

# 補足説明資料①

2022年10月4日付で公表したプレスリリースについて



証券コード:3493  
アドバンス・ロジスティクス投資法人

# 伊藤忠グループのパイプラインを活用し、継続的な外部成長を実現

## 取得予定資産の概要

取得予定価格  
**21,800百万円**

鑑定評価額  
**23,900百万円**

築年数  
**3.2年**

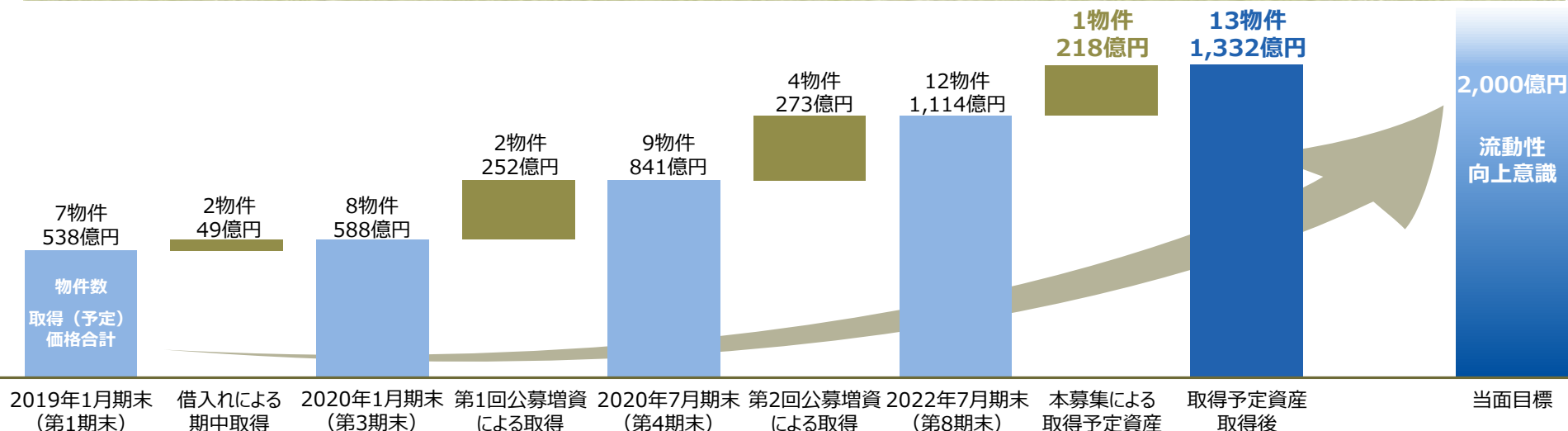
稼働率  
**100.0%**



## 主要指標の変化

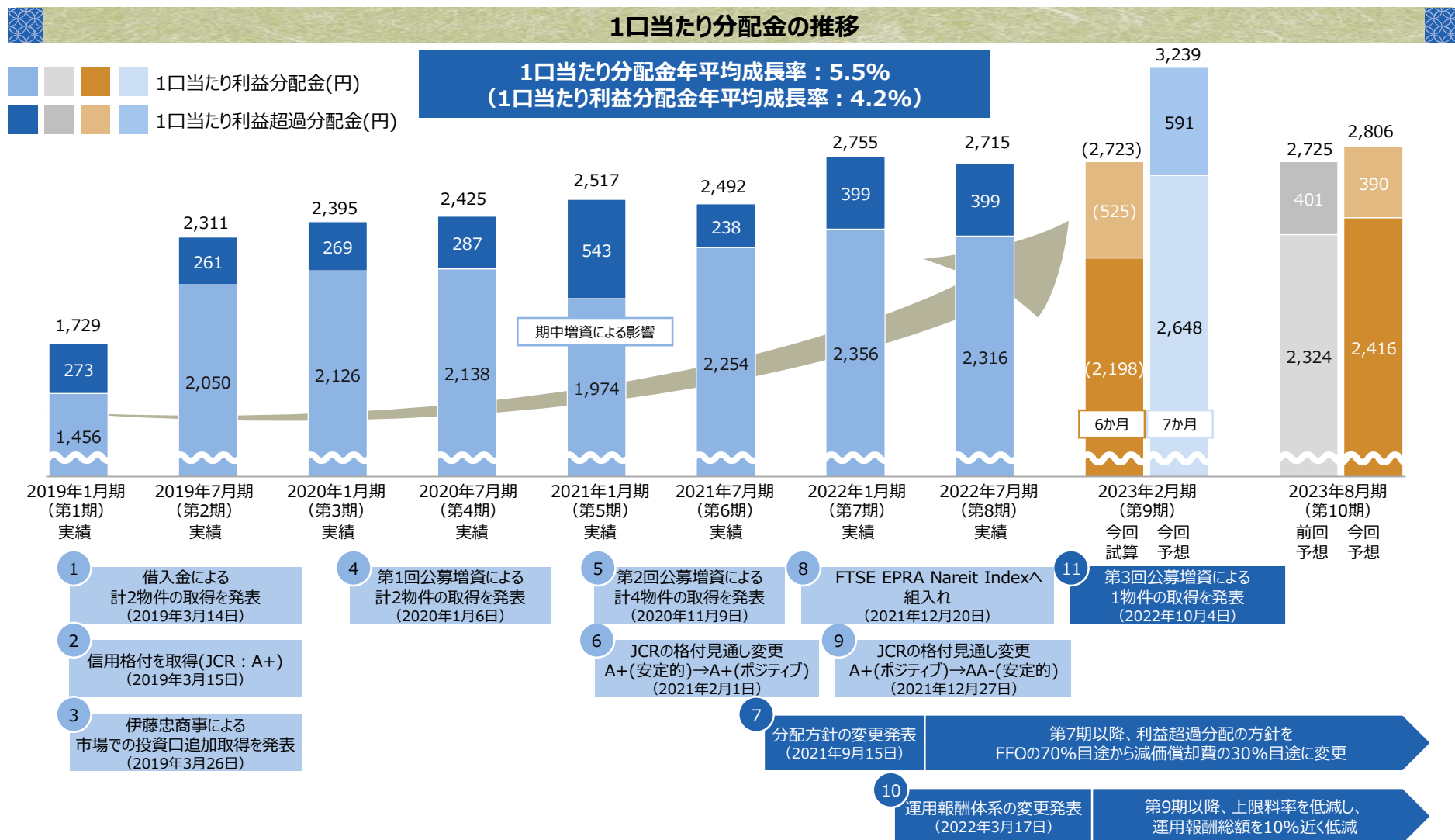
	2022年7月期末 (第8期末)	取得予定資産 アイミッションズパーク 市川塩浜	取得予定資産 取得後
物件数	12物件	1物件	<b>13物件</b>
取得(予定)価格	111,422百万円	21,800百万円	<b>133,222百万円</b>
鑑定評価額	130,505百万円	23,900百万円	<b>154,405百万円</b>
(平均)鑑定NOI利回り	4.9%	4.0%	<b>4.7%</b>
(平均)築年数	5.3年	3.2年	<b>4.9年</b>
投資エリア	関東エリア：100.0%	関東エリア	関東エリア：100.0%
1口当たりNAV	143,911円		<b>147,305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

