

## 2021年1月期 決算短信(REIT)

2021年3月17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 2021年4月27日 分配金支払開始予定日 2021年4月23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. 2021年1月期の運用、資産の状況 (2020年8月1日～2021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	%
2021年1月期	2,606	8.6	1,323	10.9	1,185	13.2	1,184	13.2
2020年7月期	2,399	36.4	1,193	42.2	1,047	37.7	1,046	37.8

	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
2021年1月期	円 2,232	% 2.0	% 1.2	% 45.5
2020年7月期	円 2,161	% 2.4	% 1.4	% 43.6

(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
2021年1月期	円 1,974	百万円 1,184	円 543	百万円 325	円 2,517	% 100.0	% 1.9
2020年7月期	円 2,138	百万円 1,039	円 287	百万円 139	円 2,425	% 99.3	% 2.1

(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

なお、2020年7月期及び2021年1月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しています。配当性向=分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100

(注2) 純資産配当率については、次の算式により算出しています。

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

(注3) 2020年7月期及び2021年1月期における利益超過分配金総額は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しです。

(注4) 2020年7月期及び2021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、2020年7月期が0.003、2021年1月期が0.006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
2021年1月期	百万円 103,188	百万円 65,413	% 63.4	円 108,999
2020年7月期	百万円 88,955	百万円 50,728	% 57.0	円 104,378

## (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
2021年1月期	3,027	△14,202	12,700	4,624
2020年7月期	234	△25,479	25,806	3,098

## 2. 2021年7月期（2021年2月1日～2021年7月31日）及び2022年1月期（2021年8月1日～2022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
2021年7月期	3,062	17.5	1,469	11.1	1,330	12.2	1,329	12.2	2,216	248	2,464
2022年1月期	3,173	3.6	1,542	5.0	1,393	4.8	1,392	4.7	2,321	236	2,557

(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) (2021年7月期)2,216円 (2022年1月期)2,321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

2021年1月期	600,127 口	2020年7月期	486,000 口
2021年1月期	0 口	2020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、30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、7～9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 .....	10
2. 財務諸表 .....	11
(1) 貸借対照表 .....	11
(2) 損益計算書 .....	13
(3) 投資主資本等変動計算書 .....	14
(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 .....	43

## 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（2021年1月期）においては、2020年11月20日付でアイミッションズパーク柏2（準共有持分30%の追加取得）及びアイミッションズパーク印西2を取得しました（計2物件、取得価格（注5）合計14,087百万円）。

当期（2021年1月期）末時点における本投資法人の保有資産は10物件、取得価格合計98,187百万円となっています。

（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81社（2020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（「不動産・物流プラットフォーム」及び「商社・商流プラットフォーム」（以下、それぞれ後記「2）次期の見通し A. 今後の運用方針 a）外部成長戦略」で定義します。）を活用することで、本投資法人が安定的に成長するとともに、伊藤忠グループも本投資法人の資産運用を通じ自身が有するプラットフォームを強化することができます。このような本投資法人と伊藤忠グループとの好循環の協働関係を「拡張的協働関係」といいます。

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

##### B. 当期の運用実績

当期（2021年1月期）における我が国経済は、2020年7月以降において、新型コロナウイルス感染症が再び猛威を振るい2021年1月7日には第2回目となる緊急事態宣言が発出され経済活動が低迷していることから、依然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2月26日には1,929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1月期）において、2020年11月20日付でアイミッションズパーク柏2（準共有持分30%の追加取得）及びアイミッションズパーク印西2を取得しました（計2物件、取得価格合計14,087百万円）。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10物件（取得価格合計98,187百万円）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。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。

## C. 資金調達の詳細

当期においては、2020年11月20日を払込期日とする公募増資により14,276百万円を、2020年12月22日を払込期日とする第三者割当増資により402百万円をそれぞれ調達し、当期末時点の出資総額（純額）は64,228百万円（注1）となりました。

また、新規2物件（うち1物件は、準共有持分の追加取得）の取得資金及び関連費用の支払いの一部に充当することを目的として、2020年11月20日付で730百万円（長期借入金）の借入れを行いました。さらに、同年10月16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1,513百万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35,370百万円、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2）といいます。）は34.3%となりました。

また、2021年2月1日付において本投資法人が取得している格付（注3）は、変更の結果、以下のとおりとなりました。

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）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）「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3）本投資法人の格付は、当期末時点においては、A+（安定的）ですが、2021年2月1日付にて上記に変更となりました。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. 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は営業収益2,606百万円、営業利益1,323百万円、経常利益1,185百万円、当期純利益1,184百万円となりました。

