



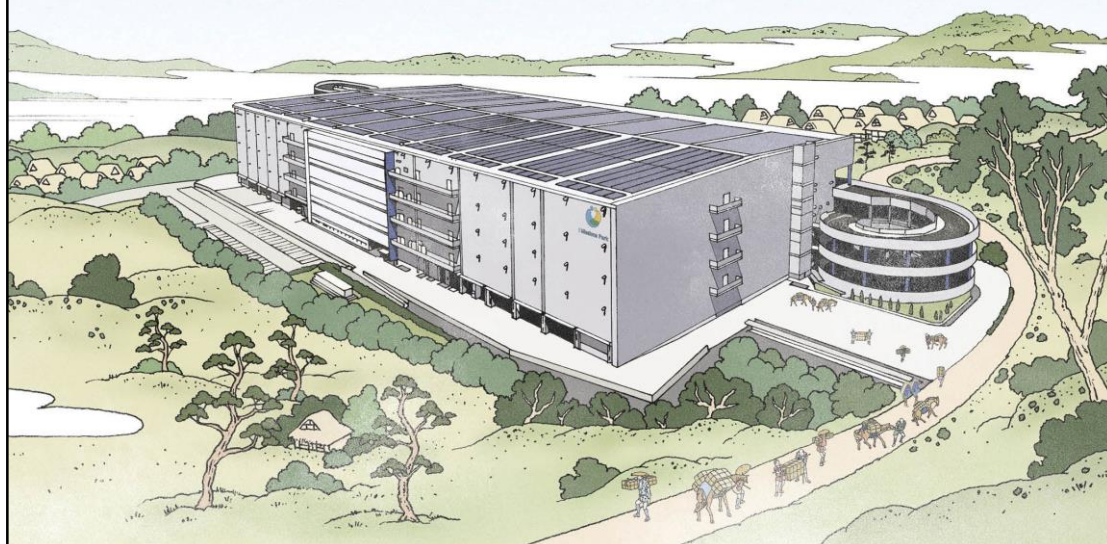
証券コード：3493

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

第3期 (2020年1月期)

決算説明資料

(2020年3月16日付公表)



社長メッセージ



本来であれば、日頃お世話になっております皆様方に直接お目にかかり、当期の資産運用や決算の状況をご説明申し上げるべきところですが、新型コロナウイルスの感染リスクを考えると、現段階ではそれは避けるべきと判断し、決算説明会の実開催を見送ることにいたしました。本投資法人ホームページにはご説明動画を既に掲載しておりますが、お目にかかって直接ご説明できず、誠に申し訳ございません。事情ご賢察の上、ご理解賜りたくお願い申し上げます。なお、ご質問等がございましたら、大変恐縮ではありますが、本資料末尾記載の窓口にご連絡賜りたく、併せてお願い申し上げます。

また、ご入居テナント企業様には、現時点で大きな影響は出ていない状況にありますが、引き続き情報収集に努め、大きな動きが生じた場合には適時に開示の上、ご報告させていただきます。資産運用会社スタッフも時差出勤等を鋭意実施し、感染防止に努めております。皆様方におかれましても、くれぐれもお気をつけいただきますようお願い申し上げます。

さて、当期も増収増益増配の流れをとめることなく、決算を締めることができ、振り返れば、当期も激しく動いた6か月でありました。本年年明け早々に上場後初となる公募増資を決議し、翌期（2020年7月期）以降の分配金成長に道筋を付けられたことが最大の成果と捉えております。投資主やレンダーの皆様方をはじめとする多くのステークホルダーの皆様のご支援の賜物と、この場をお借りして改めて心より御礼申し上げます。今回の公募増資に際しましては、国内外の大変多くの投資家の皆様と会話する機会を頂戴いたしました。本当に有難いことと思っております。スポンサーである伊藤忠グループが有する機能、成長資源を活用した外部・内部成長を実現し、分配金の安定成長等の運用実績の一つひとつ着実に積み上げていくことへの皆様の強い期待感を轟々と感じた次第であります。そして、そのご期待に応えていくことが、私たちの‘果たすべき使命’であることを改めて心に留めました。

上記のとおり、決算は順調です。しかしながら、新型コロナウイルス影響は予断を許さない状況にあり、J-REITマーケットのボラティリティも極端に大きくなっております。私たちはこの順調さに胡坐をかきことなく、より一層緊張感を持ちつつ、投資家の皆様を選んでいただけるリートを目指して、これからも引き続き激しく動いてまいります。

伊藤忠リート・マネジメント株式会社
代表取締役社長 東海林 淳一

当期決算のご説明に入る前に、新型コロナウイルスのご入居テナント企業様への影響についてですが、海外からの荷物を扱われている一部テナント企業様の荷動きに一部滞りが出ている模様ですが、現状、大きな影響は出ていない状況にあります。

テナント企業様は、主に国内物流の食料品など生活必需品物流を取り扱っており、影響は現状見られません。テナント企業様各社は、従業員の皆様の健康管理に腐心されており、手洗い／うがい／マスク着用／消毒など衛生管理に注力されている状況です。現状、感染発生の連絡もございません。

荷動きの状況など、引き続き情報収集に努め、大きな動きが生じた場合には、速やかに本投資法人ホームページなどで開示の上、ご報告させていただきます。

このような状況ではありますが、先進物流施設への需要は依然底堅く、定期借家契約に基づく、長期・固定賃料を源泉とした本投資法人収益性も同様に底堅く安定しております。とはいえ、本件が長期化する懸念もありますので、引き続き、状況を注視してまいります。

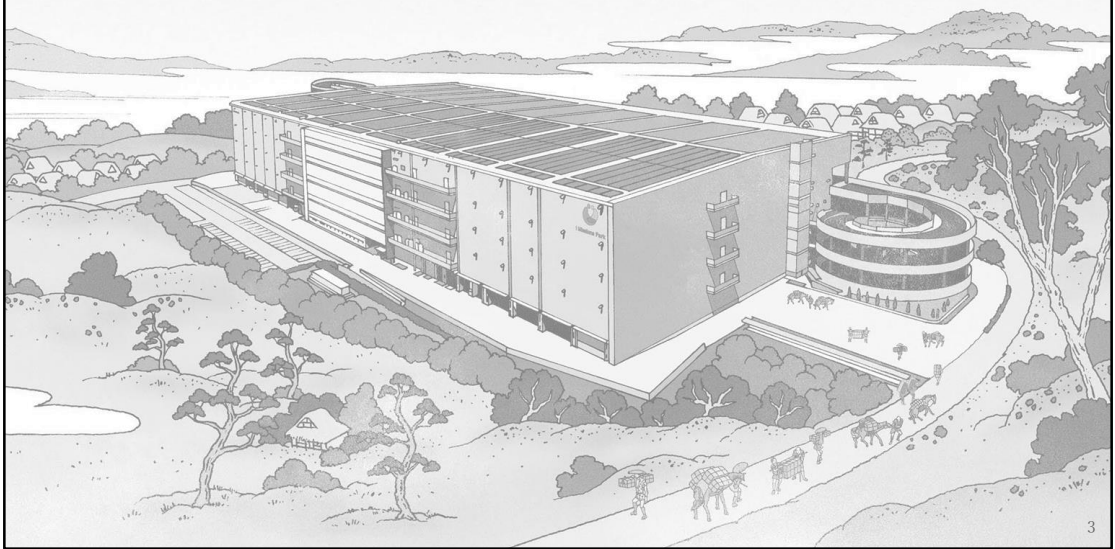
さて、当期（第3期）も増収・増益・増配の流れをとめることなく、決算を締めることができ、振り返れば、当期も激しく動いた6か月でありました。本年年明け早々に上場後初となる公募増資を決議し、翌期（2020年7月期）以降の分配金成長に道筋を付けられたことが最大の成果と捉えております。投資主やレンダーの皆様方をはじめとする多くのステークホルダーの皆様のご支援の賜物と、改めて心より御礼申し上げます。

目次



決算概要	P.3
新規資産取得後のポートフォリオ	P.10
成長戦略	P.15
マーケット概要	P.27
Appendix	P.30

決算概要



ハイライト 厳選投資と安定運用により着実な成長を継続

積極的な施策により当初予想を上回る着地を実現 今期も増収・増益・増配を達成

運用状況<2020年1月期(第3期)末時点>

鑑定NOI利回り 5.1% 実績NOI利回り 5.2% (取得価格ベース)	稼働率 100.0%	鑑定評価額 2020年1月期 642億円 2019年7月期 635億円	1口当たりNAV 2020年1月期 116,026円 (+2.7%) 2019年7月期 113,026円	含み益 2020年1月期 62億円 (含み益率 10.7%) 2019年7月期 50億円 (含み益率 8.6%)
1口当たり分配金 (利益超過分配含む)				
2019年7月期 2,311円		2020年1月期 2,395円		
		+3.6% (2019年7期対比)		

取組施策のハイライト

- 外部成長**
 - ・ 上場後初の公募増資により優良物件(2物件)を取得し、投資主価値を向上
 - ・ 資産規模(取得価格ベース)を+43%となる**841億円**に拡大
- 内部成長**
 - ・ 上場後初のリテナントを実施し、従前契約よりも長期の契約締結を実現
 - ・ NOI向上への取組として、徹底したコスト削減と屋根貸しなど(保有資産有効活用)による新たな収益化を実現
 - グリーンリース契約の締結、保険料・電気料金の削減、太陽光パネル用屋根貸しの推進
- 財務**
 - ・ 第1回公募増資後もLTV(総資産ベース)は**30%台を維持(2021年1月期(第5期)末・消費税ローン返済後^{※1}予想:39.6%)**
 - ・ LTV(総資産ベース)を45%まで引き上げた場合の借入余力は**85億円**
 - ・ 新規レンダー(4社)参加と初の投資法人債発行により借入先・調達手段の分散を促進
- ESG**
 - ・ 本投資法人初となる**投資法人債(グリーンボンド)**を発行
 - ・ 多くの投資家との対話や、BELS、GRESB等の外部認証を通じてESGの実践期待水準を主体的に把握し、資産運用方針に反映
 - ・ 上場後初の投資主総会(2020年4月開催予定)にて、運用報酬及び譲渡報酬に係る規約変更によるガバナンス強化を企図

※1 消費税ローンは、資産取得に関連して支払う消費税の還付金をもって期間前返済することとされている借入金です。第5期末(消費税ローン返済後)の予想数値は、当該消費税ローンの期間前返済を前提としています。

※2 本ページに記載の各用語の定義及び各数値の計算方法については、5ページ以降の各ページをご参照ください。

【2020年1月期(第3期)の運用状況報告】

運用状況の各指標については、資料を確認ください。

一口当たりNAVの成長(2.7%)、含み益の成長(10.7%)がありました。

含み益の成長ですが、3期末時点で保有していた8物件のうち、IMP野田・IMP三郷の直接還元法利回りが前期比0.1ポイント低下したことによるものです。尚、それ以外の物件の利回りは変化有りません。

1口当たり分配金は、第3期は2,395円と、前期2,311円から3.6%の増配着地となりました。

【取組施策のハイライト】

・外部成長

第4期のイベントとなりますが上場後初の公募増資を行い、資産規模を841億円まで改善しました。

・内部成長: 上場後初となるリテナントを実施し、既存契約よりも長期の契約を締結出来たことがトピックです。

・財務: 公募後も、LTVは、消費税ローン15億円控除後、39.6%と30%台の低水準を維持できます。当面、上限LTVは45%と考えており、その水準まで引き上げた場合の借入余力は85億円となります。また、今回公募増資により4社の新たなレンダー様に加わり、合計10社とレンダー様の裾野が広がりました。

・ESG: 2019年12月にグリーンボンドを起債しました(15億円、期間5年、利率0.3%)。ESG各種認証については今後も維持・向上を目指していきます。加えて新たな報告として、2020年4月28日開催予定の投資主総会において、運用報酬・譲渡報酬の変更を企図しております(後段で説明)。

