

決算説明会の実開催について

当期の決算説明会(実開催)は前期同様、新型コロナウイルスの影響により、開催を見送らせていただきます。ご不便をおかけし、誠に申し訳ございません。

尚、決算説明会動画と決算説明会資料に関しては本投資法人HP上に掲載させていただいておりますので、以下よりご確認ください。



決算説明会動画

https://www.video-streaming.net/ir/3493/7_j/



決算説明会資料

https://www.ial-reit.com/file/ir_library_term-fbaaa5e3f37903d5e35c7c31aa5035fac264f8bd.pdf

お問い合わせ窓口

資産運用会社：伊藤忠リート・マネジメント株式会社

電話番号：0120-300-780(フリーダイヤル)

受付時間：11時～16時(土日祝日、12月31日から1月3日は除く。なお12月29日及び30日は15時まで)

※現在新型コロナウイルス対応として時差出勤等を採用しているため、受付時間を短縮させていただきます。
ご理解の程よろしくお願いいたします。



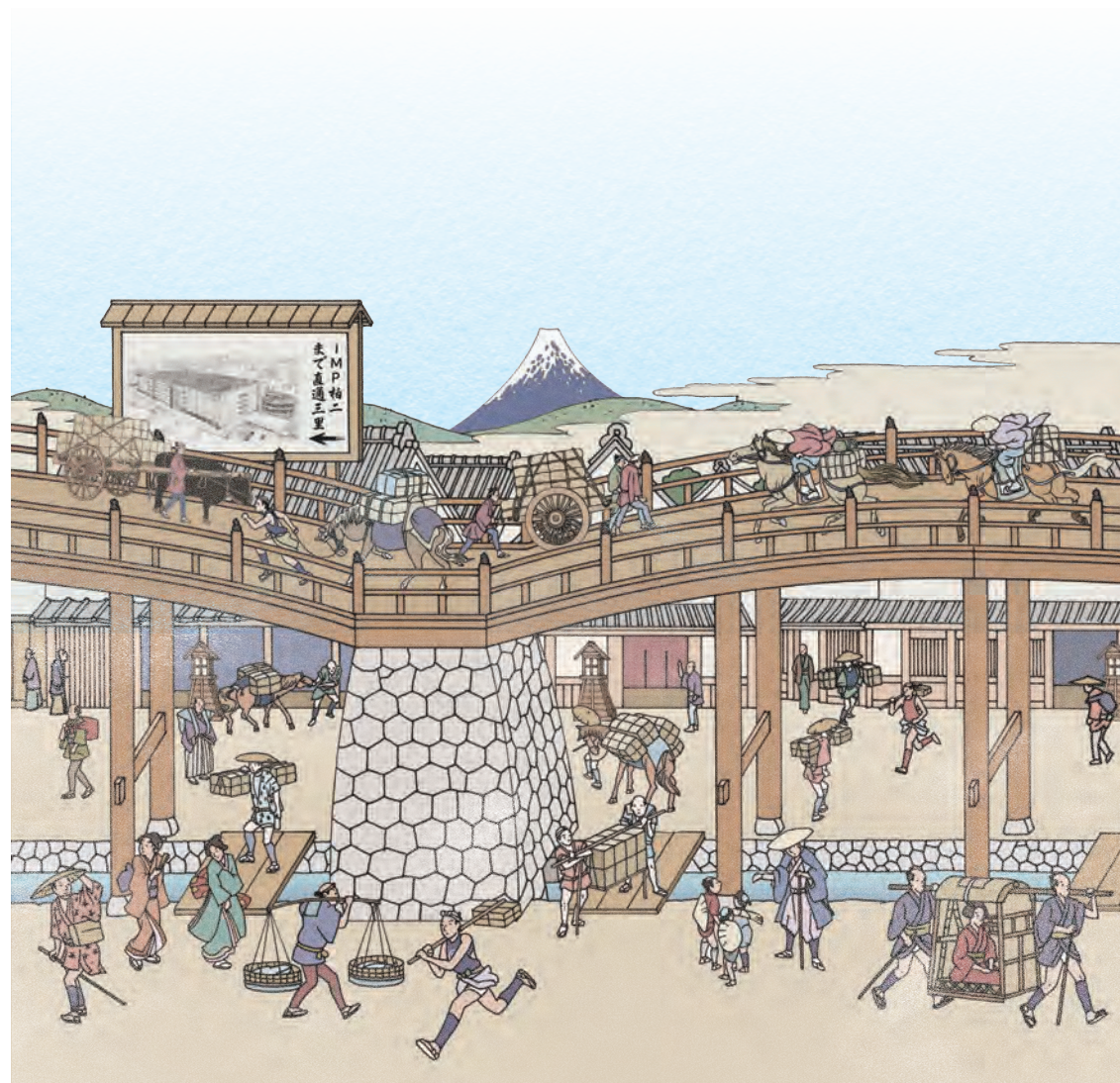
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

東京都千代田区麹町三丁目6番地5 <https://www.ial-reit.com/>

証券コード：3493



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人
第七期 資産運用報告
自二〇二二年八月一日 至二〇二三年一月三日



2022年1月期(第7期)実績

運用状況^(注1)

営業収益	3,178百万円
営業利益	1,550百万円
経常利益	1,414百万円
当期純利益	1,413百万円
期末物件数	12物件
資産総額(取得価格ベース)	1,114億円
鑑定NOI利回り ^(注2)	4.9%

保有不動産 鑑定評価額合計 2022年1月期(第7期)

1,274億円
含み益約192億円
(帳簿価額対比)

期末稼働率

2022年1月期(第7期)

99.9%

格付け

日本格付研究所(JCR)
2021年12月27日取得

AA-

(安定的)

分配金の状況

1口当たり分配金(合計)	2,755円
1口当たり分配金 (利益超過分配金を除く)	2,356円
1口当たり利益超過分配金	399円

1口当たり分配金

2022年7月期(第8期)
予想

2,689円

うち利益超過分配金399円

2023年2月期(第9期)
予想

3,239円

うち利益超過分配金465円

(注1)特に記載のない限り、整数表記の数値については単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2)「NOI」とは、Net Operating Incomeの略称であり、賃貸事業で生じるキャッシュフローに該当し、賃貸収入から管理費などの諸経費を控除した値をいいます。鑑定NOI利回りは、鑑定NOI合計を取得価格合計で除して小数第2位を四捨五入して記載しています。

投資主の皆様へ

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

当期【第7期(2022年1月期)】の運用状況は、引き続きコロナ禍の只中にあったものの順調であり、2022年3月17日現在、テナント企業様より、施設オペレーションに大きな影響を及ぼす事象発生のご連絡も頂戴しておりません。当期の1口当たり分配金(以下、全て利益超過分配金含む)は、昨年4月に取得した2物件の通期売上寄与、賃料増額並びに保有物件運用費用や支払利息など運営費用削減等の内部成長により2,755円(直近業績予想2,724円)と業績予想比、増配着地しております。稼働率も99.9%(倉庫稼働率100%)(2022年3月17日現在)と、引き続き高水準を維持しております。今後に向けてのNOI向上施策やESG関連施策にも鋭意取り組みました。また、第8期(2022年7月期)は、1口当たり分配金を2,689円(当初業績予想2,683円)の計画、そして、第9期(2023年2月期(決算期変更による7か月の変則決算期となる予定)、翌期以降は6か月決算)は、1口当たり分配金を3,239円の計画としております。

物流不動産市場は、コロナ禍第6波の只中にあるものの、大きな打撃を受けず、寧ろ、ネット通販やEC取引の拡大等により、物流事業者の旺盛なニーズが引き続き顕在化しております。皆様の日々の生活や企業の事業活動を支える社会的インフラの一端を担う責任・使命を強く認識し、質の高い資産の積上げ、内部成長やESGへの積極的取り組み並びに安定感のある財務・キャッシュマネジメントの徹底に注力すると共に、分配金総額を更に引き上げ等、投資主の皆様をはじめとするステークホルダーのご期待にお応えし続けることが、私たちの‘果たすべき使命’と肝に銘じ、皆様に選んでいただけるリートを目指し、今期も我々は激しく動いてまいります。今後ともご支援賜りたく、何卒宜しくお願い申し上げます。

なお、コロナ感染拡大防止の観点より、決算説明会につきましては、前期同様に実開催を見送ることといたしました。ご不便をおかけし、誠に申し訳ございません。本投資法人ホームページに決算説明資料及び説明動画も掲載しておりますので、本資産運用報告と併せてご確認いただければ幸いに存じます。なお、ご質問等がございましたら、ご遠慮なく、本投資法人ホームページ記載の窓口宛にお問い合わせいただきたくお願い申し上げます。

今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りたく、何卒お願い申し上げます。

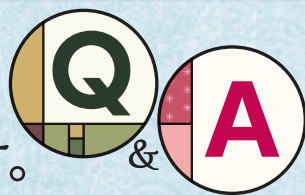
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 執行役員

東海林 淳一



目次	投資主の皆様へ	1	I 資産運用報告	12
	特集 Q&A	2	II 貸借対照表	30
	本投資法人の基本戦略	5	III 損益計算書	32
	戦略ロードマップ	6	IV 投資主資本等変動計算書	33
	外部成長戦略	8	V 注記表	34
	内部成長戦略	9	VI 金銭の分配に係る計算書	47
	財務戦略	10	VII 会計監査人の監査報告書	48
	ポートフォリオの特徴/状況	11	VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	50
	ポートフォリオマップ	52		
	ESGへの取り組み	54		
	投資主インフォメーション	56		

