



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2期 (2019年7月期)

決算説明会資料

2019年9月17日開催





上場から早くも1年が経ちました。まさに激動の1年でした。
その間、国内外の様々な投資家の皆様と面談する機会をいただきました。
本当にありがたい限りです。足元では、資産規模がもっと大きくなれないと入れない、
いつ外部成長するのかとのコメントを頂戴することが多くなりました。

スポンサーである伊藤忠グループが積み上げてきたパイプライン物件は、未竣工物件を含めて
全物件が既にリーシングを完了しています（入居率100%）。だからこそ、金融・不動産マー
ケットや競合他社動向を踏まえ、どうしたら多くの投資家の皆様に評価していただける形で成
長ができるか、これが、目下の私たちの最大の課題であり、果たすべき使命です。

投資家の皆様は私たちと伊藤忠グループとの強い連携に多くの期待を寄せられています。
伊藤忠商事はセイムボート追加出資を実施しましたし、私たちの運用物件やパイプライン物件
でも商社・商流プラットフォームを活用して、しっかりとリーシングを実行してくれています。
本当に心強く思っています。

伊藤忠グループがスポンサーであり、なおかつ、私たちが運用している物流リートだからこそ、
投資したいと多くの皆様に思っていただけのように、今後も引き続き、私たちは激しく動いてい
きます。

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

決算概要

2019年7月期(第2期)決算説明のトピックス	P.4
2019年7月期(第2期)損益計算書	P.5
2020年1月期(第3期)／2020年7月期(第4期)業績予想	P.6
上場以降の投資口価格推移	P.7

成長戦略

本投資法人の3つの課題と対策	P.9
戦略ロードマップ	P.10
外部成長	P.11～12
内部成長	P.13～14
財務戦略	P.15～16
ESGの取組	P.17～20

投資法人のポートフォリオ状況

ポートフォリオMAP	P.22
ポートフォリオ一覧	P.23
ポートフォリオの特徴／状況	P.24

マーケット概要

物流施設の需給バランス	P.26～27
-------------	---------

Appendix

決算概要



2019年7月期(第2期) 決算説明のトピックス

運用状況<2019年7月期(第2期) 末時点>

鑑定NOI利回り **5.0%**
実績NOI利回り **5.1%**
(取得価格ベース)

稼働率 **100.0%**

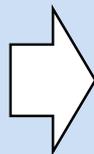
鑑定評価 **635億円**
(p30参照)

1口当たりNAV
113,026円

含み益 **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)

実績
2,311円



上場後修正予想対比 **6.3%**
+137円
up
(2018年9月12日開示)

前回決算時予想対比 **2.2%**
+49円
up
(2019年3月14日開示
下記2物件の追加取得前提)

タイムリーな
外部成長の
実現

2物件(49.9億円)
の物件取得
(2019年4月1日)
保有物件計**8物件**



財務余力の
活用

新規借入金
52.8億円の調達
(2019年4月1日)



信用格付の
取得

新規格付取得
(2019年3月15日)

長期発行体
格付
A+
(安定的)
JCRより取得

ESGの
取組

GRESB
上場約1年での取得
(2019年9月10日)

Green Star
(3スター)取得

DBJグリーン
ビルディング
(2019年2月28日)

5物件認証取得

伊藤忠商事
セიმポート強化

本投資法人への
伊藤忠商事の
出資比率増

5%
2019年1月期末

7%
2019年7月期末

※ 鑑定NOI利回りは、(鑑定NOI合計 ÷ 取得価格合計)とし、小数第2位を四捨五入して記載しています。
実績NOI利回りは、(期中取得物件含み運用期間における実績NOI合計 ÷ 取得価格合計 × 365日 ÷ 運用日数181日)とし、小数第2位を四捨五入して記載しています。
含み益は、(鑑定評価額 - 期末帳簿価額)とし、含み益率は、(含み益 ÷ 期末簿価)とし、小数第2位を四捨五入して記載しています。
1口当たりNAVは、(純資産 + (鑑定評価額 - 期末帳簿価額) - 分配金支払総額(利益超過分配含む)) ÷ 期末発行済投資口数とし、単位未満を切り捨てて記載しています。

実績と業績予想との差異

1口当たり分配金

2019年7月期 実績 2,311円
 予想比 +49円 (+2.2%)
 前期比 +582円 (+33.7%)

1口当たりFFO

2019年7月期 実績 3,302円
 予想比 +71円 (+2.2%)
 前期比 +877円 (+36.2%)

運用状況<2019年7月期(第2期)末時点>

鑑定NOI利回り 5.0%
 実績NOI利回り 5.1%
 (取得価格ベース)

稼働率 **100.0%**

(単位:百万円)	前期	当期		
	実績	業績予想 (2019/3/14発表) (A)	実績 (B)	対業績予想 (B)-(A)
営業収益	1,300	1,723	1,718	△5
営業利益	736	798	810	+12
経常利益	521	707	733	+26
当期純利益	520	706	732	+26
1口当たり分配金	1,729円	2,262円	2,311円	+49円
うち1口当たり利益分配金	1,456円	1,977円	2,050円	+73円
うち1口当たり利益超過分配金	273円	285円	261円	△24円
FFO	866	1,154	1,179	+25
FFOペイアウトレシオ	71.3%	70.0%	70.0%	—
減価償却費に占める利益超過 分配の割合	28.2%	22.7%	20.8%	△1.9ポイント
1口当たりFFO	2,424円	3,231円	3,302円	+71円
AFFO	—	—	1,186	—
AFFOペイアウトレシオ	—	—	69.5%	—
1口当たりAFFO	—	—	3,323円	—

差異の主な内訳

【営業収益】	
水光熱費収入減	△5
【営業利益】	
水光熱費減	+4
修繕費減	+4
IMP印西固都税減	+3
資産運用報酬増	△3
一般事務委託手数料減	+2
【経常利益】	
消費税の還付加算金受領	+5
金利スワップ契約による金利減	+7

※ FFOは、(当期純利益(但し、不動産等売却損益を除く)+ 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。

2020年1月期 (第3期) / 2020年7月期 (第4期) 業績予想



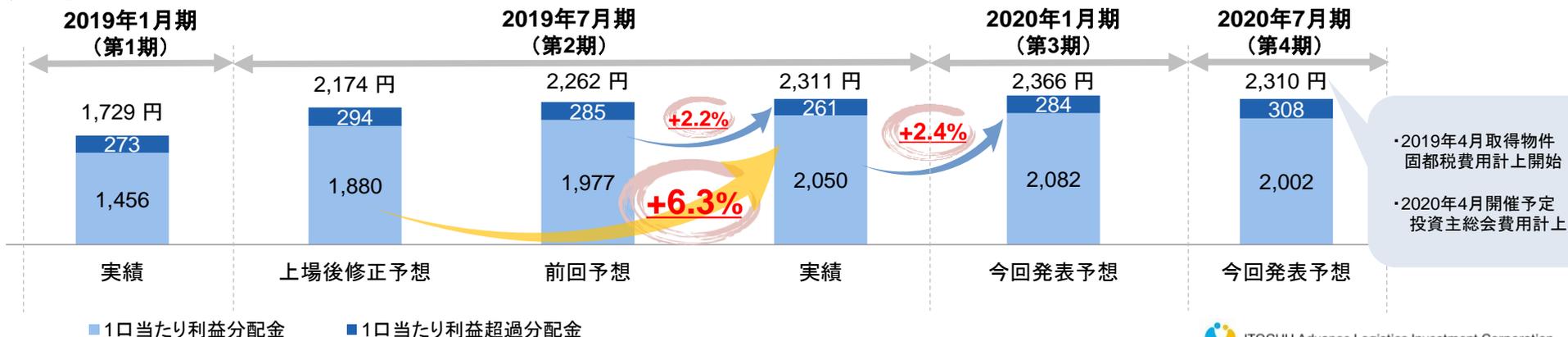
(単位: 百万円)	2019年7月期 (第2期)	2020年1月期 (第3期)		前期差異 (B-A)	2020年7月期 (第4期)
	実績 (A)	前回予想 (2019/3/14)	今回予想 (B)		予想
営業収益	1,718	1,775	1,764	+46	1,759
営業利益	810	821	822	+12	794
経常利益	733	733	744	+11	716
当期純利益	732	732	743	+11	715
1口当たり分配金	2,311円	2,343円	2,366円	+55円	2,310円
うち1口当たり利益分配金	2,050円	2,051円	2,082円	+32円	2,002円
うち1口当たり利益超過分配金	261円	292円	284円	+23円	308円
FFO	1,179	1,195	1,206	+27	1,178
FFOペイアウトレシオ	70.0%	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%	22.5%	21.9%	+1.1ポイント	23.7%
1口当たりFFO	3,302円	3,347円	3,379円	+77円	3,299円
AFFO	1,186	-	1,201	+14	1,181
AFFOペイアウトレシオ	69.5%	-	70.3%	+0.8ポイント	69.9%
1口当たりAFFO	3,323円	-	3,364円	+41円	3,306円

差異の主な内訳 (第3期の前期対比)

【営業収益】	
第2期取得物件賃料の通期反映	+49
水光熱収入減	△3
【営業利益】	
建物管理費増	△1
水光熱費減	+4
修繕費増	△4
固都税増	△1
保険料減	+1
減価償却費増	△16
運用報酬増	△6
【経常利益】	
第2期計上の 消費税還付加算金の反動	△5
融資関連費減	+4

