

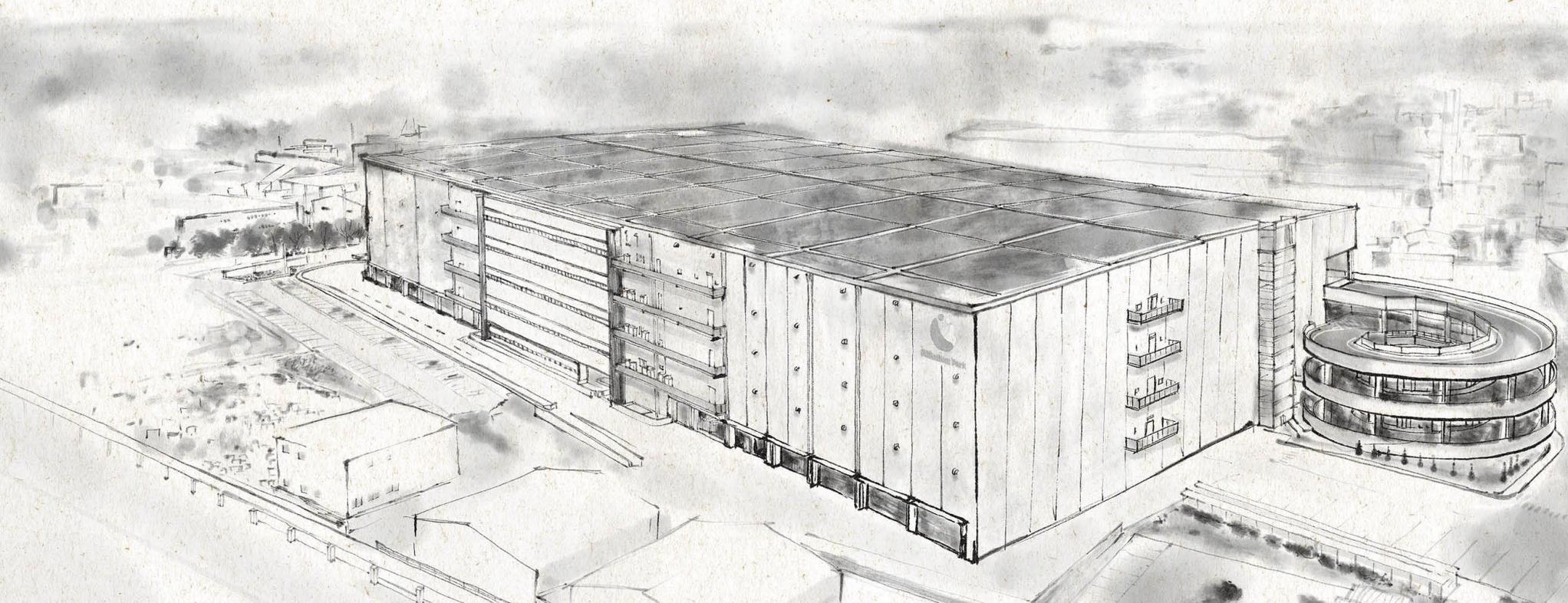


証券コード：3493

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

補足説明資料②

第2回公募増資及び取得予定資産の概要



ディスクレマー

・本資料は、東京証券取引所上場規則に従い2020年11月9日付にて公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の情報並びにそれらに付随する情報を取り纏めたものです。本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随する政令、内閣府令及び規則に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。

・本資料は、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。）の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただき、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク上に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人が特定の商品の募集・勧誘・売上の推奨等を目的とするものではありません。

・本資料は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づき登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国における証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人から入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

・本資料には、現在の計画、目標、予想及びその業績に関するその他の将来の見通し並びにこれらに関する試算値が含まれています。これらの見通し及び試算値は、現時点で入手可能な情報並びに一定の仮定及び前提に基づくものであり、様々なリスク及び不確実性が内在しています。従って、これらの見通し及び試算値は、このようなリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けるおそれがあります。本投資法人の実際の業績は、さまざまな要因により、これらの見通し及び試算値とは異なることがあります。

・本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び伊藤忠リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについては、異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

・本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

・本資料に掲載されている物件写真には、2020年11月9日現在の本投資法人の保有資産（2020年11月9日現在において本投資法人が保有する資産をいいます。以下同じです。）及び取得予定資産（本投資法人が取得することを予定している「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印西2」、「アイミッションズパーク東京足立」及び「アイミッションズパーク三芳」に係る不動産信託受益権をいいます。以下同じです。）の一部の物件写真が含まれています。ただし、本投資法人は、今後、保有資産及び取得予定資産を第三者に対する売却その他の方法により処分することがあり、これらを保有し続けるとは限りません。また、本投資法人は必ずしも取得予定資産を購入できるとは限りません。

・本投資法人の事前の承諾なしに本資料で提供している情報の複製・転用等を行うことを禁止します。

・本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

blank page

機動的な物件取得により資産規模1,100億円超へ^{(取得(予定)価格^(注1)ベース)}

伊藤忠グループ^(注2)のパイプラインを活用した取得予定資産4物件の取得

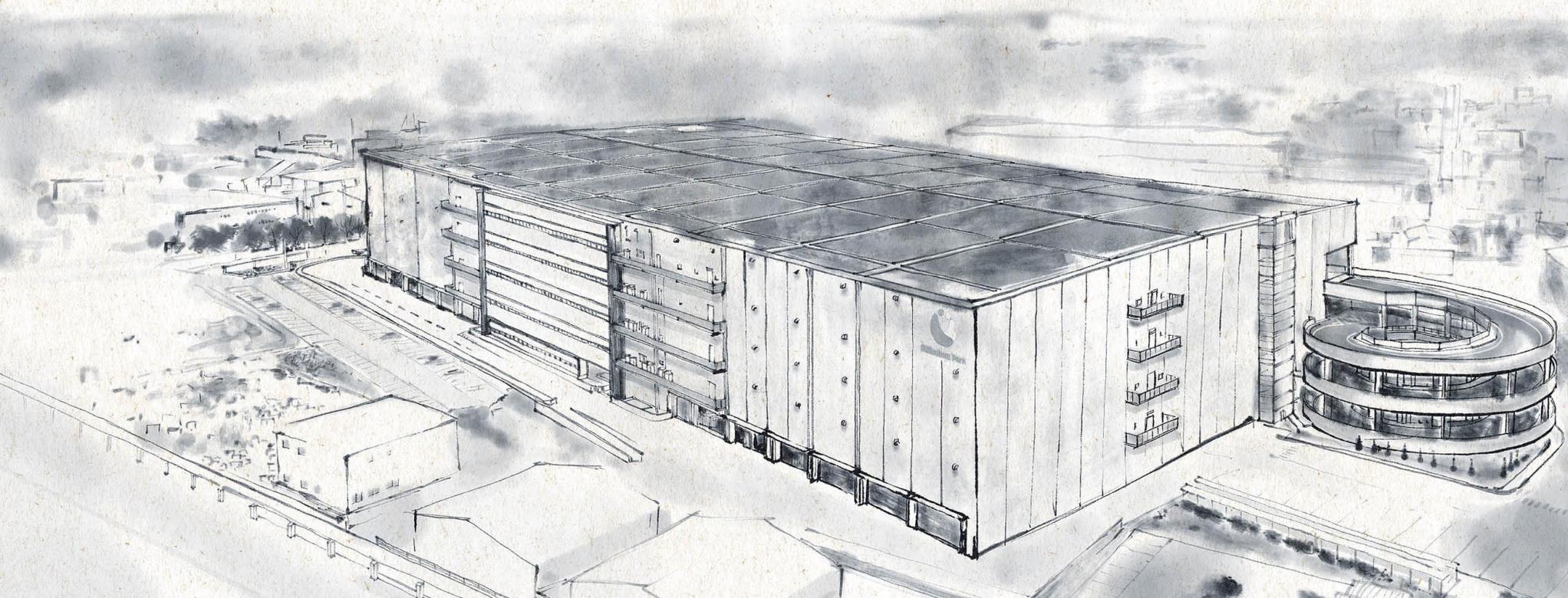
2020年初めに行った第1回公募増資^(注3)に引き続き、機動的な外部成長を実現

関東エリア^(注4)物件のみの取得によるポートフォリオの質の向上

国道16号周辺^(注5)及び東京23区内の築浅物件の取得

優良テナントとの長期契約締結によるキャッシュ・フローの安定性向上

機動的な物件取得により
資産規模1,100億円超へ



伊藤忠グループのパイプラインを活用した取得予定資産4物件の取得

取得予定資産の概要

取得予定価格合計
27,322百万円

鑑定評価額^(注1)合計
28,050百万円

平均築年数^(注2)
(取得予定価格ベース)
2.1年

平均稼働率^(注3)
100.0%

関東エリア比率^(注4)
(取得予定価格ベース)
100.0%



国道16号

アイミッションズパーク印西2



国道16号

アイミッションズパーク柏2
(準共有持分30%) (追加取得)



外環道

アイミッションズパーク東京足立



国道16号

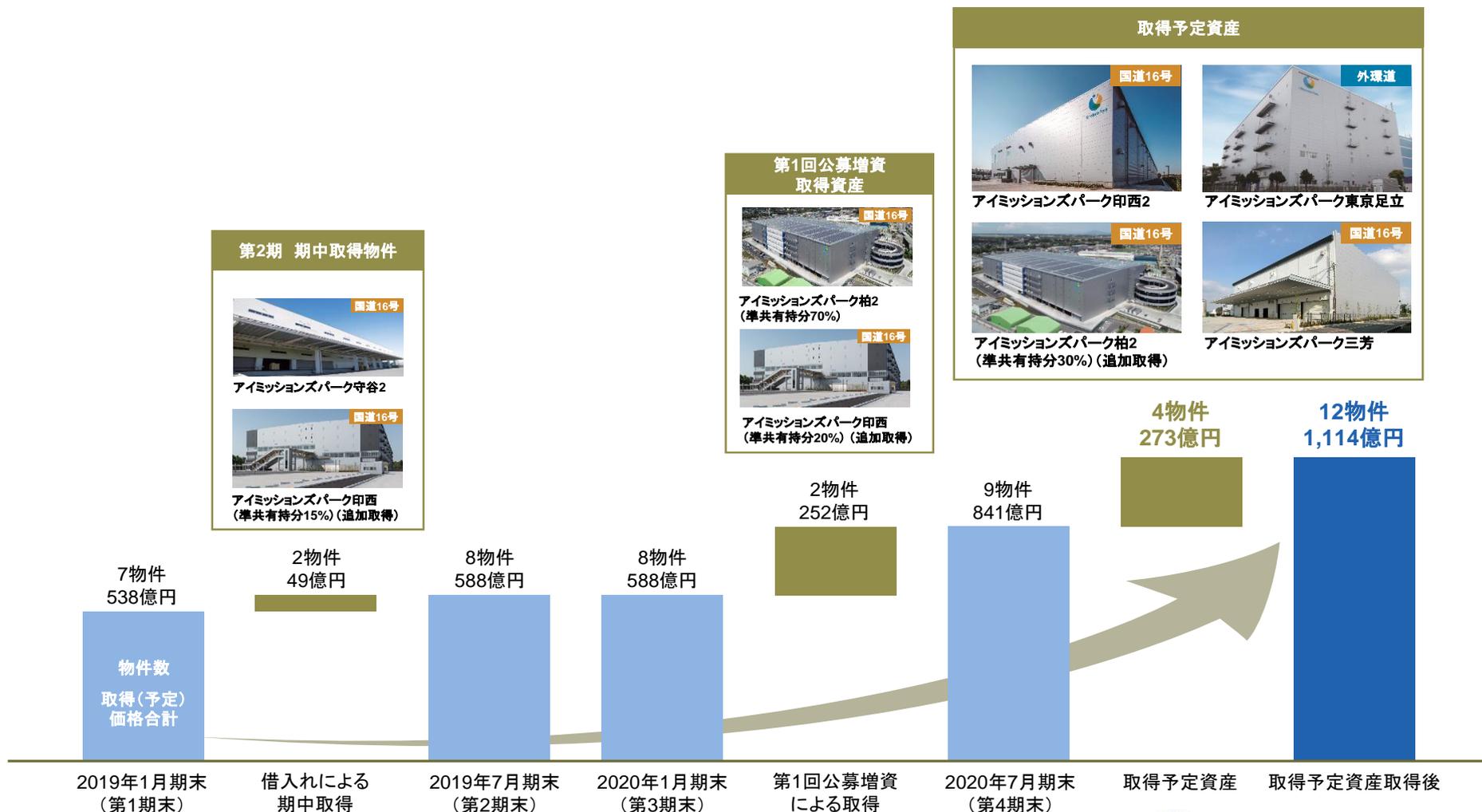
アイミッションズパーク三芳

	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 ^(注5)
		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 ^(注6)	9物件	1物件	1物件 (準共有持分の 追加取得)	1物件	1物件	4物件 (準共有持分の 追加取得を含む)	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 ^(注7)	27,322百万円	111,422百万円
鑑定評価額	90,989百万円	5,580百万円	9,020百万円	11,000百万円	2,450百万円	28,050百万円	119,519百万円
(平均)鑑定NOI利回り ^(注8)	5.0%	5.0%	4.6%	4.2%	5.0%	4.5%	4.9%

