

2024年8月5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

高坂 健司

(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

篠田 弘

(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3物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）を決定いたしましたので、お知らせいたします。

なお、かかる取得予定資産の取得先である伊藤忠商事株式会社（以下「伊藤忠商事」といいます。）及び伊藤忠都市開発株式会社（以下「伊藤忠都市開発」といいます。）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、以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は投信法に基づき、2024年8月5日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。また、伊藤忠商事及び伊藤忠都市開発は本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、取得先との間で資産取得の取引を行うにあたり、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経ています。

また、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（以下「MFLP」といいます。）及び本投資法人（以下、併せて「両投資法人」といいます。）が本日付で公表いたしました「三井不動産ロジスティクスパーク投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」に記載のとおり、両投資法人は、それぞれ本日開催の役員会にて、2024年11月1日を合併の効力発生日として、MFLPを吸収合併存続法人、本投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、本日付にて合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結いたしました。本取得は、本投資法人合併を機に、更なる外部成長とポートフォリオの質的向上を図るため実施するものです。本取得については、本投資法人合併の効力発生日である2024年11月1日付での決済及び引渡しを予定しており、本投資法人合併により本取得に係る売買契約上の買主又は売主の地位及びそれらの権利義務の一切を本投資法人合併後の存続法人が承継し実行する予定です。

## 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-15	アイミッションズパーク厚木2 (注4)	神奈川県 伊勢原市	4,712
物流不動産	L-16	アイミッションズパーク加須 (注4)	埼玉県 加須市	3,031

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%) (注 4)	埼玉県 吉川市	3,019
		合計 (3 物件)	—	10,763

(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、現実には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 2024年8月5日
- (2) 取得予定年月日 2024年11月1日又は売主と別途合意する日  
(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、およびアイミッションズパーク吉川美南（準共有持分 50%）)
- (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 引渡時に全額支払

## 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ふ本投資法人の基本理念に基づき、ポートフォリオの充実及び収益力向上を図るために取得したものです。

取得予定資産は、本投資法人が本投資法人のスポンサーグループである伊藤忠グループから優先交渉権を取得していた本投資法人のパイプライン物件であり、かかる優先交渉権を行使した上で取得するものです。なお、取得予定資産の取得に際しての評価点は、添付の参考資料「取得予定資産の特徴」をご参照ください。

また、取得予定資産のテナントに関しては、2024年5月24日提出の第11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、2024年7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、2024年7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	アイミッションズパーク厚木2
用途	物流不動産

特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	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	4,712百万円	
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22日
	信託期間満了日	2034年3月31日
土地	所有形態	所有権
	所在地	伊勢原市下糟屋東三丁目1番、2番、3番、5番、10番
	敷地面積	7,581.56 m <sup>2</sup>
	用途地域	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	2022年6月30日
	延床面積	15,530.73 m <sup>2</sup>
	構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4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（注2）	非開示
	年間賃料（注2）	非開示
	敷金・保証金（注2）	非開示
	賃貸面積	15,513.77 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積	15,513.77 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
特記事項	特になし	

（注1）取得日変更に伴い、変更となる可能性があります。

（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。

物件名称	アイミッションズパーク加須	
用途	物流不動産	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	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	3,031百万円	
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4月15日
	信託期間満了日	2034年4月30日
土地	所有形態	所有権
	所在地	加須市豊野台一丁目563番5
	敷地面積	7,292.92 m <sup>2</sup>
	用途地域	工業専用地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
建物	所有形態	所有権
	建築時期	2022年9月15日
	延床面積	11,173.46 m <sup>2</sup>
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3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 (注2)	非開示
	年間賃料 (注2)	非開示
	敷金・保証金 (注2)	非開示
	賃貸面積 (注3)	11,173.46 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積 (注3)	11,173.46 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
特記事項	特になし	

(注1) 取得日変更に伴い、変更となる可能性があります。

(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) テナントとの賃貸借契約に基づく、契約面積を記載しています。

物件名称	アイミッションズパーク吉川美南 (準共有持分 50%)	
用途	物流不動産	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	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	3,019百万円	
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 (予定) (注2)
	信託設定日	2024年11月1日 (予定) (注2)
	信託期間満了日	未定
土地	所有形態	所有権
	所在地 (注3)	越谷都市計画事業吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業施工区域内 仮換地：街区番号1、画地番号36 保留地：街区番号1、画地番号35
	敷地面積	10,585.00 m <sup>2</sup> (注3)
	用途地域	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9月15日
	延床面積	17,852.85 m <sup>2</sup>
	構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3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 (注4)	非開示
	年間賃料 (注4)	非開示
	敷金・保証金 (注4)	非開示
	賃貸面積	18,685.01 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積	18,685.01 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%



