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1期（2019年1月期）
個人投資主様向け
決算説明会資料

社長メッセージ

“果たすべき使命”

上場後、本投資法人の投資口価格は軟調な状況が続きました。
投資主の皆様からは数多くの叱咤激励の声をいただいております。

伊藤忠商事入社後、2012年からのアドバンス・レジデンス投資法人の運用経験を含め、
30年以上、不動産に携わってきました。
その集大成ともいうべき本投資法人の立ち上げにあたり、
不動産のあるべきキャップレート目線に信念をもって、売買交渉をスポンサーと行ってきました。
この姿勢は、今後も変わることはありません。

運用会社は、私自身が一人一人とじっくり話をし、
経験と能力、そして想いを備えたスタッフを揃えることが出来ています。
皆、投資口価格の状況を見てすぐに、状況打開のための次なる一手へと切り替えを行い、
今日この瞬間も様々な施策を講じるべく動いています。

日本、そして世界の物流にパラダイムシフトが起きている中、
スポンサーである伊藤忠グループは商社ならではの“使命”を有しています。
そして、このグループとの拡張的協働関係の下、なすべきことを時機を逸することなく実行し、
一人でも多くの方にファンになっていただくこと、それが私たちの“果たすべき使命”です。

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

1. 決算概要 P.5

2. 成長戦略 P.11

3. 投資法人の運用資産 P.18

4. 投資法人の財務状況 P.22

5. マーケット概要 P.24

6. ご参考資料 P.27

J-REIT用語集

用語	定義
LTV (エルティーブイ)	Loan to Value の略で、総資産に対してどの程度の借入を行っているかを示す指標（有利子負債（社債や借入金等）÷総資産×100で計算）
含み益	不動産等の期末鑑定評価額 - 期末帳簿価額
NAV (ナブ)	Net Asset Value の略で、一般的には純資産総額を指すが、REITで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)益を加減した金額を指すことが多い
1口当たりNAV	NAV÷発行済投資口数
NOI (エヌオーアイ)	Net Operating Incomeの略で、不動産の収益力を示す指標（不動産の賃料収入 - 管理費等の経費で計算）
鑑定NOI	鑑定評価機関による鑑定評価において想定されるNOI
鑑定NOI利回り	鑑定NOI ÷ 不動産取得価格。この値が高ければ収益力の高い不動産を割安に購入できていることとなる
FFO (エフエフオー)	Funds from operations の略で、賃料収入からどれだけのキャッシュを得ているかを示す指標（当期純利益 + 減価償却費 ± 不動産売却損益で計算）
EPU (イーピーユー)	Earnings per unit の略で、1口当たり純利益
DPU (ディーピーユー)	Distributions per unit の略で、1口当たり分配金（利益超過分配を含む）
分配金利回り	期末に支払われる分配金の年換算額 ÷ 投資口価格 ※NOI利回りとは異なるので注意！

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こ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、上場日以降の取組みに関する最新情報等を掲載しています。

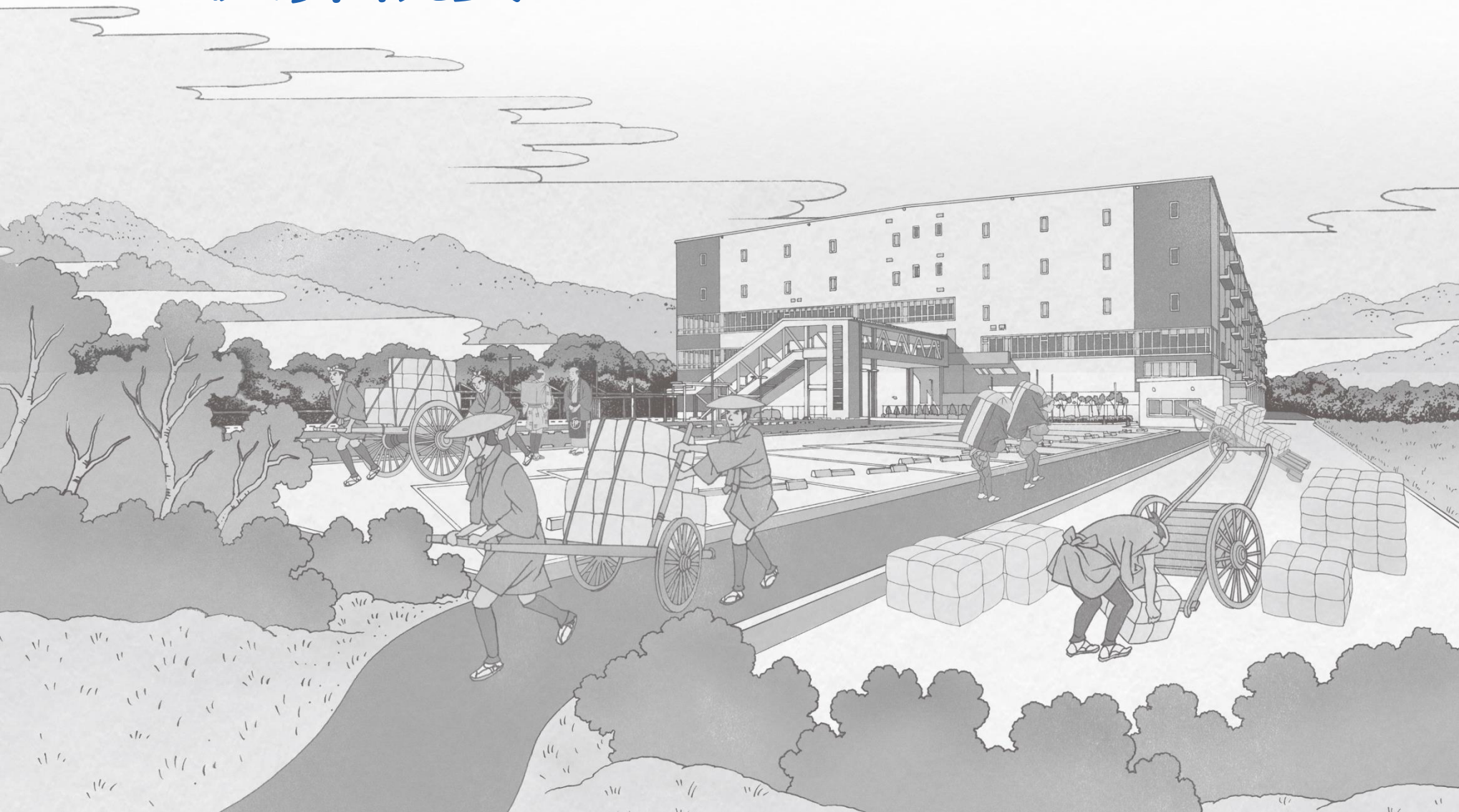
投資主の皆様に迅速かつ充実した情報開示を行なってまいりますので、ぜひご覧ください。

ホームページアドレスはこちらです

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

決算概要



第1期(2019年1月期)決算について

実績と当初業績予想の差異

稼働率100%の中、融資関連費用や上場にかかる投資口発行関連費用の減少等により、当初業績予想を上回る実績を達成

1口当たり分配金

第1期実績 **1,729円**
当初予想比 **+71円**

運用状況<第1期（2019年1月期）末時点>

鑑定NOI利回り **5.0%**
（取得価格ベース）

稼働率 **100.0%**

含み益 **3,830百万円**
（含み益率 **7.1%**）

（単位：百万円）

項目	当初業績予想（2018年9月12日発表）（A）	修正業績予想（2019年2月25日発表）（B）	**当期実績（C）**	対当初業績予想（C）−（A）
営業収益	1,282	1,300	**1,300**	+18
営業利益	740	736	**736**	△3
経常利益	495	521	**521**	+26
当期純利益	494	520	**520**	+26
1口当たり分配金	1,658円	1,730円	**1,729円**	+71円
うち1口当たり利益分配金	1,385円	1,457円	**1,456円**	+71円
うち1口当たり利益超過分配金	273円	273円	**273円**	±0円
FFO (当期純利益+減価償却費)	819	866	**866**	+47
FFO比率 (分配金総額÷FFO)	72.2%	71.3%	**71.3%**	△0.9%
減価償却費に占める利益超過分配の割合	30.0%	28.2%	**28.2%**	△1.8%

差異の主な内訳

【営業収益】
- 水光熱費収入の増加 +14

【営業利益】
- 水光熱費用の増加 △10
- 修繕費の減少 +3
- 減価償却費の増加 △21
- 資産運用報酬の増加 △4
- 弁護士報酬等の削減 +2
- その他営業費用の削減 +5

【経常利益】
- 金利スワップ契約による金利の削減 +5
- 融資関連費用の減少 +3
- 投資口発行関連費用の減少 +27

※ 第1期（2019年1月期）の営業期間は、2018年5月1日から2019年1月末日です。但し、実質的な運用期間は2018年9月7日から2019年1月末日までの147日となります。
鑑定NOI利回りは、鑑定NOI合計を取得価格合計で除して小数第2位で四捨五入して記載しています。以下同じです。
含み益は、第1期末帳簿価額と鑑定評価額の差異を記載し、含み益率は期末簿価に対する差異比率を小数第2位で四捨五入して記載しています。以下同じです。
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。以下同じです。
FFO比率は、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位で四捨五入した数値を記載しています。以下同じです。

取組施策①

今後の成長に向けた第一歩としての取組み

タイムリーな外部成長の実現

3月14日発表

新規2物件（1物件の追加取得含む）
49.9億円の物件取得
（取得価格ベース）

IMP印西（準共有持分15%）

IMP守谷2

財務余力の活用

3月14日発表

新規借入金
52.8億円を調達

LTV

37.0%
第1期（2019年1月期）末

▼

39.9%
第2期（2019年7月期）末
（予想）

信用格付の取得

3月15日発表

新規格付取得

A+
（安定的）

JCRより取得

ESGの取組み

2月28日発表

DBJ Green Building
認証取得（5物件）

持投資口制度の導入

NEW

4月3日発表

TOKYO働き方改革宣言

取組施策②

今後の成長に向けた第一歩としての取組み

ITOCHU

投資主との利益の一致を促進

3月26日発表

伊藤忠商事による投資口の追加取得

スポンサーである伊藤忠商事が投資主の皆様と同じ立場で
投資することにより、スポンサーによるサポート姿勢を再度明確化

本投資法人への伊藤忠商事の出資比率

5% （2019年3月26日時点）	→	7% （2019年4月25日完了）

取組施策③

取得物件概要

優先交渉権に基づき、取得検討物件の一部を取得

	指標	第1期末（2019年1月期）	第2期（2019年7月期）取組施策 IMP印西（準共有持分15%）	第2期（2019年7月期）取組施策 IMP守谷2	取得物件合計／平均	合計／平均（2019年4月1日時点）
Asset	物件数	7物件	1物件（準共有持分の追加取得）	1物件	2物件	8物件
	取得価格	53,840百万円	4,240百万円	750百万円	4,990百万円	58,830百万円
	鑑定評価額	57,720百万円	4,440百万円	845百万円	5,285百万円	63,005百万円
	鑑定NOI利回り	5.0%	4.9%	6.6%	5.2%	**5.0%**
	築年数	2.4年	1.1年	24.3年	4.6年	2.8年
	稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	延床面積	236,567.50㎡	16,503.37㎡	6,779.95㎡	23,283.32㎡	259.850.82㎡
	所在地		千葉県印西市	茨城県つくばみらい市		
Debt	有利子負債残高	21,990百万円	**2物件の取得のために 52.8億円の新規借り入れを実施**			27,270百万円
	LTV	37.0%				39.9%（2019年7月期予想）
Equity	1口当たり分配金	1,729円				**2,262円**（2019年7月期予想）
	1口当たりNAV	109,848円				

