

2020年1月期 決算短信(REIT)

2020年3月16日

不動産投資信託証券発行者名 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3493 URL <https://www.ial-reit.com/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 東海林 淳一
 資産運用会社名 伊藤忠リート・マネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 東海林 淳一
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務企画部長 (氏名) 吉田 圭一
 (TEL) (03)3556-3901

有価証券報告書提出予定日 2020年4月27日 分配金支払開始予定日 2020年4月13日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2020年1月期の運用、資産の状況 (2019年8月1日～2020年1月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2020年1月期	1,759	2.4	839	3.6	760	3.7	759	3.7
2019年7月期	1,718	32.1	810	9.9	733	40.6	732	40.8

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2020年1月期	2,126	2.1	1.2	43.2
2019年7月期	2,050	2.0	1.2	42.7

(注) 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。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	%	%
2020年1月期	2,126	759	269	96	2,395	100.0	2.1
2019年7月期	2,050	732	261	93	2,311	100.0	2.0

(注1) 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

(注2) 純資産配当率については、次の算式により算出しています。

1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)÷{(期首1口当たり純資産+期末1口当たり純資産)÷2}×100

(注3) 2019年7月期における利益超過分配金総額は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しです。2020年1月期における利益超過分配金総額のうち、一時差異等調整引当額は7百万円、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しは88百万円です。

(注4) 2019年7月期及び2020年1月期における利益超過分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行ったことによる減少剰余金等割合は、2019年7月期が0.003、2020年1月期が0.002です。なお、減少剰余金等割合の計算は、法人税法施行令(昭和40年政令第97号。その後の改正を含みます。)第23条第1項第4号に基づいて行っています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2020年1月期	61,739	36,067	58.4	100,989
2019年7月期	62,220	36,133	58.1	101,174

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2020年1月期	1,641	△17	△1,477	2,537
2019年7月期	3,739	△5,071	1,974	2,389

2. 2020年7月期（2020年2月1日～2020年7月31日）及び2021年1月期（2020年8月1日～2021年1月31日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配 金を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2020年7月期	2,405	36.7	1,173	39.9	1,015	33.6	1,014	33.7	2,088	294	2,382
2021年1月期	2,458	2.2	1,193	1.7	1,078	6.2	1,077	6.2	2,217	280	2,497

(参考)1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口数) (2020年7月期)2,088円 (2021年1月期) 2,217円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

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

2020年1月期	357,143 口	2019年7月期	357,143 口
2020年1月期	0 口	2019年7月期	0 口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、29ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、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。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、8～10ページ「1. 運用状況 (1) 運用状況 2) 次期の見通し C. 運用状況の見通し」をご覧ください。

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	11
2. 財務諸表	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記事項	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減	32
3. 参考情報	33
(1) 運用資産等の価格に関する情報	33
(2) 資本的支出の状況	41

1. 運用状況

(1) 運用状況

1) 当期の概況

A. 投資法人の主な推移

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

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

当期（2020年1月期）末時点における本投資法人の保有資産は8物件、取得価格合計58,830百万円（注5）となっています。

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

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

（注3）「伊藤忠グループ」とは、伊藤忠商事並びにその連結子会社202社及び持分法適用関連会社86社（2019年12月31日時点）により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

（注4）伊藤忠グループが有するプラットフォームを活用することで、本投資法人が安定的に成長するとともに、伊藤忠グループも本投資法人の資産運用を通じ自身が有するプラットフォームを強化することができます。このような本投資法人と伊藤忠グループとの好循環の協働関係を「拡張的協働関係」といいます。

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

B. 当期の運用実績

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

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

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

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

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

C. 資金調達の詳細

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

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

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

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

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

(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。

D. 業績及び分配の詳細

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

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

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

これに加え、本投資法人は、規約に定める分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています。これに基づき、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとしてFF0（注2）の70%である855百万円から利益分配金額759百万円及び一時差異等調整引当による利益超過分配7百万円を控除した残額にほぼ相当する額である88百万円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金は249円としました。

(注1) 本投資法人は、適切なキャッシュマネジメントによる安定的な分配水準を確保するため、不動産売却損益を除いた、保有資産の運用から生じるキャッシュ・フローに重点をおいて、長期的な保有資産の維持管理及び財務の安定性が確保される範囲内で、原則FF0(注2)の70%を目処（ただし、当面の間においては減価償却費の30%を上限としてFF0の70%を超える場合もあります。）に決定した金額の利益超過分配（以下「継続的な利益超過分配」といいます。）を、利益分配に加えて継続的に行う方針です。

(注2) 「FF0」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。）に当該営業期間の減価償却費を加算した値をいいます。以下同じです。

