【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2022年4月26日
【計算期間】	第7期（自　2021年8月1日　至　2022年1月31日）
【発行者名】	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　東海林　淳一
【本店の所在の場所】	東京都千代田区麹町三丁目6番地5
【事務連絡者氏名】	伊藤忠リート・マネジメント株式会社 財務企画部長　　篠田 弘
【連絡場所】	東京都千代田区麹町三丁目6番地5
【電話番号】	03-3556-3901
【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【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1) 【主要な経営指標等の推移】

① 主要な経営指標等の推移

期　別			単位	第1期 自 2018年5月 1日 至 2019年1月31日	第2期 自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日	第3期 自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日	第4期 自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日	第5期 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日
営業収益			百万円	1,300	1,718	1,759	2,399	2,606
（うち不動産賃貸事業収益）	a		百万円	(1,300)	(1,718)	(1,759)	(2,399)	(2,606)
営業費用			百万円	563	908	920	1,206	1,282
（うち不動産賃貸事業費用）	b		百万円	(408)	(676)	(683)	(877)	(935)
営業利益			百万円	736	810	839	1,193	1,323
経常利益	c		百万円	521	733	760	1,047	1,185
当期純利益	d		百万円	520	732	759	1,046	1,184
総資産額	e		百万円	59,378	62,220	61,739	88,955	103,188
(対前期比)			%	(－)	4.8	△0.8	44.1	16.0
有利子負債額	f		百万円	21,990	24,580	23,940	36,153	35,370
純資産額	g		百万円	36,018	36,133	36,067	50,728	65,413
(対前期比)			%	(－)	0.3	△0.2	40.6	28.9
出資総額(純額)	h	(注3)	百万円	35,498	35,401	35,308	49,681	64,228
分配金総額	i		百万円	617	825	855	1,178	1,510
配当性向		(注4)	%	100.0	100.0	100.0	99.3	100.0
発行済投資口の総口数	j		口	357,143	357,143	357,143	486,000	600,127
1口当たり純資産額	g/j		円	100,852	101,174	100,989	104,378	108,999
1口当たり当期純利益		(注5)	円	2,708	2,050	2,126	2,161	2,232
1口当たり分配金	i/j		円	1,729	2,311	2,395	2,425	2,517
うち1口当たり利益分配金			円	1,456	2,050	2,126	2,138	1,974
うち1口当たり利益超過分配金			円	273	261	269	287	543
1口当たりFFO	(d+k)/j		円	2,425	3,302	3,421	3,465	3,143
総資産経常利益率		(注6)	%	0.9	1.2	1.2	1.4	1.2
年換算値		(注7)	%	2.2	2.4	2.4	2.8	2.4
自己資本比率	g/e		%	60.7	58.1	58.4	57.0	63.4
(対前期増減)			%	－	△2.5	0.3	△1.4	6.4
自己資本利益率		(注8)	%	1.5	2.0	2.1	2.4	2.0
年換算値		(注7)	%	3.6	4.1	4.2	4.8	4.0
総資産有利子負債比率(LTV)	f/e		%	37.0	39.5	38.8	40.6	34.3
賃貸NOI		(注9)	百万円	1,237	1,488	1,538	2,160	2,372
減価償却費	k	(注10)	百万円	345	447	462	637	701
期末投資口価格	l		円	87,500	103,000	126,200	161,700	129,900
[その他参考情報]								
当期運用日数		(注11)	日	276	181	184	182	184
期末投資物件数			件	7	8	8	9	10
期末稼働率		(注12)	%	100.0	100.0	100.0	99.9	99.9
資本的支出額			百万円	－	2	8	13	－

期　別			単位	第6期 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	第7期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日
営業収益			百万円	3,059	3,178
（うち不動産賃貸事業収益）	a		百万円	(3,059)	(3,178)
営業費用			百万円	1,570	1,627
（うち不動産賃貸事業費用）	b		百万円	(1,146)	(1,170)
営業利益			百万円	1,489	1,550
経常利益	c		百万円	1,353	1,414
当期純利益	d		百万円	1,352	1,413
総資産額	e		百万円	115,747	115,642
(対前期比)			%	12.2	△0.1
有利子負債額	f		百万円	47,723	47,290
純資産額	g		百万円	65,255	65,173
(対前期比)			%	△0.2	△0.1
出資総額(純額)	h	(注3)	百万円	63,902	63,759
分配金総額	i		百万円	1,495	1,653
配当性向		(注4)	%	100.0	100.0
発行済投資口の総口数	j		口	600,127	600,127
1口当たり純資産額	g/j		円	108,736	108,600
1口当たり当期純利益		(注5)	円	2,254	2,355
1口当たり分配金	i/j		円	2,492	2,755
うち1口当たり利益分配金			円	2,254	2,356
うち1口当たり利益超過分配金			円	238	399
1口当たりFFO	(d+k)/j		円	3,558	3,687
総資産経常利益率		(注6)	%	1.2	1.2
年換算値		(注7)	%	2.5	2.4
自己資本比率	g/e		%	56.4	56.4
(対前期増減)			%	△7.0	△0.0
自己資本利益率		(注8)	%	2.1	2.2
年換算値		(注7)	%	4.2	4.3
総資産有利子負債比率(LTV)	f/e		%	41.2	40.9
賃貸NOI		(注9)	百万円	2,696	2,806
減価償却費	k	(注10)	百万円	782	799
期末投資口価格	l		円	160,100	156,400
[その他参考情報]					
当期運用日数		(注11)	日	181	184
期末投資物件数			件	12	12
期末稼働率		(注12)	%	99.9	99.9
資本的支出額			百万円	23	1

(注1) 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までですが、第1期の営業期間は本投資法人設立の日である2018年5月1日から2019年1月末日までとなります。なお、第1期の実質的な営業期間は、実際に運用を開始した日である2018年9月7日から2019年1月末日まで（147日）となります。

(注2) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。また、金額については、記載未満の桁数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。以下、特に記載ない限り同様です。

(注3) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動も考慮して算出した金額を記載しています。

(注4) 配当性向＝1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）÷1口当たり当期純利益×100
なお、第1期、第4期及び第5期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により計算しています。
分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100

(注5) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。なお、第1期については、実際に運用を開始した日である2018年9月7日時点を期首とみなして、日数による加重平均投資口数（357,143口）により算出した1口当たり当期純利益は1,456円です。

(注6) 総資産経常利益率＝経常利益／｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷2｝×100
なお、第1期の期首総資産額については、実際に運用を開始した日である2018年9月7日時点の総資産額を使用しています。

(注7) 第1期については実質的な運用日数147日（実際に運用を開始した日である2018年9月7日から2019年1月末日まで）に基づいた年換算値を算出しています。

(注8) 自己資本利益率＝当期純利益／｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×100
なお、第1期の期首純資産額については、実際に運用を開始した日である2018年9月7日時点の純資産額を使用しています。

(注9) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋賃貸事業費用に含まれる減価償却費

(注10) 減価償却費は、賃貸事業費用に関する減価償却費を記載しています。第2期より上記のとおり集計対象を変更したことから第1期についても遡って同様の方法で集計した数値を記載しています。

(注11) 本投資法人における第1期の計算期間は2018年5月1日から2019年1月31日までの276日間ですが、実質的な資産運用期間は2018年9月7日からの147日間です。

(注12) 期末稼働率は、各期末日現在における各保有資産に係る賃貸可能面積(注13)の合計に対する賃貸面積(注14)の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。

(注13) 「賃貸可能面積」は、各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（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。）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。

(注14) 「賃貸面積」は、各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に表示された賃貸面積の合計をいいます。

② 事業の状況

（イ）投資法人の主な推移

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、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」といいます。）を設立企画人として、2018年5月1日に設立され、2018年9月7日に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。）不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード3493）。

本投資法人は、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。）を主な投資対象とする上場投資法人として、物流との親和性の高い衣料品や食品等の生活消費関連（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。）をスポンサー（注2）としており、伊藤忠グループ（注3）との「拡張的協働関係」（注4）の構築を通じて、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。

当期（2022年1月期）末時点における本投資法人の保有資産は12物件、取得価格（注5）合計111,422百万円となっています。

（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）「スポンサー」とは、本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結している者をいい、2022年1月末日現在、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発をいいます。以下同じです。

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

（注4）伊藤忠グループが有するプラットフォーム（「不動産・物流プラットフォーム」及び「商社・商流プラットフォーム」（以下、それぞれ後記「③次期の見通し（イ）今後の運用方針　a.外部成長戦略」で定義します。詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ① 本投資法人の基本戦略 （ハ）本投資法人と伊藤忠グループがともに成長する「拡張的協働関係」の構築」をご参照ください。））を活用することで、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。

（注5）「取得価格」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。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。

（ロ）当期の運用実績

当期（2022年1月期）における我が国経済は、引き続き新型コロナウイルス感染症の蔓延により、緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が数度にわたり発出又は期間延長されたものの、直近2021年10月～12月期の実質GDP成長率は前期比＋1.3%（年率換算＋5.4%）となり、感染第5波の収束、緊急事態宣言の全面解除を受けて、対面型サービスへの支出を中心に個人消費が大きく増加し、全体をけん引しました。しかし依然として、新型コロナウイルス感染症の流行前である2019年10～12月期の水準には届いておらず、2021年に入って前期比での成長率がプラスとマイナスを交互に繰り返しており、米欧中などすでに新型コロナウイルス感染症の流行前の水準に回復している他の主要国・地域と比べると回復力は鈍い状況です。また、2022年の年明け以降は米国での利上げ確度が高まったことを受け、日本国内長期金利も上昇基調で推移し、今後の動向が注目されます。

J-REIT市場においては、新型コロナウイルス感染症拡大以降最低値を記録した2020年3月19日の東証REIT指数（終値ベース）1,145ポイントから、落ち着きを取り戻し、2021年7月6日には2,186ポイントまで回復しましたが、その後緩やかに下落し、2022年1月31日には1,946ポイントで引けました。

物流不動産賃貸市場は、電子商取引（EC）市場の継続的な拡大を受け、強い需要が続くとみられ、今後も引き続き堅調に推移すると予想されます。

このような状況下、本投資法人は、当期（2022年1月期）において、伊藤忠グループと連携し、適切な管理運営のもとに保有12物件（取得価格合計111,422百万円）の着実な運用を行った結果、保有資産全体の稼働率（注）は当期末時点99.9%と良好な稼働状況を維持しています。

（注）「稼働率」は、2022年1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。ただし、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。

（ハ）資金調達の概要

当期においては、2021年9月7日付で長期借入金5,300百万円について短期借入金での借換えを行いました。さらに、同年11月30日付で、消費税還付金及び手元資金を原資として、2021年4月1日の物件取得時に借り入れた短期借入金433百万円の期限前弁済を行いました。その結果、当期末時点の有利子負債残高は47,290百万円、当期末時点における総資産のうち有利子負債の占める割合（以下「LTV」（注1）といいます。）は40.9%となりました。

また、2021年12月27日付で本投資法人が取得している格付（注2）が以下のとおり変更となりました。

信用格付業者	格付対象	変更前	変更後
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	A＋	AA-
	見通し	ポジティブ	安定的
	債券格付	A＋	AA-

（注1）「LTV」は、以下の計算式により求めて記載しています。以下同じです。
LTV＝有利子負債総額÷総資産額×100

（注2）かかる格付は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）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。

（ニ）業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は営業収益3,178百万円、営業利益1,550百万円、経常利益1,414百万円、当期純利益1,413百万円となりました。

当期の利益分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針（注）に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、当期未処分利益のうち発行済投資口の総口数600,127口の整数倍である1,413,899,212円を分配することとし、投資口１口当たりの利益分配金は2,356円としました。

これに加え、本投資法人は、原則として毎期継続的に利益超過分配を実施する方針としております。これに基づき、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして当期の減価償却費799百万円の30%である239百万円を分配することとし、投資口１口当たりの利益超過分配金は1円未満切り捨ての金額である399円としました。

（注）　本投資法人は、長期的な保有資産の維持管理及び財務の安定性を確保する観点から、資本的支出等に係る過去の実績及びエンジニアリング・レポート等に基づく将来の見通しも勘案し当該営業期間の減価償却費の30%を目途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。
保有資産について、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（2021年7月1日付で東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から東京海上ディーアール株式会社に商号を変更しています。土壌等の調査を委託した当時又は建物状況調査報告書等を取得した当時の名称が東京海上日動リスクコンサルティング株式会社である場合も、本書においては現在の商号を記載しています。）、株式会社イー・アール・エス又は株式会社ERIソリューションにより行われた建物状況評価の結果作成された評価結果に係る報告書（建物状況調査報告書）に記載の緊急・早期修繕更新費用及び中期修繕更新費用の合計額の6か月平均額は51百万円です。本投資法人は、現在の経済環境や不動産市況等及び本投資法人のLTV水準、信用格付、財務状況等を勘案し、剰余資金の効率的運用の観点から、かかる利益を超えた金銭の分配について、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あると判断し、実施することを決定しました。なお、当期の利益超過分配金は、その支払時に出資総額（総額）から控除されることになります。

（ホ）資産運用会社の合併

本資産運用会社は、2022年1月27日付で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ました。同契約に基づき、本資産運用会社は、2022年6月1日を効力発生日としてADIMに吸収合併（以下「本合併」といいます。）される予定です。なお、本合併はADIMを吸収合併存続会社、本資産運用会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併方式ですが、本合併後のADIMの商号は、「伊藤忠リート・マネジメント株式会社」となる予定です。

③　次期の見通し

（イ）今後の運用方針

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の「拡張的協働関係」を活用した以下の戦略を着実に実行することによって、1口当たり当期純利益の着実な成長を目指します。

a.外部成長戦略

本投資法人は、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発株式会社（以下「伊藤忠都市開発」といいます。）との間でそれぞれ締結したスポンサーサポート契約に基づく優先交渉権を活用し、伊藤忠グループが取得・開発した優良物流不動産への重点投資を行います。

本投資法人は、伊藤忠グループが有する以下の二つのビジネスプラットフォームを積極的に活用し、優良な物流不動産に投資していくことで持続的な成長を図ります。

i．不動産・物流プラットフォーム（注1）の活用

本投資法人のスポンサーである伊藤忠商事は、住生活カンパニー（注2）において物流事業を手掛けるとともに、賃貸型物流不動産開発事業の黎明期である2004年より物流不動産開発事業を本格的に展開しており、物流事業者（注3）としての顔と老舗デベロッパーとしての顔を有しています。こうした経験から培われたテナント目線での知見が、高い汎用性を有しかつ長期契約につながる使い勝手の良い施設づくりに活かされています。本投資法人のもう一社のスポンサーである専業デベロッパーの伊藤忠都市開発も2017年4月より物流不動産開発の専門部署を立ち上げ、積極的な物流不動産開発に着手し、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。本投資法人は、これらスポンサー2社を両輪に、安定的な外部成長を目指します。

（注1）「不動産・物流プラットフォーム」とは、伊藤忠商事住生活カンパニー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4）及び運用・管理を統合的に所管する組織体制をいいます。以下同じです。

（注2）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5）、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。以下同じです。

（注3）「物流事業者」とは、物流オペレーションを行う各事業者のことをいいます。以下同じです。

（注4）「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5）「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。

ii.商社・商流プラットフォーム（注1）の活用

生活消費関連ビジネスに強みをもつ伊藤忠グループは、物流と親和性の高い商流（注2）領域を中心に約10万社（注3）に及ぶ顧客ネットワークを有しており、顧客本来のビジネスに深く入り込んだ顧客リレーションを活用することで、優良なテナント企業の開拓・獲得や開発用地の確保(CRE（注4）戦略)を進めることが可能です。

（注1）「商社・商流プラットフォーム」とは、生活消費関連ビジネスに強みを持つ大手総合商社である伊藤忠商事が携わる様々な分野のビジネスで関わる約10万社に及ぶ豊富な取引顧客網及び各顧客と経営レベルで構築した取引関係をいいます。以下同じです。

（注2）「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、2022年1月末日現在、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。以下同じです。

（注4）「CRE」とは、Corporate Real Estateの略称で、企業の保有する不動産又はその戦略的な活用のための取り組みを意味します。

b.内部成長戦略

本投資法人は、伊藤忠商事とのリーシングマネジメント契約（後記「（3）投資法人の仕組み　② 本投資法人、本投資法人の関係法人及び主な関係者の名称、運営上の役割及び関係業務の内容」に定義されます。）に基づく、以下二つのビジネスプラットフォームを最大限活用した商社ならではのリーシング、及び保有物件にかかる水道光熱費、保険料等の運用コストや借入コストの削減により、着実な内部成長を図ります。

i．不動産・物流プラットフォームの活用

伊藤忠商事の15年以上に及ぶ物流不動産開発経験によって培われたリーシングのノウハウと、伊藤忠グループにおける物流企業・荷主企業との取引顧客網や物流オペレーションの経験を活用し、収益の長期安定化を目指します。

ii．商社・商流プラットフォームの活用

伊藤忠商事は、約10万社に及ぶ取引顧客網、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有効に活用したリーシングを行います。また、伊藤忠グループの扱う様々なソリューションを商社本来のビジネスとして提供することでテナント企業の経営や物流オペレーションにおける課題を解決する「御用聞き」（注）機能は、再契約や長期契約の動機付けとなるテナントとの粘着性を生み出し継続的な賃料収入に貢献します。

（注）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、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。

c.財務戦略及び分配金戦略

本投資法人は、保守的な財務運営を基本とし、成長性に配慮してLTVコントロールを行うとともに、効率的なキャッシュマネジメントにより投資主価値の向上を目指します。その一環として、2021年9月15日付で運用ガイドラインの変更を行いました。これにより、第7期（2022年1月期）の分配金から、当該営業期間の減価償却費の30%を目途とした継続的な利益超過分配を行う方針となりました。その他には、借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散化を通じた財務基盤の安定化を図りつつ、資金調達余力の確保に配慮したLTVコントロールに努めます。また、適切なキャッシュマネジメントを通じて、効果的な資本的支出の実施、新規物件の取得資金や有利子負債返済への一部充当など、資金の有効活用を図るとともに、継続的な利益超過分配を行うことで、投資主価値の最大化に努めます。

（ロ）情報開示

本投資法人は、透明性確保の観点から、法定開示に加えて、有用かつ適切と判断される投資情報について、正確、迅速かつ理解し易い開示に努めます。具体的には、東京証券取引所の適時開示（TDnet登録及びプレスリリース）に加えて、本投資法人のホームページ（https://www.ial-reit.com/）を通じた積極的な情報開示を行います。

（ハ）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

規約一部変更について

2022年4月27日に開催予定の本投資法人の第4回投資主総会において、下記のとおり投資法人規約の一部変更について議案の提出を予定しています。

（下線部は変更箇所を示します。）

現　行　規　約	変　　更　　案
第1条（商号） 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と称し、英文では ITOCHU Advance Logistics Investment Corporationと表示する。	第1条（商号） 本投資法人は、アドバンス・ロジスティクス投資法人と称し、英文ではAdvance Logistics Investment Corporationと表示する。
第14条（みなし賛成） 1. ～2. （記載省略） （新設） （新設）	第14条（みなし賛成） 1. ～2. （現行どおり） 3. 前2項の規定は、(ⅰ)以下の各事項に関する議案が投資主総会に提出されることについて本投資法人が本投資法人のウェブサイトにおいて公表した日若しくは招集権者がこれに準ずる方法により公表した日のいずれか早い日から2週間以内に、総発行済投資口の100分の1以上の投資口を6か月以上引き続き有する投資主が、当該議案に反対である旨を本投資法人（招集権者が執行役員若しくは監督役員以外の者である場合は、本投資法人及び招集権者の双方）に通知した場合、又は、(ⅱ)以下の各事項に関する議案について、本投資法人が当該議案に反対である旨を招集通知に記載若しくは本投資法人のウェブサイトにおいて公表した場合は、当該議案については適用しない。 (1)執行役員又は監督役員の選任又は解任 (2)資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約 (3)解散 (4)投資口の併合 (5)執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除 (6)吸収合併契約又は新設合併契約の承認 4. 第1項及び第2項の規定は、本条を変更する規約変更議案については適用しない。
第27条（会計監査人の報酬の支払基準） 会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に2,000万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後3か月以内に支払う。	第27条（会計監査人の報酬の支払基準） 会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期毎に2,000万円を上限とし、役員会で決定する金額を、投信法その他の法令に基づき必要とされるすべての監査報告書を受領後、1か月以内に支払う。

現　行　規　約	変　　更　　案
第36条（資産評価の方法、基準及び基準日） 本投資法人の資産評価の方法は、投信法、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含む。）、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」という。）が定める諸規則その他の法令諸規則及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従い、次のとおり運用資産の種類ごとに定める。 1. 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり投資対象資産の種類毎に定める。 (1)～(5)　　（記載省略） (6)有価証券（第31条第2項④、⑤及び⑦に定めるもの） 当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いる。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価する。ただし、合理的な方法により価額を算定することが極めて困難と認められる場合には取得価額で評価できるものとする。 (7)　　（記載省略） (8)デリバティブ取引に係る権利（第31条第2項⑧に定めるもの） ①　　（記載省略） ②金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務 市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価する。 ③　　（記載省略） (9)～(10)　（記載省略）	第36条（資産評価の方法、基準及び基準日） 本投資法人の資産評価の方法は、投信法、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含む。）、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」という。）が定める諸規則その他の法令諸規則及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従い、次のとおり運用資産の種類ごとに定める。 1. 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、次のとおり投資対象資産の種類毎に定める。 (1)～(5)　　（現行どおり） (6)有価証券（第31条第2項④、⑤及び⑦に定めるもの） 当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用いる。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価する。 (7)　　（現行どおり） (8)デリバティブ取引に係る権利（第31条第2項⑧に定めるもの） ①　　（現行どおり） ②金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務 市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額。 ③　　（現行どおり） (9)～(10)　（現行どおり）
第38条（営業期間及び決算期） 本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までとする。ただし、第1期の営業期間は、本投資法人設立の日から2019年1月末日までとする。	第38条（営業期間及び決算期） 本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで、及び9月1日から翌年2月末日までとする。
（新設）	附則第1条（商号の変更） 1. 2022年4月27日の投資主総会決議による第1条の変更は、2022年6月1日に効力を生じる。 2. 本条の規定は前項の効力発生日の翌日をもって、これを削除する。
（新設）	附則第2条（営業期間及び決算期の変更） 1. 2022年4月27日の投資主総会決議による第38条及び別紙の変更は、2022年8月1日に効力を生じる。 2. 第38条の規定にかかわらず、本投資法人の第9期の営業期間は、2022年8月1日から2023年2月末日までとする。 3. 本条の規定は2023年3月1日をもって、これを削除する。

現　行　規　約	変　　更　　案
別紙 資産運用会社に対する資産運用報酬 本投資法人が運用資産の運用を委託する資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は次のとおりとする。 1.　　報酬体系 （記載省略） （1）運用報酬Ⅰ 年0.1%を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する報酬料率により、次の算式に従って算出される各月ごとの金額の営業期間の総額（1円未満切捨て）とする。 各月末総資産の額×報酬料率×各月実日数／365 （2）（記載省略） （3）運用報酬Ⅲ 各営業期間について0.005%を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する報酬料率により、次の算式に従って算出される金額（1円未満切捨て）とする。 当該営業期間に係る税引前当期純利益（注2）×（調整後EPU（注3）×報酬料率） （記載省略）	別紙 資産運用会社に対する資産運用報酬 本投資法人が運用資産の運用を委託する資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は次のとおりとする。 1.　　報酬体系 （現行どおり） （1）運用報酬Ⅰ 年0.05%を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する報酬料率により、次の算式に従って算出される各月ごとの金額の営業期間の総額（1円未満切捨て）とする。 各月末総資産の額×報酬料率×各月実日数／365 （2）（現行どおり） （3）運用報酬Ⅲ 各営業期間について0.004%を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する報酬料率により、次の算式に従って算出される金額（1円未満切捨て）とする。 当該営業期間に係る税引前当期純利益（注2）×（調整後EPU（注3）×報酬料率） （現行どおり）

（2）【投資法人の目的及び基本的性格】

①　投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき、投資法人の資産を主として特定資産（投信法第2条第1項に規定する特定資産をいいます。以下同じです。）のうち不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第105条第1号へに規定するものをいいます。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的とし（規約第2条）、また、本投資法人は、主として不動産等資産のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権を投資対象とし、中長期にわたる安定的収益の獲得と運用資産の成長を目指し、投資主価値の極大化を図ります（規約第29条）。

本投資法人は、投信法第198条第1項及び規約第40条第1項の規定に基づき、その資産の運用に係る業務を本資産運用会社にすべて委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で2018年5月1日に締結された資産運用委託契約（その後の変更を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程として運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）(注)を制定しています。

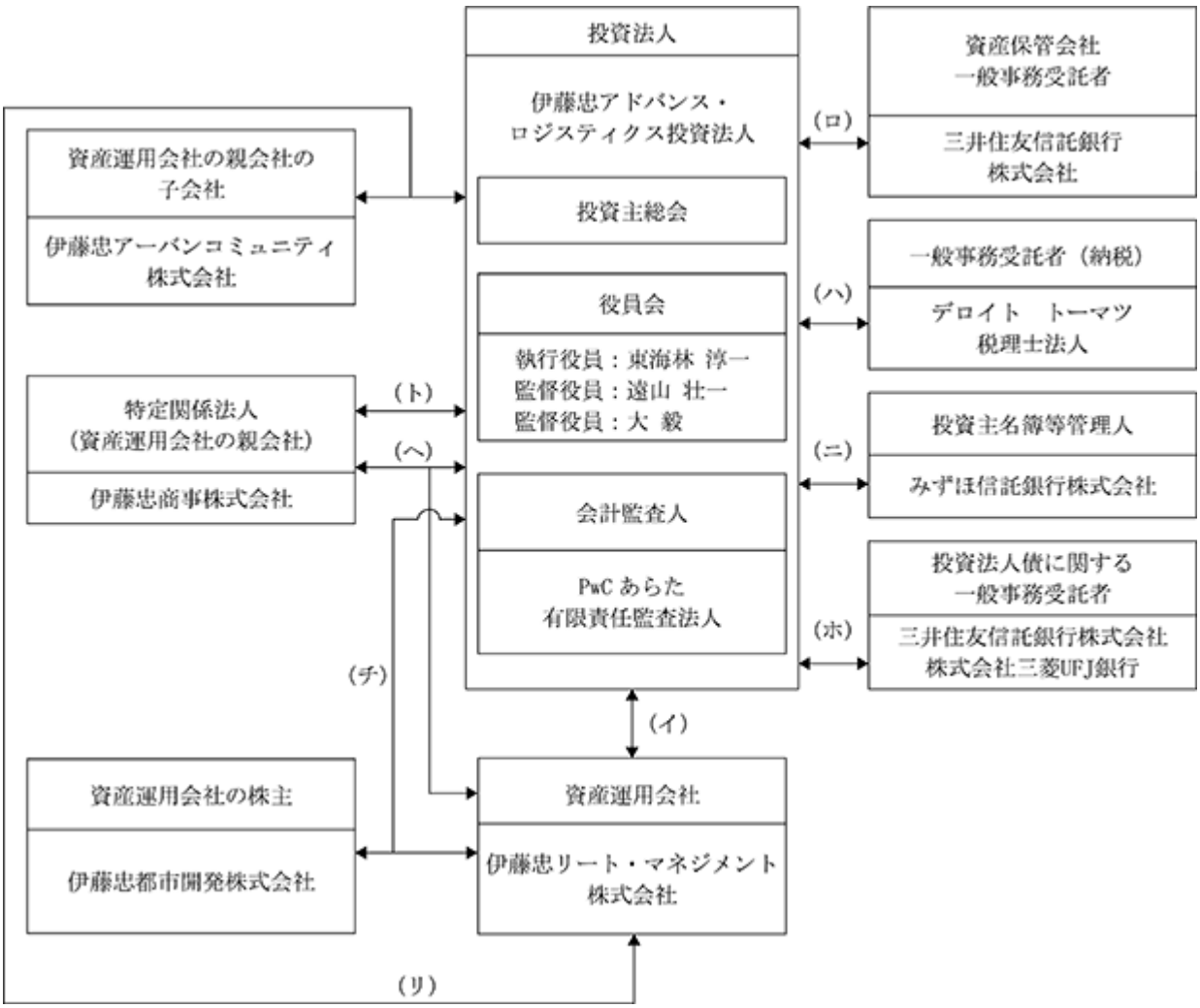
(注) 運用ガイドラインは、本資産運用会社の判断により、規約に定める本投資法人の資産運用の基本方針の最適な実現を目指し、かつ今後の諸要因の動向、変化等を勘案し、これに機動的に対応するため、規約及び資産運用委託契約に定める範囲内において、変更されることがあります。

②　投資法人の特色

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

（3）【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組図



＜契約の名称＞

（イ） 資産運用委託契約／商標権使用許諾契約（注）

（ロ） 資産保管委託契約／一般事務委託契約（機関運営・計算・会計）

（ハ） 一般事務委託契約（納税）

（ニ） 事務委託契約（投資口事務受託契約）

（ホ） 財務代理契約

（へ） スポンサーサポート契約／リーシングマネジメント業務委託契約

（ト） 商標権使用許諾契約／信託受益権売買契約

（チ） スポンサーサポート契約

（リ） マスターリース契約兼プロパティマネジメント業務委託契約

（注）本資産運用会社は、2022年1月27日付でADIMと吸収合併契約を締結しました。同契約に基づき、本資産運用会社は、2022年6月1日を効力発生日としてADIMに吸収合併される予定です。なお、本合併はADIMを吸収合併存続会社、本資産運用会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併方式ですが、本合併後のADIMの商号は、「伊藤忠リート・マネジメント株式会社」となる予定です。

② 本投資法人、本投資法人の関係法人及び主な関係者の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	伊藤忠アドバンス・ ロジスティクス投資法人	規約に基づき、中長期にわたる安定的収益の獲得と運用資産の成長を目指し、不動産等資産を主たる投資対象として運用を行うものとします。
資産運用会社	伊藤忠リート・マネジメント株式会社	本投資法人との間で2018年5月1日付で資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います（投信法第198条第1項）。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、(イ）本投資法人の資産の運用に係る業務、(ロ）本投資法人の資金調達等に係る業務、(ハ）本投資法人への報告業務、(ニ）その他本投資法人が随時委託する前記(イ)から(ハ)までに関連し又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。 また、本投資法人との間で2018年6月29日付で商標権使用許諾契約を締結し、商標権の使用を許諾しています。
資産保管会社 一般事務受託者（機関運営・計算・会計）	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で2018年5月1日付で資産保管委託契約及び一般事務委託契約（機関運営・計算・会計）（いずれもその後の変更を含みます。）をそれぞれ締結しています。 投信法上の資産保管会社として、資産保管委託契約に基づき、(イ）資産保管業務、(ロ）金銭出納管理業務並びに(ハ）その他前記(イ)及び(ロ)に付随関連する業務を行います（投信法第208条第1項）。 また、投信法上の一般事務受託者として、一般事務委託契約（機関運営・計算・会計）に基づき、(イ）計算に関する事務、(ロ）会計帳簿の作成に関する事務、(ハ）納税に関する事務、(ニ）機関（役員会及び投資主総会をいいます。）の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）及び(ホ）その他前記(イ)から(ニ)までに付随関連する事務（ただし、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号。その後の改正を含みます。以下「番号法」といいます。）に係る個人番号に関する管理取扱い業務を除きます。）を行います（投信法第117条第4号、第5号及び第6号）。
一般事務受託者（納税）	デロイト トーマツ税理士法人	本投資法人との間で2019年4月26日付で一般事務委託契約（納税に関する事務）及び税務関連業務に関する業務委託契約書（その後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の一般事務受託者として、同契約に基づき、納税に関する事務を行います（投信法第117条第6号）。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人の設立企画人としての本資産運用会社との間で2018年3月29日付で事務委託契約（投資口事務受託契約）（その後の変更を含みます。）を締結しています（本投資法人は2018年5月1日付で本資産運用会社から同契約上の地位を承継しています。）。 投信法上の一般事務受託者として、同契約に基づき、(イ）投資主名簿及び新投資口予約権原簿の作成及び備置きその他の投資主名簿及び新投資口予約権原簿に関する事務、(ロ）投資証券及び新投資口予約権証券の発行に関する事務、(ハ）投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、(ニ）投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務、(ホ）新投資口予約権者の権利行使に関する請求その他の新投資口予約権者からの申出の受付に関する事務を行います（投信法第117条第2号、第3号及び第6号）。
投資法人債に関する一般事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で2019年12月6日付で第1回無担保投資法人債に係る財務代理契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の一般事務受託者として、同契約に基づき、第1回無担保投資法人債に係る(イ）発行代理人事務、(ロ）投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、及び(ハ）投資法人債原簿に関する事務等を行います（投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務）。
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	本投資法人との間で2022年2月4日付で第2回無担保投資法人債に係る財務代理契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の一般事務受託者として、同契約に基づき、第2回無担保投資法人債に係る(イ）発行代理人事務、(ロ）投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務、及び(ハ）投資法人債原簿に関する事務等を行います（投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務）。
資産運用会社の親会社	伊藤忠商事株式会社 (注1)	本投資法人との間で2018年6月29日付で商標権使用許諾契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 本投資法人及び本資産運用会社との間で2018年7月17日付でリーシングマネジメント業務委託契約（その後の変更を含みます。以下「リーシングマネジメント契約」ということがあります。）を締結しています。 物件情報提供を含むスポンサーサポートの提供を行い、商標権の使用を許諾し、リーシングマネジメント業務(注2)を提供します。詳細については、後記「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、本投資法人の保有資産の一部の売主です。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
資産運用会社の株主	伊藤忠都市開発株式会社	本投資法人及び本資産運用会社との間で2018年7月17日付でスポンサーサポート契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 物件情報提供を含むスポンサーサポートの提供を行います。詳細については、後記「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、本投資法人の保有資産の一部の売主です。
保有資産のマスターリース会社兼プロパティマネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（以下「伊藤忠アーバンコミュニティ」といいます。）(注1)	保有資産のすべてについて、信託受託者及び本資産運用会社との間でマスターリース契約兼プロパティマネジメント業務委託契約を締結している、マスターリース(注3)会社及びプロパティマネジメント(注3)会社です。

(注1) 伊藤忠商事及び伊藤忠アーバンコミュニティは、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人に該当します。

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

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

③　匿名組合出資等の仕組み

本投資法人は、本書の日付現在において、匿名組合出資持分（後記「2 投資方針　(2) 投資対象　① 投資対象とする資産の種類　（イ）不動産等」に定義されます。）等に出資は行っていません。