## 資産規模成長の推移・目標



# 1口当たり分配金の推移

上場来、物件取得による外部成長効果のみならず、各種施策を実施することによって1口当たり分配金の継続的な成長を実現

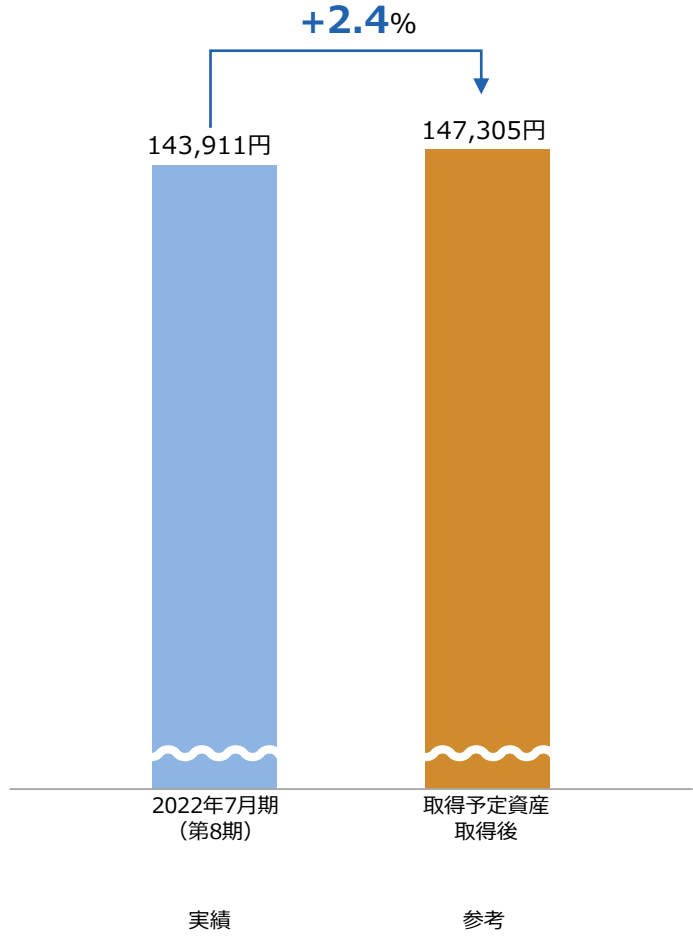
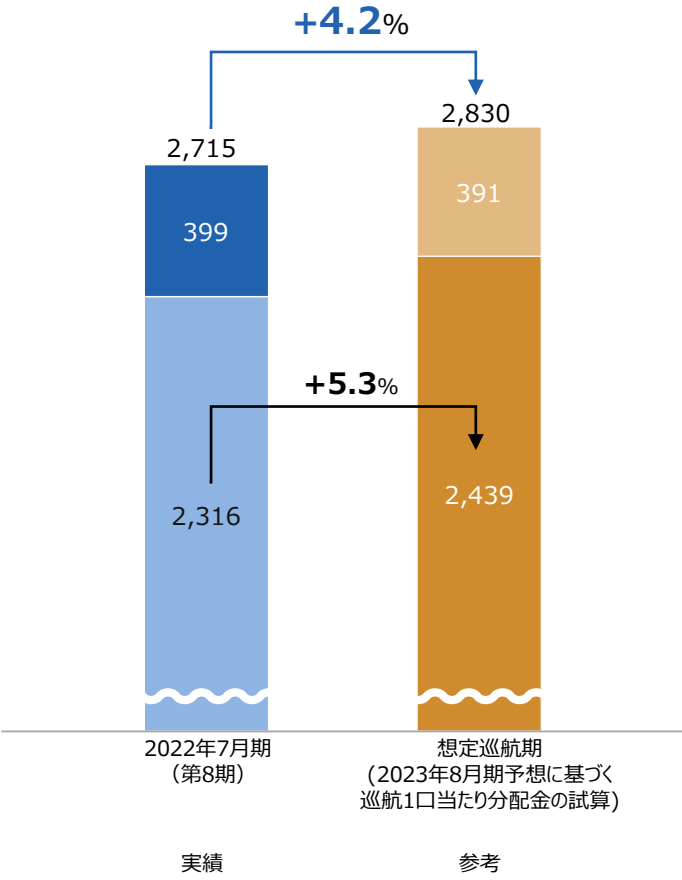


# 巡航1口当たり分配金及び1口当たりNAVの推移

本募集により巡航1口当たり分配金は+4.2%、1口当たり利益分配金は+5.3%(第8期末対比)  
 取得予定資産取得後の1口当たりNAVは147,305円(第8期末対比+2.4%)

## 巡航1口当たり分配金の推移 1口当たりNAVの推移

- 1口当たり利益分配金(円)
- 1口当たり利益超過分配金(円)