今期のハイライトについて Q&A形式で解説いたします。



2022年1月期(第7期)の分配金実績、2022年7月期(第8期)及び2023年2月期(第9期)の分配金予想について教えてください。

2022年1月期(第7期)の1口当たり分配金は、2,755円となりました。建物管理費及び修繕費の減少などの主に経費削減による内部成長^(※1)により、当初予想2,724円より+31円増配となりました。2022年7月期(第8期)の1口当たり分配金は、2,689円(2021年9月15日時点予想2,683円)、

2023年2月期(第9期)は決算期の変更^(※2)に伴い、7ヶ月の変則決算となる予定であり、1口当たり分配金は3,239円を想定しております。

※1「内部成長」とは主に既に保有している不動産の効率的運用による利益成長・資産価値向上をいいます。
※2 詳細はQ4に記載しております。

1口当たり分配金



※期中増資を行い、取得物件の収益通期末寄与・公募増資費用が発生したため前期よりも利益分配金が減少しております。



2022年1月期(第7期)において取り組んだ施策について教えてください。

外部成長^(※1)に関しては、前期取得したIMP東京足立及びIMP三芳の収益が通期で寄与することとなり、営業収益が前期比約118百万円増加しました。また、IMP箕面(関西圏)及びIMP春日井(中部圏)の2物件の優先交渉権を獲得し、今後の資産規模の拡大及びポートフォリオの分散化が期待されます。

内部成長に関しては、IMP野田及びIMP柏2の物件管理コストの圧縮等により営業利益が増加しまし

た。また、2022年9月に賃貸借契約終了予定のテナント企業様との再契約の交渉推進に加え、IMP印西2にて新たに太陽光パネルの屋根貸し(2022年12月開始予定)など、今後の収益増加にも注力しました。

財務運営に関しては、当期2022年1月期(第7期)より分配方針の見直しを実施し、分配金の増加を実現しました。また、昨年12月には国際的な主要イ

ンデックスである、FTSE EPRA Nareit Index^(※2)入りを果たし、今後の投資口の流動性向上が期待されます。また同月には格付機関であるJCRの格付がA+(ポジティブ)からAA-(安定的)に格上げとなったことで、資金調達コストの低減を具現化するために、本年2月に期間10年の第2回グリーンボンド20億円を年率0.47%で発行いたしました。

ESG(長期的成長に重要な環境・社会・ガバナンスの3つの観点)に関しては、GRESB4スターを昨年度に引き続き取得、5スター取得へ向けての施策を立案し、順次実行予定です。また、世界的に関心が高まっている気候変動リスクへの対策として、TCFD提言^(※3)への賛同を2021年11月30日に表明し、今後社内体制を更に強化していく予定です。他にも、

IMP印西2、IMP東京足立、IMP三芳にてBELS^(※4)最高位5スターを取得、太陽光パネルの増設など、省エネルギー(脱炭素)・省資源の推進などの施策も実行しました。

※1「外部成長」とは、主に新たな不動産取得に伴う資産規模拡大による利益成長をいいます。

※2 FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Seriesを指し、FTSE Russell社が欧州不動産協会(EPRA)及び全米不動産投資信託協会(Nareit)の協力により算出している国際的な不動産投資指数であり、国内外の多くの機関投資家が国際不動産投資におけるベンチマークとして採用しています。本投資法人は、本インデックスへの組入れが、更なる投資家層の拡大、投資口の流動性向上に寄与するものと考えております。

※3 TCFD提言とは、「気候関連財務情報開示タスクフォース」が公表した、投資家が企業の気候関連リスク・機会を適切に評価するための開示フレームワークのことをいいます。

※4「BELS」とは、建築物の省エネ性能(燃費)について評価・認定する制度のことをいいます。

取組施策のハイライト

外部成長 ● 資前期取得したIMP東京足立及びIMP三芳の通期での収益寄与 ● IMP箕面、IMP春日井の優先交渉権を獲得、エリア分散図る	財務 ● 第7期(2022年1月期)より分配方針の見直しを実施 ● FTSE EPRA Nareit Index入り(流動性向上への期待) ● JCRの格付がAA-(安定的)に格上げ ● 第2回グリーンボンド20億円を発行し、借入先・調達手段の分散を促進
内部成長 ● 2022年9月に契約終了予定のテナント企業様との再契約交渉推進 ● IMP野田及びIMP柏2の物件管理コストの圧縮 ● IMP印西2にて新たに太陽光パネルの屋根貸し開始予定(2022年12月予定)	ESG ● GRESB4スターを取得。5スター取得へ向けての取り組みを強化 ● 気候変動リスクへの体制を整備。TCFD提言への賛同を表明 ● IMP印西2、IMP東京足立、IMP三芳にてBELS最高位5スターを取得 ● 太陽光パネルの増設など、省エネルギー(脱炭素)・省資源の推進



同じ伊藤忠グループの資産運用会社である、ADインベストメント・マネジメント株式会社との合併について教えてください。

2022年1月27日に本投資法人が資産運用を委託している伊藤忠リート・マネジメント株式会社とアドバンス・レジデンス投資法人が資産運用を委託しているADインベスト・マネジメント株式会社の合併を発表いたしました。なお、本合併は資産運用会社同士の合併であり、各資産運用会社が資産運用を受託している各投資法人については合併を行う予定はありません。

本合併による狙い・効果は以下になります。

- 1.物件情報入手機会・取得機会の拡大
- 2.運用ノウハウの共有・高度化、運用態勢の合理化
- 3.人材の育成・採用力の強化

以上の効果を投資法人の運用に最大限活用し、更なる投資主価値の向上に取り組めます。

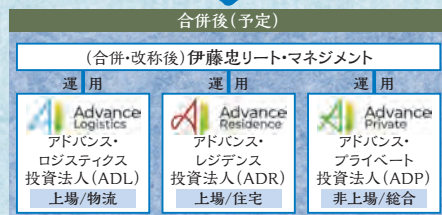
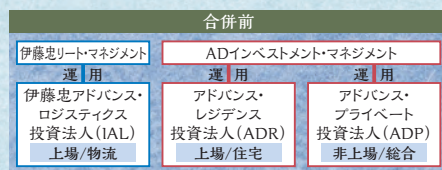


4 投資法人の規約変更について教えてください。

2022年4月27日に開催を予定している投資主総会にて、投資法人の規約変更について付議させていただきます。変更内容は以下3点です。

1. 投資法人の商号の変更

本投資法人の商号を2022年6月1日付で「伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人」から「アドバンス・ロジスティクス投資法人」に変更する予定です。今回の資産運用会社の合併は、投資主価値を更に高めるために、伊藤忠グループが取り組む不動産アセットマネジメント事業の再編成であり、今後は運用する3つの投資法人の商号を「アドバンス」で統一してブランド戦略を展開していく方針です。なお、商号変更後も、本投資法人に対する伊藤忠グループの



	報酬計算対象	現行の上限料率	変更後の上限料率
運用報酬Ⅰ	総資産	0.1%	運用報酬総額で10%近く低減
運用報酬Ⅱ	NOI※1	5.0%	上限料率変更なし 5.0%
運用報酬Ⅲ	税引前当期純利益 × 調整後EPU※2	0.005%	上限料率を低減 0.004%

実績と業績予想を基にした運用報酬総額比較

		現在の報酬体系	変更後の報酬体系	低減率
第7期実績	6か月決算	395百万円	357百万円	▲9.4%
第9期予想	6か月決算(参考)	377百万円	340百万円	▲9.7%
	変則7か月決算	474百万円	428百万円	▲9.5%

スポンサーシップは全く弱まることなく、むしろ、業容が拡大する資産運用ビジネスは、伊藤忠商事の建設・不動産部門の中核ビジネスとして重要度が更に高まっているため、本投資法人は、引き続き、スポンサーとの拡張的協働関係の更なる強化に努め、投資主価値の向上に邁進してまいります。

2. 決算期の変更及びそれに伴う第9期の決算期間の変更

合併後の資産運用会社で運用することとなる2つの上場REITの決算期がいずれも7月/1月期と重複することから、決算業務等の繁忙期重複の解消、及びスポンサーを含む多くの事業法人の年度末に当たる時期に取得機会が増加することを考慮し、本投資法人の決算期を7月/1月期から8月/2月期に変更する予定です。これにより、本投資法人の第9期は2022年8月1日から2023年2月28日迄の7か月の変則決算期となる予定です(第10期以降は6か月決算)。

3. 運用報酬料率の変更

本投資法人の資産規模が1,000億円超に拡大したことによる収益基盤の強化に加えて、上記の通り本投資法人の決算期を変更することによる決算業務等の合理化効果を投資主の皆様へ分配金として還元すべく、現行の運用報酬体系を見直し、見直し後の運用報酬総額を現行水準に比べ10%近く低減させる予定です。今後も、投資主利益との連動性を意識し、運用に取り組んでまいります。

※1「NOI」とは、Net Operating Incomeの略称であり、賃貸事業で生じるキャッシュフローに該当し、賃貸収入から管理費などの諸経費を控除した値をいいます。

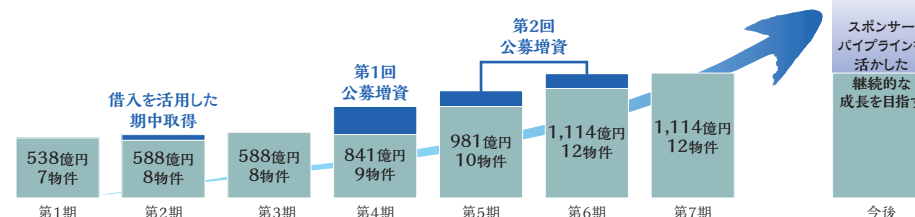
※2「EPU」とは、Earnings per unitの略称であり、1口当たり当期純利益をいいます。「調整後EPU」とは、税引前当期純利益を発行済投資口数で除したものをいいます。

