



各 位

不動産投資信託証券発行者名  
東京都千代田区麴町三丁目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 取締役財務企画部長 吉田 圭一  
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

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4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。）及び伊藤忠都市開発株式会社は、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、2020年11月9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株式会社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-9	アイミッションズパーク柏2 (準共有持分30%) (追加取得) (注4)	千葉県 柏市	8,720
	L-10	アイミッションズパーク印西2	千葉県 印西市	5,367
	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
	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
		合計 (4物件)	—	27,322

(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) 「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3) 「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、表示単位未満を切り捨てて記載しています。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) 当該物件の不動産信託受益権の準共有持分のうち70%については、2020年2月3日付で本投資法人が取得済みです。

(注5) 取得予定価格については、本投資法人が各売主から取得を予定している各準共有持分に係る取得予定価格の合計を記載しています。売主については、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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



## 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

- (1) 売買契約締結日 2020年11月9日  
 (2) 取得予定年月日(注1) 2020年11月20日(アイミッシュンズパーク柏2(準共有持分30%)(追加取得)、アイミッシュンズパーク印西2)  
 2021年4月1日(アイミッシュンズパーク東京足立、アイミッシュンズパーク三芳)(注2)  
 (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 2020年11月9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) 取得予定資産のうち、アイミッシュンズパーク東京足立及びアイミッシュンズパーク三芳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。

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され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いを請求することができます(なお、現実には発生した損害額が違約金の額を超える場合でも、当該を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。

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、2019年10月23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」に掲載している本投資法人のパイプライン5物件のうち4物件(当該4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。

また、取得予定資産のテナントに関しては、2020年10月27日提出の第4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、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、2020年8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。

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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



## 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

- ・「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（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、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（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、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、各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、各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

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却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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



## 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

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、2020年11月2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。

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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。





物件名称	アイミSSIONズパーク柏2（準共有持分30%）（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30%）	
取得予定年月日	2020年11月20日	
取得予定価格	8,720百万円（注1）	
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	2017年1月31日
	信託期間満了日	2030年11月30日
土地	所有形態	所有権
	所在地	千葉県柏市新十余二7番地1
	敷地面積	58,391.32㎡（17,517.39㎡）（注2）
	用途地域	工業専用地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%（注3）
建物	所有形態	所有権
	建築時期	2018年8月20日
	延床面積	117,435.21㎡（35,230.56㎡）（注2）
	構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき6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	1
	主なテナントの名称	株式会社日立物流首都圏
	年間賃料	非開示（注4）
	敷金・保証金	非開示（注4）
	賃貸面積	35,064.96㎡（注2）
	賃貸可能面積	35,064.96㎡（注2）
	稼働率	100.0%
特記事項	<p>・本物件の一部には、土壌汚染（テトラクロロエチレン等の基準値超過）が確認されており、土壌汚染対策法第11条第1項に定める形質変更時要届出区域に指定されています。本投資法人は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に対して土壌汚染調査を委託しており、「人為的原因による土壌汚染は存在するが、対象地は全面がアスファルト等によって被覆されており、地下水の飲用もないことから、健康被害リスクは低いと評価する。」旨の意見を得ています。</p>	

（注1）取得予定価格については、本投資法人が取得を予定している準共有持分30%に係る取得予定価格を記載しています。

（注2）本投資法人は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（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。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（30%）に相当する数値を記載しています。なお、当該物件の不動産信託受益権の準共有持分のうち70%については、2020年2月3日付で本投資法人が取得済みです。

（注3）指定建蔽率は60%ですが、実際に適用される建蔽率は70%となっています。

（注4）テナントからの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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



## 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SSIONズパーク印西 2	
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	2020年11月20日	
取得予定価格	5,367百万円	
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	2030年11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4
	敷地面積	32,074.85 m <sup>2</sup>
	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	2019年3月11日
	延床面積	26,938.75 m <sup>2</sup>
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	種類	倉庫・事務所
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	1
	主なテナントの名称	ヤマエ久野株式会社
	年間賃料	非開示(注)
	敷金・保証金	非開示(注)
	賃貸面積	27,007.68 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積	27,007.68 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
特記事項	特になし	

