



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4期 (2020年7月期)
決算説明資料
(2020年9月14日付公表)



社長メッセージ

第4期（2020年7月期）も過去3期同様に、「増収・増益・増配」で決算を締めることができました。また、今年2月には上場後初となる公募増資により、外部成長を実施することができました。投資主の皆様をはじめとするステークホルダーの皆様方のご支援に、改めて感謝申し上げます。

前期同様に、新型コロナの感染防止の観点より、決算説明会の実開催を見送ることといたしました。ご不便をおかけし、誠に申し訳ございません。運用実績等の詳細は、本投資法人ホームページに説明動画を掲載しておりますので、本決算説明資料と併せてご確認頂ければ幸いです。なお、ご質問等がございましたら、本資料末尾記載の窓口宛にご連絡頂きたく、お願い申し上げます。

さて、今春の新型コロナ感染拡大当初は、投資口価格が非常に軟調推移した時期もあり、投資主の皆様には大変なご心配をおかけしたことと思います。しかしながら、巣籠り消費やEコマースの拡大等による先進物流施設ニーズの底堅さや運用の安定性や堅実性に対するマーケットの再評価と共に、物流リート全般、そして本投資法人への評価もコロナ禍以前以上に高まってきており、足許、投資主の皆様の更なる外部成長への期待感の高まりを強く感じております。幕浅・100%稼働のスポンサーバイブライン物件(優先交渉権)も複数確保しており、スポンサーグループは新規物件開発に引き続き積極的に取り組んでおります。バイブライン候補物件も今後順次ご報告できるものと思慮しております。新型コロナ禍というこれまでに経験のない想定外のマーケットの中、外部環境に目配りを欠かさず、成長機会を逸失しないよう着実な外部成長、そして、継続的な内部成長を企図していきたいと考えております。

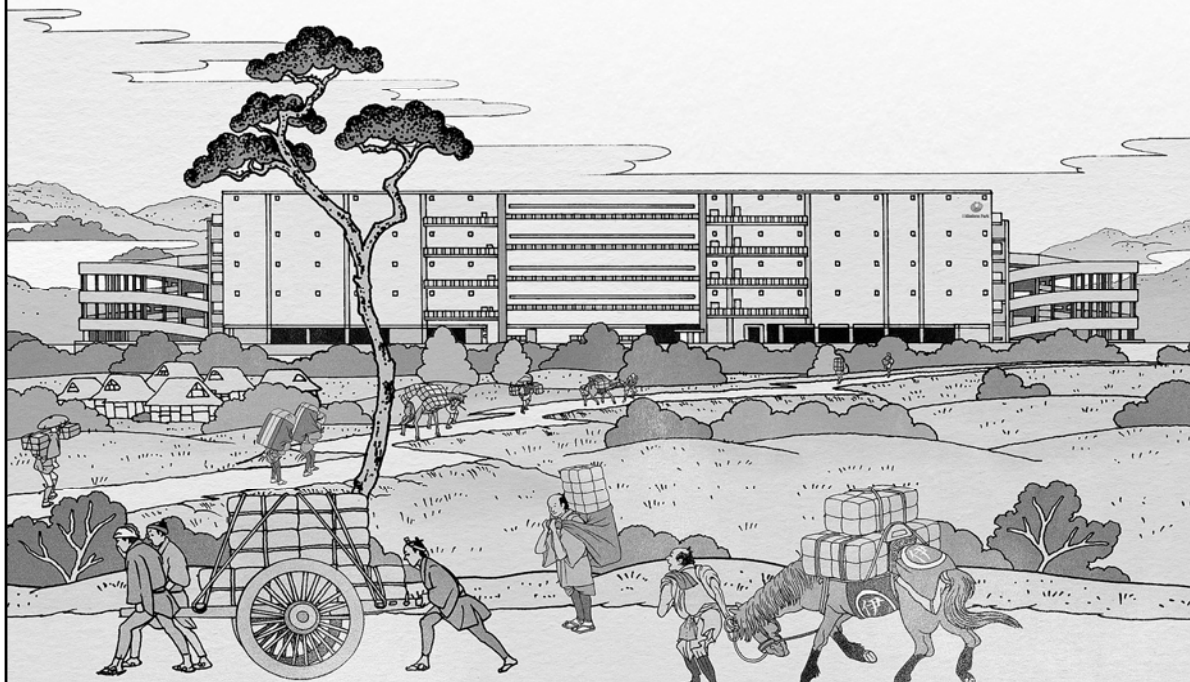
現状、ご入居テナント企業様より、オペレーションに大きな影響を及ぼすインシデント発生のご連絡は頂戴しておりませんが、一切気を緩めることなく、引き続き緊張感を持って、運用業務に邁進して参ります。投資主の皆様のご期待にしっかりお応えする、それが私たちの「果たすべき使命」と肝に銘じ、投資家の皆様に選んでいただけるリートを目指して、これからも激しく動いて参りますので、今後共ご支援賜りたく、何卒宜しくお願い申し上げます。

伊藤忠リート・マネジメント株式会社
代表取締役社長 東海林 淳一

目次

新型コロナウイルスへの対応	P.3
決算概要	P.5
成長戦略	P.9
ポートフォリオ	P.22
マーケット概要	P.24
Appendix	P.27

新型コロナウイルスへの対応



新型コロナウイルスへの対応

テナント及び資産運用会社の対応状況

新型コロナウイルス感染拡大防止への取組

テナント

- ・本投資法人保有施設テナントにおいては、感染者の発生連絡なし(2020年9月14日時点)
- ・基本の衛生動作(手洗い、消毒、マスク)徹底
- ・テナントごとに、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、運営体制に合わせて対応中

資産運用会社

- ・本投資法人の運用体制は、現況においても問題なし
- ・在宅勤務に対応するITインフラ整備済。今後も業務効率改善に向け、各種の追加設備投資を準備中
- ・全社員、社長含め週半分は在宅で対応中

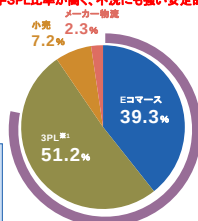
コロナウィルス影響下でも安定CFを見込めるテナント業種・荷物構成

(2020年7月31日時点)

テナント業種・荷物構成

テナント業種比率(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

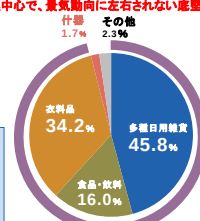


小売の内訳:
・ディスカウントスーパー
・伊藤忠グループ エドウィン

Eコマース+
大手3PL比率
78.1%

テナント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



生活消費関連
96.0%

主な衣料品の内訳:
・スポーツウェア
・靴
・下着類
・ジーンズ

※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き集計です。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。

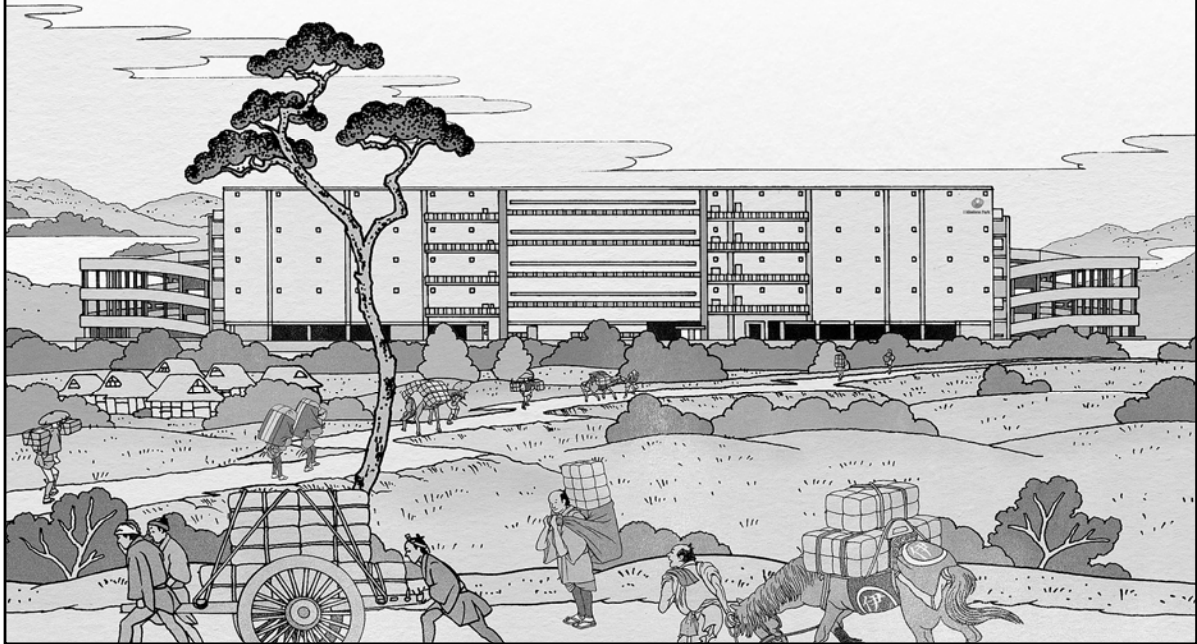
ITOCHU Advance Logistics Investment Corporation 4