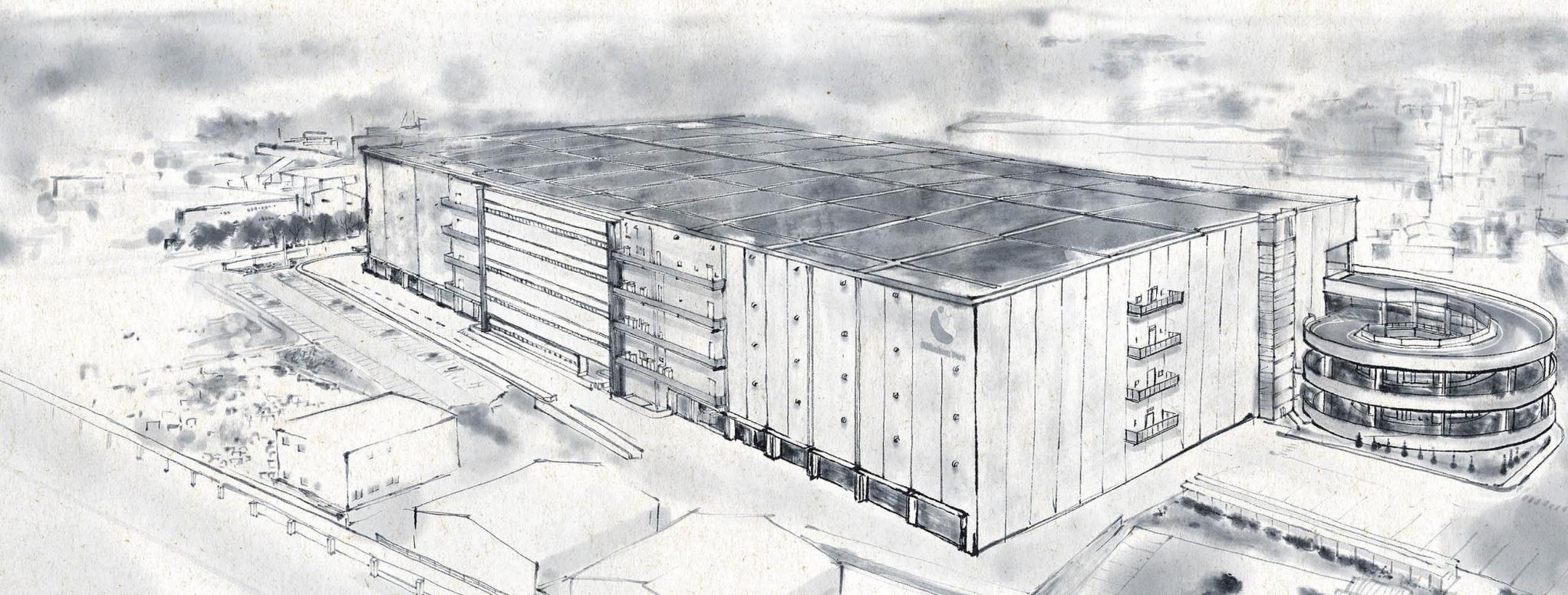
※ 取得予定資産取得後の鑑定評価額の合計の算出には、追加取得を行うアイミッションズパーク柏2について、2020年8月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された取得後一体の正常価格を用いています。そのため、2020年7月期末(第4期末)の鑑定評価額の合計に取得予定資産の鑑定評価額の合計を加えた金額と、取得予定資産取得後の鑑定評価額の合計は一致しません。

2020年初めに行った第1回公募増資に引き続き、機動的な外部成長を実現

機動的な公募増資による物件取得を行うことにより、
 本募集を通じて資産規模1,100億円超へ（取得（予定）価格ベース）
 ～ポートフォリオの安定性向上、投資口の流動性向上を企図した外部成長を実現～



関東エリア物件のみの取得による ポートフォリオの質の向上



取得予定資産①

アイミッションズパーク印西2

国道16号 関東エリア 一括貸し



■ 立地



■ ハイライト^(注1)

主要環状線である国道16号を利用することで、広域管轄拠点として首都圏をカバーできる低層型物流施設

■ 立地

- 国道16号線を利用することで千葉や埼玉、東京東部に対してアクセスが可能。「柏IC」「千葉北IC」からの乗り入れも可能。
- 成田空港の航空貨物の中継拠点としても機能。徒歩圏内にバス停があり、従業員を集めやすい利点を有する。

■ 建物特性

- 1階の南面に庇付きのトラックバースを設置。事務所が両サイドに完備されており、分割貸しにも対応可能。
- 2階に社員用の休憩室等も備え、就労環境にも配慮。

■ 基本仕様

基準階面積	13,499.81m ²
有効天井高	6.5m
柱間隔	11.7m × 10.5m
床荷重	1.5t/m ²
所在地	千葉県印西市
取得予定日 ^(注2)	2020年11月20日
取得予定価格	5,367百万円
鑑定評価額	5,580百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
建築時期 ^(注3)	2019年3月11日
延床面積 ^(注3)	26,938.75m ²
賃貸可能面積 ^(注4)	27,007.68m ²
構造・階数 ^(注3)	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
テナント数 ^(注5)	1

アイミッションズパーク柏2(準共有持分30%)(追加取得)

国道16号 関東エリア 一括貸し



■ 立地



■ ハイライト

常磐自動車道と国道16号が結節する「柏IC」付近に所在するダブルランプウェイを擁する物流施設

■ 立地

- 常磐自動車道「柏IC」近くの十余二工業団地内に立地し、24時間稼働も支障がない物流適地。
- つくばエクスプレス「柏たなか駅」から約1.2kmと徒歩圏で、近くに住宅もあることも雇用のしやすさにつながる。

■ 建物特性

- ダブルランプウェイ及び、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できるよう汎用性にも配慮。
- 屋上に太陽光パネル(テナント保有資産)を設置。

■ 基本仕様

基準階面積	25,018.89m ²
有効天井高	1階~4階:5.5m 5階:6.5m
柱間隔	11.0m × 11.0m
床荷重	1.5t/m ²
所在地	千葉県柏市
取得予定日	2020年11月20日
取得予定価格	8,720百万円
鑑定評価額	9,020百万円
鑑定NOI利回り	4.6%
建築時期	2018年8月20日
延床面積 ^(注6)	117,435.21m ² (35,230.56m ²)
賃貸可能面積 ^(注6)	35,064.96m ²
構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき6階建
テナント数	1

取得予定資産②

アイミッションズパーク東京足立

外環道 関東エリア 一棟貸し



■ 立地



■ ハイライト

東京都内に立地し、都内中心部へのアクセス性に優れた希少性が高い物流施設

- 立地**
- 「足立入谷IC」に近接し、都内へは1時間で配送可能。「扇大橋IC」や「加平IC」も活用可能な物流適地。
 - 周辺地区には人口が集積しており雇用確保の観点で有利で、流通団地内の立地のため24時間稼働も可能。

- 建物特性**
- 保管機能としての汎用性が確保されており、通勤利便性にも配慮された高機能型物流施設。
 - 1階の西面にトラックバースを設置。両サイドに事務所機能を有し、分割貸しにも対応可能。

■ 基本仕様

基準階面積	5,489.07㎡
有効天井高	1階～4階:5.5m 5階:5.0m
柱間隔	12.0m×10.2m
床荷重	1.5t/㎡
所在地	東京都足立区
取得予定日	2021年4月1日
取得予定価格	10,915百万円
鑑定評価額	11,000百万円
鑑定NOI利回り	4.2%
建築時期	2018年5月17日
延床面積	27,872.43㎡
賃貸可能面積	27,979.20㎡
構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき5階建
テナント数	1

アイミッションズパーク三芳

国道16号 関東エリア 一棟貸し



■ 立地



■ ハイライト

東京近郊で高速道路ICへのアクセス性に優れた希少性が高い低層型物流施設

- 立地**
- 「所沢IC」から約3.2kmの距離に位置し、周辺地区には賃料負担力の高い食料品等の消費財の物流ニーズが集積。
 - 2021年度以降に供用開始予定の三芳スマートインターチェンジのフル化^(注)により利便性が更に向上する見込み。

- 建物特性**
- 1階にトラックバースを設置。加えて、低床式倉庫のため飲料物や出版物・製紙等の入出庫の作業効率が高い仕様。
 - 2階に社員用の休憩室を備え、就労環境にも配慮。

■ 基本仕様

基準階面積	5,129.13㎡
有効天井高	1階:6.5m 2階:7.4m
柱間隔	9.4m×10.6m
床荷重	1.5t/㎡
所在地	埼玉県入間郡三芳町
取得予定日	2021年4月1日
取得予定価格	2,320百万円
鑑定評価額	2,450百万円
鑑定NOI利回り	5.0%
建築時期	2019年9月20日
延床面積	10,300.66㎡
賃貸可能面積	10,320.52㎡
構造・階数	鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき3階建
テナント数	1

取得予定資産取得後のポートフォリオ

伊藤忠グループの
2つのプラットフォームを活用

スポンサー開発物件

スポンサー開発物件比率^(注3)(取得(予定)価格ベース)

その他開発 0.7%



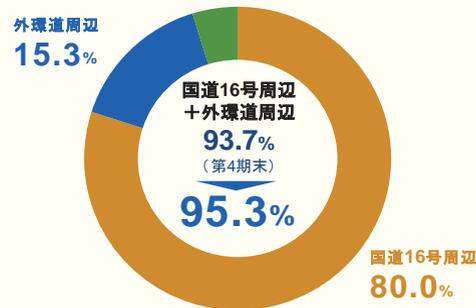
スポンサー開発
99.3%

国道16号周辺及び外環道周辺
の築浅物件を更に追加

投資エリア

投資エリア別比率(取得(予定)価格ベース)

圏央道周辺 4.8%

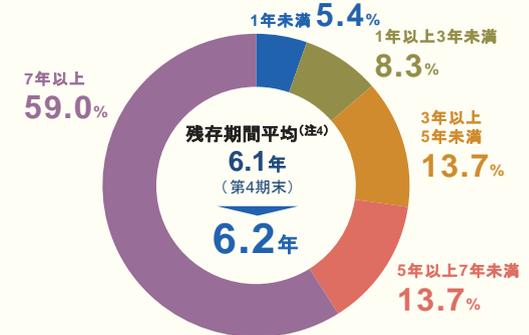


国道16号周辺
80.0%

取得予定資産でもEコマース^(注1)事業者と
大手3PL^(注2)事業者の長期契約を獲得

賃貸借契約残存期間

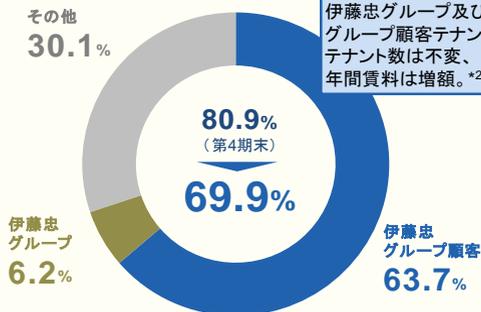
賃貸借契約残存期間^(注4)別比率(年間賃料^(注5)ベース)



