

決算説明会の開催について

当期の決算説明会(実開催)は、新型コロナウイルスの影響により、2020年4月28日開催予定の投資主総会後運用状況報告会*を除き、開催を見送らせていただきます。

尚、オンライン決算説明会につきましては、下記の通り開催いたします。

オンライン決算説明会(2020年1月期決算説明会)

2020年6月4日(木)

19:00~20:00

右記QRコード又は株式会社SBI証券ホームページ

<https://www.sbisec.co.jp/>のトップメニュー内「セミナー」よりご覧ください。

主催者：伊藤忠リート・マネジメント株式会社

代表取締役社長 東海林 淳一



※運用状況報告会

開催日時：2020年4月28日(火)11:00頃開催

開催場所：東京都千代田区丸の内一丁目7番12号 サピアタワーステーションコンファレンス東京6階605

お問い合わせ窓口

資産運用会社：伊藤忠リート・マネジメント株式会社

電話番号：0120-300-780(フリーダイヤル)

受付時間：11時~16時(土日祝日、12月31日から1月3日は除く。なお12月29日及び30日は15時まで)

※現在コロナウイルス対応として時差出勤等を採用しているため、受付時間を短縮させていただきます。

ご理解の程よろしくお願いいたします。



2020年1月期(第3期)実績

運用状況

営業収益	1,759百万円
営業利益	839百万円
経常利益	760百万円
当期純利益	759百万円
期末物件数	8物件
資産総額(取得価格ベース)	588億円
鑑定NOI利回り ^(注)	5.1%

分配金の状況

1口当たり分配金(合計)	2,395円
1口当たり分配金 (利益超過分配金を除く)	2,126円
1口当たり利益超過分配金	269円

鑑定評価額
2020年1月期(第3期)

642億円

含み益62億円
(帳簿価額対比)

期末稼働率
2020年1月期(第3期)

100.0%

格付け
日本格付研究所(JCR)
2019年3月15日取得

A+

(安定的)

1口当たり分配金

2020年7月期(第4期)
予想

2,382円

うち利益超過分配金294円

2021年1月期(第5期)
予想

2,497円

うち利益超過分配金280円

(注) 鑑定NOI利回りは、鑑定NOI合計を取得価格合計で除して小数第2位を四捨五入して記載しています。

投資主の皆様へ

平素は伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

投資主の皆様をはじめとする数多くのステークホルダーの皆様のご支援を賜り、当期(2020年1月期(第3期))決算における分配金実績は、前期分配金実績及び当期の当初予想分配金に比べ、増配で着地することができました。これもひとえに皆様のご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

当期におきましては、本投資法人初となる投資法人債(グリーンボンド)の発行、ESG取組みに対する第三者評価であるGRESB(Green Star (3スター))の取得、省エネ格付であるBELS取得等を行っており、また、2020年1月には、上場後初となる公募増資を決議し、第4期以降の更なる分配金成長に向けた道筋をつけることができました。

伊藤忠グループとの「拡張的協働関係」のもと、新規物件供給やテナントリーシングなどの支援を受けて、本投資法人の持続的な成長と投資主価値の最大化を実現していくことこそが、私共の果たすべき使命との認識の下、コンプライアンス(法令遵守)体制強化も図りつつ、引き続き資産運用業務に取り組んでまいります。

なお、当期の決算説明会は、新型コロナウイルスの影響により、2020年4月に開催予定の投資主総会後の運用状況報告会(実開催)を除き、開催を見送ることにいたしました。本来であれば、投資主の皆様にご直接お目にかかり、ご説明申し上げるべきところですが、現状ではそれは避けるべきと判断した次第です。事情ご賢察の上、ご理解賜りたくお願い申し上げます。ご質問等がございましたら、大変恐縮ではありますが、本報告書の裏表紙記載の窓口までご連絡賜りたく、併せてお願い申し上げます。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう、何卒お願い申し上げます。

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 執行役員

東海林 淳一



目次	投資主の皆様へ	1	I 資産運用報告	11
	特集	2	II 貸借対照表	28
	ポートフォリオの特徴/状況	5	III 損益計算書	30
	戦略ロードマップ	6	IV 投資主資本等変動計算書	31
	本投資法人の基本戦略	6	V 注記表	32
	外部成長戦略	8	VI 金銭の分配に係る計算書	43
	内部成長戦略	9	VII 会計監査人の監査報告書	44
	財務戦略	10	VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	45
	第4期取得予定資産	47		
	第3期保有資産の概要	48		
	ポートフォリオマップ	50		
	ESGへの取組み	52		
	伊藤忠グループについて	54		
	本投資法人・本資産運用会社について	55		
投資主インフォメーション	56			

Question & Answer

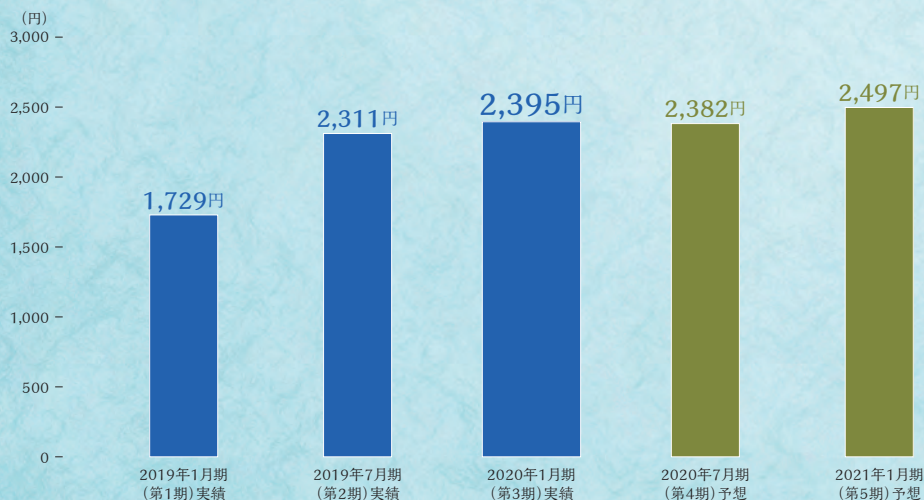
今期のハイライトについて Q&A形式で解説いたします。

1. 2020年1月期(第3期)の分配金実績について教えてください。

1 口当たり分配金は、前期(第2期)比プラス84円の2,395円となりました。前期の2019年4月に取得したIMP印西(準共有持ち分15%)、IMP守谷2の収益が通期寄与したこと等により、当期純利益が27百万円増加したことによります。今後の予想の1口当たり分配金については、

2020年4月に開催予定の投資主総会開催による追加費用の発生(第4期のみ)がある一方、上場後初となる公募増資を行ったうえで2物件の新規取得による収益増を見込んでおり、2020年7月期(第4期)は2,382円、2021年1月期(第5期)は2,497円を予想しております。

1口当たり分配金



2. 第3期において取り組んだ施策について教えてください。

外 部成長については、2020年1月において上場後初となる公募増資を決議し、2020年2月及び4月において新規に2物件を取得しております。新規物件の収益は、第4期以降の収益に寄与します。内部成長については、上場後初となるリテナントを従前契約よりも長期の契約で実現できたことに加え、NOI向上に向けた各種施策に着手いたしました。

財務については、2019年12月に投資法人債(グリーンボンド)を初めて起債しました。また、前述の新規2物件の取得に合わせ、新たにローン調達を行っておりますが、調達後においてもLTV(総資産ベース)は30%台を維持する予定です。ESGについては、前述の通りグリーンボンドの初起債に加え、外部認証であるBELS、GRESBを新たに取得いたしました。

取組施策のハイライト

外部成長

- 上場後初の公募増資により優良物件(2物件)を取得し、投資主価値を向上
- 資産規模(取得価格ベース)を+43%となる841億円に拡大

内部成長

- 上場後初のリテナントを実施し、従前契約よりも長期の契約締結を実現
- NOI向上への取組として、徹底したコスト削減と屋根貸しなど(保有資産有効活用)による新たな収益化を実現
グリーンリース契約の締結、保険料・電気料金の削減、太陽光パネル用屋根貸しの推進

財務

- 第1回公募増資後もLTV(総資産ベース)は30%台を維持(2021年1月期(第5期)末・消費税ローン返済後*予想: 39.6%)
- LTV(総資産ベース)を45%まで引き上げた場合の借入余力は85億円
- 新規レンダー(4社)参加と初の投資法人債発行により借入先・調達手段の分散を促進

ESG

- 本投資法人初となる投資法人債(グリーンボンド)を発行
- 多くの投資家との対話や、BELS、GRESB等の外部認証を通じてESGの実践期待水準を主体的に把握し、資産運用方針に反映

※ 消費税ローンとは、資産取得に関連して支払う消費税の還付金をもって期限前返済することとされている借入金です。第5期末(消費税ローン返済後)の予想数値は、当該消費税ローンの期限前返済を前提としています。



3. 2020年2月に上場後初の公募増資をし、物件を取得していますが、その効果について教えてください。

2020年1月に公募増資を決議し、2020年2月に増資を既に行っております。そのうえで、2020年2月3日にアイミッシュンズパーク柏2（準共有持分70%）、2020年4月1日にアイミッシュンズパーク印西（準共有持分20%）を取得しております。その結果、資産規模は588億円から841億円に拡大するとともに、固都税効果等の一時効果調整後ににおいて分配金成長を達成することができる見込みです。

公募増資を伴う新規物件の取得を実施

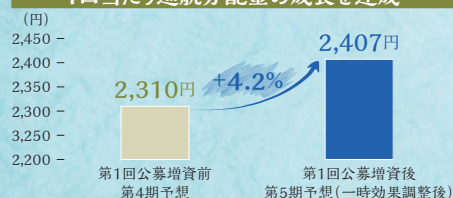
上場後初となる公募増資をNAVプレミアムにて実施し、投資主価値の向上に寄与
資産規模は841億円に拡大

新規取得資産の概要

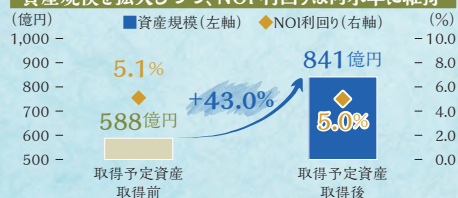
取得(予定)価格 合計	鑑定評価額合計	平均鑑定NOI利回り (取得(予定)価格ベース)	立地	平均築年数 (取得(予定)価格ベース) (2020年4月1日時点)
25,270百万円 (鑑定評価対比▲4.4%)	26,440百万円	4.8% (新ポートフォリオは5.0%)	国道16号周辺 100.0%	1.7年
アイミッシュンズパーク柏2（準共有持分70%）				
アイミッシュンズパーク印西（準共有持分20%の追加取得） (本件追加取得により当物件に係る持分は100%に)				
取得価格 19,600百万円	鑑定評価額 20,500百万円	鑑定NOI利回り 4.8%	取得価格 5,670百万円	鑑定評価額 5,950百万円
築年数(2020年 4月1日時点)	1.6年		鑑定NOI利回り 4.9%	築年数(2020年 4月1日時点)
				2.1年

※「鑑定評価額」は、アイミッシュンズパーク柏2（準共有持分70%）は2019年10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を、その他の保有資産は2019年1月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を、本投資法人が2020年4月1日の取得予定資産取得日現在において保有している評価額を記載しています。

1口当たり巡航分配金の成長を達成



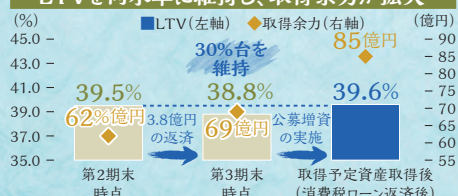
資産規模を拡大しつつ、NOI利回りは同水準に維持



1口当たりNAVの成長を達成



LTVを同水準に維持し、取得余力が拡大



※1 資産規模は取得価格ベースで記載しています。

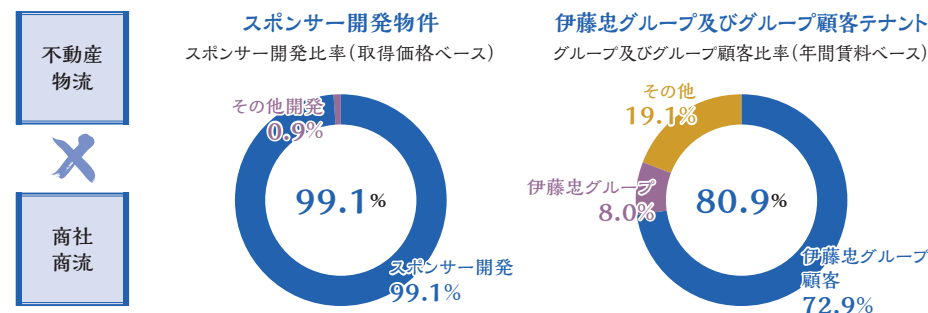
※2 取得予定資産取得後の1口当たりNAVは、以下の計算式により求めています。(2020年1月期(第3期)末時点のNAV+発行価額の総額+新規取得資産の鑑定評価額合計-新規取得資産の取得価格合計)÷取得予定資産取得後の本投資法人の発行済投資口の総口数

※3 一時効果調整後の第5期予想1口当たり分配金2,407円については、2020年1月6日付の「2020年1月6日付で公表したプレスリリースについての補足説明資料」を参照ください。

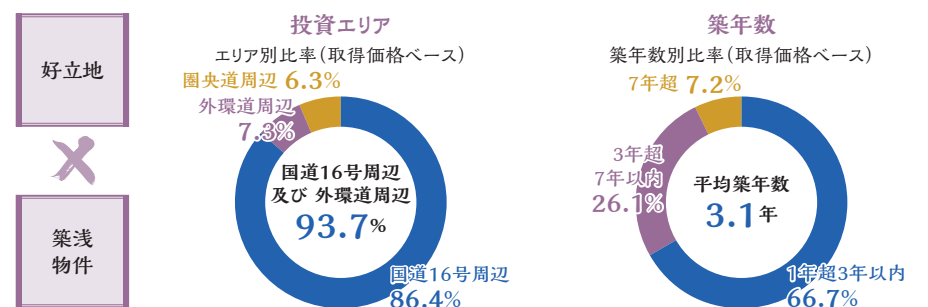
厳選投資とテナント粘着性に基づく長期安定的ポートフォリオ

(2020年4月1日取得予定資産取得後)

