

2019年1月期 決算短信(REIT)

2019年3月14日

不動産投資信託証券発行者名 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3493 URL <https://www.ial-reit.com/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 東海林 淳一
 資産運用会社名 伊藤忠リート・マネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 東海林 淳一
 問合せ先責任者 (役職名) 経営管理部長 (氏名) 佐藤 直樹
 (TEL) (03)3556-3901

有価証券報告書提出予定日 2019年4月25日 分配金支払開始予定日 2019年4月15日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2019年1月期の運用、資産の状況 (2018年5月1日～2019年1月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年1月期	1,300	—	736	—	521	—	520	—

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
2019年1月期	円 2,708	% 1.5	% 0.9	% 40.1

- (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、2019年1月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、2019年1月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) 2019年1月期は第1期目であるため、対前期増減率については記載していません。
- (注3) 2019年1月期の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(191,975口)で除することにより算出しています。また、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4) 2019年1月期の自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率については、実際に運用を開始した日である2018年9月7日時点及び2019年1月末日時点の自己資本額及び総資産額のそれぞれの平均値を用いています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	配当性向	純資産 配当率
2019年1月期	円 1,456	百万円 520	円 273	百万円 97	円 1,729	% 100.0	% 1.5

- (注1) 2019年1月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。配当性向=分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100
- (注2) 純資産配当率については、次の算式により算出しています。
 $1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない) / \{ (期首1口当たり純資産 + 期末1口当たり純資産) \div 2 \} \times 100$
- (注3) 2019年1月期における利益超過分配金総額は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しです。
- (注4) 2019年1月期における利益超過分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行ったことによる減少剰余金等割合は0.003です。なお、減少剰余金等割合の計算は、法人税法施行令(昭和40年政令第97号。その後の改正を含みます。)第23条第1項第4号に基づいて行っています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
2019年1月期	百万円 59,378	百万円 36,018	% 60.7	円 100,852

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
2019年1月期	百万円 △1,481	百万円 △54,207	百万円 57,436	百万円 1,747

2. 2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）及び2020年1月期（2019年8月1日～2020年1月31日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		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 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2019年7月期	1,723	32.6	798	8.3	707	35.6	706	35.8	1,977	285	2,262
2020年1月期	1,775	3.0	821	2.9	733	3.7	732	3.7	2,051	292	2,343

(参考)1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）（2019年7月期）1,977円（2020年1月期）2,050円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
- ② 期末自己投資口数

2019年1月期	357,143 口
2019年1月期	0 口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、26ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の変更を含みます。以下、「金融商品取引法」といいます。）に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、7～9ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 2) 次期の見通し C. 運用状況の見通し」をご覧ください。

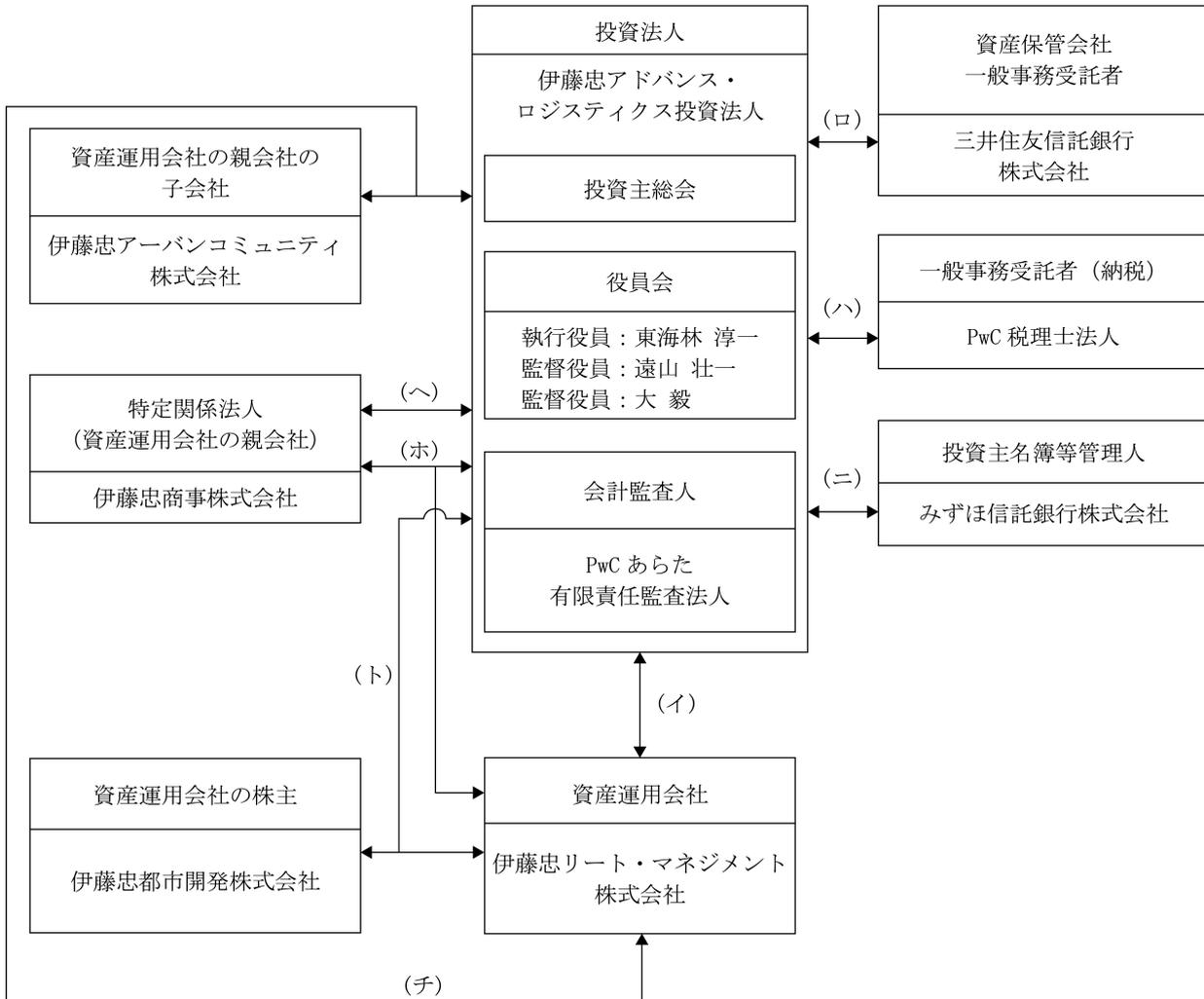
目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	3
(1) 運用方針	3
(2) 運用状況	3
(3) 投資リスク	11
3. 財務諸表	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記事項	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	28
4. 役員の変動	29
(1) 本投資法人の役員	29
(2) 資産運用会社の役員	29
5. 参考情報	30
(1) 投資状況	30
(2) 投資資産	31

1. 投資法人の関係法人

有価証券届出書（2018年8月1日提出。その後の訂正を含みます。）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。なお、新投資口発行に係る募集事務及び信託受益権（信託受益権の準共有持分を含みます。）の売買に係る決済が終了したため、2019年1月末日現在の本投資法人の仕組み図は次のとおりです。

