

第11期 (2024年2月期)

# 運用状況報告会資料



Advance  
Logistics  
Investment Corporation

アドバンス・ロジスティクス投資法人

証券コード：3493





平素よりアドバンス・ロジスティクス投資法人の運営に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人はスポンサーである伊藤忠グループの開発した先進的物流施設に厳選投資を行い、ポートフォリオのクオリティを向上させながら、資産規模(取得価格ベース)は1,332億円、含み益329億円(第11期末時点)と着実に成長を遂げてまいりました。物件パイプラインを含めると上場当初の目標である資産規模2,000億円は目前となっております。

また、外部成長のみならず、配の方針や運用報酬料率の見直し、コスト効率化等の諸施策を実行することで、コロナ禍や国際紛争等の外部環境が大きく変化する中においても、5%にせまる年平均分配金成長率を実現してまいりました。

更には、「GRESB」評価最高位の5スターを2年連続で獲得するなど、組織を強化し取り組んでおりますESGにおいても着実に成果が出ております。

さて、当期【第11期(2024年2月期)】の運用状況ですが、安定したポートフォリオ運営を継続し、期中平均稼働率は100%、1口当り分配金(利益超過分配金含む)は、2,856円(当初予想2,830円)と対前年同期比+4.9%にて着地いたしました。

足元の取り組みとしては、テナント企業様とのリレーションのもと、ダウンタイムの短縮に努めつつ、直近では再契約締結時に増額賃料改定実現するなど、これまでの長期安定運用に加えてインフレ局面に対応した収益成長を展開しております。

また、資産運用会社独自のルートを活用したソーシング活動にも注力しており、スポンサーグループ以外の第三者からの新築物流施設の取得決定や産業用資産への投資等、実績を積み上げております。スポンサーである伊藤忠グループの開発する先進的物流施設への投資が基本方針ではありますが、ソーシングルートの拡充等、更なる成長ステージを見据えた成長戦略を推進してまいります。

本投資法人は2022年6月の資産運用会社合併により増強された運用ノウハウ、情報・人的リソース、伊藤忠グループのスポンサー・サポートを最大限に活用するとともに、様々なステークホルダーの皆様との良好な関係を維持することにより、投資主価値の最大化に取り組む所存です。

投資主の皆様をはじめとするステークホルダーの皆様におかれましては、引き続きご指導ご高配の程よろしくお願い申し上げます。

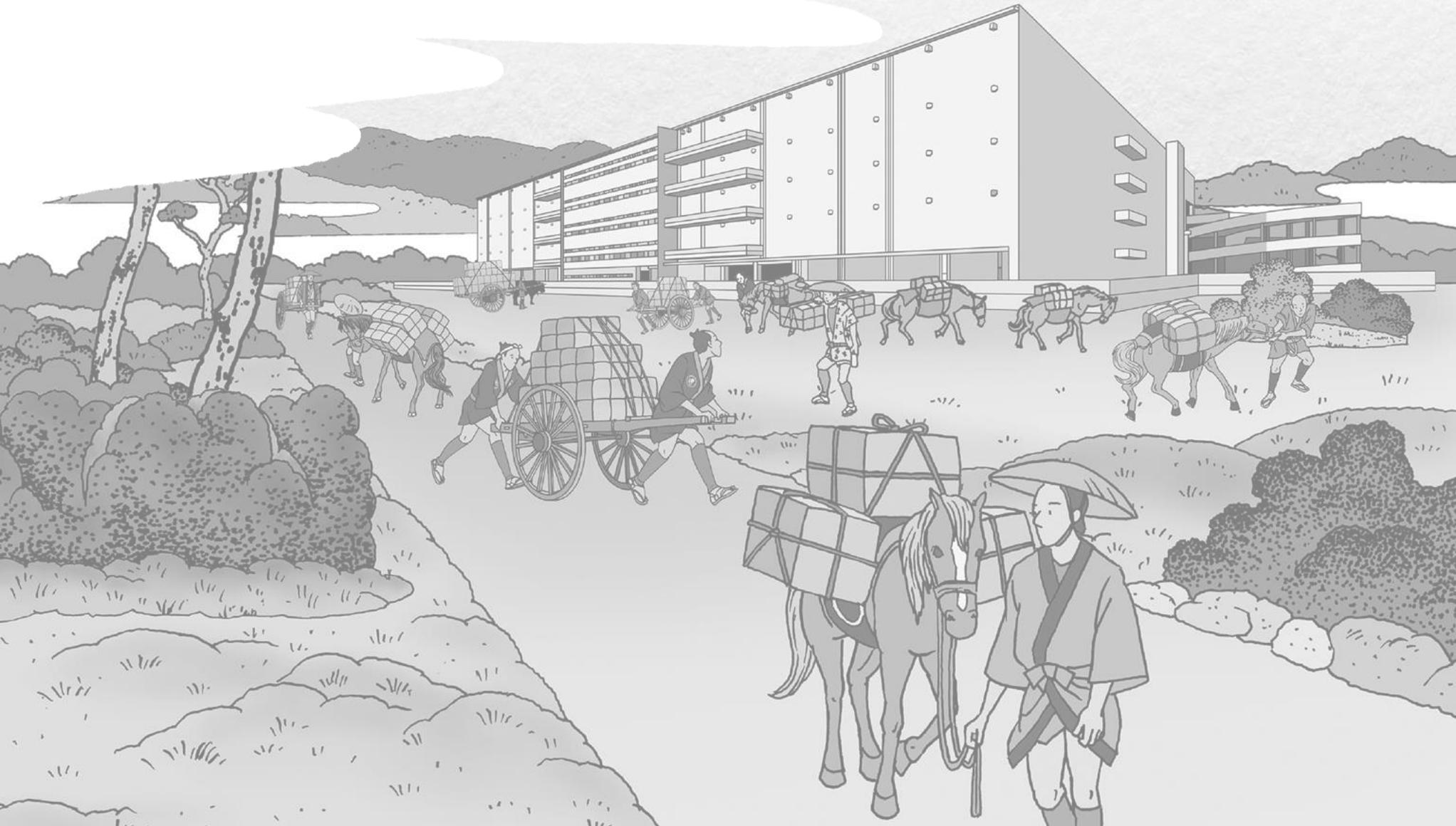
アドバンス・ロジスティクス投資法人 執行役員 木村 知之



決算状況及び見通し	P.4
第11期(2024年2月期)実績	P.5
第12期(2024年8月期)/第13期(2025年2月期)業績予想	P.6
成長戦略	P.8
マーケット概要	P.18
Appendix	P.21
本資料の記載事項に関する注記	P.25

本資料にて、「\*」が記載してある箇所については、P.25の注釈をご参照ください。

# 決算状況及び見通し



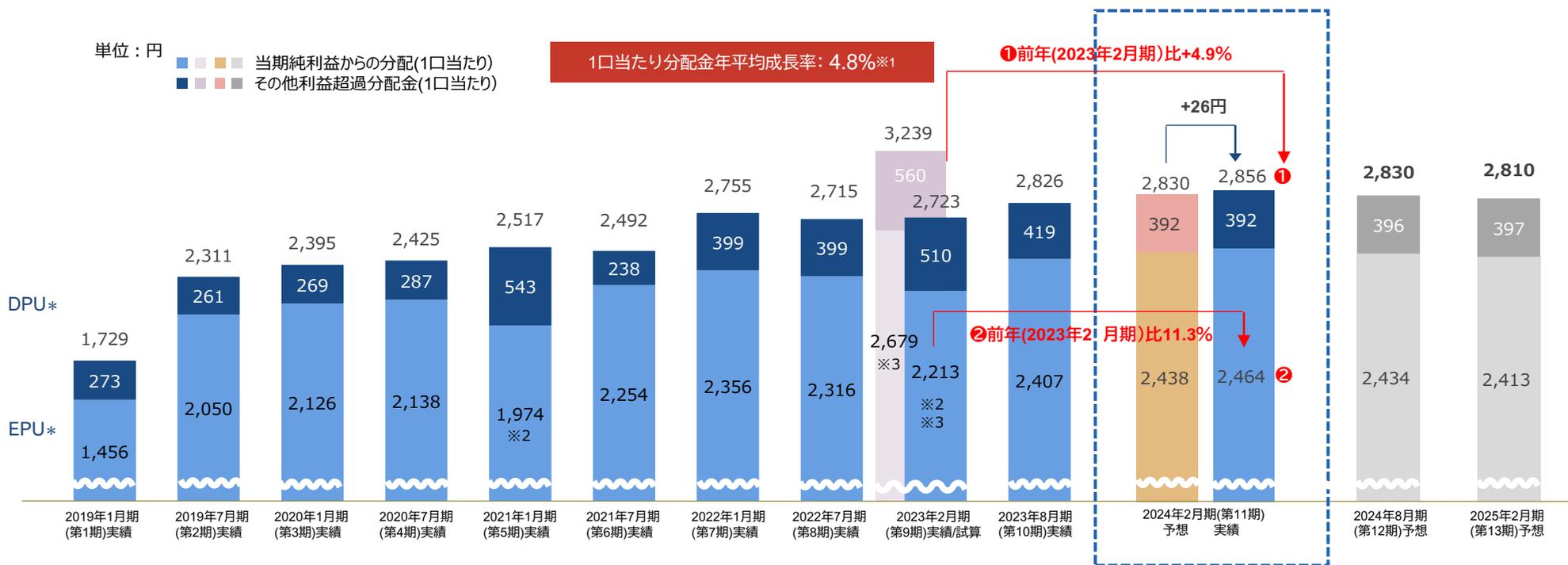
# 第11期 決算ハイライト

対前年同期比4.9%の分配金成長および1口当たりNAVの着実な成長を実現

## 運用状況<第11期(2024年2月期)末時点>

(取得価格ベース)		稼働率*	鑑定評価額	含み益	含み益率 (26.0%)	1口当たりNAV*
実績NOI利回り*	<b>4.9%</b>					
鑑定NOI利回り	<b>4.7%</b>	<b>100%</b>	<b>1,597億円</b>	<b>329億円</b>		<b>156,253円</b>

