

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区麹町三丁目6番地5
 伊藤忠アドバンス・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 経営管理部長 佐藤 直樹
 TEL:03-3556-3901

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

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が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2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のうち、伊藤忠商事株式会社（以下「伊藤忠商事」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、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。）は投信法に基づき、2019年3月14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、各取得先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、各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ます。

記

1. 取得予定資産の概要

用途 (注1)	物件名称	所在地	取得予定価格（百万円） (注2)
物流不動産	アイミッションズパーク印西 (追加取得) (準共有持分 15%) (注3)	千葉県印西市	4,240
	アイミッションズパーク守谷2	茨城県つくばみらい市	750
合計 (2物件)		—	4,990

(注1) 「用途」は、本投資法人の各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) 「取得予定価格」は、各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。）に記載された各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3) 「アイミッションズパーク印西」に係る取得予定価格は、本投資法人が取得予定の当該物件の準共有持分割合（15%）に係る取得予定価格を記載しています。なお、「アイミッションズパーク印西」の準共有持分割合（65%）については、2018年9月7日に取得済みです。

- (1) 売買契約締結日 2019年3月14日
- (2) 取得予定年月日（注1） 2019年4月1日
- (3) 取得先 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 自己資金及び借入金（注2）
- (5) 決済方法 引渡時に全額支払

(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) 当該借入金の詳細については、決定し次第お知らせします。



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、投資対象地域の分散化を考慮しつつ、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う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。

これらの取得予定資産は、本投資法人が本投資法人のスポンサーである伊藤忠グループから優先交渉権を取得していた、2018年8月1日付で届出を行った「新投資口発行及び投資口売出届出目論見書」及び2018年10月26日付で公表の「物件取得に係る優先交渉権取得に関するお知らせ」によりお知らせした6物件のうち2物件（当該2物件のうち1物件は準共有持分割合の追加取得となります。）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。

3. 取得予定資産の内容

以下の表は、各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、2019年2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、本投資法人の各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各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、各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。
- ・「PM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、いずれも「パス・スルー型」です。

- ・「テナントの内容」の「テナント数」は、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、各賃貸借契約書（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. 取得予定資産の内容」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. 取得予定資産の内容」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、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、各賃貸借契約書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、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。
- ・「テナントの内容」の「敷金・保証金」は、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。
- ・「テナントの内容」の「賃貸面積」は、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。
- ・「テナントの内容」の「賃貸可能面積」は、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、賃貸借契約書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、各賃貸借契約書においては、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。
- ・「テナントの内容」の「稼働率」は、各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、本日現在における各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ほか、各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。

物件名称	アイミッションズパーク印西（追加取得）	
用途	物流不動産	
特定資産の種類	不動産信託受益権（準共有持分 15%）	
取得予定年月日	2019年4月1日	
取得予定価格	4,240百万円	
信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託設定日	2013年2月15日
	信託期間満了日	2028年9月30日
土地	所有形態	所有権
	所在地	千葉県印西市松崎台二丁目4番地3
	敷地面積	54,614.91 m ² (8,192.23 m ²) (注1)
	用途地域	工業地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
建物	所有形態	所有権
	建築時期	2018年2月27日
	延床面積	110,022.51 m ² (16,503.37 m ²) (注1)
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建
	種類	倉庫
担保の状況	なし	
PM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	1
	主なテナントの名称	非開示（注2）
	年間賃料	非開示（注2）
	敷金・保証金	非開示（注2）
	賃貸面積	16,577.40 m ² (注1)
	賃貸可能面積	16,577.40 m ² (注1)
	稼働率	100.0%
特記事項	<p>本投資法人は、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らとの間で受益者間協定書を締結しており、当該協定書において、以下の事項を合意しています。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 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、請負者に対する瑕疵担保請求権の権利行使に関する事項、増改築若しくは大規模修繕等、訴訟、又は処分の各事項（以下「完全合意事項」といいます。）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。 ② 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。 ③ 各準共有者は、受益権準共有持分を譲渡しようとする場合又は信託受託者に対して自らの保有する受益権準共有持分に対応する本物件の準共有持分の譲渡に関する指図を行おうとする場合（これらの準共有持分を、以下、本表において「本件準共有持分」といいます。）には、あらかじめ他の準共有者に優先交渉権を付与します。 ④ 各準共有者は、前記③の優先交渉の結果他の準共有者との間で本件準共有持分の譲渡について合意に至らず、優先交渉期間が経過した後、第三者との間で本件準共有持分の譲渡について合意した場合には、他の準共有者に対して譲渡予定価格を通知します。この場合において、他の準共有者は、自らが当該譲渡予定価格で本件準共有持分を譲り受けることができる優先購入権を有します。 	



