

個人投資家向けIRセミナー ご説明資料

2019年1月18日（金） S M B C日興証券 大阪支店

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

ひとりの商人、無数の使命

不動産 × 物流 = 成長
商社 × 商流



本日のご説明

- 1.本投資法人の概要（2～3ページ）
- 2.本投資法人のスポンサーサポートについて（4～6ページ）
- 3.本投資法人の特長（7～10ページ）
- 4.物流分野の特徴（11～17ページ）
- 5.本投資法人の保有資産等の概要（18～21ページ）
- 6.財務戦略及び資金管理（22～24ページ）
- 7.市場の状況（25～28ページ）
- 8.分配金情報（29～30ページ）

参考資料

1.本投資法人の概要

1. 本投資法人の概要

概要

投資法人名	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人	
スポンサー	伊藤忠商事株式会社	
	伊藤忠都市開発株式会社	
投資対象	伊藤忠グループが開発する 物流不動産への重点投資	
投資エリア	関東エリア・関西エリア：70% その他エリア：30%	
上場年月日	2018年9月7日	
執行役員	東海林 淳一	

資産運用会社名	伊藤忠リート・マネジメント株式会社	
設立	2017年2月15日	
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%
資本金	2億円	
従業員数	15名（他に非常勤役員3名）	
代表取締役社長	東海林 淳一	

執行役員・代表取締役社長 東海林淳一 経歴

1988年4月	伊藤忠商事株式会社 入社 建設本部
2002年4月	伊藤忠商事株式会社 大阪建設部 大阪建設第一課長
2007年4月	同社 建設・不動産部門 企画統轄課長
2009年4月	伊藤忠商事株式会社 建設第一部 建設第一課長
2010年4月	同社 建設第一部長代行
2012年6月	ADインベストメント・マネジメント株式会社 出向 （アドバンス・レジデンス投資法人の資産運用会社） 常務取締役管理本部長
2016年10月	伊藤忠商事株式会社 建設・物流部門長補佐
2017年2月～	伊藤忠リート・マネジメント株式会社 出向 代表取締役社長 （2018年8月より転籍）

伊藤忠グループの紹介

①食料品や衣料など生活消費関連分野に強みをもつ大手総合商社
（テナント企業の多くが扱う荷物との親和性）

②豊富な不動産開発実績を有する老舗デベロッパー
自ら物流オペレーションを行なう事業会社もある

2. 本投資法人の スポンサーサポートについて

2. 本投資法人のスポンサーサポートについて

メインスポンサー 伊藤忠商事株式会社

ひとりの商人、無数の使命

不動産
物流

×

商社
商流

= 成長

2. 本投資法人のスポンサーサポートについて 商号について



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

「伊藤忠」の商号付与

「伊藤忠」の商号が付与された初の投資法人

伊藤忠商事によるセムボート出資

約5%

「アドバンス」への想い

アドバンス・レジデンス投資法人^(注)同様に
「アドバンス」を付すことで、
「前進、進歩、先進」という精神を持つJ-REITに
成長させたいとの強い想いを込めています。

(注) 伊藤忠グループをスポンサーとする住宅特化型J-REIT
資産規模4,481億円(2018年9月10日現在)は、住宅特化型としては最大規模



3.本投資法人の特長

3.本投資法人の特長

(1) 伊藤忠グループの紹介

- ①豊富な**不動産開発実績**を有する老舗ディベロッパーと**物流事業者**としての側面
- ②食料品や衣料などの**非資源（生活消費関連）分野**に強みを持つ大手総合商社（テナント企業が扱う荷物との親和性）



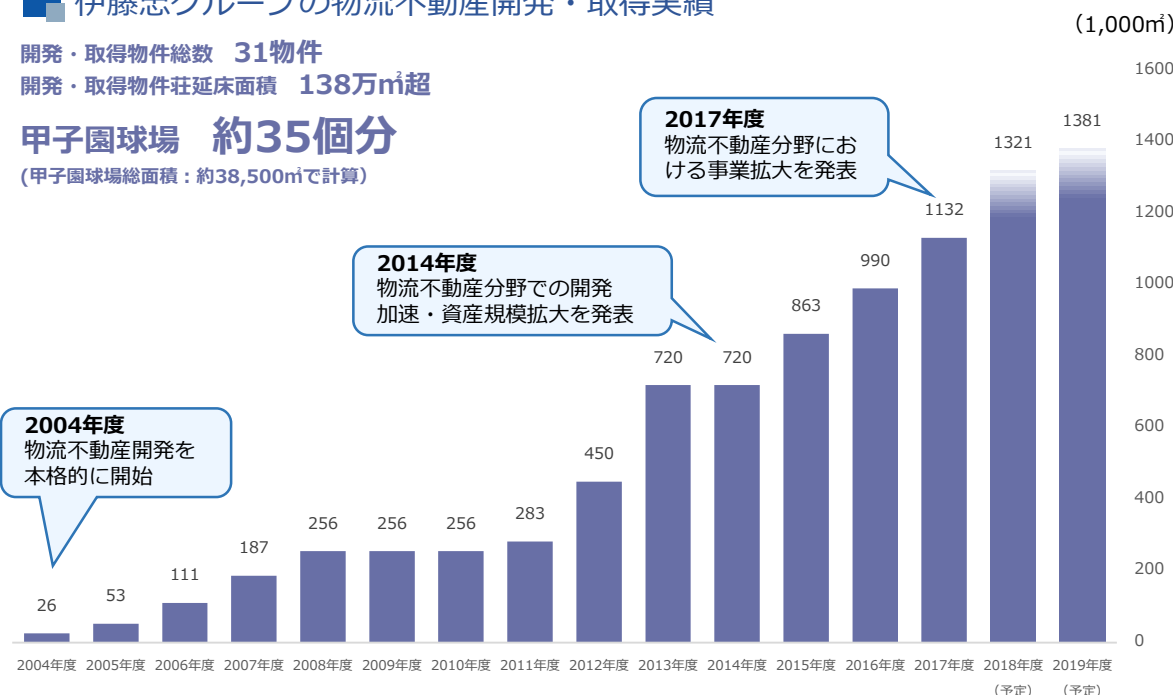
伊藤忠グループの物流不動産開発・取得実績

開発・取得物件総数 31物件

開発・取得物件延床面積 138万㎡超

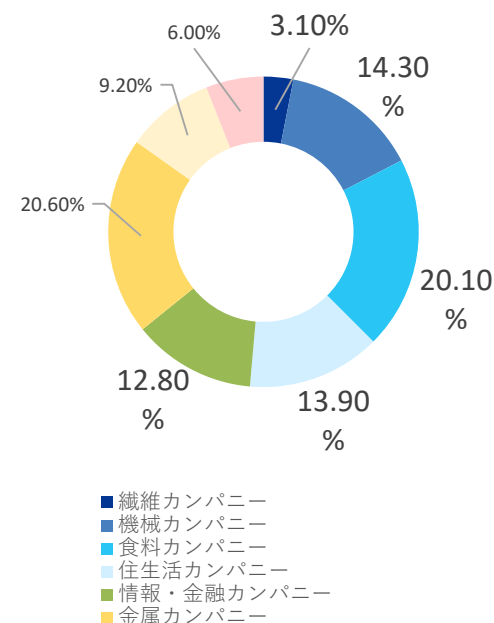
甲子園球場 約35個分

(甲子園球場総面積：約38,500㎡で計算)



累計プロジェクト予定額 **2,694億円** (過去18物件・約1,377億円を外部売却)

伊藤忠グループの非資源分野を中心とする利益構成



3. 本投資法人の特長

(2) スポンサーとの関係



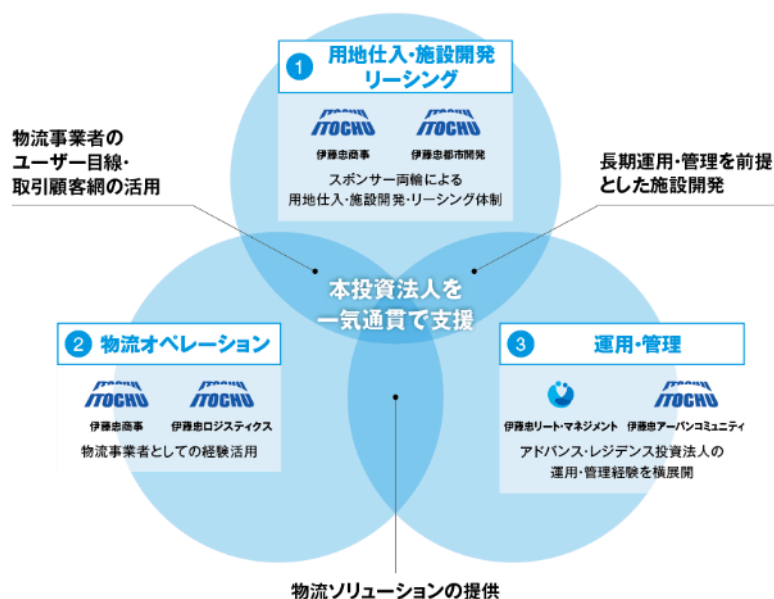
3. 本投資法人の特長

(3) 伊藤忠グループの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**14年間**で培った物流不動産の用地仕入・施設開発・リーシングカ
- 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**

