

2024 年 8 月 5 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区銀座六丁目 8 番 7 号
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
代表者名 執行役員 浅井 裕史
(コード番号：3471)

資産運用会社名
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
代表者名 代表取締役社長 坂ノ下 忍
問合せ先 取締役財務本部長 山本 賢二
TEL. 03-6327-5160

合併契約承認及び規約一部変更に関するお知らせ

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日開催の本投資法人役員会におきまして、下記の内容の合併契約承認及び規約一部変更に関する議案を、2024 年 9 月 30 日に開催予定の第 6 回投資主総会に付議することを決議いたしましたので、お知らせいたします。

なお、下記事項の効力発生には、当該投資主総会での承認可決を要します。

1. アドバンス・ロジスティクス投資法人との合併契約承認について

本日付「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」にてお知らせしたとおり、本投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人（以下「ADL」といいます。）は、2024 年 11 月 1 日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、ADL 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。）を行うことについて決定し、本日付で合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。

投資主の皆様におかれましては、本合併の趣旨にご賛同いただき、本合併契約のご承認を賜りますよう、お願い申し上げます。

（本合併契約の詳細については、添付の「第 6 回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。）

2. 規約一部変更の主な内容及び理由について

(1) 本合併に伴い、本投資法人は、全ての ADL の投資主に対し 1 口以上の本投資法人の投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口 1 口につき 4 口の割合による投資口の分割を行うことを予定しています。当該投資口分割に伴い発行済投資口の総口数が増加すること及び本合併により発行済投資口の総口数が増加することから、予め本投資法人の発行可能投資口総口数を増加するものです（変更案 第 6 条第 1 項）。

(2) 本合併に伴い、ADL の規約において投資対象資産として規定されていた信用金庫法（昭和 26 年法律第 238 号。その後の改正を含みます。）（以下「信用金庫法」といいます。）に基づく出資を、本投資法人の投資対象資産に追加するとともに、所要の条項数の調整を行うものです（変更案 第 29 条第 3 項）。なお、借入先の多様化を進めるにあたり、将来、信用金庫から融資を受けることも想定されるところ、そのためには信用金庫法に基づく出資を行う必要があるため、このような対応を行うものです。

(3) 本合併に伴い、本投資法人の第 17 期営業期間を本合併の効力発生日の前日までの 3 ヶ月間（2024 年 8 月 1 日から同年 10 月末日まで）とするとともに、第 18 期営業期間を本合併の効力発生日から 9 ヶ月間（2024 年 11 月 1 日から 2025 年 7 月末日まで）の変則決算とするものです（変更案 第 34 条）。

(4) 本合併に伴い、会計上の「のれん」が生じる場合が見込まれることから、運用報酬Ⅰから運用報酬Ⅲまで

の算出にあたり、のれん償却費等の取扱いを明確にするため、必要な規定の追加を行うものです。また、運用報酬Ⅲについて、現行規約では営業期間 6 ヶ月を想定とした計算式であるところ、上記(3)のような変則決算の導入時の営業期間の長短による影響を調整するために、上限料率について調整を行う規定を追加するものです。さらに、運用報酬Ⅲについて、投資口の分割や併合が行われる場合の発行済投資口数の増減の影響を調整するための規定を追加するものです（変更案 第 37 条第 1 項）。

(5) 上記(1)から(4)の規約変更は、本合併の効力が発生することを条件としてその効力を生ずることとするため、附則において、その旨及び所要の条項を規定するものです（変更案 第 42 条）。

（規約一部変更の詳細については、添付の「第 6 回投資主総会招集ご通知」をご参照ください。）

3. 日程

- 2024 年 8 月 5 日 投資主総会提出議案承認役員会
- 2024 年 9 月 10 日 投資主総会招集通知の発送（予定）
- 2024 年 9 月 30 日 投資主総会開催（予定）

以 上

*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.mflp-r.co.jp/>

【別紙添付】

第 6 回投資主総会招集ご通知

【別紙】
(証券コード 3471)
(発信日) 2024年9月10日
(電子提供措置の開始日) 2024年9月3日

投資主各位

東京都中央区銀座六丁目8番7号
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
執行役員 浅井 裕 史

第6回投資主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、本投資法人の第6回投資主総会を、下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、その場合には、お手数ながら後記投資主総会参考書類をご検討いただきまして、同封の議決権行使書面に賛否をご記入のうえ、2024年9月27日（金曜日）午後5時30分までに到達するようご返送いただきたくお願い申し上げます。

また、本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第93条第1項の規定に基づき、本投資法人現行規約第14条において、「みなし賛成」に関する規定を次のとおり定めております。なお、本投資主総会に提出される議案はいずれも同条第2項に規定する議案に該当いたしません。従いまして、当日ご出席になられず、かつ議決権行使書面による議決権の行使をなされない投資主様につきましては、本投資主総会の各議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）に賛成するものとみなされ、かかる投資主様の有する議決権の数は、出席した投資主様の議決権の数に算入されますので、ご留意くださいますようお願い申し上げます。

＜本投資法人規約抜粋＞

第14条 （みなし賛成）

1. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす。
2. 前項の規定は、以下の各事項に係る議案の決議には適用しない。
 - (1) 執行役員、監督役員又は会計監査人の解任
 - (2) 解散
 - (3) 資産運用会社による資産運用委託契約の解約に対する承認
 - (4) 投資法人による資産運用委託契約の解約
 - (5) 規約の変更（但し、みなし賛成に関連する規定の制定又は改廃に限る。）
3. 第1項の規定に基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

なお、本投資主総会の招集に際しては、投資主総会参考書類等の内容である情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっており、インターネット上の本投資法人ウェブサイトにて「第6回投資主総会招集ご通知」として掲載しておりますので、以下の本投資法人ウェブサイトへアクセスのうえ、ご確認くださいようお願い申し上げます。また、書面交付請求の有無にかかわらず、全ての投資主様に対して書面により投資主総会参考書類等をお送りしております。

本投資法人ウェブサイト

<https://www.mflp-r.co.jp/ja/ir/meeting.html>

電子提供措置事項は、上記ウェブサイトのほか、東京証券取引所（東証）のウェブサイトにも掲載しておりますので、以下の東証ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）にアクセスして、銘柄名（投資法人名）又は証券コードを入力・検索し、「基本情報」→「縦覧書類／PR情報」→「投資主総会招集通知／投資主総会資料」を選択のうえ、ご確認くださいませようお願い申し上げます。

東証ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>

敬 具

記

1. 日 時 2024年9月30日（月曜日）午後1時
2. 場 所 東京都千代田区大手町一丁目2番1号
Otemachi One 三井物産ビル4階
「大手町三井カンファレンス」Room7.8

ご来場の際は末尾の「第6回投資主総会会場ご案内図」をご参照のうえ、お間違えの無いようお願い申し上げます。

3. 投資主総会の目的である事項

決 議 事 項

- 第1号議案 アドバンス・ロジスティクス投資法人との合併契約承認の件
第2号議案 規約一部変更の件

以 上

-
- ◎ ご返送いただいた議決権行使書面において、各議案につき賛否の表示をされない場合は、賛成の表示があったものとして取り扱います。
 - ◎ 当日ご出席の際は、お手数ですが、同封の議決権行使書面を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
 - ◎ ご出席にあたり、資源節約のため、本招集ご通知をお持ちくださいますようお願い申し上げます。
 - ◎ 代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する他の投資主の方1名を代理人として本投資主総会にご出席いただくことが可能ですので、代理権を証する書面を議決権行使書面とともに会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。
 - ◎ 電子提供措置事項について、修正が生じた場合は、上記インターネット上の本投資法人ウェブサイト及び東証ウェブサイトにてその旨、修正前の事項及び修正後の事項を掲載いたします。
 - ◎ 本投資主総会にご出席の皆様へのお土産のご用意はございません。何卒ご理解くださいますようお願い申し上げます。
 - ◎ 本投資主総会に係る決議の結果は、本投資法人ウェブサイト（<https://www.mflp-r.co.jp/ja/ir/meeting.html>）に投資主総会決議ご通知として掲載いたします。

投資主総会参考書類

議案及び参考事項

第1号議案 アドバンス・ロジスティクス投資法人との合併契約承認の件

本投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人（以下「ADL」といい、併せて「両投資法人」といいます。）は、2024年11月1日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、ADL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。）を行うことについて決定し、2024年8月5日付で本合併にかかる合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしました。投資主の皆様におかれましては、下記に記載の本合併の趣旨にご賛同いただき、本合併契約のご承認を賜りますようお願い申し上げます。

1. 吸収合併を行う理由

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。）の不動産投資信託証券市場（以下「J-REIT市場」といいます。）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。

本投資法人は、日本有数の総合デベロッパーである三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）をスポンサーとして、2016年8月にJ-REIT市場に上場しました。本投資法人は、三井不動産と物流施設事業における戦略的パートナーシップを構築し、「開発（物流施設の開発）」、「マネジメント（物流施設の運営・管理）」及び「保有（物流施設の保有）」という三井不動産の物流施設事業におけるバリューチェーンの中で、本投資法人が「保有」機能を担うことによって、高い成長力を有する三井不動産の物流施設事業とともに、持続的な成長を果たすことで投資主価値の最大化を目指すことを基本方針としております。本投資法人は公募増資を伴う着実な外部成長を繰り返し実現し、2024年8月5日時点において、合計30物件（取得価格総額399,754百万円）で構成されるポートフォリオを運用し、その発行済投資口の総口数は608,000口となっています。

ADLは、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。）及び伊藤忠グループ（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。）系列の総合デベロッパー企業である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。）をスポンサーとして、2018年9月に東京証券取引所に上場しました。ADLは、伊藤忠グループが持つ不動産機能・物流機能で構築される「不動産・物流プラットフォーム」をベースに、伊藤忠グループとしての経営資源である約10万社に及ぶ豊富な顧客取引網から成る「商社・商流プラットフォーム」を活用した物件供給やリーシングサポートを強みとして、物流不動産の保有・運用を行っております。ADLは2024年8月5日時点において合計16物件（取得価格総額139,230百万円）で構成されるポートフォリオを運用し、その発行済投資口の総口数は674,400口となっています。

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おります。

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おります。

このような状況のもと、本投資法人とADL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、本年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の判断に至り、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おります。

(1) 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）の本投資法人の資産規模は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、本投資法人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）本投資法人は、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。

(2) 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物件比率は本投資法人34.7%、ADL72.9%から30.3%に低下し、賃貸面積ベースの上位5テナント比率も本投資法人27.4%、ADL70.7%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。

(3) 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。

2. 本合併契約の内容の概要

別紙Ⅰ記載のとおりです。

3. 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第194条第1項第1号から第3号に掲げる事項の内容の概要
- (1) 吸収合併存続法人が吸収合併に際して吸収合併消滅法人の投資主に対して交付するその投資口に代わる当該吸収合併存続法人の投資口の口数又はその口数の算定方法及び当該吸収合併存続法人の出資総額に関する事項並びに吸収合併消滅法人の投資主に対する吸収合併存続法人の投資口の割当てに関する事項についての定め相当性に関する事項
- (i) 吸収合併存続法人が吸収合併に際して吸収合併消滅法人の投資主に対して交付するその投資口に代わる吸収合併存続法人の投資口の口数又はその口数の算定方法及び吸収合併消滅法人の投資主に対する吸収合併存続法人の投資口の割当てに関する事項についての定め相当性に関する事項
- ① ADLの投資口1口に割り当てられる本投資法人の投資口の数又は金銭の額

	本投資法人 (吸収合併存続法人)	ADL (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（下記（注2）において定義されます。以下同じです。）考慮前 0,292

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

(注2) 本投資法人は、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、上記合併比率及び本投資法人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。本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対し、ADL0.292となります。しかしながら、かかる合併比率では、ADL投資口1口に対して、本投資法人の投資口0.292口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるADLの投資主が多数生じることとなります。そのため、本合併後もADLの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、ADLの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人の投資口を交付することを目的として、本合併の効力発生に先立ち、本投資法人の投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行い、ADLの投資口1口に対して、かかる投資口分割後の本投資法人の投資口1.168口を割当交付します。

(注3) ADLの投資主に対してADLの投資口1口につき本投資法人の投資口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。

(注4) 上記の投資口の他、本投資法人は、本合併の効力発生日の前日に終了するADLの最終期の営業期間に係るADL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ADL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ADL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ADL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ADL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。

② 算定の基礎

両投資法人は、本合併に用いられる合併比率の算定にあたって、公正性を期すため、それぞれ、本投資法人は大和証券株式会社（以下「大和証券」といいます。）を、ADLはSMBC日興証券株式会社（以下「SMBC日興証券」といいます。）を、本合併のためのフィナンシャル・アドバイザーとして選定し、合併比率の算定を依頼しました。

なお、大和証券及びSMBC日興証券による算定結果の概要は、いずれも上記「①ADLの投資口1口に割り当てられる本投資法人の投資口の数又は金銭の額」記載の、本投資法人による投資口1口を4口とする本投資口分割考慮前の数値を記載しています。

大和証券は、両投資法人が東京証券取引所に上場しており、市場投資口価格が存在することから市場投資口価格法を、両投資法人ともに比較可能な上場類似投資法人が複数存在し、類似投資法人比較による投資口価値の推計が可能であることから類似投資法人比較法を採用して算定を行いました。さらに、将来の事業活動の状況を算定に反映するため配当割引モデル法（以下「DDM法」といいます。）を、また、両投資法人の保有不動産の時価を算定に反映させる目的から修正純資産法を採用して算定を行いました。大和証券による算定結果の概要は、以下のとおりです。

評価手法	MFLP	ADL
市場投資口価格法	1	0.276～0.281
類似投資法人比較法	1	0.280～0.338
DDM法	1	0.216～0.326
修正純資産法	1	0.346

なお、市場投資口価格法では、最近における両投資法人の投資口の市場取引状況を勘案の上、2024年8月2日を算定基準日として、算定基準日の終値、直近1か月間の終値の単純平均値、直近3か月間の終値の単純平均値及び直近6か月間の終値の単純平均値を採用しています。

大和証券がDDM法の前提とした両投資法人の将来の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

大和証券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、本項末尾の（注1）の記載をご参照ください。

SMBC日興証券は、両投資法人の財務情報及び本合併の諸条件を分析した上で、両投資法人について、両投資法人の投資口がそれぞれ東京証券取引所に上場しており、市場投資口価格が存在することから市場投資口価格法を、両投資法人に比較可能な上場投資法人が複数存在し、類似上場投資法人比較による投資口価値の類推が可能であることから類似上場投資法人比較法を、両投資法人の投資主が将来享受する見込みの分配金に基づいた投資口価値の評価分析手法としての配当割引モデル法（DDM法）を、また、両投資法人の保有不動産の時価を算定に反映させる目的から修正純資産法を採用して算定を行いました。SMBC日興証券による算定結果の概要は、以下のとおりです。

評価手法	MFLP	ADL
市場投資口価格法	1	0.28～0.28
類似上場投資法人比較法	1	0.26～0.40
DDM法	1	0.25～0.42
修正純資産法	1	0.33

なお、市場投資口価格法では、最近における両投資法人の投資口の市場取引状況を勘案の上、2024年8月2日を算定基準日として、算定基準日から遡る1か月間、3か月間及び6か月間の投資口価格終値の単純平均値を採用しました。

SMBC日興証券がDDM法の前提とした両投資法人の将来の利益計画において、大幅な増減益が見込まれている事業年度はありません。

SMBC日興証券の分析の前提条件・免責事項に関する補足説明の詳細については、本項末尾の(注2)の記載をご参照ください。

(注1)大和証券は、合併比率の分析にあたり、その分析及び検討の対象とした全ての情報（両投資法人から提供された情報並びに一般に公表された情報を含みますが、これらに限られません。）が正確かつ完全であるという前提に基づいており、当該情報の正確性及び完全性を検証する義務を負いません。大和証券は、合併比率の分析にあたり、両投資法人の全ての資産又は負債（金融派生商品、簿外資産及び負債、その他の偶発債務を含みますが、これらに限られません。）について、個別の資産及び負債の分析及び評価を含め、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、また第三者機関への評価、鑑定又は査定の依頼を行う義務を負いません。大和証券は、合併比率の分析にあたり、両投資法人より提供された財務予測は、両投資法人のそれぞれの経営陣による当該時点で入手可能な最善の予測と判断をもって合理的な根拠に基づいて作成されたものであるという前提に基づいており、当該財務予測の正確性及び実現可能性を検証する義務を負いません。

