

2023年8月期 決算短信(REIT)

2023年10月16日

不動産投資信託証券発行者名 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.adl-reit.com/>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 木村 知之
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) 物流事業本部 物流戦略部長 (氏名) 梶 直樹
(TEL) 0120-300-780

有価証券報告書提出予定日 2023年11月29日 分配金支払開始予定日 2023年11月20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. 2023年8月期の運用、資産の状況 (2023年3月1日～2023年8月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率(注1))

	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	%
2023年8月期	3,689	△8.4	1,848	△9.6	1,644	△9.0	1,643	△9.0
2023年2月期	4,027	26.6	2,044	34.1	1,807	30.0	1,806	30.0

	1口当たり 当期純利益(注2)	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2023年8月期	2,436	2.2	1.2	44.6
2023年2月期	2,794	2.6	1.5	44.9

(注1) 「対前期増減率」については、小数第2位を四捨五入しています。以下同じです。

(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。

(注3) 本投資法人は、2022年4月27日開催の第4回投資主総会の決議により、本投資法人の決算期を各年1月末日及び7月末日から各年2月末日及び8月末日に変更しています。これに伴い2023年2月期は2022年8月1日から2023年2月28日までの7か月決算となっています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	%	%
2023年8月期	2,407	1,623	419	282	2,826	98.8	2.2
2023年2月期	2,679	1,806	560	377	3,239	100.0	2.4

(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、2023年2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) 2023年2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。また、2023年8月期の一時差異等調整引当額は19百万円、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しは263百万円です。

(注4) 2023年2月期及び2023年8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、2023年2月期が0.006、2023年8月期が0.004です。なお、減少剰余金等割合の計算は、法人税法施行令(昭和40年政令第97号。その後の改正を含みます。)第23条第1項第4号に基づいて行っています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2023年8月期	135,286	74,545	55.1	110,536
2023年2月期	130,842	75,098	57.4	111,356

(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
2023年8月期	2,829	△6,654	2,846	5,407
2023年2月期	2,651	△15,388	13,478	6,386

2. 2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）及び2024年8月期（2024年3月1日～2024年8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
2024年2月期	3,744	1.5	1,852	0.2	1,645	0.1	1,644	-	2,438	392	2,830
2024年8月期	3,781	1.0	1,855	0.2	1,641	△0.2	1,640	△0.2	2,433	397	2,830

(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）（2024年2月期）2,438円（2024年8月期）2,432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

2023年8月期	674,400口	2023年2月期	674,400口
2023年8月期	0口	2023年2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、31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、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	13
(1) 貸借対照表	13
(2) 損益計算書	15
(3) 投資主資本等変動計算書	16
(4) 金銭の分配に係る計算書	18
(5) キャッシュ・フロー計算書	19
(6) 継続企業の前提に関する注記	20
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	20
(8) 財務諸表に関する注記事項	22
(9) 発行済投資口の総口数の増減	32
3. 参考情報	34
(1) 運用資産等の価格に関する情報	34
(2) 資本的支出の状況	46

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、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、2022年6月1日を効力発生日として行われた、本投資法人の資産運用会社であった旧伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「旧IRM」といいます。）と、アドバンス・レジデンス投資法人（以下「ADR」といいます。）の資産運用会社であったADインベストメント・マネジメント株式会社（以下「ADIM」といいます。）との合併に伴い、伊藤忠グループ（注1）の不動産投資法人のブランド戦略の一環として、アドバンス・ロジスティクス投資法人への商号変更を行いました。

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2）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3）としており、伊藤忠グループとの「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（2023年8月期）においては、2023年4月3日付でアイミッションズパーク市川塩浜（準共有持分30%）を追加取得しました。

当期（2023年8月期）末時点における本投資法人の保有資産は13物件、取得価格（注5）合計133,222百万円となっています。

（注1）「伊藤忠グループ」とは、伊藤忠商事並びにその連結子会社及び持分法適用関連会社により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

（注2）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3）「スポンサー」とは、本投資法人及び伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）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、2023年8月末日現在、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）をいいます。

（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（2023年8月期）において、以下の施策を実施しました。

①内部成長

2023年11月契約満了予定のアイミッションズパーク柏の1テナントと再契約締結。賃料増加を実現。

2023年5月より、唯一の空き区画であったアイミッションズパーク野田の事務所区画（面積ベースでポートフォリオの0.1%）の稼働開始。ポートフォリオ稼働率100%の実現。

②外部成長

2023年4月、アイミッションズパーク市川塩浜（準共有持分30%）を追加取得（2022年10月に第3回公募増資を実施し、同年10月に準共有持分70%を取得。）。

③財務戦略

2023年4月のアイミッションズパーク市川塩浜（準共有持分30%）の追加取得に伴い52億円の借入実施。金利変動リスクをヘッジするため、将来の支払金利の固定化を実施。

④ESG(Environment(環境)/Social(社会)/Governance(ガバナンス))

アイミッションズパーク柏2にて最高位となるCASBEE不動産評価認証Sランクを取得。

FIT非化石証書を購入し、本投資法人保有の3物件の2022年度の消費電力について、実質再生可能エネルギーの導入を実施。

つくばみらい市と本投資法人保有の2物件の周辺道路を公共施設とする公共施設里親制度（公園や道路などの公共施設を「子ども」に見立て、市民や団体を「里親」としてボランティア活動を行うつくばみらい市の制度）に基づく合意書を締結。今後は本資産運用会社にて、清掃や環境美化についての活動実施予定。

本資産運用会社にてESGレポートを発行。

C. 資金調達の概要

当期においては、アイミッションズパーク市川塩浜（準共有持分30%）の取得に伴い、2023年4月3日付で5,200百万円のファイナンスを行いました。

その結果、当期末時点の有利子負債残高は57,420百万円、当期末時点における総資産のうち有利子負債の占める割合（以下「LTV」（注1）といいます。）は42.4%となりました。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付（注2）は以下のとおりです。

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

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

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

（注2）かかる格付は、本投資法人に対する格付であり、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

D. 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は営業収益3,689百万円、営業利益1,848百万円、経常利益1,644百万円、当期純利益1,643百万円となりました。

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）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き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の全額である1,623,280,800円を分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金を2,407円としました。

また、純資産控除項目が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしました。

当期については、繰延ヘッジ損失20,048,936円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される19,557,600円を、一時差異等調整引当額に係る分配金として分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金を29円としました。

これに加え、本投資法人は、原則として每期継続的に減価償却費の30%を目途に利益超過分配を実施する方針としており、減価償却費の30%かつ投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される263,016,000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を390円としました。

