



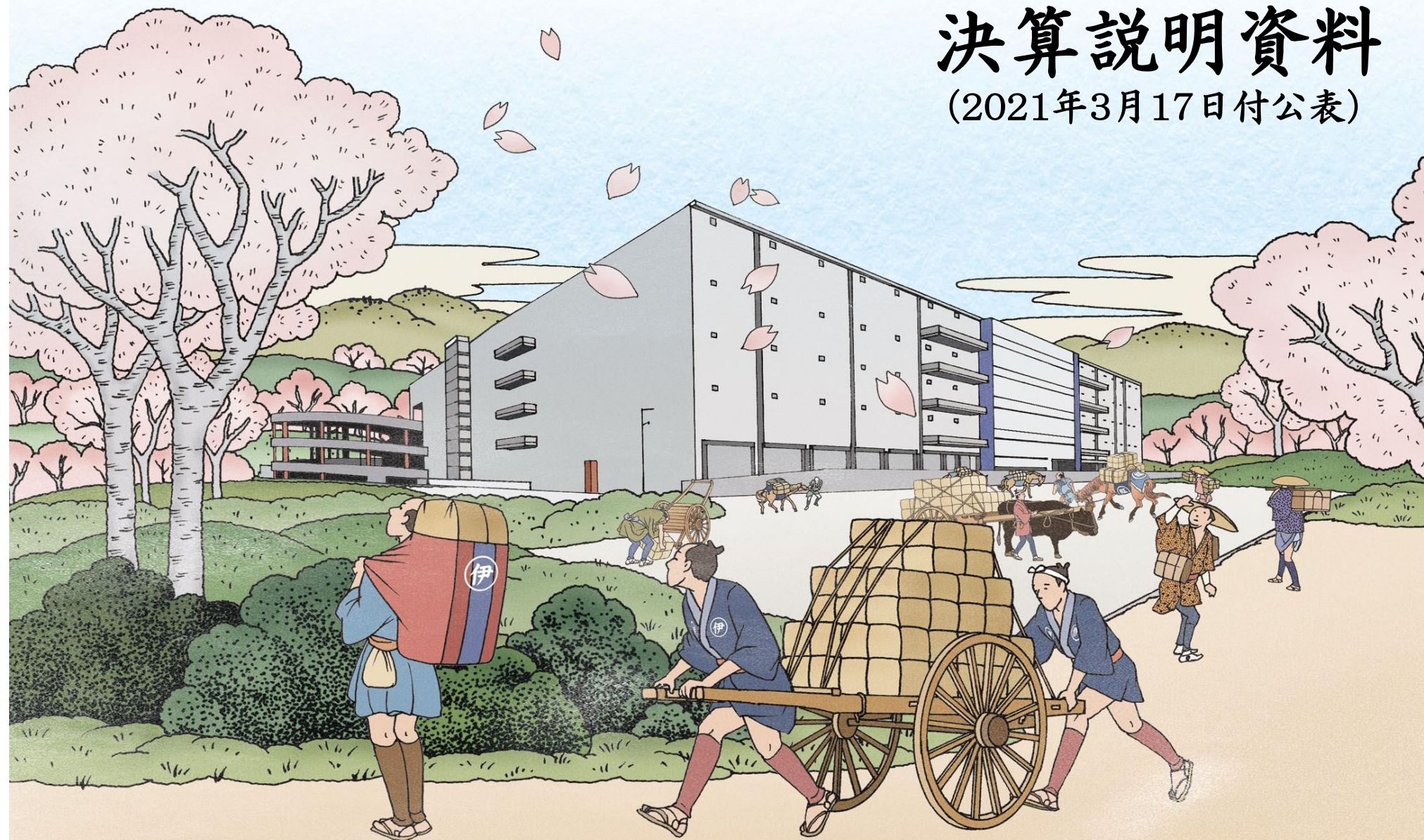
証券コード: 3493

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

第5期 (2021年1月期)

決算説明資料

(2021年3月17日付公表)



社長メッセージ



2021年1月期（第5期）には、上場後2回目となる公募増資を実行し、先進物流不動産4物件の追加取得を決定いたしました。この外部成長により、資産規模は841億円から1,114億円へ拡大する予定であり、流動性も更に向上する見込みです。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ご支援の賜物と改めて御礼申し上げます。

当期の一口当たり分配金（利益超過分配金含む）は、上記公募増資による希薄化の影響があったものの、利益超過分配の追加分配を実施することにより、昨年11月9日付開示予想2,508円に対して、実績2,517円といたしました。2021年7月期（第6期）並びに2022年1月期（第7期）の一口当たり分配金（利益超過分配金含む）については、第6期2,464円(当初予想2,455円)、第7期2,557円(当初予想2,550円)としております。

また、上記外部成長に加え、今後の収益拡大に資する内部成長施策として、賃料の増額改定や一部テナント企業様とは賃貸借期間の長期化も実行することができました。更に、太陽光発電業者様への施設屋上スペースの賃貸などのNOI向上、ESG関連施策や運用経費の削減にも鋭意取り組みました。

これらの堅実な運用実績並びに今後の運用スタンスをご評価いただき、長期発行体格付の見通しが、本年2月1日付にて、従来のA+「安定的」からA+「ポジティブ」に変更されました。今後も引き続き、安定したポートフォリオマネジメントに注力し、AA格への格上げを鋭意目指してまいります。

さて、物流不動産市場は、コロナ禍の只中にあるものの、大きな打撃を受けず、寧ろ、巣籠り消費やインターネット通販取引の拡大などにより、物流事業者の旺盛なニーズが顕在化しております。現状、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インシデント発生のご連絡も頂戴しておらず、本投資法人の資産運用も順調であります。一切気を緩めることなく、スタッフ一同、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の上、新たな分配金戦略の立案など、ステークホルダーの皆様に従前以上に評価されるよう様々な施策の実行に注力すると共に、本投資法人の社会的責任及び公共的使命を意識した運用態勢、ガバナンスの強化に努めてまいります。

皆様のご期待にしっかりお応えする、それが私たちの「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」を目指して、これからも我々は激しく動いてまいります。今後共にご支援賜りたく、何卒宜しくお願い申し上げます。

2021年3月

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
第2回公募増資の概要	P.5
決算概要	P.6
成長戦略	P.10
ポートフォリオ	P.21
マーケット概要	P.23
Appendix	P.26

新型コロナウイルスへの対応

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・仕切り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

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

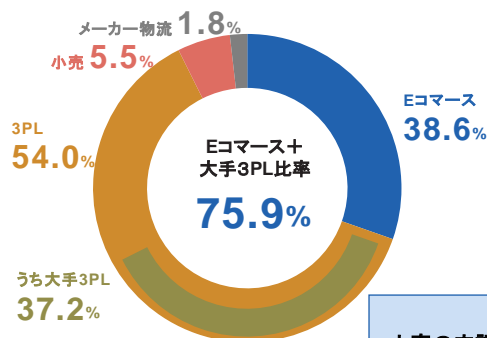
コロナウィルス影響下でも安定CFを見込めるテナント業種・荷物構成

(2021年4月1日時点予想)

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)

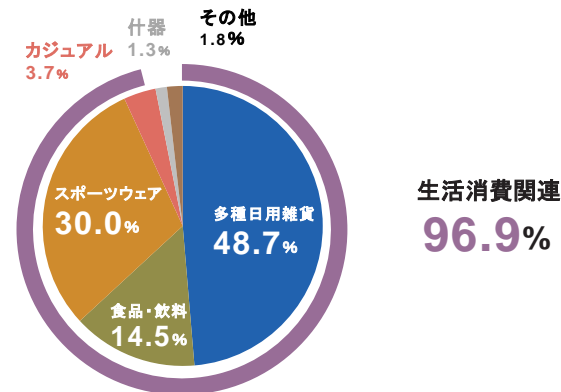
・Eコマース+大手3PL比率が高く、不況にも強い安定的CF



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(テナント年間賃料ベース)※1

・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



※1 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。

ハイライト

期中取得物件の収益が通期で寄与しないため。
【参考】既存物件のみの実績：5.2%

運用状況<2021年1月期（第5期）末時点>

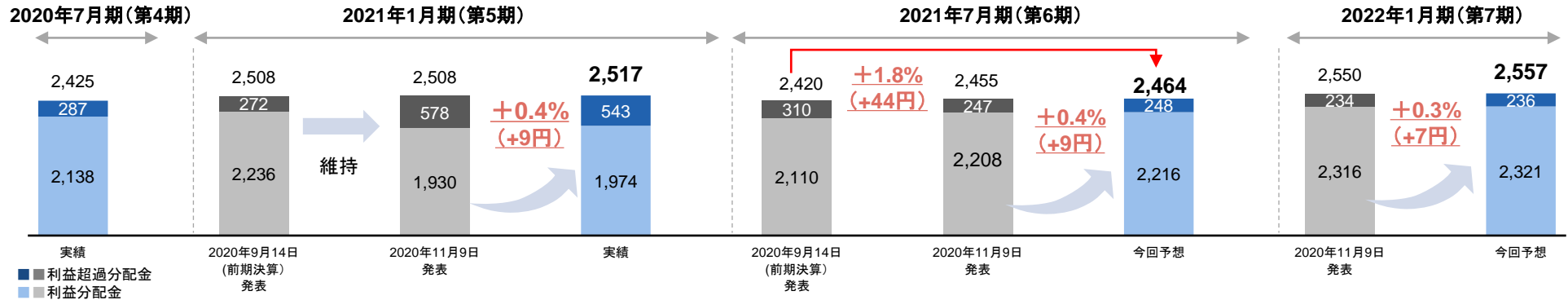
鑑定NOI利回り **5.0%**
実績NOI利回り **4.8%**
(取得価格ベース)
(2021年1月期末)