本投資法人の基本戦略

豊富な物流不動産開発・取得実績と約10万社に及ぶ取引顧客網を有するスポンサーグループのサポートを活用し、拡張的協働関係に基づく成長スパイラルを構築



伊藤忠グループのプラットフォームを活用し、継続的な成長を実現
今後もスポンサーパイプラインの取得を主体とした成長を目指す

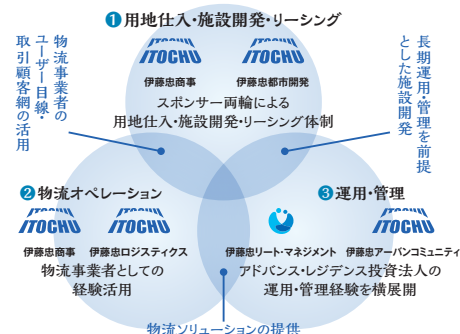


「拡張的協働関係」の礎となる2つのプラットフォーム

不動産・物流プラットフォーム

- 2004年度から18年間で培った物流不動産の用地仕入・施設開発・リーシング力
- 物流事業者としての経験
- J-REIT運用・管理経験の横展開

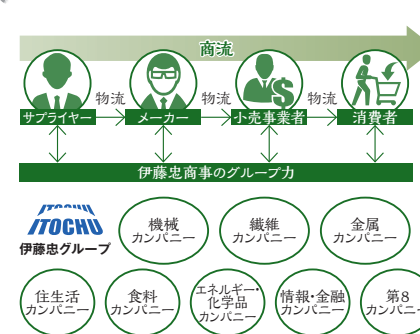
①、②、③全てを統合的に所管する
伊藤忠商事 住生活カンパニーの「不動産機能・物流機能」



商社・商流プラットフォーム

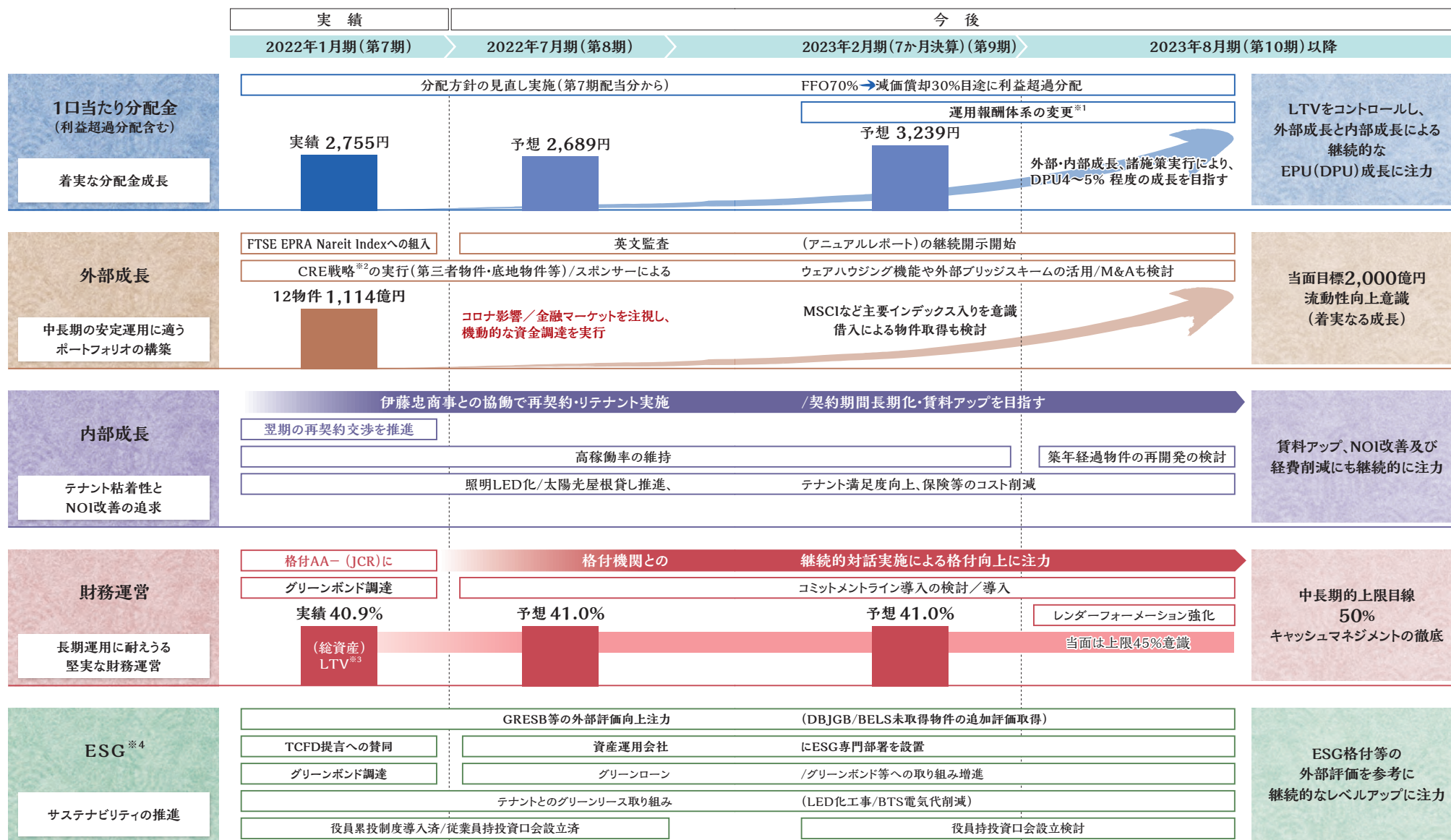
- 10万社に及ぶ豊富な取引顧客網
- 商流の川上から川下までをカバーする幅広い事業領域
- 生活消費関連ビジネスにおける高いプレゼンス

①、②、③を網羅する
経営レベルでの取引関係を有する「総合商社」



■ 着実な施策の積み上げにより、投資主価値向上に資する長期安定運

用を目指す



※1 運用報酬体系及び決算期の変更は2022年4月27日の投資主総会での承認が前提です。

※2 「CRE」とは、Corporate Real Estateの略で、「企業不動産」をいいます。企業経営において経営戦略の一環として企業不動産を運用することを「CRE戦略」といいます。

※3 「LTV」とは、総資産に対する有利子負債の比率をいいます。

※4 「ESG」とは、長期的成長に重要な環境・社会・ガバナンスの3つの観点をいいます。

優良物件への厳選投資による着実な規模拡大

中長期の安定運用に適う優良物件を厳選し、高品質なポートフォリオを構築

＜ポートフォリオ構築方針＞

ポートフォリオの質と収益性の維持・向上が可能な優良物件を厳選し、エリアにおける適正な利回りにて取得

より長期安定的なキャッシュフローを見込める
テナント（長期契約）・立地中心のポートフォリオ構築を目指す

＜個別物件＞

スポンサー開発物件

スポンサーサポートを活用し、取得エリアごとの適正NOI利回りでの取得を継続

伊藤忠グループ保有・開発中物件 7物件／延床面積 約250,478m²



※赤枠は、第7期(2022年1月期)以降に新たに優先交渉権を獲得した物件です。

第三者物件

伊藤忠商事・伊藤忠都市開発と協働で、スポンサー以外の第三者物件取得にも引き続き注力。

- | | |
|---|--|
| <p>1 資産運用会社合併による組織の増強</p> <p>2 グループや金融機関を活用した仕掛け案件の創出</p> | <p>3 伊藤忠グループ保有不動産の流動化ニーズの掘り起こし</p> <p>4 ブリッジスキームやスポンサーのウェアハウジング機能の積極活用</p> |
|---|--|

伊藤忠商事のリーシング力に基づく長期安定的なキャッシュフローの確保

伊藤忠グループのネットワークにより、顧客の拠点戦略やニーズをタイムリーに捉え、優良テナントへの長期の一棟貸しを複数実現し、長期安定的な収益を確保

収益拡大策の確実な実行

2022年9月契約満了予定のテナント企業様との再契約協議

- IMP厚木のテナント企業様との協議を推進。賃料UPを目指す。

コストの削減取り組み

- IMP柏2にて植栽管理業務の見直しによるコスト削減実施。
- IMP野田にて管理委託業務の見直しによるコスト削減実施照明のLED化を進め、光熱費削減及びテナント満足度向上。

空床の継続リーシング活動及び有効活用の検討

- 唯一の空区画であるIMP野田の事務所区画のリーシングに継続注力しつつ、当該区画を一時共有部分に変更し、防災などの有効活用も検討。

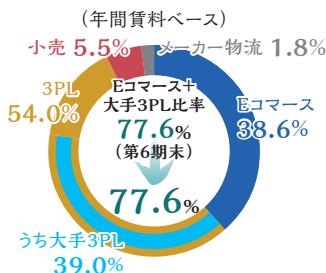
新たな屋根貸し

- IMP印西2にて新たに太陽光屋根貸しを開始予定。(2022年12月)

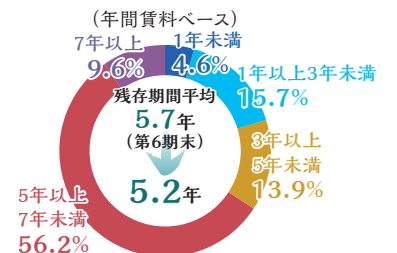
(2022年1月31日時点)

