

ご説明資料

2019年9月27日（金）

ダイワJ-REITキャラバン2019



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. 本投資法人のスポンサーサポート

2. 物流施設の特徴

3. 本投資法人の特徴

4. ポートフォリオの概要

5. 分配金情報及び今後の成長戦略

ご参考資料



1. 本投資法人のスポンサーサポート



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

物流分野における伊藤忠グループの強み

豊富な**不動産開発実績**を有する老舗ディベロッパーとしての顔と、**物流事業者**としての顔を持つ

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
(物流施設のテナント企業が扱う荷物との親和性が高い)

豊富な物流不動産開発・取得実績

開発・取得物件総数 **32**物件
開発・取得物件総延床面積 **138万**m²超

東京ドーム 約30個分

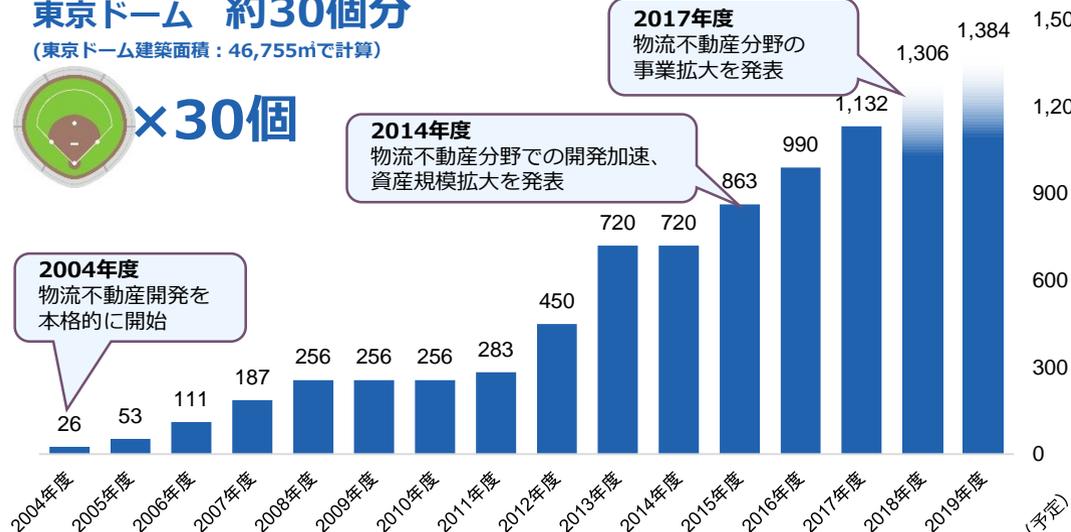
(東京ドーム建築面積：46,755m²で計算)



2004年度
物流不動産開発を
本格的に開始

2014年度
物流不動産分野での開発加速、
資産規模拡大を発表

2017年度
物流不動産分野の
事業拡大を発表

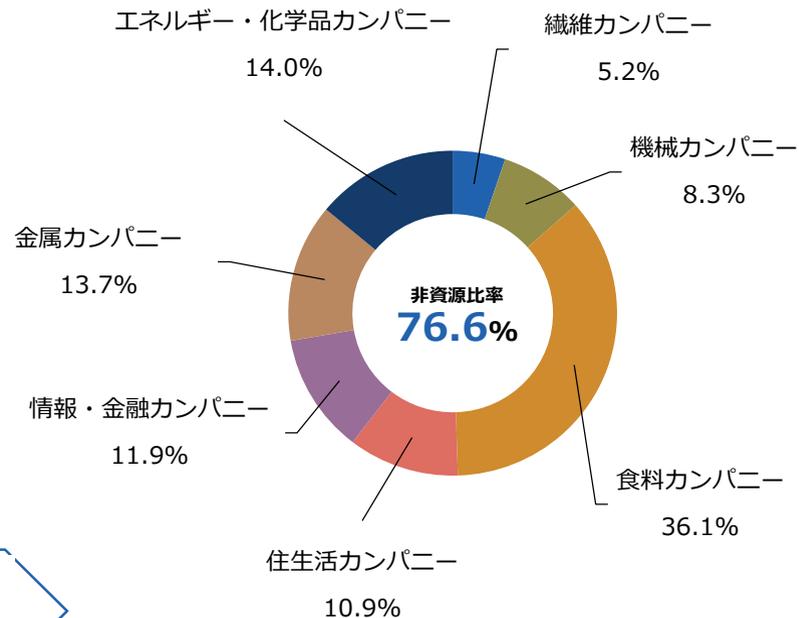


累計プロジェクト総額 **約2,764億円** (2019年度予定額込み)
(過去19物件・約1,594億円を外部売却)

非資源分野中心の利益構成

(2019年3月末時点)

(1,000m²)



2. 物流施設の特徴



本投資法人が投資する物流施設とは

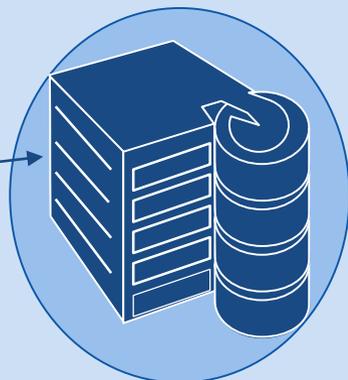
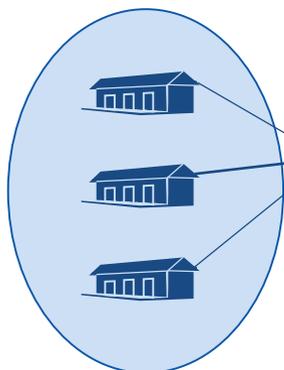
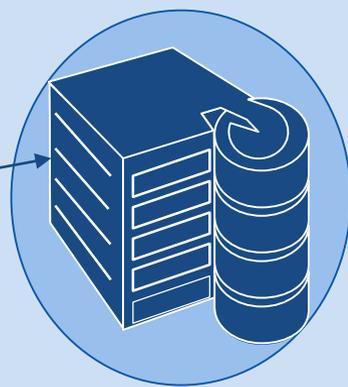
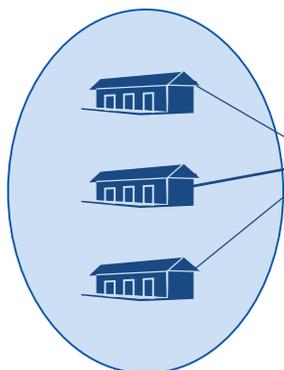
物流施設の変遷

従来型の「倉庫」

最近の「物流施設」

保管機能が中心

大型化
高機能化



東京ドーム
約2.5個分



2.5個

アイミッションズパーク柏2 117,299m²
(取得検討物件)



東京ドーム
約2.4個分

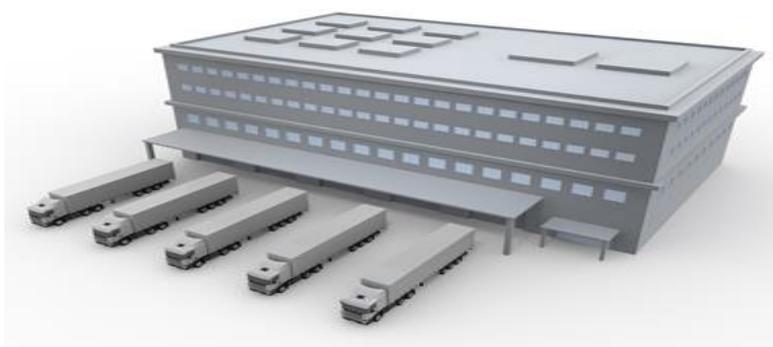


2.4個

アイミッションズパーク印西 110,022m²

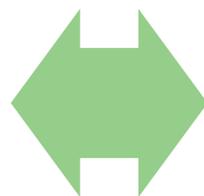
物流施設の特徴①

開発規模が大きい



物流

例) 10,000㎡/1区画



オフィス

例) 1,000㎡/1区画

住宅

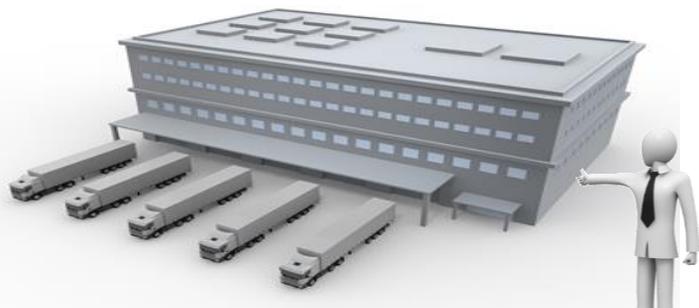
例) 25㎡/1区画

- ・ 外部成長（新規物件取得）のスピードが速い
- ・ 物件供給業者が限られる
- ・ テナント誘致（リーシング）の難易度が高い
- ・ 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