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1,184,650,698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1,974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。FFO（注2）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、利益超過分配額は当該営業期間の減価償却費の30%を上限としています。新投資口発行等の資金調達等又は大規模修繕等により、1口当たり分配金の分配額が一時的に一定程度減少することが見込まれる場合には、1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、継続的な利益超過分配の分配額に加えて、一時的な利益超過分配を行うことがあります。

当期においては、期中における新投資口の発行並びに期中及びフォワード・コミットメントによる物件取得により、一時的に投資口1口当たりの分配金（利益超過分配金は含まない）が大幅に減少するため、投資口1口当たりの分配金（利益超過分配金を含む）を平準化する目的で、当該営業期間のFFOの80.1%を分配することとします。その結果、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減価償却費の46.4%に相当する額である325百万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543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、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、株式会社イー・アール・エス又は株式会社ERIソリューションにより行われた建物状況評価の結果作成された評価結果に係る報告書（建物状況調査報告書）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。



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（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ます。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）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、2021年2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。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

## 資金の借入れ

下記「(参考情報)」に記載の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 弁済日	元本弁済方 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 弁済	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 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 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弁済日までの期間が1年以下の借入をいい、「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（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、元本弁済日を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柏2のために活用される予定です。



## (参考情報)

## 資産の取得

本投資法人は、2020年11月9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の不動産信託受益権の取得に係る信託受益権売買契約を締結しました。取得予定年月日は、2021年4月1日です（取得予定2物件の取得予定価格合計13,235百万円）。

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-11	アイミッションズパーク東京足立	東京都足立区	10,915	2021年4月1日
	L-12	アイミッションズパーク三芳	埼玉県入間郡 三芳町	2,320	2021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まれません。なお、アイミッションズパーク三芳に係る取得予定価格については、本投資法人が各売主から取得を予定している各準共有持分に係る取得予定価格の合計を記載しています。

(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。

## C. 運用状況の見通し

2021年7月期（第6期2021年2月1日～2021年7月31日）及び2022年1月期（第7期2021年8月1日～2022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
2021年7月期	3,062	17.5	1,469	11.1	1,330	12.2	1,329	12.2	2,216	248	2,464
2022年1月期	3,173	3.6	1,542	5.0	1,393	4.8	1,392	4.7	2,321	236	2,557

なお、この見通しの前提条件については、後記「2021年7月期及び2022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。

(2021年7月期及び2022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"> <li>2021年7月期（第6期）：2021年2月1日～2021年7月31日（181日）</li> <li>2022年1月期（第7期）：2021年8月1日～2022年1月31日（184日）</li> </ul>																																			
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が2021年1月末日現在保有している不動産信託受益権（合計10物件）（以下「現保有資産」といいます。）に加え、2021年4月1日に「IMP東京足立」（注）及び「IMP三芳」に係る不動産信託受益権（以下、かかる2物件を併せて「取得予定資産」といいます。取得予定資産の詳細につきましては、2020年11月9日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及び賃借に関するお知らせ」をご参照ください。）を取得することにより本投資法人の保有資産が12物件になること、その後2022年1月期末までに新たな資産の取得又は保有資産の処分等が生じないことを前提としています。</li> <li>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。</li> </ul> <p>（注）「IMP」とは、アイミッションズパークの略称です。以下同じです。</p>																																			
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>現保有資産の賃貸事業収益については、2021年1月末日現在効力を有する又は2022年1月期末までに効力が発生する予定の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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>																																			
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。 <span style="float: right;">（単位：百万円）</span></li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2021年7月期</th> <th>2022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 style="text-align: right;">28</td> <td style="text-align: right;">34</td> </tr> <tr> <td>  プロパティマネジメント業務委託費</td> <td style="text-align: right;">15</td> <td style="text-align: right;">16</td> </tr> <tr> <td>  水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">26</td> <td style="text-align: right;">27</td> </tr> <tr> <td>  修繕費</td> <td style="text-align: right;">14</td> <td style="text-align: right;">8</td> </tr> <tr> <td>  公租公課</td> <td style="text-align: right;">280</td> <td style="text-align: right;">280</td> </tr> <tr> <td>  減価償却費</td> <td style="text-align: right;">781</td> <td style="text-align: right;">798</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 style="text-align: right;">359</td> <td style="text-align: right;">388</td> </tr> <tr> <td>  スポンサーサポート業務委託費</td> <td style="text-align: right;">21</td> <td style="text-align: right;">22</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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、2020年11月20日に取得した「IMP柏2（準共有持分30%）（追加取得）」及び「IMP印西2」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、取得予定資産については2022年度の固定資産税及び都市計画税等が2022年7月期から費用計上されることとなります。なお、2021年1月期における「IMP柏2（準共有持分30%）（追加取得）」及び「IMP印西2」に係る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10百万円、2021年7月期における取得予定資産に係る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42百万円を想定しています。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>				2021年7月期	2022年1月期	賃貸事業費用			施設管理費	28	34	プロパティマネジメント業務委託費	15	16	水道光熱費	26	27	修繕費	14	8	公租公課	280	280	減価償却費	781	798	一般管理費			資産運用報酬	359	388	スポンサーサポート業務委託費	21	22
	2021年7月期	2022年1月期																																		
賃貸事業費用																																				
施設管理費	28	34																																		
プロパティマネジメント業務委託費	15	16																																		
水道光熱費	26	27																																		
修繕費	14	8																																		
公租公課	280	280																																		
減価償却費	781	798																																		
一般管理費																																				
資産運用報酬	359	388																																		
スポンサーサポート業務委託費	21	22																																		

