



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6期 (2021年7月期)

決算説明資料

(2021年9月15日付公表)



社長メッセージ



当期【第6期（2021年7月期）】は、4月にIMP東京足立並びにIMP三芳の2物件を昨年11月に実施した公募増資時の計画どおりスポンサーである伊藤忠グループより取得し、資産規模（取得価格ベース）は981億円から1,114億円へ拡大いたしました。これもひとえに、投資主の皆様をはじめとするステークホルダーの皆様の支援の賜物と改めて御礼申し上げます。

当期の1口当たり分配金（利益超過分配金含む）は、2,492円（当初予想2,464円）で着地いたしました。物件取得による収益増加並びに保有物件運用費用や支払利息等本投資法人運営費用の削減等の内部成長により、当初予想よりも増配となっております。

また、第7期（2022年1月期）は、分配方針の見直し等により、1口当たり分配金（利益超過分配金含む）を2,724円（当初予想2,557円）と大幅増配の計画としております。この分配戦略の見直しは、資産規模の順調な拡大を踏まえ、本投資法人の保守的なキャッシュマネジメント方針を堅持した上で、分配金総額を更に引き上げ、投資主の皆様に従前以上に評価されるリートを目指すという本投資法人の姿勢を示す施策とご理解いただければ幸いです。

加えて、今後の収益拡大に資する内部成長施策として、賃料の増額改定や賃貸借期間の長期化も実現することができ、稼働率も99.9%（2021年9月15日現在）と高水準を維持しております。太陽光発電事業者様への物件屋上スペースの賃貸等のNOI向上施策やESG関連施策にも鋭意取り組みました。詳細は、後記の決算関連資料をご高覧いただきたく、お願い申し上げます。

物流不動産市場では、コロナ禍第5波の只中にあるものの、大きな打撃を受けず、寧ろ、巣籠り消費、ネット通販やEC取引の拡大等により、物流事業者の旺盛なニーズが引き続き顕在化しております。本投資法人の資産運用も安定しており、2021年9月15日現在、ご入居テナント企業様より、施設オペレーションに大きな影響を及ぼす事案発生のご連絡も頂戴しておりません。皆様の日々の生活や企業の事業活動を支える社会的インフラの一端を担う責任・使命を強く認識し、一切気を緩めることなく、引き続き緊張感を持って、質の高い資産の積上げ、内部成長やESGへの積極的取り組み並びに安定感のある財務・キャッシュマネジメントの徹底に注力すると共に、ガバナンス等運用態勢強化に努めてまいります。

投資主の皆様をはじめとするステークホルダーのご期待にお応えし続けることが、私たちの‘果たすべき使命’と肝に銘じ、皆様に選んでいただけるリートを目指し、今後も我々は激しく動いてまいります。

今後共ご支援賜りたく、何卒宜しくお願い申し上げます。

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



新型コロナウイルスへの対応	P.3
ハイライト	P.4
決算概要	P.5
分配方針の見直し	P.7
成長戦略	P.10
ポートフォリオ	P.23
マーケット概要	P.25
Appendix	P.28

新型コロナウイルスへの対応

新型コロナウイルスによる、入居テナント様及び資産運用業務への大きな影響はなし

入居テナント企業

- ・ テナント企業ごとに、従業員検温や、事務所・休憩スペースでのソーシャルディスタンス確保・仕切板設置等の対応を実施
- ・ 大きな問題なくオペレーション遂行中

資産運用会社

- ・ 東京都主導の「テレワーク東京ルール」実践企業宣言企業の承認取得
- ・ リモートワーク並びに出社時の時差出勤を導入した状況下、本投資法人の資産運用業務を滞りなく推進

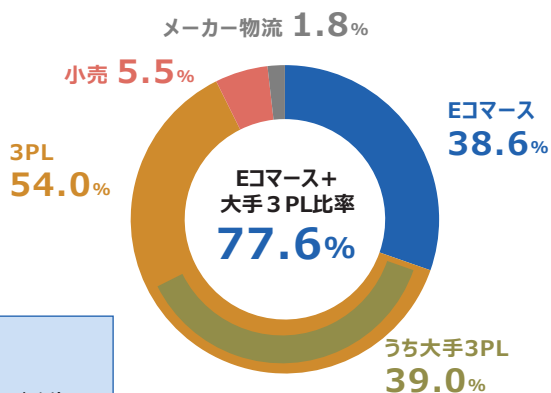
コロナウィルス影響下でも安定CFを見込めるテナント業種・荷物構成

(2021年7月末日時点)

テナント企業の業種・荷物構成

テナント企業の業種比率（年間賃料ベース）

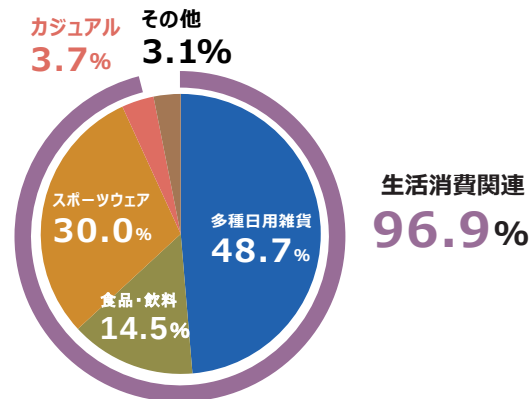
ECマース+ 大手 3 PL 比率が高く、不況にも強い安定的CF



小売の内訳：
・ディスカウントスーパー
・伊藤忠グループ（カジュアル衣料）

テナント企業の主な取扱荷物構成（年間賃料ベース）

生活消費関連中心で、景気動向に左右されない底堅い荷物中心



- ※ 各比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ※ 3PLとは、Third Party Logisticsの略で、外部の専門業者である第三者が、荷主に対して商品の受発注・在庫管理から情報化までの包括的な物流改革を提案し、一括して物流業務を受託する物流形態のことをいいます。以下同じです。
- ※ 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。
- ※ 取扱荷物については、各テナントからのヒアリング結果に基づく集計です。従って、一部スペースでは異なる荷物を取り扱っている可能性もございます。

資産規模1,114億円、分配金・1口当たりNAV・含み益の増加を実現

運用状況＜第6期(2021年7月期)末時点＞

鑑定NOI利回り **4.9%**

実績NOI利回り **4.9%※**
(取得価格ベース)

稼働率

99.9%

IMP野田の事務所区画のみ稼働

鑑定評価額
2021年7月期 **1,245億円**
(12物件)

2021年1月期 1,084億円
(10物件)

1口当たりNAV

2021年7月期 **132,085円**
(+4.4%)

2021年1月期 126,473円

含み益

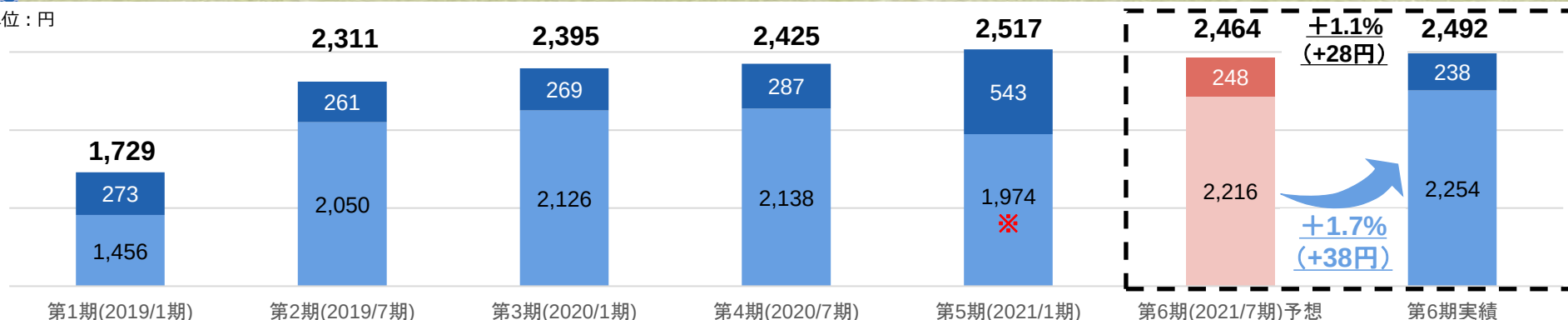
2021年7月期 **155億円**
(含み益率 14.2%) (12物件)

2021年1月期 120億円
(含み益率 12.4%) (10物件)

※期中取得2物件の収益が通期寄与したと仮定した場合のNOI利回り：5.0%

分配金の推移（着実な利益分配の増加）

単位：円



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

取組施策のハイライト

外部成長

- 2020年11月の公募増資時に公表した優良物件(2物件)を132億円で取得
- 資産規模（取得価格ベース）は**1,114億円**に拡大
- 前期取得したIMP印西2及びIMP柏2（追加取得）の通期での収益寄与

財務

- 第7期（2022年1月期）より分配方針の見直しを実施
- LTV（総資産ベース/消費税ローン控除後）は**41.0%**と低水準を維持
- LTV（総資産ベース）を45%まで引き上げた場合の借入余力は**83億円**
- コミットメントラインの導入時期について継続検討

内部成長

- IMP野田の2テナントとの再契約期間の開始（増賃及び期間延長）
- 他、1テナントと再契約締結、1テナントと契約満了前の延長・増賃あり
- IMP守谷の太陽光パネルの屋根貸し及び、IMP野田の駐車場賃貸収入の増加

ESG

- GRESB 4スターを取得、データ取得の高カバー率の維持に注力(カバー率意識)
- グリーンローンで2021年4月に50億円、2021年9月に53億円調達済
- LEDや太陽光パネルの増設など、省エネルギー（脱炭素）・省資源の推進
- 2021年2月にJCR長期発行体格付の見通しがA+「安定的」から「ポジティブ」に変更

決算概要



第6期（2021年7月期）実績

前期取得物件の通期寄与及び当期 2 物件の追加取得により増益

1口当たり分配金

第6期（2021年7月期） 実績 **2,492円**
 予想比 + 28円（+ 1.1%）

第5期
 （2021年7月期）

1口当たりFFO

第6期（2021年7月期） 実績 **3,558円**
 予想比 + 39円（+ 1.1%）

第6期
 （2021年7月期）

（単位：百万円）

	実績	予想 （2021/3/17発表） （A）	実績 （B）	差異 （B）－（A）
営業収益	2,606	3,062	3,059	△2
営業利益	1,323	1,469	1,489	+20
経常利益	1,185	1,330	1,353	+23
当期純利益	1,184	1,329	1,352	+23
1口当たり分配金	2,517円	2,464円	2,492円	+28円
うち1口当たり利益分配金	1,974円	2,216円	2,254円	+38円
うち1口当たり利益超過分配金	543円	248円	238円	△10円
FFO	1,886	2,111	2,135	+23
FFOペイアウトレシオ※1	80.1%	70.0%	70.0%	-
減価償却費に占める利益 超過分配の割合	46.4%	19.0%	18.2%	△0.8ポイント
1口当たりFFO	3,144円	3,519円	3,558円	+39円
AFFO※2	1,886	2,078	2,112	+33
AFFOペイアウトレシオ	80.1%	71.2%	70.8%	△0.3ポイント
1口当たりAFFO	3,144円	3,463円	3,519円	+56円
発行口総数（口数）	600,127	600,127	600,127	-

差異の主な内訳

（2021/3/17発表予想 対 実績）

【営業収益】

水光熱費収入減 △2

【営業利益】

水光熱費減 + 3

修繕費減 + 7

固都税減 + 4

資産運用報酬増 △ 6

その他費用減 +12

【経常利益】

支払利息減 +3

※1 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。2021年1月期（第5期）については期中増資があり、公募増資費用が発生したため、分配方針の70%よりも高い値となっています。

※2 本資料記載の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＋前期繰越損益）として記載しています。AFFOは、（FFO－資本的支出）として記載しています。

