

2018年9月7日

不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書

不動産投資信託証券発行者名

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

代表者名 執行役員 東海林 淳一
(コード:3493)

問合せ先 TEL. 03-3556-3901

資産運用会社名

伊藤忠リート・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長 東海林 淳一

1. 基本情報

(1) 投資法人の上場の目的

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、生活消費関連(注 1)ビジネスに強みを持つ大手総合商社である伊藤忠商事株式会社（以下「伊藤忠商事」といいます。）を中心とする伊藤忠グループ(注2)と「拡張的協働関係」（本投資法人と伊藤忠グループとの「拡張的協働関係」の詳細については、後記「(5) 投資方針・投資対象 ① 本投資法人と伊藤忠グループがともに成長する「拡張的協働関係」の構築」をご参照ください。）を構築し、物流不動産（主として物流施設の用に供され、又は供されることが可能なものをいいます。以下同じです。）をはじめとした物流インフラを発展させることで豊かな社会づくりに寄与するとともに、本投資法人の投資主価値の最大化及びJ-REIT市場の健全な発展に貢献することを目指します。

本投資法人は、かかる理念のもと、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に上場することにより円滑な資金調達の手段を確保するとともに、安定的な収益確保及び分配金による還元を通じて、投資主利益を最大化することを目指し、不動産投資信託証券市場の発展に寄与したいと考えています。

(注 1) 伊藤忠商事では、繊維、食料、住生活、情報・金融を「生活消費関連」と定義しています。以下同じです。

(注 2) 「伊藤忠グループ」とは、伊藤忠商事並びにその連結子会社 206 社及び持分法適用関連会社 94 社（2018年3月31日時点）により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

(2) コンプライアンスに関する基本方針

本投資法人が資産の運用を委託する伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）では、コンプライアンス規程を制定しています。コンプライアンス規程は、本資産運用会社の企業倫理の基本方針及び役職員の行動指針としての遵守基準を定めることにより、業務運営に際して適用のあるあらゆる法令その他規制を厳格に遵守し、誠実かつ公正な企業活動を遂行するとともに、自己規律に基づく経営の健全性を確保することを目的としています。当該規程において、「コンプライアンス」とは、法令等の趣旨及び内容を正確に理解し、これらを遵守し、誠実かつ公正な企業活動を遂行することと定義されています。ここでいう「法令等」とは、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。）、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。）、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅建業法」といいます。）、その他本資産運用会社又は本資産運用会社の業務につき適用あるすべての法令、ガイドライン、金融商品取引所及び一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）等の定める諸規則、社会規範、本投資法人との資産運用委託契約その他の本資産運用会社の締結した諸契約並びに社内規程・規則等をいいます。コンプライアンス規程の概要は以下のとおりです。

（基本方針）

- ・ 本資産運用会社は、本投資法人の資産運用会社としての社会的責任と公共的使命を十分踏まえ、健全な業務運営を通じて経済・社会の発展に寄与することにより、広く社会全体からの信頼を確立していきます。
- ・ 本資産運用会社は、社会的信頼の確立が本資産運用会社存立の基盤であることを認識し、法令等を厳格に遵守し、社会規範にもとることなく企業活動を遂行します。

（役職員の遵守基準）

- ・ 本資産運用会社の役職員は、本資産運用会社の社会的責任と公共的使命を自覚するとともに、法令等を厳格に遵守し、反社会的行為や倫理にもとる行為を排除して、責任のある行動をとるように心がけます。また、業務上必要となる法令等について十分な知識を修得するように努めます。
- ・ 本資産運用会社の取締役及び監査役は、コンプライアンスを経営の最重要課題の一つとして認識した上で、業務にあたります。本資産運用会社の取締役は、自らコンプライアンスの推進に率先して取り組むとともに、従業員に対してその重要性を十分に認識させるよう努めます。取締役会は、コンプライアンスに必要な体制を整備し、その実践を推進することにより、コンプライアンスの実現及び確保を図ります。
- ・ 本資産運用会社の役職員は、市民社会の秩序及び安全に脅威を与える反社会的勢力に対して、断固とした姿勢で臨みます。

（組織体制）

- ・ 本資産運用会社のコンプライアンス全般の推進を統括する部署としてコンプライアンス・リスク管理室を設置し、コンプライアンスに関する全般の責任者としてコンプライアンス・オフィサーを置きます。コンプライアンス・オフィサーが出張、病欠その他の事由によりその権限を行使することができない場合には、あらかじめ取締役会で承認を受けた者を代行者として業務に当たらせることができます。

(管理・運営)

- ・ 本資産運用会社の役職員は、業務執行に当たって以下の①から⑤までの案件（以下「コンプライアンス案件」といいます。）が発生又は発生する恐れがある場合は、直ちにコンプライアンス・リスク管理室に報告のうえ、同室から指示がある場合はこれに従います。
 - ① 諸法令・規則等に反する行為等による法的リスク・社会的リスクの顕在化
 - ② 諸法令・規則等の適正な解釈・対応方法に係る判断が必要な案件
 - ③ 顧客その他の第三者から寄せられた苦情等（苦情等処理規程に定める苦情等をいいます。）
 - ④ 利害関係者取引（利害関係者取引規程に定める利害関係者取引をいいます。）に係る案件
 - ⑤ その他、コンプライアンスに抵触する案件
- ・ コンプライアンス・リスク管理室はコンプライアンス案件に関する報告を受けた場合、その他必要と判断する場合は、所管部署に対しコンプライアンス案件への対応に必要な指示を行います。また、対応に際しては、必要に応じて関係当局又は外部専門家の意見を求めます。
- ・ コンプライアンス・オフィサーは各部署から上程される稟議書について、コンプライアンス上の審査を実施します。
- ・ コンプライアンス案件のうち、コンプライアンス・オフィサーが重要と判断するものについては、取締役会及び監査役に報告します。

(コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラム)

- ・ 本資産運用会社は、社内のコンプライアンスを実現するための具体的な手引書として、コンプライアンス・マニュアルを定めます。コンプライアンス・マニュアルの策定及び変更は、コンプライアンス委員会において審議の上、取締役会において決議します。コンプライアンス・リスク管理室は、コンプライアンス・マニュアルが役職員に周知されるよう努めるとともに、その実施状況を検証し、その結果について各部に通知するとともに、必要に応じて助言又は改善勧告を行うことができます。検証の結果については、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合は、コンプライアンス委員会規程に従い、コンプライアンス委員会を開催し、これに付議します。
- ・ 本資産運用会社は、社内のコンプライアンスを実現するための具体的な実践計画として、各期にコンプライアンス・プログラムを定めます。コンプライアンス・プログラムは、コンプライアンス・リスク管理室が策定し、コンプライアンス委員会の審議を経て取締役会の承認を得ます。コンプライアンス・リスク管理室は、各期及び必要に応じてコンプライアンス・プログラムの進捗状況及び達成状況を検証し、その結果をコンプライアンス委員会及び取締役会に報告します。

(3) 投資主の状況

2018年8月1日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	投資口数 (口)	比率 (%) (注)
伊藤忠商事株式会社	<p>本投資法人のスポンサーであり、本資産運用会社に 80%出資している親会社です。</p> <p>2018年7月17日付で、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。</p> <p>本投資法人との間で2018年6月29日付で商標権使用許諾契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。</p> <p>本投資法人及び本資産運用会社との間で2018年7月17日付でリーシングマネジメント業務委託契約（その後の変更を含みます。）（以下「リーシングマネジメント契約」ということがあります。）を締結しています。</p> <p>本投資法人との間で、取得予定資産のうち、アイミッションズパーク千葉北及びアイミッションズパーク印西について、2018年7月19日付で信託受益権売買契約を締結しました。</p> <p>本投資法人の設立時（2018年5月1日）に出資しています。</p>	1,000	100.0
	合計	1,000	100.0

(注) 「比率」とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいいます。

(4) 資産運用会社の大株主の状況

2018年9月7日現在

氏名・名称	投資法人、資産運用会社又はスポンサーとの関係及び出資の経緯	株数 (株)	比率 (%) (注)
伊藤忠商事株式会社	前記「(3) 投資主の状況」をご参照ください。本資産運用会社の設立時（2017年2月15日）及び増資時（2018年4月2日）に	6,400	80.0

	出資しています。		
伊藤忠都市開発株式会社（以下「伊藤忠都市開発」といいます。）	2018年7月17日付で、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 本資産運用会社の設立時（2017年2月15日）及び増資時（2018年4月2日）に出資しています。	1,600	20.0
	2 社合計	8,000	100.0

(注) 「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(5) 投資方針・投資対象

① 本投資法人と伊藤忠グループがともに成長する「拡張的協働関係」の構築

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

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

- (イ) 伊藤忠商事住生活カンパニー(注 1)の建設・物流部門において構築されている不動産の用地仕入、施設開発、リーシング、物流オペレーション(注 2)及び運用・管理を統合的に所管する組織体制（以下「不動産・物流プラットフォーム」といいます。）
- (ロ) 生活消費関連ビジネスに強みを持つ大手総合商社である伊藤忠商事が携わる様々な分野のビジネスに関わる 10 万社(注 3)に及ぶ豊富な取引顧客網及び各顧客と経営レベルで構築した取引関係（以下「商社・商流プラットフォーム」といいます。）

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

一方、本投資法人が物流不動産の保有・運用という役割を担い、伊藤忠グループがリーシングマネジメント業務(注 4)を継続的に受託することで、テナント企業との接点が増え、ビジネス上の要望を把握する機会が増加します。かかるテナント企業からのビジネス上の要望に即座にソリューション（解決策）を提供することで、関係強化を図り、伊藤忠グループのプラットフォームの強化につながる新たな物流不動産の開発・リーシングにつなげます。

そして、このような伊藤忠グループによる新たな物流不動産の開発・リーシングが、本投資法人のさらなる成長につながる好循環を生み出すものと、本投資法人は考えています。

このように、伊藤忠グループが有するプラットフォームを活用することで、本投資法人が安定的に成長するとともに、伊藤忠グループも本投資法人の資産運

用を通じ自身が有するプラットフォームを強化することができます。このような本投資法人と伊藤忠グループとの好循環の協働関係を「拡張的協働関係」といいます。

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

- (注1) 伊藤忠グループでは、7つのディビジョンカンパニーが事業活動を展開していますが、そのうち「住生活カンパニー」は、住宅・物流施設等の不動産開発事業、物流ソリューション事業及び海運サービス事業等の物流事業を手掛ける「建設・物流部門」と、紙パルプ、天然ゴム・タイヤ、木材・住宅資材等の生活に密着した商材を取り扱う「生活資材部門」の2部門から構成されます。
- (注2) 「物流オペレーション」とは、サプライヤー・メーカー・小売事業者・消費者間の流通、流通過程における商品の保管等を含む物流事業における業務運営をいいます。以下同じです。
- (注3) 伊藤忠商事のデータベースに同社が過去に取引を行ったことがある先として記録されている会社等の数を記載しており、本書の提出日現在、継続的な取引を行っていない先も含まれます。また、公益法人等の会社以外の法人や、個人事業主も含まれます。以下同じです。
- (注4) 「リーシングマネジメント業務」とは、伊藤忠商事が、本投資法人及び本資産運用会社との間で締結するリーシングマネジメント契約に基づき提供する、本投資法人が保有する又は取得を検討する物件における既存テナントとのリレーション強化、既存テナントとの再契約等の折衝窓口、本投資法人の保有資産及び新規検討物件に関するマーケット情報の提供等の業務をいいます。本投資法人は、伊藤忠商事によるリーシングマネジメント業務の提供を通じて、既存テナントとの継続的関係の深化・発展を図ることを目指しています。以下同じです。

