

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区神田神保町一丁目105番地
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 執行役員 物流事業本部長 木村 知之
TEL:0120-300-780

資産（匿名組合出資持分）の取得完了に関するお知らせ

（合同会社CCF2号）

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、下記のとおり、2023年1月24日に本投資法人による匿名組合出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）を決定し、本日合同会社による信託受益権の取得を完了しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

- | | |
|----------------------|--|
| (1) 取得資産 | : 不動産を信託財産とする信託受益権（以下「本受益権」といいます。）を運用資産とする匿名組合出資持分（注1） |
| (2) 資産名称 | : 合同会社CCF2号 匿名組合出資持分 |
| (3) 信託対象不動産 | : T&Bメンテナンスセンター松江 |
| (4) 出資金額 | : 10百万円（匿名組合出資総額のうち約0.5%（注2）） |
| (5) 契約締結日 | : 2023年1月26日 |
| (6) 本合同会社による本受益権の取得日 | : 2023年1月30日 |
| (7) 出資持分取得資金 | : 自己資金 |

(注1) 本匿名組合出資持分は、合同会社CCF2号（以下「本合同会社」といいます。）を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。本匿名組合出資持分の詳細については、後記「3. 取得資産の内容」欄に記載のとおりです。

(注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。以下、同じです。

2. 取得の理由

2023年1月30日付「物件取得に係る優先交渉権に関するお知らせ」にてお知らせの通り、本投資法人は、本匿名組合出資持分の取得に伴い、上記の信託対象不動産（以下、「本物件」といいます。）の信託受益権の取得に係る優先交渉権（以下「本優先交渉権」）を獲得しています。本優先交渉権の取得は、本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に従い、匿名組合出資持分に対する投資を通じて、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のものです。

また、従来からのスポンサーからのパイプライン物件の取得に加えて、本資産運用会社独自のネットワークの活用により、より機動的な物件取得、多様な取得先からの物件の確保が可能となることなど、本投資法人の将来の外部成長へ大きく寄与する効果があるものと考えています。

本物件は、大手トラック・バス製造企業の直営サービス工場であり、事業活動の拠点又は基盤の用に供される不動産として、安定した収益性を有するとともに、多様な用途に供することのできる高い汎用性を

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。

兼ね備えた土地は希少性を有しており、本投資法人のポートフォリオの多様化及び充実を図ることが可能な物件であると考えています。取得資産の特性については、後記「3. 取得資産の内容」をご参照ください。

本投資法人は本取得により、本物件の賃借人からの賃料収入等を原資とする利益の配当を、匿名組合の営業者から受けることとなります。また、本優先交渉権（詳細は下記「3. 取得資産の内容」をご参照ください。）は、本投資法人が権利として有するものであり、本投資法人が本受益権に関し取得義務を負うことはありません。

3. 取得資産の内容

(1) 出資対象である匿名組合の概要

営業者名	合同会社CCF2号				
匿名組合契約の有効期間	2024年7月31日まで				
匿名組合出資の総額	1,940百万円				
匿名組合契約の概要	<p>匿名組合契約の概要は以下のとおりです。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">合同会社CCF2号</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">不動産信託受益権等（注1） 1,940百万円</td> <td style="text-align: center;">匿名組合出資（注2） 1,940百万円</td> </tr> </table> <p>（注1）不動産信託受益権等の金額には、組成コストやリザーブ金等が含まれています。なお、2023年1月1日時点における本物件の不動産鑑定評価額は1,970百万円です。</p> <p>（注2）匿名組合出資総額のうち本投資法人は10百万円（約0.5%）を出資しております。</p> <p>計算期間：毎年6月1日から11月末日まで、12月1日から5月末日までの各期間です。ただし、初回の計算期間は契約締結日から2023年5月末日までとなっています。</p> <p>損益分配：出資者は、各計算期間において利益が生じた場合には、出資割合に応じて配分されます。また、各計算期間において損失が生じた場合には、匿名組合出資金の残高の金額を上限として、出資割合に応じて配分されます。</p>	合同会社CCF2号		不動産信託受益権等（注1） 1,940百万円	匿名組合出資（注2） 1,940百万円
合同会社CCF2号					
不動産信託受益権等（注1） 1,940百万円	匿名組合出資（注2） 1,940百万円				
優先交渉権の概要	<p>(1) 権利の内容： 本投資法人が本受益権の購入について優先的に交渉する権利。ただし、本投資法人は、本受益権を購入する義務を負うものではありません。なお、本投資法人による優先交渉権の行使に先立って、賃貸借契約において賃借人に対して本物件の購入についての優先交渉権が付与されております。</p> <p>(2) 優先交渉権行使期間： 2024年7月31日まで</p> <p>(3) 優先交渉の際の価格条件： 1,900百万円（消費税別）での取得</p>				