IMP印西（準共有持分15%）

IMP守谷2

※ 新規取得予定2物件及び取得予定後の合計/平均の築年数は、2019年4月1日時点の数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。
IMP印西（準共有持分15%）の延床面積は、当該物件全体の延床面積（110,022.51㎡）の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。
第1期の1口当たりNAVは、（純資産＋（鑑定評価額－期末帳簿価額）－分配金支払総額（利益超過分配含む））÷期末発行済投資口数（357,143口）にて計算し、
単位未満を切り捨てて記載しています。

第2期(2019年7月期)及び第3期(2020年1月期)の業績予想

第2期及び第3期の業績予想

(単位:百万円)

項目	当初第2期業績予想 (2018年9月12日発表) (A)	今回第2期業績予想 (2019年3月14日発表) (B)	差異 (B)−(A)	第3期業績予想 (2019年3月14日発表)
営業収益	1,597	1,723	126	1,775
営業利益	741	798	56	821
経常利益	672	707	35	733
当期純利益	671	706	35	732
1口当たり分配金	2,174円	2,262円	88円	2,343円
うち1口当たり利益分配金	1,880円	1,977円	97円	2,051円
うち1口当たり利益超過分配金	294円	285円	△9円	292円
FFO (当期純利益+減価償却費)	1,071	1,154	83	1,195
FFOペイアウトレシオ (分配金総額÷FFO)	72.4%	70.0%	△2.4%	70.0%
減価償却費に占める利益超過分配の割合	26.2%	22.7%	△3.5%	22.5%

第2期(2019年7月期)差異の主な内訳

【営業収益】
物件取得による増収
- 賃料収入 +103
- 水道光熱収入 +21

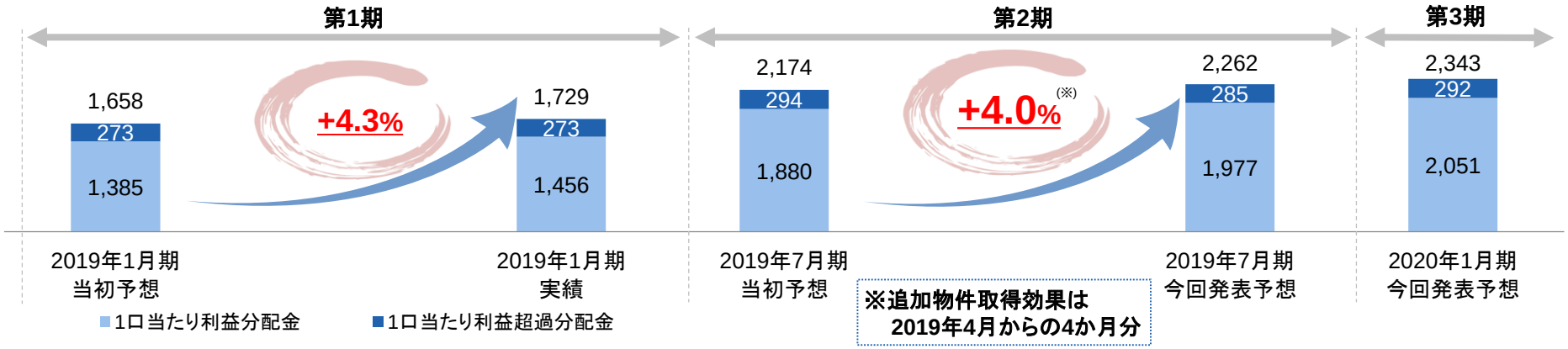
【営業利益】
物件取得による費用増
- 水道光熱費 △18
- 運用報酬 △15
- 減価償却費 △47

印西固都税減額(想定額との差異) +11
投資主数増(想定対比)による費用増 △4

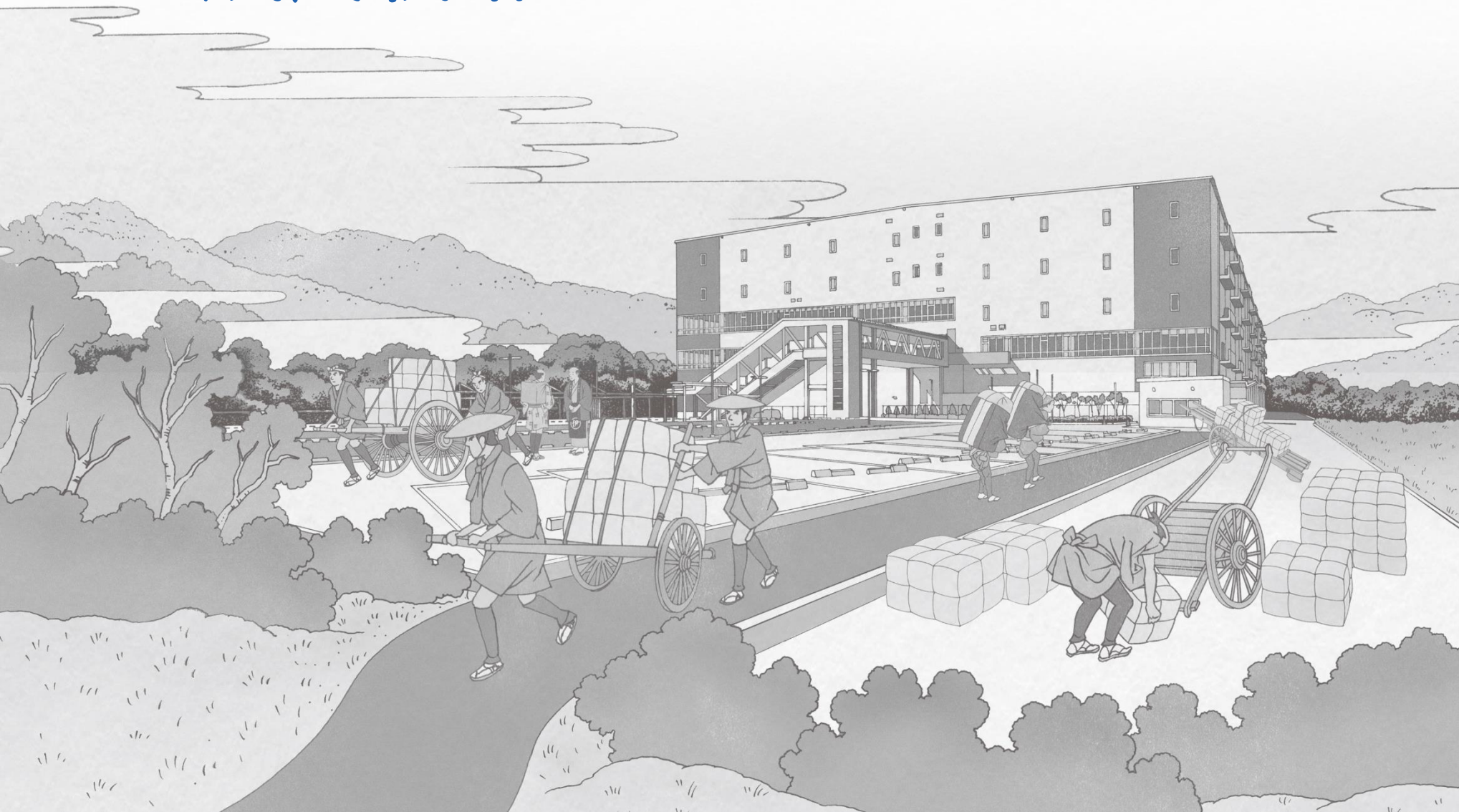
【経常利益】
物件取得による営業外費用増
- 支払利息 △9
- 融資関連費用 △11

分配金予想

新規物件取得により第2期(2019年7月期)の分配金も当初予想から+4.0%の成長見込み



成長戦略



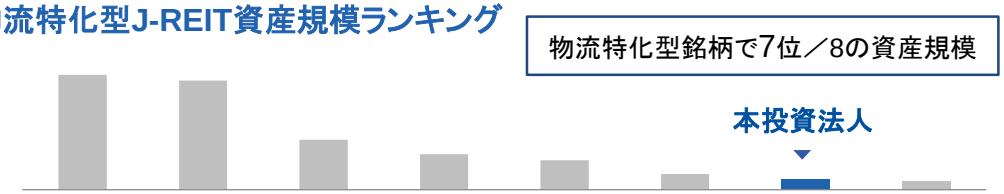
本投資法人の現状と課題

J-REIT市場での地位向上が不可欠

①規模の相対的な小ささ

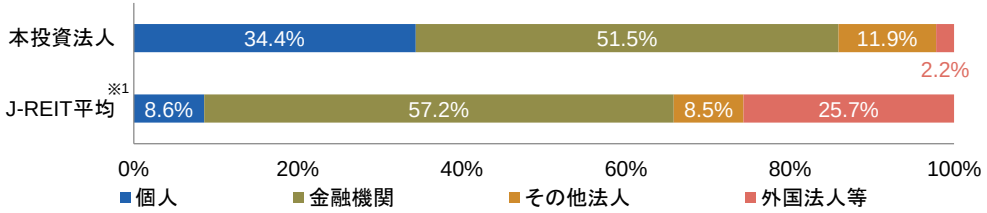
- **規模拡大の可能性と高い成長率の追求**
- **規模に依らない長期安定的な運用資産特性を訴求**

