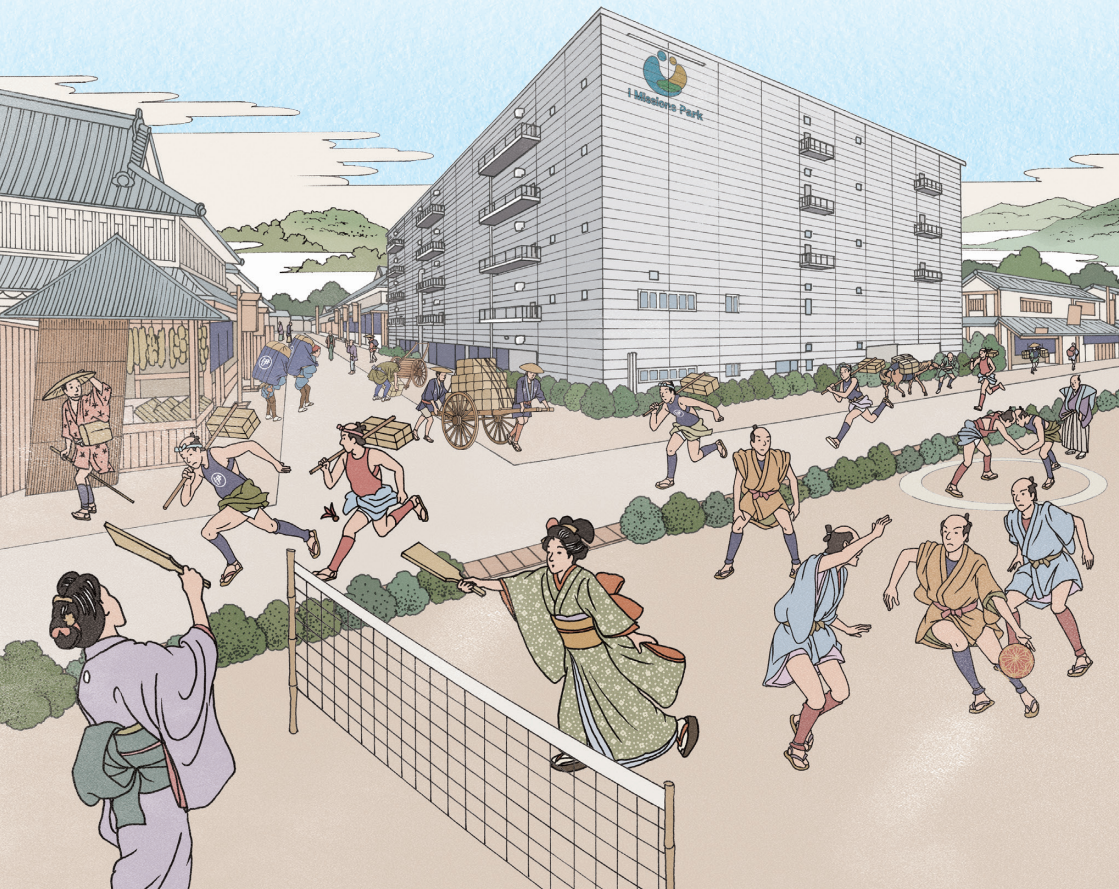




伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

第六期 資産運用報告

自二〇二二年二月一日 至二〇二二年七月三日



2021年7月期(第6期)実績

運用状況^(注1)

営業収益	3,059百万円
営業利益	1,489百万円
経常利益	1,353百万円
当期純利益	1,352百万円
期末物件数	12物件
資産総額(取得価格ベース)	1,114億円
鑑定NOI利回り ^(注2)	4.9%

保有不動産
鑑定評価額合計
2021年7月期(第6期)

1,245億円
含み益約155億円
(帳簿価額対比)

期末稼働率
2021年7月期(第6期)

99.9%

格付け
日本格付研究所(JCR)
2021年2月1日取得

A+
(ボジティブ)

分配金の状況

1口当たり分配金(合計)	2,492円
1口当たり分配金 (利益超過分配金を除く)	2,254円
1口当たり利益超過分配金	238円

1口当たり分配金

2022年1月期(第7期)
予想

2,724円
うち利益超過分配金399円

2022年7月期(第8期)
予想

2,683円
うち利益超過分配金399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

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。変異株の感染拡大によるコロナ禍第5波も抑制されつつありますが、引き続き予断を許さない状況にあるものと認識しております。このような状況下ではありますが、当期【第6期(2021年7月期)】は、4月にIMP東京足立並びにIMP三芳の2物件を昨年11月に実施した公募増資時の計画どおりスポンサーグループより取得し、資産規模(取得価格ベース)は981億円から1,114億円へ拡大いたしました。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。

当期の1口当たり分配金(利益超過分配金含む)は、2,492円(当初予想2,464円)で着地いたしました。物件取得による収益増加並びに保有物件運用費用や支払利息等本投資法人運営費用の削減等の内部成長により、当初予想よりも増配となっております。上記外部成長に加え、今後の収益拡大に資する内部成長施策として、賃料の増額改定や賃貸借期間の長期化も実現することができ、稼働率も99.9%(2021年10月22日現在)と高水準を維持しております。太陽光発電事業者様への物件屋上スペースの賃貸等によるNOI向上やESG関連施策にも鋭意取り組みました。また、第7期(2022年1月期)は、分配方針の見直し等により、1口当たり分配金(利益超過分配金含む)を2,724円(当初予想2,557円)と大幅増配の計画としております。この分配方針の見直しは、資産規模の順調な拡大を踏まえ、本投資法人の保守的なキャッシュマネジメント方針を堅持した上で、分配金総額を更に引き上げ、投資主の皆様に従前以上に評価されるリートを目指すという本投資法人の姿勢を示す施策とご理解いただければ幸いです。

物流不動産市場では、物流事業者の旺盛なニーズが引き続き顕在化しております。本投資法人の資産運用も安定しており、2021年10月22日現在、ご入居テナント企業様より、施設オペレーションに大きな影響を及ぼすインシデント発生のご連絡も頂戴しておりません。皆様の日々の生活や企業の事業活動を支える社会的インフラの一端を担う責任・使命を強く認識し、一切気を緩めることなく、スポンサーである伊藤忠グループと「拡張的協働関係」のもと、引き続き緊張感を持って、質の高い資産の積上げ、内部成長やESGへの積極的取り組み並びに安定感のある財務・キャッシュマネジメントの徹底に注力すると共に、運用態勢の強化に努めてまいります。

投資主の皆様をはじめとするステークホルダーのご期待にお応えし続けることが、私たちの‘果たすべき使命’と肝に銘じ、皆様を選んでいただけるリートを目指し、今期も我々は激しく動いてまいります。今後ともご支援賜りたく、何卒宜しくお願い申し上げます。

なお、コロナ感染拡大防止の観点より、決算説明会につきましては、前期同様に実開催を見送ることいたしました。ご不便をおかけし、誠に申し訳ございません。本投資法人ホームページに決算説明資料及び説明動画も掲載しておりますので、本資産運用報告と併せてご確認頂ければ幸いです。なお、ご質問等がございましたら、ご遠慮なく、本投資法人ホームページ記載の窓口宛にお問い合わせいただきたくお願い申し上げます。

今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りたく、何卒お願い申し上げます。

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 執行役員

東海林 淳一



目次	投資主の皆様へ	1	I 資産運用報告	12
	特集 Q&A	2	II 貸借対照表	30
	本投資法人の基本戦略	5	III 損益計算書	32
	戦略ロードマップ	6	IV 投資主資本等変動計算書	33
	外部成長戦略	8	V 注記表	35
	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。



1 新型コロナウイルスの業績への影響について教えてください。

物流不動産市場では、コロナ禍の只中にあるものの、大きな打撃を受けず、むしろ、巣ごもり消費、ネット通販やEC取引の拡大等により、物流事業者の旺盛なニーズが引き続き顕在化しております。本投資法人の資産運用も安定しており、2021年10月22日時点において、テナント企業様より、物流業務に大きな影響のあるような事象発生のご報告も頂戴しておりません。テナン

ト企業様を業種別でみると、Eコマース並びに大手3PL業者様の比率が非常に高く、コロナ禍においても安定したキャッシュフローを確保することができると、またテナント企業様が取り扱われている荷物の構成も、生活消費関連という景気に左右されにくい商品の取り扱いが中心となっており、昨今のコロナ禍においても大きな影響がでにくいものと考えます。



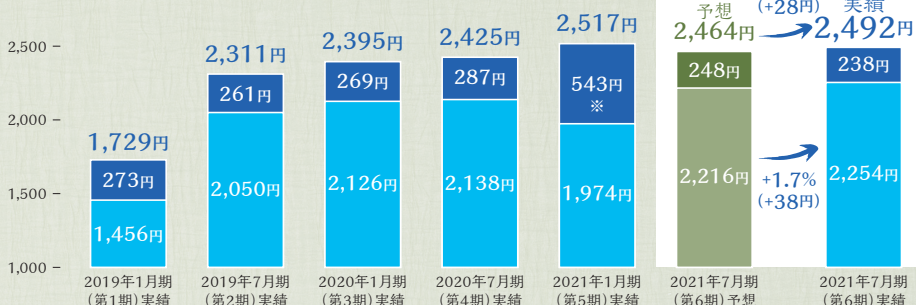
2 2021年7月期（第6期）の分配金実績について教えてください。

1口当たり分配金は、2,492円となりました。物件取得による収益増加並びに保有物件運用費用や支払利息等本投資法人運営費用の削

減等の内部成長により、当初予想2,464円より+28円増配となっております。

1口当たり分配金

(円)
3,000 - ■利益分配金 ■利益超過分配金



※第5期の分配金は期中公募増資による予算外費用の発生・期中取得物件の営業収益が通期で反映されないなどの要因が発生した中で、一口当たり当期純利益が前期比減少したために、予想分配金の維持をすべく、利益超過分配金(減価償却費の取り崩しによる分配)の積み増しを実施いたしました。



3

2021年7月期(第6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(資産規模拡大)に関しては、2020年11月の公募増資時に公表した優良2物件(IMP東京足立、IMP三芳^(※))を4月1日に取得したのに加え、前期(第5期)に取得済みの2物件が通期で収益に寄与いたしました。

内部成長(利益成長・資産価値向上)に関しては、一部テナント企業様と賃料増額並びに賃貸借期間長期化で再契約を締結するなど、資産運用状況は堅調に推移しております。また、「駐車場外部貸し」、「太陽光発電業者様への屋根貸し」などの賃貸収入増加施策の奏功に加え、「共用部照明LED化」など物件管理費用等の経費削減も実施いたしました。

