3.4%	類似不動産の投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上、査定。
最終還元利回り		3.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上、査定。
積算価格		23,200,000	
土地比率		70.9%	
建物比率		29.1%	
取得予定資産（100%持分相当）の鑑定評価額		23,900,000	
取得予定資産（準共有持分70%）の鑑定評価額(注3)		16,730,000	
取得予定資産（準共有持分30%）の鑑定評価額(注3)		7,170,000	
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) 鑑定評価額、収益価格及び積算価格は、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分100%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。

(注3) 信託受益権の100%持分に相当する鑑定評価額に基づき、準共有持分70%及び同30%のそれぞれの鑑定評価額を算出して記載しています。

本物件の特性
■ハイライト 外環道、東関東自動車道に近接した首都高速湾岸線沿いの物流好適地に位置する、都心から広域までカバー可能な築浅・高機能物件 ■立地 本物件は物流施設の立地エリアとしてニーズの高い東京湾岸に位置し、首都高速湾岸線「千鳥町IC」まで0.2km、首都高速湾岸線・東京外環自動車道・東関東自動車道のジャンクションである「高谷JCT」まで3.1kmの距離にあり、東京駅まで約20km、大井ふ頭まで約23km、羽田空港まで約30kmと、大量消費地である都内中心部をはじめ、千葉県、埼玉県、神奈川県の関東全域をカバーできる物流好適地にあります。また、JR京葉線「市川塩浜」駅からも700m（徒歩9分）と通勤にも便利な場所にあり、労働力確保の観点からも優位性を有しています。本物件は工業専用地域に位置し、周辺は工場や物流施設等が集積し24時間365日の操業が可能です。 ■建物特性 本物件は地上4階建て、1階・3階バースのスロープタイプの物流施設で、テナント2社により利用されています。3階へ直接大型車両が乗り入れ可能なスロープにより、上下運送による時間的ロスを抑制しています。 トラックバースは1階に22台、3階に22台の計44台を有しており、敷地には普通自動車の駐車場が88台分、トラック待機場も15台分を確保しています。 倉庫庫内は柱スパン11.35ｍ×10.70ｍとスペースも確保され、荷物用エレベーター及び垂直搬送機は1-2階で各4基、3-4階も各4基が設置され、上下搬送能力が高く、効率性の高い入出庫オペレーションを実現する仕様の物流施設です。 また、全館LED照明を採用し、伊藤忠商事の出資先である株式会社VPP Japan社が提供するCO2フリー電力で施設内電力を賄っております。さらに、各フロアー両端側に事務所、打合せ室、従業員用休憩室、従業員用トイレが各々設置され、乗用エレベーターも4基と就労環境の行き届いた物流施設です。

■物流施設が集積する首都圏湾岸エリアで、
駅近かつIC至近の利便性が高い立地

■基本仕様

有効天井高	5.5m
柱間隔	11.35m×10.70m
床荷重	1.5t/㎡

（注）　施設A～Gは、各上場投資法人のホームページの情報に基づき、上場投資法人が2022年8月末時点で保有する物流施設の所在地を示しています。

(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	4.0	6,480	5.0	A棟 3,909.97 B棟 15,387.63	A棟 10.1 B棟 10.1
	L-2	アイミッションズパーク柏	6,140	4.6	7,320	5.1	31,976.44	7.6
	L-3	アイミッションズパーク野田	12,600	9.5	15,100	4.9	62,750.90	6.7
	L-4	アイミッションズパーク守谷(注7)	3,200	2.4	3,840	5.3	18,680.16	5.5
	L-5	アイミッションズパーク三郷	6,100	4.6	7,460	5.0	22,506.53	5.2
	L-6	アイミッションズパーク千葉北(注8)	2,600	2.0	3,110	5.3	9,841.24	4.8
	L-7	アイミッションズパーク印西(注8)	27,810	20.9	32,600	5.1	110,022.51	4.6
	L-8	アイミッションズパーク守谷2(注9)	750	0.6	935	6.7	6,779.95	27.8
	L-9	アイミッションズパーク柏2(注8)	28,320	21.3	33,000	4.7	117,435.21	4.1
	L-10	アイミッションズパーク印西2	5,367	4.0	6,090	5.0	26,938.75	3.6
	L-11	アイミッションズパーク東京足立	10,915	8.2	11,900	4.2	27,872.43	4.4
	L-12	アイミッションズパーク三芳(注8)	2,320	1.7	2,670	5.0	10,300.66	3.0
	L-13	アイミッションズパーク市川塩浜(注8)	21,800	16.4	23,900	4.0	57,724.00	3.2
合計（平均）			133,222	100	154,405	4.7	522,126.38	4.9

(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みません。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市川塩浜を除く保有資産は2022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市川塩浜については、2022年8月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された取得後一体の正常価格を記載しています。なお、各保有資産又は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取得予定資産の鑑定NOI（各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（運営収益から運営費用を控除して得た金額）をいい、減価償却費を控除する前の収益です。なお、鑑定NOIは、敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。以下同じです。）の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、合計（平均）欄には、取得（予定）価格に基づく加重平均値を記載しています。

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

なお、鑑定NOIは、アイミッションズパーク市川塩浜を除く保有資産については、2022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市川塩浜については、2022年8月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された取得後一体の直接還元法における運営純収益に基づく鑑定NOIを用いています。以下同じです。

