

運用状況報告会の開催について

オンライン方式での運用状況報告会をライブ配信いたします。

日時	2024年1月16日(火)18:30～	QRコード	
媒体業者名	SBI証券株式会社		
配信方式	同社ウェブサイトからのライブ配信		
ウェブアドレス (URL)	https://www.sbisec.co.jp		

当日、上記の各ウェブアドレスをアクセスください。その後トップページから「セミナー」タブを選んでください。
なお、当日のライブ配信を見逃された場合においても、録画が同様の方法で視聴できますのでご利用ください。

決算説明会動画と決算説明会資料に関しては本投資法人HP上に掲載させていただいておりますので、以下よりご確認ください。



決算説明会動画

<https://www.net-presentations.com/3493/20231010/fme8f0/>



決算説明会資料

https://www.adl-reit.com/file/ir_library_term-4599647bf7f8e24ef63700b4c5898f9e6418167e.pdf

お問い合わせ窓口

資産運用会社：伊藤忠リート・マネジメント株式会社
電話番号：0120-300-780(フリーダイヤル)
受付時間：9時～17時(土日祝日、年末年始を除く。)



アドバンス・ロジスティクス投資法人
Advance Logistics Investment Corporation

東京都千代田区神田神保町一丁目105番地 <https://www.adl-reit.com/>

証券コード：3493



アドバンス・ロジスティクス投資法人
Advance Logistics Investment Corporation

アドバンス・ロジスティクス投資法人
第十期 決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)

自二〇二三年三月一日
至二〇二三年八月三十一日



2023年8月期(第10期)実績

運用状況^(注1)

営業収益	3,689 百万円
営業利益	1,848 百万円
経常利益	1,644 百万円
当期純利益	1,643 百万円
期末物件数	13 物件
資産総額(取得価格ベース)	1,332 億円
鑑定NOI利回り ^(注2)	4.7%

保有不動産
鑑定評価額合計
2023年8月期(第10期)
1,599 億円
含み益 323 億円
(帳簿価額対比)

期末稼働率
2023年8月期(第10期)
100.0%

格付け
日本格付研究所(JCR)
2021年12月27日取得
AA-
(安定的)

分配金の状況

1口当たり分配金(合計)	2,826 円
1口当たり分配金 (利益超過分配金を除く)	2,407 円
1口当たり利益超過分配金	419 円

1口当たり分配金
2024年2月期(第11期)
予想
2,830 円
うち利益超過分配金392 円

2024年8月期(第12期)
予想
2,830 円
うち利益超過分配金397 円

(注1)特に記載のない限り、整数表記の数値については単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2)「NOI」とは、Net Operating Incomeの略称であり、賃貸事業で生じるキャッシュフローに該当し、賃貸収入から管理費などの諸経費を控除した値をいいます。鑑定NOI利回りは、鑑定NOI合計を取得価格合計で除して小数第2位を四捨五入して記載しています。

投資主の皆様へ

アドバンス・ロジスティクス投資法人は、本年9月7日に上場5周年を迎えました。これもひとえに投資主の皆様をはじめとするステークホルダーの皆様のご支援の賜物と改めて御礼申し上げます。

この間、本投資法人はスポンサーである伊藤忠グループの開発した先進的物流施設に厳選投資を行い、ポートフォリオのクオリティを向上させながら、資産規模(取得価格ベース)は1,332億円、含み益323億円と着実に成長を遂げてまいりました。物件パイプラインを含めると上場当初の目標である資産規模2,000億円は目前となっております。

また、外部成長のみならず、配分方針や運用報酬料率の見直し、コスト効率化等の諸施策を実行することで、コロナ禍や国際紛争等の外部環境が大きく変化する中においても年平均5%超の分配金成長を実現してまいりました。

更には、「GRESB」評価最高位の5スターを2年連続獲得するなど、組織を強化し取り組んでおりますESGにおいても着実に成果が出ております。

さて、当期【第10期(2023年8月期)】の運用状況ですが、昨年10月に実施した公募増資時の計画どおりIMP市川塩浜を4月に追加取得いたしました。また、1口当たり分配金(利益超過分配金含む)は、2,826円(当初予想2,806円)と対前年同期比+4.1%にて着地いたしました。

当期の取り組みとしては、伊藤忠グループの「御用聞き」として、IMP野田において、既に入居いただいているテナント企業様同士のビジネスマッチングを行い、両者の事業提携をサポートさせていただき、唯一の空き事務所区画のリースアップに繋げることができました。加えて、テナント企業様との良好なリレーションのもと、契約満了を迎える3社との再契約締結により、平均賃料改定率+7.4%を実現するなど、これまでの長期安定運用に加えてインフレ局面に対応した収益成長を展開しております。

また、資産運用会社独自のルートを活用したソーシング活動にも注力しており、スポンサーグループ以外の第三者からの新築物流施設の取得決定や産業用資産への投資等、実績を積み上げております。スポンサーである伊藤忠グループの開発する先進的物流施設への投資が基本方針ではありますが、ソーシングルートの拡充等、更なる成長ステージを見据えた成長戦略を推進してまいります。

本投資法人は2022年6月の資産運用会社合併により増強された運用ノウハウ、情報・人的リソース、伊藤忠グループのスポンサー・サポートを最大限に活用するとともに、様々なステークホルダーの皆様との良好な関係を維持することにより、投資主価値の最大化に取り組む所存です。

投資主の皆様をはじめとするステークホルダーの皆様におかれましては、引き続きご指導ご高配の程よろしくお願い申し上げます。

アドバンス・ロジスティクス投資法人 執行役員

木村 知之



目次

投資主の皆様へ	1	I 資産運用報告	12
特集	2	II 貸借対照表	32
本投資法人の基本戦略	5	III 損益計算書	34
戦略ロードマップ	6	IV 投資主資本等変動計算書	35
外部成長戦略	8	V 注記表	37
内部成長戦略	9	VI 金銭の分配に係る計算書	47
財務戦略	10	VII 会計監査人の監査報告書	48
ポートフォリオの特徴/状況	11	VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	50
ポートフォリオマップ	52		
ESGへの取り組み	54		
投資主インフォメーション	56		

今期のハイライトについてQ&A形式で解説いたします。

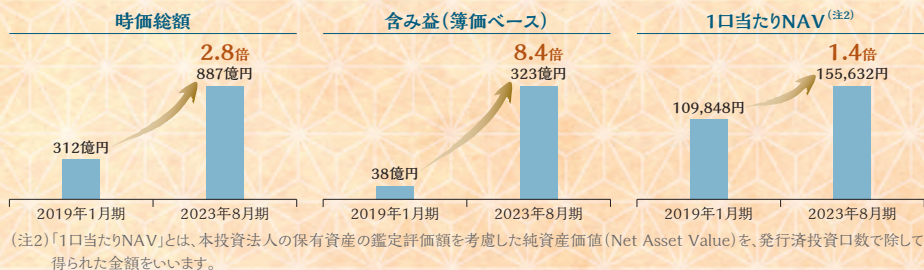
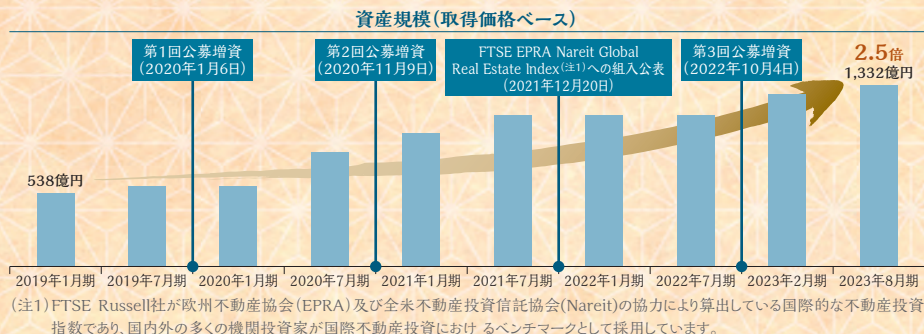
Q1

上場後5年が経ちましたが、5年間の軌跡について教えてください。

2019年1月期(第1期)から2023年8月期(第10期)まで経過し、資産規模(取得価格ベース)では2.5倍(538億円から1,332億円)、時価総額2.8倍(312億円から887億円)、含み益(簿価ベース)8.4倍(38億円から323億円)、

1口当たりNAV1.4倍(109,848円から155,632円)となり、スポンサー開発物件を中心に規律を持った外部成長により、着実な資産規模拡大・投資主価値向上を実現してまいりました。

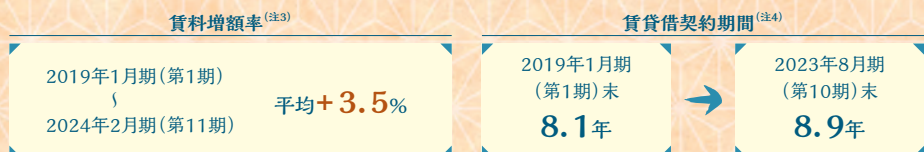
資産規模の拡大と高い成長率



高位安定した内部成長

クオリティを重視したポートフォリオを構築することにより、倉庫床の稼働は過去5年100%を維持しており、安定したキャッシュフローを創出するとともに、上場来、ダウンタイムな

く、入替・更新を実現し、平均の賃料増額率は3.5%となっています。



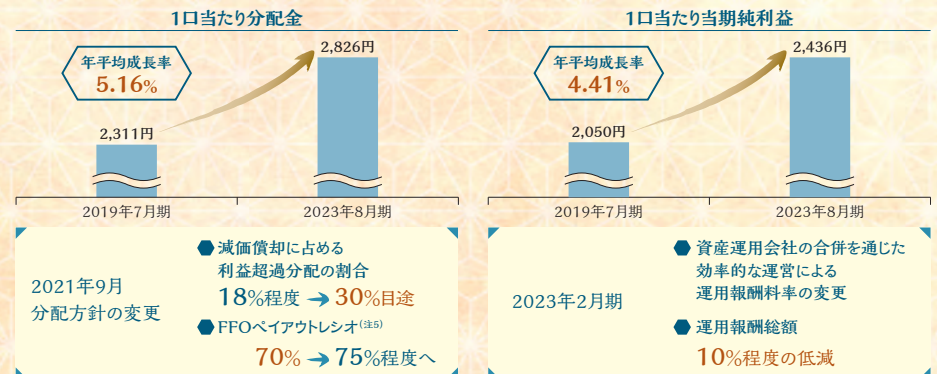
(注3)「賃料増額率」は、既に再契約締結済の第11期のテナント契約迄を計算対象としております。

(注4)「賃貸借契約期間」とは、テナント企業との賃貸借契約における賃貸借期間を指しており、本投資法人が物件を取得する前からの賃貸借期間も計算対象としています。

着実な分配金成長

2021年9月に実施した「配分方針の変更」に伴う減価償却に占める利益超過分配の割合の上昇や、2023年2月に実施した運用報酬料率の低減などの運用コストの効

率化などの施策推進も合わせて、1口当たり分配金は年平均5.16%、1口当たり当期純利益も4.41%の成長を実現しました。



(注5)「FFOペイアウトレシオ」とは、(利益分配金総額+利益超過分配金総額)÷FFOをいいます。

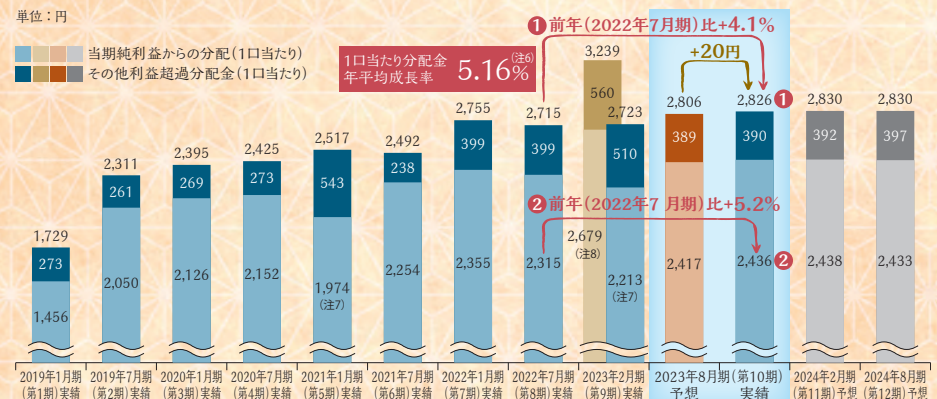
Q2

2023年8月期(第10期)の分配金実績、2024年2月期(第11期)及び2024年8月期(第12期)の分配金予想について教えてください。

2023年8月期(第10期)の1口当たり分配金は2,826円と、直近公表済み(2023年4月17日時点)の予想分配金2,806円に対して+20円の増額となりました。水道光熱費関係の支出の減少、修繕費の減少など各種費用の削減により