## 1ページ

- 注1：「伊藤忠グループ」とは、伊藤忠商事株式会社（以下「伊藤忠商事」といいます。）並びにその連結子会社186社及び持分法適用関連会社84社（2022年6月30日時点）により構成される企業集団をいいます。
- 注2：「取得価格」とは、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いい、「取得予定価格」とは、取得予定資産に係る売買契約に記載された取得予定資産の売買代金をいい、取得価格及び取得予定価格を「取得（予定）価格」といいます。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3：取得予定資産の「鑑定評価額」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評価額を記載しています。なお、取得予定資産取得後（本資料1ページの注7にて定義します。以下同じです。）の「鑑定評価額」の合計の算出には、アイミッションズパーク市川塩浜を除く保有資産については、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、アイミッションズパーク市川塩浜については、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用いています。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：取得予定資産の「築年数」は、不動産又は信託不動産の登記簿上の新築の日から2022年10月4日現在までの築年数を、小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。
- 注5：取得予定資産の「稼働率」は、2022年7月末日現在における取得予定資産に係る賃貸可能面積（本資料1ページの注6にて定義します。）に対する賃貸面積（2022年7月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している各賃貸借契約に表示された賃貸面積）が占める割合を、小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。ただし、物件の稼働率は、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。
- 注6：「賃貸可能面積」は、2022年7月末日現在における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（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、不動産又は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7：「取得予定資産取得後」とは、取得予定資産の取得が完了する2023年4月3日時点を含みます。ただし、取得予定資産取得後のポートフォリオに関する各数値は、一定の仮定の下に算出した2022年10月4日現在における見込値であり、実際の取得予定資産取得後の数値と一致するとは限りません。例えば、築年数及び賃貸借契約残存期間は2022年10月4日を期間算定の基準時にしており、賃貸借に関する数値は別途本資料に記載する場合を除き、原則として2022年7月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している各賃貸借契約上の数値に基づいています。以下同じです。
- 注8：2022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。  
（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9：取得予定資産取得後の「平均鑑定NOI利回り」には、各保有資産又は取得予定資産の鑑定NOI利回りの、取得（予定）価格に基づく加重平均値を記載しています。  
なお、本投資法人による取得予定資産取得後の実績値とは異なる可能性があります。以下同じです。なお、鑑定NOIは、アイミッションズパーク市川塩浜を除く保有資産については、2022年7月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づく鑑定NOIを、アイミッションズパーク市川塩浜については、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直接還元法における運営純収益に基づく鑑定NOIを用いています。
- 注10：2022年7月期末（第8期末）の「平均築年数」は、2022年7月期末（第8期末）時点の保有資産である各不動産又は各信託不動産の登記簿上の新築の日から2022年10月4日現在までの築年数の、取得価格に基づく加重平均値を記載しており、取得予定資産取得後の「築年数」とは、取得予定資産取得後の各不動産又は各信託不動産の登記簿上の新築の日から2022年10月4日現在までの築年数について、小数第2位を四捨五入した数値をいい、取得予定資産取得後の「平均築年数」は、取得予定資産取得後の築年数の取得（予定）価格に基づく加重平均値を記載しています。なお、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11：「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。

1ページ（続き）

注12：「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額の合計

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額の合計 + 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す。） + 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）現在の東京証券取引所における本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）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（2022年10月4日開催の本投資法人の役員会において決議した大和証券株式会社を割当先とする本投資口の第三者割当をいいます。以下同じです。）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「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。

1ページ（続き）

注13：「（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（第8期）の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（第8期）の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有利子負債残高 = 2022年7月期（第8期）の末日時点における貸借対照表の有利子負債総額 + 本借入れ\*の借入予定額11,550百万円\*\* - 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 - 取得予定資産取得後に還付される消費税還付金を原資として返済を行うことを予定している借入金（以下「消費税ローン」といいます。）170百万円（以下「消費税ローンの返済予定額」といいます。） - 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（以下「OAローン」といいます。）512百万円（以下「OAローンの返済予定額」といいます。）

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金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 - OAローンの返済予定額512百万円

\*「本借入れ」とは、2022年10月4日付「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の「本借入れ」をいいます。以下同じです。

\*\* 本借入れの借入予定額は、本募集における発行価額の総額の2022年10月4日現在における見込額（10,878,000,000円）を勘案した、2022年10月4日現在の借入見込額を前提としており、最終的な借入額は、一般募集による手取金額等を勘案した上で、借入実行の時点までに変更される可能性があります。また、2022年10月4日現在、本借入れについて金銭消費貸借契約は締結されておらず、実際に本借入れが行われることは保証されているものではありません。したがって、本借入れの借入額の変動や本借入れが実行されないことにより、実際の取得予定資産取得後の「有利子負債残高」、「巡航（総資産）LTV」、「固定金利比率」、「長期負債比率」及び「LTVを45%まで引き上げた場合の取得余力」は変動する可能性があります。

\*\*\*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り、「LTVを45%まで引き上げた場合の取得余力」は前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「巡航（総資産）LTV」は前記よりも低くなり、「LTVを45%まで引き上げた場合の取得余力」は前記よりも高くなる可能性があります。

注14：「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、「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。以下同じです。