物流特化型J-REIT資産規模ランキング



②限定的な投資家層

- **現投資主様との関係深化とファン投資家層の更なる拡大**
- **丁寧なIR等を通じ、本投資法人の強み及び成長戦略を訴求**

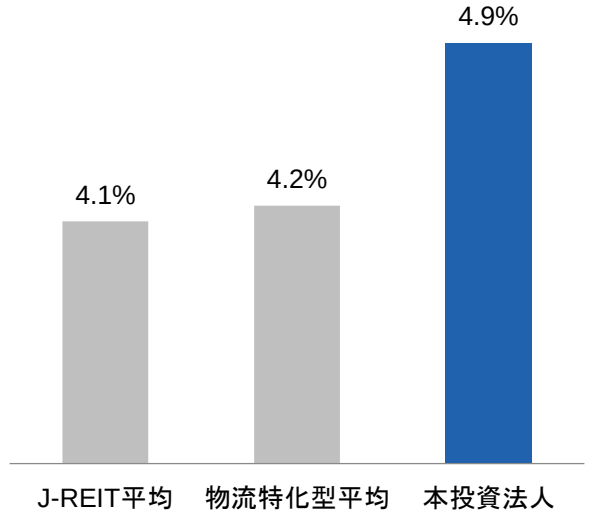


③新しい銘柄であるがゆえの実績の不足

- **着実な分配金成長実績の積み上げ**
- **タイムリーかつ積極的な施策実績の積み上げ**

現状の分配金利回り※2

分配金利回り



国内及び海外の投資家に

“選ばれる銘柄”へ

※1 投資主構成のJ-REIT平均は、2018年12月期までに発表されている各投資法人の開示資料を基に、2019年1月31日時点における時価総額で加重平均して算出しています。

※2 分配金利回りは、各投資法人が開示している1口当たり当期予想分配金を365日換算した数値を2019年3月1日時点における投資口価格で除して算出しています。本投資法人の分配金利回りは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）に基づいて計算しています。なお、J-REIT平均と物流特化型平均の分配金利回りについては、該当する投資法人の分配金利回りを、2019年3月1日時点における時価総額で加重平均して算出しています。

本投資法人の基本戦略①　拡張的共同関係

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）を有する伊藤忠グループの
サポートを活用し、拡張的協働関係に基づく成長の好循環を実現

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

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・テナント誘致・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

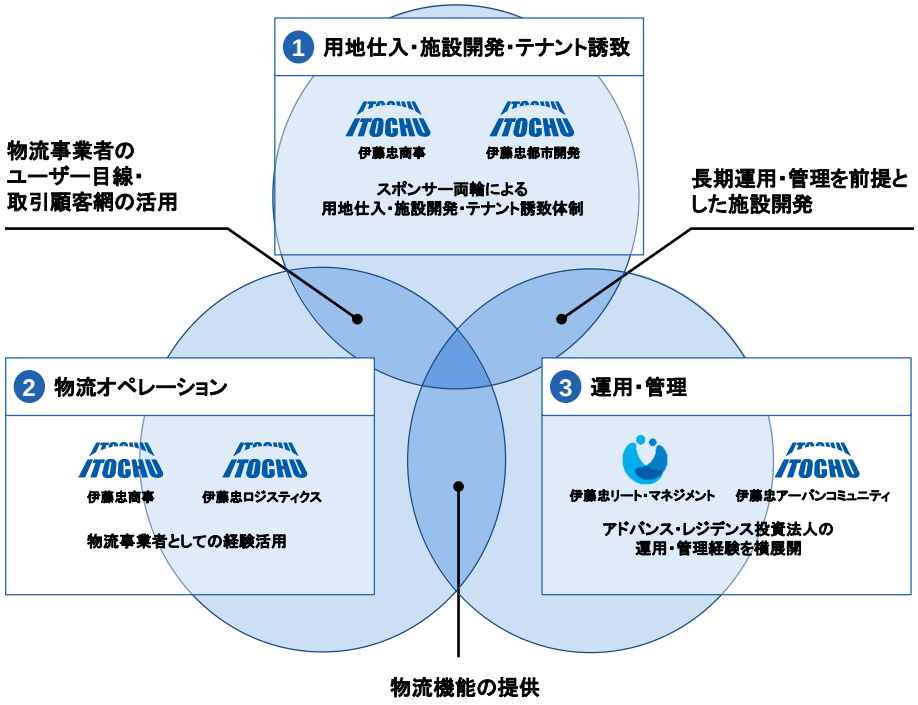
本投資法人の基本戦略②　2つのプラットフォーム

「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14年間で培った物流不動産の用地仕入・施設開発・テナント誘致力
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

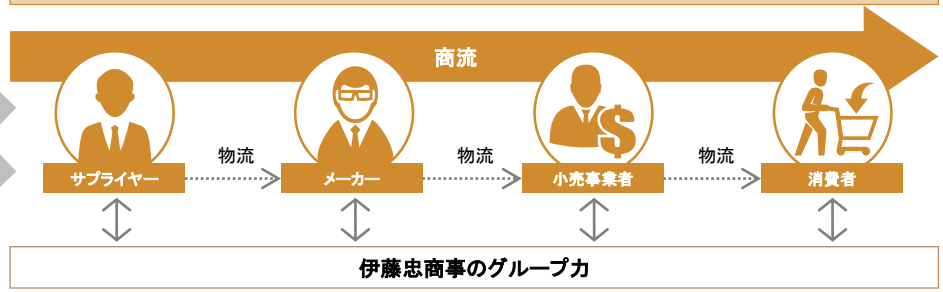
1 2 3 全てを統合的に所管する
伊藤忠商事 住生活カンパニーの“不動産機能・物流機能”



「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”



本投資法人の基本戦略③　「御用聞き」機能

伊藤忠グループならではのテナント誘致（リーシング）力と「御用聞き」機能

- 不動産・物流プラットフォームと商社・商流プラットフォームを最大限活用した伊藤忠グループならではのテナント誘致戦略に基づく内部成長を図る。
- 伊藤忠グループが「御用聞き」を展開し、テナントが抱える経営課題を解決することで、テナント粘着性を実現。

二つのプラットフォームを最大限活用したテナント誘致戦略

「不動産・物流」プラットフォーム

不動産機能	・2004年度からの経験に基づくテナント誘致ノウハウ
物流機能	・物流企業・荷主企業との取引顧客網 ・物流オペレーションの経験

×

商社・商流プラットフォーム

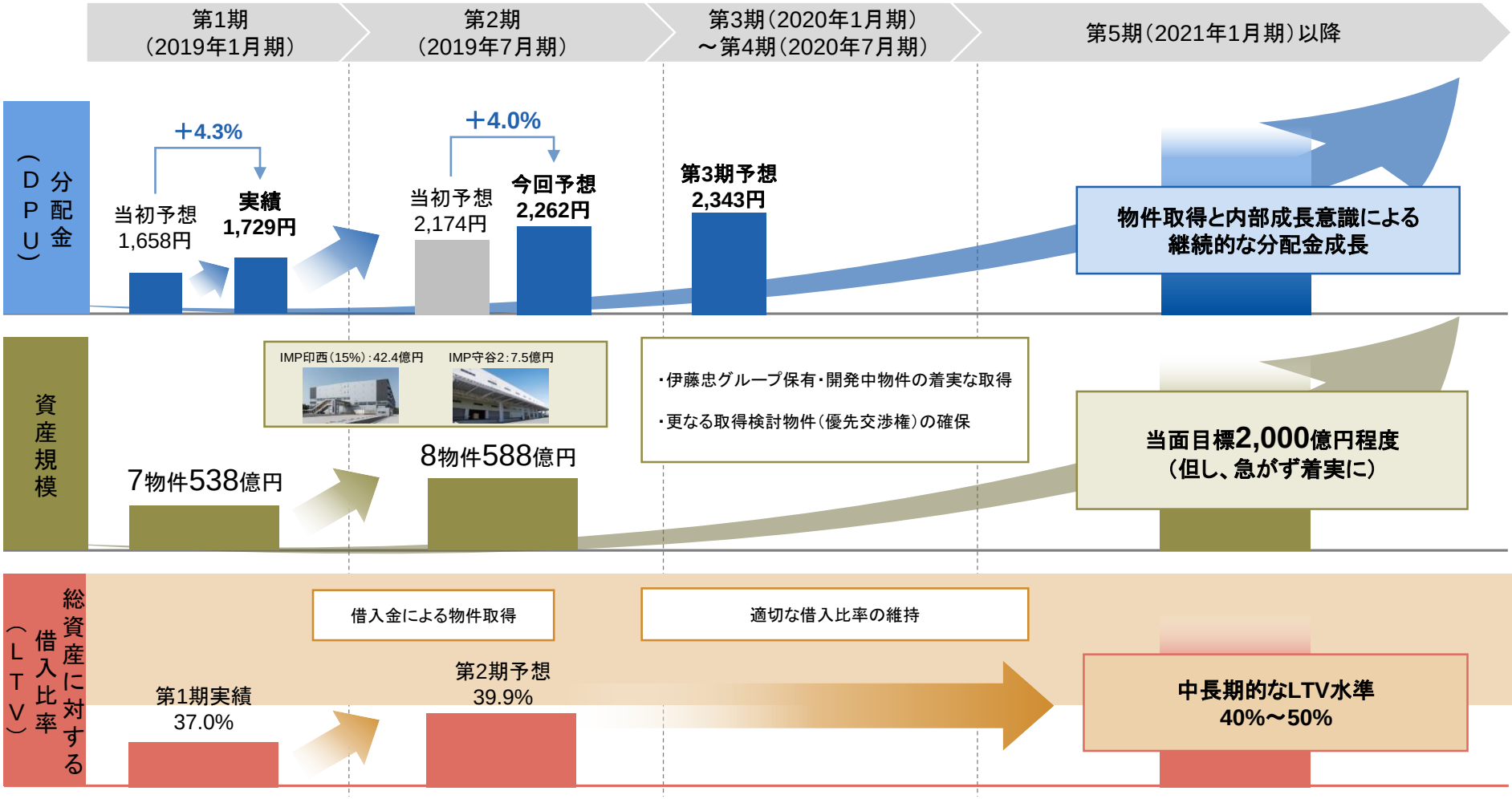
- 経営パートナー含む約10万社に及ぶ取引顧客網
- 伊藤忠グループ会社　約300社
- テナント満足度を高める「御用聞き」機能

