

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完了に関するお知らせ

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。）は、本日、2018年8月1日に提出した有価証券届出書に記載の不動産信託受益権7物件（以下「取得資産」といいます。）の取得を完了しましたので、お知らせいたします。

なお、かかる取得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。）及び合同会社樺プロパティーズは、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、2018年7月10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. 取得の概要

用途 (注1)	物件名称	所在地	取得価格（百万円） (注2)
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
	アイミッションズパーク柏	千葉県柏市	6,140
	アイミッションズパーク野田	千葉県野田市	12,600
	アイミッションズパーク守谷	茨城県つくばみらい市	3,200
	アイミッションズパーク三郷	埼玉県三郷市	6,100
	アイミッションズパーク千葉北 (注3)	千葉県千葉市	1,300（準共有持分50%） 1,300（準共有持分50%）
	アイミッションズパーク印西 (準共有持分65%) (注3)	千葉県印西市	13,600（準共有持分50%） 4,300（準共有持分15%）
合計（7物件）			53,840

- (注1)「用途」は、本投資法人の各取得資産について、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)「取得価格」は、各取得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千葉北及びアイミッションズパーク印西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。



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 2018年7月19日
- (2) 取得日 2018年9月7日
- (3) 取得先 後記「3. 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 2018年8月1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及び借入金（注）
- (5) 決済方法 引渡時に全額支払

(注) 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「資金の借入実行及び金利スワップ契約締結に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得資産の内容

以下の表は、各取得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、2018年4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

- ・「取得年月日」は、取得資産の取得年月日を記載しています。
- ・「取得価格」は、本件売買契約に記載された各取得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。
- ・「信託受益権の概要」の「信託受託者」は、各取得資産の取得時における信託受託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を記載しています。
- ・「土地」及び「建物」の「所有形態」は、信託受託者が保有する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。
- ・「PM会社」は、本日現在においてプロパティマネジメント業務を委託している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、本日現在においてマスターリース契約を締結している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、本日現在において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、取得資産について締結されている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、取得資産の建物に係る各賃貸借契約書（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「2. 取得資産の内容」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ている場合には、エンドテナントとします。以下、本「2. 取得資産の内容」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、取得資産の建物に係る各賃貸借契約書に表示された

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

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、取得資産の建物に係る各賃貸借契約書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書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、取得資産の建物に係る各賃貸借契約書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、取得資産の建物に係る各賃貸借契約書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、取得資産の建物に係る各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ります。そのため、賃貸（可能）面積が延床面積を上回る場合があります。特に、物流不動産において底部分が賃貸（可能）面積に含まれる場合、賃貸（可能）面積が延床面積を大幅に上回る場合があります。
- ・「稼働率」は、各取得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。



物件名称	アイミッションズパーク厚木		
用途	物流不動産		
特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得年月日	2018年9月7日		
取得価格	5,300百万円		
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	2014年9月12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	A棟	神奈川県厚木市金田字新台畑下 1463 番地 3
		B棟	神奈川県厚木市金田字新白鳥 1497 番地 1
	敷地面積	A棟	4,287.00 m ²
		B棟	20,665.99 m ² (注2)
	用途地域	A棟	地域指定なし (市街化調整区域)
		B棟	地域指定なし (市街化調整区域)
	容積率	A棟	100%
B棟		100%	
建蔽率	A棟	50% (注3)	
	B棟	50% (注3)	
建物	所有形態	所有権	
	建築時期	A棟	2012年9月14日
		B棟	2012年8月30日
	延床面積	A棟	3,909.97 m ²
		B棟	15,387.63 m ²
	構造/階数	A棟	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2階建
B棟		鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建	
種類	A棟	倉庫	
	B棟	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	A棟	1
		B棟	1
	主なテナントの名称	株式会社ヒューテックノオリン	
	年間賃料	非開示 (注4)	
	敷金・保証金	非開示 (注4)	
	賃貸面積	A棟: 4,120.34 m ² B棟: 16,456.11 m ²	
	賃貸可能面積	A棟: 4,120.34 m ² B棟: 16,456.11 m ²	
稼働率	100.0%		
特記事項	特になし		

(注1) 本物件は2棟の物流不動産 (A棟及びB棟) により構成されており、土地及び建物の各項目の一部については、各物流不動産に係る情報を記載しています。

(注2) 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



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柏	
用途	物流不動産	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2018年9月7日	
取得価格	6,140百万円	
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4月28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	千葉県柏市鷺野谷字宮後原 1027 番地 23
	敷地面積	16,069.19 m ²
	用途地域	工業専用地域
	容積率	200%
	建蔽率	60% (注1)
建物	所有形態	所有権
	建築時期	2015年3月20日
	延床面積	31,976.44 m ²
	構造/階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき 3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	株式会社日立物流首都圏
	年間賃料	非開示 (注2)
	敷金・保証金	非開示 (注2)
	賃貸面積	31,999.12 m ²
	賃貸可能面積	31,999.12 m ²
	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) 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



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野田	
用途	物流不動産	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2018年9月7日	
取得価格	12,600百万円	
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2月29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	千葉県野田市泉二丁目1番地1
	敷地面積	31,281.56㎡
	用途地域	工業専用地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%（注1）
建物	所有形態	所有権
	建築時期	2016年2月9日
	延床面積	62,750.90㎡
	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	種類	倉庫
担保の状況	なし	
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	5
	主なテナントの名称	株式会社エドウィン
	年間賃料	非開示（注2）
	敷金・保証金	非開示（注2）
	賃貸面積	61,278.97㎡
	賃貸可能面積	61,278.97㎡
	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）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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



