

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区麹町三丁目6番地5
 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
 (コード番号 3493)

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
 問合せ先 取締役財務企画部長 吉田 圭一
 TEL:03-3556-3901

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

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。）が資産の運用を委託する資産運用会社である伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記不動産信託受益権2物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び貸借を決定いたしましたので、お知らせいたします。

なお、かかる取得予定資産の取得先のうち、伊藤忠商事株式会社（以下「伊藤忠商事」といいます。）及び合同会社柏2プロパティーズは、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、以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は投信法に基づき、2020年1月6日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。また、各取得先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するため、本資産運用会社は、各取得先との間で資産取得の取引を行うにあたり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経ています。

記

1. 取得予定資産の概要

用途 (注1)	物件番号 (注2)	物件名称	所在地	取得予定価格（百万円） (注3)
物流不動産	L-7	アイミッションズパーク印西（準共有持分20%）（追加取得） (注4)	千葉県印西市	5,670
	L-9	アイミッションズパーク柏2 (準共有持分70%)	千葉県柏市	19,600
合計（2物件）			—	25,270

(注1) 「用途」は、本投資法人の各取得予定資産について、本投資法人の投資方針において定められる用途の分類に応じて記載しています。以下同じです。

(注2) 「物件番号」は、各用途に応じて、物件ごとに番号を付したものであり、Lは物流不動産を表します。以下同じです。

(注3) 「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る信託受益権売買契約（以下「本件売買契約」といいます。）に記載された各取得予定資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。

(注4) 当該物件の不動産信託受益権の準共有持分のうち65%については、2018年9月7日付で、15%については2019年4月1日付で本投資法人が取得済みです。

- (1) 売買契約締結日 2020年1月6日
- (2) 取得予定年月日（注1） 2020年4月1日（アイミッションズパーク印西）（準共有持分20%）
 （追加取得）（注2）
 2020年2月3日（アイミッションズパーク柏2）（準共有持分70%）

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



- (3) 取得先後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 2020年1月6日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金、自己資金及び借入金（注3）
- (5) 決済方法 引渡時に全額支払
- (6) 媒介の有無 該当事項はありません。

(注1) 「取得予定年月日」は、本件売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。なお、かかる取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。

(注2) 取得予定資産のうち、アイミッションズパーク印西（準共有持分20%）（追加取得）に係る本件売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当します。

本件売買契約上、売主若しくは買主が本件売買契約上の債務を重要な点において履行しないとき、又は売主若しくは買主の表明保証事項につき重大な違反が判明しかつ本件売買契約の目的を達成することができないときは、その相手方は、不履行当事者に対して期限を定めて催告をなし、不履行当事者が当該不履行又は違反にかかる期限内に治癒しない場合、本件売買契約を解除でき、解除された場合には、違反当事者に対して売買代金から消費税等を除いた金額の2割相当額の違約金の支払いを請求することができます（なお、現実が発生した損害額が違約金の額を超える場合でも、当該を超える金額を請求することはできません。）。

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

(注3) 当該借入金の詳細については、本投資法人が本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得及び貸借の理由

取得予定資産は、本投資法人の規約に定められる資産運用の対象及び方針に従い、中長期にわたる安定的収益の獲得と運用資産の成長を目指して本投資法人の運用を行い、本投資法人の投資主価値の極大化を図るといふ本投資法人の基本理念に基づき、ポートフォリオの充実及び収益力向上を図るために取得を決定したものです。

これらの取得予定資産は、本投資法人が本投資法人のスポンサーグループである伊藤忠グループから優先交渉権を取得していた、2019年10月23日付で公表の「物件取得に係る優先交渉権取得に関するお知らせ」に掲載している本投資法人のパイプライン6物件のうち2物件（当該2物件のうち1物件は準共有持分割合の追加取得となります。）であり、かかる優先交渉権を行使した上で取得するものです。なお、取得予定資産の取得に際しての評価点は、添付の参考資料2「取得予定資産の特徴」をご参照ください。

