

※東京会場での決算説明会にご出席の際は、本資産運用報告を必ずご持参ください。

## ◆決算説明会のご案内(本投資法人のみの単独開催)

### 東京会場

2019年11月12日(火)

(受付開始13:00)  
13:30~14:30

新丸の内ビルディング

20階カンファレンスルーム

(SMBCD日興証券内)

東京都千代田区丸の内一丁目5-1



オンライン決算説明会(2019年7月期決算説明会)  
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

2019年10月30日(水)

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.sbisecc.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



### 東京会場の説明会に関するお願い

- 当日ご出席いただく際には、事前の申込みは必要ございませんが、**本資産運用報告が必要となります**ので、必ずご持参いただくようお願い申し上げます。ご持参いただけない会場にお入りいただけません。
- 会場には十分なお席をご用意しておりますが、満席となった場合にはご着席いただけない可能性もございます。あらかじめご了承ください。
- 本決算説明会は、投資主以外の個人投資家の皆様もお招きいたしますのでご了承ください。

## ◆伊藤忠グループがスポンサーの2つの投資法人による決算説明会のご案内

### 名古屋会場

2019年11月1日(金)

10:00~11:30 (受付開始 9:30)  
10:00~10:45 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人  
10:45~11:30 アドバンス・レジデンス投資法人

TKP名古屋ルーセントタワー Oルーム

愛知県名古屋市中西区牛島町6-1



### 大阪会場

2019年11月1日(金)

15:00~16:30 (受付開始 14:30)  
15:00~15:45 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人  
15:45~16:30 アドバンス・レジデンス投資法人

TKPガーデンシティ東梅田 7階 バンケット7A

大阪府大阪市北区會根崎二丁目11-16 梅田セントラルビル



### 福岡会場

2019年11月6日(水)

10:00~12:00 (受付開始 9:30)  
10:00~11:00 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人  
11:00~12:00 アドバンス・レジデンス投資法人

エルガーラホール 会議室1

福岡県福岡市中央区天神1-4-2



### 左記3会場で 合同開催!



ADインベストメント・  
マネジメント株式会社  
代表取締役社長

高野 剛 氏



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

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

東京都千代田区麴町三丁目6番地5 <https://www.ial-reit.com/>

証券コード：3493



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人  
第二期 資産運用報告  
自二〇一九年二月一日 至二〇一九年七月三十一日



※決算説明会にご出席の際は、**本資産運用報告を必ずご持参ください。**

決算説明会の  
開催決定!

マーケティング  
インベストメント  
との対談  
物流に関する  
次世代取組  
について

2019年7月期(第2期)実績

鑑定評価額  
2019年7月期(第2期)

**635億円**

含み益**50億円**  
(帳簿価格対比)

期末稼働率  
2019年7月期(第2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1月期(第3期)  
予想

**2,366円**

うち利益超過分配金284円

2020年7月期(第4期)  
予想

**2,310円**

うち利益超過分配金308円

運用状況

営業収益 **1,718**百万円

営業利益 **810**百万円

経常利益 **733**百万円

当期純利益 **732**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<sup>(注)</sup> **5.0%**

分配金の状況

1口当たり分配金(合計) **2,311**円

1口当たり分配金  
(利益超過分配金を除く) **2,050**円

1口当たり利益超過分配金 **261**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位で四捨五入して記載しています。

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。  
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。

本投資法人は、投資主の皆様をはじめとした数多くのステークホルダーの皆様のご支援を賜り、第2期目となる2019年7月期決算を迎え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。

本投資法人は、2019年2月以降、長期発行体格付(A+)の新規取得、ESG関連施策の実施【DBJ Green Building認証の取得、GRESB(Green Star (3スター))の取得等】、借入金を活用した2物件の追加取得、スポンサーである伊藤忠商事株式会社からのセიმボート追加出資といった各種施策を実行すると共に、第2期分配金実績も、第1期実績並びに第2期業績予想に比べ、着実に成長させることができ、多くの投資主の皆様のご評価に繋がっているものと考えております。今後も引き続き、本投資法人の更なる成長を実現していくことこそが、私共の果たすべき使命と認識しております。

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は、本投資法人保有資産にご入居いただいている企業様の主要取扱荷物であるアパレルや食品などの生活消費関連分野に特に強みを持ち、かつ、豊富な物流不動産開発及びリーシング実績を有しております。本投資法人は、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、持続的な成長と投資主価値の最大化を目指してまいります。また、その社会的責任並びに公共的使命を十分に認識し、コンプライアンス(法令遵守)体制の強化も引き続き図ってまいります。

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



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	26
今期の取組施策	5	III 損益計算書	28
戦略ロードマップ	6	IV 投資主資本等変動計算書	29
本投資法人の基本戦略	6	V 注記表	30
外部成長戦略	8	VI 金銭の分配に係る計算書	41
内部成長戦略	9	VII 会計監査人の監査報告書	42
ポートフォリオの特徴/状況	10	VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	43
財務戦略	45		
第2期保有資産の概要	46		
ポートフォリオマップ	48		
ESGへの取組み	50		
伊藤忠グループについて	52		
本投資法人・本資産運用会社について	53		
投資主インフォメーション	54		



## 物流次世代取組に向けて 株式会社マーキュリアインベストメント 豊島社長との対談

株式会社マーキュリアインベストメント  
代表取締役  
豊島 俊弘

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

**東海林** 本日はありがとうございます。マーキュリアインベストメントの事業について、まずは教えてくださいませんか？

**豊島** 当社は2005年に設立し、現在約2,000億円のファンドを運用する東証一部上場企業ですが、伊藤忠グループとは、多くの繋がりを持っております。弊社が組成した中国・北京の不動産をターゲットとするファンド（現在は、香港に上場するREIT）にご投資いただいたことをきっかけに、伊藤忠商事は、現

在、当社の第2位株主です。また、伊藤忠エネクスと共にスポンサーとして、東証インフラファンド市場に上場するエネクス・インフラ投資法人を運用しております。さらに今回、物流・不動産分野の次世代テクノロジーに投資するBizテックファンドを共同で立ち上げております。

**東海林** 貴社もREITやインフラファンドのスポンサーでいらっしゃるわけですが、昨今、特に、物流不動産分野においては、スポンサーが持つ様々なリソースをフルに活用して、安定

的な収益基盤を作り、更なる投資主価値の極大化を図る取組姿勢が求められていると切に感じております。

**豊島** REITの運用対象が、オフィスから物流倉庫や再生可能エネルギー資産へと広がる中で、不動産オーナーとしての建物貸しだけの立場から一步進んで、テナント様のニーズにより踏み込んで対応する必要性が増していると感じます。当社が投資をしているファンドでも同様ですが、まずテナント様の事業ありきであり、その事業競争力に貢献できることが、REITの競争力につながるという順番が大事です。長期的にその姿勢を貫くことで、投資家様の信頼も勝ち得ると思っております。その為に、テナント様の事業価値を更上げていくソフトの提供・マネジメントが必要になってきています。

