

2023 年 10 月 3 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区神田神保町一丁目 105 番地

アドバンス・ロジスティクス投資法人

代表者名 執行役員

木村 知之

(コード番号：3493)

資産運用会社名

東京都千代田区神田神保町一丁目 105 番地

伊藤忠リート・マネジメント株式会社

代表者名 代表取締役社長

東海林 淳一

問合せ先 物流戦略部長

梶 直樹

(TEL：0120-300-780)

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

アドバンス・ロジスティクス投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

なお、本取得は本投資法人初のスポンサー（伊藤忠商事株式会社、伊藤忠都市開発株式会社）以外からの物件取得となります。今後も投資主価値の向上のため、強力なスポンサーサポートに加えて、資産運用会社独自ルートによる物件取得にも注力してまいります。

記

1. 取得予定資産の概要

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)
物流不動産	L-14	LOGITRES 佐野	栃木県 佐野市	1,670

(注1)「用途」は、本投資法人の取得予定資産について、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)「物件番号」は、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) 本件売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。）に該当します。

本件売買契約上、売主若しくは買主が本件売買契約上の債務を重要な点において履行しないとき、又は売主若しくは買主の表明保証事項につき重大な違反が判明しかつ本件売買契約の目的を達成することができないときは、その相手方は、不履行当事者に対して期限を定めて催告をなし、不履行当事者が当該不履行又は違反にかかる期限内に治癒しない場合、本件売買契約を解除でき、（ただし、本件売買契約の危険負担条項に規定する場合はこの限りではなく、当該条項の定めに従います。）解除された場合には、違反当事者に対して売買代金から消費税等を除いた金額の2割相当額の違約金の支払を請求することができます（なお、現実に発生した損害額が違約金の額を超える場合でも、当該超える金額を請求することはできません。）。

- (1) 売 買 契 約 締 結 日 2023 年 10 月 3 日
- (2) 取 得 予 定 年 月 日 2024 年 3 月 29 日又は売主と別途合意する日
- (3) 取 得 先 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取 得 資 金 自己資金及び借入金
- (5) 決 済 方 法 契約締結時に手付金 167 百万円支払
引渡時に残代金支払

2. 取得の理由

取得予定資産は、本投資法人の規約に定められる資産運用の対象及び方針に従い、中長期にわたる安定的収益の獲得と運用資産の成長を目指して本投資法人の運用を行い、本投資法人の投資主価値の極大化を図るという本投資法人の基本理念に基づき、ポートフォリオの充実及び収益力向上を図るために取得を決定したものです。

また、取得予定資産のテナントに関しては、2023年5月30日提出の第9期有価証券報告書に記載したテナント選定に関する方針に適合していると判断しています。

3. 取得予定資産の個別の概要

以下の表は、取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。また、個別物件表において用いられている用語は以下のとおりであり、個別物件表については以下に掲げる用語の説明と併せてご参照ください。なお、時点の注記がないものについては、原則として、2023年9月末日現在の状況を記載しています。

(1) 「用途」の記載について

- 「用途」は、本投資法人の取得予定資産について、本投資法人の投資方針において定められる用途の分類に応じて記載しています。

(2) 「特定資産の概要」の記載について

- 「取得予定年月日」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。なお、かかる取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。
- 「取得予定価格」は、本件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。
- 「信託受益権の概要」の「信託受託者」は、取得予定資産について、信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
- 「信託受益権の概要」の「信託期間満了日」は、信託契約所定の信託期間の満了日又は本投資法人の取得に伴い変更される予定の信託期間の満了日を記載しています。
- 「土地」及び「建物」の「所有形態」は、いずれも本投資法人、信託受託者又は信託受託者となる予定の者が保有する又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
- 「土地」の所在地は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。また、「土地」の「敷地面積」並びに「建物」の「建築時期」、「延床面積」、「構造／階数」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、「建物」の「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計について、建物の「建築時期」、「構造／階数」及び「種類」は附属建物を含まない主たる建物について、それぞれ記載しています。
- 「土地」の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 「土地」の「容積率」は、容積率の上限値（指定容積率）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- 「土地」の「建蔽率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- 「担保の状況」は、担保がある場合にその概要を記載しています。
- 「プロパティマネジメント会社」は、プロパティマネジメント業務を委託している、又は委託する予定のプロパティマネジメント会社を記載しています。
- 「マスターリース会社」は、マスターリース契約を締結している、又は締結する予定のマスターリース会社を記載しています。
- 「マスターリース種別」は、マスターリース会社との間のマスターリース契約の内容に応じ、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る形式のパス・スルー型マスターリースについては「パス・スルー型」と、エンドテナントからの賃料等の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る形式のサブ・リース型マスターリースについては「サブ・リース型」と、それぞれ記載しています。なお、取得予定資産について締結されている、又は締結される予定のマスターリース契約は、「パス・スルー型」です。
- 「テナントの内容」の「テナント数」は、不動産又は信託不動産について締結され賃貸を開始している、