財務運営に関しては、大きな施策の変更として分配方針の見直しを実施しております。第7期の分配金から実施させていただく予定です(詳細はQ4をご参照ください)。

消費税ローン返済後の巡行LTV(総資産に

対する有利子負債の比率)は、41.0%で引き続き低水準を維持しております。

ESG(長期的成長に重要な環境・社会・ガバナンスの3つの観点)に関しては、GRESBリアルエステイト評価において、「Green star」レーティング及び4スターを獲得するなど積極的な取り組みを継続しており、また、新規ローンの一部及びリファイナンス資金をグリーンローンで調達いたしました。これらの施策・トラックスレコードが評価され、2021年2月1日にJCR長期発行体格付はA+(ポジティブ)に向上いたしました。AA格への格付向上を目指して、今後とも堅実な運用に注力してまいります。(AA格は日本銀行の投資検討可能銘柄となる等、より多くの投資家様の投資検討可能銘柄となることで、市場での流動性の拡大が期待されます。)

※物件名称の「IMP」とは、伊藤忠グループが開発する物流施設 i Missions Park(アイミッションズパーク)の略称です。

取組施策のハイライト

外部成長

- 2020年11月の公募増資時に公表した優良物件(2物件)を132億円で取得
- 資産規模(取得価格ベース)は1,114億円に拡大
- 前期取得したIMP印西2及びIMP柏2(追加取得)の通期での収益寄与

財務

- 第7期(2022年1月期)より分配方針の見直しを実施
- LTV(総資産に対する消費税ローン控除後の有利子負債の比率)は41.0%と低水準を維持
- LTVを45%まで引き上げた場合の借入余力は83億円
- コミットメントラインの導入時期について継続検討

内部成長

- IMP野田の2テナントとの再契約期間の開始(増賃及び期間延長)
- 他、1テナントと再契約締結、1テナントと契約満了前の延長・増賃あり
- IMP守谷の太陽光パネルの屋根貸し及び、IMP野田の駐車場賃貸収入の増加

ESG

- GRESB4スターを取得、エネルギー使用量などのデータの高取得率の維持に注力
- グリーンローンで2021年4月に50億円、2021年9月に53億円調達
- LEDや太陽光パネルの増設など、省エネルギー(脱炭素)・省資源の推進
- 2021年2月にJCR長期発行体格付の見通しがA+「安定的」から「ポジティブ」に変更



4 分配方針の見直しについて教えてください。

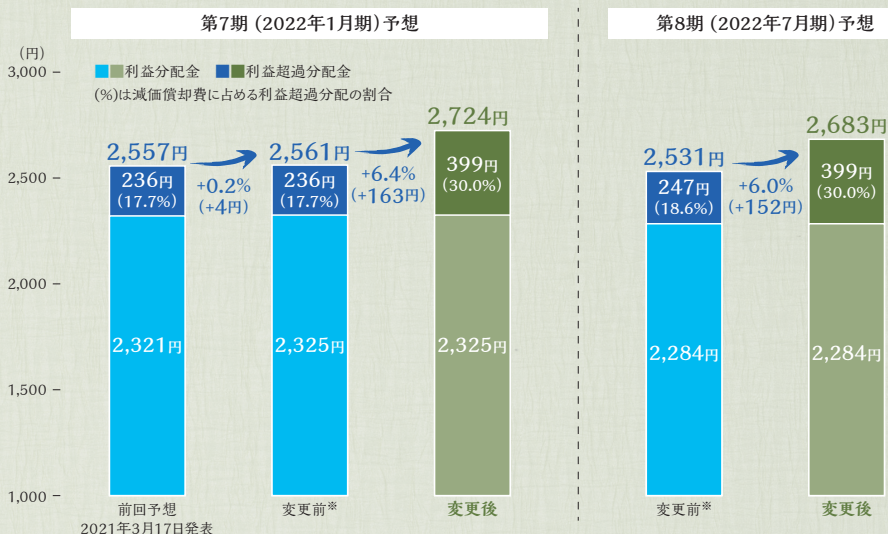
翌期第7期(2022年1月期)の分配(来年4月中旬に分配予定)より、新たな分配方針に基づき分配を開始いたします。これまではFFO^(※)の70%を目途に分配しておりましたが、当該見直し後は当期利益(利益分配)+減価償却費取り崩し比率30%を目途(利益超過分配)とした分配をすることといたします。これは従前の分配方針であるFFOの水準にいたしますと、第7期74.5%程度並びに第8期74.2%程度の水準となる予定です(また減価償却費取り崩し率は、従前の分配方針においては18%程度であったものを、翌期以降30%目処まで引き上げます)。これにより、従前の分配方針と比べ、第7期並び

に第8期の分配金の水準は共に6%程度の増加(増配)となる予定です。

なお、当該方針の見直しは、資産規模も1,000億円を超え、上場来3年を経過し、関連経費の合理化やキャッシュフローの安定化が図れるようになってきたことを踏まえた上で、今まで通り財務の安定性は堅持しつつも、より投資家の皆様にご評価いただけるよう実施させていただいたものです。

※「FFO」とは、Funds From Operationsの略称であり、当期純利益(ただし、不動産売却損を除きます。)に賃貸事業費用に関する減価償却費を加算した値をいいます。

分配金への影響



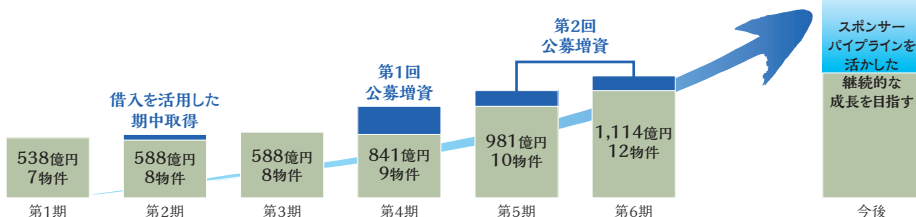
※2021年9月15日開示の業績予想をもとに、変更前の分配方針にて試算しています。

本投資法人の基本戦略

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



伊藤忠グループのプラットフォームを活用し、継続的な成長を実現
今後もスポンサーパイプラインの取得を主体とした成長を目指す



「拡張的協働関係」の礎となる2つのプラットフォーム

不動産・物流プラットフォーム

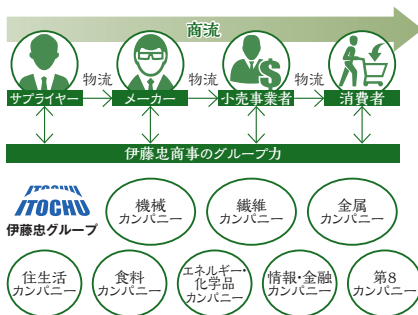
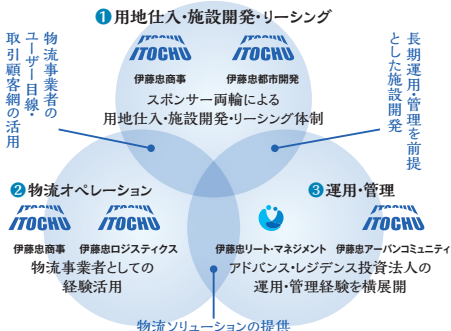
- ① 2004年度から17年間で培った物流不動産の用地仕入・施設開発・リーシング力
- ② 物流事業者としての経験
- ③ J-REIT運用・管理経験の横展開

商社・商流プラットフォーム

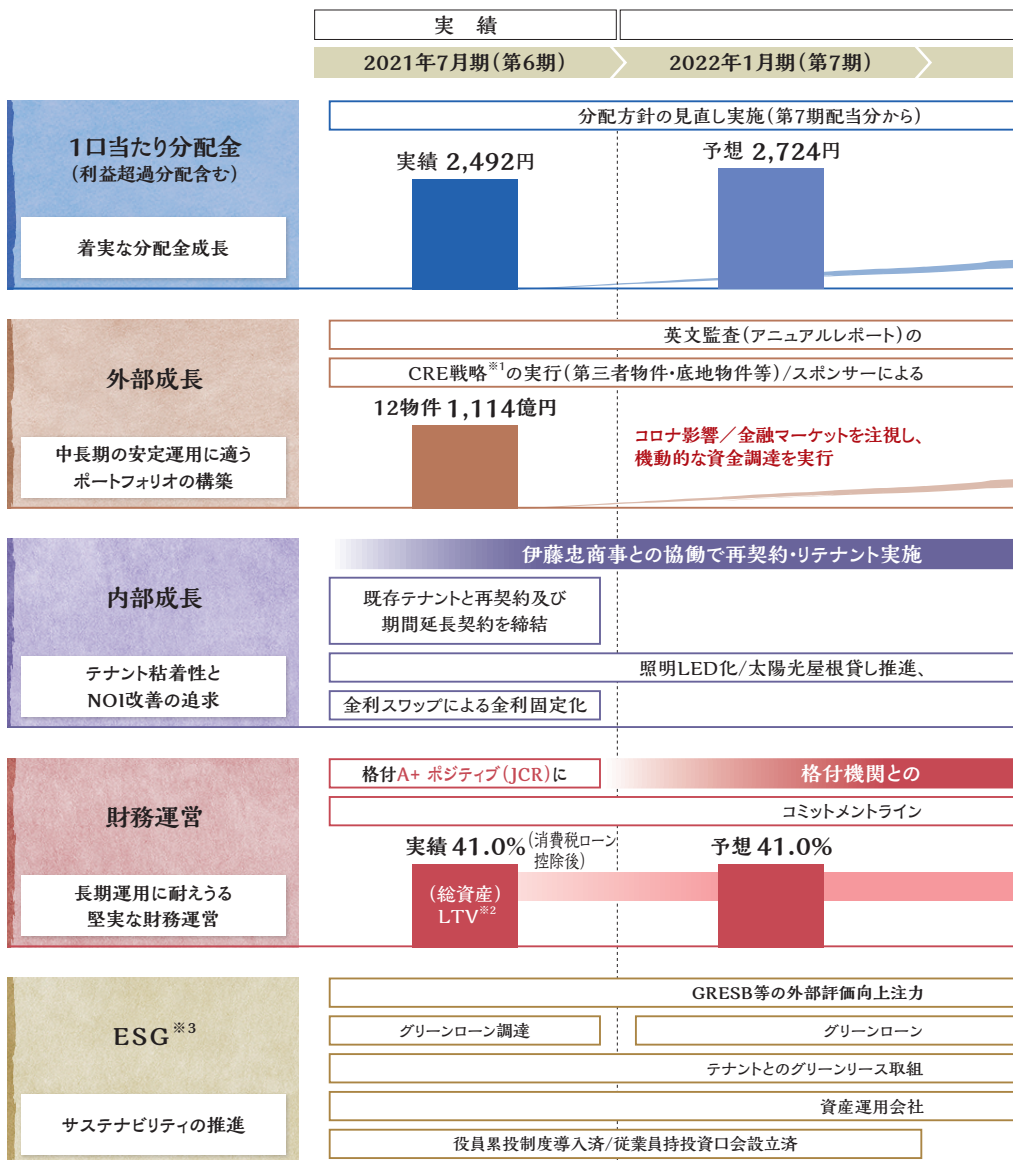
- ① 10万社に及ぶ豊富な取引顧客網
- ② 商流の川上から川下までをカバーする幅広い事業領域
- ③ 生活消費関連ビジネスにおける高いプレゼンス