2) 次期の見通し

A. 今後の運用方針

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

a) 外部成長戦略

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

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

i. 不動産・物流プラットフォーム（注1）の活用

本投資法人のスポンサーである伊藤忠商事は、住生活カンパニーにおいて物流事業を手掛けるとともに、賃貸型物流不動産開発事業の黎明期である2004年より物流不動産開発事業を本格的に展開しており、物流事業者（注2）としての顔と老舗デベロッパーとしての顔を有しています。こうした経験から培われたテナント目線での知見が、高い汎用性を有しかつ長期契約につながる使い勝手の良い施設づくりに活かされています。本投資法人のもう一社のスポンサーである専門デベロッパーの伊藤忠都市開発も2017年4月より物流不動産開発の専門部署を立ち上げ、積極的な物流不動産開発に着手しています。本投資法人は、これらスポンサー2社を両輪に、安定的な外部成長を目指します。

（注1）「不動産・物流プラットフォーム」とは、伊藤忠商事住生活カンパニー（注3）において構築されている不動産の用地仕入、施設開発、リーシング、物流オペレーション（注4）及び運用・管理を統合的に所管する組織体制をいいます。以下同じです。

（注2）「物流事業者」とは、物流オペレーションを行う各事業者のことをいいます。以下同じです。

（注3）伊藤忠グループでは、8つのディビジョンカンパニーが事業活動を展開していますが、そのうち「住生活カンパニー」は、紙パルプ、天然ゴム・タイヤ、並びに3PL、国際輸送等の物流事業を取り扱う「生活資材・物流部門」と、木材・住宅資材を取り扱う「建設・不動産部門」の2部門から構成されています。以下同じです。

（注4）「物流オペレーション」とは、サプライヤー・メーカー・小売事業者・消費者間の流通、流通過程における商品の保管等を含む物流事業における業務運営をいいます。以下同じです。

ii. 商社・商流プラットフォーム（注1）の活用

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

（注1）「商社・商流プラットフォーム」とは、生活消費関連ビジネスに強みを持つ大手総合商社である伊藤忠商事が携わる様々な分野のビジネスで関わる約10万社に及ぶ豊富な取引顧客網及び各顧客と経営レベルで構築した取引関係をいいます。以下同じです。

（注2）「商流」とは、サプライヤー、メーカー、小売事業者、消費者へと原材料が加工・取引等を経て商品化され消費される流れ全般を意味する言葉です。以下同じです。

（注3）伊藤忠商事のデータベースに同社が過去に取引を行ったことがある先として記録されている会社等の数を記載しており、2020年1月末日現在、継続的な取引を行っていない先も含まれます。また、公益法人等の会社以外の法人や、個人事業主も含まれます。以下同じです。

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

b) 内部成長戦略

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

i. 不動産・物流プラットフォームの活用

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

ii. 商社・商流プラットフォームの活用

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

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

c) 財務戦略

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

B. 決算後に生じた重要な事実

a) 新投資口の発行

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

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

i. 公募による新投資口発行(一般募集)

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

ii. 第三者割当による新投資口発行(第三者割当)

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

(資金使途)

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

b) 資産の取得

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

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

用途 (注1)	物件番号 (注2)	物件名称	所在地	取得（予定） 価格（百万円） (注3)	取得（予定） 年月日 (注4)
物流不動産	L-9	アイミッションズパーク柏2 (準共有持分70%)	千葉県柏市	19,600	2020年2月3日
	L-7	アイミッションズパーク印西 (準共有持分20%) (追加取得) (注5)	千葉県印西市	5,670	2020年4月1日

(注1) 「用途」の定義については、後記「3. 参考情報 (1) 運用資産等の価格に関する情報 ① 投資状況」をご参照ください。

(注2) 「物件番号」の定義については、後記「3. 参考情報 (1) 運用資産等の価格に関する情報 ② 投資資産 (イ) ポートフォリオ一覧」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みません。

(注4) 「取得予定年月日」は、本件売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。なお、かかる取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。

(注5) 当該物件の不動産信託受益権の準共有持分のうち65%については、2018年9月7日付で、15%については2019年4月1日付で本投資法人が取得済みです。

c) 資金の借入れ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C. 運用状況の見通し

2020年7月期（第4期2020年2月1日～2020年7月31日）及び2021年1月期（第5期2020年8月1日～2021年1月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2020年7月期	2,405	36.7	1,173	39.9	1,015	33.6	1,014	33.7	2,088	294	2,382
2021年1月期	2,458	2.2	1,193	1.7	1,078	6.2	1,077	6.2	2,217	280	2,497

なお、この見通しの前提条件については、後記「2020年7月期及び2021年1月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

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

(2020年7月期及び2021年1月期の運用状況の予想の前提条件)