3. 取得予定資産の個別の概要

以下の表は、各取得予定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、2019年10月末日現在の状況を記載しています。

(1) 「用途」の記載について

・「用途」は、本投資法人の各取得予定資産について、本投資法人の投資方針において定められる用途の分類に応じて記載しています。

(2) 「特定資産の概要」の記載について

- ・「取得予定年月日」は、本件売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。なお、かかる取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。
- ・「取得予定価格」は、本件売買契約に記載された各取得予定資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。
- ・「信託受益権の概要」の「信託受託者」は、各取得予定資産について、信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- ・「信託受益権の概要」の「信託期間満了日」は、信託契約所定の信託期間の満了日又は本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託期間の満了日を記載しています。
- ・「土地」及び「建物」の「所有形態」は、いずれも本投資法人、信託受託者又は信託受託者となる予定

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

- の者が保有する又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・「土地」の所在地は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。また、「土地」の「敷地面積」並びに「建物」の「建築時期」、「延床面積」、「構造／階数」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、「建物」の「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計について、建物の「建築時期」、「構造／階数」及び「種類」は附属建物を含まない主たる建物について、それぞれ記載しています。
 - ・「土地」の「用途地域」は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。その後の改正を含みます。）第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
 - ・「土地」の「容積率」は、容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
 - ・「土地」の「建蔽率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
 - ・「担保の状況」は、担保がある場合にその概要を記載しています。
 - ・「プロパティマネジメント会社」は、プロパティマネジメント業務を委託している、又は委託する予定のプロパティマネジメント会社を記載しています。
 - ・「マスターリース会社」は、マスターリース契約を締結している、又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。
 - ・「マスターリース種別」は、マスターリース会社との間のマスターリース契約の内容に応じ、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る形式のパス・スルー型マスターリースについては「パス・スルー型」と、エンドテナントからの賃料等の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る形式のサブ・リース型マスターリースについては「サブ・リース型」と、それぞれ記載しています。なお、取得予定資産について締結されている、又は締結される予定のマスターリース契約は、いずれも「パス・スルー型」です。
 - ・「テナントの内容」の「テナント数」は、各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約書（屋根及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。また、パス・スルー型マスターリース契約が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約とします。以下、本「3. 取得予定資産の個別の概要」において同じです。）に基づくテナント（ただし、パス・スルー型マスターリース契約が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナントとします。以下、本「3. 取得予定資産の個別の概要」において同じです。）数の合計を記載しています。ただし、取得予定資産につき同一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは 1 として「テナント数」を算出しています。
 - ・「テナントの内容」の「主なテナントの名称」は、各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約書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。
 - ・「テナントの内容」の「年間賃料」は、各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約書に規定されている共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約書の規定に従い計算した 1 年分の賃料）の合計額を、単位未満を切り捨てて記載しています。なお、同日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は考慮しないものとします。
 - ・「テナントの内容」の「敷金・保証金」は、各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約書に規定されている敷金・保証金の合計額を、単位未満を切り捨てて記載しています。
 - ・「テナントの内容」の「賃貸面積」は、各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。
 - ・「テナントの内容」の「賃貸可能面積」は、各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約書に表示された賃貸面積及び建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる空室部分の面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸（可能）面積が延床面積を上回る場合があります。特に、物流不動産において底部分が賃貸（可能）面積に含まれる場合、賃貸（可能）面積が延床面積を大幅に上回る場合があります。
 - ・「テナントの内容」の「稼働率」は、各取得予定資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