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）

テナント粘着性から生まれる安定的な収入

今後の成長戦略

スポンサー保有・開発中物件等を着実に取得することで安定的成長を実現

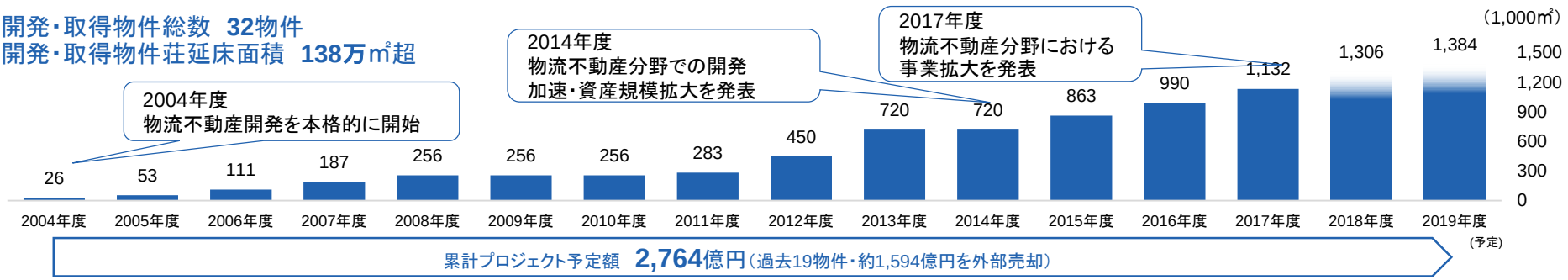


外部成長戦略

伊藤忠グループ保有・開発中物件の着実な取得

伊藤忠グループの物流不動産開発・取得実績

開発・取得物件総数　32物件
開発・取得物件荘延床面積　138万㎡超



累計プロジェクト予定額　2,764億円（過去19物件・約1,594億円を外部売却）

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人　保有・運用

明確な役割分担

開発・テナント誘致・管理　伊藤忠商事　伊藤忠都市開発

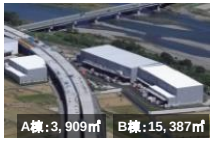
本投資法人の保有資産

保有物件：7物件／延床面積236,567㎡ → 8物件／延床面積259,850㎡

アイミッションズパーク野田
2016年2月竣工

アイミッションズパーク印西
（準共有持分65%）2018年2月竣工

アイミッションズパーク千葉北
2017年11月竣工



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

アイミッションズパーク守谷
2017年3月竣工

アイミッションズパーク柏
2015年3月竣工

アイミッションズパーク三郷
2017年7月竣工

4月1日
取得

アイミッションズパーク印西
（準共有持分15%）

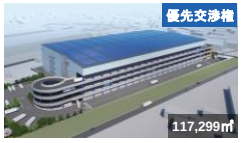
アイミッションズパーク守谷2

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266,642㎡

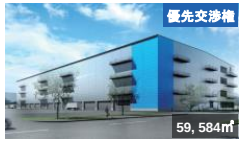
アイミッションズパーク印西
（準共有持分20%）

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

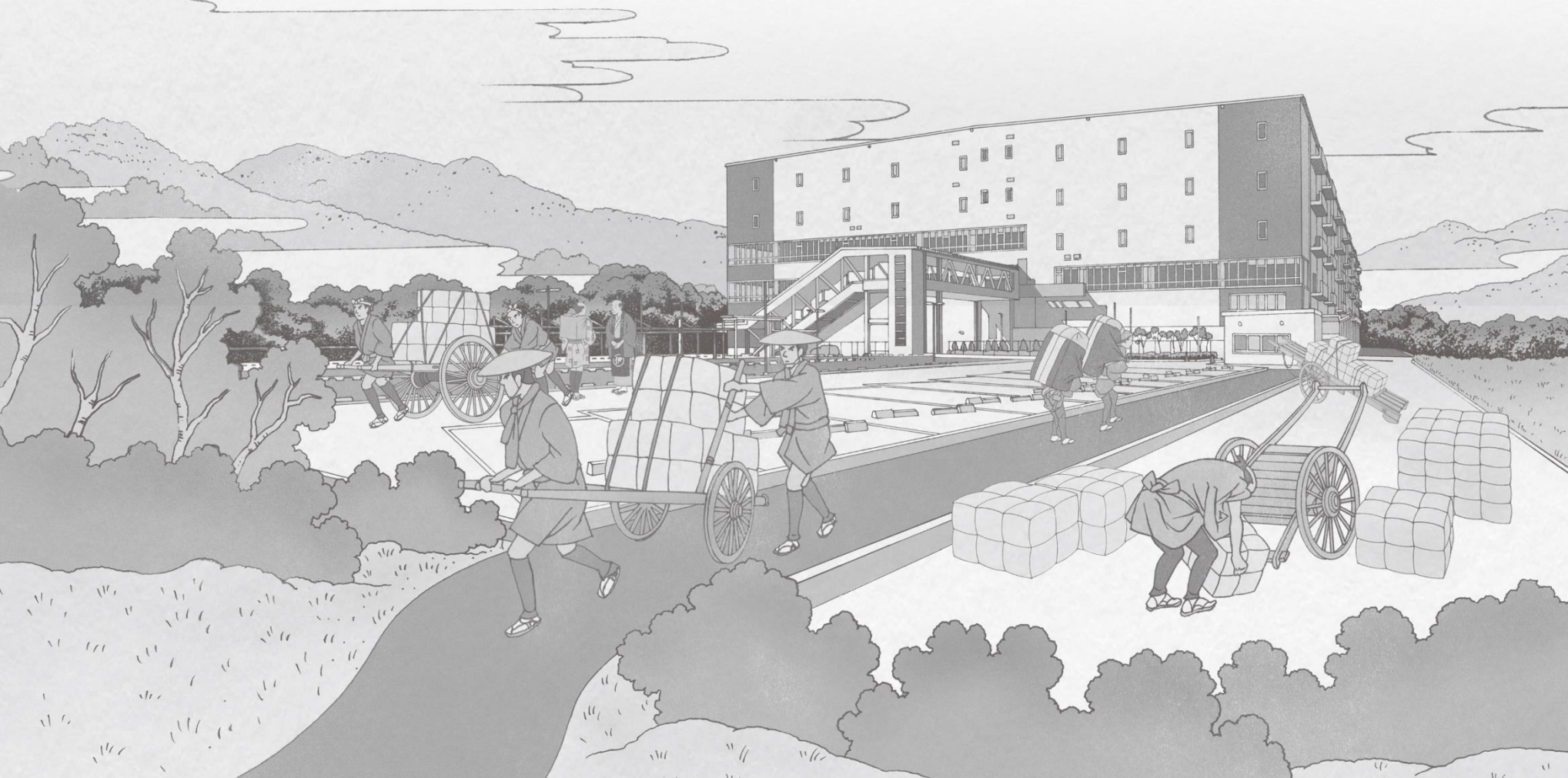


アイミッションズパーク市川塩浜

アイミッションズパーク三芳

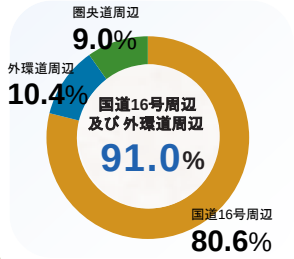
※　延床面積の単位未満は切り捨てて記載しています。また、伊藤忠グループの保有・開発中物件のうち、現時点で開発中の物件については延床面積が実際と異なる場合があります。

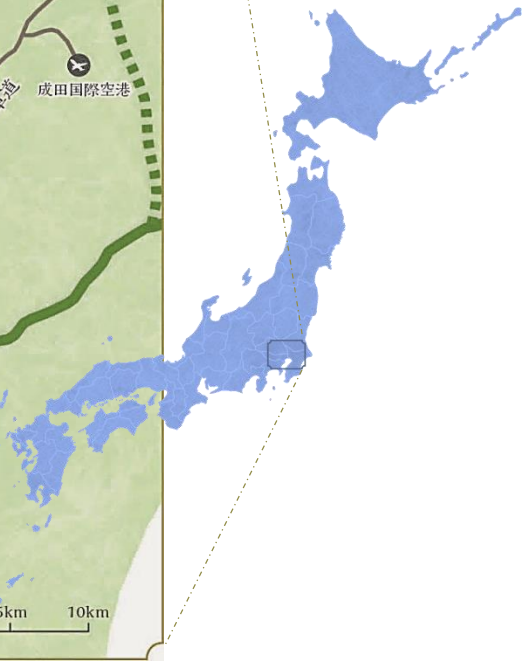
投資法人の運用資産



運用資産MAP

圏央道
久喜白岡JCT
IMP守谷2
NEW
IMP守谷
IMP野田
国道16号
常磐自動車道
つくばJCT
霞ヶ浦
坂戸西スマートIC
40km
谷和原IC
IMP柏2
茨城県
鶴ヶ島JCT
岩槻IC
東北自動車道
30km
柏IC
川越IC
埼玉県
流山IC
外環道
三芳スマートIC
IMP三芳
関越自動車道
20km
川口JCT
三郷JCT
IMP三郷
IMP柏
IMP東京足立
足立入谷IC
三郷南IC
IMP印西
NEW
IMP印西2
大栄JCT
国道464号線
大泉JCT
10km
成田国際空港
京葉市川IC
千葉県
東関東自動車道
山手線
清岸市川IC
高谷JCT
佐倉IC
八王子IC
高井戸IC
東京都
東京駅
IMP市川塩浜
千葉北IC
東京ディズニーランド
宮野木JCT
IMP千葉北
中央自動車道
八王子JCT
東京IC
千葉東JCT
東名高速道路
千葉港
相模原IC
国道129号線
羽田空港
東京湾
相模原愛川IC
横浜町田IC
圏央厚木IC
IMP厚木
東京湾アクアライン
新保土ヶ谷IC
海老名JCT
神奈川県
柚ヶ浦IC
0km
5km
10km


圏央道周辺
9.0%
外環道周辺
10.4%
国道16号周辺及び外環道周辺
91.0%
国道16号周辺
80.6%

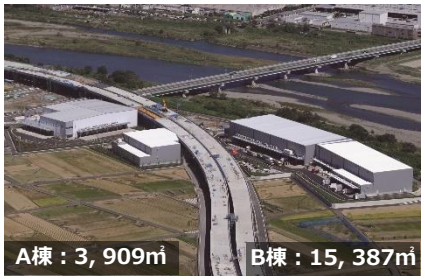


保有物件の概要

全て関東エリアで、国道16号周辺の物件中心

物件数	取得価格	平均鑑定NOI利回り（取得価格ベース）	平均稼働率	平均築年数	外部信用格付
8物件	**588億円**	**5.0%**	**100%**	**2.8年**	**A+（安定的）JCR**