稼働率
99.9%
(2021年1月期末)

鑑定評価額
2021年1月期 **1,084億円**
2020年7月期 909億円

1口当たりNAV
2021年1月期 **126,473円**
(+6.7%)
2020年7月期 118,511円

含み益
2021年1月期 **120億円**
(含み益率 12.4%)
2020年7月期 80億円
(含み益率 9.7%)



取組施策のハイライト

上場来の矢継ぎ早での
施策推進・トラックレコード
が評価され、
格付は、アウトックが
A+ポジティブに変更

外部成長

● 2020年中での2回目の公募増資を実施

優良物件(4物件)を取得し、資産規模(取得価格ベース)で**1,114億円**に拡大予定
(内、2物件は2021年4月1日取得予定)

内部成長

● 2件のテナントとの再契約、増賃及び期間長期化推進

- 駐車場の外部貸し等の更なる収益拡大を推進
- 照明LED化(共用部/専有部)を進め、経費削減及びテナント満足度向上に寄与

財務

- 第2回公募増資後も消費税ローン返済後の巡行LTV(総資産ベース)(第7期末)は**40.9%**に留まる
将来的な成長のための取得余力として、45%までLTVを引き上げる場合、借入余力は**85億円**

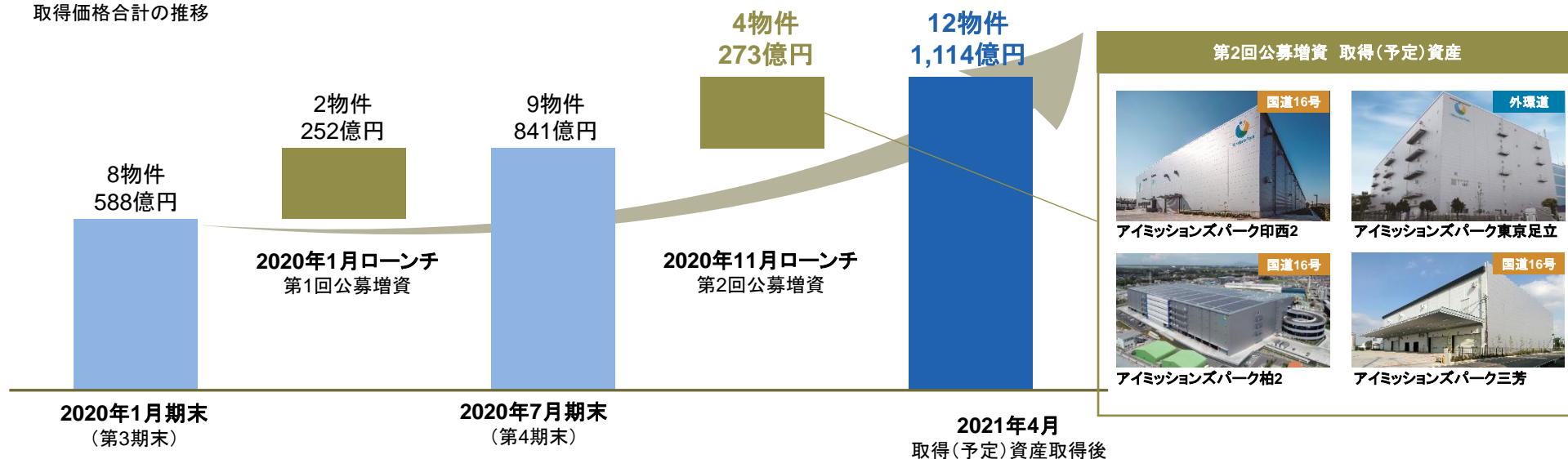
ESG

- GRESB リアルエステイト評価にて「Green Star」レーティング**4スター**の取得
- 新規ローンの一部を**グリーンローン**による調達で対応予定
- テナント満足度調査実施開始
- コンプライアンス対応の随時拡充(マネーロンダリング対応)

第2回公募増資の概要

- ・2020年には、2回の公募増資を実施し、資産規模（取得価格ベース）1,114億円へ

取得価格合計の推移



第2回公募増資の概要

	2020年7月期末 (第4期末)	取得(予定)資産					取得(予定)資産 取得後
		アイミッションズ パーク印西2	アイミッションズ パーク柏2 (準共有持分30%) (追加取得)	アイミッションズ パーク東京足立	アイミッションズ パーク三芳	合計(平均)	
物件数	9物件						12物件
取得(予定)価格	84,100百万円	5,367百万円	8,720百万円	10,915百万円	2,320百万円	27,322百万円	111,422百万円
鑑定評価額(※1)	90,989百万円	5,680百万円	9,210百万円	11,000百万円	2,450百万円	28,340百万円	121,862百万円
(平均)鑑定NOI利回り(※1)	5.0%	5.0%	4.6%	4.2%	5.0%	4.5%	4.9%
		-	-	-	-	-	
		取得済	取得済	2021年4月1日 取得予定	2021年4月1日 取得予定		

※1 取得(予定)資産の鑑定評価額及び鑑定NOI利回りについては、IMP印西2及びIMP柏2(準共有持分30%)は第5期末の評価額、IMP東京足立及びIMP三芳は取得前のため2020年11月9日開示の評価額を用いて算出しております。また、取得(予定)資産取得後の合計鑑定評価額及び平均鑑定NOI利回りについては、第5期末の数値にIMP東京足立及びIMP三芳の数字を上記前提に基づき折込み算出しております。

決算概要



2021年1月期（第5期）実績

1口当たり分配金

2021年1月期 実績 **2,517円**

予想比 +9円 (+0.4%) / 前期比 +92円 (+3.8%)

2020年7月期
(第4期)

実績

業績予想
(2020/11/9発表)
(A)

1口当たりFFO

2021年1月期 実績 **3,144円**

予想比 +50円 (+1.6%)

2021年1月期
(第5期)

実績
(B)

差異
(B)-(A)

(単位:百万円)

	実績	業績予想 (2020/11/9発表) (A)	実績 (B)	差異 (B)-(A)
営業収益	2,399	2,610	2,606	△4
営業利益	1,193	1,301	1,323	+21
経常利益	1,047	1,163	1,185	+22
当期純利益	1,046	1,162	1,184	+22
1口当たり分配金	2,425円	2,508円	2,517円	+9円
うち1口当たり利益分配金	2,138円	1,930円	1,974円	+44円
うち1口当たり利益超過分配金	287円	578円	543円	△35円
FFO	1,684	1,864	1,886	+22
FFOペイアウトレシオ	70.0%	81.1%	80.1%	△1.0ポイント
減価償却費に占める利益超過 分配の割合	21.9%	49.6%	46.4%	△3.2ポイント
1口当たりFFO	3,465円	3,094円	3,144円	+50円
AFFO※	1,671	1,855	1,886	+31
AFFOペイアウトレシオ	70.5%	81.5%	80.1%	△1.4ポイント
1口当たりAFFO	3,438円	3,078円	3,144円	+66円
発行口総数(口数)	486,000	602,500	600,127	△2,373

差異の主な内訳

(第5期予想 対 第5期実績)

【営業収益】

水光熱費収入減 △4

【営業利益】

建物管理費減 +1

水光熱費減 +5

修繕費減 +6

資産運用報酬増 △5

一般事務委託手数料減 +1

【経常利益】

還付加算金減 △1

投資口発行関連費用減 +1

東証関係関連費用減 +1

2020年11月9日付
開示業績予想対比、
発行口数が減っております。

※ 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。今回説明会資料より、AFFOの計算式を変更して記載しております(前回までは、FFO - 資本的支出 + 融資関連費用のうち非現金支出費用)