まずは新型コロナウイルスへの対応についてです。現時点において、テナント企業様からの従業員感染発生について連絡は受けておりません。各社様が手洗い等の衛生管理を徹底された証左かと思っております。また、テナント企業様の事業に重大な悪影響を及ぼすような事案発生も幸いにも連絡を受けておらず、賃料減額要望等もない状況です。

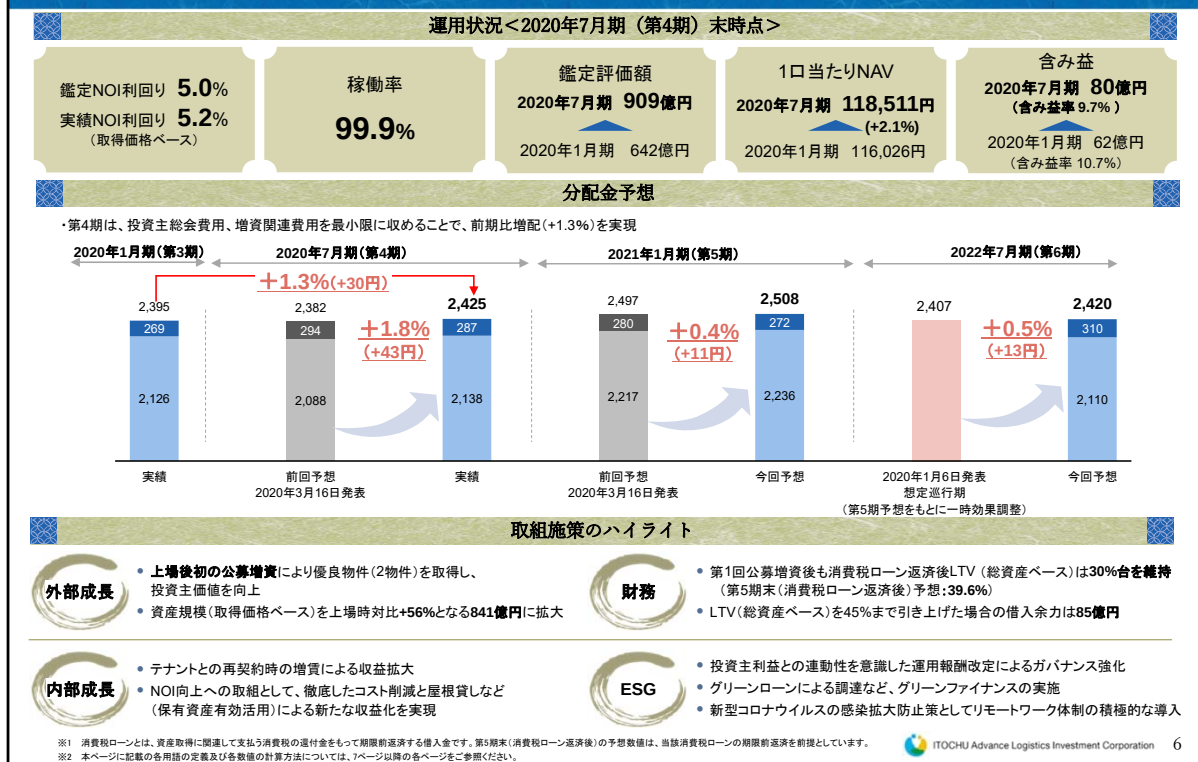
資産運用会社においては、鋭意対策を取っている状況です。

コロナウィルス影響下でも順調な運用を行うことができている要因の一つとして、下段表のとおり、Eコマース並びに、Eコマースビジネス成長による恩恵を受けやすい3PLテナント中心であること。また、テナント様が扱う商材は、生活消費関連中心であること。これらが、キャッシュフローの安定性に寄与していると考えております。

決算概要



ハイライト 初回増資を実行し、今期も増収・増益・増配を発生



今回のハイライトになります。左上にあります実績NOI利回り5.2%と高位で推移しています。稼働率は99%となっていますが、コロナ影響による空室ではなく、IMP野田においてリテナント実施の際に、事務所約90坪が賃借対象から外れたものです。こちらも鋭意リーシングを行っています。

鑑定評価については、初回増資により2物件の取得を行ったことによる増加がございました。また、既存物件の鑑定評価につきましては、利回りに変化はありませんでしたが、期中における保険料低減策等ありNOIが改善等あり、一部評価アップがありました。

分配金推移(2020年7月期(第4期)の実績、2021年1月(第5期)・2021年7月(第6期)の予想)については中段をご確認ください。

下段の取組施策ハイライトについてポイントを報告いたします。

内部成長については、増賃更新の実績が出来たこと、また、太陽光発電事業者への屋根貸しの施策を行っております。

財務については、低位LTVを維持しており、消費税ローン返済後の30%台維持

ESGについては、重要課題として捉えております。2020年4月、上場後初の投資主総会にて、運用報酬体系の改定を行い、資産連動の固定的な報酬料率を下げ、1口当たり当期純利益に連動する報酬料率を上げることでガバナンス強化を図りました。加えて、上場後初の増資を行った際に、IMP印西の取得資金向けとしてグリーンローンの調達を行いました。

2020年7月期（第4期）実績

1口当たり分配金				1口当たりFFO			
2020年7月期 実績 2,425円 予想比 +43円 (+1.8%) / 前期比 +30円 (+1.3%)				2020年7月期 実績 3,465円 予想比 +64円 (+1.9%) / 前期比 +44円 (+1.3%)			
2020年1月期 (第3期)	2020年7月期 (第4期)	2020年7月期 (第4期)	2020年7月期 (第4期)	2020年1月期 (第3期)	2020年7月期 (第4期)	2020年7月期 (第4期)	2020年7月期 (第4期)
実績	業績予想 (2020/3/16発表) (A)	実績 (B)	差異 (B)-(A)	実績	業績予想 (2020/3/16発表) (A)	実績 (B)	差異 (B)-(A)
(単位:百万円)							
営業収益	1,759	2,405	2,399	△5			
営業利益	839	1,173	1,193	+19			
経常利益	760	1,015	1,047	+31			
当期純利益	759	1,014	1,046	+31			
1口当たり分配金	2,395円	2,382円	2,425円	+43円			
うち1口当たり利益分配金	2,126円	2,088円	2,138円(※)	+50円			
うち1口当たり利益超過分配金	269円	294円	287円	△7円			
FFO	1,221	1,653	1,684	+30			
FFOペイアウトレシオ	70.0%	70.0%	70.0%	-			
減価償却費に占める利益超過分配の割合	20.8%	22.4%	21.9%	△0.5ポイント			
1口当たりFFO	3,421円	3,401円	3,465円	+64円			
AFFO※	1,213	1,628	1,671	+42			
AFFOペイアウトレシオ	70.5%	71.1%	70.5%	△0.5ポイント			
1口当たりAFFO	3,398円	3,351円	3,438円	+87円			

差異の主な内訳 (第4期予想 対 第4期実績)	
【営業収益】	
水光熱費収入減	△6
【営業利益】	
水光熱費減	+6
修繕費増	△1
固都税減	+1
保険料減	+1
資産運用報酬増	△5
一般事務委託手数料減	+3
金計士・税理士報酬減	+1
投資主総会関連費用減	+8
【経常利益】	
支払利息減	+9
投資口発行関連費用減	+1

※一口当たり利益分配金については、
当期純利益 1,046百万円から、
一時差異等調整引当額7百万円(p33ご参照)
を差し引いた1,039百万円を投資口数486,000口で除した
数値となっております。

※ 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)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3期実績及び第4期業績予想(2020年3月16日発表)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。

2020年7月期(第4期)決算となります。表の右側には、主な差異を記載しておりますが、当該決算においては、各種経費の削減を図れたことにより、業績予想対比で分配金改善を図ることができ、1口当たり分配金は2,425円となりました。