(注5) 「築年数」は、各不動産又は各信託不動産の登記簿上の新築の日から本書の日付現在までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、合計（平均）欄には、取得（予定）価格に基づく加重平均値を記載しており、アイミッションズパーク厚木は、2棟の物流不動産（A棟及びB棟）により構成されているため、当該計算上、当該物件については、2棟のうち築年数の古いB棟の築年数を用いています。

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

(注7) アイミッションズパーク守谷に係る鑑定評価額のうち土地に相当する鑑定評価額については、当該物件の不動産鑑定評価書において評価対象とされている土地の持分割合（70%）に相当する数値を用いています。

(注8) アイミッションズパーク千葉北、アイミッションズパーク印西、アイミッションズパーク柏2、アイミッションズパーク三芳及びアイミッションズパーク市川塩浜に係る取得（予定）価格については、本投資法人が各売主から取得し又は取得を予定している各物件の準共有持分に係る取得（予定）価格の合計を記載しています。

(注9) アイミッションズパーク守谷2に係る鑑定評価額のうち土地に相当する鑑定評価額については、当該物件の不動産鑑定評価書において評価対象とされている土地の持分割合（30%）に相当する数値を用いています。

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 B棟 16,456.11	20,576.45	A棟 1 B棟 1	株式会社ヒューテックノオリン	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	100.0
	L-2	アイミッションズパーク柏	31,999.12	31,999.12	1	株式会社日立物流首都圏	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	100.0
	L-3	アイミッションズパーク野田	61,278.97	60,956.41	5	株式会社エドウイン	782	209	7.3	4.0	99.5
	L-4	アイミッションズパーク守谷	18,111.58	18,111.58	2	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	100.0
	L-5	アイミッションズパーク三郷	22,664.74	22,664.74	1	株式会社イー・ロジット	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	100.0
	L-6	アイミッションズパーク千葉北	10,478.12	10,478.12	1	株式会社日本アクセス	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	100.0
	L-7	アイミッションズパーク印西	110,516.00	110,516.00	1	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	100.0
	L-8	アイミッションズパーク守谷2	7,043.95	7,043.95	1	丸紅ロジスティクス株式会社	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	100.0
	L-9	アイミッションズパーク柏2	116,883.23	116,883.23	1	株式会社日立物流首都圏	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	100.0
	L-10	アイミッションズパーク印西2	27,007.68	27,007.68	1	ヤマエ久野株式会社	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	100.0
	L-11	アイミッションズパーク東京足立	27,979.20	27,979.20	1	株式会社イー・ロジット	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	100.0
	L-12	アイミッションズパーク三芳	10,320.52	10,320.52	1	株式会社出版産業	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	100.0
	L-13	アイミッションズパーク市川塩浜	54,311.99	54,311.99	2	JP楽天ロジスティクス株式会社（注10）	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	非開示（注9）	100.0
合計（平均）			519,171.55	518,848.99	20	―	7,274	1,907	8.7	5.2	99.9

(注1) 「テナント数」は、2022年7月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約に基づくテナント（ただし、パス・スルー型マスターリース契約が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナントとします。以下同じです。）数の合計を記載しています。ただし、各保有資産又は取得予定資産につき同一のテナントが複数の賃貸借契約を締結又はその締結が予定されている場合には、当該テナントは1として「テナント数」を算出しています。

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

(注3) 「年間賃料」は、2022年7月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約に規定されている共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約の規定に従い計算した1年分の賃料）の合計金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。なお、同日時点のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。以下同じです。

(注4) 「敷金・保証金」は、2022年7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、2022年7月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約に規定された契約期間を、各不動産又は各信託不動産毎に、年間賃料ベースで加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計（平均）欄に記載する平均賃貸借契約期間は、2022年7月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約に規定された契約期間を、取得予定資産取得後のポートフォリオ全体で年間賃料ベースで加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「平均賃貸借契約残存期間」は、2022年7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（ただし、満了日が本書の日付よりも前である賃貸借契約が締結されている区画で、本書の日付現在新たに賃貸が開始している賃貸借契約がある場合には、当該契約）について、本書の日付から当該契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間を、各不動産又は各信託不動産毎に、年間賃料ベースで加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計（平均）欄に記載する平均賃貸借契約残存期間は、2022年7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（ただし、満了日が本書の日付よりも前である賃貸借契約が締結されている区画で、本書の日付現在新たに賃貸が開始している賃貸借契約がある場合には、当該契約）について、本書の日付から当該契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間を、取得予定資産取得後のポートフォリオ全体で年間賃料ベースで加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) 「稼働率」は、各保有資産又は取得予定資産について、2022年7月末日現在における当該物件に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計（平均）欄には、各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、各物件の稼働率又は合計（平均）欄に記載する稼働率は、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。以下同じです。

(注8) アイミ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) 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10) アイミッションズパーク市川塩浜において賃貸面積の最も大きいテナントから開示の承諾が得られていないため、開示の承諾を得られたテナントのうち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。

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、2022年7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	非開示(注2)	非開示(注2)
L-13	アイミッションズパーク市川塩浜	非開示(注2)	非開示(注2)
合計		4,102	56.4

