

資産運用会社の合併（2022年6月1日合併予定）

合併を経て複数ファンドを運用する運用体制に変更予定。合併効果を着実に実現し、更なる投資主価値の向上を図るとともに、事業基盤の強化を通じて従前以上に強固なスポンサーとの拡張的協働関係を構築

資産運用会社合併の狙い・効果

1. 物件情報入手機会・取得機会の拡大
2. 運用ノウハウの共有・高度化、運用態勢の合理化
3. 人材の育成・採用力の強化

本投資法人の規約変更

1. 投資法人の商号の変更
ブランド戦略強化施策の一環として運用受託する投資法人の商号を「アドバンス」で統一
2. 決算期の変更及びそれによる第9期の決算期間の変更
ADRとの同一決算期による決算業務等繁忙期重複の解消のため、本投資法人の決算期を1月／7月期から2月／8月期に変更（第9期から）。第9期は2022年8月1日から2023年2月28日までの7か月変則決算期に
3. 運用報酬率率の変更
資産規模拡大による収益基盤の強化や決算期変更による本投資法人の決算業務等の合理化効果を投資主価値の向上に繋げるべく、現行の運用報酬体系を見直し（現行比で運用報酬総額10%近く低減）

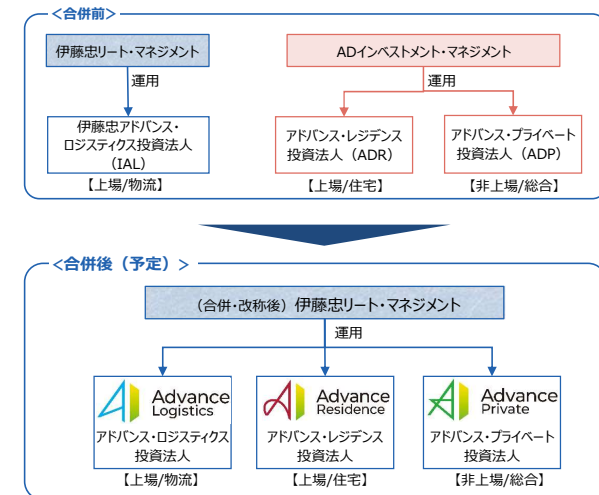
※上記1～3は2022年4月27日の投資主総会での承認が前提

資産取得の検討順位

上場REIT優先の原則

名称	第1順位	第2順位
物流施設	ADL (IAL)	ADP
賃貸住宅	ADR	ADP
その他	ADP	—

資産運用会社合併の概要



資産運用会社の合併は伊藤忠グループにおける不動産アセットマネジメント事業をより強化していくための事業再編成であり、物件情報入手機会の集約、取得機会の拡大、両者の運用ノウハウの共有・高度化、人材の効率的な活用による業務生産性の向上、並びに複数の投資法人の運用を通じた優秀な人材の確保・育成を企図するものです。

これにより運用事業の裾野の広がり、これまで以上に強固なスポンサーシップのもと、本投資法人の投資価値のさらなる向上に繋げてまいります。

合併後の運用会社名称は、伊藤忠リート・マネジメント株式会社とする予定でございます。

なお、本合併は資産運用会社のための合併であり、両者が運用する投資法人については合併を行う予定はございません。

また、本年4月27日に本投資法人第4回投資主総会の開催を予定しております。

後述のとおり、当該合併に関連した本投資法人規約の一部変更の議案を付議させていただき予定でございます。

規約変更点は主に次の3点です。

1点目は、本投資法人の商号をアドバンス・ロジスティクス投資法人に変更するものです。ADインベストメント・マネジメント社では現在、私募リートの立ち上げ準備を進めておりますが、合併後の資産運用会社で運用する3つの投資法人の商号を「アドバンス」で統一することにより、ブランド育成・強化につなげていく、伊藤忠グループのブランドを施策の一環です。

商号変更以降も伊藤忠グループの本投資法人のスポンサーシップは弱まることなく、むしろさらに強固にして行く姿勢であり、ご心配は全くもってご不要です。

2点目は合併後の資産運用会社における投資法人決算業務等の重複回避・合理化のため、本投資法人決算期を2月、8月期へ変更するものです。翌期の第9期からの変更を予定しており、これにより第9期は2022年8月1日から2023年2月28日までの7ヶ月の変則決算期になる予定です。

3点目は、本投資法人の保有資産規模の拡大による収益基盤の強化に加えて、前述の業務合理化効果を投資法人の投資主価値の向上につなげるべく、本法人の運用報酬体系を変更するものです。