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業外費用は、2021年7月期に139百万円、2022年1月期に148百万円を想定しています。</li> <li>・支払利息その他融資関連費用として2021年7月期に136百万円、2022年1月期に146百万円を想定しています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・有利子負債総額は、2021年7月期末において48,453百万円及び2022年1月期末において47,290百万円を前提としています。</li> <li>・本投資法人は、2021年4月1日に13,083百万円の新規借入を行うことを前提としています。</li> <li>・2020年11月に取得をした「IMP柏2（準共有持分30%）（追加取得）」及び「IMP印西2」にかかる消費税ローン及び2021年4月の取得予定資産にかかる消費税ローンについては、2022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2022年1月期中に借入金1,163百万円を返済することを前提としています。</li> <li>・LTVについては、2021年7月期末に41.6%程度、2022年1月期末に40.9%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</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在における発行済投資口の総口数600,127口を前提とし、2022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。</li> <li>・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は、2021年7月期及び2022年1月期末の予想期末発行済投資口の総口数600,127口により算出しています。</li> </ul>
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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、2021年7月期に148百万円、2022年1月期に141百万円を想定しています。</li> <li>・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。</li> <li>・本投資法人は、FFOの70%相当額を、利益超過分配を含む分配金総額の目処とし、原則として每期継続的に利益超過分配を実施する方針です。ただし、每期継続的に行う利益超過分配は当該営業期間の減価償却費の30%を上限とします。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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×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</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・新型コロナウイルス感染症による運用状況への悪影響はないことを前提としています。</li> </ul>

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11月9日提出。その後の訂正を含みます。）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2020年7月31日)	当期 (2021年1月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,233,358	2,592,377
信託現金及び信託預金	3,050,151	3,378,321
営業未収入金	60,980	54,690
未収消費税等	1,439,041	522,720
前払費用	47,426	50,836
その他	1	-
流動資産合計	5,830,960	6,598,946
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	49,331,346	56,142,882
減価償却累計額	△1,677,956	△2,298,574
信託建物（純額）	47,653,390	53,844,307
信託構築物	1,752,077	2,119,976
減価償却累計額	△135,774	△188,508
信託構築物（純額）	1,616,302	1,931,467
信託機械及び装置	1,405,699	1,572,688
減価償却累計額	△79,439	△107,871
信託機械及び装置（純額）	1,326,260	1,464,817
信託工具、器具及び備品	2,084	2,084
減価償却累計額	△323	△498
信託工具、器具及び備品（純額）	1,760	1,585
信託土地	32,344,067	39,172,735
有形固定資産合計	82,941,782	96,414,913
無形固定資産		
ソフトウェア	3,662	3,104
無形固定資産合計	3,662	3,104
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	157,618	151,538
繰延税金資産	12	15
投資その他の資産合計	167,630	161,554
固定資産合計	83,113,074	96,579,572
繰延資産		
投資法人債発行費	11,061	9,785
繰延資産合計	11,061	9,785
資産合計	88,955,097	103,188,305

(単位：千円)