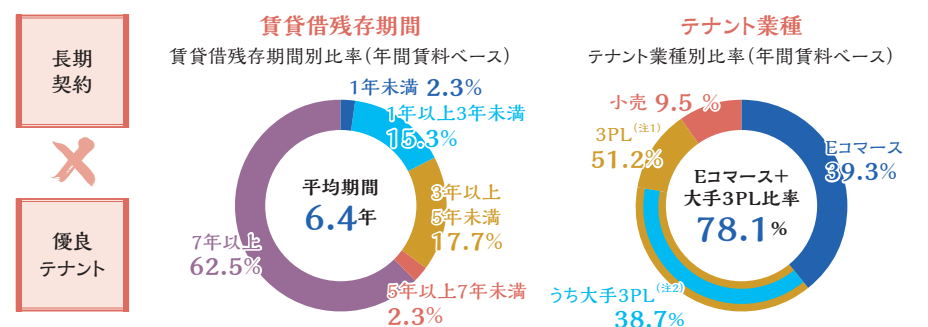
強固なスポンサーサポート



築浅・好立地のポートフォリオ



優良テナントとの長期契約



※各比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注1) 3PLとは、Third Party Logisticの略で、荷主に対して商品の受発注・在庫管理から情報化までの包括的な物流改革を提案し、一括して物流業務を受託する外部の専門業者である第三者のことをいいます。

(注2) 大手3PLとは、3PL事業者のうち、当該事業者を含むグループ連結売上高が1,000億円を超える3PL事業者をいいます。

スポンサーパイプライン物件等の着実な取得とLTVコントロールの徹底

	実績 2020年1月期(第3期)	2020年7月期(第4期)	今後 2021年1月期(第5期)	2021年7月期(第6期)以降
1口当たり分配金 (利益超過分配含む) 着実な分配金成長	実績 2,395円	予想 2,382円	予想 2,497円	外部及び内部成長により DPU4~5%程度の 成長を目指す LTVをコントロールし、 外部成長と内部成長による 継続的なEPU(DPU)成長に注力
外部成長 中長期の安定運用に適う ポートフォリオの構築	8物件 588億円	9物件 841億円 POによる物件取得(252億円)	主要インデックス入りを意識 借入による物件取得も検討 ブリッジスキームの効果的活用 (パイプライン/その他不動産/第三者物件・底地物件等)	当面目標2,000億円 流動性向上意識 (但し、急がず着実に)
内部成長 テナント粘着性とNOI改善の追求	初回リテナント完了(IMP 野田) マルチ電気代・保険料削減/ 空き駐車場活用 借入金利削減(期間長期化)		伊藤忠商事との協働でのテナント更新・リテナント実施/契約期間長期化・賃料アップを目指す 太陽光屋根貸し実施、保険料のさらなる削減、グリーンリース契約の推進など	賃料アップ、NOI改善及び 経費削減も継続的注力
財務運営 長期運用に耐える堅実な財務運営	格付A+(安定的) (ICR) 実績 38.8% (総資産) LTV	予想 40.7%	格付機関との継続的対話実施による格付向上に注力 予想(消費税ローン返済後)39.6%	中長期的上限目線 50%
ESG サステナビリティの推進	GRESB/BELS 評価取得 グリーンボンド起債 テナントとのグリーンリース取組(LED) 従業員向け「持投資口制度」	資産運用会社常務取締役による 投資口累積投資制度活用開始	資産運用会社運用報酬体系 改訂予定	ESG格付等の外部評価を参考に 継続的なレベルアップに注力

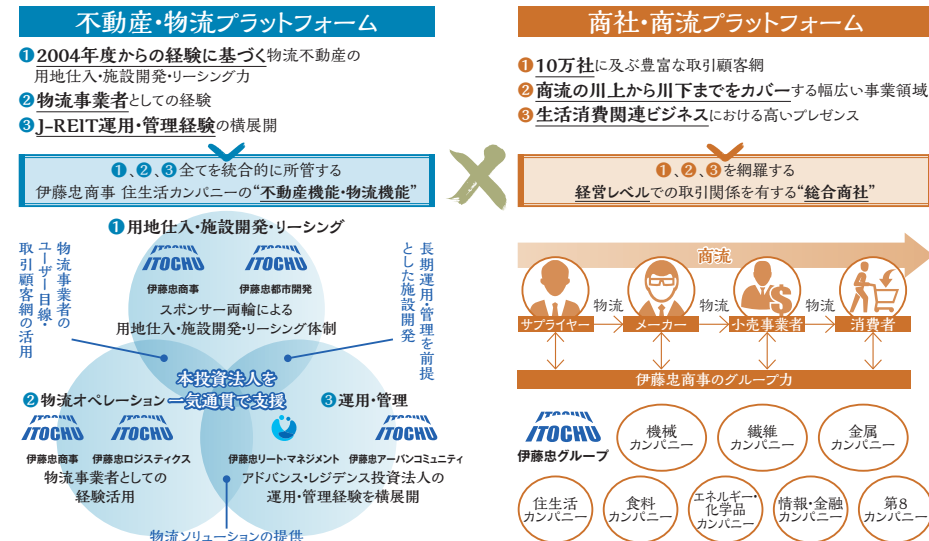
本投資法人の基本戦略

豊富な物流不動産開発・取得実績(不動産・物流プラットフォーム)と、10万社に及ぶ取引顧客網(商社・商流プラットフォーム)を有するスポンサーグループのサポートを活用し、拡張的協働関係に基づく成長スバイラルを構築

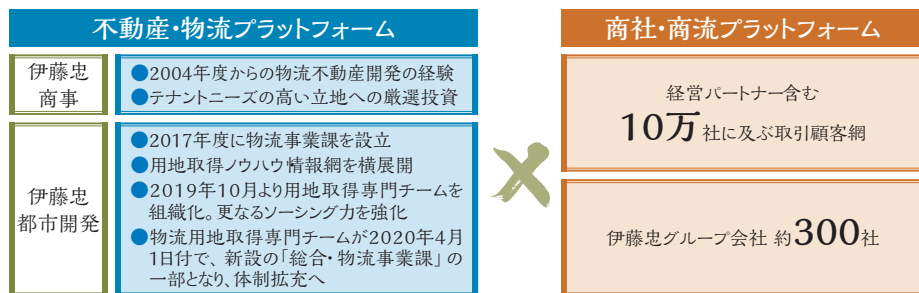


底による安定的成長を実現

「拡張的協働関係」の礎となる2つのプラットフォーム



強固なソーシング体制



優良物件への厳選投資による着実な規模拡大

中長期の安定運用に適う優良物件を厳選し、高品質なポートフォリオを構築

＜ポートフォリオ構築方針＞

ポートフォリオの質と収益性を毀損しない優良物件を厳選し、適正な利回りにて取得

＜個別物件＞



キャッシュフローが安定した優良物件である特徴を活かし、状況に応じてブリッジスキームを積極活用

- 伊藤忠グループと金融機関の信頼関係に基づき効果的なスキームを構築
- 取得時期の柔軟性確保と簿価低減効果を活用

パイプライン物件のブリッジスキーム活用事例

アイミッションズパーク柏2 (準共有持分30%)をブリッジファンドにて保有



アイミッションズパーク印西2の持分をリース会社にて保有

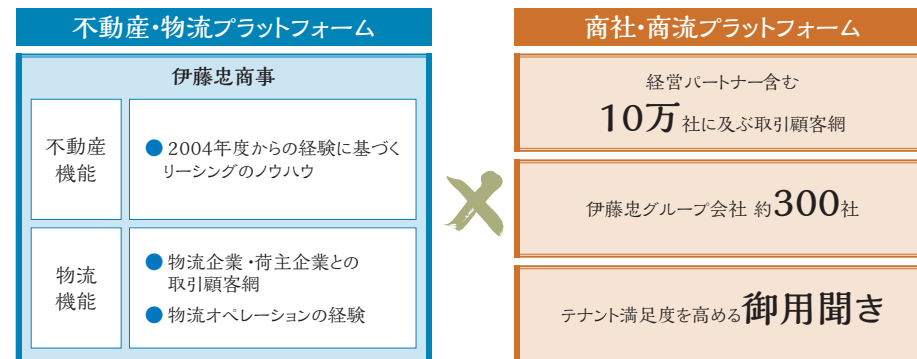


＜資本政策＞

マーケット状況等を注視し、状況に応じて、エクイティ、デット、手元資金を適切に組み合わせて取得

商社ならではのリーシング体制

本投資法人が保有する物流不動産について、伊藤忠商事の建設第二部と、自らが物流事業者であり、かつ、他の物流事業者との取引関係も有している物流物資部が協働してリーシングを行います。また、伊藤忠商事、伊藤忠グループ及びその取引顧客網を有効に活用し、拠点の増設・移転・集約ニーズを他社に先駆けて把握することで、リーシングを強化します。



スポンサーサポートを活用した内部成長

本投資法人は、豊富な取引顧客網を有する伊藤忠グループによるサポートを受けながら、テナントとの関係強化を図り、ポートフォリオ収益の安定化を図ります。



伊藤忠商事

ポートフォリオ収益の安定化のサポート



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

内部成長に関するスポンサーサポート契約の内容

- リーシングマネジメント業務の提供
- 御用聞き(テナントに対するソリューション提供)
- プロパティマネジメント業務の提供

具体的な内部成長実施施策

空きスペースの収益化とコスト削減の徹底により、NOI改善努力を継続



有利子負債の状況

(2020年1月31日時点)

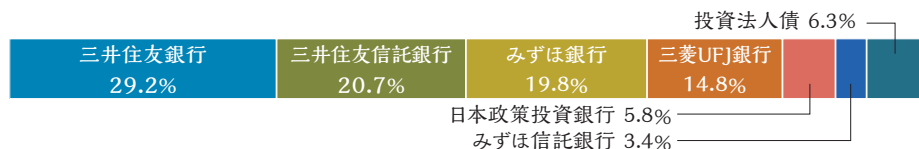
有利子負債総額	平均負債残存年数	長期負債比率	固定借入比率
23,940百万円	5.2年	100.0%	100.0%

借入金

(2020年1月31日時点)

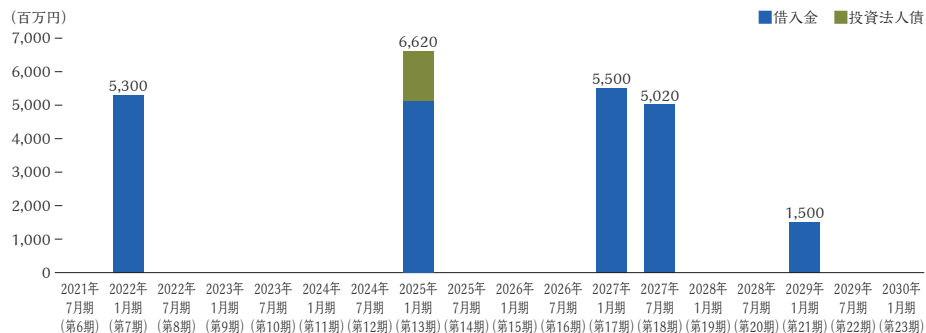
区分	借入先		残高 (百万円)	利率	借入日	返済期限	摘要
長期	三井住友銀行 みずほ銀行	三井住友信託銀行	5,300	0.23505%(注)	2018年 9月7日	2021年 9月7日	無担保 無保証
	三井住友銀行 みずほ銀行	三菱UFJ銀行 みずほ信託銀行	5,120	0.53660%(注)		2024年 9月9日	
	三井住友信託銀行	日本政策投資銀行	5,500	0.72645%(注)			
	三井住友銀行 みずほ銀行	三井住友信託銀行 三菱UFJ銀行				2026年 9月7日	
	三井住友銀行 みずほ銀行	日本政策投資銀行	1,500	0.91670%(注)	2028年 9月7日		
	三井住友銀行 みずほ銀行	三菱UFJ銀行 みずほ信託銀行	5,020	0.55000%(注)	2019年 4月1日	2027年 3月31日	無担保 無保証
	三井住友信託銀行	日本政策投資銀行					
小計			22,440	—	—	—	—
投資 法人債	第1 回無担保投資法人債		1,500	0.30000%	2019年 12月12日	2024年 12月12日	無担保 無保証
小計			1,500	—	—	—	—
合計			23,940	—	—	—	—

(注) 変動金利での借入金ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っています。よって、金利スワップの効果(金利の固定化)を勘案した利率を記載しています。



返済期限の分散状況

(2020年1月31日時点)



I. 資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 別		単位	第1期	第2期	第3期
			自 2018年5月 1日 至 2019年1月31日	自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日	自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日
営業収益		百万円	1,300	1,718	1,759
(うち不動産賃貸事業収益)	a	百万円	(1,300)	(1,718)	(1,759)
営業費用		百万円	563	908	920
(うち不動産賃貸事業費用)	b	百万円	(408)	(676)	(683)
営業利益		百万円	736	810	839
経常利益	c	百万円	521	733	760
当期純利益	d	百万円	520	732	759
総資産額	e	百万円	59,378	62,220	61,739
(対前期比)		%	(-)	4.8	△0.8
有利子負債額	f	百万円	21,990	24,580	23,940
純資産額	g	百万円	36,018	36,133	36,067
(対前期比)		%	(-)	0.3	△0.2
出資総額(純額)	h (注3)	百万円	35,498	35,401	35,308
分配金総額	i	百万円	617	825	855
配当性向	(注4)	%	100.0	100.0	100.0
発行済投資口の総口数	j	口	357,143	357,143	357,143
1口当たり純資産額	g/j	円	100,852	101,174	100,989
1口当たり当期純利益	(注5)	円	2,708	2,050	2,126
1口当たり分配金	i/j	円	1,729	2,311	2,395
うち1口当たり利益分配金		円	1,456	2,050	2,126
うち1口当たり利益超過分配金		円	273	261	269
1口当たりFFO	(d+k)/j	円	2,425	3,302	3,421
総資産経常利益率	(注6)	%	0.9	1.2	1.2
年換算値	(注7)	%	2.2	2.4	2.4
自己資本比率	g/e	%	60.7	58.1	58.4
(対前期増減)		%	-	△2.5	0.3
自己資本利益率	(注8)	%	1.5	2.0	2.1
年換算値	(注7)	%	3.6	4.1	4.2
総資産有利子負債比率(LTV)	f/e	%	37.0	39.5	38.8
賃貸NOI	(注9)	百万円	1,237	1,488	1,538
減価償却費	k (注10)	百万円	345	447	462
期末投資口価格	l	円	87,500	103,000	126,200
【その他参考情報】					
当期運用日数	(注11)	日	276	181	184
期末投資物件数		件	7	8	8
期末稼働率	(注12)	%	100.0	100.0	100.0
資本的支出額		百万円	-	2	8