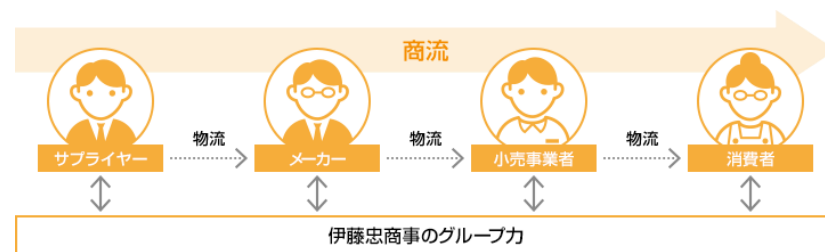
1、2、3 全てを統合的に所管する
伊藤忠商事 住生活カンパニーの“**建設・物流部門**”



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

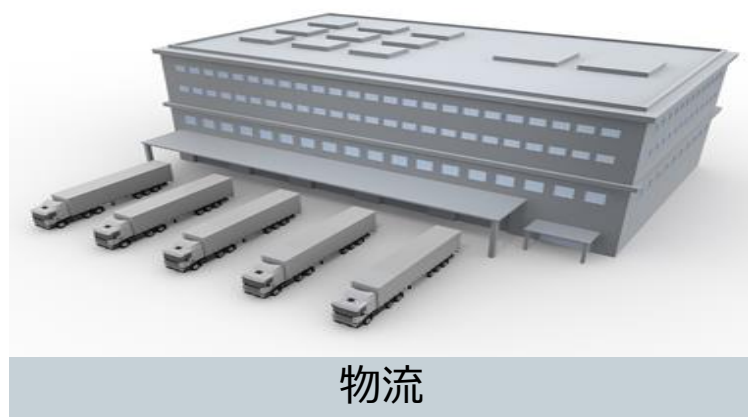
1、2、3 を網羅する
経営レベルでの取引関係を有する“**総合商社**”



4.物流分野の特徴

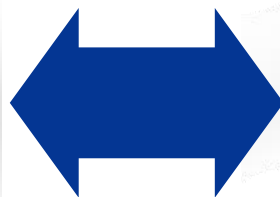
4. 物流分野の特徴

(1) 開発規模が大きい



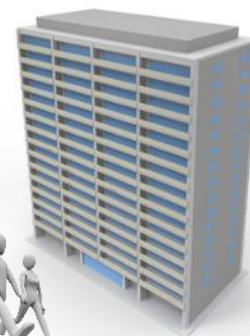
物流

例) 10,000m²/1ユニット



オフィス

例) 1,000m²/1ユニット



住宅

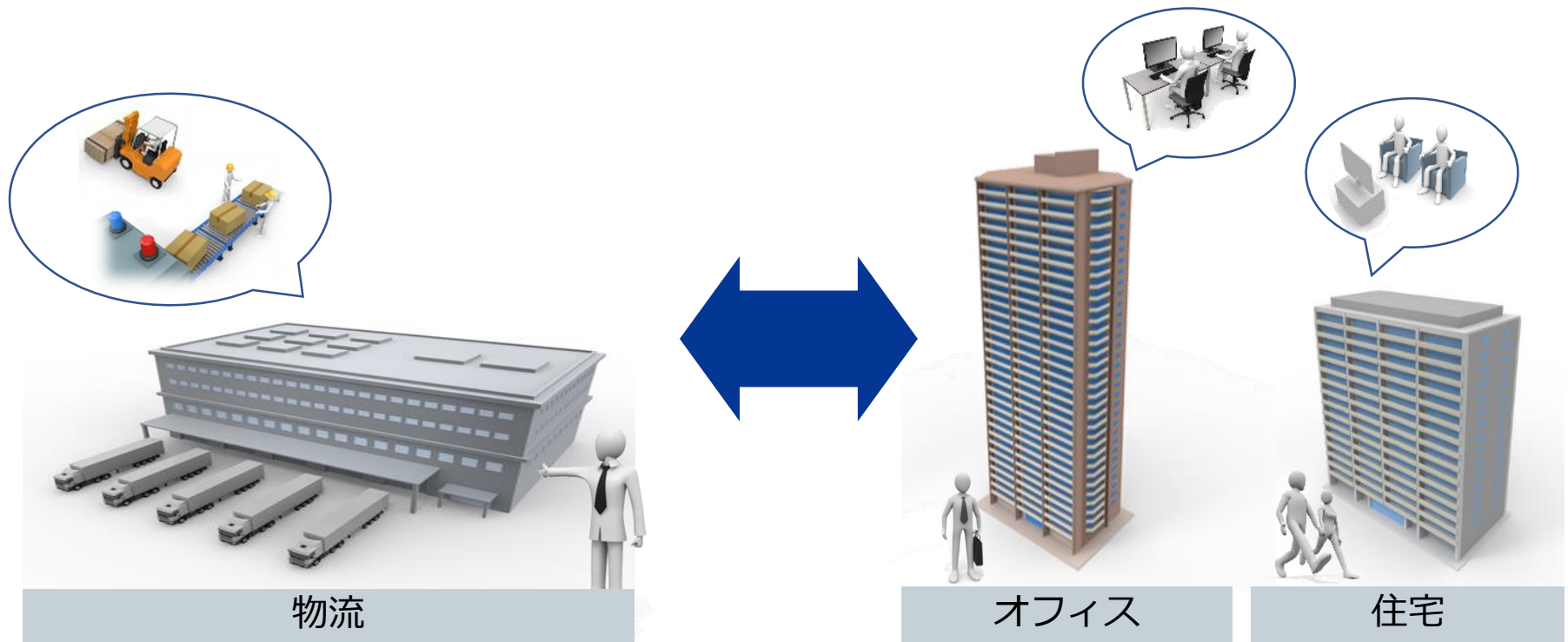
例) 25m²/1ユニット

- ・ 外部成長スピードが速い
- ・ 物件供給業者が限定される
- ・ リーシング難易度が高い
- ・ 分散が効きにくい

- ・ 物件供給業者が多い
- ・ リーシング業者が多い
- ・ 分散が効きやすい

4. 物流分野の特徴

(2) 戦略的なビジネス拠点



- 拠点戦略がテナントビジネスにおける最も重要な“鍵”

