

## 2024年8月期 決算短信(REIT)

2024年10月15日

不動産投資信託証券発行者名 アドバンス・ロジスティクス投資法人 上場取引所 東  
コード番号 3493 URL <https://www.adl-reit.com/>  
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 高坂 健司  
資産運用会社名 伊藤忠リート・マネジメント株式会社  
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 東海林 淳一  
問合せ先責任者 (役職名) 物流事業本部 物流戦略部長 (氏名) 篠田 弘  
(TEL) 0120-300-780

有価証券報告書提出予定日 — (注) 分配金支払開始予定日 2024年10月31日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 無

(注) 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。)及び三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(以下、「MFLP」といい、併せて「両投資法人」といいます。)は、それぞれ、2024年8月5日開催の投資法人役員会にて、2024年11月1日を合併の効力発生日として、MFLPを吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併(以下「本合併」といいます。本合併の詳細につきましては、後記「1.運用状況(1)運用状況 2)次期の見通し ①今後の運用方針及び対処すべき課題 B.本投資法人及びMFLPの合併契約締結」をご参照下さい。)を行うことについて決定し、2024年8月5日付で合併契約(以下「本合併契約」といいます。)を締結しました。このため、本投資法人の2024年8月期(2024年3月1日～2024年8月31日)に係る有価証券報告書を提出する予定はありません。

(百万円未満切捨て)

## 1. 2024年8月期の運用、資産の状況(2024年3月1日～2024年8月31日)

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率(注1))

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年8月期	3,684	△1.2	1,835	△1.8	1,464	△11.9	1,463	△11.9
2024年2月期	3,728	1.1	1,868	1.1	1,662	1.1	1,661	1.1

	1口当たり 当期純利益(注2)	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2024年8月期	2,170	2.0	1.1	39.7
2024年2月期	2,464	2.2	1.2	44.6

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

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

## (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	%	%
2024年8月期	2,171	1,464	614	414	2,785	100.0	2.0
2024年2月期	2,464	1,661	392	264	2,856	100.0	2.2

(注1) 配当性向=1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)÷1口当たり当期純利益×100

(注2) 純資産配当率については、次の算式により算出しています。

1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)÷{(期首1口当たり純資産+期末1口当たり純資産)÷2}×100

(注3) 2024年2月期及び2024年8月期における利益超過分配金総額は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しです。

(注4) 2024年2月期及び2024年8月期における利益超過分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行ったことによる減少剰余金等割合は、2024年2月期が0.004、2024年8月期が0.006です。なお、減少剰余金等割合の計算は、法人税法施行令(昭和40年政令第97号。その後の改正を含みます。)第23条第1項第4号に基づいて行っています。

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2024年8月期	138,487	73,864	53.3	109,526
2024年2月期	135,180	74,307	55.0	110,182

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年8月期	1,779	△6,109	1,874	3,588
2024年2月期	2,728	△184	△1,905	6,044

2. 2024年10月期（2024年9月1日～2024年10月31日（最終営業期間））の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配 金を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2024年10月期 (最終営業期間) (注1)	1,238	-	570	-	626	-	625	-	928	0	928

(参考)1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）（2024年10月期）927円

(注1)運用状況の予想は、本合併に基づく吸収合併の効力発生予定日である2024年11月1日の前日の2024年10月31日を期末日として、2024年9月1日から2024年10月31日までを一営業期間とみなして（以下、「みなし営業期間」といいます。）記載しています。最終営業期間につき、以下同じです。

(注2)本合併後の2025年7月期（2024年11月1日～2025年7月31日）及び2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）の運用状況の予想については、本投資法人並びにMFLPが2024年8月5日付で公表した「三井不動産ロジスティクスパーク投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人の合併後の2025年7月期及び2026年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

(注3)みなし営業期間に係る金銭の分配については、当該分配金の代わり金として、本合併の効力発生予定日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下、「投信法」といいます。））第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主（当該買取り請求を撤回した投資主を除きます。）を除きます。）に対して、同営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金（合併交付金の詳細につきましては、後記「1. 運用状況 (1) 運用状況 2) 次期の見通し ①今後の運用方針及び対処すべき課題 B. 本投資法人及びMFLPの合併契約締結 (F) 合併交付金」をご参照ください。）が、合併の効力発生予定日以降、MFLPより支払われる予定であり、上記分配金の欄にはかかる合併交付金の予想額を記載しています。

(注4)上述のように2024年10月期の運用状況の予想は、みなし営業期間である2024年9月1日から2024年10月31日までの運用状況の予想を記載していますが、前期となる2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）と営業期間の暦月数が異なるため、対前期増減率は記載しておりません。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
- ② 期末自己投資口数

2024年8月期	674,400 口	2024年2月期	674,400 口
2024年8月期	0 口	2024年2月期	0 口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、31ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、10～12ページ「1. 運用状況 (1) 運用状況 2) 次期の見通し C. 運用状況の見通し」をご覧ください。

○目次

1. 運用状況 .....	2
(1) 運用状況 .....	2
(2) 投資リスク .....	12
2. 財務諸表 .....	13
(1) 貸借対照表 .....	13
(2) 損益計算書 .....	15
(3) 投資主資本等変動計算書 .....	16
(4) 金銭の分配に係る計算書 .....	18
(5) キャッシュ・フロー計算書 .....	19
(6) 継続企業の前提に関する注記 .....	20
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 .....	20
(8) 財務諸表に関する注記事項 .....	23
(9) 発行済投資口の総口数の増減 .....	33
3. 参考情報 .....	35
(1) 運用資産等の価格に関する情報 .....	35
(2) 資本的支出の状況 .....	48

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### 1) 当期の概況

##### A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投信法に基づき、2018年5月1日に設立され、2018年9月7日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場しました（銘柄コード3493）。本投資法人は、2022年6月1日を効力発生日として行われた、本投資法人の資産運用会社であった旧伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「旧IRM」といいます。）と、アドバンス・レジデンス投資法人（以下「ADR」といいます。）の資産運用会社であったADインベストメント・マネジメント株式会社（以下「ADIM」といいます。）との合併に伴い、伊藤忠グループ（注1）の不動産投資法人のブランド戦略の一環として、アドバンス・ロジスティクス投資法人への商号変更を行いました。

本投資法人は、物流不動産（主として物流施設の用に供され、又は供されることが可能なものをいいます。以下同じです。）を主な投資対象とする上場投資法人として、物流との親和性の高い衣料品や食品等の生活消費関連（注2）ビジネスに強みを持つ大手総合商社である伊藤忠商事株式会社（以下「伊藤忠商事」といいます。）をスポンサー（注3）としており、伊藤忠グループとの「拡張的協働関係」（注4）の構築を通じて、物流不動産をはじめとした物流インフラを発展させることで豊かな社会づくりに寄与するとともに、本投資法人の投資主価値の最大化及びJ-REIT市場の健全な発展に貢献することを目指します。

当期（2024年8月期）においては、2024年4月2日付でLOGITRES佐野と、同年8月1日付で初のインダストリアル資産としてT&Bメンテナンスセンター松江及びT&Bメンテナンスセンター富山の2物件の、合計3物件を取得しています。また、2024年8月5日付でアイミッションズパーク厚木2、アイミッションズパーク加須、及びアイミッションズパーク吉川美南（準共有持分 50%）について売買契約を締結いたしました（なお、物件取得予定日は2024年11月1日です。）。

当期（2024年8月期）末時点における本投資法人の保有資産は16物件、取得価格（注5）合計139,230百万円となっています。

また、本投資法人及びMFLPは、それぞれ、2024年8月5日開催の投資法人役員会にて、2024年11月1日を合併の効力発生日として、MFLPを吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併を行うことについて決定し、2024年8月5日付で合併契約（以下、「本合併契約」といいます。）を締結しました。本合併の詳細につきましては、後記「1. 運用状況 (1) 運用状況 2) 次期の見通し ①今後の運用方針及び対処すべき課題 B. 本投資法人及びMFLPの合併契約締結」をご参照ください。

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

(注2) 伊藤忠商事では、繊維、食料、住生活、情報・金融、第8の各カンパニーを「生活消費関連」と定義しています。以下同じです。なお、第8カンパニーとは、生活消費分野に強みを持つ伊藤忠商事の様々なビジネス基盤を最大限活用し、「マーケットインの発想」による新たなビジネス・客先の開拓を行うことを目指し、2019年7月に創設されたディビジョンカンパニーです。

(注3) 「スポンサー」とは、本投資法人及び伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）との間でスポンサーサポート契約を締結している者をいい、2024年8月末日現在、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発株式会社（以下、「伊藤忠都市開発」といいます）をいいます。

(注4) 伊藤忠グループが有するプラットフォーム（「不動産・物流プラットフォーム」及び「商社・商流プラットフォーム」（以下、それぞれ後記「2) 次期の見通し A. 今後の運用方針 a) 外部成長戦略」で定義します。）を活用することで、本投資法人が安定的に成長するとともに、伊藤忠グループも本投資法人の資産運用を通じ自身が有するプラットフォームを強化することができます。このような本投資法人と伊藤忠グループとの好循環の協働関係を「拡張的協働関係」といいます。

(注5) 「取得価格」は、本投資法人の保有資産に係る各売買契約に記載された各保有資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。以下同じです。

## B. 当期の運用実績

当期（2024年8月期）における運用状況は下記のとおりです。

## ① 内部成長

アイミッションズパーク三郷及びアイミッションズパーク東京足立において、入居テナント（以下、当該テナントといいます。）の賃貸借期間満了前での中途解約が発生、当該テナントは2024年6月30日に両物件から退去済です。違約金を含めた解約諸条件についての合意に向けて、鋭意交渉を続けておりましたが、2024年9月に当該テナントとの間で違約金を含めた解約諸条件についての合意がなされています。

アイミッションズパーク東京足立については、一部のフロアにて新たなテナントとの契約を締結済ですが、本日現在、両物件ともリーシング活動を鋭意継続中です。

また、アイミッションズパーク守谷2において、2024年7月末をもって入居テナントが賃貸借契約期間満了に伴い退去しましたが、新たなテナントとの間で2024年9月17日に賃貸借契約の締結を行い、2024年10月1日より入居することが決定しました。

## ② 外部成長

2024年4月2日付でLOGITRES佐野（取得価格1,670百万円）を、同年8月1日付で初のインダストリアル資産としてT&Bメンテナンスセンター松江（取得価格1,884百万円）、T&Bメンテナンスセンター富山（取得価格2,454百万円）の2物件、合計3物件（取得価格6,008百万円）を取得しています。また、2024年8月5日付でアイミッションズパーク厚木2、アイミッションズパーク加須、及びアイミッションズパーク吉川美南（準共有持分50%）について売買契約を締結しました（なお、物件取得予定日は2024年11月1日です。）。

## ③ 財務戦略

バンクフォーメーションの拡充を目的として、新たに株式会社千葉銀行を招聘し、LOGITRES佐野の取得資金として期間7年の長期借入金1,500百万円を同行より調達しています。

足元の市場金利が比較的高い状況にある中で、一部の借入金の調達においては固定金利ではなく変動金利での借入をすることによって、有利子負債の金利負担抑制に努めています。

