

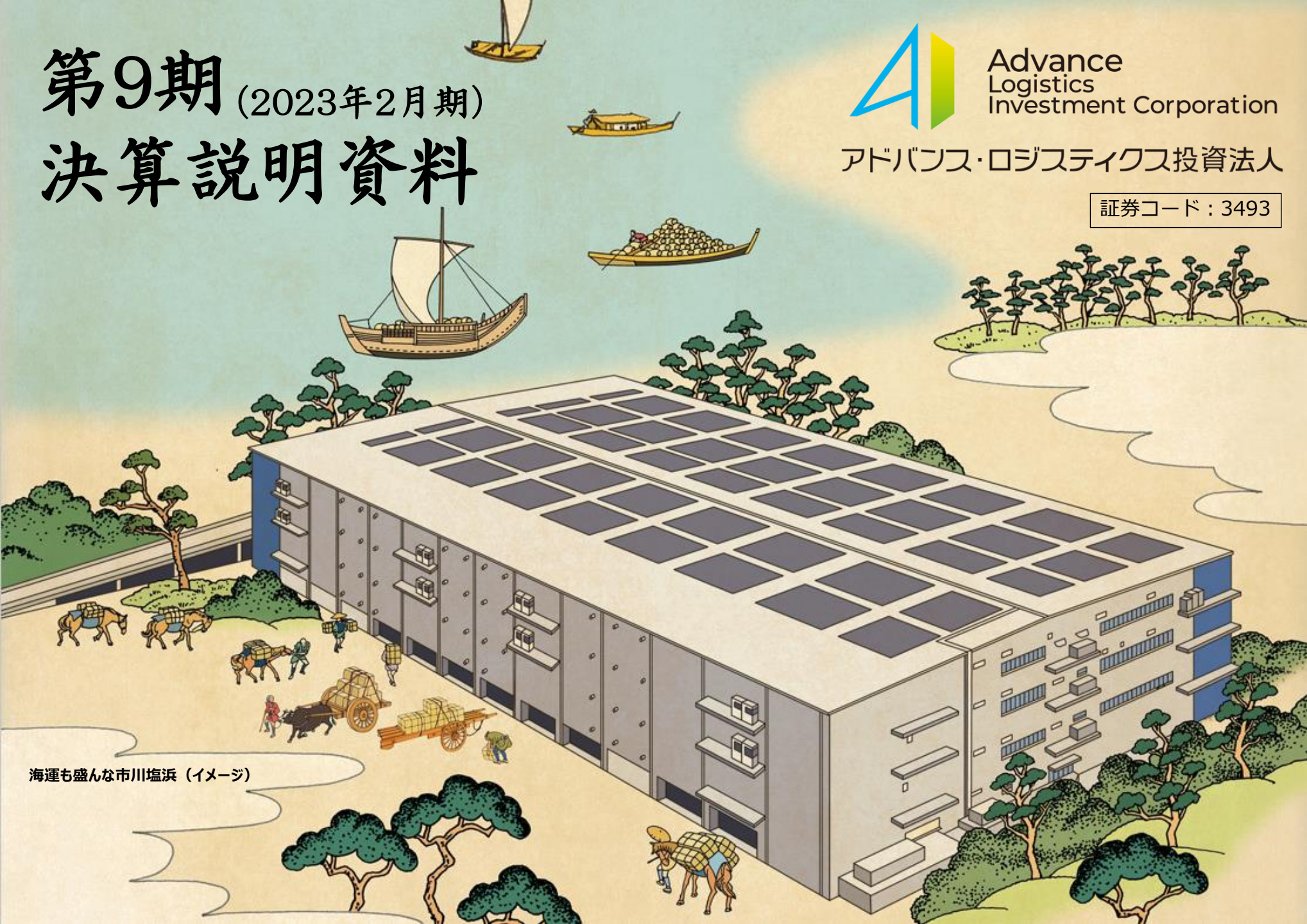
# 第9期 (2023年2月期) 決算説明資料



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



海運も盛んな市川塩浜（イメージ）



<b>決算ハイライト</b>	P.2
<b>決算概要</b>	P.7
<b>成長戦略</b>	P.10
<b>マーケット概要</b>	P.20
<b>Appendix</b>	P.23
<b>本資料の記載事項に関する注記</b>	P.39