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

(注2) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。また、金額については、記載未満の桁数を切り捨てて記載し、各種比率等については、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下、特に記載ない限り同様です。

(注3) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注4) 配当性向=1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)÷1口当たり当期純利益×100

なお、第1期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により計算しています。

分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100

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

(注6) 総資産経常利益率=経常利益÷{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100

なお、第1期の期首総資産額については、実際に運用を開始した日である2018年9月7日時点の総資産額を使用しています。

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

(注8) 自己資本利益率=当期純利益÷{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100

なお、第1期の期首純資産額については、実際に運用を開始した日である2018年9月7日時点の純資産額を使用しています。

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

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

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

(注12) 期末稼働率は、各期末日現在における各保有資産に係る賃貸可能面積(後記「投資法人の運用資産の状況 2 主要な保有資産」に定義されます。)に対する賃貸面積(後記「投資法人の運用資産の状況 2 主要な保有資産」に定義されます。)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。

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2018年5月1日に設立され、2018年9月7日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード3493）。

本投資法人は、物流不動産（主として物流施設の用に供され、又は供されることが可能なものをいいます。以下同じです。）を主な投資対象とする上場投資法人として、物流との親和性の高い衣料品や食品等の生活消費関連（注1）ビジネスに強みを持つ大手総合商社である伊藤忠商事株式会社（以下「伊藤忠商事」といいます。）をスポンサー（注2）としており、伊藤忠グループ（注3）との「拡張的協働関係」（注4）の構築を通じて、物流不動産をはじめとした物流インフラを発展させることで豊かな社会づくりに寄与するとともに、本投資法人の投資主価値の最大化及びJ-REIT市場の健全な発展に貢献することを目指します。当期（2020年1月期）末時点における本投資法人の保有資産は8物件、取得価格（注5）合計58,830百万円となっています。

（注1）伊藤忠商事では、繊維、食料、住生活、情報・金融、第8の各カンパニーを「生活消費関連」と定義しています。以下同じです。なお、第8カンパニーとは、生活消費分野に強みを持つ伊藤忠商事の様々なビジネス基盤を最大限活用し、「マーケットインの発想」による新たなビジネス・客先の開拓を行うことを目指し、2019年7月に創設されたディビジョンカンパニーです。

（注2）「スポンサー」とは、本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結している者をいい、2020年1月末日現在、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発をいいます。以下同じです。

（注3）「伊藤忠グループ」とは、伊藤忠商事並びにその連結子会社202社及び持分法適用関連会社86社（2019年12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。

（注4）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。

（注5）「取得価格」は、本投資法人の保有資産に係る各売買契約に記載された各保有資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。以下同じです。

(2) 投資環境と運用実績

当期（2020年1月期）における我が国経済は、消費税増税による民間消費支出の減少等を背景に、2019年10-12月期のGDP成長率（季節調整済前期比）の1次速報値において実質▲1.6%（年率▲6.3%）と5四半期ぶりのマイナス成長となりました。また、世界的にも米中貿易摩擦、英国のEU離脱、中東情勢、新型コロナウィルス等、経済活動に影響を与え得る様々な事象を背景に景気見通しは不透明な状況となっています。

一方、J-REIT市場は、東証REIT指数（終値ベース）が2019年11月5日に2,257ポイントまで上昇するなど好調が続いています。J-REITは、特に金利低下の環境下においては、他の金融商品と比較して相対的に高い配当利回りを実現していることに加え、安定的な賃貸収入などから、株式市場の参加者のみならず債券市場の参加者からもオルタナティブ投資として選好されており、引き続き追い風を受けるものと期待されます。

物流不動産売買取引市場は、J-REIT、私募リート、私募ファンド等による投資意欲が強く、売買価格は高騰を続けており、当面このような状況は継続すると予想されます。また、物流不動産賃貸市場は、電子商取引（EC）市場や3PL（注）市場の拡大を背景とした、物流拠点の増床や拠点集約による新たな施設に対し引き続き強い需要が予想されます。

このような状況下、本投資法人は、伊藤忠グループと連携し、適切な管理運営のもとに保有8物件（取得価格合計58,830百万円）の着実な運用を行った結果、保有資産全体の稼働率は当期末時点100.0%と良好な稼働状況を維持しています。

（注）「3PL」とは、3rd Party Logisticsの略称であり、企業の物流全般を一括受注し、運営するアウトソーシング業務のことをいい、3PLの活用によって、自身が直接物流業務を手がけない企業が、調達から在庫保管、配送までの業務を外部の物流事業者を使って、顧客企業にとって最適な体制を計画し、運営することが可能となります。以下同じです。

(3) 資金調達の概要

当期においては、2019年12月に、本投資法人にとって初めてとなる投資法人債（グリーンボンド、発行総額1,500百万円）を発行しました。また、2019年9月9日付で、上場時に借り入れた短期借入金1,880百万円の返済資金に充てるため、1,500百万円での新規借入（手元資金による返済により380百万円の減額）を行いました。さらに、同年10月31日付で、消費税還付金及び手元資金を原資として、同年4月1日の物件取得時に借り入れた短期借入金260百万円の期限前弁済を、同年12月12日付で、前述の投資法人債による調達資金及び手元資金を原資として、同年9月9日付の借入金1,500百万円の期限前弁済を行いました。その結果、当期末時点の有利子負債残高は23,940百万円、当期末時点における総資産のうち有利子負債の占める割合（以下「LTV」（注1）といっています。）は38.8%となりました。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付	格付の見通し
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	A+	安定的

（注1）「LTV」は、以下の計算式により求めて記載しています。以下同じです。

$$LTV = \frac{\text{有利子負債総額}}{\text{総資産額}} \times 100$$

（注2）かかる格付は、本投資法人に対する格付であり、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは開覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは開覧に供される予定の信用格付はありません。

(4) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は営業収益1,759百万円、営業利益839百万円、経常利益760百万円、当期純利益759百万円となりました。

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針（注1）に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、当期末処分利益のうち発行済投資口の総口数357,143口の整数倍である759,286,018円を分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は2,126円としました。

また、台風被害による修繕工事の完了前に受領した保険金の末計上に係る所得超過税金不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額7,142,860円を利益超過分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金を20円としました。

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています。これに基づき、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとしてFFO（注2）の70%である855百万円から利益分配金額759百万円及び一時差異等調整引当による利益超過分配7百万円を控除した残額にほぼ相当する額である88百万円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金は249円としました。

（注1）本投資法人は、適切なキャッシュマネジメントによる安定的な分配水準を確保するため、不動産売却損益を除いた、保有資産の運用から生じるキャッシュ・フローに重点を置いて、長期的な保有資産の維持管理及び財務の安定性が確保される範囲内で、原則FFO（注2）の70%を目処（ただし、当面の間においては減価償却費の30%を上限としてFFOの70%を超える場合もあります。）に決定した金額の利益超過分配（以下「継続的な利益超過分配」といいます。）を、利益分配に加えて継続的に行う方針です。

（注2）「FFO」とは、Funds From Operationsの略称であり、当期純利益（ただし、不動産売却損益を除きます。）に当該営業期間の賃貸事業費用に関する減価償却費を加算した値をいいます。以下同じです。

3 増資等の状況

最近5年間ににおける発行済投資口の総口数及び出資総額(純額)の増減は以下のとおりです。

年 月 日	摘 要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額(純額) (百万円) (注1)		備 考
		増減口数	残 高	増減額	残 高	
2018年5月1日	私募設立	1,000	1,000	100	100	(注2)
2018年9月6日	公募増資	356,143	357,143	35,398	35,498	(注3)
2019年4月15日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	－	357,143	△97	35,401	(注4)
2019年10月23日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	－	357,143	△93	35,308	(注5)

- (注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
- (注2) 1口当たり発行価格100,000円にて、伊藤忠商事株式会社（1,000口）の出資により、本投資法人が設立されました。
- (注3) 1口当たり発行価格103,000円（発行価額99,395円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募新投資口を発行しました。
- (注4) 2019年3月14日開催の本投資法人役員会において、第1期（2019年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり273円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2019年4月15日よりその支払を開始しました。
- (注5) 2019年9月13日開催の本投資法人役員会において、第2期（2019年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり261円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2019年10月23日よりその支払を開始しました。
- (注6) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

[投資証券の取引所価格の推移]

投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期	第1期	第2期	第3期
決算年月	2019年1月期	2019年7月期	2020年1月期
最 高	95,300円	104,900円	130,800円
最 低	81,200円	86,600円	102,700円

(注) 本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは2018年9月7日です。

4 分配金等の実績

当期の分配金は、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとしています。

	第1期 自2018年5月 1日 至2019年1月31日	第2期 自2019年2月 1日 至2019年7月31日	第3期 自2019年8月 1日 至2020年1月31日
当期末処分利益総額	520,040千円	732,274千円	759,482千円
利益留保額	40千円	131千円	196千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	617,500千円 (1,729円)	825,357千円 (2,311円)	855,357千円 (2,395円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	520,000千円 (1,456円)	732,143千円 (2,050円)	759,286千円 (2,126円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	97,500千円 (273円)	93,214千円 (261円)	96,071千円 (269円)
出資払戻総額のうち 一時差異等調整引当額 からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額の うち1口当たり一時差異等 調整引当額分配金)	(－千円)	(－千円)	7,142千円
出資払戻総額のうち 税法上の出資等減少分配 からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額の うち税法上の出資等 減少分配からの分配金)	97,500千円 (273円)	93,214千円 (261円)	88,928千円 (249円)

(注) 本投資法人の分配方針及び当期の分配に係る概要については前記「2 当期の資産の運用の経過 (4) 業績及び分配の概要」をご参照ください。

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、生活消費関連ビジネスに強みを持つ大手総合商社である伊藤忠商事を中心とする伊藤忠グループとの「拡張的協働関係」を活用した以下の戦略を着実に実行することによって、1口当たり当期純利益の着実な成長を目指します。

- a) 外部成長戦略
- 本投資法人は、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発株式会社（以下「伊藤忠都市開発」といいます。）との間でそれぞれ締結したスポンサーサポート契約に基づく優先交渉権を活用し、伊藤忠グループが取得・開発した優良物流不動産への重点投資を行います。
- 本投資法人は、伊藤忠グループが有する以下の二つのビジネスプラットフォームを積極的に活用し、優良な物流不動産に投資していくことで持続的な成長を図ります。
- i. 不動産・物流プラットフォーム（注1）の活用
- 本投資法人のスポンサーである伊藤忠商事は、住生活カンパニーにおいて物流事業を手掛けるとともに、賃貸型物流不動産開発事業の黎明期である2004年より物流不動産開発事業を本格的に展開しており、物流事業者（注2）としての顔と老舗デベロッパーとしての顔を有しています。こうした経験から培われたテナント目線での知見が、高い汎用性を有しかつ長期契約につながる使い勝手の良い施設づくりに活かされています。本投資法人のもう一社のスポンサーである専業デベロッパーの伊藤忠都市開発も2017年4月より物流不動産開発の専門部署を立ち上げ、積極的な物流不動産開発に着手しています。本投資法人は、これらスポンサー2社を両輪に、安定的な外部成長を目指します。
- (注1) 「不動産・物流プラットフォーム」とは、伊藤忠商事住生活カンパニー（注3）において構築されている不動産の用地仕入、施設開発、リーシング、物流オペレーション（注4）及び運用・管理を統合的に所管する組織体制をいいます。以下同じです。
- (注2) 「物流事業者」とは、物流オペレーションを行う各事業者のことをいいます。以下同じです。
- (注3) 伊藤忠グループでは、8つのディビジョンカンパニーが事業活動を展開していますが、そのうち「住生活カンパニー」は、紙パルプ、天然ゴム・タイヤ、並びに3PL、国際輸送等の物流事業を取り扱う「生活資材・物流部門」と、木材・住宅資材を取り扱う「建設・不動産部門」の2部門から構成されています。以下同じです。
- (注4) 「物流オペレーション」とは、サプライヤー・メーカー・小売事業者・消費者間の流通、流通過程における商品の保管等を含む物流事業における業務運営をいいます。以下同じです。

ii. 商社・商流プラットフォーム（注1）の活用

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

- （注1）「商社・商流プラットフォーム」とは、生活消費関連ビジネスに強みを持つ大手総合商社である伊藤忠商事が携わる様々な分野のビジネスで関わる約10万社に及ぶ豊富な取引顧客網及び各顧客と経営レベルで構築した取引関係をいいます。以下同じです。
- （注2）「商流」とは、サプライヤー、メーカー、小売事業者、消費者へと原材料が加工・取引等を経て商品化され消費される流れ全般を意味する言葉です。以下同じです。
- （注3）伊藤忠商事のデータベースに同社が過去に取引を行ったことがある先として記録されている会社等の数を記載しており、2020年1月末日現在、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）「CRE」とは、Corporate Real Estateの略称で、企業の保有する不動産又はその戦略的な活用のための取り組みを意味します。

b) 内部成長戦略

本投資法人は、伊藤忠商事とのリーシングマネジメント契約に基づく、以下二つのビジネスプラットフォームを最大限活用した商社ならではのリーシング、及び保有物件にかかる水道光熱費、保険料等の運用コストや借入コストの削減により、着実な内部成長を図ります。

i. 不動産・物流プラットフォームの活用

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

ii. 商社・商流プラットフォームの活用

伊藤忠商事は、約10万社に及ぶ取引顧客網、並びに約300社の伊藤忠グループ各社及びその取引顧客網を有効に活用したリーシングを行います。また、伊藤忠グループの扱う様々なソリューションを商社本来のビジネスとして提供することでテナント企業の経営や物流オペレーションにおける課題を解決する「御用聞き」（注）機能は、再契約や長期契約の動機付けとなるテナントとの粘着性を生み出し継続的な賃料収入に貢献します。

