



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

Jリートフェア2019ご説明資料
2019年11月30日（土）



本日のご説明

1. 本投資法人の基本戦略
2. 保有物件・伊藤忠グループ開発物件マップ
3. 保有物件の概要
4. 本投資法人の3つの特徴
5. 上場以降の投資口価格
6. 取組施策及び決算情報
7. 今後の成長戦略
8. 財務状況
9. 物流施設の需給バランス

ご参考資料





伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 保有・運用

投資法人保有物件



アイミッションズパーク印西



アイミッションズパーク野田



アイミッションズパーク柏



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厚木



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2

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

拡張的
協働関係

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



伊藤忠商事 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
プラットフォーム

商社・商流
プラットフォーム

伊藤忠商事保有・開発物件



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



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市川塩浜



アイミッションズパーク三芳

伊藤忠商事の2つのプラットフォームについては、下記の動画説明もご参照ください。
<https://youtube/htzJQgQ9BR8>
 HPのトップページからも閲覧可能です。

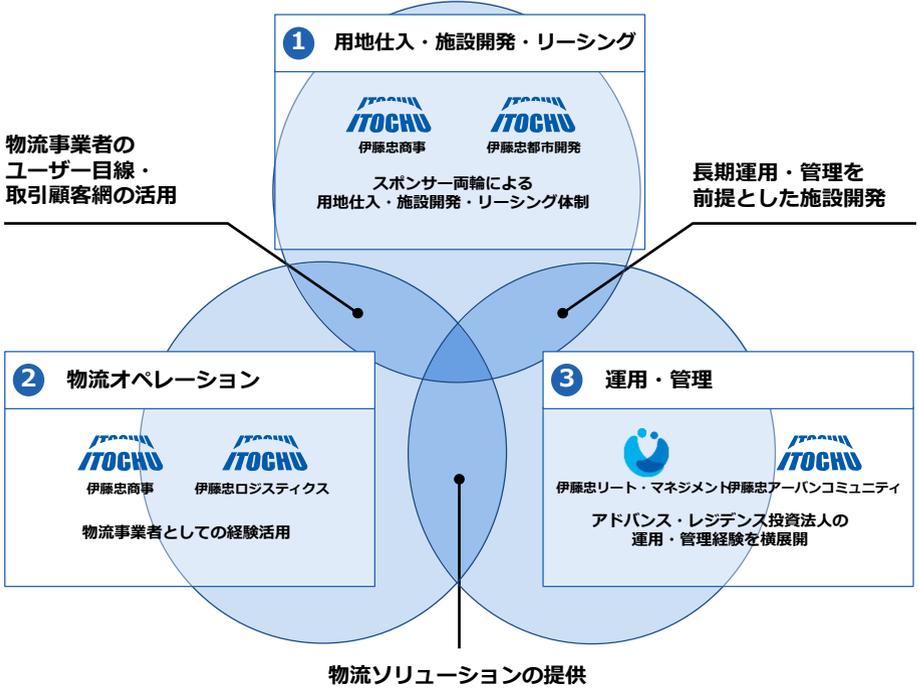


「拡張的協働関係」の礎となる2つのプラットフォーム

不動産・物流プラットフォーム

- ① 2004年度から**15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**

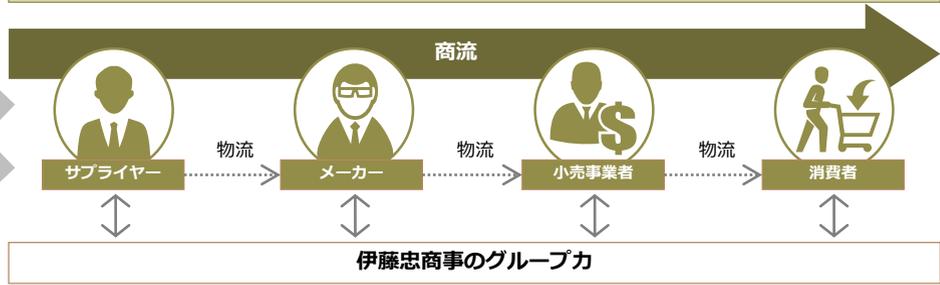
① ② ③ 全てを統合的に所管する
伊藤忠商事 住生活カンパニーの“不動産機能・物流機能”



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”





全て関東エリアで、外環道及び国道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 = 鑑定会社算出の保有物件の運営純収益 (金利償却前) ÷ 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

本投資法人の3つの特徴

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

(2019年7月31日時点)

強固なスポンサーサポート

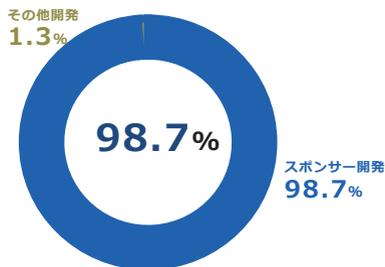
不動産
物流



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

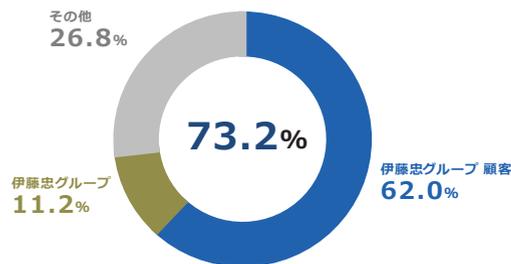
賃貸借残存期間が長い

賃貸借残存期間別比率 (年間賃料ベース)



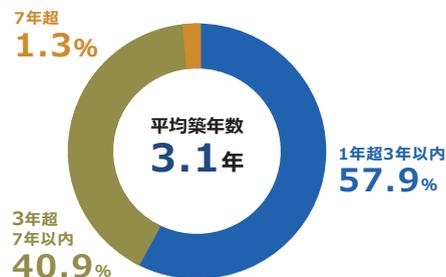
テナントの7割超が伊藤忠グループ及びグループ顧客

グループ及びグループ顧客比率 (年間賃料ベース)



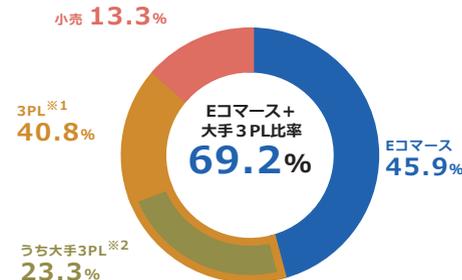
築年数が浅い

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)