- 立地が全てではなく、環境、機能、サイズ等、様々な要因が存在

4. 物流分野の特徴

(3) 開発はリーシングが入口

物流施設

①リーシング

経営戦略



②用地仕入



③開発



物流

- ・ まずはテナント探しから
- ・ リーシング力が外部成長力に直結
- ・ テナントの経営戦略に入り込めるリーシング力が重要

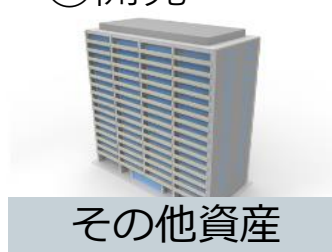


その他資産

①用地仕入



②開発



その他資産

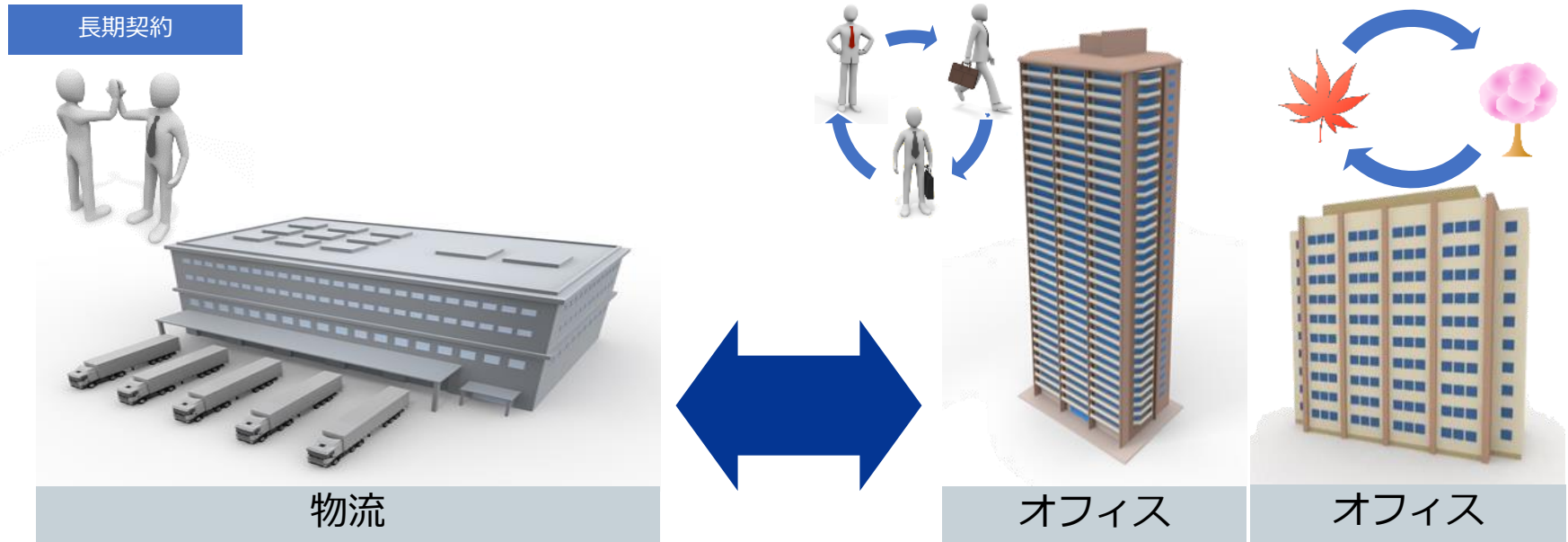
③リーシング



- ・ まずは用地仕入れ
- ・ 人気エリアの用地仕入れ力が外部成長力に直結

4. 物流分野の特徴

(4) 安定的な収入



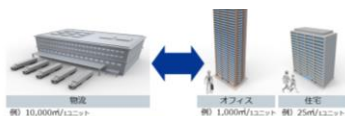
- ・ 優良テナントとの長期契約による安定した賃料収入

- ・ テナント入替えや経済環境による賃料上昇(内部成長)期待
- ・ (相対的な)契約期間の短さによる撤退リスク、経済環境による賃料変動の可能性が存在

4. 物流分野の特徴

物流分野の特徴と2つのプラットフォーム

(1) 開発規模が大きい

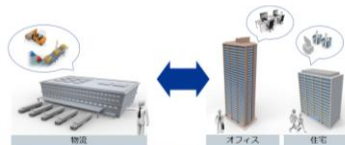


- ・外部成長スピードが速い
- ・物件供給量が限定される
- ・リーシング難易度が高い
- ・分譲が難しい

- ・物件供給量が多い
- ・リーシング業者が多い
- ・分譲がしやすい

14年の開発実績 + 物流機能

(2) 戦略的なビジネス拠点



- ・拠点戦略がテナントビジネスにおける最も重要な“鍵”

- ・立地が全てではなく、環境、機能、サイズ等、様々な要因が存在

経営レベルでの取引関係

(3) 開発はリーシングが入り口



- ・まずはテナント探しから
- ・リーシング力が外部成長力に直結
- ・テナントの経営戦略に打ち合わせるリーシング力が重要



- ・まずは用地仕入れ
- ・人気エリアの用地仕入れが外部成長力に直結

生活消費関連商社No.1
10万社の顧客網

(4) 安定的な収入

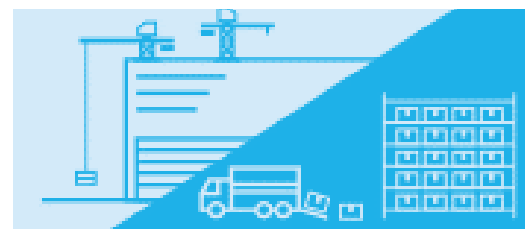


- ・優良テナントとの長期契約による安定した賃料収入

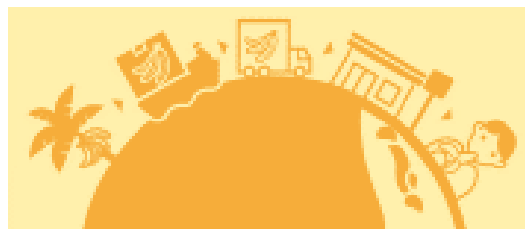
- ・テナント入替えや経済環境による賃料上昇(内部成長)期待
・(相対的な契約期間の短さによる)撤退リスク、経済環境による賃料変動の可能性が存在

テナントとの粘着性
(御用聞き)

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

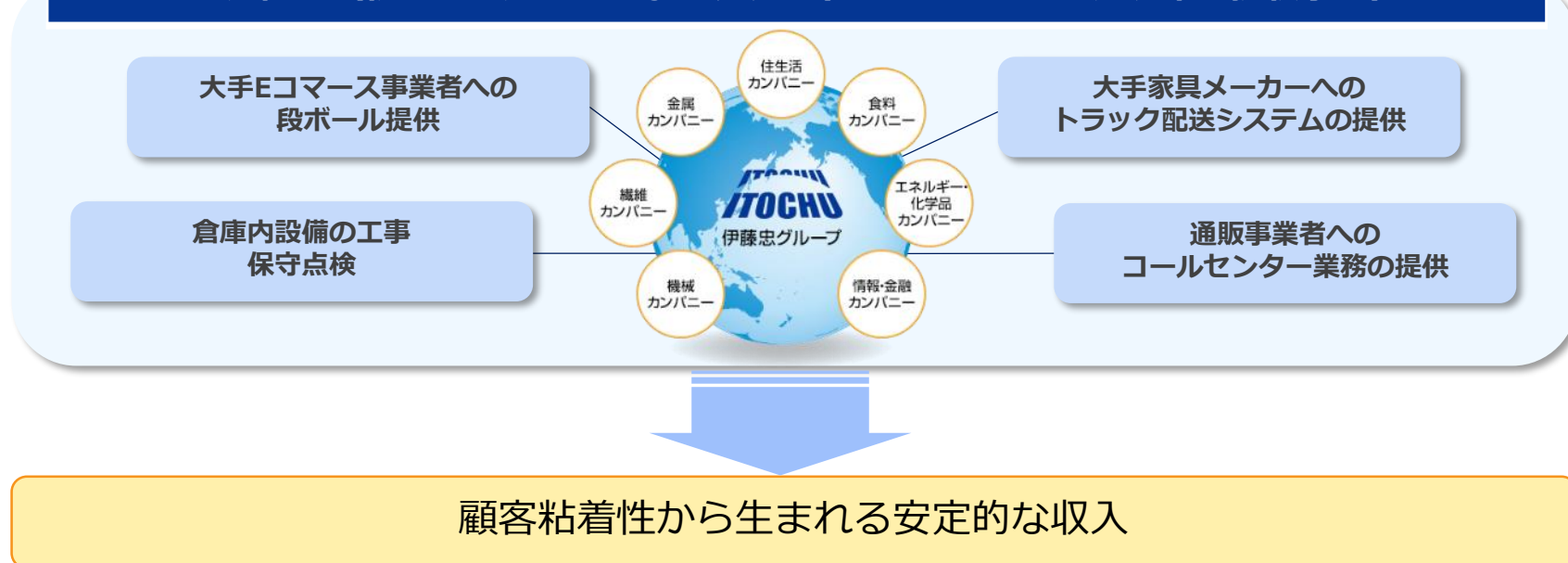


4. 物流分野の特徴

御用聞き～テナント経営課題の解決～



御用聞き（伊藤忠グループによるテナント・顧客への課題解決策の提供事例）



5.本投資法人の保有資産等の概要

5. 本投資法人の保有資産等の概要

(1) 保有資産の概要

■ 全て関東エリアで、国道16号周辺の物件中心

物件数
7物件

取得価格
538億円

平均鑑定NOI利回り
(取得価格ベース)
5.0%

平均稼働率
100%

平均築年数
2.0年

(2018年9月上場日時点)