詳細は後ほどご説明いたしますが、現行の報酬体系に比べ総額で10%近く低減させる予定です。

なお、本投資法人ホームページに、投資主総会の招集通知並びにこれら3つの議案に関する補足説明資料を掲載しておりますので、併せて御覧頂きたいようお願い申し上げます。

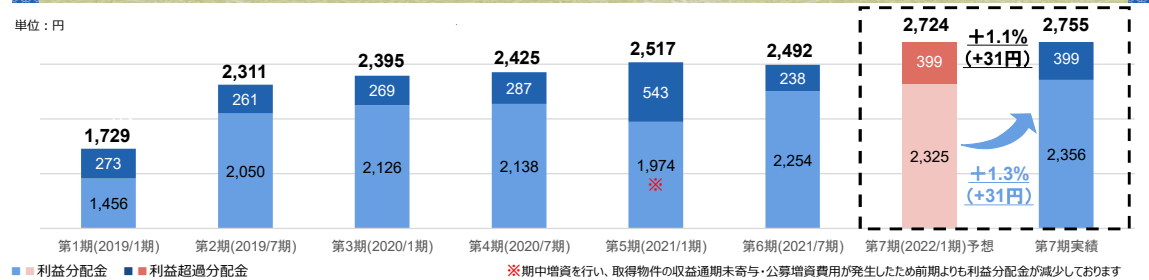
決算ハイライト

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7期(2022年1月期)末時点>

鑑定NOI利回り 4.9% 実績NOI利回り 5.0% ※ (取得価格ベース) ※前期取得2物件の固定費費用化後の通行ベースでは4.9%	稼働率 99.9% 唯一の非稼働床IMP野田の事務所 区画の防災備蓄倉庫化を検討中	鑑定評価額 2022年1月期 1,274億円 (12物件) (+29億円) 2021年7月期 1,245億円 (12物件)	1口当たりNAV 2022年1月期 137,944円 (+4.4%) 2021年7月期 132,085円	含み益 2022年1月期 192億円 (含み益率 17.8%) (12物件) 2021年7月期 155億円 (含み益率 14.2%) (12物件)
---	--	--	---	--

分配金の推移 (着実な利益分配の増加)



取組施策のハイライト

外部成長 - 前期取得したIMP東京足立及びIMP三芳の通期での収益寄与 - IMP真面、IMP春日井の優先交渉権を獲得、エリア分散図る	財務 - 第7期(2022年1月期)より分配方針の見直しを実施 - FTSE EPRA Nareit Index入り(流動性向上への期待) - JCRの格付がAA-(安定的)に格上げ - 第2回グリーンボンド20億円を発行し、借入先・調達手段の分散を促進
内部成長 2022年9月に契約終了予定のテナント企業様との再契約交渉推進 - IMP野田及びIMP柏2の物件管理コストの圧縮 - IMP印西2にて新たに太陽光パネルの屋根貸し開始予定(2022年12月予定)	ESG - GRESB 4スターを取得。5スター取得へ向けた取組を強化 - 気候変動リスクへの体制を整備。TCFD提言への賛同を表明 - IMP印西2、IMP東京足立、IMP三芳にてBELS最高位5スターを取得 - 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

鑑定NOIベース利回り4.9%、実績NOI 5.0%で引き続き高位の利回りを継続しております。稼働率は先ほど申し上げたとおり99.9%、倉庫床100%稼働となっております。アイミッションズパーク野田の事務所区画において、防災備蓄品置き場の倉庫化の検討を進めております。

鑑定評価額は、前期比約29億円増え、約2.3%増の1,274億円となっております。直接還元利回りが前期比0.1ポイント全物件低下し、全ポートフォリオで4.2%の直接還元利回りとなっております。これにより一口当たりのNAVも前期末4.4%増と137,944円となっております。

含み益につきましても192億円、簿価に対する含益率17.8%となっております。1口当たり予想分配金2,724円より+1.1%となる31円増の2,755円で着地しております。分配戦略の見直しを行い、減価償却の30%を取り崩すということに変更しております。1口当たり当期純利益からの分配であるEPUにつきましても予想2,325円より+1.3%となる31円増の2,356円で着地しております。