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^(注6)テナント比率
(年間賃料ベース)

第4期末対比、
伊藤忠グループ及び
グループ顧客テナントの
テナント数は不変、
年間賃料は増額。*2



築年数

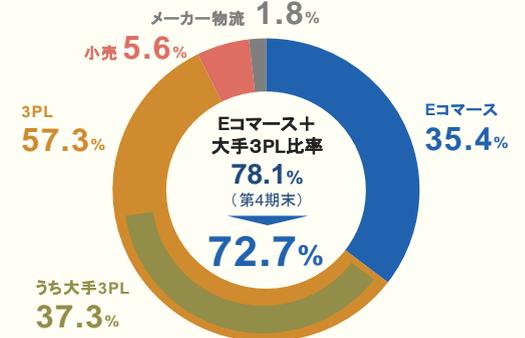
築年数^(注7)別比率(取得(予定)価格ベース)

7年超 5.4%



テナント業種

テナント業種別比率(年間賃料ベース)



※1 賃貸借契約残存期間別比率及び残存期間平均については、保有資産の2021年1月期の期間満了テナント1社について、再契約前の契約期間が2020年11月9日以前に終了しているため、第4期末時点の「残存期間平均」を除き、当該テナントについては、再契約後の契約期間及び賃料を用いて算出しています。
 ※2 「伊藤忠グループ及びグループ顧客テナント」に含まれるテナント数は、第4期末時点及び取得予定資産取得後で同じですが、アイミッションズパーク柏2の追加取得により、取得予定資産取得後の「伊藤忠グループ及びグループ顧客テナント」の年間賃料は、第4期末時点に比べて増額となります。

本投資法人のポートフォリオ（取得予定資産取得後）及び伊藤忠グループが保有・開発中の物流不動産の立地



保有物件

 アイミッションズパーク厚木	 アイミッションズパーク印西	 アイミッションズパーク野田
 アイミッションズパーク柏	 アイミッションズパーク守谷	 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三郷	 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 (準共有持分70%)

取得予定資産

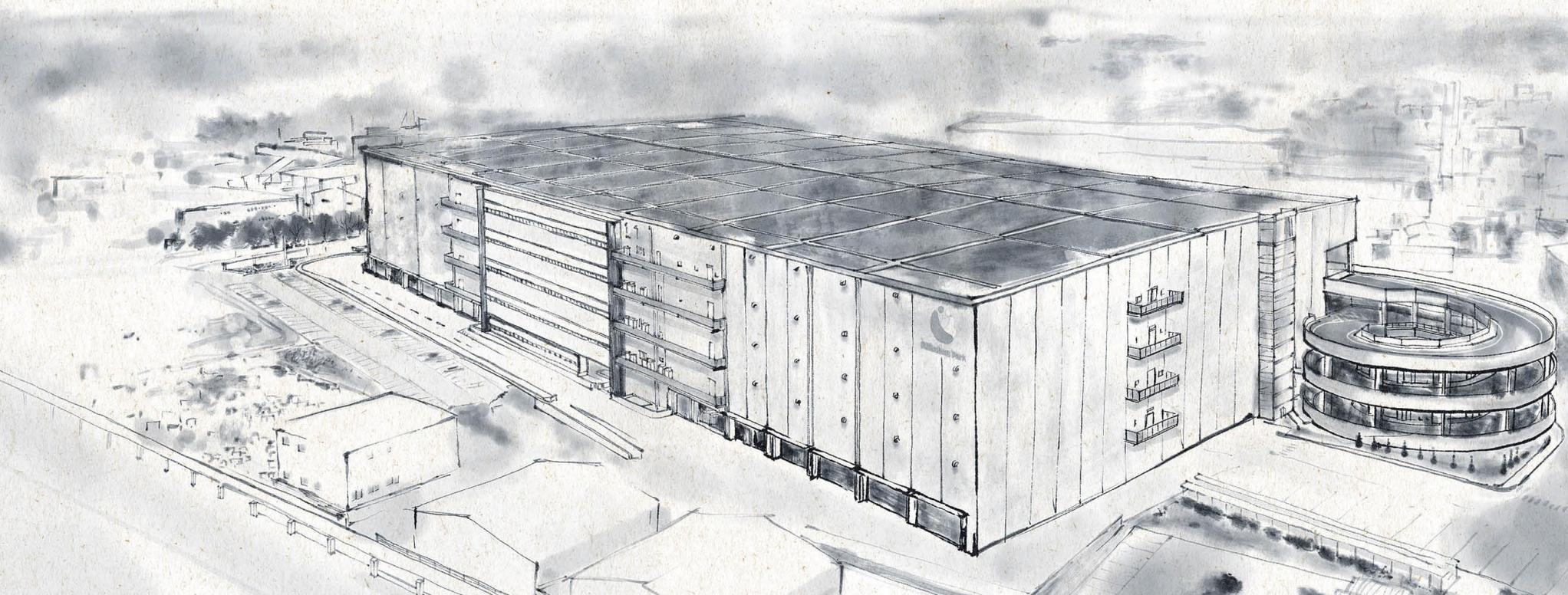
 アイミッションズパーク印西2	 アイミッションズパーク東京足立
 アイミッションズパーク柏2 (準共有持分30%) (追加取得)	 アイミッションズパーク三芳

伊藤忠グループ保有・開発中物件

 アイミッションズパーク市川塩浜	 (仮称) アイミッションズパーク厚木2	 (仮称) アイミッションズパーク吉川美南
---------------------	-------------------------	--------------------------

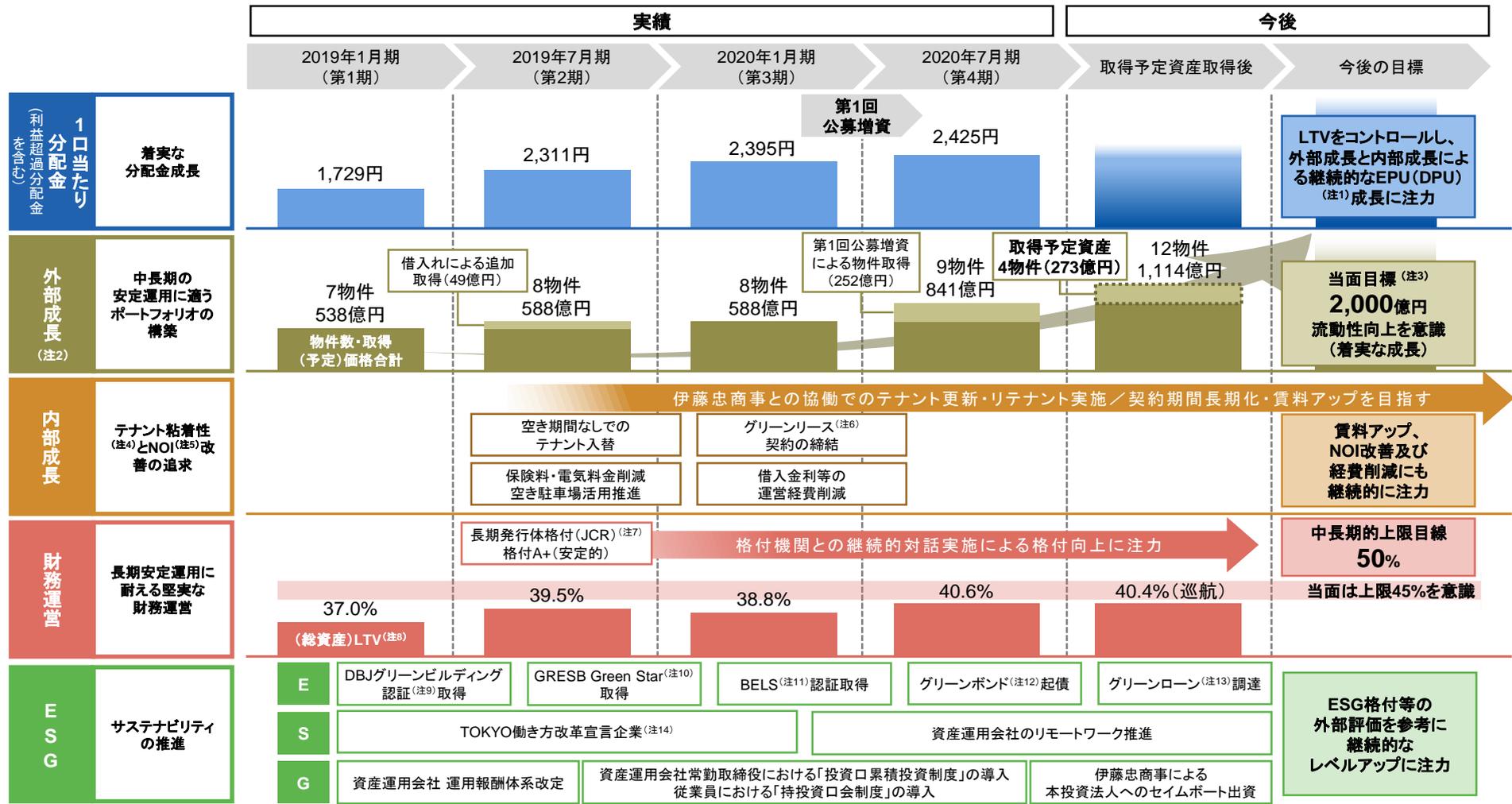
優先交渉権 臨海

継続的な投資主価値向上を 見据えた成長戦略



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^(注1) 3物件 / 延床面積 約91,054m²

2020年7月期末時点 既開示物件

優先交渉権

臨海



アイミッションズパーク市川塩浜

名称	アイミッションズパーク市川塩浜
所在地	千葉県市川市
延床面積	57,724m ²

(仮称)アイミッションズパーク
吉川美南

名称	(仮称)アイミッションズパーク吉川美南
所在地	埼玉県吉川市
延床面積	約17,848m ²

新規開示物件

(仮称)アイミッションズパーク
厚木2

名称	(仮称)アイミッションズパーク厚木2
所在地	神奈川県伊勢原市
延床面積	約15,482m ²

第三者物件

伊藤忠グループの商流^(注2)とビジネスネットワークを活用した資産流動化ニーズの掘り起こし及びCRE^(注3)戦略

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^(注4)以外の物件も取得検討)

その他不動産(プロセスセンター^(注5)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

内部成長戦略

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

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ることで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

収益拡大策の確実な実行

賃料増額の確実な実現

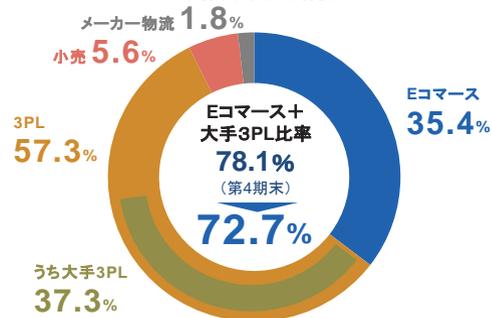
保有資産について2021年1月期の期間満了テナント1社と、賃料増額にて再契約締結済み

新たな屋根貸しを推進 (アイミッションズパーク印西)