テナント粘着性を活かした優良テナントとの長期の賃貸借契約

テナント企業様の業種比率

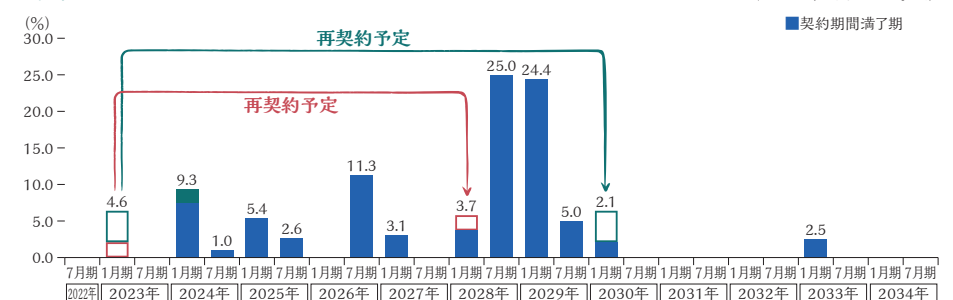


賃貸借契約残存期間別比率



賃貸借契約期間の満了時期 (年間賃料ベース)

(2022年1月31日時点)



上場来稼働率99.9%以上を維持し、安定したキャッシュフローを確保

有利子負債の状況

(2022年1月31日時点)

有利子負債残高	長期負債・固定金利比率	平均残存年数
47,290百万円	88.8%	4.1年

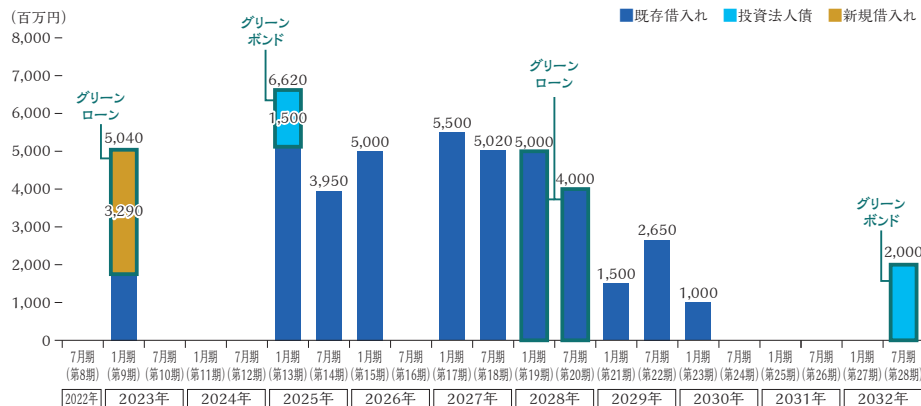
借入金

(2022年1月31日時点)

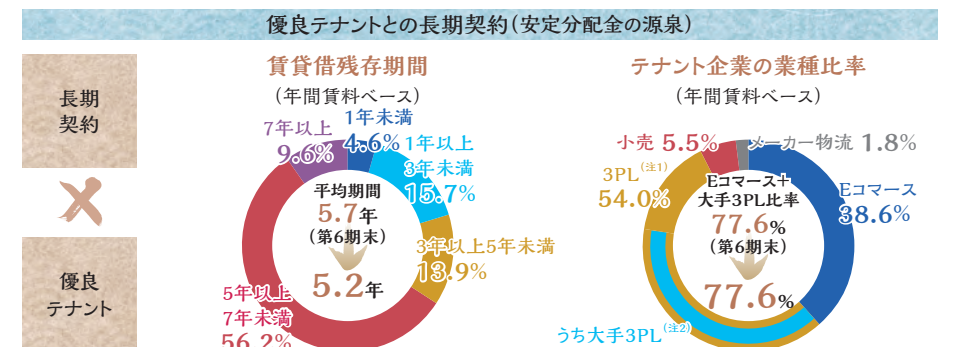
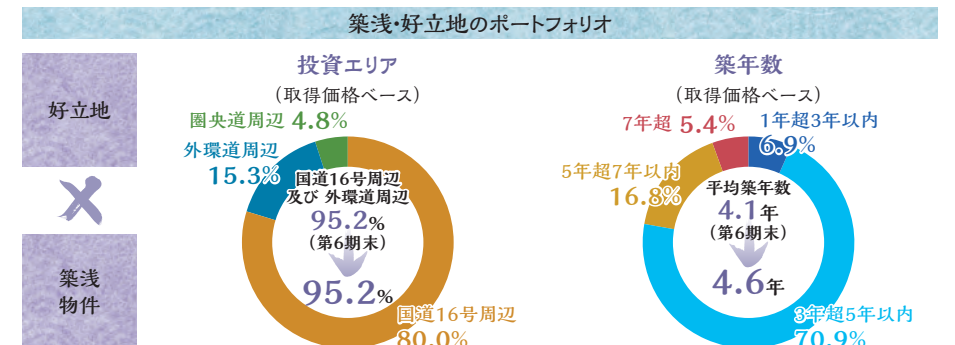
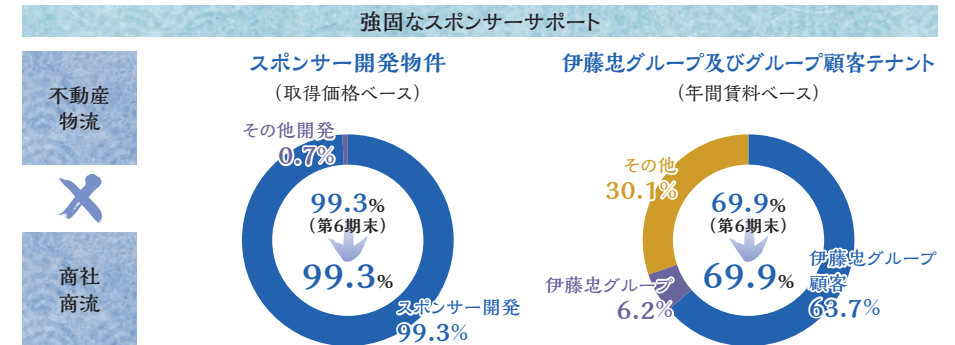
	金額	割合
短期借入金	5,300百万円	11.21%
長期借入金(固定金利)	40,490百万円	85.62%
投資法人債	1,500百万円	3.17%
合計	47,290百万円	100.00%

返済期限の分散状況(全て無担保・無保証)

(2022年2月28日時点)

厳選投資、テナント粘着性、スポンサーサポートに裏付けられた
長期安定的ポートフォリオを更に強化

(2022年1月31日時点)



※各比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注1) 3PLとは、Third Party Logisticsの略で、外部の専門業者である第三者が、荷主に対して商品の受発注・在庫管理から情報化までの包括的な物流改革を提案し、一括して物流業務を受託する物流形態のことをいいます。

(注2) 大手3PLとは、3PL事業者のうち、当該事業者を含むグループ連結売上高が1,000億円を超える3PL事業者をいいます。

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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
			自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	自 2020年8月1日 至 2021年1月31日	自 2021年2月1日 至 2021年7月31日	自 2021年8月1日 至 2022年1月31日
営業収益 (うち不動産賃貸事業収益)	a	百万円	1,759	2,399	2,606	3,059	3,178
		百万円	(1,759)	(2,399)	(2,606)	(3,059)	(3,178)
営業費用 (うち不動産賃貸事業費用)	b	百万円	920	1,206	1,282	1,570	1,627
		百万円	(683)	(877)	(935)	(1,146)	(1,170)
営業利益		百万円	839	1,193	1,323	1,489	1,550
経常利益	c	百万円	760	1,047	1,185	1,353	1,414
当期純利益	d	百万円	759	1,046	1,184	1,352	1,413
総資産額 (対前期比)	e	百万円	61,739	88,955	103,188	115,747	115,642
		%	△0.8	44.1	16.0	12.2	△0.1
有利子負債額	f	百万円	23,940	36,153	35,370	47,723	47,290
純資産額 (対前期比)	g	百万円	36,067	50,728	65,413	65,255	65,173
		%	△0.2	40.6	28.9	△0.2	△0.1
出資総額(純額)	h (注3)	百万円	35,308	49,681	64,228	63,902	63,759
分配金総額	i	百万円	855	1,178	1,510	1,495	1,653
配当性向	(注4)	%	100.0	99.3	100.0	100.0	100.0
発行済投資口の総口数	j	口	357,143	486,000	600,127	600,127	600,127
1口当たり純資産額	g/j	円	100,989	104,378	108,999	108,736	108,600
1口当たり当期純利益	(注5)	円	2,126	2,161	2,232	2,254	2,355
1口当たり分配金	i/j	円	2,395	2,425	2,517	2,492	2,755
うち1口当たり利益分配金		円	2,126	2,138	1,974	2,254	2,356
うち1口当たり利益超過分配金		円	269	287	543	238	399
1口当たりFFO	(d+k)/j	円	3,421	3,465	3,143	3,558	3,687
総資産経常利益率	(注6)	%	1.2	1.4	1.2	1.2	1.2
年換算値		%	2.4	2.8	2.4	2.5	2.4
自己資本比率	g/e	%	58.4	57.0	63.4	56.4	56.4
(対前期増減)		%	0.3	△1.4	6.4	△7.0	△0.0
自己資本利益率	(注7)	%	2.1	2.4	2.0	2.1	2.2
年換算値		%	4.2	4.8	4.0	4.2	4.3
総資産有利子負債比率(LTV)	f/e	%	38.8	40.6	34.3	41.2	40.9
賃貸NOI	(注8)	百万円	1,538	2,160	2,372	2,696	2,806
減価償却費	k (注9)	百万円	462	637	701	782	799
期末投資口価格	l	円	126,200	161,700	129,900	160,100	156,400
【その他参考情報】							
当期運用口数		口	184	182	184	181	184
期末投資物件数		件	8	9	10	12	12
期末稼働率	(注10)	%	100.0	99.9	99.9	99.9	99.9
資本金支出額		百万円	8	13	—	23	1

- (注1) 伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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月末日までです。
- (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。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4期及び第5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、現実に転賃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ります。また、賃貸（可能）面積が延床面積を上回る場合があります。特に、物流不動産において庇部分が賃貸（可能）面積に含まれる場合、賃貸（可能）面積が延床面積を大幅に上回る場合があります。
- (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。