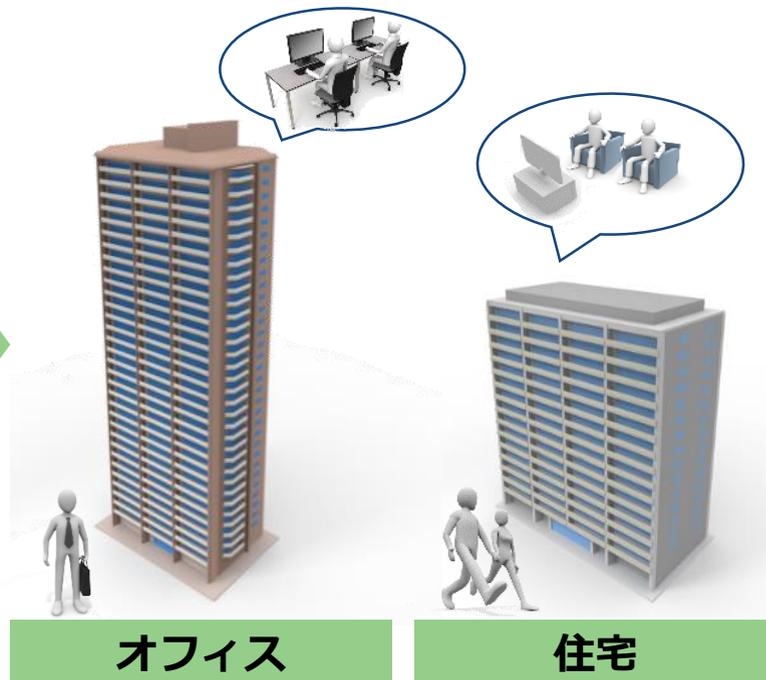
物流施設の特徴 ②

戦略的なビジネス拠点になる



物流

拠点戦略が
テナントビジネスの最も重要な“鍵”



オフィス

住宅

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

物流施設の特徴 ③

開発はリーシング（テナント誘致）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



物流施設

- ・まずはテナント探しからスタート
- ・リーシング力（テナント誘致力）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



オフィス・住宅など

①用地仕入



②開発



オフィスや住宅

③リーシング

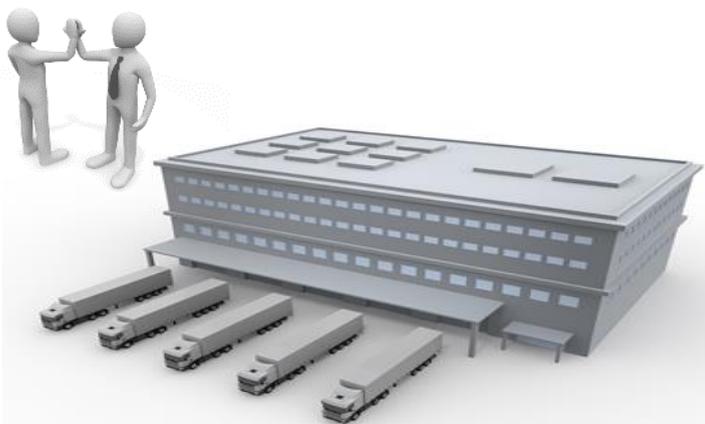


- ・まずは用地仕入れからスタート
- ・人気エリアの用地仕入れ力が外部成長力に直結

物流施設の特徴④

長期契約により安定的な収入を得やすい

長期契約（一般的に4-7年程度）



物流

優良テナントとの長期契約により
安定した賃料収入を得やすい

短期契約（一般的に2-3年程度）



オフィス

ホテル・住宅

- ・テナント入替えや景気動向により賃料が上昇する可能性(内部成長力)が大きい
- ・一方で、契約期間が相対的に短いため、退去リスクや、景気動向による賃料変動のリスクも存在

3. 本投資法人の特徴



特徴① スポンサーとの関係



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

保有・運用

伊藤忠グループの
プラットフォームを活用した
本投資法人の成長

拡張的
協働関係

本投資法人を通じた
伊藤忠グループの
プラットフォームの強化

開発・リーシング・管理



伊藤忠グループが有する2つのプラットフォーム

不動産
物流

商社
商流



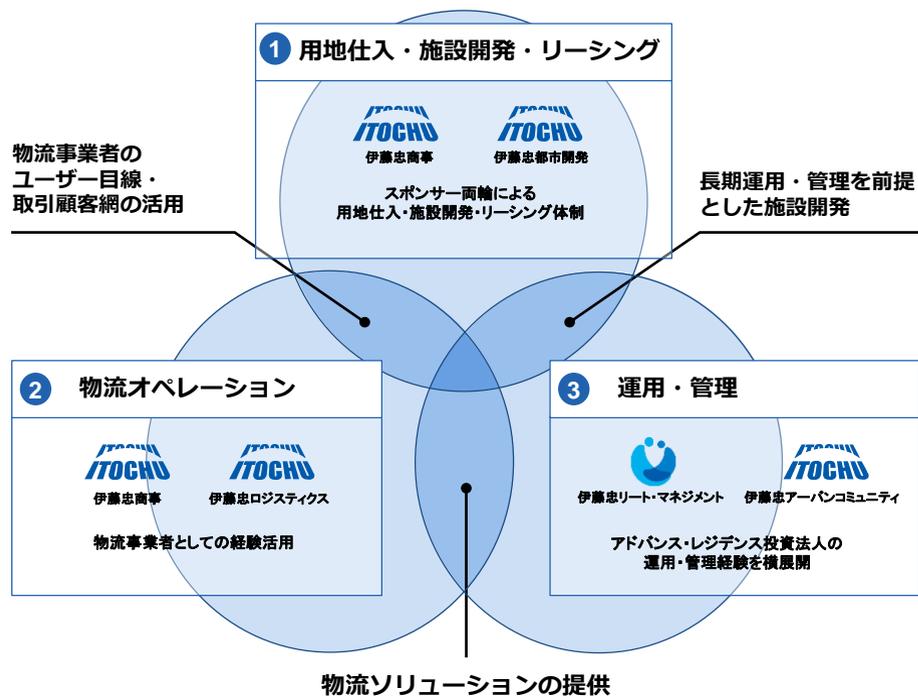
特徴② 2つのプラットフォーム

「拡張的協働関係」の礎となる2つのプラットフォーム

不動産・物流プラットフォーム

- ① 2004年度から培ってき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リート運用・管理経験の横展開

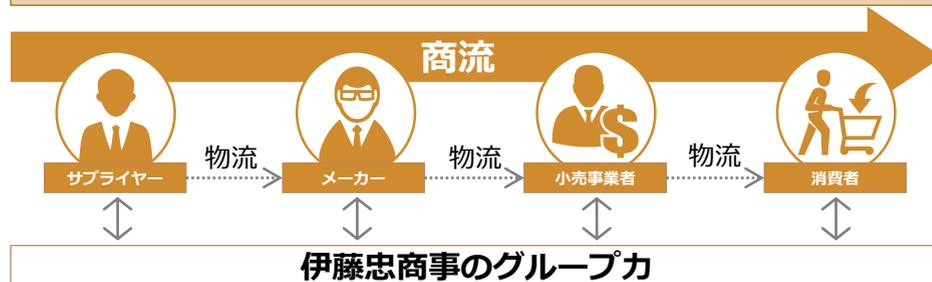
① ② ③ 全てを統合的に所管する
伊藤忠商事 住生活カンパニーの“不動産機能・物流機能”



商社・商流プラットフォーム

- ① 10万社に及ぶ豊富な取引顧客網
- ② 商流の川上から川下までをカバーする幅広い事業領域
- ③ 生活消費関連ビジネスにおける高い存在感

① ② ③ を網羅する
経営レベルでの取引関係を持つ“総合商社”



特徴③ 「御用聞き」機能

「御用聞き」機能 = 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）

大手Eコマース事業者に
段ボールを適時に供給するサービスを提供

倉庫内設備の工事
保守点検



大手家具メーカーに
トラック配送システムを提供

通販事業者
コールセンター業務を提供

テナント粘着性から生まれる安定的な収入

本投資法人は物流との親和性が高い

物流施設の特徴

① 開発規模が大きい

長年の開発実績 + 物流機能

② 戦略的なビジネス拠点

経営レベルでの取引関係

③ 開発はリーシングが入口

生活消費関連商社No.1
10万社の顧客網

④ 安定的な収入を得やすい

テナントとの粘着性
(御用聞き)