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

アイミッションズパーク市川塩浜において、非化石証書購入による再生可能エネルギーの導入を行った他、本投資法人が定めた温室効果ガス(GHG)排出量削減目標が、パリ協定が求める水準と整合した目標であるとしてSBT(Science Based Targets)認定の取得をしています。

## C. 資金調達の概要

当期末時点の有利子負債残高は61,220百万円、当期末時点における総資産のうち有利子負債の占める割合（以下「LTV」（注1）といいます。）は44.2%となりました。

当期においては、LOGITRES佐野の取得に伴い、2024年4月2日付で1,500百万円の新規借入を実行しました。同様にT&Bメンテナンスセンター富山の取得に伴い、2024年8月1日付で2,300百万円の新規借入を実行しました。

また2024年9月5日付で5,000百万円（120百万円減額）のリファイナンス契約を締結し、同年9月9日付で実行しました。

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

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

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

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

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

## D. 業績及び分配の概要

当期は営業収益3,684百万円、営業利益1,835百万円、経常利益1,464百万円、当期純利益1,463百万円となりました。

当期の利益分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針（注）に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）を適用し、当期未処分利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した金額を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍となる1,464,122,400円を、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）として分配することし、投資口1口当たりの利益分配金を2,171円としました。

これに加え、本投資法人は、原則として每期継続的に減価償却費の30%を目途に利益超過分配を実施する方針としていますが、当期に関しては既に公表済のMFLPとの合併に係る費用が発生したため、減価償却費の約46.3%にあたる414,081,600円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金は614円といたしました。

（注） 本投資法人は、長期的な保有資産の維持管理及び財務の安定性を確保する観点から、資金的支出等に係る過去の実績及びエンジニアリング・レポート等に基づく将来の見通しも勘案し当該営業期間の減価償却費の30%を目途に決定した金額の利益超過分配（以下「継続的な利益超過分配」といいます。）を、利益分配に加えて継続的に行う方針です。保有資産について、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき、東京海上ディーアール株式会社、株式会社イー・アール・エス又は株式会社ERIソリューションにより行われた建物状況評価の結果作成された評価結果に係る報告書（建物状況調査報告書）に記載の緊急・早期修繕更新費用及び中期修繕更新費用の合計額の6か月平均額は77百万円です。

本投資法人は、現在の経済環境や不動産市況等及び本投資法人のLTV水準、信用格付、財務状況等を勘案し、剰余資金の効率的運用の観点から、かかる利益を超えた金銭の分配について、長期的な保有資産の維持管理及び財務の安定性が確保される範囲内であると判断し、実施することを決定しました。なお、当期の利益超過分配金は、その支払時に出資総額（総額）から控除されることとなります。

## 2) 次期の見通し

## ①今後の運用方針及び対処すべき課題

## A. 今後の運用方針

本投資法人は、生活消費関連ビジネスに強みを持つ大手総合商社である伊藤忠商事を中心とする伊藤忠グループとの「拡張的協働関係」を活用した以下の戦略を着実に実行することによって、1口当たり当期純利益の着実な成長を目指します。なお、2024年11月1日を効力発生日とする本合併については、後記「B. 本投資法人及びMFLPの合併契約の締結」をご参照ください。

## a) 外部成長戦略

本投資法人は、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発との間でそれぞれ締結したスポンサーサポート契約に基づく優先交渉権を活用し、伊藤忠グループが取得・開発した優良物流不動産への重点投資を行います。

本投資法人は、伊藤忠グループが有するビジネスプラットフォームを積極的に活用し、優良な物流不動産に投資していくことで持続的な成長を図ります。また、上記に加えて、第三者からの物件取得を資産運用会社のネットワークを通じて、積極的に行います。

## b) 内部成長戦略

本投資法人は、伊藤忠商事とのリーシングマネジメント契約に基づくビジネスプラットフォームを最大限活用した商社ならではのリーシング、及び保有物件にかかる水道光熱費、保険料等の運用コストや借入コストの削減により、着実な内部成長を図ります。

## c) 財務戦略

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

## B. 本投資法人及びMFLPの合併契約締結

両投資法人は、それぞれ、2024年8月5日開催の投資法人役員会にて、下記のとおり、本合併を行うことについて決定し、2024年8月5日付にて本合併契約を締結いたしました。

## (A) 本合併の目的

日本経済は、新型コロナウイルス感染症の収束以降、海外経済の回復ペースが鈍化した影響を受けつつも、輸出や企業活動の拡大が見られ、緩やかな回復傾向にあります。一方で、経済社会活動の回復に伴って、日本銀行は金融政策の正常化を進めていますが、為替市場においては実質金利差の拡大を背景に円安傾向にあり、足許ではインフレと通貨安の進行及び金利上昇懸念によって、不透明な市場環境が続いています。このような環境の下、足許の東京証券取引所のJ-REIT市場においても、賃料増額等のインフレ対応力や長期金利上昇への懸念から、不安定な状況が続いています。

両投資法人は、それぞれの特徴を活かし、中長期的にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指した運用を行ってまいりましたが、一方で、共通の課題も認識しています。すなわち、両投資法人においては、主な投資対象である先進的物流施設の期待利回りがその希少性や流動性の高さにより依然として低く、また、日銀の金融政策の変更による金利上昇懸念等を背景としたJ-REIT市況の悪化も相まって、公募増資を通じた大規模な物件取得機会が限定的であるという課題を認識しています。

このような状況のもと、本投資法人とMFLPはこれらの課題へ対処しそれぞれの投資主価値の継続的な向上を実現するための施策として、2024年3月より本合併に関する協議を開始することで合意し、検討を重ねてまいりました。その結果、両投資法人は、本合併がそれぞれの投資主価値の向上に資する最良の施策であると判断に至り、2024年8月5日、本合併契約を締結いたしました。

両投資法人は、本合併について、以下の意義を有していると考えています。

(i) 資産規模拡大によるマーケットプレゼンスの向上

本合併により、本合併後(注)のMFLPの資産規模は49物件・5,765億円(取得(予定)価格ベース)に拡大し、J-REIT市場におけるプレゼンスは向上するとともに、時価総額の拡大に伴い、投資口の流動性も向上します。足元ではJ-REIT市場が低迷し外部成長が困難な環境となっている中で、本合併により急速な資産規模の拡大を実現し、MFLPの中期資産規模目標である5,000億円を達成します。今後も投資主価値向上に資する外部成長を継続的に実施し、物流セクター代表銘柄として持続的な成長を目指します。

(注) MFLPは、本合併の効力発生を条件として、本合併の効力発生日である2024年11月1日付で3物件(取得予定価格合計10,763百万円)の取得を実施する予定です。上記資産規模は、当該資産取得実施後の数値です。

(ii) ポートフォリオ分散の進展による安定性向上

本合併による保有物件数の増加に伴い、ポートフォリオ分散が進展し収益安定性が向上します。本合併により取得(予定)価格ベースの上位5物件比率はMFLP34.7%、本投資法人72.9%から30.3%に低下し、賃貸面積ベースの上位5テナント比率もMFLP27.4%、本投資法人70.7%から29.8%と低水準を維持するなど、収益安定性が向上します。

(iii) 総合デベロッパーと総合商社のダブルスポンサー体制の構築

総合デベロッパーである三井不動産と総合商社である伊藤忠グループのダブルスポンサー体制により、スポンサーサポートが強化されます。本合併により先進的物流施設である三井不動産ロジスティクスパーク及びアイミッションズパークのダブルブランドを組み入れることでクオリティへのこだわりを継続しつつ、両スポンサーのプラットフォーム及びネットワークを最大限に活用した物件パイプライン供給力及びテナントリーシング力の更なる強化による外部・内部成長により、投資主価値向上を目指します。

(B) 本合併の効力発生

2024年11月1日(予定)

(C) 本合併の方式

本合併の方式は、MFLPを吸収合併存続法人とする吸収合併方式とし、本投資法人は本合併により解散します。

(D) 本合併に係る割当ての内容

	MFLP (吸収合併存続法人)	本投資法人 (吸収合併消滅法人)
本合併に係る割当ての内容	1	1.168 (ご参考) 本投資口分割考慮前 0.292

(注1) 本合併により発行するMFLPの新投資口数：787,699口(予定)

(注2) MFLPは、下記(E)に記載のとおり、2024年10月31日を分割の基準日、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口を4口とする投資口分割(以下「本投資口分割」といいます。)を予定しており、上記合併比率及びMFLPが割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としています。当該本投資口分割を考慮する前の合併比率は、MFLP1に対し、本投資法人0.292となります。

(注3) 本投資法人の投資主に対して本投資法人の投資口1口につきMFLPの投資口1.168口を割り当てることにより、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じます。当該1口未満の端数投資口については、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付いたします。

## (E) MFLPの投資口の分割

MFLPは、2024年10月31日を分割の基準日、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口を4口とする本投資口分割を予定しており、上記合併比率及びMFLPが割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としています。

本合併は、MFLPを吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併方式によって行われ、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、MFLP1に対し本投資法人が0.292となります。しかしながら、かかる合併比率では、本投資法人の投資口1口に対してMFLPの投資口0.292口が割当交付されることとなり、交付されるMFLPの投資口の口数が1口未満となる本投資法人の投資主が多数生じることとなります。

このため、本合併後も本投資法人の投資主がMFLPの投資口を継続して保有することを可能とするべく、本投資法人の全ての投資主に対し1口以上のMFLP投資口を交付することを目的として、MFLPの投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行うことといたしました。本投資口分割の実施により、上記(D)に記載のとおり、本投資法人の投資主には、本投資法人の投資口1口に対して本投資口分割後のMFLPの投資口1.168口が割当交付されることとなります。

分割により増加するMFLP投資口数等は、以下のとおりです。

① 本投資口分割前の発行済投資口の総口数	: 608,000口
② 本投資口分割により増加する投資口数	: 1,824,000口
③ 本投資口分割後の発行済投資口の総口数	: 2,432,000口
④ 本合併後のMFLP発行済投資口の総口数	: 3,219,699口 (注1)
⑤ 本投資口分割・本合併後の発行可能投資口総数	: 32,000,000口 (注2)

(注1) 本合併により、本投資法人の投資口1口に対して、本投資口分割後のMFLPの投資口1.168口を、本書の日付現在の本投資法人の発行済投資口の全て(674,400口)について割当交付すると仮定した場合の口数となります。

(注2) 現在のMFLPの発行可能投資口総口数は8,000,000口ですが、本投資口分割に伴い、MFLPの規約の一部変更を行い、本合併の効力発生日付で発行可能投資口総口数を変更する予定です。

## (F) 合併交付金

MFLPは、本合併の効力発生日の前日に終了する本投資法人の最終期の営業期間に係る本投資法人の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、本合併の効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主(投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主(当該買取請求を撤回した投資主を除きます。))を除きます。)(以下「割当対象投資主」といいます。))に対して、同営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金(本合併の効力発生日の前日における本投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における本投資法人の発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額(1円未満切捨て))を、本合併の効力発生日後、合理的な期間内に支払う予定です。

## (G) 本資産運用会社による吸収分割契約の締結

本合併に伴い、本資産運用会社及びMFLPが資産の運用を委託する資産運用会社である三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社(以下「MFLM」といいます。))は、それぞれ2024年8月5日開催の取締役会にて、2024年11月1日を吸収分割の効力発生日とし、MFLMを吸収分割承継会社、本資産運用会社を吸収分割会社とし、吸収分割承継会社であるMFLMが吸収分割会社である本資産運用会社から、本資産運用会社が本投資法人から受託する物流施設等に係る資産運用に関する事業を承継する吸収分割(以下「本吸収分割」といいます。))を行うことについて決定し、2024年8月5日付で吸収分割契約を締結いたしました。