(4) 【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

(イ) 機関の内容

a. 投資主総会

i. 投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「第二部　投資法人の詳細情報　第3 管理及び運営　3 投資主・投資法人債権者の権利　(1) 投資主の権利　① 投資主総会における議決権」をご参照ください。

ii. 本投資法人の投資主総会は、原則として、2年に1回以上開催します（規約第9条第1項）。

iii. 投資主総会は、法令に別段の定めがある場合の他、役員会の承認に基づき、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名が、これを招集します（規約第9条第2項）。

iv. 投資主総会は、2020年4月1日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの4月1日及び同日以後遅滞なく招集します。また、必要があるときは随時投資主総会を招集することができます（規約第9条第3項）。

v. 投資主総会を招集するには、投資主総会の日の2か月前までに投資主総会の日を公告し、投資主総会の日の2週間前までに各投資主に対して書面にて又は法令の定めるところに従い電磁的方法により通知を発します。ただし、前記iv.第一文の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告をすることを要しません（規約第9条第4項）。

vi. 投資主総会の議長は、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれにあたります。すべての執行役員に欠員又は事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、監督役員の1名がこれにあたります（規約第10条）。

b. 執行役員、監督役員及び役員会

i. 執行役員は、本投資法人の業務を執行し、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第1項及び第5項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務の委託、資産運用委託契約若しくは資産保管委託契約の締結又はこれらの契約内容の変更、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた重要な職務の執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、重要な職務の執行に関する上記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときには、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、当該責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において役員会の決議によって免除することができる旨を定めています（規約第20条）。

ii. 本投資法人が、執行役員又は監督役員に対して、その職務の執行に関し、当該執行役員若しくは監督役員が法令の規定に違反したことが疑われ若しくは責任の追及に係る請求を受けたことに対処するために支出する費用、又は、第三者に生じた損害を賠償する責任を負う場合において、当該執行役員若しくは監督役員が当該損害を賠償することによる損失等の全部又は一部を補償することを約する契約の内容を決定する場合、役員会の決議によらなければなりません（投信法第116条の2第1項）。また、本投資法人が、保険者との間で締結する保険契約のうち、執行役員又は監督役員がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を保険者が填補することを約するものであって、執行役員又は監督役員を被保険者とするものの内容を決定するには、役員会の決議によらなければなりません（投信法第116条の3第1項）。

iii．執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（ただし、執行役員の数に1を加えた数以上とします。）とします（規約第17条）。

iv．執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第1項、規約第18条第1項本文）。ただし、法令の規定により、設立に際して役員となる設立時役員はこの限りではありません（規約第18条第1項ただし書）。

v．執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とします。ただし、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げません。また、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第18条第2項）。

vi．補欠役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された役員の任期が終了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません（投信法第96条第2項、会社法第329条第3項、投信法施行規則第163条第3項ただし書、規約第18条第3項）。

vii．役員会は、法令に別段の定めがある場合を除き、執行役員が1名の場合は当該執行役員が、執行役員が2名以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集し、その議長となります（規約第21条第1項）。

viii．役員会の招集通知は、役員会の日の3日前までに、役員の全員に対して発します。ただし、役員の全員の同意を得て、招集期間を短縮し、又は招集手続を省略することができます（規約第21条第2項）。

ix．役員会招集権を有しない執行役員及び監督役員は、投信法の規定に従い、それぞれ役員会の招集を請求することができます（投信法第113条第2項、第3項、規約第21条第3項）。

x．役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決をもって行います（規約第22条）。

c．会計監査人

i．会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第1項、規約第25条本文）。ただし、法令の規定により、設立に際して会計監査人となる設立時会計監査人はこの限りでありません（投信法第72条、規約第25条ただし書）。

ii．会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後（営業期間の末日をいいます。以下同じです。）に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします（投信法第103条第1項、規約第26条第1項）。なお、会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（投信法第103条第2項、規約第26条第2項）。

iii．会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の2第1項、第115条の3第1項等）。

iv．会計監査人は、その任務を怠り本投資法人に損害を与えた場合はこれを賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、規約をもって、会計監査人の投信法第115条の6第1項の賠償責任について、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において役員会の決議によって免除することができる旨を定めています（規約第28条）。

v．本投資法人が、会計監査人に対して、その職務の執行に関し、当該会計監査人が法令の規定に違反したことが疑われ若しくは責任の追及に係る請求を受けたことに対処するために支出する費用、又は、第三者に生じた損害を賠償する責任を負う場合において、当該会計監査人が当該損害を賠償することによる損失等の全部又は一部を補償することを約する契約の内容を決定する場合、役員会の決議によらなければなりません（投信法第116条の2第1項）。また、本投資法人が、保険者との間で締結する保険契約のうち、会計監査人がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を保険者が填補することを約するものであって、会計監査人を被保険者とするものの内容を決定するには、役員会の決議によらなければなりません（投信法第116条の3第1項）。

d．資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

i．本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を本資産運用会社へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託しています。本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務で投信法により第三者に委託しなければならないとされる事務については一般事務受託者へ委託しています。

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

(ロ)　内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その役員会規程において、役員会を原則として1か月に1回以上開催すると定めています。本投資法人の役員会においては、執行役員及び監督役員が出席し、本資産運用会社が同席の上、執行役員の職務執行状況並びに本資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況等について執行役員の報告が行われることとされており、役員会を通じた管理を行う内部管理体制を確立しています。また、本書の日付現在、本投資法人の監督役員には、弁護士1名、公認会計士1名の計2名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

(ハ)　内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互連携

監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から職務執行状況、本資産運用会社による資産の運用管理状況並びにコンプライアンス及びリスクに関する事項について報告を受けます。また、会計監査人は、会計監査報告を作成することに加え、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときには、遅滞なくこれを監督役員に報告する職務を担っています。

(ニ)　投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本投資法人と本資産運用会社又はその取締役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、本資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等（投信法第201条第1項に定める意味を有します。以下同じです。）との間において特定資産の売買その他投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）で定める取引が行われたときは、本資産運用会社は、投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、その他投信法施行令で定める者へ交付するものとされています。

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

②　投資法人の運用体制、投資運用の意思決定機構及び投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

上記のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。なお、本資産運用会社の運用体制全般については、後記「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」を、投資運用の意思決定機構及び投資運用に関するリスク管理体制の整備状況については、それぞれ、後記「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　② 投資運用の意思決定機構」及び同「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。

（5）【投資法人の出資総額】

本書の日付現在の出資総額、発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数は以下のとおりです。

出資総額(純額)(注1)	63,520百万円
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	600,127口

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

年　月　日	摘　要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額）（百万円）（注1）		備　考
		増減口数	残　高	増減額	残　高	
2018年5月1日	私募設立	1,000	1,000	100	100	（注2）
2018年9月6日	公募増資	356,143	357,143	35,398	35,498	（注3）
2019年4月15日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	―	357,143	△97	35,401	(注4)
2019年10月23日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	―	357,143	△93	35,308	(注5)
2020年2月3日	公募増資	123,357	480,500	13,852	49,160	(注6)
2020年2月19日	第三者割当による増資	5,500	486,000	617	49,777	(注7)
2020年4月13日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	―	486,000	△96	49,681	(注8)
2020年10月23日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	―	486,000	△132	49,549	(注9)
2020年11月20日	公募増資	111,000	597,000	14,276	63,826	(注10)
2020年12月22日	第三者割当による増資	3,127	600,127	402	64,228	(注11)
2021年4月23日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	―	600,127	△325	63,902	(注12)
2021年10月22日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	―	600,127	△142	63,759	(注13)
2022年4月12日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	―	600,127	△239	63,520	(注14)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動も考慮して算出した金額を記載しています。かかる算出方法に変更したことから、2020年4月13日付の出資総額（純額）についても遡って同様の方法で算出した数値を記載しています。

(注2) 1口当たり発行価格100,000円にて、伊藤忠商事株式会社（1,000口）の出資により、本投資法人が設立されました。

(注3) 1口当たり発行価格103,000円（発行価額99,395円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募新投資口を発行しました。

(注4) 2019年3月14日開催の本投資法人役員会において、第1期（2019年1月期）に係る金銭の分配として、１口当たり273円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2019年4月15日よりその支払を開始しました。

(注5) 2019年9月13日開催の本投資法人役員会において、第2期（2019年7月期）に係る金銭の分配として、１口当たり261円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2019年10月23日よりその支払を開始しました。

(注6) 1口当たり発行価格116,350円（発行価額112,292円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格112,292円にて、将来の新規物件の取得資金の調達等を目的として、SMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。

(注8) 2020年3月16日開催の本投資法人役員会において、第3期（2020年1月期）に係る金銭の分配として、１口当たり269円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2020年4月13日よりその支払を開始しました。

(注9) 2020年9月14日開催の本投資法人役員会において、第4期（2020年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり287円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2020年10月23日よりその支払を開始しました。

(注10) 1口当たり発行価格133,344円（発行価額128,621円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募新投資口を発行しました。

(注11) 1口当たり発行価格128,621円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、SMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。

(注12) 2021年3月17日開催の本投資法人役員会において、第5期（2021年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり543円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2021年4月23日よりその支払を開始しました。

(注13) 2021年9月15日開催の本投資法人役員会において、第6期（2021年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり238円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2021年10月22日よりその支払を開始しました。

(注14) 2022年3月17日開催の本投資法人役員会において、第7期（2022年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり399円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2022年4月12日よりその支払を開始しました。

(注15) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

（6）【主要な投資主の状況】

2022年1月末日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）（注）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海１丁目８－１２	90,406	15.06
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町２丁目１１番３号	84,139	14.02
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	東京都中央区晴海１丁目８番１２号	36,267	6.04
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山２丁目５－１	33,635	5.60
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町２丁目２－２	24,260	4.04
全国信用協同組合連合会	東京都中央区京橋１丁目９－５	12,999	2.16
株式会社八十二銀行	長野県長野市中御所字岡田１７８番地８	10,568	1.76
株式会社愛知銀行	愛知県名古屋市中区栄３丁目１４番１２号	10,090	1.68
JP MORGAN CHASE BANK 385771	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	8,997	1.49
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1776 HERITAGE DRIVE, NORTH QUINCY, MA 02171, U.S.A.	7,107	1.18
計		318,468	53.06

（注）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満を切り捨てして記載しています。

⑺【資産運用会社従業員等投資口所有制度の内容】

① 役員･従業員等投資口所有制度の概要

本資産運用会社は、本資産運用会社の役員及び従業員に本投資法人の投資口を取得する機会を提供し、これにより本投資法人の業績向上及び継続的な成長への意識を高め、ひいては中長期的な投資主価値の向上を図ること等を目的として、役員においては証券会社が運営する投資口累積投資制度を利用し、また従業員においては持投資口制度を導入しています。役員向け投資口累積投資制度は、本投資法人の投資口を個別の投資判断に基づかず、定時定額にて証券会社を経由して継続的に取得できる制度です(注)。また、従業員向け持投資口制度では、持投資口会が、従業員からの拠出金等を原資として、一定の計画に従い、個別の投資判断に基づかず、継続的に本投資法人の投資口を買い付けます（注）。当該持投資口制度の概要は、以下のとおりです。

持投資口会の名称	伊藤忠リート･マネジメント従業員持投資口会
設立の目的	･本資産運用会社の従業員による取得対象投資口の取得、保有の促進 ･従業員の福利厚生の増進 ･投資主との利害の一致による中長期的な投資主価値の向上

（注）本投資法人の持投資口制度及び投資口累積投資制度は、参加者の一定の拠出金を原資に定期的に市場で本投資法人の投資口を買増すものであり、他者からの融資等によって信託会社等が本投資法人の投資口を買い付けるスキームが組み合わさったものではありません。

② 役員･従業員持投資口会に取得させ、又は売り付ける予定の投資口の総数又は総額

特段の定めは設けていません。

③ 役員･従業員等投資口所有制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

役員向け投資口累積投資制度については本資産運用会社の役員、従業員向け持投資口制度は本資産運用会社の従業員がその範囲です。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

①　本投資法人の基本戦略

(イ)　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」（本投資法人と伊藤忠グループとの「拡張的協働関係」の詳細については、後記「(ハ) 本投資法人と伊藤忠グループがともに成長する「拡張的協働関係」の構築」をご参照ください。）を構築し、物流不動産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。

(ロ)　伊藤忠グループ及び本投資法人の使命

伊藤忠商事のグループ企業行動指針は、「ひとりの商人、無数の使命」とされています。この言葉には、商いの先に広がる豊かさを提供し続けるという社会への約束、そして、さらなる挑戦に向けて伊藤忠商事の全社員が共有すべき価値観を表現するために、豊かな個性を持った人々、自由闊達な風土、「個の力」等、様々な「伊藤忠らしさ」が込められています。

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

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

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

＜アイミッションズパークのロゴマーク＞

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

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

本投資法人は、伊藤忠グループの企業理念である「三方よし」及びグループ企業行動指針である「ひとりの商人、無数の使命」という理念を共有し、投資主、不動産・J-REIT市場、社会に対する豊かさの実現という使命をもって、物流不動産分野において伊藤忠グループとの「拡張的協働関係」を構築し、中長期にわたる安定的な収益と運用資産の成長を目指します。

(ハ)　本投資法人と伊藤忠グループがともに成長する「拡張的協働関係」の構築

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

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

a.　伊藤忠商事住生活カンパニーにおいて構築されている不動産の用地仕入・施設開発・リーシング、物流オペレーション及び運用・管理を統合的に所管する組織体制（以下「不動産・物流プラットフォーム」といいます。）

b.　生活消費関連ビジネスに強みを持つ大手総合商社である伊藤忠商事が携わる様々な分野のビジネスで関わる約10万社に及ぶ豊富な取引顧客網及び各顧客と経営レベルで構築した取引関係（以下「商社・商流プラットフォーム」といいます。）

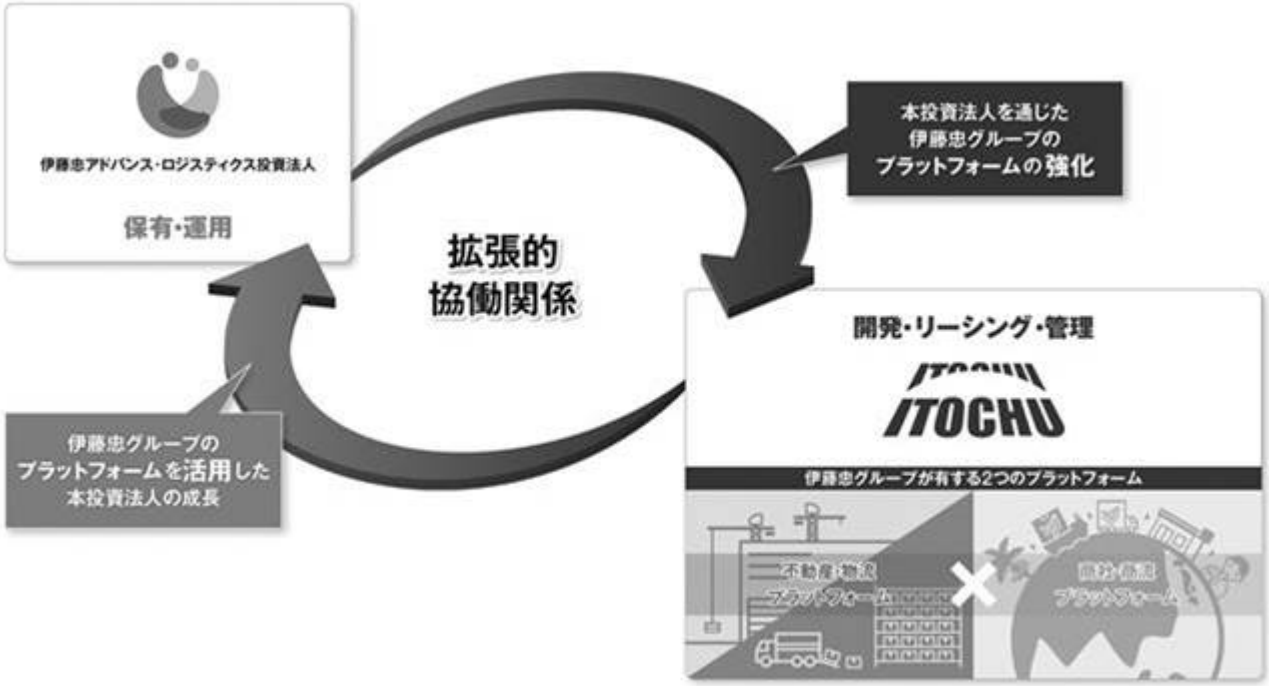
本投資法人は、伊藤忠商事の住生活カンパニーで構築される「不動産・物流プラットフォーム」をベースに、伊藤忠商事の約10万社に及ぶ豊富な取引顧客網から成る「商社・商流プラットフォーム」を活用した物件供給やリーシングサポートによる本投資法人の持続的な成長を目指します。

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

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

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



(ニ)　「拡張的協働関係」の礎となる2つのプラットフォーム

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

a.　不動産・物流プラットフォームの活用

伊藤忠グループは、住生活カンパニーにおいて①用地仕入・施設開発・リーシング、②物流オペレーション及び③運用・管理を統合的に所管する体制を構築しています。このような統合的な所管体制のもと、本投資法人は、伊藤忠グループより、テナントニーズに即して開発された物流不動産の供給及び独自のリーシング体制を活用したサポートを受けることで、長期安定的な成長を目指します。

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

用地仕入、施設開発、リーシングに関しては、2004年度からの物流不動産開発の経験を持つ伊藤忠商事に加え、伊藤忠都市開発も総合デベロッパーとしての独自の用地仕入力、マンション開発で培ったものづくりの開発力を活かし、スポンサー2社が両輪となって行います。

物流オペレーションに関しては、伊藤忠ロジスティクス株式会社を主管する伊藤忠商事物流物資部が所管しており、物流事業者として培った経験を活用します。

不動産の管理に関しては、伊藤忠アーバンコミュニティが担い、不動産の運用に関しては、本資産運用会社が担います。伊藤忠グループがこれまでに蓄積してきた、伊藤忠グループがスポンサーを務めるJ-REITであるアドバンス・レジデンス投資法人の運用・管理経験を横展開することで、不動産の運用・管理体制をより一層強化します。

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

b.　商社・商流プラットフォームの活用

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

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

また、伊藤忠商事は、幅広い取引顧客網を構築するだけでなく、顧客一社一社との関係性を深めることも大切にしています。伊藤忠商事は、上記の総合商社ならではの幅広いリソースを活用して、各顧客との取引規模のさらなる拡大を図ります。加えて、各顧客の経営課題の解決に向けた多様かつ質の高いサービスを提供しています。例えば、伊藤忠グループでは、同グループの重要顧客であるEコマース（注）事業者に対し、伊藤忠グループが開発した物流不動産を賃貸するだけではなく、伊藤忠グループの各社から様々な事業上の課題を解決する適切なソリューションを提供しています。かかるサービスの提供を通じ、各顧客との経営レベルでの関係、すなわち経営のパートナー（商売相手、提携先、投資先等）となることも目指します。

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

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

（注）「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。

② ポートフォリオ構築方針

(イ) 投資対象と投資エリア

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

本投資法人の投資対象用途及び投資対象エリアは以下のとおりです。

a. 投資対象用途

本投資法人は、物流不動産を投資対象とします。また、本投資法人は、物流不動産以外の工場、データセンター、通信施設、研究施設、供給処理施設、再生可能エネルギー関連施設等、主として事業活動の拠点又は基盤の用に供され、又は供されることが可能なもの（以下「その他不動産」といいます。）も投資対象とします。なお、投資対象が底地の場合には、底地上の建物の主たる用途に基づき、用途区分の判断を行うものとします。ただし、物理的ないし経済的な利用形態等に照らし、複数の不動産を一体としてみた場合の用途が、主として物流不動産又はその他不動産の用に供され、又は供されることが可能なものと評価される場合には、当該一体としての複数の不動産の全部又は一部に係る不動産等又は不動産対応証券（後記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に定義されます。以下同じです。）を取得することができます。

本投資法人の用途別投資比率(注)は以下のとおりです。

物流不動産
80%以上
その他不動産
20%以下

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

b. 投資対象エリア

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

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

本投資法人のエリア別投資比率(注2)は以下のとおりです。

関東エリア・関西エリア
70%以上
その他エリア
30%以下

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

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

c．キャッシュマネジメント

本投資法人は、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」又は「投資信託協会」ということがあります。）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）（以下、本「c.キャッシュマネジメント」において「利益超過分配」といいます。）として、利益の範囲内で行う金銭の分配（以下、本「c.キャッシュマネジメント」において「利益分配」といいます。）に加えて分配することができると定めています。本投資法人は、他の不動産資産との比較において、一般的に土地建物価格のうち建物価格の割合が高く、減価償却費の割合が大きいという物流不動産の特性を踏まえ、効果的な資本的支出の実施、新規物件の取得資金への充当及び有利子負債の返済等、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、後記「(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。

本投資法人は、保守的な財務運営を基本とし、成長性に配慮してLTVコントロールを行うとともに、効率的なキャッシュマネジメントにより投資主価値の向上を目指しており、その一環として、2021年9月15日付で運用ガイドラインの変更を行いました。これにより、第7期（2022年1月期）の分配金から、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、当該営業期間の減価償却費の30%を目途とした継続的な利益超過分配を行っております。

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

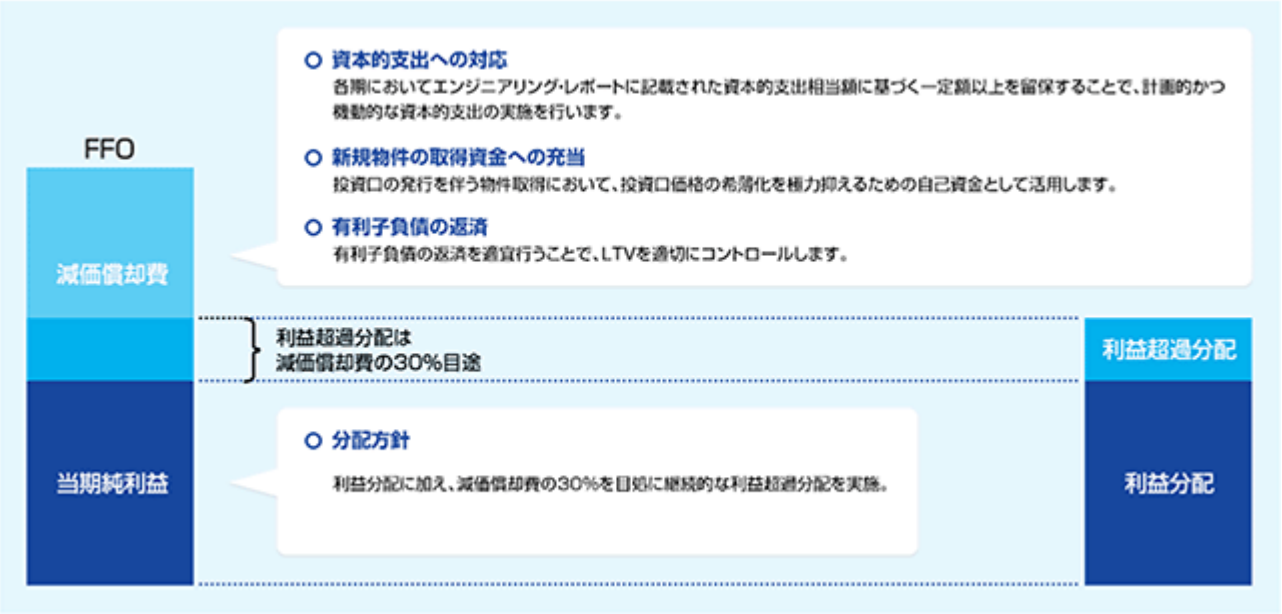
ただし、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに本投資法人における当該営業期間の減価償却費に占める利益超過分配の割合、LTV水準及び余剰資金の状況を勘案し、継続的な利益超過分配を行わない場合もあります。

また、安定的な財務運営を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合に鑑定LTV(注2)が60%を超える場合においては、利益超過分配を実施しないものとします。

(注1) 投信協会規則においては、クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計を控除した額の100分の60に相当する金額を限度として、利益超過分配を行うことが可能とされています。詳細については、後記「(3) 分配方針　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) 「鑑定LTV」とは、本投資法人の当該決算期末において、貸借対照表上の総資産額から保有資産の帳簿価格合計を減算し、当該決算期における鑑定評価額の合計額を加算した額に占める有利子負債総額の占める割合をいいます。

［分配金イメージ］



（注）上記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。なお、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には分配可能金額を超える金銭の分配を行わない可能性もあります。詳細については、後記「(3) 分配方針　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。なお、「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。）に当該営業期間の賃貸事業費用に関する減価償却費を加算した値をいいます。

③　投資方針

(イ)　投資基準

本投資法人の投資基準は、上記のほか、中長期的に安定した収益を確保し得るポートフォリオを構築するため、物件の汎用性とテナントの利用継続性の観点から、以下の立地、規模、建物の状況、築年数、テナント関連、環境配慮、土壌、権利関係及び開発中又は開発予定物件に係る事情等の事項を総合的に判断し、その投資価値を見極めた上で、投資を行うものとします。ただし、新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保がなされていない物件は取得しません。なお、以下の投資基準のうち建物に関するものについては、投資対象が底地の場合には、底地上の建物について以下に準じた判断を行います。ただし、この場合、建物そのものを保有しないことに鑑み、適切と認められる場合には建物に関する基準を適用しないことができます。

a.　立地

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

i.　物流拠点としての用途地域、周辺環境の適格性（自然環境や夜間操業の可否等）

ii.　物流拠点としての交通立地上の優位性・競争力の把握（消費地及び生産地への近接性、高速道路及び主要道路へのアクセス、港湾・空港・鉄道・トラックターミナルへのアクセス等）

iii.　施設労働者の確保可能性・通勤の利便性

iv.　物流拠点としての周辺環境における地域将来性

v.　法規制や開発計画に対する公的助成制度の有無

b.　規模

物流不動産の1物件当たりの規模は、効率的な物流オペレーションの観点から、延床面積10,000㎡以上、基準階床面積3,300㎡以上を原則投資対象とします。ただし、テナントニーズとの適合性、立地特性及び代替可能性等を考慮し、安定した収益性を有する物流不動産については、上記の規模を満たさない場合でも投資対象とします。また、その他不動産については個別に判断するものとします。1物件のポートフォリオ全体に占める割合については、投資総額（取得価格基準・当該物件取得後）の25%を上限とします。ただし、本投資法人の資産規模が2,000億円（取得価格基準）を超えるまでの間は、当該上限を超えて取得することができるものとします。

c.　建物の状況

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

i.　主要スペック（基準階床面積、有効天井高、柱間隔、床耐荷重、賃貸区画の形状、エレベーター、垂直搬送機、バース(注)、ドックレベラー(注)、ランプウェイ(注)、スロープ、接車可能台数、駐車場、空調、照明照度、電気容量等）

ii.　築年数に応じた管理・修繕・更新状況

iii.　防災対応（免震・耐震性能、自然災害に備えた構造・設備の安全性）

(注)　「バース」とは、倉庫スペースに面したトラックの着車場所をいい、「ドックレベラー」とは、バースに着車したトラックの荷台と倉庫床の高さに差があるとき、当該高低差を解消するための機械をいい、「ランプウェイ」とは、多層階の物流施設において、車両が直接各階に乗り入れ、荷降ろし作業を行うことを可能とする傾斜路をいいます。以下同じです。

d.　築年数

個別物件の築年数を考慮し中長期の安定運用に耐え得るものを投資対象とします。

e．テナント関連

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

i．賃料・契約期間等の賃貸借条件

ii．テナントの信用力

iii．テナントの業種及びその業況トレンド

iv．継続使用の蓋然性等

f．環境配慮

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

g．土壌

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

h．権利関係

i．共有物件及び区分所有物件

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

ii．借地物件

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

iii．担保権付着物件

原則として当該不動産に付着している権利関係の解消が可能なものに限定します。

i．開発中又は開発予定物件

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

j．保有物件の再開発

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

k．不動産対応証券への投資

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

i．不動産対応証券の裏付けとなる不動産等(以下「裏付け資産」といいます。)が、本資産運用会社の定める投資基準に適合した資産であること。

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

(ロ)　デューディリジェンス基準

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

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

	評価項目	調査事項
経済的調査	取得価格の妥当性	i.　不動産鑑定（投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいいます。）の内容・妥当性の検証 ii.　本資産運用会社によるバリュエーションと不動産鑑定評価書との比較検証
	テナント関連	i.　テナントの信用力 ii.　テナントの賃料支払状況 iii.　テナントの業種、賃借目的、契約内容、用途、利用状況、遵法性の確保 iv.　各建物における各テナントの占有割合等
	市場	i.　賃料相場、稼働状況 ii.　競合物件・物流ニーズ（荷主・物流業者）の動向等 iii.　周辺の新規物件供給の動向、開発余地
	収益関係	i.　賃貸借契約内容 ii.　テナント継続使用（契約更新）の可能性 iii.　新規テナント誘致の競争力（現在及び過去の稼働率、平均入居期間等） iv.　現行賃料と市場賃料の乖離、将来賃料の見通し v.　現行費用及び将来予想される費用、適正費用水準 vi.　修繕計画
物理的調査	立地要因	i.　主要都市、公共交通機関及び高速道路のインターチェンジとの接近性 ii.　周辺道路との関係（交通量、道路幅員、信号位置、車両動線等） iii.　物流不動産立地としての法規制（都市計画法（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。）、港湾労働法（昭和63年法律第40号。その後の改正を含みます。以下「港湾労働法」といいます。）等） iv.　周辺環境との適合性（近隣との関係、夜間操業、トラック動線等） v.　エリア将来性（後背・労働者人口、物流不動産の需給） vi.　法規制や開発計画に対する公的助成制度の有無
	建築・設備・仕様	i.　主要構造、築年数、設計・施工業者等 ii.　主要スペック（基準階床面積、有効天井高、柱間隔、床耐荷重、賃貸区画の形状、エレベーター、垂直搬送機、バース、ドックレベラー、ランプウェイ、スロープ、接車可能台数、駐車場、空調、照明照度、電気容量等） iii.　敷地内におけるトラック・一般車両・歩行者動線等
	開発・再開発物件	i.　許認可取得の進捗及び見通し ii.　コストオーバーラン・タイムオーバーランのリスク iii.　開発者の信用力
	建物・管理診断	i.　関係法規（建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。）、都市計画法その他建築法規及び自治体による指導要綱等）の遵守状況 ii.　エンジニアリング・レポートにおける内容（再調達価格、長期修繕計画、遵法性等）・妥当性検証 iii.　建物管理状況の良否、修繕履歴等
	耐震性能診断	i.　新耐震基準への適合又はそれと同水準以上の性能の確保の確認 ii.　地震リスク分析 iii.　構造計算書レビュー及び構造再計算
	環境・土壌等	i.　アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況 ii.　地質状況、土地利用履歴、土壌等の環境調査 iii.　洪水、水害等のリスク

	評価項目	調査事項
法的調査	権利関係への対応	前所有者等の権利の確実性を検討します。特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しない又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に調査します。 i. 借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ii. 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分の制限及びその登記の有無、持分割合の状況 iii. 共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置の有無並びに共有者間における債権債務関係 iv. 管理組合における修繕積立金の積立及び利用方針 v. 本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 vi. 借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容） vii. 借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別及びそれらの属性 viii. 不動産信託受益権については信託契約の内容 ix. 施工業者に対する工事に関する瑕疵担保請求権の承継の有無
	境界調査	i. 境界確定の状況、境界確認書 ii. 越境物の有無、越境に関する覚書 iii. 近隣住民との協定書

(ハ) フォワード・コミットメント等に関する方針

本投資法人は、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、売買契約締結から1か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契約及びこれに類する契約をいいます。以下同じです。）の実行に際しては、過大なフォワード・コミットメント等が本投資法人の損益・財務に与える影響を勘案し、特に以下の点に留意して対応するものとします。

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

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

(ニ) 運営管理方針

a. 運営管理基本方針

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

b. テナントリーシング等に係る方針

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

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

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

c. プロパティマネジメントに係る方針

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

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

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

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

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

d．プロパティマネジメント会社の監督・評価に係る方針

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

e．修繕工事・更新工事等に係る方針

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

f．付保方針

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

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

g．資産運用計画・資産管理計画書

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

(ホ) 売却方針

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

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

④　財務方針

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

(イ)　基本方針

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

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

(ロ)　エクイティ戦略

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

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

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

(ハ)　デット戦略

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

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

また、借入先の選定にあたっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき、金融市場相場と比較しながら総合的に判断して決定するものとします。なお、借入先は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限定します。

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

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

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

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

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

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

(ニ)　キャッシュマネジメント

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

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

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

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

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

(ホ)　自己投資口の取得及び消却

本投資法人は、資本効率の向上と投資主還元のため、財務、資本政策の一環として自己投資口の取得及び消却を行うことができるものとします。なお、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、資本市場環境等を慎重に見極めた上で、中長期的な投資主価値の向上に資するかを判断して実行するものとします。

⑤　開示方針

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

(2) 【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

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

(イ) 不動産等（次に掲げるものを総称していいます。以下同じです。）

a. 不動産
b. 不動産の賃借権
c. 地上権
d. 外国の法令に基づく前記a.、b.又はc.に掲げる資産
e. 前記a.からd.までに掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）
f. 信託財産を主として前記a.からd.までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
g. 当事者の一方が相手方の行う前記a.からf.に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生ずる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「匿名組合出資持分」といいます。）
h. 信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
i. 外国の法令に準拠して組成された前記e.からh.までに掲げる資産と同様の性質を有する資産
j. 投信法第194条第2項に規定する場合において、投信法施行規則第221条の2第1項に規定する法人のうち、資産のすべてが不動産及び当該不動産に係る金銭債権等である法人（外国金融商品市場に上場されているもの及び外国において開設されている店頭売買金融商品市場に登録等をされているものを除きます。）が発行する株式又は出資

(ロ) 裏付けとなる資産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とする、次に掲げるもの（以下「不動産対応証券」と総称していいます。以下同じです。）

a. 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券をいいます。）
b. 受益証券（投信法第2条第7項に定める受益証券をいいます。）
c. 投資証券（投信法第2条第15項に定める投資証券をいいます。）
d. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法第2条第15項に定める特定目的信託の受益証券（前記(イ)e.、f.及びh.に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）
e. 外国の法令に基づく権利又は外国の者の発行する証券で前記a.からd.に掲げる権利又は証券の性質を有するもの

(ハ) その他の特定資産

a. 預金
b. コールローン
c. 譲渡性預金証書
d. 国債証券（金融商品取引法第2条第1項第1号に定めるものをいいます。）
e. 地方債証券（金融商品取引法第2条第1項第2号に定めるものをいいます。）
f. 金銭債権（投信法施行令第3条第7号に定めるものをいいます。）
g. 有価証券（金融商品取引法第2条第1項に定める有価証券及び同条第2項の規定により有価証券とみなされる権利のうち、前記(イ)及び(ロ)並びに本(ハ)のa.からf.まで並びにh.及びi.に定めるものを除きます。）
h. デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第3条第2号に定めるデリバティブ取引に係る権利をいいます。）
i. 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第3条第11号に定める再生可能エネルギー発電設備をいいます。）

(ニ)　不動産等又は不動産対応証券への投資に付随して取得する次に掲げる権利

a.　商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）

b.　著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。）に基づく著作権等

c.　資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資

d.　温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等

e.　動産（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物をいいます。）

f.　民法上の地役権

g.　地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

h.　持分会社（会社法第575条第1項に定めるものをいいます。）の社員権

i.　保険契約に基づく権利（不動産等又は不動産対応証券への投資に係るリスクを軽減することを目的として取得する場合に限ります。）

j.　前記a.からi.までに掲げる資産のいずれかを信託する信託の受益権

k.　信託財産を主として前記a.からi.までに掲げる資産のいずれかに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

l.　前記a.からi.までに定めるもののほか、不動産等又は不動産対応証券への投資に付随して取得が必要又は有益となるその他の権利

(ホ)　金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を有価証券とみなして、前記(イ)から(ニ)までを適用するものとします。

②　投資基準及び地域別、用途別等による投資割合

(イ)　投資基準については、前記「(1) 投資方針　③ 投資方針　(イ) 投資基準」をご参照ください。

(ロ)　投資対象エリア別、用途別等による投資割合は、前記「(1) 投資方針　②ポートフォリオ構築方針　(イ) 投資対象と投資エリア」をご参照ください。

(3) 【分配方針】

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

① 利益の分配（規約第39条第1号）

(イ) 投資主に分配する金銭の総額のうち、投信法第136条第1項に定める利益の額（以下「分配可能金額」といいます。）は、わが国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算します。

(ロ) 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益の額」といいます。）の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて本投資法人が決定する金額とします。なお、本投資法人は、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金、一時差異等調整積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等の他必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

(ハ) 利益の金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行います。

② 利益を超えた金銭の分配（規約第39条第2号）

(イ) 本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額に満たない場合、本投資法人が適切と判断した場合、又は本投資法人における法人税等の課税負担を軽減することができる場合は、投信協会規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。ただし、この場合において、金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさないときは、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって、分配可能金額を超えて金銭の分配をすることができます。

(ロ) なお、本投資法人は、原則として毎期継続的に分配可能金額を超える金銭の分配を行うことを方針とし、その実施及び金額の決定にあたっては、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態に十分配慮します。ただし、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況、財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には分配可能金額を超える金銭の分配を行いません。

(注1) 利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）は、すべての投資主に対して、利益の範囲内で行う金銭の分配に加えて本投資法人の判断により行う分配であり、オープン・エンド型の投資法人の投資口の場合に各投資主からの請求により行われる投資口の払戻しとは異なります。なお、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