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

c) 財務戦略

本投資法人は、保守的な財務運営を基本とし、成長性に配慮してLTVコントロールを行うとともに、効率的なキャッシュマネジメントにより投資主価値の向上を目指します。具体的には、借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散化を通じた財務基盤の安定化を図りつつ、資金調達余力の確保に配慮したLTVコントロールに努めます。また、適切なキャッシュマネジメントを通じて、効果的な資本的支出の実施、新規物件の取得資金や有利子負債返済への一部充当など、資金の有効活用を図るとともに、継続的な利益超過分配を行うことで、投資主価値の最大化に努めます。

6 決算後に生じた重要な事実

(1) 新投資口の発行

2020年1月6日及び2020年1月15日開催の本投資法人役員会において決議された新投資口の発行に関し、下記のとおり、2020年2月3日に公募による新投資口の発行に係る払込、2020年2月19日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込がそれぞれ完了しました。

この結果、2020年2月19日現在の出資総額（純額）は49,777,729,367円、発行済投資口総数は486,000口となっています。

a) 公募による新投資口発行（一般募集）

新規発行投資口数	：123,357口
発行価格	：1口当たり金116,350円
発行価格の総額	：14,352,586,950円
払込金額（発行価額）	：1口当たり金112,292円
払込金額（発行価額）の総額	：13,852,004,244円
払込期日	：2020年2月3日

b) 第三者割当による新投資口発行（第三者割当）

新規発行投資口数	：5,500口
払込金額（発行価額）	：1口当たり金112,292円
払込金額（発行価額）の総額	：617,606,000円
払込期日	：2020年2月19日
割当先	：SMBC日興証券株式会社

（資金使途）

上記の新投資口の発行に係る調達資金については、下記「(2) 資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金の一部に充当します。

(2) 資産の取得

本投資法人は、2020年2月3日付でアイミッションズパーク柏2（準共有持分70%）を取得しました。

また、2020年4月1日付でアイミッションズパーク印西（準共有持分20%）を追加取得する予定です（取得予定含む2物件の取得価格合計25,270百万円）。

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)	取得（予定） 年月日 (注4)
物流不動産	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	2020年2月3日
	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5)	千葉県印西市	5,670	2020年4月1日

- （注1）「用途」の定義については、後記「投資法人の運用資産の状況 1本投資法人の資産の構成」をご参照ください。
- （注2）「物件番号」の定義については、後記「投資法人の運用資産の状況 3不動産等組入資産明細」をご参照ください。
- （注3）「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約（以下「本件売買契約」といいます。）に記載された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）「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5）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。

(3) 資金の借入れ

本投資法人は、2020年2月3日付で前記「(2) 資産の取得」に記載のアイミSSIONズパーク柏2（準共有持分70%）の取得資金及び関連費用の一部に充当するために、下記の資金の借入れを実行しました。

また、アイミSSIONズパーク印西（準共有持分20%）の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2020年3月31日付で下記の資金の借入れを予定しています。

区分 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	元本 返済日	元本返済 方法	担保
短期	株式会社三井住友銀行	1,513	基準金利+ 0.150% (注2)	2020年 3月31日	2021年 3月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行	650	基準金利+ 0.150% (注2)	2020年 3月31日	2021年 3月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
	小計	2,163	-	-	-	-	-
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 農林中央金庫 株式会社福岡銀行	1,750	0.13800% (注3) (注4)	2020年 2月3日	2023年 1月31日	期限 一括 返済	無担保 無保証
長期	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 みずほ信託銀行株式会社 農林中央金庫 株式会社福岡銀行 株式会社新生銀行	3,950	0.27400% (注3) (注4)	2020年 2月3日	2025年 2月3日		
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 みずほ信託銀行株式会社 農林中央金庫 株式会社新生銀行 (グリーンローン) (注6)	4,000	基準金利+ 0.390% (注3) (注5)	2020年 3月31日	2028年 3月31日		
	日本生命保険相互会社	1,000	0.700%	2020年 2月3日	2030年 1月31日		
	小計	10,700	-	-	-		
合計		12,863	-	-	-	-	-

(注1) 「短期」とは、借入実行日から元本返済日までの期間が1年以下の借入れをいい、「長期」とは借入実行日から元本返済日までの期間が1年超の借入れをいいます。以下同じです。

(注2) 基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物日本円TIBORです。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ <http://www.jbatibor.or.jp/> でご確認ください。

(注3) 基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月物日本円TIBORです。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ <http://www.jbatibor.or.jp/> でご確認ください。

(注4) 金利スワップ契約の締結による金利の固定化を勘案した利率を記載しています。

(注5) 金利スワップ契約（以下「本金利スワップ契約」といいます。）を締結し、金利の固定化を行う予定です。本金利スワップ契約の詳細については、決定した時点で改めてお知らせいたします。

(注6) 本借入れのうち、借入実行日を2020年3月31日、元本返済日を2028年3月31日とする4,000百万円の借入れについては、グリーンローン（以下「本グリーンローン」といいます。）として調達します。本グリーンローンは、本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき、グリーン適格資産の基準を満たす資産であるアイミSSIONズパーク印西の取得資金に全額を充当する予定です。なお、グリーンファイナンス（グリーンローン含む）の詳細については、本投資法人のホームページにございます「グリーンファイナンス」のページをご参照ください。
<https://www.ial-reit.com/ja/sustainability/greenfinance.html>

投資法人の概況

1 出資の状況

2020年1月31日現在における発行可能投資口総口数、発行済投資口の総口数、出資総額(純額)及び投資主数は、以下のとおりです。

	第1期 2019年1月31日	第2期 2019年7月31日	第3期 2020年1月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	357,143口	357,143口	357,143口
出資総額(純額)(注)	35,498百万円	35,401百万円	35,308百万円
投資主数	13,300人	12,348人	10,329人

(注) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

2 投資口に関する事項

2020年1月31日現在における発行済投資口数の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名（社）は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総口数に 対する所有口数の割合(%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	60,876	17.04
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	35,948	10.06
伊藤忠商事株式会社	25,000	6.99
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	17,140	4.79
株式会社八十二銀行	9,282	2.59
株式会社百十四銀行	7,300	2.04
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	7,100	1.98
野村信託銀行株式会社（投信口）	7,096	1.98
全国信用協同組合連合会	5,714	1.59
株式会社愛知銀行	5,344	1.49
計	180,800	50.62

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

3 役員等に関する事項

(1) 当期末における役員等の氏名又は名称

2020年1月31日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名又は名称等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間に おける役職毎の 報酬の総額 (千円)
執行役員 (注1) (注2)	東海林 淳一	伊藤忠リート・マネジメント株式会社 代表取締役社長	－
監督役員 (注1)	遠山 壮一	遠山公認会計士事務所 所長 ミズタニ自転車株式会社 監査役 (非常勤) 日本化学工業株式会社 監査等委員 (非常勤) 明星監査法人 社員 (非常勤) ライコン・カレンシー・ジャパン株式会社 監査役 (非常勤)	1,320
	大 毅	特定非営利活動法人日本医療政策機構 監事 (非常勤) 大総合法律事務所 代表弁護士 株式会社スリー・ディー・マトリックス 監査役 (非常勤) 一般財団法人クリステルヴィアンサンプル 監事 (非常勤) 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) J I T S U B O株式会社 監査役 (非常勤) 大江戸温泉アセットマネジメント株式会社 コンプライアンス委員会 委員 (非常勤) 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) 株式会社オロ 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) 株式会社スコヒアファーマ 監査役 (非常勤) 株式会社シリョグループ 監査役 (非常勤) 株式会社プロレド・パートナーズ 監査役 (非常勤) 株式会社成和 取締役 監査等委員 (非常勤)	1,320
会計監査人	PwCあらた有 限責任監査法人	－	7,000 (注3)

(注1)執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有しておりません。また、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2)執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。

(注3)会計監査人への支払報酬には、公認会計士法第2条第1項以外の業務（コンフォートレター作成業務）に係る報酬が含まれていません。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2020年1月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分		氏名又は名称
資産運用会社		伊藤忠リート・マネジメント株式会社
資産保管会社		三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者	(機関運営、計算、会計等)	三井住友信託銀行株式会社
	(納税)	デロイト トーマツ税理士法人
	(投資主名簿等管理)	みずほ信託銀行株式会社
	(投資法人債に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社

(注) 2020年1月31日時点において、SMBC日興証券株式会社、大和証券株式会社、みずほ証券株式会社、野村證券株式会社、株式会社SBI証券は、前記「6 決算後に生じた重要な事実 (1) 新投資口の発行」に記載の新投資口引受に関する一般事務の受託者でしたが、本書の日付現在、新投資口引受に関する一般事務の受託は終了しています。

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

2020年1月31日現在における本投資法人の資産の構成は以下のとおりです。

資産の種類	用 途 (注1)	エリア	第2期 2019年7月31日現在		第3期 2020年1月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	物流不動産	関東エリア・ 関西エリア (注4)	58,486	94.0	58,032	94.0
		その他エリア (注5)	－	－	－	－
		小計	58,486	94.0	58,032	94.0
	その他不動産 (注6)	関東エリア・ 関西エリア (注4)	－	－	－	－
		その他エリア (注5)	－	－	－	－
		小計	－	－	－	－
預金・その他の資産		3,734	6.0	3,707	6.0	
資産総額		62,220	100.0	61,739	100.0	

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

(注2)「保有総額」は、決算日現在の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)「対総資産比率」は、資産総額に対する当該不動産等の貸借対照表計上額の比率を表しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4)「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5)「その他エリア」とは、関東エリア及び関西エリア以外のエリアをいいます。以下同じです。

(注6)「その他不動産」とは、物流不動産以外の工場、データセンター、通信施設、研究施設、供給処理施設、再生可能エネルギー関連施設等、主として事業活動の拠点又は基盤の用に供され、又は供されることが可能なものをいいます。

(注7)金額は切捨て、比率は四捨五入表記のため、各数値の合計は上記表中の合計とは必ずしも一致しません。以下、別段の記載のない限り同じです。

2 主要な保有資産

2020年1月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	主たる用途
アイミッションズパーク印西(注5)	21,777	88,412.80	88,412.80	100.0	非開示(注6)	物流不動産
アイミッションズパーク野田	12,420	61,278.97	61,278.97	100.0	23.5	物流不動産
アイミッションズパーク柏	6,058	31,999.12	31,999.12	100.0	非開示(注6)	物流不動産
アイミッションズパーク三郷	6,034	22,664.74	22,664.74	100.0	非開示(注6)	物流不動産
アイミッションズパーク厚木	5,260	20,576.45	20,576.45	100.0	非開示(注6)	物流不動産
アイミッションズパーク守谷	3,143	18,111.58	18,111.58	100.0	非開示(注6)	物流不動産
アイミッションズパーク千葉北	2,581	10,478.12	10,478.12	100.0	非開示(注6)	物流不動産
アイミッションズパーク守谷2	756	7,043.95	7,043.95	100.0	非開示(注6)	物流不動産

(注1)「賃貸可能面積」は、2020年1月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約（屋根及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。また、バス・スルー型マスターリース契約（エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式でのマスターリース契約をいい、現実に転賃借がなされた場合にのみ、賃料を収受することができず、以下同じです。）が締結されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約とします。以下同じです。）に表示された賃貸面積及び建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる空室部分の面積の合計を記載しています。

(注2)「賃貸面積」は、2020年1月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。以下同じです。

(注3)「稼働率」は、2020年1月末日現在における各保有資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4)「対総賃貸事業収入比率」とは、各保有資産の不動産賃貸事業収入を全物件に係る合計額で除した比率を示しています。

(注5)アイミッションズパーク印西に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が2020年1月末日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％）に相当する数値を記載し、又は当該数値を用いて合計値を記載しています。

(注6)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。

3 不動産等組入資産明細

2020年1月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

物件 番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (住居表示) (注2)	所有 形態	期末 帳簿 価額 (百万 円)	期末 算定 価額 (百万 円) (注3)	第2期 自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日				第3期 自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日			
						テナ ント 総数 期末 時点 (件) (注4)	稼働率 期末 時点 (%)	賃貸 事業 収入 期間中 (千円) (注5)	対総 賃貸 事業 収入 比率 (%)	テナ ント 総数 期末 時点 (件) (注4)	稼働率 期末 時点 (%)	賃貸 事業 収入 期間中 (千円) (注5)	対総 賃貸 事業 収入 比率 (%)
L-1	アイミSSION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	信託 受益権	5,260	5,850	2	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	2	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
L-2	アイミSSIONズ パーク柏	千葉県柏市鶴 野谷字宮後原 1027番地23	信託 受益権	6,058	6,840	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
L-3	アイミSSIONズ パーク野田	千葉県野田市 泉二丁目1番 地1	信託 受益権	12,420	13,700	5	100.0	419,872	24.4	5	100.0	414,390	23.5
L-4	アイミSSIONズ パーク守谷 (注7)	茨城県つくば みらい市網の 台四丁目4番 地	信託 受益権	3,143	3,450	2	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	2	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
L-5	アイミSSIONズ パーク三郷	埼玉県三郷市 栄四丁目72 番地1	信託 受益権	6,034	6,930	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
L-6	アイミSSIONズ パーク千葉北	千葉県千葉市 若葉区若松町 439番地120	信託 受益権	2,581	2,840	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
L-7	アイミSSIONズ パーク印西 (注8)	千葉県印西市 松崎台二丁目 4番地3	信託 受益権	21,777	23,800	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
L-8	アイミSSIONズ パーク守谷2(注9)	茨城県つくば みらい市網の 台四丁目4番 地	信託受 益権	756	848	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
合 計				58,032	64,258	14	100.0	1,718,058	100.0	14	100.0	1,759,688	100.0

- (注1) 「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2) 「所在地(住居表示)」は、各不動産又は各信託不動産の住居表示を記載しており、住居表示のないものについて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。
- (注3) 「期末算定価額」は、2020年1月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、保有資産の鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社委託しています。
- (注4) 「テナント総数期末時点」は、決算日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約に基づくテナント(ただし、パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとします。以下同じです。)数の合計を記載しています。ただし、保有資産につき同一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは1として「テナント総数」を算出しています。
- (注5) 「賃貸事業収入期間中」は、各不動産等の当期の不動産賃貸事業収入の金額を記載しています。
- (注6) テナントから開示の承諾が得られていないため、非開示としています。
- (注7) アイミSSIONズパーク守谷に係る期末算定価格のうち土地に相当する期末算定価格については、当該物件の不動産鑑定評価書において評価対象とされている土地の持分割合(70%)に相当する数値を用いています。
- (注8) アイミSSIONズパーク印西に係る期末算定価格については、本投資法人が2020年1月末日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%)に相当する数値を記載しています。
- (注9) アイミSSION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。