本合併及び本吸収分割の結果、本資産運用会社はMFLMの株主(保有議決権割合23%)となり、MFLMがMFLP(本投資法人とMFLPによる本合併後のMFLP)から資産運用の委託を受けるという体制となります。

B. 決算後に生じた重要な事実

1. 本投資法人及びMFLPとの合併契約の承認

両投資法人は、それぞれ、2024年8月5日開催の投資法人役員会にて、下記のとおり、本合併を行うことについて決定し、2024年8月5日付にて本合併契約を締結いたしました。

本合併契約は、2024年10月10日開催の本投資法人の投資主総会にて可決承認されました。

(A) 本合併の目的

資産規模拡大によるマーケットプレゼンスの向上、ポートフォリオ分散の進展による安定性向上、総合デベロッパーである三井不動産と総合商社である伊藤忠グループのダブルスポンサー体制の構築など、本合併がそれぞれの投資主価値の向上に資する最良の施策であるとの判断に至り、本合併契約を締結しました。

(B) 本合併の効力発生

2024年11月1日（予定）

(C) 本合併の方式

本合併の方式は、MFLPを吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併方式とし、本投資法人は本合併により解散します。

(D) 本合併に係る割当ての内容

	MFLP (吸収合併存続法人)	本投資法人 (吸収合併消滅法人)
本合併に係る割当ての内容	1	1. 168
		(ご参考) 本投資口分割考慮前 0. 292

(注1) 本合併により発行するMFLPの新投資口数：787, 699口（予定）

(注2) MFLPは、2024年10月31日を分割の基準日、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口を4口とする投資口分割（以下「本投資口分割」といいます。）を予定しており、上記合併比率及びMFLPが割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としております。当該本投資口分割を考慮する前の合併比率は、MFLP1に対し、本投資法人0. 292となります。

(注3) 本投資法人の投資主に対して本投資法人の投資口1口につきMFLPの投資口1. 168口を割り当てることにより、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じます。当該1口未満の端数投資口については、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付いたします。

(E) 合併交付金

MFLPは、本合併の効力発生日の前日に終了する本投資法人の最終期の営業期間に係る本投資法人の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、本合併の効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除きます。）を除きます。）（以下「割当対象投資主」といいます。）に対して、同営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日における本投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における本投資法人の発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て））を、本合併の効力発生日後、合理的な期間内に支払う予定です。

## (F) MFLPの直前期（2024年2月1日から2024年7月31日まで）の概要

事業内容	: 投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと
営業収益	: 12,413百万円
当期純利益	: 4,359百万円
資産合計	: 386,162百万円
負債合計	: 169,431百万円
純資産合計	: 216,730百万円

## 2. テナントの状況

2024年3月12日付「テナントの異動（賃借の解消）の予定に関するお知らせ」及び2024年6月28日付「賃貸借契約の締結に関するお知らせ（アイミッションズパーク東京足立）並びにアイミッションズパーク三郷及びアイミッションズパーク東京足立の状況について」にてお知らせしましたように、アイミッションズパーク三郷及びアイミッションズパーク東京足立のテナントであった株式会社イー・ロジット（以下「EL社」といいます。）より2024年6月30日をもって中途解約する旨の通知書を受領し、以後、EL社との間で退去に関する諸条件の合意に向けて、中途解約にかかる違約金等の諸条件につき鋭意交渉を進めて参りました。

今般EL社との間で、未払賃料及び損害金の支払などの諸条件についての合意に至ったため、2024年9月26日にて「定期建物賃貸借契約の解除及び未払債務の弁済に関する合意書」（以下「本解約合意書」といいます。）を締結いたしました。

本解約合意書では、EL社が負担する未払債務の金額について確認するとともに、その一部である160百万円について解決金として2024年9月30日までに支払われる場合に未払債務の残額を免除すること等を合意しており、2024年9月30日付にて解決金の受領が確認されています。なお、別途、預かり敷金も全額未払債務に充当します。当該金額（160百万円）及び預かり敷金全額に相当する金額のうち、33百万円を営業収益として、185百万円を営業外収益として、同日付で本投資法人の収益に計上しています。

## 3. 追加情報

## ・フォワード・コミットメントに係る取得予定資産

本投資法人は、以下の通り、2024年11月1日付で、3物件の不動産信託受益権を取得することを決定し、信託受益権譲渡契約書を締結しました。

物件名称	所在地	取得予定日	取得予定価格 (百万円) (注1)
アイミッションズパーク厚木2 (注2)	神奈川県伊勢原市	2024年11月1日	4,712
アイミッションズパーク加須 (注2)	埼玉県加須市	2024年11月1日	3,031
アイミッションズパーク吉川美南 (準共有持分50%) (注2)	埼玉県吉川市	2024年11月1日	3,019

(注1) 「取得予定価格」は取得予定資産に係る信託受益権売買契約（以下「本件売買契約」といいます。）に記載された取得予定資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

(注2) 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年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す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を請求することができます（なお、現実に発生した損害額が違約金の額を超える場合でも、当該超える金額を請求することはできません。）。

C. 運用状況の見通し

2024年11月1日を効力発生日としたMFLPとの合併に伴い、2025年2月期（2024年9月1日～2025年2月28日）については、2024年9月1日から合併効力発生予定日の前日である2024年10月31日までをみなし営業期間とし、2024年10月期として運用状況の見通しを記載しています。

2024年10月期（2024年9月1日～2024年10月31日（最終営業期間））の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

(%表示は対前期増減率（注2）)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2024年10 月期 (最終営業期 間)	1,238	-	570	-	626	-	625	-	928	0	928

なお、この見通しの前提条件については、後記「2024年10月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(注1) 上記予想数値は一定の前提条件のもとに算出した現時点のものであり、今後不動産等の取得若しくは売却、不動産市場等の推移、金利の変動、又は本投資法人を取り巻くその他状況等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）、1口当たり利益超過分配金及び1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）は、変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 「対前期増減率」については、前期となる2024年8月期（2024年3月1日～2024年8月31日）と営業期間の暦月数が異なるため記載しておりません。

〈2024年10月期の運用状況の予想の前提条件〉

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2024年10月期（第13期）：2024年9月1日～2024年10月31日（61日）</li> <li>※2024年8月5日付で公表した「三井不動産ロジスティクスパーク投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」のとおり、2024年11月1日付で本合併の効力が発生することを前提としています。</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が2024年8月末日現在保有している不動産信託受益権（合計16物件）を前提とし、2024年10月期末日までの間に運用資産の変動（新規物件の取得、保有資産の処分等）が生じないことを前提としています。実際には新たな資産の取得又は保有資産の処分等により運用資産の変動が生ずる可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>保有資産の賃貸事業収益については、2024年8月末日現在効力を有する又は2024年10月期末日までに効力が発生する予定の締結済みの賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。</li> <li>2024年9月26日付「2024年10月期の運用状況の予想の修正及び合併交付金の予想の修正に関するお知らせ」にて公表した、IMP三郷及びIMP東京足立におけるEL社との間で締結した「定期建物賃貸借契約の解除及び未払債務の弁済に関する合意書」（以下、「本解約合意書」といいます。）の合意内容に基づき、2024年6月14日から同月30日までの賃料相当額である33百万円をその他賃貸事業収入に計上することを前提としています。</li> <li>不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。</li> </ul>

項目	前提条件																																	
営業費用	<p>・営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="557 255 1254 757"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th>2024年10月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">賃貸事業費用</td> <td>179</td> </tr> <tr> <td>  施設管理費</td> <td></td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>  プロパティマネジメント   業務委託費</td> <td></td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>  水道光熱費</td> <td></td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>  修繕費</td> <td></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>  公租公課</td> <td></td> <td>117</td> </tr> <tr> <td>  減価償却費</td> <td></td> <td>305</td> </tr> <tr> <td colspan="2">一般管理費</td> <td>183</td> </tr> <tr> <td>  資産運用報酬</td> <td></td> <td>133</td> </tr> <tr> <td>  スポンサーサポート業務委託費</td> <td></td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table> <p>・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、現保有資産については過去の実績値に基づき、費用の変動要素を考慮して算出しています。</p> <p>・建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画に基づく見積額を記載しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</p> <p>・減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しています。</p> <p>・賃貸仲介手数料として6百万円を想定しています。</p> <p>・本合併に関連し一時的に発生する費用として、55百万円の合併関連費用を想定しています。</p>			2024年10月期	賃貸事業費用		179	施設管理費		16	プロパティマネジメント 業務委託費		6	水道光熱費		25	修繕費		2	公租公課		117	減価償却費		305	一般管理費		183	資産運用報酬		133	スポンサーサポート業務委託費		4
		2024年10月期																																
賃貸事業費用		179																																
施設管理費		16																																
プロパティマネジメント 業務委託費		6																																
水道光熱費		25																																
修繕費		2																																
公租公課		117																																
減価償却費		305																																
一般管理費		183																																
資産運用報酬		133																																
スポンサーサポート業務委託費		4																																
営業外収益	<p>・本解約合意書に基づくEL社からの支払のうち、185百万円を中途解約による違約金として、その他営業外収益に計上することを前提としています。</p>																																	
営業外費用	<p>・営業外費用は、129百万円を想定しています。</p> <p>・支払利息その他融資関連費用として73百万円を想定しています。</p>																																	
有利子負債	<p>・有利子負債総額は、2024年10月期末において61,100百万円を前提としています。</p> <p>・LTVについては、2024年10月期末に44.4%程度を見込んでいます。また、LTVの算出にあたっては、次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。</p> <p>LTV=有利子負債総額÷総資産額×100</p>																																	
発行済投資口の総口数	<p>・本書の日付現在における発行済投資口の総口数674,400口を前提とし、2024年10月末日まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</p>																																	
1口当たり合併交付金	<p>・合併交付金（1口当たり合併交付金）は、本投資法人の最終期の営業期間である2024年10月期の金銭の分配の代わり金として支払われるものであり、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。本合併に係る投資口買取請求権の行使状況、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たりの合併交付金は変動する可能性があります。</p>																																	

項目	前提条件
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## D. 情報開示

本投資法人は、透明性確保の観点から、法定開示に加えて、有用かつ適切と判断される投資情報について、正確、迅速かつ理解し易い開示に努めます。具体的には、東京証券取引所の適時開示（TDnet登録及びプレスリリース）に加えて、本投資法人のホームページ（<https://www.adl-reit.com/>）を通じた積極的な情報開示を行います。

## (2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2024年5月24日提出）に記載された「投資リスク」について、以下の通り重要な変更が生じています。なお、変更点は下線で表示しています。

## (1) リスク要因

(中略)

## ⑥ その他

(中略)

## (チ) MFLPとの合併等に関するリスク

本投資法人及びMFLP（以下、併せて「両投資法人」といいます。）は、それぞれ、2024年8月5日開催の投資法人役員会にて、2024年11月1日を効力発生日として、本合併を行うことについて決議し、2024年8月5日付で本合併契約を締結いたしました。しかし、本合併が効力を発生するためには、両投資法人の投資主総会における承認その他の条件が充足される必要があります。本合併が理由の如何を問わず実行されない場合には、本投資法人の投資口価格が下落する等の影響が生じる可能性や本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があり、その結果、投資主が損害を受ける可能性があります。