特記事項	<p>・本投資法人は、取得予定資産（本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分（50%））の取得に際し、伊藤忠都市開発との間で受益権準共有者間協定書（本特記事項において「本協定」といいます。）の締結を予定しています。</p>
------	---

(注1) 取得日変更に伴い、変更となる可能性がございます。また、本投資法人は、本物件の信託受益権の準共有持分（持分割合50%）を取得する予定です。

(注2) 2024年8月5日時点では現物不動産ですが、2024年11月1日にて不動産信託受益権に設定される予定です。

(注3) 本物件の土地は、越谷都市計画事業吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業施工区域内に所在する仮換地及び保留地です。本所在地については、仮換地証明書及び保留地証明書記載の街区番号、画地番号を記載しており、敷地面積については、仮換地証明書及び保留地証明書記載の地籍面積をそれぞれ記載しています。

(注4) 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。

#### 4. 取得先の概要

##### アイミッションズパーク厚木2（準共有持分 80%）

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。

##### アイミッションズパーク厚木2（準共有持分 20%）

- (1) 名称 伊藤忠都市開発株式会社
- (2) 所在地 東京都港区赤坂二丁目9番11号
- (3) 代表者の役職・氏名 代表取締役社長 松 典男
- (4) 事業内容 ①マンション、戸建等の建設・分譲事業  
②住宅関連施設の経営・運営事業  
③オフィスビル・商業施設等開発事業  
④不動産の運用・管理・コンサルティング事業  
⑤その他、不動産に関連する周辺事業
- (5) 資本金 10,698百万円（2024年7月31日時点）
- (6) 設立年月日 1997年12月1日
- (7) 純資産 非開示（注1）
- (8) 総資産 非開示（注1）
- (9) 大株主 伊藤忠商事株式会社 100.0%（2024年7月31日時点）
- (10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係  
資本関係 当該会社は、本日現在において、本資産運用会社の発行済株式総数20.0%を保有しています。  
人的関係 本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち、1名が当該会社からの出向者です。  
取引関係 当該会社は、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ます。  
関連当事者 当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当します。  
への該当状況

(注1) 非上場会社であり、開示の承諾が得られないため、非開示としております。

##### アイミッションズパーク加須（準共有持分 80%）

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。

##### アイミッションズパーク加須（準共有持分 20%）

- (1) 名称 伊藤忠都市開発株式会社
- (2) 所在地 東京都港区赤坂二丁目9番11号
- (3) 代表者の役職・氏名 代表取締役社長 松 典男
- (4) 事業内容 ①マンション、戸建等の建設・分譲事業  
②住宅関連施設の経営・運営事業

- ③オフィスビル・商業施設等開発事業
- ④不動産の運用・管理・コンサルティング事業
- ⑤その他、不動産に関連する周辺事業

- (5) 資本金 10,698 百万円 (2024 年 7 月 31 日時点)
- (6) 設立年月日 1997 年 12 月 1 日
- (7) 純資産 非開示 (注 1)
- (8) 総資産 非開示 (注 1)
- (9) 大株主 伊藤忠商事株式会社 100.0% (2024 年 7 月 31 日時点)
- (10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係
- 資本関係 当該会社は、本日現在において、本資産運用会社の発行済株式総数の 20.0%を保有しています。
- 人的関係 本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち、1 名が当該会社からの出向者です。
- 取引関係 当該会社は、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ます。
- 関連当事者への該当状況 当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当します。
- (注1) 非上場会社であり、開示の承諾が得られないため、非開示としております。

#### アイミッションズパーク吉川美南 (準共有持分 50%)

- (1) 名称 伊藤忠商事株式会社
- (2) 所在地 大阪府大阪市北区梅田三丁目 1 番 3 号
- (3) 代表者の役職・氏名 代表取締役社長 COO 石井 敬太
- (4) 事業内容 繊維、機械、金属、エネルギー、化学品、食料、住生活、情報、金融の各分野において、国内、輸出入および三国間取引を行うほか、国内外における事業投資等
- (5) 資本金 253,448 百万円 (2024 年 7 月 31 日時点)
- (6) 設立年月日 1949 年 12 月 1 日
- (7) 純資産 1,751,924 百万円 (2024 年 3 月 31 日時点)
- (8) 総資産 4,852,964 百万円 (2024 年 3 月 31 日時点)
- (9) 大株主 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 16.09% (2024 年 3 月 31 日時点)
- (10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係
- 資本関係 当該会社は、本日現在において、本投資法人の発行済投資口の総口数の 4.98%を保有しています。また、当該会社は、本日現在において、本資産運用会社の発行済株式総数の 80%を保有しています。
- 人的関係 本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち、2 名が当該会社からの出向者です。
- 取引関係 当該会社は、本投資法人との間で、スポンサーサポート契約及びリーシングマネジメント業務委託契約を締結しています。また、当該会社は、本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約及びリーシングマネジメント業務委託契約を締結しています。
- 関連当事者への該当状況 当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当します。