② 「拡張的協働関係」の礎となる2つのプラットフォーム

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

(イ) 不動産・物流プラットフォームの活用

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

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

用地仕入、施設開発、リーシングに関しては、14年に及ぶ物流不動産開発の経験を持つ伊藤忠商事に加え、伊藤忠都市開発も総合デベロッパーとしての独自の用地仕入力、マンション開発で培ったものづくりの開発力を活かし、スポンサー2社が両輪となって行います。

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

不動産の管理に関しては、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社（以下「伊藤忠アーバンコミュニティ」といいます。）が担い、不動産の運用に関しては、本資産運用会社が担います。伊藤忠グループがこれまでに蓄積してきた、伊藤忠グループがスポンサーを務める J-REIT であるアドバンス・レジデンス投資法人の運用・管理経験を横展開することで、不動産の運用・管理体制をより一層強化します。これらを一体として機能させることにより、伊藤忠グループでは、顧客に対し、それぞれの分野の強みを融合させたシナジーを提供できると考えています。具体的には、(i) 用地仕入・施設開発・リーシング分野の強みと物流オペレーション分野の強みを融合させた、物流事業者のユーザー目線を活用した独自の施設開発及び取引顧客網を活用したリーシング、(ii) 物流オペレーション分野の強みと不動産の運用・管理分野の強みを融合させた、テナント企業に対する物流オペレーションと管理の一括での物流ソリューションの提供、(iii) 不動産の運用・管理分野の強みと用地仕入・施設開発・リーシング分野の強みを融合させた、長期運用・管理を前提とした施設開発が可能となると考えています。

このように、伊藤忠グループにおいては、本投資法人の成長を一気通貫で支援するための体制が整備されていると、本投資法人は考えています。

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

(ロ) 商社・商流プラットフォームの活用

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

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

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

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

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

領を發揮し、本投資法人の成長をさらに押し上げるものと、本投資法人は考えています。

(注) 伊藤忠グループの各企業は、取引先及び取引先候補（取得予定資産、その他の伊藤忠グループが開発した物流不動産のテナント企業を含みます。）からの要望を把握し、伊藤忠グループの総合力を活かし、要望に対する適切なソリューションを提供するよう努めています。この一連の過程を「御用聞き」と呼んでいます。以下同じです。

③ ポートフォリオ構築方針

(イ) 投資対象と投資エリア

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

本投資法人の投資対象用途及び投資対象エリアは以下のとおりです。

a. 投資対象用途

本投資法人は、物流不動産を投資対象とします。また、本投資法人は、物流不動産以外の工場、データセンター、通信施設、研究施設、供給処理施設、再生可能エネルギー関連施設等、主として事業活動の拠点又は基盤の用に供され、又は供されることが可能なもの（以下「その他不動産」といいます。）も投資対象とします。ただし、物理的ないし経済的な利用形態等に照らし、複数の不動産を一体としてみた場合の用途が、主として物流不動産又はその他不動産の用に供され、又は供されることが可能なものと評価される場合には、当該一体としての複数の不動産の全部又は一部に係る不動産等又は不動産対応証券（本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第31条第1項第2号に定義されるものをいいます。以下同じです。）を取得することができます。

本投資法人の用途別投資比率(注)は以下のとおりです。

投資対象不動産	用途別投資比率(注)
物流不動産	80%以上
その他不動産	20%以下

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

b. 投資対象エリア

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

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

本投資法人のエリア別投資比率(注2)は以下のとおりです。

投資エリア	エリア別投資比率(注2)
関東エリア・関西エリア	70%以上
その他エリア (海外エリア含む)	30%以下

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

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

④ 投資基準

本投資法人の投資基準は、上記のほか、中長期的に安定した収益を確保し得るポートフォリオを構築するため、物件の汎用性とテナントの利用継続性の観点から、以下の立地、規模、建物の状況、築年数、テナント関連、環境配慮、土壌、権利関係及び開発中又は開発予定物件に係る事情等の事項を総合的に判断し、その投資価値を見極めた上で、投資を行うものとします。ただし、新耐震基準又はそれと同水準以上の性能の確保がなされていない物件は取得しません。

(イ) 立地

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

- a. 物流拠点としての用途地域、周辺環境の適格性（自然環境や夜間操業の可否等）
- b. 物流拠点としての交通立地上の優位性・競争力の把握（消費地及び生産地への近接性、高速道路及び主要道路へのアクセス、港湾・空港・鉄道・トラックターミナルへのアクセス等）
- c. 施設労働者の確保可能性・通勤の利便性
- d. 物流拠点としての周辺環境における地域将来性
- e. 法規制や開発計画に対する公的助成制度の有無

(ロ) 規模

物流不動産の1物件当たりの規模は、効率的な物流オペレーションの観点から、延床面積10,000㎡以上、基準階床面積3,300㎡以上を原則投資対象とします。ただし、その他不動産については個別に判断するものとします。また、1物件のポートフォリオ全体に占める割合については、投資総額（取得価格基準・当該物件取得後）の25%を上限とします。ただし、本投資法人の資産規模が2,000億円（取得価格基準）を超えるまでの間は、当該上限を超えて取得することができるものとします。

(ハ) 建物の状況

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

- a. 主要スペック（基準階床面積、有効天井高、柱間隔、床耐荷重、賃貸区画の形状、エレベーター、垂直搬送機、バース(注)、ドックレベラー(注)、ランプウェイ(注)、スロープ、接車可能台数、駐車場、空調、照明照度、電気容量等）
- b. 築年数に応じた管理・修繕・更新状況
- c. 防災対応（免震・耐震性能、自然災害に備えた構造・設備の安全性）

(注) 「バース」とは、倉庫スペースに面したトラックの着車場所をいい、「ドックレベラー」とは、バースに着車したトラックの荷台と倉庫床の高さに差

があるとき、当該高低差を解消するための機械をいい、「ランプウェイ」とは、多層階の物流施設において、車両が直接各階に乗り入れ、荷降ろし作業を行うことを可能とする傾斜路をいいます。以下同じです。

(二) 築年数

個別物件の築年数を考慮し中長期の安定運用に耐え得るものを投資対象とします。

(ホ) テナント関連

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

- a. 賃料・契約期間等の賃貸借条件
- b. テナントの信用力
- c. テナントの業種及びその業況トレンド
- d. 継続使用の蓋然性等

(へ) 環境配慮

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

(ト) 土壌

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

(チ) 権利関係

- a. 共有物件及び区分所有物件
不動産全体の処分・利用への関与の度合いや権利割合、他の共有者及び区分所有者の状況等を考慮して取得不動産としての適否を個別に判断します。
- b. 借地物件
借地契約の内容と収益性、権利の安定性を考慮して投資対象としての適否を個別に判断します。
- c. 担保権付着物件
原則として当該不動産に付着している権利関係の解消が可能なものに限定します。

(リ) 開発中又は開発予定物件

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

(ヌ) 保有物件の再開発

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

(ル) 不動産対応証券への投資

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

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

⑤ デューディリジェンス基準

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

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

	評価項目	調査事項
経済的調査	取得価格の妥当性	<ul style="list-style-type: none">i. 不動産鑑定（投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の経済価値を判定し、その結果を価額に表示することをいいます。）の内容・妥当性の検証ii. 本資産運用会社によるバリュエーションと不動産鑑定評価書との比較検証

	テナント関連	<ul style="list-style-type: none"> i. テナントの信用力 ii. テナントの賃料支払状況 iii. テナントの業種、賃借目的、契約内容、用途、利用状況、遵法性の確保 iv. 各建物における各テナントの占有割合等
	市場	<ul style="list-style-type: none"> i. 賃料相場、稼働状況 ii. 競合物件・物流ニーズ（荷主・物流業者）の動向等 iii. 周辺の新規物件供給の動向、開発余地
	収益関係	<ul style="list-style-type: none"> i. 賃貸借契約内容 ii. テナント継続使用（契約更新）の可能性 iii. 新規テナント誘致の競争力（現在及び過去の稼働率、平均入居期間等） iv. 現行賃料と市場賃料の乖離、将来賃料の見通し v. 現行費用及び将来予想される費用、適正費用水準 vi. 修繕計画
物理的 調査	立地要因	<ul style="list-style-type: none"> i. 主要都市、公共交通機関及び高速道路のインターチェンジとの接近性 ii. 周辺道路との関係（交通量、道路幅員、信号位置、車両動線等） iii. 物流不動産立地としての法規制（都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）、港湾労働法（昭和 63 年法律第 40 号。その後の改正を含みます。）等） iv. 周辺環境との適合性（近隣との関係、夜間操業、トラック動線等） v. エリア将来性（後背・労働者人口、物流不動産の需給） vi. 法規制や開発計画に対する公的助成制度の有無
	建築・設備・ 仕様	<ul style="list-style-type: none"> i. 主要構造、築年数、設計・施工業者等 ii. 主要スペック（基準階床面積、有効天井高、柱間隔、床耐荷重、賃貸区画の形状、エレベーター、垂直搬送機、バース、ドックレベラー、ランプウェイ、スロープ、接車可能台数、駐車場、空調、照明照度、電気容量等） iii. 敷地内におけるトラック・一般車両・歩行者動線等
	開発・再開発 物件	<ul style="list-style-type: none"> i. 許認可取得の進捗及び見通し ii. コストオーバーラン・タイムオーバーランのリスク iii. 開発者の信用力
	建物・管理 診断	<ul style="list-style-type: none"> i. 関係法規（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。その後の改正を含みます。）、消防法（昭和 23 年法律第 186 号。その後の改正を含みます。）、都市計画法その他建築法規及び自治体による指導要綱等）の遵守状況 ii. エンジニアリング・レポートにおける内容（再調達価格、長期修繕計画、遵法性等）・妥当性検証 iii. 建物管理状況の良否、修繕履歴等

	耐震性能診断	<ul style="list-style-type: none"> i. 新耐震基準への適合又はそれと同水準以上の性能の確保の確認 ii. 地震リスク分析 iii. 構造計算書レビュー及び構造再計算
	環境・土壌等	<ul style="list-style-type: none"> i. アスベスト・フロン・PCB等の有害物質の使用・管理状況 ii. 地質状況、土地利用履歴、土壌等の環境調査 iii. 洪水、水害等のリスク
法的調査	権利関係への対応	<p>前所有者等の権利の確実性を検討します。特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しない又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に調査します。</p> <ul style="list-style-type: none"> i. 借地権に関する対抗要件具備の有無及び借地権に優先する他の権利の有無 ii. 敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分制限及びその登記の有無、持分割合の状況 iii. 共有物不分割特約及びその登記の有無、共有物分割請求及び共有持分売却等に関する適切な措置の有無並びに共有者間における債権債務関係 iv. 管理組合における修繕積立金の積立及び利用方針 v. 本投資法人による取得前に設定された担保の設定状況や契約の内容とその承継の有無 vi. 借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約等の内容（特に優先譲渡条項の有無とその内容） vii. 借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別及びそれらの属性 viii. 不動産信託受益権については信託契約の内容 ix. 施工業者に対する工事に関する瑕疵担保請求権の承継の有無
	境界調査	<ul style="list-style-type: none"> i. 境界確定の状況、境界確認書 ii. 越境物の有無、越境に関する覚書 iii. 近隣住民との協定書

(5)-2 テナントの選定基準に関する事項

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

(5)-3 海外不動産投資に関する事項

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

(6) スポンサーに関する事項

① 伊藤忠グループの事業の内容

伊藤忠商事は、繊維、機械、金属、エネルギー・化学品、食料、住生活、情報・金融の各分野において、国内外での商取引及び事業投資等のビジネスを営んでいます。住生活カンパニーに所属する建設・物流部門は、住宅・物流施設等の開発を手掛ける不動産開発事業、物流ソリューション事業や海運サービス事業等の物流事業を手掛けています。