物件名称	アイミッションズパーク守谷	
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 70%）（注 1）	
取得年月日	2018 年 9 月 7 日	
取得価格	3,200 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	2015 年 10 月 30 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 (14,231.09 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	2017 年 3 月 31 日
	延床面積	18,680.16 m ²
	構造／階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき 3 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	2
	主なテナントの名称	非開示（注 4）
	年間賃料	非開示（注 4）
	敷金・保証金	非開示（注 4）
	賃貸面積	18,111.58 m ²
	賃貸可能面積	18,111.58 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	<p>本投資法人は、本物件の取得に際し、本物件の土地についての不動産信託受益権の準共有者である合同会社常総 2 プロパティーズらとの間で受益者間協定書を締結し、当該協定書において、以下の事項を合意しています。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 準共有者は、信託契約の終了その他事由により本物件が準共有者に現物交付される場合には、信託契約終了日から 5 年間、本物件の分割を請求しません。 ② 各準共有者は、各自の有する受益権準共有持分の一部のみを譲渡することはできません。 ③ 各準共有者は、原則として、他の準共有者の事前の書面による承諾を得た場合に限り、自己の保有する受益権準共有持分について担保権を設定し、又は第三者に譲渡することができ、また、各準共有者が本物件の準共有持分を将来現物で返還を受けることを停止条件として抵当権を設定する等当該準共有持分の処分を行う場合には、あらかじめ、他の準共有者の事前の書面による承諾を得た上で行うものとします。ただし、各準共有者は、これらの他の準共有者の事前の書面による承諾を得る前に、後記④及び⑤に従った行為を行うものとします。 ④ 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せん。 	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



	<p>⑤ 各準共有者は、前記④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> <p>⑥ 各準共有者（以下「被違反当事者」といいます。）は、他の準共有者（以下「違反当事者」といいます。）において信託契約に規定する解除事由が発生した場合で信託受託者からかかる旨の通知を受けた場合、又は違反当事者（本投資法人の場合は本資産運用会社を含み、合同会社常総2プロパティーズの場合はそのアセットマネジメント会社を含みます。）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、違反当事者に対して、被違反当事者が希望する価格で違反当事者の有する受益権準共有持分を被違反当事者に譲り渡すよう請求することができます。この場合において、違反当事者は、当該価格でその受益権準共有持分を被違反当事者に売り渡すか、又は被違反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被違反当事者に回答する義務を負います。この場合、被違反当事者は、当初希望価格により違反当事者の受益権準共有持分を買い取るか、当該価格に基づく算定価格で被違反当事者の有する受益権準共有持分を違反当事者に譲り渡す義務を負います。</p>
--	---

(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、本物件の建物の不動産信託受益権は本投資法人が取得し、他の建物の不動産信託受益権は合同会社常総2プロパティーズが引き続き保有し、本物件の土地の不動産信託受益権は、本投資法人及び合同会社常総2プロパティーズとで準共有します。

(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70%を取得していますが、敷地面積については、括弧内に本投資法人が取得した当該物件の準共有持分割合（70%）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。

(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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



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ズパーク三郷	
用途	物流不動産	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2018年9月7日	
取得価格	6,100百万円	
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	2017年9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	埼玉県三郷市栄四丁目72番地1
	敷地面積	15,110.43 m ²
	用途地域	地域指定なし（市街化調整区域）
	容積率	200%
	建蔽率	60%（注1）
建物	所有形態	所有権
	建築時期	2017年7月25日
	延床面積	22,506.53 m ²
	構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造垂鉛メッキ鋼板ぶき3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	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	22,664.74 m ² （注3）
	賃貸可能面積	22,664.74 m ²
	稼働率	100.0%（注3）
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）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。

（注3）本日現在の賃貸面積及び稼働率を記載しています。

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。



物件名称	アイミッションズパーク千葉北	
用途	物流不動産	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2018年9月7日	
取得価格	2,600百万円（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3月2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	千葉県千葉市若葉区若松町439番地120
	敷地面積	14,447.38㎡
	用途地域	地域指定なし（市街化調整区域）
	容積率	200%
	建蔽率	60%
建物	所有形態	所有権
	建築時期	2017年11月30日
	延床面積	9,841.24㎡
	構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2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	株式会社日本アクセス
	年間賃料	非開示（注2）
	敷金・保証金	非開示（注2）
	賃貸面積	10,478.12㎡
	賃貸可能面積	10,478.12㎡
	稼働率	100.0%
特記事項	敷地内車路及び駐車場の一部に係る計画幅員18mの都市計画道路の事業認可がされています。事業実施時期は未定です。	

（注1）取得価格については、本投資法人が各売主から取得した準共有持分に係る取得価格の合計を記載しています。

（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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



物件名称	アイミッションズパーク印西	
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 65%）	
取得年月日	2018年9月7日	
取得価格	17,900百万円（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	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㎡（35,499.69㎡）（注2）
	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㎡（71,514.63㎡）（注2）
	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3）
	年間賃料	非開示（注3）
	敷金・保証金	非開示（注3）
	賃貸面積	71,835.40㎡（注2）
	賃貸可能面積	71,835.40㎡（注2）
	稼働率	100.0%
特記事項	<p>本投資法人は、本物件の取得に際し、本物件についての不動産信託受益権の準共有者である伊藤忠商事らとの間で受益者間協定書を締結し、当該協定書において、以下の事項を合意しています。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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>	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