## 分配金の推移・成長(着実なEPU\*の増加)



※1 第2期から第11期までの成長率 ※2 期中増資を行い、取得物件の収益通期未寄与・公募増資費用が発生したため前期よりも利益分配金が減少しております。 ※3 決算期変更による7か月決算(紫色)及び6か月換算(青)の数値を記載しています。

# 第11期（2024年2月期）実績

## 1口当たり分配金

第11期(2024年2月期) 実績 **2,856円**  
 予想比 +26円

## 1口当たりFFO

第11期(2024年2月期) 実績 **3,772円**  
 予想比 +25円

(単位:百万円)  
 (別途記載ある場合を除く)

第10期  
 (2023年8月期)

第11期  
 (2024年2月期)

差異の主な内訳  
 実績(B)-予想(A)

	実績	予想 2023/10/16発表 (A)	実績 (B)	差異 (B) - (A)
営業収益	3,689	3,744	<b>3,728</b>	① △16
営業利益	1,848	1,852	<b>1,868</b>	② +16
経常利益	1,644	1,645	<b>1,662</b>	③ +17
当期純利益	1,643	1,644	<b>1,661</b>	+17
1口当たり分配金	2,826円	2,830円	<b>2,856円</b>	+26円
うち1口当たり利益分配金	2,407円	2,438円	<b>2,464円</b>	+26円
うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの)	29円	-	-	-
うち1口当たり利益超過分配金 (その他利益超過分配金に係るもの)	390円	392円	<b>392</b>	±0円
FFO*	2,521	2,527	<b>2,544</b>	+17
FFOパイアウトレシオ*	75.6%	75.5%	<b>75.7%</b>	+0.2ポイント
減価償却費に占める利益 超過分配の割合	32.2%	29.9%	<b>30.0%</b>	+0.1ポイント
1口当たりFFO	3,738円	3,747円	<b>3,772円</b>	+25円
AFFO*	2,513	2,480	<b>2,533</b>	+53
AFFOパイアウトレシオ*	75.8%	77.0%	<b>76.0%</b>	△1.0ポイント
1口当たりAFFO	3,727円	3,677円	<b>3,757円</b>	+80円
発行口総数(口数)	674,400	674,400	<b>674,400</b>	-

① 【営業収益】	
水光熱費収入減	△16
計	△16
② 【営業利益】	
水光熱費支出減	+24
修繕費減	+6
資産運用報酬増	△5
その他費用減	+7
計	+32
③ 【経常利益】	
その他費用減	+1
計	+1

# 第12期（2024年8月期）／第13期（2025年2月期）業績予想

(単位:百万円) (別途記載ある場合を除く)	第11期 (2024年2月期)	第12期 (2024年8月期)		差異 (B-A)	第13期 (2025年2月期)
	実績 (A)	前回予想 (2023/10/16発表)	今回予想 (B)		予想
営業収益	3,728	3,781	<b>3,785</b>	① +56	3,766
営業利益	1,868	1,855	<b>1,858</b>	② △10	1,873
経常利益	1,662	1,641	<b>1,642</b>	③ △20	1,628
当期純利益	1,661	1,640	<b>1,641</b>	△20	1,627
1口当たり分配金	2,856円	2,830円	<b>2,830円</b>	△26円	2,810円
うち1口当たり利益分配金	2,464円	2,433円	<b>2,434円</b>	△30円	2,413円
うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの)	-	-	※ -	-	※ -
うち1口当たり利益超過分配金 (その他利益超過分配金に係るもの)	392円	397円	<b>396円</b>	+4円	397円
FFO*	2,544	2,533	<b>2,532</b>	△11	2,520
FFOペイアウトレシオ*	75.7%	75.3%	<b>75.4%</b>	△0.3ポイント	75.2%
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	30.0%	30.0%	<b>30.0%</b>	-	30.0%
1口当たりFFO	3,772円	3,756円	<b>3,755円</b>	△17円	3,737円
AFFO*	2,533	2,523	<b>2,524</b>	△9	2,506
AFFOペイアウトレシオ*	76.0%	75.6%	<b>75.6%</b>	△0.4ポイント	75.6%
1口当たりAFFO	3,757円	3,741円	<b>3,743円</b>	△14円	3,716円
発行口総数(口数)	674,400	674,400	<b>674,400</b>	-	674,400

## 差異の主な内訳

第12期予想(B)-第11期実績(A)

### 1 【営業収益】

賃料収入	+43
(佐野取得+34、その他+9)	
水道光熱費収入増	+5
その他収入増	+8
計	+56

### 2 【営業利益】

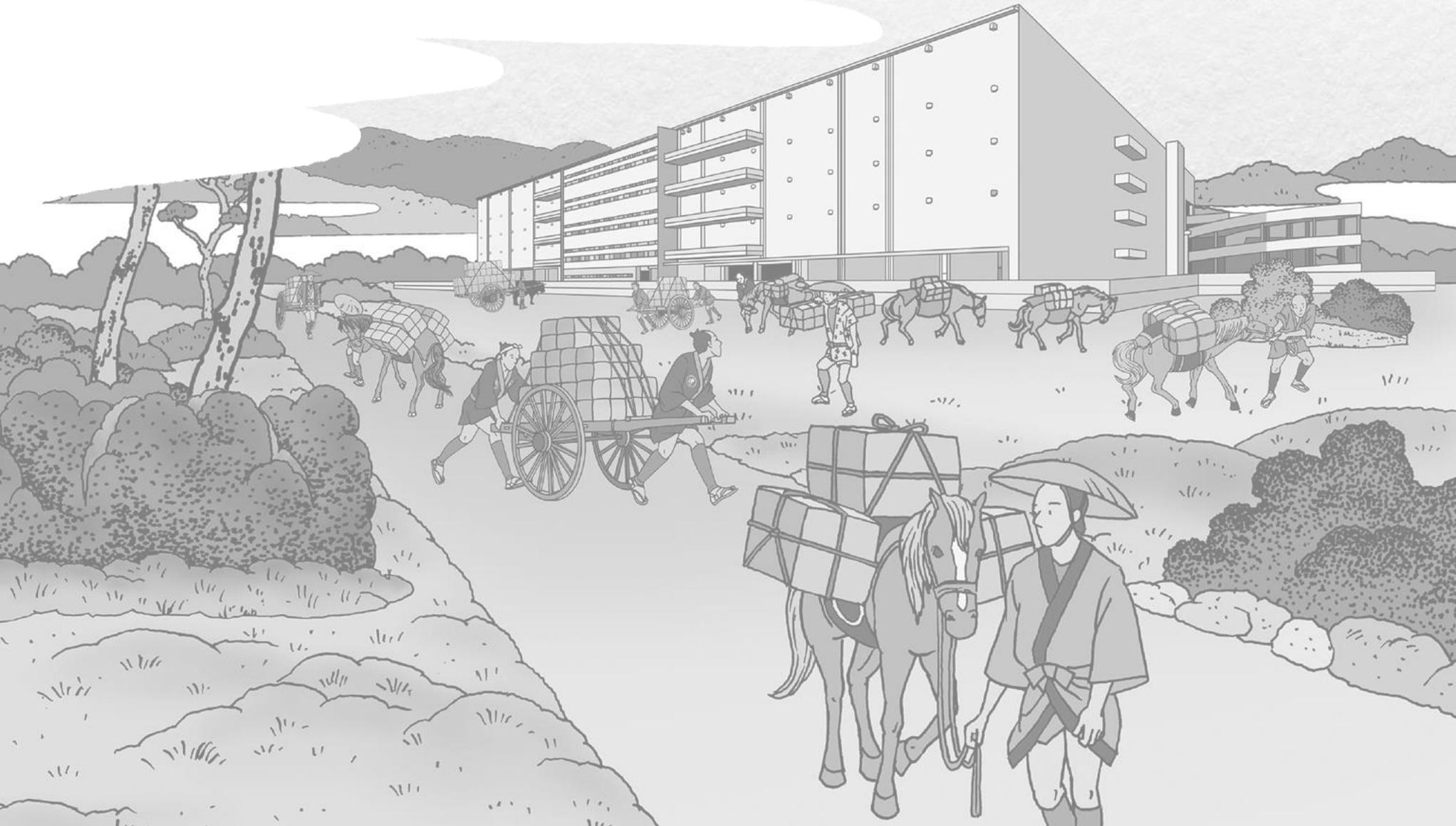
水道光熱費支出増	△8
修繕費増	△12
減価償却費増	△8
賃貸仲介手数料増	△31
運用報酬増	△5
その他費用増	△2
計	△66