① 本投資法人の仕組み図



<契約の名称>

- (イ) 資産運用委託契約／商標権使用許諾契約
- (ロ) 資産保管委託契約／一般事務委託契約（機関運営・計算・会計）
- (ハ) 一般事務委託契約（納税）
- (ニ) 事務委託契約（投資口事務受託契約）
- (ホ) スポンサーサポート契約／リーシングマネジメント業務委託契約
- (ヘ) 商標権使用許諾契約／信託受益権売買契約
- (ト) スポンサーサポート契約
- (チ) マスターリース契約兼プロパティマネジメント業務委託契約

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

有価証券届出書（2018年8月1日提出。その後の訂正を含みます。）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

1) 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、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（出資金100百万円、発行口数1,000口）、2018年5月24日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号関東財務局長第138号）。

その後、2018年9月6日を払込期日として公募による新投資口の発行（356,143口）を実施し、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）。当期末時点での発行済投資口の総口数は357,143口となっています。

B. 当期の運用実績

本投資法人は、生活消費関連（注1）ビジネスに強みを持つ大手総合商社である伊藤忠商事株式会社（以下「伊藤忠商事」といいます。）を中心とする伊藤忠グループ（注2）と「拡張的協働関係」（注3）を構築し、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すことを基本理念として、2018年9月7日、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。

伊藤忠グループが有する「不動産・物流プラットフォーム」及び「商社・商流プラットフォーム」を活用して開発される物流不動産に重点投資を行い、長期安定的なポートフォリオ構築を目指しており、本投資法人の当期末時点の保有資産は物件数7物件、取得価格（注4）合計53,840百万円となりました。保有資産については、伊藤忠グループと連携し、適切な管理運営のもと着実に運用を行った結果、当期末時点の保有資産全体の稼働率は100.0%と良好な稼働状況を維持しています。

（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207社及び持分法適用関連会社91社（2018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3）伊藤忠グループが有するプラットフォーム（「不動産・物流プラットフォーム」及び「商社・商流プラットフォーム」（以下、それぞれ、下記(注5)及び(注6)で定義します。））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みません。

（注5）「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（下記(注7)で定義します。）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（下記(注8)で定義します。）及び運用・管理を統一的に所管する組織体制をいいます。以下同じです。

（注6）「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(注9)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7）伊藤忠グループでは、7つのディビジョンカンパニーが事業活動を展開していますが、そのうち「住生活カンパニー」は、住宅・物流施設等の不動産開発事業、物流ソリューション事業及び海運サービス事業等の物流事業、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。以下同じです。

（注8）「物流オペレーション」とは、サプライヤー・メーカー・小売事業者・消費者間の流通、流通過程における商品の保管等を含む物流事業における業務運営をいいます。以下同じです。

（注9）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1月末日現在、継続的な取引を行っていない先も含みます。また、公益法人等の会社以外の法人や、個人事業主も含みます。以下同じです。

C. 資金調達の概要

本投資法人は、2018年9月6日を払込期日とする公募増資により35,398百万円を調達し、当期末時点の出資総額は35,498百万円となりました。また、当期においては、資産の取得にあわせた資金の借入れを行ったため、当期末時点の有利子負債残高は、21,990百万円となりました。資金の借入れに際しては、複数の金融機関から年限の異なる借入れを組み合わせることで、調達先の多様化と返済期日の分散化を図りました。また、当該借入れのうち、長期借入金について金利スワップ契約締結による金利固定化を行ったことで支払金利の低減も図りました。この結果、当期末時点の平均借入残存年数4.6年、平均支払金利0.47%となり、財務基盤の安定化を実現しました。

なお、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)」といいます。）は37.0%となりました。

(注) 「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。

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

D. 業績及び分配の概要

当期の運用実績は以下のとおりとなりました。

項目	当初業績予想 (注1)	修正業績予想 (注2)	当期実績	対当初	対修正
				業績予想	業績予想
営業収益	1,282百万円	1,300百万円	1,300百万円	+18百万円	0百万円
営業利益	740百万円	736百万円	736百万円	△3百万円	0百万円
経常利益	495百万円	521百万円	521百万円	+26百万円	0百万円
当期純利益	494百万円	520百万円	520百万円	+26百万円	0百万円
1口当たり分配金	1,658円	1,730円	1,729円	+71円	△1円
(うち1口当たり利益分配金)	1,385円	1,457円	1,456円	+71円	△1円
(うち1口当たり利益超過分配金)	273円	273円	273円	—	—

(注1) 当初業績予想とは、2018年9月12日付「2019年1月期及び2019年7月期の運用状況の予想修正に関するお知らせ」にて公表した当期の運用状況の予想をいいます。以下同じです。

(注2) 修正業績予想とは、2019年2月25日付「2019年1月期の運用状況の予想修正に関するお知らせ」にて公表した当期の運用状況の予想をいいます。以下同じです。

当初業績予想との比較においては、不動産賃貸事業における水道光熱費の収支改善、修繕費の削減、営業外費用における投資口の上場及び公募に係る費用並びに創立費の削減等により増収増益となりました。また、修正業績予想との比較においては、法人税等の増加により、減益となりました。

この結果、当期の1口当たり分配金は、当初業績予想対比71円増加、修正業績予想対比1円減少の1,729円となりました。

2) 次期の見通し

A. 運用における外部環境

(J-REIT及び金融資本市場)

米中の貿易戦争の情勢に加え短期的には米国の金利引き上げ等の不確定要因を控えており、経済の不透明性は継続すると考えられます。この点、中国内需成長が減速する場合にはアジア諸国経済の減速ひいては日本の輸出産業への悪影響が懸念されますが、賃金と雇用の増加を背景とする国内個人消費は底堅く推移し、日本経済を牽引すると予想されます。世界情勢等の不確定要因に伴う株式市場を中心とする金融資本市場のボラティリティ上昇が想定される局面においては、安定配当のトラックレコードを有するJ-REIT市場に対する選好が生じることが考えられます。

(物流不動産市場)

不動産への投資需要は、日銀のイールドカーブコントロールによる低金利環境の継続を下支えとして底堅く推移しています。とりわけ、サプライ・チェーン・マネジメント(注1)の高度化やEC(Eコマース)(注2)事業、3PL(サードパーティロジスティクス)(注3)事業の拡大等に伴うテナントニーズに対応した物流不動産に対する旺盛な需要は、今後も継続することが見込まれます。他方、賃貸型物流不動産市場の成熟化と開発事業者の新規参入に伴い、テナントによるエリア選好が行われた結果、足元ではエリア別での需給バランスの格差が顕著となっていますが、旺盛な需要に下支えされ、エリア間での空室率の乖離は均衡点に向けて回帰すると予測されます。また、EC・3PL事業の拡大に伴い物流不動産の利用者のすそ野が広がっている結果として、大規模な物流不動産だけでなく、高いスペックや施設機能を有する多様な規模の物流不動産への需要も高まっています。