第4期実績及び第5期実績の数値は、今回新たに算出した数値になります。

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。

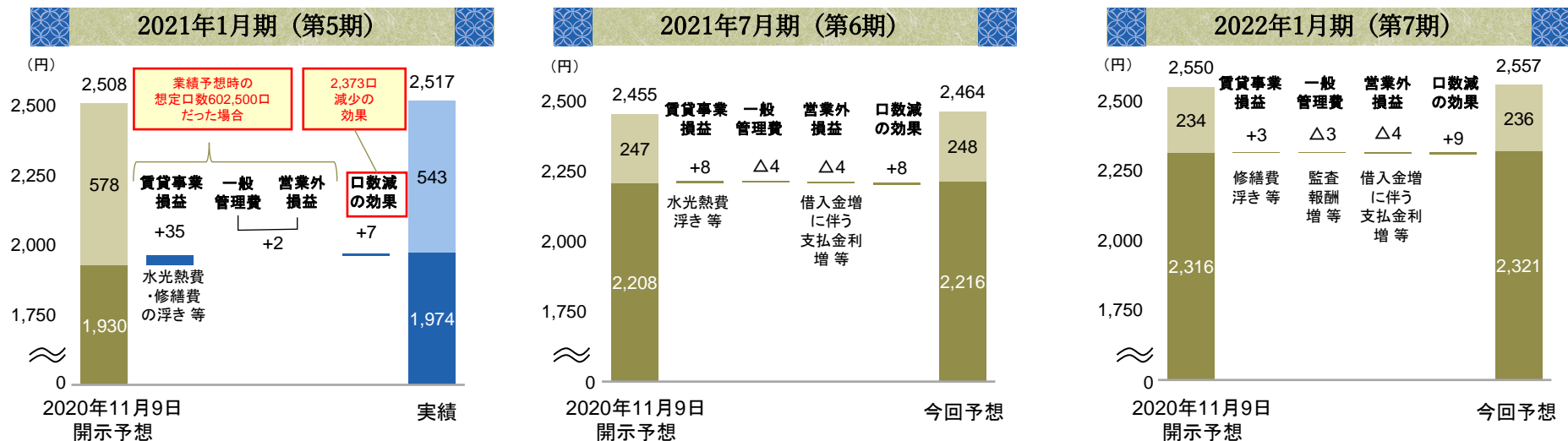
2021年7月期（第6期）／2022年1月期（第7期）業績予想

	2021年1月期 (第5期)	2021年7月期 (第6期)		2022年1月期 (第7期)
	実績 (A)	予想 (B)	差異 (B-A)	予想
(単位:百万円)				
営業収益	2,606	3,062	+456	3,173
営業利益	1,323	1,469	+146	1,542
経常利益	1,185	1,330	+144	1,393
当期純利益	1,184	1,329	+145	1,392
1口当たり分配金	2,517円	2,464円	△53	2,557円
うち1口当たり利益分配金	1,974円	2,216円	+242	2,321円
うち1口当たり利益超過分配金	543円	248円	△295	236円
FFO	1,886	2,111	+224	2,191
FFOペイアウトレシオ	80.1%	70.0%	△10.1ポイント	70.0%
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	46.4%	19.0%	△27.4ポイント	17.7%
1口当たりFFO	3,144円	3,519円	+375円	3,651円
AFFO	1,886	2,078	+191	2,151
AFFOペイアウトレシオ	80.1%	71.2%	△8.9ポイント	71.3%
1口当たりAFFO	3,144円	3,463円	+319円	3,585円
発行口総数(口数)	600,127	600,127	-	600,127

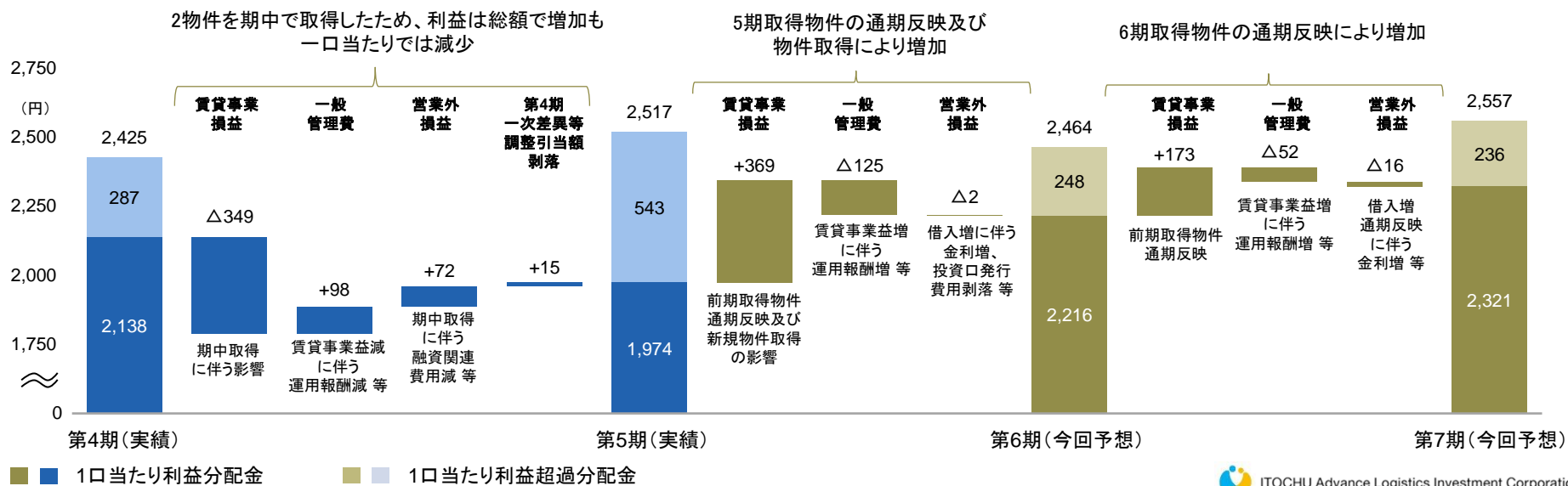
差異の主な内訳 (第5期実績 対 第6期予想)	
【営業収益】	
第5期取得物件 (IMP柏2(30%)・IMP印西2)の通期反映	
第6期取得物件 (IMP東京足立・三芳)の追加	
賃料収入増	+453
水光熱収入増	+2
【営業利益】	
第5期取得物件 (IMP柏2(30%)・IMP印西2)の通期反映	
第6期取得物件 (IMP東京足立・三芳)の追加	
水光熱費増	△3
建物管理費増	△2
修繕費増	△13
PMフィー増	△2
保険料増	△1
減価償却費増	△79
運用報酬増	△62
スポンサーサポート業務委託費増	△3
2020年に取得した3物件※の 固都税費用化開始	△120
※IMP印西(20%)・IMP柏2・IMP印西2	
【経常利益】	
物件取得に伴う融資関連費用増	△33
投資口発行費用(第5期)剥落	+17
東証関連臨時費用(第5期)剥落	+13

2020年11月9日付
開示業績予想対比、
発行口数が減っております。

1口当たり利益分配金の2020年11月9日開示予想との比較



第4期（2020年7月期）以降の分配金推移

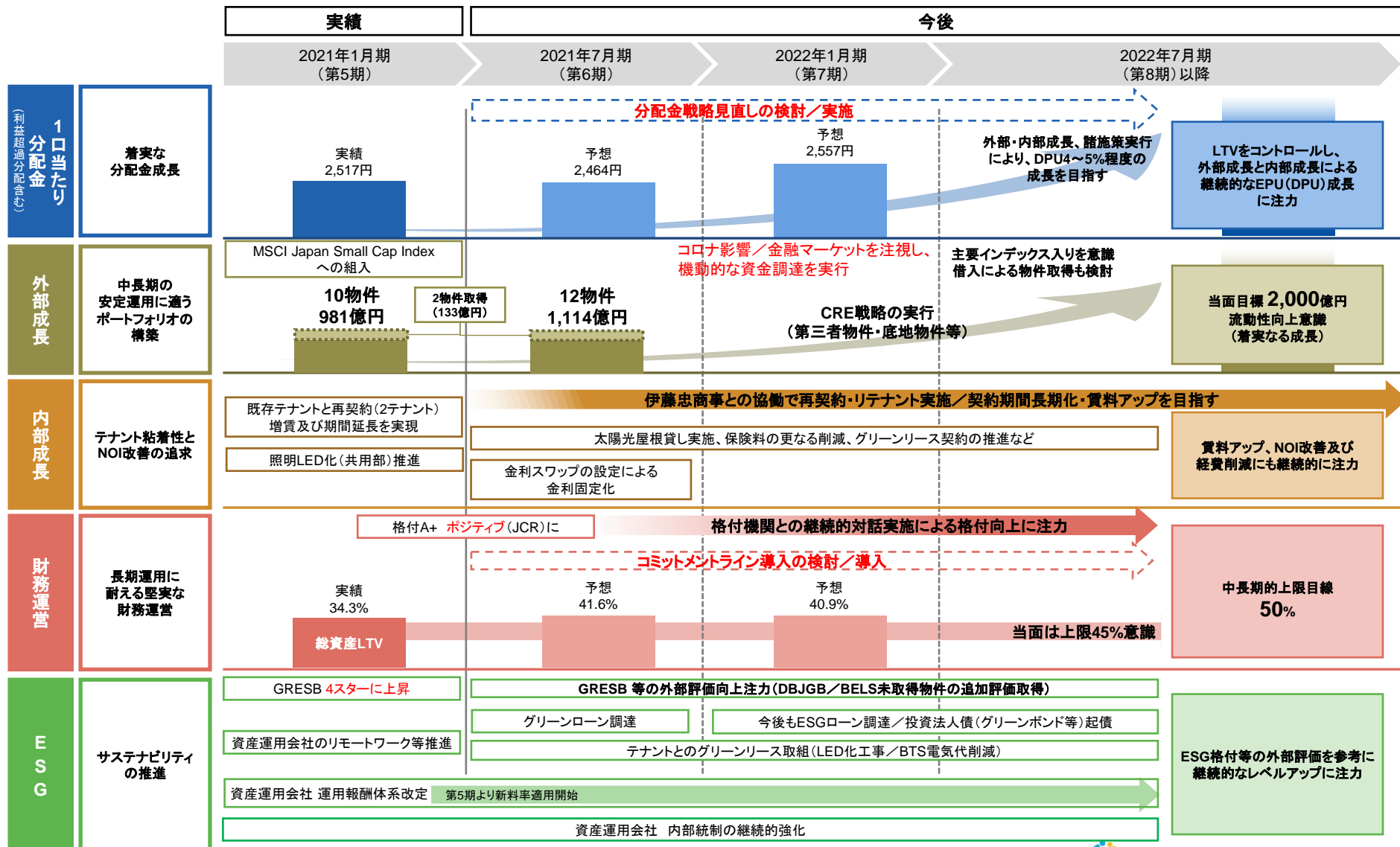


成長戦略



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



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

<ポートフォリオ構築方針>

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強く意識

<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、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 5物件 / 延床面積 約222,952m²

前期末時点での開示物件



本日までの開示物件



第三者物件

伊藤忠商事・伊藤忠都市開発と協働で、CREニーズ含め流動化ニーズを捉える。

- 1 伊藤忠グループのネットワークを活用したCRE戦略により、多様なCREニーズを捉えた優良物件の取得
- 2 テナント粘着性のある、長期安定収益を見込める物流不動産(関東・関西エリア以外の物件も取得検討)
- 3 その他不動産(プロセスセンター等)、底地

