

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区神田神保町一丁目 105 番地
 アドバンス・ロジスティクス投資法人
 代表者名 執行役員 東海林 淳一
 (コード番号 3493)

資産運用会社名
 伊藤忠リート・マネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 東海林 淳一
 問合せ先 執行役員 物流事業本部長 木村 知之
 TEL:0120-300-780

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

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。）が資産の運用を委託する資産運用会社である伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記不動産信託受益権1物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び貸借を決定いたしましたので、お知らせいたします。

なお、かかる取得予定資産の取得先である伊藤忠商事株式会社（以下「伊藤忠商事」といいます。）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。）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、以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は投信法に基づき、2022年10月4日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。また、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発は本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、取得先との間で資産取得の取引を行うにあたり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経ていきます。

記

1. 取得予定資産の概要

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)
物流不動産	L-13	アイミッションズパーク市川塩浜	千葉県市川市	21,800

(注1)「用途」は、本投資法人の取得予定資産について、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)「物件番号」は、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。取得予定価格については、本投資法人が売主から取得を予定している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。なお、各取得時の取得予定価格の内訳は、1回目が15,260百万円、2回目が6,540百万円です。

(注4)本投資法人は、取得予定資産を2回に分けて取得する予定であり、1回目の取得においては、伊藤忠商事から信託受益権の準共有持分の70%を取得し、2回目の取得においては、伊藤忠商事から準共有持分10%を、また、伊藤忠都市開発から準共有持分20%（準共有持分合計30%）を取得する予定です。これにより、1回目の取得後は、伊藤忠商事（準共有持分割合：10%）、伊藤忠都市開発（準共有持分割合：20%）及び本投資法人（準共有持分割合：70%）の準共有となる予定であり、また、2回目の取得後は、本投資法人が信託受益権の全ての持分を保有することになる予定です。各売主については、後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。

- (1) 売買契約締結日 2022年10月4日
- (2) 取得予定年月日（注1）
 - 第1回 2022年10月19日
（アイミッションズパーク市川塩浜（準共有持分70%）
 - 第2回 2023年4月3日
（アイミッションズパーク市川塩浜（準共有持分30%））（注2）
- (3) 取得先 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。



(4) 取得資金 2022年10月4日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金、自己資金及び借入金（注3）

(5) 決済方法 引渡時に全額支払

(6) 媒介の有無 該当事項はありません。

(注1) 「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2) アイミSSIONズパーク市川塩浜（準共有持分30%）に係る本件売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後）に該当します。

本件売買契約上、売主若しくは買主が本件売買契約上の債務を重要な点において履行しないとき、又は売主若しくは買主の表明保証事項につき重大な違反が判明しかつ本件売買契約の目的を達成することができないときは、その相手方は、不履行当事者に対して期限を定めて催告をなし、不履行当事者が当該不履行又は違反にかかる期限内に治癒しない場合、本件売買契約を解除でき（ただし、本件売買契約の危険負担条項に規定する場合はこの限りではなく、当該条項の定めに従います。）、解除された場合には、違反当事者に対して売買代金から消費税等を除いた金額の2割相当額の違約金の支払を請求することができます（なお、現実に発生した損害額が違約金の額を超える場合でも、当該超える金額を請求することはできません。）。

ただし、本件売買契約においては、売買代金の調達を目的とする貸付の実行又は投資口の発行により、買主が売買代金の資金調達を完了すること等が売買代金支払の前提条件とされており、かかる条件が成就しない場合には、本投資法人の故意又は重過失による場合を除き、本投資法人は、違約金等を負担することなく本件売買契約を解除できるものとされています。したがって、本投資法人の故意又は重過失による場合を除き、本募集又は資金の借入れ等が完了できずに本件売買契約上の代金支払義務を履行できない場合において、当該履行できないことにより違約金等を負担することにはならないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

(注3) 当該借入金の詳細については、本投資法人が本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得及び貸借の理由

取得予定資産は、本投資法人の規約に定められる資産運用の対象及び方針に従い、中長期にわたる安定的収益の獲得と運用資産の成長を目指して本投資法人の運用を行い、本投資法人の投資主価値の極大化を図るといふ本投資法人の基本理念に基づき、ポートフォリオの充実及び収益力向上を図るために取得を決定したものです。

取得予定資産は、本投資法人が本投資法人のスポンサーグループである伊藤忠グループから優先交渉権を取得していた本投資法人のパイプライン物件であり、かかる優先交渉権を行使した上で取得するものです。なお、取得予定資産の取得に際しての評価点は、添付の参考資料2「取得予定資産の特徴」をご参照ください。

また、取得予定資産のテナントに関しては、2022年4月26日提出の第7期有価証券報告書に記載したテナント選定に関する方針に適合していると判断しています。

3. 取得予定資産の個別の概要

以下の表は、取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。また、個別物件表において用いられている用語は以下のとおりであり、個別物件表については以下に掲げる用語の説明と併せてご参照ください。なお、時点の注記がないものについては、原則として、2022年7月末日現在の状況を記載しています。