※3 特に記載のない限り、本資料記載の整数表記の数値に関しては単位未満を切り捨てています。



分配方針の見直し①

投資主価値向上のため、分配方針の見直しを実施（第7期（2022年1月期）配当より）

概要

変更前

FFOの70%を目途に分配

変更後

「当期利益」+「減価償却の30%を目途」に分配

見直しの背景

- 資産規模が**1,114億円**を超え、経営・財務基盤の安定度アップ
 - 上場来約3年を経過**し、収入・支出のレコードが積み上がり、経費の合理化、キャッシュフローの安定化が図れるようになってきた
- 堅実・保守的な配当方針を維持しつつ「**一步踏み込んだ**」配当方針に変更し、一層の投資主価値の向上に注力・邁進

分配金への影響

第6期（2021年7月期）実績

単位：円
(%)は減価償却費に占める利益超過分配の割合



第7期(2022年1月期)予想※



前回予想
(2021/3/17発表)

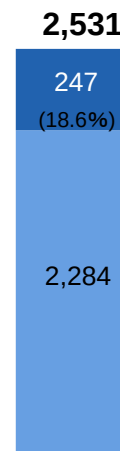


変更前



変更後

第8期(2022年7月期)予想※



変更前



変更後

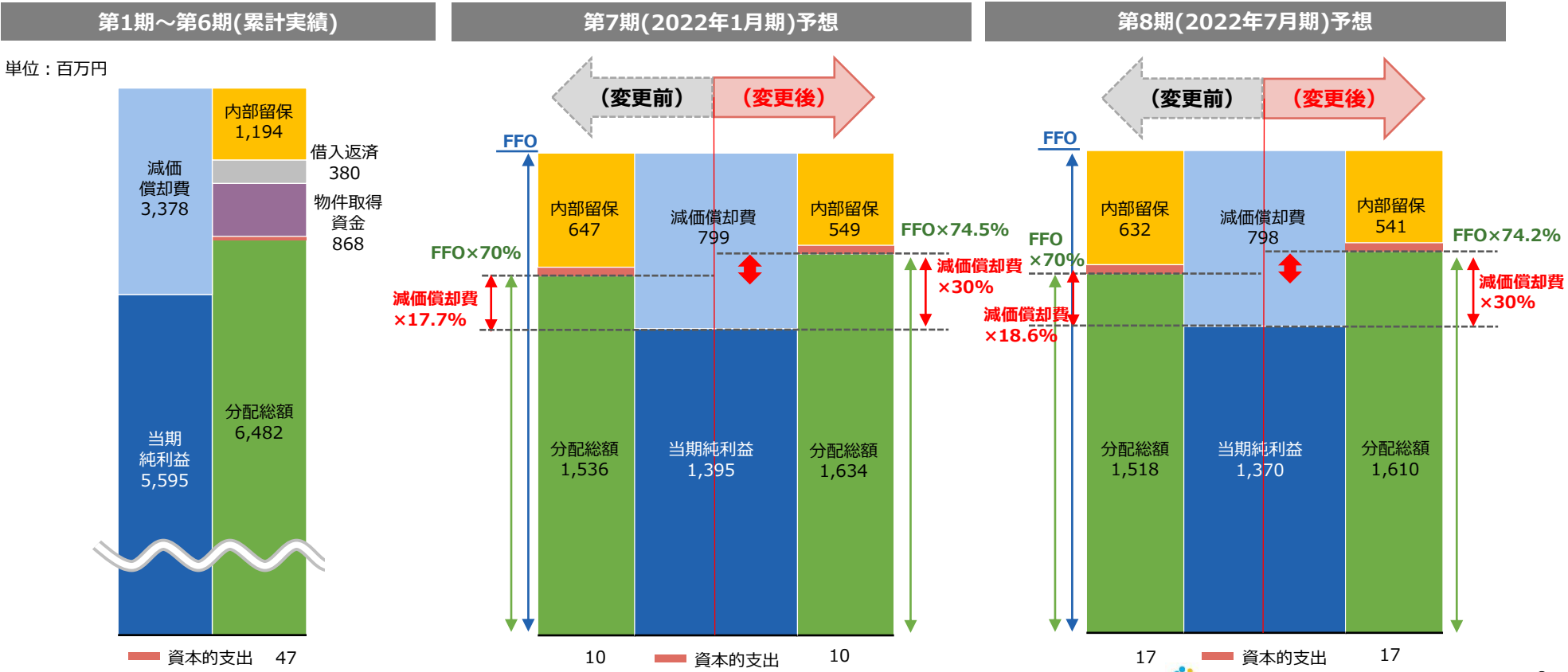
■ 利益超過分配金
■ 利益分配金

※P9に業績予想詳細を記載しています。また、変更前数値に関しては、当該業績予想をベースに変更前の分配方針にて試算しています。



ITOCHU Advance Logistics Investment Corporation

- ✓ 財務の安定性を毀損しない範囲での利益超過分配金の増額を実現
- ✓ 保守的なキャッシュマネジメントの運営に変更なし
- ✓ 分配方針の見直し後も、財務安定性に留意した内部留保を確保



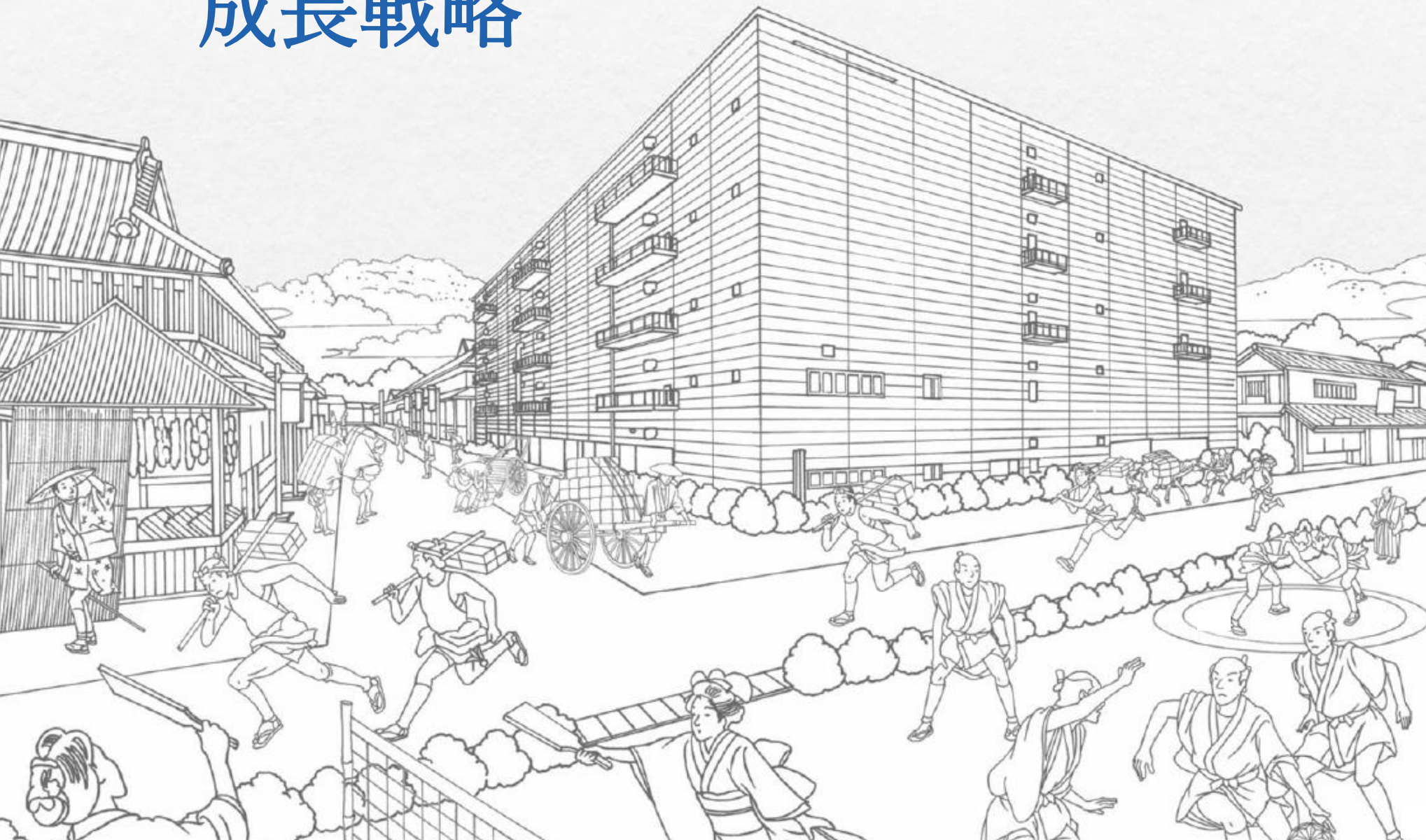
第7期（2022年1月期）／第8期（2022年7月期）業績予想

安定的なポートフォリオを維持し増益を目指す

(単位：百万円)	第6期 (2021年7月期)	第7期 (2022年1月期)			第8期 (2022年7月期)
	実績 (A)	前回予想 (2021/3/17発表)	予想 (B)	差異 (B-A)	予想
営業収益	3,059	3,173	3,172	+112	3,171
営業利益	1,489	1,542	1,532	+42	1,509
経常利益	1,353	1,393	1,396	+42	1,371
当期純利益	1,352	1,392	1,395	+42	1,370
1口当たり分配金	2,492円	2,557円	2,724円	+232	2,683円
うち1口当たり利益分配金	2,254円	2,321円	2,325円	+71	2,284円
うち1口当たり利益超過分配金	238円	236円	399円	+161	399円
FFO	2,135	2,191	2,194	+58	2,169
FFOペイアウトレシオ	70.0%	70.0%	74.5%	+4.5ポイント	74.2%
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	18.2%	17.7%	30.0%	+11.7ポイント	30.0%
1口当たりFFO	3,558円	3,651円	3,657円	+99円	3,615円
AFFO	2,112	2,151	2,184	+78	2,152
AFFOペイアウトレシオ	70.8%	71.3%	74.9%	+4.0ポイント	74.8%
1口当たりAFFO	3,519円	3,585円	3,639円	+131円	3,586円
発行口総数（口数）	600,127	600,127	600,127	-	600,127

差異の主な内訳 (第6期実績 対 第7期予想)	
【営業収益】	
・第6期取得物件（IMP三芳・IMP東京足立）の 通期寄与	
・IMP野田の増償	
賃料収入増	+110
水光熱収入増	+1
【営業利益】	
・第6期取得物件（IMP三芳・IMP東京足立）の 通期反映	
水光熱費増	△1
建物管理費増	△5
修繕費増	△2
運用報酬増	△22
事務手数料増	△2
減価償却費増	△16
弁護士・会計監査費増	△4
その他費用増	△18
【経常利益】	
支払利息増	△9
融資関連費用減	+9