#### 5. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期
アイミッションズパーク厚木2 (伊勢原市下糟屋東3丁目1番、2番、3番、5番、10番)	特別な利害関係にある者以外 (準共有持分 80%)	① 伊藤忠商事 (準共有持分 80%) ② 本資産運用会社の親会社 ③ 伊藤忠商事は、事業拡大及び投資を目的に売買による土地を取得後、建物を開発しました。	-

	① 伊藤忠都市開発(準共有持分 20%) ② 本資産運用会社の親会社 ③ 伊藤忠都市開発は、事業拡大及び投資を目的に売買による土地取得後、建物を開発しました。	-	-
	-	1 年を超えて所有しているため省略	-
	2024 年 3 月 (土地) 2024 年 3 月 (建物)	2022 年 1 月 (土地) 2022 年 7 月 (建物)	-

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期
アイミッション ズパーク加須 (加須市豊野台一丁目 563 番 5、 619 番 6、640 番 13、650 番 4)	特別な利害関係にある者以外(準共有持分 80%)	① 伊藤忠商事(準共有持分 80%) ② 本資産運用会社の親会社 ③ 伊藤忠商事は、事業拡大及び投資を目的に売買による土地を取得後、建物を開発しました。	-
	① 伊藤忠都市開発(準共有持分 20%) ② 本資産運用会社の親会社 ③ 伊藤忠都市開発は、事業拡大及び投資を目的に売買による土地取得後、建物を開発しました。	-	-
	-	1 年を超えて所有しているため省略	-
	2024 年 3 月 (土地) 2024 年 3 月 (建物)	2021 年 3 月 (土地) 2022 年 9 月 (建物)	-

物件名 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	前々々所有者・信託受益者
	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期
アイミッション ズパーク吉川美南 (越谷都市計画事業吉川美南 駅東口周辺地区土地区画整理事業 施工区域内仮換地：街区番号 1、 画地番号 36 保留地：街区番号 1、画地番号 35)	① 伊藤忠商事(共有持分 50%) ② 本資産運用会社の親会社 ③ 伊藤忠商事は、事業拡大及び投資を目的に売買による土地を取得後、建物を開発しました。	-	-
	① 伊藤忠都市開発(共有持分 50%) ② 本資産運用会社の親会社 ③ 伊藤忠都市開発は、事業拡大及び投資を目的に売買による土地取得後、建物を開発しました。	-	-
	-	-	-

	2020年4月（土地） 2023年9月（建物）	-	-
--	----------------------------	---	---

#### 6. 今後の見通し

本取得は、上記のとおり、本合併の効力発生日である2024年11月1日付での決済及び引渡しを予定しています。本取得を前提条件の一部としたMFLPの運用状況の予想については、両投資法人が本日付で公表いたしました「三井不動産ロジスティクスパーク投資法人及びアドバンス・ロジスティクス投資法人の合併後の2025年7月期及び2026年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

#### 7. 鑑定評価書の概要

##### アイミッションズパーク厚木2

鑑定評価書の概要		
物件名称	アイミッションズパーク厚木2	
鑑定評価額（注1）	5,030,000千円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人 日本不動産研究所	
価格時点	2024年7月1日	
項目	内容（単位：千円） （注1）	概要等
収益価格	5,030,000	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	5,040,000	
(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	198,479	(1)-(2)
(4) 一時金の運用益	1,151	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	2,890	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	196,740	(3)+(4)-(5)
還元利回り	3.9%	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	5,010,000	
割引率	3.6%	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	4.0%	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	4,760,000	
土地比率	56.3%	
建物比率	43.7%	
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。

**アイミッションズパーク加須**

<b>鑑定評価書の概要</b>		
物件名称	アイミッションズパーク加須	
鑑定評価額（注1）	3,220,000 千円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人 日本不動産研究所	
価格時点	2024年7月1日	
項目	内容（単位：千円） （注1）	概要等
収益価格	3,220,000	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	3,230,000	
(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	134,062	(1)-(2)
(4) 一時金の運用益	381	運用利回りを 1.0%として査定。
(5) 資本的支出	2,005	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	132,438	(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	3,210,000	
割引率	3.8%	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	4.2%	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	3,200,000	
土地比率	47.1%	
建物比率	52.9%	