(2) 信託対象不動産の概要

以下の表は、本物件の概要を表にまとめたものです（以下「物件表」といいます。）。また、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、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。

- ・「信託受益権の概要」の「信託受託者」は、取得資産の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、いずれも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。

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。

- 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会社を記載しています。
 - ・「テナントの内容」の「テナント数」は、不動産又は信託不動産について締結され賃貸を開始している、賃貸借契約に基づくテナント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「稼働率」は、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、2023年1月30日現在における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他、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。

物件名称	T & B メンテナンスセンター松江	
用途	トラック・バスメンテナンスセンター	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受益権の概要	信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社
	信託設定日	2017 年 9 月 4 日
	信託期間満了日	2033 年 1 月 30 日
土地	所有形態	所有権
	所在地	島根県松江市東津田町字堂前 1070 番地
	敷地面積	10,532.83 m ²
	用途地域	準工業地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
建物	所有形態	所有権
	建築時期	建物 1：1993 年 1 月 25 日 建物 2：1993 年 6 月 25 日 建物 3：1993 年 7 月 16 日
	延床面積	6,615.03 m ²
	構造／階数	建物 1：鉄骨造陸屋根 3 階建 附属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建 建物 2：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平屋建 建物 3：鉄骨造陸屋根 3 階建
	種類	建物 1：工場・事務所・倉庫 附属建物：倉庫 建物 2：工場 建物 3：事務所
担保の状況	なし	
地震 PML 値	10.8%	
鑑定評価	鑑定評価額	1,970 百万円
	価格時点	2023 年 1 月 1 日
	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
プロパティマネジメント会社	株式会社第一ビルサービス	
テナントの内容	テナント数	1
	テナントの名称	非開示（注）
	年間賃料	非開示（注）
	敷金・保証金	非開示（注）
	賃貸面積	非開示（注）
	賃貸可能面積	非開示（注）
	稼働率	100.0%
特記事項	賃貸借契約において、賃借人に対して本物件購入についての優先交渉権並びに賃貸借期間満了後の賃貸借についての優先交渉権が付与されております。	

（注）テナントから開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

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。

<p>本物件の特徴</p>	<p>本物件は、島根県・鳥取県の主要3市（出雲市・松江市・米子市）の中心である松江市に位置しています。松江市は、出雲市から約37km、米子市から約30km、境港市から約26kmと交通の要衝であるとともに山陰最大の人口を擁する中心都市であり、経済、産業の拠点として機能しています。</p> <p>本物件は、山陰自動車道「松江東」ICから約1.7km（出雲方面）、松江だんだん道路「津田」ICから約800m（島根半島方面）、山陰自動車道「矢田」ICから約2.5km（米子方面）と近隣にインターチェンジが集積しており、高い交通利便性が認められます。また、JR山陰本線「松江」駅から約2.6kmと中心市街地にも近接しており、背後には戸建住宅が集積するほか、接道する国道9号線には主要カーディーラーや大型店舗等の路線商業施設、運送会社の営業支店等の事業所が連たんしています。</p> <p>本物件は、優れた立地条件を活かし、大手トラック・バス製造企業の直営サービス工場として、全国約250箇所に及ぶサービス網の一端を担っています。とりわけ本物件は周辺のサービス拠点よりも施設規模が大きくメンテナンス体制も最も充実しており、サービス拠点としての高い重要性和事業継続性を期待できる施設となっています。</p>
---------------	---



※本プレスリリースの地図は、国土地理院の地理院地図 vector を一部加工したものを使用しております。

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。

(3) 匿名組合出資先の営業者の概要

名称	合同会社CCF 2号
所在地	東京都中央区八丁堀四丁目2番10号AOJ 税理士法人内
事業内容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
代表者の役職・氏名	業務執行社員 一般社団法人CCF 2号 職務執行者 出澤貴人
資本金	10万円
匿名組合出資者	非開示(注)
設立年月日	2022年12月9日
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人は、本合同会社の匿名組合出資の総額の約0.5%相当を取得しております。 以上を除き、本投資法人・本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 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. 今後の見通し

本取得による影響は軽微であり、2022年10月4日付「2023年2月期及び2023年8月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」にて公表した2023年2月期(2022年8月1日～2023年2月28日)及び2023年8月期(2023年3月1日～2023年8月31日)の運用状況の予想に変更はありません。

以 上

アドバンス・ロジスティクス投資法人とは

伊藤忠グループの資産運用会社「伊藤忠リート・マネジメント株式会社」が運用する物流特化型Jリートです。
スポンサーである伊藤忠グループとの「拡張的協働関係」に基づき、「安定的」な運用、成長を目指してまいります。

※「アドバンス」は、伊藤忠リート・マネジメント株式会社が運用する不動産投資法人の共通ブランドネームです。

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

本資産運用会社のホームページアドレス : <https://www.itc-rm.co.jp/>

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。