(1) 「用途」の記載について

・「用途」は、本投資法人の取得予定資産について、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。

(2) 「特定資産の概要」の記載について

・「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。

・「取得予定価格」は、本件売買契約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。

・「信託受益権の概要」の「信託受託者」は、取得予定資産について、信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。

・「信託受益権の概要」の「信託期間満了日」は、信託契約所定の信託期間の満了日又は本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託期間の満了日を記載しています。

・「土地」及び「建物」の「所有形態」は、いずれも本投資法人、信託受託者又は信託受託者となる予定の者が保有する又は保有する予定の権利の種類を記載しています。

・「土地」の所在地は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。また、「土地」の「敷地面積」並びに「建物」の「建築時期」、「延床面積」、「構造／階数」及び「種

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

- 類」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、「建物」の「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、建物の「建築時期」、「構造／階数」及び「種類」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。
- ・「土地」の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
 - ・「土地」の「容積率」は、容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
 - ・「土地」の「建蔽率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
 - ・「担保の状況」は、担保がある場合にその概要を記載しています。
 - ・「プロパティマネジメント会社」は、プロパティマネジメント業務を委託している、又は委託する予定のプロパティマネジメント会社を記載しています。
 - ・「マスターリース会社」は、マスターリース契約を締結している、又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。
 - ・「マスターリース種別」は、マスターリース会社との間のマスターリース契約の内容に応じ、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形式のパス・スルー型マスターリースについては「パス・スルー型」と、エンドテナントからの賃料等の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る形式のサブ・リース型マスターリースについては「サブ・リース型」と、それぞれ記載しています。なお、取得予定資産について締結されている、又は締結される予定のマスターリース契約は、「パス・スルー型」です。
 - ・「テナントの内容」の「テナント数」は、不動産又は信託不動産について締結され賃貸を開始している、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が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約とします。以下、本「3. 取得予定資産の個別の概要」において同じです。）に基づくテナント（ただし、パス・スルー型マスターリース契約が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナントとします。以下、本「3. 取得予定資産の個別の概要」において同じです。）数の合計を記載しています。ただし、取得予定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。
 - ・「テナントの内容」の「主なテナントの名称」は、不動産又は信託不動産について締結され賃貸を開始している、賃貸借契約に表示された賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。
 - ・「テナントの内容」の「年間賃料」は、不動産又は信託不動産について締結され賃貸を開始している、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。
 - ・「テナントの内容」の「敷金・保証金」は、不動産又は信託不動産について締結され賃貸を開始している、賃貸借契約に規定されている敷金・保証金の合計額を、単位未満を切り捨てて記載しています。
 - ・「テナントの内容」の「賃貸面積」は、不動産又は信託不動産について締結され賃貸を開始している、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。
 - ・「テナントの内容」の「賃貸可能面積」は、不動産又は信託不動産について締結され賃貸を開始している、賃貸借契約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、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。
 - ・「テナントの内容」の「稼働率」は、取得予定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。
 - ・「特記事項」は、2022年9月29日現在における取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

物件名称	アイミッションズパーク市川塩浜	
用途	物流不動産	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日（注1）	①2022年10月19日 ②2023年4月3日	
取得予定価格（注1）	21,800百万円 ①15,260百万円 ②6,540百万円	
信託受益権の概要	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
	信託設定日	2017年3月17日
	信託期間満了日	2027年3月31日
土地	所有形態（注1）	所有権 ①準共有持分70% ②準共有持分30%
	所在地	千葉県市川市千鳥町12番地1
	敷地面積（注2）	27,334㎡
	用途地域	工業専用地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
建物	所有形態（注1）	所有権 ①準共有持分70% ②準共有持分30%
	建築時期	2019年8月7日
	延床面積（注2）	57,724.00㎡
	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	種類	倉庫
担保の状況	なし	
プロパティマネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
マスターリース種別	パス・スルー型	
テナントの内容	テナント数	2
	主なテナントの名称（注3）	JP 楽天ロジスティクス株式会社
	年間賃料（注4）	非開示
	敷金・保証金（注4）	非開示
	賃貸面積	54,311.99㎡
	賃貸可能面積	54,311.99㎡
	稼働率	100.0%
特記事項	<p>・本投資法人は、本物件の取得に際し、本物件についての不動産信託受益権の準共有者である伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発らとの間で受益者間協定書を締結し、当該協定書において、以下の事項を合意する予定です。なお、2023年4月3日付で予定されている他の準共有者から本投資法人への準共有持分（合計30%）の譲渡により、本投資法人が当該不動産信託受益権を単独で保有した時点で、当該協定書の効力は終了するものとします。</p> <p>① 準共有者は、信託契約の終了その他事由により本物件が準共有者に現物交付される場合には、信託契約終了日から5年間、本物件の分割を請求しません。</p>	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