4 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6 その他資産の状況

本投資法人が保有する不動産を信託財産とする信託受益権等は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。

(1) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

(2) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2020年1月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

区 分	種 類	契約額等 (注1)		時 価 (注2) (注3)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	28,140,000	28,140,000	△228,350
合 計		28,140,000	28,140,000	△228,350

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。また、当該金額には、2020年1月30日付で締結した金利スワップ契約の契約額(5,700,000千円)が含まれています。当該金利スワップのヘッジ対象となる借入れ実行日は2020年2月3日です。

(注2) 時価は、当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(注3) 時価の金額については、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成20年3月10日 企業会計基準第10号)に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

7 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総 額	当期支払額	既支出額
アイミSSIONズ パーク守谷2	茨城県つくば みらい市	屋根折板カバー 防水塗装工事	自 2020年4月 至 2020年4月	8	—	—
アイミSSIONズ パーク野田	千葉県野田市	3・4階東区画照明 LED化工事	自 2020年1月 至 2020年2月	7	—	—
アイミSSIONズ パーク守谷2	茨城県つくば みらい市	消防設備更新工事	自 2020年6月 至 2020年6月	3	—	—

2 期中の資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は8百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費2百万円があります。

不動産等の名称	所在地	目 的	実施期間	支払金額 (百万円)
アイミッションズパーク守谷2	茨城県 つくばみらい市	1階倉庫照明設備更新工事	2019年9月	3
アイミッションズパーク野田	千葉県野田市	外構照明設備更新工事	2019年9月	2
アイミッションズパーク守谷2	茨城県 つくばみらい市	屋根折板カバー防水塗装工事	2019年9月	1
その他	－	－	－	1
合 計				8

(注)百万円未満を切り捨てて記載しています。

3 長期修繕計画等のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

営業期間	第1期	第2期	第3期
	自 2018年 5月 1日 至 2019年 1月31日	自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日	自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日
当期首積立金残高	－	12	40
当期積立額	12	28	30
当期積立金取崩額	－	－	－
次期繰越額	12	40	71

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第2期	第3期
	2019年 2月 1日 2019年 7月31日	自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日
(a) 資産運用報酬(注)	193,237	201,362
(b) 資産保管・一般事務委託報酬	9,067	6,038
(c) 役員報酬	2,640	2,640
(d) その他営業費用	26,841	26,998
合 計	231,786	237,039

(注) 資産運用報酬には、上記金額の他、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が第2期に24,950千円あり、第3期はありません。

2 借入状況

2020年1月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

	区 分	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要	
	借入先									
短期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2018年 9月7日	620	－	0.22391%	2019年 9月9日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行		730	－						
	株式会社三菱UFJ銀行		530	－						
	株式会社三井住友銀行	2019年 4月1日	260	－	0.22288%	2020年 3月31日 (注3)	期限 一括	(注2)		
	株式会社三井住友銀行	2019年 9月9日	－	－	0.21874%	2020年 8月31日 (注4)	期限 一括	(注5)		
	株式会社みずほ銀行		－	－						
	三井住友信託銀行株式会社		－	－						
小 計			2,140	－						
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2018年 9月7日	2,300	2,300	0.23505%	2021年 9月7日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行		1,600	1,600						
	三井住友信託銀行株式会社		1,400	1,400						
	株式会社三井住友銀行	2018年 9月7日	1,270	1,270	0.53660%	2024年 9月9日	期限 一括	(注2)		
	株式会社みずほ銀行		650	650						
	三井住友信託銀行株式会社		1,050	1,050						
	株式会社三菱UFJ銀行		950	950						
	株式会社日本政策投資銀行		600	600						
	みずほ信託銀行株式会社		600	600						
	株式会社三井住友銀行	2018年 9月7日	1,400	1,400	0.72645%	2026年 9月7日	期限 一括	(注2)		
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000						
	三井住友信託銀行株式会社		1,500	1,500						
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 9月7日	1,600	1,600	0.91670%	2028年 9月7日	期限 一括	(注2)		
	株式会社三井住友銀行		500	500						
	株式会社みずほ銀行		500	500						
	株式会社日本政策投資銀行	500	500							
	株式会社三井住友銀行	2019年 4月1日	1,510	1,510	0.55000%	2027年 3月31日	期限 一括	(注2)		
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000						
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000						
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000						
	株式会社日本政策投資銀行		300	300						
	みずほ信託銀行株式会社		210	210						
小 計			22,440	22,440						
合 計			24,580	22,440						

(注1) 変動金利の平均利率は、期中の加重平均を記載しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注2) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及びこれに関連する諸費用です。

(注3) 2019年10月31日に、全額期限前弁済しています。

(注4) 2019年12月12日に、全額期限前弁済しています。

(注5) 資金使途は、既存借入金の返済資金です。

3 投資法人債

銘 柄	発行年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 第1回無担保投資法人債	2019年 12月12日	－	1,500	0.300	2024年 12月12日	期限一括	(注)	無担保 無保証
		－	1,500					

(注) 資金使途は、既存借入金の返済資金です。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

該当事項はありません。

2 その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。なお、上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

該当事項はありません。

(2) その他

該当事項はありません。

4 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区 分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B) / (A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
管理委託費	35,666	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	16,123	45.2
その他営業費用	26,998	伊藤忠商事株式会社	5,883	21.8
		伊藤忠人事総務サービス株式会社	90	0.3

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼務しておらず、該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下のとおりです。

承認日	項 目	概 要
2019年11月28日	一般事務委託契約（投資法人債引受人募集事務）締結の件	2019年10月30日の本投資法人役員会による、投資法人債発行に係る包括決議に基づく、伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人第1回無担保投資法人債発行につき、投資法人債買取引受に関する一般事務を引受会社（注1）に委託しました。
	一般事務委託契約（投資法人債原簿管理事務、発行事務）締結の件	2019年10月30日の本投資法人役員会による、投資法人債発行に係る包括決議に基づく、伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人第1回無担保投資法人債発行につき、投資法人債財務及び発行・支払代理に関する一般事務を三井住友銀行株式会社に委託しました。
2020年1月15日	新投資口引受契約等の締結の件	2020年1月6日開催の本投資法人役員会で承認された新投資口発行及び投資口売出しについて、新投資口引受に関する一般事務を引受会社（注2）に委託しました。

(注1) 引受会社は、みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、大和証券株式会社です。

(注2) 引受会社は、SMBC日興証券株式会社、大和証券株式会社、みずほ証券株式会社、野村證券株式会社、株式会社SBI証券です。

2 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しております。

3 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2019年7月31日	当期 2020年1月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,184,413	1,196,051
信託現金及び信託預金	2,134,580	2,270,747
営業未収入金	68,946	62,873
未収入金	-	330
未収消費税等	156,796	-
前払費用	38,765	33,502
その他	510	-
流動資産合計	3,584,013	3,563,503
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	34,908,809	34,916,922
減価償却累計額	△702,807	△1,112,548
信託建物（純額）	34,206,002	33,804,374
信託構築物	1,235,508	1,235,508
減価償却累計額	△56,736	△89,701
信託構築物（純額）	1,178,772	1,145,807
信託機械及び装置	1,005,404	1,005,404
減価償却累計額	△33,496	△53,156
信託機械及び装置（純額）	971,907	952,248
信託工具、器具及び備品	1,751	1,751
減価償却累計額	△24	△171
信託工具、器具及び備品（純額）	1,726	1,579
信託土地	22,128,070	22,128,070
有形固定資産合計	58,486,480	58,032,080
無形固定資産		
ソフトウェア	4,776	4,219
無形固定資産合計	4,776	4,219
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	135,236	117,749
繰延税金資産	13	15
投資その他の資産合計	145,250	127,764
固定資産合計	58,636,506	58,164,064
繰延資産		
投資法人債発行費	-	12,338
繰延資産合計	-	12,338
資産合計	62,220,520	61,739,906

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2019年7月31日	当期 2020年1月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	19,940	91,669
短期借入金	2,140,000	-
未払金	15,735	7,822
未払費用	225,252	238,948
未払法人税等	891	914
未払消費税等	-	133,923
前受金	313,375	319,158
その他	2,145	10,314
流動負債合計	2,717,340	802,751
固定負債		
投資法人債	-	1,500,000
長期借入金	22,440,000	22,440,000
信託預り敷金及び保証金	929,571	929,553
固定負債合計	23,369,571	24,869,553
負債合計	26,086,911	25,672,305
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	35,498,833	35,498,833
出資総額控除額	△97,500	△190,714
出資総額（純額）	35,401,333	35,308,119
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	732,274	759,482
剰余金合計	732,274	759,482
投資主資本合計	36,133,608	36,067,601
純資産合計	※1 36,133,608	※1 36,067,601
負債純資産合計	62,220,520	61,739,906

Ⅲ. 損益計算書

	(単位：千円)	
	前期（ご参考） 自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,681,133	※1 1,730,922
その他賃貸事業収入	※1 36,924	※1 28,766
営業収益合計	1,718,058	1,759,688
営業費用		
賃貸事業費用	※1 676,237	※1 683,445
資産運用報酬	193,237	201,362
資産保管・一般事務委託報酬	9,067	6,038
役員報酬	2,640	2,640
その他営業費用	26,841	26,998
営業費用合計	908,023	920,484
営業利益	810,034	839,204
営業外収益		
受取利息	10	15
還付加算金	5,346	75
補助金収入	-	330
営業外収益合計	5,357	421
営業外費用		
支払利息	59,794	63,189
投資法人債発行費償却	-	425
融資関連費用	22,210	13,232
その他	244	2,511
営業外費用合計	82,248	79,359
経常利益	733,142	760,266
税引前当期純利益	733,142	760,266
法人税、住民税及び事業税	893	916
法人税等調整額	14	△1
法人税等合計	907	915
当期純利益	732,234	759,350
前期繰越利益	40	131
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	732,274	759,482

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	35,498,833	-	35,498,833	520,040	520,040	36,018,873	36,018,873
当期変動額							
利益超過分配		△97,500	△97,500			△97,500	△97,500
剰余金の配当				△520,000	△520,000	△520,000	△520,000
当期純利益				732,234	732,234	732,234	732,234
当期変動額合計	-	△97,500	△97,500	212,234	212,234	114,734	114,734
当期末残高	※1 35,498,833	△97,500	35,401,333	732,274	732,274	36,133,608	36,133,608

当期（自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	35,498,833	△97,500	35,401,333	732,274	732,274	36,133,608	36,133,608
当期変動額							
利益超過分配		△93,214	△93,214			△93,214	△93,214
剰余金の配当				△732,143	△732,143	△732,143	△732,143
当期純利益				759,350	759,350	759,350	759,350
当期変動額合計	-	△93,214	△93,214	27,207	27,207	△66,006	△66,006
当期末残高	※1 35,498,833	△190,714	35,308,119	759,482	759,482	36,067,601	36,067,601

V. 注記表

重要な会計方針に係る事項に関する注記

	前期（ご参考） 自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日																
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table><tr><td>建物</td><td>3～62年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>14～46年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>5～29年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>6年</td></tr></table> (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主な無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 ソフトウェア 5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	3～62年	構築物	14～46年	機械及び装置	5～29年	工具、器具及び備品	6年	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table><tr><td>建物</td><td>3～62年</td></tr><tr><td>構築物</td><td>14～46年</td></tr><tr><td>機械及び装置</td><td>5～29年</td></tr><tr><td>工具、器具及び備品</td><td>6年</td></tr></table> (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主な無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 ソフトウェア 5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	3～62年	構築物	14～46年	機械及び装置	5～29年	工具、器具及び備品	6年
建物	3～62年																	
構築物	14～46年																	
機械及び装置	5～29年																	
工具、器具及び備品	6年																	
建物	3～62年																	
構築物	14～46年																	
機械及び装置	5～29年																	
工具、器具及び備品	6年																	
2. 繰延資産の処理方法	－	(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。																
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。当期において不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は20,641千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。																
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特別処理の要件を満たす金利スワップについては特別処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針を定めた規定に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特別処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特別処理の要件を満たす金利スワップについては特別処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針を定めた規定に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特別処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。																

5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品及び信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品及び信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。
----------------------------	--	--

貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） 2019年7月31日	当期 2020年1月31日
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額
50,000 千円	50,000 千円