### 3 【経常利益】

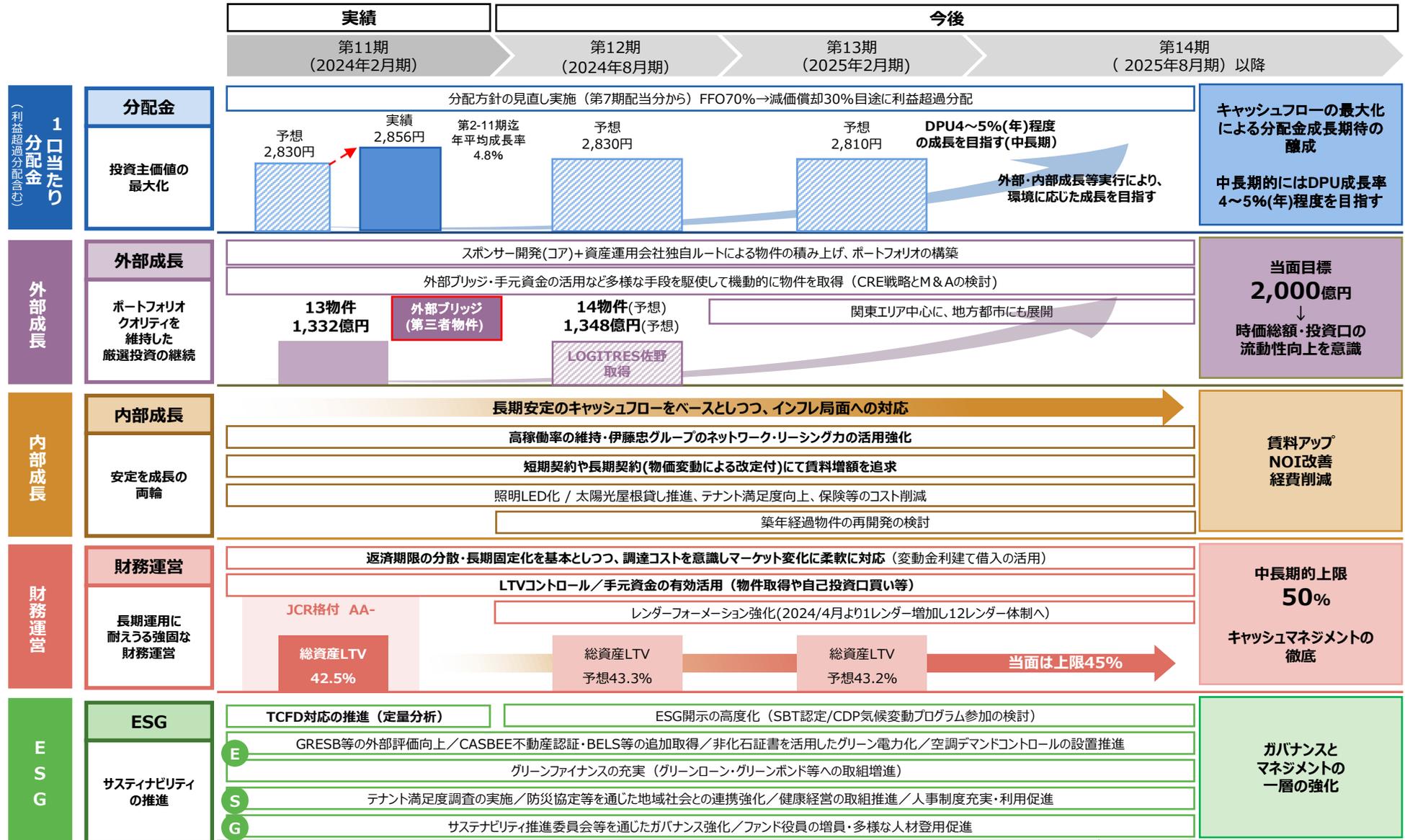
支払利息増	△7
その他営業外費用増	△3
計	△10

※金利変動による繰延ヘッジ損益の増減は考慮していません。

# 成長戦略



## 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／ポートフォリオ・クオリティの向上

スポンサー開発物件を中心に、資産運用会社の独自ルートも活用した優良物件への厳選投資  
 スポンサーのウェアハウジング、ブリッジスキーム等の多様な取得方法によりタイムリーな取得機会を確保

	エリア	形態	物件名	タイプ	稼働/ 契約状況	延床面積	スケジュール			
							第11期 (2024年2月期)	第12期 (2024年8月期)	第13期 (2025年2月期)	第14期 (2025年8月期)
1	関東	優先 交渉権*	IMP厚木2	マルチ* (1棟貸し)	稼働 100%	15,572㎡	竣工済 2022年7月	リースブリッジ*、ウェアハウジング*		
2	関東	優先 交渉権	IMP加須	マルチ (1棟貸し)	稼働 100%	11,173㎡	竣工済 2022年9月	リースブリッジ、ウェアハウジング		
3	中部	優先 交渉権	IMP春日井	マルチ (1棟貸し)	稼働 100%	15,402㎡	竣工済 2023年2月	ウェアハウジング		
4	中部	優先 交渉権	IMP桑名	BTS*	稼働 100%	93,627㎡	竣工済 2023年6月	ウェアハウジング		
5	関東	優先 交渉権	IMP吉川美南	マルチ (1棟貸し)	稼働 100%	17,918㎡	竣工済 2023年9月	ウェアハウジング		
6	九州	-	仮称)IMP多の津	未定	リーシング 前	未定		2025年 竣工予定		
7	関東	-	仮)プロジェクト埼玉	マルチ	リーシング 前	約99,100㎡		2025年 竣工予定		
8	関東	-	案件A	未定	リーシング 前	約52,000㎡		2025年 竣工予定		
9	関西	-	<b>NEW</b> 仮称)IMP寝屋川	未定	リーシング 前	未定				
10	その他	優先 交渉権	T&Bメンテナンスセンター松江	工場	稼働 100%	6,615㎡	竣工済 1993年	リースブリッジ		
11	その他	優先 交渉権	<b>NEW</b> T&Bメンテナンスセンター富山	工場	稼働 100%	8,287㎡	竣工済 1997年	リースブリッジ		
				11物件	合計	319,694㎡	(延床面積未定は除く)			

※本書の提出日現在、本投資法人は優先交渉権取得先との間で上記各資産について具体的な交渉を行っており、現時点において取得する予定はなく、また今後取得できる保証もありません。

※スポンサー開発中・保有物件には、他社との共同開発事業も含まれます。

# 外部成長戦略／独自ルートによる第三者物件取得で資産規模増加を目指す

立地、テナント、契約内容を重視しつつ、高利回りの地方物件取得の拡大  
優良テナントとの長期賃貸借契約に基づくキャッシュフローの安定性かつ成長を期待

## LOGITRES佐野

- 運用会社独自ルートにて早期の情報入手、交渉により取得した初の第三者物件
- 手元資金の活用により分配金成長への貢献を期待



取得済

所在地	栃木県佐野市
取得日	2024年4月2日
取得価格	1,670百万円
建築時期	2023年3月
延床面積	7,144.20m <sup>2</sup>
主な構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板がき2階建
稼働率	100%
テナント数	1
鑑定NOI利回り	4.4%

### 立地

- 東北自動車道「佐野藤岡IC」から、国道50号線の佐野バイパスを経由した約5kmに位置し、東京都心までは約1時間15分、北関東エリアの拠点として、栃木県、茨城県、群馬県、埼玉県北部をカバーできる物流適地。
- 東武佐野線「田島」駅からも約110m(徒歩2分)と通勤にも便利な場所にあり労働力確保の観点からも優位性を有す。
- 準工業地域に位置し、周辺は工場やロードサイド店舗、物流施設等が集積し24時間365日の操業が可能。



### 物件特性

- 地上2階建てボックスタイプ。庫内は柱スパン10.50～12.00m×10.50mとスペース確保。
- 1-2階に荷物用エレベーター2基設置し、上下搬送能力が高く、効率性の高い入出庫オペレーションを実現。
- 全館LED照明を採用

## T&Bメンテナンスセンター富山

- 北陸エリアの人口約40万人の中核中核都市である富山市の中心部に位置する大手トラック・バス製造企業の直営サービス工場



新規優先交渉権付与

所在地	富山県富山市
優先交渉権取得日	2023年12月28日
優先交渉権行使期間	2026年12月27日まで
取得予定価格	未定
建築時期	1997年4月
延床面積	8,287.36m <sup>2</sup>
稼働率	100%
テナント数	1

## T&Bメンテナンスセンター松江

- 山陰の中心都市である松江市に位置する大手トラック・バス製造企業の重要拠点



優先交渉権付与

所在地	島根県松江市
優先交渉権取得日	2023年1月30日
優先交渉権行使期間	2026年12月14日まで
取得予定価格	未定
建築時期	1993年1月～7月
延床面積	6,615.03m <sup>2</sup>
主な構造・階数	鉄骨造陸屋根 3階建
稼働率	100%
テナント数	1

# 本投資法人保有物件及びパイプライン(伊藤忠グループ開発物件含む)MAP①



# 本投資法人保有物件及びパイプライン(伊藤忠グループ開発物件含む)MAP②

● 保有物件  
● 伊藤忠グループ開発物件  
 (本投資法人パイプライン物件)  
● CRE物件※  
 (本投資法人パイプライン物件)



LOGITRES佐野



IMP春日井



IMP桑名



※「CRE物件」は伊藤忠グループ以外の第三者保有物件をいいます (仮称)IMP多の津

# 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

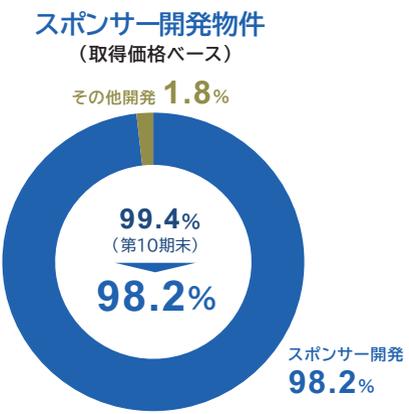
厳選投資、テナント粘着性、スポンサーサポートに裏付けられた長期安定的なポートフォリオを構築