項目	前提条件																																	
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2020年7月期（第4期）：2020年2月1日～2020年7月31日（182日） 2021年1月期（第5期）：2020年8月1日～2021年1月31日（184日） 																																	
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が2020年1月末日現在保有している不動産信託受益権（合計8物件）（以下「現保有資産」といいます。）に加え、2020年2月3日に「アイミSSIONズパーク柏2」に係る不動産信託受益権（準共有持分70%）を、同年4月1日に「アイミSSIONズパーク印西」に係る不動産信託受益権（準共有持分20%）（以下、かかる2物件を併せて「取得（予定）資産」といいます。）を取得及び追加取得することにより本投資法人の保有資産は9物件（注）となること、その後2021年1月期末までの間にその他の運用資産の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 実際には新規物件の取得又は保有物件の処分等により運用資産の変動が生ずる可能性があります。 <p>（注）アイミSSIONズパーク印西については、本投資法人が取得済みの当該物件に係る信託受益権の準共有持分を除く残りの準共有持分の追加取得であるため、取得（予定）資産取得後の物件数の算出にあたっては、取得済みの準共有持分と合わせて1物件として計算しています。以下同じです。</p>																																	
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 現保有資産の賃貸事業収益については、2020年1月末日現在効力を有する現保有資産の締結済みの賃貸借契約の内容、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。 取得（予定）資産の賃貸事業収益については、現受益者等より提供を受けた情報をもとに締結済みの賃貸借契約の内容、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。 テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。 																																	
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。（単位：百万円） <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020年7月期</th> <th>2021年1月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> 施設管理費</td> <td>26</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td> プロパティマネジメント業務委託費</td> <td>12</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td> 水道光熱費</td> <td>30</td> <td>31</td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td>6</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td> 公租公課</td> <td>161</td> <td>161</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td>638</td> <td>655</td> </tr> <tr> <td>一般管理費</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td> 資産運用報酬</td> <td>272</td> <td>291</td> </tr> <tr> <td> スポンサーサポート業務委託費</td> <td>16</td> <td>16</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、現保有資産については過去の実績値に基づき、取得（予定）資産については現受益者等より提供を受けた情報に基づき費用の変動要素を考慮して算出しています。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については売主と期間按分による計算を行い物件取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入することとしています。したがって、取得（予定）資産の固定資産税及び都市計画税等については、2021年度の固定資産税及び都市計画税等が2021年7月期から費用計上されることとなります。なお、当該取得（予定）資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は134百万円を想定しています。 建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画に基づく見積額を記載しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しています。 		2020年7月期	2021年1月期	賃貸事業費用			施設管理費	26	28	プロパティマネジメント業務委託費	12	11	水道光熱費	30	31	修繕費	6	6	公租公課	161	161	減価償却費	638	655	一般管理費			資産運用報酬	272	291	スポンサーサポート業務委託費	16	16
	2020年7月期	2021年1月期																																
賃貸事業費用																																		
施設管理費	26	28																																
プロパティマネジメント業務委託費	12	11																																
水道光熱費	30	31																																
修繕費	6	6																																
公租公課	161	161																																
減価償却費	638	655																																
一般管理費																																		
資産運用報酬	272	291																																
スポンサーサポート業務委託費	16	16																																

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外費用は、2020年7月期157百万円、2021年1月期118百万円を想定しています。 ・支払利息その他融資関連費用として2020年7月期に118百万円、2021年1月期に115百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債総額は、2020年7月期末に36,153百万円、2021年1月期末に34,640百万円を前提としています。 ・本投資法人は、2020年2月3日に6,700百万円及び同年3月31日に5,513百万円の総額12,213百万円の新規借入を行うことを前提としています。 ・取得(予定)資産にかかる消費税ローンについては、2021年1月期に対応する消費税の還付がなされる予定であることから当該還付金等を原資として2021年1月期中に借入金1,513百万円を返済することを前提としています。 ・LTVについては、2020年7月期末に40.7%程度、2021年1月期末に39.6%程度を見込んでいます。また、LTVの算出にあたっては、次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。 LTV=有利子負債総額÷総資産額×100
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在における発行済投資口の総口数486,000口を前提とし、2021年1月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 ・1口当たり分配金(利益超過分配は含まない)及び1口当たり利益超過分配金は、2020年7月期及び2021年1月期の予想期末発行済投資口の総口数486,000口により算出しています。
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針に従い、利益の全額を分配することを前提として算出しています。 ・ただし、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める方針に従い算出しています。利益超過分配金総額は、2020年7月期に142百万円、2021年1月期に136百万円を想定しています。 ・外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況について、大幅に悪化する具体的なおそれが生じないことを前提としています。 ・本投資法人は、FF0の70%相当額を、利益超過分配を含む分配金総額の目処とし、原則として毎期継続的に利益超過分配を実施する方針です。ただし、毎期継続的に行う利益超過分配は当該営業期間の減価償却費の30%を上限とします。 ・さらに、継続的な利益超過分配に加えて、新投資口発行等の資金調達等により、一時的に投資口1口当たりの分配金額が一定程度減少することが見込まれる場合は、投資口1口当たりの分配金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。 ・ただし、経済環境、不動産市況及び賃貸市場等の動向、本投資法人の保有資産の状況並びに財務状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には分配可能金額を超える金銭の分配を行わない場合もあります。 ・また、安定的な財務運営を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合に鑑定LTV(注)が60%を超える場合においては、利益超過分配を実施しないものとします。 (注) 鑑定LTV (%) = $A/B \times 100$ A=当該決算日における有利子負債総額 B=当該決算日における貸借対照表上の総資産額－当該決算日における保有不動産の減価償却後の簿価＋当該決算日における保有不動産の鑑定評価額の合計額
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