	前期 (2020年7月31日)	当期 (2021年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	16,672	95,842
短期借入金	1,513,000	-
未払金	75,008	47,917
未払費用	341,586	366,267
1年内返済予定の長期借入金	-	6,030,000
未払法人税等	863	931
前受金	448,662	521,253
その他	4,020	24,221
流動負債合計	2,399,813	7,086,433
固定負債		
投資法人債	1,500,000	1,500,000
長期借入金	33,140,000	27,840,000
信託預り敷金及び保証金	1,184,544	1,346,310
その他	2,697	2,182
固定負債合計	35,827,242	30,688,493
負債合計	38,227,055	37,774,926
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	49,968,443	64,647,572
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※2 △7,142	※2 -
その他の出資総額控除額	△279,642	△419,124
出資総額控除額合計	△286,785	△419,124
出資総額(純額)	49,681,657	64,228,447
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,046,383	1,184,930
剰余金合計	1,046,383	1,184,930
投資主資本合計	50,728,041	65,413,378
純資産合計	※1 50,728,041	※1 65,413,378
負債純資産合計	88,955,097	103,188,305



## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)	当期 (自 2020年8月1日 至 2021年1月31日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 2,366,156	※1 2,578,905
その他貸貸事業収入	※1 33,514	※1 27,144
営業収益合計	2,399,671	2,606,049
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 877,123	※1 935,491
資産運用報酬	278,081	297,722
資産保管・一般事務委託報酬	9,455	9,574
役員報酬	2,640	2,640
その他営業費用	38,745	37,381
営業費用合計	1,206,045	1,282,810
営業利益	1,193,626	1,323,238
<b>営業外収益</b>		
受取利息	15	19
還付加算金	-	1,363
営業外収益合計	15	1,382
<b>営業外費用</b>		
支払利息	78,571	82,959
投資法人債利息	2,225	2,274
投資口交付費	20,687	17,622
投資法人債発行費償却	1,276	1,276
融資関連費用	27,736	18,706
その他	16,088	16,092
営業外費用合計	146,586	138,932
経常利益	1,047,055	1,185,688
税引前当期純利益	1,047,055	1,185,688
法人税、住民税及び事業税	865	934
法人税等調整額	2	△3
法人税等合計	868	931
当期純利益	1,046,187	1,184,757
前期繰越利益	196	172
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,046,383	1,184,930

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2020年2月1日 至 2020年7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	35,498,833	-	△190,714	△190,714	35,308,119
当期変動額					
新投資口の発行	14,469,610				14,469,610
一時差異等調整引当 額による利益超過分 配		△7,142		△7,142	△7,142
その他の利益超過分 配			△88,928	△88,928	△88,928
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	14,469,610	△7,142	△88,928	△96,071	14,373,538
当期末残高	※1 49,968,443	△7,142	△279,642	△286,785	49,681,657

	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	759,482	759,482	36,067,601	36,067,601
当期変動額				
新投資口の発行			14,469,610	14,469,610
一時差異等調整引当 額による利益超過分 配			△7,142	△7,142
その他の利益超過分 配			△88,928	△88,928
剰余金の配当	△759,286	△759,286	△759,286	△759,286
当期純利益	1,046,187	1,046,187	1,046,187	1,046,187
当期変動額合計	286,901	286,901	14,660,439	14,660,439
当期末残高	1,046,383	1,046,383	50,728,041	50,728,041

当期(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

## (4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日)	当期 (自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日)
I 当期末処分利益	1,046,383,703 円	1,184,930,589 円
II 利益超過分配金加算額	139,482,000 円	325,868,961 円
うち一時差異等調整引当額	- 円	- 円
うちその他の出資総額控除額	139,482,000 円	325,868,961 円
III 出資総額組入額	7,142,860 円	- 円
うち一時差異等調整引当額戻入額	7,142,860 円	- 円
IV 分配金の額	1,178,550,000 円	1,510,519,659 円
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,425 円)	(2,517 円)
うち利益分配金	1,039,068,000 円	1,184,650,698 円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,138 円)	(1,974 円)
うち一時差異等調整引当額	- 円	- 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)	(- 円)
うちその他の利益超過分配金	139,482,000 円	325,868,961 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))	(287 円)	(543 円)
V 次期繰越利益	172,843 円	279,891 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せん。</p> <p>かかる方針をふまえ、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除いた投信法第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入額を控除した額の概ね全額である1,039,068,000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、139,482,000円を、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。</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せん。</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。</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、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。</p>
------------	--	--