伊藤忠グループは、住宅特化型 J-REIT 最大の資産規模(注)を有するアドバンス・レジデンス投資法人のスポンサーも務めています。また、2004 年度には他社に先駆けて物流不動産特化型私募ファンドを組成するなど、豊富なアセット・マネジメント事業の実績を有しており、このような実績により蓄積した運用ノウハウを本投資法人の運用においても活用します。伊藤忠グループは、2004 年度に物流不動産特化型の私募ファンドを設立することで物流ファンドの運用事業を開始し、同年度にはアドバンス・レジデンス投資法人の資産運用会社である AD インベストメント・マネジメント株式会社を設立し、J-REIT の運用事業を開始しました。2008 年度にはイトーピア・アセットマネジメント株式会社を設立し、不動産私募ファンドの運用事業を拡大しました。

(注) 「住宅特化型 J-REIT 最大の資産規模」との記載は、アドバンス・レジデンス投資法人が 2018 年 4 月 26 日付で提出した第 15 期（2018 年 1 月期）に係る有価証券報告書の記載に基づきます。

(本資産運用会社の株式の保有先)

商号	伊藤忠商事株式会社
本社所在地	東京都港区北青山二丁目 5 番 1 号
代表者	代表取締役会長 CEO 岡藤 正広
設立	1949 年 12 月 1 日
資本金	253,448 百万円 (2018 年 4 月 1 日現在)
事業内容	繊維、機械、金属、エネルギー・化学品、食料、住生活、情報・金融の各分野において、国内外での商取引及び事業投資等

商号	伊藤忠都市開発株式会社
本社所在地	東京都港区赤坂二丁目 9 番 11 号
代表者	代表取締役社長 松 典男
設立	1997 年 12 月 1 日
資本金	10,225 百万円 (2018 年 4 月 1 日現在)
事業内容	マンション、戸建等の建設・分譲事業 住宅関連施設の経営・運営事業

	オフィスビル・商業施設等開発事業 不動産の運用・管理・コンサルティング事業 その他、不動産に関連する周辺事業
--	--

② スポンサーの企業グループとの物件供給や情報提供に係る契約等の状況

(イ) 伊藤忠商事との契約

a. スポンサーサポート契約

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

i. 優先交渉権の付与

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

もともと、以下の場合は除外されます。

- (i) 伊藤忠商事が行政機関の要請に基づいて売却検討不動産等を売却する場合。
- (ii) 伊藤忠商事がスポンサーサポート契約締結前に締結済みの第三者との契約に基づき、当該第三者に対して優先交渉権を付与することを要する場合。
- (iii) 伊藤忠商事が本投資法人以外の特定の第三者への売却を前提に、売却検討不動産等の開発を開始又は取得した場合。
- (iv) 伊藤忠商事が合理的な努力を行ったにもかかわらず、本投資法人への優先交渉権の付与又は売却について、売却検討不動産等に係る共有者、準共有者、共同事業者又は本不動産ファンドにおける他の出資者等から、同意が得られない場合。
- (v) その他前記(i)から(iv)に準じたやむを得ない事情がある場合。

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

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

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

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

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

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

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

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

ii. 売却物件等の優先情報提供

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

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

iii. ウェアハウジング機能の提供

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

iv. 保有資産の再開発

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

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

v. リーシングマネジメント業務の提供

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

vi. 媒介契約に基づく媒介業務の提供

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

vii. プロパティマネジメント業務の提供

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

viii. 御用聞き（テナントに対するソリューション提供）

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

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

ix. セイムポート出資

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

- (i) 本投資法人の投資口の東京証券取引所が開設する J-REIT 市場への上場時点において、投資口を伊藤忠グループが保有すること。
- (ii) 本投資法人が新たに投資口を発行する際に、本投資法人からの要請があった場合は、当該投資口の一部を自ら又は伊藤忠グループにおいて取得することを真摯に検討すること。
- (iii) 本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口について、当面の間、保有するように努めること。

x. 商標の使用許諾

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

xi. 人材確保に関する協力

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

xii. その他スポンサーサポート契約の当事者間で合意した支援

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

xiii. 報酬

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

b. リーシングマネジメント業務委託契約

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

i. 業務内容

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

(i) 既存テナントとのリレーションサポート業務

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

(ii) 既存テナントに係る賃貸運営サポート業務

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

(iii) 既存テナントとの再契約サポート業務

- ・賃貸借申込書の取得作業（本投資法人が必要とする場合）

- ・賃貸借契約書その他の関連文書の作成
- ・賃貸借条件の交渉窓口
- ・賃貸借契約締結の取次窓口
- ・賃貸借契約締結スケジュールの管理

(iv) 新規テナント募集業務

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

(v) リーシング方針及び計画の作成業務

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

(vi) 本物件のマーケット情報提供業務

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

(vii) その他業務

- ・前記「(i) 既存テナントとのリレーションサポート業務」から「(v) リーシング方針及び計画の作成業務」で記載する業務に関連してプロパティマネジャーの協力を必要とする場合におけるプロパティマネジャーとの各種調整業務

- ・本投資法人及び伊藤忠商事が協議の上、伊藤忠商事が受託することを承諾した業務

c. 商標権使用許諾契約

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

i. 商標使用権の許諾

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

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

ii. ロイヤルティー

本件商標使用権許諾の対価は無償とします。

(ロ) 伊藤忠都市開発との契約

a. スポンサーサポート契約

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

i. 優先交渉権の付与

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

ii. 売却物件等の優先情報提供

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

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

iii. ウェアハウジング機能の提供

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

iv. 保有資産の再開発

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

v. 媒介契約に基づく媒介業務の提供

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

vi. 御用聞き（テナントに対するソリューション提供）

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

vii. 人材確保に関する協力

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

viii. その他スポンサーサポート契約の当事者間で合意した支援

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

ix. 報酬

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

③ スポンサーの企業グループと投資法人の投資対象の棲分け及び重複の状況

スポンサーの企業グループである伊藤忠グループは、日本において物流不動産を所有・運営しており、その業務において本投資法人の投資対象と重複する可能性があります。

ただし、本投資法人は、以下のとおり、役割を分担する形で、本投資法人及び本資産運用会社と伊藤忠グループが相互に補完し、互いの価値向上に寄与する協力体制を構築することが可能であると考えています。

- (イ) 伊藤忠グループが、物流不動産に係る「開発」並びに本投資法人の保有資産を含む同グループ保有の物流不動産の「管理」及び「リーシング」を主な役割とするのに対し、本投資法人は、主に同グループの開発する物流不動産を適切な売買条件で取得し「保有」する役割を担うこと、また、本資産運用会社が本投資法人の資産を「運用」する役割を担うことから、同グループと本投資法人との間で競合を生じる可能性は極めて限定的と考えられること。
- (ロ) 伊藤忠グループにおける物流不動産開発事業は、上記の「開発」、「管理」及び「リーシング」と「保有」及び「運用」の役割分担を前提としたバリューチェーンの構築及び当該バリューチェーンに基づく相互の補完及び協力態勢を主要な成長戦略としていること。

また、上記それぞれのスポンサーサポート契約により、伊藤忠商事は、伊藤忠商事の建設・物流部門が所管する物流不動産（伊藤忠商事が匿名組合出資、優先出資その他の手法により、出資する特別目的会社が物流不動産を保有する場合があります。ただし、伊藤忠商事が自ら営業倉庫として事業を営む目的で保有しているものは除きます。）を売却しようとする場合、また、伊藤忠都市開発は、伊藤忠商事の建設・物流部門が所管する物流不動産（伊藤忠都市開発が匿名組合出資、優先出資その他の手法により、出資する特別目的会社が物流不動産を保有する場合があります。ただし、伊藤忠都市開発が自ら営業倉庫として事業を営む目的で保有しているものは除きます。）を売却しようとする場合、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して、第三者に売却を申し入れる前に優先的にその売却を申し入れるものとされています。また、伊藤忠商事の建設・物流部門及び伊藤忠都市開発は、伊藤忠グループ又は第三者が開発・保有し、又は開発・保有を予定する物流不動産又はその他不動産に係る売却・仲介情報を取得したうち、本投資法人の投資方針等に適合する可能性があり、かつ本投資法人に情報提供することが適当であると伊藤忠商事の建設・物流部門又は伊藤忠都市開発が判断した場合、本資産運用会社を通じて本投資法人に対して売却物件等の情報を提供するものとされています。これにより、本投資法人は伊藤忠グループから優先的に物件的に物件情報を入手することができる立場にあります。

2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等

(1) 投資法人

① 投資法人の役員状況（2018年9月7日現在）

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
執行役員	東海林 淳一	1988年4月 1999年4月 2002年4月 2007年4月 2009年4月 2010年4月 2012年4月 2012年6月 2016年10月 2017年2月 2018年5月 2018年8月	伊藤忠商事株式会社 入社 株式会社センチュリー21・ジャパン 出向（東京駐在） 伊藤忠商事株式会社 大阪建設部大阪建設第一課長 同社 建設・不動産部門企画統轄課長 同社 建設第一部建設第一課長 同社 建設第一部長代行 ADインベストメント・マネジメント株式会社 出向 社長補佐 同社 常務取締役管理本部長 伊藤忠商事株式会社 建設・物流部門長補佐 伊藤忠リート・マネジメント株式会社 出向 代表取締役社長 本投資法人 執行役員（現任） 伊藤忠リート・マネジメント株式会社 転籍 代表取締役社長（現任）	長年の不動産投資実務に関する経験と、本投資法人の資産運用委託先の代表取締役として、資産運用状況を熟知する立場であることから選任しました。
監督役員	遠山 壮一	1994年4月 1997年4月 1999年7月 2002年7月 2007年4月 2007年4月 2009年8月 2011年10月 2013年12月	中央クーパーズ・アンド・ライブランド国際税務事務所（現 PwC 税理士法人） 入所 国税庁 入庁 日本貿易振興会（現 日本貿易振興機構）出向 財務省 出向 税理士法人プライスウォーターハウスクーパーズ（現 PwC 税理士法人） 入所 公認会計士登録 税理士登録 遠山公認会計士事務所 設立 所長（現任） マッコーリーアセットマネジメント株式会社 監査役（非常勤）（現任）	会計・税務・監査関係の専門家であり、人物、経歴、REITに対する見識等から見て適任と判断しました。

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
		2016年4月 2017年6月 2017年9月 2018年5月	ミズタニ自転車株式会社 監査役（非常勤）（現任） 日本化学工業株式会社 監査等委員（非常勤）（現任） 明星監査法人 社員（非常勤）（現任） 本投資法人 監督役員（現任）	
監督役員	大 毅	2000年10月 2000年10月 2003年4月 2004年4月 2005年10月 2012年7月 2014年1月 2014年5月 2015年9月 2015年10月 2015年12月 2016年2月 2016年3月 2016年8月 2016年12月 2017年3月 2017年8月 2017年9月 2018年5月	弁護士登録 森綜合法律事務所（現 森・濱田松本法律事務所）入所 阿部・井窪・片山法律事務所 入所 特定非営利活動法人日本医療政策機構 監事（非常勤）（現任） 大総合法律事務所 設立 代表弁護士（現任） 株式会社スリー・ディー・マトリックス 監査役（非常勤）（現任） グッディア株式会社 監査役（非常勤） 一般財団法人クリステル・ヴィ・アンサンブル 監事（非常勤）（現任） 公益財団法人日本ヒューマン・ライツ・ウォッチ協会 監事（非常勤）（現任） JITSUBO 株式会社 監査役（非常勤）（現任） 大江戸温泉アセットマネジメント株式会社 コンプライアンス委員会委員（非常勤）（現任） 公益財団法人メイク・ア・ウィッシュ オブ ジャパン 評議員（非常勤）（現任） 株式会社オロ 監査役（非常勤）（現任） 株式会社ビーアンドピー 監査役（非常勤） 株式会社ヘリオス 研究倫理審査委員会 委員（非常勤）（現任） 株式会社スコヒアファーマ 監査役（非常勤）（現任） 株式会社リログループ 監査役（非常勤）（現任） 株式会社プロレド・パートナーズ 監査役（非常勤）（現任） 本投資法人 監督役員（現任）	法律関係の専門家であり、人物、経歴、REITに対する見識等から見て適任と判断しました。