次に取組施策のハイライトでございます。

外部成長を昨年4月に、アイミッションズパーク東京足立ならびに三芳を取得しております。当該期収益通期寄与ということになっております。

内部成長につきまして、本年9月に契約期間の満期が来る予定のアイミッションズパーク厚木の2テナント様との再契約交渉も順調に進んでおります。またアイミッションズパーク野田並びに柏2の物件管理コストの一定程度の管理費用の圧縮を実現することができました。

屋根貸し太陽光パネル発電業者様への施策で、アイミッションズパーク印西2について、本年12月賃料発生予定で準備を進めております。

財務戦略につきまして、昨年12月20日にFTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series入りを実現しております。また、JCR様の長期発行体格付について、昨年12月27日付けで1ノッチ格上げである、AA-(安定的)の評価をいただきました。

ESGにつきましても鋭意取り組みを行い、昨年11月30日にTCFDへの賛同表明を運用会社として実施しています。

第7期（2022年1月期）実績

前期取得の2物件の通期寄与により増益

1口当たり分配金

第7期（2022年1月期）実績 **2,755円**
 予想比 + 31円 (+ 1.1%)

1口当たりFFO

第7期（2022年1月期）実績 **3,688円**
 予想比 + 31円 (+ 0.8%)

第6期 (2021年7月期)		第7期 (2022年1月期)		差異 (B) - (A)	差異の主な内訳 (2021/9/15発表予想 対 実績)
実績	予想 (2021/9/15発表) (A)	実績 (B)			
(単位：百万円)					
営業収益	3,059	3,172	3,178	+6	【営業収益】 水光熱費収入増 +6
営業利益	1,489	1,532	1,550	+18	
経常利益	1,353	1,396	1,414	+18	【営業利益】 建物管理費減 +1 水光熱費増 △5 修繕費減 +7 資産運用報酬増 △5 一般事務資産保管手数料減 +1 弁護士費用減 +12 その他費用減 +12
当期純利益	1,352	1,395	1,413	+18	
1口当たり分配金	2,492円	2,724円	2,755円	+31円	
うち1口当たり利益分配金	2,254円	2,325円	2,356円	+31円	
うち1口当たり利益超過分配金	238円	399円	399円	-	
FFO*	2,135	2,194	2,213	+18	
FFOペイアウトレシオ*	70.0%	74.5%	74.7%	+0.2ポイント	
減価償却費に占める利益 超過分配の割合	18.2%	30.0%	30.0%	△0.0ポイント	
1口当たりFFO	3,558円	3,657円	3,688円	+31円	
AFFO*	2,112	2,184	2,212	+27	
AFFOペイアウトレシオ*	70.8%	74.9%	74.8%	△0.1ポイント	
1口当たりAFFO	3,519円	3,639円	3,685円	+46円	
発行口総数（口数）	600,127	600,127	600,127	-	

第7期（2022年1月期）の実績です。1口当たり利益分配金2,356円、1口当たり分配金2,755円で着地しております。FFOペイアウトレシオはFFOの70%を目処に分配するとしていた分配方針を減価償却の30%以下とした分配戦略の見直しにより、74.7%となっております。

右側には主な業績予想との差異を記載しております。営業利益段階では、修繕費の削減やコロナ対策の予備的予算の取り崩しなどとなっております。

資産運用報酬体系の変更（上限料率の低減）

資産規模拡大による収益基盤の強化に加えて、決算期変更による本投資法人の決算業務等の合理化効果を投資主価値の向上に繋げるべく、現行の資産運用報酬体系を見直し、運用報酬総額を現行水準に比べ**10%近く低減**させる予定

現在の報酬体系		変更後の報酬体系	
運用報酬I	総資産 × 0.1% (上限)	運用報酬I	総資産 × 0.05% (上限)
運用報酬II	賃貸事業の金利・償却前利益 × 5.0% (上限)	運用報酬II	賃貸事業の金利・償却前利益 × 5.0% (上限)
運用報酬III	税引前当期純利益 × 調整後一口当たり税引前当期純利益 × 0.005% (上限)	運用報酬III	税引前当期純利益 × 調整後一口当たり税引前当期純利益 × 0.004% (上限)

※運用報酬体系の変更は2022年4月27日の投資主総会での承認が前提

※ 第9期(2022年8月1日から2023年2月28日) より変更料率適用開始予定

※ 実際の適用料率は、上限料率の範囲内で本投資法人の役員会にて決議予定

<実績と業績予想を基にした運用報酬総額比較>

		現在の報酬体系	変更後の報酬体系	低減率
第7期実績	6か月決算	395百万円	357百万円	▲9.4%
第9期予想	6か月決算（参考）	377百万円	340百万円	▲9.7%
	変則7か月決算	474百万円	428百万円	▲9.5%