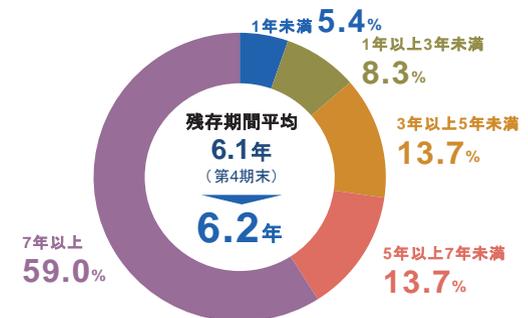
2020年9月より太陽光パネルに係る屋根貸し開始

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

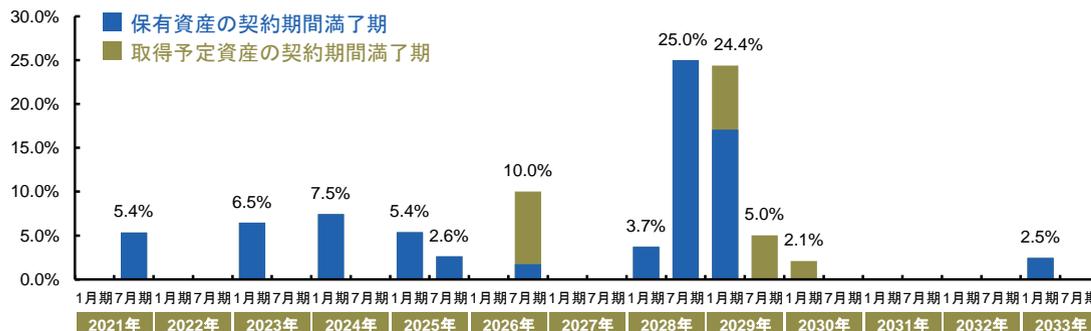
テナント業種別比率(年間賃料ベース) (取得予定資産取得後)



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)



取得予定資産取得前後の稼働率

上場来稼働率(注1)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(注2)
99.9%

※ 賃貸借契約残存期間別比率、残存期間平均及び賃貸借契約期間の満了時期については、保有資産の2021年1月期の期間満了テナント1社について、再契約前の契約期間が2020年11月9日以前に終了しているため、第4期末時点の「残存期間平均」を除き、当該テナントについては、再契約後の契約期間及び賃料を用いて算出しています。

財務戦略①

長期安定運用に耐える強固な財務基盤の構築

借入期間の長期化及び金利の固定化を推進するとともに、レンダーの裾野拡大を達成
将来的な成長のための取得余力に配慮した財務運営を継続

財務ハイライト(取得予定資産取得後)

有利子負債残高^(注1)
463億円

巡航(総資産)LTV^(注2)
40.4%

固定金利比率^(注3)
100.0%

LTVを45%まで引き上げた
場合の取得余力^(注4)
95億円

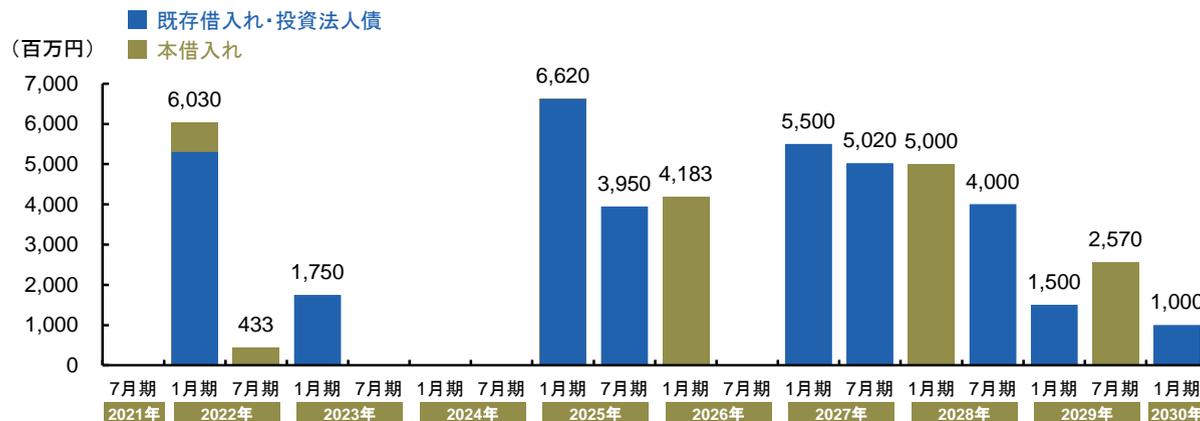
長期発行体格付(JCR)^(注5)
A+(安定的)

本借入れの概要(予定)^(注6)

借入先	借入予定金額 ^(注7)	利率	借入実行予定日	返済予定日	返済方法	用途	摘要
株式会社三井住友銀行	730百万円	基準金利に0.15%を加えた利率 ^(注8)	2020年11月20日	2021年11月22日			
	433百万円	基準金利に0.15%を加えた利率 ^(注8)		2022年 3月31日			
株式会社三井住友銀行を アレンジャーとする 協調融資団	4,183百万円	基準金利に0.215%を加えた利率 ^(注9)	2021年4月1日	2025年 9月30日	期限一括返済	取得予定資産の 取得資金及び 当該取得に 関連する費用	無担保 無保証
	5,000百万円	基準金利に0.315%を加えた利率 ^(注9)		2027年 9月30日			
	2,570百万円	基準金利に0.39%を加えた利率 ^(注9)		2029年 3月30日			
合計	12,916百万円						

投資主価値向上に資する使途への資金充当を継続

返済期限の分散状況(取得予定資産取得後)(注1)



- ✓ 2022年1月期返済分以降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り、外部格付の向上を狙う

キャッシュマネジメント方針(注2)

FFO(注3)



手元資金を機動的に活用可能

- <物件品質の維持> 資本的支出への対応
- <LTVコントロール> 有利子負債の返済
- <一口当たり分配金成長> 物件取得資金への充当 自己投資口の取得
- <分配金の平準化> 利益超過分配金調整 (機動的な公募増資時に活用)

- ✓ FFOの70%目処での分配方針
- ✓ 投資主価値向上に最も資する使途を選別し、分配金控除後の手元資金を様々な成長戦略のために機動的に活用可能

ESGの取組 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「GRESBレーティング」においても「3スター」を取得。2020年度については今後評価取得予定

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

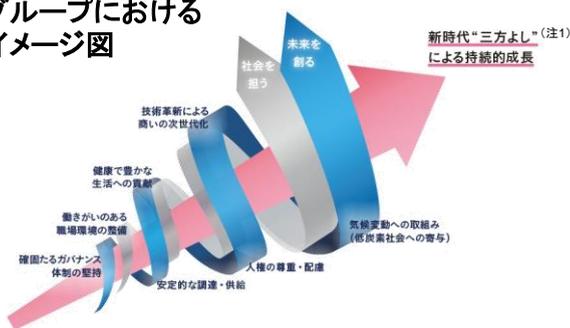
- ① 人材の育成注力
- ② 人権尊重と働き方改革の推進
- ③ 調達先とのサステナビリティ方針の共有
- ④ テナント企業との連携
- ⑤ 施設所在エリアを中心とした社会との共存



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人との適切な関係構築

伊藤忠グループにおける ESGのイメージ図



伊藤忠グループのコミットメント

国連グローバル・コンパクト(注2)

伊藤忠商事が2009年4月に参加



TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)(注3)

伊藤忠商事が2019年5月にTCFD提言への賛同を表明



E

外部環境認証の積極的な取得



BELS

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

★★★★★ 3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・取得予定資産取得後)>

DBJ Green Building取得割合

78.2%

全体 464,402.38m²
認証取得物件 363,371.75m²

BELS取得割合

34.7%

全体 464,402.38m²
認証取得物件 161,050.44m²

E

グリーンファイナンスの積極推進

- ・2019年12月に本投資法人初となるグリーンボンドを発行
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(注)
- ・2020年初めに行った第1回公募増資では借入金の一部にグリーンローンを活用

G

資産運用会社役職員と投資主の利益一致を促進

- ・常勤取締役における「投資口累積投資制度」の導入
- ・従業員における「持投資口会制度」の導入

E

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

<水使用量削減>



節水型トイレ・洗面台配置

<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

<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

<テナント啓発>



ポスター等による働きかけ

S

従業員への取組み

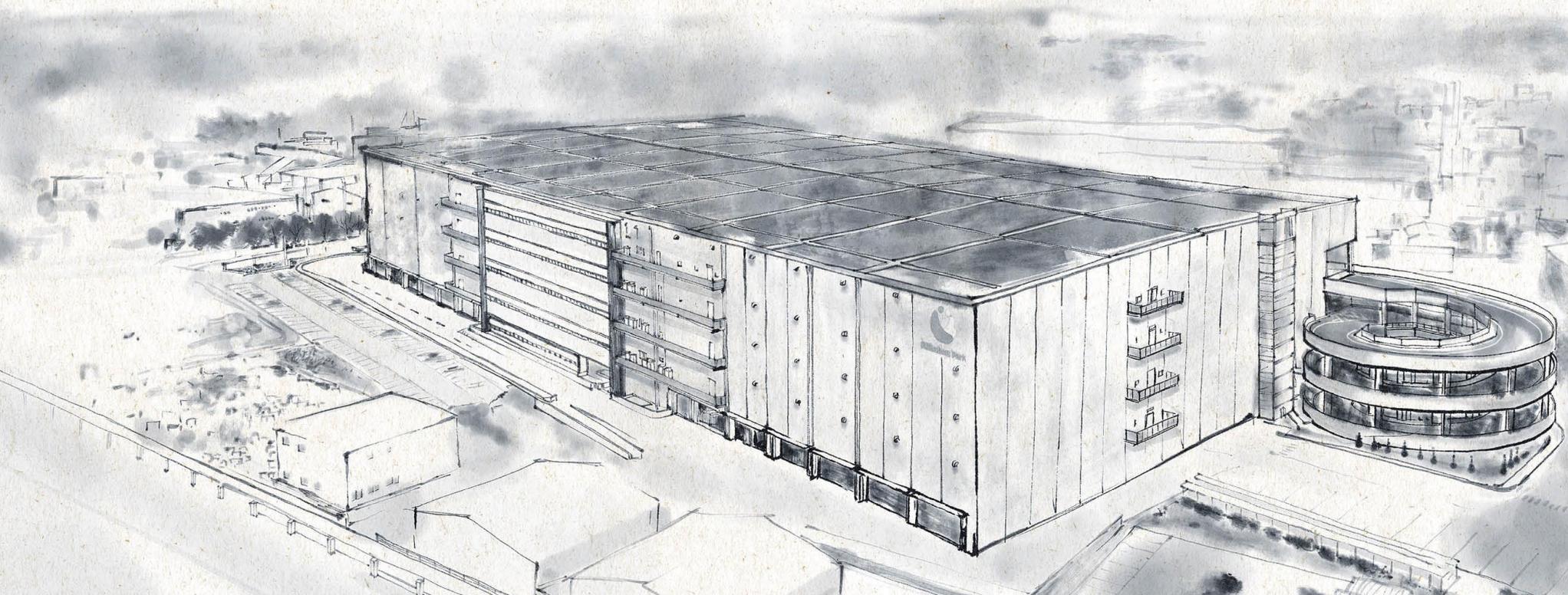
- ・TOKYO働き方改革宣言企業
東京都主導の「TOKYO働き方改革宣言企業」の承認取得
- ・新型コロナウイルス(感染症)対策
クラスター発生防止、感染リスク低減のため、
①マスク着用徹底、消毒液配置、会議室への飛沫防止パーティション設置、エントランスへの靴裏除菌マット設置
②リモートワークとスライド勤務制度(時差出勤)を併用導入