(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」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、2022年7月末日現在において、賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占める各テナント（パス・スルー型マスターリース契約が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナント）に対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名称	業種 （注1）	物件名称	契約期間満了日	年間賃料（百万円）	賃料比率（%）	賃貸面積（㎡）	面積比率（%）（注2）
株式会社日立物流首都圏	特別積合せ貨物輸送	アイミッションズパーク柏2	非開示（注3）	非開示（注3）	非開示（注3）	116,883.23	22.5
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	21.3
合計			－	非開示（注3）	非開示（注3）	227,399.23	43.8

（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	13	133,222	100.0
その他不動産(注2)	－	－	－
合計	13	133,222	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)	物件数（件）	延床面積（㎡）	比率（%）	取得（予定）価格（百万円）	比率（%）
関東エリア・関西エリア	13	522,126.38	100.0	133,222	100.0
その他エリア	－	－	－	－	－
合計	13	522,126.38	100.0	133,222	100.0

（注）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。

（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	－	－	－	－	－
1年超3年以内	－	－	－	－	－
3年超7年以内	10	464,072.39	88.9	121,032	90.8
7年超	3	58,053.99	11.1	12,190	9.2
合計	13	522,126.38	100.0	133,222	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	5	379,909.06	72.8	96,670	72.6
10,000㎡以上 30,000㎡未満	6	125,596.13	24.1	33,202	24.9
10,000㎡未満	2	16,621.19	3.2	3,350	2.5
合計	13	522,126.38	100.0	133,222	100.0

（ホ）　賃貸借契約期間別

賃貸借契約期間 （注）	年間賃料（百万円）	比率（%）
10年以上	3,054	42.0
7年以上10年未満	1,784	24.5
5年以上7年未満	2,257	31.0
5年未満	177	2.4
合計	7,274	100.0

（注）　「賃貸借契約期間」は、2022年7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（パス・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、エンドテナントとの賃貸借契約）に規定された契約期間をいいます。

（ヘ）　賃貸借契約残存期間別

賃貸借契約残存期間 （注）	年間賃料（百万円）	比率（%）
7年以上	777	10.7
5年以上7年未満	3,695	50.8
3年以上5年未満	1,136	15.6
1年以上3年未満	1,436	19.7
1年未満	227	3.1
合計	7,274	100.0

（注）　「賃貸借契約残存期間」は、取得予定資産取得後のポートフォリオを構成する各不動産又は各信託不動産について2022年7月末日現在において締結され賃貸を開始している各賃貸借契約（ただし、パス・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、エンドテナントとの賃貸借契約、また、満了日が本書の日付よりも前である賃貸借契約が締結されている区画で、本書の日付現在新たに賃貸が開始している賃貸借契約がある場合には、当該契約）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の「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に関し、参照有価証券報告書提出日以後本書の提出日現在までに、その内容について変更又は追加があった項目のみを抜粋の上、変更又は追加があった箇所につき下線で示しています。なお、リスク項目については参照有価証券報告書から変更がない項目も含み参照有価証券報告書記載のリスク項目をすべて列挙した上で、参照有価証券報告書提出日以後変更又は追加があった項目に※を付しています。

(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」を併せてご参照ください。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券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及び参照臨時報告書の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

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

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、瑕疵又は契約不適合に関するリスク

（ロ）　賃貸借契約に関するリスク

（ハ）　災害等による建物の毀損、滅失及び劣化並びに周辺環境の悪化に伴うリスク

（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）　地球温暖化対策に関するリスク

（ト）　法令の制定又は変更に関するリスク

（チ）　売主の倒産等の影響を受けるリスク

（リ）　マスターリース会社に関するリスク

（ヌ）　転貸に関するリスク

（ル）　テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

（ヲ）　共有物件に関するリスク

（ワ）　区分所有建物に関するリスク

（カ）　借地物件に関するリスク

（ヨ）　借家物件に関するリスク

（タ）　開発物件に関するリスク

（レ）　有害物質に関するリスク

（ソ）　保留地に関するリスク

（ツ）　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

（ネ）　フォワード・コミットメント等に係るリスク

（ナ）　テナント集中に関するリスク

（ラ）　底地物件に関するリスク

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）　情報セキュリティに関するリスク

（ヘ）　外国の金融関連規制に関するリスク

（ト）　本資産運用会社の組織再編に関するリスク※

（チ）　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

（中略）

（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。

（中略）

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、本資産運用会社の取締役（非常勤）及び監査役（非常勤）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。）。

（中略）

（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。

（中略）

（ホ） 本投資法人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。したがって、本投資法人には、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。

（中略）

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。

（中略）

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、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得ます。なお、2015年4月1日以後に開始する計算期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額（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。

（中略）

（ヌ） 減損会計の適用に関するリスク

（中略）

「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。

（中略）

⑥ その他

（中略）

（ト）本資産運用会社の組織再編に関するリスク

本投資法人の運用を受託していた伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「旧IRM」といいます。）は、本資産運用会社（当時の商号：ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社）（以下「ADIM」といいます。）と吸収合併契約を締結し、2022年6月1日を効力発生日として本資産運用会社が旧IRMを吸収合併（本合併）しましたが、想定どおりの効果が得られるとは限りません。