アイミッションズパーク野田
2016年2月竣工



アイミッションズパーク印西
(準共有持分65%)
2018年2月竣工



アイミッションズパーク千葉北
2017年11月竣工



アイミッションズパーク厚木
A棟: 2012年9月竣工
B棟: 2012年8月竣工



アイミッションズパーク守谷
2017年3月竣工



アイミッションズパーク柏
2015年3月竣工



アイミッションズパーク三郷
2017年7月竣工

5. 本投資法人の保有資産等の概要

(2) 保有資産の特徴

不動産
物流

×

商社
商流

好立地

×

築浅物件

長期契約

×

優良テナント

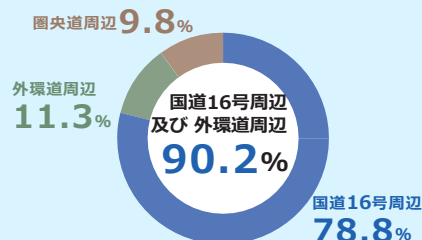
スポンサー開発物件

スポンサー開発比率
(取得価格ベース)

100%

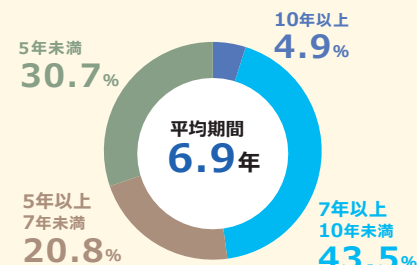
投資エリア

エリア別比率
(取得価格ベース)



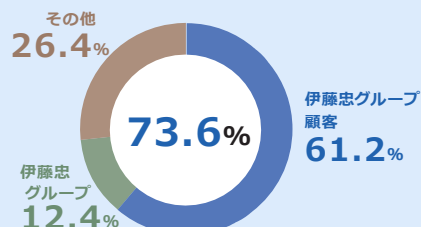
賃貸借残存期間

賃貸借残存期間別比率
(年間賃料ベース)



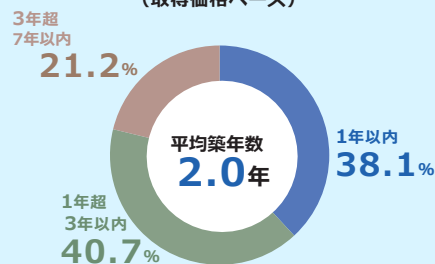
伊藤忠グループ及びグループ顧客テナント

グループ及びグループ顧客比率
(年間賃料ベース)



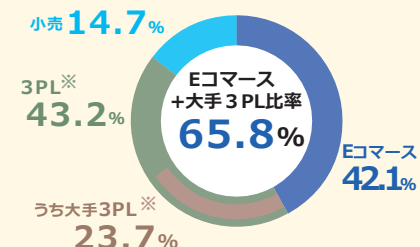
築年数

築年数別比率
(取得価格ベース)



テナント業種

テナント業種別比率
(年間賃料ベース)



(2018年9月上場日時点)

※ 3 PLとは、Third Party Logisticの略。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。