	<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) 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2) 本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち65%を取得していますが、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した当該物件の準共有持分割合（65%）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、賃貸面積については、本投資法人が取得した当該物件の準共有持分割合（65%）に相当する数値を記載しています。

(注3) 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



3. 取得先の概要

アイミッションズパーク厚木

- (1) 名称 合同会社皐月プロパティーズ
- (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 一般社団法人皐月プロパティーズ 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 2014年5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。

アイミッションズパーク柏

- (1) 名称 合同会社柏1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1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 2016年2月2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。

アイミッションズパーク野田

- (1) 名称 合同会社樺プロパティーズ
- (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 一般社団法人樺プロパティーズ 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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

- (6) 設 立 年 月 日 2014年6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 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
 (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守谷

- (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 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
 (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三郷

- (1) 名 称 合同会社三郷プロパティーズ
 (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 一般社団法人三郷プロパティーズ 職務執行者 本郷 雅和
 (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 2017年7月28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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

- 取 引 関 係 係はありません。
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 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

(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千葉北 / アイミッションズパーク印西

- (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 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千葉北

- (1) 名 称 株式会社フジタ
- (2) 所 在 地 東京都新宿区西新宿四丁目 32 番 22 号
- (3) 代表者の役職・氏名 代表取締役社長 奥村 洋治
- (4) 事 業 内 容 建設工事の請負、企画、設計、監理及びコンサルティング業務等
- (5) 資 本 金 14,002 百万円 (2018 年 3 月 31 日時点)
- (6) 設 立 年 月 日 2002 年 10 月 1 日
- (7) 純 資 産 80,021 百万円 (2018 年 3 月 31 日時点)
- (8) 総 資 産 336,680 百万円 (2018 年 3 月 31 日時点)
- (9) 大 株 主 大和ハウス工業株式会社
- (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 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。
への 該 当 状 況

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

アイミッションズパーク印西

- | | | |
|------|----------------------|--|
| (1) | 名 称 | 合同会社銀杏 |
| (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 一般社団法人銀杏ホールディング 職務執行者 東 俊三 |
| (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 | 2012年11月14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。

4. 利害関係者との取引状況等

取得資産の取得先のうち、伊藤忠商事及び合同会社樺プロパティーズは、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、株式会社フジタ及び合同会社銀杏を除く各取得資産の取得先は、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、全取得資産に係るパス・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ある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、マスターリース契約兼プロパティマネジメント業務委託契約を締結しています。

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。



5. 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厚木 (A棟：神奈川県厚木市金田字新台畑下1463番地3、B棟：神奈川県厚木市金田字新白鳥1497番地1)	① 合同会社臯月プロパティーズ 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。	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、建物開発を行いました。	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	1年を超えて所有しているため省略	-
	2014年9月	2011年11月、2012年9月及び2013年9月（土地） 2012年8月及び2012年9月（建物）	-
アイミッションズパーク柏 (千葉県柏市鷺野谷字宮後原1027番地23)	① 合同会社柏1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。	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、建物開発を行いました。	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	1年を超えて所有しているため省略	-
	2016年4月	2013年6月（土地） 2015年3月（建物）	-
アイミッションズパーク野田 (千葉県野田市泉二丁目1番地1)	① 合同会社樺プロパティーズ ② 本資産運用会社の親会社が出資する特別目的会社 ③ 投資を目的に、売買により土地を取得し、建物開発を行いました。	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2月（土地） 2016年3月（建物）	-	-

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

アイミッションズパーク守谷 (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、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	-	-
	2015年10月(土地) 2017年3月(建物)	-	-
アイミッションズパーク三郷 (埼玉県三郷市栄四丁目72番地1)	① 合同会社三郷プロパティーズ 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	-
	5,066百万円(注2)	-	-
	2017年9月	-	-
アイミッションズパーク千葉北 (千葉県千葉市若葉区若松町439番地120)	① 伊藤忠商事(準共有持分50%)、特別な利害関係にある者以外(準共有持分50%) ② 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、土地及び特別な利害関係にある者以外の者が開発した建物を信託財産とする信託受益権の準共有持分(準共有持分50%)を取得しました。	特別な利害関係にある者以外	-
	1,083百万円(注3)(注4)	-	-
	2018年1月	-	-
アイミッションズパーク印西 (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85%)(注5)、特別な利害関係にある者以外(準共有持分15%) 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。	① 伊藤忠商事 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 事業拡大のため、開発を目的として、土地を取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	12,639百万円(建物)(注6)	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)	2013年2月(土地)	-