※ 上記業績予想は、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。

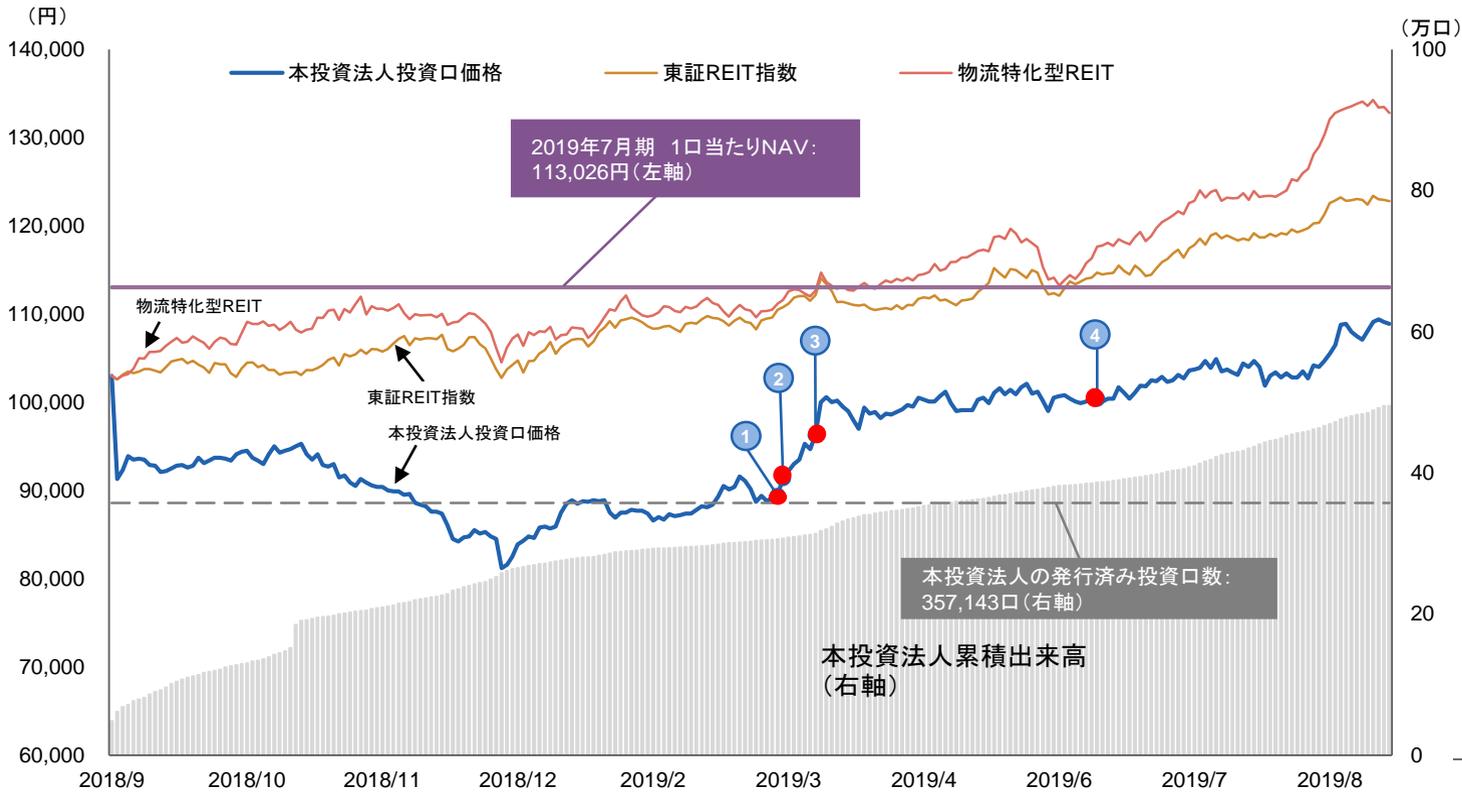
分配金予想



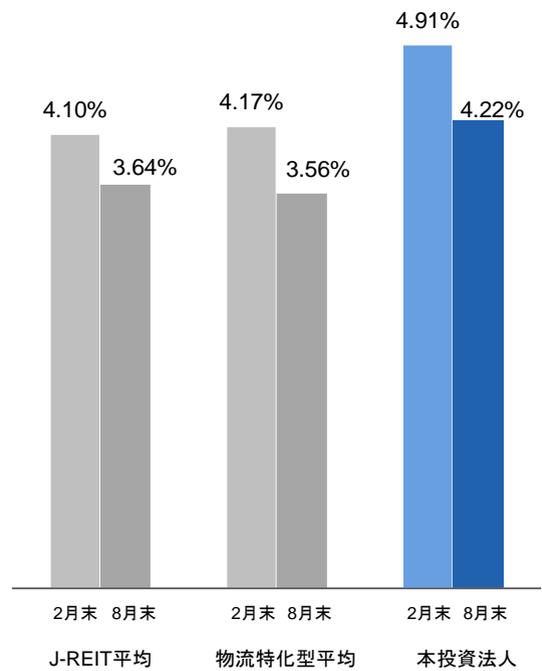


上場以降の投資口価格推移

施策を矢継ぎ早に実行し、投資口価格の回復に寄与



分配金利回り※2



- 1 新規2物件の取得を発表 (2019年3月14日)
- 2 第1期決算発表 IRを開始 (2019年3月14日)
- 3 信用格付を取得 (2019年3月15日)
- 4 伊藤忠商事による投資口追加取得を発表 (2019年3月26日)
- 5 アナリストカバレッジを取得 (2019年6月14日)

※1 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。

※2 J-REIT平均と物流特化型平均の分配金利回りは、対象となる各投資法人が2019年2月末及び8月末時点で開示している直近期の1口当たり予想分配金を365日換算した数値を、2019年2月末及び8月末時点の投資口価格で除したものを、時価総額加重平均することで算出しています。尚、本投資法人の分配金利回りは、2019年2月末時点については2019年7月期(第2期)の1口当たり予想分配金2,174円(2018年9月12日公表)、8月末時点については2019年7月期(第2期)及び2020年1月期(第3期)の1口当たり予想分配金4,605円(2019年3月14日公表)に基づき計算しています。

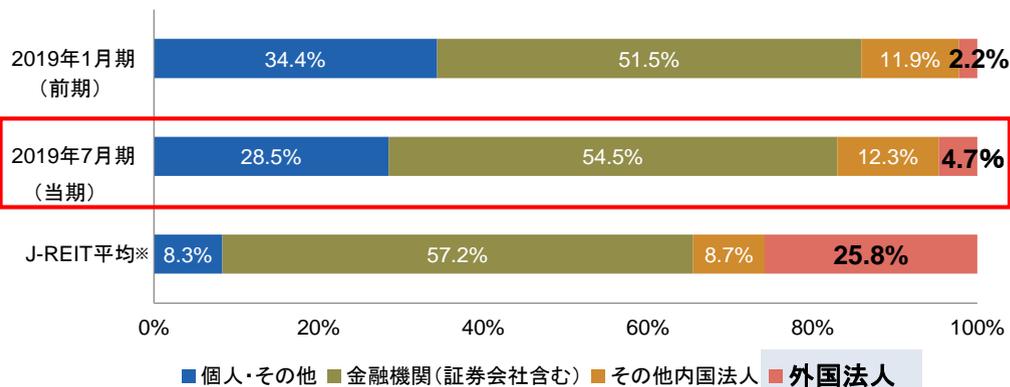
成長戦略



運用実績を積み上げ、ファン層拡大を図る

限定的な投資家層

海外も意識したファン層拡大(更なる積極的IR活動)



上場後間もない資産運用実績

運用実績の着実な積み上げ

分配金成長の必達

リーシング力のある伊藤忠グループとタッグを組んだ確実なリーシング

NOI改善の追求

絶え間ないESGの積極推進

ポートフォリオNOIを意識した物件取得

柔軟なキャッシュマネジメント推進(LTV余地、キャッシュリザーブを大事に効果的に活用)

規模の相対的劣後

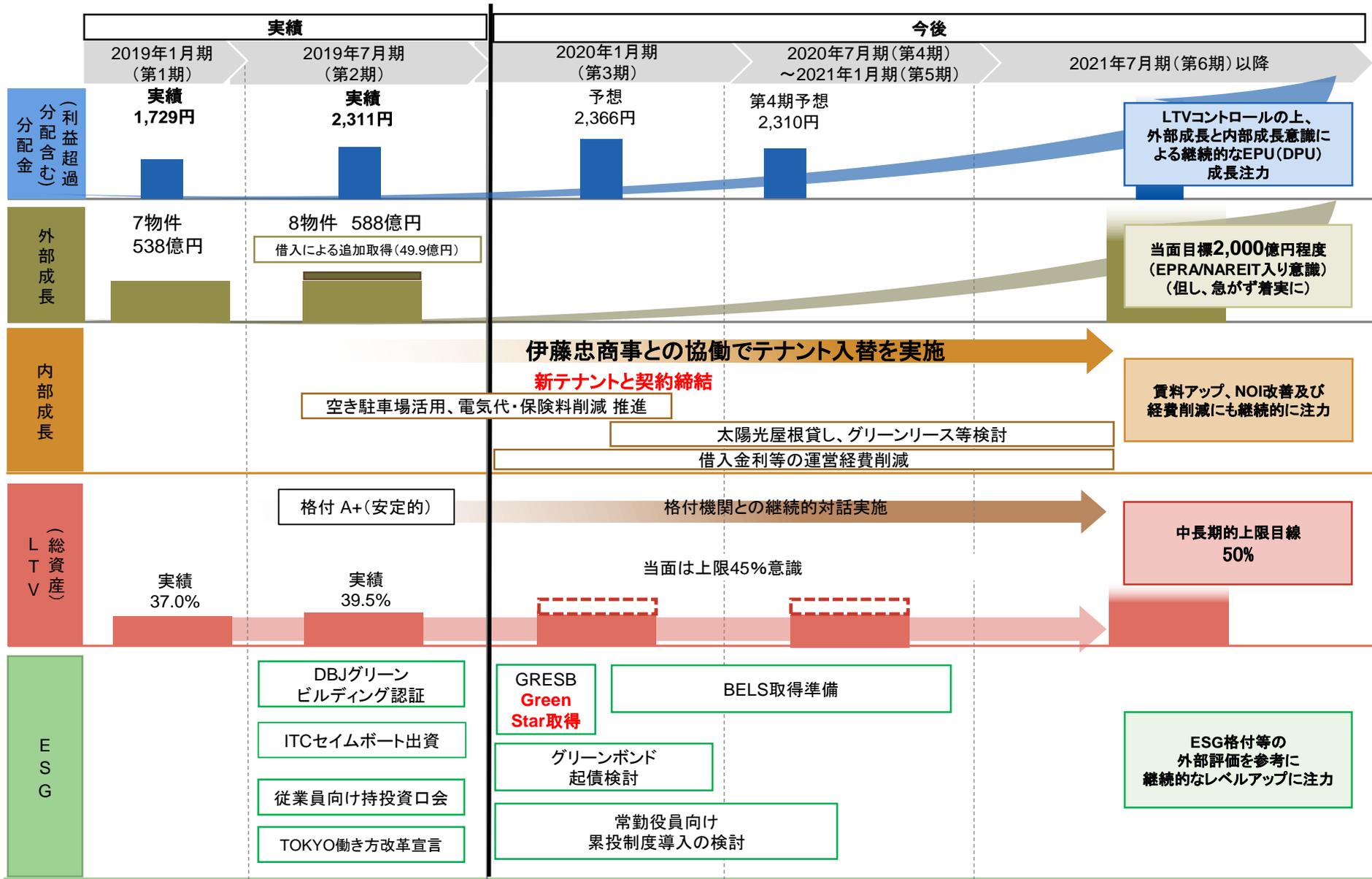
スポンサーパイプライン物件の取得(マーケット意識)