2020年1月期（第3期）実績

1口当たり分配金		1口当たりFFO	
2020年1月期 実績 2,395円 予想比 + 29円 (+1.2%) / 前期比 + 84円 (+3.6%)		2020年1月期 実績 3,421円 予想比 + 42円 (+1.2%) / 前期比 + 119円 (+3.6%)	
2019年7月期 (第2期)	業績予想 (2019/9/13発表) (A)	実績 (B)	差異 (B)-(A)
(単位:百万円)			
営業収益	1,718	1,764	△4
営業利益	810	822	+16
経常利益	733	744	+15
当期純利益	732	743	+15
1口当たり分配金	2,311円	2,366円	+29円
うち1口当たり利益分配金	2,050円	2,082円	+44円
うち1口当たり利益超過分配金	261円	284円	△15円
FFO	1,179	1,206	+15
FFOペイアウトレシオ	70.0%	70.0%	-
減価償却費に占める利益超過分配の割合	20.8%	21.9%	△1.1ポイント
1口当たりFFO	3,302円	3,379円	+42円
AFFO	1,186	1,201	+23
AFFOペイアウトレシオ	69.5%	70.3%	△0.5ポイント
1口当たりAFFO	3,323円	3,364円	+66円

※ FFOは、(当期純利益(但し、不動産売却損益を除く) + 減価償却費)として記載しています。
AFFOは、(FFO - 資本的支出額 + 融資関連費用のうち非現金支出費用)として記載しています。
FFO(AFFO)ペイアウトレシオは、(利益分配金総額 + 利益超過分配金総額) ÷ FFO(AFFO)にて計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

差異の主な内訳 (第3期予想 対 第3期実績)	
【営業収益】	
水光熱費収入減	△5
【営業利益】	
建物管理費減	+1
水光熱費減	+6
修繕費減	+4
固形税増	△1
資産運用報酬増	△1
一般事務委託手数料減	+3
弁護士報酬減	+1
会計士・税理士報酬減	+1
【経常利益】	
保険料改善のための契約見直しによる 契約切り替えに伴う一時費用発生	△1

第3期実績では、1口当たり分配金、1口当たりFFO(当期純利益(売却損益控除)+減価償却費)共に前期比増加となりました。

詳細は、資料中央にあります第3期の実績(B)をご覧ください。

業績予想(2019年9月13日公表)と実績との差異は、資料右側をご覧ください。

本投資法人の分配方針は、FFOの70%を目安としており、当該期実績も70%です。AFFO(=FFO-資本的支出+融資関連費用のうち非現金支出費用)のペイアウトレシオは、69.8%です。本投資法人の保有物件は築浅中心ですので、他社対比で、資本的支出が暫くは低水準に収められます。その結果としてAFFOペイアウトレシオも低水準で維持が可能という部分も分配金の安定性に繋がると考えています。

公募増資を伴う新規物件の取得を実施

上場後初となる公募増資をNAVプレミアム※にて実施し、投資主価値の向上に寄与
資産規模は841億円に拡大

※投資口価格の推移は、Appendixをご参照ください。

新規取得資産の概要

取得(予定)価格合計
25,270百万円
(鑑定評価対比▲4.4%)

鑑定評価額合計
26,440百万円

平均鑑定NOI利回り
(取得(予定)価格ベース)
4.8%
(新ポートフォリオは5.0%)

国道16号周辺
100.0%

平均築年数
(取得(予定)価格ベース)
(2020年4月1日時点)
1.7年

アイミッシンズパーク柏2

(準共有持分70%)



2月3日取得完了

取得価格	19,600百万円
鑑定評価額	20,500百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
築年数 (2020年4月1日時点)	1.6年

アイミッシンズパーク印西

(準共有持分20%の追加取得) (本件追加取得により当物件に係る持分は100%に)



4月1日取得予定

取得予定価格	5,670百万円
鑑定評価額	5,940百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
築年数 (2020年4月1日時点)	2.1年

第1回公募増資の概要

	2020年1月期末	アイミッシンズ パーク柏2 (準共有持分70%)	アイミッシンズ パーク印西 (準共有持分20%) (追加取得)	合計
物件数	8物件	1物件	1物件※1	2物件※2
取得(予定)価格	58,830百万円	19,600百万円	5,670百万円	25,270百万円
鑑定評価額	63,545百万円	20,500百万円	5,940百万円	26,440百万円
(平均)鑑定NOI利回り	5.1%	4.8%	4.9%	4.8%
1口当たりNAV	116,026円	-	-	-
時価総額	45,071百万円	-	-	-
投資口数	357,143口	-	-	-

取得予定資産 取得後	9物件
取得(予定)価格	84,100百万円
鑑定評価額	89,985百万円
(平均)鑑定NOI利回り	5.0%
1口当たりNAV	117,443円※3
時価総額	59,541百万円※4
投資口数	486,000口

- ・ 国道16号周辺の築浅物件(優良テナントとの長期契約締結済み、稼働率100%)を適正な利回りで追加取得
- ・ LTVを30%台に維持しつつ、資産規模拡大と分配金・NAV成長を達成
- ・ 優良物件組み入れによりポートフォリオの質はさらに向上
- ・ NAV倍率、インプライドキャップレートにも配慮し、適正な増資タイミングを選択することで、投資主価値を向上

伊藤忠商事は、第1回公募増資後も
7%の出資比率を維持



※1 準共有持分の追加取得

※2 準共有持分の追加取得を含みます。

※3 取得予定資産取得後の1口当たりNAVは、以下の計算式により求められています。

(2020年1月期(第3期)末時点のNAV+発行価額の総額+新規取得資産の鑑定評価額合計-新規取得資産の取得価格合計)÷取得予定資産取得後の本投資法人の発行済投資口の総口数

※4 取得予定資産取得後の時価総額は、以下の計算式により求められています。

2020年1月期(第3期)末時点の時価総額+発行価額の総額

公募増資による2物件の新規取得についてです。

IMP柏2は、常磐自動車道の柏ICに非常に近く国道16号線にもアクセスがよく、本投資法人のトロフィー物件と考えています。尚、2020年2月3日取得済です。

IMP印西は、本投資法人が既に80%持分を保有しております。2020年4月1日に残20%分を追加取得予定であり、完全保有となる予定です。

2物件合計の鑑定NOI利回りは4.8%であり、取得後の計9物件のポートフォリオNOI利回りは5%となります。上場以来述べてきた、高掴みをせず5%程度を目標において取得していくという方針に沿った有言実行の取組となりました。

資料右下に記載ある通り、伊藤忠商事の出資比率は本増資後も希薄化せず7%を維持しました。この部分からも、スポンサーのサポート姿勢を感じて頂ければと思います。

2020年7月期（第4期）／2021年1月期（第5期）業績予想

	2020年1月期 (第3期)	2020年7月期 (第4期)		2021年1月期 (第5期)
	実績 (A)	予想 (2020/1/6発表) (B)	差異 (B-A)	予想 (2020/1/6発表)
(単位:百万円)				
営業収益	1,759	2,405	+645	2,458
営業利益	839	1,173	+334	1,193
経常利益	760	1,015	+255	1,078
当期純利益	759	1,014	+255	1,077
1口当たり分配金	2,395円	2,382円	△13円	2,497円
うち1口当たり利益分配金	2,126円	2,088円	△38円	2,217円
うち1口当たり利益超過分配金	269円	294円	+25円	280円
FFO	1,221	1,653	+431	1,733
FFOペイアウトレシオ	70.0%	70.0%	-	70.0%
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	20.8%	22.4%	+1.6ポイント	20.8%
1口当たりFFO	3,421円	3,401円	△20円	3,565円
AFFO	1,225	1,644	+419	1,744
AFFOペイアウトレシオ	69.8%	70.4%	+0.6ポイント	69.6%
1口当たりAFFO	3,430円	3,383円	△47円	3,590円

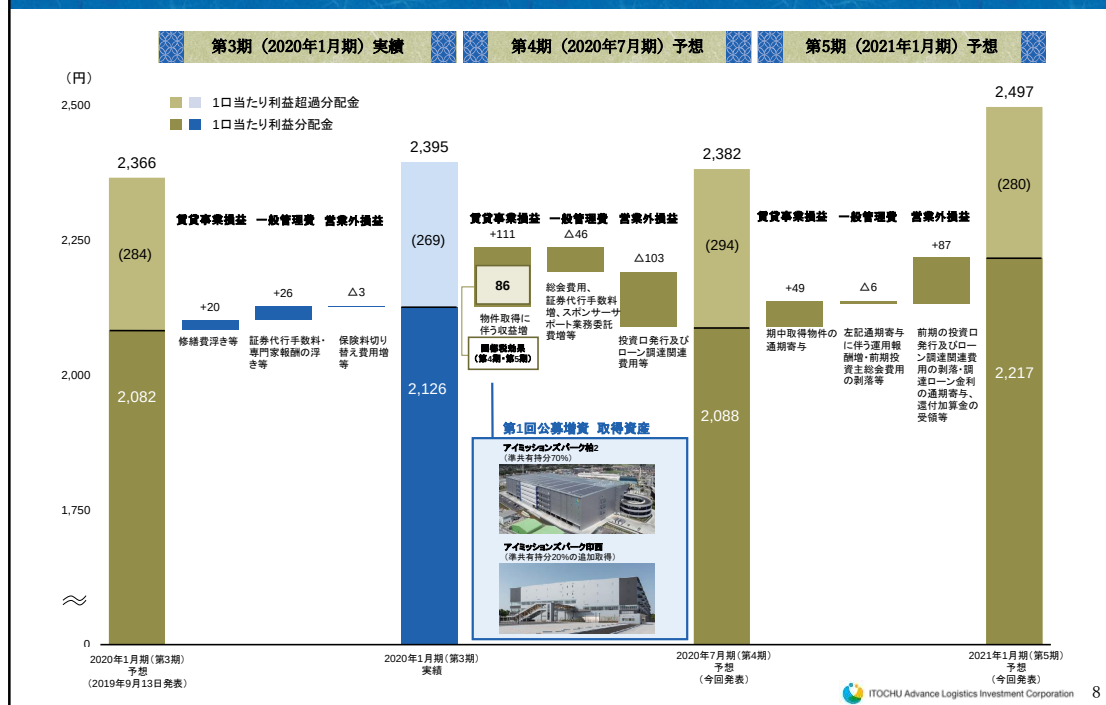
※ 上記業績予想は、第1回公募増資に伴う取得予定資産を除き、期中における追加物件の取得を行わない前提で作成されたものです。

差異の主な内訳 (第3期実績 対 第4期予想)	
【営業収益】	
新規2物件取得による収益増 (内、IMP印西(率共有20%)は4か月分寄与)	
賃料収入増	+645
水光熱収入増	+4
【営業利益】	
新規2物件取得による費用増	
水光熱費増	△4
修繕費増	△4
PMフィー増	△1
保険料増	△2
減価償却費増	△175
運用報酬増	△71
一般事務委託手数料増	△5
スポンサーサポート業務委託費増	△5
2019年取得物件の	
園都税費用化開始	△12
投資主総会関連費用	△10
弁護士報酬増	
(投資主総会用含む)	△3
会計士・税理士報酬増	△1
スポンサーサポート業務委託費の 料率変更に伴う増加	△5
【経常利益】	
物件取得に伴う融資関連費増	△43
新投資口発行費用の発生	△36

まずは、資料中央の第4期予想をご覧ください。公募増資の発行決議の公表に合わせて2020年1月6日付にて既に公表済みの数値となります。右側に、第3期実績との差異要因を記載しております。

新規2物件取得の効果で営業収益が上がる一方、物件費用により営業費用が発生します。また、投資主総会の開催による費用が発生することも通常期と異なる部分です。

1口当たり利益分配金の推移



今回より、1口当たり利益分配金の推移資料を追加しております。
資料左側は、第3期の予想と実績の比較になります。

資料中央は、第3期の実績と第4期予想との比較となります。公募増資に伴い発行口数増加(357,143口→486,000口)があることにご留意ください。1口当たりの損益計算を行うにあたっては分母が異なることとなります。

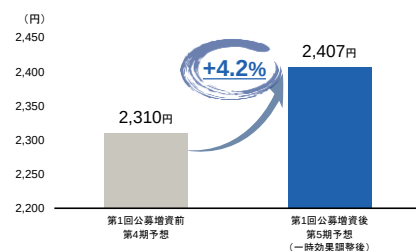
公募増資に伴い、賃貸事業損益及び営業外費用が増加しております。
特に、賃貸事業損益は111円増加しますが、その内、86円は固都税効果となります。第2期(2019年4月)に取得した物件の固都税が当該期より新たに発生します。一方、当該期に新規取得する2物件の固都税は、第6期まで発生しません。結果、固都税総額は増加しますが、新規物件の固都税までは含まれない為、公募増資に伴う発行口数増加により、1口当たりの固都税は減少することとなりました。固都税が全て反映されるのは、第6期以降となります。