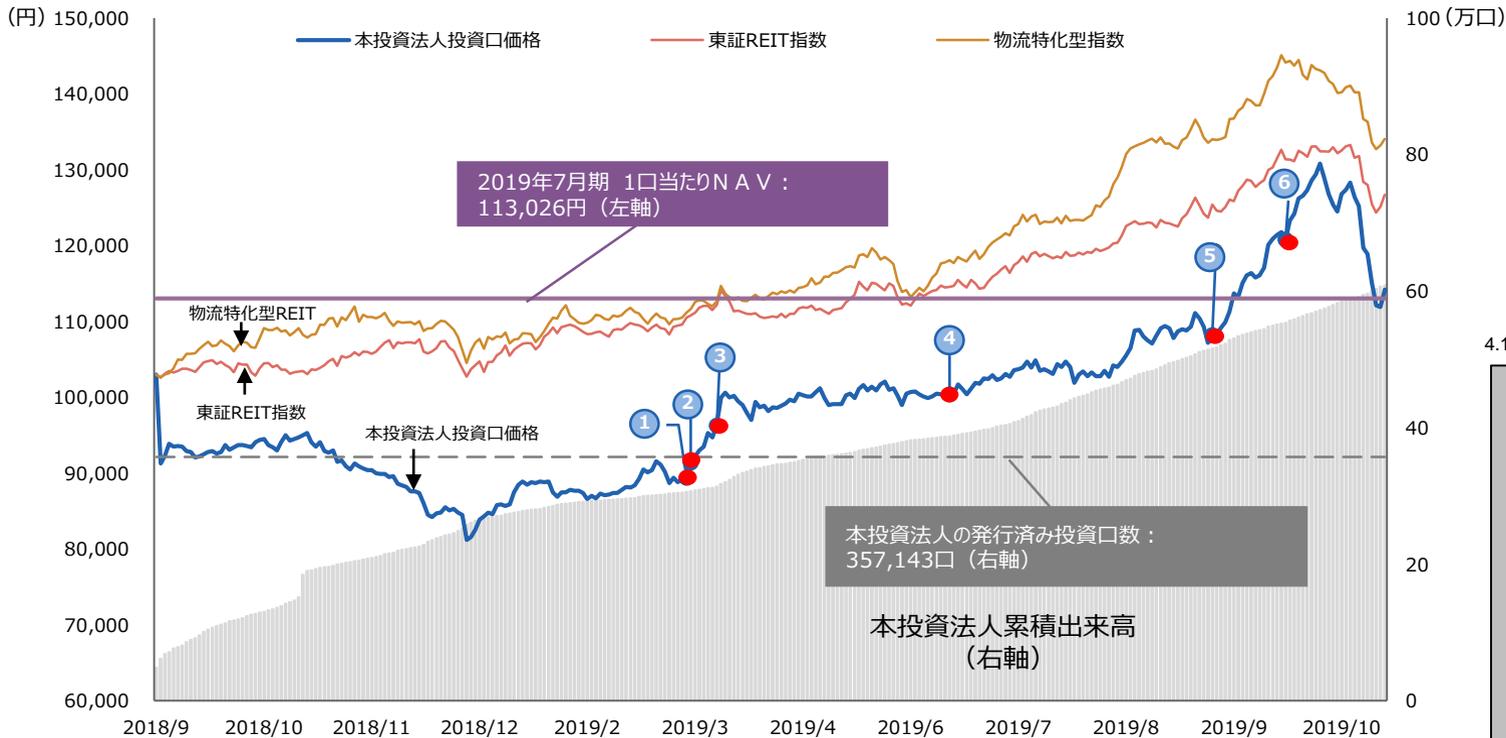
※ 各比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

※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。

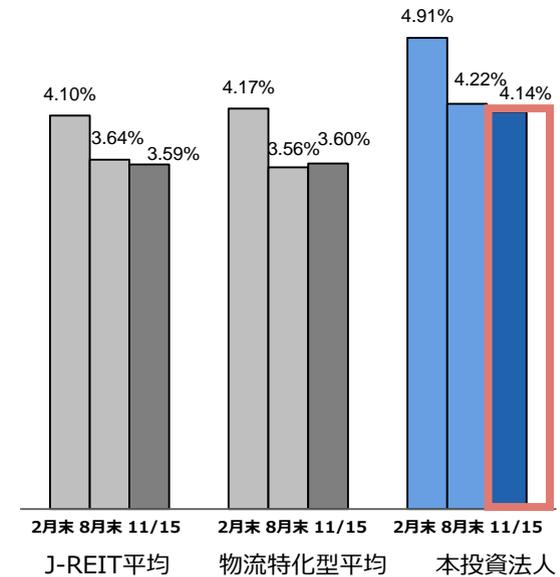
※2 大手3PLとは、3PL事業者のうち、当該事業者を含むグループ連結売上高が1,000億円を超える3PL事業者をいいます。以下同じです。

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 ※2



- 1 新規2物件の取得を発表 (3月14日)
- 2 第1期決算発表 IRを開始 (3月14日)
- 3 信用格付を取得 (3月15日)
- 4 伊藤忠商事による投資口追加取得を発表 (3月26日)
- 5 アナリストカバレッジを取得 (6月14日)
- 6 第2期決算発表 IRを開始 (9月13日)
- 7 2件目のアナリストカバレッジを取得 (10月10日)

※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 2019年2月末及び8月末のJ-REIT平均と物流特化型平均対象の分配金利回りは、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。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。2019年11月15日のJ-REIT平均と物流特化型平均対象の分配金利回りは、対象となる各投資法人が2019年11月15日時点で開示している直近期の1口当たり予想分配金を2倍にしたものを、2019年11月15日時点の投資口価格で除した値を、時価総額加重平均することで算出しています。また、本投資法人の分配金利回りは、2020年1月期(第3期)の1口当たり予想分配金2,366円(2019年9月13日公表)を2倍にしたものを、2019年11月15日時点の投資口価格で除して算出しています。

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

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



財務余力の
活用

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

信用格付の
取得

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

ESGの
(E:環境、S:社会、G:ガバナンス)
取組

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იმボート強化

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

実績と業績予想との差異

1口当たり分配金

2019年7月期 実績 **2,311円**
 予想比 +49円 (+ 2.2%)
 前期比 +582円 (+ 33.7%)

1口当たりFFO

2019年7月期 実績 **3,302円**
 予想比 +71円 (+ 2.2%)
 前期比 +877円 (+ 36.2%)

運用状況<2019年7月期(第2期)末時点>

鑑定NOI利回り 5.0%
 実績NOI利回り 5.1%
 (取得価格ベース)

稼働率 **100.0%**

(単位:百万円)

	前期	業績予想 (2019/3/14発表) (A)	当期 実績 (B)	対 業績予想 (B) - (A)
営業収益	1,300	1,723	1,718	△5
営業利益	736	798	810	+12
経常利益	521	707	733	+26
当期純利益	520	706	732	+26
1口当たり分配金	1,729円	2,262円	2,311円	+49円
うち1口当たり利益分配金	1,456円	1,977円	2,050円	+73円
うち1口当たり利益超過分配金	273円	285円	261円	△24円
FFO	866	1,154	1,179	+25
FFOペイアウトレシオ	71.3%	70.0%	70.0%	-
減価償却費に占める利益超過 分配の割合	28.2%	22.7%	20.8%	△1.9ポイント
1口当たりFFO	2,424円	3,231円	3,302円	+71円
AFFO	-	-	1,186	-
AFFOペイアウトレシオ	-	-	69.5%	-
1口当たりAFFO	-	-	3,323円	-

差異の主な内訳

【営業収益】	
水光熱費収入減	△5
【営業利益】	
水光熱費減	+ 4
修繕費減	+ 4
IMP印西固都税減	+ 3
資産運用報酬増	△3
一般事務委託手数料減	+ 2
【経常利益】	
消費税の還付加算金受領	+ 5
金利スワップ契約による金利減	+ 7

※ 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 - 資本的支出額 + 融資関連費用のうち非現金支出費用)として記載しています。
 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1月期（第3期）／2020年7月期（第4期）業績予想