本合併が実施された場合であっても、本合併により期待されたシナジー効果が実現する保証はなく、想定された利益が得られない可能性があり、また、本合併により承継した運用資産や負債に関連して吸収合併存続投資法人となるMFLPの財務状態等に悪影響が生じる可能性があります。これらの結果、投資主が損害を受ける可能性があります。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2024年2月29日)	当期 (2024年8月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,539,129	2,329,548
信託現金及び信託預金	4,434,549	3,421,710
営業未収入金	26,308	196,378
未収入金	326	841
未収還付法人税等	-	102
未収消費税等	-	155,905
前払費用	72,735	69,768
前払金	167,000	-
その他	-	2,226
流動資産合計	8,240,048	6,176,480
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	66,544,768	68,686,025
減価償却累計額	△6,826,074	△7,618,743
信託建物（純額）	59,718,694	61,067,282
信託構築物	2,365,053	2,422,701
減価償却累計額	△570,904	△636,777
信託構築物（純額）	1,794,148	1,785,923
信託機械及び装置	1,857,632	1,912,930
減価償却累計額	△313,013	△348,699
信託機械及び装置（純額）	1,544,619	1,564,230
信託工具、器具及び備品	9,203	12,595
減価償却累計額	△3,039	△4,016
信託工具、器具及び備品（純額）	6,163	8,578
信託土地	63,677,308	67,713,764
有形固定資産合計	126,740,934	132,139,780
投資その他の資産		
投資有価証券	11,233	-
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	163,315	142,301
繰延税金資産	17	4
デリバティブ債権	-	5,360
投資その他の資産合計	184,566	157,666
固定資産合計	126,925,501	132,297,447
繰延資産		
投資法人債発行費	15,396	13,268
繰延資産合計	15,396	13,268
資産合計	135,180,946	138,487,196

(単位：千円)

	前期 (2024年2月29日)	当期 (2024年8月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	45,254	65,951
短期借入金	-	2,300,000
未払金	-	8,021
未払費用	534,237	509,043
1年内返済予定の長期借入金	9,070,000	9,070,000
1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	1,500,000
未払法人税等	919	629
未払消費税等	236,827	-
前受金	677,741	652,002
その他	13,365	3,744
流動負債合計	12,078,345	14,109,392
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	44,850,000	46,350,000
信託預り敷金及び保証金	1,928,914	2,162,516
デリバティブ債務	14,561	-
その他	1,932	627
固定負債合計	48,795,408	50,513,144
負債合計	60,873,753	64,622,537
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	74,666,554	74,666,554
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※2 △19,557	※2 △14,070
その他の出資総額控除額	△2,007,405	△2,271,770
出資総額控除額合計	△2,026,963	△2,285,840
出資総額(純額)	72,639,591	72,380,713
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,682,162	1,478,585
剰余金合計	1,682,162	1,478,585
投資主資本合計	74,321,754	73,859,298
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△14,561	5,360
評価・換算差額等合計	△14,561	5,360
純資産合計	※1 74,307,192	※1 73,864,659
負債純資産合計	135,180,946	138,487,196

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)	当期 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 3,662,149	※1 3,594,663
その他貸貸事業収入	※1 66,106	※1 89,268
受取配当金	167	272
営業収益合計	3,728,423	3,684,203
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 1,365,650	※1 1,412,908
資産運用報酬	417,319	363,493
資産保管・一般事務委託報酬	14,331	17,937
役員報酬	2,640	3,520
その他営業費用	59,484	51,248
営業費用合計	1,859,426	1,849,107
営業利益	1,868,997	1,835,096
<b>営業外収益</b>		
受取利息	35	691
未払分配金戻入	219	755
補助金収入	326	-
営業外収益合計	580	1,447
<b>営業外費用</b>		
支払利息	166,051	173,864
投資法人債利息	6,933	7,013
投資法人債発行費償却	2,127	2,127
融資関連費用	30,599	31,561
合併関連費用	-	154,704
その他	994	2,938
営業外費用合計	206,707	372,210
経常利益	1,662,870	1,464,333
税引前当期純利益	1,662,870	1,464,333
法人税、住民税及び事業税	958	689
法人税等調整額	7	12
法人税等合計	966	702
当期純利益	1,661,904	1,463,630
前期繰越利益	20,257	14,954
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,682,162	1,478,585

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)
一時差異等 調整引当額		その他の 出資総額控除額	出資総額 控除額合計		
当期首残高	74,666,554	-	△1,744,389	△1,744,389	72,922,165
当期変動額					
一時差異等調整引当 額による利益超過分配		△19,557		△19,557	△19,557
その他の利益超過分 配			△263,016	△263,016	△263,016
剰余金の配当					
当期純利益					
投資主資本以外の項 目の当期変動額(純 額)					
当期変動額合計	-	△19,557	△263,016	△282,573	△282,573
当期末残高	※1 74,666,554	△19,557	△2,007,405	△2,026,963	72,639,591

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等 合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	1,643,538	1,643,538	74,565,703	△20,048	△20,048	74,545,654
当期変動額						
一時差異等調整引当 額による利益超過分配			△19,557			△19,557
その他の利益超過分 配			△263,016			△263,016
剰余金の配当	△1,623,280	△1,623,280	△1,623,280			△1,623,280
当期純利益	1,661,904	1,661,904	1,661,904			1,661,904
投資主資本以外の項 目の当期変動額(純 額)				5,487	5,487	5,487
当期変動額合計	38,624	38,624	△243,949	5,487	5,487	△238,462
当期末残高	1,682,162	1,682,162	74,321,754	△14,561	△14,561	74,307,192

当期(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)
一時差異等 調整引当額		その他の 出資総額控除額	出資総額 控除額合計		
当期首残高	74,666,554	△19,557	△2,007,405	△2,026,963	72,639,591
当期変動額					
一時差異等調整引当 額の戻入		5,487		5,487	5,487
その他の利益超過分 配			△264,364	△264,364	△264,364
剰余金の配当					
当期純利益					
投資主資本以外の項 目の当期変動額(純 額)					
当期変動額合計	-	5,487	△264,364	△258,877	△258,877
当期末残高	※1 74,666,554	△14,070	△2,271,770	△2,285,840	72,380,713

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等 合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	1,682,162	1,682,162	74,321,754	△14,561	△14,561	74,307,192
当期変動額						
一時差異等調整引当 額の戻入	△5,487	△5,487	-			-
その他の利益超過分 配			△264,364			△264,364
剰余金の配当	△1,661,721	△1,661,721	△1,661,721			△1,661,721
当期純利益	1,463,630	1,463,630	1,463,630			1,463,630
投資主資本以外の項 目の当期変動額(純 額)				19,922	19,922	19,922
当期変動額合計	△203,577	△203,577	△462,455	19,922	19,922	△442,533
当期末残高	1,478,585	1,478,585	73,859,298	5,360	5,360	73,864,659

## (4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日)	当期 (自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日)
I 当期末処分利益	1,682,162,789 円	1,478,585,126 円
II 利益超過分配金加算額	264,364,800 円	414,081,600 円
うちその他の出資総額控除額	264,364,800 円	414,081,600 円
III 出資総額組入額	5,487,001 円	14,070,599 円
うち一時差異等調整引当額戻入額	5,487,001 円	14,070,599 円
IV 分配金の額	1,926,086,400 円	1,878,204,000 円
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,856 円)	(2,785 円)
うち利益分配金	1,661,721,600 円	1,464,122,400 円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,464 円)	(2,171 円)
うちその他の利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金(その他 の利益超過分配金に係るもの))	264,364,800 円 (392 円)	414,081,600 円 (614 円)
V 次期繰越利益	14,954,188 円	392,127 円

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第39条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入額を控除した金額を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍となる1,661,721,600円を、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)として分配することとしました。</p> <p>また、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。かかる方針をふまえ、264,364,800円を、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第39条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入額を控除した金額を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍となる1,464,122,400円を、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)として分配することとしました。</p> <p>また、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、每期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。かかる方針をふまえ、414,081,600円を、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。</p>
------------	---	---

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)	当期 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,662,870	1,464,333
減価償却費	882,743	895,205
投資法人債発行費償却	2,127	2,127
受取利息	△35	△691
支払利息	172,985	180,878
営業未収入金の増減額 (△は増加)	5,406	△170,069
未収消費税等の増減額 (△は増加)	-	△155,905
前払費用の増減額 (△は増加)	4,771	2,967
長期前払費用の増減額 (△は増加)	31,855	21,013
営業未払金の増減額 (△は減少)	△12,597	22,267
未払費用の増減額 (△は減少)	14,827	△28,392
未払消費税等の増減額 (△は減少)	129,622	△236,827
前受金の増減額 (△は減少)	1,872	△25,739
その他	7,614	△13,836
小計	2,904,066	1,957,331
利息の受取額	35	691
利息の支払額	△174,667	△177,680
法人税等の支払額	△1,120	△1,080
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,728,315	1,779,262
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△17,827	△6,120,600
信託有形固定資産の取得に係る手付金支出	△167,000	-
投資有価証券の払戻による収入	-	11,233
投資活動によるキャッシュ・フロー	△184,827	△6,109,366
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	-	2,300,000
長期借入れによる収入	-	1,500,000
分配金の支払額	△1,905,927	△1,925,917
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,905,927	1,874,082
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	637,559	△2,456,021
現金及び現金同等物の期首残高	5,407,204	6,044,763
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,044,763	※1 3,588,742

(6) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価方法及び処理方法	<p>有価証券                  その他有価証券                  市場価格のない株式等                  移動平均法による原価法を採用しています。                  匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む）                  定額法を採用しています。                  なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。                  建物 3～64年                  構築物 14～46年                  機械及び装置 5～29年                  工具、器具及び備品 5～6年</p> <p>(2) 長期前払費用                  定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資法人債発行費                  償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 収益に関する計上基準                  本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。                  ① 不動産等の売却                  不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。                  ② 水道光熱費収入                  水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、当投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法                  保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。                  なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入していません。不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は、前期はありません。当期は15,669千円です。</p>

<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理方針を定めた規定に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性の評価方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しています。</p>
<p>6. キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品及び信託土地 ③ 信託預り敷金及び保証金</p>

(追加情報)

(一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記)

前期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

1. 戻入れの発生事由、発生した資産及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△5,487

2. 戻入れの具体的な方法

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

(一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記)

1. 戻入れの発生事由、発生した資産及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額戻入額
繰延ヘッジ損益	デリバティブ取引の時価の変動	△14,070

2. 戻入れの具体的な方法

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

(フォワード・コミットメントに係る取得予定資産)

本投資法人は、以下の通り、2024年11月1日付で、3物件の不動産信託受益権を取得することを決定し、信託受益権譲渡契約書を締結しました。

物件名称	所在地	取得予定日	取得予定価格 (百万円)(注1)
アイミッションズパーク厚木2(注2)	神奈川県伊勢原市	2024年11月1日	4,712
アイミッションズパーク加須(注2)	埼玉県加須市	2024年11月1日	3,031
アイミッションズパーク吉川美南 (準共有持分50%)(注2)	埼玉県吉川市	2024年11月1日	3,019