（注） 本投資法人は、長期的な保有資産の維持管理及び財務の安定性を確保する観点から、資本的支出等に係る過去の実績及びエンジニアリング・レポート等に基づく将来の見通しも勘案し当該営業期間の減価償却費の30%を目途に決定した金額の利益超過分配（以下「継続的な利益超過分配」といいます。）を、利益分配に加えて継続的に行う方針です。保有資産について、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき、東京海上ディーアール株式会社、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58百万円です。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。

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。

また、上記に加えて、第三者からの物件取得を資産運用会社のネットワークを通じて、積極的に行います。

i. 不動産・物流プラットフォーム（注1）の活用

本投資法人のスポンサーである伊藤忠商事は、住生活カンパニー（注2）において物流事業を手掛けるとともに、賃貸型物流不動産開発事業の黎明期である2004年より物流不動産開発事業を本格的に展開しており、物流事業者（注3）としての顔と老舗デベロッパーとしての顔を有しています。こうした経験から培われたテナント目線での知見が、高い汎用性を有しかつ長期契約につながる使い勝手の良い施設づくりに活かされています。本投資法人のもう一社のスポンサーである專業デベロッパーの伊藤忠都市開発も2017年4月より物流不動産開発の専門部署を立ち上げ、積極的な物流不動産開発に着手し、2019年10月には用地取得専門チームを設置することでソーシング力の更なる強化を図りました。本投資法人は、これらスポンサー2社を両輪に、安定的な外部成長を目指します。

（注1）「不動産・物流プラットフォーム」とは、伊藤忠商事住生活カンパニーにおいて構築されている不動産の用地仕入、施設開発、リーシング、物流オペレーション（注4）及び運用・管理を統一的に所管する組織体制をいいます。以下同じです。

（注2）伊藤忠グループでは、8つのディビジョンカンパニーが事業活動を展開していますが、そのうち「住生活カンパニー」は、紙パルプ、天然ゴム・タイヤ、並びに3PL（注5）、国際輸送等の物流事業を取り扱う「生活資材・物流部門」と、木材・住宅資材等を取り扱う「建設・不動産部門」の2部門から構成されています。以下同じです。

（注3）「物流事業者」とは、物流オペレーションを行う各事業者のことをいいます。以下同じです。

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

（注5）「3PL」とは、3rd Party Logisticsの略称であり、企業の物流全般を一括受注し、運営するアウトソーシング業務のことをいいます。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、2023年8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2つのビジネスプラットフォームを最大限活用した商社ならではのリーシング、及び保有物件にかかる水道光熱費、保険料等の運用コストや借入コストの削減により、着実な内部成長を図ります。

i. 不動産・物流プラットフォームの活用

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

ii. 商社・商流プラットフォームの活用

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

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

c) 財務戦略

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

B. 決算後に生じた重要な事実

a. 資産の取得

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの充実及び収益力向上を図るために下記の資産の取得を決定し、2023年10月3日に売買契約を締結しました。

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-14	LOGITRES佐野	栃木県 佐野市	1,670	2024年 3月29日又は 売主及び買 主が別途合 意する日

(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。

(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。

(注5) 本投資法人は本契約締結日において、証約手付金（当該手付金は、民法第557条の解約手付としての性質を有さないものとし、売主及び買主は民法第557条第1項に基づく本契約の解除を行うことはできないものとする。）として、167,000,000円を売主に支払っています。

(注6) 本投資法人の責に帰すべき事由に基づき売買契約が解除された場合には、売主に対し、かかる解除の違約金として売買代金の20%を支払うこととなっています。

C. 運用状況の見通し

2024年2月期（第11期2023年9月1日～2024年2月29日）及び2024年8月期（第12期2024年3月1日～2024年8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(注2))

	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
2024年2月期	3,744	1.5	1,852	0.2	1,645	0.1	1,644	-	2,438	392	2,830
2024年8月期	3,781	1.0	1,855	0.2	1,641	△0.2	1,640	△0.2	2,433	397	2,830

なお、この見通しの前提条件については、後記「2024年2月期及び2024年8月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(注1) 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。

(注2) 「対前期増減率」については、小数第2位を四捨五入しています。

(2024年2月期及び2024年8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"> 2024年2月期（第11期）：2023年9月1日～2024年2月29日（182日） 2024年8月期（第12期）：2024年3月1日～2024年8月31日（184日） 																																		
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が2023年8月末日現在保有している不動産信託受益権（合計13物件）（以下「現保有資産」といいます。）に加えて、2024年3月29日にLOGITRES佐野（以下、「取得予定資産」といいます。）を取得すること及びそれ以外に2024年8月期末までの間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。 上記に加えて、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。 																																		
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 現保有資産の賃貸事業収益については、2023年8月末日現在効力を有する又は2024年8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。 取得予定資産の賃貸事業収益については、現受益権者より提供を受けた情報をもとに締結済みの賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。 テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。 匿名組合出資持分から得られる受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる不動産の稼働予想を反映して算出しています。 																																		
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。 <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2024年2月期</th> <th>2024年8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;">46</td> <td style="text-align: right;">46</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;">17</td> <td style="text-align: right;">18</td> </tr> <tr> <td> 水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">86</td> <td style="text-align: right;">77</td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td style="text-align: right;">13</td> <td style="text-align: right;">4</td> </tr> <tr> <td> 公租公課</td> <td style="text-align: right;">336</td> <td style="text-align: right;">350</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td style="text-align: right;">883</td> <td style="text-align: right;">892</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;">411</td> <td style="text-align: right;">413</td> </tr> <tr> <td> スポンサーサポート業務委託費</td> <td style="text-align: right;">29</td> <td style="text-align: right;">26</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、現保有資産については過去の実績値に基づき、取得予定資産については現受益者等より提供を受けた情報に基づき、費用の変動要素を考慮して算出しています。 一般的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現受益者等と期間按分による計算を行い物件取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入することとしています。したがって、取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等については、2025年度の固定資産税及び都市計画税等が2025年8月期から費用計上されることとなります。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6百万円を想定しています。 建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画に基づく見積額を記載しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しています。 			2024年2月期	2024年8月期	賃貸事業費用			施設管理費	46	46	プロパティマネジメント業務委託費	17	18	水道光熱費	86	77	修繕費	13	4	公租公課	336	350	減価償却費	883	892	一般管理費			資産運用報酬	411	413	スポンサーサポート業務委託費	29	26
	2024年2月期	2024年8月期																																	
賃貸事業費用																																			
施設管理費	46	46																																	
プロパティマネジメント業務委託費	17	18																																	
水道光熱費	86	77																																	
修繕費	13	4																																	
公租公課	336	350																																	
減価償却費	883	892																																	
一般管理費																																			
資産運用報酬	411	413																																	
スポンサーサポート業務委託費	29	26																																	