**東海林** ソフトの提供という部分に関して、本投資法人においては、伊藤忠グループの総合力による課題解決を「御用聞き」と呼び強く意識しております。事例としては、Eコマース事業者のテナント様が、梱包材の保管場所に困っていた際、梱包材を供給する伊藤忠グループ企業より1日に何回にも分けてジャストインタイムで提供する仕組みを提案し、満足度向上に繋がったことがあります。このような取組の延長線上に、自動化等の取組をサービスがあると思っております。

**豊島** 今回、伊藤忠商事との連携の中で、Bizテックファンドの組成に至りました。このファンドは、一般消費者向けサービスではなく、B to Bの法人向け事業サービスを投資対象としていますが、物流事業者は日本全国で約6万8

### BizTech( Bizテック )ファンドのスキーム

伊藤忠商事は、(株)マーキュリアインベストメントと共同で、不動産・物流分野におけるイノベーション分野へ投資すべくファンドを組成。本ファンドから生まれたサービスをテナント様に積極的に展開していきます。



従業員の労働環境改善や業務の効率化は、人材不足となっている物流業界においては喫緊の課題です。

本ファンドは、物流ロボット、トラックの最適配送ルートの自動作成、自動運転等、最新の技術を開発するベンチャー企業に投資します。

千社もあります。相対的に規模の小さな事業者では、効率化のためのシステムや設備を独自に開発保有することが難いため外部サービスとして享受したい、また、季節や時間帯による繁閑の差を埋めるために床や設備や人員をシェアリングしたいというニーズが今後顕在化すると考えています。

**東海林** 物流事業者様は次世代技術に興味はあるものの、イニシャルコストやオペレーション変更リスク等に対する懸念はまだあるかと思っておりますので、それらの払拭を支援する姿勢が必要だと思っております。伊藤忠商事は、2019年2月には、食品卸の日本アクセスや物流事業者である伊藤忠ロジスティクスを100%完全子会社化するなど、デベロッパーとは異なる物流現業との距離の近さがあります。既に多くの新しいサービスが世に出はありますが、伊藤忠グループにて直接試用すること等によりユーザー目線で良いサービスを見

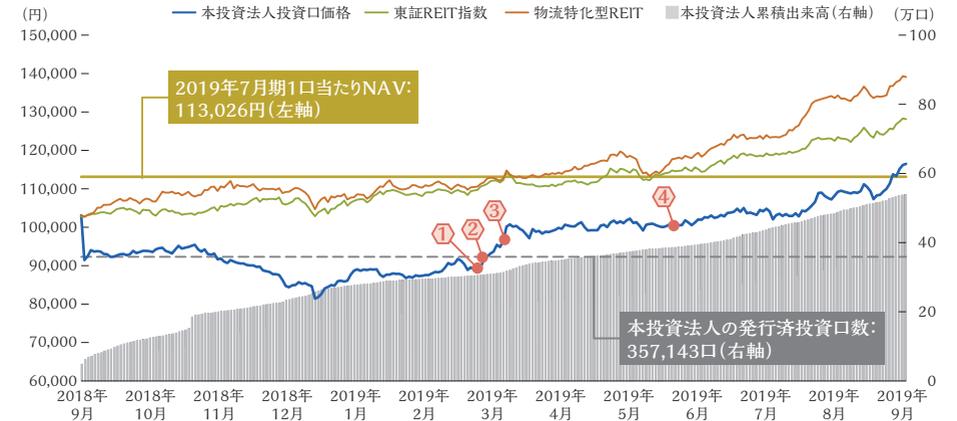
極められるからこそ、自信を持ってサービスの提供できるのだと思います。そういった中で、ビズテックファンドを活用することで、多くの物流事業者のニーズに合わせて貢献する御用聞きサービスメニューを更に広げていければという思いを強くしました。

**豊島** 当社の経営理念として「Cross Border」を挙げておりますが、まさに、心の壁を越える支援が必要ということかと思っております。新しい技術やアイデアに対して現在懸念を持たれている方々も、一度サービスを導入してしまえば、その便利さを実感できると思いますが、逆に競争力を維持するために使わなければならない局面が来るという側面があるかと思っております。当社としても、既に数十社の投資先候補と会っておりますが、そのサービスの本当の意味でニーズがあるか伊藤忠グループと連携し選別していきたいと思っております。



施策を矢継ぎ早に実行し、投資口価格の回復に寄与

<p><b>外部成長の実現…①</b></p> <p>新規2物件(1物件の追加取得含む) 49.9億円の物件取得(取得価格ベース)</p> <p>IMP印西 (準共有持分15%)    IMP守谷2</p>	<p><b>財務余力の活用</b></p> <p>新規借入金52.8億円の調達</p> <p>LTV</p> <p>37.0% (第1期 2019年1月期末)    39.5% (第2期 2019年7月期末)</p>	<p><b>ESGの取組</b></p> <p>新規格付取得</p> <p>DBJ Green Building (5物件)    認証取得</p> <p>持投資口制度の導入</p>
<p><b>信用格付の取得…②</b></p> <p>新規格付取得</p> <p>A+(安定的) JCR(株式会社日本格付研究所)より取得</p>	<p><b>セムポートの更なる促進…③</b></p> <p>本投資法人への伊藤忠商事の 出資比率増</p> <p>5% (2019年1月期末)    7% (2019年7月期末)</p>	<p><b>ESGの取組</b></p> <p>GRESB上場約1年での取得 (2019年9月10日)</p> <p>Green Star (3スター)取得</p>



- ① 新規2物件の取得を発表 (2019年3月14日)
- ② 第1期決算発表IRを開始 (2019年3月14日)
- ③ 信用格付を取得 (2019年3月15日)
- ④ 伊藤忠商事による投資口追加取得を発表 (2019年3月26日)
- ⑤ アナリストカバレッジを取得 (2019年6月14日)