(注1)「取得予定価格」は取得予定資産に係る信託受益権売買契約(以下「本件売買契約」といいます。)に記載された取得予定資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

(注2) 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年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をかかせ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す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を請求することができます(なお、現実に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。)

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2024年2月29日)	当期 (2024年8月31日)
	50,000千円	50,000千円

※2. 一時差異等調整引当額

前期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した 資産等	引当ての 発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 発生事由
繰延ヘッジ 損益	金利スワップ評価損 の発生	19,557	-	19,557	-	19,557	-
	合計	19,557	-	19,557	-	19,557	-

2. 戻入れの具体的な方法

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した 資産等	引当ての 発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 発生事由
繰延ヘッジ 損益	金利スワップ評価損 の発生	19,557	19,557	-	5,487	14,070	時価の変動
	合計	19,557	19,557	-	5,487	14,070	-

2. 戻入れの具体的な方法

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

(損益計算書に関する注記)

## ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	(自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日)		(自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日)	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	3,615,853		3,545,156	
共益費収入	46,296	3,662,149	49,506	3,594,663
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	54,966		57,236	
駐車場収入	7,626		8,450	
その他収入	3,513	66,106	23,581	89,268
不動産賃貸事業収益合計		3,728,256		3,683,931
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理委託費	63,506		71,378	
水道光熱費	61,756		63,769	
修繕費	7,055		16,345	
公租公課	336,609		353,666	
減価償却費	882,517		895,205	
損害保険料	8,574		8,964	
信託報酬	5,500		3,248	
その他賃貸事業費用	130		331	
不動産賃貸事業費用合計		1,365,650		1,412,908
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		2,362,605		2,271,022

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

## ※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期		当期	
	(自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日)		(自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日)	
発行可能投資口総口数		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口の総口数		674,400口		674,400口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

## ※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期		当期	
	(自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日)		(自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日)	
現金及び預金		3,539,129千円		2,329,548千円
信託現金及び信託預金		4,434,549千円		3,421,710千円
使途制限付信託預金(注)		△1,928,914千円		△2,162,516千円
現金及び現金同等物		6,044,763千円		3,588,742千円

(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金です。

## (金融商品に関する注記)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、中長期的に安定した収益の確保と運用資産の規模の着実な成長及び運用の安定性を確保するため、借入れ、投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行、投資口の発行等により資金調達を行います。

余剰資金の運用は、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、有価証券又は金銭債権に投資することができます。

デリバティブ取引につきましては、負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてのみ行うものとしています。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入れ及び投資法人債の主な資金使途は、不動産等の取得資金、既存の借入れの返済及び投資法人債の償還資金です。これらは、返済期限若しくは償還時に代替資金が調達できない流動性リスクに晒されていますが、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、手許流動性の確保によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

また、変動金利による借入れ及び投資法人債は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、適正な有利子負債比率を維持するとともに、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用し当該リスクを限定しています。

信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、テナントの退去に伴い返還義務が生じることから流動性リスクに晒されていますが、これらの運用を行う場合は、運用ガイドラインの規定に基づいて安全性及び換金性を勘案して行うことで流動性リスクを管理するとともに、資金繰表の作成等の方法により流動性リスクを管理しています。

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件によった場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「デリバティブ取引に関する注記」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」「投資有価証券」については重要性が乏しいため注記を省略しています。

前期（2024年2月29日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
1年内償還予定の投資法人債	(1,500,000)	(1,498,200)	△1,800
1年内返済予定の長期借入金	(9,070,000)	(9,092,852)	22,852
投資法人債	(2,000,000)	(1,910,400)	△89,600
長期借入金	(44,850,000)	(45,181,133)	331,133
デリバティブ取引 (金利スワップの特例処理)	—	322,948	322,948
デリバティブ取引 (金利スワップの原則的処理)	(14,561)	(14,561)	—

当期 (2024年8月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
1年内償還予定の投資法人債	(1,500,000)	(1,498,800)	△1,200
1年内返済予定の長期借入金	(9,070,000)	(9,068,907)	△1,092
投資法人債	(2,000,000)	(1,901,800)	△98,200
長期借入金	(46,350,000)	(46,463,964)	113,964
デリバティブ取引 (金利スワップの特例処理)	—	535,237	535,237
デリバティブ取引 (金利スワップの原則的処理)	5,360	5,360	—

(注1) 負債に計上されるものについては、( ) で表示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

- ・1年内償還予定の投資法人債、投資法人債

これらの時価については、日本証券業協会が公表している参考値によっています。ただし、参考値がない場合には、元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

- ・1年内返済予定の長期借入金、長期借入金

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

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

- ・デリバティブ取引 (金利スワップの特例処理)、デリバティブ取引 (金利スワップの原則的処理)  
後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注3) 借入金及びその他の有利子負債の決算日後の返済予定額

前期 (2024年2月29日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	1,500,000	—	—	—	—	2,000,000
長期借入金	9,070,000	5,000,000	8,000,000	10,020,000	7,680,000	14,150,000
合計	10,570,000	5,000,000	8,000,000	10,020,000	7,680,000	16,150,000

当期 (2024年8月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	1,500,000	—	—	—	—	2,000,000
長期借入金	9,070,000	7,500,000	10,520,000	9,000,000	6,330,000	13,000,000
合計	10,570,000	7,500,000	10,520,000	9,000,000	6,330,000	15,000,000

(有価証券に関する注記)

前期 (2024年2月29日)

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

当期 (2024年8月31日)

該当事項はありません。

## (デリバティブ取引に関する注記)

## (1) ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2024年2月29日)

該当事項はありません。

当期 (2024年8月31日)

該当事項はありません。

## (2) ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

前期 (2024年2月29日)

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)		時価 (※2)
				うち1年超	
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	48,240,000	39,170,000	322,948 (※3)
原則的処理方法	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	2,180,000	2,180,000	△14,561

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

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

当期 (2024年8月31日)

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)		時価 (※2)
				うち1年超	
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	48,240,000	39,170,000	535,237 (※3)
原則的処理方法	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	2,180,000	2,180,000	5,360

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

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

## (持分法損益等に関する注記)

前期 (自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期 (自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

該当事項はありません。

当期(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期(自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

該当事項はありません。

当期(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期(自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

該当事項はありません。

当期(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2023年9月1日 至 2024年2月29日)

該当事項はありません。

当期(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

(単位:千円)

	前期 (2024年2月29日)	当期 (2024年8月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16	4
繰延資産損金不算入額	0	0
繰延税金資産合計	17	4
繰延税金資産の純額	17	4

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位:%)

	前期 (2024年2月29日)	当期 (2024年8月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.44	△31.46
その他	0.04	0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	0.05

## (資産除去債務に関する注記)

前期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

該当事項はありません。

## (セグメント情報等に関する注記)

## 1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

## 2. 関連情報

前期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

## (1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2) 地域ごとの情報

## ① 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## ② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
ロジスティード東日本株式会社	非開示(注)	不動産賃貸事業
アマゾンジャパン合同会社	非開示(注)	不動産賃貸事業
株式会社イー・ロジット	非開示(注)	不動産賃貸事業

(注) 賃料等を開示することについてテナントからの承諾が得られていないため、記載しておりません。

当期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
ロジスティード東日本株式会社	非開示(注)	不動産賃貸事業
アマゾンジャパン合同会社	非開示(注)	不動産賃貸事業

(注) 賃料等を開示することについてテナントからの承諾が得られていないため、記載しておりません。

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、関東エリア・関西エリア・その他エリア(注1)において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流不動産を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日)	当期 (自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日)
貸借対照表計上額		
(注2) 期首残高	127,613,001	126,740,934
期中増減額(注3)	△872,066	5,398,846
期末残高	126,740,934	132,139,780
期末の時価(注4)	159,737,000	166,190,000

(注1) 「関東エリア」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県をいい、「関西エリア」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいい、「その他エリア」とは、関東エリア及び関西エリア以外のエリアをいいます。以下同じです。

(注2) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は資本的支出(10,451千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(882,517千円)によるものです。当期の主な増加額は不動産信託受益権3物件の取得(6,284,485千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(895,205千円)によるものです。

(注4) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、前記「損益計算書に関する注記」をご参照ください。

## (収益認識に関する注記)

前期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

当期（自 2024年3月1日 至 2024年8月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

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

## (1口当たり情報に関する注記)

	前期 (自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日)	当期 (自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日)
1口当たり純資産額	110,182円	109,526円
1口当たり当期純利益	2,464円	2,170円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たりの当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 (自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日)	当期 (自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日)
当期純利益（千円）	1,661,904	1,463,630
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,661,904	1,463,630
期中平均投資口数（口）	674,400	674,400

## (重要な後発事象に関する注記)

## 1. 本投資法人及びMFLPとの合併契約の承認

両投資法人は、それぞれ、2024年8月5日開催の投資法人役員会にて、下記のとおり、本合併を行うことについて決定し、2024年8月5日付にて本合併契約を締結いたしました。

本合併契約は、2024年10月10日開催の本投資法人の投資主総会にて可決承認されました。

## (A) 本合併の目的

資産規模拡大によるマーケットプレゼンスの向上、ポートフォリオ分散の進展による安定性向上、総合デベロッパーである三井不動産と総合商社である伊藤忠グループのダブルスポンサー体制の構築など、本合併がそれぞれの投資主価値の向上に資する最良の施策であるとの判断に至り、本合併契約を締結しました。

## (B) 本合併の効力発生

2024年11月1日（予定）

## (C) 本合併の方式

本合併の方式は、MFLPを吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併方式とし、本投資法人は本合併により解散します。

## (D) 本合併に係る割当ての内容

	MFLP (吸収合併存続法人)	本投資法人 (吸収合併消滅法人)
本合併に係る割当ての内容	1	1,168
		(ご参考) 本投資口分割考慮前 0,292

(注1) 本合併により発行するMFLPの新投資口数：787,699口（予定）

(注2) MFLPは、2024年10月31日を分割の基準日、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口を4口とする投資口分割（以下「本投資口分割」といいます。）を予定しており、上記合併比率及びMFLPが割当交付する新投資口数は、本投資口分割の効力発生を前提としております。当該本投資口分割を考慮する前の合併比率は、MFLP1に対し、本投資法人0.292となります。

(注3) 本投資法人の投資主に対して本投資法人の投資口1口につきMFLPの投資口1,168口を割り当てることにより、交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じます。当該1口未満の端数投資口については、法律の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付いたします。

## (E) 合併交付金

MFLPは、本合併の効力発生日の前日に終了する本投資法人の最終期の営業期間に係る本投資法人の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、本合併の効力発生日の前日の本投資法人の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求した本投資法人の投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除きます。）を除きます。）（以下「割当対象投資主」といいます。）に対して、同営業期間に係る金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日における本投資法人の分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日における本投資法人の発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て））を、本合併の効力発生日後、合理的な期間内にて支払う予定です。

## (F) MFLPの直前期（2024年2月1日から2024年7月31日まで）の概要

事業内容	： 投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと
営業収益	： 12,413百万円
当期純利益	： 4,359百万円
資産合計	： 386,162百万円
負債合計	： 169,431百万円
純資産合計	： 216,730百万円