第4期予想と第5期予想との比較については資料右側をご覧ください。

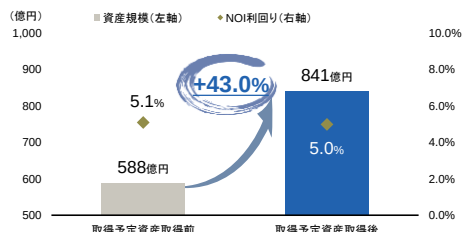
適切なタイミングを見極めた増資により 投資主価値と取得余力を向上

1口当たり分配金、1口当たりNAVの着実な成長と資産規模拡大を実現
一方、ポートフォリオNOI利回り・LTVは同水準に維持し、取得余力が拡大

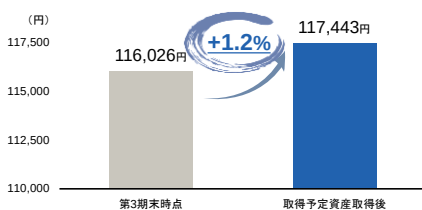
1口当たり巡航分配金の成長を達成



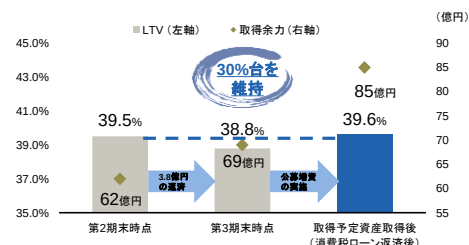
資産規模を拡大しつつ、NOI利回りは同水準に維持



1口当たりNAVの成長を達成



LTVを同水準に維持し、取得余力が拡大



※1 資産規模は取得価格ベースで記載しています。

※2 取得予定資産取得後の1口当たりNAVは、以下の計算式により求めています。

(2020年1月期(第3期)末時点のNAV+発行価額の総額+新規取得資産の鑑定評価額合計-新規取得資産の取得価格合計)÷取得予定資産取得後の本投資法人の発行済投資口の総口数

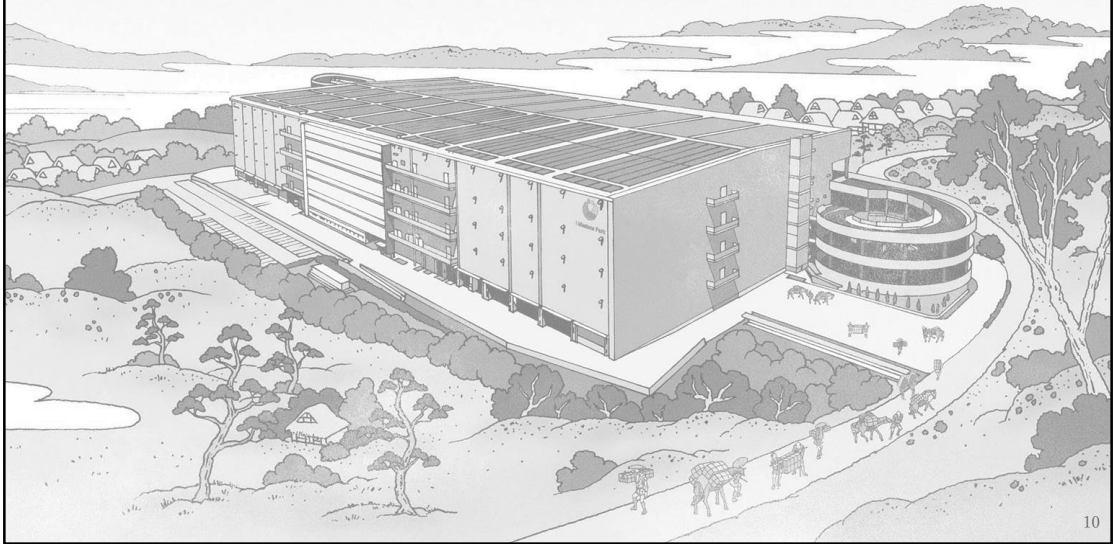
※3 一時効果調整後の第5期予想1口当たり分配金2,407円については、2020年1月6日付の「2020年1月6日付で公表したプレスリリース」についての補足説明資料1を参照ください。

1口当たり分配金は、公募増資により4.2%伸長致します。こちらは、2020年1月6日付公表の補足説明資料にて開示したものと同一であり、第5期予想数値に新規物件の固都税費用を加えたものを巡行分配金として使用しています。

1口当たりNAVは、新規物件取得により1.2%増加します。

公募増資後のLTV(消費税ローン控除後)は、2020年1月6日付公表資料では見通し40.9%と説明しましたが、結果として想定以上のプレミアム増資を行うことが出来たため、39.6%と30%台を維持し、低位なLTVコントロールが出来ました。

新規資産取得後の ポートフォリオ



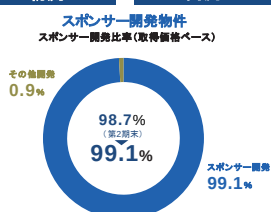
優良物件の取得により ポートフォリオの質がさらに向上

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さらに強化

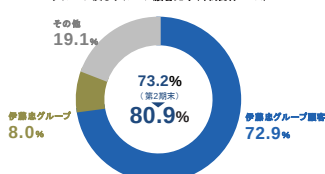
(2020年4月1日取得予定資産取得後)

強固なスポンサーサポート

不動産 物流 商社 商流

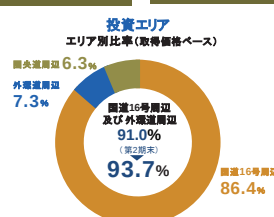


伊藤忠グループ及びグループ顧客テナント グループ及びグループ顧客比率(年間賃料ベース)

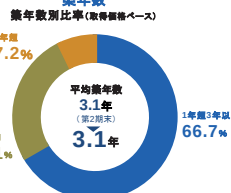


築浅・好立地のポートフォリオ

好立地 築浅物件

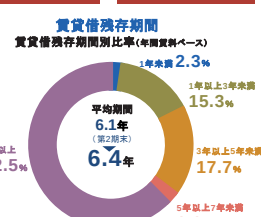


築年数

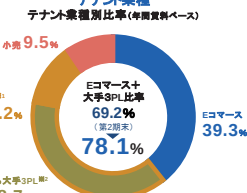


優良テナントとの長期契約

長期契約 優良テナント



テナント業種



※ 各比率は小数量2位を四捨五入して記載しています。

※1 3PLとは、Third Party Logisticの略で、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外部の専門業者である第三者のことをいいます。以下同じです。

※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。以下同じです。

これまでも載せておりました6つのチャートになります。ポートフォリオの質を考えるうえで、この指標を意識したマネジメントが必要と考えております。

前期時点から当然ながら0.5年分が経過しておりますが、右上の賃貸借契約残存期間は6.4年と0.3年の改善、平均築年数は3.1年を維持しております。

左下の「伊藤忠グループ及び伊藤忠グループ顧客テナント比率」も伸長、また右下のテナント業種においても、今回の新規取得物件のテナントは、ECコマース及び大手3PLであることから、より一層質が向上しております。

新規資産取得後のポートフォリオ

新規2物件の取得により、ポートフォリオが拡大


伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人
新規取得資産取得後のポートフォリオ
9物件／延床面積364,059m²

 アイミッシンズパーク野田 62,750m ²	 アイミッシンズパーク印西 110,832m ²	 アイミッシンズパーク柏2 (準共有持分70%) 82,594m ²
 アイミッシンズパーク厚木 15,297m ²	 アイミッシンズパーク千葉北 9,841m ²	 アイミッシンズパーク柏 11,976m ²
 アイミッシンズパーク三郷 22,506m ²	 アイミッシンズパーク守谷 18,680m ²	 アイミッシンズパーク守谷2 5,778m ²

新規取得資産
アイミッシンズパーク柏2




大手3PL事業者、日立物流の国道16号周辺における旗艦センターとして位置づけられた先進物流施設

- ・ 国道16号と常磐自動車道の結節する「柏IC」付近の好立地に所在
- ・ 日立物流の国道16号周辺における旗艦センターとして位置づけられ、同社への長期の一棟貸し
- ・ ダブルランプウェイを擁し、1-4階にトラックバースを設置。将来の分割貸しにも対応した汎用性を確保



※ 青い破線で示した物件は、2020年7月期取得(予定)物件。アイミッシンズパーク柏2(準共有持分70%)は、2020年2月3日取得完了。アイミッシンズパーク印西は、2020年4月1日の準共有持分20%の追加取得により100%保有予定。

今回2物件取得したことにより全部で9物件のポートフォリオとなりました。
右側にIMP柏2の概要を載せておりますので、ご覧いただければと思っております。

優良物件の組み入れにより、さらに強固なポートフォリオへ

新規資産の追加取得により 長期安定的なポートフォリオを引き続き構築

区分	物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	期末 帳簿価格 (百万円) (※1)	鑑定評価額 (百万円)	含み益 (百万円) (※1)	鑑定NOI 利回り (%) (※2)	延床面積 (㎡) (※3)	築年数 (年) (※4)	稼働率 (%) (※5)
取得済 資産	L-1	アイミッシンズパーク厚木	神奈川県厚木市	5,300	5,260	5,850	589	5.0	A棟: 3,909.97 B棟: 15,387.63	7.6	100.0
	L-2	アイミッシンズパーク柏	千葉県柏市	6,140	6,058	6,840	781	5.1	31,976.44	5.0	100.0
	L-3	アイミッシンズパーク野田	千葉県野田市	12,600	12,420	13,700	1,279	4.9	62,750.90	4.1	99.5
	L-4	アイミッシンズパーク守谷	茨城県つくばみらい市	3,200	3,143	3,450	306	5.2	18,680.16	3.0	100.0
	L-5	アイミッシンズパーク三郷	埼玉県三郷市	6,100	6,034	6,930	895	5.0	22,506.53	2.7	100.0
	L-6	アイミッシンズパーク千葉北	千葉県千葉市	2,600	2,581	2,840	258	5.3	9,841.24	2.3	100.0
	L-7	アイミッシンズパーク印西 (準共有持分80%)	千葉県印西市	22,140	21,777	23,800	2,022	5.1	110,022.51 (88,018.00)	2.1	100.0
	L-8	アイミッシンズパーク守谷2	茨城県つくばみらい市	750	756	848	91	6.6	6,779.95	25.3	100.0
合計ノ平均 (第3期(2020年1月期))				58,830	58,032	64,258	6,225	5.1	281,855.33 (259,850.82)	3.8	99.9
取得 (予定) 資産	L-9	アイミッシンズパーク柏2 (準共有持分70%)	千葉県柏市	19,600	—	20,500	—	4.8	117,435.21 (82,204.64)	1.6	100.0
	L-7 (追加)	アイミッシンズパーク印西 (準共有持分20%) ※本追加取得により100%を取得	千葉県印西市	5,670	—	5,940	—	4.9	110,022.51 (22,004.50)	2.1	100.0
合計ノ平均 (2020年4月1日時点)(予定)				84,100	—	90,698	—	5.0	399,290.54 (364,059.97)	3.1	99.9

※1 期末帳簿価格及び含み益は、単位未満を切り捨てて記載しています。

※2 鑑定NOI利回りは取得価格ベースで計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

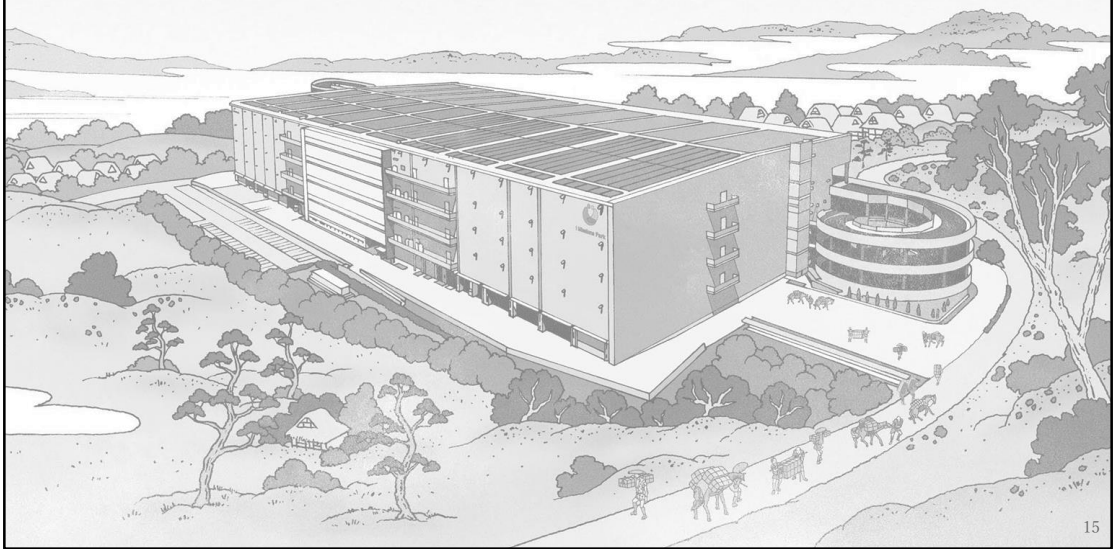
※3 アイミッシンズパーク柏2及びアイミッシンズパーク柏2に接する延床面積は、指図内に準共有持分割合に相当する数値を、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。