①、②、③全てを統合的に所管する
伊藤忠商事 住生活カンパニーの「不動産機能・物流機能」

①、②、③を網羅する
経営レベルでの取引関係を有する「総合商社」



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



※1 「CRE」とは、Corporate Real Estateの略で、「企業不動産」をいいます。企業経営において経営戦略の一環として企業不動産を運用することを「CRE戦略」といいます。

※2 「LTV」とは、総資産に対する有利子負債の比率をいいます。

※3 「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。

用を目指す

今 後

2022年7月期(第8期)

2023年1月期(第9期)以降

FFO70%→「当期利益」+「減価償却の30%目途」に分配

予想 2,683円

外部・内部成長、諸施策実行により、
DPU4~5% 程度の成長を目指す

LTVをコントロールし、
外部成長と内部成長による
継続的な
EPU(DPU)成長に注力

継続開示開始(第6期分から)

ウェアハウジング機能や外部ブリッジスキームの活用/M&Aも検討

主要インデックス入りを意識

借入による物件取得も検討

主要インデックス入りにより

投資口の流動性向上が期待されます

当面目標2,000億円
流動性向上意識
(着実なる成長)

/契約期間長期化・賃料アップを目指す

築年経過物件の
再開発の検討

テナント満足度向上、保険等のコスト削減

賃料アップ、NOI改善及び
経費削減にも継続的に注力

継続的対話実施による格付向上に注力

導入の検討/導入

予想 41.0%

レンダーフォーメーション強化

当面は上限45%意識

中長期的上限目標
50%
キャッシュマネジメントの徹底

(DBJGB BELS未取得物件の追加評価取得)

/グリーンボンド等への取組増進

(LED化工事/BTS 電気代削減)

内部統制の高度化

役員持投資口会設立検討

ESG格付等の
外部評価を参考に
継続的なレベルアップに注力

優良物件への厳選投資による着実な規模拡大

中長期の安定運用に適う優良物件を厳選し、高品質なポートフォリオを構築

<ポートフォリオ構築方針>

ポートフォリオの質と収益性の維持・向上が可能な優良物件を厳選し、エリアにおける適正な利回りにて取得

コロナ禍でも堅調ではあるものの、より長期安定的なキャッシュフローを見込める
テナント(長期契約)・立地中心のポートフォリオ構築を目指す

<個別物件>

スポンサー開発物件

スポンサーサポートを活用し、取得エリアごとの適正NOI利回りでの取得を継続

伊藤忠グループ保有・開発中物件 7物件 / 延床面積 約248,503m²

第5期末時点での開示物件



IMP市川塩浜



IMP厚木2



IMP桑名



IMP吉川美南



IMP箕面

※赤枠は、第6期(2021年7月期)以降に新たに優先交渉権を獲得した物件です。

本日までの開示物件



IMP加須



IMP春日井

第三者物件

伊藤忠商事・伊藤忠都市開発と協働で、外部からの物件取得に取り組む。

- | | |
|---------------------------------|--------------------------------|
| 1 伊藤忠グループ内の保有不動産の流動化ニーズの掘り起こし | 3 資産運用会社の独自ルートによる物件情報の取得 |
| 2 レンダーからの協力を得た一般企業のCREニーズ等の洗い出し | 4 物流施設に加えて、工場や底地などのその他不動産も積極検討 |

キャッシュフローが安定した優良物件である特徴を活かし、状況に応じてブリッジスキーム及びスポンサーのウェアハウジング機能を積極活用

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

伊藤忠グループのネットワークにより、顧客の拠点戦略やニーズをタイムリーに捉え、優良テナントへの長期の一棟貸しを複数実現し、長期安定的な収益を確保

収益拡大策の確実な実行

賃貸借契約の長期化/賃料増額の実現

- IMP野田のテナント2社と賃料増額にて再契約開始
- 他、テナント1社と再契約締結
- 他、テナント1社と契約満了前に期間延長と賃料増額を実現
- IMP野田の空き事務所区画のリーシング活動の注力

第9期(2023年1月期)の満了テナントとの再契約協議の開始

満了1年程前からアプローチ
テナント要望なども踏まえ、前向きに交渉進捗

新たな屋根貸しや駐車場賃貸の推進

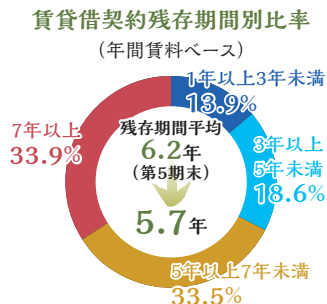
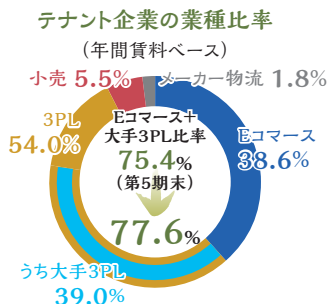
- IMP守谷にて太陽光屋根貸し開始
- IMP野田の駐車場の賃貸契約台数の増加

コストの削減取組

- 照明のLED化を進め、光熱費削減及びテナント満足度向上
- 品質を維持しつつ物件管理費用の見直し取組中

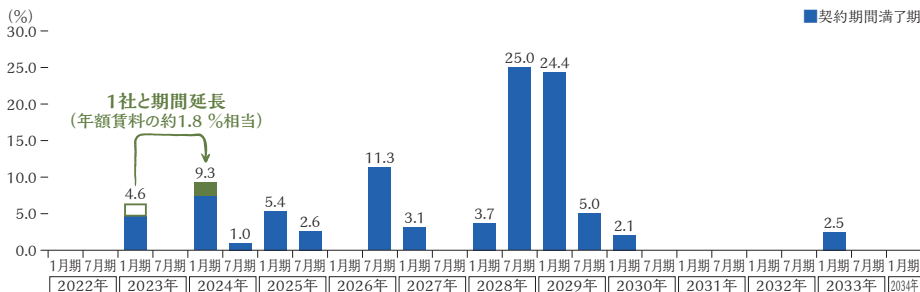
(2021年7月31日時点)

テナント粘着性を活かした優良テナントとの長期の賃貸借契約



賃貸借契約期間の満了時期(年間賃料ベース)

(2021年7月31日時点)



上場来稼働率99.9%以上を維持し、安定したキャッシュフローを確保

有利子負債の状況

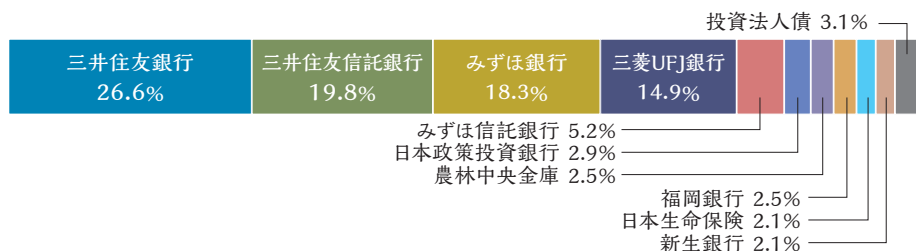
(2021年7月31日時点)

有利子負債残高	長期負債・固定金利比率	平均残存年数
47,723百万円	99.1%	4.4年

借入金

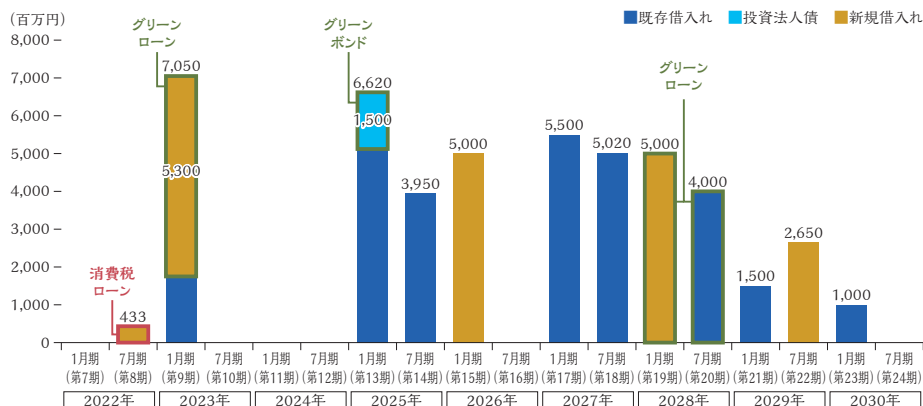
(2021年7月31日時点)

	金額	割合
短期借入金	433百万円	0.91%
長期借入金(固定金利)	45,790百万円	95.95%
投資法人債	1,500百万円	3.14%
合計	47,723百万円	100.00%



返済期限の分散状況(全て無担保・無保証)

(2021年9月7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 長期安定的ポートフォリオをさらに強化

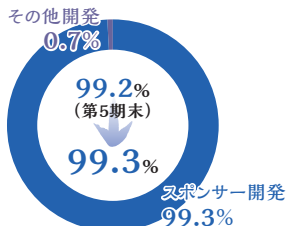
(2021年7月31日時点)

強固なスポンサーサポート



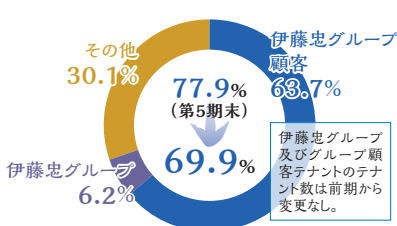
スポンサー開発物件

(取得価格ベース)



伊藤忠グループ及びグループ顧客テナント

(年間賃料ベース)

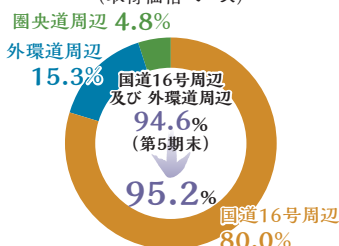


築浅・好立地のポートフォリオ



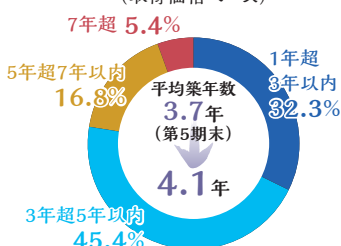
投資エリア

(取得価格ベース)