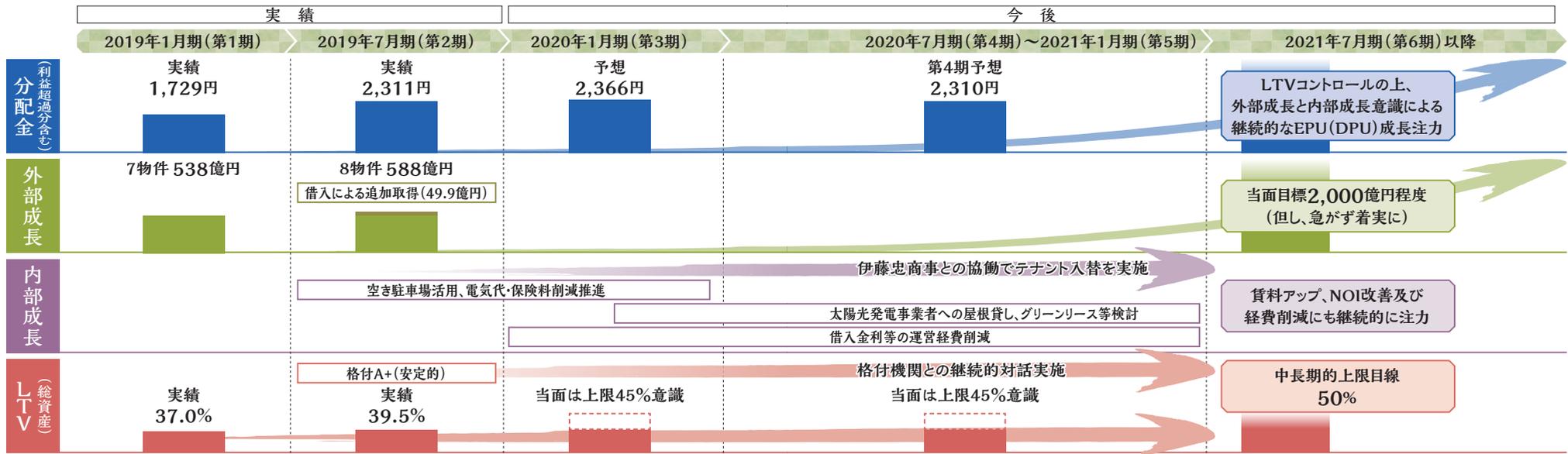
今後も着実な運用実績の積み上げ、外部成長・内部成長

分配金成長

※1口当たりNAV：(純資産+(鑑定評価額-期末帳簿価額)-分配金支払総額)÷期末投資口数

◆ 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

底による安定的成長を実現

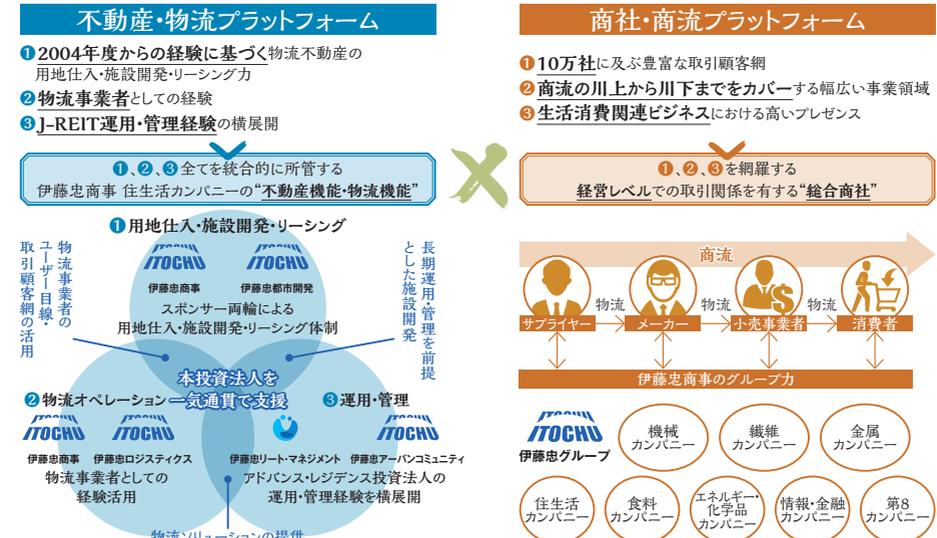


本投資法人の基本戦略

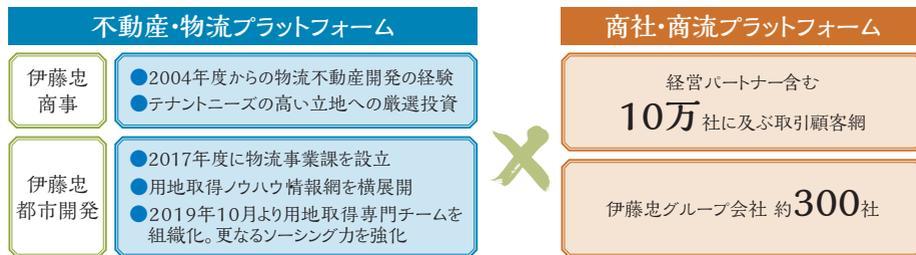
豊富な物流不動産開発・取得実績(不動産・物流プラットフォーム)と、約10社に及ぶ取引顧客網(商社・商流プラットフォーム)を有するスポンサーグループのサポートを活用し、拡張的協働関係に基づく成長スパイラルを構築



◆ 「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



◆伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発からのパイプラインサポート

本投資法人は、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発からのパイプラインサポート(優先交渉権の付与)及び伊藤忠グループのネットワークを通じた豊富な外部成長サポートを受けながら、資産規模の拡大を目指します。

パイプライン6物件については、全てテナント決定し入居率100%

- アイミッションズパーク市川塩浜は竣工時点で満床
- アイミッションズパーク三芳は竣工前に満床



アイミッションズパーク印西(準共有持分20%) 2018年2月竣工  
アイミッションズパーク東京足立 2018年5月竣工  
アイミッションズパーク柏2 2018年8月竣工



アイミッションズパーク印西2 2019年3月竣工  
アイミッションズパーク市川塩浜 2019年8月竣工  
アイミッションズパーク三芳 2019年10月竣工予定

(注1) アイミッションズパーク印西に係る延床面積については、当該物件の準共有持分(20%)に相当する数値を記載しています。  
(注2) 上記は取得予定資産ではなく、本書日付現在、本投資法人は伊藤忠グループとの間で上記各資産について具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。さらに、本書の提出日現在、アイミッションズパーク三芳の開発は完了しておらず、竣工予定年月及び延床予定面積は本書日付現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。

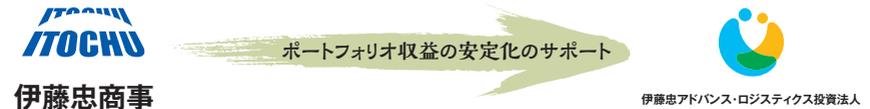
◆商社ならではのリーシング体制

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。



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
- プロパティ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)