(注2)SMBC日興証券は、上記合併比率の分析を行うに際し、両投資法人から提供を受けた情報及び一般に公開された情報等をそのまま採用し、それらの資料及び情報等が、全て正確かつ完全なものであることを前提としており、独自にそれらの正確性及び完全性の検証を行っていません。また、両投資法人の資産又は負債（簿外資産及び負債、その他偶発債務を含みます。）について、独自に評価、鑑定又は査定を行っておらず、第三者機関への鑑定又は査定の依頼も行っていません。加えて、両投資法人の財務予測に関する情報については、現時点で得られる最善の予測と判断を反映するものとして、両投資法人の経営陣により合理的に作成されたものであることを前提としています。SMBC日興証券による上記合併比率の分析は、2024年8月2日現在の上記情報等に基づくものです。SMBC日興証券の分析は、ADLの役員会における本合併の検討に資する目的のためにのみ行われたものであり、他のいかなる目的のためにも、また他のいかなる者によっても依拠又は使用することはできません。また両投資法人の投資主が本合併又はその他の事項に関しどのように議決権を行使すべきかに関し何らかの意見表明や推奨を行うものではありません。

③ 算定の経緯

両投資法人は、それぞれの財務実績や資産・負債の状況、今後の事業の見通し、本合併によるメリット、両投資法人のフィナンシャル・アドバイザーがそれぞれ行った財務分析の結果等の要因を総合的に勘案し、協議・交渉を慎重に重ねた結果、上記合併比率が妥当であると判断し、本合併契約を締結いたしました。

④ 算定機関との関係

大和証券及びSMBC日興証券は、いずれも、両投資法人の投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）（以下「投資法人計算規則」といいます。）第67条第4項に定める関連当事者には該当せず、本合併に関して記載すべき重要な利害関係を有しません。

なお、SMBC日興証券は、両投資法人に対して通常の銀行取引の一環として融資取引等を行っている三井住友銀行と同じ株式会社三井住友フィナンシャルグループのグループ企業の一員ですが、ADLは、SMBC日興証券の第三者算定機関としての実績に鑑み、かつ、弊害防止措置としてSMBC日興証券における合併比率の算定を実施する部署とその他の部署及び三井住友銀行との間で所定の情報遮断措置が講じられていること、ADLとSMBC日興証券は一般取引先と同様の取引条件での取引を実施しているためフィナンシャル・アドバイザー及び第三者算定機関としての独立性が確保されており、ADLがSMBC日興証券に対して合併比率の算定を依頼することに関し、特段の問題はないと考えられることを踏まえた上で、SMBC日興証券をフィナンシャル・アドバイザー及び第三者算定機関に選任しております。

⑤ 公正性を担保するための措置

ア. 合併の是非及び合併比率の検討過程における公正性担保措置

両投資法人は互いの投資口を保有しておらず、資本関係を有していません。また、本合併の検討段階において、本投資法人の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。）とADLの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「IRM」といいます。）及びそれらの株主との間には特別の資本関係その他の利害関係はありません。したがって、両投資法人は、いわゆる独立当事者として、上記③に記載のとおり、協議・交渉を重ねた結果、合併比率を含む本合併契約の締結につき合意しています。

なお、本合併の検討過程において、本投資法人は執行役員1名及び投信法上資産運用会社からの独立性が担保されている監督役員2名により構成される投資法人の役員会に対して、検討状況を適時に報告するとともに、重要な検討事項については投資法人の役員会での審議・承認を経ています。

ADLは執行役員1名及び投信法上資産運用会社からの独立性が担保されている監督役員3名により構成される投資法人の役員会に対して、検討状況を適時に報告するとともに、重要な検討事項については投資法人の役員会での審議・承認を経ています。

また、本投資法人は長島・大野・常松法律事務所を、ADLは森・濱田松本法律事務所を、それぞれ本合併のためのリーガル・アドバイザーとして選任し、それぞれ本合併の方法及び意思決定の方法・過程等について助言を受けています。

イ. 合併比率の算定における公正性担保措置

上記①～③に記載のとおり、両投資法人は、それぞれのフィナンシャル・アドバイザーに合併比率に関する財務分析を依頼し、その財務分析の結果等の要因を総合的に勘案して合併比率を決定しました。

本投資法人は、本合併の公正性を担保するために、本投資法人の投資主のために独立第三者の算定機関である大和証券を選定し、財務的見地から本合併の割当の内容に関して、一定の前提条件のもとで分析を行った合併比率算定書を取得しています。以上のことから、本投資法人の役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

ADLは、本合併の公正性を担保するために、ADLの投資主のために独立第三者の算定機関であるSMBC日興証券を選定し、財務的見地から本合併の割当の内容に関して、一定の前提条件のもとで分析を行った合併比率算定書を取得しています。以上のことから、ADLの役員会は、本合併に関する公正性を担保するための措置を十分に講じているものと判断しています。

なお、両投資法人は、それぞれのフィナンシャル・アドバイザーから合併比率が両投資法人の投資主にとって財務的見地より妥当である旨の意見書（いわゆるフェアネス・オピニオン）を取得しているものではありません。

(ii)吸収合併存続法人の出資総額に関する事項についての定め相当性に関する事項

本合併に際して増加すべき本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は、以下のとおりとします。ただし、両投資法人は、効力発生日の前日における両投資法人の財産状況を考慮して協議し合意の上、これを変更することができます。

① 出資総額 : 0円

② 出資剰余金: 投資法人計算規則第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記①に定める額を減じて得た額

(2) 吸収合併消滅法人（ADL）に関する事項
(i) 最終営業期間に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書の内容
別紙Ⅱをご参照ください。

(ii) 最終営業期間の末日後に重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況
に重要な影響を与える事象が生じたときは、その内容

① 資金の借入れ
ADLは、後記「②資産の取得」に記載の不動産信託受益権（LOGITRES佐野）の取得資金及び
当該取得に関連する費用に充当するため、以下の借入れを実行しました。

区分 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	元本返済日	元本返済方法	担保
長期	株式会社 千葉銀行	1,500	基準金利＋ 0.280% (注2)	2024年 4月2日	2031年 3月31日	期限 一括返済	無担保 無保証
合計		1,500	－	－	－	－	－

(注1)「短期」とは、借入実行日から元本返済日までの期間が1年以下の借入れをいい、「長期」とは、
借入実行日から元本返済日までの期間が1年超の借入れをいいます。
(注2)基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月物日本円TIBORです。

ADLは、後記「②資産の取得」に記載の不動産信託受益権（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）の取得資金及び当該取得に関連する費用に充当するため、
以下の借入れを実行しました。

区分 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	元本返済日	元本返済方法	担保
短期	株式会社 三井住友銀行	2,300	基準金利＋ 0.150% (注2)	2024年 8月1日	2024年 11月1日	期限 一括返済	無担保 無保証
合計		2,300	－	－	－	－	－

(注1)「短期」とは、借入実行日から元本返済日までの期間が1年以下の借入れをいい、「長期」とは、
借入実行日から元本返済日までの期間が1年超の借入れをいいます。
(注2)基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物日本円TIBORです。

② 資産の取得
ADLは、2023年10月3日付で、LOGITRES佐野の不動産信託受益権の取得に係る信託受益権売
買契約を締結のうえ、2024年4月2日付で取得しました。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	取得年月日
物流不動産	L-14	LOGITRES佐野	栃木県佐野市	1,670	2024年4月2日

(注1)「取得価格」は、取得資産に係る信託受益権売買契約に記載された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。

ADLは、2024年6月26日付で、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
富山の不動産信託受益権の取得に係る信託受益権売買契約を締結のうえ、2024年8月1日付で
取得しました。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	取得年月日
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	2024年8月1日
その他不動産	I-02	T&Bメンテナンスセンター富山	富山県富山市	2,454	2024年8月1日

(注1)「取得価格」は、取得資産に係る信託受益権売買契約に記載された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。

ADLは、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の不動産信託受益権の取得に係る信託受益権売買契約を締結しました。

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	取得予定年月日
物流不動産	L-15	アイミッションズパーク厚木2	神奈川県伊勢原市	4,712	2024年11月1日又は売主と別途合意する日
物流不動産	L-16	アイミッションズパーク加須	埼玉県加須市	3,031	2024年11月1日又は売主と別途合意する日
物流不動産	L-17	アイミッションズパーク吉川美南 (準共有持分50%)	埼玉県吉川市	3,019	2024年11月1日又は売主と別途合意する日

(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。

③ 主要な顧客の異動（貸借の解消、貸借の締結）

ADLは、運用資産である「アイミッションズパーク三郷」「アイミッションズパーク東京足立」に入居している株式会社イー・ロジットより、2024年3月12日に賃貸借契約を中途解約する旨の通知書を受領しました。なお、当該賃貸借契約の中途解約については、第12期以降のADLの財政状態及び経営成績に影響を及ぼすことが想定されますが、影響額は算定中です。

テナント名	株式会社イー・ロジット
物件名称	① アイミッションズパーク三郷 ② アイミッションズパーク東京足立
賃貸面積	① 22,664.74㎡ ② 27,979.20㎡
本物件の総賃貸面積に占める割合	①②ともに100.0%
ADLの総賃貸可能面積に占める割合（注1）	① 4.4% ② 5.4%
契約解約日	未定

(注1)2024年2月末日時点におけるADLの総賃貸可能面積519,171.55㎡に占める解約面積の割合です。
(注2)賃料及び、敷金・保証金については本テナントの承諾が得られていないため、非開示となります。

ADLが保有する「アイミSSIONズパーク東京足立」において、IRMは、2024年6月28日付で新たに定期建物賃貸借契約を締結することを決定しました。

テナント名	非開示（注1）
賃貸契約面積	14,186.15㎡
アイミSSIONズパーク東京足立の賃貸可能面積に占める賃貸契約面積の割合	50.7%
ADLの総賃貸可能面積に占める賃貸契約面積の割合	2.7%（注2）
年間賃料	非開示（注1）
敷金・保証金	非開示（注1）
契約締結日	2024年6月28日
契約期間	2024年7月1日～2029年6月30日

（注1）テナントより開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載をしておりません。

（注2）2024年6月28日時点におけるADLが保有する全ての資産の総賃貸可能面積526,285.75㎡に占める賃貸契約面積の割合です。

④ 資産運用会社の吸収分割契約締結

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるMFLM及びADLが資産の運用を委託する資産運用会社であるIRMは、本投資法人及びADLによる合併契約の締結に伴い、2024年11月1日を吸収分割の効力発生日として、吸収分割承継会社であるMFLMが吸収分割会社であるIRMからIRMがADL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を行うこと（以下「本吸収分割」といいます。）を決定し、2024年8月5日付で吸収分割契約（以下「本吸収分割契約」といいます。）を締結いたしました。

ア. 本吸収分割の目的

本吸収分割は本合併に伴い実施されるものです。ADLとIRMとの間の資産運用委託契約は、本合併及び本吸収分割の効力発生日において、本合併によりADLから本投資法人へ、また本吸収分割によりIRMからMFLMへそれぞれ承継されます（ただし、当該資産運用委託契約は、既存の本投資法人とMFLMの間の資産運用委託契約と重複するため、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日付で本合併の直後に解約される予定です。）。

本合併及び本吸収分割の結果、IRMは分割対価としてMFLMの株式を取得してMFLMの株主（保有議決権割合23%）となり、MFLMが本投資法人（本投資法人とADLによる本合併後の本投資法人）から資産運用の委託を受けるという体制となります。

- (3) 吸収合併存続法人に関する事項
- (i) 吸収合併存続法人において最終営業期間の末日後に重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象が生じたときは、その内容

① 資産の取得

本投資法人は、2023年7月31日付で、以下の各資産の売主との間で信託受益権売買契約を締結しました。当該信託受益権売買契約に基づき、2024年2月1日付でMFLP平塚Ⅲ、MFLP新木場Ⅰ及びMFLP・SGリアルティ福岡粕屋に係る信託受益権をそれぞれ取得しました（3物件、取得価格合計17,390百万円）。

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	取得年月日
物流 不動産	L-26	MFLP平塚Ⅲ	神奈川県平塚市	8,410	2024年2月1日
	L-27	MFLP新木場Ⅰ	東京都江東区	5,940	2024年2月1日
	L-28	MFLP・SGリアルティ 福岡粕屋	福岡県糟屋郡 粕屋町	3,040 (共有持分 50%) (注2)	2024年2月1日

(注1)「取得価格」は、取得資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る取得価格は、本投資法人が取得した当該物件の共有持分割合（50％）に相当する数値を記載しています。

本投資法人は、2024年2月16日付で以下の資産の売主との間で信託受益権売買契約を締結しました。当該信託受益権売買契約に基づき、2024年3月15日付で当該資産を取得しました。

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注)	取得年月日
物流 不動産	L-24	MFLP東名綾瀬	神奈川県綾瀬市	9,920 (共有持分50% の追加取得)	2024年3月15日

(注)「取得価格」は、取得資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、本投資法人が追加取得した本物件の共有持分割合（50％）に相当する数値を記載しています。

② 資金の借入れ

本投資法人は、前記「①資産の取得」に記載の不動産信託受益権（2024年2月1日付取得分）の取得資金及び関連費用の一部に充当するために、以下の資金の借入れを実行しました。

ア. 短期借入金

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社 みずほ銀行	3,100	基準金利 +0.035% (注1)	2024年 2月1日	2024年 2月19日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社 福岡銀行	900	基準金利 +0.05% (注2)	2024年 2月1日	2024年 5月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
借入金合計	4,000	—	—	—	—	—

(注1)利払日は返済期日です。基準金利は、借入実行日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1週間物の全銀協日本円TIBORと1か月物の全銀協日本円TIBORを日割線形按分（インターポレーション）して算出する金利です。

(注2)利払日は返済期日です。基準金利は、借入実行日の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月物の全銀協日本円TIBORです。

イ. 長期借入金

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社三菱UFJ銀行 (グリーンローン)	1,200	0.52125% (注2)	2024年 2月1日	2027年 2月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
三井住友信託銀行 株式会社 (グリーンローン)	1,200	0.6225% (注2)	2024年 2月1日	2028年 2月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社第四北越銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,000	0.9888% (注2)	2024年 2月1日	2031年 2月3日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社京葉銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	500					
株式会社三井住友銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,700	1.13% (注2)	2024年 2月1日	2032年 2月2日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社常陽銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,000				期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社福岡銀行 (グリーンローン)	1,000				期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社八十二銀行 (グリーンローン)	1,000	基準金利 +0.2125% (注3)	2024年 2月1日	2032年 8月2日	期限一括 返済	無担保 無保証

農林中央金庫 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,000	1.2275% (注2)	2024年 2月1日	2033年 2月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社りそな銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,500	基準金利 +0.2375% (注3)	2024年 2月1日	2033年 8月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社山形銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	700	1.2756% (注2)			期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,200	1.3238% (注2)	2024年 2月1日	2034年 2月1日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社伊予銀行 (グリーンローン)	1,000	基準金利 +0.25% (注3)			期限一括 返済	無担保 無保証
借入金合計	14,000	—	—	—	—	—

(注1)当該借入れは、サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワークを活用したサステナビリティ・リンク・ローンでの調達であり、SPT (Sustainability Performance Target) の達成状況に応じて判定タイミングから返済期日までの利率が変化します。

(注2)利率は、返済期日まで固定されている利率です。利払日は、2024年7月末日を初回とし、以降毎年1月及び7月の各末日及び返済期日（同日が営業日でない場合は翌営業日。ただし、当該翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日。）です。