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外費用は、2024年2月期に206百万円、2024年8月期に213百万円を想定しています。 ・支払利息その他融資関連費用として2024年2月期に203百万円、2024年8月期に210百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・有利子負債総額は、2024年2月期末において57,420百万円及び2024年8月期末において58,420百万円を前提としています。 ・本投資法人は、2024年3月に1,000百万円の新規借入を行うことを前提としています。ただし、実際の借入金額は、借入実行の時点までに変更される可能性があります。その他、かかる新規借入に関する詳細については、今後決定次第発表します。 ・LTVについては、2024年2月期末に42.4%程度、2024年8月期末に43.0%程度を見込んでいます。また、LTVの算出にあたっては、次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。 LTV=有利子負債総額÷総資産額×100
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在における発行済投資口の総口数674,400口を前提とし、2024年8月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 ・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は、2024年2月期末及び2024年8月期末の予想期末発行済投資口の総口数674,400口により算出しています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針に従い、利益の全額を分配することを前提として算出しています。 ・ただし、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める方針に従い算出しています。利益超過分配金総額は、2024年2月期に264百万円、2024年8月期に267百万円を想定しています。 ・外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況について、大幅に悪化する具体的なおそれが生じないことを前提としています。 ・本投資法人は、長期的な保有資産の維持管理及び財務の安定性を確保する観点から、資本的支出等に係る過去の実績及びエンジニアリング・レポート等に基づく将来の見通しも勘案し、当該営業期間の減価償却費の30%を目途に、利益超過分配を原則每期継続的に行う方針です。 ・さらに、継続的な利益超過分配に加えて、新投資口発行等の資金調達等により、一時的に投資口1口当たりの分配金額が一定程度減少することが見込まれる場合は、投資口1口当たりの分配金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。 ・ただし、経済環境、不動産市況及び賃貸市場等の動向、本投資法人の保有資産の状況並びに財務状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には分配可能金額を超える金銭の分配を行わない場合もあります。 ・また、安定的な財務運営を継続する観点から、上記の金銭の分配を実施した場合に鑑定LTV（注）が60%を超える場合においては、利益超過分配を実施しないものとします。 （注）鑑定LTV（%）=A/B×100 A=当該決算日における有利子負債総額 B=当該決算日における貸借対照表上の総資産額－当該決算日における保有不動産の減価償却後の簿価＋当該決算日における保有不動産の鑑定評価額の合計額
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 ・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。

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.adl-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

有価証券報告書（2023年5月30日提出）における「投資リスク」の「（1）リスク要因」について、変更が生じています。

内容につきましては、以下をご参照下さい。

< 1 >

【変更前】

（1）リスク要因

①～⑤（略）

⑥ その他

- (イ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (ロ) 専門家報告書等に関するリスク
- (ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
- (ニ) 匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資に関するリスク
- (ホ) 情報セキュリティに関するリスク
- (ヘ) 外国の金融関連規制に関するリスク
- (ト) 本資産運用会社の組織再編に関するリスク
- (チ) 取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができないリスク

【変更後】

（1）リスク要因

①～⑤（略）

⑥ その他

- (イ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (ロ) 専門家報告書等に関するリスク
- (ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
- (ニ) 匿名組合出資持分又は不動産対応証券への投資に関するリスク
- (ホ) 情報セキュリティに関するリスク
- (ヘ) 外国の金融関連規制に関するリスク
- (ト) 取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができないリスク

< 2 >

【変更前】

（1）リスク要因

①～③（略）

④不動産及び信託の受益権に関するリスク

(イ) ～ (ニ)（略）

(ホ) 不動産に係る行政法規及び条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みま

す。)又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています(いわゆる既存不適格)。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法に基づく市街化調整区域等の都市計画区域又は準都市計画区域内における建築物の建築又は土地の区画形質の変更の制限、都市計画法及び地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法(昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。)による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法(昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。)に基づく試掘調査義務、航空法(昭和27年法律第231号。その後の改正を含みます。)による建造物等の高さ制限、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じるほか、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。さらに、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されることや、建物の敷地とされる面積が減少することにより、収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(ハ)～(ラ) (略)

⑤⑥ (略)

【変更後】

(1) リスク要因

①～③ (略)

④不動産及び信託の受益権に関するリスク

(イ)～(ニ) (略)

(ホ) 不動産に係る行政法規及び条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物(現に建築中のものを含みます。)又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています(いわゆる既存不適格)。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建物を建築できない可能性があります。更に、建築主は、建築基準法に基づき、一定の建築物を建築する場合、着工前にその計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて、建築主事又は指定確認検査機関の確認を受けなければならない、また、規模など、一定の条件を超える建造物については構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定を受けなければならない。しかし、建築主事若しくは指定確認検査機関による確認又は構造計算適合性判定機関による判定が適正であったか否かを事後的に検証することは、当該確認又は判定を行った当時の資料等を入手する必要があることや構造計算が複雑であること等から極めて困難です。このため、本投資法人が、当該確認又は判定が適正に行われていなかった不動産を取得、保有する可能性があり、これにより本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法に基づく市街化調整区域等の都市計画区域又は準都市計画区域内における建築物の建築又は土地の区画形質の変更の制限、都市計画法及び地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川法(昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。)による河川保全区域における工作物の新築等の制限、文化財保護法(昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。)に基づく試掘調査義務、航空法(昭和27年法律第231号。その後の改正を含みます。)による建造物等の高さ制限、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じるほか、これらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。さらに、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されることや、建物の敷地とされる面積が減少することにより、収益が減少する可能性があります。また、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物

を建築できない可能性があります。

(へ)～(ラ) (略)

⑤⑥ (略)

< 3 >

【変更前】

(1) リスク要因

①～⑤ (略)

⑥その他

(イ)～(へ) (略)

(ト) 本資産運用会社の組織再編に関するリスク

本投資法人の運用を受託していた旧IRMは、本資産運用会社（当時の商号：ADインベストメント・マネジメン
ト株式会社）と吸収合併契約を締結し、2022年6月1日を効力発生日として本資産運用会社が旧IRMを吸収合併しま
したが、想定どおりの効果が得られるとは限りません。

(チ) 取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができないリスク

【変更後】

(1) リスク要因

①～⑤ (略)

⑥その他

(イ)～(へ) (略)