成長戦略



本投資法人の特徴及び基本戦略 – 拡張的協働関係① –

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



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人
保有・運用

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

本投資法人 保有資産

12物件 / 1,114億円



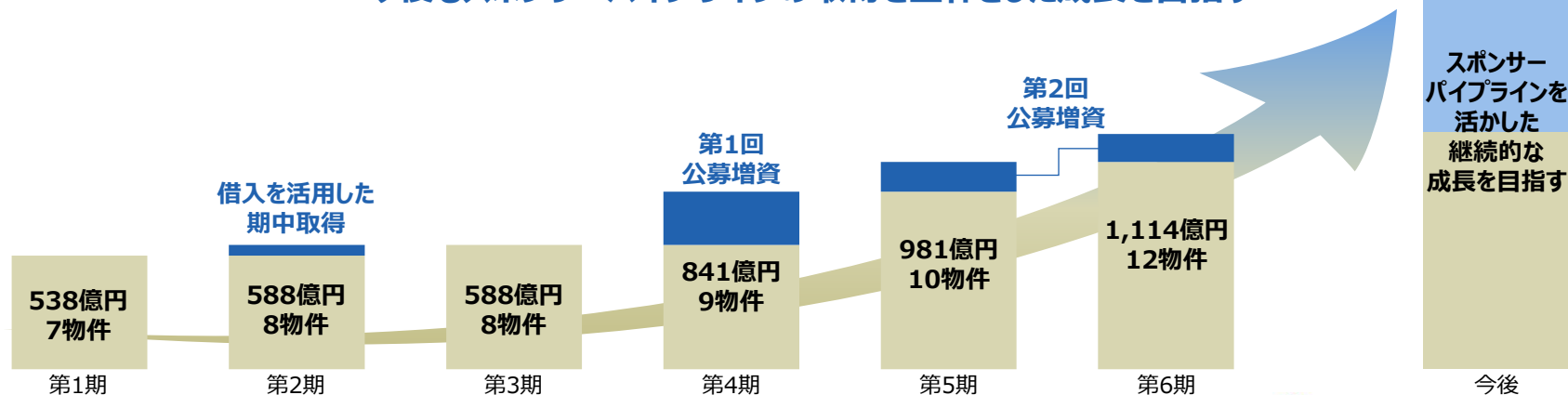
伊藤忠商事・伊藤忠都市開発
開発・リーシング・管理

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
スポンサー保有・開発中物件

7物件 / 約248,503 m²

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、継続的な成長を実現
今後もスポンサーパイプラインの取得を主体とした成長を目指す



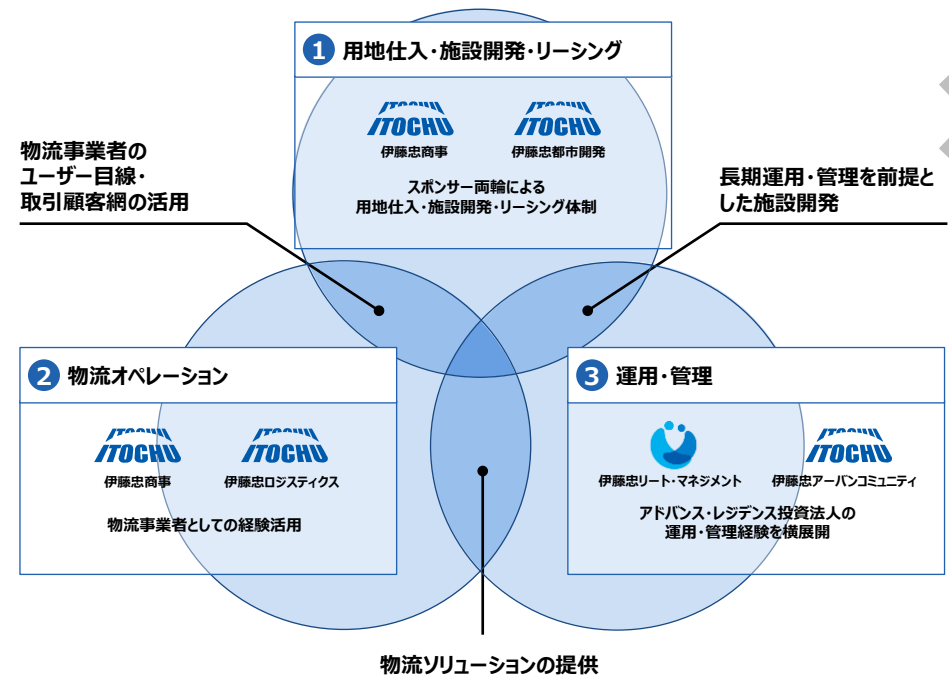
本投資法人の特徴及び基本戦略 – 拡張的協働関係② –

「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**17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**

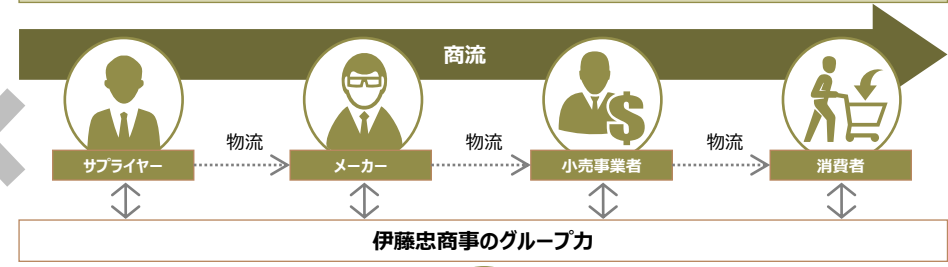
① ② ③ 全てを統合的に所管する
伊藤忠商事 住生活カンパニーの“**不動産機能・物流機能**”



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**”



伊藤忠グループとの取組事例ー 拡張的協働関係③ ー

総合商社の幅広いネットワーク・グループ力を活用した案件発掘力と付加価値提供

グループネットワークを活用した案件発掘



アイミッションズパーク箕面

- 同エリアでの過去の開発実績が評価され、大手施工会社より本土地情報を入手
- 土地所有者の水間急配(株)は伊藤忠グループ会社の取引先でもあり、円滑に交渉が進み、土地取得及び先進的物流施設の開発に至る



アイミッションズパーク厚木2

- (株)フジタが再開発を担うエリアの一角
- 同社とは複数の共同開発によるリレーション強化により、土地紹介を受け、先進的物流施設開発に至る



アイミッションズパーク春日井

- 伊藤忠商事中部支社による地域リレーション発揮により土地取得が実現し、先進的物流施設を開発に至る

グループ力を活用した付加価値の提供



アイミッションズパーク桑名

- 大手ホームセンター会社のカインズ様向け専用物流施設を開発中
- 物流施設の開発にとどまらず、商品・資材や物流機能の提供など、総合商社としての機能提供及びシナジー実現を目指す



アイミッションズパーク市川塩浜

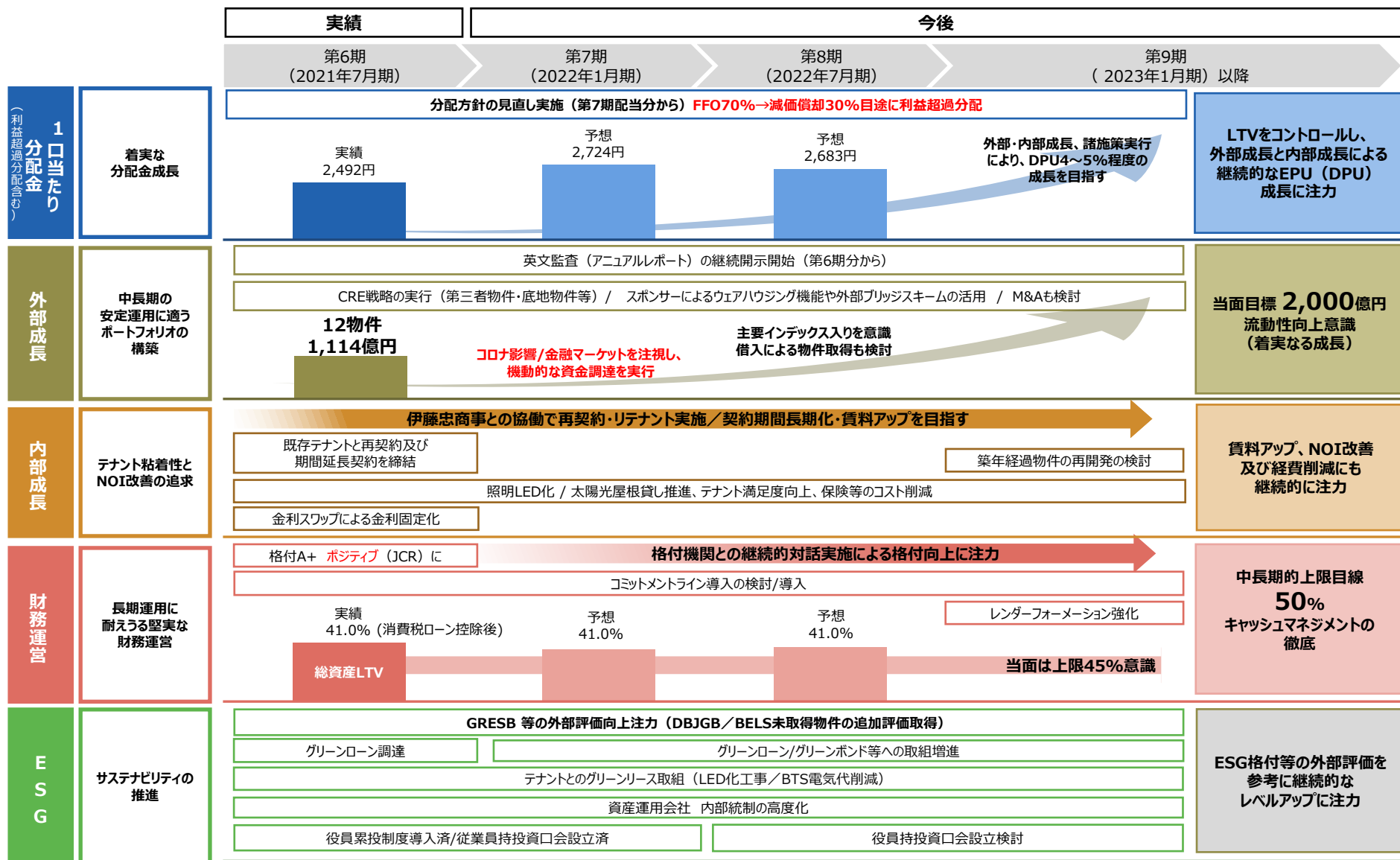
- 伊藤忠の出資先であるVPP Japan社が提供する太陽光パネルを施設屋根に設置し、CO2フリーのクリーンエネルギーを創出
- 同社は太陽光を利用したEVトラックへの電源供給など、物流モビリティのクリーン化にも取り組む

伊藤忠商事の次世代ビジネスへの布石



- 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『Mercuria Biztech』を組成
- 本ファンドから生まれた物流倉庫や運送業務の高度化・省人化サービスなどを入居テナント様へ展開し、ソリューションの提案を目指す

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



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

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

コロナ禍でも堅調ではあるものの、より長期安定的なキャッシュフローを見込めるテナント（長期契約）・立地中心のポートフォリオ構築を目指す

スポンサー開発物件

スポンサーサポートを活用し、取得エリアごとの適正NOI利回りでの取得を継続

伊藤忠グループ保有・開発中物件 7物件／延床面積 約248,503m²

5期末時点での開示物件

優先交渉権 関東/臨海



57,724m²
アイミッションズパーク市川塩浜

優先交渉権 関東



約15,482m²
アイミッションズパーク厚木2

中部



約90,378m²
アイミッションズパーク桑名

優先交渉権 関東



約11,055m²
アイミッションズパーク加須

関東



約17,848m²
アイミッションズパーク吉川美南

関西



約41,520m²
アイミッションズパーク箕面

中部



約14,496m²
アイミッションズパーク春日井

※赤枠は、第6期(2021年7月期)以降に新たに優先交渉権を獲得した物件です

第三者物件

伊藤忠商事・伊藤忠都市開発と協働で、外部からの物件取得に取り組む

- 1 伊藤忠グループ内の保有不動産の流動化ニーズの掘り起こし
- 2 レンダーからの協力を得た一般企業のCREニーズ等の洗い出し
- 3 資産運用会社の独自ルートによる物件情報の取得
- 4 物流施設に加えて、工場や底地などのその他不動産も積極検討

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及びスポンサーのウェアハウジング機能を積極活用

(参考) 本投資法人保有物件及び伊藤忠グループ開発物件MAP



※ 物件名称の「IMP」とは、伊藤忠グループが開発する物流施設 i Missions Park（アイミッションズパーク）の略称です。

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

(2021年7月末日時点)