※4 築年数は、2020年4月1日時点で計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

※5 稼働率は、2020年4月1日時点での予定稼働率としており、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。

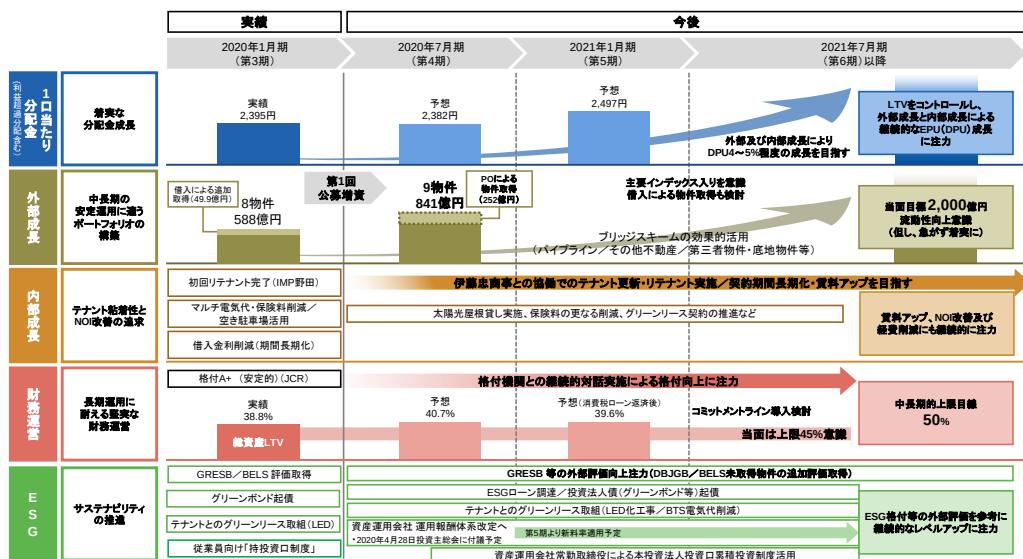
なお、アイミッシンズパーク野田に係る稼働率については、2020年2月29日付で一部の広さ(13,336.79㎡)に係る賃貸借契約期間満了により終了し、同区画の一部(13,014.24㎡)について新たなテナントと締結した賃貸借契約に基づき、2020年3月1日より賃貸借契約が開始していることを反映しております。

成長戦略



戦略ロードマップ

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



前期も記載しております戦略ロードマップになります。

・1口当たり分配金

今後も外部及び内部成長によりDPU4～5%程度の成長を目指したいと考えております。

・外部成長

今回の公募増資により資産規模は841億円まで伸長しましたが、未だ小ぶりの状況にあるかと思えます。主要インデックス入りを強く意識し、今後もパイプライン物件をしっかりと取得すること、また構築済みのブリッジスキームも活用し、第三者物件やその他不動産の取得にも繋がればと考えています。

・内部成長

IMP印西における太陽光パネル設置(屋根貸し)に目途が付きまして。また、今後、賃貸借期間満了を迎えるテナントとも再契約時の契約期間長期化や可能な限りの賃料アップの機会を逸することなく取り組みたいと考えています。

・財務運営

当面45%を維持しながら、然るべきタイミングにおいてコミットメントラインの導入も検討していきたいと考えています。

・ESG

現在まで多く分野で取り組んできたと自負しています。第4期においては、資産運用会社の常勤取締役による累積投資制度の活用を予定しています。確定した段階でまたお知らせしたいと思います。

外部成長戦略 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を毀損しない優良物件を厳選し、適正な利回りにて取得

<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、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 5物件／延床面積158,066㎡



既存のパイプラインについては全て満床、優先交渉権取得済み
新規パイプラインについては準備でき次第、順次開示を想定

キャッシュフローが安定した優良物件である特徴を活かし、状況に応じてブリッジスキームを積極活用

- ・伊藤忠グループと金融機関の信頼関係に基づき効果的なスキームを構築
- ・取得時期の柔軟性確保と簿価低減効果を活用



アイミッシュンズパーク柏2
(準共有持分30%)を
ブリッジファンドにて保有

パイプライン物件の
ブリッジスキーム
活用事例

アイミッシュンズパーク
印西2の持分を
リース会社にて保有



アイミッシュンズパーク
印西2の持分を
リース会社にて保有

<資本政策>

マーケット状況等を注視し、状況に応じて、エクイティ、デット、手元資金を適切に組み合わせて取得

パイプライン物件は資料左側にある5物件です。全て優先交渉権を付与しており、かつ稼働率も既に100%となっています。これらを公募増資等を活用し取得していきたいと思っています。これ以外にも、スポンサーグループにて素地取得に向けてワーク中であり、その中には関東外のエリアも含まれていると報告を受けております。今後、ご案内できるタイミングが来ましたら報告いたします。

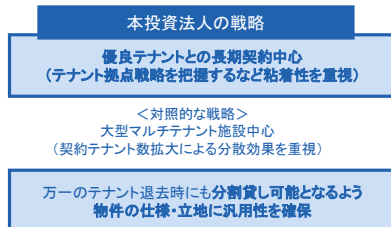
資料右側は第三者物件の取得に対する考え方を記載しております。足元では、底地案件含め多くの引き合いを受けております。エリア含め、長期安定的なNOIを得られる、つまりは長期安定の分配金の源泉となり得る物件については真摯に検討を進めたいと思っています。

内部成長戦略①

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

グループ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、長期安定的収益を確保。優良テナントへの長期の一棟貸しも複数実現

＜本投資法人のリーシングに対する基本的な考え方＞
分配金の源泉となる収益を長期安定的に確保する



アイミッシュンズパーク柏2の実例

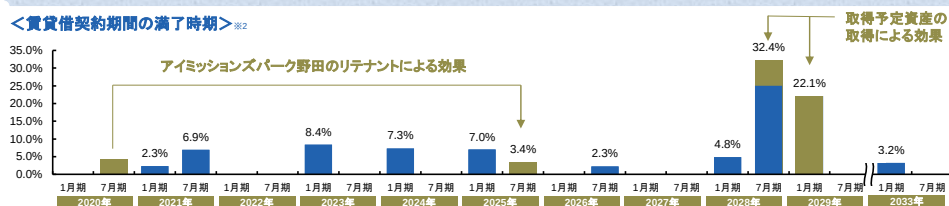
マルチテナント施設として利用可能^{※1}も、通常の複数テナントへの賃貸ではなく、大手3PL事業者の戦略拠点としての一棟貸しを嗜好^{※2}
(^{※1}本物件は複数区画に分割可能な仕様を有し、競争力ある立地に所在)

＜上記選択を可能とする資源＞

・伊藤忠グループのネットワーク
・当該優良立地の物件を開発できる伊藤忠商事の土地発掘力と開発力

長期安定的なキャッシュフローの実現

＜賃貸借契約期間の満了時期＞^{※2}



※2 総賃料に対する年間賃料比で記載

ITOCHU Advance Logistics Investment Corporation

18

本投資法人のリーシングの考え方を述べさせていただきます。長期安定的なキャッシュフローをどのように確保するのかという部分です。

資料上半分は、今般取得しましたIMP柏2の事例を挙げて説明しています。

本投資法人は、リーシングにおいて「優良テナントとの長期契約」を企図し取り組んでおります。保有物件においても、1棟貸しの物件が多くあります。テナント様の拠点戦略に合っている、いわゆる「粘着性」のある物件中心でポートフォリオを形成しております。これが、長期安定なキャッシュフローの確保において最も重要と考えております。

その点において、IMP柏2は、大手3PL様による長期の一棟貸しを実現しております。一方で、モノづくりの観点からすれば、将来に備え、区画分割可能なマルチテナント型にも転用可能な仕様です。考え方としては、「汎用性」があることが前提の上でのテナントとの「粘着性」だと思っております。

資料下側は、テナントの契約期間満了時期の各期分布を賃料比率でまとめた表となります。

先ほど述べた長期契約中心とする戦略の通り、満了時期の多くが相当先にあることがこの表で分かるかと思えます。

リーシング業務は、伊藤忠商事に委託しており、期間満了の1年前から準備を始める方針としています。

2020年7月期満了分については上場後初のリテナントを行い、2025年7月期満了に切替えることが既に実現できました。

2021年1月期満了分2.3%分については、テナント(2020年9月満了)と更新を前提にお話をさせて頂いております。

2021年7月期満了分6.9%は、2物件3社のテナント分ですが、こちらも今後、準備を進めたいと思っております。

内部成長戦略②

コスト削減・収益化の徹底によるNOI改善、テナント粘着性による収益安定の追求

空きスペースの収益化とコスト削減の徹底により、NOI改善努力を継続

保険料の見直し	電力供給先の変更	屋根貸し	グリーンリース契約締結
New! - 追加物件取得に伴い保険料を削減見込 - 今後もポートフォリオ拡大と共にスケールメリットを活用し削減目指す	- IMP野田・IMP守谷において約25%の電気料金を削減 - テナントの電気料金を削減、満足度向上も実現 - 今後も定期的に見直し予定	New! アイミッショズパーク印西について、太陽光パネル用の屋根貸し目途付け	New! IMP野田・IMP守谷2のLED設置に伴い、グリーンリース契約を締結

テナント満足度向上につながる「御用聞き」を展開し、さらなる収益安定を目指す

御用聞き（伊藤忠グループによるテナント・顧客への課題解決策の提供）

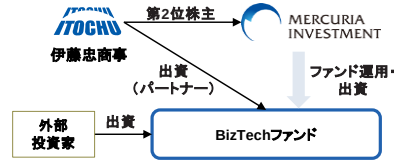
＜伊藤忠グループの総合力活用事例＞

- 大手Eコマース事業者への段ボール提供
- 大手家具メーカーへのトラック配送システム提供
- 通販事業者へのコールセンター業務提供
- 倉庫内設備工事の保守点検



＜物流に関する次世代取組への布石～中長期的なサービスの拡充～＞

- 伊藤忠商事は、㈱マーキュリアインベストメントと共同で、不動産・物流分野におけるイノベーション分野へ投資すべくファンドを組成
- 本ファンドから生まれたサービスをテナント様に積極的に展開



高度化・省人化

- 倉庫：ロボット、マテハン、ドローン、
- 運送：ドライバーマッチング、IoT宅配拠点、自動運転、RFID

物流次世代分野

財務戦略① 長期運用に耐える強固な財務基盤の構築

負債の長期化、固定化を推進するとともに、レンダーの裾野拡大を達成
調達余力に配慮した財務運営を継続

- ・メガバンクを中心としたバンクフォーメーションによる長期・固定中心の安定した財務基盤を構築
- ・投資法人債の発行と新規借入によりレンダーの裾野拡大を達成(新規借入については、新たに4社参画)
- ・第1回公募増資後もLTVは30%台に維持し、調達余力を確保

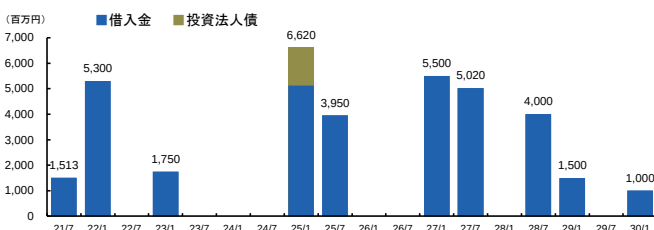
財務ハイライト

(2020年4月1日予定)