- ・「特記事項」は、本日現在における各取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



物件名称	アイミッションズパーク印西（準共有持分 20%）（追加取得）	
用途	物流不動産	
特定資産の種類	不動産信託受益権（準共有持分 20%）	
取得予定年月日	2020年4月1日	
取得予定価格	5,670百万円	
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
	信託設定日	2013年2月15日
	信託期間満了日	2028年9月30日
土地	所有形態	所有権
	所在地	千葉県印西市松崎台二丁目4番地3
	敷地面積	54,614.91 m ² (10,922.98 m ²) (注1)
	用途地域	工業地域
	容積率	200%
	建蔽率	60% (注2)
建物	所有形態	所有権
	建築時期	2018年2月27日
	延床面積	110,022.51 m ² (22,004.50 m ²) (注1)
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建
	種類	倉庫
担保の状況	なし	
プロパティマネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
マスターリース種別	パス・スルー型	
テナントの内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	非開示 (注3)
	年間賃料	非開示 (注3)
	敷金・保証金	非開示 (注3)
	賃貸面積	22,103.20 m ² (注1)
	賃貸可能面積	22,103.20 m ² (注1)
	稼働率	100.0%
特記事項	特になし	

(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20%を追加取得する予定ですが、敷地面積及び延床面積については、括弧内に本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合（20%）に相当する数値を、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。また、賃貸面積及び賃貸可能面積については、本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合（20%）に相当する数値を記載しています。なお、当該物件の不動産信託受益権の準共有持分のうち65%については、2018年9月7日付で、15%については2019年4月1日付で本投資法人が取得済みです。

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

(注3) テナントから開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

物件名称	アイミッションズパーク 柏 2 (準共有持分 70%)	
用途	物流不動産	
特定資産の種類	不動産信託受益権 (準共有持分 70%)	
取得予定年月日	2020年2月3日	
取得予定価格	19,600百万円	
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
	信託設定日	2017年1月31日
	信託期間満了日	2030年2月28日
土地	所有形態	所有権
	所在地	千葉県柏市新十余二7番地1
	敷地面積	58,391.32 m ² (40,873.92 m ²) (注1)
	用途地域	工業専用地域
	容積率	200%
	建蔽率	60% (注2)
建物	所有形態	所有権
	建築時期	2018年8月20日
	延床面積	117,435.21 m ² (82,204.64 m ²) (注1)
	構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき6階建
	種類	倉庫
担保の状況	なし	
プロパティマネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
マスターリース種別	パス・スルー型	
テナントの内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	株式会社日立物流
	年間賃料	非開示 (注3)
	敷金・保証金	非開示 (注3)
	賃貸面積	81,818.26 m ² (注1)
	賃貸可能面積	81,818.26 m ² (注1)
	稼働率	100.0%
特記事項	<p>・本投資法人は、本物件の取得に際し、本物件についての不動産信託受益権の準共有者である合同会社柏2プロパティーズらとの間で受益者間協定書を締結し、当該協定書において、以下の事項を合意する予定です。</p> <p>① 準共有者は、信託契約の終了その他の事由により本物件が準共有者に現物交付される場合には、信託契約終了日から5年間、本物件の分割を請求しません。</p> <p>② 各準共有者は、各自の有する受益権準共有持分の一部のみを譲渡することはできません。</p> <p>③ 各準共有者は、原則として、他の準共有者の事前の書面による承諾を得た場合に限り、自己の保有する受益権準共有持分について担保権を設定し、又は第三者に譲渡することができ、また、各準共有者が本物件の共有持分を将来現物で返還を受けることを停止条件として抵当権を設定する等当該準共有持分の処分を行う場合には、あらかじめ、他の準共有者の事前の書面による承諾を得た上で行うものとします。ただし、各準共有者は、これらの他の準共有者の事前の書面による承諾を得る前に、後記④及び⑤に従った行為を行うものとします。</p> <p>④ 各準共有者は、受益権準共有持分を譲渡しようとする場合又は信託</p>	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