損益計算書に関する注記

前期（ご参考） 自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日																																																																																				
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)																																																																																				
A. 不動産賃貸事業収益 <table> <tr> <td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr> <td>賃料収入</td><td>1,654,552</td></tr> <tr> <td>共益費収入</td><td>26,581</td></tr> <tr> <td>計</td><td>1,681,133</td></tr> <tr> <td>その他賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr> <td>水道光熱費収入</td><td>30,804</td></tr> <tr> <td>駐車場収入</td><td>5,237</td></tr> <tr> <td>その他賃貸収入</td><td>882</td></tr> <tr> <td>計</td><td>36,924</td></tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>1,718,058</td></tr> </table> B. 不動産賃貸事業費用 <table> <tr> <td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr> <td>管理委託費</td><td>35,077</td></tr> <tr> <td>水道光熱費</td><td>36,172</td></tr> <tr> <td>修繕費</td><td>1,679</td></tr> <tr> <td>公租公課</td><td>146,684</td></tr> <tr> <td>減価償却費</td><td>447,078</td></tr> <tr> <td>損害保険料</td><td>7,831</td></tr> <tr> <td>信託報酬</td><td>1,685</td></tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用</td><td>28</td></tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>676,237</td></tr> <tr> <td>C. 不動産賃貸事業損益（A－B）</td><td>1,041,820</td></tr> </table>	賃貸事業収入		賃料収入	1,654,552	共益費収入	26,581	計	1,681,133	その他賃貸事業収入		水道光熱費収入	30,804	駐車場収入	5,237	その他賃貸収入	882	計	36,924	不動産賃貸事業収益合計	1,718,058	賃貸事業費用		管理委託費	35,077	水道光熱費	36,172	修繕費	1,679	公租公課	146,684	減価償却費	447,078	損害保険料	7,831	信託報酬	1,685	その他賃貸事業費用	28	不動産賃貸事業費用合計	676,237	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	1,041,820	A. 不動産賃貸事業収益 <table> <tr> <td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr> <td>賃料収入</td><td>1,704,341</td></tr> <tr> <td>共益費収入</td><td>26,581</td></tr> <tr> <td>計</td><td>1,730,922</td></tr> <tr> <td>その他賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr> <td>水道光熱費収入</td><td>22,017</td></tr> <tr> <td>駐車場収入</td><td>5,201</td></tr> <tr> <td>その他賃貸収入</td><td>1,547</td></tr> <tr> <td>計</td><td>28,766</td></tr> <tr> <td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>1,759,688</td></tr> </table> B. 不動産賃貸事業費用 <table> <tr> <td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr> <td>管理委託費</td><td>35,666</td></tr> <tr> <td>水道光熱費</td><td>25,519</td></tr> <tr> <td>修繕費</td><td>2,052</td></tr> <tr> <td>公租公課</td><td>149,665</td></tr> <tr> <td>減価償却費</td><td>462,512</td></tr> <tr> <td>損害保険料</td><td>6,300</td></tr> <tr> <td>信託報酬</td><td>1,700</td></tr> <tr> <td>その他賃貸事業費用</td><td>27</td></tr> <tr> <td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>683,445</td></tr> <tr> <td>C. 不動産賃貸事業損益（A－B）</td><td>1,076,243</td></tr> </table>	賃貸事業収入		賃料収入	1,704,341	共益費収入	26,581	計	1,730,922	その他賃貸事業収入		水道光熱費収入	22,017	駐車場収入	5,201	その他賃貸収入	1,547	計	28,766	不動産賃貸事業収益合計	1,759,688	賃貸事業費用		管理委託費	35,666	水道光熱費	25,519	修繕費	2,052	公租公課	149,665	減価償却費	462,512	損害保険料	6,300	信託報酬	1,700	その他賃貸事業費用	27	不動産賃貸事業費用合計	683,445	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	1,076,243
賃貸事業収入																																																																																					
賃料収入	1,654,552																																																																																				
共益費収入	26,581																																																																																				
計	1,681,133																																																																																				
その他賃貸事業収入																																																																																					
水道光熱費収入	30,804																																																																																				
駐車場収入	5,237																																																																																				
その他賃貸収入	882																																																																																				
計	36,924																																																																																				
不動産賃貸事業収益合計	1,718,058																																																																																				
賃貸事業費用																																																																																					
管理委託費	35,077																																																																																				
水道光熱費	36,172																																																																																				
修繕費	1,679																																																																																				
公租公課	146,684																																																																																				
減価償却費	447,078																																																																																				
損害保険料	7,831																																																																																				
信託報酬	1,685																																																																																				
その他賃貸事業費用	28																																																																																				
不動産賃貸事業費用合計	676,237																																																																																				
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	1,041,820																																																																																				
賃貸事業収入																																																																																					
賃料収入	1,704,341																																																																																				
共益費収入	26,581																																																																																				
計	1,730,922																																																																																				
その他賃貸事業収入																																																																																					
水道光熱費収入	22,017																																																																																				
駐車場収入	5,201																																																																																				
その他賃貸収入	1,547																																																																																				
計	28,766																																																																																				
不動産賃貸事業収益合計	1,759,688																																																																																				
賃貸事業費用																																																																																					
管理委託費	35,666																																																																																				
水道光熱費	25,519																																																																																				
修繕費	2,052																																																																																				
公租公課	149,665																																																																																				
減価償却費	462,512																																																																																				
損害保険料	6,300																																																																																				
信託報酬	1,700																																																																																				
その他賃貸事業費用	27																																																																																				
不動産賃貸事業費用合計	683,445																																																																																				
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	1,076,243																																																																																				

投資主資本等変動計算書に関する注記

前期（ご参考） 自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000 □ 発行済投資口の総口数 357,143 □	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000 □ 発行済投資口の総口数 357,143 □

税効果会計に関する注記

前期（ご参考） 自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 13 繰延税金資産合計 13 繰延税金資産の純額 13	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 15 受取保険金の未計上額 2,249 小計 2,264 評価性引当額 △2,249 繰延税金資産合計 15 繰延税金資産の純額 15
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：％)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：％)
法定実効税率 31.51 (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.47 その他 0.08 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.12	法定実効税率 31.51 (調整) 評価性引当額の増減 0.30 支払分配金の損金算入額 △31.77 その他 0.08 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.12

リースにより使用する固定資産に関する注記

前期（ご参考） 自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

金融商品に関する注記

前期（ご参考）（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、中長期的に安定した収益の確保と運用資産の規模の着実な成長及び運用の安定性を確保するため、借入れ、投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行、投資口の発行等により資金調達を行います。

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

デリバティブ取引につきましては、負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとしています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入れ及び投資法人債の主な資金使途は、不動産等の取得資金、既存の借入れの返済及び投資法人債の償還資金です。これらは、返済期限若しくは償還時に代替資金が調達できない流動性リスクに晒されていますが、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、手許流動性の確保によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

また、変動金利による借入れ及び投資法人債は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、適正な有利子負債比率を維持するとともに、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用し当該リスクを限定しています。

信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナントの退去に伴い返還義務が生じることから流動性リスクに晒されていますが、これらの運用を行う場合は、運用ガイドラインの規定に基づいて安全性及び換金性を勘案して行うことで流動性リスクを管理するとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件によった場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については次のとおりです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,184,413	1,184,413	－
(2) 信託現金及び信託預金	2,134,580	2,134,580	－
(3) 短期借入金	(2,140,000)	(2,140,000)	－
(4) 長期借入金	(22,440,000)	(23,093,586)	653,586
(5) デリバティブ取引（注2）	－	－	－

(注1) 負債に計上されるものについては、（ ）で表示しています。

(注2) 「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成20年3月10日 企業会計基準第10号）に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(注3) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 短期借入金

金利が一定期間ごとに更改されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4) 長期借入金

金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる割引率で割引いて算定する方法によっています。

- (5) デリバティブ取引
- ① ヘッジ会計が適用されていないもの
該当事項はありません。
 - ② ヘッジ会計が適用されているもの
ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
			内1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	22,440,000	22,440,000	※	－

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、(4)「長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(注4) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	929,571

信託預り敷金及び保証金の貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ、返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注5) 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,184,413	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	2,134,580	－	－	－	－	－
合 計	3,318,994	－	－	－	－	－

(注6) 借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	2,140,000	－	－	－	－	－
長期借入金	－	－	5,300,000	－	－	17,140,000
合 計	2,140,000	－	5,300,000	－	－	17,140,000

当期（自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、中長期的に安定した収益の確保と運用資産の規模の着実な成長及び運用の安定性を確保するため、借入れ、投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行、投資口の発行等により資金調達を行います。

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

デリバティブ取引につきましては、負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとしています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入れ及び投資法人債の主な資金使途は、不動産等の取得資金、既存の借入れの返済及び投資法人債の償還資金です。これらは、返済期限若しくは償還時に代替資金が調達できない流動性リスクに晒されていますが、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、手許流動性の確保によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

また、変動金利による借入れ及び投資法人債は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、適正な有利子負債比率を維持するとともに、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用し当該リスクを限定しています。

信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナントの退去に伴い返還義務が生じることから流動性リスクに晒されていますが、これらの運用を行う場合は、運用ガイドラインの規定に基づいて安全性及び換金性を勘案して行うことで流動性リスクを管理するとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件による場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については次のとおりです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,196,051	1,196,051	－
(2) 信託現金及び信託預金	2,270,747	2,270,747	－
(3) 投資法人債	(1,500,000)	(1,501,350)	1,350
(4) 長期借入金	(22,440,000)	(22,975,548)	535,548
(5) デリバティブ取引（注2）	－	－	－

(注1) 負債に計上されるものについては、（ ）で表示しています。

(注2) 「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準委員会 平成20年3月10日 企業会計基準第10号）に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(注3) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは、短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 投資法人債

これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。ただし、参考値がない場合には、元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(4) 長期借入金

金利が一定期間ごとに更改されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる割引率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) デリバティブ取引

① ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等※1		時価 ※2	当該時価の算定方法
			内1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	28,140,000	28,140,000	△7,160	－

※1 当該金額には、2020年1月30日付で締結した金利スワップ契約の契約額（5,700,000千円）が含まれています。当該金利スワップのヘッジ対象となる借入れ実行日は2020年2月3日です。

※2 上記の2020年1月30日付で契約した金利スワップについては、期末時点において、金利スワップの特例処理により一体として処理される長期借入金の発生が認識されないことから、期末時点における時価を記載しています。当該時価は、当該取引の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。また、上記を除く金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における（4）「長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(注4) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	929,553

信託預り敷金及び保証金の貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ、返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注5) 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,196,051	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	2,270,747	－	－	－	－	－
合 計	3,466,798	－	－	－	－	－

(注6) 借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	－	－	－	－	1,500,000	－
長期借入金	－	5,300,000	－	－	5,120,000	12,020,000
合 計	－	5,300,000	－	－	6,620,000	12,020,000

賃貸等不動産に関する注記

前期（ご参考）（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）

本投資法人は、関東エリア・関西エリア(注1)において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流不動産を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額(注2)			当期末の時価(注4)
当期首残高	当期増減額(注3)	当期末残高	
53,889,645	4,596,834	58,486,480	63,545,000

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

(注2) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得（5,041,105千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（447,078千円）によるものです。

(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する2019年7月期（第2期）における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）

本投資法人は、関東エリア・関西エリア(注1)において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流不動産を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額(注2)			当期末の時価(注4)
当期首残高	当期増減額(注3)	当期末残高	
58,486,480	△454,399	58,032,080	64,258,000

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

(注2) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、主な増加額は資本金的支出によるものであり、主な減少額は減価償却費（462,512千円）によるものです。

(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する2020年1月期（第3期）における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

資産の運用の制限に関する注記

前期（ご参考） 自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

関連当事者との取引に関する注記

前期（ご参考）（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）

属性	取引先名称	事業の 内容又は 職業	投資口の 所有割合	取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社の 利害関係人等	伊藤忠商事株式会社	総合商社	6.99%	不動産の取得	4,240,000	－	－
資産運用会社の 利害関係人等	合同会社常総2プロ パティーズ	不動産業	－	不動産の取得	750,000	－	－
資産保管会社	三井住友信託銀行株 式会社	銀行業	－	長期借入金の借 入れ	1,000,000	長期借入金	4,950,000
				支払利息	21,462	未払費用	2,639

取引条件及び取引条件の決定方針

(注1) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額及び期末残高には消費税等が含まれておりません。

当期（自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）

属性	取引先名称	事業の 内容又は 職業	投資口の 所有割合	取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託銀行株 式会社	銀行業	－	短期借入金の 借入れ	500,000	長期借入金	4,950,000
				短期借入金の 返済	500,000		
				支払利息	22,270	未払費用	2,718

取引条件及び取引条件の決定方針

(注1) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額及び期末残高には消費税等が含まれておりません。

1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） 自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日		当期 自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日	
1口当たり純資産額	101,174 円	1口当たり純資産額	100,989 円
1口当たり当期純利益	2,050 円	1口当たり当期純利益	2,126 円

なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しております。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） 自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日
当期純利益（千円）	732,234	759,350
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	732,234	759,350
期中平均投資口数（口）	357,143	357,143

重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考）（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）

1. 新投資口の発行

2020年1月6日及び2020年1月15日開催の本投資法人役員会において決議された新投資口の発行に関し、下記のとおり、2020年2月3日に公募による新投資口の発行に係る払込、2020年2月19日に第三者割当による新投資口の発行に係る払込がそれぞれ完了しました。
この結果、2020年2月19日現在の出資総額（純額）は49,777,729,367円、発行済投資口総数は486,000口となっています。

(1) 公募による新投資口発行（一般募集）

新規発行投資口数 : 123,357口
発行価格 : 1口当たり金116,350円
発行価格の総額 : 14,352,586,950円
払込金額（発行価額） : 1口当たり金112,292円
払込金額（発行価額）の総額 : 13,852,004,244円
払込期日 : 2020年2月3日

(2) 第三者割当による新投資口発行（第三者割当）

新規発行投資口数 : 5,500口
払込金額（発行価額） : 1口当たり金112,292円
払込金額（発行価額）の総額 : 617,606,000円
払込期日 : 2020年2月19日
割当先 : SMBC日興証券株式会社

（資金使途）

上記の新投資口の発行に係る調達資金については、下記「2. 資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金の一部に充当します。

2. 資産の取得

本投資法人は、2020年2月3日付でアイミッションズパーク柏2（準共有持分70%）を取得しました。

また、2020年4月1日付でアイミッションズパーク印西（準共有持分20%）を追加取得する予定です（取得予定含む2物件の取得価格合計25,270百万円）。

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）	取得（予定） 年月日 （注4）
物流不動産	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	2020年2月3日
	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5）	千葉県印西市	5,670	2020年4月1日

（注1）「用途」の定義については、前記「投資法人の運用資産の状況 1本投資法人の資産の構成」をご参照ください。

（注2）「物件番号」の定義については、前記「投資法人の運用資産の状況 3不動産等組入資産明細」をご参照ください。

（注3）「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約（以下「本件売買契約」といいます。）に記載された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）「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5）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。

3. 資金の借入れ

本投資法人は、2020年2月3日付で前記「2. 資産の取得」に記載のアイミッションズパーク柏2（準共有持分70%）の取得資金及び関連費用の一部に充当するために、下記の資金の借入れを実行しました。

また、アイミッションズパーク印西（準共有持分20%）の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2020年3月31日付で下記の資金の借入れを予定しています。