	<p>② 準共有者は、本物件に関する、重要な契約の解約若しくは変更等、一定額以上の工事の発注等、又は処分の各事項の受益者としての意思形成について、準共有者全員の合意によって決定します。</p> <p>③ 各準共有者は、原則として、他の準共有者の事前の書面による承諾を得た場合に限り、自己の保有する受益権準共有持分について質権等の担保権を設定し、又は第三者に譲渡することができ、また、信託受託者をして、本物件の共有持分について第三者に譲渡させることができるものとします。ただし、2023年4月3日付で予定されている他の準共有者から本投資法人への準共有持分（合計30%）の譲渡については、他の準共有者の承諾は不要とします。</p> <p>④ 各準共有者（以下「非義務違反者」といいます。）は、他の準共有者（以下「義務違反者」といいます。）が、(i)本協定書に定める重大な義務に違反し、非義務違反者が相当期間を定めて催告したにもかかわらず当該義務違反が治癒されない場合、又は(ii)義務違反者に代わって義務を履行した準共有者（以下「代履行共有者」といいます。）からの求償請求に応じず、かつ、義務違反者が信託受託者から信託契約上受領し得る信託交付金等の金員の代理受領によっても代履行共有者が立替払いの求償分の回収を行うことが困難と認められる場合、義務違反者に対して、非義務違反者が希望する価格で義務違反者の有する受益権準共有持分を非義務違反者又は非義務違反者の指定する者（以下「売渡先」といいます。）に譲り渡すよう請求することができます。この場合において、義務違反者は、(i)当該価格でその受益権準共有持分を売渡先に売り渡すか、又は(ii)非義務違反者の有する受益権準共有持分を当該価格と同水準の当該受益権準共有持分割合相当額で買い取り、又は自己が指定する者をして買い取らせる義務を負います。</p>
--	--

(注1) 取得予定年月日、取得予定価格及び所有形態は、信託受益権の準共有持分70%については上段に、信託受益権の準共有持分30%については下段に記載しています。

(注2) 敷地面積及び延床面積は、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分100%に相当する数値を記載しています。

(注3) 本物件において賃貸面積の最も大きいテナントから開示の承諾が得られていないため、開示の承諾を得られたテナントのうち賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。

(注4) 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。



4. 取得先の概要

アイミッションズパーク市川塩浜（準共有持分 80%）

- | | | |
|-----|-----------|--|
| (1) | 名 称 | 伊藤忠商事株式会社 |
| (2) | 所 在 地 | 大阪府大阪市北区梅田三丁目1番3号 |
| (3) | 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長 COO 石井 敬太 |
| (4) | 事 業 内 容 | 繊維、機械、金属、エネルギー、化学品、食料、住生活、情報、金融の各分野において、国内、輸出入および三国間取引を行うほか、国内外における事業投資等 |
| (5) | 資 本 金 | 253,448 百万円（2022年3月31日時点） |
| (6) | 設 立 年 月 日 | 1949年12月1日 |
| (7) | 純 資 産 | 1,186,810 百万円（2022年3月31日時点） |
| (8) | 総 資 産 | 3,659,443 百万円（2022年3月31日時点） |
| (9) | 大 株 主 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）17.71%
（2022年3月31日時点） |
- (10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係
- | | |
|----------------------|---|
| 資 本 関 係 | 当該会社は、本日現在において、本投資法人の発行済投資口の総口数の5.6%を保有しています。また、当該会社は、本日現在において、本資産運用会社の発行済株式総数の80.0%を保有しています。 |
| 人 的 関 係 | 本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち、3名が当該会社からの出向者です。 |
| 取 引 関 係 | 当該会社は、本投資法人との間で、スポンサーサポート契約及びリーシングマネジメント業務委託契約を締結しています。また、当該会社は、本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約及びリーシングマネジメント業務委託契約を締結しています。 |
| 関 連 当 事 者 への 該 当 状 況 | 当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当します。 |

アイミッションズパーク市川塩浜（準共有持分 20%）

- | | | |
|-----|-----------|--|
| (1) | 名 称 | 伊藤忠都市開発株式会社 |
| (2) | 所 在 地 | 東京都港区赤坂二丁目9番11号 |
| (3) | 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長 松 典男 |
| (4) | 事 業 内 容 | ①マンション、戸建等の建設・分譲事業
②住宅関連施設の経営・運営事業
③オフィスビル・商業施設等開発事業
④不動産の運用・管理・コンサルティング事業
⑤その他、不動産に関連する周辺事業 |
| (5) | 資 本 金 | 10,225 百万円（2022年3月31日時点） |
| (6) | 設 立 年 月 日 | 1997年12月1日 |
| (7) | 純 資 産 | 非開示（注） |
| (8) | 総 資 産 | 非開示（注） |
| (9) | 大 株 主 | 伊藤忠商事株式会社 100.0%（2022年3月31日時点） |
- (10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係
- | | |
|----------------------|--|
| 資 本 関 係 | 当該会社は、本日現在において、本資産運用会社の発行済株式総数の20.0%を保有しています。 |
| 人 的 関 係 | 本日現在において、当該会社と本投資法人及び本資産運用会社との間で記載すべき人的関係はありません。 |
| 取 引 関 係 | 当該会社は、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ます。 |
| 関 連 当 事 者 への 該 当 状 況 | 当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当します。 |