築年数

(取得価格ベース)

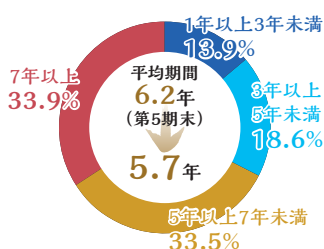


優良テナントとの長期契約(安定分配金の源泉)



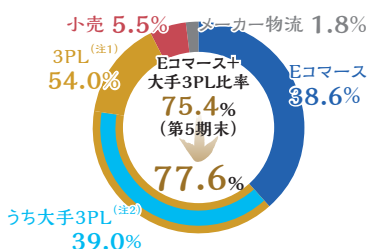
賃貸借残存期間

(年間賃料ベース)



テナント業種

(年間賃料ベース)



※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2期	第3期	第4期	第5期	第6期
			自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	自 2020年8月1日 至 2021年1月31日	自 2021年2月1日 至 2021年7月31日
営業収益		百万円	1,718	1,759	2,399	2,606	3,059
(うち不動産賃貸事業収益)	a	百万円	(1,718)	(1,759)	(2,399)	(2,606)	(3,059)
営業費用		百万円	908	920	1,206	1,282	1,570
(うち不動産賃貸事業費用)	b	百万円	(676)	(683)	(877)	(935)	(1,146)
営業利益		百万円	810	839	1,193	1,323	1,489
経常利益	c	百万円	733	760	1,047	1,185	1,353
当期純利益	d	百万円	732	759	1,046	1,184	1,352
総資産額	e	百万円	62,220	61,739	88,955	103,188	115,747
(対前期比)		%	4.8	△0.8	44.1	16.0	12.2
有利子負債額	f	百万円	24,580	23,940	36,153	35,370	47,723
純資産額	g	百万円	36,133	36,067	50,728	65,413	65,255
(対前期比)		%	0.3	△0.2	40.6	28.9	△0.2
出資総額(純額)	h (注3)	百万円	35,401	35,308	49,681	64,228	63,902
分配金総額	i	百万円	825	855	1,178	1,510	1,495
配当性向	(注4)	%	100.0	100.0	99.3	100.0	100.0
発行済投資口の総口数	j	口	357,143	357,143	486,000	600,127	600,127
1口当たり純資産額	g/j	円	101,174	100,989	104,378	108,999	108,736
1口当たり当期純利益	(注5)	円	2,050	2,126	2,161	2,232	2,254
1口当たり分配金	i/j	円	2,311	2,395	2,425	2,517	2,492
うち1口当たり利益分配金		円	2,050	2,126	2,138	1,974	2,254
うち1口当たり利益超過分配金		円	261	269	287	543	238
1口当たりFFO	(d+k)/j	円	3,302	3,421	3,465	3,143	3,558
総資産経常利益率	(注6)	%	1.2	1.2	1.4	1.2	1.2
年換算値		%	2.4	2.4	2.8	2.4	2.5
自己資本比率	g/e	%	58.1	58.4	57.0	63.4	56.4
(対前期増減)		%	△2.5	0.3	△1.4	6.4	△7.0
自己資本利益率	(注7)	%	2.0	2.1	2.4	2.0	2.1
年換算値		%	4.1	4.2	4.8	4.0	4.2
総資産有利子負債比率(LTV)	f/e	%	39.5	38.8	40.6	34.3	41.2
賃貸NOI	(注8)	百万円	1,488	1,538	2,160	2,372	2,696
減価償却費	k (注9)	百万円	447	462	637	701	782
期末投資口価格	l	円	103,000	126,200	161,700	129,900	160,100
【その他参考情報】							
当期運用口数		口	181	184	182	184	181
期末投資物件数		件	8	8	9	10	12
期末稼働率	(注10)	%	100.0	100.0	99.9	99.9	99.9
資本金支出額		百万円	2	8	13	—	23

- (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。
- (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、特に記載しない限り同様です。
- (注3) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。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4期及び第5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／〔（期首総資産額＋期末総資産額）÷2〕×100
- (注7) 自己資本利益率＝当期純利益／〔（期首純資産額＋期末純資産額）÷2〕×100
- (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保有資産に係る賃貸可能面積（注11）の合計に対する賃貸面積（注12）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、バス・スルー型マスターリース契約（エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式でのマスターリース契約をいい、現実に転賃借がなされた場合にのみ、賃料を受取ることができます。）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ります。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延床部分が賃貸（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。

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

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

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

当期（2021年7月期）においては、2021年4月1日付でアイミッションズパーク東京足立及びアイミッションズパーク三芳を取得しました（計2物件、取得価格（注5）合計13,235百万円）。

当期（2021年7月期）末時点における本投資法人の保有資産は12物件、取得価格合計111,422百万円となっています。

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

（注2）「スポンサー」とは、本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結している者をいい、2021年7月末日現在、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発をいいます。以下同じです。

（注3）「伊藤忠グループ」とは、伊藤忠商事並びにその連結子会社200社及び持分法適用関連会社80社（2021年6月30日時点）により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

（注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「5 今後の運用方針及び対処すべき課題 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（2021年7月期）における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の蔓延による数度にわたる緊急事態宣言の再発出及び延長や対象地域の拡大、感染力の強いデルタ株の蔓延などにより、依然として経済活動が抑制されていることから、景気の先行きは不透明な状況となっています。

当初新型コロナウイルス感染症拡大時においては、当該感染症が未知の感染症であることから経済活動への影響の深度に係る予測不能状態に陥り2020年3月19日の東証REIT指数（終値ベース）は1,145ポイントまで急下落しましたが、その後は市場も落ち着きを取り戻し、時間の経過とともに、当該感染症の市場に与える影響についての状況把握が進み、2021年7月30日には2,160ポイントまで回復しております。

物流不動産賃貸市場は、足元での電子商取引（EC）市場の拡大を受け、生活に必要なインフラとして引き続き需要増が予想されています。不動産売買取引市場においても、物流不動産に対する需要はJ-REIT、私募リート、私募ファンド等による投資姿勢の継続を背景に今後も堅調に推移すると予想されます。

このような状況下、本投資法人は、当期（2021年7月期）において、2021年4月1日付でアイミッションズパーク東京足立及びアイミッションズパーク三芳を取得しました（計2物件、取得価格合計13,235百万円）。そして、伊藤忠グループと連携し、適切な管理運営のもとに保有12物件（取得価格合計111,422百万円）の着実な運用を行った結果、保有資産全体の稼働率（注）は当期末時点99.9%と良好な稼働状況を維持しています。

（注）「稼働率」は、2021年7月末日現在における各保有資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、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。

(3) 資金調達の概要

当期においては、新規2物件の取得資金及び関連費用の支払いの一部等に充当することを目的として、2021年4月1日付で13,083百万円（短期借入金433百万円、長期借入金12,650百万円）の借入れを行いました。さらに、同年5月31日付で、消費税還付金及び手元資金を原資として、2020年11月20日の物件取得時に借り入れた長期借入金730百万円の期限前弁済を行いました。その結果、当期末時点の有利子負債残高は47,723百万円、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41.2%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	A+	ポジティブ

(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3,059百万円、営業利益1,489百万円、経常利益1,353百万円、当期純利益1,352百万円となりました。

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1）に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、当期末処分利益のうち発行済投資口の総口数600,127口の整数倍である1,352,686,258円を分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は2,254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利益超過分配を実施する方針としております。これに基づき、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとしてFFO（注2）の70%である1,495百万円から利益分配金額1,352百万円を控除した残額にほぼ相当する額である142百万円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金は238円としました。

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

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、東京海上ディール株式会社（2021年7月1日付で東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から東京海上ディール株式会社に商号を変更しています。建物状況調査報告書を取得した当時の名称が東京海上日動リスクコンサルティング株式会社である場合も、現在の商号を記載しています。）、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51百万円です。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となります。

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

3 増資等の状況

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

年 月 日	摘 要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額(純額) (百万円) (注1)		備 考
		増減口数	残 高	増減額	残 高	
2018年5月1日	私募設立	1,000	1,000	100	100	(注2)
2018年9月6日	公募増資	356,143	357,143	35,398	35,498	(注3)
2019年4月15日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	357,143	△97	35,401	(注4)
2019年10月23日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	—	357,143	△93	35,308	(注5)
2020年2月3日	公募増資	123,357	480,500	13,852	49,160	(注6)
2020年2月19日	第三者割当による増資	5,500	486,000	617	49,777	(注7)
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8)
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9)
2020年11月20日	公募増資	111,000	597,000	14,276	63,826	(注10)
2020年12月22日	第三者割当による増資	3,127	600,127	402	64,228	(注11)
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12)

(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100,000円にて、伊藤忠商事株式会社(1,000口)の出資により、本投資法人が設立されました。

(注3) 1口当たり発行価格103,000円(発行価額99,395円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募新投資口を発行しました。

(注4) 2019年3月14日開催の本投資法人役員会において、第1期(2019年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり273円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、2019年4月15日よりその支払を開始しました。

(注5) 2019年9月13日開催の本投資法人役員会において、第2期(2019年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり261円の利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行うことを決議し、2019年10月23日よりその支払を開始しました。

(注6) 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7) 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日興証券株式会社に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8) 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9) 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10) 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11) 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日興証券株式会社に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12) 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13) 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2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月	2019年7月期	2020年1月期	2020年7月期	2021年1月期	2021年7月期
最 高	104,900円	130,800円	164,800円	168,200円	165,200円
最 低	86,600円	102,700円	73,000円	125,600円	126,000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末処分利益の全額を分配することとしています。

	第2期 自2019年2月1日 至2019年7月31日	第3期 自2019年8月1日 至2020年1月31日	第4期 自2020年2月1日 至2020年7月31日	第5期 自2020年8月1日 至2021年1月31日	第6期 自2021年2月1日 至2021年7月31日
当期末処分利益総額	732,274千円	759,482千円	1,046,383千円	1,184,930千円	1,353,156千円
利益留保額	131千円	196千円	172千円	279千円	470千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	825,357千円 (2,311円)	855,357千円 (2,395円)	1,178,550千円 (2,425円)	1,510,519千円 (2,517円)	1,495,516千円 (2,492円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	732,143千円 (2,050円)	759,286千円 (2,126円)	1,039,068千円 (2,138円)	1,184,650千円 (1,974円)	1,352,686千円 (2,254円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	93,214千円 (261円)	96,071千円 (269円)	139,482千円 (287円)	325,868千円 (543円)	142,830千円 (238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) (－円)	7,142千円 (20円)	(－千円) (－円)	(－千円) (－円)	(－千円) (－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)	93,214千円 (261円)	88,928千円 (249円)	139,482千円 (287円)	325,868千円 (543円)	142,830千円 (238円)