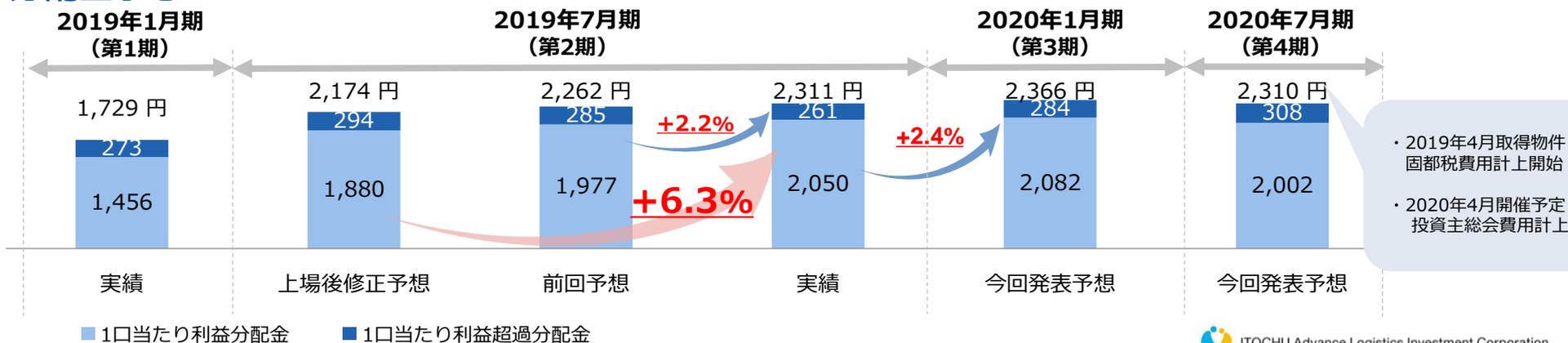
	2019年7月期 (第2期)	2020年1月期 (第3期)		前期差異 (B-A)	2020年7月期 (第4期)
	実績 (A)	前回予想 (2019/3/14)	今回予想 (B)		予想
(単位：百万円)					
営業収益	1,718	1,775	1,764	+46	1,759
営業利益	810	821	822	+12	794
経常利益	733	733	744	+11	716
当期純利益	732	732	743	+11	715
1口当たり分配金	2,311円	2,343円	2,366円	+55円	2,310円
うち1口当たり利益分配金	2,050円	2,051円	2,082円	+32円	2,002円
うち1口当たり利益超過分配金	261円	292円	284円	+23円	308円
FFO	1,179	1,195	1,206	+27	1,178
FFOペイアウトレシオ	70.0%	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%	22.5%	21.9%	+1.1ポイント	23.7%
1口当たりFFO	3,302円	3,347円	3,379円	+77円	3,299円
AFFO	1,186	-	1,201	+14	1,181
AFFOペイアウトレシオ	69.5%	-	70.3%	+0.8ポイント	69.9%
1口当たりAFFO	3,323円	-	3,364円	+41円	3,306円

差異の主な内訳（第3期の前期対比）

【営業収益】	
第2期取得物件賃料の通期反映	+49
水光熱収入減	△3
【営業利益】	
建物管理費増	△1
水光熱費減	+4
修繕費増	△4
固都税増	△1
保険料減	+1
減価償却費増	△16
運用報酬増	△6
【経常利益】	
第2期計上の	
消費税還付加算金の反動	△5
融資関連費減	+4

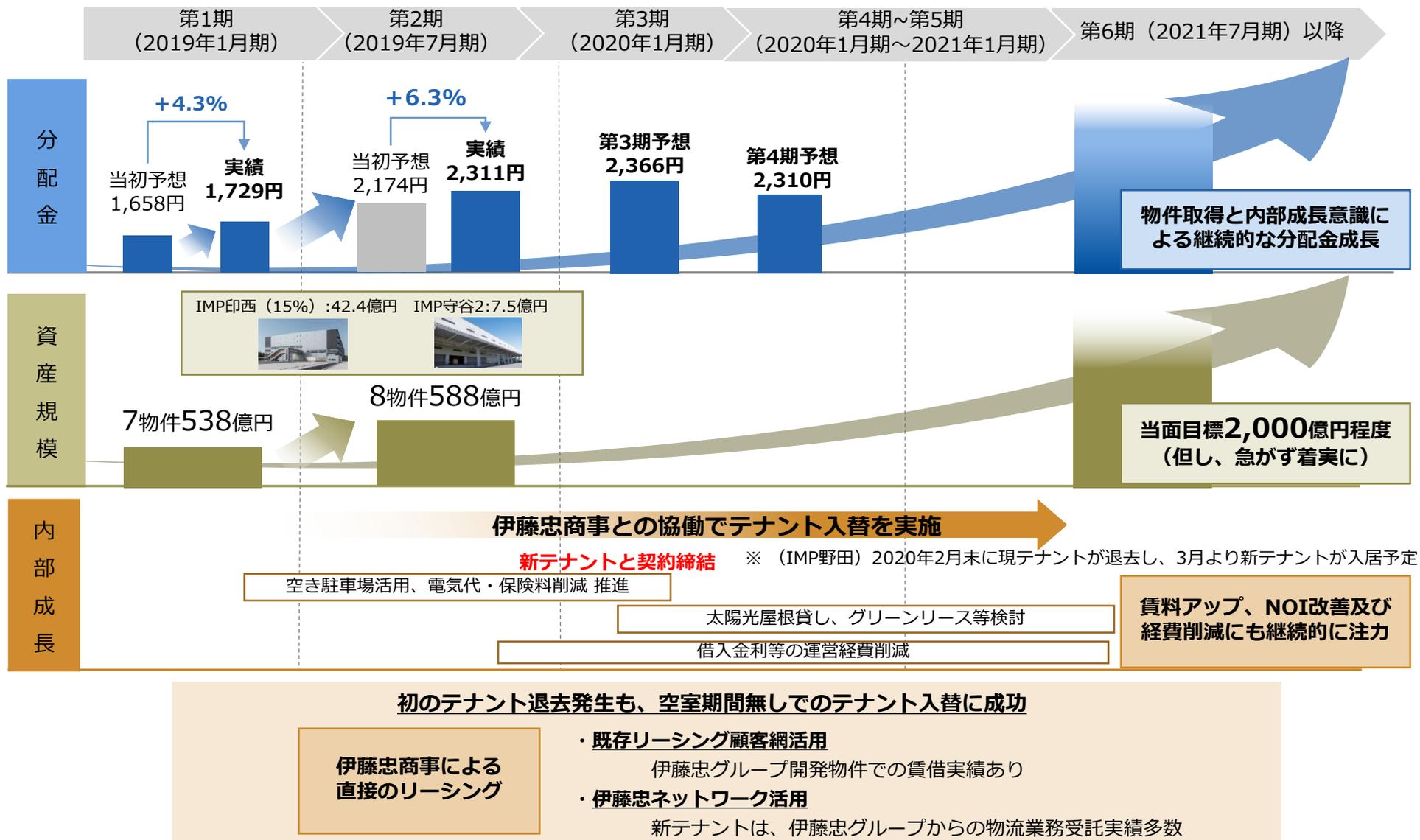
※ 上記業績予想は、期中における追加物件の取得を行わない前提で作成されたものです。