5. 利害関係者との取引状況等

取得予定資産の取得先である伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発は、投信法上の利害関係人等に該当するため、本資産運用会社は、投信法に従い、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

して、信託受益権売買契約を締結しています。

また、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発は、いずれも利害関係者（本資産運用会社の利害関係者取引規程に定義する利害関係者をいいます。）に該当するため、本資産運用会社は、同社の利害関係者取引規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続きを経て、信託受益権売買契約を締結しています。

そして、アイミッションズパーク市川塩浜に係るパス・スルー型のマスターリース（賃貸）兼プロパティマネジメント業務の委託先となる予定の伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社は、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、当該利害関係者取引規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続きを経ています。

6. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者	前々々々所有者・信託受益者
	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
アイミッションズパーク市川塩浜（千葉県市川市千鳥町12番地1）	① 伊藤忠商事（準共有持分80%）、伊藤忠都市開発（準共有持分20%） ② 伊藤忠商事：本資産運用会社の親会社 伊藤忠都市開発：本資産運用会社の株主 ③ 事業拡大を目的に、売買により土地を取得し、建物開発を行いました。	（伊藤忠商事からの取得分） 特別な利害関係にある者以外 （伊藤忠都市開発からの取得分） ① 伊藤忠商事 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 事業拡大を目的に、売買により土地を取得しました。	（伊藤忠都市開発からの取得分） 特別な利害関係にある者以外	-
	1年を超えて所有しているため省略	1年を超えて所有しているため省略	-	-
	（伊藤忠商事からの取得分） 2017年3月 （伊藤忠都市開発からの取得分） 2019年6月 （土地） 2019年8月 （建物）	2017年3月 （土地）	-	-

7. 今後の見通し

本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「2023年2月期及び2023年8月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

8. 鑑定評価書の概要

アイミッションズパーク市川塩浜

鑑定評価書の概要		
物件名称	アイミッションズパーク市川塩浜	
鑑定評価額（注1）	23,900,000 千円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2022年8月31日	
項目	内容（単位：千円） （注1）	概要等
収益価格	23,900,000	直接還元法及びDCF法を適用して試算。
直接還元法による収益価格	24,100,000	
(1) 運営収益	非開示（注2）	
a. 可能総収益	非開示（注2）	
b. 空室等損失等	非開示（注2）	
(2) 運営費用	非開示（注2）	
a. 維持管理費	非開示（注2）	
b. 水道光熱費	非開示（注2）	
c. 修繕費	非開示（注2）	
d. PMフィー	非開示（注2）	
e. テナント募集費用等	非開示（注2）	
f. 公租公課	非開示（注2）	
g. 損害保険料	非開示（注2）	
h. その他費用	非開示（注2）	
(3) 運営純収益	873,926	(1)-(2)
(4) 一時金の運用益	2,445	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	9,265	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を基に査定。
純収益	867,106	(3)+(4)-(5)
還元利回り	3.6%	各地区の基準となる利回りに、類似不動産の取引利回り等及び対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件等を勘案の上、査定。
DCF法による収益価格	23,600,000	
割引率	3.4%	類似不動産の投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上、査定。
最終還元利回り	3.7%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上、査定。
積算価格	23,200,000	
土地比率	70.9%	
建物比率	29.1%	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。



取得予定資産（100%持分相当）の 鑑定評価額	23,900,000	
取得予定資産（準共有持分 70%） の鑑定評価額(注3)	16,730,000	
取得予定資産（準共有持分 30%） の鑑定評価額(注3)	7,170,000	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価 にあたって留意した事項	特になし	

- (注1) 鑑定評価額、収益価格及び積算価格は、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分100%に相当する数値を記載しています。
- (注2) テナントから開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借関係の維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的には投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される項目を除き、非開示としています。
- (注3) 信託受益権の100%持分に相当する鑑定評価額に基づき、準共有持分70%及び同30%のそれぞれの鑑定評価額を算出して記載しています。

以上

アドバンス・ロジスティクス投資法人とは

伊藤忠グループの資産運用会社「伊藤忠リート・マネジメント株式会社」が運用する物流特化型Jリートです。スポンサーである伊藤忠グループとの「拡張的協働関係」に基づき、「安定的」な運用、成長を目指してまいります。