（2019年4月1日時点）



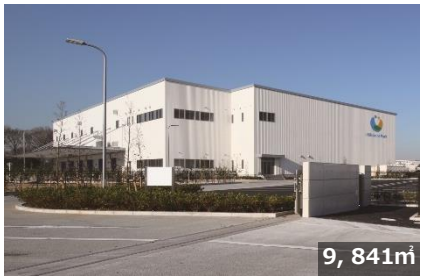
アイミッションズパーク厚木
A棟：2012年9月竣工
B棟：2012年8月竣工

アイミッションズパーク柏
2015年3月竣工

アイミッションズパーク野田
2016年2月竣工

アイミッションズパーク守谷
2017年3月竣工

アイミッションズパーク三郷
2017年7月竣工



アイミッションズパーク千葉北
2017年11月竣工

アイミッションズパーク印西
（準共有持分80%）2018年2月竣工

アイミッションズパーク守谷2
1994年12月竣工

本投資法人の運用資産の特徴

厳選投資とテナント粘着性に基づく長期安定的な運用資産

- 3つの特徴による長期安定的なポートフォリオを構築

（2019年4月1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

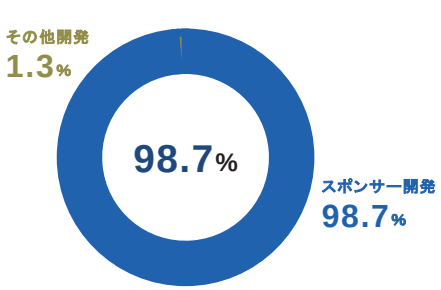
好立地 × 築浅物件

優良テナントとの長期契約

長期契約 × 優良テナント

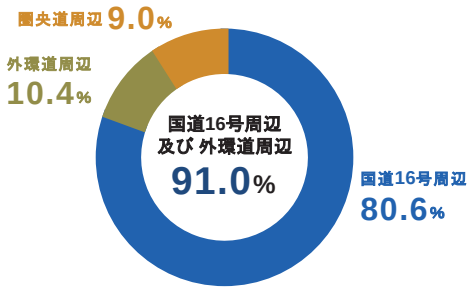
スポンサー開発物件

スポンサー開発比率（取得価格ベース）



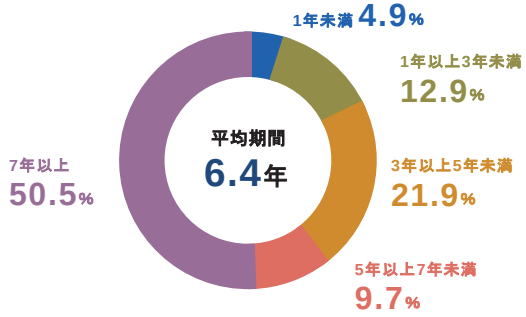
投資エリア

エリア別比率（取得価格ベース）



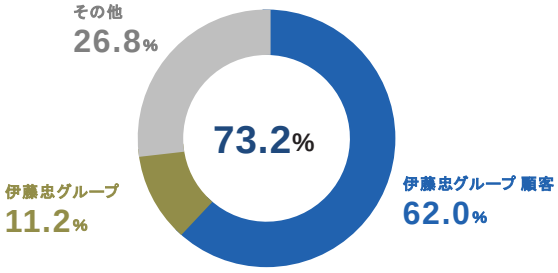
賃貸借残存期間

賃貸借残存期間別比率（年間賃料ベース）



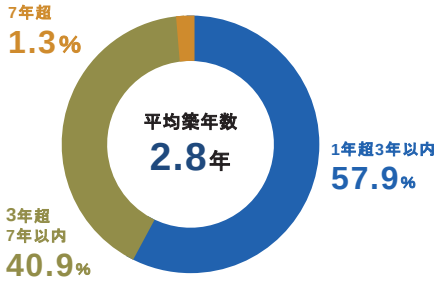
伊藤忠グループ及びグループ顧客テナント

グループ及びグループ顧客比率（年間賃料ベース）



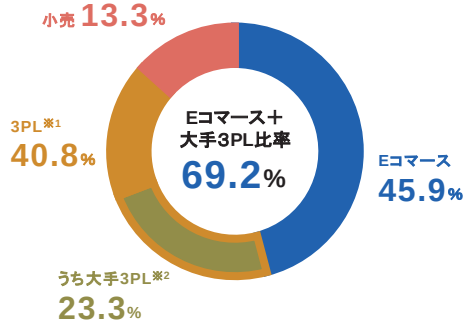
築年数

築年数別比率（取得価格ベース）



テナント業種

テナント業種別比率（年間賃料ベース）



※　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。

投資法人の財務状況

財務状況

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る長期・固定中心の安定した財務基盤を構築
- 2019年4月には、ローン調達のみでの物件を取得。物件取得後の2019年7月期（第2期）LTVも39.9%と低水準を維持

借入状況

	第1期（2019年1月期）	第2期（2019年7月期）予定（追加調達・消費税ローン返済後）
有利子負債	21,990百万円	24,580百万円
内、消費税ローン	2,690百万円	260百万円
LTV	37.0%	39.9%
固定金利比率	79.2%	91.3%
長期負債比率	79.2%	91.3%
平均借入金利	0.47%	0.48%
平均残存年数	4.6年	5.3年

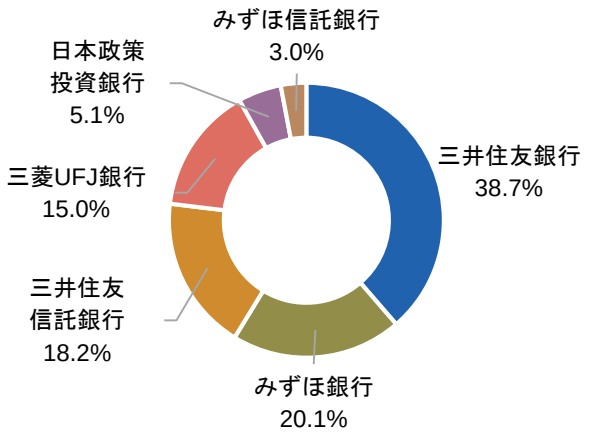
新規調達 **52.8**億円
（内、消費税ローン※ 2.6億円）
返済 **26.9**億円
（上場時の消費税ローン）

- LTV 45%迄の借入による調達余力は約**58**億円
  (2019年7月末（第2期末）時点での試算。但し、消費税ローン2.6億円を返済すれば、調達余力はさらに増加)

※ 消費税ローン： 資産取得に関連して支払う消費税の還付金をもって期限前返済することとされている借入金です

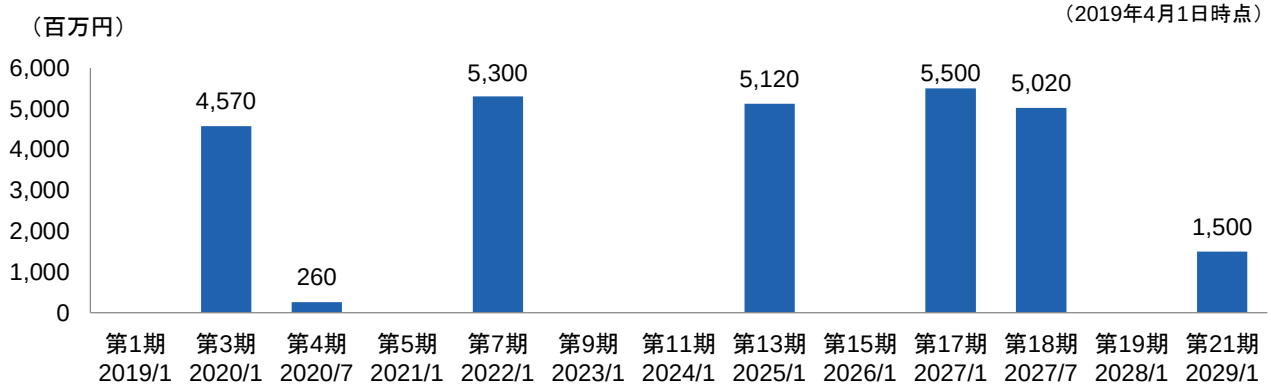
金融機関別借入比率

（2019年4月1日時点）



返済期限の分散状況

（2019年4月1日時点）



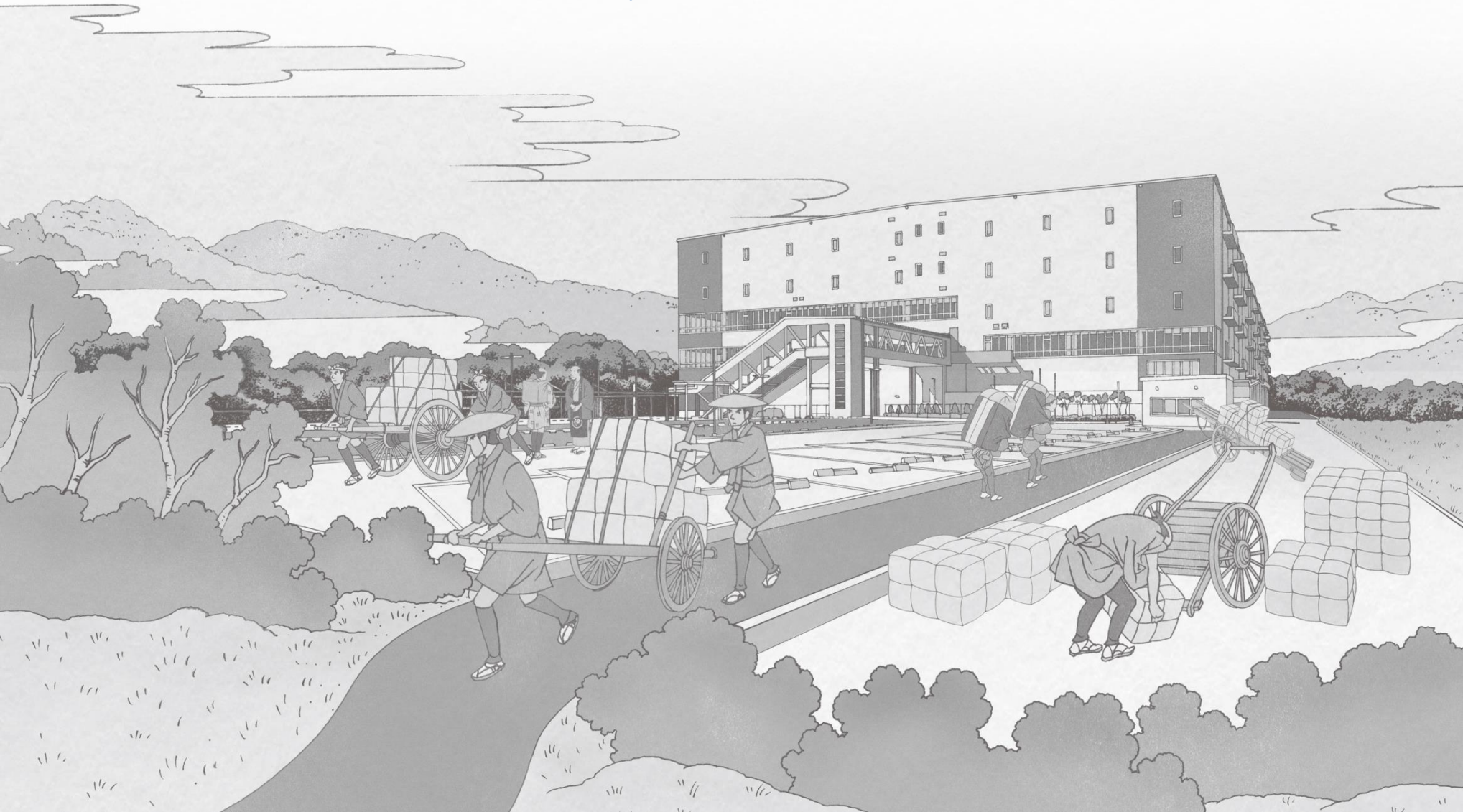
※ 各比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