(注) テナントからの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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



## 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

物件名称	アイミッシヨンプーク東京足立	
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	2021年4月1日	
取得予定価格	10,915百万円	
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	2016年3月1日
	信託期間満了日	2031年4月30日
土地	所有形態	所有権
	所在地	東京都足立区入谷六丁目3222番地
	敷地面積	9,901.51 m <sup>2</sup>
	用途地域	準工業地域
	容積率	300%
	建蔽率	60%(注1)
建物	所有形態	所有権
	建築時期	2018年5月17日
	延床面積	27,872.43 m <sup>2</sup>
	構造/階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき5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	1
	主なテナントの名称	株式会社イー・ロジット
	年間賃料	非開示(注2)
	敷金・保証金	非開示(注2)
	賃貸面積	27,979.20 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積	27,979.20 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
特記事項	特になし	

(注1) 指定建蔽率は60%ですが、実際に適用される建蔽率は70%となっています。

(注2) テナントからの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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



## 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SSIONズパーク三芳	
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	2021年4月1日	
取得予定価格	2,320百万円(注1)	
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8月24日
	信託期間満了日	2031年4月30日
土地	所有形態	所有権
	所在地	埼玉県入間郡三芳町大字上富字吉拓 428 番地 3
	敷地面積	9,401.72 m <sup>2</sup>
	用途地域	市街化調整区域
	容積率	200%
	建蔽率	60%(注2)
建物	所有形態	所有権
	建築時期	2019年9月20日
	延床面積	10,300.66 m <sup>2</sup>
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3 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	1
	主なテナントの名称	株式会社出版産業
	年間賃料	非開示(注3)
	敷金・保証金	非開示(注3)
	賃貸面積	10,320.52 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積	10,320.52 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
特記事項	特になし	

(注1) 取得予定価格については、本投資法人が各売主から取得を予定している各準共有持分に係る取得予定価格の合計を記載しています。

(注2) 指定建蔽率は60%ですが、実際に適用される建蔽率は70%となっています。

(注3) テナントからの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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。





## 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柏2（準共有持分30%）（追加取得）

- |      |                      |  |
|------|----------------------|--|
| (1)  | 名 称                  | 合同会社柏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 一般社団法人柏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<br>②不動産の信託受益権の取得、保有及び処分<br>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2月3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              | 本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。                                |
|      | 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せん。                                       |

（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。

アイミッションズパーク印西2

- |      |                      |   |
|------|----------------------|---|
| (1)  | 名 称                  | 三井住友トラスト・パナソニックファイナンス株式会社                             |
| (2)  | 所 在 地                | 東京都港区芝浦一丁目2番3号  |
| (3)  | 代表者の役職・氏名            | 取締役社長 西野 敏哉   |
| (4)  | 事 業 内 容              | 総合ファイナンス業（ホールセール事業、ベンダーリース事業、クレジット事業、ファイナンス事業）        |
| (5)  | 資 本 金                | 25,584百万円（2020年3月31日時点）                               |
| (6)  | 設 立 年 月 日            | 1967年2月27日  |
| (7)  | 純 資 産                | 170,025百万円（2020年3月31日時点）                              |
| (8)  | 総 資 産                | 1,333,105百万円（2020年3月31日時点）                            |
| (9)  | 大 株 主                | 三井住友信託銀行株式会社 84.9%、パナソニック株式会社 15.1%<br>（2020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              | 本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。             |
|      | 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せん。                    |

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（準共有持分50%）

- |     |           |   |
|-----|-----------|---|
| (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 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、輸出入及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（2020年3月31日時点）  |
| (6) | 設 立 年 月 日 | 1949年12月1日  |

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却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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



## 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

- (7) 純 資 産 1,123,143 百万円 (2020年3月31日時点)
- (8) 総 資 産 3,046,455 百万円 (2020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) 8.20% (2020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6.9%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、商標権使用許諾契約、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 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。  
への該当状況

### アイミッションズパーク三芳 (準共有持分 50%)

- (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 (2020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% (2020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、本資産運用会社の役職員のうち、2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 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。  
への該当状況