※「アドバンス」は、伊藤忠リート・マネジメント株式会社が運用する不動産投資法人の共通ブランドネームです。

本投資法人のホームページアドレス : <https://www.adl-reit.com/>
 資産運用会社のホームページアドレス : <https://www.itc-rm.co.jp/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

<添付資料>

- 参考資料 1 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧
 参考資料 2 取得予定資産の特徴
 参考資料 3 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要
 参考資料 4 主要指標の変化
 参考資料 5 資産規模成長の推移・目標
 参考資料 6 当期運用状況の予想及び前期実績

<添付資料>

- 参考資料 1 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得 (予定) 価格 (百万円) (注 1)	投資比率 (%) (注 2)	鑑定評価額 (百万円) (注 3)
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	4.0	6,480
	L-2	アイミッションズパーク柏	千葉県 柏市	6,140	4.6	7,320
	L-3	アイミッションズパーク野田	千葉県 野田市	12,600	9.5	15,100
	L-4	アイミッションズパーク守谷 (注 4)	茨城県 つくば みらい市	3,200	2.4	3,840
	L-5	アイミッションズパーク三郷	埼玉県 三郷市	6,100	4.6	7,460
	L-6	アイミッションズパーク千葉北 (注 5)	千葉県 千葉市	2,600	2.0	3,110
	L-7	アイミッションズパーク印西 (注 5)	千葉県 印西市	27,810	20.9	32,600
	L-8	アイミッションズパーク守谷 2 (注 6)	茨城県 つくば みらい市	750	0.6	935
	L-9	アイミッションズパーク柏 2 (注 5)	千葉県 柏市	28,320	21.3	33,000
	L-10	アイミッションズパーク印西 2	千葉県 印西市	5,367	4.0	6,090
	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	8.2	11,900
	L-12	アイミッションズパーク三芳 (注 5)	埼玉県 入間郡 三芳町	2,320	1.7	2,670
	L-13	アイミッションズパーク市川塩浜 (注 5)	千葉県 市川市	21,800	16.4	23,900
	合計		-	133,222	100.0	154,405

(注1)「取得(予定)価格」には、本投資法人の保有資産又は取得予定資産に係る各売買契約に記載された各保有資産又は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2)「投資比率」には、取得(予定)価格の合計額に対する各保有資産又は取得予定資産の取得(予定)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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

- (注3) 「鑑定評価額」には、保有資産は2022年7月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を、取得予定資産については、2022年8月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された取得後一体の正常価格を記載しています。なお、各保有資産又は取得予定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) アイミSSION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5) アイミSSIONズパーク千葉北、アイミSSIONズパーク印西、アイミSSIONズパーク柏2、アイミSSIONズパーク三芳及びアイミSSIONズパーク市川塩浜に係る取得（予定）価格については、本投資法人が各売主から取得し又は取得を予定している各物件の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6) アイミSSION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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

参考資料 2 取得予定資産の特徴

(物件番号 L-13) アイミッションズパーク市川塩浜

■立地

本物件は物流施設の立地エリアとしてニーズの高い東京湾岸に位置し、首都高速湾岸線「千鳥町 IC」まで 0.2km、首都高速湾岸線・東京外環自動車道・東関東自動車道のジャンクションである「高谷 JCT」まで 3.1km の距離にあり、東京駅まで約 20km、大井ふ頭まで約 23km、羽田空港まで約 30km と、大量消費地である都内中心部をはじめ、千葉県、埼玉県、神奈川県の間関東全域をカバーできる物流好適地にあります。また、JR 京葉線「市川塩浜」駅からも 700m (徒歩 9 分) と通勤にも便利な場所にあり、労働力確保の観点からも優位性を有しています。本物件は工業専用地域に位置し、周辺は工場や物流施設等が集積し 24 時間 365 日の操業が可能です。