当期純利益が改善したことが要因です。なお、2024年2月期(第11期)および2024年8月期(第12期)は、ともに1口当たり分配金は2,830円を想定しており、外部成長・内部成長等の実行により、環境に応じた成長を目指してまいります。

分配金の推移・成長(着実なEPUの増加)



(注6) 第2期から第10期までの成長率

(注7) 期中増資を行い、取得物件の収益通期未寄与・公募増資費用が発生したため前期よりも利益分配金が減少しております。

(注8) 決算期変更による7か月決算(黄色)及び6か月換算(青)の数値を記載しています。

Q3 新たに売買契約を締結した「LOGITRES佐野」について教えてください。

2023年10月3日に不動産信託受益権の売買契約を締結しました。本物件は、資産運用会社独自ルートにて早期に情報を入手し、相対交渉により取得した初の第三者取得物件です。手元資金を活用して取得することにより分配金成長への貢献が期待できます。

取得予定価格	鑑定評価額	築年数 ^(注9)	稼働率
1,670百万円	1,770百万円	8ヵ月	100%

(注9) 2023年10月31日時点



Q4 2023年8月期(第10期)において取り組んだ施策について教えてください。

外部成長^(注10)に関しては、IMP市川塩浜の追加取得(準共有持分30%)、および、前述 Q3の「LOGITRES佐野」の売買交渉を着実に進め、翌2024年2月期(第11期)期初に売買契約の締結を実現しました。また、スポンサー開発物件として、新たに「IMP多の津」等が加わり、ポートフォリオクオリティの向上および資産規模2,000億円の実現に向けて歩んでいると考えています。

内部成長に関しては、各賃貸借契約の再契約手続き等は順調に進んでおり、当期契約満了の全区画において再契約締結済、翌期の2024年2月期(第11期)満了予定の区画も、賃料増額にて再契約締結済み、翌々期以降の2024年8月期(第12期)及び2025年2月期(第13期)契約満了予定のテナント様とも再契約交渉を進めており、マーケット環境の変化を反映した賃料上昇を目指してまいります。他にも物件運用コストの効率化にも注力しました。

(注10)「外部成長」とは、主に新たな不動産取得に伴う資産規模拡大による利益成長をいいます。

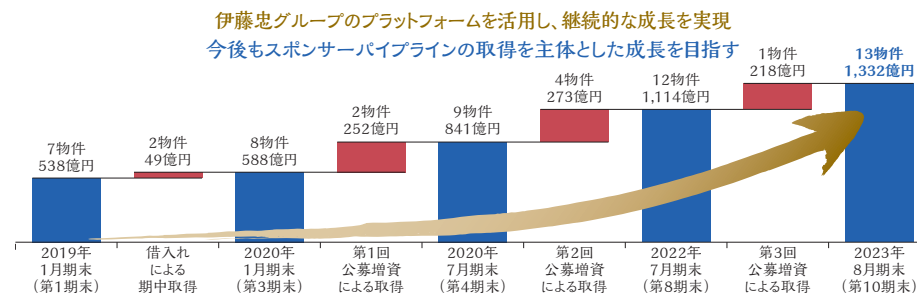
(注11)「ESG」とは、長期的成長に重要な環境・社会・ガバナンスの3つの観点をいいます。

(注12)「GRESBリアルエステイト評価」とは、不動産会社・ファンドのESG(環境・社会・ガバナンス)配慮を測る年次のベンチマーク評価です。

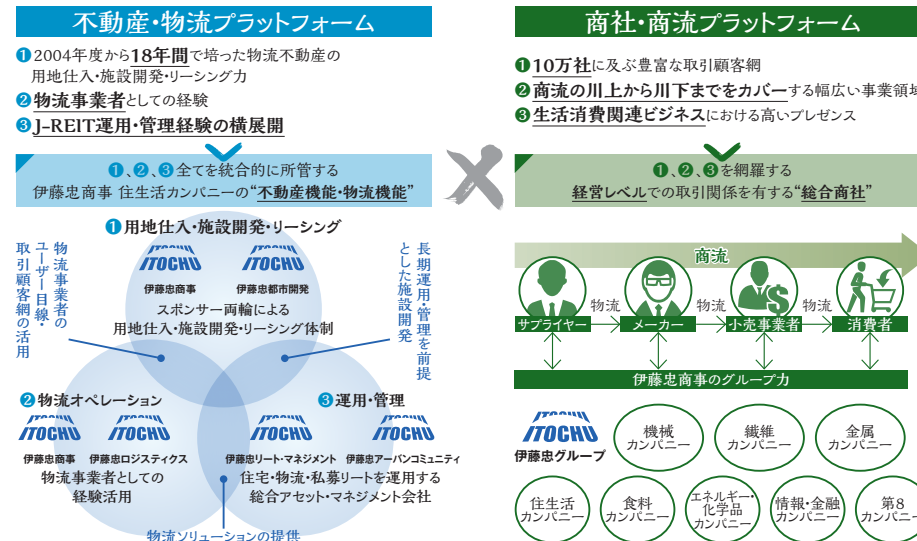
(注13)「CASBEE」とは、建築物の環境性能で評価し格付けする手法です。

外部成長	内部成長	財務	ESG
- 初の第三者物件取得となるLOGITRES佐野の売買契約を2023年10月に締結。 2022年10月実施の第三回公募増資により、2023年4月にIMP市川塩浜の準共有持分30%を取得完了。 - 資産運用会社独自のソーシングルートを引き続き拡大。	2023年11月賃貸借契約満了のIMP柏の再契約を締結。賃料増額を実現。 - 唯一の空き区画であったIMP野田の事務所区画が稼働し、倉庫区画・事務所区画ともに稼働率100%を実現。	- IMP市川塩浜取得の準共有持分30%に伴い、2023年4月に52億円の借入を長期固定金利にて実行。 2025年2月期までの当面の間、リファイナンスがないため、政策・金融環境の変動によるリスクは限定的。	- IMP市川塩浜およびIMP柏にてCASBEE Sランク(最高位)を取得。 - TCFDに対する取り組みを推進し、リスク分析を深掘。 - つくばみらい市と清掃活動等の合意書を締結。IMP守谷およびIMP守谷2周辺の清掃活動を実施。

豊富な物流不動産開発・取得実績と約10万社に及ぶ取引顧客網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

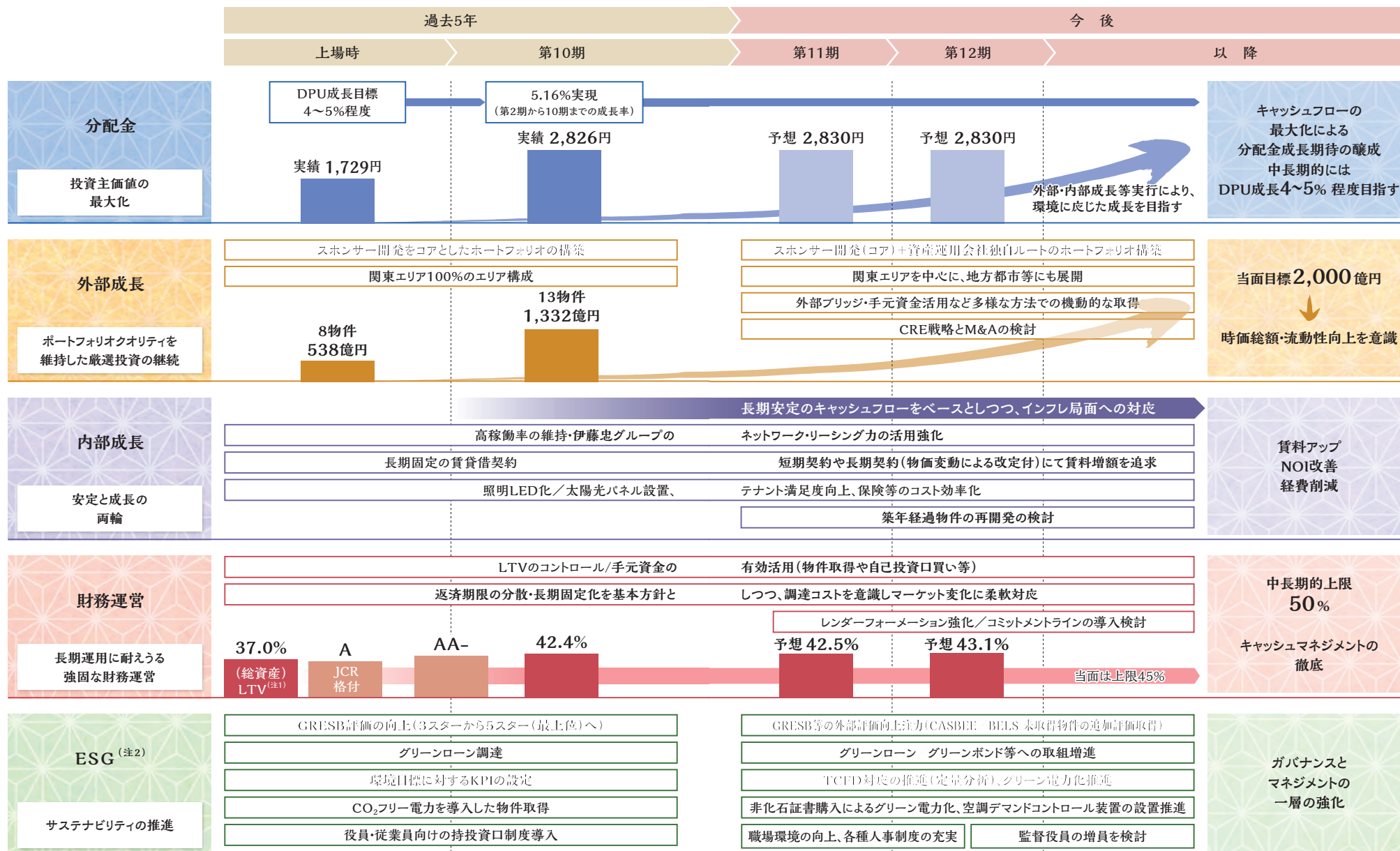


「拡張的協働関係」の礎となる2つのプラットフォーム



着実な施策の積み上げにより、投資主価値向上に資する長期安定運

用を目指す



(注1)「LTV」とは、総資産に対する有利子負債の比率をいいます。

(注2)「ESG」とは、長期的成長に重要な環境・社会・ガバナンスの3つの観点をいいます。

優良物件を厳選し、ポートフォリオ・クオリティの向上を目指す

スポンサー開発物件を中心に、資産運用会社の独自ルートも活用した優良物件への厳選投資

スポンサーのウェアハウジング、ブリッジスキーム等の多様な取得方法により タイムリーな取得機会を確保										
スポンサー開発中(予定含む)・保有物件									第三者物件	
形態	優先 交渉権	優先 交渉権	優先 交渉権	優先 交渉権	優先 交渉権	—	—	—	売買契約 締結済	優先 交渉権
物件名	IMP 厚木2	IMP 加須	IMP 春日井	IMP 桑名	IMP 吉川美南	(仮称) IMP 多の津	(仮称) プロジェクト 埼玉	案件A	LOGITRES 佐野	T&B メンテナンス センター松江
エリア	関東	関東	中部	中部	関東	九州	関東	関東	関東	その他
タイプ	マルチ (1棟貸し)	マルチ (1棟貸し)	マルチ (1棟貸し)	BTS	マルチ (1棟貸し)	未定	マルチ	未定	マルチ (1棟貸し)	工場
稼働/ 契約状況	稼働 100%	稼働 100%	稼働 100%	稼働 100%	稼働 100%	リーシング 前	リーシング 前	リーシング 前	稼働 100%	稼働 100%
延床面積	15,572㎡	11,173㎡	15,402㎡	93,627㎡	17,918㎡	未定	約99,100㎡	約52,000㎡	7,144㎡	6,615㎡
スケジュール	第10期 2023年 8月期	竣工済 2022年 7月	竣工済 2022年 9月	竣工済 2023年 2月	竣工済 2023年 6月				竣工済 2023年 3月	竣工済 1993年
	第11期 2024年 2月期	竣工済 2023年 9月								
	第12期 2024年 8月期									取得 予定
第13期 2025年 2月期						2025年 竣工予定	2025年 竣工予定	2025年 竣工予定		