### 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、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発株式会社は、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株式会社は、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印西2、アイミッションズパーク東京足立及びアイミッションズパーク三芳に係るパス・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、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きます。なお、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社はアイミッションズパーク柏2(準共有持分30%)(追加取得)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

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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



## 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

イマネジメント業務の委託先でもありますが、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2020年2月3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を経ていきます。

### 6. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者及び特別な利害関係にある者に準じると考えられる者（注）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。なお、アイミッションズパーク柏2（準共有持分30%）（追加取得）は、特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

（注） アイミッションズパーク印西2の前所有者等は特別な利害関係にある者ではありませんが、特別な利害関係にある者である前々所有者等が本投資法人への1年以内の譲渡を前提とし前所有者等と取引を行いましたので、前所有者等を特別な利害関係にある者に準じると考えられる者として取り扱っています。

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印西2 (千葉県印西市松崎台二丁目4番地4)	① 三井住友トラスト・パナソニックファイナンス株式会社 ② 特別な利害関係にある者以外 ③ 投資・運用を目的として取得	① 伊藤忠商事（準共有持分85%）、特別な利害関係にある者以外の者（準共有持分15%）（注2） ② 伊藤忠商事は本資産運用会社の親会社 ③ 伊藤忠商事は、事業拡大を目的に、売買により土地を取得し、建物開発をおこないました。特別な利害関係にある者以外の者は、投資を目的に土地を取得し、建物開発を行いました。	① 伊藤忠商事（注2） 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。	特別な利害関係にある者以外
	(伊藤忠商事からの取得分) 非開示（注1） (特別な利害関係にある者以外の者からの取得分) 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	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) 2020年4月1日 (特別な利害関係にある者以外の者からの取得分) 2019年9月27日	(伊藤忠商事) 2013年2月15日 (土地) 2019年3月11日 (建物) (特別な利害関係にある者以外の者)	2013年2月15日 (土地)	—

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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



		2013年2月28日 (土地) 2019年3月11日 (建物)		
アイミッシュ ョンズパーク 東京足立 (東京都 足立区入谷 六丁目 3222 番地)	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、建物開発 をおこないました。	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	—	—	—
	2016年3月 (土地) 2018年5月 (建物)	—	—	—
アイミッシュ ョンズパーク 三芳 (埼玉県 入間郡三芳 町大字上富 字吉拓 428 番地 3 他)	① 伊藤忠商事(準 共有持分 50%)、伊藤 忠都市開発株式会社 (準共有持分 50%) ② 本資産運用会社 の親会社、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 をおこないました。	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	—	—	—
	2018年8月 (土地) 2019年9月 (建物)	—	—	—

(注1) 前所有者からの開示の承諾が得られていないため、非開示としていますが、本投資法人の取得における取得予定価格は後記「8. 鑑定評価書の概要」記載の鑑定評価額以下であることから、取得予定価格は妥当であると判断しています。

(注2) 前々所有者である特別な利害関係にある者以外の者は、2013年2月28日に土地の準共有持分15%を伊藤忠商事から取得しています。

## 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「2021年1月期及び2021年7月期の運用状況の予想の修正並びに2022年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



**8. 鑑定評価書の概要**

アイミSSIONズパーク 柏 2 (準共有持分 30%) (追加取得)

<b>鑑定評価書の概要</b>		
物件名称	アイミSSIONズパーク 柏 2 (準共有持分 30%) (追加取得)	
鑑定評価額(注 1)	9,020,000 千円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2020年8月31日	
項目	内容(単位:千円)(注 1)	概要等
収益価格	8,810,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、試算。
直接還元法による収益価格	8,940,000	
(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	401,320	(1)-(2)
(4) 一時金の運用益	763	運用利回りを 1.0%として査定。
(5) 資本的支出	8,880	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	393,204	(3)+(4)-(5)
還元利回り	4.4%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定。
DCF法による収益価格	8,760,000	
割引率	1~8年度 4.3% 9年度以降 4.5%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫ベースの利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定。
最終還元利回り	4.6%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	8,790,000	
土地比率	44.4%	
建物比率	55.6%	
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	本件鑑定評価は、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における市場価値を適正に表示する価格を求めるものであることから限定価格である。 持分取得後の一体としての価格から準共有持分相当の価格の合計を控除して持分取得による増分価値を査定し、これを寄与の程度に応じて適正に配分することにより、対象不動産の限定価格を決定した。	