格付の取得

2019年3月15日に取得

日本格付研究所（JCR）
A+（安定的）

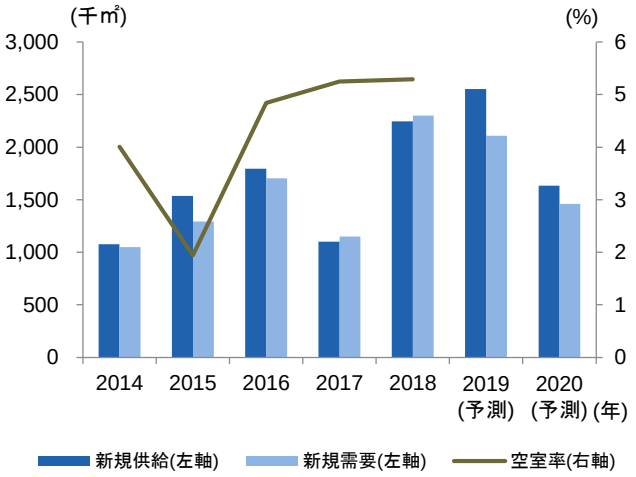
マーケット概要



物流施設の需給バランス①

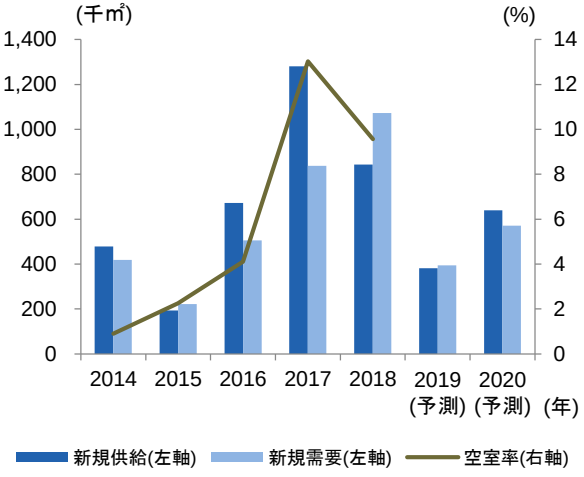
関東エリア・関西エリアにおける物流マーケット

関東エリアにおける空室率と需給バランス



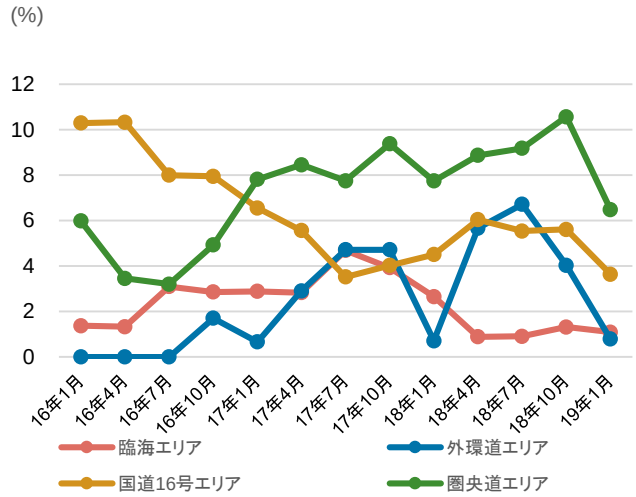
出所：株式会社一五不動産情報サービス

関西エリアにおける空室率と需給バランス



出所：株式会社一五不動産情報サービス

首都圏におけるエリア別空室率



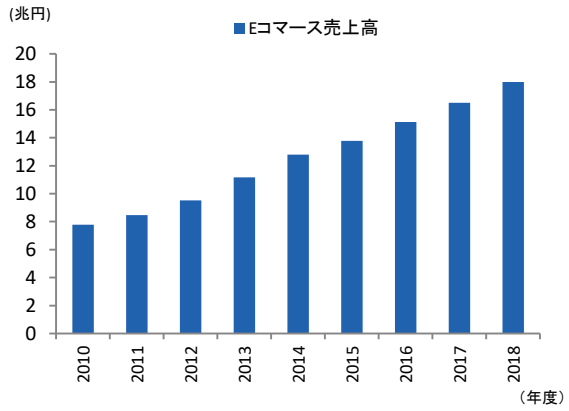
出所：株式会社一五不動産情報サービス

テナントニーズの高い立地への厳選投資を実施し、結果として保有物件の多くは国道16号周辺に立地

物流施設の需給バランス②

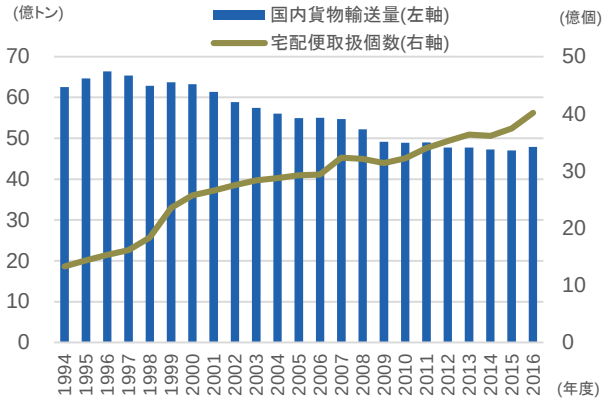
Eコマース（電子商取引）・3PL（物流業務委託）市場の拡大と多頻度・小口化

ネット通販の市場規模推移



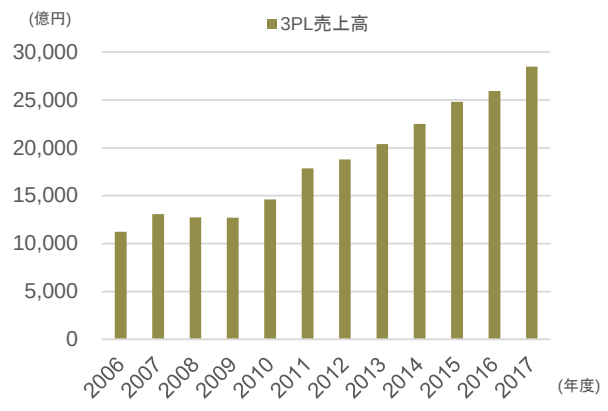
出所：電子商取引に関する市場調査の結果（経済産業省）

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）

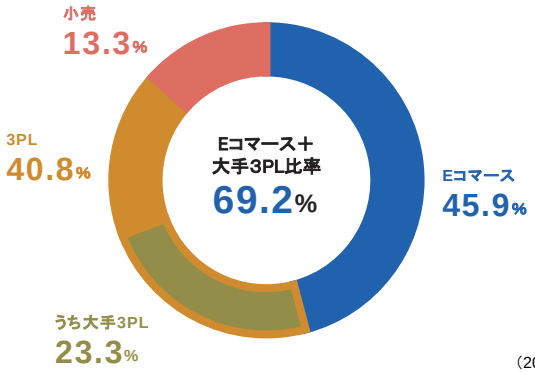
日本の3PL市場規模の推移



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）

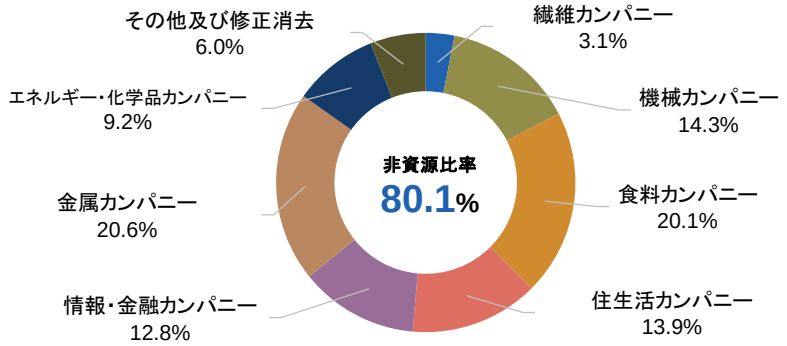
Eコマース市場拡大による宅配の多頻度化、小口化及び3PL市場の拡大

本投資法人のテナント業種比率



（2019年4月1日時点）

伊藤忠グループは非資源分野を中心とする利益構成が特徴



出所：伊藤忠商事「2017年度決算説明資料」

ご参考資料

損益計算書及び貸借対照表

（単位：円）

損益計算書

	当　期 （自　2018年5月1日 至　2019年1月31日）
営業収益	
賃貸事業収入	1,268,143,636
その他賃貸事業収入	31,939,505
営業収益合計	1,300,083,141
営業費用	
賃貸事業費用	408,700,939
資産運用報酬	137,976,357
資産保管・一般事務委託報酬	2,140,242
役員報酬	3,960,000
その他営業費用	10,560,752
営業費用合計	563,338,290
営業利益	736,744,851
営業外収益	
受取利息	243
営業外収益合計	243
営業外費用	
支払利息	41,644,054
創立費	74,701,746
投資口交付費	12,017,500
投資口公開関連費用	40,710,490
融資関連費用	38,419,474
その他	7,740,204
営業外費用合計	215,233,468
経常利益	521,511,626
税引前当期純利益	521,511,626
法人税、住民税及び事業税	1,500,235
法人税等調整額	△ 28,831
法人税等合計	1,471,404
当期純利益	520,040,222
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	520,040,222

（単位：円）

貸借対照表

	当　期 2019年1月31日
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	630,462,058
信託現金及び信託預金	1,972,127,701
営業未収入金	76,664,158
未収消費税等	2,651,536,836
前払費用	30,382,045
流動資産合計	5,361,172,798
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	31,794,600,884
減価償却累計額	△ 306,601,422
信託建物（純額）	31,487,999,462
信託構築物	1,122,229,181
減価償却累計額	△ 24,790,664
信託構築物（純額）	1,097,438,517
信託機械及び装置	921,887,069
減価償却累計額	△ 14,594,148
信託機械及び装置（純額）	907,292,921
信託土地	20,396,914,983
有形固定資産合計	53,889,645,883
無形固定資産	
ソフトウェア	5,333,773
無形固定資産合計	5,333,773
投資その他の資産	
差入敷金及び保証金	10,000,000
長期前払費用	112,127,429
繰延税金資産	28,831
投資その他の資産合計	122,156,260
固定資産合計	54,017,135,916
資産合計	59,378,308,714