IMP厚木2



IMP加須



IMP春日井



IMP桑名



IMP吉川美南



T&Bメンテナンスセンター松江

伊藤忠商事のリーシング力に基づく長期安定的なキャッシュフローの確保

収益拡大策の確実な実行

2024年2月期契約満了の3テナント企業様と再契約締結完了

賃料増額率
+7.4%

賃料増加額
+ 20百万円/期
(分配金+29円/口相当額)

- インフレ環境下での物価変動・周辺相場を反映した賃料交渉
- 信頼関係に基づくテナント企業様の運営状況に応じた柔軟な交渉
- 伊藤森グループ力に基づくテナント企業様との良好なリレーション

空きスペースへの無人店舗の設置推進

- IMP野田の共用部空きスペースに売店を設置し、
利便性の向上及びテナント満足度の向上を図る

運用会社ノウハウを活用した運用コスト効率化

- IMP宇谷・IMP野田の電力会社を変更予定。各物件の共用部電気代約12%の削減効果を見込む
- 各施設へデマンドコントロールシステムの設置を推進し、使用電力を制御。CO₂削減にも貢献

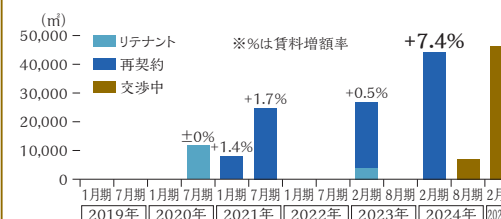
「御用聞き事例」

IMP野田にて伊藤忠グループ会社の事業拡大

- IMP野田に入居の伊藤忠グループである株式会社エドウィンと篠崎運輸株式会社のグループ会社が事業提携。賃貸人として「御用聞き」を展開し、テナント企業様の課題と強みをマッチングすることで事業拡大をサポート。テナント満足度向上を図る

契約更改状況と稼働率推移(倉庫床)

上場来、ダウンタイムなしで再契約・リテナントを達成



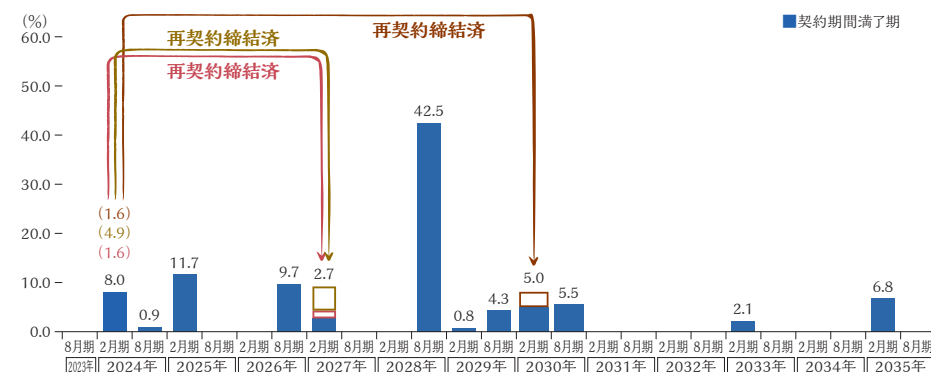
電気代高騰の影響は限定的

本投資法人が受ける電気使用量の影響は、マルチ物件の共用部のみであり、ポートフォリオ全体の電気使用量の**1.8%と限定的**。
※2022年度の通年保有物件における使用電力
量ベース

マルチ物件	シングルテナント物件
テナント 専有部 (19.3%)	テナント 専有部 (78.9%)
電気使用量100%	
共用部(1.8%)	

賃貸借契約期間の満了時期(年間賃料ベース)

(2023年8月末日時点)



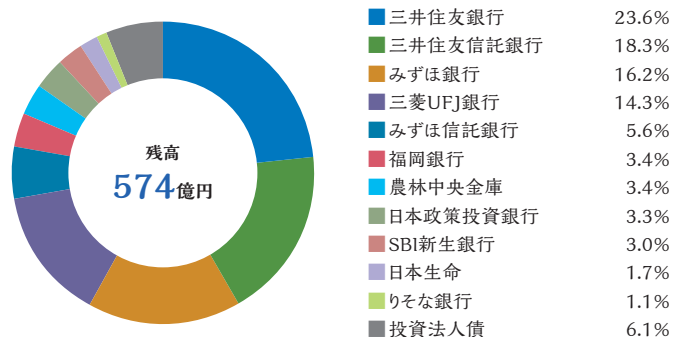
有利子負債の状況

(2023年8月末日時点)

平均残存年数	総資産LTV	LTV引上げによる 取得余力	平均有利子負債コスト (年換算)	固定金利比
4.1年	42.4%	45% の場合 62億円 50% の場合 204億円	0.60%	95.6%
				長期借入比率 100%

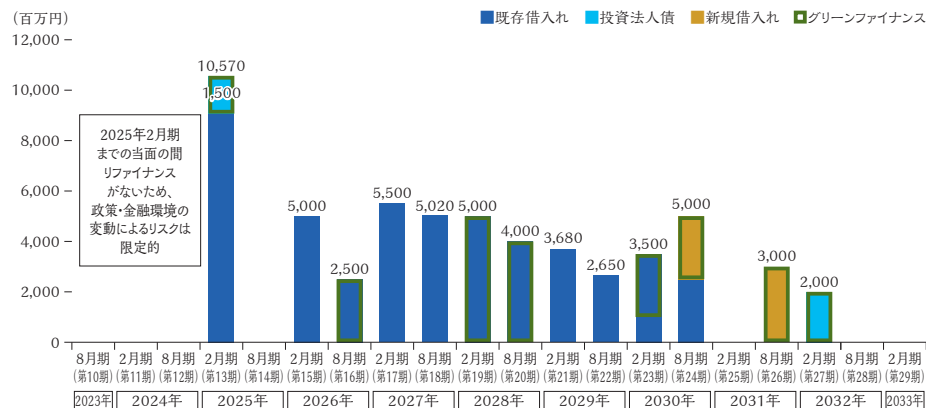
有利子負債の状況

(2023年8月末日時点)



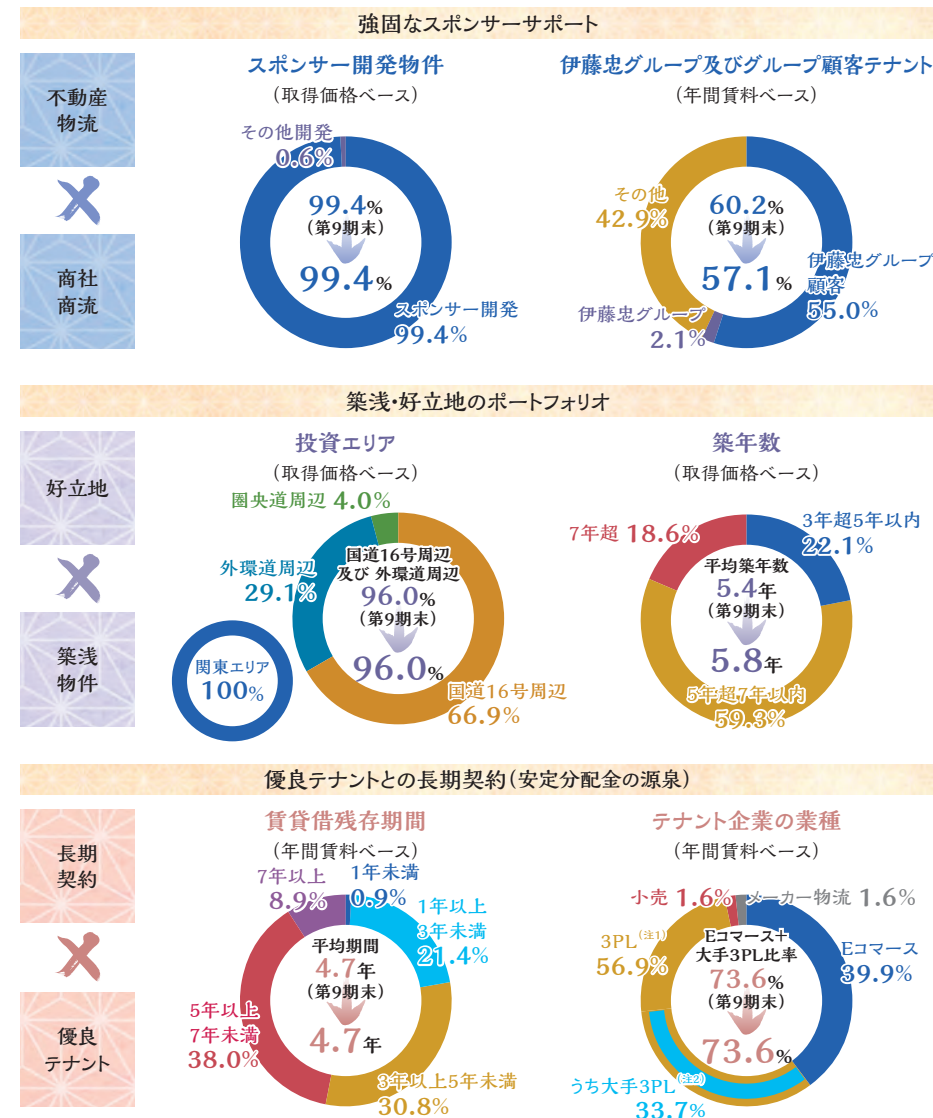
返済期限の分散状況(全て無担保・無保証)

(2023年8月末日時点)



厳選投資、テナント粘着性、スポンサーサポートに裏付けられた長期安定的なポートフォリオを構築

(2023年8月末日時点)



※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 Logisticsの略で、外部の専門業者である第三者が、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物流形態のことをいいます。

(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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
			自 2021年2月1日 至 2021年7月31日	自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	自 2022年8月1日 至 2023年2月28日	自 2023年3月1日 至 2023年8月31日
営業収益 (うち不動産賃貸事業収益)	a	百万円	3,059	3,178	3,182	4,027	3,689
		百万円	(3,059)	(3,178)	(3,182)	(4,027)	(3,689)
営業費用 (うち不動産賃貸事業費用)	b	百万円	1,570	1,627	1,657	1,982	1,841
		百万円	(1,146)	(1,170)	(1,203)	(1,468)	(1,355)
営業利益		百万円	1,489	1,550	1,525	2,044	1,848
経常利益	c	百万円	1,353	1,414	1,390	1,807	1,644
当期純利益	d	百万円	1,352	1,413	1,389	1,806	1,643
総資産額 (対前期比)	e	百万円	115,747	115,642	115,043	130,842	135,286
		%	12.2	△0.1	△0.5	13.7	3.4
有利子負債額	f	百万円	47,723	47,290	47,280	52,390	57,420
純資産額	g	百万円	65,255	65,173	64,910	75,098	74,545
(対前期比)		%	△0.2	△0.1	△0.4	15.7	△0.7
出資総額(純額)	h (注3)	百万円	63,902	63,759	63,520	73,299	72,922
分配金総額	i	百万円	1,495	1,653	1,629	2,184	1,905
配当性向	(注4)	%	100.0	100.0	100.0	100.0	98.8
発行済投資口の総口数	j	口	600,127	600,127	600,127	674,400	674,400
1口当たり純資産額	g/j	円	108,736	108,600	108,161	111,356	110,536
1口当たり当期純利益	(注5)	円	2,254	2,355	2,315	2,794	2,436
1口当たり分配金	i/j	円	2,492	2,755	2,715	3,239	2,826
うち1口当たり利益分配金		円	2,254	2,356	2,316	2,679	2,407
うち1口当たり利益超過分配金		円	238	399	399	560	419
1口当たりFFO	(d+k)/j	円	3,558	3,687	3,647	4,125	3,738
総資産経常利益率	(注6)	%	1.2	1.2	1.2	1.5	1.2
年換算値		%	2.5	2.4	2.4	2.5	2.5
自己資本比率	g/e	%	56.4	56.4	56.4	57.4	55.1
(対前期増減)		%	△7.0	△0.0	0.1	1.0	△2.3
自己資本利益率	(注7)	%	2.1	2.2	2.1	2.6	2.2
年換算値		%	4.2	4.3	4.3	4.4	4.4
総資産有利子負債比率(LTV)	f/e	%	41.2	40.9	41.1	40.0	42.4
賃貸NOI	(注8)	百万円	2,696	2,806	2,777	3,534	3,212
減価償却費	k (注9)	百万円	782	799	799	975	878
期末投資口価格	l	円	160,100	156,400	153,500	136,400	131,600
【その他参考情報】							
当期運用口数		口	181	184	181	212	184
期末投資物件数		件	12	12	12	13	13
期末稼働率	(注10)	%	99.9	99.9	99.9	99.9	100.0
資本的支出額		百万円	23	1	9	90	7