5. 本投資法人の保有資産等の概要

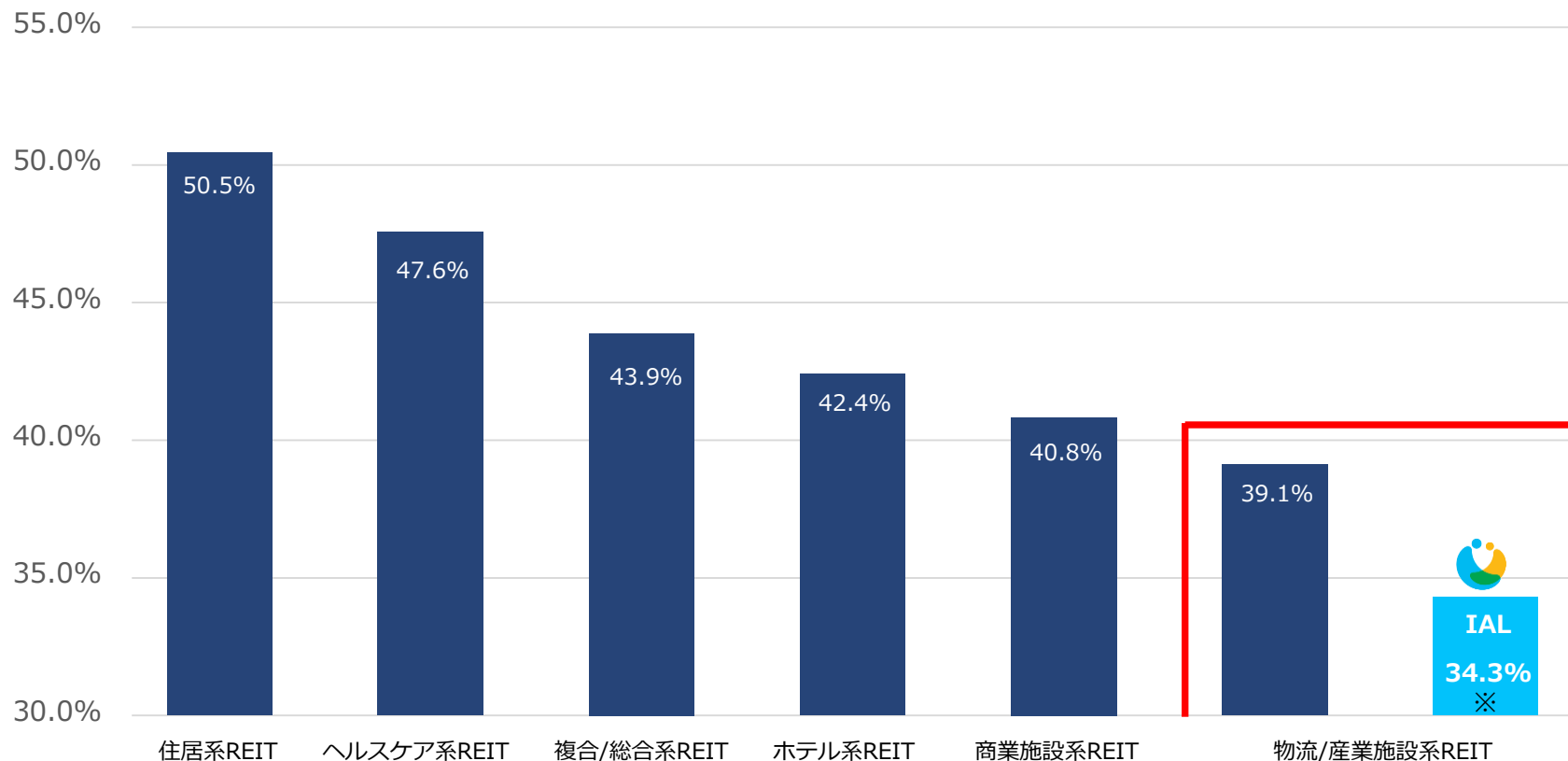
(3) 取得検討物件～今後の成長～



6.財務戦略及び資金管理

6.財務戦略及び資金管理

借入比率



※2019年7月期巡行

借入比率45%まで引き上げた場合の物件取得余力 約100億円

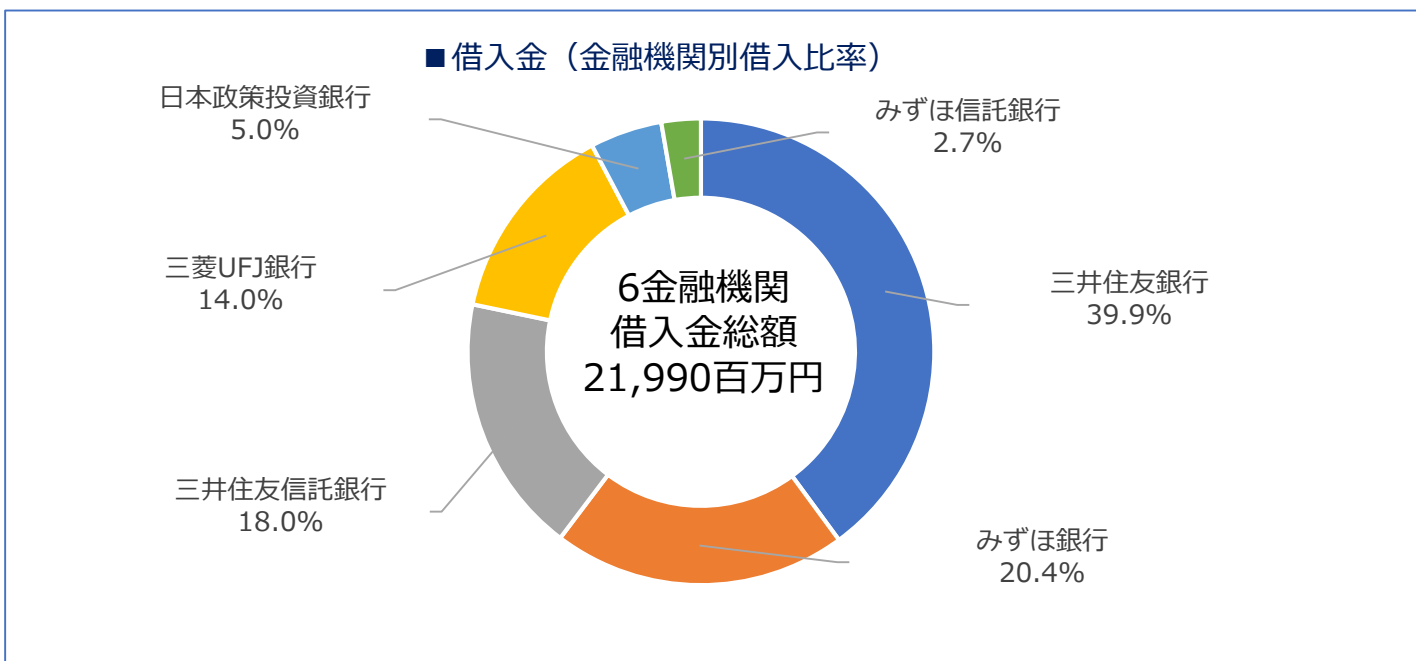
6.財務戦略及び資金管理

保守的な財務運営（低めの借入金比率, 長期/固定/分散）を基本とし、
効率的な資金管理と併せて、投資主価値の向上を目指す。

総資産に対する借入金比率
(2019年7月期末予定/巡行)
34.3%

注：2019年1月期末予定 37.4%

平均借入期間
(2019年7月期末予定)
5.9年



(2018年9月末日時点)

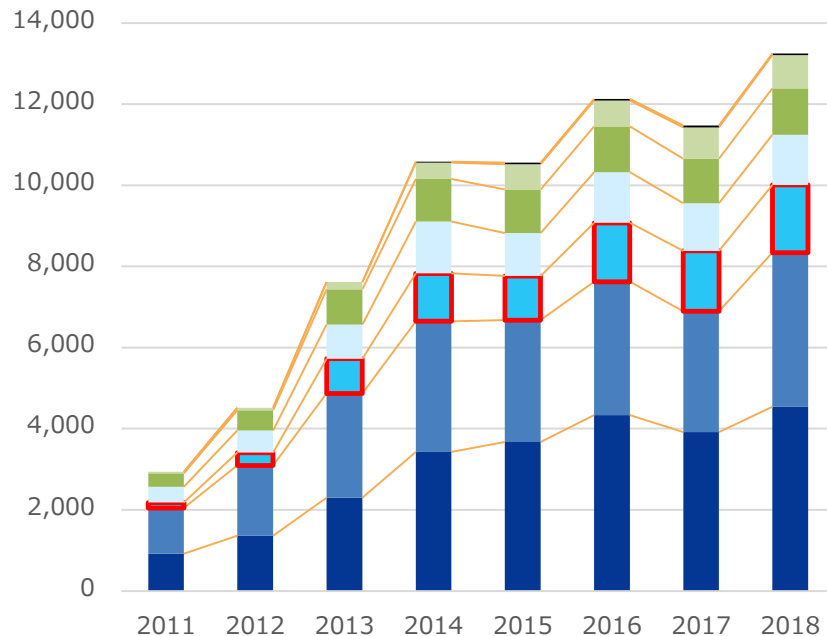
7.市場の状況

7.市場の状況

(1) 資本市場における大量供給

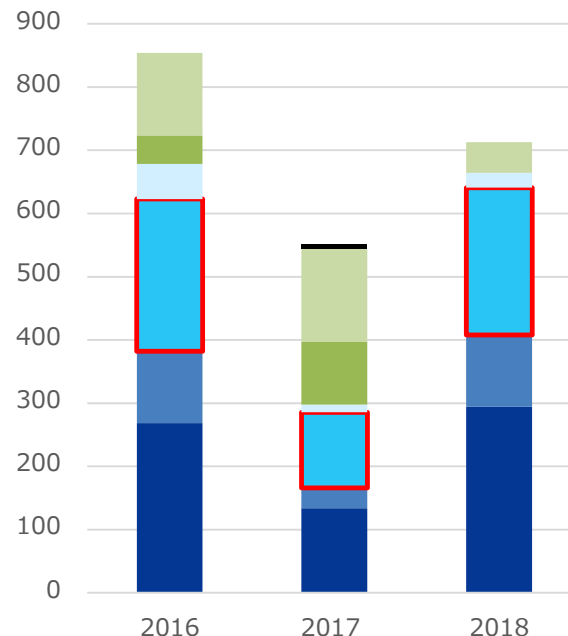
■ 時価総額

(10億円)



■ 公募増資の実施状況

(10億円)



■ 複合/総合型REIT

■ オフィス系REIT

■ 物流/産業施設系REIT

■ 住居系REIT

■ 商業施設系REIT

■ ホテル系REIT

■ ヘルスケア系REIT

2012年からの6年間で時価総額5倍
(3,180億円 → 1兆6,690億円)

2016年~2018年で5,938億円の資本調達
(REIT全体の約3割)