(注1)「サプライ・チェーン・マネジメント」とは、部品メーカー、セットメーカー、流通業、顧客の間の物の流れを鎖(チェーン)のようにみなし、物をよどみなく供給(サプライ)する効率経営手法をいいます

(注2)「Eコマース」とは、インターネットやコンピューター等の電子的な手段を介して行う商取引の総称をいいます。

(注3)「3PL(サードパーティロジスティクス)」とは、荷主企業に代わって、最も効率的な物流戦略の企画立案や物流システムの構築の提案を行い、かつ、それを包括的に受託し、実行することをいいます。

B. 運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、上述の外部環境を踏まえ、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・開発した優良物件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の活用

本投資法人のスポンサーである伊藤忠グループは、老舗デベロッパーとしての顔と物流事業者としての顔を有しています。メインスポンサーである伊藤忠商事は、伊藤忠グループにおける住生活カンパニーにおいて賃貸型物流不動産開発事業の黎明期である2004年より同開発事業を本格化、サブスポンサーである専門デベロッパーの伊藤忠都市開発とともに強力な物流不動産開発機能・ノウハウを有しています。加えて、同カンパニー傘下には3PL事業者を擁しており、その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。

ii. 商社・商流プラットフォームの活用

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戦略)を進めることが可能です。

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き提供されるリーシングマネジメント業務を軸に、以下の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戦略に基づき優良テナントを確保することで、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

伊藤忠商事による14年に及ぶ物流不動産開発の経験で培っ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て、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、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について、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による継続的な利益超過分配を行います。

d) 分配金戦略

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・フローに重点をおいて、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FF0(注)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FF0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)「FF0」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(但し、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。以下、同じです。

C. 運用状況の見直し

2019年7月期（第2期）及び2020年1月期（第3期）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		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 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配 金を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2019年7月期	1,723	32.6	798	8.3	707	35.6	706	35.8	1,977	285	2,262
2020年1月期	1,775	3.0	821	2.9	733	3.7	732	3.7	2,051	292	2,343

なお、運用状況の予想の前提条件については、下記の「2019年7月期及び2020年1月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(注) 上記予想数値は一定の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、今後不動産等の取得若しくは売却、不動産市場等の推移、金利の変動、又は本投資法人を取り巻くその他状況等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)、1口当たり利益超過分配金及び1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)は、変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(2019年7月期及び2020年1月期の運用状況の予想の前提条件)

項目	前提条件																																	
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2019年7月期：2019年2月1日～2019年7月31日（181日） 2020年1月期：2019年8月1日～2020年1月31日（184日） 																																	
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が2019年1月末日現在保有している不動産信託受益権（合計7物件）（以下「現保有資産」といいます。）に加え、2019年3月14日開催の本投資法人役員会で決議したとおり、取得予定資産の取得を2019年4月1日付で行うこと、また2020年1月期末までの間にその他の運用資産の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 実際には取得予定資産以外の新規物件の取得又は保有物件の処分等により運用資産の変動が生ずる可能性があります。 																																	
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 現保有資産及び取得予定資産のうち「アイミッションズパーク印西」に係る不動産信託受益権の準共有持分の追加取得分の賃貸事業収益については、2019年1月末日現在効力を有する現保有資産の締結済みの賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。 取得予定資産のうち「アイミッションズパーク守谷2」に係る不動産信託受益権の準共有持分の賃貸事業収益については、現受益者等より提供を受けた賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場の動向、並びに取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約の内容等をベースに、当該資産取得後のテナントの入退去及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。 テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 テナントからの賃料収入のほか、水道光熱費等のその他収入についても現保有資産及び取得予定資産のうち「アイミッションズパーク印西」に係る不動産信託受益権の準共有持分の追加取得分においては過去のテナントにおける使用状況等、取得予定資産のうち「アイミッションズパーク守谷2」に係る不動産信託受益権の準共有持分については現受益者等より提供を受けた過去のテナントにおける使用状況等に基づく予測を勘案して算出しています。 不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。 																																	
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019年7月期</th> <th>2020年1月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> 施設管理費</td> <td>24</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td> プロパティマネジメント業務委託費</td> <td>10</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td> 水道光熱費</td> <td>41</td> <td>42</td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td>6</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td> 公租公課</td> <td>149</td> <td>149</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td>447</td> <td>463</td> </tr> <tr> <td>一般管理費</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> 資産運用報酬</td> <td>189</td> <td>196</td> </tr> <tr> <td> スポンサーサポート業務委託費</td> <td>5</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用について、現保有資産及び取得予定資産のうち「アイミッションズパーク印西」に係る不動産信託受益権の準共有持分の追加取得分については、過去の実績値を基準として、締結済みの賃貸借契約に基づき想定される費用の変動要素を考慮し、また取得予定資産のうち「アイミッションズパーク守谷2」に係る不動産信託受益権の準共有持分については、現受益者等より提供を受けた過去の実績値に基づき、費用の変動要素を考慮して算出しています。なお、取得予定資産については、一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については現受益者等と期間按分による計算を行い物件取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、物件の取得日が属する2019年7月期については費用計上されず、2020年度の固定資産税及び都市計画税等については2020年7月期から費用計上されることとなるため、取得予定資産に係る2019年度の固定資産税及び都市計画税等は2020年1月期についても費用計上されません。なお、取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は200万円を想定しています。 取得予定資産の建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画に基づく見積額を記載しております。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しています。 		2019年7月期	2020年1月期	賃貸事業費用			施設管理費	24	25	プロパティマネジメント業務委託費	10	10	水道光熱費	41	42	修繕費	6	6	公租公課	149	149	減価償却費	447	463	一般管理費			資産運用報酬	189	196	スポンサーサポート業務委託費	5	5
	2019年7月期	2020年1月期																																
賃貸事業費用																																		
施設管理費	24	25																																
プロパティマネジメント業務委託費	10	10																																
水道光熱費	41	42																																
修繕費	6	6																																
公租公課	149	149																																
減価償却費	447	463																																
一般管理費																																		
資産運用報酬	189	196																																
スポンサーサポート業務委託費	5	5																																

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外費用は、2019年7月期90百万円、2020年1月期88百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債総額は、2019年7月期末24,580百万円、2020年1月期末24,320百万円を前提としています。 ・2019年7月期中に、2019年1月期に対応する消費税の還付がなされる予定であることから当該還付金等を原資として2019年7月期中に借入金2,690百万円を返済することを前提としています。 ・2019年4月に金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から総額5,280百万円の新規借入れを行う予定であること、及び2020年1月期に対応する消費税の還付がなされる予定であることから当該還付金等を原資として2020年1月期中に借入金260百万円を返済することを前提としています。 ・LTVについては、2019年7月期末に39.9%程度、2020年1月期末に39.6%程度を見込んでいます。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在における発行済投資口の総口数357,143口が2020年1月期末まで変動しないことを前提としています。 ・1口当たり分配金（利益超過分配は含まない）及び1口当たり利益超過分配は、2019年7月期及び2020年1月期の予想期末発行済投資口の総口数は357,143口により算出しています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金（利益超過分配を含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針に従い、利益の全額を分配することを前提として算出しています。 ・ただし、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める方針に従い算出しています。利益超過分配金総額は、2019年7月期に101百万円、2020年1月期に104百万円を想定しています。 ・外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況について、大幅に悪化する具体的なおそれが生じないことを前提としています。 ・本投資法人は、FF0の70%相当額を利益超過分配を含む分配金総額の目処とし、原則として每期継続的に利益超過分配を実施する方針です。ただし、每期継続的に行う利益超過分配は当該営業期間の減価償却費の30%を上限とします。また、当面の間においては減価償却費の30%を上限としてFF0の70%を超える場合もあります。 ・さらに、継続的な利益超過分配に加えて、新投資口発行等の資金調達等により、一時的に投資口1口当たりの分配金額が一定程度減少することが見込まれる場合は、投資口1口当たりの分配金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。 ・ただし、経済環境、不動産市況及び賃貸市場等の動向、本投資法人の保有資産の状況並びに財務状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には分配可能金額を超える金銭の分配を行わない場合もあります。 ・また、安定的な財務運営を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合に鑑定LTVが60%を超える場合においては、利益超過分配を実施しないものとします。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