- (注1) 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、2022年4月27日開催の第4回投資主総会の決議により、本投資法人の決算期を毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までに変更しています。これに伴い、第9期の営業期間は2022年8月1日から2023年2月28日まででの7か月決算となっています。
- (注2) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。また、金額については、記載未満の桁数を切り捨てて記載し、各種比率等については、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下、特に記載ない限り同様です。
- (注3) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動も考慮して算出し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9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。
- (注6) 総資産経常利益率＝経常利益／(開首総資産額＋期末総資産額)÷21×100
- (注7) 自己資本利益率＝当期純利益／(開首総資産額＋期末総資産額)÷21×100
- (注8) 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9) 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。
- (注10) 期末稼働率は、各期末日現在における各不動産又は各信託不動産に係る賃貸可能面積(注11)の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、四捨五入した結果が100.0%となる場合には、小数第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。
- (注11) 「賃貸可能面積」は、各期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。)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いいます。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。
- (注12) 「賃貸面積」は、各期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いいます。
- (注13) 稼働率の計算において、各期末において準共有持分を保有する物件に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が当該期の期末現在において保有している当該物件の準共有持分割合に相当する数値を用いています。

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「投資法」といいます。))に基づき、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、2022年6月1日を効力発生日として行われた、本投資法人の資産運用会社であった旧伊藤忠リート・マネジメント株式会社(以下「旧IRM」といいます。))と、アドバンス・レジデンス投資法人(以下「ADR」といいます。))の資産運用会社であったADインベストメント・マネジメント株式会社(以下「ADIM」といいます。))との合併に伴い、伊藤忠グループ(注1)の不動産投資法人のブランド戦略の一環として、アドバンス・ロジスティクス投資法人への商号変更を行いました。

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

当期(2023年8月期)においては、2023年4月3日付でアイミッションズパーク市川塩浜(準共有持分30%)を追加取得しました。

当期(2023年8月期)末時点における本投資法人の保有資産は13物件、取得価格(注5)合計133,222百万円となっています。

- (注1)「伊藤忠グループ」とは、伊藤忠商事並びにその連結子会社及び持分法適用関連会社により構成される企業集団をいいます。以下同じです。
- (注2)伊藤忠商事では、繊維、食料、住生活、情報・金融、第8の各カンパニーを「生活消費関連」と定義しています。以下同じです。なお、第8カンパニーとは、生活消費分野に強みを持つ伊藤忠商事の様々なビジネス基盤を最大限活用し、「マーケットインの発想」による新たなビジネス・客先の開拓を行うことを目指し、2019年7月に創設されたディビジョンカンパニーです。
- (注3)「スポンサー」とは、本投資法人及び伊藤忠リート・マネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。))との間でスポンサーサポート契約を締結している者をいい、2023年8月末日現在、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。))をいいます。
- (注4)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、それぞれ後記「2次期の見直し A.今後の運用方針 a)外部成長戦略」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が有するプラットフォームを強化することができます。このような本投資法人と伊藤忠グループとの好循環の協働関係を「拡張的協働関係」といいます。
- (注5)「取得価格」は、本投資法人の保有資産に係る各売買契約に記載された各保有資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。以下同じです。

(2) 投資環境と運用実績

当期(2023年8月期)において、以下の施策を実施しました。

①内部成長

2023年11月契約満了予定のアイミッションズパーク柏の1テナントと再契約締結。賃料増加を実現。
2023年5月より、唯一の空き区画であったアイミッションズパーク野田の事務所の区画(面積ベースでポートフォリオの0.1%)の稼働開始。ポートフォリオ稼働率100%の実現。

②外部成長

2023年4月、アイミッションズパーク市川塩浜(準共有持分30%)を追加取得(2022年10月に第3回公募増資を実施し、同年10月に準共有持分70%を取得。))。

③財務戦略

2023年4月のアイミSSIONズパーク市川塩浜（準共有持分30％）の追加取得に伴い52億円の借入実施。金利変動リスクをヘッジするため、将来の支払金利の固定化を実施。

④ESG(Environment(環境)/Social(社会)/Governance(ガバナンス))

アイミSSIONズパーク柏2にて最高位となるCASBEE不動産評価認証Sランクを取得。

FIT非化石証書を購入し、本投資法人保有の3物件の2022年度の消費電力について、実質再生可能エネルギーの導入を実施。

つくばみらい市と本投資法人保有の2物件の周辺道路を公共施設とする公共施設里親制度（公園や道路などの公共施設を「子ども」に見立て、市民や団体を「里親」としてボランティア活動を行うつくばみらい市の制度）に基づく合意書を締結。今後は本資産運用会社にて、清掃や環境美化についての活動実施予定。

本資産運用会社にてESGレポートを発行。

(3) 資金調達の概要

当期においては、アイミSSIONズパーク市川塩浜（準共有持分30％）の追加取得に伴い、2023年4月3日付で5,200百万円のファイナンスを行いました。

その結果、当期末時点の有利子負債残高は57,420百万円、当期末時点における総資産のうち有利子負債の占める割合（以下「LTV」（注1）といいます。）は42.4％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（注2）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	AA-	安定的

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

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

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

(4) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は営業収益3,689百万円、営業利益1,848百万円、経常利益1,644百万円、当期純利益1,643百万円となりました。

当期の利益分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針（注）に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、当期末処分利益のうち投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の全額である1,623,280,800円を分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金を2,407円としました。

また、純資産控除項目が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしました。

当期については、繰延ヘッジ損失20,048,936円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される19,557,600円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金を29円としました。

これに加え、本投資法人は、原則として毎期継続的に減価償却費の30％を目途に利益超過分配を実施する方針としており、減価償却費の30％かつ投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される263,016,000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を390円としました。

（注）本投資法人は、長期的な保有資産の維持管理及び財務の安定性を確保する観点から、資本的支出等に係る過去の実績及びエンジニアリング・レポート等に基づく将来の見通しも勘案し当該営業期間の減価償却費の30％を目途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。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、東京海上ディーアール株式会社、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）に記載の緊急・早期修繕更新費用及び中期修繕更新費用の合計額の6か月平均額は58百万円です。

本投資法人は、現在の経済環境や不動産市況等及び本投資法人のLTV水準、信用格付、財務状況等を勘案し、剰余資金の効率的運用の観点から、かかる利益を超えた金銭の分配について、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あると判断し、実施することを決定しました。なお、当期の利益超過分配金は、その支払時に出資総額（総額）から控除されることになります。

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9月6日	公募増資	356,143	357,143	35,398	35,498	（注2）
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3）

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	
2019年10月23日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	－	357,143	△93	35,308	(注4)
2020年2月3日	公募増資	123,357	480,500	13,852	49,160	(注5)
2020年2月19日	第三者割当による増資	5,500	486,000	617	49,777	(注6)
2020年4月13日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	－	486,000	△96	49,681	(注7)
2020年10月23日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	－	486,000	△132	49,549	(注8)
2020年11月20日	公募増資	111,000	597,000	14,276	63,826	(注9)
2020年12月22日	第三者割当による増資	3,127	600,127	402	64,228	(注10)
2021年4月23日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	－	600,127	△325	63,902	(注11)
2021年10月22日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	－	600,127	△142	63,759	(注12)
2022年4月12日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	－	600,127	△239	63,520	(注13)
2022年10月17日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	－	600,127	△239	63,280	(注14)
2022年10月18日	公募増資	70,773	670,900	9,546	72,827	(注15)
2022年11月16日	第三者割当による増資	3,500	674,400	472	73,299	(注16)
2023年5月22日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	－	674,400	△377	72,922	(注17)

- (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。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動も考慮して算出した金額を記載しています。
- (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。
- (注3) 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4) 2019年9月13日開催の本投資法人役員会において、第2期(2019年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり261円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、2019年10月23日よりその支払を開始しました。
- (注5) 1口当たり発行価格116,350円(発行価額112,292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6) 1口当たり発行価格112,292円にて、将来の新規物件の取得資金の調達等を目的として、SMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注7) 2020年3月16日開催の本投資法人役員会において、第3期(2020年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり269円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2020年4月13日よりその支払を開始しました。
- (注8) 2020年9月14日開催の本投資法人役員会において、第4期(2020年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり287円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2020年10月23日よりその支払を開始しました。
- (注9) 1口当たり発行価格133,344円(発行価額128,621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10) 1口当たり発行価格128,621円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、SMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注11) 2021年3月17日開催の本投資法人役員会において、第5期(2021年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり543円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2021年4月23日よりその支払を開始しました。
- (注12) 2021年9月15日開催の本投資法人役員会において、第6期(2021年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり238円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2021年10月22日よりその支払を開始しました。
- (注13) 2022年3月17日開催の本投資法人役員会において、第7期(2022年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり399円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2022年4月12日よりその支払を開始しました。
- (注14) 2022年9月14日開催の本投資法人役員会において、第8期(2022年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり399円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2022年10月17日よりその支払を開始しました。
- (注15) 1口当たり発行価格139,620円(発行価額134,894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16) 1口当たり発行価格134,894円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、大和証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注17) 2023年4月17日開催の本投資法人役員会において、第9期(2023年2月期)に係る金銭の分配として、1口当たり560円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2023年5月22日よりその支払を開始しました。
- (注18) 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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
決算年月	2021年7月期	2022年1月期	2022年7月期	2023年2月期	2023年8月期
最 高	165,200円	183,300円	163,900円	160,200円	142,400円
最 低	126,000円	152,200円	142,900円	135,100円	129,000円

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未処分利益の全額を分配することとしています。

	第6期 自2021年2月 1日 至2021年7月31日	第7期 自2021年8月 1日 至2022年1月31日	第8期 自2022年2月 1日 至2022年7月31日	第9期 自2022年8月 1日 至2023年2月28日	第10期 自2023年3月 1日 至2023年8月31日
当期末処分利益総額	1,353,156千円	1,414,130千円	1,390,075千円	1,806,939千円	1,643,538千円
利益留保額	470千円	231千円	180千円	222千円	20,257千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,495,516千円 (2,492円)	1,653,349千円 (2,755円)	1,629,344千円 (2,715円)	2,184,381千円 (3,239円)	1,905,854千円 (2,826円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,352,686千円 (2,254円)	1,413,899千円 (2,356円)	1,389,894千円 (2,316円)	1,806,717千円 (2,679円)	1,623,280千円 (2,407円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	142,830千円 (238円)	239,450千円 (399円)	239,450千円 (399円)	377,664千円 (560円)	282,573千円 (419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)	(－千円)	(－千円)	19,557千円
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)	(－円)	(－円)	(－円)	(－円)	(29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)	142,830千円 (238円)	239,450千円 (399円)	239,450千円 (399円)	377,664千円 (560円)	263,016千円 (390円)