G

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

- ・伊藤忠商事による本投資法人へのセიმポート出資

Appendix



各種施策と投資口価格の推移

投資主価値向上に資する各種施策を実行。第1回公募増資を実施後、投資口価格は堅調に推移し、第4期末時点では1口当たりNAV^(注1)を大きく上回る水準まで上昇



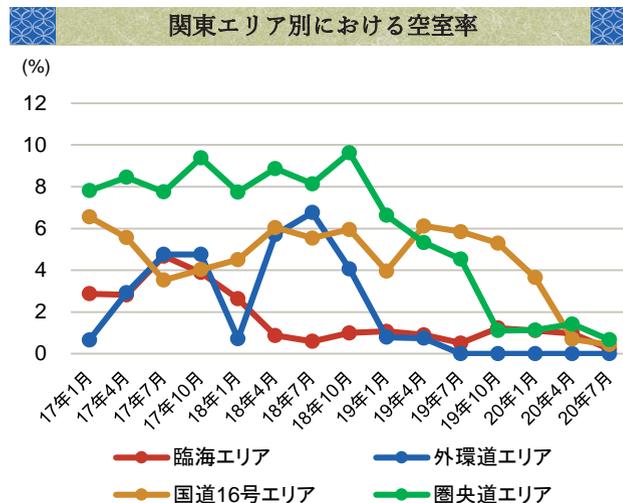
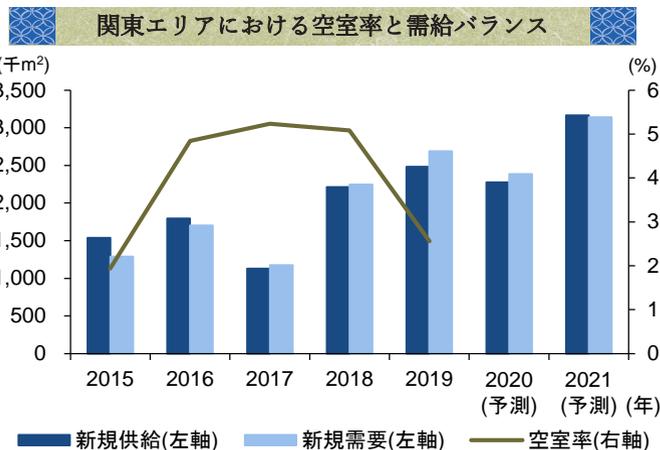
ポートフォリオ概要（取得予定資産取得後）

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格 （百万円）	鑑定評価額 （百万円）	鑑定NOI利回り （%）	延床面積 （m ² ）	築年数 （年）	稼働率 （%）
保有 資産	L-1	アイミッションズパーク厚木 ^(注1)	神奈川県厚木市	5,300	5,850	5.0	A棟: 3,909.97 B棟: 15,387.63	A棟: 8.2 B棟: 8.2	100.0
	L-2	アイミッションズパーク柏	千葉県柏市	6,140	6,840	5.1	31,976.44	5.6	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	13,800	4.9	62,750.90	4.8	99.5
	L-4	アイミッションズパーク守谷 ^(注2)	茨城県つくばみらい市	3,200	3,460	5.2	18,680.16	3.6	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	6,940	5.0	22,506.53	3.3	100.0
	L-6	アイミッションズパーク千葉北 ^(注3)	千葉県千葉市	2,600	2,850	5.3	9,841.24	2.9	100.0
	L-7	アイミッションズパーク印西 ^(注3)	千葉県印西市	27,810	29,800	5.1	110,022.51	2.7	100.0
	L-8	アイミッションズパーク守谷2 ^(注4)	茨城県つくばみらい市	750	849	6.6	6,779.95	25.9	100.0
	L-9	アイミッションズパーク柏2 ^{(注3)(注5)} (準共有持分70%)	千葉県柏市	19,600	20,600	4.8	117,435.21 (82,204.64)	2.2	100.0
小計／平均 ^(注6)				84,100	90,989	5.0	399,290.54 (364,059.97)	3.8	99.9
取得 予定 資産	L-9	アイミッションズパーク柏2 ^{(注3)(注5)} (準共有持分30%) (追加取得)	千葉県柏市	8,720	9,020	4.6	117,435.21 (35,230.56)	2.2	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	5,580	5.0	26,938.75	1.7	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	11,000	4.2	27,872.43	2.5	100.0
	L-12	アイミッションズパーク三芳 ^(注3)	埼玉県入間郡三芳町	2,320	2,450	5.0	10,300.66	1.1	100.0
合計／平均 (取得予定資産取得後)				111,422	119,519	4.9	464,402.38	3.4	99.9

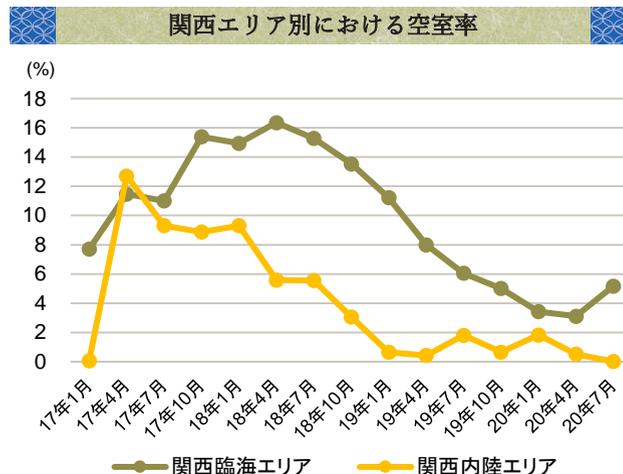
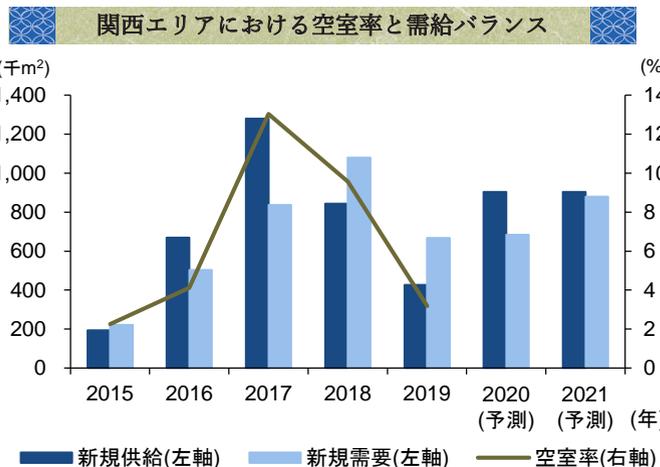
※ 「合計／平均（取得予定資産取得後）」欄の鑑定評価額の算出には、追加取得を行うアイミッションズパーク柏2について、2020年8月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された取得後一体の正常価格を用いています。そのため、「小計／平均」欄の鑑定評価額に取得予定資産の鑑定評価額の合計を加えた金額と、「合計／平均（取得予定資産取得後）」欄の鑑定評価額は一致しません。

物流マーケット概要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（注1）



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。関西臨海エリア^(注2)の空室率は、2020年7月期末時点では上昇の傾向がみられるものの引き続き低水準にて推移。関西内陸エリア^(注2)も大型供給はあったものの、空室率は安定的に推移。

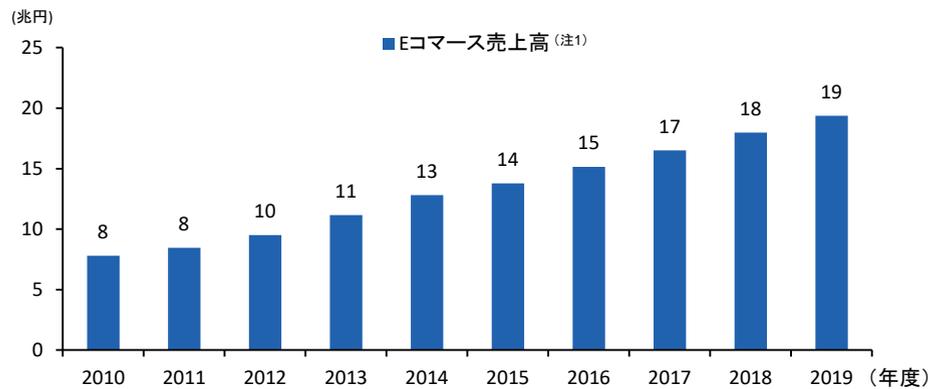
出所：株式会社一五不動産情報サービス

保有物件は関東エリアに立地しており、引き続き需給は安定。

物流マーケット概要② Eコマース関連の指標の推移

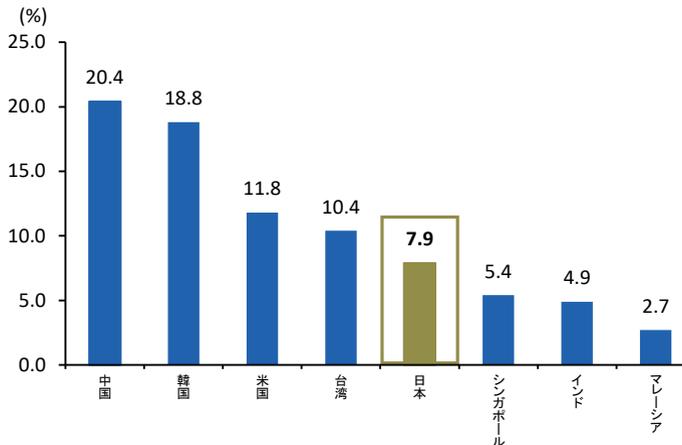
Eコマース・3PL市場の拡大と宅配の多頻度・小ロット化

ネット通販の市場規模推移



出所: 令和元年度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Eコマース化率(注2)



出所: 平成30年度電子商取引に関する市場調査(経済産業省)

国内貨物輸送量と宅配便取扱個数の推移



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)

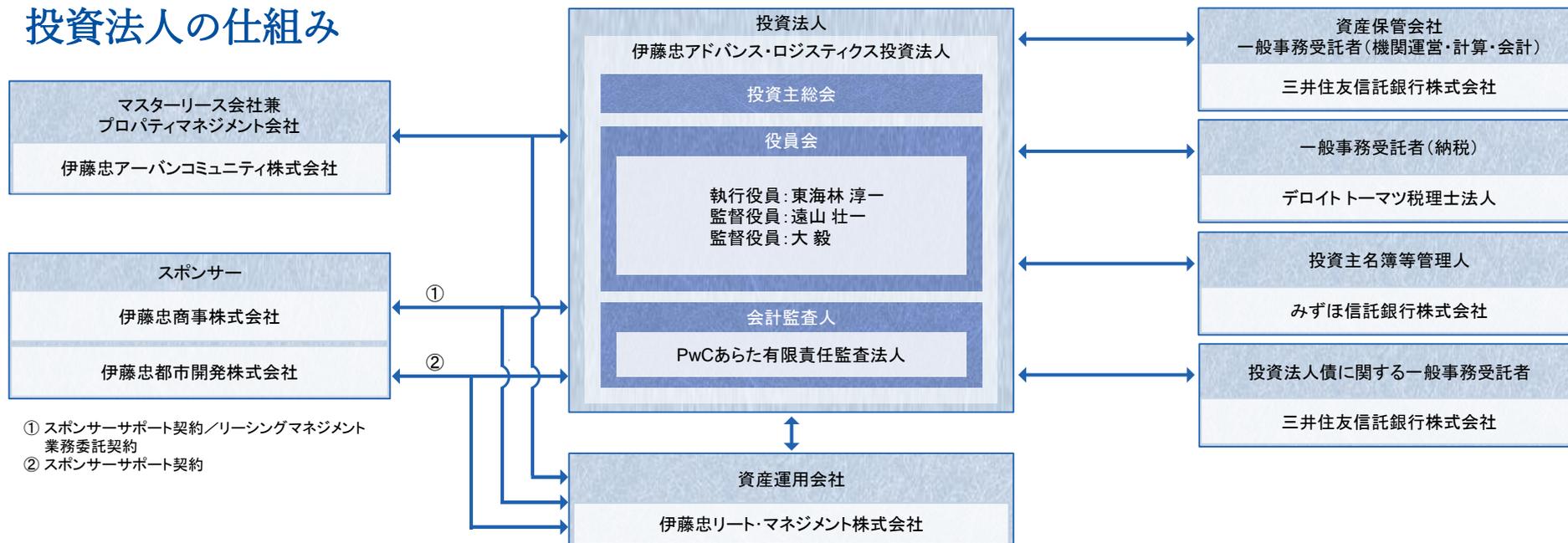
日本の3PL市場規模の推移



出所: 月刊ロジスティクス・ビジネス(2020年9月号)(株式会社ライノス・パブリケーションズ)