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)	当期 (自 2020年8月1日 至 2021年1月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,047,055	1,185,688
減価償却費	638,473	702,516
投資口交付費	20,687	17,622
投資法人債発行費償却	1,276	1,276
受取利息	△15	△19
支払利息	78,571	82,959
営業未収入金の増減額 (△は増加)	1,893	6,289
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△1,439,041	916,320
前払費用の増減額 (△は増加)	△13,924	△3,410
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△39,868	6,079
営業未払金の増減額 (△は減少)	△75,363	79,535
未払金の増減額 (△は減少)	△811	-
未払費用の増減額 (△は減少)	98,246	24,302
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)	129,503	72,591
その他	△3,601	19,271
小計	309,158	3,111,024
利息の受取額	15	19
利息の支払額	△74,180	△82,579
法人税等の支払額	△916	△866
営業活動によるキャッシュ・フロー	234,076	3,027,597
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△25,479,253	△14,202,548
投資活動によるキャッシュ・フロー	△25,479,253	△14,202,548
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	1,513,000	-
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	10,700,000	730,000
投資口の発行による収入	14,448,922	14,661,506
分配金の支払額	△855,024	△1,178,133
財務活動によるキャッシュ・フロー	25,806,897	12,700,373
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	561,721	1,525,422
現金及び現金同等物の期首残高	2,537,244	3,098,966
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,098,966	※1 4,624,388

- (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> <p>(2) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。</p>										
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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、前期は131,916千円、当期は10,413千円です。</p>										
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <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>										
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 2020年2月1日 至 2020年7月31日)

1. 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	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
受取保険金	受取保険金の計上	△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、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期 (自 2020年8月1日 至 2021年1月31日)

該当事項はありません。

## (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 (2020年7月31日)	当期 (2021年1月31日)
	50,000千円	50,000千円

## ※2. 一時差異等調整引当額

前期 (自 2020年2月1日 至 2020年7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	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会不一致の発生	7,142	-	7,142	-	7,142	-
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、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期 (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会不一致の発生	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。

(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		当期	
	(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)	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	2,339,673		2,552,441	
共益費収入	26,483	2,366,156	26,463	2,578,905
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	19,356		19,833	
駐車場収入	4,937		4,853	
その他収入	9,220	33,514	2,457	27,144
不動産賃貸事業収益合計		2,399,671		2,606,049
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	38,259		39,367	
水道光熱費	23,313		23,157	
修繕費	8,072		792	
公租公課	160,284		160,274	
減価償却費	637,916		701,959	
損害保険料	7,333		7,790	
信託報酬	1,903		2,055	
その他賃貸事業費用	39		94	
不動産賃貸事業費用合計		877,123		935,491
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,522,548		1,670,558

(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 2020年2月 1日 至 2020年7月31日)	当期 (自 2020年8月 1日 至 2021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	486,000口	600,127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 (自 2020年2月 1日 至 2020年7月31日)	当期 (自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日)
現金及び預金	1,233,358千円	2,592,377千円
信託現金及び信託預金	3,050,151千円	3,378,321千円
使途制限付信託預金 (注)	△1,184,544千円	△1,346,310千円
現金及び現金同等物	3,098,966千円	4,624,388千円

(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。

## (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（2020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	1,233,358	1,233,358	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,050,151	3,050,151	—
(3) 短期借入金	(1,513,000)	(1,513,000)	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	—	—	—
(5) 投資法人債	(1,500,000)	(1,498,950)	△ 1,050
(6) 長期借入金	(33,140,000)	(33,782,354)	642,354
(7) デリバティブ取引	—	—	—

当期(2021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	2,592,377	2,592,377	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,378,321	3,378,321	—
(3) 短期借入金	—	—	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(6,030,000)	(6,040,309)	10,309
(5) 投資法人債	(1,500,000)	(1,499,550)	△ 450
(6) 長期借入金	(27,840,000)	(28,380,345)	540,345
(7) 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。

(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り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。

(7) 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(2020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	1,184,544

当期(2021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	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4) 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (2020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	1,233,358	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,050,151	—	—	—	—	—
合計	4,283,510	—	—	—	—	—

当期 (2021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	2,592,377	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,378,321	—	—	—	—	—
合計	5,970,698	—	—	—	—	—

## (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 (2020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	1,513,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	1,500,000	—
長期借入金	—	5,300,000	1,750,000	—	9,070,000	17,020,000
合計	1,513,000	5,300,000	1,750,000	—	10,570,000	17,020,000

当期 (2021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	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

## (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 (2020年7月31日)

該当事項はありません。

当期 (2021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 (2020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	32,140,000	32,140,000	※	—

※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 (2021年1月31日)

(単位：千円)