(ト) 取得予定資産の取得及び売却予定資産の売却を実行することができないリスク

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年2月28日)	当期 (2023年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,031,730	2,731,448
信託現金及び信託預金	5,203,067	4,598,946
営業未収入金	51,610	31,714
未収消費税等	358,446	-
前払費用	69,489	77,507
その他	1,848	-
流動資産合計	8,716,193	7,439,618
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	64,704,758	66,537,977
減価償却累計額	△5,267,350	△6,044,782
信託建物（純額）	59,437,408	60,493,194
信託構築物	2,320,314	2,365,053
減価償却累計額	△441,126	△505,896
信託構築物（純額）	1,879,187	1,859,157
信託機械及び装置	1,800,548	1,857,632
減価償却累計額	△241,932	△277,377
信託機械及び装置（純額）	1,558,616	1,580,254
信託工具、器具及び備品	5,543	5,543
減価償却累計額	△1,936	△2,457
信託工具、器具及び備品（純額）	3,606	3,085
信託建設仮勘定	302	-
信託土地	59,010,869	63,677,308
有形固定資産合計	121,889,990	127,613,001
無形固定資産		
ソフトウェア	782	225
無形固定資産合計	782	225
投資その他の資産		
投資有価証券	11,233	11,233
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	194,516	195,171
繰延税金資産	16	25
投資その他の資産合計	215,766	216,429
固定資産合計	122,106,540	127,829,656
繰延資産		
投資法人債発行費	19,651	17,523
繰延資産合計	19,651	17,523
資産合計	130,842,385	135,286,798

(単位：千円)

	前期 (2023年2月28日)	当期 (2023年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	121,743	51,815
短期借入金	170,000	-
未払金	-	13,412
未払費用	548,615	521,091
未払法人税等	1,041	1,080
未払消費税等	-	107,204
前受金	647,056	675,868
その他	173,555	3,878
流動負債合計	1,662,011	1,374,351
固定負債		
投資法人債	3,500,000	3,500,000
長期借入金	48,720,000	53,920,000
信託預り敷金及び保証金	1,848,388	1,923,191
デリバティブ債務	8,078	20,048
その他	5,216	3,552
固定負債合計	54,081,683	59,366,792
負債合計	55,743,695	60,741,143
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	74,666,554	74,666,554
出資総額控除額	△1,366,725	△1,744,389
出資総額(純額)	73,299,829	72,922,165
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,806,939	1,643,538
剰余金合計	1,806,939	1,643,538
投資主資本合計	75,106,769	74,565,703
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△8,078	△20,048
評価・換算差額等合計	△8,078	△20,048
純資産合計	※1 75,098,690	※1 74,545,654
負債純資産合計	130,842,385	135,286,798

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年8月1日 至 2023年2月28日)	当期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 3,927,571	※1 3,624,144
その他貸貸事業収入	※1 100,017	※1 65,440
営業収益合計	4,027,588	3,689,585
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,468,408	※1 1,355,287
資産運用報酬	444,312	410,342
資産保管・一般事務委託報酬	15,727	14,126
役員報酬	3,080	2,640
その他営業費用	51,309	58,791
営業費用合計	1,982,837	1,841,188
営業利益	2,044,751	1,848,396
営業外収益		
受取利息	70	34
未払分配金戻入	651	372
還付加算金	-	756
その他	8	117
営業外収益合計	730	1,280
営業外費用		
支払利息	135,379	164,116
投資法人債利息	8,068	7,026
投資口交付費	19,711	-
投資法人債発行費償却	2,482	2,127
融資関連費用	61,553	30,381
その他	10,479	1,607
営業外費用合計	237,674	205,259
経常利益	1,807,807	1,644,417
税引前当期純利益	1,807,807	1,644,417
法人税、住民税及び事業税	1,052	1,109
法人税等調整額	△4	△8
法人税等合計	1,048	1,101
当期純利益	1,806,759	1,643,316
前期繰越利益	180	222
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,806,939	1,643,538

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2022年8月1日 至 2023年2月28日)

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計	
当期首残高	64,647,572	△1,127,274	63,520,297	1,390,075	1,390,075	64,910,372
当期変動額						
新投資口の発行	10,018,982		10,018,982			10,018,982
利益超過分配		△239,450	△239,450			△239,450
剰余金の配当				△1,389,894	△1,389,894	△1,389,894
当期純利益				1,806,759	1,806,759	1,806,759
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)						
当期変動額合計	10,018,982	△239,450	9,779,531	416,864	416,864	10,196,396
当期末残高	※1 74,666,554	△1,366,725	73,299,829	1,806,939	1,806,939	75,106,769

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等 合計	
当期首残高	-	-	64,910,372
当期変動額			
新投資口の発行			10,018,982
利益超過分配			△239,450
剰余金の配当			△1,389,894
当期純利益			1,806,759
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	△8,078	△8,078	△8,078
当期変動額合計	△8,078	△8,078	10,188,317
当期末残高	△8,078	△8,078	75,098,690

当期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計	
当期首残高	74,666,554	△1,366,725	73,299,829	1,806,939	1,806,939	75,106,769
当期変動額						
利益超過分配		△377,664	△377,664			△377,664
剰余金の配当				△1,806,717	△1,806,717	△1,806,717
当期純利益				1,643,316	1,643,316	1,643,316
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)						
当期変動額合計	-	△377,664	△377,664	△163,401	△163,401	△541,065
当期末残高	※1 74,666,554	△1,744,389	72,922,165	1,643,538	1,643,538	74,565,703

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等 合計	
当期首残高	△8,078	△8,078	75,098,690
当期変動額			
利益超過分配			△377,664
剰余金の配当			△1,806,717
当期純利益			1,643,316
投資主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	△11,970	△11,970	△11,970
当期変動額合計	△11,970	△11,970	△553,035
当期末残高	△20,048	△20,048	74,545,654

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 2022年8月 1日 至 2023年2月28日)	当期 (自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日)
I 当期末処分利益	1,806,939,978 円	1,643,538,734 円
II 利益超過分配金加算額	377,664,000 円	282,573,600 円
うち一時差異等調整引当額	－ 円	19,557,600 円
うちその他の出資総額控除額	377,664,000 円	263,016,000 円
III 分配金の額	2,184,381,600 円	1,905,854,400 円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,239 円)	(2,826 円)
うち利益分配金	1,806,717,600 円	1,623,280,800 円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,679 円)	(2,407 円)
うち一時差異等調整引当額	－ 円	19,557,600 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)	(29 円)
うちその他の利益超過分配金	377,664,000 円	263,016,000 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))	(560 円)	(390 円)
IV 次期繰越利益	222,378 円	20,257,934 円