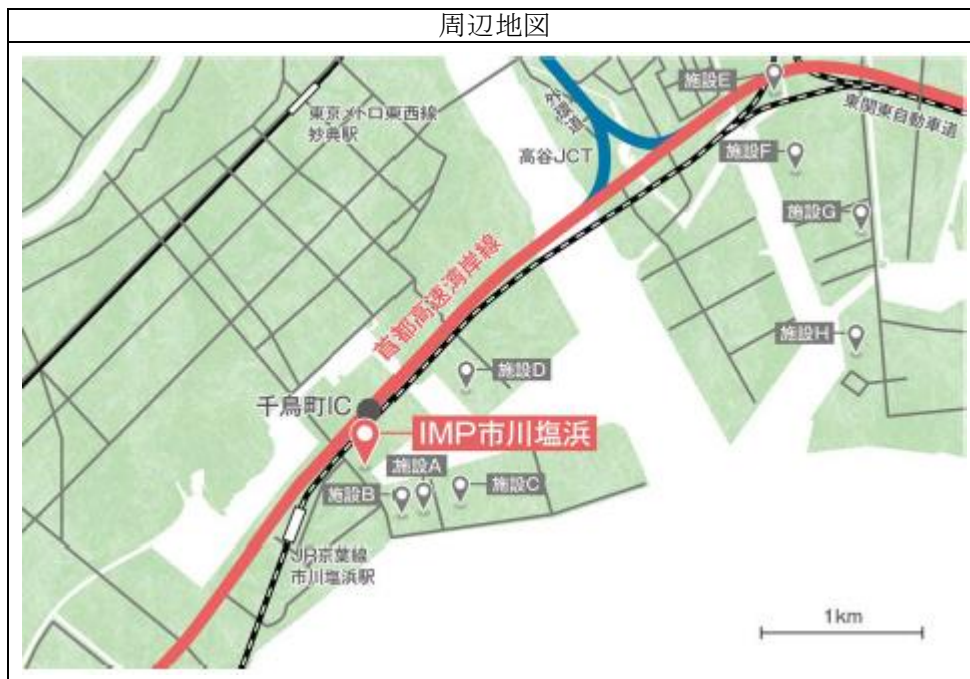
■建物特性

本物件は地上 4 階建て、1 階・3 階バースのスロープタイプの物流施設で、テナント 2 社により利用されています。3 階へ直接大型車両が乗り入れ可能なスロープにより、上下運送による時間的ロスを抑制しています。トラックバースは 1 階に 22 台、3 階に 22 台の計 44 台を有しており、敷地には普通自動車の駐車場が 88 台分、トラック待機場も 15 台分を確保しています。

倉庫内は柱スパン 11.35m×10.70m とスペースも確保され、荷物用エレベーター及び垂直搬送機は 1-2 階で各 4 基、3-4 階も各 4 基が設置され、上下搬送能力が高く、効率性の高い入出庫オペレーションを実現する仕様の物流施設です。

また、全館 LED 照明を採用し、伊藤忠商事の出資先である株式会社 VPP Japan 社が提供する CO2 フリー電力で施設内電力を賄っております。さらに、各フロア両端側に事務所、打合せ室、従業員用休憩室、従業員用トイレが各々設置され、乗用エレベーターも 4 基と就労環境の行き届いた物流施設です。

■周辺地図・取得予定資産の写真



(注) 施設 A～G は、各上場投資法人のホームページの情報に基づき、上場投資法人が 2022 年 8 月末時点で保有する物流施設の所在地を示しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。



写真



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

参考資料 3 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

用途	物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
			調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用 (千円) (注1)	中長期修繕更新費用 (千円) (注2)	調査時点	調査業者	PML 値 (予想最大損失率) (%) (注3)
物流 不動産	L-1	アイミッシ ョンズ パーク厚木 (注4)	2018年 5月	東京海上 ディーア ール株式 会社	A棟 —	A棟 16,780	2018年 5月	東京海上 ディーア ール株式 会社	A棟 8.9
					B棟 —	B棟 38,881			B棟 8.2
	L-2	アイミッシ ョンズ パーク柏	2018年 5月	株式会社 イー・ア ール・エ ス	—	30,305	2018年 5月	東京海上 ディーア ール株式 会社	5.4
	L-3	アイミッシ ョンズ パーク野田	2018年 5月	東京海上 ディーア ール株式 会社	—	135,580	2018年 5月	東京海上 ディーア ール株式 会社	1.8
	L-4	アイミッシ ョンズ パーク守谷	2018年 5月	東京海上 ディーア ール株式 会社	—	39,032	2018年 5月	東京海上 ディーア ール株式 会社	5.4
	L-5	アイミッシ ョンズ パーク三郷	2018年 5月	株式会社 ERI ソリ ューショ ン	—	62,120	2018年 5月	東京海上 ディーア ール株式 会社	4.4
	L-6	アイミッシ ョンズ パーク千葉 北	2018年 5月	株式会社 ERI ソリ ューショ ン	—	14,860	2018年 5月	東京海上 ディーア ール株式 会社	4.9
	L-7	アイミッシ ョンズ パーク印西	2018年 5月	東京海上 ディーア ール株式 会社	—	278,710	2018年 5月	東京海上 ディーア ール株式 会社	1.5
	L-8	アイミッシ ョンズ パーク守谷2	2019年 3月	東京海上 ディーア ール株式 会社	—	117,157	2019年 3月	東京海上 ディーア ール株式 会社	7.3
	L-9	アイミッシ ョンズ パーク柏2	2019年 9月	東京海上 ディーア ール株式 会社	—	316,370	2019年 9月	東京海上 ディーア ール株式 会社	2.9
L-10	アイミッシ ョンズ パーク印西2	2020年 10月	東京海上 ディーア ール株式 会社	—	86,745	2020年 10月	東京海上 ディーア ール株式 会社	2.7	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