伊藤忠グループの強み

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. ポートフォリオの概要



保有物件の概要



全て関東エリアで、国道16号周辺の物件中心

(2019年7月31日時点)

物件数
8物件

取得価格
588億円

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
3.1年

外部信用格付
A+ (安定的)
JCR

※平均鑑定NOI利回り = 鑑定会社算出の運営純収益 ÷ 取得価格総額



A棟 : 3,909㎡ B棟 : 15,387㎡

アイミッションズパーク厚木



31,976㎡

アイミッションズパーク柏



62,750㎡

アイミッションズパーク野田



18,680㎡

アイミッションズパーク守谷



22,506㎡

アイミッションズパーク三郷



9,841㎡

アイミッションズパーク千葉北



88,018㎡

アイミッションズパーク印西
(準共有持分割合 80%)



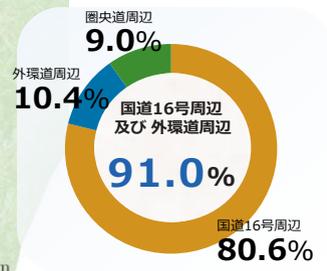
6,779㎡

アイミッションズパーク守谷2

保有物件・伊藤忠グループ開発物件マップ



- 保有物件
- グループ開発物件



保有資産の特徴

厳選投資とテナント粘着性に基づく、長期安定的な保有資産群

本投資法人の強みとなる3つの特徴

(2019年7月31日時点)

強固なスポンサーサポート

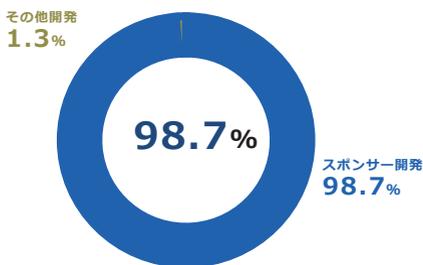
不動産
物流

×

商社
商流

スポンサー開発物件が多い

スポンサー開発比率（取得価格ベース）



築浅・好立地の保有資産群

好立地

×

築浅物件

好立地の物件に投資

エリア別比率（取得価格ベース）



優良テナントとの長期契約

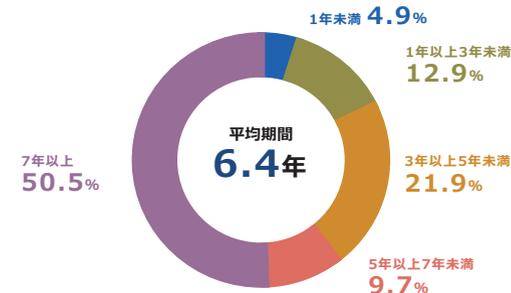
長期契約

×

優良
テナント

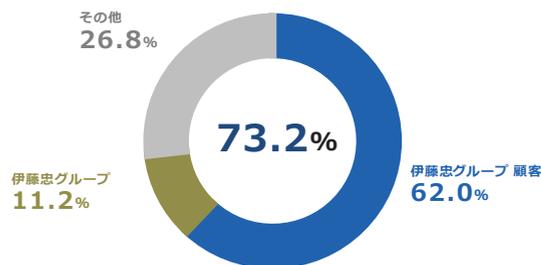
賃貸借残存期間が長い

賃貸借残存期間別比率（年間賃料ベース）



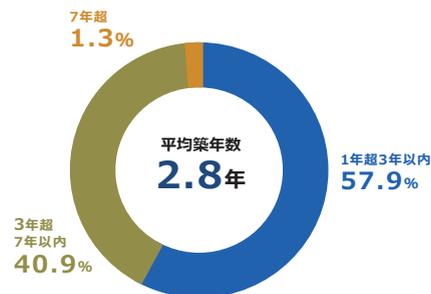
テナントの7割超が伊藤忠グループ及びグループ顧客

グループ及びグループ顧客比率（年間賃料ベース）



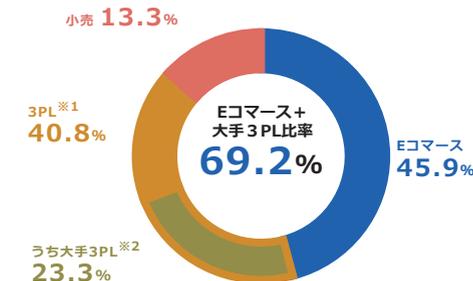
築年数が浅い

築年数別比率（取得価格ベース）



優良なテナントが多い

テナント業種別比率（年間賃料ベース）



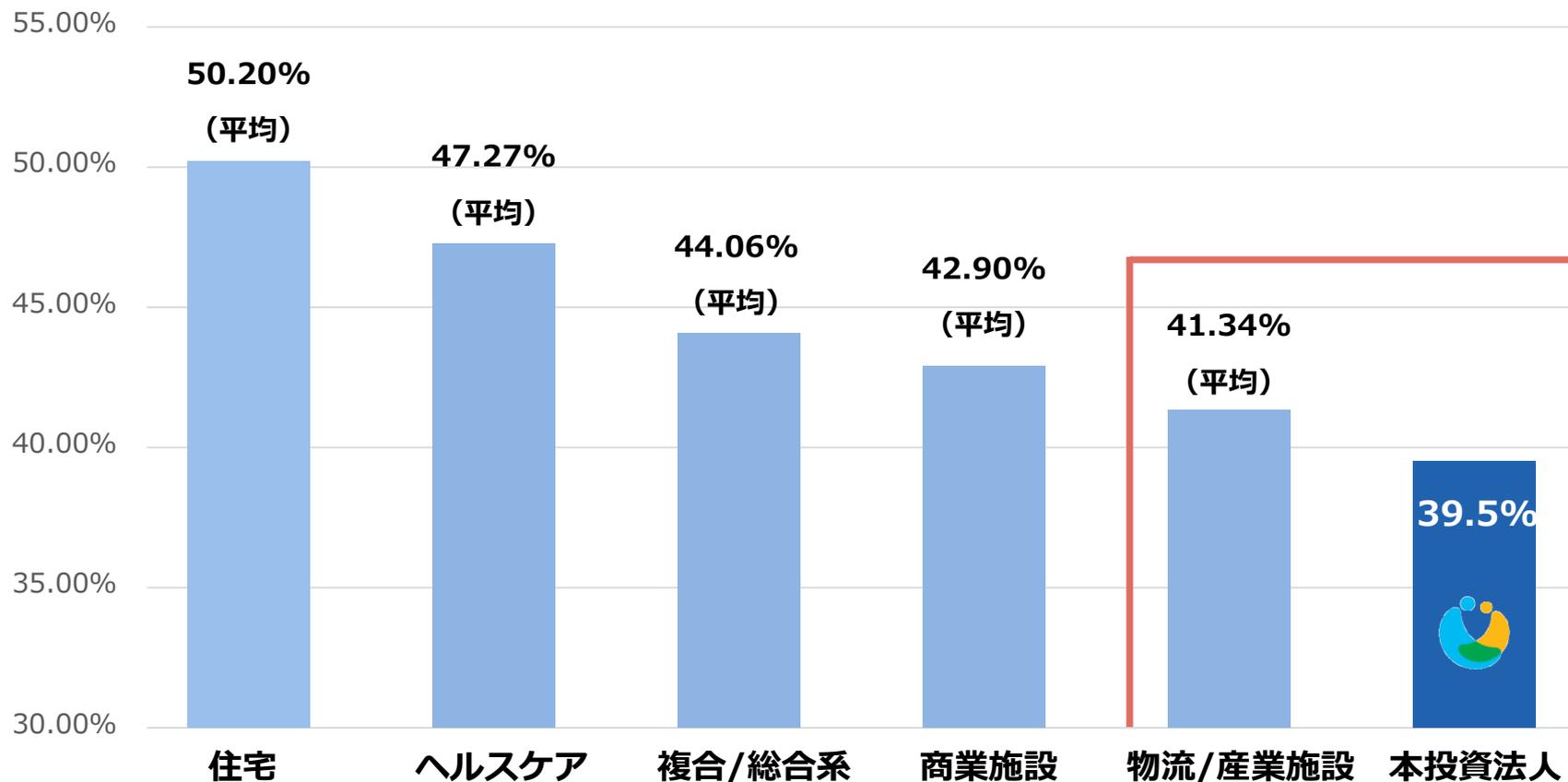
※ 各比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

※1 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。

※2 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。



J-REIT セクター別 平均借入比率



※ 各セクターの平均借入比率は、有利子負債（短期借入金+長期借入金+投資法人債）÷ 総資産合計で計算しています（数値は直近決算期末時点）
※ 本投資法人については、2019年7月期の実績値を記載しています
※ 各REITカテゴリーの平均は、2019年9月13日時点の数値を同日の時価総額で加重平均して計算しています