(2024年4月2日時点)

## 強固なスポンサーサポート

不動産  
物流

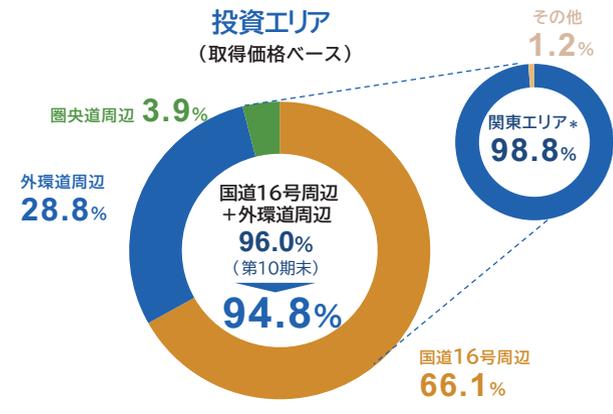
商社  
商流



## 築浅・好立地のポートフォリオ

好立地

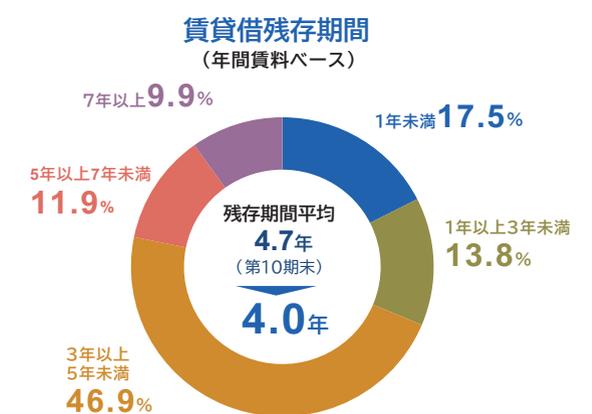
築浅物件



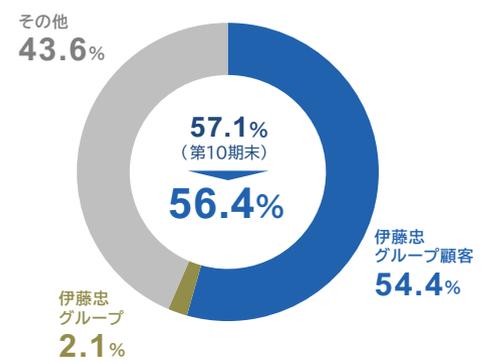
## 優良テナントとの長期契約

長期契約

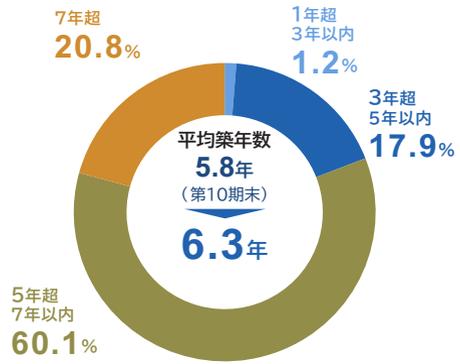
優良テナント



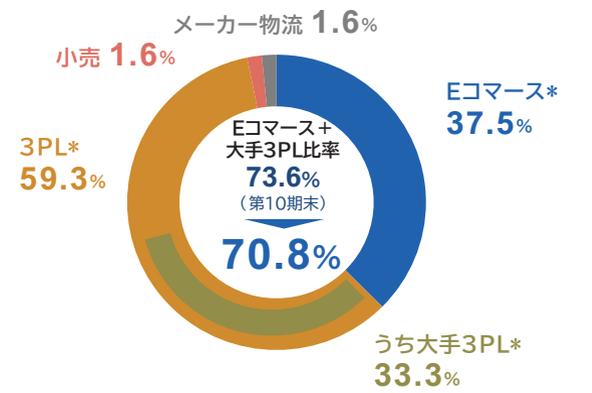
## 伊藤忠グループ及びグループ顧客テナント (年間賃料ベース)



## 築年数\* (取得価格ベース)



## テナント企業の業種 (年間賃料ベース)



## 収益拡大策の確実な実行

### ▶2025年2月期契約満了のテナント企業様と再契約締結完了

賃料増額率\*

**+8.0%**

賃料増加額

**+17**百万円/期  
(分配金+26円/口相当額)

- ・ 今期再契約開始の3テナントと合計して一口当たり分配金+55円寄与
- ・ インフレ環境下での物価変動・周辺相場を反映した賃料交渉
- ・ 信頼関係に基づくテナント企業様の運営状況に応じた柔軟な交渉
- ・ 伊藤忠グループ力に基づくテナント企業様との良好なリレーション

### ▶2024年8月期より10百万円超の賃貸事業費用削減

- ・ 業務委託先や契約内容の見直しを実施し費用の削減を実現  
(一口当たり分配金換算 +15円程度寄与)

## 一部で解約発生もリテナント需要は堅調

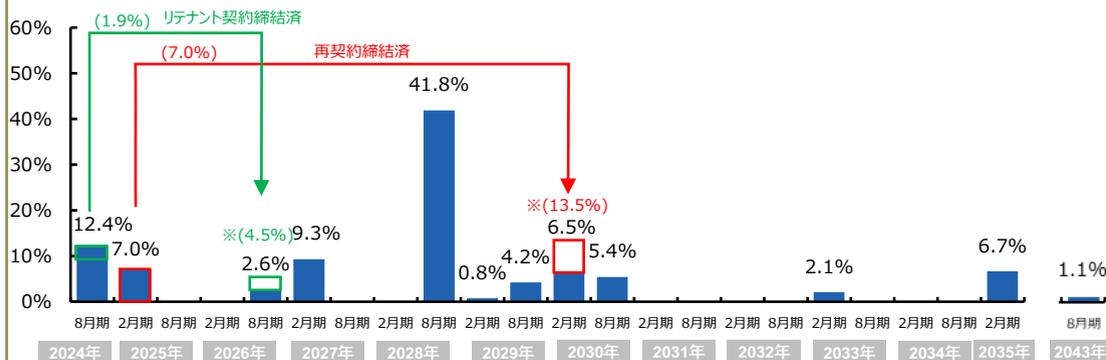
### ▶IMP三郷、IMP東京足立のリーシング注力

- ・ 2024年6月30日 中途解約予定。(本投資法人の総賃貸可能面積526,315.75㎡に占める割合 合計9.6%)
- ・ IMP三郷については、再契約交渉を進める一方で退去の可能性も踏まえ、新規テナント候補先様との交渉を同時並行で実施。現在当該新規テナント候補先様との間で賃貸条件の交渉を実施中。
- ・ IMP東京足立については、現賃借人より一部転貸(賃貸可能面積の約1/4使用継続使用を望む同転貸人と現賃借人及び賃貸人との間で、「地位承継に関する」合意が成立。同転貸人から直接賃料を収受する体制に変更を行う。残りの賃貸可能面積約3/4について、複数の新規テナント候補先様と賃貸条件につき鋭意交渉中。

### ▶IMP守谷2の再契約リーシング

- ・ 2024年7月31日の定期賃貸借契約満期日をもって契約終了予定。  
(本投資法人の総賃貸可能面積526,315.75㎡に占める割合 合計1.3%)
- ・ 複数の新規テナント候補先様との間で賃貸条件の交渉を継続実施中。

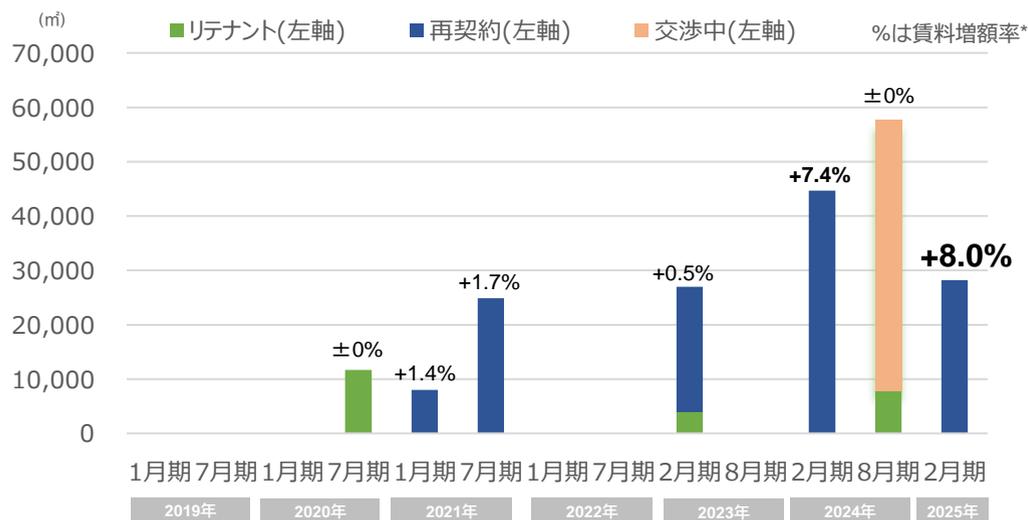
### ▶賃貸借契約期間の満了時期(比率は全賃料収入に占める割合)



※再契約後の合算の数値を記載しています

(2024年4月2日時点)