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、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。）を設立企画人として、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、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1）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2）としており、伊藤忠グループ（注3）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（2022年1月期）末時点における本投資法人の保有資産は12物件、取得価格（注5）合計111,422百万円となっています。

- (注1) 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2) 「スポンサー」とは、本投資法人及び本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結している者をいい、2022年1月末日現在、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発をいいます。以下同じです。
- (注3) 「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「5今後の運用方針及び対処すべき課題 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て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（2022年1月期）における我が国経済は、引き続き新型コロナウイルス感染症の蔓延により、緊急事態宣言やまん延防止等重点措置が数度にわたり発出又は期間延長されたものの、直近2021年10月～12月期の実質GDP成長率は前期比＋1.3%（年率換算＋5.4%）となり、感染第5波の収束、緊急事態宣言の全面解除を受けて、対面型サービスへの支出を中心に個人消費が大きく増加し、全体をけん引しました。しかし依然として、新型コロナウイルス感染症の流行前である2019年10～12月期の水準には届いておらず、2021年に入って前期比での成長率がプラスとマイナスを交互に繰り返しており、米欧中などすでに新型コロナウイルス感染症の流行前の水準に回復している他の主要国・地域と比べると回復力は鈍い状況です。また、2022年の年明け以降は米国での利上げ確度が高まったことを受け、日本国内長期金利も上昇基調で推移し、今後の動向が注目されます。

J-REIT市場においては、新型コロナウイルス感染症拡大以降最低値を記録した2020年3月19日の東証REIT指数（終値ベース）1,145ポイントから、落ち着きを取り戻し、2021年7月6日には2,186ポイントまで回復しましたが、その後緩やかに下落し、2022年1月31日には1,946ポイントで引けました。

物流不動産賃貸市場は、電子商取引（EC）市場の継続的な拡大を受け、強い需要が続くとみられ、今後も引き続き堅調に推移すると予想されます。

このような状況下、本投資法人は、当期（2022年1月期）において、伊藤忠グループと連携し、適切な管理運営のもとに保有12物件（取得価格合計111,422百万円）の着実な運用を行った結果、保有資産全体の稼働率（注）は当期末時点99.9%と良好な稼働状況を維持しています。

- (注) 「稼働率」は、2022年1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。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。

(3) 資金調達の概要

当期においては、2021年9月7日付で長期借入金5,300百万円について短期借入金での借換えを行いました。さらに、同年11月30日付で、消費税還付金及び手元資金を原資として、2021年4月1日の物件取得時に借り入れた短期借入金433百万円の期限前弁済を行いました。その結果、当期末時点の有利子負債残高は47,290百万円、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40.9%となりました。

また、2021年12月27日付で本投資法人が取得している格付（注2）が以下のとおり変更となりました。

信用格付業者	格付対象	変更前	変更後
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	A+	AA-
	見通し	ポジティブ	安定的
	債券格付	A+	AA-

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

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

（注2）かかる格付は、本投資法人の投資口（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) 業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の業績は営業収益3,178百万円、営業利益1,550百万円、経常利益1,414百万円、当期純利益1,413百万円となりました。

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、当期末処分利益のうち発行済投資口の総口数600,127口の整数倍である1,413,899,212円を分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は2,356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利益超過分配を実施する方針としております。これに基づき、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当期の減価償却費799百万円の30%である239百万円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金は1円未満切り捨ての金額である399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、東京海上ディアーナル株式会社（2021年7月1日付で東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から東京海上ディアーナル株式会社に商号を変更しています。土壌等の調査を委託した当時又は建物状況調査報告書等を取得した当時の名称が東京海上日動リスクコンサルティング株式会社である場合も、本書においては現在の商号を記載しています。）、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51百万円です。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、かかる利益を超える金銭の分配について、長期的な保有資産の維持管理及び財務の安定性が確保される範囲内であると判断し、実施することを決定しました。なお、当期の利益超過分配金は、その支払時に出資総額（総額）から控除されることとなります。

(5) 資産運用会社の合併

本資産運用会社は、2022年1月27日付でA/D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。）と吸収合併契約を締結しました。同契約に基づき、本資産運用会社は、2022年6月1日を効力発生日としてADIMに吸収合併（以下「本合併」といいます。）される予定です。なお、本合併はADIMを吸収合併存続会社、本資産運用会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併方式ですが、本合併後のADIMの商号は、「伊藤忠リート・マネジメント株式会社」となる予定です。

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	
2018年5月1日	私募設立	1,000	1,000	100	100	（注2）
2018年9月6日	公募増資	356,143	357,143	35,398	35,498	（注3）
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4）
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5）
2020年2月3日	公募増資	123,357	480,500	13,852	49,160	（注6）
2020年2月19日	第三者割当による増資	5,500	486,000	617	49,777	（注7）
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8）
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9）
2020年11月20日	公募増資	111,000	597,000	14,276	63,826	（注10）
2020年12月22日	第三者割当による増資	3,127	600,127	402	64,228	（注11）
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12）
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13）

（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）1口当たり発行価格100,000円にて、伊藤忠商事株式会社（1,000口）の出資により、本投資法人が設立されました。

（注3）1口当たり発行価格103,000円（発行価額99,395円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募新投資口を発行しました。

（注4）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5）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6）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7）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8）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9）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10）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11）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12）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13）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14）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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	2020年1月期	2020年7月期	2021年1月期	2021年7月期	2022年1月期
最 高	130,800円	164,800円	168,200円	165,200円	183,300円
最 低	102,700円	73,000円	125,600円	126,000円	152,200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3期 自2019年8月1日 至2020年1月31日	第4期 自2020年2月1日 至2020年7月31日	第5期 自2020年8月1日 至2021年1月31日	第6期 自2021年2月1日 至2021年7月31日	第7期 自2021年8月1日 至2022年1月31日
当期末処分利益総額	759,482千円	1,046,383千円	1,184,930千円	1,353,156千円	1,414,130千円
利益留保額	196千円	172千円	279千円	470千円	231千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	855,357千円 (2,395円)	1,178,550千円 (2,425円)	1,510,519千円 (2,517円)	1,495,516千円 (2,492円)	1,653,349千円 (2,755円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	759,286千円 (2,126円)	1,039,068千円 (2,138円)	1,184,650千円 (1,974円)	1,352,686千円 (2,254円)	1,413,899千円 (2,356円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	96,071千円 (269円)	139,482千円 (287円)	325,868千円 (543円)	142,830千円 (238円)	239,450千円 (399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)	7,142千円 (20円)	(－千円) (－円)	(－千円) (－円)	(－千円) (－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)	88,928千円 (249円)	139,482千円 (287円)	325,868千円 (543円)	142,830千円 (238円)	239,450千円 (399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株式会社（以下「伊藤忠都市開発」といいます。）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。

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、紙バルブ、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・住宅資材等を取り扱う「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・物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・物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、2022年1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、以下二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・物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。その一環として、2021年9月15日付で運用ガイドラインの変更を行いました。これにより、第7期（2022年1月期）の分配金から、当該営業期間の減価償却費の30%を目途とした継続的な利益超過分配を行う方針となりました。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、効果的な資本金支出の実施、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

該当事項はありません。

投資法人の概況

1 出資の状況

2022年1月31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3期 2020年1月31日	第4期 2020年7月31日	第5期 2021年1月31日	第6期 2021年7月31日	第7期 2022年1月31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	357,143口	486,000口	600,127口	600,127口	600,127口
出資総額(純額)(注)	35,308百万円	49,681百万円	64,228百万円	63,902百万円	63,759百万円
投資主数	10,329人	11,090人	14,286人	12,832人	12,100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

2022年1月31日現在における発行済投資口数の総口数のうち、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)	90,406	15.06
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	84,139	14.02
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	36,267	6.04
伊藤忠商事株式会社	33,635	5.60
野村信託銀行株式会社(投信口)	24,260	4.04
全国信用協同組合連合会	12,999	2.16
株式会社八十二銀行	10,568	1.76
株式会社愛知銀行	10,090	1.68
JP MORGAN CHASE BANK 385771	8,997	1.49
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	7,107	1.18
計	318,468	53.06

(注)「発行済投資口の総口数に対する所有口数の割合」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) 当期末における役員等の氏名又は名称

2022年1月31日現在における執行役員、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)	東海林 淳一	伊藤忠リート・マネジメント株式会社 代表取締役	－
監督役員(注3)	遠山 壮一	遠山公認会計士事務所 所長	1,320
	大 毅	大総合法律事務所 代表弁護士	1,320
会計監査人(注4)	PwCあらた有限責任監査法人	－	8,000

(注1)2022年1月31日現在、執行役員は、本投資法人の投資口を自己の名義で21口所有しています。

(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。

(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

2022年1月31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

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

2022年1月31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6期 2021年7月31日現在		第7期 2022年1月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	物流不動産	関東エリア・ 関西エリア (注4)	109,008	94.2	108,210	93.6
		その他エリア (注5)	－	－	－	－
		小計	109,008	94.2	108,210	93.6
	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	－	－	－	－
預金・その他の資産		6,738	5.8	7,431	6.4	
資産総額		115,747	100.0	115,642	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) 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

2022年1月31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SSIONズパーク柏2	27,866	116,883.23	116,883.23	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミSSIONズパーク印西	26,517	110,516.00	110,516.00	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミSSIONズパーク野田	12,050	61,278.97	60,956.41	99.5	13.0	物流不動産
アイミSSIONズパーク東京足立	10,946	27,979.20	27,979.20	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミSSIONズパーク三郷	5,877	22,664.74	22,664.74	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミSSIONズパーク柏	5,876	31,999.12	31,999.12	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミSSIONズパーク印西2	5,321	27,007.68	27,007.68	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミSSIONズパーク厚木	5,152	20,576.45	20,576.45	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミSSIONズパーク守谷	3,024	18,111.58	18,111.58	100.0	非開示(注5)	物流不動産
アイミSSIONズパーク千葉北	2,514	10,478.12	10,478.12	100.0	非開示(注5)	物流不動産
合 計 (平均)	105,150	447,495.09	447,172.53	99.9	96.9	—