## 2. テナントの状況

2024年3月12日付「テナントの異動（賃借の解消）の予定に関するお知らせ」及び2024年6月28日付「賃貸借契約の締結に関するお知らせ（アイミッションズパーク東京足立）並びにアイミッションズパーク三郷及びアイミッションズパーク東京足立の状況について」にてお知らせしましたように、アイミッションズパーク三郷およびアイミッションズパーク東京足立のテナントであったEL社より2024年6月30日をもって中途解約する旨の通知書を受領し、以後、EL社との間で退去に関する諸条件の合意に向けて、中途解約にかかる違約金等の諸条件につき鋭意交渉を進めて参りました。

今般EL社との間で、未払賃料及び損害金の支払などの諸条件についての合意に至ったため、2024年9月26日にて「定期建物賃貸借契約の解除及び未払債務の弁済に関する合意書」（以下「本解約合意書」といいます。）を締結いたしました。

本解約合意書では、EL社が負担する未払債務の金額について確認するとともに、その一部である160百万円について解決金として2024年9月30日までに支払われる場合に未払債務の残額を免除すること等を合意しており、2024年9月30日付にて解決金の受領が確認されております。なお、別途、預かり敷金も全額未払債務に充当いたします。当該金額（160百万円）及び預かり敷金全額に相当する金額のうち、33百万円を営業収益として、185百万円を営業外収益として、同日付で本投資法人の収益に計上しています。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

最近5年間に於ける発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は以下のとおりです。

年 月 日	摘 要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額）（百万円） （注1）		備 考
		増減口数	残 高	増減額	残 高	
2019年10月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	357,143	△93	35,308	(注2)
2020年2月3日	公募増資	123,357	480,500	13,852	49,160	(注3)
2020年2月19日	第三者割当に よる増資	5,500	486,000	617	49,777	(注4)
2020年4月13日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	486,000	△96	49,681	(注5)
2020年10月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	486,000	△132	49,549	(注6)
2020年11月20日	公募増資	111,000	597,000	14,276	63,826	(注7)
2020年12月22日	第三者割当 による増資	3,127	600,127	402	64,228	(注8)
2021年4月23日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	600,127	△325	63,902	(注9)
2021年10月22日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	600,127	△142	63,759	(注10)
2022年4月12日	利益を超える 金銭の分配 (出資の払戻し)	—	600,127	△239	63,520	(注11)
2022年10月17日	利益を超える金 銭の分配(出資の 払戻し)	—	600,127	△239	63,280	(注12)
2022年10月18日	公募増資	70,773	670,900	9,546	72,827	(注13)
2022年11月16日	第三者割当によ る増資	3,500	674,400	472	73,299	(注14)
2023年5月22日	利益を超える金 銭の分配(出資の 払戻し)	—	674,400	△377	72,922	(注15)
2023年11月20日	利益を超える金 銭の分配(出資の 払戻し)	—	674,400	△282	72,639	(注16)
2024年5月13日	利益を超える金 銭の分配(出資の 払戻し)	—	674,400	△258	72,380	(注17)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動も考慮して算出した金額を記載しています。

(注2) 2019年9月13日開催の本投資法人役員会において、第2期（2019年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり261円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2019年10月23日よりその支払を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価格116,350円（発行価額112,292円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格112,292円にて、将来の新規物件の取得資金の調達等を目的として、SMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 2020年3月16日開催の本投資法人役員会において、第3期（2020年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり269円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2020年4月13日よりその支払を開始しました。

(注6) 2020年9月14日開催の本投資法人役員会において、第4期（2020年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり287円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2020年10月23日よりその支払を開始しました。

- (注7) 1口当たり発行価格133,344円（発行価額128,621円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募新投資口を発行しました。
- (注8) 1口当たり発行価格128,621円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、SMBC日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注9) 2021年3月17日開催の本投資法人役員会において、第5期（2021年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり543円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2021年4月23日よりその支払を開始しました。
- (注10) 2021年9月15日開催の本投資法人役員会において、第6期（2021年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり238円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2021年10月22日よりその支払を開始しました。
- (注11) 2022年3月17日開催の本投資法人役員会において、第7期（2022年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり399円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2022年4月12日よりその支払を開始しました。
- (注12) 2022年9月14日開催の本投資法人役員会において、第8期（2022年7月期）に係る金銭の分配として、1口当たり399円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2022年10月17日よりその支払を開始しました。
- (注13) 1口当たり発行価格139,620円（発行価額134,894円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募新投資口を発行しました。
- (注14) 1口当たり発行価格134,894円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、大和証券株式会社を割当先とする第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注15) 2023年4月17日開催の本投資法人役員会において、第9期（2023年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり560円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2023年5月22日よりその支払を開始しました。
- (注16) 2023年10月16日開催の本投資法人役員会において、第10期（2023年8月期）に係る金銭の分配として、1口当たり419円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2023年11月20日よりその支払を開始しました。
- (注17) 2024年4月17日開催の本投資法人役員会において、第11期（2024年2月期）に係る金銭の分配として、1口当たり392円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、2024年5月13日よりその支払を開始しました。
- (注18) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

## 3. 参考情報

## (1) 運用資産等の価格に関する情報

## ① 投資状況

本投資法人の2024年8月末日現在における投資状況の概要は、以下のとおりです。

資産の種類	用途 (注1)	エリア	第11期 2024年2月29日現在		第12期 2024年8月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	物流不動産	関東エリア・ 関西エリア	126,740	93.8	125,868	90.9
		その他エリア	—	—	1,741	1.3
		小計	126,740	93.8	127,609	92.1
	その他不動産 (注4)	関東エリア・ 関西エリア	—	—	—	—
		その他エリア	—	—	4,529	3.3
		小計	—	—	4,529	3.3
投資有価証券 (注5)			11	0.0	—	—
預金・その他の資産			8,428	6.2	6,347	4.6
資産総額			135,180	100.0	138,487	100.0

(注1)「用途」は、本投資法人の各保有資産について、本投資法人の投資方針において定められる用途の分類に応じて記載しています。以下同じです。

(注2)「保有総額」は、決算日現在の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3)「対総資産比率」は、資産総額に対する当該不動産等の貸借対照表計上額の比率を表しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注4)「その他不動産」とは、物流不動産以外の工場、データセンター、通信施設、研究施設、供給処理施設、再生可能エネルギー関連施設等、主として事業活動の拠点又は基盤の用に供され、又は供されることが可能なものをいいます。

(注5) 合同会社CCF2号を営業者とする匿名組合出資持分です。

(注6) 金額は切捨て、比率は四捨五入表記のため、各数値の合計は上記表中の合計とは必ずしも一致しません。以下、別段の記載のない限り同じです。

	第11期 2024年2月29日現在		第12期 2024年8月31日現在	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注2)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%) (注2)
負債総額 (注1)	60,873	45.0	64,622	46.7
純資産総額 (注1)	74,307	55.0	73,864	53.3
資産総額 (注1)	135,180	100.0	138,487	100.0

(注1)「負債総額」、「純資産総額」及び「資産総額」は、決算日時時点の貸借対照表計上額を記載しています。

(注2)「対総資産比率」については、小数第2位を四捨五入しています。

## ② 投資資産

## A 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の変更を含みます。）第2条第2項第1号において有価証券とされる不動産の信託受益権を保有していますが、参照の便宜上、当該信託受益権に係る信託不動産につき、後記「a. その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。

## B 投資不動産物件

本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産は、後記「a. その他投資資産の主要なもの」に一括表記しています。

## a. その他投資資産の主要なもの

2024年8月末日現在における本投資法人の保有資産の概要は以下のとおりです。

## (イ) ポートフォリオ一覧

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注2)	帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)
物流不動産	L-1	アイミッションズ パーク厚木	神奈川県 厚木市	5,300	3.8	5,029	6,830	5.1
	L-2	アイミッションズ パーク柏	千葉県 柏市	6,140	4.4	5,645	7,900	5.4
	L-3	アイミッションズ パーク野田	千葉県 野田市	12,600	9.0	11,602	15,700	4.8
	L-4	アイミッションズ パーク守谷(注5)	茨城県 つくば みらい市	3,200	2.3	2,873	3,930	5.3
	L-5	アイミッションズ パーク三郷	埼玉県 三郷市	6,100	4.4	5,677	7,490	5.0
	L-6	アイミッションズ パーク千葉北(注6)	千葉県 千葉市	2,600	1.9	2,429	3,270	5.3
	L-7	アイミッションズ パーク印西(注6)	千葉県 印西市	27,810	20.0	25,237	33,200	5.1
	L-8	アイミッションズ パーク守谷2(注7)	茨城県 つくば みらい市	750	0.5	716	1,190	8.0
	L-9	アイミッションズ パーク柏2(注6)	千葉県 柏市	28,320	20.3	26,821	34,200	4.7
	L-10	アイミッションズ パーク印西2	千葉県 印西市	5,367	3.9	5,153	6,260	5.1
物流不動産	L-11	アイミッションズ パーク東京足立	東京都 足立区	10,915	7.8	10,760	12,100	4.2
	L-12	アイミッションズ パーク三芳(注6)	埼玉県 入間郡 三芳町	2,320	1.7	2,253	2,800	5.0
	L-13	アイミッションズ パーク市川塩浜 (注6)	千葉県 市川市	21,800	15.7	21,666	25,000	4.1
	L-14	LOGITRES佐野	栃木県 佐野市	1,670	1.2	1,741	1,760	4.4
その他 不動産	I-01	T&Bメンテナンスセ ンター松江	島根県 松江市	1,884	1.4	1,968	1,970	5.0
	I-02	T&Bメンテナンスセ ンター富山	富山県 富山市	2,454	1.8	2,561	2,590	4.8
合計(平均)			—	139,230	100.0	132,139	166,190	4.8

(注1) 「物件番号」は、各用途に応じて、物件毎に番号を付したものであり、Lは物流不動産、Iは産業用不動産を表します。以下同じです。

(注2) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各保有資産の取得価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

(注3) 「鑑定評価額」は、2024年8月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、保有資産の鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及びJLL森井株式会社に委託していま

す。

- (注4) 「鑑定NOI利回り」は、取得価格に対する各保有資産の鑑定NOIの比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、合計（平均）欄には、取得価格に基づく加重平均値を記載しています。  
「鑑定NOI」とは、各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（運営収益から運営費用を控除して得た金額）をい、減価償却費を控除する前の収益です。なお、鑑定NOIは、敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。  
（平均）鑑定NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。
- (注5) アイミッシュンズパーク守谷に係る鑑定評価額のうち土地に相当する鑑定評価額については、当該物件の不動産鑑定評価書において評価対象とされている土地の持分割合（70%）に相当する数値を用いています。
- (注6) アイミッシュンズパーク千葉北、アイミッシュンズパーク印西、アイミッシュンズパーク柏2、アイミッシュンズパーク三芳及びアイミッシュンズパーク市川塩浜に係る取得価格については、本投資法人が各売主から取得した各物件の準共有持分に係る取得価格の合計を記載しています。
- (注7) アイミッシュンズパーク守谷2に係る鑑定評価額のうち土地に相当する鑑定評価額については、当該物件の不動産鑑定評価書において評価対象とされている土地の持分割合（30%）に相当する数値を用いています。