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
		2018年5月	株式会社成和 取締役 監査等委員（非常勤）（現任）	
補欠執行役員	佐藤 直樹	2006年6月 2007年9月 2007年9月 2009年3月 2010年3月 2010年7月 2013年1月 2013年8月 2013年8月 2016年1月 2017年4月 2018年7月	佐藤測量設計株式会社 入社 パシフィックマネジメント株式会社（現 パシフィックホールディングス株式会社） 入社 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現 ADインベストメント・マネジメント株式会社） 出向 コンプライアンス・リスク管理室 パシフィックレジデンシャル株式会社（現 ADインベストメント・マネジメント株式会社） 転籍 コンプライアンス・リスク管理室 ADインベストメント・マネジメント株式会社 入社 コンプライアンス・リスク管理室 同社 経営管理部 同社 コンプライアンス・リスク管理室 株式会社プロロジス 入社 プロロジス・リート・マネジメント株式会社 出向 企画財務部 株式会社プロロジス 開発部 伊藤忠リート・マネジメント株式会社 入社 経営管理部長（現任） 本投資法人 補欠執行役員（現任）	長年の不動産投資実務に関する業務経歴等から、補欠執行役員に適任と判断しました。
補欠監督役員	島村 和也	1995年10月 1998年4月 2004年10月 2004年10月 2008年3月 2008年6月 2008年7月 2012年7月	監査法人トーマツ（現 有限責任監査法人トーマツ）入所 公認会計士登録 弁護士登録 阿部・井窪・片山法律事務所 入所 島村法律会計事務所 開設 代表（現任） 株式会社ソディックプラステック（現 株式会社ソディック） 監査役（非常勤） 株式会社スリー・ディー・マトリックス 監査役（非常勤） 株式会社スリー・ディー・マトリックス 取締役（非常勤）（現任）	会計・税務・監査関係及び法律関係の専門家であり、業務経歴等から、補欠監督役員に適任と判断しました。

役職名	氏名	主要略歴		選任理由
		2014年3月	コスモ・バイオ株式会社 取締役（非常勤）（現任）	
		2015年6月	アイビーシステム株式会社 監査役（非常勤）（現任）	
		2017年1月	株式会社アズーム 監査役（非常勤）（現任）	
		2017年1月	株式会社SJI（現 株式会社カイカ） 取締役（非常勤）（現任）	
		2018年7月	本投資法人 補欠監督役員（現任）	

(注) 主要略歴の記載に関しては、在籍時の旧称に統一して記載しています。

② 投資法人執行役員の資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢

氏名	資産運用会社の役職名	兼職理由	利益相反関係への態勢
東海林 淳一	代表取締役社長	本資産運用会社の代表取締役社長として、本投資法人の資産運用状況を熟知する立場にあることに加え、本資産運用会社の代表取締役社長が本投資法人の執行役員を兼職することにより、本投資法人との連携がより強化され、本投資法人における機動的な意思決定が可能となります。また、当該兼職により、本投資法人及び本資産運用会社間で情報が共有されるため、本資産運用会社から本投資法人の役員会へ速やかな報告が可能になるため、適切かつ妥当な運営を行うことが可能となると考えています。	本投資法人と本資産運用会社との取引関係は資産運用業務の委託のみを予定していますが、当該資産運用委託契約の変更又は解約等については投信法又は当該資産運用委託契約の条項により、役員会又は投資主総会の承認を受けることとされており、さらに本投資法人の役員会規程において特別の利害関係を有する役員は役員会の議決に加わることができないこととされています。なお、本投資法人の監督役員には外部の公認会計士及び弁護士が就任し、執行役員の業務執行を監督しています。また、本資産運用会社には会社法による利益相反取引の規制が適用されるほか、本資産運用会社において、利害関係者（後記「(3) 利益相反取引へ

氏名	資産運用会社の役職名	兼職理由	利益相反関係への態勢
			<p>の取組み等 ① 利益相反取引への対応方針及び運用体制 (イ) 利害関係者の範囲」において定義します。以下同じです。) と本投資法人との間の取引について、利益相反による弊害を排除するため、自主ルールとして利害関係者との取引に係る利害関係者取引規程等を制定し、本投資法人と本資産運用会社の利害関係者との間で取引を行う場合には、コンプライアンス・オフィサーによる承認、本資産運用会社と利害関係を有さない第三者が外部委員として出席するコンプライアンス委員会及び投資委員会による審議・決議を必要としています。なお、投資委員会及びコンプライアンス委員会ともに外部委員の出席を必要とし、外部委員の賛成がなければ議案の承認が得られない仕組みとしています。さらに、本資産運用会社取締役会による審議・決議、本投資法人役員会による審議・承認に基づく事前同意を経て、当該取引の実施後、取締役会及び本投資法人の役員会に報告されます。</p>

- ③ その他投資法人役員の兼任・兼職による利益相反関係の有無等（前記「② 投資法人執行役員の資産運用会社役職員との兼職理由及び利益相反関係への態勢」に記載された内容を除きます。）
該当事項はありません。

(2) 資産運用会社

① 資産運用会社の役員の状況 (2018年9月7日現在)

役職名・ 常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
代表取締役社長 (常勤)	東海林 淳一	前記「(1) 投資法人 ① 投資法人の役員の状況 (2018年9月7日現在)」をご参照ください。		本投資法人 執行役員
取締役コンプライア ンス・オフィサー兼 コンプライアンス・ リスク管理室長兼内 部監査室長 (常勤)	山本 宏政	1975年4月	株式会社日本不動産銀行(現 株式会社あおぞら銀行) 入行 福岡支店	該当事項はありません。
		1979年5月	同行 上野支店	
		1982年8月	同行 資金業務部他	
		1995年4月	同行 横浜支店副支店長他	
		2000年1月	同行 債券営業部副部長	
		2000年10月	同行 債券営業部長	
		2001年11月	同行 大阪支店大阪総務部長	
		2004年7月	同行 関西支店関西総務部長	
		2005年4月	同行 コンプライアンス部コンプライアンス・オフィサー	
		2005年7月	AD インベストメント・マネジメント株式会社 出向 コンプライアンス・オフィサー	
		2006年8月	同社 入社 コンプライアンス・オフィサー	
		2007年6月	同社 取締役コンプライアンス・オフィサー	
		2010年3月	同社 取締役コンプライアンス・リスク管理室長兼コンプライアンス・オフィサー	
		2012年4月	同社 取締役コンプライアンス・オフィサー	
		2013年6月	同社 監査役	
		2017年6月	伊藤忠リート・マネジメント株式会社 入社 取締役コンプライアンス・オフィサー兼コンプライアンス・リスク管理室長兼内部監査室長(現任)	
取締役 (非常勤)	関口 淳	1988年4月	伊藤忠商事株式会社 入社	伊藤忠商事株式会社 建設 第二部長
		1998年10月	伊藤忠都市開発株式会社 出向	

役職名・ 常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
		2003年3月 2003年4月 2005年4月 2006年4月 2009年4月 2011年11月 2012年4月 2012年4月 2015年4月 2015年4月 2016年5月 2017年2月 2017年3月	伊藤忠商事株式会社 建設部 同社 建設部建設第一課長代行 同社 建設部建設第一課長 同社 建設第一部建設第一課長 ITC インベストメント・パートナーズ株式会社（現 アストマックス投 信投資顧問株式会社） 出向 取締役副社長 イトーピア・アセットマネジメント株式会社 出向 取締役副社長 伊藤忠商事株式会社 建設第一部長代行 イトーピア・アセットマネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現 任） 伊藤忠商事株式会社 建設第二部長（現任） イトーピアホーム株式会社 取締役（非常勤） 中央設備エンジニアリング株式会社 取締役（非常勤）（現任） 伊藤忠リート・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任） 株式会社マーキュリアインベストメント 取締役（非常勤）（現任）	イトーピア・アセットマネ ジメント株式会社 取締役 （非常勤） 中央設備エンジニアリング 株式会社 取締役（非常 勤） 株式会社マーキュリアイン ベストメント 取締役（非 常勤）
取締役 (非常勤)	黒瀬 要	1990年4月 1992年10月 1998年4月 2004年4月 2004年10月 2007年4月 2008年4月 2009年4月 2010年1月 2010年4月 2014年4月 2014年10月	伊藤忠不動産株式会社（現 伊藤忠都市開発株式会社） 入社 伊藤忠商事株式会社 入社 都市開発部 都市開発第三課 伊藤忠都市開発株式会社 出向 都市住宅事業部 同社 都市住宅事業部海外事業チーム長 同社 都市住宅事業部第二用地企画室長 同社 大阪開発事業部大阪総合開発課長 同社 転籍 大阪開発事業部大阪総合開発課長 同社 大阪開発事業部大阪総合開発課長兼総合開発事業部 同社 総合開発事業部海外不動産開発室長 上海伊藤忠商事有限公司 出向 伊藤忠都市開発株式会社 総合開発事業部長補佐 同社 総合開発事業部長代行	伊藤忠都市開発株式会社 用地開発本部用地開発第二 部長（兼）総合開発本部 総合開発事業部長

役職名・ 常勤非常勤の別	氏名	主要略歴		兼任・兼職・出向の状況
		2015年4月 2016年6月 2017年2月 2017年4月 2018年4月	同社 総合開発本部総合開発事業第二部長 イトーピアホーム株式会社 取締役（非常勤） 伊藤忠リート・マネジメント株式会社 取締役（非常勤）（現任） 伊藤忠都市開発株式会社 総合開発本部総合開発事業部長 同社 用地開発本部用地開発第二部長（兼）総合開発本部総合開発事業部長（現任）	
監査役 （非常勤）	中村 友成	1998年8月 2001年3月 2007年2月 2007年5月 2008年4月 2011年4月 2011年7月 2012年1月 2012年4月 2017年5月 2017年5月 2017年5月 2017年5月 2018年5月 2018年5月 2018年5月 2018年6月	朝日監査法人（現 有限責任あずさ監査法人） 入社 株式会社グローバルマネジメントディレクションズ 入社 伊藤忠商事株式会社 入社 事業・リスクマネジメント部事業チーム 同社 事業部事業チーム兼CFO室 同社 CFO室 同社 監査部内部統制整備推進室 同社 監査部内部統制評価第二室 同社 生活資材・化学品事業統括室 同社 エネルギー・化学品事業統括室兼エネルギー・化学品経営企画部 同社 住生活事業・リスク管理室（現任） イトーピア・アセットマネジメント株式会社 監査役（非常勤）（現任） 伊豆大仁開発株式会社 監査役（非常勤）（現任） 伊藤忠物流（中国）有限公司 監事（非常勤）（現任） 伊藤忠リート・マネジメント株式会社 監査役（非常勤）（現任） 伊藤忠セラテック株式会社 監査役（非常勤）（現任） イトーピアホーム株式会社 監査役（非常勤）（現任） AD インベストメント・マネジメント株式会社 監査役（非常勤）（現任）	伊藤忠商事株式会社 住生活事業・リスク管理室 イトーピア・アセットマネジメント株式会社 監査役（非常勤） 伊豆大仁開発株式会社 監査役（非常勤） 伊藤忠物流（中国）有限公司 監事（非常勤） 伊藤忠セラテック株式会社 監査役（非常勤） イトーピアホーム株式会社 監査役（非常勤） AD インベストメント・マネジメント株式会社 監査役（非常勤）