D. 決算後に生じた重要な事実

(a) 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。

(i) 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葺5階建
建築時期	: 2018年2月27日

(ii) 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	: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺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。

(b) 資金の借入れ

本投資法人は、前記「(a)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、以下の資金の借入れを決定しました。

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

E. 情報開示

本投資法人は、透明性確保の観点から、法定開示に加えて、有用かつ適切と判断される投資情報について、正確、迅速かつ理解し易い開示に努めます。具体的には、東京証券取引所の適時開示（TDnet登録及びプレスリリース）に加えて、本投資法人のホームページ（<https://www.ial-reit.com/>）を通じた積極的な情報開示を行います。

(3) 投資リスク

有価証券届出書（2018年8月1日提出。その後の訂正を含みます。）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

		当期 (2019年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金		630,462
信託現金及び信託預金		1,972,127
営業未収入金		76,664
未収消費税等		2,651,536
前払費用		30,382
流動資産合計		5,361,172
固定資産		
有形固定資産		
信託建物		31,794,600
減価償却累計額		△306,601
信託建物（純額）		31,487,999
信託構築物		1,122,229
減価償却累計額		△24,790
信託構築物（純額）		1,097,438
信託機械及び装置		921,887
減価償却累計額		△14,594
信託機械及び装置（純額）		907,292
信託土地		20,396,914
有形固定資産合計		53,889,645
無形固定資産		
ソフトウェア		5,333
無形固定資産合計		5,333
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金		10,000
長期前払費用		112,127
繰延税金資産		28
投資その他の資産合計		122,156
固定資産合計		54,017,135
資産合計		59,378,308
負債の部		
流動負債		
営業未払金		17,633
短期借入金		4,570,000
未払金		44,291
未払費用		164,104
未払法人税等		1,500
前受金		286,500
その他		485
流動負債合計		5,084,515
固定負債		
長期借入金		17,420,000
信託預り敷金及び保証金		854,919
固定負債合計		18,274,919
負債合計		23,359,435

(単位：千円)

当期
(2019年1月31日)

純資産の部	
投資主資本	
出資総額	35,498,833
剰余金	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	520,040
剰余金合計	520,040
投資主資本合計	36,018,873
純資産合計	※1 36,018,873
負債純資産合計	59,378,308

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	当期 (自 2018年5月1日 至 2019年1月31日)
営業収益	
貸貸事業収入	※1 1,268,143
その他貸貸事業収入	※1 31,939
営業収益合計	1,300,083
営業費用	
貸貸事業費用	※1 408,700
資産運用報酬	137,976
資産保管・一般事務委託報酬	2,140
役員報酬	3,960
その他営業費用	10,560
営業費用合計	563,338
営業利益	736,744
営業外収益	
受取利息	0
営業外収益合計	0
営業外費用	
支払利息	41,644
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
その他	7,740
営業外費用合計	215,233
経常利益	521,511
税引前当期純利益	521,511
法人税、住民税及び事業税	1,500
法人税等調整額	△28
法人税等合計	1,471
当期純利益	520,040
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	520,040

(3) 投資主資本等変動計算書

当期(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

(4) 金銭の分配に係る計算書

	当 期 (自 2018年5月 1日 至 2019年1月31日)
I 当期末処分利益	520,040,222 円
II 利益超過分配金加算額	
出資総額控除額	97,500,039 円
III 分配金の額	617,500,247 円
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,729 円)
うち利益分配金	520,000,208 円
(うち1口当たり利益分配金)	(1,456 円)
うち利益超過分配金	97,500,039 円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(273 円)
IV 次期繰越利益	40,014 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>
------------	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当期 (自 2018年5月1日 至 2019年1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
減価償却費	346,225
投資口交付費	12,017
投資口公開関連費用	40,710
受取利息	△0
支払利息	41,644
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△76,664
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△2,651,536
前払費用の増減額 (△は増加)	△30,382
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△112,127
営業未払金の増減額 (△は減少)	17,633
未払金の増減額 (△は減少)	432
未払費用の増減額 (△は減少)	157,025
前受金の増減額 (△は減少)	286,500
その他	485
小計	△1,446,525
利息の受取額	0
利息の支払額	△34,564
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,481,089
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
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
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
長期借入れによる収入	17,420,000
投資口の発行による収入	35,446,105
財務活動によるキャッシュ・フロー	57,436,105
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,747,670
現金及び現金同等物の期首残高	—
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,747,670

- (6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>11～62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>24～29年</td> </tr> </table> <p>(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。</p> <table border="0"> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>5年</td> </tr> </table> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	11～62年	構築物	14～46年	機械及び装置	24～29年	ソフトウェア	5年
建物	11～62年								
構築物	14～46年								
機械及び装置	24～29年								
ソフトウェア	5年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創立費 支出時に全額費用処理しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p> <p>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。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(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。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="0"> <tr> <td>ヘッジ手段</td> <td>金利スワップ取引</td> </tr> <tr> <td>ヘッジ対象</td> <td>借入金金利</td> </tr> </table> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	ヘッジ手段	金利スワップ取引	ヘッジ対象	借入金金利				
ヘッジ手段	金利スワップ取引								
ヘッジ対象	借入金金利								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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います。</p>								

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>① 信託現金及び信託預金</p> <p>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託土地</p> <p>③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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。</p>
----------------------------	---

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※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

当期 (2019年1月31日)
50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	当期 (自 2018年5月 1日 至 2019年1月31日)	
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	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	31,939
不動産賃貸事業収益合計		1,300,083
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	408,700
不動産賃貸事業費用合計		408,700
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		891,382

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	当期 (自 2018年5月 1日 至 2019年1月31日)
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	357,143口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※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

	当期 (自 2018年5月 1日 至 2019年1月31日)
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

(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。

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

	当期 (2019年1月31日)
一年内	3,172,860千円
一年超	16,308,859千円
合計	19,481,719千円

(金融商品に関する注記)

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「デリバティブ取引に関する注記」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

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

当期（2019年1月31日）

	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
後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注3) 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4) 金銭債権の決算日後の償還予定額