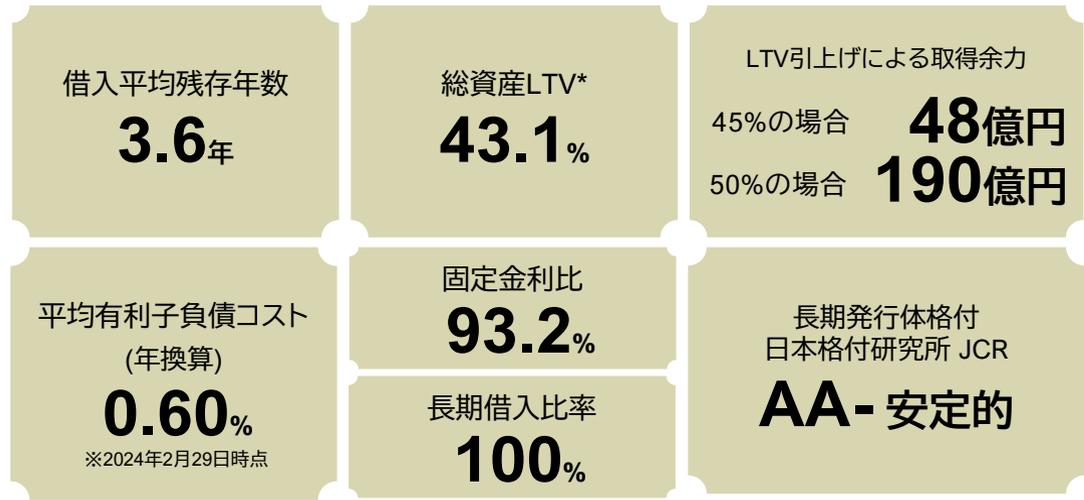
### ▶上場来、ダウンタイムなしで再契約・リテナントを達成



# 財務戦略／長期運用に耐える強固な財務基盤の構築

返済期限の分散・長期固定化を基本方針としつつ、調達コストを意識しマーケット変化に柔軟対応

## ▶ 財務ハイライト

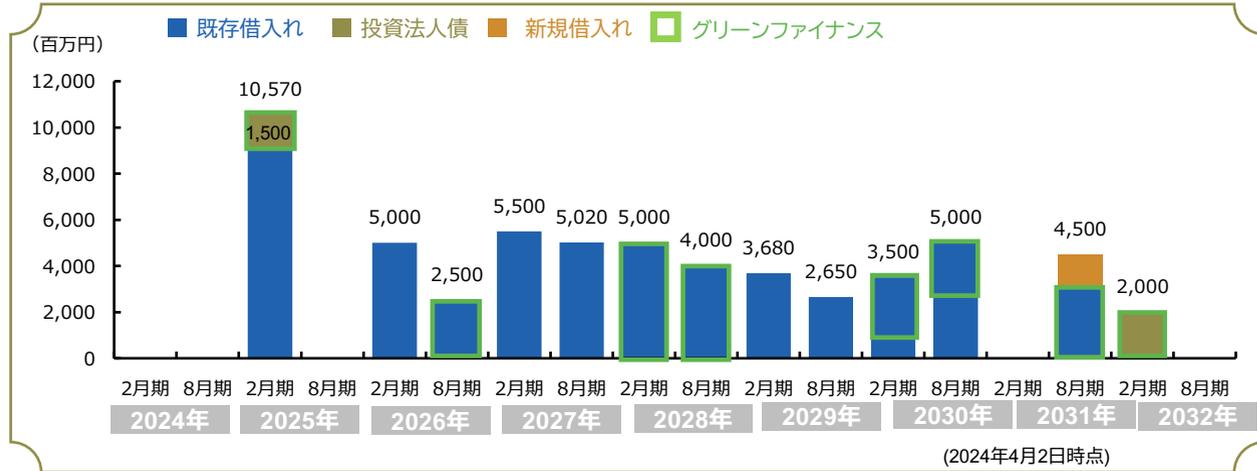


## ▶ 手元キャッシュの機動的な利用

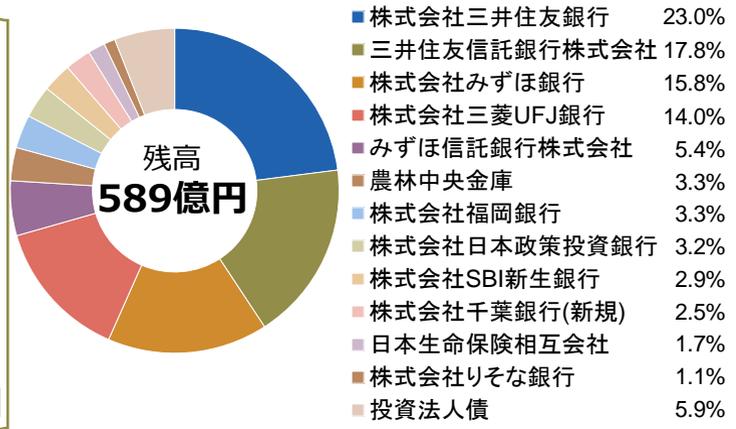


- 利益超過分配金への充当（減価償却費の30%を目途）
- 修繕工事の実施（資本的支出）
- 物件取得資金への充当
- 借入金の返済
- 自己投資口の取得

## ▶ 返済期限の分散状況 ※全て無担保・無保証



## ▶ 有利子負債の状況



# ESGの取り組み

## GRESBリアルエステイト評価

2年連続で最高位の「5スター」獲得



G R E S B  
★★★★★ 2023



G R E S B  
Public Disclosure 2023

## グリーンビルディング認証・省エネ認証



延床面積ベース\*



## 環境負荷の軽減

保有物件において、環境パフォーマンスデータを改善



## 地域社会への貢献



### 防災協定の締結

IMP野田にて、野田市と「災害時における物流施設利用についての協定」締結

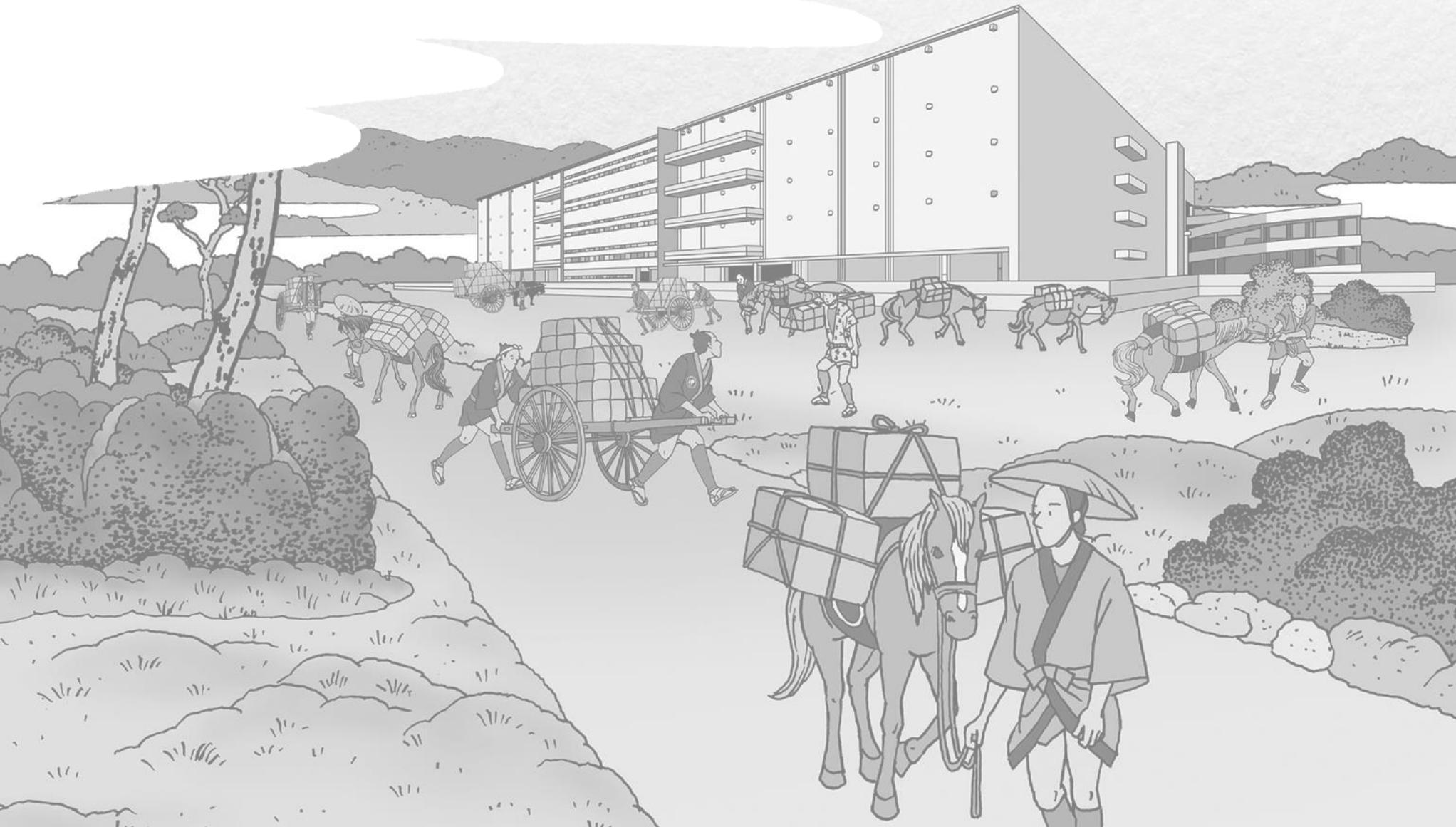
野田市とテナント企業様、資産運用会社にて共同で防災訓練を実施



### 物件周辺の清掃活動

つくばみらい市と清掃活動等の合意書を締結。資産運用会社社員にて同市内にあるIMP守谷およびIMP守谷2周辺の清掃活動を実施。

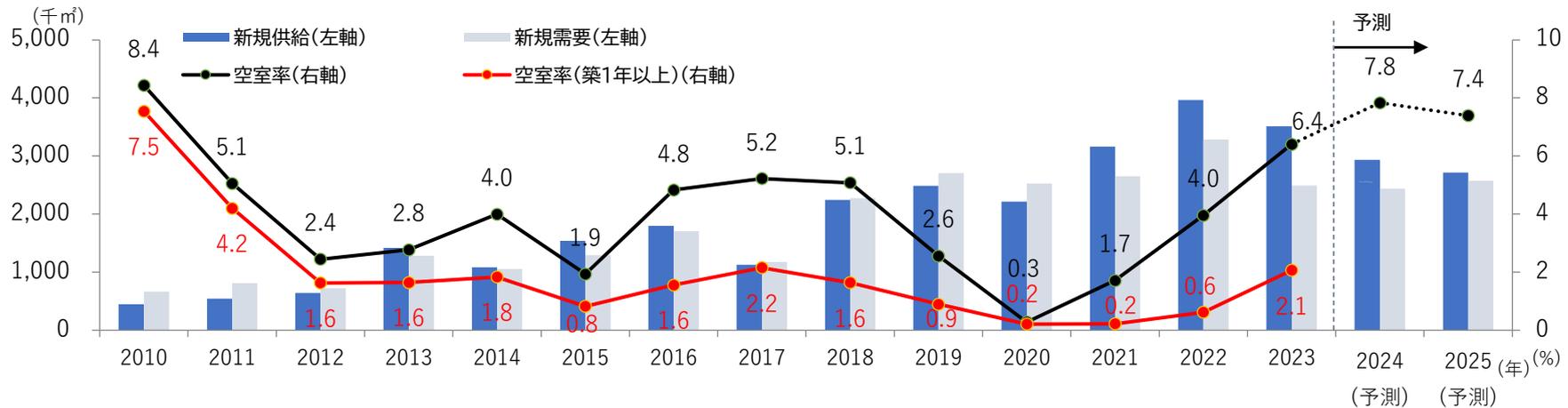