本資料にて、「\*」が記載してある箇所については、P.39の注釈をご参照ください。

# 決算ハイライト



# 決算ハイライト

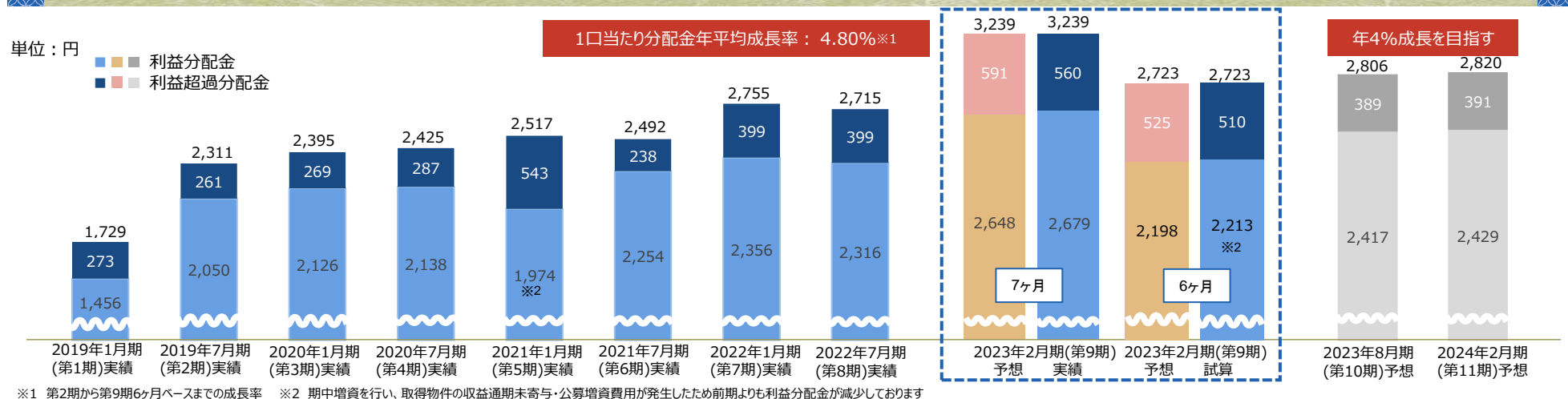
## 第3回公募増資にて資産規模1,332億円\*に拡大。分配金・1口当たりNAV・含み益の増加を実現

### 運用状況<第9期(2023年2月期)末時点>

指標	2023年2月期	2022年7月期
鑑定NOI利回り	4.8%	
実績NOI利回り*	5.0%※	
稼働率*	99.9%	
倉庫床の稼働率は100%		
唯一の非稼働床IMP野田の事務所区画は防災備蓄倉庫として利用中		
1口当たりNAV	149,818円 (+4.1%)	143,911円
鑑定評価額	1,500億円 (13物件) (+195億円)	1,305億円 (12物件)
含み益	281億円 (13物件) (含み益率 23.1%)	230億円 (12物件) (含み益率 21.5%)

※期中取得物件の収益が通期寄与したと仮定した場合のNOI利回り：4.9%

### 分配金の推移・成長 (着実な利益分配の増加)



### 取組施策のハイライト

#### 外部成長

- 2022年10月に第3回公募増資を実施。本日時点でIMP市川塩浜を取得完了
- 2023年1月に資産運用会社独自ルートにて匿名組合出資、優先交渉権付与物件を取得。一方、IMP箕面(仮称)の取得見送り

#### 財務

- 2022年10月のIMP市川塩浜取得に伴い、りそな銀行と新規に取引開始し、レンダーの裾野を拡大
- 2023年4月の借入もレンダースタンスに変更なく、安定的な財務体制を維持

#### 内部成長

- 当期契約満了の全区画において、ダウンタイムなしで再契約及び新規契約締結
- 翌々期(2024年2月期)契約満了予定の2テナントと再契約締結済、1テナントと再契約に向けて最終交渉中。
- IMP市川塩浜にて建物管理費の見直しにより、コスト削減実施
- IMP印西2にて新たに太陽光パネルの屋根貸し開始

#### ESG

- 2022年GRESB評価において「5スター」取得、「グローバル・セクターリーダー」に選出
- 資産運用会社として初のESGレポートを発行し、取り組みを強化
- 保有物件に対する外部環境認証の取得を推進し、95.0%の取得割合
- IMP野田における自治体と共同の防災訓練実施など、地域貢献活動を展開