7.市場の状況

(2) 物流不動産市場における直近需給

■ 三大都市圏における需給バランス

Figure 1: 首都圏 LMT物流施設 需給バランス

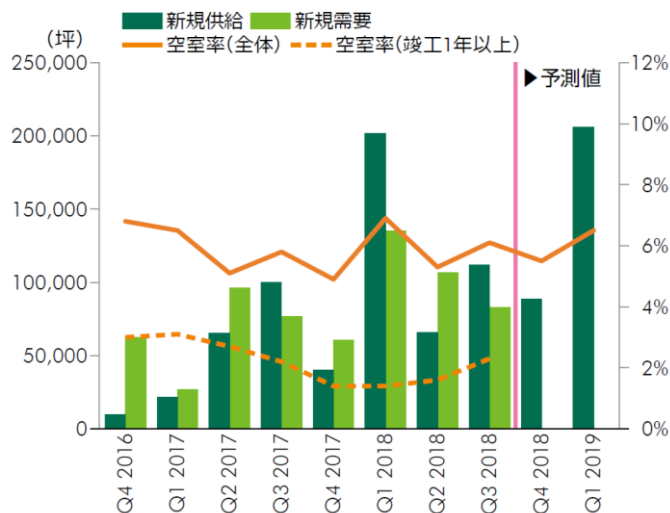


Figure 2: 近畿圏 LMT物流施設 需給バランス

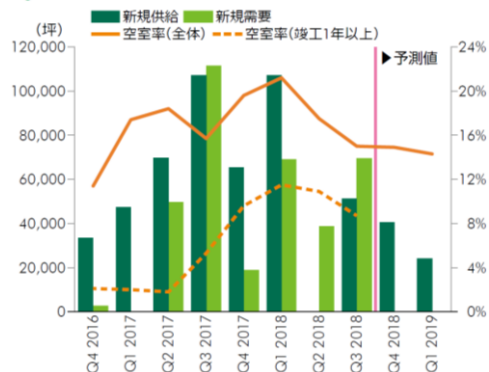
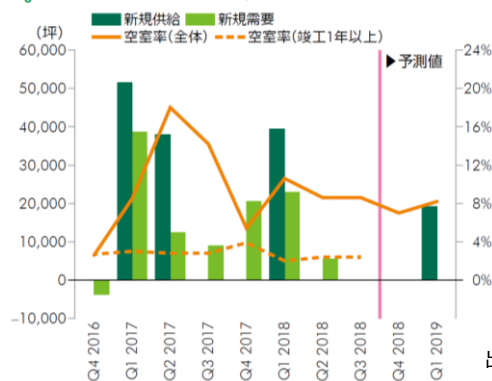
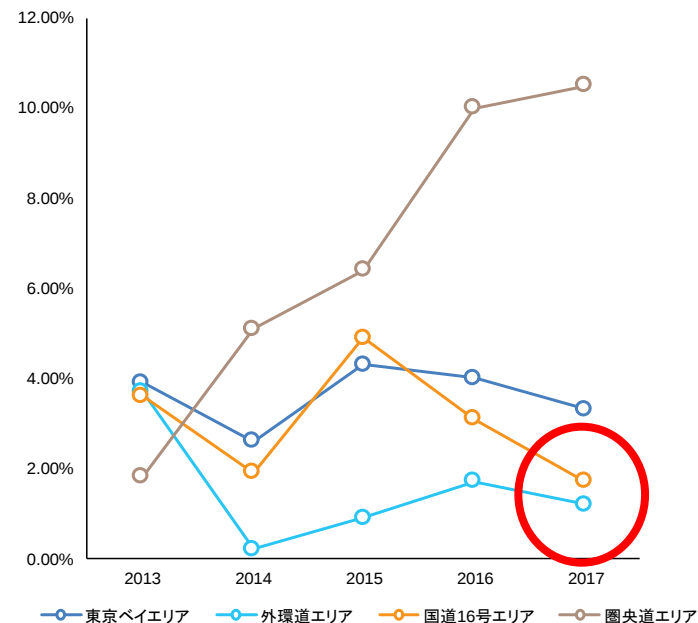


Figure 3: 中部圏 LMT物流施設 需給バランス



出典: CBRE

■ 関東エリアの空室率



出典: CBRE

国道16号エリア・外環道エリアにおける
空室率は、2%前後の水準



拠点（立地）戦略の有効性

※LMT物流施設：首都圏、近畿圏では延床面積10,000坪以上、中部圏では延床面積5,000坪以上の物流施設で、原則として開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計された施設。



7. 市場の状況

取得済資産



アイミSSIONズパーク野田



アイミSSIONズパーク守谷



アイミSSIONズパーク千葉:



アイミッションズ・クラブ

道路種別	割合
国道16号周辺	78.8%
外環道周辺	11.3%
圏央道周辺	9.8%
国道16号周辺及び外環道周辺	90.2%



- 外環道周辺物件（取得資産）
（高速道路）
- 国道16号周辺物件（取得資産）
（一般道路）
- 圏央道周辺物件（取得資産）
（有料道路）
- 伊藤忠グループ保有・開発中物件

伊藤忠グループ
保有・開発中
物件



アイミSSIONズパーク守谷



アイミSSIONスパーク印西



アイミSSIONズパーク東京



アイミSSIONズパーク三芳



8. 分配金情報

8. 分配金情報

■ 予想分配金

決算期	1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	分配金 利回り※	1口当たり分配金 (利益超過分配金を含まない)	分配金 利回り ※	1口当たり 利益超過分配金
2019年1月期 (第1期)	1,658円	3.86%	1,385円	3.22%	273円
2019年7月期 (第2期/巡行)	2,174円	5.06%	1,880円	4.38%	294円

(2019年1月10日時点)

※分配金利回りは、各期の1口当たり分配金を2倍にし、
2019年1月10日終値（85,900円）で除して計算しています。

参考資料

1. 本投資法人の概要
2. 新規上場時の情報
3. 保有資産の構築方針
4. ものづくりへのこだわり
5. 市場状況の補足情報
6. ご参考：J-REITの仕組み
7. ホームページ・お問い合わせ先

■ 本投資法人の概要

投資法人名称	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人
資産運用会社	伊藤忠リート・マネジメント株式会社
スポンサー	伊藤忠商事株式会社：80% 伊藤忠都市開発株式会社：20%
上場日	2018年9月7日
証券コード	3493
決算期	1月 / 7月

■ 本投資法人のポートフォリオ概要

物件数	7物件
取得価格合計	538億円
鑑定評価額合計	569億円
平均鑑定NOI利回り (取得価格ベース)	5.0%
平均稼働率	100.0%

(2018年9月上場日時点)

■ 本投資法人の財務状況

借入総額	219億円
出資総額	354億円
総資産LTV（予想）	2019年1月期：37.4% 2019年7月期：34.3%
平均借入金利（オールイン）	0.53%
1口当たり予想分配金 (利益超過分配込)	2019年1月期：1,658円 2019年7月期：2,174円

(2018年9月上場日時点)

■ 新規上場の概要

発行決議日	2018年8月1日
条件決定日	2018年8月30日
上場日	2018年9月7日
募集投資口数	356,143口
発行価格	103,000円
発行価格総額	36,682,729,000円
取得物件数 / 取得総額	7物件 / 538億円

■ 予想分配金

		2019年1月期 (第1期)	2019年7月期 (第2期)
1口当たり分配金	利益超過含む	1,658円	2,174円
	利益超過無し	1,385円	1,880円

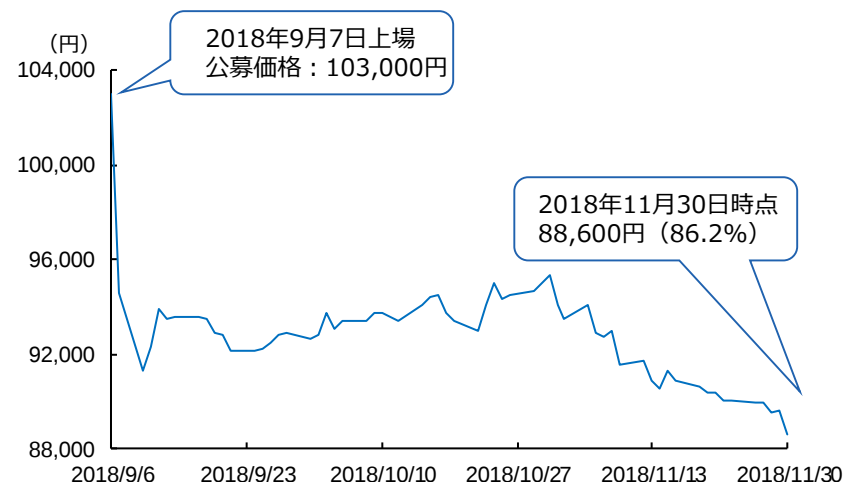
(2018年9月上場日時点)

■ 新規上場時取得物件

取得物件	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定NOI利回り (%)	築年数 (年)
IMP厚木	神奈川県厚木市	5,300	5.0%	6.0
IMP柏	千葉県柏市	6,140	5.2%	3.5
IMP野田	千葉県野田市	12,600	4.9%	2.6
IMP守谷	茨城県 つくばみらい市	3,200	5.0%	1.4
IMP三郷	埼玉県三郷市	6,100	4.9%	1.1
IMP千葉北	千葉県千葉市	2,600	5.2%	0.8
IMP印西 (65%)	千葉県印西市	17,900	4.9%	0.5
合計 / 平均	-	53,840	5.0%	2.0

(2018年9月上場日時点)