用途	物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
			調査時点	調査業者	緊急・早期修繕更新費用 (千円) (注1)	中長期修繕更新費用 (千円) (注2)	調査時点	調査業者	PML値 (予想最大損失率) (%) (注3)
物流不動産	L-11	アイミッションズパーク東京足立	2020年10月	東京海上ディーアール株式会社	—	73,511	2020年10月	東京海上ディーアール株式会社	5.0
	L-12	アイミッションズパーク三芳	2020年10月	株式会社 ERI ソリューション	—	37,930	2020年10月	東京海上ディーアール株式会社	5.6
	L-13	アイミッションズパーク市川塩浜	2022年9月	東京海上ディーアール株式会社	—	154,689	2022年9月	東京海上ディーアール株式会社	3.4
合計／ポートフォリオ PML 値 (注5)			—	—	—	1,402,670	—	—	2.6

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

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

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

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

(注5)「ポートフォリオPML値」は、東京海上ディーアール株式会社による2022年9月付14物件建物地震リスク評価報告書-ポートフォリオ評価版-に基づいて保有資産及び取得予定資産13物件14棟の集合体に対して個別物件と同様にPML値（予想最大損失率）を求めた数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

参考資料4 主要指標の変化

取得予定資産取得前後の本投資法人のポートフォリオに係る各種指標の推移は、以下のとおりとなる予定です。

	2022年7月期末 (第8期末)	取得予定資産 アイミSSIONズパーク 市川塩浜	取得予定資産 取得後
物件数	12物件	1物件	13物件
取得(予定)価格	111,422百万円	21,800百万円	133,222百万円
鑑定評価額	130,505百万円	23,900百万円	154,405百万円
(平均)鑑定NOI利回り	4.9%	4.0%	4.7%
(平均)築年数	5.3年	3.2年	4.9年
投資エリア	関東エリア：100.0%	関東エリア	関東エリア：100.0%
1口当たりNAV	143,911円		147,305円
(巡航) (総資産) LTV	41.1%		42.5%

(注1) 2022年7月期末(第8期末)の「平均鑑定NOI利回り」は、2022年7月期末(第8期末)時点の各保有資産の取得価格の合計に対する各保有資産の鑑定NOIの合計の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

「鑑定NOI」とは、2022年7月期末(第8期末)を価格時点とする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。以下同じです。

(平均)鑑定NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、取得(予定)価格に対する各保有資産又は取得予定資産の鑑定NOIの比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「(平均)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本資料の日付現在までの築年数の、取得(予定)価格に基づく加重平均値を記載しています。

(注4) 「関東エリア」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県をいいます。

(注5) 「1口当たりNAV」とは、本投資法人の保有資産の鑑定評価額を考慮した純資産価値(Net Asset Value)を、発行済投資口数で除して得られた金額をいいます。以下同じです。

2022年7月期末(第8期末)の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。

2022年7月期末(第8期末)の純資産価値(Net Asset Value) ÷ 2022年7月期末(第8期末)の本投資法人の発行済投資口の総口数
 2022年7月期末(第8期末)の純資産価値(Net Asset Value) = 2022年7月期(第8期)の末日時点における貸借対照表の純資産額 + 2022年7月期(第8期)の末日時点における保有資産の鑑定評価額の合計 - 2022年7月期(第8期)の末日時点における保有資産の帳簿価値の合計

取得予定資産取得後の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。

取得予定資産取得後の純資産価値(Net Asset Value) ÷ 本募集後の本投資法人の発行済投資口の総口数(上限)

取得予定資産取得後の純資産価値(Net Asset Value) = 2022年7月期(第8期)の末日時点における貸借対照表の純資産額 + 2022年7月期(第8期)の末日時点における保有資産の鑑定評価額の合計 - 2022年7月期(第8期)の末日時点における保有資産の帳簿価値の合計 + 取得予定資産の鑑定評価額 - 取得予定資産の取得予定価格 - 2022年7月期(第8期)の分配金総額(利益超過分配金を含みません) + 本募集における発行価額の総額*

*本募集における発行価額の総額は、2022年9月20日(火)現在の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。)における本投資口の普通取引の終値(155,500円)を基準として算出した見込額であり、また、本第三者割当における発行口数の全部について、大和証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額について大和証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について申込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後の「1口当たりNAV」は上記よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の取得予定資産取得後の「1口当たりNAV」は上記よりも高くなる可能性があります。

取得予定資産取得後の1口当たりNAVは、2022年7月期(第8期)の貸借対照表に記載された各数値並びに保有資産及び取得予定

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。



資産の鑑定評価額等を基に算出したものであり、取得予定資産取得後の実際の1口当たりNAVと一致するとは限りません。

(注6)「(総資産) LTV」とは、本投資法人の総資産額に対する有利子負債総額の割合をいいます。2022年7月期末(第8期末)の(総資産) LTVは、2022年7月期末日時点における貸借対照表の総資産額に対する2022年7月期末日時点における貸借対照表の有利子負債総額の比率を記載しています。取得予定資産取得後の「巡航(総資産) LTV」は、以下の計算式により求めています。

