【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】	2026年10月27日
【計算期間】	第20期 （自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）
【発行者名】	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　浅井　裕史
【本店の所在の場所】	東京都中央区銀座六丁目８番７号
【事務連絡者氏名】	三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社 取締役財務本部長　山本　賢二
【連絡場所】	東京都中央区銀座六丁目８番７号
【電話番号】	03-6327-5160
【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		第11期 自　2021年８月１日 至　2022年１月31日	第12期 自　2022年２月１日 至　2022年７月31日	第13期 自　2022年８月１日 至　2023年１月31日	第14期 自　2023年２月１日 至　2023年７月31日	第15期 自　2023年８月１日 至　2024年１月31日
営業収益	（百万円）	9,502	10,607	10,960	11,478	11,845
（うち不動産賃貸事業収益）	（百万円）	(9,502)	(10,607)	(10,960)	(11,478)	(11,845)
営業費用	（百万円）	5,531	6,148	6,455	6,874	7,106
（うち不動産賃貸事業費用）	（百万円）	(4,506)	(5,011)	(5,271)	(5,652)	(5,849)
営業利益	（百万円）	3,971	4,459	4,504	4,604	4,738
経常利益	（百万円）	3,742	4,166	4,206	4,261	4,407
当期純利益	（百万円）	3,741	4,165	4,205	4,260	4,405
総資産額	（百万円）	294,411	339,016	336,551	350,013	361,107
（対前期比）（注８）	（%）	(△0.6)	(15.2)	(△0.7)	(4.0)	(3.2)
純資産額	（百万円）	187,013	204,837	204,230	203,652	217,781
（対前期比）（注８）	（%）	(△0.3)	(9.5)	(△0.3)	(△0.3)	(6.9)
有利子負債額	（百万円）	97,400	123,900	120,700	135,200	131,300
出資総額（純額）（注３）	（百万円）	183,272	200,671	200,025	199,391	213,374
発行済投資口の総口数	（口）	542,000	576,000	576,000	576,000	608,000
１口当たり純資産額（注９）	（円）	345,043	355,619	354,567	353,562	358,192
１口当たり当期純利益（注４、９）	（円）	6,902	7,233	7,300	7,396	7,264
分配金総額	（百万円）	4,279	4,811	4,838	5,071	5,409
１口当たり分配金	（円）	7,895	8,353	8,401	8,804	8,898
（うち１口当たり利益分配金）	（円）	(6,902)	(7,231)	(7,301)	(7,396)	(7,247)
（うち１口当たり一時差異等調整引当額）	（円）	(－)	(－)	(－)	(11)	(37)
（うち１口当たりその他の利益超過分配金）	（円）	(993)	(1,122)	(1,100)	(1,397)	(1,614)
総資産経常利益率（注５）	（%）	1.3	1.3	1.2	1.2	1.2
（年換算値）	（%）	(2.5)	(2.7)	(2.5)	(2.5)	(2.5)
自己資本利益率（注５）	（%）	2.0	2.1	2.1	2.1	2.1
（年換算値）	（%）	(4.0)	(4.3)	(4.1)	(4.2)	(4.1)
期末自己資本比率（注５）	（%）	63.5	60.4	60.7	58.2	60.3
（対前期増減）（注８）		(0.2)	(△3.1)	(0.3)	(△2.5)	(2.1)
配当性向（注５）	（%）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
［その他参考情報］						
当期運用日数	（日）	184	181	184	181	184
期末投資物件数	（件）	21	24	24	25	27
期末稼働率（注６）	（%）	100.0	99.9	99.8	99.8	99.8
減価償却費（注７）	（百万円）	2,372	2,708	2,707	2,984	3,108
資本的支出額	（百万円）	338	128	227	194	168
賃貸NOI（Net Operating Income）（注５）	（百万円）	7,369	8,304	8,396	8,810	9,104
FFO（Funds From Operation）（注５）	（百万円）	6,113	6,873	6,913	7,244	7,514
１口当たりFFO（注５、９）	（円）	11,279	11,933	12,002	12,578	12,359
期末総資産有利子負債比率（LTV）（注５）	（%）	33.1	36.5	35.9	38.6	36.4

期別		第16期 自　2024年２月１日 至　2024年７月31日	第17期 自　2024年８月１日 至　2024年10月31日	第18期 自　2024年11月１日 至　2025年７月31日	第19期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	第20期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
営業収益	（百万円）	12,413	6,498	26,382	19,737	16,679
（うち不動産賃貸事業収益）	（百万円）	(12,413)	(6,498)	(24,605)	(15,780)	(16,679)
営業費用	（百万円）	7,592	4,128	15,880	10,006	9,920
（うち不動産賃貸事業費用）	（百万円）	(6,202)	(3,295)	(12,323)	(8,117)	(8,142)
営業利益	（百万円）	4,821	2,369	10,501	9,731	6,759
経常利益	（百万円）	4,360	2,127	9,318	8,994	5,844
当期純利益	（百万円）	4,359	2,126	35,250	8,993	5,843
総資産額	（百万円）	386,162	385,994	565,163	551,703	557,586
（対前期比）（注８）	（%）	(6.9)	(－)	(－)	(－)	(1.1)
純資産額	（百万円）	216,730	213,255	325,651	322,996	318,294
（対前期比）（注８）	（%）	(△0.5)	(－)	(－)	(－)	(△1.5)
有利子負債額	（百万円）	156,700	159,700	222,250	210,250	222,250
出資総額（純額）（注３）	（百万円）	212,371	211,128	210,423	210,423	210,423
発行済投資口の総口数	（口）	608,000	608,000	3,219,699	3,219,699	3,219,699
１口当たり純資産額（注９）	（円）	89,116	87,687	101,143	100,318	98,858
１口当たり当期純利益（注４、９）	（円）	1,792	874	10,948	2,793	1,815
分配金総額	（百万円）	5,602	2,831	11,684	10,544	8,058
１口当たり分配金	（円）	9,214	4,657	3,629	3,275	2,503
（うち１口当たり利益分配金）	（円）	(7,170)	(3,498)	(3,629)	(3,275)	(2,503)
（うち１口当たり一時差異等調整引当額）	（円）	(47)	(23)	(－)	(－)	(－)
（うち１口当たりその他の利益超過分配金）	（円）	(1,997)	(1,136)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率（注５）	（%）	1.2	0.6	2.0	1.6	1.1
（年換算値）	（%）	(2.3)	(2.2)	(2.6)	(3.2)	(2.1)
自己資本利益率（注５）	（%）	2.0	1.0	13.1	2.8	1.8
（年換算値）	（%）	(4.0)	(3.9)	(17.5)	(5.5)	(3.7)
期末自己資本比率（注５）	（%）	56.1	55.2	57.6	58.5	57.1
（対前期増減）（注８）		(△4.2)	(－)	(－)	(－)	(△1.5)
配当性向（注５）	（%）	100.0	100.0	33.1	117.3	137.9
［その他参考情報］						
当期運用日数	（日）	182	92	273	184	181
期末投資物件数	（件）	30	30	48	45	49
期末稼働率（注６）	（%）	100.0	100.0	95.6	96.4	98.4
減価償却費（注７）	（百万円）	3,296	1,652	6,525	4,123	4,314
資本的支出額	（百万円）	352	62	936	448	757
賃貸NOI（Net Operating Income）（注５）	（百万円）	9,507	4,854	18,807	11,785	12,851
FFO（Funds From Operation）（注５）	（百万円）	7,656	3,778	14,066	9,159	10,158
１口当たりFFO（注５、９）	（円）	3,148	1,553	4,368	2,844	3,155
期末総資産有利子負債比率（LTV）（注５）	（%）	40.6	41.4	39.3	38.1	39.9

（注１）三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（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月末日までの各６か月間です。但し、本投資法人は、2024年９月30日開催の投資主総会で決議された本投資法人の規約の一部変更により、第17期営業期間を2024年８月１日から2024年10月末日までとし、第18期営業期間を2024年11月１日から2025年７月末日までとする営業期間の変更（以下「本営業期間変更」といいます。）を行っています。
（注２）特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切り捨て、比率は小数第２位を四捨五入して表示しています。
（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。
（注４）１口当たり当期純利益は、当期純利益を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。
（注５）以下の算定式により算出しています。

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
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
期末自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	１口当たり分配金（利益超過分配を含まない）÷１口当たり当期純利益×100 （小数第２位を四捨五入しています。） なお、第12期及び第15期における配当性向は、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。 分配金総額（利益超過分配金を含まない）÷当期純利益×100 また、第18期の当期純利益には負ののれん発生益25,932百万円が含まれています。
賃貸NOI（Net Operating Income）	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
FFO（Funds From Operation）	当期純利益＋賃貸等不動産に係る減価償却費＋固定資産除却損±不動産等売却損益 なお、第18期については、当期純利益から負ののれん発生益25,932百万円を除いて算出しています。
１口当たりFFO	FFO÷発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率（LTV）	期末有利子負債÷期末総資産額×100

（注６）「期末稼働率」は、期末時点における各物件において締結されている各賃貸借契約上の各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の賃貸面積が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。
（注７）賃貸等不動産に係る減価償却費を記載しています。
（注８）本営業期間変更に伴い、第17期（2024年８月１日～2024年10月31日、３か月間）は、その前期となる第16期（2024年２月１日～2024年７月31日、６か月間）と営業期間の暦月数が異なるため、対前期増減率は記載しておりません。また、第18期（2024年11月１日～2025年７月31日、９か月間）は、その前期となる第17期（2024年８月１日～2024年10月31日、３か月間）と営業期間の暦月数が異なるため、対前期増減率は記載しておりません。さらに、第19期（2025年８月１日～2026年１月31日、６か月間）は、その前期となる第18期（2024年11月１日～2025年７月31日、９か月間）と営業期間の暦月数が異なるため、対前期増減率は記載しておりません。
（注９）2024年10月31日を分割の基準日とし、2024年11月１日を効力発生日として、投資口１口につき４口の割合による投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行いました。１口当たり純資産額、１口当たり当期純利益及び１口当たりFFOについては、第16期期首に本投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

② 事業の状況

（ア）当期の概況

・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、三井不動産ロジスティクス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、2016年３月４日に設立され、2016年８月２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（以下「J-REIT市場」といいます。）に上場しました（銘柄コード3471）。

なお、当期末時点で本投資法人が保有する資産は49物件、取得価格合計5,725億円となっています。

・投資環境と運用実績

日本経済は、物価が緩やかに上昇する中においても、企業収益の改善や設備投資の持ち直しに加え、雇用・所得環境の改善を背景とした個人消費の持ち直し等に支えられ、緩やかな回復基調で推移しています。一方で、中東情勢を背景とした原油価格の動向、日本銀行の金融政策及び長期金利や為替相場の変動に加え、海外経済・金融情勢の変化など、先行きには依然として不透明な要素が残っており、引き続き注視が必要な状況となっています。J-REIT市場においては、良好な不動産ファンダメンタルズや賃料上昇を背景とした内部成長の実現がみられるものの、継続的な金利上昇への警戒感から、東証REIT指数は上値の重い展開となっています。

物流賃貸市場については、堅調な物流施設需要が継続する中、首都圏を始めとした一部地域では、昨今のインフレによる資材価格の高騰や労務費の上昇、金利上昇等を背景とした開発コストの増加により、新規供給は顕著な減少傾向にあり、需給バランスの改善や空室率の低下がみられます。Ｅコマースの継続的な拡大や、物流業務を専門的に請け負う３PL事業（注１）者による安定的な需要等により、物流施設に対する需要は引き続き堅調です。また、小売業者が物流業務の効率化を目指す動きや、物流事業者が物流拠点を再編する動きが継続していることから、多機能かつ好立地の先進的物流施設に対する需要は引き続き高まると考えられます。

このような状況下、本投資法人は、総合デベロッパーである三井不動産株式会社（以下「三井不動産」とい

います。）と、大手総合商社である伊藤忠グループ（注２）によるダブルスポンサー体制のもと、着実な運用を行っています。その結果、当期末時点におけるポートフォリオ全体の稼働率は98.4％と、良好な水準を維持しています。

本投資法人では、ESGへの取組みを推進しています。本資産運用会社における「ESG（環境・社会・ガバナンス）に関する方針」に則り、物流施設の運営等を通じた環境負荷の軽減や地域社会、従業員等ステークホルダーへの貢献等、ESGへの取組みを進めています。

（注１）「３PL事業」とは、サードパーティー・ロジスティクス事業（顧客企業からそのサプライチェーン管理機能の一部又は全部を請け負う物流サービスを提供する事業）をいいます。

（注２）「伊藤忠グループ」とは、伊藤忠商事株式会社（以下「伊藤忠商事」といいます。）並びにその連結子会社及び持分法適用関連会社（JR東日本伊藤忠不動産開発株式会社（以下「JR東日本伊藤忠不動産開発」（注３）といい、伊藤忠商事及びJR東日本伊藤忠不動産開発を併せて「伊藤忠商事等」といいます。）を含みます。）により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

（注３）伊藤忠商事の連結子会社であった伊藤忠都市開発株式会社は、2026年10月１日付で伊藤忠都市開発株式会社を吸収合併存続会社、JR東日本不動産株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行い、JR東日本伊藤忠不動産開発株式会社に商号変更しました。

・資金調達の概要

当期においては、期中に返済期日が到来した長期借入金5,900百万円の返済資金として長期借入金4,400百万円の借入れを行いました。また、資産の取得等に際し、新たに短期借入金6,000百万円及び長期借入金8,500百万円の借入れを行い、期中に短期借入金1,000百万円の返済を行いました。その結果、当期末における有利子負債の残高は総額222,250百万円（短期借入金5,000百万円、１年内返済予定の長期借入金21,720百万円、投資法人債7,000百万円及び長期借入金188,530百万円）、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は39.9％となりました。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付の内容	見通し
株式会社日本格付研究所 （ＪＣＲ）	長期発行体格付：ＡＡ	安定的

・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16,679百万円、営業利益6,759百万円、経常利益5,844百万円、当期純利益5,843百万円となりました。

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額 2,215,085,315円を加算した8,058,906,597円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口１口当たりの分配金は2,503円となりました。

（イ）次期の見通し

・今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、三井不動産及び伊藤忠商事とその持分法適用会社であるJR東日本伊藤忠不動産開発と物流施設事業における戦略的な協働関係を構築し、物流不動産を主な投資対象として投資主価値の最大化を図ることを基本方針とし、次期以降も更なる収益基盤の安定化を目的とした資産規模の拡大に加え、外部環境及び内部環境の変化にも対応することにより、投資主価値の最大化を目指すとともに、安定的かつ効率的な財務運営を行います。

(A) 外部成長戦略

「三井不動産及び伊藤忠商事等の物流施設事業の成長力及び豊富なパイプラインを活用した外部成長」

本投資法人は、物流施設事業において高い成長力を有する三井不動産と本資産運用会社との間で締結された優先情報提供に関する契約に基づく優先情報提供及び優先交渉権を活用したMFLP（三井不動産クオリティ（注１）を備えた先進的物流施設）への重点投資により、継続的な成長を目指します。

併せて、伊藤忠商事等と本資産運用会社との間で締結した優先情報提供に関する契約に基づく優先情報提供及び優先交渉権を活用してIMP（伊藤忠商事等が開発し「アイミッションズパーク」の名称を付した物流施設）にも投資することで、テナント分散の深耕を図ります。

（注１）三井不動産の物流施設事業においては、三井不動産グループ（注２）が掲げる「共生・共存・共創により新たな価値を創出する、そのための挑戦を続ける」という理念のもと、オフィスビル事業及び商業施設事業等において培ってきた専門性が高くかつ先進的な管理・運営ノウハウ等に加えて、総合不動産会社としての街づくりを通じて培ったノウハウ等を取り入れるとともに、物流施設に関わる様々な主体（テナント、物流施設で働く従業員及び地域社会）が求める時代に応じて変化する多様なニーズを取り込み、物流施設の空間提供にとどまらず、既存の枠にとらわれない価値づくりを目指した取組みを続けています。本投資法人は、このような取組みから実現した物流施設のクオリティを「三井不動産クオリティ」と呼称しています。

（注２）「三井不動産グループ」とは、三井不動産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。

(B) 内部成長戦略

「三井不動産グループ及び伊藤忠グループのプラットフォーム（事業基盤）及び顧客ネットワークを活用した安定運用」

本投資法人は、三井不動産グループが長年培ってきた総合不動産会社としてのプラットフォーム（事業基盤）及び顧客ネットワークに加え、総合商社である伊藤忠グループのスポンサーサポートを最大限有効活用することにより、安定的な運用を目指します。

(C) 財務戦略

「安定性と効率性を重視した財務運営及び効率的なキャッシュマネジメント」

本投資法人は、新投資口の発行、借入等の資金調達に際しては、安定的な財務運営を行うとともに、分配金については、キャッシュフロー（FFO）に基づき継続的に利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことを通じて、安定的な分配金水準の確保及び効率的なキャッシュマネジメントを両立させることを目指します。

（ウ）決算後に生じた重要な事実

(A) 資産の取得

本投資法人は、2026年９月17日付で以下の各資産の売主との間で信託受益権売買契約を締結しました。当該信託受益権売買契約に基づき、2026年10月１日付でon-L旭志伊坂に係る信託受益権を取得しており、2027年２月１日付でMFLP一宮及びMFIP海老名＆forestに係る信託受益権を取得する予定です。

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格（百万円）（注１）	取得（予定）年月日（注２）
物流不動産	Lo-２	on-L旭志伊坂	熊本県菊池市	2,200	2026年10月１日
	Lm-32	MFLP一宮	愛知県一宮市	19,000	2027年２月１日
インダストリアル不動産	Im-３	MFIP海老名＆forest	神奈川県海老名市	14,490	2027年２月１日

（注１）「取得（予定）価格」は、取得（予定）資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注２）取得（予定）資産に係る各信託受益権売買契約に記載された取得（予定）年月日を記載しています。なお、取得予定資産に係る取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意により、変更されることがあります。

（注３）取得予定資産（MFLP一宮及びMFIP海老名＆forest）に係る信託受益権売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本物件に関する信託受益権売買契約においては、契約当事者の一方に重大な契約違反があった場合、相手方は催告の上、契約を解除し、違約金を請求することができる旨の定めがあり、違約金の金額は、売買代金の10％に相当する金額です。

(B) 資産の譲渡

本投資法人は、2026年９月17日付で以下の資産の買主との間で信託受益権売買契約を締結しました。当該信託受益権売買契約に基づき、2027年１月29日付でMFLP横浜大黒（準共有持分30％）及び2027年７月30日付でMFLP横浜大黒（準共有持分20％）に係る不動産信託受益権を譲渡する予定です。

分類	物件番号	物件名称	所在地	譲渡予定価格（百万円）（注１）	譲渡予定年月日（注２）
物流不動産	Lm-３	MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	7,140（準共有持分30％）	2027年１月29日
				4,760（準共有持分20％）	2027年７月30日

（注１）「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注２）譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された譲渡予定年月日を記載しています。なお、譲渡予定資産に係る譲渡予定年月日は、本投資法人及び買主の間で合意の上、変更されることがあります。

（注３）譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本物件に関する信託受益権売買契約においては、契約当事者の一方に重大な契約違反があった場合、相手方は催告の上、契約を解除し、違約金を請求することができる旨の定めがあり、違約金の金額は、売買代金の10％に相当する金額です。

(C) 資金の借入れ

本投資法人は、前記「(A) 資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するために、以下の資金の借入れを実行しました。

長期借入金

借入先	借入金額（百万円）	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社肥後銀行	2,200	2.5438％（注）	2026年10月１日	2030年10月１日	期限一括返済	無担保無保証

（注）利率は、返済期日まで固定されている利率です。利払日は、2027年１月末日を初回とし、以降毎年１月及び７月の各末日及び返済期日（同日が営業日でない場合は翌営業日。ただし、当該翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日。）です。

（参考情報）

本投資法人は、2025年12月17日付で以下の資産の売主との間で信託受益権売買契約を締結しました。当該信託受益権売買契約に基づき、2026年12月16日にMFLPつくばみらい（準共有持分59%）に係る不動産信託受益権を取得する予定です。

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 （百万円） （注１）	取得予定年月日 （注３）
物流不動産	Lm-29	MFLPつくばみらい （注２）	茨城県 つくばみらい市	13,924 （準共有持分59%の追加取得）	2026年12月16日

（注１）「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注２）本投資法人が取得予定の当該物件の準共有持分割合（59%）に相当する数値を記載しています。

（注３）取得予定資産に係る信託受益権売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。なお、取得予定資産に係る取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意により、変更されることがあります。

（注４）取得予定資産に係る信託受益権売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本物件に関する信託受益権売買契約においては、契約当事者の一方に重大な契約違反があった場合、相手方は催告の上、契約を解除し、違約金を請求することができる旨の定めがあり、違約金の金額は、売買代金の10%に相当する金額です。

（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、資産を主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（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。）に定義されるもののうち不動産、不動産の賃借権、地上権、これらの資産のみを信託する信託の受益権又は投信法施行規則第221条の２第１項に規定する法人（以下「海外不動産保有法人」といいます。）の発行済株式（当該発行済株式（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式を除きます。）の総数に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数を超えて取得する当該発行済株式に限ります。）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）、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針としています（規約第27条）。

本投資法人が、不動産（不動産等（規約第29条第１項第（２）号に定義するものをいいます。）及び不動産対応証券（規約第29条第１項第（３）号に定義するものをいいます。）の各裏付けとなる不動産を含みます。）に投資する場合には、その不動産の主たる用途が、物流施設の用に供され、又は供されることが可能なものであるもの（以下「物流施設」といいます。）を主な投資対象とします。また、これに加えて、その不動産の主たる用途が、データセンター、通信施設、研究施設、工場、供給処理施設その他企業活動の基盤の用に供され、又は供されることが可能なものであるもの（以下「物流施設」と併せて「物流施設等」といいます。）も投資対象とします。但し、複数の不動産が社会経済上一体的に利用され得る場合において、これを一体として評価した場合の主たる用途が物流施設等の用に供され、又は供されることが可能なものであると判断される場合には、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を取得することができるものとします（規約第28条第１項）。

また、本投資法人は、主として日本国内に所在する資産に投資するものとし、海外に所在する資産にも投資することができるものとします（規約第28条第２項）。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「投信法施行令」といいます。）に定める場合において、海外不動産保有法人の発行済株式又は出資（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式又は出資を除きます。）の総数又は総額に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数又は額を超える当該発行済株式又は出資を取得することができるものとします（規約第28条第３項）。本投資法人が取得する資産の組入比率は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち、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。）の価額の合計額の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以上とします（規約第28条第４項）。

本投資法人は、投信法第198条第１項及び規約第41条の規定に基づき、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2016年３月７日に締結された資産運用委託契約（その後の変更等も含め、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の定める範囲内において、投資主総会の決議を経ることなく変更されることがあります。

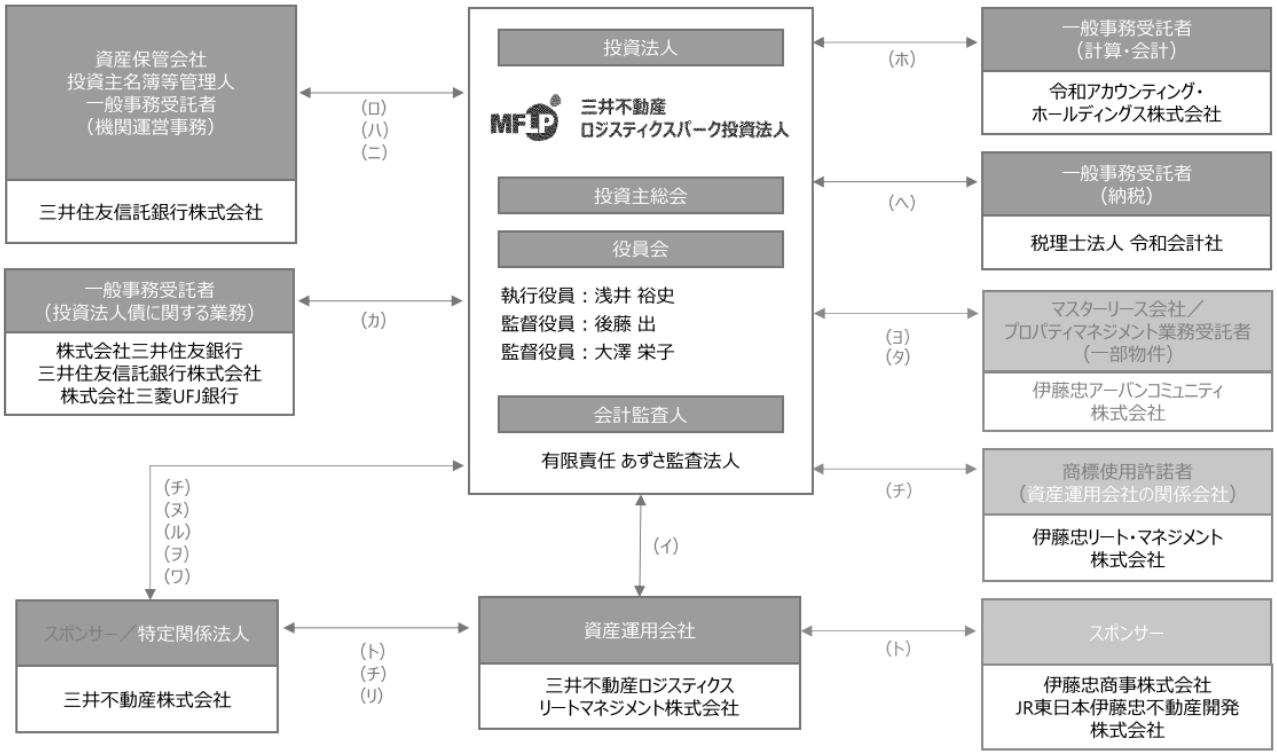
②　投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産のうち不動産等資産に対する投資として運用することを目的とします（規約第２条）。

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（規約第５条第１項）。本投資法人の資産運用は、金融商品取引業者（投資運用業者）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　投資法人の仕組図



（イ）資産運用委託契約
（ロ）資産保管業務委託契約
（ハ）投資主名簿等管理事務委託契約
（ニ）一般事務（機関運営）委託契約
（ホ）会計事務委託契約
（ヘ）納税事務委託契約
（ト）優先情報提供に関する契約
（チ）商標使用許諾契約
（リ）不動産等に関する調査業務委託契約
（ヌ）ロジスティクスマネジメント契約
（ル）リーシングマネジメント業務委託契約（注２）
（ヲ）統括・調整業務委託契約
（ワ）プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約
（カ）財務代理契約
（ヨ）マスターリース契約（注３）
（タ）プロパティマネジメント業務委託契約（注３）

（注１）　特定関係法人は、本投資法人又は本資産運用会社との間で上図に記載されている契約以外の契約も締結しています。それらの契約の詳細については、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／１　資産管理等の概要／（５）その他／④ 関係法人との契約の更改等（コ）ないし（タ）」をご参照ください。

（注２）　本投資法人及び三井不動産のほか、本資産運用会社、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。）及び信託受託者もリーシングマネジメント契約の当事者となっています。

（注３）　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が締結されています。

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

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人	本投資法人は、不動産関連資産を主要な投資対象とし、中でも、物流施設を主たる投資対象とします。
資産運用会社	三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社	本投資法人との間で2016年３月７日付資産運用委託契約を締結しています。 上記資産運用委託契約に基づき、投信法上の資産運用会社として、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドライン等に従い、①資産の運用に係る業務、②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。）に係る個人番号及び法人番号（以下「個人番号等」といいます。）の取扱事務等の業務を行います。
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で2016年３月７日付資産保管業務委託契約を締結しています。 上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社として、本投資法人の資産保管業務を行います。
投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で2016年３月１日付投資主名簿等管理事務委託契約を締結しています（本投資法人の設立企画人たる本資産運用会社が2016年３月１日に上記投資主名簿等管理事務委託契約を締結し、本投資法人は2016年３月７日に本資産運用会社から契約上の地位を承継しています。）。上記投資主名簿等管理事務委託契約に基づき、投信法上の投資主名簿等管理人として、本投資法人の①投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、③投資主からの本投資法人に対する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、及び④番号法に係る個人番号等の取扱事務等を行います。
一般事務受託者 （機関運営に関する事務受託者）	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で2016年３月７日付の一般事務（機関運営）委託契約を締結しています。上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（機関運営に関する事務受託者）として、本投資法人の機関の運営に関する事務を行います。
一般事務受託者 （計算・会計に関する事務受託者）	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社	本投資法人との間で2019年９月13日付の会計事務委託契約を締結しています。上記会計事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（計算・会計に関する事務受託者）として、本投資法人の①計算に関する事務及び②会計帳簿の作成に関する事務等を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
一般事務受託者 （納税に関する事務受託者）	税理士法人令和会計社	本投資法人との間で2019年９月13日付の納税事務委託契約を締結しています。上記納税事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（納税に関する事務受託者）として、本投資法人の納税に関する事務等を行います。
一般事務受託者 （投資法人債に関する事務受託者）	株式会社三井住友銀行	本投資法人との間で2021年２月５日付の財務代理契約を締結しています。上記財務代理契約に基づき、第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）に関し、①発行事務、②期中事務、③発行代理人事務及び④支払代理人事務を行います。
一般事務受託者 （投資法人債に関する事務受託者）	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で2022年11月18日付の財務代理契約を締結しています。上記財務代理契約に基づき、第２回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）に関し、①発行事務、②発行代理人事務、③期中事務、④支払代理人事務及び⑤元利金支払取りまとめ事務を行います。
一般事務受託者 （投資法人債に関する事務受託者）	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	本投資法人との間で2022年２月４日付の財務代理契約を締結しています（アドバンス・ロジスティクス投資法人（以下「ADL」といいます。）が2022年２月４日に上記財務代理契約を締結し、本投資法人は本合併（注）により2024年11月１日にADLから契約上の地位を承継しています。）。上記財務代理契約に基づき、ADLの第２回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「ADL第２回無担保投資法人債」といいます。）に関し、①発行代理人事務、②支払代理人事務、③投資法人債原簿関係事務及び④その他の事務を行います。 （注）2024年８月５日付で、ADLとの間で合併契約を締結し、2024年11月１日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、ADLを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行いました。
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	本投資法人の会計監査に係る業務の委託を、本投資法人から受けます。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
資産運用会社の特定関係法人／スポンサー	三井不動産株式会社	本資産運用会社の親会社（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。）（以下「財務諸表等規則」といいます。）第８条第３項に規定する親会社をいいます。以下同じです。）であり、また、本資産運用会社の利害関係人等のうち、本投資法人との間で、金融商品取引法施行令第29条の３第３項第２号に定める不動産信託受益権の譲渡の取引を行い、又は行った法人であるため、特定関係法人に該当します。 また、三井不動産は本資産運用会社との間で優先情報提供に関する契約、不動産等に関する調査業務委託契約及び商標使用許諾契約等を締結しています。 三井不動産は、本投資法人との間で、商標使用許諾契約、並びに、保有資産の一部につきロジスティクスマネジメント契約、リーシングマネジメント契約、統括・調整業務委託契約、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約及び賃貸借契約を締結しています。 上記優先情報提供に関する契約、不動産等に関する調査業務委託契約、商標使用許諾契約、並びに、保有資産の一部に係るロジスティクスマネジメント契約、リーシングマネジメント契約、統括・調整業務委託契約、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約及び賃貸借契約の詳細については、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／（５）利害関係人等との取引状況等」及び後記「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／１　資産管理等の概要／（５）その他」をご参照ください。なお、本書において、ロジスティクスマネジメント契約、リーシングマネジメント契約、統括・調整業務委託契約、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約、及びプロパティ・マネジメント業務委託契約を総称して「プロパティ・マネジメント契約」ということがあります。

③　前記以外の本投資法人の主な関係者の名称、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
スポンサー	伊藤忠商事株式会社	本資産運用会社のその他の関係会社（財務諸表等規則第８条第８項に規定するその他の関係会社といいます。以下同じです。）である伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「IRM」といいます。）の親会社です。 伊藤忠商事は、本資産運用会社との間で優先情報提供に関する契約を締結しています。 上記優先情報提供に関する契約の詳細については、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／（５）利害関係人等との取引状況等」をご参照ください。
スポンサー	JR東日本伊藤忠不動産開発株式会社	スポンサーである伊藤忠商事の関連会社（財務諸表等規則第８条第５項に規定する関連会社をいいます。以下同じです。）です。 JR東日本伊藤忠不動産開発は、本資産運用会社との間で優先情報提供に関する契約を締結しています。 上記優先情報提供に関する契約の詳細については、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／（５）利害関係人等との取引状況等」をご参照ください。
商標使用許諾者	伊藤忠リート・マネジメント株式会社	本資産運用会社のその他の関係会社です。 IRMは、本投資法人との間で商標使用許諾契約を締結しています（ADLが上記商標許諾契約を締結し、本投資法人は本合併により2024年11月１日にADLから契約上の地位を承継しています。）。 上記商標使用許諾契約の詳細については、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／１　資産管理等の概要／（５）その他」をご参照ください。
マスターリース会社／プロパティマネジメント業務受託者	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	スポンサーである伊藤忠商事の子会社です。 伊藤忠アーバンコミュニティは、本投資法人の保有資産の一部について、信託受託者等との間で、マスターリース契約及びプロパティマネジメント業務委託契約（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。 上記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の詳細については、後記「第二部投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／１　資産管理等の概要／（５）その他」をご参照ください。

（４）【投資法人の機構】

本投資法人の統治に関する事項及び本投資法人による関係法人に対する管理体制の整備状況は、主として以下のとおりです。

① 投資主総会

（ア）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おいて決定されます（投信法第89条第１項）。投資主総会の決議は、原則として、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、その議決権の過半数をもって決議されます（投信法第93条の２第１項、規約第11条第１項）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、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、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数による決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第93条の２第２項）。なお、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。）について賛成したものとみなされます（いわゆるみなし賛成制度）（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。但し、上記のみなし賛成制度に関する規定は、以下の各事項に係る議案の決議には適用しません（規約第14条第２項）。

ａ．執行役員、監督役員又は会計監査人の解任

ｂ．解散

ｃ．資産運用会社による資産運用委託契約の解約に対する承認

ｄ．投資法人による資産運用委託契約の解約

ｅ．規約の変更（但し、みなし賛成に関連する規定の制定又は改廃に限る。）

（イ）本投資法人の資産運用の対象及び方針は、規約に定められています（規約第７章）。したがって、かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。

（ウ）また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています（投信法第198条、規約第41条第１項）。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要になります（投信法第205条第１項及び第２項）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも、原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第１項）。

（エ）投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議に基づき執行役員が１人の場合は当該執行役員が、執行役員が２人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人が、これを招集します（規約第９条第１項）。本投資法人の投資主総会は、東京都23区内において開催されます（規約第９条第２項）。本投資法人は、2019年10月８日及び同日以降遅滞なく投資主総会を招集し、以後、隔年ごとの10月８日及び同日以後遅滞なく投資主総会を招集します。また、本投資法人は、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）。

（オ）投資主総会を招集するには、執行役員は、投資主総会の日の２か月前までに当該日を公告し、当該日の２週間前までに、投資主に対して、書面をもってその通知を発することとします（投信法第91条第１項）。但し、規約第９条第３項第１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、当該公告を要しないとされています（投信法第91条第１項但書、規約第９条第３項第１文）。なお、投資主総会招集通知には、会議の目的たる事項を記載し、通知に際しては議決権の行使について参考となるべき事項を記載した書類等を交付します（投信法第91条第３項、同条第４項）。

（カ）本投資法人が上記（エ）第３文の規約の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、2019年７月末日及び以後隔年ごとの７月末日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、かかる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）。また、本投資法人が上記（エ）第４文の規約の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、各決算期から３か月以内に開催される投資主総会については、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、かかる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２項）。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する基準日現在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、かかる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することができます（規約第15条第３項）。

（キ）投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報について電子提供措置が採られます（投信法第94条第１項、会社法第325条の３第１項、規約第９条第４項）。

（ク）投資主総会の議長は、執行役員が１人の場合は当該執行役員が、執行役員が２人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人が、これに当たります。但し、議長たる執行役員に事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、ほかの執行役員又は監督役員の１人がこれに代わります（規約第10条）。

② 執行役員、監督役員及び役員会

（ア）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）。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務の委託、資産運用委託契約又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前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）。

（イ）執行役員は２人以内、監督役員は３人以内（但し、執行役員の数に１を加えた数以上とします。）とします（投信法第95条第２号、規約第16条）。

（ウ）執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、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17条第１項）。

（エ）執行役員及び監督役員の任期は、就任後２年とします。但し、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げられません。また、補欠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17条第２項）。

（オ）補欠の役員（執行役員及び監督役員をいいます。以下同じです。）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、その直前に役員が選任された投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします。但し、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ないものとします（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項但書、規約第17条第３項）。

（カ）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によって行います（規約第21条第１項）。

（キ）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人の場合は当該執行役員が、執行役員が２人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人がこれを招集します（投信法第113条第１項、規約第20条第１項）。

（ク）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、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20条第２項）。

（ケ）役員会の招集通知は、役員会の日の３日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとします。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意を得て、招集手続を省略することができます（投信法第115条第１項、会社法第368条、規約第20条第３項）。

③　会計監査人

（ア）会計監査人は、法令に別段の定めがある場合を除き、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23条）。

（イ）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。なお、会計監査人は、投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該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、規約第24条）。

（ウ）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３第１項等）。

④　資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

（ア）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あって、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第三者へ委託しています。

（イ）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の詳細については、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。

⑤　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、その役員会規則において、役員会を３か月に１回以上開催することと定めています。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する（本投資法人は役員会の議事録の作成等のため機関運営事務受託者を同席させることができます。）ほか、本資産運用会社が臨席の上、業務執行状況及び本資産運用会社による業務執行状況等について執行役員が報告を行い、本資産運用会社は執行役員が報告を行うにあたり補足説明等の補助業務を担うとともに監督役員から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合はこれに応じることにより、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。

⑥　内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況並びに本資産運用会社による資産運用状況、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、役員会に臨席する本資産運用会社に必要に応じてこれらの事項につき報告を求めます。一方、会計監査人は、決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらを役員会で承認するに先立ち監査報告会を開催し、監査内容を執行役員及び監督役員に報告し、また、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。

⑦　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

本資産運用会社については、本資産運用会社の利害関係人等との不動産等の取得・売却・管理の委託及び賃貸を行う際には、当該取引の内容を記載した書面を本投資法人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。

⑧　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

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の詳細については、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／③　投資運用の意思決定機構」及び同「⑥　リスク管理体制」をご参照ください。

（５）【投資法人の出資総額】

本書の日付現在の本投資法人の出資総額、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。

（本書の日付現在）

出資総額（純額）（注１）	210,423百万円
発行可能投資口総口数	32,000,000口
発行済投資口の総口数	3,219,699口

最近５年間の発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）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	残高	増減	残高	
2022年２月１日	公募増資	32,380	574,380	17,082	200,355	（注２）
2022年２月24日	第三者割当増資	1,620	576,000	854	201,209	（注３）
2022年４月22日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	576,000	△538	200,671	（注４）
2022年10月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	576,000	△646	200,025	（注５）
2023年４月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	576,000	△633	199,391	（注６）
2023年８月９日	公募増資	30,470	606,470	14,086	213,478	（注７）
2023年８月23日	第三者割当増資	1,530	608,000	707	214,185	（注８）
2023年10月12日	利益を超える金銭の分配	－	608,000	△811	213,374	（注９）
2024年４月19日	利益を超える金銭の分配	－	608,000	△1,003	212,371	（注10）
2024年10月18日	利益を超える金銭の分配	－	608,000	△1,242	211,128	（注11）
2024年11月１日	投資口の分割	1,824,000	2,432,000	－	211,128	（注12）
2024年11月１日	合併による割当交付	787,699	3,219,699	－	211,128	（注13）
2025年１月21日	利益を超える金銭の分配	－	3,219,699	△704	210,423	（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おります。

（注２）１口当たり発行価格545,190円（発行価額527,576円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

（注３）１口当たり発行価額527,576円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口の発行を行いました。

（注４）2022年３月15日開催の本投資法人役員会において、第11期（2022年１月期）に係る金銭の分配として、１口当たり993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、2022年４月22日よりその支払を開始しました。

（注５）2022年９月14日開催の本投資法人役員会において、第12期（2022年７月期）に係る金銭の分配として、１口当たり1,122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、2022年10月21日よりその支払を開始しました。

（注６）2023年３月14日開催の本投資法人役員会において、第13期（2023年１月期）に係る金銭の分配として、１口当たり1,100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、2023年４月21日よりその支払を開始しました。

（注７）１口当たり発行価格477,750円（発行価額462,315円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口の発行を行いました。

（注８）１口当たり発行価額462,315円にて、公募に伴う第三者割当により新投資口の発行を行いました。

（注９）2023年９月14日開催の本投資法人役員会において、第14期（2023年７月期）に係る金銭の分配として、１口当たり1,408円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2023年10月12日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配６百万円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

（注10）2024年３月14日開催の本投資法人役員会において、第15期（2024年１月期）に係る金銭の分配として、１口当たり1,651円の

利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2024年４月19日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配22百万円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

（注11）2024年９月17日開催の本投資法人役員会において、第16期（2024年７月期）に係る金銭の分配として、１口当たり2,044円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2024年10月18日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配28百万円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

（注12）2024年10月31日を基準日とし、2024年11月１日を効力発生日として、投資口１口につき４口の割合による投資口の分割を行いました。

（注13）2024年11月１日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、ADLを吸収合併消滅法人とする吸収合併を行いました。かかる合併に際し、ADLの投資口１口に対し本投資法人の投資口1.168口を割当交付し、その結果、787,699口の新投資口を発行しました。なお、これに伴う出資総額の変更はありません。

（注14）2024年12月18日開催の本投資法人役員会において、第17期（2024年10月期）に係る金銭の分配として、１口当たり1,159円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2025年１月21日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配13百万円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

（６）【主要な投資主の状況】

2026年７月31日現在における本投資法人の主要な投資主は、以下のとおりです。

投資主名	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比率（%） （注）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号	693,431	21.53
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区赤坂一丁目８番１号 赤坂インターシティＡＩＲ	496,985	15.43
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	166,070	5.15
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目１番１号	115,600	3.59
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 511010	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS U.S.A.	76,193	2.36
STATE STREET BANK AND TRUST CLIENT OMNIBUS ACCOUNT OM02 505002	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	57,287	1.77
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MASSACHUSETTS	51,628	1.60
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目５番１号	49,508	1.53
JP MORGAN CHASE BANK 385781	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP, UNITED KINGDOM	44,428	1.37
伊藤忠商事株式会社	東京都港区北青山二丁目５番１号	39,285	1.22
合　　計		1,790,415	55.60

（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位未満を切り捨てて記載しています。

（７）【資産運用会社従業員等投資口所有制度の内容】

該当事項はありません。

２【投資方針】

（１）【投資方針】

①　本投資法人の基本理念

（ア）本投資法人の基本理念

本投資法人は、日本有数の総合デベロッパーである三井不動産をスポンサーとして、2016年３月４日に設立され、2016年８月２日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード：3471）しました。

また、本投資法人は、2024年11月１日付でADLとの合併を行い、これに伴って、生活消費関連ビジネスに強みを持つ大手総合商社の伊藤忠商事とその連結子会社であった伊藤忠都市開発株式会社（現JR東日本伊藤忠不動産開発）を新たにスポンサーとしました。

本投資法人は、三井不動産及び伊藤忠商事等と物流施設事業における戦略的な協働関係（以下「戦略的パートナーシップ」といいます。）を構築し、物流不動産を主な投資対象として投資主価値の最大化を目指します。

（イ）本投資法人と三井不動産及び伊藤忠商事等との戦略的パートナーシップ

本投資法人は、三井不動産と物流施設事業における戦略的パートナーシップを構築し、「開発（物流施設の開発）」、「マネジメント（物流施設の運営・管理）」及び「保有（物流施設の保有）」という三井不動産の物流施設事業におけるバリューチェーン（注）の中で、「開発」機能については三井不動産が役割を担い、「マネジメント」機能、すなわち、アセット・マネジメント又はリーシングを含むプロパティ・マネジメントについては本資産運用会社又は三井不動産がそれぞれ役割を担い、また、「保有」機能については本投資法人が役割を担うことによって、高い成長力を有する三井不動産の物流施設事業とともに、本投資法人が持続的な成長を果たすことで投資主価値の最大化を目指すことを基本方針とします。このような投資主価値の最大化を実現するため、三井不動産との戦略的パートナーシップのもと、本投資法人は、三井不動産グループの持つ総合不動産会社としてのプラットフォーム（事業基盤）及び顧客ネットワークを有効活用し、長期的に安定した収益の確保を目指します。

これに加え、本投資法人は、伊藤忠グループが有する物流施設事業における「開発・運営・管理」に係る機能も活用することで、更なる投資主価値の成長に努めます。

（注）「バリューチェーン」とは、一般的に、各プロセスにおいて商品に対し累積的に価値（バリュー）が付加されていく関係をいい、「三井不動産の物流施設事業におけるバリューチェーン」とは、「開発（物流施設の開発）」、「マネジメント（物流施設の運営・管理）」及び「保有（物流施設の保有）」という各プロセスを反復継続することによって、本投資法人及び三井不動産グループが、ともに両者の価値を累積的に向上及び拡大させることを目指すという考えをいいます。

②　ポートフォリオ構築方針

（ア）投資対象用途

本投資法人は、主として物流不動産の用途に供され、又は供されうると判断される不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権（以下「物流不動産等」といいます。）を主たる投資対象とし、その中でもMFLPを重点投資対象とします。

その他に、企業活動の基盤となるインダストリアル不動産（データセンター、通信施設、研究施設、工場、供給処理施設等）及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権（以下「インダストリアル不動産等」といいます。）に投資するものとします。

なお、物流不動産等及びインダストリアル不動産等には、施設の底地を含むものとします。

（イ）投資対象地域

本投資法人は、大消費地の輸送圏や交通結節点を志向する物流不動産の地域的特性に鑑みて、首都エリア及び関西エリアを中心として投資を行うものとし、当該地域の占める割合を70％以上（取得価格ベース）とします。その他のエリアの不動産については、消費地や生産地への近接度、物流不動産の需要動向やインフラの整備状況等に留意して、中長期的に安定的な収益が見込めるものについて投資を行うものとします。

（ウ）海外不動産

本投資法人は、さらなる外部成長を目指し、海外不動産についても、三井不動産グループ（海外現地法人を含みます。）のサポート及び顧客ネットワークを通じて、中長期的に取得を検討していく方針です。投資対象地域は原則として、シンガポール、台湾、マレーシア、タイ、中国等のアジア地域を中心に、中長期的に安定した経済基盤や、人口増加による経済成長が見込める地域とします。また、海外不動産に対する投資割合は、原則として15％以下（取得価格ベース）とします。なお、本書の日付現在、本投資法人が取得を予定している海外の不動産はありません。

<table>
<tr><th rowspan="2">類型</th><th rowspan="2">用途別
投資比率
（注）</th><th colspan="2">地域別投資比率（注）</th></tr>
<tr><th>国内不動産</th><th>海外不動産</th></tr>
<tr><td>物流不動産</td><td>80％以上</td><td rowspan="2">85％以上</td><td rowspan="2">15％以下</td></tr>
<tr><td>インダストリアル不動産</td><td>20％以下</td></tr>
</table>

（注）「用途別投資比率」及び「地域別投資比率」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。

<table>
<tr><th>国内不動産投資対象地域</th><th>投資比率（注）</th></tr>
<tr><td>首都エリア
（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県）</td><td rowspan="2">70％以上</td></tr>
<tr><td>関西エリア
（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県）</td></tr>
<tr><td>その他エリア</td><td>30％以下</td></tr>
</table>

（注）「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。

③　個別投資基準

本投資法人は、原則として、賃貸事業収入若しくはこれに類する収入が現に生じているか又は生じる見込みがある不動産及びかかる不動産を信託財産とする不動産信託受益権を投資対象とし、中長期にわたる収益性、立地エリアの将来性及び安定性、現行テナントの属性（財務内容、経営状況及び業種の将来性等）及び賃貸借契約内容等、テナント誘致競争力、建物及び設備の状況（耐震性等）を総合的に判断し、長期安定的な収益が見込める物件に投資を行います。

投資対象の選定に当たっては、以下の基準に基づき判断します。

（ア）立地

本投資法人は、消費地、生産拠点、交通インフラへのアクセスが良好で、労働力の確保が可能な物流不動産に投資するものとし、以下の基準に基づき判断します。

・交通立地の優位性（幹線道路、高速道路インターチェンジ、港湾、空港、トラック路線便ターミナル、生産地及び消費地との交通利便性の高さ）
・周辺環境の適格性（操業時間、トラック通行の可否及び労働者確保の容易性）
・周辺地域の将来性（人口、労働者人口及び物流不動産・インダストリアル不動産の需給）
・法規制、公的助成制度の有無

インダストリアル不動産については、物件特性に応じて個別に判断します。

（イ）投資規模

本投資法人は、物流機能の集約・統合が可能な規模を有する、原則として延床面積10,000㎡以上の物流不動産を投資対象とします。また、インダストリアル不動産については、物件特性に応じて個別に判断します。

（ウ）投資額

本投資法人は、投資効率を考慮の上、原則として１物件当たりの投資金額の下限を10億円とします。

また、単一物件がポートフォリオ全体に占める割合については、当該物件取得後の投資総額の30％を上限とします。なお、投資対象とする複数の不動産が社会経済上一体的に利用されうる場合において、これを一体として評価した場合の主たる用途が物流不動産又はインダストリアル不動産であると判断される場合には、単一物件とみなします。

（エ）物件スペック

本投資法人は、物流不動産については、十分な搬送機能を確保できるよう、トラックバース、スロープ、ランプウェイ、垂直搬送設備を備え、効率的な保管と荷役作業を可能にする機能が確保されている、原則として柱間隔10m以上、有効天井高5.5m以上かつ床荷重1.5ｔ／㎡以上を満たす施設を中心に投資を行います。また、環境面では、地球環境への影響や、建物内環境（従業員のアメニティ（注）等）にも配慮された施設、防災上の観点では、免震・耐震性能等、自然災害に備えた構造上・設備上の安全性やBCP機能（非常用発電機等）が確保されている施設を中心に投資を行います。

インダストリアル不動産については、物件特性に応じて個別に判断します。

（注）「従業員のアメニティ」とは、物流施設内の食堂、コンビニエンスストア、通勤用バス等の、テナントが雇用する庫内作業員等が快適に勤務するための設備等をいいます。

（オ）築年数

本投資法人は、個別物件の実情に応じて、維持管理の状況、修繕更新工事の履歴、経過年数及び残存耐用年数を考慮の上、中長期の安定的な収益が見込まれる物件に投資を行います。

（カ）開発物件

本投資法人は、原則として、自ら土地を取得し建物建設を行う開発型物件への投資は行わないものとします。但し、開発中又は未稼働の物件であっても、開発リスク、テナント確保に係るリスクへの対応がなされ、稼働後の中長期的に安定的な収益が見込まれる場合には取得をすることができるものとします。

（キ）耐震性

本投資法人は、原則として、新耐震基準（注１）又は同等水準以上のものを対象とします。PML値（注２）は15％以下とし、これを超える場合は地震保険の付保を検討します。

（注１）「新耐震基準」とは、1981年に改正された建築基準法に基づく建物等の耐震基準（1981年６月１日施行）をいいます。

（注２）「PML」とは、英文のProbable Maximum Lossの頭文字をとった略称であり、最大予想損失率をいいます。PMLは、一般的に、「対象施設又は施設群に対し最大の損失をもたらす地震が発生し、その場合の90％信頼性水準に相当する物的損失額」と定義されています。なお、実際には、PMLとして再現期間475年の地震を用いることが多く、この地震が発生した場合の物的損害額（90％信頼水準）の再調達価格に対する割合で表されます。

（ク）海外不動産の個別投資基準

投資対象海外不動産は、国内不動産の基準を参考に、当該海外不動産の所在する国又は地域（以下「所在国」といいます。）の需要動向や設備水準を踏まえ、原則として、下表の基準をもとに総合的な判断を行い、マーケットにおいて競争力のある物流不動産及びインダストリアル不動産とします。

投資額	国内不動産の基準に準じ、１物件取得価格10億円以上（取得時レート邦貨換算額、取得に伴う税金及び諸費用は含みません。）を原則とします。
耐震性	所在国における耐震性に係る関係諸法令に適合し、地域でのPML値の取得の可否、地震保険の有無、現地実務や慣例等を勘案した上で、総合的に判断します。
付保方針	国内不動産の基準を参考に、所在国特有のリスク要因の把握、地域の実務慣行等を勘案して、総合的に判断します。
環境・地質	国内不動産の基準を参考に、所在国における環境・地質等の法令上の基準を遵守し、かつ地域での実務慣行等を勘案し総合的に判断します。
テナント	国内不動産の基準を参考に、テナントの属性、信用状況、財務状況、賃貸借契約の内容を分析・評価し、中長期的に安定的な収益に貢献できるテナントに賃貸することとします。
権利関係	所在国における権利関係等の調査を行い、かつ地域での実務慣行等を勘案し、運営・管理や持分処分における制約事項・リスク等を総合的に判断します。
開発物件	国内不動産の基準に準じ、原則として自ら土地を取得し、建物建設を行う開発型物件への投資は行わないものとします。但し、開発中又は未稼働の物件であっても、開発リスク、テナント確保リスクに対応がなされ、稼働後も中長期的に安定的な収益が見込まれる場合には取得をすることができるものとします。

④　デュー・ディリジェンス基準

投資対象資産の選定に当たっては、経済的調査、物理的調査及び法的調査（以下「デュー・ディリジェンス」と総称します。）を行います。以下は、主として物流不動産に係るデュー・ディリジェンスの内容を記載しています。デュー・ディリジェンスに当たっては、第三者である専門家（弁護士、不動産鑑定士、一級建築士等）から、各種評価書・報告書等を取得して客観的な調査を実施します。

◇経済的調査

市場	・当該物件周辺地域の物流ニーズ（荷主、３PL事業者等）の動向把握 ・賃料水準、稼働状況の推移動向の把握 ・現状の競合状況、競合物件の供給計画、開発余地の把握 ・周辺地域の都市計画、インフラ（高速道路、港湾、空港等）の将来動向
テナント	・賃貸借契約の内容（設備・費用負担区分等）、転貸、滞納の有無 ・テナントの賃借目的、用途、利用状況、遵法性の確保 ・テナントの属性（業種・業態・業界動向）、信用状況・財務状況の確認
収益性調査	・現行賃料水準と想定市場賃料の関係と、中長期的な賃料水準見通し ・契約更新の見通し、新規テナント誘致の競争力 ・費用水準（公租公課、管理費等）の妥当性と将来見通し ・修繕費、更新費等の工事項目の履歴と計画、積立金の有無

◇物理的調査

立地	・主要消費地、生産地、駅、高速インターチェンジへの接近性 ・物流施設立地としての法規制（用途地域、開発計画、港湾労働法等）と将来見通し ・周辺道路との関係（交通量、幅員、規制） ・周辺環境との適合性（近隣との関係、嫌悪施設の有無等）
建物・設備・管理	・竣工時期、構造、規模、設計者、施工者、法規制、建築確認手続、登記等の確認 ・耐震性、耐久性、破損状況、法令適合性及び建物維持管理費用等を含めた建物診断の実施（ERの取得） ・建物仕様の確認（フロア面積、柱間隔、天井高、床荷重、事務室、休憩室、カフェテリアや売店等のアメニティ施設、スロープ、ランプウェイ、トラックバース、車路等） ・設備仕様の確認（空調、照明、衛生、昇降機、電気容量、ドックレベラー等） ・管理の状態、管理規約、近隣住民との協定書の有無 ・施工業者からの保証及びアフターサービス内容及びその承継の可否 ・BCP設備（非常用発電機等）
耐震性	・新耐震基準に適合又は同等の性能を有すること（耐震工事実施済み等）の確認 ・PML値の算定 ・免震、耐震等の設備
環境	・地歴の調査 ・建物内の有害物質（アスベスト、フロン、PCB等）使用・管理状況 ・土壌汚染に関する指定等の有無、敷地内の土壌汚染状況等の調査確認、対策の有無とその内容 ・CASBEE等の環境関係認証の有無

◇法的調査

権利関係	・登記事項の確認 ・所有権、賃借権、地上権等の権利関係、共有持分・区分所有の場合における他所有者との間の取決め ・信託契約とその内容 ・訴訟の有無とその状況 ・その他の公法上及び私法上の制約の有無
境界調査	・境界確定の状況と境界確認書、境界標の有無 ・境界確認図面と現地の実際の状況との整合性 ・越境物の有無と、越境覚書等の締結状況

◇その他

取得価格	・不動産鑑定士による鑑定評価額、取引事例等を参考に取得価格の妥当性の調査及び分析
開発物件	・建築中の物件の完工リスク、賃料等の経済条件、竣工後のテナントの確保の有無及び予定されているテナントの信用リスク等の調査及び分析

海外不動産への投資に当たっては、国内不動産取得の場合に必要とされる、国内での、ａ）不動産鑑定評価書、ｂ）エンジニアリング・レポート、ｃ）法務デュー・ディリジェンスによる調査と同等の調査を行うこととし、現地の制度に精通し、かつ信頼性ある専門家に依頼して調査結果を得るものとします。

物件調査の体制として、取得の際のデュー・ディリジェンスにあたっては、基本的に日本の不動産に投資する場合の基準に準じ、以下に記載のとおり、所在国固有の法制度や実務慣行等の特殊事情を勘案して総合的に判断した上でデュー・ディリジェンスを実施します。

海外不動産固有のデュー・ディリジェンス項目	・所在国の政治・経済・社会動向の調査 ・所在国の司法制度・会計制度・税務制度 ・所在国の外国為替相場動向

⑤　フォワード・コミットメント等に関する方針

フォワード・コミットメント等（注）の実行に際しては、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、以下の点に留意して対応するものとします。

（ア）解約金・違約金の金額と契約条件の内容を確認するものとします。

（イ）不動産売買マーケット変動リスクを踏まえた価格評価を行うものとします。

（ウ）金融マーケット変動に伴う資金調達リスクについて検証、把握するものとします。

（エ）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に与える財務への影響等の概要を開示するものとします。

（注）「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から１か月以上経過した後に資金決済・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。

⑥　運営管理方針

（ア）運営方針

本投資法人は、中長期にわたり安定的な収益を維持し成長させるために、賃料収入の維持向上、管理費用の合理化、更新工事の効果的な活用等の施策を行うものとします。

ａ．賃料収入の維持・向上

既存テナントとの関係構築施策（定期的訪問、顧客満足度調査等）を積極的に図るとともに、プロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）と定期的な情報交換を図ることで、テナントの動向及びニーズ（施設のハード面・ソフト面での顧客不満要因、潜在ニーズ等）を把握し、適切かつ迅速な対応策を実施することで、テナントの満足度向上と信頼関係の構築・強化を図ります。これにより、賃料収入の維持・向上、解約の防止を図り、安定的な収入の確保を目指します。

また、新規テナントリーシングにおいては、三井不動産グループ及び伊藤忠グループのネットワークを最大限活用するとともに、新規テナントリーシングを担当するPM会社及び主要仲介会社等と定期的な情報交換を図ることで、市場動向の掌握に基づくリーシング活動を行い、賃料発生期間と賃料水準の最大化に努めます。

ｂ．管理費用の合理化

本投資法人は、テナント満足度や物件競争力を維持・向上しつつ、合理化・効率化を図るため、個別物件の運営管理計画を策定します。運営管理を行うに当たっても、三井不動産グループ及び伊藤忠グループのノウハウを最大限活用して効率的な管理を行います。

ｃ．修繕工事、更新工事の効果的活用

本投資法人は、中長期的な視点から資産価値の維持・向上を図るため、必要な修繕工事及び更新工事を、費用対効果を意識して適宜実施することで、中長期的な収益安定を図ります。

また、テナントからの要望、テナントの満足度向上及び新規テナントの誘致のため、修繕工事、戦略的な更新工事を行うことがあります。

（イ）PM会社の選定・評価

本投資法人は、個別物件のキャッシュフローの中長期的な極大化を目指すべく、以下の方針を当該個別物件のPM会社と共有し、テナントの満足度向上による収入の維持改善と経費の削減を目指すものとします。

・既存テナントとの信頼関係強化に努め、契約の継続と賃料水準の維持改善に努めること。
・新規テナントリーシングにおいては、市場動向の掌握に基づくテナント営業を行い、賃料発生期間と賃料水準の最大化に努めること。
・管理費用や工事費用の支出に当たっては、費用対効果を考慮した効率的な管理運営を行い、利益の最大化に努めること。
・サステナブル調達ポリシーに準じ、バリューチェーン全体におけるESG（環境・社会・ガバナンス）配慮の取組みを推進すること。

なお、上記の方針を踏まえ、IMP以外の物件に係るプロパティ・マネジメント業務に関しては、以下の事由を十分に斟酌した上で、原則として三井不動産に委託するものとします。また、IMPに係るプロパティ・マネジメント業務に関しては、以下の事由を十分に斟酌した上で、原則として、伊藤忠アーバンコミュニティに委託する（但し、必要に応じて、プロパティ・マネジメント業務のうちリーシングに関する業務を三井不動産に委託する）ものとします。

・三井不動産（但し、IMPに関しては、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行っており、既に既存テナントとの信頼関係を構築しており、既存テナントとの信頼関係の強化、併せて契約の継続と賃料水準の維持改善にも活用できるとの相当の蓋然性が認められること。
・リーシングにおいて、新規テナント営業並びに賃料発生期間及び賃料水準の最大化に活用できるとの相当の蓋然性が認められること。
・管理費用や工事費用の支出に当たって、費用対効果を考慮した効率的管理運営を行い利益の最大化に活用できるとの相当の蓋然性が認められること。

本投資法人は、三井不動産又は伊藤忠アーバンコミュニティ以外のPM会社に業務委託を行う場合には、以下の項目に掲げる内容を総合的に考慮し、適切な委託先を選定します。

・業歴、社会的属性、財務体質及び組織体制
・物件所在地域の不動産市場に関する知識及び経験
・物件に関する精通度合い及びテナントとの関係
・新規テナントの募集能力
・物件に関するレポーティング能力
・サステナビリティに関する取組み状況

（ウ）損害保険等の付保方針

ａ．損害保険

災害や事故等による建物等の損害又は第三者への損害賠償を担保するため、保有不動産及び保有不動産信託受益権に係る信託財産である不動産について、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。

ｂ．地震保険

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与える影響を勘案して判断します。個別物件のPMLが15%を超える物件については、災害による損失影響と地震保険料負担を総合的に比較考慮の上、地震保険の付保を検討します。

（エ）海外不動産への投資に対する運用管理方針等

管理・運営にあたっては、現地の事情に精通した信頼のおけるPM会社への委託が可能となる体制を構築します。そのため、海外不動産投資にあたっては、スポンサーである三井不動産グループやその海外現地法人等より、本資産運用会社の投資判断への現地情報に関するサポート等を受けることとします。

管理方針及びその管理体制として、国内のPM会社選定基準に準じて現地でのPM会社の選定を行い、必要に応じ、三井不動産グループの海外現地法人等のサポートを受けつつ管理・運営を行うものとします。

（注）海外不動産投資によるリスクの詳細については、後記「３　投資リスク／（１）リスク要因／⑧　海外不動産への投資に関するリスク」をご参照ください。

⑦　売却方針

本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権を、中長期的観点から保有して安定的な収益を確保することを原則とし、短期的にこれらを売却しないものとします。但し、個別物件の評価を定期的に実施し、物件の所在エリアの賃貸マーケットや売買マーケットの動向、物件の中長期収支見込み、建物劣化等による費用の増大、資産価値の中長期的見通し、投資法人全体の損益やポートフォリオ全体への影響等、総合的な観点から、当該物件の売却がポートフォリオの収益の安定に資すると判断される場合には、かかる不動産及び不動産信託受益権の短期的な売却を検討するものとします。

⑧　財務方針

（ア）借入れ及び投資法人債の発行

ａ．本投資法人は、安定した収益の確保及び運用資産を着実に成長させることを目的として、資金の借入れ又は投資法人債の発行を行うことがあります。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に定める機関投資家に限ります。）（以下「適格機関投資家」といいます。）からの借入れに限るものとします。

ｂ．前ａ．に基づく借入れ及び投資法人債により調達した金銭の使途は、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。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金使途又は目的については、法令に定める範囲内に限るものとします。

ｃ．前ａ．に基づき借入れを行う場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することがあります。

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。

ｅ．前ａ．に基づき借入れを行う場合、本投資法人は、金利動向等の市場環境を注視しつつ、本投資法人の資本構成又は投資主への影響を総合的に考慮して、長期・短期の借入期間並びに固定・変動等の諸条件を決定します。

ｆ．本投資法人は、特定資産の追加取得又は敷金及び保証金の返還等に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、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ことがあります。

ｇ．本投資法人の総資産額のLTVの上限は60％とします。但し、新たな特定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。

（イ）投資口を引き受ける者の募集

ａ．本投資法人は、資金の手当を目的として、役員会の承認を得た上で、投資口を引き受ける者の募集を行うことがあります。

ｂ．投資口を引き受ける者の募集は、投資口の希薄化に配慮した上、投資主価値の最大化と資金調達ニーズのバランスの中で総合的に判断を行います。

⑨　開示方針

（ア）本投資法人は、資産運用について投資家の理解が得られるよう、可能な限り迅速かつ正確な情報開示に努めます。

（イ）情報開示については、金融商品取引法、投信法、その他の適用法令並びに東京証券取引所及び一般社団法人資産運用業協会（以下「資産運用業協会」といいます。）等がそれぞれ定める内容、様式に従って行います。また、法定開示及び適時開示に関する事項以外についても、投資家にとって重要かつ有用な情報は可能な限り開示を行います。

（ウ）利害関係人等との取引の透明性を確保するために、利害関係人等との間で行う取引に関する開示を行います。

（２）【投資対象】

①　投資対象とする資産の種類

（ア）本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として不動産等資産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）、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針としています（規約第27条）。

（イ）本投資法人は、規約第27条に定める資産運用の基本方針に従い、以下に掲げる特定資産（以下、ａ．からｃ．までに掲げる特定資産を総称して「不動産関連資産」といいます。）に投資します。

ａ．不動産

ｂ．次に掲げる各資産（以下併せて「不動産同等物」と総称し、不動産及び不動産同等物を併せて「不動産等」と総称します。）

（ⅰ）不動産の賃借権

（ⅱ）地上権

（ⅲ）外国の法令に基づく前記ａ．又は本ｂ．（ⅰ）若しくは（ⅱ）に掲げる資産

（ⅳ）不動産、不動産の賃借権、地上権又は（ⅲ）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。）

（ⅴ）不動産、不動産の賃借権、地上権又は（ⅲ）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

（ⅵ）不動産に関する匿名組合出資持分（当事者の一方が相手方の行う前記ａ．に掲げる不動産又は本ｂ．（ⅰ）ないし（ⅴ）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、当該運用から生じ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をいいます。以下同じです。）

（ⅶ）信託財産を主として本ｂ．（ⅵ）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

（ⅷ）外国の法令に準拠して組成された本ｂ．（ⅳ）ないし（ⅶ）に掲げる資産と同様の性質を有する資産

（ⅸ）投信法第194条第２項に規定する場合において、海外不動産保有法人のうち、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

ｃ．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（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。）（以下「不動産対応証券」と総称します。）

（ⅰ）優先出資証券（資産流動化法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。以下同じです。）に定める優先出資証券をいいます。）

（ⅱ）投資信託の受益証券（投信法に定める受益証券をいいます。）

（ⅲ）投資法人の投資証券（投信法に定める投資証券をいいます。）

（ⅳ）特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券をいいます。）

（ⅴ）匿名組合出資持分証券（金融商品取引法第２条第２項第５号に定める匿名組合出資持分をいいます。）

（ⅵ）外国の法令に準拠して組成された本ｃ．（ⅰ）ないし（ⅴ）に掲げる資産と同様の性質を有する資産

（ウ）本投資法人は、前記（イ）に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資します。

ａ．その他の特定資産（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含みます。）
（ⅰ）預金
（ⅱ）コールローン
（ⅲ）国債証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（ⅳ）地方債証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（ⅴ）特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（ⅵ）資産流動化法に規定する特定社債券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（ⅶ）社債券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（ⅷ）譲渡性預金証書
（ⅸ）貸付信託の受益証券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（ⅹ）コマーシャル・ペーパー（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（ⅹⅰ）金銭債権（投信法施行令に定めるものをいい、本ａ．（ⅹⅳ）に該当するものを除きます。）
（ⅹⅱ）株券（金融商品取引法に定めるものをいいます。）
（ⅹⅲ）外国又は外国の者の発行する証券又は証書で本ａ．（ⅲ）ないし（ⅶ）又は（ⅸ）、（ⅹ）若しくは（ⅹⅱ）に掲げる証券又は証書の性質を有するもの（（イ）ｂ．（ⅸ）に該当するものを除きます。）
（ⅹⅳ）海外不動産保有法人に対する金銭債権
（ⅹⅴ）信託財産を主として本ａ．（ⅰ）ないし（ⅹⅳ）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
（ⅹⅵ）有価証券（投信法施行令第３条第１号に基づくものをいいます。以下同じです。但し、前記（イ）ｂ．若しくはｃ．又は本ａ．（ⅰ）ないし（ⅹⅴ）に該当するものを除きます。以下同じです。）
ｂ．デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）
ｃ．再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいいます。以下同じです。）

（エ）本投資法人は、前記のほか、不動産関連資産などへの投資に付随して取得が必要又は有用と認められる下記の権利等に投資することができます。

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．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。）に定めるものをいいます。）（但し、再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除きます。）
ｄ．温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）において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．特定出資（資産流動化法に定めるものをいいます。）
ｆ．民法上の組合の出資持分（但し、前記（ウ）ａ．（ⅹⅵ）の有価証券に該当するものを除きます。）
ｇ．各種の損害保険契約及びそれに基づく権利又は利益
ｈ．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。）に基づく国際協力排出削減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。）
ｉ．地役権
ｊ．本投資法人の規約の定めに基づき本投資法人が投資を行う国又は地域における不動産等を主たる投資対象とする場合における、当該国又は地域の法令に基づいて組成される権利等（当該国又は地域における法令に基づく不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする信託の受益権と同様又は類する性質を持つ権利等を含みます。但し、上記で該当するものを除きます。）
ｋ．国外の資産について、専ら当該資産に係る資産運用を行うことを目的とする国内外の法人の発行する株式（その他の出資を含みます。但し、上記で該当するものを除きます。）
ｌ．信用金庫法（昭和26年法律第238号。その後の改正を含みます。）に定める出資
ｍ．その他不動産関連資産などへの投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

（オ）本投資法人は、前記のほか、投資法人の組織運営に伴い保有するその他の権利を取得することができます。

② 投資基準及び地域別等による投資割合

投資基準及び地域別等による投資割合の詳細については、前記「（1）投資方針／② ポートフォリオ構築方針」及び同「③ 個別投資基準」をご参照ください。

（３）【分配方針】

①　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うものとするほか、金銭の分配にあたっては、資産運用業協会が定める諸規則に従うものとします（規約第35条第１項）。

（ア）本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法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・慣行に準拠して決算期ごとに計算される利益の金額をいいます。

（イ）分配金額は、租税特別措置法第67条の15第１項に定める投資法人の課税の特例（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の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。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。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、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を利益から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

（ウ）分配金に充当せず留保した利益及び決算期までに稼得した利益については、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用を行うものとします。

②　利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）

本投資法人は、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により本投資法人が適切と判断する場合、前記①（イ）で定める分配金額に資産運用業協会の諸規則に定める額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が法令に定める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場合又は本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合には、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。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方針です。また、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。但し、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（規約第35条第２項）。

（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額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額（譲渡、除却又は滅失その他これらに類する事由により計算期間中に計上しなくなった資産に係る前計算期間の末日に計上された減価償却累計額を除く。）を控除した額を限度として、利益の金額を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことが可能です（資産運用業協会「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」）。

規約に定めるかかる分配方針のもと、本投資法人は、合併等に伴い発生した負ののれん発生益による一時差異等調整積立金を計上した場合、原則として、一時差異等調整積立金の残高が存在する間、利益超過分配は行わず、一時差異等調整積立金を取り崩し、毎期一定額を当期純利益に上乗せして分配することとします。

また、本投資法人は、一時的な収入の減少時又は一時的な費用発生時において分配金への負の影響を緩和する場合、税会不一致が生じた際の法人税等の税金費用の発生を回避する場合、継続的な分配金水準の維持に活用する場合など、本投資法人が適切と判断した場合、一時差異等調整積立金を追加で取り崩して、当期純利益に上乗せして分配することができることとします。

③　分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、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、投資口の口数に応じて分配します（規約第35条第３項）。

④　分配金の除斥期間

分配金は、その支払開始の日から満３年を経過したときは、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします（規約第35条第４項）。

（４）【投資制限】

①　規約により定める投資制限

規約により定める投資制限（規約第30条）は、次のとおりです。

（ア）金銭債権（投信法施行令第３条第７号に規定する金銭債権をいいます。）及び有価証券（金融商品取引法第２条第１項に規定す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をいいます。不動産等、不動産対応証券及び規約第29条第１項第２号若しくは第３号又は第２項第１号①ないし⑯に該当するものを除きます。）については、積極的に投資を行うものではなく、余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、その他の場合は不動産関連資産との関連性を勘案した運用を図るものとします。

（イ）デリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、本投資法人の運用資産に関わる為替変動リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

②　金融商品取引法及び投信法による投資制限

本投資法人は金融商品取引法及び投信法による投資制限に従います。主なものは、次のとおりです。

（ア）資産運用会社による運用の制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、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、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為の主なものは、次のとおりです。

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）。但し、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．運用財産相互間の取引

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）。但し、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．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（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法施行令」といいます。）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。）

ｆ．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、同法第44条の３第１項第３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（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）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、金融商品取引法第44条の３第１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（業府令第130条第１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（但し、資産運用会社があらかじめ個別の取引毎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る内容の運用を行うこと。

（イ）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）。もっとも、投資法人が、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等の制限により、不動産の取得等をすることができない場合において、専ら不動産の取得等を行うことを目的とする法人の株式を取得するときはこの限りではありません（投信法第194条第２項）。

（ウ）自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、当該投資法人の投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において当該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）。

ａ．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

（エ）子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次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、第２項）。

ａ．合併後消滅する投資法人から親法人の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

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）。

（オ）利害関係人等との一定の取引制限

投資法人とその資産運用会社の利害関係人等との間で不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引が行われる場合には、当該資産運用会社は、予め、当該投資法人の同意（役員会の承認を必要とします。）を得なければなりません（投信法第201条の２）。但し、一定の軽微基準に該当する場合は、この限りではありません（同条第１項括弧書き、投信法施行規則第245条の２）。

③　その他の投資制限

（ア）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。

（イ）借入れ及び投資法人債

ａ．本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じて行う場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法に規定する適格機関投資家（但し、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。）からの借入れに限るものとします（規約第36条第１項）。

ｂ．上記ａ．の場合、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るものとします（規約第36条第２項）。

ｃ．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、その合計額が１兆円を超えないものとします（規約第36条第３項）。

（ウ）集中投資

集中投資について法令上の制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「（１）投資方針」をご参照ください。

（エ）他のファンドへの投資

他のファンド（投資口及び投資信託の受益証券）への投資について、規約上の制限はありません。

３【投資リスク】

（１）リスク要因

以下において、本投資口及び本投資法人の発行する投資法人債（以下、本「３ 投資リスク」において「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。）への投資に関する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。但し、以下は本投資口及び本投資法人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、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