(注1) 取得(譲渡)価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

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。



- (注2) アイミッションズパーク三郷は、伊藤忠商事、伊藤忠都市開発株式会社及び前々所有者・信託受益者との2016年1月7日付共同事業基本協定書に基づいて開発された物件です。前々所有者・信託受益者は、当該協定書に定める条件に従って土地の取得及び建物の建築を行い、当該基本協定書の当事者全員が出資する合同会社三郷プロパティーズに、同物件に係る信託受益権を譲渡しており、取得価格には、当該金額を記載しています。
- (注3) 伊藤忠商事は、信託受益権を100%保有する特別な利害関係にある者以外の者から50%の準共有持分を取得しました。ここでは、伊藤忠商事が当該特別な利害関係にある者以外の者から取得した50%の準共有持分の取得価格を記載しています。
- (注4) アイミッションズパーク千葉北は、伊藤忠商事と前々所有者・信託受益者との2016年10月31日付基本協定書に基づいて開発された物件です。伊藤忠商事は、当該基本協定書に定める条件に従って土地の信託受益権を取得し、前々所有者・信託受益者は、当該土地上に建物を新築し、当該建物竣工後、伊藤忠商事から当該土地の信託受益権を取得し、当該建物を追加信託した上で、伊藤忠商事に、かかる信託受益権の準共有持分の50%を譲渡しており、取得価格には、当該金額を記載しています。
- (注5) 本投資法人は、準共有持分の50%を、準共有持分の85%を保有する伊藤忠商事から取得しました。
- (注6) 伊藤忠商事は、特別な利害関係にある者以外の者と共同で建物を新築し、85%の共有持分を取得しました。ここでは、工事請負代金の85%相当額を記載しています。なお、土地については、前所有者・信託受益者が1年を超えて所有していたため、取得価格の記載を省略しています。

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

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「2019年1月期及び2019年7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。

8. 鑑定評価書の概要
 アイミSSIONズパーク厚木

鑑定評価書の概要		
物件名称	アイミSSIONズパーク厚木	
鑑定評価額	5,690,000千円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2018年4月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	5,690,000	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	5,760,000	
(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	262,442	(1)-(2)
(4) 一時金の運用益	868	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	4,220	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	259,090	(3)+(4)-(5)
還元利回り	4.5%	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	5,660,000	
割引率	1～4年度 4.4% 5年度以降 4.6%	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	4.7%	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	5,310,000	
土地比率	62.2%	
建物比率	37.8%	
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) 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



鑑定評価書の概要		
物件名称	アイミッションズパーク柏	
鑑定評価額	6,680,000千円	
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	2018年4月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	6,680,000	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	6,760,000	
(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	316,665	(1)-(2)
(4)一時金の運用益	884	運用利回りを1.0%として査定。
(5)資本的支出	6,800	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	310,749	(3)+(4)-(5)
還元利回り	4.6%	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、契約条件等のリスクを勘案の上、査定。
DCF法による収益価格	6,590,000	
割引率	4.3%	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	4.8%	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	5,380,000	
土地比率	33.1%	
建物比率	66.9%	
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) 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。



鑑定評価書の概要		
物件名称	アイミッションズパーク野田	
鑑定評価額	13,200,000 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	2018年4月30日	
項目	内容(単位:千円)	概要等
収益価格	13,200,000	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	13,100,000	
(1) 運営収益	797,047	後記 a. -b.
a. 可能総収益	823,499	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入等を査定。
b. 空室等損失等	26,452	空室や入替期間等の発生予測に基づく減少分を査定。
(2) 運営費用	180,485	後記 a. ~h. 合計
a. 維持管理費	40,444	過年度実績及び現行の契約条件に基づき査定。
b. 水道光熱費	36,767	収支実績及び類似の収益事例等に基づき査定。
c. 修繕費	7,400	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。
d. PMフィー	4,440	依頼者へのヒアリングに基づき査定。
e. テナント募集費用等	6,137	年間 10.0%のテナントが入れ替わることを想定して査定。
f. 公租公課	80,843	2018年度公課証明書及び償却資産明細に基づき査定。
g. 損害保険料	3,656	保険料資料に基づき査定。
h. その他費用	797	収支実績等に基づき査定。
(3) 運営純収益	616,561	(1)-(2)
(4) 一時金の運用益	1,790	運用利回りを 1.0%として査定
(5) 資本的支出	14,800	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	603,551	(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	13,200,000	
割引率	4.7%	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	4.8%	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	13,000,000	
土地比率	37.5%	
建物比率	62.5%	
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	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

鑑定評価書の概要		
物件名称	アイミSSIONズパーク守谷	
鑑定評価額	3,320,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018年4月30日	
項目	内容(単位:千円)(注1)	概要等
収益価格	3,320,000	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	3,320,000	
(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	160,890	(1)-(2)
(4) 一時金の運用益	520	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	5,276	類似不動産の修繕費の水準を参考に、建物再調達価格の0.21%相当額に、CMフィー(注3)も勘案し、計上。
純収益	156,134	(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	3,320,000	
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	3,480,000	
土地比率	26.9%	
建物比率	73.1%	
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既存棟の増築扱いで建築された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(70%)に相当する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。



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

- (注2) 借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、借借人との信頼関係が損なわれる等により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。以下同じです。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



鑑定評価書の概要		
物件名称	アイミッションズパーク三郷	
鑑定評価額	6,580,000 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	2018年4月30日	
項目	内容 (単位: 千円)	概要等
収益価格	6,580,000	直接還元法と DCF 法を適用して試算。
直接還元法による収益価格	6,620,000	
(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	301,943	(1)-(2)
(4) 一時金の運用益	843	運用利回りを 1.0%として査定。
(5) 資本的支出	4,900	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	297,886	(3)+(4)-(5)
還元利回り	4.5%	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、契約条件等のリスクを勘案の上、査定。
DCF 法による収益価格	6,540,000	
割引率	4.1%	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	4.6%	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	5,230,000	
土地比率	44.8%	
建物比率	55.2%	
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) 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