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。  
 また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。





## 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

- (注1) 本投資法人が取得を予定している物件の準共有持分割合（30%）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。

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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



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 2	
鑑定評価額	5,580,000 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	2020年8月31日	
項目	内容 (単位: 千円)	概要等
収益価格	5,580,000	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	5,620,000	
(1) 運営収益	非開示(注)	
a. 可能総収益	非開示(注)	
b. 空室等損失等	非開示(注)	
(2) 運営費用	非開示(注)	
a. 維持管理費	非開示(注)	
b. 水道光熱費	非開示(注)	
c. 修繕費	非開示(注)	
d. PM フィー	非開示(注)	
e. テナント募集費用等	非開示(注)	
f. 公租公課	非開示(注)	
g. 損害保険料	非開示(注)	
h. その他費用	非開示(注)	
(3) 運営純収益	269,437	(1)-(2)
(4) 一時金の運用益	784	運用利回りを 1.0%として査定。
(5) 資本的支出	6,255	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	263,966	(3)+(4)-(5)
還元利回り	4.7%	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	5,560,000	
割引率	4.5%	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	4.9%	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	6,970,000	
土地比率	54.4%	
建物比率	45.6%	
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) 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

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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



## 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

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。

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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



鑑定評価書の概要		
物件名称	アイミッションズパーク東京足立	
鑑定評価額	11,000,000 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	2020年8月31日	
項目	内容 (単位: 千円)	概要等
収益価格	11,000,000	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	11,000,000	
(1) 運営収益	非開示(注)	
a. 可能総収益	非開示(注)	
b. 空室等損失等	非開示(注)	
(2) 運営費用	非開示(注)	
a. 維持管理費	非開示(注)	
b. 水道光熱費	非開示(注)	
c. 修繕費	非開示(注)	
d. PM フィー	非開示(注)	
e. テナント募集費用等	非開示(注)	
f. 公租公課	非開示(注)	
g. 損害保険料	非開示(注)	
h. その他費用	非開示(注)	
(3) 運営純収益	454,024	(1)-(2)
(4) 一時金の運用益	2,590	運用利回りを 1.0%として査定。
(5) 資本的支出	5,800	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	450,814	(3)+(4)-(5)
還元利回り	4.1%	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	10,900,000	
割引率	3.8%	類似不動産の投資利回り等を参考に、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	4.2%	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	10,600,000	
土地比率	71.1%	
建物比率	28.9%	
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) 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。

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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

鑑定評価書の概要		
物件名称	アイミSSIONズパーク三芳	
鑑定評価額	2,450,000千円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2020年8月31日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	2,450,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、試算。
直接還元法による収益価格	2,460,000	
(1) 運営収益	非開示(注)	
a. 可能総収益	非開示(注)	
b. 空室等損失等	非開示(注)	
(2) 運営費用	非開示(注)	
a. 維持管理費	非開示(注)	
b. 水道光熱費	非開示(注)	
c. 修繕費	非開示(注)	
d. PMフィー	非開示(注)	
e. テナント募集費用等	非開示(注)	
f. 公租公課	非開示(注)	
g. 損害保険料	非開示(注)	
h. その他費用	非開示(注)	
(3) 運営純収益	114,911	(1)-(2)
(4) 一時金の運用益	658	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	2,200	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	113,369	(3)+(4)-(5)
還元利回り	4.6%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定。
DCF法による収益価格	2,440,000	
割引率	1~9年度 4.5% 10年度以降 4.7%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定。
最終還元利回り	4.8%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	2,400,000	
土地比率	49.0%	
建物比率	51.0%	
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) 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。

以 上

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却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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。