資産運用報酬体系の変更についてお話しします。

本投資法人は3つの報酬体系になっております。まずは総資産連動、次に償却前連動（NOI連動）、最後に当期純利益連動（EPU連動）となっております。これを図の右側のように、総資産連動の上限料率を半減し0.05%へと、当期純利益連動の上限料率も0.004%へとそれぞれ引き下げいたします。

なお、こちらは本年4月27日の投資主総会での議案承認が大前提となっていること、付言させていただきます。

第9期より、決算期の変更となり、当該期は7ヶ月の変則決算期となる予定です。

なお、運用報酬料率の実際の適用料率につきましては、上限料率の範囲内で本投資法人の役員会にて決議、決定していく手続きとなります。ページ下段に参考値といたしまして現在の報酬体系及び変更後の報酬体系による試算値を掲載しております。

第8期（2022年7月期）／第9期（2023年2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7期 (2022年1月期)	第8期 (2022年7月期)			第9期 (2023年2月期)		差異の主な内訳 (第7期実績 対 第8期予想)
	実績 (A)	前回予想 (2021/9/15発表)	予想 (B)	差異 (B-A)	予想	試算 (6か月決算)	
営業収益	3,178	3,171	3,173	△4	3,705	3,175	【営業収益】 水光熱収入減 △4
営業利益	1,550	1,509	1,511	△38	1,848	1,555	
経常利益	1,414	1,371	1,375	△39	1,665	1,395	【営業利益】 ・第6期取得物件（IMP三芳・IMP東京足立）の 固定資産税の費用化 水光熱費減 +4 建物管理費減 +1 修繕費増 △8 固定資産税増 △28 運用報酬減 +14 投資主総会費用 △5 その他費用増 △12
当期純利益	1,413	1,370	1,374	△39	1,664	1,394	
1口当たり分配金	2,755円	2,683円	2,689円	△66円	3,239円	2,723円	
うち1口当たり利益分配金	2,356円	2,284円	2,290円	△66円	2,774円	2,324円	
うち1口当たり利益超過分配金	399円	399円	399円	-	465円	399円	
FFO*	2,213	2,169	2,173	△39	2,597	2,193	
FFOペイアウトレシオ*	74.7%	74.2%	74.2%	△0.5ポイント	74.8%	74.5%	
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	30.0%	30.0%	30.0%	△0.0ポイント	29.9%	30.0%	
1口当たりFFO	3,688円	3,615円	3,621円	△67円	4,327円	3,655円	
AFFO*	2,212	2,152	2,155	△56	2,564	2,160	
AFFOペイアウトレシオ*	74.8%	74.8%	74.9%	+0.1ポイント	75.8%	75.6%	
1口当たりAFFO	3,685円	3,586円	3,591円	△94円	4,272円	3,600円	
発行口総数（口数）	600,127	600,127	600,127	-	600,127	600,127	

※第9期は7か月の変則決算を前提とし、運用報酬Ⅲは期間調整して算出。

第8期（2022年7月期）並びに7か月の変則決算を前提としている第9期（2023年2月期）の業績予想についてご説明いたします。

第8期予想の1口当たり分配金は前回開示しておりました2,683円から2,689円に微増、同じく1口当たり利益分配金は、2,284円から2,290円とさせていただきます。

第7期と第8期の主な差異要因はページ右側記載のとおりです。主な要因は固定資産税の増加で、昨年取得した2物件の費用化が第8期より始まります。加えてイレギュラーコストということで、4月27日に開催予定の投資主総会開催費用、その他費用に引き続きコロナ対策費用等のリスクバッファを計上しています。

第9期予想の右側に、ご参考として6か月決算とした場合の数字を掲載しております。従前どおり6か月決算をした場合、1口あたり分配金は2,723円となります。これは運用報酬料率の低減、借入金の金利上昇を織り込んだ数字となっております。これを7か月に引き直した結果、1口当たり利益分配金2,774円、総分配金が3,239円となる予定です。

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①

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

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



次に外部成長戦略についてご説明いたします。

赤枠で囲っております関西の箕面、中部の春日井を新たにスポンサーから優先交渉権を獲得しています。これら7物件合計の資産規模は、だいたい630億円位ではないかと考えています。