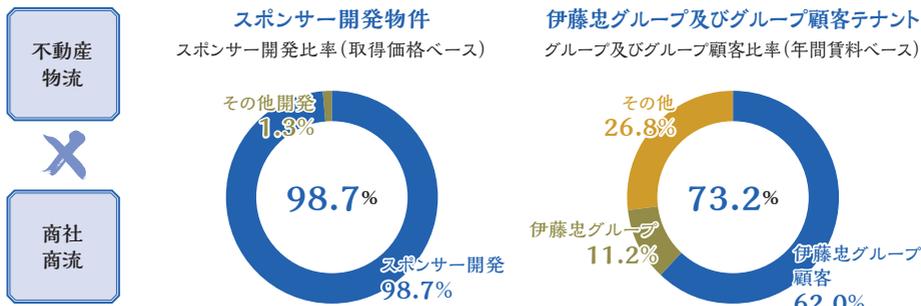
◆具体的な内部成長実施施策

各種施策による費用削減によるNOI改善

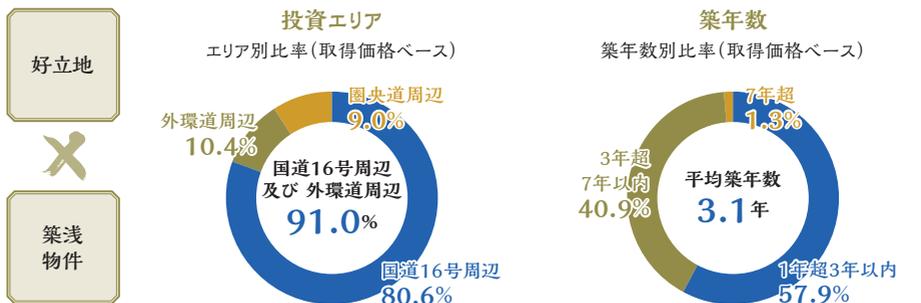
保険料の見直し	電力供給先の変更(2物件)	駐車場スペース貸し
<ul style="list-style-type: none"> <li>●各期約1.8百万円の支出削減を実現</li> <li>●今後もポートフォリオ拡大と共にスケールメリットを活用し削減目指す</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●上記2物件において約25%の電気料金を削減</li> <li>●テナントの<b>満足度向上</b>を実現</li> <li>●今後も定期的に見直しを実施予定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●駐車場空き区画を、時間貸し駐車場として有効活用し、テナント従業員の<b>通勤利便性向上</b>に寄与</li> <li>●一定の収益増</li> </ul>

◆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 (2019年7月31日時点)

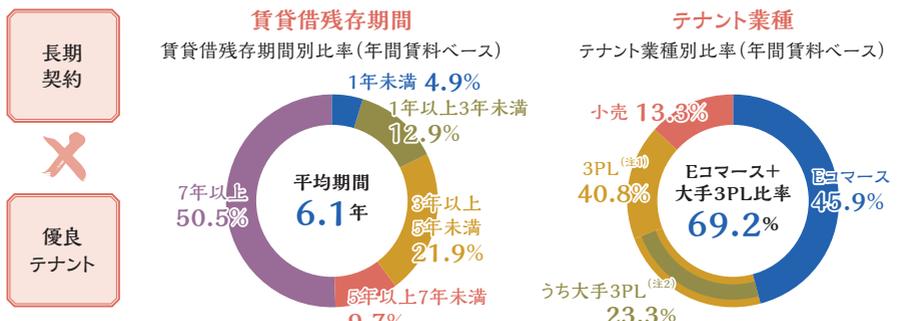
強固なスポンサーサポート



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。

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

(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、記載未済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、特に記載しない限り同様です。  
 (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期より上記の通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。）をスポンサーとしており、伊藤忠グループ（注2）との「拡張的協働関係」（注3）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（2019年7月期）においては、2019年4月1日付で2物件（アイミッションズパーク印西（準共有持分15%の追加取得）、アイミッションズパーク守谷2）、取得価格（注4）合計4,990百万円を追加取得し、当期末時点で合計8物件、取得価格合計58,830百万円を保有しています。

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

（注2）「伊藤忠グループ」とは、伊藤忠商事並びにその連結子会社201社及び持分法適用関連会社91社（2019年6月30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3）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4）「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まれません。

### (2) 投資環境と運用実績

当期（2019年7月期）の我が国経済は、輸出・生産や企業マインド面において海外経済減速の影響がみられるものの、基調としては緩やかな拡大が続きましたが、世界的に金利低下圧力が強まる中、株式市場や為替市場の変動が大きくなる展開となりました。一方、J-REIT市場は、東証REIT指数（終値ベース）が7月11日に、2007年12月7日以来約11年7か月ぶりに2,000ポイントを上回るなど、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も高い配当利回りを有する投資先として、また、為替などの影響を受けにくいディフェンシブな投資先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。

このような状況下、本投資法人は、当期において、2019年4月1日付で2物件（アイミッションズパーク印西（準共有持分15%の追加取得）、アイミッションズパーク守谷2）、取得価格合計4,990百万円を追加取得しました。また、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。

### (3) 資金調達概要

当期においては、新規2物件（うち1物件は、準共有持分の追加取得）の取得資金及び関連費用の支払いの一部に充当することを目的として、2019年4月1日付で5,280百万円（短期借入金260百万円、長期借入金5,020百万円）の借入れを行いました。また、2018年9月7日に取得した物件に係る消費税還付金及び手元資金を原資とし、2019年6月7日付で2,690百万円の返済を行いました。その結果、当期末時点の有利子負債残高は24,580百万円、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」といいます。）は39.5%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

## (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1,718百万円、営業利益810百万円、経常利益733百万円、当期純利益732百万円となりました。

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732,143,150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2,050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825百万円から利益分配金額732百万円を控除した残額にほぼ相当する額である93百万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261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、英文のFunds From Operationの頭文字をとった略称であり、当期純利益（ただし、不動産売却損益等を除きます。）に当該営業期間の賃貸物件に係る減価償却費を加算した値をいいます。

## 3 増資等の状況

最近5年間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）

（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）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
決算年月	2019年1月期	2019年7月期
最高	95,300円	104,900円
最低	81,200円	86,600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
当期末処分利益総額	520,040千円	732,274千円
利益留保額	40千円	131千円
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)
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)
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)
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)
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)

#### 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門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2）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3）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）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、住宅・物流施設等の不動産開発事業、物流ソリューション事業及び海運サービス事業等の物流事業、紙パルプ、天然ゴム・タイヤ、木材・住宅資材等の生活に密着した商材を取り扱う生活資材関連事業から構成されます。

（注3）「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・物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領域を中心に約10万社（注2）に及び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3）戦略）を進めることが可能です。

（注1）「商社・物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10万社に及び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）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、2019年7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3）「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年に及び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・物流プラットフォームの活用

伊藤忠商事は、約10万社に及び取引顧客網、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」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。

##### 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

該当事項はありません。

## 投資法人の概況

### 1 出資の状況

2019年7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
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	357,143口	357,143口
出資総額(純額)(注)	35,498百万円	35,401百万円
投資主数	13,300人	12,348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

2019年7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)	61,505	17.22
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	28,338	7.93
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)	13,661	3.82
野村信託銀行株式会社(投信口)	9,545	2.67
株式会社八十二銀行	9,282	2.59
全国信用協同組合連合会	5,714	1.59
BNYM SA / NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	4,100	1.14
株式会社あおぞら銀行	4,069	1.13
J.P. MORGAN SECURITIES PLC	3,808	1.06
計	165,022	46.20

(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

2019年7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) 株式会社リログループ 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	-	5,000

(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いません。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。

### (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

2019年7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

## 投資法人の運用資産の状況

### 1 本投資法人の資産の構成

2019年7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1期 2019年1月31日現在		第2期 2019年7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)	53,889	90.8	58,486	94.0
		その他エリア (注5)	-	-	-	-
	小計	53,889	90.8	58,486	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			5,488	9.2	3,734	6.0
資産総額			59,378	100.0	62,220	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