2021年1月期（第5期）／2021年7月期（第6期）業績予想

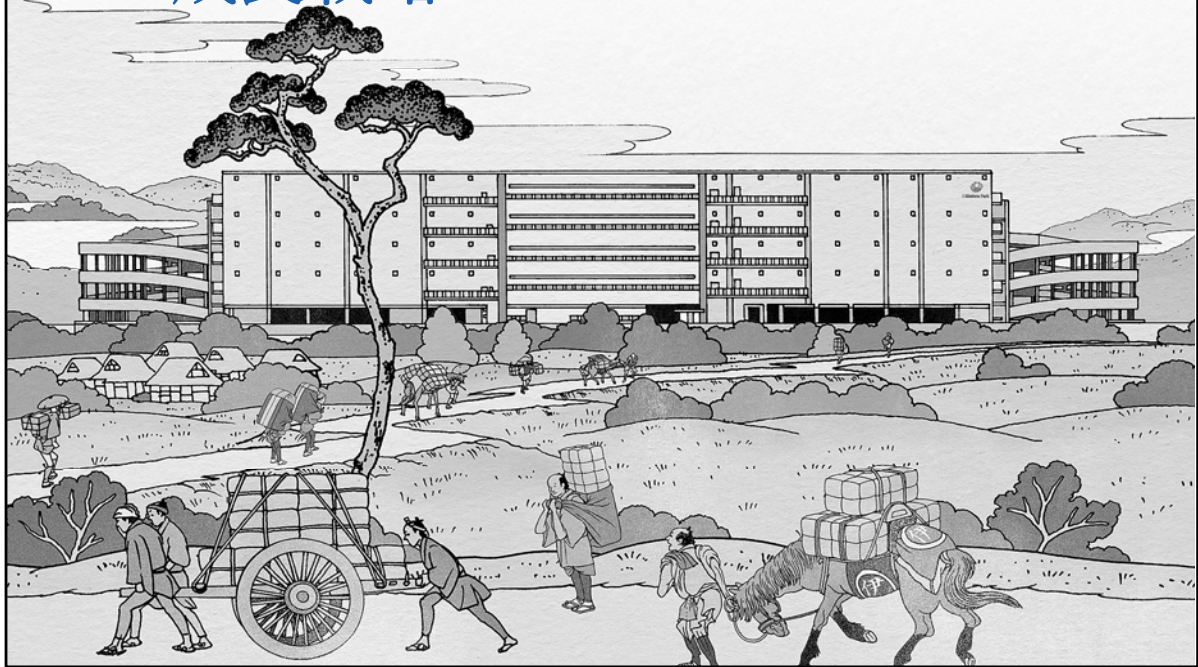
	2020年7月期 (第4期)	2021年1月期 (第5期)		2021年7月期 (第6期)
	実績 (A)	予想 (B)	差異 (B-A)	予想
(単位: 百万円)				
営業収益	2,399	2,456	+57	2,456
営業利益	1,193	1,190	△2	1,129
経常利益	1,047	1,087	+40	1,026
当期純利益	1,046	1,086	+40	1,025
1口当たり分配金	2,425円	2,508円	+83円	2,420円
うち1口当たり利益分配金	2,138円	2,236円	+98円	2,110円
うち1口当たり利益超過分配金	287円	272円	△15	310円
FFO	1,684	1,741	+57	1,680
FFOペイアウトレシオ	70.0%	70.0%	-	70.0%
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	21.9%	20.2%	△1.7ポイント	23.0%
1口当たりFFO	3,465円	3,583円	+118円	3,457円
AFFO	1,671	1,732	+61	1,659
AFFOペイアウトレシオ	70.5%	70.4%	△0.1ポイント	70.9%
1口当たりAFFO	3,438円	3,563円	+125円	3,415円

差異の主な内容 (第4期実績 対 第5期予想)

【営業収益】	
第4期期中取得物件 (IMP印西 (率共有20%)) の 通期寄与	
賃料収入増	+58
水光熱収入増	+5
第4期印西保険金収入剥落	△6
【営業利益】	
第4期期中取得物件 (IMP印西 (率共有20%)) の 通期寄与	
水光熱費増	△5
建物管理費増	△1
減価償却費増	△16
運用報酬増	△17
固都税費用増	△1
一般事務委託手数料増	△5
投資主総会関連費用 剥落	+1
弁護士報酬 (総会関連) 剥落	+3
【経常利益】	
第4期資金調達費用の剥落	
融資関連費用減	+9
投資口発行費用剥落	+21
東証関連臨時費用剥落	+13
支払利息増	△4
還付加算金	+3

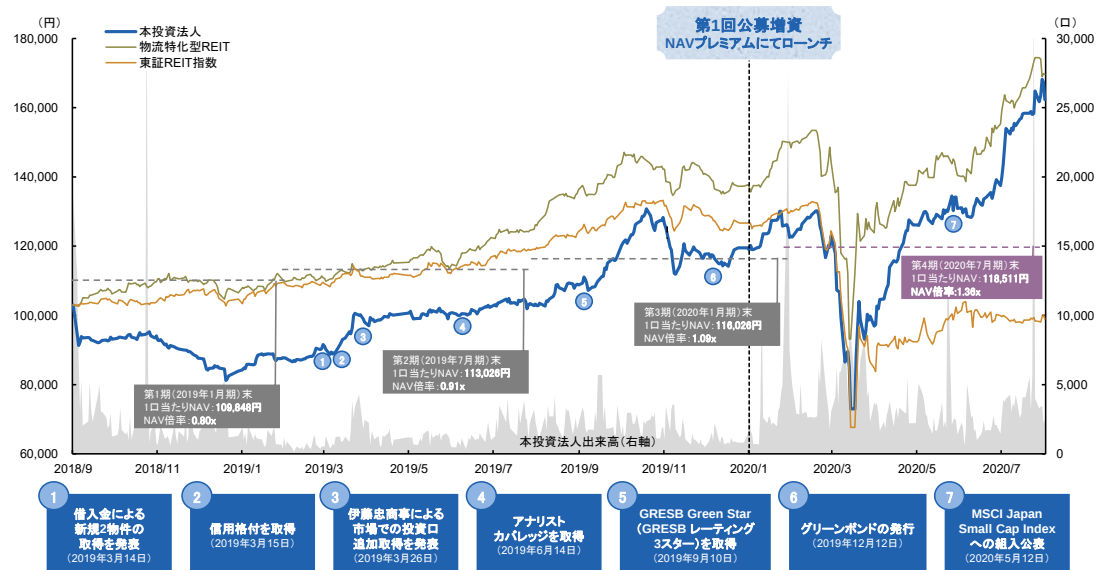
2021年1月（第5期、表の中央）・2021年7月（第6期、表右側）の業績予想となります。
また、一番右側に第4期と第5期の主な差異を記載しております。
第5期については、2020年4月に取得したIMP印西の収支が初めて通期寄与することとなります。
また、第6期については、2020年2月・4月に取得した2物件（IMP柏2、IMP印西）の固都税 約76百万円／期の費用化が始まる決算期となります。この第6期が現状資産規模での巡行期に該当する期とお考えいただければと思います。

成長戦略



各種施策と投資口価格の推移

各種施策の実行により投資口価格は1口当たりNAVを大きく上回る水準まで上昇。
第1回公募増資を実施後、物流特化型REITの中でも相対的に堅調に推移。

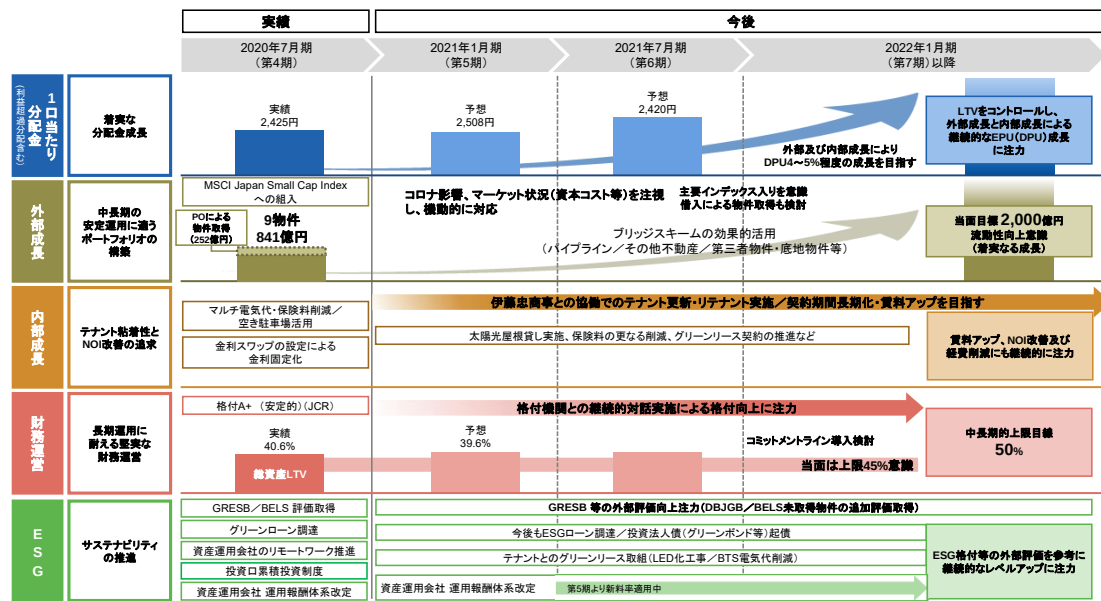


※ 東証REIT指数及び物流特化型の推移は、本投資法人の上場日を開始日とし、本投資法人の上場時公募価格103,000円を基準に指数化しております。また物流特化型は時価総額加重平均で算出しております。

これまで様々な施策を鋭意打って参りましたが、投資口価格と一口当たりNAVの推移を現したグラフです。コロナウィルスの環境下、2020年3月にはJ-REITを含む株式市場は大荒れの状況でした。その後、物流不動産については、その安全性・堅実性を再評価いただき、本投資法人の投資口価格は大きく上昇した状況を確認いただけるかと思えます。

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



毎期掲出しております戦略ロードマップです。分配金については、外部成長をメインエンジンに内部成長も活用し、年間4～5%の成長を目指したいと考えは変わっておりません。