(注) 主要略歴の記載に関しては、在籍時の旧称に統一して記載しています。

② 資産運用会社の従業員の状態（2018年9月7日現在）

出向元	人数	出向元と兼務がある場合にはその状況
伊藤忠商事株式会社	3	無
伊藤忠都市開発株式会社	1	無
AD インベストメント・マネジメント株式会社	2	無
出向者計	6	—
出向者以外	7	無
資産運用会社従業員総数	13	—

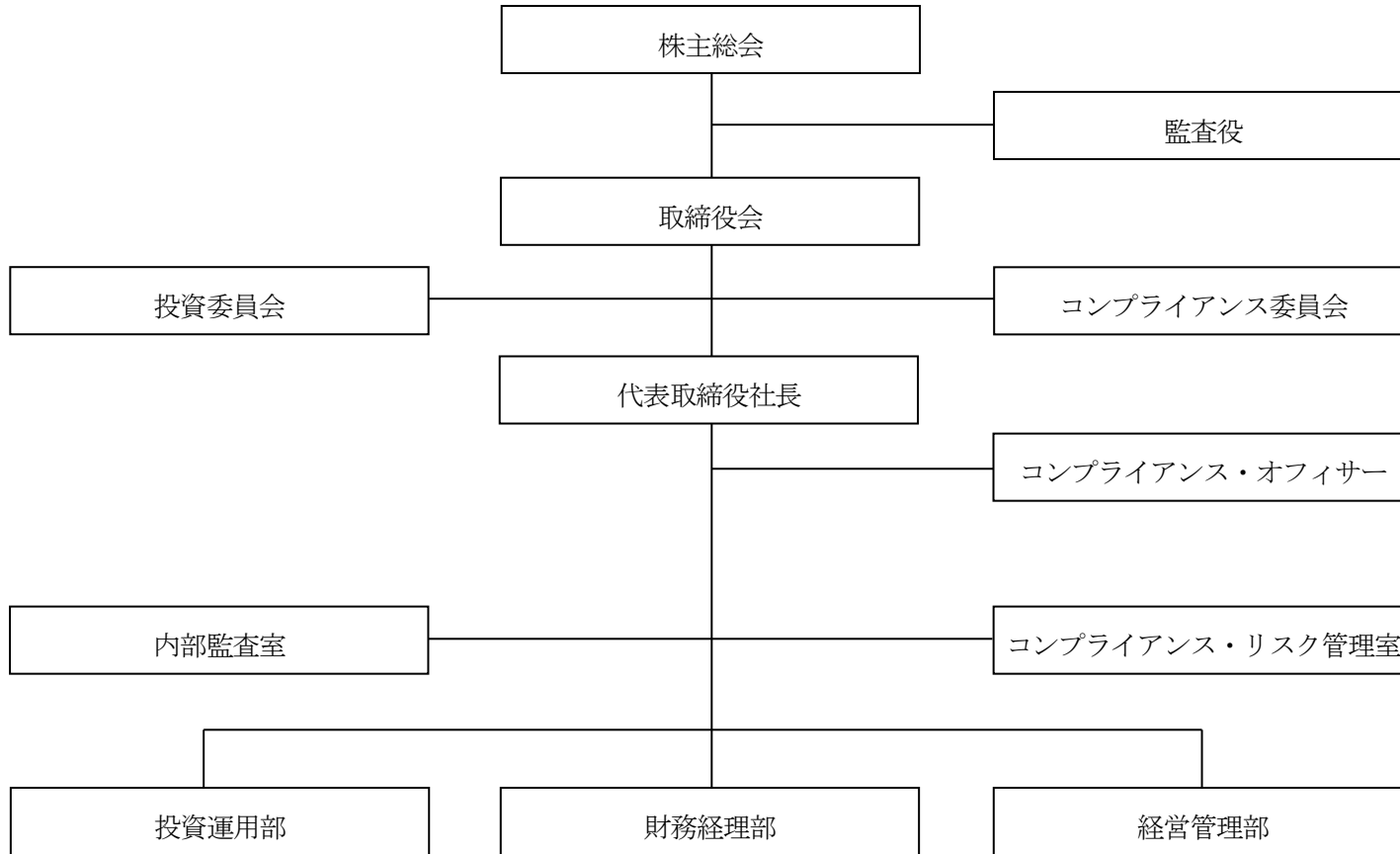
(注) 出向者以外及び資産運用会社従業員総数には、前記「① 資産運用会社の役員の状態（2018年9月7日現在）」に記載の役員は含まれていません。

③ 投資法人及び資産運用会社の運用体制

(イ) 資産運用会社の運用体制

a. 業務運営の組織体制

本資産運用会社の業務運営の組織体制は以下のとおりです。



本資産運用会社は、上記組織体制の下、本投資法人より委託を受けた資産の運用に係る業務を行います。各種業務は、経営管理部、財務経理部及び投資運用部並びにコンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス・リスク管理室及び内部監査室の各部署に分掌されます。

また、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を、資産の運用に関する審議を行う機関として投資委員会を設置しています。

b. 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務分掌体制は、以下のとおりです。

組織	分掌業務
取締役会	<p>以下の事項を含む会社の重要な業務執行について決定を行うとともに、取締役の業務執行を監督します。</p> <p>＜本投資法人の資産運用に関する決議事項＞</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 投資主総会に関する事項 2. 運用方針及び投資方針の策定及び変更 <ol style="list-style-type: none"> (1) 運用ガイドラインの策定及び変更 (2) 年度資産運用計画及び中期資産運用計画の策定及び変更 (3) 資金調達計画及び余資運用計画の策定及び変更 (4) 投信協会の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則（以下「投信協会規則」といいます。）に定める資産管理計画書の策定及び変更 3. 運用資産に関する事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 資産の取得及び処分 (2) 年度資産運用計画の変更を伴う長期修繕等の実施 (3) 1件5千万円以上の支出を伴う工事発注（前記(2)に含まれる事項を除きます。） (4) その他、運用資産管理規程及び運用ガイドラインに定める事項 4. 資金調達・資本政策等に関する事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 募集投資口の発行及び新投資口予約権の無償割当に関する事項 (2) 規借入（極度ローンの枠内借入を除きます。）に関する事項 (3) 投資法人債の発行に係る包括決議及び包括決議に基づかない投資法人債の発行に関する事項 (4) 自己投資口の取得、消却又は処分に関する事項 (5) 本投資法人が有する自己の新投資口予約権の消却に関する事項 5. 資産運用報酬の決定 6. 決算及び会計並びに情報開示に関する事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 金銭の分配に関する事項の決定 (2) 計算書類等（資産運用報告及び金銭の分配に関する計算書を含みます。）の決定 (3) 重要な情報の開示事項の決定 7. 利害関係者（後記「(3) 利益相反取引への取組み等 ① 利益相反取引への対応方針及び運用体制 (イ) 利害関係者の範囲」において定義します。以下同じです。）との取引の承認（利害関係者取引規程で除外するものを除きます。） 8. その他本投資法人の運営及び資産運用に関する重要事項

組織	分掌業務
経営管理部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本資産運用会社の経営計画・企画の立案・推進に関する事項 2. 本資産運用会社の損益の管理（予算・実績管理等）に関する事項 3. 本資産運用会社の株主総会・取締役会等の機関運営に関する事項 4. 本資産運用会社の総務、人事労務に関する事項 5. 本資産運用会社のシステム及び情報管理に関する事項 6. 監督官庁、各協会その他の諸団体への対応等に関する事項 7. 市場動向、制度法令等に係る調査・研究に関する事項 8. IR、顧客対応等に関する事項 9. 本資産運用会社に対する苦情等の処理に関する事項 10. 本資産運用会社代表取締役社長の秘書業務に関する事項 11. 本投資法人の資産運用計画・資産管理計画書策定に関する事項 12. 本投資法人の資産運用委託契約に関する事項 13. 本投資法人の資産保管会社（資産保管事務）及び一般事務受託者（機関会議運営）との対応に関する事項 14. 本投資法人役員の業務補助に関する事項 15. 本投資法人の資本に関する事項 16. 本投資法人の開示書類策定業務 17. 本資産運用会社の開示書類策定業務 18. 前記 1.から 17.までに付随する事項

組織	分掌業務
財務経理部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人の資金調達計画案及び余資の運用計画案に関する事項 2. 本投資法人の資金運用に関する事項 3. 本投資法人の財務に関する事項 4. 本投資法人の損益の管理（予算・実績管理等）に関する事項 5. 本投資法人の経理・決算及び税務に関する事項 6. 本投資法人の資産保管会社（資産保管事務以外）及び一般事務受託者（機関会議運営以外）との対応に関する事項 7. 本投資法人の帳簿類の写しの保管に関する事項 8. 本資産運用会社の経理・決算及び税務に関する事項 9. 本資産運用会社の帳簿類の保管に関する事項 10. 本資産運用会社の固定資産に関する事項 11. 本資産運用会社の財務（資金計画）に関する事項 12. 格付機関との渉外に関する事項 13. 本投資法人の開示書類策定補助業務 14. 本資産運用会社の開示書類策定補助業務 15. 前記 1.から 14.までに付随する事項

組織	分掌業務
投資運用部	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人に係る新規投資計画の策定に関する事項 2. 本投資法人に係る運用資産の処分計画の策定に関する事項 3. 本投資法人による新規投資及び運用資産の処分の実行 <ol style="list-style-type: none"> (1) 新規投資のための情報収集、取得の可否、取得価格及び取得交渉、並びに取得に関する契約締結に関する事項 (2) 運用資産の処分のための処分価格、処分代金の使途、処分交渉、及び処分に関する契約締結に関する事項 4. 不動産投資理論・スキームの調査・研究に関する事項 5. 本投資法人の資産運用に係る基本的な投資方針・基準に関する事項 6. 本投資法人に係る運用資産の運営管理に関する事項 7. 本投資法人の運用資産のうち、有価証券の議決権行使等に関する事項 8. 本投資法人に係る運営管理計画の策定及び活動報告に関する事項 9. 本投資法人の資産運用のための個別不動産に関する市場性、評価に関する事項 10. 本投資法人の運用資産に係る建物の管理に関する事項 11. 本投資法人の運用資産に係る遵法性・安全性確保に関する事項 12. 本投資法人の運用資産に係る修繕計画の策定及び実績管理に関する事項 13. 本投資法人の資産取得に係る技術的支援に関する事項 14. 本投資法人の運用資産の調査・評価支援に関する事項 15. 前記 1.から 14.までに付随する業務