投資法人債(グリーンボンド)発行 発行年限:5年、利率:年0.300%	(総資産)LTV 39.6% 第5期末(消費税ローン返済後)予想	LTVを45%まで引き上げた場合の 取得余力 85億円 第5期末(消費税ローン返済後)予想	平均負債コスト※ 0.56%(年換算)
有利子負債残高 36,153百万円	長期負債・固定金利比率 95.8%	長期発行体格付 日本格付研究所(JCR) A+(安定的)	平均残存年数 5.2年

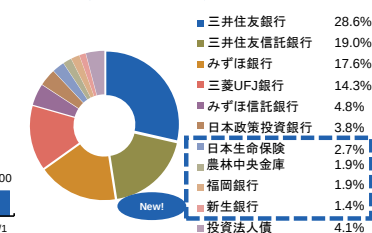
※ 平均負債コストは、借入及び投資法人債の適用金利に加え調達期間に応じて償却する手数料も加えて算出しています。また、ベースレートが変動金利の借入れについては、2020年2月末時点における1か月Tibor又は3か月Tiborにて算出しております。
2020年3月31日借入予定ローンのうち、期間8年40億円のローンはベースレートを金利スワップにより固定化予定ですが、2020年2月末時点における3か月Tiborにて計算しております。

返済期限の分散状況



※ 各比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。借入金には、2020年3月31日に借入実行予定の借入金を含みます

有利子負債の分散が進展



LTVについては、39.6%と低位に収めることができております。

平均負債コストも0.56%となりました。足元では低金利の環境が続いておりますので、今後の物件取得等に合わせた資金調達時には、金利の固定化等も図りながら、金利引き下げを引き続き狙っていきたくて思っております。

平均残存年数は、5年超という目線を置いている中、5.2年を実現しております。

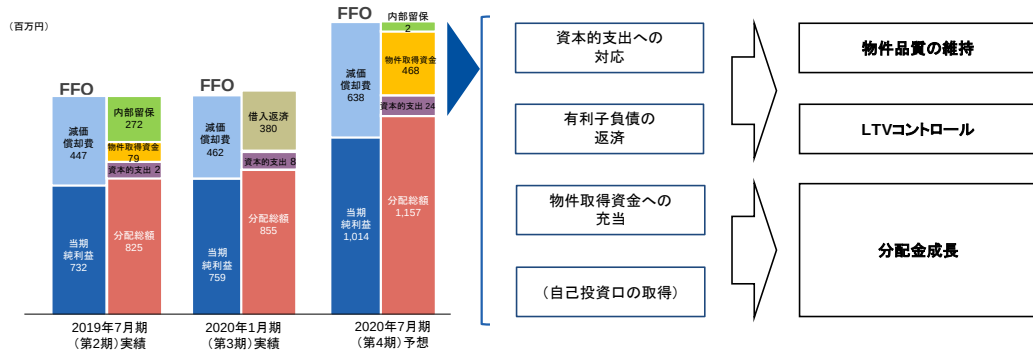
長期発行格付については、JCR様よりA+(安定的)を頂いております。引き続き、定期的にコミュニケーションを取らせていただき、格付向上に向けてしっかり動いていきたいと思っております。

財務戦略②

将来のリスクに備えた堅実なキャッシュマネジメント

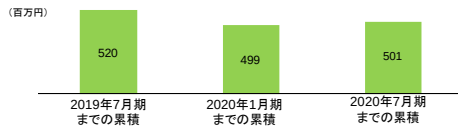
FFO70%目途での分配方針。

投資主価値向上に最も資する用途を選別し、手元資金を機動的に活用可能

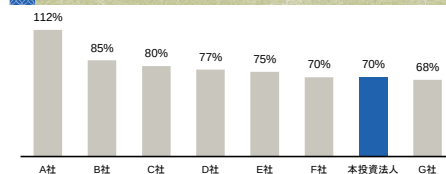


手元資金を意識したキャッシュマネジメント

<内部留保の積み上げイメージ>



物流REIT FFOペイアウトレシオ比較



FFOペイアウトレシオが低いほど、手元資金の留保額が多くなる。

※ 各投資法人が本書は付現在において開示されている最近期有価証券報告書の数値より算出し、単位未満を四捨五入して記載しています。なお、当該期において物件売却等を行った投資法人は、過年度よりも高くなる可能性があります。

次にキャッシュマネジメントの説明です。

資料左側にて、FFO及びその使用用途を記載しました。

本投資法人は、FFOの70%程度を分配する方針です。資料右下の各社のFFOペイアウトレシオの比較もご覧いただければと思いますが、低比率に抑えていることは、本投資法人の強みでもありと考えております。

ESGの取組① 基本方針

ESGへの強いコミットメント



GRESB Real Estate Assessment

ESGへの強いコミットメントが評価され、上場後約1年で、GRESBが実施する「GRESBリアルエステイト評価」において、「Green Star」の評価を取得
レーティングにおいても「3スター」を取得

上場後タイムリーでの施策推進

本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



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



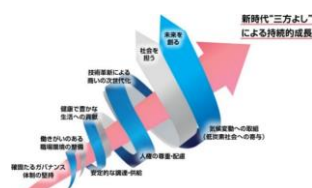
社会貢献

- ① 人材の育成注力
- ② 人権尊重と働き方改革の推進
- ③ 関連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



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



伊藤忠グループのコミットメント

国際グローバル・コンパクト

伊藤忠商事が2009年4月に参加

WE SUPPORT



TCFD(気候関連財務情報開示)

伊藤忠商事が2019年5月にTCFD提言への賛同を表明



ESG取組については、資料をご覧くださいと思います。本投資法人及び運用会社は、引き続き積極的に取り組むことを大方針としております。

ESGの取組② ガバナンス強化の積極的な推進 投資主利益との連動性をさらに意識した報酬体系へ

投資主利益との連動性をさらに意識した報酬体系へ改定すべく、
2020年4月28日開催予定の投資主総会に規約の一部変更に係る議案を付議

1口当たり当期純利益(EPU)に対する資産運用会社のコミットメントをさらに強化

本投資法人の課題の解消にコミットする運用報酬体系

	現在	変更案 2021年1月期(第5期)より新料率適用予定
相対的ビハインドのある 資産規模の拡大	運用報酬Ⅰ 総資産額×0.2% (上限)	料率を半減 総資産額×0.1% (上限)
確実なリーシング、 経費削減の積上げによる 物件価値の維持・拡大	運用報酬Ⅱ 賃貸事業NOI×5.0% (上限)	賃貸事業NOI×5.0% (上限)
投資家が求める EPU・分配金(DPU)成長 の実践	運用報酬Ⅲ 税引前当期純利益×調整後 EPU×0.005% (上限)	税引前当期純利益×調整後 EPU×0.005% (上限)
	譲渡報酬 譲渡価格×1.0%(上限) (利害関係者への譲渡の場合のみ、 報酬料率0.5%)	料率を低位料率に統一 譲渡損失発生時は無報酬 譲渡価格×0.5%(上限) (ただし、譲渡損失発生の場合0%)

- ・ 総資産額に連動する「運用報酬Ⅰ」の料率を半減。
- ・ 1口当たりの当期純利益(EPU)に連動する「運用報酬Ⅲ」の適用料率を現行上限料率の範囲内で変更し(上限料率は変更せず)、これにより資産運用報酬総額に占める「運用報酬Ⅲ」の比率を引き上げる。
(本変更後の運用報酬総額は、2021年1月期(第5期)業績見通しベースの運用報酬総額と同水準となる想定)
- ・ 利害関係者以外の第三者に譲渡した場合の譲渡報酬について料率を半減。また、譲渡損失の発生時には譲渡報酬の発生なし。

※ 実際の適用料率は、上限料率の範囲内で、本投資法人役員会にて決議予定

上場後初となる投資主総会(2020年4月28日開催予定)において、規約の一部変更を付議する予定です。投資主の皆様との利益の連動性を強く意識した報酬体系の見直しを行いたいと思っております。

まずは、運用報酬の上限料率の改定についてです。

現在の運用報酬は、資料の通り3つの報酬体系に基づき計算されております。

今回、その内の運用報酬Ⅰ(総資産額連動部分)の料率上限を0.2%から0.1%に半減したいと思っております。

そのうえで、運用報酬Ⅲ(1口当たり利益分配金等に連動)の適用料率を現在の上限料率0.005%の範囲内で調整し、運用報酬総額に占める運用報酬Ⅲの比率を引き上げたいと考えております。報酬料率の変更は、2021年1月期(第5期)からを予定しておりますが、今回公表しております業績予想ベースの運用報酬総額とほぼ同額となる水準での調整と考えております。

加えて、譲渡報酬の上限料率の改定も付議しております。

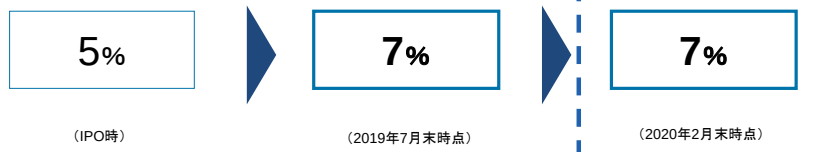
現在の上限料率は、譲渡先が利害関係者か否かにより料率が異なっております(利害関係者:0.5%、非利害関係者:1.0%)。この区分けを今回排除し、全て低位の料率である0.5%(上限)に揃えることを企図したものです。また、損失が発生する譲渡については、基本的には行わない方針ではありますが、譲渡報酬は発生しない形に変更致します。

適用料率の決定については、投資主総会後の本投資法人役員会にて決議し運用していくこととなります。

ESGの取組③ ガバナンス強化の積極的な推進 スポンサー・資産運用会社従業員が投資口を保有

スポンサー伊藤忠商事と投資主の利益一致を積極的に推進

伊藤忠商事の本投資法人へのセイムポート出資



資産運用会社役員と投資主の利益一致を促進

- ・常勤取締役による「累積投資制度」活用開始予定※
- ・従業員向け「持投資口制度」導入済み
- ・投資主と、本資産運用会社の役員との利益一致を促進

※ 常勤取締役向け累積投資制度については、今後、インサイダーフリーとなるタイミングより投資開始予定

プロパー社員中心の人員構成

資産運用会社の人員構成

(2020年4月1日予定)

	合計	内、スポンサー出向社員
常勤取締役	2	0
従業員	15	2
合計	17	2

- ・ 代表取締役社長は、本運用会社に転籍済み。部・室長以上の役職者は全てプロパー社員
- ・ 伊藤忠商事より1名、伊藤忠都市開発より1名が出向中

ESGの取組④ 環境への取組

グリーンファイナンスの積極推進

New!

- 2019年11月22日に訂正発行登録書を提出し、12月12日に本投資法人初となるグリーンボンドを発行。
幅広い投資家から旺盛な需要を獲得

グリーンファイナンスフレームワークに対する第三者評価として、JCRより「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green 1(F)」を取得

- 2020年1月の公募増資では借入金の一部にグリーンローンを活用

外部環境認証の積極的な取得

New!

BELS

★★★★★ 3物件
★★★★★ 1物件
(アイミッシンズパーク印西他3物件)



DBJ Green Building

★★★★★ 1物件
★★★★★ 4物件
(アイミッシンズパーク印西他4物件)

<ポートフォリオにおける認証取得割合>

延床面積ベース(m²)・新築実証取得後

DBJ Green Building取得割合

BELS取得割合

67.6%

44.2%

全体 364,059.97m²
認証取得物件 245,936.54m²

全体 364,059.97m²
認証取得物件 161,050.44m²

※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)

省エネルギー(脱炭素)・省資源の推進

<電気使用量削減>



LED照明

<再生可能エネルギーの創出>



太陽光パネル

<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)

New!