## (ロ) ポートフォリオの概要

用途	物件番号	物件名称	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注1)	賃貸 可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	建築時期 (竣工日) (注1)	築年数 (年) (注4)
物流 不動産	L-1	アイミッシュンズ パーク厚木(注5)	A棟 4,287.00	A棟 3,909.97	A棟 4,120.34	20,576.45	A棟 2012年 9月14日	A棟 12.0
			B棟 20,665.99	B棟 15,387.63	B棟 16,456.11		B棟 2012年 8月30日	B棟 12.0
	L-2	アイミッシュンズ パーク柏	16,069.19	31,976.44	31,999.12	31,999.12	2015年 3月20日	9.5
	L-3	アイミッシュンズ パーク野田	31,281.56	62,750.90	61,278.97	61,278.97	2016年 2月9日	8.6
	L-4	アイミッシュンズ パーク守谷(注6)	20,330.13	18,680.16	18,111.58	18,111.58	2017年 3月31日	7.4
	L-5	アイミッシュンズ パーク三郷	15,110.43	22,506.53	22,664.74	0.00	2017年 7月25日	7.1
	L-6	アイミッシュンズ パーク千葉北	14,447.38	9,841.24	10,478.12	10,478.12	2017年 11月30日	6.8
	L-7	アイミッシュンズ パーク印西	54,614.91	110,022.51	110,516.00	110,516.00	2018年 2月27日	6.5
	L-8	アイミッシュンズ パーク守谷2(注6)	20,330.13	6,779.95	7,043.95	0.00	1994年 12月20日	29.7
	L-9	アイミッシュンズ パーク柏2	58,391.32	117,435.21	116,883.23	116,883.23	2018年 8月20日	6.0
L-10	アイミッシュンズ パーク印西2	32,074.85	26,938.75	27,007.68	27,007.68	2019年 3月11日	5.5	
物流 不動産	L-11	アイミッシュンズ パーク東京足立	9,901.51	27,872.43	27,828.34	17,347.66	2018年 5月17日	6.3
	L-12	アイミッシュンズ パーク三芳	9,401.72	10,300.66	10,320.52	10,320.52	2019年 9月20日	5.0
	L-13	アイミッシュンズ パーク市川塩浜	27,334.00	57,724.00	54,311.99	54,311.99	2019年 8月7日	5.1
	L-14	LOGITRES佐野	7,061.49	7,144.20	7,144.20	7,144.20	2023年 3月10日	1.5

その他 不動産	I-01	T & B メンテナンスセンター松江 (注8)	10,532.83	6,615.03	6,615.03	6,615.03	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	31.6
	I-02	T & B メンテナンスセンター富山 (注8)	14,643.95	7,164.30	7,164.30	7,164.30	建物1： 1997年 4月24日 建物2： 1997年 4月24日 建物3： 1998年 1月20日 建物4： 1998年 4月23日 建物5： 1982年 2月2日 建物6： 1991年 10月30日 建物7： 1974年 月日不詳	27.4
合計（平均）(注7)			346,148.26	543,049.91	539,944.22	499,754.85	—	7.5

(注1) 「敷地面積」、「延床面積」及び「建築時期（竣工日）」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計について、「建築時期（竣工日）」は附属建物を含まない主たる建物について、それぞれ記載しています。

(注2) 「賃貸可能面積」は、2024年8月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約（屋根及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。また、バス・スルー型マスターリース契約（エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式でのマスターリース契約をいい、現実に転賃借がなされた場合にのみ、賃料を収受することができます。以下同じです。）が締結されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約とします。以下同じです。）に表示された賃貸面積及び建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる空室部分の面積の合計を記載しています。なお、各不動産又は各信託不動産に係る賃貸借契約においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸（可能）面積が延床面積を上回る場合があります。特に、物流不動産において庇部分が賃貸（可能）面積に含まれる場合、賃貸（可能）面積が延床面積を大幅に上回る場合があります。以下同じです。

(注3) 「賃貸面積」は、2024年8月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。以下同じです。

(注4) 「築年数」は、各不動産又は各信託不動産の登記簿上の新築の日から2024年8月末日現在までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。なお、合計（平均）欄には、取得価格に基づく加重平均値を記載しており、アイミッションズパーク厚木は、2棟の物流不動産（A棟及びB棟）により構成されているため、当該計算上、当該物件については、2棟のうち築年数の古いB棟の築年数を用いています。また、T & B メンテナンスセンター松江及びT & B メンテナンスセンター富山は、それぞれの敷地内に複数の建物が所在するため、建物の内、主要な建物の築年を用いています。なお、T & B メンテナンスセンター松江における主要な建物は、建物1：1993年1月25日（延床面積4,131.56㎡）、T & B メンテナンスセンター富山における主要な建物は、建物1：1997年4月24日（延床面積3,383.57㎡）となります。

(注5) アイミッションズパーク厚木は、2棟の物流不動産（A棟及びB棟）により構成されており、敷地面積、延床面積、賃貸可能面積、建築時期（竣工日）及び築年数については、各物流不動産に係る数値を記載しています。また、B棟の敷地面積は、B棟の建物の敷地に加え、給油所及び緑地としてB棟のテナントに賃貸している土地の面積の合計値を記載しています。

(注6) アイミッションズパーク守谷及びアイミッションズパーク守谷2は、同一土地上に所在しているため、各物件の敷地面積とも20,330.13㎡となります。

(注7) 合計（平均）欄に係る敷地面積について、アイミッションズパーク守谷及びアイミッションズパーク守谷2は、同一土地上に所在しているため、当該物件の敷地面積である20,330.13㎡を重複して計算することはしていません。

(注8) T & B メンテナンスセンター松江及びT & B メンテナンスセンター富山は、複数の建物が所在し、建物毎に建築時期が異なるため、「建

築時期（竣工日）」には各建物の建築時期を記載しています。

(ハ) 賃貸借の状況

用途	物件番号	物件名称	テナント数 (件) (注1)	年間 賃料 (百万円) (注2)	敷金・ 保証金 (百万円) (注3)	平均 賃貸借 契約期間 (年) (注4)	平均 賃貸借契約 残存期間 (年) (注5)	稼働率 (%) (注6)
物流 不動産	L-1	アイミッションズ パーク厚木(注7)	A棟 1	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0
			B棟 1					
	L-2	アイミッションズ パーク柏	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0
	L-3	アイミッションズ パーク野田	4	786	210	9.1	3.9	100.0
	L-4	アイミッションズ パーク守谷	2	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0
L-5	アイミッションズ パーク三郷	-	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	-	
物流 不動産	L-6	アイミッションズ パーク千葉北	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0
	L-7	アイミッションズ パーク印西	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0
	L-8	アイミッションズ パーク守谷2	-	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	-
	L-9	アイミッションズ パーク柏2	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0
	L-10	アイミッションズ パーク印西2	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0
	L-11	アイミッションズ パーク東京足立	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	62.3
	L-12	アイミッションズ パーク三芳	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0
	L-13	アイミッションズパ ーク市川塩浜	2	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0
	L-14	LOGITRES佐野	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0

用途	物件番号	物件名称	テナント数 (件) (注1)	年間賃料 (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	平均賃貸借 契約期間 (年) (注4)	平均 賃貸借契約 残存期間 (年) (注5)	稼働率 (%) (注6)
その他 不動産	I-01	T & B メンテナンス センター松江	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0
	I-02	T & B メンテナンス センター富山	1	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	非開示 (注8)	100.0
合計 (平均)			20	7,004	1,847	9.6	4.9	92.6

(注1) 「テナント数」は、2024年8月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約に基づくテナント（ただし、パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとします。以下同じです。）数の合計を記載しています。ただし、保有資産につき同一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは1として「テナント数」を算出しています。

(注2) 「年間賃料」は、2024年8月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約に規定されている共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約の規定に従い計算した1年分の賃料）の合計金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。なお、同日時点のフリーレント及びビレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は考慮しないものとします。以下同じです。

(注3) 「敷金・保証金」は、2024年8月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約に規定されている敷金・保証金の合計金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「平均賃貸借契約期間」は、2024年8月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約に規定された契約期間を、各不動産又は各信託不動産毎に、年間賃料ベースで加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計（平均）欄に記載する平均賃貸借契約期間は、2024年8月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約に規定された契約期間を、ポートフォリオ全体で年間賃料ベースで加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「平均賃貸借契約残存期間」は、2024年8月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約について、2024年8月末日から当該契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間を、各不動産又は各信託不動産毎に、年間賃料ベースで加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計（平均）欄に記載する平均賃貸借契約残存期間は、2024年8月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間を、ポートフォリオ全体で年間賃料ベースで加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「稼働率」は、2024年8月末日現在における各保有資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計（平均）欄には、各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、各物件の稼働率又は合計（平均）欄に記載する稼働率は、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。

(注7) アイミッションズパーク厚木は、2棟の物流不動産（A棟及びB棟）により構成されており、テナント数については、各物流不動産に係る数値を記載しています。

(注8) テナントから開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(二) 不動産鑑定評価書の概要

保有資産について、本投資法人及び本資産運用会社が株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社又はJLL森井鑑定株式会社に鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。当該不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社又はJLL森井鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	原価法による 積算価格 (百万円)	収益還元法				
							直接還元法		DCF法		
							収益価格 (百万円)	還元利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)
物流 不動産	L-1	アイミッシヨonz パーク厚木	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2024年 8月31日	6,830	5,530	6,960	3.8	6,780	1~5年度 3.7 6年度以降 3.9	4.0
	L-2	アイミッシヨonz パーク柏	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2024年 8月31日	7,900	7,100	7,980	4.0	7,820	3.7	4.2
	L-3	アイミッシヨonz パーク野田	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2024年 8月31日	15,700	14,700	15,700	3.8	15,700	3.9	4.0
	L-4	アイミッシヨonz パーク守谷(注1)	大和不動 産鑑定株 式会社	2024年 8月31日	3,930	3,380	3,930	4.2	3,930	4.0	4.4
	L-5	アイミッシヨonz パーク三郷	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2024年 8月31日	7,490	6,160	7,560	4.0	7,420	3.5	4.1
	L-6	アイミッシヨonz パーク千葉北	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2024年 8月31日	3,270	2,710	3,310	4.1	3,220	3.7	4.4
	L-7	アイミッシヨonz パーク印西	大和不動 産鑑定株 式会社	2024年 8月31日	33,200	21,700	33,800	4.1	33,000	3.9	4.3
	L-8	アイミッシヨonz パーク守谷2(注2)	大和不動 産鑑定株 式会社	2024年 8月31日	1,190	675	1,190	4.4	1,190	4.2	4.6
	L-9	アイミッシヨonz パーク柏2	株式会社 谷澤総合 鑑定所	2024年 8月31日	34,200	32,100	34,900	3.7	33,900	1~4年度 3.6 5年度以降 3.8	3.9
	L-10	アイミッシヨonz パーク印西2	大和不動 産鑑定株 式会社	2024年 8月31日	6,260	7,920	6,350	4.2	6,220	4.0	4.4