物流特化型J-REIT資産規模ランキング



※ 投資主構成のJ-REIT平均は、2019年8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。

戦略ロードマップ



パイプライン物件のIMP市川塩浜が満床。IMP三芳も竣工前に満床。全てリーシング完了。



保有・運用
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人



開発・リーシング・管理



伊藤忠商事
伊藤忠都市開発

伊藤忠都市開発は、2019年10月より、用地取得専門チームを組織化。更なるソーシング力強化を図る。

本投資法人の保有資産

保有物件:8物件／延床面積259,850㎡



アイミッションズパーク野田 (62,750㎡) アイミッションズパーク印西 (準共有持分80%) (88,018㎡)



アイミッションズパーク厚木 (A棟:3,809㎡, B棟:15,387㎡) アイミッションズパーク千葉北 (9,841㎡) アイミッションズパーク柏 (31,978㎡)



アイミッションズパーク三郷 (22,508㎡) アイミッションズパーク守谷 (18,680㎡) アイミッションズパーク守谷2 (6,779㎡)

伊藤忠グループの保有・開発中物件

伊藤忠グループ保有・開発中物件:6物件／延床予定面積262,739㎡



アイミッションズパーク印西 (準共有持分20%) 竣工・リーシング済 千葉県印西市



アイミッションズパーク東京足立 竣工・リーシング済 東京都足立区



アイミッションズパーク印西2 竣工・リーシング済 千葉県印西市



アイミッションズパーク柏2 竣工・リーシング済 千葉県柏市



アイミッションズパーク市川塩浜 竣工・リーシング済 千葉県市川市



アイミッションズパーク三芳 リーシング済 埼玉県入間郡



※ 延床面積の単位未満は切り捨てて記載しています。また、伊藤忠グループの保有・開発中物件のうち、現時点で開発中の物件については延床面積が実際と異なる場合があります。

中長期の安定運用に適う物件をしっかりと選別していく

<個別物件>

パイプライン物件の取得

・各エリアにおける適正なNOI利回りを見極めて取得

物流特化型REITの首都圏での取得事例※1における
鑑定NOI利回り※2の比較

エリア	本投資法人	他社
外環道	4.95% (1件)	4.68% (1件)
国道16号	5.01% (7件)	4.80% (6件)
圏央道 (神奈川県)	4.95% (1件)	4.55% (4件)
圏央道 (神奈川県除く)	- (0件)	5.06% (5件)
臨海	- (0件)	4.60% (2件)

※1 本投資法人上場以降2019年8月末までに発表済みの取得事例を集計

※2 鑑定NOI利回り=取得時の鑑定NOI÷取得価格

状況に
応じて

ブリッジスキームの活用 (スキーム組成中)

伊藤忠グループと金融機関の信頼関係に
基づく効果的なスキームの構築

- ・ 取得時期の柔軟性を確保
- ・ 簿価の遞減効果を活用

安定CF物件の特徴をフル活用

第三者物件の取得



伊藤忠グループのネットワークを活用した流動化提案

- ・ テナント粘着性のある物流不動産
(関東・関西エリア以外も積極検討)
- ・ その他不動産(食品工場等)

相対的に高利回りとなる物件の可能性

<物件ポートフォリオ>

ポートフォリオNOI利回りを強く意識

<資本政策>

DPU成長率、P/NAV、LTV水準、インプライドキャップレート、マーケット需給を総合的に考慮し実行

伊藤忠商事のリーシング力に支えられた安定的なキャッシュフローの実現

初のテナント退去発生も、空室期間無しでのテナント入替に成功

※ (IMP野田)2020年2月末に現テナントが退去し、3月より新テナントが入居予定

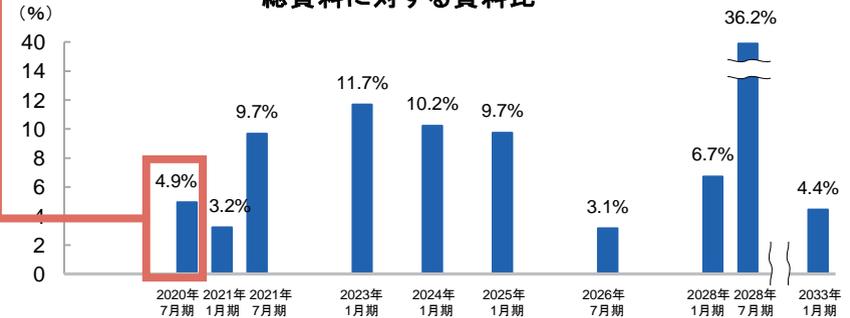
伊藤忠商事による直接のリーシング

- ・既存リーシング顧客網活用
伊藤忠グループ開発物件での賃借実績あり
- ・伊藤忠ネットワーク活用
新テナントは、伊藤忠グループからの物流業務受託実績多数

賃貸借契約期間の満了時期

足元の小規模ポートフォリオでも長期安定CFを実現

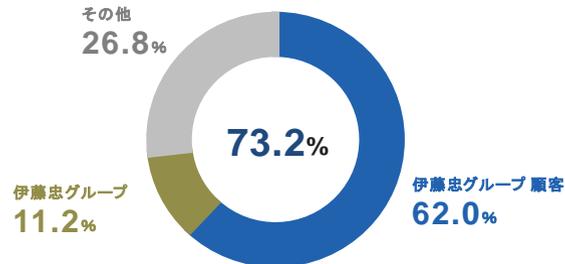
総賃料に対する賃料比



(2019年7月期末日時点)

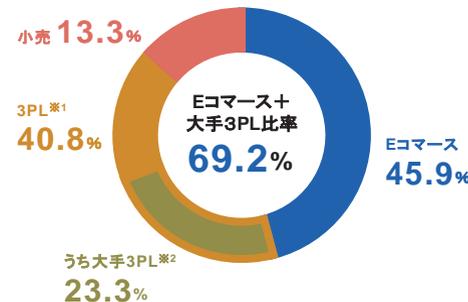
伊藤忠ネットワーク

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)



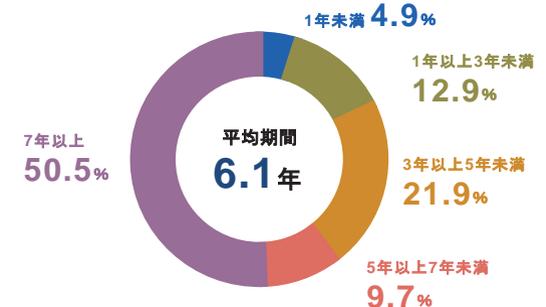
優良テナント

テナント業種
テナント業種別比率(年間賃料ベース)



長期契約

賃貸借残存期間
賃貸借残存期間別比率(年間賃料ベース)



テナント満足度向上につながる「御用聞き」を展開

保険料の見直し

各期約1.8百万円の支出削減を実現

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

電力供給先の変更(2物件)

上記2物件において約25%の電気料金を削減
テナントの電気料金を削減し、**満足度向上を実現**

今後も定期的に見直しを実施予定

駐車場スペース貸し

駐車場空き区画を、時間貸し駐車場として有効活用
テナント従業員の**通勤利便性向上に寄与**
一定の収益増

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)

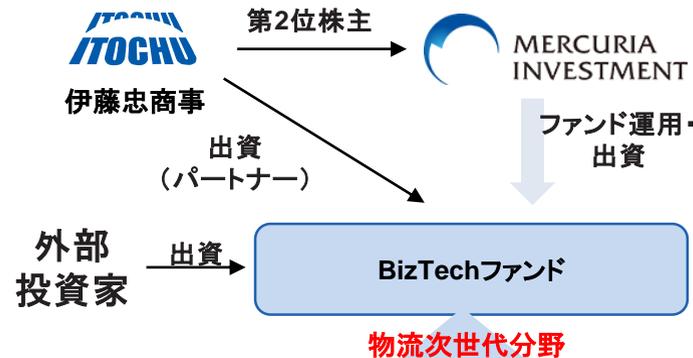
<伊藤忠グループの総合力活用事例>

- ・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、(株)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していきます。



倉庫の高度化・省人化：ロボット、マテハン、ドローン、
運送の高度化・省人化：ドライバーマッチング、IOT宅配拠点
自動運転、RFID

テナント粘着性から生まれる安定的な収益

保守的な財務運営及び調達余力への配慮

- 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
- 第2期における物件取得後もLTV40%未満を維持。さらにリファイナンス時において手許資金での返済も活用し、LTV低減を推進

借入状況

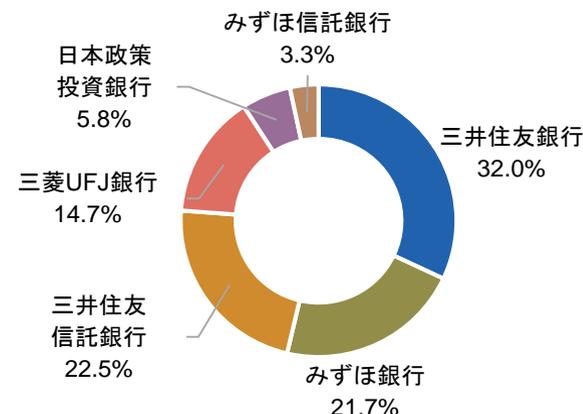
第2期 (2019年7月期)		LTV低減 →	第3期 (2020年1月期) 予定 (リファイナンス後)	
有利子負債	24,580百万円			23,940百万円
内、消費税ローン	260百万円			0百万円
LTV	39.5%			38.1%
固定金利比率	91.3%			93.7%
長期負債比率	91.3%			93.7%
平均借入金利	0.48%			-
平均残存年数	5.25年			-