収益拡大策の確実な実行

テナント粘着性を活かした優良テナントとの長期の賃貸借契約

✓ 賃貸借契約の長期化 / 賃料増額の実現

- ・IMP野田のテナント2社と賃料増額にて再契約開始
- ・他、テナント1社と再契約締結
- ・他、テナント1社と契約満了前に期間延長と賃料増額を実現
- ・IMP野田の空き事務所区画のリーシング活動の注力

✓ 第9期(2023年1月期)の満了テナントとの再契約協議の開始

- 満了1年程前からアプローチ。テナント要望なども踏まえ、前向きに交渉進捗

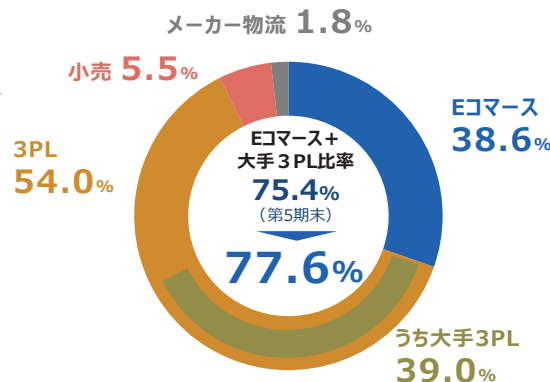
✓ 新たな屋根貸しや駐車場賃貸の推進

- ・IMP守谷にて太陽光屋根貸し開始
- ・IMP野田の駐車場の賃貸契約台数の増加

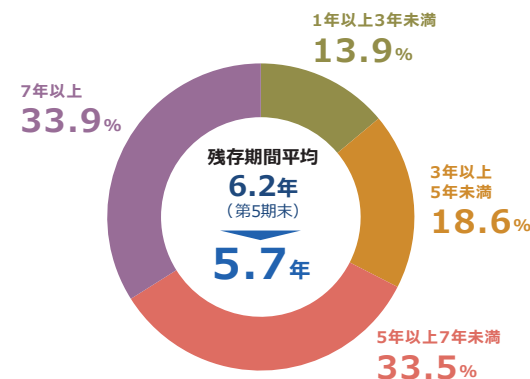
✓ コストの削減取組

- ・照明のLED化を進め、光熱費削減及びテナント満足度向上
- ・品質を維持しつつ物件管理費用の見直し取組中

テナント企業の業種比率 (年間賃料ベース)

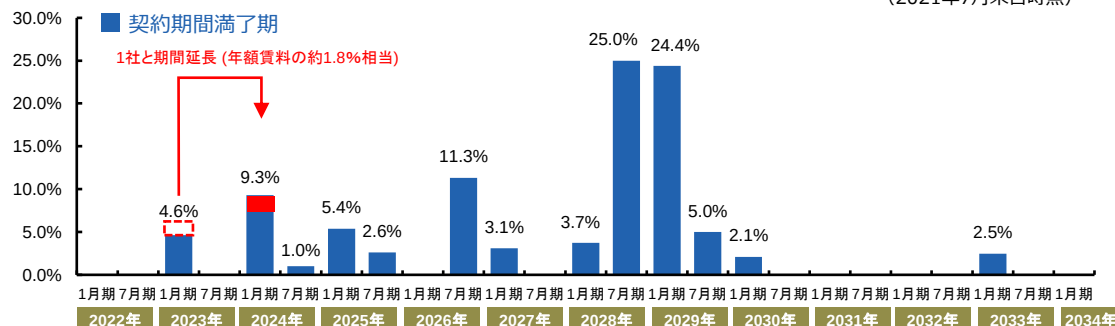


賃貸借契約残存期間別比率 (年間賃料ベース)



賃貸借契約期間の満了時期 (年間賃料ベース)

(2021年7月末日時点)



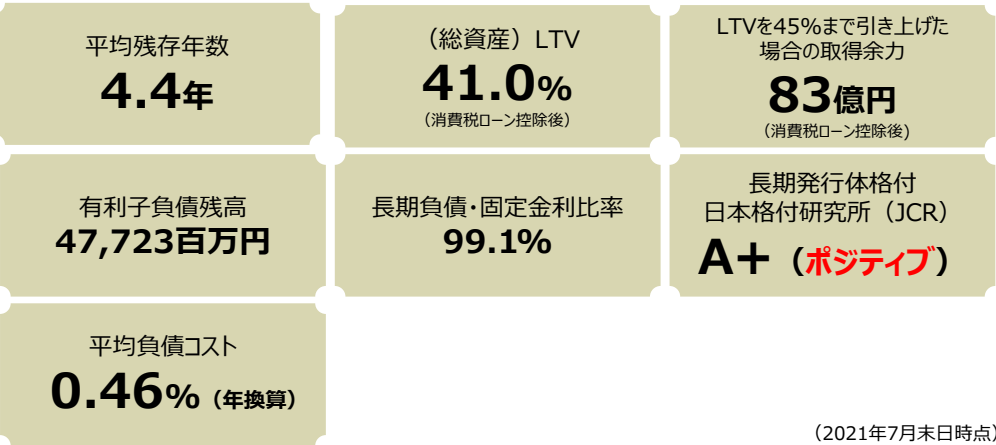
上場来稼働率99.9%以上を維持し、安定したキャッシュ・フローを確保

財務戦略

長期運用に耐える強固な財務基盤の構築

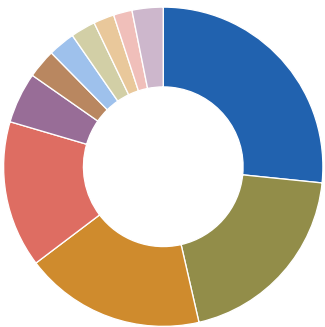
運用トラックレコードの積上げにより外部格付け見通しがA+ポジティブに
負債の長期化、固定化を推進しつつ、調達余力に配慮した財務運営を継続

財務ハイライト



(2021年7月末日時点)

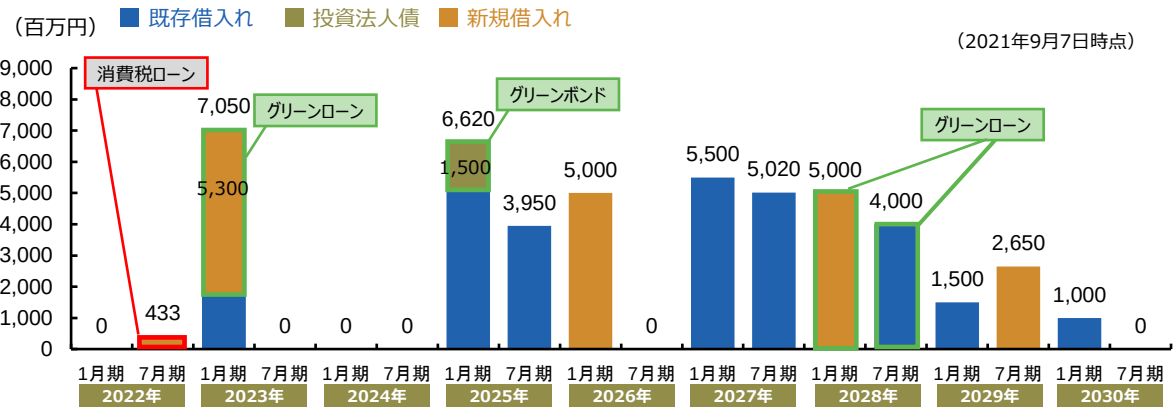
有利子負債の状況



三井住友銀行	26.6%
三井住友信託銀行	19.8%
みずほ銀行	18.3%
三菱UFJ銀行	14.9%
みずほ信託銀行	5.2%
日本政策投資銀行	2.9%
農林中央金庫	2.7%
福岡銀行	2.5%
日本生命	2.1%
新生銀行	1.9%
投資法人債	3.1%

(2021年7月末日時点)

返済期限の分散状況 ※全て無担保・無保証



- ✓ 第7期(2022年1月期) (2021年9月満期到来) の53億円については、前倒しでリファイナンス手続きをし、グリーンローンとして借入済み
- ✓ 今後とも資産規模拡大 (新規の資金調達) においても、期限分散を行い、より一層の財務安定性の強化を図る
- ✓ 複数の新規行とのローンを協議中
- ✓ コミットメントライン導入時期の継続検討

本投資法人の特徴及び基本戦略 – ESGの取組 –

スポンサーグループともに、ESGに対する強いコミットメントを表明



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

E

環境

- ① 省エネルギー（脱炭素）・省資源の推進
- ② 環境認証の活用

S

社会貢献

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

G

ガバナンス

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

上場来タイムリーでの施策推進

GRESB Real Estate Assessment



ESGへの強いコミットメントが評価され「4スター」を取得

	2018	2019	2020
(9月上場)	★★★★☆	★★★★☆	★★★★☆
	3スター	3スター	4スター



伊藤忠グループのコミットメント

三方よし資本主義



WE SUPPORT



国際グローバル・コンパクト



TCFD（気候関連財務情報開示）

建設・不動産分野における取組

特に人々の生活に密着した「不動産」を扱う事業としては、近年甚大化する災害等から人命・生活基盤を守るべく、住人や利用者の安心・安全を事業推進の基軸としてもつぐりに取り組んでおります

<事例>



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



テナント企業向けの水、食料、簡易トイレを備蓄。IMP厚木2に設置予定



ESGの取組

(E) 環境への取組

GRESB「Green Star」「4スター」の獲得



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

外部環境認証の積極的な取得

物件名	延べ床面積 (㎡)	DBJ評価 (★～★★★★★)	BELS評価 (★～★★★★★)
L-1 アイミSSIONズパーク厚木	19,297.60	取得検討中	取得検討中
L-2 アイミSSIONズパーク柏	31,976.44	★★★★ 2018	取得検討中
L-3 アイミSSIONズパーク野田	62,750.90	★★★★ 2018	取得検討中
L-4 アイミSSIONズパーク守谷	18,680.16	★★★★ 2018	★★★★★ 2019
L-5 アイミSSIONズパーク三郷	22,506.53	★★★★ 2018	★★★★ 2019
L-6 アイミSSIONズパーク千葉北	9,841.24	取得検討中	★★★★★ 2019
L-7 アイミSSIONズパーク印西	110,022.51	★★★★★ 2018	★★★★★ 2019
L-8 アイミSSIONズパーク守谷2	6,779.95	-	-
L-9 アイミSSIONズパーク柏2	117,435.21	★★★★ 2020	★★★★★ 2020
L-10 アイミSSIONズパーク印西2	26,938.75	取得準備中	取得準備中
L-11 アイミSSIONズパーク東京足立	27,872.43	取得準備中	取得準備中
L-12 アイミSSIONズパーク三芳	10,300.66	取得準備中	取得準備中
合計	464,402.38	363,371.75	278,485.65
取得割合		78.2%	60.0%

グリーンファイナンスの積極推進

- 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
- 2021年4月調達の借入金の一部及び2021年9月リファイナンスにグリーンローンを活用

環境データの継続した取得

テナント企業様の協力を得て、高い環境データ取得カバー率を実現し、環境対策を推進

項目	2018年度	2019年度	2020年度
エネルギー使用量	100%	100%	100%
CO2排出量	100%	100%	100%
水使用量	92%	95%	95%
廃棄物量	44%	80%	89%