市川塩浜、桑名及び吉川美南はリースアップ済です。それ以外の物件につきましては、竣工までにはリースアップできるよう、スポンサーグループで営業活動中であり、一部LOI等取得済みと聞いております。

次回の外部成長は市川塩浜をメインとして、マーケットの状況、スポンサーグループとの交渉タイミングを計りながら行ってまいります。

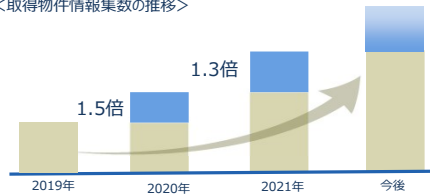
外部成長戦略／優良物件への厳選投資による着実な規模拡大②

伊藤忠商事・伊藤忠都市開発と協働で、スポンサー以外の第三者物件取得にも引き続き注力

資産運用会社合併による組織の増強

- ・資産運用会社合併による物件情報収集力の増強
- ・物件取得担当組織の強化（人員増員）
- ・情報リソースの拡大及び継続的なネットワーク強化による物件情報数増加

＜取得物件情報集数の推移＞



伊藤忠グループ保有不動産の流動化ニーズの掘り起こし

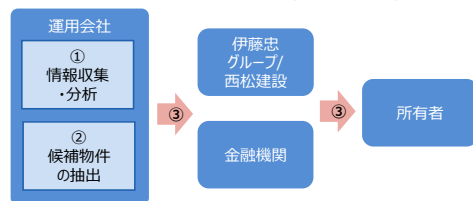
- ・建設・不動産部門の専門チームが他事業部署に横断的にヒアリングを実施
- ・グループ内の不動産ニーズを定期的に把握・フォロー



グループや金融機関を活用した仕掛け案件の創出

- ① 企業の保有資産・業績・財務状況の情報収集及び分析を実施
- ② 高度な分析の結果、具体的取得候補物件を抽出
- ③ 伊藤忠グループや金融機関等のリソースを活用し、所有者等にアプローチ

伊藤忠商事は2021年12月に西松建設と資本業務提携をし、情報リソースも拡大



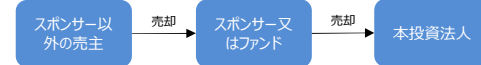
ブリッジスキームやスポンサーのウェアハウジング機能

資本市場環境や物件取得のタイミングに応じてブリッジファンドやスポンサーのウェアハウジング機能を活用し、多様な取得手法により、機動的かつ柔軟な物件取得戦略を推進

＜ブリッジスキーム＞



＜ウェアハウジング＞

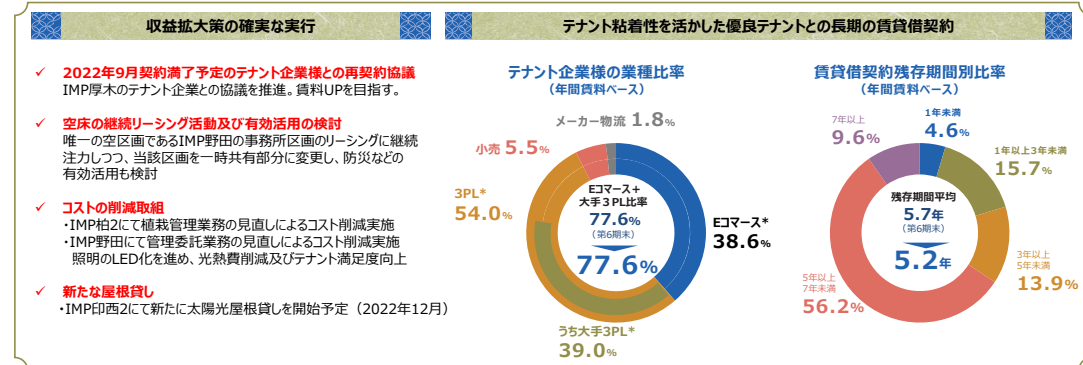


先ほどご案内した資産運用会社の合併によりソーシング体制を拡充してまいります。専任の物件ソーシング部隊を設置・強化していきます。CRE戦略を現在も積極的に実行しており、早く成果をご案内できるようにしてまいります。金融機関様との連携や、昨年12月に伊藤忠商事が西松建設様との資本業務提携を発表しておりますこともあり、このような、スポンサーグループの施策もうまく活用させていただきながら、物件ソーシング等につなげていきたいと考えております。