(注1) 「賃貸可能面積」は、2022年1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、パス・スルー型マスターリース契約（エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式でのマスターリース契約をいい、現実に転賃借がなされた場合にのみ、賃料を収受することができます。以下同じです。）が締結されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約とします。以下同じです。）に表示された賃貸面積及び建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる空室部分の面積の合計を記載しています。
(注2) 「賃貸面積」は、2022年1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、2022年1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

2022年1月31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 価額 (百万 円) (注3)	第6期 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日				第7期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31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SSION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	5,152	6,290	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SSION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	5,876	7,150	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SSION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	12,050	14,900	5	99.5	406,579	13.3	5	99.5	412,283	13.0
L-4	アイミSSION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	3,024	3,760	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SSION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	5,877	7,270	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SSION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	2,514	3,040	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SSION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	26,517	31,900	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SSION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	737	914	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SSIONズ パーク柏2	千葉県柏市新十 余二7番地1	信託 受益権	27,866	32,100	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-10	アイミSSION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	5,321	5,940	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SSIONズ パーク東京足立	東京都足立区入 谷六丁目3222 番地	信託 受益権	10,946	11,600	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SSIONズ パーク三芳	埼玉県入間郡三 芳町大字上雷字 吉拓428番地3	信託 受益権	2,322	2,610	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)
合 計 (平均)				108,210	127,474	18	99.9	3,059,926	100.0	18	99.9	3,178,190	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、2022年1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、パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとします。以下同じです。）数の合計を記載しています。ただし、保有資産につき同一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは1として「テナント総数」を算出しています。
- (注5) 「稼働率期末時点」は、2022年1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SSION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SSION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

該当事項はありません。

(2) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2022年1月31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	39,490,000	37,740,000	△24,983
合 計		39,490,000	37,740,000	△24,983

(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) 時価の金額については、「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。

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ます。

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総 額	当期支払額	既支出額
アイミSSIONズパーク厚木	神奈川県厚木市	A・B棟LED照明工事	自 2022年8月 至 2022年8月	20	－	－
アイミSSIONズパーク守谷2	茨城県つくばみらい市	パースシャッター 危険防止装置設置 工事	自 2022年4月 至 2022年4月	7	－	－
アイミSSIONズパーク野田	千葉県野田市	入退館管理用機器 更新	自 2022年10月 至 2022年10月	3	－	－

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1百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費2百万円があります。

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ズパーク野田	千葉県野田市	4階用給水メーター増設工事	2021年12月	1
合計				1

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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日	自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日	自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日	自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日
当期首積立金残高	40	71	108	152	199
当期積立額	30	37	43	47	51
当期積立金取崩額	－	－	－	－	－
次期繰越額	71	108	152	199	251

(注) 本投資法人の配分方針及び当期の配分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)業績及び配分の概要」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6期 自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日	第7期 自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日
(a) 資産運用報酬(注)	366,779	395,045
(b) 資産保管・一般事務委託報酬	11,128	12,426
(c) 役員報酬	2,640	2,640
(d) その他営業費用	43,708	47,195
合 計	424,256	457,307

(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6期に66,175千円あります。なお、第7期には該当事項はありません。

2 借入状況

2022年1月31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									
短期 借入 金	株式会社三井住友銀行		2021年 4月1日	433	—	0.23281%	2022年 3月31日 (注2)	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		2021年 9月7日	—	2,300	0.22692%	2022年 8月31日	期限 一括	(注4)	
	株式会社みずほ銀行			—	1,600					
	三井住友信託銀行株式会社			—	1,400					
小 計				433	5,300					
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	2,300	—	0.23505%	2021年 9月7日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行			1,600	—					
	三井住友信託銀行株式会社			1,400	—					
	株式会社三菱UFJ銀行		2020年 2月3日	—	540	0.13800%	2023年 1月31日	期限 一括	(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社			—	325					
	株式会社福岡銀行			—	300					
	株式会社三井住友銀行			—	230					
	農林中央金庫			—	200					
	株式会社みずほ銀行			—	155					
	小 計				5,300	1,750				
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行		2018年 9月7日	1,270	1,270	0.53660%	2024年 9月9日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行			650	650					
	三井住友信託銀行株式会社			1,050	1,050					
	株式会社三菱UFJ銀行			950	950					
	株式会社日本政策投資銀行			600	600					
	みずほ信託銀行株式会社			600	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3)	
	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		2018年 9月7日	1,600	1,600	0.91670%	2028年 9月7日	期限 一括	(注3)	
	株式会社三井住友銀行			500	500					
	株式会社みずほ銀行			500	500					
	株式会社日本政策投資銀行		2019年 4月1日	500	500	0.55000%	2027年 3月31日	期限 一括	(注3)	
	株式会社三井住友銀行			1,510	1,510					
	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		2020年 2月3日	210	210	0.13800%	2023年 1月31日	期限 一括	(注3)	
	株式会社三菱UFJ銀行			540	—					
三井住友信託銀行株式会社		325		—						
株式会社福岡銀行		300		—						
株式会社三井住友銀行		230		—						
農林中央金庫		200		—						
株式会社みずほ銀行			155	—						

(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
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2020年 2月3日	750	750	0.27400%	2025年 2月3日	期限 一括	(注3)	
	みずほ信託銀行株式会社		750	750					
	三井住友信託銀行株式会社		650	650					
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	農林中央金庫		400	400					
	株式会社福岡銀行		400	400					
	株式会社新生銀行		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行		200	200					
	株式会社三井住友銀行	2020年 3月31日	900	900	0.52220%	2028年 3月31日	期限 一括	(注3)	
	三井住友信託銀行株式会社		900	900					
	株式会社みずほ銀行		900	900					
	株式会社三菱UFJ銀行		800	800					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社新生銀行		200	200					
	農林中央金庫		100	100					
	日本生命保険相互会社	2020年 2月3日	1,000	1,000	0.70000%	2030年 1月31日	期限 一括	(注3)	
	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3)	
	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3)	
	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3)		
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						
株式会社新生銀行		100	100						
農林中央金庫		100	100						
株式会社福岡銀行		100	100						
小 計			40,490	38,740					
合 計			46,223	45,790					

(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) 2021年11月30日付で期限前弁済をしています。

(注3) 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4) 資金使途は、借入金の返済資金です。

3 投資法人債

2022年1月31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
合計		1,500	1,500					

(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	49,339	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	29,190	59.2
その他営業費用	47,195	伊藤忠商事株式会社	22,284	47.2

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、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、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務しておらず、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。

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・変更等の概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2022年1月27日	一般事務委託契約（投資法人債引受人募集事務）締結の件	2021年12月24日の本投資法人役員会による、投資法人債発行に係る包括決議に基づく、伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人第2回無担保法人債発行につき、投資法人債買取引受に関する一般事務を引受会社（注）に委託しました。
	一般事務委託契約（投資法人債原簿管理事務・発行事務）締結の件	2021年12月24日の本投資法人役員会による、投資法人債発行に係る包括決議に基づく、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発行につき、投資法人債財務及び発行・支払代理に関する一般事務を株式会社三菱UFJ銀行に委託しました。

（注）引受会社は、みずほ証券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、SMB C日興証券株式会社です。

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） 2021年7月31日	当期 2022年1月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,056,841	2,909,181
信託現金及び信託預金	4,158,986	4,233,581
営業未収入金	47,114	44,336
未収消費税等	199,436	-
前払費用	62,749	60,724
流動資産合計	6,525,128	7,247,824
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	60,371,130	60,372,596
減価償却累計額	△2,990,335	△3,697,510
信託建物（純額）	57,380,795	56,675,086
信託構築物	2,214,959	2,214,959
減価償却累計額	△247,992	△308,197
信託構築物（純額）	1,966,967	1,906,761
信託機械及び装置	1,666,312	1,666,312
減価償却累計額	△139,035	△170,781
信託機械及び装置（純額）	1,527,277	1,495,531
信託工具、器具及び備品	3,054	3,054
減価償却累計額	△738	△1,010
信託工具、器具及び備品（純額）	2,315	2,043
信託土地	48,131,041	48,131,041
有形固定資産合計	109,008,398	108,210,465
無形固定資産		
ソフトウェア	2,547	1,990
無形固定資産合計	2,547	1,990
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	192,572	164,505
繰延税金資産	17	7
投資その他の資産合計	202,590	174,513
固定資産合計	109,213,536	108,386,968
繰延資産		
投資法人債発行費	8,509	7,232
繰延資産合計	8,509	7,232
資産合計	115,747,173	115,642,026

(単位：千円)

	前期（ご参考） 2021年7月31日	当期 2022年1月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	19,157	159,814
短期借入金	433,000	5,300,000
未払金	38,152	13,713
未払費用	447,953	479,842
1年内返済予定の長期借入金	5,300,000	1,750,000
未払法人税等	967	758
未払消費税等	-	263,316
前受金	581,699	580,565
その他	5,353	5,605
流動負債合計	6,826,283	8,553,616
固定負債		
投資法人債	1,500,000	1,500,000
長期借入金	40,490,000	38,740,000
信託預り敷金及び保証金	1,674,231	1,674,273
その他	923	257
固定負債合計	43,665,155	41,914,531
負債合計	50,491,438	50,468,147
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	64,647,572	64,647,572
出資総額控除額	△744,993	△887,824
出資総額（純額）	63,902,578	63,759,748
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,353,156	1,414,130
剰余金合計	1,353,156	1,414,130
投資主資本合計	65,255,735	65,173,878
純資産合計	※1 65,255,735	※1 65,173,878
負債純資産合計	115,747,173	115,642,026