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第39条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる1,806,717,600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、毎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、377,664,000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す。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる1,623,280,800円を、利益分配金として分配することとしました。</p> <p>これに加え、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、繰延ヘッジ損に係る所得超過税会不一致(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を19,557,600円行うこととしました。</p> <p>また、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、毎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、263,016,000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>
------------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年8月1日 至 2023年2月28日)	当期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,807,807	1,644,417
減価償却費	976,111	878,725
投資口交付費	19,711	-
投資法人債発行費償却	2,482	2,127
受取利息	△70	△34
支払利息	143,447	171,142
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△15,069	19,896
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△358,446	401,932
前払費用の増減額 (△は増加)	△8,967	△8,018
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△21,695	△654
営業未払金の増減額 (△は減少)	19,170	△2,698
未払費用の増減額 (△は減少)	72,118	△37,725
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△85,376	63,719
前受金の増減額 (△は減少)	68,033	28,812
その他	173,400	△170,045
小計	2,792,656	2,991,597
利息の受取額	70	34
利息の支払額	△140,795	△160,941
法人税等の支払額	△869	△1,070
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,651,061	2,829,619
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△15,377,360	△6,654,995
投資有価証券の取得による支出	△11,233	-
その他	495	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,388,098	△6,654,995
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	620,000	-
短期借入金の返済による支出	△3,740,000	△170,000
長期借入れによる収入	9,980,000	5,200,000
長期借入金の返済による支出	△1,750,000	-
投資口の発行による収入	9,999,270	-
分配金の支払額	△1,630,349	△2,183,830
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,478,921	2,846,169
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	741,884	△979,205
現金及び現金同等物の期首残高	5,644,525	6,386,409
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,386,409	※1 5,407,204

(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. 資産の評価方法及び処理方法	<p>有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 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。 建物 3～62年 構築物 14～46年 機械及び装置 5～29年 工具、器具及び備品 5～6年</p> <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。 ソフトウェア 5年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 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>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>① 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、当投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>(2) 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12,689千円、当期は20,063千円です。</p>

<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<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 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しています。</p>
<p>6. 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>	<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>
<p>7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託建設仮勘定及び信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金</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 2022年8月1日 至 2023年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	19,557

2. 戻入れの具体的な方法

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2023年2月28日)	当期 (2023年8月31日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2022年8月 1日 至 2023年2月28日)		当期 (自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日)	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	3,887,496		3,579,859	
共益費収入	40,075	3,927,571	44,285	3,624,144
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	89,373		55,171	
駐車場収入	7,340		7,286	
その他収入	3,303	100,017	2,981	65,440
不動産賃貸事業収益合計		4,027,588		3,689,585
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	66,848		63,674	
水道光熱費	97,531		62,422	
修繕費	9,060		2,670	
公租公課	303,960		336,617	
減価償却費	975,461		878,167	
損害保険料	9,487		8,662	
信託報酬	4,676		3,003	
その他賃貸事業費用	1,381		69	
不動産賃貸事業費用合計		1,468,408		1,355,287
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		2,559,180		2,334,297

(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 2022年8月 1日 至 2023年2月28日)	当期 (自 2023年3月 1日 至 2023年8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	674,400口	674,400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 2022年8月 1日 至 2023年2月28日)	当期 (自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日)
現金及び預金	3,031,730千円	2,731,448千円
信託現金及び信託預金	5,203,067千円	4,598,946千円
使途制限付信託預金 (注)	△1,848,388千円	△1,923,191千円
現金及び現金同等物	6,386,409千円	5,407,204千円

(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。

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的に実質価値や発行体の財務状況を把握しています。

(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。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」「投資有価証券」については重要性が乏しいため注記を省略しています。

前期（2023年2月28日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 投資法人債	(3,500,000)	(3,408,050)	△91,950
(2) 長期借入金	(48,720,000)	(49,112,854)	392,854
(3) デリバティブ取引 (金利スワップの特例処理)	—	507,488	507,488
(4) デリバティブ取引 (金利スワップの原則的処理)	(8,078)	(8,078)	—

当期 (2023年8月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 投資法人債	(3,500,000)	(3,409,650)	△90,350
(2) 長期借入金	(53,920,000)	(54,438,429)	518,429
(3) デリバティブ取引 (金利スワップの特例処理)	—	323,546	323,546
(4) デリバティブ取引 (金利スワップの原則的処理)	(20,048)	(20,048)	—

(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) 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。

(2) 長期借入金

金利が一定期間ごとに更改されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる割引率で割り引いて算定する方法によっています。

また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(3) デリバティブ取引 (金利スワップの特例処理)、(4) デリバティブ取引 (金利スワップの原則的処理)

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) 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 (2023年2月28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	—	—	—	2,000,000
長期借入金	—	9,070,000	5,000,000	8,000,000	10,020,000	16,630,000
合計	—	10,570,000	5,000,000	8,000,000	10,020,000	18,630,000

当期 (2023年8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	—	—	—	2,000,000
長期借入金	—	9,070,000	7,500,000	10,520,000	9,000,000	17,830,000
合計	—	10,570,000	7,500,000	10,520,000	9,000,000	19,830,000

(有価証券に関する注記)

前期 (2023年2月28日)

匿名組合出資持分 (貸借対照表計上額11,233千円) は、財務諸表等規則第8条の6の2第3項の規定に基づき、同条第1項第2号に掲げる事項の記載を省略しています。

当期 (2023年8月31日)

匿名組合出資持分 (貸借対照表計上額11,233千円) は、財務諸表等規則第8条の6の2第3項の規定に基づき、同条第1項第2号に掲げる事項の記載を省略しています。

(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 (2023年2月28日)

該当事項はありません。

当期 (2023年8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 (2023年2月28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 (※1)		時価 (※2)
				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	43,040,000	43,040,000	507,488 (※3)
原則的処理方法	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	2,180,000	2,180,000	△8,078

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(※3) 「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

当期 (2023年8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 (※1)		時価 (※2)
				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	48,240,000	48,240,000	323,546 (※3)
原則的処理方法	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	2,180,000	2,180,000	△20,048

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(※3) 「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(持分法損益等に関する注記)

前期 (自 2022年8月1日 至 2023年2月28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 2023年3月1日 至 2023年8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 2022年8月1日 至 2023年2月28日)

該当事項はありません。

当期 (自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2022年8月1日 至 2023年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2022年8月1日 至 2023年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年3月1日 至 2023年8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 2022年8月1日 至 2023年2月28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1)	科目	期末残高(千円)(注1)
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社長	0.00%	資産運用委託先	資産運用報酬(注2)	520,612	未払費用	488,743

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注1) 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2) 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3) 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 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