外部成長については、コロナの影響、マーケットの状況(資本コスト)をしっかりと注視し、機動的に対応していきたいと思っております。まずは流動性を高めるために、資産規模をもう1段引き上げていき着実に成長していく姿をお見せしたいと思っております。

内部成長についても、コスト改善に加え、収益化が可能となるスペースはしっかりと埋めていくことでこれまでと同様に更なる収益改善を目指していきます。

財務運営については、低位なLTVを目指しております。格付については、JCR様もコロナウィルスに対する事業の影響を一定程度注視されているかと思っておりますので、今後もしっかりと施策を打ちながら、継続的なコミュニケーションを図っていききたいと思っております。

ESGについては、様々な施策を記載しております。前段ハイライトページで述べたもの以外にも、常任取締役による累積投資制度の導入や、GRESBをはじめとした環境認証の取得などを確実に実行しております。

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

<ポートフォリオ構築方針>

ポートフォリオの質と収益性を毀損しない優良物件を厳選し、エリアにおける適正な利回りにて取得

景気悪化フェーズに入る可能性も考慮し、より長期安定CFを見込める立地・テナント(長期契約)中心のポートフォリオ構築を強く意識

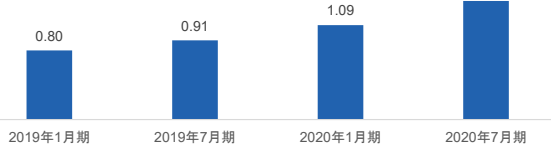
<個別物件>

スポンサー開発物件		第三者物件
スポンサーサポートを活用し、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 6物件／延床面積 175,912m²  優先交渉権 27,072m² アイミッションズパーク東京足立  優先交渉権 56,202m² アイミッションズパーク箱2 (専共有持分30%)  優先交渉権 26,938m² アイミッションズパーク町西2 + 新規開発物件 アイミッションズパーク吉川美南 延床面積: 約17,848m² 増工: 2022年4月予定 竣工: 2023年9月予定  優先交渉権 10,300m² アイミッションズパーク三芳  優先交渉権 57,724m² アイミッションズパーク市川塩浜 前期までの開示物件		伊藤忠グループの商流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 - 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) - その他不動産(プロセスセンター 等) 相対的に 高利回り物件となる可能性
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を積極活用		

<資本政策>

マーケット状況等を注視し、状況に応じて、エクイティ／デット／手元資金を適切に組み合わせて取得

NAV倍率の推移



- ・資本コストの改善
- ・成長機会を逸失せず外部成長を企図

外部成長戦略についてとなります。

ポートフォリオの質と収益性を毀損しない優良物件を取得していく方針に変わりはありません。

パイプライン物件については前期までも記載していた5物件。こちらの中から次回取得を検討していくことになるかと思えます。加えて、スポンサーである伊藤忠商事・伊藤忠都市開発よりプレスリリースを出していますが、埼玉の吉川美南において新たに用地取得をしております。今後、優先交渉権を取得していくことになるかと思えます。これ以外にも、引き続きスポンサーはソーシングを続けており、更なる物件が追加されるかと思えます。第三者物件についても鋭意ソーシングを続けております。

そういった中で、マーケット状況をしっかりと注視し、資本政策を検討してまいります。

(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。

内部成長戦略①

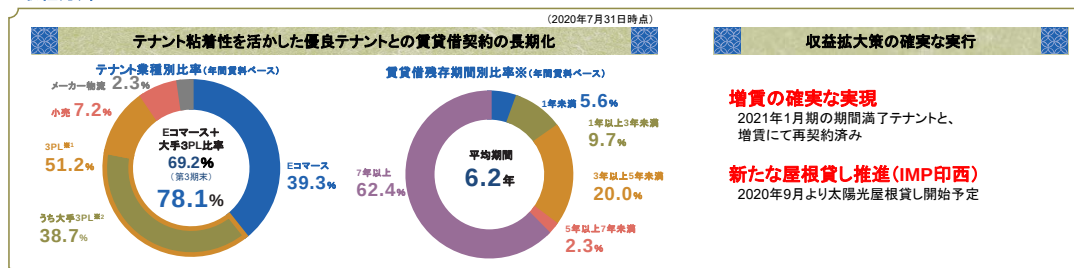
伊藤忠商事のリーシング力に基づく長期安定的なキャッシュフローの確保

グループ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、長期安定的収益を確保。優良テナントへの長期の一棟貸しも複数実現

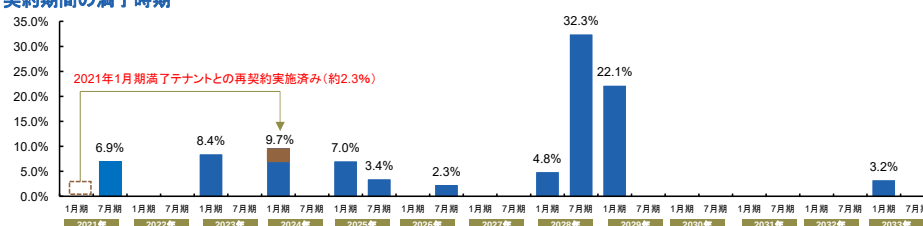
リーシングに対する基本的な考え方

優良テナントとの長期契約中心とした長期安定的なキャッシュフローの実現

取組方針



賃貸借契約期間の満了時期



※賃貸借残存期間別比率については、2021年1月期の期間満了テナントとは再契約後の契約期間を用いて算出しています。

内部成長戦略についてとなります。

中段の円グラフをご覧くださいと、成長著しいEコマース事業者や3PL事業者中心のテナントとなっております。加えて賃貸借残存平均期間は6.2年となっており、優良テナント様との長期契約が、本投資法人の安定キャッシュフローに寄与しているかと思えます。下段のグラフは、賃貸借契約期間の満了時期を各期別で記載しております。足元で契約満了となるテナント様(2.3%分)とは既に増賃による再契約を締結することができました。また、2021年7月期に来る3テナント様(6.9%分)とは、期間満了となる1年前からリーシングを担当する伊藤忠商事と協働して、まずは更新を前提に協議を開始しております。

また、新たな収益源としてIMP印西の屋上において、太陽光発電事業者への屋根貸しを9月下旬より賃貸開始いたします。

財務戦略① 長期運用に耐える強固な財務基盤の構築

負債の長期化、固定化を推進するとともに、レンダーの裾野拡大を達成
調達余力に配慮した財務運営を継続

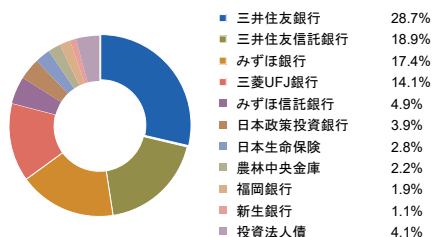
財務ハイライト

(2020年7月31日時点)

投資法人債(グリーンボンド)発行 発行年限:5年、利率:年0.300%	(総資産)LTV 39.6% 第5期末(消費税ローン返済後)予想	LTVを45%まで引き上げた場合の 取得余力(5期末時点) 85億円 第5期末(消費税ローン返済後)予想	平均負債コスト 0.47%(年換算)
有利子負債残高 36,153百万円	長期負債・固定金利比率 95.8%	長期発行体格付 日本格付研究所(JCR) A+(安定的)	平均残存年数 4.9年

有利子負債の状況

有利子負債の分散が進展。全て無担保・無保証



有利子負債の長期固定化

	金額	割合
短期借入金	1,513百万円	4.2%
長期借入金(固定金利)	33,140百万円	91.7%
投資法人債	1,500百万円	4.1%
合計	36,153百万円	100.0%

財務戦略についてとなります。

基本的な考え方は、負債の長期・固定化・分散化を図っていくことです。

前回の増資時に、新たなレンダー様にも参加いただき、当初の6社から10社へと拡大し、より財務の安全性を高めることができました。

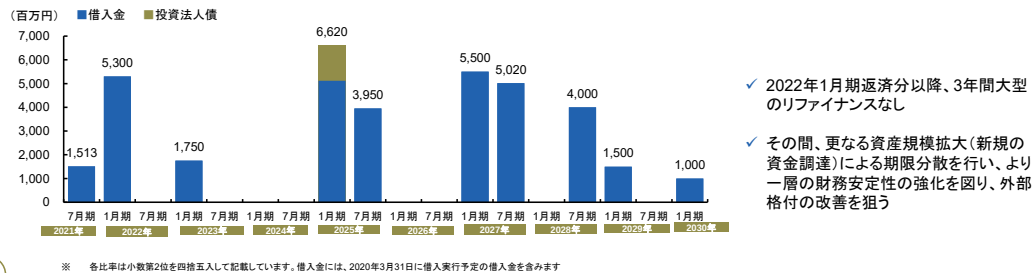
低位LTV39.6%、長期・固定比率95.8%、平均残存年数4.9年としっかりと方針に基づく対応ができているかと思えます。