区分 （注1）	借入先	借入金額 （百万円）	利率	借入実行日	元本 弁済日	元本 弁済方法	担保
短期	株式会社三井住友銀行	1,513	基準金利 +0.150% （注2）	2020年 3月31日	2021年 3月31日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行	650	基準金利 +0.150% （注2）	2020年 3月31日	2021年 3月31日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	小計	2,163	-	-	-	-	-
長期	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 農林中央金庫 株式会社福岡銀行	1,750	0.13800% （注3） （注4）	2020年 2月3日	2023年 1月31日	期限 一括 弁済	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 みずほ信託銀行株式会社 農林中央金庫 株式会社福岡銀行 株式会社新生銀行	3,950	0.27400% （注3） （注4）	2020年 2月3日	2025年 2月3日		
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 みずほ信託銀行株式会社 農林中央金庫 株式会社新生銀行 （グリーンローン）（注6）	4,000	基準金利 +0.390% （注3） （注5）	2020年 3月31日	2028年 3月31日		
	日本生命保険相互会社	1,000	0.700%	2020年 2月3日	2030年 1月31日	-	-
	小計	10,700	-	-	-	-	-
合計		12,863	-	-	-	-	-

（注1）「短期」とは、借入実行日から元本弁済日までの期間が1年以下の借入れをいい、「長期」とは借入実行日から元本弁済日までの期間が1年超の借入れをいいます。以下同じです。

（注2）基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物日本円TIBORです。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ <http://www.jbatibor.or.jp/> でご確認ください。

（注3）基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月物日本円TIBORです。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ <http://www.jbatibor.or.jp/> でご確認ください。

（注4）金利スワップ契約の締結による金利の固定化を勘案した利率を記載しています。

（注5）金利スワップ契約（以下「本金利スワップ契約」といいます。）を締結し、金利の固定化を行う予定です。本金利スワップ契約の詳細については、決定した時点で改めてお知らせいたします。

（注6）本借入れのうち、借入実行日を2020年3月31日、元本弁済日を2028年3月31日とする4,000百万円の借入れについては、グリーンローン（以下「本グリーンローン」といいます。）として調達します。

本グリーンローンは、本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき、グリーン適格資産の基準を満たす資産であるアイミッションズパーク印西の取得資金に全額を充当する予定です。なお、グリーンファイナンス（グリーンローン含む）の詳細については、本投資法人のホームページにございます「グリーンファイナンス」のページをご参照ください。

<https://www.ial-reit.com/ja/sustainability/greenfinance.html>

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

(追加情報)

一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記

前期（ご参考）（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
受取保険金	受取保険金の未計上に伴う税会不一致の発生	7,142

2. 戻入れの具体的な方法

受取保険金を計上する期に戻し入れる予定です。

	前期（ご参考） (自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日)	当 期 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日)
I 当期末処分利益	732,274,838 円	759,482,619 円
II 利益超過分配金加算額	93,214,323 円	96,071,467 円
うち一時差異等調整引当額	－ 円	7,142,860 円
うちその他の出資総額控除額	93,214,323 円	88,928,607 円
III 分配金の額	825,357,473 円	855,357,485 円
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,311 円)	(2,395 円)
うち利益分配金	732,143,150 円	759,286,018 円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,050 円)	(2,126 円)
うち一時差異等調整引当額	－ 円	7,142,860 円
(うち1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの）)	(－ 円)	(20 円)
うちその他の利益超過分配金	93,214,323 円	88,928,607 円
(うち1口当たり利益超過分配金（その他の利益超過分配金に係るもの）)	(261 円)	(249 円)
IV 次期繰越利益	131,688 円	196,601 円

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第39条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとし、 かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる732,143,150円を、利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。 かかる方針をふまえ、93,214,323円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。	本投資法人の規約第39条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとし、 かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる759,286,018円を、利益分配金として分配することとしました。 これに加え、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める利益を超える金銭の分配の方針に基づき、受取保険金の未計上に係る所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号口に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を7,142,860円行うこととしました。 また、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行います。 かかる方針をふまえ、88,928,607円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。

Ⅶ. 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書		2020年3月16日
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人		
役員会 御中		
PwCあらた有限責任監査法人		
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	佐々木 貴之
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	藪谷 峰
当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人の2019年8月1日から2020年1月31日までの第3期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。 計算書類等に対する経営者の責任 経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。 監査人の責任 当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。 監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。 当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。 監査意見 当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。 強調事項 資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行、資産の取得及び資金の借入れを行っている。 当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。 利害関係 投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。		
以 上		

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

	前期（ご参考） 自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日
(単位：千円)		
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	733,142	760,266
減価償却費	447,635	463,069
投資法人債発行費償却	-	425
受取利息	△10	△15
支払利息	59,794	63,189
営業未収入金の増減額（△は増加）	7,717	6,073
未収消費税等の増減額（△は増加）	2,494,740	156,796
前払費用の増減額（△は増加）	△8,383	5,262
長期前払費用の増減額（△は増加）	△23,108	17,486
営業未払金の増減額（△は減少）	415	73,620
未払金の増減額（△は減少）	1,282	△902
未払費用の増減額（△は減少）	61,726	13,078
未払消費税等の増減額（△は減少）	-	133,923
前受金の増減額（△は減少）	26,874	5,783
その他	△942	7,329
小計	3,800,885	1,705,387
利息の受取額	10	15
利息の支払額	△60,373	△62,572
法人税等の支払額	△1,501	△893
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,739,021	1,641,936
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△5,071,860	△17,014
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,071,860	△17,014
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	260,000	1,500,000
短期借入金の返済による支出	△2,690,000	△3,640,000
長期借入れによる収入	5,020,000	-
投資法人債の発行による収入	-	1,487,236
分配金の支払額	△615,408	△824,336
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,974,591	△1,477,100
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	641,751	147,822
現金及び現金同等物の期首残高	1,747,670	2,389,422
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,389,422	※1 2,537,244
(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号）」に基づき作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。		

第4期取得予定資産

重要な会計方針に係る事項に関する注記【参考情報】

	前期（ご参考） 自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

キャッシュ・フロー計算書に関する注記【参考情報】

前期（ご参考） 自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
現金及び預金 1,184,413千円 信託現金及び信託預金 2,134,580千円 使途制限付信託預金(注) △929,571千円 現金及び現金同等物 2,389,422千円	現金及び預金 1,196,051千円 信託現金及び信託預金 2,270,747千円 使途制限付信託預金(注) △929,553千円 現金及び現金同等物 2,537,244千円
(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。	(注)テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。

L-9 アイミSSIONズパーク柏2（準共有持分70%）

大手3PL事業者である株式会社日立物流への一棟貸し。

将来の分割貸しにも対応できるようダブルランブウェイを擁し、1～4階にトラックバースを設置。



国道16号周辺 関東エリア 一棟貸し

伊藤忠グループを活用したリーシング力の発揮

- 大手3PL事業者である株式会社日立物流への一棟貸し。
- 株式会社日立物流は本センターを国道16号周辺における旗艦センターとして位置づけており、最先端の省人化設備も導入。
- 伊藤忠商事が日立物流グループと良好な関係を構築してきたことが早期のニーズ把握につながった。

基本仕様	基準階面積 25,018.89㎡	有効天井高 1階～4階：5.5m、5階：6.5m	柱間隔 11.0m×11.0m	床荷重 1.5t/㎡
ハイライト 常磐自動車道と国道16号が結節する「柏IC」付近に所在するダブルランブウェイを擁する物流施設				
立地	▶ 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。 ▶ 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る。			
建物特性	▶ ダブルランブウェイを擁し、1～4階にトラックバースを設置。分割貸しにも対応しやすい汎用性にも配慮。 ▶ 屋上に太陽光パネルを設置（テナント保有資産）。			
所在地	千葉県柏市			
取得予定価格	19,600百万円			
鑑定評価額	20,500百万円			
鑑定NOI利回り	4.8%			
建築時期	2018年8月20日			
延床面積	117,435㎡ (82,204)㎡			
賃貸可能面積	81,818㎡			
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			
テナント数	1			

L-7 アイミSSIONズパーク印西（準共有持分20%）（追加取得）

本件追加取得により、完全取得を実現。



国道16号周辺 関東エリア 一棟貸し

所在地	千葉県印西市
取得予定価格	5,670百万円
鑑定評価額	5,940百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
建築時期	2018年2月27日
延床面積	110,022㎡ (22,004)㎡
賃貸可能面積	22,103㎡
構造・階数	鉄骨造合金、メッキ鋼板ぶき、5階建
テナント数	1

ハイライト 従業員の安全性や物流業務の効率性に配慮された完全歩車分離構造及び高い庫内搬送能力を有する物流施設	
立地	▶ 国道16号（約5.7km）を利用することにより、千葉県や埼玉県を中心部への地域配送や、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。
建物特性	▶ 5階部分は、防火区画内に柱がない無柱空間となっており、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可能。 ▶ 荷物用エレベーター10基、垂直搬送機10基、1階両面にはトラックバース71台分を備える等効率性を確保。 ▶ 各フロアに、休憩室、トイレを3箇所ずつ設置する等、従業員にとって利便性が高い構造 ▶ 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、十分なスペースを確保。

※1「鑑定評価額」は、アイミSSIONズパーク柏2（準共有持分70%）は2019年10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を記載しています。

※2取得予定資産の延床面積については、括弧内に本投資法人が取得する当該物件の準共有持分割合に相当する数値を、小数点以下を切り捨てて記載しています。

L-1 アイミSSIONズパーク厚木



園央道周辺 関東エリア 一棟貸し

所在地	神奈川県厚木市
取得価格	5,300百万円
鑑定評価額	5,850百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
建築時期	A棟:2012年9月14日 B棟:2012年8月30日
延床面積	A棟:3,909㎡ B棟:15,387㎡
賃貸可能面積	A棟:4,120㎡ B棟:16,456㎡
構造・階数	A棟:鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 B棟:鉄骨造重鉛メッキ鋼板ぶき2階建
テナント数	A棟:1 B棟:1

L-2 アイミSSIONズパーク柏



国道16号周辺 関東エリア 一棟貸し

所在地	千葉県柏市
取得価格	6,140百万円
鑑定評価額	6,840百万円
鑑定NOI利回り	5.1%
建築時期	2015年3月20日
延床面積	31,976㎡
賃貸可能面積	31,999㎡
構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき3階建
テナント数	1

L-3 アイミSSIONズパーク野田



国道16号周辺 関東エリア

所在地	千葉県野田市
取得価格	12,600百万円
鑑定評価額	13,700百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
建築時期	2016年2月9日
延床面積	62,750㎡
賃貸可能面積	61,278㎡
構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
テナント数	5

L-4 アイミSSIONズパーク守谷



国道16号周辺 関東エリア

所在地	茨城県つくばみらい市
取得価格	3,200百万円
鑑定評価額	3,450百万円
鑑定NOI利回り	5.2%
建築時期	2017年3月31日
延床面積	18,680㎡
賃貸可能面積	18,111㎡
構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき3階建
テナント数	2

L-5 アイミSSIONズパーク三郷



外環道周辺 関東エリア 一棟貸し

所在地	埼玉県三郷市
取得価格	6,100百万円
鑑定評価額	6,930百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
建築時期	2017年7月25日
延床面積	22,506㎡
賃貸可能面積	22,664㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造重鉛メッキ鋼板ぶき3階建
テナント数	1

L-6 アイミSSIONズパーク千葉北



国道16号周辺 関東エリア 一棟貸し

所在地	千葉県千葉市
取得価格	2,600百万円
鑑定評価額	2,840百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
建築時期	2017年11月30日
延床面積	9,841㎡
賃貸可能面積	10,478㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
テナント数	1

L-7 アイミSSIONズパーク印西(準共有持分80%)



国道16号周辺 関東エリア 一棟貸し

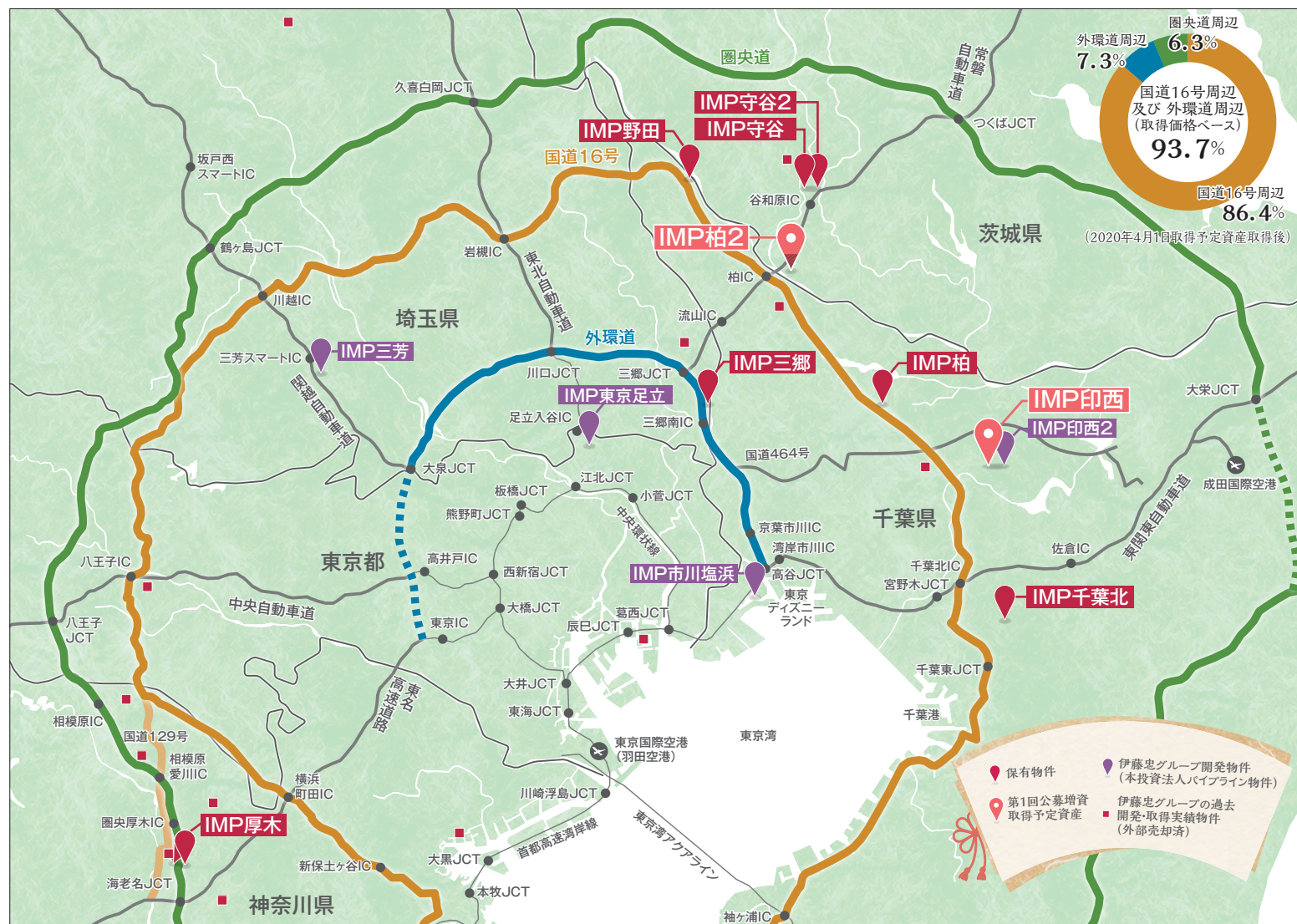
所在地	千葉県印西市
取得価格	22,140百万円
鑑定評価額	23,800百万円
鑑定NOI利回り	5.1%
建築時期	2018年2月27日
延床面積	110,022㎡(88,018㎡)
賃貸可能面積	88,412㎡
構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建
テナント数	1