リファイナンスに伴い、
手元資金で3.8億円返済
借入：15.0億円
返済：18.8億円
(2019年9月9日実施)

さらに消費税ローン
2.6億円返済予定

バンクフォーメーション

2019年9月9日リファイナンス後

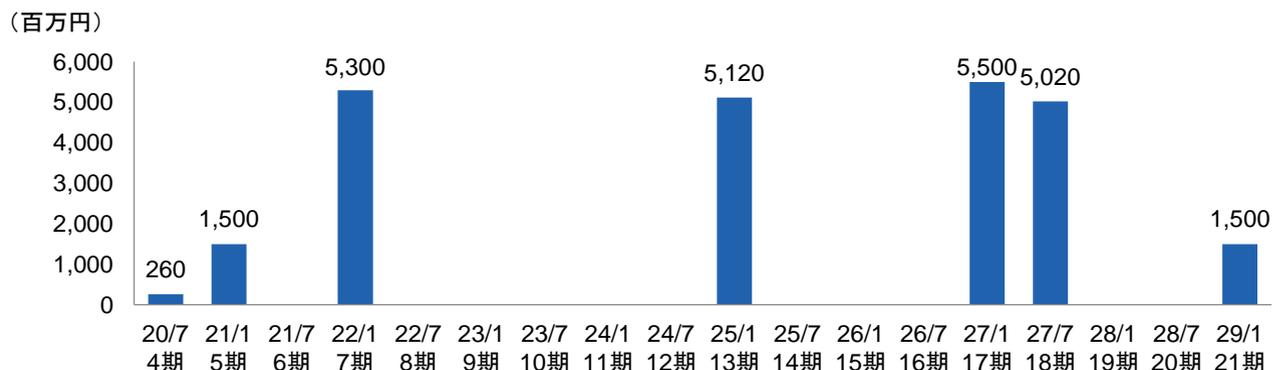


- LTVを45%に引き上げた場合の調達余力は約**62億円**※

※ 2019年7月末(第2期末)時点での試算。

返済期限の分散状況

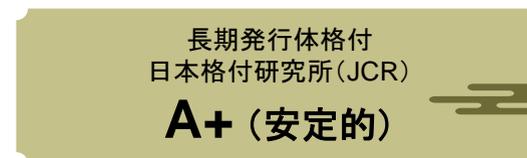
(2019年9月9日のリファイナンス後)



※ 各比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

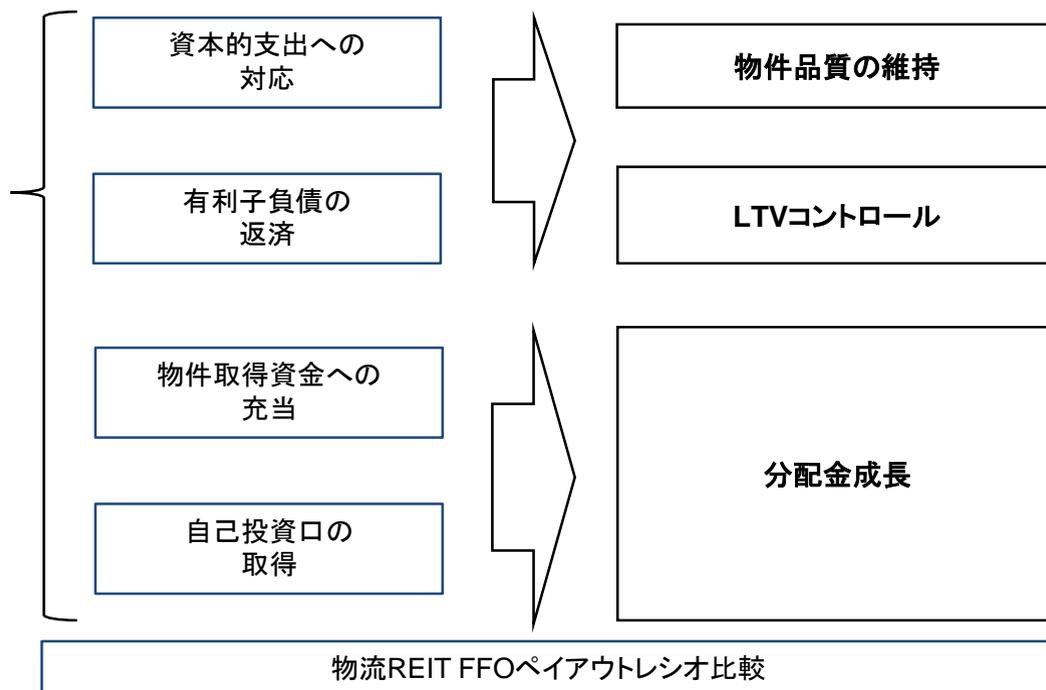
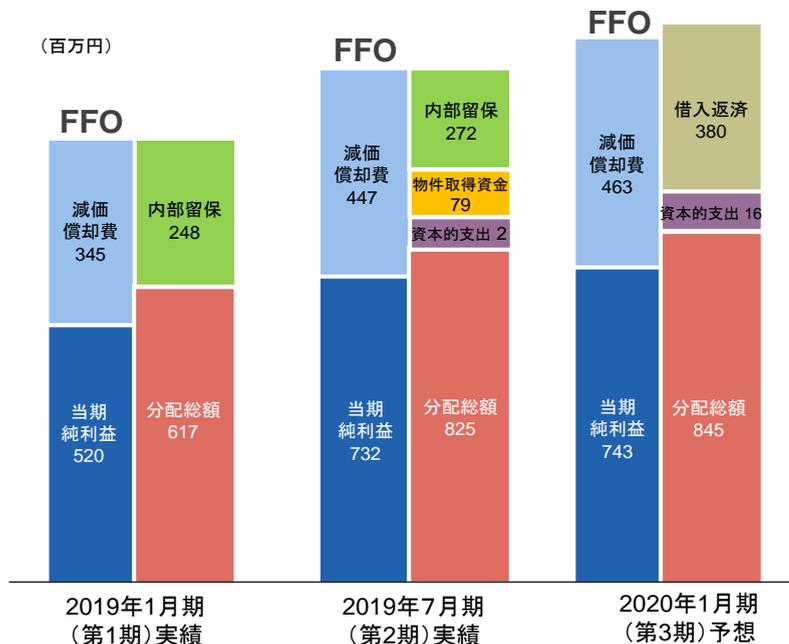
格付の取得／調達手段の多様化

- 格付機関との丁寧な対話を継続

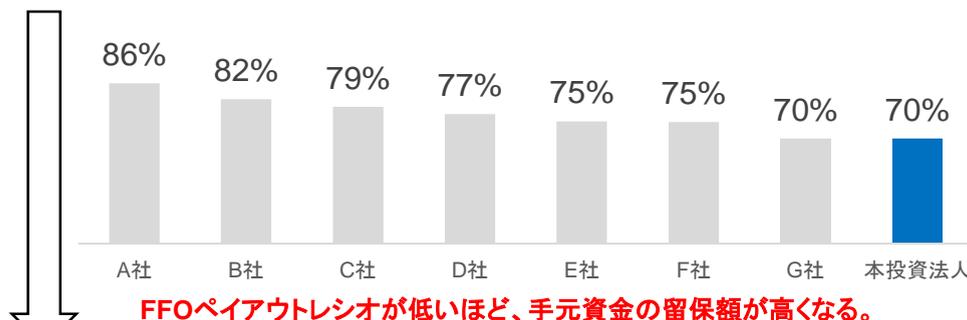
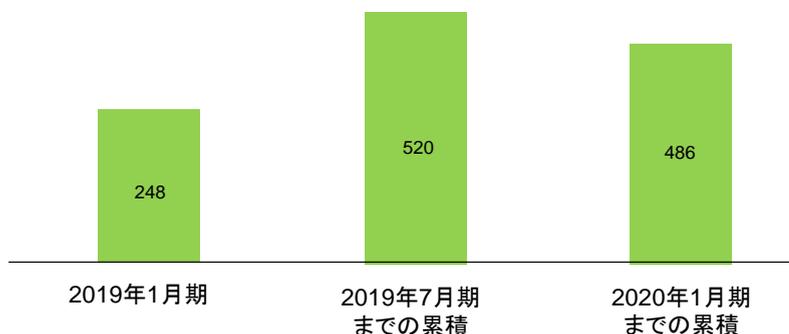


グリーンボンドの起債を検討

FFO70%目途での分配方針。手元資金の有効な活用を状況に合わせ推進



<内部留保の積上げイメージ>



FFOペアアウトレシオが低いほど、手元資金の留保額が高くなる。

※ 各投資法人が本書日付現在において開示されている直近期有価証券報告書の数値より算出

ESGへの強いコミットメント：上場約1年でのGRESBのGreen Star獲得



GRESB Real Estate Assessment

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

上場来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 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



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

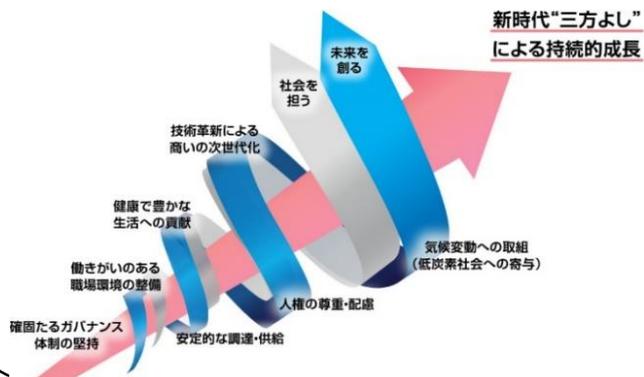
国際グローバル・コンパクト

伊藤忠商事が2009年4月に参加



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



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※に基づくテナント協働でのCo2削減推進(行政報告)

<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

DBJ Green Building（環境認証）の取得



評価	物件名
5	IMP印西
4	IMP野田、IMP柏、IMP三郷、IMP守谷

<ポートフォリオにおける認証取得割合>

物件取得ベース

62.5%

全体 8件
認証取得物件 5件

延床面積ベース (㎡)