(注2) クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計を控除した額の100分の60に相当する金額を限度として、利益の金額を超える金額の分配（出資の払戻し）を行うことが可能です（投信協会規則第43条）。

③ 分配金の分配方法（規約第39条第3号）

本「(3) 分配方針」に基づく分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から3か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象にその有する投資口の口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配します。

④ 分配金請求権の除斥期間（規約第39条第4号）

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

⑤ 投信協会の規則（規約第39条第5号）

本投資法人は、前記①から④までの他、金銭の分配にあたっては、投信協会の定める規則等に従うものとします。

(4) 【投資制限】

① 規約に基づく投資制限

規約に基づく投資制限は、以下のとおりです。

(イ) 投資制限（規約第32条）

a. 有価証券及び金銭債権に係る制限

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

b. デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、デリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行います。

(ロ) 取得した資産の貸付けの目的及び範囲（規約第33条）

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

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

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

(ハ) 借入金及び投資法人債発行の限度額等（規約第37条）

a. 本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産の着実な成長を目的として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行を行うことができます。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限ります。

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

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

d. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつ、その合計額が1兆円を超えないものとします。

② 法令に基づく投資制限

(イ) 資産運用会社による運用制限

登録投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりませんが、資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、本投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、主なものは以下のとおりです。

a. 自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。以下「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

b. 運用財産の相互間取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第2号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれがないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

c. 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うこと

を内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第3号）。

d．　投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第4号）。

e．　運用として行う取引に関する情報を利用した自己の計算における取引

資産運用会社が運用として行う取引に関する情報を利用して、自己の計算において有価証券の売買その他の取引等を行うこと（金融商品取引法第42条の2第5号）。

f．　損失補てん

資産運用会社が運用財産の運用として行った取引により生じた登録投資法人の損失の全部若しくは一部を補てんし、又は運用財産の運用として行った取引により生じた登録投資法人の利益に追加するため、登録投資法人又は第三者に対し、財産上の利益を提供し、又は第三者に提供させること（事故による損失の全部又は一部を補てんする場合を除きます。）（金融商品取引法第42条の2第6号）。

g．　分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は拠出された金銭（これに類するものとして政令で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして業府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引（金融商品取引法第2条第8項第1号、第2号又は第7号から第9号までに掲げる行為をいいます。）を行うこと（金融商品取引法第40条の3）。

i．　金融商品取引法第2条第2項第5号又は第6号に掲げる権利

ii．　金融商品取引法第2条第1項第21号に掲げる有価証券（金融商品取引法施行令で定めるものに限ります。）

iii．金融商品取引法第2条第2項第7号に掲げる権利（金融商品取引法施行令で定めるものに限ります。）

h．　その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金融商品取引法第42条の2第7号、業府令第130条）。

i．　資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。

ii．　資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第2号）。

iii．第三者の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第3号）。

iv．　他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第4号）。

v．　有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第5号）。

vi．　第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（ただし、資産運用会社があらかじめ個別の取引ごとにすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第6号）。

vii．その他業府令に定められる内容の運用を行うこと。

(ロ)　資産の運用の範囲

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

(ハ)　同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条第1項、投信法施行規則第221条）。
ただし、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令の規定その他の制限により、投信法第193条第1項第3号から第5号に掲げる取引を行うことができない場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得するときは、適用されません（投信法第194条第2項、投信法施行令第116条の2）。

(ニ)　自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、以下に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項）。なお、本投資法人は後記a.に対応する規約の定めを有しています（規約第8条第2項）。

a.　その資産を主として一定の特定資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合。
b.　合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合。
c.　投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合。
d.　その他投信法施行規則で定める場合。
投信法施行規則で定める場合は、以下に掲げる場合とします（投信法施行規則第129条）。
i.　当該投資法人の投資口を無償で取得する場合。
ii.　当該投資法人が有する他の法人等(法人その他の団体をいいます。後記iii.及び(ホ)において同じです。)の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。後記iii.において同じです。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配等により当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。
iii.　当該投資法人が有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該投資法人の投資口の交付を受ける場合。
(i)　組織の変更
(ii)　合併
(iii)　株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）
iv.　その権利の実行にあたり目的を達成するために当該投資法人の投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（投信法第80条第1項第2号及び第3号並びに前記i.からiii.に掲げる場合を除きます。）。

(ホ)　子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口（以下「親法人投資口」といいます。）については、以下に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第1項及び第2項）。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第4項）。

a.　合併後消滅する投資法人から親法人投資口を承継する場合。
b.　その他投信法施行規則で定める場合。
投信法施行規則で定める場合は、以下に掲げる場合とします（投信法施行規則第131条）。
i.　他の法人等が行う株式交付(会社法以外の法令(外国の法令を含みます。)に基づく株式交付に相当する行為を含みます。）に際して親法人投資口の割当てを受ける場合。
ii.　親法人投資口を無償で取得する場合。
iii.　その有する他の法人等の株式（持分その他これに準ずるものを含みます。後記iv.において同じです。）につき当該他の法人等が行う剰余金の配当又は残余財産の分配等により親法人投資口の交付を受ける場合。

ⅳ．その有する他の法人等の株式につき当該他の法人等が行う次に掲げる行為に際して当該株式と引換えに当該親法人投資口の交付を受ける場合。

（ⅰ）組織の変更

（ⅱ）合併

（ⅲ）株式交換（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式交換に相当する行為を含みます。）

（ⅳ）株式移転（会社法以外の法令（外国の法令を含みます。）に基づく株式移転に相当する行為を含みます。）

ⅴ．その権利の実行にあたり目的を達成するために親法人投資口を取得することが必要、かつ、不可欠である場合（投信法第81条第2項第1号及び前記ⅰ.からⅳ.に掲げる場合を除きます。）。

③　その他の投資制限

（イ）　有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（ロ）　集中投資

集中投資について制限はありません。なお、ポートフォリオの構築方針については、前記「(1) 投資方針　②ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

（ハ）　他のファンドへの投資

他のファンドへの投資について制限はありません。

3【投資リスク】

(1)リスク要因

以下には、本投資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、本投資法人の保有資産に特有のリスクについては、後記「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、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

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。近時、新型コロナウイルス感染症が世界的に拡大し、業務の停滞や経済活動への悪影響が多方面に生じています。本投資法人の保有資産は物流不動産が中心であり、本投資法人としてはその影響が直ちに生じるとは考えていませんが、日本経済全体のみならず、世界経済が悪影響を受け、収益に悪影響を及ぼす等の懸念から株式市場において株価が下落する可能性があり、本投資証券の市場価格もその影響を受ける可能性があります。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

そのため、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、損失を被る可能性があります。

（ロ） 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、東京証券取引所に上場していますが、本投資法人の資産総額の減少、投資証券の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止されます。本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損失を被る可能性があります。

（ハ） 金銭の分配に関するリスク

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

本投資法人は、前記「2 投資方針 (3) 分配方針 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、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

(ト)　投資法人債券の償還・利払に関するリスク

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

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。

(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

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

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

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

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

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

（ホ） 投資対象を物流不動産に特化していることによるリスク

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

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

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

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

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

上記のほかにも、本投資法人が物流不動産を投資対象としていることから、その建物の特性、適用規制、テナント特性、取り扱われる物品等に起因して、特有のリスクが生じ、これらが本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

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、後記「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うことができます。

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。

（へ） 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、前記「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「(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」をご参照ください。

（イ） 不動産の欠陥、瑕疵又は契約不適合に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵、契約不適合等（工事における施工の不具合や施工報告書の施工データの転用・加筆及び性能検査記録データの書き換え等がなされているものを含みますが、これらに限りません。）が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵、契約不適合等が取得後に判明する可能性もあります。建築基準法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、瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任、瑕疵担保責任又は契約不適合責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前信託受益者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もあります。

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

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅建業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任又は契約不適合責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵、契約不適合等の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主又は投資法人債権者に損害を与える可能性があります。さらに、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継することとされていますが（民法第605条の3、第605条の2第4項、第622条の2第1項）、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務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、滅失及び劣化並びに周辺環境の悪化に伴うリスク

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、テロのほか原子力発電所における事故等（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不動産の正常な運営が妨げられ、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り、それができない場合には永久的に、不動産の不稼働を余儀なくされることや、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。

特に、災害等により建物が滅失した場合については、賃料収入が減少するのみでなく、滅失した建物の解体撤去、残置物や流出物等の処理のための多額の費用が発生する可能性があります。また、災害等により周辺地や第三者の財産等に損害が生じた場合にはこれらに関連する費用負担を余儀なくされる可能性もあります。火災については、失火ノ責任ニ関スル法律（明治32年3月8日法律第40号）に基づき、失火原因者は故意又は重大な過失がない限り民法上の不法行為に基づく損害賠償責任を負わないため、本投資法人が火災の原因者ではない場合にも、テナント等の失火原因者に対して損害賠償責任を追及できない可能性があります。また、本投資法人が主たる投資対象とする物流施設は大規模施設であることが多く、火災等の災害が発生した場合には、消火活動や残置物の撤去作業等に多くの時間と費用を要する可能性があります。加えて、テナントの保管物や設備の材質によっては、可燃性が高い等の理由により、火災等の災害の拡大の原因となる可能性があります。更に、法令等により設置が強制されていない防災設備については、必ずしもすべての運用資産で設置されているとは限りません。これらが、火災等の災害が発生した場合に損害を拡大する要因となる可能性もあります。

更に、不動産自体に滅失、劣化又は毀損が生じなかった場合においても、電気、ガス、水道等の使用の制限やその他の外部的要因により不動産の不稼働を余儀なくされることで、賃料収入が減少することがあり、その結果、不動産価値の下落が生じる可能性もあります。加えて、災害等の影響で周辺環境が悪化することにより、不動産の価値が下落する可能性があり、また、賃料水準の下落又は稼働率の低下により賃料収入が減少する可能性があります。

特に、近年、広域にわたり大規模な不動産被害をもたらす強力な台風や豪雨及びそれらに起因する河川の大規模な氾濫、高潮、山崩れ、地すべり等の発生の頻度が増しており、これらの災害により、本投資法人の運用資産において、建物や地盤の破損・損失、浸水、電源設備の毀損等による電源の喪失及びそれらに起因する長期にわたる稼働停止等といった事態が発生する可能性があります。

加えて、とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震や大津波が発生する可能性もあり、その場合は本投資法人の運用資産が損壊したり甚大な被害を受ける可能性があります。

今後このような災害等が発生した場合、本投資法人の運用資産に対する被害が大規模なものとなり、異なる地域に所在する複数の運用資産が同時に広範囲で被害を受ける可能性があり、その結果、賃料収入が大きく減少したり、多額の修繕費用が発生したり、資産価値が大きく下落したり、その他、本投資法人に多額の損害が発生する可能性があります。

このような不動産の価値の下落又は賃料収入の減収の結果、本投資法人の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。本投資法人は、かかる災害等に伴うリスクを軽減するため、一定の基準に基づき保険を付保する予定ですが、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若しくは損害が発生した場合（例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしもすべて保険で填補されるとは限りません。また、通常の火災保険では地震による火災は填補されません。）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。また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により、現状と同規模の建築物を建築することができない可能性があります。

更に、本投資法人が、かかる災害等に伴って発生した損害に関し、保険契約に基づく保険会社による支払いを受けた場合、当該保険契約の更改の際に保険料が著しく引き上げられ、その結果本投資法人の収益性が低下する可能性があります。

加えて、このような災害等により本投資法人が被る損害の可能性を軽減するため、本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に対して様々な対策工事等の追加的支出を実施する場合があり、その結果本投資法人の収益性が低下す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、滅失及び劣化並びに周辺環境の悪化に伴うリスク」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） 地球温暖化対策に関するリスク

近年、国内外において地球温暖化の進行が大きな社会問題となっています。そのため、地球温暖化に対する対策として、法令又は条例等により、一定の要件を満たす不動産の所有者等に温室効果ガス排出に関する報告や排出量の削減義務が課される場合があります。本投資法人の保有する不動産等がかかる要件に該当する場合、本投資法人が削減義務を負う可能性があり、排出量削減のための義務等を履行できない場合には、削減義務達成のための改修工事や排出権に関する支出等を余儀なくされる可能性があります。

また、近年、本投資法人に対するテナントや投資主等からの評価としてESGに対する取組みは重要性を増しており、法令又は条例等により本投資法人が温室効果ガスの削減義務を負わない場合であっても、場合によっては、本投資法人は、本投資法人のESGにかかる評価を維持・向上させるための追加的な支出等を行ったり、中長期的な視点に基づく投資主価値の最大化のため、本投資法人の収益性の向上が短期間では見込まれない投資等を行うことがあります。

（ト） 法令の制定又は変更に関するリスク

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

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

（チ） 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生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本「(チ) 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みなされるリスク）もあります。

(リ) 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。

(ヌ) 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。

(ル) 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。

（ヲ） 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。

（ワ） 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。

（カ） 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。

（ヨ） 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「（カ）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。

（タ） 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。

（レ） 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。

（ソ） 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。

（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

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形態で取得することがあります。

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

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

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

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

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

本投資法人が信託受益権を準共有する場合、共有物件とほぼ同様のリスクが存在します。まず、準共有する信託受益権の行使については、それが信託財産の管理に関する事項である場合、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有者の過半数で行うものと解されるため（民法第264条、民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該信託受益権の行使について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、準共有持分の処分は、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、単独所有する場合と同様に自由に行え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。

（ネ） 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。

（ナ） 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。

（ラ） 底地物件に関するリスク

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

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

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

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

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、後記「4 手数料等及び税金　(5) 課税上の取扱い」に記載する配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、計算期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動・減少、海外投資主比率の増加、資金の調達先、分配金支払原資の制限・不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない計算期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記「(ホ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク」に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、配当等の額を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資証券の市場価格に影響を及ぼすこともあります。

なお、課税上の取扱いについては、後記「4 手数料等及び税金　(5) 課税上の取扱い」をご参照ください。

（ロ）　過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

導管性要件のうち、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法施行令」といいます。）に規定する配当可能利益の額の90%超の金銭の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なること等により、過大な税負担が発生した場合には、この要件を満たすことが困難となる計算期間が生じる場合があり得ます。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（後記「4 手数料等及び税金　(5) 課税上の取扱い」をご参照ください。）を配当等の額として取り扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

(ハ)　借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の計算期間毎に判定を行う導管性要件の一つに、借入れを行う場合には投資法人が租税特別措置法に規定する機関投資家以外の者から借入れを行っていないことという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により上記の機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、本投資法人に対する貸付債権が機関投資家以外の者に譲渡された場合や、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないことになります。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軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

（リ） 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

（ヌ） 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　2002年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号　2003年10月31日）が、2005年4月1日以後に開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、2015年4月1日以後に開始する計算期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額（後記「4 手数料等及び税金　(5) 課税上の取扱い」をご参照ください。）を配当等の額として取り扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

（ル） 納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

本投資法人において納税義務が発生した場合に、納付原資の不足等の事情により納期限内に納税が完了しない可能性があります。この場合、遅延納付となった税額に対し遅延期間に応じ延滞税等が発生し、納税が発生した事業年度の投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

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

(ロ)　専門家報告書等に関するリスク

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

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

(ハ)　過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

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

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

(ニ)　匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資に関するリスク

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

本投資法人が出資するかかる匿名組合又は特定目的会社等においては、本投資法人の出資金が不動産等に投資されますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合、意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が得られる分配金、配当金、元本の償還金額、残余財産分配額等が減少し、その結果、本投資法人が出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。

また、匿名組合出資持分又は優先出資証券等については契約上譲渡が制限されていることがあり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。

(ホ)　情報セキュリティに関するリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、その運営の効率化及び円滑化のためにコンピュータシステム等の電子情報機器（以下、本「(ホ) 情報セキュリティに関するリスク」において「システム等」といいます。）を使用しています。近年、こうしたシステム等に対してはインターネットを介した外部からのハッキングやサイバー攻撃、不正アクセス又はコンピュータウイルスへの感染等の情報セキュリティ事故等（以下、総称して「情報セキュリティ事故等」といいます。）が国内外において頻発しており、本投資法人及び本資産運用会社が情報セキュリティ事故等の被害に遭った場合、本投資法人及び本資産運用会社の運営に著しい障害が発生し、結果的に本投資法人の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、本投資法人及び本資産運用会社は、業務遂行の一環として、本投資法人の投資主、投資法人債権者、本投資法人役員、本資産運用会社役職員やテナントその他の第三者の個人情報や機密情報を取り扱うことがあります。これらの情報に関連して、本資産運用会社役職員その他の関係者による不正利用や漏えい、又は情報セキュリティ事故等による不正利用や漏えいが発生した場合、本投資法人の運営に重大な悪影響をもたらす可能性があります。また、これにより、本投資法人及び本資産運用会社の社会的信用や社会的評判が低下し、状況によっては取引の関係者等に対する損害賠償等を余儀なくされること等により、本投資法人の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。

(へ) 外国の金融関連規制に関するリスク

本投資法人の投資口は、海外に所在する幅広い投資家によって保有及び取引されており、本投資口の新規発行に関する募集や、本投資法人の業務内容及び業績等に関する情報提供が海外に所在する投資家に対して実施されることがあります。その結果、本投資法人及び本資産運用会社に対して、様々な外国や地域の金融関連規制が課されることがあります。そして、本投資法人及び本資産運用会社が、意図せずしてそれらの金融関連規制に違反する事態が生じる可能性があります。その場合、本投資法人及び本資産運用会社が処罰の対象となったり、本投資口の新規発行に関する募集や本投資法人の業務内容及び業績等に関する投資家向けの情報提供が、かかる違反が生じた外国や地域において制限される可能性があり、その結果、本投資法人及び本資産運用会社に損害が生じたり、本投資口又は本投資法人債券の市場価格が下落する可能性があります。

（ト）本資産運用会社の組織再編に関するリスク

本資産運用会社は、ADIM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ADIMが本資産運用会社を吸収合併すること（本合併）を2022年1月27日付で決定していますが、本合併が想定どおりの日程と枠組で完了し、さらに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、本合併後の新会社（以下「本合併後新会社」といいます。）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、本合併後新会社では、資産取得の検討順位に関する規程を制定し、本合併後新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。

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。

(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。後記「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

後記「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。

（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【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

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

(3)【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第19条）

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

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

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

（注） 本投資法人は、投信法第115条の6第7項に基づき、役員の投信法第115条の6第1項の賠償責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において役員会の決議によって免除することができます（規約第20条）。その他役員の責任の免除の内容については、前記「1 投資法人の概況 （4）投資法人の機構 ① 投資法人の統治に関する事項 （イ）機関の内容 b．執行役員、監督役員及び役員会」をご参照ください。

② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第34条及び別紙「資産運用会社に対する資産運用報酬」）

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

（イ）報酬体系

a． 運用報酬Ⅰ

年0.1%(注1)を上限として本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する報酬料率により、次の算式に従って算出される各月ごとの金額の営業期間の総額（1円未満切捨て）とします。

各月末総資産の額×報酬料率×各月実日数／365

(注1) 2022年4月27日開催予定の第4回投資主総会において、2022年8月1日から運用報酬Ⅰの上限利率を年0.05%とする議案を提出します。詳細については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 ③ 次期の見通し （ハ）決算後に生じた重要な事実 （参考情報）」をご参照ください。

b． 運用報酬Ⅱ

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

賃貸事業NOI(注2)×報酬料率

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

c．　運用報酬Ⅲ

各営業期間について0.005%(注3)を上限として本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する報酬料率により、次の算式に従って算出される金額（1円未満切捨て）とします。

当該営業期間に係る税引前当期純利益(注4)×（調整後EPU(注5)×報酬料率）

(注3) 2022年4月27日開催予定の第4回投資主総会において、2022年8月1日から運用報酬Ⅲの上限利率を年0.004%とする議案を提出します。詳細については、前記「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　1 投資法人の概況　(1) 主要な経営指標等の推移　③　次期の見通し　（ハ）決算後に生じた重要な事実　（参考情報）」をご参照ください。

(注4) 税引前当期純利益とは、本投資法人の各営業期間における損益計算書上に記載されるべき税引前当期純利益から運用報酬Ⅰ及び運用報酬Ⅱ並びにそれに伴う消費税及び地方消費税の納付額を差し引く前の税引前当期純利益をいいます。なお、前営業期間より繰り越された前期繰越損失の額があるときには、その金額を補てん後の金額をいいます。

(注5) 調整後EPUとは、次のAをBで除したものをいいます。

A：当該営業期間に係る税引前当期純利益

B：当該決算期における発行済投資口数

なお、当該営業期間において、後記i.からiii.に規定する事由の効力が発生し、発行済投資口数が増加又は減少した場合には、当該事由ごとに後記i.からiii.に規定する方法により、運用報酬Ⅲの金額を調整します。

i．　投資口の分割又は併合

(i)1：Xの割合で本投資口の分割が行われた場合には、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅲの金額は、上記式による運用報酬Ⅲの算出値のX倍（1円未満切捨て）とし、(ii)Y：1の割合で本投資口の併合が行われた場合には、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅲの金額は、上記式による運用報酬Ⅲの算出値のY分の1倍（1円未満切捨て）とします。

ii．　投資主に対する無償割当てに係る新投資口予約権の行使による新投資口の発行

当該営業期間において、新投資口予約権の行使により新投資口の発行がなされた場合、増加した投資口の口数から、みなし時価発行口数（かかる新投資口の発行により増加した投資口の口数に新投資口予約権の行使時の1口当たり払込金額を1口当たりの時価で除した割合を乗じた口数をいいます。以下同じです。）を除いた口数が増加したものとみなします。この場合、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅲの金額は、上記式による運用報酬Ⅲの算出値に、当該営業期間の決算期の発行済投資口数を当該営業期間の直前の決算期における発行済投資口数に当該営業期間に生じたみなし時価発行口数の総数を加えた口数で除した割合を乗じた金額（1円未満切捨て）とします。

iii．　自己投資口の取得

本投資法人が自己投資口を取得し、当該営業期間の決算期において未処分又は未消却の自己投資口を保有する場合、保有する自己投資口の数を当該営業期間の決算期における発行済投資口の総数から除いた口数を「当該営業期間の決算期における発行済投資口数」とみなすものとします。

d．　取得報酬

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

取得価格×報酬料率

e．　譲渡報酬

0.5%を上限とし本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する報酬料率により、次の算式によって算出される額とします。ただし、譲渡損失が生じる場合には譲渡報酬は発生しないものとします。

譲渡価格(注6)×報酬料率

(注6)「譲渡価格」とは、本投資法人が運用資産である不動産等を譲渡した場合の当該不動産等の譲渡価格（ただし、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用を除きます。）をいいます。

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

f．　合併報酬

本資産運用会社が、本投資法人の合併（新設合併及び本投資法人が吸収合併存続法人又は吸収合併消滅法人となる吸収合併を含みます。以下同じです。）の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施した場合には、1.0%を上限とし本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する報酬料率により、次の算式によって算出される額とします。

合併時における合併の相手方の保有資産等(注7)の合併効力発生日における評価額×報酬料率

(注7) 合併時における合併の相手方の保有資産等とは、不動産等、不動産対応証券、特定社債券（資産流動化法第2条第9項に定めるものをいいます。）及び不動産関連ローン（不動産等に投資することを目的とする特定目的会社（資産流動化法に定めるものをいいます。）、特別目的会社その他これらに類する形態の法人等に対する貸付債権等の金銭債権をいいます。）等の資産をいいます。

(ロ)　資産運用報酬の支払時期

a．　運用報酬Ⅰ

本投資法人の当該営業期間に係る決算期後2か月以内に支払います。

b．　運用報酬Ⅱ

本投資法人の当該営業期間に係る決算期後3か月以内に支払います。

c．　運用報酬Ⅲ

本投資法人の当該営業期間に係る決算期後3か月以内に支払います。

d．　取得報酬

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

e．　譲渡報酬

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

f．　合併報酬

合併の効力発生日の属する月の月末から3か月以内に支払います。

(ハ)　各報酬の支払に際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払に係る報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。

③　資産保管会社、一般事務受託者（機関運営・計算・会計）、投資主名簿等管理人、一般事務受託者（納税）及び投資法人債に関する一般事務受託者への支払手数料

資産保管会社、一般事務受託者（機関運営・計算・会計）、投資主名簿等管理人、一般事務受託者（納税）及び投資法人債に関する一般事務受託者がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下のとおりです。

（イ）　資産保管会社の報酬

a.　本投資法人は、委託業務の対価として、資産保管会社に対し、後記c.に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、後記c.に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び資産保管会社が協議の上、決定するものとします。

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

c.　業務手数料の計算方法

ある暦月（以下、本「c. 業務手数料の計算方法」において「計算対象月」といいます。）における業務手数料（月額）の金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額（ただし、以下の計算式で計算した結果の月額手数料が金50万円に満たなかった場合は金50万円とします。）を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人及び資産保管会社の間で別途合意の上で算出した金額とします。

（計算式）

各計算対象月の前月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額×0.03%÷12

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

上記計算により算出された計算対象月に係る業務手数料の金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

（ロ）　一般事務受託者（機関運営・計算・会計）の報酬

a.　本投資法人は、委託業務の対価として、一般事務受託者（機関運営・計算・会計）に対し、後記c.に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。ただし、後記c.に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び一般事務受託者（機関運営・計算・会計）が協議の上、決定するものとします。

b.　一般事務受託者（機関運営・計算・会計）は、本投資法人の計算期間ごとに、前記a.に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、本投資法人の計算期間の末日の属する月の翌月以降に、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに一般事務受託者（機関運営・計算・会計）の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

c．　業務手数料の計算方法

ある暦月（以下、本「c．業務手数料の計算方法」において「計算対象月」といいます。）における業務手数料（月額）の金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額（ただし、以下の計算式で計算した結果の月額手数料が金50万円に満たなかった場合は金50万円とします。）を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人及び一般事務受託者（機関運営・計算・会計）の間で別途合意の上で算出した金額とします。

（計算式）

各計算対象月の前月末時点における本投資法人の合計残高試算表の上の総資産額×0.09%÷12

なお、計算対象月における一般事務受託者（機関運営・計算・会計）の委託業務日数が1か月に満たない月の業務手数料（月額）については、当該月の実日数中における一般事務受託者（機関運営・計算・会計）の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。

上記計算により算出された計算対象月に係る業務手数料の金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

(ハ)　投資主名簿等管理人の報酬

a．　本投資法人は、事務委託契約（投資口事務受託契約）に従い委託事務が開始されて以降、委託事務手数料として、後記の委託事務手数料表により計算した金額を上限として別途合意する金額を支払うものとします。ただし、募集投資口の発行に関する事務及び新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務並びに新投資口予約権の行使による本投資口の発行に関する事務その他本投資法人が臨時に委託する事務については、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人協議の上、その手数料を定めるものとします。

b.　投資主名簿等管理人は、前記a.の手数料を毎月末に締切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までにこれを支払うものとします。月末が銀行休業日の場合、前営業日までに支払うものとします。

（委託事務手数料表）

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法　（消費税別）
基本料	1．投資主名簿の作成、管理及び備置き投資主名簿の維持管理 期末、中間及び四半期投資主の確定 2．期末統計資料の作成（所有者別、所有数別、地域別分布状況） 投資主一覧表の作成（全投資主、大投資主）	毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の6分の1とします。 （投資主数）　（投資主1名当たりの基本料） 投資主数のうち最初の5,000名について …… 320円 5,000名超　10,000名以下の部分について …… 320円 10,000名超 30,000名以下の部分について …… 320円 30,000名超 50,000名以下の部分について …… 320円 50,000名超 100,000名以下の部分について…… 320円 100,000名を超える部分について …… 320円 ※資料提供はWebによります。書面での提供は、別途手数料が必要です。
分配金支払管理料	1．分配金支払原簿、分配金領収書、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手続 2．銀行取扱期間経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理	1．分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額とします。ただし、1回の対象事務の最低管理料を350,000円とします。 （投資主数）　（投資主1名当たりの管理料） 投資主数のうち最初の5,000名について …… 120円 5,000名超　10,000名以下の部分について …… 110円 10,000名超 30,000名以下の部分について …… 100円 30,000名超 50,000名以下の部分について …… 80円 50,000名超 100,000名以下の部分について…… 60円 100,000名を超える部分について …… 50円 2．指定口座振込分については1件につき130円を加算します。 3．各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払1件につき… 450円
諸届管理料	1．投資主等からの諸届関係等の照会、受付（個人番号等の初回取得、投資主情報等変更通知の受付含む） 2．投資主等からの依頼に基づく調査、証明	1．照会、受付1件につき…… 600円 2．調査、証明1件につき…… 600円
投資主総会関係手数料	1．議決権行使書用紙の作成並びに返送議決権行使書の受理、集計 2．投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務	1．議決権行使書用紙の作成1通につき…… 15円 議決権行使書用紙の集計1通につき…… 100円 ただし、1回の議決権行使書用紙集計の最低管理料を50,000円とします。 2．派遣者1名につき…… 20,000円 ただし、電子機器等の取扱支援者は別途料金が必要です。
郵便物関係手数料	1．投資主総会の招集通知、同決議通知、決算報告書、分配金領収証（又は計算書、振込案内）等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務 2．返戻郵便物データの管理	1．封入物3種まで　期末、基準日現在投資主1名につき …… 35円 追加封入1種ごとに、追加…… 10円 ※手封入、名寄せする場合は別途手数料がかかります。 ハガキ期末、基準日現在投資主1名につき …… 23円 2．返戻郵便物を登録する都度、郵便1通につき…… 200円
投資主等データ受付料	振替機関からの総投資主通知の受付、新規記録に伴う受付、通知	データ1件につき …… 0円
契約終了・解除に伴うデータ引継料	契約終了・解除に伴うデータ引継等事務作業費	対象投資主1名につき …… 2,000円

(ニ)　一般事務受託者（納税）の報酬

a．一般事務受託者（納税）に対する法人税、消費税、住民税、事業税申告書作成業務に関する報酬額の見積りは、決算期毎に150万円（消費税及び地方消費税を除きます。）になります。ただし、本見積りは、委託業務に必要な資料・人員等に一般事務受託者（納税）が適時・適切にアクセスできることを前提とします。また、本見積りは、あくまで見積金額であり、一般事務受託者（納税）の責めに帰すべき事由によらずに業務内容が拡大された場合、一般事務受託者（納税）は、当該金額を変更できるものとします。なお、一般事務受託者（納税）は、有価証券報告書レビュー等の税務コンサルティング業務に係る報酬額を別途受領します。

b．本投資法人は、一般事務受託者（納税）から提示を受けた請求書記載の金額について直ちに支払を行う義務を負います。請求書の日付から30日以内に支払が受領されない場合、一般事務受託者（納税）は、年6%の遅延利息を請求する権利を有します。

(ホ)　投資法人債に関する一般事務受託者の報酬

a．　第1回無担保投資法人債

i．　本投資法人が第1回無担保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。なお、本投資法人は、当該元利金支払手数料を元利金の支払日の前銀行営業日に支払います。

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）

ii．本投資法人が第1回無担保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、本投資法人及び一般事務受託者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。

b．　第2回無担保投資法人債

i．　本投資法人が第2回無担保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。なお、本投資法人は、当該元利金支払手数料を元利金の支払日の前銀行営業日に支払います。

①　元金支払手数料　支払元金金額の10,000分の0.075

②　利金支払手数料　支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075

ii．　本投資法人が第2回無担保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、16,000,000円を上限として、本投資法人及び一般事務受託者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。

④　会計監査人の報酬（規約第27条）

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

(注) 本投資法人は、投信法第115条の6第7項に基づき、会計監査人の投信法第115条の6第1項の賠償責任について、当該会計監査人が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該会計監査人の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において役員会の決議によって免除することができる旨を定めています（規約第28条）。その他会計監査人の責任の免除の内容については、前記「1 投資法人の概況　（4）投資法人の機構　① 投資法人の統治に関する事項　（イ）機関の内容　c．会計監査人」をご参照ください。

⑤　手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

伊藤忠リート・マネジメント株式会社

東京都千代田区麹町三丁目6番地5

電話番号　0120-300780

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、以下の費用について負担するものとします。

① 運用資産に関する公租公課、一般事務受託者、資産運用会社及び資産保管会社が本投資法人から委託を受けた業務又は事務を処理するために要した諸費用又は一般事務受託者、資産運用会社及び資産保管会社が立て替えた立替金の利息若しくは損害金

② 投資口、新投資口予約権又は投資法人債の発行並びに上場及び上場維持に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用、引受証券会社への手数料を含みます。）

③ 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書その他の法定開示書類の作成、印刷及び提出に係る費用

④ 目論見書及び仮目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用

⑤ 法令等に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）

⑥ 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝及びIR活動等に要する費用

⑦ 専門家等に対する報酬又は費用（本投資法人の法律顧問、税務顧問及び司法書士等に対する各報酬及び各費用、鑑定評価及び資産精査等の費用を含みます。）

⑧ 投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付に係る費用

⑨ 執行役員、監督役員に係る実費、保険料及び立替金等

⑩ 運用資産の取得、管理、運営、処分等に係る費用（仲介手数料、媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）

⑪ 借入金及び投資法人債に係る利息

⑫ 本投資法人の運営に要する費用

⑬ その他前記①から⑫までに類する費用で本投資法人が負担すべき費用

（5）【課税上の取扱い】

本書の日付現在、日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

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）が1回に受け取る配当金額が5万円超（6か月決算換算）の場合には下記にかかわらず、原則どおり20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。また、2037年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。

i. 上場株式等の配当等の源泉徴収税率は、原則として20%（所得税15%、住民税5%）となります（復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。

ii. 上場株式等の配当等の金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の制度を選択できます。

iii. 確定申告を行う場合には、総合課税に代えて、申告分離課税が選択できます。上場株式等の譲渡損失の金額がある場合には、一定の要件のもと、申告分離課税を選択した上場株式等の配当所得等の金額から控除することができます。申告分離課税の税率は、20%（所得税15%、住民税5%）となります（復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。

iv. 上場株式等の配当等は、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。

v. 2014年1月1日から2028年12月31日までの期間、少額投資非課税制度（NISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（2014年1月1日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年120万円を上限。ただし、2015年分以前は100万円を上限。）及び特定非課税管理勘定に係るもの(2024年1月1日から2028年12月31日までの期間における新規投資額で毎年102万円を上限。）に係る配当等で、非課税口座に非課税管理勘定及び特定非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上(2023年1月1日以降は満18歳以上)である方に限ります。

vi. 2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（新規投資額で毎年80万円を上限。）に係る配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満(2023年1月1日以降は満18歳未満)である方又はその年中に出生した方に限ります。

(注1) 一時差異等調整引当額は、利益を超える金銭の分配で、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。）第2条第2項第30号に定義される金額をいいます。

(注2) 非課税口座で買い付けた上場株式の配当金等を非課税とするためには、証券会社等で分配金等を受け取る「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。「配当金領収証方式」や「登録配当金受領口座方式」等を選択される場合には、非課税口座で買い付けた上場株式の配当金等は非課税とならず20%（復興特別所得税を含めると20.315%）にて課税されることになります。

(注3) 2018年1月1日から2042年12月31日までの間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年40万円を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年内に支払を受けるべきものについても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

(注4) 非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定（NISA）又は累積投資勘定（つみたてNISA）のいずれかに限ります。

b. 出資等減少分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配（分割型分割及び株式分配並びに組織変更による事由を除きます。）のうち、一時差異等調整引当額の増加額以外のもの（以下、本「(5) 課税上の取扱い」において「出資等減少分配」といいます。）は、出資総額等の減少額として取り扱われ、この金額のうち本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として前記「a．配当等の額に係る税務」における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を算定し、投資口の譲渡損益の額(注4)を計算します。この譲渡損益の取扱いは、後記「c．投資口の譲渡に係る税務」の場合と同様になります。

(注1) みなし配当の金額は、次のように計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

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

（※）ここにいう資本金等の額は、その分配による出資総額等減少額を限度として算定されます。

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

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

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

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

※上記分数式の分母の金額は、前々期末からの出資等減少分配の直前までの間に税務上の資本金等の額が増加又は減少した場合には、その増加額を加算した金額又は減少額を控除した金額となります。