財務戦略②

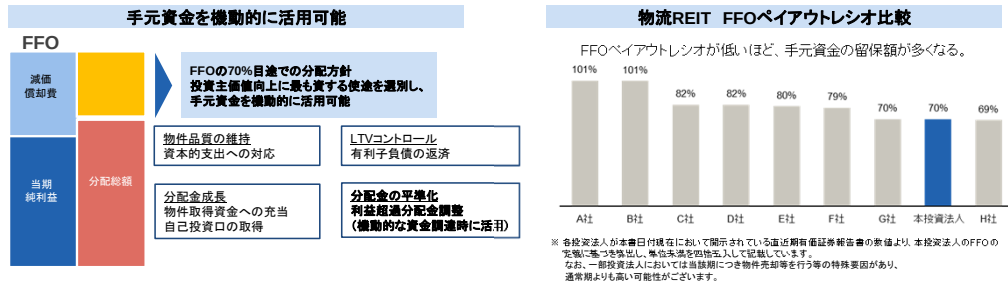
様々な資金使途に対応可能な堅実なキャッシュマネジメント

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



キャッシュマネジメント



負債の返済期限一覧(マチュリティーラダー)を記載しております。2021年7月期返済の1,513百万円のローンは、増資時に調達した消費税ローンですので、消費税還付され次第、返済を行う予定です。

2022年1月期の5,300百万円は、2021年9月に期限が到来します。本ローンは、本投資法人の主要レンダー3行から借り入れたローンです。現状、レンダー様の貸出スタンスについては、大きな変化はないと捉えておりますが、継続的にコミュニケーションを取り、借り換えについてしっかりと対応していきます。

賃貸借契約の満了時期同様、負債の返済期限の山も相当先になります。財務の安定性を説明する一つの証左だと考えております。

キャッシュマネジメントについてですが、本投資法人は、FFO(=当期純利益(但し不動産売却益を除く)+減価償却費)の70%を分配する方針です。FFOペイアウトレシオ(分配金額÷FFO)が低位であるほど、将来のメンテナンスコストに向けて、又は分配金の平準化等にも活用するための手元資金を増やすことが出来るということで、一つの安全性の指標と捉えております。本投資法人は、他社と比較しても低位であるかと思えます。

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
レーティングにおいても「3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戦略についてとなります。2019年度はGRESBの3スターを取得しております。2020年度については、本来ならば本決算説明会までには結果報告可能なスケジュールなのですが、コロナ影響によりGRESB側の手続きも遅れております。本年については10月中旬頃の結果受領とのことですので、別途リリースによりお伝えいたします。

ESGの取組 (E) 環境への取組

グリーンファイナンスの積極推進

- 2019年11月22日に訂正発行登録書を提出し、12月12日に本投資法人初となるグリーンボンドを発行。
幅広い投資家から旺盛な需要を獲得
- 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
- 2020年1月の公募増資では借入金の一部にグリーンローンを活用

外部環境認証の積極的な取得

BELS

★★★★★ 3物件
★★★★ 1物件
(アイミッシェンズパーク印西他3物件)

DBJ Green Building
ポर्टフォリオにおける認証取得割合
延床面積ベース(m²)・新築資産取得後

★★★★★ 1物件
★★★★ 5物件
(アイミッシェンズパーク印西他4物件)

DBJ Green Building取得割合

91.0%

全体 399,290.54 m²
認証取得物件 363,371.75 m²

BELS取得割合

40.3%

全体 399,290.54 m²
認証取得物件 161,050.44 m²

※流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律(物流総合効率化法)

省エネルギー(脱炭素)・省資源の推進

<電気使用量 削減>



<再生可能エネルギーの創出>



太陽光パネル <CO2排出量 削減>



物効法※に基づきテナント協働
でCO2削減を推進(行政報告)

<水使用量 削減>



<緑化推進>



緑化駐車場

<テナント 啓発>



ポスター等による働きかけ

<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

グリーンボンド、グリーンローンの調達実績を図れたことに加え、GRESB認証以外の環境認証として、BELS・DBJグリーンビルディング認証の取得も進めております。

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

テナント満足度調査の実施

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設的な仕様を採用し、
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行なっています

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



・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

・スライド勤務制度の導入

社員が働く時間帯を柔軟に選択可能

コロナウィルス(感染症)対策

クラスター発生防止、感染リスク低減のため、

・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

・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

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ノ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。
本運用会社からも複数名が参加。

テナント企業様との連携の部分で、2020年よりテナント満足度調査を開始いたしました。施設に対するご要望等を把握し、優良テナント様に長く施設を利用して頂くための一つの材料として、改善要望に対し、しっかりと検討し、出来るものについては対応を進めていくプロセスを強化してまいります。今後も毎年継続していく予定です。

ESGの取組

(G) 投資主利益との連動性をさらに意識した報酬体系へ

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

1口当たり当期純利益(EPU)に対する資産運用会社のコミットメントをさらに強化

本投資法人の課題の解消にコミットする運用報酬体系

		現在	変更案 2021年1月期(第5期)より新料率適用予定
相対的ビハインドのある 資産規模の拡大	運用報酬Ⅰ	総資産額 × 0.2% (上限)	料率を半減 総資産額 × 0.1% (上限)
確実なリーシング、 経費削減の積上げによる 物件価値の維持・拡大	運用報酬Ⅱ	賃貸事業NOI × 5.0% (上限)	賃貸事業NOI × 5.0% (上限)
投資家が求める EPU・分配金(DPU)成長 の実践	運用報酬Ⅲ	税引前当期純利益 × 調整後 EPU × 0.005% (上限)	税引前当期純利益 × 調整後 EPU × 0.005% (上限)
	譲渡報酬	譲渡価格 × 1.0% (上限) (利害関係者への譲渡の場合のみ、 報酬料率0.5%)	料率を低位料率に統一 譲渡損発生時は無報酬 譲渡価格 × 0.5% (上限) (ただし、譲渡損発生の場合0%)

- 総資産額に連動する「運用報酬Ⅰ」の料率を半減。
- 1口当たりの当期純利益(EPU)に連動する「運用報酬Ⅲ」の適用料率を現行上限料率の範囲内で変更し※(上限料率は変更せず)、これにより資産運用報酬総額に占める「運用報酬Ⅲ」の比率を引き上げる。
(本変更後の運用報酬総額は、2021年1月期(第5期)業績見通しベースの運用報酬総額と同水準となる想定)
- 利害関係者以外の第三者に譲渡した場合の譲渡報酬について料率を半減。また、譲渡損の発生時には譲渡報酬の発生なし。

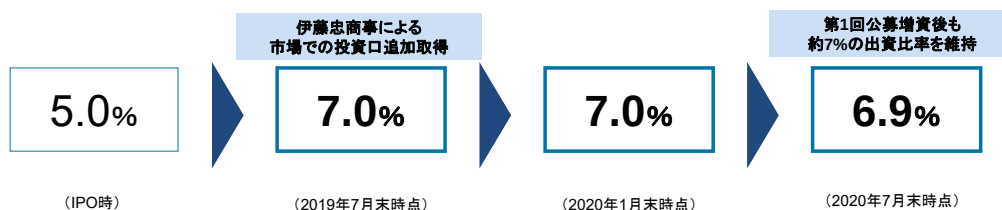
※ 実際の適用料率は、上限料率の範囲内で、本投資法人役員会にて決議予定



ESGの取組 (G) スポンサー・資産運用会社従業員が投資口を保有

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

伊藤忠商事の本投資法人へのセიმボート出資



資産運用会社役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、本資産運用会社の役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

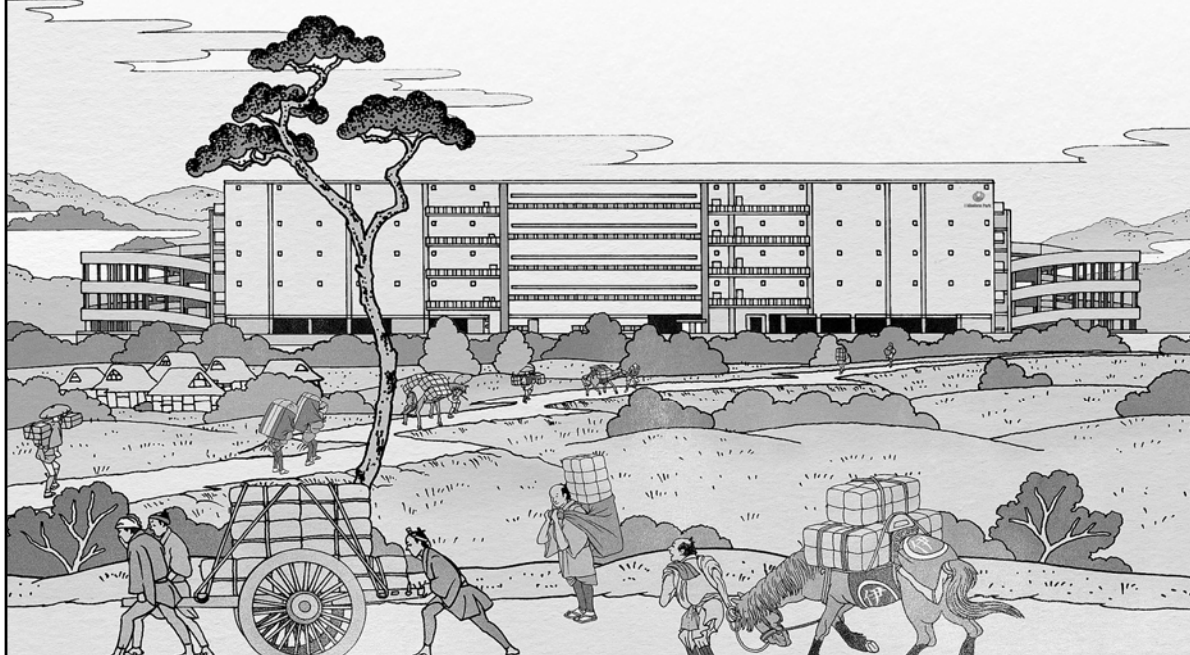
(2020年9月1日現在)