<水使用量削減>



節水型トイレ・洗面配置

<緑化推進>



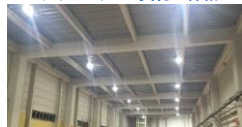
緑化駐車場

<テナント啓発>



ポスター等による働きかけ

<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



ITOCHU Advance Logistics Investment Corporation

ESGの取組⑤ 社会貢献

調達先とのESG取組

PM等の主要取引先に対し、サステナビリティガイドを配布
年1回、サステナビリティ取組状況のモニタリングを実施

テナント企業との連携

ESG関連条項の賃貸借契約への明記(グリーンリース条項)

賃貸借契約の雛形を修正
環境データの管理・共有等、テナントと協力したESG体制を強化

従業員の安全性確保



従業員が駐車場から直接エスカレーターで2階に
アプローチして入館する特徴的な仕様を採用し、
歩行者動線とトラック動線を分離することで安全性
を確保

アメニティの整備



調理設備も備えた食堂を設置し、
従業員の快適な労働環境を整備

地域社会との共存

教育への支援



伊藤忠記念財団

青少年の健全育成を目的とした「子ども
文庫助成事業」「電子図書普及事業」へ
の寄付

ハンディキャップを持つ方への支援



伊藤忠ユニダス

障害等のハンディキャップを持つ方が
働く場である当該企業を活用

ボランティア活動



伊藤忠野球教室

障害のある子供たちとご家族、
ボランティア総勢約200名が参加

近隣への配慮



地域美化(清掃)

本運用会社のオフィス周辺における
清掃活動を定期的に実施

従業員への取組

TOKYO働き方改革宣言

東京都主導の「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
1時間単位での有給休暇取得が可能
- ・スライド勤務制度の導入
社員が働く時間帯を柔軟に選択可能

コロナウィルス(感染症)対策

感染リスク低減のために
スライド勤務制度を適用し
混雑時間の通勤を回避

専門知識の習得支援

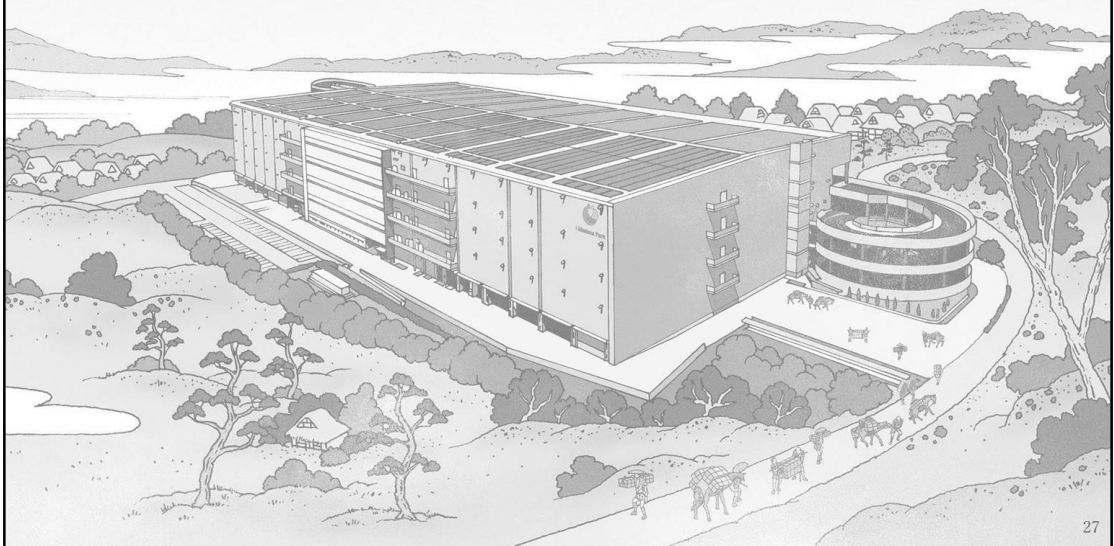
伊藤忠グループと連携し、外部企業と提携した集合／通信教育講座の受講を積極的に支援



・宅地建物取引士の取得講座開催

伊藤忠グループにて、外部スクール
講師を招聘し、講座を毎週開催。
本運用会社からも複数名が参加。

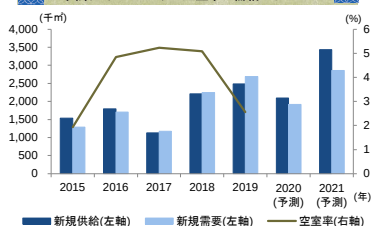
マーケット概要



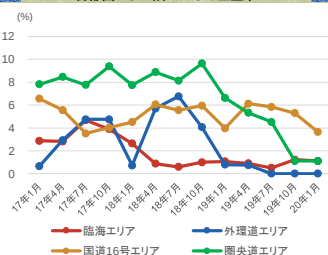
マーケット概要① 物流施設の需給バランス

関東エリア・関西エリアにおける物流マーケット

関東エリアにおける空室率と需給バランス

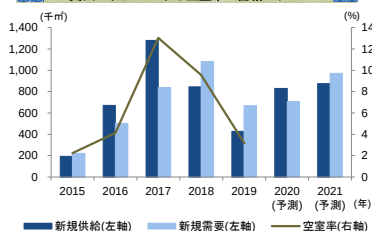


首都圏エリア別における空室率

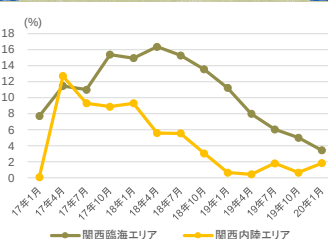


関東エリアは、低空室率を維持。
圏央道エリアは、新規供給減速の結果、需給バランスは整い、空室率は低位安定。
16号エリアは、2019年下期も新規供給が続くものの、需要も堅調なため、空室率は安定的に推移。

関西エリアにおける空室率と需給バランス



関西エリア別における空室率



関西エリアは、大型供給が多くない中で、堅強な需要を背景に低空室率を維持。
臨海エリアは、引き続き空室率が改善。
内陸エリアも大型供給はあったものの、空室率は安定的に推移。

出所：株式会社一五不動産情報サービス

保有物件に加えパイプライン物件は、関東エリアに立地。引き続き需給は安定。

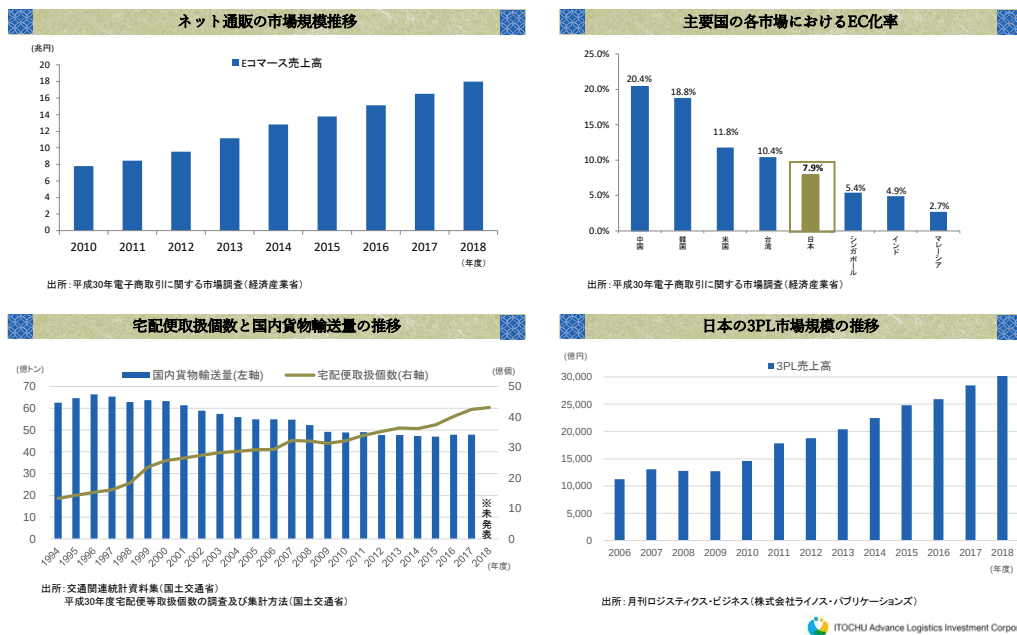
ITOHU Advance Logistics Investment Corporation

28

物流マーケットの状況についてですが、本投資法人の保有物件及びパイプライン物件が位置する関東エリアは資料左上になります。
空室率は低位で安定、需要量・供給量のバランスも取れていることが分かるかと思えます。2021年の供給量は比較的多くなることが予想されますが、リーシングは順調に進んでいると聞いておりますし、まだ時間もある中でのございますから、最終的に需給はバランスすると予想しており、マーケットは堅調に推移すると考えています。

マーケット概要② Eコマース関連の指標の推移

Eコマース・3PL市場の拡大と宅配の多頻度・小ロット化

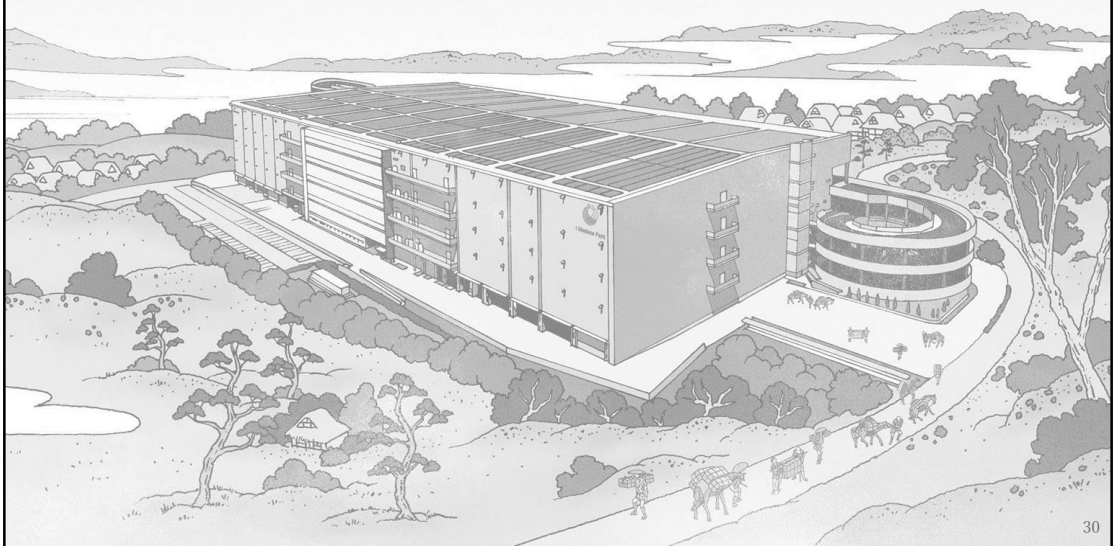


主なテナント様としてEコマースがございますが、このような業種のお客様の業容拡大は物流不動産マーケットの底堅さを裏付けるデータかと思えます。日本のEC化比率は他国と比べても未だ低い状況でございます。この比率は上がることは有っても下がることはないと思われますから、Eコマースを支える物流REITもまた底堅いと思っております。

上記のとおり、決算は順調です。しかしながら、新型コロナウイルス影響は予断を許さない状況にあり、J-REITマーケットのボラティリティも極端に大きくなっております。私たちはこの順調さに胡坐をかくことなく、より一層緊張感を持ちつつ、投資家の皆様に選んでいただけるリートを目指して、これからも引き続き激しく動いてまいります。

なお、オンライン説明会も別途企画しております。こちらをご視聴頂ければ幸いです。詳しくは、本投資法人ホームページに掲載いたします。本日は、ご視聴、誠にありがとうございました。