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

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

- a) 外部成長戦略
本投資法人は、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発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。
- また、上記に加えて、第三者からの物件取得を資産運用会社のネットワークを通じて、積極的に行います。
- 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(注2)において物流事業を手掛けるとともに、賃貸型物流不動産開発事業の黎明期である2004年より物流不動産開発事業を本格的に展開しており、物流事業者(注3)としての顔と老舗デベロッパーとしての顔をもしています。こうした経験から培われたテナント目線の知見が、高い汎用性を有しかつ長期契約につながる使い勝手の良い施設づくりに活かされています。本投資法人のもう一社のスポンサーである専業デベロッパーの伊藤忠都市開発も2017年4月より物流不動産開発の専門部署を立ち上げ、積極的な物流不動産開発に着手し、2019年10月には用地取得専門チームを設置することでソーシング力の更なる強化を図りました。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において構築されている不動産の用地仕入、施設開発、リーシング、物流オペレーション(注4)及び運用・管理を統合的に所管する組織体制をいいます。以下同じです。
- (注2) 伊藤忠グループでは、8つのディビジョカンパニーが事業活動を展開していますが、そのうち「住生活カンパニー」は、紙/パルプ、天然ゴム・タイヤ、並びに3PL(注5)、国際輸送等の物流事業を取り扱う「生活資材・物流部門」と、木材・住宅資材等を取り扱う「建設・不動産部門」の2部門から構成されています。以下同じです。
- (注3) 「物流事業者」とは、物流オペレーションを行う各事業者のことをいいます。以下同じです。
- (注4) 「物流オペレーション」とは、サプライヤー・メーカー・小売事業者・消費者間の流通、流通過程における商品の保管等を含む物流事業における業務運営をいいます。以下同じです。
- (注5) 「3PL」とは、3rd Party Logisticsの略称であり、企業の物流全般を一括受注し、運営するアウトソーシング業務のことをいい、3PLの活用によって、自身が直接物流業務を手がけられない企業(顧客企業)が、調達から在庫保管、配送までの業務を外部の物流事業者を使って、顧客企業にとって最適な体制を計画し、運営することが可能となります。

ii. 商社・商流プラットフォーム（注1）の活用

生活消費関連ビジネスに強みをもつ伊藤忠グループは、物流と親和性の高い商流（注2）領域を中心に約10万社（注3）に及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4）戦略）を進めることが可能です。

（注1）「商社・商流プラットフォーム」とは、生活消費関連ビジネスに強みを持つ大手総合商社である伊藤忠商事が携わる様々な分野のビジネスで関わる約10万社に及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）「商流」とは、サプライヤー、メーカー、小売事業者、消費者へと原材料が加工・取引等を経て商品化され消費される流れ全般を意味する言葉です。以下同じです。

（注3）伊藤忠商事のデータベースに同社が過去に取引を行ったことがある先として記録されている会社等の数を記載しており、2023年8月末日現在、継続的な取引を行っていない先も含まれます。また、公益法人等の会社以外の法人や、個人事業主も含まれます。以下同じです。

（注4）「CRE」とは、Corporate Real Estateの略称で、企業の保有する不動産又はその戦略的な活用のための取り組みを意味します。

b) 内部成長戦略

本投資法人は、伊藤忠商事とのリーシングマネジメント契約に基づく、以下2つのビジネスプラットフォームを最大限活用した商社ならではのリーシング、及び保有物件にかかる水道光熱費、保険料等の運用コストや借入コストの削減により、着実な内部成長を図ります。

i. 不動産・物流プラットフォームの活用

伊藤忠商事の15年以上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・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」（注）機能は、再契約や長期契約の動機付けとなるテナントとの粘着性を生み出し継続的な賃料収入に貢献します。

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

c) 財務戦略

本投資法人は、保守的な財務運営を基本とし、成長性に配慮してLTVコントロールを行うとともに、効率的なキャッシュマネジメントにより投資主価値の向上を目指します。その他には、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て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

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、2023年10月3日に売買契約を締結しました。

用途 (注1)	物件番号 (注2)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注3)	取得予定 年月日 (注4)
物流不動産	L-14	LOGITRES佐野	栃木県 佐野市	1,670	2024年 3月29日又は 売主及び 買主が別途 合意する日

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

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

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

（注4）「取得予定年月日」は、本件売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。

（注5）本投資法人は本契約締結日において、証約手付金（当該手付金は、民法第557条の解約手付としての性質を有さないものとし、売主及び買主は民法第557条第1項に基づく本契約の解除を行うことはできないものとする。）として、167,000,000円を売主に支払っています。

（注6）本投資法人の責に帰すべき事由に基づき売買契約が解除された場合には、売主に対し、かかる解除の違約金として売買代金の20%を支払うこととなっています。

投資法人の概況

1 出資の状況

2023年8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6期 2021年7月31日	第7期 2022年1月31日	第8期 2022年7月31日	第9期 2023年2月28日	第10期 2023年8月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	600,127口	600,127口	600,127口	674,400口	674,400口
出資総額（純額）（注）	63,902百万円	63,759百万円	63,520百万円	73,299百万円	72,922百万円
投資主数	12,832人	12,100人	12,095人	12,905人	13,254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。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動も考慮して算出した金額を記載しています。

2 投資口に関する事項

2023年8月31日現在における発行済投資口の総口数のうち、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)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 (%)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	139,744	20.72
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	109,610	16.25
伊藤忠商事株式会社	33,635	4.98
野村信託銀行株式会社（投信口）	32,896	4.87
JP MORGAN CHASE BANK 385771	13,237	1.96
全国信用協同組合連合会	12,999	1.92
株式会社愛知銀行	10,606	1.57
株式会社八十二銀行	10,568	1.56
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	10,102	1.49
S S B T C C L I E N T O M N I B U S A C C O U N T	8,784	1.30
計	382,181	56.66

（注）「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」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) 当期における役員等の氏名又は名称

当期における執行役員、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 における役職毎の 報酬の総額 (千円)
執行役員（注1）（注2）	木村 知之	伊藤忠リート・マネジメント株式会社 執行役員 物流事業本部担当 物流事業 本部長	－
監督役員（注3）	遠山 壮一	遠山公認会計士事務所 所長	1,320
	島村 和也	島村法律会計事務所 代表	1,320
会計監査人(注4)	PWCあらた有限責任監査法人	－	8,500

(注1)2023年8月31日現在、執行役員は、本資産運用会社である伊藤忠リート・マネジメント株式会社の役員持投資口会における持投資口として、10口分相当（1口未満切り捨て）を保有しております。

(注2)執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。

(注3)監督役員は、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、監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人与自然と利害関係はありません。

(注4)会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額に、英文財務諸表の監査に係る報酬を加えた額を記載しています。

(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 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 被保険者が本投資法人の役員としての職務につき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより負担することになる損害賠償金や争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により填補することとしています。
	(保険料の負担割合) 全額を本投資法人が負担しています。
	(職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等にかかる被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2023年8月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分		氏名又は名称
資産運用会社		伊藤忠リート・マネジメント株式会社
資産保管会社		三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者	(機関運営、計算、会計等)	三井住友信託銀行株式会社
	(納税)	デロイト トーマツ税理士法人
	(投資主名簿等管理)	みずほ信託銀行株式会社
	(投資法人債に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱UFJ銀行

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

2023年8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	2023年2月28日現在		2023年8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)	121,889	93.2	127,613	94.3
		その他エリア (注5)	—	—	—	—
	小計		121,889	93.2	127,613	94.3
	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		—	—	—	—
投資有価証券(注7)			11	0.0	11	0.0
預金・その他の資産			8,941	6.8	7,662	5.7
資産総額			130,842	100.0	135,286	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) 合同会社CCF 2号を営業者とする匿名組合出資持分です。
(注8) 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

2023年8月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）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柏2	27,224	116,883.23	116,883.23	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミッションズパーク印西	25,728	110,516.00	110,516.00	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミッションズパーク市川塩浜	21,825	54,311.99	54,311.99	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミッションズパーク野田	11,801	61,278.97	61,278.97	100.0	11.3	物流不動産
アイミッションズパーク東京足立	10,832	27,979.20	27,979.20	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミッションズパーク三郷	5,755	22,664.74	22,664.74	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミッションズパーク柏	5,734	31,999.12	31,999.12	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミッションズパーク印西2	5,218	27,007.68	27,007.68	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミッションズパーク厚木	5,084	20,576.45	20,576.45	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミッションズパーク守谷	2,931	18,111.58	18,111.58	100.0	非開示(注5)	物流不動産
合 計（平均）	122,137	491,328.96	491,328.96	100.0	95.2	－

(注1)「賃貸可能面積」は、2023年8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、2023年8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、2023年8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。また、合計（平均）欄には、各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、各物件の稼働率又は合計（平均）欄に記載する稼働率は、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。
(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) テナントから開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

3 不動産等組入資産明細

2023年8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 価格 (百万 円) (注3)	第9期 自 2022年8月 1日 至 2023年2月28日				第10期 自 2023年3月 1日 至 2023年8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6)	対総 賃貸 事業 収入 比率 (%)	テナ ント 総数 期末 時点 (件) (注4)	稼働率 期末 時点 (%) (注5)	賃貸 事業 収入 期間中 (千円) (注6)	対総 賃貸 事業 収入 比率 (%)
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 台鳥1497番地 1	信託 受益権	5,084	6,830	2	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	2	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
L-2	アイミッションズ パーク柏	千葉県柏市鷺野 台 字 宮 後 原 1027番地23	信託 受益権	5,734	8,190	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
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	11,801	15,700	5	99.5	498,984	12.4	4	100.0	418,316	11.3
L-4	アイミッションズ パーク守谷 (注8)	茨城県つくばみ らい市網の台四 丁目4番地	信託 受益権	2,931	3,970	2	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	2	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
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	5,755	7,640	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
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	2,463	3,270	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
L-7	アイミッションズ パーク印西	千葉県印西市松 崎台二丁目4番 地3	信託 受益権	25,728	33,500	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
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 らい市網の台四 丁目4番地	信託 受益権	732	952	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
L-9	アイミッションズ パーク柏2	千葉県柏市新十 余二7番地1	信託 受益権	27,224	34,200	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
L-10	アイミッションズ パーク印西2	千葉県印西市松 崎台二丁目4番 地4	信託 受益権	5,218	6,280	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
L-11	アイミッションズ パーク東京足立	東京都足立区入 谷六丁目3222 番地	信託 受益権	10,832	12,200	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
L-12	アイミッションズ パーク三芳	埼玉県入間郡三 芳町大字上雷字 吉拓428番地3	信託 受益権	2,280	2,800	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
L-13	アイミッションズ パーク市川塩浜	千葉県市川市千 鳥町12番地1	信託 受益権	21,825	24,400	2	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	2	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
合 計 (平均)				127,613	159,932	20	99.9	4,027,588	100.0	19	100.0	3,689,585	100.0

- (注1) 「物件番号」は、各用途に応じて、物件毎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) 「期末算定価格」は、2023年8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) 「稼働率期末時点」は、2023年8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。また、合計（平均）欄には、各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、各物件の稼働率又は合計（平均）欄に記載する稼働率は、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。
(注6) 「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。なお、本投資法人は、2022年4月27日開催の第4回投資主総会の決議により、本投資法人の決算期を各年1月末日及び7月末日から各年2月末日及び8月末日に変更しています。これに伴い第9期は2022年8月1日から2023年2月28日までの7か月決算となっています。
(注7) テナントから開示の承諾が得られていないため、非開示としています。
(注8) 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9) アイミッションズパーク守谷2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（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

2023年8月31日現在、本投資法人が保有する有価証券の明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額		評価額（注1）		評価損益 (百万円)	備考
			単価 (円)	金額 (百万円)	単価 (円)	金額 (百万円)		
合同会社CCF2号 (注2)	匿名組合 出資持分	－	－	11	－	11	－	－
合 計		－	－	11	－	11	－	－

- (注1) 評価額には、帳簿価額を記載しています。
(注2) 運用資産は、「T & B メンテナンスセンター松江」を信託財産とする信託受益権です。

(2) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2023年8月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

区 分	種 類	契約額等 (注1)		時 価 (注2) (注3)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	50,420,000	50,420,000	303,497
合 計		50,420,000	50,420,000	303,497

- (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) 時価の金額のうち、「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用しているものは、貸借対照表において時価評価していません。