以下に記載のいずれかのリスクが現実化した場合、本投資口又は本投資法人債の市場価格が下落し、本投資口又は本投資法人債の投資家は、投資した金額の全部又は一部を回収できないおそれがある他、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額が低下する可能性があります。本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避できるとの保証や対応が十分であるとの保証はありません。

本投資口及び本投資法人債に投資を行う際は、以下のリスク要因及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上、各投資家自らの責任と判断において行う必要があります。

本項に記載されている項目は、以下のとおりです。

① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク
（ア）換金性・流動性に関するリスク
（イ）市場価格変動に関するリスク
（ウ）金銭の分配に関するリスク
（エ）投資主の権利が株主の権利と同一でないことに関するリスク

② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク
（ア）投資法人の組織運営に関するリスク
（イ）投資法人の制度に関するリスク
（ウ）三井不動産グループとの連携に関するリスク
（エ）伊藤忠グループとの連携に関するリスク
（オ）資産運用会社におけるインサイダー取引規制に関するリスク

③ 投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク
（ア）不動産の価格変動、流動性等に関するリスク
（イ）物流施設を重点投資の対象としていることによるリスク
（ウ）投資対象にインダストリアル不動産が含まれていることによるリスク
（エ）不動産の偏在に関するリスク
（オ）不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク
（カ）土地の境界等に関するリスク
（キ）建物の事件・事故又は天災地変に関するリスク
（ク）建築基準法等の規制に関するリスク
（ケ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
（コ）埋立地に関するリスク
（サ）不動産の所有者責任に関するリスク
（シ）共有物件に関するリスク
（ス）借地権に関するリスク
（セ）仮換地及び保留地に係るリスク
（ソ）売主の倒産等の影響に関するリスク
（タ）専門家報告書等に関するリスク
（チ）マーケットレポートへの依存に関するリスク
（ツ）収入及び支出に関するリスク
（テ）PM会社に関するリスク
（ト）少数のテナントやシングル・テナントに関するリスク
（ナ）特定の物件への依存度が高いことに係るリスク
（ニ）敷金及び保証金に関するリスク
（ヌ）転貸に関するリスク
（ネ）マスターリースに係るリスク

（ノ）フォワード・コミットメント等に関するリスク
（ハ）地球温暖化対策に関するリスク
（ヒ）開発物件に関するリスク
（フ）太陽光発電設備が付帯した物件に関するリスク
④　投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク
（ア）信託受益者として負うリスク
（イ）信託受益権の流動性に関するリスク
（ウ）信託受託者に関するリスク
（エ）信託受益権の準共有等に関するリスク
⑤　匿名組合出資持分への投資に関するリスク
⑥　特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
⑦　税制等に関するリスク
（ア）導管性の維持に関する一般的なリスク
（イ）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
（ウ）借入れに係る導管性要件に関するリスク
（エ）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
（オ）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
（カ）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
（キ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（ク）一般的な税制の変更に関するリスク
（ケ）減損会計の適用に関するリスク
⑧　海外不動産への投資に関するリスク
（ア）海外不動産等の取得及び管理運用に関するリスク
（イ）投資対象地域に関するリスク
（ウ）外国為替についての会計処理に関するリスク
（エ）海外不動産等への減損会計の適用に関するリスク
（オ）外国法人税の発生により分配金が減少するリスク
⑨　その他
（ア）取得予定資産を組み入れることができないリスク
（イ）本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク
（ウ）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
（エ）負ののれんに関するリスク

①　投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク
（ア）換金性・流動性に関するリスク
本投資口へ投資した後、換金・投資回収を行う際、本投資口につき、取得時の価格より低廉な価格で譲渡することを余儀なくされ、又は希望した時期と条件では譲渡できない場合があります（注）。また、本投資法人債には確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません。そのため、希望する時期や価格で売却することができず、その償還期限前に換金することが困難となる可能性があり、これにより損害を被る可能性があります。
（注）本投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。したがって、本投資口の換金・投資回収には、上場している金融商品取引所を通じて又は取引所外にて第三者へ売却する等の必要があります。また、投資家の希望する時期や条件で取引できる保証も、常に買主が存在するとの保証もなく、譲渡価格を保証する第三者も存在しません。更に、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には本投資口の上場が廃止され、投資主は保有する本投資口を取引所外において相対で譲渡する他に換金の手段はありません。

（イ）市場価格変動に関するリスク
本投資口及び本投資法人債は金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではなく、本投資口につき、当初の投資額の回収が保証されているものではありません。本投資口の市場価格は、様々な要因により変動し、例えば、金融情勢（注１）、不動産市況（注２）、本投資法人による新投資口の追加発行（注３）、その他市場を取り巻く様々な要因（注４、５）の影響を受けて変動することがあります。
（注１）本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境の変化のほか、投資口の売買高及び需給バランス、不動産投資信託証券以外の金融商品に対する投資との比較における優劣、不動産投資信託証券市場以外の金融商品市場の変動、市場環境や将来的な景気動向等の金融情勢による影響を受け、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。このほか、戦争やテロといった社会情勢による悪影響が生じることがあります。
地政学的リスクによる国際情勢の不安定化によって資源・エネルギー需給や食料供給につき世界的に悪影響を受ける

ことが物価上昇の要因となり、我が国企業の経済活動が制約されるおそれがあるほか、それらが更なる経済活動や国民生活への悪影響を及ぼさないとの保証はありません。また、日本銀行による金利政策や保有資産の見直しに伴う市場への影響、あるいは米国・欧州その他各国における政策金利によって、証券市場を含む金融市場や外国為替市場への影響が生じ、これらにより、本投資口の市場価格が悪影響を受け、下落することがあります。

（注２）本投資口の市場価格は、一般的な不動産の評価額の変動、不動産市場の趨勢、不動産の需給関係、不動産需要を左右することのある企業を取り巻く経済環境、法令・会計・税務の諸制度の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受け、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

（注３）本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が新投資口の発行又は新投資口予約権の無償割当てにより行われ、本投資口１口当たりの分配金の減少・純資産額が希薄化する場合には、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

（注４）例えば、本投資法人又は本資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。更に、他の投資法人又は他の資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、その悪影響が不動産投資信託証券市場に及ぶことを通じて、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

（注５）SARS（重症急性呼吸器症候群）、MERS（中東呼吸器症候群）及びCOVID-19（新型コロナウイルス感染症）による伝染病・疫病等の国内外における流行等の外的要因により、不動産の正常な運営、管理等が妨げられること、経済に悪影響が生じ物流施設に対する需要が低下すること、政府・自治体等による緊急事態宣言発令及び外出自粛要請並びにサプライチェーンの停滞及び一般消費者心理の悪化等により、テナントの業績が悪化し、本投資法人に対して賃料減額や支払い猶予の要請が行われること等により不動産の収益性が低下し、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。また、こうした伝染病・疫病等の流行等が深刻化した場合、政府・自治体等により、テナントから要請された賃料減額や支払い猶予を 本投資法人及び本資産運用会社が受諾するよう求められる可能性があり、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。

（ウ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人による分配の有無、金額及びその支払いは、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（注）。

（注）本投資法人はそ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、特に、想定している不動産等の取得又は売却が行われない場合やその時期に変更が生じた場合のほか、資産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等が生じる場合があり、したがって、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

また、本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行う方針ですが、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）が行われるとの保証はありません（注）。

（注）本投資法人は、資産運用業協会の諸規則に定める額を上限として、本投資法人が決定した金額を利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）として、利益の範囲内で行う金銭の分配に加えて分配することができます。また、本投資法人は、法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たすため又は本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えるために、本投資法人が決定した金額を、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）として、利益の範囲内で行う金銭の分配に加えて分配をすることができます。なお、本投資法人は、合併等に伴い発生した負ののれん発生益による一時差異等調整積立金を計上した場合、原則として、一時差異等調整積立金の残高が存在する間、利益超過分配は行わず、一時差異等調整積立金を取り崩し、毎期一定額を当期純利益に上乗せして分配することとします。利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の実施には手元資金の減少を伴うため、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が相対的に大きくなることや、機動的な物件取得にあたり資金が不足する可能性が相対的に大きくなることがあります。

また、投資法人の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）に関する資産運用業協会の規則等につき将来新たな改正が行われる場合には、改正後の資産運用業協会の規則等に従って利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行う必要があることから、これを遵守するために、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の額が本書記載の方針による金額と異なる可能性や、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を一時的に、又は長期にわたり行うことができなくなる可能性があります。

（エ）投資主の権利が株主の権利と同一でないことに関するリスク

本投資法人の投資主は、法令上の一定の権利を有していますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは同一ではありません（注）。

（注）本投資法人の投資主は、投資主総会において議決権を行使し、規約の変更や役員の選任等の重要事項の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して投信法で定められた権利の行使を行うことができます。しかし、株式会社における場合と異なり、投資法人においては、役員会の承認のみをもって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が確定し（投信法第131条第２項）、投資主総会の承認は必要とされていません。また、投資主総会は決算期毎に招集されることも想定されていません。また、投資主総会が開催された場合にも、ある投資主がその総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときは、当該投資主は当該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されます（いわゆるみなし賛成制度）（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。但し、上記のみなし賛成制度に関する規定は、以下の各事項に係る議案の決議には適用しません（規約第14条第２項）。

ａ．執行役員、監督役員又は会計監査人の解任
ｂ．解散
ｃ．資産運用会社による資産運用委託契約の解約に対する承認
ｄ．投資法人による資産運用委託契約の解約
ｅ．規約の変更（但し、みなし賛成に関連する規定の制定又は改廃に限る。）

② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づいて設立される社団（投信法第２条第12項）であり、一般の法人と同様の組織運営上のリスク及び投資法人制度固有のリスクが存在します。

（ア）投資法人の組織運営に関するリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

ａ．役員の職務遂行に関するリスク及びインサイダー取引規制に関するリスク

本投資法人の執行役員及び監督役員は、法令上、善管注意義務及び忠実義務を負いますが、それらの義務が遵守されるとの保証はありません（注１）。本投資法人の執行役員及び監督役員が、法規制（注２）や内部管理体制（注３）にもかかわらず、本投資法人や投資口に関する未公表の内部情報を知りつつ本投資口の取引を行う可能性があります。また、これらの者が、本投資法人に係る未公表の重要事実を第三者に伝達し又はその売買等を推奨する可能性があります。これらの場合には、投資家の信頼又は市場における信頼を損ね又は喪失する可能性があり、その結果、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

（注１）投信法上、投資法人の業務を執行し投資法人を代表する執行役員及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員は、投資法人に対して善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負います。しかし、これらの義務が遵守されるとの保証はありません。
（注２）本投資口は、金融商品取引法で定める、いわゆるインサイダー取引規制の適用を受けます。
（注３）本投資法人は内部規程を設け、執行役員及び監督役員がかかる取引を行うことを制限しています。

ｂ．投資法人の資金調達及び金利変動に関するリスク

本投資法人は、資金調達を目的として、新投資口を発行することがありますが、新投資口の発行価格はその時々の市場価格により左右されることから本投資法人が必要とする時期及び条件で新投資口を発行できるとの保証はありません。

また、新投資口の発行の方法によるほか、本投資法人は、資金調達を目的として、借入れの実施及び投資法人債の発行を行うことがありますが、本投資法人が必要とする時期及び条件で借入れ及び投資法人債を発行できるとの保証はありません（注１）。

なお、本投資法人が借入れ及び投資法人債を発行するにあたっては限度額や借入先等に関する制限があり（注２）、また、その資金調達に際し財務制限条項等の制約を受けることがあるため（注３、４）、その結果、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

更には、資金調達に際して受ける制約のため、本投資法人が希望した価格や時期その他の条件で保有不動産の処分や建替等ができないおそれもあります（注５）。

加えて、本投資法人が、借入金につき期限前返済を行う場合、その時点における金利情勢により、期限前返済コスト（違約金等）が発生するなど、予測しがたい経済状況の変化によ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。本投資法人は、財務指標のうちLTVの上限を60％としていますが、新たな運用資産の取得等に伴い、一時的にLTVはその上限を超えることがあります。LTVの値が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

また、本投資法人は、金利変動の影響を軽減するため、変動金利と固定金利のスワップ取引及び長期借入れや返済期限の分散化等の取組みを行う予定です。しかし、これらの取組みによっても金利変動の影響を軽減できない場合があり、その場合には、本投資法人の財務状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

（注１）借入れ及び投資法人債の発行は、政府や日本銀行における資金・通貨の供給政策、経済環境、市場動向、金利実勢、本投資法人の収益及び財務状況のほか、借入先や投資家の自己資本規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で行うことができるとの保証はありません。また、借入れについて返済期限が到来した場合に、同一の借入先からほぼ同一の条件で新規の借入れを行う借換えについても、かかる借換えができないことや、金利、担保提供、財務制限条項等の点でより不利な条件での借入れを余儀なくされることがあります。借入れ、投資法人債の発行又は新投資口の発行の方法によるほか、投資口予約権の無償割当て（いわゆるライツ・オファリング）での資金調達方法も投信法上は可能とされますが、ライツ・オファリングでの資金調達が本投資法人において適切な資金調達手法であるとの保証はありません。

（注２）本投資法人は資金調達を目的として、借入れ及び投資法人債を発行することがあり、規約上、借入金と投資法人債を合わせた限度額は１兆円と定められています。また、借入れにあたり、税法上の配当等の額の損金算入要件（いわゆる導管性要件）（詳細については、後記「⑦ 税制等に関するリスク／（ア）導管性の維持に関する一般的なリスク」をご参照ください。）を満たすためには、本投資法人は、その借入先を機関投資家（但し、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限定することが要請されるため、借入先は事実上、制限されています。

（注３）借入れ又は投資法人債の発行を行う際には様々な条件、例えば財務制限、第三者に対する担保提供の制限、担保提供義務、現金等の留保義務その他本投資法人の業務に関する約束や制限等が要請されます。このような約束や制限等の結果、本投資法人の運営に支障をもたらし、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、それにより本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

（注４）本投資法人は、本書の日付現在、借入れに関する基本合意書に基づき、資金借入れを行っており借入時における担保及び保証は設定されていませんが、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の一定の数値を維持すること等の財務制限条項や一定の場合の担保提供義務等が規定されています。

（注５）本投資法人の保有不動産の全部又は一部が資金の借入先に対して担保に供された場合、担保対象となる保有不動産の処分及び建替等は、制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が希望した時期及び条件で保有不動産の処分や建替等ができないおそれがあります。

ｃ．投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

本投資法人は倒産手続の対象となり（注１）、また投信法上の登録を取り消されることがあり（注２）、これらの場合、本投資口の上場が廃止されます。また、本投資法人が解散し、清算手続に入る場合、投資主は、すべての債権者への償還の後でなければ、その投資額を回収できません。したがって、清算手続において、投資主は投資額の全部又は一部につき償還を受けられないことがあります。また、本投資法人債の債権者は清算手続に従って投資額を回収することになるため、債権全額の償還を受けられる保証はありません。

（注１）投資法人は一般の法人と同様に、債務超過に至る可能性があり、本投資法人は、現行法上、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。）、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。）及び投信法上の特別清算手続の適用を受けて倒産手続に入ることがあります。

（注２）本投資法人は、投信法に基づき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）。

（イ）投資法人の制度に関するリスク

投資法人の制度上の主なリスクは、以下のとおりです。

ａ．業務委託に関するリスク

本投資法人の業務を受託する者において、必要な業務が適正に遂行できない事態が生じた場合には、本投資法人の業務に支障が生じ、その結果、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（注）。

（注）投資法人は、資産の運用以外の営業行為を行うことができず、資産の運用、資産の保管及び一般事務の第三者への委託が義務付けられており、また、使用人を雇用することはできません。そこで、本投資法人は、投信法に基づき、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。したがって、本投資法人の業務執行全般は、これらの業務受託者（本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を併せて、以下「業務受託者」といいます。）の能力や信用性に依存することになります。金融商品取引法上、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、資産保管会社は信託業を兼営する銀行等一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者については、本投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われています。しかし、それぞれの業務受託者において、今後、業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が損なわれた場合や、これらの業務受託者が金融商品取引法及び投信法により本投資法人に対して負う善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合には、本投資法人に対し、適時適切な業務の提供ができないこととなり、その結果、投資法人の業務に悪影響を及ぼす可能性

があります。また、業務受託者が、倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、倒産に至った業務受託者に対して本投資法人が有する債権の回収に困難が生じるだけでなく、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになります。更には、業務受託者との委託契約が解約又は解除された場合において、本投資法人の必要と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第三者を選定し業務を委託できないときには、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があるほか、本投資口が上場廃止になる可能性があります。

b．資産の運用に関するリスク

投資法人は、投信法上、資産運用会社にその資産の運用に関する業務を委託しなければならないとされており、本投資法人は、その資産の運用成果につき、その資産の運用を委託する本資産運用会社の業務遂行能力に依存することになります。本資産運用会社についての主なリスクは、以下のとおりです。

（ⅰ）資産運用会社の運用能力に関するリスク

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用にあたり、投信法、金融商品取引法及び東京証券取引所が定める上場規則の適用を受けることとなるほか、法令上善管注意義務及び忠実義務を負った資産の運用を行いますが、これらをもって、運用成果に対して何らの保証を行うものではなく、またその運用能力を保証するものでもありません（注）。

（注）本資産運用会社が、資産の運用を行うためには投資運用業の登録を行う必要があり、金融商品取引法及び投信法に定める監督を受けます。

（ⅱ）資産運用会社の行為に関するリスク

本資産運用会社の親会社である三井不動産及びそのグループ会社からなる三井不動産グループ並びに本資産運用会社の株主の親会社である伊藤忠商事及びそのグループ会社からなる伊藤忠グループを含む利害関係人等又は利害関係者（注１）と本投資法人との間で取引を行うに際して、本資産運用会社が、金融商品取引業者及び資産運用会社としての行為準則に違反したり、適正な法的措置を行わない場合には、本投資法人に損害が発生する可能性があります（注２、３）。本資産運用会社は、利害関係人等又は利害関係者との取引により投資主又は投資法人債権者の利益が害されることのないよう適切と考えられる体制を整備しています。しかし、これらの体制が有効に機能しない場合には、投資主又は投資法人債権者の利益に反する取引が行われ、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。なお、かかる利益相反リスクに対する方策については後記「（２）リスクに対する管理体制」をご参照ください。

また、本資産運用会社自身も自ら投資活動を行うことは法令上禁止されておらず、本資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

（注１）伊藤忠商事及びIRM以外の伊藤忠グループの各社は投信法上の本資産運用会社の利害関係人等には該当しませんが、その一部の会社は本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の「利害関係者」に該当し、厳格な利益相反対応ルールの対象となります。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／（４）本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限」をご参照ください。

（注２）本資産運用会社は、一部の役職員について、三井不動産及びIRMからの出向者を受け入れています。

（注３）資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務及び忠実義務を負い、更に資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、金融商品取引法及び投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。

（ⅲ）資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更に関するリスク

本資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて投資運用業を遂行しますが、本資産運用会社において定めた投資方針・社内体制等の変更により、本投資法人の資産運用の内容が変更され、その結果、当初予定されていた収益を上げられない可能性があります（注）。

加えて、本投資口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にも、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、運用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。

（注）本資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて投資運用業を遂行するため、本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインにおいて、投資対象資産に関する取得・維持管理・売却の方針及び財務上の指針などの投資方針等を定めていますが、その内容は本投資法人の規約に反しない限度で投資主総会の承認を得ることなく、適宜、見直し、変更されることがあります。そのため、投資主の意思が反映されないまま変更される可能性があります。また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従いその業務を適切に遂行するため、一定の社内体制を敷いていますが、かかる社内体制について効率性・機能性その他の観点から今後も随時その見直しがなされる場合があります。

（ウ）三井不動産グループとの連携に関するリスク

三井不動産グループは、本投資法人との間で各種の密接な関係を有しています（注１）。したがって、本投資法人が、三井不動産グループとの間で本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合又はサービス、助言等の提供を受けられなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。また、三井不動産グループの業績が悪化した場合や、三井不動産グループの市場での信頼や評価（レピュテーション）が風評等により損なわれた場合等にも、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

三井不動産は、優先情報提供に関する契約に基づき、三井不動産が保有・運用する情報提供対象不動産（注２）を売却しようとする場合、一定の場合を除き、本資産運用会社に対し、当該不動産に係る売却情報を提供するものとされていますが、本投資法人への売却を義務づけるものではありません。

優先情報提供に関する契約の有効期間は、2016年８月１日から2026年７月31日までとされ、更新拒絶の通知がない限り自動更新されることとされていますが、契約の更新がなされない等により契約が終了した場合、三井不動産からの情報の提供が受けられなくなるおそれがあります。

（注１）具体的には、三井不動産は本投資法人の投資主であり、本資産運用会社の株主であり、一部の保有資産に係るテナント・リーシング業務の受託者、プロパティ・マネジメント業務の受託者及びマスターリース会社であり、マーケット・リサーチ等の分野をはじめとする各種の助言の本資産運用会社への提供者であり、本資産運用会社の主要な役職員の出向元であるほか、本投資法人は「MFLP」ブランドの使用許諾を三井不動産から受けるなど、本投資法人は、三井不動産グループと強く連携し、多くのサポートを受けています。本投資法人と三井不動産との間の商標使用許諾契約の詳細については、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／１　資産管理等の概要／（５）その他」をご参照ください。

（注２）本（ウ）において、「情報提供対象不動産」とは、三井不動産又は三井不動産が出資や金銭の拠出等を行う不動産ファンドが保有する不動産等のうち、三井不動産が自らの裁量により本投資法人に売却する可能性があると判断するものをいいます。

（エ）伊藤忠グループとの連携に関するリスク

伊藤忠グループは、本投資法人との間で各種の強い関係を有しています（注１）。したがって、本投資法人が、伊藤忠グループとの間で本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合又はサービス、助言等の提供を受けられなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。また、伊藤忠グループの業績が悪化した場合や、伊藤忠グループの市場での信頼や評価（レピュテーション）が風評等により損なわれた場合等にも、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

伊藤忠商事及びJR東日本伊藤忠不動産開発は、優先情報提供に関する契約に基づき、伊藤忠商事又はJR東日本伊藤忠不動産開発が保有・運用する情報提供対象不動産（注２）を売却しようとする場合、一定の場合を除き、本資産運用会社に対し、当該不動産に係る売却情報を提供するものとされていますが、本投資法人への売却を義務づけるものではありません。

優先情報提供に関する契約の有効期間は、2024年11月１日（本合併が効力を生じた日）から2026年７月31日までとされ、更新拒絶の通知がない限り自動更新されることとされていますが、契約の更新がなされない等により契約が終了した場合、伊藤忠商事又はJR東日本伊藤忠不動産開発からの情報の提供が受けられなくなるおそれがあります。

（注１）具体的には、伊藤忠商事は本投資法人の投資主であり、本資産運用会社の株主の親会社であり、伊藤忠アーバンコミュニティは一部の保有資産に係るプロパティ・マネジメント業務の受託者及びマスターリース会社であるほか、本投資法人は「IMP」ブランドの使用許諾をIRMから受けるなど、本投資法人は、伊藤忠グループと強く連携し、多くのサポートを受けています。本投資法人とIRMとの間の商標使用許諾契約の詳細については、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／１　資産管理等の概要／（５）その他」をご参照ください。

（注２）本（エ）において、「情報提供対象不動産」とは、伊藤忠商事若しくはJR東日本伊藤忠不動産開発又はそれらが出資や金銭の拠出等を行う不動産ファンドが保有する不動産等のうち、伊藤忠商事又はJR東日本伊藤忠不動産開発が自らの裁量により本投資法人に売却する可能性があると判断するものをいいます。

（オ）資産運用会社におけるインサイダー取引規制に関するリスク

本資産運用会社の役職員その他の内部者が、法規制（注１）や内部管理体制（注２）にもかかわらず、本投資法人や投資口に関する未公表の内部情報を知りつつ本投資口の取引を行う可能性があります。また、これらの者が、本投資法人に係る未公表の重要事実を第三者に伝達し又はその売買等を推奨する可能性があります。これらの場合には、投資家の信頼又は市場における信頼を損ね又は喪失する可能性があり、その結果、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります。

（注１）本投資口は、金融商品取引法で定める、いわゆるインサイダー取引規制の適用を受けます。

（注２）本資産運用会社は内部規程を設け、その役職員がかかる取引を行うことを制限しています。

③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

本投資法人は、主として不動産等を投資対象とし、また物流施設に重点投資する投資法人であり、そのため、以下のリスクがあります。

（ア）不動産の価格変動、流動性等に関するリスク

本投資法人がその運用の対象とする不動産は、一般に、価格変動にさらされているほか（注１）、相対的に他の資産に比較し流動性は低いため（注２）、本投資法人は、常にその投資方針に従った運用ができるとの保証や収益を上げられるとの保証はありません。

（注１）不動産も、それ以外の資産と同様、経済状況の変動等によりその市場価格は変動します。特に、需要の変動や競争激化など市場環境の動向や、投資採算の観点から、希望した価格や時期その他の条件での物件取得ができず、又は物件取得資金を調達できない等の事情により、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ポートフォリオの組成や、物件の取得による外部成長を達成できない可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望した価格や時期その他の条件で売却できない可能性があります。

（注２）不動産は、流通市場の発達した有価証券と比較すると、相対的に流動性が低いという性格を有しています。また、売買時に相当の時間と費用をかけてその物理的状況や権利関係等を詳細に調査（デュー・ディリジェンス）したにもかかわらず、本投資法人の取得後、当該不動産の物理的状況や権利関係等について重大な欠陥や瑕疵等が発見された場合には、流動性が更に低下したり、売買価格が下落したりする可能性があります。

（イ）物流施設を重点投資の対象としていることによるリスク

前記「２　投資方針／（１）投資方針」に記載のとおり、本投資法人は、先進的物流施設について引き続き底堅い需要が継続するものと考えており、物流施設、特に三井不動産クオリティを備えた先進的物流施設であるMFLPに対して重点的に投資を行っていく方針であり、また、本投資法人の投資戦略に合致する伊藤忠商事等が開発したIMPにも投資を行っていく方針です。

しかしながら、先進的物流施設をはじめとするこれらの投資対象について、希少性が高く需要が供給を上回る状態が今後とも持続する保証はありません（注１）。その場合、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、本投資法人は、上記以外にも主たる投資対象を物流施設とすることに伴う特有のリスクを抱えています（注２）。

（注１）電子商取引市場の拡大等を背景とした消費物流の潜在的需要等の先進的な物流施設に対する需要を高めていると考えられる要因に変動が生じ、又は先進的な物流施設の供給が想定以上に増加し競合状況に変化が生じることなどにより、先進的な物流施設について需要が供給を上回る状態が変動する可能性があります。

（注２）周辺環境や主要な輸送手段変化などの要因により、本投資法人が投資対象としている物流施設のテナント需要が後退した場合、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、当該物流施設の周辺の市街地化により、共同住宅・戸建住宅や学校・病院等の公益施設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、それぞれを主要な輸送手段とする物流施設の役割が衰退することとなった場合、テナント需要が低下する可能性があります。

更に、本投資法人が投資対象としている物流施設には海外への輸出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、それらの物件のテナント需要は、為替相場や経済情勢にも左右される可能性があります。

その他、景気減速により物流業界全体における全般的な景気が悪化した場合や今後の物流市場の変化に伴い、テナントのニーズそのものが変化した場合には、本投資法人の収益に悪影響が生じる可能性があります。物流施設スペースの供給過剰若しくは需要の低下又は賃料水準の低下等物流施設に関する市況悪化により物流施設が不採算となる可能性や、他の物流施設との競争の状況、物流施設への潜在的テナントの誘致力並びに既存物流施設の保守、改修及び再開発能力等によっても、本投資法人の収益は左右されます。

更には、用途指定・用途制限、収用及び再開発等に関連する法令及び税法等の改正により、これらに関する規制が変更又は強化され、物流施設運営に影響を与える場合には、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、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。）に規定する港湾に所在する物流施設については、港湾労働法その他関係法令の適用を受け、また一定の事業慣行の影響を受けるため、テナントの人件費及び営業費用が他の地域に比べ高くなる場合があり、テナントの事業への悪影響を通じ本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

上記のほかにも、本投資法人が物流施設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。

（ウ）投資対象にインダストリアル不動産が含まれていることによるリスク

特定の又は特殊な用途に適合するように建設されたインダストリアル不動産は、用途の変更が困難である場合が多く、また、物件の特性から賃借人となりうる者が限定されることになります。したがって、既存の賃借人が退去した場合、代替賃借人が入居するまでの非稼働期間が長期化する可能性があります。また、あるインダストリアル不動産の周辺地域の宅地化・市街地化、周辺のインフラの利便性の低下、将来の生産活動、物流及び交通・通信・エネルギーその他のインフラのあり方の変化による特定のインダストリアル不動産の用途適合性の低下、喪失等を理由として当該不動産のインダストリアル不動産としての価値が損なわれ、その結果、当該インダストリアル不動産に対する賃貸需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、インダストリアル不動産は、他の種類の不動産に比べ、立地、用途及び構造等が特殊であり、売り手及び買い手ともに限定される傾向があるため、一般的に流動性が低く、本投資法人が希望した時期及び条件でインダストリアル不動産を売却できない可能性があります。上記のほかにも、本投資法人がインダストリアル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。

（エ）不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「２　投資方針／（１）投資方針／②　ポートフォリオ構築方針」に記載の方針に基づき資産の運用を行いますが、その結果、本投資法人の運用資産である物流施設は、一定地域に偏在しており、今後もその見込みです。したがって、一定地域の物流マーケットの変動や物流施設等における収益環境等の変化が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（注）本投資法人は、前記「２　投資方針／（１）投資方針／②　ポートフォリオ構築方針」に記載の方針に基づき資産の運用を行う結果、本投資法人の運用資産は、特に首都エリア（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県）及び関西エリア（大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県）に偏在することが見込まれます。

（オ）不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク

本投資法人が取得する不動産（不動産信託受益権の原資産たる不動産を含みます。以下同じです。）に一定の欠陥や瑕疵があった場合又は種類、品質若しくは数量に関して契約の内容に適合しない場合、本投資法人に損害が発生する可能性があります（注１、２、３、４、５）。これらの欠陥や瑕疵は、取得前にその物理的状況や権利関係等を詳細に調査（デュー・ディリジェンス）したにもかかわらず、取得後に判明する可能性もあります。加えて、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載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や予想に反して当該不動産に第三者の権利が設定されていることがあり得ます。このような場合、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度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なく、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります。

（注１）かかる瑕疵又は契約不適合が存在する場合として、権利、地盤、地質、構造等に関する欠陥や瑕疵があります。また、建物の施工を請負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があり得るほか、建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。更に、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵又は契約不適合とされることもあり得ます。

（注２）民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）（以下「民法改正法」といいます。）による民法改正（以下「民法改正」といい、民法改正前の民法を「旧民法」といいます。）が施行された2020年４月１日より前に締結された不動産の売買においては、旧民法の規定が適用され（民法改正法附則第34条第１項等）、本投資法人が旧民法の適用される特定の不動産の売買契約において買主であった場合において、不動産に係る物理的又は法的な瑕疵があり、それが隠れたものであるときは、本投資法人は、瑕疵があることを知った日から１年以内に売主に対して瑕疵担保責任を追及することができます。旧民法下では、不動産の売買においては、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は、旧民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負うとされていたためです。しかし、上記期間制限を超えて瑕疵担保責任を追及することはできません。これに対し、民法改正法が施行された2020年４月１日以降に締結された不動産の売買においては、改正後の民法が適用され、その対象となる不動産が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであった場合には、特約で排除されていない限り、売主は、買主に対して契約不適合による担保責任を負うことになります。買主は、契約不適合を知った時から１年以内に、売主に対して契約不適合であることについて通知をした場合、責任を追及することができ、また、売主が不動産の引渡しの時にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときには、かかる期間制限なく、契約不適合による担保責任を追及することができます。買主は、契約不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものである場合を除き、責任の追及として、契約不適合が売主の責めに帰すべき事由によるものであるか否かを問わず、履行の追完請求権や代金減額請求権を行使することができます。また、買主は、不履行の程度が契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときを除き、契約を解除することができます。更に、買主は、契約不適合について売主の責めに帰すべき事由がある場合、履行利益も含み得る損害賠償責任を追及することができます。したがって、本投資法人が特定の不動産の買主となる場合、上記に従い、本投資法人は売主に対して契約不適合による担保責任を追及することができますが、上記一定の場合を除き期間制限を超えて責任を追及することはできません。

（注３）上記に加え、本投資法人が買主であるときに、売主が既に解散・清算されている場合、又は売主が倒産し、若しくはその主要な資産が本投資法人に売却した不動産のみであったためにその資力が十分でない場合には、買主である本投資法人は、実際には売主との関係において上記の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任による保護を受けることができず、本投資法人に損害が発生することになります。また、個別の事情により、売買契約上売主が瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担する期間又は補償金額を限定し、又はこれを全く負わない旨の特約をすることがあります。本投資法人は、状況によっては、売主に対して一定の事項について表明・保証を要求する場合もありますが、売主が表明・保証した事項が真実かつ正確であるとの保証はなく、表明・保証は法律上の制度ではないため、売主が行う表明・保証の対象、これに基づく補償責任の期間又は補償金額が一定範囲に限定される場合があり、また、売主が解散し、又は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。

（注４）不動産信託受益権においても、直接の売買対象である不動産信託受益権又はその原資産である不動産に隠れた瑕疵又は契約不適合があった場合については、上記と同様のリスクがあります。不動産の信託契約及び受益権譲渡契約においても、売主に信託設定日等において既に存在していた原資産である不動産の瑕疵又は契約不適合について瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担させ、又は一定の事実に関する表明及び保証を取得することがあります。しかし、このような責任を負担させても、上記のように実効性がない場合があり、また、そもそも責任を負担させなかった場合には、当該不動産の実質的所有者である本投資法人がこれを負担することになり、予定しない補修費用等が発生し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、当該瑕疵又は契約不適合の程度によっては、補修その他の措置をとったとしても、不動産の評価額が下落するおそれがあります。

（注５）本投資法人又は不動産信託受託者が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負うことになる場合があります。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「宅地建物取引業法」といいます。）上宅地建物取引業者とみなされ（宅地建物取引業法第77条の２第２項）、投資法人が宅地建物取引業者でない者に対して不動産を売却する場合には、民法改正の前後を問わず宅地建物取引業法上、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を完全に排除することができません（宅地建物取引業法第40条）。

（カ）土地の境界等に関するリスク

我が国においては、土地の境界が曖昧であることが稀ではありません。そこで、土地の境界が曖昧なために予想外の費用又は損失が発生する可能性があります（注１）。同様に、越境物の存在により、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります（注２）。

（注１）土地の境界が曖昧な不動産において、隣地の所有者若しくは占有者からの境界確認書その他境界を確定させる書面が取得できない場合、又は境界標の確認ができないまま当該不動産を取得する場合には、後日、このような不動産を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等の本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります。

（注２）越境物の存在により、不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去費用等の追加負担が本投資法人に発生し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（キ）建物の事件・事故又は天災地変に関するリスク

建物は、事件・事故又は地震・津波・火山活動や風水害等の天災地変（以下、本項において「天災地変等」といいます。）によって、毀損、滅失又は劣化する可能性があります。このような場合には、毀損、滅失した個所を修復するため予期せぬ費用が発生するばかりでなく、一定期間建物が稼働不能となることを余儀なくされ、賃料収入が減少して、費用が増加することで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、完全な修復が行われたか否かにかかわらず、不動産の評価額が下落するおそれもあります。

本投資法人は、建物に関する災害・事故等による損害を補償する火災保険（特約による利益補償としての財産保険、家賃保険を含むことがあります。）又は賠償責任保険等を付保していますが、災害・事故等のリスクが顕在化した場合に、保険金によって、必ずしも原状回復を行うことができるとは限りません（注１）。

加えて、天災地変等がとりわけ広い地域に被害をもたらす大地震・大津波が起こった場合もすべてのケースにおいて損害が保険等でカバーされるとは限りません（注２）。

また、天災地変等が起こった場合、本投資法人の保有する物流施設に大きな影響がなかったとしても、物流活動を支える鉄道網や道路網の寸断や毀損による利便性の低下、あるいは地盤の液状化等により、テナントの事業活動に大きな支障が生じる可能性があるほか、天災地変等により、物件の稼働を支える社会基盤（社会的インフラ）としての発電・配電設備が毀損して電力供給能力の低下が発生し、これによる電力供給不足等により物流施設の稼働に大きな支障が生じる可能性もあります。それらの結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（注１）火災保険又は賠償責任保険等を付保することによって、災害・事故等のリスクが顕在化した場合にも、保険金をあてることで、原状回復を行うことが一定程度期待できます。しかしながら、個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない災害や事故等が発生する可能性等があります。また、通常の火災保険では地震による火災はカバーされていません。更に、保険会社が保険金を完全に支払わず、又は支払が遅れる可能性もあります。保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により、建物を災害・事故等の発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

（注２）天災地変とりわけ広い地域に被害をもたらす大地震・大津波が起こった場合、本投資法人の保有する複数の建物が同時に天災地変の影響を受ける可能性があります。本投資法人は、保有資産及び今後取得する資産について、専門家による地震リスク診断に基づき地震保険の付保の要否を検討・判断しますが、その結果、地震保険を付保しないこととした物流施設については、天災地変によりこれらの資産に損害が生じた場合に、保険によりこれを回復することはできません。また、地震保険を付保することとした物流施設であっても、すべてのケースにおいて損害が保険でカバーされるとは限りません。

（ク）建築基準法等の規制に関するリスク

建物は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準等を定める建築基準法の規制に服します。また、建物は、様々な規制の下にあり、国の法令のほか、各地方公共団体の条例や行政規則等（建築基準法と併せて、以下「建築基準法等」と総称します。）による規制を受けることもあります（注１）。そして、建築基準法等は、随時改正・変更されています。

また、その建築時点（正確には建築確認取得時点）においては、建築基準法等の規制上適格であった建物でも、その後の建築基準法等の改正に基づく規制の変更により、変更後の規制のもとでは不適格になることがあります（注２）。このような場合には、不動産の評価額が下落するおそれがあります。

以上のほか、土地収用法（昭和26年法律第219号。その後の改正を含みます。）や土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。）のような私有地の収用・制限を定めた法律の改正等により、不動産の利用、用途、収用、再開発、区画整理等に規制が加えられ、又はその保有、管理、処分その他の権利関係等に制限が加えられることがあり、その結果、関連する費用等が増加し、又は不動産の評価額が下落するおそれがあります。

（注１）例えば、駐車場の付置義務、住宅の付置義務、福祉施設の付置義務等のほか、これらの義務に関連して、建物の新築・増築に際して地方公共団体等と協議する義務等を課されることがあります。また、道路指定により敷地面積・容積率が結果として減少することもあります。

（注２）例えば、建築基準法は、耐震基準について1981年６月にいわゆる新耐震基準を採用し、それ以降に建築されるべき建物にはそれ以前とは異なる耐震基準が適用されています。法規制の変化により、かつて法令に適合していながら後日適合しなくなった建物を「既存不適格」と呼ぶことがあります。既存不適格の建物は、これを改築したり、建替えたりしようとする際に、従前の建物と同等の建ぺい率・容積率・高さ・設備等を維持できなくなり、追加の設備が必要とされ、又は建替自体が事実上困難となる可能性があります。

（ケ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

本投資法人が取得した土地について産業廃棄物やダイオキシン等の有害物質が埋蔵されている場合、当該土地やその上の建物の価格に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や洗浄が必要となる場合には、予想外の費用が発生する可能性があります。更に、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、直接又は不動産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担する可能性があります。

特に、本投資法人が主たる投資対象とする物流施設の立地する地域は、工場跡地等の土壌汚染が懸念される地域であることが多く、上記リスクは他の物件を取得する場合に比して相対的に高いものとなります（注１）。

また、本投資法人が取得した建物にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されている場合若しくは使用されている可能性がある場合、又はPCBが保管されている場合等にも、同様の問題があります（注２）。

更に、原子力発電所の事故等により、不動産又はその所在周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生し、当該地域における社会的ないし経済的活動が阻害され、その結果、当該不動産の使用収益性やその評価額が大幅に下落するおそれがあります。

また、環境関連法令につき、将来不動産に関して規制が強化され、不動産の所有者に大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務が課され、又は過失がなくても責任を問われることとなる可能性があります。

（注１）土壌汚染等に関しては、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。）に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や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ずるおそれがあると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられ、又は当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講ずべきことを命じ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。

（注２）本投資法人が取得した建物にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されている場合、若しくは使用されている可能性がある場合、又はPCBが保管されている場合等には、当該不動産の評価額が大幅に下落するおそれがあります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合には予想外の費用が発生する可能性があります。更に、有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は不動産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担する可能性があります。

（コ）埋立地に関するリスク

本投資法人の保有資産に埋立地に所在する不動産が含まれる場合、土地に有害物質が含まれているリスクや災害等により被害を受けるリスクがあります（注１、２）。これらの理由により当該不動産が被害を受けた場合、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があるほか、当該不動産の評価額が下落するおそれがあります。

（注１）埋立地に所在する不動産には、埋立に使用した土壌に有害物質が含まれている等の理由により、土地に有害物質が含まれている可能性があります。当該土地に有害物質が含まれる場合のリスクの詳細については、前記「（ケ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク」をご参照ください。

（注２）埋立地は沿岸部に所在することも多く、津波、高潮その他の災害、海面上昇等による被害を受ける可能性があります。更に、埋立地の地盤は、軟弱である可能性があることから、当該土地上の建物について、不等沈下その他の沈下を生じる可能性があるほか、地震の際には液状化による沈下や毀損等の被害を生じる可能性もあります。かかる災害が生じた場合のリスクの詳細については、前記「（キ）建物の事件・事故又は天災地変に関するリスク」をご参照ください。

（サ）不動産の所有者責任に関するリスク

本投資法人の不動産の設置又は保存に瑕疵があり、それを原因として、第三者に損害を与えた場合には、直接又は不動産信託受託者を通じて間接的に、本投資法人が損害賠償義務を負担するおそれがあります（注１）。

本投資法人は、その運用資産に関し、賠償責任保険その他の適切な保険等を付保する方針ですが、すべてのケースにおいて損害が保険等でカバーされるとは限りません（注２）。

（注１）土地の工作物（建物を含みます。）の設置又は保存に瑕疵があり、そのために第三者に損害を与えた場合には、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うとされ、この所有者の義務は無過失責任とされています（民法第717条）。

（注２）個々の不動産に関する状況により保険契約が締結されない可能性、保険金の上限額を上回る損害が発生する可能性、保険でカバーされない損害が発生する可能性等があります。また、保険会社が保険金を完全に支払わず、又は支払が遅れる可能性もあります。

（シ）共有物件に関するリスク

本投資法人が保有する不動産が第三者との間で共有されている場合には、当該不動産の持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履行義務等、共有者間で締結される協定書又は規約等による一定の制限に服することがあります。

また、不動産を単独で所有している場合に比べ、共有不動産は、法的に様々な側面で制約を伴います。

まず、共有不動産において、特に本投資法人が持分の過半数を有していない場合や共有物の管理者に他の共有者が選任された場合には、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（注１）。また、他の共有者によって、本投資法人の当該不動産の利用が妨げられる可能性があります（注２）。

共有不動産を賃貸する場合、他の共有者（賃貸人）の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃料債権全部の差し押さえを行うおそれがあるなど、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります（注３）。

更に、不動産を共有する場合、他の共有者から共有物の分割請求（民法第256条）を受けるおそれがありますが、その場合、本投資法人の意向にかかわらず、当該共有不動産を分割せざるを得なくなるなどの可能性があります（注４）。

共有者は、自己の共有持分を自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわりなく他の共有者が変更される可能性があります。

また、本投資法人の不動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、分割後の本投資法人の不動産についても、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可能性があります（注５）。

以上のとおり、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り、その結果、流動性が低くなるおそれや不動産の評価額が減殺されるおそれがあります。

（注１）共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有物の変更に当たる行為には共有者全員の合意を要し（民法第251条第１項）、変更に当たらない管理は共有者の持分の過半数で決定する（民法第252条第１項）ものとされています。また、共有物件について共有物の管理者（民法第252条の２）が選任された場合には、当該管理者の行為が、共有者が共有物の管理に関して決定した事項に違反するものであっても、共有者は当該効力の無効を善意の第三者に対抗できません（民法第252条の２第４項）。

（注２）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条第１項）、他の共有者によるかかる権利行使によって、本投資法人の当該不動産の利用が妨げられる可能性があります。

（注３）共有不動産を賃貸する場合、賃料債権は不可分債権と解されるおそれがあり、また、敷金返還債務は不可分債務であると一般的には解されています。したがって、他の共有者（賃貸人）の債権者が当該共有者の持分の割合を超えて賃

料債権全部を差し押さえ、又は他の共有者がテナントからの敷金返還債務をその持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が敷金全額を返還せざるを得なくなる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた賃料のうち自己の持分に応じた金額の支払や返還した敷金のうち他の共有者の持分に応じた金額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。共有不動産に課税される固定資産税等の公租公課、共有不動産の修繕費、保険料等にも、他の共有者が債務を履行しない場合につき、同様の問題があります。

（注４）他の共有者から共有物の分割請求（民法第256条）を受け、他の共有者から共有物の分割請求が権利の濫用等として排斥されない場合で、現物分割・賠償分割が不可能である場合又は著しくその価値を損なうおそれのある場合は、本投資法人の意向にかかわらず、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第３項）。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条）、合意の有効期間は５年以内とされています。しかも、不動産に関する不分割特約は、その旨の登記をしなければ当該不動産の共有持分の譲受人等第三者に対抗できないことがあります。また、共有者において、破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は、特約があっても、管財人等は分割の請求をすることができます。但し、共有者は、破産手続、会社更生手続又は民事再生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）。

（注５）他の共有者の共有持分に抵当権又は根抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた不動産全体について、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。

（ス）借地権に関するリスク

本投資法人は借地権（土地の賃借権及び地上権）と借地権設定地上の建物（以下「借地物件」といいます。）に投資することがありますが、借地物件は、土地建物ともに所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、借地権は、期限の到来等の事由により（注１）又は借地権者側に地代不払等の債務不履行等を原因として解除されることにより消滅します。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して敷地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望した価格で買い取られる保証はありません。

更に、敷地等が売却され、又は抵当権の実行により処分される場合において、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できない可能性があります（注２）。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、本投資法人が希望した価格や時期その他の条件で建物を処分することができないおそれがあります（注３）。

また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を預託することもあり得ますが、敷地を返還する際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。

上記に加えて、建築基準法に基づく制度により、敷地利用権として隣接地等の余剰容積が移転されている場合があり（以下「空中権」といいます。）、借地権と同様に期間満了又は建物の滅失等により空中権が消滅する場合があります。

（注１）敷地利用権は、土地の賃借権の場合も地上権の場合も、永久に存続するものではありません。敷地利用権のうち、普通借地権の場合は期限の到来時に借地権設定者側に更新を拒絶する正当な事由がある場合には消滅することとなります。また、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅します。特にこのように期限の到来により当然に消滅する定期借地権を敷地利用権とする借地物件の場合、投資主価値の向上に資するか否かを様々なファクター（例えば、残存期間の長短、残存期間満了時までに十分な投資回収が得られるか、期間満了時の建物等の除却損の悪影響、敷地の底地部分を取得しないことでの投資リターンの有利性等）を考慮要素として本投資法人は投資を行うか否かを慎重に判断します。しかしながら、投資判断を実施した時点で想定した上記各種ファクターが想定どおりに投資主価値の向上に資する結果をもたらすとの保証はありません。その結果、借地物件（特に定期借地権付き借地物件）については、敷地利用権消滅時までに、本投資法人が想定した投資リターン等を十分に得られないおそれがあります。

（注２）敷地又はこれに面する道路が売却され、又は抵当権の実行により処分されると、本投資法人が借地権について民法又は借地借家法（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。）等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合には、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できません。

（注３）借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し又は譲渡するに際し、賃貸人の承諾が必要とされますが、かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望した価格や時期その他の条件で建物を処分することができないおそれがあります。

（セ）仮換地及び保留地に係るリスク

本投資法人は、土地区画整理法に基づく土地区画整理事業において仮換地又は保留地として指定されている土地を敷地とする物件に投資することがありますが、かかる物件には特有のリスクがあります。

仮換地に関しては、仮換地は将来の換地処分において換地と一致するとは限らないため、換地として当初想定していた土地と物理的に同一の土地に係る権利を最終的に取得できるという保証はありません。ま

た、仮換地には従前地の権利関係の影響が及ぶため、従前地に関する権利が第三者の権利により制限を受けていた場合は、仮換地に関する権利も同様の制限を受けることとなります。さらに、仮換地の取得時に従前地の権利関係に関する十分な情報を入手できないことも少なくありません。

保留地に関しては、保留地予定地の所有権は、換地計画に当該土地が保留地として定められ、かかる換地計画に基づき換地処分がなされた場合に、かかる換地処分の公告があった日の翌日において、土地区画整理事業の施行者が原始取得します。そのため、上記の換地処分がなされない限り、本投資法人は、保留地予定地の所有権を取得できません。また、保留地予定地は将来の換地処分において実際に保留地として指定される土地と一致するとは限らないため、想定していた保留地と物理的に同一の土地に係る所有権を最終的に取得できるという保証はありません。

また、換地処分の公告の日の翌日以降でなければ、仮換地及び保留地に係る権利（所有権、賃借権等）についての登記をすることができないため、相当期間かかる権利の取得について第三者に対する対抗要件を具備することができない可能性があります。

（ソ）売主の倒産等の影響に関するリスク

本投資法人が不動産を取得した直後に、売主について破産手続、民事再生手続、会社更生手続等の倒産手続が開始された場合、当該不動産の売買契約等が否認されるなどにより本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります（注１）。倒産手続が開始されない場合であっても、売主の財務状況が劣悪である場合には、当該不動産に係る売買契約が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取り消される可能性があります。

また、上記否認の問題は、売主の前所有者（本投資法人から見て前々所有者等）が倒産した場合にも生じ得ます（注２）。

本投資法人においては、売主等の財務状況等も十分に検討した上で投資を決定しますが、売主又はその前所有者に関する正確な財務情報が入手できる保証はなく、上記リスクが現実化することにより、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります。

（注１）本投資法人が不動産を取得した直後に、売主について破産手続、民事再生手続、会社更生手続等の倒産手続が開始された場合、当該不動産の売買契約又はその対抗要件具備行為は、倒産した売主の管財人等により否認される可能性があります。この場合、不動産は、破産財団等に取戻される一方で、本投資法人が売主に支払った売買代金等の返還請求権は、倒産手続における平等弁済の対象となり、著しく低い金額しか回収できないことがあります。また、売主につき倒産手続が開始された場合、裁判所又は管財人等が、本投資法人を買主とするある売買取引を、担保付融資取引の性質を持つ取引であると法的に評価し、その結果、当該不動産がなおも売主（倒産手続であればその財団等）に属すると判断することがあります。この場合には、本投資法人は、あたかも当該不動産についての担保権者であるかのように取り扱われ、担保権（とみなされた権利）の行使に対する制約を受けることとなります。特に、会社更生手続では、担保権の実行は会社更生手続に従って行われ、弁済金額が切下げられることとなるなど、担保権の実行を手続外で行える破産手続等に比較して、本投資法人により大きな損害が発生する可能性があります。

（注２）本投資法人が、不動産を取得した際に、前所有者である売主が前々所有者から否認を主張される原因があることを認識していた場合には、かかる否認の効力が転得者である本投資法人にも及ぶことになります（破産法第170条、会社更生法第93条、民事再生法第134条）。

（タ）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格は、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を示したものに留まり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません（注１）。また、かかる鑑定及び価格調査の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買を保証又は約束するものではなく、不動産が将来売却される場合であっても当該鑑定評価額又は当該調査価格をもって売却されるとは限りません。

建物の構造、耐震性、法令や条例の適合状況、有害物質等の有無、隣地との境界等に関するER（エンジニアリング・レポート）や地震リスク評価報告書についても、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に土壌汚染等の環境上の問題又は欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではありません（注２）。

また、不動産の地震リスク分析の結果算出される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、予想損失額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、予想以上に多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

その他、不動産に関しては、様々な専門家が国家又は民間団体の資格認定を受けて業務を遂行していますが、すべての専門家が常に過誤なくあらゆる業務を遂行できるとの保証はありません。本資産運用会社は、資格を有する外部の専門家の判断や報告に依拠して、本投資法人による資産取得を行いますが、その専門家の判断や報告が後に誤っていたとされるおそれがあり、その場合、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります。

（注１）不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格における、その評価の目的・方法は、必ずしも転売や再取得の場合における市場価格を算出することではありません。したがって、同じ不動産について鑑定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や調査価格が異なる可能性があります。

（注２）ER（エンジニアリング・レポート）や地震リスク調査評価報告書は、個々の専門家が行った分析に基づく意見の表明であり、評価方法、調査の方法等によってその内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に土壌汚染等の環境上の問題又は欠陥、瑕疵等が存在しないことを保証又は約束するものではなく、本投資法人による取得後に、取得した不動産に欠陥や瑕疵等が判明する可能性があります。

（チ）マーケットレポートへの依存に関するリスク

本投資法人は、物件の取得や売却に際し、第三者である専門家によるマーケットレポートでの分析を投資判断の材料とする場合があります。しかしながら、マーケットレポートは、個々の専門家の分析に基づく意見の表明であり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置づけ等と一致するとは限りません（注）。

（注）同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケットレポートの内容が異なる可能性があります。特に物流施設に関する情報はオフィスビルや住宅に比べるとサンプル数が少ない等、投資判断に必要なすべての情報が網羅されているわけではありません。

（ツ）収入及び支出に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産の賃料収入に主として依存します。不動産に係る賃料収入は、様々な要因により減少する可能性があります（注１）。

一方、本投資法人の主要な営業費用は減価償却費、固定資産税や都市計画税等の固定的な費用で構成されており、賃料収入が減少した場合、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、退去するテナントへの敷金及び保証金の返還、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する可能性があります（注２）。

更に、賃貸借契約上、賃借人が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場合があります。また、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。これらの場合、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。賃貸借契約において、賃貸借契約が更新される際の更新料条項、契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金条項、違約金に関して敷金・保証金の没収・相殺処理条項等について規定されることがありますが、これらの条項は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予想外の収入の減少をもたらす可能性があります。

（注１）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、市場環境の影響も受けやすく、また、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等により減少する可能性があります。更に、賃借人の財務状況が悪化した場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があるほか、この延滞賃料、原状回復費用その他の損害金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となる可能性があります。本投資法人の主たる投資対象である物流施設に関するテナントとの賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においても、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とされていることがあります。また、テナントは、定期賃貸借契約において明文で排除されている場合を除き、賃料が不相当に高い場合には借地借家法に基づく賃料減額請求権を行使することができます。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なく、賃料改定又は賃料減額請求により賃料が減額されることにより不動産に係る賃料収入が減少する可能性があります。

（注２）民法改正後の民法においては、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、若しくは賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当期間内に必要な修繕をしないとき、又は②急迫の事情がある場合、賃借人が修繕権を持つものとされています。かかる修繕権を賃貸借契約上特約で排除していない場合、予期しない金額で賃借人が賃貸人のコントロールの及ばない修繕を行うおそれがあり、かかる費用の請求を受けるおそれがあります。

（テ）PM会社に関するリスク

本投資法人は、建物の保守管理、テナントの管理を含めた不動産の管理の委託先として、その資質、経験、ノウハウ、テナントリレーション等を総合的に勘案し、原則として、IMP以外の物件に係るプロパティ・マネジメント業務に関しては三井不動産をPM会社に選定し、IMPに係るプロパティ・マネジメント業務に関しては伊藤忠アーバンコミュニティをPM会社に選定する（但し、必要に応じて、プロパティ・マネジメント業務のうちリーシングに関する業務を三井不動産に委託する）方針としていますが、選定したPM会社における業務遂行能力が低下した場合等においては、当該不動産の管理状況が悪化し、収益の悪化等により本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります（注）。

（注）建物の保守管理、テナントの管理を含めた不動産の管理は、本投資法人の収益性を確保する観点から重要ですが、その良否は、建物を管理するPM会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、その結果、PM会社の業務遂行能力に大きく依拠することになります。本投資法人は、原則として、IMP以外の物件に係るプロパティ・マネジメント業務に関しては三井不動産をPM会社に選定し、IMPに係るプロパティ・マネジメント業務に関しては伊藤忠アーバンコミュニティをPM会社に選定する（但し、必要に応じて、プロパティ・マネジメント業務のうちリーシングに関する業務を三井不動産

に委託する）方針としていますが、選定したPM会社における人的・財産的基盤が今後とも優良であるとの保証はありません。したがって、PM会社の業務遂行能力が低下した場合やPM会社が交替する場合には、当該不動産の管理状況が悪化し、収益の悪化等により本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります。

（ト）少数のテナントやシングル・テナントに関するリスク

本投資法人は、その保有する不動産につき、一部の少数のテナント又は単一のテナントに物件全体を賃貸することがあります。このような物件においては、様々な要因により、賃料収入が大きく減少するリスクや一度に多額の支出を余儀なくされるリスクがあります（注１）。

更に、このようなシングル・テナント又は少数の核となる大規模テナントに賃貸する物件においては、当該テナントとの合意に基づき、物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります（注２）。かかる合意がなされている場合、本投資法人が希望した時期及び条件で取得及び売却することができない可能性や不動産の評価額が減殺される可能性があります。

（注１）少数のテナントやシングル・テナント物件においては、既存テナントの営業状況又は財務状況が悪化し、賃料支払が遅延したり、物件から退去した場合に、当該物件の稼働率が大きく減少し、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなり、賃料収入に大きな影響を及ぼす可能性があり、更に敷金等の返還のため一度に多額の資金の支出を余儀なくされる可能性もあります。また、新たなテナントの要望に合わせて本投資法人の負担で大規模な工事を行わざるを得なくなる可能性もあります。特に、特定のテナントのニーズに合わせて開発されるビルド・トゥ・スーツ型物流施設において、これらのリスクが顕著となる可能性があります。

（注２）シングル・テナント又は少数の核となる大規模テナントに賃貸する物件においては、当該テナントとの間で、優先購入権や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）がなされることがあり、物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に、当該テナントに優先購入権が与えられている等により、物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。

（ナ）特定の物件への依存度が高いことに係るリスク

本投資法人が投資対象とする物流施設は相対的に大規模かつ高額な資産であるため、本投資法人のポートフォリオは、特定の物件への依存度が高くなる傾向があり得ます。したがって、そのうちのいずれかの物件が何らかの理由で毀損、滅失若しくは劣化し、又はオペレーションが困難となる事由が生じた場合、更にはその主要なテナントの営業状況又は財務状況が悪化したり、物件から退去した場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ニ）敷金及び保証金に関するリスク

不動産賃貸においては、賃借人が多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することが多く、本投資法人は、今後、これらの資金を資産の取得資金や資産の運用に係る支出の一部として活用することを想定しています。しかし、賃貸市場の動向、賃借人との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人からの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、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。

（ヌ）転貸に関するリスク

ａ．転借人に関するリスク

本投資法人は、その保有する不動産につき、転貸を目的として賃借人に賃貸することがあります。このように、賃借人に不動産の全部又は一部を転貸させ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可能性や、退去させられなくなる可能性があります。また、賃借人の賃料が転借人から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。加えて、転貸を目的として賃借人に賃貸する場合、賃借人の財務状態の悪化により、賃借人の債権者が賃借人の転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります。

ｂ．敷金等の返還義務に関するリスク

転貸借関係における賃貸借契約が合意解約された場合その他一定の場合には本投資法人が転貸人の地位を承継し、転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が本投資法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。

（ネ）マスターリースに係るリスク

本投資法人は、その保有する不動産につき、PM会社等が当該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する場合があります。

本投資法人又は信託受託者がマスターリース契約を締結する場合、マスターリース会社の財務状態の悪化により、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。

（ノ）フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産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（「先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約」をいいます。）を行うことがあります。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等の理由により、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、本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります（注）。

（注）フォワード・コミットメント等において、買主の事情により不動産売買契約が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。

（ハ）地球温暖化対策に関するリスク

法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあります。これらの制度の創設又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事を実施したり、排出権等を取得する等の負担を余儀なくされる可能性があります。

また、物流施設のテナントの事業はトラック輸送に大きく依存しているため、地方公共団体の自動車排出窒素酸化物及び粒子状物質の総量規制等の規制が強化された場合、テナントの費用が増加する結果、物流施設に対する需要が縮小する可能性があります。

（ヒ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、運用ガイドラインにおいて、未稼働の不動産は、原則としてその投資対象としていませんが、例外的に未稼働の不動産への投資を検討する場合があります。未稼働の段階で売買契約を締結する場合には、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るほか、入居率において不確実性が存在する可能性があります。この結果、未稼働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、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（フ）太陽光発電設備が付帯した物件に関するリスク

本投資法人の保有資産には太陽光発電設備が付帯している物件が含まれており、保有資産における当該太陽光発電設備は売電事業者に対して賃貸されています。当該売電事業者との賃貸借契約上、賃料については、売電事業者による売電事業の売電収入に連動する変動賃料制となっています。したがって、本投資法人の賃料収入は売電事業者の売電事業の成果により影響を受けることになります。

売電事業については、天候、売電事業者間の競争環境、売電事業に関する国の施策及び規制その他様々な要因によるリスクを伴い、これらの要因により、当該売電事業者による売電事業の売電収入が減少した場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

④　投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

本投資法人が、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を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります（注）。

（注）以下、2007年９月30日施行の信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。）を「新信託法」といい、同日施行の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。その後の改正を含みます。）（以下「信託法整備法」といいます。）による改正前の信託法（大正11年法律第62号。その後の改正を含みます。）を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、2007年９月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第２条）。

（ア）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが、一旦不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産、不動産の賃借権又は地上権である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、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（注）。

（注）旧信託法の下では、受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（旧信託法第36条第２項）。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産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、本投資法人が不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・ディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があり、一旦不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産、不動産の賃借権又は地上権である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになります。他方、新信託法の下では、旧信託法第36条第２項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり（新信託法第48条第５項、第54条第４項）、その場合には同様に本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（イ）信託受益権の流動性に関するリスク

本投資法人が信託受益権を保有し、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託受益権を譲渡しようとする場合には、契約上、信託受託者の承諾が必要とされるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する場合の信託受益権については金融商品取引法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため（新信託法第94条）、株券や社債券のような典型的な有価証券と同等の流動性があるわけではありません。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負っての信託財産である不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

（ウ）信託受託者に関するリスク

ａ．信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、信託受託者が倒産手続の対象となった場合に、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が信託受託者の破産財団又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと判断されます（注）。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。したがって、本投資法人は、不動産を信託する信託の信託受益権については、信託設定登記がなされるものに限り投資を行う予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

（注）信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、上記のとおりと解されています。新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第１項、第４項及び第７項）。

ｂ．信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託受託者が、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となった場合には、信託受益者である本投資法人に予想外の損害が発生する可能性があります（注）。

（注）かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めていますが、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

（エ）信託受益権の準共有等に関するリスク

信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、準共有されている信託受益権の信託財産である不動産の管理及び運営については、準共有者全員の承諾がない場合には、当該不動産の管理及び運営についての信託受益者の指図に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（注１）。また、信託契約において別の意思決定の方法が定められている場合でも、当該方法が本投資法人の意向を反映するような形で定められている保証はなく、同様に信託受益者の指図に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。

準共有持分の処分については、本投資法人の意向にかかわりなく他の準共有者が変更される可能性があります（注２）。一方で、準共有者の間において信託契約とは別の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履行義務等が課されることがあります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

また、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し

押さえ、又は他の準共有者が信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります（注３）。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

（注１）旧信託法の下では所有権以外の財産権の準共有については、所有権の共有に関する規定が可能な限り準用されます（民法第264条）。新信託法の下では信託受益者が複数の場合の意思決定の方法に関する明文規定があり（新信託法第105条以下）、信託受益権が準共有されている場合にもかかる規定の適用があるものと解されるため、所有権の共有に関する民法の規定に優先してかかる規定がまず適用されます。旧信託法の下では、準共有者間で別段の定めをした場合を除き、準共有されている信託受益権の変更に当たる行為には準共有者全員の合意を要し（民法第251条第１項）、変更に当たらない管理は、準共有者の準共有持分の過半数で決定する（民法第252条第１項）ものと考えられます。したがって、本投資法人が準共有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の信託受益者の指図に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。一方、新信託法の下では、信託契約において意思決定の方法が定められていない場合、一定の行為を除き、準共有者の全員一致によることになるものと解されます（新信託法第105条第１項本文）。

（注２）旧信託法及び新信託法いずれの下でも、準共有者は、信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。

（注３）別段の合意のない限り、信託受益権の準共有者が信託受託者に対して有する信託交付金の請求権は不可分債権と解されるおそれがあり、また、信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、不可分債務であると一般的には解されています。

⑤　匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資する匿名組合では、本投資法人の出資を営業者が不動産に投資しますが、当該不動産に係る収益が悪化した場合、当該不動産の価値が下落した場合や匿名組合に係る不動産が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により、本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等、本投資法人に損害が発生する可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、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、希望した価格や時期その他の条件で譲渡できる保証はありません。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

⑥　特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、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。）に基づく特定目的会社の優先出資証券への投資を行うことがありますが、特定目的会社の投資する不動産に関する収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、更には導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、本投資法人が投資した当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により、本投資法人に損害が発生する可能性があります。また、優先出資証券について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、希望した価格や時期その他の条件で譲渡できる保証はありません（注）。

（注）本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社がその資産の２分の１を超える額を不動産に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合には、本投資法人は、税法上の配当等の額の損金算入要件（以下「導管性要件」といいます。）（導管性要件の詳細については、後記「⑦　税制等に関するリスク／（ア）導管性の維持に関する一般的なリスク」をご参照ください。）に抵触することなく保有する意向です。

⑦　税制等に関するリスク

（ア）導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、導管性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、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（以下「継続的導管性要件」といいます。）が、本投資法人において継続的導管性要件が今後ともすべての計算期間において必ず満たされるとの保証はありません。本投資法人の投資主の異動・減少、借入金の借入先、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た場合、本投資法人の税負担が増大するため、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、その結果、本投資口の市場価格に悪影響が生じることがあります（注）。

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。

（注）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「（エ）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ます。

（イ）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

継続的導管性要件の一つに、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ことという要件（以下「支払配当要件」といいます。）があります。支払配当要件においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として判定を行うこととされているため、会計処理と税務上の取扱いの差異等により、過大な税負担が発生した場合等には、この要件を満たすことが困難となる計算期間が生じる可能性があります（注）。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配金等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（注）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。

（ウ）借入れに係る導管性要件に関するリスク

継続的導管性要件の一つに、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。本投資法人が何らかの理由により上記機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、機関投資家以外の者に借入れにかかる債権を譲渡された場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合には、この要件を満たすことが困難となる計算期間が生じる可能性があります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配金等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（エ）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

継続的導管性要件の一つに、租税特別措置法施行令で定める同族会社に該当しないことという要件があります（注）。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、公開買付等により、この要件を満たすことが困難と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税負担が増大し、投資主への分配金等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（注）継続的導管性要件のうち、計算期間末において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）とする要件があります。

（オ）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

継続的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。しかしながら、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、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有され（上記の機関投資家のみに保有される場合を除きます。）、この要件を満たすことが困難となる計算期間が生じる可能性があります。かかる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税負担が増大し、投資主への分配金等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（カ）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、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（キ）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。

（ク）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及ぼす可能性があります。また、投資口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、本投資口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。

（ケ）減損会計の適用に関するリスク

本投資法人においても、企業会計の基準・慣行に従い「減損会計」が適用されることから、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、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります（注）。

（注）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」（企業会計審議会平成14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 平成15年10月31日）が、2005年４月１日以降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第１期計算期間より「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。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（詳細については、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。）を配当等の額として取扱い、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。

⑧　海外不動産への投資に関するリスク

（ア）海外不動産等の取得及び管理運用に関するリスク

本投資法人の規約上、海外不動産等を取得することが許容されており、本投資法人は、将来、海外不動産等を取得することがあります。本資産運用会社は、海外不動産等の取得・管理運用の経験を有しておらず、実際に海外不動産等の取得・管理運用を行う際には、日本国内における一般的な取扱いとの相違等のため、不測の事態が発生し、想定する海外不動産等の取得を実行できず、又は取得した海外不動産等につき管理運用上の問題が発生する可能性があり、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。

（イ）投資対象地域に関するリスク

本投資法人は、海外不動産等への投資を行うに際し、また投資の後において、海外不動産等の所在する国又は地域（所在国）の政府による統制、複数の管轄権での課税、外国為替規制、海外不動産等への投資から生じる収益を日本国内に送金することができないリスク、投資対象不動産等の所在国の政治・経済・文化・宗教その他の社会情勢の変化や悪化、税法を含む各種法令等の改正、為替レートの変動、金融市場や経済環境が世界的に悪化することに伴うリスク等にさらされるおそれがあります。かかる国際的要因に伴うリスクが現実化する場合には本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

更に、日本と海外不動産等の所在国との関係が悪化した場合には、本投資法人の当該所在国での事業が制限又は禁止される可能性があり、本投資法人は、これらのリスクを適切に管理できない場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、日本と諸外国との間の関係の悪化により、海外不動産の価値に悪影響が生じるおそれがあります。また、所在国において、紛争等が生じ、現地の不動産の価値が減損するおそれがあります。

（ウ）外国為替についての会計処理に関するリスク

本投資法人は、海外不動産等への投資に関して外貨建ての取引を行う場合があります。そのような取引では為替レートの変動に係るリスクを有しており、為替レートの変動は本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。外国通貨に対して円高が進んだ場合、海外不動産等への投資に関して発生する外貨建て取引の円換算額が目減りし、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、海外不動産等への投資に関して外貨建て資産及び負債が発生する場合には、それらの一部の項目は、財務諸表作成のために決算時の為替レートにより円換算されます。これらの項目は、為替変動によ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。

（エ）海外不動産等への減損会計の適用に関するリスク

海外不動産等への投資についても、国内不動産と同様、減損会計の適用を受けます。減損会計の適用に関するリスクについては前記「⑦　税制等に関するリスク／（ケ）減損会計の適用に関するリスク」に記載のとおりです。

（オ）外国法人税の発生により分配金が減少するリスク

本投資法人は海外不動産等の所有権を直接又は信託等を通じて取得する場合、投資先である現地において法人税等を負担する可能性があります。また、本投資法人が海外不動産保有法人を通して海外不動産等へ投資する場合、現地の法令に基づき、海外不動産保有法人において不動産の賃貸収益や売却益に対して法人税等が課税される可能性があります。この場合、本投資法人は海外不動産保有法人から課税後の配当（又は利子）を受け取ることになりますが、海外不動産保有法人所在国の税制等により、当該配当（又は利子）に源泉税が課される可能性があります。本投資法人が現地で負担した法人税等及び配当（又は利子）に課された源泉税（以下「外国法人税」といいます。）は、投資主へ支払う利益の範囲内で行う金銭の分配に係る源泉所得税の額から控除する取扱い（以下「控除外国法人税の額の控除」といいます。）になっていますが、控除外国法人税の額の控除はその源泉所得税の額を限度とするため、多額の外国法人税が発生した場合には源泉所得税の額から控除しきれない可能性があります。また個人投資主が、NISA（ニーサ）口座で利益の範囲内で行う金銭の分配を受け取る場合にはそもそも源泉徴収されないので、控除外国法人税の額の控除の適用もありません。外国法人税が利益の範囲内で行う金銭の分配に係る源泉所得税の額から控除しきれない場合には、分配金の手取額がその分減少する可能性があります。

⑨　その他

（ア）取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本投資法人が今後取得を予定する資産（以下「取得予定資産」といいます。）について契約を締結したとしても、購入できるとの保証はなく、取得予定資産を購入することができない場合、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（注）。

（注）本投資法人は、本書の日付現在保有する資産の運用のみを目的としているものではなく、ポートフォリオの質の向上、ひいては投資主価値の最大化に資するため、規約及び運用ガイドラインに基づき、新たな資産取得に向けた市場調査や情報の入手並びに資産譲渡の実現可能性の把握等に努めており、また、必要に応じ、資産取得又は資産譲渡の検討や関係者との協議を行っています。したがって、今後、本投資法人の行う資産の運用において、本投資法人が本書の日付現在保有する資産以外の資産の取得、又はこれらの一部の譲渡を行うことがあり得ます。しかしながら、契約締結後取得予定資産取得までの間に、かかる契約に定められた一定の条件が成就しないことにより、取得予定資産を購入することができず、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、本投資法人が信託受益権として取得予定の資産の一部については、本投資法人による取得に先立ち信託が設定される場合があります。しかし、何らかの理由により、取得予定資産が予定どおり信託されない可能性があります。このような場合、停止条件付信託受益権譲渡契約の停止条件が成就しないとされるため、本投資法人が当該取得予定資産を取得することができず、その結果、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。

（イ）本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク

本投資法人は、本書の日付現在、一定の金融機関から借入れを行っています。また、今後も取得予定資産の取得資金に充当する等の目的のため、一定の金融機関から借入れを行うことが考えられます。しかしながら、各予定金融機関における与信審査等の内部手続を経るため、本投資法人が必要とする額及び条件による貸出しの実行がなされる保証はありません。本投資法人が取得予定資産を購入するまでに借入金利が著しく変更される等、資金の借入れに時間を要し、取得予定資産を購入することが遅れることで、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。

（ウ）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

本投資法人が取得予定資産の売主等から入手した取得予定資産に係る過去の収益状況は、本投資法人の将来の業績や運用実績を予測させ又はこれを何ら保証するものではありません（注）。

（注）本投資法人は、売主その他の関係者から取得予定資産の過去の収支状況に係る情報を入手することがあります。しかし、これらは、本投資法人に適用のある会計原則に従って会計監査等の手続を経たものではなく、現所有者等から提供を受けた参考としての情報にすぎません。特に契約形態が大きく異なる場合、比較可能性の低い情報となる場合があります。また、当該情報は不完全であるおそれがあるほか、その正確性も担保されていない情報です。したがって、本投資法人が、取得予定資産を取得した後に、本投資法人に適用のある会計原則に従ってそれらの収支を作成し会計監査済み財務諸表を作成した場合、当該会計監査済みの収支は上記情報に基づく収支とは大幅に異なるおそれがあります。

（エ）負ののれんに関するリスク

本投資法人は本合併に伴い発生した負ののれんの発生益の大部分を一時差異等調整積立金として積み立てて内部留保をしています。本投資法人がかかる一時差異等調整積立金を計上した場合、本投資法人は、

原則として、一時差異等調整積立金の残高が存在する間、利益超過分配は行わず、一時差異等調整積立金を取り崩し、毎期一定額を当期純利益に上乗せして分配することとするほか、一時的な収入の減少時又は一時的な費用発生時において分配金への負の影響を緩和する場合、税会不一致が生じた際の法人税等の税金費用の発生を回避する場合、継続的な分配金水準の維持に活用する場合など、本投資法人が適切と判断した場合、一時差異等調整積立金を追加で取り崩して、当期純利益に上乗せして分配することができる方針としています（注)。しかしながら、投資法人に関する負ののれんの会計処理又は剰余金の取扱いに関する解釈、運用又は取扱いが変更された場合、負ののれん発生益の金額が変更される可能性及び剰余金の活用が困難になる等本投資法人の収益及び分配金等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（注）一時差異等調整積立金はキャッシュの裏付けのない会計上の利益である負ののれんが源泉であり、一時差異等調整積立金の活用は分配可能なキャッシュの額による制約を受けます。