D. 情報開示

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

(2) 投資リスク

有価証券届出書（2020年1月6日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

(2) 損益計算書

(単位：千円)

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

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

(単位：千円)

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

当期(自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

(単位：千円)

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

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

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

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)	当期 (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	733,142	760,266
減価償却費	447,635	463,069
投資法人債発行費償却	-	425
受取利息	△10	△15
支払利息	59,794	63,189
営業未収入金の増減額 (△は増加)	7,717	6,073
未収消費税等の増減額 (△は増加)	2,494,740	156,796
前払費用の増減額 (△は増加)	△8,383	5,262
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△23,108	17,486
営業未払金の増減額 (△は減少)	415	73,620
未払金の増減額 (△は減少)	1,282	△902
未払費用の増減額 (△は減少)	61,726	13,078
未払消費税等の増減額 (△は減少)	-	133,923
前受金の増減額 (△は減少)	26,874	5,783
その他	△942	7,329
小計	3,800,885	1,705,387
利息の受取額	10	15
利息の支払額	△60,373	△62,572
法人税等の支払額	△1,501	△893
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,739,021	1,641,936
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△5,071,860	△17,014
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,071,860	△17,014
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	260,000	1,500,000
短期借入金の返済による支出	△2,690,000	△3,640,000
長期借入れによる収入	5,020,000	-
投資法人債の発行による収入	-	1,487,236
分配金の支払額	△615,408	△824,336
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,974,591	△1,477,100
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	641,751	147,822
現金及び現金同等物の期首残高	1,747,670	2,389,422
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,389,422	※1 2,537,244

- (6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～62年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>14～46年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>5～29年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>6年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主な無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>5年</td> </tr> </table> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	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	ソフトウェア	5年
建物	3～62年										
構築物	14～46年										
機械及び装置	5～29年										
工具、器具及び備品	6年										
ソフトウェア	5年										
2. 繰延資産の処理方法	<p>(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。</p>										
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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。不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は、前期が20,641千円、当期はありません。</p>										
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="0"> <tr> <td>ヘッジ手段</td> <td>金利スワップ取引</td> </tr> <tr> <td>ヘッジ対象</td> <td>借入金金利</td> </tr> </table> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針を定めた規定に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>	ヘッジ手段	金利スワップ取引	ヘッジ対象	借入金金利						
ヘッジ手段	金利スワップ取引										
ヘッジ対象	借入金金利										
5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>										

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

(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 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

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

2. 戻入れの具体的な方法

受取保険金を計上する期に、戻し入れる予定です。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2019年7月31日)	当期 (2020年1月31日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

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

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 (自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日)	当期 (自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日)
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	357,143口	357,143口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期	当期
	(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)
現金及び預金	1,184,413千円	1,196,051千円
信託現金及び信託預金	2,134,580千円	2,270,747千円
使途制限付信託預金(注)	△929,571千円	△929,553千円
現金及び現金同等物	2,389,422千円	2,537,244千円

(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引(貸主側)

未経過リース料

	前期 (2019年7月31日)	当期 (2020年1月31日)
一年内	3,400,151千円	3,255,390千円
一年超	16,663,723千円	15,071,285千円
合計	20,063,875千円	18,326,676千円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

前期（2019年7月31日）

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

当期(2020年1月31日)

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

(注1) 負債に計上されるものについては、()で表示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 短期借入金

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

(4) 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。

(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

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注3) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

前期(2019年7月31日)

(単位:千円)

区 分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	929,571

当期(2020年1月31日)

(単位:千円)

区 分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	929,553

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

(注4) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (2019年7月31日)

(単位: 千円)

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

当期 (2020年1月31日)

(単位: 千円)

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

(注5) 借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (2019年7月31日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	2,140,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	5,300,000	—	—	17,140,000
合計	2,140,000	—	5,300,000	—	—	17,140,000

当期 (2020年1月31日)

(単位: 千円)

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

(有価証券に関する注記)

前期 (2019年7月31日)

該当事項はありません。

当期 (2020年1月31日)

該当事項はありません。

(デリバティブ取引に関する注記)

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2019年7月31日)

該当事項はありません。

当期 (2020年1月31日)

該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごと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。

前期 (2019年7月31日)

(単位：千円)

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

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、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。

当期 (2020年1月31日)

(単位：千円)

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

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

(注2) 上記の2020年1月30日付で契約した金利スワップについては、期末時点において、金利スワップの特例処理により一体として処理される長期借入金の発生が認識されないことから、期末時点における時価を記載しています。当該時価は、当該取引の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。また、上記を除く金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における (5) 「長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(持分法損益等に関する注記)

前期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期 (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注2)	科目	期末残高(千円)(注2)
役員及びその近親者	東海林淳一	—	—	本投資法人執行役員兼伊藤忠リート・マネジメント株式会社代表取締役	—	資産運用委託先	資産運用報酬(注3)(注4)	218,187	未払費用	208,696