借入比率を45%まで引き上げた場合の調達余力は約62億円

※2019年7月期（第2期）末時点の試算

5. 分配金情報及び今後の成長戦略



予想分配金

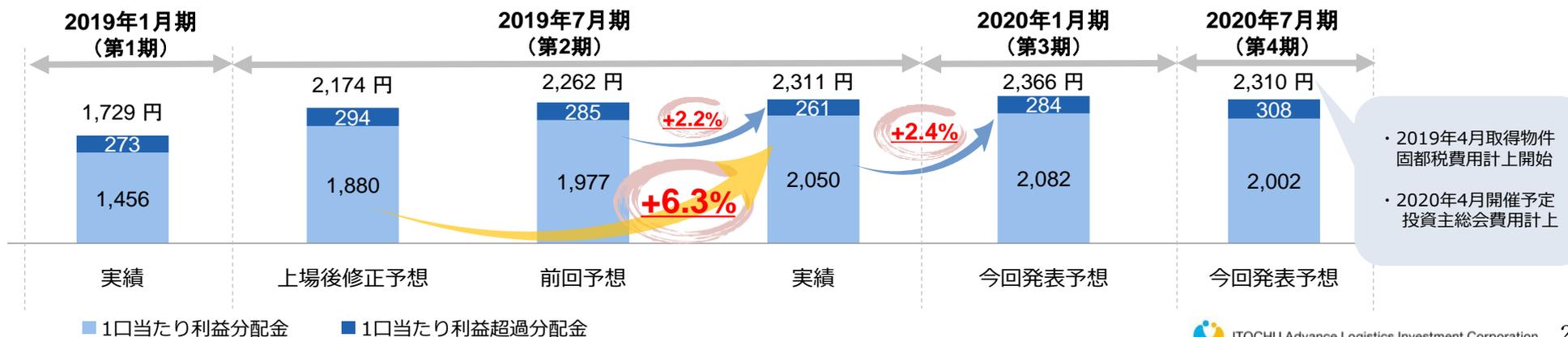
(2019年9月18日時点)

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7月期 (第2期/181日) 実績	2,311円	4.27%	2,050円	3.79%	261円
2020年1月期 (第3期/184日) 予想	2,366円	4.30%	2,082円	3.78%	284円
2020年7月期 (第4期/182日) 予想	2,310円	4.24%	2,002円	3.68%	308円

※分配金利回りは、各期の1口当たり分配金を年換算し、2019年9月18日終値（109,200円）で除し、少数第3位を四捨五入して計算しています。

分配金の成長率（実績・予想）

新規物件取得により、第2期（2019年7月期）の分配金は当初予想から+6.3%（前回予想から2.2%）成長



2019年7月期に実施した施策

タイムリーな
外部成長の
実現

財務余力の
活用

信用格付の
取得

ESGの
取組

2物件（49.9億円）
の物件取得
(2019年4月1日)
保有物件計8物件



新規借入金
52.8億円の調達
(2019年4月1日)

借入比率
(総資産に対する
有利子負債の比率)

37.0%
2019年1月期末



39.5%
2019年7月期末

新規格付取得
(2019年3月15日)

長期発行体格付
A+
(安定的)

JCRより取得

GRESB
上場約1年での取得
(2019年9月10日)

Green Star
(3スター) 取得



DBJグリーン
ビルディング
(2019年2月28日)

5物件認証取得

伊藤忠商事
セイムポート強化

本投資法人への
伊藤忠商事の
出資比率増

5%
2019年1月期末



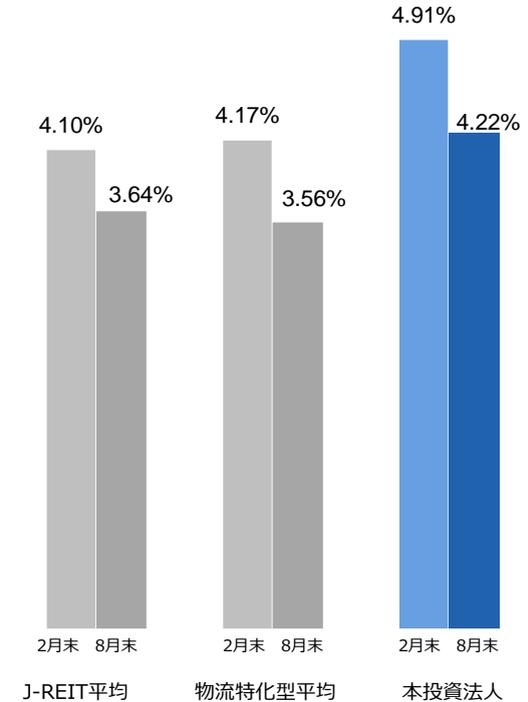
7%
2019年7月期末

上場以降の投資口価格推移

施策を矢継ぎ早に実行し、投資口価格の回復に寄与



分配金利回り ※3



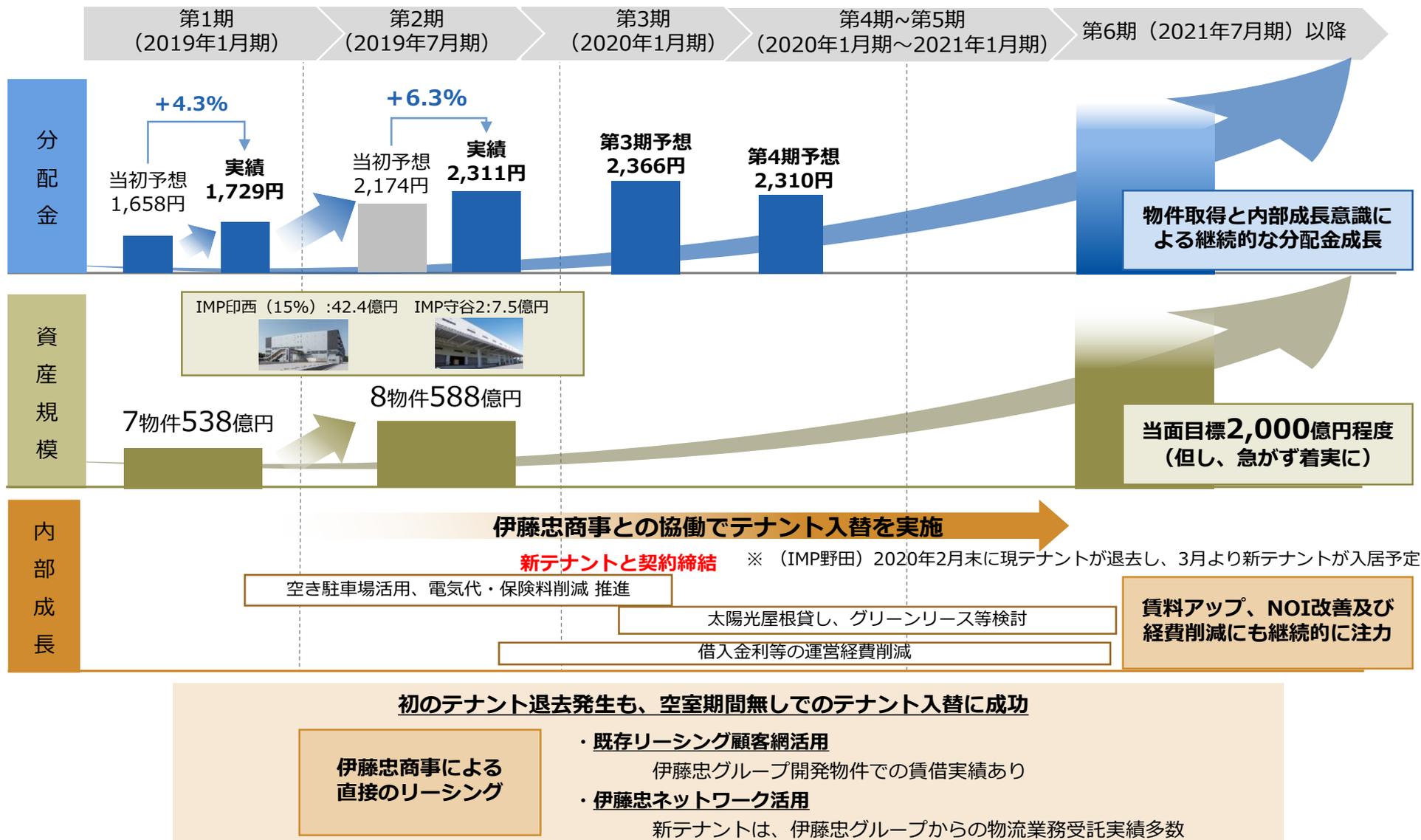
※1 東証REIT指数及び物流特化型の推移は、本投資法人の上場日を開始日とし、本投資法人の上場時公募価格103,000円を基準に指数化しております。また物流特化型は時価総額加重平均で算出しております。