（２）リスクに対する管理体制

本投資法人は、前記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社において適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

（ア）投資法人について

本投資法人は、執行役員１名及び監督役員２名により構成される役員会により運営されています。役員会は３か月に一度以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規則」に定める決議事項の決議や本資産運用会社及び本投資法人の執行役員の業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社等から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができます。

そして、本投資法人は、「内部者取引管理規則」（注）を制定し、本投資法人の役員によるインサイダー取引の防止に努めています。

（注）内部者取引管理規則では、本投資法人の役員は、本投資口及び投資法人債について売買等を行ってはならないものとされ、本投資法人の役員でなくなった後も１年間は、同規則の定めに従わなければならないものとされています。

（イ）資産運用会社について

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、重大なリスクが生じた場合には、遅滞なく取締役社長に報告する旨定めています。

加えて、利益相反リスクに対しては、本投資法人の利益が害されることを防止するために、「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反対応ルールを設定しています。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

更に、本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

そして、本資産運用会社は、「インサイダー取引防止規程」（注）を制定し、本資産運用会社の役員及び従業員その他本資産運用会社の業務に従事するすべての者（以下「役職員等」といいます。）によるインサイダー取引の防止に努めています。

（注）インサイダー取引防止規程では、本資産運用会社の役職員等は、従業員累投制度を通じた買付等を除き、原則として、本投資口及び投資法人債について、売買等を行ってはならないものとされ、本資産運用会社の役職員等でなくなった後も１年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資主若しくは投資法人債権者に損失が生じるおそれがあります。

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】

本投資口は投資主の請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型です（規約第５条第１項）。
投資口の買戻しの制度はありません。

（３）【管理報酬等】

① 役員報酬

（ア）執行役員報酬

執行役員の報酬は、１人当たり月額70万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払います（規約第18条第１号）。

（イ）監督役員報酬

監督役員の報酬は、１人当たり月額70万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の月末までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払います（規約第18条第２号）。

（注）本投資法人は、投信法第115条の６第１項に定める執行役員又は監督役員の損害賠償責任について、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、法令の定めにより免除することができる額を限度として、役員会の決議によって免除することができます（規約第19条）。

② 一般事務受託者への支払手数料

（ア）投資主名簿等管理事務

ａ．本投資法人は、委託事務の対価として投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対し、後記＜委託事務手数料表＞に記載された金額を上限として本投資法人と投資主名簿等管理人の間で別途合意した手数料を支払います。但し、後記＜委託事務手数料表＞に定めのないものについては、本投資法人が当該事務を指定する際、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上、決定します。

ｂ．前記ａ．の手数料については、投資主名簿等管理人は毎月15日までに前月分の金額を本投資法人に請求し、本投資法人は請求のあった月の末日までに、投資主名簿等管理人の指定する銀行口座へ振り込む方法により、これを投資主名簿等管理人に支払います。

ｃ．前記ａ．及びｂ．の手数料が経済情勢の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化等により、著しく不適正になったときは、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上、随時これを変更することができます。

ｄ．投資主名簿管理事務を終了するときは、その原因が、専ら投資主名簿等管理人のみの責に帰すべき場合を除いて、本投資法人は、投資主名簿等管理人に対して解約事務引継手数料を支払います。その額は、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上、これを定めます。

＜委託事務手数料表＞

Ⅰ．経常事務手数料

項　目	手数料率	対象事務の内容
基本手数料	(1) 月末現在の投資主名簿上の投資主１名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額（月額）。但し、上記にかかわらず、最低料金を月額210,000円とします。 1 ～ 5,000名　86円 5,001 ～ 10,000名　73円 10,001 ～ 30,000名　63円 30,001 ～ 50,000名　54円 50,001 ～ 100,000名　47円 100,001名以上　40円 (2) 除籍投資主 １名につき　50円	・投資主名簿等の管理 ・経常業務に伴う月報等諸報告 ・期末、中間一定日及び四半期一定日現在（臨時確定の場合を除きます。）における投資主の確定と諸統計表、大投資主一覧表、全投資主一覧表、役員一覧表の作成 ・除籍投資主データの整理
分配金事務手　数　料	(1) 分配金計算料 分配金受領権者数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額とします。但し、最低料金を１回につき350,000円とします。 1 ～ 5,000名　120円 5,001 ～ 10,000名　105円 10,001 ～ 30,000名　90円 30,001 ～ 50,000名　80円 50,001 ～ 100,000名　60円 100,001名以上　50円 (2) 指定振込払いの取扱　１件につき　150円 (3) 分配金計算書作成　１件につき　15円 (4) 道府県民税配当課税関係 納付申告書作成　１回につき　15,000円 配当割納付代行　１回につき　10,000円	・分配金額、源泉徴収税額の計算及び分配金明細表の作成 ・分配金領収証の作成 ・印紙税の納付手続 ・分配金支払調書の作成 ・分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 ・分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 ・分配金計算書の作成 ・配当割納付申告書の作成 ・配当割納付データの作成及び納付資金の受入、付け替え
未払分配金支払手数料	(1) 分配金領収証　１枚につき　450円 (2) 月末現在の未払分配金領収証 １枚につき　３円	・取扱期間経過後の分配金の支払 ・未払分配金の管理
諸届・調査・証明手数料	(1) 諸　届　１件につき　300円 (2) 調　査　１件につき　1,200円 (3) 証　明　１件につき　600円 (4) 投資口異動証明　１件につき　1,200円 (5) 個別投資主通知　１件につき　300円 (6) 情報提供請求　１件につき　300円 (7) 個人番号等登録　１件につき　300円	・投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 ・口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 ・電子提供措置事項を記載した書面の交付請求（撤回を含む）及び同書面の交付終了通知に関する異議申述の受理 ・税務調査等についての調査、回答 ・諸証明書の発行 ・投資口異動証明書の発行 ・個別投資主通知の受理及び報告 ・情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告 ・株式等振替制度の対象とならない投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の収集・登録

項　目	手数料率	対象事務の内容
諸通知発送 手　数　料	(1) 封入発送料 封入物２種まで　１通につき　25円 １種増すごとに5円加算 (2) 封入発送料（手封入の場合） 封入物２種まで　１通につき　40円 １種増すごとに15円加算 (3) 葉書発送料　１通につき　10円 (4) シール葉書発送料　１通につき　20円 (5) 宛名印字料　１通につき　15円 (6) 照　合　料　１件につき　10円 (7) ラベル貼付料　１通につき　10円	・招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 ・葉書、シール葉書の発送 ・諸通知等発送のための宛名印字 ・２種以上の封入物についての照合 ・宛名ラベルの送付物への貼付
還付郵便物 整理手数料	１通につき　200円	・投資主総会関係書類、分配金その他還付郵便物の整理、保管、再送
投資主総会 関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 １枚につき　15円 (2) 議決権行使集計料 ａ．三井住友信託銀行株式会社が集計登録を行う場合 議決権行使書(委任状) １枚につき　70円 電子行使１回につき　35円 但し、最低料金を投資主総会１回につき70,000円とします。 議決権不統一行使集計料 １件につき　70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 １件につき　70円加算 ｂ．本資産運用会社が集計登録を行う場合 議決権行使書(委任状) １枚につき　35円 電子行使１回につき　35円 但し、最低料金を投資主総会１回につき30,000円とします。 (3) 投資主総会受付補助等 １名につき　10,000円 (4) 議決権行使電子化基本料 １回につき　200,000円 (5) 議決権行使コード付与料 (パソコン端末での行使) 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。但し、最低料金は100,000円とします。 １ ～ 5,000名　35円 5,001 ～ 10,000名　33円 10,001 ～ 30,000名　29円 30,001 ～ 50,000名　25円 50,001 ～ 100,000名　20円 100,001名以上　13円	・議決権行使書用紙の作成 ・議決権行使書の集計 ・電子行使の集計 ・議決権不統一行使の集計 ・投資主提案等の競合議案の集計 ・投資主総会受付事務補助等 ・議決権電子行使投資主の管理 ・議決権行使サイトに関する運営、管理、各種照会対応 ・議決権行使コード、パスワードの付与、管理 ・電子行使による議決権行使集計に関する報告書類の作成

項　目	手数料率	対象事務の内容
投資主総会 関係手数料	(6) 議決権行使コード付与料 (携帯電話端末での行使を追加する場合) 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。但し、最低料金は100,000円とします。 １ ～ 5,000名　15円 5,001 ～ 10,000名　13円 10,001 ～ 30,000名　12円 30,001 ～ 50,000名　10円 50,001 ～ 100,000名　８円 100,001名以上　６円 (7) 招集通知電子化基本料 月　額　16,000円 (8) メールアドレス登録・変更料 １件につき　150円 (9)招集メール等送信料 対象投資主１名につき　40円 (10)議決権行使ログデータ保存料 １回につき　30,000円 (11)議決権行使書イメージデータ保存料 １回につき　70,000円	・携帯電話端末等を利用可能とする場合の議決権行使コード、パスワードの付与、管理 ・招集通知電子化投資主の管理 ・メールアドレス届出受理(変更含みます) ・電子行使した議決権行使ログに関するＣＤ-ＲＯＭの作成 ・議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するＣＤ-ＲＯＭの作成
投資主一覧表 作成手数料	該当投資主１名につき　20円 但し、最低料金を１回につき5,000円とします。	・各種投資主一覧表の作成
ＣＤ-ＲＯＭ 作成手数料	(1) 投資主情報分析機能付ＣＤ-ＲＯＭ作成料 全投資主１名につき　15円 該当投資主１名につき　20円 但し、最低料金を１回につき30,000円とします。 (2) 投資主総会集計機能付ＣＤ-ＲＯＭ作成料 該当投資主１名につき　５円 但し、最低料金を１回につき30,000円とします。 (3) ＣＤ-ＲＯＭ複写料 １枚につき　10,000円	・投資主情報分析機能付ＣＤ-ＲＯＭの作成 ・投資主総会集計機能付ＣＤ-ＲＯＭの作成
投資主管理 コード設定 手数料	(1) 投資主番号指定での設定 １件につき　100円 (2) 投資主番号指定なしでの設定 １件につき　200円	・所有者詳細区分の設定(役員を除きます。)
未払分配金 受領促進 手数料	対象投資主１名につき　200円	・除斥期間満了前の未払分配金受領促進のための送金依頼書の作成、発送

Ⅱ．振替制度関連事務手数料

項　目	手数料率	対象事務の内容
新規住所 氏名データ 処理手数料	対象投資主１名につき　100円	・新規投資主に係る住所・氏名データの作成、投資主名簿への更新
総投資主通知 データ処理 手　数　料	対象１件につき　150円	・総投資主通知データの受領、検証、投資主名簿への更新
個人番号等 データ処理 手　数　料	個人番号等データ処理１件につき　300円	・個人番号等の振替機関への請求 ・個人番号等の振替機関からの受領 ・個人番号等の保管及び廃棄、削除 ・行政機関等に対する個人番号等の提供

Ⅲ．新投資口予約権関連事務手数料

項　目	手数料率	対象事務の内容
新投資口予約権 原簿管理 手数料	発行された新投資口予約権毎の月末現在の新投資口予約権者数 １名につき　100円 但し、最低料金を月額10,000円とします。	・新投資口予約権原簿の管理
新投資口予約権 原簿調査 証明手数料	調査・証明 １件につき　600円	・新投資口予約権原簿の記載事項に関する各種調査、各種証明書の発行
新投資口予約権 行使受付 手数料	(1) 新投資口予約権行使受付料 新投資口予約権行使請求の払込金額に1,000分の１を乗じた金額。但し、ストックオプションに関しては、その行使請求払込額に1,000分の２を乗じた金額。 (2) 行使事務料 行使請求１件につき　800円	・行使請求書類の受付、審査 ・新規記録通知データの作成、通知 ・行使状況の報告

（イ）機関運営に関する一般事務

ａ．本投資法人は、委託業務の対価として、機関運営に関する一般事務受託者である三井住友信託銀行株式会社（以下「機関運営事務受託者」といいます。）に対し、後記＜業務手数料の計算方法＞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。但し、後記＜業務手数料の計算方法＞に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び機関運営事務受託者が協議の上別途書面にて決定するものとします。

ｂ．機関運営事務受託者は、本投資法人の営業期間（本投資法人の規約に定めるものをいいます。）毎に、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、本投資法人の当該営業期間にかかる決算期（本投資法人の規約に定めるものをいいます。）の属する月の翌月末日までに、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）までに機関運営事務受託者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．前記ａ．及びｂ．の手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、本投資法人及び機関運営事務受託者が協議の上、書面で合意したところに従い、これを変更することができます。但し、2024年11月１日から2029年10月31日まで（2024年９月30日付変更契約による11月１日付の変更後における一般事務（機関運営）委託契約の当初の有効期間）を除きます。

＜業務手数料の計算方法＞

業務手数料（月額）の金額は、以下の手数料（消費税及び地方消費税別）の合計金額を上限として、本投資法人及び機関運営事務受託者の間で別途書面による合意により定めた金額とします。

月額	上限50万円
投資主総会　１開催当たり	上限200万円

（ウ）計算及び会計に関する一般事務

ａ．計算及び会計に関する一般事務受託者である令和アカウンティング・ホールディングス株式会社（以下、本（ウ）において「計算等事務受託者」といいます。）への委託業務にかかる報酬（以下、本（ウ）において「一般事務報酬」といいます。）の月額は、下記の算式により計算された額（消費税及び地方消費税は別途。）とし、本投資法人は、計算等事務受託者に対して、当月分を翌月末日（末日が銀行休業日の場合には、前銀行営業日とします。）までに計算等事務受託者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。

一般事務報酬の月額＝
①年間固定報酬金額×1／12＋②変動報酬月額単価（月末時点の本投資法人の保有物件１つ当たりの単価。以下同じです。）×保有物件数＋③変動報酬月額（収益認識方式と該当物件数に応じて算出される報酬。以下同じです。）

ここで、①年間固定報酬金額は金10,000,000円を、②変動報酬月額単価は金100,000円を、③変動報酬月額は金500,000円をそれぞれ上限として、本投資法人及び計算等事務受託者が別途合意して定めるものとします。

ｂ．前記ａ．において１か月に満たない月に係る一般事務報酬は、１か月分とみなして算出し、日割り計算は行わないものとします。

ｃ．新規に物件（本ｃ．において、現物不動産に係る共有持分若しくは区分所有権等又は現物不動産を裏付けとする信託の信託受益権に係る準共有持分等（以下、本（ウ）において「本共有持分等」といいます。）を含みます。）を取得した場合には、初期の固定資産台帳作成・登録報酬として、１物件（本ｃ．においては、本共有持分等ごとに、１つの物件として数えます。）当たりの単価金200,000円を上限として別途本投資法人及び計算等事務受託者の協議の上合意した額を、本投資法人は計算等事務受託者に対して、作業完了時の翌月末日までに計算等事務受託者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。

ｄ．開示業務に係る報酬については、別途協議の上決定します。

ｅ．経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び計算等事務受託者は、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。

（エ）納税に関する一般事務

ａ．納税に関する一般事務受託者である税理士法人令和会計社（以下、本（エ）において「納税等事務受託者」といいます。）への委託業務にかかる報酬（以下、本（エ）において「一般事務報酬」といいます。）の月額は、下記の算式により計算された額（消費税及び地方消費税は別途。）とし、本投資法人は、納税等事務受託者に対して、当月分を翌月末日（末日が銀行休業日の場合には、前銀行営業日とします。）までに納税等事務受託者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。

一般事務報酬の月額＝
年間固定報酬金額×1／12

但し、償却資産税申告書の作成補助及び法定調書・支払調書の作成補助に関する業務が発生する月においては、
一般事務報酬の月額＝
年間固定報酬金額×1／12＋償却資産税申告報酬単価×12月末時点保有物件数＋法定調書・支払調書作成報酬金額
とします。

ここで、年間固定報酬金額は金10,000,000円を、償却資産税申告報酬単価は金50,000円を、法定調書・支払調書作成報酬金額は金50,000円をそれぞれ上限として、本投資法人及び納税等事務受託者が別途合意して定めるものとします。

ｂ．前記ａ．において１か月に満たない月に係る一般事務報酬は、１か月分とみなして算出し、日割り計算は行わないものとします。

ｃ．事業所税申告書の作成補助に関する事項が生じた場合、一般事務報酬とは別に、事業所税申告報酬として、当該事業所税申告書の申告月の直前の本投資法人の決算期末時点保有物件数に１物件当たりの単価金100,000円を上限として別途本投資法人及び納税等事務受託者の協議の上合意した額を乗じた金額を、本投資法人は納税等事務受託者に対して、事業所税申告書の申告月の末日までに納税等事務受託者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。

ｄ．税務調査の立会等によりその他法律上必要と認められる書類・資料等の作成に関する業務が発生した場合における一般事務報酬は、本投資法人及び納税等事務受託者が協議の上合意します。

ｅ．経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び納税等事務受託者は、互いに協議の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。

（オ）投資法人債に関する一般事務

ａ．第１回無担保投資法人債

（ⅰ）本投資法人は、第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）（以下、本ａ．において「本投資法人債」といいます。）に関する一般事務受託者である株式会社三井住友銀行（以下、本ａ．において「財務代理人」といいます。）に委託する事務に関する手数料として、金850万円を上限として本投資法人及び財務代理人が別途合意した金額を2021年２月12日に財務代理人に支払いました。

（ⅱ）財務代理人は、本投資法人債の投資法人債要項第８項に定める元金の償還の場合、支払期日の属する月の２か月前の末日の本投資法人債の総額に当該投資法人債要項第６項に定める償還金額を乗じた金額及び本投資法人債に関して本投資法人が財務代理人に別途書面により通知した元利金支払手数料率に基づき計算される手数料を本投資法人に請求します。

ｂ．第２回無担保投資法人債

（ⅰ）本投資法人は、第２回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下、本ｂ．において「本投資法人債」といいます。）に関する一般事務受託者である三井住友信託銀行株式会社（以下、本ｂ．において「財務代理人」といいます。）に委託する事務に関する手数料として、金850万円を上限として本投資法人及び財務代理人が別途合意した金額を2022年11月25日に財務代

理人に支払いました。

（ⅱ）本投資法人債の元利金支払事務に関する元利金支払手数料は以下のとおりとし、本投資法人債の支払代理人たる財務代理人を経由して、本投資法人は本投資法人債の投資法人債権者に元利金支払を行った口座管理機関、又は本投資法人債の支払代理人たる財務代理人へ財務代理契約の定めに従い交付します。

(a) 元金支払の場合　支払元金の10,000分の0.075

(b) 利金支払の場合　残存元金の10,000分の0.075（各利払い毎）

ｃ．ADL第２回無担保投資法人債

（ⅰ）ADLは、ADL第２回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下、本ｃ．において「本投資法人債」といいます。）に関する一般事務受託者である株式会社三菱ＵＦＪ銀行（以下、本ｃ．において「財務代理人」といいます。）に委託する事務に関する手数料として、基準額（金1,600万円）に変動要因を加算した金額を上限として本投資法人及び財務代理人が別途合意した金額を2022年２月18日に財務代理人に支払いました。

（ⅱ）本投資法人は、本投資法人債の元利金支払手数料として、下記（a）及び（b）に記載する金額を、本投資法人債権者に対して本投資法人債の元利金の支払いを行った者に対して支払うものとします。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担するものとします。

(a) 元金支払手数料　支払元金金額の10,000分の0.075

(b) 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

③　本資産運用会社への支払報酬

本投資法人は、本資産運用会社に対して、本資産運用会社が行う委託業務に対する報酬として、後記（ア）から（カ）までの委託業務報酬を後記（キ）に定める時期にて支払うものとします。なお、本投資法人は、本資産運用会社に対して、宅地建物取引業法に定める代理・媒介に関する報酬は支払わないものとします。

（ア）運用報酬Ⅰ

本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の直前の営業期間の決算期（以下本（ア）において「直前決算期」といいます。）付の貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限ります。）に記載された総資産額（但し、未償却ののれんに相当する金額を控除するものとします。）に年率0.1％を上限として別途本投資法人と本資産運用会社の間で合意した料率を乗じた額（１年365日として当該計算期間の実日数により日割計算。１円未満を切捨てます。）を運用報酬Ⅰとします。

なお、直前決算期において、本投資法人が海外不動産保有法人の株式又は出資（以下本③において「海外不動産保有法人関連出資」といいます。）を保有し、かつ、当該海外不動産保有法人に係る海外不動産等持分相当額（以下に定義されます。）が確定している場合に限り、上記の算定における総資産額は、直前決算期における海外不動産保有法人関連出資並びに本投資法人が保有する海外不動産保有法人に対する金銭債権及び海外不動産保有法人の発行する債券（もしあれば）に係る金額を控除し、海外不動産等持分相当額を加えた額とします。「海外不動産等持分相当額」とは、当該営業期間の決算期までに、本投資法人が入手可能な当該海外不動産保有法人の最も直近の財務諸表（但し、直前決算期以前の財務諸表に限ります。）の数値に基づく当該海外不動産保有法人の邦貨建て（海外不動産保有法人の当該財務諸表に係る営業期間の決算期時点での外国為替レートを用いて算定するものとします。）の総資産額（但し、本投資法人の直前決算期付の計算書類や資産運用報告において開示されたものに限ります。）に、当該海外不動産保有法人の直前決算期における本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいいます。

（イ）運用報酬Ⅱ

本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の当該営業期間の決算期（以下「当該決算期」といいます。）毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等並びに減価償却費控除前の当期営業利益（但し、のれん償却費を加算した後の金額とします。）の5.5％を上限として別途本投資法人と本資産運用会社の間で合意した料率に相当する金額（１円未満を切捨てます。但し、負の値の場合は０円とします。）を運用報酬Ⅱとします。

（ウ）運用報酬Ⅲ

本投資法人の営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される金額（１円未満を切捨てます。）を運用報酬Ⅲとします。

＜計算式＞

本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、不動産等（本（ウ）においては、規約第29条第１項第（２）号⑨に該当するものを除きます。以下本（ウ）において同じです。）及び再生可能エネルギー発電設備又は海外不動産保有法人が保有するこれらと同様の性質を有する資産を譲渡した場合の当該譲渡に関して本投資法人に帰属する売却損を加算し、当該譲渡に関して本投資法人に帰属する売却益を控除し、かつ、のれん償却費を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とし、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額とします。）×EPU×0.001％（但し、当該営業期間が６か月に満たない場合又は６か月を超える場合は、0.001％に「183を当該営業期間の実日数で除した数」を乗じた料率に調整します。）を上限として別途本投資法人と本資産運用会社の間で合意した料率

EPU＝Ａ／Ｂ

Ａ：本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ並びにこれらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、不動産等及び再生可能エネルギー発電設備又は海外不動産保有法人が保有するこれらと同様の性質を有する資産を譲渡した場合の当該譲渡に関して本投資法人に帰属する売却損を加算し、当該譲渡に関して本投資法人に帰属する売却益を控除し、かつ、のれん償却費を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とし、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額とします。）

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、投資口の分割又は併合の効力が発生し、発行済投資口数が増加又は減少した場合には、下記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　１：Ｘの割合で本投資法人の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、上記計算式（本なお書きによる調整が行われている場合は当該調整後）による運用報酬Ⅲの算出値のＸ倍（１円未満切捨。）とします。

ⅱ　Ｙ：１の割合で本投資法人の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、上記計算式（本なお書きによる調整が行われている場合は当該調整後）による運用報酬Ⅲの算出値のＹ分の１倍（１円未満切捨。）とします。

（エ）取得報酬

本投資法人が不動産等(本(エ)、下記（オ）、（カ）及び（キ）においては、投信法第194条第２項に規定する場合において、海外不動産保有法人のうち、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に該当するものを除きます。)及び再生可能エネルギー発電設備又は海外不動産保有法人関連出資を取得した場合（下記（カ）の場合を除きます。）において、その取得価額（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により取得した資産の評価額、出資（海外不動産保有法人関連出資を除きます。）による場合は出資金、海外不動産保有法人関連出資による場合は海外不動産保有法人取得代金（以下で定義されます。）を意味します。但し、消費税等並びに取得費用を除きます。）に対して、0.5％（但し、本資産運用会社の利害関係者からの取得（海外不動産保有法人による利害関係者からの取得の場合を含みます。）については0.25％とします。）を上限として別途本投資法人と本資産運用会社の間で合意した料率を乗じた額を取得報酬とします。

なお、「海外不動産保有法人取得代金」とは、海外不動産保有法人が不動産等又は再生可能エネルギー発電設備と同様の性質を有する資産を取得した場合の海外不動産保有法人の取得価額を、当該取得日時点での外国為替レートにより邦貨に換算し、当該取得日時点での本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいいます。

（オ）譲渡報酬

本投資法人が不動産等及び再生可能エネルギー発電設備又は海外不動産保有法人が保有するこれらと同様の性質を有する資産を譲渡した場合（下記（カ）の場合を除きます。）において、その譲渡価額（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により譲渡した資産の評価額、海外不動産保有法人が保有する不動産等又は再生可能エネルギー発電設備と同様の性質を有する資産の譲渡の場合は海外不動産保有法人譲渡代金（以下で定義されます。）を意味します。但し、消費税等並びに譲渡費用を除きます。）に対して、0.5％（但し、本資産運用会社の利害関係者に対する譲渡（海外不動産保有法人から利害関係者に対する譲渡の場合を含みます。）については0.25％とします。）を上限として別途本投資法人と本資産運用会社の間で合意した

料率を乗じた額を譲渡報酬とします。
なお、「海外不動産保有法人譲渡代金」とは、海外不動産保有法人が保有する不動産等又は再生可能エネルギー発電設備と同様の性質を有する資産を譲渡した場合の海外不動産保有法人の譲渡価額を、当該譲渡日時点での外国為替レートにより邦貨に換算し、当該譲渡日時点での本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいいます。

（カ）合併報酬
本資産運用会社が、本投資法人の新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人である場合及び吸収合併消滅法人となる場合のいずれも含みます。以下本③において同じです。）（以下本③において「合併」と総称します。）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、当該合併の効力が発生した場合において、当該相手方が保有する資産の評価額（以下で定義されます。）の合計額に0.5%（但し、当該相手方が本資産運用会社の利害関係者である場合については0.25%とします。）を上限として、本資産運用会社の業務内容等を勘案して、別途本投資法人と本資産運用会社の間で合意した料率を乗じた額を合併報酬とします。
なお、「当該相手方が保有する資産の評価額」とは、（i）本投資法人が吸収合併存続法人になる場合は、本投資法人が当該相手方から合併時に承継する不動産等、再生可能エネルギー発電設備及び海外不動産保有法人関連出資（以下あわせて「対象資産」といいます。）の評価額、（ii）本投資法人が吸収合併消滅法人になる場合は、当該相手方が合併時に保有する対象資産の評価額、（iii）新設合併の場合は、新設合併設立法人が当該相手方から合併時に承継する対象資産の評価額をいいます。

（キ）報酬の支払時期
本投資法人が前記（ア）から（カ）までの報酬を支払う時期は、次のとおりとします。
ａ．運用報酬Ⅰ
本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅰを、当該営業期間に係る決算期後３か月以内に本資産運用会社に対して支払います。

ｂ．運用報酬Ⅱ
本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅱを、当該営業期間に係る決算期後３か月以内に本資産運用会社に対して支払います。

ｃ．運用報酬Ⅲ
本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅲを、当該営業期間に係る決算期後３か月以内に本資産運用会社に対して支払います。

ｄ．取得報酬
本投資法人は、取得報酬を、不動産等及び再生可能エネルギー発電設備を取得した日（海外不動産保有法人関連出資の取得の場合は、本投資法人が海外不動産保有法人関連出資を取得した日又は海外不動産保有法人が不動産等又は再生可能エネルギー発電設備と同様の性質を有する資産を取得した日のいずれか遅い方の日をいうものとします。）の翌月末日までに、本資産運用会社に対して支払います。

ｅ．譲渡報酬
本投資法人は、譲渡報酬を、不動産等及び再生可能エネルギー発電設備を譲渡した日（海外不動産保有法人が保有する不動産等又は再生可能エネルギー発電設備と同様の性質を有する資産の譲渡の場合は、海外不動産保有法人が当該資産を譲渡した日をいうものとします。）の翌月末日までに、本資産運用会社に対して支払います。

ｆ．合併報酬
本投資法人は、合併報酬を、合併の効力発生日の翌月末日までに、本資産運用会社に対して支払います。

（ク）報酬の支払方法
資産運用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、当該支払に係る資産運用報酬に、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。

④　資産保管会社への業務手数料

（ア）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、下表＜業務手数料の計算方法＞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。但し、下表＜業務手数料の計算方法＞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別途書面にて決定するものとします。

（イ）資産保管会社は、本投資法人の営業期間毎に、前記（ア）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、本投資法人の当該営業期間に係る決算期の属する月の翌月末日までに、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。

＜業務手数料の計算方法＞

ある暦月（この＜業務手数料の計算方法＞において以下「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（消費税及び地方消費税別）の合計金額（但し、以下の計算式で計算した結果の月額手数料が金20万円に満たなかった場合は金20万円とします。）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書面による合意により定めた金額とします。

月額手数料＝ 各計算対象月の前期末時点における本投資法人の合計残高資産表上の総資産額 ×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。

（ウ）前記（ア）及び（イ）の手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、本投資法人及び資産保管会社が協議の上、書面で合意したところに従い、これを変更することができます。但し、2024年11月１日から2029年10月31日まで（2024年９月30日付変更契約による11月１日付の変更後における資産保管業務委託契約の当初の有効期間）を除きます。

⑤　会計監査人の報酬

会計監査人の報酬額は、監査の対象となる決算期ごとに2,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、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の受領後、会計監査人の請求を受けてから３か月以内に、会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払います。

⑥　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

前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）

三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社

東京都中央区銀座六丁目８番７号

電話番号　03-6327-5160

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、運用資産に関する租税、本投資法人の一般事務受託者、本投資法人の資産保管会社及び本資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに当該一般事務受託者、当該資産保管会社及び当該資産運用会社が立て替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担します。

前記に加え、本投資法人は、原則として以下に掲げる費用を負担するものとし、その詳細については、当該一般事務受託者、当該資産保管会社又は当該資産運用会社との契約の定めによるものとします。

① 投資口の発行、新投資口予約権及び投資法人債の発行、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。）
② 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
③ 目論見書の作成、印刷及び交付に係る費用
④ 法令に定める計算書類、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）
⑤ 本投資法人の公告に係る費用並びに広告宣伝及びＩＲ活動等に関する費用
⑥ 専門家等に対する報酬及び費用（フィナンシャルアドバイザー、法律顧問、税務顧問、会計顧問、不動産鑑定評価、資産精査及び司法書士等を含みます。）
⑦ 執行役員、監督役員に係る報酬及び実費、保険料、立替金等、会計監査人に係る報酬、並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
⑧ 運用資産の取得及び処分並びに維持管理及び運営に関する費用（登記関連費用、デュー・ディリジェンス等の調査費用、信託報酬及び信託費用、媒介手数料、広告宣伝費、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。）
⑨ 借入金及び投資法人債に係る利息、融資手数料又は引受手数料その他の諸費用
⑩ 本投資法人の格付け取得及び維持に係る費用
⑪ 本投資法人の運営に要する費用
⑫ その他前記①から⑪までに定める費用に付随関連する又はそれらに類する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、以下のとおりです。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り扱いが行われることがあります。

① 投資主の税務

（ア）個人投資主の税務

ａ．配当等の額に係る税務

個人投資主が本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。但し、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法人の投資口（以下「本上場投資口」といいます。）の配当等の額は、上場株式等の配当等として以下の特例の対象となります。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の３％以上を保有する者をいいます。）が受ける配当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、2047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復興特別所得税が併せて源泉徴収されます（2026年12月31日までは2.1％、2027年１月１日以後は1.1％の税率が適用されます。）。加えて、2027年１月１日以後、当分の間、所得税の額に対して１％の税率により防衛特別所得税が併せて源泉徴収されます。また、大口個人投資主（2023年10月１日以後に配当等の支払いを受ける場合は、基準日においてその者を判定の基礎となる株主とした場合に同族会社に該当することとなる法人が保有する本投資口と合算して発行済投資口総数の３％以上を保有する者を含みます。）が１回に受ける配当金額が５万円超（６か月決算換算）の場合には下記にかかわらず、総合課税による確定申告が要求されます。

（ⅰ）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第２条第２項第30号に定義される金額をいいます。

（ⅱ）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（2027年１月１日以後は防衛特別所得税を含みます。）が併せて源泉徴収されます。）。

（ⅲ）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。

（ⅳ）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、一定の要件の下、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（2027年１月１日以後は防衛特別所得税を含みます。）が併せて課されます。）。

（ⅴ）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。

（ⅵ）2014年１月１日から2027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100万円を上限とします。但し、2016年分以降は120万円を上限とします。）に係る配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課税されません。

（ⅶ）2024年１月１日以後、少額投資非課税制度に基づき、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、特定非課税管理勘定（成長投資枠）に係るもの（2024年１月１日以後における新規投資額で毎年240万円、総額1,200万円を上限とします。）に係る配当等で、非課税口座に特定非課税管理勘定を設けた日以後に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課税されません。

（ⅷ）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（2016年４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80万円を上限とします。）又は継続管理勘定に係るものに係る配当等で、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又は継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年１月１日において18歳である年の前年12月31日までの間に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課税されません。

（ⅸ）上記の非課税措置の適用を受けるためには、配当等の受取方法として「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

（ご参考）

(1)2018年１月１日から2042年12月31日までの25年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（2018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年内に支払い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、本投資法人の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。

(2)2024年１月１日以後、特定非課税累積投資契約に係る非課税措置に基づき、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特定累積投資勘定（つみたて投資枠）（未成年者特定累積投資勘定を除きます。）に管理されている一定の公募等株式投資信託（2024年１月１日以後における新規投資額で毎年120万円、総額1,800万円を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に特定累積投資勘定を設けた日以後に支払い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、本投資法人の投資口自体は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。

(3)2023年12月31日までに非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定（一般NISA）又は累積投資勘定（つみたてNISA）のいずれかに限ります。

(4)2024年１月１日以後に非課税口座に設けられる勘定は、特定非課税管理勘定（成長投資枠）及び特定累積投資勘定（つみたて投資枠）（未成年者特定累積投資勘定を除きます。）の併用が可能ですが、特定非課税管理勘定及び特定累積投資勘定（未成年者特定累積投資勘定を除きます。）における投資額の総額は1,800万円が上限となります。

(5)2027年１月１日以後、特定非課税累積投資契約に係る非課税措置に基づき、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未成年者特定累積投資勘定（特定累積投資勘定（つみたて投資枠）のうち、非課税口座を開設している居住者等がその年１月１日において18歳未満である年及び出生した日の属する年に設けられるものをいいます。）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60万円、総額600万円を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に未成年者特定累積投資勘定を設けた日以後に支払い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、本投資法人の投資口自体は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。

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く）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．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．の投資口の譲渡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

（注２）投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり計算されます。

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。

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

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

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

（注４）投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

投資口の譲渡損益の額 ＝ 譲渡収入金額（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。本上場投資口の譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等の金額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。但し、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、2047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、復興特別所得税が課されます（2026年12月31日までは2.1%、2027年１月１日以後は1.1%の税率が適用されます。）。加えて、2027年１月１日以後、当分の間、所得税の額に対して１%の税率により防衛特別所得税が併せて課されます。

（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、一定の要件の下で、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き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（2047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（2027年１月１日以後、当分の間、防衛特別所得税を含みます。）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選択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2027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100万円を上限とします。但し、2016年分以降は120万円を上限とします。）について、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。

（ⅵ）2024年１月１日以後、少額投資非課税制度に基づき、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、特定非課税管理勘定（成長投資枠）に係るもの（2024年１月１日以後における新規投資額で毎年240万円、総額1,200万円を上限とします。）について、非課税口座に特定非課税管理勘定を設けた日以後に、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税されません。

（ⅶ）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（2016年４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80万円を上限とします。）又は継続管理勘定に係るものについて、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又は継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年１月１日において18歳である年の前年12月31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税されません。

（ご参考）

(1)本ｃ．（ⅴ）及び（ⅵ）における非課税口座並びに本ｃ．（ⅶ）における未成年者口座で譲渡損失が生じても、本ｃ．（ⅰ）の上場株式等に係る配当所得等の金額からの控除及び本ｃ．（ⅳ）の上場株式等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。

(2)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。

(3)2018年１月１日から2042年12月31日までの25年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、非課税口座に累積投資勘定を設けた年の１月１日から20年以内に、その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（2018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40万円を上限。）の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等についても、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、本投資法人の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。

(4)2024年１月１日以後、特定非課税累積投資契約に係る非課税措置に基づき、非課税口座に特定累積投資勘定（つみたて投資枠）（未成年者特定累積投資勘定を除きます。）を設けた日以後に、その特定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（2024年１月１日以後における新規投資額で毎年120万円、総額1,800万円を上限。）の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等についても、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、本投資法人の投資口自体は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。

(5)2023年12月31日までに非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定（一般NISA）又は累積投資勘定（つみたてNISA）のいずれかに限ります。

(6)2024年１月１日以後に非課税口座に設けられる勘定は、特定非課税管理勘定（成長投資枠）及び特定累積投資勘定（つみたて投資枠）（未成年者特定累積投資勘定を除きます。）の併用が可能ですが、特定非課税管理勘定及び特定累積投資勘定（未成年者特定累積投資勘定を除きます。）における投資額の総額は1,800万円が上限となります。

(7)2027年１月１日以後、特定非課税累積投資契約に係る非課税措置に基づき、非課税口座に未成年者特定累積投資勘定（特定累積投資勘定（つみたて投資枠）のうち、非課税口座を開設している居住者等がその年１月１日において18歳未満である年及び出生した日の属する年に設けられるものをいいます。）を設けた日以後に、その未成年者特定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60万円、総額600万円を上限。）の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等についても、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、本投資法人の投資口自体は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。

（イ）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。但し、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、2047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復興特別所得税が源泉徴収されます（2026年12月31日までは2.1％、2027年１月１日以後は1.1％の税率が適用されます。）。加えて、2027年１月１日以後、当分の間、所得税の額に対して１％の税率により防衛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及び防衛特別所得税は、法人税の額から控除されます。

2023年10月1日以後、本投資法人の発行済投資口総数の３分の１超を配当等の額に係る基準日等において保有する一定の法人投資主が本投資法人から配当等の額を受け取る場合には、所得税の源泉徴収はありません。

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．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として取扱われます。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．の投資口の譲渡の場合と同様となります。

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

（ア）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を含みます。）の50％以上（割合の判定にあたっては、匿名組合を通じて間接的に保有する株式等を含みます。）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

（イ）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、2029年３月31日までは1.5％となります。但し、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。）の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価格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2027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、2027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、2027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。但し、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。）の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価格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、2027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。

（ウ）海外不動産等投資に係る税務

本投資法人は日本国外の不動産等の所有権を直接又は信託等を通じて取得する可能性があります。この場合、当該不動産等から稼得する収益について、現地で法人税等が課税される可能性がありますが、本投資法人は当該法人税等について控除外国法人税の額の控除の適用を受ける予定です。また、本投資法人は海外不動産保有法人を通して日本国外の不動産等を取得する可能性があります。この場合、不動産を保有する海外不動産保有法人は、当該不動産等から稼得する収益について、現地で法人税等が課される可能性があります。この場合、本投資法人は、課税後の利益について配当を受取ることになりますが、本投資法人が受取る海外不動産保有法人からの配当等について、益金不算入制度の適用はありません。また、海外不動産保有法人が一定の外国関係会社に該当する場合には、タックスヘイブン税制の適用対象となります。本投資法人が海外不動産保有法人から受取る配当又は利子に源泉税が課される場合、当該源泉税は控除外国法人税の額の控除の適用を受ける予定です。

５【運用状況】

（１）【投資状況】

資産の種類	用途	エリア区分（注１）	当期 2026年７月31日 保有総額（百万円）（注２）	当期 2026年７月31日 対総資産比率（%）（注３）
信託不動産（注４）（注５）	物流不動産	首都エリア	356,104	63.9
		関西エリア	109,711	19.7
		その他エリア	44,943	8.1
	小計		510,759	91.6
	インダストリアル不動産（注６）	首都エリア	24,660	4.4
		関西エリア	－	－
		その他エリア	－	－
	小計		24,660	4.4
信託不動産合計			535,420	96.0
預金・その他の資産			22,166	4.0
資産総額			557,586	100.0

	当期 2026年７月31日 金額（百万円）	当期 2026年７月31日 対総資産比率（%）（注３）
負債総額	239,291	42.9
純資産総額	318,294	57.1

（注１）「首都エリア」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。
（注２）「保有総額」は貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）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」は小数第２位を四捨五入して記載しています。
（注４）「信託不動産」とは、主として不動産を信託する信託の受益権に係る不動産をいいます。
（注５）信託不動産の金額には、信託建設仮勘定の金額を含みません。
（注６）「インダストリアル不動産」とは、データセンター、通信施設、研究施設、工場、供給処理施設等の企業の基盤となる不動産をいいます。以下同じです。

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

本投資法人が保有する不動産信託受益権については、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。

③【その他投資資産の主要なもの】

（ア）保有資産の概要

本投資法人が当期末において保有する信託不動産の概要は以下のとおりです。

ａ．ポートフォリオ一覧

保有資産に係る物件名称、所在地、取得年月日、取得価格、取得価格比率、帳簿価額及び鑑定評価額は、以下のとおりです。

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得年月日（注１）	取得価格（百万円）（注２）	取得価格比率（注３）	帳簿価額（百万円）（注４）	鑑定評価額（百万円）（注５）
物流不動産	Lm-１	Marq・MFLP市川塩浜（注６、18）	千葉県市川市	2016年９月１日	15,500	2.7	14,135	21,250
	Lm-２	MFLP久喜	埼玉県久喜市	2016年８月２日	12,500	2.2	11,129	16,600
	Lm-３	MFLP横浜大黒（注６、19）	神奈川県横浜市	2016年８月２日	10,100	1.8	9,480	11,700
	Lm-４	MFLP八潮	埼玉県八潮市	2016年８月２日	9,650	1.7	8,574	12,200
	Lm-５	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	2016年８月２日	7,810	1.4	6,652	11,100
	Lm-６	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	2016年８月２日	6,970	1.2	6,074	9,150
	Lm-７	MFLP柏	千葉県柏市	2016年８月２日	6,300	1.1	5,379	8,060
	Lm-８	MFLP堺（注９）	大阪府堺市	2016年８月２日	23,600	4.1	21,334	28,500
	Lm-９	MFLP小牧（注10）	愛知県小牧市	2017年８月４日	8,260	1.4	6,854	9,400
	Lm-10	MFLP日野（注６、11）	東京都日野市	2018年２月２日	12,533	2.2	11,380	14,200
	Lm-11	MFLP平塚	神奈川県平塚市	2018年３月15日	7,027	1.2	6,258	8,340
	Lm-12	MFLPつくば（注12）	茨城県つくばみらい市	2018年12月３日	8,781	1.5	7,876	10,700
	Lm-13	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	2019年２月４日	16,200	2.8	13,751	18,500
	Lm-14	MFLP厚木Ⅱ	神奈川県伊勢原市	2019年２月４日	13,100	2.3	11,551	15,800
	Lm-15	MFLP福岡Ⅰ（注13）	福岡県糟屋郡	2019年２月４日	5,263	0.9	4,525	6,760
	Lm-16	MFLPプロロジスパーク川越（注６）	埼玉県川越市	2020年２月５日	14,800	2.6	13,549	18,050
	Lm-17	MFLP広島Ⅰ	広島県広島市	2020年３月２日	14,480	2.5	12,974	17,100
	Lm-18	MFLP茨木	大阪府茨木市	2020年10月６日	58,900	10.3	54,585	69,300
	Lm-19	MFLP川口Ⅰ	埼玉県川口市	2020年10月６日	18,500	3.2	17,537	20,600
	Lm-20	MFLP八千代勝田台	千葉県八千代市	2022年２月２日	18,000	3.1	16,849	19,300
	Lm-21	MFLP大阪Ⅰ	大阪府大阪市	2022年２月２日	13,900	2.4	13,209	15,400
	Lm-22	MFLP平塚Ⅱ	神奈川県平塚市	2022年２月２日	12,700	2.2	12,090	13,700
	Lm-23	MFLP大阪交野（注14）	大阪府交野市	2023年２月１日	16,500	2.9	14,789	16,200

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得年月日（注１）	取得価格（百万円）（注２）	取得価格比率（注３）	帳簿価額（百万円）（注４）	鑑定評価額（百万円）（注５）
物流不動産	Lm-24	MFLP東名綾瀬（注15）	神奈川県綾瀬市	2023年８月10日	19,530	3.4	19,069	20,400
	Lm-25	MFLP所沢（注14）	埼玉県入間郡	2023年８月10日	4,090	0.7	3,770	4,090
	Lm-26	MFLP平塚Ⅲ	神奈川県平塚市	2024年２月１日	8,410	1.5	8,212	8,510
	Lm-27	MFLP新木場Ⅰ	東京都江東区	2024年２月１日	5,940	1.0	5,895	6,140
	Lm-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋（注６、14）	福岡県糟屋郡	2024年２月１日	3,040	0.5	2,994	3,070
	Lm-29	MFLPつくばみらい（注６）	茨城県つくばみらい市	2026年２月２日	9,676	1.7	9,730	10,291
	Lm-30	MFLP新木場Ⅱ（注14）	東京都江東区	2026年２月２日	7,090	1.2	7,073	6,960
	Lm-31	MFLP・OGUD大阪酉島（注６、14）	大阪府大阪市	2026年２月２日	5,780	1.0	5,792	5,730
	Li-１	アイミッションズパーク厚木	神奈川県厚木市	2024年11月１日	6,560	1.1	6,457	6,520
	Li-２	アイミッションズパーク柏	千葉県柏市	2024年11月１日	8,390	1.5	8,243	8,400
	Li-３	アイミッションズパーク野田	千葉県野田市	2024年11月１日	17,100	3.0	16,618	17,900
	Li-４	アイミッションズパーク守谷（注７）	茨城県つくばみらい市	2024年11月１日	4,330	0.8	4,185	4,390
	Li-５	アイミッションズパーク三郷	埼玉県三郷市	2024年11月１日	7,570	1.3	7,435	8,850
	Li-６	アイミッションズパーク千葉北	千葉県千葉市	2024年11月１日	3,050	0.5	2,990	3,070
	Li-８	アイミッションズパーク守谷２（注８）	茨城県つくばみらい市	2024年11月１日	1,170	0.2	1,132	1,160
	Li-９	アイミッションズパーク柏２	千葉県柏市	2024年11月１日	38,600	6.7	37,862	38,200
	Li-10	アイミッションズパーク印西２	千葉県印西市	2024年11月１日	6,120	1.1	6,000	6,470
	Li-11	アイミッションズパーク東京足立	東京都足立区	2024年11月１日	12,500	2.2	12,424	13,100
	Li-12	アイミッションズパーク三芳	埼玉県入間郡	2024年11月１日	2,910	0.5	2,855	2,990
	Li-13	アイミッションズパーク市川塩浜	千葉県市川市	2024年11月１日	24,300	4.2	24,017	24,300
	Li-14	アイミッションズパーク厚木２	神奈川県伊勢原市	2024年11月１日	4,712	0.8	4,645	5,020
	Li-15	アイミッションズパーク加須	埼玉県加須市	2024年11月１日	3,031	0.5	2,969	3,200
	Li-16	アイミッションズパーク吉川美南（注17）	埼玉県吉川市	2024年11月１日	6,039	1.1	5,993	6,100
	Li-17	アイミッションズパーク春日井	愛知県春日井市	2026年２月２日	3,820	0.7	3,842	3,900
	物流不動産合計				545,133	95.2	510,759	610,671

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得年月日（注１）	取得価格（百万円）（注２）	取得価格比率（注３）	帳簿価額（百万円）（注４）	鑑定評価額（百万円）（注５）
インダストリアル不動産	Im-１	MFIP印西（注16）	千葉県印西市	2016年８月２日	12,220	2.1	10,795	17,300
	Im-２	MFIP印西Ⅱ	千葉県印西市	2021年３月16日	15,150	2.6	13,865	18,700
	インダストリアル不動産合計				27,370	4.8	24,660	36,000
合計					572,503	100.0	535,420	646,671

（注１）本合併により本投資法人がADLから承継した保有資産については、本合併の効力発生日である2024年11月1日を取得日として記載しています。以下同じです。

（注２）「取得価格」は、本投資法人の各保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には取得に要する諸費用を含みません。但し、本合併により本投資法人がADLから承継した保有資産については、パーチェス法により、本投資法人が取得した不動産鑑定評価額が受入価格となることから、2024年10月31日時点の鑑定評価額を取得価格としています。以下同じです。

（注３）「取得価格比率」は、本投資法人の取得価格の合計額に対する各保有資産の取得価格の割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注４）「帳簿価額」には、信託建設仮勘定の金額を含みません。

（注５）「鑑定評価額」は、2026年７月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、各保有資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びシービーアールイー株式会社に委託しています。

（注６）「Marq・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」、「MFLPプロロジスパーク川越」、「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」、「MFLPつくばみらい」及び「MFLP・OGUD大阪酉島」に係る取得価格、帳簿価額及び鑑定評価額は、本投資法人が取得した各物件の（準）共有持分割合（それぞれ50%、50%、25%、50%、50%、41%及び50%）に相当する数値を記載しています。

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

（注８）「アイミッションズパーク守谷２」に係る鑑定評価額のうち土地に相当する鑑定評価額については、当該物件の不動産鑑定評価書において評価対象とされている土地の持分割合（30%）に相当する数値を用いています。

（注９）「MFLP堺」は、2016年８月２日に準共有持分20%を取得し、2020年２月５日及び2020年４月６日にそれぞれ準共有持分70%及び10%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10）「MFLP小牧」は、2017年８月４日に準共有持分40%を取得し、2018年２月２日に準共有持分60%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11）「MFLP日野」は、2018年２月２日に準共有持分15%を取得し、2019年２月４日に準共有持分10%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12）「MFLPつくば」は、2018年12月３日に準共有持分60%を取得し、2019年３月１日に準共有持分40%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13）「MFLP福岡Ⅰ」は、2019年２月４日に準共有持分81%を取得し、2019年４月５日に準共有持分19%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14）「MFLP大阪交野」、「MFLP所沢」、「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」、「MFLP新木場Ⅱ」及び「MFLP・OGUD大阪酉島」に係る取得価格、帳簿価額及び鑑定評価額には信託借地権が含まれています。

（注15）「MFLP東名綾瀬」は、2023年８月10日に共有持分50%を取得し、2024年３月15日に共有持分50%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16）「MFIP印西」は、2016年８月２日に準共有持分20%を取得し、2019年２月４日に準共有持分80%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17）「アイミッションズパーク吉川美南」は、2024年11月１日に準共有持分50%を取得し、2025年５月30日に準共有持分50%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18）「GLP・MFLP市川塩浜」は、2026年９月１日付で「物件名称」を「Marq・MFLP市川塩浜」に変更しました。以下同じです。

（注19）「MFLP横浜大黒」は、2027年１月29日に準共有持分30%を、2027年７月30日に準共有持分20%をそれぞれ譲渡する予定です。以下同じです。

b．建物等の概要

保有資産に係る物件名称、物件タイプ、敷地面積、延床面積、建築時期及び築年数は、以下のとおりです。

区分	物件番号	物件名称	物件タイプ（注１）	敷地面積（㎡）（注２）	延床面積（㎡）（注２）	建築時期（注３）	築年数（年）（注４）
物流不動産	Lm-１	Marq・MFLP市川塩浜（注５）	ランプウェイ型物流施設	52,887	105,019 (52,509)	2014年１月14日	12.5
	Lm-２	MFLP久喜	スロープ型物流施設	35,037	73,153	2014年７月７日	12.1
	Lm-３	MFLP横浜大黒（注５）	ランプウェイ型物流施設	47,974	100,530 (50,265)	2009年４月14日	17.3
	Lm-４	MFLP八潮	ボックス型物流施設	23,422	40,728	2014年３月24日	12.4
	Lm-５	MFLP厚木	スロープ型物流施設	20,522	40,942	2015年３月13日	11.4
	Lm-６	MFLP船橋西浦	ボックス型物流施設	15,518	30,947	2015年２月６日	11.5
	Lm-７	MFLP柏	ボックス型物流施設	15,484	31,242	2015年11月30日	10.7
	Lm-８	MFLP堺	ランプウェイ型物流施設	57,792	125,127	2014年９月11日	11.9
	Lm-９	MFLP小牧	スロープ型物流施設	23,484	40,597	2017年１月31日	9.5
	Lm-10	MFLP日野（注５）	ランプウェイ型物流施設	97,579	205,200 (51,300)	2015年10月16日	10.8
	Lm-11	MFLP平塚	ボックス型物流施設	16,398	33,061	2016年11月30日	9.7
	Lm-12	MFLPつくば	ボックス型物流施設	45,605	既存棟：37,027 増築棟：25,457	既存棟：2010年６月30日 増築棟：2018年３月30日	既存棟：16.1 増築棟：8.3
	Lm-13	MFLP稲沢	スロープ型物流施設	35,074	72,883	2017年５月31日	9.2
	Lm-14	MFLP厚木Ⅱ	スロープ型物流施設	25,991	48,976	2018年４月27日	8.3
	Lm-15	MFLP福岡Ⅰ	ボックス型物流施設	20,093	32,199	2016年10月12日	9.8
	Lm-16	MFLPプロロジスパーク川越（注５）	ランプウェイ型物流施設	58,749	117,337 (58,668)	2018年10月16日	7.8
	Lm-17	MFLP広島Ⅰ	スロープ型物流施設	33,788	68,427	2019年８月30日	6.9
	Lm-18	MFLP茨木	ランプウェイ型物流施設	108,671	230,435	2017年８月26日	8.9
	Lm-19	MFLP川口Ⅰ	スロープ型物流施設	28,194	49,838	2019年10月31日	6.8
	Lm-20	MFLP八千代勝田台	スロープ型物流施設	35,754	74,624	2020年８月31日	5.9
	Lm-21	MFLP大阪Ⅰ	スロープ型物流施設	23,233	43,919	2020年７月16日	6.0
	Lm-22	MFLP平塚Ⅱ	ボックス型物流施設	25,188	48,141	2019年10月31日	6.8
	Lm-23	MFLP大阪交野（注６、７）	スロープ型物流施設	33,877	68,528	2021年９月10日	4.9
	Lm-24	MFLP東名綾瀬	スロープ型物流施設	27,052	56,764	2022年７月25日	4.0

区分	物件番号	物件名称	物件タイプ（注１）	敷地面積（㎡）（注２）	延床面積（㎡）（注２）	建築時期（注３）	築年数（年）（注４）
物流不動産	Lm-25	MFLP所沢（注７）	ボックス型物流施設	10,700	21,721	2021年5月31日	5.2
	Lm-26	MFLP平塚Ⅲ	ボックス型物流施設	14,973	29,474	2023年2月28日	3.4
	Lm-27	MFLP新木場Ⅰ	ボックス型物流施設	4,695	9,584	2023年2月28日	3.4
	Lm-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋（注５、７）	ボックス型物流施設	17,981	35,626 (17,813)	2022年9月30日	3.8
	Lm-29	MFLPつくばみらい（注５）	ランプウェイ型物流施設	39,580	96,212 (39,447)	2025年4月30日	1.3
	Lm-30	MFLP新木場Ⅱ（注７）	ボックス型物流施設	13,299	27,078	2023年4月30日	3.3
	Lm-31	MFLP・OGUD大阪酉島（注５、７）	スロープ型物流施設	26,829	53,856 (26,928)	2024年2月29日	2.4
	Li-１	アイミッションズパーク厚木（注８）	ボックス型物流施設	A棟 4,287	A棟 3,909	A棟 2012年9月14日	A棟 13.9
				B棟 20,665	B棟 15,387	B棟 2012年8月30日	B棟 13.9
	Li-２	アイミッションズパーク柏	ボックス型物流施設	16,069	31,976	2015年3月20日	11.4
	Li-３	アイミッションズパーク野田	ランプウェイ型物流施設	31,281	62,750	2016年2月９日	10.5
	Li-４	アイミッションズパーク守谷（注９）	ボックス型物流施設	20,330	18,680	2017年3月31日	9.3
	Li-５	アイミッションズパーク三郷	ボックス型物流施設	15,110	22,506	2017年7月25日	9.0
	Li-６	アイミッションズパーク千葉北	ボックス型物流施設	14,447	9,841	2017年11月30日	8.7
	Li-８	アイミッションズパーク守谷２（注９）	ボックス型物流施設	20,330	6,779	1994年12月20日	31.6
	Li-９	アイミッションズパーク柏２	ランプウェイ型物流施設	58,391	117,435	2018年8月20日	7.9
	Li-10	アイミッションズパーク印西２	ボックス型物流施設	32,074	26,938	2019年3月11日	7.4
	Li-11	アイミッションズパーク東京足立	ボックス型物流施設	9,901	27,872	2018年5月17日	8.2
	Li-12	アイミッションズパーク三芳	ボックス型物流施設	9,401	10,300	2019年9月20日	6.9

区分	物件番号	物件名称	物件タイプ（注１）	敷地面積（㎡）（注２）	延床面積（㎡）（注２）	建築時期（注３）	築年数（年）（注４）
物流不動産	Li-13	アイミッションズパーク市川塩浜	スロープ型物流施設	27,334	57,724	2019年８月７日	7.0
	Li-14	アイミッションズパーク厚木２	ボックス型物流施設	7,581	15,530	2022年６月30日	4.1
	Li-15	アイミッションズパーク加須	ボックス型物流施設	7,292	11,173	2022年９月15日	3.9
	Li-16	アイミッションズパーク吉川美南	ボックス型物流施設	10,585	17,852	2023年９月15日	2.9
	Li-17	アイミッションズパーク春日井	ボックス型物流施設	7,116	14,306	2023年１月31日	3.5
	物流不動産合計（平均）（注５、10）			1,327,308	2,545,636 (2,128,785)	－	8.7
インダストリアル不動産	Im-１	MFIP印西	データセンター	25,000	40,478	2014年２月28日	12.4
	Im-２	MFIP印西Ⅱ	データセンター	18,274	27,268	2020年５月31日	6.2
	インダストリアル不動産合計（平均）（注５）			43,274	67,746	－	9.9
合計（平均）（注５、10）				1,370,582	2,613,382 (2,196,532)	－	8.7

（注１）「物件タイプ」は、ランプウェイを使用することにより、貨物輸送トラックが２階以上の各フロアのうち複数のフロアに設けられたトラックバースに直接アクセスすることが可能な物流施設（以下、「ランプウェイ型物流施設」といいます。）に該当する物件には「ランプウェイ型物流施設」と、スロープを使用することにより、貨物輸送トラックが２階以上の一部のフロアに設けられたトラックバースに直接アクセス可能な物流施設（以下、「スロープ型物流施設」といいます。）に該当する物件には「スロープ型物流施設」と、貨物輸送トラックが地上階に設けられたトラックバースにアクセスし、２階以上のフロアには垂直搬送設備の利用により貨物等を搬送する物流施設（以下、「ボックス型物流施設」といいます。）に該当する物件には「ボックス型物流施設」と、それぞれ記載しています。インダストリアル不動産については、建物の「物件タイプ」には具体的な用途を記載しています。

（注２）「敷地面積」及び「延床面積」は、本投資法人の各保有資産の土地又は建物に係る登記簿上の表示に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。なお、「MFLPつくば」について、既存棟に係る延床面積は上段に、増築棟に係る延床面積は下段に記載しています。

（注３）「建築時期」は、本投資法人の各保有資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。なお、「MFLPつくば」について、既存棟に係る建築時期は上段に、増築棟に係る建築時期は下段に記載しています。

（注４）「築年数」は、本投資法人の各保有資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2026年７月31日までの築年数を、小数第２位を四捨五入して記載しています。各区分の合計（平均）欄及び合計（平均）欄は、各物件の（準）共有持分を考慮した延床面積に基づく加重平均値を記載しています。なお、「MFLPつくば」について、既存棟に係る築年数は上段に、増築棟に係る築年数は下段に記載しています。「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）「Marq・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」、「MFLPプロロジスパーク川越」、「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」、「MFLPつくばみらい」及び「MFLP・OGUD大阪酉島」に係る延床面積は、括弧内に本投資法人が保有している各物件の（準）共有持分割合（それぞれ50%、50%、25%、50%、50%、41%及び50%）に相当する数値を記載しています。「延床面積」に係る「物流不動産合計（平均）」欄及び「合計（平均）」欄には、各物件の（準）共有持分を考慮した、各保有資産の「延床面積」の物流不動産の合計値又は合計値を括弧内に記載しています。

（注６）「MFLP大阪交野」の土地は、東部大阪都市計画事業星田北土地区画整理事業施工区域内に所在する仮換地です。敷地面積については、仮換地証明書に記載されている仮換地面積の合計を記載しています。

（注７）「MFLP大阪交野」、「MFLP所沢」、「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」、「MFLP新木場Ⅱ」及び「MFLP・OGUD大阪酉島」に係る敷地面積には信託借地権が含まれています。

（注８）「アイミッションズパーク厚木」は、２棟の物流不動産（A棟及びB棟）により構成されており、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９）「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㎡となります。

（注10）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㎡を重複して計算することはしていません。

ｃ．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、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社又はシービーアールイー株式会社に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。当該鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社又はシービーアールイー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。

区分	物件番号	信託不動産（物件名称）	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額（百万円）	積算価格（百万円）	収益価格（百万円）				
							直接還元法による価格	還元利回り（%）	ＤＣＦ法による価格	割引率（%）	最終還元利回り（%）
物流不動産	Lm-１	Marq・MFLP市川塩浜（注１）	一般財団法人日本不動産研究所	2026年7月31日	21,250	20,600	21,650	3.4	20,800	3.2	3.6
	Lm-２	MFLP久喜	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年7月31日	16,600	12,200	15,100	3.9	17,200	１～３年度 4.0 ４年度以降 4.1	4.1
	Lm-３	MFLP横浜大黒（注１）	大和不動産鑑定株式会社	2026年7月31日	11,700	13,300	11,700	4.1	11,700	3.9	4.3
	Lm-４	MFLP八潮	一般財団法人日本不動産研究所	2026年7月31日	12,200	12,000	12,300	3.8	12,000	3.6	4.0
	Lm-５	MFLP厚木	一般財団法人日本不動産研究所	2026年7月31日	11,100	11,000	11,200	3.8	11,000	3.5	4.0
	Lm-６	MFLP船橋西浦	一般財団法人日本不動産研究所	2026年7月31日	9,150	8,820	9,320	3.9	8,980	3.7	4.1
	Lm-７	MFLP柏	一般財団法人日本不動産研究所	2026年7月31日	8,060	7,740	8,070	4.0	8,050	3.7	4.0
	Lm-８	MFLP堺	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年7月31日	28,500	26,700	28,600	4.0	28,500	初年度 4.0 ２年度以降 4.2	4.2
	Lm-９	MFLP小牧	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年7月31日	9,400	8,720	9,500	4.0	9,350	4.2	4.2
	Lm-10	MFLP日野（注１）	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年7月31日	14,200	13,800	14,100	3.7	14,300	初年度 3.8 ２年度以降 3.9	3.9
	Lm-11	MFLP平塚	一般財団法人日本不動産研究所	2026年7月31日	8,340	7,930	8,460	3.9	8,220	3.7	4.1
	Lm-12	MFLPつくば	一般財団法人日本不動産研究所	2026年7月31日	10,700	9,460	10,900	4.4	10,500	4.0	4.5
	Lm-13	MFLP稲沢	一般財団法人日本不動産研究所	2026年7月31日	18,500	14,400	18,800	4.0	18,100	3.7	4.1

区分	物件番号	信託不動産（物件名称）	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額（百万円）	積算価格（百万円）	収益価格（百万円）				
							直接還元法による価格	還元利回り（%）	ＤＣＦ法による価格	割引率（%）	最終還元利回り（%）
物流不動産	Lm-14	MFLP厚木Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年7月31日	15,800	14,800	15,900	3.7	15,700	１～２年度 3.7 ３年度以降 3.9	3.9
	Lm-15	MFLP福岡Ⅰ	一般財団法人日本不動産研究所	2026年7月31日	6,760	5,720	6,830	4.1	6,680	3.9	4.3
	Lm-16	MFLPプロロジスパーク川越（注１）	一般財団法人日本不動産研究所	2026年7月31日	18,050	17,750	18,300	3.7	17,800	3.5	3.9
	Lm-17	MFLP広島Ⅰ	一般財団法人日本不動産研究所	2026年7月31日	17,100	15,900	17,200	4.1	16,900	3.9	4.3
	Lm-18	MFLP茨木	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年7月31日	69,300	60,600	69,900	3.6	69,100	3.8	3.8
	Lm-19	MFLP川口Ⅰ	一般財団法人日本不動産研究所	2026年7月31日	20,600	20,300	20,800	3.6	20,300	3.3	3.8
	Lm-20	MFLP八千代勝田台	一般財団法人日本不動産研究所	2026年7月31日	19,300	20,200	19,400	3.9	19,200	3.7	4.1
	Lm-21	MFLP大阪Ⅰ	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年7月31日	15,400	13,200	15,300	3.7	15,400	１～９年度 3.8 10年度以降 3.9	3.9
	Lm-22	MFLP平塚Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	2026年7月31日	13,700	13,400	13,900	3.8	13,400	3.6	4.0
	Lm-23	MFLP大阪交野（注２）	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年7月31日	16,200	14,500	16,300	4.4	16,100	１～５年度 4.3 ６年度以降 4.4	4.6
	Lm-24	MFLP東名綾瀬	一般財団法人日本不動産研究所	2026年7月31日	20,400	20,200	20,400	3.5	20,300	3.2	3.6
	Lm-25	MFLP所沢（注２）	一般財団法人日本不動産研究所	2026年7月31日	4,090	3,880	4,140	4.6	4,040	3.6	5.4
	Lm-26	MFLP平塚Ⅲ	一般財団法人日本不動産研究所	2026年7月31日	8,510	8,450	8,610	3.9	8,410	3.7	4.1
	Lm-27	MFLP新木場Ⅰ	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年7月31日	6,140	6,100	6,380	3.3	6,040	１～７年度 3.4 ８年度以降 3.5	3.5
	Lm-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋（注１、２）	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年7月31日	3,070	2,810	3,030	4.6	3,080	4.5	4.8

区分	物件番号	信託不動産(物件名称)	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額(百万円)	積算価格(百万円)	収益価格(百万円)				
							直接還元法による価格	還元利回り(%)	ＤＣＦ法による価格	割引率(%)	最終還元利回り(%)
物流不動産	Lm-29	MFLP つくば みらい（注１）	一般財団法人日本不動産研究所	2026年7月31日	10,291	9,102	10,373	3.9	10,168	3.6	4.1
	Lm-30	MFLP 新木場Ⅱ（注２）	一般財団法人日本不動産研究所	2026年7月31日	6,960	6,850	7,020	4.2	6,890	3.2	4.9
	Lm-31	MFLP・OGUD 大阪酉島（注１、２）	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年7月31日	5,730	4,470	5,750	4.0	5,720	初年度 3.8 ２～３年度 3.9 ４年度以降 4.0	4.2
	Li-１	アイミッションズパーク厚木	一般財団法人日本不動産研究所	2026年7月31日	6,520	6,400	6,570	4.0	6,460	3.6	4.2
	Li-２	アイミッションズパーク柏	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年7月31日	8,400	8,060	8,620	4.0	8,300	初年度 4.0 ２年度以降 4.2	4.2
	Li-３	アイミッションズパーク野田	一般財団法人日本不動産研究所	2026年7月31日	17,900	13,700	18,000	3.9	17,800	3.6	4.0
	Li-４	アイミッションズパーク守谷	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年7月31日	4,390	3,770	4,400	4.2	4,390	１～３年度 4.3 ４年度以降 4.4	4.4
	Li-５	アイミッションズパーク三郷	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年7月31日	8,850	7,630	8,920	3.7	8,820	１～８年度 3.7 ９年度以降 3.9	3.9
	Li-６	アイミッションズパーク千葉北	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年7月31日	3,070	2,980	3,060	4.1	3,070	１～６年度 4.1 ７年度以降 4.3	4.3
	Li-８	アイミッションズパーク守谷２	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年7月31日	1,160	1,020	1,140	4.4	1,170	１～８年度 4.4 ９年度以降 4.6	4.6
	Li-９	アイミッションズパーク柏２	一般財団法人日本不動産研究所	2026年7月31日	38,200	36,500	38,500	3.8	37,800	3.4	3.8
	Li-10	アイミッションズパーク印西２	一般財団法人日本不動産研究所	2026年7月31日	6,470	6,420	6,520	4.2	6,420	3.9	4.3

区分	物件番号	信託不動産(物件名称)	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額(百万円)	積算価格(百万円)	収益価格（百万円）				
							直接還元法による価格	還元利回り(%)	ＤＣＦ法による価格	割引率(%)	最終還元利回り(%)
物流不動産	Li-11	アイミッションズパーク東京足立	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年7月31日	13,100	13,400	13,800	3.6	12,800	１～３年度 3.6 ４年度以降 3.8	3.8
	Li-12	アイミッションズパーク三芳	一般財団法人日本不動産研究所	2026年7月31日	2,990	2,580	3,010	3.9	2,960	3.6	4.0
	Li-13	アイミッションズパーク市川塩浜	株式会社谷澤総合鑑定所	2026年7月31日	24,300	23,800	24,900	3.5	24,000	１～３年度 3.5 ４年度以降 3.7	3.7
	Li-14	アイミッションズパーク厚木２	一般財団法人日本不動産研究所	2026年7月31日	5,020	4,600	5,030	3.9	5,010	3.6	4.0
	Li-15	アイミッションズパーク加須	一般財団法人日本不動産研究所	2026年7月31日	3,200	3,090	3,210	4.1	3,190	3.8	4.2
	Li-16	アイミッションズパーク吉川美南	一般財団法人日本不動産研究所	2026年7月31日	6,100	5,880	6,120	3.8	6,080	3.5	3.9
	Li-17	アイミッションズパーク春日井	一般財団法人日本不動産研究所	2026年7月31日	3,900	3,670	3,950	4.2	3,850	4.0	4.4
	物流不動産合計				610,671	568,402	614,983		606,048		
インダストリアル不動産	Im-１	MFIP印西	シービーアールイー株式会社	2026年7月31日	17,300	9,380	17,300	3.8	17,300	3.5	3.9
	Im-２	MFIP印西Ⅱ	シービーアールイー株式会社	2026年7月31日	18,700	8,640	18,700	3.8	18,700	3.5	3.9
	インダストリアル不動産合計				36,000	18,020	36,000		36,000		
ポートフォリオ　合計					646,671	586,422	650,983		642,048		

（注１）「Marq・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」、「MFLPプロロジスパーク川越」、「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」、「MFLPつくばみらい」及び「MFLP・OGUD大阪西島」に係る鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、本投資法人が保有している各物件の（準）共有持分割合（それぞれ50%、50%、25%、50%、50%、41%及び50%）に相当する数値を記載しています。

（注２）「MFLP大阪交野」、「MFLP所沢」、「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」、「MFLP新木場Ⅱ」及び「MFLP・OGUD大阪西島」に係る鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格には、信託借地権が含まれています。

d．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。なお、これらの報告書の内容は、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。

区分	物件番号	物件名称	建物状況報告書			地震リスク評価報告書		
			調査業者	調査書日付	中長期修繕更新費用の見積額（千円）（注１）	調査業者	評価書日付	PML値（%）
物流不動産	Lm-１	Marq・MFLP市川塩浜（注２）	東京海上ディーアール株式会社	2025年12月	307,747	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	1.4
	Lm-２	MFLP久喜	東京海上ディーアール株式会社	2025年12月	577,267	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	2.7
	Lm-３	MFLP横浜大黒（注２）	東京海上ディーアール株式会社	2025年12月	409,745	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	1.5
	Lm-４	MFLP八潮	東京海上ディーアール株式会社	2025年12月	396,974	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	1.7
	Lm-５	MFLP厚木	東京海上ディーアール株式会社	2025年12月	267,172	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	4.4
	Lm-６	MFLP船橋西浦	東京海上ディーアール株式会社	2025年12月	247,396	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	3.4
	Lm-７	MFLP柏	東京海上ディーアール株式会社	2025年12月	205,387	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	1.9
	Lm-８	MFLP堺	東京海上ディーアール株式会社	2024年12月	772,119	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	3.5
	Lm-９	MFLP小牧	東京海上ディーアール株式会社	2022年７月	189,796	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	1.6
	Lm-10	MFLP日野（注２）	東京海上ディーアール株式会社	2022年11月	倉庫棟133,386 厚生棟471	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	倉庫棟0.6 厚生棟11.8
	Lm-11	MFLP平塚	東京海上ディーアール株式会社	2022年11月	103,396	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	7.0
	Lm-12	MFLPつくば	東京海上ディーアール株式会社	2023年８月	283,698	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	2.6
	Lm-13	MFLP稲沢	東京海上ディーアール株式会社	2024年１月	332,187	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	7.1
	Lm-14	MFLP厚木Ⅱ	東京海上ディーアール株式会社	2024年１月	232,127	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	9.7
	Lm-15	MFLP福岡Ⅰ	東京海上ディーアール株式会社	2024年１月	133,213	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	0.9
	Lm-16	MFLPプロロジスパーク川越（注２）	東京海上ディーアール株式会社	2024年10月	326,642	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	2.4
	Lm-17	MFLP広島Ⅰ	東京海上ディーアール株式会社	2024年12月	300,420	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	2.3
	Lm-18	MFLP茨木	東京海上ディーアール株式会社	2025年８月	1,985,706	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	0.9

区分	物件番号	物件名称	建物状況報告書			地震リスク評価報告書		
			調査業者	調査書日付	中長期修繕更新費用の見積額（千円）（注１）	調査業者	評価書日付	PML値（%）
物流不動産	Lm-19	MFLP川口Ⅰ	東京海上ディーアール株式会社	2025年８月	260,704	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	4.2
	Lm-20	MFLP八千代勝田台	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月	249,935	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	3.5
	Lm-21	MFLP大阪Ⅰ	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月	140,424	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	8.3
	Lm-22	MFLP平塚Ⅱ	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月	151,046	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	11.0
	Lm-23	MFLP大阪交野	東京海上ディーアール株式会社	2023年１月	202,978	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	4.6
	Lm-24	MFLP東名綾瀬	東京海上ディーアール株式会社	2023年５月	84,956	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	7.4
	Lm-25	MFLP所沢	東京海上ディーアール株式会社	2023年５月	60,198	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	3.1
	Lm-26	MFLP平塚Ⅲ	東京海上ディーアール株式会社	2023年５月	86,214	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	11.8
	Lm-27	MFLP新木場Ⅰ	東京海上ディーアール株式会社	2023年５月	37,596	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	3.4
	Lm-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋（注２）	東京海上ディーアール株式会社	2023年６月	58,252	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	0.6
	Lm-29	MFLPつくばみらい（注２）	東京海上ディーアール株式会社	2025年12月	97,985	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	2.6
	Lm-30	MFLP新木場Ⅱ	東京海上ディーアール株式会社	2025年11月	82,569	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	2.8
	Lm-31	MFLP・OGUD大阪酉島（注２）	東京海上ディーアール株式会社	2025年11月	76,168	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	4.8