取引条件及び取引条件の決定方針等

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

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注3) 本投資法人執行役員 東海林淳一が第三者(伊藤忠リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注4) 資産運用報酬等には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬24,950千円が含まれています。

(注5) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期 (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注2)	科目	期末残高(千円)(注2)
役員及びその近親者	東海林淳一	—	—	本投資法人執行役員兼伊藤忠リート・マネジメント株式会社代表取締役	—	資産運用委託先	資産運用報酬(注3)	201,362	未払費用	220,571

取引条件及び取引条件の決定方針等

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

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注3) 本投資法人執行役員 東海林淳一が第三者(伊藤忠リート・マネジメント株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注4) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(単位：千円)

	前期 (2019年7月31日)	当期 (2020年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13	15
受取保険金の未計上額	—	2,249
小計	13	2,264
評価性引当額	—	△2,249
繰延税金資産合計	13	15
繰延税金資産の純額	13	15

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位：%)

	前期 (2019年7月31日)	当期 (2020年1月31日)
法定実効税率	31.51	31.51
(調整)		
評価性引当額の増減	—	0.30
支払分配金の損金算入額	△31.47	△31.77
その他	0.08	0.08
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.12	0.12

(退職給付に関する注記)

前期(自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期(自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

前期(自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

該当事項はありません。

(セグメント情報等に関する注記)

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
非開示(注)	非開示(注)	不動産賃貸事業
伊藤忠商事株式会社子法人等	非開示(注)	不動産賃貸事業

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

当期（自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
非開示(注)	非開示(注)	不動産賃貸事業
伊藤忠商事株式会社子法人等	非開示(注)	不動産賃貸事業

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

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：千円)

	前期 (自 2019年2月 1日 至 2019年7月31日)	当期 (自 2019年8月 1日 至 2020年1月31日)
貸借対照表計上額		
(注2) 期首残高	53,889,645	58,486,480
期中増減額(注3)	4,596,834	△454,399
期末残高	58,486,480	58,032,080
期末の時価(注4)	63,545,000	64,258,000

(注1) 「関東エリア」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県をいい、「関西エリア」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいいます。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、前期の主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得(5,041,105千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(447,078千円)によるものです。当期の主な増加額は資本的支出によるものであり、主な減少額は減価償却費(462,512千円)によるものです。

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

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

(1口当たり情報に関する注記)

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

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

(注2) 1口当たりの当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

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

(重要な後発事象に関する注記)

1. 新投資口の発行

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

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

(1) 公募による新投資口発行（一般募集）

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

(2) 第三者割当による新投資口発行（第三者割当）

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

(資金使途)

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

2. 資産の取得

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

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

用途 (注1)	物件番号 (注2)	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円) (注3)	取得(予定)年月日 (注4)
物流不動産	L-9	アイミッションズパーク柏2 (準共有持分70%)	千葉県柏市	19,600	2020年2月3日
	L-7	アイミッションズパーク印西 (準共有持分20%) (追加取得) (注5)	千葉県印西市	5,670	2020年4月1日

(注1) 「用途」の定義については、後記「3. 参考情報 (1) 運用資産等の価格に関する情報①投資状況」をご参照ください。

(注2) 「物件番号」の定義については、後記「3. 参考情報 (1) 運用資産等の価格に関する情報②投資資産 (イ) ポートフォリオ一覧」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みません。

(注4) 「取得予定年月日」は、本件売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。なお、かかる取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。

(注5) 当該物件の不動産信託受益権の準共有持分のうち65%については、2018年9月7日付で、15%については2019年4月1日付で本投資法人が取得済みです。

3. 資金の借入れ

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

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

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

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

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

(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/>でご確認いただけます。

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

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

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

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

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

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

（注1）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

（注2）1口当たり発行価格100,000円にて、伊藤忠商事株式会社（1,000口）の出資により、本投資法人が設立されました。

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

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

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

（注6）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は考慮していません。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

本投資法人の2020年1月末日現在における投資状況の概要は、以下のとおりです。

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

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

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

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

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

(注5)「その他不動産」とは、物流不動産以外の工場、データセンター、通信施設、研究施設、供給処理施設、再生可能エネルギー関連施設等、主として事業活動の拠点又は基盤の用に供され、又は供されることが可能なものをいいます。

(注6)金額は切捨て、比率は四捨五入表記のため、各数値の合計は上記表中の合計とは必ずしも一致しません。以下、別段の記載のない限り同じです。

	第2期 2019年7月31日現在		第3期 2020年1月31日現在	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注2)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注2)
	負債総額 (注1)	26,086	41.9	25,672
純資産総額 (注1)	36,133	58.1	36,067	58.4
資産総額 (注1)	62,220	100.0	61,739	100.0

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

(注2)「対総資産比率」については、小数第2位を四捨五入しています。

② 投資資産

A 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の変更を含みます。）第2条第2項第1号において有価証券とされる不動産の信託受益権を保有していますが、参照の便宜上、当該信託受益権に係る信託不動産につき、後記「a. その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。