金融商品取引法上、資産運用会社が複数の投資法人等から資産運用等を受託することを禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人の他、賃貸住宅を主たる投資対象とする上場投資法人アドバンス・レジデンス投資法人（以下「ADR」といいます。）と投資対象を特定の用途に係る不動産に限定しない総合型のアドバンス・プライベート投資法人（以下「ADP」といいます。）の資産の運用を受託し、また、投資法人以外の不動産私募ファンドの資産の運用又は投資助言業務を受託することがあります。

本投資法人は物流不動産を主な投資対象としているため、賃貸住宅を主な投資対象とするADRとは、本書の日付現在、その投資対象が異なっていますが、ADP及び前記不動産私募ファンドとは投資対象が競合する関係にあり、物件取得の場合等、本投資法人との間の利益が相反する可能性があります。

そのため、本資産運用会社では、資産取得の検討順位に関する規程を制定し、本資産運用会社が入手する案件情報に関して、本投資法人の投資対象資産である物流施設等に係る取得情報を入手した場合、当該取得情報の検討順位は原則として本投資法人が優先検討権を有するものとし、かかるルールに則った運営を行うこととしています。詳細は参照臨時報告書「2 報告内容 (2) 運用体制に係る変更内容についての概要」をご参照ください。

しかし、かかるルールに則った運営が適切に行われない場合又はかかるルールが本投資法人に不利益に変更される場合等には、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本合併後に、利益相反防止のための枠組みを含む本投資法人の資産運用業務を適切に遂行するための本資産運用会社内の枠組みが有効に機能する保証はありません。

（チ） 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

（中略）

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。

（中略）

（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」及び参照臨時報告書「2 報告内容 (2) 運用体制に係る変更内容についての概要」をご参照ください。

（ハ） 利害関係者との取引規程

後記「6 本資産運用会社の自主ルール（利害関係者との取引規程）」をご参照ください。

（後略）

4 課税上の取扱い

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　4 手数料等及び税金　(5) 課税上の取扱い」に記載された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関し、参照有価証券報告書提出日以後本書の提出日現在までに、その内容について変更又は追加があった項目のみを抜粋の上、変更又は追加があった箇所につき下線で示しています。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、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。

①　投資主の税務

（イ）個人投資主の税務

a. 配当等の額に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る金銭の分配のうち、本投資法人の利益及び一時差異等調整引当額の増加額からなる金額（以下、本「(5) 課税上の取扱い」において「配当等の額」といいます。）は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われます。したがって、分配金を受け取る際に、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。ただし、二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。上場投資法人である本投資口（以下「本上場投資口」といいます。）の配当等の額（以下「上場株式等の配当等」といいます。）については、以下の特例の対象となります。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の3%以上を保有する者（2023年10月1日以後に配当等の支払を受ける場合は、当該配当等の基準日においてその者を判定の基礎となる株主とした場合に同族会社に該当することとなる法人が保有する本投資口と合算して発行済投資口の総数の3%以上を保有する者を含みます。））が1回に受け取る配当金額が5万円超（6か月決算換算）の場合には下記にかかわらず、原則どおり20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

（後略）

5 資産運用会社の概況

本合併後の資産運用会社の概況は以下のとおりです。

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

①　名称

伊藤忠リート・マネジメント株式会社

東京都千代田区神田神保町一丁目105番地　神保町三井ビルディング

②　資本金の額

本書の日付現在　　300百万円

③　事業の内容

（イ）不動産等に係わる投資顧問業及び投資一任契約に係わる業務

（ロ）金融商品取引業

（ハ）宅地建物取引業

（ニ）不動産管理業務

（ホ）貸金業

（ヘ）投資法人の設立企画人としての業務

（ト）一般事務受託業務

（チ）建築物の設計・工事監理

（リ）ソフトウェアの企画開発・設計及び利用許諾

（ヌ）前記（イ）から（リ）までに付帯関連する一切の業務

a．会社の沿革

年月日	事項
2005年2月2日	ジャパン・レジデンシャル・マネジメント株式会社設立
2005年4月9日	宅地建物取引業者免許取得
2005年5月17日	ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社に商号変更
2005年6月23日	宅建業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号　国土交通大臣認可第37号）
2005年9月8日	投信法上の投資信託委託業者の認可取得 （認可番号　内閣総理大臣第49号）
2007年9月30日	金融商品取引業（投資運用業）に係る登録（関東財務局長（金商）第309号）
2010年3月1日	パシフィックレジデンシャル株式会社を吸収合併
2013年8月5日	一級建築士事務所登録（東京都知事登録 第58856号）
2019年2月8日	金融商品取引業（第二種金融商品取引業）に係る追加変更登録
2022年2月7日	金融商品取引業（投資助言・代理業）に係る追加変更登録
2022年6月1日	伊藤忠リート・マネジメント株式会社を吸収合併 伊藤忠リート・マネジメント株式会社に商号変更

b．株式の総数及び資本金の額の増減

ⅰ．発行可能株式総数（本書の日付現在）

10,000株

ⅱ．発行済株式の総数（本書の日付現在）

6,000株

ⅲ．最近5年間における資本金の額の増減

該当事項はありません。

c．その他

ⅰ．役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権の過半数を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後1年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後4年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、他の在任取締役の任期が満了すべき時までとし、補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期が満了すべき時までとします。本資産運用会社において取締役及び監査役に変更があった場合には、2週間以内に監督官庁へ届け出ます（金商法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金商法第31条の4第1項）。