# 第3回公募増資ハイライト

## IMP市川塩浜の概要 (2023年4月3日時点)

取得価格  
**21,800百万円**

鑑定評価額\*  
**24,100百万円**

築年数\*  
**3.7年**

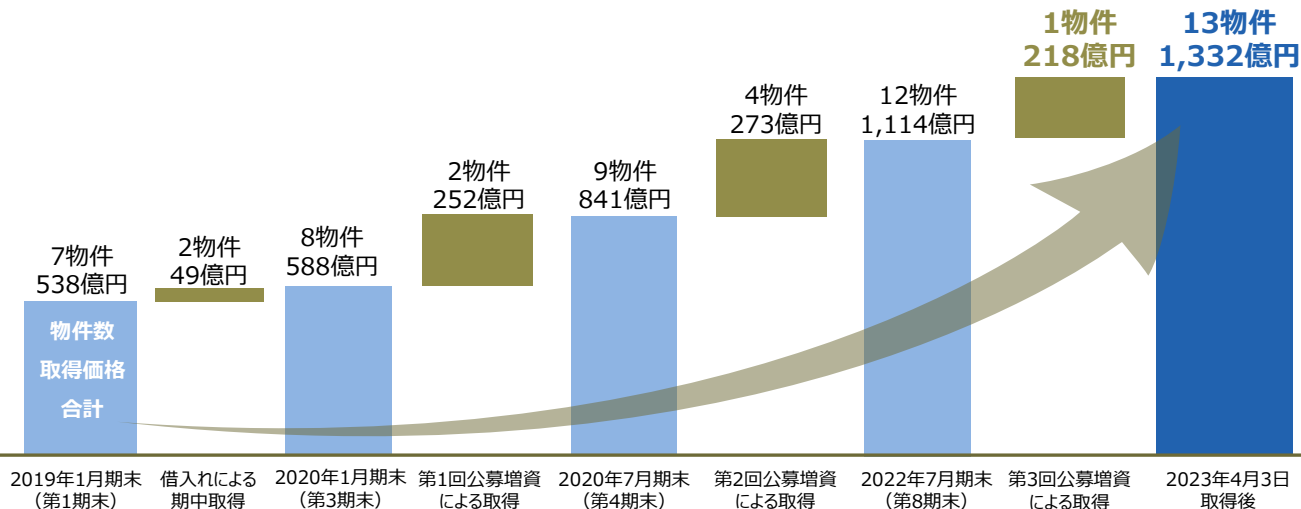
稼働率  
**100.0%**



## 主要指標の変化

	2022年7月期末 (第8期末)	取得資産 IMP市川塩浜 (100%)	IMP市川塩浜(100%) 取得後 (2023年4月3日時点)
物件数	12物件	1物件	<b>13物件</b>
取得価格	111,422百万円	21,800百万円	<b>133,222百万円</b>
鑑定評価額	130,505百万円	24,100百万円	<b>157,243百万円</b>
(平均) 鑑定NOI利回り*	4.9%	4.0%	<b>4.7%</b>
(平均) 築年数	5.7年	3.7年	<b>5.4年</b>
投資エリア	関東エリア：100.0%	関東エリア	関東エリア：100.0%
1口当たりNAV*	143,911円		<b>150,841円</b>
(巡航) (総資産) LTV	41.1%		<b>42.3%*</b>

## 資産規模成長の推移



## 公募増資概要

募集形態	国内オフリング
新投資口発行数	74,273口
発行価格	139,620円
発行価額	134,894円
発行価額の総額	100億円
借入金増加額 (消費税・OAO-ン除く)	101.8億円

# IMP市川塩浜の概要① – 都内中心部へのアクセス性に優れた物件

## IMP市川塩浜



### ハイライト

外環道に近接した首都高速湾岸線沿いの物流好適地に位置  
都心から広域までカバー可能な築浅・高機能物件

#### 立地

- ▶ 首都高速湾岸線「千鳥町IC」から0.2kmの距離に位置し、大量消費地である東京都心へのアクセスに優れる
- ▶ 首都高速湾岸線・東京外環自動車道・東関東自動車道のジャンクションである「高谷JCT」まで3.1kmの距離にあり、かつ羽田空港まで約30kmと、都心から広域までカバーできる物流好適地
- ▶ JR京葉線「市川塩浜駅」から700m(徒歩9分)と通勤利便性が高く、雇用確保に優位
- ▶ 工業専用地域に位置し、24時間365日操業可能

#### 建物特性

- ▶ 全館LED照明、CO2フリー電力の導入等、環境に配慮
- ▶ 効率性の高い入出庫オペレーションを実現する仕様
- ▶ 各階に従業員用の休憩室が設置される等、就労環境に配慮