※上記分数式の割合は、小数第3位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

(注4) 投資口の譲渡損益の額は、次のように計算されます。

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

c． 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本上場投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に係る譲渡所得等の金額との相殺は認められません。また、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本上場投資口を、金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。なお、2037年12月31日までの各年分の株式等に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対して、2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

i． その年分の上場株式等に係る譲渡損失の金額があるとき、又はその年の前年以前3年内の各年に生じた上場株式等に係る譲渡損失の金額（前年以前に既に控除したものを除きます。）があるときは、これらの損失の金額を上場株式等に係る配当所得等の金額（上場株式等に係る利子所得の金額及び配当所得の金額で申告分離課税を選択したものに限ります。）から控除することができます。

ii．上場株式等の譲渡等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額（前記i.の適用を受けている場合には適用後の金額）は、一定の要件のもとで、その年の翌年以後3年内の各年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の提出が必要です。

iii.金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において譲渡等をした場合の所得に関しては、源泉徴収だけで納税手続を終了させる申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は、20%（所得税15%、住民税5%）となります（2037年12月31日までの間の譲渡等については、復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。

iv．金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内に上場株式等の配当等を受け入れることを選択した場合において、その年中にその源泉徴収口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その年中に受け入れた源泉徴収選択口座内における上場株式等の配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

v．　2014年1月1日から2028年12月31日までの期間、少額投資非課税制度（NISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（2014年1月1日から2023年12月31日までの期間における新規投資額で毎年120万円を上限。ただし、2015年分以前は100万円を上限。）及び特定非課税管理勘定に係るもの（2024年1月1日から2028年12月31日までの期間における新規投資額で毎年102万円を上限。）について、非課税口座に非課税管理勘定及び特定非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上(2023年1月1日以降は満18歳以上）である方に限ります。

vi．2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）に基づき、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（新規投資額で毎年80万円を上限。）について、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満(2023年1月1日以降は満18歳未満）である方又はその年中に出生した方に限ります。

(注1) 2016年1月1日以降、株式等は上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式等や国債、地方債、公募公社債等をいいます。）と一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に区分され、株式等を譲渡した場合はそれぞれ別々の申告分離課税制度となりました。

(注2) 本c.v.における非課税口座及び本c.vi.における未成年者口座で譲渡損失が生じても、本c.i.の配当所得の金額からの控除及び本c.iv.の配当等の額からの控除、並びに本c.ii.の譲渡損失の繰越控除は適用できません。

(注3) 2018年1月1日から2042年12月31日までの間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年40万円を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年内に支払を受けるべきものについても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

(注4) 非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定（NISA）又は累積投資勘定（つみたてNISA）のいずれかに限ります。

(ロ)　法人投資主の税務

a．　配当等の額に係る税務

法人投資主が本投資法人から配当等の額を受け取る際には、株式の配当と同様に取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、本上場投資口の配当等の額は特例の対象となり、源泉徴収税率は15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。また、2037年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して2.1%の税率により復興特別所得税が源泉徴収されます。源泉徴収された復興特別所得税は、法人税の額から控除されます。

b．　出資等減少分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る出資等減少分配のうち本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当として前記「a．配当等の額に係る税務」における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額として取り扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益の額を計算します。この譲渡損益の取扱いは、後記「c．投資口の譲渡に係る税務」の場合と同様となります。なお、みなし配当、譲渡原価及び譲渡損益の計算方法は個人投資主の場合と同様です。

c．　投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

② 投資法人の税務

（イ） 配当等の額の損金算入要件

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、配当等の額を損金に算入することが認められています。配当等の額を損金算入するために留意すべき主要な要件（導管性要件）は以下のとおりです。

a. 配当等の額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能利益の額の90%超であること

b. 他の法人（租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号。その後の改正も含みます。）に定める一定の法人を除きます。）の株式又は出資（匿名組合に対する出資及びそれを通じた間接的な株式又は出資の保有を含みます。）の50%以上を有していないこと

c. 租税特別措置法に規定する機関投資家以外の者から借入れを行っていないこと

d. 事業年度の終了時において、同族会社のうち租税特別措置法施行令に定めるもの（投資法人の投資主の1人及びこれと特殊の関係にある者等が、その投資法人の発行済投資口の総数又は一定の議決権の総数の100分の50を超える数を有する場合等における当該投資法人をいいます。）に該当していないこと

e. 投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること

f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者又は租税特別措置法に規定する機関投資家のみによって所有されていること

g. 特定資産のうち一定の資産の事業年度末の帳簿価額の合計額が、事業年度末において有する総資産の帳簿価額の合計額の2分の1超であること

（ロ） 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準額の2%の税率により課されますが、売買により取得した土地については、2023年3月31日までは1.5%となります。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは金融商品取引法に規定する適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人は、取得する不動産に対する登録免許税の税率が特例により2023年3月31日までは1.3%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額の4%の税率により課されますが、住宅及び土地の取得については、2024年3月31日までに取得される場合に限り、3%となります。また、宅地及び宅地比準土地については、2024年3月31日までに取得した場合には課税標準が2分の1に軽減されます。ただし、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは地方税法施行規則（昭和29年総理府令第23号。その後の改正を含みます。）に規定する適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人に対しては、2023年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準が5分の2に軽減されます。

5【運用状況】

(1) 【投資状況】

本投資法人の2022年1月末日現在における投資状況の概要は、以下のとおりです。

資産の種類	用途(注1)	エリア	第6期 2021年7月31日現在		第7期 2022年1月31日現在	
			保有総額（百万円）(注2)	対総資産比率（%）(注3)	保有総額（百万円）(注2)	対総資産比率（%）(注3)
信託不動産	物流不動産	関東エリア・関西エリア	109,008	94.2	108,210	93.6
		その他エリア(注4)	―	―	―	―
	小計		109,008	94.2	108,210	93.6
	その他不動産(注5)	関東エリア・関西エリア	―	―	―	―
		その他エリア(注4)	―	―	―	―
	小計		―	―	―	―
預金・その他の資産			6,738	5.8	7,431	6.4
資産総額			115,747	100.0	115,642	100.0

(注1)「用途」は、本投資法人の各保有資産について、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)「保有総額」は、決算日現在の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注3)「対総資産比率」は、資産総額に対する当該不動産等の貸借対照表計上額の比率を表しており、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4)「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5)「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。
(注6) 金額は切捨て、比率は四捨五入表記のため、各数値の合計は上記表中の合計とは必ずしも一致しません。以下、別段の記載のない限り同じです。

	第6期 2021年7月31日現在		第7期 2022年1月31日現在	
	金額（百万円）	対総資産比率（%）(注2)	金額（百万円）	対総資産比率（%）(注2)
負債総額（注1）	50,491	43.6	50,468	43.6
純資産総額（注1）	65,255	56.4	65,173	56.4
資産総額（注1）	115,747	100.0	115,642	100.0

（注1）「負債総額」、「純資産総額」及び「資産総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額を記載しています。
（注2）「対総資産比率」については、小数第2位を四捨五入しています。

(2) 【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

本投資法人は、金融商品取引法第2条第2項第1号において有価証券とされる不動産の信託受益権を保有していますが、参照の便宜上、当該信託受益権に係る信託不動産につき、後記「③その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。

②【投資不動産物件】

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産は、後記「③その他投資資産の主要なもの」に一括表記しています。

③【その他投資資産の主要なもの】

2022年1月末日現在における本投資法人の保有資産の概要は以下のとおりです。

（イ）ポートフォリオ一覧

用途	物件番号(注1)	物件名称	所在地	取得価格（百万円）	投資比率(%)(注2)	帳簿価額（百万円）	鑑定評価額（百万円）(注3)	鑑定NOI利回り(%)(注4)
物流不動産	L-1	アイミッションズパーク厚木	神奈川県厚木市	5,300	4.8	5,152	6,290	5.0
	L-2	アイミッションズパーク柏	千葉県柏市	6,140	5.5	5,876	7,150	5.1
	L-3	アイミッションズパーク野田	千葉県野田市	12,600	11.3	12,050	14,900	4.9
	L-4	アイミッションズパーク守谷(注5)	茨城県つくばみらい市	3,200	2.9	3,024	3,760	5.3
	L-5	アイミッションズパーク三郷	埼玉県三郷市	6,100	5.5	5,877	7,270	5.0
	L-6	アイミッションズパーク千葉北(注6)	千葉県千葉市	2,600	2.3	2,514	3,040	5.3
	L-7	アイミッションズパーク印西(注6)	千葉県印西市	27,810	25.0	26,517	31,900	5.1
	L-8	アイミッションズパーク守谷2(注7)	茨城県つくばみらい市	750	0.7	737	914	6.7
	L-9	アイミッションズパーク柏2（注6）	千葉県柏市	28,320	25.4	27,866	32,100	4.7
	L-10	アイミッションズパーク印西2	千葉県印西市	5,367	4.8	5,321	5,940	5.0
	L-11	アイミッションズパーク東京足立	東京都足立区	10,915	9.8	10,946	11,600	4.2
	L-12	アイミッションズパーク三芳（注6）	埼玉県入間郡三芳町	2,320	2.1	2,322	2,610	5.0
合計（平均）			―	111,422	100.0	108,210	127,474	4.9

(注1) 「物件番号」は、各用途に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Lは物流不動産を表します。以下同じです。
(注2) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各保有資産の取得価格の比率を、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、2022年1月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、保有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」は、取得価格に対する各保有資産の鑑定NOIの比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、合計（平均）欄には、取得価格に基づく加重平均値を記載しています。
「鑑定NOI」とは、各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（運営収益から運営費用を控除して得た金額）をいい、減価償却費を控除する前の収益です。なお、鑑定NOIは、敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。
（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。
(注5) 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6) アイミッションズパーク千葉北、アイミッションズパーク印西、アイミッションズパーク柏2及びアイミッションズパーク三芳に係る取得価格については、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価格の合計を記載しています。
(注7) 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。

（ロ）ポートフォリオの概要

用途	物件番号	物件名称	敷地面積（㎡）(注1)	延床面積（㎡）(注1)	賃貸可能面積（㎡）(注2)	賃貸面積（㎡）(注3)	建築時期（竣工日）(注1)	築年数（年）(注4)
物流不動産	L-1	アイミッションズパーク厚木(注5)	A棟 4,287.00	A棟 3,909.97	A棟 4,120.34	20,576.45	A棟 2012年9月14日	A棟 9.4
			B棟 20,665.99	B棟 15,387.63	B棟 16,456.11		B棟 2012年8月30日	B棟 9.4
	L-2	アイミッションズパーク柏	16,069.19	31,976.44	31,999.12	31,999.12	2015年3月20日	6.9
	L-3	アイミッションズパーク野田	31,281.56	62,750.90	61,278.97	60,956.41	2016年2月9日	6.0
	L-4	アイミッションズパーク守谷(注6)	20,330.13	18,680.16	18,111.58	18,111.58	2017年3月31日	4.8
	L-5	アイミッションズパーク三郷	15,110.43	22,506.53	22,664.74	22,664.74	2017年7月25日	4.5
	L-6	アイミッションズパーク千葉北	14,447.38	9,841.24	10,478.12	10,478.12	2017年11月30日	4.2
	L-7	アイミッションズパーク印西	54,614.91	110,022.51	110,516.00	110,516.00	2018年2月27日	3.9
	L-8	アイミッションズパーク守谷2(注6)	20,330.13	6,779.95	7,043.95	7,043.95	1994年12月20日	27.1
	L-9	アイミッションズパーク柏2	58,391.32	117,435.21	116,883.23	116,883.23	2018年8月20日	3.5
	L-10	アイミッションズパーク印西2	32,074.85	26,938.75	27,007.68	27,007.68	2019年3月11日	2.9
	L-11	アイミッションズパーク東京足立	9,901.51	27,872.43	27,979.20	27,979.20	2018年5月17日	3.7
	L-12	アイミッションズパーク三芳	9,401.72	10,300.66	10,320.52	10,320.52	2019年9月20日	2.4
合計（平均）(注7)			286,575.99	464,402.38	464,859.56	464,537.00	―	4.6

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

(注2) 「賃貸可能面積」は、2022年1月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約（屋根及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。また、パス・スルー型マスターリース契約（エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式でのマスターリース契約をいい、現実に転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、2022年1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2022年1月末日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。以下同じです。なお、合計（平均）欄には、取得価格に基づく加重平均値を記載しており、アイミッションズパーク厚木は、2棟の物流不動産（A棟及びB棟）により構成されているため、当該計算上、当該物件については、2棟のうち築年数の古いB棟の築年数を用いています。

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

(注6) アイミッションズパーク守谷及びアイミッションズパーク守谷2は、同一土地上に所在しているため、各物件の敷地面積とも20,330.13㎡となります。

(注7) 合計（平均）欄に係る敷地面積について、アイミッションズパーク守谷及びアイミッションズパーク守谷2は、同一土地上に所在しているため、当該物件の敷地面積である20,330.13㎡を重複して計算することはしていません。

（ハ）賃貸借の状況

a.賃貸借の概要

用途	物件番号	物件名称	テナント数（件）(注1)	年間賃料（百万円）(注2)	敷金・保証金（百万円）(注3)	平均賃貸借契約期間（年）(注4)	平均賃貸借契約残存期間（年）(注5)	稼働率（%）(注6)
物流不動産	L-1	アイミッションズパーク厚木(注7)	A棟 1 B棟 1	非開示(注8)	非開示(注8)	非開示(注8)	非開示(注8)	100.0
	L-2	アイミッションズパーク柏	1	非開示(注8)	非開示(注8)	非開示(注8)	非開示(注8)	100.0
	L-3	アイミッションズパーク野田	5	782	209	7.3	4.7	99.5
	L-4	アイミッションズパーク守谷	2	非開示(注8)	非開示(注8)	非開示(注8)	非開示(注8)	100.0
	L-5	アイミッションズパーク三郷	1	非開示(注8)	非開示(注8)	非開示(注8)	非開示(注8)	100.0
	L-6	アイミッションズパーク千葉北	1	非開示(注8)	非開示(注8)	非開示(注8)	非開示(注8)	100.0
	L-7	アイミッションズパーク印西	1	非開示(注8)	非開示(注8)	非開示(注8)	非開示(注8)	100.0
	L-8	アイミッションズパーク守谷2	1	非開示(注8)	非開示(注8)	非開示(注8)	非開示(注8)	100.0
	L-9	アイミッションズパーク柏2	1	非開示(注8)	非開示(注8)	非開示(注8)	非開示(注8)	100.0
	L-10	アイミッションズパーク印西2	1	非開示(注8)	非開示(注8)	非開示(注8)	非開示(注8)	100.0
	L-11	アイミッションズパーク東京足立	1	非開示(注8)	非開示(注8)	非開示(注8)	非開示(注8)	100.0
	L-12	アイミッションズパーク三芳	1	非開示(注8)	非開示(注8)	非開示(注8)	非開示(注8)	100.0
合計（平均）			18	6,263	1,664	8.5	5.2	99.9

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

(注3) 「敷金・保証金」は、2022年1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4) 「平均賃貸借契約期間」は、2022年1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1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、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5) 「平均賃貸借契約残存期間」は、2022年1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、2022年1月末日から当該契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間を、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1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賃貸借契約満了日までの期間を、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) 「稼働率」は、2022年1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）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。

(注7) 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、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。

b．稼働率の推移

用途	物件番号	物件名称	稼働率（%）						
			第1期 2019年 1月末	第2期 2019年 7月末	第3期 2020年 1月末	第4期 2020年 7月末	第5期 2021年 1月末	第6期 2021年 7月末	第7期 2022年 1月末
物流不動産	L-1	アイミッションズパーク厚木	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-2	アイミッションズパーク柏	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-3	アイミッションズパーク野田	100.0	100.0	100.0	99.5	99.5	99.5	99.5
	L-4	アイミッションズパーク守谷	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-5	アイミッションズパーク三郷	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-6	アイミッションズパーク千葉北	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-7	アイミッションズパーク印西	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-8	アイミッションズパーク守谷2	—	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-9	アイミッションズパーク柏2	—	—	—	100.0	100.0	100.0	100.0
	L-10	アイミッションズパーク印西2	—	—	—	—	100.0	100.0	100.0
	L-11	アイミッションズパーク東京足立	—	—	—	—	—	100.0	100.0
	L-12	アイミッションズパーク三芳	—	—	—	—	—	100.0	100.0
合計（平均）			100.0	100.0	100.0	99.9	99.9	99.9	99.9

（ニ）不動産鑑定評価書の概要

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

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額(百万円)	原価法による積算価格(百万円)	収益還元法				
							直接還元法		DCF法		
							収益価格(百万円)	還元利回り(%)	収益価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)
物流不動産	L-1	アイミッションズパーク厚木	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年1月31日	6,290	5,270	6,390	4.1	6,250	初年度 4.0 2年度以降 4.2	4.3
	L-2	アイミッションズパーク柏	一般財団法人日本不動産研究所	2022年1月31日	7,150	5,510	7,210	4.3	7,080	4.0	4.5
	L-3	アイミッションズパーク野田	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年1月31日	14,900	12,600	14,800	4.1	14,900	4.2	4.3
	L-4	アイミッションズパーク守谷(注1)	大和不動産鑑定株式会社	2022年1月31日	3,760	3,200	3,780	4.4	3,750	4.2	4.6
	L-5	アイミッションズパーク三郷	一般財団法人日本不動産研究所	2022年1月31日	7,270	5,400	7,320	4.1	7,220	3.7	4.3
	L-6	アイミッションズパーク千葉北	一般財団法人日本不動産研究所	2022年1月31日	3,040	2,700	3,070	4.4	3,000	4.0	4.7
	L-7	アイミッションズパーク印西	大和不動産鑑定株式会社	2022年1月31日	31,900	20,100	32,200	4.3	31,700	4.1	4.5
	L-8	アイミッションズパーク守谷2(注2)	大和不動産鑑定株式会社	2022年1月31日	914	666	911	4.6	915	4.4	4.8
	L-9	アイミッションズパーク柏2	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年1月31日	32,100	29,700	32,700	4.0	31,900	1～7年度 3.9 8年度以降 4.1	4.2
	L-10	アイミッションズパーク印西2	大和不動産鑑定株式会社	2022年1月31日	5,940	7,070	6,020	4.4	5,910	4.2	4.6
	L-11	アイミッションズパーク東京足立	一般財団法人日本不動産研究所	2022年1月31日	11,600	11,200	11,600	3.9	11,500	3.6	4.0
	L-12	アイミッションズパーク三芳	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年1月31日	2,610	2,360	2,640	4.3	2,590	1～8年度 4.2 9年度以降 4.4	4.5
合計			―	―	127,474	105,776	128,641	―	126,715	―	―

(注1) アイミッションズパーク守谷に係る鑑定評価額、原価法による積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格のうちそれぞれ土地に相当する額については、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2) アイミッションズパーク守谷2に係る鑑定評価額、原価法による積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格のうちそれぞれ土地に相当する額については、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。

（ホ）建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

保有資産について、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、株式会社イー・アール・エス又は株式会社ERIソリューションにより行われた建物状況評価の結果作成された評価結果に係る報告書（建物状況調査報告書）及び東京海上ディーアール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、東京海上ディーアール株式会社、株式会社イー・アール・エス又は株式会社ERIソリューションと本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。本書の日付現在、保有資産について地震保険は付保する予定はありません。

用途	物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
			調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用（千円）(注1)	中長期修繕更新費用（千円）(注2)	調査時点	調査業者	PML値（予想最大損失率）(%)(注3)
物流不動産	L-1	アイミッションズパーク厚木(注4)	2018年5月	東京海上ディーアール株式会社	A棟 —	A棟 16,780	2018年5月	東京海上ディーアール株式会社	A棟 8.9
					B棟 —	B棟 38,881			B棟 8.2
	L-2	アイミッションズパーク柏	2018年5月	株式会社イー・アール・エス	—	30,305	2018年5月	東京海上ディーアール株式会社	5.4
	L-3	アイミッションズパーク野田	2018年5月	東京海上ディーアール株式会社	—	135,580	2018年5月	東京海上ディーアール株式会社	1.8
	L-4	アイミッションズパーク守谷	2018年5月	東京海上ディーアール株式会社	—	39,032	2018年5月	東京海上ディーアール株式会社	5.4
	L-5	アイミッションズパーク三郷	2018年5月	株式会社ERIソリューション	—	62,120	2018年5月	東京海上ディーアール株式会社	4.4
	L-6	アイミッションズパーク千葉北	2018年5月	株式会社ERIソリューション	—	14,860	2018年5月	東京海上ディーアール株式会社	4.9
	L-7	アイミッションズパーク印西	2018年5月	東京海上ディーアール株式会社	—	278,710	2018年5月	東京海上ディーアール株式会社	1.5
	L-8	アイミッションズパーク守谷2	2019年3月	東京海上ディーアール株式会社	—	117,157	2019年3月	東京海上ディーアール株式会社	7.3
	L-9	アイミッションズパーク柏2	2019年9月	東京海上ディーアール株式会社	—	316,370	2019年9月	東京海上ディーアール株式会社	2.9
	L-10	アイミッションズパーク印西2	2020年10月	東京海上ディーアール株式会社	—	86,745	2020年10月	東京海上ディーアール株式会社	2.7
	L-11	アイミッションズパーク東京足立	2020年10月	東京海上ディーアール株式会社	—	73,511	2020年10月	東京海上ディーアール株式会社	5.0
	L-12	アイミッションズパーク三芳	2020年10月	株式会社ERIソリューション	—	37,930	2020年9月	東京海上ディーアール株式会社	5.6
合計／ポートフォリオPML値(注5)			—	—	—	1,247,981	—	—	2.6

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

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

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

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

(注5) 「ポートフォリオPML値」は、東京海上ディーアール株式会社による2020年9月付地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書に基づいて保有資産12物件13棟の集合体に対して個別物件と同様にPML値（予想最大損失率）を求めた数値を記載しています。

（へ）設計者、構造計算者、施工者、確認検査機関等

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

物件番号	物件名称	設計者	構造計算者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
L-1	アイミッションズパーク厚木	株式会社フジタ	株式会社フジタ	株式会社フジタ	ビューローベリタスジャパン株式会社	－(注2)
L-2	アイミッションズパーク柏	株式会社フジタ	株式会社フジタ	株式会社フジタ	ビューローベリタスジャパン株式会社	－(注2)
L-3	アイミッションズパーク野田	新日鉄住金エンジニアリング株式会社	新日鉄住金エンジニアリング株式会社	新日鉄住金エンジニアリング株式会社	日本ERI株式会社	－(注2)
L-4	アイミッションズパーク守谷	株式会社フジタ	株式会社フジタ	株式会社フジタ	ビューローベリタスジャパン株式会社	－(注2)
L-5	アイミッションズパーク三郷	株式会社フジタ	株式会社フジタ	株式会社フジタ	日本ERI株式会社	－(注2)
L-6	アイミッションズパーク千葉北	株式会社フジタ	株式会社フジタ	株式会社フジタ	ビューローベリタスジャパン株式会社	－(注2)
L-7	アイミッションズパーク印西	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ 新日鉄住金エンジニアリング株式会社(注4)	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4)	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2)
L-8	アイミッションズパーク守谷2	株式会社市川建築設計事務所	株式会社市川建築設計事務所	戸田建設株式会社	茨城県建築主事	茨城県建築主事
L-9	アイミッションズパーク柏2	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ 株式会社フジタ(注5)	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ 株式会社フジタ(注5)	株式会社フジタ	日本ERI株式会社	－(注2)
L-10	アイミッションズパーク印西2	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ 新日鉄住金エンジニアリング株式会社(注4)	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4)	新日鉄住金エンジニアリング・日東工営共同企業体	日本ERI株式会社	－(注2)
L-11	アイミッションズパーク東京足立	株式会社フジタ	株式会社フジタ	株式会社フジタ	ビューローベリタスジャパン株式会社	－(注2)
L-12	アイミッションズパーク三芳	東洋建設株式会社	東洋建設株式会社	東洋建設株式会社	株式会社東京建築検査機構	－(注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期間の名称は、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。

(注4) アイミッションズパーク印西及びアイミッションズパーク印西2に係る設計及び構造計算は、基本設計を株式会社フクダ・アンド・パートナーズが行っており、実施設計以降を株式会社フクダ・アンド・パートナーズ及び新日鉄住金エンジニアリング株式会社が行っています。

(注5) アイミッションズパーク柏2に係る設計及び構造計算は、基本設計を株式会社フクダ・アンド・パートナーズが行っており、実施設計以降を株式会社フクダ・アンド・パートナーズ及び株式会社フジタが行っています。

（ト）主要な不動産等の物件の概要

保有資産のうち、2022年1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-3	アイミッションズパーク野田	782	12.5
合計		3,873	61.8

(注1) 「賃料比率」は、当該物件の年間賃料のポートフォリオ全体の年間賃料総額に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
(注2) テナントから開示の承諾が得られていないため、非開示としています。
(注3) 上記各物件の賃貸面積及び賃貸可能面積については、前記「（ロ）ポートフォリオの概要」を、テナント数及び稼働率については、前記「(ハ) 賃貸借の状況」をご参照ください。

（チ）主要なテナントの概要

保有資産のうち、2022年1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	25.2
非開示(注3)	非開示(注3)	アイミッションズパーク印西	非開示(注3)	非開示(注3)	非開示(注3)	110,516.00	23.8
合計			―	非開示(注3)	非開示(注3)	227,399.23	49.0

(注1) 「業種」は、株式会社帝国データバンクが公表する業種の区分に従ったテナントの業種を記載しています。
(注2) 「面積比率」は、各主要なテナントの賃貸面積のポートフォリオ全体の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、後記「（ル）保有資産の個別の概要」をご参照ください。

（リ）保有資産に係る担保提供の状況

該当事項はありません。

（ヌ）ポートフォリオ分散の状況

保有資産に係るポートフォリオ分散の状況は、以下のとおりです。

a．用途別

用途	物件数（件）	取得価格（百万円）	比率（%） （注）
物流不動産	12	111,422	100.0
その他不動産	―	―	―
合計	12	111,422	100.0

（注）「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「（ヌ）ポートフォリオ分散の状況」において同じです。

b．エリア別

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

c．築年数別

築年数	物件数（件）	延床面積（㎡）	比率（%）	取得価格 （百万円）	比率（%）
1年以内	―	―	―	―	―
1年超3年以内	2	37,239.41	8.0	7,687	6.9
3年超7年以内	8	401,085.42	86.4	97,685	87.7
7年超	2	26,077.55	5.6	6,050	5.4
合計	12	464,402.38	100.0	111,422	100.0

d.規模（延床面積）別

規模 （延床面積）	物件数（件）	延床面積（㎡）	比率（%）	取得価格 （百万円）	比率（%）
30,000㎡以上	4	322,185.06	69.4	74,870	67.2
10,000㎡以上 30,000㎡未満	6	125,596.13	27.0	33,202	29.8
10,000㎡未満	2	16,621.19	3.6	3,350	3.0
合計	12	464,402.38	100.0	111,422	100.0

e．賃貸借契約期間別

賃貸借契約期間 (注)	年間賃料（百万円）	比率（%）
10年以上	2,562	40.9
7年以上10年未満	1,784	28.5
5年以上7年未満	1,740	27.8
5年未満	177	2.8
合計	6,263	100.0

(注) 「賃貸借契約期間」は、2022年1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。

f.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	598	9.6
5年以上7年未満	3,518	56.2
3年以上5年未満	873	13.9
1年以上3年未満	982	15.7
1年未満	290	4.6
合計	6,263	100.0

(注) 「賃貸借契約残存期間」は、2022年1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、2022年1月末日から当該契約書に規定された賃貸借契約満了日までの期間をいいます。

（ル）保有資産の個別の概要

保有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」及び「賃貸借の概要」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1月末日現在の情報に基づいて記載しています。

a．「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。

b．「用途」の記載について

・「用途」は、本投資法人の各保有資産について、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。

c．「特定資産の概要」の記載について

・「取得年月日」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取得年月日を記載しています。
・「取得価格」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。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、各保有資産について、信託受託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、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
・「土地」の所在地は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。また、「土地」の「敷地面積」並びに「建物」の「延床面積」、「建築時期（竣工日）」、「種類」及び「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、「建物」の「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計について、建物の「建築時期（竣工日）」、「種類」及び「構造・階数」は附属建物を含まない主たる建物について、それぞれ記載しています。
・「土地」の「用途地域」は、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
・「土地」の「建蔽率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
・「土地」の「容積率」は、容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
・「プロパティマネジメント会社」は、プロパティマネジメント業務を委託している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、保有資産について締結されているマスターリース契約は、いずれも「パス・スルー型」です。
・「テナント数」は、各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約（屋根及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。また、パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約とします。以下、本「（ル）保有資産の個別の概要」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ている場合には、エンドテナントとします。以下、本「（ル）保有資産の個別の概要」において同じです。）数の合計を記載しています。ただし、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。

・「特記事項」は、2022年1月末日現在における各保有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、各保有資産の評価額、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。

d.「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「（ル）保有資産の個別の概要」において同じです。）に対する賃貸面積（賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計をいいます。）の比率が上位の3テナント（同順位のテナントがある場合には、それらのいずれも含みます。）及び当該テナントとの賃貸借契約に関する事項を、各賃貸借契約の内容に基づいて記載しています。

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

・「賃貸面積」は、各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

・「面積比率」は、各不動産又は各信託不動産の賃貸可能面積に対する賃貸面積の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

・「賃貸借契約期間」は、賃貸を開始している賃貸借契約に規定された契約期間を記載しています。当該契約期間は、契約書所定の賃貸借開始日から、賃貸借の終了日までの期間であり、本投資法人の取得時点における賃貸借契約残存期間とは異なります。なお、各保有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「（ハ）賃貸借の状況」をご参照ください。

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

・「敷金・保証金」は、各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約に規定されている敷金・保証金の合計額を、単位未満を切り捨てて記載しています。

・「賃貸借形態」、「中途解約」、「賃料改定」及び「契約更改の方法」は、各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、各賃貸借契約の規定に基づいて記載しています。

物件番号	L-1	物件名	アイミッションズパーク厚木	用途	物流不動産

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

賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
株式会社ヒューテックノオリン	一般貨物自動車運送	16,456.11㎡	80.0%	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：原則として賃貸借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。						
契約更改の方法：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
東邦興産株式会社	一般貨物自動車運送	4,120.34㎡	20.0%	非開示 (注4)	非開示 (注4)	非開示 (注4)
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：原則として賃貸借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、引渡日から5年経過後は、一定の場合、当事者間の合意により賃料を増額することができるものとされています。						
契約更改の方法：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。						

(注1) 本投資法人は2棟の物流不動産（A棟及びB棟）により構成されており、土地及び建物の各項目の一部については、各物流不動産に係る情報を記載しています。
(注2) B棟の敷地面積は、B棟の建物の敷地に加え、給油所及び緑地としてB棟のテナントに賃貸している土地の面積の合計値を記載しています。
(注3) 指定建蔽率は50%ですが、実際に適用される建蔽率は60%となっています。
(注4) 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。

物件番号	L-2	物件名	アイミッションズパーク柏	用途	物流不動産

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

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

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

(注2) 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。

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

賃貸借の概要

テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
株式会社エドウイン	男子服卸	18,566.17㎡	30.3%	非開示(注2)	非開示(注2)	非開示(注2)
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：賃借人は、以下の内容に従い、本契約を解約することができるものとされています。 ①賃貸借期間開始日より5年経過するまでに、賃貸人に一定額の違約金を支払うことで解約すること ②賃貸借期間開始日より5年経過した後は、希望する解約日の1年前までに賃貸人に書面にて通知すること						
賃料改定：賃料は改定することができません。ただし、経済情勢、公租公課等に著しい変動があった場合には、賃貸人は協議の上、賃料の額を変更することができるものとされています。						
契約更改の方法：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
新柏倉庫株式会社	普通倉庫業	14,807.32㎡	24.2%	非開示(注2)	非開示(注2)	非開示(注2)
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：原則として賃貸借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。						
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
篠崎運輸株式会社	一般貨物自動車運送	13,014.24㎡	21.2%	非開示(注2)	非開示(注2)	非開示(注2)
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：原則として賃貸借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。						
契約更改の方法：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。						

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

(注2) テナントから開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号	L-4	物件名	アイミッションズパーク守谷	用途	物流不動産

特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	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
取得年月日		2018年9月7日		信託設定日	2015年10月30日
取得価格		3,200百万円		信託期間満了日	2028年9月30日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地	茨城県つくばみらい市絹の台四丁目4番地		延床面積	18,680.16㎡
	敷地面積	20,330.13㎡(注1)		建築時期（竣工日）	2017年3月31日
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫
	建蔽率	50%(注2)		構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき3階建
	容積率	150%			
プロパティマネジメント会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	テナント数		2
マスターリース会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項：特になし					

賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
非開示(注3)	非開示(注3)	非開示(注3)	非開示(注3)	非開示(注3)	非開示(注3)	非開示(注3)
賃貸借形態：非開示(注3)						
中途解約：非開示(注3)						
賃料改定：非開示(注3)						
期間満了時の更新：非開示(注3)						
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
ＴＳネットワーク株式会社	たばこ卸	非開示(注3)	非開示(注3)	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、賃借人は、賃貸人に一定額の違約金を支払うことで解約することができるものとされています。						
賃料改定：賃料は改定することができません。ただし、経済情勢、公租公課等に著しい変動があった場合には、賃貸人は、賃借人と協議の上、賃料の額を変更することができるものとされています。						
契約更改の方法：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。						

(注1) アイミッションズパーク守谷及びアイミッションズパーク守谷2は、同一土地上に所在しているため、各物件の敷地面積とも20,330.13㎡となります。

(注2) 指定建蔽率は50%ですが、実際に適用される建蔽率は60%となっています。

(注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。

物件番号	L-5	物件名	アイミッションズパーク三郷	用途	物流不動産

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

賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
株式会社イー・ロジット	梱包業	22,664.74㎡	100.0%	非開示 (注2)	非開示 (注2)	非開示 (注2)
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：原則として賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。ただし、賃借人は、賃貸人に一定額の違約金を支払うことで解約することができるものとされています。						
賃料改定：賃料は改定することができません。ただし、経済情勢、公租公課等に著しい変動があった場合には、賃貸人は賃借人と協議の上、賃料の額を変更することができるものとされています。						
契約更改の方法：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。						

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

(注2) テナントから開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号	L-6	物件名	アイミッションズパーク千葉北	用途	物流不動産

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

賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
株式会社日本アクセス	その他の食料飲料卸	10,478.12㎡	100.0%	非開示(注2)	非開示(注2)	非開示(注2)
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：原則として賃貸借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。						
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) 取得価格については、本投資法人が各売主から取得した準共有持分に係る取得価格の合計を記載しています。

(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。

物件番号	L-7	物件名	アイミッションズパーク印西	用途	物流不動産

特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	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
取得年月日		2018年9月7日(注1)		信託設定日	2013年2月15日
取得価格		27,810百万円(注2)		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㎡
	敷地面積	54,614.91㎡		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					

賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
非開示(注4)	非開示(注4)	110,516.00㎡	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) 本投資法人は、2018年9月7日に準共有持分65%を取得し、2019年4月1日に準共有持分15%を追加取得し、2020年4月1日に準共有持分20%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。
(注2) 取得価格については、本投資法人が各売主から取得した準共有持分に係る取得価格の合計を記載しています。
(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) テナントから開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号	L-8	物件名	アイミッションズパーク守谷2	用途	物流不動産
特定資産の概要					
特定資産の種類			不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日			2019年4月1日		信託設定日	2018年5月18日
取得価格			750百万円		信託期間満了日	2028年9月30日
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地		茨城県つくばみらい市絹の台四丁目4番地		延床面積	6,779.95㎡
	敷地面積		20,330.13㎡（注1）		建築時期（竣工日）	1994年12月20日
	用途地域		準工業地域		種類	倉庫
	建蔽率		50%（注2）		構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4階建
	容積率		150%			
プロパティマネジメント会社			伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	テナント数	1
マスターリース会社			伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項：特になし					

賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
丸紅ロジスティクス株式会社	他運輸付帯サービス	7,043.95㎡	100.0%	非開示（注3）	非開示（注3）	非開示（注3）
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：原則として賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。ただし、賃借人は、賃貸人に一定額の違約金を支払うことで解約することができるものとされています。						
賃料改定：賃料は改定することができません。ただし、経済情勢、公租公課等に著しい変動があった場合には、賃貸人は賃借人と協議の上、賃料の額を変更することができるものとされています。						
契約更改の方法：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。						