省エネルギー（脱炭素）・省資源の推進

<水使用量 削減>



節水型トイレ・洗面台配置

<CO2排出量 削減>



物流総合効率化法に基づき
テナント協働でCO2削減を推進

<電気使用量 削減>



LED照明の導入

<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

<緑化推進>



緑化駐車場の設置

<再生可能エネルギーの創出>



太陽光パネルの設置

ESGの取組

(S) 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

入居テナント企業の満足度調査実施

2020年より開始。設備面に加えて、運営に対する意識調査等へ拡大取組中
テナント様の現状の施設の使い方を理解し、設備改善・施設運営に活かす

事例：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

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

非常時における物流機能の維持



非常用発電設備

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



備蓄倉庫

テナント企業向けの水、食料、簡易トイレを備蓄。IMP厚木2に設置予定。

※写真はイメージです

従業員への取組

「テレワーク東京ルール」実践企業宣言

東京都主導の「テレワーク東京ルール」実践企業宣言企業の承認取得

- ・多様な働き方の実現に向け制度の新設・改定を進めます
- ・業務効率化による生産性向上を実現します
- ・感染症（コロナウイルス、インフルエンザ等）の拡大時は原則テレワークとします

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
- ・時差出勤制度(スライド勤務)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
資産運用会社からも複数名が参加

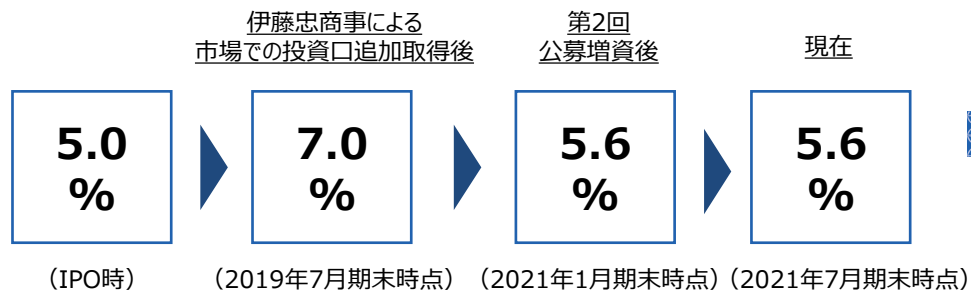
運用報酬体系

- ・投資主利益との連動性をさらに意識した報酬体系への改定を実施
- ・前期の第5期（2021年1月期）より新料率適用開始

運用報酬 I	総資産額×0.1%（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）
譲渡報酬	譲渡価格×0.5%（上限） （ただし、譲渡損発生の場合0%）

セიმボート出資

- ・IPOより伊藤忠商事による本投資法人へのセიმボート出資を継続



資産運用会役職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
- ・従業員向け「持投資口制度」導入済み

- ・投資主と、資産運用会社の役職員との利益一致を促進

プロパー社員中心の人員構成

資産運用会社の人員構成

（2021年7月末日時点）

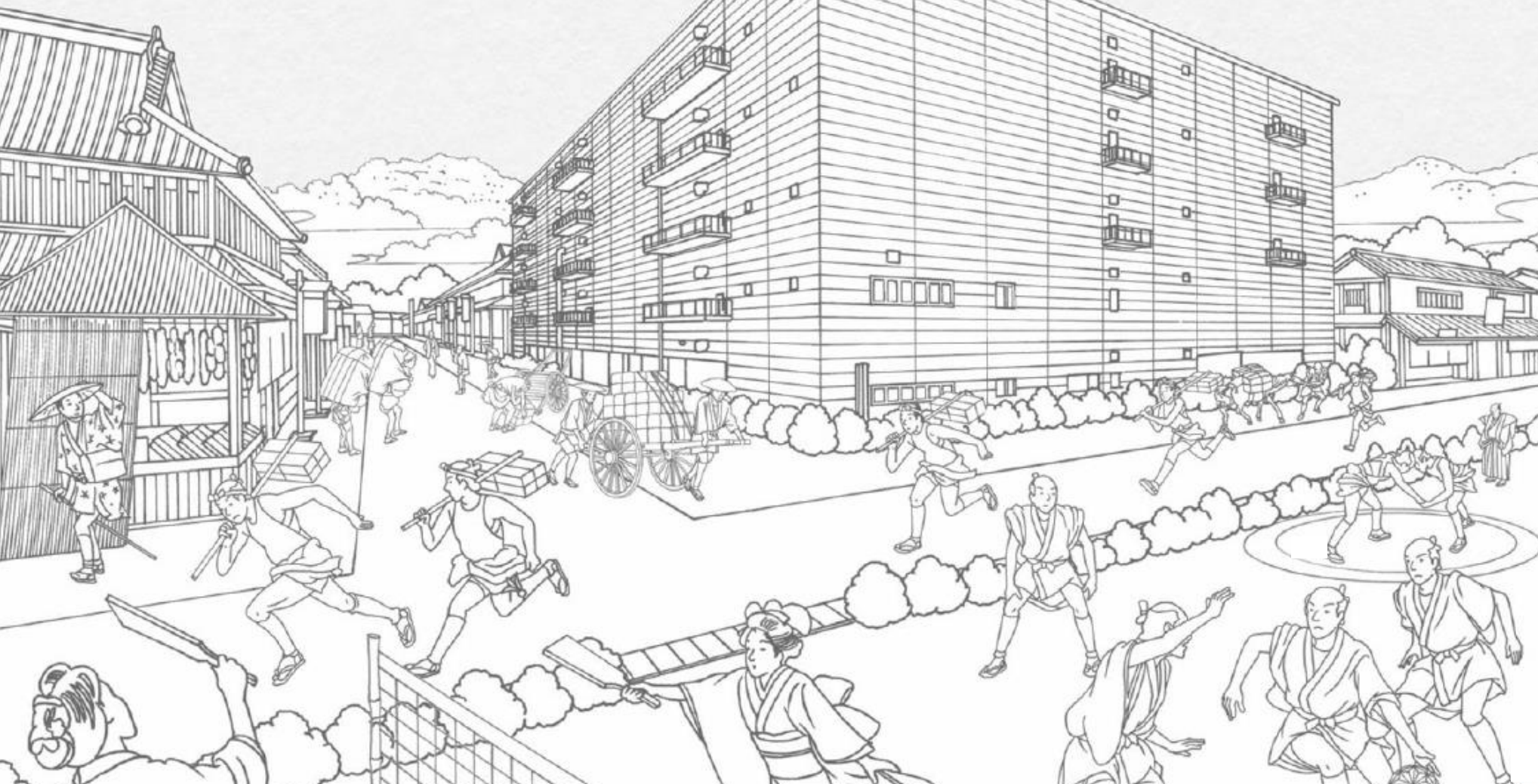
	合計	内、 スポンサー出向社員
常勤取締役	2人	0人
従業員	17人	1人
合計	19人	1人

- ・代表取締役社長は、資産運用会社に転籍済み。部・室長以上の役職者は、1名を除き、プロパー社員
- ・スポンサーからは、伊藤忠商事より1名が出向中

コンプライアンスルールの拡充

- 金融庁等が求めるグローバルなマネーロンダリング及びテロ資金供与対策（全社統制・業務プロセス統制）について、外部専門家を起用し、対応ルールを検討中
- マネーロンダリング及びテロ資金供与対策についての社内研修を実施済。社内の更なる理解浸透を図る

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

(2021年7月末日時点)

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

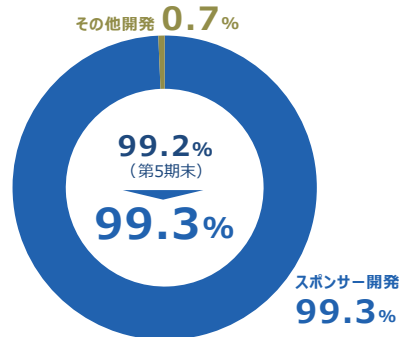
好立地

築浅物件

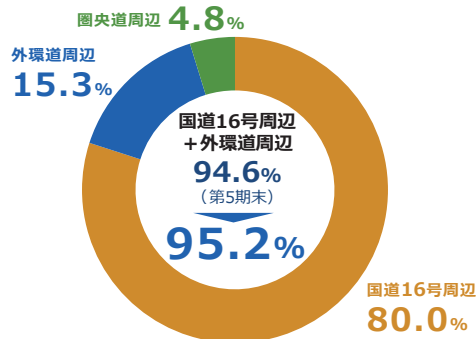
長期契約

優良テナント

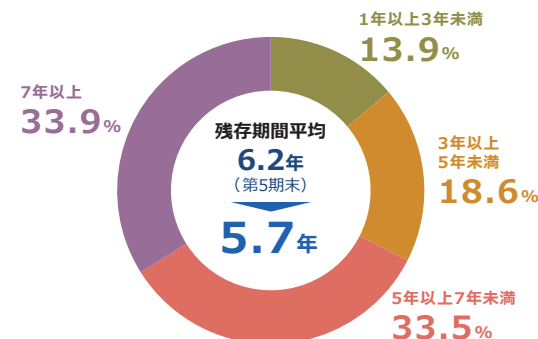
スポンサー開発物件 (取得価格ベース)



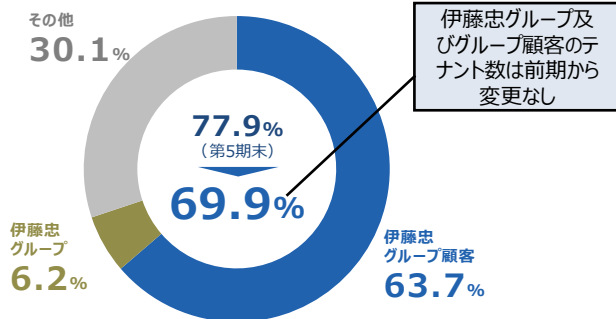
投資エリア (取得価格ベース)



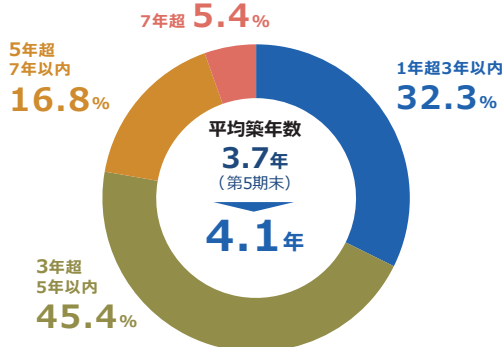
賃貸借残存期間 (年間賃料ベース)



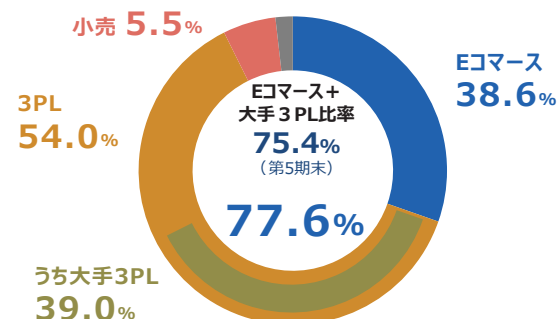
伊藤忠グループ及びグループ顧客テナント (年間賃料ベース)



築年数 (取得価格ベース)



テナント企業の業種比率 (年間賃料ベース)