投資法人・資産運用会社について

投資法人の仕組み



- ① スポンサーサポート契約／リーシングマネジメント業務委託契約
- ② スポンサーサポート契約

資産運用会社の概要

(2020年10月27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	



本資料において、特に記載のない限り、金額及び面積については表示単位未満を切り捨てて記載し、各種比率等については、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

3ページ

- 注1: 「取得価格」とは、本投資法人の保有資産に係る各売買契約に記載された各保有資産の売買代金をいい、「取得予定価格」とは、取得予定資産に係る各売買契約に記載された各取得予定資産の売買代金をいい、取得価格及び取得予定価格を「取得(予定)価格」といいます。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。以下同じです。
- 注2: 「伊藤忠グループ」とは、伊藤忠商事株式会社並びにその連結子会社204社及び持分法適用関連会社85社(2020年6月30日時点)により構成される企業集団をいいます。以下同じです。
- 注3: 「第1回公募増資」とは、上場後初となる2020年2月3日を払込期日として行われた公募増資をいいます。以下同じです。
- 注4: 「関東エリア」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県をいいます。以下同じです。
- 注5: 「臨海エリア」は東京23区の湾岸部、「外環道エリア」は臨海エリアを除く、東京外かく環状道路に囲まれたエリア、「国道16号エリア」は東京外かく環状道路の外側から国道16号沿線までのエリア、「圏央道エリア」は国道16号の外側に当たるエリア(東京都、埼玉県、茨城県、千葉県を通る環状道路である首都圏中央連絡自動車道(圏央道)がその中心です。)として、株式会社一五不動産情報サービスが決定したエリアをいいます。本投資法人は、関東エリアにおける物件の所在エリアを「外環道周辺」、「国道16号周辺」、「圏央道周辺」及び「臨海周辺」に四分類しています(それぞれ「外環道エリア」、「国道16号エリア」、「圏央道エリア」及び「臨海エリア」と同一のエリアを指します。)。以下同じです。

5ページ

- 注1: 取得予定資産の「鑑定評価額」は、2020年8月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、取得予定資産取得後(本資料5ページの注5にて定義します。以下同じです。))の「鑑定評価額」の合計の算出には、アイミッションズパーク柏2を除く保有資産については、2020年7月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を、アイミッションズパーク柏2を除く取得予定資産については、2020年8月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を、アイミッションズパーク柏2については、2020年8月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された取得後一体の正常価格を用いています。なお、各保有資産又は各取得予定資産の鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社に委託しています。以下同じです。
- 注2: 取得予定資産の「築年数」とは、各不動産又は各信託不動産の登記簿上の新築の日から2020年11月9日現在までの築年数を、小数第2位を四捨五入した数値をいい、取得予定資産の「平均築年数」は、各取得予定資産の築年数の取得予定価格に基づく加重平均値を記載しています。以下同じです。
- 注3: 取得予定資産の「稼働率」とは、2020年8月末日現在における各取得予定資産に係る賃貸可能面積(本資料8ページの注4にて定義します。以下同じです。))に対する賃貸面積(2020年8月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している各賃貸借契約に表示された賃貸面積)が占める割合を、小数第2位を四捨五入した数値をいい、取得予定資産の「平均稼働率」には、各取得予定資産の賃貸可能面積の合計に対して各取得予定資産の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。ただし、各物件の稼働率又は平均稼働率は、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。以下同じです。
- 注4: 取得予定資産の「関東エリア比率」には、取得予定価格の合計に占める関東エリアに位置する取得予定資産の取得予定価格の合計の比率を記載しています。
- 注5: 「取得予定資産取得後」とは、取得予定資産の取得が完了する2021年4月1日時点を含みます。ただし、取得予定資産取得後のポートフォリオに関する各数値は、一定の仮定の下、保有資産及び取得予定資産に係る一定の時期における各数値をそれぞれ単純に合算して算出したものであり、実際の取得予定資産取得後の数値と一致するとは限りません。例えば、築年数及び賃貸借契約残存期間は2020年11月9日を期間算定の基準時にしており、賃貸借に関する数値は別途本資料に記載する場合を除き、原則として2020年8月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している各賃貸借契約上の数値に基づいています。以下同じです。
- 注6: アイミッションズパーク柏2については、本投資法人が取得済みの当該物件に係る信託受益権の準共有持分を除く残りの準共有持分の追加取得であるため、取得予定資産取得後の「物件数」の算出にあたっては、取得済みの準共有持分と合わせて1物件として計算しています。以下同じです。
- 注7: アイミッションズパーク三芳に係る取得予定価格については、本投資法人が各売主から取得を予定している各準共有持分に係る取得予定価格の合計を記載しています。以下同じです。

5ページ(続き)

- 注8: 取得予定資産の「鑑定NOI利回り」は、取得予定価格に対する各取得予定資産の鑑定NOI(各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益(運営収益から運営費用を控除して得た金額)をいい、減価償却費を控除する前の収益です。なお、鑑定NOIは、敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。以下同じです。)の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、アイミッションズパーク柏2(準共有持分30%)(追加取得)については、本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合(30%)に相当する数値を用いています。取得予定資産の「鑑定NOI利回り」の合計(平均)欄には、各取得予定資産の鑑定NOI利回りの取得予定価格に基づく加重平均値の小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 2020年7月期末(第4期末)の「平均鑑定NOI利回り」は、各保有資産の鑑定NOIの合計を取得価格に基づいて加重平均した値を小数第2位を四捨五入して記載しています。取得予定資産取得後の「平均鑑定NOI利回り」は、各保有資産又は各取得予定資産の鑑定NOIの合計を取得(予定)価格に基づいて加重平均した値の小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (平均)鑑定NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。なお、本投資法人による取得予定資産取得後の実績値とは異なる可能性があります。なお、鑑定NOIは、アイミッションズパーク柏2を除く保有資産については、2020年7月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づく鑑定NOIを、アイミッションズパーク柏2を除く取得予定資産については、2020年8月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づく鑑定NOIを、アイミッションズパーク柏2については、2020年8月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された取得後一体の直接還元法における運営純収益に基づく鑑定NOIを用いています。以下同じです。

8ページ

- 注1: 「ハイライト」は、本投資法人及び本資産運用会社が、株式会社一五不動産情報サービスに、不動産の市況調査を委託し作成された物流施設市況調査に係る報告書の記載に基づいて記載しています。当該調査及び分析は、一定時点における調査者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。以下同じです。
- 注2: 「取得予定日」は、各売買契約に記載された取得予定日をいいます。なお、かかる取得予定日は、本投資法人及び売主の間で合意の上変更されることがあります。以下同じです。
- 注3: 「建築時期」、「延床面積」及び「構造・階数」は、登記簿上の記載に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、「建築時期」は附属建物を含まない主たる建物について、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計について、それぞれ記載しています。以下同じです。
- 注4: 「賃貸可能面積」は、2020年8月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約(屋根及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。また、パス・スルー型マスターリース契約(エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取る方式でのマスターリース契約をいい、現実に転賃借がなされた場合にのみ、賃料を収受することができます。以下同じです。)が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナントとの賃貸借契約とします。以下同じです。)に表示された賃貸面積及び建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる空室部分の面積の合計を記載しています。なお、各不動産又は各信託不動産に係る賃貸借契約においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸(可能)面積が延床面積を上回る場合があります。特に、物流不動産において庇部分が賃貸(可能)面積に含まれる場合、賃貸(可能)面積が延床面積を大幅に上回る場合があります。以下同じです。
- 注5: 「テナント数」は、2020年8月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約に基づくテナント(ただし、パス・スルー型マスターリース契約が締結され又はその締結が予定されている場合には、エンドテナントとします。以下同じです。)数の合計を記載しています。ただし、取得予定資産につき同一のテナントが複数の賃貸借契約を締結又はその締結が予定されている場合には、当該テナントは1として「テナント数」を算出しています。
- 注6: 本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち30%を取得する予定ですが、延床面積については、括弧内に本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合(30%)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。また、賃貸可能面積については、本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合(30%)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。なお、当該物件の不動産信託受益権の準共有持分のうち70%については、2020年2月3日付で本投資法人が取得済みです。
- 注7: 「IMP」とは、アイミッションズパークの略称です。以下同じです。

9ページ

- 注: 「フル化」とは、一方向のみ出入り可能なスマートインターチェンジ(ハーフ)を二方向で出入りできる構造(フル)にすることをいいます。

10ページ

- 注1: 「Eコマース」とは、インターネットやコンピューター等の電子的な手段を介して行う商取引の総称をいいます。以下同じです。
- 注2: 「3PL」とは、3rd Party Logisticsの略称であり、企業の物流全般を一括受注し、運営するアウトソーシング業務のことをいい、3PLの活用によって、自身が直接物流業務を手がけない企業(顧客企業)が、調達から在庫保管、配送までの業務を外部の物流事業者を使って、顧客企業にとって最適な体制を計画し、運営することが可能となります。「大手3PL」とは、本投資法人の保有資産及び取得予定資産における3PL事業者テナントのうち、当該事業者を含むグループの連結売上が1,000億円を超える3PL事業者をいいます。以下同じです。
- 注3: 「スポンサー開発物件比率」には、取得予定資産取得後のスポンサー開発物件比率(ポートフォリオに占める伊藤忠グループ(伊藤忠グループが出資(匿名組合出資を含みますが、これに限られません。)する特別目的会社(2020年11月9日現在、解散し、清算を結了している特別目的会社を含みます。)を含みます。)の開発した物件(以下「スポンサー開発物件」といいます。)の比率(取得(予定)価格ベース)をいいます。以下同じです。)を記載しています。円グラフの中央には、2020年7月期末(第4期末)時点及び取得予定資産取得後のポートフォリオに係るスポンサー開発物件比率を記載しています。また、「スポンサー」とは、2020年11月9日現在、伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社をいいます。以下同じです。
- 注4: 「賃貸借契約残存期間」とは、取得予定資産取得後のポートフォリオを構成する各不動産又は各信託不動産について2020年8月末日現在において締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約について、2020年11月9日から当該契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間をいいます。また、取得予定資産取得後の「残存期間平均」は、保有資産及び取得予定資産の「賃貸借契約残存期間」を、取得予定資産取得後のポートフォリオ全体で年間賃料ベースで加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。第4期末時点の「残存期間平均」は、保有資産に関して、2020年7月末日現在において締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約について、2020年7月末日から当該契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間を、第4期末時点のポートフォリオ全体で年間賃料ベースで加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、保有資産の2021年1月期の期間満了テナント1社については、再契約前の契約期間が2020年11月9日以前に終了しているため、第4期末時点の残存期間平均を除き、当該テナントについて、再契約後の契約期間及び賃料を用いて算出しています。以下同じです。
- 注5: 「年間賃料」とは、2020年8月末日現在における各不動産又は各信託不動産について締結され賃貸を開始している、各賃貸借契約に規定されている共益費を含む年間賃料(年間賃料のみ定めのある場合には賃貸借契約の規定に従い計算した1年分の賃料)の合計金額をいいます。なお、同日時点のフリーレント及びレントホリデー(特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。)は考慮しないものとします。以下同じです。
- 注6: 「伊藤忠グループ顧客」とは、伊藤忠グループの顧客企業(伊藤忠グループとの取引関係を有している企業、当該企業の連結子会社、持分法適用関連会社及び持分法適用関連会社の連結子会社)をいいます。なお、「伊藤忠グループ及びグループ顧客テナント」とは、伊藤忠グループ又は伊藤忠グループ顧客に属するテナントをいいます。
- 注7: 取得予定資産取得後の「築年数」とは、各不動産又は各信託不動産の登記簿上の新築の日から2020年11月9日現在までの築年数について、小数第2位を四捨五入した数値をいい、取得予定資産取得後の「平均築年数」は、取得予定資産取得後の築年数の取得(予定)価格に基づく加重平均値を記載しています。なお、アイミッションズパーク厚木は、2棟の物流不動産(A棟及びB棟)により構成されているため、当該計算上、当該物件については、2棟のうち築年数の古いB棟の築年数を用いています。以下同じです。