組織	分掌業務
コンプライアンス・リスク管理室	<ol style="list-style-type: none"> 1. コンプライアンス委員会で決議された法令その他規則の遵守に必要な処置に関する取り組み方針の推進・実行 2. コンプライアンス委員会の事務局 3. 国内及び国外の法規制状況の把握及び本資産運用会社内における連絡・徹底 4. コンプライアンスに関する役職員の指導・研修 5. 苦情・トラブル・コンプライアンス違反行為に対する協議・対応（内部監査の結果に基づく業務の改善に関する事項を含みます。） 6. 個別案件に関するコンプライアンス上の問題の有無等の調査・報告 7. リスク管理状況に関する審査・改善指導・報告 8. 反社会的勢力への対応の総括 9. 社内規程・規則等の策定及び改廃の審査 10. 紛争解決・訴訟に関する事項 11. 前記(1)から(10)までに付随関連する本資産運用会社のコンプライアンス及びリスク管理のために必要となる事項
内部監査室	<ol style="list-style-type: none"> 1. 内部監査計画の立案 2. 決定事項及び契約書、規程、規約、マニュアル、報告書、資料、広告宣伝物等に関する法令その他規制の遵守状況の監査 3. 各部における業務の内部監査・報告 4. 監査結果に基づく改善指示及び助言 5. 監査役監査及び公認会計士監査への協力
コンプライアンス・オフィサー	<ol style="list-style-type: none"> 1. コンプライアンス関連全般の統括 2. リスク管理全般の統括 3. コンプライアンス委員会招集・議事統括 4. 決裁事項の審査 5. 内部監査室との連携

c. 委員会の概要

本書の提出日現在、本投資法人の資産運用に関して本資産運用会社に設定されている委員会及びその概要は、以下のとおりです。

i. コンプライアンス委員会

委員	代表取締役社長、コンプライアンス・オフィサー（委員長）、経営管理部長及び外部委員（弁護士又は公認会計士で、コンプライアンスに関して専門的な知識を有する者として本資産運用会社の取締役会において選任された者とし、かつ、本資産運用会社及び本資産運用会社を取り扱う事案と利害関係のない者としします。）
審議・決議事項	<p><審議事項></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人の運用方針及び投資方針に関する以下の事項のうち、コンプライアンスに関する事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 運用ガイドラインの策定及び変更 (2) 年度資産運用計画及び中期資産運用計画の策定及び変更 (3) 資金調達計画及び余資運用計画の策定及び変更 (4) 投信協会規則に定める資産管理計画書の策定及び変更 2. 本投資法人の資金調達・資本政策等に関する以下の事項のうち、コンプライアンスに関する事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 募集投資口の発行及び新投資口予約権の無償割当に関する事項 (2) 新規借入（極度ローンの枠内借入を除きます。）に関する事項 (3) 投資法人債の発行に係る包括決議及び包括決議に基づかない投資法人債の発行に関する事項 (4) 自己投資口の取得、消却又は処分に関する事項 (5) 本投資法人が有する自己の新投資口予約権の消却に関する事項 3. 本投資法人と利害関係者との取引に関する事項（利害関係者取引規程で除外するものを除きます。） 4. 運用資産管理規程及び運用ガイドラインに定める事項（前記3.に含まれる事項を除きます。） 5. コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び変更に関する事項 6. 社内諸規程の制定案及び改廃案のうち、コンプライアンスに関する事項 7. その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での審議が必要であると判断した事項 <p><決議事項></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 苦情等処理規程の定めに従い、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会での決議が必要であると判断した苦情等への対応方針及び同種の苦情等の再発防止策に関する事項 <p>※コンプライアンス・オフィサーが本資産運用会社の取締役会への付議を要すると判断する場合は審議事項</p>

審議・決議方法	<p>コンプライアンス委員会の開催にあたっては、委員の3分の2以上の出席を要するものとします。ただし、委員長及び外部委員は必ず出席するものとします。</p> <p>コンプライアンス・オフィサーは、審議又は決議の過程にコンプライアンス上の問題があると判断した場合には、議事を統括する委員長として審議又は決議の中断を命じることができます。</p> <p>コンプライアンス委員会の審議又は決議は、出席委員全員の賛成意見一致によるものとします。</p> <p>特別の利害を有する出席委員は、その審議又は決議に参加することができません。この場合、審議に参加することのできない出席委員の数は出席委員の数に算入しません。</p> <p>審議の結果、出席委員全員の賛成意見による一致が得られなかった場合は、当該議案は起案部に差戻しとなります。</p>
---------	---

ii. 投資委員会

委員	代表取締役社長（委員長）、投資運用部長、財務経理部長、経営管理部長、コンプライアンス・リスク管理室長及び外部委員（不動産鑑定士又は公認会計士で、投資法人の投資運用等に関して専門的な知識を有する者（本資産運用会社が委嘱する法人から派遣された者を含みます。）として本資産運用会社の取締役会において選任された者とし、かつ、本資産運用会社及び本資産運用会社が取り扱う事案と利害関係のない者とします。）
審議・決議事項	<p><審議事項></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 運用方針及び投資方針の策定及び変更 <ol style="list-style-type: none"> (1) 運用ガイドラインの策定及び変更 (2) 年度資産運用計画及び中期資産運用計画の策定及び変更 (3) 資金調達計画及び余資運用計画の策定及び変更 (4) 投信協会規則に定める資産管理計画書の策定及び変更 2. 運用資産に関する事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 資産の取得及び処分 (2) 年度資産運用計画の変更を伴う長期修繕等の実施 (3) 1件5千万円以上の支出を伴う工事発注（前記(2)に含まれる事項を除きます。） (4) その他、運用資産管理規程及び運用ガイドラインに定める事項 3. 資金調達・資本政策等に関する事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 募集投資口の発行及び新投資口予約権の無償割当に関する事項 (2) 新規借入（極度ローンの枠内借入を除きます。）に関する事項 (3) 投資法人債の発行に係る包括決議及び包括決議に基づかない投資法人債の発行に関する事項 (4) 自己投資口の取得、消却又は処分に関する事項 (5) 本投資法人が有する自己の新投資口予約権の消却に関する事項 4. 利害関係者との取引に関する事項（利害関係者取引規程で除外するものを除きます。） 5. 前記1.から4.に定める事項のほか、本資産運用会社の他の社内諸規程に定める事項 6. その他本投資法人の運営及び資産運用に関する重要事項及びそれらに付随する事項

<p>審議・決議方法</p>	<p>投資委員会の開催にあたっては、委員の3分の2以上の出席を要するものとします。ただし、委員長、コンプライアンス・リスク管理室長及び外部委員は必ず出席するものとします。</p> <p>委員長及びコンプライアンス・リスク管理室長は、投資委員会の審議・決議の手續等に法令違反ないしそのおそれがあると判断した場合には、当該審議・決議を中断することができます。</p> <p>投資委員会の審議又は決議は、出席委員の3分の2以上かつ外部委員の賛成によります。</p> <p>審議又は決議事項について、特別の利害を有する出席委員は、その審議又は決議に参加することができません。</p> <p>この場合、審議又は決議に参加することのできない出席委員の数は出席委員の数に算入しません。</p> <p>投資委員会において審議し可決された事項については、その後、本資産運用会社の取締役会に付議され、当該取締役会において決議された場合に本資産運用会社の意思決定となります。</p> <p>投資委員会において否決された議案については、廃案となります。</p>
----------------	--

(3) 利益相反取引への取組み等

① 利益相反取引への対応方針及び運用体制

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行う上で、利害関係者（後記「(イ) 利害関係者の範囲」において定義します。）との取引に係る規程（利害関係者取引規程）を大要以下のとおり定めています。

(イ) 利害関係者の範囲

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

- a. 投信法第 201 条第 1 項に定める利害関係人等
- b. 本資産運用会社の議決権を保有するすべての株主及びその役員（前記 a. に該当する者を除きます。）
- c. 前記 a. 又は b. に該当する者が過半の出資を行う等重要な影響を及ぼし得る特別目的会社（資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号。その後の改正を含みます。）において規定する特定目的会社、合同会社、株式会社等を含みます。）（前記 a. 又は b. に該当するものを除きます。）（以下「SPC」といいます。）

(ロ) 利害関係者との取引基準

利害関係者との取引（本投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（以下「投信法施行規則」といいます。）に定める取引等、利害関係者取引規程に定める取引を除きます。）は、以下の取引基準に従って行うものとします。

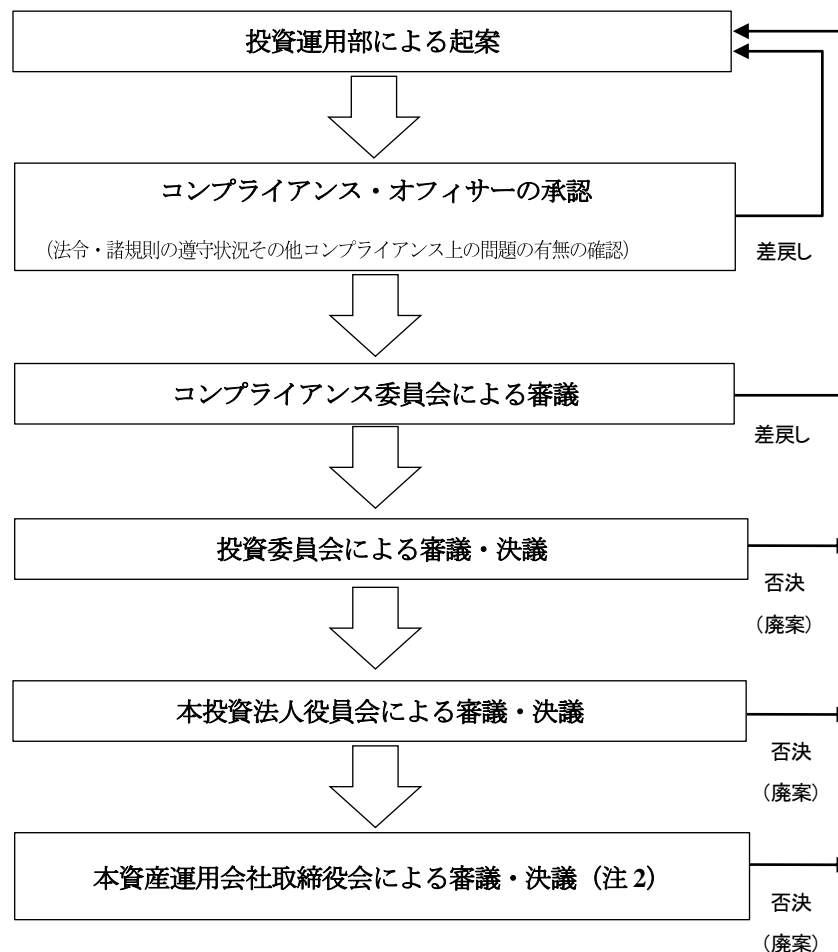
- a. 物件の取得
 - i. 本投資法人が利害関係者から不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権、若しくは地上権を信託する信託受益権を取得する場合は、利害関係者でない不動産鑑定業者による鑑定評価額を超えて取得しません。ただし、鑑定評価額は、不動産そのものの価格を評価したものであり、税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
 - ii. 前記 i. の規定にかかわらず、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提として一時的に SPC の組成を行う等して負担した費用については、鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。
 - iii. 本投資法人が利害関係者からその他の特定資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価を上限とし、それ以外は前記 i. の規定に準ずるものとします。
- b. 物件の譲渡
 - i. 利害関係者へ不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託受託者を通じて譲渡する場合を含みます。）は、利害関係者でない不動産鑑定業者による鑑定評価額未滿で譲渡しません。ただし、鑑定評価額は、不動産そのものの価格を評価したものであり、税金、譲渡費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等を含みません。
 - ii. 利害関係者にその他の特定資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価を下限とし、それ以外は前記 i. の規定に準ずるものとします。

- c. 有価証券の取得、譲渡又は賃借
利害関係者との間で有価証券を取得、譲渡又は賃借する場合（前記 a.及び b.に定める取引を除きます。）は、前記 a.及び b.に準ずるものとします。
- d. 物件の賃貸
 - i. 利害関係者に本投資法人の保有する不動産を賃貸する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産を信託受託者を通じて賃貸する場合を含みます。以下本(ロ)において同じです。）は、市場賃料、周辺相場等を調査し、適正と判断される条件で賃貸します。
 - ii. 前記 i.の規定は、コンプライアンス・オフィサーが後記(ハ)の手続を必要と判断した場合の賃貸についても適用します。
- e. 不動産管理業務等の委託
利害関係者に本投資法人の保有する不動産に係る不動産管理業務等を委託する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産に係る不動産管理業務等を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託先については、実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料については、専門的知識を有する第三者作成のマーケットレポート又は意見書等を参照の上、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定します。
- f. 売買又は賃貸の媒介委託
 - i. 利害関係者に不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権、若しくは地上権を信託する信託受益権の売買の媒介を委託する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産、不動産の賃借権又は地上権の売買の媒介を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託先に支払う報酬は、宅建業法第 46 条に規定する報酬の範囲内とし、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
 - ii. 利害関係者に本投資法人の保有する不動産の賃貸の媒介を委託する場合（信託受益権を保有する場合において信託財産たる不動産の賃貸の媒介を信託受託者を通じて委託する場合を含みます。）は、委託先に支払う報酬は、宅建業法第 46 条に規定する報酬以下とし、賃料水準、媒介の難易度等を勘案して決定します。
- g. 工事等の発注
利害関係者に本投資法人の保有する不動産に係る工事等を発注する場合（信託受益権を保有する場合において、信託財産たる不動産の工事等を信託受託者を通じて発注する場合を含みます。）は、実績・会社信用度等を勘案の上、第三者の見積り価格及び内容等を比較検討した上で、適正と判断される条件で行うものとします。