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

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

a) 外部成長戦略

本投資法人は、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発株式会社（以下「伊藤忠都市開発」といいます。）との間でそれぞれ締結したスポンサーサポート契約に基づく優先交渉権を活用し、伊藤忠グループが取得・開発した優良物流不動産への重点投資を行います。

本投資法人は、伊藤忠グループが有する以下の二つのビジネスプラットフォームを積極的に活用し、優良な物流不動産に投資していくことで持続的な成長を図ります。

i. 不動産・物流プラットフォーム（注1）の活用

本投資法人のスポンサーである伊藤忠商事は、住生活カンパニー（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有しています。こうした経験から培われたテナント目線での知見が、高い汎用性を有しかつ長期契約につながる使い勝手の良い施設づくりに活かされています。本投資法人のもう一社のスポンサーである専業デベロッパーの伊藤忠都市開発も2017年4月より物流不動産開発の専門部署を立ち上げ、積極的な物流不動産開発に着手し、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つのディビジョンカンパニーが事業活動を展開していますが、そのうち「住生活カンパニー」は、紙パルプ・天然ゴム・タイヤ、並びに3PL（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）に及ぶ顧客ネットワークを有しており、顧客本来のビジネスに深く入り込んだ顧客リレーションを活用することで、優良なテナント企業の開拓・獲得や開発用地の確保（CRE（注4））を進めることが可能です。

- (注1)「商社・商流プラットフォーム」とは、生活消費関連ビジネスに強みを持つ大手総合商社である伊藤忠商事が携わる様々な分野のビジネスで関わる約10万社に及ぶ豊富な取引顧客網及び各顧客と経営レベルで構築した取引関係をいいます。以下同じです。
- (注2)「商流」とは、サプライヤー、メーカー、小売事業者、消費者へと原材料が加工・取引等を経て商品化され消費される流れ全般を意味する言葉です。以下同じです。
- (注3)伊藤忠商事のデータベースに同社が過去に取引を行ったことがある先として記録されている会社等の数を記載しており、2021年7月末日現在、継続的な取引を行っていない先も含まれます。また、公益法人等の会社以外の法人や、個人事業主も含まれます。以下同じです。
- (注4)「CRE」とは、Corporate Real Estateの略称で、企業の保有する不動産又はその戦略的な活用のための取り組みを意味します。

b) 内部成長戦略

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

i. 不動産・物流プラットフォームの活用

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

ii. 商社・商流プラットフォームの活用

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

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

c) 財務戦略

本投資法人は、保守的な財務運営を基本とし、成長性に配慮してLTVコントロールを行うとともに、効率的なキャッシュマネジメントにより投資主価値の向上を目指します。その一環として、2021年9月15日付で運用ガイドラインの変更を行いました。これにより、第7期（2022年1月期）の分配金から、それまでのFFOの70％に相当する金額を目処とした継続的な分配方針から、当該営業期間の減価償却費の30％を目処とした継続的な利益超過分配を行う方針といたします。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た財務基盤の安定化を図りつつ、資金調達余力の確保に配慮したLTVコントロールに努めます。また、適切なキャッシュマネジメントを通じて、効果的な資本的支出の実施、新規物件の取得資金や有利子負債返済への一部充当など、資金の有効活用を図るとともに、継続的な利益超過分配を行うことで、投資主価値の最大化に努めます。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1 出資の状況

2021年7月31日現在における発行可能投資口総口数、発行済投資口の総口数、出資総額(純額)及び投資主数は、以下のとおりです。

	第2期 2019年7月31日	第3期 2020年1月31日	第4期 2020年7月31日	第5期 2021年1月31日	第6期 2021年7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	357,143口	357,143口	486,000口	600,127口	600,127口
出資総額(純額)(注)	35,401百万円	35,308百万円	49,681百万円	64,228百万円	63,902百万円
投資主数	12,348人	10,329人	11,090人	14,286人	12,832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

2021年7月31日現在における発行済投資口数の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名(社)は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総口数に 対する所有口数の割合(%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	96,998	16.16
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	78,090	13.01
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	45,372	7.56
伊藤忠商事株式会社	33,635	5.60
野村信託銀行株式会社(投信口)	23,720	3.95
全国信用協同組合連合会	12,999	2.16
株式会社八十二銀行	10,568	1.76
株式会社愛知銀行	10,290	1.71
株式会社日本カストディ銀行(金銭信託課税口)	9,476	1.57
株式会社百十四銀行	8,500	1.41
計	329,648	54.92

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

3 役員等に関する事項

(1) 当期末における役員等の氏名又は名称

2021年7月31日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名又は名称等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間に おける役職毎の 報酬の総額 (千円)
執行役員 (注1) (注2)	東海林 淳一	伊藤忠リート・マネジメント株式会社 代表取締役	－
監督役員 (注3)	遠山 壮一	遠山公認会計士事務所 所長	1,320
	大 毅	大総合法律事務所 代表弁護士	1,320
会計監査人(注4)	PwCあらた有 限責任監査法人	－	9,000

(注1)2021年7月31日現在、執行役員は、本投資法人の投資口を自己の名義で15口所有しています。

(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 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2021年7月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

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

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

2021年7月31日現在における本投資法人の資産の構成は以下のとおりです。

資産の種類	用 途 (注1)	エリア	第5期 2021年1月31日現在		第6期 2021年7月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	物流不動産	関東エリア・ 関西エリア (注4)	96,414	93.4	109,008	94.2
		その他エリア (注5)	－	－	－	－
		小計	96,414	93.4	109,008	94.2
	その他不動産 (注6)	関東エリア・ 関西エリア (注4)	－	－	－	－
		その他エリア (注5)	－	－	－	－
		小計	－	－	－	－
預金・その他の資産		6,773	6.6	6,738	5.8	
資産総額		103,188	100.0	115,747	100.0	

- (注1)「用途」は、本投資法人の各保有資産について、本投資法人の投資方針において定められる用途の分類に応じて記載しています。以下同じです。
- (注2)「保有総額」は、決算日現在の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3)「対総資産比率」は、資産総額に対する当該不動産等の貸借対照表計上額の比率を表しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4)「関東エリア」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県を、「関西エリア」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいいます。以下同じです。
- (注5)「その他エリア」とは、関東エリア及び関西エリア以外のエリアをいいます。以下同じです。
- (注6)「その他不動産」とは、物流不動産以外の工場、データセンター、通信施設、研究施設、供給処理施設、再生可能エネルギー関連施設等、主として事業活動の拠点又は基盤の用に供され、又は供されることが可能なものをいいます。
- (注7)金額は切り捨て、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

2021年7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	28,069	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	26,766	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野田	12,147	61,278.97	60,956.41	99.5	13.3	物流不動産
アイミッションズパーク東京足立	10,982	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柏	5,922	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三郷	5,916	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印西2	5,354	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	5,180	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	3,054	18,111.58	18,111.58	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミッションズパーク千葉北	2,531	10,478.12	10,478.12	100.0	非開示(注5)	物流不動産
合 計 (平均)	105,921	447,495.09	447,172.53	99.9	97.5	—

- (注1)「賃貸可能面積」は、2021年7月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約（屋根及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。また、パス・スルー型マスターリース契約（エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式でのマスターリース契約をいい、現実に転賃借がなされた場合にのみ、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、2021年7月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。以下同じです。
- (注3)「稼働率」は、2021年7月末日現在における各保有資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。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

2021年7月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

物件 番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (住居表示) (注2)	所有 形態	期末 帳簿 価額 (百万 円)	期末 算定 価額 (百万 円) (注3)	第5期 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日				第6期 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日			
						テナ ント 総数	稼働率	賃貸 事業 収入 期間中	対総 賃貸 事業 収入 比率	テナ ント 総数	稼働率	賃貸 事業 収入 期間中	対総 賃貸 事業 収入 比率
						期末 時点 (件) (注4)	期末 時点 (%) (注5)	(千円) (注6)	(%)	期末 時点 (件) (注4)	期末 時点 (%) (注5)	(千円) (注6)	(%)
L-1	アイミッションズ パーク厚木	A棟：神奈川県 厚木市金田字新 台畑下1463番 地3 B棟：神奈川県 厚木市金田字新 白鳥1497番地1	信託 受益権	5,180	6,140	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	千葉県柏市野 谷 字 宮 後 原 1027番地23	信託 受益権	5,922	6,980	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	12,147	14,500	5	99.5	407,955	15.7	5	99.5	406,579	13.3
L-4	アイミッションズ パーク守谷 (注8)	茨城県つくばみ らい市絹の台四 丁目4番地	信託 受益権	3,054	3,660	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	5,916	7,100	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	2,531	2,970	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	26,766	31,200	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-8	アイミッションズ パーク守谷2(注9)	茨城県つくばみ らい市絹の台四 丁目4番地	信託 受益権	745	896	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	28,069	31,400	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	5,354	5,820	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	10,982	11,300	-	-	-	-	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	2,336	2,550	-	-	-	-	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
合 計 (平均)				109,008	124,516	16	99.9	2,606,049	100.0	18	99.9	3,059,926	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、2021年7月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、保有資産の鑑定評価については、株式会社台湾総合鑑定所、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、2021年7月末日現在における各保有資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。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。
- (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SSIONズパーク守谷に係る期末算定価格のうち土地に相当する期末算定価格については、当該物件の不動産鑑定評価書において評価対象とされている土地の持分割合（70%）に相当する数値を用いています。
- (注9) アイミSSION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

該当事項はありません。

(2) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2021年7月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

区 分	種 類	契約額等（注1）		時 価 （注2）（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	44,790,000	39,490,000	△278,477
合 計		44,790,000	39,490,000	△278,477

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

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

7 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

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

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総 額	当期支払額	既支出額
アイミSSIONズパーク守谷2	茨城県つくばみらい市	パースシャッター開閉器交換工事	自 2022年5月 至 2022年6月	6	－	－
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 2022年6月 至 2022年6月	1	－	－
アイミSSIONズパーク野田	千葉県野田市	4F事務所水道メーター設置工事	自 2021年11月 至 2021年11月	1	－	－
アイミSSIONズパーク守谷2	茨城県つくばみらい市	事務所サッシ廻りシーリング工事	自 2021年11月 至 2021年11月	1	－	－

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23百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費7百万円があります。

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ズパーク野田	千葉県野田市	1階東・2階東西倉庫・事務所 照明LED化工事	2021年2月	11
アイミSSIONズパーク守谷2	茨城県つくばみらい市	照明LED化工事	2021年6月	4
アイミSSIONズパーク野田	千葉県野田市	共用部LED化工事	2021年2月	3
アイミSSIONズパーク厚木	神奈川県厚木市	垂直搬送機補修工事	2021年5月	3
アイミSSIONズパーク守谷2	茨城県つくばみらい市	鳥類等侵入対策工事	2021年4月	1
合 計				23