Ⅲ. 損益計算書

	(単位：千円)	
	前期（ご参考） 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,031,868	※1 3,142,715
その他賃貸事業収入	※1 28,057	※1 35,474
営業収益合計	3,059,926	3,178,190
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,146,040	※1 1,170,645
資産運用報酬	366,779	395,045
資産保管・一般事務委託報酬	11,128	12,426
役員報酬	2,640	2,640
その他営業費用	43,708	47,195
営業費用合計	1,570,297	1,627,953
営業利益	1,489,628	1,550,237
営業外収益		
受取利息	25	27
還付加算金	214	81
補助金収入	120	-
営業外収益合計	360	109
営業外費用		
支払利息	98,507	107,838
投資法人債利息	2,237	2,286
投資法人債発行費償却	1,276	1,276
融資関連費用	33,130	23,503
その他	991	1,008
営業外費用合計	136,143	135,914
経常利益	1,353,846	1,414,432
税引前当期純利益	1,353,846	1,414,432
法人税、住民税及び事業税	971	762
法人税等調整額	△1	10
法人税等合計	969	772
当期純利益	1,352,876	1,413,660
前期繰越利益	279	470
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,353,156	1,414,130

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	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	64,647,572	△419,124	64,228,447	1,184,930	1,184,930	65,413,378	65,413,378
当期変動額							
利益超過分配		△325,868	△325,868			△325,868	△325,868
剰余金の配当				△1,184,650	△1,184,650	△1,184,650	△1,184,650
当期純利益				1,352,876	1,352,876	1,352,876	1,352,876
当期変動額合計	－	△325,868	△325,868	168,226	168,226	△157,642	△157,642
当期末残高	※1 64,647,572	△744,993	63,902,578	1,353,156	1,353,156	65,255,735	65,255,735

当期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計
	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	64,647,572	△744,993	63,902,578	1,353,156	1,353,156	65,255,735	65,255,735
当期変動額							
利益超過分配		△142,830	△142,830			△142,830	△142,830
剰余金の配当				△1,352,686	△1,352,686	△1,352,686	△1,352,686
当期純利益				1,413,660	1,413,660	1,413,660	1,413,660
当期変動額合計	－	△142,830	△142,830	60,973	60,973	△81,856	△81,856
当期末残高	※1 64,647,572	△887,824	63,759,748	1,414,130	1,414,130	65,173,878	65,173,878

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 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日
1. 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。
2. 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。	(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。
3. 収益及び費用の計上基準	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41,330千円です。	(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のについては、他の当事者が供給する電気、ガス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。

4. 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 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	(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 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 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 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。	(1) 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 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。



会計方針の変更にに関する注記

前期（ご参考） 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日
該当事項はありません。	1. 収益認識に関する会計基準等の適用 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしています。当該会計基準の適用による計算書類への影響は軽微です。 2. 時価の算定に関する会計基準等の適用 「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44－2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしています。当該会計基準の適用による計算書類への影響は軽微です。

表示方法の変更にに関する注記

前期（ご参考） 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日
（「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用） 「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日）を当期から適用し、会計上の見積りに関する注記を記載しております。	該当事項はありません。

会計上の見積りにに関する注記

項目	前期（ご参考） 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日																				
1. 固定資産の減損	(1) 計算書類に計上した金額 <table><tr><td colspan="2">(単位：千円)</td></tr><tr><td>金額</td><td></td></tr><tr><td>有形固定資産</td><td>109,008,398</td></tr><tr><td>無形固定資産</td><td>2,547</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。	(単位：千円)		金額		有形固定資産	109,008,398	無形固定資産	2,547	減損損失	-	(1) 計算書類に計上した金額 <table><tr><td colspan="2">(単位：千円)</td></tr><tr><td>金額</td><td></td></tr><tr><td>有形固定資産</td><td>108,210,465</td></tr><tr><td>無形固定資産</td><td>1,990</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。	(単位：千円)		金額		有形固定資産	108,210,465	無形固定資産	1,990	減損損失	-
(単位：千円)																						
金額																						
有形固定資産	109,008,398																					
無形固定資産	2,547																					
減損損失	-																					
(単位：千円)																						
金額																						
有形固定資産	108,210,465																					
無形固定資産	1,990																					
減損損失	-																					

貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） 2021年7月31日	当期 2022年1月31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	※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	50,000 千円

損益計算書に関する注記

前期（ご参考） 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31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 3,005,404 共益費収入 26,463 計 3,031,868 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 19,651 駐車場収入 5,070 その他収入 3,334 計 28,057 不動産賃貸事業収益合計 3,059,926	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 3,116,251 共益費収入 26,463 計 3,142,715 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 27,499 駐車場収入 5,225 その他収入 2,749 計 35,474 不動産賃貸事業収益合計 3,178,190
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 45,053 水道光熱費 23,155 修繕費 7,069 公租公課 276,622 減価償却費 782,647 損害保険料 8,783 信託報酬 2,584 その他賃貸事業費用 124 不動産賃貸事業費用合計 1,146,040 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 1,913,885	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理委託費 49,339 水道光熱費 30,781 修繕費 2,283 公租公課 276,612 減価償却費 799,399 損害保険料 9,105 信託報酬 2,750 その他賃貸事業費用 373 不動産賃貸事業費用合計 1,170,645 C. 不動産賃貸事業損益（A－B） 2,007,544

投資主資本等変動計算書に関する注記

前期（ご参考） 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31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 □ 発行済投資口の総口数 600,127 □	※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 □ 発行済投資口の総口数 600,127 □

税効果会計に関する注記

前期（ご参考） 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31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)	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 17 繰延税金資産合計 17 繰延税金資産の純額 17	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 7 繰延税金資産合計 7 繰延税金資産の純額 7
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：%)	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	法定実効税率 31.46 (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.45 その他 0.04 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05

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 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31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 2021年2月1日 至 2021年7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。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額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

2021年7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。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	2,056,841	2,056,841	－
(2) 信託現金及び信託預金	4,158,986	4,158,986	－
(3) 短期借入金	(433,000)	(433,000)	－
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(5,300,000)	(5,301,318)	1,318
(5) 投資法人債	(1,500,000)	(1,500,150)	150
(6) 長期借入金	(40,490,000)	(41,243,145)	753,145
(7) デリバティブ取引（注2）	－	－	－

(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) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

これらは、短期間で決済されるため、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。

(3) 短期借入金

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。

(5) 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。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 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。

(7) デリバティブ取引

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		時価	当該時価の算定方法
				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	44,790,000	39,490,000	※	－

※ 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2.金融商品の時価等に関する事項」における (6)「長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(注4) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	1,674,231

信託預り敷金及び保証金の貸借対照表計上額については、市場価格がなく、かつ、返還予定時期等を想定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注5) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(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
現金及び預金	2,056,841	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	4,158,986	－	－	－	－	－
合 計	6,215,827	－	－	－	－	－

(注6) 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	－	－
長期借入金	5,300,000	1,750,000	－	9,070,000	5,000,000	24,670,000
合 計	5,300,000	1,750,000	－	10,570,000	5,000,000	24,670,000

当期（自 2021年8月1日 至 2022年1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ず。

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件によった場合、当該価額が異なることもあります。また、後記「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

2022年1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」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」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) 1年内返済予定の長期借入金	(1,750,000)	(1,751,356)	1,356
(2) 投資法人債	(1,500,000)	(1,497,750)	△2,250
(3) 長期借入金	(38,740,000)	(39,245,449)	505,449
(4) デリバティブ取引（注2）	—	—	—

(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) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(2) 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) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 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。

(4) デリバティブ取引

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)

の方法	取引の種類等	対象	内1年超			算定方法
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	39,490,000	37,740,000	※	－

※ 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2.金融商品の時価等に関する事項」における (3)「長期借入金」の時価に含めて記載しています。

(注4) 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	—	—	—
長期借入金	1,750,000	—	5,120,000	8,950,000	5,500,000	19,170,000
合 計	1,750,000	—	6,620,000	8,950,000	5,500,000	19,170,000

賃貸等不動産に関する注記

前期（ご参考）（自 2021年2月1日 至 2021年7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	
96,414,913	12,593,484	109,008,398	124,516,000

- (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2物件の取得（13,352,377千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（782,647千円）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2021年7月期（第6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 2021年8月1日 至 2022年1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	
109,008,398	△797,932	108,210,465	127,474,000

- (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によるものであり、主な減少額は減価償却費（799,399千円）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2022年1月期（第7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

当期（自 2021年8月1日 至 2022年1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。

資産の運用の制限に関する注記

前期（ご参考） 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31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 2021年2月1日 至 2021年7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	5.60%	不動産の取得	12,075,000	－	－
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	－	不動産の取得	1,160,000	－	－
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	2,620,000	1年内返済予定の長期借入金	1,400,000
						長期借入金	8,045,000
				支払利息	27,783	未払費用	3,492

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 2021年8月1日 至 2022年1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)
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	－	短期借入金の借入れ	1,400,000	短期借入金	1,400,000
				長期借入金の返済	1,400,000	1年内返済予定の長期借入金	325,000
						長期借入金	7,720,000
				支払利息	28,625	未払費用	3,153

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。

1口当たり情報に関する注記

前期（ご参考） 自 2021年2月 1日 至 2021年7月31日		当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日	
1口当たり純資産額	108,736 円	1口当たり純資産額	108,600 円
1口当たり当期純利益	2,254 円	1口当たり当期純利益	2,355 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 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日	
当期純利益（千円）	1,352,876	1,413,660	
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）	1,352,876	1,413,660	
期中平均投資口数（口）	600,127	600,127	