(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。

**アイミッションズパーク吉川美南（準共有持分 50%）**

<b>鑑定評価書の概要</b>	
物件名称	アイミッションズパーク吉川美南

鑑定評価額（注1）	3,020,000千円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人 日本不動産研究所	
価格時点	2024年7月1日	
項目	内容（単位：千円） （注1）	概要等
収益価格	3,020,000	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	3,035,000	
(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	116,805	(1)-(2)
(4) 一時金の運用益	679	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	2,091	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	115,393	(3)+(4)-(5)
還元利回り	3.8%	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	3,005,000	
割引率	3.5%	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	3.9%	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	2,990,000	
土地比率	50.7%	
建物比率	49.3%	
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）本投資法人が取得を予定している物件の準共有持分割合（50%）に相当する数値を記載しています。  
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。

以上

#### アドバンス・ロジスティクス投資法人とは

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

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

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

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

アイミッションズパーク厚木2

■立地

本物件は工業地域に位置し、歌川産業スクエア地区地域、成瀬第二地区の沿道産業地区に隣接しているため、周辺には工場や物流施設が集積しています。東名高速道路・小田原厚木道路「厚木」ICより約3.0km、新東名高速道路「厚木南」ICより約2.5kmに位置し、高速道路へのアクセスが良く、神奈川県、静岡県、東京都内も含め、広域配送が可能です。物件が位置する伊勢原市の人口は2022年時点で約10万人おり、施設労働者の確保は十分に可能なエリアです。

■建物特性

本物件は、4階建て、延べ床面積15,530.73㎡（登記簿）の物流施設で、物流会社1社により利用されています。基本仕様については有効天井高5.5m以上、柱間隔10m以上、床耐荷重1.5t/㎡以上が確保されています。倉庫内搬送設備は荷物用エレベーター2基、垂直搬送機2基が設置されています。配送効率性については、1階の片面にトラックバース10台分を備えており、低層型施設になるため利便性は高いといえます。駐車場スペースは、乗用車が34台分設置されています。BCP対策として、非常用発電機を設置し、災害時でも稼働可能な体制を整えています。

■周辺地図・取得予定資産の写真



アイミッションズパーク加須

■立地

大利根豊野台テクノタウン内の工業専用地域に位置し、周辺には工場や物流施設が集積しています。東北自動車道「加須」ICより約2.2kmに位置し、「加須」ICから東北自動車道を約9km南下した「久喜白岡」ジャンクションから首都圏中央連絡自動車道(圏央道)へアクセス可能で神奈川県、千葉県、東京都内も含め、関東全域への広域配送が可能です。物件が位置する加須市の人口は2022年時点で約11万人おり、施設労働者の確保は十分に可能なエリアです。

■建物特性

本物件は、3階建て、延べ床面積11,173.46㎡(登記簿)の物流施設で、物流会社1社により利用されています。基本仕様については有効天井高5.5m以上、柱間隔10m以上、床耐荷重1.5t/㎡以上が確保されています。倉庫内搬送設備は荷物用エレベーター1基、垂直搬送機1基が設置されています。配送効率性については、1階の片面にトラックバース9台分を備えており、低層型施設になるため利便性は高いと言えます。駐車スペースは、乗用車が22台分設置されています。BCP対策として、非常用発電機を設置し、災害時でも稼働可能な体制を整えています。

■周辺地図・取得予定資産の写真



アイミッションズパーク吉川美南

■立地

吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業の工業地域に位置、近隣には工場や物流施設が集積しています。東京外環自動車道「三郷西」ICより約6.0kmに位置し、常磐自動車道「三郷JCT」も利用でき「柏」ICから国道16号線にアクセス可能、東京外環自動車道経由で北関東3県にも容易にアクセスが可能、関東全域への広域配送が可能です。JR武蔵野線「吉川美南」駅徒歩圏内のため、隣接する三郷・流山・野田・越谷・松伏等、広域（約87万人）からの通勤者が期待できる立地であり、労働者確保が十分に可能なエリアです。

■建物特性

本物件は、3階建て、延べ床面積17,852.85㎡（登記簿）の物流施設で、物流会社1社により利用されています。基本仕様については有効天井高5.5m以上、柱間隔10m以上、床耐荷重1.5t/㎡以上が確保されています。倉庫内搬送設備は荷物用エレベーター2基、垂直搬送機4基が設置されています。配送効率性については、1階の片面にトラックバース14台分を備えており、低層型施設になるため利便性は高いといえます。駐車スペースは、乗用車が70台分設置されています。BCP対策として、非常用発電機を設置し、災害時でも稼働可能な体制を整えています。

■周辺地図・取得予定資産の写真