2019年7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)	21,975	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	12,516	61,278.97	61,278.97	100.0	24.4	物流不動産
アイミッションズパーク柏	6,104	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	6,073	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	5,287	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	3,173	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	2,597	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	758	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、2019年7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、パス・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のみ、賃料を収受することができます。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、2019年7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、2019年7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2019年7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)賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

### 3 不動産等組入資産明細

2019年7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			
						テナ ント 総数 期末 時点 (件) (注4)	稼働率 期末 時点 (%) (注5)	賃貸 事業 収入 期間中 (千円) (注5)	対総 賃貸 事業 収入 比率 (%) (注5)	テナ ント 総数 期末 時点 (件) (注4)	稼働率 期末 時点 (%) (注5)	賃貸 事業 収入 期間中 (千円) (注5)	対総 賃貸 事業 収入 比率 (%) (注5)
L-1	アイミッションズ パーク厚木	A棟：神奈川県厚木市金田 字 新台畑下 1463番地3 B棟：神奈川県厚木市金田 字 新白鳥 1497番地1	信託 受益権	5,287	5,840	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	アイミッションズ パーク柏	千葉県柏市福野谷字宮後原 1027番地23	信託 受益権	6,104	6,830	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	アイミッションズ パーク野田	千葉県野田市 泉二丁目1番 地1	信託 受益権	12,516	13,300	5	100.0	338,564	26.0	5	100.0	419,872	24.4
L-4	アイミッションズ パーク守谷 (注7)	茨城県つくば みらい市絹の 台四丁目4番 地	信託 受益権	3,173	3,440	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	アイミッションズ パーク三郷	埼玉県三郷市 栄四丁目72 番地1	信託 受益権	6,073	6,760	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	アイミッションズ パーク千葉北	千葉県千葉市 若葉区若松町 439番地120	信託 受益権	2,597	2,830	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	アイミッションズ 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	21,975	23,700	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	アイミッションズ パーク守谷2(注9)	茨城県つくば みらい市絹の 台四丁目4番 地	信託受 益権	758	845	-	-	-	-	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
合計				58,486	63,545	13	100.0	1,300,083	100.0	14	100.0	1,718,058	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、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)賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。  
(注7)アイミッション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)アイミッション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2019年7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

#### 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

2019年7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)
		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	22,440,000	22,440,000	△237,600
合 計		22,440,000	22,440,000	△237,600

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(注3) 時価の金額については、「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	自 2019年8月 至 2019年8月	3	-	-
アイミッションズパーク野田	千葉県野田市	3・4階東区画照明LED化工事	自 2020年2月 至 2020年2月	9	-	-
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	自 2019年8月 至 2019年8月	4	-	-
アイミッションズパーク守谷2	茨城県つくばみらい市	消防設備更新工事	自 2019年12月 至 2020年1月	7	-	-

#### 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2百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費1百万円があります。

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野田	千葉県野田市	監視カメラ増設工事	2019年7月	1
アイミッションズパーク柏	千葉県柏市	設置バルコニールーバー補強工事	2019年4月	1
合 計				2

(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
	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
当期首積立金残高	-	12
当期積立額	12	28
当期積立金取崩額	-	-
次期繰越額	12	40

#### 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1期	第2期
	2018年 5月 1日 2019年 1月31日	2019年 2月 1日 2019年 7月31日
(a) 資産運用報酬(注)	137,976	193,237
(b) 資産保管・一般事務委託報酬	2,140	9,067
(c) 役員報酬	3,960	2,640
(d) その他営業費用	10,560	26,841
合 計	154,637	231,786

(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1期に297,200千円、第2期に24,950千円あります。

## 2 借入状況

2019年7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	借入先	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	用途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2018年 9月7日	620	620	0.21330%	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	730					
	株式会社三菱UFJ銀行		530	530					
	株式会社三井住友銀行	2018年 9月7日	2,690	—	0.21146%	2019年 9月9日 (注3)	期限 一括	(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2019年 4月1日	—	260	0.20718%	2020年 3月31日	期限 一括	(注2)	
小計			4,570	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		1,400	1,400					
	株式会社みずほ銀行	2018年 9月7日	1,000	1,000	0.72645%	2026年 9月7日	期限 一括	(注2)	
	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	1,600	1,600						
	株式会社三井住友銀行	2018年 9月7日	500	500	0.91670%	2028年 9月7日	期限 一括	(注2)	
	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	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					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		—	1,000					
株式会社日本政策投資銀行	—		300						
みずほ信託銀行株式会社	—		210						
小計			17,420	22,440					
合計			21,990	24,580					

(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6月7日に、全額期限前弁済をしています。

## 3 投資法人債

該当事項はありません。

## 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

物件 番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
L-7	アイミッションズ パーク印西 (追加 取得) (準共有持 分15%)	2019年4月1日	4,240	—	—	—	—
L-8	アイミッションズ パーク守谷2	2019年4月1日	750	—	—	—	—
合計			4,990	—	—	—	—

(注) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した費用 (売買媒介手数料、公租公課等) を含まない金額 (売買契約書等に記載された売買価格等) を記載しています。

### 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

取得 又は 譲渡	資産の 種類	物件 番号	物件名称	取得又は 譲渡 年月日	取得価格 又は 譲渡価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	不動産 鑑定機関	価格時点
取得	信託 受益権	L-7	アイミッションズ パーク印西 (追加 取得) (準共有持 分15%)	2019年 4月1日	4,240	4,440	大和不動産鑑定株式会社	2019年 2月28日
取得	信託 受益権	L-8	アイミッションズ パーク守谷2	2019年 4月1日	750	845	大和不動産鑑定株式会社	2019年 2月28日

(注) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した費用 (売買媒介手数料、公租公課等) を含まない金額 (売買契約書等に記載された売買価格) を記載しています。

#### (2) その他

本投資法人において行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「(1) 不動産等」に記載されている取引を除き、当期における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

利害関係人等との取引状況等は以下のとおりです。

区 分	売買金額等	
	買付額等(注2)	売付額等
総額	4,990,000千円	-千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
伊藤忠商事株式会社	4,240,000千円 (85.0%)	-千円 (-%)
合同会社常総2プロパティーズ	750,000千円 (15.0%)	-千円 (-%)
合計	4,990,000千円 (100.0%)	-千円 (-%)

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。)第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。以下同じです。

(注2) 買付額等は、当該不動産等の取得に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税を含んでいません。

### (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	35,077	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	16,346	46.6
水道光熱費	36,172	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	1,051	2.9
その他営業費用	26,841	伊藤忠商事株式会社	5,720	21.3
		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4月25日	一般事務(納税事務)委託契約の締結	本投資法人の納税に関する一般事務をデロイト トーマツ税理士法人に委託しました。