(注1) アイミッションズパーク守谷及びアイミッションズパーク守谷2は、同一土地上に所在しているため、各物件の敷地面積とも20,330.13㎡となります。

(注2) 指定建蔽率は50%ですが、実際に適用される建蔽率は60%となっています。

(注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。

物件番号	L-9	物件名	アイミッションズパーク柏2	用途	物流不動産

特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2020年2月3日(注1)		信託設定日	2017年1月31日
取得価格		28,320百万円(注2)		信託期間満了日	2030年11月30日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地	千葉県柏市新十余二7番地1		延床面積	117,435.21㎡
	敷地面積	58,391.32㎡		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・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき6階建
	容積率	200%			
プロパティマネジメント会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	テナント数		1
マスターリース会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	マスターリース種別		パス・スルー型

特記事項：
本物件の一部には、土壌汚染（テトラクロロエチレン等の基準値超過）が確認されており、土壌汚染対策法第11条第1項に定める形質変更時要届出区域に指定されています。本投資法人は、東京海上ディーアール株式会社に対して土壌汚染調査を委託しており、「人為的原因による土壌汚染は存在するが、対象地は全面がアスファルト等によって被覆されており、地下水の飲用もないことから、健康被害リスクは低いと評価する。」旨の意見を得ています。

賃貸借の概要

テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
株式会社日立物流首都圏	特別積合せ貨物輸送	116,883.23㎡	100.0%	非開示（注4）	非開示（注4）	非開示（注4）

賃貸借形態：定期建物賃貸借契約

中途解約：原則として賃貸借契約期間中に本契約を解約することはできません。ただし、賃借人は、賃貸人に一定額の違約金を支払うことで解約することができるものとされています。

賃料改定：賃料は改定することができません。ただし、経済情勢、公租公課等に著しい変動があった場合には、賃貸人は賃借人と協議の上、賃料の額を変更することができるものとされています。

契約更改の方法：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。

(注1) 本投資法人は、2020年2月3日に準共有持分70%を取得し、2020年11月20日に準共有持分30%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

(注2) 取得価格については、本投資法人が各売主から取得した準共有持分に係る取得価格の合計を記載しています。

(注3) 指定建蔽率は50%ですが、実際に適用される建蔽率は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。

物件番号	L-10	物件名	アイミッションズパーク印西2	用途	物流不動産
特定資産の概要					
特定資産の種類			不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日			2020年11月20日		信託設定日	2013年2月15日
取得価格			5,367百万円		信託期間満了日	2030年11月30日
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地		千葉県印西市松崎台二丁目4番地4		延床面積	26,938.75㎡
	敷地面積		32,074.85㎡		建築時期（竣工日）	2019年3月11日
	用途地域		工業地域		種類	倉庫・事務所
	建蔽率		60%		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	容積率		200%			
プロパティマネジメント会社			伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	テナント数	1
マスターリース会社			伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	マスターリース種別	パス・スルー型
特記事項：特になし					

賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
ヤマエ久野株式会社	各種商品卸	27,007.68㎡	100.0%	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：賃料は改定することができません。						
契約更改の方法：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。						

（注）テナントから開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号	L-11	物件名	アイミッションズパーク東京足立	用途	物流不動産

特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日		2021年4月1日		信託設定日	2016年3月1日
取得価格		10,915百万円		信託期間満了日	2031年4月30日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地	東京都足立区入谷六丁目3222番		延床面積	27,872.43㎡
	敷地面積	9,901.51㎡		建築時期（竣工日）	2018年5月17日
	用途地域	準工業地域		種類	倉庫
	建蔽率	60%（注1）		構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき5階建
	容積率	300%			
プロパティマネジメント会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	テナント数		1
マスターリース会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項：特になし					

賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
株式会社イー・ロジット	梱包業	27,979.20㎡	100.0%	非開示（注2）	非開示（注2）	非開示（注2）
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：原則として賃貸借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、賃貸人は賃借人と協議の上、賃料の額を変更することができるものとされています。						
契約更改の方法：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。						

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

(注2) テナントから開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号	L-12	物件名	アイミッションズパーク三芳	用途	物流不動産
特定資産の概要					
特定資産の種類			不動産信託受益権	信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得年月日			2021年4月1日		信託設定日	2018年8月24日
取得価格			2,320百万円(注1)		信託期間満了日	2031年4月30日
土地	所有形態		所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地		埼玉県入間郡三芳町大字上富字吉拓428番地3		延床面積	10,300.66㎡
	敷地面積		9,401.72㎡		建築時期（竣工日）	2019年9月20日
	用途地域		市街化調整区域		種類	倉庫
	建蔽率		60%（注2）		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建
	容積率		200%			
プロパティマネジメント会社			伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	テナント数		1
マスターリース会社			伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	マスターリース種別		パス・スルー型
特記事項：特になし						

賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	面積比率	賃貸借契約期間	年間賃料	敷金・保証金
株式会社出版産業	普通倉庫業	10,320.52㎡	100.0%	非開示（注3）	非開示（注3）	非開示（注3）
賃貸借形態：定期建物賃貸借契約						
中途解約：原則として賃貸借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い、賃貸人の承諾を得たうえで解約することができるものとされています。						
賃料改定：賃料は改定することができません。						
契約更改の方法：定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。						

(注1) 取得価格については、本投資法人が各売主から取得した準共有持分に係る取得価格の合計を記載しています。

(注2) 指定建蔽率は60%ですが、実際に適用される建蔽率は70%となっています。

(注3) テナントから開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

（ヲ）資本的支出の状況

a．資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産に関し、現在計画されている改修等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分される部分が含まれています。

不動産等の名称 （所在地）	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
アイミッションズパーク厚木 （神奈川県厚木市）	A・B棟LED照明工事	自　2022年8月 至　2022年8月	20	―	―
アイミッションズパーク守谷2 （茨城県つくばみらい市）	バースシャッター危険防止装置設置工事	自　2022年4月 至　2022年4月	7	―	―
アイミッションズパーク野田 （千葉県野田市）	入退館管理用機器更新	自　2022年10月 至　2022年10月	3	―	―

b．期中の資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費2百万円があります。

不動産等の名称 （所在地）	目的	実施期間	支払金額（百万円）
アイミッションズパーク野田 （千葉県野田市）	4階用給水メーター増設工事	2021年12月	1
合計			1

c．長期修繕計画等のために積立てた金銭

本投資法人は物件毎に策定している中長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フロー（利益の内部留保に伴うものを含みます。）の中から大規模な修繕等に充当するため、以下のとおり金銭の積立てを行っています。

（単位：百万円）

営業期間	第3期 自　2019年8月 1日 至　2020年1月31日	第4期 自　2020年2月 1日 至　2020年7月31日	第5期 自　2020年8月 1日 至　2021年1月31日	第6期 自　2021年2月 1日 至　2021年7月31日	第7期 自　2021年8月 1日 至　2022年1月31日
当期首積立金残高	40	71	108	152	199
当期積立額	30	37	43	47	51
当期積立金取崩額	―	―	―	―	―
次期繰越額	71	108	152	199	251

(3) 【運用実績】

①【純資産等の推移】

下記期末日における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額は、以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額（百万円）（注1、2、3）	純資産総額（百万円）（注1、2、3）	1口当たり純資産額（円）（注2、3）
第2期末（2019年7月31日）	62,220（61,395）	36,133（35,308）	101,174（98,863）
第3期末（2020年1月31日）	61,739（60,884）	36,067（35,212）	100,989（98,594）
第4期末（2020年7月31日）	88,955（87,776）	50,728（49,549）	104,378（101,953）
第5期末（2021年1月31日）	103,188（101,677）	65,413（63,902）	108,999（106,482）
第6期末（2021年7月31日）	115,747（114,251）	65,255（63,760）	108,736（106,244）
第7期末（2022年1月31日）	115,642（113,988）	65,173（63,520）	108,600（105,845）

（注1）「総資産額」及び「純資産総額」は、各計算期間末日時点の貸借対照表計上額を記載しています。
（注2）金額は表示単位未満を切り捨てて記載しています。
（注3）各計算期間末に分配を行った後の分配落後の額を括弧内に記載しています。

また、本投資法人の発行する投資証券は、2018年9月7日に東京証券取引所に上場されており、同取引所における市場相場は以下のとおりです。

（本投資証券の取引価格及び売買高の推移）

	期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
計算期間別の最高・最低投資口価格	決算年月	2019年7月	2020年1月	2020年7月	2021年1月	2021年7月	2022年1月
	最高（円）	104,900	130,800	164,800	168,200	165,200	183,300
	最低（円）	86,600	102,700	73,000	125,600	126,000	152,200

	月別	2021年8月	2021年9月	2021年10月	2021年11月	2021年12月	2022年1月
月別最高・最低投資口価格及び投資証券売買高	最高（円）	169,300	167,200	163,300	174,000	183,100	183,300
	最低（円）	156,500	155,900	152,200	161,500	167,400	154,100
	売買高（口）	42,146	40,477	34,038	46,613	98,333	56,273

（注）最高・最低投資口価格は、東京証券取引所の終値によります。

②【分配の推移】

	分配総額（百万円）	うち利益分配金総額（百万円）	うち利益超過分配金総額（百万円）	１口当たり分配金（円）	うち１口当たり利益分配金（円）	うち１口当たり利益超過分配金（円）
第2期 自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日	825	732	93	2,311	2,050	261
第3期 自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日	855	759	96	2,395	2,126	269
第4期 自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日	1,178	1,039	139	2,425	2,138	287
第5期 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日	1,510	1,184	325	2,517	1,974	543
第6期 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	1,495	1,352	142	2,492	2,254	238
第7期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日	1,653	1,413	239	2,755	2,356	399

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間	自己資本利益率（注）	年換算値
第2期 自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日	2.0%	4.1%
第3期 自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日	2.1%	4.2%
第4期 自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日	2.4%	4.8%
第5期 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日	2.0%	4.0%
第6期 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	2.1%	4.2%
第7期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日	2.2%	4.3%

（注）自己資本利益率は、「当期純利益／｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×100」により算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

2018年4月23日	設立企画人（伊藤忠リート・マネジメント株式会社）による投信法第69条第1項に基づく設立に係る届出
2018年5月1日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
2018年5月7日	投信法第188条に基づく登録の申請
2018年5月24日	内閣総理大臣による投信法第189条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号　関東財務局長　第138号）
2018年7月10日	規約の変更
2018年7月23日	規約の変更
2018年9月7日	東京証券取引所に上場
2020年4月28日	規約の変更

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
執行役員	東海林 淳一 (注2)	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	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　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　代表取締役（現任） 本投資法人　執行役員（現任）	24
監督役員	遠山 壮一 (注2)	1994年4月 1997年4月 1999年7月 2002年7月 2007年4月 2007年4月 2009年8月 2011年10月 2013年12月 2016年4月 2017年6月 2017年9月 2018年5月 2019年3月	中央クーパース・アンド・ライブランド国際税務事務所　入所 国税庁　入庁 日本貿易振興会　出向 財務省　出向 税理士法人プライスウォーターハウスクーパース　入所 公認会計士登録 税理士登録 遠山公認会計士事務所　設立　所長（現任） マッコーリーアセットマネジメント株式会社　監査役（非常勤） ミズタニ自転車株式会社　監査役（非常勤）（現任） 日本化学工業株式会社　監査等委員（非常勤）（現任） 明星監査法人　社員（非常勤）（現任） 本投資法人　監督役員（現任） ライコン・カレンシー・ジャパン株式会社　監査役（非常勤）（現任）	―

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
監督役員	大 毅 (注2)	2000年10月 2000年10月 2003年4月 2004年4月 2005年10月 2012年7月 2014年1月 2014年5月 2015年9月 2015年10月 2015年12月 2016年2月 2016年3月 2016年8月 2016年12月 2017年3月 2017年8月 2017年9月 2018年5月 2018年5月 2022年2月	弁護士登録 森綜合法律事務所　入所 阿部・井窪・片山法律事務所　入所 特定非営利活動法人日本医療政策機構　監事（非常勤）（現任） 大総合法律事務所　設立　代表弁護士（現任） 株式会社スリー・ディー・マトリックス　監査役（非常勤）（現任） グッディア株式会社　監査役（非常勤） 一般財団法人クリステルヴィアンサンブル　監事（非常勤）（現任） 公益財団法人日本ヒューマン・ライツ・ウォッチ協会　監事（非常勤）（現任） ＪＩＴＳＵＢＯ株式会社　監査役（非常勤） 大江戸温泉アセットマネジメント株式会社 コンプライアンス委員会　委員（非常勤）（現任） 公益財団法人メイク・ア・ウィッシュオブジャパン　評議員（非常勤）（現任） 株式会社オロ　監査役（非常勤） 株式会社ビーアンドピー　監査役（非常勤） 株式会社ヘリオス　研究倫理審査委員会　委員（非常勤）（現任） 株式会社スコヒアファーマ　監査役（非常勤） 株式会社リログループ　監査役（非常勤）（現任） 株式会社プロレド・パートナーズ　監査役（非常勤） 本投資法人　監督役員（現任） 株式会社LOOPLACE　取締役　監査等委員（非常勤）（現任） インテリムホールディングス株式会社　監査役（非常勤）（現任）	－

(注1) 主要略歴の記載に関しては、在籍時の旧称に統一して記載しています。

(注2) 執行役員である東海林淳一並びに監督役員である遠山壮一及び大毅は、2022年4月30日をもって任期満了となりますので、2022年4月27日開催予定の第4回投資主総会において、東海林淳一を執行役員として、遠山壮一及び大毅を監督役員として改めて選任する議案を提出します。なお、東海林淳一は、本資産運用会社の代表取締役です。また、本合併後の資産運用会社の取締役会で承認されることを条件に、2022年6月1日付で同社にて代表取締役社長に就任する予定です。

(注3) 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くこととなる場合に備え、2020年4月28日開催の第3回投資主総会において、補欠執行役員として吉田圭一を第一順位、大久保暁彦を第二順位として選任しています。なお、第一順位の補欠執行役員であった吉田圭一は2022年3月31日付で補欠執行役員に就任すべき所定の事由が生じても就任することを辞退する旨の申出を行いました。上記第4回投資主総会において、補欠執行役員として木村知之を第一順位、大久保暁彦を第二順位として選任する議案を提出します。なお、木村知之は本合併の相手方であるＡＤインベストメント・マネジメント株式会社の取締役エンジニアリング事業本部長です。また、本合併後の資産運用会社の取締役会で承認されることを条件に、2022年6月1日付で同社にて執行役員物流事業本部長に就任する予定です。大久保暁彦は本資産運用会社の法律顧問です。

(注4) 監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くこととなる場合に備え、2020年4月28日開催の第3回投資主総会において、補欠監督役員として島村和也を選任しています。上記第4回投資主総会において、島村和也を補欠監督役員として改めて選任する議案を提出します。

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令の規定により、設立に際して役員となる設立時執行役員及び設立時監督役員を除き、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第18条第1項）。ただし、役員が欠けた場合等において、内閣総理大臣は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立てにより、一時役員の職務を行うべき者を選任することができます（投信法第108条第2項）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年とします。ただし、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げません。また、補欠として又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第18条第2項）。また、補欠役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において執行役員又は監督役員が選任されなかった場合には、執行役員又は監督役員が選任された直近の投資主総会）において選任された執行役員又は監督役員の任期が終了する時までとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません（規約第18条第3項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第104条、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約等の重要事項の変更

後記「第3 管理及び運営 1 資産管理等の概要 (5) その他 ③ 規約の変更に関する手続」をご参照ください。

なお、本投資法人は、2022年4月27日開催予定の第4回投資主総会に、規約の一部変更に係る議案を提出します。規約の一部変更に係る議案の内容は、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 ③ 次期の見通し （ハ）決算後に生じた重要な事実（参考情報）」をご参照ください。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

2【買戻し手続等】

本投資口は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条第1項）。

本投資口は、東京証券取引所に上場されており、同金融商品取引所を通じて売買することが可能です。また、同金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資口を有償で取得することができます（規約第8条第2項）。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1) 【資産の評価】

① 本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「(4) 計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式で算出します。

1口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資口総数

② 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、投資対象資産の種類ごとに定めるものとします（規約第36条第1項）。

(イ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権（規約第31条第1項第1号①ないし③に定めるもの）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、本投資法人が採用する算定方法が正当な事由により適当ではないと判断される場合でかつ投資者保護上、問題がないと合理的に判断できる場合には、他の算定方法に変更することができます。

(ロ) 不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権（規約第31条第1項第1号⑤に定めるもの）

信託財産が前記(イ)に掲げる資産の場合は、前記(イ)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ハ) 信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第31条第1項第1号⑥に定めるもの）

信託財産の構成資産が前記(イ)に掲げる資産の場合は、前記(イ)に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ニ) 匿名組合出資持分（規約第31条第1項第1号⑦に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産が前記(イ)から(ハ)までに掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ホ) 信託財産を主として匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（規約第31条第1項第1号⑧に定めるもの）

信託財産である匿名組合出資持分について前記(ニ)に従った評価を行い、金融資産については一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

(ヘ) 有価証券（規約第31条第2項④、⑤及び⑦に定めるもの）

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額を用います。市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価します。ただし、合理的な方法により価額を算定することが極めて困難と認められる場合には取得価額で評価できるものとします。

(ト) 金銭債権（規約第31条第2項⑥に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

（チ） デリバティブ取引に係る権利（規約第31条第2項⑧に定めるもの）

a． 金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

当該金融商品取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。

b． 金融商品取引所の相場がない非上場デリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価するものとします。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

c． 前記a.及びb.にかかわらず、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計を適用することができます。

（リ） 金銭の信託の受益権（規約第31条第3項⑪に定めるもの）

投資運用する資産に応じて、前記(イ)から(チ)まで及び後記(ヌ)に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ヌ） その他

上記に定めがない場合は、投信法、投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

③ 資産運用報告等に価格を記載する目的で、前記②と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価します（規約第36条第2項）。

（イ） 不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。

（ロ） 不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託の受益権並びに不動産等に関する匿名組合出資持分

信託財産の構成資産が前記(イ)に掲げる資産の場合は前記(イ)に従った評価を、匿名組合出資持分の構成資産が前記(イ)に掲げる資産の場合は投信協会の評価規則に準じて付されるべき評価額等をもって評価します。信託財産又は匿名組合の構成資産が金融資産の場合には、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

④ 本投資法人の資産評価の基準日は、原則として決算期（後記「（4） 計算期間」記載の営業期間の末日）とします（規約第36条第3項）。

⑤ 1口当たりの純資産額については、投資法人の計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人計算規則第58条及び第68条）。投資法人は、各営業期間（後記「（4） 計算期間」をご参照ください。）に係る計算書類（貸借対照表、損益計算書を含みます。）、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し（投信法第129条）、役員会により承認された場合、遅滞なく投資主に対して承認された旨を通知し、承認済みの計算書類等を会計監査報告とともに投資主に提供する（投信法第131条第2項から第5項まで、投資法人計算規則第81条）ほか、金融商品取引法に基づいて決算期後3か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

投資主は、純資産額の情報について、本投資法人のウェブサイトにおいて、計算書類等を閲覧することができます。

(2) 【保管】

① 本投資口

本投資口は、振替投資口であるため、本「(2) 保管」について該当事項はありません。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口（振替投資口である本投資口を、以下「本振替投資口」といいます。以下同じです。）が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

② 本投資法人債

本投資法人債は、振替投資法人債であるため、本「(2) 保管」について該当事項はありません。ただし、本投資法人債の保有者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は振替法の規定の適用を受ける振替投資法人債（振替投資法人債である本投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。以下同じです。）が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資法人債券の発行を請求することができます（振替法第115条、第67条第2項）。この場合、本投資法人債の保有者は証券会社等と保護預り契約を締結して投資法人債券の保管を依頼し、又は、本投資法人債の保有者自身が直接保管することができます。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日までとします（規約第38条本文）。ただし、第1期の営業期間は、本投資法人設立の日である2018年5月1日から2019年1月末日までとします（規約第38条ただし書）。

(5) 【その他】

① 増減資に関する制限

(イ) 最低純資産額

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円とします（規約第7条）。

(ロ) 投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします（規約第5条第1項）。本投資法人は、発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者を募集することができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）1口当たりの払込金額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として執行役員が決定し、役員会が承認する金額とします（規約第5条第3項）。

(ハ) 国内における募集

本投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第5条第2項）。

② 解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

(イ) 投資主総会の決議

(ロ) 合併（合併により本投資法人が、消滅する場合に限ります。）

(ハ) 破産手続開始の決定

(ニ) 解散を命ずる裁判

(ホ) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

③　規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項）。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。なお、投資主総会における決議の方法については、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利　(1) 投資主の権利　① 投資主総会における議決権」をご参照ください。

④　関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

（イ）　本資産運用会社：伊藤忠リート・マネジメント株式会社

資産運用委託契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	本契約は、本投資法人が投信法に基づく登録を受けた日に効力を生ずるものとし、契約期間は定めません。
更新	該当事項はありません。
解約	i.　本投資法人は、本資産運用会社が投信協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに本契約を解約することができます。 ii.　本投資法人は、本資産運用会社に対して、6か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、本契約を解約することができます。 iii.　前記i.及びii.の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次の(i)から(iii)のいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに本契約を解約することができます。 (i)　本資産運用会社が本契約の規定に違反した場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正したと、本投資法人の役員会が認めた場合を除きます。） (ii)　本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、再生手続開始、更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押命令の送達等の事由が発生した場合 (iii)　前記(i)及び(ii)に掲げる場合のほか、委託業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 iv.　本投資法人は、本資産運用会社が次の(i)から(iii)のいずれかに該当する場合、本契約を解約します。 (i)　金融商品取引法に定める金融商品取引業者（金融商品取引法に定める投資運用業を行うものであり、かつ、宅建業法第3条第1項の免許及び同法第50条の2第1項の認可を受けている者に限ります。）でなくなった場合 (ii)　投信法第200条各号のいずれかに該当する場合 (iii)　解散した場合 v.　本資産運用会社は、本投資法人に対して、6か月前の書面による通知をもって、本契約の解約を申し入れることができ、本投資法人は、当該解約の申入れを受けた場合、直ちに投資主総会を開催して本契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めます。本契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約申入れに同意し、本契約は、通知に定められた解約日において終了します。 vi.　本契約における契約期間中の解約に関する事項の規定に従い、本契約の解約が行われる場合においても、本資産運用会社は、委託業務を遂行する後任者が選任され、当該業務を開始するまでは、本投資法人の指示に従い、引き続き委託業務を遂行します。
変更等	本契約は、両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができるものとします。
再委託	本資産運用会社は、委託業務の全部又は一部を第三者に委託することができません。ただし、事前に本投資法人の書面による同意を得た場合は、委託業務の一部を第三者に委託することができます。また、資産運用会社は、委託業務の遂行にあたり、再委託とみなされない範囲で、第三者から役務の提供を受け、その他第三者のサービスを利用することができます。

商標権使用許諾契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	有効期間：10年間 自　2018年6月29日　至　2028年6月28日
更新	本契約の有効期間は、本契約満了6か月前までに本資産運用会社又は本投資法人から相手方に対する契約更新しない旨の通知がない限り、本契約は同一条件をもってさらに2年間自動更新するものとします。なお、これ以降も同様とします。
解約	i.　いずれの当事者も、相手方に以下の事由が生じた場合には、当該相手方に何ら事前の通知催告を要せず、直ちに本契約を解除することができます。 (i)　手形又は小切手が不渡となったとき (ii)　差押、仮差押、仮処分、又は競売の申立があったとき (iii)　破産、会社更生、民事再生の手続開始の申立を自ら行ったとき、又は申立てられたとき (iv)　解散若しくは会社の財産の全部又は重要な一部を第三者に譲渡（事業譲渡又は会社分割）したとき (v)　本契約の条項に違反した相手方が、書面による催告を受領した後1か月後以内にかかる違反を治癒しなかった場合 (vi)　本資産運用会社と本投資法人との間で締結済みの2018年5月1日付資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）が理由の如何を問わず終了した場合 ii.　各当事者は、自己又は自己の役員（本資産運用会社については取締役、監査役、執行役及び執行役員をいい、本投資法人については執行役員及び監督役員をいいます。）が、(i)暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団員・暴力団準構成員でなくなった日から5年を経過しない者、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力団、その他これらに準ずる者でないこと、(ii)暴力的要求行為、不当要求行為、脅迫的言動、暴力行為、風説流布・偽計による信用毀損行為、業務妨害行為、その他これらに準ずる行為を行わないこと（第三者を利用して行う場合を含みます。）を表明し、保証します。 iii.　各当事者は、相手方が上記事由に一つでも違反した場合、何らの通知催告なく本契約を解除することができます。
変更等	本契約は、両当事者の書面による合意によってのみ変更することができます。

(ロ)　資産保管会社兼一般事務受託者（機関運営・計算・会計）：三井住友信託銀行株式会社

資産保管委託契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	2018年5月1日を契約開始日とし、2018年9月7日から5年間を経過する日を契約終了日とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に5年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	i.　当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 ii.　当事者のいずれか一方が本契約に違反し、他方の当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は本契約失効後においても本契約の失効前に生じた本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。 iii.　当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立（その後の法律改正によりこれに準ずる倒産手続が創設された場合、当該手続の開始申立を含みます。）がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。
変更等	i.　本契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者の合意により、これを変更することができます。 ii.　前記i.の変更にあたっては、規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

一般事務委託契約（機関運営・計算・会計）（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	2018年5月1日を契約開始日とし、2018年9月7日から5年間を経過する日を契約終了日とします。
更新	有効期間満了の6か月前までに本投資法人及び一般事務受託者（機関運営・計算・会計）のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に5年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	i．　当事者間の文書による解約の合意。ただし、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には本契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。 ii．　当事者のいずれか一方が本契約に違反し、他方の当事者が合理的期間を定め違反を是正することを催告したにもかかわらず、当該期間内に違反が是正されず、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。ただし、本投資法人からの解除は本投資法人の役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び一般事務受託者（機関運営・計算・会計）は本契約失効後においても本契約の失効前に生じた本契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。 iii．当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立（その後の法律改正によりこれに準ずる倒産手続が創設された場合、当該手続の開始申立を含みます。）がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたときに、他方の当事者が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって本契約は失効するものとします。
変更等	i．　本契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者の合意により、これを変更することができます。 ii．　前記i.の変更にあたっては、規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

（ハ）　一般事務受託者（納税）：デロイト トーマツ税理士法人

一般事務委託契約（納税）（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	2019年5月1日に開始され2019年10月31日に終了するものとします。なお、本書の日付現在、本契約は延長により有効に継続しています。
更新	本契約は、いずれかの当事者が当初契約期間終了日の60日前までに(ⅰ)本契約を終了する旨を書面で通知しない限り、また、(ⅱ)基本約款の規定に従い解約・解除されない限り、上記の契約期間終了時に自動的にさらに6か月延長されるものとします。この定めは、その後も同様とします。
解約	ⅰ．　いずれの当事者も解約予定日の60日以上前に他方当事者に書面で通知することにより、いつでも理由なく本契約を解約することができます。 ⅱ．　いずれの当事者も、以下の事由が生じた後は、いつでも他方当事者に対する書面通知をもって、本契約を解除できます。 (ⅰ)　他方当事者による本契約上の義務の重大な違反があった場合(違反が是正可能である場合は、違反当事者が当該違反の通知受領後30日以内に是正できなかった場合に限ります。) (ⅱ)　他方当事者が支払不能となった場合 (ⅲ)　他方当事者の清算又は解散の決議又は申立がなされた場合(支払能力が継承される合併と再建の目的である場合を除きます。) (ⅳ)　他方当事者に対し行政管理下に置く命令が出された場合、他方当事者の資産について管財人が指名された場合、又はその資産が担保権者の所有となり、若しくは担保権者により売却された場合 (ⅴ)　他方当事者が債権者との全般的な協定又は整理の合意をした場合又は所轄裁判所に債権者全般からの保護申請を行った場合、又は (ⅵ)　関連する法域における上記(ⅱ)乃至(ⅴ)の事由に類似した事由の場合 ⅲ．　一般事務受託者(納税)は、以下の(ⅰ)又は(ⅱ)の事由が発生したと判断する揚合、本投資法人に対する書面による通知をもって、本契約の全部又は一部を直ちに解除できます。 (ⅰ)　政府機関、規制機関、職業団体その他の法的拘束力を有する主体が新規の法令、規則、規制、解釈若しくは決定を導入し、又は現行の法令、規則、規制、解釈若しくは決定を修正した結果、一般事務受託者（納税）による本契約のいずれかの部分の履行が違法となり、又は独立性若しくは職業上の規制に抵触することとなる場合、又は (ⅱ)　事情の変化(本投資法人又は関連会社の所有関係の変動を含みますが、これに限られません。)により、一般事務受託者(納税)による本契約のいずれかの部分の履行が違法となり、又は独立性若しくは職業上の規制に抵触することとなる場合 ⅳ．　理由の如何を問わず、本契約が終了した場合、本投資法人は、本契約の条項に基づき、本契約終了日までに履行された委託業務に係る報酬及び発生した経費を一般事務受託者（納税）に支払います。 ⅴ．　本契約の一部の解除は、本契約の他の部分に影響しないものとします。 ⅵ．　本投資法人及び一般事務受託者(納税)は相手方に対し、自らが、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（以下総称して「暴力団員等」といいます。）に該当しないこと、及び以下の(ⅰ)乃至(ⅴ)のいずれにも該当しないことを表明し、かつ本契約の有効期間にわたって該当しないことに合意します。 (ⅰ)　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 (ⅱ)　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 (ⅲ)　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など、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 (ⅳ)　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などの関与をしていると認められる関係を有すること (ⅴ)　取締役及び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態様で関係を有すること

	vii.　本投資法人及び一般事務受託者(納税)は、本契約の有効期間中、自ら又は第三者を利用して次の(ⅰ)乃至(ⅴ)のいずれに該当する行為も行わないことを確約します。 (ⅰ)　暴力的な要求行為 (ⅱ)　法的な責任を超えた不当な要求行為 (ⅲ)　取引に関して、脅迫をし、又は暴力を用いる行為 (ⅳ)　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 (ⅴ)　その他上記(ⅰ)乃至(ⅳ)に準ずる行為 viii.　本投資法人又は一般事務受託者(納税)は、相手方が上記vi.及びvii.の表明及び確約に違反した場合には、何らの催告をすることなく、相手方に対する通知をもって本契約をただちに解除することができます。この場合において、当該解除をした者は、その相手方に対して、解除の結果生じた損害を賠償することは要しません。また、違反をした当事者は、当該解除をした当事者にかかる解除による損害が生じたときは、全ての損害を賠償するものとします。
変更等	本契約に関するいかなる変更も、書面化され本投資法人及び一般事務受託者(納税)双方の権限ある代表者に署名されなければ、有効となりません。ただし、委託業務の範囲については、電子メール又はファクシミリを含む両当事者の書面合意により変更することができます。

(ニ)　投資主名簿等管理人：みずほ信託銀行株式会社

事務委託契約（投資口事務受託契約）（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	2018年5月1日から2029年4月末日まで
更新	上記で定める有効期間満了の3か月前までに本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、本契約は従前と同一の条件にて自動的に3年延長するものとし、その後も同様とします。
解約	i.　本投資法人又は投資主名簿等管理人は、次の(i)から(iv)に掲げる場合には、本契約を解約又は解除することができます。 (i)　本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により本契約の解約に合意した場合。なお、本契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人が合意して指定した日に終了します。 (ii)　本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を催告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。なお、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。 (iii)　本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、本契約は直ちに解除することができます。 (iv)　本投資法人が何らかの理由により、上場廃止となった場合、投資主名簿等管理人は本契約を直ちに解除することができます。 ii.　前記i.の定めに従い本契約が解約又は解除される場合、本投資法人は、本契約の終了に伴う事務に係る費用（実費）及び投資主名簿等管理人が別途定める手数料を投資主名簿等管理人に支払うものとします。ただし、本契約の解除が投資主名簿等管理人の責めによる場合には、この限りではありません。 iii.　前記i.に従い本契約が終了又は解除された場合、本投資法人は、本投資法人が委託事務を承継する新たな投資主名簿等管理人を選定するまでは、投資主名簿等管理人に対して本契約に定める所に準じて委託事務を行うことを要請することができ、本投資法人より当該要請がなされた場合、投資主名簿等管理人は、別途定める委託事務手数料を収受することを前提に、本契約の定めるところに準じて委託事務を行います。 iv.　本契約の終了によって、投資主名簿等管理人から本投資法人又は第三者に事務の引継ぎを行う場合は、投資主名簿等管理人は委託事務に関する帳簿書類等を現状のまま引渡すものとします。この場合、本投資法人及び投資主名簿等管理人は、引継日程等について事前に十分協議を行うものとします。
変更等	本契約の内容については、本投資法人及び投資主名簿等管理人双方の書面による合意によってのみ、これを変更することができるものとします。

(ホ)投資法人債に関する一般事務受託者

a.投資法人債に関する一般事務受託者：三井住友信託銀行株式会社

財務代理契約（第1回無担保投資法人債）（以下、下記表において「本契約」といいます。）

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	ｉ．本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は、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(ｉ)から(ｖ)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。 (ｉ) 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 (ii) 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 (iii) 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 (iv) 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 (ｖ) 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 ii．本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は、自ら又は第三者を利用して次の(ｉ)から(ｖ)に該当する行為を行わないことを確約します。 (ｉ) 暴力的な要求行為 (ii) 法的な責任を超えた不当な要求行為 (iii) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為 (iv) 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 (ｖ) その他上記(ｉ)から(iv)に準ずる行為 iii．本投資法人又は投資法人債に関する一般事務受託者が、暴力団員等若しくは上記ｉ.(ｉ)から(ｖ)のいずれかに該当し、若しくは上記ii.(ｉ)から(ｖ)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。 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。
変更等	ｉ．本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。 ii．上記ｉ.の協定は、本契約と一体をなすものとします。

b.投資法人債に関する一般事務受託者：株式会社三菱ＵＦＪ銀行

財務代理契約（第2回無担保投資法人債）（以下、下記表において「本契約」といいます。）

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	ⅰ．　本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は、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(ⅰ)から(ⅴ)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。 (ⅰ)　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 (ⅱ)　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 (ⅲ)　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 (ⅳ)　暴力団員等に対して情を知って資金等を提供し、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 (ⅴ)　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 ⅱ．　本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は、自ら又は第三者を利用して次の(ⅰ)から(ⅴ)に該当する行為を行わないことを確約します。 (ⅰ)　暴力的な要求行為 (ⅱ)　法的な責任を超えた不当な要求行為 (ⅲ)　取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為 (ⅳ)　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 (ⅴ)　その他上記(ⅰ)から(ⅳ)に準ずる行為 ⅲ．　本投資法人又は投資法人債に関する一般事務受託者が、上記ⅰ.及びⅱ.のいずれかの表明又は確約に違反したときは、他方の当事者は、何らの催告を要せず、本契約を解除することができます。 ⅳ．　上記ⅲ.に基づき本契約を解除された当事者は、解除により生じる損害について、解除した当事者に対して一切の請求をすることはできないものとし、解除した当事者に生じた損害について責任を負います。
変更等	本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は、本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、その都度これに関する協定をします。

（へ）　特定関係法人：伊藤忠商事株式会社

スポンサーサポート契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	本契約の有効期間は、本契約の締結日から10年間とします。
更新	期間満了の1か月前までに、本契約当事者のいずれかから他の当事者全員に対して書面による申し出がなされなかったときは、本契約は、期間満了の日の翌日より5年間更新するものとし、その後も同様とします。
解約	i．　本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合又は伊藤忠商事による本資産運用会社の持株比率が50%以下となった場合、本契約は直ちに終了するものとします。 ii．　伊藤忠商事、本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ、他の当事者に対し、本契約締結日において次の事項が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、本契約の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約します。本契約当事者のいずれかについて、かかる表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちに本契約を解除することができます。 （i）　自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、本表において「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。 （ii）　本契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものではないこと。
変更等	本契約の規定は、本契約当事者全員の書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。