ⅱ．訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事実はありません。

d．関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する主な業務は資産の運用に係る業務です。

(2) 大株主の状況

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）（注）
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	4,800	80.00
伊藤忠都市開発株式会社	東京都港区赤坂二丁目9番11号	1,200	20.00
合計		6,000	100.00

（注） 比率は発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(3) 役員の状況

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
代表取締役社長（常勤）	東海林 淳一	1988年4月 1999年4月 2002年4月 2007年4月 2009年4月 2010年4月 2012年4月 2012年6月 2016年10月 2017年2月 2018年5月 2022年6月	伊藤忠商事株式会社　入社 株式会社センチュリー21・ジャパン　出向（東京駐在） 伊藤忠商事株式会社　大阪建設部大阪建設第一課長 同社　建設・不動産部門企画統轄課長 同社　建設第一部建設第一課長 同社　建設第一部長代行 ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社（注1）（注2）　出向　社長補佐 同社　常務取締役管理本部長 伊藤忠商事株式会社　建設・物流部門長補佐 伊藤忠リート・マネジメント株式会社（注3）　代表取締役 本投資法人　執行役員（現任） 伊藤忠リート・マネジメント株式会社　代表取締役社長（現任）	0
取締役副社長執行役員（常勤）	高野　剛	1985年1月 1996年11月 2001年5月 2004年6月 2008年2月 2010年3月 2018年4月 2019年4月 2019年6月 2022年6月	武蔵府中青色申告会入社 ヤマト硝子株式会社（現　ヤマトマテリアル株式会社）入社 パシフィックマネジメント株式会社入社 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社　取締役（注4） 同　代表取締役 ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社　専務取締役運用本部長 同　専務取締役資産事業本部長 同　専務取締役 同　代表取締役社長 伊藤忠リート・マネジメント株式会社　取締役副社長執行役員（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役専務執行役員（常勤）	髙坂　健司	1988年4月	伊藤忠商事株式会社入社　大阪建設第二部	0
		1994年4月	同　大阪建設部	
		1999年4月	同　不動産事業開発部	
		2001年7月	同　大阪建設部大阪建設第四課長代行	
		2002年10月	同　建設部建設第三課長代行	
		2004年4月	同　建設部建設第二課長兼建設不動産投資顧問室長	
		2005年6月	ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社出向 常務取締役投資開発部長	
		2008年2月	同　代表取締役社長兼投資開発部長	
		2008年3月	旧アドバンス・レジデンス投資法人　執行役員	
		2008年4月	ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社　代表取締役社長	
		2010年3月	本投資法人　執行役員	
		2010年3月	ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社 代表取締役社長兼内部監査室長	
		2013年6月	同　代表取締役社長	
		2019年6月	イトーピア・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長（注5）	
		2019年6月	ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）	
		2019年6月	伊藤忠リート・マネジメント株式会社（注3） 取締役（非常勤）	
		2021年10月	ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社 専務取締役	
		2022年6月	伊藤忠リート・マネジメント株式会社　取締役専務執行役員（現任）	
取締役常務執行役員（常勤）	緒方　隆志	1986年4月	伊藤忠商事株式会社入社　海外建設部	0
		2004年4月	同　金融事業開発部金融事業開発課長	
		2008年5月	同　金融ソリューション推進部長	
		2009年4月	同　金融企業投資部長	
		2010年4月	同　金融・不動産・保険・物流経営企画部長	
		2011年4月	同　建設第三部長	
		2012年4月	同　建設・金融部門長補佐	
		2013年6月	ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）	
		2014年4月	伊藤忠商事株式会社　アジア・大洋州総支配人補佐　経営企画担当（兼）伊藤忠シンガポール会社　副社長	
		2017年4月	イトーピア・アセットマネジメント株式会社出向 取締役　（経営管理担当役員）	
		2017年6月	同　代表取締役社長	
		2019年6月	ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社出向 常務取締役財経本部長	
		2021年4月	同　常務取締役経営管理本部長	
		2022年6月	伊藤忠リート・マネジメント株式会社　取締役常務執行役員（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役 （非常勤）	赤松　和人	1991年4月 2007年6月 2011年4月 2012年4月 2016年4月 2019年4月 2021年4月 2021年6月 2021年7月 2022年6月	伊藤忠商事株式会社　入社 ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社（出向）取締役 伊藤忠商事株式会社　建設第一部建設事業統括室長 同　建設・金融部門企画統轄課長 同　建設第一部長代行 同　建設第二部長代行 同　建設第二部長（現任） 株式会社センチュリー21・ジャパン取締役（非常勤）（現任） 株式会社マーキュリアホールディングス取締役（非常勤）（現任） 伊藤忠リート・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任）	0