当期 (2019年1月31日)

(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5) 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

当期 (2019年1月31日)

(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

(有価証券に関する注記)

当期 (2019年1月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

当期 (2019年1月31日)

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。

当期 (2019年1月31日)

(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
				うち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、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。

(持分法損益等に関する注記)

当期 (自 2018年5月1日 至 2019年1月31日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、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)

1. 親会社及び法人主要投資主等

当期 (自 2018年5月1日 至 2019年1月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注2)	科目	期末残高(千円)
親会社	伊藤忠商事株式会社(注3)	東京都港区	253,448	総合商社	100.00%	親会社	出資金の受け入れ(私募設立)	100,000	—	—

(注1)開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。

(注2)上記の金額のうち、取引金額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、取引時においては、議決権の被所有割合は100.00%であり、親会社に該当していましたが、公募による新投資口の発行により議決権の被所有割合が4.99%となったため、期末日現在においては親会社に該当しません。そのため、議決権等の被所有割合及び取引金額には親会社であった期間の割合及び金額を記載しています。

2. 関連会社等

当期 (自 2018年5月1日 至 2019年1月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

当期 (自 2018年5月1日 至 2019年1月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注2)	科目	期末残高(千円)
親会社の子会社	伊藤忠リート・マネジメント株式会社	東京都千代田区	200	不動産投資運用業	—	資産運用委託先	設立企画人報酬の支払(注3)	60,000	—	—

(注1)開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。

(注2)上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておりません。

(注3)「1.親会社及び法人主要投資主等」の(注3)に記載のとおり、伊藤忠商事株式会社が親会社に該当しなくなったことに伴い、伊藤忠リート・マネジメント株式会社も兄弟会社等に該当しなくなっています。そのため、設立企画人報酬に係る取引金額には兄弟会社等であった期間の金額を記載しています。

(注4)設立企画人報酬の額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

4. 役員及び個人主要投資主等

当期 (自 2018年5月1日 至 2019年1月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注2)	科目	期末残高(千円)(注2)
役員及びその近親者	東海林淳一	—	—	本投資法人執行役員兼伊藤忠リート・マネジメント株式会社代表取締役	—	資産運用委託先	設立企画人報酬の支払(注3)	60,000	—	—
							資産運用報酬(注3)(注4)	435,176	未払費用	149,014

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注1) 開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。
- (注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
- (注3) 本投資法人執行役員 東海林淳一が第三者（伊藤忠リート・マネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。
- (注4) 資産運用報酬等には、個々の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297,200千円が含まれています。
- (注5) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(単位：千円)	
当期 (2019年1月31日)	
繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	28
繰延税金資産合計	28
繰延税金資産の純額	28

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：%)	
当期 (2019年1月31日)	
法定実効税率	31.51
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.42
その他	0.20
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.29

(退職給付に関する注記)

当期（自 2018年5月1日 至 2019年1月31日）

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

当期（自 2018年5月1日 至 2019年1月31日）

該当事項はありません。

(セグメント情報等に関する注記)

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

当期（自 2018年5月1日 至 2019年1月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
非開示(注)	非開示(注)	不動産賃貸事業
伊藤忠商事株式会社子法人等	非開示(注)	不動産賃貸事業
株式会社日立物流首都圏	非開示(注)	不動産賃貸事業
株式会社イー・ロジット	非開示(注)	不動産賃貸事業

(注) 賃料等を開示することについてテナントからの承諾が得られていないため、記載しておりません。

(賃貸等不動産に関する注記)

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)

		当期 (自 2018年5月 1日 至 2019年1月31日)
貸借対照表計上額		
(注2)	期首残高	—
	期中増減額 (注3)	53,889,645
	期末残高	53,889,645
期末の時価 (注4)		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。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) 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います。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご参照ください。

(1口当たり情報に関する注記)

	当期 (自 2018年5月 1日 至 2019年1月31日)
1口当たり純資産額	100,852円
1口当たり当期純利益	2,708円

(注1) 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います。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いません。

(注2) 1口当たりの当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

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

(重要な後発事象に関する注記)

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) アイミッションズパーク印西 (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葺5階建
建築時期	: 2018年2月27日

(2) アイミッションズパーク守谷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	: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺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。

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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 (百万円)		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1)
2018年9月6日	公募増資	356,143	357,143	35,398	35,498	(注2)

(注1) 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2) 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。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員

当期における役員の異動はありません。なお、役員の異動が生じた際には、開示内容が定まった時点で適時開示を行います。

(2) 本資産運用会社の役員

当期における役員の異動はありません。なお、役員の異動が生じた際には、開示内容が定まった時点で適時開示を行います。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の2019年1月末日現在における投資状況の概要は、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	
			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	53,889	90.8
		その他エリア(注4)	—	—
		小計	53,889	90.8
	その他不動産 (注5)	関東エリア・ 関西エリア	—	—
		その他エリア	—	—
小計	—	—		
預金・その他の資産			5,488	9.2
資産総額			59,378	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、2019年1月末日時点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。以下同じです。

(注4)「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5)「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5) 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。

	第1期 2019年1月31日現在	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注2)
負債総額 (注1)	23,359	39.3
純資産総額 (注1)	36,018	60.7
資産総額 (注1)	59,378	100.0

(注1)「負債総額」、「純資産総額」及び「資産総額」は、2019年1月末日時点の貸借対照表計上額を記載しています。

(注2)「対総資産比率」については、小数第2位を四捨五入しています。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人は、金融商品取引法第2条第2項第1号において有価証券とされる不動産の信託受益権を保有していますが、参照の便宜上、当該信託受益権に係る信託不動産につき、後記「③その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。

② 投資不動産物件

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は、後記「③その他投資資産の主要なもの」に一括表記しています。

③ その他投資資産の主要なもの

2019年1月末日現在における本投資法人の保有資産の概要は以下のとおりです。

A. ポートフォリオ一覧

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得年月日 (注2)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	鑑定NOI 利回り (%) (注5)
物流不動産	L-1	アイミッションズ パーク厚木	神奈川県 厚木市	2018年 9月7日	5,300	9.8	5,315	5,820	5.0
	L-2	アイミッションズ パーク柏	千葉県 柏市	2018年 9月7日	6,140	11.4	6,148	6,830	5.1
	L-3	アイミッションズ パーク野田	千葉県 野田市	2018年 9月7日	12,600	23.4	12,611	13,400	4.9
	L-4	アイミッションズ パーク守谷(注6)	茨城県 つくば みらい市	2018年 9月7日	3,200	5.9	3,203	3,390	5.1
	L-5	アイミッションズ パーク三郷	埼玉県 三郷市	2018年 9月7日	6,100	11.3	6,112	6,750	5.0
	L-6	アイミッションズ パーク千葉北	千葉県 千葉市	2018年 9月7日	2,600	4.8	2,614	2,830	5.3
	L-7	アイミッションズ パーク印西 (注7)	千葉県 印西市	2018年 9月7日	17,900	33.2	17,883	18,700	4.9
合計(平均)			—	—	53,840	100.0	53,889	57,720	5.0