商標権使用許諾契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	有効期間：10年間 自　2018年6月29日　至　2028年6月28日
更新	本契約の有効期間は、本契約満了6か月前までに伊藤忠商事又は本投資法人から相手方に対する契約更新しない旨の通知がない限り、同一条件をもってさらに2年間自動更新するものとし、これ以降も同様とします。ただし、伊藤忠商事の保有する商標「伊藤忠」及び商標「ITOCHU」（以下、本表において、併せて「本件商標」といい、本件商標に係る商標権を「本件商標権」といいます。）が取り消され、若しくは無効審判が確定し、又は譲渡その他の理由により伊藤忠商事が本件商標権を保有しなくなった場合、その時点で本契約は終了します。
解約	i.　いずれの当事者も、相手方に以下の事由が生じた場合には、他の当事者に何ら事前の通知催告を要せず、直ちに本契約を解除することができます。 (i)　手形又は小切手が不渡となったとき (ii)　その財産に対する差押、強制執行、競売等の申立があったとき (iii)　支払の停止があった場合、又は破産、会社更生、民事再生の各手続開始若しくは特別清算開始その他これらに類する倒産手続の申立を自ら行ったとき、若しくは申立てられたとき (iv)　解散を決議したとき (v)　公租公課を滞納し若しくは滞納処分を受け、又は滞納処分を受けるべき事由が生じた場合 (vi)　本契約の条項に違反した相手方が、書面による催告を受領した後1か月後以内にかかる違反を治癒しなかった場合 ii.　伊藤忠商事は、本投資法人に以下の事由が生じた場合には、本投資法人に何ら事前の通知催告を要せず、直ちに本契約を解除することができます。 (i)　本件商標の使用が適用法令等に違反し、伊藤忠商事が本投資法人に書面により違反の是正を勧告した後1か月以内に当該違反が治癒されない場合 (ii)　伊藤忠商事及びその連結子会社以外の特定の第三者が、本投資法人の投資口の過半数を直接又は間接に保有することとなった場合、その他本投資法人の支配権を伊藤忠商事以外の特定の第三者が取得した場合 (iii)　本投資法人と本資産運用会社との間で締結済みの2018年5月1日付「資産運用委託契約」（その後の変更を含みます。）が理由の如何を問わず終了した場合 (iv)　伊藤忠商事及びその連結子会社が本資産運用会社の主要株主でなくなった場合又は伊藤忠商事及びその連結子会社におけるJ-REIT関連事業の再構築や再編成が行われる場合等、伊藤忠商事において法人名称に本件商標を使用することが適切でないと判断した場合 iii.　伊藤忠商事及び本投資法人は、それぞれ、自己又は自己の役員（取締役、監査役、執行役員及び監督役員をいいます。）が、(i)暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団員・暴力団準構成員でなくなった日から5年を経過しない者、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力団、その他これらに準ずる者でないこと、(ii)暴力的要求行為、不当要求行為、脅迫的言動、暴力行為、風説流布・偽計による信用毀損行為、業務妨害行為、その他これらに準ずる行為を行わないこと（第三者を利用して行う場合を含みます。）を表明し、保証します。伊藤忠商事又は本投資法人が本(i)及び(ii)に一つでも違反した場合、その相手方は、何らの通知催告なく本契約を解除することができます。
変更等	本契約は、伊藤忠商事及び本投資法人の書面による合意によってのみ変更することができます。

リーシングマネジメント業務委託契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	**本契約の期間は、2018年7月17日から2021年7月16日（以下「期間満了日」といいます。）までとします。なお、本書の日付現在、本契約は延長により有効に継続しています。また、本契約の期間満了前にスポンサーサポート契約が終了した場合には、本契約の効力は、上表のスポンサーサポート契約終了時に自動的に終了するものとします。**
更新	**本投資法人が本契約の期間満了日の2か月前までに、書面により解約の通知を行わない限り、本契約の契約期間は1年間延長されるものとし、それ以降も同様とします。**
解約	**本投資法人、本資産運用会社及び伊藤忠商事は、自己又は自己の役員（取締役、監査役、執行役及び執行役員をいいます。）が、本契約の有効期間中、(i)暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団員・暴力団準構成員でなくなった日から5年を経過しない者、暴力団関連企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力団、その他これらに準ずる者でないこと、(ii)暴力団要求行為、不当要求行為、脅迫的言動、暴力行為、風説流布・偽計による信用毀損行為、業務妨害行為、その他これらに準ずる行為を行わないこと（第三者を利用して行う場合も含みます。）を表明・保証します。本(i)及び(ii)に一つでも違反した場合、相手方は、何らの通知催告なく本契約を解除することができます。**
変更等	**本契約の規定は、本投資法人、本資産運用会社及び伊藤忠商事による同意による場合に限り、変更又は修正することができるものとします。**

（ト）　伊藤忠都市開発株式会社

スポンサーサポート契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	本契約の有効期間は、本契約の締結日から10年間とします。
更新	本契約の期間満了の1か月前までに、本契約当事者のいずれかから他の当事者全員に対して書面による申し出がなされなかったときは、本契約は、期間満了の日の翌日より5年間更新するものとし、その後も同様とします。
解約	i．　本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合、本資産運用会社の親会社である伊藤忠商事の持株比率が50%以下となった場合又は伊藤忠都市開発による本資産運用会社の持株比率が0%となった場合、本契約は直ちに終了するものとします。 ii．　伊藤忠都市開発、本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ、他の当事者に対し、本契約締結日において次の事項が真実かつ正確であることを表明し保証するとともに、本契約の有効期間中、次の事項に違反しないことを誓約します。本契約当事者のいずれかについて、かかる表明及び保証又は誓約に反する事実が判明した場合には、他の当事者は、違反した当事者に対して通知することにより、催告を要することなく、直ちに本契約を解除することができます。 （i）　自ら又はその役員が、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、本(へ)において「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。 （ii）　本契約の締結が、反社会的勢力の活動を助長し、又はその運営に資するものではないこと。
変更等	本契約の規定は、本契約当事者全員の書面による合意によってのみ、変更又は修正することができます。

(チ)　伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社

マスターリース契約兼プロパティマネジメント業務委託契約（以下、下記表において「本契約」といいます。）

期間	本契約に基づく業務委託期間は、1年間（ただし、本信託契約の信託期間が同契約第3条により延長された場合には、当該延長後の信託期間の末日まで。）とします。ただし、本契約第38条の規定により本契約の全部が解除された場合又は本契約第39条に定める事由が発生した場合には、PM部分は、本条の定めにかかわらず終了します。
更新	期間満了の2か月前までに信託受託者・伊藤忠アーバンコミュニティ各々から何等の意思表示がないときは、期間満了の翌日からさらに1年間これを継続するものとし、その後の期間が満了するときも同様とします。
解約	i.　以下の(i)から(xi)に掲げる事由が一つでも生じた場合には、信託受託者又は本資産運用会社は、伊藤忠アーバンコミュニティに対し、伊藤忠アーバンコミュニティは、信託受託者又は本資産運用会社に対し、書面による通知をもって、直ちに本契約の全部又はML部分を解除することができます。ただし、(iv)から(xi)までの場合は信託受託者又は本資産運用会社のみが解除できるものとします。 (i)　信託受託者、伊藤忠アーバンコミュニティ又は本資産運用会社が本契約に定める相手方に対する義務につき不履行に陥り、その是正を求める相手方の書面による催告を受領した後、30日以内にかかる不履行を治癒しなかった場合。 (ii)　信託受託者、伊藤忠アーバンコミュニティ又は本資産運用会社について、支払停止若しくは手形交換所における取引停止処分、破産手続、民事再生手続、会社更生手続若しくは特別清算手続等の開始その他の倒産手続の申立があった場合、又は強制執行、保全処分、滞納処分を受けた場合。 (iii)　信託受託者、伊藤忠アーバンコミュニティ又は本資産運用会社について、解散の決定がなされた場合又は解散命令が下された場合。 (iv)　本信託契約における終了事由が発生した場合。 (v)　信託受託者が本信託契約の委託者又は受益者の権利利益を保護するために必要があると認める場合。 (vi)　本契約第31条第(12)号による本件管理業務の遂行の改善がなされなかった場合。 (vii)　伊藤忠アーバンコミュニティが反社会的勢力（本(ト)において「反社会的勢力」とは、(i)反社会的団体及び集団等集団的又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長する虞のある団体若しくは当該団体の構成員又はこれらの者と取引があると判断される者、(ii)無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律に基づき処分を受けた団体に属している者若しくは当該団体又はこれらの者と取引があると判断される者、(iii)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第5項に定義される性風俗関連特殊営業又はこれに類する業を信託建物において営む者及びこれらのために転貸貸室部分等を利用しようとする者、(iv)組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律に定める犯罪収益等隠匿及び犯罪収益等収受を行い又は行っている疑いのある者及びこれらの者と取引のある者、(v)貸金業法第24条第3項に定義される取立て制限者、又はこれらに類する者、(vi)暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条で定義される暴力団、指定暴力団、指定暴力団連合、暴力団員若しくはこれらの関連者、(vii)公序良俗に反する団体又はその関係先及び著しく信用に欠けると判断される者、(viii)社会的信用又は経済的資力に欠けると判断される者、(ix)公益に反し社会的に批判を受けている事業を営んでいる者、(x)市民社会の秩序や安全に脅威を与え健全な経済活動や社会の発展を妨げている者、及び(xi)上記(i)ないし(x)に該当する者をいいます。）に該当することになった場合又は反社会的勢力に該当することが判明した場合。 (viii)　信託受託者又は本資産運用会社がその合理的な裁量により、伊藤忠アーバンコミュニティにより提供される業務の水準が、競合する同種の業者により提供される業務の水準に比し著しく劣ると判断したとき。 (xi)　伊藤忠アーバンコミュニティにおいて本契約別紙4の違反があったとき。 (x)　信託受託者が信託不動産を第三者に譲渡したとき。 (xi)　受益者が本信託契約の受益権を第三者に譲渡したとき。 ii.　本契約の他の規定にかかわらず、期間満了、解除その他事由の如何を問わず本契約のうちPM部分が終了する場合、信託受託者、伊藤忠アーバンコミュニティ又は本資産運用会社は、他の本契約当事者に対し書面による通知を行うことにより、ML部分も同時に終了させることができるものとします。
変更等	本契約の規定は、本契約当事者全員の書面による合意により変更又は修正することができるものとします。

（リ）　関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑤　会計監査人：PwCあらた有限責任監査法人

本投資法人は、PwCあらた有限責任監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第1項、規約第25条本文）。ただし、法令の規定により、設立に際して会計監査人となる設立時会計監査人はこの限りでありません（規約第25条ただし書）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします（投信法第103条第1項、規約第26条第1項）。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（投信法第103条第2項、規約第26条第2項）。

⑥　公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1)法令に基づく制限

① 利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、以下のとおり自己やその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第42条の2第1号、第44条の3第1項、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の4第3項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の4第4項）。

（イ） 当該金融商品取引業者が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条各号に定めるものを除きます。

（ロ） 通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号、投信法第223条の3第3項、投信法施行令第130条第2項）。

（ハ） 当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号、投信法第223条の3第3項）。

（ニ） 当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号、投信法第223条の3第3項）。

（ホ） 前記(ロ)から(ニ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条、投信法第223条の3第3項、投信法施行規則第267条）。

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本「② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付」において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

③ 利害関係人等との取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との有価証券の取得又は譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得又は譲渡及び不動産の貸借（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第201条の2）。

④　資産の運用の制限

登録投資法人は、(イ)その執行役員又は監督役員、(ロ)その資産運用会社、(ハ)その執行役員又は監督役員の親族（配偶者及び二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、(ニ)その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（登録投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為（資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等）を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条及び第118条）。

a．有価証券の取得又は譲渡
b．有価証券の貸借
c．不動産の取得又は譲渡
d．不動産の貸借
e．次に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
i．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
ii．商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引
iii．再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引

⑤　特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、不動産等特定資産の取得又は譲渡が行われたときは、不動産等特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合はこの限りでありません。）（投信法第201条第1項）。

また、資産運用会社は、不動産等特定資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、当該投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって投信法施行令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りでありません。）（投信法第201条第2項）。

なお、ここで規定する鑑定評価及び価格等の調査は、投信法上の利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施が必要となります。

(2)本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、利害関係者取引規程を大要以下のとおり定めています。

① 利害関係者の範囲

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

(イ) 投信法第201条第1項に定める利害関係人等

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

(ハ) 前記(イ)又は(ロ)に該当する者が過半の出資を行う又はアセットマネジメント業務を受託している等重要な影響を及ぼし得る特別目的会社(資産流動化法において規定する特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。）（前記(イ)又は(ロ)に該当するものを除きます。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（本投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める取引等、利害関係者取引規程に定める取引を除きます。）は、以下の取引基準に従って行うものとします。

(イ) 物件の取得

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

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

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

(ロ) 物件の譲渡

a. 利害関係者へ不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託受託者を通じて譲渡する場合を含みます。）は、利害関係者でない不動産鑑定業者による鑑定評価額未満で譲渡しません。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を下限とし、それ以外は前記a.の規定に準ずるものとします。

(ハ) 有価証券の取得、譲渡又は賃借

利害関係者との間で有価証券を取得、譲渡又は賃借する場合（前記(イ)及び(ロ)に定める取引を除きます。）は、前記(イ)及び(ロ)に準ずるものとします。

(ニ) 物件の賃貸

a. 利害関係者に本投資法人の保有する不動産を賃貸する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産を信託受託者を通じて賃貸する場合を含みます。以下、本「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。

b. 前記a.の規定は、コンプライアンス・オフィサーが後記「③ 利害関係者との取引に関する手続」の手続を必要と判断した場合の賃貸についても適用します。

(ホ) 不動産管理業務等の委託

利害関係者に本投資法人の保有する不動産に係る不動産管理業務等を委託する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産に係る不動産管理業務等を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託先については、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、専門的知識を有する第三者作成のマーケットレポート又は意見書等を参照の上、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。

（へ） 売買又は賃貸の媒介委託

a． 利害関係者に不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権、若しくは地上権を信託する信託受益権の売買の媒介を委託する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権の売買の媒介を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託先に支払う報酬は、宅建業法第46条に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

b． 利害関係者に本投資法人の保有する不動産の賃貸の媒介を委託する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産の賃貸の媒介を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託先に支払う報酬は、宅建業法第46条に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。

（ト） 工事等の発注

利害関係者に本投資法人の保有する不動産に係る工事等を発注する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産の工事等を信託受託者を通じて発注する場合を含みます。）は、実績・会社信用度等を勘案の上、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で行うものとします。

③ 利害関係者との取引に関する手続

本資産運用会社が本投資法人のための資産運用に関連して利害関係者との間で取引（本投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則に定める取引等、利害関係者取引規程に定める取引を除きます。ただし、当該取引のうち、資産の取得・譲渡及びその媒介並びにプロパティマネジメント業務委託等の主要な取引については、コンプライアンス・オフィサーの判断により原則として本「③ 利害関係者との取引に関する手続」記載の手続を経る必要があります。）を行おうとする場合には、コンプライアンス・オフィサーは、当該取引案について、法令、政令、規則、規約及び本資産運用会社社内規程等に照らし、コンプライアンス上の問題の有無について事前に審査をします。コンプライアンス・オフィサーの承認を得た場合、当該取引案はコンプライアンス委員会及び投資委員会に付議され両委員会の審議を経ます。この場合の審議の方法については、コンプライアンス委員会規程及び投資委員会規程の定めに従います。両委員会の承認を得た場合、当該取引案は本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得た後、取締役会に付議され、取締役会の承認を得るものとします。

④　利害関係人等との取引

（イ）　当期の取引状況

該当事項はありません。

（ロ）　当期の支払手数料等の金額

利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区　分	支払手数料等総額（A）（千円）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合（B）／（A）（%）
		支払先	支払金額（B）（千円）	
管理委託費	49,339	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	29,190	59.2
その他営業費用	47,195	伊藤忠商事株式会社	22,284	47.2

（ハ）　利害関係者への賃貸借状況

2022年1月末日現在、本投資法人は利害関係者である伊藤忠アーバンコミュニティとの間で各保有資産についてパス・スルー型マスターリース契約であるマスターリース契約兼プロパティマネジメント業務委託契約を締結しています。

（ニ）　利害関係者へのPM業務委託状況

2022年1月末日現在、本投資法人は利害関係者である伊藤忠アーバンコミュニティとマスターリース契約兼プロパティマネジメント業務委託契約を締結し、各保有資産についてPM業務を委託しています。

（ホ） スポンサーサポート契約

a． 伊藤忠商事との契約

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用を行うにあたり、伊藤忠商事との間で以下の内容のスポンサーサポート契約を締結しています。

ⅰ． 優先交渉権の付与

伊藤忠商事は、本投資法人の投資方針及び投資基準（運用ガイドラインに定める投資方針及び投資基準をいいます。以下、本「a．伊藤忠商事との契約」において、投資方針と投資基準を総称して「投資方針等」といいます。）に適合すると判断され、伊藤忠商事の建設・物流部門（注）が所管する物流不動産（伊藤忠商事が匿名組合出資、優先出資その他の手法により、出資する特別目的会社（以下、本「a．伊藤忠商事との契約」において「本不動産ファンド」といいます。）が信託受益権を保有する場合を含みます。ただし、伊藤忠商事が自ら営業倉庫として事業を営む目的で保有しているものは除きます。以下、本「a．伊藤忠商事との契約」において「売却検討不動産等」といいます。）を売却しようとする場合、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して、第三者に売却を申し入れる前に優先的にその売却を申し入れるものとします（本不動産ファンドが信託受益権を保有する場合は、適用法令の許容する範囲において、本不動産ファンドに係るアセット・マネージャーに当該売却の申入れを行わせるものとします。）。なお、本不動産ファンドが本投資法人に対して別途売却検討不動産等に関する優先交渉権付与に関する書面（以下、本「a．伊藤忠商事との契約」において「優先交渉権証明書」といいます。）を提出した場合においては、優先交渉権証明書にスポンサーサポート契約第3条に関する記載がない場合でも、優先交渉権証明書の対象不動産は「売却検討不動産等」に該当するとして、スポンサーサポート契約第3条の規定が適用されるものとします。

もっとも、以下の場合は除外されます。

(i) 伊藤忠商事が行政機関の要請に基づいて売却検討不動産等を売却する場合。

(ii) 伊藤忠商事がスポンサーサポート契約締結前に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して優先交渉権を付与することを要する場合。

(iii) 伊藤忠商事が本投資法人以外の特定の第三者への売却を前提に、売却検討不動産等の開発を開始又は取得した場合。

(iv) 伊藤忠商事が合理的な努力を行ったにもかかわらず、本投資法人への優先交渉権の付与又は売却について、売却検討不動産等に係る共有者、準共有者、共同事業者又は本不動産ファンドにおける他の出資者等から、同意が得られない場合。

(v) その他前記(i)から(iv)に準じたやむを得ない事情がある場合。

スポンサーサポート契約に基づく、売却検討不動産等の優先交渉の詳細フローは以下のとおりです。

伊藤忠商事は、売却検討不動産等の情報の提供を、適用法令の許容する範囲において、本資産運用会社が求める資料により行うものとします。

上記申入れを受けて本投資法人がその取得を希望する場合は、上記情報の提供を受けた日から10営業日後までの期間に、本投資法人は、伊藤忠商事（本不動産ファンドが保有している場合には本不動産ファンドに係るアセット・マネージャー）に対し、取得検討意向を表明するものとします。

伊藤忠商事及び本投資法人は、本投資法人から取得検討の意向表明を受けた日から20営業日後までの期間（以下、本「a．伊藤忠商事との契約」において「条件協議期間」といいます。）中、当該売却検討不動産等の売買に向けて他者に優先して誠実に協議を行うものとします（ただし、売却検討不動産等を本不動産ファンドが保有する場合には、伊藤忠商事は、適用法令の許容する範囲において、本不動産ファンドに係るアセット・マネージャーに対して、他者に優先して本資産運用会社と上記協議を行わせるものとします。）。

条件協議期間を経過しても上記協議が合意に至らない場合で、伊藤忠商事（売却検討不動産等を本不動産ファンドが保有している場合には本不動産ファンドに係るアセット・マネージャー）が継続して協議する意向があるときは、協議延長通知を行った上で条件協議期間を延長することができます。

条件協議期間を経過しても上記協議が合意に至らない場合には、伊藤忠商事（売却検討不動産等を本不動産ファンドが保有している場合には本不動産ファンドに係るアセット・マネージャー）は、第三者に対して当該売却検討不動産等を売却することができます。ただし、当該第三者が提示する条件が本資産運用会社により提示された条件と同等以下である場合には、伊藤忠商事は、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して、再度当該売却検討不動産等の売却を当該第三者と同条件により申し入れ（売却検討不動産等を本不動産ファンドが保有する場合には、伊藤忠商事は、適用法令の許容する範囲において、本不動産ファンドに係るアセット・マネージャーに対して、本資産運用会社に当該第三者と同条件で再度当該売却検討不動産等の売却を申し入れさせ）、かかる売却条件で合意した場合には、本投資法人に売却するものとします。

本投資法人又は本資産運用会社は、伊藤忠商事に対して、本投資法人の最新の規約、本資産運用会社の最新の運用ガイドライン等の伊藤忠商事が合理的に要求する本投資法人又は本資産運用会社に係る情報を提供するものとします。

ii．売却物件等の優先情報提供

伊藤忠商事の建設・物流部門（注）は、伊藤忠グループ又は第三者が開発・保有し、又は開発・保有を予定する物流不動産又はその他不動産（以下、本「a.伊藤忠商事との契約」において「売却物件等」といいます。）に係る売却・仲介情報を取得した場合で、(i)本投資法人の投資方針等に適合する可能性があり、かつ(ii)本投資法人に情報提供することが適当であると伊藤忠商事が判断したときは、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して売却物件等の情報を提供するものとします。

伊藤忠商事は、上記情報提供を受けた日から10営業日が経過する日、又は本資産運用会社が売却物件等の取得を検討しない旨の意思表示を伊藤忠商事に対し行った日のいずれか早い方の日まで、これを本投資法人以外の売却候補となる第三者に提供しないものとします。

iii．ウェアハウジング機能の提供

本投資法人及び本資産運用会社は、将来における本投資法人の物件取得を実現するために、第三者が保有又は運用する物流不動産又はその他不動産等について取得及び本投資法人への譲渡を前提とする保有を、伊藤忠商事に依頼することができるものとし、伊藤忠商事は、当該依頼があった場合、誠実に協議を行うものとします。

iv．保有資産の再開発

本投資法人は、相応の築年数が経過し、再開発の必要性を認めた保有資産を売却しようとする場合、伊藤忠商事に対して、再開発の検討及び提案を要請することができるものとします。

本投資法人は、上記保有資産の情報の提供を、伊藤忠商事が求める資料により行うものとします。

v．リーシングマネジメント業務の提供

伊藤忠商事は、本投資法人が保有する又は取得を検討する物件につき、別途締結する「リーシングマネジメント業務委託契約」に基づき、既存テナントとのリレーションサポート業務、既存テナントに係る賃貸運営サポート業務、既存テナントとの再契約サポート業務、新規テナント募集業務、リーシング方針及び計画の作成業務、マーケット情報提供業務等を行うものとします。この場合、伊藤忠商事は、本投資法人及び伊藤忠商事の間で生じ得る利益相反に十分留意するものとします。

vi．　媒介契約に基づく媒介業務の提供

伊藤忠商事は、本投資法人が保有する又は取得を検討する物件につき、別途媒介契約を締結したときは、本投資法人に対する新規テナントの紹介等の賃貸借に係る媒介業務を提供するものとします。この場合、伊藤忠商事は、本投資法人及び伊藤忠商事の間で生じ得る利益相反に十分留意するものとします。

vii．　プロパティマネジメント業務の提供

伊藤忠商事は、本資産運用会社から要請がなされた場合には、伊藤忠グループ（伊藤忠アーバンコミュニティを含みますが、これに限られません。）をして、本投資法人が取得を検討又は保有する不動産等につき、別途締結するプロパティマネジメント業務委託契約に基づき、必要な支援を行わせます。

viii．　御用聞き（テナントに対するソリューション提供）

前記「v．リーシングマネジメント業務の提供」記載のリーシングマネジメント業務を担う伊藤忠商事は、当該業務を通じて、また、前記「vii．プロパティマネジメント業務の提供」記載のプロパティマネジメント業務を担う伊藤忠グループを通じて、テナント企業の様々な要望を把握するよう努めます。

伊藤忠商事は、上記に基づき把握したテナント企業の要望に対し、伊藤忠グループの総合力を活かして適切なソリューションを提供し、テナント満足度の向上・関係強化に努めます。具体的には、要望に関して適したノウハウを有する伊藤忠グループ及びそのサービスをテナント企業に紹介するよう努めます。

ix．　セイムボート出資

伊藤忠商事は、本投資法人の投資口に関して、以下の事項を本資産運用会社に対して表明します。

(i)　本投資法人の投資口の東京証券取引所が開設するJ-REIT市場への上場時点において、投資口を伊藤忠グループが保有すること。

(ii)　本投資法人が新たに投資口を発行する際に、本投資法人からの要請があった場合は、当該投資口の一部を自ら又は伊藤忠グループにおいて取得することを真摯に検討すること。

(iii)　本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口について、当面の間、保有するように努めること。

x．　商標の使用許諾

伊藤忠商事は、本投資法人に対し、伊藤忠商事及び本投資法人が2018年6月29日付で締結した商標権使用許諾契約（以下、本「a．伊藤忠商事との契約」において「商標権使用許諾契約」といいます。）により定める商標（商標権の存続期間の更新登録がなされた場合の更新登録後の登録商標を含み、以下、本「a．伊藤忠商事との契約」において「本件商標」といいます。）について、本件商標における指定役務の範囲内において使用することを非独占的に許諾します。本件商標の使用許諾の具体的内容は、商標権使用許諾契約において定めるものとします。

xi．　人材確保に関する協力

伊藤忠グループは、本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理のノウハウを本資産運用会社に承継させ、かつ、発展させるため、必要とされる人材を伊藤忠グループから本資産運用会社に出向させる等、本資産運用会社及び本投資法人の成長に伴い必要とされる人材の確保に合理的な範囲で最大限協力します。上記出向の条件等については、伊藤忠商事又は伊藤忠グループと本資産運用会社が協議の上別途決定します。

xii．その他スポンサーサポート契約の当事者間で合意した支援

前記「i．優先交渉権の付与」から「xi．人材確保に関する協力」に定めるもののほか、伊藤忠商事は、本資産運用会社から依頼を受けた場合には、本資産運用会社に対し、(i)不動産等の取得・売却及び運営管理（テナント対応、修繕・改修工事（建設資材・設備機器の調達等を含みます。）を含みますが、これらに限られません。）に関する助言・補助、(ii)投資法人運営（資金調達、経理処理、リスク管理、コンプライアンス管理を含みますが、これらに限られません。）に関する助言・補助、(iii)物流不動産に関連する情報（物流不動産開発、テナント及び荷主等の動向）の交換、並びに(iv)建築支援業務その他の必要な支援を伊藤忠グループをして行わせます。ただし、当該支援については、投資運用業に該当し得る業務を含まないものとします。

xiii．報酬

本投資法人及び本資産運用会社は、リーシングマネジメント業務、媒介業務、プロパティマネジメント業務の提供を受ける場合を除き、スポンサーサポート契約において伊藤忠商事が提供することとされている業務について伊藤忠商事に原則報酬を支払いません。

（注）伊藤忠商事の建設・物流部門は、2019年4月1日付で建設・不動産部門に改称されていますが、本「a．伊藤忠商事との契約」に関しては、契約締結時の旧称に統一して記載しています。

b．伊藤忠都市開発との契約

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用を行うにあたり、伊藤忠都市開発との間で以下の内容のスポンサーサポート契約を締結しています。

i．優先交渉権の付与

本投資法人は、伊藤忠都市開発が所管する物流不動産につき、伊藤忠都市開発から前記「a．伊藤忠商事との契約　i．優先交渉権の付与」と同様のサポートを受けます。

ii．売却物件等の優先情報提供

伊藤忠都市開発は、伊藤忠都市開発又は第三者が開発・保有し、又は開発・保有を予定する物流不動産又はその他不動産（以下、本「b．伊藤忠都市開発との契約」において「売却物件等」といいます。）に係る売却・仲介情報を取得した場合で、(i)本投資法人の投資方針等に適合する可能性があり、かつ(ii)本投資法人に情報提供することが適当であると伊藤忠都市開発が判断したときは、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して売却物件等の情報を提供するものとします。

伊藤忠都市開発は、上記情報提供を受けた日から10営業日が経過する日、又は本資産運用会社が売却物件等の取得を検討しない旨の意思表示を伊藤忠都市開発に対し行った日のいずれか早い方の日まで、これを本投資法人以外の売却候補となる第三者に提供しないものとします。

iii．ウェアハウジング機能の提供

本投資法人は、伊藤忠都市開発から前記「a．伊藤忠商事との契約　iii．ウェアハウジング機能の提供」と同様のサポートを受けます。

iv．保有資産の再開発

本投資法人は、伊藤忠都市開発から前記「a．伊藤忠商事との契約　iv．保有資産の再開発」と同様のサポートを受けます。

v．媒介契約に基づく媒介業務の提供

本投資法人は、伊藤忠都市開発から前記「a．伊藤忠商事との契約　vi．媒介契約に基づく媒介業務の提供」と同様のサポートを受けます。

vi．　御用聞き（テナントに対するソリューション提供）

伊藤忠都市開発は、本投資法人が保有する物件に入居するテナント企業の要望に対し、伊藤忠グループの総合力を活かして適切なソリューションを提供し、テナント満足度の向上・関係強化に努めます。具体的には、要望に関して適したノウハウを有する伊藤忠グループ及びそのサービスをテナント企業に紹介するよう努めます。

vii．　人材確保に関する協力

伊藤忠都市開発は、本資産運用会社の独自性を尊重しつつ、本投資法人から受託する資産運用業務の遂行に必要な不動産運営管理のノウハウを本資産運用会社に承継させ、かつ、発展させるため、必要とされる人材を伊藤忠都市開発から本資産運用会社に出向させる等、本資産運用会社及び本投資法人の成長に伴い必要とされる人材の確保に合理的な範囲で最大限協力します。上記出向の条件等については、伊藤忠都市開発と本資産運用会社が協議の上別途決定します。

viii．その他スポンサーサポート契約の当事者間で合意した支援

前記「i．優先交渉権の付与」から「vii．人材確保に関する協力」に定めるもののほか、伊藤忠都市開発は、本資産運用会社から依頼を受けた場合には、本資産運用会社に対し、(i)不動産等の取得・売却及び運営管理（テナント対応、修繕・改修工事（建設資材・設備機器の調達等を含みます。）を含みますが、これらに限られません。）に関する助言・補助、(ii)投資法人運営（資金調達、経理処理、リスク管理、コンプライアンス管理を含みますが、これらに限られません。）に関する助言・補助、(iii)物流不動産に関連する情報（物流不動産開発、テナント及び荷主等の動向）の交換、その他の必要な支援を行います。ただし、当該支援については、投資運用業に該当し得る業務を含まないものとします。

ix．　報酬

本投資法人及び本資産運用会社は、媒介業務の提供を受ける場合を除き、スポンサーサポート契約において伊藤忠都市開発が提供することとされている業務について伊藤忠都市開発に原則報酬を支払いません。

(へ)　リーシングマネジメント業務委託契約

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用を行うにあたり、伊藤忠商事との間で以下の内容のリーシングマネジメント業務委託契約を締結しています。

a．　業務内容

本投資法人は、伊藤忠商事に対し、本投資法人が運用中のすべての物件（以下、本「(へ) リーシングマネジメント業務委託契約」において「保有物件」といいます。）において保有物件のマスターリース会社（マスターリース会社が存在しない場合又はマスターリース会社が賃貸人となることについて承諾が得られていない場合には保有物件の所有者。以下、本「(へ) リーシングマネジメント業務委託契約」において同じです。）と賃貸借契約を締結している賃借人（以下、本「(へ) リーシングマネジメント業務委託契約」において「既存テナント」といいます。）とのリレーションサポート、賃貸運営サポート、再契約サポート、保有物件において保有物件のマスターリース会社と新たに賃貸借契約を締結する賃借人（以下、本「(へ) リーシングマネジメント業務委託契約」において「新規テナント」といいます。）募集、リーシング方針及び計画並びにマーケット情報取得のために、以下の業務を委託し、伊藤忠商事はこれを受託します。

i．　既存テナントとのリレーションサポート業務

・既存テナントへの訪問及び既存テナントとの面談
・既存テナントからの賃貸借面積拡張及び縮小要望の把握及び対応

ii.　既存テナントに係る賃貸運営サポート業務

・既存テナントの賃貸借契約期間の管理（契約終了通知の実施を含みます。）
・賃料や敷金の減額、賃貸借契約解約（一部解約を含みます。）等の既存テナントからの要望の把握及びその対応、その他賃貸借条件の交渉窓口
・既存テナント（ただし、伊藤忠商事が賃貸借契約締結に関与した賃借人に限ります。）の施設利用、配送活動に起因する近隣住民及び周辺企業等からのクレーム対応サポート

iii.　既存テナントとの再契約サポート業務

・賃貸借申込書の取得作業（本投資法人が必要とする場合）
・賃貸借契約書その他の関連文書の作成
・賃貸借条件の交渉窓口
・賃貸借契約締結の取次窓口
・賃貸借契約締結スケジュールの管理

iv.　新規テナント募集業務

・新規テナント候補先への営業活動
・新規テナント候補の現地案内
・新規テナント審査サポート
・新規テナント誘致活動（賃貸仲介業者との各種調整等）
・新規テナント募集条件作成
・賃貸借申込書の取得作業（本投資法人が必要とする場合）
・賃貸借契約書その他の関連文書の作成
・賃貸借条件の交渉窓口
・入居関連工事の取次窓口
・賃貸借契約締結の取次窓口
・賃貸借契約締結スケジュールの管理

v.　リーシング方針及び計画の作成業務

・保有物件と本投資法人が取得予定の物件（取得を検討中の物件も含みます。）（以下、本「(へ) リーシングマネジメント業務委託契約」において「新規物件」といい、保有物件と併せて、「本物件」といいます。）に係る既存テナントが退去することが確定した場合又は既存テナントからの退去する意向を把握した場合（リテナント時）のリーシング方針及び計画の作成

vi.　本物件のマーケット情報提供業務

・本物件のマーケットにおける評価、本物件の競合物件募集及び成約状況、本物件周辺での新規物件開発動向等、本投資法人が必要とする情報の提供

vii.　その他業務

・前記「i.既存テナントとのリレーションサポート業務」から「v. リーシング方針及び計画の作成業務」で記載する業務に関連してプロパティマネジャーの協力を必要とする場合におけるプロパティマネジャーとの各種調整業務
・本投資法人及び伊藤忠商事が協議の上、伊藤忠商事が受託することを承諾した業務

（ト）　商標権使用許諾契約

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の資産運用を行うにあたり、伊藤忠商事との間で以下の内容の商標権使用許諾契約を締結しています。

a．　商標使用権の許諾

伊藤忠商事は、伊藤忠商事の保有する商標「伊藤忠」及び商標「ITOCHU」（以下、本「(ト）商標権使用許諾契約」において、併せて「本件商標」といいます。）について、本件商標の指定役務及び適用法令の範囲内において、本投資法人が、本投資法人の商号としてその他本投資法人が事業を行う上で必要かつ合理的な範囲内で非独占的に使用することを許諾します（以下、本「(ト）商標権使用許諾契約」において、本「a．商標使用権の許諾」に基づく本件商標についての使用権を「本件商標使用権」といいます。）。