(注3)基準金利は、借入実行日及び利息計算期間開始日の2営業日前に公表される一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月物の全銀協日本円TIBORです。ただし、利息計算期間が3か月に満たない場合も基準金利は3か月物の全銀協日本円TIBORを用いて算出します。利払日は、2024年4月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の各末日及び返済期日（同日が営業日でない場合は翌営業日。ただし、当該翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日。）です。

本投資法人は、前記「①資産の取得」に記載の不動産信託受益権（2024年3月15日付取得分）の取得資金及び関連費用の一部に充当するために、以下の資金の借入れを実行しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期日	返済方法	担保
株式会社三菱UFJ銀行 (グリーンローン)	800	0.5225% (注2)	2024年 3月15日	2027年 3月15日	期限一括 返済	無担保 無保証
三井住友信託銀行 株式会社 (グリーンローン)	800	0.6088% (注2)	2024年 3月15日	2028年 3月15日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社千葉銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,000	0.9563% (注2)	2024年 3月15日	2031年 3月17日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,400	1.0975% (注2)	2024年 3月15日	2032年 3月15日	期限一括 返済	無担保 無保証
信金中央金庫 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,500					
株式会社りそな銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	500	基準金利 +0.2125% (注3)	2024年 3月15日	2032年 9月15日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社八十二銀行 (グリーンローン)	500	基準金利 +0.2125% (注3)				
農林中央金庫 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	500	1.195% (注2)	2024年 3月15日	2033年 3月15日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社SBI新生銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	1,200					
株式会社山口銀行 (グリーンローン)	1,000	1.2419% (注2)	2024年 3月15日	2033年 9月15日	期限一括 返済	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行 (サステナビリティ・ リンク・ローン) (注1)	800	1.2888% (注2)	2024年 3月15日	2034年 3月15日	期限一括 返済	無担保 無保証
借入金合計	10,000	—	—	—	—	—

(注1)当該借入れは、サステナビリティ・リンク・ローン・フレームワークを活用したサステナビリティ・リンク・ローンでの調達であり、SPT (Sustainability Performance Target) の達成状況に応じて判定タイミングから返済期日までの利率が変化します。

(注2)利率は、返済期日まで固定されている利率です。利払日は、2024年7月末日を初回とし、以降毎年1月及び7月の各末日及び返済期日（同日が営業日でない場合は翌営業日。ただし、当該翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日。）です。

(注3)基準金利は、借入実行日及び利息計算期間開始日の2営業日前に公表される一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月物の全銀協日本円TIBORです。ただし、利息計算期間が3か月に満たない場合も基準金利は3か月物の全銀協日本円TIBORを用いて算出します。利払日は、2024年4月末日を初回とし、以降毎年1月、4月、7月及び10月の各末日及び返済期日（同日が営業日でない

場合は翌営業日。ただし、当該翌営業日が翌月となる場合は直前の営業日。)です。

③ 投資口の分割

本投資法人は、2024年8月5日開催の役員会において、以下のとおり本投資口分割を行うことについて決定しました。

ア. 分割の目的

本合併は、本投資法人を吸収合併存続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、本投資法人1に対しADLが0.292となります。しかしながら、かかる合併比率では、ADL投資口1口に対して本投資法人投資口0.292口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるADL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ADLの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、ADLの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口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。

イ. 分割の方法

本合併の効力発生日の前日である2024年10月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された本投資法人の投資主の所有投資口1口につき、4口の割合をもって分割いたします。本投資口分割は、本合併の効力発生日の前日までに本合併に係る合併契約が解除され又は失効していないことを条件として、本合併の効力発生日である2024年11月1日において効力を生じるものとします。

④ 決算期の変更

本投資法人は、本合併に伴い、本投資法人の第17期営業期間を本合併の効力発生日の前日までの3ヶ月間（2024年8月1日から同年10月末日まで）とするともに、第18期営業期間を本合併の効力発生日から9ヶ月間（2024年11月1日から2025年7月末日まで）の変則決算とする旨の規約変更にかかる議案を、本投資主総会の第2号議案において上程することを決定しました。

⑤ 資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準の変更

本投資法人は、以下のとおり、資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準を変更する旨の規約変更に係る議案を、本投資主総会の第2号議案において上程することを決定しました。

ア. 本合併に伴い、会計上の「のれん」が生じる場合が見込まれることから、運用報酬Ⅰから運用報酬Ⅲまでの算出にあたり、のれん償却費等の取扱いを明確にするため、必要な規定の追加を行うものです。

イ. また、運用報酬Ⅲについて、現行規約では営業期間6ヶ月を想定とした計算式であるところ、上記④のような変則決算の導入時の営業期間の長短による影響を調整するために、上限料率について調整を行う規定を追加するものです。

ウ. 運用報酬Ⅲについて、投資口の分割や併合が行われる場合の発行済投資口数の増減の影響を調整するための規定を追加するものです。

⑥ 資産運用会社の吸収分割契約締結

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるMFLM及びADLが資産の運用を委託する資産運用会社であるIRMは、本投資法人及びADLによる合併契約の締結に伴い、2024年11月1日を吸収分割の効力発生日として、本吸収分割を決定し、2024年8月5日付で本吸収分割契約を締結いたしました。本吸収分割の目的は、前記「(2)吸収合併消滅法人（ADL）」に関する事項

(ii)最終営業期間の末日後に重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象が生じたときは、その内容 ④資産運用会社の吸収分割契約締結」と同じです。

第2号議案 規約一部変更の件

1. 議案の要領及び変更の理由

- (1) 本合併に伴い、本投資法人は、全てのADLの投資主に対し1口以上の本投資法人の投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行うことを予定しています。当該投資口分割に伴い発行済投資口の総口数が増加すること及び本合併により発行済投資口の総口数が増加することから、予め本投資法人の発行可能投資口総口数を増加するものです（変更案 第6条第1項）。
- (2) 本合併に伴い、ADLの規約において投資対象資産として規定されていた信用金庫法（昭和26年法律第238号。その後の改正を含みます。）（以下「信用金庫法」といいます。）に基づく出資を、本投資法人の投資対象資産に追加するとともに、所要の条項数の調整を行うものです（変更案 第29条第3項）。なお、借入先の多様化を進めるにあたり、将来、信用金庫から融資を受けることも想定されるところ、そのためには信用金庫法に基づく出資を行う必要があるため、このような対応を行うものです。
- (3) 本合併に伴い、本投資法人の第17期営業期間を本合併の効力発生日の前日までの3ヶ月間（2024年8月1日から同年10月末日まで）とするとともに、第18期営業期間を本合併の効力発生日から9ヶ月間（2024年11月1日から2025年7月末日まで）の変則決算とするものです（変更案 第34条）。
- (4) 本合併に伴い、会計上の「のれん」が生じる場合が見込まれることから、運用報酬Ⅰから運用報酬Ⅲまでの算出にあたり、のれん償却費等の取扱いを明確にするため、必要な規定の追加を行うものです。また、運用報酬Ⅲについて、現行規約では営業期間6ヶ月を想定とした計算式であるところ、上記(3)のような変則決算の導入時の営業期間の長短による影響を調整するために、上限料率について調整を行う規定を追加するものです。さらに、運用報酬Ⅲについて、投資口の分割や併合が行われる場合の発行済投資口数の増減の影響を調整するための規定を追加するものです（変更案 第37条第1項）。
- (5) 上記(1)から(4)の規約変更は、本合併の効力が発生することを条件としてその効力を生ずることとするため、附則において、その旨及び所要の条項を規定するものです（変更案 第42条）。

2. 変更の内容
以下のとおり、規約の一部変更を行うものです。

(下線部は変更箇所を示します)

現 行 規 約	変 更 案
第6条 （発行可能投資口総口数） 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>800</u> 万口とする。 2～3. （省略） 第29条 （資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲） 1～2. （省略） 3. （省略） (1)～(11)（省略） （新設） (12) <u>その他不動産関連資産などへの投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利</u> 4～5. （省略） 第34条 （決算期） 本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。	第6条 （発行可能投資口総口数） 1. 本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>3,200</u> 万口とする。 2～3. （現行どおり） 第29条 （資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲） 1～2. （現行どおり） 3. （現行どおり） (1)～(11)（現行どおり） (12) <u>信用金庫法に定める出資</u> (13) <u>その他不動産関連資産などへの投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利</u> 4～5. （現行どおり） 第34条 （決算期） 本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。 <u>但し、第17期営業期間は、2024年8月1日から同年10月末日までとし、第18期営業期間は、2024年11月1日から2025年7月末日までとする。</u>

現 行 規 約	変 更 案
第37条 （資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準） 1. （省略） (1)運用報酬Ⅰ 本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の直前の営業期間の決算期（以下「直前決算期」という。）付の貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額に年率0.1％を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率を乗じた額（1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算。1円未満切捨。）を運用報酬Ⅰとする。 なお、直前決算期において、本投資法人が海外不動産保有法人の株式又は出資（以下「海外不動産保有法人関連出資」という。）を保有し、かつ、当該海外不動産保有法人に係る海外不動産等持分相当額（以下に定義される。）が確定している場合に限り、上記の算定における総資産額は、直前決算期における海外不動産保有法人関連出資並びに本投資法人が保有する海外不動産保有法人に対する金銭債権及び海外不動産保有法人の発行する債券（もしあれば）に係る金額を控除し、海外不動産等持分相当額を加えた額とする。「海外不動産等持分相当額」とは、当該営業期間の決算期までに、本投資法人が入手可能な当該海外不動産保有法人の最も直近の財務諸表（但し、直前決算期以前の財務諸表に限る。）の数値に基づく当該海外不動産保有法人の邦貨建て（海外不動産保有法人の当該財務諸表に係る営業期間の決算期時点での外国為替レートを用いて算定するものとする。）の総資産額（但し、本投資法人の直前決算期付の計算書類や資産運用報告において開示されたものに限る。）に、当該海外不動産保有法人の直前決算期における本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいう。 (2)運用報酬Ⅱ 本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の当該営業期間の決算期（以下「当該決算期」という。）毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等並びに減価償却費控除前の当期営業利益の5.5％を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率に相当する金額（1円未満切捨。但し、負の値の場合は0円）を運用報酬Ⅱとする。	第37条 （資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準） 1. （現行どおり） (1)運用報酬Ⅰ 本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の直前の営業期間の決算期（以下「直前決算期」という。）付の貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額（<u>但し、未償却ののれんに相当する金額を控除する。</u>）に年率0.1％を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率を乗じた額（1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算。1円未満切捨。）を運用報酬Ⅰとする。 なお、直前決算期において、本投資法人が海外不動産保有法人の株式又は出資（以下「海外不動産保有法人関連出資」という。）を保有し、かつ、当該海外不動産保有法人に係る海外不動産等持分相当額（以下に定義される。）が確定している場合に限り、上記の算定における総資産額は、直前決算期における海外不動産保有法人関連出資並びに本投資法人が保有する海外不動産保有法人に対する金銭債権及び海外不動産保有法人の発行する債券（もしあれば）に係る金額を控除し、海外不動産等持分相当額を加えた額とする。「海外不動産等持分相当額」とは、当該営業期間の決算期までに、本投資法人が入手可能な当該海外不動産保有法人の最も直近の財務諸表（但し、直前決算期以前の財務諸表に限る。）の数値に基づく当該海外不動産保有法人の邦貨建て（海外不動産保有法人の当該財務諸表に係る営業期間の決算期時点での外国為替レートを用いて算定するものとする。）の総資産額（但し、本投資法人の直前決算期付の計算書類や資産運用報告において開示されたものに限る。）に、当該海外不動産保有法人の直前決算期における本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいう。 (2)運用報酬Ⅱ 本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の当該営業期間の決算期（以下「当該決算期」という。）毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等並びに減価償却費控除前の当期営業利益（<u>但し、のれん償却費を加算した後の金額とする。</u>）の5.5％を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率に相当する金額（1円未満切捨。但し、負の値の場合は0円）を運用報酬Ⅱとする。

現 行 規 約	変 更 案
(3)運用報酬Ⅲ 本投資法人の営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される金額（1円未満切捨）を運用報酬Ⅲとする。 ＜計算式＞ 本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額）×EPU×0.001%を上限として別途投資法人と資産運用会社の間で合意した料率 $EPU = A / B$ A：本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額） B：当該決算期における発行済投資口数	(3)運用報酬Ⅲ 本投資法人の営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される金額（1円未満切捨）を運用報酬Ⅲとする。 ＜計算式＞ 本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、<u>のれん償却費を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とし、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額とする。</u>）×EPU×0.001%（但し、当該営業期間が6ヶ月に満たない場合又は6ヶ月を超える場合は、0.001%に「183を当該営業期間の実日数で除した数」を乗じた料率に調整する。）を上限として別途投資法人と資産運用会社の間で合意した料率 $EPU = A / B$ A：本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、<u>のれん償却費を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とし、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額とする。</u>） B：当該決算期における発行済投資口数 <u>なお、当該営業期間において、投資口の分割又は併合の効力が発生し、発行済投資口数が増加又は減少した場合には、下記に規定する方法により、運用報酬Ⅲの金額を調整する。</u> i 1：Xの割合で本投資法人の投資口の分割が行われた場合には、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅲの金額は、上記計算式（本なお書きによる調整が行われている場合は当該調整後）による運用報酬Ⅲの算出値のX倍（1円未満切捨。）とする。 ii Y：1の割合で本投資法人の投資口の併合が行われた場合には、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅲの金額は、上記計算式（本なお書きによる調整が行われている場合は当該調整後）による運用報酬Ⅲの算出値のY分の1倍（1円未満切捨。）とする。
(4)～(7)（省略） 2. （省略）	(4)～(7)（現行どおり） 2. （現行どおり）

現 行 規 約	変 更 案
(新設)	第9章 附 則 第42条 (変更の効力発生) 1. 規約第6条第1項、第29条第3項、第34条及び第37条第1項に係る規約変更の効力は、本投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人の間で締結された2024年8月5日付合併契約書に基づく、本投資法人を吸収合併存続法人とし、アドバンス・ロジスティクス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」という。）の効力が発生することを条件として、本合併の効力発生日に生じるものとする。なお、規約第37条第1項第3号に係る規約変更のうち、「(但し、当該営業期間が6ヶ月に満たない場合又は6ヶ月を超える場合は、0.001%に「183を当該営業期間の実日数で除した数」を乗じた料率に調整する。)」の文言を追加する変更は規約第34条の変更後の第17期営業期間に係る運用報酬Ⅲの算出のときから適用する。 2. 本章の規定は、本合併の効力発生日付で、前項による規約変更の効力発生後に削除するものとする。

参考事項

本投資主総会に提出される議案のうちに相反する趣旨の議案又は本投資法人の現行規約第14条第2項に定める議案があるときは、当該議案のいずれも、本投資法人の現行規約第14条に定める「みなし賛成」の規定は適用されません。

なお、上記第1号議案から第2号議案までにつきましては、いずれも相反する趣旨の議案又は本投資法人の現行規約第14条第2項に定める議案には該当しておりません。

以 上

【別紙 I】

合併契約書

2024年 8 月 5 日

合 併 契 約 書

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（以下「甲」という。）とアドバンス・ロジスティクス投資法人（以下「乙」という。）は、甲と乙の合併（以下「本合併」という。）に関し、以下の通り合併契約（以下「本契約」という。）を締結する。

第1条（合併の方法）

甲及び乙は、甲を吸収合併存続法人とし、乙を吸収合併消滅法人として、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、その後の改正を含む。以下「投信法」という。）第147条に規定される吸収合併を行う。

第2条（合併当事法人の商号及び住所）

吸収合併存続法人及び吸収合併消滅法人の商号及び住所は、以下の通りである。

- (1) 吸収合併存続法人の商号及び住所
商号：三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
住所：東京都中央区銀座六丁目8番7号
- (2) 吸収合併消滅法人の商号及び住所
商号：アドバンス・ロジスティクス投資法人
住所：東京都千代田区神田神保町一丁目105番地