※2 NAVとは、Net Asset Value (純資産総額) の略で、REITにおいては直近支払いの分配金総額を控除し、保有不動産の含み(損)益を加減した純資産総額を指します。一口当たりNAVとは、NAVを発行済み投資口総数で除した値をいいます。

※3 J-REIT平均と物流特化型平均の分配金利回りは、対象となる各投資法人が2019年2月末及び8月末時点で開示している直近期の1口当たり予想分配金を365日換算した数値を、2019年2月末及び8月末時点の投資口価格で除したものを、時価総額加重平均することで算出しています。尚、本投資法人の分配金利回りは、2019年2月末時点については2019年7月期(第2期)の1口当たり予想分配金2,174円(2018年9月12日公表)、8月末時点については2019年7月期(第2期)及び2020年1月期(第3期)の1口当たり予想分配金4,605円(2019年3月14日公表)に基づき計算しています。

今後の成長戦略

スポンサー開発物件の着実な取得等により安定的な成長を実現



パイプライン物件の紹介

パイプライン物件のIMP市川塩浜が満床。IMP三芳も竣工前に満床。全てリーシング完了。



保有・運用
伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人



開発・リーシング・管理



伊藤忠商事



伊藤忠都市開発

伊藤忠都市開発は2019年10月より用地取得専門チームを組織化。更なるソーシング力強化を図る。

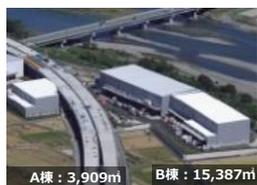
本投資法人の保有資産

保有物件：8物件／延床面積259,850㎡



アイミッションズパーク野田

アイミッションズパーク印西
(準共有持分80%)



アイミッションズパーク厚木



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柏



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



アイミッションズパーク守谷2

伊藤忠グループの保有・開発中物件

伊藤忠グループ保有・開発中物件：6物件／延床予定面積262,739㎡



アイミッションズパーク印西
(準共有持分20%)

竣工・リーシング済
千葉県印西市



アイミッションズパーク東京足立
東京都足立区



アイミッションズパーク印西2
千葉県印西市

竣工・リーシング済
千葉県印西市



アイミッションズパーク柏2
千葉県柏市

竣工・リーシング済
千葉県柏市



アイミッションズパーク市川塩浜
千葉県市川市

竣工・リーシング済
千葉県市川市



アイミッションズパーク三芳
埼玉県入間郡

リーシング済
埼玉県入間郡

※ 延床面積の単位未満は切り捨てて記載しています。また、伊藤忠グループの保有・開発中物件のうち、現時点で開発中の物件については延床面積が実際と異なる場合があります。

ご参考資料

1. ESGの取組
2. 本投資法人の概要
3. 本投資法人の商号について
4. 2019年7月期（第2期）業績及び今後の業績予想
5. J-REITの仕組み
6. 物流施設の需給バランス
7. 財務状況
8. キャッシュマネジメント方針
9. 保有資産の構築方針
10. ものづくりへのこだわり
11. ホームページ・お問い合わせ先



DBJ Green Building認証の取得（5物件）

E

保有物件の付加価値向上を目指すとともに、ステークホルダーが求める環境水準を主体的に把握し資産運用方針に反映すべく、認証取得に注力

保有物件群における認証取得割合（2019年4月物件取得時点）

物件取得ベース

62.5%

全体 8件
認証取得物件 5件

延床面積ベース（㎡）

86.2%

全体 259,850.82㎡
認証取得物件 223,932.03㎡

※物件取得ベース及び延床面積ベースの割合は小数第2位を四捨五入して記載しています。

Green Star
(3スター) 取得



G R E E N S T A R
☆☆☆ 2019

環境データの開示など各種取組が高く評価され、上場約1年という早期に取得



伊藤忠商事と連携した社会貢献取組

S

伊藤忠記念財団への支援



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

伊藤忠ユニダスへの支援



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

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名参加

地域清掃活動



本運用会社のオフィス周辺における清掃活動を定期的にも実施

S

TOKYO働き方改革宣言

- ・時間単位有給休暇の導入
- ・時間単位有給休暇の導入

S

従業員の専門知識習得支援

伊藤忠グループと連携し、外部企業と提携した集合／通信教育講座の受講を積極的に支援

G

投資主、従業員の利害一致

- ・従業員向け持投資口会の導入
- ・スポンサーによる投資口取得
- ・役員向け累投制度の導入検討



環境
Environmental

- 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
Social

- ① 人材育成への注力
- 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



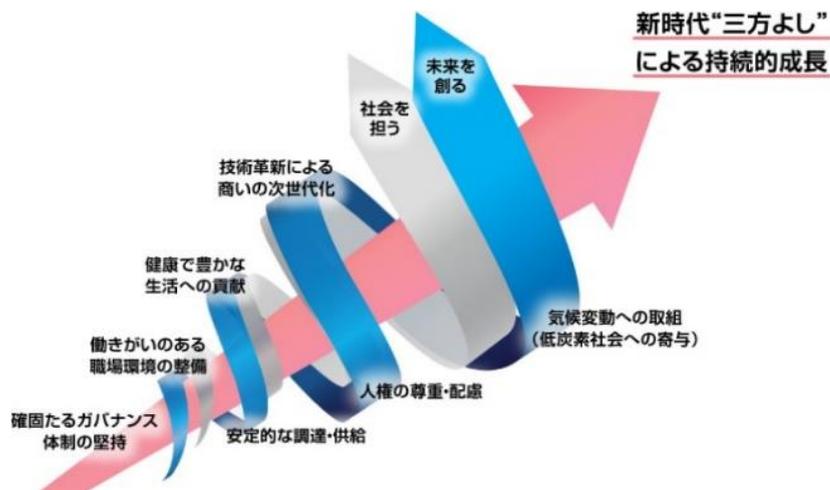
ガバナンス
Governance

- 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



グループ企業の一員として
踏襲

伊藤忠商事の三方よし（売り手よし、買い手よし、世間よし）の精神



伊藤忠グループと連携したESGの取組を今後も積極的に推進

伊藤忠商事はサステナビリティ上の左記重要課題に本業を通して取り組みます。

社会の今と未来に責任を果たす伊藤忠商事の取組は、「持続可能な開発目標（SDGs）」達成にも寄与しています。

 概要（2019年7月31日時点）

投資法人名	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人	資産運用会社名	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	設立	2017年2月15日
	伊藤忠都市開発株式会社	株主構成	伊藤忠商事株式会社 80%
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		伊藤忠都市開発株式会社 20%
投資エリア	関東エリア・関西エリア：70% その他エリア：30%	資本金	2億円
上場年月日	2018年9月7日	従業員数	15名（他に非常勤役員4名）
執行役員	東海林 淳一	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
（物流施設テナント企業の多くが扱う荷物との親和性）

② 豊富な物流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保有

「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イムボート出資

上場時：約5% ⇒ 7%まで追加取得



伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人

「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4,585億円(2019年9月13日時点)は、住宅特化型としては最大規模

第3期、第4期も、営業収益と分配金の着実な成長を見込む

(単位：百万円)