	<p>受託者に対して自らの保有する受益権準共有持分に対応する本物件の共有持分の譲渡に関する指図を行おうとする場合（これらの準共有持分を、以下「本件準共有持分」といいます。）には、あらかじめ他の準共有者に優先交渉権を付与します。</p> <p>⑤ 各準共有者は、前記④の優先交渉の結果他の準共有者との間で本件準共有持分の譲渡について合意に至らず、優先交渉期間が経過した後、第三者との間で本件準共有持分の譲渡について合意した場合には、他の準共有者に対して譲渡予定価格を通知します。この場合において、他の準共有者は、自らが当該譲渡予定価格で本件準共有持分を譲り受けることができる優先購入権を有します。</p> <p>⑥ 各準共有者（以下「被違反当事者」といいます。）は、他の準共有者（以下「違反当事者」といいます。）において信託契約に規定する解除事由が発生した場合で信託受託者からかかる旨の通知を受けた場合、又は違反当事者（本投資法人の場合は本資産運用会社を含み、合同会社柏2プロパティーズの場合はそのアセットマネジメント会社を含みます。）が本協定書に違反し、相当期間の催告にもかかわらず治癒されない場合、違反当事者に対して、被違反当事者が希望する価格で違反当事者の有する受益権準共有持分を被違反当事者に譲り渡すよう請求することができます。この場合において、違反当事者は、当該価格でその受益権準共有持分を被違反当事者に売り渡すか、又は被違反当事者の有する受益権準共有持分を当該価格と同水準の当該受益権準共有持分割合相当額で買い取る旨を被違反当事者に回答する義務を負います。この場合、被違反当事者は、当初希望価格により違反当事者の受益権準共有持分を買い取るか、当該価格に基づく算定価格で被違反当事者の有する受益権準共有持分を違反当事者に譲り渡す義務を負います。</p> <p>・本物件の一部には、土壤汚染（テトラクロロエチレン等の基準値超過）が確認されており、土壤汚染対策法第11条第1項に定める形質変更時要届出区域に指定されています。本投資法人は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に対して土壤汚染調査を委託しており、「人為的原因による土壤汚染は存在するが、対象地は全面がアスファルト等によって被覆されており、地下水の飲用もないことから、健康被害リスクは低いと評価する。」旨の意見を得ています。</p>
--	--

- (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70%を取得する予定ですが、敷地面積及び延床面積については、括弧内に本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合（70%）に相当する数値を、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。また、賃貸面積及び賃貸可能面積については、本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合（70%）に相当する数値を記載しています。
- (注2) 指定建蔽率は60%ですが、実際に適用される建蔽率は70%となっています。
- (注3) テナントからの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



4. 取得先の概要

アイミッションズパーク印西（準共有持分 20%）（追加取得）

- | | |
|---------------|--|
| (1) 名 称 | 伊藤忠商事株式会社 |
| (2) 所 在 地 | 大阪府大阪市北区梅田三丁目 1 番 3 号 |
| (3) 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長 COO 鈴木善久 |
| (4) 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、輸出入および三国間取引を行うほか、国内外における事業投資等 |
| (5) 資 本 金 | 253,448 百万円（2019 年 3 月 31 日時点） |
| (6) 設 立 年 月 日 | 1949 年 12 月 1 日 |
| (7) 純 資 産 | 1,081,068 百万円（2019 年 3 月 31 日時点） |
| (8) 総 資 産 | 3,086,494 百万円（2019 年 3 月 31 日時点） |
| (9) 大 株 主 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）6.87%（2019 年 3 月 31 日時点） |
- (10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係
- | | |
|----------------------|--|
| 資 本 関 係 | 当該会社は、本日現在において、本投資法人の発行済投資口の総口数の 7.0%を保有しています。また、当該会社は、本日現在において、本資産運用会社の発行済株式総数の 80.0%を保有しています。 |
| 人 的 関 係 | 本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち、4 名が当該会社からの出向者です。 |
| 取 引 関 係 | 当該会社は、本投資法人との間で、商標使用許諾契約、スポンサーサポート契約及び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。また、当該会社は、本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約及び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。 |
| 関 連 当 事 者 への 該 当 状 況 | 当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当します。 |