7 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総 額	当期支払額	既支出額
アイミSSIONズパーク厚木	神奈川県厚木市	B棟空調更新工事	自 2023 年 12 月 至 2023 年 12 月	17	-	-
アイミSSIONズパーク印西	千葉県印西市	シートシャッター交換工事	自 2024 年 1 月 至 2024 年 1 月	6	-	-
アイミSSIONズパーク柏2	千葉県柏市	入退出管理装置更新工事	自 2023 年 12 月 至 2023 年 12 月	4	-	-
アイミSSIONズパーク柏	千葉県柏市	空調制御装置設置工事	自 2024 年 1 月 至 2024 年 1 月	3	-	-
アイミSSIONズパーク野田	千葉県野田市	水道量計更新工事	自 2023 年 11 月 至 2023 年 11 月	2	-	-
アイミSSIONズパーク厚木	神奈川県厚木市	B棟加圧給水ポンプユニット更新工事	自 2023 年 10 月 至 2023 年 10 月	1	-	-
アイミSSIONズパーク印西	千葉県印西市	1階空調機ドレンアップポンプ更新工事(10台)	自 2024 年 1 月 至 2024 年 1 月	1	-	-
アイミSSIONズパーク印西	千葉県印西市	1階空調機ドレンアップポンプ更新工事(10台)	自 2024 年 5 月 至 2024 年 5 月	1	-	-
アイミSSIONズパーク厚木	神奈川県厚木市	A棟荷物用エレベーターUPS交換工事	自 2024 年 1 月 至 2024 年 1 月	1	-	-
アイミSSIONズパーク厚木	神奈川県厚木市	A棟加圧給水ポンプユニット更新工事	自 2023 年 10 月 至 2023 年 10 月	0	-	-

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7百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費2百万円があります。

不動産等の名称	所在地	目 的	実施期間	支払金額 (百万円)
アイミSSIONズパーク守谷2	茨城県 つくばみらい市	パースシャッター3台改修工事	2023年7月	6
その他	-	-	-	1
合計				7

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6期 自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日	第7期 自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	第8期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	第9期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 2月28日	第10期 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日
	当期首積立金残高	152	199	251	303
当期積立額	47	51	51	56	3
当期積立金取崩額	-	-	-	355	8
次期繰越額	199	251	303	4	-

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

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9期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 2月28日	第10期 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日
(a) 資産運用報酬（注）	444,312	410,342
(b) 資産保管・一般事務委託報酬	15,727	14,126
(c) 役員報酬	3,080	2,640
(d) その他営業費用	51,309	58,791
合 計	514,429	485,901

(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9期に76,300千円、第10期に32,700千円あります。

2 借入状況

2023年8月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

区 分		借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
借入先									
短期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2022年 10月19日	170	－	0.20880%	2023年 5月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
小 計			170	－					
長期 借入 金	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)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		650	650					
	三井住友信託銀行株式会社		1,050	1,050					
	株式会社三菱UFJ銀行		950	950					
	株式会社日本政策投資銀行		600	600					
	みずほ信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社三井住友銀行	2018年 9月7日	1,400	1,400	0.72645%	2026年 9月7日	期限 一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,600	1,600					

(単位：百万円)

区 分		借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
借入先									
長期借入金	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)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行	2019年 4月1日	1,510	1,510	0.55000%	2027年 3月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社		210	210					
	株式会社三井住友銀行		750	750					
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 2月3日	750	750	0.27400%	2025年 2月3日	期限 一括	(注2)	
	三井住友信託銀行株式会社		650	650					
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	農林中央金庫		400	400					
	株式会社福岡銀行		400	400					
	株式会社SBI新生銀行		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行		200	200					
	株式会社三井住友銀行	2020年 3月31日	900	900	0.52220%	2028年 3月31日	期限 一括	(注2)	
	三井住友信託銀行株式会社		900	900					
	株式会社みずほ銀行		900	900					
	株式会社三菱UFJ銀行		800	800					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社SBI新生銀行		200	200					
	農林中央金庫		100	100					
	日本生命保険相互会社	2020年 2月3日	1,000	1,000	0.70000%	2030年 1月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2021年 4月1日	1,330	1,330	0.28900%	2025年 9月30日	期限 一括	(注2)	
	三井住友信託銀行株式会社		1,030	1,030					
株式会社みずほ銀行	960		960						
株式会社三菱UFJ銀行	800		800						
みずほ信託銀行株式会社	280		280						
株式会社SBI新生銀行	200		200						
農林中央金庫	200		200						
株式会社福岡銀行	200	200							
株式会社三井住友銀行	2021年 4月1日	1,330	1,330	0.43800%	2027年 9月30日	期限 一括	(注2)		
三井住友信託銀行株式会社		1,030	1,030						
株式会社みずほ銀行		960	960						
株式会社三菱UFJ銀行		800	800						
みずほ信託銀行株式会社		280	280						
株式会社SBI新生銀行		200	200						
農林中央金庫		200	200						
株式会社福岡銀行	200	200							

(単位：百万円)

	区 分	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2021年 4月1日	750	750	0.56000%	2029年 3月30日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		560	560					
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社		140	140					
	株式会社SBI新生銀行		100	100					
	農林中央金庫		100	100					
	株式会社福岡銀行	100	100	0.26376%	2026年 8月31日	期限 一括	(注3)		
	株式会社三井住友銀行	1,090	1,090						
	三井住友信託銀行株式会社	660	660						
	株式会社みずほ銀行	750	750	0.78300%	2030年 2月28日	期限 一括	(注3)		
	株式会社三井住友銀行	550	550						
	三井住友信託銀行株式会社	525	525						
	株式会社みずほ銀行	385	385						
	株式会社三菱UFJ銀行	540	540						
	農林中央金庫	200	200						
	株式会社福岡銀行	300	300						
	株式会社三井住友銀行	450	450	0.71600%	2028年 9月29日	期限 一括	(注2)		
	三井住友信託銀行株式会社	350	350						
	株式会社みずほ銀行	300	300						
	株式会社三菱UFJ銀行	330	330						
	みずほ信託銀行株式会社	200	200						
	株式会社日本政策投資銀行	150	150						
	農林中央金庫	100	100						
	株式会社福岡銀行	100	100						
	株式会社SBI新生銀行	100	100						
	株式会社りそな銀行	100	100						
	株式会社三井住友銀行	600	600	0.85520%	2030年 4月30日	期限 一括	(注2)		
	三井住友信託銀行株式会社	400	400						
	株式会社みずほ銀行	300	300						
	株式会社三菱UFJ銀行	300	300						
	みずほ信託銀行株式会社	200	200						
	農林中央金庫	250	250						
	株式会社福岡銀行	250	250						
	株式会社SBI新生銀行	250	250						
	株式会社りそな銀行	250	250						

(単位：百万円)

区 分		借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
借入先									
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2023年 4月3日	—	450	0.59900%	2030年 3月29日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		—	400					
	株式会社みずほ銀行		—	300					
	株式会社三菱UFJ銀行		—	300					
	みずほ信託銀行株式会社		—	150					
	株式会社日本政策投資銀行		—	100					
	農林中央金庫		—	150					
	株式会社福岡銀行		—	150					
	株式会社SBI新生銀行		—	100					
	株式会社りそな銀行		—	100					
	株式会社三井住友銀行	2023年 4月3日	—	650	0.66300%	2031年 3月31日	期限 一括	(注2)	
	三井住友信託銀行株式会社		—	450					
	株式会社みずほ銀行		—	300					
	株式会社三菱UFJ銀行		—	200					
	みずほ信託銀行株式会社		—	200					
	株式会社日本政策投資銀行		—	250					
	農林中央金庫		—	250					
	株式会社福岡銀行		—	250					
	株式会社SBI新生銀行		—	250					
株式会社りそな銀行	—	200							
小 計			48,720	53,920					
合 計			48,890	53,920					

(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을 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) 資金使途は、借入金の返済資金です。

3 投資法人債

2023年8月31日現在における投資法人債の状況は、以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 第1回無担保投資法人債	2019年 12月12日	1,500	1,500	0.300	2024年 12月12日	期限一括	(注)	無担保 無保証
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 第2回無担保投資法人債	2022年 2月18日	2,000	2,000	0.470	2032年 2月18日	期限一括	(注)	無担保 無保証
合計		3,500	3,500					

(注) 資金使途は、既存借入金の返済資金です。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

物件 番号	不動産等の名称	資産の種類	取 得		譲 渡			
			取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	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-13	アイミッシヨンスパーク市川塩浜 (準共有持分30%) (注2)	信託受益権	2023年 4月3日	6,540	—	—	—	—
合 計				6,540	—	—	—	—

(注1) 「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。

(注2) アイミッシヨンスパーク市川塩浜に係る取得価格については、本投資法人が取得した当該物件の準共有持分割合（30%）に相当する数値を記載しています。

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	不動産等の名称	取得又は 譲渡 年月日	取得又は 譲渡価格 (百万円) (注1)	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-13	アイミッシヨンスパーク市川塩浜 (準共有持分30%) (注2)	2023年 4月3日	6,540	7,170	一般財団法人 日本不動産研究所	2022年 8月31日

(注1) 「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。

(注2) アイミッシヨンスパーク市川塩浜に係る取得価格及び鑑定評価額については、本投資法人が取得した当該物件の準共有持分割合（30%）に相当する数値を記載しています。

(2) 匿名組合出資持分

取得又は譲渡	名称	取得年月日	取得価格 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
取得	合同会社CCF2号	2023年1月30日	10	10

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、有限責任監査法人トーマツが日本公認会計士協会業種別委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っており、その調査報告書を受領しております。

(注2) 「取得価格」は、当該匿名組合出資持分の取得（出資）に要した諸費用を含まない金額を記載しております。

(3) その他

該当事項はありません。

4 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

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	売付額等
総額	6,540,000千円	－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	2,180,000千円(33.3%)	－千円(－%)
伊藤忠都市開発株式会社	4,360,000千円(66.7%)	－千円(－%)
合計	6,540,000千円(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	63,674	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	32,861	51.6
その他営業費用	58,791	伊藤忠商事株式会社	28,952	49.3
		伊藤忠人事総務サービス株式会社	90	0.2

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、第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業を兼業していますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業、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業しておらず、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。

なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に関する計算書の前期情報をご参考であり、当期においては投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

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

(1) 投資主総会

該当事項はありません。

(2) 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・変更等はありません。

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） 2023年2月28日	当期 2023年8月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,031,730	2,731,448
信託現金及び信託預金	5,203,067	4,598,946
営業未収入金	51,610	31,714
未収消費税等	358,446	-
前払費用	69,489	77,507
その他	1,848	-
流動資産合計	8,716,193	7,439,618
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	64,704,758	66,537,977
減価償却累計額	△5,267,350	△6,044,782
信託建物（純額）	59,437,408	60,493,194
信託構築物	2,320,314	2,365,053
減価償却累計額	△441,126	△505,896
信託構築物（純額）	1,879,187	1,859,157
信託機械及び装置	1,800,548	1,857,632
減価償却累計額	△241,932	△277,377
信託機械及び装置（純額）	1,558,616	1,580,254
信託工具、器具及び備品	5,543	5,543
減価償却累計額	△1,936	△2,457
信託工具、器具及び備品（純額）	3,606	3,085
信託建設仮勘定	302	-
信託土地	59,010,869	63,677,308
有形固定資産合計	121,889,990	127,613,001
無形固定資産		
ソフトウェア	782	225
無形固定資産合計	782	225
投資その他の資産		
投資有価証券	11,233	11,233
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	194,516	195,171
繰延税金資産	16	25
投資その他の資産合計	215,766	216,429
固定資産合計	122,106,540	127,829,656
繰延資産		
投資法人債発行費	19,651	17,523
繰延資産合計	19,651	17,523
資産合計	130,842,385	135,286,798