	合計	内、スポンサー出向社員
常勤取締役	2	0
従業員	13	2
合計	15	2

- ・代表取締役社長は、本運用会社に転籍済み。部・室長以上の役職者は全てプロパー社員
- ・伊藤忠商事より1名、伊藤忠都市開発より1名が出向中

ガバナンスの部分について。今回の公募増資においてもスポンサーは、追加で投資口取得を行い、増資前同様に約7%のセიმボート出資比率を維持致しました。

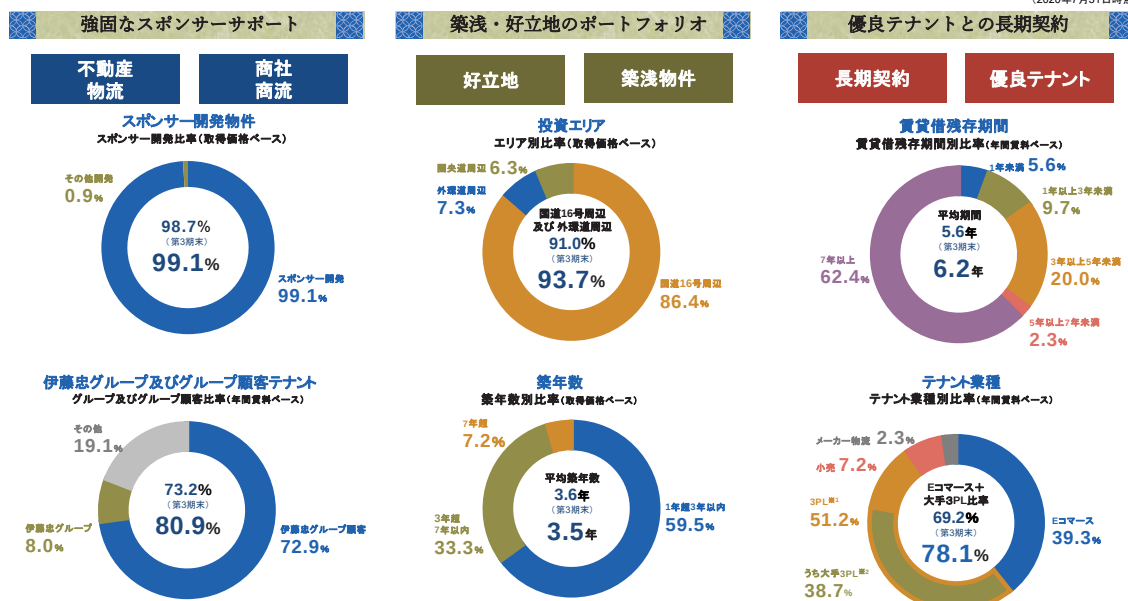
ポートフォリオ



優良物件の取得により ポートフォリオの質がさらに向上

厳選投資、テナント粘着性、スポンサーサポートに裏付けられた
長期安定的ポートフォリオをさらに強化

(2020年7月31日時点)



※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。

※4 賃貸借残存期間別比率について、2021年1月期の期間満了テナントとは再契約後の契約期間を用いて算出しています

6つのパイチャートを前期まで同様作成しております。まずは上段左側からです。
スポンサー開発物件比率は、増資時に2物件を取得したことで更に上昇しました。第三者物件取得の検討も進めますが、スポンサー開発の優良物件中心での規模拡大の戦略は今後も変更ありません。

投資エリアは、全て関東エリア、特に需要の高い16号エリア中心です。
賃貸借残存平均期間は6.2年と長期水準を維持しております。

下段左側からですが、伊藤忠グループ及びグループ顧客テナント比率は、足元80%を超える水準まで増えております。

平均築年数については、築浅の物件を取得したことで、前期からむしろ改善し、3.5年となっております。築浅物件中心となることで、大規模修繕コスト等の発生が相当先になるかと思えます。

テナント業種については、Eコマース企業や大手3PL企業の比率がより一段の増加していることがお分かりになるかと思えます。

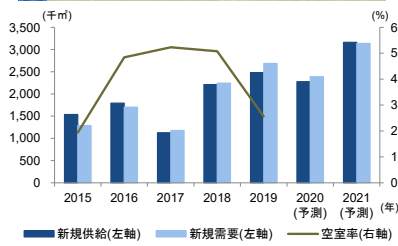
マーケット概要



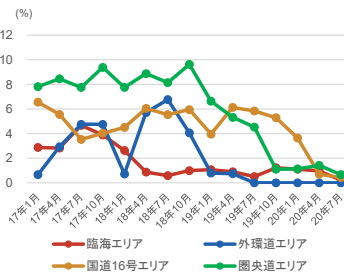
マーケット概要① 物流施設の需給バランス

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

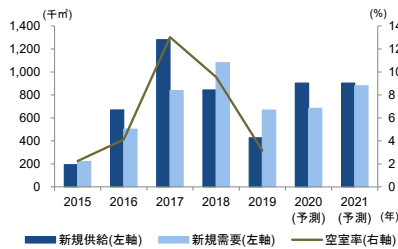


首都圏エリア別における空室率

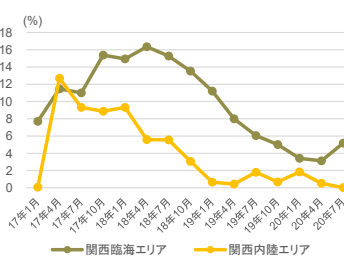


関東エリアは、全体として低空室率の状態。
新規供給が続いていた国道16号エリアにおいても、
空室率は大幅に改善し、1%未満となった

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

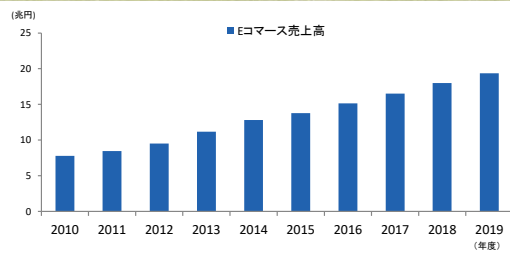
保有物件に加えパイプライン物件は、関東エリアに立地。引き続き需給は安定。

マーケットの状況についてです。需給状況は、マクロデータを見ても需要が超過していることが分かります。結果として関東エリア内の全てのエリアにおいて、空室率はほぼ無い状況となっております。

マーケット概要② Eコマース関連の指標の推移

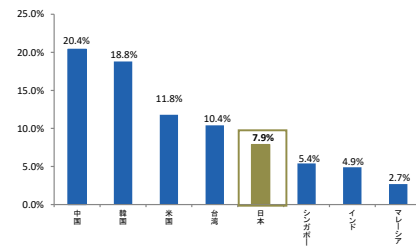
Eコマース・3PL市場の拡大と宅配の多頻度・小ロット化

ネット通販の市場規模推移



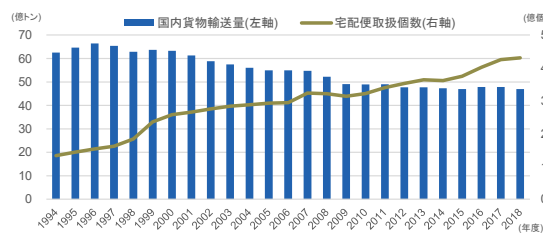
出所：平成30年電子商取引に関する市場調査（経済産業省）

主要国の各市場におけるEC化率



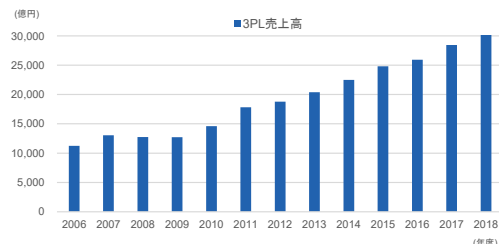
出所：平成30年電子商取引に関する市場調査（経済産業省）

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）

Eコマース市場規模は、更に成長を続けており、20兆円に迫る状況です。そのような中でも日本のEC化率は、未だ7.9%という状況です。上位の国では20%を超える状況であり、更に上昇する余地があると考えております。加えて、3PL市場規模の拡大も続いております。本投資法人の保有する物流施設は、こういった業種の企業様の成長を支える縁の下の力持ちとして今後も求められていくこととなり、今後も物流不動産マーケットは堅調に推移すると考えております。