(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)「取得年月日」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取得年月日を記載しています。

(注3)「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各保有資産の取得価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

(注4)「鑑定評価額」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に委託しています。

(注5)「鑑定NOI利回り」は、取得価格に対する各保有資産の鑑定NOI(アイミッションズパーク印西については、本投資法人が保有している当該物件の準共有持分割合(65%)に相当する数値)の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、合計(平均)欄には、取得価格に基づく加重平均値を記載しています。

「鑑定NOI」とは、各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益(運営収益から運営費用を控除して得た金額)をいい、減価償却費を控除する前の収益です。なお、鑑定NOIは、敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。

(注6)アイミッションズパーク守谷に係る鑑定評価額のうち土地に相当する鑑定評価額については、本投資法人が保有している当該物件の土地の準共有持分割合(70%)に相当する数値を用いています。

(注7)アイミッションズパーク印西に係る取得価格及び鑑定評価額については、本投資法人が保有している当該物件の準共有持分割合(65%)に相当する数値を記載しています。

B. ポートフォリオの概要

用途	物件番号	物件名称	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	賃貸 可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	建築時期 (竣工日) (注1)	築年数 (年) (注4)
物流 不動産	L-1	アイミッションズ パーク厚木(注5)	A棟 4,287.00	A棟 3,909.97	A棟 4,120.34	20,576.45	A棟 2012年 9月14日	A棟 6.4
			B棟 20,665.99	B棟 15,387.63	B棟 16,456.11		B棟 2012年 8月30日	B棟 6.4
	L-2	アイミッションズ パーク柏	16,069.19	31,976.44	31,999.12	31,999.12	2015年 3月20日	3.9
	L-3	アイミッションズ パーク野田	31,281.56	62,750.90	61,278.97	61,278.97	2016年 2月9日	3.0
	L-4	アイミッションズ パーク守谷(注6)	20,330.13 (14,231.09)	18,680.16	18,111.58	18,111.58	2017年 3月31日	1.8
	L-5	アイミッションズ パーク三郷	15,110.43	22,506.53	22,664.74	22,664.74	2017年 7月25日	1.5
	L-6	アイミッションズ パーク千葉北	14,447.38	9,841.24	10,478.12	10,478.12	2017年 11月30日	1.2
	L-7	アイミッションズ パーク印西 (注7)(注8)	54,614.91 (35,499.69)	110,022.51 (71,514.63)	71,835.40	71,835.40	2018年 2月27日	0.9
合計(平均)(注9)			176,806.59 (151,592.33)	275,075.38 (236,567.50)	236,944.38	236,944.38	—	2.4

(注1) 「敷地面積」、「延床面積」及び「建築時期(竣工日)」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計について、「建築時期(竣工日)」は附属建物を含まない主たる建物について、それぞれ記載しています。

(注2) 「賃貸可能面積」は、2019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、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にのみ、賃料を収受することができます。以下同じです。)が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約とします。以下同じです。)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。なお、各不動産又は各信託不動産に係る賃貸借契約においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸(可能)面積が延床面積を上回る場合があります。特に、物流不動産において底部分が賃貸(可能)面積に含まれる場合、賃貸(可能)面積が延床面積を大幅に上回る場合があります。以下同じです。

(注3) 「賃貸面積」は、2019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4) 「築年数」は、各不動産又は各信託不動産の登記簿上の新築の日から2019年1月末日までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下、同じです。なお、合計(平均)欄には、取得価格に基づく加重平均値を記載しており、アイミッションズパーク厚木は、2棟の物流不動産(A棟及びB棟)により構成されているため、当該計算上、当該物件については、2棟のうち築年数の古いB棟の築年数を用いています。

(注5) アイミッションズパーク厚木は、2棟の物流不動産(A棟及びB棟)により構成されており、敷地面積、延床面積、賃貸可能面積、建築時期(竣工日)及び築年数については、各物流不動産に係る数値を記載しています。また、B棟の敷地面積は、B棟の建物の敷地に加え、給油所及び緑地としてB棟のテナントに賃貸している土地の面積の合計値を記載しています。

(注6) アイミッションズパーク守谷に係る敷地面積は、括弧内に本投資法人が保有している当該物件の土地の準共有持分割合(70%)に相当する数値を、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(注7) アイミッションズパーク印西に係る敷地面積及び延床面積は、括弧内に本投資法人が保有している当該物件の準共有持分割合(65%)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。

(注8) 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、本投資法人が保有している当該物件の準共有持分割合(65%)に相当する数値を記載しています。

(注9) 合計(平均)欄に係る敷地面積及び延床面積は、各物件の準共有持分割合を考慮した合計値を括弧内に記載しています。

C. 賃貸借の状況

用途	物件番号	物件名称	賃貸可能面積(m ²)	賃貸面積(m ²)	テナント数(件) (注1)	主要テナントの名称 (注2)	年間賃料(百万円) (注3)	敷金・保証金(百万円) (注4)	平均賃貸借契約期間(年) (注5)	平均賃貸借残存期間(年) (注6)	稼働率(%) (注7)
物流 不動産	L-1	アイミッションズパーク厚木(注8)	A棟 4,120.34	20,576.45	A棟 1	株式会社 ヒューテックノオリ ン	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	100.0
			B棟 16,456.11		B棟 1						
	L-2	アイミッションズパーク柏	31,999.12	31,999.12	1	株式会社 日立物流 首都圏	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	100.0
	L-3	アイミッションズパーク野田	61,278.97	61,278.97	5	株式会社 エドウィン	784	209	6.9	4.7	100.0
	L-4	アイミッションズパーク守谷	18,111.58	18,111.58	2	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	100.0
	L-5	アイミッションズパーク三郷	22,664.74	22,664.74	1	株式会社 イー・ロジ ット	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	100.0
	L-6	アイミッションズパーク千葉北	10,478.12	10,478.12	1	株式会社 日本アク セス	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	100.0
L-7	アイミッションズパーク印西(注9)	71,835.40	71,835.40	1	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	非開示 (注10)	100.0	
合計(平均)			236,944.38	236,944.38	13	—	3,162	854	8.1	6.5	100.0

(注1) 「テナント数」は、2019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、各賃貸借契約に基づくテナント(ただし、パス・スルー型マスターリース契約が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナントとします。以下同じです。)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「テナント数」を算出しています。

(注2) 「主要テナントの名称」は、各不動産又は各信託不動産について賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。

(注3) 「年間賃料」は、2019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、各賃貸借契約に規定されている共益費を含む年間賃料(月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約の規定に従い計算した1年分の賃料)の合計金額を、単位未滿を切り捨てて記載しています。なお、同日時点のフリーレント及びレントホリデー(特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。)は考慮しないものとします。以下同じです。

(注4) 「敷金・保証金」は、2019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、各賃貸借契約に規定されている敷金・保証金の合計金額を、単位未滿を切り捨てて記載しています。