アイミッションズパーク柏 2（準共有持分 70%）

- | | |
|---------------|--|
| (1) 名 称 | 合同会社柏 2 プロパティーズ |
| (2) 所 在 地 | 東京都千代田区丸の内三丁目 1 番 1 号 東京共同会計事務所内 |
| (3) 代表者の役職・氏名 | 代表社員 一般社団法人柏 2 プロパティーズ 職務執行者 藤田 収二 |
| (4) 事 業 内 容 | ①不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理
②不動産の信託受益権の取得、保有及び処分
③その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業 |
| (5) 資 本 金 | 10 万円 |
| (6) 設 立 年 月 日 | 2015 年 2 月 3 日 |
| (7) 純 資 産 | 非開示（注） |
| (8) 総 資 産 | 非開示（注） |
| (9) 大 株 主 | 非開示（注） |
- (10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係
- | | |
|----------------------|---|
| 資 本 関 係 | 当該会社は、本資産運用会社の親会社である伊藤忠商事が出資する特別目的会社であり、伊藤忠商事は、本日現在において投資法人の発行済投資口の総口数の 7.0%を保有しています。 |
| 人 的 関 係 | 本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。 |
| 取 引 関 係 | 本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。 |
| 関 連 当 事 者 への 該 当 状 況 | 当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当します。 |

（注）取得先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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



5. 利害関係者との取引状況等

取得予定資産の取得先のうち、伊藤忠商事及び合同会社柏 2 プロパティーズは、投信法上の利害関係人等に該当するため、本資産運用会社は、投信法に従い、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得して、信託受益権売買契約を締結しています。

また、各取得予定資産の取得先は、いずれも利害関係者（本資産運用会社の利害関係者取引規程に定義する利害関係者をいいます。）に該当するため、本資産運用会社は、同社の利害関係者取引規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続きを経て、信託受益権売買契約を締結しています。

そして、アイミッションズパーク柏 2（準共有持分 70%）に係るパス・スルー型のマスターリース（賃貸）兼プロパティマネジメント業務の委託先となる予定の伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社は、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するため、本資産運用会社は、同社の利害関係者取引規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続きを経ていきます。なお、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社はアイミッションズパーク印西（準共有持分 20%）（追加取得）に係るパス・スルー型のマスターリース（賃貸）兼プロパティマネジメント業務の委託先でもあります。マスターリース兼プロパティマネジメント業務委託契約は既に 2018 年 9 月 7 日に締結済みです。かかる締結に当たり、本資産運用会社は、同社の利害関係者取引規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議を経ていきます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



6. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

物件名 (所在地)	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
	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
アイミッション ズパーク印西 （準共有持分 20%）（追加取得） （千葉県印西市 松崎台二丁目4 番地3）	① 伊藤忠商事（準共有持分 20%） ② 本資産運用会社の親会 社 ③ 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。	特別な利害関係にある者 以外	-
	1年を超えて所有している ため省略	-	-
	2013年2月（土地） 2018年2月（建物）	-	-
アイミッション ズパーク柏2（準 共有持分70%） （千葉県柏市新 十余二7番地1）	① 合同会社柏2プロパティ ーズ ② 本資産運用会社の親会 社が出資する特別目的 会社 ③ 投資を目的として、売買 により土地を取得し、建 物開発を行いました。	① 伊藤忠商事 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
	1年を超えて所有している ため省略	前所有者が1年を超えて所 有しているため省略	-
	2017年1月（土地） 2018年8月（建物）	2017年1月（土地）	-

7. 今後の見通し

本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「2020年7月期の運用状況の予想の修正及び2021年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