区分	物件番号	物件名称	建物状況報告書			地震リスク評価報告書		
			調査業者	調査書日付	中長期修繕更新費用の見積額（千円）（注１）	調査業者	評価書日付	PML値（%）
物流不動産	Li-１	アイミッションズパーク厚木	東京海上ディーアール株式会社	2024年２月	A棟 26,378	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	A棟 8.9
					B棟 52,160		2026年９月	B棟 8.2
	Li-２	アイミッションズパーク柏	東京海上ディーアール株式会社	2024年２月	256,023	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	5.4
	Li-３	アイミッションズパーク野田	東京海上ディーアール株式会社	2024年２月	198,098	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	1.8
	Li-４	アイミッションズパーク守谷	東京海上ディーアール株式会社	2024年２月	47,142	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	5.4
	Li-５	アイミッションズパーク三郷	東京海上ディーアール株式会社	2024年２月	66,872	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	4.4
	Li-６	アイミッションズパーク千葉北	東京海上ディーアール株式会社	2023年12月	45,526	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	4.9
	Li-８	アイミッションズパーク守谷２	東京海上ディーアール株式会社	2024年10月	168,407	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	7.3
	Li-９	アイミッションズパーク柏２	東京海上ディーアール株式会社	2024年10月	389,275	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	2.9
	Li-10	アイミッションズパーク印西２	東京海上ディーアール株式会社	2025年11月	106,951	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	2.7
	Li-11	アイミッションズパーク東京足立	東京海上ディーアール株式会社	2025年11月	94,556	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	5.0
	Li-12	アイミッションズパーク三芳	東京海上ディーアール株式会社	2025年11月	32,408	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	5.6
	Li-13	アイミッションズパーク市川塩浜	東京海上ディーアール株式会社	2022年９月	154,689	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	3.4
	Li-14	アイミッションズパーク厚木２	東京海上ディーアール株式会社	2024年７月	48,520	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	11.2
	Li-15	アイミッションズパーク加須	東京海上ディーアール株式会社	2024年７月	33,873	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	1.9
	Li-16	アイミッションズパーク吉川美南	東京海上ディーアール株式会社	2024年７月	70,097	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	3.7
	Li-17	アイミッションズパーク春日井	東京海上ディーアール株式会社	2025年12月	45,792	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	1.5
	小計				10,630,642			

区分	物件番号	物件名称	建物状況報告書			地震リスク評価報告書		
			調査業者	調査書日付	中長期修繕更新費用の見積額（千円）（注１）	調査業者	評価書日付	PML値（%）
インダストリアル不動産	Im-１	MFIP印西	東京海上ディーアール株式会社	2024年１月	487,293	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	1.9
	Im-２	MFIP印西Ⅱ	東京海上ディーアール株式会社	2026年２月	191,739	東京海上ディーアール株式会社	2026年９月	1.1
	小計				679,032			
合計／ポートフォリオPML値（注３）					11,309,674			1.4

（注１）「中長期修繕更新費用の見積額」は、調査書日付から起算して12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）「Marq・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」、「MFLPプロロジスパーク川越」、「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」、「MFLPつくばみらい」及び「MFLP・OGUD大阪酉島」に係る中長期修繕更新費用の見積額は、本投資法人が保有している各物件の（準）共有持分割合（それぞれ50%、50%、25%、50%、50%、41%及び50%）に相当する数値を、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注３）「ポートフォリオPML値」は、東京海上ディーアール株式会社が試算した2026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き記載しています。なお、当該ポートフォリオPML値については「Marq・MFLP市川塩浜」、「MFLP久喜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP八潮」、「MFLP厚木」、「MFLP船橋西浦」、「MFLP柏」、「MFLP堺」、「MFLP小牧」、「MFLP日野」、「MFLP平塚」、「MFLPつくば」、「MFLP稲沢」、「MFLP厚木Ⅱ」、「MFLP福岡Ⅰ」、「MFLPプロロジスパーク川越」、「MFLP広島Ⅰ」、「MFLP茨木」、「MFLP川口Ⅰ」、「MFLP八千代勝田台」、「MFLP大阪Ⅰ」、「MFLP平塚Ⅱ」、「MFLP大阪交野」、「MFLP東名綾瀬」、「MFLP所沢」、「MFLP平塚Ⅲ」、「MFLP新木場Ⅰ」、「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」、「MFLPつくばみらい」、「MFLP新木場Ⅱ」、「MFLP・OGUD大阪酉島」、「アイミッションズパーク厚木」、「アイミッションズパーク柏」、「アイミッションズパーク野田」、「アイミッションズパーク守谷」、「アイミッションズパーク三郷」、「アイミッションズパーク千葉北」、「アイミッションズパーク守谷２」、「アイミッションズパーク柏２」、「アイミッションズパーク印西２」、「アイミッションズパーク東京足立」、「アイミッションズパーク三芳」、「アイミッションズパーク市川塩浜」、「アイミッションズパーク厚木２」、「アイミッションズパーク加須」、「アイミッションズパーク吉川美南」、「アイミッションズパーク春日井」、「MFIP印西」及び「MFIP印西Ⅱ」を対象とし、各物件の準共有持分を考慮しています。

e.保有資産に係る担保の状況

該当事項はありません。

（イ）保有資産の個別不動産の概要

以下の表は、本投資法人が当期末において保有する各保有資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。また、個別物件表において用いられている用語は以下のとおりであり、個別物件表については以下に掲げる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2026年７月31日現在の状況を記載しています。

ａ．区分に関する説明

・「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各用途の分類に応じて記載しています。

ｂ．特定資産の概要に関する説明

・「特定資産の種類」は、2026年７月31日現在の各保有資産の種類を記載しています。
・「取得年月日」は、各保有資産に係る信託受益権売買契約書に記載された取得年月日を記載しています。但し、本合併により本投資法人がADLから承継した保有資産については、本合併の効力発生日である2024年11月１日を取得日として記載しています。
・「取得価格」は、各保有資産に係る信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
・「信託受益権の概要」は、本書の日付現在における信託受託者、信託設定日及び信託期間満了日の概要を記載しています。
・土地の「所在地」は、登記簿上の建物の所在（複数ある場合にはそのうちの一地番）を記載しています。
・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。
・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
・土地の「容積率」は、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。）第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）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又は制限されることがあり、実際に適用される容積率と異なる場合があります。
・土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築であることその他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される建ぺい率と異なる場合があります。
・土地及び建物の「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
・「PM会社／LM会社」は、各物件についてプロパティ・マネジメント業務委託契約又はロジスティクスマネジメント契約を締結しているプロパティ・マネジメント会社（PM会社）又はロジスティクスマネジメント会社（以下「LM会社」といいます。）を記載しています。「ロジスティクスマネジメント」とは、プロパティ・マネジメント業務を包含する、物流不動産やインダストリアル不動産における総合的なマネジメント業務を提供することをいいます。ロジスティクスマネジメント契約の詳細については、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第３ 管理及び運営／１ 資産管理等の概要／（５）その他」をご参照ください。
・「マスターリース会社」は、各保有資産についてマスターリース契約を締結し又は締結予定のマスターリース会社（もしあれば）を記載しています。
・「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結され又は締結予定であるものについて「パス・スルー」と記載しています。
・建物の「建築時期」は、各建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。
・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。
・建物の「構造／階数」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいています。主たる建物が複数ある場合には、延床面積が最も大きい主たる建物の登記簿上の記載に基づいています。
・建物の「物件タイプ」は、ランプウェイを使用することにより、貨物輸送トラックが２階以上の各フロアに設けられたトラックバースに直接アクセスすることが可能な物流施設（以下「ランプウェイ型物流施設」といいます。）に該当する物件には「ランプウェイ型物流施設」と、スロープを使用することに

より、貨物輸送トラックが２階以上の一部のフロアに設けられたトラックバースに直接アクセスすることが可能な物流施設（以下「スロープ型物流施設」といいます。）に該当する物件には「スロープ型物流施設」と、貨物輸送トラックが地上階に設けられたトラックバースにアクセスし、２階以上のフロアには垂直搬送設備の利用により貨物等を搬送する物流施設（以下「ボックス型物流施設」といいます。）に該当する物件には「ボックス型物流施設」と、それぞれ記載しています。インダストリアル不動産については、建物の「物件タイプ」には具体的な用途を記載しています。

・建物の「環境評価」は、当該建物の新築時に一般財団法人建築環境・省エネルギー機構（以下「IBEC」といいます。）又はIBECの指定認証機関へCASBEE認証の申請を行ったものについては、そのレポート記載の評価結果を記載しています。また、かかるCASBEE（建築環境総合性能評価システム）に基づき各自治体において実施されている建築環境総合性能評価制度に基づき、各自治体へ届出を行い、公表を受けているものについてはその公表結果を記載しています。更には、2026年７月31日現在において外部評価機関による環境認証であるDBJ Green Building認証（注１）及びBELS認証（注２）を受けているものについては、その認証結果を記載しています。なお、CASBEE（建築環境総合性能評価システム）は、建築物の環境性能で評価し格付する手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。IBEC及びその指定認証機関が認証するCASBEE認証は建築物のライフサイクルに対応して、CASBEE-企画、CASBEE-新築、CASBEE-既存及びCASBEE-改修の主に４つの評価ツールから構成され、デザインプロセスにおける各段階で活用されます（CASBEE大阪みらい（大阪市）及びCASBEE大阪府などの自治体版については、新築時のみの評価となり、ライフサイクルに対応した種別はありません。）。評価結果は、「Ｓランク（素晴らしい）」から、「Ａランク（大変良い）」、「Ｂ＋ランク（良い）」、「Ｂ－ランク（やや劣る）」又は「Ｃランク（劣る）」という５段階のランキングで与えられます。また、CASBEE-不動産は、竣工後１年以上経過した建築物を対象に、CASBEE（建築環境総合性能評価システム）における建物の環境評価の結果を不動産評価に活用することを目的として開発されたものであり、「エネルギー／温暖化ガス」、「水」、「資源利用／安全」、「生物多様性／敷地」、「屋内環境」の５分類の評価項目で評価され、これにより「Ｓランク（素晴らしい）」から、「Ａランク（大変良い）」、「Ｂ＋ランク（良い）」又は「Ｂランク（必須項目を満足）」の４段階のランキングで評価結果が与えられます。当該評価結果の内容は、一定時点における一定の判断手法を用いて行った評価結果であり、評価の第三者性、評価内容の妥当性及び正確性、並びに評価対象たる建物の性能を保証するものではありません。なお、外部評価機関による環境認証制度等（上記DBJ Green Building認証及びCASBEE認証その他の建築環境総合性能評価制度を含みますが、これらに限りません。）に基づき認証を取得した場合において、その期限が満了し又はその認証が失効等することがあり、その際に、かかる認証を再取得し又は継続するとの保証も確約もなされていません。

（注１）「DBJ Green Building認証」は、ビルの環境性能に加えて、防犯や防災及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産（「Green Building」）の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定するものです。なお、認証の評価は、その評価に応じて、５段階の認証が付与されます。具体的には上から順に５つ星（国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル）、４つ星（極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル）、３つ星（非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル）、２つ星（優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル）及び１つ星（十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル）の５段階に分かれています。

（注２）「BELS認証」は、2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」が国土交通省において制定されたことに伴い、当該ガイドラインに基づき第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された建築物省エネルギー性能表示制度をいいます。

・「テナント数」は、2026年７月31日現在における各保有資産の建物に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、各保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、保有資産につき同一の賃借人が同一の建物に関して複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該賃借人は１として総数を算出しています。また、売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約数は「テナント数」に含めていません。

ｃ．特記事項に関する説明

・「特記事項」には、本書の日付現在において各不動産又は各保有資産の権利関係・利用・安全性等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

d．テナント賃貸借の概要に関する説明

・「テナント賃貸借の概要」は、各保有資産に関し、賃貸面積の上位３テナント（同順位のテナントがある場合には、それらを含みます。）について、2026年７月31日現在において効力を有する賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約は除きます。なお、2026年７月31日時点で空室となっている建物又は貸室に関し当該時点で賃貸借契約を締結済みであれば、当該時点で入居・引き渡しがないとしても賃貸が行われているものとして賃貸借契約に含めています。）の内容を記載しています。なお、各保有資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとマスターリース会社との転貸借契約の内容を記載しています。

・「テナント名」は、各保有資産に関し、賃貸面積の上位３テナント（同順位のテナントがある場合には、それらを含みます。）の名称を記載しています。

・「業種」は、株式会社東京商工リサーチの調査又は総務省の日本標準産業分類に基づく業種の区分に従った賃借人の業種を記載しています。

・「賃貸面積」は、賃貸借契約に規定された賃貸面積（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計面積）を記載しています。

・「賃貸面積比率」は、賃貸借契約に規定された賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を小数第２位を四捨五入して記載しています。

・「賃貸借期間」は、賃貸借契約に規定された賃貸借期間を記載しています。当該賃貸借期間は、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（１つのテナントに対して複数の区画を賃貸している場合で、当該区画のそれぞれについて契約書所定の賃貸借の開始日から賃貸借の終了日までの期間が異なるときは、各当該区画の年間賃料で加重平均して算出した期間）であり、小数第２位を四捨五入して記載しています。また、当該賃貸借期間は、本投資法人の取得時点における残存賃貸借期間とは異なります。なお、各保有資産のテナントの平均残存賃貸借期間の詳細については、後記「（ウ）賃貸借の概要／a．賃貸借の概要」をご参照ください。

・「年間賃料」は、2026年７月31日現在における当該各賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2026年７月分の賃料（共益費を含みます。）を記載しています。また、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、2026年７月31日現在における当該各賃貸借契約に規定する敷金及び保証金の残高（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各賃貸借契約に表示された敷金・保証金の残高の合計額について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2026年７月分の敷金及び保証金の残高を記載しています。

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

＜保有資産＞

<table>
<tr><td>物件番号
Lm－１</td><td colspan="2">Marq・MFLP市川塩浜（注１）</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2016年９月１日</td><td>信託設定日</td><td>2016年９月１日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>15,500百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2026年８月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権
（準共有持分50％）</td><td rowspan="9">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権
（準共有持分50％）</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>千葉県市川市塩浜一丁目６番３</td><td>建築時期</td><td>2014年１月14日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>52,887㎡</td><td>延床面積</td><td>105,019㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄筋コンクリート造５階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％</td><td>種類</td><td>倉庫・事務所</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>日本ＧＬＰ株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ランプウェイ型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>市川塩浜合同会社（注２）</td><td>環境評価</td><td>CASBEE新築Ａランク（注３）/CASBEE不動産Ｓランク（注３）/BELS（ZEB-Ready）５つ星</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>パス・スルー</td><td colspan="2">テナント数</td><td>５</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・準共有者間協定書（以下この特記事項において「本協定」といいます。）において、以下の事項が定められています。
①　準共有者は、信託受益権について本協定締結日より５年間、分割を請求しないことに合意しています（以下この特記事項において「不分割特約」といいます。）。なお、不分割特約の期間満了１年前までに準共有者のいずれかから不分割特約を更新することを拒絶する旨の意思表示がなされない場合に限り、不分割特約は当該期間満了の日より起算して５年間の期間で更新されるものとされています。
②　多数準共有者（原則として持分割合が過半数となる準共有持分を保有する一又は複数の準共有者をいいます。なお、他の準共有者が多数準共有者に選定されています。以下この特記事項において同じです。）は、全準共有者の合意により決定する事項について、準共有者のいずれかが提案（但し、準共有者の利益の最大化の観点から不合理な提案である場合を除きます。）を行った後、20営業日を経過しても相手方の同意を得られない場合等の一定の事由が生じた場合、少数準共有者（多数準共有者以外の他の準共有者をいいます。以下この特記事項において同じです。）の一部又は全員に対して、少数準共有者が保有する準共有持分を物件評価額（信託不動産又は信託受益権すべて（準共有持分100％）の評価額をいいます。以下この特記事項において同じです。）に売却対象となる準共有持分割合を乗じた金額により、自己又は本協定に定める一定の者に売り渡すことを請求できるものとされています。
③　少数準共有者は、準共有者の合意により決定する事項について、準共有者のいずれかが提案（但し、準共有者の利益の最大化の観点から不合理な提案である場合を除きます。）を行った後、20営業日を経過しても相手方の同意を得られない場合等の一定の事由が生じた場合、多数準共有者に対して、多数準共有者等が保有する準共有持分を、物件評価額に売却対象となる準共有持分割合を乗じた金額により、自己又は本協定に定める一定の者に売り渡すことを請求できるものとされています。
④　各準共有者は、自己の保有する準共有持分を譲渡する場合には⑤に定める手続に従うことを要するものとし、また、自己の保有する準共有持分につき質権又は譲渡担保権の設定その他譲渡以外の処分を行う場合には他の全ての準共有者の事前の書面による承諾を得なければならないものとされています。
⑤　各準共有者は、本協定に定める一定の者以外に準共有持分を売却しようとする場合には、第三者に準共有持分の売買の申込又は承諾の意思表示を行う前に、他の全ての準共有者との間で、優先して事前に譲渡交渉を行うものとして、譲渡価格等について協議することとされています。
・本件土地より縁石の一部が北東側隣接地に越境していますが、かかる越境について隣地所有者と覚書を締結しています。</td></tr>
</table>

（注１）「GLP・MFLP市川塩浜」は、2026年９月１日付で「物件名称」を「Marq・MFLP市川塩浜」に変更しました。

（注２）マスターリース契約（パス・スルー型）を締結している市川塩浜合同会社は、利害関係者に該当します。なお、「Marq・MFLP市川塩浜」に設置された太陽光発電設備については、当該マスターリース契約の賃貸の対象になっています。

（注３）本書の日付現在で既に認証期限が到来しています。

テナント賃貸借の概要（注１）						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
楽天株式会社	情報通信業	54,897㎡	54.0%	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						
中途解約：賃貸借期間中に本契約を解除することはできません。						
賃料改定：一定の条件のもと改定することができるとされています。						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
エイチ・アンド・エムヘネス・アンド・マウリッツ・ジャパン株式会社	小売業	26,619㎡	26.2%	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						
中途解約：非開示（注２）						
賃料改定：非開示（注２）						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
センコー株式会社	集配利用運送業	12,607㎡	12.4%	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						
中途解約：賃貸借期間中に本契約を解除することはできません。						
賃料改定：一定の条件のもと改定することができるとされています。						

（注１）本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち50%を保有していますが、物件全体の数値を記載しています。
（注２）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号		MFLP久喜	用途		物流不動産
Lm-２					
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	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得年月日		2016年８月２日		信託設定日	2014年７月４日
取得価格		12,500百万円		信託期間満了日	2026年６月30日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地	埼玉県久喜市清久町１番10		建築時期	2014年７月７日
	敷地面積	35,037㎡		延床面積	73,153㎡
	用途地域	工業専用地域		構造／階数	鉄骨造４階建
	容積率	200％			
	建ぺい率	60％（注２）		種類	倉庫・事務所
PM会社／LM会社		三井不動産株式会社		物件タイプ	スロープ型物流施設
マスターリース会社		－		環境評価	CASBEE新築Ａランク（注３）/DBJ Green Building 認証４つ星（注４）/BELS４つ星
マスターリース種別		－	テナント数		２
特記事項		・北側隣接地よりフェンス等の一部が本件土地に越境していますが、かかる越境について、隣接地所有者と確認書を締結しています。			

（注１）本物件に関して利害関係者である三井不動産ファシリティーズ株式会社との間で建物設備管理契約を締結しています。また、本物件に設置された太陽光発電設備について利害関係者である三井不動産と賃貸借契約を締結しています。

（注２）本物件の土地の建ぺい率は60％ですが、適用される建ぺい率は70％となります。

（注３）本書の日付現在で既に認証期限が到来しています。

（注４）認証期限は2027年７月28日までとなります。

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
トランコム株式会社	集配利用運送業	35,274㎡	51.9％	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：非開示（注）						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
ロジスティード株式会社	集配利用運送業	32,651㎡	48.1％	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						
中途解約：賃貸借契約期間中、一定期間は本契約を解除することはできないものとされています。						
賃料改定：改定することはできません。						

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Lm-３</td><td colspan="2">MFLP横浜大黒</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2016年８月２日</td><td>信託設定日</td><td>2013年７月23日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>10,100百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2033年７月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権
（準共有持分50%）</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権
（準共有持分50%）</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>神奈川県横浜市鶴見区大黒町43番１</td><td>建築時期</td><td>2009年４月14日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>47,974㎡</td><td>延床面積</td><td>100,530㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄筋コンクリート・鉄骨造７階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%（注２）</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%（注３）</td><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>三井不動産株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ランプウェイ型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td><td>環境評価</td><td>CASBEE横浜Ａランク/CASBEE不動産Ｓランク（注４）/DBJ Green Building 認証
５つ星（注５）/BELS（ZEB-Ready）５つ星</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>－</td><td colspan="2">テナント数</td><td>６</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・準共有者間協定書（以下この特記事項において「本協定」といいます。）において、以下の事項が定められています。
①　本投資法人が本信託受益権の準共有持分を取得した日から５年間、各準共有者はそれぞれの準共有持分に従った本信託受益権の分割を請求できないものとされています。また、かかる期間の経過時点の６か月前までに、いずれの準共有者からも本信託受益権の分割に関して何らかの申し出がない場合には、更に５年間延長するものとし、その後も同様とされています。
②　各準共有者は、その保有する準共有持分の全部又は一部について、他の準共有者全員の事前の書面による承諾なくして第三者に対する譲渡等を行ってはならないものとされています。但し、③又は④に従って譲渡する場合はこの限りでないものとされています。
③　各準共有者は、他の準共有者の承諾なく、一定のスポンサー関係者に該当する者に対して自己が保有する準共有持分を譲渡することができるものとされています。
④　各準共有者は、自らが保有する準共有持分の全部又は一部を上記③各号に記載以外の者に対して売却する場合には、事前に他の準共有者に対して当該準共有持分の譲渡の相手方、譲渡予定日、譲渡予定価格その他譲渡の相手方と合意した主要な契約条件につき通知するものとされています。当該他の準共有者に当該準共有持分の購入（但し、譲渡予定価格以上の価格によるものに限ります。）の意向がある場合には、当該準共有持分を当該他の準共有者に対して譲渡予定価格以上の価格及び通知された契約条件にて譲渡するものとされています。当該他の準共有者が購入の意向がないと通知した場合には、第三者への当該譲渡を承諾したとみなすものとされています。
⑤　本物件及び本信託受益権に関する意思決定は、準共有者全員の同意によって決定する事項があるところ、本協定に従い全準共有者の合意が得られず、かつ、本不動産の運営管理が著しく困難になることが判明した場合は、各準共有者は、他の準共有者に対して、書面により、他の準共有者が保有する準共有持分に関する売渡希望価格を通知して、売り渡すことを請求することができる等とされています。</td></tr>
</table>

（注１）本物件に関して利害関係者である三井不動産ファシリティーズ株式会社との間で建物設備管理契約を締結しています。

（注２）本物件の建物の容積率は200%ですが、適用される容積率は219.90%となります。

（注３）本物件の土地の建ぺい率は60%ですが、適用される建ぺい率は39.65%となります。

（注４）認証期限は2029年２月28日までとなります。

（注５）本書の日付現在で既に認証期限が到来しています。

（注６）「MFLP横浜大黒」は、2027年１月29日に準共有持分30%を、2027年７月30日に準共有持分20%をそれぞれ譲渡する予定です。

テナント賃貸借の概要（注１）						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
非開示 （注２）	非開示 （注２）	非開示 （注２）	非開示 （注２）	非開示 （注２）	非開示 （注２）	非開示 （注２）
賃貸借形態：非開示（注２）						
中途解約：非開示（注２）						
賃料改定：非開示（注２）						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
株式会社ダイワコーポレーション	倉庫業 （冷蔵倉庫業を除く）	13,533㎡	14.1%	非開示 （注２）	非開示 （注２）	非開示 （注２）
賃貸借形態：非開示（注２）						
中途解約：非開示（注２）						
賃料改定：非開示（注２）						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
非開示 （注２）	非開示 （注２）	非開示 （注２）	非開示 （注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						
中途解約：非開示（注２）						
賃料改定：非開示（注２）						

（注１）本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち50%を保有していますが、物件全体の数値を記載しています。
（注２）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号		MFLP八潮	用途		物流不動産
Lm-４					
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		2016年８月２日		信託設定日	2015年２月27日
取得価格		9,650百万円		信託期間満了日	2026年８月31日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地	埼玉県八潮市大字南後谷字粒田北99番１		建築時期	2014年３月24日
	敷地面積	23,422㎡		延床面積	40,728㎡
	用途地域	工業地域		構造／階数	鉄骨造４階建
	容積率	200％			
	建ぺい率	60％		種類	倉庫・事務所
PM会社／LM会社		三井不動産株式会社		物件タイプ	ボックス型物流施設
マスターリース会社		－		環境評価	CASBEE新築Ａランク（注２）/DBJ Green Building 認証４つ星（注３）
マスターリース種別		－	テナント数		３
特記事項		該当ありません。			

（注１）本物件に関して、利害関係者である三井不動産ファシリティーズ株式会社との間で建物設備管理契約を締結しています。また、本物件に設置された太陽光発電設備について利害関係者である三井不動産と賃貸借契約を締結しています。

（注２）本書の日付現在で既に認証期限が到来しています。

（注３）認証期限は2028年４月29日までとなります。

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
株式会社イー・ロジット	倉庫業（冷蔵倉庫業を除く）	19,466㎡	49.0％	非開示（注１）	非開示（注１）	非開示（注１）
賃貸借形態：非開示（注１）						
中途解約：非開示（注１）						
賃料改定：非開示（注１）						
テナント名	業種	賃貸面積（注２）	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
鈴江コーポレーション株式会社	港湾運送業	10,242㎡	25.8％	非開示（注１）	非開示（注１）	非開示（注１）
賃貸借形態：非開示（注１）						
中途解約：非開示（注１）						
賃料改定：非開示（注１）						
テナント名	業種	賃貸面積（注２）	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
大徳運輸株式会社	一般貨物自動車運送業	9,983㎡	25.2％	非開示（注１）	非開示（注１）	非開示（注１）
賃貸借形態：非開示（注１）						
中途解約：非開示（注１）						
賃料改定：非開示（注１）						

（注１）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

（注２）賃貸借契約が複数存在しているため、賃貸面積は、各賃貸借契約に記載されている各数値の合計を記載しています。

<table>
<tr><td>物件番号
Lm-５</td><td colspan="2">MFLP厚木</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2016年８月２日</td><td>信託設定日</td><td>2016年８月２日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>7,810百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2026年８月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>神奈川県愛甲郡愛川町中津字桜台4021番１</td><td>建築時期</td><td>2015年３月13日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>20,522㎡</td><td>延床面積</td><td>40,942㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄骨造５階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％（注２）</td><td>種類</td><td>倉庫・事務所</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>三井不動産株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>スロープ型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td><td>環境評価</td><td>CASBEEかながわＡランク/DBJ Green Building 認証３つ星（注３）</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>－</td><td colspan="2">テナント数</td><td>1</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・本土地の一部に関し、東京電力株式会社に対し送電線路の架設及び保守等のための地役権が設定されており、また、東京電力株式会社との間で送電線路に支障となる行為の禁止を内容とする契約が締結されています。</td></tr>
</table>

（注１）本物件に設置された太陽光発電設備について利害関係者である三井不動産と賃貸借契約を締結しています。

（注２）本物件の土地の建ぺい率は60％ですが、適用される建ぺい率は45％となります。

（注３）認証期限は2028年４月29日までとなります。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>サン都市建物株式会社</td><td>貸事務所業</td><td>40,958㎡</td><td>100.0％</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：定期建物賃貸借</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：原則として賃貸借期間中に本契約を解除することはできません。</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：原則として改定しないこととされていますが、経済情勢に著しい変動があった場合、協議の上、改定することができるとされています。</td></tr>
</table>

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Lm-６</td><td colspan="2">MFLP船橋西浦</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2016年８月２日</td><td>信託設定日</td><td>2014年９月30日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>6,970百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2026年８月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>千葉県船橋市西浦三丁目10番13</td><td>建築時期</td><td>2015年２月６日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>15,518㎡</td><td>延床面積</td><td>30,947㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄骨造４階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％</td><td>種類</td><td>倉庫・事務所</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>三井不動産株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ボックス型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td><td>環境評価</td><td>CASBEE新築Ａランク（注２）/DBJ Green Building 認証３つ星（注３）</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>－</td><td colspan="2">テナント数</td><td>１</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">該当ありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件に設置された太陽光発電設備について利害関係者である三井不動産と賃貸借契約を締結しています。

（注２）本書の日付現在で既に認証期限が到来しています。

（注３）認証期限は2028年４月29日までとなります。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>株式会社ダイワコーポレーション</td><td>倉庫業（冷蔵倉庫業を除く）</td><td>31,034㎡</td><td>100.0％</td><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：定期建物賃貸借</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
</table>

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Lm-７</td><td colspan="2">MFLP柏</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2016年８月２日</td><td>信託設定日</td><td>2016年８月２日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>6,300百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2026年８月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="8">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>千葉県柏市青田新田飛地字向割259番１</td><td>建築時期</td><td>2015年11月30日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>15,484㎡</td><td>延床面積</td><td>31,242㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄筋コンクリート４階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％（注２）</td><td>種類</td><td>倉庫・事務所</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>三井不動産株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ボックス型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td><td>環境評価</td><td>CASBEE新築Ａランク（注３）</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>－</td><td colspan="2">テナント数</td><td>１</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・西側隣接地より縁石の一部等が本件土地に越境していますが、かかる越境について、隣接地所有者と越境の取扱いについて合意しています。</td></tr>
</table>

（注１）本物件に設置された太陽光発電設備について利害関係者である三井不動産と賃貸借契約を締結しています。

（注２）本物件の土地の建ぺい率は60％ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は70％となります。

（注３）本書の日付現在で既に認証期限が到来しています。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>ロジスティード東日本株式会社</td><td>特別積合せ貨物運送業</td><td>31,291㎡</td><td>100.0％</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：定期建物賃貸借</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：原則として賃貸借契約期間中に本契約を解除することはできません。</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：原則として改定しないこととされていますが、経済情勢に著しい変動があった場合、協議の上、改定することができるとされています。</td></tr>
</table>

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Lm-８</td><td colspan="2">MFLP堺</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日（注１）</td><td>①2016年８月２日
②2020年２月５日
③2020年４月６日</td><td>信託設定日</td><td>2014年９月１日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格（注１）</td><td>①4,500百万円
②16,710百万円
③2,390百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2030年４月30日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="8">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>大阪府堺市堺区築港八幡町１番171</td><td>建築時期</td><td>2014年９月11日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>57,792㎡</td><td>延床面積</td><td>125,127㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄骨造５階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％</td><td>種類</td><td>倉庫・事務所</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>三井不動産株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ランプウェイ型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td><td>環境評価</td><td>CASBEE新築Ｓランク（注２）/DBJ Green Building 認証５つ星（注３）/BELS（ZEB-Ready）５つ星/おおさか環境にやさしい建築賞</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>－</td><td colspan="2">テナント数</td><td>７</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・本件土地から一般道へ抜ける通路が、北側隣接地内及びその先の道路上に設置され、当該隣接地所有者と本件土地の信託受託者との合意により、本件土地上の物流施設を利用する車両は、当該通路を通行することが可能です。なお、当該隣接地所有者は、独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構より当該隣接地先の道路に係る占用許可を得て当該通路を設置しています。
・南側隣接地よりコンクリートの一部、北西側隣接地より縁石の一部が本件土地にそれぞれ越境しています。本件土地よりコンクリートの一部が南側隣接地に、フェンスの一部が東側隣接地にそれぞれ越境しています。これらの越境について、各隣接地所有者と覚書を締結すること等により確認を行っています。</td></tr>
</table>

（注１）取得年月日及び取得価格に関して、本物件の準共有持分20％については上段に、同準共有持分70％については中段に、同準共有持分10％については下段に記載しています。

（注２）本書の日付現在で既に認証期限が到来しています。

（注３）認証期限は2027年７月28日までとなります。

（注４）本物件に関して、利害関係者である三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社との間で建物設備管理契約を締結しています。また、本物件に設置された太陽光発電設備について利害関係者である三井不動産と賃貸借契約を締結しており、当該賃貸借契約の賃料は、賃借人が実施する売電事業に係る売電収入に連動する変動賃料です。

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
株式会社ビックカメラ	電気事務機械器具小売業（中古品を除く）	30,377㎡	27.1%	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
SEED TRANSPORT株式会社	一般貨物自動車運送業	22,673㎡	20.2%	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：非開示（注）						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
非開示（注）	国際宅配業	22,582㎡	20.1%	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Lm-９</td><td colspan="2">MFLP小牧</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日（注１）</td><td>①2017年８月４日
②2018年２月２日</td><td>信託設定日</td><td>2017年８月４日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格（注１）</td><td>①3,249百万円
②5,011百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2027年８月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>愛知県小牧市大字本庄字東前2020番１</td><td>建築時期</td><td>2017年１月31日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>23,484㎡</td><td>延床面積</td><td>40,597㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業地域、第一種住居地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄骨造４階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％</td><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>三井不動産株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>スロープ型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td><td>環境評価</td><td>CASBEEあいちＡランク/DBJ Green Building 認証４つ星（注３）</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>－</td><td colspan="2">テナント数</td><td>２</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・本土地の北側の一部（現況：屋外駐車場の一部等）につき、昭和37年２月に都市計画道路とする計画決定がなされており、事業決定がなされています。譲渡人である三井不動産株式会社と本土地の前々所有者との間において、今後当該土地が都市計画道路として収用され、かかる道路の北側部分に飛び地（以下「本飛び地」といいます。）が生じた場合には、当該譲渡人から本飛び地を含む本土地の前々所有者に、本飛び地に係る受益権を売却する旨の覚書が締結されており、本投資法人は本受益権の準共有持分60％の追加取得と同時に、かかる覚書上の譲渡人の地位を継承しています。</td></tr>
</table>

（注１）取得年月日及び取得価格に関して、本物件の準共有持分40％については上段に、同準共有持分60％については下段に記載しています。
（注２）本物件に設置された太陽光発電設備について利害関係者である三井不動産と賃貸借契約を締結しています。
（注３）認証期限は2028年４月29日までとなります。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>株式会社メイコン</td><td>貨物自動車運送業</td><td>29,235㎡</td><td>75.3％</td><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>キムラユニティー株式会社</td><td>組立こん包業</td><td>9,570㎡</td><td>24.7％</td><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
</table>

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Lm-10</td><td colspan="2">MFLP日野</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日（注１）</td><td>①2018年２月２日
②2019年２月４日</td><td>信託設定日</td><td>2012年12月28日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格（注１）</td><td>①7,520百万円
②5,013百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2028年２月29日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権
（準共有持分25%）</td><td rowspan="8">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権
（準共有持分25%）</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>東京都日野市旭が丘三丁目１番２</td><td>建築時期</td><td>2015年10月16日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>97,579㎡</td><td>延床面積</td><td>205,200㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄筋コンクリート造５階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%（注２）</td><td>種類</td><td>倉庫、駐車場、事務所</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>三井不動産株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ランプウェイ型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td><td>環境評価</td><td>DBJ Green Building 認証５つ星（注３）/BELS（ZEB-Ready）５つ星</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>－</td><td colspan="2">テナント数</td><td>17</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・準共有者間協定書（以下この特記事項において「本協定」といいます。）において、以下の事項が定められています。
①　本投資法人が本受益権の準共有持分を取得した日から５年間、各準共有者はそれぞれの準共有持分に従った本受益権の分割を請求できないものとされています。また、かかる期間の経過時点の６か月前までに、いずれの準共有者からも本受益権の分割に関して何らかの申し出がない場合には、更に５年間延長するものとし、その後も同様とされています。
②　各準共有者は、その保有する準共有持分の全部又は一部について、他の準共有者全員の書面による承諾なくして第三者に対する譲渡等を行ってはならないものとされています。但し、③に従って譲渡する場合はこの限りではありません。
③　各準共有者は、その保有する準共有持分の全部又は一部を譲渡しようとする場合には、第三者との交渉その他売却活動を開始する前に、優先して事前の他の準共有者との間で譲渡交渉を行うものとして、譲渡価格等について協議することになっています。
④　本物件及び本受益権に関する意思決定は、準共有者全員の同意によって決定する事項があるところ、本協定に従い全準共有者の合意が得られず、かつ、本不動産の運営管理が著しく困難になることが判明した場合は、各準共有者は他の準共有者に対して、書面により、自らの保有する準共有持分に関する買取希望価格を通知して、買い取ることを請求することができる等とされています。</td></tr>
</table>

（注１）取得年月日及び取得価格に関して、本物件の準共有持分15%については上段に、同準共有持分10%については下段に記載しています。
（注２）本物件の土地の建ぺい率は60%ですが、適用される建ぺい率は70%となります。
（注３）認証期限は2027年３月30日までとなります。
（注４）本物件に設置された太陽光発電設備について利害関係者である三井不動産と賃貸借契約を締結しています。太陽光発電設備については利害関係人等である三井不動産と賃貸借契約を締結しており、当該賃貸借契約の賃料は、賃借人が実施する売電事業に係る売電収入に連動する変動賃料です。

テナント賃貸借の概要（注１）						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
セレスティカ・ジャパン株式会社	無線通信機械器具製造業	25,066㎡	13.4%	3.0年	非開示（注２）	非開示（注２）
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：原則として賃貸借期間中に本契約を解除することはできません。						
賃料改定：原則として賃貸借期間中に賃料は改定されないものとされています。						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
日本通運株式会社	集配利用運送業	19,280㎡	10.3%	非開示（注２）	非開示（注２）	非開示（注２）
賃貸借形態：非開示（注２）						
中途解約：非開示（注２）						
賃料改定：非開示（注２）						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
センコー株式会社	集配利用運送業	18,732㎡	10.0%	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						
中途解約：原則として賃貸借期間中に本契約を解除することはできません。						
賃料改定：原則として賃貸借期間中に賃料は改定されないものとされています。						

（注１）本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち25%を保有していますが、物件全体の数値を記載しています。
（注２）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Lm-11</td><td colspan="2">MFLP平塚</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2018年３月15日</td><td>信託設定日</td><td>2018年３月15日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>7,027百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2028年３月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>神奈川県平塚市西真土二丁目
1544番５</td><td>建築時期</td><td>2016年11月30日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>16,398㎡</td><td>延床面積</td><td>33,061㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄骨造４階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％（注１）</td><td>種類</td><td>倉庫、事務所</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>三井不動産株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ボックス型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td><td>環境評価</td><td>CASBEEかながわＡランク</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>－</td><td colspan="2">テナント数</td><td>非開示（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">該当ありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の土地の建ぺい率は60％ですが、適用される建ぺい率は70％となります。
（注２）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
</table>

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Lm-12</td><td colspan="2">MFLPつくば</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要（注２）</td><td>信託受託者</td><td>（既存棟）
三井住友信託銀行株式会社
（増築棟）
三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日（注１）</td><td>①2018年12月３日
②2019年３月１日</td><td>信託設定日</td><td>（既存棟）2015年４月１日
（増築棟）2018年５月１日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格（注１）</td><td>①5,268百万円
②3,512百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>（既存棟）2029年３月31日
（増築棟）2029年３月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="8">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>茨城県つくばみらい市紫峰ヶ丘三丁目35番２及び35番３</td><td>建築時期</td><td>（既存棟）2010年６月30日
（増築棟）2018年３月30日</td></tr>
<tr><td>敷地面積
（注３、４、５）</td><td>45,605㎡</td><td>延床面積</td><td>（既存棟）37,027㎡
（増築棟）25,457㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>準工業地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">（既存棟）鉄筋コンクリート・鉄骨造４階建
（増築棟）鉄骨造３階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％（注６）</td><td>種類</td><td>倉庫、事務所</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>三井不動産株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ボックス型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td><td>環境評価</td><td>BELS ４つ星/BELS（ZEB-Ready）５つ星</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>－</td><td colspan="2">テナント数</td><td>１</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">該当ありません。</td></tr>
</table>

（注１）取得年月日及び取得価格に関して、本物件の準共有持分60％については上段に、同準共有持分40％については下段に記載しています。

（注２）本物件は、三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とする２つの信託受益権から構成されていますが、2019年３月１日に本信託受益権の準共有持分40％を本投資法人が取得した時点で、当該信託受益権の受益者並びに既存棟の信託受託者及び増築棟の信託受託者の間で信託間合意書が締結され、当該合意に基づき本物件は一括運用されています。なお、当該信託間合意書には、①当該信託受益権の受益者が本物件を売却しようとするときは、既存棟の信託受託者及び増築棟の信託受託者をしてこれらを同時に同一の譲受人に売却するよう指図する旨、②受益者がその保有する既存棟の信託受益権又は増築棟の信託受益権を売却しようとするときは、これらを同時に同一の譲受人に売却しなければならない旨等が定められています。

（注３）本物件については、既存棟及び増築棟について、同一信託受託者による一括運用を前提としているため、敷地面積については、つくばみらい市紫峰ヶ丘三丁目35番２及び35番３の合計（MFLPつくば全体の敷地面積）を記載しています。

（注４）既存棟に係る信託受益権の信託財産には、既存棟の建物及び既存棟の敷地の所有権のほか、増築棟の敷地を通行するための通行地役権が含まれています。

（注５）増築棟に係る信託受益権の信託財産には、増築棟の建物及び増築棟の敷地の所有権のほか、既存棟の敷地の一部の借地権及び駐車場利用を目的とした土地賃借権並びに既存棟の敷地を通行するための通行地役権が含まれています。

（注６）本物件の土地の建ぺい率は60％ですが、適用される建ぺい率は70％となります。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>丸紅ロジスティクス株式会社（注１）</td><td>一般貨物自動車運送業</td><td>既存棟：37,938㎡
増築棟：25,600㎡</td><td>100.0％</td><td>非開示
（注２）</td><td>非開示
（注２）</td><td>非開示
（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：定期建物賃貸借</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注２）</td></tr>
</table>

（注１）既存棟及び増築棟の建物にはいずれも上記のテナントが入居しています。

（注２）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Lm-13</td><td colspan="2">MFLP稲沢</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2019年２月４日</td><td>信託設定日</td><td>2019年２月４日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>16,200百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2029年２月28日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="8">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>愛知県稲沢市奥田大沢町２番１</td><td>建築時期</td><td>2017年５月31日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>35,074㎡</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">72,883㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>準工業地域</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>構造／階数</td><td>鉄骨造４階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>三井不動産株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>スロープ型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td><td>環境評価</td><td>CASBEE新築Ａランク（注２）/DBJ Green Building 認証５つ星（注３）/BELS（ZEB-Ready）５つ星/CASBEEあいちＡランク</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>－</td><td colspan="2">テナント数</td><td>２</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">該当ありません。</td></tr>
</table>

（注１）太陽光発電設備については利害関係人等である三井不動産と賃貸借契約を締結しており、当該賃貸借契約の賃料は、賃借人が実施する売電事業に係る売電収入に連動する変動賃料です。

（注２）本書の日付現在で既に認証期限が到来しています。

（注３）認証期限は2027年７月28日までとなります。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>日本ロジテム株式会社</td><td>特定貨物自動車運送業</td><td>35,295㎡</td><td>51.2%</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：定期建物賃貸借</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>株式会社ミスミ</td><td>その他の産業機械器具卸売業</td><td>33,626㎡</td><td>48.8%</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：定期建物賃貸借</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
</table>

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号	MFLP厚木Ⅱ	用途	物流不動産
Lm-14			

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２月４日		信託設定日	2019年２月４日
取得価格		13,100百万円		信託期間満了日	2029年２月28日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地	神奈川県伊勢原市石田字八本木84番１ほか３筆		建築時期	2018年４月27日
	敷地面積	25,991㎡		延床面積	48,976㎡
	用途地域	準工業地域、工業地域、第一種住居地域			
	容積率	200%		構造／階数	鉄筋コンクリート造４階建
	建ぺい率	60%（注）		種類	倉庫
PM会社／LM会社		三井不動産株式会社		物件タイプ	スロープ型物流施設
マスターリース会社		－		環境評価	CASBEEかながわＡランク/BELS（『ZEB』）５つ星
マスターリース種別		－	テナント数		２
特記事項		該当ありません。			

（注）本物件の土地の建ぺい率は60%ですが、適用される建ぺい率は70%となります。

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
日本ロジテム株式会社	特定貨物自動車運送業	37,049㎡	77.1%	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
リンツ＆シュプルングリージャパン株式会社	食料品製造業	10,983㎡	22.9%	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Lm-15</td><td colspan="2">MFLP福岡Ⅰ</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日（注１）</td><td>①2019年２月４日
②2019年４月５日</td><td>信託設定日</td><td>2016年11月14日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格（注１）</td><td>①4,263百万円
②1,000百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2029年２月28日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="8">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>福岡県糟屋郡須恵町大字新原字沸道16番10ほか４筆</td><td>建築時期</td><td>2016年10月12日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>20,093㎡</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">32,199㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td><td>構造／階数</td><td>鉄骨造３階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％（注２）</td><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>三井不動産株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ボックス型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td><td>環境評価</td><td>CASBEE新築Ａランク（注３）</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>－</td><td colspan="2">テナント数</td><td>１</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">該当ありません。</td></tr>
</table>

（注１）取得年月日及び取得価格に関して、本物件の準共有持分81％については上段に、本物件の準共有持分19％については下段に記載しています。
（注２）本物件の土地の建ぺい率は60％ですが、適用される建ぺい率は70％となります。
（注３）本書の日付現在で既に認証期限が到来しています。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>佐川グローバルロジスティクス株式会社</td><td>倉庫業（冷蔵倉庫業を除く）</td><td>32,216㎡</td><td>100.0％</td><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：定期建物賃貸借</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
</table>

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Lm-16</td><td colspan="2">MFLPプロロジスパーク川越</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2020年２月５日</td><td>信託設定日</td><td>2017年１月27日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>14,800百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2037年１月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権
（準共有持分50%）</td><td rowspan="9">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権
（準共有持分50%）</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>埼玉県川越市南台一丁目９番３</td><td>建築時期</td><td>2018年10月16日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>58,749㎡（注１）</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">117,337㎡（注１）</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>構造／階数</td><td>鉄筋コンクリート・鉄骨造４階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%（注２）</td><td>種類</td><td>倉庫、事務所</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>株式会社プロロジス</td><td>物件タイプ</td><td>ランプウェイ型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td><td>環境評価</td><td>CASBEE新築Ａランク（注３）/DBJ Green Building 認証５つ星（注４）/BELS５つ星</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>－</td><td colspan="2">テナント数</td><td>９</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・準共有者間協定書変更契約書（以下この特記事項において「本協定」といいます。）において、以下の事項が定められています。
①　本協定の各当事者（以下この特記事項において「各本協定当事者」といいます。）は、本協定が効力を発生する日（以下この特記事項において「本協定効力発生日」といいます。）から５年の間、本物件の信託受益権（以下この特記事項において「本受益権」といいます。）の分割を請求できず、本物件の信託受託者をして本受益権の準共有持分に対応する本物件の分割請求をさせてはならないとされています。
②　各本協定当事者は、本協定効力発生日から５年が経過する日まで、上記①に定める分割請求を行うことができず、以後５年毎に同様です。
③　本物件に関して各本協定当事者が共同して行う事業（以下この特記事項において「本事業」といいます。）の遂行にあたり本投資法人の他の準共有者の意思が優先される事項について本協定の全当事者（以下この特記事項において「全本協定当事者」といいます。）の賛成が得られず、協議も調わないため全本協定当事者の意思決定がなされなかった場合、各本協定当事者は、他の各本協定当事者に対し、自らの保有する本受益権の準共有持分に関する買取希望価格を通知して、当該他の各本協定当事者に対して、当該準共有持分を買い取ることを請求することができる等とされています。
④　本事業の遂行にあたり全本協定当事者の同意が必要とされる事項について全本協定当事者の賛成が得られず、また協議も調わないため全本協定当事者間の意思決定がなされなかった場合も、上記③と同様とされています。
⑤　各本協定当事者は、その保有する本受益権の準共有持分を、スポンサー若しくはその関連会社又はこれらが組成する私募ファンド若しくはこれらが運営する投資法人（以下この特記事項において「関連ファンド」といいます。）以外の第三者に譲渡等処分しようとする場合、第三者との交渉に先立ち、その旨及び譲渡希望価格を他の各本協定当事者に対して書面により通知するものとされ、この場合、他の各本協定当事者は、当該通知を行った各本協定当事者との間で、当該通知の受領から60日間、当該準共有持分の譲渡につき優先交渉権を有する等とされています。
⑥　上記⑤にかかわらず、各本協定当事者は、随時、関連ファンドに対して自らの保有する本受益権の準共有持分の全部又は一部を上記⑤に定める条件に拘束されずに譲渡等の処分をすることができ、他の各本協定当事者はこれを予め承諾するとされています。</td></tr>
</table>

（注１）本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち50%を保有していますが、物件全体の数値を記載しています。

（注２）本物件の土地の建ぺい率は60%ですが、適用される建ぺい率は70%となります。

（注３）本書の日付現在で既に認証期限が到来しています。

（注４）認証期限は2027年７月28日までとなります。

テナント賃貸借の概要（注１）						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
非開示 （注２）	港湾運送業	36,263㎡	32.0%	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						
中途解約：原則として賃貸借期間中に本契約を解除することはできません。						
賃料改定：原則として賃貸借期間中に賃料は改定されないものとされています。						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
株式会社つばめ急便	一般貨物自動車運送業	14,625㎡	12.9%	非開示 （注２）	非開示 （注２）	非開示 （注２）
賃貸借形態：非開示（注２）						
中途解約：非開示（注２）						
賃料改定：非開示（注２）						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
プラスロジスティクス株式会社	集配利用運送業	14,030㎡	12.4%	5.0年	非開示 （注２）	非開示 （注２）
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：非開示（注２）						
賃料改定：非開示（注２）						

（注１）本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち50%を保有していますが、物件全体の数値を記載しています。
（注２）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Lm-17</td><td colspan="2">MFLP広島Ⅰ</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2020年３月２日</td><td>信託設定日</td><td>2020年３月２日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>14,480百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2030年３月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権（注１）</td><td rowspan="8">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権（注１）</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>広島県広島市西区観音新町四丁目2876番26</td><td>建築時期</td><td>2019年8月30日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>33,788㎡</td><td>延床面積</td><td>68,427㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄骨造４階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td>種類</td><td>倉庫、事務所</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>三井不動産株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>スロープ型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td><td>環境評価</td><td>CASBEE広島Ａランク/DBJ Green Building 認証５つ星（注２）/BELS（ZEB-Ready）５つ星</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>－</td><td colspan="2">テナント数</td><td>４</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・本物件の土地の前々所有者と広島市との間の使用貸借契約に基づき、広島市が本物件の土地の一部を道路用地として使用しています。
・本物件の隣接地所有者と本物件の前所有者との合意により、本物件の信託受託者及びその承諾する第三者は、西側隣接地内の本物件の土地から一般道へ抜ける通路を無償で通行することができます。</td></tr>
</table>

（注１）本物件に係る信託受益権の信託財産には、本物件の建物及び敷地の所有権のほか、雨水や工場排水を公共水路へ排水するための地役権が含まれています。
（注２）認証期限は2027年７月28日までとなります。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>佐川グローバルロジスティクス株式会社</td><td>倉庫業（冷蔵倉庫業を除く）</td><td>25,910㎡</td><td>38.9%</td><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>JA三井リース建物株式会社</td><td>その他の不動産賃貸業</td><td>23,318㎡</td><td>35.0%</td><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>株式会社ロジコム</td><td>倉庫業（冷蔵倉庫業を除く）</td><td>8,761㎡</td><td>13.1%</td><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：定期建物賃貸借</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：原則として賃貸借期間中に本契約を解除することはできません。</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
</table>

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Lm-18</td><td colspan="2">MFLP茨木</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2020年10月６日</td><td>信託設定日</td><td>2016年３月30日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>58,900百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2030年10月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>大阪府茨木市彩都あかね４番</td><td>建築時期</td><td>2017年８月26日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>108,671㎡</td><td>延床面積</td><td>230,435㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>準工業地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄骨造６階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>三井不動産株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ランプウェイ型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td><td>環境評価</td><td>CASBEE大阪府Ａランク/DBJ Green Building 認証５つ星（注２）/BELS（ZEB-Ready）５つ星</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>－</td><td colspan="2">テナント数</td><td>10</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">該当ありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件に関して、利害関係者である三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社との間で建物設備管理契約を締結しています。また、本物件に設置された太陽光発電設備について利害関係者である三井不動産との間で賃貸借契約を締結しており、当該賃貸借契約の賃料は、賃借人が実施する売電事業に係る売電収入に連動する変動賃料です。

（注２）認証期限は2027年３月30日までとなります。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>株式会社ユニクロ</td><td>婦人服小売業</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：定期建物賃貸借</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>KDDI株式会社</td><td>非開示
（注）</td><td>35,041㎡</td><td>16.8%</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>三井倉庫ロジスティクス株式会社</td><td>倉庫業
（冷蔵倉庫業を除く）</td><td>34,326㎡</td><td>16.4%</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：定期建物賃貸借</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
</table>

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Lm-19</td><td colspan="2">MFLP川口Ⅰ</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2020年10月６日</td><td>信託設定日</td><td>2020年10月６日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>18,500百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2030年10月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="8">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>埼玉県川口市領家四丁目3342番１ほか４筆</td><td>建築時期</td><td>2019年10月31日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>28,194㎡</td><td>延床面積</td><td>49,838㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業地域／第一種低層住居専用地域</td><td>構造／階数</td><td>鉄筋コンクリート造４階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％／60％</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％／30％</td><td>種類</td><td>倉庫・事務所</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>三井不動産株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>スロープ型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td><td>環境評価</td><td>CASBEE埼玉県Ｓランク/DBJ Green Building 認証４つ星（注２）/BELS（ZEB-Ready）５つ星</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>－</td><td colspan="2">テナント数</td><td>２</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・本土地につき、過去の所有者である川口市（売主）と当該土地を譲り受けた三井不動産株式会社（買主）との間で締結された売買契約において、物流事業が開始された日から起算して10年間、川口市の承認なく、当該土地について売買等による所有権の移転及び地上権、質権その他の権利設定（但し、抵当権の設定は除きます。）をしてはならない義務（但し、三井不動産のグループ会社がアセットマネジメントを行うSPC等に対する売却については、川口市は承認済。）、募集要項・企画内容等及び関連法令の遵守義務、並びに一定の事業継続義務が定められています。それらの義務に違反した場合、川口市は、買戻権（期間：2027年３月２日まで）を行使することができることとされており、かかる買戻権は登記されています。本物件の信託受託者は、上記売買契約における買主の義務を承継します。
・本土地の一部に関し、川口市に対し、公共下水道管及びその付帯設備の設置、更新及び維持管理を目的として地上権が設定されています。</td></tr>
</table>

（注１）本物件に関して、利害関係者である三井不動産ファシリティーズ株式会社との間で建物設備管理契約を締結しています。

（注２）認証期限は2027年７月28日までとなります。

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
株式会社ナカノ商会	倉庫業（冷蔵倉庫業を除く）	24,202㎡	50.3%	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
三井倉庫ロジスティクス株式会社	倉庫業（冷蔵倉庫業を除く）	23,916㎡	49.7%	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Lm-20</td><td colspan="2">MFLP八千代勝田台</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2022年２月２日</td><td>信託設定日</td><td>2021年８月31日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>18,000百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2032年２月29日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>千葉県八千代市上高野字中野1807番13ほか１筆</td><td>建築時期</td><td>2020年８月31日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>35,754㎡</td><td>延床面積</td><td>74,624㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄骨造４階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％</td><td>種類</td><td>倉庫・事務所</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>三井不動産株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>スロープ型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td><td>環境評価</td><td>BELS（Nearly-ZEB）５つ星/DBJ Green Building 認証５つ星（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>－</td><td colspan="2">テナント数</td><td>１</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">該当ありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件に関して、利害関係者である三井不動産ファシリティーズ株式会社との間で建物設備管理契約を締結しています。

（注２）認証期限は2028年４月29日までとなります。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>ロジスティード東日本株式会社</td><td>特別積合せ貨物運送業</td><td>69,830㎡</td><td>100.0％</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：定期建物賃貸借</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：原則として賃貸借期間中に本契約を解除することはできません。</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：原則として賃貸借期間中に賃料は改定されないものとされています。</td></tr>
</table>

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Lm-21</td><td colspan="2">MFLP大阪Ⅰ</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2022年２月２日</td><td>信託設定日</td><td>2022年２月２日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>13,900百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2032年２月29日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="8">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>大阪府大阪市淀川区加島二丁目１番１ほか２筆</td><td>建築時期</td><td>2020年７月16日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>23,233㎡</td><td>延床面積</td><td>43,919㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄骨造４階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％（注１）</td><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>三井不動産株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>スロープ型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td><td>環境評価</td><td>CASBEE大阪みらいＡランク/BELS（ZEB-Ready）５つ星</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>－</td><td colspan="2">テナント数</td><td>１</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">該当ありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の土地の建ぺい率は60％ですが、適用される建ぺい率は70％となります。

（注２）本物件に関して、利害関係者である三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社との間で建物設備管理契約を締結しています。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>株式会社サンゲツ</td><td>紙製品卸売業</td><td>43,880㎡</td><td>100.0％</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
</table>

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号	MFLP平塚Ⅱ	用途	物流不動産
Lm-22			

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		2022年２月２日		信託設定日	2022年２月２日
取得価格		12,700百万円		信託期間満了日	2032年２月29日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地	神奈川県平塚市大神字立葭366番４ほか		建築時期	2019年10月31日
	敷地面積	25,188㎡		延床面積	48,141㎡
	用途地域	準工業地域		構造／階数	鉄骨造４階建
	容積率	200％			
	建ぺい率	60％（注１）		種類	倉庫・事務所
PM会社／LM会社		三井不動産株式会社		物件タイプ	ボックス型物流施設
マスターリース会社		－		環境評価	CASBEEかながわＡランク/BELS（ZEB-Ready）５つ星/DBJ Green Building 認証５つ星（注３）
マスターリース種別		－	テナント数		２
特記事項		該当ありません。			

（注１）本物件の土地の建ぺい率は60％ですが、適用される建ぺい率は70％となります。

（注２）本物件に関して、利害関係者である三井不動産ファシリティーズ株式会社との間で建物設備管理契約を締結しています。

（注３）認証期限は2028年４月29日までとなります。

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
三井倉庫株式会社	倉庫業（冷蔵倉庫業を除く）	23,192㎡	49.8％	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：非開示（注）						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
株式会社サードウェーブ	情報家電機器小売業	10,671㎡	22.9％	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：非開示（注）						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Lm-23</td><td colspan="2">MFLP大阪交野</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2023年２月１日</td><td>信託設定日</td><td>2023年２月１日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>16,500百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2033年２月28日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>事業用定期借地権、所有権（注１）</td><td rowspan="9">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>大阪府交野市星田北八丁目3702番６ほか（注１）</td><td>建築時期</td><td>2021年９月10日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>33,877㎡（注１）</td><td>延床面積</td><td>68,528㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>準工業地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき４階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％（注２）</td><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>三井不動産株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>スロープ型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td><td>環境評価</td><td>CASBEE新築Ａランク（注３）/BELS（『ZEB』）５つ星/DBJ Green Building 認証５つ星（注４）</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>－</td><td colspan="2">テナント数</td><td>非開示（注５）</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・本物件の土地の一部（26,969㎡）について、売主は、所有者との間で借地権設定契約を締結していたため、信託受託者が借地人としての地位を承継しました。当該借地権設定契約には以下の内容が規定されています。
目的：借地借家法第23条第１項の建物所有
存続期間：2020年８月１日から2070年７月30日まで
・本物件の土地の一部に関し、送電線路の架設及び保守等のための地役権が設定されており、送電線路に支障となる一定の行為が禁止されています。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の土地は、東部大阪都市計画事業星田北土地区画整理事業施工区域内に所在する仮換地です。現時点で換地処分が完了した旨の連絡を受けていますが、所在地については、従前地の地番のうち１筆を、敷地面積については、仮換地証明書に記載されている仮換地面積の合計をそれぞれ記載しています。

（注２）本物件の土地の建ぺい率は60％ですが、適用される建ぺい率は70％となります。

（注３）本書の日付現在で既に認証期限が到来しています。

（注４）認証期限は2028年４月29日までとなります。

（注５）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

（注６）本物件に関して、利害関係者である三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社との間で建物設備管理契約を締結しています。

（注７）本物件の屋上には、取得先である三井不動産が所有する太陽光発電設備が設置されています。本物件の信託受益権売買契約において、本投資法人は、三井不動産に対し、太陽光発電設備が追加信託されること等を条件として、別途合意する日において、別途合意する金額で精算金を支払うこととしています。なお、太陽光発電設備が追加信託されるまでの間、本物件の屋上部分について利害関係者である三井不動産との間で屋根賃貸借契約を締結しています。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>株式会社NTTロジスコ</td><td>非開示
（注）</td><td>67,264㎡</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
</table>

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Lm-24</td><td colspan="2">MFLP東名綾瀬</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日（注１）</td><td>①2023年８月10日
②2024年３月15日</td><td>信託設定日
（注１）</td><td>①2023年８月10日
②2024年３月15日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格（注１）</td><td>①9,610百万円
②9,920百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2033年８月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="8">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>神奈川県綾瀬市小園字下原720番１ほか</td><td>建築時期</td><td>2022年７月25日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>27,052㎡</td><td>延床面積</td><td>56,764㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄骨造４階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％（注２）</td><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>－</td><td>物件タイプ</td><td>スロープ型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>三井不動産株式会社
（注３）</td><td>環境評価</td><td>CASBEEかながわＡランク/BELS５つ星/DBJ Green Building 認証４つ星
（注４）</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>パス・スルー</td><td colspan="2">テナント数</td><td>1</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・本件土地と西側隣接地の間でコンクリートの一部が相互に越境していますが、かかる越境について、隣接地所有者と覚書を締結すること等により確認を行っています。</td></tr>
</table>

（注１）取得年月日、信託設定日及び取得価格に関して、本物件の共有持分50％については上段に、同共有持分50％については下段に記載しています。

（注２）本物件の土地の建ぺい率は60％ですが、適用される建ぺい率は70％となります。

（注３）マスターリース契約（パス・スルー型）を締結している三井不動産株式会社は、利害関係者に該当します。

（注４）認証期限は2028年４月29日までとなります。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>センコー株式会社</td><td>集配利用運送業</td><td>54,148㎡</td><td>100.0％</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
</table>

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Lm-25</td><td colspan="2">MFLP所沢</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2023年８月10日</td><td>信託設定日</td><td>2023年８月10日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>4,090百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2033年８月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>事業用定期借地権</td><td rowspan="8">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>埼玉県入間郡三芳町大字竹間沢字生出窪308番１ほか</td><td>建築時期</td><td>2021年５月31日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>10,700㎡（注１）</td><td>延床面積</td><td>21,721㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄骨造４階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％</td><td>種類</td><td>倉庫・事務所</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>三井不動産株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ボックス型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td><td>環境評価</td><td>CASBEE埼玉県Ｂ＋ランク</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>－</td><td colspan="2">テナント数</td><td>非開示（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・本物件の土地全体について、売主は、本物件の土地の所有者との間で借地権設定契約を締結しており、信託受託者が借地人としての地位を承継しました。当該借地権設定契約には以下の内容が規定されています。
目的：借地借家法第23条第１項の建物所有
存続期間：2020年２月１日から2069年12月31日まで
・隣接地の一部よりＵ字溝、ブロック塀及びブロック土留等が本物件の土地に越境していますが、かかる越境について、隣接地所有者と越境の取扱いについて合意しています。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の南東側道路は、都市計画道路となっており、事業化がされた場合、都市計画道路の幅が拡大され、本物件の土地の一部（1,229.54㎡）が、都市計画道路に当たることとなります。
（注２）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>大日本印刷株式会社</td><td>印刷業</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
</table>

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Lm-26</td><td colspan="2">MFLP平塚Ⅲ</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2024年２月１日</td><td>信託設定日</td><td>2024年２月１日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>8,410百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2034年２月28日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>神奈川県平塚市大神字一之堰655番６ほか</td><td>建築時期</td><td>2023年２月28日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>14,973㎡</td><td>延床面積</td><td>29,474㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>準工業地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄骨造４階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％（注１）</td><td>種類</td><td>倉庫・事務所</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>三井不動産株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ボックス型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td><td>環境評価</td><td>CASBEEかながわＡランク/BELS（Nearly ZEB）５つ星/DBJ Green Building 認証５つ星（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>－</td><td colspan="2">テナント数</td><td>１</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">該当ありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の土地の建ぺい率は60％ですが、適用される建ぺい率は70％となります。

（注２）認証期限は2028年４月29日までとなります。

（注３）本物件に関して、利害関係者である三井不動産ファシリティーズ株式会社との間で建物設備管理契約を締結しています。

（注４）本物件の屋上には、三井不動産株式会社が所有する太陽光発電設備が設置されており、三井不動産株式会社との間で屋根賃貸借契約を締結しています。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>株式会社サードウェーブ</td><td>情報家電機器小売業</td><td>28,327㎡</td><td>100.0％</td><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：定期建物賃貸借</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：賃貸借期間中に本契約を解除することはできません。</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：一定の条件のもと改定することができるとされています。</td></tr>
</table>

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Lm-27</td><td colspan="2">MFLP新木場Ⅰ</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2024年２月１日</td><td>信託設定日</td><td>2024年２月１日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>5,940百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2034年２月28日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>東京都江東区新木場四丁目12番12</td><td>建築時期</td><td>2023年２月28日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>4,695㎡</td><td>延床面積</td><td>9,584㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄骨造４階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td>種類</td><td>倉庫・事務所</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>三井不動産株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ボックス型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td><td>環境評価</td><td>BELS（『ZEB』）５つ星/DBJ Green Building 認証５つ星（注）</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>－</td><td colspan="2">テナント数</td><td>1</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・隣接地の一部よりフェンスの支柱等が本物件の土地に越境していますが、かかる越境について、隣接地所有者と越境の取扱いについて合意しています。</td></tr>
</table>

（注）認証期限は2028年４月29日までとなります。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>フィット株式会社</td><td>特定貨物自動車運送業</td><td>9,585㎡</td><td>100.0%</td><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
</table>

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Lm-28</td><td colspan="2">MFLP・SGリアルティ福岡粕屋</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2024年２月１日</td><td>信託設定日</td><td>2024年２月１日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>3,040百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2034年２月28日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>一般定期借地権
（準共有持分50%）</td><td rowspan="9">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権
（共有持分50%）</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>福岡県糟屋郡粕屋町江辻三丁目50番１ほか</td><td>建築時期</td><td>2022年９月30日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>17,981㎡（注１）</td><td>延床面積</td><td>35,626㎡（注１）</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>市街化調整区域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄骨造４階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>SGリアルティ株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ボックス型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td><td>環境評価</td><td>CASBEE新築Ａランク（注２）/BELS（『ZEB』）５つ星/DBJ Green Building 認証４つ星（注３）</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>－</td><td colspan="2">テナント数</td><td>1</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・共有合意書において、本投資法人の他の共有者の意思が優先される事項や全会一致事項についてデッドロック解消のための一定の共有持分買取請求権、第三者への譲渡時における共有者の承諾権及び一定の優先交渉権が共有者に付与されている他、共有物の不分割特約等が定められています。
・本物件の土地全体について、売主は、当該土地の所有者との間で借地権設定契約を締結しており、信託受託者が借地人としての地位を承継しました。当該借地権設定契約には以下の内容が規定されています。
目的：借地借家法第22条の建物所有
存続期間：2021年７月１日から2081年６月30日まで
・隣接地に対してコンクリート土留の一部等、隣接地より用悪水路入孔桝の一部等が越境していますが、かかる越境について、隣接地所有者と越境の取扱いについて合意しています。</td></tr>
</table>

（注１）本投資法人は不動産信託受益権の（準）共有持分のうち50%を保有していますが、物件全体の数値を記載しています。
（注２）本書の日付現在で既に認証期限が到来しています。
（注３）認証期限は2028年４月29日までとなります。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>ロジスティード九州株式会社</td><td>一般貨物自動車運送業</td><td>36,122㎡
（注１）</td><td>100.0%</td><td>非開示
（注２）</td><td>非開示
（注２）</td><td>非開示
（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：非開示（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注２）</td></tr>
</table>

（注１）本投資法人は不動産信託受益権の（準）共有持分50%を保有していますが、物件全体の数値を記載しています。
（注２）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Lm-29</td><td colspan="2">MFLPつくばみらい</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2026年２月２日</td><td>信託設定日</td><td>2026年２月２日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>9,676百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2036年２月29日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権
（準共有持分41％）</td><td rowspan="8">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権
（準共有持分41％）</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>茨城県つくばみらい市
台1801番ほか</td><td>建築時期</td><td>2025年４月30日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>39,580㎡</td><td>延床面積</td><td>96,212㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄骨造５階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％</td><td>種類</td><td>倉庫・事務所</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>三井不動産株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ランプウェイ型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td><td>環境評価</td><td>BELS（『ZEB』）６つ星/DBJ Green Building 認証５つ星
（注１）</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>－</td><td colspan="2">テナント数</td><td>1</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・準共有者間協定書において、本投資法人の他の準共有者の意思が優先される事項や全会一致事項についてデッドロック解消のための一定の準共有持分買取請求権、第三者への譲渡時における準共有者の承諾権及び一定の優先交渉権が準共有者に付与されている他、準共有持分の不分割特約等が定められています。
・本物件の土地の一部に関し、送電線路の架設及び保守等のための地役権が設定されており、送電線路に支障となる一定の行為等が禁止されています。</td></tr>
</table>

（注１）認証期限は2028年９月３日までとなります。

（注２）「MFLPつくばみらい」は、2026年12月16日に準共有持分59％を追加取得する予定です。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要（注１）</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>株式会社クボタ</td><td>農業用機械製造業（農業器具除く）</td><td>84,577㎡</td><td>100.0％</td><td>非開示
（注２）</td><td>非開示
（注２）</td><td>非開示
（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：非開示（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注２）</td></tr>
</table>

（注１）本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち41％を保有していますが、物件全体の数値を記載しています。

（注２）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Lm-30</td><td colspan="2">MFLP新木場Ⅱ</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2026年２月２日</td><td>信託設定日</td><td>2026年２月２日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>7,090百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2036年２月29日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>事業用定期借地権</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>東京都江東区新木場二丁目６番11ほか</td><td>建築時期</td><td>2023年４月30日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>13,299㎡</td><td>延床面積</td><td>27,078㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>準工業地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄骨造４階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％（注１）</td><td>種類</td><td>倉庫・事務所</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>三井不動産株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ボックス型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td><td>環境評価</td><td>BELS（『ZEB』）５つ星/
DBJ Green Building 認証５つ星（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>－</td><td colspan="2">テナント数</td><td>２</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・本物件の土地全体について、売主は、土地所有者との間で借地権設定契約を締結しており、信託受託者が借地人としての地位を承継しました。当該借地権設定契約には以下の内容が規定されています。
目的：土地に事業の用に供するための建物を所有すること
存続期間：2021年８月１日から2071年７月30日まで
なお、当該借地権設定契約に基づく借地権について、本物件とともに譲渡しようとする場合には、土地所有者に対して、時価による譲渡を優先して申し出なければならないものとされています。また、その結果、土地所有者との間で３か月以内に協議が成立しないことにより、当該借地権を第三者に譲渡しようとする場合は、当該第三者との間で確定した売却条件を改めて土地所有者に提示し、土地所有者が当該条件での買受けを希望したときは、土地所有者に対して当該条件で売り渡すものとされています。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の土地の建ぺい率は60％ですが、適用される建ぺい率は70％となります。

（注２）本書の日付現在で既に認証期限が到来しています。

（注３）本物件に関して、利害関係者である三井不動産ファシリティーズ株式会社との間で建物設備管理契約を締結しています。

（注４）太陽光発電設備については利害関係人等である三井不動産と賃貸借契約を締結しており、当該賃貸借契約の賃料は、賃借人が実施する売電事業に係る売電収入に連動する変動賃料です。

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
西濃運輸株式会社	一般貨物自動車運送業	14,327㎡	55.2%	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：原則として賃貸借期間中に本契約を解除することはできません。						
賃料改定：原則として改定しないこととされていますが、経済情勢に著しい変動があった場合、協議の上、改定することができるとされています。						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
株式会社エスポリア	その他の運輸附帯サービス業	11,610㎡	44.8%	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：原則として賃貸借期間中に本契約を解除することはできません。						
賃料改定：原則として改定しないこととされていますが、経済情勢に著しい変動があった場合、協議の上、改定することができるとされています。						

(注) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Lm-31</td><td colspan="2">MFLP・OGUD大阪酉島</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2026年２月２日</td><td>信託設定日</td><td>2026年２月２日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>5,780百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2036年２月29日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>一般定期借地権
（準共有持分50%）</td><td rowspan="8">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権
（準共有持分50%）</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>大阪府大阪市此花区酉島五丁目121番２ほか</td><td>建築時期</td><td>2024年２月29日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>26,829㎡（注１）</td><td>延床面積</td><td>53,856㎡（注１）</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄骨造４階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td>種類</td><td>倉庫・事務所</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>三井不動産株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>スロープ型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td><td>環境評価</td><td>BELS（『ZEB』）５つ星/DBJ Green Building 認証４つ星（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>－</td><td colspan="2">テナント数</td><td>２</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・準共有者間協定書において、全会一致事項についてデッドロック解消のための一定の準共有持分買取請求権、第三者への譲渡時における準共有者の承諾権及び一定の優先交渉権が準共有者に付与されている旨等が定められています。
・本物件の土地全体について、売主は、土地所有者との間で借地権設定契約を締結しており、信託受託者が借地人としての地位を承継しました。当該借地権設定契約には以下の内容が規定されています。
目的：土地に物流倉庫に供するための建物を建築し、当該建物を所有及び全部又は一部を第三者へ賃貸すること
存続期間：2022年12月１日から2084年11月30日まで
なお、当該借地権設定契約に基づく借地権及び本物件について、土地所有者の書面による事前承諾を得なければ、全部又は一部の譲渡等を行えない旨規定されています。</td></tr>
</table>

（注１）本投資法人は準共有持分50%を保有していますが、物件全体の数値を記載しています。

（注２）認証期限は2027年５月９日までとなります。

（注３）本物件に関して、利害関係者である三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社との間で建物設備管理契約を締結しています。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要（注１）</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>ロジスティード西日本株式会社</td><td>一般貨物自動車運送業</td><td>27,385㎡</td><td>52.5%</td><td>非開示
（注２）</td><td>非開示
（注２）</td><td>非開示
（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：定期建物賃貸借</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：原則として賃貸借期間中に本契約を解除することはできません。</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：原則として改定しないこととされていますが、経済情勢に著しい変動があった場合、協議の上、改定することができるとされています。</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>鴻池運輸株式会社</td><td>一般貨物自動車運送業</td><td>24,766㎡</td><td>47.5%</td><td>非開示
（注２）</td><td>非開示
（注２）</td><td>非開示
（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：定期建物賃貸借</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：原則として賃貸借期間中に本契約を解除することはできません。</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：原則として改定しないこととされています。</td></tr>
</table>

（注１）本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち50%を保有していますが、物件全体の数値を記載しています。