鑑定評価書の概要		
物件名称	アイミッションズパーク千葉北	
鑑定評価額	2,770,000 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	2018年4月30日	
項目	内容 (単位: 千円)	概要等
収益価格	2,770,000	直接還元法と DCF 法を適用して試算。
直接還元法による収益価格	2,800,000	
(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	136,322	(1)-(2)
(4) 一時金の運用益	768	運用利回りを 1.0%として査定。
(5) 資本的支出	2,800	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	134,290	(3)+(4)-(5)
還元利回り	4.8%	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、契約条件等のリスクを勘案の上、査定。
DCF 法による収益価格	2,740,000	
割引率	4.4%	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	5.1%	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	2,810,000	
土地比率	46.2%	
建物比率	53.8%	
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) 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。



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)	18,700,000 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	2018年4月30日	
項目	内容(単位:千円)(注1)	概要等
収益価格	18,655,000	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	18,915,000	
(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	884,832	(1)-(2)
(4) 一時金の運用益	2,542	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	18,180	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	869,194	(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	18,525,000	
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	13,390,000	
土地比率	30.2%	
建物比率	69.8%	
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(65%)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。

*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/>

<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	9.8	5,690
	アイミッションズパーク柏	千葉県 柏市	6,140	11.4	6,680
	アイミッションズパーク野田	千葉県 野田市	12,600	23.4	13,200
	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	5.9	3,320
	アイミッションズパーク三郷	埼玉県 三郷市	6,100	11.3	6,580
	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%)	4.8	2,770
			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)	千葉県 印西市	13,600 (準共有持分 50%)	33.2	18,700
			4,300 (準共有持分 15%)		
合計 (平均)		-	53,840	100.0	56,940

(注 1) 「取得価格」は、本件売買契約に記載された各取得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」は、取得価格の合計額に対する各取得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、2018年 4 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、取得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準共有持分割合 (65%) に相当する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。



参考資料2 取得資産の特徴

(物件番号L-1) アイミッションズパーク厚木
アイミッションズパーク厚木 (A棟)

■立地

本物件が属する厚木市は、神奈川県ほぼ中央部で東京都心からは約45km、横浜からは約30kmに位置しています。東名高速道、国道246号により東京西部及び川崎・横浜の各中心部への配送とともに、国道129号により多摩地区への配送も可能な広域管轄拠点といえます。また、中部・近畿方面と首都圏中心部の中継拠点、西日本へアクセスする際の玄関口としても機能しており、物流施設としてのポテンシャル及び市場競争力が高いエリアといえます。本物件は、圏央道「圏央厚木IC」から約3.2kmに立地し、国道246号から約0.5kmと近接するため、神奈川県内主要幹線へのアクセス性に優れています。周辺環境については、物流施設・工場エリアになるため、住宅の集積が少ないことから、24時間稼働することが可能です。雇用確保の観点では、徒歩圏内のバス停を利用することができ、後背地に人口集積が見られることから、従業員を集めやすい環境といえます。

■建物特性

本物件は、2階建て、延床面積(注)1,246坪の物流施設で、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、有効天井高は各階5.5m、床荷重は各階1.5t/m²、柱間隔は11.5m×10.5m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。庫内搬送設備については、荷物用エレベーター1基、垂直搬送機1基が設置されています。配送効率性については、1階にトラックバースが10台分設置された利便性が高い低層型物流施設であり、敷地内には出入り口が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。周辺エリアでは、利便性が高い低層型物流施設は少ないため、本物件の希少性は高いといえます。駐車場スペースは、乗用車用が3台分設置されています。

(注) 「延床面積」は各物件の竣工図に基づいて記載しています。したがって、登記簿に基づく数値とは異なる可能性があります。以下同じです。

アイミッションズパーク厚木 (B棟)