86.2%

全体 259,850.82㎡
認証取得物件 223,932.03㎡

環境パフォーマンス目標・データの開示開始

	短期目標	長期目標
エネルギー使用量	毎年度原単位ベース1%削減	5年間※原単位ベース5%削減
CO2排出量	毎年度原単位ベース1%削減	5年間※原単位ベース5%削減
水使用量	毎年度原単位ベース現状維持	5年間※原単位ベース現状維持
廃棄物量	毎年度原単位ベース現状維持	5年間※原単位ベース現状維持

※ 2018年度数値をベース

※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)



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

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そのご家族、
ボランティア総勢約200名が参加

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

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も実施

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

休み方の改善

働き方の改善

- ・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

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。

投資主とのセიმポート

伊藤忠商事の本投資法人への出資比率アップ

- ・スポンサーである伊藤忠商事の更なるサポート姿勢の明確化
- ・J-REITにおいて前例のない市中買取によるタイムリーな対応



常勤取締役向け「累投制度」※／従業員向け「持ち投資口会」

- ・本資産運用会社の役職員によるセიმポート

※ 常勤取締役向け累投については、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

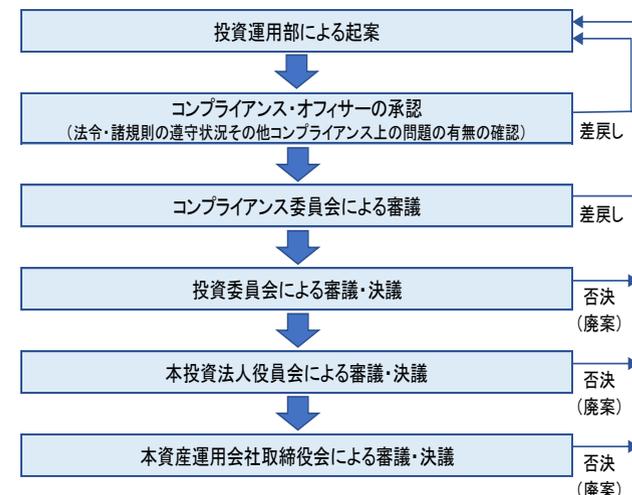
本投資法人の3つの課題の解消にコミットする運用報酬体系

- ・相対的ビハインドのある資産規模の拡大
- ・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
- ・投資家が求める配当(EPU)・分配金(DPU)成長の実践

運用報酬Ⅰ	総資産額×0.2%(上限)
運用報酬Ⅱ	賃貸事業NOI×5.0%(上限)
運用報酬Ⅲ	税引前当期純利益×調整後EPU×0.005%(上限)

適切な意思決定プロセス

利害関係者取引となる資産取得・譲渡における意思決定プロセス



スポンサー以外の社員中心の人員構成

(2019年9月13日現在)

	合計	内、スポンサー出向社員
常勤取締役	2	0
従業員	13	3
合計	15	3

※ 代表取締役社長は、本運用会社に転籍しております。
伊藤忠商事より2名、伊藤忠都市開発より1名が出向しております。
部長以上の役職に、出向者はおりません。

投資法人のポートフォリオ状況



ポートフォリオMAP



AIMISSIONS PARK 厚木
国道16号



AIMISSIONS PARK 印西
(準共有持分65%)
国道16号



AIMISSIONS PARK 野田
国道16号



AIMISSIONS PARK 柏
国道16号



AIMISSIONS PARK 守谷
国道16号



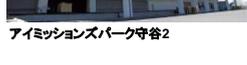
AIMISSIONS PARK 千葉北
外環道



AIMISSIONS PARK 三郷
国道16号



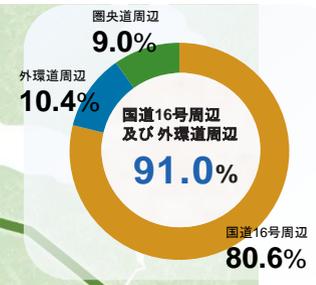
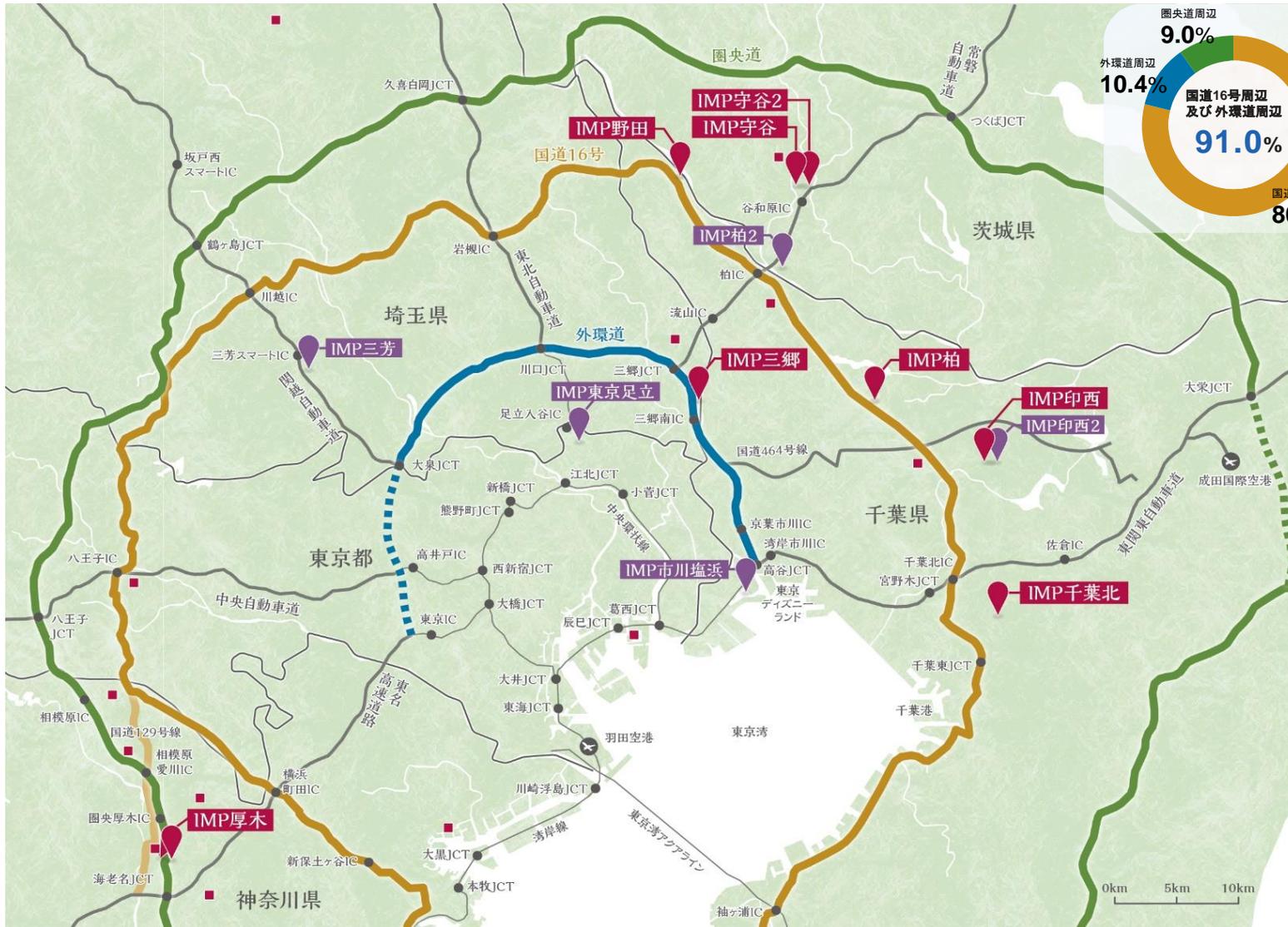
AIMISSIONS PARK 印西
(準共有持分15%)
国道16号



AIMISSIONS PARK 守谷2

既保有物件

第2期取得物件



伊藤忠グループ
保有・開発中
物件



AIMISSIONS PARK 印西
(準共有持分20%)



AIMISSIONS PARK 東京足立



AIMISSIONS PARK 柏2



AIMISSIONS PARK 印西2



AIMISSIONS PARK 市川塩浜



AIMISSIONS PARK 三郷

伊藤忠グループが開発する物流不動産「アイミッションズパーク」を主な投資対象とし、 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 ^(※3) (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	含み益 (百万円) ^(※3)	鑑定NOI 利回り ^(%) ^(※2)	延床面積 (㎡)	築年数 (年)	稼働率 (%)
取得済 資産	L-1	アイミッションズパーク厚木	神奈川県厚木市	5,300	5,287	5,840	552	5.0	A棟: 3,909.97 B棟:15,387.63	6.9	100.0
	L-2	アイミッションズパーク柏	千葉県柏市	6,140	6,104	6,830	725	5.1	31,976.44	4.4	100.0
	L-3	アイミッションズパーク野田	千葉県野田市	12,600	12,516	13,300	783	4.9	62,750.90	3.5	100.0
	L-4	アイミッションズパーク守谷	茨城県つくばみらい市	3,200	3,173	3,440	266	5.2	18,680.16	2.3	100.0
	L-5	アイミッションズパーク三郷	埼玉県三郷市	6,100	6,073	6,760	686	5.0	22,506.53	2.0	100.0
	L-6	アイミッションズパーク千葉北	千葉県千葉市	2,600	2,597	2,830	232	5.3	9,841.24	1.7	100.0
	L-7	アイミッションズパーク印西 (準共有持分80%)	千葉県印西市	22,140	21,975	23,700	1,724	5.1	110,022.51 ^(※1) (88,018.00)	1.4	100.0
	L-8	アイミッションズパーク守谷2	茨城県つくばみらい市	750	758	845	86	6.6	6,779.95	24.6	100.0
合計 (第2期(2019年7月期)末時点)				58,830	58,486	63,545	5,058	5.0	281,855.33 (259,850.82)	3.1	100.0

※1 アイミッションズパーク印西に係る延床面積は、括弧内に準共有持分割合80%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。