B 投資不動産物件

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産は、後記「a. その他投資資産の主要なもの」に一括表記しています。

a. その他投資資産の主要なもの

2020年1月末日現在における本投資法人の保有資産の概要は以下のとおりです。

(イ) ポートフォリオ一覧

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注2)	帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)
物流不動産	L-1	アイミッションズ パーク厚木	神奈川県 厚木市	5,300	9.0	5,260	5,850	5.0
	L-2	アイミッションズ パーク柏	千葉県 柏市	6,140	10.4	6,058	6,840	5.1
	L-3	アイミッションズ パーク野田	千葉県 野田市	12,600	21.4	12,420	13,700	4.9
	L-4	アイミッションズ パーク守谷(注5)	茨城県 つくば みらい市	3,200	5.4	3,143	3,450	5.2
	L-5	アイミッションズ パーク三郷	埼玉県 三郷市	6,100	10.4	6,034	6,930	5.0
	L-6	アイミッションズ パーク千葉北(注6)	千葉県 千葉市	2,600	4.4	2,581	2,840	5.3
	L-7	アイミッションズ パーク印西 (注6)(注7)	千葉県 印西市	22,140	37.6	21,777	23,800	5.1
	L-8	アイミッションズ パーク守谷2(注8)	茨城県 つくば みらい市	750	1.3	756	848	6.6
合計（平均）			—	58,830	100.0	58,032	64,258	5.1

(注1) 「物件番号」は、各用途に応じて、物件ごとに番号を付したものであり、Lは物流不動産を表します。以下同じです。

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

(注3) 「鑑定評価額」は、2020年1月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、保有資産の鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社に委託しています。

(注4) 「鑑定NOI利回り」は、取得価格に対する各保有資産の鑑定NOI（アイミッションズパーク印西については、本投資法人が2020年1月末日現在において保有している当該物件の準共有持分割合（80%）に相当する数値）の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、合計（平均）欄には、取得価格に基づく加重平均値を記載しています。

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

(注5) アイミッションズパーク守谷に係る鑑定評価額のうち土地に相当する鑑定評価額については、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6) アイミッションズパーク千葉北及びアイミッションズパーク印西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各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。

(注7) アイミッションズパーク印西に係る取得価格及び鑑定評価額については、本投資法人が2020年1月末日現在において保有している当該物件の準共有持分割合（80%）に相当する数値を記載しています。

(注8) アイミッションズパーク守谷2に係る鑑定評価額のうち土地に相当する鑑定評価額については、当該物件の不動産鑑定評価書において評価対象とされている土地の持分割合（30%）に相当する数値を用いています。

(ロ) ポートフォリオの概要

用途	物件番号	物件名称	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	賃貸 可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	建築時期 (竣工日) (注1)	築年数 (年) (注4)
物流 不動産	L-1	アイミSSIONズ パーク厚木(注5)	A棟 4,287.00	A棟 3,909.97	A棟 4,120.34	20,576.45	A棟 2012年 9月14日	A棟 7.4
			B棟 20,665.99	B棟 15,387.63	B棟 16,456.11		B棟 2012年 8月30日	B棟 7.4
	L-2	アイミSSIONズ パーク柏	16,069.19	31,976.44	31,999.12	31,999.12	2015年 3月20日	4.9
	L-3	アイミSSIONズ パーク野田	31,281.56	62,750.90	61,278.97	61,278.97	2016年 2月9日	4.0
	L-4	アイミSSIONズ パーク守谷(注6)	20,330.13	18,680.16	18,111.58	18,111.58	2017年 3月31日	2.8
	L-5	アイミSSIONズ パーク三郷	15,110.43	22,506.53	22,664.74	22,664.74	2017年 7月25日	2.5
	L-6	アイミSSIONズ パーク千葉北	14,447.38	9,841.24	10,478.12	10,478.12	2017年 11月30日	2.2
	L-7	アイミSSIONズ パーク印西 (注7)(注8)	54,614.91 (43,691.92)	110,022.51 (88,018.00)	88,412.80	88,412.80	2018年 2月27日	1.9
	L-8	アイミSSIONズ パーク守谷2(注6)	20,330.13	6,779.95	7,043.95	7,043.95	1994年 12月20日	25.1
合計(平均)(注9)			176,806.59 (165,883.60)	281,855.33 (259,850.82)	260,565.73	260,565.73	—	3.6

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

(注2) 「賃貸可能面積」は、2020年1月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約(屋根及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。また、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。なお、各不動産又は各信託不動産に係る賃貸借契約においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸(可能)面積が延床面積を上回る場合があります。特に、物流不動産において底部分が賃貸(可能)面積に含まれる場合、賃貸(可能)面積が延床面積を大幅に上回る場合があります。以下同じです。

(注3) 「賃貸面積」は、2020年1月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。以下同じです。