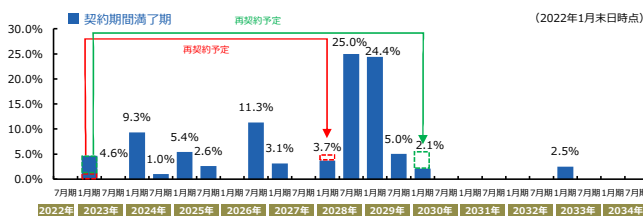
内部成長戦略／伊藤忠商事のリーシング力に基づく長期安定的なキャッシュ・フローの確保

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、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

(2022年1月末日時点)



賃貸借契約期間の満了時期 (年間賃料ベース)



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

次に内部成長についてご説明いたします。

今年9月満期となるアイミッションズパーク厚木に関して、長期化増賃を実現できるように最終段階の交渉をしております。

アイミッションズパーク野田の空き床部分に関しては、テナントニーズがでてくるまでの間、共用部分化して防災備蓄品の置き場として活用する予定です。(ESG施策)野田市ともESG施策を協議しております。

アイミッションズ柏2の植栽管理費用を年間80万円ほどコストダウンができました。また、アイミッションズパーク野田についても、管理業務の合理化によりまして年間30万円ほど、削減を実行しました。ADインベストメント・マネジメント社についてはエンジニアリングの部署があり、一級建築士事務所免許も取得している運用会社でございますので、修繕や大規模修繕などのコストの削減、合理化をまいります。

新たな屋根貸しとして、アイミッションズパーク印西2にて今年12月賃料発生を予定しております。期当たり75万円程度の収益を見込んでおります。

昨今、物件開発などで物件数が増えてきておりますので、テナント企業様とのコミュニケーションの重要性が高まってきておりますので、将来の再契約に向けて、しっかりコミュニケーションを継続しながら、スムーズに再契約ができるようにしっかりやって行きたいと思っています。

下段の表は決算期変更前の内容で記載しておりますが、2023年1月期に50億円ほどリファイナンスを予定しております。こちらも特に問題はないと考えております。財務戦略としては負債の長期化を図っていきたいと考えておりますが、今後金利上昇が続くようであれば、残存年数4.0年以上を意識しつつも、計画よりも短期化するなどのデットコントロールをしていく予定です。

ESGの取組（E）環境への取組 ①

運用会社の体制整備や運用資産への設備投資を着実に推進中
合併後はESGの専門部署を設立し、取組をさらに強化予定

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。

評価向上に向けた施策を積極推進



雨水貯水タンクを設置し、植栽水や外構の水撒きなどへ雨水を再利用



自動散水栓にサブメーターを設置し、より詳細の水使用量を把握し、節水施策につなげる



・テナントアンケートに外部コンサルを起用し、顧客満足度向上に繋げる

・取得した環境データに対する第三者機関の保証を取得

気候変動リスクへの対応



- ・社内に気候変動・レジリエンスポリシーを設定し、社内体制を整備
- ・運用会社としてTCFD提言への賛同表明
- ・TCFDコンソーシアムへ加入

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%

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
- ・2022年2月に、第2回目のグリーンボンドを発行

名称	発行額	年限	利率	JCR評価
第2回無担保投資法人債（グリーンボンド）	20億円	10年	0.47%	AA-

ESGにかかるセクションです。

GRESBについて、昨年同様4スターでした。引き続き最上位5スターを目指して施策を実行してまいります。掲載写真はその一部で雨水貯水タンクの設置、自動散水栓のサブメーターの設置をして水資源の有効活用をしていくものでございます。

また、TCFD提言に対して、資産運用会社として賛同表明をしております。今後、シナリオの設定分析という作業に移ってまいります。

グリーンファイナンスについては、おかげさまでこの2月にグリーンボンドを10年20億円起債することができました。こういった直接金融もタイミングを見ながらしっかり取り組んでいきたいと考えております。