8. 鑑定評価書の概要

アイミッションズパーク印西（準共有持分 20%）（追加取得）

鑑定評価書の概要		
物件名称	アイミッションズパーク印西（準共有持分 20%）（追加取得）	
鑑定評価額（注 1）	5,940,000 千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2019 年 10 月 31 日	
項目	内容（単位：千円）（注 1）	概要等
収益価格	5,940,000	DCF 法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、試算。
直接還元法による収益価格	6,000,000	
(1) 運営収益	非開示（注 2）	
a. 可能総収益	非開示（注 2）	
b. 空室等損失等	非開示（注 2）	
(2) 運営費用	非開示（注 2）	
a. 維持管理費	非開示（注 2）	
b. 水道光熱費	非開示（注 2）	
c. 修繕費	非開示（注 2）	
d. PM フィー	非開示（注 2）	
e. テナント募集費用等	非開示（注 2）	
f. 公租公課	非開示（注 2）	
g. 損害保険料	非開示（注 2）	
h. その他費用	非開示（注 2）	
(3) 運営純収益	280,492	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	782	運用利回りを 1.0%として査定。
(5) 資本的支出	5,593	類似不動産の資本的支出の水準を参考に、建物再調達価格の 0.21%相当額に、CMフィーも勘案し、計上。
純収益	275,681	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.6%	類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、同一需給圏及びその周辺地域における J-REIT 物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。
DCF 法による収益価格	5,920,000	
割引率	4.4%	類似の不動産の取引事例の比較及び金融資産の利回りに対象不動産の個別性を加味して査定。
最終還元利回り	4.8%	還元利回りを基礎に、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性、及び時の経過が流動性に与える影響等の不確実要素を総合的に勘案して、査定。
積算価格	4,060,000	
土地比率	31.5%	
建物比率	68.5%	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	対象不動産に係る売買市場における需要者属性及びその価格形成過程に鑑み、収益性及び投資採算性を反映し、より高い説得力を有する収益価格を標準とし、積算価格を参考として鑑定評価額を決定した。
----------------------------	--

(注1) 本投資法人が追加取得を予定している物件の準共有持分割合（20%）に相当する数値を記載しています。

(注2) テナントから開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借関係の維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的には投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される項目を除き、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



アイミッションズパーク柏2 (準共有持分 70%)

鑑定評価書の概要		
物件名称	アイミッションズパーク柏2 (準共有持分 70%)	
鑑定評価額(注1)	20,500,000 千円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2019年10月31日	
項目	内容(単位:千円)(注1)	概要等
収益価格	20,500,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、試算。
直接還元法による収益価格	20,800,000	
(1) 運営収益	非開示(注2)	
a. 可能総収益	非開示(注2)	
b. 空室等損失等	非開示(注2)	
(2) 運営費用	非開示(注2)	
a. 維持管理費	非開示(注2)	
b. 水道光熱費	非開示(注2)	
c. 修繕費	非開示(注2)	
d. PMフィー	非開示(注2)	
e. テナント募集費用等	非開示(注2)	
f. 公租公課	非開示(注2)	
g. 損害保険料	非開示(注2)	
h. その他費用	非開示(注2)	
(3) 運営純収益	934,056	(1)-(2)
(4) 一時金の運用益	1,781	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	20,720	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を基に査定。
純収益	915,118	(3)+(4)-(5)
還元利回り	4.4%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定。
DCF法による収益価格	20,400,000	
割引率	1~9年度 4.3% 10年度以降 4.5%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫ベースの利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定。
最終還元利回り	4.6%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	20,600,000	
土地比率	42.6%	
建物比率	57.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

(注1) 本投資法人が取得を予定している物件の準共有持分割合(70%)に相当する数値を記載しています。

(注2) テナントから開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借関係の維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的には投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される項目を除き、非開示としています。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



以 上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.ial-reit.com/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

<添付資料>

- 参考資料 1 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧
 参考資料 2 取得予定資産の特徴
 参考資料 3 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