(注4) 「築年数」は、各不動産又は各信託不動産の登記簿上の新築の日から2020年1月末日までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。なお、合計(平均)欄には、取得価格に基づく加重平均値を記載しており、アイミSSIONズパーク厚木は、2棟の物流不動産(A棟及びB棟)により構成されているため、当該計算上、当該物件については、2棟のうち築年数の古いB棟の築年数を用いています。

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

(注6) アイミSSIONズパーク守谷及びアイミSSIONズパーク守谷2は、同一土地上に所在しているため、各物件の敷地面積とも20,330.13㎡となります。

(注7) アイミSSIONズパーク印西に係る敷地面積及び延床面積は、括弧内に本投資法人が2020年1月末日現在において保有している当該物件の準共有持分割合(80%)に相当する数値を、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

(注8) アイミSSIONズパーク印西に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が2020年1月末日現在において保有している当該物件の準共有持分割合(80%)に相当する数値を記載しています。

(注9) 合計(平均)欄に係る敷地面積及び延床面積は、各物件の準共有持分割合を考慮した合計値を括弧内に記載しています。なお、アイミSSIONズパーク守谷及びアイミSSIONズパーク守谷2は、同一土地上に所在しているため、当該物件の敷地面積である20,330.13㎡を重複して計算することはしていません。

(ハ) 賃貸借の状況

用途	物件 番号	物件名称	テナント数 (件) (注1)	年間 賃料 (百万円) (注2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注3)	平均 賃貸借 契約期間 (年) (注4)	平均 賃貸借契約 残存期間 (年) (注5)	稼働率 (%) (注6)
物流 不動産	L-1	アイミッションズ パーク厚木(注7)	A棟 1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	100.0
			B棟 1					
	L-2	アイミッションズ パーク柏	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	100.0
	L-3	アイミッションズ パーク野田	5	784	209	6.9	3.7	100.0
	L-4	アイミッションズ パーク守谷	2	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	100.0
	L-5	アイミッションズ パーク三郷	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	100.0
	L-6	アイミッションズ パーク千葉北	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	100.0
	L-7	アイミッションズ パーク印西(注8)	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	100.0
L-8	アイミッションズ パーク守谷2	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	100.0	
合計(平均)			14	3,460	928	7.8	5.6	100.0

(注1) 「テナント数」は、2020年1月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約に基づくテナント（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「テナント数」を算出しています。

(注2) 「年間賃料」は、2020年1月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約に規定されている共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約の規定に従い計算した1年分の賃料）の合計金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。なお、同日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は考慮しないものとします。以下同じです。

(注3) 「敷金・保証金」は、2020年1月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約に規定されている敷金・保証金の合計金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「平均賃貸借契約期間」は、2020年1月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約に規定された契約期間を、年間賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「平均賃貸借契約残存期間」は、2020年1月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約について、2020年1月末日から当該契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間を、年間賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「稼働率」は、2020年1月末日現在における各保有資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計（平均）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。

(注7) アイミッションズパーク厚木は、2棟の物流不動産（A棟及びB棟）により構成されており、テナント数については、各物流不動産に係る数値を記載しています。

(注8) アイミッションズパーク印西に係る年間賃料及び敷金・保証金は、本投資法人が2020年1月末日現在において保有している当該物件の準共有持分割合（80%）に相当する数値を記載し、又は当該数値を用いて合計値を記載しています。以下同じです。

(注9) 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。

(二) 主要な不動産等の物件の概要

保有資産のうち、2020年1月末日現在において、年間賃料がポートフォリオ全体の年間賃料総額の10%以上を占める不動産等の物件は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	年間賃料 (百万円)	賃料比率 (%) (注1)
L-7	アイミSSIONズ パーク印西	非開示(注2)	非開示(注2)
L-3	アイミSSIONズ パーク野田	784	22.7
L-2	アイミSSIONズ パーク柏	非開示(注2)	非開示(注2)
合計		2,389	69.0

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

(注2) 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3) 上記各物件の賃貸面積及び賃貸可能面積については、前記「(ロ) ポートフォリオの概要」を、テナント数及び稼働率については、前記「(ハ) 賃貸借の状況」をご参照ください。

(ホ) 主要なテナントの概要

保有資産のうち、2020年1月末日現在において、賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占める各テナント（パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント）に対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名称	業種 (注1)	物件名称	契約期間 満了日	年間賃料 (百万円)	賃料比率 (%)	賃貸面積 (㎡)	面積比率 (%) (注2)
非開示 (注3)	非開示 (注3)	アイミSSIONズ パーク印西	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	88,412.80	33.9
株式会社日立物流 首都圏	特別積合せ 貨物輸送	アイミSSIONズ パーク柏	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	31,999.12	12.3
合計			—	非開示 (注3)	非開示 (注3)	120,411.92	46.2

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

(注2) 「面積比率」は、各主要なテナントの賃貸面積のポートフォリオ全体の総賃貸面積に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の面積比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

(注3) 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。

(へ) ポートフォリオ分散の状況

保有資産に係るポートフォリオ分散の状況は、以下のとおりです。

a. 用途別

用途	物件数 (件)	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注)
物流不動産	8	58,830	100.0
その他不動産	—	—	—
合計	8	58,830	100.0