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2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日	自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日	自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日
当期首積立金残高	12	40	71	108	152
当期積立額	28	30	37	43	47
当期積立金取崩額	－	－	－	－	－
次期繰越額	40	71	108	152	199

（注）本投資法人の配分方針及び当期の配分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)業績及び配分の概要」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5期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	第6期 自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日
(a) 資産運用報酬(注)	297,722	366,779
(b) 資産保管・一般事務委託報酬	9,574	11,128
(c) 役員報酬	2,640	2,640
(d) その他営業費用	37,381	43,708
合 計	347,319	424,256

(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5期に70,435千円、第6期に66,175千円あります。

2 借入状況

2021年7月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

	区 分	借入日	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	2021年 4月1日	－	433	0.22558%	2022年 3月31日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
小 計			－	433					
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社三井住友銀行	2018年 9月7日	2,300	2,300	0.23505%	2021年 9月7日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,600	1,600					
	三井住友信託銀行株式会社		1,400	1,400					
	株式会社三井住友銀行	2020年 11月20日	730	－	0.22937%	2021年 11月22日 (注3)	期限 一括	(注2)	
小 計			6,030	5,300					
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					
	株式会社三井住友銀行	2018年 9月7日	500	500	0.91670%	2028年 9月7日	期限 一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行	2019年 4月1日	1,510	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					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 2月3日	540	540	0.13800%	2023年 1月31日	期限 一括	(注2)	
	三井住友信託銀行株式会社		325	325					
	株式会社福岡銀行		300	300					
	株式会社三井住友銀行		230	230					
	農林中央金庫		200	200					
	株式会社みずほ銀行		155	155					

(単位：百万円)

区 分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2020年 2月3日	750	750	0.27400%	2025年 2月3日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社		750	750					
	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					
	株式会社三井住友銀行	2021年 4月1日	－	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					
	株式会社みずほ銀行		－	960					
	株式会社三菱UFJ銀行		－	800					
	みずほ信託銀行株式会社		－	280					
	株式会社新生銀行		－	200					
	農林中央金庫		－	200					
	株式会社福岡銀行		－	200					
	株式会社三井住友銀行	2021年 4月1日	－	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					
	株式会社みずほ銀行		－	960					
	株式会社三菱UFJ銀行		－	800					
	みずほ信託銀行株式会社		－	280					
	株式会社新生銀行		－	200					
	農林中央金庫		－	200					
	株式会社福岡銀行		－	200					
	株式会社三井住友銀行	2021年 4月1日	－	750	0.56000%	2029年 3月30日	期限 一括	(注2)	
	三井住友信託銀行株式会社		－	560					
	株式会社みずほ銀行		－	500					
	株式会社三菱UFJ銀行		－	400					
みずほ信託銀行株式会社	－		140						
株式会社新生銀行	－		100						
農林中央金庫	－		100						
株式会社福岡銀行	－		100						
小 計			27,840	40,490					
合 計			33,870	46,223					

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

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

(注3) 2021年5月31日付で期限前弁済をしております。

3 投資法人債

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

(注) 資金使途は、既存借入金の返済資金です。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

物件 番号	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価格 (百万円) (注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-11	アイミSSIONズ パーク東京立	2021年4月1日	10,915	—	—	—	—
L-12	アイミSSIONズ パーク三芳(注2)	2021年4月1日	2,320	—	—	—	—
合 計			13,235		—	—	—

(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SSIONズパーク三芳に係る取得価格については、本投資法人が各売主から取得した当該物件の準共有持分に係る取得価格の合計を記載しています。

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-11	アイミSSIONズ パーク東京立	2021年 4月1日	10,915	11,000	一般財団法人日本不動産 研究所	2020年 8月31日
取得	信託 受益権	L-12	アイミSSIONズ パーク三芳(注2)	2021年 4月1日	2,320	2,450	株式会社谷澤総合鑑定所	2020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）を記載しています。

(注2) アイミSSIONズパーク三芳に係る取得価格については、本投資法人が各売主から取得した当該物件の準共有持分に係る取得価格の合計を記載しています。

(2) その他

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

4 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

利害関係人等との取引状況等は以下のとおりです。

区 分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	13,235,000千円	－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	12,075,000千円 (91.2%)	－千円 (－%)
伊藤忠都市開発株式会社	1,160,000千円 (8.8%)	－千円 (－%)
合計	13,235,000千円 (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	45,053	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	26,778	59.4
その他営業費用	43,708	伊藤忠商事株式会社	21,421	49.0

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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



経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

(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） 2021年1月31日	当期 2021年7月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,592,377	2,056,841
信託現金及び信託預金	3,378,321	4,158,986
営業未収入金	54,690	47,114
未収消費税等	522,720	199,436
前払費用	50,836	62,749
流動資産合計	6,598,946	6,525,128
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	56,142,882	60,371,130
減価償却累計額	△2,298,574	△2,990,335
信託建物（純額）	53,844,307	57,380,795
信託構築物	2,119,976	2,214,959
減価償却累計額	△188,508	△247,992
信託構築物（純額）	1,931,467	1,966,967
信託機械及び装置	1,572,688	1,666,312
減価償却累計額	△107,871	△139,035
信託機械及び装置（純額）	1,464,817	1,527,277
信託工具、器具及び備品	2,084	3,054
減価償却累計額	△498	△738
信託工具、器具及び備品（純額）	1,585	2,315
信託土地	39,172,735	48,131,041
有形固定資産合計	96,414,913	109,008,398
無形固定資産		
ソフトウェア	3,104	2,547
無形固定資産合計	3,104	2,547
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	151,538	192,572
繰延税金資産	15	17
投資その他の資産合計	161,554	202,590
固定資産合計	96,579,572	109,213,536
繰延資産		
投資法人債発行費	9,785	8,509
繰延資産合計	9,785	8,509
資産合計	103,188,305	115,747,173

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2021年1月31日	当期 2021年7月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	95,842	19,157
短期借入金	-	433,000
未払金	47,917	38,152
未払費用	366,267	447,953
1年内返済予定の長期借入金	6,030,000	5,300,000
未払法人税等	931	967
前受金	521,253	581,699
その他	24,221	5,353
流動負債合計	7,086,433	6,826,283
固定負債		
投資法人債	1,500,000	1,500,000
長期借入金	27,840,000	40,490,000
信託預り敷金及び保証金	1,346,310	1,674,231
その他	2,182	923
固定負債合計	30,688,493	43,665,155
負債合計	37,774,926	50,491,438
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	64,647,572	64,647,572
出資総額控除額	△419,124	△744,993
出資総額（純額）	64,228,447	63,902,578
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,184,930	1,353,156
剰余金合計	1,184,930	1,353,156
投資主資本合計	65,413,378	65,255,735
純資産合計	※1 65,413,378	※1 65,255,735
負債純資産合計	103,188,305	115,747,173

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日	当期 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,578,905	※1 3,031,868
その他賃貸事業収入	※1 27,144	※1 28,057
営業収益合計	2,606,049	3,059,926
営業費用		
賃貸事業費用	※1 935,491	※1 1,146,040
資産運用報酬	297,722	366,779
資産保管・一般事務委託報酬	9,574	11,128
役員報酬	2,640	2,640
その他営業費用	37,381	43,708
営業費用合計	1,282,810	1,570,297
営業利益	1,323,238	1,489,628
営業外収益		
受取利息	19	25
還付加算金	1,363	214
補助金収入	-	120
営業外収益合計	1,382	360
営業外費用		
支払利息	82,959	98,507
投資法人債利息	2,274	2,237
投資口交付費	17,622	-
投資法人債発行費償却	1,276	1,276
融資関連費用	18,706	33,130
その他	16,092	991
営業外費用合計	138,932	136,143
経常利益	1,185,688	1,353,846
税引前当期純利益	1,185,688	1,353,846
法人税、住民税及び事業税	934	971
法人税等調整額	△3	△1
法人税等合計	931	969
当期純利益	1,184,757	1,352,876
前期繰越利益	172	279
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,184,930	1,353,156



IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2020年8月1日 至 2021年1月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)
		一時差異等 調整引当額	その他の 出資総額 控除額	出資総額 控除額合計	
当期首残高	49,968,443	△7,142	△279,642	△286,785	49,681,657
当期変動額					
新投資口の発行	14,679,128				14,679,128
一時差異等調整引当額 の戻入		7,142		7,142	7,142
その他の利益超過分配			△139,482	△139,482	△139,482
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	14,679,128	7,142	△139,482	△132,339	14,546,789
当期末残高	※1 64,647,572	－	△419,124	△419,124	64,228,447

	投資主資本			純資産合計
	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	1,046,383	1,046,383	50,728,041	50,728,041
当期変動額				
新投資口の発行			14,679,128	14,679,128
一時差異等調整引当額 の戻入	△7,142	△7,142	－	－
その他の利益超過分配			△139,482	△139,482
剰余金の配当	△1,039,068	△1,039,068	△1,039,068	△1,039,068
当期純利益	1,184,757	1,184,757	1,184,757	1,184,757
当期変動額合計	138,546	138,546	14,685,336	14,685,336
当期末残高	1,184,930	1,184,930	65,413,378	65,413,378

当期（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分 利益又は 当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	64,647,572	△419,124	64,228,447	1,184,930	1,184,930	65,413,378	65,413,378
当期変動額							
利益超過分配		△325,868	△325,868			△325,868	△325,868
剰余金の配当				△1,184,650	△1,184,650	△1,184,650	△1,184,650
当期純利益				1,352,876	1,352,876	1,352,876	1,352,876
当期変動額合計	－	△325,868	△325,868	168,226	168,226	△157,642	△157,642
当期末残高	※1 64,647,572	△744,993	63,902,578	1,353,156	1,353,156	65,255,735	65,255,735

V. 注記表

重要な会計方針に係る事項に関する注記

	前期（ご参考） 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日	当期 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～62年 構築物 14～46年 機械及び装置 5～29年 工具、器具及び備品 6年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主な無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 ソフトウェア 5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(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。
2. 繰延資産の処理方法	(1) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 (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。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。当期において不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は10,413千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。当期において不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は41,330千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針を定めた規定に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針を定めた規定に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。

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

表示方法の変更に関する注記

前期（ご参考） 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日	当期 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日
該当事項はありません。	（「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用） 「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日）を当期から適用し、会計上の見積りに関する注記を記載しております。