(単位：千円)		
	前期（ご参考） 2023年2月28日	当期 2023年8月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	121,743	51,815
短期借入金	170,000	-
未払金	-	13,412
未払費用	548,615	521,091
未払法人税等	1,041	1,080
未払消費税等	-	107,204
前受金	647,056	675,868
その他	173,555	3,878
流動負債合計	1,662,011	1,374,351
固定負債		
投資法人債	3,500,000	3,500,000
長期借入金	48,720,000	53,920,000
信託預り敷金及び保証金	1,848,388	1,923,191
デリバティブ債務	8,078	20,048
その他	5,216	3,552
固定負債合計	54,081,683	59,366,792
負債合計	55,743,695	60,741,143
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	74,666,554	74,666,554
出資総額控除額	△1,366,725	△1,744,389
出資総額（純額）	73,299,829	72,922,165
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,806,939	1,643,538
剰余金合計	1,806,939	1,643,538
投資主資本合計	75,106,769	74,565,703
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△8,078	△20,048
評価・換算差額等合計	△8,078	△20,048
純資産合計	※1 75,098,690	※1 74,545,654
負債純資産合計	130,842,385	135,286,798

Ⅲ. 損益計算書

	(単位：千円)	
	前期（ご参考） 自 2022年8月 1日 至 2023年2月28日	当期 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,927,571	※1 3,624,144
その他賃貸事業収入	※1 100,017	※1 65,440
営業収益合計	4,027,588	3,689,585
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,468,408	※1 1,355,287
資産運用報酬	444,312	410,342
資産保管・一般事務委託報酬	15,727	14,126
役員報酬	3,080	2,640
その他営業費用	51,309	58,791
営業費用合計	1,982,837	1,841,188
営業利益	2,044,751	1,848,396
営業外収益		
受取利息	70	34
未払分配金戻入	651	372
還付加算金	-	756
その他	8	117
営業外収益合計	730	1,280
営業外費用		
支払利息	135,379	164,116
投資法人債利息	8,068	7,026
投資口交付費	19,711	-
投資法人債発行費償却	2,482	2,127
融資関連費用	61,553	30,381
その他	10,479	1,607
営業外費用合計	237,674	205,259
経常利益	1,807,807	1,644,417
税引前当期純利益	1,807,807	1,644,417
法人税、住民税及び事業税	1,052	1,109
法人税等調整額	△4	△8
法人税等合計	1,048	1,101
当期純利益	1,806,759	1,643,316
前期繰越利益	180	222
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,806,939	1,643,538

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2022年8月1日 至 2023年2月28日）

	(単位：千円)					
	投資主資本					
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は 当期末処理 損失（△）	剰余金合計	
当期末残高	64,647,572	△1,127,274	63,520,297	1,390,075	1,390,075	64,910,372
当期変動額						
新投資口の発行	10,018,982		10,018,982			10,018,982
利益超過分配		△239,450	△239,450			△239,450
剰余金の配当				△1,389,894	△1,389,894	△1,389,894
当期純利益				1,806,759	1,806,759	1,806,759
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	10,018,982	△239,450	9,779,531	416,864	416,864	10,196,396
当期末残高	※1 74,666,554	△1,366,725	73,299,829	1,806,939	1,806,939	75,106,769

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額 等合計	
当期末残高	-	-	64,910,372
当期変動額			
新投資口の発行			10,018,982
利益超過分配			△239,450
剰余金の配当			△1,389,894
当期純利益			1,806,759
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	△8,078	△8,078	△8,078
当期変動額合計	△8,078	△8,078	10,188,317
当期末残高	△8,078	△8,078	75,098,690

V. 注記表

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は 当期末処理 損失 (△)	剰余金合計	
当期首残高	74,666,554	△1,366,725	73,299,829	1,806,939	1,806,939	75,106,769
当期変動額						
利益超過分配		△377,664	△377,664			△377,664
剰余金の配当				△1,806,717	△1,806,717	△1,806,717
当期純利益				1,643,316	1,643,316	1,643,316
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	-	△377,664	△377,664	△163,401	△163,401	△541,065
当期末残高	※1 74,666,554	△1,744,389	72,922,165	1,643,538	1,643,538	74,565,703

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額 等合計	
当期首残高	△8,078	△8,078	75,098,690
当期変動額			
利益超過分配			△377,664
剰余金の配当			△1,806,717
当期純利益			1,643,316
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）	△11,970	△11,970	△11,970
当期変動額合計	△11,970	△11,970	△553,035
当期末残高	△20,048	△20,048	74,545,654

重要な会計方針に係る事項に関する注記

	前期（ご参考） 自 2022年8月 1日 至 2023年2月28日	当期 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日
1. 資産の評価方法及び処理方法	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
2. 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 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 5～6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。	(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 5～6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。
3. 繰延資産の処理方法	(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 (2) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。	(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 (2) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。
4. 収益及び費用の計上基準	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ① 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2) 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12,689千円です。	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ① 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2) 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20,063千円です。

	前期（ご参考） 自 2022年8月 1日 至 2023年2月28日	当期 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日
5. 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 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しています。	(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 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	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、信託建設仮勘定及び信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金	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

会計上の見積りに関する注記

項目	前期（ご参考） 自 2022年8月 1日 至 2023年2月28日	当期 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日															
1. 固定資産の減損	(1) 計算書類に計上した金額 (単位：千円)	(1) 計算書類に計上した金額 (単位：千円)															
	<table><tr><td></td><td>金額</td></tr><tr><td>有形固定資産</td><td>121,889,990</td></tr><tr><td>無形固定資産</td><td>782</td></tr><tr><td>減損損失</td><td>-</td></tr></table>		金額	有形固定資産	121,889,990	無形固定資産	782	減損損失	-	<table><tr><td></td><td>金額</td></tr><tr><td>有形固定資産</td><td>127,613,001</td></tr><tr><td>無形固定資産</td><td>225</td></tr><tr><td>減損損失</td><td>-</td></tr></table>		金額	有形固定資産	127,613,001	無形固定資産	225	減損損失
	金額																
有形固定資産	121,889,990																
無形固定資産	782																
減損損失	-																
	金額																
有形固定資産	127,613,001																
無形固定資産	225																
減損損失	-																
	(2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の賃料、稼働率、賃貸費用等は、不動産賃貸市場等の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、これらを含む見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。	(2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の賃料、稼働率、賃貸費用等は、不動産賃貸市場等の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、これらを含む見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。															

貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） 2023年2月28日	当期 2023年8月31日
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額
50,000千円	50,000千円

損益計算書に関する注記

前期（ご参考） 自 2022年8月 1日 至 2023年2月28日	当期 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 3,887,496 共益費収入 40,075 計 3,927,571 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 89,373 駐車場収入 7,340 その他収入 3,303 計 100,017 不動産賃貸事業収益合計 4,027,588 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 66,848 水道光熱費 97,531 修繕費 9,060 公租公課 303,960 減価償却費 975,461 損害保険料 9,487 信託報酬 4,676 その他賃貸事業費用 1,381 不動産賃貸事業費用合計 1,468,408 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 2,559,180	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 3,579,859 共益費収入 44,285 計 3,624,144 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 55,171 駐車場収入 7,286 その他収入 2,981 計 65,440 不動産賃貸事業収益合計 3,689,585 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 63,674 水道光熱費 62,422 修繕費 2,670 公租公課 336,617 減価償却費 878,167 損害保険料 8,662 信託報酬 3,003 その他賃貸事業費用 69 不動産賃貸事業費用合計 1,355,287 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 2,334,297

投資資本等変動計算書に関する注記

前期（ご参考） 自 2022年8月 1日 至 2023年2月28日	当期 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000 □ 発行済投資口の総口数 674,400 □	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000 □ 発行済投資口の総口数 674,400 □

税効果会計に関する注記

前期（ご参考） 自 2022年8月 1日 至 2023年2月28日	当期 自 2023年3月 1日 至 2023年8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) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 16 繰延税金資産合計 16 繰延税金資産の純額 16	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 24 繰延資産損金不算入額 0 繰延税金資産合計 25 繰延税金資産の純額 25
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 31.46 (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.44 その他 0.04 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06	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 31.46 (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.43 その他 0.04 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.07

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 2022年8月 1日 至 2023年2月28日	当期 自 2023年3月 1日 至 2023年8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 2022年8月1日 至 2023年2月28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。

なお、投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的に実質価値や発行体の財務状況を把握しています。

(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

2023年2月28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。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」「投資有価証券」については重要性が乏しいため注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 投資法人債	(3,500,000)	(3,408,050)	△ 91,950
(2) 長期借入金	(48,720,000)	(49,112,854)	392,854
(3) デリバティブ取引 (金利スワップの特例処理)	－	507,488	507,488
(4) デリバティブ取引 (金利スワップの原則的処理)	(8,078)	(8,078)	－

(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) 投資法人債

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

(2) 長期借入金

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

また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(3) デリバティブ取引（金利スワップの特例処理）、(4) デリバティブ取引（金利スワップの原則的処理）

① ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)		時価 (※2)
				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	43,040,000	43,040,000	507,488 (※3)
原則的処理方法	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	2,180,000	2,180,000	△8,078

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※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。

(※3) 「金融商品に関する会計基準」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) 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
投資法人債	—	1,500,000	—	—	—	2,000,000
長期借入金	—	9,070,000	5,000,000	8,000,000	10,020,000	16,630,000
合 計	—	10,570,000	5,000,000	8,000,000	10,020,000	18,630,000

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8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、既存の借入金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。

なお、投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的に実質価値や発行体の財務状況を把握しています。

(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

2023年8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。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」「投資有価証券」については重要性が乏しいため注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 投資法人債	(3,500,000)	(3,409,650)	△90,350
(2) 長期借入金	(53,920,000)	(54,438,429)	518,429
(3) デリバティブ取引 (金利スワップの特例処理)	—	323,546	323,546
(4) デリバティブ取引 (金利スワップの原則的処理)	(20,048)	(20,048)	—

(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) 投資法人債

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

(2) 長期借入金

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

また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(3) デリバティブ取引（金利スワップの特例処理）、(4) デリバティブ取引（金利スワップの原則的処理）

① ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)		時価 (※2)
				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	48,240,000	48,240,000	323,546 (※3)
原則的処理方法	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	2,180,000	2,180,000	△20,048

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※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。

(※3) 「金融商品に関する会計基準」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) 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
投資法人債	—	1,500,000	—	—	—	2,000,000
長期借入金	—	9,070,000	7,500,000	10,520,000	9,000,000	17,830,000
合 計	—	10,570,000	7,500,000	10,520,000	9,000,000	19,830,000

賃貸等不動産に関する注記

前期（ご参考）（自 2022年8月1日 至 2023年2月28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。

貸借対照表計上額(注2)			当期末の時価(注4)(注5)
当期首残高	当期増減額(注3)	当期末残高	
107,420,897	14,469,093	121,889,990	150,013,000

- (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、主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得（15,353,896千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（975,461千円）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。
- (注5) アイミSSIONズパーク市川塩浜に係る期末の時価については、本投資法人が当期末現在において保有している当該物件の準共有持分割合（70%）に相当する数値を集計しています。

なお、賃貸等不動産に関する2023年2月期（第9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 2023年3月1日 至 2023年8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。

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	
121,889,990	5,723,010	127,613,001	159,932,000

- (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、主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得（6,593,638千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（878,167千円）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2023年8月期（第10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。

収益認識に関する注記

前期（ご参考）（自 2022年8月1日 至 2023年2月28日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表（損益計算書に関する注記）の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「水道光熱費収入」です。

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表（損益計算書に関する注記）の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「水道光熱費収入」です。

資産の運用の制限に関する注記

前期（ご参考） 自 2022年8月 1日 至 2023年2月28日	当期 自 2023年3月 1日 至 2023年8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 2022年8月1日 至 2023年2月28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	4.98	不動産信託受益権の取得	15,260,000	-	-
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	—	短期借入金の返済	870,000	短期借入金	-
				長期借入金の借入れ	1,935,000	1年内返済予定の長期借入金	-
				長期借入金の返済	325,000	長期借入金	9,655,000
				支払利息	34,382	未払費用	4,277

取引条件及び取引条件の決定方針

- (注1) 投資口の所有割合については、小数点第二位未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 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3) 上記金額のうち、取引金額及び期末残高には消費税等が含まれておりません。

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8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	4.98	不動産信託受益権の取得	2,180,000	-	-
資産運用会社の利害関係人等	伊藤忠都市開発株式会社	不動産業	—	不動産信託受益権の取得	4,360,000	-	-
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	850,000	長期借入金	10,505,000
				支払利息	32,978	未払費用	5,098