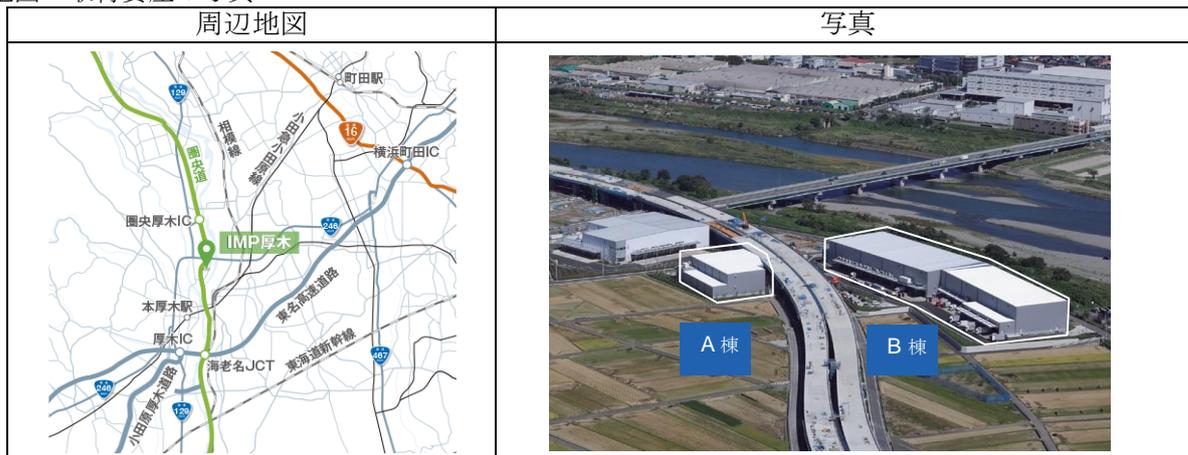
■立地

本物件が属する厚木市は、神奈川県ほぼ中央部で東京都心からは約45km、横浜からは約30km程度に位置しています。東名高速道、国道246号により東京西部の中心部及び川崎・横浜の中心部への配送とともに、国道129号により多摩地区への配送も可能な広域管轄拠点といえます。また、中部・近畿方面と首都圏中心部の中継拠点、西日本へアクセスする際の玄関口としても機能しており、物流施設としてのポテンシャル及び市場競争力が高いエリアといえます。本物件は、圏央道「圏央厚木IC」から約3.2kmに立地し、国道246号から約0.5kmと近接するため、神奈川県内主要幹線へのアクセス性に優れています。周辺環境については、物流施設・工場エリアになるため、住宅の集積が少ないことから、24時間稼働することができます。雇用確保の観点では、徒歩圏内のバス停を利用することができ、後背地に人口集積が見られることから、従業員を集めやすい環境といえます。

■建物特性

本物件は、2階建て、延床面積4,978坪の物流施設で、冷凍・冷蔵専門の物流会社1社により利用されています。三温度帯(冷凍・冷蔵・常温)対応の施設となっており、1階の片面の半分程度にドックシェルターが設置されています。基本仕様については、有効天井高は1階6.0m、2階7.0m、床荷重は各階1.5t/m²、柱間隔は11.0m×10.0m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。庫内搬送設備については、荷物用エレベーター2基、垂直搬送機2基が設置されています。配送効率性については、1階にトラックバースが44台分設置された利便性が高い低層型物流施設であり、敷地内には出入り口が3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。周辺エリアでは、利便性が高い低層型物流施設は少ないため、本物件の希少性は高いといえます。駐車場スペースは、乗用車用が20台分設置されています。環境負荷低減の取り組みとして、屋上に太陽光パネル(テナント資産)が設置されています。

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。

■ 周辺地図・取得資産の写真


(物件番号 L-2) アイミッションズパーク 柏

■ 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。常磐自動車道「柏 IC」周辺（特に南側）に大型物流施設の集積が見られており、東京中心部への交通利便性の良さから、テナント企業を吸引しているエリアです。本物件は、首都圏の主要環状線である国道 16 号から約 0.4km、国道 6 号から約 6.5km と近接しているため、千葉県のみならず埼玉県、東京都を含めた全方位を配送ルートとして捉えることができます。また、常磐自動車道「柏 IC」（約 13.7km）から「三郷 JCT」を経由して東京外環自動車道、首都高速自動車道へ接続することにより、首都圏全域を見据えた広域管轄拠点としても考えることができます。周辺環境としては、大型物流施設が集積する「沼南工業団地」内に立地するため、住宅の集積が少ないことから、24 時間稼働することができます。雇用確保の観点では、最寄りのバス停から徒歩圏であり、後背地に人口集積が見られることから、従業員を集めやすい環境といえます。

■ 建物特性

本物件は、延床面積約 9,698 坪、3 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。事務所が 1 階の両側に 2 箇所、2 階に 1 箇所設置されており、また、将来対応の事務所設置スペースが 2 階の 1 箇所、3 階の 2 箇所にあるため、複数テナントでも利用することが可能です。基本仕様については、有効天井高は各階 5.5m、床荷重は 1 階 2.5t/m²、2～3 階 1.5t/m²、柱間隔は 10.0m×10.0m と汎用性を有しており、1 階部分は、高い床加重を求めるテナントも利用することができ、幅広いテナント業種に対応することが可能です。庫内搬送設備については、荷物用エレベーター 2 基、垂直搬送機 4 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 28 台分のトラックバースを備えているため、効率性が確保されています。駐車場スペースは、乗用車が 54 台分、トラック待機場が 6 台分設置されています。環境負荷低減の取り組みとして、屋上に太陽光パネル（テナント資産）が設置されています。

■ 周辺地図・取得資産の写真


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。

(物件番号L-3) アイミSSIONズパーク野田

■立地

本物件が属する野田市は、東京都心から約 30km の千葉県北西部に位置しています。中心部を通る国道 16 号沿線には産業系施設が多く立地しており、首都圏近郊の物流及び製造の拠点として機能している地域といえます。本物件は、首都圏の主要環状線である国道 16 号 (約 0.8km)、国道 4 号 (約 8.0km) を利用することにより、千葉県のみならず埼玉県、東京都を含めた全方位を配送ルートとして捉えることができます。常磐自動車道「柏 IC」(約 10.4km) から「三郷 JCT」を経由して東京外環自動車道、首都高速自動車道へ接続することにより、首都圏全域を見据えた広域管轄拠点としても考えることができます。東北自動車道「岩槻 IC」(約 21km) に乗り入れることで東北エリアからの中継拠点としても機能することが可能です。周辺環境については、本物件は大型物流施設が集積するエリア内に立地するため、周辺住民からのクレーム等の発生の懸念は少なく、24 時間操業が可能な立地といえます。また、標高が周囲より高く切土となっているため、野田市ハザードマップにおいても敷地の大部分が洪水範囲外となっています。雇用確保の観点では、最寄バス停から徒歩圏であり、周辺に住宅の集積が見られるため、従業員を集めやすい環境といえます。