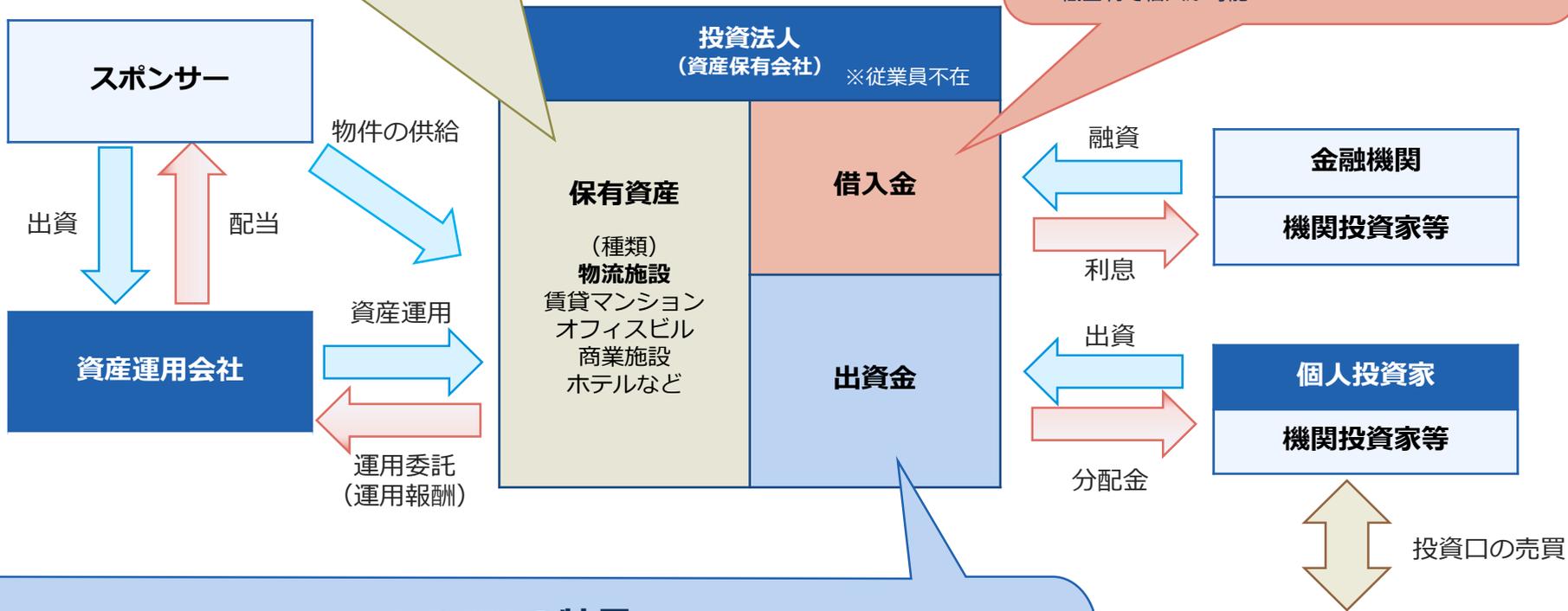
項目	2019年7月期 (第2期) 実績	2020年1月期 (第3期) 業績予想 (2019年9月13日発表)	2020年7月期 (第4期) 業績予想 (2019年9月13日発表)
営業収益	1,718	1,764	1,759
営業利益	810	822	794
経常利益	733	744	716
当期純利益	732	743	715
1口当たり分配金	2,311円	2,366円	2,310円
うち1口当たり利益分配金	2,050円	2,082円	2,002円
うち1口当たり利益超過分配金	261円	284円	308円
FFO (当期純利益+減価償却費)	1,179	1,206	1,178
FFOペイアウトレシオ (分配金総額÷FFO)	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%	21.9%	23.7%

※ FFOは、当期純利益（但し、不動産等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数値を記載しています。
FFOペイアウトレシオは、利益分配金総額と利益超過分配金総額の合計額をFFOで除して小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。

参考資料 J-REITの仕組み

- 不動産投資に精通した専門家が、個人等の投資家に代わって、複数の厳選された不動産に分散投資

- 投資法人は不動産の保有・運用に特化しておりスポンサーとは別法人であるため、万が一スポンサーが倒産しても影響を受けない
- 不動産を裏付けとする高い信用力により低金利で借入が可能

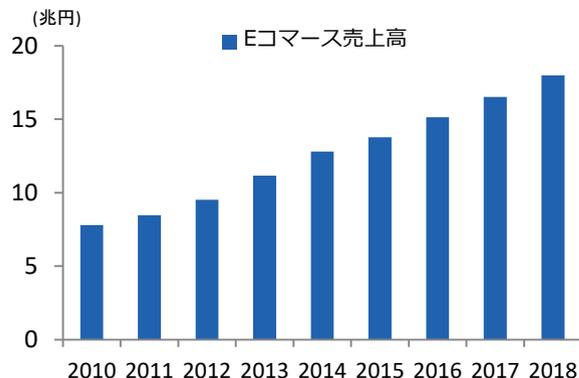


J-REITの特長

- ①多くの投資家から資金を集めて不動産に投資するため、**少額からの投資が可能**。
- ②利益の90%超を分配金として投資家へ支払うことで、投資法人には**法人税がほぼ課税されない**。
投資家にとっては、相対的に**高い利回り**を期待できる。
(東証一部上場企業の平均利回り：**2.54%** / J-リート平均利回り：**3.64%** (2019年8月末時点))
- ③厳選された不動産への分散投資から生まれる賃料収入を元手に、資産運用会社が専門性の高い資産運用を行うことで、**分配金を安定的に受け取れる**。
- ④実物不動産への投資と異なり、東京証券取引所のJ-REIT市場で**投資口をいつでも売買可能**。

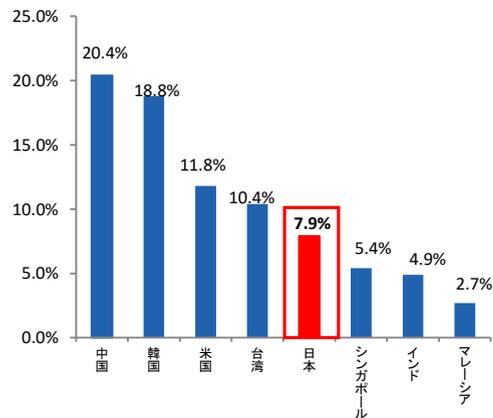
Eコマース・3PL市場の拡大と宅配の多頻度・小ロット化

ネット通販の市場規模推移



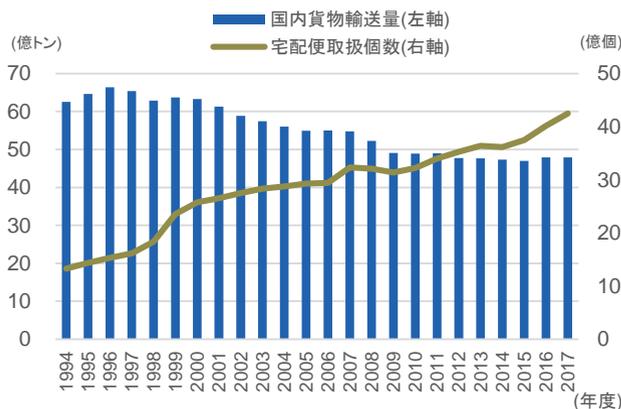
出所：電子商取引に関する市場調査の結果（経済産業省）

主要国の各市場におけるEC化率



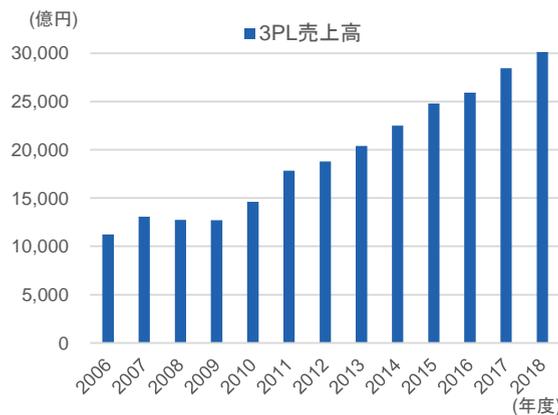
出所：電子商取引に関する市場調査の結果（経済産業省）

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29年度宅配便等取扱個数の調査及び集計方法（国土交通省）