	<p>⑤ 各準共有者（ただし、(i)の場合は本投資法人のみ）（以下「請求当事者」といいます。）は、(i)完全合意事項が準共有者間で合意に至らない場合、又は(ii)他の準共有者（本投資法人の場合は本資産運用会社を含みます。）が本協定書に違反し、相当期間の催告にもかかわらず治癒されない場合、他の準共有者（以下「被請求当事者」といいます。）に対して、請求当事者が希望する価格で被請求当事者の有する受益権準共有持分を請求当事者に売り渡すよう請求することができます。この場合において、被請求当事者は、当該価格でその受益権準共有持分を請求当事者に売り渡すか、又は請求当事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る旨を請求当事者に回答する義務を負います。この場合、請求当事者は、当初希望価格により被請求当事者の受益権準共有持分のすべてを買い取るか、当該価格に基づく算定価格で請求当事者の有する受益権準共有持分を被請求当事者に売り渡す義務を負います。</p>
--	--

(注1) 本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち15%を取得する予定ですが、敷地面積及び延床面積については、括弧内に本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合（15%）に相当する数値を、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。また、賃貸面積及び賃貸可能面積については、本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合（15%）に相当する数値を記載しています。

(注2) 賃借人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。



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

物件名称	アイミッションズパーク守谷 2	
用途	物流不動産	
特定資産の種類	不動産信託受益権（土地に係る不動産信託受益権：準共有持分 30%）（注 1）	
取得予定年月日	2019年4月1日	
取得予定価格	750 百万円	
信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託設定日	2018年5月18日
	信託期間満了日	2028年9月30日
土地	所有形態	所有権
	所在地	茨城県つくばみらい市絹の台四丁目4番地
	敷地面積	20,330.13 m ² (6,099.03 m ²)（注 2）
	用途地域	準工業地域
	容積率	150%
	建蔽率	50%（注 3）
建物	所有形態	所有権
	建築時期	1994年12月20日
	延床面積	6,779.95 m ²
	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 4 階建
	種類	倉庫
担保の状況	なし	
PM 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	1
	主なテナントの名称	丸紅ロジスティクス株式会社
	年間賃料	非開示（注 4）
	敷金・保証金	非開示（注 4）
	賃貸面積	7,043.95 m ²
	賃貸可能面積	7,043.95 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	特になし	

（注1）本物件の土地には、本物件の建物以外に別の建物（以下、本（注1）において「他の建物」といいます。）が存在し、これらの両建物及び土地はいずれも信託受託者としての三井住友信託銀行株式会社が所有しています。このうち、他の建物の不動産信託受益権については、2018年9月7日付で本投資法人が取得済みです。

（注2）本投資法人は土地の不動産信託受益権の準共有持分のうち30%を取得する予定ですが、敷地面積については、括弧内に本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合（30%）に相当する数値を、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。なお、土地の不動産信託受益権の準共有持分のうち70%については、2018年9月7日付で本投資法人が取得済みです。

（注3）指定建蔽率は50%ですが、実際に適用される建蔽率は60%となっています。

（注4）賃借人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。



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

4. 取得先の概要

アイミッションズパーク印西 (追加取得)

- | | |
|--------------------------|--|
| (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 C00 鈴木 善久 |
| (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 (2018年3月31日時点) |
| (6) 設 立 年 月 日 | 1949年12月1日 |
| (7) 純 資 産 | 974,102百万円 (2018年3月31日時点) |
| (8) 総 資 産 | 3,164,561百万円 (2018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) 5.92% (2018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5.0%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、商標使用許諾契約、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守谷2