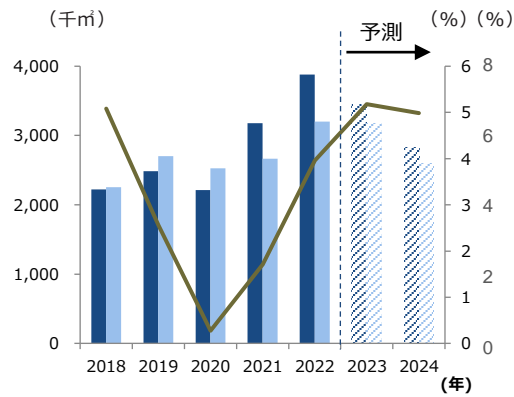
有効天井高	5.5m
柱間隔	11.35m×10.70m
床荷重	1.5t / m <sup>2</sup>
所在地	千葉県市川市
取得時期	2022年10月(70%) 2023年4月(30%)
取得価格	21,800百万円
建築時期	2019年8月
延床面積	57,724.00m <sup>2</sup>
賃貸可能面積	54,311.99m <sup>2</sup>
構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 4階建
テナント数	2

## 物流施設が集積する首都圏湾岸エリアで、駅近かつIC至近の利便性が高い立地

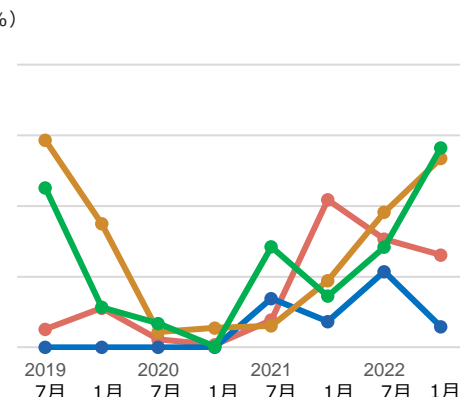


## 本物件が位置する外環道エリアは、関東エリアの中でも特に需給環境が良好

### 関東エリアにおける空室率と需給バランス



### 東京圏のエリア別空室率



出所：株式会社一五不動産情報サービス  
空室率は、各年10月末時点

# IMP市川塩浜の概要② – 優良テナント・高機能・高環境性能・高効率性を備えた優良物件

## 首都圏湾岸エリアでは希少な高機能物流施設

- 地上4階建の延床面積57,724.00㎡の先進型物流施設
- 柱スパン11.35m×10.70mと十分なスペースを確保
- 荷物用エレベーター及び垂直搬送機を1～2階で各4基、3～4階で各4基設置し、高い上下搬送能力を有する



## CASBEE Sランクの取得

- 建築物の環境性能を評価するCASBEEにて最上位である**Sランク**を取得（2023年2月28日）
- 中・長期的な資産価値向上のために、ESGに配慮した取組を推進し、投資主価値の向上を目指す



## 大手ECの荷物を取り扱う物流事業者を中心としたテナント構成

- 3階、4階のテナントは、日本郵便株式会社と楽天グループ株式会社が2021年7月1日に設立した「JP楽天ロジスティクス株式会社」
- 主に大手EC（楽天市場）の荷物を取り扱う

JP楽天ロジスティクス  
株主（資本構成）

日本郵便株式会社（50.1%）

楽天グループ株式会社（49.9%）

（2021年7月1日時点）

## 環境に配慮した施設設計

- 全館LED照明を採用
- 伊藤忠商事の出資先であるVPP Japan社の提供する太陽光パネルを施設屋根に設置。また、伊藤忠商事から実質再生可能エネルギーを購入し、再生可能エネルギーで施設内電力を全て賄う
- 各階に事務所、打合せ室、休憩室、従業員用トイレが設置され、就労環境に配慮