（単位：円）

	当　期 2019年1月31日
負債の部	
流動負債	
営業未払金	17,633,929
短期借入金	4,570,000,000
未払金	44,291,659
未払費用	164,104,939
未払法人税等	1,500,200
前受金	286,500,182
その他	485,049
流動負債合計	5,084,515,958
固定負債	
長期借入金	17,420,000,000
信託預り敷金及び保証金	854,919,049
固定負債合計	18,274,919,049
負債合計	23,359,435,007
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	35,498,833,485
剰余金	
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	520,040,222
剰余金合計	520,040,222
投資主資本合計	36,018,873,707
純資産合計	36,018,873,707
負債純資産合計	59,378,308,714

個別物件収支実績

第1期（2018年5月1日～2019年1月31日）

（単位：千円）

物件番号	L-1	L-2	L-3	L-4	L-5	L-6	L-7	
物件名称	アイミッションズパーク厚木	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	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千葉北	アイミッションズパーク印西	合計
第1期中の運用日数	147日	147日	147日	147日	147日	147日	147日	147日
(A)不動産賃貸事業収入合計	非開示	非開示	338,564	非開示	非開示	非開示	非開示	1,300,083
賃貸事業収入			317,676					1,268,143
その他賃貸事業収入			20,888					31,939
(B)不動産賃貸事業費用合計			119,115					408,700
管理委託費			16,263					26,149
水道光熱費			19,746					28,826
修繕費			－					300
損害保険料			1,627					6,057
信託報酬			200					1,332
その他賃貸事業費用			4					48
減価償却費	23,145	37,080	81,273	24,844	31,915	13,515	134,211	345,986
(C)賃貸事業損益＝(A)－(B)	90,963	102,729	219,448	59,907	101,446	47,181	269,704	891,382
(D)賃貸NOI(＝(C)＋減価償却費)	114,109	139,810	300,722	84,752	133,361	60,696	403,916	1,237,368

※アイミッションズ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。

第1期末鑑定評価の概要

第1期（2019年1月期）末鑑定評価の概要

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	アイミッションズパーク厚木	神奈川県厚木市	5,300	5,315	5,820	4.4	504
	L-2	アイミッションズパーク柏	千葉県柏市	6,140	6,148	6,830	4.5	681
	L-3	アイミッションズパーク野田	千葉県野田市	12,600	12,611	13,400	4.5	788
	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	3,203	3,390	4.7	186
	L-5	アイミッションズパーク三郷	埼玉県三郷市	6,100	6,112	6,750	4.4	637
	L-6	アイミッションズパーク千葉北	千葉県千葉市	2,600	2,614	2,830	4.7	215
	L-7	アイミッションズパーク印西（準共有持分65%）	千葉県印西市	17,900	17,883	18,700	4.6	816
合計（第1期末時点）				53,840	53,889	57,720	—	3,830
物流不動産（4月1日取得）	L-7	アイミッションズパーク印西（準共有持分15%）	千葉県印西市	4,240	—	4,440	4.6	—
	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	—	845	4.9	—
合計（2019年4月1日取得時点）				58,830	—	63,005	—	—

※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。

ご参考資料

第1期（2019年1月期）末有利子負債一覧

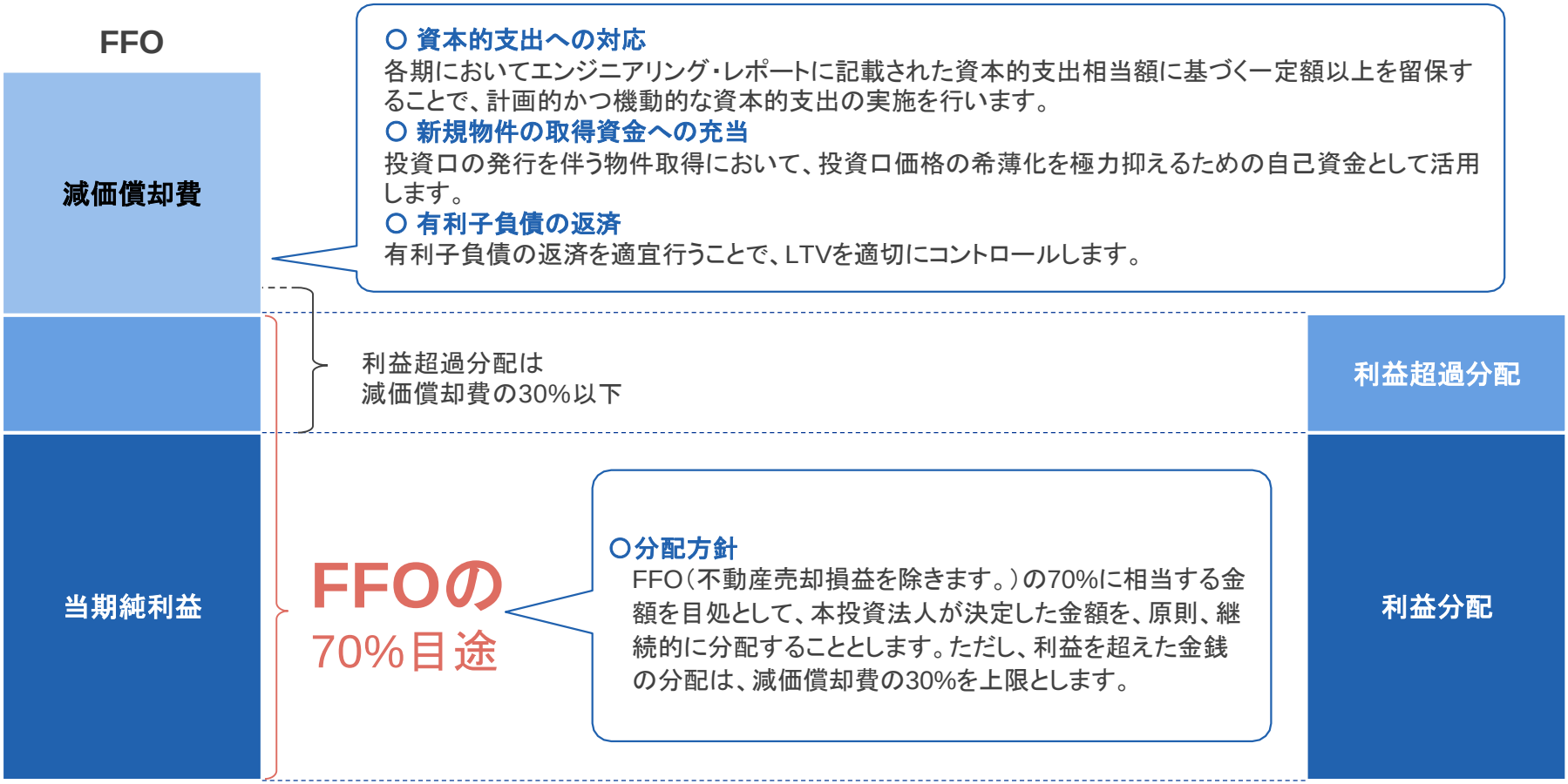
区分	借入先	借入金額（百万円）	利率	借入実行日	元本弁済日	担保
短期	三井住友銀行 みずほ銀行 三菱UFJ銀行	1,880	基準金利＋0.15%	2018年9月7日	2019年9月9日	無担保 無保証
	三井住友銀行	2,690	基準金利＋0.15%	2018年9月7日	2019年9月9日	無担保 無保証
	小計	4,570	-		-	-
長期	三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行	5,300	0.23505%	2018年9月7日	2021年9月7日	無担保 無保証
	三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行 三菱UFJ銀行 みずほ信託銀行 日本政策投資銀行	5,120	0.53660%		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 三菱UFJ銀行	5,500	0.72645%		2026年9月7日	
	三井住友銀行 みずほ銀行 日本政策投資銀行	1,500	0.91670%		2028年9月7日	
	小計	**17,420**	**-**		**-**	**-**
	合計（第1期末時点）	**21,990**	-		-	-
短期	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
長期	三井住友銀行 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	5,020	0.55000%	2019年4月1日	2027年3月31日	無担保 無保証
	小計	**5,280**	**-**		**-**	**-**
	合計（2019年4月1日時点）	**27,270**	**-**		**-**	**-**

※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。

キャッシュマネジメント方針（資金の効率的な管理）

効率的なキャッシュマネジメントに留意したうえでの分配方針

一般的に、他の不動産資産との比較において、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。



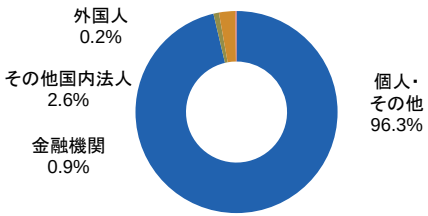
投資主の状況及び投資口価格等の推移

投資主の状況

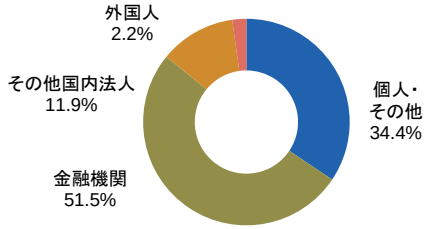
所有者別投資主数・投資口数

	投資主数(名)	比率	投資口数(口)	比率
個人・その他	12,804	96.3%	123,093	34.4%
金融機関(証券会社含む)	117	0.9%	183,816	51.5%
その他国内法人	353	2.6%	42,396	11.9%
外国人	26	0.2%	7,838	2.2%
合計	**13,300**	**100.0%**	**357,143**	**100.0%**

所有者別投資主数の割合



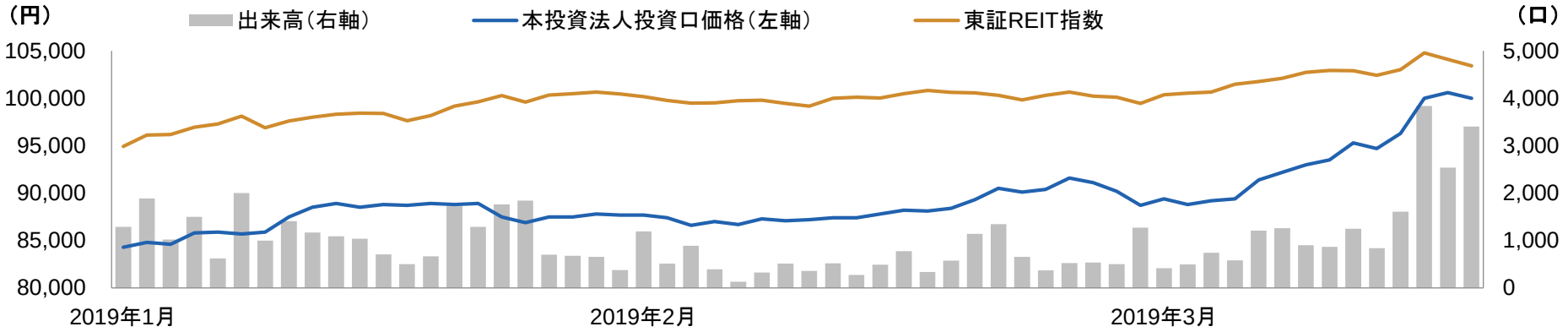
所有者別投資口数の割合



大口投資主の状況（上位10投資主）

	名称	投資口数(口)	割合
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	51,673	14.468%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	29,358	8.220%
3	伊藤忠商事株式会社	17,857	5.000%
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	17,740	4.967%
5	株式会社八十二銀行	9,282	2.599%
6	野村信託銀行株式会社(信託口)	8,241	2.307%
7	全国信用協同組合連合会	5,714	1.600%
8	株式会社あおぞら銀行	3,669	1.027%
9	株式会社北陸銀行	3,400	0.952%
10	株式会社広島銀行	3,324	0.931%
	上位10投資主合計	**150,258**	**42.072%**