分配金予想



- ・2019年4月取得物件固都税費用計上開始
- ・2020年4月開催予定投資主総会費用計上

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



取得検討物件の紹介

取得検討物件の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。

※IMP：アイミッションズパークの略称



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 62,750㎡

アイミッションズパーク印西 (準共有持分80%) 88,018㎡



アイミッションズパーク厚木 A棟：3,909㎡ B棟：15,387㎡



アイミッションズパーク千葉北 9,841㎡



アイミッションズパーク柏 31,976㎡



アイミッションズパーク三郷 22,506㎡



アイミッションズパーク守谷 18,680㎡



アイミッションズパーク守谷2 6,779㎡

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 22,004㎡



アイミッションズパーク東京足立 竣工・リーシング済 東京都足立区 27,872㎡



アイミッションズパーク印西2 竣工・リーシング済 千葉県印西市 26,938㎡



アイミッションズパーク柏2 竣工・リーシング済 千葉県柏市 117,299㎡



アイミッションズパーク市川塩浜 竣工・リーシング済 千葉県市川市 57,724㎡



アイミッションズパーク三芳 竣工・リーシング済 埼玉県入間郡 10,900㎡

※ 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。

テナント満足度向上につながる「御用聞き」を展開

保険料の見直し

各期約1.8百万円の支出削減を実現
 今後もポートフォリオ拡大と共に
 スケールメリットを活用し削減を目指す

電力供給先の変更（2物件）

上記2物件において約25%の電気料金を削減
 テナントの電気料金を削減し、
満足度向上を実現
 今後も定期的に見直しを実施予定

駐車場スペース貸し

駐車場空き区画を、時間貸し駐車場として有効活用
 テナント従業員の**通勤利便性向上に寄与**
 一定の収益増

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）

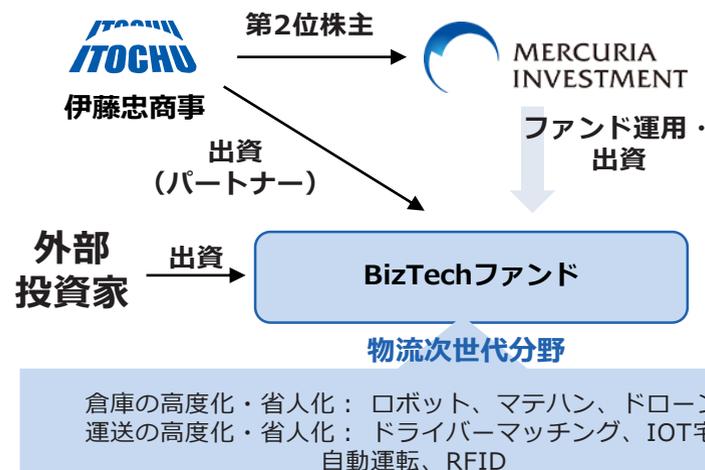
<伊藤忠グループの総合力活用事例>

- ・大手Eコマース事業への段ボール提供
- ・大手家具メーカーへのトラック配送システム提供
- ・通販事業者へのコールセンター業務提供
- ・倉庫内設備工事の保守点検



<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、(株)マーキュリ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していきます。



テナント粘着性から生まれる安定的な収益

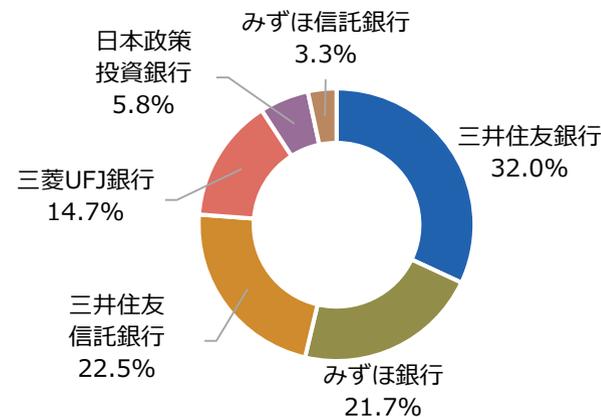
保守的な財務運営及び調達余力への配慮

- 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 (借換え後)	
有利子負債	24,580百万円	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	23,940百万円	
内、消費税ローン	260百万円		0百万円	
借入比率	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	-		

金融機関別借入比率

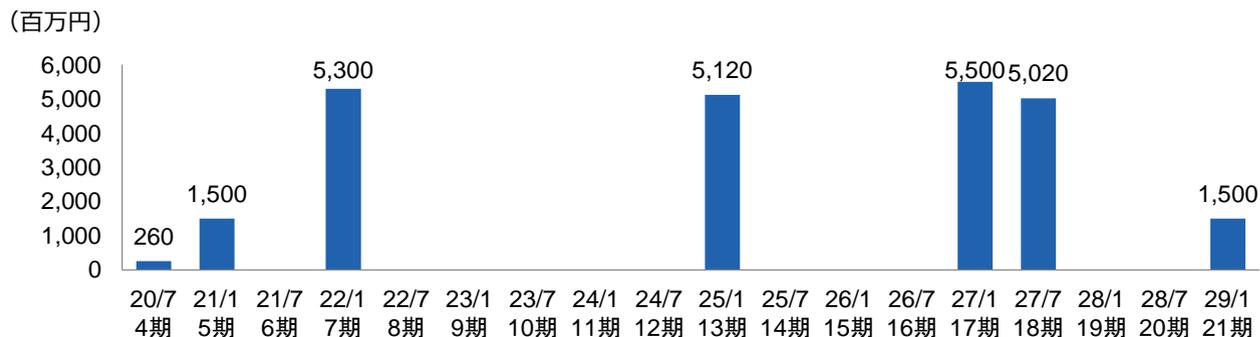
2019年9月9日借換え後



- 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。

格付の取得／調達手段の多様化

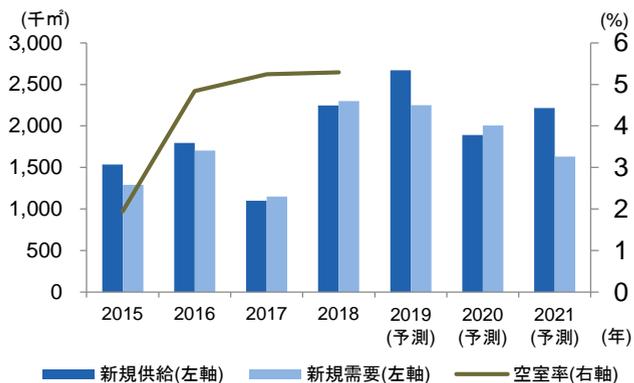
- 格付機関との丁寧な対話を継続

長期発行体格付
 日本格付研究所 (JCR)
A+ (安定的)