（注２）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Li-１</td><td colspan="2">アイミッションズパーク厚木</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2024年11月１日</td><td>信託設定日</td><td>2014年９月12日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>6,560百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2028年９月30日</td></tr>
<tr><td rowspan="12">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="13">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td rowspan="2">所在地</td><td>A棟
神奈川県厚木市金田字
新台畑下1463番地３</td><td rowspan="2">建築時期</td><td>A棟
2012年９月14日</td></tr>
<tr><td>B棟
神奈川県厚木市金田字
新白鳥1497番地１</td><td>B棟
2012年８月30日</td></tr>
<tr><td rowspan="2">敷地面積</td><td>A棟
4,287㎡</td><td rowspan="2">延床面積</td><td>A棟
3,909㎡</td></tr>
<tr><td>B棟
20,665㎡（注２）</td><td>B棟
15,387㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">用途地域</td><td>A棟
地域指定なし（市街化調整区域）</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td>A棟
鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建</td></tr>
<tr><td>B棟
地域指定なし（市街化調整区域）</td><td>B棟
鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建</td></tr>
<tr><td rowspan="2">容積率</td><td>A棟
100％</td><td rowspan="4">種類</td><td rowspan="2">A棟
倉庫</td></tr>
<tr><td>B棟
100％</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建ぺい率</td><td>A棟
50％（注３）</td><td rowspan="2">B棟
倉庫</td></tr>
<tr><td>B棟
50％（注３）</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ボックス型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td>環境評価</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">マスターリース種別</td><td rowspan="2">パス・スルー</td><td colspan="2" rowspan="2">テナント数</td><td>A棟
１</td></tr>
<tr><td>B棟
１</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">該当ありません。</td></tr>
</table>

（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）本物件の土地の建ぺい率は50％ですが、適用される建ぺい率は60％となります。

（注４）本物件に関して、利害関係者である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との間でMLPM契約を締結しています。

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	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㎡	80.0%	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
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。						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
株式会社山紀	3PL事業	4,120㎡	20.0%	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
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。また、賃貸人又は賃借人は引渡日から満2年6か月が経過する日までに、相手方に書面で通知することにより、相手方の承諾を得ることなく、引渡日から満3年が経過した日をもって、本賃貸借契約を中途解約することができるものとされています。この場合、賃借人は、損害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。						

(注) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Li-２</td><td colspan="2">アイミッションズパーク柏</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2024年11月１日</td><td>信託設定日</td><td>2016年４月28日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>8,390百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2028年９月30日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>千葉県柏市鷲野谷字宮後原1027番地23</td><td>建築時期</td><td>2015年３月20日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>16,069㎡</td><td>延床面積</td><td>31,976㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄骨・鉄筋コンクリート造
合金メッキ鋼板ぶき３階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％（注１）</td><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ボックス型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td>環境評価</td><td>DBJ Green Building 認証４つ星（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>パス・スルー</td><td colspan="2">テナント数</td><td>１</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">該当ありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の土地の建ぺい率は60％ですが、適用される建ぺい率は70％となります。
（注２）認証期限は2029年１月30日までとなります。
（注３）本物件に関して、利害関係者である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との間でMLPM契約を締結しています。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>ロジスティード東日本株式会社</td><td>特別積合せ貨物運送業</td><td>31,999㎡</td><td>100.0％</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：定期建物賃貸借契約</td></tr>
<tr><td colspan="7">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。</td></tr>
<tr><td colspan="7">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。</td></tr>
</table>

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号	アイミッションズパーク野田	用途	物流不動産
Li-３			

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		2024年11月１日		信託設定日	2016年２月29日
取得価格		17,100百万円		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	千葉県野田市泉二丁目１番地１		建築時期	2016年２月９日
	敷地面積	31,281㎡		延床面積	62,750㎡
	用途地域	工業専用地域		構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき４階建
	容積率	200%			
	建ぺい率	60%（注１）		種類	倉庫
PM会社／LM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		物件タイプ	ランプウェイ型物流施設
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		環境評価	DBJ Green Building 認証４つ星（注２）
マスターリース種別		パス・スルー	テナント数		４
特記事項		該当ありません。			

（注１）本物件の土地の建ぺい率は60%ですが、適用される建ぺい率は70%となります。

（注２）認証期限は2029年１月30日までとなります。

（注３）本物件に関して、利害関係者である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との間でMLPM契約を締結しています。

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	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	31,902㎡	52.1%	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：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。						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
新柏倉庫株式会社	普通倉庫業	14,807㎡	24.2%	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：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。						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	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：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。						

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号	アイミッションズパーク守谷	用途	物流不動産
Li-４			

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		2024年11月１日		信託設定日	2015年10月30日
取得価格		4,330百万円		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		建築時期	2017年３月31日
	敷地面積	20,330㎡（注１）		延床面積	18,680㎡
	用途地域	準工業地域		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％			
	建ぺい率	50％（注２）		種類	倉庫
PM会社／LM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		物件タイプ	ボックス型物流施設
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		環境評価	DBJ Green Building 認証４つ星（注３）/BELS５つ星
マスターリース種別		パス・スルー	テナント数		２
特記事項		該当ありません。			

（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㎡となります。アイミッションズパーク守谷の取得時には、土地の不動産信託受益権の準共有持分のうち70％を取得しています。

（注２）本物件の土地の建ぺい率は50％ですが、適用される建ぺい率は60％となります。

（注３）認証期限は2029年１月30日までとなります。

（注４）本物件に関して、利害関係者である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との間でMLPM契約を締結しています。

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：非開示（注）						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	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）	非開示（注）	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：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。						

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Li-５</td><td colspan="2">アイミッションズパーク三郷</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2024年11月１日</td><td>信託設定日</td><td>2017年９月15日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>7,570百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2028年９月30日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>埼玉県三郷市栄四丁目72番地１</td><td>建築時期</td><td>2017年７月25日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>15,110㎡</td><td>延床面積</td><td>22,506㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>地域指定なし（市街化調整区域）</td><td>構造／階数</td><td>鉄筋コンクリート・鉄骨造
亜鉛メッキ鋼板ぶき３階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td><td rowspan="2">種類</td><td rowspan="2">倉庫</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％（注１）</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ボックス型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td>環境評価</td><td>DBJ Green Building 認証４つ星（注２）/BELS４つ星</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>パス・スルー</td><td colspan="2">テナント数</td><td>１</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">該当ありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の土地の建ぺい率は60％ですが、適用される建ぺい率は70％となります。
（注２）認証期限は2029年１月30日までとなります。
（注３）本物件に関して、利害関係者である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との間でMLPM契約を締結しています。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
</table>

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Li-６</td><td colspan="2">アイミッションズパーク千葉北</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2024年11月１日</td><td>信託設定日</td><td>2017年３月２日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>3,050百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2028年９月30日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>千葉県千葉市若葉区若松町439番地120</td><td>建築時期</td><td>2017年11月30日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>14,447㎡（注１）</td><td>延床面積</td><td>9,841㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>地域指定なし（市街化調整区域）</td><td>構造／階数</td><td>鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％</td><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ボックス型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td>環境評価</td><td>BELS５つ星</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>パス・スルー</td><td colspan="2">テナント数</td><td>１</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">該当ありません。</td></tr>
</table>

（注１）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。

（注２）本物件に関して、利害関係者である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との間でMLPM契約を締結しています。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>株式会社日本アクセス</td><td>その他の食料飲料卸</td><td>10,478㎡</td><td>100.0％</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：定期建物賃貸借契約</td></tr>
<tr><td colspan="7">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。</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：賃料は改定することができません。</td></tr>
</table>

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Li-８</td><td colspan="2">アイミッションズパーク守谷２</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2024年11月１日</td><td>信託設定日</td><td>2018年５月18日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>1,170百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2028年９月30日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>茨城県つくばみらい市絹の台四丁目４番地</td><td>建築時期</td><td>1994年12月20日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>20,330㎡（注１）</td><td>延床面積</td><td>6,779㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>準工業地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺４階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>150％</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>50％（注２）</td><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ボックス型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td>環境評価</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>パス・スルー</td><td colspan="2">テナント数</td><td>1</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">該当ありません。</td></tr>
</table>

（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㎡となります。アイミッションズパーク守谷２の取得時には、土地の不動産信託受益権の準共有持分のうち30％を取得しています。
（注２）本物件の土地の建ぺい率は50％ですが、適用される建ぺい率は60％となります。
（注３）本物件に関して、利害関係者である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との間でMLPM契約を締結しています。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>株式会社アズマロジスティクス</td><td>他運輸付帯サービス</td><td>7,727㎡</td><td>100.0％</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：定期建物賃貸借契約</td></tr>
<tr><td colspan="7">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。</td></tr>
<tr><td colspan="7">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。</td></tr>
</table>

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Li-９</td><td colspan="2">アイミッションズパーク柏２</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2024年11月１日</td><td>信託設定日</td><td>2017年１月31日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>38,600百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2030年11月30日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>千葉県柏市新十余二７番地１</td><td>建築時期</td><td>2018年８月20日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>58,391㎡</td><td>延床面積</td><td>117,435㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき６階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％（注１）</td><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ランプウェイ型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td>環境評価</td><td>CASBEE-不動産認証Ｓランク（注２）/BELS（ZEB-Ready）５つ星</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>パス・スルー</td><td colspan="2">テナント数</td><td>１</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">該当ありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の土地の建ぺい率は60％ですが、適用される建ぺい率は70％となります。

（注２）認証期限は2028年６月22日までとなります。

（注３）本物件に関して、利害関係者である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との間でMLPM契約を締結しています。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>ロジスティード東日本株式会社</td><td>特別積合せ貨物運送業</td><td>116,883㎡</td><td>100.0％</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：定期建物賃貸借契約</td></tr>
<tr><td colspan="7">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。</td></tr>
<tr><td colspan="7">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。</td></tr>
</table>

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Li-10</td><td colspan="2">アイミッションズパーク印西２</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2024年11月１日</td><td>信託設定日</td><td>2018年３月19日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>6,120百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2030年11月30日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>千葉県印西市松崎台二丁目４番地４</td><td>建築時期</td><td>2019年３月11日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>32,074㎡</td><td>延床面積</td><td>26,938㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき２階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td>種類</td><td>倉庫・事務所</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ボックス型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td>環境評価</td><td>DBJ Green Building 認証４つ星（注１）/BELS５つ星</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>パス・スルー</td><td colspan="2">テナント数</td><td>１</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">該当ありません。</td></tr>
</table>

（注１）認証期限は2029年１月30日までとなります。

（注２）本物件に関して、利害関係者である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との間でMLPM契約を締結しています。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>ヤマエ久野株式会社</td><td>各種商品卸</td><td>27,007㎡</td><td>100.0%</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：定期建物賃貸借契約</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：賃料は改定することができません。</td></tr>
</table>

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

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

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		2024年11月１日		信託設定日	2016年３月１日
取得価格		12,500百万円		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		建築時期	2018年５月17日
	敷地面積	9,901㎡		延床面積	27,872㎡
	用途地域	準工業地域		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%			
	建ぺい率	60%（注１）		種類	倉庫
PM会社／LM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		物件タイプ	ボックス型物流施設
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		環境評価	DBJ Green Building 認証４つ星（注２）/BELS５つ星
マスターリース種別		パス・スルー	テナント数		２
特記事項		該当ありません。			

（注１）本物件の土地の建ぺい率は60%ですが、適用される建ぺい率は70%となります。

（注２）認証期限は2029年１月30日までとなります。

（注３）本物件に関して、利害関係者である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との間でMLPM契約を締結しています。

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
大徳運輸株式会社	一般貨物自動車運送業	17,284㎡	62.1%	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：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。						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
角川流通倉庫株式会社	倉庫業（冷蔵倉庫業を除く）	10,544㎡	37.9%	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：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。						

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Li-12</td><td colspan="2">アイミッションズパーク三芳</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2024年11月１日</td><td>信託設定日</td><td>2018年８月24日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>2,910百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2031年４月30日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>埼玉県入間郡三芳町大字上富字吉拓428番地３</td><td>建築時期</td><td>2019年９月20日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>9,401㎡</td><td>延床面積</td><td>10,300㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>市街化調整区域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき３階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％（注１）</td><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ボックス型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td>環境評価</td><td>DBJ Green Building 認証４つ星（注２）/BELS５つ星</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>パス・スルー</td><td colspan="2">テナント数</td><td>１</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">該当ありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の土地の建ぺい率は60％ですが、適用される建ぺい率は70％となります。

（注２）認証期限は2029年１月30日までとなります。

（注３）本物件に関して、利害関係者である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との間でMLPM契約を締結しています。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>株式会社出版産業</td><td>普通倉庫業</td><td>10,320㎡</td><td>100.0％</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：定期建物賃貸借契約</td></tr>
<tr><td colspan="7">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。</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：賃料は改定することができません。</td></tr>
</table>

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

物件番号	アイミッションズパーク市川塩浜	用途	物流不動産
Li-13			

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	みずほ信託銀行株式会社
取得年月日		2024年11月１日		信託設定日	2017年３月17日
取得価格		24,300百万円		信託期間満了日	2033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	千葉県市川市千鳥町12番地１		建築時期	2019年８月７日
	敷地面積	27,334㎡		延床面積	57,724㎡
	用途地域	工業専用地域		構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき４階建
	容積率	200%			
	建ぺい率	60%		種類	倉庫
PM会社／LM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社		物件タイプ	スロープ型物流施設
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		環境評価	CASBEE-不動産認証Sランク（注１）/BELS（ZEB-Ready）５つ星
マスターリース種別		パス・スルー	テナント数		２
特記事項		該当ありません。			

（注１）認証期限は2028年２月９日までとなります。

（注２）本物件に関して、利害関係者である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との間でMLPM契約を締結しています。

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
非開示（注）	非開示（注）	28,193㎡	51.9%	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：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。						
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。						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
JP楽天ロジスティクス株式会社	総合物流サービス事業	26,118㎡	48.1%	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：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、引渡日から満10年を経過したのちは、希望する解約日の１年前までに賃貸人に書面で通知することにより、本賃貸借契約を中途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。						

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Li-14</td><td colspan="2">アイミッションズパーク厚木２</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2024年11月１日</td><td>信託設定日</td><td>2024年３月22日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>4,712百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2034年10月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>神奈川県伊勢原市下糟屋東三丁目１番ほか</td><td>建築時期</td><td>2022年６月30日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>7,581㎡</td><td>延床面積</td><td>15,530㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき４階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ボックス型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td>環境評価</td><td>CASBEEかながわＡランク/BELS５つ星</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>パス・スルー</td><td colspan="2">テナント数</td><td>1</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・本物件の土地の一部に関し、送電線路の架設及び保守等のための地役権が設定されており、送電線路に支障となる一定の行為等が禁止されています。</td></tr>
</table>

（注）本物件に関して、利害関係者である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との間でMLPM契約を締結しています。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>15,513㎡</td><td>100.0%</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：定期建物賃貸借契約</td></tr>
<tr><td colspan="7">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。</td></tr>
<tr><td colspan="7">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。</td></tr>
</table>

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Li-15</td><td colspan="2">アイミッションズパーク加須</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2024年11月１日</td><td>信託設定日</td><td>2024年４月15日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>3,031百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2034年10月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>埼玉県加須市豊野台一丁目563番５</td><td>建築時期</td><td>2022年９月15日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>7,292㎡</td><td>延床面積</td><td>11,173㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき３階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ボックス型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td>環境評価</td><td>CASBEE埼玉県Ａランク</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>パス・スルー</td><td colspan="2">テナント数</td><td>１</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・本物件の屋上部分について賃貸を行っていますが、本信託受益権を譲渡しようとするときは、屋根賃貸借契約上屋根賃借人の事前承諾が必要です。</td></tr>
</table>

（注）本物件に関して、利害関係者である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との間でMLPM契約を締結しています。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>11,173㎡</td><td>100.0%</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：定期建物賃貸借契約</td></tr>
<tr><td colspan="7">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。</td></tr>
<tr><td colspan="7">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。</td></tr>
</table>

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Li-16</td><td colspan="2">アイミッションズパーク吉川美南</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日（注１）</td><td>①2024年11月１日
②2025年５月30日</td><td>信託設定日</td><td>2024年11月１日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格（注１）</td><td>①3,019百万円
②3,019百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2035年５月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="9">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地（注２）</td><td>越谷都市計画事業吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業施工区域内
仮換地：街区番号１、画地番号36
保留地：街区番号１、画地番号35</td><td>建築時期</td><td>2023年９月15日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>10,585㎡</td><td>延床面積</td><td>17,852㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき３階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ボックス型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td>環境評価</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>パス・スルー</td><td colspan="2">テナント数</td><td>１</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・本物件の屋上部分について賃貸を行っていますが、本信託受益権を譲渡しようとするときは、屋根賃貸借契約上屋根賃借人の事前承諾が必要です。</td></tr>
</table>

（注１）取得年月日及び取得価格に関して、本物件の準共有持分50%については上段に、同準共有持分50%については下段に記載しています。
（注２）本物件の土地は、越谷都市計画事業吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業施工区域内に所在する仮換地及び保留地です。本所在地については、仮換地証明書及び保留地証明書記載の街区番号、画地番号を記載しており、敷地面積については、仮換地証明書及び保留地証明書記載の地籍面積をそれぞれ記載しています。
（注３）本物件に関して、利害関係者である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社との間でMLPM契約を締結しています。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>18,685㎡</td><td>100.0%</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
</table>

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Li-17</td><td colspan="2">アイミッションズパーク春日井</td><td>用途</td><td colspan="2">物流不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2026年２月２日</td><td>信託設定日</td><td>2025年３月25日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>3,820百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2036年２月29日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>愛知県春日井市六軒屋町西三丁目３</td><td>建築時期</td><td>2023年１月31日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>7,116㎡</td><td>延床面積</td><td>14,306㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄骨造４階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％</td><td>種類</td><td>倉庫・事務所</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ボックス型物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社</td><td>環境評価</td><td>CASBEEあいちＡランク</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>パス・スルー</td><td colspan="2">テナント数</td><td>1</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">該当ありません。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>14,343㎡</td><td>100.0％</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
</table>

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Im-１</td><td colspan="2">MFIP印西</td><td>用途</td><td colspan="2">インダストリアル不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日（注１）</td><td>①2016年８月２日
②2019年２月４日</td><td>信託設定日</td><td>2016年８月２日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格（注１）</td><td>①2,180百万円
②10,040百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2029年３月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>千葉県印西市泉野二丁目101番14</td><td>建築時期</td><td>2014年２月28日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>25,000㎡</td><td>延床面積</td><td>40,478㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>準工業地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄骨造５階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％（注２）</td><td>種類</td><td>事務所</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>三井不動産株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>データセンター</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td><td>環境評価</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>－</td><td colspan="2">テナント数</td><td>非開示（注３）</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">該当ありません。</td></tr>
</table>

（注１）取得年月日及び取得価格に関して、本物件の準共有持分20％については上段に、同準共有持分80％については下段に記載しています。

（注２）本物件の土地の建ぺい率は60％ですが、適用される建ぺい率は70％となります。

（注３）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

（注４）本物件の敷地に隣接する土地上に建設された本投資法人が取得済みのMFIP印西Ⅱについては、本物件の敷地とMFIP印西Ⅱの敷地を建築基準法における一つの敷地として建築確認申請がなされており、検査済証の交付も受けています。そのため、本物件についてはMFIP印西Ⅱと用途上不可分である関係を維持する必要がある等の制約が生じます。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
</table>

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

<table>
<tr><td>物件番号
Im-２</td><td colspan="2">MFIP印西Ⅱ</td><td>用途</td><td colspan="2">インダストリアル不動産</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2021年３月16日</td><td>信託設定日</td><td>2021年３月16日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>15,150百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2031年３月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>千葉県印西市泉野二丁目101番地11ほか２筆</td><td>建築時期</td><td>2020年５月31日（注２）</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>18,274㎡</td><td>延床面積</td><td>27,268㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>準工業地域</td><td rowspan="2">構造／階数</td><td rowspan="2">鉄骨造４階建</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％（注１）</td><td>種類</td><td>事務所</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>三井不動産株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>データセンター</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td><td>環境評価</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>－</td><td colspan="2">テナント数</td><td>１</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">該当ありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の土地の建ぺい率は60％ですが、適用される建ぺい率は70％となります。

（注２）建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。

（注３）本物件については、本物件の敷地と隣接するMFIP印西の敷地を建築基準法における一つの敷地として建築確認申請がなされており、検査済証の交付も受けています。そのため、本物件についてはMFIP印西と用途上不可分である関係を維持する必要がある等の制約が生じます。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>30,906㎡</td><td>100.0％</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td><td>非開示
（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
</table>

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

（ウ）賃貸借の概要

ａ．賃貸借の概要

本投資法人が当期末において保有する保有資産に係る物件名称、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント数、主なテナントの名称、年間賃料、敷金・保証金、平均賃貸借期間及び平均残存賃貸借期間は、以下のとおりです。

区分	物件番号	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	稼働率（%）（注３）	テナント数（件）（注４）	主なテナントの名称（注５）	年間賃料（百万円）（注６）	敷金・保証金（百万円）（注７）	平均賃貸借期間（平均残存賃貸借期間）（年）（注８、９）
物流不動産	Lm-１	Marq・MFLP市川塩浜（注10）	50,813	50,813	100.0	5	楽天株式会社	903	154	6.4 (3.4)
	Lm-２	MFLP久喜	67,925	67,925	100.0	2	トランコム株式会社	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Lm-３	MFLP横浜大黒（注10）	47,924	47,924	100.0	6	非開示（注12）	735	247	4.5 (3.3)
	Lm-４	MFLP八潮	39,692	39,692	100.0	3	株式会社イー・ロジット	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Lm-５	MFLP厚木	40,958	40,958	100.0	1	サン都市建物株式会社	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Lm-６	MFLP船橋西浦	31,034	31,034	100.0	1	株式会社ダイワコーポレーション	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Lm-７	MFLP柏	31,291	31,291	100.0	1	ロジスティード東日本株式会社	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Lm-８	MFLP堺	112,148	112,148	100.0	7	株式会社ビックカメラ	1,490	561	7.6 (3.1)
	Lm-９	MFLP小牧	38,806	38,806	100.0	2	株式会社メイコン	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Lm-10	MFLP日野（注10）	46,801	46,801	100.0	17	セレスティカ・ジャパン株式会社	731	273	4.9 (1.8)
	Lm-11	MFLP平塚	33,055	33,055	100.0	非開示（注12）	日本通運株式会社	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Lm-12	MFLPつくば	既存棟：37,938 増築棟：25,600	既存棟：37,938 増築棟：25,600	100.0	1	丸紅ロジスティクス株式会社	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Lm-13	MFLP稲沢	68,922	68,922	100.0	2	日本ロジテム株式会社	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Lm-14	MFLP厚木Ⅱ	48,032	48,032	100.0	2	日本ロジテム株式会社	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Lm-15	MFLP福岡Ⅰ	32,216	32,216	100.0	1	佐川グローバルロジスティクス株式会社	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）

区分	物件番号	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	稼働率（%）（注３）	テナント数（件）（注４）	主なテナントの名称（注５）	年間賃料（百万円）（注６）	敷金・保証金（百万円）（注７）	平均賃貸借期間（平均残存賃貸借期間）（年）（注８、９）
物流不動産	Lm-16	MFLPプロロジスパーク川越（注10）	56,723	53,005	93.4	9	非開示（注12）	814	331	6.0（2.1）
	Lm-17	MFLP広島Ⅰ	66,665	66,665	100.0	4	佐川グローバルロジスティクス株式会社	967	455	7.6（2.7）
	Lm-18	MFLP茨木	208,811	191,340	91.6	10	株式会社ユニクロ	3,195	1,392	4.7（2.7）
	Lm-19	MFLP川口Ⅰ	48,119	48,119	100.0	2	株式会社ナカノ商会	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Lm-20	MFLP八千代勝田台	69,830	69,830	100.0	1	ロジスティード東日本株式会社	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Lm-21	MFLP大阪Ⅰ	43,880	43,880	100.0	1	株式会社サンゲツ	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Lm-22	MFLP平塚Ⅱ	46,525	33,864	72.8	2	三井倉庫株式会社	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Lm-23	MFLP大阪交野	67,264	67,264	100.0	非開示（注12）	株式会社NTTロジスコ	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Lm-24	MFLP東名綾瀬	54,148	54,148	100.0	1	センコー株式会社	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Lm-25	MFLP所沢	21,725	21,725	100.0	非開示（注12）	大日本印刷株式会社	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Lm-26	MFLP平塚Ⅲ	28,327	28,327	100.0	1	株式会社サードウェーブ	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Lm-27	MFLP新木場Ⅰ	9,585	9,585	100.0	1	フィット株式会社	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Lm-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋（注10）	18,061	18,061	100.0	1	ロジスティード九州株式会社	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Lm-29	MFLPつくばみらい（注10）	34,676	34,676	100.0	1	株式会社クボタ	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Lm-30	MFLP新木場Ⅱ	25,938	25,938	100.0	2	西濃運輸株式会社	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Lm-31	MFLP・OGUD大阪酉島（注10）	26,075	26,075	100.0	2	ロジスティード西日本株式会社	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）

区分	物件番号	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	稼働率（%）（注３）	テナント数（件）（注４）	主なテナントの名称（注５）	年間賃料（百万円）（注６）	敷金・保証金（百万円）（注７）	平均賃貸借期間（平均残存賃貸借期間）（年）（注８、９）
物流不動産	Li-1	アイミッションズパーク厚木（注11）	A棟：4,120 B棟：16,456	20,576	100.0	A棟：1 B棟：1	株式会社ヒューテックノオリン	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Li-2	アイミッションズパーク柏	31,999	31,999	100.0	1	ロジスティード東日本株式会社	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Li-3	アイミッションズパーク野田	61,278	61,278	100.0	4	篠崎運輸株式会社	786	211	7.5 (2.5)
	Li-4	アイミッションズパーク守谷	18,111	18,111	100.0	2	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Li-5	アイミッションズパーク三郷	22,664	22,664	100.0	1	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Li-6	アイミッションズパーク千葉北	10,478	10,478	100.0	1	株式会社日本アクセス	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Li-8	アイミッションズパーク守谷２	7,727	7,727	100.0	1	株式会社アズマロジスティクス	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Li-9	アイミッションズパーク柏２	116,883	116,883	100.0	1	ロジスティード東日本株式会社	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Li-10	アイミッションズパーク印西２	27,007	27,007	100.0	1	ヤマエ久野株式会社	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Li-11	アイミッションズパーク東京足立	27,828	27,828	100.0	2	大徳運輸株式会社	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Li-12	アイミッションズパーク三芳	10,320	10,320	100.0	1	株式会社出版産業	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Li-13	アイミッションズパーク市川塩浜	54,311	54,311	100.0	2	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Li-14	アイミッションズパーク厚木２	15,513	15,513	100.0	1	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Li-15	アイミッションズパーク加須	11,173	11,173	100.0	1	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Li-16	アイミッションズパーク吉川美南	18,685	18,685	100.0	1	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）

区分	物件番号	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	稼働率（%）（注３）	テナント数（件）（注４）	主なテナントの名称（注５）	年間賃料（百万円）（注６）	敷金・保証金（百万円）（注７）	平均賃貸借期間（平均残存賃貸借期間）（年）（注８、９）
物流不動産	Li-17	アイミッションズパーク春日井	14,343	14,343	100.0	1	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	小計（平均）		2,048,425	2,014,574	98.3	非開示（注12）	－	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
インダストリアル不動産	Im-１	MFIP印西	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	Im-２	MFIP印西Ⅱ	30,906	30,906	100.0	1	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
	小計（平均）		非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）	－	非開示（注12）	非開示（注12）	非開示（注12）
合計（平均）			非開示（注12）	非開示（注12）	98.4	非開示（注12）	－	31,428	11,025	7.2 (3.7)

（注１）「賃貸可能面積」は、本投資法人の各保有資産につき、2026年７月31日現在の建物に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。以下、本（ウ）において当該建物に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。）又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。）の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。以下本（ウ）において同じです。

（注２）「賃貸面積」は、本投資法人の各保有資産につき、2026年７月31日現在の建物に係る各対象賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、2026年７月31日現在における本投資法人の各保有資産につき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間で実際に対象賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。以下本（ウ）において同じです。

（注３）「稼働率」は、2026年７月31日現在における本投資法人保有の各物件に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の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、小計（平均）欄及び合計（平均）欄の稼働率は、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。

（注４）「テナント数」は、2026年７月31日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る対象賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、2026年７月31日現在における本投資法人の各保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、2026年７月31日現在における本投資法人の各保有資産につき同一の賃借人が同一の建物に関して複数の対象賃貸借契約を締結している場合には、当該賃借人は１として「テナント数」を算出しています。

（注５）「主なテナントの名称」は、2026年７月31日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る対象賃貸借契約に表示された賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。

（注６）「年間賃料」は、2026年７月31日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る対象賃貸借契約に表示された月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各対象賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2026年７月分の賃料（共益費を含みます。）を基に算出しています。また、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。

（注７）「敷金・保証金」は、2026年７月31日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る対象賃貸借契約に表示された敷金・保証金の残高の合計額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各対象賃貸借契約に表示された敷金・保証金の残高の合計額について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2026年７月分の敷金・保証金の残高を基に算出しています。

（注８）「平均賃貸借期間」は、2026年７月31日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る対象賃貸借契約に表示された賃貸借期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注９）「平均残存賃貸借期間」は、2026年７月31日現在における本投資法人の各保有資産の建物に係る対象賃貸借契約に基づき、2026年７月31日以後の賃貸借期間の残存期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注10）「Marq・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」、「MFLPプロロジスパーク川越」、「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」、「MFLPつくばみらい」及び「MFLP・OGUD大阪酉島」に係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、2026年７月31日現在において本投資法人が保有している各物件の（準）共有持分割合（それぞれ50%、50%、25%、50%、50%、41%及び50%）に相当する数値を記載しています。

（注11）「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12）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

ｂ．稼働率の推移

各決算期末時点における各保有資産の稼働率の推移は、以下のとおりです。

（単位：％）

区分	物件番号	物件名称	稼働率（注１）				
			第11期 自 2021年８月１日 至 2022年１月31日	第12期 自 2022年２月１日 至 2022年７月31日	第13期 自 2022年８月１日 至 2023年１月31日	第14期 自 2023年２月１日 至 2023年７月31日	第15期 自 2023年８月１日 至 2024年１月31日
物流不動産	Lm-１	Marq・MFLP市川塩浜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-２	MFLP久喜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-３	MFLP横浜大黒	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-４	MFLP八潮	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-５	MFLP厚木	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-６	MFLP船橋西浦	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-７	MFLP柏	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-８	MFLP堺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-９	MFLP小牧	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-10	MFLP日野	100.0	96.8	100.0	100.0	100.0
	Lm-11	MFLP平塚	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-12	MFLPつくば	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-13	MFLP稲沢	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-14	MFLP厚木Ⅱ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-15	MFLP福岡Ⅰ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-16	MFLPプロロジスパーク川越	100.0	100.0	94.2	94.2	94.2
	Lm-17	MFLP広島Ⅰ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-18	MFLP茨木	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-19	MFLP川口Ⅰ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-20	MFLP八千代勝田台	－	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-21	MFLP大阪Ⅰ	－	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-22	MFLP平塚Ⅱ	－	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-23	MFLP大阪交野	－	－	－	100.0	100.0
	Lm-24	MFLP東名綾瀬	－	－	－	－	100.0
	Lm-25	MFLP所沢	－	－	－	－	100.0
	Lm-26	MFLP平塚Ⅲ	－	－	－	－	－
	Lm-27	MFLP新木場Ⅰ	－	－	－	－	－
	Lm-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋	－	－	－	－	－
	Lm-29	MFLPつくばみらい	－	－	－	－	－
	Lm-30	MFLP新木場Ⅱ	－	－	－	－	－
	Lm-31	MFLP・OGUD大阪酉島	－	－	－	－	－

（単位：％）

区分	物件番号	物件名称	稼働率（注１）				
			第11期 自 2021年８月１日 至 2022年１月31日	第12期 自 2022年２月１日 至 2022年７月31日	第13期 自 2022年８月１日 至 2023年１月31日	第14期 自 2023年２月１日 至 2023年７月31日	第15期 自 2023年８月１日 至 2024年１月31日
物流不動産	Li-１	アイミッションズパーク厚木	－	－	－	－	－
	Li-２	アイミッションズパーク柏	－	－	－	－	－
	Li-３	アイミッションズパーク野田	－	－	－	－	－
	Li-４	アイミッションズパーク守谷	－	－	－	－	－
	Li-５	アイミッションズパーク三郷	－	－	－	－	－
	Li-６	アイミッションズパーク千葉北	－	－	－	－	－
	Li-７	アイミッションズパーク印西	－	－	－	－	－
	Li-８	アイミッションズパーク守谷２	－	－	－	－	－
	Li-９	アイミッションズパーク柏２	－	－	－	－	－
	Li-10	アイミッションズパーク印西２	－	－	－	－	－
	Li-11	アイミッションズパーク東京足立	－	－	－	－	－
	Li-12	アイミッションズパーク三芳	－	－	－	－	－
	Li-13	アイミッションズパーク市川塩浜	－	－	－	－	－
	Li-14	アイミッションズパーク厚木２	－	－	－	－	－
	Li-15	アイミッションズパーク加須	－	－	－	－	－
	Li-16	アイミッションズパーク吉川美南	－	－	－	－	－
	Li-17	アイミッションズパーク春日井	－	－	－	－	－
	Lo-１	LOGITRES佐野	－	－	－	－	－
	小計（平均）		100.0	99.9	99.7	99.8	99.8
インダストリアル不動産	Im-１	MFIP印西	非開示 （注５）	非開示 （注５）	非開示 （注５）	非開示 （注５）	非開示 （注５）
	Im-２	MFIP印西Ⅱ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Io-１	T&Bメンテナンスセンター富山	－	－	－	－	－
	小計（平均）		非開示 （注５）	非開示 （注５）	非開示 （注５）	非開示 （注５）	非開示 （注５）
合計（平均）			100.0	99.9	99.8	99.8	99.8

（単位：％）

区分	物件番号	物件名称	稼働率（注１）				
			第16期 自 2024年２月１日 至 2024年７月31日	第17期 自 2024年８月１日 至 2024年10月31日	第18期 自 2024年11月１日 至 2025年７月31日	第19期 自 2025年８月１日 至 2026年１月31日	第20期 自 2026年２月１日 至 2026年７月31日
物流不動産	Lm-１	Marq・MFLP市川塩浜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-２	MFLP久喜	100.0	100.0	29.3	29.3	100.0
	Lm-３	MFLP横浜大黒	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-４	MFLP八潮	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-５	MFLP厚木	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-６	MFLP船橋西浦	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-７	MFLP柏	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-８	MFLP堺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-９	MFLP小牧	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-10	MFLP日野	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-11	MFLP平塚	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-12	MFLPつくば	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-13	MFLP稲沢	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-14	MFLP厚木Ⅱ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-15	MFLP福岡Ⅰ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-16	MFLPプロロジスパーク川越	100.0	100.0	100.0	100.0	93.4
	Lm-17	MFLP広島Ⅰ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-18	MFLP茨木	100.0	100.0	100.0	100.0	91.6
	Lm-19	MFLP川口Ⅰ	100.0	100.0	100.0	80.7	100.0
	Lm-20	MFLP八千代勝田台	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-21	MFLP大阪Ⅰ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-22	MFLP平塚Ⅱ	100.0	100.0	72.8	72.8	72.8
	Lm-23	MFLP大阪交野	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-24	MFLP東名綾瀬	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-25	MFLP所沢	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-26	MFLP平塚Ⅲ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-27	MFLP新木場Ⅰ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Lm-29	MFLPつくばみらい	－	－	－	－	100.0
	Lm-30	MFLP新木場Ⅱ	－	－	－	－	100.0
	Lm-31	MFLP・OGUD大阪酉島	－	－	－	－	100.0

（単位：％）

区分	物件番号	物件名称	稼働率（注１）				
			第16期 自 2024年２月１日 至 2024年７月31日	第17期 自 2024年８月１日 至 2024年10月31日	第18期 自 2024年11月１日 至 2025年７月31日	第19期 自 2025年８月１日 至 2026年１月31日	第20期 自 2026年２月１日 至 2026年７月31日
物流不動産	Li-１	アイミッションズパーク厚木	－	－	100.0	100.0	100.0
	Li-２	アイミッションズパーク柏	－	－	100.0	100.0	100.0
	Li-３	アイミッションズパーク野田	－	－	100.0	100.0	100.0
	Li-４	アイミッションズパーク守谷	－	－	100.0	100.0	100.0
	Li-５	アイミッションズパーク三郷	－	－	0.0	90.9	100.0
	Li-６	アイミッションズパーク千葉北	－	－	100.0	100.0	100.0
	Li-７	アイミッションズパーク印西	－	－	100.0	－ （注２）	－ （注２）
	Li-８	アイミッションズパーク守谷２	－	－	100.0	100.0	100.0
	Li-９	アイミッションズパーク柏２	－	－	100.0	100.0	100.0
	Li-10	アイミッションズパーク印西２	－	－	100.0	100.0	100.0
	Li-11	アイミッションズパーク東京足立	－	－	62.1	100.0	100.0
	Li-12	アイミッションズパーク三芳	－	－	100.0	100.0	100.0
	Li-13	アイミッションズパーク市川塩浜	－	－	100.0	100.0	100.0
	Li-14	アイミッションズパーク厚木２	－	－	100.0	100.0	100.0
	Li-15	アイミッションズパーク加須	－	－	100.0	100.0	100.0
	Li-16	アイミッションズパーク吉川美南	－	－	100.0	100.0	100.0
	Li-17	アイミッションズパーク春日井	－	－	－	－	100.0
	Lo-１	LOGITRES佐野	－	－	100.0	－ （注３）	－ （注３）
	小計（平均）		100.0	100.0	95.4	96.3	98.3
インダストリアル不動産	Im-１	MFIP印西	非開示 （注５）	非開示 （注５）	非開示 （注５）	非開示 （注５）	非開示 （注５）
	Im-２	MFIP印西Ⅱ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Io-１	T&Bメンテナンスセンター富山	－	－	100.0	－ （注４）	－ （注４）
	小計（平均）		非開示 （注５）	非開示 （注５）	非開示 （注５）	非開示 （注５）	非開示 （注５）
合計（平均）			100.0	100.0	95.6	96.4	98.4

（注１）「稼働率」は、各決算期末時点における各物件に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の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、小計（平均）欄及び合計（平均）欄の稼働率は、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。

（注２）「アイミッションズパーク印西」は、2025年７月31日付で、当該物件の準共有持分30％を譲渡しており、その後、2025年９月30日付で、当該物件の準共有持分70％を譲渡しているため、当該資産については第18期までの稼働率を記載しています。

（注３）「LOGITRES佐野」は、2025年９月30日付で、当該物件を譲渡しているため、当該資産については第18期までの稼働率を記載しています。

（注４）「T&Bメンテナンスセンター富山」は、2025年８月１日付で、当該物件を譲渡しているため、当該資産については第18期までの稼働率を記載しています。

（注５）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

c．主要な不動産等の物件に関する情報

本投資法人の保有資産のうち、2026年７月31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は、以下のとおりです。

物件名称	年間賃料（百万円） （注１）	賃料比率（％） （注２）
MFLP茨木	3,195	10.2
合計	3,195	10.2

（注１）「年間賃料」は、本投資法人の各保有資産につき、2026年７月31日現在の建物に係る対象賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該保有資産につき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間での賃貸借契約に基づき算出し記載しています。但し、対象賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2026年７月分の賃料（共益費を含みます。）を基に算出しています。また、2026年７月31日現在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。

（注２）「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。

d．主要なテナントに関する情報

本投資法人の保有資産のうち、2026年７月31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％以上を占めるテナント（パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合又は締結することが予定されている資産についてはそのエンドテナントを含み、当該マスターリース契約を締結している又は締結することが予定されているマスターリース会社を含みません。）がないため、記載を省略します。

（エ）保有不動産の資本的支出

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、次のとおりです。なお、工事予定金額には、結果として、会計上の費用に区分される部分が発生する場合があります。

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）（注）		
				総額	当期支払額	既支払総額
MFLP久喜	埼玉県久喜市	空調設備非常用発電機新設工事	自 2026年11月 至 2027年１月	149	－	－
MFLP久喜	埼玉県久喜市	防災盤更新工事	自 2027年７月 至 2027年７月	23	－	－
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	防災盤更新工事	自 2026年８月 至 2026年12月	50	－	－
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	LED照明設備新設工事	自 2026年８月 至 2026年12月	13	－	－
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	LED照明設備新設工事	自 2027年２月 至 2027年６月	16	－	－
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	感知器更新工事	自 2027年２月 至 2027年６月	15	－	－
MFLP八潮	埼玉県八潮市	非常用発電機更新工事	自 2026年11月 至 2027年７月	11	－	－
MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	LED照明設備新設工事	自 2027年４月 至 2027年６月	33	－	－
MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	垂直搬送機改修工事	自 2027年１月 至 2027年１月	19	－	－
MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	荷物用エレベーター制御盤等更新工事	自 2027年５月 至 2027年５月	30	－	－
MFLP堺	大阪府堺市	LED照明設備新設工事	自 2026年５月 至 2026年11月	11	－	－
MFLP堺	大阪府堺市	ランプウェイ舗装補修工事	自 2026年９月 至 2027年４月	60	－	－
MFLP堺	大阪府堺市	ラウンジリニューアル工事	自 2026年11月 至 2027年１月	20	－	－
MFLP堺	大阪府堺市	LED照明設備更新工事	自 2027年１月 至 2027年７月	48	－	－
MFLP堺	大阪府堺市	高圧変電設備更新工事	自 2027年７月 至 2027年７月	20	－	－
MFLP小牧	愛知県小牧市	都市計画道路事業決定に伴う検討業務	自 2025年10月 至 2027年３月	19	－	－
MFLP小牧	愛知県小牧市	入退室管理設備更新工事	自 2027年４月 至 2027年４月	19	－	－
MFLP日野	東京都日野市	LED照明設備新設工事	自 2027年１月 至 2027年７月	24	－	－
MFLP平塚	神奈川県平塚市	中央監視設備更新工事	自 2027年１月 至 2027年１月	11	－	－
MFLP平塚	神奈川県平塚市	中央監視設備更新工事	自 2027年７月 至 2027年７月	10	－	－
MFLPつくば	茨城県 つくばみらい市	自動火災報知機更新工事	自 2026年11月 至 2026年11月	31	－	－
MFLPつくば	茨城県 つくばみらい市	LED照明設備更新工事	自 2027年４月 至 2027年７月	193	－	－
MFLPつくば	茨城県 つくばみらい市	外壁改修工事	自 2027年４月 至 2027年５月	22	－	－
MFLP稲沢	愛知県稲沢市	電力メーター更新工事	自 2026年10月 至 2026年10月	18	－	－

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）（注）		
				総額	当期支払額	既支払総額
MFLP広島Ⅰ	広島県広島市	荷物用エレベーター改修工事	自 2027年１月 至 2027年７月	18	－	－
MFLP茨木	大阪府茨木市	電力メーター更新工事	自 2026年１月 至 2026年10月	96	－	－
MFLP茨木	大阪府茨木市	空調設備更新工事	自 2026年10月 至 2026年12月	26	－	－
MFLP八千代勝田台	千葉県八千代市	ITV設備更新工事	自 2026年８月 至 2026年12月	13	－	－
MFLP大阪交野	大阪府交野市	防災センター拡張工事	自 2027年６月 至 2027年７月	28	－	－
MFLP平塚Ⅲ	神奈川県平塚市	電力メーター更新工事	自 2026年８月 至 2027年１月	13	－	－
アイミッションズパーク野田	千葉県野田市	鳥害対策工事	自 2026年11月 至 2026年11月	25	－	－
アイミッションズパーク野田	千葉県野田市	共用部改修工事	自 2026年11月 至 2026年11月	15	－	－
アイミッションズパーク野田	千葉県野田市	非常用蓄電池システム更新工事	自 2027年５月 至 2027年５月	23	－	－
アイミッションズパーク守谷２	茨城県 つくばみらい市	エレベーター更新工事	自 2027年４月 至 2027年７月	55	－	－
アイミッションズパーク守谷２	茨城県 つくばみらい市	LED照明設備更新工事	自 2027年６月 至 2027年７月	10	－	－
アイミッションズパーク市川塩浜	千葉県市川市	LED照明設備更新工事	自 2027年７月 至 2027年７月	55	－	－

（注）「MFLP横浜大黒」及び「MFLP日野」に係る各工事予定金額は、本投資法人が保有している各物件の準共有持分割合（それぞれ50％及び25％）に相当する数値を記載しています。

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757百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費188百万円があります。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 （百万円）
Marq・MFLP市川塩浜	千葉県市川市	外壁改修工事	自 2026年１月 至 2026年３月	22
MFLP久喜	埼玉県久喜市	空調設備新設工事	自 2026年１月 至 2026年４月	204
MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	LED照明設備更新工事	自 2026年１月 至 2026年３月	13
MFLP小牧	愛知県小牧市	電力量計更新工事	自 2026年７月 至 2026年７月	10
MFLPつくば	茨城県 つくばみらい市	空調設備部品交換工事	自 2026年２月 至 2026年４月	56
MFLP稲沢	愛知県稲沢市	入退室設備更新工事	自 2026年４月 至 2026年７月	33
MFLP茨木	大阪府茨木市	空調設備新設工事	自 2026年７月 至 2026年７月	209
MFLP平塚Ⅱ	神奈川県平塚市	電力メーター更新工事	自 2026年２月 至 2026年２月	20
アイミッションズパーク三郷	埼玉県三郷市	入退室設備更新工事	自 2026年６月 至 2026年６月	14
アイミッションズパーク東京足立	東京都足立区	空調設備増設工事	自 2026年６月 至 2026年６月	25
その他の資本的支出				146
合計				757

ｃ．長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

（オ）個別資産の収益状況

（単位：千円）

物件番号	Lm-１	Lm-２	Lm-３	Lm-４	Lm-５
名称	Marq・MFLP 市川塩浜	MFLP久喜	MFLP横浜大黒	MFLP八潮	MFLP厚木
運用期間	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
(A) 不動産賃貸事業収益	513,032	非開示 (注)	376,661	非開示 (注)	非開示 (注)
不動産賃貸事業収入	471,509		354,889		
その他賃貸事業収入	41,523		21,771		
(B) 不動産賃貸事業費用	119,493		129,880		
外注委託費	43,677		34,224		
水道光熱費	22,990		19,303		
修繕費	5,017		29,831		
借地料	－		－		
公租公課	44,891		44,348		
諸経費	2,916		2,172		
その他賃貸費用	－		－		
(C) NOI(=A-B)	393,539	332,366	246,780	266,275	234,153
(D) 減価償却費	81,474	127,845	76,000	64,874	63,102
(E) 不動産賃貸事業損益(=C-D)	312,064	204,521	170,780	201,401	171,051

物件番号	Lm-６	Lm-７	Lm-８	Lm-９	Lm-10
名称	MFLP船橋西浦	MFLP柏	MFLP堺	MFLP小牧	MFLP日野
運用期間	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	854,189	非開示 (注)	402,445
不動産賃貸事業収入			788,505		374,933
その他賃貸事業収入			65,683		27,511
(B) 不動産賃貸事業費用			214,193		99,015
外注委託費			69,707		34,112
水道光熱費			50,565		22,371
修繕費			6,691		2,367
借地料			－		－
公租公課			81,966		37,766
諸経費			5,261		2,397
その他賃貸費用			－		－
(C) NOI(=A-B)	190,964	177,868	639,995	174,011	303,430
(D) 減価償却費	51,088	49,431	209,464	88,776	85,765
(E) 不動産賃貸事業損益(=C-D)	139,876	128,437	430,531	85,235	217,664

物件番号	Lm-11	Lm-12	Lm-13	Lm-14	Lm-15
名称	MFLP平塚	MFLPつくば	MFLP稲沢	MFLP厚木Ⅱ	MFLP福岡Ⅰ
運用期間	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
(A) 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸事業収入 その他賃貸事業収入 (B) 不動産賃貸事業費用 外注委託費 水道光熱費 修繕費 借地料 公租公課 諸経費 その他賃貸費用	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
(C) NOI(=A-B)	174,217	243,955	415,428	310,300	145,978
(D) 減価償却費	49,529	98,395	176,177	110,156	55,122
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	124,688	145,560	239,251	200,144	90,856

物件番号	Lm-16	Lm-17	Lm-18	Lm-19	Lm-20
名称	MFLPプロロジス パーク川越	MFLP広島Ⅰ	MFLP茨木	MFLP川口Ⅰ	MFLP八千代 勝田台
運用期間	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
(A) 不動産賃貸事業収益	450,710	511,082	1,888,671	非開示 (注)	非開示 (注)
不動産賃貸事業収入	427,241	479,851	1,762,054		
その他賃貸事業収入	23,468	31,231	126,617		
(B) 不動産賃貸事業費用	105,169	133,913	542,277		
外注委託費	35,291	45,494	250,501		
水道光熱費	20,031	20,552	94,934		
修繕費	1,983	1,097	27,125		
借地料	－	－	－		
公租公課	45,695	63,441	160,737		
諸経費	2,167	3,327	8,979		
その他賃貸費用	－	－	－		
(C) NOI(=A-B)	345,540	377,169	1,346,393	334,951	367,174
(D) 減価償却費	107,709	133,990	411,319	94,764	152,686
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	237,831	243,178	935,074	240,186	214,488

物件番号	Lm-21	Lm-22	Lm-23	Lm-24	Lm-25
名称	MFLP大阪Ⅰ	MFLP平塚Ⅱ	MFLP大阪交野	MFLP東名綾瀬	MFLP所沢
運用期間	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
(A) 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸事業収入 その他賃貸事業収入 (B) 不動産賃貸事業費用 外注委託費 水道光熱費 修繕費 借地料 公租公課 諸経費 その他賃貸費用	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
(C) NOI(=A-B)	301,119	178,664	414,694	364,727	99,380
(D) 減価償却費	91,577	88,899	272,508	118,045	61,032
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	209,542	89,765	142,185	246,681	38,348

物件番号	Lm-26	Lm-27	Lm-28	Lm-29	Lm-30
名称	MFLP平塚Ⅲ	MFLP新木場Ⅰ	MFLP・SG リアルティ 福岡粕屋	MFLP つくばみらい	MFLP新木場Ⅱ
運用期間	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月２日 2026年７月31日	2026年２月２日 2026年７月31日
運用日数	181日	181日	181日	180日	180日
(A) 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸事業収入 その他賃貸事業収入 (B) 不動産賃貸事業費用 外注委託費 水道光熱費 修繕費 借地料 公租公課 諸経費 その他賃貸費用	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
(C) NOI(=A-B)	170,017	106,233	73,030	233,262	184,463
(D) 減価償却費	66,492	19,660	48,981	60,009	94,316
(E) 不動産賃貸事業損益 (=C-D)	103,525	86,572	24,049	173,252	90,146

物件番号	Lm-31	Li-１	Li-２	Li-３	Li-４
名称	MFLP・OGUD 大阪酉島	アイミッションズ パーク厚木	アイミッションズ パーク柏	アイミッションズ パーク野田	アイミッションズ パーク守谷
運用期間	2026年２月２日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日
運用日数	180日	181日	181日	181日	181日
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	416,678	非開示 (注)
不動産賃貸事業収入				398,122	
その他賃貸事業収入				18,556	
(B) 不動産賃貸事業費用				97,292	
外注委託費				26,103	
水道光熱費				17,832	
修繕費				10,963	
借地料				－	
公租公課				41,132	
諸経費				1,260	
その他賃貸費用				－	
(C) NOI(=A-B)	152,587	133,507	165,033	319,385	90,215
(D) 減価償却費	67,673	30,260	43,604	140,675	42,865
(E) 不動産賃貸事業損益(=C-D)	84,913	103,246	121,428	178,709	47,350

物件番号	Li-５	Li-６	Li-８	Li-９	Li-10
名称	アイミッションズ パーク三郷	アイミッションズ パーク千葉北	アイミッションズ パーク守谷２	アイミッションズ パーク柏２	アイミッションズ パーク印西２
運用期間	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
(A) 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸事業収入 その他賃貸事業収入 (B) 不動産賃貸事業費用 外注委託費 水道光熱費 修繕費 借地料 公租公課 諸経費 その他賃貸費用	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
(C) NOI(=A-B)	168,576	68,731	31,340	674,406	137,199
(D) 減価償却費	43,411	17,091	11,338	215,785	34,086
(E) 不動産賃貸事業損益(=C-D)	125,164	51,639	20,002	458,621	103,113

物件番号	Li-11	Li-12	Li-13	Li-14	Li-15
名称	アイミッションズパーク東京足立	アイミッションズパーク三芳	アイミッションズパーク市川塩浜	アイミッションズパーク厚木２	アイミッションズパーク加須
運用期間	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日
(A) 不動産賃貸事業収益 不動産賃貸事業収入 その他賃貸事業収入 (B) 不動産賃貸事業費用 外注委託費 水道光熱費 修繕費 借地料 公租公課 諸経費 その他賃貸費用	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
(C) NOI(=A-B)	227,538	57,111	436,456	99,179	66,659
(D) 減価償却費	33,236	15,531	80,742	26,344	23,273
(E) 不動産賃貸事業損益(=C-D)	194,302	41,580	355,714	72,835	43,386

物件番号	Li-16	Li-17	Im-１	Im-２	合計
名称	アイミッションズパーク吉川美南	アイミッションズパーク春日井	MFIP印西	MFIP印西Ⅱ	
運用期間	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月２日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日	2026年２月１日 2026年７月31日	
運用日数	181日	180日	181日	181日	
(A) 不動産賃貸事業収益	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	16,679,691
不動産賃貸事業収入					16,000,278
その他賃貸事業収入					679,413
(B) 不動産賃貸事業費用					3,827,845
外注委託費					1,123,229
水道光熱費					577,300
修繕費					188,784
借地料					281,726
公租公課					1,572,158
諸経費					82,746
その他賃貸費用					1,899
(C) NOI(=A-B)	118,237	96,516	299,702	363,369	12,851,845
(D) 減価償却費	30,544	25,365	93,152	130,486	4,314,668
(E) 不動産賃貸事業損益(=C-D)	87,692	71,151	206,550	232,882	8,537,177

(注) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

年月日	総資産額 （千円）	純資産総額 （千円）	１口当たりの純資産額 （円）（注４）
2024年１月31日 （第15期計算期間末）	361,107,391 (355,697,407)	217,781,260 (212,371,276)	358,192 (349,294)
2024年７月31日 （第16期計算期間末）	386,162,327 (380,560,215)	216,730,795 (211,128,683)	89,116 (86,812)
2024年10月31日 （第17期計算期間末）	385,994,501 (383,163,045)	213,255,393 (210,423,937)	87,687 (86,523)
2025年７月31日 （第18期計算期間末）	565,163,908 (553,479,620)	325,651,203 (313,966,915)	101,143 (97,514)
2026年１月31日 （第19期計算期間末）	551,703,362 (541,158,848)	322,996,625 (312,452,111)	100,318 (97,043)
2026年７月31日 （第20期計算期間末）	557,586,380 (549,527,474)	318,294,768 (310,235,861)	98,858 (96,355)

（注１）総資産額及び純資産総額は帳簿価額を記載しています。

（注２）総資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額については、期中では正確に把握できないため各月末における推移は記載していません。

（注３）各計算期間末に分配を行った後の配当落後の額を括弧内に記載しています。

（注４）2024年10月31日を分割の基準日とし、2024年11月１日を効力発生日として、投資口１口につき４口の割合による投資口の分割を行いました。第16期及び第17期の１口当たりの純資産額については、第16期の期首に分割が行われたと仮定して算出しています。

また、東京証券取引所不動産投資信託証券市場における本投資口の取引所価格及び売買高の推移は以下のとおりです。

	回次	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
計算期間別最高・最低投資口価格	決算年月	2024年 １月	2024年 ７月	2024年 10月	2025年 ７月	2026年 １月	2026年 ７月
	最高（円）	502,000	459,000	（注２）451,000 （注３）101,500	105,900	125,400	120,100
	最低（円）	439,500	416,500	（注２）394,000 （注３）101,200	96,900	103,300	103,200

	月別	2026年 ２月	2026年 ３月	2026年 ４月	2026年 ５月	2026年 ６月	2026年 ７月
月別最高・最低投資口価格及び売買高	最高（円）	120,000	120,100	118,000	111,600	108,600	114,500
	最低（円）	115,600	112,600	112,000	106,600	103,200	106,400
	売買高（口）	178,735	343,583	199,507	162,783	204,744	156,672

（注１）最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

（注２）2024年10月31日を基準日とし、2024年11月１日を効力発生日とする投資口１口につき４口の割合による本投資口分割の権利落前（2024年10月29日以前）の価格を記載しています。

（注３）上記権利落後（2024年10月30日以降）の価格を記載しています。

②【分配の推移】

計算期間		分配金総額（千円）	うち利益分配金総額（千円）	うち利益超過分配金総額（千円）	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15期	自　2023年８月１日 至　2024年１月31日	5,409,984	4,406,176	1,003,808	8,898	7,247	1,651
第16期	自　2024年２月１日 至　2024年７月31日	5,602,112	4,359,360	1,242,752	9,214	7,170	2,044
第17期	自　2024年８月１日 至　2024年10月31日	2,831,456	2,126,784	704,672	4,657	3,498	1,159
第18期	自　2024年11月１日 至　2025年７月31日	11,684,287	11,684,287	－	3,629	3,629	－
第19期	自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	10,544,514	10,544,514	－	3,275	3,275	－
第20期	自　2026年２月１日 至　2026年７月31日	8,058,906	8,058,906	－	2,503	2,503	－

（注）2024年10月31日を分割の基準日とし、2024年11月１日を効力発生日として、投資口１口につき４口の割合による投資口の分割を行いました。

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（%）	年換算値（%）
第15期	自　2023年８月１日　至　2024年１月31日	2.1	4.1
第16期	自　2024年２月１日　至　2024年７月31日	2.0	4.0
第17期	自　2024年８月１日　至　2024年10月31日	1.0	3.9
第18期	自　2024年11月１日　至　2025年７月31日	13.1	17.5
第19期	自　2025年８月１日　至　2026年１月31日	2.8	5.5
第20期	自　2026年２月１日　至　2026年７月31日	1.8	3.7

（注１）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

（注２）１年を365日として年換算値を計算しています。

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】

2016年２月24日	設立企画人（三井不動産ロジスティクス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
2016年３月４日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の設立
2016年３月９日	投信法第188条に基づく登録の申請
2016年３月25日	投信法第189条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 （登録番号　関東財務局長　第114号）
2016年６月６日	規約の変更
2016年８月２日	東京証券取引所上場
2017年10月30日	規約の変更
2021年10月27日	規約の変更
2023年10月27日	規約の変更
2024年11月１日	投資口の分割（投資口１口を４口に分割） アドバンス・ロジスティクス投資法人を吸収合併 規約の変更
2025年10月29日	規約の変更

２【役員の状況】

本書の日付現在における役員の状況は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	浅井　裕史	1976年４月　三井不動産株式会社　入社 1999年４月　同社　不動産証券化推進室長 2003年４月　同社　経理部長 2005年４月　同社　執行役員　経理部長 2008年４月　同社　グループ執行役員兼 三井不動産投資顧問株式会社　出向　代表取締役社長 2009年４月　三井不動産株式会社　グループ上席執行役員兼 三井不動産投資顧問株式会社　代表取締役社長 2011年４月　三井不動産株式会社　常務執行役員 2011年６月　同社　常務取締役　常務執行役員 2013年４月　同社　取締役　常務執行役員 2015年４月　同社　取締役 2015年６月　同社　常任監査役 2019年６月　同社　顧問 2021年11月　三井不動産ロジスティクスパーク投資法人　執行役員（現任）	24口
監督役員	後藤　出	1986年４月　弁護士登録（第一東京弁護士会） 1986年４月　ファーネス・佐藤・石澤法律事務所 1989年11月　田中・高橋法律事務所 1993年６月　米国ニューヨーク州弁護士登録 2001年５月　ユーワパートナーズ法律事務所（現　シティユーワ法律事務所）（現任） 2016年３月　三井不動産ロジスティクスパーク投資法人　監督役員（現任） 2016年６月　飛島建設株式会社　監査役（非常勤） 2020年５月　一般社団法人日本暗号資産取引業協会　法務部長（非常勤） 2025年10月　弁護士法人ＣＹパートナーズ（現任）	－
監督役員	大澤　栄子	1989年10月　監査法人朝日新和会計社（現　有限責任あずさ監査法人） 1993年６月　太田昭和監査法人（現　EY新日本有限責任監査法人） 1993年８月　公認会計士登録 2005年８月　企業会計基準委員会　出向　専門研究員 2006年10月　国際会計基準審議会　出向　客員研究員 2008年７月　新日本有限責任監査法人（現　EY新日本有限責任監査法人）パートナー 2021年７月　大澤公認会計士事務所　代表（現任） 2021年11月　三井不動産ロジスティクスパーク投資法人　監督役員（現任） 2023年６月　エクシオグループ株式会社　社外監査役（現任） 2024年６月　任天堂株式会社　社外取締役（監査等委員）（現任） 2026年５月　Ｊ．フロント リテイリング株式会社　社外取締役（現任）	－

（注）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、2025年10月29日開催の第７回投資主総会において、補欠執行役員として坂ノ下忍及び丸山明彦が選任されています。なお、坂ノ下忍は本投資法人の資産運用会社である三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社の代表取締役社長であり、丸山明彦は同社の取締役投資運用本部長です。

３【その他】

（１）役員の変更

執行役員の任期は、原則として２年を超えることができません（投信法第99条第１項）。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は４年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法第101条第１項）。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後２年と定めています（規約第17条第２項本文）。但し、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げられません（規約第17条第２項但書）。また、補欠又は増員により就任した執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の任期の残存期間と同一とします（規約第17条第２項但書）。

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会の決議をもって選任します（投信法第96条第１項、規約第17条第１項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口数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これを行う必要があります（投信法第104条第１項、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して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において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、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か月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、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

規約の変更に係る手続等については、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」をご参照ください。

（３）事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

（４）出資の状況その他の重要事項

出資の状況については、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 （５）投資法人の出資総額」をご参照ください。

（５）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

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、本投資法人は、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５条第１項）。したがって、該当事項はありません。

本書の日付現在、本投資口は東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、東京証券取引所外で本投資口を譲渡することや、規約の定めに従い、本投資法人との間の合意に基づき、本投資法人に有償にて本投資口を取得させることも可能です。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

①　１口当たりの純資産額の算出

本投資口１口当たりの純資産額（以下「１口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額（以下「純資産額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口の総口数で除して算出します。

１口当たり純資産額は、原則として、後記「（４）計算期間」記載の計算期間の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて後記「②　資産評価の原則的方法」のとおりとします。

②　資産評価の原則的方法

本投資法人の資産評価の方法は、投信法、投資法人計算規則、資産運用業協会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ます。なお、外貨建取引等については外貨建取引等会計処理基準に従い会計処理及び評価を行うものとします。

（ア）不動産、不動産の賃借権、地上権又は規約第29条第１項第２号③に掲げる資産（規約第29条第１項第１号、第２号①から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をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とします。但し、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、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限り、ほかの算定方法に変更することができるものとします。

（イ）不動産、不動産の賃借権、地上権又は規約第29条第１項第２号③に掲げる資産を信託する信託の受益権（規約第29条第１項第２号④に定めるもの。）

信託財産が前記（ア）に掲げる資産の場合は前記（ア）に従った評価を行い、金融資産の場合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・慣行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とします。

（ウ）不動産、不動産の賃借権、地上権又は規約第29条第１項第２号③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（規約第29条第１項第２号⑤に定めるもの。）

信託財産の構成資産が前記（ア）に掲げる資産の場合は、前記（ア）に従った評価を行い、金融資産の場合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・慣行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とします。

（エ）不動産に関する匿名組合出資持分（規約第29条第１項第２号⑥に定めるもの。）

原則として、匿名組合出資持分の構成資産が前記（ア）ないし（ウ）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・慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額からこれらの合計額から負債の額を控除した当該匿名組合出資の持分相当額とします。

（オ）信託財産を主として不動産に関する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29条第１項第２号⑦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（エ）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受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（カ）有価証券（規約第29条第１項第３号、第２項第１号③ないし⑦、⑨、⑩、⑫、⑬及び⑯に定めるもの。）

当該有価証券が満期保有目的の債券の場合には取得原価で評価します。但し、当該債券を債券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、取得価額と債券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とします。また、当該有価証券が子会社株式及び関連会社株式の場合には、取得原価で評価します。なお、当該有価証券がその他有価証券に分類される場合には、時価をもって評価します。市場価格のない株式等は、取得原価で評価するものとします。

（キ）金銭債権又は海外不動産保有法人に対する金銭債権（規約第29条第２項第１号⑪及び⑭に定めるもの。）

取得価額から、貸倒引当金を控除した価格とします。但し、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価格とします。

（ク）信託財産を主として規約第29条第２項第１号①から⑭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（規約第29条第２項第１号⑮に定めるもの。）

実務対応報告等の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会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が前記（カ）又は（キ）の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

（ケ）デリバティブ取引に係る権利（規約第29条第２項第２号に定めるもの。）

ａ．デリバティブ取引により生じる正味の債権及び債務は、時価をもって評価します。

ｂ．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、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品に関する会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとし、また、外貨建取引等会計処理基準において為替予約等で振当処理の要件を充足するものについては振当処理を適用できるものとします。

（コ）外貨建取引等

外貨建取引等については、外貨建取引等会計処理基準等に従い会計処理及び評価を行うものとします。

（サ）その他

前記に定めがない場合には、資産運用業協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又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・慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

③　公正なる価額

資産運用報告等に価格を記載する目的で、前記「②　資産評価の原則的方法」と異なる方法で評価する場合には、後記のように評価するものとします。

（ア）不動産、不動産の賃借権又は地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

（イ）不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権、又は不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が前記「（ア）不動産、不動産の賃借権又は地上権」に掲げる資産の場合は前記「（ア）不動産、不動産の賃借権又は地上権」に従った評価を、金融資産の場合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・慣行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受益権の持分相当額を算定した価額

④　算定方法の継続適用

運用資産の評価方法にあたっては、継続性を原則とします。

⑤　１口当たり純資産額等の公表

１口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類（資産運用報告等）に記載され、投資主に提供されるほか、金融商品取引法に基づいて決算日後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。

⑥　投資口１口当たりの純資産額についての投資者による照会方法

投資口１口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社

東京都中央区銀座六丁目８番７号

電話番号　03-6327-5160

（２）【保管】

本投資口は振替投資口（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「社債株式等振替法」といいます。）第226条に定義されます。）であり、原則として、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第３条第１項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当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、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（社債株式等振替法第227条第２項）。

（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】

本投資法人の計算期間は、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月末日までの各６か月間とします。但し、第17期営業期間は、2024年８月１日から同年10月末日までとし、第18期営業期間は、2024年11月１日から2025年７月末日までとします（規約第34条）。

（５）【その他】

①　増減資に関する制限

（ア）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、3,200万口とします（規約第６条第１項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます（規約第６条第３項）。但し、後記「③　規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

（イ）最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第８条）。なお、投信法第67条第４項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

②　解散条件

本投資法人は、投信法に従い、後記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

（ア）規約で定めた存続期間の満了又は解散の事由の発生

（イ）投資主総会の決議

（ウ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（エ）破産手続開始の決定

（オ）解散を命ずる裁判

（カ）投信法第187条の登録の取消し

なお、本投資法人の規約には、解散又は償還事由の定めはありません。

③　規約の変更

（ア）規約の変更手続

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以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が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項第３号）。

（イ）規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更に係る議案を付議する旨の役員会決議がなされた場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の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本投資法人が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。

④　関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結済みの契約における、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。

（ア）本資産運用会社との間の資産運用委託契約

ａ．契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その契約期間は当該効力発生日から５年間とします。また、契約期間満了の６か月前までにいずれの当事者からも書面による別段の通知がなされない場合、資産運用委託契約は従前と同一の条件にて契約期間を５年間として更新されるものとし、それ以後も同様とします。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

資産運用委託契約は、以下の（ｉ）から（ｖ）までに掲げる事由によって終了します。

（ｉ）本投資法人は、本資産運用会社に対し６か月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の投資主総会の承認を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。

（ⅱ）本資産運用会社は、本投資法人に対し６か月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。但し、本投資法人が本（ⅱ）の同意を与えるためには、投資主総会の承認（又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得なければなりません。

（ⅲ）前記（ⅰ）又は（ⅱ）の規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が後記（a）及び（b）に定める事由のいずれかに該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができるものとします。

（a）本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

（b）前記（a）に掲げる場合のほか、資産の運用にかかる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とき

（ⅳ）本投資法人は、本資産運用会社が後記（a）から（c）までに定める事由のいずれかに該当する場合、資産運用委託契約を解約しなければなりません。この場合、本資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意したものとみなされます。

（a）投信法第199条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき

（b）投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

（c）解散したとき

（ⅴ）本投資法人及び本資産運用会社のいずれかの一方の当事者が暴力団等（注１）のいずれかに該当（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本（ⅴ）において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は一定の事項（注２）の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産運用委託契約は終了します。

（注１）「暴力団等」とは、（a）暴力団、（b）暴力団員、（c）暴力団準構成員、（d）暴力団関係企業、（e）総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、（f）その他暴力、威力又は詐欺的手法を駆使して経済的利益を追求する集団又は個人をいいます。

（注２）本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ、資産運用委託契約締結日現在、自ら並びに自らの役員が暴力団等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暴力団等のいずれにも該当しないことを確約しています。

ｃ．契約内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

ｄ．解約又は契約の変更の開示方法等

資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（イ）投資主名簿等管理人（三井住友信託銀行株式会社）との間の投資主名簿等管理事務委託契約

ａ．契約期間

投資主名簿等管理事務委託契約は、2016年３月１日から効力を生じます。期間の定めはありません。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

(a) 投資主名簿等管理事務委託契約は、以下のＡ．からＤ．までに掲げる事由によって終了するものとします。

Ａ．本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上、両者間の書面による解約の合意がなされたとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約は両者間の合意によって指定した日に終了します。

Ｂ．前記Ａ．の協議が１か月間経過後も調わない場合、当事者の何か一方より他方に対してなされた文書による解約の通知がなされたとき。この場合には、かかる解約の通知が相手方に到達した日から３か月経過後の最初に到来する本投資法人の決算日を基準日とし、当該基準日から３か月が経過した日（但し、本投資法人及び投資主名簿等管理人が別途合意した場合は当該合意した日）に終了します。

Ｃ．当事者の何れか一方が投資主名簿等管理事務委託契約に違反した場合、他方からの文書による解約の通知がなされたとき。この場合には、かかる解約の通知が相手方に到達した日から３か月経過後の最初に到来する本投資法人の決算日を基準日とし、当該基準日から３か月が経過した日（但し、本投資法人及び投資主名簿等管理人が別途合意した場合は当該合意した日）に終了します。但し、契約違反の内容が重大で契約の続行に重大なる障害が及ぶと判断されるときは、その通知において指定した日に終了します。

Ｄ．後記（い）又は（ろ）に掲げる事由が生じた場合、相手方が行う書面による解約の通知がなされたとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知において指定する日に終了します。

（い）当事者のいずれか一方において破産手続開始、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があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき。

（ろ）住所変更の届出等を怠るなどの本投資法人の責に帰すべき理由によって、投資主名簿等管理人に本投資法人の所在が不明となったとき。

(b) 本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が暴力団員等（注）若しくは後記Ａ．（い）から（ほ）までのいずれかに該当（その執行役員、監督役員、取締役、執行役及び監査役（以下、本(b)において、「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、若しくは後記Ａ．（い）から（ほ）までのいずれかに該当する行為をし、又は後記Ｂ．（い）から（ほ）までのいずれかに該当する行為をし、下記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、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に投資主名簿等管理事務委託契約は終了するものとします。

Ａ．本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、現在、自社並びに自社の役員が暴力団員等（注）に該当しないこと、及び後記(い)から(ほ)まで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、以下の(い)から(ほ)までのいずれにも該当しないことを確約します。

（い）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

（ろ）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

（は）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

（に）暴力団員等に対して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

（ほ）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

Ｂ．本投資法人及び投資主名簿等管理人は、自ら又は第三者を利用して以下の(い)から(ほ)までの該当する行為を行わないことを確約します。

（い）暴力的な要求行為

（ろ）法的な責任を超えた不当な要求行為

（は）取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

（に）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

（ほ）その他前記（い）から（に）までに準ずる行為

（注）「暴力団員等」とは、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をいいます。

ｃ．契約内容の変更に関する事項

投資主名簿等管理事務委託契約の内容については、本投資法人は本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の合意により、これを変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の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。

ｄ．契約の変更の開示方法等

投資主名簿等管理事務委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

投資主名簿等管理事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ウ）資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

ａ．契約期間

2024年９月30日付変更契約による2024年11月１日付の変更後において、資産保管業務委託契約の有効期間は、2024年11月１日から2029年10月31日までとし、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出がなされなかったときは、資産保管業務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に３年間延長するものとし、その後も同様とします。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

（ｉ）資産保管業務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

(a) 当事者間の書面による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には資産保管業務委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。

(b) 当事者のいずれか一方が資産保管業務委託契約に違反し催告後も違反が30日を超えて是正されず、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって資産保管業務委託契約は失効するものとします。但し、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資産保管業務委託契約失効後においても資産保管業務委託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。

(c) 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、特別清算開始若しくはその他の法定の倒産手続（今後新たに制定されるものを含みます。）の開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたときに、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって資産保管業務委託契約は失効するものとします。

(d) 本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方の当事者が暴力団等（注１）のいずれかに該当し（その役員が該当する場合を含みます。）、一定の事項（注２）の表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は一定の事項（注２）の確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産保管業務委託契約は終了します。

（注１）「暴力団等」とは、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。

（注２）本投資法人は、資産保管業務委託契約の締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が暴力団等のいずれにも該当しないことを資産保管会社に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等のいずれにも該当しないことを資産保管会社に確約しています。資産保管会社は、資産保管業務委託契約の締結日において、資産保管会社、資産保管会社の取締役、執行役及び監査役が暴力団等のいずれにも該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等のいずれにも該当しないことを本投資法人に確約しています。

ｃ．契約内容の変更に関する事項

資産保管業務委託契約の内容については、本投資法人は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の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。

ｄ．契約の変更の開示方法等

資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（エ）一般事務受託者（機関運営に関する事務受託者）（三井住友信託銀行株式会社）との間の一般事務（機関運営）委託契約

ａ．契約期間

2024年９月30日付変更契約による2024年11月１日付の変更後において、一般事務（機関運営）委託契約の有効期間は、2024年11月１日から2029年10月31日までとし、当該有効期間満了の６か月前までに当事者のいずれからも文書による別段の申出がなされなかったときは、一般事務（機関運営）委託契約は従前と同一の条件にて自動的に３年間延長するものとし、その後も同様とします。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

一般事務（機関運営）委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

(a) 当事者間の書面による解約の合意がなされたとき。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には一般事務（機関運営）委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。

(b) 当事者のいずれか一方が一般事務（機関運営）委託契約に違反し催告後も違反が30日を超えて是正されず、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって一般事務（機関運営）委託契約は失効するものとします。但し、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、両当事者は一般事務（機関運営）委託契約失効後においても一般事務（機関運営）委託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。

(c) 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、特別清算開始若しくはその他の法定の倒産手続（今後新たに制定されるものを含みます。）の開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたときに、他方が行う書面による解除の通知があった場合、書面で指定された日をもって一般事務（機関運営）委託契約は失効するものとします。

(d) 本投資法人及び一般事務受託者のいずれか一方の当事者が暴力団等（注１）のいずれかに該当し（その役員が該当する場合を含みます。）、一定の事項（注２）の表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は一定の事項（注２）の確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に一般事務（機関運営）委託契約は終了します。

（注１）「暴力団等」とは、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。

（注２）本投資法人は、一般事務（機関運営）委託契約の締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が暴力団等のいずれにも該当しないことを一般事務受託者に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等のいずれにも該当しないことを一般事務受託者に確約しています。一般事務受託者は、一般事務（機関運営）委託契約の締結日において、一般事務受託者、一般事務受託者の取締役、執行役及び監査役が暴力団等のいずれにも該当しないことを本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等のいずれにも該当しないことを本投資法人に確約しています。