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

## (持分法損益等に関する注記)

前期 (自 2020年2月1日 至 2020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 2020年8月1日 至 2021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 2020年2月1日 至 2020年7月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2020年8月1日 至 2021年1月31日)

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2020年8月1日 至 2021年1月31日)

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2020年8月1日 至 2021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 2020年2月1日 至 2020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	0.00%	資産運用委託先	資産運用報酬(注3)(注4)	404,431	未払費用	305,889

## 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126,350千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 2020年8月1日 至 2021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	0.00%	資産運用委託先	資産運用報酬(注3)(注4)	368,158	未払費用	327,495

## 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70,435千円が含まれています。
- (注5) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(税効果会計に関する注記)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(単位：千円)

	前期 (2020年7月31日)	当期 (2021年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	12	15
繰延税金資産合計	12	15
繰延税金資産の純額	12	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 (2020年7月31日)	当期 (2021年1月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
評価性引当額の増減	△0.21	—
支払分配金の損金算入額	△31.22	△31.43
その他	0.05	0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08	0.08

(資産除去債務に関する注記)

前期（自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年8月1日 至 2021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 2020年2月1日 至 2020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
株式会社日立物流首都圏	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 2020年8月1日 至 2021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
株式会社日立物流首都圏	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 2020年2月 1日 至 2020年7月31日)	当期 (自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日)
貸借対照表計上額			
(注2)	期首残高	58,032,080	82,941,782
	期中増減額(注3)	24,909,701	13,473,131
	期末残高	82,941,782	96,414,913
期末の時価(注4)		90,989,000	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。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(うち1物件は追加取得)(25,534,359千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(637,916千円)によるものです。当期の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) 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 2020年2月 1日 至 2020年7月31日)	当期 (自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日)
1口当たり純資産額	104,378円	108,999円
1口当たり当期純利益	2,161円	2,232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 2020年2月 1日 至 2020年7月31日)	当期 (自 2020年8月 1日 至 2021年1月31日)
当期純利益(千円)	1,046,187	1,184,757
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)	1,046,187	1,184,757
期中平均投資口数(口)	484,100	530,735



## (重要な後発事象に関する注記)

## 1. 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 弁済日	元本弁済方 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 弁済	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 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 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（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、元本弁済日を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柏2のために活用される予定です。

## 〔開示の省略〕

リース取引、有価証券、退職給付に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

## (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)
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)

(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日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。

(注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日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。

## 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2021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4期 2020年7月31日現在		第5期 2021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	82,941	93.2	96,414	93.4
		その他エリア(注4)	—	—	—	—
		小計	82,941	93.2	96,414	93.4
	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			6,013	6.8	6,773	6.6
資産総額			88,955	100.0	103,188	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4期 2020年7月31日現在		第5期 2021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)	38,227	43.0	37,774	36.6
純資産総額 (注1)	50,728	57.0	65,413	63.4
資産総額 (注1)	88,955	100.0	103,188	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

2021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	5.4	5,205	5,980	5.0
	L-2	アイミッションズ パーク柏	千葉県 柏市	6,140	6.3	5,967	6,980	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	12.8	12,231	14,200	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	3.3	3,084	3,520	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	6.2	5,955	7,090	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	2.6	2,548	2,900	5.3
	L-7	アイミッションズ パーク印西(注6)	千葉県 印西市	27,810	28.3	27,015	30,500	5.1
	L-8	アイミッションズ パーク守谷2(注7)	茨城県 つくば みらい市	750	0.8	747	862	6.6
	L-9	アイミッションズ パーク柏2(注6)	千葉県 柏市	28,320	28.8	28,272	30,700	4.7
	L-10	アイミッションズ パーク印西2	千葉県 印西市	5,367	5.5	5,386	5,680	5.0
合計(平均)			—	98,187	100.0	96,414	108,412	5.0

(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) 「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、2021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、アイミッションズパーク印西及びアイミッションズパーク柏2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 8.4
			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 8.4
	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	5.9
	L-3	アイミSSIONズ パーク野田	31,281.56	62,750.90	61,278.97	60,956.41	2016年 2月9日	5.0
	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	3.8
	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	3.5
	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	3.2
	L-7	アイミSSIONズ パーク印西	54,614.91	110,022.51	110,516.00	110,516.00	2018年 2月27日	2.9
	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	26.1
	L-9	アイミSSIONズ パーク柏2	58,391.32	117,435.21	116,883.23	116,883.23	2018年 8月20日	2.5
	L-10	アイミSSIONズ パーク印西2	32,074.85	26,938.75	27,007.68	27,007.68	2019年 3月11日	1.9
合計(平均)(注7)			267,272.76	426,229.29	426,559.84	426,237.28	—	3.7