- | | |
|--------------------------|---|
| (1) 名 称 | 合同会社常総2プロパティーズ |
| (2) 所 在 地 | 東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内 |
| (3) 代表者の役職・氏名 | 代表社員 一般社団法人常総2プロパティーズ 職務執行者 藤田 収二 |
| (4) 事 業 内 容 | ①不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理
②不動産の信託受益権の取得、保有及び処分
③その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業 |
| (5) 資 本 金 | 10万円 |
| (6) 設 立 年 月 日 | 2015年10月13日 |
| (7) 純 資 産 | 非開示 (注) |
| (8) 総 資 産 | 非開示 (注) |
| (9) 大 株 主 | 非開示 (注) |
| (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、本資産運用会社の親会社である伊藤忠商事が出資する特別目的会社であり、伊藤忠商事は、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5.0%を保有しています。 |
| 人 的 関 係 | 本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。 |
| 取 引 関 係 | 本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。 |
| 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。 |

(注) 取得先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。

5. 利害関係者との取引状況等

取得予定資産の取得先のうち、伊藤忠商事は、投信法上の利害関係人等に該当するため、信託受益権売買契約を締結するに当たり、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しています。

また、各取得資産の取得先は、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、信託受益権売買契約を締結するに当たり、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います。

そして、アイミッションズパーク守谷2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、マスターリース兼プロパティマネジメント業務委託契約を締結するに当たり、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います。なお、同社はアイミッションズパーク印西に係るパス・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でもあります。マスターリース兼プロパティマネジメント業務委託契約は既に2018年9月7日に締結済みです。かかる締結に当たり、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
	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印西 (追加取得) (千葉県印西市松崎台二丁目4番地3)	① 伊藤忠商事(準共有持分35%) (注) ② 本資産運用会社の親会社 ③ 伊藤忠商事は、事業拡大及び投資を目的として、土地を取得後、建物を開発しました。	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	-	-
	2013年2月(土地) 2018年2月(建物)	-	-
アイミッションズパーク守谷2 (茨城県つくばみらい市絹の台四丁目4番地)	① 合同会社常総2プロパティーズ ② 本資産運用会社の親会社が出資する特別目的会社 ③ 投資を目的として取得しました。	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	-	-
	2015年10月	-	-

(注) 本投資法人は、準共有持分の15%を、準共有持分の35%を保有する伊藤忠商事から取得する予定です。

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. 今後の見通し

本件による2019年7月期(2019年2月1日～2019年7月31日)及び2020年1月期(2019年8月1



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

日～2020年1月31日）における本投資法人の運用状況等の予想については、本日付で公表の「2019年7月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」及び「2019年1月期 決算短信（REIT）」をご参照ください。



9. 鑑定評価書の概要

アイミッションズパーク印西（追加取得）

鑑定評価書の概要		
物件名称	アイミッションズパーク印西	
鑑定評価額(注1)	4,440,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2019年2月28日	
項目	内容(単位:千円)(注1)	概要等
収益価格	4,440,000	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証もを行い、試算。
直接還元法による収益価格	4,485,000	
(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	209,596	(1)-(2)
(4) 一時金の運用益	586	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	4,195	類似不動産の資本的支出の水準を参考に、建物再調達価格の0.21%相当額に、CMフィーも勘案し、計上。
純収益	205,987	(3)+(4)-(5)
還元利回り	4.6%	類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、同一需給圏及びその周辺地域におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。
DCF法による収益価格	4,410,000	
割引率	4.4%	類似の不動産の取引事例の比較及び金融資産の利回りに対象不動産の個別性を加味して査定。
最終還元利回り	4.8%	還元利回りを基礎に、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性、及び時の経過が流動性に与える影響等の不確実要素を総合的に勘案して、査定。
積算価格	3,120,000	
土地比率	30.6%	
建物比率	69.4%	
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) 本投資法人が取得した物件の準共有持分割合（15%）に相当する数値を記載しています。

(注2) 賃借人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、賃借人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