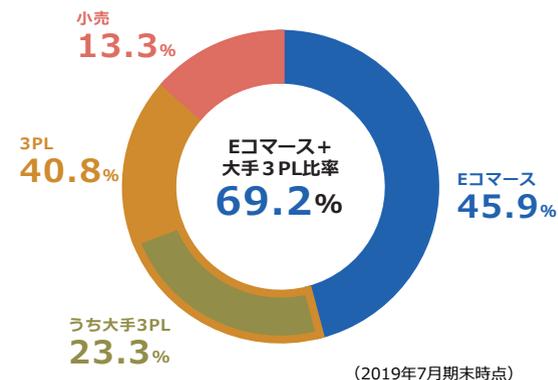
日本の3PL市場規模の推移



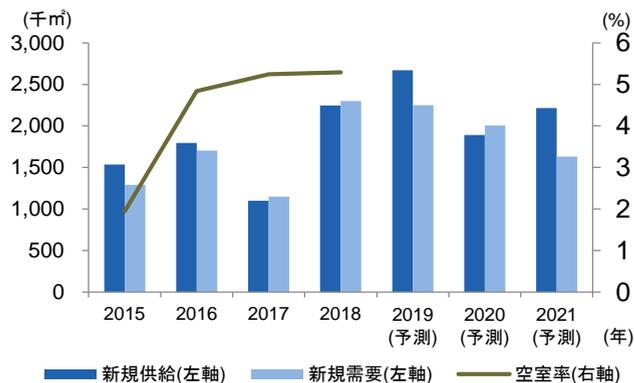
出所：月刊ロジスティクス・ビジネス（株式会社ライノス・パブリケーションズ）

本投資法人のテナント及び伊藤忠グループの利益構成との親和性が高い

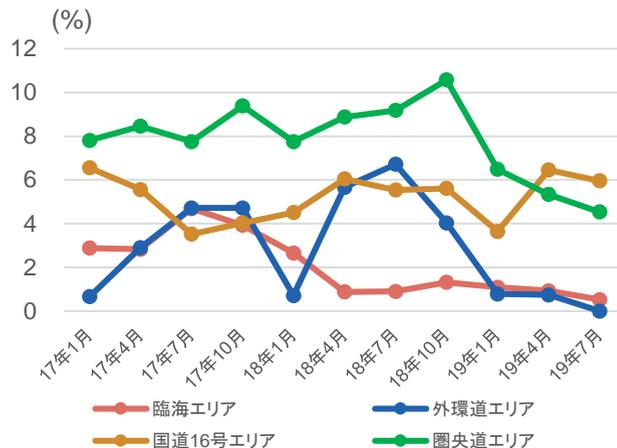
本投資法人のテナント業種比率



関東エリアにおける空室率と需給バランス

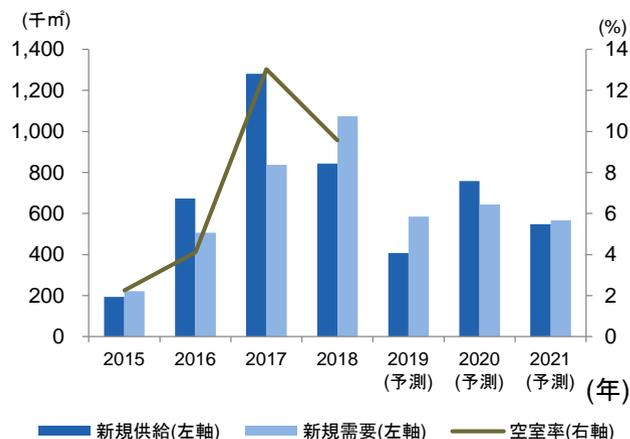


首都圏エリア別における空室率

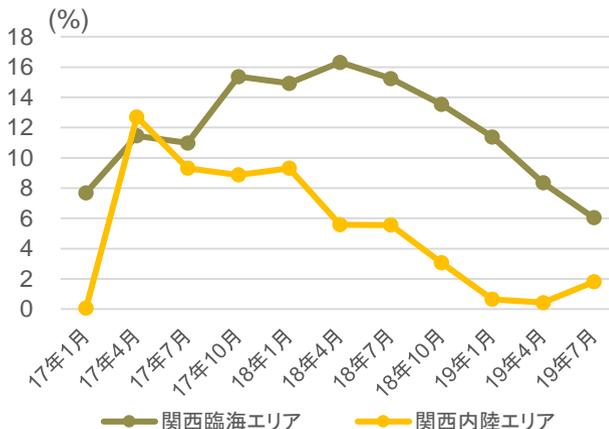


関東エリアは、低空室率を維持。
懸念のあった圏央道エリアは、
足元の供給が抑えられた結果、空室率改善。
16号エリアは、2019年も大型供給が続いているが、
需要も堅調であり、空室率は安定的に推移。

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



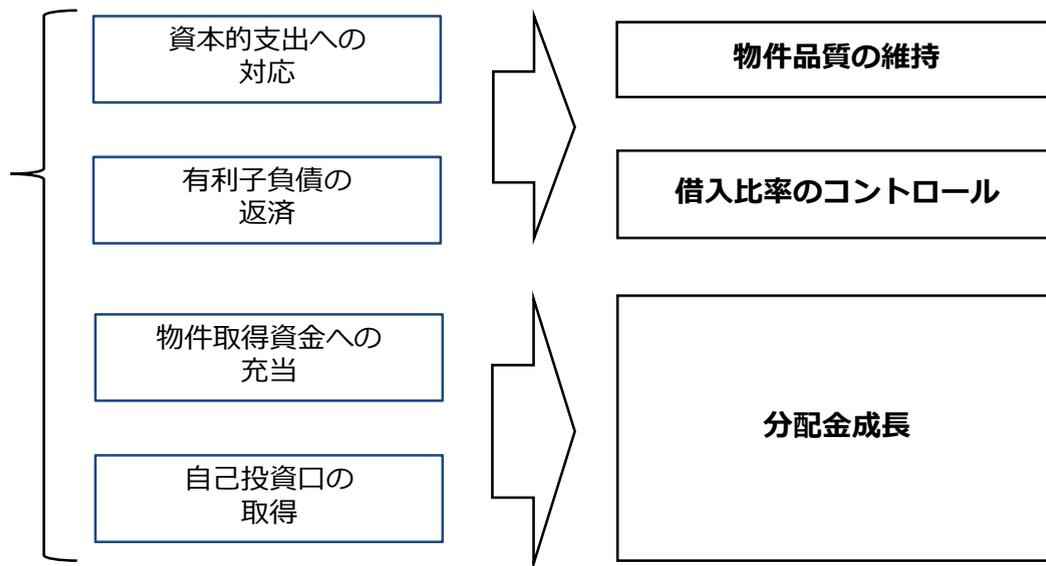
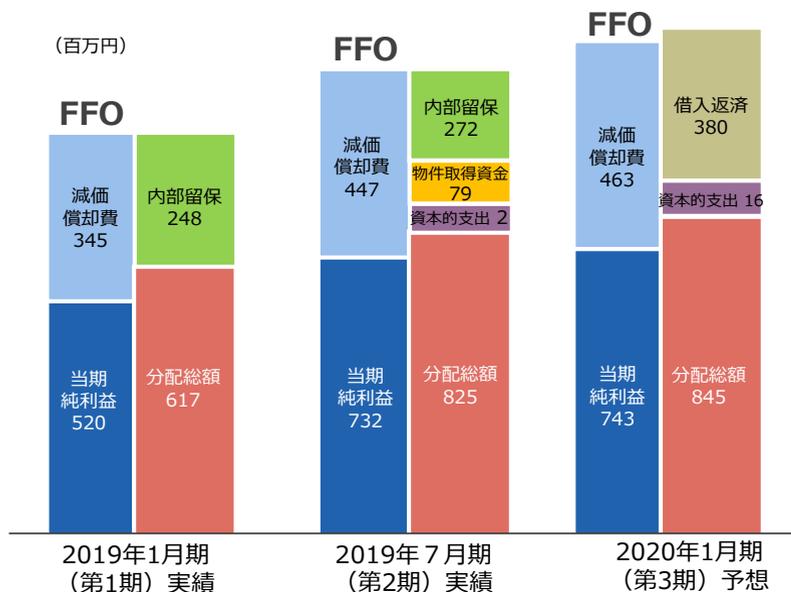
関西エリアは、臨海エリアの空室率が改善。

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。

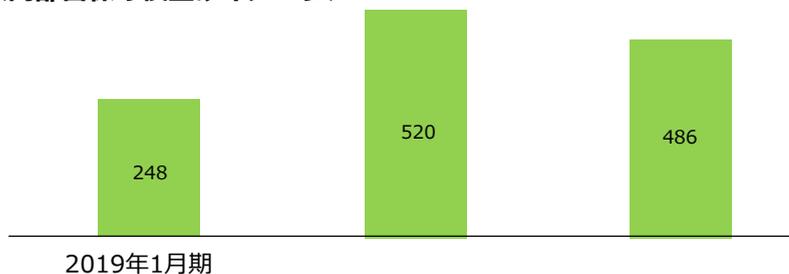
効率的なキャッシュマネジメントに留意した分配方針

他の不動産資産との比較において、一般的に土地建物価格のうち建物価格の割合が高く、減価償却費割合が大きいという物流不動産の特性を踏まえ、資金活用の様々な選択肢を検討のうえ、利益超過分配を原則毎期継続的に行う方針です。

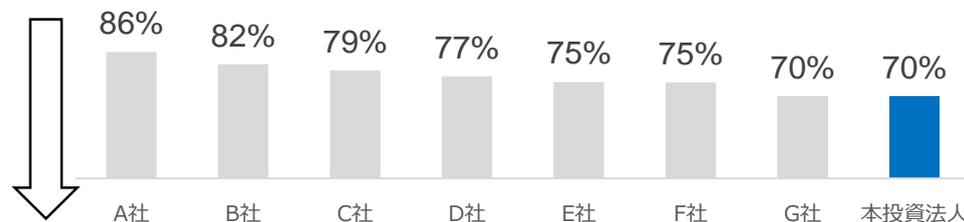


手元資金を意識したキャッシュマネジメント

<内部留保の積上げイメージ>



物流特化型REITのFFOペイアウトレシオ (FFOに対する分配金の比率) の比較



FFOペイアウトレシオが低いほど、手元資金の留保額が高くなる。

保守的な財務運営及び調達余力への配慮

- メガバンクを中心とした強固な布陣により、長期・固定中心の安定した財務基盤を構築
- 第2期における物件取得後も借入比率（総資産に対する有利子負債の比率）40%未満を維持。さらに借換え時において手許資金での返済も活用し、借入比率の更なる低減を推進