注15：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。

注16：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。以下同じです。

注17：取得予定資産の取得予定年月日（売買契約に記載された取得予定年月日）をいいます。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。以下同じです。）は、アイミッションズパーク市川塩浜の準共有持分70%が2022年10月19日、残りの準共有持分30%が2023年4月3日です。アイミッションズパーク市川塩浜の準共有持分30%に係る売買契約は、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決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当します。

注18：「当面目標」は、あくまでも2022年10月4日現在の目標であり、その実現及びその時期を保証するものではありません。

## 2ページ

- 注1：2023年2月期（第9期）は、実際は2022年8月1日から2023年2月末日までの7か月ですが、「2023年2月期（第9期）（6か月）」は、他の期との比較の便宜のため、2023年2月期（第9期）が2022年8月1日から2023年1月末日までの6か月と仮定し、2022年8月1日から2023年1月末日までに生じる収益及び費用等の予想に基づいて試算した想定数値です。2023年2月期（第9期）の予想数値に7分の6を乗じたものではありません。
- 注2：「1口当たり分配金の年平均成長率」は、2019年7月期（第2期）以降2022年7月期（第8期）までの1口当たり分配金の年平均成長率を表したものであり、2019年7月期（第2期）の1口当たり分配金に対する、2022年7月期（第8期）に係る1口当たり分配金の割合（成長率）を、2019年7月期末（第2期末）から起算して2022年7月期末（第8期末）までの年数の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出しています。
- 注3：「1口当たり利益分配金の年平均成長率」は、2019年7月期（第2期）以降2022年7月期（第8期）までの1口当たり利益分配金の年平均成長率を表したものであり、2019年7月期（第2期）の1口当たり利益分配金に対する、2022年7月期（第8期）に係る1口当たり利益分配金の割合（成長率）を、2019年7月期末（第2期末）から起算して2022年7月期末（第8期末）までの年数の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出しています。
- 注4：「信用格付」及び「JCRの格付」は、株式会社日本格付研究所による本投資法人に対する格付であり、本投資口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。
- 注5：「FTSE EPRA Nareit Index」とは、「FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series」の略称であり、金融データの提供を行うFTSEグループが欧州上場不動産協会（EPRA）及び全米不動産投資信託協会（NAREIT）と共同開発した国際的な不動産投資指数です。国内外問わず多くの機関投資家の国際不動産投資におけるベンチマークとして採用されています。
- 注6：「運用報酬総額を10%近く低減」とは、運用報酬総額を現行水準に比べ10%近く低減させることであり、2022年7月期（第8期）の業績を基に変更前の運用報酬体系と変更後の運用報酬体系に基づきそれぞれ試算した運用報酬総額を比較したとき、10%近く低減することを意味します。

## 3ページ

- 注1：2023年8月期予想に基づく巡航1口当たり分配金の試算値は、2022年10月4日付「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」に基づき記載しています。なお、巡航1口当たり分配金の試算値は、本投資法人の特定の営業期間の1口当たり分配金の予想や見込みを示すものではありません。調整項目の詳細は、2022年10月4日付「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。



本資料は、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の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）をご覧ください。投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク上に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集・勧誘・売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料は、東京証券取引所上場規則に従い2022年10月4日付にて公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「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」、「資金の借入れに関するお知らせ」及び「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」に記載の情報並びにそれらに付随する情報を取り纏めたものです。本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随する政令、内閣府令及び規則に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。

本資料には、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。）に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性、完全性、公正性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断その他過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資産運用会社が本資料作成時点で入手した情報に基づく仮定又は判断を示したものであり、これら将来の予想に関する記述は、既知又は未知のリスク及び不確実性を内包しています。したがって、本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等については、本投資法人及び本資産運用会社の予想と異なる結果となる可能性があります。

端数処理等の違いにより、同一の項目の数値が他の開示情報と一致しない場合があります。

本資料への掲載に当たっては万全を期していますが、誤謬等が生じている可能性があり、予告なく訂正又は修正する可能性があります。

本資料において引用する、第三者により公表されたデータ・指標等の正確性及び完全性に関して、本投資法人及び本資産運用会社は責任を負うものではありません。

本資料には、本投資法人の将来の方針等に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の方針等を保証するものではありません。

本資産運用会社による図表・データ等の作成上の都合により、本資料において記載されている日付が営業日とは異なる場合があります。

本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。