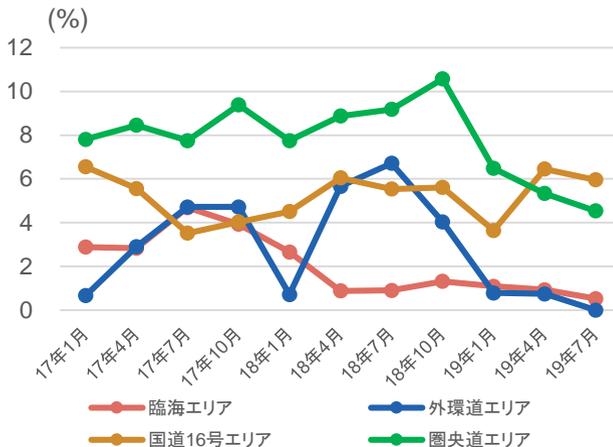
グリーンボンドの起債を検討

関東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



出所：株式会社一五不動産情報サービス

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。

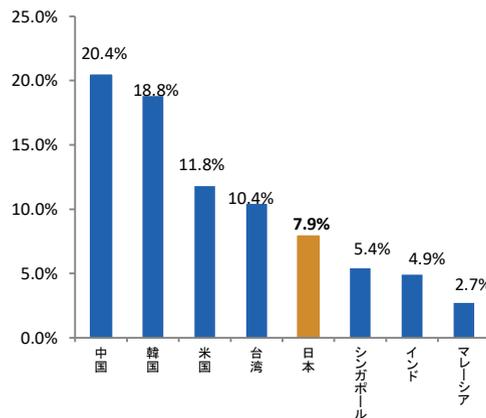
Eコマース・3PL市場の拡大

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）

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）

ご参考資料

1. ポートフォリオ一覧
2. 保有資産の構築方針
3. ブリッジスキームの活用
4. 賃貸借期間の満了時期
5. ものづくりへのこだわり
6. ESGの取組
7. 有利子負債一覧
8. キャッシュマネジメント方針J-REITの仕組み
9. 伊藤忠グループについて
10. 投資法人・資産運用会社について
11. 投資法人ホームページ・お問い合わせ先



伊藤忠グループが開発する物流不動産「アイミッションズパーク」を主な投資対象とし、 長期安定的なポートフォリオを引き続き構築

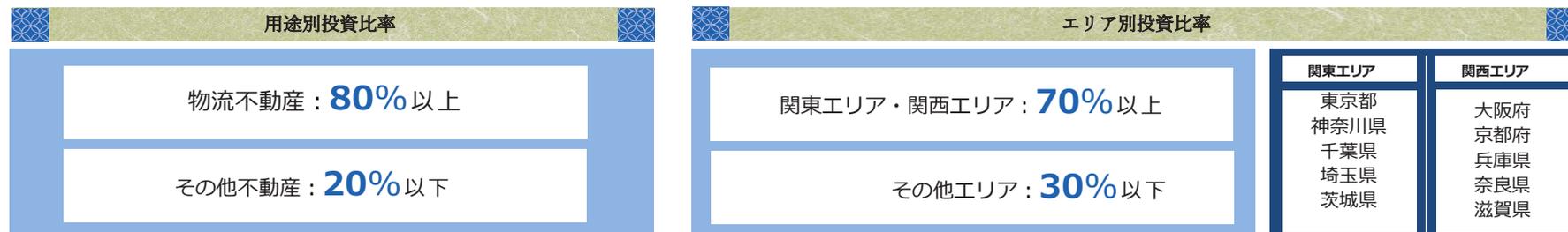
区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	期末帳簿 価格 ^(※3) (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	含み益 (百万円) ^(※3)	鑑定NOI 利回り ^(%) ^(※2)	延床面積 (㎡)	築年数 (年)	稼働率 (%)
取得済 資産	L-1	アイミッションズパーク厚木	神奈川県厚木市	5,300	5,287	5,840	552	5.0	A棟: 3,909.97 B棟:15,387.63	6.9	100.0
	L-2	アイミッションズパーク柏	千葉県柏市	6,140	6,104	6,830	725	5.1	31,976.44	4.4	100.0
	L-3	アイミッションズパーク野田	千葉県野田市	12,600	12,516	13,300	783	4.9	62,750.90	3.5	100.0
	L-4	アイミッションズパーク守谷	茨城県つくばみらい市	3,200	3,173	3,440	266	5.2	18,680.16	2.3	100.0
	L-5	アイミッションズパーク三郷	埼玉県三郷市	6,100	6,073	6,760	686	5.0	22,506.53	2.0	100.0
	L-6	アイミッションズパーク千葉北	千葉県千葉市	2,600	2,597	2,830	232	5.3	9,841.24	1.7	100.0
	L-7	アイミッションズパーク印西 (準共有持分80%)	千葉県印西市	22,140	21,975	23,700	1,724	5.1	110,022.51 ^(※1) (88,018.00)	1.4	100.0
	L-8	アイミッションズパーク守谷2	茨城県つくばみらい市	750	758	845	86	6.6	6,779.95	24.6	100.0
合計 (第2期(2019年7月期)末時点)				58,830	58,486	63,545	5,058	5.0	281,855.33 (259,850.82)	3.1	100.0

※1 アイミッションズパーク印西に係る延床面積は、括弧内に準共有持分割合80%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。

※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 期末帳簿価額及び含み益は、単位未満を切り捨てて記載しています。

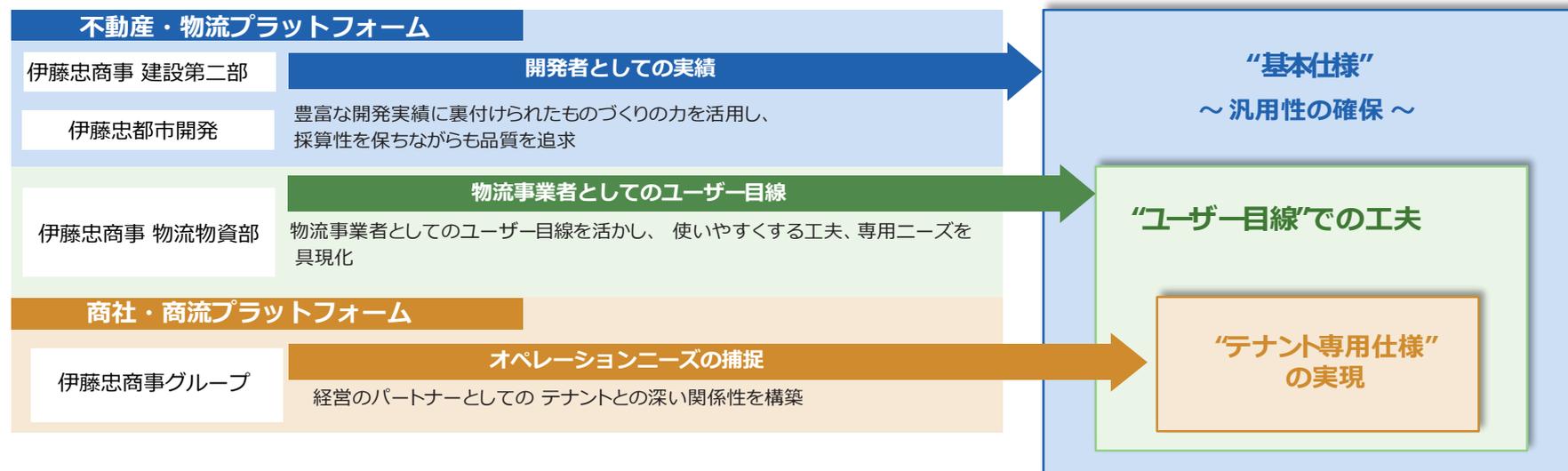
投資比率



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



中長期の安定運用に適う物件をしっかりと選別していく
投資規律を持ち、質・利回りに拘ったポートフォリオによる成長を目指す

<個別物件>

パイプライン物件の取得

物流特化型REITの首都圏での取得事例※1における
鑑定NOI利回り※2の比較

エリア	本投資法人	他社
外環道	4.95% (1件)	4.68% (1件)
国道16号	5.01% (7件)	4.80% (6件)
圏央道 (神奈川県)	4.95% (1件)	4.55% (4件)
圏央道 (神奈川県除く)	- (0件)	5.06% (5件)
臨海	- (0件)	4.60% (2件)