(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、2021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、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、現実には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庇部分が賃貸(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、2021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2021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) 合計(平均)欄に係る敷地面積について、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8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0
			B棟 1					
	L-2	アイミッションズ パーク柏	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0
	L-3	アイミッションズ パーク野田	5	776	207	7.2	3.8	99.5
	L-4	アイミッションズ パーク守谷	2	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0
	L-5	アイミッションズ パーク三郷	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0
	L-6	アイミッションズ パーク千葉北	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0
	L-7	アイミッションズ パーク印西	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0
	L-8	アイミッションズ パーク守谷2	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0
	L-9	アイミッションズ パーク柏2	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0
L-10	アイミッションズ パーク印西2	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0	
合計(平均)			16	5,608	1,338	8.6	6.0	99.9

(注1) 「テナント数」は、2021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、2021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、2021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、2021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、各不動産又は各信託不動産毎に、年間賃料ベース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。また、合計(平均)欄に記載する平均賃貸借契約期間は、2021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、ポートフォリオ全体で年間賃料ベース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、2021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、2021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、各不動産又は各信託不動産毎に、年間賃料ベース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。また、合計(平均)欄に記載する平均賃貸借契約残存期間は、2021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賃貸借契約満了日までの期間を、ポートフォリオ全体で年間賃料ベース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、2021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)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) 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) 不動産鑑定評価書の概要

保有資産について、本投資法人及び本資産運用会社が株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所又は大和不動産鑑定株式会社に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。当該不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所又は大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	原価法による 積算価格 (百万円)	収益還元法				
							直接還元法		DCF法		
							収益価格 (百万円)	還元利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)
物流 不動産	L-1	アイミッションズ パーク厚木	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2021年 1月31日	5,980	5,310	6,050	4.3	5,950	1~2年度 4.2 3年度以降 4.4	4.5
	L-2	アイミッションズ パーク柏	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2021年 1月31日	6,980	5,370	7,040	4.4	6,920	4.1	4.6
	L-3	アイミッションズ パーク野田	株式会 社谷澤総 合鑑定所	2021年 1月31日	14,200	12,600	14,100	4.3	14,200	4.4	4.5
	L-4	アイミッションズ パーク守谷(注1)	大和不動 産鑑定株 式会社	2021年 1月31日	3,520	3,250	3,550	4.6	3,510	4.4	4.8
	L-5	アイミッションズ パーク三郷	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2021年 1月31日	7,090	5,290	7,140	4.2	7,040	3.8	4.4
	L-6	アイミッションズ パーク千葉北	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2021年 1月31日	2,900	2,740	2,930	4.6	2,870	4.2	4.9
	L-7	アイミッションズ パーク印西	大和不動 産鑑定株 式会社	2021年 1月31日	30,500	20,100	30,800	4.5	30,300	4.3	4.7
	L-8	アイミッションズ パーク守谷2(注2)	大和不動 産鑑定株 式会社	2021年 1月31日	862	671	861	4.8	862	4.6	5.0
	L-9	アイミッションズ パーク柏2	株式会 社谷澤総 合鑑定所	2021年 1月31日	30,700	29,300	31,200	4.2	30,500	1~8年度 4.1 9年度以降 4.3	4.4
	L-10	アイミッションズ パーク印西2	大和不動 産鑑定株 式会社	2021年 1月31日	5,680	6,890	5,740	4.6	5,650	4.4	4.8
合計			—	—	108,412	91,521	109,411	—	107,802	—	—

(注1) アイミッションズパーク守谷に係る鑑定評価額、原価法による積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格のうちそれぞれ土地に相当する額については、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2) アイミッションズパーク守谷2に係る鑑定評価額、原価法による積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格のうちそれぞれ土地に相当する額については、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。



## (ホ) 主要な不動産等の物件の概要

保有資産のうち、2021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-9	アイミSSIONズ パーク柏2	非開示(注2)	非開示(注2)
L-3	アイミSSIONズ パーク野田	776	13.9
合計		3,868	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。

## (ヘ) 主要なテナントの概要

保有資産のうち、2021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)
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2	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	116,883.23	27.4
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)	110,516.00	25.9
合計			—	非開示 (注3)	非開示 (注3)	227,399.23	53.4