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

※IMP吉川美南、IMP厚木2、IMP箕面、IMP桑名については、仮称となります。

(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「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
リーシングに対する基本的な考え方

優良テナントとの長期契約中心の長期安定的なキャッシュ・フローの実現

取組方針

(2021年4月1日時点予想)

収益拡大策の確実な実行

賃貸借契約の長期化／賃料増額の実現

2021年7月期の期間満了テナント2社と賃料増額にて再契約を実現
うち、1社とは契約期間の長期化も実現

駐車場の外部貸しの開始

空き駐車場を有効活用

照明LED化の実施

一部の共用部／専有部にて推進。
光熱費削減及びテナント満足度向上に寄与

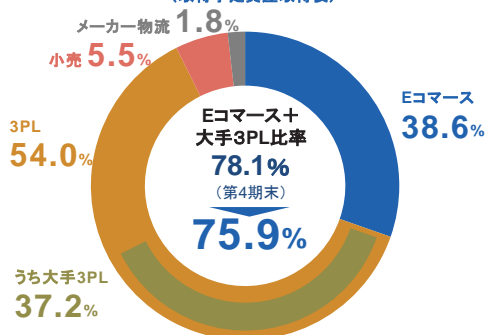
新たな屋根貸し推進

第5期よりIMP印西の太陽光屋根貸し開始

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

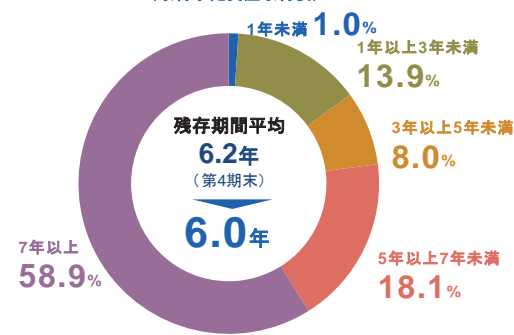
テナント業種別比率(年間賃料ベース)

(取得予定資産取得後)



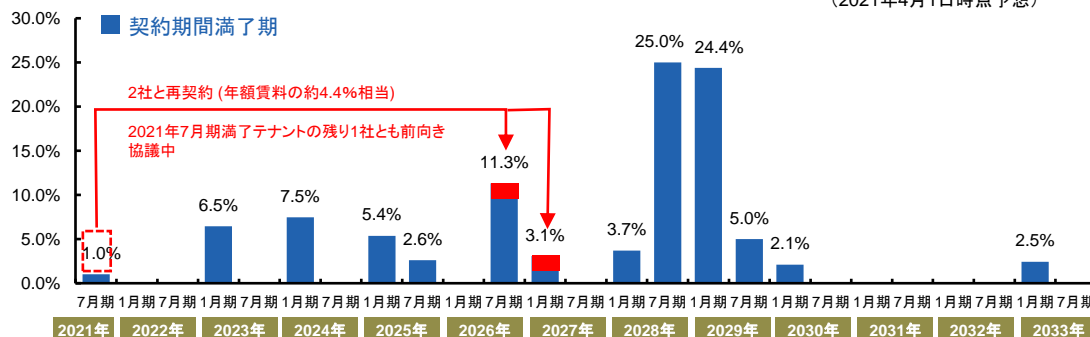
賃貸借契約残存期間別比率(年間賃料ベース)

(取得予定資産取得後)



賃貸借契約期間の満了時期(年間賃料ベース)(取得予定資産取得後)

(2021年4月1日時点予想)



取得予定資産取得前後の稼働率

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

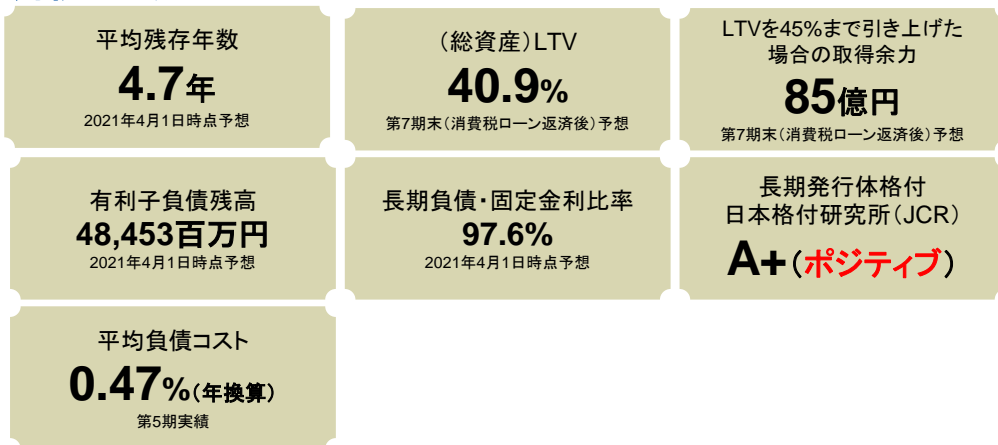
取得予定資産取得後の
ポートフォリオ稼働率
99.9%

財務戦略①

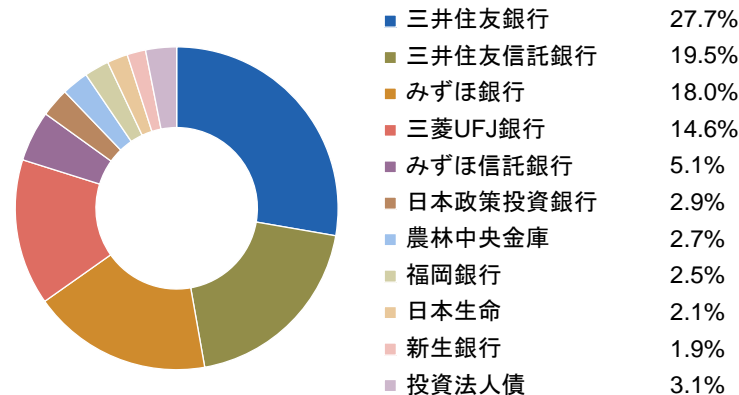
長期運用に耐える強固な財務基盤の構築

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、固定化を推進中。調達余力に配慮した財務運営を継続

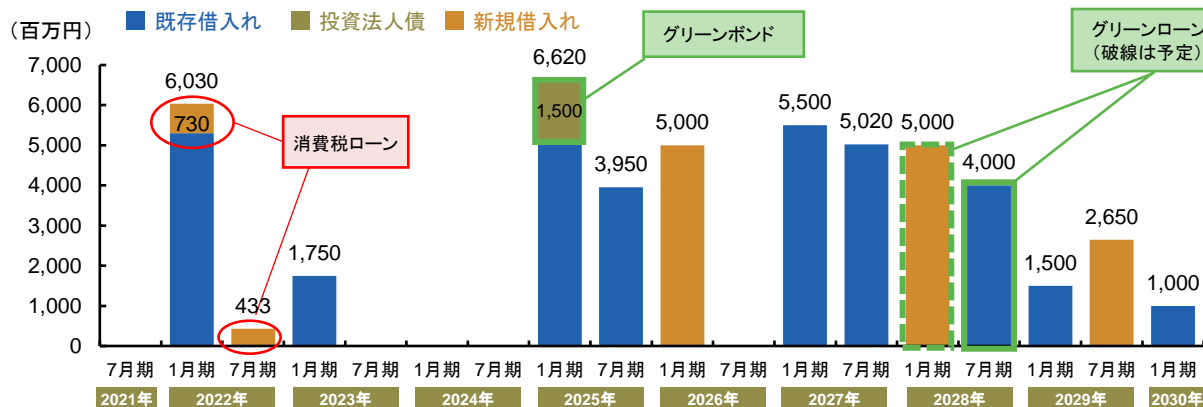
財務ハイライト



有利子負債の状況(2021年4月1日時点予想)