# マーケット概要



# マーケット概要① 物流施設の需給バランス

関東エリアは堅調な需要が継続するものの、新規供給が過去最大規模となり空室率は上昇基調。築1年以上の物件の空室率も若干上昇基調、新築物件のリーシングの長期化が引き続き拡大傾向。

### 関東エリアにおける空室率と需給バランス

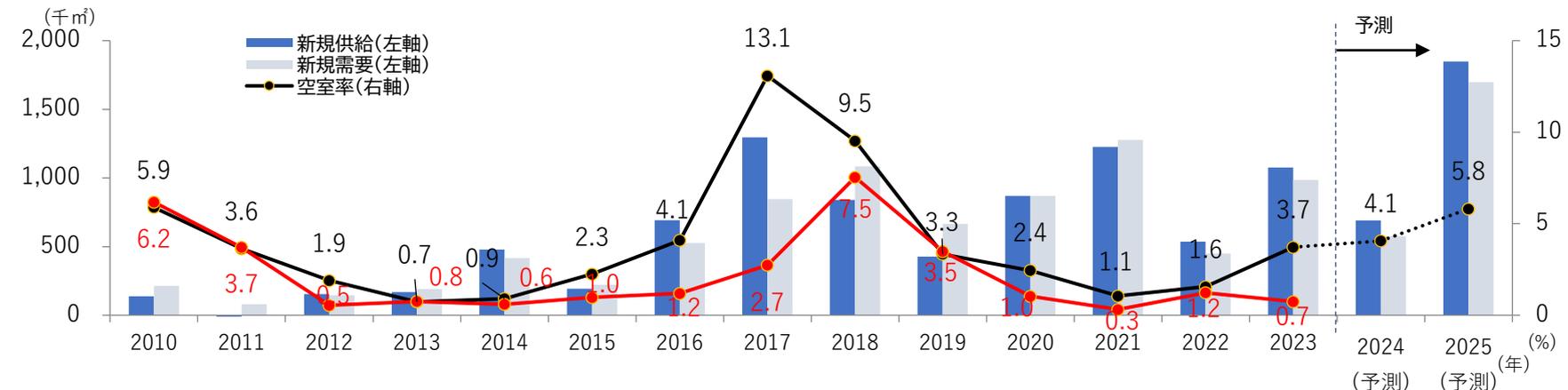


【実績】  
**空室率**  
**6.4%**  
 (2023年10月末)

4.4%  
 (2023年1月末)

関西エリアは足元安定した需給バランスを維持。2023年は供給が増加し一時的に空室率は上昇

### 関西エリアにおける空室率と需給バランス



【実績】  
**空室率**  
**3.7%**  
 (2023年10月末)

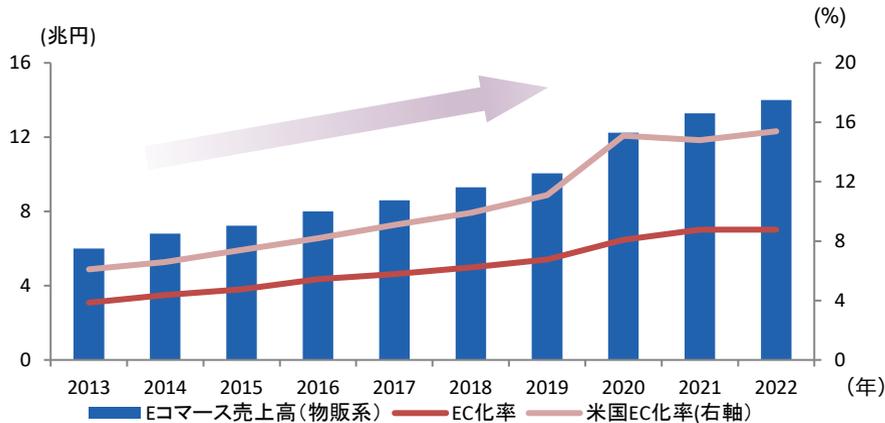
2.4%  
 (2023年1月末)

# マーケット概要② Eコマース・3PL市場動向

## Eコマース及び3PL市場の拡大が物流不動産市場を後押し

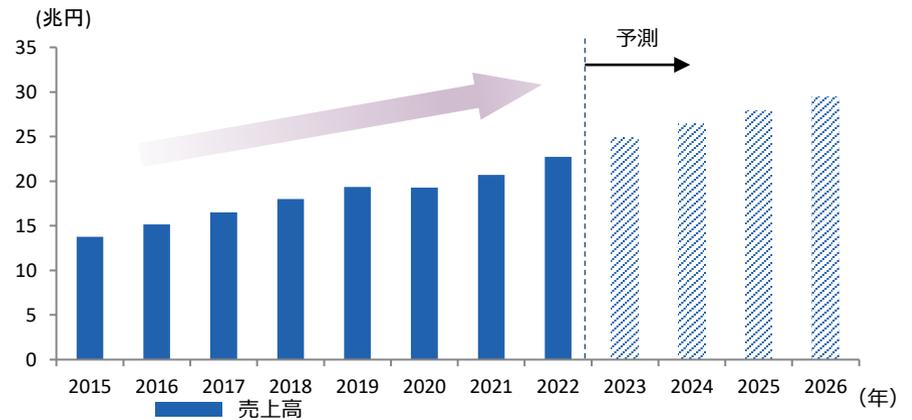
■ コロナ禍の巣ごもり影響でEコマースの普及加速。一定の定着が見込まれ、今後更に伸長の見通し。

### Eコマース(物販系)の売上推移



出所：「令和4年電子商取引に関する市場調査」(経済産業省)及びアメリカ合衆国国勢調査局のデータを基に弊社で作成

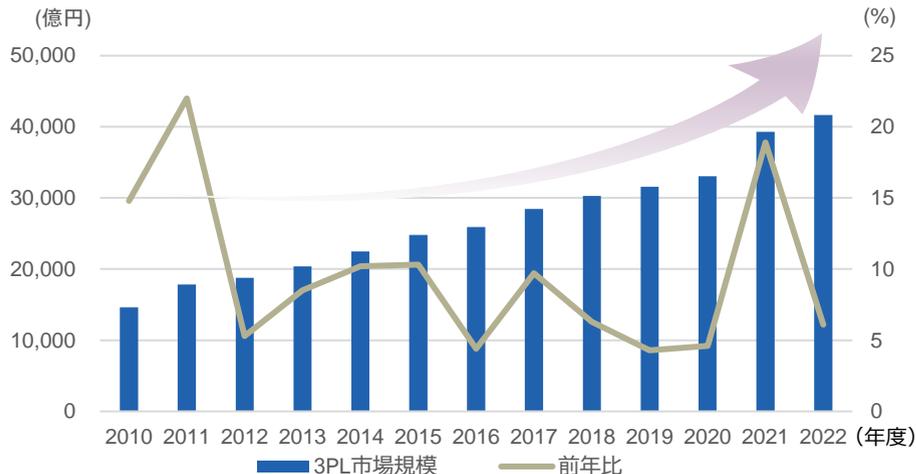
### Eコマース(物販、サービス系)の市場規模予測



出所：令和4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

■ 3PL市場の拡大も先進的物流施設の需要を後押し

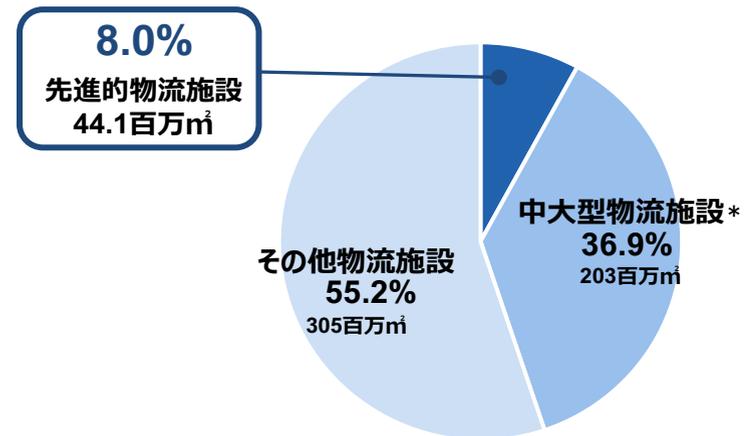
### 3PL市場規模の推移



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)