ｃ．契約内容の変更に関する事項

一般事務（機関運営）委託契約の内容については、本投資法人は、本投資法人の役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。かかる変更にあたっては、本投資法人の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。

ｄ．契約の変更の開示方法等

一般事務（機関運営）委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

一般事務（機関運営）委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（オ）一般事務受託者（計算及び会計に関する事務受託者）（令和アカウンティング・ホールディングス株式会社）との間の会計事務委託契約

ａ．契約期間

会計事務委託契約の有効期間は、会計事務委託契約の効力発生日（2019年10月１日）から１年後に到来する最初の決算期の３か月後の月の末日までとします。但し、有効期間満了の６か月前までに、当事者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、会計事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に１年間延長するものとし、その後も同様とします。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）本投資法人は、一般事務受託者に対して、６か月前に書面による通知をすることにより、会計事務委託契約を解約することができます。

（ⅱ）前記（ⅰ）に定めるほか、本投資法人又は一般事務受託者が、その相手方に対し会計事務委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、会計事務委託契約は終了します。

（ⅲ）本投資法人及び一般事務受託者は、その相手方が会計事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは会計事務委託契約を解除することができます。

（ⅳ）本投資法人及び一般事務受託者は、その相手方が後記（a）から（d）までに掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続きを要せず即時会計事務委託契約を解除することができます。

（a）解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算手続開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。

（b）支払い停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。

（c）廃業し、又は解散（合併による解散を含みます。）したとき。

（d）前記（a）から（c）までに定めるほか、一般事務受託者の信用が著しく失墜したと本投資法人が認めたとき。

（ⅴ）本投資法人及び一般事務受託者のいずれか一方の当事者が暴力団等（注１）のいずれかに該当し（その執行役員及び監督役員又は取締役、執行役及び監査役（以下、本（ⅴ）において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）、一定の事項（注２）の表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は一定の事項（注２）の確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に会計事務委託契約は終了します。

（注１）「暴力団等」とは、暴力団、暴力団員、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、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。

（注２）本投資法人及び一般事務受託者は、それぞれ、会計事務委託契約の締結日において、自社並びに自社の役員が暴力団等のいずれにも該当しないことを表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等のいずれにも該当しないことを確約しています。

ｃ．契約内容の変更に関する事項

本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、会計事務委託契約の各条項の定めを書面により変更することができます。

ｄ．契約の変更の開示方法等

会計事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

会計事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（カ）一般事務受託者（納税に関する事務受託者）（税理士法人令和会計社）との間の納税事務委託契約

ａ．契約期間

納税事務委託契約の有効期間は、納税事務委託契約の効力発生日（2019年10月１日）から１年後に到来する最初の決算期の３か月後の月の末日までとします。但し、有効期間満了の６か月前までに、当事者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、納税事務委託契約は従前と同一の条件にて自動的に１年間延長するものとし、その後も同様とします。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）本投資法人は、一般事務受託者に対して、６か月前に書面による通知をすることにより、納税事務委託契約を解約することができます。

（ⅱ）前記（ⅰ）に定めるほか、本投資法人又は一般事務受託者が、その相手方に対し納税事務委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾したときは、納税事務委託契約は終了します。

（ⅲ）本投資法人及び一般事務受託者は、その相手方が納税事務委託契約に定める義務又は債務を履行しないときは、その相手方に相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは納税事務委託契約を解除することができます。

（ⅳ）本投資法人及び一般事務受託者は、その相手方が後記（a）から（d）までに掲げる事項に該当したときは、催告その他の手続きを要せず即時納税事務委託契約を解除することができます。

（a）解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算手続開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。

（b）支払い停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押え、仮差押え、仮処分、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。

（c）廃業し、又は解散（合併による解散を含みます。）したとき。

（d）前記（a）から（c）までに定めるほか、一般事務受託者の信用が著しく失墜したと本投資法人が認めたとき。

（ⅴ）本投資法人及び一般事務受託者のいずれか一方の当事者が暴力団等（注１）のいずれかに該当し（その執行役員及び監督役員又は取締役、執行役及び監査役（以下、本（ⅴ）において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）、一定の事項（注２）の表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は一定の事項（注２）の確約に違反した場合において、他方の当事者から書面による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に納税事務委託契約は終了します。

（注１）「暴力団等」とは、暴力団、暴力団員、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、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者をいいます。

（注２）本投資法人及び一般事務受託者は、それぞれ、納税事務委託契約の締結日において、自社並びに自社の役員が暴力団等のいずれにも該当しないことを表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等のいずれにも該当しないことを確約しています。

ｃ．契約内容の変更に関する事項

本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守して、納税事務委託契約の各条項の定めを書面により変更することができます。

ｄ．契約の変更の開示方法等

納税事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

納税事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（キ）一般事務受託者（投資法人債に関する事務受託者）（株式会社三井住友銀行）との間の財務代理契約

ａ．契約期間

契約期間に関する定めはありません。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）本投資法人は、一般事務受託者を解任することができます。但し、本投資法人は解任の60日前までにその旨を書面にて一般事務受託者に通知することを要します。

（ⅱ）一般事務受託者は、一般事務受託者を辞任することができます。但し、一般事務受託者は辞任の60日前までにその旨を書面にて本投資法人に通知することを要します。

（ⅲ）前記（ⅰ）及び（ⅱ）において本投資法人が後任の一般事務受託者を選定する場合には、本投資法人は解任又は辞任の30日前までに一般事務受託者に書面にて通知します。この場合、一般事務受託者は、一般事務受託者にかかる事務の承継について、本投資法人及び後任の一般事務受託者に協力するものとします。

（ⅳ）前記（ⅰ）から（ⅲ）に定める一般事務受託者の変更については、本投資法人は、第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）（以下、本（キ）において「本投資法人債」といいます。）の投資法人債要項第16項に従い、公告を行います。

（ⅴ）本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が、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、本（キ）においてこれらを「反社会的勢力」といいます。）若しくは後記(a)(い)から(ほ)までのいずれかに該当し、若しくは後記(b)(い)から(ほ)までのいずれかに該当する行為をし、又は、反社会的勢力及び後記第(a)(い)から(ほ)まで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することを内容とする財務代理契約第21条第１項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た場合には、何ら催告することなく、相手方との財務代理契約を解除することができるものとし、相手方はこれに異議を申し出ないものとします。

(a)（い）反社会的勢力が経営を支配していると認められる関係を有すること。

（ろ）反社会的勢力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。

（は）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、不当に反社会的勢力を利用していると認められる関係を有すること。

（に）反社会的勢力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、反社会的勢力の維持運営に積極的に協力していると認められる関係を有すること。

（ほ）役員又は経営に実質的に関与している者が反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有すること。

(b)（い）暴力的な要求行為。

（ろ）法的な責任を超えた不当な要求行為。

（は）取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為。

（に）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。

（ほ）その他前記(い)から(に)に準ずる行為。

ｃ．契約内容の変更に関する事項

（ⅰ）財務代理契約に定めのない事項を定める必要が生じたとき及び財務代理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、そのつど本投資法人及び一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。

（ⅱ）前記（ⅰ）の協定は、財務代理契約と一体をなすものとします。

ｄ．契約の変更の開示方法等

財務代理契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

財務代理契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ク）一般事務受託者（投資法人債に関する事務受託者）（三井住友信託銀行株式会社）との間の財務代理契約

ａ．契約期間

契約期間に関する定めはありません。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

本投資法人又は一般事務受託者が、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、本（ク）においてこれらを「暴力団員等」といいます。）若しくは後記（a）（い）から（ほ）までのいずれかに該当し、若しくは後記（b）（い）から（ほ）までのいずれかに該当する行為をし、又は暴力団員等及び後記（a）（い）から（ほ）まで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することを内容とする財務代理契約第12条第１項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財務代理契約を解除することができるものとします。

(a)（い）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
（ろ）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
（は）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
（に）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
（ほ）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

(b)（い）暴力的な要求行為。
（ろ）法的な責任を超えた不当な要求行為
（は）取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
（に）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
（ほ）その他前記（い）から（に）に準ずる行為

ｃ．契約内容の変更に関する事項

（ｉ）財務代理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、その都度本投資法人及び一般事務受託者は相互にこれに関する協定をします。

（ⅱ）前記（ｉ）の協定は、財務代理契約と一体をなすものとします。

ｄ．契約の変更の開示方法等

財務代理契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

財務代理契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ケ）一般事務受託者（投資法人債に関する事務受託者）（株式会社三菱ＵＦＪ銀行）との間の財務代理契約

ａ．契約期間

契約期間に関する定めはありません。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）本投資法人及び一般事務受託者は、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ｂ．においてこれらを「暴力団員等」といいます。）に該当しないこと、及び次の（a）から（e）のいずれにも該当しないことを表明し、かつ、将来にわたって確約します。

(a) 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

(b) 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

(c) 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

(d) 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などの関与をしていると認められる関係を有すること

(e) 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）本投資法人及び一般事務受託者は、自ら又は第三者を利用して次の（a）から（e）に該当する行為を行わないことを確約します。

(a) 暴力的な要求行為

(b) 法的な責任を超えた不当な要求行為

(c) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為

(d) 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

(e) その他前記（a）から（d）に準ずる行為

（ⅲ）本投資法人又は一般事務受託者が、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）前記(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。

（ⅴ）本投資法人は、一般事務受託者を解任することができます。但し、本投資法人は解任の60日前までにその旨を書面にて一般事務受託者に通知することを要します。

（ⅵ）一般事務受託者は、一般事務受託者を辞任することができます。但し、一般事務受託者は辞任の60日前までにその旨を書面にて本投資法人に通知し、本投資法人の同意を得ることを要します。

（ⅶ）前記(ⅴ)及び(ⅵ)において本投資法人が後任の一般事務受託者を選定する場合には、本投資法人は解任又は辞任の30日前までに一般事務受託者に書面にて通知します。

（ⅷ）前記(ⅴ)から(ⅶ)に定める一般事務受託者の変更については、本投資法人は、本投資法人債要項第15項に従い、公告を行い、本投資法人及び一般事務受託者は事務の引継等必要な事務手続を行います。

ｃ．契約内容の変更に関する事項

本投資法人及び一般事務受託者は、財務代理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、そのつどこれに関する協定をします。

ｄ．契約の変更の開示方法等

財務代理契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

財務代理契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（コ）特定関係法人（三井不動産）との間の商標使用許諾契約

本投資法人は、三井不動産との間で、以下の内容の商標使用許諾契約を締結しています。

ａ．商標の使用許諾

三井不動産は、本投資法人に対し、「Mitsui Fudosan Logistics Park」、「MFLP」及び「MFLP（ロゴマーク）」等の商標（商標登録番号第号5561902号、第5561903号、第5546658号、第5568415号、第5806425号、第5806426号、第5824132号及び第5823949号）（以下、本（コ）において「本商標」といいます。）について、非独占的な通常使用権を許諾しています。なお、使用料は無償とされています。

ｂ．契約期間

2016年３月31日から、2026年３月31日までの10年間としています。但し、当該期間の満了日の６か月前までに、各当事者が相手方に対して商標使用許諾契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、更に５年間、同一の条件にて自動更新されます（なお、商標使用許諾契約の効力（商標使用許諾契約に基づき設定された通常使用権の効力を含みます。）は、本商標について商標権の存続期間の更新登録がなされた場合においては、存続期間の更新登録後の本商標にも及びます。）。

ｃ．契約期間中の解約に関する事項

（ｉ）三井不動産及び本投資法人は、相手方当事者において後記の事由が生じた場合、何らの催告をすることなく、直ちに商標使用許諾契約を解除することができます。

(a) 支払の停止があった場合又は破産手続開始、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その他これらに類する倒産手続の申立がなされた場合

(b) 手形又は小切手の不渡があった場合

(c) その財産に対する差押、強制執行、競売などの申立があった場合

(d) 解散を決議した場合

(e) 商標使用許諾契約上の義務に違反し、相手方が書面により違反の是正を催告してから30日以内に当該違反が治癒されない場合

(f) 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

(g) 上記に準じる信用状態の悪化が生じた場合

（ⅱ）三井不動産は、後記の事由が生じた場合、書面による通知をもって、商標使用許諾契約を解除することができます。

(a) 本投資法人による本商標の使用が適用法令等に違反した場合

(b) 本投資法人の投資口の過半数を三井不動産以外の特定の第三者が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三井不動産以外の特定の第三者が取得した場合

(c) 本資産運用会社と本投資法人との間の2016年３月７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

（ⅲ）本投資法人は、本商標を無効とし又は本商標の登録を取り消す旨の審決又は決定が確定した場合、書面による通知をもって、商標使用許諾契約を解除することができます。

d. 契約内容の変更に関する事項

商標使用許諾契約は、民法及び当該契約の定めに従い、変更されることがあります。

e. 契約の変更の開示方法等

商標使用許諾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の条項に該当する場合には開示されるほか、かかる契約の変更が特定関係法人の異動に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

（サ）特定関係法人（三井不動産）との間のロジスティクスマネジメント契約

本投資法人は、「Marq・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLPプロロジスパーク川越」、「MFLP東名綾瀬」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」並びに伊藤忠アーバンコミュニティPM物件（注）を除く全ての保有資産について、三井不動産及び信託受託者との間でロジスティクスマネジメント契約を締結しています。

（注）　「伊藤忠アーバンコミュニティPM物件」とは、後記「(ツ) 伊藤忠アーバンコミュニティとの間のマスターリース契約兼プロパティマネジメント業務委託契約」に記載の、伊藤忠アーバンコミュニティがPM会社となっている物件をいいます。以下同じです。

「ロジスティクスマネジメント」とは、プロパティ・マネジメント業務を包含する、物流不動産やインダストリアル不動産における総合的なマネジメント業務であり、以下のような専門性の高い業務を提供することをいいます。

・物流不動産を取り巻く環境の把握・分析、テナント動向の把握
・運営管理全般の企画・計画立案・マネジメント
・テナントのリーシング企画・契約管理・窓口業務
・資産保全、管理会社等の監督・契約管理

なお、「MFLP日野」については他の準共有者である日野特定目的会社が当該ロジスティクスマネジメント契約の当事者になっています。

ａ．契約期間

ロジスティクスマネジメント契約は、当該契約において別途定める場合を除き、ロジスティクスマネジメント業務開始日から(ⅰ)信託契約の終了日、(ⅱ)本投資法人が信託受益権を売却等処分した日、又は（ⅲ）本投資法人、信託受託者及びロジスティクスマネジャー（三井不動産）が合意する日のうち、最も早く到来する日までとします。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

ロジスティクスマネジメント契約は、三井不動産が以下のいずれかに該当し、本投資法人が催告を行った後30日を経過しても当該事由につき是正がなされない場合、本投資法人は、信託受託者及び三井不動産に書面で通知してロジスティクスマネジメント契約を解除することができます。

（ⅰ）三井不動産の責に帰すべき事由により、運営管理業務の遂行に著しく障害をきたしたとき。
（ⅱ）三井不動産の責に帰すべき事由により、当該信託の信託財産、本投資法人又は第三者の財産、信用又は身体に著しい損害が生じたとき。
（ⅲ）三井不動産がロジスティクスマネジメント契約に関し重大な違反をしたとき。
（ⅳ）三井不動産の財産・信用又は事業等に重大な変更を生じ、ロジスティクスマネジメント契約の継続が困難であると本投資法人が判断したとき。

ｃ．契約内容の変更に関する事項

経済情勢・社会情勢等の著しい変化が生じた場合は、当事者が誠意をもって協議の上、ロジスティクスマネジメント契約を変更することができます。

ｄ．契約の変更の開示方法等

ロジスティクスマネジメント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の条項に該当する場合には開示されるほか、かかる契約の変更が特定関係法人の異動に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

（シ）特定関係法人（三井不動産）との間のリーシングマネジメント契約

本投資法人は、保有資産のうち伊藤忠アーバンコミュニティPM物件について、三井不動産、本資産運用会社、伊藤忠アーバンコミュニティ及び信託受託者との間でリーシングマネジメント契約を締結しています（注１）。

「リーシングマネジメント契約」は、三井不動産との間でロジスティクスマネジメント契約を締結しない伊藤忠アーバンコミュニティPM物件においても、ロジスティクスマネジメント契約を締結する物件と同等のリーシングのサポートを三井不動産から受けることを目的とした契約です。

（注）　リーシングマネジメント契約は信託受託者ごとに締結しています。

ａ．契約期間

リーシングマネジメント契約の有効期間は、対象となる各保有資産に係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（以下、本（シ）においてMLPM契約といいます。）に規定される、MLPM契約に

基づく業務委託期間までとなります。但し、全ての対象となる信託契約又は全ての対象となるMLPM契約のうち管理運用業務の委託に係る部分が終了した場合、リーシングマネジメント契約の他の条項によりリーシングマネジメント契約が解約された場合等についてはその限りではありません。

b．契約期間中の解約・解除に関する事項

（ⅰ）本投資法人、三井不動産又は資産運用会社が、解約日の６か月前までに書面をもってその旨を他の契約当事者に通知した場合、解約することができます。また、本投資法人が全ての対象となる信託受益権を売却した場合には、リーシングマネジメント契約は売却時に当然に終了します。（ⅰ）信託契約若しくはMLPM契約のうち管理運用業務の委託に係る部分が終了した場合又は(ⅱ)本投資法人が信託受益権を売却その他の処分をした場合、当該信託契約、当該MLPM契約、又は当該信託受益権に係る対象物件についての業務は終了します。

（ⅱ）三井不動産が次のいずれかに該当する場合において、本投資法人が催告を行った後30日を経過しても是正されない場合には、本投資法人は、リーシングマネジメント契約の一部又は全部を解除することができます。但し、(e)に該当する場合、本投資法人は、リーシングマネジメント契約を直ちに解除することができます。

(a) 三井不動産の責に帰すべき事由により、委託業務の遂行に著しく障害をきたしたとき。

(b) 三井不動産の責に帰すべき事由により、本投資法人又は第三者の財産又は信用に著しい損害が生じたとき。

(c) 三井不動産がリーシングマネジメント契約に関し重大な違反をしたとき。

(d) 三井不動産の財産、信用又は事業等に重大な変更を生じ、リーシングマネジメント契約の継続が困難であると判断したとき。

(e) 三井不動産（再委託先も含みます。）が反社会的勢力に該当したとき。

（ⅲ）本投資法人（又は伊藤忠アーバンコミュニティ）が次の各号のいずれかに該当する場合で、三井不動産が本投資法人（又は伊藤忠アーバンコミュニティ）に対して催告を行った後30日を経過しても是正されない場合には、三井不動産は、リーシングマネジメント契約の一部又は全部を解除することができます。但し、(e) に該当する場合、三井不動産は、リーシングマネジメント契約を直ちに解除することができます。

(a) 本投資法人（又は伊藤忠アーバンコミュニティ）の責に帰すべき事由により、委託業務の遂行に著しく障害をきたしたとき。

(b) 本投資法人（又は伊藤忠アーバンコミュニティ）の責に帰すべき事由により、三井不動産又は第三者の財産又は信用に著しい損害が生じたとき。

(c) 本投資法人（又は伊藤忠アーバンコミュニティ）がリーシングマネジメント契約に関し重大な違反をしたとき。

(d) 本投資法人（又は伊藤忠アーバンコミュニティ）の財産、信用又は事業等に重大な変更を生じ、リーシングマネジメント契約の継続が困難であると判断したとき。

(e) 本投資法人（又は伊藤忠アーバンコミュニティ）が反社会的勢力に該当したとき。

c．契約内容の変更に関する事項

経済情勢・社会情勢等の著しい変化が生じた場合は、本投資法人、信託受託者、三井不動産及び本資産運用会社が誠意をもって協議・合意の上、文書をもってリーシングマネジメント契約を変更することができます。

d．契約の変更の開示方法等

リーシングマネジメント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の条項に該当する場合には開示されるほか、かかる契約の変更が特定関係法人の異動に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

（ス）特定関係法人（三井不動産）との間のプロパティ・マネジメント業務委託契約

三井不動産は、保有資産のうち「MFLP横浜大黒」について、信託受託者との間でプロパティ・マネジメント業務委託契約を締結しています。なお、当初のプロパティ・マネジメント業務委託契約の締結日は2013年７月23日であり、2015年６月30日、2016年６月30日及び2026年３月６日にそれぞれ変更契約を締結しています。

ａ．契約期間

2016年６月30日付変更契約による変更の効力発生後におけるプロパティ・マネジメント業務委託契約の有効期間は、2016年８月２日から2017年７月末日までとし、以降１年毎の自動更新となります。但し、期間満了の１か月前までに当事者の一方から書面による更新拒絶の通知がある場合、プロパティ・マネジメント業務委託契約の他の条項によりプロパティ・マネジメント業務委託契約が解除された場合等についてはその限りではありません。なお、本書の日付現在、プロパティ・マネジメント業務委託契約は延長により有効に継続しています。

ｂ．契約期間中の解約に関する事項

以下のいずれかに該当する事由が生じた場合には、信託受託者は、三井不動産に対する書面による通知をもって、直ちにプロパティ・マネジメント業務委託契約を解除することができます。

（ⅰ）三井不動産がプロパティ・マネジメント業務委託契約に定める業務委託者に対する義務につき、不履行に陥り、その是正を求める信託受託者の書面による催告を受領するも、その後10日以内に当該不履行を治癒しなかった場合（但し、重大な義務の違反の場合で、治癒が不可能な場合には、治癒期間を不要とします。）

（ⅱ）三井不動産の支払停止、三井不動産に対する若しくは三井不動産自身による破産手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始、民事再生手続開始若しくは今後新たに立法される倒産手続開始の申立、三井不動産による特定調停手続による調停を求める申述、又は三井不動産に対する手形交換所による取引停止処分があった場合

（ⅲ）三井不動産の解散決議又は解散命令があった場合

（ⅳ）三井不動産がプロパティ・マネジメント業務に関連して又はプロパティ・マネジメント業務委託契約の履行に支障を来すおそれのある、故意又は過失に基づく不法行為を行った場合

（ⅴ）三井不動産について、その信用を著しく失墜する事実が生じた場合

（ⅵ）本件不動産（「MFLP横浜大黒」に係る土地及び建物をいいます。）が譲渡された場合

（ⅶ）信託受託者の指導等にもかかわらず、三井不動産のプロパティ・マネジメント業務の遂行能力が改善されず、三井不動産に対するプロパティ・マネジメント業務の委託の継続が困難であると判断される場合

（ⅷ）三井不動産の信用資力の著しい低下があったとき、又は信用資力に影響を及ぼす営業上若しくは組織上の重要な変更がありプロパティ・マネジメント業務委託契約に基づく三井不動産の財産・信用又は事業等に重大な変更を生じ、プロパティ・マネジメント業務委託契約の継続が困難であると判断したとき

（ⅸ）信託受託者に対する詐術その他の背信的行為があった場合

ｃ．契約内容の変更に関する事項

プロパティ・マネジメント業務委託契約の規定は、信託受託者及び三井不動産の書面による合意による場合に限り、変更又は修正することができます。

ｄ．契約の変更の開示方法等

プロパティ・マネジメント業務委託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の条項に該当する場合には開示されるほか、かかる契約の変更が特定関係法人の異動に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

（セ）特定関係法人（三井不動産）との間のプロパティ・マネジメントサポート業務委託契約

本投資法人は、保有資産のうち「MFLP横浜大黒」について、三井不動産との間でプロパティ・マネジメントサポート業務委託契約を締結しています。

ａ．契約期間

プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約の有効期間は、保有資産である「MFLP横浜大黒」に係る信託受託者及び三井不動産との間の2016年６月30日付プロパティ・マネジメント業務委託変更契約（MFLP横浜大黒）に定められた有効期間とします。但し、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約の解約又は解除がなされた場合等はこの限りではありません。

ｂ．契約期間中の解約・解除に関する事項

（ⅰ）本投資法人又は三井不動産が、解約日の６か月前までに書面をもってその旨を相手方に通知した場合、解約することができます。また、対象物件が売却される場合には、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約は売却時に当然に終了します。

（ⅱ）三井不動産が次の各号のいずれかに該当する場合において、本投資法人が催告を行った後30日を経過しても是正のない場合には、本投資法人は、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約の一部又は全部を解除することができます。但し、（e）に該当する場合、本投資法人は、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約を直ちに解除することができます。

(a) 三井不動産の責に帰すべき事由により、委託業務の遂行に著しく障害をきたしたとき。

(b) 三井不動産の責に帰すべき事由により、自己又は第三者の財産又は信用に著しい損害が生じたとき。

(c) 三井不動産がプロパティ・マネジメントサポート業務委託契約に関し重大な違反をしたとき。

(d) 三井不動産の財産、信用又は事業等に重大な変更を生じ、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約の継続が困難であると判断したとき。

(e) 三井不動産が反社会的勢力に該当したとき。

（ⅲ）本投資法人が次の各号のいずれかに該当する場合で、三井不動産が本投資法人に対して催告を行った後30日を経過しても是正されない場合には、三井不動産は、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約の一部又は全部を解除することができます。但し、（e）に該当する場合、三井不動産は、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約を直ちに解除することができます。

(a) 本投資法人の責に帰すべき事由により、委託業務の遂行に著しく障害をきたしたとき。

(b) 本投資法人の責に帰すべき事由により、自己又は第三者の財産又は信用に著しい損害が生じたとき。

(c) 本投資法人がプロパティ・マネジメントサポート業務委託契約に関し重大な違反をしたとき。

(d) 本投資法人の財産、信用又は事業等に重大な変更を生じ、プロパティ・マネジメントサポート業務委託契約の継続が困難であると判断したとき。

(e) 本投資法人が反社会的勢力に該当したとき。

ｃ．契約内容の変更に関する事項

経済情勢・社会情勢等の著しい変化が生じた場合は、本投資法人及び三井不動産が誠意をもって協議の上、文書をもってプロパティ・マネジメントサポート業務委託契約を変更することができます。

ｄ．契約の変更の開示方法等

プロパティ・マネジメントサポート業務委託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の条項に該当する場合には開示されるほか、かかる契約の変更が特定関係法人の異動に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

（ソ）特定関係法人（三井不動産）との間の統括・調整業務委託契約

本投資法人は、保有資産のうち「Marq・MFLP市川塩浜」、「MFLPプロロジスパーク川越」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」について、三井不動産との間で統括・調整業務委託契約を締結しています。「統括・調整業務委託契約」は、ロジスティクスマネジメント契約を締結しない「Marq・MFLP市川塩浜」、「MFLPプロロジスパーク川越」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」においても、プロパティ・マネジメント業務委託契約書と併せて、ロジスティクスマネジメント契約を締結する物件と同等の運営管理水準にてマネジメントを行うことを目的とした契約です。

ａ．契約期間

統括・調整業務委託契約の有効期間は、対象となる各保有資産に係るプロパティ・マネジメント業務委託契約書に定められた有効期間までとなります。但し、信託契約が終了した場合、統括・調整業務委託契約の他の条項により統括・調整業務委託契約が解約された場合等についてはその限りではありません。

ｂ．契約期間中の解約・解除に関する事項

（ⅰ）本投資法人又は三井不動産が、解約日の６か月前までに書面をもってその旨を相手方に通知した場合、解約することができます。また、対象物件が売却される場合には、統括・調整業務委託契約は売却時に当然に終了します。

（ⅱ）三井不動産が次の各号のいずれかに該当する場合において、本投資法人が催告を行った後30日を経過しても是正されない場合には、本投資法人は、統括・調整業務委託契約の一部又は全部を解除することができます。但し、(e)に該当する場合、本投資法人は、統括・調整業務委託契約を直ちに解除することができます。

(a) 三井不動産の責に帰すべき事由により、委託業務の遂行に著しく障害をきたしたとき。

(b) 三井不動産の責に帰すべき事由により、本投資法人又は第三者の財産又は信用に著しい損害が生じたとき。
(c) 三井不動産が統括・調整業務委託契約に関し重大な違反をしたとき。
(d) 三井不動産の財産、信用又は事業等に重大な変更を生じ、統括・調整業務委託契約の継続が困難であると判断したとき。
(e) 三井不動産が反社会的勢力に該当したとき。

(iii) 本投資法人が次の各号のいずれかに該当する場合で、三井不動産が本投資法人に対して催告を行った後30日を経過しても是正されない場合には、三井不動産は、統括・調整業務委託契約の一部又は全部を解除することができます。但し、(e) に該当する場合、三井不動産は、統括・調整業務委託契約を直ちに解除することができます。
(a) 本投資法人の責に帰すべき事由により、委託業務の遂行に著しく障害をきたしたとき。
(b) 本投資法人の責に帰すべき事由により、三井不動産又は第三者の財産又は信用に著しい損害が生じたとき。
(c) 本投資法人が統括・調整業務委託契約に関し重大な違反をしたとき。
(d) 本投資法人の財産、信用又は事業等に重大な変更を生じ、統括・調整業務委託契約の継続が困難であると判断したとき。
(e) 本投資法人が反社会的勢力に該当したとき。

c. 契約内容の変更に関する事項

経済情勢・社会情勢等の著しい変化が生じた場合は、本投資法人及び三井不動産が誠意をもって協議・合意の上、文書をもって統括・調整業務委託契約を変更することができます。

d. 契約の変更の開示方法等

統括・調整業務委託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の条項に該当する場合には開示されるほか、かかる契約の変更が特定関係法人の異動に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

(タ) 特定関係法人（三井不動産）との間の賃貸借契約

三井不動産は、保有資産のうち「MFLP東名綾瀬」について、本投資法人及び信託受託者との間で、マスターリース契約を締結しています。経済情勢・社会情勢・税制・不動産市場等の著しい変化が生じた場合は、信託受託者、三井不動産及び本投資法人は誠意をもって協議のうえ、書面によりマスターリース契約を変更することができます。

また、三井不動産は、本投資法人の保有資産の一部に設置されている太陽光発電設備につき、信託受託者との間で賃貸借契約を締結しています。また、同契約は、民法及び当該契約の定めに従い、変更されることがあります。

同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の条項に該当する場合には開示されるほか、かかる契約の変更が特定関係法人の異動に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

(チ) IRMとの間の商標使用許諾契約

本投資法人は、IRMとの間で、以下の内容の商標使用許諾契約を締結しています。

a. 商標の使用許諾

IRMは、本投資法人に対し、「アイミッションズパーク＼I MISSIONS PARK」及び「IMP（ロゴマーク）」の商標（商標登録番号第5828606号及び第6015080号）について、非独占的な通常使用権を許諾しています（注)。なお、使用料は無償とされています。

(注) その他、ADLの名称に関連する商標についても、非独占的な通常使用権を許諾しています。

b. 契約期間

2018年６月29日から、2028年６月28日までの10年間とされています。但し、商標使用許諾契約の有効期間は、商標使用許諾契約満了６か月前までにIRM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、商標使用許諾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。

ｃ．契約期間中の解約・解除に関する事項

（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。

(a) 手形又は小切手が不渡となったとき

(b) 差押、仮差押、仮処分、又は競売の申立があったとき

(c) 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

(d) 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

(e) 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

(f) IRMとADL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（IRM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、(a)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、(b)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。

d. 契約内容の変更に関する事項

商標使用許諾契約は、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。

e. 契約の変更の開示方法等

商標使用許諾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の条項に該当する場合には開示されるほか、かかる契約の変更が特定関係法人の異動に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

（ツ）伊藤忠アーバンコミュニティとの間のマスターリース契約兼プロパティマネジメント業務委託契約

伊藤忠アーバンコミュニティは、保有資産のうち以下の物件について、信託受託者等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ます。

「アイミッションズパーク厚木」、「アイミッションズパーク柏」、「アイミッションズパーク野田」、「アイミッションズパーク守谷」、「アイミッションズパーク三郷」、「アイミッションズパーク千葉北」、「アイミッションズパーク守谷２」、「アイミッションズパーク柏２」、「アイミッションズパーク印西２」、「アイミッションズパーク東京足立」、「アイミッションズパーク三芳」、「アイミッションズパーク市川塩浜」、「アイミッションズパーク厚木２」、「アイミッションズパーク加須」、「アイミッションズパーク吉川美南」、「アイミッションズパーク春日井」

契約期間、契約期間中の解約・解除に関する事項、契約内容の変更に関する事項は、物件ごとの各契約に定める条件に従います。

これら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の条項に該当する場合には開示されるほか、かかる契約の変更が特定関係法人の異動に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑤ 公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第４条）。

２【利害関係人との取引制限】

（１）利害関係人等との取引制限

資産運用会社が一定の者との間で行う取引については、法令により、一定の制限が課せられています。かかる制限には、以下のものが含まれます。

① 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）。但し、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条で定めるものを除きます（金融商品取引法第42条の２柱書但書）。

② 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）。

③ 資産運用会社については、以下のとおり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44条の３第１項、投信法第223条の３第３項）。ここで、「親法人等」とは、資産運用会社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資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行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、資産運用会社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資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行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）。

（ア）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、当該資産運用会社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）。

（イ）当該資産運用会社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）。

（ウ）当該資産運用会社の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引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助言を行い、又は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）。

（エ）前記（ア）から（ウ）までに掲げるもののほか、当該資産運用会社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業府令で定める行為（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。以下の行為を含みます。）。

ａ．通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

ｂ．当該資産運用会社との間で金融商品取引契約（金融商品取引法第34条に定義されます。）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通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

④ 資産運用会社は、投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間の不動産や有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引額が一定の金額以上に相当する場合には、予め、当該本投資法人の同意として、役員会の承認に基づく当該投資法人の執行役員の同意を得ること（投信法第201条の２）。

（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、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）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対して交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。但し、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）資産の運用の制限

投資法人は、（a）その執行役員又は監督役員、（b）その資産運用会社、（c）その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、（d）その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（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を除きます。）を行うことは認められません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条）。

① 有価証券の取得又は譲渡
② 有価証券の貸借
③ 不動産の取得又は譲渡
④ 不動産の貸借
⑤ 以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
・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、加工及び採鉱、採取、製錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引
・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行為を自ら行うことに係る取引

なお、投信法施行令第117条において、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、（a）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、（b）不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

（４）本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限

本資産運用会社がその資産の運用を受託する本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続きを経ることで、当該取引により本資産運用会社がその資産の運営を受託する本投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する体制を構築しています。

① 利害関係者の定義

「利害関係者取引規程」における「利害関係者」とは次の者をいいます。

（ア）本資産運用会社及び本資産運用会社の役職員並びに本資産運用会社の株主
（イ）前記（ア）に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第８条第３項及び第５項に定義される子会社及び関連会社を意味します。）
（ウ）前記（ア）及び（イ）に掲げる者のほか、投信法第201条第１項で定義される利害関係人等
（エ）前記（ア）から（ウ）までのいずれかに該当する者（伊藤忠商事及びIRMを除きます。）が、合計で15％以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社（資産流動化法上の特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等を含むものとし、以下、本（４）において「SPC」といいます。）
（オ）伊藤忠商事、IRM及びJR東日本伊藤忠不動産開発が、合計で過半の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っているSPC
（カ）JR東日本伊藤忠不動産開発、伊藤忠アーバンコミュニティ、株式会社日本アクセス、伊藤忠エネクス株式会社その他必要に応じ指定する会社

② 利害関係者との取引に関する意思決定手続

（ア）後記③（ア）及び（イ）に定める利害関係者取引に関する意思決定手続

ａ．後記③（ア）及び（イ）に定める利害関係者取引を行おうとする場合、当該取引を担当する部署が起案した後、事前にチーフ・コンプライアンス・オフィサーが、法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、資産運用業協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。以下本②において同じです。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができます。

ｂ．コンプライアンス委員会が、コンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、インベストメント委員会に上程することができます。

ｃ．インベストメント委員会が、不動産等の評価を含め当該取引について審議し、承認した場合には、本投資法人役員会に上程することができます（但し、当該取引が、投信法第193条第１項第１号から第４号までに掲げる取引に該当しない場合、又は当該取引に該当するものの投信法施行規則第245条の２に定める軽微な取引に該当する場合には、本投資法人役員会の承認を得ることを要せず、経営会議に上程します。）。

ｄ．本投資法人役員会が当該取引について審議し、承認した場合には、経営会議に上程することができます。

ｅ．経営会議が、当該取引について審議し、承認した場合、当該承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。

（イ）後記③（ウ）に定める利害関係者取引に関する意思決定手続

ａ．本資産運用会社は、後記③（ウ）に定める利害関係者取引を行おうとする場合、当該取引を担当する部署が起案した後、事前にチーフ・コンプライアンス・オフィサーが、法令等の遵守、その他コンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができます。

ｂ．コンプライアンス委員会が、コンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、本投資法人役員会に上程することができます（但し、当該取引が、投信法第193条第１項第１号から第４号までに掲げる取引に該当しない場合、又は当該取引に該当するものの投信法施行規則第245条の２に定める軽微な取引に該当する場合には、本投資法人役員会の承認を得ることを要せず、経営会議に上程します。）。

ｃ．本投資法人役員会が当該取引について審議し、承認した場合には、経営会議に上程することができます。

ｄ．経営会議が、当該取引について審議し、承認した場合、当該承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。

（ウ）後記③（エ）ないし（カ）に定める利害関係者取引に関する意思決定手続

ａ．後記③（エ）ないし（カ）に定める利害関係者取引を行おうとする場合、当該取引を担当する部署が起案した後、事前にチーフ・コンプライアンス・オフィサーが、法令等の遵守、その他コンプライアンス上の問題の有無につき審査し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程することができます。

ｂ．コンプライアンス委員会が、コンプライアンスの観点から当該取引について審議し、承認した場合には、経営会議に上程することができます。

ｃ．経営会議が、当該取引について審議し、承認した場合、当該承認が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。

（エ）前記（ア）ｃ．又は（イ）ｂ．に基づき、本資産運用会社が本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、本投資法人役員会が当該役員会の承認の対象となった取引を承認せず、本資産運用会社に対して当該役員会の承認の対象となった取引の中止又は内容の変更を指示した場合、本資産運用会社の起案部は、内容の変更の指示を受けた役員会の承認の対象となった取引については、内容の変更を行った後に再度、チーフ・コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、コンプライアンス委員会の承認を得た後でなければ、また当該取引が運用資産の取得及び売却である場合には、更にインベストメント委員会による審議・承認を受けた後でなければ、本投資法人役員会に上程することができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた役員会の承認の対象となった取引は、廃案にするものとします。

③　対象となる取引の範囲及び取引の基準

（ア）運用資産の取得

利害関係者から運用資産を取得する場合、時価による取引を原則とし、特に不動産等資産については、１物件当たりの取得価格（不動産等資産そのものの取得価格とし、不動産鑑定評価額の対象となっていない税金及び取得費用等のほか、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の精算額等を含みません。）は、利害関係のない不動産鑑定士の鑑定評価額（鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含みます。以下同じです。）を上限額として決定します。なお、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を上限額として取得することができるものとします。

なお、対象とする運用資産の取得は、１件１億円以上のものに限ります。

（イ）運用資産の譲渡

利害関係者に運用資産を売却する場合、時価による取引を原則とし、特に不動産等資産については、１物件当たりの売却価格（不動産等資産そのものの売却価格とし、税金及び売却費用等のほか、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の精算額等を含みません。）は、利害関係のない不動産鑑定士の鑑定評価額を下限額として決定します。

なお、対象とする運用資産の売却は、１件１億円以上のものに限ります。

（ウ）物件の賃貸借契約の締結・変更

利害関係者と不動産等資産の賃貸借契約を締結する場合、市場実勢及び対象の不動産等資産の標準的な賃貸条件を勘案して、適正と判断される条件とします。

なお、対象とする物件の賃貸借には、原則として本投資法人（又は本投資法人が信託受益権を保有する場合の信託受託者）が契約当事者とならない転貸借契約は含まないものとしますが、マスターリース契約が賃料パススルー型の場合で、①月額賃料が１千万円以上の転貸借契約において、エンドテナントが利害関係者に該当する場合、又は②太陽光パネル設置のための屋根の転貸借契約において、屋根転借人が利害関係者に該当する場合に限り、転貸借契約を含むものとします。

（エ）不動産管理業務等委託契約の締結・変更

利害関係者へ不動産等資産の管理を委託する場合、市場水準と比較した手数料のみの単純比較ではなく、不動産管理業務委託先としての組織的体制及び諸条件（当該対象物件を既に管理し、ノウハウが蓄積されていること等を含みます。）を具備していること及び手数料水準を総合的に検討し、妥当と判断されることを条件に、不動産管理業務委託先として利害関係者を選任することができるものとします。

（オ）物件の売買及び賃貸の代理・媒介の委託

利害関係者による不動産等資産の売買又は賃貸に係る代理・媒介の場合、支払うべき代理・媒介手数料の金額は、宅建業法に規定する報酬の範囲内（信託受益権の場合にはその目的となっている宅地又は建物を基準とします。）とします。

（カ）工事の発注

利害関係者への不動産等資産に係る工事の発注の場合（但し、契約金額１千万円未満の工事は除きます。）、原則として利害関係のない第三者である外部専門業者から、役務提供の内容等に鑑み、当該利害関係者の提示した見積価格が第三者の水準と著しく乖離していないとの適正な意見書等を取得した場合に限り、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。但し、災害・事故等による物件の損傷復旧工事等緊急を要する場合等については、外部専門業者の意見書等を取得することなく、当該工事の市場価格の水準に十分留意した上で、利害関係者に対し同工事を発注することができるものとします。

④　書面の交付

本投資法人が、前記①に定める利害関係者（投信法上の利害関係人等を含みますが、これに限りません。但し、前記①（カ）に定める利害関係者については、JR東日本伊藤忠不動産開発に限ります。）との間において、物件の売買その他の投信法施行令で定める取引（但し、JR東日本伊藤忠不動産開発との取引については、投信法施行令で定める取引のうち、特定資産の取得又は譲渡の取引に限ります。）を行ったときは、投信法施行規則の定めに従い、投信法第203条第２項に定める書面を、本投資法人に対して交付するものとします。

⑤　利害関係者取引の開示基準・方法

利害関係者取引又は投信法上の利害関係人等取引が、本投資法人の投資口が上場する金融商品取引所の定める情報の適時開示に関する規定により開示が必要とされる取引に該当する場合は、速やかに開示を行うものとします。

（５）利害関係人等との取引状況等

第20期における利害関係人等との取引状況は以下のとおりです。

①　利害関係人等との売買取引状況

区分	売買金額等（注２）	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総額	26,366,000	－
利害関係人等（注１）との取引状況の内訳		
三井不動産株式会社	22,546,000　(85.5%)	－　(－%)
合計	22,546,000　(85.5%)	－　(－%)

（注１）「利害関係人等」とは、投信法施行令第123条及び資産運用業協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第１項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

（注２）「買付額等」は、当該不動産等の取得に要した諸経費、固定資産税及び都市計画税を含んでいません。

②　支払手数料等の金額

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）	
ロジスティクスマネジメント報酬	380,079	三井不動産株式会社	319,983	84.2%
建物管理委託費	729,162	三井不動産ファシリティーズ株式会社	251,880	34.5%
		三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	208,474	28.6%
		第一園芸株式会社	120	0.0%

（注）「利害関係人等」とは、投信法施行令第123条及び資産運用業協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第１項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

③　その他利害関係人等への主な支払金額

その他利害関係人等への主な支払金額は、以下のとおりです。

支払先	区　　分	支払金額（千円）
三井不動産株式会社	修繕工事等	34,392
三井不動産ビルマネジメント株式会社	その他賃貸事業費用等	4,133
三井不動産ファシリティーズ株式会社	修繕工事等	82,453
三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社	修繕工事等	51,277
第一園芸株式会社	修繕工事等	5,170

④　賃貸取引等

利害関係人等との賃貸取引は、以下のとおりです。

賃借人の名称	区　　分	賃料収入（千円）
三井不動産株式会社	賃貸収入等	666,965

⑤　優先情報提供に関する契約（三井不動産）

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、三井不動産との間で以下の内容の優先情報提供に関する契約を締結しています。

（ア）情報提供対象不動産についての情報の提供、優先交渉権の付与

ａ．三井不動産は、情報提供対象不動産についての情報を毎年１月末に書面にて本資産運用会社に通知するものとします。また、毎年１月末以外の三井不動産が任意に選択する時点に書面にて本資産運用会社に通知されることもあります。なお、三井不動産が本資産運用会社に対し提供する情報提供対象不動産に関する情報は、概要情報（所在、土地面積、建物概要等）で足りるものとします。

（注１）本⑤において、「情報提供不動産等」とは、三井不動産又は本不動産ファンド（注２）が保有する不動産等のうち三井不動産が通知日において自らの裁量により本投資法人に売却する可能性があると判断するものをいいます。
ここで、「不動産等」とは、本投資法人が資産運用の対象とする資産のうち、本投資法人の規約に定める不動産等をいいます。かかる不動産等には、開発・建築工事中の不動産等（建築基準法に基づく建築確認を受けたものなど法令に基づき開発・建築に係る許認可等を受けたものをいいます。）を含むものとします。後記「⑦優先情報提供に関する契約（伊藤忠商事）」及び「⑧優先情報提供に関する契約（JR東日本伊藤忠不動産開発）」において同じです。

（注２）本⑤において、「本不動産ファンド」とは、（ｉ）三井不動産が直接的に出資持分、特定出資、優先出資又はその他これらに類する権利を保有している会社等、及び（ⅱ）三井不動産から直接又は間接的に金融商品取引法第２条第２項第５号に掲げる権利に基づく出資又は金銭の拠出を受け入れた会社等をいいます。
ここで、「会社等」とは、株式会社、特例有限会社、合同会社、特定目的会社その他の特別目的会社又はこれに類する事業体をいいます。後記「⑦優先情報提供に関する契約（伊藤忠商事）」及び「⑧優先情報提供に関する契約（JR東日本伊藤忠不動産開発）」において同じです。

ｂ．三井不動産は、情報提供対象不動産の全部又は一部について売却活動を計画して本資産運用会社以外の第三者に対して情報の提供その他取得の勧誘を行おうとする場合、当該行為（当該行為の実施を検討するにあたって事前に行う投資家プレヒアリングやマーケット調査はこれに含まれません。）を開始するより前に（但し、本不動産ファンドに係るアセット・マネージャーによってかかる行為が実施される場合には、三井不動産がかかる行為の実施の可能性を認識した後速やかに）、本資産運用会社に対して、取得意向の確認通知をしなければなりません（以下、本⑤において売却活動の対象となる情報提供対象不動産を「売却計画不動産」といいます。）。

ｃ．三井不動産が前記ｂ．に基づき売却計画不動産の取得意向の確認通知を本資産運用会社に対して書面にて行い、本資産運用会社がその通知受領後５営業日以内に三井不動産に対し本投資法人の取得検討意向を書面にて通知した場合、三井不動産及び本資産運用会社は、本協議期間（注３）中、当該売却計画不動産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（但し、売却計画不動産を本不動産ファンドが保有する場合には、三井不動産は、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用会社と上記協議を行わせるよう努めるものとします。）。

（注３）本⑤において、「本協議期間」とは、三井不動産が前記ｂ．に基づき本資産運用会社から取得検討意向を書面にて受領した日の翌日から15営業日後の応当日までの期間をいいます。なお、本協議期間が延長された場合には、延長された期間を含むものとします。

ｄ．三井不動産は、本協議期間を経過しても前記ｃ．の協議が合意に至らなかった場合又は協議が不調に終わった場合には、自ら（売却計画不動産を本不動産ファンドが保有している場合に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・マネージャーが）本資産運用会社に対して協議結果を書面にて通知した上で、他の取得検討者に対し情報の提供その他取得の勧誘を行ない、売却計画不動産の売却を実施することができます。

ｅ．三井不動産は、本協議期間を経過しても前記ｃ．の協議が合意に至らず、自ら（売却計画不動産を本不動産ファンドが保有している場合に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・マネージャーが）継続して協議する意向がある場合には、協議延長通知を行った上で本協議期間を延長することができます。

ｆ．本協議期間中に前記ｃ．の協議が調った場合には、本資産運用会社は三井不動産（売却計画不動産を本不動産ファンドが保有している場合には、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・マネージャーとします。）に対して買付申込書を提出し、三井不動産は本資産運用会社に対して売渡承諾書を提出するものとします。

ｇ．次の各号に掲げる場合には、前記ａ．からｆ．を適用しないものとされています。

（ｉ）売却計画不動産に共有者、準共有者若しくは区分所有者が存在し、当該共有者、準共有者若しくは区分所有者に優先交渉権その他の権利が付与され、又は本投資法人への売却につき当該共

有者、準共有者若しくは区分所有者の同意が必要な場合において、当該優先交渉権その他の権利が行使され、又は当該共有者、準共有者若しくは区分所有者から当該売却計画不動産の本投資法人への売却につき同意を得られないと三井不動産が合理的に判断した場合

（ⅱ）売却計画不動産の売却に関して利害関係者の同意を取得する必要がある場合において、本投資法人への売却についてかかる同意を得られないと三井不動産が合理的に判断した場合

（ⅲ）その他情報提供対象不動産の情報を提供できない、又は売却計画不動産を売却できないやむを得ない事情がある場合

（イ）期間

2016年８月１日から2026年７月31日までとされています。但し、期間満了日の３か月前までに当事者双方が相手方に対し書面による優先情報提供に関する契約の更新拒絶の通知を送付した場合を除き、期間満了日より１年間、同一の条件にて更新されるものとし、以後も同様とされています。なお、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約書が解除又は終了した場合には、かかる資産運用委託契約書の解除又は終了と同時に優先情報提供に関する契約は終了するものとされています。

（ウ）対価

三井不動産及び本資産運用会社は、優先情報提供に関する契約に基づき三井不動産（売却計画不動産を本不動産ファンドが保有している場合に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。）又は本資産運用会社が行う行為については、相手方に対し金銭的な対価を求めないことを、相互に確認しています。

（エ）契約の終了

三井不動産又は本資産運用会社の一方について、以下の確約に反する事項が判明した場合には、その相手方は、書面で通知を行うことにより何らの催告も行うことなく、優先情報提供に関する契約を解除することができます。

ａ．自ら又はその役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。）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（エ）において総称して「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。

ｂ．優先情報提供に関する契約の締結が、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ないこと。

⑥　不動産等に関する調査業務委託契約

本資産運用会社と三井不動産は、本資産運用会社が資産の運用を行う本投資法人による不動産（共有持分、土地の賃借権及び地上権を含みます。以下、本⑥において同じです。）、不動産を信託財産とする信託受益権及びそれらに付随する資産等（以下、本⑥において「不動産等」といいます。）の取得（取得を検討することを含みます。）に関し、調査業務（以下、本⑥において「本調査業務」といいます。）を三井不動産に委託する旨の不動産等に関する調査業務委託契約を締結しています。

（ア）業務の内容

三井不動産が実施する本調査業務は、以下に記載する本資産運用会社が取得を検討する不動産等に関する取得のために必要な情報提供を業務の内容とします。但し、三井不動産は本調査業務については、①一般に入手可能な情報源から入手したもの、②本資産運用会社若しくは仲介会社から提供されたもの、又は③三井不動産が現に有するもののうち秘密保持義務を負わない限度で本資産運用会社に対して提供すれば足りるものとします。また、本調査業務には、①宅地建物取引業に該当する行為、及び②金融商品取引業に該当する行為を含まないものとし、三井不動産はこれらに該当する行為を行う義務を負わないものとします。

ａ．不動産等の売買マーケット・賃貸マーケットに関する一般情報の調査・報告

ｂ．物流施設等（三井不動産又は三井不動産が出資持分を有する会社等が保有又は開発する物流施設等（但し、本資産運用会社及び三井不動産の間の優先情報提供に関する契約（その後の変更等を含みます。）に基づき情報提供される物流施設等を除きます。）を含みます。）の保有・賃貸・売買全般に関する事項の調査又は情報提供

ｃ．その他経済全般、不動産マーケットに関連する情報の調査

ｄ．その他本資産運用会社及び三井不動産が合意する業務

（イ）期間

2016年６月30日から１年間とされています。但し、当該期間の満了日の３か月前までに本資産運用会社又は三井不動産が相手方に対して不動産等に関する調査業務委託契約を更新しない旨を文書により通知した場合を除き、不動産等に関する調査業務委託契約の有効期間は期間満了日より更に１年間、同一の条件にて更新されるものとし、以後も同様とするとされています。なお、本書の日付現在、不動産等に関する調査業務委託契約は延長により有効に継続しています。

（ウ）契約の終了

本資産運用会社又は三井不動産の一方について、以下の確約に反する事項が判明した場合には、その相手方は、書面で通知を行うことにより何らの催告も行うことなく、不動産等に関する調査業務委託契約を解除することができます。

ａ．自ら又はその役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。）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（ウ）において総称して「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。

ｂ．不動産等に関する調査業務委託契約の締結が、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ないこと。

⑦　優先情報提供に関する契約（伊藤忠商事）

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優先情報提供に関する契約を締結しています。

（ア）情報提供対象不動産についての情報の提供、優先交渉権の付与

ａ．伊藤忠商事は、情報提供対象不動産（注１）についての情報を毎年１月末（又は別途合意した日）に書面にて本資産運用会社に通知するものとします。また、伊藤忠商事は、１月末（又は別途合意した日）以外の時期に、自らの裁量で追加的に通知することも許容されるものとします。なお、伊藤忠商事が本資産運用会社に対し提供する情報提供対象不動産に関する情報は、概要情報（所在、土地面積、建物概要等）及び後記ｇ．（ⅳ）又は（ⅴ）に該当する又はその可能性がある場合にはその旨で足りるものとします。

（注１）本⑦において、「情報提供対象不動産」とは、伊藤忠商事又は本不動産ファンド（注２）が保有する不動産等のうち伊藤忠商事が通知日において自らの裁量により本投資法人に売却する可能性があると判断するものをいいます。

（注２）本⑦において、「本不動産ファンド」とは、（ⅰ）伊藤忠商事が直接的に出資持分、特定出資、優先出資又はその他これらに類する権利を保有している会社等、及び（ⅱ）伊藤忠商事から直接又は間接的に金融商品取引法第２条第２項第５号に掲げる権利に基づく出資又は金銭の拠出を受け入れた会社等をいいます。

ｂ．伊藤忠商事は、情報提供対象不動産の全部又は一部について売却活動を計画して本資産運用会社以外の第三者に対して情報の提供その他取得の勧誘を行おうとする場合、当該行為（当該行為の実施を検討するにあたって事前に行う投資家プレヒアリングやマーケット調査はこれに含まれません。）を開始するより前に（但し、本不動産ファンドに係るアセット・マネージャーによってかかる行為が実施される場合には、伊藤忠商事はかかる行為の実施の具体的可能性を認識した後速やかに）、本資産運用会社に対して、取得意向の確認通知をしなければなりません（但し、本不動産ファンドに係るアセット・マネージャーによってかかる行為が実施される場合には、伊藤忠商事が拘束される関係契約及び適用法令の許容する範囲において行えば足りるものとします。）（以下、本⑦において売却活動の対象となる情報提供対象不動産を「売却計画不動産」といいます。）。

ｃ．伊藤忠商事が前記ｂ．に基づき売却計画不動産の取得意向の確認通知を本資産運用会社に対して書面にて行い、本資産運用会社がその通知受領後５営業日以内に伊藤忠商事に対し本投資法人の取得検討意向を書面にて通知した場合、伊藤忠商事及び本資産運用会社は、本協議期間（注３）中、当該売却計画不動産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（但し、売却計画不動産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用会社と上記協議を行わせるよう努めるものとします。）。

（注３）本⑦において、「本協議期間」とは、伊藤忠商事が前記ｂ．に基づき本資産運用会社から取得検討意向を書面にて受領した日の翌日から15営業日後の応当日までの期間をいいます。なお、本協議期間が延長された場合には、延長された期間を含むものとします。

ｄ．伊藤忠商事は、本協議期間を経過しても前記ｃ．の協議が合意に至らなかった場合又は協議が不調に終わった場合には、自ら（売却計画不動産を本不動産ファンドが保有している場合には適用法令の許容

する範囲において本不動産ファンドに係るアセット・マネージャーが）本資産運用会社に対して協議結果を書面にて通知した上で、他の取得検討者に対し情報の提供その他取得の勧誘を行い、売却計画不動産の売却を実施することができます。

ｅ．伊藤忠商事は、本協議期間を経過しても前記ｃ．の協議が合意に至らず、自ら（売却計画不動産を本不動産ファンドが保有している場合に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・マネージャーが）継続して協議する意向がある場合には、協議延長通知を行った上で本協議期間を延長することができます。

ｆ．本協議期間中に前記ｃ．の協議が調った場合には、本資産運用会社は伊藤忠商事（売却計画不動産を本不動産ファンドが保有している場合には、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・マネージャーとします。）に対して買付申込書を提出し、伊藤忠商事は本資産運用会社に対して売渡承諾書を提出するものとします。

ｇ．次の各号に掲げる場合には、前記ａ．からｆ．を適用しないものとされています。但し、次の各号に掲げる場合に該当することにより本（ア）の規定を適用することなく、情報提供対象不動産が本投資法人以外の第三者に対して売却された場合、伊藤忠商事は本資産運用会社に対し遅滞なくその旨を通知するものとします。

（ｉ）売却計画不動産に共有者、準共有者若しくは区分所有者が存在し、当該共有者、準共有者若しくは区分所有者に優先交渉権その他の権利が付与され、又は本投資法人への売却につき当該共有者、準共有者若しくは区分所有者の同意が必要な場合において、当該優先交渉権その他の権利が行使され、又は当該共有者、準共有者若しくは区分所有者から当該売却計画不動産の本投資法人への売却につき同意を得られないと伊藤忠商事が合理的に判断した場合

（ⅱ）売却計画不動産の売却に関して利害関係者の同意を取得する必要がある場合において、本投資法人への売却についてかかる同意を得られないと伊藤忠商事が合理的に判断した場合

（ⅲ）伊藤忠商事又は本不動産ファンドが行政機関の要請に基づいて売却計画不動産を売却する場合

（ⅳ）伊藤忠商事又は本不動産ファンドが優先情報提供に関する契約の締結前に締結済みの第三者（IRM受託投資法人等（注４）を除きます。）との契約に基づき、伊藤忠商事又は本不動産ファンドが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。但し、伊藤忠商事が、前記ａ．に従い、本資産運用会社に対して情報提供対象不動産に関する情報として事前に通知した場合に限ります。

（ⅴ）伊藤忠商事又は本不動産ファンドが、本投資法人以外の特定の第三者（IRM受託投資法人等を除きます。）への売却を前提に売却計画不動産の開発を開始又は取得した場合、及び、伊藤忠商事又は本不動産ファンドが、IRM受託投資法人等の依頼に基づき、IRM受託投資法人等への売却を前提に売却計画不動産の開発を開始又は取得した場合。但し、いずれの場合も、伊藤忠商事が、前記ａ．に従い、本資産運用会社に対して情報提供対象不動産に関する情報として事前に通知した場合に限ります。

（ⅵ）その他情報提供対象不動産の情報を提供できない、又は売却計画不動産を売却できないやむを得ない事情がある場合

（注４）本⑦において、「IRM受託投資法人等」とは、IRM及びIRMとの間で資産運用委託契約を締結する投資法人又は投資一任契約若しくは投資助言契約等を締結している私募ファンドをいいます。

ｈ．伊藤忠商事は、運用ガイドライン及び運用ガイドラインに定める投資基準等の投資対象に合致する不動産について、本（ア）に従い、IRM受託投資法人等に優先して、本資産運用会社に対して、情報提供及びそれに続く手続きを行うものとし、本資産運用会社に対して前記ａ.に定める通知をすることなく、IRM受託投資法人等に対して、情報の提供その他取得の勧誘をし、本不動産ファンドをして情報の提供その他取得の勧誘をさせてはならないものとします。但し、前記ｇ．各号のいずれかに該当する場合を除きます。

（イ）その他の支援の提供

伊藤忠商事は、本資産運用会社に対し、実務上合理的な範囲内で、本投資法人が伊藤忠グループ又は伊藤忠グループ不動産ファンド（注５）から取得した不動産（ADLが伊藤忠商事グループ又は伊藤忠グループ不動産ファンドから取得し、本合併により本投資法人が承継した不動産を含みます。）について以下のサポートを自ら提供し、又は伊藤忠グループに属する伊藤忠商事以外の会社等をして提供させるものとします。但し、当該サポートには、投資運用業に該当しうる業務を含まないものとします。

（ｉ）テナント候補のリストの提供及び当該テナント候補との取次ぎ

（ⅱ）前記（ｉ）のテナント候補がテナントとなった場合は、当該テナントとの間で問題が生じた際の問題の解決に向けた支援

（ⅲ）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

（ⅳ）建築支援

（ⅴ）行政対応（土地区画整理事業に伴う対応を含みますが、これに限られません。）に関する支援

（注５）本⑦において、「伊藤忠グループ不動産ファンド」とは、（ⅰ）伊藤忠グループに属する会社等が直接的に出資持分、特定出資、優先出資又はその他これらに類する権利を保有している会社等、及び（ⅱ）伊藤忠グループに属する会社等から直接又は間接的に金融商品取引法第２条第２項第５号に掲げる権利に基づく出資又は金銭の拠出を受け入れた会社等をいいます。

（ウ）期間

2024年11月１日（本合併が効力を生じた日）から2026年７月31日までとされています。但し、期間満了日の３か月前までに当事者双方が相手方に対し書面による優先情報提供に関する契約の更新拒絶の通知を送付した場合を除き、期間満了日より１年間、同一の条件にて更新されるものとし、以後も同様とされています。なお、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約書が解除又は終了した場合には、かかる資産運用委託契約書の解除又は終了と同時に優先情報提供に関する契約は終了するものとされています。また、IRM（伊藤忠商事が本資産運用会社の株主である場合は、IRM又は伊藤忠商事）が本資産運用会社の株主ではなくなった場合には、優先情報提供に関する契約は終了するものとされています。

（エ）対価

伊藤忠商事及び本資産運用会社は、優先情報提供に関する契約に基づき伊藤忠商事（売却計画不動産を本不動産ファンドが保有している場合に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・マネージャーとします。）又は本資産運用会社が行う行為については、相手方に対し金銭的な対価を求めないことを、相互に確認しています。

（オ）契約の終了

伊藤忠商事又は本資産運用会社の一方について、以下の確約に反する事項が判明した場合には、その相手方は、書面で通知を行うことにより何らの催告も行うことなく、優先情報提供に関する契約を解除することができます。

ａ．自ら又はその役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。）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（オ）において総称して「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。

ｂ．優先情報提供に関する契約の締結が、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ないこと。

⑧　優先情報提供に関する契約（JR東日本伊藤忠不動産開発）

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、JR東日本伊藤忠不動産開発との間で以下の内容の優先情報提供に関する契約を締結しています。

（ア）情報提供対象不動産についての情報の提供、優先交渉権の付与

ａ．JR東日本伊藤忠不動産開発は、情報提供対象不動産（注１）についての情報を毎年１月末（又は別途合意した日）に書面にて本資産運用会社に通知するものとします。また、JR東日本伊藤忠不動産開発は、１月末（又は別途合意した日）以外の時期に、自らの裁量で追加的に通知することも許容されるものとします。なお、JR東日本伊藤忠不動産開発が本資産運用会社に対し提供する情報提供対象不動産に関する情報は、概要情報（所在、土地面積、建物概要等）及び後記ｇ．（ⅳ）から（ⅵ）までのいずれかに該当する又はその可能性がある場合にはその旨で足りるものとします。

（注１）本⑧において、「情報提供対象不動産」とは、JR東日本伊藤忠不動産開発又は本不動産ファンド（注２）が保有する不動産等のうちJR東日本伊藤忠不動産開発が通知日において自らの裁量により本投資法人に売却する可能性があると判断するものをいいます。

（注２）本⑧において、「本不動産ファンド」とは、（ⅰ）JR東日本伊藤忠不動産開発が直接的に出資持分、特定出資、優先出資又はその他これらに類する権利を保有している会社等、及び（ⅱ）JR東日本伊藤忠不動産開発から直接又は間接的に金融商品取引法第２条第２項第５号に掲げる権利に基づく出資又は金銭の拠出を受け入れた会社等をいいます。

ｂ．JR東日本伊藤忠不動産開発は、情報提供対象不動産の全部又は一部について売却活動を計画して本資産運用会社以外の第三者に対して情報の提供その他取得の勧誘を行おうとする場合、当該行為（当該行為の実施を検討するにあたって事前に行う投資家プレヒアリングやマーケット調査はこれに含まれません。）を開始するより前に（但し、本不動産ファンドに係るアセット・マネージャーによってかかる行為

が実施される場合には、JR東日本伊藤忠不動産開発はかかる行為の実施の具体的可能性を認識した後速やかに)、本資産運用会社に対して、取得意向の確認通知をしなければなりません（但し、本不動産ファンドに係るアセット・マネージャーによってかかる行為が実施される場合には、JR東日本伊藤忠不動産開発が拘束される関係契約及び適用法令の許容する範囲において行えば足りるものとします。）（以下、本⑧において売却活動の対象となる情報提供対象不動産を「売却計画不動産」といいます。)。

ｃ．JR東日本伊藤忠不動産開発が前記ｂ．に基づき売却計画不動産の取得意向の確認通知を本資産運用会社に対して書面にて行い、本資産運用会社がその通知受領後５営業日以内にJR東日本伊藤忠不動産開発に対し本投資法人の取得検討意向を書面にて通知した場合、JR東日本伊藤忠不動産開発及び本資産運用会社は、本協議期間（注３）中、当該売却計画不動産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（但し、売却計画不動産を本不動産ファンドが保有する場合には、JR東日本伊藤忠不動産開発は、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用会社と上記協議を行わせるよう努めるものとします。)。

（注３）本⑧において、「本協議期間」とは、JR東日本伊藤忠不動産開発が前記ｂ．に基づき本資産運用会社から取得検討意向を書面にて受領した日の翌日から15営業日後の応当日までの期間をいいます。なお、本協議期間が延長された場合には、延長された期間を含むものとします。

ｄ．JR東日本伊藤忠不動産開発は、本協議期間を経過しても前記ｃ．の協議が合意に至らなかった場合又は協議が不調に終わった場合には、自ら（売却計画不動産を本不動産ファンドが保有している場合に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・マネージャーが）本資産運用会社に対して協議結果を書面にて通知した上で、他の取得検討者に対し情報の提供その他取得の勧誘を行い、売却計画不動産の売却を実施することができます。

ｅ．JR東日本伊藤忠不動産開発は、本協議期間を経過しても前記ｃ．の協議が合意に至らず、自ら（売却計画不動産を本不動産ファンドが保有している場合に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・マネージャーが）継続して協議する意向がある場合には、協議延長通知を行った上で本協議期間を延長することができます。

ｆ．本協議期間中に前記ｃ．の協議が調った場合には、本資産運用会社はJR東日本伊藤忠不動産開発（売却計画不動産を本不動産ファンドが保有している場合には、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・マネージャーとします。）に対して買付申込書を提出し、JR東日本伊藤忠不動産開発は本資産運用会社に対して売渡承諾書を提出するものとします。

ｇ．次の各号に掲げる場合には、前記ａ．からｆ．を適用しないものとされています。但し、次の各号に掲げる場合に該当することにより本（ア）の規定を適用することなく、情報提供対象不動産が本投資法人以外の第三者に対して売却された場合、JR東日本伊藤忠不動産開発は本資産運用会社に対し遅滞なくその旨を通知するものとします。

（ｉ）売却計画不動産に共有者、準共有者若しくは区分所有者が存在し、当該共有者、準共有者若しくは区分所有者に優先交渉権その他の権利が付与され、又は本投資法人への売却につき当該共有者、準共有者若しくは区分所有者の同意が必要な場合において、当該優先交渉権その他の権利が行使され、又は当該共有者、準共有者若しくは区分所有者から当該売却計画不動産の本投資法人への売却につき同意を得られないとJR東日本伊藤忠不動産開発が合理的に判断した場合

（ⅱ）売却計画不動産の売却に関して利害関係者の同意を取得する必要がある場合において、本投資法人への売却についてかかる同意を得られないとJR東日本伊藤忠不動産開発が合理的に判断した場合

（ⅲ）JR東日本伊藤忠不動産開発又は本不動産ファンドが行政機関の要請に基づいて売却計画不動産を売却する場合

（ⅳ）JR東日本伊藤忠不動産開発又は本不動産ファンドが優先情報提供に関する契約の締結前に締結済みの第三者（IRM受託投資法人等（注４）及びJRAM受託投資法人等（注５）を除きます。)との契約に基づき、JR東日本伊藤忠不動産開発又は本不動産ファンドが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。但し、JR東日本伊藤忠不動産開発が、前記ａ．に従い、本資産運用会社に対して情報提供対象不動産に関する情報として事前に通知した場合に限ります。

（ｖ）JR東日本伊藤忠不動産開発又は本不動産ファンドが、本投資法人以外の特定の第三者（IRM受託投資法人等及びJRAM受託投資法人等を除きます。）への売却を前提に売却計画不動産の開発を開始又は取得した場合、及び、JR東日本伊藤忠不動産開発又は本不動産ファンドが、IRM受託投資法人等又はJRAM受託投資法人等の依頼に基づき、IRM受託投資法人等又はJRAM受託投資法人等への売却を前提に売却計画不動産の開発を開始又は取得した場合。但し、いずれの場合も、JR東日本伊藤忠不動産開発が、前記ａ．に従い、本資産運用会社に対して情報提供対象不動産に関する情報として事前に通知した場合に限ります。

（vi）売却計画不動産が、JR東日本グループに属する会社等がJR東日本伊藤忠不動産開発に対して拠出した不動産等（JR東日本伊藤忠不動産開発に対して譲渡、賃貸、承継等した不動産等をいいます。）若しくはJR東日本伊藤忠不動産開発統合に伴いJR東日本伊藤忠不動産開発がJR東日本不動産株式会社から承継した不動産等又は当該不動産等を開発用地としてJR東日本伊藤忠不動産開発が開発した不動産等である場合、及び、売却計画不動産が、JR東日本グループに属する会社等の寄与によりJR東日本伊藤忠不動産開発が取得した不動産等（JR東日本グループに属する会社等が、JR東日本伊藤忠不動産開発に対し、当該不動産等若しくはその売主、仲介者その他の取引関係者を具体的に紹介したこと又は当該不動産等の取得機会に関する具体的な情報を直接提供したことを主たる契機として、JR東日本伊藤忠不動産開発が取得検討を開始して取得した不動産等をいいます。なお、これらの事実が客観的な資料により確認できるものに限ります。）又は当該不動産等を開発用地としてJR東日本伊藤忠不動産開発が開発した不動産等である場合。但し、いずれの場合も、JR東日本伊藤忠不動産開発が、前記ａ．に従い、本資産運用会社に対して情報提供対象不動産に関する情報として事前に通知した場合に限ります。

（vii）その他情報提供対象不動産の情報を提供できない、又は売却計画不動産を売却できないやむを得ない事情がある場合

（注４）本⑧において、「IRM受託投資法人等」とは、IRM並びにIRMとの間で資産運用委託契約を締結する投資法人及び投資一任契約又は投資助言契約等を締結している私募ファンドをいいます。

（注５）本⑧において、「JRAM受託投資法人等」とは、JR東日本不動産投資顧問株式会社並びにJR東日本不動産投資顧問株式会社との間で資産運用委託契約を締結する投資法人及び投資一任契約又は投資助言契約等を締結している私募ファンドをいいます。

（注６）本⑧において、「JR東日本グループ」とは、東日本旅客鉄道株式会社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。

（注７）本⑧において、「JR東日本伊藤忠不動産開発統合」とは、商号変更前のJR東日本伊藤忠不動産開発である伊藤忠都市開発株式会社を吸収合併存続会社、JR東日本不動産株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併をいいます。

ｈ．JR東日本伊藤忠不動産開発は、運用ガイドライン及び運用ガイドラインに定める投資基準等の投資対象に合致する不動産について、本（ア）に従い、IRM受託投資法人等及びJRAM受託投資法人等に優先して、本資産運用会社に対して、情報提供及びそれに続く手続きを行うものとし、本資産運用会社に対して前記ａ.に定める通知をすることなく、IRM受託投資法人等及びJRAM受託投資法人等に対して、情報の提供その他取得の勧誘をし、本不動産ファンドをして情報の提供その他取得の勧誘をさせてはならないものとします。但し、前記ｇ．各号のいずれかに該当する場合を除きます。

（イ）期間

2024年11月１日（本合併が効力を生じた日）から2026年７月31日までとされています。但し、期間満了日の３か月前までに当事者双方が相手方に対し書面による優先情報提供に関する契約の更新拒絶の通知を送付した場合を除き、期間満了日より１年間、同一の条件にて更新されるものとし、以後も同様とされています。なお、本投資法人と本資産運用会社との間の資産運用委託契約書が解除又は終了した場合には、かかる資産運用委託契約書の解除又は終了と同時に優先情報提供に関する契約は終了するものとされています。また、IRM（伊藤忠商事が本資産運用会社の株主である場合は、IRM又は伊藤忠商事）が本資産運用会社の株主ではなくなった場合には、優先情報提供に関する契約は終了するものとされています。

（ウ）対価

JR東日本伊藤忠不動産開発及び本資産運用会社は、優先情報提供に関する契約に基づきJR東日本伊藤忠不動産開発（売却計画不動産を本不動産ファンドが保有している場合に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・マネージャーとします。）又は本資産運用会社が行う行為については、相手方に対し金銭的な対価を求めないことを、相互に確認しています。

（エ）契約の終了

JR東日本伊藤忠不動産開発又は本資産運用会社の一方について、以下の確約に反する事項が判明した場合には、その相手方は、書面で通知を行うことにより何らの催告も行うことなく、優先情報提供に関する契約を解除することができます。

ａ．自ら又はその役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。）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（エ）において総称して「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。

b．優先情報提供に関する契約の締結が、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ないこと。

３【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主の権利

投資主が投信法等及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は、次のとおりです。

① 投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第１項）。本投資口については、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投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加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、本投資口の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第228条、第140条）。但し、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称及び住所並びに保有する投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第151条第１項、第152条第１項）。

② 投資証券交付請求権

本投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（社債株式等振替法第227条第１項）。但し、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場合、又は本投資口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、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第２項）。

③ 金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第２項第１号、第137条第１項、第２項）。なお、分配金は金銭により分配するものとし、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、投資口の口数に応じて分配します（規約第35条第３項）。

④ 残余財産分配請求権

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（投信法第77条第２項第２号、第158条第２項）。但し、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第５条）。

⑤ 投資主総会における議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条）。

投資主はその有する投資口１口につき１個の議決権を有します（投信法第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は、原則とし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決議されますが（投信法第93条の２第１項、規約第11条第１項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、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、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決議されなければなりません（投信法第140条、第93条の２第２項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面による議決権の行使をすることも可能です（投信法第90条の２第２項）。その場合には、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なければなりません（投信法第92条第１項、規約第12条第１項）。

議決権は、代理人をもって行使することができますが（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項）、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主１人に限られます（規約第11条第２項）。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。）について賛成したものとみなされます（いわゆるみなし賛成制度）（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。

但し、上記のみなし賛成制度に関する規定は、以下の各事項に係る議案の決議には適用しません（規約第14条

第２項)。
ａ．執行役員、監督役員又は会計監査人の解任
ｂ．解散
ｃ．資産運用会社による資産運用委託契約の解約に対する承認
ｄ．投資法人による資産運用委託契約の解約
ｅ．規約の変更（但し、みなし賛成に関連する規定の制定又は改廃に限る。）