第3条（甲の投資口の分割）

甲は、第13条又は本契約のその他の規定により本契約が解除されていないことを条件として、本合併がその効力を生ずる日（以下「効力発生日」という。）の前日の甲の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の有する投資口1口を、効力発生日をもって投資口4口に分割（以下「本投資口分割」という。）する。

第4条（本合併に際して交付する甲の投資口の口数の算定方法及びその割当てに関する事項）

1. 甲は、本合併に際して、効力発生日の前日の乙の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（甲、乙及び投信法第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乙の投資主（当該買取請求を撤回した投資主を除く。）を除く。以下「割当対象投資主」という。）の有する乙の投資口の合計数に1.168を乗じた数（1に満たない端数切捨て）の、本投資口分割後の甲の投資口を新たに発行し、割当対象投資主に対して、その所有する乙の投資口1口につき、本投資口分割後の甲の投資口1.168口の割合をもって、割当交付する。ただし、かかる割当交付及び本合併の効力発生は、本投資口分割が効力発生日に効力を生じることが停止条件とし、本投資口分割が効力発生日に効力を生じない場合には、甲及び乙は誠実に協議し合意の上、効力発生日を変更し、その他本合併の効力の発生に向けて必要な対応をとるものとする。
2. 前項の場合において、割当対象投資主に対して交付しなければならない甲の投資口の口数に1口に満たない端数があるときは、甲は、投信法第149条の17の規定に従って、その端数を処理する。

第5条（吸収合併存続法人の出資総額に関する事項）

本合併に際して増加すべき甲の出資総額及び出資剰余金の額は、以下の通りとする。ただし、甲及び乙は、効力発生日の前日における甲及び乙の財産状態を考慮して協議し合意の上、これを変更することができる。

- (1) 出資総額 : 0円
- (2) 出資剰余金： 投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）
第22条第1項に定める投資主資本等変動額から前号に定める額を減じて得た額

第6条（効力発生日）

- 1. 効力発生日は、2024年11月1日とする。
- 2. 前項の規定にかかわらず、甲及び乙は、本合併に係る手続進行上の必要性その他の事由により、協議し合意の上、効力発生日を変更することができる。

第7条（吸収合併契約等承認投資主総会）

- 1. 甲は、2024年9月30日又は甲及び乙が別途合意して決定する日に、投資主総会を開催し、(i)投信法第149条の7第1項の規定に基づく本契約の承認、(ii)本合併の効力発生を停止条件として効力発生日付で規約を別紙1のとおり変更する旨の議案、並びに(iii)その他甲及び乙が別途合意する内容の議案について、承認を求める。
- 2. 乙は、2024年10月10日又は甲及び乙が別途合意して決定する日に、投資主総会を開催し、(i)投信法第149条の2第1項の規定に基づく本契約の承認、(ii)乙の資産運用会社（投信法第2条第21項に定める資産運用会社をいう。以下同じ。）との間の資産運用委託契約の本合併の効力発生を停止条件とする解約、(iii)合併により営業期間が終了する場合に合併の効力発生日の前日までを営業期間として資産運用報酬を計算する旨の規約変更を行う議案並びに(iv)その他甲及び乙が別途合意する内容の議案について、承認を求める。

第8条（本合併後の甲の商号、関係法人等）

- 1. 甲の商号は、本合併に際して変更せず、本合併後も三井不動産ロジスティクスパーク投資法人の商号を維持する。
- 2. 甲の資産運用会社、資産保管会社（投信法第2条第22項に定める資産保管会社をいう。以下同じ。）、一般事務受託者（投信法第117条各号に定める事務の委託を受ける投信法第2条第23項に定める一般事務受託者を総称していう。以下同じ。）及び会計監査人は、本合併に際して変更しない。ただし、乙の投資法人債に関する一般事務受託者との間の契約は、本合併により甲が承継し、当該投資法人債に関する一般事務受託者は甲の一般事務受託者となる。
- 3. 乙は、効力発生日（同日を含まない。）までに、本合併の効力発生を停止条件として、乙の資産運用会社との間の資産運用委託契約、資産保管会社との間の資産保管委託契約及び一般事務受託者との間の事務委託契約（投資法人債に関する一般事務受託者との間の契約を除く。）並びにその他の甲及び乙が別途合意により定める契約を甲の合理的に満足する内容で解約する。ただし、甲は、乙が本項記載の各契約に基づき支払うべき報酬等のうち、効力発生日時点で未払いであるものの支払義務を承継するものとする。
- 4. 前二項にかかわらず、甲及び乙は、別途協議し合意の上、前二項に定める内容を変更することができる。

第9条（金銭の分配）

1. 甲は、本契約締結日以降（同日を含む。）効力発生日まで（同日を含まない。）の間、甲の2024年7月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対する、2024年7月31日に終了した営業期間に係る決算期における分配可能利益の額（投信法第136条第1項に定める利益の額をいう。以下同じ。）を限度とする金銭の分配、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配及び当該営業期間におけるFFO（当期純利益（ただし、不動産売却損益等を除く。）に当該営業期間の減価償却費を加算した値をいう。）の75%を上限として実施する利益超過分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を除き、投資主に対する金銭の分配は行わないものとする。また、甲は、本契約締結日以降（同日を含む。）効力発生日まで（同日を含まない。）の間、投資主との合意による投資口の有償取得を行わないものとする。
2. 乙は、本契約締結日以降（同日を含む。）効力発生日まで（同日を含まない。）の間、乙の2024年8月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者に対する、2024年8月31日に終了する営業期間に係る決算期における分配可能利益の額を限度とする金銭の分配、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配及び当該営業期間における減価償却費の30%を限度とする利益超過分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を除き、投資主に対する金銭の分配は行わないものとする。また、乙は、本契約締結日以降（同日を含む。）効力発生日まで（同日を含まない。）の間、投資主との合意による投資口の有償取得を行わないものとする。
3. 前二項にかかわらず、効力発生日が2024年11月1日より後の日に変更された場合には、金銭の分配の取扱いについて、甲乙協議し合意の上、これを決定するものとする。

第10条（合併交付金）

甲は、第4条第1項に定める投資口のほか、効力発生日の前日に終了する乙の営業期間（以下「乙の最後の営業期間」という。）に係る乙の投資主に対する金銭の分配の代わり金（利益の配当）として、割当対象投資主又はその保有する投資口に係る登録投資口質権者に対して、その有する乙の投資口1口につき以下の算式により算定される金額（1円未満切捨て）の合併交付金を、効力発生日後、乙の最後の営業期間に係る乙の収益算定、合併交付金支払の事務手続等を考慮して合理的な期間内に支払うものとする。

$$\text{1口当たり合併交付金の金額} = \frac{\text{効力発生日の前日における乙の分配可能利益の額}}{\text{効力発生日の前日における乙の発行済投資口数}}$$

なお、上記の算式における「効力発生日の前日における乙の発行済投資口数」は、効力発生日の前日における乙の発行済投資口数から割当対象投資主以外の乙の投資主が保有する投資口数を控除した口数とする。

第11条（法人財産の承継）

甲は、効力発生日において、効力発生日現在における乙の資産、負債及び権利義務の一切を承継する。

第12条（誓約事項）

1. 甲及び乙は、本契約締結日以降（同日を含む。）効力発生日まで（同日を含まない。）の間、それぞれ善良なる管理者としての注意をもって、本契約締結以前に行っていた方法と実質的に同一の方法かつ通常の業務遂行の方法により、自らの業務の執行並びに財産の管理及び運営を行い、また、それぞれの資産運用会社、資産保管会社、一般事務受託者又は会計監査人その他の第三者をして行わせるものとし、それぞれの財産又は権利義務に重大な影響を及ぼす行為（投資口の発行、投資法人債の発行、新規の借入れ（既存借入金の返済のために行う借入れは除く。）、物件の取得又は売却に係る契約の締結又は実行等を含むが、これらに限られない。ただし、本契約に定めるもの並びに本契約締結日（同日を含む。）までに締結及び公表済の契約に基づくものを除く。）については、相手方当事者の事前の同意（当該同意は不合理に拒絶、留保又は遅延されない。）を得た上で、これを行う。

2. 甲及び乙は、本契約締結日以降（同日を含む。）効力発生日まで（同日を含まない。）の間、本合併に伴う乙の資産、負債及び債務の甲による承継のために必要となる実務上の措置を行うものとし、かかる措置を実行するため、相互の情報交換等の必要な協力を行い、それぞれの資産運用会社をして必要な協力を行わせるものとする。
3. 甲及び乙は、本契約締結日以降（同日を含む。）効力発生日まで（同日を含まない。）の間において、各々の借入等債務の履行に責任を持ち、財務制限条項違反その他の契約違反を生じさせないものとする。
4. 甲及び乙は、それぞれ、本契約締結日以降（同日を含む。）効力発生日まで（同日を含まない。）の間に、それぞれの事業若しくは財務状態又は本合併に重大な影響を与える合理的可能性がある事象（借入に係る財務制限条項違反その他の契約違反、甲又は乙による法令違反及び当局からの指摘等を含むが、これらに限られない。）を知ったときは、直ちに相手方に通知するものとする。この場合、甲及び乙は、対応策について誠実に協議するものとし、かつ、当該事象を解決するよう最大限努力する。

第13条（本合併の効力発生の前提条件及び解除）

甲及び乙は、効力発生日の前日において、以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就していない場合、又は効力発生日の前日までに以下のいずれかの本合併の効力発生の前提条件が成就しないことが明らかになった場合（ただし、いずれの場合も、対象となる前提条件が第1号から第10号までのいずれかである場合において、それが成就しないことが自ら又はその関係者の責めに帰すべき違反、瑕疵又は問題等によるときを除く。）、相手方当事者に対し効力発生日に先立ち書面により通知することにより、相手方当事者に対する何らの責任又は支払義務を負うことなく（ただし、解除当事者に本契約についての違反がある場合の責任及び支払義務はこの限りではない。）、本契約を解除することができる。

- (1) 本合併について、米国証券法上、Form F-4による届出が必要とされないことが、甲及び乙が合理的に満足する内容及び方法において確認されていること。
- (2) 乙及び乙の資産運用会社が、乙及び乙の資産運用会社間の資産運用委託契約を、効力発生日付で、甲の合理的に満足する内容で解約することに予め合意していること。
- (3) 甲及び乙につき、本合併又はこれに関連して企図された事項を遂行するために必要とされる適用法令及び内規等に従った手続（甲については第7条第1項に定める投資主総会の承認、乙については第7条第2項に定める投資主総会の承認を含む。）及び許認可等の取得が完了していること。
- (4) 甲及び乙に対して貸付けを行っている全ての金融機関から、本合併の実行及び効力発生日以降の借入の基本的条件（なお、金銭消費貸借契約については、本合併後に本合併後の存続投資法人において財務制限条項違反、誓約事項違反及び期限の利益喪失事由が発生しないために必要な手当を含む。）について予め承諾（かかる承諾は、原則として書面によることを要するが、書面により承諾を得がたい合理的理由がある場合には書面に限られない。）が得られており、かかる承諾が撤回されていないこと。
- (5) 甲及び乙が、本合併の実行について契約等（本合併後の存続投資法人の運営に重大な影響を及ぼすものに限る。）により承諾を得ることを義務づけられている相手方（前号に規定する金融機関及び本合併後の存続投資法人の運営に際し当該契約等を維持する必要性が低いと甲及び乙が協議の上合意するものを除く。）から、本合併の実行について予め承諾（かかる承諾は、原則として書面によることを要するが、書面により承諾を得がたい合理的理由がある場合には書面に限られない。）を得られており、かかる承諾が撤回されていないこと。
- (6) 本契約締結日以降効力発生日までの間に返済期日が到来する甲及び乙の借入金につき、返済期日、利率、その他の条件について甲及び乙が合理的に満足する内容による借入金によるリファイナンスが実行されていること。

- (7) 本合併の実現を著しく阻害し又は著しく困難にすると合理的に判断される事由が存在しないこと（本合併に関連して、本合併後の存続投資法人の資金繰りに重大な悪影響を及ぼす事由を含むがこれに限られない。）。
- (8) 甲及び乙において、契約（本契約を含む。）上の義務違反、金銭債務（公租公課を含む。）の支払遅延がないこと（ただし、いずれも軽微なものを除く。）。また、期限の利益の喪失事由の発生（時の経過若しくは通知又はその双方により期限の利益喪失事由となるものを含む。）、支払停止、支払不能、破産手続、特別清算手続、民事再生手続、その他適用ある倒産手続の開始又は申立がないこと。
- (9) 甲及び乙において、本契約締結日（同日を含む。）までに締結済の物件の取得に係る契約に基づく売買につき、当該契約上効力発生日まで（同日を含まない。）の日を実行予定日とするものが全て実行されており、また、当該契約上効力発生日以降（同日を含む。）の日を実行予定日とするものについて実行されない具体的なおそれが存在しないこと。
- (10) 甲及び甲の資産運用会社並びに乙及び乙の資産運用会社において、監督官庁からの登録の取消、業務の全部又は一部の停止その他本合併の遂行に重大な支障が生じ又は重大な悪影響を及ぼす行政処分を受けていないこと。
- (11) 甲の資産運用会社と乙の資産運用会社の間で本契約締結日と同日付で締結された吸収分割契約について解約事由又は解除事由が生じておらず、効力発生日にその効力が発生することが確実であること。

第14条（合併条件の変更及び本契約の解約）

本契約締結日以降（同日を含む。）効力発生日まで（同日を含まない。）の間において、(i) 甲若しくは乙の財産若しくは経営状態に重大な変動が生じた場合、(ii) 本合併の実行に重大な支障となる事態が生じた場合、(iii) その他の事由により本合併の目的の達成が困難となった場合、又は (iv) これらの事態が生じうる事由が明らかとなった場合には、甲及び乙は、誠実に協議し、合意の上、本合併の条件その他本契約の内容を変更し、又は本契約を解約することができる。

第15条（費用）

本契約に別段の定めがない限り、本契約の準備及び締結、本契約に基づき企図されている各種手続、取引等に関連して発生する費用（自己のために選任する公認会計士、弁護士、税理士、調査会社、アドバイザーその他の専門家に対する報酬、その他負担すべき又は支出することのある手数料及び費用、並びに借入に伴い貸付人に対して支払うフィー及び金利スワップ取引に伴う損失を含むがこれらに限られない。）

（以下「費用等」と総称する。）については、当該本契約当事者がそれぞれ負担する。なお、乙は自らが負担すべき費用等については、効力発生日までに終了する営業期間（効力発生日の前日に終了する営業期間を含む。）において、乙の費用として計上するものとする。ただし、乙がSMBC日興証券株式会社との間で締結するFA契約に基づき効力発生日以降に発生する成功報酬については、甲の費用として計上する。

第16条（準拠法及び裁判管轄）

1. 本契約は、日本法に準拠し、日本法に従って解釈される。
2. 甲及び乙は、本契約に関する全ての紛争について、東京地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることを合意する。

第17条（誠実協議）

本契約に定める事項のほか、本合併に関し必要な事項は、本契約の趣旨に従い、甲及び乙が別途協議の上、これを定める。

（以下余白）

上記を証するため、本契約書 2 通を作成し各当事者記名捺印の上、各 1 通を保有する。

2024年 8 月 5 日

甲： 東京都中央区銀座六丁目8番7号
三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
執行役員 浅井 裕史