L-8 アイミSSIONズパーク守谷2

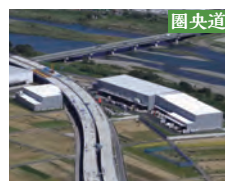


国道16号周辺 関東エリア 一棟貸し

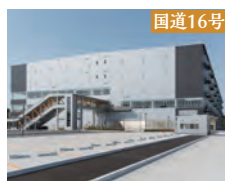
所在地	茨城県つくばみらい市
取得価格	750百万円
鑑定評価額	848百万円
鑑定NOI利回り	6.6%
建築時期	1994年12月20日
延床面積	6,779㎡
賃貸可能面積	7,043㎡
構造・階数	鉄骨造重鉛メッキ鋼板葺4階建
テナント数	1



保有物件



アイミSSIONズパーク厚木



アイミSSIONズパーク印西
(準共有持分80%)



アイミSSIONズパーク野田



アイミSSIONズパーク柏



アイミSSIONズパーク守谷



アイミSSIONズパーク千葉北



アイミSSIONズパーク三郷



アイミSSIONズパーク守谷2

第1回公募増資取得予定資産



アイミSSIONズパーク柏2
(準共有持分70%)



アイミSSIONズパーク印西
(準共有持分20%) (追加取得)

伊藤忠グループ開発物件



アイミSSIONズパーク柏2
(準共有持分30%)



アイミSSIONズパーク東京足立



アイミSSIONズパーク印西2



アイミSSIONズパーク市川塩浜



アイミSSIONズパーク三芳

ESGへの強いコミットメント:GRESBのGreen Star獲得

- ▶ 2019年1月のサステナビリティ方針制定以降、サステナビリティ関連施策の実施を注力。
- ▶ 上場後1年と運用期間が短い中で、サステナビリティに関する社内体制や方針、保有物件を通じた環境負荷削減への取組みやテナント様との環境・社会配慮の協働等が評価されました。



上場来タイムリーでの施策推進

本資産運用会社におけるサステナビリティに関する基本方針

E 環境	S 社会貢献	G ガバナンス
① 省エネルギー(脱炭素)・省資源の推進 ② 環境認証の活用	① 人材の育成注力 ② 人権尊重と働き方改革の推進 ③ 調達先とのサステナビリティ方針の共有 ④ テナント企業との連携 ⑤ 施設所在エリアを中心とした社会との共存	① 法令の遵守及び不正の防止 ② 投資主等に対する適時的確な情報開示 ③ 伊藤忠グループ等の利害関係者との適切な関係構築

伊藤忠グループのコミットメント



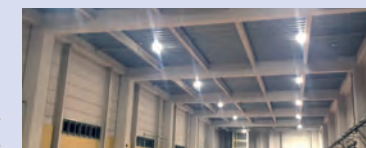
環境

環境認証の取得

DBJ Green Building	認定取得割合 (延床面積ベース)	BELS	認定取得割合 (延床面積ベース)
全体	364,059.97㎡	全体	364,059.97㎡
認定取得物件	245,936.54㎡	認定取得物件	161,050.44㎡
★★★★★	1物件	★★★★★	3物件
★★★★	4物件	★★★★	1物件
アイミッシンズパーク 印西 他4物件		アイミッシンズパーク 印西 他3物件	

グリーンリース契約の締結

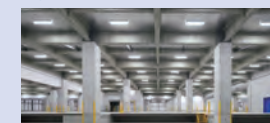
グリーンリース契約に基づくLED化改修



グリーンファイナンスの積極推進

- 2019年12月に初のグリーンボンドを発行
- 本借入れの一部をグリーンローンにて調達

電気使用量削減



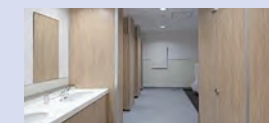
LED照明

緑化推進



緑化駐車場

水使用量削減



節水型トイレ・洗面配置

CO₂排出量削減



物効法[※]に基づきテナント協働でCO₂削減を推進(行政報告)

再生可能エネルギーの創出



太陽光パネル

テナント啓発



ポスター等による働きかけ

伊藤忠商事と連携した社会貢献取組

伊藤忠記念財団への支援

青少年の健全育成を目的とした「子ども文庫助成事業」「電子図書普及事業」への寄付

伊藤忠ユニダスへの支援

障がい等のハンディキャップを持つ方が働く場である当該企業を活用

伊藤忠野球教室

障がいのある子供たちとご家族、ボランティア総勢約200名参加



「TOKYO働き方改革宣言企業」の承認取得

- 時間単位有給休暇の導入
- スライド勤務制度の導入

休み方の改善

働き方の改善

ガバナンス

伊藤忠商事による本投資法人へのセイムポート出資

従業員持投資口制度の導入

運用報酬体系

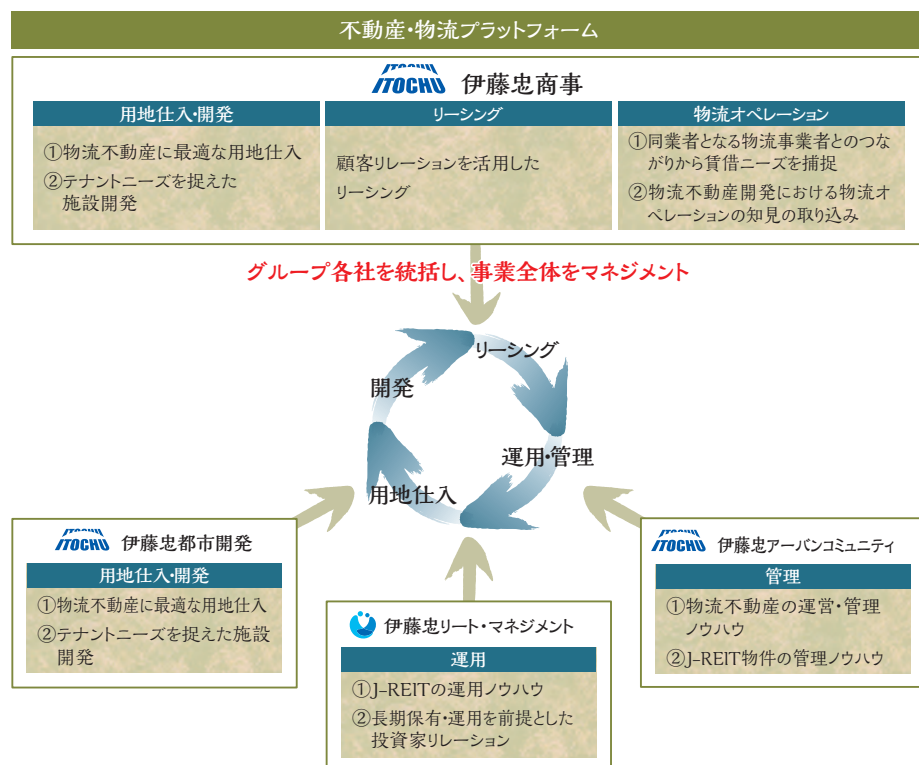
適切な意思決定プロセス(利害関係者取引への対応)

コロナウィルス(感染症)対策 感染リスク低減のために スライド勤務制度や在宅勤務制度を適用し 混雑時間の通勤を回避

※流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律(物流総合効率化法)

不動産開発事業及び物流ソリューション事業の統合所管体制

伊藤忠グループは、不動産開発事業及び物流ソリューション事業の人材リソースを結集させることにより、物流不動産の用地仕入、開発、リーシング及び運用・管理を統合所管する体制を構築しています。

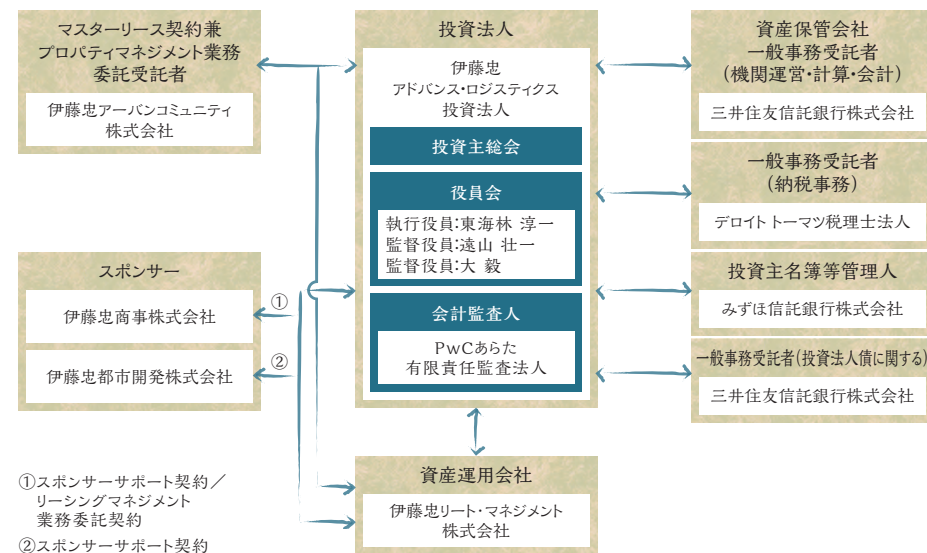


不動産・物流機能に関連する主要なグループ会社の概要

伊藤忠グループの不動産事業及び物流ソリューション事業を担う各グループ会社は、各分野における専門性を有しています。

伊藤忠都市開発	伊藤忠アーバンコミュニティ	伊藤忠ロジスティクス
伊藤忠グループの総合デベロッパーとして、ユーザビリティに根ざした商品企画で高付加価値を追求したマンション、物流施設、ホテル、オフィスビル、商業施設等の開発事業を行っています。	分譲・賃貸マンション、オフィスビル、物流施設、商業施設、学生会館など様々な建物を管理・運営してきた実績と伊藤忠グループの総合力を活かし、高品質な管理・運営サービスを提供しています。	商社系物流企業として、「商流機能も加えた総合的な物流ソリューション」と、国内・海外を問わず物流のあらゆるシーンで、顧客一社一社に合わせた最適なサービスを提供しています。

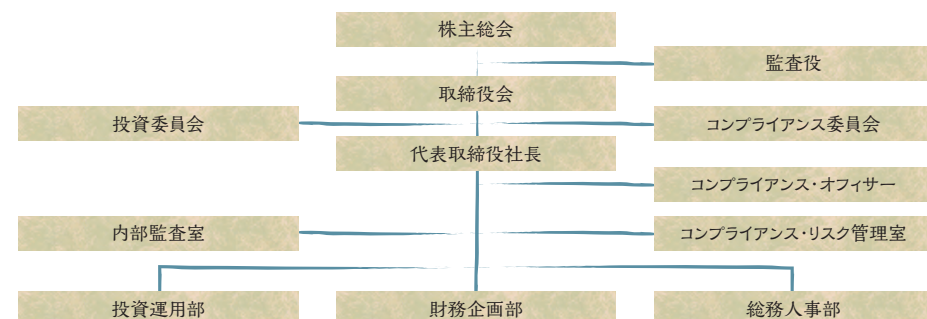
本投資法人の仕組み



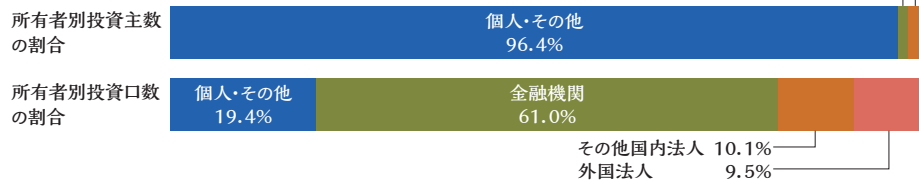
本資産運用会社の概要

(2020年1月31日時点)

商号	伊藤忠リート・マネジメント株式会社	主たる事業内容	投資運用業
設立年月日	2017年2月15日	役員員数	18名(うち非常勤役員4名)
資本金	2億円	金融商品取引業登録	関東財務局長(金商)第3027号
株主構成	伊藤忠商事株式会社 80% 伊藤忠都市開発株式会社 20%	宅地建物取引業免許	東京都知事(1)第100434号
		取引一任代理等認可	国土交通大臣認可第121号



投資口・投資主の状況



年間スケジュール



投資主メモ

決算期日	毎年1月末日・7月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第15条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年1月末日、7月末日 (分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いいたします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3493)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社
連絡先 (電話照会・郵便物受付)	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL:0120-288-324(フリーダイヤル)

投資口に関する諸手続きについて

投資口に関する住所、氏名等の登録情報の変更、分配金振込口座の指定、変更等に関するお問い合わせ、手続きに必要な書類のご請求等は、投資口にかかる口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

分配金について

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所ならびに郵便局(銀行代理業者)にお持ち頂くことでお受け取り頂けます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面にお受け取り方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部へご郵送頂くか、みずほ信託銀行、みずほ銀行の各本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等のお手続きをご希望の方は、口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

ホームページのご案内

<https://www.ial-reit.com/>

本投資法人のホームページでは、分配金情報、保有資産の状況、上場日以降の取組に関する最新情報等を掲載しています。投資主の皆様にご迅速かつ充実した情報開示を行なっておりますので、ぜひご覧ください。

ホームページ
QRコード



本投資法人の紹介動画ができました。ホームページ上部のこちらの部分、または中ほどのこちらの部分をクリックいただくと動画が再生されます。ぜひご覧ください。