本投資法人が規約第９条第３項第一文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、本投資法人は、2019年７月末日及び以後隔年ごとの７月末日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、かかる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（投信法第77条の３第３項、会社法第124条第３項但書、規約第15条第１項）。また、本投資法人が規約第９条第３項第二文の規定に基づき投資主総会を招集する場合には、各決算期から３か月以内に開催される投資主総会については、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、かかる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（投信法第77条の３第３項、会社法第124条第３項但書、規約第15条第２項）。また、本投資法人は、必要があるときは、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は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従い予め公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（投信法第77条の３第２項、規約第15条第１項）。

⑥　その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができます（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項）。

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。但し、その事項が投資主総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項）。

また、発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます（投信法第94条第１項、会社法第305条第１項本文）。ただし、投資主がかかる請求をする場合において、当該投資主が提出しようとする議案の数が10を超えるときは、10を超える数に相当することとなる数の議案については、上記請求権は適用されません（投信法第94条第１項、会社法第305条第４項及び第５項）。

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第94条第１項、会社法第306条第１項）。

投資主は、（ア）招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、（イ）決議の内容が規約に違反するとき、又は（ウ）決議につき特別の利害関係を有する者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は、当該決議の日から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（投信法第94条第２項、会社法第831条）。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（投信法第94条第２項、会社法第830条）。

⑦　代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権等

６か月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができるほか（投信法第116条、第119条第３項、第204条第３項、会社法第847条第１項）、執行役員が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することができない損害が生ずるおそれがあるときは、当該執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます（投信法第109条第５項、会社法第360条第１項）。

執行役員及び監督役員並びに会計監査人は投資主総会の決議により解任することができますが（投信法第104条第１項）、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して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、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６か月前から引き続き有する投資主は、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）。

投資主は、本投資法人の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、当該併合をやめることを請求できます（投信法第81条の２第２項、会社法第182条の３）。

投資主は、新投資口の発行が法令又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できます（投信法第84条第１項、会社法第210条）。また、投資主は、新投資口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投資口の追加発行の無効確認の訴えを提起することができます（投信法第84条第２項、会社法第828条第１項第２号、第２項第２号）。

投資主は、本投資法人の合併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、一定の場合を除き、本投資法人に対し、当該合併をやめることを請求できます（投信法第150条、会社法第784条の２、第796条の２、第805条の２）。また、投資主は、本投資法人の合併がある場合で、その手続に瑕疵があったときは、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確認の訴えを提起することができます（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）。

⑧　新投資口発行の差止請求制度

投資主は、投資法人の新投資口の発行が法令若しくは定款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、当該投資法人に対して当該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（投信法第84条）。

⑨　帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第128条の３）。

⑩　少数投資主権等の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権等は、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（社債株式等振替法第228条、第154条第１項）。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、保管振替機関が個別投資主通知（保管振替機関が、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（社債株式等振替法第228条、第154条第３項、第４項）。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（社債株式等振替法第228条、第154条第２項、社債、株式等の振替に関する法律施行令（平成14年政令第362号。その後の改正を含みます。）第40条）。

（２）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

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、元利金の支払いを受けることができます。

②　投資法人債の譲渡

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（投信法第139条の７、会社法第687条）。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、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称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（投信法第139条の７、会社法第688条第２項）。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（投信法第139条の７、会社法第688条第３項）。

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振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第73条）。なお、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（社債株式等振替法第115条、第67条第１項）。但し、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、又は当該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（社債株式等振替法第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

（ア）投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（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に応じて議決権を行使することができます（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、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第２項、会社法第726条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第２項、会社法第734条）。

（イ）投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第２項、会社法第724条）。

ａ．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、決議に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（普通決議）。

ｂ．投資法人債権者集会の決議は、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をもって行われます（特別決議）。

（ウ）投資法人債総額（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保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、会議の目的た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なされない場合等には、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の招集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718条第３項）。

（エ）投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写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731条第３項）。

④　投資法人債管理者

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。但し、各投資法人債の金額が１億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の８）。

⑤　投資法人債管理補助者

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）。

（３）短期投資法人債権者の権利

短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

①　元金支払請求権

短期投資法人債権者は、短期投資法人債の要項に従い、元金の支払いを受けることができます。

②　短期投資法人債の譲渡

本投資法人が短期投資法人債について社債株式等振替法に基づく短期社債振替制度において振替機関が取り扱うことに同意した場合には、振替投資法人債権者は、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短期投資法人債の振替が行われることにより、当該短期投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第69条第１項第１号、第73条）。

③　短期投資法人債権者集会

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法第139条の10の適用を受けないことから、投資法人債権者集会は組織されません。

④　短期投資法人債管理者

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法第139条の８の適用を受けないことから、短期投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されません。

⑤　担保提供制限条項

短期投資法人債は投信法第139条の12の規定により、担保付社債信託法（明治38年法律第52号。その後の改正を含みます。）の規定に基づき担保を設定することができません。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社（Mitsui Fudosan Logistics REIT Management Co., Ltd.）

② 資本金の額

200百万円（本書の日付現在）

③ 事業の内容

（ア）金融商品取引法に基づく投資運用業
（イ）宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業
（ウ）宅地建物取引業法第50条の２第１項第１号に規定する取引一任代理等に係る業務
（エ）投資法人の設立企画人としての業務
（オ）投資法人のための資産の運用に係る業務
（カ）投資法人の機関の運営に関する業務
（キ）不動産の売買、賃貸及び管理、それらの仲介及び代理、並びにコンサルティング
（ク）プロパティ・マネジメント業務及びアセット・マネジメント業務
（ケ）前各号に関連又は付帯する一切の業務

④ 沿革

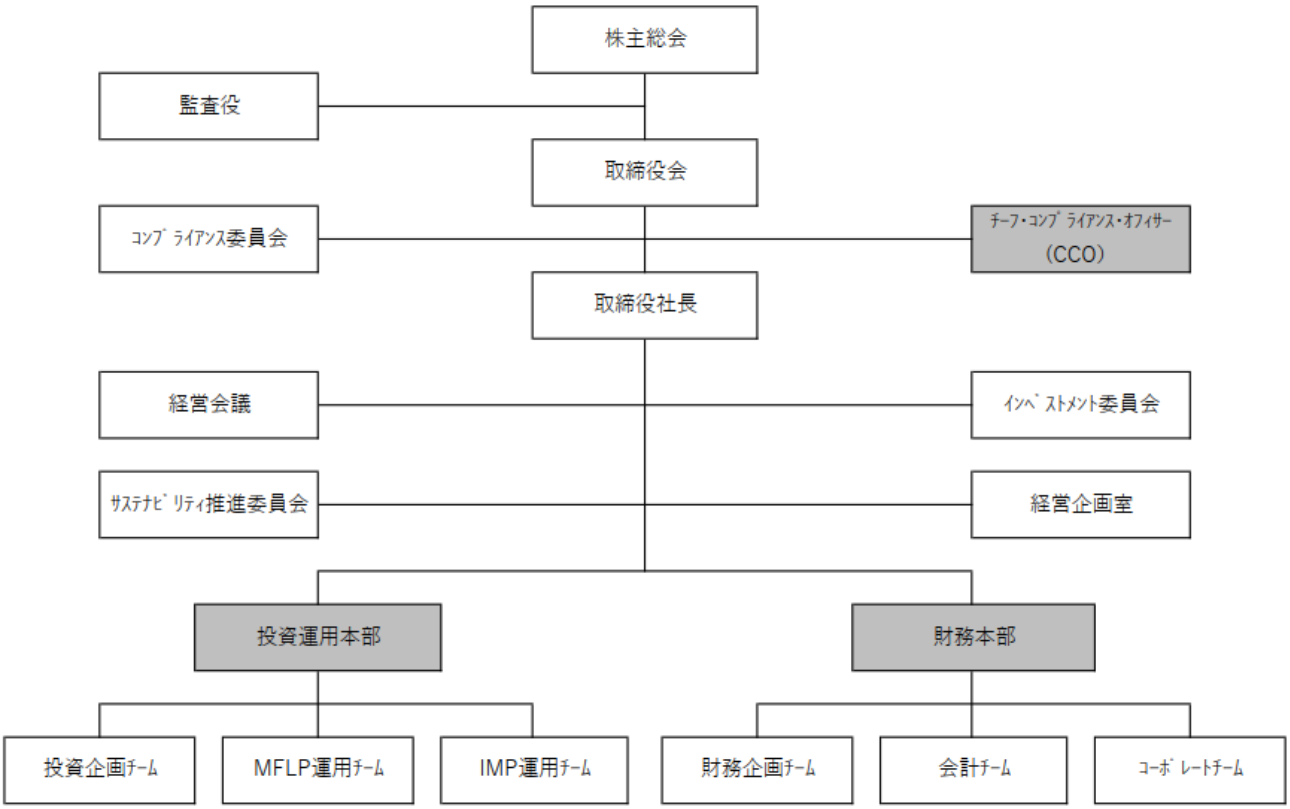
本資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された金融商品取引業者です。主な変遷は、以下のとおりです。

2015年８月24日	会社設立
2015年10月２日	宅地建物取引業免許取得
2015年12月10日	取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第99号）
2016年１月13日	金融商品取引法第29条に基づく金融商品取引業者としての登録（関東財務局長（金商）第2890号）
2024年11月１日	吸収分割により、伊藤忠リート・マネジメント株式会社から、同社がアドバンス・ロジスティクス投資法人から受託する物流施設等に係る資産運用に関する事業を承継

（２）【運用体制】

本資産運用会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。

① 組織



・網掛けの本部の長のうち投資運用本部長及びチーフ・コンプライアンス・オフィサーについては、宅地建物取引業法施行規則第19条の２第１項第３号及び金融商品取引業等に関する内閣府令第９条第２号イに定める重要な使用人として登録しています。網掛けの本部の長のうち財務本部長については、宅地建物取引業法施行規則第19条の２第１項第３号に定める重要な使用人として登録しています。投資運用本部長は、「不動産投資顧問業登録規程」及び「不動産投資顧問業登録規程の運用について」に規定する「判断業務統括者」として必要な知識（公認不動産コンサルティングマスター、ビル経営管理士、不動産証券化協会認定マスター、不動産鑑定士、不動産に係る業務に携わった経験のある弁護士又は公認会計士）及び経験（数十億円以上の不動産に関する投資、取引又は管理に係る判断の経験があり、これらの判断に係る業務に２年以上従事し、各業務について適切な判断を行ってきたと認められること）を有しています。

（ア）取締役会

本資産運用会社の経営戦略を含む経営の基本的重要事項についての意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として３か月に１回以上開催され、本資産運用会社の経営の意思決定機関として法定事項を決議するとともに、経営の基本方針並びに経営業務執行上の重要な事項を決定あるいは承認し、取締役の職務の遂行を監督します。

（イ）チーフ・コンプライアンス・オフィサー、経営企画室、投資運用本部（投資企画チーム、MFLP運用チーム及びIMP運用チーム）、財務本部（財務企画チーム、会計チーム及びコーポレートチーム）

本資産運用会社は、チーフ・コンプライアンス・オフィサー、経営企画室、投資運用本部（投資企画チーム、MFLP運用チーム及びIMP運用チーム（以下、MFLP運用チームとIMP運用チームを併せて「運用チーム」といいます。））及び財務本部（財務企画チーム、会計チーム及びコーポレートチーム）を設置しています。

チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス等に関する業務の統括を行います。

経営企画室は、経営に係る企画全般等に関する業務を行います。

投資運用本部（投資企画チーム）は、資産の取得及び売却等の業務を行います。投資運用本部（運用チーム）は、資産の賃貸等の業務を行います。財務本部（財務企画チーム）は、資金計画、財務方針等に係る項目の策定及び見直し並びに資金調達等の業務を行います。財務本部（会計チーム）は、資金管理事務等に関する業務を行います。財務本部（コーポレートチーム）は、投資主総会及び役員会の運営、情報開示全般に関する事項その他各種庶務業務等に関する業務を行います。

（ウ）コンプライアンス委員会、インベストメント委員会、経営会議及びサステナビリティ推進委員会

本資産運用会社は、運用資産の取得、売却等に係る投資判断に当たっての手続の法令及び社内規程の遵守のチェックを行うため、コンプライアンス委員会を開催しその決議を得ることとしています。また、本資産運用会社は、投資判断に際し、一定の事項についてはインベストメント委員会を開催し、その承認を得ることとしています。そして、本資産運用会社は、投資判断に際し、経営会議を開催しその決議を得ます。さらに、本資産運用会社は、サステナビリティに関する事項について、サステナビリティ推進委員会を開催して審議します。

詳細については、それぞれ、後記「③　投資運用の意思決定機構」及び「④　コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。

② 業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する本資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は、次のとおりです。

＜各組織が担当する業務の概略一覧表＞

海外不動産等に対する投資に関する業務についても、国内不動産に投資する場合と同じく、投資企画チーム、運用チーム、財務企画チーム等において、それぞれ分掌業務を行います。

組織	担当する業務
チーフ・コンプライアンス・オフィサー	１．本資産運用会社のコンプライアンス体制の確立に関する事項 ２．本資産運用会社の社内諸規程・規則等の制定及び改廃、並びにその遵守状況の監視監督・報告・改善 ３．本資産運用会社の業務全般についての法令・諸規則の遵守状況の監視監督・報告・改善 ４．本資産運用会社のコンプライアンス・マニュアル等の策定・見直しに関する事項 ５．コンプライアンス委員会の運営に関する事項 ６．本資産運用会社の内部監査方針の立案、計画の策定、及び実行に関する事項 ７．コンプライアンスに関する社員研修等の実施に関する事項 ８．紛争処理、訴訟行為、執行保全行為の管理に関する事項 ９．法人関係情報の管理に関する事項 10．本資産運用会社のリスク管理の統括に関する事項 11．本資産運用会社の広告審査に関する事項 12．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 13．前各号に付随する事項
経営企画室	１．本投資法人の経営方針（中長期の経営計画を含む。）の策定等経営に係る企画全般に関する事項 ２．本投資法人の資産運用に係る各種計画の横断的な調整及び進捗管理に関する事項 ３．前各号に付随する事項
投資運用本部 投資企画チーム	１．本投資法人の運用ガイドライン及び資産運用業協会の規則に定める資産管理計画書（以下併せて「運用ガイドライン等」といいます。）の投資方針（ポートフォリオ全般に関わる基本方針を含みます。また、運用チーム、財務企画チーム、会計チーム及びコーポレートチームの所管業務を除きます。）に関する事項 ２．運用資産の取得計画策定・実行に関する事項 ３．運用資産の売却計画策定・実行に関する事項 ４．物件又はマーケットの調査に関しての計画策定に関する事項 ５．経済全般の動向・不動産マーケットに関する調査実施・報告に関する事項 ６．運用資産の運用手法の研究開発に関する事項 ７．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 ８．前各号に付随する事項
投資運用本部 運用チーム（MFLP運用チーム・IMP運用チーム）	MFLP運用チームは主としてMFLP（三井不動産ロジスティクスパーク）物件に係る業務を行い、IMP運用チームは主としてIMP（アイミッションズパーク）物件に係る業務を行います。 １．運用ガイドライン等のうち、本投資法人が保有する運用資産の管理、賃貸、大規模修繕等に係る項目に関する事項 ２．運用資産の管理計画策定・実行の承認に関する事項 ３．運用資産の賃貸計画策定・実行に関する事項 ４．大規模修繕計画策定・実行に関する事項 ５．本投資法人の運用資産のテナントの与信管理及び運用資産のリスク管理に関する事項 ６．本投資法人の資産運用実績の分析及び評価に関する事項 ７．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 ８．前各号に付随する事項

組織	担当する業務
財務本部 財務企画チーム	１．運用ガイドライン等のうち、本投資法人の資金計画、財務方針等に係る項目に関する事項 ２．本投資法人のファイナンス計画策定に関する事項 ３．本投資法人の借入金調達計画策定・実行に関する事項 ４．投資法人債発行・償還計画策定に関する事項 ５．投資口等（新投資口予約権を含みます。以下同じです。）発行計画策定・投資口等発行に係る投資家対応に関する事項 ６．本投資法人による自己の投資口の取得計画等（その投資口の処分又は消却に係る計画を含みます。）策定に関する事項 ７．本投資法人のファイナンスストラクチャリング全般に関する事項 ８．本投資法人の分配計画策定に関する事項 ９．本投資法人の余剰資金の運用計画策定・実行に関する事項 10．本投資法人のインベスターリレーションズに関する事項 11．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 12．前各号に付随する事項
財務本部 会計チーム	１．運用ガイドライン等のうち、本投資法人の分配方針に係る項目に関する事項 ２．本投資法人の資金管理事務全般に関する事項 ３．本投資法人の経理の統括（予算策定を含みます。）に関する事項 ４．本資産運用会社の予算策定等経営企画全般の補佐に関する事項 ５．本資産運用会社の経理全般に関する事項 ６．本資産運用会社の配当政策の補佐に関する事項 ７．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 ８．前各号に付随する事項
財務本部 コーポレートチーム	１．運用ガイドライン等のうち、本投資法人の開示方針に係る項目に関する事項 ２．本投資法人の諸対応の支援に関する事項 ３．本投資法人の資産運用管理事務全般に関する事項 ４．本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務に関する事項 ５．本投資法人の情報開示全般に関する事項 ６．本資産運用会社の経営方針・予算策定等経営企画全般に関する事項 ７．本資産運用会社の株主総会・取締役会の運営に関する事項 ８．本資産運用会社の経営会議及びインベストメント委員会の運営に関する事項 ９．本資産運用会社の諸規程・規則等の制定改廃に関する事項 10．本資産運用会社の人事全般に関する事項 11．本資産運用会社の総務全般に関する事項 12．本資産運用会社の配当政策に関する事項 13．本資産運用会社の業務上の文書の管理及び保存に関する事項 14．本資産運用会社の印章の管理に関する事項 15．本資産運用会社のシステム情報機器の運用・保全・管理に関する事項 16．本資産運用会社の情報セキュリティに関する事項 17．本資産運用会社の広報に関する事項 18．本資産運用会社の行政機関及び業界諸団体等対応に関する事項 19．チーフ・コンプライアンス・オフィサーの業務の補佐に関する事項 20．本資産運用会社の問い合わせ、苦情・クレームの受付に関する事項 21．所管業務に関わる帳簿書類や報告書の作成及び管理に関する事項 22．前各号に付随する事項

③　投資運用の意思決定機構

（ア）経営会議

ａ．構成員

構成員は、取締役社長及びその他の常勤取締役とします。また、構成員以外に、チーフ・コンプライアンス・オフィサーの出席を必須とします（出席義務はありますが、議決権は有しません。）。但し、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが病気又は事故その他真にやむを得ない事由により一時的にその業務を遂行できず、かつその期間中に経営会議を開催することについて緊急その他正当な理由が認められる場合を除きます。

ｂ．議長

取締役社長

ｃ．開催時期・方法

取締役社長が必要と認める場合に、随時これを開催することができます。

ｄ．決議事項

（ⅰ）　本資産運用会社の経営に関する事項（取締役会への提出議案を含みます。）

（ⅱ）　本資産運用会社の個別業務執行に関する事項

(a)　多額の固定資産（１件１千万円以上５千万円未満の有形・無形固定資産（工事費等を含みます。））の取得

(b)　経営会議規程その他重要な規程等の制定、改廃（取締役会による制定、改廃が必要なものを除きます。）

(c)　少額の資金調達及び運用の実施（１件１千万円以上１億円未満）

(d)　重要な賃貸借（１件月額10万円以上４百万円未満又は年額150万円以上５千万円未満の賃貸借（リース契約を含みます。））

(e)　多額の出資（１件１百万円以上１千万円未満）

(f)　重要な契約（年間における最大出資額が１千万円以上１億円未満の契約）及びこれに伴う対外交渉

(g)　重要性のある財産の処分及び譲受け（１件１千万円以上５千万円未満の財産の処分及び譲受け）

(h)　多額の貸付（１件２百万円以上２千万円未満又は貸付残高が５百万円以上５千万円未満の貸付）

(i)　多額の寄付（１件10万円以上１百万円未満の寄付。但し、本資産運用会社経営に重要な影響を与えるものを除きます。）

(j)　少額の債務保証（１件２百万円以上２千万円未満の債務保証又は債務保証残高が５百万円以上５千万円未満の債務保証）

(k)　広告・宣伝に関する事項、広報活動方針（重要なものに限ります。）

(l)　リスク管理に関する計画の策定、修正等

（ⅲ）　本投資法人の資産運用に関する事項

(a)　投資運用に関する方針・計画の策定

(b)　運用資産の取得・売却（１件１億円以上）

(c)　運用資産の設備投資、修繕及び保全に関する事項（１件１千万円以上）

(d)　重要な契約（本投資法人が締結する資産運用委託契約、会計監査契約、資産保管業務委託契約、一般事務委託契約）の締結

(e)　経営計画（業績予想に関する決算見込みを含みます。）

(f)　利害関係者との取引（発注金額が１千万円未満の工事等の発注を除きます。）

(g)　借入金調達

(h)　投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行案の決定

(i)　投資口の発行案の決定

(j)　投資口の分割案の決定

(k)　計算書類（貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び個別注記表）、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の案の決定

(l)　修繕計画（設備投資、修繕及び保全を含みます。）、賃貸営業計画の立案

(m)　広告・宣伝に関する事項、広報活動方針　（重要なものに限ります。）

(n)　投資主総会に関する事項

（ⅳ）　その他経営会議に付議することが必要と認められる事項

e．決議方法

（ⅰ）　各構成員は、１人につき１個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても、議決権は各構成員につき１個とします。

（ⅱ）　経営会議は構成員の過半数の出席をもって成立するものとし、その出席した構成員の過半数の賛成をもって決議するものとします。

（ⅲ）　対象となる議案について特別の利害関係を有する構成員は、決議に加わることができないものとします。

（ⅳ）　上記（ⅱ）にかかわらず、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、議案における議事進行等の手続き及び審議内容について、法令違反等の問題があると判断した場合には、審議及び決議を中止し、当該議案を起案部署へ差し戻すことを命じることができるものとします。また、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、必要に応じてコンプライアンス上の観点から意見を述べることができるものとします。

（ⅴ）　議長は、経営会議における審議に必要と認めた場合は、議案に関係ある業務を担当する者、その他相当と認める者を経営会議に出席させ、その意見又は説明を求めることができます。但し、かかる者は、決議には参加できないものとします。

（ⅵ）　経営会議の構成員が欠席した場合には、議長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

f．取締役会への報告

取締役社長は、経営会議における審議及び決議を経て決定された議案及びその付随関連資料につき、必要に応じて取締役会に報告します。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に事後遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

（イ）インベストメント委員会

a．構成員

構成員は、取締役社長、投資運用本部長、及び、外部委員（スポンサー関連会社（本資産運用会社の株主並びに本資産運用会社の株主の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第８条第３項及び第５項に定義される子会社及び関連会社を意味します。）をいいます。以下同じです。）と利害関係のない不動産鑑定士とし、取締役会で選任されるものとします。以下、本（イ）において同じです。）とします。また、構成員以外に、チーフ・コンプライアンス・オフィサーの出席を必須とします（出席義務はありますが、議決権は有しません。）。但し、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが病気又は事故その他真にやむを得ない事由により一時的にその業務を遂行できず、かつその期間中にインベストメント委員会を開催することについて緊急その他正当な理由が認められる場合を除きます。

b．委員長

取締役社長

c．開催時期・方法

委員長が必要と判断したときに随時開催することができます。

d．決議事項

（ⅰ）本投資法人における運用ガイドライン及び資産管理計画書の投資方針の策定又は変更に関する事項

（ⅱ）不動産等及び不動産対応証券の取得又は譲渡の取引に関する事項（１件１億円以上）

（ⅲ）その他インベストメント委員会で審議することが必要と認められる事項

e．決議方法

（ⅰ）インベストメント委員会は、外部委員の出席及び議決権を有する構成員の３分の２以上の出席により成立し、対象となる議案について議決権を有する出席委員のうち外部委員の賛成及び出席者の３分の２以上の賛成により決議されるものとします。但し、利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に係る事項については、出席委員全員の賛成によるものとします。このように、外部委員は、単独で議案を否決できる権限を有しています。

（ⅱ）対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

（ⅲ）各委員は、１人につき１個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき１個とします。

（ⅳ）上記（ⅰ）にかかわらず、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、議案における議事進行等の手続き及び審議内容について、法令違反等の問題があると判断した場合には、審議及び決議を中止

し、当該議案を起案部署へ差し戻すことを命じることができるものとします。また、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、必要に応じてコンプライアンス上の観点から意見を述べることができるものとします。

（ｖ）委員長は、インベストメント委員会の構成員以外のオブザーバーをインベストメント委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

（vi）インベストメント委員会は、その審議の結果、起案書類について本投資法人における投資方針・計画、又は不動産等の評価を含め取引内容に関して問題が存在すると判断した場合には、当該議案を起案した部署（以下「起案部」といいます。）に対して当該起案書類の修正及び再提出又は廃案を指示します。修正及び再提出の指示を受けた起案書類については、修正後に再度、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会）による法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、資産運用業協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無に関する審査を受け、その承認を得た後に、インベストメント委員会による審査を受け、その承認を得なければならないものとします。

（vii）インベストメント委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

（viii）委員長は、インベストメント委員会の決議事項に関し、必要に応じて取締役会に報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

（ウ）サステナビリティ推進委員会

ａ．構成員及び委員長

構成員は、「サステナビリティ最高責任者」である取締役社長を委員長とし、「サステナビリティ執行責任者」である投資運用本部長及び財務本部長を常任委員とし、その他委員長が非常任委員として指名した者とします。

ｂ．議長

委員長である取締役社長

ｃ．開催時期・方法

開催回数は年４回以上とし、委員長が必要と判断したときは随時開催することができます。

ｄ．審議事項

（ｉ）本資産運用会社及び本投資法人のサステナビリティに関する方針、戦略及び体制

（ii）本資産運用会社及び本投資法人のサステナビリティに関する各種ポリシー及び目標

（iii）本資産運用会社及び本投資法人の環境団体等への加盟及び署名等

（iv）本資産運用会社及び本投資法人のサステナビリティに関する開示内容

（ｖ）本投資法人のESG債の発行をはじめとするESG/SDGsファイナンス等の実施

（vi）その他委員長が必要と判断する事項

ｅ．決議方法

（ｉ）サステナビリティ推進委員会は、構成員の３分の２の出席をもって成立するものとします。

（ii）チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、委員会に出席し意見を述べることができるものとします。

（iii）委員長は、必要に応じて、社内外の有識者又は専門家をオブザーバーとして招聘することができます。但し、かかる者は、決議には参加できないものとします。

（iv）各構成員は、１人につき１個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても、議決権は各構成員につき１個とします。

（ｖ）サステナビリティ推進委員会に付議された議案は、その審議を経て、出席した構成員の３分の２以上の賛成をもって決議するものとします。

（vi）対象となる議案について特別の利害関係を有する構成員は、決議に加わることができないものとします。

（vii）サステナビリティ推進委員会の構成員が欠席した場合には、議長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

（ⅷ）取締役社長は、サステナビリティ推進委員会における審議及び決議を経てサステナビリティ最高責任者である取締役社長により決定された議案及びその付随関連資料につき、必要に応じて取締役会に報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に事後遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

（エ）運用ガイドライン等の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用及び管理についての基本的な投資方針である運用ガイドライン及び資産管理計画書を定めることとしています。これらの運用ガイドライン等の決定及び変更については、コーポレートチーム（以下、本（エ）において「起案部」といいます。）が起案し、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題の有無について審査・承認し、（コンプライアンス委員会が招集された場合は、その審議・承認後）（インベストメント委員会が招集された場合は、その審議・決議後とします。）、経営会議における審議・決議をもって最終的に決定されます。

運用ガイドライン等の決定に関する具体的な流れは、以下のとおりです。

ａ．起案部による起案から経営会議への上程まで

まず、起案部が、各部の分掌事項について部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等を起案します。

（ｉ）運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分）

起案部は、当該運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分）及びそれに付随関連する資料をチーフ・コンプライアンス・オフィサーに提出し、当該運用ガイドライン等の案に関する法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが当該運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分）について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、チーフ・コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。チーフ・コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会とします。）は、当該運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分）に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を起案部に連絡します。

次に、運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分）及びそれに付随関連する資料はインベストメント委員会において審議され、その承認を得なければなりません。インベストメント委員会は、当該運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分）に問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を財務本部長に連絡します。

財務本部長は、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会とします。）の承認及びインベストメント委員会の承認を受けた当該運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分）を経営会議に上程します。

なお、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会とします。）が当該運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分）について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案部に対して当該運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分）の修正及び再提出又は廃案を指示します。修正及び再提出の指示を受けた運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分）については、修正後に再度、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会とします。）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、インベストメント委員会の審議に付することができないものとします。また、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会とします。）から廃案の指示を受けた運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分）は、インベストメント委員会に付議することができないものとします。

加えて、インベストメント委員会は、その審議の結果、当該運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分）について本投資法人における投資方針・計画、又は不動産等の評価を含め取引内容に関して問題が存在すると判断した場合には、起案部に対して当該運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分）の修正及び再提出又は廃案を指示します。修正及び再提出の指示を受けた運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分）については、修正後に再度、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会とします

す。）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後に、インベストメント委員会による審査を受け、その承認を得た後でなければ、財務本部長は、経営会議に上程することができないものとします。また、インベストメント委員会から廃案の指示を受けた運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分）は、経営会議に上程することができないものとします。

但し、運用ガイドラインの案（投資方針に係る部分）の当初の策定にあたっては、本投資法人のための資産の運用及び管理の開始前までに、本投資法人の規約及び保有資産を踏まえて、制定した運用ガイドラインの案を精査し、実態にあわせたより実務的なものに見直すことを前提に、以下の（ⅱ）の手続きに従うものとします。

（ⅱ）運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分以外）

起案部は、運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分以外）及びそれに付随関連する資料をチーフ・コンプライアンス・オフィサーに提出し、当該運用ガイドライン等の案に関する法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。また、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが当該運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分以外）について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、チーフ・コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。チーフ・コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会とします。）は、当該運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分以外）に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を起案部に連絡します。

財務本部長は、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会とします。）の承認を受けた当該運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分以外）を経営会議に上程します。

なお、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会とします。）が当該運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分以外）について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案部に対して当該運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分以外）の修正及び再提出又は廃案を指示します。修正及び再提出の指示を受けた運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分以外）については、修正後に再度、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会とします。）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、経営会議の審議に付することができないものとします。また、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会とします。）から廃案の指示を受けた運用ガイドライン等の案（投資方針に係る部分以外）は、経営会議に付議することができないものとします。

ｂ．経営会議における審議及び決議

経営会議は、財務本部長により上程された運用ガイドライン等の案について、本投資法人の規約との整合性、その時の不動産市場の動向及び本投資法人のポートフォリオの内容等、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、運用ガイドライン等の案の内容を検討し、その採否につき決議します。但し、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、議事進行等の手続き及び審議内容に法令違反等の問題があると判断した場合には、経営会議の審議・決議を中止し、当該議案を起案部署へ差し戻すことを命じることができます。

なお、経営会議の承認が得られない場合は、経営会議は財務本部長に問題点等を指摘し、運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。

運用ガイドライン等の案は、当該経営会議の決議をもって本資産運用会社で決定されたこととなります。

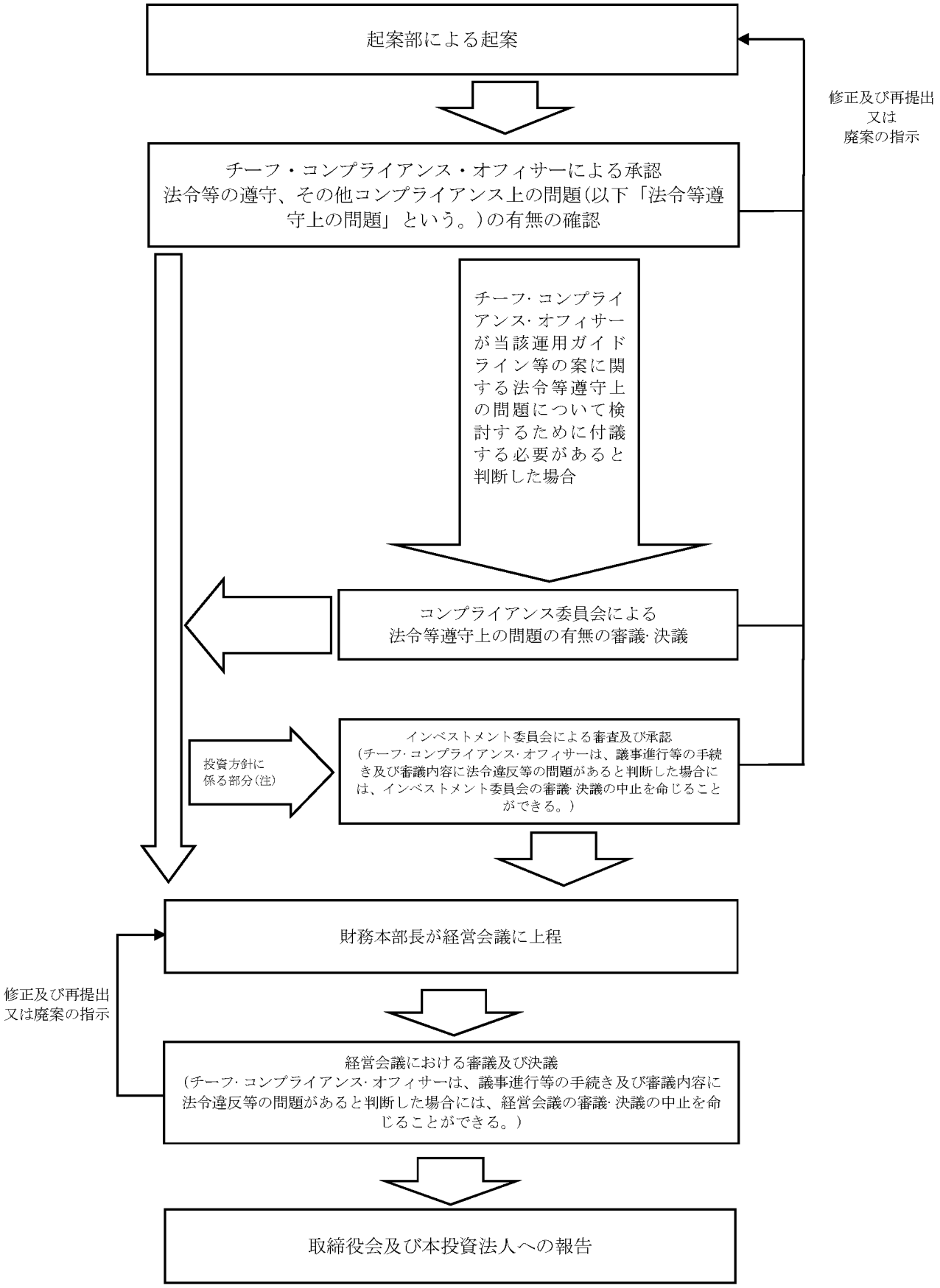
起案部は、かかる決定された運用ガイドライン等に基づき、後記（オ）ないし（ク）のとおり、具体的な運用を行います。

ｃ．取締役会及び本投資法人への報告

取締役社長は、経営会議における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料につき、必要に応じて取締役会に報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に事後遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。また、本資産運用会社は、経営会議における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を必要に応じて本投資法人へ報告するものとします。

運用ガイドライン等に関する意思決定フローの概要は、次のとおりです。

運用ガイドライン等に関する意思決定フロー



(注)運用ガイドラインの案(投資方針に係る部)の当初の策定は除く。

（オ）運用資産の取得を行う社内組織に関する事項

運用資産の取得に関する具体的な流れは、以下のとおりです。

ａ．投資企画チームによる取得候補の選定、取得計画案の起案から経営会議への上程まで

（ｉ）投資企画チームによる物件デュー・ディリジェンス

投資企画チームは、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する不動産の詳細な物件デュー・ディリジェンス（鑑定価格調査の他、必要に応じて建物診断調査、土壌汚染調査、地震リスク調査、法務調査等を含みます。）を行うものとし、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を起案します。

物件デュー・ディリジェンス実施に際しては、下記項目に従い、適切に実施するものとします。

（ａ）ER（エンジニアリング・レポート）の取得に際しては、下記の点に留意して行うこととします。

①　公正性及び第三者性を確保するため、別途客観的な選定基準を定める「外部委託・評価基準（Ｉ．２.（１）デュー・ディリジェンス及びエンジニアリング・レポートの発注方針及び(２）デュー・ディリジェンス及びエンジニアリング・レポートの委託・評価基準）」に従ってERを取得するものとします。

②　適切な情報提供を行い、投資判断に資するため「ER取得プロセスチェックシート」に基づき、情報等の提供状況等の管理及びその反映状況の検証を行っていくものとします。

③　その他下記の点に留意するものとします。

ア．土壌汚染や有害物質の調査においては、必要な調査が行われているか。また、その調査結果と判断のプロセスが明確であり、客観的な根拠により担保されているか。

イ．建物の個別の部位の各種修繕・更新費用等の見積りにおいて、修繕項目とその内容についていかなる根拠に基づいて算定されているか。

ウ．対象物件の遵法性の検証にあたり、法律のみならず地区計画等の条例等まで検証されているか。

（ｂ）鑑定評価の取得に際しては、下記の点に留意して行うこととします。

①　公正性及び第三者性を確保するため、別途客観的な選定基準を定める「外部委託・評価基準（Ｉ．１．（１）不動産鑑定発注方針及び(２）鑑定業者の委託・評価基準）」に従って鑑定評価を取得するものとします。

②　適切な情報提供を行い、投資判断に資するため「鑑定評価取得プロセスチェックシート」に基づき、情報等の提供状況等の管理及びその反映状況の検証を行っていくものとします。

③　その他下記の点に留意するものとします。

ア．各種修繕・更新費用等の見積りについて、ER又はその他の根拠により適切に調査し、不動産の評価額に反映させること。

イ．上記のほかERの考え方が考慮・反映されたものであること。また反映していない事項については、その理由及び根拠が明示されていること。

ウ．Discounted Cash Flow法（以下「DCF法」といいます。）の適用にあたっては、下記項目に関する確認を行い、確認記録を残すこと。

ｉ)適用数値（特に将来予測に基づくもの）の妥当性及び判断の根拠

ⅱ)シナリオ全体の妥当性及び判断の根拠

ⅲ)DCF法の適用結果と他の方法・手法の適用結果の比較衡量

エ．DCF法を採用する場合においては、将来収支及び稼動率等については、客観的なデータに基づき見積もった上で、妥当性を検証すること。更に、前提条件となるディスカウント・レートやターミナル・レートの見積りも同様に、その水準の妥当性を検証すること。

オ．不動産そのものの流動性及び不動産の生み出すキャッシュフローに影響を与える可能性のある項目について必要な調査が行われているか。

（ｃ）取得・売却価格の算定の際、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえ、ER及び鑑定評価書の記載内容等を参照し、適宜活用することとします。これらの記載内容を活用しない場合、採用した数値等の妥当性を検証し、その根拠を記録保存することとします。

（ⅱ）チーフ・コンプライアンス・オフィサー等による承認

投資企画チームは、当該取得計画案及びこれらに付随関連する資料をチーフ・コンプライアンス・オフィサーに提出し、法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりませ

ん。また、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが当該取得計画案について法令等遵守上の問題について検討するためにコンプライアンス委員会に付議する必要があると判断した場合には、チーフ・コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議します。なお、上記にかかわらず、当該取得計画案に係る取引が本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に該当する場合には、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは必ずコンプライアンス委員会を招集し、コンプライアンス委員会において法令等遵守上の問題の有無を審議しなければならないものとします。

チーフ・コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会とします。）は当該取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認し、その旨を起案した投資企画チームに連絡します。

投資運用本部長は、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会とします。）の承認を受けた当該取得計画案をインベストメント委員会に上程します。

なお、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会とします。）が当該取得計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、投資企画チームに対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会とします。）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、インベストメント委員会に上程することができないものとします。また、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会とします。）から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、インベストメント委員会に上程することができないものとします。

（ⅲ）インベストメント委員会による承認

投資運用本部長は、チーフ・コンプライアンス・オフィサー等による承認を受けた当該取得計画案及びこれらに付随関連する資料をインベストメント委員会に提出し、審議を受け、その承認を得なければなりません。

インベストメント委員会は当該取得計画案に問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認し、その旨を起案した投資企画チームに連絡します。

投資運用本部長は、インベストメント委員会の承認を受けた当該取得計画案を経営会議に上程します。但し、後記（ⅳ）に該当する場合は、投資法人役員会に上程します。

なお、インベストメント委員会が、その審議の結果、当該取得計画案について本投資法人における投資方針・計画、又は不動産等の評価を含め取引内容に関して問題が存在すると判断した場合には、投資企画チームに対して当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案を指示します。修正及び再提出の指示を受けた取得計画案については、修正後に再度、チーフ・コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス委員会を招集した場合はコンプライアンス委員会とします。）による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後に、インベストメント委員会による審査を受け、その承認を得なければならないものとします。

（ⅳ）投資法人役員会による承認

当該取得計画案が本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との間における投信法に基づき本投資法人の役員会承認を要する取引に該当する場合は、本資産運用会社は、上記（ⅲ）のインベストメント委員会による審議及び承認を経た後、本投資法人役員会の事前承認を得るものとします（但し、当該取引が、投信法第193条第１項第１号から第４号までに掲げる取引に該当しない場合、又は当該取引に該当するものの投信法施行規則第245条の２に定める軽微な取引に該当する場合には、本投資法人役員会の承認を得ることを要せず、経営会議に上程します）。なお、本投資法人役員会が当該取得計画案を承認せず、本資産運用会社に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示した場合、投資企画チームは、内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、チーフ・コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査・承認を受け、更に、コンプライアンス委員会及びインベストメント委員会の承認を得た後でなければ、本資産運用会社は本投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会から起案の中止の指示を受けた取得計画案は、廃案にするものとします。

ｂ．経営会議における審議及び決議

上記ａ．の手続が完了した後、経営会議では、当該運用資産が本投資法人の運用ガイドライン等に適合していることを確認するとともに、物件デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格及び取得条件であるか等の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います。但し、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、議案における議事進行等の手続き及び審議内容について、法令違反等の問題があると判断した場合には、審議及び決議を中止し、当該議案を起案部署へ差し戻すことを命じることができるものとします。なお、経営会議の承認が得られない場合は、経営会議は投資運用本部長に問題点等を指摘し、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

当該経営会議の決議をもって、当該取得計画が本資産運用会社で決定されたこととなります。

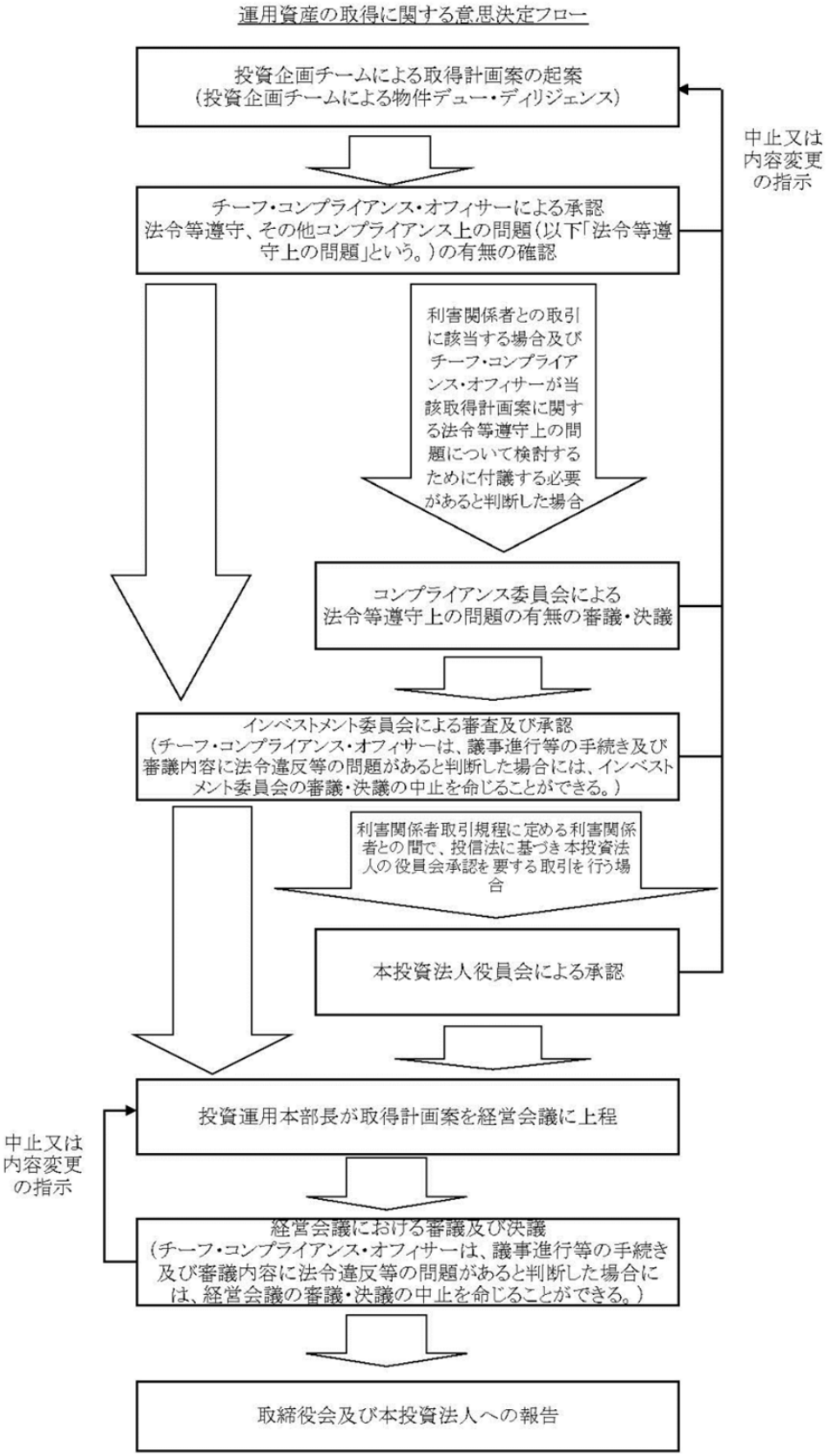
ｃ．取得計画の実行

当該取得計画が経営会議における審議及び決議を経て決定された場合、当該取得計画の内容に従って、投資企画チームは、当該運用資産の取得業務を行います。

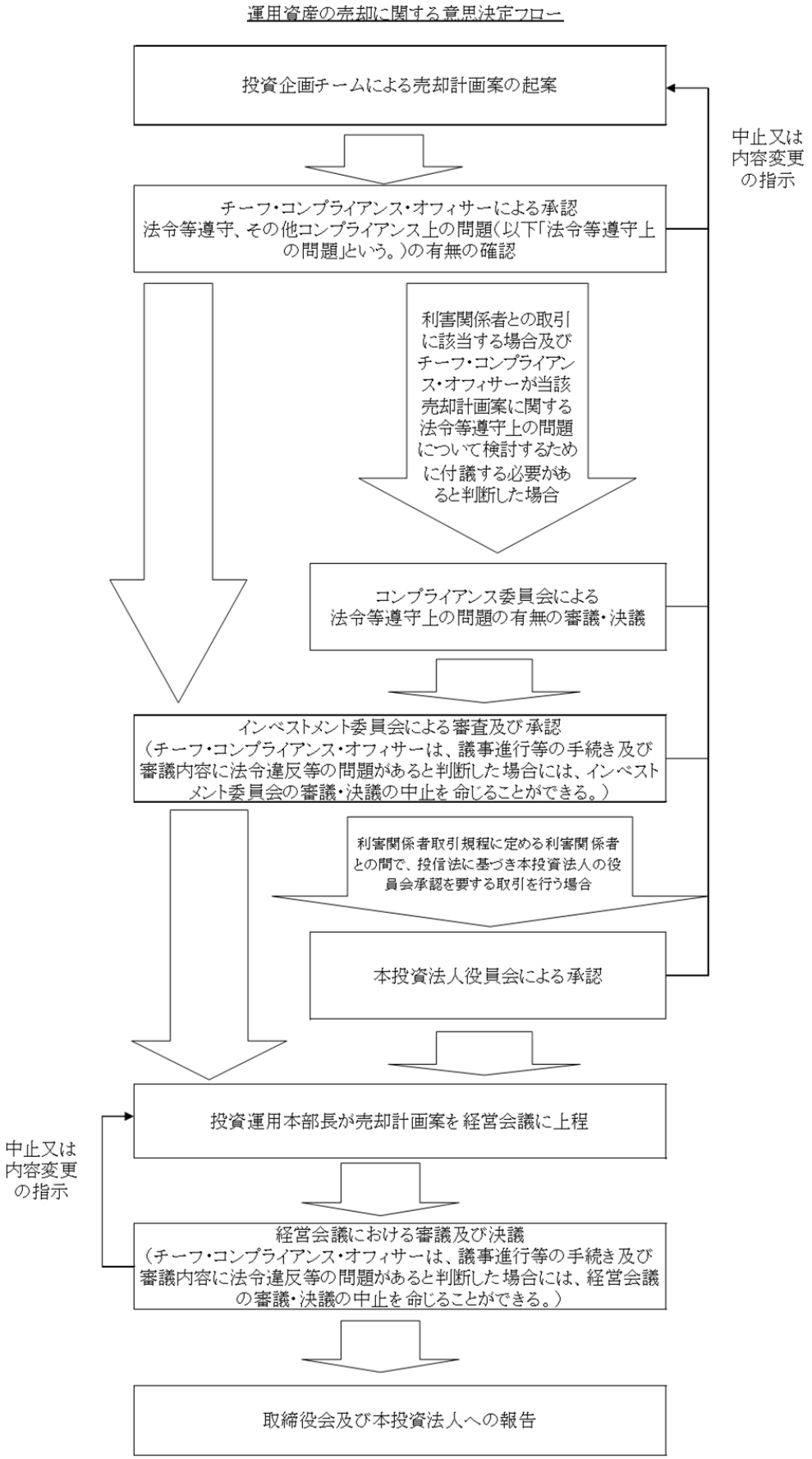
ｄ．取締役会及び本投資法人への報告

取締役社長は、経営会議における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料につき、必要に応じて取締役会に報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に事後遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。また、本資産運用会社は、経営会議における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を必要に応じて本投資法人役員会へ報告するものとします。

運用資産の取得に関する意思決定フローの概要は、次のとおりです。



運用資産の売却に関する意思決定フローの概要は、次のとおりです。



（カ）運用資産の賃貸及び管理に関する運営体制

運用資産の賃貸及び管理（賃貸及び管理については年度資産管理計画に規定されていない場合で、かつ本投資法人（本投資法人が不動産を保有する場合）又は本投資法人の保有する信託受益権に係る受託者が新たなプロパティ・マネジメント業務委託契約、マスターリース契約又は大規模修繕（費用が１億円以上のものをいうものとします。）に係る請負契約を締結する場合及び利害関係者との取引に該当する場合とします。）に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制（但し、物件デュー・ディリジェンスの作業並びにインベストメント委員会における審議及び決議を除きます。）で実行されます。なお、運用資産の賃貸及び管理に関する業務についての起案部は、運用チームとなります。

プロパティ・マネジメント業務は、以下の方針に従って委託するものとします。

ａ．プロパティ・マネジメント業務の発注方針

個別物件のキャッシュフローの中長期的な極大化を目指すべく、以下の方針を当該個別物件の管理会社（以下「プロパティ・マネジメント会社」といいます。）と共有し、テナントの満足度の向上による収入の維持改善と経費の削減を目指すものとします。

（ⅰ）既存テナントとの信頼関係強化に努め、契約の継続と賃料水準の維持改善に努めること

（ⅱ）新規テナントリーシングにおいては、市場動向の掌握に基づくテナント営業を行い、賃料発生期間と賃料水準の最大化に努めること

（ⅲ）管理費用や工事費用の支出にあたっては、費用対効果を考慮した効率的管理運営を行い利益の最大化に努めること

（ⅳ）サステナブル調達ポリシーに準じ、バリューチェーン全体におけるESG（環境・社会・ガバナンス）配慮の取組みを推進すること

なお、上記の方針を踏まえ、伊藤忠商事等が開発するIMP以外の物件に係るプロパティ・マネジメント会社に対する業務委託に際しては、以下の事由を十分に斟酌し、原則として三井不動産に委託するものとします。

（ⅰ）本投資法人は、三井不動産が開発した物件を重点的に取得する投資戦略とするため、かかる物件を本投資法人が取得する時点においては、三井不動産によるテナントリーシング後、三井不動産がプロパティ・マネジメント業務を行っており、既に既存テナントとの信頼関係を構築していること
また、三井不動産が開発した物件か否かにかかわらず、三井不動産が運営管理するオフィスビル、商業施設及び物流施設におけるテナント数千社との長期安定的な信頼関係及びこれらのテナントとの信頼関係の強化のためノウハウをもって、本投資法人の既存テナントとの信頼関係の強化、併せて契約の継続と賃料水準の維持改善にも活用できるとの相当の蓋然性が認められること

（ⅱ）（ⅰ）と同様に、三井不動産が運営管理するオフィスビル、商業施設及び物流施設におけるテナント数千社との長期安定的な取引実績をもって、本投資法人におけるリーシングにおいて、新規テナント営業及び賃料発生期間と賃料水準の最大化に活用できるとの相当の蓋然性が認められること

（ⅲ）三井不動産が管理するオフィスビル、商業施設及び物流施設における数百棟の管理実績により培われた知見及びノウハウをもって、本投資法人における管理費用や工事費用の支出にあたって、費用対効果を考慮した効率的管理運営を行い利益の最大化に活用できるとの相当の蓋然性が認められること

これに加え、IMPに係るプロパティ・マネジメント会社に対する業務委託に際しては、以下の事由を十分に斟酌し、原則として伊藤忠アーバンコミュニティに委託する（但し、必要に応じて、プロパティ・マネジメント業務のうちリーシングに関する業務を三井不動産に委託する）ものとします。

（ⅰ）本投資法人は、伊藤忠商事等が開発したIMPも取得する投資戦略とするが、かかる物件を本投資法人が取得する時点においては、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行っており、既に既存テナントとの信頼関係を構築していること
また、伊藤忠アーバンコミュニティの不動産管理に係る知見及びノウハウをもって、本投資法人の既存テナントとの信頼関係の強化、あわせて契約の継続と賃料水準の維持改善にも活用できるとの相当の蓋然性が認められること

（ⅱ）（ⅰ）と同様に、伊藤忠アーバンコミュニティの不動産管理に係る知見及びノウハウをもって、本投資法人におけるリーシングにおいて、新規テナント営業及び賃料発生期間と賃料水準の最大化に活用できるとの相当の蓋然性が認められること

（ⅲ）伊藤忠アーバンコミュニティの知見及びノウハウをもって、本投資法人における管理費用や工事費用の支出にあたって、費用対効果を考慮した効率的管理運営を行い利益の最大化に活用できるとの相当の蓋然性が認められること

また、三井不動産又は伊藤忠アーバンコミュニティにプロパティ・マネジメント業務を委託することは、いずれも「利害関係者取引規程」に定める利害関係者取引に該当することに鑑み、本投資法人は、原則として、三井不動産（IMPに関しては伊藤忠アーバンコミュニティ）にプロパティ・マネジメント業務を委託し、三井不動産グループ及び伊藤忠グループが備えているテナントリレーション、リーシング力及び施設管理ノウハウを含めて積極的に活用することを、投資口発行時のみならず、ホームページ及び日常のＩＲ等を通じて継続的に広く投資家に開示する方針とします。

ｂ．プロパティ・マネジメント会社の委託・評価基準

前記ａ．に記載のとおり、プロパティ・マネジメント会社に対する業務委託に際しては、原則として三井不動産又は伊藤忠アーバンコミュニティに委託するものとしますが、その他の会社に委託する場合にも後記の項目に掲げる内容を総合的に考慮し、適切な委託先を選定します。但し、業務委託を受けるプロパティ・マネジメント会社が「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当する場合は、後記の要件に加えて「利害関係者取引規程」に定める基準及び手続が充足された場合にのみ、当該者に対する業務委託を行うものとします。

（ⅰ）業歴

(a)プロパティ・マネジメント業務の相応な実績がある、又は、当該個別物件のプロパティ・マネジメント業務をこれまで担っており当該物件の状況や特性について習熟している等の理由により、業務が適切に遂行される能力があると認められること

（ⅱ）財務体質

(a)信用調査の結果、財務状況等に問題がなく、業務の継続的な遂行が確実であると認められること

（ⅲ）組織体制

(a)社内規程（業務、コンプライアンスなど）の整備状況

(b)従業員数

(c)コンプライアンス体制、業務監査体制の整備状況

(d)対象となる運用資産における実績、運用計画に沿った業務遂行の実現性及び運用の継続性

(e)利益相反回避体制の整備状況（複数社から見積を取得するなど利益相反回避の対応体制が整備されていること）

(f)賃貸管理、建物管理、工事監理等に関する有資格者数

(g)プロパティ・マネジメント業務に関する適切なシステム化が整備されていること

（ⅳ）当該物件所在地域の不動産市場に関する知識・経験

(a)当該エリアでのプロパティ・マネジメント業務実績を有し、当該エリア内の市場賃料、需給動向等の情報を有していること

（ⅴ）当該物件に関する精通度合い及びテナントとの関係

(a)当該物件の受託期間

(b)テナントとのトラブルの有無

（ⅵ）新規テナントの募集能力

(a)当該物件の用途及び所在地域において、新規テナント募集実績があり、かつ安定的な新規テナント募集活動が期待できること

（ⅶ）当該物件に関するレポーティング能力

(a)ビジネスプラン及び月次レポートの作成能力があること

（ⅷ）報酬及び手数料水準

(a)報酬水準が、その業務遂行能力、市場水準等を勘案した上で妥当なものであること

（ⅸ）社会的属性

(a)直近の３年間に、重大な法令違反、不祥事等の発生した事実のないこと。その他法令等の遵守体制に問題がないこと

(b)反社会的勢力に属していない、関係を有していないこと

（ⅹ）サステナビリティに関する取組み状況

(a)サステナブル調達ポリシーに準じている、又は同程度のサステナビリティに関する取組みを実施又は実施に向けて検討していること

ｃ．プロパティ・マネジメント業務委託契約の更新評価基準

プロパティ・マネジメント業務委託契約の更新に当たっては、上記の委託評価基準に加え、後記項目の内容を考慮し、総合的に判断します。

（ⅰ）委託期間中にプロパティ・マネジメント業務委託契約の重大な違反がないこと

（ⅱ）委託期間中に重要な事項についての報告、金銭に関する精算業務に不適切な事実がないこと

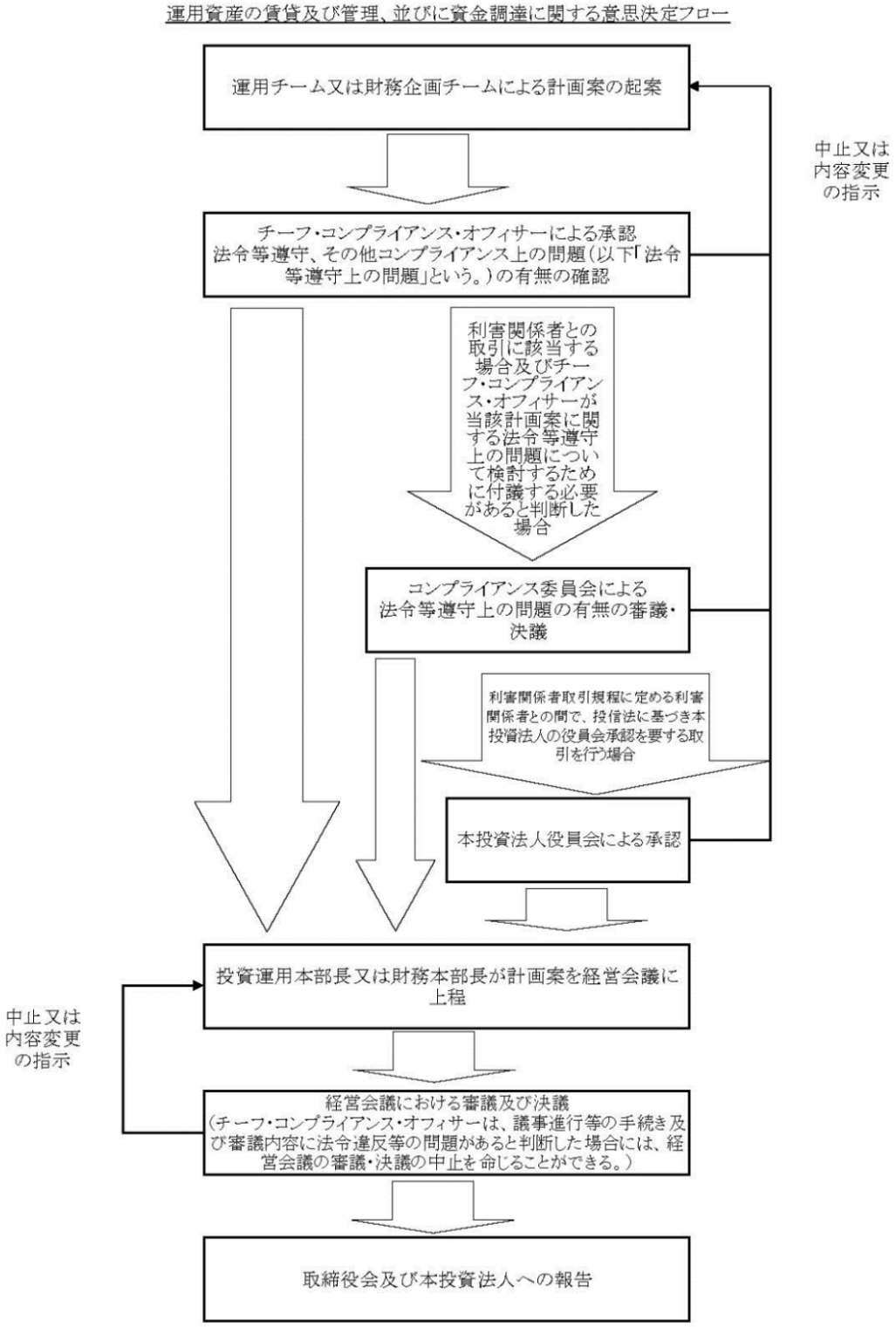
（ⅲ）業務が適切に遂行される体制・能力があると認められること

なお、契約更新時に限らず、委託者は、業務受託者たるプロパティ・マネジメント会社の業務の品質を定期的にチェックします。

（キ）資金調達に関する運営体制

資金調達に関する業務についても、運用資産の賃貸及び管理と同様の運営体制で実行されます。なお、資金調達に関する業務についての起案部は、財務企画チームとなります。

運用資産の賃貸及び管理、並びに資金調達に関する意思決定フローの概要は、次のとおりです。



（ク）海外不動産等に対する投資に関する運営体制

ａ．海外不動産等の投資対象地域

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用として、海外不動産等に対する投資を行うことがあります。本資産運用会社が海外不動産等の投資対象地域を決定するにあたっては、本投資法人の投資方針等との整合性や投資対象地域の不動産市場の成長性及び安定性等の市況を考慮することはもとより、資産運用業協会の制定する「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」を踏まえ、次の点も総合的に考慮した上で、投資対象地域を選定します。

（ⅰ）不動産等の使用、収益、処分に係る権利を適正に確保するための法制等が整備されていること

（ⅱ）不動産等に係る権利の内容について第三者に対抗することができるための登記制度等の制度が整備されていること

（ⅲ）不動産等に係る取引契約を適正に締結・履行するための法制等が整備されていること

（ⅳ）取引に使用する通貨について、為替相場が適正に公表され、必要に応じて遅滞なく邦貨に転換できること

（ⅴ）資金決済、送金等が適正に行える環境が備わっていること

（ⅵ）裁判等の紛争処理制度が整備されていること

なお、このような観点から検討を行った結果、本資産運用会社が行う海外不動産等の投資対象地域は、当面の間、シンガポール、マレーシア、タイ、台湾、中国等のアジア地域を中心に、中長期的に安定した経済基盤や、人口増加による経済成長が見込める地域とします。

ｂ．海外不動産等に対する投資に係る本資産運用会社の社内体制整備

本資産運用会社は、海外不動産等に対する投資に係る各種業務について、国内不動産への投資に係る業務分掌と同様に、投資企画チーム、運用チーム、財務企画チーム等において各分掌業務を行います。すなわち、海外不動産等の取得及び売却等に関する各種業務については投資企画チームにおいて、海外不動産等の管理、賃貸及び大規模修繕等に関する各種業務については運用チームにおいて、海外不動産等の取得等に係る資金計画及び借入金調達等に関する各種業務については財務企画チームにおいて、海外不動産等や現地国・地域に係る情報開示に関する各種業務については財務企画チーム及びコーポレートチームにおいて、海外不動産等や現地国・地域に係る法令等遵守に関する業務についてはチーフ・コンプライアンス・オフィサーにおいて主として行うものとします。なお、海外不動産等に対する投資に関する各チーム等の担当業務の詳細については、前記「②　業務分掌体制」の＜各組織が担当する業務の概略一覧表＞に記載のとおりです。

本資産運用会社は、海外不動産等に対する投資に係る業務の適正な遂行のため、投資対象地域における不動産関連法制・税制等や投資対象の候補となる物件の状況などについて必要となる一定の知識を有する者を、海外不動産担当者として必要に応じて配置するものとします。

本資産運用会社は、時差や言語の違いにかかわらず、現地国・地域からの海外不動産等に係る適時適切な情報の取得や取得した情報の内容に応じた適時適切な対応・対策を行うことができるよう、海外不動産等に係る情報管理体制として、現地国・地域におけるプロパティ・マネジメント会社等との間の平時・有事における緊密な連絡体制を構築するものとし、また当該現地国・地域におけるプロパティ・マネジメント会社等との業務連絡の記録等を適切に保管するものとします。また、本資産運用会社は、本投資法人が投資を行った海外不動産等や本投資法人の投資対象地域とした現地国・地域に係る情報を、投資家に対して適時適切に開示するものとします。

ｃ．海外不動産等の取得等に係る業務運営体制

（ⅰ）スポンサーサポート

海外不動産等の取得にあたっては、原則として、スポンサーである三井不動産グループ（海外現地法人等を含みます。）が、取得、開発、管理運営等に関与し、投資判断や管理運営を行う上で十分なサポートが受けられる海外不動産等を投資対象とします。具体的な取得に際しては、本資産運用会社と三井不動産グループとの間で、当該投資対象地域の不動産投資に関する各種サポートに関する覚書を締結する予定です。

（ⅱ）海外不動産等の取得、譲渡、賃貸及び管理を行う社内組織に関する事項

海外不動産等の取得に関する社内の意思決定フローは、前記「（オ）運用資産の取得を行う社内組織に関する事項」に記載のとおり、国内不動産の取得と同様のプロセスで行われます。また、海外不動産等の売却その他の処分、賃貸及び管理に関する意思決定フロー並びに資金調達に関する業務についても、前記（カ）ないし（ク）に記載のとおり、国内不動産の場合と同様のプロセスで行われます。

（ⅲ）海外不動産等の取得に係るデュー・ディリジェンス体制

海外不動産等の取得にあたっては、取得しようとする海外不動産等について、原則として、国内の不動産を取得する場合と同程度の調査を行うとともに、現地国・地域や物件の情報を適切に入手するための措置を講じるものとします。具体的には、投資対象候補となった海外不動産等の収益性や成長性等の経済的調査を本資産運用会社自ら又は信頼できる業者に委託して行うほか、(a)不動産鑑定評価書による鑑定評価額の調査、(b)エンジニアリング・レポート等による不動産等の状況調査、(c)法務デュー・ディリジェンスによる不動産等の権利関係等の法的調査を、それぞれの専門家に委託して行います。

なお、前記(a)の不動産鑑定評価書の入手にあたっては、まず、取引相手方及び本資産運用会社からの第三者性が確保でき、かつ鑑定実績から信頼性の確保ができる不動産鑑定業者を選定します。そして、当該業者の不動産鑑定士は、投資対象地域において専門職業家として認定又は公認された資格・称号を有する不動産鑑定人（以下「現地鑑定人」といいます。）を選任し、国土交通省の定める「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」（2008年１月25日策定）に従って、現地鑑定補助方式（現地鑑定人に、鑑定評価を行うために必要となる基礎資料等の収集・提供その他の不動産鑑定士が行う鑑定評価の補助作業に係る役務の提供を受けて鑑定評価を行う方式）又は現地鑑定検証方式（現地鑑定人に鑑定評価の報告を依頼し、現地鑑定人が行った鑑定評価を不動産鑑定士が検証することにより鑑定評価を行う方式）により鑑定評価を行います。本資産運用会社は、現地鑑定補助方式によって作成された鑑定評価報告書又は現地鑑定検証方式によって作成された鑑定評価検証報告書及び現地鑑定人が作成した現地鑑定報告書により構成される不動産鑑定評価書を取得することにより、海外不動産等の鑑定評価額を調査するものとします。

また、前記(b)のエンジニアリング・レポート等の入手にあたっては、取引相手方及び本資産運用会社からの第三者性が確保でき、かつ業務実績から信頼性の確保ができる業者を選定します。当該業者が投資対象地域の法制等に照らして海外不動産等の土地や建物の状況等に関する実地調査を行い、エンジニアリング・レポート等を作成し、本資産運用会社は、当該投資対象地域の業者が作成したエンジニアリング・レポート等を取得することにより、海外不動産等の土地建物に関する状況調査を行うものとします。

更に、前記(c)の法務デュー・ディリジェンスの方法も、前記(b)の場合と基本的に同様です。すなわち、不動産投資ファンド関連業務の経験を基本に規模・業務実績等を勘案して、投資対象地域の法律事務所を選定します。そして、投資対象地域の法律事務所が投資対象地域の法制等に照らして海外不動産等に係る法的調査を行います。本資産運用会社は、当該投資対象地域の法律事務所が作成した法務デュー・ディリジェンス・レポートを取得することにより、海外不動産等の法務デュー・ディリジェンスを行うものとします。

以上の点のほか、海外不動産等の取得に際しては、海外特有の法制度や届出書類があると考えられるため、現地物件管理者や専門家と情報交換を密にして検討を進めることに留意します。特に、海外不動産等に対する投資及び当該不動産の不動産鑑定評価に関しては、国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課不動産投資市場整備室及び同局地価調査課鑑定評価指導室の各室への相談、連携を徹底します。

（ⅳ）海外不動産等の資産管理に係る体制

海外不動産等を取得した後の物件の維持管理にあたっては、投資対象地域の事情に精通した信頼のおけるプロパティ・マネジメントを行える体制を構築するため、国内のプロパティ・マネジメント会社選定基準に準じてプロパティ・マネジメント会社の選定を行い、三井不動産グループの海外現地法人等のサポートを受けつつ管理・運営を行うものとします。そして、各種情報の交換、指図、その指図に関してのフィードバック等が迅速に行われ、日々の不動産の管理業務を滞りなく適正に行うべく、本資産運用会社はプロパティ・マネジメント会社との堅固な連絡・協力体制を構築します。

（ⅴ）海外不動産等の適時開示に係る体制

海外不動産等の投資にあたっての適時開示は、基本的に国内不動産に投資する場合と同様の社内プロセスで行われます。また、海外不動産等についての情報収集については、各物件のプロパティ・マネジメント会社からの情報に加えて、三井不動産グループの海外現地法人等、リレーションのある不動産会社や金融機関等から幅広く情報を収集します。情報の分析判断にあたっては、本資産運用会社において配置された、当該国における不動産投資運用にあたって必要となる一定の知識を有する海外不動産担当者を中心に、三井不動産グループの海外現地法人等のサポートを踏まえて適切に判断を行うものとします。

（ⅵ）海外不動産等のリスク管理に係る体制

海外不動産等の投資にあたってのリスク管理は、基本的に国内不動産に投資する場合と同様の社内プロセスで行われます。海外不動産等の投資にあたっては、当該国の政治・経済・社会動向・外国為替相

場動向の一般的なマクロ分析、司法制度・会計制度・税務制度の詳細な調査、不動産市場や物流不動産・インダストリアル不動産マーケットのミクロ分析を踏まえて総合的に分析を行い、海外不動産固有のリスク（カントリー・リスク、オペレーショナル・リスク、為替リスク等）を勘案して、慎重に投資を行います。

④　コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

（ア）コンプライアンス委員会

ａ．構成員

構成員は、チーフ・コンプライアンス・オフィサー、取締役社長、及び、外部委員（スポンサー関連会社と利害関係のない弁護士とし、取締役会で選任されるものとします。以下、本（ア）において同じです。）とします。

ｂ．委員長

チーフ・コンプライアンス・オフィサー

ｃ．開催時期・方法

原則として３か月に１回以上開催するほか、委員長が必要と判断したときは随時開催することができます。

ｄ．決議事項

（ⅰ）コンプライアンスに関する規程（コンプライアンス委員会規程、コンプライアンス規程、インサイダー取引防止規程、個人情報保護規程、内部相談・通報制度規程、苦情処理規程、内部監査規程を含みますが、これらに限られません。）、方針、制度等の策定又は改廃に関する事項

（ⅱ）コンプライアンス・マニュアル、コンプライアンス・プログラム、その他のコンプライアンスに関する規則の策定又は変更に関する事項

（ⅲ）利害関係者取引に関する規程（利害関係者取引規程を含みますが、これに限られません。）、方針、制度等の策定又は改廃に関する事項

（ⅳ）利害関係者との間の取引に関する事項

（ⅴ）利害関係者取引規程に定める事項

（ⅵ）その他コンプライアンス委員会で審議することが必要であるとチーフ・コンプライアンス・オフィサーが認める事項

ｅ．決議方法

（ⅰ）コンプライアンス委員会は、チーフ・コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の出席並びに議決権を有する構成員の３分の２以上の出席により成立し、対象となる議案について議決権を有する出席委員のうちチーフ・コンプライアンス・オフィサー及び外部委員の賛成並びに出席者の３分の２以上の賛成により決議されるものとします。但し、利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引に係る事項については、出席委員全員の賛成によるものとします。このように、チーフ・コンプライアンス・オフィサー及び外部委員は、単独で議案を否決できる権限を有しています。

（ⅱ）対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

（ⅲ）各委員は、１人につき１個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき１個とします。

（ⅳ）委員長は、コンプライアンス委員会の構成員以外のオブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

（ⅴ）コンプライアンス委員会の構成員が欠席した場合には、委員長は、欠席した構成員に対し、議事録の写しの交付又は提供その他の適切な方法により、議事の経過の要領及びその結果を遅滞なく報告するものとします。

（ⅵ）コンプライアンス委員会は、その審議の結果、起案書類について法令等の遵守、その他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、当該議案を起案した部署に対して当該起案書類の修正及び再提出又は廃案を指示します。修正及び再提出の指示を受けた起案書類については、修正後に再度、コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得なければならないものとします。

（ⅶ）チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス委員会の決議事項に関し、必要に応じて取締役会に報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

（イ）コンプライアンス体制

ａ．コンプライアンスに関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項の責任者としてチーフ・コンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。更に、コンプライアンス委員会の設置運営により重層的な法令等遵守体制を確立します。

チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めます。また、役職員等に対するコンプライアンス研修等の企画・実施による役職員等のコンプライアンス意識の向上及び周知徹底を図ります。このため、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、本投資法人の規約、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