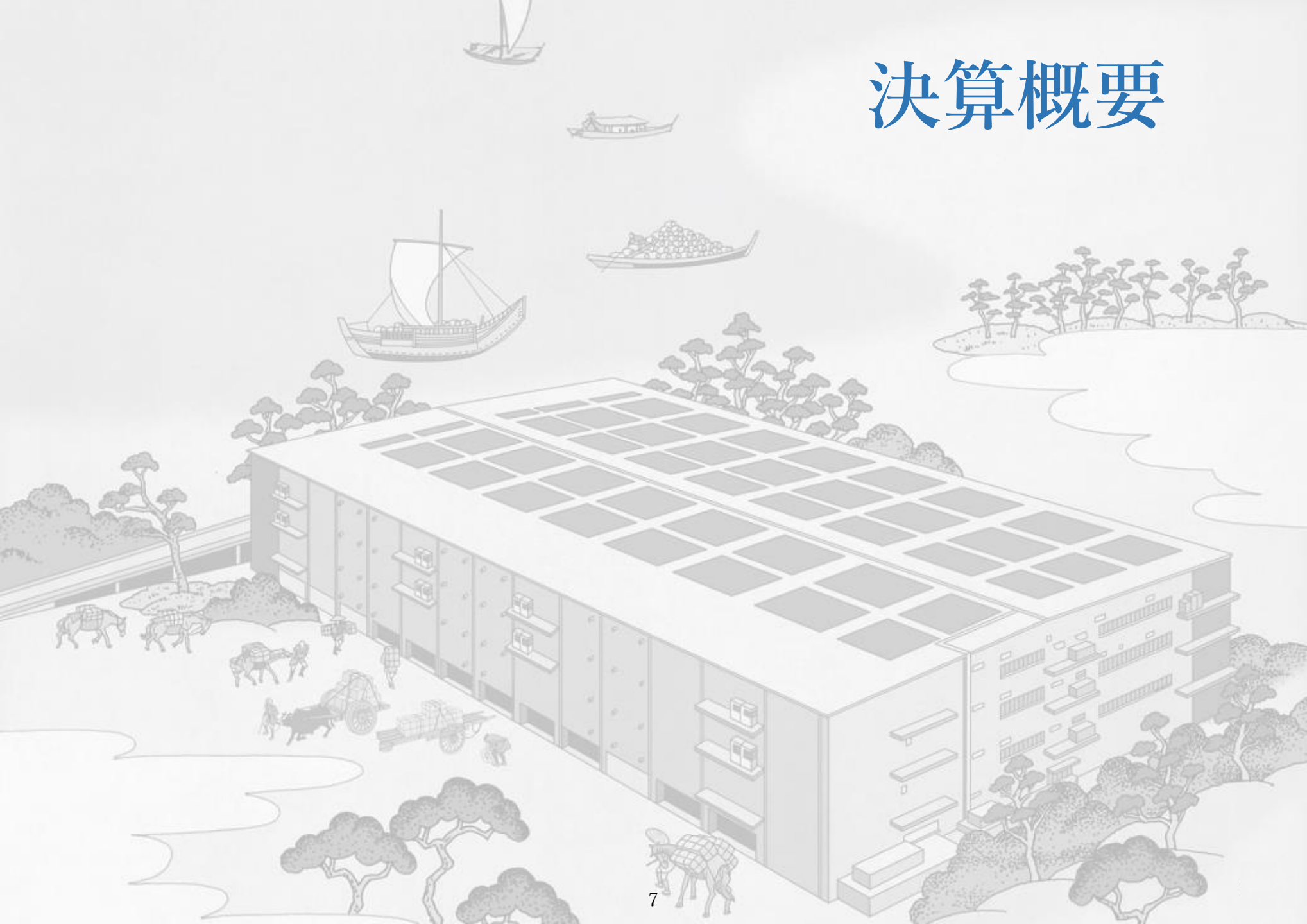


## 効率性の高い出入庫オペレーションを実現する仕様

- 3階へ直接大型車両が乗り入れ可能なスロープを設け、上下搬送による時間的ロスを抑制
- 1階、3階のトラックバースには、大型トラック計44台が同時に接車可能



# 決算概要





# 第9期（2023年2月期）実績

費用削減により当期純利益は予想より改善し、利益分配金は増加。分配金は予想と同額での着地

## 1口当たり分配金

第9期（2023年2月期）実績 **3,239円**  
 予想比 ± 0円（± 0.0%）※利益分配金は31円増加

## 1口当たりFFO

第9期（2023年2月期）実績 **4,125円**  
 予想比 +31円（+ 0.8%）

(単位：百万円)	第8期 (2022年7月期)		第9期 (2023年2月期)	
	実績	予想 (2022/10/4発表) (A)	実績 (B)	差異 (B) - (A)
営業収益	3,182	3,997	4,027	+29
営業利益	1,525	2,025	2,044	+19
経常利益	1,390	1,786	1,807	+20
当期純利益	1,389	1,785	1,806	+20
1口当たり分配金	2,715円	3,239円	3,239円	±0円
うち1口当たり利益分配金	2,316円	2,648円	2,679円	+31円
うち1口当たり利益超過分配金	399円	591円	560円	△31円
FFO*	2,189	2,761	2,782	+21
FFOペイアウトレシオ*	74.4%	79.1%	78.5%	△0.6ポイント
減価償却費に占める利益 超過分配の割合	30.0%	40.9%	38.7%	△2.2ポイント
1口当たりFFO	3,648円	4,094円	4,125円	+31円
AFFO*	2,179	2,656	2,692	+36
AFFOペイアウトレシオ*	74.8%	82.2%	81.1%	△1.1ポイント
1口当たりAFFO	3,631円	3,937円	3,991円	+54円
発行口総数（口数）	600,127	674,400	674,400	-