賃貸借契約（屋根及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。また、パス・スルー型マスターリース契約が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約とします。以下、本「3. 取得予定資産の個別の概要」において同じです。）に基づくテナント（ただし、パス・スルー型マスターリース契約が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナントとします。以下、本「3. 取得予定資産の個別の概要」において同じです。）数の合計を記載しています。ただし、取得予定資産につき同一のテナントが複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該テナントは1として「テナント数」を算出しています。

- ・「テナントの内容」の「主なテナントの名称」は、不動産又は信託不動産について締結され賃貸を開始している、賃貸借契約に表示された賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。
- ・「テナントの内容」の「年間賃料」は、不動産又は信託不動産について締結され賃貸を開始している、賃貸借契約に規定されている共益費を含む年間賃料（月間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約の規定に従い計算した1年分の賃料）の合計額を、単位未満を切り捨てて記載しています。なお、同日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は考慮しないものとします。
- ・「テナントの内容」の「敷金・保証金」は、不動産又は信託不動産について締結され賃貸を開始している、賃貸借契約に規定されている敷金・保証金の合計額を、単位未満を切り捨てて記載しています。
- ・「テナントの内容」の「賃貸面積」は、不動産又は信託不動産について締結され賃貸を開始している、賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。
- ・「テナントの内容」の「賃貸可能面積」は、不動産又は信託不動産について締結され賃貸を開始している、賃貸借契約に表示された賃貸面積及び建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる空室部分の面積の合計を記載しています。なお、賃貸借契約においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸（可能）面積が延床面積を上回る場合があります。特に、物流不動産において庇部分が賃貸（可能）面積に含まれる場合、賃貸（可能）面積が延床面積を大幅に上回る場合があります。
- ・「テナントの内容」の「稼働率」は、取得予定資産に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「特記事項」は、2023年9月末日現在における取得予定資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

物件名称		LOGITRES 佐野
用途		物流不動産
特定資産の種類（注 1）		不動産信託受益権
取得予定年月日		2024 年 3 月 29 日又は売主と別途合意する日
取得予定価格		1, 670 百万円
信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託設定日	2024 年 3 月 29 日（注 3）
	信託期間満了日	2034 年 3 月 31 日（注 3）
土地	所有形態	所有権
	所在地	栃木県佐野市田島町字古河田 238 番地 1
	敷地面積	7, 061. 49 m ²
	用途地域	準工業地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
建物	所有形態	所有権
	建築時期	2023 年 3 月 10 日
	延床面積	7, 144. 20 m ²
	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
	種類	倉庫
担保の状況		なし
プロパティマネジメント会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
マスターリース会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
マスターリース種別		パス・スルー型

テナントの内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	株式会社 拓洋
	年間賃料（注2）	非開示
	敷金・保証金（注2）	非開示
	賃貸面積	7,144.20 m ²
	賃貸可能面積	7,144.20 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項		特になし

（注1）2023年10月3日時点は現物不動産ですが、2024年3月29日に不動産信託受益権設定予定です。

（注2）テナントから開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

（注3）取得日変更に伴い、変更となる可能性があります。

4. 取得先の概要

取得先は国内事業会社ですが、取得先の概要については、名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間にも、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、当該会社及び当該会社の関係者、関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 物件取得者等の状況

本物件は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

6. 媒介の概要

媒介者である国内法人より名称等の開示について了承を得られていないため非開示とします。

なお、本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間にも、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、当該会社及び当該会社の関係者、関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

7. 今後の見通し

本取得による影響は軽微であり、2023年4月17日付「「2023年2月期（第9期）決算短信（REIT）」」にて公表した2023年8月期（2023年3月1日～2023年8月31日）及び2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）の運用状況の予想に変更はありません。

8. 鑑定評価書の概要
LOGITRES 佐野

鑑定評価書の概要		
物件名称	LOGITRES 佐野	
鑑定評価額（注1）	1,770,000 千円	
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社	
価格時点	2023 年 9 月 1 日	
項目	内容（単位：千円） （注1）	概要等
収益価格	1,770,000	直接還元法及び DCF 法を適用して試算。
直接還元法による収益価格	1,810,000	
(1) 運営収益	非開示（注1）	
a. 可能総収益	非開示（注1）	
b. 空室等損失等	非開示（注1）	
(2) 運営費用	非開示（注1）	
a. 維持管理費	非開示（注1）	
b. 水道光熱費	非開示（注1）	
c. 修繕費	非開示（注1）	
d. PM フィー	非開示（注1）	
e. テナント募集費用等	非開示（注1）	
f. 公租公課	非開示（注1）	
g. 損害保険料	非開示（注1）	
h. その他費用	非開示（注1）	
(3) 運営純収益	73,988	(1)-(2)
(4) 一時金の運用益	213	運用利回りを 1.0% として査定。
(5) 資本的支出	149	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づく数値を基に査定。
純収益	74,053	(3)+(4)-(5)
還元利回り	4.1%	各地区の基準となる利回りに、類似不動産の取引利回り等及び対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件等を勘案の上、査定。
DCF 法による収益価格	1,720,000	
割引率	3.9%	類似不動産の投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上、査定。
最終還元利回り	4.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上、査定。
積算価格	1,670,000	
土地比率	39.0%	
建物比率	61.0%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価にあたって留意した事項	特になし	