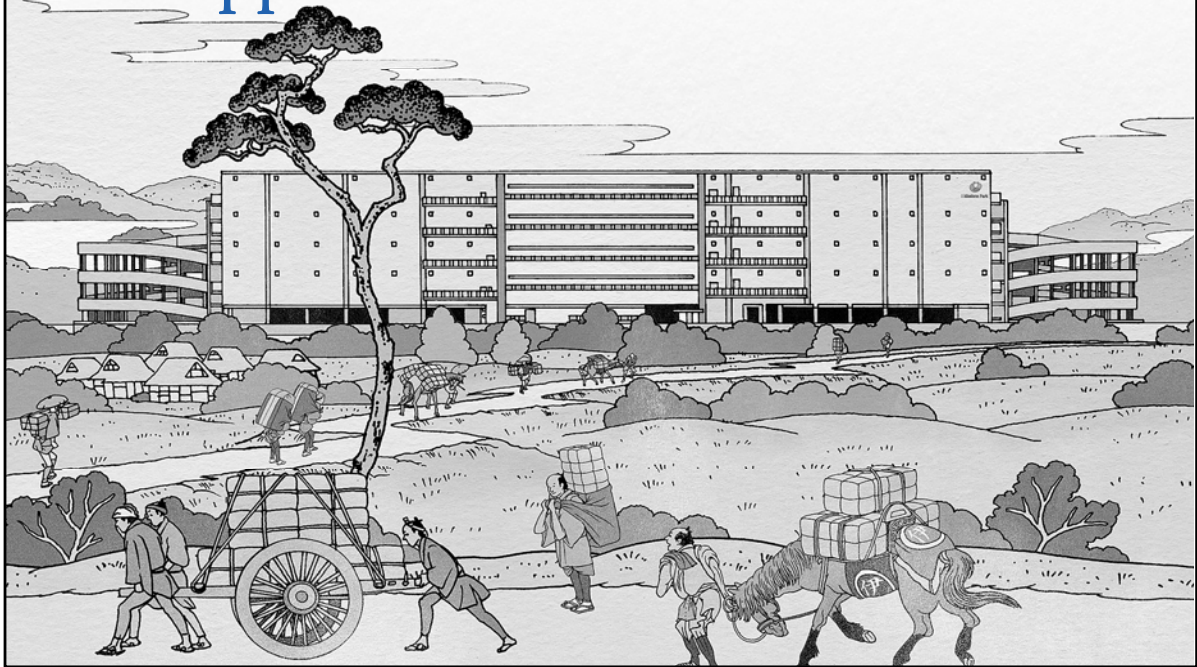
以降は、参考資料として作成しましたので、お時間あるときにご確認いただければ幸いです。

2020年7月期（第4期）の決算説明の報告は以上となります。ご説明した通り、現在まで、入居テナント企業様より事業に影響を及ぼすような事案の連絡もなく、順調な運用を行うことが出来ております。しかしながら、今後も気を緩めることなく、引き続き緊張感を持って運用業務を推進してまいります。投資主様の期待にしっかり応え、選んで頂けるREITになることを私たちの使命だと考えております。

引き続き激しく動いて参りたいと思いますので、今後ともご支援賜りたくよろしくお願い致します。

ご質問等ございましたら、末頁にございます連絡先にご連絡いただければ幸いです。本日はご視聴ありがとうございました。

Appendix



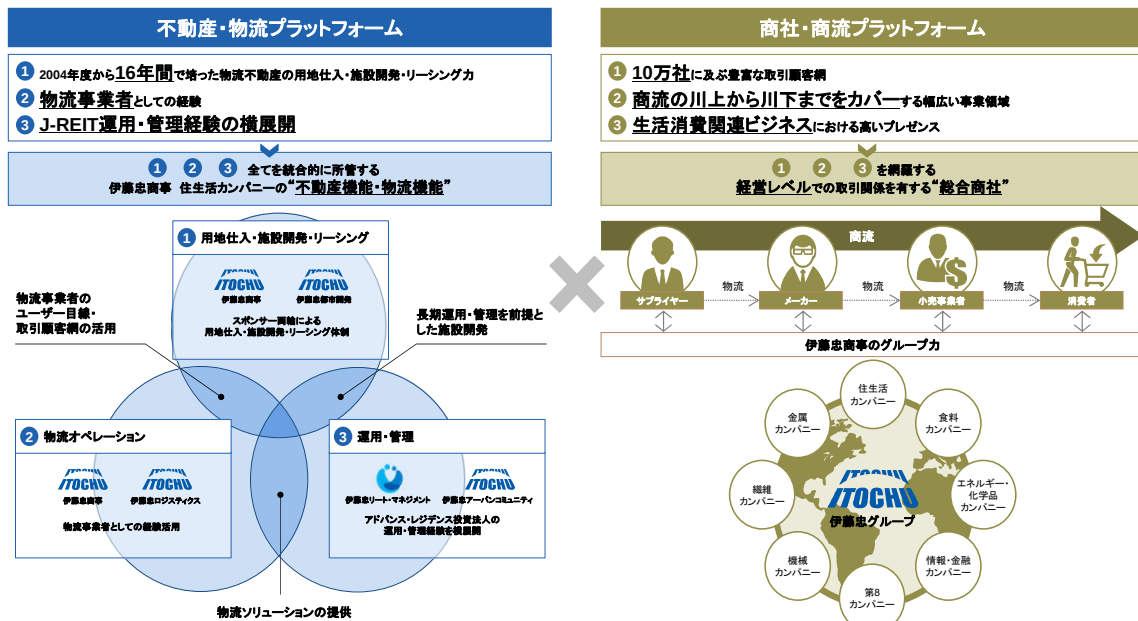
本投資法人の特徴及び基本戦略①

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



本投資法人の特徴及び基本戦略②

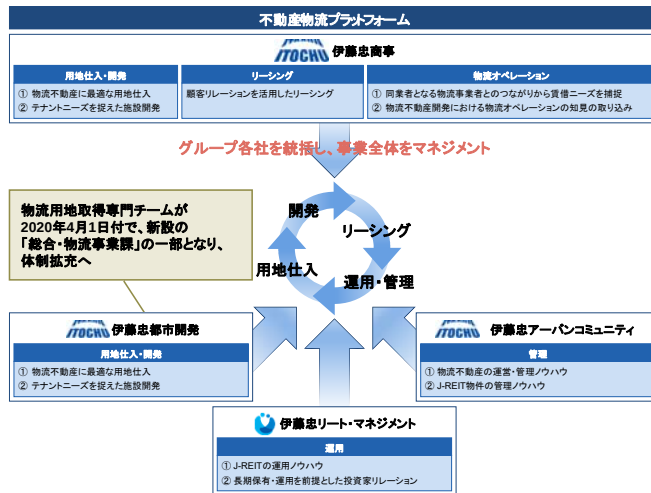
「拡張的協働関係」の礎となる2つのプラットフォーム



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。

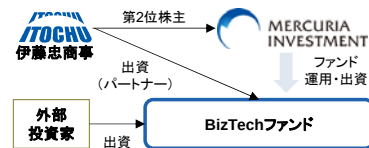
不動産開発事業及び物流ソリューション事業の統合所管体制



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、㈱マージキュ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



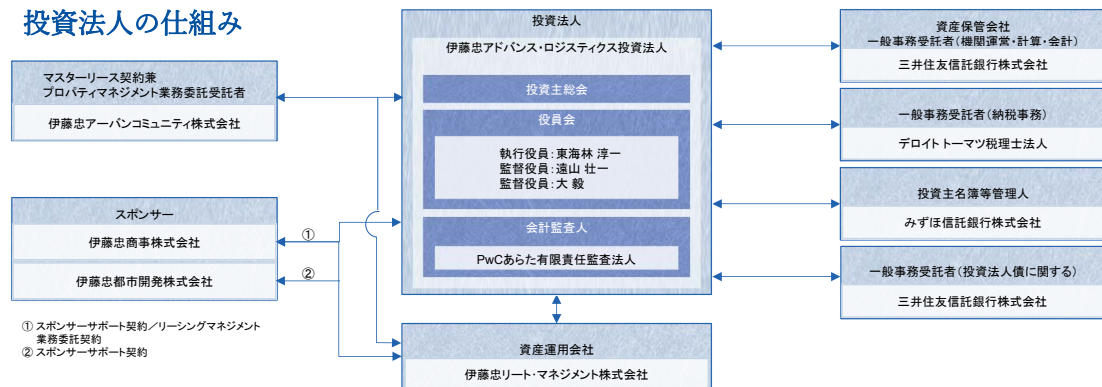
物流 次世代分野

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

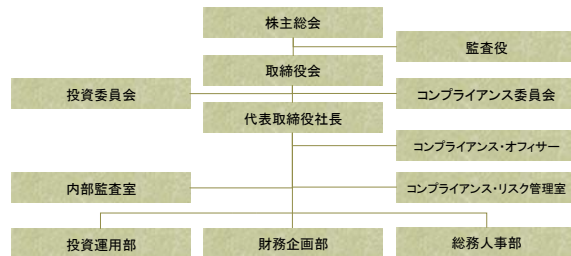
投資法人の仕組み



資産運用会社の概要

(2020年7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	2億円
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
役職員数	19名 (うち役員 (非常勤) 4名)
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