※1 本投資法人上場以降2019年8月末までに発表済みの取得事例を集計

※2 鑑定NOI利回り = 取得時の鑑定NOI ÷ 取得価格

状況に
応じて

ブリッジスキームの活用 (スキーム組成中)

伊藤忠グループと金融機関の信頼関係に
基づく効果的なスキームの構築

- ・ 取得時期の柔軟性を確保
- ・ 簿価の逦減効果を活用

安定CF物件の特徴をフル活用

第三者物件の取得



伊藤忠グループのネットワークを活用した流動化提案

- ・ テナント粘着性のある物流不動産
(関東・関西エリア以外も積極検討)
- ・ その他不動産 (食品工場 等)

相対的に高利回りとなる物件の可能性

<物件ポートフォリオ>

ポートフォリオNOI利回りを強く意識

<資本政策>

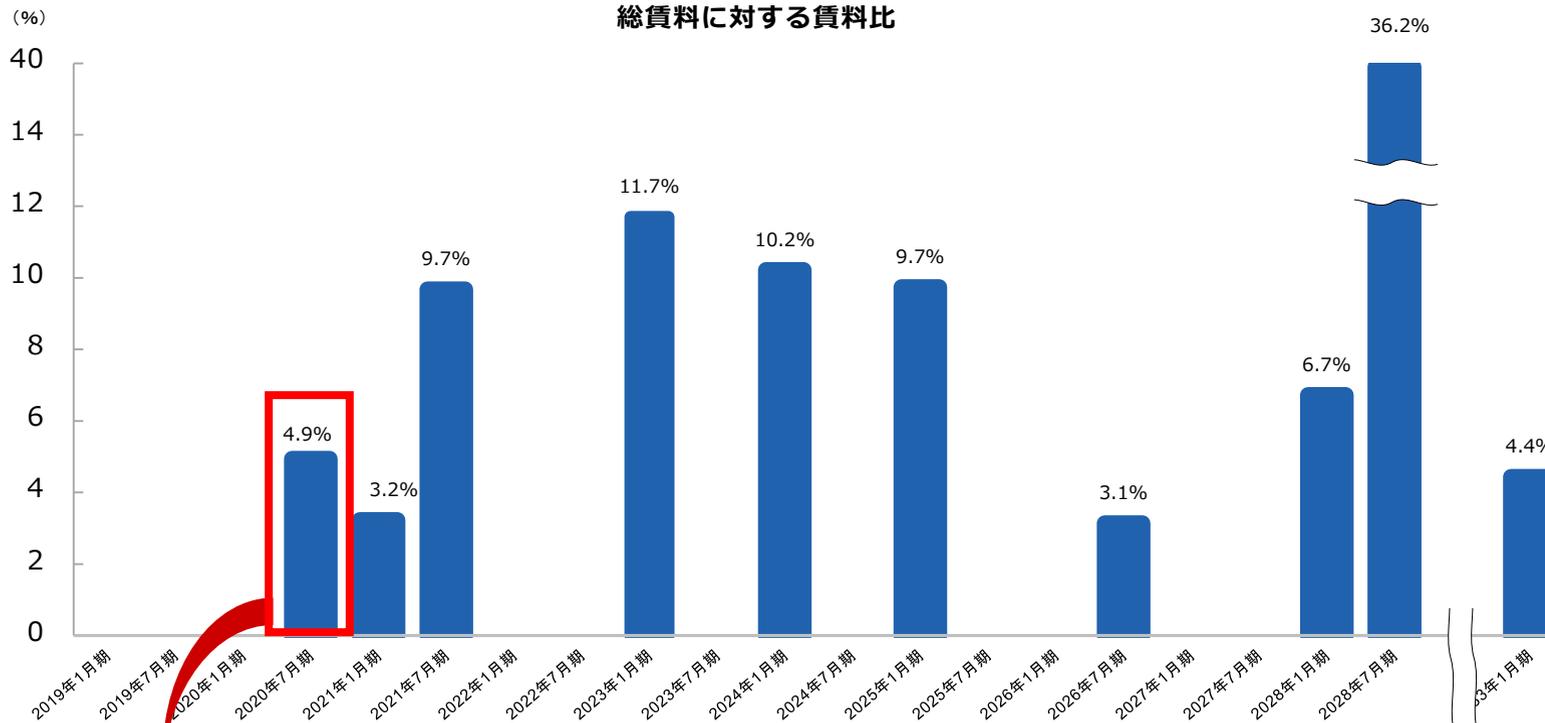
DPU成長率、P/NAV、LTV水準、インプライドキャップレート、マーケット需給を総合的に考慮し実行

伊藤忠商事のリーシングカに支えられた安定的なキャッシュフローの実現

賃貸借契約期間の満了時期

足元の小規模ポートフォリオでも長期安定CFを実現

総賃料に対する賃料比



初のテナント退去発生も、空室期間無しでのテナント入替に成功

※ (IMP野田) 2020年2月末に現テナントが退去し、3月より新テナントが入居予定
(本説明資料) 11p.をご参照ください。

伊藤忠商事による
直接のリーシング

・既存リーシング顧客網活用

伊藤忠グループ開発物件での賃借実績あり

・伊藤忠ネットワーク活用

新テナントは、伊藤忠グループからの物流業務受託実績多数

‘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



‘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



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



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



‘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



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



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



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



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



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
★ ★ ★ ★ ★ 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