(ハ) 利害関係者との取引に関する手続

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

規程の定めに従います。両委員会の承認を得た場合、当該取引案は本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得た後、取締役会に付議され、取締役会の承認を得るものとします。



(注1) 利害関係者との取引のほか、別途運用ガイドラインで一部の取引について利害関係者との取引と同様の意思決定手続フローによるものと定める可能性があります。その場合には、当該取引についても利害関係者との取引と同様の意思決定手続フローによるものとします。

(注2) 本資産運用会社取締役会において本投資法人役員会の承認を停止条件として決議する場合は、本投資法人役員会に先行して本資産運用会社取締役会に付議ができるものとします。

② 運用体制の採用理由

(イ) 利益相反取引に対する資産運用会社の取締役会が果たす役割について

取締役会を構成する4名の取締役のうち、2名はスポンサーである伊藤忠商事との兼務者です。そのため本資産運用会社の利害関係者と本投資法人との取引においては公正性と透明性を確保する必要性が高いと考え、自主ルールである利害関係者取引規程を制定し、利害関係者との一定の取引においては、投資委員会への付議に先立ち、コンプライアンス委員会に付議し、コンプライアンス委員会における審議・決議を要すること、投資委員会における審議・決議後、本投資法人の役員会に付議し、本投資法人の役員会における審議・承認に基づく事前同意を要することを規定しています。また、本投資法人の執行役員は、本資産運用会社の代表取締役社長が兼任していますが、兼職による利益相反関係への態勢については前記「(1) 投資法人 ② 投資法人執行役員の資産運用会社役員との兼職理由及び利益相反関係への態勢」に記載のとおりです。

(ロ) 委員会の社外委員について

a. 投資委員会

本資産運用会社に利害関係を有しない外部委員として鈴木正則が就任しています。同氏については、不動産鑑定士としての知識と経験等を踏まえた幅広い見地から委員会に参加することが期待されるとともに、牽制を効かし得る第三者として意思決定に対して影響を与えるといった形でガバナンスの強化に資するものと考えます。

役職名	氏名	主要略歴		兼任・兼職の状況
投資委員会 外部委員	鈴木 正則	1987年4月	株式会社日立製作所 入社	株式会社エーエスマネジメント 設立 代表取締役 アールジェイ・インベストメント 株式会社 投資運用委員会外部委員
		1995年11月	株式会社新宿不動産鑑定 入社	
		1999年3月	不動産鑑定士 登録	
		2000年6月	鈴木不動産鑑定（現 株式会社エーエスマネジメント） 設立 代表	
		2002年5月	株式会社エイチェス・リアルティ（現 株式会社エーエスマネジメント） 設立 代表取締役	
		2003年5月	株式会社エーエスマネジメント 設立 代表取締役（現任）	
		2016年6月	アールジェイ・インベストメント株式会社	

		2017年10月	投資運用委員会外部委員（現任） 伊藤忠リート・マネジメント株式会社 投資 委員会外部委員（現任）	
--	--	----------	--	--

b. コンプライアンス委員会

本資産運用会社に利害関係を有しない外部委員として、石井絵梨子が就任しています。同氏については、弁護士としての知識と経験に基づき、本投資法人における運用資産の取得、処分、運用管理において、利害関係者取引規程に基づき利害関係人取引における価格の妥当性の確認等、牽制を効かし得る第三者として意思決定に対して影響を与えるといった形でガバナンスの強化に資するものと考えます。

役職名	氏名	主要略歴		兼任・兼職の状況
コンプライアンス委員会 外部委員	石井 絵梨子	2004年10月	弁護士登録	新幸総合法律事務所 パート ナー 慶應義塾大学法科大学院 非常 勤講師（非常勤） 株式会社ソフィアホールディン グス 取締役（非常勤）
		2004年10月	森・濱田松本法律事務所 入所	
		2007年12月	金融庁総務企画局企業開示課 出向 専門官	
		2010年5月	米コロンビア大学ロースクール（LL.M.） 卒 業	
		2011年2月	ニューヨーク州弁護士登録	
		2012年4月	慶應義塾大学法学部法律学科 非常勤講師 （非常勤）	
		2016年4月	慶應義塾大学法科大学院 非常勤講師（非常 勤）（現任）	
		2016年7月	新幸総合法律事務所 入所 パートナー（現 任）	
		2017年10月	伊藤忠リート・マネジメント株式会社 コンプ ライアンス委員会外部委員（現任）	
		2018年6月	株式会社ソフィアホールディングス 取締役 （非常勤）（現任）	

(ハ) コンプライアンス・オフィサーについて

コンプライアンス・オフィサーはコンプライアンスに関する統括責任者であり、コンプライアンス全般に係る企画・立案・推進、社内のコンプライアンス体制の整備等の業務を統括します。

役職名	氏名	主要略歴及び兼任・兼職の状況
コンプライアンス・オフィサー	山本 宏政	前記「2. 投資法人及び資産運用会社の運用体制等 (2) 資産運用会社 ① 資産運用会社の役員の状況 (2018年9月7日現在)」をご参照ください。

3. スポンサー関係者等との取引等

(1) 利害関係人等との取引等

① 取引の種別：資産の取得

取得予定資産の取得に関し、本資産運用会社の利害関係者取引規程における利害関係者（以下「利害関係者」といいます。）との取引状況は、以下のとおりです。

取得先の名称	物件名称	取得予定価格（百万円）(注1)(注2)	取引総額に占める割合(%) (注1)
合同会社臯月プロパティーズ	アイミッションズパーク厚木	5,300	9.8
合同会社柏1プロパティーズ	アイミッションズパーク柏	6,140	11.4
合同会社樺プロパティーズ	アイミッションズパーク野田	12,600	23.4
合同会社常総2プロパティーズ	アイミッションズパーク守谷	3,200	5.9
合同会社三郷プロパティーズ	アイミッションズパーク三郷	6,100	11.3
伊藤忠商事株式会社（準共有持分 50%）	アイミッションズパーク千葉北	1,300(注3)	2.4
伊藤忠商事株式会社（準共有持分 50%）	アイミッションズパーク印西	13,600(注4)	25.3

(注1) 「取得予定価格」は、取得予定資産について、2018年7月19日付で、各取得予定資産の売主との間で締結した各不動産信託受益権の売買契約に記載された各取得予定資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。「取引総額に占める割合」は、各取得予定資産の取得予定価格の合計額に占める各取得予定資産の取得予定価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) アイミッションズパーク千葉北及びアイミッションズパーク印西に係る取得予定価格については、本投資法人が利害関係者である売主から取得を予定している各物件の準共有持分に係る取得予定価格をそれぞれ記載しています。

(注3) 本投資法人は、伊藤忠商事から準共有持分の50%を取得し、特別な利害関係にある者以外の者から準共有持分の50%を取得する予定です。ここでは、本投資法人が伊藤忠商事から取得する予定の準共有持分の50%にあたる取得予定価格のみを記載しています。

(注4) 本投資法人は、伊藤忠商事から準共有持分の50%を取得し、特別な利害関係にある者以外の者から準共有持分の15%を取得する予定です。ここでは、本投資

法人が伊藤忠商事から取得する予定の準共有持分の50%にあたる取得予定価格のみを記載しています。

② 取引の種別：賃貸借取引

取得予定資産の取得日時点で、本投資法人は利害関係者である伊藤忠アーバンコミュニティとの間で各取得予定資産についてパス・スルー型マスターリース契約を締結する予定です。

③ プロパティマネジメント業務委託状況

取得予定資産の取得日時点で、本投資法人は利害関係者である伊藤忠アーバンコミュニティに対し各取得予定資産についてプロパティマネジメント業務を委託する予定です。

プロパティマネジメント会社の名称	業務委託料（百万円）	取引総額に占める割合(%)
伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	72（年額）	100.0

(注) 業務委託料は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

④ 取引の種別：リーシングマネジメント業務の委託

取得予定資産の取得日時時点で、本投資法人は利害関係者である伊藤忠商事に対しリーシングマネジメント業務を委託する予定です。

委託先の名称	業務委託料（百万円）	取引総額に占める割合(%)
伊藤忠商事株式会社	10（年額）	100.0

(注) 業務委託料は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 物件取得等の状況

取得予定資産に関し、利害関係人等及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社（子会社）並びにその他特別の関係にある者（以下「特別な利害関係にある者」といいます。）からの物件取得等の状況は、以下のとおりです（会社名又は氏名を①、特別な利害関係にある者との関係を②、取得経緯・理由等を③として記載しています。）。

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
	③ 取得（譲渡）価格(注1) 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
アイミッションズ パーク厚木 (A 棟：神奈川県厚木 市金田字新台畑下 1463 番地 3 B 棟：神奈川県厚木 市金田字新白鳥 1497 番地 1 外)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。 取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 合同会社皐月プロパティーズ ② 本資産運用会社の親会社が出資をする特別目的会社 ③ 投資を目的として取得しました。	① 伊藤忠商事株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 事業拡大を目的に、売買により土地を取得し、建物開発を行いました。	特別な利害関係にある者以外
	5,300 百万円	(注 2)	(注 2)	—
	2018 年 9 月 7 日	2014 年 9 月 12 日	2011 年 11 月 18 日、2012 年 9 月 13 日、2013 年 9 月 12 日 (土地) 2012 年 8 月 30 日、2012 年 9 月 14 日 (建物)	—
アイミッションズ パーク柏 (千葉県 柏市鷺野谷字宮後 原 1027 番地 23)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。 取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 合同会社柏 1 プロパティーズ ② 本資産運用会社の親会社が出資をする特別目的会社 ③ 投資を目的として取得しました。	① 伊藤忠商事株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 事業拡大を目的に、売買により土地を取得し、建物開発を行いました。	特別な利害関係にある者以外
	6,140 百万円	(注 2)	(注 2)	—

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
	2018年9月7日	2016年4月28日	2013年6月28日(土地) 2015年3月20日(建物)	—
アイミッションズ パーク野田(千葉県 野田市泉二丁目1 番地1外)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。 取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 合同会社樺プロパティーズ ② 本資産運用会社の親会社が出資をする特別目的会社 ③ 投資を目的に、売買により土地を取得し、建物開発を行いました。	特別な利害関係にある者以外	—
	12,600百万円	(注2)	—	—
	2018年9月7日	2016年2月29日(土地) 2016年3月15日(建物)	—	—
アイミッションズ パーク守谷(茨城県 つくばみらい市 絹の台四丁目4番 地)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。 建物の信託受益権及び土地の信託受益権準共有持分の取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 合同会社常総2プロパティーズ ② 本資産運用会社の親会社が出資をする特別目的会社 ③ 投資を目的として、土地を取得後、建物を開発しました。	特別な利害関係にある者以外	—
	3,200百万円	(注2)	—	—
	2018年9月7日	2015年10月30日(土地) 2017年3月31日(建物)	—	—