ESGの取組（E）環境への取組 ②

外部環境認証の積極的な取得

- ・第5、6期に取得した3物件にて、BELSの最高位である5スターを取得
- ・今後も、順次未取得物件の認証取得を推進



BELS

物件名	延べ床面積 (㎡)	DBJ評価 (★～★★★★★)	BELS評価 (★～★★★★★)
アイミッシュンズパーク厚木	19,297.60	取得検討中	取得検討中
アイミッシュンズパーク柏	31,976.44	★★★★☆ 2021	取得検討中
アイミッシュンズパーク野田	62,750.90	★★★★☆ 2021	取得検討中
アイミッシュンズパーク守谷	18,680.16	★★★★★ 2018	★★★★★ 2019
アイミッシュンズパーク三郷	22,506.53	★★★★★ 2021	★★★★★ 2019
アイミッシュンズパーク千葉北	9,841.24	取得検討中	★★★★★ 2019
アイミッシュンズパーク印西	110,022.51	★★★★★ 2021	★★★★★ 2019
アイミッシュンズパーク守谷2	6,779.95	-	-
アイミッシュンズパーク柏2	117,435.21	★★★★★ 2020	★★★★★ 2020
アイミッシュンズパーク印西2	26,938.75	取得準備中	★★★★★ 2021
アイミッシュンズパーク東京足立	27,872.43	取得準備中	★★★★★ 2021
アイミッシュンズパーク三芳	10,300.66	取得準備中	★★★★★ 2021
合計	464,402.38	363,371.75	343,597.49
取得割合		78.2%	74.0%

※（白星）は、前期から評価値が下がったものを表しています。

省エネルギー（脱炭素）・省資源の推進

CO2フリー電力の積極導入

・IMP市川塩浜では、伊藤忠商事の出資先であるVPPJapan社提供の太陽光パネルを設置。CO2フリー電力で施設内電力を全て賄う。

・今後の開発物件には、伊藤忠商事が提供するCO2フリーの電力を積極導入。

リニューアブル・ディーゼルの提案

伊藤忠商事及び伊藤忠エネクスが展開するリニューアブル燃料を、従来の軽油の代替としてテナント企業様へ紹介。グループとして、物流事業のCO2排出量削減に取り組む。



アイミッシュンズパーク市川塩浜
※IMP市川塩浜は、本投資法人が優先交渉権を保有するスポンサー開発物件です。



＜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

引き続きESG関連のセクションです。

DBJ Green Building認証やBELSといった外部環境認証も継続的に取得していく予定です。第7期につきましては、印西2含めた3物件にてBELSの最高位である5スターを新たに獲得しております。

ESGの取組 (S) 社会貢献

非常時における物流機能の維持



備蓄倉庫
テナント企業様向けの水、食料、簡易トイレを備蓄。IMP野田(空事務所区画)、IMP厚木2に設置予定



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
※IMP厚木2は、本投資法人が優先交渉権を保有するスポンサー開発物件です。

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

テナント企業様との連携

テナント企業様の満足度調査実施

- ・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
- ・2021年度は、より公平かつ率直な意見収集のために、**外部調査機関による調査を実施。**
- ・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階にアッ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

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、テナントと協力的なESG体制を強化

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>



伊藤忠ユニタス
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

<献血活動>



伊藤忠商事本社にて実施される献血活動に
資産運用会社の社員も積極的に参加

<地域の清掃活動への参加>



本運用会社のオフィス周辺における清掃活動
を定期的に実施（2021年11月10日）

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し、「業務効率化・生産性向上」「多様な働き方の推進」「感染症拡大時のテレワーク導入」を宣言