(注5) 「平均賃貸借契約期間」は、2019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、各賃貸借契約に規定された契約期間を、年間賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「平均賃貸借残存期間」は、2019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、各賃貸借契約について、2019年1月末日から当該契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間を、年間賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) 「稼働率」は、2019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。なお、2019年1月末日現在、最近5年の間に本投資法人又は保有資産の信託受託者若しくは信託受託者となる予定の者との間で賃貸借契約を締結していないため、最近5年の稼働率の推移は記載していません。

(注8) アイミッションズパーク厚木は、2棟の物流不動産(A棟及びB棟)により構成されており、賃貸可能面積及びテナント数については、各物流不動産に係る数値を記載しています。

(注9) アイミッションズパーク印西に係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、本投資法人が保有している当該物件の準共有持分割合(65%)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。以下同じです。

(注10) 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。

D. 不動産鑑定評価書の概要

保有資産について、本投資法人及び本資産運用会社が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又は大和不動産鑑定株式会社に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。当該不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、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又は大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	原価法による 積算価格 (百万円)	収益還元法				
							直接還元法		DCF法		
							収益価格 (百万円)	還元利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)
物流 不動産	L-1	アイミッションズ パーク厚木	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2019年 1月31日	5,820	5,340	5,890	4.4	5,790	1～4年度 4.3 5年度以降 4.5	4.6
	L-2	アイミッションズ パーク柏	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2019年 1月31日	6,830	5,400	6,890	4.5	6,770	4.2	4.7
	L-3	アイミッションズ パーク野田	株式会 社谷澤総 合鑑定所	2019年 1月31日	13,400	12,800	13,400	4.5	13,400	4.6	4.7
	L-4	アイミッションズ パーク守谷(注1)	大和不動 産鑑定株 式会社	2019年 1月31日	3,390	3,390	3,400	4.7	3,380	4.5	4.9
	L-5	アイミッションズ パーク三郷	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2019年 1月31日	6,750	5,250	6,790	4.4	6,710	4.0	4.6
	L-6	アイミッションズ パーク千葉北	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2019年 1月31日	2,830	2,800	2,860	4.7	2,800	4.3	5.0
	L-7	アイミッションズ パーク印西(注2)	大和不動 産鑑定株 式会社	2019年 1月31日	18,700	13,520	18,915	4.6	18,655	4.4	4.8
合計			—	—	57,720	48,500	58,145	—	57,505	—	—

(注1) アイミッションズパーク守谷に係る鑑定評価額、原価法による積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格のうちそれぞれ土地に相当する額については、本投資法人が保有している当該物件の土地の準共有持分割合（70%）に相当する数値を用いています。

(注2) アイミッションズパーク印西に係る鑑定評価額、原価法による積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格については、本投資法人が保有している当該物件の準共有持分割合（65%）に相当する数値を記載しています。

E. 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

保有資産について、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、株式会社イー・アール・エス又は株式会社ERIソリューションにより行われた建物状況評価の結果作成された評価結果に係る報告書（建物状況調査報告書）及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社により行われた地震リスク分析の結果作成された評価結果に係る報告書（地震リスク評価報告書）の概要は、以下のとおりです。当該報告書の内容は、一定時点における調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、株式会社イー・アール・エス又は株式会社ERIソリューションと本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。本書の日付現在、保有資産について地震保険は付保する予定はありません。

用途	物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
			調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用 (千円) (注1)	中長期修繕更新費用 (千円) (注2)	調査時点	調査業者	PML値 (予想最大損失率) (%) (注3)
物流 不動産	L-1	アイミッションズパーク厚木(注4)	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	A棟 —	A棟 16,780	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	A棟 8.9
					B棟 —	B棟 38,881			B棟 8.2
	L-2	アイミッションズパーク柏	2018年5月	株式会社イー・アール・エス	—	30,305	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.4
	L-3	アイミッションズパーク野田	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	135,580	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	1.8
	L-4	アイミッションズパーク守谷	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	39,032	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	5.4
	L-5	アイミッションズパーク三郷	2018年5月	株式会社ERIソリューション	—	62,120	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	4.4
	L-6	アイミッションズパーク千葉北	2018年5月	株式会社ERIソリューション	—	14,860	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	4.9
L-7	アイミッションズパーク印西(注5)	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	—	181,161	2018年5月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	1.5	
合計/ポートフォリオPML値 (注6)			—	—	—	518,719	—	—	2.5

(注1) 「緊急・早期修繕更新費用」は、調査時点から起算して緊急及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を記載しています。

(注2) 「中長期修繕更新費用」は、調査時点から起算して今後12年間の予測される修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「PML値（予想最大損失率）」は、調査業者から提供を受けた地震リスク評価報告書に記載された数値を記載しています。

(注4) アイミッションズパーク厚木は、2棟の物流不動産（A棟及びB棟）により構成されており、緊急・早期修繕更新費用、中長期修繕更新費用及びPML値（予想最大損失率）については、各物流不動産に係る数値を記載しています。

(注5) アイミッションズパーク印西に係る緊急・早期修繕更新費用及び中長期修繕更新費用は、本投資法人が保有している当該物件の準共有持分割合（65%）に相当する数値を、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注6) 「ポートフォリオPML値」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による2018年5月付地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書に基づいて保有資産7物件8棟の集合体に対して個別物件と同様にPML値（予想最大損失率）を求めた数値を記載しています。

F. 設計者、構造計算者、施工者、確認検査機関等

保有資産に係る設計者、構造計算者、施工者、確認検査機関及び構造計算確認機関は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者	構造計算者	施工者	確認検査機関	構造計算確認機関
L-1	アイミッションズパーク厚木	株式会社フジタ	株式会社フジタ	株式会社フジタ	ビューローベリタスジャパン株式会社	－(注1)
L-2	アイミッションズパーク柏	株式会社フジタ	株式会社フジタ	株式会社フジタ	ビューローベリタスジャパン株式会社	－(注1)
L-3	アイミッションズパーク野田	新日鉄住金エンジニアリング株式会社	新日鉄住金エンジニアリング株式会社	新日鉄住金エンジニアリング株式会社	日本ERI株式会社	－(注1)
L-4	アイミッションズパーク守谷	株式会社フジタ	株式会社フジタ	株式会社フジタ	ビューローベリタスジャパン株式会社	－(注1)
L-5	アイミッションズパーク三郷	株式会社フジタ	株式会社フジタ	株式会社フジタ	日本ERI株式会社	－(注1)
L-6	アイミッションズパーク千葉北	株式会社フジタ	株式会社フジタ	株式会社フジタ	ビューローベリタスジャパン株式会社	－(注1)
L-7	アイミッションズパーク印西	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ 新日鉄住金エンジニアリング株式会社(注3)	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ 新日鉄住金エンジニアリング株式会社(注3)	新日鉄住金エンジニアリング株式会社	日本ERI株式会社	－(注1)

(注1) 構造計算適合性判定(注2)を受けているため記載していません。

(注2) 2007年6月20日施行の改正建築基準法により、同法改正日以降に建築確認申請された建築物で、高度な構造計算を要する一定の高さ以上等の建築物について、構造計算適合性判定が義務付けられており、都道府県知事は、構造計算が適正に行われたかどうかを判定することになっています。