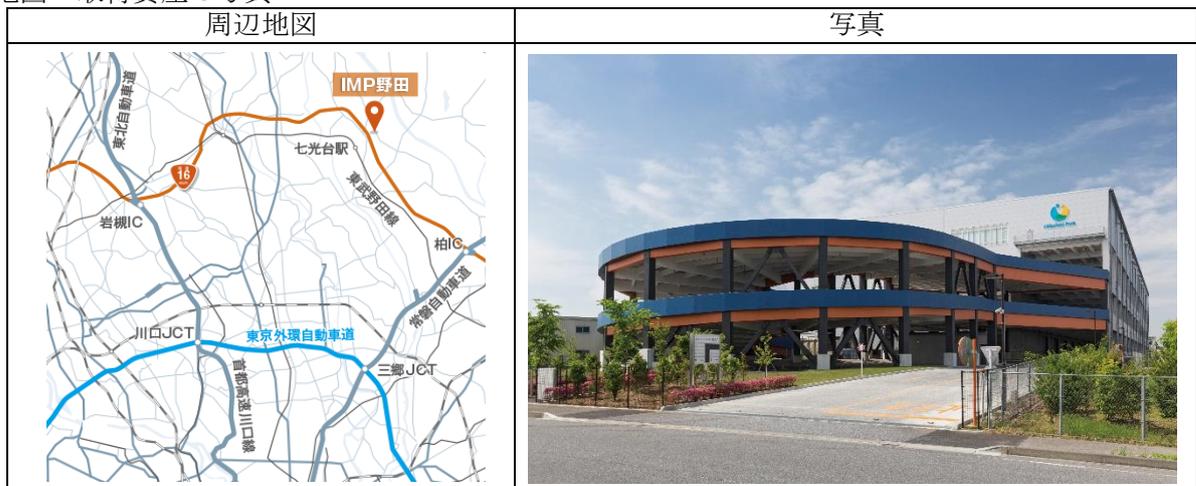
■建物特性

本物件は、延床面積 22,469 坪、4 階建ての物流施設で、複数のテナント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 1~3 階 5.5m、4 階 6.5m、床荷重は各階 1.5t/m²、柱間隔は 11.9m×10.0m と汎用性を有しているため、幅広いテナント業種に対応することが可能です。4 階の有効天井高は標準的な水準より高く、防火区画内は柱が無い無柱空間となっているため、大型マテハン機器(注 1)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、1~2 階には、将来対応用として荷物用エレベーター 5 基分、垂直搬送機 4 基分のスペースが確保されており、3~4 階には、荷物用エレベーター 2 基が設置され、将来対応用として荷物用エレベーター 3 基分のスペースが確保されており、かつ、垂直搬送機は 2 基が設置され、将来対応用として垂直搬送機 2 基分のスペースが確保されています。配送効率性については、ランプウェイの設置により 1~3 階に設置されたトラックバース (基準階 34 台分) に直接トラックがアプローチすることができるため、配送利便性は高い仕様となっており、トラック用、乗用車用の出入り口がそれぞれ 2 箇所あるため、効率的なオペレーションを行うことが可能です。また、人・自転車用の出入り口が 1 箇所設置され、敷地内は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、乗用車が 120 台分、トラック待機場が 5 台分設置されています。環境負荷低減の取り組みとして、屋上に太陽光パネル (テナント資産) が設置されています。事業の継続性の観点からアンボンドブレース (注 2) 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。

(注 1) 「マテハン」とは、「マテリアルハンドリング」の略称であり、「マテハン機器」とは、荷物の積み上げ・積み下ろし・運搬等を目的とする専用の機器のことをいいます。以下同じです。

(注 2) 「アンボンドブレース」とは、新日鉄住金エンジニアリングの登録商標で、芯となる中心鋼材を鋼管とコンクリートで拘束し、座屈させずに安定的に塑性化するようにしたブレースです。以下同じです。

■周辺地図・取得資産の写真



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。

(物件番号 L-4) アイミSSIONズパーク守谷

■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いえます。

■建物特性

本物件は、3 階建て、延床面積 6,095 坪の物流施設で、物流会社 2 社により利用されています。基本仕様については、有効天井高は各階 5.5m、床荷重は各階 1.5t/m²、柱間隔は 11.0m×10.0m 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。庫内搬送設備については、荷物用エレベーター 2 基、垂直搬送機 3 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ース 18 台分を備えているため、効率性が確保されています。駐車場スペースは、普通車用が 50 台分、トラック待機場が 3 台分設置されています。