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

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。



鑑定評価書の概要		
物件名称	アイミッションズパーク守谷 2	
鑑定評価額	845,000 千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2019年2月28日	
項目	内容(単位:千円)(注1)	概要等
収益価格	845,000	DCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による収益価格からの検証も行い、試算。
直接還元法による収益価格	839,000	
(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	49,262	(1)-(2)
(4) 一時金の運用益	151	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	8,294	エンジニアリング・レポートの年平均更新費を妥当と判断し、CMフィー(注3)も勘案し、計上。
純収益	41,119	(3)+(4)-(5)
還元利回り	4.9	類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件等のその他の条件によるスプレッドを加減し、同一需給圏及びその周辺地域におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定。
DCF法による収益価格	847,000	
割引率	4.7	類似の不動産の取引事例の比較及び金融資産の利回りに対象不動産の個別性を加味して査定。
最終還元利回り	5.1	還元利回りを基礎に、建物の経年劣化等による資本的支出の増大の可能性や、売買市場の動向の不確実性、及び時の経過が流動性に与える影響等の不確実要素を総合的に勘案して、査定。
積算価格	707,000	
土地比率	55.7	
建物比率	44.3	
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	対象不動産は、同一敷地内に存する2棟の建物のうち既存棟に相当する貸家及びその敷地であり、敷地は土地信託受益権の準共有です。本件では、敷地については土地信託受益権の準共有持分の裏付けとなる、土地の共有持分について評価を行います。	

(注1) 鑑定評価額、収益価格、直接還元法による収益価格、DCF法による収益価格及び積算価格のうちそれぞれ土地に相当する額については、本投資法人が取得した当該物件の土地の準共有持分割合(30%)に相当する数値を記載しています。



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

- (注2) 賃借人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、賃借人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) 「CMフィー」とは、コンストラクションマネジメントフィーのことをいいます。

以 上

*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.ial-reit.com/>

<添付資料>

参考資料 1 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



<添付資料>

参考資料1 ポートフォリオ一覧

用途	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	アイミッションズパーク厚木	神奈川県 厚木市	5,300	9.0	5,820
	アイミッションズパーク柏	千葉県 柏市	6,140	10.4	6,830
	アイミッションズパーク野田	千葉県 野田市	12,600	21.4	13,400
	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	5.4	3,390
	アイミッションズパーク三郷	埼玉県 三郷市	6,100	10.4	6,750
	アイミッションズパーク千葉北 （注5）	千葉県 千葉市	1,300 （準共有持分 50%）	4.4	2,830
			1,300 （準共有持分 50%）		
	アイミッションズパーク印西 （注5）（注6）（注7）	千葉県 印西市	13,600 （準共有持分 50%）	30.4	18,700
			4,300 （準共有持分 15%）		
			4,240 （準共有持分 15%）	7.2	4,440
アイミッションズパーク守谷2 （注8）	茨城県 つくばみらい市	750	1.3	845	
合計（平均）		-	58,830	100.0	63,005

（注1）「取得（予定）価格」は、取得済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2）「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する取得済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。

（注3）「鑑定評価額」は、取得済資産の鑑定評価額については2019年1月31日を、取得予定資産の鑑定評価額については2019年2月28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、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、本投資法人が取得した当該物件の土地の準共有持分割合（70%）に相当する数値を用いています。

（注5）「アイミッションズパーク千葉北」及び「アイミッションズパーク印西」に係る取得（予定）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を記載しています。

（注6）「アイミッションズパーク印西」に係る取得価格に関して、本投資法人が当初取得した準共有持分の取得価格については、伊藤忠商事から2019年9月7日付で取得した当該物件の準共有持分割合（50%）については上段に、合同会社銀杏から2019年9月7日付で取得した当該物件の準共有持分割合（15%）については中段に、追加取得予定の当該物件の準共有持分割合（15%）については下段に記載しています。

（注7）「アイミッションズパーク印西」に係る鑑定評価額については、本投資法人が当初取得した当該物件の準共有持分割合（65%）に相当する数値は上段に、追加取得予定の当該物件の準共有持分割合（15%）に相当する数値は下段に記載しています。

（注8）「アイミッションズパーク守谷2」に係る鑑定評価額のうち土地に相当する鑑定評価額については、本投資法人が取得を予定している当該物件の土地の準共有持分割合（30%）に相当する数値を用いています。