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
アイミッションズ パーク三郷 (埼玉 県三郷市栄四丁目 72 番地 1)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。 取得価格は、鑑定評価額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 合同会社三郷プロパティーズ ② 本資産運用会社の親会社が出資をする特別目的会社 ③ 投資を目的として取得しました。	特別な利害関係にある者以外	—
	6,100 百万円	5,066 百万円(注 3)	—	—
	2018 年 9 月 7 日	2017 年 9 月 15 日	—	—
アイミッションズ パーク千葉北 (千 葉県千葉市若葉区 若松町 439 番地 120)	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。 信託受益権準共有持分の取得価格は、鑑定評価額の準共有持分相当額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 伊藤忠商事株式会社 (準共有持分 50%)、特別な利害関係にある者以外 (準共有持分 50%) ② 本資産運用会社の親会社 ③ 伊藤忠商事株式会社は、事業拡大を目的に、土地及び特別な利害関係にある者以外の者が開発した建物を信託財産とする信託受益権の準共有持分 (準共有持分 50%) を取得しました。	特別な利害関係にある者以外	—
	1,300 百万円(注 4)	1,083 百万円(注 5)(注 6)	—	—
	2018 年 9 月 7 日	2018 年 1 月 31 日	—	—

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
アイミッションズ パーク印西（千葉 県印西市松崎台二 丁目4番地3）	本投資法人の投資基準に合致し、中長期にわたり収益性を確保できる物件との判断から取得しました。 信託受益権準共有持分の取得価格は、鑑定評価額の準共有持分相当額を下回る金額であり、妥当であると判断しています。	① 伊藤忠商事株式会社（準共有持分 85%）（注 8）、特別な利害関係にある者以外（準共有持分 15%） ② 本資産運用会社の親会社 ③ 伊藤忠商事株式会社は、事業拡大及び投資を目的として、土地を取得後、建物を開発しました。	① 伊藤忠商事株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 事業拡大のため、開発を目的として、土地を取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	13,600 百万円(注 7)	12,639 百万円（建物）（注 9）	(注 2)	—
	2018 年 9 月 7 日	2013 年 2 月 28 日（土地） 2018 年 2 月 27 日（建物）	2013 年 2 月 15 日（土地）	—

(注 1) 取得（譲渡）価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注 2) 前所有者・信託受益者又は前々所有者・信託受益者が 1 年を超えて所有している物件であるため、前所有者・信託受益者又は前々所有者・信託受益者の取得価格の記載を省略しています。

(注 3) アイミッションズパーク三郷は、伊藤忠商事、伊藤忠都市開発及び前々所有者・信託受益者との 2016 年 1 月 7 日付共同事業基本協定書に基づいて開発された物件です。前々所有者・信託受益者は、当該協定書に定める条件に従って土地の取得及び建物の建築を行い、当該基本協定書の当事者全員が出資する合同会社三郷プロパティーズに、同物件に係る信託受益権を譲渡しており、取得価格には、当該金額を記載しています。

(注 4) 本投資法人は、伊藤忠商事から準共有持分の 50%を取得し、特別な利害関係にある者以外の者から準共有持分の 50%を取得する予定です。ここでは、本投資法人が伊藤忠商事から取得する予定の準共有持分の 50%にあたる取得予定価格のみを記載しています。

(注 5) 伊藤忠商事は、信託受益権を 100%保有する特別な利害関係にある者以外の者から 50%の準共有持分を取得しました。ここでは、伊藤忠商事が当該特別な利害関係にある者以外の者から取得した 50%の準共有持分の取得価格を記載しています。

(注 6) アイミッションズパーク千葉北は、伊藤忠商事と前々所有者・信託受益者との 2016 年 10 月 31 日付基本協定書に基づいて開発された物件です。伊藤忠商事は、当該基本協定書に定める条件に従って土地の信託受益権を取得し、前々所有者・信託受益者は、当該土地に建物を新築し、当該建物竣工後、伊藤忠商事から当該土地の信託受益権を取得し、当該建物を追加信託した上で、伊藤忠商事に、かかる信託受益権の準共有持分の 50%を譲渡しており、取得価格には、当該金額を記載しています。

(注 7) 本投資法人は、伊藤忠商事から準共有持分の 50%を取得し、特別な利害関係にある者以外の者から準共有持分の 15%を取得する予定です。ここでは、本投資

法人が伊藤忠商事から取得する予定の準共有持分の50%にあたる取得予定価格のみを記載しています。

(注8) 本投資法人は、準共有持分の50%を、準共有持分の85%を保有する伊藤忠商事から取得する予定です。

(注9) 伊藤忠商事は、特別な利害関係にある者以外の者と共同で建物を新築し、85%の共有持分を取得しました。ここでは、工事請負代金の85%相当額を記載しています。なお、土地については、前所有者・信託受益者が1年を超えて所有していたため、取得価格の記載を省略しています。

4. その他

(1) 不動産鑑定機関の選定方針及び概要（2018年9月7日現在）

① 選定方針

以下の事項を満たす先の中から、納期、信頼性、個別案件ごとの適性等を総合的に勘案し選定します。

- ・反社会的勢力でないこと。
- ・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に該当しない第三者であること。
- ・不動産会社、投資法人及び金融機関等からの豊富な受託実績を有する等、鑑定評価能力を有していると判断できること。

② 概要

2018年9月7日現在における取得予定資産の不動産鑑定機関の概要は以下のとおりです。

物件名称	不動産鑑定機関の概要			
	名称	住所	不動産鑑定士の人数	選定理由
アイミッションズパーク厚木、アイミッションズパーク野田	株式会社谷澤総合鑑定所	大阪市北区中之島二丁目2番7号	68名 (2018年7月1日時点)	J-REITにおける物流不動産の鑑定評価に実績を有し、信頼性、独立性、コストの妥当性と評価書の納品スケジュールなどを総合的に勘案して優位性が認められたため。
アイミッションズパーク柏、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	一般財団法人日本不動産研究所	東京都港区海岸一丁目2番3号	271名 (2018年6月1日時点)	J-REITにおける物流不動産の鑑定評価に実績を有し、信頼性、独立性、コストの妥当性と評価書の納品スケジュールなどを総合的に勘案して優位性が認められたため。
アイミッションズパーク守谷、アイミッションズパーク印西	大和不動産鑑定株式会社	大阪市西区西本町一丁目4番1号	108名 (2018年4月1日時点)	J-REITにおける物流不動産の鑑定評価に実績を有し、信頼性、独立性、コストの妥当性と評価書の納品スケジュールなどを総合的に勘案して優位性が認められたため。

(2) エンジニアリング・レポート作成機関の選定方針及び概要

① 選定方針

以下の事項を満たす先の中から、納期、信頼性、個別案件ごとの適性等を総合的に勘案し選定します。

- ・反社会的勢力でないこと。
- ・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に該当しない第三者であること。
- ・不動産会社、投資法人及び金融機関等からの豊富な受託実績を有する等、エンジニアリング・レポート作成能力を有していると判断できること。

② 概要

2018年9月7日現在における取得予定資産のエンジニアリング・レポート作成機関の概要は以下のとおりです。

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名称	住所	事業内容	選定理由
アイミッションズパーク厚木、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印西	東京海上日動リスクリンテック株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	不動産のデューディリジェンス調査（建物の遵法性調査・長期修繕計画の策定・土壌汚染調査・地震予想最大被害額算定等）や、構造計算書レビュー、構造再計算業務、耐震診断、補強計画の策定、コンストラクションマネジメント等	J-REITにおける物流不動産のエンジニアリング・レポート作成に実績を有し、信頼性、独立性、コストの妥当性と評価書の納品スケジュールなどを総合的に勘案して優位性が認められたため。
アイミッションズパーク柏	株式会社イー・アール・エス	東京都港区赤坂四丁目9番9号	建物評価事業、土壌環境評価事業、災害リスク評価事業	J-REITにおける物流不動産のエンジニアリング・レポート作成に実績を有し、信頼性、独立性、コストの妥当性と評価書の納品スケジュールなどを総合的に勘案して優位性が認められたため。
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	株式会社 ERI ソリューション	東京都港区赤坂八丁目10番24号	建築物に関する調査・診断・検査・評価・格付・鑑定・監査業務	J-REITにおける物流不動産のエンジニアリング・レポート作成に実績を有し、信頼性、独立性、コストの妥当性と評価書

物件名称	エンジニアリング・レポート作成機関の概要			
	名称	住所	事業内容	選定理由
				の納品スケジュールなどを総合的に勘案して優位性が認められたため。

(3) その他利益相反の可能性のある取引

該当事項はありません。

(4) IRに関する活動状況

① IR スケジュール

本投資法人のIRスケジュールは以下のとおりです。

- ・決算月 : 7月、1月
- ・決算発表（決算短信） : 9月、3月
- ・決算アナリスト説明会 : 9月、3月
- ・資産運用報告書発送 : 10月、4月

本投資法人ウェブサイトにおいて、決算短信の他、決算説明会資料、資産運用報告及び有価証券報告書等についても適宜掲載します。

② 情報開示体制

本資産運用会社は、重要性のある情報の開示は、常に正確性を保つほか、透明性と説明責任、法令等及び規則の遵守、機密性確保と開示の適時性、公平性の要件を満たすものとします。本資産運用会社は、本投資法人、本資産運用会社及び本投資法人の資産の運用に関する情報について、当該情報が決定又は発生した場合の適時情報開示に関する事項を定め、これらの情報を適時、適切に投資家に開示することを目的として、開示規程を定めています。本資産運用会社における適時開示の担当部署は経営管理部とし、適時開示の情報取扱責任者は、経営管理部長とします。また、適時開示の内容及びその他についてコンプライアンス上のチェックを担う責任者を、コンプライアンス・オフィサーとします。なお、情報取扱責任者及びコンプライアンス・オフィサーは、適時開示を行うに当たり、法律事務所又は会計事務所等に対して必要に応じて助言を求め、法令遵守に十分留意して適時開示を行うものとします。

③ 情報開示プロセス

適時開示についての本資産運用会社内のプロセスは以下のとおりです。

情報取扱責任者は、適時開示すべき事由に該当する事実が決定又は発生することを予見した場合には、必要に応じて直ちに適時開示資料の立案を各部署の役

職員に命じ、起案部は開示物の原案を作成します。当該原案はコンプライアンス・オフィサーの審査を経た後、情報開示の基本要件（透明性と説明責任、法令等及び規則の遵守、機密性確保と開示の適時性、公正性）の充足の経営管理部長による検証をし、本資産運用会社の内部規則に定める当該開示物の承認機関による承認を得て、開示されます。

適時開示は、東京証券取引所が運営する「適時開示情報伝達システム（Timely Disclosure network）（以下「TDnet」といいます。）に登録する方法により行います。また、TDnet における開示の確認後、遅滞なく本投資法人のウェブサイトに適時開示資料の掲載を行います。東京証券取引所の有価証券上場規程等において適時開示を行うことが定められた事由に該当しない情報を開示する場合も、適時開示の趣旨を踏まえ、適切な方法により情報開示を行います。記者倶楽部への適時開示資料の配布については、必要に応じて実施します。

(5) 有価証券上場規程第 1205 条第 1 項第 2 号 c に定める適時開示に係る助言契約の有無

該当事項はありません。ただし、主幹事証券会社より推薦書が提出されています。

(6) 反社会的勢力排除に向けた体制整備

本資産運用会社は、反社会的勢力に対して断固とした姿勢で臨み、一切の関係を遮断し、当社業務の適正性と安全性の確保に努めることを目的として、反社会的勢力に対する基本方針及び反社会的勢力対応基準を制定しています。本資産運用会社の役職員は、業務遂行に際し、同方針及び同基準に基づき誠実に業務を遂行します。

以 上