該当事項はありません。

(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 (2023年2月28日)	当期 (2023年8月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16	24
繰延資産損金不算入額	—	0
繰延税金資産合計	16	25
繰延税金資産の純額	16	25

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 (2023年2月28日)	当期 (2023年8月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.44	△31.43
その他	0.04	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	0.07

(資産除去債務に関する注記)

前期(自 2022年8月1日 至 2023年2月28日)

該当事項はありません。

当期(自 2023年3月1日 至 2023年8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 2022年8月1日 至 2023年2月28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
株式会社日立物流首都圏	非開示(注)	不動産賃貸事業
非開示(注)	非開示(注)	不動産賃貸事業
株式会社イー・ロジット	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 2023年3月1日 至 2023年8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
ロジスティード首都圏株式会社	非開示(注)	不動産賃貸事業
非開示(注)	非開示(注)	不動産賃貸事業
株式会社イー・ロジット	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 2022年8月 1日 至 2023年2月28日)	当期 (自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日)
貸借対照表計上額			
(注2)	期首残高	107,420,897	121,889,990
	期中増減額(注3)	14,469,093	5,723,010
	期末残高	121,889,990	127,613,001
期末の時価(注4)(注5)		150,013,000	159,932,000

(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1物件の取得(15,353,896千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(975,461千円)によるものです。当期の主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得(6,593,638千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(878,167千円)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。

(注5) 前期におけるアイミッションズパーク市川塩浜に係る期末の時価については、本投資法人が前期末現在において保有していた当該物件の準共有持分割合(70%)に相当する数値を集計しています。

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。

(収益認識に関する注記)

前期(自 2022年8月1日 至 2023年2月28日)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表(損益計算書に関する注記)の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「水道光熱費収入」です。

当期(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表(損益計算書に関する注記)の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「水道光熱費収入」です。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 (自 2022年8月 1日 至 2023年2月28日)	当期 (自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日)
1口当たり純資産額	111,356円	110,536円
1口当たり当期純利益	2,794円	2,436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 2022年8月 1日 至 2023年2月28日)	当期 (自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日)
当期純利益 (千円)	1,806,759	1,643,316
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)	1,806,759	1,643,316
期中平均投資口数 (口)	646,594	674,400

(重要な後発事象に関する注記)

1. 資産の取得

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの充実及び収益力向上を図るために下記の資産の取得を決定し、2023年10月3日に売買契約を締結しました。

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-14	LOGITRES佐野	栃木県佐野市	1,670	2024年3月29日 又は売主及び買主 が別途合意する日

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

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

(注3) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約 (以下、「本件売買契約」といいます。)に記載された取得予定資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

(注4) 「取得予定年月日」は、本件売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。

(注5) 本投資法人は本契約締結日において、証約手付金 (当該手付金は、民法第557条の解約手付としての性質を有さないものとし、売主及び買主は民法第557条第1項に基づく本契約の解除を行うことはできないものとする。)として、167,000,000円を売主に支払っています。

(注6) 本投資法人の責に帰すべき事由に基づき売買契約が解除された場合には、売主に対し、かかる解除の違約金として売買代金の20%を支払うこととなっています。

[開示の省略]

リース取引、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くな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9月6日	公募増資	356,143	357,143	35,398	35,498	(注2)
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3)
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4)
2020年2月3日	公募増資	123,357	480,500	13,852	49,160	(注5)
2020年2月19日	第三者割当に よる増資	5,500	486,000	617	49,777	(注6)
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7)
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8)
2020年11月20日	公募増資	111,000	597,000	14,276	63,826	(注9)
2020年12月22日	第三者割当 による増資	3,127	600,127	402	64,228	(注10)
2021年4月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	600,127	△325	63,902	(注11)
2021年10月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	600,127	△142	63,759	(注12)
2022年4月12日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	600,127	△239	63,520	(注13)
2022年10月17日	利益を超える金 銭の分配(出資の 払戻し)	—	600,127	△239	63,280	(注14)
2022年10月18日	公募増資	70,773	670,900	9,546	72,827	(注15)
2022年11月16日	第三者割当に よる増資	3,500	674,400	472	73,299	(注16)
2023年5月22日	利益を超える金 銭の分配(出資の 払戻し)	—	674,400	△377	72,922	(注17)

(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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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。
- (注11) 2021年3月17日開催の本投資法人役員会において、第5期(2021年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり543円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2021年4月23日よりその支払を開始しました。
- (注12) 2021年9月15日開催の本投資法人役員会において、第6期(2021年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり238円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2021年10月22日よりその支払を開始しました。
- (注13) 2022年3月17日開催の本投資法人役員会において、第7期(2022年1月期)に係る金銭の分配として、1口当たり399円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2022年4月12日よりその支払を開始しました。
- (注14) 2022年9月14日開催の本投資法人役員会において、第8期(2022年7月期)に係る金銭の分配として、1口当たり399円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2022年10月17日よりその支払を開始しました。
- (注15) 1口当たり発行価格139,620円(発行価額134,894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16) 1口当たり発行価格134,894円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、大和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17) 2023年4月17日開催の本投資法人役員会において、第9期(2023年2月期)に係る金銭の分配として、1口当たり560円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2023年5月22日よりその支払を開始しました。
- (注18) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

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2023年8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9期 2023年2月28日現在		第10期 2023年8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	121,889	93.2	127,613	94.3
		その他エリア(注4)	—	—	—	—
		小計	121,889	93.2	127,613	94.3
	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	—	—	—	—
投資有価証券(注6)			11	0.0	11	0.0
預金・その他の資産			8,941	6.8	7,662	5.7
資産総額			130,842	100.0	135,286	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) 合同会社CCF2号を営業者とする匿名組合出資持分です。

(注7) 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9期 2023年2月28日現在		第10期 2023年8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)	55,743	42.6	60,741	44.9
純資産総額(注1)	75,098	57.4	74,545	55.1
資産総額(注1)	130,842	100.0	135,286	100.0

(注1)「負債総額」、「純資産総額」及び「資産総額」は、決算日時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。

2023年8月末日現在において本投資法人が保有する投資有価証券の主要銘柄は以下のとおりです。

資産の種類	銘柄名	帳簿価額 (百万円)	評価額 (百万円) (注1)	評価損益 (百万円)	対総資産 比率 (%) (注2)	備考
匿名組合出資持分	合同会社CCF2号 (注3)	11	11	—	0.0	—
合計		11	11	—	0.0	—