(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。

## (ト) 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	10	98,187	100.0
その他不動産	—	—	—
合計	10	98,187	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「(ト) 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 (㎡)	比率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
関東エリア・関西 エリア	10	426,229.29	100.0	98,187	100.0
その他エリア	—	—	—	—	—
合計	10	426,229.29	100.0	98,187	100.0

## 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	3	254,396.47	59.7	61,497	62.6
3年超7年以内	5	145,755.27	34.2	30,640	31.2
7年超	2	26,077.55	6.1	6,050	6.2
合計	10	426,229.29	100.0	98,187	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	4	322,185.06	75.6	74,870	76.3
10,000㎡以上 30,000㎡未満	4	87,423.04	20.5	19,967	20.3
10,000㎡未満	2	16,621.19	3.9	3,350	3.4
合計	10	426,229.29	100.0	98,187	100.0

## e. 賃貸借契約期間別

賃貸借契約期間 (注)	年間賃料 (百万円)	比率 (%)
10年以上	2,430	43.3
7年以上10年未満	1,527	27.2
5年以上7年未満	1,474	26.3
5年未満	177	3.2
合計	5,608	100.0

(注) 「賃貸借契約期間」は、2021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。

## 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	3,558	63.5
5年以上7年未満	341	6.1
3年以上5年未満	501	8.9
1年以上3年未満	871	15.5
1年未満	335	6.0
合計	5,608	100.0

(注) 「賃貸借契約残存期間」は、2021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、2021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。

## (チ) 不動産等の損益状況

第5期(自 2020年8月1日 至 2021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5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			407,955		
賃貸事業収入			392,794		
その他賃貸事業収入			15,160		
(B) 不動産賃貸事業費用合計			175,069		
公租公課			40,002		
管理委託費	非開示 (注)	非開示 (注)	21,397	非開示 (注)	非開示 (注)
水道光熱費			14,413		
修繕費			-		
損害保険料			1,267		
信託報酬			250		
その他賃貸事業費用			9		
減価償却費	27,847	45,461	97,729	29,813	39,064
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	104,392	107,588	232,886	64,568	113,440
(D) 賃貸NOI (=(C)+減価償却費)	132,240	153,049	330,615	94,382	152,504

物件番号	L-6	L-7	L-8	L-9	L-10
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	アイミッションズ パーク柏2	アイミッションズ パーク印西2
第5期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	73日
(A) 不動産賃貸事業収入合計					
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
(B) 不動産賃貸事業費用合計					
公租公課					
管理委託費	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
水道光熱費					
修繕費					
損害保険料					
信託報酬					
その他賃貸事業費用					
減価償却費	16,554	249,282	7,831	172,120	16,253
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	52,296	474,485	19,912	456,058	44,928
(D) 賃貸NOI (=(C)+減価償却費)	68,851	723,768	27,744	628,179	61,182

(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。

物件番号	合計
物件名称	
第5期中の運用日数	
(A) 不動産賃貸事業収入合計	2,606,049
賃貸事業収入	2,578,905
その他賃貸事業収入	27,144
(B) 不動産賃貸事業費用合計	935,491
公租公課	160,274
管理委託費	39,367
水道光熱費	23,157
修繕費	792
損害保険料	7,790
信託報酬	2,055
その他賃貸事業費用	94
減価償却費	701,959
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	1,670,558
(D) 賃貸NOI (= (C) + 減価償却費)	2,372,517

## (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
アイミッションズパーク 野田 (千葉県野田市)	1F東・2F東西区画 LED化工事	自 2021年1月 至 2021年2月	12	—	—
アイミッションズパーク 守谷2 (茨城県つくばみらい市)	2F倉庫・1F事務所 LED化工事	自 2021年5月 至 2021年6月	4	—	—
アイミッションズパーク 野田 (千葉県野田市)	エレベーターホール等 共用部LED化工事	自 2021年1月 至 2021年3月	3	—	—
アイミッションズパーク 厚木 (神奈川県厚木市)	垂直搬送機蓄電池交換 工事	自 2021年1月 至 2021年2月	3	—	—
アイミッションズパーク 守谷2 (茨城県つくばみらい市)	庇下鳩除ネット設置 工事	自 2021年2月 至 2021年3月	2	—	—
アイミッションズパーク 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4月 至 2021年5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はありません。なお、当期営業費用に区分された修繕費は0百万円です。

## ③ 長期修繕計画等のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

営業期間	第1期	第2期	第3期	第4期	第5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	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
当期首積立金残高	—	12	40	71	108
当期積立額	12	28	30	37	43
当期積立金取崩額	—	—	—	—	—
次期繰越額	12	40	71	108	152