11ページ

- 注: 2020年11月9日現在、優先交渉権の有無にかかわらず、本投資法人は伊藤忠グループとの間で取得予定資産を除く伊藤忠グループ保有・開発中物件について取得に係る具体的な交渉を行っておらず、また、かかる物件を取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。また、伊藤忠グループの過去開発・取得実績物件(外部売却済)は、2020年11月9日現在、伊藤忠グループは保有していないため、本投資法人が伊藤忠グループから取得することはできません。アイミッションズパーク市川塩浜は、開発時の計画に基づく完成予想図を掲載しており、実際とは異なる可能性があります。

13ページ

- 注1: 「EPU」とは、1口当たり当期純利益をいい、「DPU」とは、1口当たり分配金をいいます。
- 注2: 「外部成長」に記載の取得予定資産取得後の数値は、保有資産及び取得予定資産に係る取得(予定)価格の合計額を記載しており、目標数値も取得(予定)価格の合計額の目標数値を掲載しています。
- 注3: 外部成長に係る「当面目標」は、あくまでも2020年11月9日現在の目標であり、その実現及びその時期を保証するものではありません。

13ページ(続き)

- 注4: 本投資法人は、テナントとの密なコミュニケーションを通じてテナントと信頼関係を構築することにより醸成される、テナントが賃貸借契約期間満了後も再契約により引き続き入居する意向を保つ関係性のことを「テナント粘性性」と呼んでいます。以下同じです。
- 注5: 「NOI」とは、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除したものをいいます。以下同じです。
- 注6: 「グリーンリース」とは、オーナーとテナントが協働し、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決め、その取り決め内容を実践することをいいます。例えば、本投資法人では、テナントとの間で、照明器具のLED化によりテナントの電気料金を削減するとともに、テナントが追加的にグリーンリース料を支払う旨を合意している例があります。以下同じです。
- 注7: 「長期発行体格付(JCR)」は、本投資法人に対する体格付であり、本投資口に対する体格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。
- 注8: 「(総資産)LTV」とは、本投資法人の総資産額に対する有利子負債総額の割合をいいます。各期末のLTVは、各期末日時点における貸借対照表の総資産額に対する各期末日時点における貸借対照表の有利子負債総額の比率を記載しています。取得予定資産取得後の「巡航(総資産)LTV」の詳細については、本資料16ページの注2をご参照ください。以下同じです。
- 注9: 「DBJグリーンビルディング認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(「Green Building」)を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組を支援しているとされています。当該認証における評価ランクは、5段階(★～★★★★★)があります。以下同じです。
- 注10: 「GRESB」は、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク評価の名称であり、欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。「GRESBリアルエステイト評価」は、個別の不動産ではなく、不動産会社・ファンド単位でサステナビリティへの取組を評価することを特徴としており、2020年に実施されたGRESBリアルエステイト評価には、世界で1,200社以上の不動産会社、不動産投資信託(REIT)、ファンド及びデベロッパー(総資産額合計4.8兆米ドル(約504兆円、1米ドル=105円で換算))が参加しました。「Green Star」とは、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れていると評価された事業者に付与される称号です。以下同じです。
- 注11: 「BELS」とは、国土交通省が制定した「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013)」に基づき、第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的とした制度をいいます(なお、2016年4月以降は、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成27年法律第53号。その後の改正を含みます。)第7条に基づく建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針(平成28年国土交通省告示第489号。その後の改正を含みます。)に定められた第三者認証制度の1つとなり、また、住宅が適用範囲に追加されています。)。本制度では、新築建物、既存建物に関わらず様々な尺度を基に第三者機関が省エネルギー性能を評価し、その評価は、5段階(★～★★★★★)で表示されます。以下同じです。
- 注12: 「グリーンボンド」とは、明確な環境改善効果をもたらすグリーンプロジェクトに充当される資金を、企業や地方自治体等の発行主体が調達するために発行する債券であり、原則として国際資本市場協会(International Capital Market Association。以下「ICMA」といいます。)が定める「グリーンボンド原則(Green Bond Principles)」に則って発行されます。「グリーンボンド原則」とは、ICMAが事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド原則執行委員会(Green Bond Principles Executive Committee)により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインをいいます。以下同じです。
- 注13: 「グリーンローン」とは、一般に、グリーンローン原則(Green Loan Principles)に準拠したローンをいいます。「グリーンローン原則」とは、ローン・マーケット・アソシエーション(Loan Market Association)及びアジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション(Asia Pacific Loan Market Association)により策定された環境分野に用途を限定する融資のガイドラインです。以下同じです。
- 注14: 「TOKYO働き方改革宣言企業」とは、従業員の長時間労働の削減や年次有給休暇等の取得促進について、2~3年後の目標と取組内容を宣言書に定め、全社的に取り組む企業等のことをいいます。以下同じです。
- 注15: 本投資法人に関する取得予定資産取得後の各数値は、一定の仮定の下に算出した2020年11月9日現在における見込値であり、実際の取得予定資産取得後の数値と一致するとは限りません。以下同じです。

14ページ

- 注1: 2020年11月9日現在、優先交渉権の有無にかかわらず、本投資法人は伊藤忠グループとの間で取得予定資産を除く伊藤忠グループ保有・開発中物件について取得に係る具体的な交渉を行っておらず、また、かかる物件を取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。また、2020年11月9日現在、スポンサー開発物件のうち、(仮称)アイミッションズパーク吉川美南及び(仮称)アイミッションズパーク厚木2の開発は完了しておらず、予定面積は2020年11月9日現在の計画に基づくものであり、また、アイミッションズパーク市川塩浜は、開発時の計画に基づく完成予想図を掲載しており、実際とは異なる可能性があります。
- 注2: 「商流」とは、サプライヤー、メーカー、小売事業者、消費者へと原材料が加工・取引等を経て商品化され消費される流れ全般を意味する言葉です。
- 注3: 「CRE」とは、Corporate Real Estateの略称で、企業の保有する不動産又はその戦略的な活用のための取り組みを意味します。
- 注4: 「関西エリア」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいいます。
- 注5: 「プロセスセンター」とは、生鮮品の仕入れや加工、配送を一括して行う拠点として用いる不動産をいいます。

15ページ

- 注1: 保有資産に係る「稼働率」は、各月末時点における各保有資産に係る賃貸可能面積の合計に対する賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。
- 注2: 「取得予定資産取得後のポートフォリオ稼働率」は、保有資産及び取得予定資産について、2020年8月末日現在における各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。

16ページ

- 注1: 取得予定資産取得後の「有利子負債残高」は、以下の計算式により求めています。
 取得予定資産取得後の有利子負債残高＝2020年7月期(第4期)の末日時点における貸借対照表の有利子負債総額＋本資料「本借入れの概要(予定)」に記載の借入れ(以下「本借入れ」といいます。)の借入予定額*－2020年10月30日に返済済みの借入金1,513百万円－取得予定資産取得後に還付される消費税還付金を原資として返済を予定している借入金1,163百万円(以下「消費税ローンの返済予定額」といいます。)
 *本借入れの借入予定額は、本募集における発行価額の総額の2020年11月9日現在における見込額(15,577,000,000円)を勘案した、2020年11月9日現在の借入見込額を前提としており、最終的な借入額は、一般募集による手取金額等を勘案した上で、借入実行の時点までに変更される可能性があります。また、2020年11月9日現在、本借入れについて金銭消費貸借契約は締結されておらず、実際に本借入れが行われることは保証されているものではありません。したがって、本借入れの借入額の変動や本借入れが実行されないことにより、実際の取得予定資産取得後の「有利子負債残高」、「巡航(総資産)LTV」、「固定金利比率」及び「LTVを45%まで引き上げた場合の取得余力」は変動する可能性があります。
- 注2: 取得予定資産取得後の「巡航(総資産)LTV」は、以下の計算式により求めています。
 取得予定資産取得後の有利子負債残高÷取得予定資産取得後の総資産額
 取得予定資産取得後の総資産額＝2020年7月期(第4期)の末日時点における貸借対照表の総資産額＋本借入れの借入予定額＋本募集における発行価額の総額*－2020年10月30日に返済済みの借入金1,513百万円－消費税ローンの返済予定額1,163百万円
 *本募集における発行価額の総額は、2020年10月23日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(142,100円)を基準として算出したものであり、また、本第三者割当における発行口数の全部について、SMBC日興証券株式会社により申込みがなされ、払込金額の全額についてSMBC日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、一般募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集における発行価額の総額は前記よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後の「巡航(総資産)LTV」は前記よりも高くなり、「LTVを45%まで引き上げた場合の取得余力」は前記よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額は前記よりも増加することとなり、実際の取得予定資産取得後の「巡航(総資産)LTV」は前記よりも低くなり、「LTVを45%まで引き上げた場合の取得余力」は前記よりも高くなる可能性があります。

16ページ(続き)

- 注3: 取得予定資産取得後の「固定金利比率」は、取得予定資産取得後の有利子負債残高(ただし、消費税ローンの返済予定額1,163百万円を除きます。)のうち固定金利による有利子負債(金利スワップ契約に基づき金利が固定化されている、又はされる予定の借入れを含みます。)の借入(予定)額の合計を、取得予定資産取得後の有利子負債残高(ただし消費税ローンの返済予定額1,163百万円を除きます。)で除した比率を記載しています。なお、2020年11月9日現在、本借入れに係る金利スワップ契約は締結されていないため、実際に金利の固定化がなされることは保証されていません。したがって、取得予定資産取得後の「固定金利比率」は、本借入れ及び金利スワップに係る契約が締結されるか否か並びに実際に締結される本借入れ及び金利スワップ契約の内容により変動する可能性があり、実際の取得予定資産取得後の指標と一致するとは限りません。
- 注4: 取得予定資産取得後の「LTVを45%まで引き上げた場合の取得余力」は、取得予定資産取得後の巡航(総資産)LTVから、(総資産)LTVを45%まで引き上げることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行のみによって追加的に調達できる負債性資金の金額の概算額をいいます。なお、当該金額は、当該金額の負債性資金の調達及び調達する負債性資金による物件取得ができることを保証又は約束するものではありません。
- 注5: 「長期発行体格付(JCR)」は、本投資法人に対する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。
- 注6: 2020年11月9日現在、金銭消費貸借契約は締結されておらず、本借入れの概要(予定)については、2020年11月9日現在における予定を記載したものであり、実際に借入れが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入額等も変更されることがあります。また、消費税ローンである730百万円及び433百万円の借入れを除く借入れについては金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を図る予定ですが、2020年11月9日現在、金利スワップ契約も締結されていないため、実際に金利の固定化がなされることも保証されていません。
- 注7: 「借入予定金額」は、借入予定額(本募集における発行価額の総額の2020年11月9日現在における見込額を勘案した、本借入れに係る2020年11月9日現在の借入見込額)を記載しています。最終的な借入額は、本募集による手取金額等を勘案した上で、借入実行の時点までに変更されることがあります。なお、本借入れには、消費税ローン(取得予定資産取得後に還付される消費税還付金を原資として返済を行うことを予定している借入れをいいます。以下同じです。)が含まれます。
- 注8: 返済予定日が2021年11月22日及び2022年3月31日の借入れの基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物日本円TIBORです。
- 注9: 返済予定日が2025年9月30日、2027年9月30日及び2029年3月30日の借入れの基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月物又は3か月物日本円TIBORです。