■周辺地図・取得資産の写真



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。



(物件番号 L-5) アイミSSIONズパーク三郷

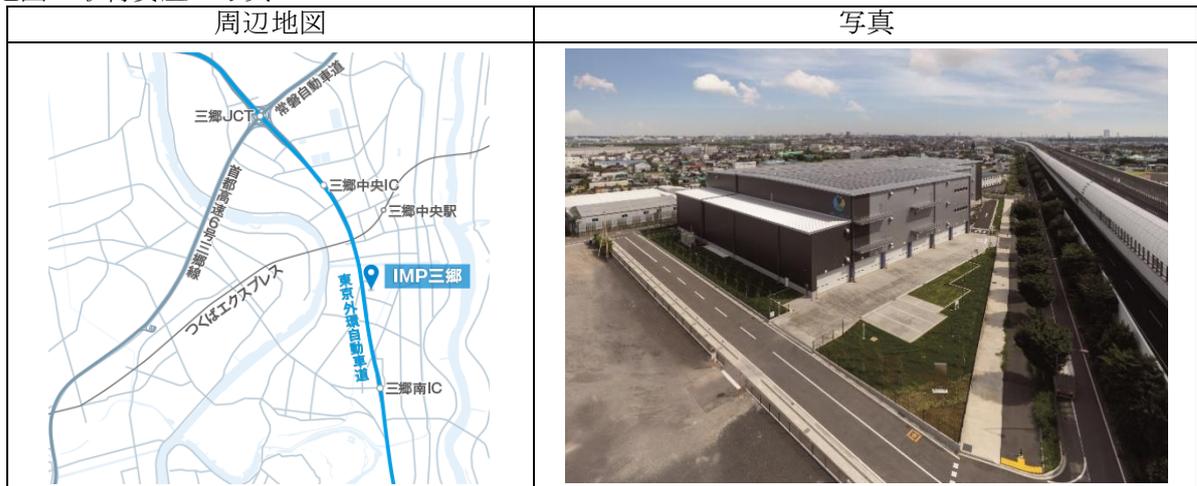
■立地

本物件が存する三郷市は、東京都心から 20km 圏に所在します。首都高速道路、常磐自動車道と東京外環自動車道が交わる「三郷 JCT」を擁し、首都圏内陸の交通の要衝となるため、物流施設立地としての評価が高い立地です。本物件は、首都高速道路、国道 6 号（約 5.3km）を利用できることから、東京都心部への交通利便性が高く、また、東京外環自動車道「三郷南 IC」から約 1.3km に位置するため、埼玉中心部や首都圏を広域に管轄することができます。住宅化が進行しているエリアであり、大型物流施設の開発用地が希少な状況にあるため、東京都心近郊の物流エリアとして立地優位性は高いといえます。雇用確保の面では、背後地は都心部のベッドタウンとして整備され人口集積が見られ、つくばエクスプレス「三郷中央駅」へ約 1.4km と徒歩圏内に位置するため、従業員を集めやすい希少性が高い立地になります。

■建物特性

本物件は、延床面積 6,860 坪、3 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。増設可能な将来対用の事務所設置スペースが確保されているため、複数テナントによっても利用することができます。基本仕様については、有効天井高は各階 5.5m、床荷重は各階 1.5t/m²、柱間隔は 10.5m×10.5m 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。庫内搬送設備については、荷物用エレベーター 2 基、垂直搬送機 2 基が設置されています。配送効率性については、1 階に L 字型のトラックバース 22 台分を備えており、敷地内の出入り口が 3 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、乗用車が 80 台分、トラック待機場が 6 台分設置されており（隣地含む）、また、環境負荷低減の取り組みとして、屋上に太陽光パネル（テナント資産）が設置されています。

■周辺地図・取得資産の写真



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。

(物件番号 L-6) アイミSSIONズパーク千葉北

■立地

本物件の所在する千葉市エリアは、東京都心までは約 45km の地点にあり、首都圏の環状線である国道 16 号と東関東自動車道の要衝である「千葉北 IC」周辺を中心に、物流施設が散見されます。本物件は、東関東自動車道「千葉北 IC」へ約 5.6km とアクセス性に優れ、首都圏の環状線である国道 16 号 (約 3.8km) にも近接していることから、千葉市内はもちろんのこと、千葉湾岸部や内陸部の主要消費地へ良好な交通アクセス性を確保しています。また、高速道路を利用することで、千葉県内に加えて、首都圏全域を広域管轄することが可能な立地と考えられます。周辺環境としては、隣地に住宅の集積が見られないことから、物流施設運営においても 24 時間稼働が可能な立地といえます。雇用確保の面では、最寄駅から徒歩圏外であるものの、徒歩圏内にバス停があり、本物件から 100m 以上離れた後背地に住宅地も広がっていることから、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 3,170 坪、2 階建ての物流施設で、食品卸会社 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 7.5m、2 階 5.5m、床荷重は各階 1.5t/m²、柱間隔は 11.2m×11.0m 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。1 階部分の有効天井高は標準より高く、ラックを 4 段積むことができるため、高い保管効率を有しています。また、2 階部分には従業員用の食堂を備えており、従業員に配慮された設計となっています。庫内搬送設備については、荷物用エレベーター 2 基、垂直搬送機 4 基が設置されています。配送効率性については、低層型物流施設になるため、利便性は高く、1 階の片面に 20 台分のトラックバースを備えています。駐車場スペースは、トラック待機場が 57 台分設置されているため、配送頻度が高い食品系テナントにとって使い勝手が良好といえます。なお、来客用駐車場スペースは 5 台分設置されています。

■周辺地図・取得資産の写真



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。

(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。

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	アイミッションズパーク千葉北	2018年5月	株式会社ERIソリューション	—	14,860	2018年5月	東京海上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	
合計/ポートフォリオPML値(注7)			—	—	—	518,719	—	—	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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

- (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、本投資法人が取得した当該物件の準共有持分割合（65%）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 2018 年 5 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 7 物件 8 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。