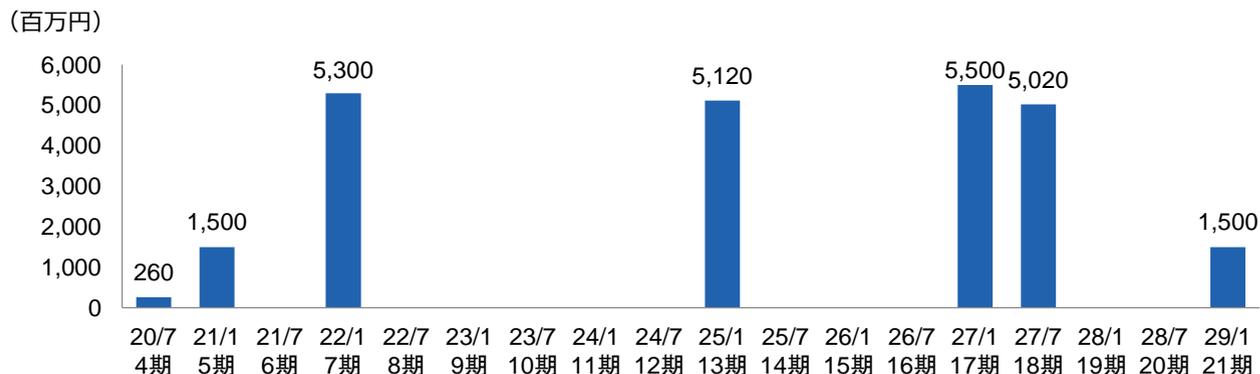
第2期 (2019年7月期)		借入比率を低減 →	第3期 (2020年1月期) 予定 (リファイナンス後)	
有利子負債	24,580百万円			23,940百万円
内、消費税ローン	260百万円		0百万円	
LTV	39.5%		38.1%	
固定金利比率	91.3%		93.7%	
長期負債比率	91.3%		93.7%	
平均借入金利	0.48%		-	
平均残存年数	5.25年		-	

借換えに伴い、
手元資金で**3.8億**円返済
借入：15.0億円
返済：18.8億円
(2019年9月9日実施)

さらに消費税ローン
2.6億円返済予定

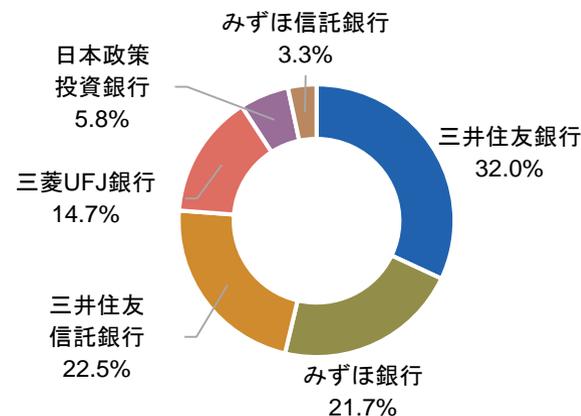
- 借入比率を45%に引き上げた場合の調達余力は約**62億円**※
※ 2019年7月末（第2期末）時点での試算。

返済期限の分散状況 (2019年9月9日の借換え後)



※ 各比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

金融機関別借入比率 2019年9月9日借換え後



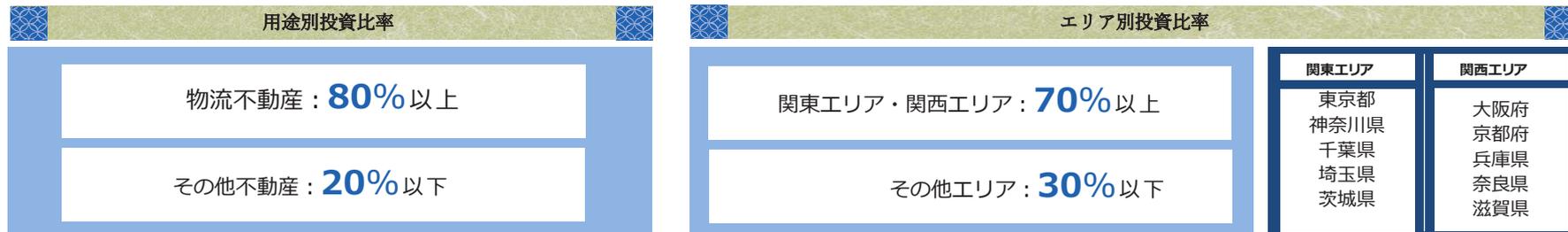
格付の取得／調達手段の多様化

- 格付機関との丁寧な対話を継続

長期発行体格付
日本格付研究所 (JCR)
A+ (安定的)

グリーンボンドの起債を検討

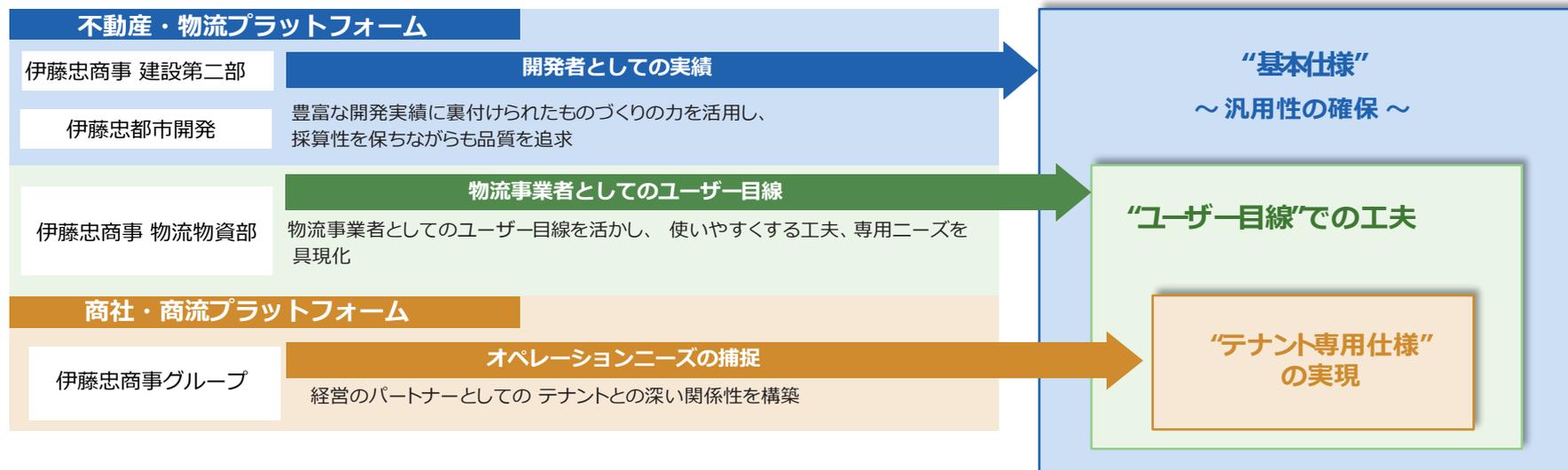
投資比率



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段積みのに必要となる荷重



IMP野田

柱間隔 10m以上

有効天井高 5.5m以上

“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

投資法人ホームページ・お問い合わせ先



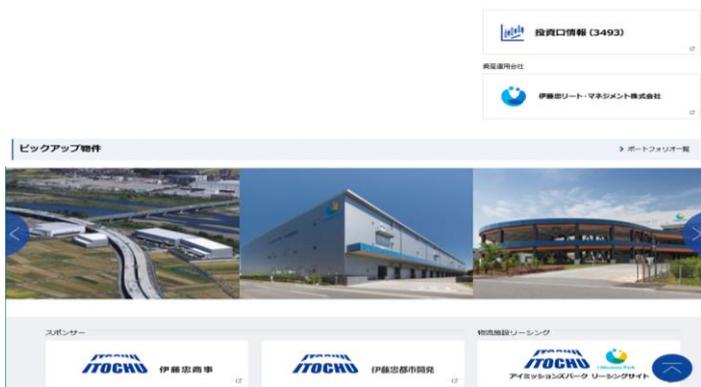
本投資法人の紹介動画ができました。
ホームページ上部の部分、または中ほどの部分をクリックいただくと動画が再生されます。ぜひご覧ください。

本投資法人のホームページでは、分配金情報、保有資産の状況、上場日以降の取組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、ぜひご活用ください。

ホームページアドレスはこちらです

<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 財務企画部 企画財務チーム
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