上記を証するため、本契約書 2 通を作成し各当事者記名捺印の上、各 1 通を保有する。

2024年 8 月 5 日

乙： 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
執行役員 高坂 健司

規約変更案

（下線部は変更箇所を示します）

現 行 規 約	変 更 案
第 6 条 （発行可能投資口総口数） 1．本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>800</u> 万口とする。 2～3． （省略）	第 6 条 （発行可能投資口総口数） 1．本投資法人の発行可能投資口総口数は、 <u>3,200</u> 万口とする。 2～3． （現行どおり）
第29条 （資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲） 1～2． （省略） 3． （省略） (1) ～(11)（省略） （新設） <u>(12)</u> 其他不動産関連資産などへの投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利 4～5． （省略）	第29条 （資産運用の対象とする資産の種類、目的及び範囲） 1～2． （現行どおり） 3． （現行どおり） (1) ～(11)（現行どおり） <u>(12)</u> 信用金庫法に定める出資 <u>(13)</u> 其他不動産関連資産などへの投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利 4～5． （現行どおり）
第34条 （決算期） 本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。	第34条 （決算期） 本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで、及び8月1日から翌年1月末日まで（以下、営業期間の末日をそれぞれ「決算期」という。）とする。 <u>但し、第17期営業期間は、2024年8月1日から同年10月末日までとし、第18期営業期間は、2024年11月1日から2025年7月末日までとする。</u>

現 行 規 約	変 更 案
第37条 （資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準） 1. （省略） (1)運用報酬Ⅰ 本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の直前の営業期間の決算期（以下「直前決算期」という。）付の貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額に年率0.1％を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率を乗じた額（1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算。1円未満切捨。）を運用報酬Ⅰとする。 なお、直前決算期において、本投資法人が海外不動産保有法人の株式又は出資（以下「海外不動産保有法人関連出資」という。）を保有し、かつ、当該海外不動産保有法人に係る海外不動産等持分相当額（以下に定義される。）が確定している場合に関り、上記の算定における総資産額は、直前決算期における海外不動産保有法人関連出資並びに本投資法人が保有する海外不動産保有法人に対する金銭債権及び海外不動産保有法人の発行する債券（もしあれば）に係る金額を控除し、海外不動産等持分相当額を加えた額とする。「海外不動産等持分相当額」とは、当該営業期間の決算期までに、本投資法人が入手可能な当該海外不動産保有法人の最も直近の財務諸表（但し、直前決算期以前の財務諸表に限る。）の数値に基づく当該海外不動産保有法人の邦貨建て（海外不動産保有法人の当該財務諸表に係る営業期間の決算期時点での外国為替レートを用いて算定するものとする。）の総資産額（但し、本投資法人の直前決算期付の計算書類や資産運用報告において開示されたものに限る。）に、当該海外不動産保有法人の直前決算期における本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいう。 (2)運用報酬Ⅱ 本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の当該営業期間の決算期（以下「当該決算期」という。）毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等並びに減価償却費控除前の当期営業利益の5.5％を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率に相当する金額（1円未満切捨。但し、負の値の場合は0円）を運用報酬Ⅱとする。	第37条 （資産運用会社に対する資産運用報酬の支払に関する基準） 1. （現行どおり） (1)運用報酬Ⅰ 本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の直前の営業期間の決算期（以下「直前決算期」という。）付の貸借対照表（投信法に基づく役員会の承認を受けたものに限る。）に記載された総資産額（<u>但し、未償却ののれんに相当する金額を控除する。</u>）に年率0.1％を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率を乗じた額（1年365日として当該計算期間の実日数により日割計算。1円未満切捨。）を運用報酬Ⅰとする。 なお、直前決算期において、本投資法人が海外不動産保有法人の株式又は出資（以下「海外不動産保有法人関連出資」という。）を保有し、かつ、当該海外不動産保有法人に係る海外不動産等持分相当額（以下に定義される。）が確定している場合に関り、上記の算定における総資産額は、直前決算期における海外不動産保有法人関連出資並びに本投資法人が保有する海外不動産保有法人に対する金銭債権及び海外不動産保有法人の発行する債券（もしあれば）に係る金額を控除し、海外不動産等持分相当額を加えた額とする。「海外不動産等持分相当額」とは、当該営業期間の決算期までに、本投資法人が入手可能な当該海外不動産保有法人の最も直近の財務諸表（但し、直前決算期以前の財務諸表に限る。）の数値に基づく当該海外不動産保有法人の邦貨建て（海外不動産保有法人の当該財務諸表に係る営業期間の決算期時点での外国為替レートを用いて算定するものとする。）の総資産額（但し、本投資法人の直前決算期付の計算書類や資産運用報告において開示されたものに限る。）に、当該海外不動産保有法人の直前決算期における本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいう。 (2)運用報酬Ⅱ 本投資法人の営業期間毎に、本投資法人の当該営業期間の決算期（以下「当該決算期」という。）毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等並びに減価償却費控除前の当期営業利益（<u>但し、のれん償却費を加算した後の金額とする。</u>）の5.5％を上限として別途本投資法人と資産運用会社の間で合意した料率に相当する金額（1円未満切捨。但し、負の値の場合は0円）を運用報酬Ⅱとする。

現 行 規 約	変 更 案
(3)運用報酬Ⅲ 本投資法人の営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される金額（1円未満切捨）を運用報酬Ⅲとする。 ＜計算式＞ 本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額）×EPU×0.001％を上限として別途投資法人と資産運用会社の間で合意した料率 $EPU = A / B$ A：本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額） B：当該決算期における発行済投資口数	(3)運用報酬Ⅲ 本投資法人の営業期間毎に、以下の計算式に従って算出される金額（1円未満切捨）を運用報酬Ⅲとする。 ＜計算式＞ 本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、のれん償却費を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とし、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額とする。）×EPU×0.001％（但し、当該営業期間が6ヶ月に満たない場合又は6ヶ月を超える場合は、0.001％に「183を当該営業期間の実日数で除した数」を乗じた料率に調整する。）を上限として別途投資法人と資産運用会社の間で合意した料率 $EPU = A / B$ A：本投資法人の当該営業期間の決算期毎に算定される運用報酬Ⅰ、運用報酬Ⅱ及び運用報酬Ⅲ、これらにかかる控除対象外消費税等の控除前の税引前当期利益（但し、のれん償却費を加算し、負ののれん発生益を控除した後の金額とし、繰越欠損金がある場合は、その全額を補填した後の金額とする。） B：当該決算期における発行済投資口数 なお、当該営業期間において、投資口の分割又は併合の効力が発生し、発行済投資口数が増加又は減少した場合には、下記に規定する方法により、運用報酬Ⅲの金額を調整する。 i 1：Xの割合で本投資法人の投資口の分割が行われた場合には、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅲの金額は、上記計算式（本なお書きによる調整が行われている場合は当該調整後）による運用報酬Ⅲの算出値のX倍（1円未満切捨。）とする。 ii Y：1の割合で本投資法人の投資口の併合が行われた場合には、当該営業期間及び以降の各営業期間における運用報酬Ⅲの金額は、上記計算式（本なお書きによる調整が行われている場合は当該調整後）による運用報酬Ⅲの算出値のY分の1倍（1円未満切捨。）とする。
(4)～(7)（省略） 2. （省略）	(4)～(7)（現行どおり） 2. （現行どおり）

現 行 規 約	変 更 案
(新設)	第9章 附 則 第42条 (変更の効力発生) 1. 規約第6条第1項、第29条第3項、第34条及び第37条第1項に係る規約変更の効力は、本投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人の間で締結された2024年8月5日付合併契約書に基づく、本投資法人を吸収合併存続法人とし、アドバンス・ロジスティクス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」という。）の効力が発生することを条件として、本合併の効力発生日に生じるものとする。なお、規約第37条第1項第3号に係る規約変更のうち、「(但し、当該営業期間が6ヶ月に満たない場合又は6ヶ月を超える場合は、0.001%に「183を当該営業期間の実日数で除した数」を乗じた料率に調整する。)」の文言を追加する変更は規約第34条の変更後の第17期営業期間に係る運用報酬Ⅲの算出のときから適用する。 2. 本章の規定は、本合併の効力発生日付で、前項による規約変更の効力発生後に削除するものとする。

【別紙Ⅱ】

アドバンス・ロジスティクス投資法人の最終営業期間に係る
計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書

- I. 資産運用報告
- II. 貸借対照表
- III. 損益計算書
- IV. 投資主資本等変動計算書
- V. 注記表
- VI. 金銭の分配に係る計算書
- VII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

I. 資産運用報告
資産運用の概況
1 投資法人の運用状況等の推移

期 別		単位	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
			自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日	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
営業収益 (うち不動産賃貸事業収益)	a	百万円 百万円	3, 178 (3, 178)	3, 182 (3, 182)	4, 027 (4, 027)	3, 689 (3, 689)	3, 728 (3, 728)
営業費用 (うち不動産賃貸事業費用)	b	百万円 百万円	1, 627 (1, 170)	1, 657 (1, 203)	1, 982 (1, 468)	1, 841 (1, 355)	1, 859 (1, 365)
営業利益		百万円	1, 550	1, 525	2, 044	1, 848	1, 868
経常利益	c	百万円	1, 414	1, 390	1, 807	1, 644	1, 662
当期純利益	d	百万円	1, 413	1, 389	1, 806	1, 643	1, 661
総資産額	e	百万円	115, 642	115, 043	130, 842	135, 286	135, 180
(対前期比)		%	△0. 1	△0. 5	13. 7	3. 4	△0. 1
有利子負債額	f	百万円	47, 290	47, 280	52, 390	57, 420	57, 420
純資産額	g	百万円	65, 173	64, 910	75, 098	74, 545	74, 307
(対前期比)		%	△0. 1	△0. 4	15. 7	△0. 7	△0. 3
出資総額(純額)	h (注3)	百万円	63, 759	63, 520	73, 299	72, 922	72, 639
分配金総額	i	百万円	1, 653	1, 629	2, 184	1, 905	1, 926
配当性向	(注4)	%	100. 0	100. 0	100. 0	98. 8	100. 0
発行済投資口の総口数	j	口	600, 127	600, 127	674, 400	674, 400	674, 400
1口当たり純資産額	g/j	円	108, 600	108, 161	111, 356	110, 536	110, 182
1口当たり当期純利益	(注5)	円	2, 355	2, 315	2, 794	2, 436	2, 464
1口当たり分配金	i/j	円	2, 755	2, 715	3, 239	2, 826	2, 856
うち1口当たり利益分配金		円	2, 356	2, 316	2, 679	2, 407	2, 464
うち1口当たり利益超過分配金		円	399	399	560	419	392
1口当たりFFO	(d+k) / j	円	3, 687	3, 647	4, 125	3, 738	3, 772
総資産経常利益率	(注6)	%	1. 2	1. 2	1. 5	1. 2	1. 2
年換算値		%	2. 4	2. 4	2. 5	2. 5	2. 5
自己資本比率	g/e	%	56. 4	56. 4	57. 4	55. 1	55. 0
(対前期増減)		%	△0. 0	0. 1	1. 0	△2. 3	△0. 1
自己資本利益率	(注7)	%	2. 2	2. 1	2. 6	2. 2	2. 2
年換算値		%	4. 3	4. 3	4. 4	4. 4	4. 5
総資産有利子負債比率(LTV)	f/e	%	40. 9	41. 1	40. 0	42. 4	42. 5
賃貸NOI	(注8)	百万円	2, 806	2, 777	3, 534	3, 212	3, 245
減価償却費	k (注9)	百万円	799	799	975	878	882
期末投資口価格	l	円	156, 400	153, 500	136, 400	131, 600	117, 600
【その他参考情報】							
当期運用日数		日	184	181	212	184	182
期末投資物件数		件	12	12	13	13	13
期末稼働率	(注10)	%	99. 9	99. 9	99. 9	100. 0	100. 0
資本的支出額		百万円	1	9	90	7	10

- (注1) 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、2022年4月27日開催の第4回投資主総会の決議により、本投資法人の決算期を毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までに変更しています。これに伴い、第9期の営業期間は2022年8月1日から2023年2月28日までの7か月決算となっています。
- (注2) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。また、金額については、記載未満の桁数を切り捨てて記載し、各種比率等については、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下、特に記載ない限り同様です。
- (注3) 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4) 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
なお、第9期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により計算しています。
分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100
- (注5) 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。
- (注6) 総資産経常利益率＝経常利益／〔(期首総資産額＋期末総資産額)÷2〕×100
- (注7) 自己資本利益率＝当期純利益／〔(期首純資産額＋期末純資産額)÷2〕×100
- (注8) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋賃貸事業費用に含まれる減価償却費
- (注9) 減価償却費は、賃貸事業費用に関する減価償却費を記載しています。
- (注10) 期末稼働率は、各期末日現在における各保有資産に係る賃貸可能面積(注11)の合計に対する賃貸面積(注12)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、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11) 「賃貸可能面積」は、各期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、現実に転貸借がなされた場合にのみ、賃料を受取することができます。)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いいます。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。
- (注12) 「賃貸面積」は、各期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いいます。
- (注13) 稼働率の計算において、各期末において準共有持分を保有する物件に係る賃貸可能面積及び賃貸面積は、本投資法人が当該期の期末現在において保有している当該物件の準共有持分割合に相当する数値を用いています。

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、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ます。）（以下「投信法」といいます。）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2月期）においては、2023年10月3日付でLOGITRES佐野について売買契約を締結しました（なお、物件取得日は2024年8月期である2024年4月2日です。）。

当期（2024年2月期）末時点における本投資法人の保有資産は13物件、取得価格（注5） 合計133,222百万円となっています。

(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2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。

(2) 投資環境と運用実績

当期（2024年2月期）において、以下の施策を実施しました。

- ① 内部成長

前期に再契約を締結した、アイミッションズパーク柏とアイミッションズパーク守谷の3テナントの契約開始。
- ② 外部成長

2023年10月3日にLOGITRES佐野について売買契約を締結（物件取得日は2024年8月期である2024年4月2日。）。
- ③ 財務戦略

2024年2月28日付でLOGITRES佐野の取得に伴う1,500百万円の借入れを決定（借入実行日は2024年8月期である2024年4月2日。）。新規レンダーとして株式会社千葉銀行を招聘し、更なるレンダーフォーメーションの強化を図る。
- 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ついて2023年11月16日付で最高位となる「BELS」（「建築物省エネルギー性能表示制度（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）」）5つ星評価に加えて、「ZEB Ready」の評価を取得。

資産運用会社にてESGレポートを発行。

(3) 資金調達概要

当期末時点の有利子負債残高は57,420百万円、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42.5%となりました。

また、当期においては、LOGITRES佐野の取得に伴い、2024年2月28日付で1,500百万円のファイナンスを発表し、2024年8月期である2024年4月2日に実行されました。

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＝有利子負債総額÷総資産額×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。

(4) 業績及び分配概要

上記運用の結果、当期の業績は営業収益3,728百万円、営業利益1,868百万円、経常利益1,662百万円、当期純利益1,661百万円となりました。

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1,661,721,600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し、投資口1口当たりの利益分配金を2,464円としました。

これに加え、本投資法人は、原則として毎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おり、減価償却費の30%かつ投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される264,364,800円を分配することし、投資口1口当たりの利益超過分配金を392円としました。

（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、資本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になります。

3 増資等の状況

最近5年間にお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 4 月15日	利益を超える金銭の分配(出資の払戻し)	－	357,143	△97	35,401	(注2)
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3)
2020年 2 月 3 日	公募増資	123,357	480,500	13,852	49,160	(注4)
2020年 2 月19日	第三者割当による増資	5,500	486,000	617	49,777	(注5)
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6)
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7)
2020年11月20日	公募増資	111,000	597,000	14,276	63,826	(注8)
2020年12月22日	第三者割当による増資	3,127	600,127	402	64,228	(注9)
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10)
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11)
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12)
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13)
2022年10月18日	公募増資	70,773	670,900	9,546	72,827	(注14)
2022年11月16日	第三者割当による増資	3,500	674,400	472	73,299	(注15)
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16)
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3月14日開催の本投資法人役員会において、第1期（2019年1月期）に係る金銭の分配として、1口当たり273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4月15日よりその支払を開始しました。
- (注3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 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13) 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14) 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15) 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16) 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17) 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18) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

[投資証券の取引所価格の推移]

投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	2022年1月期	2022年7月期	2023年2月期	2023年8月期	2024年2月期
最 高	183,300円	163,900円	160,200円	142,400円	131,900円
最 低	152,200円	142,900円	135,100円	129,000円	117,600円