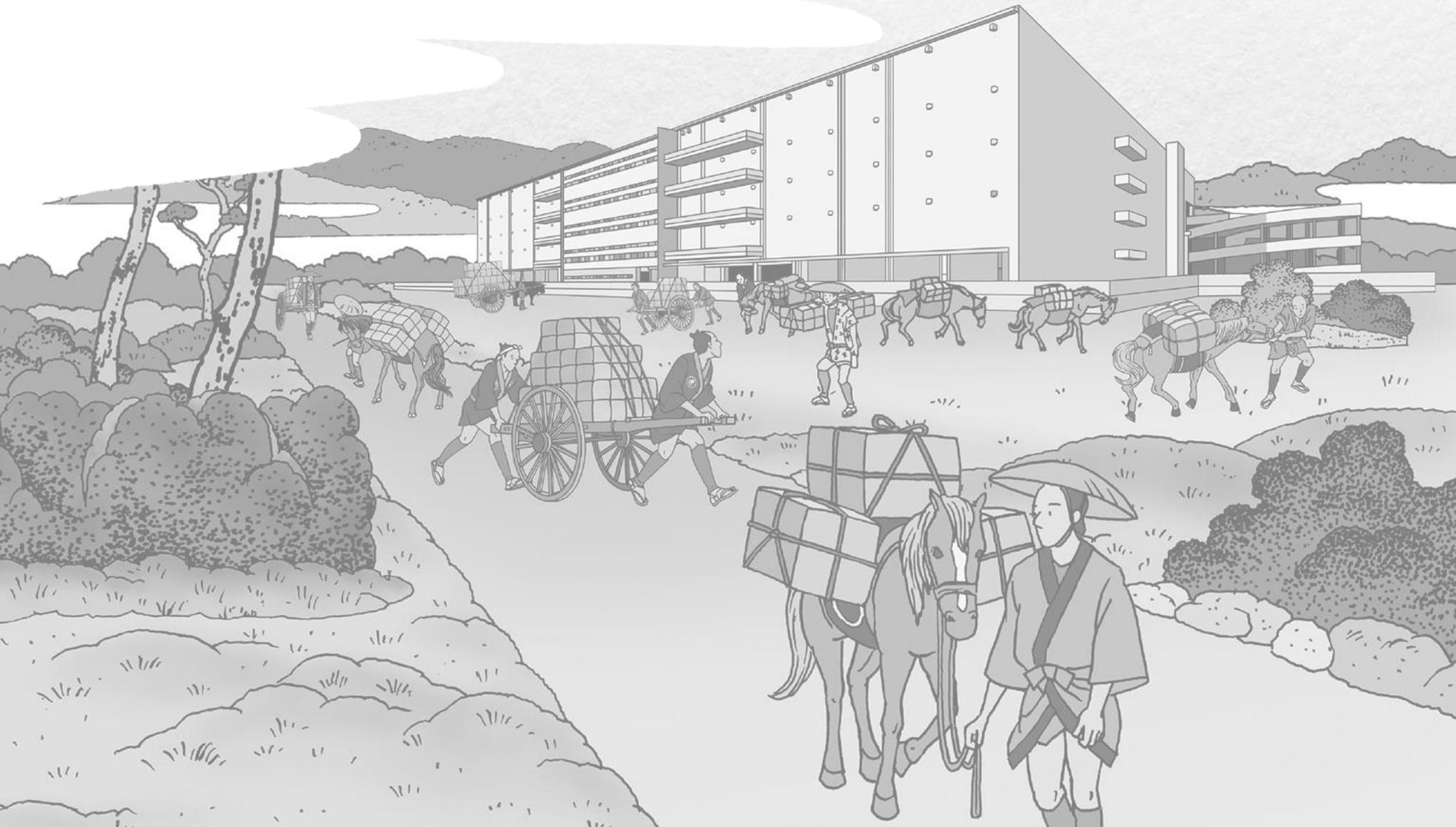
■ 今後、築古・従来型の施設から先進的物流施設\*に移行

### 物流施設\*の割合



出所：建築着工統計(国土交通省)、固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

# Appendix



# 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



※ 延床面積ベース

**CASBEE** 2物件

Sランク ★★★★★  
アイミッションズパーク市川塩浜  
アイミッションズパーク柏2



8物件

★★★★★  
アイミッションズパーク守谷  
アイミッションズパーク三郷  
アイミッションズパーク印西  
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三芳

★★★  
アイミッションズパーク柏  
アイミッションズパーク野田

**BELS** 8物件

★★★★★  
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印西  
アイミッションズパーク柏2  
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三芳

★★★★★  
アイミッションズパーク三郷

## 環境に配慮した資産運用

### 再生可能エネルギーの創出

屋根の一部に太陽光発電パネルを設置し、再生可能エネルギー創出。IMP市川塩浜では当再生可能エネルギーを施設内で消費。



IMP市川塩浜

### テナント協働によるCO2削減推進

物流総合効率化法「総合効率化計画」の認定を受け、テナント協働でCO2削減を推進。



IMP千葉北

### 節水型トイレ・洗面台配置

保有物件のトイレや洗面台に節水型製品を置くことで、水資源の節水に取り組む。



### デマンドコントロールの導入

電力需要に応じて物件の運転を自動的に調整するシステムを設置し、電力消費量を削減。



デマンドコントロール(集中制御装置)

### LED照明の導入

保有物件の照明のLED化を推進し、エネルギー消費量の削減に取り組む。



### 緑化推進(緑化駐車場の設置)

気候変動への適応に関する取り組みの一環として物件の駐車場で緑化を推進。



IMP三郷

## 気候変動に対する取り組み



資産運用会社がTCFD提言への賛同表明  
気候変動のリスク・機会を抽出及び戦略の立案完了  
設定したシナリオ分析の定量分析を今後推進予定

# 各種施策と投資口価格の推移

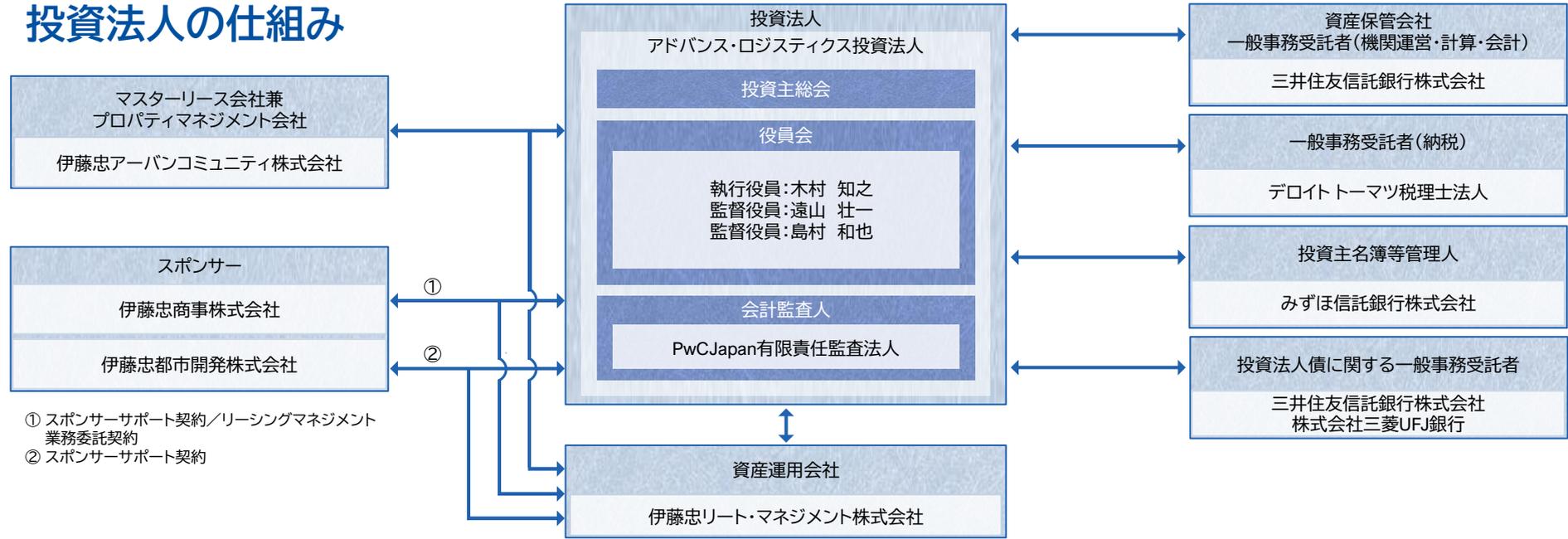
	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	第8期末	第9期末	第10期末	第11期末
	2019年1月期	2019年7月期	2020年1月期	2020年7月期	2021年1月期	2021年7月期	2022年1月期	2022年7月期	2023年2月期	2023年8月期	2024年2月期
1口当りNAV★	109,848円	113,026円	116,026円	118,511円	126,473円	132,085円	137,944円	143,911円	149,818円	155,632円	156,253円
NAV倍率	0.80倍	0.91倍	1.09倍	1.36倍	1.03倍	1.21倍	1.13倍	1.07倍	0.91倍	0.85倍	0.75倍