投資口価格等の推移



※　東証REIT指数は、本投資法人の上場日終値を基準に算出しております。

ESGの取組み①

ESGとは、Environment（環境）・Society（社会）・Governance（企業統治）
の頭文字で、企業の持続的成長の評価基準の一つ

推進体制の整備

- サステナビリティ関連施策の本格推進のため、サステナビリティ方針を2019年1月に制定。
- 推進委員会を設置し、今後更にサステナビリティ関連施策の実施を進めていく。

E 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

S 社会貢献

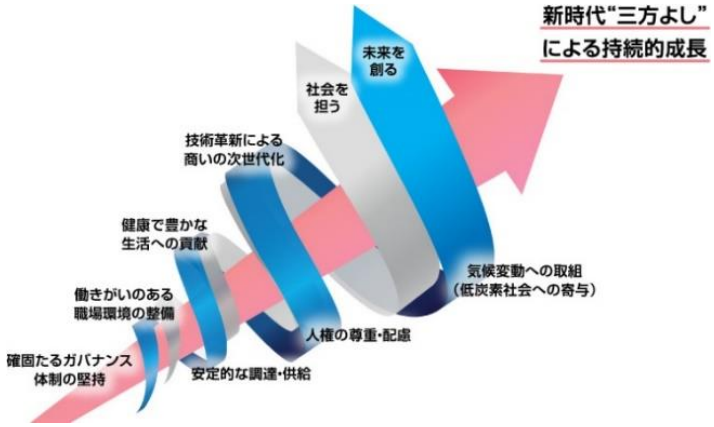
1. 人材の育成注力
2. 人権尊重と働き方改革の推進
3. 調達先とのサステナビリティ方針の共有
4. テナント企業との連携
5. 施設所在エリアを中心とした社会との共存

G ガバナンス

1. 法令の遵守及び不正の防止
2. 投資主様を含めた関係者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の取組みの推進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みは、
「持続可能な開発目標（SDGs）」達成にも寄与しています。

ESGの取組み②

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	延床面積ベース（㎡）
62.5%	**86.2%**
全体 8件	全体 259,850.82㎡
認証取得物件 5件	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。

DBJ Green Building

IMP印西★★★★★

IMP野田★★★★

IMP柏★★★★

IMP三郷★★★★

IMP守谷★★★★

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

働き方改革の推進

S

TOKYO働き方改革宣言

持投資口制度の導入

S

従業員のロイヤリティ向上
業績へのインセンティブ策

G

投資主の皆様と
従業員の利害一致

伊藤忠グループについて

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、テナント誘致及び運用・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。

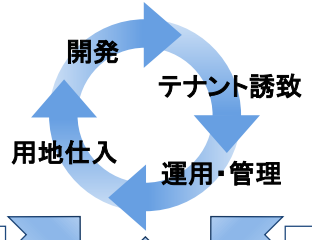
不動産開発事業及び物流ソリューション事業の統合所管体制

「不動産・物流」プラットフォーム

伊藤忠商事

用地仕入・開発	テナント誘致	物流オペレーション
① 物流不動産に最適な用地仕入 ② テナントニーズを捉えた施設開発	顧客リレーションを活用した テナント誘致	① 同業者となる物流事業者とのつながりから賃借ニーズを捕捉 ② 物流不動産開発における物流オペレーションの知見の取り込み

グループ各社を統括し、事業全体をマネジメント



伊藤忠都市開発

用地仕入・開発
① 物流不動産に最適な用地仕入 ② テナントニーズを捉えた施設開発

伊藤忠アーバンコミュニティ

管理
① 物流不動産の運営・管理ノウハウ ② J-REIT物件の管理ノウハウ

伊藤忠リート・マネジメント

運用
① J-REITの運用ノウハウ ② 長期保有・運用を前提とした投資家リレーション

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

ITOCHU
商いの
次世代化

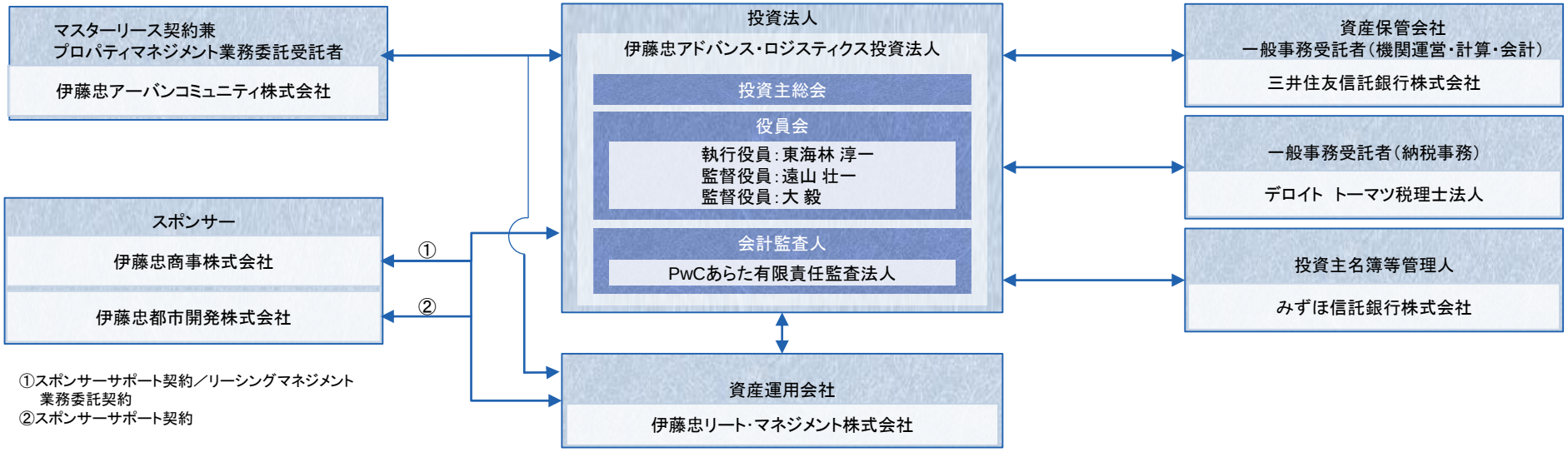
新技術を活用した
ビジネスモデルの
進化

- 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

異業種・ベンチャー企業とのオープンな連携

投資法人・資産運用会社について

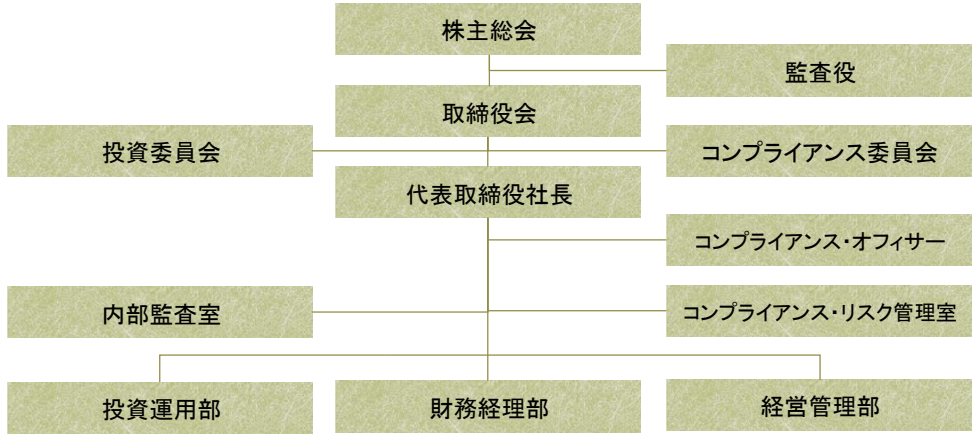
投資法人の仕組み



資産運用会社の概要

（2019年1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	18名（うち役員（非常勤）3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



上場サマリー

新規上場の概要

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

新規上場時取得物件

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

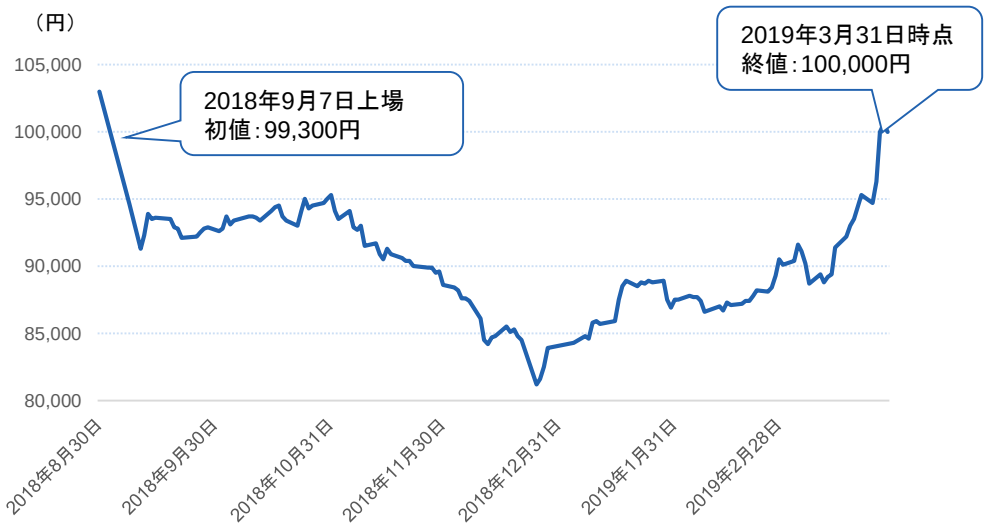
（2018年9月上場日時点）

予想分配金

		2019年1月期（第1期）	2019年7月期（第2期）
1口当たり分配金	利益超過分配金含む	1,658円	2,174円
	利益超過分配金含まない	1,385円	1,880円

（2018年9月上場日時点）

新規上場後の投資口価格の推移



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