(注1) 評価額には、帳簿価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。

(注3) 運用資産は、「T&Bメンテナンスセンター松江」を信託財産とする信託受益権です。

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

2023年8月末日現在における本投資法人の保有資産（匿名組合出資持分を除きます。）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	4.0	5,084	6,830	5.0
	L-2	アイミッションズ パーク柏	千葉県 柏市	6,140	4.6	5,734	8,190	5.5
	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	11,801	15,700	4.8
	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	2.4	2,931	3,970	5.3
	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	5,755	7,640	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	2.0	2,463	3,270	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	20.9	25,728	33,500	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	0.6	732	952	6.7
	L-9	アイミッションズ パーク柏2(注6)	千葉県 柏市	28,320	21.3	27,224	34,200	4.6
	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	5,218	6,280	5.1

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-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	10,832	12,200	4.1
	L-12	アイミッションズ パーク三芳 (注6)	埼玉県 入間郡 三芳町	2,320	1.7	2,280	2,800	5.0
	L-13	アイミッションズ パーク市川塩浜 (注 6)	千葉県 市川市	21,800	16.4	21,825	24,400	4.0
合計 (平均)			—	133,222	100.0	127,613	159,932	4.7

(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、2023年8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。

(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、アイミッションズパーク柏2、アイミッションズパーク三芳及びアイミッションズパーク市川塩浜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	アイミッションズ 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 11.0
			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 11.0
	L-2	アイミッションズ パーク柏	16,069.19	31,976.44	31,999.12	31,999.12	2015年 3月20日	8.5
	L-3	アイミッションズ パーク野田	31,281.56	62,750.90	61,278.97	61,278.97	2016年 2月9日	7.6
	L-4	アイミッションズ 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	6.4
	L-5	アイミッションズ パーク三郷	15,110.43	22,506.53	22,664.74	22,664.74	2017年 7月25日	6.1
	L-6	アイミッションズ パーク千葉北	14,447.38	9,841.24	10,478.12	10,478.12	2017年 11月30日	5.8
	L-7	アイミッションズ パーク印西	54,614.91	110,022.51	110,516.00	110,516.00	2018年 2月27日	5.5
	L-8	アイミッションズ 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	28.7
	L-9	アイミッションズ パーク柏2	58,391.32	117,435.21	116,883.23	116,883.23	2018年 8月20日	5.0
L-10	アイミッションズ パーク印西2	32,074.85	26,938.75	27,007.68	27,007.68	2019年 3月11日	4.5	

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-11	アイミッションズ パーク東京足立	9,901.51	27,872.43	27,979.20	27,979.20	2018年 5月17日	5.3
	L-12	アイミッションズ パーク三芳	9,401.72	10,300.66	10,320.52	10,320.52	2019年 9月20日	3.9
	L-13	アイミッションズ パーク市川塩浜	27,334.00	57,724.00	54,311.99	54,311.99	2019年 8月7日	4.1
合計(平均)(注7)			313,909.99	522,126.38	519,171.55	519,171.55	—	5.8

(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、2023年8月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約(屋根及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。また、パス・スルー型マスターリース契約(エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式でのマスターリース契約をいい、現実に転賃借がなされた場合にのみ、賃料を収受することができます。以下同じです。)が締結されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約とします。以下同じです。)に表示された賃貸面積及び建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる空室部分の面積の合計を記載しています。なお、各不動産又は各信託不動産に係る賃貸借契約においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸(可能)面積が延床面積を上回る場合があります。特に、物流不動産において庇部分が賃貸(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、2023年8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2023年8月末日現在までの築年数を、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5) 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、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) アイミッションズパーク守谷及びアイミッションズパーク守谷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、アイミッションズパーク守谷及びアイミッションズパーク守谷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	4	786	210	9.1	4.9	100.0
	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	

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-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
	L-11	アイミッションズ パーク東京足立	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0
	L-12	アイミッションズ パーク三芳	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0
	L-13	アイミッションズパ ーク市川塩浜	2	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)			19	7,279	1,909	8.9	4.4	100.0

(注1) 「テナント数」は、2023年8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、2023年8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、2023年8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、2023年8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、2023年8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、2023年8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、2023年8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、2023年8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、2023年8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	アイミッシヨonz パーク厚木	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2023年 8月31日	6,830	5,320	6,940	3.8	6,780	1～6年度 3.7 7年度以降 3.9	4.0
	L-2	アイミッシヨonz パーク柏	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2023年 8月31日	8,190	5,880	8,270	4.0	8,110	3.7	4.2
	L-3	アイミッシヨonz パーク野田	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2023年 8月31日	15,700	13,500	15,600	3.8	15,800	3.9	4.0
	L-4	アイミッシヨonz パーク守谷(注1)	大和不動 産鑑定株 式会社	2023年 8月31日	3,970	3,190	3,940	4.2	3,980	4.0	4.4
	L-5	アイミッシヨonz パーク三郷	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2023年 8月31日	7,640	5,510	7,700	3.9	7,580	3.5	4.1
	L-6	アイミッシヨonz パーク千葉北	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2023年 8月31日	3,270	2,680	3,310	4.1	3,220	3.7	4.4
	L-7	アイミッシヨonz パーク印西	大和不動 産鑑定株 式会社	2023年 8月31日	33,500	20,000	33,900	4.1	33,300	3.9	4.3
	L-8	アイミッシヨonz パーク守谷2(注2)	大和不動 産鑑定株 式会社	2023年 8月31日	952	646	955	4.4	950	4.2	4.6
	L-9	アイミッシヨonz パーク柏2	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2023年 8月31日	34,200	31,500	34,800	3.7	34,000	1～5年度 3.6 6年度以降 3.8	3.9
	L-10	アイミッシヨonz パーク印西2	大和不動 産鑑定株 式会社	2023年 8月31日	6,280	7,430	6,340	4.2	6,250	4.0	4.4

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-11	アイミッションズパーク東京足立	一般財団法人日本不動産研究所	2023年8月31日	12,200	11,800	12,200	3.7	12,100	3.4	3.8
	L-12	アイミッションズパーク三芳	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年8月31日	2,800	2,360	2,840	4.0	2,780	1~6年度3.9 7年度以降4.1	4.2
	L-13	アイミッションズパーク市川塩浜	一般財団法人日本不動産研究所	2023年8月31日	24,400	23,900	24,600	3.5	24,200	3.3	3.6
合計			—	—	159,932	133,716	161,395	—	159,050	—	—

(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、2023年8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	アイミッションズパーク印西	非開示(注2)	非開示(注2)
L-9	アイミッションズパーク柏2	非開示(注2)	非開示(注2)
L-13	アイミッションズパーク市川塩浜	非開示(注2)	非開示(注2)
L-3	アイミッションズパーク野田	786	10.8
合計		4,888	67.2