## 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

\*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

＜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

＜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	4.8	5,850
	L-2	アイミッションズパーク柏	千葉県 柏市	6,140	5.5	6,840
	L-3	アイミッションズパーク野田	千葉県 野田市	12,600	11.3	13,800
	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	2.9	3,460
	L-5	アイミッションズパーク三郷	埼玉県 三郷市	6,100	5.5	6,940
	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	2.3	2,850
	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	25.0	29,800
	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	0.7	849
	L-9	アイミッションズ パーク柏 2 (注 5)	千葉県 柏市	28,320	25.4	30,100
	L-10	アイミッションズパーク印西 2	千葉県 印西市	5,367	4.8	5,580
	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	9.8	11,000
	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	2.1	2,450
	合計		-	111,422	100.0	119,519

- (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各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」には、アイミッションズパーク柏2を除く保有資産は2020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柏2を除く取得予定資産については、2020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、アイミッションズパーク柏2については、2020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、各保有資産又は各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、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及びアイミッションズパーク三芳

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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



## 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

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（予定）価格の合計を記載しています。

- (注6) 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。

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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



参考資料 2 取得予定資産の特徴

(物件番号 L-9) アイミッションズパーク 柏 2 (準共有持分 30%) (追加取得)

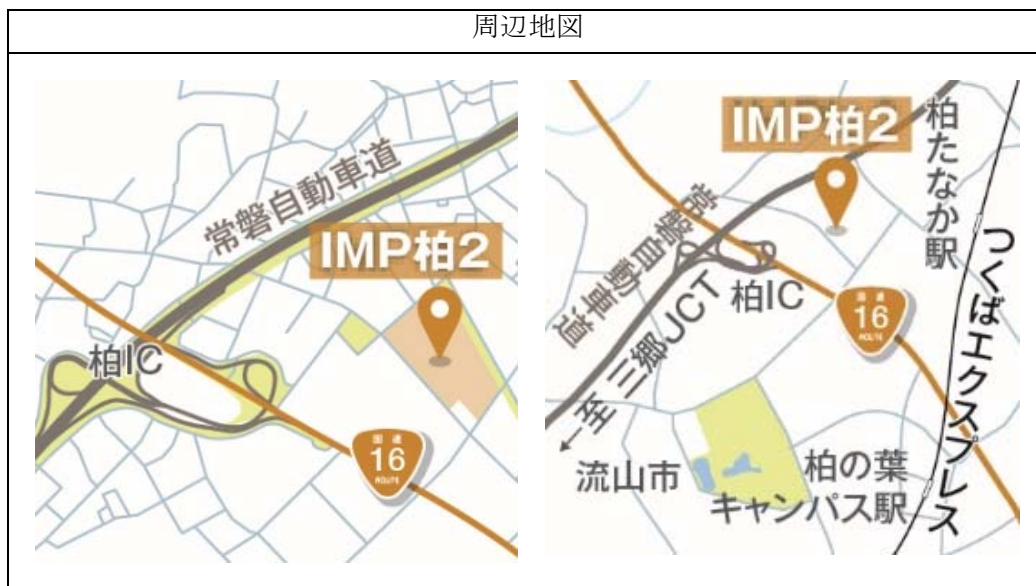
■立地

本物件が属する柏市は、東京都心から約 30km の千葉県北西部に位置しています。市内を常磐自動車道と国道 16 号が通過し、両道路の結節点である「柏 IC」周辺は交通の要衝として、物流施設が集積する代表的な物流エリアとして機能しています。また、2018 年 6 月に東京外環自動車道(外環道)「三郷南 IC~高谷 JCT」が供用を開始し、千葉臨海部へのアクセスが向上したことも物流立地としてのポテンシャルの高さにつながっています。本物件は常磐自動車道「柏 IC」近くの十余二工業団地内に立地し、24 時間稼働も支障がない物流に適した地域のひとつです。また、つくばエクスプレス「柏たなか駅」から約 1.2km と徒歩圏内にあり、近くに住宅があることも雇用のしやすさにつながっています。