※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 期末帳簿価額及び含み益は、単位未満を切り捨てて記載しています。

厳選投資とテナント粘着性に基づく長期安定的ポートフォリオ

(2019年7月期末日時点)

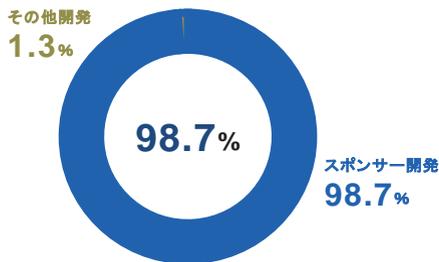
強固なスポンサーサポート × 築浅・好立地のポートフォリオ × 優良テナントとの長期契約

不動産物流 × 商社商流

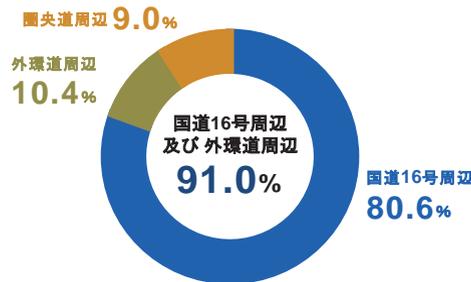
好立地 × 築浅物件

長期契約 × 優良テナント

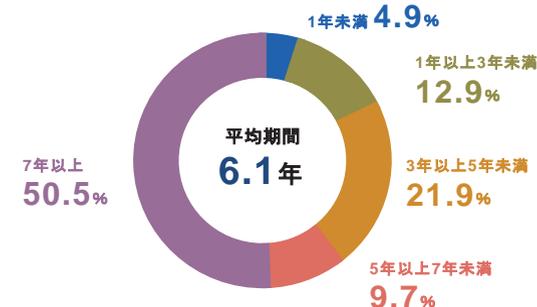
スポンサー開発物件
スポンサー開発比率(取得価格ベース)



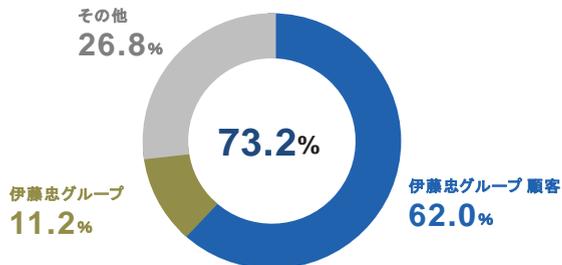
投資エリア
エリア別比率(取得価格ベース)



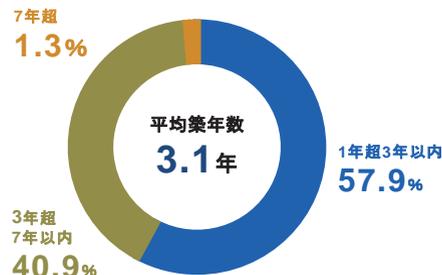
賃貸借残存期間
賃貸借残存期間別比率(年間賃料ベース)



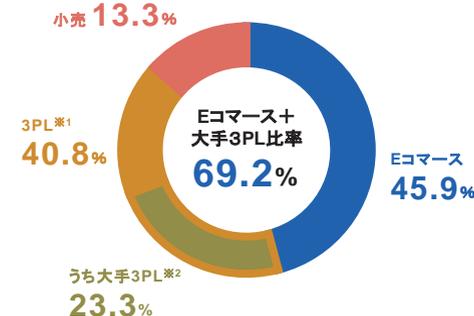
伊藤忠グループ及びグループ顧客テナント
グループ及びグループ顧客比率(年間賃料ベース)



築年数
築年数別比率(取得価格ベース)



テナント業種
テナント業種別比率(年間賃料ベース)



※ 各比率は小数第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。

※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。

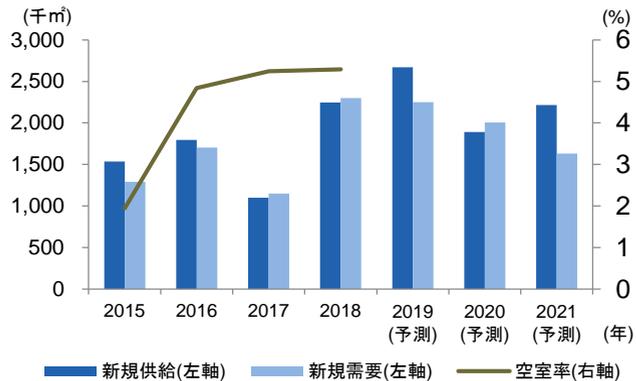
マーケット概要



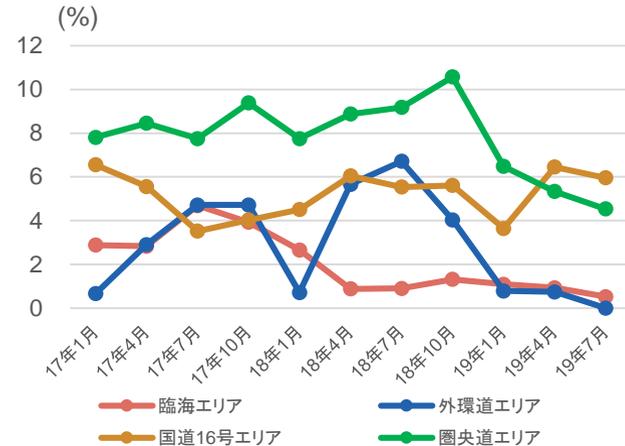
物流施設の需給バランス①

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

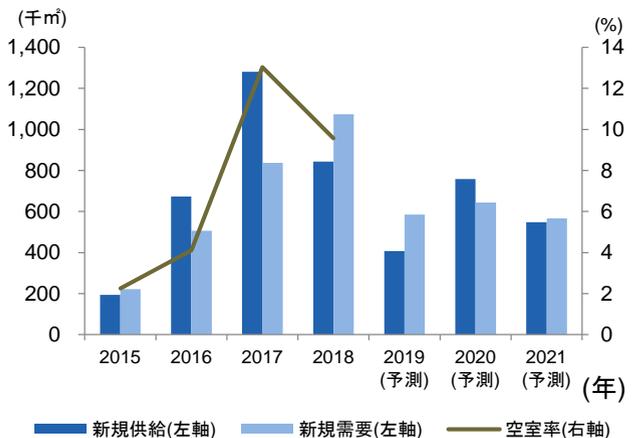


首都圏エリア別における空室率

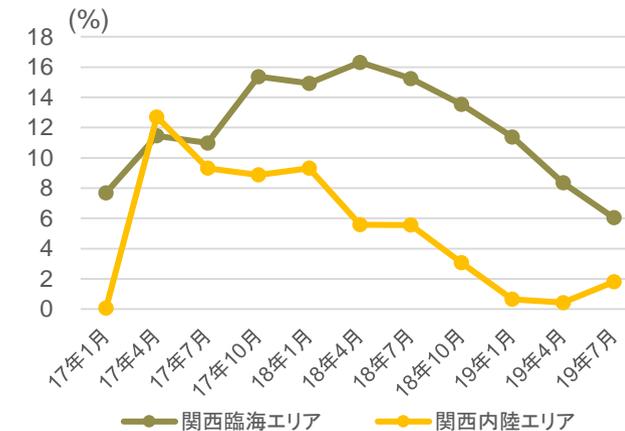


関東エリアは、低空室率を維持。
懸念のあった圏央道エリアは、足元の供給が抑えられた結果、空室率改善。
16号エリアは、2019年も大型供給が続いているが、需要も堅調であり、空室率は安定的に推移。

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、臨海エリアの空室率が改善。

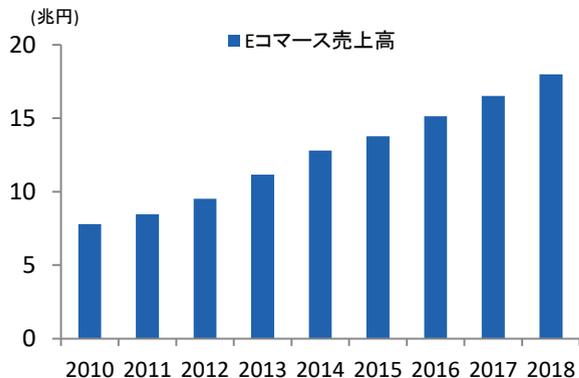
出所: 株式会社一五不動産情報サービス

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。

物流施設の需給バランス②

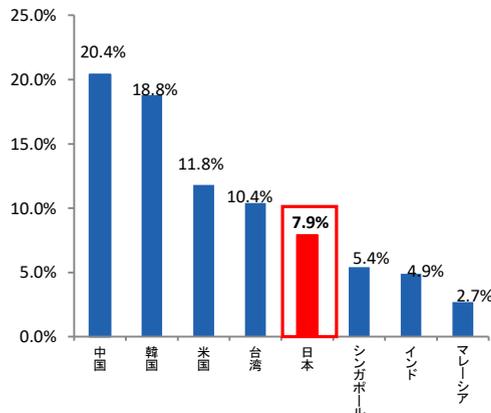
Eコマース・3PL市場の拡大と宅配の多頻度・小ロット化

ネット通販の市場規模推移



出所: 電子商取引に関する市場調査の結果(経済産業省)

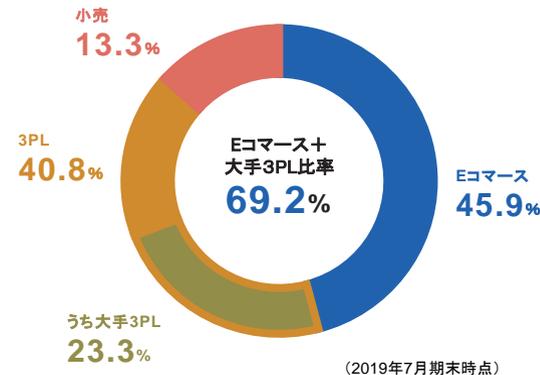
主要国の各市場におけるEC化率



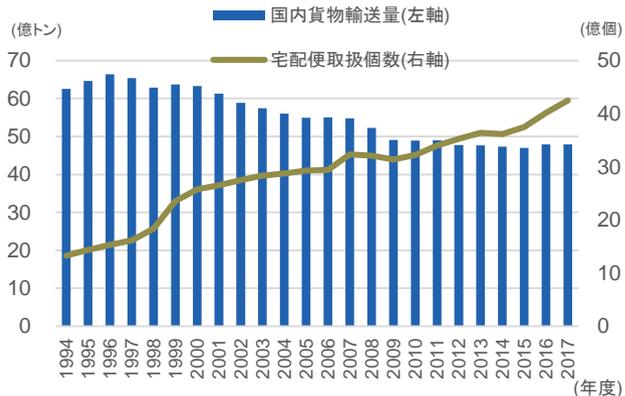
出所: 電子商取引に関する市場調査の結果(経済産業省)