■ 新規上場後の投資口価格の推移



投資比率

用途別投資比率
物流不動産：80%以上
その他不動産：20%以下

エリア別投資比率
関東エリア・関西エリア：70%以上
その他エリア：30%以下

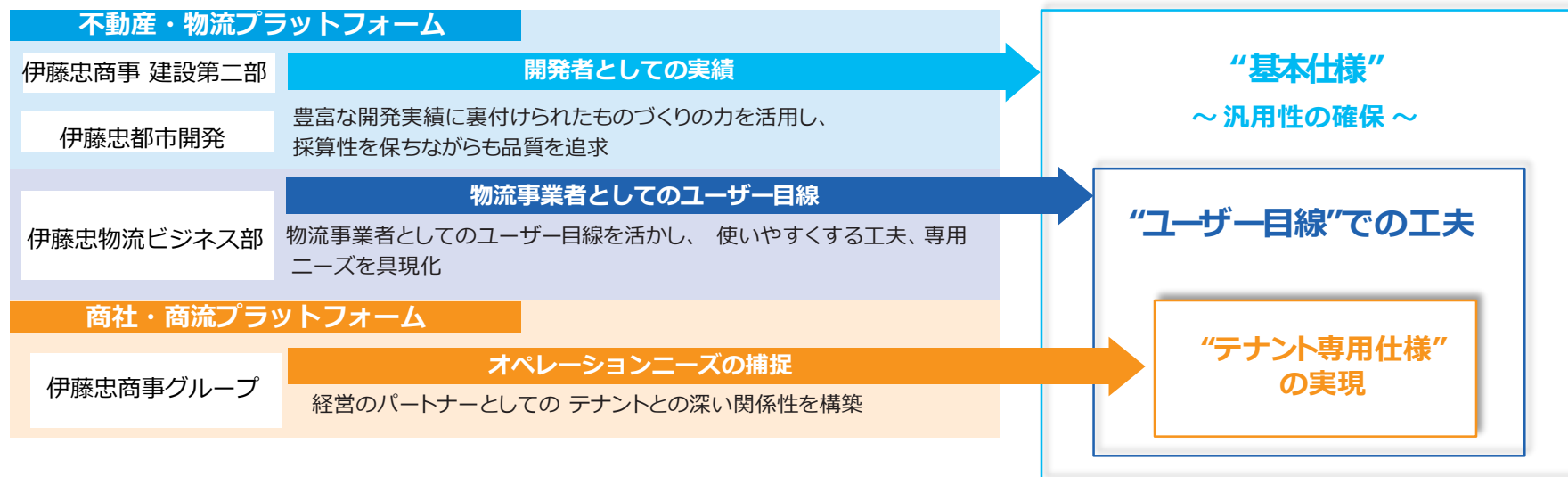
関東エリア
東京都
神奈川県
千葉県
埼玉県
茨城県

関西エリア
大阪府
京都府
兵庫県
奈良県
滋賀県

立地へのこだわり

- 主要幹線道路・高速道路等を利用しやすい等、良好な交通アクセス
- 一定以上の人口集積地域で、高い通勤利便性を有し、テナント企業の従業員確保に関する容易性
- 特定テナントの拠点戦略に合致し、将来的なテナント誘致も見込める立地

建物へのこだわり



“基本仕様”

- 多様なテナントニーズに対応できる物流施設として汎用性を確保する基本仕様

ワンフロア面積
3,300m²以上

保管・作業の効率化を図るにあたって最低限必要と考える面積

有効天井高
5.5m以上

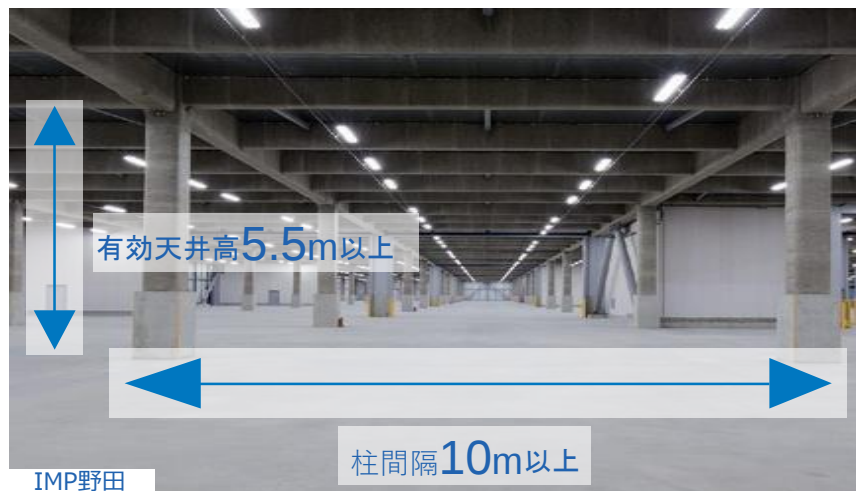
保管の効率性を重視し、約1.8mまでのラックを3段積むことが可能であり、一般的な庫内作業用フォークリフトの利用に十分な有効天井高

柱間隔
10m以上

フォークリフトの動線を確保した上で、標準サイズのラックを無駄なく配置する場合に最低限必要と考える間隔

床荷重
1.5t/m²以上

約3m²サイズのラックの重量を1.5tとした場合、3段積むのに必要となる荷重



IMP野田

“ユーザー目線”での工夫例

自由なレイアウトスペース

最上階において有効天井高6.5m、柱間隔約30mの無柱空間とすることでテナントの様々なオペレーションに対応可



IMP野田

縦動線の拡張

3、4階をエレベーター・垂直搬送機の増設可能な設計とすることにより、テナントの縦動線強化の要望に対応可



IMP野田

誘致テナント幅の拡大

建築コストを考慮の上、1階部分を飲料や紙類の重量物の取扱いが可能となる床荷重2.5t/m²とすることでテナント層の拡大を企図



IMP柏

“テナント専用仕様”の実現例

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



IMP印西

施設内設備の整備

調理設備も備えた食堂を設置し、従業員の快適な労働環境を整備



IMP印西

大量入出荷への対応

トラックバース20台分、トラック待機場57台分設置により、特定時間帯に集中する入出荷に対応



IMP千葉北

庫内オペレーション改善

1階部分につき、有効天井高7.5mとすることで、テナントが要望するラックの4段積みオペレーションに対応



IMP千葉北

温度管理への対応

断熱性の高い床を整備することで、冷凍・冷蔵・常温の三温度帯管理設備設置に対応

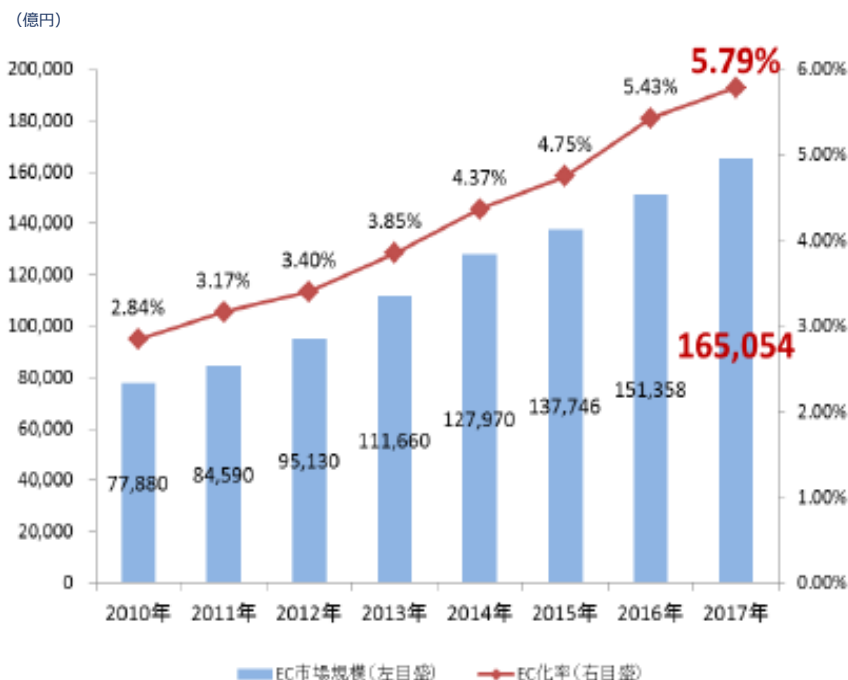


IMP厚木

(1) インターネット取引市場の動向

⇒ ネット通販やネットオークション取引等の増加によるインターネット取引市場は年々拡大
特に近年はスマートフォンの普及により、市場は引き続き拡大する見込み

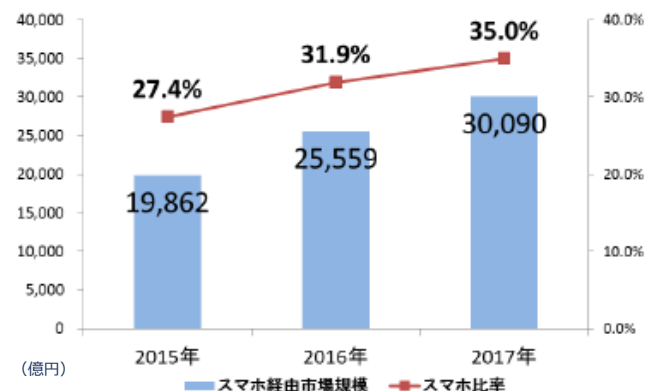
【BtoC-ECの市場規模およびEC化率の経年推移】



※EC : 電子商取引の略称で、インターネットなどで商品売買等を行う取引
BtoC : 企業と一般消費者間での取引の略称

	2016年	2017年	伸び率
A. 物販系分野	8兆43億円 (EC化率 5.43%)	8兆6,008億円 (EC化率 5.79%)	7.5%
B. サービス系分野	5兆3,532億円	5兆9,568億円	11.3%
C. デジタル系分野	1兆7,782億円	1兆9,478億円	9.5%
総計	15兆1,358億円	16兆5,054億円	9.1%