商標権使用許諾契約の有効期間は10年間（自　2018年6月29日　至　2028年6月28日）とします。

b．　ロイヤルティー

本件商標使用権許諾の対価は無償とします。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主の権利

① 投資主総会における議決権

(イ) 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）

b. 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第205条、第206条第1項）

c. 投資口の併合（投信法第81条の2第2項、会社法第180条第2項（第3号及び第4号を除きます。））

d. 投資法人の解散（投信法第143条第3号）

e. 規約の変更（投信法第140条）

f. その他投信法又は規約で定める事項（投信法第89条）

(ロ) 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）。

b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、議決権を行使することができます（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第12条第1項）。ただし、当該投資主又は代理人は、投資主総会毎にその代理権を証明する書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、第2項、第3項、規約第12条第2項）。

c. 書面による議決権の行使は、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第92条第1項、規約第13条第1項）。

d. 前記c.の定めに基づき書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項、規約第13条第3項）。

e. 電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を電磁的方法により本投資法人に提供して行います（投信法第92条の2第1項、規約第13条第2項）。

f. 前記e.の定めに基づき電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の2第3項、規約第13条第3項）。

g. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

h. 前記g.の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第14条第2項）。

i. 決算期から3か月以内に投資主総会を開催する場合、本投資法人は、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、当該投資主総会において権利を行使することができる投資主とします（規約第15条第1項）。

j. 前記i.のほか、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使することができる者とすることができます（投信法第77条の3第2項、第3項、会社法第124条第2項及び第3項、規約第15条第2項）。

② その他の共益権

(イ) 代表訴訟提起権（投信法第204条第3項、第116条、第119条第3項、会社法第847条（第2項を除きます。））

6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、本資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

(ロ) 投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反している若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から3か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます。

(ハ) 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、6か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

(ニ) 新投資口発行差止請求権（投信法第84条第1項、会社法第210条）

投資主は、新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求することができます。

(ホ) 新投資口及び新投資口予約権発行無効訴権（投信法第84条第2項、第88条の23第1項、会社法第828条第1項第2号、第4号及び第2項第2号、第4号）

投資主は、新投資口及び新投資口予約権の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口及び新投資口予約権の発行の効力が生じた日から6か月以内に、本投資法人に対して新投資口及び新投資口予約権発行無効の訴えを提起することができます。

(ヘ) 投資口併合差止請求権（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。

(ト) 合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）

投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、合併をやめることを請求することができます。

(チ) 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

(リ) 設立無効訴権（投信法第75条第6項、会社法第828条第1項第1号、第2項第1号）

投資主は、設立手続に重大な瑕疵があった場合には、本投資法人の成立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

（ヌ） 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項本文及び第4項）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案（ただし、議案数は10を上限とします。）の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。

（ル） 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合又は請求の日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

（ヲ） 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手続及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立てをすることができます。また、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立てをすることができます。

（ワ） 執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務の遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、当該投資主総会の日から30日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

（カ） 解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の総口数の10分の1以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行によって著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ若しくは生じるおそれがある場合、又は本投資法人の財産の管理若しくは処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくする場合において、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

③ 分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

投資主は、規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

④ 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

⑤ 払戻請求権（規約第8条第1項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

⑥　投資口の処分権（投信法第78条第1項ないし第3項）

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

⑦　投資証券交付請求権（投信法第85条第1項）

本投資口は、振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存在しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第2項）。

⑧　帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも会計の帳簿及びこれに関する資料の書面（当該資料が電磁的記録をもって作成されているときは当該電磁的記録に記録された事項を表示したもの）の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにして行わなければなりません。

⑨　投資口買取請求権（投信法第149条の3、第149条の8、第149条の13）

本投資法人が合併する場合に、合併契約承認のための投資主総会に先立って当該合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において当該合併に反対した投資主は、本投資法人に対し自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

⑩　少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権等を行使しようとする投資主は、振替機関が個別投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行使することができます。

(2) 投資法人債権者の権利

① 元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払を受けることができます。

② 投資法人債の処分権（投信法第139条の7、会社法第687条、第688条）

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、本投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び本投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です。

ただし、本振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資法人債の振替（譲受人の口座における保有欄の金額を増額させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本振替投資法人債の譲渡を行うことができます（振替法第115条、第73条）。

なお、本振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（振替法第115条、第67条第1項）。ただし、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（振替法第115条、第67条第2項）。

③ 投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法の規定に基づき、投資法人債権者集会が設置されます。

(イ) 投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じません（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。

(ロ) 投資法人債権者の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

a. 投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を有します（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、書面又は電磁的方法によって議決権を行使することができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者の議決権の額に算入されます（投信法第139条の10第2項、会社法第726条、第727条）。

b. 投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われますが、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意がなければなりません（投信法第139条の10第2項、会社法第724条第1項、第2項）。

c. 投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができ、原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します（投信法第139条の10第2項、会社法第717条第1項、第2項）。ただし、投資法人債管理補助者は、投資法人債権者による招集があった場合等一定の場合には、投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第717条第3項）。また、投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人、投資法人債管理者又は投資法人債管理補助者に対して、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。かかる請求がなされた後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続が行われない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。

d. 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写の請求をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

④ 投資法人債管理者（投信法第139条の8）

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受

領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません。

⑤　投資法人債管理補助者（投信法第139条の9の2）

本投資法人は、投信法第139条の8に規定する場合（各投資法人債の金額が1億円以上である場合等）には、投資法人債管理補助者を定め、投資法人債権者のために投資法人債の管理の補助を行うことを委託することができます。ただし、当該投資法人債が担保付社債である場合は、この限りではありません（投信法第139条の9の2第1項）。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

伊藤忠リート・マネジメント株式会社（Itochu Reit Management Co.,Ltd.）

② 資本金の額

150百万円（本書の日付現在）

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) 投資法人の設立企画人としての業務

(ニ) 宅地建物取引業

(ホ) 不動産の管理業務

(ヘ) 貸金業

(ト) 投信法に基づく一般事務受託業務

(チ) 建設物の設計・工事監理

(リ) 前記(イ)から(チ)に付帯関連する一切の業務

④ 会社の沿革

2017年2月15日	会社設立
2017年4月7日	宅地建物取引業の免許取得
2017年10月30日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号　国土交通大臣認可第121号）
2017年12月14日	金融商品取引業（投資運用業）に係る登録 （関東財務局長（金商）第3027号）
2018年6月13日	一般社団法人投資信託協会　加入

⑤ 株式の総数及び資本金の額の増減

(イ) 発行可能株式総数（本書の日付現在）

10,000株

(ロ) 発行済株式の総数（本書の日付現在）

8,000株

(ハ) 最近5年間における資本金の額の増減

2018年4月2日付で増資が行われ、これにより資本金の額は150百万円から200百万円に増額されています。

2020年10月27日付で減資が行われ、これにより資本金の額は200百万円から150百万円に減額されています。

⑥　その他

(イ)　役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、選任後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、任期満了前に退任した取締役の補欠として又は増員により選任された取締役の任期は、前任者又は他の在任取締役の任期の満了する時までとし、任期満了前に退任した監査役の補欠として選任された監査役の任期は、前任者の任期の満了する時までとします。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、その日から2週間以内に内閣総理大臣へ届け出ます（金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金融商品取引法第31条の4第1項）。

(ロ)　訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

(ハ)　合併等

本書の日付現在において、本資産運用会社は、ADIMとの間で、本合併を2022年6月1日付で行うことを内容とする合併契約を、2022年1月27日付で締結しています。本合併の概要については、前記「第一部　ファンド情報　第1　ファンドの状況　1 投資法人の概況（1）主要な経営指標等の推移 ② 事業の状況（ホ）資産運用会社の合併」をご参照ください。

⑦　関係業務の概要

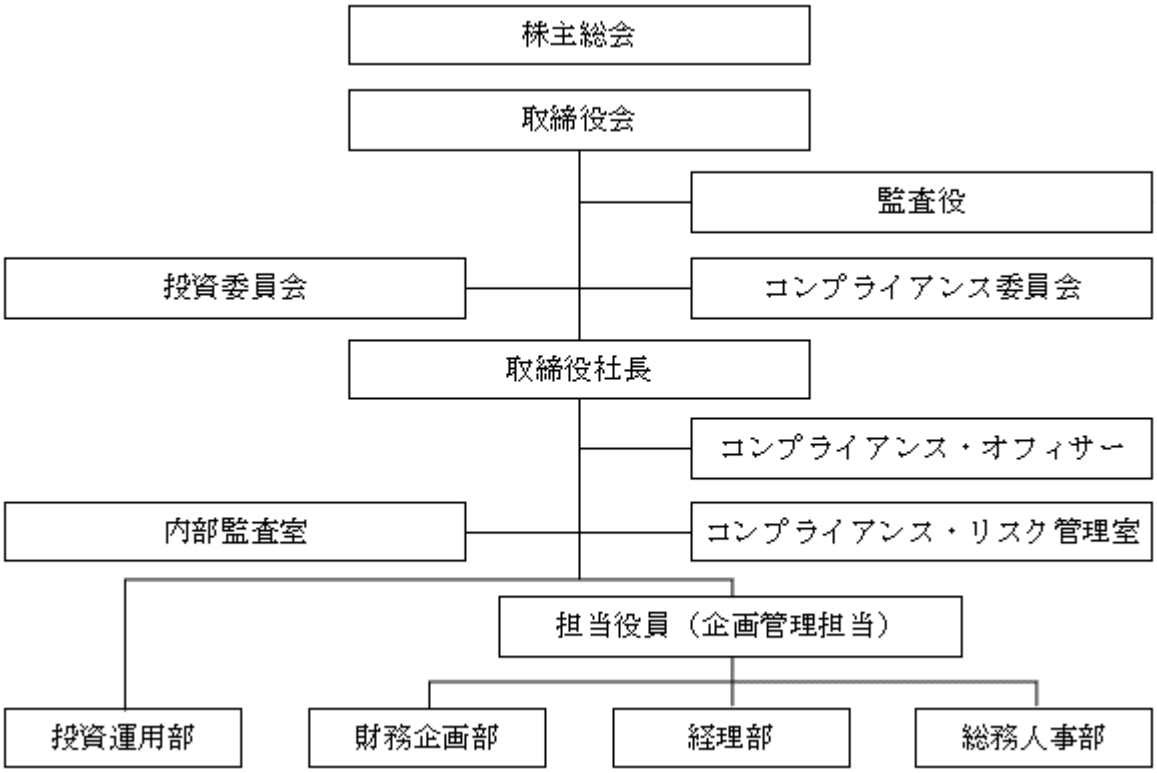
本投資法人が、本資産運用会社に委託する主な業務は資産の運用に係る業務です。

（2）【運用体制】

①　投資法人の運用体制

（イ）　業務運営の組織体制

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



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

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

(ロ)　本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

組織	分掌業務
取締役会	以下の事項を含む本資産運用会社の重要な業務執行について決定を行うとともに、取締役の業務執行を監督します。 ＜本投資法人の資産運用に関する決議事項＞ 1.　投資主総会に関する事項 2.　運用方針及び投資方針の策定及び変更 (1) 運用ガイドラインの策定及び変更 (2) 資産運用計画の策定及び変更 (3) 戦略ロードマップの策定及び変更 (4) 投信協会規則に定める資産管理計画書の策定及び変更 3.　運用資産に関する事項 (1) 資産の取得及び処分 (2) 年度資産運用計画の変更を伴う長期修繕等の実施 (3) 1件5千万円以上の支出を伴う工事発注（前記(2)に含まれる事項を除きます。） (4) その他、運用資産管理規程及び運用ガイドラインに定める事項 4.　資金調達・資本政策等に関する事項 (1) 募集投資口の発行、新投資口予約権の無償割当てに関する事項 (2) 新規借入れ（極度ローンの枠内借入れを除きます。）に関する事項 (3) 投資法人債の発行及び投資法人債の発行に係る包括決議に関する事項 (4) 自己投資口の取得、消却又は処分に関する事項 (5) 本投資法人が有する自己の新投資口予約権の消却に関する事項 5.　資産運用報酬の料率決定及び報酬の支払い 6.　決算及び会計並びに情報開示に関する事項 (1) 金銭の分配に関する事項の決定 (2) 計算書類等（資産運用報告及び金銭の分配に関する計算書を含みます。）の決定 (3) 重要な情報の開示事項の決定 7.　利害関係者（前記「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）　① 利害関係者の範囲」において定義します。以下同じです。）との取引の承認（利害関係者取引規程で除外するものを除きます。） 8.　投資法人規程の制定・改廃に関する事項（投資法人規約は除きます。） 9.　その他本投資法人の運営及び資産運用に関する重要事項 (1) 本投資法人の経営上重要な訴訟・紛争に関する事項 (2) 本投資法人の一般事務委託契約・資産保管委託契約等（それらに付随する覚書を含みます。）に関する事項 (3) 本投資法人の資産運用に関する各種契約締結に関する重要事項及びそれらに付随する事項 (4) 執行役員の重要な職務執行に関する事項 (5) 法令又はその他本資産運用会社の内部規定により取締役会決議事項と定められている 事項 (6) 前記(1)から(5)に定める事項の他、取締役会が特に必要と認めた事項
総務人事部	1.　本資産運用会社の株主総会、取締役会、各委員会の機関運営に関する事項 2.　本投資法人の役員会、投資主総会の機関運営に関する事項 3.　本資産運用会社の総務に関する事項 4.　本資産運用会社の情報管理に関する事項（情報システム等を含みます。） 5.　本資産運用会社の稟申制度の運用に関する事項 6.　監督官庁、投資信託協会及び不動産証券化協会への対応等に関する事項（本資産運用会社及び本投資法人の登録簿管理を含みます。） 7.　本資産運用会社及び本投資法人の運用業務に係る法定書類管理に関する事項 8.　本投資法人の一般事務受託者（機関運営）との対応に関する事項 9.　本投資法人役員の業務補助に関する事項 10. 本資産運用会社の人事・労務業務に関する事項 11. 本資産運用会社社長の秘書業務に関する事項 12. 前記1.から11.までに付随する事項（各部室業務に付随する事項のサポートを含みます。）

組織	分掌業務
経理部	1. 本資産運用会社及び本投資法人の法定帳簿の作成及び保管に関する事項 2. 本資産運用会社及び本投資法人の経理・決算及び税務に関する事項 3. 本資産運用会社の固定資産に関する事項 4. 本投資法人の資産保管会社（資産保管事務）及び一般事務受託者（機関会議運営以外）との対応に関する事項 5. 本資産運用会社及び本投資法人の会計監査対応 6. 本資産運用会社の経営計画・企画の立案・推進に関する事項（財務企画部のサポート） 7. 本資産運用会社の業績の管理（予算・実績管理等）に関する事項（財務企画部のサポート） 8. 本資産運用会社のキャッシュマネジメントに関する事項（財務企画部のサポート） 9. 本資産運用会社の資本政策に関する事項（財務企画部のサポート） 10. 前記1.から9.までに付随する事項
財務企画部	1. 本投資法人の資産運用計画策定に関する事項（分配政策を含みます。） 2. 本投資法人の業績の管理（予算・実績管理等）に関する事項 3. 本資産運用会社及び本投資法人の開示書類策定業務（東京証券取引所の対応を含みます。） 4. 本投資法人の資本調達(投資口発行）及びインベスター・リレーション（IR）に関する事項 5. 本投資法人の資金調達（投資法人債発行及び借入等）に関する事項 6. 本投資法人の資金運用に関する事項 7. 本投資法人に係る格付会社との渉外に関する事項 8. 本資産運用会社の経営計画・企画の立案・推進に関する事項 9. 本資産運用会社の業績の管理（予算・実績管理等）に関する事項 10. 本資産運用会社のキャッシュマネジメントに関する事項 11. 本資産運用会社の資本政策に関する事項 12. 市場動向等に係る調査・研究に関する事項 13. 特命事項 14. 前記1.から13.までに付随する事項
投資運用部	1. 本投資法人に係る新規投資計画の策定に関する事項 2. 本投資法人に係る運用資産の処分計画の策定に関する事項 3. 本投資法人による新規投資及び運用資産の処分の実行 (1) 新規投資のための情報収集、取得の可否、取得価格及び取得交渉、並びに取得に関する契約締結に関する事項 (2) 運用資産の処分のための処分価格、処分代金の使途、処分交渉、及び処分に関する契約締結に関する業務 4. 不動産投資理論・スキームの調査・研究に関する事項 5. 本投資法人の資産運用に係る基本的な投資方針・基準に関する事項 6. 本投資法人に係る運用資産の運営管理に関する事項 7. 本投資法人の運用資産のうち、有価証券の議決権行使等に関する事項 8. 本投資法人に係る運営管理計画の策定及び活動報告に関する事項 9. 本投資法人の資産運用のための個別不動産に関する市場性、評価に関する事項 10. 本投資法人の運用資産に係る建物の管理に関する事項 11. 本投資法人の運用資産に係る遵法性・安全性確保に関する事項 12. 本投資法人に係る資産管理計画及び修繕計画の策定並びに実績管理に関する事項 13. 本投資法人の資産取得に係る技術的支援に関する事項 14. 本投資法人の運用資産の調査・評価支援に関する事項 15. 前記1.から14.までに付随する事項
コンプライアンス・リスク管理室	1. コンプライアンス委員会で決議された法令その他規則の遵守に必要な処置に関する取組方針の推進・実行 2. 国内及び国外の法規制状況の把握及び本資産運用会社内における周知 3. コンプライアンスに関する役職員の指導・研修 4. 本資産運用会社に対する苦情処理の統括 5. 個別案件に関するコンプライアンス上の問題の有無等の調査・報告 6. リスク管理状況に関する審査・改善指導・報告 7. 反社会的勢力への対応の統括 8. 社内規程・規則等の策定及び改廃の審査 9. 紛争解決・訴訟の統括 10. 前記1.から9.に関連する本資産運用会社のコンプライアンス及びリスク管理のために必要となる事項 11. 前記1.から10.までに付随する事項

組織	分掌業務
内部監査室	1.　内部監査計画の立案 2.　決定事項及び契約書、規程、規約、マニュアル、報告書、資料、広告宣伝物等に関する法令その他規制の遵守状況の監査 3.　各部における業務の内部監査・報告 4.　監査結果に基づく改善指示及び助言 5.　監査役監査及び公認会計士監査への協力
コンプライアンス・オフィサー	1.　コンプライアンス関連全般の統括 2.　リスク管理全般の統括 3.　コンプライアンス委員会招集・議事統括 4.　決裁事項の審査 5.　内部監査室との連携
企画管理担当役員	1.　企画管理部門（財務企画部、経理部、総務人事部）業務の統括管理・監督 2.　企画管理部門起案稟議（社長決裁及び取締役会決議議案）及び押印申請に係る審議 3.　投資運用業に係る委員会（投資委員会並びにコンプライアンス委員会）の構成委員

(ハ)　委員会の概要

各委員会の概要は、以下のとおりです。

a.　コンプライアンス委員会

委員	社長、企画管理担当役員、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、総務人事部長及び外部委員（弁護士又は公認会計士で、コンプライアンスに関して専門的な知識を有する者として本資産運用会社の取締役会において選任された者とし、かつ、本資産運用会社及び本資産運用会社が取り扱う事案と利害関係のない者とします。）
審議・決議事項	＜審議事項＞ 1.　本投資法人の運用方針及び投資方針に関する以下の事項のうち、コンプライアンスに関する事項 (1) 運用ガイドラインの策定及び変更 (2) 資産運用計画の策定及び変更 (3) 投信協会規則に定める資産管理計画書の策定及び変更 2.　本投資法人の資金調達・資本政策等に関する以下の事項のうち、コンプライアンスに関する事項 (1) 募集投資口の発行及び新投資口予約権の無償割当てに関する事項 (2) 新規借入れ（極度ローンの枠内借入れを除きます。）に関する事項 (3) 投資法人債の発行に係る包括決議及び包括決議に基づかない投資法人債の発行に関する事項 (4) 自己投資口の取得、消却又は処分に関する事項 (5) 本投資法人が有する自己の新投資口予約権の消却に関する事項 3.　本投資法人と利害関係者との取引に関する事項（利害関係者取引規程で除外するものを除きます。） 4.　運用資産管理規程及び運用ガイドラインに定める事項（前記3.に含まれる事項を除きます。） 5.　コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び変更に関する事項 6.　社内諸規程の制定案及び改廃案のうち、コンプライアンスに関する事項 7.　その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断した事項 ＜決議事項＞ 1.　苦情等処理規程の定めに従い、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での決議が必要であると判断した苦情等への対応方針及び同種の苦情等の再発防止策に関する事項 ※コンプライアンス・オフィサーが取締役会への付議を要すると判断する場合は審議事項
審議・決議方法	コンプライアンス委員会の開催にあたっては、委員の3分の2以上の出席を要するものとします。ただし、委員長及び外部委員は必ず出席するものとします。 コンプライアンス・オフィサーは、審議又は決議の過程にコンプライアンス上の問題があると判断した場合には、議事を統括する委員長として審議又は決議の中断を命じることができます。 コンプライアンス委員会の審議又は決議は、出席委員全員の賛成意見一致によるものとします。 特別の利害を有する出席委員は、その審議又は決議に参加することができません。この場合、審議に参加することのできない出席委員の数は出席委員の数に算入しません。 審議の結果、出席委員全員の賛成意見による一致が得られなかった場合は、当該議案は起案部に差戻しとなります。

b. 投資委員会

委員	社長（委員長）、企画管理担当役員、投資運用部長、財務企画部長、経理部長、総務人事部長、コンプライアンス・リスク管理室長及び外部委員（不動産鑑定士又は公認会計士で、投資法人の投資運用等に関して専門的な知識を有する者（本資産運用会社が委嘱する法人から派遣された者を含みます。）として本資産運用会社の取締役会において選任された者とし、かつ、本資産運用会社及び本資産運用会社が取り扱う事案と利害関係のない者とします。）
審議・決議事項	＜審議事項＞ 1. 運用方針及び投資方針の策定及び変更 (1) 運用ガイドラインの策定及び変更 (2) 資産運用計画の策定及び変更 (3) 投信協会規則に定める資産管理計画書の策定及び変更 2. 運用資産に関する事項 (1) 資産の取得及び処分 (2) 年度資産運用計画の変更を伴う長期修繕等の実施 (3) 1件5千万円以上の支出を伴う工事発注（前記(2)に含まれる事項を除きます。） (4) その他、運用資産管理規程及び運用ガイドラインに定める事項 3. 資金調達・資本政策等に関する事項 (1) 募集投資口の発行及び新投資口予約権の無償割当てに関する事項 (2) 新規借入れ（極度ローンの枠内借入れを除きます。）に関する事項 (3) 投資法人債の発行に係る包括決議及び包括決議に基づかない投資法人債の発行に関する事項 (4) 自己投資口の取得、消却又は処分に関する事項 (5) 本投資法人が有する自己の新投資口予約権の消却に関する事項 4. 利害関係者との取引に関する事項（利害関係者取引規程で除外するものを除きます。） 5. 前記1.から4.に定める事項のほか、本資産運用会社の他の社内諸規程に定める事項 6. その他本投資法人の運営及び資産運用に関する重要事項及びそれらに付随する事項
審議・決議方法	投資委員会の開催にあたっては、委員の3分の2以上の出席を要するものとします。ただし、委員長、コンプライアンス・リスク管理室長及び外部委員は必ず出席するものとします。 委員長及びコンプライアンス・リスク管理室長は、投資委員会の審議・決議の手続等に法令違反ないしそのおそれがあると判断した場合には、当該審議・決議を中断することができます。 投資委員会の審議又は決議は、出席委員の3分の2以上かつ外部委員の賛成によります。 審議又は決議事項について、特別の利害を有する出席委員は、その審議又は決議に参加することができません。この場合、審議又は決議に参加することのできない出席委員の数は出席委員の数に算入しません。 投資委員会において審議し可決された事項については、その後、取締役会に付議され、当該取締役会において決議された場合に本資産運用会社の意思決定となります。 投資委員会において否決された議案については、廃案となります。

② 投資運用の意思決定機構

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

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

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

(イ) 運用ガイドライン、資産管理計画書の制定及び変更に係る意思決定フロー

a. 財務企画部は、各担当者と協議の上、これを起案し、コンプライアンス・オフィサーがこれを審査します。その上で、当該議案を投資委員会に付議します（ただし、運用ガイドラインについて利害関係者との取引制限に関する事項の制定又は変更を行う場合、及びコンプライアンス・オフィサーにおいて、法令等に照らし、コンプライアンス上検討すべき事項があると判断した場合その他コンプライアンス委員会に付議すべきと判断した場合には、コンプライアンス・オフィサーの指示に従い、投資委員会への付議に先立ち、コンプライアンス委員会に付議し、コンプライアンス委員会において審議の上承認された後に投資委員会に付議します。）。なお、コンプライアンス・オフィサー又はコンプライアンス委員会（付議される場合）が承認しない場合、当該議案は起案部に差戻しとなります。

b. 投資委員会で審議され、承認がなされた場合には、取締役会に付議されます。なお、投資委員会で否決された場合、当該議案は廃案となります。

c. 取締役会で審議され、承認決議がなされた場合には、制定されます。なお、取締役会で否決された場合、当該議案は廃案となります。制定された運用ガイドラインの内容については、本投資法人の役員会への報告が必要な場合、速やかに投資法人の役員会に報告します。また、制定された資産管理計画書の内容については、制定後、速やかに投資法人の役員会に報告します。

(ロ) 資産の取得及び譲渡に係る意思決定フロー

a. 資産の取得

i. 投資運用部は、投資方針に合致する資産を選定の上、当該資産の取得案を作成し、コンプライアンス・オフィサーがこれを審査します。なお、コンプライアンス・オフィサーが否決した場合、当該議案は投資運用部に差戻しとなります。

ii. (i)利害関係者との取引、(ii)コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断した取引及び(iii)別途運用ガイドラインで利害関係者との取引と同様の意思決定手続フローによるものと定める取引（当該定めを置いた場合に限ります。）についてはコンプライアンス委員会に付議され、その他の取引は、投資委員会に付議されます。投資委員会及びコンプライアンス委員会の審議に際しては、必要に応じて外部の専門家から意見書等を取得することができます。また、取得した意見書等は、資産取得に関する決定の一助として取締役会に提出されます。

iii. コンプライアンス委員会に付議された、前記ii.(i)、(ii)及び(iii)の取引については、コンプライアンス委員会における審議の結果、出席委員全員の意見が当該審議事項に賛成することで一致した場合には、投資委員会に付議されます。コンプライアンス委員会出席委員全員の賛成意見による一致が得られなかった場合には、当該議案は投資運用部に差戻しとなります。

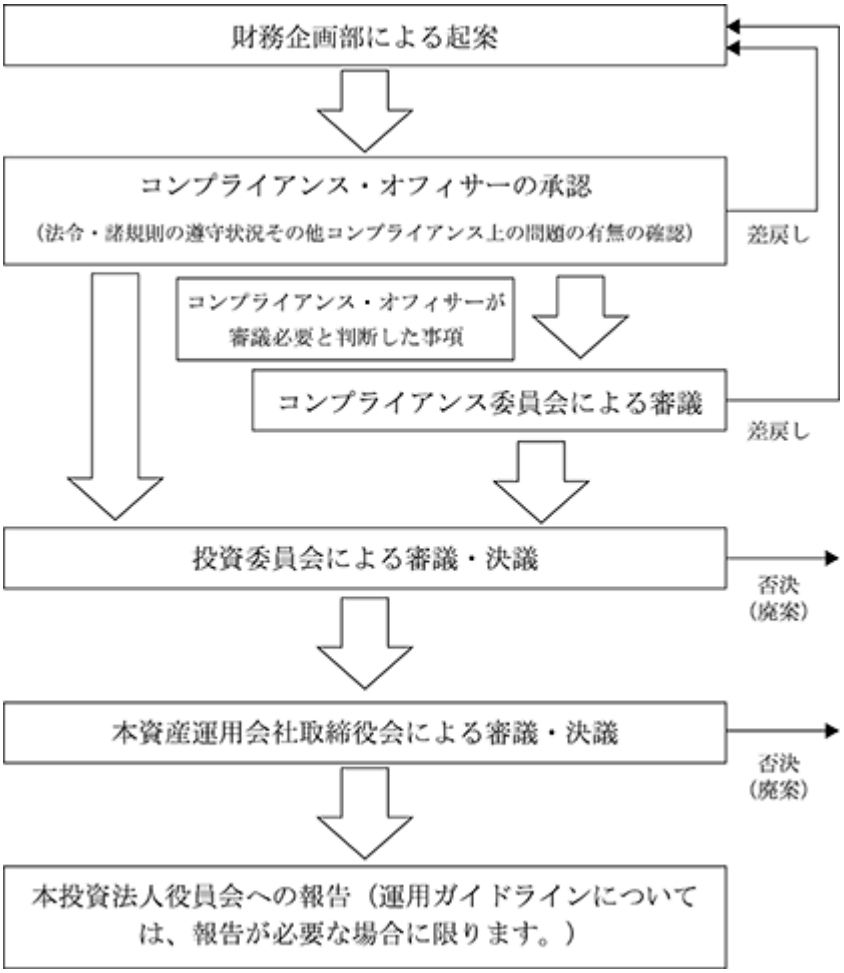
iv. 投資委員会で審議され、承認決議がなされた場合には、取締役会に付議されます。なお、投資委員会で否決された場合、当該議案は廃案となります。

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

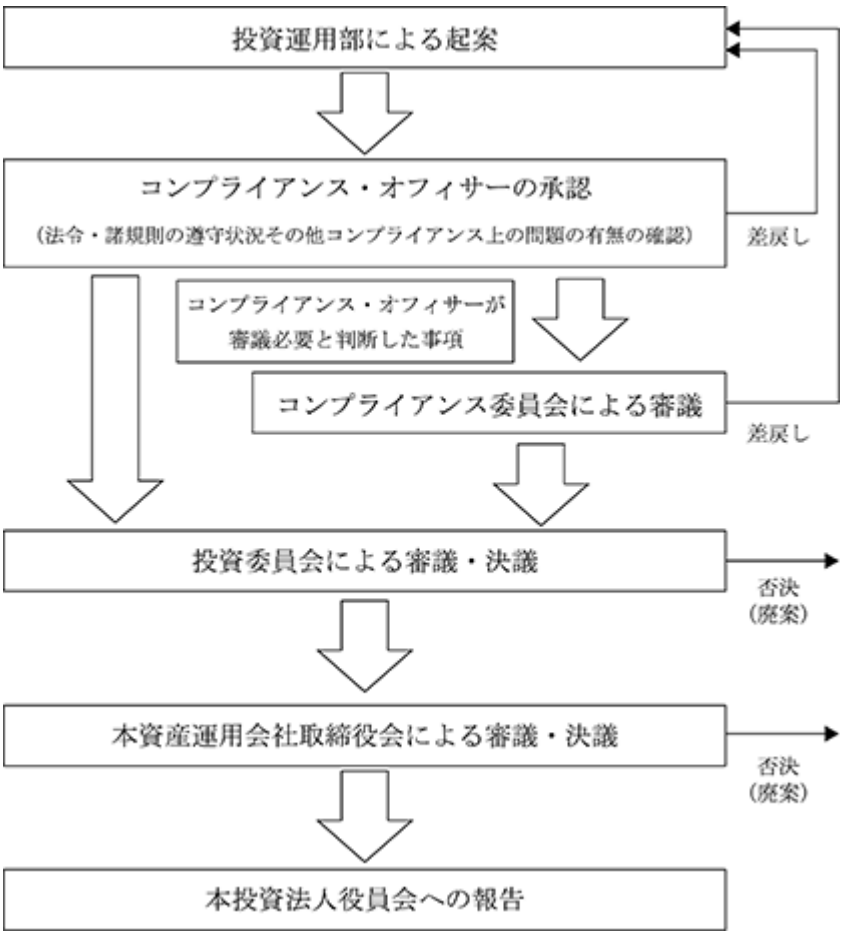
b.　資産の譲渡

資産の譲渡の審議・決議方法等は、資産の取得の場合と同様です。

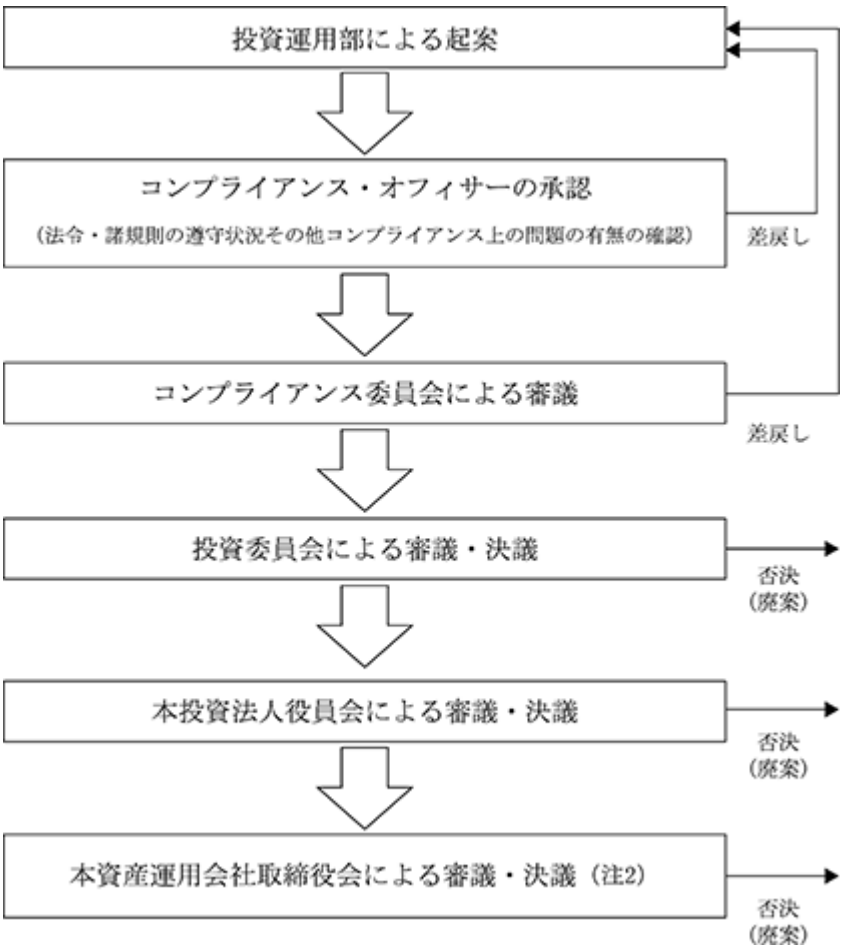
＜運用ガイドライン、資産管理計画書の制定及び変更＞



＜資産の取得・譲渡（一般取引の場合）＞



＜資産の取得・譲渡（利害関係者との取引に該当する場合）＞



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

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

③　投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

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

(イ)　運用ガイドライン及びリスク管理規程の策定・遵守

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

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

(ロ)　内部監査による検証

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

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

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

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

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

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

(ハ)　利害関係者取引規程

前記「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。

(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。なお、同規程によれば、本資産運用会社の役職員等は、本投資法人の投資口、投資法人債及び新投資口予約権について売買等を行ってはならないとされています。ただし、本投資口等の買付けが一定の計画に従い、個別の投資判断に基づかず、継続的に行われる場合等、法令上、内部者取引規制の適用が除外される制度による場合等本資産運用会社の規程類に定めるものによる場合は、この限りではありません。

(ホ)　フォワード・コミットメント等

フォワード・コミットメント等に係る物件は、決済までの間、本投資法人の貸借対照表には計上されずオフバランスとなりますが、当該期間中の当該物件の価格変動リスクは本投資法人に帰属することになります。このため、フォワード・コミットメント等を行う場合、本資産運用会社において、解約金、違約金の上限金額、物件引渡しまでの期間、不動産売買市場及び金融市場の変動リスク、決済資金の調達方法について特に留意することを定めた運用ガイドラインに基づき、当該リスクを管理しています。

（3）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

氏名又は名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）（注）
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目5番1号	6,400	80.0
伊藤忠都市開発株式会社	東京都港区赤坂二丁目9番11号	1,600	20.0
合　計		8,000	100.0