Appendix



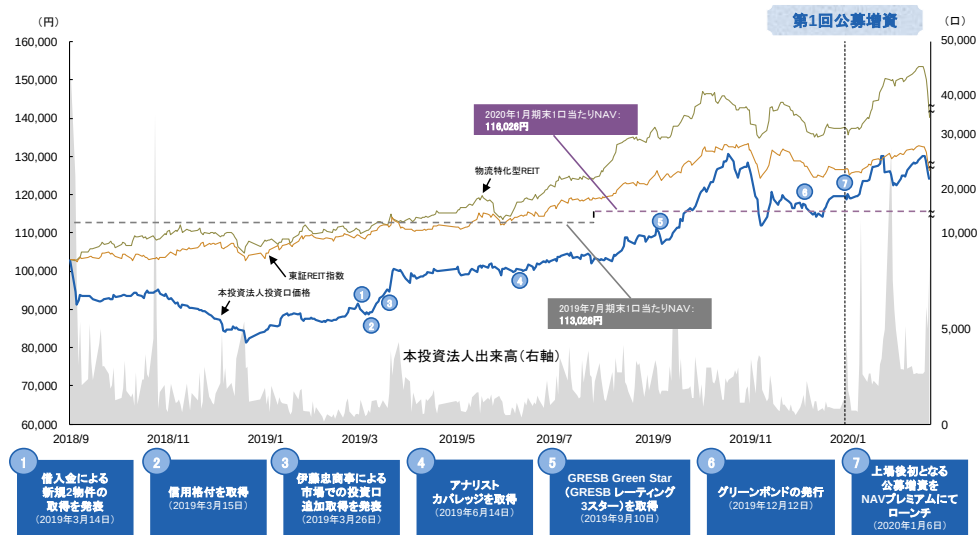
損益計算書及び貸借対照表

2020年1月期（第3期）

(単位：千円)		(単位：千円)		(単位：千円)	
損益計算書		貸借対照表		貸借対照表	
当期 (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)		当期 2020年1月31日		当期 2020年1月31日	
営業収益		資産の部		負債の部	
貸貸事業収入	1,730,922	流動資産		流動負債	
その他貸貸事業収入	28,766	現金及び預金	1,196,051	営業未払金	91,669
営業収益合計	1,759,688	信託現金及び信託預金	2,270,747	短期借入金	-
営業費用		営業未収入金	62,873	未払金	7,822
貸貸事業費用	683,445	未収入金	330	未払費用	238,948
資産運用報酬	201,362	未収消費税等	-	未払消費税等	133,923
資産保管・一般事務委託報酬	6,038	前払費用	33,502	未払法人税等	914
役員報酬	2,640	その他	-	前受金	319,158
その他営業費用	26,998	流動資産合計	3,563,503	その他	10,314
営業費用合計	920,484	信託建物	34,916,922	流動負債合計	802,751
営業利益	839,204	減価償却累計額	△ 1,112,548	固定負債	
営業外収益		信託建物（純額）	33,804,374	投資法人債	1,500,000
受取利息	15	信託構築物	1,235,508	長期借入金	22,440,000
運付加算金	75	減価償却累計額	△ 89,701	信託預り敷金及び保証金	929,553
補助金収入	330	信託構築物（純額）	1,145,807	固定負債合計	24,869,553
営業外収益合計	421	信託機械及び装置	1,065,404	負債合計	25,672,305
営業外費用		減価償却累計額	△ 53,156	純資産の部	
支払利息	63,189	信託機械及び装置（純額）	952,248	投資主資本	
投資法人債発行費償却	425	信託工具、器具及び備品	1,751	出資総額	35,498,833
融資関連費用	13,232	減価償却累計額	△ 171	出資総額控除額	△ 190,714
その他	2,511	信託工具、器具及び備品（純額）	1,579	出資総額（純額）	35,308,119
営業外費用合計	79,359	信託土地	22,128,070	剰余金	
経常利益	760,266	有形固定資産合計	58,032,080	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	759,482
税引前当期純利益	760,266	無形固定資産	4,219	剰余金合計	759,482
法人税、住民税及び事業税	916	無形固定資産合計	4,219	投資主資本合計	36,067,601
法人税等調整額	△ 1	投資その他の資産		純資産合計	36,067,601
法人税等合計	915	差入敷金及び保証金	10,000	負債純資産合計	61,739,906
当期純利益	759,350	長期前払費用	117,749		
前期繰越利益	131	繰延税金資産	15		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	759,482	投資その他の資産合計	127,764		
		固定資産合計	58,164,064		
		繰延資産			
		投資法人債発行費	12,338		
		繰延資産合計	12,338		
		資産合計	61,739,906		

各種施策と投資口価格の推移

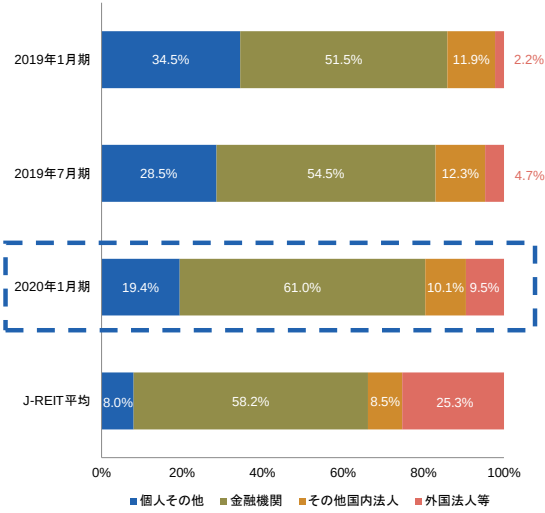
各種施策の実行により投資口価格は回復。
適切なタイミングをとらえて上場後初の公募増資を実施



※ 東証REIT指数及び物流特化型の推移は、本投資法人の上場日を開始日とし、本投資法人の上場時公募価格103,000円を基準に指数化しております。また物流特化型は時価総額加重平均で算出しております。

投資主層の推移

運用実績の積上げと積極的なIR活動により、
機関投資家・海外投資家を中心に投資家層の拡大を達成



運用実績の積み上げにより
さらなるファン層拡大を図る

※ 投資主構成のJ-REIT平均は、2020年1月末時点で各投資法人が開示している投資主構成を基に、各REITの時価総額で加重平均して算出しています。

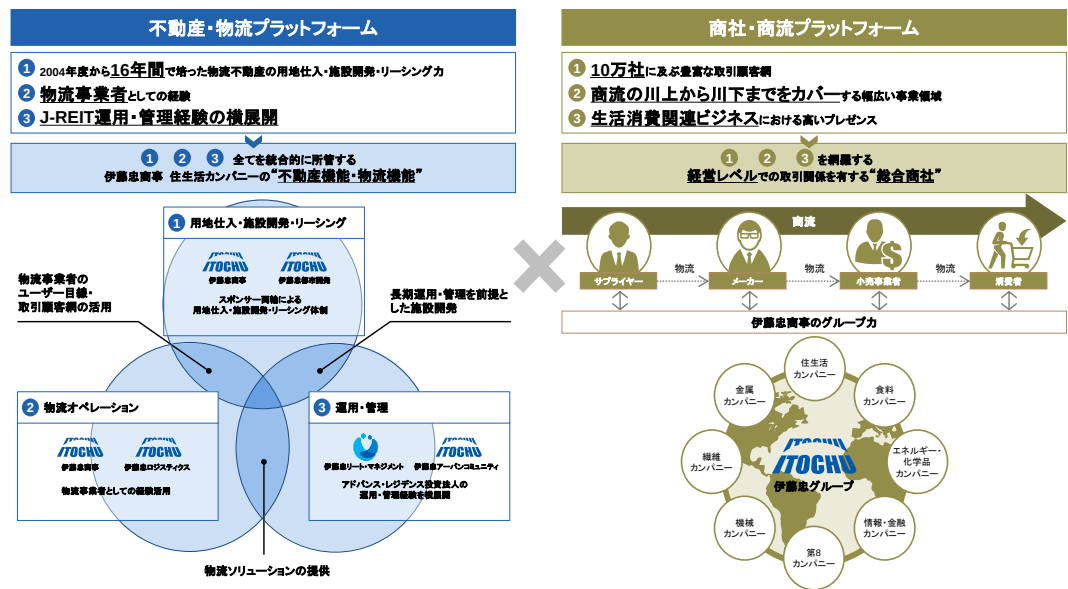
本投資法人の特徴及び基本戦略①

豊富な物流不動産開発・取得実績（不動産・物流プラットフォーム）と、約10万社に及ぶ取引顧客網（商社・商流プラットフォーム）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



本投資法人の特徴及び基本戦略②

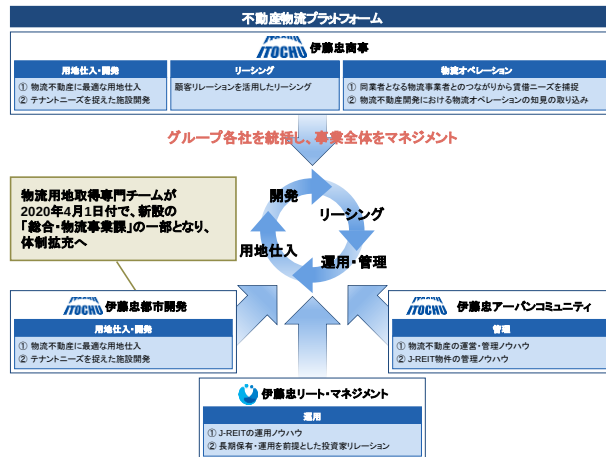
「拡張的協働関係」の礎となる2つのプラットフォーム



伊藤忠グループについて

伊藤忠商事の建設・不動産部門では、不動産開発事業と物流ソリューション事業の両事業を同一部門で所管しています。伊藤忠グループは、不動産開発事業及び物流ソリューション事業の人材リソースを結集させることにより、物流不動産の用地仕入、開発、リーシング及び運用・管理を統合所管する体制を構築しています。また、伊藤忠商事の中期経営計画においてバリューチェーンの最適化や流通システムのスマート化が盛り込まれております。

不動産開発事業及び物流ソリューション事業の統合所管体制



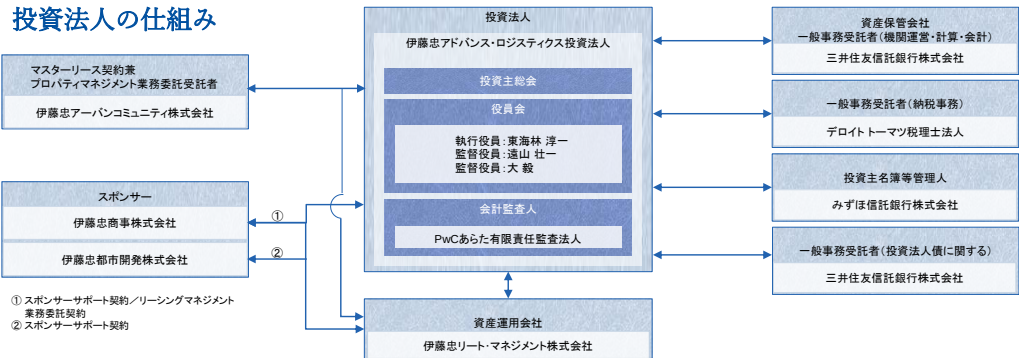
伊藤忠商事 中期経営計画「Brand-new Deal 2020」

2018年5月2日、伊藤忠商事は中期経営計画「Brand-new Deal 2020」を策定しています



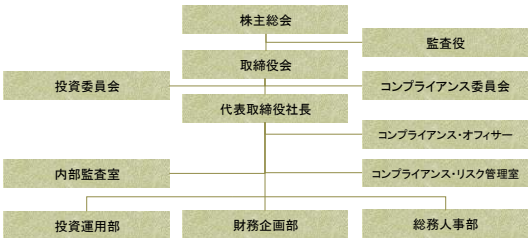
投資法人・資産運用会社について

投資法人の仕組み



資産運用会社の概要

(2020年1月末時点)	
商号	伊藤忠リート・マネジメント株式会社
設立年月日	2017年2月15日
資本金	2億円
株主構成	伊藤忠商事株式会社 80% 伊藤忠都市開発株式会社 20%
主たる事業内容	投資運用業
役員員数	19名(うち役員(非常勤)4名)
金融商品取引業登録	関東財務局長(金商)第3027号
宅地建物取引業免許	東京都知事(1)第100434号
取引一任代理等認可	国土交通大臣認可第121号



個別物件収支実績

2020年1月期（第3期）

（単位：千円）

物件番号	L-1	L-2	L-3	L-4	L-5	L-6	L-7	L-8	
物件名称	アイミッシ ョンズパーク 厚木	アイミッシ ョンズパーク 柏	アイミッシ ョンズパーク 野田	アイミッシ ョンズパーク 守谷	アイミッシ ョンズパーク 三郷	アイミッシ ョンズパーク 千葉北	アイミッシ ョンズパーク 印西	アイミッシ ョンズパーク 守谷2	合計
第3期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	-
(A) 不動産賃貸事業収入合計			414,390						1,759,688
賃貸事業収入			397,095						1,730,922
その他賃貸事業収入			17,295						28,766
(B) 不動産賃貸事業費用合計			178,341						683,445
公租公課			40,305						149,665
管理委託費	非開示	非開示	21,548	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	35,666
水道光熱費			16,758						25,519
修繕費			632						2,052
損害保険料			1,345						6,300
信託報酬			250						1,700
その他賃貸事業費用			6						27
減価償却費	27,817	45,461	97,493	29,813	39,064	16,554	198,793	7,514	462,512
(C) 賃貸事業損益＝(A)－(B)	104,289	108,249	236,049	63,962	113,224	52,167	375,448	22,851	1,076,243
(D) 賃貸NOI （＝(C)＋減価償却費）	132,106	153,710	333,542	93,776	152,288	68,722	574,241	30,366	1,538,756