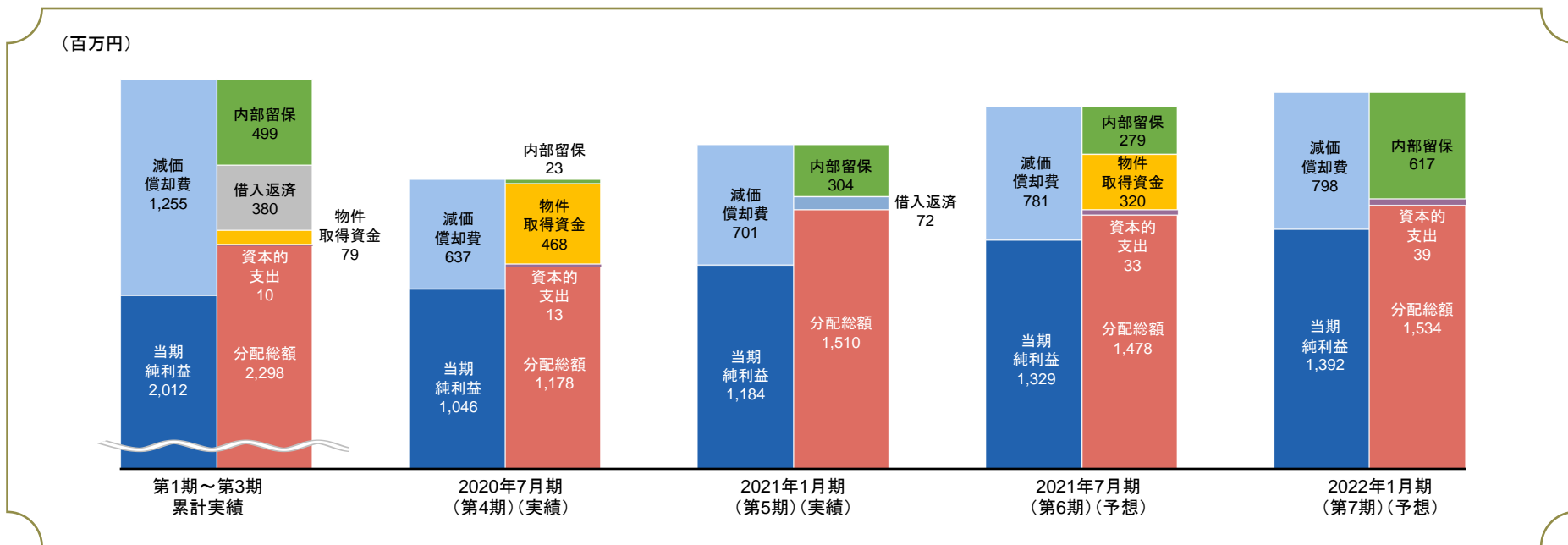
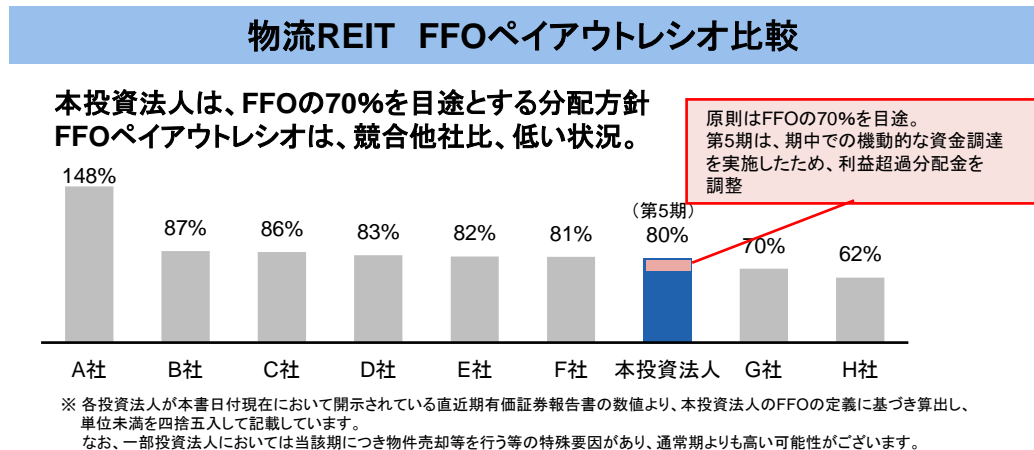
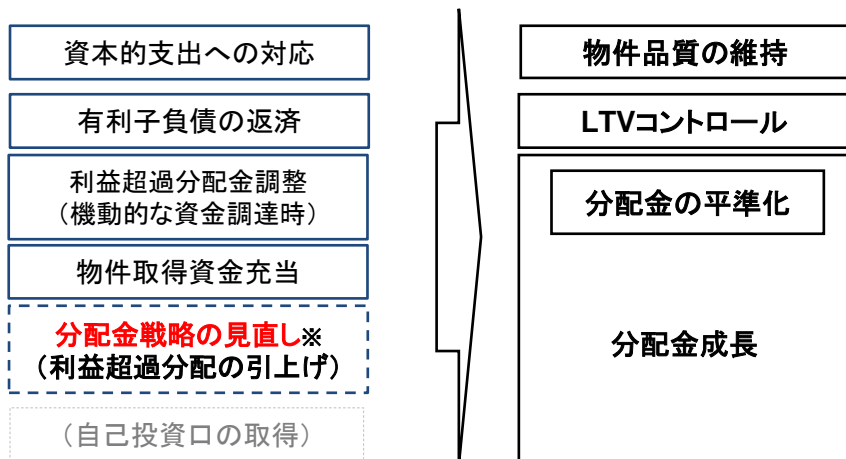


返済期限の分散状況(2021年4月1日時点予想) ※全て無担保・無保証



- ✓ 2022年1月期(2021年9月満期到来)の53億円については前広でリファイナンス手続き対応を検討
- ✓ 上記ローン以降、3年間、大型のリファイナンスなし。その間、更なる資産規模拡大(新規の資金調達)による期限分散を行い、より一層の財務安定性の強化を図る
- ✓ **コミットメントライン導入を検討**

キャッシュマネジメントに留意の上、投資主価値の更なる向上のための施策を目下検討中



※ 分配方針の変更(分配金戦略の見直し)は、運用ガイドラインの変更を必要とします。運用ガイドラインの変更は未だ決定したのではなく、検討中であり、今後変更される保証はありません。尚、現在、運用ガイドラインにおいては、FFO70%を目途(減価償却費の30%を上限)に利益超過分配方針を行う方針としております。

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「**4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

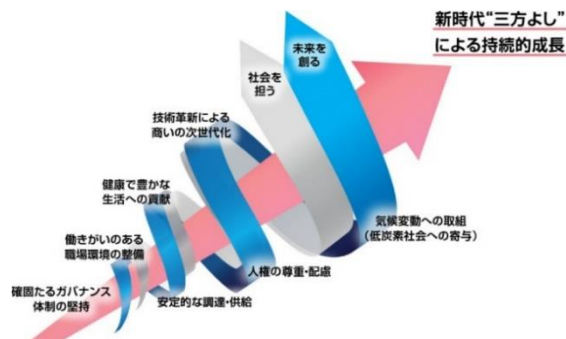
国際グローバル・コンパクト

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



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



★★★★★ 1物件
★★★★ 5物件
(アイミッションズパーク印西他5物件)



★★★★★ 4物件
★★★★ 1物件
(アイミッションズパーク印西他3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・2021年1月末時点)

DBJ Green Building取得割合

85.3%

全体	426,229.29m ²
認証取得物件	363,371.75m ²

BELS取得割合

65.3%

全体	426,229.29m ²
認証取得物件	278,485.65m ²

※2021/1/31時点

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月調達予定の借入金の一部にグリーンローンを活用

省エネルギー（脱炭素）・省資源の推進

<電気使用量 削減>



LED照明の導入

<再生可能エネルギーの創出>



太陽光パネルの設置

<テナント啓発>



ポスター等による働きかけ

<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

<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

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
テナント様の現状の施設の使い方を理解し、施設運営・設備改善に活かす

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

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

・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

働き方の改善

・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

コロナウイルス(感染症)対策

感染リスク低減のために、リモートワーク導入、出社時は混雑時間の通勤を回避のため、時差出勤対応

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
- ・今期(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%)

セイムポート出資

- ・IPOより伊藤忠商事による本投資法人へのセイムポート出資を継続



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	14	2
合計	16	2

- ・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、担当部長(ADインベストメント・マネジメント(株)より出向)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、伊藤忠都市開発より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対応(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、対応ルールの立案検討開始

ポータルフォリオ



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4月1日時点予想)

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

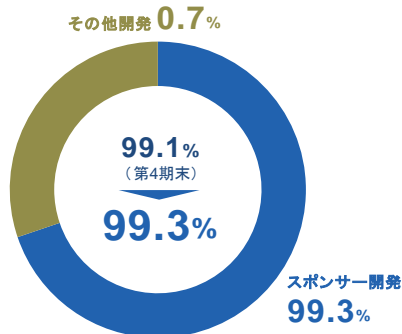
築浅物件

長期契約

優良テナント

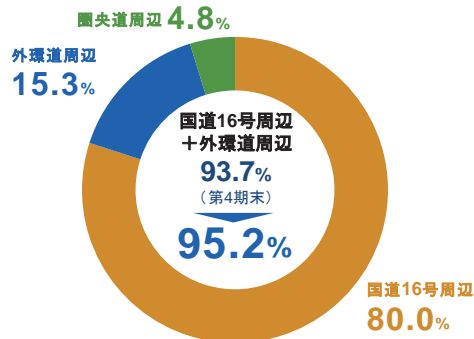
スポンサー開発物件

スポンサー開発物件比率(取得価格ベース)



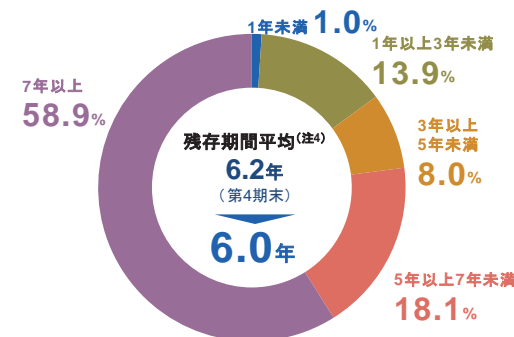
投資エリア

投資エリア別比率(取得価格ベース)



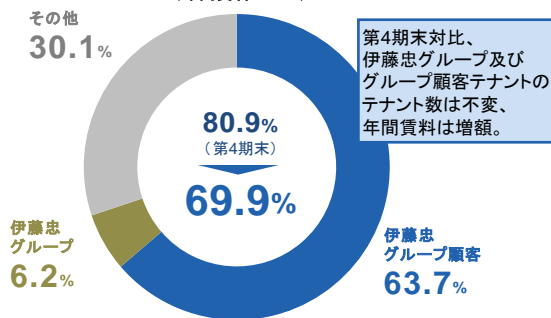
賃貸借残存期間

賃貸借残存期間別比率(年間賃料ベース)