(注3) アイミッションズパーク印西に係る設計及び構造計算は、基本設計を株式会社フクダ・アンド・パートナーズが行っており、実施設計以降を株式会社フクダ・アンド・パートナーズ及び新日鉄住金エンジニアリング株式会社が行っています。

G. 主要な不動産等の物件の概要

保有資産のうち、2019年1月末日現在において、年間賃料がポートフォリオ全体の年間賃料総額の10%以上を占める不動産等の物件は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	年間賃料 (百万円)	賃料比率 (%) (注1)
L-7	アイミSSIONズ パーク印西	非開示(注2)	非開示(注2)
L-3	アイミSSIONズ パーク野田	784	24.8
L-2	アイミSSIONズ パーク柏	非開示(注2)	非開示(注2)
L-5	アイミSSIONズ パーク三郷	非開示(注2)	非開示(注2)
合計		2,492	78.8

(注1) 「賃料比率」は、当該物件の年間賃料のポートフォリオ全体の年間賃料総額に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下、同じです。

(注2) 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3) 上記各物件のテナント数、賃貸面積、賃貸可能面積及び稼働率については、前記「C. 賃貸借の状況」をご参照ください。

H. 主要なテナントの概要

保有資産のうち、2019年1月末日現在において、賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占める各テナント（パス・スルー型マスターリース契約が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナント）に対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名称	業種 (注1)	物件名称	契約期間 満了日	年間賃料 (百万円)	賃料比率 (%)	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注2)
非開示 (注3)	非開示 (注3)	アイミSSIONズ パーク印西	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	71,835.40	30.3
株式会社日立物流 首都圏	特別積合せ貨 物輸送	アイミSSIONズ パーク柏	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	31,999.12	13.5
合計			—	非開示 (注3)	非開示 (注3)	103,834.52	43.8

(注1) 「業種」は、株式会社帝国データバンクが公表する業種の区分に従ったテナントの業種を記載しています。

(注2) 「面積比率」は、各主要なテナントの賃貸面積のポートフォリオ全体の総賃貸面積に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 賃借人からの承諾が得られていないため、非開示としています。

I. ポートフォリオ分散の状況

保有資産に係るポートフォリオ分散の状況は、以下のとおりです。

a. 用途別

用途	物件数 (件)	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注)
物流不動産	7	53,840	100.0
その他不動産	—	—	—
合計	7	53,840	100.0

(注) 「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下、本「I. ポートフォリオ分散の状況」において同じです。

b. エリア別

エリア	物件数 (件)	延床面積 (㎡) (注)	比率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
関東エリア・関西 エリア	7	236,567.50	100.0	53,840	100.0
その他エリア	—	—	—	—	—
合計	7	236,567.50	100.0	53,840	100.0

(注) アイミッションズパーク印西に係る延床面積は、本投資法人が保有している当該物件の準共有持分割合 (65%) に相当する数値を用いています。以下、本「(I.) ポートフォリオ分散の状況」において同じです。

c. 築年数別

築年数	物件数 (件)	延床面積 (㎡)	比率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
1年以内	1	71,514.63	30.2	17,900	33.2
1年超3年以内	4	113,778.83	48.1	24,500	45.5
3年超7年以内	2	51,274.04	21.7	11,440	21.2
7年超	—	—	—	—	—
合計	7	236,567.50	100.0	53,840	100.0

d. 規模 (延床面積) 別

規模 (延床面積)	物件数 (件)	延床面積 (㎡)	比率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
30,000㎡以上	3	166,241.97	70.3	36,640	68.1
10,000㎡以上 30,000㎡未満	3	60,484.29	25.6	14,600	27.1
10,000㎡未満	1	9,841.24	4.2	2,600	4.8
合計	7	236,567.50	100.0	53,840	100.0

e. 賃貸借契約期間別

賃貸借契約期間 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	比率 (%)
10年以上	1,569	49.7
7年以上10年未満	353	11.2
5年以上7年未満	956	30.3
5年未満	282	8.9
合計	3,162	100.0

(注1) 「賃貸借契約期間」は、2019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、各賃貸借契約に規定された契約期間をいいます。

(注2) アイミッシュンズパーク印西に係る年間賃料は、本投資法人が保有している当該物件の準共有持分割合（65%）に相当する数値を用いています。以下、本「I. ポートフォリオ分散の状況」において同じです。

f. 賃貸借残存期間別

賃貸借残存期間 (注)	年間賃料 (百万円)	比率 (%)
7年以上	1,512	47.8
5年以上7年未満	337	10.7
3年以上5年未満	758	24.0
1年以上3年未満	554	17.5
1年未満	—	—
合計	3,162	100.0

(注) 「賃貸借残存期間」は、2019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ついて、2019年1月末日から当該契約書に規定された賃貸借契約満了日までの期間をいいます。

J. 運用資産の資本的支出

a. 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	既支払 総額
アイミッシュンズパーク柏 (千葉県柏市)	設備バルコニー ルーバー補強工事	自 2019年3月 至 2019年4月	1	—	—

b. 当期中に行った資本的支出

該当事項はありません。

c. 修繕積立金

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	
	自 2018年5月 1日	至 2019年1月31日
当期首積立金残高		—
当期積立額		12
当期積立金取崩額		—
次期繰越額		12

K. 不動産等の損益状況

第1期(自 2018年5月1日 至 2019年1月31日)

(単位：千円)

物件番号	L-1	L-2	L-3	L-4	L-5
物件名称	アイミッションズ パーク厚木	アイミッションズ パーク柏	アイミッションズ パーク野田	アイミッションズ パーク守谷	アイミッションズ パーク三郷
第1期中の運用日数	147日	147日	147日	147日	147日
(A) 不動産賃貸事業収入合計			338,564		
賃貸事業収入			317,676		
その他賃貸事業収入			20,888		
(B) 不動産賃貸事業費用合計			119,115		
管理委託費	非開示 (注)	非開示 (注)	16,263	非開示 (注)	非開示 (注)
水道光熱費			19,746		
修繕費			—		
損害保険料			1,627		
信託報酬			200		
その他賃貸事業費用			4		
減価償却費	23,145	37,080	81,273	24,844	31,915
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	90,963	102,729	219,448	59,907	101,446
(D) 賃貸NOI (=(C)+減価償却費)	114,109	139,810	300,722	84,752	133,361

物件番号	L-6	L-7	
物件名称	アイミッションズ パーク千葉北	アイミッションズ パーク印西	合計
第1期中の運用日数	147日	147日	
(A) 不動産賃貸事業収入合計			1,300,083
賃貸事業収入			1,268,143
その他賃貸事業収入			31,939
(B) 不動産賃貸事業費用合計			408,700
管理委託費	非開示 (注)	非開示 (注)	26,149
水道光熱費			28,826
修繕費			300
損害保険料			6,057
信託報酬			1,332
その他賃貸事業費用			48
減価償却費	13,515	134,211	345,986
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	47,181	269,704	891,382
(D) 賃貸NOI (=(C)+減価償却費)	60,696	403,916	1,237,368

(注)テナントの承諾が得られていないため開示していません。