（注1）テナントから開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、テナントとの信頼関係が損なわれる等により賃貸借関係の維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的には投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される項目を除き、非開示としています。

アドバンス・ロジスティクス投資法人とは

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

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

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

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



<添付資料>

取得予定資産の特徴

LOGITRES 佐野

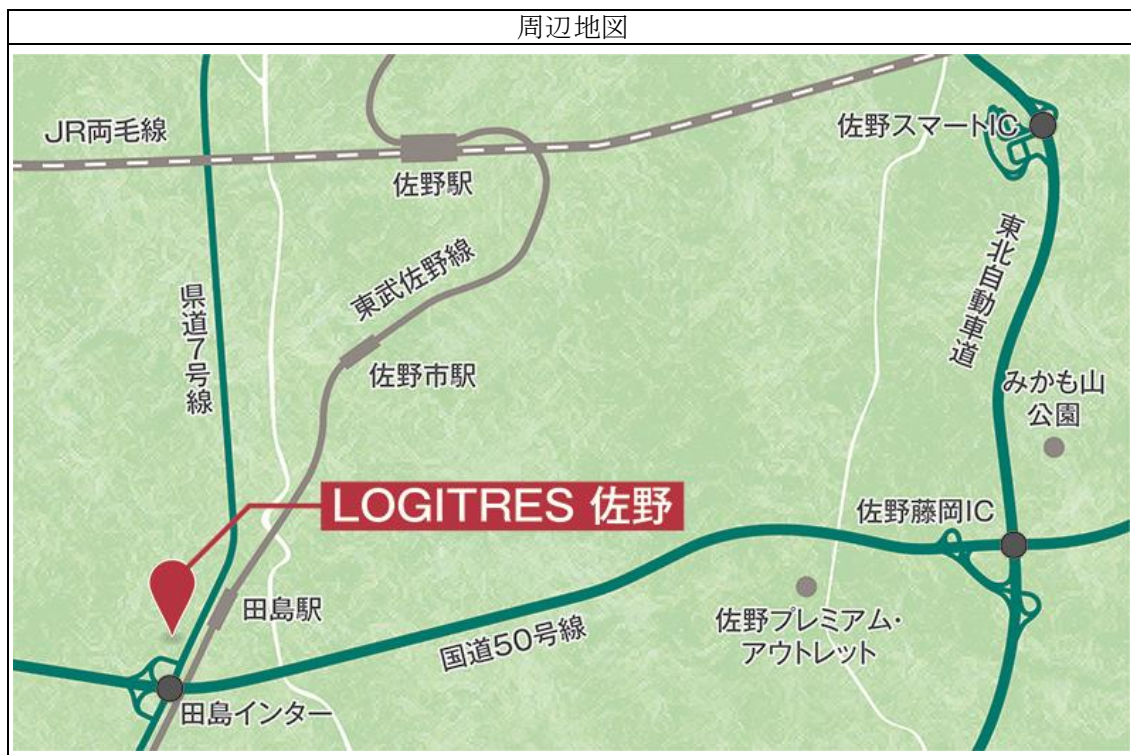
■ 立地

本物件は東北自動車道「佐野藤岡 IC」から、国道 50 号線の佐野バイパスを経由した約 5km に位置し、東京都心までは約 1 時間 15 分、北関東エリアの拠点として、栃木県、茨城県、群馬県、埼玉県北部をカバーできる物流適地にあります。また、東武佐野線「田島」駅からも約 110m（徒歩 2 分）と通勤にも便利な場所にあり、労働力確保の観点からも優位性を有しています。本物件は準工業地域に位置し、周辺は工場やロードサイド店舗、物流施設等が集積し 24 時間 365 日の操業が可能です。

■ 建物特性

本物件は地上 2 階建てボックスタイプの物流施設で、テナント 1 社により利用されています。倉庫内は柱スパン 10.50～12.00m×10.50m とスペースも確保され、荷物用エレベーターは 1-2 階で 2 基、上下搬送能力が高く、効率性の高い入出庫オペレーションを実現する仕様の物流施設です。また、全館 LED 照明を採用し、1 階に事務所、従業員用トイレ・給湯室等が設置され、就労環境の行き届いた物流施設です。

■ 周辺地図・取得予定資産の写真





外観写真



(2023 年 9 月撮影)