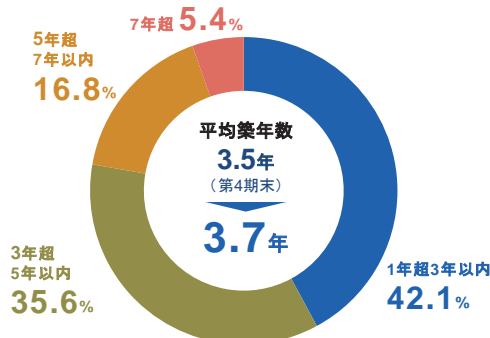
伊藤忠グループ及びグループ顧客テナント

伊藤忠グループ及びグループ顧客テナント比率
(年間賃料ベース)



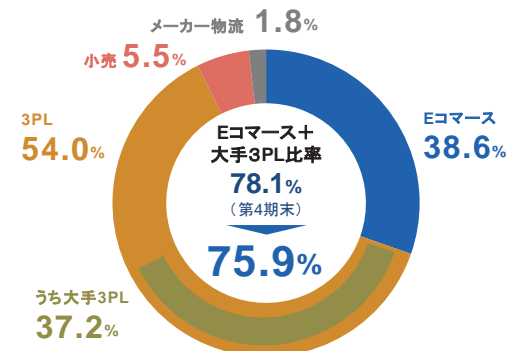
築年数

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)



※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 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。

※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。

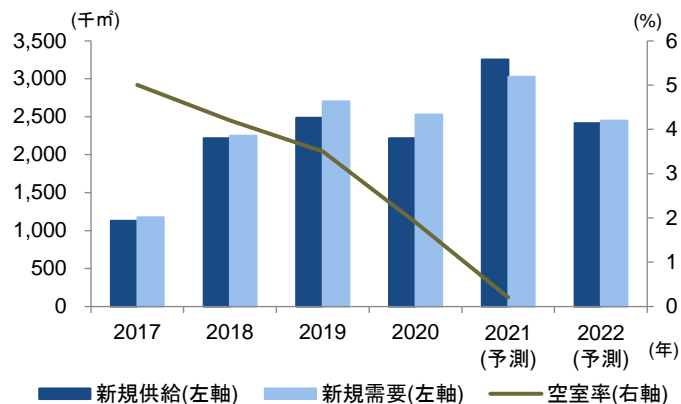
マーケット概要



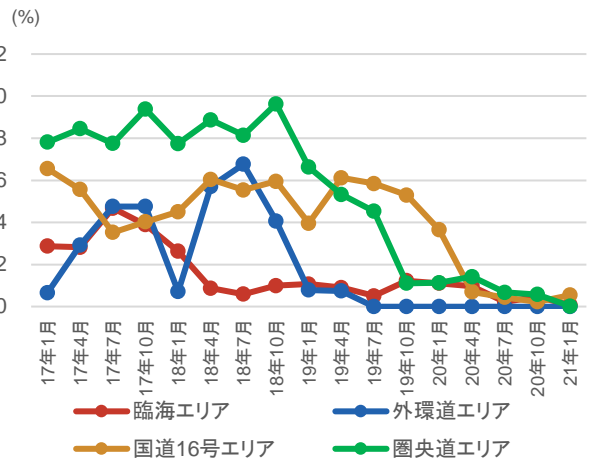
マーケット概要① 物流施設の需給バランス

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

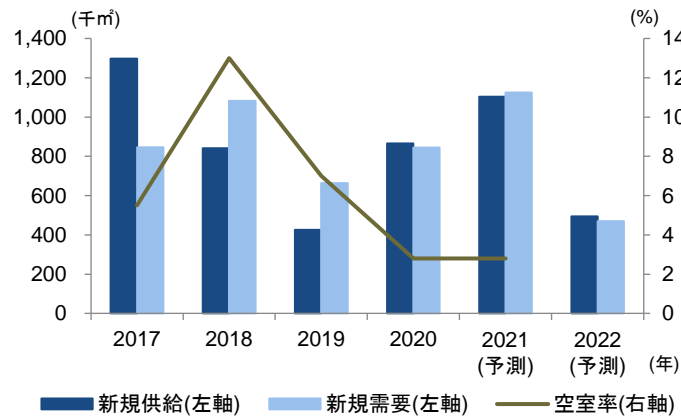


首都圏エリア別における空室率

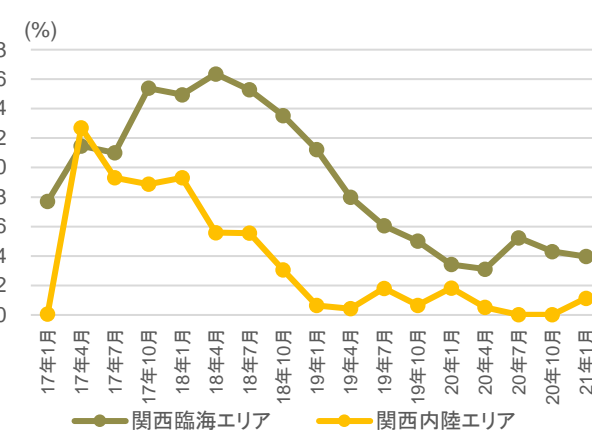


関東エリアは、全体として低空室率の状態。
新規供給が続いていた国道16号エリアにおいても、
空室率は大幅に改善し、1%未満となった

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。

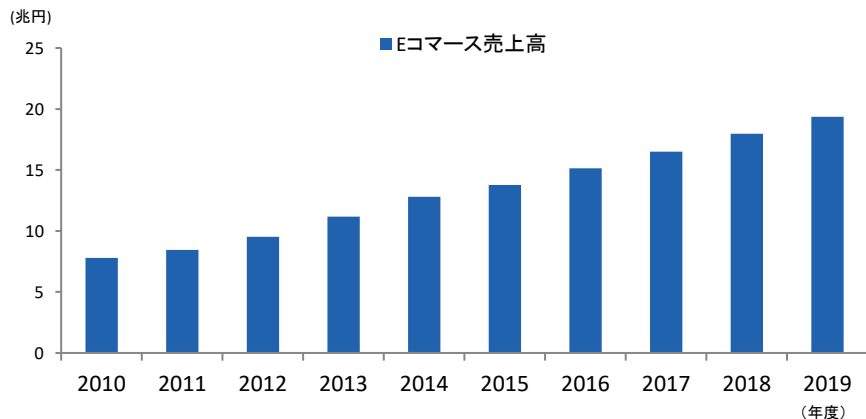
出所：株式会社一五不動産情報サービス

保有物件に加えパイプライン物件は関東エリアに立地。スポンサー開発予定物件は地方大都市エリアに拡大。
引き続き、需給は堅調。

マーケット概要② Eコマース関連の指標の推移

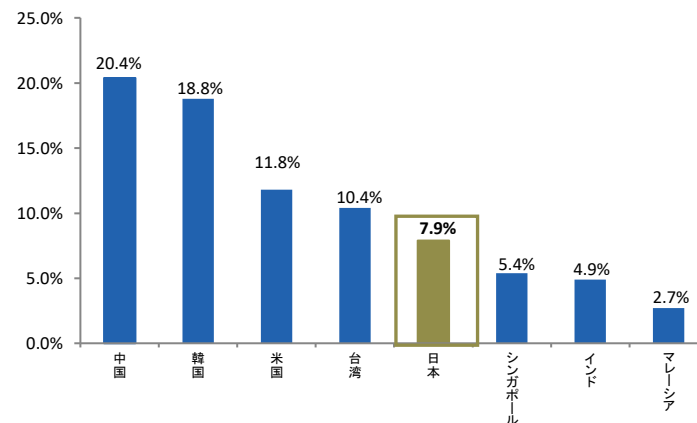
Eコマース・3PL市場の拡大と宅配の多頻度・小ロット化

ネット通販の市場規模推移



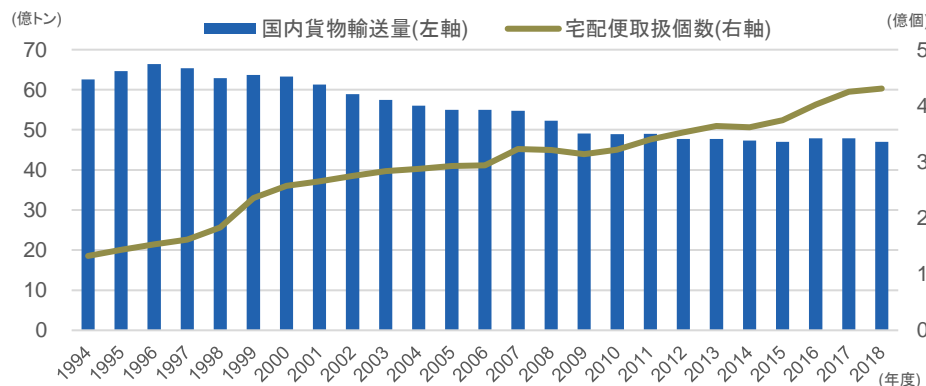
出所: 平成30年電子商取引に関する市場調査(経済産業省)