(2020年7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SSIONズパーク厚木	神奈川県厚木市	5,300	5,233	5,850	616	5.0	A棟: 3,909.97 B棟:15,387.63	7.9	100
	L-2	アイミSSIONズパーク柏	千葉県柏市	6,140	6,013	6,840	826	5.1	31,976.44	5.4	100
	L-3	アイミSSIONズパーク野田	千葉県野田市	12,600	12,329	13,800	1,470	4.9	62,750.90	4.5	99.5
	L-4	アイミSSIONズパーク守谷	茨城県 つくばみらい市	3,200	3,114	3,460	346	5.2	18,680.16	3.3	100
	L-5	アイミSSIONズパーク三郷	埼玉県三郷市	6,100	5,995	6,940	945	5.0	22,506.53	3.0	100
	L-6	アイミSSIONズパーク千葉北	千葉県千葉市	2,600	2,564	2,850	285	5.3	9,841.24	2.7	100
	L-7	アイミSSIONズパーク印西	千葉県印西市	27,810	27,265	29,800	2,534	5.1	110,022.51	2.4	100
	L-8	アイミSSIONズパーク守谷2	茨城県 つくばみらい市	750	754	849	94	6.6	6,779.95	25.6	100
	L-9	アイミSSIONズパーク柏2 (準共有持分70%)	千葉県柏市	19,600	19,672	20,600	927	4.8	117,435.21 (82,204.64)	1.9	100
合計／平均				84,100	82,941	90,989	8,047	5.0	399,290.54 (364,059.97)	3.5	99.9

(第4期(2020年7月期))

※1 期末帳簿価格及び含み益は、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 アイミSSIONズパーク柏2に係る延床面積は、括弧内に準共有持分割合に相当する数値を、小数第3位以下を切り捨てて記載しています。
 ※4 築年数は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 ※5 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

損益計算書及び貸借対照表

2020年7月期（第4期）

損益計算書

(単位：千円)	
当 期	
(自 2020年2月1日	
至 2020年7月31日)	
営業収益	
貸貸事業収入	2,366,156
その他貸貸事業収入	33,514
営業収益合計	2,399,671
営業費用	
貸貸事業費用	877,123
資産運用報酬	278,081
資産保管・一般事務委託報酬	9,455
役員報酬	2,640
その他営業費用	38,745
営業費用合計	1,206,045
営業利益	1,193,626
営業外収益	
受取利息	15
還付加算金	-
補助金収入	-
営業外収益合計	15
営業外費用	
支払利息	78,571
投資法人債利息	2,225
投資口交付費	20,687
投資法人債発行費償却	1,276
融資関連費用	27,736
その他	16,088
営業外費用合計	146,586
経常利益	1,047,055
税引前当期純利益	1,047,055
法人税、住民税及び事業税	865
法人税等調整額	2
法人税等合計	868
当期純利益	1,046,187
前期繰越利益	196
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,046,383

貸借対照表

(単位：千円)	
当 期	
2020年7月31日	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,233,358
信託現金及び信託預金	3,050,151
営業未収入金	60,980
未収入金	-
未収消費税等	1,439,041
前払費用	47,426
その他	1
流動資産合計	5,830,960
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	49,331,346
減価償却累計額	△ 1,677,956
信託建物（純額）	47,653,390
信託構築物	1,752,077
減価償却累計額	△ 135,774
信託構築物（純額）	1,616,302
信託機械及び装置	1,405,699
減価償却累計額	△ 79,439
信託機械及び装置（純額）	1,326,260
信託工具、器具及び備品	2,084
減価償却累計額	△ 323
信託工具、器具及び備品（純額）	1,760
信託土地	32,344,067
有形固定資産合計	82,941,782
無形固定資産	
ソフトウェア	3,662
無形固定資産合計	3,662
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	157,618
繰延税金資産	12
繰延税金資産	167,630
投資その他の資産合計	83,113,074
繰延資産	
投資法人債発行費	11,061
繰延資産合計	11,061
資産合計	88,955,097

(単位：千円)	
当 期	
2020年7月31日	
負債の部	
流動負債	
営業未払金	16,672
短期借入金	1,513,000
未払金	75,008
未払費用	341,586
未払法人税等	863
未払消費税等	-
前受金	448,662
その他	4,020
流動負債合計	2,399,813
固定負債	
投資法人債	1,500,000
長期借入金	33,140,000
預り敷金及び保証金	-
信託預り敷金及び保証金	1,184,544
その他	2,697
固定負債合計	35,827,242
負債合計	38,227,055
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	49,968,443
出資総額控除額	
一時差異等調整引当額	△ 7,142
その他の出資総額控除額	△ 279,642
出資総額控除額合計	△ 286,785
出資総額（純額）	49,681,657
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,046,383
剰余金合計	1,046,383
投資主資本合計	50,728,041
純資産合計	50,728,041
負債純資産合計	88,955,097

個別物件収支実績

2020年7月期（第4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	
物件名称	アイミッショonz パーク厚木	アイミッショonz パーク柏	アイミッショonz パーク野田	アイミッショonz パーク守谷	アイミッショonz パーク三郷	アイミッショonz パーク千葉北	アイミッショonz パーク印西	アイミッショonz パーク守谷2	アイミッショonz パーク柏2	合計
第4期中の運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	180日	-
(A)不動産賃貸事業収入合計			408,708							2,399,671
賃貸事業収入			393,511							2,366,156
その他賃貸事業収入			15,197							33,514
(B)不動産賃貸事業費用合計			175,366							877,123
公租公課			40,003							160,284
管理委託費	非開示	非開示	20,598	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	38,259
水道光熱費			14,616							23,313
修繕費			977							8,072
損害保険料			1,219							7,333
信託報酬			250							1,903
その他賃貸事業費用			9							39
減価償却費	27,824	45,461	97,691	29,813	39,064	16,554	232,452	7,607	141,446	637,916
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	103,573	108,103	233,342	62,680	113,454	52,559	439,529	19,628	389,676	1,522,548
(D)賃貸NOI	131,398	153,564	331,034	92,494	152,518	69,113	671,982	27,236	531,122	2,160,464
(＝(C)＋減価償却費)										

※アイミッショonz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

2020年7月期（第4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SSIONズパーク厚木	神奈川県厚木市	5,300	5,233	5,850	4.4	616
	L-2	アイミSSIONズパーク柏	千葉県柏市	6,140	6,013	6,840	4.5	826
	L-3	アイミSSIONズパーク野田	千葉県野田市	12,600	12,329	13,800	4.4	1,470
	L-4	アイミSSIONズパーク守谷	茨城県つくばみらい市	3,200	3,114	3,460	4.7	346
	L-5	アイミSSIONズパーク三郷	埼玉県三郷市	6,100	5,995	6,940	4.3	945
	L-6	アイミSSIONズパーク千葉北	千葉県千葉市	2,600	2,564	2,850	4.7	285
	L-7	アイミSSIONズパーク印西	千葉県印西市	27,810	27,265	29,800	4.6	2,534
	L-8	アイミSSIONズパーク守谷2	茨城県つくばみらい市	750	754	849	4.9	94
	L-9	アイミSSIONズパーク柏2 (準共有持分70%)	千葉県柏市	19,600	19,672	20,600	4.4	927
合計(第4期末時点)				84,100	82,941	90,989	-	8,047

※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。

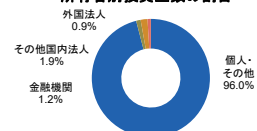
投資主の状況

2020年7月期（第4期）

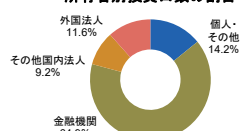
所有者別投資主数・投資口数

	投資主数(名)	比率	投資口数(口)	比率
個人・その他	10,647	96.0%	69,109	14.2%
金融機関(証券会社含む)	129	1.2%	315,578	64.9%
その他国内法人	214	1.9%	44,904	9.2%
外国法人	100	0.9%	56,409	11.6%
合計	11,090	100.0%	486,000	100.0%

所有者別投資主数の割合



所有者別投資口数の割合



※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。

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)	81,061	16.7%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	69,498	14.3%
3	伊藤忠商事株式会社	33,635	6.9%
4	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	29,148	6.0%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	11,980	2.5%
6	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	10,732	2.2%
7	株式会社八十二銀行	9,782	2.0%
8	全国信用協同組合連合会	9,480	2.0%
9	株式会社百十四銀行	9,124	1.9%
10	BNYMSANV RE GCLB RE JP RD LMGC	7,029	1.5%
上位10投資主合計		271,469	55.9%



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	03-3556-3901
受付時間	10:00～16:00(土日祝日、12月31日から1月3日は除く。) ※12月29日・30日は営業日の場合のみ15:00まで ※現在コロナウイルス対応のため時差出勤等を採用している ため、受付時間を短縮させていただきます。
住所	〒102-0083 東京都千代田区麹町三丁目6番地5