取締役 （非常勤）	和泉　宏典	1992年4月 1992年5月 2008年1月 2008年4月 2009年10月 2011年4月 2016年4月 2017年4月 2019年4月 2019年6月 2020年4月 2021年4月 2021年6月 2021年6月 2021年10月 2022年4月	伊藤忠商事株式会社入社 同　建設部建設第五課 同　建設第一部 同　建設第一部建設第一課長代行 パシフィックレジデンシャル株式会社　取締役（非常勤） 伊藤忠商事株式会社　建設第一部建設第一課長 同　建設第一部建設第五課長 同　建設第一部建設第二課長 同　建設第一部長代行（兼）建設第二課長 ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任） アイ・ピー管理株式会社　取締役（非常勤） 伊藤忠商事株式会社　建設第一部長（現任） 伊藤忠ハウジング株式会社　取締役（非常勤）（現任） 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 取締役（非常勤）（現任） 西松アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任） 伊豆大仁開発株式会社　取締役（非常勤）（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
取締役 (非常勤)	黒瀬　要	1990年4月 1992年10月 1998年4月 2004年10月 2007年4月 2008年4月 2010年1月 2010年4月 2014年4月 2015年4月 2017年4月 2018年4月 2021年4月 2021年4月 2021年6月 2021年7月	伊藤忠不動産株式会社（注6）入社 伊藤忠商事株式会社転籍 伊藤忠都市開発株式会社出向 都市住宅事業部都市住宅事業第一課 同　都市住宅事業部第二用地企画室長 同　大阪開発事業部大阪総合開発課長 伊藤忠都市開発株式会社入社(伊藤忠商事(株)から移籍) 大阪開発事業部大阪総合開発課長 同　総合開発事業部 海外不動産開発室長 上海伊藤忠商事有限公司 出向（上海駐在） 伊藤忠都市開発株式会社　総合開発事業部長補佐 同　総合開発本部総合開発事業第二部長 同　総合開発本部総合開発事業部長 同　用地開発本部用地開発第二部長 同　総合開発本部長（現任） 幕張シティ株式会社　代表取締役社長（非常勤）（現任） ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任） PT.Keikyu Itomas Indonesia Director（非常勤）（現任）	0
監査役 (常勤)	鈴木　正一	1984年4月 1985年5月 1987年6月 1987年12月 1989年7月 1993年10月 1997年4月 2000年4月 2004年4月 2008年5月 2010年11月 2011年4月 2011年6月 2013年4月 2014年6月 2021年6月	伊藤忠商事株式会社入社　海外建設部海外建設第二課 同　人事部・海外研修生（中国） 同　海外不動産部海外不動産第三課 株式会社AIM出向　東京駐在 伊藤忠商事株式会社　海外建設第一部海外建設第三課 伊藤忠香港会社出向　香港駐在 伊藤忠商事株式会社　海外建設部総括チーム長 同　海外建設部海外開発事業室長 同　建設第二部長代行 同　中国金不保物グループ長代行 北京、上海駐在 寧波都市房産開発有限公司　寧波駐在 伊藤忠商事株式会社　住生活・情報事業統括室長代行 ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社 監査役（非常勤） 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社出向　執行役員 同　転籍　取締役 ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社入社 監査役（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
監査役 （非常勤）	角野　俊樹	1982年4月 2000年4月 2001年4月 2003年5月 2006年7月 2008年4月 2008年12月 2010年4月 2011年4月 2012年4月 2015年5月 2016年6月 2017年6月 2018年4月 2020年8月 2020年8月 2020年8月	伊藤忠商事株式会社入社 産業プラント部 同 東京保険部 第三課長 伊藤忠インシュアランスブローカーズ株式会社出向 業務開発部長 Cosmos Services（America）Inc.出向 （ニューヨーク駐在） Executive Vice President 伊藤忠商事株式会社 保険部門企画統括課長 同 金融・不動産・保険・物流経営企画部長代行 I&Tリスクソリューションズ株式会社出向 取締役経営企画部長 伊藤忠ファイナンス株式会社出向 執行役員経営企画部長 伊藤忠商事株式会社 不動産・金融・保険・物流 事業・リスク統轄室長 同 住生活・情報 事業統轄室長 イトーピア・アセットマネジメント株式会社出向 経営管理部長 同社転籍 代表取締役社長 株式会社センチュリー21・ジャパン転籍 取締役職能本部長代行 同 取締役職能本部長 伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社 監査役（非常勤）（現任） イトーピアホーム株式会社　監査役（非常勤）（現任） ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社 監査役（非常勤）（現任）	0
監査役 （非常勤）	土田　和寛	2009年4月 2011年10月 2012年11月 2014年11月 2017年8月 2021年5月 2021年5月 2021年5月 2021年5月 2021年5月	伊藤忠商事株式会社入社 同　統合リスクマネジメント部　事業・リスク総括第二室 ITOCHU Singapore Pte Ltd Risk Management & Affiliate Control Dept.出向 伊藤忠商事株式会社　機械事業・リスク管理室 同　機械経理室 同　住生活事業・リスク管理室 イトーピア・アセットマネジメント株式会社 監査役（非常勤） 伊藤忠リート・マネジメント株式会社（注3） 監査役（非常勤） ＡＤインベストメント・マネジメント株式会社 監査役（非常勤）（現任）	0