### 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1月31日	当期 2019年7月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	630,462	1,184,413
信託現金及び信託預金	1,972,127	2,134,580
営業未収入金	76,664	68,946
未収消費税等	2,651,536	156,796
前払費用	30,382	38,765
その他	-	510
流動資産合計	5,361,172	3,584,013
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	31,794,600	34,908,809
減価償却累計額	△306,601	△702,807
信託建物 (純額)	31,487,999	34,206,002
信託構築物	1,122,229	1,235,508
減価償却累計額	△24,790	△56,736
信託構築物 (純額)	1,097,438	1,178,772
信託機械及び装置	921,887	1,005,404
減価償却累計額	△14,594	△33,496
信託機械及び装置 (純額)	907,292	971,907
信託工具、器具及び備品	-	1,751
減価償却累計額	-	△24
信託工具、器具及び備品 (純額)	-	1,726
信託土地	20,396,914	22,128,070
有形固定資産合計	53,889,645	58,486,480
無形固定資産		
ソフトウェア	5,333	4,776
無形固定資産合計	5,333	4,776
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	112,127	135,236
繰延税金資産	28	13
投資その他の資産合計	122,156	145,250
固定資産合計	54,017,135	58,636,506
資産合計	59,378,308	62,220,520
負債の部		
流動負債		
営業未払金	17,633	19,940
短期借入金	4,570,000	2,140,000
未払金	44,291	15,735
未払費用	164,104	225,252
未払法人税等	1,500	891
前受金	286,500	313,375
その他	485	2,145
流動負債合計	5,084,515	2,717,340
固定負債		
長期借入金	17,420,000	22,440,000
信託預り敷金及び保証金	854,919	929,571
固定負債合計	18,274,919	23,369,571
負債合計	23,359,435	26,086,911

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 2019年1月31日	当期 2019年7月31日
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
出資総額 (純額)	35,498,833	35,401,333
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	520,040	732,274
剰余金合計	520,040	732,274
投資主資本合計	36,018,873	36,133,608
純資産合計	※1 36,018,873	※1 36,133,608
負債純資産合計	59,378,308	62,220,520

### Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)	当期
	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
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,268,143	※1 1,681,133
その他賃貸事業収入	※1 31,939	※1 36,924
営業収益合計	1,300,083	1,718,058
営業費用		
賃貸事業費用	※1 408,700	※1 676,237
資産運用報酬	137,976	193,237
資産保管・一般事務委託報酬	2,140	9,067
役員報酬	3,960	2,640
その他営業費用	10,560	26,841
営業費用合計	563,338	908,023
営業利益	736,744	810,034
営業外収益		
受取利息	0	10
還付加算金	-	5,346
営業外収益合計	0	5,357
営業外費用		
支払利息	41,644	59,794
創立費	74,701	-
投資口交付費	12,017	-
投資口公開関連費用	40,710	-
融資関連費用	38,419	22,210
その他	7,740	244
営業外費用合計	215,233	82,248
経常利益	521,511	733,142
税引前当期純利益	521,511	733,142
法人税、住民税及び事業税	1,500	893
法人税等調整額	△28	14
法人税等合計	1,471	907
当期純利益	520,040	732,234
前期繰越利益	-	40
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	520,040	732,274

### Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2018年5月1日 至 2019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	
		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	-	-	-	-	-
当期変動額					
新投資口の発行	35,498,833			35,498,833	35,498,833
当期純利益		520,040	520,040	520,040	520,040
当期変動額合計	35,498,833	520,040	520,040	36,018,873	36,018,873
当期末残高	※1 35,498,833	520,040	520,040	36,018,873	36,018,873

当期 (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 (△)		
当期首残高	35,498,833	-	35,498,833	520,040	520,040	36,018,873
当期変動額						
利益超過分配	-	△97,500	△97,500	-	-	△97,500
剰余金の配当	-	-	-	△520,000	△520,000	△520,000
当期純利益	-	-	-	732,234	732,234	732,234
当期変動額合計	-	△97,500	△97,500	212,234	212,234	114,734
当期末残高	※1 35,498,833	△97,500	35,401,333	732,274	732,274	36,133,608

# 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 2018年5月1日 至 2019年1月31日	当期 自 2019年2月1日 至 2019年7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。 建物 11~62年 構築物 14~46年 機械及び装置 24~29年 (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。	(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。 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) 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。
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 支出時に全額費用処理しています。 (2) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。	—
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66,952千円です。	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。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。
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針を定めた規定に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例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、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針を定めた規定に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例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1月31日	当期 2019年7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 50,000千円	※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

## 損益計算書に関する注記

前期 (ご参考) 自 2018年5月1日 至 2019年1月31日	当期 自 2019年2月1日 至 2019年7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 賃貸事業収入 賃料収入 1,246,878 共益費収入 21,264 計 1,268,143 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 25,811 駐車場収入 4,089 その他賃貸収入 2,038 計 31,939 不動産賃貸事業収益合計 1,300,083	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 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
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 26,149 水道光熱費 28,826 修繕費 300 減価償却費 345,986 損害保険料 6,057 信託報酬 1,332 その他賃貸事業費用 48 不動産賃貸事業費用合計 408,700	B. 不動産賃貸事業費用 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) 891,382	C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 1,041,820

## 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期 (ご参考) 自 2018年5月 1日 至 2019年1月31日	当期 自 2019年2月 1日 至 2019年7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	※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 □	発行可能投資口総口数 10,000,000 □
発行済投資口の総口数 357,143 □	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 2018年5月 1日 至 2019年1月31日	当期 自 2019年2月 1日 至 2019年7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)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 28	未払事業税損金不算入額 13
繰延税金資産合計 28	繰延税金資産合計 13
繰延税金資産の純額 28	繰延税金資産の純額 13
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	法定実効税率 31.51
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.42	支払分配金の損金算入額 △31.47
その他 0.20	その他 0.08
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.29	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 2018年5月 1日 至 2019年1月31日	当期 自 2019年2月 1日 至 2019年7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 2018年5月1日 至 2019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	630,462	630,462	-
(2) 信託現金及び信託預金	1,972,127	1,972,127	-
(3) 短期借入金	(4,570,000)	(4,570,000)	-
(4) 長期借入金	(17,420,000)	(17,833,743)	413,743
(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		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	17,420,000	17,420,000	※	-

※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	854,919

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

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	630,462	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,972,127	-	-	-	-	-
合 計	2,602,589	-	-	-	-	-

(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

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	4,570,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	-	5,300,000	-	-	12,120,000
合 計	4,570,000	-	5,300,000	-	-	12,120,000

当期 (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

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		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

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
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

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
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

### 賃貸等不動産に関する注記

前期（ご参考）（自 2018年5月1日 至 2019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	
-	53,889,645	53,889,645	57,720,000

(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、当期の主な増加額は不動産信託受益権7物件の取得（54,235,632千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（345,986千円）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1月期（第1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。