参考資料 2 取得予定資産の特徴

(物件番号 L-7) アイミッションズパーク印西

■立地

本物件が属する印西市は東京都心から 40km 圏に所在します。本物件は、国道 16 号 (約 5.7km) を利用することにより、千葉県や埼玉県の中心部への地域配送や、東京東部を管轄することができます。また、東関東自動車道「千葉北 IC」(約 14.7km) から、首都圏を広域的にカバーすることも可能であり、近接する成田空港の航空貨物の中継拠点としても機能しています。周辺環境としては、物流施設等の産業系施設の集積エリアになるため、24 時間のオペレーションでも近隣からのクレームは生じにくい環境にあります。雇用確保の観点では、徒歩圏内にバス停があり、周辺に人口集積も見られるため、従業員を集めやすい環境にあります。

■建物特性

本物件は、延床面積 33,737 坪、5 階建ての物流施設で、1 社により利用されています。施設内は分割して利用することが可能なレイアウトになっているため、複数テナントで利用することもできます。基本仕様については、有効天井高は 1 階 6.75m、2~4 階 5.5m、5 階 3.6m、床荷重は 1~4 階 1.5t/m²、5 階 : 1.0t/m²、柱間隔は 12.1m×9.45m と汎用性を有しており、幅広いテナント業種に対応することが可能です。5 階部分は、防火区画内に柱が無い無柱空間となっているため、大型マテハン機器の設置や、自由度の高いレイアウトを構築することができます。庫内搬送設備については、荷物用エレベーター 10 基、垂直搬送機 10 基が設置されています。配送効率性については、1 階の両面にトラックバース 71 台分を備えているため、効率性が確保されています。各フロアには、休憩室、トイレが 3 箇所ずつ設置されているため、従業員にとっては利便性が高い構造となっており、2 階には調理室が設置された従業員のための食堂や、売店が設置されています。また、人・自転車用の出入り口が設置され、人と車の動線が交差することはない完全歩車分離構造となっているため、働く従業員の安全性や、物流業務の効率性に配慮された設計になっています。駐車場スペースは、従業員用が 402 台分、トラック待機場が 18 台分設置されており、十分なスペースが確保されています。事業の継続性の観点からは、アンボンドブレースを採用した制振構造を採用しているため、従業員の安全性を確保しています。