E

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

S

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

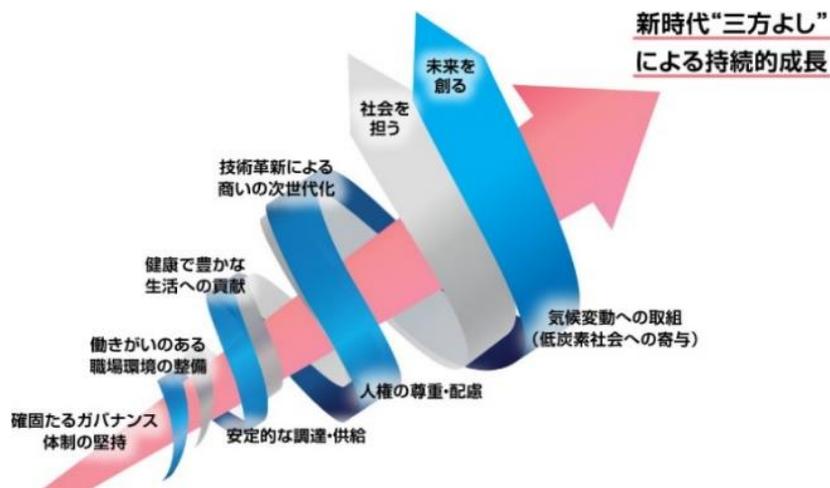
G

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。

2019年7月期（第2期）末

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入実行日	返済期限	担保	
短期	三井住友銀行	1,880	基準金利+0.15%	2018年9月7日	2019年9月9日	無担保 無保証	
	みずほ銀行						
	三菱UFJ銀行						
	三井住友銀行	260	基準金利+0.15%	2019年4月1日	2020年3月31日	無担保 無保証	
	小計	2,140	-	-	-	-	
長期	三井住友銀行	5,300	0.23505%		2021年9月7日		
	みずほ銀行						
	三井住友信託銀行	5,120	0.53660%		2024年9月9日		
	三井住友銀行						
	みずほ銀行						
	三井住友信託銀行	5,500	0.72645%		2026年9月7日		
	三菱UFJ銀行						
	三井住友銀行	1,500	0.91670%		2028年9月7日		
	みずほ銀行						
	日本政策投資銀行						
	三井住友銀行	5,020	0.55000%	2019年4月1日	2027年3月31日	無担保 無保証	
	みずほ銀行						
	三井住友信託銀行						
	三菱UFJ銀行						
		みずほ信託銀行					
		日本政策投資銀行					
	小計	22,440	-	-	-	-	
	合計	24,580	-	-	-	-	

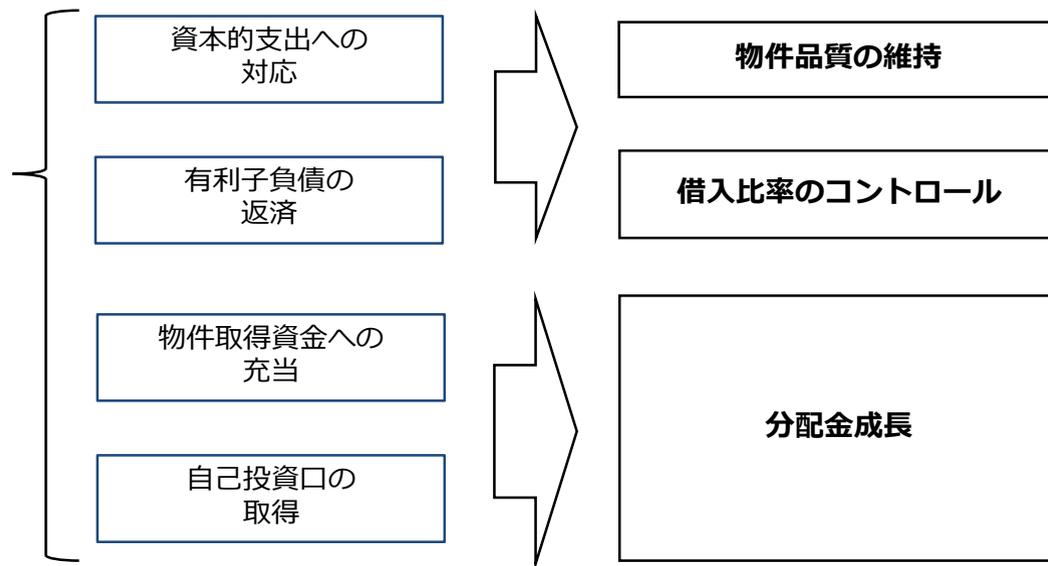
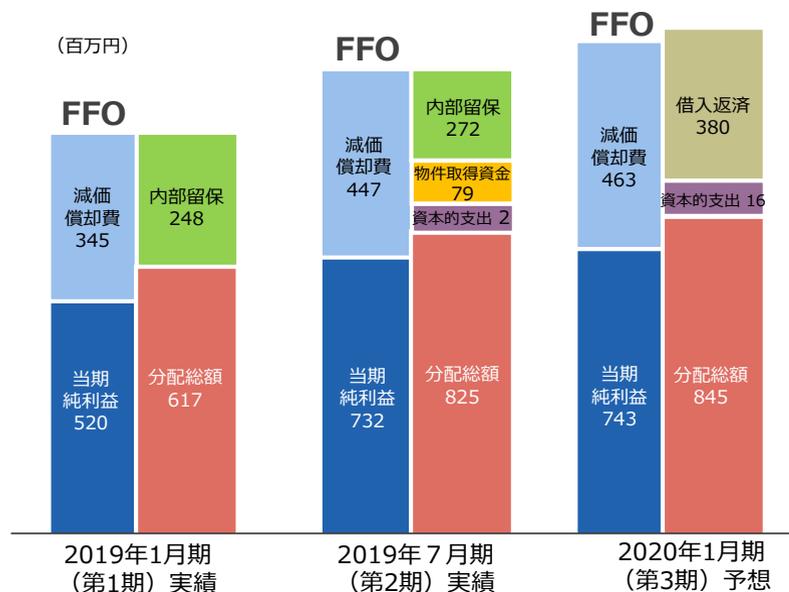
※短期借入金の基準金利は全銀協1か月日本円TIBORを適用しています。全銀協日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページをご参照ください。

長期借入金は変動金利での借入金ですが、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っています。よって、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています。