<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



<健康促進イベント>



ADインベストメント・マネジメントと合同で、
社員の健康促進イベントを開催

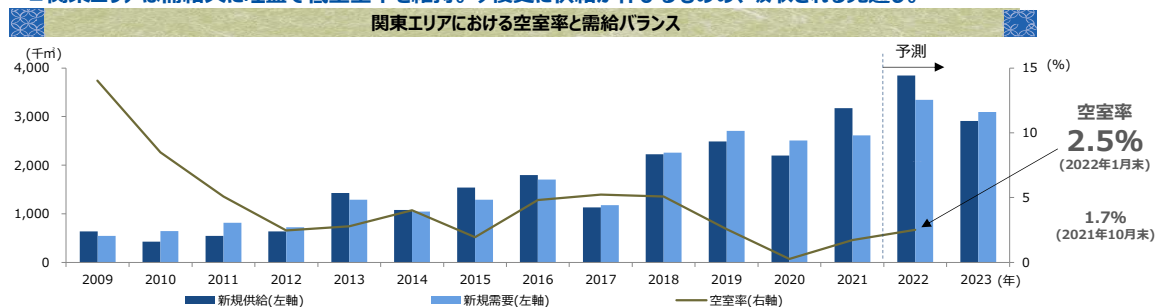
ESGの「S」に関するセクションです。

テナント企業様との間で、満足度調査を実行しております。今回より外部調査機関を利用していく予定です。

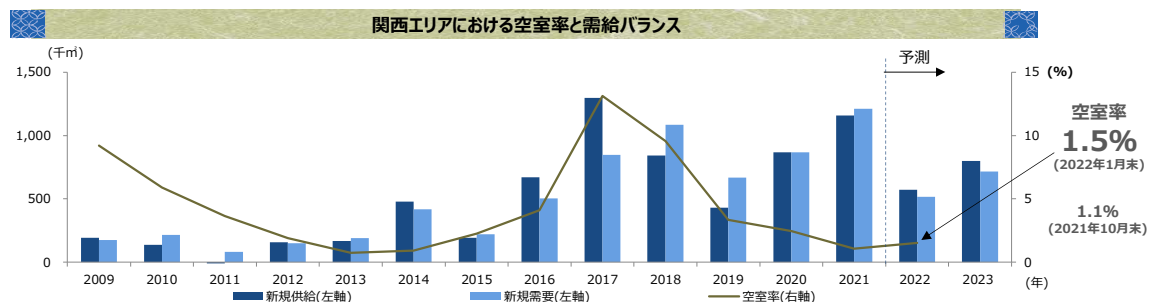
マーケット概要① 物流施設の需給バランス

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。



出所：株式会社一五不動産情報サービス 空室率は、2022年は1月末時点、その他は各年10月末時点

物流施設の需給バランスについて、関東エリアは特に22年で供給が増加する見通しになっております。

空室率は昨年10月、1.7%となっておりますが、22年の1月末では2.5%と上昇しております。リーシングについても従前よりも時間を要するような物件もマーケットにおいては散見されてきておりますので、どのエリアでも物流施設を作ればテナント企業様が入って頂けるというようなマーケット環境では無くなってきているというように思っております。関西エリアについて、22年少し供給が減る傾向となっております。空室率は昨年10月末1.1%より、今年1月末時点で1.5%と、上昇しております。

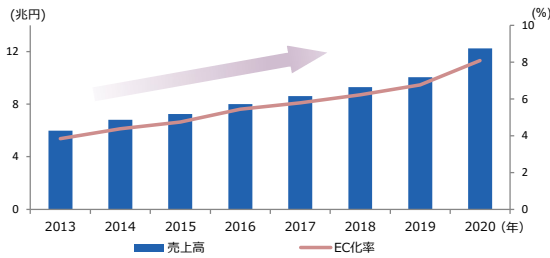
まだ両エリアとも空室率は低位ですが、エネルギー価格の上昇、人件費の上昇などコストの負担増加がテナント企業様において見込まれますので、従前同様の賃料上昇、増賃に関しては難しいマーケットになっていくとみています。

マーケット概要② エコマース・3PL市場動向

エコマース及び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エ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。

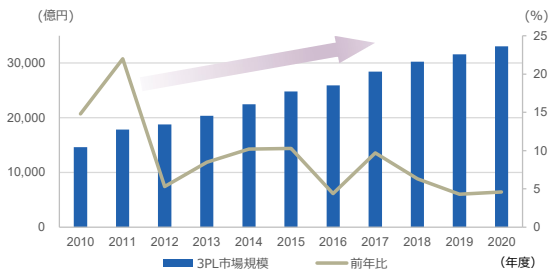
エコマース(物販系)の売上推移



出所：令和2年「電子商取引に関する市場調査」（経済産業省）

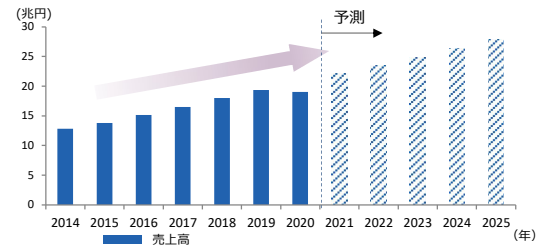
3PL市場の拡大も先進的物流施設の需要を後押し

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）」

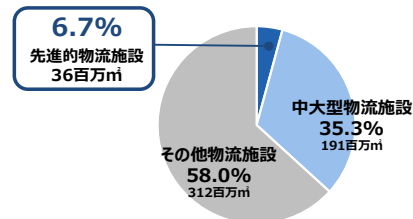
エコマース(物販、サービス系)の市場規模予測



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2021年版」の資料を基に弊社で作成

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



出所：建築費工総計（国土交通省）、認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

ITOCU Advance Logistics Investment Corporation 13

エコマースの売上・市場規模は右肩上がりになってきているという状況です。こういった流れは我々物流リートにとってプラスというように考えています。