4 分配金等の実績

当期の分配金は、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとしています。

	第7期 自2021年8月 1日 至2022年1月31日	第8期 自2022年2月 1日 至2022年7月31日	第9期 自2022年8月 1日 至2023年2月28日	第10期 自2023年3月 1日 至2023年8月31日	第11期 自2023年9月 1日 至2024年2月29日
当期末処分利益総額	1,414,130千円	1,390,075千円	1,806,939千円	1,643,538千円	1,682,162千円
利益留保額	231千円	180千円	222千円	20,257千円	14,954千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,653,349千円 (2,755円)	1,629,344千円 (2,715円)	2,184,381千円 (3,239円)	1,905,854千円 (2,826円)	1,926,086千円 (2,856円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,413,899千円 (2,356円)	1,389,894千円 (2,316円)	1,806,717千円 (2,679円)	1,623,280千円 (2,407円)	1,661,721千円 (2,464円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	239,450千円 (399円)	239,450千円 (399円)	377,664千円 (560円)	282,573千円 (419円)	264,364千円 (392円)
出資払戻総額のうち 一時差異等調整引当額 からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額の うち1口当たり一時差異等 調整引当額分配金)	(－千円) (－円)	(－千円) (－円)	(－千円) (－円)	19,557千円 (29円)	(－千円) (－円)
出資払戻総額のうち 税法上の出資等減少分配 からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額の うち税法上の出資等 減少分配からの分配金)	239,450千円 (399円)	239,450千円 (399円)	377,664千円 (560円)	263,016千円 (390円)	264,364千円 (392円)

(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「2 当期の資産の運用の経過 (4) 業績及び分配の概要」をご参照ください。

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

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。

- 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以下の二つの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。
- i. 不動産・物流プラットフォーム（注1）の活用
本投資法人のスポンサーである伊藤忠商事は、住生活カンパニー（注2）において物流事業を手掛けるとともに、賃貸型物流不動産開発事業の黎明期である2004年より物流不動産開発事業を本格的に展開しており、物流事業者（注3）としての顔と老舗デベロッパーとしての顔を有しています。こうした経験から培われたテナント目線での知見が、高い汎用性を有しかつ長期契約につながる使い勝手の良い施設づくりに活かされています。本投資法人のもう一社のスポンサーである専業デベロッパーの伊藤忠都市開発も2017年4月より物流不動産開発の専門部署を立ち上げ、積極的な物流不動産開発に着手し、2019年10月には用地取得専門チームを設置することでソーシング力の更なる強化を図りました。本投資法人は、これらスポンサー2社を両輪に、安定的な外部成長を目指します。
(注1)「不動産・物流プラットフォーム」とは、伊藤忠商事住生活カンパニーにおいて構築されている不動産の用地仕入、施設開発、リーシング、物流オペレーション（注4）及び運用・管理を統合的に所管する組織体制をいいます。以下同じです。
(注2)伊藤忠グループでは、8つのディビジョンカンパニーが事業活動を展開していますが、そのうち「住生活カンパニー」は、北米建材、紙パルプ、天然ゴム・タイヤ、並びに3PL（注5）、国際輸送等の物流事業を取り扱う生活資材・物流部門と、木材・住宅資材を取り扱う建設建材事業、住宅・物流施設等の不動産開発事業、不動産運用・建物管理運営事業を取り扱う建設・不動産部門の2部門から構成されています。以下同じです。
(注3)「物流事業者」とは、物流オペレーションを行う各事業者のことをいいます。以下同じです。
(注4)「物流オペレーション」とは、サプライヤー・メーカー・小売事業者・消費者間の流通、流通過程における商品の保管等を含む物流事業における業務運営をいいます。以下同じです。
(注5)「3PL」とは、3rd Party Logisticsの略称であり、企業の物流全般を一括受注し、運営するアウトソーシング業務のことをいい、3PLの活用によって、自身が直接物流業務を手がけない企業（顧客企業）が、調達から在庫保管、配送までの業務を外部の物流事業者を使って、顧客企業にとって最適な体制を計画し、運営することが可能となります。
- ii. 商社・商流プラットフォーム（注1）の活用
生活消費関連ビジネスに強みをもつ伊藤忠グループは、物流と親和性の高い商流（注2）領域を中心に約10万社（注3）に及ぶ顧客ネットワークを有しており、顧客本来のビジネスに深く入り込んだ顧客リレーションを活用することで、優良なテナント企業の開拓・獲得や開発用地の確保（CRE（注4）戦略）を進めることが可能です。
(注1)「商社・商流プラットフォーム」とは、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が携わる様々な分野のビジネスで関わる約10万社に及ぶ豊富な取引顧客網及び各顧客と経営レベルで構築した取引関係をいいます。以下同じです。
(注2)「商流」とは、サプライヤー、メーカー、小売事業者、消費者へと原材料が加工・取引等を経て商品化され消費される流れ全般を意味する言葉です。以下同じです。
(注3)伊藤忠商事のデータベースに同社が過去に取引を行ったことがある先として記録されている会社等の数を記載しており、2023年8月末日現在、継続的な取引を行っていない先も含みます。また、公益法人等の会社以外の法人や、個人事業主も含みます。以下同じです。
(注4)「CRE」とは、Corporate Real Estateの略称で、企業の保有する不動産又はその戦略的な活用のための取り組みを意味します。

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、以下2つの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。

i. 不動産・物流プラットフォームの活用

伊藤忠商事の15年以上に及ぶ物流不動産開発経験によって培われたリーシングのノウハウと、伊藤忠グループにおける物流企業・荷主企業との取引顧客網や物流オペレーションの経験を活用し、収益の長期安定化を目指します。

ii. 商社・商流プラットフォームの活用

伊藤忠商事は、約10万社に及ぶ取引顧客網、並びに約300社の伊藤忠グループ各社及びその取引顧客網を有効に活用したリーシングを行います。また、伊藤忠グループの扱う様々なソリューションを商社本来のビジネスとして提供することでテナント企業の経営や物流オペレーションにおける課題を解決する「御用聞き」(注)機能は、再契約や長期契約の動機付けとなるテナントとの粘着性を生み出し継続的な賃料収入に貢献します。

(注) 伊藤忠グループの各企業は、取引先及び取引先候補(保有資産、その他の伊藤忠グループが開発した物流不動産のテナント企業を含みます。)からの要望を把握し、伊藤忠グループの総合力を活かし、要望に対する適切なソリューションを提供するよう努めています。この一連の過程を「御用聞き」と呼んでいます。

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。その他には、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。

6 決算後に生じた重要な事実

a. 資金の借入れ

LOGITRES佐野の取得資金及び関連費用の一部等に充当するため、以下の借入れを実行しました。

区分 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	元本返済日	元本返済方法	担保
長期	株式会社 千葉銀行	1,500	基準金利＋ 0.280％ (注2)	2024年 4月2日	2031年 3月31日	期限 一括弁済	無担保 無保証
合計		1,500	－	－	－	－	－

(注1)「短期」とは、借入実行日から元本弁済日までの期間が1年以下の借入れをいい、「長期」とは、借入実行日から元本弁済日までの期間が1年超の借入れをいいます。以下同じです。
(注2) 基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月物日本円TIBORです。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ <https://www.jbatibor.or.jp/>でご確認いただけます。

b. 資産の取得

本投資法人は、2023年10月3日付で、LOGITRES佐野の不動産信託受益権の取得に係る信託受益権売買契約を締結のうえ、2024年4月2日付で取得しました。

用途 (注1)	物件番号 (注2)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注3)	取得年月日 (注4)
物流不動産	L-14	LOGITRES佐野	栃木県佐野市	1,670	2024年4月2日

(注1)「用途」の定義については、後記「投資法人の運用資産の状況 1本投資法人の資産の構成」をご参照ください。
(注2)「物件番号」の定義については、後記「投資法人の運用資産の状況 3不動産等組入資産明細」をご参照ください。
(注3)「取得価格」は、取得資産に係る信託受益権売買契約に記載された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4)「取得年月日」は、本件売買契約に記載された取得年月日を記載しています。

c. 主要な顧客の異動（貸借の解消）

運用資産である「アイミッションズパーク三郷」「アイミッションズパーク東京足立」に入居している株式会社イー・ロジットより、2024年3月12日に賃貸借契約を中途解約する旨の通知書を受領しました。なお、当該賃貸借契約の中途解約については、翌期以降の本投資法人の財政状態及び経営成績に影響を及ぼすことが想定されますが、影響額は現在算定中です。

テナント名	株式会社イー・ロジット
物件名称	①アイミッションズパーク三郷 ②アイミッションズパーク東京足立
賃貸面積	①22,664.74㎡ ②27,979.20㎡
本物件の総賃貸面積に占める割合	①②ともに100.0％
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合（注1）	①4.4％ ②5.4％
契約解約日	①②ともに2024年6月30日

(注1) 2024年2月末日時点における本投資法人の総賃貸可能面積519,171.55㎡に占める解約面積の割合です。
(注2) 賃料及び、敷金・保証金については本テナントの承諾が得られていないため、非開示となります。

投資法人の概況

1 出資の状況

2024年2月29日現在における発行可能投資口総口数、発行済投資口の総口数、出資総額(純額)及び投資主数は、以下のとおりです。

	第7期 2022年1月31日	第8期 2022年7月31日	第9期 2023年2月28日	第10期 2023年8月31日	第11期 2024年2月29日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	600,127口	600,127口	674,400口	674,400口	674,400口
出資総額(純額)(注)	63,759百万円	63,520百万円	73,299百万円	72,922百万円	72,639百万円
投資主数	12,100人	12,095人	12,905人	13,254人	13,396人

(注) 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。

2 投資口に関する事項

2024年2月29日現在における発行済投資口の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名(社)は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合 (%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	140,904	20.89
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	105,066	15.57
伊藤忠商事株式会社	33,635	4.98
野村信託銀行株式会社(投信口)	33,089	4.90
JP MORGAN CHASE BANK 385771	14,374	2.13
全国信用協同組合連合会	12,999	1.92
株式会社愛知銀行	10,606	1.57
株式会社八十二銀行	10,568	1.56
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	10,124	1.50
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	8,322	1.23
計	379,687	56.29

(注)「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」は、小数第2位未満を切り捨てて記載しています。

3 役員等に関する事項

(1) 当期における役員等の氏名又は名称

当期における執行役員、監督役員及び会計監査人の氏名又は名称等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員（注1）（注2）	木村 知之	伊藤忠リート・マネジメント株式会社 執行役員 物流事業本部担当 物流事業本部長	－
監督役員（注3）	遠山 壮一	遠山公認会計士事務所 所長	1,320
	島村 和也	島村法律会計事務所 代表	1,320
会計監査人(注4)	PwC Japan有限責任監査法人 (注5)	－	8,500

(注1) 2024年2月29日現在、執行役員は、本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の役員持投資口会における持投資口として、25口分相当（1口未満切り捨て）を保有しております。
(注2) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。
(注3) 監督役員は、本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注4) 会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額に、英文財務諸表の監査に係る報酬を加えた額を記載しています。なお、会計監査人と同一のネットワークに属する者への公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬はありません。
(注5) 本投資法人が監査証明を受けていたPwCあらた有限責任監査法人は、2023年12月1日付でPwCあらた有限責任監査法人を存続監査法人、PwC京都監査法人を消滅監査法人とした合併を行っており、同日付でPwC Japan有限責任監査法人に名称変更しています。以下同じです。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

4 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
執行役員及び監督役員	（填補の対象とされる保険事故の概要） 被保険者が本投資法人の役員としての職務につき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより負担することになる損害賠償金や争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により填補することとしています。
	（保険料の負担割合） 全額を本投資法人が負担しています。
	（職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置） 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等にかかる被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2024年2月29日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分		氏名又は名称
資産運用会社		伊藤忠リート・マネジメント株式会社
資産保管会社		三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者	（機関運営、計算、会計等）	三井住友信託銀行株式会社
	（納税）	デロイト トーマツ税理士法人
	（投資主名簿等管理）	みずほ信託銀行株式会社
	（投資法人債に関する事務）	三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱UFJ銀行

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

2024年2月29日現在における本投資法人の資産の構成は以下のとおりです。

資産の種類	用 途 (注1)	エリア	第10期 2023年8月31日現在		第11期 2024年2月29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 (注4)	127,613	94.3	126,740	93.8
		その他エリア (注5)	—	—	—	—
	小計		127,613	94.3	126,740	93.8
	その他不動産 (注6)	関東エリア・関西エリア (注4)	—	—	—	—
		その他エリア (注5)	—	—	—	—
	小計		—	—	—	—
投資有価証券(注7)			11	0.0	11	0.0
預金・その他の資産			7,662	5.7	8,428	6.2
資産総額			135,286	100.0	135,180	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。
- (注4)「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、「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ます。以下同じです。
- (注5)「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6)「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7)合同会社C C F 2号を営業者とする匿名組合出資持分です。
- (注8)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。

2 主要な保有資産

2024年2月29日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総賃貸事業 収入比率（%） (注4)	主たる用途
アイミッションズパーク柏2	27,021	116,883.23	116,883.23	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミッションズパーク印西	25,480	110,516.00	110,516.00	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミッションズパーク市川塩浜	21,746	54,311.99	54,311.99	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミッションズパーク野田	11,702	61,278.97	61,278.97	100.0	11.2	物流不動産
アイミッションズパーク東京足立	10,796	27,979.20	27,979.20	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミッションズパーク三郷	5,716	22,664.74	22,664.74	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミッションズパーク柏	5,691	31,999.12	31,999.12	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミッションズパーク印西2	5,186	27,007.68	27,007.68	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミッションズパーク厚木	5,058	20,576.45	20,576.45	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミッションズパーク守谷	2,903	18,111.58	18,111.58	100.0	非開示(注5)	物流不動産
合 計（平均）	121,303	491,328.96	491,328.96	100.0	95.2	—

- (注1)「賃貸可能面積」は、2024年2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、現実に転貸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。
- (注2)「賃貸面積」は、2024年2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3)「稼働率」は、2024年2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4)「対総賃貸事業収入比率」とは、各保有資産の不動産賃貸事業収入を全物件に係る合計額で除した比率を示しています。
- (注5)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。

3 不動産等組入資産明細

2024年2月29日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

物件 番号 (注1)	不動産等の名称	所在地 (住居表示) (注2)	所有形態	期末帳簿 価額 (百万円)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	第10期 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日				第11期 自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日			
						テナント 総数期末 時点 (件) (注4)	稼働率 期末時点 (%) (注5)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注6)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)	テナント 総数期末 時点 (件) (注4)	稼働率 期末時点 (%) (注5)	賃貸事業 収入期間中 (千円) (注6)	対総賃貸 事業収入 比率 (%)
L-1	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	信託 受益権	5,058	6,830	2	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	2	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
L-2	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	信託 受益権	5,691	7,890	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
L-3	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	信託 受益権	11,702	15,700	4	100.0	418,316	11.3	4	100.0	416,863	11.2
L-4	アイミッションズ パーク守谷 (注8)	茨城県つくばみらい 市絹の台四丁目 4番地	信託 受益権	2,903	3,920	2	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	2	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
L-5	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	信託 受益権	5,716	7,630	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
L-6	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	信託 受益権	2,446	3,260	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
L-7	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	信託 受益権	25,480	33,200	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
L-8	アイミッションズ パーク守谷2(注9)	茨城県つくばみらい 市絹の台四丁目 4番地	信託 受益権	723	947	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
L-9	アイミッションズ パーク柏2	千葉県柏市新十余 二7番地1	信託 受益権	27,021	34,200	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
L-10	アイミッションズ パーク印西2	千葉県印西市松崎 台二丁目4番地4	信託 受益権	5,186	6,260	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
L-11	アイミッションズ パーク東京足立	東京都足立区入谷 六丁目322番地	信託 受益権	10,796	12,100	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
L-12	アイミッションズ パーク三芳	埼玉県入間郡三芳 町大字上富字吉拓 428番地3	信託 受益権	2,266	2,800	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
L-13	アイミッションズ パーク市川塩浜	千葉県市川市千鳥 町12番地1	信託 受益権	21,746	25,000	2	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	2	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
合 計 (平均)				126,740	159,737	19	100.0	3,689,585	100.0	19	100.0	3,728,256	100.0