## 差異の主な内訳 実績(B)-予想(A)

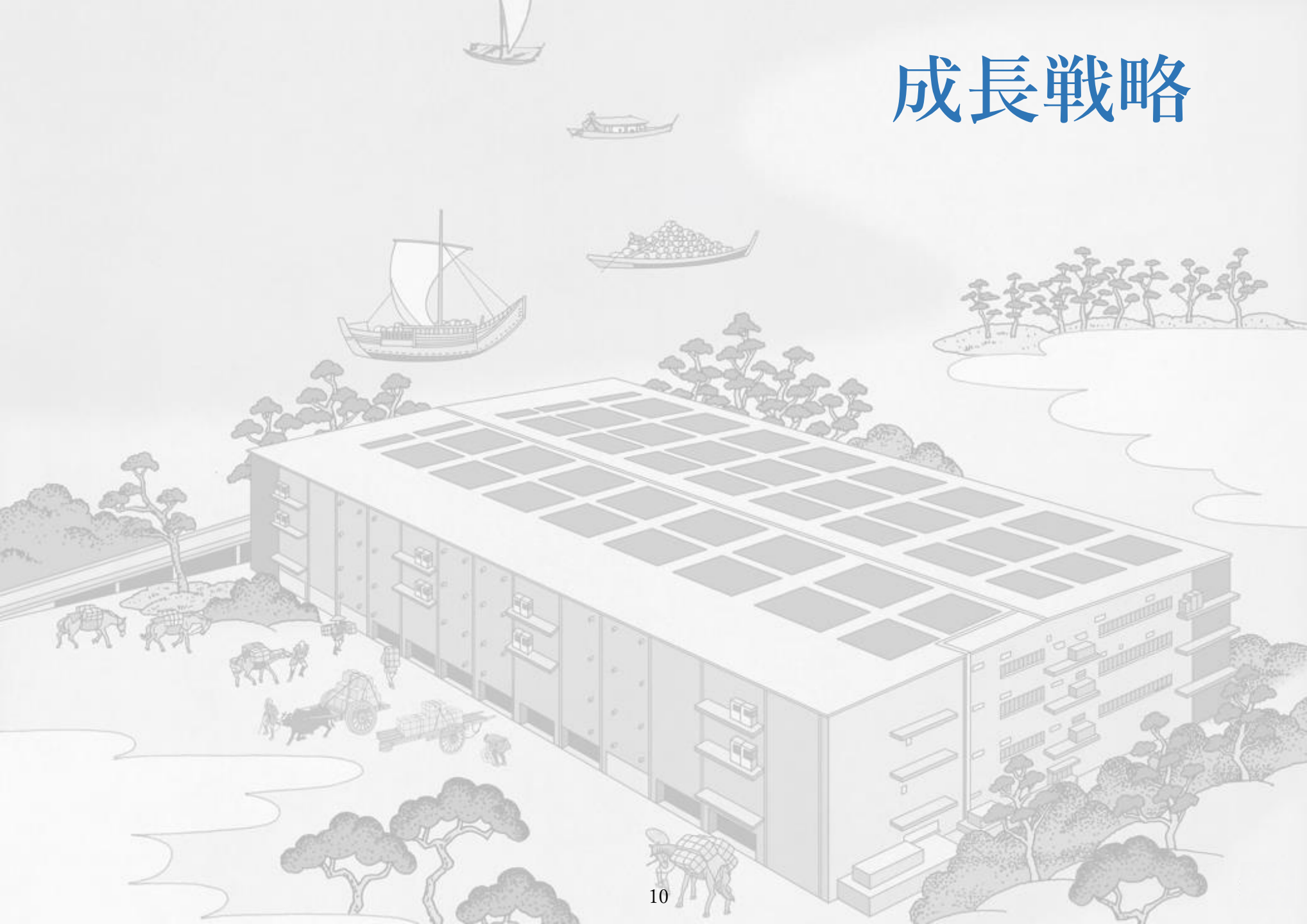
<b>【営業収益】</b>	
水光熱費収入増	+29
<b>【営業利益】</b>	
水光熱費増	△28
信託報酬増	△1
資産運用報酬減	+1
支払手数料減	+5
その他費用減	+13
<b>【経常利益】</b>	
支払利息減	+10
融資関連費用等増	△9