（注1）本資産運用会社は、2022年6月1日付でＡＤインベストメント・マネジメント株式会社から伊藤忠リート・マネジメント株式会社に商号変更しています。以下同じです。

（注2）本資産運用会社は、2010年3月1日付でパシフィックレジデンシャル株式会社を、2022年6月1日付で伊藤忠リート・マネジメント株式会社を吸収合併しています。以下同じです。

（注3）本資産運用会社と2022年6月1日付で吸収合併をした伊藤忠リート・マネジメント株式会社をいいます。

（注4）パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社は、2008年6月1日付でパシフィックレジデンシャル株式会社に商号変更をしています。以下同じです。

（注5）イトーピア・アセットマネジメント株式会社は、西松アセットマネジメント株式会社に商号変更しています。以下同じです。

（注6）伊藤忠不動産株式会社は、事業統合に伴い、伊藤忠商事株式会社と合併しています。以下同じです。

(4) 事業の内容及び営業の概況

① 事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。なお、本資産運用会社は、登録投資法人以外に私募ファンドのアセットマネジメント業務を受託することがあります。

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社は、本投資法人の他、以下の投資法人の資産運用を受託しています。

名称	アドバンス・レジデンス投資法人	アドバンス・プライベート投資法人
基本的性格	投資対象地域の分散化を考慮しつつ、居住の用に供され又は供されることが可能な不動産に係る不動産等資産を主要な投資対象として投資を行い、中長期にわたる安定的収益の獲得と運用資産の成長を目指し、投資主価値の極大化を図ります。	主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第105条第1号へに規定するものをいいます。）のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に投資します。また、投資対象地域の分散化を考慮して投資を行い、中長期にわたる安定的収益の獲得と運用資産の成長を目指し、投資主価値の極大化を図ります。
設立年月日	2010年3月1日	2022年2月7日
純資産総額	230,253百万円（2022年7月31日現在）	非開示（注）
一口当たり純資産額（円）	166,248（2022年7月31日現在）	非開示（注）

(注) アドバンス・プライベート投資法人から純資産総額等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

③ 関係業務の状況

本資産運用会社は、本投資法人及びアドバンス・レジデンス投資法人及びアドバンス・プライベート投資法人の資産の運用に係る業務の他、アドバンス・レジデンス投資法人及びアドバンス・プライベート投資法人の一般事務受託者として次の業務を行っています。

（イ）計算に関する事務

（ロ）会計帳簿の作成に関する事務

（ハ）納税に関する事務

（ニ）機関の運営に関する事務（投資主名簿管理人が行う事務を除きます。）

④ 資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は本投資口を保有していません。

6 本資産運用会社の自主ルール（利害関係者との取引規程）

以下は、参照有価証券報告書の「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）」に記載された利害関係者取引規程の内容について、参照有価証券報告書提出日以後本書の提出日現在までに、その内容について変更又は追加があった項目のみを抜粋の上、変更又は追加があった箇所につき下線で示しています。

① 利害関係者の範囲

利害関係者との取引規程における「利害関係者」とは、以下の(イ)から(ハ)までのいずれかに該当する者をいいます。

(イ) 投信法第201条第1項に定める利害関係人等

(ロ) 本資産運用会社の議決権を保有するすべての株主及びその役員（前記(イ)に該当する者を除きます。）

(ハ) 本資産運用会社又は前記(イ)若しくは(ロ)に該当する者が、資産運用委託契約、投資一任契約若しくは投資助言契約等に基づき資産運用又は投資助言を行っていること、若しくは過半の出資、匿名組合出資若しくは優先出資を行っていること、又は本資産運用会社又は前記(イ)若しくは(ロ)のいずれかに該当する者の役職員がその役員の過半数を占めていること等により、その意思決定に重要な影響を及ぼし得る特別目的会社（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。）において規定する特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。）（（イ）に該当するものを除きます。以下「SPC」といいます。）

② 利害関係者との取引基準

利害関係者との取引（取引金額1千万円未満の一回的取引及び年間総取引金額3千万円未満の継続的取引を除きます。ただし、あらかじめ投資法人の同意を得なければならない取引として投信法第201条の2に定める取引（投信法施行規則第245条の2に定めるものを除きます。）は含みます。）は、以下の取引基準に従って行うものとします。

(イ) 物件の取得

a. 本投資法人が利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権、若しくは地上権を信託する信託受益権を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定業者による鑑定評価額を超えて取得しません。ただし、鑑定評価額は、不動産そのものの価格を評価したものであり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

b. 前記a.の規定にかかわらず、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提として、一時的にSPCの組成を行う等して負担した費用については、鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。

c. 本投資法人が利害関係者からその他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は前記a.の規定に準ずるものとします。

(ロ) 物件の譲渡

a. 利害関係者へ不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託受益権を譲渡する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託受託者を通じて譲渡する場合を含みます。）は、利害関係者でない不動産鑑定業者による鑑定評価額未満で譲渡しません。ただし、鑑定評価額は、不動産そのものの価格を評価したものであり、税金、譲渡費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。

b. 利害関係者にその他の特定資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価とし、それ以外は前記a.の規定に準ずるものとします。

(ハ) 物件の賃貸

利害関係者に本投資法人の保有する不動産を賃貸する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産を信託受託者を通じて賃貸する場合を含みます。以下、本「② 利害関係者との取引基準」において同じです。）は、市場賃料、周辺相場等を調査し、適正と判断される条件で賃貸します。

（ニ） 不動産管理業務等の委託

a. 利害関係者に本投資法人の保有する不動産に係る不動産管理業務等を委託する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産に係る不動産管理業務等を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託先については、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、複数の管理会社の受注価格及び内容と比較検討の上、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。

b. 本投資法人が取得する不動産について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合（信託受益権を取得する場合において、信託財産たる不動産について不動産管理業務等を行っている場合を含みます。）は、取得後も引き続き当該不動産に係る不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することができ、委託料の決定については前記ａ．に準じます。