主要国の各市場におけるEC化率



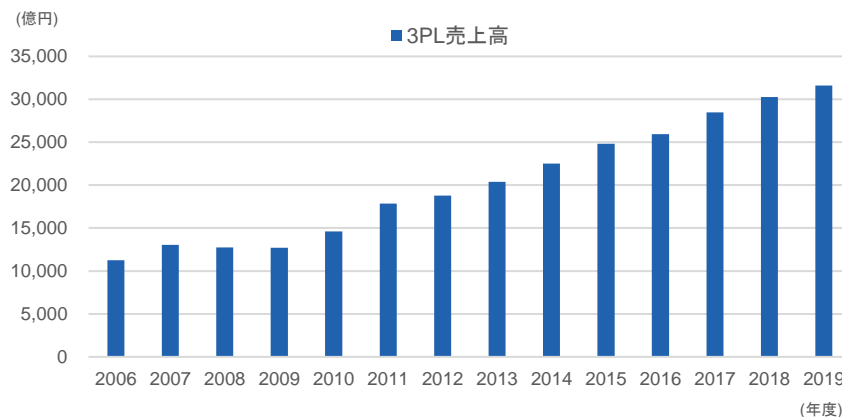
出所: 平成30年電子商取引に関する市場調査(経済産業省)

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30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)

Appendix



各種施策と投資口価格の推移



- 1 借入金による新規2物件の取得を発表 (2019年3月14日)
- 2 信用格付を取得 (2019年3月15日)
- 3 伊藤忠商事による市場での投資口追加取得を発表 (2019年3月26日)
- 4 アナリストカバレッジを取得 (2019年6月14日)
- 5 GRESB Green Star (GRESB レーティング 3スター) を取得 (2019年9月10日)
- 6 グリーンボンドの発行 (2019年12月12日)
- 7 MSCI Japan Small Cap Index への組入公表 (2020年5月12日)
- 8 JCRの格付見通しが A+(安定的) から A+(ポジティブ) に変更 (2021年2月1日)

※ 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

2021年1月期（第5期）

損益計算書

	(単位：千円)	
	当 期	
	(自 2020年8月1日	
	至 2021年1月31日)	
営業収益		
賃貸事業収入	2,578,905	
その他賃貸事業収入	27,144	
営業収益合計	2,606,049	
営業費用		
賃貸事業費用	935,491	
資産運用報酬	297,722	
資産保管・一般事務委託報酬	9,574	
役員報酬	2,640	
その他営業費用	37,381	
営業費用合計	1,282,810	
営業利益	1,323,238	
営業外収益		
受取利息	19	
還付加算金	1,363	
営業外収益合計	1,382	
営業外費用		
支払利息	82,959	
投資法人債利息	2,274	
投資口交付費	17,622	
投資法人債発行費償却	1,276	
融資関連費用	18,706	
その他	16,092	
営業外費用合計	138,932	
経常利益	1,185,688	
税引前当期純利益	1,185,688	
法人税、住民税及び事業税	934	
法人税等調整額	△ 3	
法人税等合計	931	
当期純利益	1,184,757	
前期繰越利益	172	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,184,930	

貸借対照表

	(単位：千円)	
	当 期	
	2021年1月31日	
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,592,377	
信託現金及び信託預金	3,378,321	
営業未収入金	54,690	
未収消費税等	522,720	
前払費用	50,836	
その他	-	
流動資産合計	6,598,946	
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	56,142,882	
減価償却累計額	△ 2,298,574	
信託建物 (純額)	53,844,307	
信託構築物	2,119,976	
減価償却累計額	△ 188,508	
信託構築物 (純額)	1,931,467	
信託機械及び装置	1,572,688	
減価償却累計額	△ 107,871	
信託機械及び装置 (純額)	1,464,817	
信託工具、器具及び備品	2,084	
減価償却累計額	△ 498	
信託工具、器具及び備品 (純額)	1,585	
信託土地	39,172,735	
有形固定資産合計	96,414,913	
無形固定資産		
ソフトウェア	3,104	
無形固定資産合計	3,104	
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	151,538	
繰延税金資産	15	
投資その他の資産合計	161,554	
固定資産合計	96,579,572	
繰延資産		
投資法人債発行費	9,785	
繰延資産合計	9,785	
資産合計	103,188,305	

	(単位：千円)	
	当 期	
	2021年1月31日	
負債の部		
流動負債		
営業未払金	95,842	
短期借入金	-	
未払金	47,917	
未払費用	366,267	
1年内返済予定の長期借入金	6,030,000	
未払法人税等	931	
前受金	521,253	
その他	24,221	
流動負債合計	7,086,433	
固定負債		
投資法人債	1,500,000	
長期借入金	27,840,000	
信託預り敷金及び保証金	1,346,310	
その他	2,182	
固定負債合計	30,688,493	
負債合計	37,774,926	
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	64,647,572	
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	-	
その他の出資総額控除額	△ 419,124	
出資総額控除額合計	△ 419,124	
出資総額 (純額)	64,228,447	
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,184,930	
剰余金合計	1,184,930	
投資主資本合計	65,413,378	
純資産合計	65,413,378	
負債純資産合計	103,188,305	

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



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



2021年4月1日 取得予定資産

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



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

伊藤忠グループ開発物件



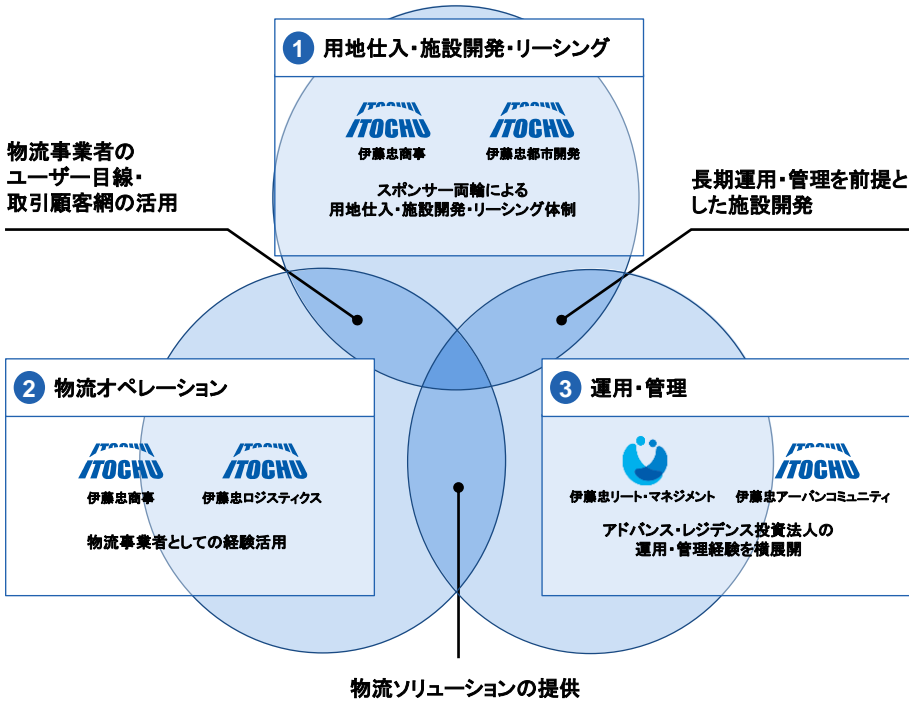
本投資法人の特徴及び基本戦略②

「拡張的協働関係」の礎となる2つのプラットフォーム

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**

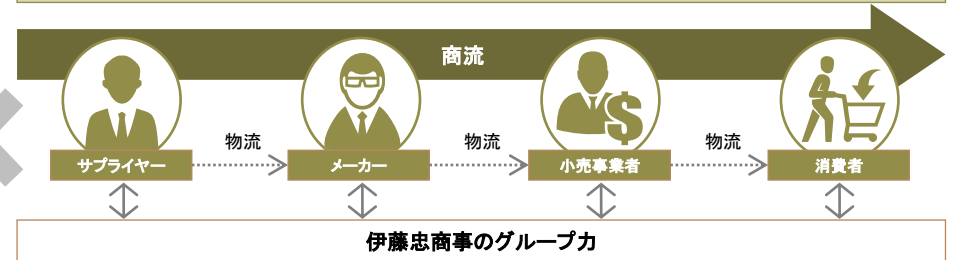
① ② ③ 全てを統合的に所管する
伊藤忠商事 住生活カンパニーの“不動産機能・物流機能”



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

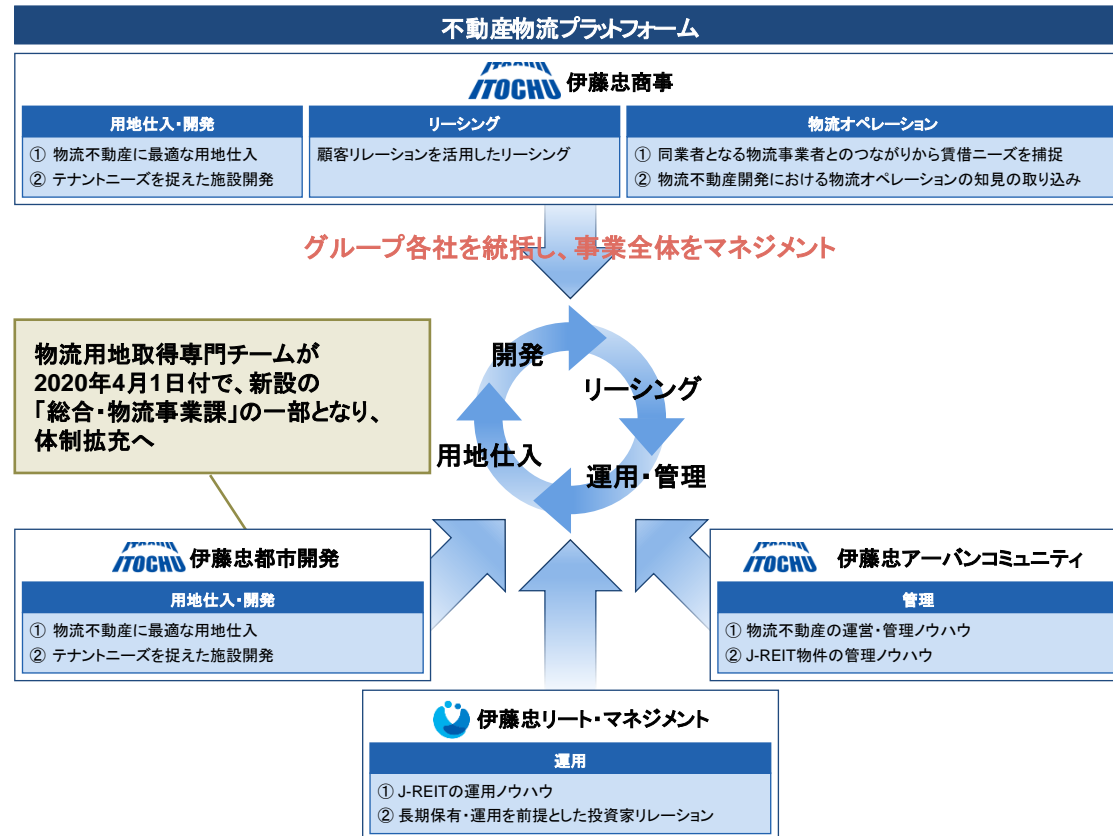
① ② ③ を網羅する
経営レベルでの取引関係を有する“総合商社”