### 資産の運用の制限に関する注記

前期（ご参考） 自 2018年5月1日 至 2019年1月31日	当期 自 2019年2月1日 至 2019年7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 2018年5月1日 至 2019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 (注1)	取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
支配投資主	伊藤忠商事株式会社	総合商社	100.00%	出資の受け入れ(私募設立) (注3)	100,000		
資産運用会社	伊藤忠リート・マネジメント株式会社	投資運用業	-	設立企画人報酬の支払	60,000	-	-
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	4.99%	不動産の取得	14,900,000	-	-
資産運用会社の 利害関係人等	合同会社樺プロパティーズ	不動産業	-	不動産の取得	12,600,000	-	-
資産運用会社の 利害関係人等	合同会社三郷プロパティーズ	不動産業	-	不動産の取得	6,100,000	-	-
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	3,200,000	-	-
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	3,950,000	長期借入金	3,950,000

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。

(注3) 伊藤忠商事株式会社は、出資金の受け入れ時においては、議決権の被所有割合は100.00%であり、支配投資主に該当していましたが、公募による新投資口発行により議決権の被所有割合が4.99%になったため、期末日現在においては支配投資主に該当しません。そのため、支配投資主であった期間の記載(議決権等の被所有割合及び私募設立に係る取引金額)と支配投資主でなくなった期間における利害関係人等として記載(議決権等の被所有割合及び不動産の購入に係る取引金額)とを分けて表示しています。

当期（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。

### 1口当たり情報に関する注記

	前期(ご参考) 自 2018年5月1日 至 2019年1月31日	当期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日
1口当たり純資産額	100,852 円	101,174 円
1口当たり当期純利益	2,708 円	2,050 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。

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 2018年5月1日 至 2019年1月31日	当期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日
当期純利益(千円)	520,040	732,234
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)	520,040	732,234
期中平均投資口数(口)	191,975	357,143

### 重要な後発事象に関する注記

前期(ご参考) 自 2018年5月1日 至 2019年1月31日	当期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日
1. 資産の取得 本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの充実及び収益力向上を図るために下記の資産の取得を決定し、それぞれの資産について売買契約を締結しました。 (1) アイミSSIONズパーク印西(追加取得) 資産の種類 : 不動産信託受益権 取得予定価格(注1) : 4,240百万円 契約締結日 : 2019年3月14日 取得予定年月日 : 2019年4月1日 所在地 : 千葉県印西市松崎台二丁目4番地3 面積 : 土地 54,614.91㎡(8,192.23㎡)(注2) 建物 110,022.51㎡(16,503.37㎡)(注2) 構造 : 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建 建築時期 : 2018年2月27日 (2) アイミSSIONズパーク守谷2 資産の種類 : 不動産信託受益権 取得予定価格(注1) : 750百万円 契約締結日 : 2019年3月14日 取得予定年月日 : 2019年4月1日 所在地 : 茨城県つくばみらい市絹の台四丁目4番地 面積 : 土地 20,330.13㎡(6,099.03㎡)(注3) 建物 6,779.95㎡ 構造 : 鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺4階建 建築時期 : 1994年12月20日 (注1) 取得予定価格は、いずれも固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額の精算分並びに消費税及び地方消費税を含んでいません。 (注2) 本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち15%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15%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。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日付で本投資法人が取得済みです。 (注3) 本投資法人は土地の不動産信託受益権の準共有持分のうち30%を取得する予定ですが、敷地面積については、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(30%)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。なお、土地の不動産信託受益権の準共有持分のうち70%については、2018年9月7日付で本投資法人が取得済みです。	該当事項はありません。

## VI. 金銭の分配に係る計算書

前期 (ご参考) 自 2018年5月 1日 至 2019年1月31日		当期 自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日					
2. 資金の借入れ 本投資法人は前記「1.資産の取得」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び付帯費用に充当するため、以下の資金の借入を決定しました。							
借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入 実行日	返済 期日	返済 方法	担保	
株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	5,020	未定	2019年 4月1日	未定	期限一 括返済	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団	260	未定	2019年 4月1日	未定	期限一 括返済	無担保 無保証	

	前期 (ご参考) (自 2018年 5月 1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年 2月 1日 至 2019年7月31日)
I 当期末処分利益	520,040,222 円	732,274,838 円
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	97,500,039 円	93,214,323 円
III 分配金の額	617,500,247 円	825,357,473 円
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,729 円)	(2,311 円)
うち利益分配金	520,000,208 円	732,143,150 円
(うち1口当たり利益分配金)	(1,456 円)	(2,050 円)
うち利益超過分配金	97,500,039 円	93,214,323 円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(273 円)	(261 円)
IV 次期繰越利益	40,014 円	131,688 円

分配金の額の算出方法	<p>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ます。</p> <p>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520,000,208円を、利益分配金として分配することとしました。</p> <p>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、每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。</p> <p>かかる方針をふまえ、97,500,039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。</p>	<p>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ます。</p> <p>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。</p> <p>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、每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。</p> <p>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。</p>
------------	--	--

## Ⅶ. 会計監査人の監査報告書

### 独立監査人の監査報告書

2019年9月13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 貴司

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

藪 仁峰

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2月1日から2019年7月31日までの第2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。

#### 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)

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 2018年5月 1日 至 2019年1月31日	当期 自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	521,511	733,142
減価償却費	346,225	447,635
投資口交付費	12,017	-
投資口公開関連費用	40,710	-
受取利息	△0	△10
支払利息	41,644	59,794
営業未収入金の増減額（△は増加）	△76,664	7,717
未収消費税等の増減額（△は増加）	△2,651,536	2,494,740
前払費用の増減額（△は増加）	△30,382	△8,383
長期前払費用の増減額（△は増加）	△112,127	△23,108
営業未払金の増減額（△は減少）	17,633	415
未払金の増減額（△は減少）	432	1,282
未払費用の増減額（△は減少）	157,025	61,726
前受金の増減額（△は減少）	286,500	26,874
その他	485	△942
小計	△1,446,525	3,800,885
利息の受取額	0	10
利息の支払額	△34,564	△60,373
法人税等の支払額	△0	△1,501
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,481,089	3,739,021
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	△54,191,772	△5,071,860
無形固定資産の取得による支出	△5,572	-
差入敷金及び保証金の差入による支出	△10,000	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△54,207,345	△5,071,860
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	4,570,000	260,000
短期借入金の返済による支出	-	△2,690,000
長期借入れによる収入	17,420,000	5,020,000
投資口の発行による収入	35,446,105	-
分配金の支払額	-	△615,408
財務活動によるキャッシュ・フロー	57,436,105	1,974,591
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,747,670	641,751
現金及び現金同等物の期首残高	-	1,747,670
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,747,670	※1 2,389,422

(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。

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 2018年5月 1日 至 2019年1月31日	当期 自 2019年2月 1日 至 2019年7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 2018年5月 1日 至 2019年1月31日	当期 自 2019年2月 1日 至 2019年7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	現金及び預金 630,462千円 信託現金及び信託預金 1,972,127千円 使途制限付信託預金(注) △854,919千円 現金及び現金同等物 1,747,670千円	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
(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。

◆有利子負債の状況

(2019年7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
24,580百万円	5.2年	91.3%	91.3%