返済方法は全て期限一括返済です。

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。

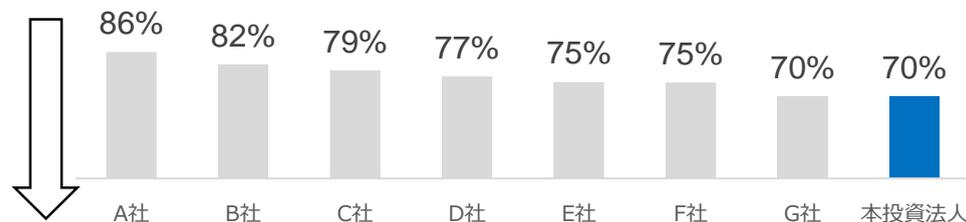


手元資金を意識したキャッシュマネジメント

<内部留保の積上げイメージ>



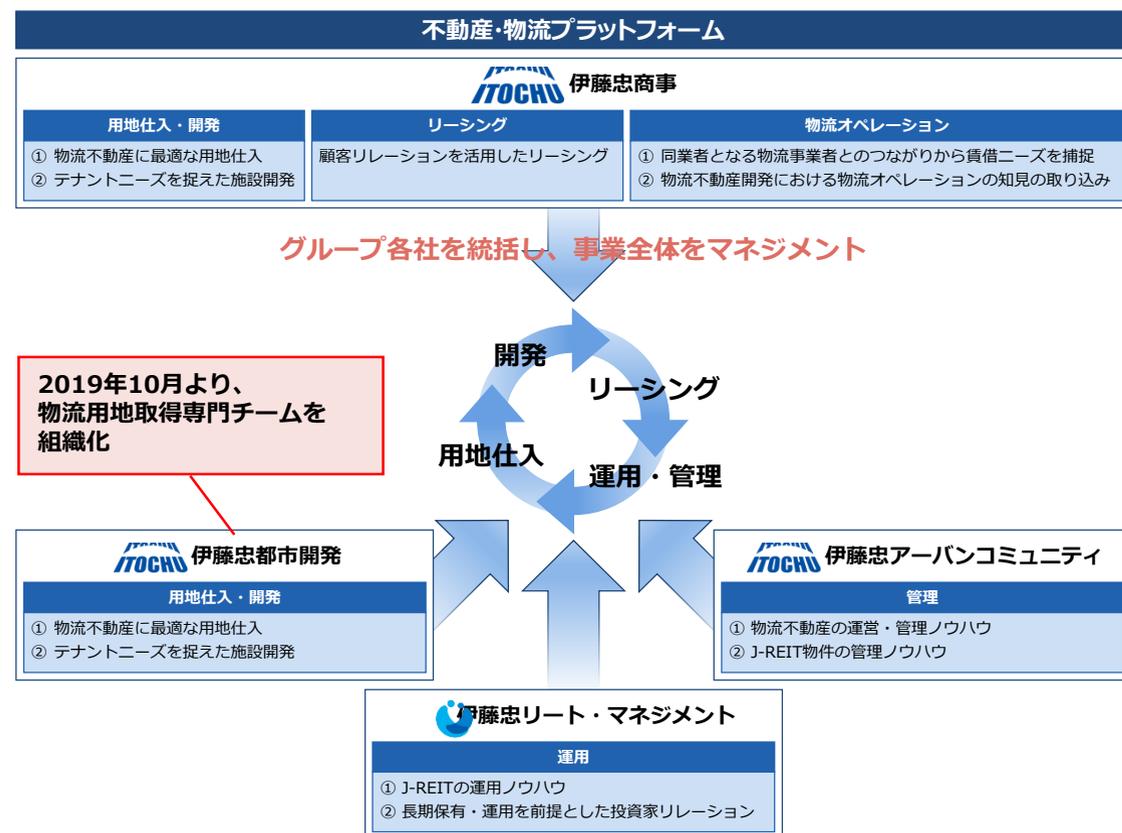
物流特化型REITのFFO比率（FFOに対する分配金の比率）の比較



FFO比率が低いほど、手元資金の留保額が高くなる。

伊藤忠商事の建設・物流部門では、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 中期経営計画「Brand-new Deal 2020」

2018年5月2日、伊藤忠商事は中期経営計画「Brand-new Deal 2020」を策定しています

生活消費分野

バリューチェーンの
価値向上

生産から販売まで
バリューチェーンの
最適化

流通システムの
スマート化

顧客体験の充実
新しいリテールの提案

新技術を活用した

ビジネスモデルの
進化

エネルギーの最適な
利用と供給

次世代モビリティ社会
所有から利用へ

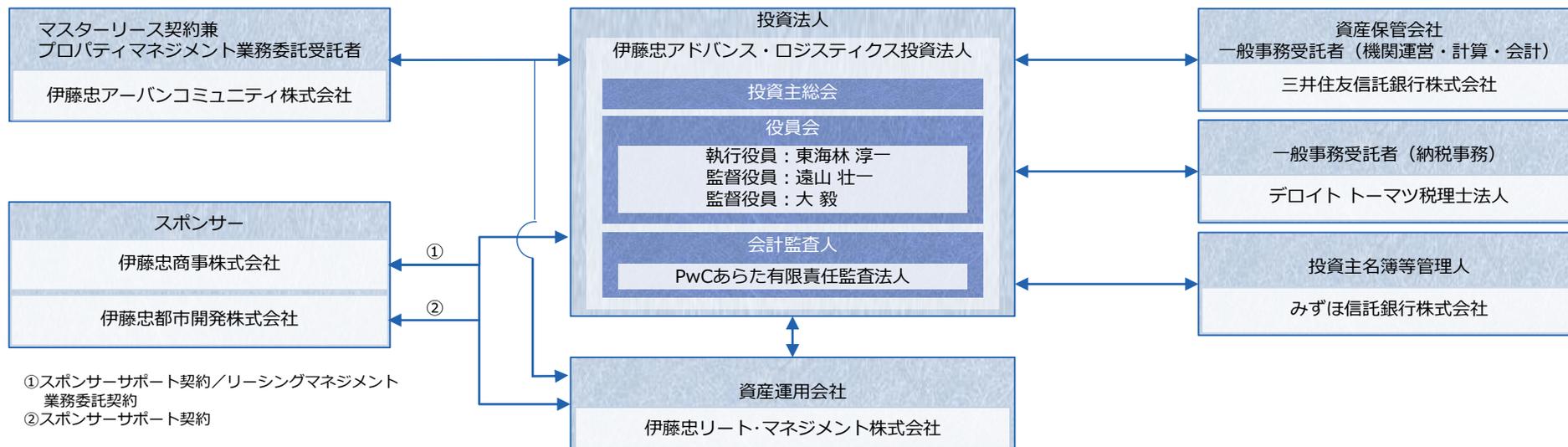
テクノロジーを活用した
経営の生産性向上



商いの
次世代化

異業種・ベンチャー企業とのオープンな連携

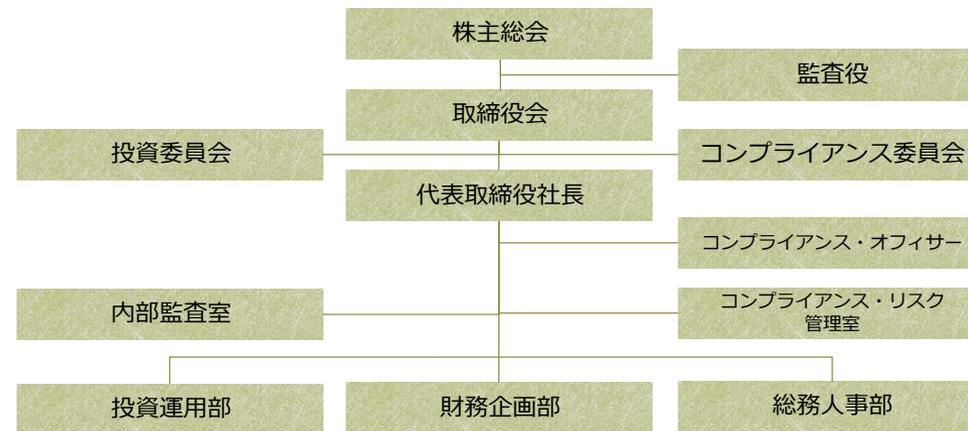
投資法人の仕組み



資産運用会社の概要

(2019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



投資法人ホームページ・お問い合わせ先



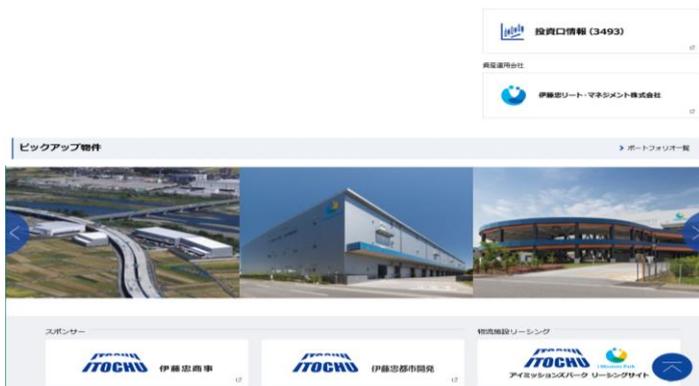
本投資法人の紹介動画ができました。
ホームページ上部の部分、または中ほどの部分をクリックいただくと動画が再生されます。ぜひご覧ください。

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



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。



伊藤忠アパックス・ロジスティクス投資法人

証券コード: 3493