(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。

(へ) 主要なテナントの概要

保有資産のうち、2023年8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 (㎡) (注2)	面積比率 (%) (注2)
ロジスティード首都圏株式会社	3PL事業 (物流サービス事業)	①アイミッションズパーク柏 ②アイミッションズパーク柏2	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	148,882.35	28.7
非開示 (注3)	非開示 (注3)	アイミッションズパーク印西	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	110,516.00	21.3
合計			—	非開示 (注3)	非開示 (注3)	259,398.35	50.0

(注1) 「業種」は、ロジスティード東日本株式会社HP内に記述の内容を記載しています。なお、ロジスティード首都圏株式会社、ロジスティード南関東株式会社及びロジスティード関東株式会社は、2023年10月1日付で、ロジスティード東日本株式会社に吸収合併されております。

(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。

(注4) 第9期より複数の物件に同一のテナントがいる場合、当該テナントの合算値を集計のうえ記載しています。

(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	13	133,222	100.0
その他不動産	—	—	—
合計	13	133,222	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	13	522,126.38	100.0	133,222	100.0
その他エリア	—	—	—	—	—
合計	13	522,126.38	100.0	133,222	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年超7年以内	9	401,321.49	76.9	108,432	81.4
7年超	4	120,804.89	23.1	24,790	18.6
合計	13	522,126.38	100.0	133,222	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	5	379,909.06	72.8	96,670	72.6
10,000㎡以上 30,000㎡未満	6	125,596.13	24.1	33,202	24.9
10,000㎡未満	2	16,621.19	3.2	3,350	2.5
合計	13	522,126.38	100.0	133,222	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	3,161	43.4
7年以上10年未満	2,017	27.7
5年以上7年未満	1,922	26.4
5年未満	177	2.4
合計	7,279	100.0

(注1) 「賃貸借契約期間」は、2023年8月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約に規定された契約期間をいいます。

(注2) 「年間賃料」は、百万円以下を切り捨てて記載しています。したがって、合計が合計欄と一致しない場合があります。

(注3) 「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が一致しない場合があります。

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	646	8.9
5年以上7年未満	2,663	36.6
3年以上5年未満	1,758	24.2
1年以上3年未満	1,564	21.5
1年未満	647	8.9
合計	7,279	100.0

(注1) 「賃貸借契約残存期間」は、2023年8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、2023年8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。

(注2) 「年間賃料」は、百万円以下を切り捨てして記載しています。したがって、合計が合計欄と一致しない場合があります。

(注3) 「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が一致しない場合があります。

(チ) 不動産等の損益状況

第10期(自 2023年3月1日 至 2023年8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10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			418,316		
賃貸事業収入			396,726		
その他賃貸事業収入			21,589		
(B) 不動産賃貸事業費用合計			183,673		
公租公課			39,749		
管理委託費	非開示 (注)	非開示 (注)	20,220	非開示 (注)	非開示 (注)
水道光熱費			21,021		
修繕費			798		
損害保険料			1,052		
信託報酬			250		
その他賃貸事業費用			5		
減価償却費	28,673	45,461	100,577	29,895	39,064
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	104,040	107,939	234,642	64,167	113,954
(D) 賃貸NOI (=(C)+減価償却費)	132,713	153,400	335,219	94,063	153,018

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10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					
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	8,200	202,794	32,507
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	52,581	463,221	18,666	478,010	105,074
(D) 賃貸NOI (=(C)+減価償却費)	69,136	712,504	26,866	680,804	137,582

物件番号	L-11	L-12	L-13	
物件名称	アイミッションズ パーク東京足立	アイミッションズ パーク三芳	アイミッションズ パーク市川塩浜	合計
第10期中の運用日数	184日	184日	184日	
(A) 不動産賃貸事業収入合計				3,689,585
賃貸事業収入				3,624,144
その他賃貸事業収入				65,440
(B) 不動産賃貸事業費用合計				1,355,287
公租公課				336,617
管理委託費	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	63,674
水道光熱費				62,422
修繕費				2,670
損害保険料				8,662
信託報酬				3,003
その他賃貸事業費用				69
減価償却費	36,039	13,615	75,500	878,167
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	192,410	44,251	355,337	2,334,297
(D) 賃貸NOI (= (C) + 減価償却費)	228,450	57,866	430,837	3,212,465

(注) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
アイミッションズパーク厚木 (神奈川県厚木市)	B棟空調更新工事	自 2023年12月 至 2023年12月	17	-	-
アイミッションズパーク印西 (千葉県印西市)	シートシャッター交換工 事	自 2024年1月 至 2024年1月	6	-	-
アイミッションズパーク柏2 (千葉県柏市)	入退出管理装置更新工事	自 2023年12月 至 2023年12月	4	-	-
アイミッションズパーク柏 (千葉県柏市)	空調制御装置設置工事	自 2024年1月 至 2024年1月	3	-	-
アイミッションズパーク野田 (千葉県野田市)	水道量計更新工事	自 2023年11月 至 2023年11月	2	-	-
アイミッションズパーク厚木 (神奈川県厚木市)	B棟加圧給水ポンプユニッ ト更新工事	自 2023年10月 至 2023年10月	1	-	-
アイミッションズパーク印西 (千葉県印西市)	1階空調機ドレンアップポ ンプ更新工事 (10台)	自 2024年1月 至 2024年1月	1	-	-
アイミッションズパーク印西 (千葉県印西市)	1階空調機ドレンアップポ ンプ更新工事 (10台)	自 2024年5月 至 2024年5月	1	-	-
アイミッションズパーク厚木 (神奈川県厚木市)	A棟荷物用エレベーター UPS交換工事	自 2024年1月 至 2024年1月	1	-	-
アイミッションズパーク厚木 (神奈川県厚木市)	A棟加圧給水ポンプユニッ ト更新工事	自 2023年10月 至 2023年10月	0	-	-

② 期中の資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は7百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費2百万円があります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施期間	支払金額 (百万円)
アイミッションズパーク守谷2 (茨城県つくばみらい市)	バースシャッター3台改修工事	2023年7月	6
その他	-	-	1
合計			7

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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日	自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日	自 2022年8月 1日 至 2023年2月28日	自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日
当期首積立金残高	152	199	251	303	4
当期積立額	47	51	51	56	3
当期積立金取崩額	—	—	—	355	8
次期繰越額	199	251	303	4	—

(注) 本投資法人の分配方針及び当期の分配に係る概要については、前記「1. 運用状況 (1) 運用状況 1) 当期の概況 D. 業績及び分配の概要」をご参照ください。