■周辺地図・取得予定資産の写真





伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

(物件番号L-8) アイミッシュンズパーク守谷2

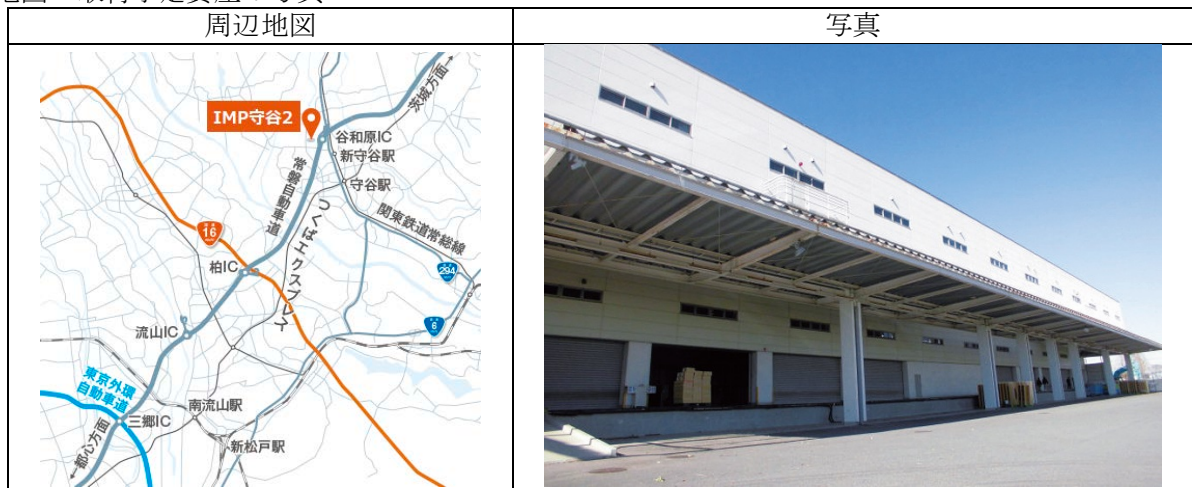
■立地

本物件が属する茨城県つくばみらい市は、東京都心から約40kmに位置します。大規模宅地開発により東京都心部へ通勤するベッドタウンとして市街化が進行した地域で、国道294号とそれに並行する常総ふれあい道路沿いを中心に産業系施設が散見されます。本物件は、常磐自動車道「谷和原IC」から約1.3kmと近接しているため、高速道路を利用することで都心部に加えて、首都圏を広域的に管轄することができます。また、一般幹線道路である国道294号へも約0.9kmと近接しているため地域配送の利便性も高く、国道16号等に乗入れることで、埼玉県中心に広域的に管轄することができます。周辺環境については、住宅が隣接しているが、周辺エリアは産業系施設も散見されるため、良好な環境下にあります。労働力確保の点では、関東鉄道常総線「新守谷駅」から徒歩圏内であることに加え、周辺には人口集積が見られることから、従業員を集めやすい環境にあるため、希少性が高い立地と言えます。

■建物特性

本物件は、2階建て（倉庫部分）、延床面積2,372坪（竣工図記載）の物流施設で、物流会社1社により利用されています。基本仕様については、有効天井高は1階8.0m、2階2.6m、床荷重は1階1.0t/m²、2階0.5t/m²、柱間隔は7.5m×7.5mが確保されています。庫内搬送設備は、荷物用エレベーター2基が設置されています。配送効率性については、1階の片面にトラックバス10台分を備えており、低層型施設になるため利便性は高いと言えます。また、出入り口が2箇所設置されているため、効率的なオペレーションを行うことが可能です。駐車場スペースは、乗用車用が37台分（竣工図記載）が設置されています。

■周辺地図・取得予定資産の写真





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 (注1)	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2)	中長期修 繕 更新費用 (千円) (注3)	調査時点	調査業者	PML 値 (予想最大 損失率) (%) (注4)
物流 不動産	L-1	アイミッションズ パーク厚木 (注5)	2018年 5月	東京海上 日動リス クコンサ ルティン グ株式 会社	A棟 -	A棟 16,780	2018年 5月	東京海上 日動リス クコンサ ルティン グ株式 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 日動リス クコンサ ルティン グ株式 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 日動リス クコンサ ルティン グ株式 会社	-	135,580	2018年 5月	東京海上 日動リス クコンサ ルティン グ株式 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 日動リス クコンサ ルティン グ株式 会社	-	39,032	2018年 5月	東京海上 日動リス クコンサ ルティン グ株式 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 リユ一 ション	-	62,120	2018年 5月	東京海上 日動リス クコンサ ルティン グ株式 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 リユ一 ション	-	14,860	2018年 5月	東京海上 日動リス クコンサ ルティン グ株式 会社	4.9
L-7	アイミッションズ パーク印西 (注6)	2018年 5月	東京海上 日動リス クコンサ ルティン グ株式 会社	-	181,161	2018年 5月	東京海上 日動リス クコンサ ルティン グ株式 会社	1.5	



用途	物件番号 (注1)	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2)	中長期修 繕 更新費用 (千円) (注3)	調査時点	調査業者	PML値 (予想最大 損失率) (%) (注4)
物流 不動産	L-8	アイミッションズ パーク守谷2	2019年 3月	東京海上 日動リス クコンサ ルティン グ株式会 社	—	117,157	2019年 3月	東京海上 日動リス クコンサ ルティン グ株式会 社	7.3
合計／ポートフォリオ PML 値 (注7)			—	—	—	635,876	—	—	2.5

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

(注2)「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3)「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4)「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評価報告書に記載された数値を記載しています。

(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、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6)「アイミッションズパーク印西」に係る緊急・早期修繕更新費用及び中長期修繕更新費用は、本投資法人が保有する予定の当該物件の準共有持分割合（80%）に相当する数値を、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注7)「ポートフォリオ PML 値」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による2019年3月付地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書に基づいて取得資産8物件9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。