

【表紙】

| | |
|------------|---|
| 【提出書類】 | 臨時報告書 |
| 【提出先】 | 関東財務局長 |
| 【提出日】 | 2024年10月23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) |

1【提出理由】

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。）が資産の運用を委託する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（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日開催の本資産運用会社の取締役会等において、本資産運用会社の組織を変更すること並びに社内規程である運用ガイドライン及び利害関係者取引規程を変更することを決定しました。これらの変更は、本投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人（以下「ADL」といいます。）の間の2024年8月5日付合併契約書に基づく、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。）、並びに本資産運用会社及び伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「IRM」といいます。）の間の2024年8月5日付吸収分割契約書に基づく、吸収分割承継会社である本資産運用会社が吸収分割会社であるIRMからIRMがADL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する吸収分割（以下「本吸収分割」といいます。）に伴うものです。

これにより、本合併及び本吸収分割の効力発生を条件として、本投資法人の基本方針及び運用体制が以下のとおり変更されることとなりますので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項並びに同条第2項第3号の規定に基づき本臨時報告書を提出するものです。

2【報告内容】

(1) 変更の理由

本資産運用会社の組織の変更

本投資法人は、本合併により、ADLの保有する物流施設等を承継することを予定しており、また、本資産運用会社は、本吸収分割により、IRMがADL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することを予定しています。これらに伴い、本資産運用会社は、本投資法人から、本投資法人が本合併前から保有していた資産に加え、ADLが保有していた資産についても資産運用を受託することとなることから、運用資産の拡大に対応するため、運用体制の整備を行います。また、これと併せて所要の変更を行います。

運用ガイドラインの変更

本合併により、総合デベロッパーである三井不動産株式会社と総合商社である伊藤忠グループ（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により構成される企業集団をいいます。）のダブルスポンサー体制が構築され、スポンサーサポートが強化されます。本投資法人は、先進的物流施設である三井不動産ロジスティクスパーク（MFLP）及びアイミッションズパーク（IMP）のダブルブランドを組み入れることでクオリティへのこだわりを継続しつつ、両スポンサーのプラットフォーム及びネットワークを最大限に活用した物件パイプライン供給力及びテナントリーシング力の更なる強化による外部・内部成長により、投資主価値向上を目指します。かかるダブルスポンサー体制の構築に伴い、運用ガイドラインの変更を行います。

利害関係者取引規程の変更

本吸収分割後、IRMは本資産運用会社の株主（保有議決権割合23%）となりますが、本合併後は、IRMの親会社である伊藤忠商事及びその子会社かつIRMの株主である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。）が本投資法人に対してスポンサーサポートを提供することが予定されているなど、本投資法人と伊藤忠商事、伊藤忠都市開発又は伊藤忠商事のグループ会社との間で、物件の売買や賃貸借、管理の委託等の一定の取引が生じることが見込まれます。今後は伊藤忠グループが本投資法人にスポンサーサポート機能を提供することに鑑みて、これらの取引における利益相反のおそれを適切に管理するため、利害関係者取引規程の変更を行います。

(2) 変更の内容の概要

2024年4月25日付で提出された有価証券報告書の「第一部ファンド情報 第1ファンドの状況 2投資方針（1）投資方針」、「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」及び「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」の記載内容の一部が、2024年11月1日付で以下のように変更されます。主な変更箇所は_____ 罫で示してあります。

なお、特に断らない限り、2024年4月25日付有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

2 投資方針

(1) 投資方針

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日付でアドバンス・ロジスティクス投資法人との合併を行い、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株式会社（以下「伊藤忠商事」といいます。）とその連結子会社である伊藤忠都市開発株式会社（以下「伊藤忠都市開発」といい、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発を併せて「伊藤忠商事等」といいます。）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1）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（注2）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1）「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。

（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（伊藤忠都市開発を含みます。）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。

（中略）

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プロパティ・マネジメント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。

（中略）

(イ) プロパティ・マネジメント会社の選定・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プロパティ・マネジメント会社と共有し、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、アイミSSIONズパーク（以下「IMP」といいます。）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しん酌した上で、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しん酌した上で、原則として、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。）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な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プロパティ・マネジメント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ト能力
- ・サステナビリティに関する取組み状況

（後略）

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

（中略）

（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。

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（伊藤忠商事及び伊藤忠リート・マネジメント株式会社を除きます。）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「SPC」といいます。）
- （オ）伊藤忠商事、伊藤忠リート・マネジメント株式会社及び伊藤忠都市開発が、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）伊藤忠都市開発、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

（中略）

対象となる取引の範囲及び取引の基準

（中略）

（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、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賃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、月額賃料が1千万円以上の転賃借契約において、エンドテナントが利害関係者に該当する場合、又は太陽光パネル設置のための屋根の転賃借契約において、屋根転借人が利害関係者に該当する場合に限り、転賃借契約を含むものとします。

（後略）

第4 関係法人の状況

1 資産運用会社の概況

（2）運用体制

組織

（中略）

- （イ）チーフ・コンプライアンス・オフィサー、投資運用本部（投資企画チーム及び運用チーム）、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、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運用チームをあわせて「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。

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「投資運用の意思決定機構」及び「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。

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 | (中略) |
| 投資運用本部 投資企画チーム | <ol style="list-style-type: none"> 1. 本投資法人の運用ガイドライン及び一般社団法人投資信託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） | <p>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う。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 運用ガイドライン等のうち、本投資法人の資金計画、<u>財務方針等</u>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. 本投資法人債発行・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む。以下同じ。）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む。）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 <u>会計チーム</u> | <ol style="list-style-type: none"> 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（予算策定を含む。）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 | <ol style="list-style-type: none"> 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 |

投資運用の意思決定機構

（中略）

（ウ）サステナビリティ推進委員会

a．構成員及び委員長

「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をもって構成します。

b．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。

c．審議事項

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

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

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

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

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

その他委員長が必要と判断する事項

e．決議方法

サステナビリティ推進委員会は、構成員の2 / 3の出席をもって成立するものとします。

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。

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2 / 3以上の賛成をもって決議するものとします。

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。

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請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。

（中略）

（カ）運用資産の賃貸及び管理に関する運営体制

（中略）

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。

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あたっては、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

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。

（中略）

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。

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

() ()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

()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な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。

(後略)

(3) 変更の年月日

2024年11月1日。但し、本合併及び本吸収分割の効力発生を条件とします。