■建物特性

本物件は、延床面積 40,075 坪、6 階建ての物流施設で、物流会社 1 社により利用されています。倉庫部分の基本仕様としては、有効天井高は 1~4 階が 5.5m と汎用性を有しており、5 階のみ 6.5m と高い水準となっています。また、各階の床荷重は 1.5t/m<sup>2</sup>、柱スパンは 11.0m×11.0m と汎用性を有しています。そのほか、ダブルランプウェイを擁し、1~4 階にトラックバースが設置され、荷物用エレベーターが 3 基、垂直搬送機が 5 基と充実した仕様です。駐車場スペースは、乗用車用が 370 台、トラック待機場が 36 台分設置されています。また、環境負荷低減の取組として、屋上に太陽光パネルが設置されています(テナント保有資産)。分割貸しにも対応しやすい汎用性に配慮されたマルチテナント型物流施設です。

■周辺地図・取得予定資産の写真



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。  
また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



写真



(物件番号 L-10) アイミッションズパーク印西 2

■立地

本物件が属する印西市は東京都心から 40km 圏に所在しています。本物件は首都圏の主要環状線である国道 16 号線 (約 5.7km) を利用することで、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、北上することで「柏 IC」(約 27.1km) から常磐自動車道へ、南下することで「千葉北 IC」(約 14.7km) から東関東自動車道へ乗り入れることが可能です。そのほか、千葉県の内陸エリアを横断する国道 464 号線を通じて成田方面にもアクセスでき、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ます。周辺環境をみると、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く、出入庫にかかる大型車両の待機スペースを確保することもできます。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利点を有します。

■建物特性

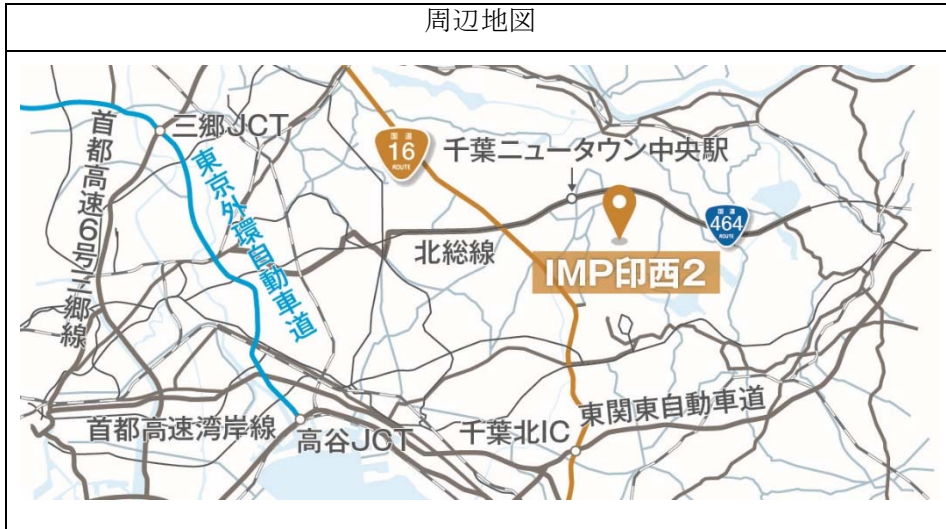
本物件は 2 層ボックスの低層型物流センターで、物流会社 1 社で利用されています。1 階の南面に庇付きのトラックバース (49 台) があり、ウイング車でも接車でき、配送効率が高い仕様です。事務所が両サイドに完備され、分割貸しにも対応が可能です。また、各階の梁下有効天井高は 6.5m と荷物の保管効率が高く、荷物用エレベーター (1 基)、垂直搬送機 (4 基) が設置されており、そのほか、トラック待機場が 27 台分、乗用車用駐車場が 129 台分設置されています。加えて、2 階に社員用の休憩室や更衣室が設置され、就労環境にも配慮されています。

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却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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。





■周辺地図・取得予定資産の写真



(物件番号 L-11) アイミッションズパーク東京足立

■立地

本物件は首都高速川口線「足立入谷 IC」から 0.6km の距離に位置し、高速道路 IC に近接しており、都心から約 20km (約 30 分) で都内は 1 時間配送が可能です。また、首都高速中央環状線「扇大橋 IC」、同 6 号三郷線「加平 IC」も活用しやすく、東京都区部の主要環状線である環状 7 号線からも 2.6km で、国道 4 号線も利用できます。そのほか、最寄駅である日暮里・舎人ライナー「舎人公園駅」からも徒歩 12 分と徒歩圏で、足立区内の周辺地区には人口が集積していることから、雇用確保の観点で有利で、流通団地内の立地のため 24 時間オペレーションにも支障はありません。本物件は東京都心近郊の希少な物流適地のひとつで、雇用面でも優位性のある市場競争力の高い物流立地です。