かかるチーフ・コンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

ｂ．内部監査に関する事項

（ｉ）内部監査の組織体制及び内容

(a)　内部監査規程に定める内部監査は、チーフ・コンプライアンス・オフィサーが内部監査責任者としてこれを行います。

(b)　取締役社長は、チーフ・コンプライアンス・オフィサーの要請に基づき、内部監査の対象部署（以下「被監査部門」といいます。）に属さない職員等の中から必要な数の担当者（以下「内部監査担当者」といい、内部監査責任者及び内部監査担当者を、以下、個別に又は総称して「内部監査人」といいます。）を臨時に任命し、内部監査を行わせることができます。但し、臨時の内部監査担当者は、直近１年以内に担当した業務の内部監査を行うことはできません。

(c)　上記(a)及び(b)にかかわらず、チーフ・コンプライアンス・オフィサーの業務に関する内部監査については、財務本部が担当し、財務本部長が内部監査責任者としてこれを実施します。

(d)　取締役社長は、社外の専門家等を内部監査担当者として任命し、内部監査を行わせることができます。

内部監査の対象は本資産運用会社の全ての組織、部署及びその業務とします。チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、各事業年度の初めに、コンプライアンス・プログラムの一環として、年度内部監査計画の概要を起案し、コンプライアンス委員会の審議及び決議の上、取締役会に審議及び決議を求めるものとします。なお、取締役会にて決定された後、チーフ・コンプライアンス・オフィサーは、同計画に基づき具体的な内部監査の時期、項目、方法等を内容とする個別の内部監査実施計画を作成し、取締役社長の決裁で決定します。

内部監査人は、年度内部監査計画及び内部監査実施計画に基づき内部監査を実施します。なお、内部監査人は、効率的かつ効果的な監査の実施に努めるものとします。

内部監査責任者は、内部監査計画に定める定期監査のほか、取締役社長の指示により、特別監査を行うものとし、特別監査は予告無しで行うことができるものとします。

（ⅱ）内部監査の報告及び是正

(a)　内部監査責任者は、内部監査終了後速やかに、監査結果について「内部監査報告書」を作成してこれを取締役社長及び取締役会に提出し、報告します。また、その写しをもって被監査部門に通知するものとします。

(b)　内部監査報告書には、内部監査実施中に発見した重要な指摘事項及び改善指摘事項を記載するものとします。

(c)　取締役社長は、上記(a)及び(b)の「内部監査報告書」記載の監査結果を踏まえて、必要と判断される場合は「改善指示書兼報告書」をもって、当該被監査部門に改善指示を行うことができるものとします。

(d)　上記(c)の改善指示を受けた被監査部門長は、「改善指示書兼報告書」で指摘された問題点について、遅滞なく問題点の改善計画を作成し、取締役社長及び内部監査責任者へ報告するものとします。

(e)　内部監査責任者は、上記(d)に基づく改善状況の確認を行わなければならないものとします。また、上記(d)の報告内容を検討し、内部監査が有効に機能しているかの確認を行うものとします。

⑤　法人関係情報の管理体制

（ア）管理責任者

本資産運用会社は、チーフ・コンプライアンス・オフィサーを法人関係情報の管理責任者とします。

（イ）管理体制

本資産運用会社は、「インサイダー取引防止規程」を制定し、本資産運用会社の役職員が、未公表の上場会社等の業務等に関する重要事実（金融商品取引法第166条第１項に規定するものをいいます。）等を利用して、当該上場会社等の有価証券等の売買その他これに類する行為を行うことを禁止しています。

本資産運用会社は、法人関係情報の適切な管理に資するため、法人関係情報の管理業務を財務本部コーポレートチームに担当させるものとし、チーフ・コンプライアンス・オフィサーを法人関係情報の管理責任者（以下「法人関係情報管理責任者」といいます。）と定めています。役職員等は、法人関係情報又はそれに該当するおそれのある情報を取得した場合は、直ちにその情報を法人関係情報管理責任者に報告しなければならないものとします。

⑥　リスク管理体制

本投資法人は、投資運用に係る各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社において適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

（ア）本投資法人について

本投資法人は、執行役員１名及び監督役員２名により構成される役員会により運営されています。役員会は３か月に１回以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規則」に定める決議事項の決議や本資産運用会社及び本投資法人の執行役員の業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社等から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとしています。

（イ）本資産運用会社について

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、重大なリスクが生じた場合には、遅滞なく取締役社長に報告する旨定めています。

加えて、利益相反リスクに対しては、本投資法人の利益が害されることを防止するために、「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反対応ルールを設定しています。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

更に、本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

（３）【大株主の状況】

本書の日付現在の本資産運用会社の大株主の状況は、以下のとおりです。

名称	住所	所有株式数（株）	発行済株式（自己株式を除く。）の総数に対する所有株式数の比率（%）
三井不動産株式会社	東京都中央区日本橋室町二丁目１番１号	8,000	77.0
伊藤忠リート・マネジメント株式会社	東京都千代田区神田神保町一丁目105番地	2,389	23.0
合　　計		10,389	100.0

（４）【役員の状況】

2026年６月24日付で監査役（非常勤）関口淳が退任し、同日付で和泉宏典が取締役（非常勤）に、赤松和人が監査役（非常勤）に就任しています。

本書の日付現在における本資産運用会社の役員の状況は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役 社長	坂ノ下 忍	1989年４月　三井不動産株式会社入社 1993年５月　同社　都市開発事業部　事業企画課 2000年４月　同社　ビルディング本部　ビルディング営業部 2007年４月　同社　商業施設本部　リージョナル事業部 2009年４月　同社　商業施設本部　アーバン事業部 2015年４月　同社　商業施設本部　商業施設営業二部長 2017年４月　同社　商業施設本部　アウトレット部長 2020年４月　三井不動産商業マネジメント株式会社　出向 2023年４月　三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社　出向　代表取締役社長（現任）	－
取締役 投資運用本部長	丸山 明彦	1993年４月　三井不動産株式会社入社 1999年10月　同社　人事部　人材開発室 2003年10月　同社　住宅事業本部　賃貸住宅事業部　事業グループ 2008年４月　同社　経理部　経理グループ 2013年４月　三井不動産投資顧問株式会社　出向 2019年４月　三井不動産株式会社　企画調査部　企画調査グループ　グループ長 2025年４月　三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社　出向　取締役投資運用本部長（現任）	－
取締役 財務本部長	山本 賢二	1992年４月　三井不動産株式会社入社　国際事業部 1997年４月　同社　関西支店 2002年４月　三井不動産販売株式会社　出向 2004年４月　三井不動産株式会社　ビルディング本部 2009年４月　同社　国際事業部 2010年４月　三井不動産アメリカ株式会社　出向 2015年４月　MFA ホールディング株式会社（サンフランシスコ）出向 2017年４月　三井不動産株式会社　海外事業本部　海外事業一部　業務グループ　グループ長 2020年４月　タイ三井不動産株式会社　兼　三井不動産レジデンシャル株式会社（バンコク）出向 2024年４月　三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社　出向　取締役財務本部長（現任）	－

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役 (非常勤)	伊藤 博文	1990年４月　三井不動産株式会社入社　ビルディング事業本部 1995年４月　同社　ビルディング営業本部 1996年４月　同社　札幌支店 2001年４月　同社　ビルディング本部 2006年４月　ファースト・ファシリティーズ株式会社　出向 2011年４月　三井不動産株式会社　ビルディング本部 2014年４月　同社　ビルディング本部　運営企画部　事業グループ長 2017年４月　三井不動産ファシリティーズ株式会社 出向　事業推進部長 2019年４月　同社　取締役執行役員事業推進部長 2023年４月　三井不動産株式会社　関連事業部長（現任） 三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社 取締役（現任）	－
取締役 (非常勤)	和泉 宏典	1992年４月　伊藤忠商事株式会社入社 2011年４月　同社　建設第一部建設第一課長 2016年４月　同社　建設第一部建設第五課長 2017年４月　同社　建設第一部建設第二課長 2019年４月　同社　建設第一部長代行兼建設第二課長 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 2021年４月　伊藤忠商事株式会社　建設第一部長 2023年４月　同社　建設・不動産部門長補佐（現任） 2026年６月　三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社 取締役（現任）	－
監査役 (非常勤)	萩原 秀行	1985年４月　三井不動産株式会社入社 2005年４月　同社　広報部　ブランド・マネジメントグループ　グループ長 2012年４月　同社　監査室　監査グループ　グループ長 2019年４月　株式会社エスエルタワーズ　出向　代表取締役社長 2023年４月　三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社　出向 代表取締役社長 2025年４月　一般財団法人交詢社　出向　総務部長 2026年４月　三井不動産株式会社　関連事業部　業務グループ 上席統括（現任） 三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社 監査役（現任）	－
監査役 (非常勤)	赤松 和人	1991年４月　伊藤忠商事株式会社入社 2007年６月　AD　インベストメント・マネジメント株式会社　出向 取締役 2011年４月　伊藤忠商事株式会社　建設第一部　建設事業統括室長 2012年４月　同社　建設・金融部門企画統轄課長 2016年４月　同社　建設第一部長代行 2019年４月　同社　建設第二部長代行 2021年４月　同社　建設第二部長 2022年６月　伊藤忠リート・マネジメント株式会社　取締役 2024年４月　東京センチュリー株式会社　出向　国内リース営業推進部門　部門　付部長 2026年４月　伊藤忠リート・マネジメント株式会社　常務執行役員 2026年６月　同社　取締役常務執行役員（現任） 三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社 監査役（現任）	－

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
チーフ・コンプライアンス・オフィサー	安井 清史	1987年４月　三井不動産株式会社入社 2000年４月　株式会社エム・エフ・ビルマネジメント　出向 2003年４月　株式会社エヌ・ビー・エフ・オフィスマネジメント　出向 2006年10月　三井不動産株式会社　ビルディング本部　運営企画室　品質管理グループ　グループ長 2012年４月　同社　総務部　総務グループ　グループ長 2015年４月　同社　総務部　リスクマネジメントグループ　グループ長 2016年４月　同社　監査室　室長 2022年４月　三井不動産ファシリティーズ株式会社　出向　代表取締役社長 2025年４月　一般社団法人不動産協会　出向　理事・事務局長 2026年４月　三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社　出向　チーフ・コンプライアンス・オフィサー（現任）	－

（５）【事業の内容及び営業の概況】

① 資産運用委託契約上の業務

本資産運用会社は、次に掲げる業務を行います。
（ア）本投資法人の運用資産の運用に係る業務
（イ）本投資法人の資金調達に係る業務
（ウ）運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する報告業務
（エ）運用資産の状況その他の事項について、本投資法人のための報告、届出等の業務
（オ）運用資産に係る運用計画の策定業務
（カ）番号法に基づく個人番号（番号法に定めるものをいいます。）及び法人番号（番号法に定めるものをいいます。）の収集、利用、保管、提供、廃棄及び削除等に係る事務（個人番号関係事務（番号法に定めるものをいいます。）を含みます。但し、本投資法人が本資産運用会社以外の者に直接委託する事務を除きます。）に係る業務
（キ）その他本投資法人が随時委託する業務
（ク）上記（ア）から（キ）までに付随し又は関連する業務

② 経理の概況
本資産運用会社の経理の概況は、以下のとおりです。

（ア）主な資産、負債の概況

	第11期 2026年３月31日現在
総資産	6,482,440千円
総負債	587,756千円
純資産	5,894,684千円

（イ）損益の概況

	第11期 自 2025年４月１日 至 2026年３月31日
営業利益	2,360,809千円
経常利益	2,362,877千円
当期純利益	1,588,551千円

２【その他の関係法人の概況】

① 投資主名簿等管理人・資産保管会社・一般事務受託者（機関運営に関する事務受託者）・一般事務受託者（投資法人債に関する事務受託者）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　三井住友信託銀行株式会社

資本金の額　：　342,037百万円（2026年３月31日時点）

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。）に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

（ア）投資主名簿等管理人として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。

１．投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務

２．投資主名簿へ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、「投資主等」といいます。）の投資主名簿記載事項の記録並びに投資主名簿と振替口座簿に記録すべき振替投資口数との照合に関する事務

３．投資主等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務

４．投資主等の提出する届出の受理その他の投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務

５．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各種送付物の送付及びこれらの返戻履歴の管理に関する事務

６．議決権行使書面の作成、受理及び集計に関する事務

７．金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算及び支払に関する事務

８．分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務

９．投資証券及び新投資口予約証券の発行に関する事務

10．新投資口予約権原簿の作成、管理及び備置に関する事務

11．新投資口予約権の行使に関する事務

12．新投資口予約権原簿への新投資口予約権者及び登録新投資口予約権質権者（以下、新投資口予約権者等」といいます。）の新投資口予約権原簿記載事項の記録並びに新投資口予約権原簿と振替口座簿に記録すべき振替新投資口予約権数との照合に関する事務

13．新投資口予約権者等の住所及び氏名の記録又はその変更事項の記録に関する事務

14．新投資口予約権者等の提出する届出の受理その他の新投資口予約権者等の権利行使に関する請求その他の新投資口予約権者等からの申出の受付に関する事務

15．投資主名簿及び新投資口予約権原簿の閲覧又は謄写若しくは証明書の交付に関する事務

16．自己投資口及び自己新投資口予約権の消却に関する事務

17．投資口及び新投資口予約権に関する諸統計及び行政機関、金融商品取引所等への届出若しくは報告に関する資料の作成事務

18．投資口の併合、投資口の分割、募集投資口及び募集新投資口予約権の発行、合併等に関する事務等の臨時事務

19．投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務

20．委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類の整理保管に関する事務

21．支払調書等の作成対象となる投資主等、新投資口予約権者等の個人番号及び法人番号（以下「個人番号等」といいます。）について、振替機関あて請求及び通知受領に関する事務

22．本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等に係る個人番号等の収集に関する事務

23．本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等の個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務

24．行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務

25．その他総投資主通知等の受理その他振替機関（社債株式等振替法第２条第２項に定める振替機関をいいます。）との情報の授受に関する事項

26．前各号に関する照会に対する応答

27．前各号に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付

28．前各号に掲げる事項に付随する事務

29．前各号に掲げる事項のほか、本投資法人及び投資口事務代行等受託者が協議の上定める事務

本投資法人の発行する未上場投資口及び未上場新投資口予約権については、上記１．から29．までに定める委託事務の他、次に掲げる事務の代行を投資口事務代行等受託者へ委託し、投資口事務代行等受託者はこれを引受けます。なお、本投資法人が発行する振替投資口以外の投資口及び振替新投資口予約権以外の新投資口予約権についても同様とします。

30．投資主等及び新投資口予約権者等の印鑑又はその変更登録に関する事務
31．投資証券不所持に関する事務
32．投資証券及び新投資口予約権証券の交付及び保管に関する事務
33．信託財産の表示又はその抹消に関する事務
34．上記30．から33．までに掲げる事項に付随する事務

（イ）資産保管会社として、以下に掲げる本投資法人の資産の保管に係る業務を行います。

１．資産保管業務
２．金銭出納管理業務
３．その他上記１．及び２．に付随関連する業務

（ウ）一般事務受託者（機関運営に関する事務受託者）として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。

１．本投資法人の機関（役員会及び投資主総会をいいます。）の運営に関する事務（但し、投資主総会関係書類の発送、議決権行使書の受理、集計等、本投資法人が別途投資口等に関係する事務の代行業務受託者に委託する事務を除きます。）
２．その他上記１．に付随関連する事務

（エ）一般事務受託者（投資法人債に関する事務受託者）として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。

１．第２回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下、本①において「本投資法人債」といいます。）に係る発行事務
２．本投資法人債の発行代理人事務
３．本投資法人債に係る期中事務
４．本投資法人債の支払代理人事務
５．本投資法人債の元利金支払取りまとめ事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

② 一般事務受託者（計算及び会計に関する事務受託者）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　令和アカウンティング・ホールディングス株式会社
資本金の額　：　100百万円（2026年６月30日時点）
事業の内容　：　財務及びコンサルティング業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

一般事務受託者（計算及び会計に関する事務受託者）として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。

１．本投資法人の計算に関する事務（投信法に規定する事務）
２．本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務（投信法及び投信法施行規則に規定する事務）
３．その他、上記の事務に関連し又は付随する事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

③　一般事務受託者（納税に関する事務受託者）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　税理士法人令和会計社

資本金の額　：　該当事項はありません。

事業の内容　：　税理士法（昭和26年法律第237号、その後の改正を含みます。）に基づき税務に関する業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

一般事務受託者（納税に関する事務受託者）として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。

１．本投資法人の納税に関する事務（投信法及び投信法施行規則に規定する事務）

２．その他、上記の事務に関連し又は付随する事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

④　一般事務受託者（投資法人債に関する事務受託者）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　株式会社三井住友銀行

資本金の額　：　1,771,093百万円（2026年３月31日時点）

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

一般事務受託者（投資法人債に関する事務受託者）として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。

１．第１回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（サステナビリティボンド）（以下、本④において「本投資法人債」といいます。）に係る発行事務

２．本投資法人債に係る期中事務

３．本投資法人債の発行代理人事務

４．本投資法人債の支払代理人事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

⑤　一般事務受託者（投資法人債に関する事務受託者）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　株式会社三菱ＵＦＪ銀行

資本金の額　：　1,711,958百万円（2026年３月31日時点）

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

一般事務受託者（投資法人債に関する事務受託者）として、以下に掲げる一般事務に係る業務を行います。

１．ADL第２回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下、本⑤において「本投資法人債」といいます。）の発行代理人事務

２．本投資法人債の支払代理人事務

３．本投資法人債の投資法人債原簿関係事務

４．本投資法人債に係るその他の事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

⑥　特定関係法人

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額（注） (2026年７月24日時点)	事業の内容
三井不動産株式会社	342,463百万円	不動産の取得、所有、処分、賃借、分譲及び管理 他

（注）資本金の額は単位未満を切り捨てています。

（２）関係業務の概要

三井不動産に係る関係業務の概要については、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／（３）投資法人の仕組み／②　本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容」をご参照ください。

（３）資本関係

三井不動産は、2026年７月31日現在で、本投資法人の投資口のうち115,600口を保有しています。

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20期計算期間（2026年２月１日から2026年７月31日まで）の財務諸表について、有限責任 あずさ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 （2026年１月31日）	当期 （2026年７月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	25,844,703	6,830,029
信託現金及び信託預金	12,096,354	11,080,900
営業未収入金	908,375	1,614,045
前払費用	126,888	155,151
未収消費税等	－	1,978,773
その他	43,452	43,816
流動資産合計	39,019,774	21,702,716
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	260,191,425	276,578,691
減価償却累計額	△35,212,548	△38,945,607
信託建物（純額）	224,978,877	237,633,084
信託構築物	8,020,264	8,415,836
減価償却累計額	△3,210,203	△3,522,265
信託構築物（純額）	4,810,060	4,893,570
信託機械及び装置	5,560,911	5,947,112
減価償却累計額	△2,303,613	△2,488,945
信託機械及び装置（純額）	3,257,298	3,458,167
信託車両運搬具	4,274	4,274
減価償却累計額	△3,577	△3,694
信託車両運搬具（純額）	697	579
信託工具、器具及び備品	182,749	191,670
減価償却累計額	△88,125	△98,260
信託工具、器具及び備品（純額）	94,624	93,410
信託土地	276,923,130	283,029,876
信託建設仮勘定	82,539	25,701
有形固定資産合計	510,147,227	529,134,390
無形固定資産		
信託借地権	2,227,136	6,311,351
ソフトウエア	9,025	8,040
無形固定資産合計	2,236,162	6,319,392
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	68,468	247,619
長期前払費用	139,711	97,949
デリバティブ債権	61,394	60,230
その他	1,050	1,050
投資その他の資産合計	270,625	406,850
固定資産合計	512,654,014	535,860,632
繰延資産		
投資口交付費	4,372	－
投資法人債発行費	25,200	23,031
繰延資産合計	29,573	23,031
資産合計	551,703,362	557,586,380

（単位：千円）

	前期 （2026年１月31日）	当期 （2026年７月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,205,832	797,919
短期借入金	―	5,000,000
１年内返済予定の長期借入金	11,500,000	21,720,000
未払金	1,972,408	1,869,683
未払費用	33,670	30,804
未払法人税等	605	605
未払消費税等	1,642,734	―
前受金	2,606,294	2,775,295
その他	1,757	1,746
流動負債合計	18,963,303	32,196,055
固定負債		
投資法人債	7,000,000	7,000,000
長期借入金	191,750,000	188,530,000
信託預り敷金及び保証金	10,821,756	11,394,944
資産除去債務	164,282	166,182
その他	7,395	4,430
固定負債合計	209,743,433	207,095,557
負債合計	228,706,736	239,291,612
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	218,093,898	218,093,898
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※2 △71,392	※2 △71,392
その他の出資総額控除額	△7,598,835	△7,598,835
出資総額控除額合計	△7,670,227	△7,670,227
出資総額（純額）	210,423,670	210,423,670
剰余金		
出資剰余金	79,951,448	79,951,448
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※3 22,268,700	※3 20,718,105
任意積立金合計	22,268,700	20,718,105
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	10,291,411	7,141,312
剰余金合計	112,511,559	107,810,866
投資主資本合計	322,935,230	318,234,537
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	61,394	60,230
評価・換算差額等合計	61,394	60,230
純資産合計	※4 322,996,625	※4 318,294,768
負債純資産合計	551,703,362	557,586,380

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 14,763,721	※1 16,000,278
その他賃貸事業収入	※1 1,016,507	※1 679,413
不動産等売却益	※2 3,957,577	－
営業収益合計	19,737,806	16,679,691
営業費用		
賃貸事業費用	※1 8,117,829	※1 8,142,513
資産運用報酬	1,622,530	1,594,611
資産保管及び一般事務委託手数料	61,331	65,008
役員報酬	6,600	6,600
会計監査人報酬	17,000	15,000
その他営業費用	180,796	96,596
営業費用合計	10,006,088	9,920,329
営業利益	9,731,718	6,759,362
営業外収益		
受取利息	35,336	34,547
未払分配金戻入	626	553
その他	0	189
営業外収益合計	35,963	35,290
営業外費用		
支払利息	731,002	905,329
投資法人債利息	20,343	20,258
投資法人債発行費償却	2,205	2,169
投資口交付費償却	4,372	4,372
融資関連費用	13,366	15,533
その他	1,867	2,563
営業外費用合計	773,157	950,226
経常利益	8,994,524	5,844,426
税引前当期純利益	8,994,524	5,844,426
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	8,993,919	5,843,821
前期繰越利益	1,297,491	1,297,491
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	10,291,411	7,141,312

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							
	出資総額					剰余金		
	出資総額	出資総額控除額			出資総額（純額）	出資剰余金	任意積立金	
		一時差異等調整引当額	その他の出資総額控除額	出資総額控除額合計			一時差異等調整積立金	任意積立金合計
当期首残高	218,093,898	△71,392	△7,598,835	△7,670,227	210,423,670	79,951,448	－	－
当期変動額								
一時差異等調整積立金の積立							22,268,700	22,268,700
剰余金の配当								
当期純利益								
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	－	－	－	－	－	－	22,268,700	22,268,700
当期末残高	※1 218,093,898	△71,392	△7,598,835	△7,670,227	210,423,670	79,951,448	22,268,700	22,268,700

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	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	35,250,479	115,201,927	325,625,598	25,604	25,604	325,651,203
当期変動額						
一時差異等調整積立金の積立	△22,268,700	－	－			－
剰余金の配当	△11,684,287	△11,684,287	△11,684,287			△11,684,287
当期純利益	8,993,919	8,993,919	8,993,919			8,993,919
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				35,790	35,790	35,790
当期変動額合計	△24,959,067	△2,690,367	△2,690,367	35,790	35,790	△2,654,577
当期末残高	10,291,411	112,511,559	322,935,230	61,394	61,394	322,996,625

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							
	出資総額					剰余金		
	出資総額	出資総額控除額			出資総額（純額）	出資剰余金	任意積立金	
		一時差異等調整引当額	その他の出資総額控除額	出資総額控除額合計			一時差異等調整積立金	任意積立金合計
当期首残高	218,093,898	△71,392	△7,598,835	△7,670,227	210,423,670	79,951,448	22,268,700	22,268,700
当期変動額								
一時差異等調整積立金の積立							△1,550,594	△1,550,594
剰余金の配当								
当期純利益								
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	－	－	－	－	－	－	△1,550,594	△1,550,594
当期末残高	※1 218,093,898	△71,392	△7,598,835	△7,670,227	210,423,670	79,951,448	20,718,105	20,718,105

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	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	10,291,411	112,511,559	322,935,230	61,394	61,394	322,996,625
当期変動額						
一時差異等調整積立金の積立	1,550,594	－	－			－
剰余金の配当	△10,544,514	△10,544,514	△10,544,514			△10,544,514
当期純利益	5,843,821	5,843,821	5,843,821			5,843,821
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				△1,164	△1,164	△1,164
当期変動額合計	△3,150,098	△4,700,692	△4,700,692	△1,164	△1,164	△4,701,857
当期末残高	7,141,312	107,810,866	318,234,537	60,230	60,230	318,294,768

（４）【金銭の分配に係る計算書】

（単位：円）

	前期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
Ⅰ 当期未処分利益	10,291,411,301	7,141,312,709
Ⅱ 任意積立金（取崩）		
一時差異等調整積立金取崩額	※１ 1,550,594,351	※１ 2,215,085,315
Ⅲ 分配金の額	10,544,514,225	8,058,906,597
（投資口１口当たり分配金の額）	(3,275)	(2,503)
うち利益分配金	10,544,514,225	8,058,906,597
（うち１口当たり利益分配金）	(3,275)	(2,503)
Ⅳ 次期繰越利益	1,297,491,427	1,297,491,427
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35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、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額1,550,594,351円を加算した（金額に相当する）10,544,514,225円を利益分配金として分配することとしました。 なお、負ののれん発生益による、一時差異等調整積立金を取崩したことにより、当期においては、本投資法人の規約第35条第２項に定める利益を超える金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35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、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額2,215,085,315円を加算した（金額に相当する）8,058,906,597円を利益分配金として分配することとしました。 なお、負ののれん発生益による、一時差異等調整積立金を取崩したことにより、当期においては、本投資法人の規約第35条第２項に定める利益を超える金銭の分配は行いません。

（注）本投資法人は、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により本投資法人が適切と判断する場合、資産運用業協会の諸規則に定める額を上限として、本投資法人が決定する額を、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。

また、金銭の分配金額が法令に定める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場合には、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により、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。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当期 自　2026年２月１日 至　2026年７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	8,994,524	5,844,426
減価償却費	4,124,295	4,315,652
投資法人債発行費償却	2,205	2,169
投資口交付費償却	4,372	4,372
受取利息	△35,336	△34,547
支払利息	751,345	925,588
営業未収入金の増減額（△は増加）	△416,557	△705,670
前払費用の増減額（△は増加）	15,942	△28,262
長期前払費用の増減額（△は増加）	54,819	41,762
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△1,978,773
未払消費税等の増減額（△は減少）	1,215,374	△1,642,734
営業未払金の増減額（△は減少）	441,211	△513,209
未払金の増減額（△は減少）	△710,383	△102,763
前受金の増減額（△は減少）	△74,105	169,000
信託有形固定資産の売却による減少額	23,025,316	－
その他	14,927	△1,439
小計	37,407,952	6,295,571
利息の受取額	35,336	34,547
利息の支払額	△746,655	△928,453
法人税等の支払額	△907	△605
営業活動によるキャッシュ・フロー	36,695,725	5,401,059
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	－	△5,500,000
信託有形固定資産の取得による支出	△493,673	△23,122,571
信託無形固定資産の取得による支出	△9,846	△4,158,177
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△754,085	△211,872
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,055,634	785,061
差入敷金及び保証金の差入による支出	－	△179,151
投資活動によるキャッシュ・フロー	△201,969	△32,386,711
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	－	14,000,000
短期借入金の返済による支出	－	△9,000,000
長期借入れによる収入	600,000	12,900,000
長期借入金の返済による支出	△12,600,000	△5,900,000
利益分配金の支払額	△11,686,259	△10,544,476
利益超過分配金の支払額	△805	－
財務活動によるキャッシュ・フロー	△23,687,065	1,455,523
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	12,806,690	△25,530,128
現金及び現金同等物の期首残高	25,134,367	37,941,058
現金及び現金同等物の期末残高	※1 37,941,058	※1 12,410,929

（６）【注記表】

（継続企業の前提に関する注記）

該当事項はありません。

（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（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　２～64年 構築物　２～50年 機械及び装置　２～24年 車両運搬具　４～７年 工具、器具及び備品　２～15年 （２）無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウエアについては、本投資法人における利用可能期間（５年）に基づく定額法を採用しています。 また、信託借地権については、定期借地契約の残存期間に基づく定額法を採用しています。
２．繰延資産の処理方法	（１）投資口交付費 ３年間で定額法により償却しています。 （２）投資法人債発行費 投資法人債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、不動産等の売買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を認識しています。なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 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。なお、損益計算書上は「その他賃貸事業収入」として表示し、（損益計算書に関する注記）には、その内訳として「水道光熱費収入」にて表示しています。 （２）固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、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該計算期間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、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 前期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は4,099千円であり、当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は139,049千円であります。

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 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しています。
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	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いては、信託財産内の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、信託車両運搬具、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金

（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 （2026年１月31日）	当期 （2026年７月31日）
有形固定資産	510,147,227	529,134,390
無形固定資産	2,227,136	6,311,351

（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・フローの算定に当たっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、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。

各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、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。

（未適用の会計基準等に関する注記）

（リースに関する会計基準等）

・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号　2024年９月13日　企業会計基準委員会）

・「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号　2024年９月13日　企業会計基準委員会）　等

（１）概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

（２）適用予定日

2028年１月期の期首から適用します。

（３）当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

（後発事象に関する会計基準等）

・「後発事象に関する会計基準」（企業会計基準第41号　2026年１月９日　企業会計基準委員会）

・「後発事象に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第35号　2026年１月９日　企業会計基準委員会）

（１）概要

「後発事象に関する会計基準」等は、後発事象の定義、会計処理及び開示等を取り扱う包括的な会計基準を設定することを優先的な課題とし、日本公認会計士協会　監査・保証基準委員会　監査基準報告書560実務指針第１号「後発事象に関する監査上の取扱い」で示されている会計に関する内容を原則として踏襲して企業会計基準委員会に移管することを基本的な方針として、表現の見直し及び後発事象の評価期間の整理を行うとともに、財務諸表の公表の承認に関する注記を新たに求める等、後発事象に関する会計処理及び開示について定めたものであります。

（２）適用予定日

2028年１月期の期首から適用します。

（貸借対照表に関する注記）

1　コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。

（単位:千円）

	前期 （2026年１月31日）	当期 （2026年７月31日）
コミットメントライン契約の総額	13,000,000	13,000,000
借入実行残高	－	－
借入未実行残高	13,000,000	13,000,000

※２　一時差異等調整引当額

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

１．引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託建物	資産除去債務関連費用の発生	4,804	4,804	－	－	4,804	－
信託定期借地権	借地権償却費の発生	66,587	66,587	－	－	66,587	－
合計		71,392	71,392	－	－	71,392	

２．戻入れの具体的な方法

項目	戻入れの方法
信託建物	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託定期借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

１．引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託建物	資産除去債務関連費用の発生	4,804	4,804	－	－	4,804	－
信託定期借地権	借地権償却費の発生	66,587	66,587	－	－	66,587	－
合計		71,392	71,392	－	－	71,392	

２．戻入れの具体的な方法

項目	戻入れの方法
信託建物	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託定期借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

※３　一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

（単位：千円）

	当初 発生額	当期首 残高	当期 積立額	当期 取崩額	当期末 残高	積立て、取崩しの発生事由
負ののれん発生益（注）	22,268,700	－	22,268,700	－	22,268,700	合併による負ののれん発生益の一部積立

（注）過年度に計上した負ののれん発生益の一部を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期である2026年７月期以降、50年以内に毎期均等額以上を取崩す予定です。

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

（単位：千円）

	当初 発生額	当期首 残高	当期 積立額	当期 取崩額	当期末 残高	積立て、取崩しの発生事由
負ののれん発生益（注）	22,268,700	22,268,700	－	1,550,594	20,718,105	分配金に充当

（注）過年度に計上した負ののれん発生益の一部を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期である2026年７月期以降、50年以内に毎期均等額以上を取崩す予定です。

※４　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

（単位:千円）

前期 （2026年１月31日）	当期 （2026年７月31日）
50,000	50,000

（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 2025年８月１日 至 2026年１月31日		当期 自 2026年２月１日 至 2026年７月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	14,162,179		15,346,608	
共益費収入	601,542	14,763,721	653,669	16,000,278
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	702,333		563,322	
駐車場収入	62,236		66,936	
その他賃貸収入	251,937	1,016,507	49,154	679,413
不動産賃貸事業収益合計		15,780,229		16,679,691
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,194,406		1,123,229	
水道光熱費	680,623		577,300	
修繕費	318,727		188,784	
借地料	99,081		281,726	
公租公課	1,594,795		1,572,158	
減価償却費	4,123,358		4,314,668	
その他賃貸事業費用	106,836		84,646	
不動産賃貸事業費用合計		8,117,829		8,142,513
C. 不動産賃貸事業損益　(A－B)		7,662,399		8,537,177

※２　不動産等売却益の内訳

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

（単位：千円）

アイミッションズパーク印西（準共有持分70％）

不動産等売却収入	23,730,000
不動産等売却原価	20,071,295
その他売却費用	299,132
不動産等売却益	3,359,571

（単位：千円）

LOGITRES佐野

不動産等売却収入	1,450,000
不動産等売却原価	1,360,079
その他売却費用	23,184
不動産等売却益	66,735

（単位：千円）

T&Bメンテナンスセンター富山

不動産等売却収入	2,150,000
不動産等売却原価	1,593,941
その他売却費用	24,788
不動産等売却益	531,269

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

該当事項はありません。

（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 2025年８月１日 至 2026年１月31日	当期 自 2026年２月１日 至 2026年７月31日
発行可能投資口総口数	32,000,000口	32,000,000口
発行済投資口の総口数	3,219,699口	3,219,699口

（金銭の分配に係る計算書に関する注記）

前期 自 2025年８月１日 至 2026年１月31日	当期 自 2026年２月１日 至 2026年７月31日
※１　一時差異等調整積立金 第18期に計上された負ののれん発生益のうち、22,268,700,000円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立金は、積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取崩す予定です。なお、当期は1,550,594,351円の取崩しを行うこととしました。	※１　一時差異等調整積立金 第18期に計上された負ののれん発生益のうち、22,268,700,000円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立金は、積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取崩す予定です。なお、当期は2,215,085,315円の取崩しを行うこととしました。

（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

（単位：千円）

	前期 自 2025年８月１日 至 2026年１月31日	当期 自 2026年２月１日 至 2026年７月31日
現金及び預金	25,844,703	6,830,029
信託現金及び信託預金	12,096,354	11,080,900
預入期間が３ヶ月を超える定期預金	－	△5,500,000
現金及び現金同等物	37,941,058	12,410,929

（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

（単位：千円）

	前期 （2026年１月31日）	当期 （2026年７月31日）
１年内	27,182,962	29,322,726
１年超	88,723,962	86,596,847
合計	115,906,924	115,919,573

（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

本投資法人は、資産の取得又は債務の返済等に当たっては、投資口の発行、借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

余資運用については、有価証券及び金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用を行います。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクを回避するために限定して利用することがありますが、投機的な取引は行いません。

（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、本投資法人の余資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。

借入金及び投資法人債は、主に不動産等の取得又は既存の借入れのリファイナンス等を目的としたものであり、返済時に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、コミットメントラインの設定、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、月次で資金繰計画を作成するなどの方法により流動性リスクを管理しています。

また、借入金のうち変動金利によるものは、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産有利子負債比率を低位に保ち、長期固定金利比率を高位に保つとともに、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することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。

（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変動要因も織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。また、後記「２．金融商品の時価等に関する事項」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

前期（2026年１月31日）

2026年１月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。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」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）１年内返済予定の長期借入金	11,500,000	11,357,166	△142,833
（２）投資法人債	7,000,000	6,355,800	△644,200
（３）長期借入金	191,750,000	181,614,790	△10,135,209
負債計	210,250,000	199,327,757	△10,922,242
（４）デリバティブ取引 （金利スワップの特例処理）	－	1,131,268	1,131,268
（５）デリバティブ取引 （金利スワップの原則的処理）	61,394	61,394	－

＊デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（　）で示しています。

当期（2026年７月31日）

2026年７月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。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」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）１年内返済予定の長期借入金	21,720,000	21,407,637	△312,362
（２）投資法人債	7,000,000	6,300,400	△699,600
（３）長期借入金	188,530,000	178,629,778	△9,900,221
負債計	217,250,000	206,337,816	△10,912,183
（４）デリバティブ取引 （金利スワップの特例処理）	－	1,116,961	1,116,961
（５）デリバティブ取引 （金利スワップの原則的処理）	60,230	60,230	－

＊デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（　）で示しています。

（注１）金融商品の時価の算定方法

（１）１年内返済予定の長期借入金、（３）長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額とほぼ等しいと考えられるため、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、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。

（２）投資法人債

市場価格に基づき算定しています。

（４）（５）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２）長期借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期（2026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	－	－	－	－	－	7,000,000
長期借入金	11,500,000	28,620,000	29,030,000	21,400,000	26,400,000	86,300,000
合計	11,500,000	28,620,000	29,030,000	21,400,000	26,400,000	93,300,000

当期（2026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	－	－	－	－	3,000,000	4,000,000
長期借入金	21,720,000	29,300,000	25,830,000	25,700,000	23,950,000	83,750,000
合計	21,720,000	29,300,000	25,830,000	25,700,000	26,950,000	87,750,000

（有価証券に関する注記）
前期（2026年１月31日）
該当事項はありません。

当期（2026年７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（2026年１月31日）
該当事項はありません。

当期（2026年７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
前期（2026年１月31日）
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。
（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（※１）		時価（※２）
				内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	28,670,000	28,670,000	1,131,268 （※３）
原則的処理方法	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	2,180,000	2,180,000	61,394
合計			30,850,000	30,850,000	1,192,662

（※１）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
（※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。
（※３）「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。

当期（2026年７月31日）
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。
（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（※１）		時価（※２）
				内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	28,670,000	23,650,000	1,116,961 （※３）
原則的処理方法	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	2,180,000	2,180,000	60,230
合計			30,850,000	25,830,000	1,177,192

（※１）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
（※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。
（※３）「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。

（退職給付に関する注記）
前期（2026年１月31日）
該当事項はありません。

当期（2026年７月31日）
該当事項はありません。

（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内訳

（単位：千円）

	前期 （2026年１月31日）	当期 （2026年７月31日）
繰延税金資産		
信託借地権償却	41,291	64,560
資産除去債務	4,098	5,140
合併時引受評価差額	287,089	280,694
減価償却超過額	9,365	9,388
繰延税金資産小計	341,845	359,783
評価性引当額	△341,845	△359,783
繰延税金資産合計	－	－
繰延税金負債		
合併時引受評価差額	△10,319,715	△10,296,463
その他	△1,715	△1,395
繰延税金負債小計	△10,321,430	△10,297,859
評価性引当額	10,321,430	10,297,859
繰延税金負債合計	－	－
繰延税金資産の純額	－	－

（注）本投資法人は、法人税等が発生するような場合、一時差異等調整積立金等の内部留保を活用し追加で分配することで法人税等の発生を抑えることができます。これにより、将来の会計期間において法人税等の支払いを見込んでいないことから、繰延税金負債を計上していません。

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 （2026年１月31日）	当期 （2026年７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	△36.88	△32.17
評価性引当額の増減	5.14	－
その他	0.29	0.72
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.01

（注）前事業年度において区分掲記しておりました「評価性引当額の増減」は、重要性が乏しくなったため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。

（持分法損益等に関する注記）

前期（2026年１月31日）

該当事項はありません。

当期（2026年７月31日）

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 2025年８月１日　至 2026年１月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2026年２月１日　至 2026年７月31日）

該当事項はありません。

２．関連会社等

前期（自 2025年８月１日　至 2026年１月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2026年２月１日　至 2026年７月31日）

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自 2025年８月１日　至 2026年１月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2026年２月１日　至 2026年７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 2025年８月１日　至 2026年１月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2026年２月１日　至 2026年７月31日）

該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

１．当該資産除去債務の概要

本投資法人の資産の一部は、土地所有者と定期借地権契約を締結しており、賃貸期間終了による原状回復義務に関して資産除去債務を計上しています。

２．当該資産除去債務の金額の算定方法

当該資産の使用期間を信託建物の耐用年数（57年）と見積り、割引率は、2.31％を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

３．当該資産除去債務の総額の増減

（単位：千円）

	前期 （2026年１月31日）	当期 （2026年７月31日）
当期首残高	162,404	164,282
有形固定資産の取得に伴う増加額	－	－
時の経過による調整額	1,878	1,899
当期末残高	164,282	166,182

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人は、賃貸収益を得ることを目的として、物流不動産及びインダストリアル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 2025年８月１日 至 2026年１月31日	当期 自 2026年２月１日 至 2026年７月31日
貸借対照表計上額			
	期首残高	538,987,620	512,291,824
	期中増減額	△26,695,795	23,128,214
	期末残高	512,291,824	535,420,039
期末時価		614,880,000	646,871,000

（注１）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２）期中増減額のうち、前期の主な減少額は不動産信託受益権３物件の譲渡（23,025,316千円）及び減価償却費（4,123,358千円）であり、当期の主な増加額は不動産信託受益権４物件の取得（26,685,749千円）、主な減少額は減価償却費（4,314,668千円）です。

（注３）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

（注４）「MFLP横浜大黒（準共有持分30％）」は2027年１月29日に譲渡予定及び「MFLP横浜大黒（準共有持分20％）」は2027年７月30日に譲渡予定のため、当期末の時価は譲渡予定価格によっています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、（損益計算書に関する注記）に記載のとおりです。

（収益認識に関する注記）

前期（自　2025年８月１日　至　2026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、（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」及び「※２．不動産等売却益の内訳」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「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７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、（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。

（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 2025年８月１日　至 2026年１月31日）

（１）製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高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売上高

本邦の外部顧客への売上高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）

相手先	営業収益	関連するセグメント名
エムエル・エステート株式会社	3,957,577	不動産賃貸事業

当期（自 2026年２月１日　至 2026年７月31日）

（１）製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高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売上高

本邦の外部顧客への売上高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

営業収益総額の10％以上を占めるテナントがないため、記載を省略しています。

（１口当たり情報に関する注記）

	前期 自 2025年８月１日 至 2026年１月31日	当期 自 2026年２月１日 至 2026年７月31日
１口当たり純資産額	100,318円	98,858円
１口当たり当期純利益	2,793円	1,815円

（注１） １口当たり当期純利益は、当期純利益を日数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口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2025年８月１日 至 2026年１月31日	当期 自 2026年２月１日 至 2026年７月31日
当期純利益（千円）	8,993,919	5,843,821
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）	8,993,919	5,843,821
期中平均投資口数（口）	3,219,699	3,219,699

（重要な後発事象に関する注記）

１．資産の取得

本投資法人は、2026年９月17日付で以下の各資産の売主との間で信託受益権売買契約を締結しました。当該信託受益権売買契約に基づき、2026年10月１日付でon-L旭志伊坂に係る信託受益権を取得しており、2027年２月１日付でMFLP一宮及びMFIP海老名＆forestに係る信託受益権を取得する予定です。

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格（百万円）（注１）	取得（予定）年月日（注２）
物流不動産	Lo-２	on-L旭志伊坂	熊本県菊池市	2,200	2026年10月１日
	Lm-32	MFLP一宮	愛知県一宮市	19,000	2027年２月１日
インダストリアル不動産	Im-３	MFIP海老名＆forest	神奈川県海老名市	14,490	2027年２月１日

（注１）「取得（予定）価格」は、取得（予定）資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注２）取得（予定）資産に係る各信託受益権売買契約に記載された取得（予定）年月日を記載しています。なお、取得予定資産に係る取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意により、変更されることがあります。

（注３）取得予定資産（MFLP一宮及びMFIP海老名＆forest）に係る信託受益権売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本物件に関する信託受益権売買契約においては、契約当事者の一方に重大な契約違反があった場合、相手方は催告の上、契約を解除し、違約金を請求することができる旨の定めがあり、違約金の金額は、売買代金の10％に相当する金額です。

２．資産の譲渡

本投資法人は、2026年９月17日付で以下の資産の買主との間で信託受益権売買契約を締結しました。当該信託受益権売買契約に基づき、2027年１月29日付でMFLP横浜大黒（準共有持分30％）及び2027年７月30日付でMFLP横浜大黒（準共有持分20％）に係る不動産信託受益権を譲渡する予定です。

分類	物件番号	物件名称	所在地	譲渡予定価格（百万円）（注１）	譲渡予定年月日（注２）
物流不動産	Lm-３	MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	7,140（準共有持分30％）	2027年１月29日
				4,760（準共有持分20％）	2027年７月30日

（注１）「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注２）譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された譲渡予定年月日を記載しています。なお、譲渡予定資産に係る譲渡予定年月日は、本投資法人及び買主の間で合意の上、変更されることがあります。

（注３）譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本物件に関する信託受益権売買契約においては、契約当事者の一方に重大な契約違反があった場合、相手方は催告の上、契約を解除し、違約金を請求することができる旨の定めがあり、違約金の金額は、売買代金の10％に相当する金額です。

３．資金の借入れ

本投資法人は、前記「１．資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連費用の一部に充当するために、以下の資金の借入れを実行しました。

長期借入金

借入先	借入金額（百万円）	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社肥後銀行	2,200	2.5438％（注）	2026年10月１日	2030年10月１日	期限一括返済	無担保無保証

（注）利率は、返済期日まで固定されている利率です。利払日は、2027年１月末日を初回とし、以降毎年１月及び７月の各末日及び返済期日（同日が営業日でない場合は翌営業日。ただし、当該翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日。）です。

（追加情報）

本投資法人は、2025年12月17日付で以下の資産の売主との間で信託受益権売買契約を締結しました。当該信託受益権売買契約に基づき、2026年12月16日にMFLPつくばみらい（準共有持分59%）に係る不動産信託受益権を取得する予定です。

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 （百万円） （注１）	取得予定年月日 （注３）
物流不動産	Lm-29	MFLPつくばみらい （注２）	茨城県 つくばみらい市	13,924 （準共有持分59% の追加取得）	2026年12月16日

（注１）「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注２）本投資法人が取得予定の当該物件の準共有持分割合（59%）に相当する数値を記載しています。

（注３）取得予定資産に係る信託受益権売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。なお、取得予定資産に係る取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意により、変更されることがあります。

（注４）取得予定資産に係る信託受益権売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本物件に関する信託受益権売買契約においては、契約当事者の一方に重大な契約違反があった場合、相手方は催告の上、契約を解除し、違約金を請求することができる旨の定めがあり、違約金の金額は、売買代金の10%に相当する金額です。

（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	30,850,000	25,830,000	1,177,192

（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）時価の金額のうち、1,116,961千円については、「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

資産の種類		当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	減価償却累計額		差引当期末残高（千円）	摘要
						又は償却累計額（千円）	当期償却額（千円）		
有形固定資産	信託建物	260,191,425	16,387,266	－	276,578,691	38,945,607	3,733,059	237,633,084	（注）
	信託構築物	8,020,264	395,571	－	8,415,836	3,522,265	312,061	4,893,570	（注）
	信託機械及び装置	5,560,911	386,200	－	5,947,112	2,488,945	185,331	3,458,167	（注）
	信託車両運搬具	4,274	－	－	4,274	3,694	117	579	
	信託工具、器具及び備品	182,749	8,920	－	191,670	98,260	10,135	93,410	
	信託土地	276,923,130	6,106,745	－	283,029,876	－	－	283,029,876	（注）
	信託建設仮勘定	82,539	2,982	59,819	25,701	－	－	25,701	
	小計	550,965,295	23,287,687	59,819	574,193,163	45,058,773	4,240,704	529,134,390	
無形固定資産	信託借地権	2,358,387	4,158,177	－	6,516,565	205,213	73,963	6,311,351	（注）
	ソフトウエア	22,792	－	－	22,792	14,751	984	8,040	
	小計	2,381,179	4,158,177	－	6,539,357	219,964	74,947	6,319,392	
合計		553,346,475	27,445,865	59,819	580,732,521	45,278,738	4,315,652	535,453,782	

（注）当期の主な増加額は、不動産信託受益権４物件の取得（26,685,749千円）です。

④　その他特定資産の明細表

不動産等を主な信託財産とする信託受益権は、③　不動産等明細表のうち総括表に含めて記載しており、当期末現在、同表の記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組み入れはないため、記載を省略しています。

⑤　投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	利率（%）	償還期限（注１）（注６）	使途	摘要
第１回無担保投資法人債(サステナビリティボンド)	2021年２月12日	3,000,000	－	－	3,000,000	0.500	2031年２月12日	（注２）	無担保無保証（注３）
（旧ADL）第２回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2022年２月18日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.470	2032年２月18日	（注４）	無担保無保証（注３）
第２回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2022年11月25日	2,000,000	－	－	2,000,000	0.820	2032年11月25日	（注５）	無担保無保証（注３）
合計		7,000,000	－	－	7,000,000				

（注１）払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入償還を行うことが可能となっています。

（注２）サステナビリティファイナンスの対象となる特定資産（MFLP茨木及びMFLP川口Ⅰ）の取得に要した借入金のリファイナンス資金です。
なお、「サステナビリティファイナンス」とはグリーン適格資産及びサステナビリティ適格資産（いずれも本投資法人の「サステナビリティファイナンス・フレームワーク」にて定義します。）である特定資産の新規取得資金並びに当該新規取得に要した借入金及び投資法人債のリファイナンス資金への充当を目的にサステナビリティボンド又はサステナビリティローンにより行う資金調達を意味します。

（注３）担保提供制限条項及び特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

（注４）資金使途は、既存借入金の返済資金です。

（注５）グリーンファイナンスの対象となる特定資産（MFLP八千代勝田台、MFLP大阪Ⅰ及びMFLP平塚Ⅱ）の取得に要した借入金のリファイナンス資金です。
なお、「グリーンファイナンス」とはグリーン適格資産（本投資法人の「サステナビリティファイナンス・フレームワーク」にて定義します。）である特定資産の新規取得資金並びに当該新規取得に要した借入金及び投資法人債のリファイナンス資金への充当を目的にグリーンボンド又はグリーンローンにより行う資金調達を意味します。

（注６）投資法人債の貸借対照表日後５年以内における１年ごとの返済予定額の総額は以下のとおりです。

	１年以内（千円）	１年超２年以内（千円）	２年超３年以内（千円）	３年超４年以内（千円）	４年超５年以内（千円）
投資法人債	－	－	－	－	3,000,000

⑥　借入金明細表

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）	返済期限（注２）	使途	摘要
短期借入金（注１）	株式会社三井住友銀行	－	4,000,000	－	4,000,000	1.2566	2026年11月30日	（注３）	無担保無保証
	株式会社福岡銀行	－	10,000,000	9,000,000	1,000,000	1.1926	2026年８月10日		
	小計	－	14,000,000	9,000,000	5,000,000				

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）	返済期限（注２）	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,500,000	－	－	1,500,000	0.4213	2026年９月１日（注４）	（注３）	無担保無保証
		500,000	－	－	500,000	0.9167（注６）	2028年９月７日		
		1,510,000	－	－	1,510,000	0.5500（注６）	2027年３月31日（注４）		
		1,700,000	－	－	1,700,000	0.3723	2030年３月４日		
		900,000	－	－	900,000	0.5222（注６）	2028年３月31日		
		1,500,000	－	－	1,500,000	0.2829	2027年10月６日		
		1,500,000	－	－	1,500,000	0.4168	2029年10月６日		
		800,000	－	－	800,000	0.3743	2028年３月16日		
		800,000	－	－	800,000	0.6325	2031年３月16日		
		1,330,000	－	－	1,330,000	0.4380（注６）	2027年９月30日		
		750,000	－	－	750,000	0.5600（注６）	2029年３月30日		
		700,000	－	－	700,000	0.3813	2029年２月２日		
		700,000	－	－	700,000	0.5538	2031年８月４日		
		800,000	－	－	800,000	0.5957	2031年９月16日		
		550,000	－	－	550,000	0.7830（注６）	2030年２月28日		
		2,000,000	－	－	2,000,000	基準金利+0.3300（注５）	2033年９月１日		
		450,000	－	－	450,000	1.0060（注６）	2028年９月29日		
		600,000	－	－	600,000	1.2202（注６）	2030年４月30日		
		500,000	－	－	500,000	0.4900	2027年２月１日（注４）		
		400,000	－	－	400,000	1.2713	2033年２月１日		
		500,000	－	－	500,000	0.5000	2027年２月１日（注４）		
		500,000	－	－	500,000	1.2363	2033年２月１日		
		450,000	－	－	450,000	0.9390（注６）	2030年３月29日		
		650,000	－	－	650,000	1.0530（注６）	2031年３月31日		

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）	返済期限（注２）	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,700,000	－	－	1,700,000	1.1300	2032年２月２日	（注３）	無担保無保証
		1,000,000	－	－	1,000,000	1.1450	2032年２月５日		
		1,700,000	－	－	1,700,000	基準金利+0.3300（注５）	2035年３月５日		
		1,400,000	－	－	1,400,000	1.0975	2032年３月15日		
		1,600,000	－	－	1,600,000	1.1888	2032年11月１日		
		1,500,000	－	－	1,500,000	1.2763	2033年11月１日		
		1,150,000	－	－	1,150,000	1.2813	2032年12月９日		
		750,000	－	－	750,000	1.1960	2031年２月３日		
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000	0.5500（注６）	2027年３月31日（注４）		
		900,000	－	－	900,000	0.5222（注６）	2028年３月31日		
		2,000,000	－	2,000,000	－	0.1950	2026年３月16日		
		1,030,000	－	－	1,030,000	0.4380（注６）	2027年９月30日		
		560,000	－	－	560,000	0.5600（注６）	2029年３月30日		
		1,200,000	－	－	1,200,000	0.2375	2027年２月２日（注４）		
		525,000	－	－	525,000	0.7830（注６）	2030年２月28日		
		350,000	－	－	350,000	1.0060（注６）	2028年９月29日		
		400,000	－	－	400,000	1.2202（注６）	2030年４月30日		
		500,000	－	－	500,000	0.5775	2027年２月１日（注４）		
		400,000	－	－	400,000	0.9390（注６）	2030年３月29日		
		450,000	－	－	450,000	1.0530（注６）	2031年３月31日		
		2,000,000	－	－	2,000,000	0.5313	2027年９月１日		
		1,200,000	－	－	1,200,000	0.6225	2028年２月１日		
		1,500,000	－	－	1,500,000	0.6288	2028年２月７日		
		800,000	－	－	800,000	0.6088	2028年３月15日		

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）	返済期限（注２）	使途	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000	0.8050	2028年11月１日	（注３）	無担保無保証
		1,050,000	－	－	1,050,000	0.9350	2028年12月11日		
		650,000	－	－	650,000	1.0415	2029年２月５日		
		800,000	－	－	800,000	1.1515	2029年３月５日		
	株式会社みずほ銀行	900,000	－	－	900,000	0.4895	2027年９月15日		
		500,000	－	－	500,000	0.9167（注６）	2028年９月７日		
		2,000,000	－	－	2,000,000	0.3687	2028年８月４日		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.5500（注６）	2027年３月31日（注４）		
		900,000	－	－	900,000	0.5222（注６）	2028年３月31日		
		1,200,000	－	－	1,200,000	0.4942	2030年４月８日		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.4707	2030年10月７日		
		1,600,000	－	－	1,600,000	0.6325	2031年３月17日		
		960,000	－	－	960,000	0.4380（注６）	2027年９月30日		
		500,000	－	－	500,000	0.5600（注６）	2029年３月30日		
		1,200,000	－	－	1,200,000	0.5813	2032年２月２日		
		400,000	－	－	400,000	0.7488	2032年８月２日		
		385,000	－	－	385,000	0.7830（注６）	2030年２月28日		
		300,000	－	－	300,000	1.0060（注６）	2028年９月29日		
		300,000	－	－	300,000	1.2202（注６）	2030年４月30日		
		500,000	－	－	500,000	1.2713	2033年２月１日		
		300,000	－	－	300,000	0.9390（注６）	2030年３月29日		
		300,000	－	－	300,000	1.0530（注６）	2031年３月31日		
		1,200,000	－	－	1,200,000	1.3238	2034年２月１日		
		800,000	－	－	800,000	1.2888	2034年３月15日		
		1,700,000	－	－	1,700,000	基準金利+0.2500（注５）	2034年８月２日		
		1,200,000	－	－	1,200,000	1.3688	2034年11月１日		

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）	返済期限（注２）	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	650,000	－	－	650,000	1.4500	2034年12月11日	（注３）	無担保無保証
		500,000	－	－	500,000	1.5475	2035年２月５日		
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500,000	－	500,000	－	0.2313	2026年２月４日		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.5500（注６）	2027年３月31日（注４）		
		800,000	－	－	800,000	0.2385	2027年２月５日（注４）		
		800,000	－	－	800,000	0.4272	2030年２月５日		
		800,000	－	－	800,000	0.5222（注６）	2028年３月31日		
		1,300,000	－	－	1,300,000	0.2829	2027年10月６日		
		1,200,000	－	－	1,200,000	0.4168	2029年10月９日		
		500,000	－	－	500,000	0.3743	2028年３月16日		
		500,000	－	－	500,000	0.4408	2029年３月16日		
		800,000	－	－	800,000	0.4380（注６）	2027年９月30日		
		400,000	－	－	400,000	0.5600（注６）	2029年３月30日		
		300,000	－	300,000	－	0.2025	2026年２月２日		
		500,000	－	500,000	－	0.2975	2026年３月31日		
		540,000	－	－	540,000	0.7830（注６）	2030年２月28日		
		330,000	－	－	330,000	1.0060（注６）	2028年９月29日		
		300,000	－	－	300,000	1.2202（注６）	2030年４月30日		
		300,000	－	－	300,000	0.5275	2027年２月１日（注４）		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.6300	2028年２月７日		
		2,200,000	－	－	2,200,000	0.6725	2028年３月１日		
		300,000	－	－	300,000	0.9390（注６）	2030年３月29日		
		200,000	－	－	200,000	1.0530（注６）	2031年３月31日		
		1,200,000	－	－	1,200,000	0.5213	2027年２月１日（注４）		

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）	返済期限（注２）	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	800,000	－	－	800,000	0.5225	2027年３月15日（注４）	（注３）	無担保無保証
		800,000	－	－	800,000	0.8738	2027年12月９日		
		－	1,000,000	－	1,000,000	基準金利+0.1000（注５）	2027年４月１日（注４）		
	みずほ信託銀行株式会社	210,000	－	－	210,000	0.5500（注６）	2027年３月31日（注４）		
		200,000	－	－	200,000	0.5222（注６）	2028年３月31日		
		500,000	－	－	500,000	0.4942	2030年４月８日		
		2,000,000	－	－	2,000,000	0.3255	2028年10月６日		
		280,000	－	－	280,000	0.4380（注６）	2027年９月30日		
		140,000	－	－	140,000	0.5600（注６）	2029年３月30日		
		300,000	－	－	300,000	0.5957	2031年９月16日		
		200,000	－	－	200,000	1.0060（注６）	2028年９月29日		
		200,000	－	－	200,000	1.2202（注６）	2030年４月30日		
		500,000	－	－	500,000	1.2713	2033年２月１日		
		500,000	－	－	500,000	1.2363	2033年２月７日		
		300,000	－	－	300,000	1.1163	2033年２月７日		
		150,000	－	－	150,000	0.9390（注６）	2030年３月29日		
		200,000	－	－	200,000	1.0530（注６）	2031年３月31日		
		500,000	－	－	500,000	基準金利+0.2250（注５）	2033年２月７日		
		600,000	－	－	600,000	基準金利+0.2250（注５）	2033年２月７日		
		700,000	－	－	700,000	基準金利+0.2500（注５）	2034年９月４日		
		600,000	－	－	600,000	1.4500	2034年12月11日		
		750,000	－	－	750,000	1.5475	2035年２月５日		

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）	返済期限（注２）	使途	摘要
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2,100,000	－	－	2,100,000	0.3125	2026年８月３日（注４）	（注３）	無担保無保証
		500,000	－	－	500,000	0.9167（注６）	2028年９月７日		
		300,000	－	－	300,000	0.5500（注６）	2027年３月31日（注４）		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.4851	2029年10月９日		
		150,000	－	－	150,000	1.0060（注６）	2028年９月29日		
		100,000	－	－	100,000	0.9390（注６）	2030年３月29日		
		250,000	－	－	250,000	1.0530（注６）	2031年３月31日		
		600,000	－	－	600,000	1.2813	2032年12月９日		
	株式会社福岡銀行	2,000,000	－	－	2,000,000	0.3988	2029年２月５日		
		1,800,000	－	－	1,800,000	0.4942	2030年４月８日		
		2,000,000	－	－	2,000,000	0.3255	2028年10月６日		
		200,000	－	－	200,000	0.4380（注６）	2027年９月30日		
		100,000	－	－	100,000	0.5600（注６）	2029年３月30日		
		1,200,000	－	－	1,200,000	0.5813	2032年２月２日		
		300,000	－	－	300,000	0.7830（注６）	2030年２月28日		
		100,000	－	－	100,000	1.0060（注６）	2028年９月29日		
		250,000	－	－	250,000	1.2202（注６）	2030年４月30日		
		500,000	－	－	500,000	1.0175	2030年８月１日		
		150,000	－	－	150,000	0.9390（注６）	2030年３月29日		
		250,000	－	－	250,000	1.0530（注６）	2031年３月31日		
		1,000,000	－	－	1,000,000	基準金利+0.2000（注５）	2032年２月２日		
		1,300,000	－	－	1,300,000	基準金利+0.2250（注５）	2033年２月２日		

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）	返済期限（注２）	使途	摘要
長期借入金	株式会社福岡銀行	400,000	－	－	400,000	基準金利+0.1400（注５）	2032年２月３日	（注３）	無担保無保証
		400,000	－	－	400,000	基準金利+0.1400（注５）	2032年３月15日		
		－	1,000,000	－	1,000,000	基準金利+0.1430（注５）	2032年８月２日		
	日本生命保険相互会社	1,000,000	－	－	1,000,000	0.3125	2026年８月３日（注４）		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.7000	2030年１月31日		
		1,200,000	－	－	1,200,000	0.5813	2032年２月２日		
		500,000	－	－	500,000	0.6455	2031年８月４日		
		500,000	－	－	500,000	1.2713	2033年２月１日		
	農林中央金庫	1,000,000	－	1,000,000	－	0.2313	2026年２月４日		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.3360	2028年２月７日		
		100,000	－	－	100,000	0.5222（注６）	2028年３月31日		
		1,500,000	－	－	1,500,000	0.3255	2028年10月６日		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.3464	2028年３月16日		
		200,000	－	－	200,000	0.4380（注６）	2027年９月30日		
		100,000	－	－	100,000	0.5600（注６）	2029年３月30日		
		1,200,000	－	－	1,200,000	0.5263	2031年２月３日		
		500,000	－	－	500,000	0.4988	2029年８月３日		
		200,000	－	－	200,000	0.7830（注６）	2030年２月28日		
		100,000	－	－	100,000	1.0060（注６）	2028年９月29日		
		250,000	－	－	250,000	1.2202（注６）	2030年４月30日		
		500,000	－	－	500,000	0.9663	2030年２月１日		
		600,000	－	－	600,000	0.9350	2031年３月17日		
		150,000	－	－	150,000	0.9390（注６）	2030年３月29日		
		250,000	－	－	250,000	1.0530（注６）	2031年３月31日		

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）	返済期限（注２）	使途	摘要
長期借入金	農林中央金庫	1,000,000	－	－	1,000,000	1.2275	2033年２月１日	（注３）	無担保無保証
		500,000	－	－	500,000	1.1950	2033年３月15日		
	株式会社山口銀行	600,000	－	600,000	－	0.2313	2026年２月４日		
		900,000	－	－	900,000	0.3723	2030年３月４日		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.5377	2030年10月７日		
		800,000	－	－	800,000	0.7140	2032年３月16日		
		800,000	－	－	800,000	0.5538	2031年８月４日		
		500,000	－	－	500,000	1.2713	2033年２月１日		
		1,000,000	－	－	1,000,000	1.2419	2033年９月15日		
		600,000	－	－	600,000	1.1913	2033年９月13日		
		1,000,000	－	－	1,000,000	1.3688	2034年11月１日		
		－	1,000,000	－	1,000,000	2.3128	2035年２月２日		
		－	600,000	－	600,000	2.4375	2036年２月４日		
	三井住友海上火災保険株式会社	800,000	－	－	800,000	0.1836	2027年３月２日（注４）		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.2629	2027年４月６日（注４）		
		800,000	－	－	800,000	0.3813	2029年２月２日		
		600,000	－	－	600,000	基準金利+0.0900（注５）	2029年９月14日		
		600,000	－	－	600,000	基準金利+0.1000（注５）	2030年８月２日		
	信金中央金庫	1,600,000	－	－	1,600,000	0.3809	2029年２月５日		
		2,000,000	－	－	2,000,000	0.4168	2029年10月９日		
		1,200,000	－	－	1,200,000	0.5937	2030年９月17日		
		1,200,000	－	－	1,200,000	0.5263	2031年２月３日		
		500,000	－	－	500,000	1.2265	2032年８月２日		
		2,000,000	－	－	2,000,000	1.1438	2031年12月１日		
		1,500,000	－	－	1,500,000	1.0975	2032年３月15日		

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）	返済期限（注２）	使途	摘要
長期借入金	信金中央金庫	1,000,000	－	－	1,000,000	基準金利+0.2000（注５）	2032年11月１日	（注３）	無担保無保証
		1,800,000	－	－	1,800,000	基準金利+0.2000（注５）	2033年２月４日		
	住友生命保険相互会社	1,000,000	－	－	1,000,000	0.3975	2026年12月３日（注４）		
		800,000	－	－	800,000	0.2182	2028年３月２日		
		1,200,000	－	－	1,200,000	0.5813	2032年２月２日		
		500,000	－	－	500,000	1.2713	2033年２月１日		
	株式会社千葉銀行	1,000,000	－	1,000,000	－	0.2313	2026年２月４日		
		500,000	－	－	500,000	0.1836	2027年３月２日（注４）		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.3464	2028年３月16日		
		500,000	－	－	500,000	0.3813	2029年２月２日		
		400,000	－	－	400,000	1.0175	2030年８月１日		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.9563	2031年３月17日		
		1,500,000	－	－	1,500,000	基準金利+0.2800（注５）	2031年３月31日		
		1,000,000	－	－	1,000,000	基準金利+0.1400（注５）	2031年12月11日		
		－	1,000,000	－	1,000,000	基準金利+0.1540（注５）	2033年２月２日		
		－	1,000,000	－	1,000,000	基準金利+0.1540（注５）	2033年２月４日		
	株式会社SBI新生銀行	800,000	－	－	800,000	0.3809	2029年２月５日		
		200,000	－	－	200,000	0.5222（注６）	2028年３月31日		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.4168	2029年10月９日		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.5937	2030年９月17日		
		200,000	－	－	200,000	0.4380（注６）	2027年９月30日		
		100,000	－	－	100,000	0.5600（注６）	2029年３月30日		
		800,000	－	－	800,000	0.5538	2031年８月４日		

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）	返済期限（注２）	使途	摘要
長期借入金	株式会社SBI新生銀行	100,000	－	－	100,000	1.0060（注６）	2028年９月29日	（注３）	無担保無保証
		250,000	－	－	250,000	1.2202（注６）	2030年４月30日		
		500,000	－	－	500,000	1.2713	2033年２月１日		
		100,000	－	－	100,000	0.9390（注６）	2030年３月29日		
		250,000	－	－	250,000	1.0530（注６）	2031年３月31日		
		1,200,000	－	－	1,200,000	1.1950	2033年３月15日		
		1,000,000	－	－	1,000,000	基準金利+0.2500（注５）	2034年11月１日		
		300,000	－	－	300,000	1.5475	2035年２月５日		
		－	1,000,000	－	1,000,000	2.3128	2035年２月２日		
		－	1,800,000	－	1,800,000	2.3203	2035年２月５日		
	株式会社七十七銀行	900,000	－	－	900,000	0.3723	2030年３月４日		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.5377	2030年10月７日		
		800,000	－	－	800,000	0.6325	2031年３月17日		
		700,000	－	－	700,000	基準金利+0.2250（注５）	2033年11月１日		
	株式会社山梨中央銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.5377	2030年10月７日		
		800,000	－	－	800,000	0.5538	2031年８月４日		
	株式会社中国銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.2829	2027年10月６日		
		800,000	－	－	800,000	0.3813	2029年２月２日		
	株式会社常陽銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.2829	2027年10月６日		
		400,000	－	－	400,000	1.0175	2030年８月１日		
		1,000,000	－	－	1,000,000	1.1300	2032年２月２日		
		500,000	－	－	500,000	1.1888	2032年11月１日		
		－	500,000	－	500,000	基準金利+0.1100（注５）	2031年８月４日		
	株式会社百五銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.3305	2027年４月６日（注４）		

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）	返済期限（注２）	使途	摘要
長期借入金	株式会社百五銀行	800,000	－	－	800,000	0.5538	2031年８月４日	（注３）	無担保無保証
		500,000	－	－	500,000	1.1888	2032年11月１日		
	株式会社第四北越銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.3305	2027年４月６日（注４）		
		800,000	－	－	800,000	0.3813	2029年２月２日		
		400,000	－	－	400,000	0.9663	2030年２月１日		
		1,000,000	－	－	1,000,000	0.9888	2031年２月３日		
		1,000,000	－	－	1,000,000	1.0688	2031年11月４日		
		－	1,000,000	－	1,000,000	基準金利+0.1300（注５）	2032年８月２日		
	株式会社京都銀行	500,000	－	－	500,000	0.4707	2030年10月７日		
		400,000	－	－	400,000	1.2265	2032年８月２日		
	株式会社りそな銀行	1,400,000	－	－	1,400,000	0.5538	2031年８月２日		
		100,000	－	－	100,000	1.0060（注６）	2028年９月29日		
		250,000	－	－	250,000	1.2202（注６）	2030年４月30日		
		100,000	－	－	100,000	0.9390（注６）	2030年３月29日		
		200,000	－	－	200,000	1.0530（注６）	2031年３月31日		
		1,500,000	－	－	1,500,000	基準金利+0.2375（注５）	2033年８月１日		
		500,000	－	－	500,000	基準金利+0.2125（注５）	2032年９月15日		
	株式会社もみじ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.5538	2031年８月４日		
		400,000	－	－	400,000	1.2265	2032年８月２日		
	株式会社京葉銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.5538	2031年８月４日		
		400,000	－	－	400,000	1.0175	2030年８月１日		
		500,000	－	－	500,000	0.9888	2031年２月３日		
		500,000	－	－	500,000	基準金利+0.2000（注５）	2032年12月13日		
		－	1,000,000	－	1,000,000	2.0350	2033年２月２日		

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）	返済期限（注２）	使途	摘要
長期借入金	株式会社伊予銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.5813	2032年２月２日	（注３）	無担保無保証
		1,000,000	－	－	1,000,000	基準金利+0.2500（注５）	2034年２月１日		
	株式会社山形銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.5813	2032年２月２日		
		400,000	－	－	400,000	0.9663	2030年２月１日		
		700,000	－	－	700,000	1.2756	2033年８月１日		
		1,000,000	－	－	1,000,000	基準金利+0.2250（注５）	2033年11月１日		
	株式会社きらぼし銀行	300,000	－	－	300,000	0.9663	2030年２月１日		
		200,000	－	－	200,000	1.2713	2033年２月１日		
		－	500,000	－	500,000	2.0350	2033年２月２日		
	株式会社八十二長野銀行	500,000	－	－	500,000	1.0175	2030年８月１日		
		1,000,000	－	－	1,000,000	基準金利+0.2125（注５）	2032年８月２日		
		500,000	－	－	500,000	基準金利+0.2125（注５）	2032年９月15日		
	株式会社福井銀行	－	500,000	－	500,000	1.8088	2031年２月３日		
		－	500,000	－	500,000	基準金利+0.1400（注５）	2033年２月２日		
	株式会社西日本シティ銀行	－	500,000	－	500,000	2.0350	2033年２月２日		
	小計	203,250,000	12,900,000	5,900,000	210,250,000				
合計		203,250,000	26,900,000	14,900,000	215,250,000				

（注１）短期借入金については、契約毎の直近の借入利率の小数第５位を四捨五入して表示しています。また、返済期限には直近の返済期限を記載しています。
（注２）返済期限が営業日でない場合は翌営業日とします。
（注３）資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。
（注４）当期末において、貸借対照表上、１年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。
（注５）基準金利は、借入実行日及び利息計算期間開始日の２営業日前に公表される一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する１か月物及び３か月物の全銀協日本円TIBORです。
全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（https://www.jbatibor.or.jp/rate/）でご確認いただけます。
（注６）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７）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。

	１年以内（千円）	１年超２年以内（千円）	２年超３年以内（千円）	３年超４年以内（千円）	４年超５年以内（千円）
長期借入金	21,720,000	29,300,000	25,830,000	25,700,000	23,950,000

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2026年７月31日現在）

Ⅰ　資産総額	557,586百万円
Ⅱ　負債総額	239,291百万円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	318,294百万円
Ⅳ　発行済数量	3,219,699口
Ⅴ　１口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	98,858円

第６【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済投資口の総口数
第15期計算期間 自　2023年８月１日 至　2024年１月31日	2023年８月９日	30,470口 (9,600口)	0口 (0口)	606,470口
	2023年８月23日	1,530口 (0口)	0口 (0口)	608,000口
第16期計算期間 自　2024年２月１日 至　2024年７月31日	該当事項はありません。	0口 (0口)	0口 (0口)	608,000口
第17期計算期間 自　2024年８月１日 至　2024年10月31日	該当事項はありません。	0口 (0口)	0口 (0口)	608,000口
第18期計算期間 自　2024年11月１日 至　2025年７月31日	2024年11月１日 （注３）	1,824,000口 (0口)	0口 (0口)	2,432,000口
	2024年11月１日 （注４）	787,699口 (0口)	0口 (0口)	3,219,699口
第19期計算期間 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	該当事項はありません。	0口 (0口)	0口 (0口)	3,219,699口
第20期計算期間 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日	該当事項はありません。	0口 (0口)	0口 (0口)	3,219,699口

（注１）括弧内の数は、本邦外における販売口数です。
（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。
（注３）2024年10月31日を分割の基準日とし、2024年11月１日を効力発生日として、投資口１口につき４口の割合による投資口の分割（本投資口分割）を行ったことにより、当該分割後の発行済投資口の総口数は、2,432,000口となりました。
（注４）本合併により、ADLの投資口１口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口1.168口を、2024年10月31日現在のADLの発行済投資口の全て（674,400口）について割当交付しました。これにより、2024年11月１日現在の発行済投資口の総口数は3,219,699口となりました。

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提出日までの間に、以下の書類を関東財務局長に提出しました。
2026年３月17日　発行登録書（投資法人債）
2026年４月27日　有価証券報告書（第19期　自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）
2026年６月30日　臨時報告書
2026年６月30日　訂正発行登録書（投資法人債）

独立監査人の監査報告書

2026年10月27日

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
　役員会　御中

有限責任 あずさ監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	轡　田　留美子
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	峨　家　　将

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」に掲げられている三井不動産ロジスティクスパーク投資法人の2026年２月１日から2026年７月31日までの第20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、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人の2026年７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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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。

強調事項

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得、資産の取得に係る売買契約の締結、資産の譲渡に係る売買契約の締結及び資金の借入れを行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の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。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用し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。