取得予定資産取得後の有利子負債残高÷取得予定資産取得後の総資産額

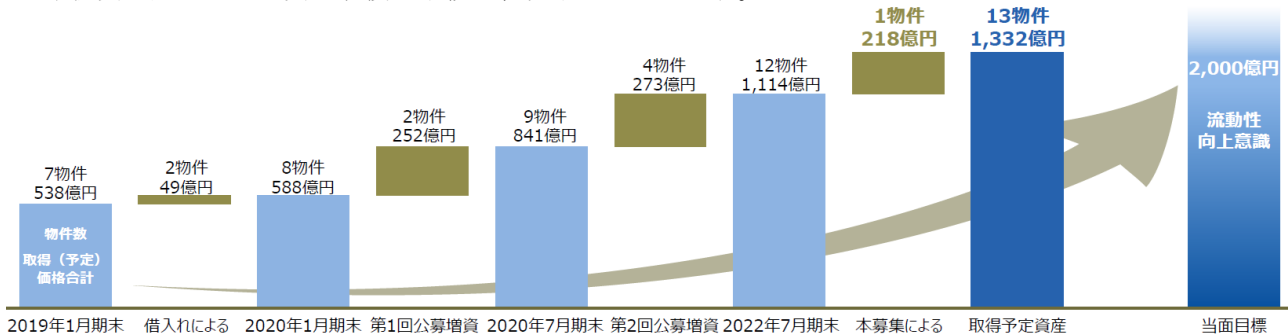
取得予定資産取得後の総資産額=2022年7月期(第8期)の末日時点における貸借対照表の総資産額+本借入れの借入予定額11,550百万円+本募集における発行価額の総額*-2022年8月31日に返済済みの借入額5,040百万円+2022年8月31日に実施した借入れの借入額5,000百万円-消費税ローンの返済予定額170百万円-本第三者割当による新投資口発行の手取金を原資として返済を行うことを予定している借入金の返済予定額512百万円

*本募集における発行価額の総額は、2022年9月20日(火)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(155,500円)を基準として算出した見込額であり、また、本第三者割当における発行口数の全部について、大和証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額について大和証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後の「巡航(総資産) LTV」は前記よりも高くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の取得予定資産取得後の「巡航(総資産) LTV」は前記よりも低くなる可能性があります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

参考資料5 資産規模成長の推移・目標

本投資法人における資産規模の推移は、以下のとおりです。



2019年1月期末 (第1期末) 借入れによる期中取得 2020年1月期末 (第3期末) 第1回公募増資による取得 2020年7月期末 (第4期末) 第2回公募増資による取得 2022年7月期末 (第8期末) 本募集による取得予定資産 取得予定資産取得後 当面目標

(注1) 「第1回公募増資」とは、上場後初となる2020年2月3日を払込期日として行われた公募増資をいいます。「第2回公募増資」とは、2020年11月20日を払込期日として行われた公募増資をいいます。

(注2) 取得予定資産取得後の数値は、保有資産及び取得予定資産に係る取得(予定)価格の合計額を記載しており、目標数値も取得(予定)価格の合計額の目標数値を掲載しています。「当面目標」は、あくまでも本資料の日付現在の目標であり、その実現及びその時期を保証するものではありません。

(注3) 借入れによる期中取得、第1回公募増資による取得及び第2回公募増資による取得においては、本投資法人が取得済みの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をしているため、物件数の算出に当たっては、取得済みの信託受益権の準共有持分と合わせて1物件として計算しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

2022年7月期（第8期）（2022年2月1日～2022年7月31日）の実績及び2023年2月期（第9期）（2022年8月1日～2023年2月28日）の運用状況の予想

	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 (利益超過分配金を含む)	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
2022年7月期 (第8期) 実績	3,182 百万円	1,525 百万円	1,390 百万円	1,389 百万円	2,715円	2,316円	399円
2023年2月期 (第9期) 予想	3,997 百万円	2,025 百万円	1,786 百万円	1,785 百万円	3,239円	2,648円	591円

(参考) 2022年7月期：期末発行済投資口数 600,127口 1口当たり当期純利益 2,315円

2023年2月期：予想期末発行済投資口数 674,400口 1口当たり予想当期純利益 2,648円

※ 2023年2月期（第9期）は、2022年8月1日～2023年2月28日までの7か月間となります。

(注1) 上記予想数値は、本日付で公表の「2023年2月期及び2023年8月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」の別紙1「2023年2月期及び2023年8月期の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件を基に算出した現時点でのものであり、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、金利の変動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差違が生じ、その結果、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）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなさるようお願いいたします。