本投資法人のテナント及び伊藤忠グループの利益構成との親和性が高い

本投資法人のテナント業種比率

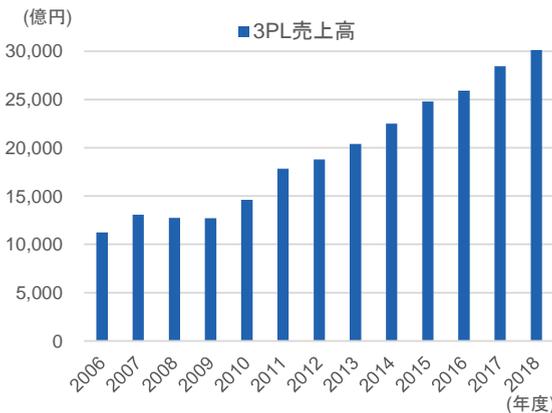


宅配便取扱個数と国内貨物輸送量の推移



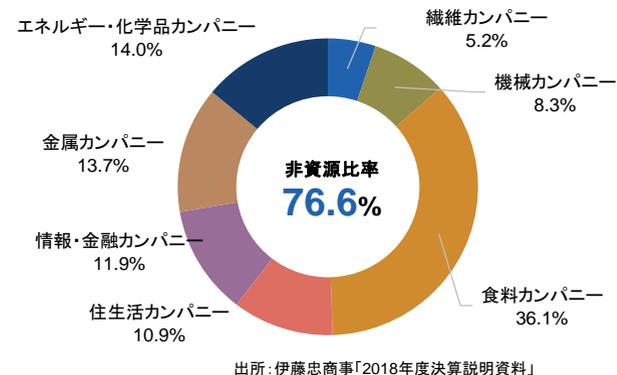
出所: 交通関連統計資料集(国土交通省)
平成29年度宅配便等取扱個数の調査及び集計方法(国土交通省)

日本の3PL市場規模の推移



出所: 月刊ロジスティクス・ビジネス(株式会社ライノス・パブリケーションズ)

伊藤忠グループの非資源分野を中心とする利益構成



2019年7月期（第2期）

	(単位：千円)
損益計算書	当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)
営業収益	
貸貸事業収入	1,681,133
その他貸貸事業収入	36,924
営業収益合計	1,718,058
営業費用	
貸貸事業費用	676,237
資産運用報酬	193,237
資産保管・一般事務委託報酬	9,067
役員報酬	2,640
その他営業費用	26,841
営業費用合計	908,023
営業利益	810,034
営業外収益	
受取利息	10
還付加算金	5,346
営業外収益合計	5,357
営業外費用	
支払利息	59,794
融資関連費用	22,210
その他	244
営業外費用合計	82,248
経常利益	733,142
税引前当期純利益	733,142
法人税、住民税及び事業税	893
法人税等調整額	14
法人税等合計	907
当期純利益	732,234
前期繰越利益	40
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	732,274

	(単位：千円)
貸借対照表	当期 2019年7月31日
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,184,413
信託現金及び信託預金	2,134,580
営業未収入金	68,946
未収消費税等	156,796
前払費用	38,765
その他	510
流動資産合計	3,584,013
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	34,908,809
減価償却累計額	△ 702,807
信託建物(純額)	34,206,002
信託構築物	1,235,508
減価償却累計額	△ 56,736
信託構築物(純額)	1,178,772
信託機械及び装置	1,005,404
減価償却累計額	△ 33,496
信託機械及び装置(純額)	971,907
信託工具、器具及び備品	1,751
減価償却累計額	△ 24
信託工具、器具及び備品(純額)	1,726
信託土地	22,128,070
有形固定資産合計	58,486,480
無形固定資産	
ソフトウェア	4,776
無形固定資産合計	4,776
投資その他の資産	
差入敷金及び保証金	10,000
長期前払費用	135,236
繰延税金資産	13
投資その他の資産合計	145,250
固定資産合計	58,636,506
資産合計	62,220,520

	(単位：千円)
負債の部	当期 2019年7月31日
流動負債	
営業未払金	19,940
短期借入金	2,140,000
未払金	15,735
未払費用	225,252
未払法人税等	891
前受金	313,375
その他	2,145
流動負債合計	2,717,340
固定負債	
長期借入金	22,440,000
信託預り敷金及び保証金	929,571
固定負債合計	23,369,571
負債合計	26,086,911
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	35,498,833
出資総額控除額	△ 97,500
出資総額(純額)	35,401,333
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	732,274
剰余金合計	732,274
投資主資本合計	36,133,608
純資産合計	36,133,608
負債純資産合計	62,220,520

2019年7月期（第2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2期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	122日	-
(A)不動産賃貸事業収入合計			419,872						1,718,058
賃貸事業収入			397,095						1,681,133
その他賃貸事業収入			22,777						36,924
(B)不動産賃貸事業費用合計			183,766						676,237
公租公課			40,306						146,684
管理委託費	非開示	非開示	20,581	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	35,077
水道光熱費			22,887						36,172
修繕費			424						1,679
損害保険料			2,003						7,831
信託報酬			250						1,685
その他賃貸事業費用			5						28
減価償却費	27,804	45,457	97,308	29,813	39,064	16,554	186,149	4,924	447,078
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	103,786	107,416	236,105	61,816	113,016	52,053	352,140	15,484	1,041,820
(D)賃貸NOI (=(C)+減価償却費)	131,591	152,874	333,414	91,630	152,080	68,607	538,289	20,409	1,488,899

※アイミッショ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。

2019年7月期（第2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	アイミッションズパーク厚木	神奈川県厚木市	5,300	5,287	5,840	4.4	552
	L-2	アイミッションズパーク柏	千葉県柏市	6,140	6,104	6,830	4.5	725
	L-3	アイミッションズパーク野田	千葉県野田市	12,600	12,516	13,300	4.5	783
	L-4	アイミッションズパーク守谷	茨城県つくばみらい市	3,200	3,173	3,440	4.7	266
	L-5	アイミッションズパーク三郷	埼玉県三郷市	6,100	6,073	6,760	4.4	686
	L-6	アイミッションズパーク千葉北	千葉県千葉市	2,600	2,597	2,830	4.7	232
	L-7	アイミッションズパーク印西 (準共有持分80%)	千葉県印西市	22,140	21,975	23,700	4.6	1,724
	L-8	アイミッションズパーク守谷2	茨城県つくばみらい市	750	758	845	4.9	86
合計(第2期末時点)				58,830	58,486	63,545	—	5,058

※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。

2019年7月期（第2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
短期	三井住友銀行	1,880	基準金利+0.15%	2018年9月7日	2019年9月9日	無担保 無保証
	みずほ銀行					
	三菱UFJ銀行					
	三井住友銀行	260	基準金利+0.15%	2019年4月1日	2020年3月31日	無担保 無保証
	小計	2,140	-	-	-	-
長期	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					
	みずほ信託銀行	5,500	0.72645%	2018年9月7日		無担保 無保証
	日本政策投資銀行					
	三井住友銀行					
	みずほ銀行	1,500	0.91670%		2026年9月7日	
	三井住友信託銀行					
	三菱UFJ銀行					
	三井住友銀行					
	みずほ銀行	5,020	0.55000%	2019年4月1日	2027年3月31日	無担保 無保証
	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	-	-	-	-
	合計	24,580	-	-	-	-

※短期借入金の基準金利は全銀協1か月日本円TIBORを適用しています。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページをご参照ください。

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。

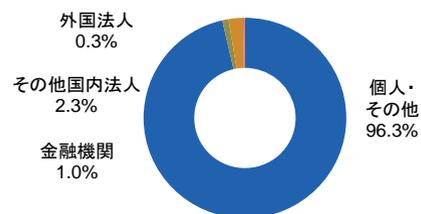
返済方法は全て期限一括返済です。

2019年7月期（第2期）

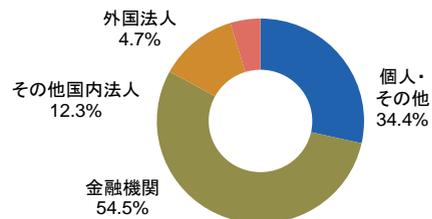
所有者別投資主数・投資口数

	投資主数(名)	比率	投資口数(口)	比率
個人・その他	11,899	96.4%	101,943	28.5%
金融機関(証券会社含む)	122	1.0%	194,454	54.5%
その他国内法人	290	2.3%	44,015	12.3%
外国法人	37	0.3%	16,731	4.7%
合計	12,348	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



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)	61,505	17.2%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	28,338	7.9%
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)	13,661	3.8%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	9,545	2.7%
6	株式会社八十二銀行	9,282	2.6%
7	全国信用協同組合連合会	5,714	1.6%
8	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	4,100	1.1%
9	株式会社あおぞら銀行	4,069	1.1%
10	J. P. MORGAN SECURITIES PLC	3,808	1.1%
上位10投資主合計		165,022	46.2%