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

b. エリア別

エリア	物件数 (件)	延床面積 (㎡) (注)	比率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
関東エリア・関西 エリア	8	259,850.82	100.0	58,830	100.0
その他エリア	—	—	—	—	—
合計	8	259,850.82	100.0	58,830	100.0

(注) アイミッシュンズパーク印西に係る延床面積は、本投資法人が2020年1月末日現在において保有している当該物件の準共有持分割合 (80%) に相当する数値を用いています。以下、本「(へ) ポートフォリオ分散の状況」において同じです。

c. 築年数別

築年数	物件数 (件)	延床面積 (㎡)	比率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
1年以内	—	—	—	—	—
1年超3年以内	4	139,045.93	53.5	34,040	57.9
3年超7年以内	2	94,727.34	36.5	18,740	31.9
7年超	2	26,077.55	10.0	6,050	10.3
合計	8	259,850.82	100.0	58,830	100.0

d. 規模 (延床面積) 別

規模 (延床面積)	物件数 (件)	延床面積 (㎡)	比率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
30,000㎡以上	3	182,745.34	70.3	40,880	69.5
10,000㎡以上 30,000㎡未満	3	60,484.29	23.3	14,600	24.8
10,000㎡未満	2	16,621.19	6.4	3,350	5.7
合計	8	259,850.82	100.0	58,830	100.0

e. 賃貸借契約期間別

賃貸借契約期間 (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	比率 (%)
10年以上	1,803	52.1
7年以上10年未満	—	—
5年以上7年未満	1,310	37.9
5年未満	346	10.0
合計	3,460	100.0

(注1) 「賃貸借契約期間」は、2020年1月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約に規定された契約期間をいいます。

(注2) アイミッシュンズパーク印西に係る年間賃料は、本投資法人が2020年1月末日現在において保有している当該物件の準共有持分割合(80%)に相当する数値を用いています。以下、本「(へ)ポートフォリオ分散の状況」において同じです。

f. 賃貸借契約残存期間別

賃貸借契約残存期間 (注)	年間賃料 (百万円)	比率 (%)
7年以上	1,638	47.3
5年以上7年未満	108	3.1
3年以上5年未満	690	20.0
1年以上3年未満	739	21.4
1年未満	282	8.2
合計	3,460	100.0

(注) 「賃貸借契約残存期間」は、2020年1月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している各賃貸借契約について、2020年1月末日から当該契約書に規定された賃貸借契約満了日までの期間をいいます。

(ト) 不動産等の損益状況

第3期(自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

(単位:千円)

物件番号	L-1	L-2	L-3	L-4	L-5
物件名称	アイミッションズ パーク厚木	アイミッションズ パーク柏	アイミッションズ パーク野田	アイミッションズ パーク守谷	アイミッションズ パーク三郷
第3期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
(A) 不動産賃貸事業収入合計			414,390		
賃貸事業収入			397,095		
その他賃貸事業収入			17,295		
(B) 不動産賃貸事業費用合計			178,341		
公租公課			40,305		
管理委託費	非開示 (注)	非開示 (注)	21,548	非開示 (注)	非開示 (注)
水道光熱費			16,758		
修繕費			632		
損害保険料			1,345		
信託報酬			250		
その他賃貸事業費用			6		
減価償却費	27,817	45,461	97,493	29,813	39,064
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	104,289	108,249	236,049	63,962	113,224
(D) 賃貸NOI (=(C)+減価償却費)	132,106	153,710	333,542	93,776	152,288

物件番号	L-6	L-7	L-8	
物件名称	アイミッションズ パーク千葉北	アイミッションズ パーク印西	アイミッションズ パーク守谷2	合計
第3期中の運用日数	184日	184日	184日	
(A) 不動産賃貸事業収入合計				1,759,688
賃貸事業収入				1,730,922
その他賃貸事業収入				28,766
(B) 不動産賃貸事業費用合計				683,445
公租公課				149,665
管理委託費	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	35,666
水道光熱費				25,519
修繕費				2,052
損害保険料				6,300
信託報酬				1,700
その他賃貸事業費用				27
減価償却費	16,554	198,793	7,514	462,512
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	52,167	375,448	22,851	1,076,243
(D) 賃貸NOI (=(C)+減価償却費)	68,722	574,241	30,366	1,538,756

(注)テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(2) 資本的支出の状況

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	既支払総額
アイミSSIONズパーク守谷2 (茨城県つくばみらい市)	屋根折板カバー防水 塗装工事	自 2020年4月 至 2020年4月	8	—	—
アイミSSIONズパーク野田 (千葉県野田市)	3・4階東区画照明LED 化工事	自 2020年1月 至 2020年2月	7	—	—
アイミSSIONズパーク守谷2 (茨城県つくばみらい市)	消防設備更新工事	自 2020年6月 至 2020年6月	3	—	—

② 期中の資本的支出

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

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

③ 長期修繕計画等のために積立てた金銭

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

(単位:百万円)

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