17ページ

- 注1: 本借入れを含めた借入れ及び投資法人債の返済期限の分散状況を記載していますが、2020年11月9日現在、本借入れに係る金銭消費貸借契約は締結されておらず、2020年11月9日現在における予定に基づくものであり、実際に借入れが行われることは保証されているものではなく、また、実際の借入額等も変更されることがあります。
- 注2: 一般社団法人投資信託協会の不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則においては、クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に算定された減価償却累計額の合計から前計算期間の末日に計上された減価償却累計額の合計を控除した額の100分の60に相当する金額を限度として、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しを行うことが可能とされています。なお、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、本投資法人が不適切と判断した場合には分配可能金額を超える金銭の分配を行わない可能性もあります。詳細については、2020年10月27日付有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針 ② 利益を超えた金銭の分配(規約第39条第2号)」をご参照ください。なお、図はあくまでもイメージであり、実際のFFOに対する当期純利益の比率等を示すものではありません。
- 注3: 「FFO」とは、Funds From Operationsの略称であり、当期純利益(ただし、不動産売却損益を除きます。)に当該営業期間の減価償却費を加算した値をいいます。

18ページ

- 注1: 伊藤忠グループの企業理念である「三方よし」の詳細については、2020年10月27日付有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 本投資法人の基本戦略(口) 伊藤忠グループ及び本投資法人の使命」をご参照ください。
- 注2: 「国連グローバル・コンパクト」とは、各企業・団体が責任ある創造的なリーダーシップを発揮することによって、社会の良き一員として行動し、持続可能な成長を実現するための世界的な枠組み作りに参加する自発的な取組をいいます。

18ページ(続き)

注3: 「気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD:Task Force on Climate-related Financial Disclosures)」は、主要国の中央銀行や金融規制当局で構成される金融安定理事会(FSB)により2015年に設置されました。2017年6月には、金融市場の不安定化リスクを低減するため、企業に対して中長期の気候変動に起因する事業リスクと機会、これらの財務状況への影響及び具体的な対応策や戦略等を開示することを提言しています。

19ページ

注: 「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、個別のグリーンボンド又はグリーンローンではなく発行体等のグリーンボンド発行又はグリーンローン借入方針に対して、グリーンボンド原則、グリーンローン原則又は環境省作成のグリーンボンドガイドラインへの適合性の確認を目的としたJCRが行う評価をいい、その評価はGreen1(F)を最上位とする5段階(Green1(F)~Green5(F))で表示されます。

21ページ

注1: 「1口当たりNAV」とは、本投資法人の保有資産の鑑定評価額を考慮した純資産価値(Net Asset Value)を、発行済投資口数で除して得られた金額をいいます。以下同じです。

注2: 「物流特化型REIT」とは、2020年10月9日現在において物流施設を取得(予定)価格ベースで80%以上保有する国内上場投資法人をいい、日本ロジスティクスファンド投資法人、GLP投資法人、日本プロロジスリート投資法人、ラサールロジポート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、三菱地所物流リート投資法人、CREロジスティクスファンド投資法人、SOSiLA物流リート投資法人及び本投資法人がこれに該当します。

注3: 「物流特化型REIT」の指数は、本投資法人の上場日(2018年9月7日)を基準日、物流特化型REITを算出対象(東証REIT市場に新規上場した銘柄は、新規上場日の翌月末(最終営業日)に算出対象に追加されます。)とした時価総額加重型の指数であり、本資産運用会社が、株式会社東京証券取引所が公表している東証REIT指数の算出式を参考に独自に算出した数値です。具体的な計算式は以下のとおりです。

「物流特化型REIT」の指数 = 物流特化型REITの時価総額 ÷ 物流特化型REITの基準時価総額 × 基準値

物流特化型REITの時価総額 = 「物流特化型REIT」の指数の各算出日においてブルームバーグに掲載されている各物流特化型REITの時価総額の合計

物流特化型REITの基準時価総額 = 当該算出日の前営業日の物流特化型REITの基準時価総額 × (当該算出日の前営業日の物流特化型REITの時価総額 ± 時価総額変動事由による修正額) ÷ 当該算出日の前営業日の物流特化型REITの時価総額。なお、基準日の「物流特化型REITの基準時価総額」は、基準日の物流特化型REITの時価総額と同額とします。

基準値 = 基準日の本投資法人の投資口発行価格(1口当たり103,000円)

*「時価総額変動事由による修正額」は、以下の計算式により算出します。なお、「物流特化型REIT」の推移は、基準日の「物流特化型REIT」の指数を同日の本投資法人の投資口発行価格(1口当たり103,000円)と同一の数値であると仮定して相対化した数値の推移を示しています。そのため、当該算出日に時価総額変動事由が生じなかった場合の各物流特化型REITの「時価総額変動事由による修正額」は、0とします。

時価総額変動事由による修正額 = 各物流特化型REITの時価総額変動事由に係る投資口数の増加又は減少数 × 当該REITの応当日の前営業日の終値

「時価総額変動事由」とは、増資による投資口の増加、自己投資口の消却及び東証REIT市場における上場銘柄の増減等をいいます。公募増資については払込期日の翌日に、第三者割当増資については払込期日の7営業日後に、自己投資口消却については自己投資口が消却された日の翌月末(最終営業日)に修正が行われます。また、東証REIT市場において新規上場が行われた場合には、当該新規上場銘柄については、新規上場日の翌月末(最終営業日)を修正日として、当該修正日の前営業日の投資口価格を使用して修正が行われます。

注4: 「物流特化型REIT」の指数は、本資産運用会社が独自に算出した数値であり、その算出方法は、東証REIT指数とは同一ではありません。したがって、この指数の比較可能性には限界があります。

注5: 株式会社東京証券取引所における東証REIT指数の終値の推移は、2018年9月7日の東証REIT指数の終値(1,744.7pt)を同日の本投資法人の投資口発行価格(1口当たり103,000円)と同一の数値であると仮定して相対化した数値の推移を示しています。

注6: 「NAVプレミアムにてローンチ」とは、投資口価格が直近の1口当たりNAVを上回る状態で公募増資に係る有価証券届出書を提出することをいいます。

注7: 「アナリストカバレッジ」とは、証券会社に所属するアナリストが、本投資法人の業績等を分析し、本投資法人の投資口の推奨、論評等を行うことをいいます。

21ページ(続き)

注8: 「MSCI Japan Small Cap Index」とは、米国のMSCI Inc.が算出及び公表している、日本市場のスマールキャップセグメントのパフォーマンスを測定するために設計された指数をいいます。

22ページ

- 注1: アイミッシュンズパーク厚木は、2棟の物流不動産(A棟及びB棟)により構成されており、延床面積及び築年数については、各物流不動産に係る数値を記載しています。
- 注2: アイミッシュンズパーク守谷に係る鑑定評価額のうち土地に相当する鑑定評価額については、当該物件の不動産鑑定評価書において評価対象とされている土地の持分割合(70%)に相当する数値を用いています。
- 注3: アイミッシュンズパーク千葉北、アイミッシュンズパーク印西、アイミッシュンズパーク柏2及びアイミッシュンズパーク三芳に係る取得(予定)価格については、本投資法人が各売主から取得し又は取得を予定している各物件の準共有持分に係る取得(予定)価格の合計を記載しています。
- 注4: アイミッシュンズパーク守谷2に係る鑑定評価額のうち土地に相当する鑑定評価額については、当該物件の不動産鑑定評価書において評価対象とされている土地の持分割合(30%)に相当する数値を用いています。
- 注5: アイミッシュンズパーク柏2(準共有持分70%)及びアイミッシュンズパーク柏2(準共有持分30%)(追加取得)に係る延床面積は、括弧内に本投資法人が保有する当該物件の準共有持分割合(70%)及び本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合(30%)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。
- 注6: 「小計／平均」欄には、第4期(2020年7月期)末における保有資産に係る情報を記載しており、「鑑定評価額」及び「鑑定NOI利回り」は2020年7月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づき記載しています。「築年数」は各不動産又は各信託不動産の登記簿上の新築の日から2020年11月9日現在までの築年数の取得価格に基づく加重平均値を小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。「延床面積」は、各物件の準共有持分割合を考慮した合計値を、小数第3位以下を切り捨てて括弧内に記載しています。「稼働率」は2020年8月末日現在における各保有資産に係る賃貸可能面積の賃貸可能面積の合計に対して各保有資産の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。ただし、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。

23ページ

- 注1: 本「関東エリア・関西エリアにおける物流マーケット」において、「関西エリア」とは、大阪府、京都府及び兵庫県をいいます。「新規供給」、「新規需要」及び「空室率」の数値は、延床面積又は敷地面積10,000㎡以上の賃貸物流施設を調査対象として、株式会社一五不動産情報サービスにて算出したものです。なお、調査対象のうち、以下に該当する施設は集計対象外とします。そのため、延床面積又は敷地面積が10,000㎡以上の賃貸物流施設がすべて含まれているものではありません。
- (1) 不動産賃貸業以外の目的で利用されている施設
(例: 物流会社が所有し、主として自社利用をする一方、一部スペースで第三者と賃貸借契約を締結している物流施設)
 - (2) 不動産開発又は運用において、公的セクターが関与している施設(例: 第3セクターによる開発物件等)
 - (3) 関連会社間で賃貸借契約を締結している施設(例: 親会社が土地・建物を所有し、物流子会社が賃借している場合等)
- 上記分類による調査棟数は、関東エリア452棟、関西エリア127棟(2020年7月時点)であり、2020年9月7日時点の公表データを集計するとともに、各物件のテナント入居及び空室状況について実地確認及びヒアリングにより調査しています。
- 「新規供給」及び「新規需要」の2020年及び2021年の数値は、あくまでも予測値であって、その予測値は、物流施設マーケットに関連が高い経済指標等を基に回帰分析を行い、予測モデルを作成し、株式会社一五不動産情報サービスで予測を行った結果算出されたものです。かかる予測値は、一定の前提又は仮定に基づくものであって、実際の結果と異なる可能性があります。また、暦年の需給データは、四半期データから算出しているため、当年2月～翌年1月までの合計値となっています。
- 「新規供給」とは、調査対象となっている賃貸物流施設の新規稼働や取壊し等による賃貸可能面積(該当する賃貸物流施設の賃貸可能面積の合計値。以下、本注1において同じです。)の増加又は減少分をいいます。
- 「新規需要」とは、調査対象となっている賃貸物流施設のテナントの拠点開設・増床・閉鎖・統合等による賃貸面積(該当する賃貸物流施設にテナントが入居し、稼働している面積の合計値)の増加又は減少分をいいます。
- 「空室率」は、調査対象となっている賃貸物流施設の空室面積(該当する賃貸物流施設の空室面積の合計値)を賃貸可能面積で除した数値をいいます。また、各年の空室率は、各年10月時点のデータを使用しています。

23ページ(続き)

注2: 「関西臨海エリア」は大阪府及び兵庫県の湾岸部、「関西内陸エリア」は大阪府及び兵庫県の湾岸部を除くエリア並びに京都府として、株式会社一五不動産情報サービスが決定したエリアをいいます。

24ページ

注1: 「Eコマース売上高」は、経済産業省「電子商取引実態調査」より、株式会社一五不動産情報サービスにて集計した数値です。「Eコマース売上高」は、B to C(企業と消費者間)でのインターネットによる取引金額の推計値とし、推計対象は、個人消費におけるすべての財(商品)、サービスの中でインターネットを通じて行われた取引の金額で、物販系分野、サービス系分野及びデジタル系分野に大別し、それぞれについて市場推計値を算出し合計しています。

注2: 「主要国の各市場におけるEコマース化率」は、経済産業省「電子商取引実態調査」にて集計した数値です。

注3: 「3PL売上高」は、「月刊ロジスティクス・ビジネス(2020年9月号)」より、株式会社一五不動産情報サービスにて集計した数値です。月刊ロジスティクス・ビジネスが主要3PL事業者を対象に実施したアンケートにおいて回答があった3PL事業者の売上高の合計を示しています。一部事業者の売上高には、ヒアリングや各種資料等をベースとした月刊ロジスティクス・ビジネスの推計を含みます。一部事業者を除き3月期決算のデータに基づきます。任意のアンケートに対し回答のあった一部の事業者の回答の集計に基づく数値であるため、必ずしも市場全体の動向を正確に示すものではありません。売上高の変化の要因には回答のあった事業者の数の増加によるものや回答のあった事業者の入れ替わりによるものが含まれます。