# 第10期（2023年8月期）／第11期（2024年2月期）業績予想

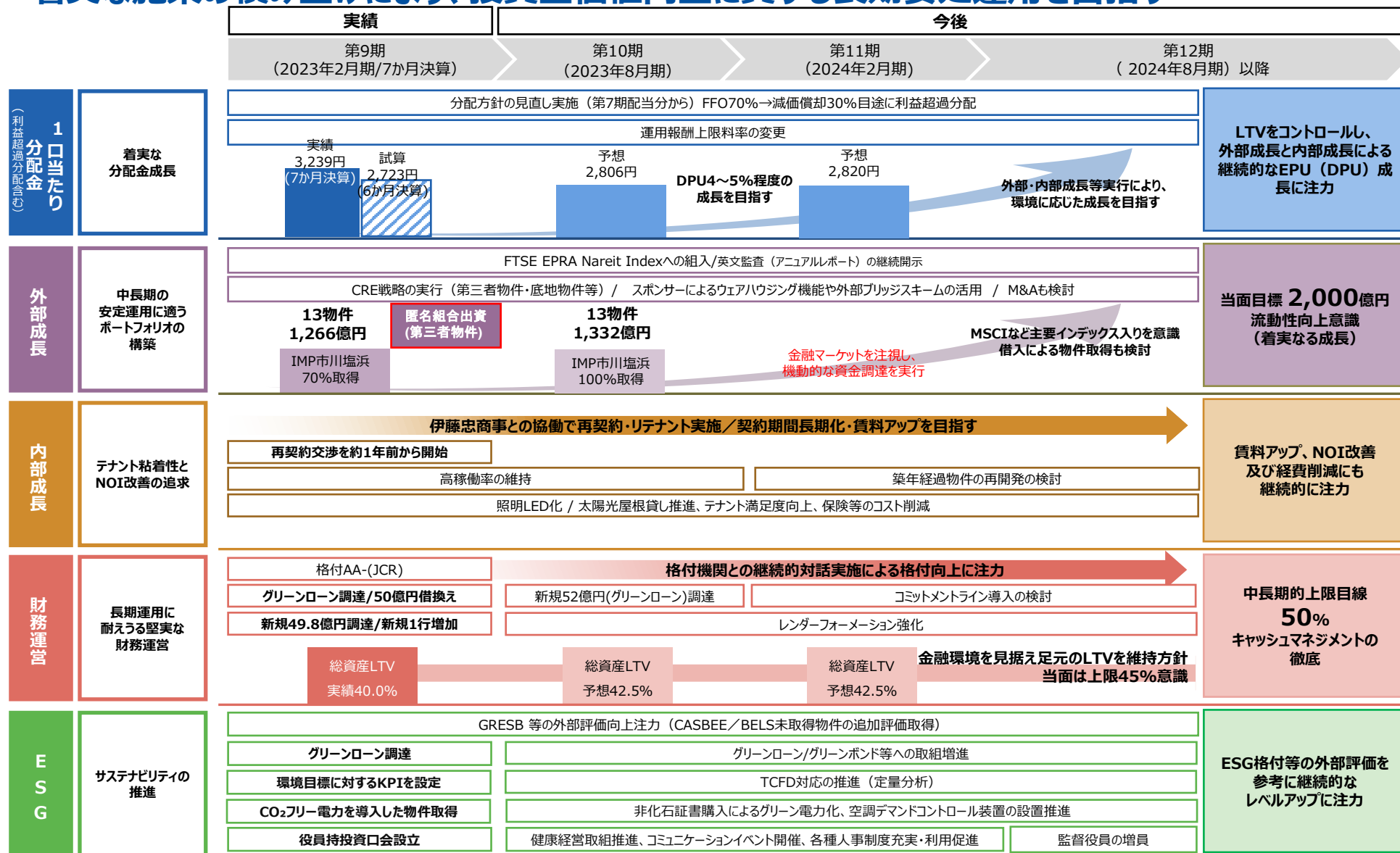
(単位：百万円)	第9期 (2023年2月期/ 6ヶ月ベース)	第10期 (2023年8月期)			第11期 (2024年2月期)
	試算 (A)	前回予想 (2022/10/4発表)	今回予想 (B)	差異 (B-A)	予想
営業収益	3,423	3,682	<b>3,729</b>	+305	3,773
営業利益	1,697	1,837	<b>1,837</b>	+139	1,848
経常利益	1,493	1,630	<b>1,630</b>	+137	1,639
当期純利益	1,492	1,629	<b>1,629</b>	+137	1,638
1口当たり分配金	2,723円	2,806円	<b>2,806円</b>	+83円	2,820円
うち1口当たり利益分配金	2,213円	2,416円	<b>2,417円</b>	+204円	2,429円
うち1口当たり利益超過分配金	510円	390円	<b>389円</b>	△121円	391円
FFO*	2,330	2,507	<b>2,506</b>	+176	2,519
FFOペイアウトレシオ*	78.8%	75.5%	<b>75.5%</b>	△3.3ポイント	75.5%
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	41.1%	30.0%	<b>29.9%</b>	△11.1ポイント	30.0%
1口当たりFFO	3,454円	3,717円	<b>3,716円</b>	+262円	3,735円
AFFO*	2,239	2,507	<b>2,489</b>	+249	2,481
AFFOペイアウトレシオ*	82.0%	75.5%	<b>76.0%</b>	△6.0ポイント	76.6%
1口当たりAFFO	3,321円	3,717円	<b>3,691円</b>	+370円	3,680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9期試算(6ヶ月ベース) 対 第10期予想(A)	
<b>【営業収益】</b>	
賃料収入増(主に物件取得による)	+281
水光熱収入増	+24
<b>【営業利益】</b>	
管理費増(主に物件取得による)	△8
水光熱費増	△29
修繕費減	+2
固定資産税増(物件取得による)	△34
減価償却増(物件取得による)	△38
運用報酬増(物件取得等による)	△41
その他費用増	△18
<b>【経常利益】</b>	
支払利息増	△47
融資関連費用減	+17
公募増資関連費用減	+28