※アイミッシェンズパーク野田を除く各物件について、テナントから開示の承諾が得られていないため、減価償却費、賃貸事業損益及び賃貸NOI以外は非開示としています。
各数値は千円未満を切り捨てて記載しています。

鑑定評価の概要

2020年1月期（第3期）末

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	帳簿価額 (A) (百万円)	鑑定評価額 (B) (百万円)	直接還元 利回り (%)	含み損益 (B)-(A) (百万円)
物流不動産	L-1	アイミSSIONズパーク厚木	神奈川県厚木市	5,300	5,260	5,850	4.4	589
	L-2	アイミSSIONズパーク柏	千葉県柏市	6,140	6,058	6,840	4.5	781
	L-3	アイミSSIONズパーク野田	千葉県野田市	12,600	12,420	13,700	4.4	1,279
	L-4	アイミSSIONズパーク守谷	茨城県つくばみらい市	3,200	3,143	3,450	4.7	306
	L-5	アイミSSIONズパーク三郷	埼玉県三郷市	6,100	6,034	6,930	4.3	895
	L-6	アイミSSIONズパーク千葉北	千葉県千葉市	2,600	2,581	2,840	4.7	258
	L-7	アイミSSIONズパーク印西 (準共有持分80%)	千葉県印西市	22,140	21,777	23,800	4.6	2,022
	L-8	アイミSSIONズパーク守谷2	茨城県つくばみらい市	750	756	848	4.9	91
合計(第3期末時点)				58,830	58,032	64,258	—	6,225

※帳簿価額及び含み損益については、単位未満を切り捨てて記載しています。

有利子負債一覧

2020年1月期（第3期）末

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期限	担保
長期 借入金	三井住友銀行	5,300	0.23505%		2021年9月7日	
	みずほ銀行					
	三井住友信託銀行					
	三井住友銀行	5,120	0.53660%		2024年9月9日	
	みずほ銀行					
	三井住友信託銀行					
	三菱UFJ銀行			2018年9月7日		無担保 無保証
	みずほ信託銀行					
	日本政策投資銀行					
	三井住友銀行	5,500	0.72645%		2026年9月7日	
	みずほ銀行					
	三井住友信託銀行					
	三菱UFJ銀行	1,500	0.91670%		2028年9月7日	
	三井住友銀行					
	みずほ銀行					
	日本政策投資銀行					
	三井住友銀行					
	みずほ銀行					
	三井住友信託銀行	5,020	0.55000%	2019年4月1日	2027年3月31日	無担保 無保証
	三菱UFJ銀行					
	みずほ信託銀行					
	日本政策投資銀行					
小計		22,440	-	-	-	-
投資 法人債	第1回無担保投資法人債	1,500	0.30000%	2019年12月12日	2024年12月12日	無担保 無保証
小計		1,500	-	-	-	-
合計		23,940	-	-	-	-

※ 長期借入金は変動金利での借入金ですが、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ています。よって、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています。
返済方法は全て期限一括返済です。

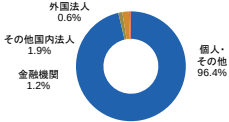
投資主の状況

2020年1月期（第3期）

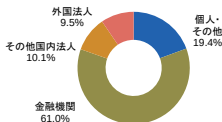
所有者別投資主数・投資口数

	投資主数(名)	比率	投資口数(口)	比率
個人・その他	9,953	96.4%	69,416	19.4%
金融機関(証券会社含む)	119	1.2%	217,809	61.0%
その他国内法人	196	1.9%	36,081	10.1%
外国法人	61	0.6%	33,837	9.5%
合計	10,329	100.0%	357,143	100.0%

所有者別投資主数の割合



所有者別投資口数の割合



※比率及び割合の各数値については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

大口投資主の状況(上位10投資主)

	名称	投資口数(口)	割合
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	60,876	17.0%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	35,948	10.1%
3	伊藤忠商事株式会社	25,000	7.0%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	17,140	4.8%
5	株式会社八十二銀行	9,282	2.6%
6	株式会社百十四銀行	7,300	2.0%
7	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	7,100	2.0%
8	野村信託銀行株式会社(投信口)	7,096	2.0%
9	全国信用協同組合連合会	5,714	1.6%
10	株式会社愛知銀行	5,344	1.5%
上位10投資主合計		180,800	50.6%

ディスクレーマー

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の有価証券、金融商品又は取引についての募集、投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規程等に基づく開示書類ではありません。

本資料には、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。）に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性、完全性、公正性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断その他過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資産運用会社が本資料作成時点で入手した情報に基づく仮定又は判断を示したものであり、これら将来の予想に関する記述は、既知又は未知のリスク及び不確実性を内包しています。したがって、本投資法人の実際の業績、経営成績、財務内容等については、本投資法人及び本資産運用会社の予想と異なる結果となる可能性があります。

端数処理等の違いにより、同一の項目の数値が他の開示情報と一致しない場合があります。

本資料への掲載に当たっては万全を期していますが、誤謬等が生じている可能性があり、予告なく訂正又は修正する可能性があります。

本資料において引用する、第三者により公表されたデータ・指標等の正確性及び完全性に関して、本投資法人及び本資産運用会社は責任を負うものではありません。

本資料には、本投資法人の将来の方針等に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の方針等を保証するものではありません。

本資産運用会社による図表・データ等の作成上の都合により、本資料において記載されている日付が営業日とは異なる場合があります。

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

お問い合わせ先	資産運用会社 伊藤忠リート・マネジメント株式会社 財務企画部
電話	03-3556-3901
受付時間	9:00～17:00(土日祝日、年末年始の休業日を除く) ※12月29日・30日は営業日の場合のみ9:00～15:00
住所	〒102-0083 東京都千代田区麹町三丁目6番地5

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 / 2020 年 1 月期(第 3 期)決算説明

Q&Aセッション議事録

開催日 : 2020 年 3 月 17 日(火)

開催方法 : 電話会議

説明回答者 : 伊藤忠リート・マネジメント株式会社 代表取締役 東海林 淳一

Q1: 1 口当たり分配金(DPU)4-5%程度の成長を目指すとのことだが、現状のような軟調なマーケット状況の中で、どのように実現していく方針か。

A1: 本件は今回の資料からあえて掲載した。外部成長及び内部成長の双方により、4-5%程度の成長を目指していく。外部成長については、POがメインシナリオとなる。エクイティサイズへの配慮やインプライド・キャップレート水準等を見据えて判断していく。また、状況によっては借入金の活用も検討する。内部成長は賃貸コストや借入コストの削減、テナント更新・リテナント時における増賃もトライしていく。

Q2: 現在の優先交渉権付与物件に関して、取得価格の柔軟性について聞きたい。資本市場や不動産市場の状況にもよると思うが、第 1 回公募増資よりも高いキャップレートで取得することで、コミットしている 4-5%程度の DPU 成長を達成できるような価格の柔軟性はあるか。

A2: 第 1 回公募増資では、本投資法人のトロフィー物件を 4.8%の鑑定 NOI 利回りで取得した。現状のパイプライン物件には、湾岸エリアや東京 23 区内の立地のものもあるが、今後追加される可能性のある物件との組み合わせや、ブリッジスキームの活用により、適正な利回りでの取得を企図したい。また、引き続き、取得後のポートフォリオ NOI 利回り目線 5%程度を意識していきたい。一方、鑑定キャップレート上昇により物件価格が現状より安くなった場合には、この点も含め、スポンサーと協議していきたい。本投資法人のように資産規模が比較的小さい場合 1 物件のインパクトが大きいいため、価格協議は慎重に行っていく。

Q3: 4-5%程度の DPU 成長を目指すとのことだが、内部成長に関していえば、決算説明資料 18p. 下段記載の賃貸借契約期間の満了時期には、ばらつきがあり、山は先にあるように見える。4-5%の成長は、每期均等に実現していくというより、全体として均してその数字を実現するという理解でよいのか。

A3: 内部成長の余地が各期によって、ばらつきがあるのはご指摘の通り。外部成長も上手く組み合わせながら目指していきたい。

Q4: 物件の利回りの目線について聞きたい。現状の利回りは魅力的だが、パイプライン物件についてはどうか。

A4: パイプラインとなっているスポンサー開発物件については、スポンサーとの間で価格交渉前だが、それぞれが持つイメージ感は共有しており、パイプライン物件取得後のポートフォリオ NOI 利回りとして、当面、5%程度を実現できる可能性はあると考えている。

Q5: 自己投資口の取得について考え方を聞きたい。現在、マーケットが荒れているが、このような高ボラティリティのマーケットがどの程度続けば、自己投資口取得に踏み切る、といった目安はあるか。

A5: 現状のようなパニック的に全体が下落するマーケットにおいて、当該施策が投資家の皆様から評価される施策含め、冷静に判断していく必要がある。事業会社による自己株取得の事例も出てきているがマーケットは反応していないようにも見える。マーケットの行く末を読み難い状況下、具体的な目安はない。ただし、今後、必要と判断した場合には、自己投資口取得の他、スポンサーによる追加出資なども検討してもらう余地はあると考える。

Q6: パイプライン物件中、アイミッションズパーク足立や、アイミッションズパーク市川塩浜等は立地から見てキャップレートが低いと考えられる。こうした物件の取得後の新ポートフォリオでポートフォリオ NOI 利回り 5%を達成するのは厳しくなるのではという印象。どのように利回りをモデレートするのか。

A6: ご指摘のとおり、現在控えているパイプライン物件の一部は、立地が東京都心部に寄ってくるので、キャップレートは相対的には低くならざるを得ない。ただ、スポンサーグループとしては現在、関東エリアの物件に加え、中部エリアや京阪エリアでの物件ソーシングも行っている模様である(なお、こうした地方物件は、利回りを作るために開発しているのではなく、優良テナントとの間で安定的に長期の契約が結べる地域を選んだ結果だのご理解いただきたい)。また、「その他不動産」として、プロセスセンターや底地物件等の引き合いもある状況。こうした物件を合わせて取得していくことも検討していく。

Q7: 既存のブリッジスキームの継続可能性について聞きたい。

A7: 本投資法人が現在活用しているブリッジスキームは、リース会社を使用したスキームと、ファンド形式のスキームの2種類。リース会社スキームは1社とのスキームだが、コスト効率の良いスキームを立ち上げることができ、継続可能性は高いと考えている。既に両スキームとも活用されており、どちらのスキームを活用するかは、案件ごとにスポンサーとも協議の上、判断していくことになる。いずれにせよ継続可能性は高いと考える。

- Q8: スポンサーである伊藤忠商事の、本投資法人に対する出資比率を引き上げる可能性について聞きたい。前回、伊藤忠商事がマーケットから投資口を追加取得した際は、マーケットが好調な中で本投資法人が軟調という状況だったが、現在は、マーケット全体が軟調。このような状況でも、スポンサーによる追加出資は、オプションとして有力か。
- A8: 確かにマーケットの不透明感が強い中で、手が出しにくいとスポンサーも考えるのではない。ある程度、マーケットの先行きが見えてこないとハードルは高いかもしれない。
- Q9: (コロナウィルスによる影響で)アジアからの一部荷物に停滞があるとのことだが、テナントの固定賃料が一部減免となるリスクはあるか。
- A9: 現状、大手優良テナント企業様と長期賃貸借契約(定借)を結び、入居していただいている状況。当該サプライチェーンも徐々にではあるが回復傾向の模様なので、賃料減額の可能性は低いと考えている。本投資法人は、定借契約による賃貸残存年数も相当程度長く(更新・リテナント時期がまだ先)、NOIの安定性も高い。寧ろ、この安定 NOI を源泉とした DPU の安定性への評価を高める機会にできればと考えている。
- Q10: 決算説明資料の 11p.のパイチャートが、伊藤忠グループ・グループ顧客テナントで 80%超となっているが、現在のマーケット状況においても、このようなテナント構成が NOI や賃料の安定性に寄与すると考えているか。
- A10: 身内のテナントだからこそ密にコミュニケーションをとることができ、状況がよくわかるので入居いただいているとご理解いただきたい。その意味で、このようなテナント構成は NOI と賃料の安定性に寄与すると考えている。

以上