※ 東証REIT指数及び物流特化型REIT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REITは時価総額加重平均で算出しております。

# 投資法人並びに資産運用会社について

## 投資法人の仕組み

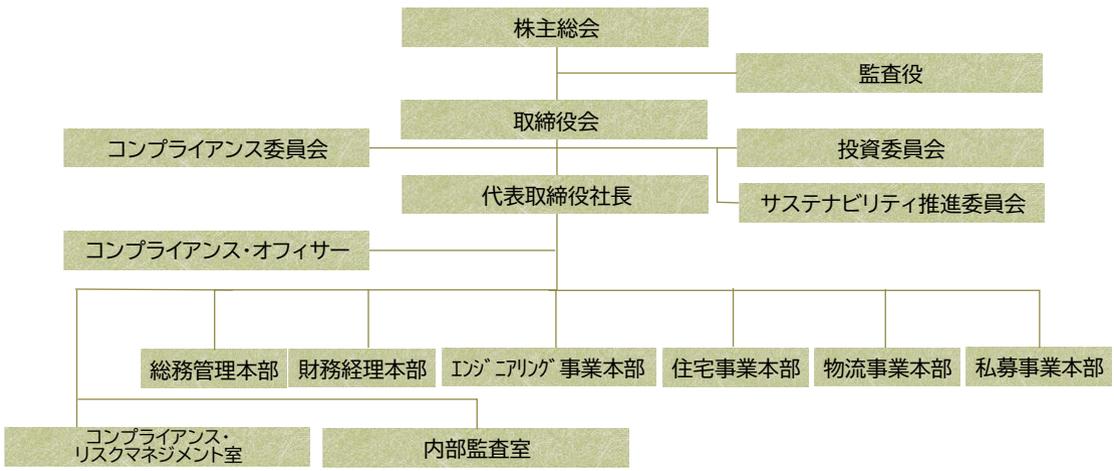


- ① スポンサーサポート契約/リーシングマネジメント業務委託契約
- ② スポンサーサポート契約

## 資産運用会社の概要

(2024年2月末日時点)

商号	伊藤忠リート・マネジメント株式会社
設立年月日	2005年2月2日 ※2022年6月に合併によりAD・インベストマネジメントが商号変更
資本金	3億円
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
登録・認可等	金融商品取引業登録: 関東財務局長(金商)第309号 宅地建物取引業免許: 東京都知事(4)第84325号 取引一任代理等認可: 国土交通大臣認可第37号 一級建築士事務所: 東京都知事登録第58856号
加入協会	一般社団法人 投資信託協会 一般社団法人 第二種金融商品取引業協会 一般社団法人 日本投資顧問業協会



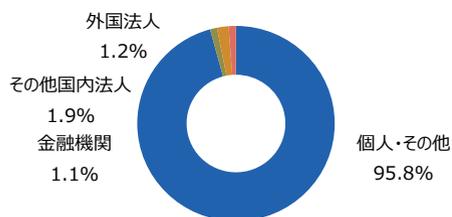
# 投資主の状況

## 第11期(2024年2月期)

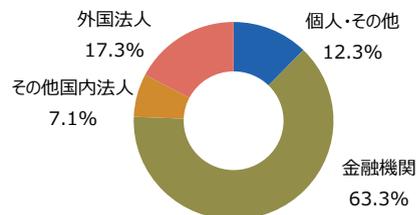
### 所有者別投資主数・投資口数

	投資主数(名)	比率	投資口数(口)	比率
個人・その他	12,830	95.8%	83,063	12.3%
金融機関 (証券会社含む)	153	1.1%	427,078	63.3%
その他国内法人	253	1.9%	47,554	7.1%
外国法人	160	1.2%	116,705	17.3%
<b>合計</b>	<b>13,396</b>	<b>100.0%</b>	<b>674,400</b>	<b>100.0%</b>

所有者別投資主数の割合



所有者別投資口数の割合



### 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)	140,904	20.89%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	105,066	15.57%
3	伊藤忠商事株式会社	33,635	4.98%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	33,089	4.90%
5	JP MORGAN CHASE BANK 385771	14,374	2.13%
6	全国信用協同組合連合会	12,999	1.92%
7	株式会社愛知銀行	10,606	1.57%
8	株式会社八十二銀行	10,568	1.56%
9	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	10,124	1.50%
10	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	8,322	1.23%
<b>上位10投資主合計</b>		<b>379,687</b>	<b>56.29%</b>

※割合の数値については、小数第3位を切り捨てて記載しています。

# 本資料の記載事項に関する注記

\*特に記載のない限り、整数表記の数値については単位未満を切り捨て、小数点表記の数値は、表記未満の桁を四捨五入して記載しています。

\*物件名称の「IMP」とは、伊藤忠グループが開発する物流施設 i Missions Park (IMP)の略称です。

\*4ページ

- ・「実績NOI利回り」は2024年2月期末(第11期末)時点の各保有資産の取得価格の合計に対する各保有資産の実績NOIの合計の比率を記載しておりますが、期中に取得した物件の取得価格は、当期における保有期間を期間按分して算出しています。
- ・「稼働率」とは、賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を記載しています。以下同じです。
- ・「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。
- ・「DPU」とは、1口当たり分配金をいいます。
- ・「EPU」とは、1口当たり当期純利益をいいます。

\*5、6ページ

- ・「FFO」とは、(当期純利益(但し、不動産等売却損益を除く) + 減価償却費)をいいます。以下同じです。なお、第10期実績より計算方法を変更しております(前期繰越損益の加算の廃止)
- ・「FFOペイアウトレシオ」とは、(利益分配金総額 + 利益超過分配金総額) ÷ FFOをいいます。以下同じです。
- ・「AFFO」とは、(FFO - 資本的支出額)として記載しています。
- ・「AFFOペイアウトレシオ」とは、(利益分配金総額 + 利益超過分配金総額) ÷ AFFOにて計算しています。

\*9ページ

- ・「優先交渉権」とは、当該物件取得のためにその保有者との間で、競合他社に優先して交渉をすることができる権利をいいます。
- ・「マルチ」とは、マルチテナント型物件の略であり、複数のテナントの入居を想定した物流施設を指します。
- ・「BTS」とは、Build To Suitの略語であり、特定のテナントの要望に応じてオーダーメイドで建設・賃貸される物流施設物件を指します。
- ・「リースブリッジ」とは、運用会社からの依頼により、ポートフォリオへの組み入れ予定不動産等を、投資法人による物件購入までの一定期間、リース会社にて代行保有してもらうことをいいます。
- ・「ウェアハウジング」とは、投資法人が本来直接取得する物件を、収益の安定化や投資法人の取得時期を調整するためなどの理由から、スポンサー会社等に先行取得・保有をしてもらうことをいいます。

# 本資料の記載事項に関する注記

## \*13ページ

- ・「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。
- ・当ページにおける「築年数」は、不動産又は信託不動産の登記簿上の新築の日から2024年4月2日現在までの築年数を記載しています。
- ・「3PL」とは、Third Party Logisticsの略で、外部の専門業者である第三者が、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物流形態のことをいいます。
- ・「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。
- ・「Eコマース」とは、Electric Commerceの略で電子商取引(ネットショッピング等)のことをいいます。

## \*14ページ

- ・「賃料増額率」とは、各期において満期を迎えた又は満期を迎える予定の賃貸借契約のうち契約更改が完了している又は新たな契約の締結について合意済みの契約を対象として、契約更改前後におけるフリーレント等を考慮した実質賃料の増額率を、契約更改前の実質賃料で加重平均して記載しています。

## \*15ページ

- ・「総資産LTV」は、 $(2024年4月2日時点の有利子負債合計額) \div (2024年2月期末時点の総資産 + LOGITRES佐野の取得価格)$ にて計算しています。
- ・「減価償却費」は、2024年8月期(第12期)および2025年2月期(第13期)の予想の減価償却費を加算したものをベースとしています。

## \*16ページ

- ・「延床面積ベース」は、 $(CASBEE、DBJ Green Building、BELSのいずれかの外部環境認証を取得している物件の延床面積) \div (各保有資産の延床面積の合計)$ にて計算しています。以下同じです。

## \*18ページ

- ・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。

## \*19ページ

以下の基準で算出しております。(2022年時点)

- ・物流施設: 日本国内に所在する全ての物流倉庫(賃貸以外も含む)
- ・中大型物流施設: 物流施設のうち、延床面積5,000㎡以上10,000㎡未満
- ・先進的物流施設: 物流施設のうち、延床面積10,000㎡以上かつ築20年未満の賃貸物件

# ディスクレーム

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、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  
**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 物流戦略部
電話	0120-300-780(フリーダイヤル)
受付時間	9:00～17:00(土日祝日、年末年始を除く)
住所	〒101-0051 東京都千代田区神保町一丁目105番地 神保町三井ビルディング17F