（注）比率は発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

（4）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏　名	主要略歴		所有株式数（株）
代表取締役（常勤）	東海林 淳一(注2)	前記「第1 投資法人の追加情報　2 役員の状況」をご参照ください。		―
取締役（非常勤）	高村 俊哉	1993年4月	伊藤忠商事株式会社　入社　人事部・建設部建設第四課	―
		2010年4月	同社　建設第一部建設第四課長	
		2012年4月	同社　住生活・情報経営企画部	
		2015年4月	同社　建設第二部建設第六課長	
		2017年4月	伊藤忠都市開発株式会社　出向	
		2018年4月	伊藤忠商事株式会社　建設第二部建設第五課長	
		2021年4月	同社　建設第二部長代行（現任）	
		2021年5月	イトーピア・アセットマネジメント株式会社　取締役（非常勤）	
		2021年5月	伊藤忠リート・マネジメント株式会社　取締役（非常勤）（現任）	
取締役（非常勤）	亀山 直人	1994年4月	山万株式会社　入社　総務部・企画開発部	―
		2001年11月	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社　入社　営業開発本部マンション営業開発部・ビル営業開発部	
		2005年9月	株式会社ノエル　入社　不動産投資開発事業部　事業統括グループ	
		2006年4月	伊藤忠都市開発株式会社　入社　都市住宅事業部　賃貸住宅事業課	
		2007年4月	同社　都市住宅事業部　第二用地企画室	
		2008年4月	同社　総合開発事業部　賃貸住宅事業課長代行	
		2012年4月	同社　総合開発事業部　賃貸住宅事業課担当課長	
		2013年4月	同社　用地開発部　総合開発用地課担当課長	
		2014年4月	同社　用地開発部　総合開発用地課長	
		2015年4月	同社　用地開発本部　用地開発第一部　用地開発第二課長	
		2018年4月	同社　用地開発本部　用地開発第一部長代行	
		2019年7月	同社　総合開発本部　総合開発事業部長代行	
		2021年4月	同社　総合開発本部　総合開発事業部長　兼　大阪総合・物流事業課長	
		2021年5月	伊藤忠リート・マネジメント株式会社　取締役（非常勤）（現任）	
		2021年7月	伊藤忠都市開発株式会社　総合開発本部　総合開発事業部長兼　大阪総合・物流事業課長　兼　海外事業課長（現任）	
取締役（非常勤）	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	―
		1994年4月	同社　大阪建設部	
		1999年4月	同社　不動産事業開発部	
		2001年7月	同社　大阪建設部大阪建設第四課長代行	
		2002年10月	同社　建設部建設第三課長代行	
		2004年4月	同社　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	同社　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	アドバンス・レジデンス投資法人　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　入社 代表取締役社長　兼　内部監査室長	
		2013年6月	同社　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　入社 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　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　取締役（非常勤）（現任）	
		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（現任）	

役職名	氏　名	主要略歴		所有株式数（株）
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	伊藤忠商事株式会社　入社　食料リスク管理室 同社　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. 伊藤忠商事株式会社　機械事業・リスク管理室 同社　機械経理室 同社　住生活事業・リスク管理室（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） 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　監査役（非常勤）（現任）	―

(注1)　主要略歴の記載に関しては、在籍時の旧称に統一して記載しています。

(注2)　東海林淳一は、本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項に従い、2018年5月14日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

(注3)　当期末時点で取締役（常勤）であった吉田圭一は、2022年3月31日付で退任しています。

(5) 【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。

② 営業の状況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③ 関係業務の状況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

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。

2【その他の関係法人の概況】

A　資産保管会社兼一般事務受託者（機関運営・計算・会計）兼投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号、第4号、第5号及び第6号並びに第208条関係）

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

①　名称

三井住友信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目4番1号

②　資本金の額

342,037百万円（2021年9月末日現在）

③　事業の内容

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

(2)【関係業務の概要】

①　資産保管会社としての業務

(イ)　資産保管業務

(ロ)　金銭出納管理業務

(ハ)　その他前記(イ)及び(ロ)に付随関連する業務

②　一般事務受託者としての業務

(イ)　計算に関する事務

(ロ)　会計帳簿の作成に関する事務

(ハ)　納税に関する事務

(ニ)　機関（役員会及び投資主総会をいいます。）の運営に関する事務（ただし、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計に関する事務を除きます。）

(ホ)　その他前記(イ)から(ニ)までに付随関連する事務（ただし、番号法に係る個人番号に関する管理取扱い業務を除きます。）

③　第1回無担保投資法人債に係る一般事務受託者としての業務

(イ)　発行代理人事務

(ロ)　投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務

(ハ)　投資法人債原簿に関する事務

(3)【資本関係】

2022年1月末日現在、本投資法人と三井住友信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

B　投資主名簿等管理人（投信法第117条第2号、第3号及び第6号関係）

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

①　名称

みずほ信託銀行株式会社

東京都千代田区丸の内一丁目3番3号

②　資本金の額

247,369百万円（2021年9月末日現在）

③　事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（2）関係業務の概要

①　投資主の名簿に関する事務

（イ）　投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務

（ロ）　投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事務

②　本投資法人の投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下、本Bにおいて「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録に関する事務

③　募集投資口の発行に関する事務

④　投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書の作成、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務

⑤　投資主に対して分配する金銭の計算及び支払に関する事務

（イ）　投信法第137条に定める金銭の分配（以下、本Bにおいて「分配金」といいます。）の計算及びその支払のための手続に関する事務

（ロ）　分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払に関する事務

⑥　新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務

⑦　新投資口予約権の行使による本投資口の発行に関する事務

⑧　投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務

⑨　受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務

⑩　法令又は事務委託契約（投資口事務受託契約）により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務

⑪　投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申し出の受付に関する事務

⑫　総投資主通知等の受理に関する事務

⑬　投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関（以下、本Bにおいて振替法第2条第2項に定める振替機関をいいます。）より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合

⑭　本投資法人の情報提供請求権（振替法第277条に定める請求をいいます。）行使に係る取次ぎに関する事務

⑮　振替機関からの個別投資主通知（振替法第228条第1項で準用する同法第154条第3項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務

⑯　番号法に関する事務

⑰　投資主等の提出する届出の受理に関する事項

⑱　投資口の併合、分割に関する事項

⑲　前記①から⑱までに掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付

⑳　前記①から⑲までに掲げる委託事務に付随する事務

㉑　前記①から⑳までに掲げる事務のほか、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上定める事務

（3）資本関係

2022年1月末日現在、本投資法人とみずほ信託銀行株式会社との間には資本関係はありません。

C　一般事務受託者（納税）（投信法第117条第6号関係）

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

①　名称

デロイト トーマツ税理士法人

東京都千代田区丸の内三丁目2番3号　丸の内二重橋ビルディング

②　資本金の額

該当事項はありません。

③　事業の内容

税務申告書等の作成及び税務相談に関する業務等を行っています。

（2）関係業務の概要

一般事務受託者（納税）は、以下に記載の納税に関する事務（投信法施行規則第169条第2項第7号）及び税務コンサルティング業務を提供します。

①　納税に関する事務

税務申告書の作成（法人税申告書、事業税及び住民税申告書、消費税申告書）

②　税務コンサルティング業務

一般事務受託者（納税）は、以下に記載の業務のほか、本投資法人の要望に応じて、税務申告に付随する事項に関わる税務コンサルティング業務を本投資法人に提供します。なお、M&A・移転価格等にかかる個別具体的な業務は対象外とします。

（イ）　有価証券報告書のレビュー（税務に関する事項に限ります。）

（ロ）　償却資産税申告書レビュー

（ハ）　固定資産に関するレビュー

（3）資本関係

2022年1月末日現在、本投資法人とデロイト トーマツ税理士法人との間には資本関係はありません。

D　投資法人債に関する一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号）

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

①　名称

株式会社三菱ＵＦＪ銀行

東京都千代田区丸の内二丁目7番1号

②　資本金の額

1,711,958百万円（2021年9月末日現在）

③　事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（2）関係業務の概要

第2回無担保投資法人債に係る一般事務受託者としての業務

（イ）　発行代理人事務

（ロ）　投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務

（ハ）　投資法人債原簿に関する事務

（3）資本関係

2022年1月末日現在、本投資法人と株式会社三菱ＵＦＪ銀行との間には資本関係はありません。

E　本投資法人の特定関係法人

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

①　名称

特定関係法人の名称	資本金の額 （2021年12月末日現在）（注）	事業の内容
伊藤忠商事株式会社	253,448百万円	繊維、機械、金属、エネルギー・化学品、食料、住生活、情報・金融の各分野において、国内外での商取引及び事業投資等のビジネスを営んでいます。
伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	310百万円	マンション管理事業、プロパティマネジメント事業、ビルマネジメント事業、レジデンシャル運営事業を営んでいます。

（注）　資本金の額は、単位未満を切り捨てて記載しています。

（2）関係業務の概要

関係業務の内容については、前記「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　1 投資法人の概況　(3) 投資法人の仕組み　② 本投資法人、本投資法人の関係法人及び主な関係者の名称、運営上の役割及び関係業務の内容」をご参照ください。

（3）資本関係

2022年1月末日現在、伊藤忠商事は、本投資口のうち33,635口を所有しています。

第5【投資法人の経理状況】

1. 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

2. 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第7期計算期間（2021年8月1日から2022年1月31日まで）の財務諸表について、PwCあらた有限責任監査法人の監査を受けています。

3. 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1【財務諸表】

(1) 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前期 (2021年７月31日)	当期 (2022年１月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,056,841	2,909,181
信託現金及び信託預金	4,158,986	4,233,581
営業未収入金	47,114	44,336
未収消費税等	199,436	-
前払費用	62,749	60,724
流動資産合計	6,525,128	7,247,824
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	60,371,130	60,372,596
減価償却累計額	△2,990,335	△3,697,510
信託建物（純額）	57,380,795	56,675,086
信託構築物	2,214,959	2,214,959
減価償却累計額	△247,992	△308,197
信託構築物（純額）	1,966,967	1,906,761
信託機械及び装置	1,666,312	1,666,312
減価償却累計額	△139,035	△170,781
信託機械及び装置（純額）	1,527,277	1,495,531
信託工具、器具及び備品	3,054	3,054
減価償却累計額	△738	△1,010
信託工具、器具及び備品（純額）	2,315	2,043
信託土地	48,131,041	48,131,041
有形固定資産合計	109,008,398	108,210,465
無形固定資産		
ソフトウエア	2,547	1,990
無形固定資産合計	2,547	1,990
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	192,572	164,505
繰延税金資産	17	7
投資その他の資産合計	202,590	174,513
固定資産合計	109,213,536	108,386,968
繰延資産		
投資法人債発行費	8,509	7,232
繰延資産合計	8,509	7,232
資産合計	115,747,173	115,642,026

（単位：千円）

	前期 (2021年７月31日)	当期 (2022年１月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	19,157	159,814
短期借入金	433,000	5,300,000
未払金	38,152	13,713
未払費用	447,953	479,842
1年内返済予定の長期借入金	5,300,000	1,750,000
未払法人税等	967	758
未払消費税等	-	263,316
前受金	581,699	580,565
その他	5,353	5,605
流動負債合計	6,826,283	8,553,616
固定負債		
投資法人債	1,500,000	1,500,000
長期借入金	40,490,000	38,740,000
信託預り敷金及び保証金	1,674,231	1,674,273
その他	923	257
固定負債合計	43,665,155	41,914,531
負債合計	50,491,438	50,468,147
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	64,647,572	64,647,572
出資総額控除額	△744,993	△887,824
出資総額（純額）	63,902,578	63,759,748
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,353,156	1,414,130
剰余金合計	1,353,156	1,414,130
投資主資本合計	65,255,735	65,173,878
純資産合計	※1 65,255,735	※1 65,173,878
負債純資産合計	115,747,173	115,642,026

（2）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 （自 2021年２月１日 至 2021年７月31日）	当期 （自 2021年８月１日 至 2022年１月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,031,868	※1 3,142,715
その他賃貸事業収入	※1 28,057	※1 35,474
営業収益合計	3,059,926	3,178,190
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,146,040	※1 1,170,645
資産運用報酬	366,779	395,045
資産保管・一般事務委託報酬	11,128	12,426
役員報酬	2,640	2,640
その他営業費用	43,708	47,195
営業費用合計	1,570,297	1,627,953
営業利益	1,489,628	1,550,237
営業外収益		
受取利息	25	27
還付加算金	214	81
補助金収入	120	-
営業外収益合計	360	109
営業外費用		
支払利息	98,507	107,838
投資法人債利息	2,237	2,286
投資法人債発行費償却	1,276	1,276
融資関連費用	33,130	23,503
その他	991	1,008
営業外費用合計	136,143	135,914
経常利益	1,353,846	1,414,432
税引前当期純利益	1,353,846	1,414,432
法人税、住民税及び事業税	971	762
法人税等調整額	△1	10
法人税等合計	969	772
当期純利益	1,352,876	1,413,660
前期繰越利益	279	470
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,353,156	1,414,130

(3) 【投資主資本等変動計算書】

前期(自　2021年2月1日　至　2021年7月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本合計	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	64,647,572	△419,124	64,228,447	1,184,930	1,184,930	65,413,378	65,413,378
当期変動額							
利益超過分配		△325,868	△325,868			△325,868	△325,868
剰余金の配当				△1,184,650	△1,184,650	△1,184,650	△1,184,650
当期純利益				1,352,876	1,352,876	1,352,876	1,352,876
当期変動額合計	-	△325,868	△325,868	168,226	168,226	△157,642	△157,642
当期末残高	※1　64,647,572	△744,993	63,902,578	1,353,156	1,353,156	65,255,735	65,255,735

当期(自　2021年8月1日　至　2022年1月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本合計	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	64,647,572	△744,993	63,902,578	1,353,156	1,353,156	65,255,735	65,255,735
当期変動額							
利益超過分配		△142,830	△142,830			△142,830	△142,830
剰余金の配当				△1,352,686	△1,352,686	△1,352,686	△1,352,686
当期純利益				1,413,660	1,413,660	1,413,660	1,413,660
当期変動額合計	-	△142,830	△142,830	60,973	60,973	△81,856	△81,856
当期末残高	※1　64,647,572	△887,824	63,759,748	1,414,130	1,414,130	65,173,878	65,173,878

（4）【金銭の分配に係る計算書】

	前 期 （自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日）	当 期 （自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日）
Ⅰ 当期未処分利益	1,353,156,595 円	1,414,130,528 円
Ⅱ 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	142,830,226 円	239,450,673 円
Ⅲ 分配金の額	1,495,516,484 円	1,653,349,885 円
（投資口1口当たり分配金の額）	(2,492 円)	(2,755 円)
うち利益分配金	1,352,686,258 円	1,413,899,212 円
（うち1口当たり利益分配金）	(2,254 円)	(2,356 円)
うち利益超過分配金	142,830,226 円	239,450,673 円
（うち1口当たり利益超過分配金）	(238 円)	(399 円)
Ⅳ 次期繰越利益	470,337 円	231,316 円

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第39条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。 かかる方針をふまえ、当期未処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる1,352,686,258円を、利益分配金として分配することとしました。 また、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。かかる方針をふまえ、142,830,226円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。	本投資法人の規約第39条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。 かかる方針をふまえ、当期未処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる1,413,899,212円を、利益分配金として分配することとしました。 また、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。かかる方針をふまえ、239,450,673円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。

（5）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 (自 2021年２月１日 至 2021年７月31日)	当期 (自 2021年８月１日 至 2022年１月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,353,846	1,414,432
減価償却費	783,205	799,956
投資法人債発行費償却	1,276	1,276
受取利息	△25	△27
支払利息	98,507	107,838
営業未収入金の増減額（△は増加）	7,576	2,777
未収消費税等の増減額（△は増加）	323,283	199,436
前払費用の増減額（△は増加）	△11,912	2,025
長期前払費用の増減額（△は増加）	△41,034	28,067
営業未払金の増減額（△は減少）	△76,684	140,656
未払費用の増減額（△は減少）	81,643	32,784
未払消費税等の増減額（△は減少）	-	263,316
前受金の増減額（△は減少）	60,446	△1,133
その他	△21,565	△666
小計	2,558,561	2,990,740
利息の受取額	25	27
利息の支払額	△98,464	△108,733
法人税等の支払額	△935	△971
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,459,186	2,881,062
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△13,385,897	△25,904
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,385,897	△25,904
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	433,000	5,300,000
短期借入金の返済による支出	-	△433,000
長期借入れによる収入	12,650,000	-
長期借入金の返済による支出	△730,000	△5,300,000
分配金の支払額	△1,509,081	△1,495,264
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,843,918	△1,928,264
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△82,792	926,893
現金及び現金同等物の期首残高	4,624,388	4,541,595
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,541,595	※1 5,468,489

（6）【注記表】

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

1. 固定資産の減価償却の方法	（1）有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　3～62年 構築物　14～46年 機械及び装置　5～29年 工具、器具及び備品　5～6年 （2）無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主な無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 ソフトウエア　5年 （3）長期前払費用 定額法を採用しています。
2.繰延資産の処理方法	（1）投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	（1）収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①　不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②　水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 （2）固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は、前期は41,330千円です。当期はありません。

4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針を定めた規定に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
5. キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品及び信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。

（重要な会計上の見積りに関する注記）

固定資産の減損

(1) 財務諸表に計上した金額

（単位：千円）

	前期 （2021年7月31日）	当期 （2022年1月31日）
有形固定資産	109,008,398	108,210,465
無形固定資産	2,547	1,990
減損損失	-	-

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。

会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。

減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。

将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。

各物件の賃料、稼働率、賃貸費用等は、不動産賃貸市場等の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、これらを含む見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。

（会計方針の変更に関する注記）

１．収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年３月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしています。当該会計基準の適用による財務諸表への影響は軽微です。

なお、収益認識会計基準第89-３項に定める経過的な取扱いに従って、前期に係る「収益認識関係」注記については記載していません。

２．時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年７月４日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年７月４日）第44－２項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしています。当該会計基準の適用による財務諸表への影響は軽微です。なお、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（内閣府令第61号令和3年9月24日）附則第2条第5項の規定に基づき、改正後の財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条の6の2第1項第3号に掲げる事項の記載を省略しています。

（貸借対照表に関する注記）

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 （2021年7月31日）	当期 （2022年1月31日）
50,000千円	50,000千円

（損益計算書に関する注記）

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期 （自　2021年2月 1日 至　2021年7月31日）		当期 （自　2021年8月 1日 至　2022年1月31日）	
A．不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	3,005,404		3,116,251	
共益費収入	26,463	3,031,868	26,463	3,142,715
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	19,651		27,499	
駐車場収入	5,070		5,225	
その他収入	3,334	28,057	2,749	35,474
不動産賃貸事業収益合計		3,059,926		3,178,190
B．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	45,053		49,339	
水道光熱費	23,155		30,781	
修繕費	7,069		2,283	
公租公課	276,622		276,612	
減価償却費	782,647		799,399	
損害保険料	8,783		9,105	
信託報酬	2,584		2,750	
その他賃貸事業費用	124		373	
不動産賃貸事業費用合計		1,146,040		1,170,645
C．不動産賃貸事業損益（A－B）		1,913,885		2,007,544

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 （自　2021年2月 1日 至　2021年7月31日）	当期 （自　2021年8月 1日 至　2022年1月31日）
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	600,127口	600,127口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期 （自　2021年2月 1日 至　2021年7月31日）	当期 （自　2021年8月 1日 至　2022年1月31日）
現金及び預金	2,056,841千円	2,909,181千円
信託現金及び信託預金	4,158,986千円	4,233,581千円
使途制限付信託預金（注）	△1,674,231千円	△1,674,273千円
現金及び現金同等物	4,541,595千円	5,468,489千円

（注）テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。

（リース取引に関する注記）

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	前期 （2021年７月31日）	当期 （2022年1月31日）
一年内	6,228,314千円	6,119,460千円
一年超	27,106,611千円	24,354,453千円
合計	33,334,925千円	30,473,913千円

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、中長期的に安定した収益の確保と運用資産の規模の着実な成長及び運用の安定性を確保するため、借入れ、投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。)の発行、投資口の発行等により資金調達を行います。

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

デリバティブ取引につきましては、負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとしています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入れ及び投資法人債の主な資金使途は、不動産等の取得資金、既存の借入れの返済及び投資法人債の償還資金です。これらは、返済期限若しくは償還時に代替資金が調達できない流動性リスクに晒されていますが、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、手許流動性の確保によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

また、変動金利による借入れ及び投資法人債は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、適正な有利子負債比率を維持するとともに、デリバティブ取引（金利スワップ取引)を利用し当該リスクを限定しています。

信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナントの退去に伴い返還義務が生じることから流動性リスクに晒されていますが、これらの運用を行う場合は、運用ガイドラインの規定に基づいて安全性及び換金性を勘案して行うことで流動性リスクを管理するとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件によった場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」については重要性が乏しいため注記を省略しています。

前期（2021年7月31日）

	貸借対照表計上額 （千円）	時価 （千円）	差額 （千円）
(1) 1年内返済予定の長期借入金	(5,300,000)	(5,301,318)	1,318
(2) 投資法人債	(1,500,000)	(1,500,150)	150
(3) 長期借入金	(40,490,000)	(41,243,145)	753,145
(4) デリバティブ取引（注2）	―	―	―

当期（2022年1月31日）

	貸借対照表計上額 （千円）	時価 （千円）	差額 （千円）
(1) 1年内返済予定の長期借入金	(1,750,000)	(1,751,356)	1,356
(2) 投資法人債	(1,500,000)	(1,497,750)	△2,250
(3) 長期借入金	(38,740,000)	(39,245,449)	505,449
(4) デリバティブ取引（注2）	―	―	―

（注1）負債に計上されるものについては、（　）で表示しています。
（注2）「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。
（注3）金融商品の時価の算定方法に関する事項
(2) 投資法人債
これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。ただし、参考値がない場合には、元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。
(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金
金利が一定期間ごとに更改されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる割引率で割り引いて算定する方法によっています。
また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。
(4) デリバティブ取引
後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注4）借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期（2021年7月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	―	―	―	1,500,000	―	―
長期借入金	5,300,000	1,750,000	―	9,070,000	5,000,000	24,670,000
合計	5,300,000	1,750,000	―	10,570,000	5,000,000	24,670,000

当期（2022年1月31日）

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	―	―	1,500,000	―	―	―
長期借入金	1,750,000	―	5,120,000	8,950,000	5,500,000	19,170,000
合計	1,750,000	―	6,620,000	8,950,000	5,500,000	19,170,000

（有価証券に関する注記）

前期（2021年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2022年1月31日）

該当事項はありません。

（デリバティブ取引に関する注記）

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2021年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2022年1月31日）

該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

前期（2021年7月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	44,790,000	39,490,000	※	―

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 ２.金融商品の時価等に関する事項」における（3）「長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（2022年1月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	39,490,000	37,740,000	※	―

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 ２.金融商品の時価等に関する事項」における（3）「長期借入金」の時価に含めて記載しています。

（持分法損益等に関する注記）

前期（自　2021年2月1日　至　2021年7月31日）

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期（自　2021年8月1日　至　2022年1月31日）

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

（関連当事者との取引に関する注記）

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自　2021年2月1日　至　2021年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2021年8月1日　至　2022年1月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自　2021年2月1日　至　2021年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2021年8月1日　至　2022年1月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自　2021年2月1日　至　2021年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2021年8月1日　至　2022年1月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自　2021年2月1日　至　2021年7月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）(注1)	科目	期末残高（千円）(注1)
役員及びその近親者	東海林淳一	―	―	本投資法人執行役員兼伊藤忠リート・マネジメント株式会社代表取締役	0.00%	資産運用委託先	資産運用報酬(注2)(注3)	432,954	未払費用	403,457

取引条件及び取引条件の決定方針等

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注2）本投資法人執行役員　東海林淳一が第三者（伊藤忠リート・マネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

（注3）資産運用報酬等には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬66,175千円が含まれています。

（注4）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自　2021年8月1日　至　2022年1月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）(注1)	科目	期末残高（千円）(注1)
役員及びその近親者	東海林淳一	―	―	本投資法人執行役員兼伊藤忠リート・マネジメント株式会社代表取締役	0.00%	資産運用委託先	資産運用報酬(注2)	395,045	未払費用	434,550

取引条件及び取引条件の決定方針等

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注2）本投資法人執行役員　東海林淳一が第三者（伊藤忠リート・マネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

（注3）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

（税効果会計に関する注記）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

（単位：千円）

	前期 （2021年7月31日）	当期 （2022年1月31日）
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	17	7
繰延税金資産合計	17	7
繰延税金資産の純額	17	7

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位：%）

	前期 （2021年7月31日）	当期 （2022年1月31日）
法定実効税率	31.46	31.46
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.43	△31.45
その他	0.04	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07	0.05

（退職給付に関する注記）

前期（自　2021年2月1日　至　2021年7月31日）

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期（自　2021年8月1日　至　2022年1月31日）

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

前期（自　2021年2月1日　至　2021年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2021年8月1日　至　2022年1月31日）

該当事項はありません。

（セグメント情報等に関する注記）

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期（自　2021年2月1日　至　2021年7月31日）

（1）製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（2）地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

（3）主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
株式会社日立物流首都圏	非開示(注)	不動産賃貸事業
非開示(注)	非開示(注)	不動産賃貸事業

(注)賃料等を開示することについてテナントからの承諾が得られていないため、記載しておりません。

当期（自　2021年8月1日　至　2022年1月31日）

（1）製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（2）地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

（3）主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
株式会社日立物流首都圏	非開示(注)	不動産賃貸事業
非開示(注)	非開示(注)	不動産賃貸事業
株式会社イー・ロジット	非開示(注)	不動産賃貸事業

(注)賃料等を開示することについてテナントからの承諾が得られていないため、記載しておりません。

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人は、関東エリア・関西エリア(注1)において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流不動産を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

		前期 （自　2021年2月 1日 至　2021年7月31日）	当期 （自　2021年8月 1日 至　2022年1月31日）
貸借対照表計上額 （注2）			
	期首残高	96,414,913	109,008,398
	期中増減額（注3）	12,593,484	△797,932
	期末残高	109,008,398	108,210,465
期末の時価（注4）		124,516,000	127,474,000

（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、「関西エリア」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいいます。以下同じです。
（注2）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
（注3）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得（13,352,377千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（782,647千円）によるものです。当期の主な増加額は資本的支出によるものであり、主な減少額は減価償却費（799,399千円）によるものです。
（注4）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご参照ください。

（収益認識に関する注記）

当期（自　2021年8月1日　至　2022年1月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表（損益計算書に関する注記）の「※1．不動産賃貸事業損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1．不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「水道光熱費収入」です。

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 （自　2021年2月 1日 至　2021年7月31日）	当期 （自　2021年8月 1日 至　2022年1月31日）
1口当たり純資産額	108,736円	108,600円
1口当たり当期純利益	2,254円	2,355円

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。
（注2）1口当たりの当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 （自　2021年2月 1日 至　2021年7月31日）	当期 （自　2021年8月 1日 至　2022年1月31日）
当期純利益（千円）	1,352,876	1,413,660
普通投資主に帰属しない金額（千円）	―	―
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,352,876	1,413,660
期中平均投資口数（口）	600,127	600,127

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（7）【附属明細表】

① 有価証券明細表

該当事項はありません。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

（単位：千円）

区　分	種　類	契約額等（注1）		時　価（注2）（注3）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	39,490,000	37,740,000	△ 24,983
合　計		39,490,000	37,740,000	△ 24,983

（注1） 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注2） 時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

（注3） 時価の金額については、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準委員会　平成20年3月10日　企業会計基準第10号）に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

③ 不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額		差引当期末残高	摘要
						又は償却累計額	当期償却額		
有形固定資産	信託建物	60,371,130	1,466	-	60,372,596	3,697,510	707,175	56,675,086	
	信託構築物	2,214,959	-	-	2,214,959	308,197	60,205	1,906,761	
	信託機械及び装置	1,666,312	-	-	1,666,312	170,781	31,746	1,495,531	
	信託工具、器具及び備品	3,054	-	-	3,054	1,010	272	2,043	
	信託土地	48,131,041	-	-	48,131,041	-	-	48,131,041	
	合計	112,386,498	1,466	-	112,387,965	4,177,499	799,399	108,210,465	

④ その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤ 投資法人債明細表

（単位：千円）

銘柄	発行年月日	当期首残高	当期減少額	当期末残高	利率	償還期限	使途	担保
第１回無担保投資法人債	2019年12月12日	1,500,000	-	1,500,000	0.300%	2024年12月12日	借入金の返済	無担保無保証

（注）投資法人債の貸借対照表日後５年以内における１年ごとの償還予定額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
投資法人債	―	―	1,500,000	―	-

⑥　借入金明細表

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(注1)	返済期限	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	433,000	-	433,000	-	0.23281%（変動金利）	2022年3月31日（注2）	（注3）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	-	2,300,000	-	2,300,000	0.22692%（変動金利）	2022年8月31日	（注5）	
	株式会社みずほ銀行	-	1,600,000	-	1,600,000	0.22692%（変動金利）	2022年8月31日	（注5）	
	三井住友信託銀行株式会社	-	1,400,000	-	1,400,000	0.22692%（変動金利）	2022年8月31日	（注5）	
	小計	433,000	5,300,000	433,000	5,300,000				
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	2,300,000	-	2,300,000	-	0.23505%（固定金利）（注4）	2021年9月7日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	1,600,000	-	1,600,000	-				
	三井住友信託銀行株式会社	1,400,000	-	1,400,000	-				
	株式会社三菱UFJ銀行	-	540,000	-	540,000	0.13800%（固定金利）（注4）	2023年1月31日	（注3）	
	三井住友信託銀行株式会社	-	325,000	-	325,000				
	株式会社福岡銀行	-	300,000	-	300,000				
	株式会社三井住友銀行	-	230,000	-	230,000				
	農林中央金庫	-	200,000	-	200,000				
	株式会社みずほ銀行	-	155,000	-	155,000				
	小計	5,300,000	1,750,000	5,300,000	1,750,000				
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,270,000	-	-	1,270,000	0.53660%（固定金利）（注4）	2024年9月9日	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	650,000	-	-	650,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,050,000	-	-	1,050,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	950,000	-	-	950,000				
	株式会社日本政策投資銀行	600,000	-	-	600,000				
	みずほ信託銀行株式会社	600,000	-	-	600,000				
	株式会社三井住友銀行	1,400,000	-	-	1,400,000	0.72645%（固定金利）（注4）	2026年9月7日	（注3）	
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,500,000	-	-	1,500,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	1,600,000	-	-	1,600,000				
	株式会社三井住友銀行	500,000	-	-	500,000	0.91670%（固定金利）（注4）	2028年9月7日	（注3）	
	株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社日本政策投資銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社三井住友銀行	1,510,000	-	-	1,510,000	0.55000%（固定金利）（注4）	2027年3月31日	（注3）	
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	1,000,000	-	-	1,000,000				
	株式会社日本政策投資銀行	300,000	-	-	300,000				
	みずほ信託銀行株式会社	210,000	-	-	210,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	540,000	-	540,000	-	0.13800%（固定金利）（注4）	2023年1月31日	（注3）	
	三井住友信託銀行株式会社	325,000	-	325,000	-				
	株式会社福岡銀行	300,000	-	300,000	-				
	株式会社三井住友銀行	230,000	-	230,000	-				
	農林中央金庫	200,000	-	200,000	-				
	株式会社みずほ銀行	155,000	-	155,000	-				
	株式会社三井住友銀行	750,000	-	-	750,000	0.27400%（固定金利）（注4）	2025年2月3日	（注3）	
	みずほ信託銀行株式会社	750,000	-	-	750,000				
	三井住友信託銀行株式会社	650,000	-	-	650,000				
	株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000				
	農林中央金庫	400,000	-	-	400,000				
	株式会社福岡銀行	400,000	-	-	400,000				
	株式会社新生銀行	300,000	-	-	300,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	200,000	-	-	200,000				
	株式会社三井住友銀行	900,000	-	-	900,000	0.52220%（固定金利）（注4）	2028年3月31日	（注3）	
	三井住友信託銀行株式会社	900,000	-	-	900,000				
	株式会社みずほ銀行	900,000	-	-	900,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	800,000	-	-	800,000				
	みずほ信託銀行株式会社	200,000	-	-	200,000				
	株式会社新生銀行	200,000	-	-	200,000				
	農林中央金庫	100,000	-	-	100,000				

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率(注1)	返済期限	使途	摘要
長期借入金	日本生命保険相互会社	1,000,000	-	-	1,000,000	0.70000%(固定金利)	2030年1月31日	(注3)	
	株式会社三井住友銀行	1,330,000	-	-	1,330,000	0.28900%(固定金利)(注4)	2025年9月30日	(注3)	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,030,000	-	-	1,030,000				
	株式会社みずほ銀行	960,000	-	-	960,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	800,000	-	-	800,000				
	みずほ信託銀行株式会社	280,000	-	-	280,000				
	株式会社新生銀行	200,000	-	-	200,000				
	農林中央金庫	200,000	-	-	200,000				
	株式会社福岡銀行	200,000	-	-	200,000				
	株式会社三井住友銀行	1,330,000	-	-	1,330,000	0.43800%(固定金利)(注4)	2027年9月30日	(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社	1,030,000	-	-	1,030,000				
	株式会社みずほ銀行	960,000	-	-	960,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	800,000	-	-	800,000				
	みずほ信託銀行株式会社	280,000	-	-	280,000				
	株式会社新生銀行	200,000	-	-	200,000				
	農林中央金庫	200,000	-	-	200,000				
	株式会社福岡銀行	200,000	-	-	200,000				
	株式会社三井住友銀行	750,000	-	-	750,000	0.56000%(固定金利)(注4)	2029年3月30日	(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社	560,000	-	-	560,000				
	株式会社みずほ銀行	500,000	-	-	500,000				
	株式会社三菱UFJ銀行	400,000	-	-	400,000				
	みずほ信託銀行株式会社	140,000	-	-	140,000				
	株式会社新生銀行	100,000	-	-	100,000				
	農林中央金庫	100,000	-	-	100,000				
	株式会社福岡銀行	100,000	-	-	100,000				
	小計	40,490,000	-	1,750,000	38,740,000				
合計		46,223,000	7,050,000	7,483,000	45,790,000				

(注1) 利率は、ローン契約毎の借入利率を小数点第6位で四捨五入して表示しています。
(注2) 2021年11月30日付で期限前弁済をしております。
(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及びこれに関連する諸費用です。
(注4) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した金利固定化後の利率を記載しております。
(注5) 資金使途は、借入金の返済に充当するためです。
(注6) 長期借入金の貸借対照表日後5年以内における1年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	1,750,000	-	5,120,000	8,950,000	5,500,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2022年1月31日現在）

	金額
Ⅰ．資産総額	115,642百万円
Ⅱ．負債総額	50,468百万円
Ⅲ．純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	65,173百万円
Ⅳ．発行済数量	600,127口
Ⅴ．1単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	108,600円

（注）数値は、表示単位未満を切り捨てて記載しています。

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数（口）	買戻し口数（口）	発行済投資口数（口）
第2期 （自　2019年2月 1日 至　2019年7月31日）	―	―	―	357,143 (0)
第3期 （自　2019年8月 1日 至　2020年1月31日）	―	―	―	357,143 (0)
第4期 （自　2020年2月 1日 至　2020年7月31日）	2020年2月3日	123,357 (24,044)	―	480,500 (24,044)
	2020年2月19日	5,500 (0)	―	486,000 (24,044)
第5期 （自　2020年8月 1日 至　2021年1月31日）	2020年11月20日	111,000 (29,125)	―	597,000 (53,169)
	2020年12月22日	3,127 (0)	―	600,127 (53,169)
第6期 （自　2021年2月 1日 至　2021年7月31日）	―	―	―	600,127 (53,169)
第7期 （自　2021年8月 1日 至　2022年1月31日）	―	―	―	600,127 (53,169)

（注1）括弧内の数は、本邦外における販売、買戻し又は発行に係る口数です。
（注2）本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第7【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出までの間に、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

2021年9月15日	臨時報告書
2021年9月15日	訂正発行登録書
2021年10月22日	有価証券報告書（第6期）
2021年10月29日	発行登録書
2022年1月31日	有価証券報告書の訂正報告書（第6期）
2022年1月31日	訂正発行登録書
2022年2月4日	発行登録追補書類

独立監査人の監査報告書

2022年４月26日

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人
役　員　会　　御　中

ＰｗＣあらた有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員　　公認会計士　鶴田　光夫

指定有限責任社員
業務執行社員　　公認会計士　藪谷　峰

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられている伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人の2021年８月１日から2022年１月31日までの第７期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人の2022年１月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外

事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

・　財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　　上

（注）　１．　上記の監査報告書の原本は本投資法人(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
　　２．　XBRLデータは監査の対象には含まれていません。