【BtoC-EC（物販）におけるスマートフォン経由の市場規模】

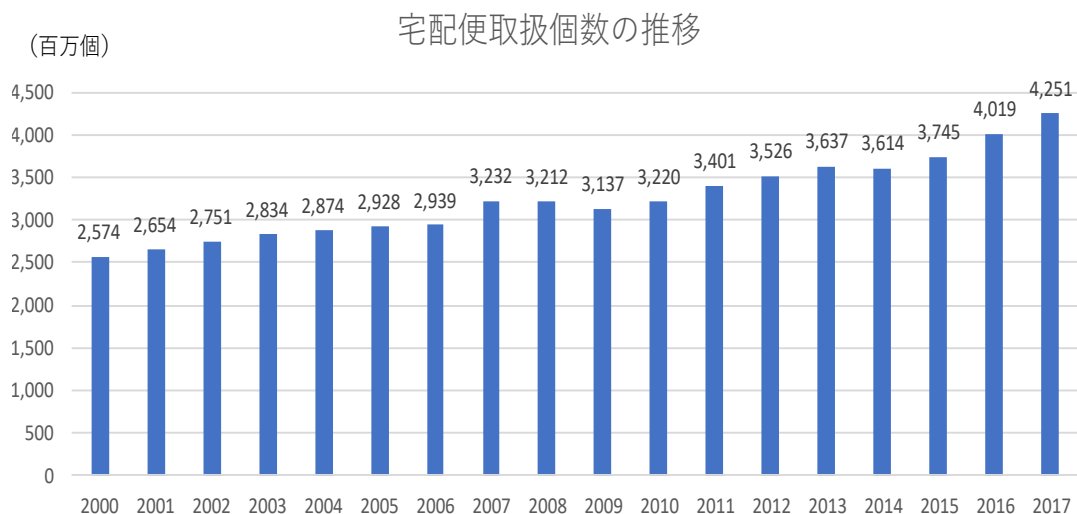


出所：経済産業省「平成29年度電子商取引に関する市場調査」

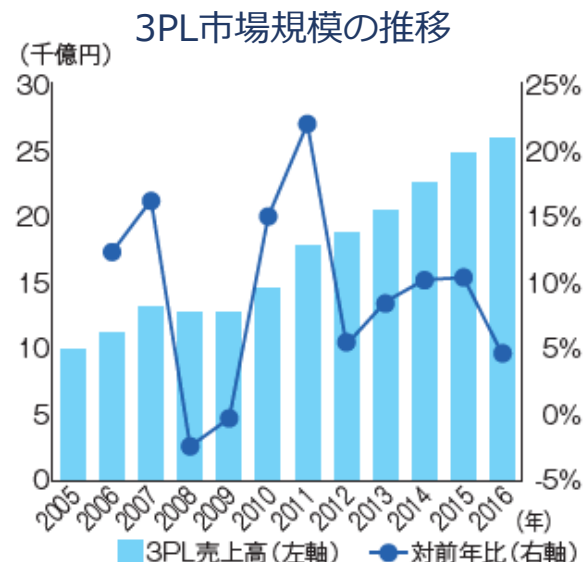
(2) 荷物の配送や物流事業者等、物流市場の動向

⇒ インターネット取引市場の拡大により、宅配荷物のサイズ小型化・多頻度化が進み、
宅配便の取扱個数は増加

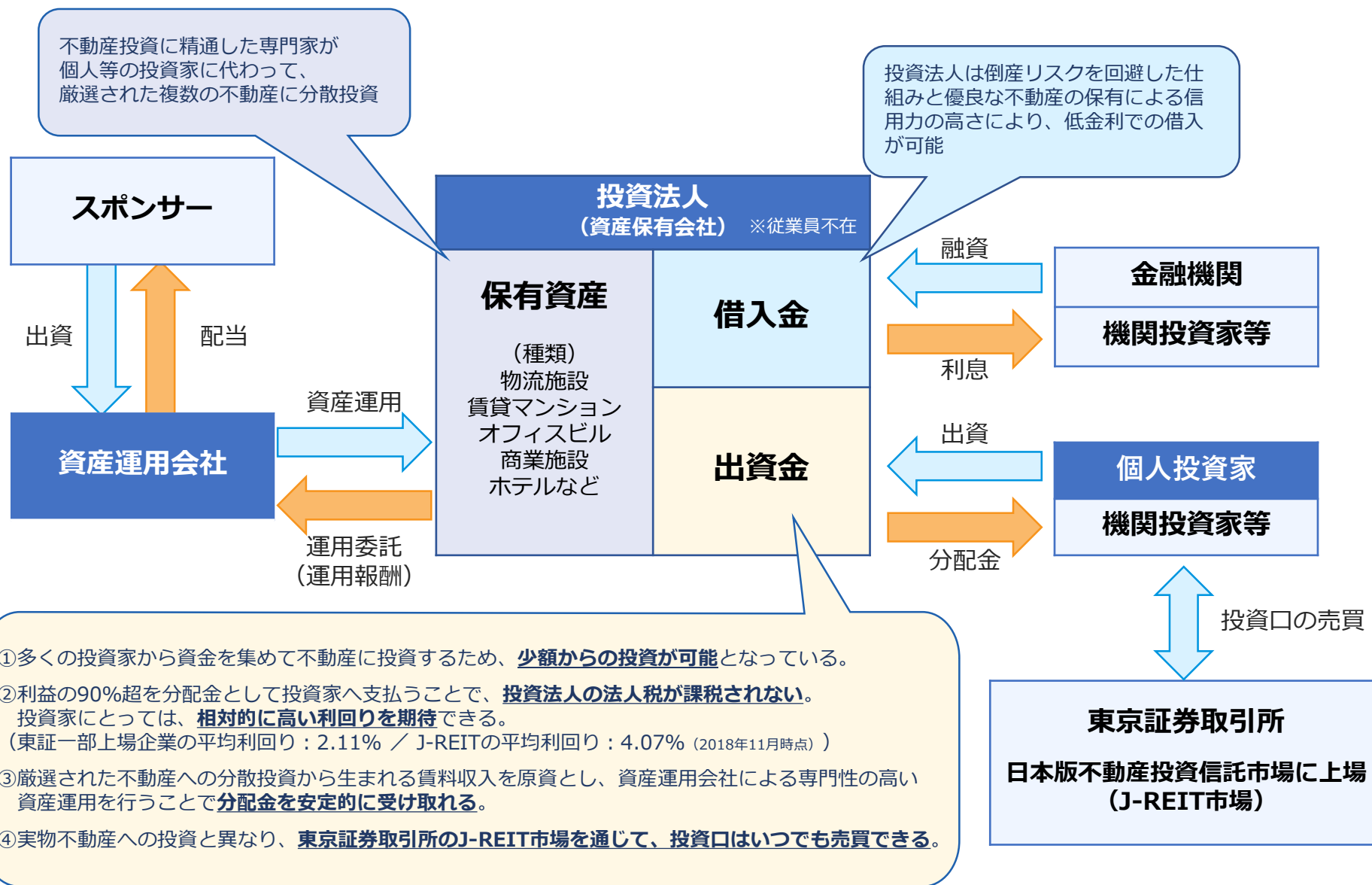
荷主企業に代わって、商品の受発注・在庫管理、情報化まで包括的な物流改革を提案し、
一括して物流業務を受託する物流事業者等（3PL業者）が増加しており、その市場規模も年々拡大



出所：国土交通省「平成29年度宅配便取扱実績」



出所：「月間ロジスティクス・ビジネス（2017年8月号）」



本投資法人のホームページは2018年9月7日の上場日にオープンいたしました。

分配金情報、保有資産の状況、上場日以降の取組みに関する最新情報等を掲載しています。

投資主の皆様迅速かつ充実した情報開示を行なってまいりますので、ぜひご覧ください。

ホームページアドレスは下記のとおりです。

<https://www.ial-reit.com/>

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 経営管理部 経営企画・IRチーム
電話	03-3556-3901
受付時間	9:00～17:00 (土日祝日、年末年始の休業日を除く)
住所	〒102-0083 東京都千代田区麹町三丁目6番地5



ご注意事項

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