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。

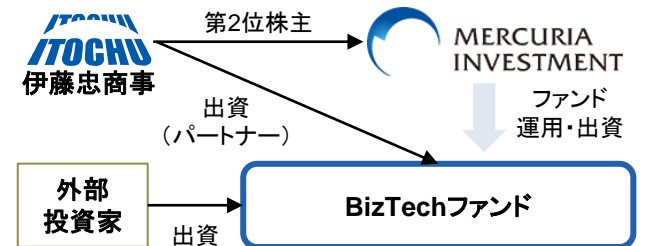
不動産開発事業及び物流ソリューション事業の統合所管体制



伊藤忠商事 物流に関する次世代取組への布石

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



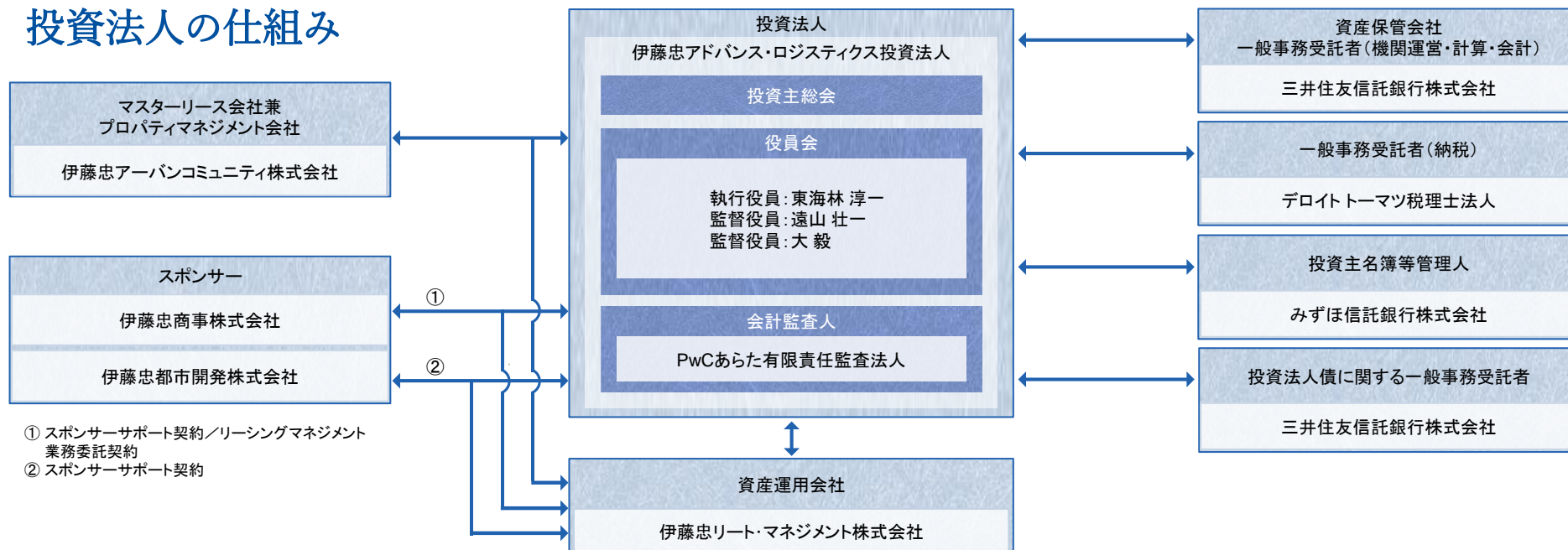
物流次世代分野

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

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	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1月31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	5,205	5,980	774	5.0	A棟: 3,909.97 B棟:15,387.63	8.4	100.0
	L-2	アイミッションズパーク柏	千葉県柏市	6,140	5,967	6,980	1,012	5.1	31,976.44	5.9	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	12,231	14,200	1,968	4.9	62,750.90	5.0	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	3,084	3,520	435	5.2	18,680.16	3.8	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	5,955	7,090	1,134	5.0	22,506.53	3.5	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	2,548	2,900	351	5.3	9,841.24	3.2	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	27,015	30,500	3,484	5.1	110,022.51	2.9	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	747	862	114	6.6	6,779.95	26.1	100.0
	L-9	アイミッションズパーク柏2	千葉県柏市	28,320	28,272	30,700	2,427	4.7	117,435.21	2.5	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	5,386	5,680	293	5.0	26,938.75	1.9	100.0
合計／平均				98,187	96,414	108,412	11,997	5.0	426,229.29	3.7	99.9
(第5期(2021年1月期))											

※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

2021年1月期（第5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	
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	アイミッションズ パーク 柏2	アイミッションズ パーク 印西2	合計
第5期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	73日	-
(A)不動産賃貸事業収入合計			407,955								2,606,049
賃貸事業収入			392,794								2,578,905
その他賃貸事業収入			15,160								27,144
(B)不動産賃貸事業費用合計			175,069								935,491
公租公課			40,002								160,274
管理委託費	非開示	非開示	21,397	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	39,367
水道光熱費			14,413								23,157
修繕費			-								792
損害保険料			1,267								7,790
信託報酬			250								2,055
その他賃貸事業費用			9								94
減価償却費	27,847	45,461	97,729	29,813	39,064	16,554	249,282	7,831	172,120	16,253	701,959
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	104,392	107,588	232,886	64,568	113,440	52,296	474,485	19,912	456,058	44,928	1,670,558
(D)賃貸NOI （＝(C)＋減価償却費）	132,240	153,049	330,615	94,382	152,504	68,851	723,768	27,744	628,179	61,182	2,372,517

※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。

鑑定評価の概要

2021年1月期（第5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	5,205	5,980	4.3%	774
	L-2	アイミッションズパーク柏	千葉県柏市	6,140	5,967	6,980	4.4%	1,012
	L-3	アイミッションズパーク野田	千葉県野田市	12,600	12,231	14,200	4.3%	1,968
	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	3,084	3,520	4.6%	435
	L-5	アイミッションズパーク三郷	埼玉県三郷市	6,100	5,955	7,090	4.2%	1,134
	L-6	アイミッションズパーク千葉北	千葉県千葉市	2,600	2,548	2,900	4.6%	351
	L-7	アイミッションズパーク印西	千葉県印西市	27,810	27,015	30,500	4.5%	3,484
	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	747	862	4.8%	114
	L-9	アイミッションズパーク柏2	千葉県柏市	28,320	28,272	30,700	4.2%	2,427
	L-10	アイミッションズパーク印西2	千葉県印西市	5,367	5,386	5,680	4.6%	293
合計				98,187	96,414	108,412	-	11,997

※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。

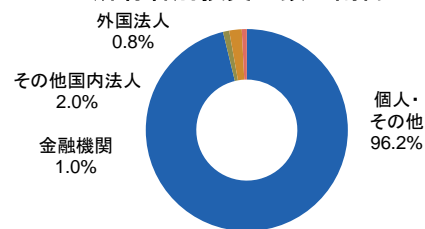
投資主の状況

2021年1月期（第5期）

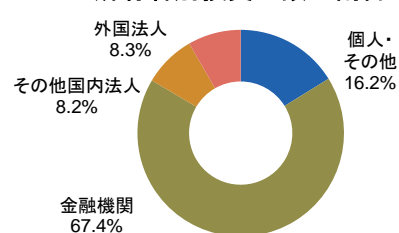
所有者別投資主数・投資口数

	投資主数(名)	比率	投資口数(口)	比率
個人・その他	13,738	96.2%	97,038	16.2%
金融機関(証券会社含む)	150	1.0%	404,382	67.4%
その他国内法人	281	2.0%	48,924	8.2%
外国法人	117	0.8%	49,783	8.3%
合計	14,286	100.0%	600,127	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	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	98,337	16.4%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	80,442	13.4%
3	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	43,167	7.2%
4	伊藤忠商事株式会社	33,635	5.6%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	26,933	4.5%
6	全国信用協同組合連合会	12,999	2.2%
7	株式会社日本カストディ銀行(金銭信託課税口)	11,153	1.9%
8	株式会社八十二銀行	9,782	1.6%
9	株式会社百十四銀行	9,628	1.6%
10	株式会社愛知銀行	8,510	1.4%
上位10投資主合計		334,586	55.8%

※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。

ディスクレマー

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	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 東京都千代田区麴町三丁目6番地5