<添付資料>

- 参考資料 1 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定） 価格 （百万円） （注 1）	投資比 率 （%） （注 2）	鑑定評価額 （百万円） （注 3）
物流 不動産	L-1	アイミッションズパーク厚木	神奈川県 厚木市	5,300	6.3	5,840
	L-2	アイミッションズパーク柏	千葉県 柏市	6,140	7.3	6,830
	L-3	アイミッションズパーク野田	千葉県 野田市	12,600	15.0	13,300
	L-4	アイミッションズパーク守谷 （注 4）	茨城県 つくばみらい市	3,200	3.8	3,440
	L-5	アイミッションズパーク三郷	埼玉県 三郷市	6,100	7.3	6,760
	L-6	アイミッションズパーク千葉北 （注 5）	千葉県 千葉市	2,600	3.1	2,830
	L-7	アイミッションズパーク印西 （注 5）	千葉県 印西市	27,810	33.1	29,640
	L-8	アイミッションズパーク守谷 2 （注 6）	茨城県 つくばみらい市	750	0.9	845
	L-9	アイミッションズ パーク柏 2（準共有持分 70%）（注 7）	千葉県柏市	19,600	23.3	20,500
	合計（平均）		-	84,100	100.0	89,985

（注1）「取得（予定）価格」には、本投資法人の保有資産又は取得予定資産に係る各売買契約に記載された各保有資産又は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。

（注2）「投資比率」には、取得（予定）価格の合計額に対する各保有資産又は各取得予定資産の取得（予定）価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

（注3）「鑑定評価額」には、アイミッションズパーク柏2（準共有持分70%）は2019年10月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を、アイミッションズパーク印西を除く保有資産は2019年7月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を、アイミッションズパーク印西は、本投資法人が本書の日付現在において保有している当該物件の準共有持分割合（80%）に係る2019年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額と、本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合（20%）に係る2019年10月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額の合計額を記載しています。なお、各保有資産又は各取得予定資産の鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社に委託しています。

（注4）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5）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、本投資法人が各売主から取得した各物件の準共有持分に係る取得（予定）価格の合計を記載しています。

（注6）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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。
 また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

(注7) アイミSSIONズパーク柏2（準共有持分70%）に係る取得予定価格については、本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合（70%）に相当する数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



参考資料 2 取得予定資産の特徴

(物件番号 L-7) アイミSSIONズパーク印西 (準共有持分 20%) (追加取得)

■立地

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

■建物特性

本物件は、延床面積 33,737 坪、5 階建ての物流施設で、1 社により利用されています。施設内は分割して利用することが可能なレイアウトになっているため、複数テナントで利用することもできます。基本仕様については、有効天井高は 1 階 6.75m、2~4 階 5.5m、5 階 3.6m、床荷重は 1~4 階 1.5t/m²、5 階 : 1.0t/m²、柱間隔は 12.1m×9.45m と汎用性を有しており、幅広いテナント業種に対応することが可能です。5 階部分は、防火区画内に柱がない無柱空間となっているため、大型マテハン機器の設置や、自由度の高いレイアウトを構築することができます。庫内搬送設備については、荷物用エレベーター 10 基、垂直搬送機 10 基が設置されています。配送効率性については、1 階の両面にトラックバース 71 台分を備えているため、効率性が確保されています。各フロアには、休憩室、トイレが 3 箇所ずつ設置されているため、従業員にとっては利便性が高い構造となっており、2 階には調理室が設置された従業員のための食堂や、売店が設置されています。また、人・自転車用の出入り口が設置され、人と車の動線が交差することはない完全歩車分離構造となっているため、働く従業員の安全性や、物流業務の効率性に配慮された設計になっています。駐車場スペースは、従業員用が 402 台分、トラック待機場が 18 台分設置されており、十分なスペースが確保されています。事業の継続性の観点からは、アンボンドブレースを採用した制振構造を採用しているため、従業員の安全性を確保しています。

■周辺地図・取得予定資産の写真



(物件番号 L-9) アイミSSIONズパーク柏 2 (準共有持分 70%)

■立地

本物件が属する柏市は、東京都心から約 30km の千葉県北西部に位置しています。市内を常磐自動車道と国道 16 号が通過し、両道路の結節点である「柏 IC」周辺は交通の要衝として、物流施設が集積する代表的な物流