（中略）

③ 利害関係者との取引に関する手続

利害関係者と取引を行う場合、本資産運用会社の社内規程の定めに従い、当該取引内容について以下の手続を経るものとします。

（イ）起案部は、当該取引に係る稟議書を作成の上、コンプライアンス・オフィサーに提出します。

（ロ）コンプライアンス・オフィサーは、当該稟議書の内容を精査の上、コンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において、当該取引を行うことの是非を審議します。かかる審議に際しては、必要に応じて外部の専門家から意見書等を徴求することができます。また、取得した意見書等は、資産取得の決定の一助として投資委員会に提出します。

（ハ）コンプライアンス委員会における審議の結果、出席委員全員の意見が当該審議事項に賛成することで一致した場合には、コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会に付議するとともに、コンプライアンス委員会での審議の経過及びその結果を投資委員会に報告します。

（ニ）前記（ハ）の審議の結果、出席委員全員の意見が当該審議事項に賛成することで一致しなかった場合には、コンプライアンス・オフィサーは、起案部に対し、その旨及び指摘事項を通知します。起案部は、当該指摘事項を検討し、議案である取引への取組みが妥当であると判断する場合にはその旨及び当該指摘事項に係る回答及び対策を、議案を取り下げる場合にはその旨を記載した回答書により速やかにコンプライアンス・オフィサーに回答します。コンプライアンス・オフィサーは、起案部から当該指摘事項及び対策が記載された回答書を受領したときは、回答書の内容を検討し、起案部と協議を行い、必要に応じてコンプライアンス委員会の委員の意見を聴取した上で、コンプライアンス委員会での審議の経過とその結果、及びコンプライアンス委員会での指摘事項を投資委員会に報告するとともに、回答書を提出するものとします。この場合、投資委員会においては、回答書の内容も十分考慮の上、当該取引の是非につき審議を行います。また、回答書の内容が議案を取り下げる旨のものであったときは、コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会にてその旨を報告します。

（ホ）投資委員会における審議の結果当該審議事項が承認された場合、投資委員会の委員長は取締役会に対し、投資委員会における審議の経過及び承認内容の報告を行うとともに、当該審議事項を付議します。

（ヘ）投資委員会の委員長は、前記（ホ）の投資委員会及び取締役会の承認を得たときは、本投資法人の役員会に付議し、承認を得るものとします。

（ト）前記（ホ）及び（ヘ）にかかわらず、本投資法人に係る取引について、投資委員会及び取締役会の承認を停止条件とする場合、投資委員会及び取締役会に先行して本投資法人の役員会で承認することができるものとします。

7 規約のみなし変更

「会社法の一部を改正する法律」（令和元年法律第70号）附則第1条ただし書きに規定する改正規定が2022年9月1日に施行されたことに伴い、「会社法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」（令和元年法律第71号）第10条第9項の定めに基づき2022年9月1日をもって、本投資法人規約に、投資主総会参考書類等の内容である情報について電子提供措置をとる旨の定めを設けたものとみなされています。

8 監督役員の退任及び就任

本投資法人の監督役員であった大毅は、2022年9月20日に逝去したため、同日付で監督役員を退任いたしました。これに伴い、補欠監督役員として選任されておりました島村和也が、同月22日付で、新たに監督役員に就任することとなりました。

新たに監督役員に就任する島村和也は、2022年4月27日に開催された本投資法人の第4回投資主総会において補欠監督役員として選任されており、監督役員であった大毅の退任により新監督役員として就任することとなったものです。任期は大毅の任期の残存期間と同一です。新監督役員の主要略歴は下記のとおりです。

氏名	主要略歴	
島村 和也	1995年10月	監査法人トーマツ　入社
	1998年4月	公認会計士登録
	2004年10月	弁護士登録
	2004年10月	阿部・井窪・片山法律事務所 入所
	2008年3月	島村法律会計事務所 開設 代表 （現任）
	2008年6月	株式会社ソディックプラステック 監査役（非常勤）
	2008年7月	株式会社スリー・ディー・マトリックス 監査役（非常勤）
	2012年7月	株式会社スリー・ディー・マトリックス 取締役（非常勤）（現任）
	2014年3月	コスモ・バイオ株式会社 取締役（非常勤）
	2015年6月	アイビーシステム株式会社 監査役（非常勤）
	2017年1月	株式会社アズーム 監査役（非常勤）（現任）
	2017年1月	株式会社 CAICA DIGITAL 取締役（非常勤）（現任）
	2018年7月	本投資法人 補欠監督役員
	2019年10月	株式会社明豊エンタープライズ 取締役（監査等委員）（非常勤）（現任）
	2022年3月	コスモ・バイオ株式会社 取締役（監査等委員）（非常勤）（現任）
	2022年9月	本投資法人 監督役員（現任）

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

アドバンス・ロジスティクス投資法人　本店
（東京都千代田区神田神保町一丁目105番地　神保町三井ビルディング）

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になります（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	東京都千代田区丸の内一丁目3番3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	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

2　投資主に対する特典

該当事項はありません。

3　内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4　その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第２【その他】

該当事項はありません。