- (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は物流不動産を表します。以下同じです。
- (注2) 「所在地(住居表示)」は、各不動産又は各信託不動産の住居表示を記載しており、住居表示のないものについて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。
- (注3) 「期末算定価格」は、2024年2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及び大和不動産鑑定株式会社に委託しています。
- (注4) 「テナント総数期末時点」は、決算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、バス・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「テナント総数」を算出しています。
- (注5) 「稼働率期末時点」は、2024年2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6) 「賃貸事業収入期間中」は、各不動産等の当期の不動産賃貸事業収入の金額を記載しています。
- (注7) 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8) アイミッションズパーク守谷に係る期末算定価格のうち土地に相当する期末算定価格については、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9) アイミッションズパーク守谷2に係る期末算定価格のうち土地に相当する期末算定価格については、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。

4 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

5 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

6 その他資産の状況

本投資法人が保有する不動産を信託財産とする信託受益権等は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。

(1) 有価証券組入資産明細

2024年2月29日現在、本投資法人が保有する有価証券の明細は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額		評価額 (注)		評価損益 (百万円)	備考
			単価 (円)	金額 (百万円)	単価 (円)	金額 (百万円)		
合同会社CCF 2号	匿名組合 出資持分	－	－	11	－	11	－	－
合計		－	－	11	－	11	－	－

(注) 評価額には、帳簿価額を記載しています。

(2) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2024年2月29日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

区 分	種 類	契約額等 (注1)		時 価 (注2) (注3)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	50,420,000	41,350,000	308,386
合 計		50,420,000	41,350,000	308,386

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注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。

(注3) 時価の金額のうち、「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ものは、貸借対照表において時価評価していません。

7 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

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

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	既支出額
アイミSSIONズパーク印西	千葉県印西市	シートシャッター工事5台リ ニューアル工事	自 2024年 7 月 至 2024年 7 月	4	—	—
アイミSSION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SSIONズパーク柏2	千葉県柏市	入退管理システム更新	自 2024年 5 月 至 2024年 5 月	2	—	—
アイミSSION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SSION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SSION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10月 至 2024年10月	2	—	—
アイミSSION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SSIONズパーク印西	千葉県印西市	1階空調機ドレンアップポン プ更新工事（10台）	自 2024年 5 月 至 2024年 5 月	1	—	—
アイミSSIONズパーク野田	千葉県野田市	休憩室リノベーション工事	自 2024年 6 月 至 2024年 6 月	1	—	—
アイミSSION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	—	—
アイミSSIONズパーク三郷	埼玉県三郷市	キュービクル基礎小動物侵 入防止網取替工事	自 2024年 5 月 至 2024年 5 月	0	—	—

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10百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費7百万円があります。

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SSIONズパーク柏	千葉県柏市	空調制御装置設置工事	2024年2月	2
アイミSSIONズパーク厚木	神奈川県厚木市	加圧給水ポンプユニット工事	2024年2月	1
アイミSSION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1月	1
その他	—	—	—	4
合計				10

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7期 自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	第8期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	第9期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 2月28日	第10期 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日	第11期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29日
当期首積立金残高	199	251	303	4	—
当期積立額	51	51	56	3	—
当期積立金取崩額	—	—	355	8	—
次期繰越額	251	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「資産運用の概況 2. 当期の資産の運用の経過 （4）業績及び分配の概要」をご参照ください。

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	第10期 自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日	第11期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29日
(a) 資産運用報酬（注）	410,342	417,319
(b) 資産保管・一般事務委託報酬	14,126	14,331
(c) 役員報酬	2,640	2,640
(d) その他営業費用	58,791	59,484
合 計	485,901	493,775

（注）資産運用報酬には、上記金額の他、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が第10期に32,700千円あります。

2 借入状況

2024年2月29日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

区 分	借入先	借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
1 年 内 返 済 予 定 の 長 期 借 入 金	株式会社三井住友銀行	2018年 9月7日	—	1,270	0.53660%	2024年 9月9日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		—	650					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,050					
	株式会社三菱UFJ銀行		—	950					
	株式会社日本政策投資銀行		—	600					
	みずほ信託銀行株式会社		—	600					
	株式会社三井住友銀行	2020年 2月3日	—	750	0.27400%	2025年 2月3日	期限 一括	(注2)	
	みずほ信託銀行株式会社		—	750					
	三井住友信託銀行株式会社		—	650					
	株式会社みずほ銀行		—	500					
	農林中央金庫		—	400					
	株式会社福岡銀行		—	400					
	株式会社SBI新生銀行		—	300					
	株式会社三菱UFJ銀行		—	200					
小 計			—	9,070					

(単位：百万円)

区 分		借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
借入先									
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2018年 9月7日	1,270	—	0.53660%	2024年 9月9日	期限 一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		650	—					
	三井住友信託銀行株式会社		1,050	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		950	—					
	株式会社日本政策投資銀行		600	—					
	みずほ信託銀行株式会社		600	—					
	株式会社三井住友銀行	2018年 9月7日	1,400	1,400	0.72645%	2026年 9月7日	期限 一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,600	1,600					
	株式会社三井住友銀行	2018年 9月7日	500	500	0.91670%	2028年 9月7日	期限 一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行	2019年 4月1日	1,510	1,510	0.55000%	2027年 3月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社		210	210					
	株式会社三井住友銀行	2020年 2月3日	750	—	0.27400%	2025年 2月3日	期限 一括	(注2)	
	株式会社三井住友銀行		750	—					
	みずほ信託銀行株式会社		650	—					
	三井住友信託銀行株式会社		500	—					
	株式会社みずほ銀行		400	—					
	農林中央金庫		400	—					
	株式会社福岡銀行		300	—					
	株式会社SBI新生銀行		200	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 3月31日	900	900	0.52220%	2028年 3月31日	期限 一括	(注2)	
	株式会社三井住友銀行		900	900					
	三井住友信託銀行株式会社		900	900					
	株式会社みずほ銀行		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行		200	200					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社SBI新生銀行	100	100						
	農林中央金庫	2020年 2月3日	1,000	1,000	0.70000%	2030年 1月31日	期限 一括	(注2)	
	日本生命保険相互会社								
株式会社三井住友銀行	2021年 4月1日	1,330	1,330	0.28900%	2025年 9月30日	期限 一括	(注2)		
三井住友信託銀行株式会社		1,030	1,030						
株式会社みずほ銀行		960	960						
株式会社三菱UFJ銀行		800	800						
みずほ信託銀行株式会社		280	280						
株式会社SBI新生銀行		200	200						
農林中央金庫		200	200						
株式会社福岡銀行		200	200						
株式会社三井住友銀行	2021年 4月1日	1,330	1,330	0.43800%	2027年 9月30日	期限 一括	(注2)		
三井住友信託銀行株式会社		1,030	1,030						
株式会社みずほ銀行		960	960						
株式会社三菱UFJ銀行		800	800						
みずほ信託銀行株式会社		280	280						
株式会社SBI新生銀行		200	200						
農林中央金庫		200	200						
株式会社福岡銀行		200	200						
株式会社三井住友銀行	2021年 4月1日	750	750	0.56000%	2029年 3月30日	期限 一括	(注2)		
三井住友信託銀行株式会社		560	560						
株式会社みずほ銀行		500	500						
株式会社三菱UFJ銀行		400	400						
みずほ信託銀行株式会社		140	140						
株式会社SBI新生銀行		100	100						
農林中央金庫		100	100						
株式会社福岡銀行		100	100						

(単位：百万円)

区 分		借入日	当期首 残高	当期末 残高	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要					
借入先														
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2022年 8月31日	1,090	1,090	0.26180%	2026年 8月31日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証					
	三井住友信託銀行株式会社		660	660										
	株式会社みずほ銀行		750	750										
	株式会社三井住友銀行	2022年 8月31日	550	550	0.78300%	2030年 2月28日	期限 一括	(注3)						
	三井住友信託銀行株式会社		525	525										
	株式会社みずほ銀行		385	385										
	株式会社三菱UFJ銀行		540	540										
	農林中央金庫		200	200										
	株式会社福岡銀行		300	300										
	株式会社三井住友銀行		2022年 10月19日	450						450	1.00600%	2028年 9月29日	期限 一括	(注2)
	三井住友信託銀行株式会社			350						350				
	株式会社みずほ銀行			300						300				
	株式会社三菱UFJ銀行			330						330				
	みずほ信託銀行株式会社			200						200				
	株式会社日本政策投資銀行	150		150										
	農林中央金庫	100		100										
	株式会社福岡銀行	100		100										
	株式会社SBI新生銀行	100		100										
	株式会社りそな銀行	100		100										
	株式会社三井住友銀行	2022年 10月19日		600	600	1.22020%	2030年 4月30日	期限 一括		(注2)				
	三井住友信託銀行株式会社		400	400										
	株式会社みずほ銀行		300	300										
	株式会社三菱UFJ銀行		300	300										
	みずほ信託銀行株式会社		200	200										
	農林中央金庫		250	250										
	株式会社福岡銀行		250	250										
	株式会社SBI新生銀行		250	250										
	株式会社りそな銀行		250	250										
	株式会社三井住友銀行	2023年 4月3日	450	450	0.93900%	2030年 3月29日	期限 一括	(注2)						
	三井住友信託銀行株式会社		400	400										
	株式会社みずほ銀行		300	300										
	株式会社三菱UFJ銀行		300	300										
	みずほ信託銀行株式会社		150	150										
	株式会社日本政策投資銀行		100	100										
	農林中央金庫		150	150										
	株式会社福岡銀行		150	150										
	株式会社SBI新生銀行		100	100										
	株式会社りそな銀行		100	100										
	株式会社三井住友銀行	2023年 4月3日	650	650	1.05300%	2031年 3月31日	期限 一括	(注2)						
	三井住友信託銀行株式会社		450	450										
	株式会社みずほ銀行		300	300										
	株式会社三菱UFJ銀行		200	200										
	みずほ信託銀行株式会社		200	200										
	株式会社日本政策投資銀行		250	250										
	農林中央金庫		250	250										
	株式会社福岡銀行		250	250										
	株式会社SBI新生銀行		250	250										
	株式会社りそな銀行		200	200										
小 計			53,920	44,850										
合 計			53,920	53,920										

(注1) 変動金利の平均利率は、期中の加重平均を記載しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

(注2) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及びこれに関連する諸費用です。

(注3) 資金使途は、借入金の返済資金です。

3 投資法人債

2024年2月29日現在における投資法人債の状況は、以下のとおりです。

銘 柄	発行年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 第1回無担保投資法人債	2019年 12月12日	1,500	1,500	0.300	2024年 12月12日	期限一括	(注)	無担保 無保証
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 第2回無担保投資法人債	2022年 2月18日	2,000	2,000	0.470	2032年 2月18日	期限一括	(注)	無担保 無保証
合計		3,500	3,500					

(注) 資金使途は、既存借入金の返済資金です。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

該当事項はありません。

2 その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。なお、上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

該当事項はありません。

(2) その他

該当事項はありません。

4 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

利害関係人等への支払手数料等は以下のとおりです。

区 分	支払手数料等総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B) / (A) (%)
		支払先	支払金額 (B) (千円)	
管理委託費	63,506	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	30,136	47.5
その他営業費用	59,484	伊藤忠商事株式会社	26,644	44.8
		伊藤忠人事総務サービス株式会社	90	0.2

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。以下同じです。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業を兼業していますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

資産、負債、元本及び損益の状況につきましては、「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に関する計算書の前期情報はご参考であり、当期においては投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

(1) 投資主総会

該当事項はありません。

(2) 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等はありません。

2 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しております。

3 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2023年8月31日	当期 2024年2月29日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,731,448	3,539,129
信託現金及び信託預金	4,598,946	4,434,549
営業未収入金	31,714	26,308
未収入金	-	326
前払費用	77,507	72,735
前払金	-	167,000
流動資産合計	7,439,618	8,240,048
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	66,537,977	66,544,768
減価償却累計額	△6,044,782	△6,826,074
信託建物（純額）	60,493,194	59,718,694
信託構築物	2,365,053	2,365,053
減価償却累計額	△505,896	△570,904
信託構築物（純額）	1,859,157	1,794,148
信託機械及び装置	1,857,632	1,857,632
減価償却累計額	△277,377	△313,013
信託機械及び装置（純額）	1,580,254	1,544,619
信託工具、器具及び備品	5,543	9,203
減価償却累計額	△2,457	△3,039
信託工具、器具及び備品（純額）	3,085	6,163
信託土地	63,677,308	63,677,308
有形固定資産合計	127,613,001	126,740,934
無形固定資産		
ソフトウェア	225	-
無形固定資産合計	225	-
投資その他の資産		
投資有価証券	11,233	11,233
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	195,171	163,315
繰延税金資産	25	17
投資その他の資産合計	216,429	184,566
固定資産合計	127,829,656	126,925,501
繰延資産		
投資法人債発行費	17,523	15,396
繰延資産合計	17,523	15,396
資産合計	135,286,798	135,180,946

(単位：千円)		
	前期（ご参考） 2023年8月31日	当期 2024年2月29日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	51,815	45,254
未払金	13,412	-
未払費用	521,091	534,237
1年内返済予定の長期借入金	-	9,070,000
1年内償還予定の投資法人債	-	1,500,000
未払法人税等	1,080	919
未払消費税等	107,204	236,827
前受金	675,868	677,741
その他	3,878	13,365
流動負債合計	1,374,351	12,078,345
固定負債		
投資法人債	3,500,000	2,000,000
長期借入金	53,920,000	44,850,000
信託預り敷金及び保証金	1,923,191	1,928,914
デリバティブ債務	20,048	14,561
その他	3,552	1,932
固定負債合計	59,366,792	48,795,408
負債合計	60,741,143	60,873,753
純資産の部		
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
その他の出資総額控除額	△1,744,389	△2,007,405
出資総額控除額合計	△1,744,389	△2,026,963
出資総額（純額）	72,922,165	72,639,591
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,643,538	1,682,162
剰余金合計	1,643,538	1,682,162
投資主資本合計	74,565,703	74,321,754
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△20,048	△14,561
評価・換算差額等合計	△20,048	△14,561
純資産合計	※1 74,545,654	※1 74,307,192
負債純資産合計	135,286,798	135,180,946

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,624,144	※1 3,662,149
その他賃貸事業収入	※1 65,440	※1 66,106
受取配当金	-	167
営業収益合計	3,689,585	3,728,423
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,355,287	※1 1,365,650
資産運用報酬	410,342	417,319
資産保管・一般事務委託報酬	14,126	14,331
役員報酬	2,640	2,640
その他営業費用	58,791	59,484
営業費用合計	1,841,188	1,859,426
営業利益	1,848,396	1,868,997
営業外収益		
受取利息	34	35
未払分配金戻入	372	219
還付加算金	756	-
補助金収入	-	326
その他	117	-
営業外収益合計	1,280	580
営業外費用		
支払利息	164,116	166,051
投資法人債利息	7,026	6,933
投資法人債発行費償却	2,127	2,127
融資関連費用	30,381	30,599
その他	1,607	994
営業外費用合計	205,259	206,707
経常利益	1,644,417	1,662,870
税引前当期純利益	1,644,417	1,662,870
法人税、住民税及び事業税	1,109	958
法人税等調整額	△8	7
法人税等合計	1,101	966
当期純利益	1,643,316	1,661,904
前期繰越利益	222	20,257
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,643,538	1,682,162

IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額			剰余金		投資主資本 合計
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	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	74,666,554	△1,366,725	73,299,829	1,806,939	1,806,939	75,106,769
当期変動額						
利益超過分配		△377,664	△377,664			△377,664
剰余金の配当				△1,806,717	△1,806,717	△1,806,717
当期純利益				1,643,316	1,643,316	1,643,316
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	－	△377,664	△377,664	△163,401	△163,401	△541,065
当期末残高	※1 74,666,554	△1,744,389	72,922,165	1,643,538	1,643,538	74,565,703

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等 合計	
当期首残高	△8,078	△8,078	75,098,690
当期変動額			
利益超過分配			△377,664
剰余金の配当			△1,806,717
当期純利益			1,643,316
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△11,970	△11,970	△11,970
当期変動額合計	△11,970	△11,970	△553,035
当期末残高	△20,048	△20,048	74,545,654

当期（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

V. 注記表

重要な会計方針に係る事項に関する注記

	前期（ご参考） 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日
1. 資産の評価方法及び処理方法	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。	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。
2. 固定資産の減価償却の方法	(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 3～62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 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主な無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 ソフトウェア 5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(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 3～62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 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主な無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 ソフトウェア 5年 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	(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。 (2) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。	(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。
4. 収益及び費用の計上基準	(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、本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収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。 (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す。当期において不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は20,063千円です。	(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、本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収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。 (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す。当期において不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額はありません。

	前期（ご参考） 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日
5. ヘッジ会計の方法	(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。 (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 (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。 (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。	(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。 (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 (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。 (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。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	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。 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	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。 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

会計上の見積りに関する注記

項目	前期（ご参考） 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日																
1. 固定資産の減損	(1) 計算書類に計上した金額 (単位：千円) <table><tr><th></th><th>金額</th></tr><tr><td>有形固定資産</td><td>127,613,001</td></tr><tr><td>無形固定資産</td><td>225</td></tr><tr><td>減損損失</td><td>-</td></tr></table> (2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の賃料、稼働率、賃貸費用等は、不動産賃貸市場等の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、これらを含む見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。		金額	有形固定資産	127,613,001	無形固定資産	225	減損損失	-	(1) 計算書類に計上した金額 (単位：千円) <table><tr><th></th><th>金額</th></tr><tr><td>有形固定資産</td><td>126,740,934</td></tr><tr><td>無形固定資産</td><td>-</td></tr><tr><td>減損損失</td><td>-</td></tr></table> (2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の賃料、稼働率、賃貸費用等は、不動産賃貸市場等の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、これらを含む見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。		金額	有形固定資産	126,740,934	無形固定資産	-	減損損失	-
	金額																	
有形固定資産	127,613,001																	
無形固定資産	225																	
減損損失	-																	
	金額																	
有形固定資産	126,740,934																	
無形固定資産	-																	
減損損失	-																	

貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） 2023年8月31日	当期 2024年2月29日
※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 50,000千円	※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 50,000千円

※2. 一時差異等調整引当額
前期（ご参考）（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）
該当事項はありません。

当期（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。

損益計算書に関する注記

前期（ご参考） 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 3,579,859 共益費収入 44,285 計 3,624,144 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 55,171 駐車場収入 7,286 その他収入 2,981 計 65,440 不動産賃貸事業収益合計 3,689,585	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 3,615,853 共益費収入 46,296 計 3,662,149 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 54,966 駐車場収入 7,626 その他収入 3,513 計 66,106 不動産賃貸事業収益合計 3,728,256
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 63,674 水道光熱費 62,422 修繕費 2,670 公租公課 336,617 減価償却費 878,167 損害保険料 8,662 信託報酬 3,003 その他賃貸事業費用 69 不動産賃貸事業費用合計 1,358,287	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 63,506 水道光熱費 61,756 修繕費 7,055 公租公課 336,609 減価償却費 882,517 損害保険料 8,574 信託報酬 5,500 その他賃貸事業費用 130 不動産賃貸事業費用合計 1,365,650
C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 2,334,297	C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 2,362,605

投資主資本等変動計算書に関する注記

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

税効果会計に関する注記

前期（ご参考） 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 24 繰延資産損金不算入額 0 繰延税金資産合計 25 繰延税金資産の純額 25	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 16 繰延資産損金不算入額 0 繰延税金資産合計 17 繰延税金資産の純額 17
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：%) 法定実効税率 31. 46 (調整) 支払分配金の損金算入額 △31. 43 その他 0. 04 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0. 07	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：%) 法定実効税率 31. 46 (調整) 支払分配金の損金算入額 △31. 44 その他 0. 04 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0. 06

リースにより使用する固定資産に関する注記

前期（ご参考） 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

金融商品に関する注記

前期（ご参考）（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

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。

なお、投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的に実質価値や発行体の財務状況を把握しています。

(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る場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「金融商品の時価等に関する事項」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

2023年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については次のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」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。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
投資法人債	(3,500,000)	(3,409,650)	△90,350
長期借入金	(53,920,000)	(54,438,429)	518,429
デリバティブ取引 (金利スワップの特例処理)	—	323,546	323,546
デリバティブ取引 (金利スワップの原則的処理)	(20,048)	(20,048)	—

(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

- 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。
- 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）
- ① ヘッジ会計が適用されていないもの
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
ヘッジ会計の方法毎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。

（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）
				内1年超	
金利スワップ取引 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	48,240,000	323,546（※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	△20,048

- （※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。
- （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

（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	17,830,000
合 計	—	10,570,000	7,500,000	10,520,000	9,000,000	19,830,000

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

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。
- なお、投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的に実質価値や発行体の財務状況を把握しています。
- (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「金融商品の時価等に関する事項」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

2024年2月29日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については次のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」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。

	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)	—

- (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）
 - ① ヘッジ会計が適用されていないもの
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
ヘッジ会計の方法毎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。

(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)
				内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。
- (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

(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

賃貸等不動産に関する注記

前期（ご参考）（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）
本投資法人は、関東エリア・関西エリア(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)

貸借対照表計上額(注2)			当期末の時価(注4)
当期首残高	当期増減額(注3)	当期末残高	
121,889,990	5,723,010	127,613,001	159,932,000

(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、主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得（6,593,638千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（878,167千円）によるものです。
(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。

なお、賃貸等不動産に関する2023年8月期（第10期）における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）
本投資法人は、関東エリア・関西エリア(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)

貸借対照表計上額(注2)			当期末の時価(注4)
当期首残高	当期増減額(注3)	当期末残高	
127,613,001	△872,066	126,740,934	159,737,000

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

なお、賃貸等不動産に関する2024年2月期（第11期）における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

収益認識に関する注記

前期（ご参考）（自 2023年3月1日 至 2023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。

当期（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。

資産の運用の制限に関する注記

前期（ご参考） 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日
該当事項はありません。	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

前期（ご参考）（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

属性	取引先名称	事業の内容又は職業	投資口の所有割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産運用会社の利害関係人等	伊藤忠商事株式会社	総合商社	4.98	不動産信託受益権の取得	2,180,000	-	-
資産運用会社の利害関係人等	伊藤忠都市開発株式会社	不動産業	-	不動産信託受益権の取得	4,360,000	-	-
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	-	長期借入金の借入れ	850,000	長期借入金	10,505,000
				支払利息	32,978	未払費用	5,098

取引条件及び取引条件の決定方針

- (注1) 投資口の所有割合については、小数点第二位未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。
- (注3) 上記金額のうち、取引金額及び期末残高には消費税等が含まれておりません。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

属性	取引先名称	事業の内容 又は 職業	投資口の 所有割合	取引の 内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託銀行株式 会社	銀行業	－	－	－	1年内返済予定の 長期借入金	1,700,000
						長期借入金	8,805,000
				支払利息	32,671	未払費用	4,727

取引条件及び取引条件の決定方針

- (注1) 取引条件については、市場の実勢等に基づいて決定しています。
- (注2) 上記金額のうち、取引金額及び期末残高には消費税等が含まれておりません。

1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日		当期 自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日	
1口当たり純資産額	110,536円	1口当たり純資産額	110,182円
1口当たり当期純利益	2,436円	1口当たり当期純利益	2,464円
なお、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おります。 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おりません。		なお、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おります。 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おりません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日
当期純利益（千円）	1,643,316	1,661,904
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）	1,643,316	1,661,904
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

前期（ご参考）（自 2023年3月1日 至 2023年8月31日）

1. 資産の取得

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの充実及び収益力向上を図るために下記の資産の取得を決定し、2023年10月3日に売買契約を締結しました。

用途（注1）	物件番号 （注2）	物件名称	所在地	取得予定価格（百万円）（注3）	取得予定年月（注4）
物流不動産	L-14	LOGITRES佐野	栃木県佐野市	1,670	2024年3月29日 又は売主及び買主が別途合意する日

（注1）「用途」の定義については、前記「投資法人の運用資産の状況 1本投資法人の資産の構成」をご参照ください。
（注2）「物件番号」の定義については、前記「投資法人の運用資産の状況 3不動産等組入資産明細」をご参照ください。
（注3）「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4）「取得予定年月日」は、本件売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。
（注5）本投資法人は本契約締結日において、証約手付金（当該手付金は、民法第557条の解約手付としての性質を有さないものとし、売主及び買主は民法第557条第1項に基づく本契約の解除を行うことはできないものとする。）として、167,000,000円を売主に支払っています。
（注6）本投資法人の責に帰すべき事由に基づき売買契約が解除された場合には、売主に対し、かかる解除の違約金として売買代金の20%を支払うこととなっています。

当期（自 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

1. 資金の借入れ

LOGITRES佐野の取得資金及び関連費用の一部等に充当するため、以下の借入れを実行しました。

区分 （注1）	借入先	借入金額 （百万円）	利率	借入実行日	元本返済日	元本返済方法	担保
長期	株式会社 千葉銀行	1,500	基準金利＋ 0.280% （注2）	2024年 4月2日	2031年 3月31日	期限 一括返済	無担保 無保証
合計		1,500	－	－	－	－	－

（注1）「短期」とは、借入実行日から元本返済日までの期間が1年以下の借入れをいい、「長期」とは、借入実行日から元本返済日までの期間が1年超の借入れをいいます。以下同じです。
（注2）基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月物日本円TIBORです。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ <https://www.jbatibor.or.jp/>でご確認いただけます。

2. 資産の取得

本投資法人は、2023年10月3日付で、LOGITRES佐野の不動産信託受益権の取得に係る信託受益権売買契約を締結のうえ、2024年4月2日付で取得しました。

用途 （注1）	物件番号 （注2）	物件名称	所在地	取得価格 （百万円） （注3）	取得年月日 （注4）
物流不動産	L-14	LOGITRES佐野	栃木県佐野市	1,670	2024年4月2日

（注1）「用途」の定義については、前記「投資法人の運用資産の状況 1本投資法人の資産の構成」をご参照ください。
（注2）「物件番号」の定義については、前記「投資法人の運用資産の状況 3不動産等組入資産明細」をご参照ください。
（注3）「取得価格」は、取得資産に係る信託受益権売買契約に記載された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4）「取得年月日」は、本件売買契約に記載された取得年月日を記載しています。

3. 主要な顧客の異動（貸借の解消）

運用資産である「アイミSSIONズパーク三郷」「アイミSSIONズパーク東京足立」に入居している株式会社イー・ロジットより、2024年3月12日に賃貸借契約を中途解約する旨の通知書を受領しました。なお、当該賃貸借契約の中途解約については、翌期以降の本投資法人の財政状態及び経営成績に影響を及ぼすことが想定されますが、影響額は現在算定中です。

テナント名	株式会社イー・ロジット
物件名称	①アイミSSIONズパーク三郷 ②アイミSSIONズパーク東京足立
賃貸面積	①22,664.74㎡ ②27,979.20㎡
本物件の総賃貸面積に占める割合	①②ともに100.0%
本投資法人の総賃貸可能面積に占める割合（注1）	①4.4% ②5.4%
契約解約日	①②ともに2024年6月30日

(注1) 2024年2月末日時点における本投資法人の総賃貸可能面積519,171.55㎡に占める解約面積の割合です。
(注2) 賃料及び、敷金・保証金については本テナントの承諾が得られていないため、非開示となります。

（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（ご参考）（自 2023年3月1日 至 2023年8月31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	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	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 2023年9月1日 至 2024年2月29日）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

（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。

VI. 金銭の分配に係る計算書

	前期（ご参考） （自 2023年 3月 1日 至 2023年 8月31日）	当 期 （自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29日）
I 当期末処分利益	1,643,538,734円	1,682,162,789円
II 利益超過分配金加算額	282,573,600円	264,364,800円
うち一時差異等調整引当額	19,557,600円	-円
うちその他の出資総額控除額	263,016,000円	264,364,800円
III 出資総額組入額	-円	5,487,001円
うち一時差異等調整引当額戻入額	-円	5,487,001円
IV 分配金の額	1,905,854,400円	1,926,086,400円
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,826円)	(2,856円)
うち利益分配金	1,623,280,800円	1,661,721,600円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,407円)	(2,464円)
うち一時差異等調整引当額	19,557,600円	-円
(うち1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの）)	(29円)	(-円)
うちその他の利益超過分配金	263,016,000円	264,364,800円
(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）)	(390円)	(392円)
V 次期繰越利益	20,257,934円	14,954,188円

分配金の額の算出方法	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。 かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる1,623,280,800円を、利益分配金として分配することとしました。 これに加え、本投資法人は、本投資法人の規約第39条第2項に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、繰延ヘッジ損に係る所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号口に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の分配を19,557,600円行うこととしました。 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、263,016,000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。	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。 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。 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。
------------	---	---

VII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)		
	前期（ご参考） 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,644,417	1,662,870
減価償却費	878,725	882,743
投資法人債発行費償却	2,127	2,127
受取利息	△34	△35
支払利息	171,142	172,985
営業未収入金の増減額（△は増加）	19,896	5,406
未収消費税等の増減額（△は増加）	401,932	-
前払費用の増減額（△は増加）	△8,018	4,771
長期前払費用の増減額（△は増加）	△654	31,855
営業未払金の増減額（△は減少）	△2,698	△12,597
未払費用の増減額（△は減少）	△37,725	14,827
未払消費税等の増減額（△は減少）	63,719	129,622
前受金の増減額（△は減少）	28,812	1,872
その他	△170,045	7,614
小計	2,991,597	2,904,066
利息の受取額	34	35
利息の支払額	△160,941	△174,667
法人税等の支払額	△1,070	△1,120
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,829,619	2,728,315
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△6,654,995	△17,827
信託有形固定資産の取得に係る手付金支出	-	△167,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,654,995	△184,827
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△170,000	-
長期借入れによる収入	5,200,000	-
分配金の支払額	△2,183,830	△1,905,927
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,846,169	△1,905,927
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△979,205	637,559
現金及び現金同等物の期首残高	6,386,409	5,407,204
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,407,204	※1 6,044,763

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号）」に基づき作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

重要な会計方針に係る事項に関する注記〔参考情報〕

	前期（ご参考） 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	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ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

キャッシュ・フロー計算書に関する注記〔参考情報〕

前期（ご参考） 自 2023年3月 1日 至 2023年8月31日	当期 自 2023年9月 1日 至 2024年2月29日
※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 (2023年8月31日) 現金及び預金2,731,448千円 信託現金及び信託預金4,598,946千円 使途制限付信託預金(注)△1,923,191千円 現金及び現金同等物5,407,204千円	※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 (2024年2月29日) 現金及び預金3,539,129千円 信託現金及び信託預金4,434,549千円 使途制限付信託預金(注)△1,928,914千円 現金及び現金同等物6,044,763千円
(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。	(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。

第6回投資主総会会場ご案内図

東京都千代田区大手町一丁目2番1号
Otemachi One 三井物産ビル4階
「大手町三井カンファレンス」Room7.8
TEL：03-5220-6906（代表）



(交 通)「大手町駅」C4又はC5出口直結、C2a出口正面
(東京メトロ丸ノ内線・東西線・千代田線・半蔵門線・都営三田線)
なお、当日は、駐車場の用意はいたしておりませんので、お車でのご来場はご遠慮くだ
さいますようお願い申し上げます。