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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

■建物特性

本物件は地上5階建のボックス型の物流施設で、1階の西面にトラックバースがあり、南北両サイドにある荷物用エレベーター（2台）と垂直搬送機（2台）で2階以上へ搬出入できます。また、事務所機能も両サイドにあり、分割貸しにも対応できます。保管機能をみると、梁下有効天井高が5.5m（1～4階）、5.0m（5階）、柱スパンが12.0m×10.2m、床荷重も15kN/m<sup>2</sup>（≒1.5t/m<sup>2</sup>）で汎用性が確保されています。そのほか駐車場が88台あり、最寄駅から徒歩圏内でありながら、通勤利便性にも配慮された高機能型物流施設です。現在は、1社で利用（EC、荷物：教科書、飲料向け段ボール、雑貨等）されていますが、分割貸しにも対応しやすく、EC、食品卸、家電販売（小売・卸売）及び医薬品系など多様なテナントニーズの受け皿として機能します。

■周辺地図・取得予定資産の写真



（物件番号L-12）アイミッションズパーク三芳

■立地

本物件が属する三芳町は、東京都心から25～30km圏の埼玉県南部に位置しています。町内を関越自動車道と国道254号線が縦断し、「所沢IC」周辺は市街化調整区域において物流倉庫が点在しており、東京都区部への近接性を生かし賃料負担力の高い飲食料品等の消費財の物流ニーズが集積しています。

本物件は、関越自動車道「所沢IC」から約3.2kmの距離に位置し、加えて2021年度以降に供用開始予定の三芳スマートインターチェンジのフル化（注）により利便性が更に向上する見込みです。また、東京都心へ続

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却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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。





## 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

く川越街道（国道 254 号線）から約 1.7km、埼玉県南部を横断する国道 463 号線からも約 2.5km とアクセスが容易です。周辺には住宅も多く、周辺人口も拡大傾向のため、雇用確保もしやすい立地です。

(注) 「フル化」とは、一方のみ出入り可能なスマートインターチェンジ（ハーフ）を二方向で出入りできる構造（フル）にすることをいいます。

### ■建物特性

本物件は 2 層ボックスの低層型物流センターで、物流会社 1 社で利用されています。1 階の東面に庇付きのトラックバース（11 台）があり、ウイング車でも接車でき、低床式倉庫のため飲料物や出版物・製紙等の入出庫の作業効率が高い仕様です。梁下有効天井高は 1 階が 6.5m、2 階が 7.4m と荷物の保管効率が高く、荷物用エレベーター（2 基）、垂直搬送機（1 基）が設置されており、そのほか、トラック待機場が 10 台分、普通車用駐車場が 12 台分設置されています。加えて、2 階に社員用の休憩室が設置され、就労環境にも配慮されています。

### ■周辺地図・取得予定資産の写真



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却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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



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	アイミッシヨonz パーク厚木(注4)	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	アイミッシヨonz 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	アイミッシヨonz 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	アイミッシヨonz 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	アイミッシヨonz 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	アイミッシヨonz 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	アイミッシヨonz パーク印西	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	-	278,710	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	

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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



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-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
	L-9	アイミッションズパーク柏2	2019年 9月	東京海上 日動リス クコンサ ルティン グ株式会 社	—	316,370	2019年 9月	東京海上 日動リス クコンサ ルティン グ株式会 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 日動リス クコンサ ルティン グ株式会 社	—	86,745	2020年 10月	東京海上 日動リス クコンサ ルティン グ株式会 社	2.7
	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 日動リス クコンサ ルティン グ株式会 社	—	73,511	2020年 10月	東京海上 日動リス クコンサ ルティン グ株式会 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 日動リス クコンサ ルティン グ株式会 社	5.6
合計／ポートフォリオPML値(注5)			—	—	—	1,247,981	—	—	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、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による2020年9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保有資産及び取得予定資産12物件13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却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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。