重要な後発事象に関する注記

前期（ご参考）（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）
該当事項はありません。

当期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）
該当事項はありません。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

	前期（ご参考） (自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日)	当 期 (自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日)
I 当期末処分利益	1,353,156,595 円	1,414,130,528 円
II 利益超過分配金加算額		
出資総額控除額	142,830,226 円	239,450,673 円
III 分配金の額	1,495,516,484 円	1,653,349,885 円
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,492 円)	(2,755 円)
うち利益分配金	1,352,686,258 円	1,413,899,212 円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,254 円)	(2,356 円)
うち利益超過分配金	142,830,226 円	239,450,673 円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(238 円)	(399 円)
IV 次期繰越利益	470,337 円	231,316 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1,352,686,258円を、利益分配金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、142,830,226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1,413,899,212円を、利益分配金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、239,450,673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. 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2022年3月17日

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人
役員会 御中

PwCあらた有限責任監査法人
東京事務所
指定有限責任社員 公認会計士 鶴田 光 夫
業務執行社員
指定有限責任社員 公認会計士 藪谷 峰
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人の2021年8月1日から2022年1月31日までの第7期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

（注）上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しております。

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

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 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,353,846	1,414,432
減価償却費	783,205	799,956
投資法人債発行費償却	1,276	1,276
受取利息	△25	△27
支払利息	98,507	107,838
営業未収入金の増減額（△は増加）	7,576	2,777
未収消費税等の増減額（△は増加）	323,283	199,436
前払費用の増減額（△は増加）	△11,912	2,025
長期前払費用の増減額（△は増加）	△41,034	28,067
営業未払金の増減額（△は減少）	△76,684	140,656
未払費用の増減額（△は減少）	81,643	32,784
未払消費税等の増減額（△は減少）	-	263,316
前受金の増減額（△は減少）	60,446	△1,133
その他	△21,565	△666
小計	2,558,561	2,990,740
利息の受取額	25	27
利息の支払額	△98,464	△108,733
法人税等の支払額	△935	△971
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,459,186	2,881,062
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	△13,385,897	△25,904
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,385,897	△25,904
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	433,000	5,300,000
短期借入金の返済による支出	-	△433,000
長期借入れによる収入	12,650,000	-
長期借入金の返済による支出	△730,000	△5,300,000
分配金の支払額	△1,509,081	△1,495,264
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,843,918	△1,928,264
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△82,792	926,893
現金及び現金同等物の期首残高	4,624,388	4,541,595
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,541,595	※1 5,468,489

（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 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31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 2021年2月 1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月 1日 至 2022年1月31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	※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
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
使途制限付信託預金(注)	使途制限付信託預金(注)
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
(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。



資産運用会社におけるサステナビリティに関する基本方針



GRESB Real Estate Assessment

環境データの開示、DBJ Green Building認証の取得、就労環境の整備、コミュニティサービスへの参加等の取組を積極的に実践してきたことがGRESBより高く評価され、「Green Star」を取得し、5段階で評価される「GRESBレーティング」（最上位は5スター）においては、「**4スター**」の評価を取得しております。

E 環境

- ① 省エネルギー（脱炭素）・省資源の推進
- ② 環境認証の活用

S 社会貢献

- ① 人材の育成注力
- ② 人権尊重と働き方改革の推進
- ③ 調達先とのサステナビリティ方針の共有
- ④ テナント企業との連携
- ⑤ 施設所在エリアを中心とした社会との共存

G ガバナンス

- ① 法令の遵守及び不正の防止
- ② 投資主等に対する適時的確な情報開示
- ③ 伊藤忠グループ等の利害関係者との適切な関係構築

E 環境

環境認証の取得

DBJ Green Building 認証取得割合（延床面積ベース）
78.2%

★★★★ 4物件
★★★ 2物件

※最上位は5スター

IMP印西 他5物件

BELS 認証取得割合（延床面積ベース）
74.0%

★★★★★ 7物件
★★★★ 1物件

IMP柏2 他7物件

電気使用量削減

LED照明

緑化推進

緑化駐車場

S 社会貢献

気候変動リスクへの対応

- 社内に気候変動・レジリエンスポリシーを設定し、社内体制を整備
- 運用会社としてTCFD提言への賛同表明
- TCFDコンソーシアムへ加入



TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

水使用量削減

節水型トイレ・洗面配置

CO₂排出量削減

物効法[※]に基づきテナント協働でCO₂削減を推進（行政報告）

G ガバナンス

再生可能エネルギーの創出

太陽光パネル

グリーンリース契約の締結

グリーンリース契約に基づくLED化改修

※流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（物流総合効率化法）。

S 社会貢献

非常時における物流機能の維持

備蓄倉庫

テナント企業様向けの水、食料、簡易トイレを備蓄。IMP野田（空事務所区画）、IMP厚木2[※]に設置予定。



※写真はイメージです。

非常用発電設備

非常時においても電源を一定時間維持し、事業継続を実現。IMP厚木2[※]に設置予定。



地域社会との共存

献血活動

伊藤忠商事本社にて実施される献血活動に資産運用会社の社員も積極的に参加。



地域の清掃活動への参加

本資産運用会社のオフィス周辺における清掃活動を定期的実施。（2021年11月10日）



G ガバナンス

従業員への取り組み

「テレワーク東京ルール」実践企業宣言

東京都主導の「テレワーク東京ルール」実践企業宣言企業の承認取得

- 業務効率化・生産性向上
- 多様な働き方の推進
- 感染症拡大時のテレワーク導入

「TOKYO働き方改革宣言企業」の承認取得

- 時間単位有給休暇の導入
- スライド勤務制度の導入

休み方の改善

働き方の改善

※IMP厚木2は、本投資法人が優先交渉権を保有するスポンサー開発物件です。

G ガバナンス

- 伊藤忠商事による本投資法人へのセიმボート出資
- 常勤取締役による「累積投資制度」及び「従業員持投資口制度」の導入
- 適切な意思決定プロセス（利害関係者取引への対応）
- コンプライアンスルールの拡充

金融庁等が求めるグローバルなマネーロンダリング及びテロ資金供与対策（全社統制・業務プロセス統制）について、外部専門家を起用し、金融庁ガイドラインとのギャップ分析、規定・マニュアルを策定する等管理態勢を整備。マネーロンダリング及びテロ資金供与対策についての社内研修を実施済。社内の更なる理解浸透を図る。

- 投資主利益との連動性を更に高める報酬体系へ

資産規模拡大による収益基盤の強化や決算期変更による本投資法人の決算業務等の合理化効果を投資主価値の向上に繋げるべく、現行の運用報酬体系を見直し[※]、運用報酬総額を現行水準に比べ10%近く低減させる予定（第9期より適用予定）。

G ガバナンス

※運用報酬体系の変更は2022年4月27日の投資主総会での承認を前提としております。

54 ITOCHU Advance Logistics Investment Corporation

ITOCHU Advance Logistics Investment Corporation 55

投資口・投資主の状況

所有者別投資主数の割合

個人・その他
95.7%

外国法人 1.3%
 その他国内法人 1.8%
 金融機関 1.2%

所有者別投資口数の割合

個人・その他
12.0%金融機関
63.2%外国法人
17.1%

その他国内法人 7.7%

投資主メモ

決算期日	第8期以前 毎年1月末日、7月末日 第9期以降 毎年2月末日、8月末日予定 (第9期は2022年8月1日から2023年2月28日までの7か月の変則決算期)
決算発表	第8期以前 毎年3月、9月 第9期以降 毎年4月、10月予定
資産運用報告発送	第8期以前 毎年4月、10月 第9期以降 毎年5月、11月予定
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第15条に定める日
分配金支払確定基準日	第8期以前 毎年1月末日、7月末日 第9期以降 毎年2月末日、8月末日予定 (分配金は支払確定基準日より3か月以内に支払いいたします。)
分配金支払開始	第8期以前 毎年4月、10月 第9期以降 毎年5月、11月予定
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3493)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社
連絡先 (電話照会・郵便物受付)	〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 TEL:0120-288-324(フリーダイヤル)

投資口に関する諸手続きについて

投資口に関する住所、氏名等の登録情報の変更、分配金振込口座の指定、変更等に関するお問い合わせ、手続きに必要な書類のご請求等は、投資口にかかる口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

分配金について

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面にお受け取り方法を指定し、みずほ信託銀行証券代行部へご郵送頂くか、みずほ信託銀行、みずほ銀行の各本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等のお手続きをご希望の方は、口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

ホームページのご案内

<https://www.ial-reit.com/>

本投資法人のホームページでは、分配金情報、保有資産の状況、上場日以降の取り組みに関する最新情報等を掲載しています。投資主の皆様にご迅速かつ充実した情報開示を行なっておりますので、ぜひご覧ください。

ホームページ
QRコード

The screenshot displays the IAL REIT website with a navigation bar at the top. The main banner features the text 'ひとりの商人、無数の使命' and '不動産物流 × 商社商流'. Below the banner, there are several sections: '分配金情報' (Distribution Information) showing 2022年1月期 (第7期) 確定分配金 2,755円; '最新ファンド情報' (Latest Fund Information) showing 2022年1月31日現在 保有物件数 12物件 and 取得価格合計 111,422百万円; '最新決算資料' (Latest Financial Statements) showing 2022年1月期 (第7期) 決算総額 763,303円; and '最新情報' (Latest Information) with a list of recent news items. A callout box on the right side of the screenshot points to the '紹介動画' (Introduction Video) section, stating: '本投資法人の紹介動画ができました。ホームページ上部のこちらの部分、または中ほどのこちらの部分をクリックいただくと動画が再生されます。ぜひご覧ください。' (Our introduction video is now available. Click on this part at the top of the homepage, or this part in the middle, and the video will play. Please take a look.)