会計上の見積りに関する注記

項目	前期（ご参考） 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日	当期 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日								
1. 固定資産の減損	該当事項はありません。	(1) 計算書類に計上した金額 (単位：千円) <table><tr><th></th><th>金額</th></tr><tr><td>有形固定資産</td><td>109,008,398</td></tr><tr><td>無形固定資産</td><td>2,547</td></tr><tr><td>減損損失</td><td>-</td></tr></table> (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。		金額	有形固定資産	109,008,398	無形固定資産	2,547	減損損失	-
	金額									
有形固定資産	109,008,398									
無形固定資産	2,547									
減損損失	-									

貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） 2021年1月31日	当期 2021年7月31日
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

2. 一時差異等調整引当額

前期（ご参考）（自 2020年8月1日 至 2021年1月31日）

1. 引当て及び戻入れの発生事由、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	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
受取保険金	受取保険金の未計上に伴う税金不一致の発生	7,142	7,142	-	7,142	-	受取保険金の計上
合計		7,142	7,142	-	7,142	-	-

2. 戻入れの具体的な方法

受取保険金を計上する時点において、対応すべき金額の戻入れを行いました。

当期（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

該当事項はありません。

損益計算書に関する注記

前期（ご参考） 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日		当期 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
	(単位：千円)		(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	2,552,441	賃料収入	3,005,404
共益費収入	26,463	共益費収入	26,463
計	2,578,905	計	3,031,868
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	19,833	水道光熱費収入	19,651
駐車場収入	4,853	駐車場収入	5,070
その他収入	2,457	その他収入	3,334
計	27,144	計	28,057
不動産賃貸事業収益合計	2,606,049	不動産賃貸事業収益合計	3,059,926
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理委託費	39,367	管理委託費	45,053
水道光熱費	23,157	水道光熱費	23,155
修繕費	792	修繕費	7,069
公租公課	160,274	公租公課	276,622
減価償却費	701,959	減価償却費	782,647
損害保険料	7,790	損害保険料	8,783
信託報酬	2,055	信託報酬	2,584
その他賃貸事業費用	94	その他賃貸事業費用	124
不動産賃貸事業費用合計	935,491	不動産賃貸事業費用合計	1,146,040
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	1,670,558	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	1,913,885

投資主資本等変動計算書に関する注記

前期（ご参考） 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日		当期 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	10,000,000 □	発行可能投資口総口数	10,000,000 □
発行済投資口の総口数	600,127 □	発行済投資口の総口数	600,127 □

税効果会計に関する注記

前期（ご参考） 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日	当期 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日																				
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) <table> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td><td>15</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td>15</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td><td>15</td></tr> </table>	未払事業税損金不算入額	15	繰延税金資産合計	15	繰延税金資産の純額	15	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) <table> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td><td>17</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td>17</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td><td>17</td></tr> </table>	未払事業税損金不算入額	17	繰延税金資産合計	17	繰延税金資産の純額	17								
未払事業税損金不算入額	15																				
繰延税金資産合計	15																				
繰延税金資産の純額	15																				
未払事業税損金不算入額	17																				
繰延税金資産合計	17																				
繰延税金資産の純額	17																				
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：%) <table> <tr> <td>法定実効税率</td><td>31.46</td></tr> <tr> <td>(調整)</td><td></td></tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td><td>△31.43</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>0.05</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.08</td></tr> </table>	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	0.05	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08	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：%) <table> <tr> <td>法定実効税率</td><td>31.46</td></tr> <tr> <td>(調整)</td><td></td></tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td><td>△31.43</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>0.04</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.07</td></tr> </table>	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
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	0.05																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08																				
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 2020年8月 1日 至 2021年1月31日	当期 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

金融商品に関する注記

前期（ご参考）（自 2020年8月1日 至 2021年1月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については次のとおりです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	2,592,377	2,592,377	－
(2) 信託現金及び信託預金	3,378,321	3,378,321	－
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(6,030,000)	(6,040,309)	10,309
(4) 投資法人債	(1,500,000)	(1,499,550)	△ 450
(5) 長期借入金	(27,840,000)	(28,380,345)	540,345
(6) デリバティブ取引（注2）	－	－	－

(注1) 負債に計上されるものについては、() で表示しています。

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

(注3) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは、短時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。

(4) 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。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 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。

(6) デリバティブ取引

① ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				内1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	32,140,000	26,840,000	※	－

※ 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(5)「長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(注4) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	1,346,310

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

(注5) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	2,592,377	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	3,378,321	－	－	－	－	－
合 計	5,970,698	－	－	－	－	－

(注6) 借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	－	－	－	1,500,000	－	－
長期借入金	6,030,000	1,750,000	－	5,120,000	3,950,000	17,020,000
合 計	6,030,000	1,750,000	－	6,620,000	3,950,000	17,020,000

当期（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については次のとおりです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	2,056,841	2,056,841	－
(2) 信託現金及び信託預金	4,158,986	4,158,986	－
(3) 短期借入金	(433,000)	(433,000)	－
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(5,300,000)	(5,301,318)	1,318
(5) 投資法人債	(1,500,000)	(1,500,150)	150
(6) 長期借入金	(40,490,000)	(41,243,145)	753,145
(7) デリバティブ取引（注2）	－	－	－

(注1) 負債に計上されるものについては、() で表示しています。

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

(注3) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 短期借入金

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

(5) 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引いた現在価値により算定しています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 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。

(7) デリバティブ取引

- ① ヘッジ会計が適用されていないもの
該当事項はありません。
- ② ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
			内1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	44,790,000	39,490,000	※	－

※ 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 (6)「長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(注4) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	1,674,231

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

(注5) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	2,056,841	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	4,158,986	－	－	－	－	－
合 計	6,215,827	－	－	－	－	－

(注6) 借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	－	－	－	1,500,000	－	－
長期借入金	5,300,000	1,750,000	－	9,070,000	5,000,000	24,670,000
合 計	5,300,000	1,750,000	－	10,570,000	5,000,000	24,670,000

賃貸等不動産に関する注記

前期（ご参考）（自 2020年8月1日 至 2021年1月31日）

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額(注2)			当期末の時価(注4)
当期首残高	当期増減額(注3)	当期末残高	
82,941,782	13,473,131	96,414,913	108,412,000

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

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

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得（うち1物件は追加取得）（14,175,090千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（701,959千円）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2021年1月期（第5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 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

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

(単位：千円)

貸借対照表計上額(注2)			当期末の時価(注4)
当期首残高	当期増減額(注3)	当期末残高	
96,414,913	12,593,484	109,008,398	124,516,000

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

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

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得（13,352,377千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（782,647千円）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2021年7月期（第6期）における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

資産の運用の制限に関する注記

前期（ご参考） 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日	当期 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

関連当事者との取引に関する注記

前期（ご参考）（自 2020年8月1日 至 2021年1月31日）

属性	取引先名称	事業の内容又は職業	投資口の所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	—	長期借入金の借入れ	—	1年内返済予定の長期借入金	1,400,000
						長期借入金	5,425,000
				支払利息	25,778	未払費用	3,562

取引条件及び取引条件の決定方針

（注1）取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。

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

当期（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

属性	取引先名称	事業の内容又は職業	投資口の所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社の利害関係人等	伊藤忠商事株式会社	総合商社	5.60%	不動産の取得	12,075,000	—	—
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	—	不動産の取得	1,160,000	—	—
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	2,620,000	1年内返済予定の長期借入金	1,400,000
						長期借入金	8,045,000
				支払利息	27,783	未払費用	3,492

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 2020年8月 1日 至 2021年1月31日		当期 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	
1口当たり純資産額	108,999 円	1口当たり純資産額	108,736 円
1口当たり当期純利益	2,232 円	1口当たり当期純利益	2,254 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 2020年8月 1日 至 2021年1月31日	当期 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日
当期純利益（千円）	1,184,757	1,352,876
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）	1,184,757	1,352,876
期中平均投資口数（口）	530,735	600,127

重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考）（自 2020年8月1日 至 2021年1月31日）

資金の借入れ

アイミッションズパーク東京足立及びアイミッションズパーク三芳の取得資金及び関連費用の一部等に充当するため、以下の資金の借入れを行うことを、2021年2月26日開催の本投資法人役員会において決議しました。借入実行予定日は2021年4月1日です。

区分 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	元本 返済日	元本返済 方法	担保
短期	株式会社三井住友銀行	433	基準金利 +0.150% (注2)	2021年 4月1日	2022年 3月31日	期限一括 返済	無担保 無保証
	小計	433	-	-	-	-	-
長期	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 農林中央金庫 株式会社福岡銀行	5,000	基準金利 +0.215% (注3) (注4)	2021年 4月1日	2025年 9月30日	期限一括 返済	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 農林中央金庫 株式会社福岡銀行 (グリーンローン) (注5)	5,000	基準金利 +0.315% (注3) (注4)	2021年 4月1日	2027年 9月30日		
	株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社みずほ銀行 株式会社三菱UFJ銀行 みずほ信託銀行株式会社 株式会社新生銀行 農林中央金庫 株式会社福岡銀行	2,650	基準金利 +0.390% (注3) (注4)	2021年 4月1日	2029年 3月30日		
	小計	12,650	-	-	-		
	合計	13,083	-	-	-	-	-

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

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

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

(注4) 金利スワップ契約（以下「本金利スワップ契約」といいます。）を締結し、金利の固定化を行う予定です。本金利スワップ契約の詳細については、決定した時点で改めてお知らせいたします。

(注5) 上記の借入れのうち、元本返済日を2027年9月30日とする5,000百万円の借入れについては、グリーンローン（以下「本グリーンローン」といいます。）として調達します。「グリーンローン」とは、一般に、グリーンローン原則（Green Loan Principles）に準拠したローンをいいます。「グリーンローン原則」とは、ローン・マーケット・アソシエーション（Loan Market Association）及びアジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション（Asia Pacific Loan Market Association）により策定された環境分野に用途を限定する融資のガイドラインです。本グリーンローンは、その全額が、本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき、グリーン適格資産の基準を満たす資産であるアイミッションズパーク相2のために活用される予定です。

当期（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

該当事項はありません。

VI. 金銭の分配に係る計算書

	前期（ご参考） (自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日)	当 期 (自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日)
I 当期末処分利益	1,184,930,589 円	1,353,156,595 円
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	325,868,961 円	142,830,226 円
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,510,519,659 円 (2,517 円)	1,495,516,484 円 (2,492 円)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	1,184,650,698 円 (1,974 円)	1,352,686,258 円 (2,254 円)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	325,868,961 円 (543 円)	142,830,226 円 (238 円)
IV 次期繰越利益	279,891 円	470,337 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1,184,650,698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、325,868,961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1,352,686,258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、142,830,226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

2021年9月15日

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

役員会 御中

PwCあらた有限責任監査法人

東京事務所

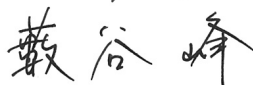
指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士