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



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人
保有・運用

投資法人保有物件



本投資法人を通じた
伊藤忠グループの
プラットフォームの強化

拡張的
協働関係

伊藤忠グループの
プラットフォームを活用した
本投資法人の成長

ITOCHU
ITOCHU

伊藤忠商事
開発・リーシング・管理

伊藤忠グループが有する2つのプラットフォーム

不動産・物流
プラットフォーム

商社・商流
プラットフォーム

伊藤忠商事保有・開発物件

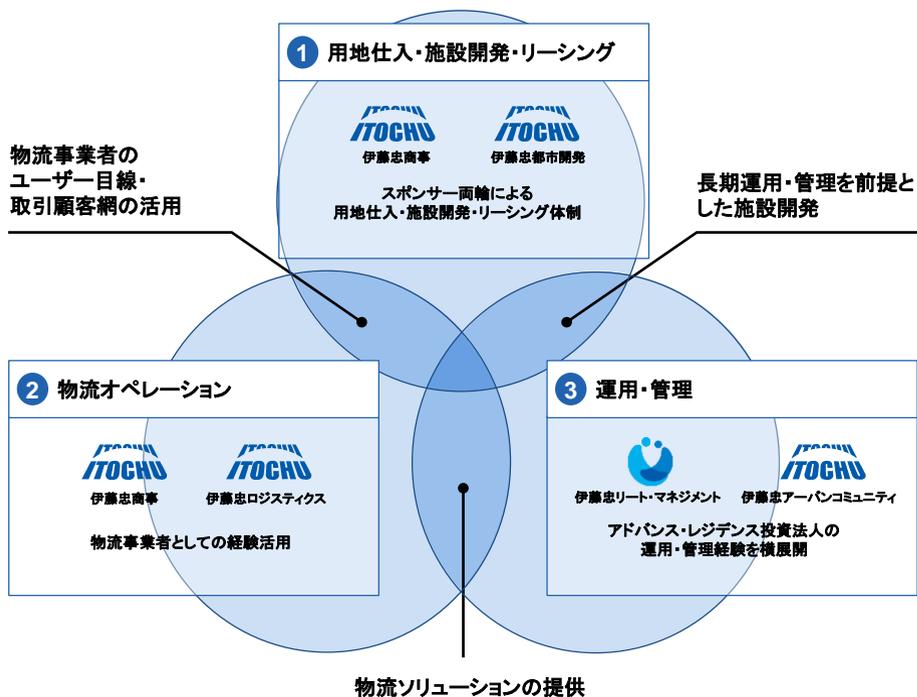


「拡張的協働関係」の礎となる2つのプラットフォーム

不動産・物流プラットフォーム

- 1 2004年度から**15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
- 2 **物流事業者**としての経験
- 3 **J-REIT運用・管理経験の横展開**

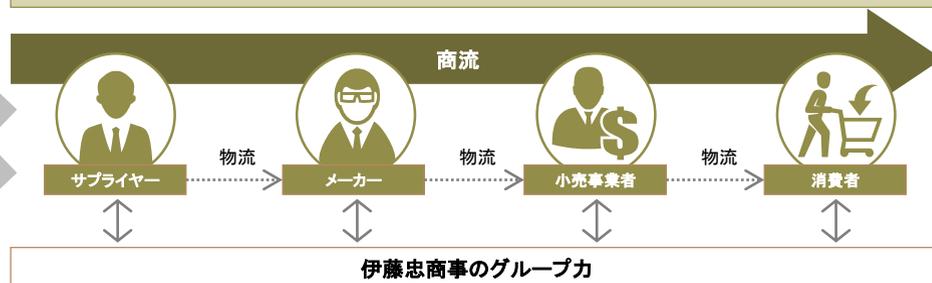
① ② ③ 全てを統合的に所管する
伊藤忠商事 住生活カンパニーの“不動産機能・物流機能”



商社・商流プラットフォーム

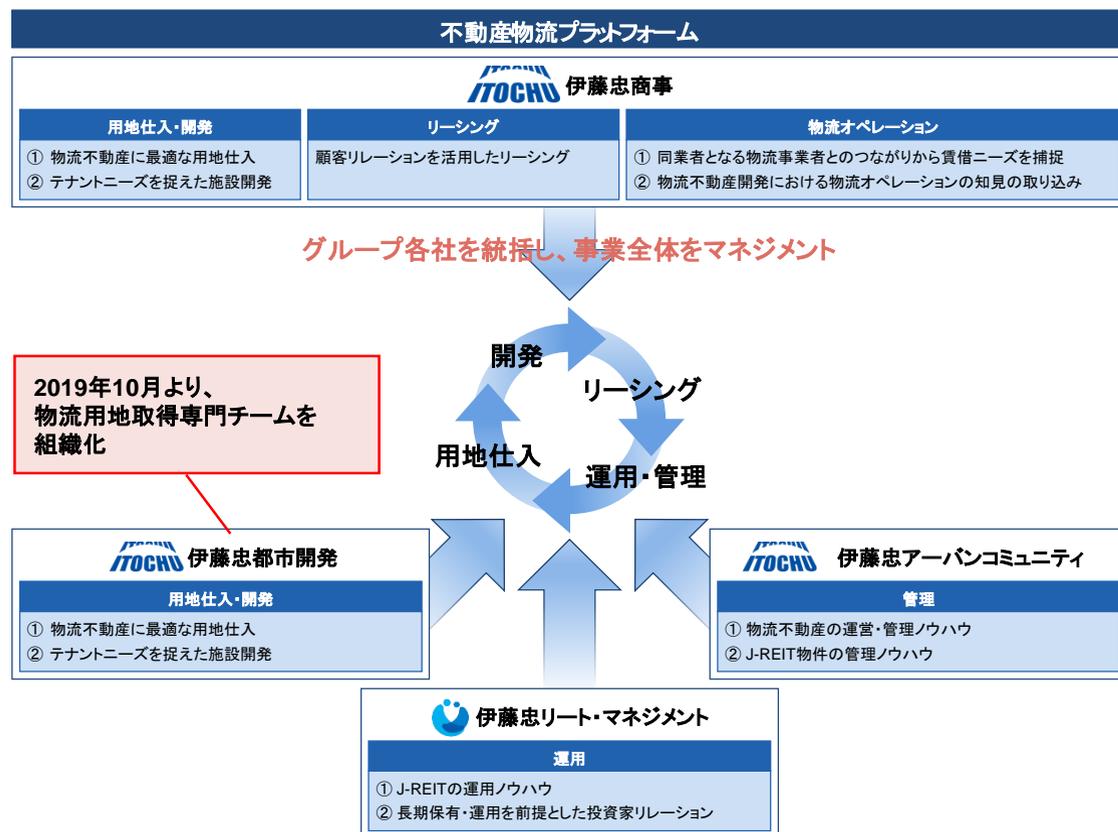
- 1 **10万社**に及ぶ豊富な取引顧客網
- 2 **商流の川上から川下までをカバー**する幅広い事業領域
- 3 **生活消費関連ビジネス**における高いプレゼンス

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”



伊藤忠商事の建設・物流部門では、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

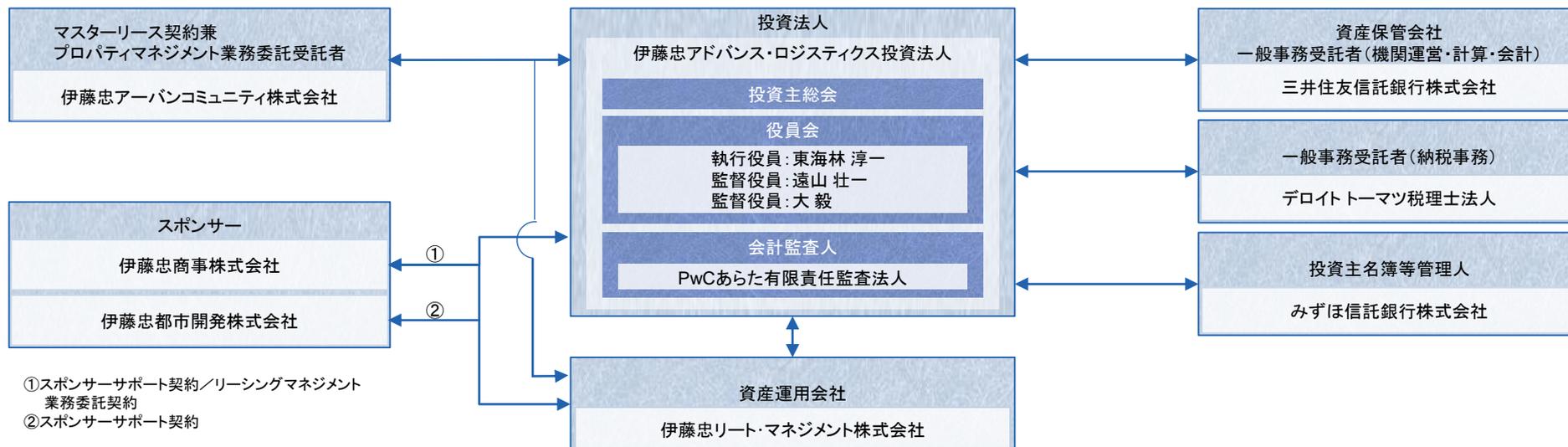


伊藤忠商事 中期経営計画「Brand-new Deal 2020」

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



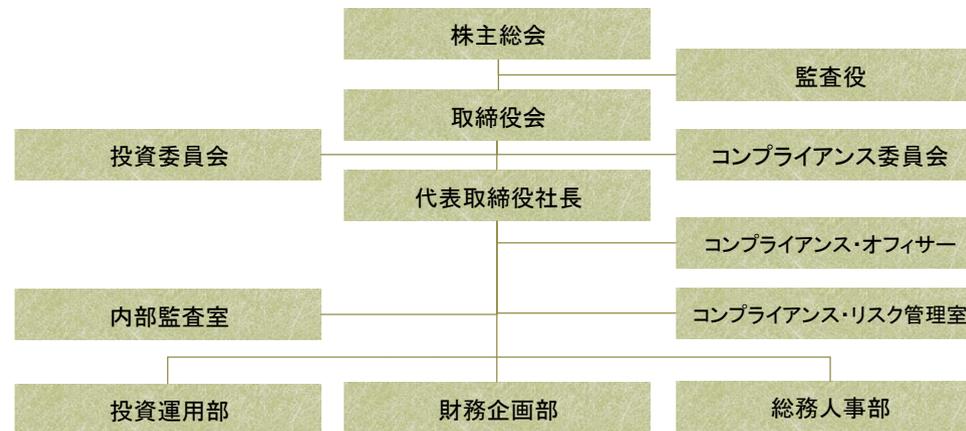
投資法人の仕組み



資産運用会社の概要

(2019年7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
役職員数	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





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