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

エリアとして機能しています。また、2018年6月に東京外環自動車道（外環道）「三郷南 IC～高谷 JCT」が供用を開始し、千葉臨海部へのアクセスが向上したことも物流立地としてのポテンシャルの高さにつながっています。本物件は常磐自動車道「柏 IC」近くの十余二工業団地内に立地し、24時間稼働も支障がない物流に適した地域のひとつです。また、つくばエクスプレス「柏たなか駅」から約1.2kmと徒歩圏内にあり、近くに住宅があることも雇用のしやすさにつながっています。

■建物特性

本物件は、延床面積40,075坪、6階建ての物流施設で、物流会社1社により利用されています。倉庫部分の基本仕様としては、有効天井高は1～4階が5.5mと汎用的な水準で、5階のみ6.5mと高い水準となっています。また、各階の床荷重は1.5t/m²、柱スパンは11.0m×11.0mで汎用的な水準を確保しています。そのほか、ダブルランプウェイを擁し、1～4階にトラックバースが設置され、荷物用エレベーターが3基、垂直搬送機が5基と充実した仕様です。駐車場スペースは、乗用車用が370台、トラック待機場が36台分設置されています。また、環境負荷低減の取組として、屋上に太陽光パネルが設置されています（テナント保有資産）。分割貸しにも対応しやすい汎用性に配慮されたマルチテナント型物流施設です。

■周辺地図・取得予定資産の写真



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



参考資料 3 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

用途	物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
			調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用(千円)(注1)	中長期修繕更新費用(千円)(注2)	調査時点	調査業者	PML値(予想最大損失率)(%) (注3)
物流 不動産	L-1	アイミッションズパーク厚木(注4)	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	A棟 —	A棟 16,780	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	A棟 8.9
					B棟 —	B棟 38,881			B棟 8.2
	L-2	アイミッションズパーク柏	2018年5月	株式会社イー・アール・エス	—	30,305	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.4
	L-3	アイミッションズパーク野田	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	135,580	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	1.8
	L-4	アイミッションズパーク守谷	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	39,032	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.4
	L-5	アイミッションズパーク三郷	2018年5月	株式会社ERIソリューション	—	62,120	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	4.4
	L-6	アイミッションズパーク千葉北	2018年5月	株式会社ERIソリューション	—	14,860	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	4.9
L-7	アイミッションズパーク印西	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	278,710	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	1.5	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



用途	物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
			調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用 (千円) (注1)	中長期修繕更新費用 (千円) (注2)	調査時点	調査業者	PML値 (予想最大損失率) (%) (注3)
物流 不動産	L-8	アイミッションズパーク守谷2	2019年 3月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	117,157	2019年 3月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	7.3
	L-9	アイミッションズパーク柏2(準共有持分70%)(注5)	2019年 9月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	221,459	2019年 9月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2.9
合計/ポートフォリオPML値 (注6)			—	—	—	954,884	—	—	2.7

- (注1)「緊急・早期修繕更新費用」は、調査時点から起算して緊急及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を記載しています。
- (注2)「中長期修繕更新費用」は、調査時点から起算して今後12年間の予測される修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を、単位未満を切り捨てて記載しています。
- (注3)「PML値(予想最大損失率)」は、調査業者から提供を受けた地震リスク評価報告書に記載された数値を記載しています。
- (注4)アイミッションズパーク厚木は、2棟の物流不動産(A棟及びB棟)により構成されており、緊急・早期修繕更新費用、中長期修繕更新費用及びPML値(予想最大損失率)については、各物流不動産に係る数値を記載しています。
- (注5)アイミッションズパーク柏2(準共有持分70%)に係る緊急・早期修繕更新費用及び中長期修繕更新費用は、本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合(70%)に相当する数値を、単位未満を切り捨てて記載しています。
- (注6)「ポートフォリオPML値」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による2019年11月付地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書に基づいて保有資産及び取得予定資産9物件10棟の集合体に対して個別物件と同様にPML値(予想最大損失率)を求めた数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。