◆借入金

(2019年7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
短期	三井住友銀行 三菱UFJ銀行 みずほ銀行	1,880	全銀協1か月日本円 TIBOR +0.15%	2018年 9月7日	2019年 9月9日	無担保 無保証
	三井住友銀行	260	全銀協1か月日本円 TIBOR +0.15%	2019年 4月1日	2020年 3月31日	無担保 無保証
	小計	2,140	—	—	—	—
長期	三井住友銀行 三井住友信託銀行 みずほ銀行	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 三菱UFJ銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行	5,120	0.53660%(注)	2018年 9月7日	2024年 9月9日	無担保 無保証
	三井住友銀行 三井住友信託銀行 みずほ銀行 三菱UFJ銀行	5,500	0.72645%(注)	2018年 9月7日	2026年 9月7日	無担保 無保証
	三井住友銀行 日本政策投資銀行 みずほ銀行	1,500	0.91670%(注)	2018年 9月7日	2028年 9月7日	無担保 無保証
	三井住友銀行 三菱UFJ銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行	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	—	—	—	—
合計	24,580	—	—	—	—	

※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

(2019年7月31日時点)



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	5,840百万円
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:鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
テナント数	A棟:1 B棟:1

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	6,760百万円
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・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき3階建
テナント数	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	6,830百万円
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-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	2,830百万円
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-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	13,300百万円
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-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	23,700百万円
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-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	3,440百万円
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-8 アイミSSIONズパーク守谷2

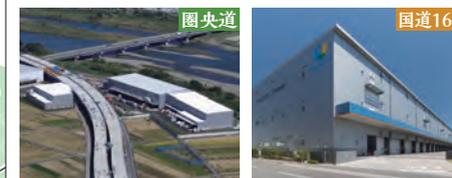


国道16号周辺 関東エリア 一棟貸し

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	845百万円
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	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺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ズパーク柏



アイミSSIONズパーク野田 アイミSSIONズパーク守谷



アイミSSIONズパーク三郷 アイミSSIONズパーク千葉北



アイミSSIONズパーク印西 (準共有持分80%) アイミSSIONズパーク守谷2

### 伊藤忠グループ保有・開発中物件



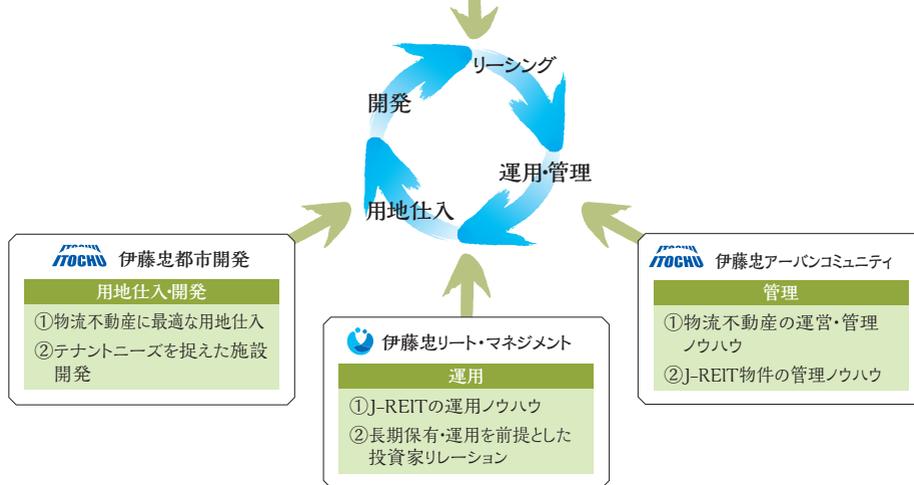


### ◆不動産開発事業及び物流ソリューション事業の統合所管体制

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。



グループ各社を統括し、事業全体をマネジメント

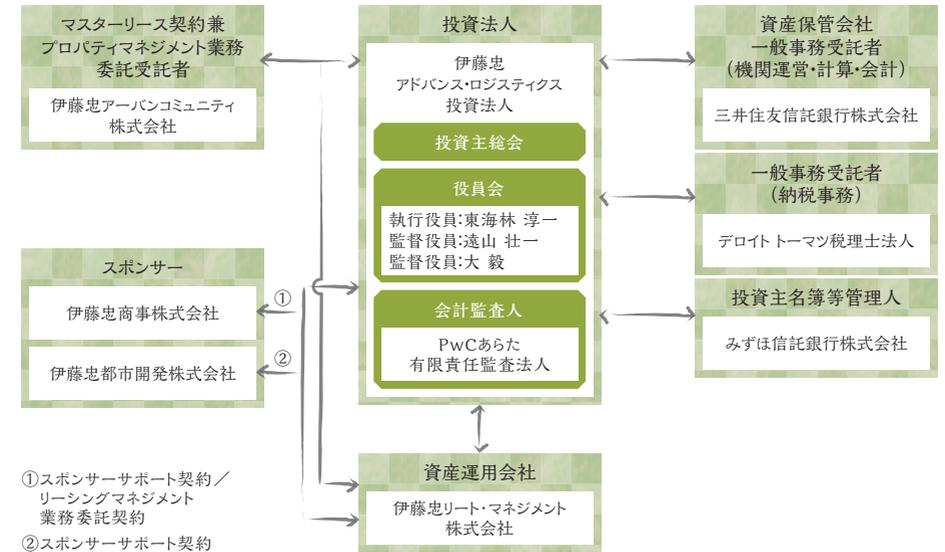


### ◆不動産・物流機能に関連する主要なグループ会社の概要

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・運営サービスを追求しています。	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。

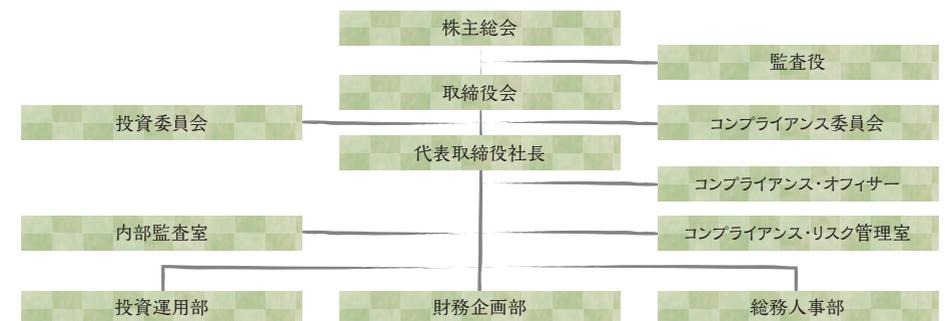
### ◆本投資法人の仕組み



### ◆本資産運用会社の概要

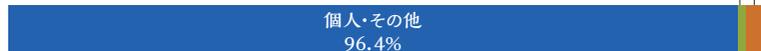
(2019年7月31日時点)

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	役職員数	19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%	宅地建物取引業免許	東京都知事(1)第100434号
	伊藤忠都市開発株式会社 20%	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

所有者別投資主数の割合



所有者別投資口数の割合



### ◆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。投資主の皆様様に迅速かつ充実した情報開示を行なってまいりますので、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。