指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士



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、伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人の2021年2月1日から2021年7月31日までの第6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。

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又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日	当期 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,185,688	1,353,846
減価償却費	702,516	783,205
投資口交付費	17,622	-
投資法人債発行費償却	1,276	1,276
受取利息	△19	△25
支払利息	82,959	98,507
営業未収入金の増減額（△は増加）	6,289	7,576
未収消費税等の増減額（△は増加）	916,320	323,283
前払費用の増減額（△は増加）	△3,410	△11,912
長期前払費用の増減額（△は増加）	6,079	△41,034
営業未払金の増減額（△は減少）	79,535	△76,684
未払費用の増減額（△は減少）	24,302	81,643
前受金の増減額（△は減少）	72,591	60,446
その他	19,271	△21,565
小計	3,111,024	2,558,561
利息の受取額	19	25
利息の支払額	△82,579	△98,464
法人税等の支払額	△866	△935
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,027,597	2,459,186
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	△14,202,548	△13,385,897
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,202,548	△13,385,897
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	-	433,000
短期借入金の返済による支出	△1,513,000	-
長期借入れによる収入	730,000	12,650,000
長期借入金の返済による支出	-	△730,000
投資口の発行による収入	14,661,506	-
分配金の支払額	△1,178,133	△1,509,081
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,700,373	10,843,918
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,525,422	△82,792
現金及び現金同等物の期首残高	3,098,966	4,624,388
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,624,388	※1 4,541,595

(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 2020年8月 1日 至 2021年1月31日	当期 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

キャッシュ・フロー計算書に関する注記〔参考情報〕

前期（ご参考） 自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日	当期 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日																
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※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																
<table> <tr><td>現金及び預金</td><td>2,592,377千円</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>3,378,321千円</td></tr> <tr><td>使途制限付信託預金(注)</td><td>△1,346,310千円</td></tr> <tr><td>現金及び現金同等物</td><td><u>4,624,388千円</u></td></tr> </table>	現金及び預金	2,592,377千円	信託現金及び信託預金	3,378,321千円	使途制限付信託預金(注)	△1,346,310千円	現金及び現金同等物	<u>4,624,388千円</u>	<table> <tr><td>現金及び預金</td><td>2,056,841千円</td></tr> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>4,158,986千円</td></tr> <tr><td>使途制限付信託預金(注)</td><td>△1,674,231千円</td></tr> <tr><td>現金及び現金同等物</td><td><u>4,541,595千円</u></td></tr> </table>	現金及び預金	2,056,841千円	信託現金及び信託預金	4,158,986千円	使途制限付信託預金(注)	△1,674,231千円	現金及び現金同等物	<u>4,541,595千円</u>
現金及び預金	2,592,377千円																
信託現金及び信託預金	3,378,321千円																
使途制限付信託預金(注)	△1,346,310千円																
現金及び現金同等物	<u>4,624,388千円</u>																
現金及び預金	2,056,841千円																
信託現金及び信託預金	4,158,986千円																
使途制限付信託預金(注)	△1,674,231千円																
現金及び現金同等物	<u>4,541,595千円</u>																
(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。																



保有物件



IMP厚木



IMP印西



IMP野田



IMP柏



IMP守谷



IMP三郷



IMP守谷2



IMP柏2



IMP印西2



IMP東京足立



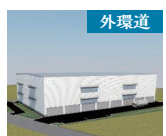
IMP千葉北



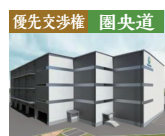
IMP三芳



IMP市川塩浜



IMP吉川美南



IMP厚木2



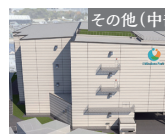
IMP加須



IMP箕面



IMP桑名



IMP春日井

GRESB「Green Star」4スターの獲得



GRESB Real Estate Assessment

環境データの開示、DBJ Green Building認証の取得、就労環境の整備、コミュニティサービスへの参加等の取組を積極的に実践してきたことがGRESBより高く評価され、「Green Star」を取得し、5段階で評価される「GRESBレーティング」（最上位は5スター）においては、「**4スター**」の評価を取得しております。

上場来タイムリーでの施策推進

本資産運用会社におけるサステナビリティに関する基本方針



環境

- ① 省エネルギー（脱炭素）・省資源の推進
- ② 環境認証の活用



社会貢献

- ① 人材の育成注力
- ② 人権尊重と働き方改革の推進
- ③ 調達先とのサステナビリティ方針の共有
- ④ テナント企業との連携
- ⑤ 施設所在エリアを中心とした社会との共存



ガバナンス

- ① 法令の遵守及び不正の防止
- ② 投資主等に対する適時的確な情報開示
- ③ 伊藤忠グループ等の利害関係者との適切な関係構築



伊藤忠商事と連携した社会貢献取組

伊藤忠記念財団への支援

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



伊藤忠ユニダスへの支援

障がい等のハンディキャップを持つ方が働く場である当該企業を活用



「テレワーク東京ルール」実践企業宣言

東京都主導の「テレワーク東京ルール」実践企業宣言企業の承認取得

- テレワークの積極導入
- 多様な働き方
- 業務効率化

「TOKYO働き方改革宣言企業」の承認取得

- 時間単位有給休暇の導入
- スライド勤務制度の導入

休み方の改善

働き方の改善

環境認証の取得

DBJ Green Building 認証取得割合
(延床面積ベース) **78.2%**

★★★★★ 1物件
★★★★ 5物件

※最上位は5スター



IMP印西
他5物件

BELS

認証取得割合
(延床面積ベース) **60.0%**

★★★★★ 4物件
★★★★ 1物件



IMP柏2
他4物件

グリーンファイナンスの積極推進

- グリーンファイナンス・フレームワークに対する第三者評価として、JCRより「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green 1(F)」を取得
- 2021年4月調達の借入金の一部及び2021年9月リファイナンスにグリーンローンを活用

電気使用量削減



LED照明

緑化推進



緑化駐車場

水使用量削減



節水型トイレ・洗面配置

CO₂排出量削減

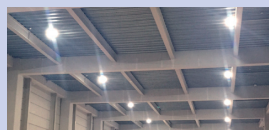
物効法[※]に基づきテナント協働でCO₂削減を推進(行政報告)

再生可能エネルギーの創出



太陽光パネル

グリーンリース契約の締結



グリーンリース契約に基づくLED化改修

※流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律(物流総合効率化法)

ガバナンス

- 伊藤忠商事による本投資法人へのセიმポート出資
- 常勤取締役による「累積投資制度」及び従業員持投資口制度の導入
- 適切な意思決定プロセス(利害関係者取引への対応)
- 新型コロナウイルス(感染症)対策

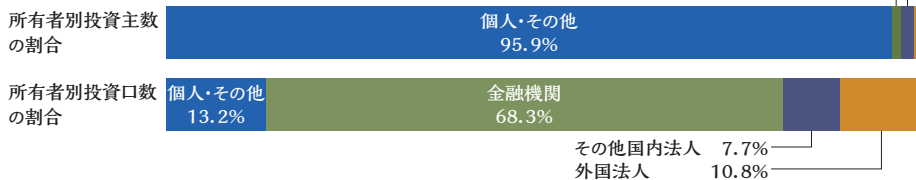
感染リスク低減のためにスライド勤務制度や在宅勤務制度を適用し混雑時間の通勤を回避

●投資主利益との連動性をさらに高める報酬体系へ

総資産連動の報酬上限利率を半減させ、税引前当期純利益連動の報酬を上限利率範囲内で調整することで、投資主利益との連動性をさらに高めることを企図しております。

改定後	上限利率半減 総資産×0.1% 報酬比率15%	NOI×5% 報酬比率40%	税引前当期純利益×EPU×0.005% 報酬比率45%
	▲減少		▲増加
改定前	総資産×0.2% 報酬比率30%	NOI×5% 報酬比率40%	税引前当期純利益 ×EPU×0.005% 報酬比率30%

投資口・投資主の状況



年間スケジュール



投資主メモ

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

投資口に関する諸手続きについて

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

分配金について

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

ホームページのご案内

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

本投資法人のホームページでは、分配金情報、保有資産の状況、上場日以降の取組に関する最新情報等を掲載しています。投資主の皆様にご覧いただき、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



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

ひとりの商人、無数の使命

不動産物流 × 商社商流

詳細はこちら

本投資法人 紹介動画

最新情報

2021年07月20日 お知らせ 2021年7月期(第6期)の分配金に関する東京証券取引所での権利付き最終取引日は2021年7月28日です。分配金支払

分配金情報

確定分配金

2021年7月期 (第6期) **2,492** 円

うち利益超過分配金 **238** 円

受払い開始日: 2021年10月22日

予想分配金

2022年1月期 (第7期) **2,724** 円

うち利益超過分配金 **399** 円

2022年7月期 (第8期) **2,683** 円

うち利益超過分配金 **399** 円

最新ファンド情報

2021年7月31日現在

保有物件数 **12** 物件

取得価格合計 **111,422** 百万円

2021年8月31日現在

稼働率 **99.9** %

2021年2月1日現在

長期発行体格付け (ICR) **A+** ボンティブ

2021年7月31日現在

LTV **41.2** %

最新決算資料

2021年7月期 (第6期)

PDF 決算短信 (752KB)

PDF 決算説明会資料 (4.54MB)

Video 決算説明会動画

PDF 決算説明会議事録

最新情報

最新情報一覧 プレスリリース RSS

2021年9月15日 決算 2021年7月期 (第6期) 決算短信 (REIT) PDF (752KB)

2021年9月15日 決算 2021年7月期 (第6期) 決算説明資料 PDF (4.54MB)

2021年9月15日 決算 2021年7月期 (第6期) 決算説明議事録 PDF (3.44MB)

2021年9月15日 決算 2021年7月期 (第6期) 決算説明動画

2021年9月15日 お知らせ 資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ PDF (132KB)

2021年9月15日 物件 物件取得に係る優先交渉権取得に関するお知らせ PDF (277KB)

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

物流特化型リート

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

第6期 (2021年7月期) 決算説明資料 (2021年9月15日現在)

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

決算説明会の実開催について

当期の決算説明会(実開催)は前期同様、新型コロナウイルスの影響により、開催を見送らせていただきます。ご不便をおかけし、誠に申し訳ございません。

尚、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.video-streaming.net/ir/3493/6_j/



決算説明会資料

https://www.ial-reit.com/file/ir_library_term-ab803efa0f447468763007ace33ac735e2eadf08.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：11時～16時(土日祝日、12月31日から1月3日は除く。なお12月29日及び30日は15時まで)

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

ご理解の程よろしくお願いいたします。



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

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

証券コード：3493