用途	物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	原価法による 積算価格 (百万円)	収益還元法				
							直接還元法		DCF法		
							収益価格 (百万円)	還元利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)
物流 不動産	L-11	アイミSSIONズ パーク東京足立	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2024年 8月31日	12,100	12,000	12,200	3.7	11,900	3.4	3.8
	L-12	アイミSSIONズ パーク三芳	株式会 社谷澤総 合鑑定所	2024年 8月31日	2,800	2,370	2,840	4.0	2,780	1~5年度 3.9 6年度以降 4.1	4.2
	L-13	アイミSSIONズ パーク市川塩浜	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2024年 8月31日	25,000	24,800	25,200	3.5	24,800	3.3	3.6
	L-14	LOGITRES佐野	JLL 森 井 鑑定株式 会社	2024年 8月31日	1,760	1,610	1,800	4.1	1,710	3.9	4.3
その他 不動産	I-01	T&Bメンテナ ンスセンタ ー松江	株式会 社谷澤総 合鑑定所	2024年 8月31日	1,970	1,560	1,990	4.8	1,960	4.6	4.9
	I-02	T&Bメンテナ ンスセンタ ー富山	株式会 社谷澤総 合鑑定所	2024年 8月31日	2,590	2,540	2,600	4.6	2,580	4.4	4.7
合計			—	—	166,190	146,855	168,310	—	164,910	—	—

(注1) アイミSSIONズパーク守谷に係る鑑定評価額、原価法による積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格のうちそれぞれ土地に相当する額については、当該物件の不動産鑑定評価書において評価対象とされている土地の持分割合（70%）に相当する数値を用いています。

(注2) アイミSSIONズパーク守谷2に係る鑑定評価額、原価法による積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格のうちそれぞれ土地に相当する額については、当該物件の不動産鑑定評価書において評価対象とされている土地の持分割合（30%）に相当する数値を用いています。

(ホ) 主要な不動産等の物件の概要

保有資産のうち、2024年8月末日現在において、年間賃料がポートフォリオ全体の年間賃料総額の10%以上を占める不動産等の物件は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	年間賃料（百万円）	賃料比率（%） （注1）
L-7	アイミSSIONズ パーク印西	非開示(注2)	非開示(注2)
L-9	アイミSSIONズ パーク柏2	非開示(注2)	非開示(注2)
L-13	アイミSSIONズ パーク市川塩浜	非開示(注2)	非開示(注2)
L-3	アイミSSIONズ パーク野田	786	11.2
合計		4,888	69.8

(注1) 「賃料比率」は、当該物件の年間賃料のポートフォリオ全体の年間賃料総額に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注2) テナントから開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(注3) 上記各物件の賃貸面積及び賃貸可能面積については、前記「(ロ) ポートフォリオの概要」を、テナント数及び稼働率については、前記「(ハ) 賃貸借の状況」をご参照ください。

## (へ) 主要なテナントの概要

保有資産のうち、2024年8月末日現在において、賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占める各テナント（パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント）に対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント名称	業種 (注1)	物件名称	契約期間 満了日	年間賃料 (百万円)	賃料比率 (%)	賃貸面積 (㎡) (注2)	面積比率 (%) (注2)
ロジスティード東 日本株式会社	3PL事業 (物流サー ビス事業)	①アイミッション ズパーク柏 ②アイミッション ズパーク柏2	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	148,882.35	29.8
アマゾンジャパン 合同会社	物流業務・ 倉庫業	アイミッションズ パーク印西	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	110,516.00	22.1
合計			—	非開示 (注3)	非開示 (注3)	259,398.35	51.9

(注1) 「業種」は、ロジスティード東日本株式会社HP内に記述の内容を記載しています。アマゾンジャパン合同会社は謄本記述の内容から記載しています。

(注2) 「面積比率」は、各主要なテナントの賃貸面積のポートフォリオ全体の賃貸面積に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の面積比率の合計が合計欄と一致しない場合があります。

(注3) テナントから開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

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

## (ト) ポートフォリオ分散の状況

保有資産に係るポートフォリオ分散の状況は、以下のとおりです。

## a. 用途別

用途	物件数 (件)	取得価格 (百万円)	比率 (%) (注)
物流不動産	14	134,892	96.9
その他不動産	2	4,338	3.1
合計	16	139,230	100.0

(注) 「比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下、本「(ト) ポートフォリオ分散の状況」において同じです。

## b. エリア別

エリア	物件数 (件)	延床面積 (㎡)	比率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
関東エリア・関西 エリア	13	522,126.38	96.1	133,222	95.7
その他エリア	3	20,923.53	3.9	6,008	4.3
合計	16	543,049.91	100.0	139,230	100.0

## c. 築年数別

築年数	物件数 (件)	延床面積 (㎡)	比率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
1年以内	-	-	-	-	-
1年超3年以内	1	7,144.20	1.3	1,670	1.2
3年超7年以内	7	360,134.80	66.3	99,132	71.2
7年超	8	175,770.91	32.4	38,428	27.6
合計	16	543,049.91	100.0	139,230	100.0

## d. 規模 (延床面積) 別

規模 (延床面積)	物件数 (件)	延床面積 (㎡)	比率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
30,000㎡以上	5	379,909.06	70.0	96,670	69.4
10,000㎡以上 30,000㎡未満	6	125,596.13	23.1	33,202	23.8
10,000㎡未満	5	37,544.72	6.9	9,358	6.7
合計	16	543,049.91	100.0	139,230	100.0

## e. 賃貸借契約期間別

賃貸借契約期間 (注)	年間賃料 (百万円)	比率 (%)
10年以上	3,458	49.8
7年以上10年未満	1,760	25.3
5年以上7年未満	1,233	17.8
5年未満	493	7.1
合計	6,946	100.0

(注1) 「賃貸借契約期間」は、2024年8月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約に規定された契約期間をいいます。

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

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

## f. 賃貸借契約残存期間別

賃貸借契約残存期間 (注)	年間賃料 (百万円)	比率 (%)
7年以上	942	13.5
5年以上7年未満	882	12.6
3年以上5年未満	3,724	53.2
1年以上3年未満	878	12.5
1年未満	576	8.2
合計	7,002	100.0

(注1) 「賃貸借契約残存期間」は、2024年8月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している各賃貸借契約について、2024年8月末日から当該契約書に規定された賃貸借契約満了日までの期間をいいます。

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

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

## (チ) 不動産等の損益状況

第12期(自 2024年3月1日 至 2024年8月31日)

(単位:千円)

物件番号	L-1	L-2	L-3	L-4	L-5
物件名称	アイミッションズ パーク厚木	アイミッションズ パーク柏	アイミッションズ パーク野田	アイミッションズ パーク守谷	アイミッションズ パーク三郷
第12期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
(A) 不動産賃貸事業収入合計			417,488		
賃貸事業収入			397,389		
その他賃貸事業収入			20,098		
(B) 不動産賃貸事業費用合計			180,934		
公租公課			40,230		
管理委託費	非開示 (注)	非開示 (注)	19,689	非開示 (注)	非開示 (注)
水道光熱費			18,980		
修繕費			39		
損害保険料			1,077		
信託報酬			250		
その他賃貸事業費用			5		
減価償却費	28,765	45,695	100,662	30,051	39,071
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	100,933	124,612	236,554	65,801	37,867
(D) 賃貸NOI (=(C)+減価償却費)	129,699	170,307	337,216	95,853	76,939

物件番号	L-6	L-7	L-8	L-9	L-10
物件名称	アイミッションズ パーク千葉北	アイミッションズ パーク印西	アイミッションズ パーク守谷2	アイミッションズ パーク柏2	アイミッションズ パーク印西2
第12期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
(A) 不動産賃貸事業収入合計					
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
(B) 不動産賃貸事業費用合計					
公租公課					
管理委託費	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
水道光熱費					
修繕費					
損害保険料					
信託報酬					
その他賃貸事業費用					
減価償却費	16,554	249,424	7,324	202,878	32,507
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	52,639	466,185	25,034	473,386	104,963
(D) 賃貸NOI (=(C)+減価償却費)	69,194	715,609	32,358	676,264	137,470

物件番号	L-11	L-12	L-13	L-14	I-01
物件名称	アイミッションズ パーク東京足立	アイミッションズ パーク三芳	アイミッションズ パーク市川塩浜	LOGITRES佐野	T&Bメンテナンス センター松江
第12期中の運用日数	184日	184日	184日	152日	31日
(A) 不動産賃貸事業収入合計	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入					
その他賃貸事業収入					
(B) 不動産賃貸事業費用合計					
公租公課					
管理委託費					
水道光熱費					
修繕費					
損害保険料					
信託報酬					
その他賃貸事業費用					
減価償却費	36,039	13,615	79,483	9,465	1,949
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	138,984	44,290	362,487	23,508	5,680
(D) 賃貸NOI (= (C) + 減価償却費)	175,024	57,905	441,970	32,974	7,629

物件番号	I-02	
物件名称	T&Bメンテナンス センター富山	合計
第12期中の運用日数	31日	
(A) 不動産賃貸事業収入合計	非開示 (注)	3,683,931
賃貸事業収入		3,594,663
その他賃貸事業収入		89,268
(B) 不動産賃貸事業費用合計		1,412,908
公租公課		353,666
管理委託費		71,378
水道光熱費		63,769
修繕費		16,345
損害保険料		8,964
信託報酬		3,248
その他賃貸事業費用	331	
減価償却費	1,716	895,205
(C) 賃貸事業損益 = (A) - (B)	8,092	2,271,022
(D) 賃貸NOI (= (C) + 減価償却費)	9,809	3,166,228

(注) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

## (2) 資本的支出の状況

## ① 資本的支出の予定

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

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
アイミッションズパーク印西 (千葉県印西市)	シートシャッター交換工 事	自 2024年12月 至 2024年12月	4	—	—
アイミッションズパーク守谷 (茨城県つくばみらい市)	水道メーター交換工事	自 2025年1月 至 2025年1月	2	—	—
アイミッションズパーク柏2 (千葉県柏市)	ITV装置更新	自 2024年11月 至 2024年11月	2	—	—
アイミッションズパーク守谷 (茨城県つくばみらい市)	電気メーター交換工事	自 2024年11月 至 2024年11月	2	—	—
アイミッションズパーク東京足 立 (東京都足立区)	電力量計更新工事	自 2025年1月 至 2025年1月	1	—	—
アイミッションズパーク厚木 (神奈川県厚木市)	A棟荷物用エレベーター UPS更新工事	自 2024年9月 至 2024年9月	1	—	—

## ② 期中の資本的支出

本投資法人が保有している不動産等に関して、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は9百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費16百万円があります。

不動産等の名称 (所在地)	目的	実施期間	支払金額 (百万円)
アイミッションズパーク印西 (千葉県印西市)	シートシャッター更新	2024年7月	4
アイミッションズパーク柏2 (千葉県柏市)	入退室管理設備センター装置更新	2024年7月	2
アイミッションズパーク印西 (千葉県印西市)	ドレンアップキット更新	2024年7月	1
その他	—	—	0
合計			9

## ③ 長期修繕計画等のために積立てた金銭

本投資法人は物件毎に策定している中長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フロー（利益の内部留保に伴うものを含みます。）の中から大規模な修繕等に充当するため、以下のとおり金銭の積立てを行っています。

(単位：百万円)

営業期間	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	自 2022年2月 1日 至 2022年7月31日	自 2022年8月 1日 至 2023年2月28日	自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日	自 2024年3月 1日 至 2024年8月31日
当期首積立金残高	251	303	4	—	—
当期積立額	51	56	3	—	—
当期積立金取崩額	—	355	8	—	—
次期繰越額	303	4	—	—	—

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