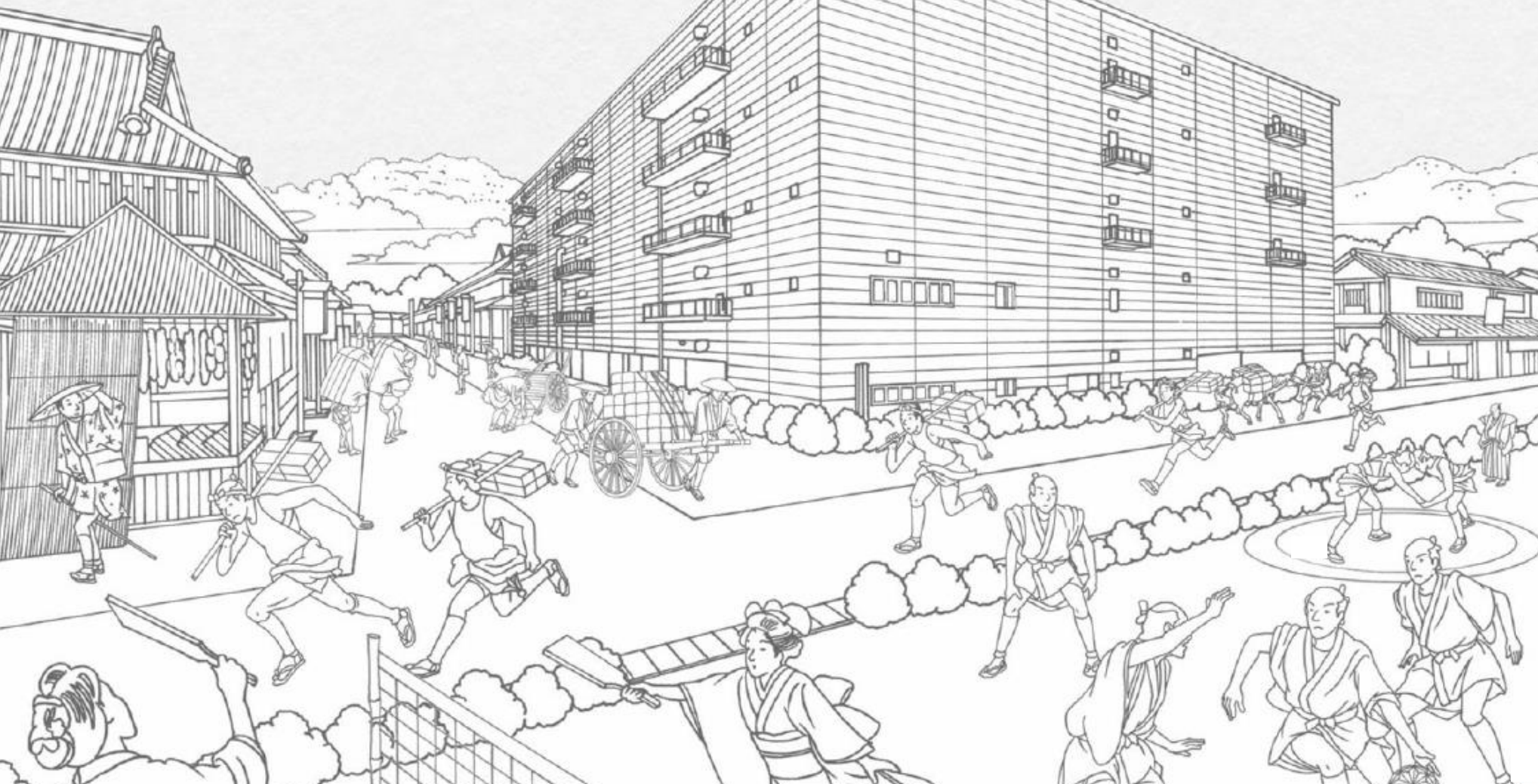


※1 各比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

※2 3PLとは、Third Party Logisticsの略で、外部の専門業者である第三者が、荷主に対して商品の受発注・在庫管理から情報化までの包括的な物流改革を提案し、一括して物流業務を受託する物流形態のことをいいます。以下同じです。

※3 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。

マーケット概要

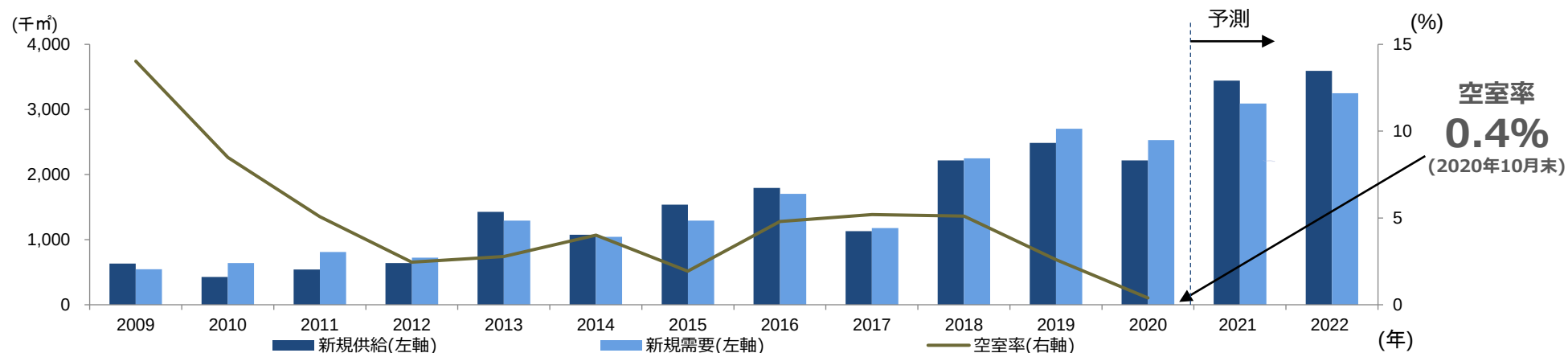


マーケット概要① 物流施設の需給バランス

コロナ禍においても旺盛な需要に支えられ、引き続き空室率は過去最低水準を維持

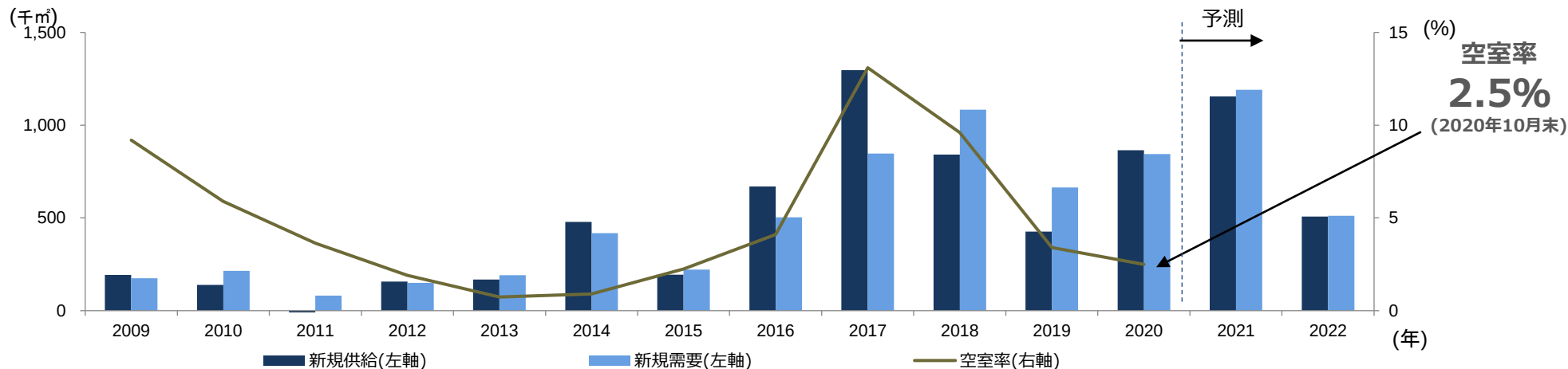
■ 関東エリアは需給共に旺盛で低空室率を維持。今後更に供給が伸びるものの、吸収される見通し。

関東エリアにおける空室率と需給バランス



■ 関西エリアは特に内陸部の空室率が低く、それに伴い臨海部の空室率も順調に低下。今後も安定的に推移見通し。

関西エリアにおける空室率と需給バランス

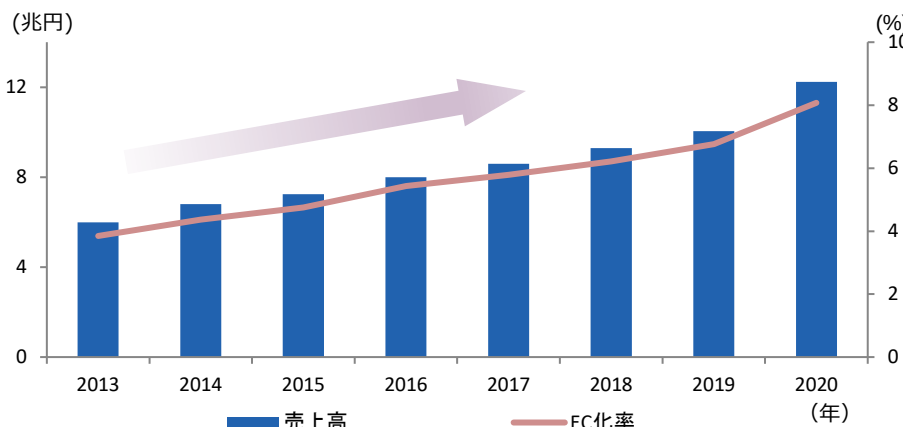


マーケット概要② Eコマース・3PL市場動向

Eコマース及び3PL市場の拡大が物流不動産市場を後押し

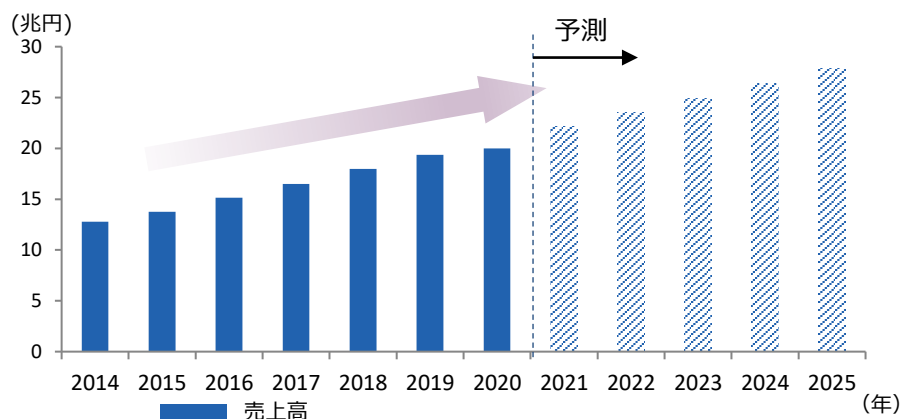
■コロナ禍の巣ごもり影響でEコマースの普及加速。一定の定着が見込まれ、今後更に伸長の見通し。

Eコマース(物販系)の売上推移



出所：令和2年「電子商取引に関する市場調査」（経済産業省）

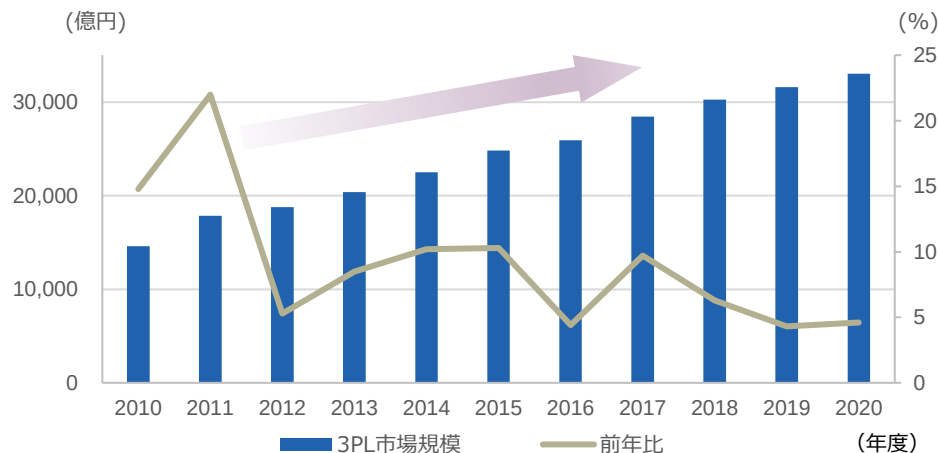
Eコマース(物販、サービス系)の市場規模予測



出所：令和2年「電子商取引に関する市場調査」（経済産業省）及び株式会社野村総合研究所「ITナビゲーター2020年版」の資料を基に弊社で作成

3PL市場の拡大も先進的物流施設の需要を後押し

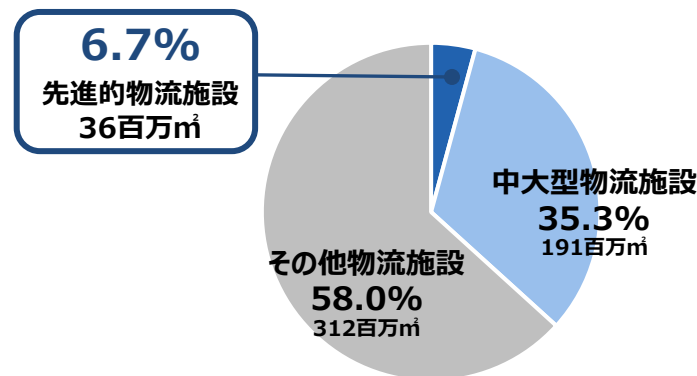
3PL市場規模の推移



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）」

今後、築古・従来型の施設から先進的物流施設に移行

先進的物流施設の割合



※以下の基準で算出しております。(2020年12月時点)