取引条件及び取引条件の決定方針

- (注1) 投資口の所有割合については、小数点第二位未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 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3) 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 2022年8月 1日 至 2023年2月28日	当期 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日
1口当たり純資産額 111,356 円	1口当たり純資産額 110,536 円
1口当たり当期純利益 2,794 円	1口当たり当期純利益 2,436 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 2022年8月 1日 至 2023年2月28日	当期 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日
当期純利益（千円）	1,806,759	1,643,316
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）	1,806,759	1,643,316
期中平均投資口数（口）	646,594	674,400

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考）（自 2022年8月1日 至 2023年2月28日）
該当事項はありません。

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8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、2023年10月3日に売買契約を締結しました。

用途（注1）	物件番号 （注2）	物件名称	所在地	取得予定価格（百 万円）（注3）	取得予定年月（注 4）
物流不動産	L-14	LOGITRES佐野	栃木県佐野市	1,670	2024年3月29日 又は売主及び買主 が別途合意する日

- （注1）「用途」の定義については、前記「投資法人の運用資産の状況 1本投資法人の資産の構成」をご参照ください。
- （注2）「物件番号」の定義については、前記「投資法人の運用資産の状況 3不動産等組入資産明細」をご参照ください。
- （注3）「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約（以下、「本件売買契約」といいます。）に記載された取得予定資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まれません。
- （注4）「取得予定年月日」は、本件売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。
- （注5）本投資法人は本契約締結日において、証約手付金（当該手付金は、民法第557条の解約手付としての性質を有さないものとし、売主及び買主は民法第557条第1項に基づく本契約の解除を行うことはできないものとする。）として、167,000,000円を売主に支払っています。
- （注6）本投資法人の責に帰すべき事由に基づき売買契約が解除された場合には、売主に対し、かかる解除の違約金として売買代金の20%を支払うこととなっています。

（追加情報）

一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記

前期（ご参考）（自 2022年8月1日 至 2023年2月28日）
該当事項はございません。

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	19,557

2. 戻入れの具体的な方法

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

	前期（ご参考） （自 2022年 8月 1日 至 2023年 2月28日）	当 期 （自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日）
I 当期末処分利益	1,806,939,978 円	1,643,538,734 円
II 利益超過分配金加算額	377,664,000 円	282,573,600 円
うち一時差異等調整引当額	－ 円	19,557,600 円
うちその他の出資総額控除額	377,664,000 円	263,016,000 円
III 分配金の額	2,184,381,600 円	1,905,854,400 円
（投資口1口当たり分配金の額）	(3,239 円)	(2,826 円)
うち利益分配金	1,806,717,600 円	1,623,280,800 円
（うち1口当たり利益分配金）	(2,679 円)	(2,407 円)
うち一時差異等調整引当額	－ 円	19,557,600 円
（うち1口当たり利益超過分配金 （一時差異等調整引当額に係るもの）	(－ 円)	(29 円)
うち利益超過分配金	377,664,000 円	263,016,000 円
（うち1口当たり利益超過分配金 （その他の利益超過分配金に係るもの）	(560 円)	(390 円)
IV 次期繰越利益	222,378 円	20,257,934 円

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第39条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。 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1,806,717,600円を、利益分配金として分配することとしました。 また、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、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。かかる方針をふまえ、377,664,000円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。	本投資法人の規約第39条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。 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1,623,280,800円を、利益分配金として分配することとしました。 これに加え、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、繰延ヘッジ損に係る所得超過税金不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号口に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を19,557,600円行うこととしました。 また、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、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。かかる方針をふまえ、263,016,000円を、利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）として分配することとしました。
------------	---	---

Ⅶ. 会計監査人の監査報告書

独 立 監 査 人 の 監 査 報 告 書

2023年10月16日

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
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	鶴 田 光 夫
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	佐 藤 孝

＜計算書類等監査＞
監査意見
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、アドバンス・ロジスティクス投資法人の2023年3月1日から2023年8月31日までの第10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その附属明細書（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。）（以下「計算書類等」という。）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意見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。
当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

監査意見の根拠
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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

その他の記載内容
その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。
当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。
計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。
当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。
その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任
経営者の責任は、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等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等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。
計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。
監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任
監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。
監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。
・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
・計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
・計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。
監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

＜報酬関連情報＞
当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる3役員等に関する事項に記載されている。

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

（注） 上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しております。

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 2022年8月 1日 至 2023年2月28日	当期 自 2023年3月 1日 至 2023年8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	1,807,807	1,644,417
減価償却費	976,111	878,725
投資口交付費	19,711	-
投資法人債発行費償却	2,482	2,127
受取利息	△70	△34
支払利息	143,447	171,142
営業未収入金の増減額（△は増加）	△15,069	19,896
未収消費税等の増減額（△は増加）	△358,446	401,932
前払費用の増減額（△は増加）	△8,967	△8,018
長期前払費用の増減額（△は増加）	△21,695	△654
営業未払金の増減額（△は減少）	19,170	△2,698
未払費用の増減額（△は減少）	72,118	△37,725
未払消費税等の増減額（△は減少）	△85,376	63,719
前受金の増減額（△は減少）	68,033	28,812
その他	173,400	△170,045
小計	2,792,656	2,991,597
利息の受取額	70	34
利息の支払額	△140,795	△160,941
法人税等の支払額	△869	△1,070
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,651,061	2,829,619
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	△15,377,360	△6,654,995
投資有価証券の取得による支出	△11,233	-
その他	495	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,388,098	△6,654,995
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	620,000	-
短期借入金の返済による支出	△3,740,000	△170,000
長期借入れによる収入	9,980,000	5,200,000
長期借入金の返済による支出	△1,750,000	-
投資口の発行による収入	9,999,270	-
分配金の支払額	△1,630,349	△2,183,830
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,478,921	2,846,169
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	741,884	△979,205
現金及び現金同等物の期首残高	5,644,525	6,386,409
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,386,409	※1 5,407,204

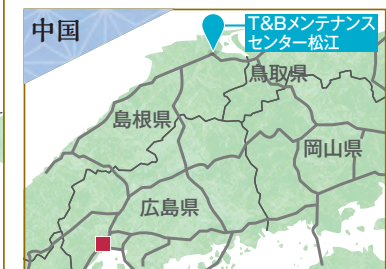
(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号）」に基づき作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

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 2022年8月 1日 至 2023年2月28日	当期 自 2023年3月 1日 至 2023年8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 2022年8月 1日 至 2023年2月28日	当期 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(2023年2月28日)	(2023年8月31日)
現金及び預金	現金及び預金
3,031,730 千円	2,731,448 千円
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
5,203,067 千円	4,598,946 千円
使途制限付信託預金(注)	使途制限付信託預金(注)
△1,848,388 千円	△1,923,191 千円
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
6,386,409 千円	5,407,204 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。



(注1) CRE物件とは、企業が保有する事業用不動産のことであり、ここでは伊藤忠グループ開発物件以外を指します。



優先交渉権 中部

IMP春日井

優先交渉権 その他

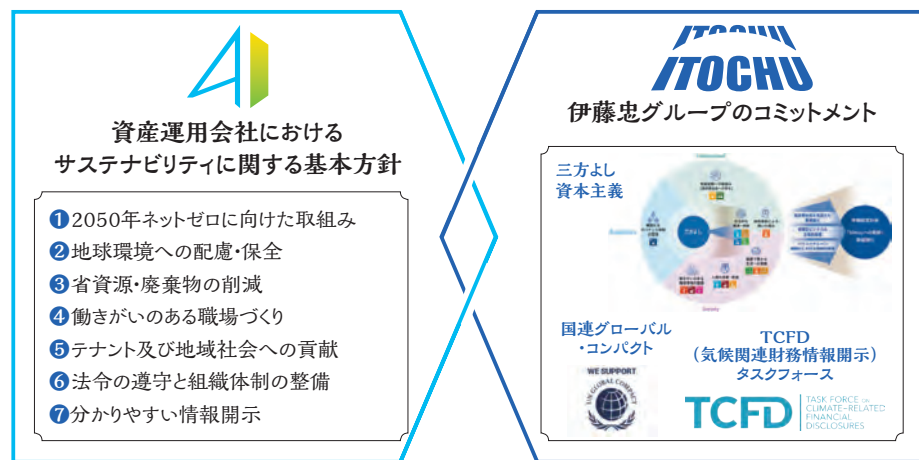
T&Bメンテナンスセンター松江

関東

LOGITRES佐野

■ 資産運用会社におけるサステナビリティに関する基本方針

スポンサーグループとともに、ESGに対する強いコミットメントを表明。

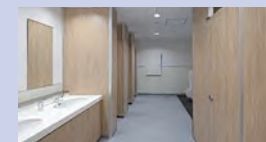


電気使用量削減



LED照明

水使用量削減



節水型トイレ・洗面配置

再生可能エネルギーの創出



太陽光パネル

S

社会貢献

非常時における物流機能の維持

備蓄倉庫

テナント企業様向けの水、食料、簡易トイレを備蓄。IMP厚木2[※]に設置。



非常用発電設備

非常時においても電源を一定時間維持し、事業継続を実現。IMP厚木2[※]に設置。



地域社会との共存

IMP野田にて野田市と合同防災訓練を実施

● 2022年5月に千葉県野田市と「災害時における避難者及び支援物資の受入に関する協定」を締結。災害発生時にIMP野田を支援物資の保管・管理及び被災者の一時避難場所として提供し、定期的な防災訓練を実施。



つくばみらい市と清掃活動等の合意書締結

● 資産運用会社社員にて同市内にあるIMP守谷およびIMP守谷2周辺の清掃活動を実施。



※IMP厚木2は、本投資法人が優先交渉権を保有するスポンサー開発物件です。

G

ガバナンス

● 伊藤忠商事による本投資法人へのセიმボート出資

● ESGレポートの発行

● 適切な意思決定プロセス(利害関係者取引への対応)

● コンプライアンス態勢の継続的な推進

社内研修・理解度テストを中心とした、従業員に対するコンプライアンスの意識付けの実施。監査役及び内部監査部門との定例ミーティングにより、コンプライアンスに関する意見交換と問題意識の共有を実施。

● 投資主利益との連動性を更に高める報酬体系へ

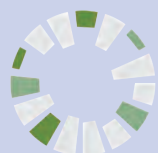
資産規模拡大による収益基盤の強化や決算期変更による本投資法人の決算業務等の合理化効果を投資主価値の向上に繋げるべく、現行の運用報酬体系を見直し、運用報酬総額を従来に比べ10%近く低減(第9期より適用開始)。

E

環境

GRESBリアルエステイト評価

- 2年連続で最高位の「5スター」獲得
 - 5年連続「Green Star」
- 開示評価 5年連続 最高「A」評価



GRESB
★★★★★ 2023



GRESB
Public Disclosure 2023

外部環境認証の取得

IMP市川塩浜およびIMP柏2でCASBEE Sランク(最高位)を取得。



DBJ Green Building

BELS

CASBEE®

外部環境認証取得割合 95.0%

(2023年8月末時点)

環境負荷の軽減

- 保有物件において、環境パフォーマンスデータを改善

エネルギー	水	CO ₂ 排出量(GHG)	廃棄物
2020年度対比	2020年度対比	2020年度対比	2020年度対比
約11.8%削減	約26.7%削減	約29.9%削減	約58.1%削減
2022年度原単位削減率実績	2022年度原単位削減率実績	2022年度原単位削減率実績	2022年度原単位削減率実績

投資口・投資主の状況

所有者別投資主数の割合

個人・その他
95.8%

外国法人 1.2%
その他国内法人 1.8%
金融機関 1.2%

所有者別投資口数の割合

個人・その他
12.1%

金融機関
63.6%

その他国内法人 7.1%

投資主メモ

決算期日	毎年2月末日、8月末日
決算発表	毎年4月、10月
資産運用報告発送	毎年5月、11月
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2月末日、8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。)
分配金支払開始	毎年5月、11月
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並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。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.adl-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、上場日以降の取り組みに関する最新情報等を掲載しています。投資主の皆様にご迅速かつ充実した情報開示を行なってまいりますので、ぜひご覧ください。

ホームページ
QRコード