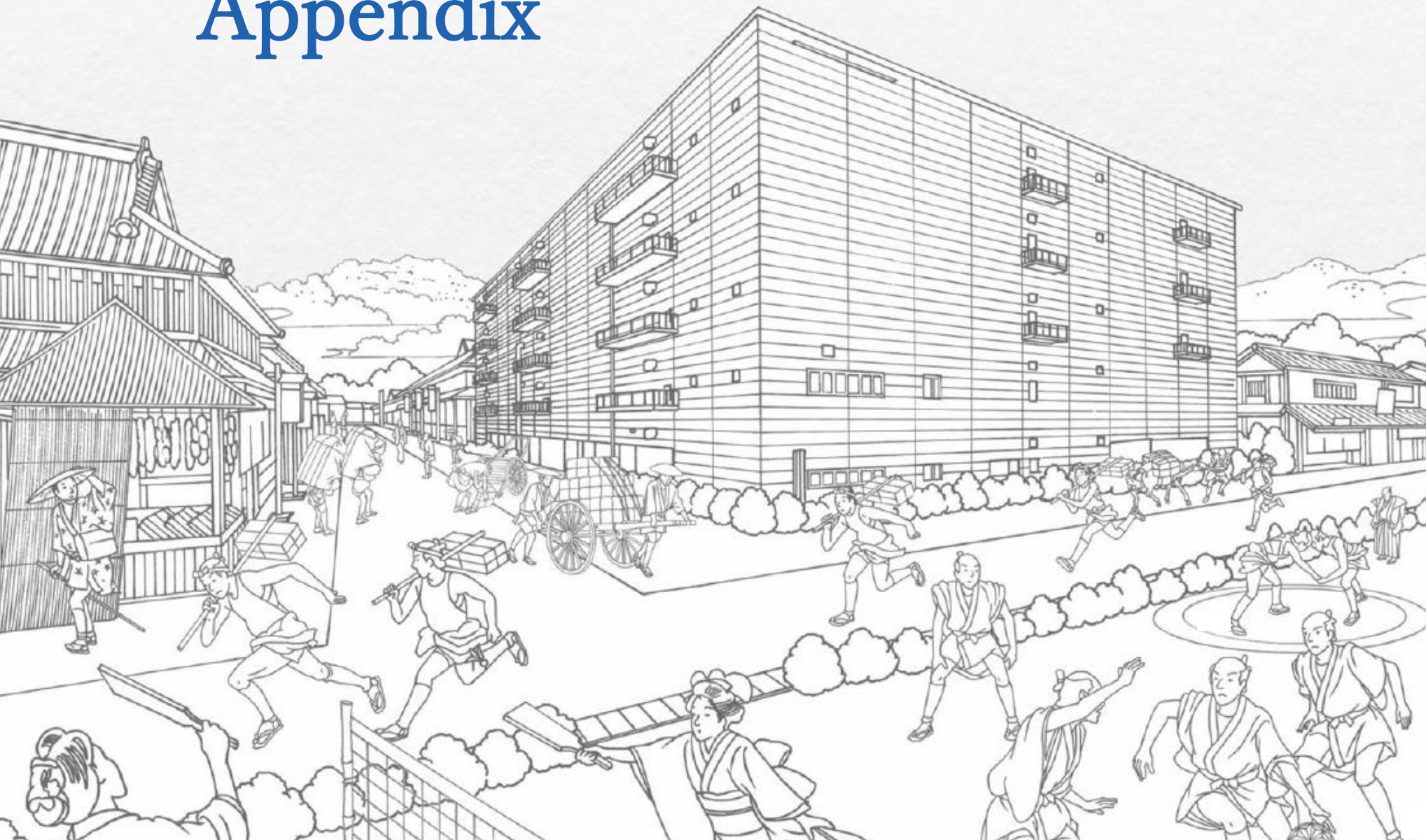
- ・物流施設：日本国内に所在する全ての物流倉庫(賃貸以外も含む)
- ・中大型物流施設：物流施設のうち、延床面積5,000㎡以上10,000㎡未満
- ・先進的物流施設：物流施設のうち、延床面積10,000㎡以上かつ築20年未満の賃貸物件

出所：建築着工統計（国土交通省）、固定資産の価格等の概要調査（総務省）を基に株式会社一五不動産情報サービスにて作成

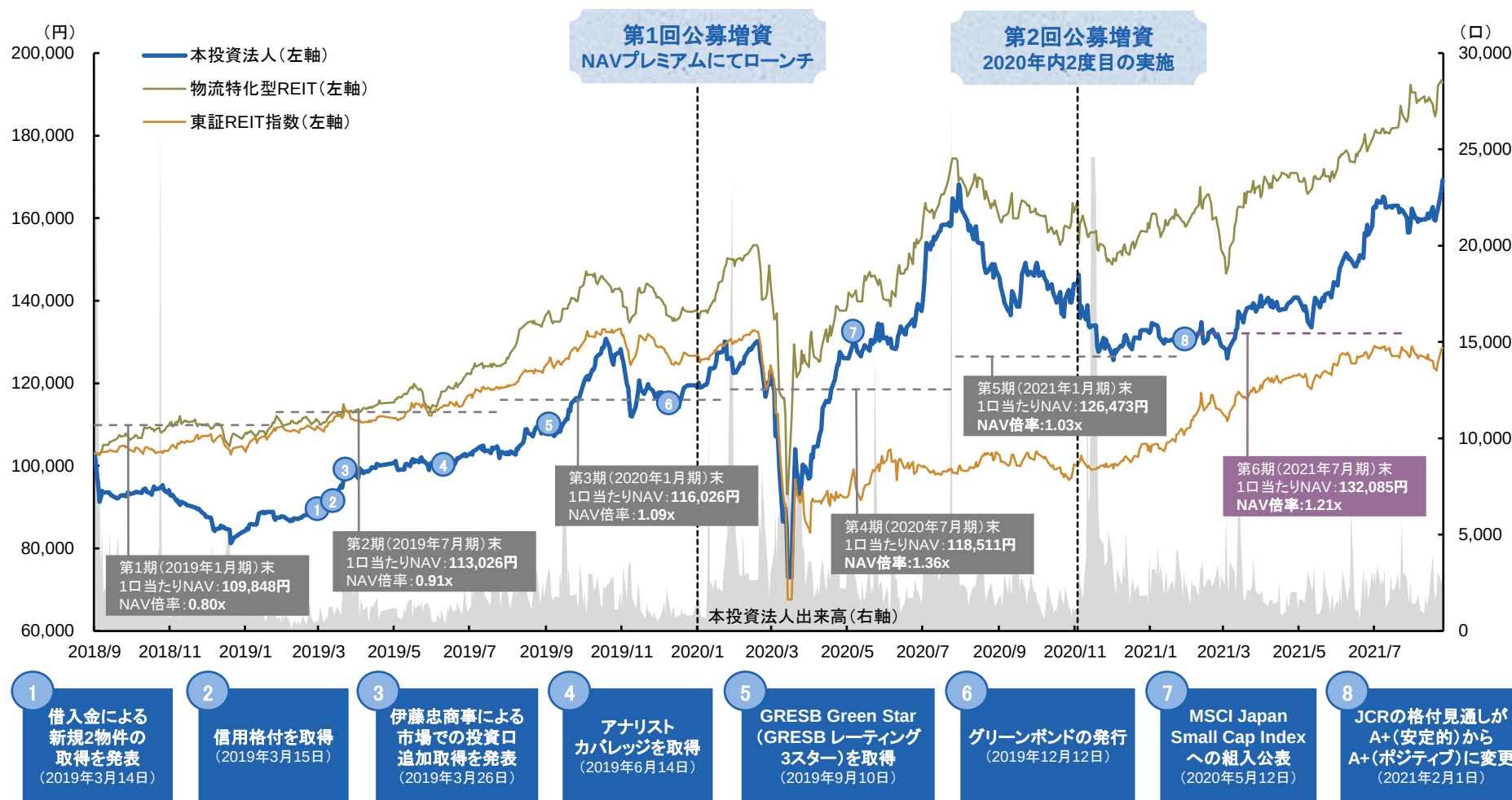


ITOCHU Advance Logistics Investment Corporation

Appendix



各種施策と投資口価格の推移



※ 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。

損益計算書及び貸借対照表

第6期（2021年7月期）

損益計算書

(単位：千円)

当 期
(自 2021年2月1日
至 2021年7月31日)

営業収益	
貸貸事業収入	3,031,868
その他貸貸事業収入	28,057
営業収益合計	3,059,926
営業費用	
貸貸事業費用	1,146,040
資産運用報酬	366,779
資産保管・一般事務委託報酬	11,128
役員報酬	2,640
その他営業費用	43,708
営業費用合計	1,570,297
営業利益	1,489,628
営業外収益	
受取利息	25
還付加算金	214
補助金収入	120
営業外収益合計	360
営業外費用	
支払利息	98,507
投資法人債利息	2,237
投資口交付費	-
投資法人債発行費償却	1,276
融資関連費用	33,130
その他	991
営業外費用合計	136,143
経常利益	1,353,846
税引前当期純利益	1,353,846
法人税、住民税及び事業税	971
法人税等調整額	△ 1
法人税等合計	969
当期純利益	1,352,876
前期繰越利益	279
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,353,156

貸借対照表

(単位：千円)

注記
番号
当 期
2021年7月31日

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	2,056,841
信託現金及び信託預金	4,158,986
営業未収入金	47,114
未収消費税等	199,436
前払費用	62,749
流動資産合計	6,525,128
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	60,371,130
減価償却累計額	△ 2,990,335
信託建物（純額）	57,380,795
信託構築物	2,214,959
減価償却累計額	△ 247,992
信託構築物（純額）	1,966,967
信託機械及び装置	1,666,312
減価償却累計額	△ 139,035
信託機械及び装置（純額）	1,527,277
信託工具、器具及び備品	3,054
減価償却累計額	△ 738
信託工具、器具及び備品（純額）	2,315
信託土地	48,131,041
有形固定資産合計	109,008,398
無形固定資産	
ソフトウェア	2,547
無形固定資産合計	2,547
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	192,572
繰延税金資産	17
投資その他の資産合計	202,590
固定資産合計	109,213,536
繰延資産	
投資法人債発行費	8,509
繰延資産合計	8,509
資産合計	115,747,173

(単位：千円)

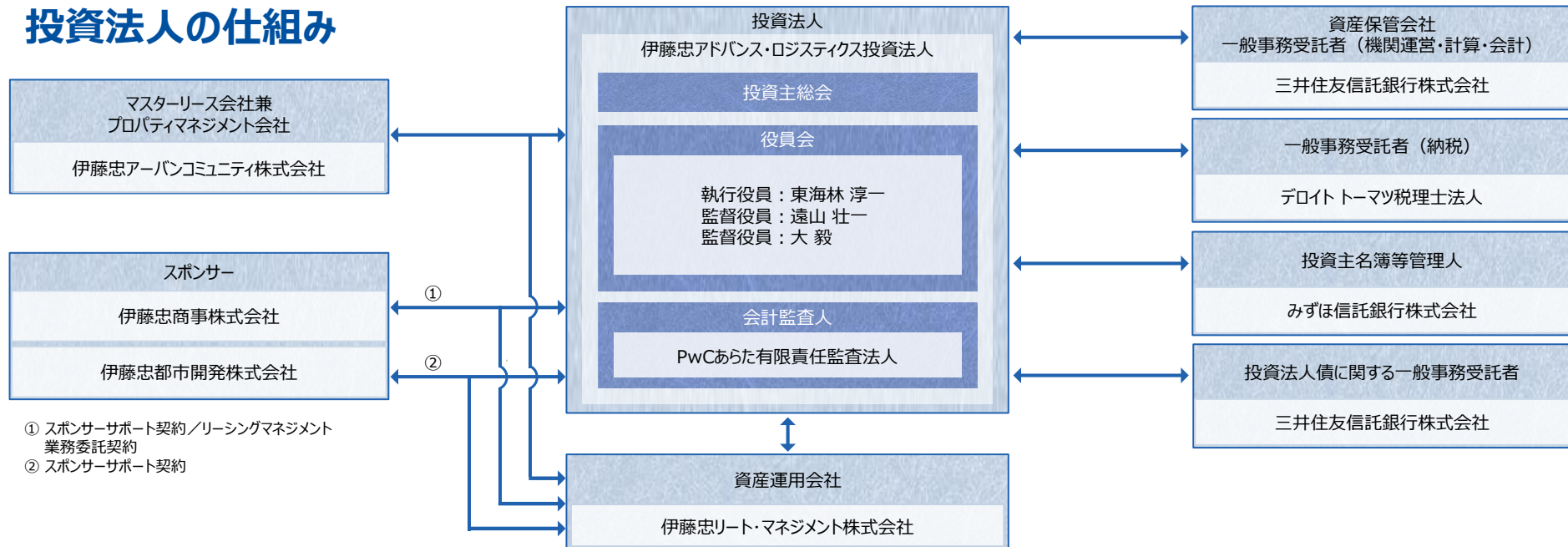
当 期
2021年7月31日

負債の部	
流動負債	
営業未払金	19,157
短期借入金	433,000
未払金	38,152
未払費用	447,953
1年内返済予定の長期借入金	5,300,000
未払法人税等	967
前受金	581,699
その他	5,353
流動負債合計	6,826,283
固定負債	
投資法人債	1,500,000
長期借入金	40,490,000
信託預り敷金及び保証金	1,674,231
その他	923
固定負債合計	43,665,155
負債合計	50,491,438
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	64,647,572
その他の出資総額控除額	△ 744,993
出資総額（純額）	63,902,578
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,353,156
剰余金合計	1,353,156
投資主資本合計	65,255,735
純資産合計	※1 65,255,735
負債純資産合計	115,747,173



投資法人・資産運用会社について

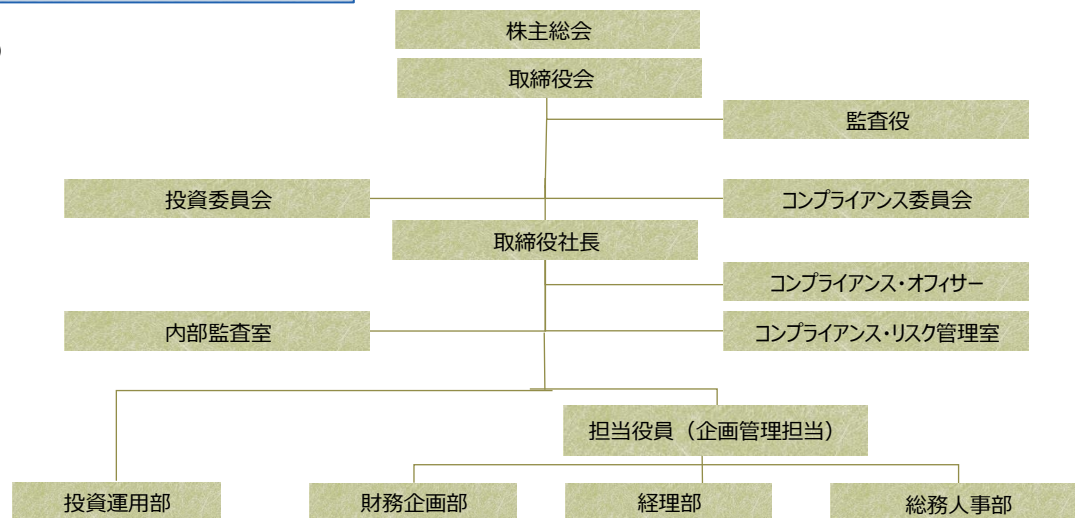
投資法人の仕組み



資産運用会社の概要

(2021年7月末日時点)

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	1.5億円
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
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



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

(2021年7月末日時点)

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)	鑑定 評価額 (百万円)	含み益 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	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	5,180	6,140	959	5.0	A棟: 3,909.97 B棟:15,387.63	8.9	100.0
	L-2	アイミッションズパーク柏	千葉県柏市	6,140	5,922	6,980	1,057	5.1	31,976.44	6.4	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	12,147	14,500	2,352	4.9	62,750.90	5.5	99.5
	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	3,054	3,660	605	5.3	18,680.16	4.3	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	5,916	7,100	1,183	5.0	22,506.53	4.0	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	2,531	2,970	438	5.3	9,841.24	3.7	100.0
	L-7	アイミッションズパーク印西	千葉県印西市	27,810	26,766	31,200	4,433	5.1	110,022.51	3.4	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	745	896	150	6.7	6,779.95	26.6	100.0
	L-9	アイミッションズパーク柏2	千葉県柏市	28,320	28,069	31,400	3,330	4.7	117,435.21	3.0	100.0
	L-10	アイミッションズパーク印西2	千葉県印西市	5,367	5,354	5,820	465	5.0	26,938.75	2.4	100.0
	L-11	アイミッションズパーク東京足立	東京都足立区	10,915	10,982	11,300	317	4.2	27,872.43	3.2	100.0
	L-12	アイミッションズパーク三芳	埼玉県入間郡 三芳町	2,320	2,336	2,550	213	5.0	10,300.66	1.9	100.0
合計／平均				111,422	109,008	124,516	15,507	4.9	464,402.38	4.1	99.9

※1 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。

※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 築年数は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

※4 稼働率は、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



個別物件収支実績

第6期（2021年7月期）

（単位：千円）

物件番号	L-1	L-2	L-3	L-4	L-5	L-6	L-7	L-8	L-9	L-10	L-11	L-12	
物件名称	アイミSSIONズ パーク 厚木	アイミSSIONズ パーク 柏	アイミSSIONズ パーク 野田	アイミSSIONズ パーク 守谷	アイミSSIONズ パーク 三郷	アイミSSIONズ パーク 千葉北	アイミSSIONズ パーク 印西	アイミSSIONズ パーク 守谷2	アイミSSIONズ パーク 柏2	アイミSSIONズ パーク 印西2	アイミSSIONズ パーク 東京足立	アイミSSIONズ パーク 三芳	合計
第6期中の運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	122日	122日	-
(A) 不動産賃貸事業収入 合計			406,579										3,059,926
賃貸事業収入			393,151										3,031,868
その他賃貸事業収入			13,428										28,057
(B) 不動産賃貸事業費用 合計			177,555										1,146,040
公租公課			39,736										276,622
管理委託費	非開示	非開示	20,194	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	45,053
水道光熱費			12,018										23,155
修繕費			5,838										7,069
損害保険料			1,247										8,783
信託報酬			250										2,584
その他賃貸事業費用			57										124
減価償却費	27,893	45,461	98,213	29,813	39,064	16,554	249,282	7,958	202,794	32,507	24,026	9,076	782,647
(C) 賃貸事業損益 (= (A) - (B))	105,188	107,993	229,024	63,962	113,658	52,390	462,190	19,471	478,186	103,712	144,309	33,797	1,913,885
(D) 賃貸NOI (= (C) + 減価償却費)	133,082	153,454	327,237	93,776	152,722	68,944	711,473	27,430	680,981	136,219	168,336	42,874	2,696,533

※アイミSSION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。

各数値は単位未満を切り捨てて記載しています。



鑑定評価の概要

第6期（2021年7月期）

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	5,180	6,140	4.2%	959
	L-2	アイミッションズパーク柏	千葉県柏市	6,140	5,922	6,980	4.4%	1,057
	L-3	アイミッションズパーク野田	千葉県野田市	12,600	12,147	14,500	4.2%	2,352
	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	3,054	3,660	4.5%	605
	L-5	アイミッションズパーク三郷	埼玉県三郷市	6,100	5,916	7,100	4.2%	1,183
	L-6	アイミッションズパーク千葉北	千葉県千葉市	2,600	2,531	2,970	4.5%	438
	L-7	アイミッションズパーク印西	千葉県印西市	27,810	26,766	31,200	4.4%	4,433
	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	745	896	4.7%	150
	L-9	アイミッションズパーク柏2	千葉県柏市	28,320	28,069	31,400	4.1%	3,330
	L-10	アイミッションズパーク印西2	千葉県印西市	5,367	5,354	5,820	4.5%	465
	L-11	アイミッションズパーク東京足立	東京都足立区	10,915	10,982	11,300	4.0%	317
	L-12	アイミッションズパーク三芳	埼玉県入間郡三芳町	2,320	2,336	2,550	4.4%	213
合計				111,422	109,008	124,516	-	15,507

※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。

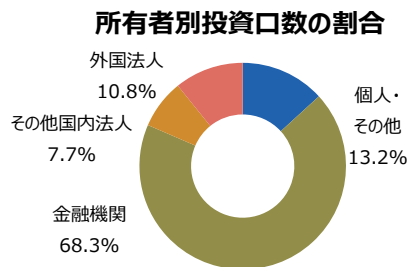
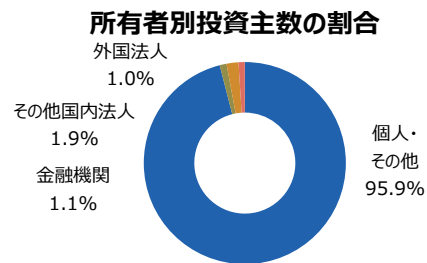
投資主の状況

第6期（2021年7月期）

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	12,308	95.9%	79,446	13.2%
金融機関 (証券会社含む)	147	1.1%	409,894	68.3%
その他国内法人	249	1.9%	46,243	7.7%
外国法人	128	1.0%	64,544	10.8%
合計	12,832	100.0%	600,127	100.0%

※比率の数値については、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	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	96,998	16.16%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	78,090	13.01%
3	株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	45,372	7.56%
4	伊藤忠商事株式会社	33,635	5.60%
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	23,720	3.95%
6	全国信用協同組合連合会	12,999	2.16%
7	株式会社八十二銀行	10,568	1.76%
8	株式会社愛知銀行	10,290	1.71%
9	株式会社日本カストディ銀行（金銭信託課税口）	9,476	1.57%
10	株式会社百十四銀行	8,500	1.41%
上位10投資主合計		329,648	54.92%

※割合の数値については、小数第3位を切り捨てて記載しています。

ディスクレームー

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	0120-300-780(フリーダイヤル)
受付時間	11:00～15:30(土日祝日、12月31日から1月3日は除く。なお、12月29日及び30日は15:00まで) ※現在コロナウイルス対応のため時差出勤等を採用しているため、受付時間を短縮させていただきます。
住所	〒102-0083 東京都千代田区麹町三丁目6番地5