# 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／優良物件への厳選投資による着実な規模拡大①

## 優良物件を厳選し、ポートフォリオ・クオリティの向上を目指す

長期安定的なキャッシュフローを見込めるテナント（長期契約）・立地中心を意識したポートフォリオ構築を推進

優先交渉権取得/取得予定の7物件・延床面積 約212,284㎡のうち、4物件が竣工済み、6物件がリーシング完了済みであり、パイプライン積み上げを着実に進める

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9期 (2023年2月期)	第10期 (2023年8月期)	第11期 (2024年2月期)	第12期 (2024年8月期)
関東	優先交渉権	IMP厚木Ⅱ	マルチ (1棟貸し)	稼働中 100%	15,572㎡	竣工済 2022年7月			
関東	優先交渉権	IMP加須	マルチ (1棟貸し)	稼働中 100%	11,173㎡	竣工済 2022年9月			
中部	優先交渉権	IMP春日井	マルチ (1棟貸し)	稼働中 100%	15,402㎡	竣工済 2023年2月			
中部	優先交渉権	IMP桑名	BTS	契約済 (100%)	約93,604㎡	2023年6月 竣工予定			
関東	優先交渉権	IMP吉川美南	マルチ (1棟貸し)	契約済 (100%)	約17,918㎡	2023年9月 竣工予定			
関東	-	案件A	未定	リーシング前	約52,000㎡				2025年 竣工予定
その他	優先交渉権	T&Bメンテナンスセンター松江	工場	稼働中 100%	6,615㎡	竣工済 1993年			



IMP厚木2



IMP加須



IMP春日井



IMP桑名



IMP吉川美南



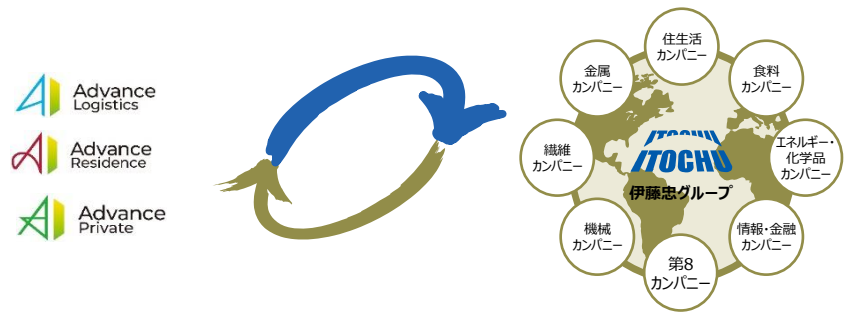
T&Bメンテナンスセンター松江

# 外部成長戦略／優良物件への厳選投資による着実な規模拡大②

## 伊藤忠商事・伊藤忠都市開発と協働で、スポンサー以外の第三者物件取得にも引き続き注力

### チャンネルおよびスキームの活用

- ▶ 資産運用会社と伊藤忠グループのネットワークの連携によるチャンネル展開



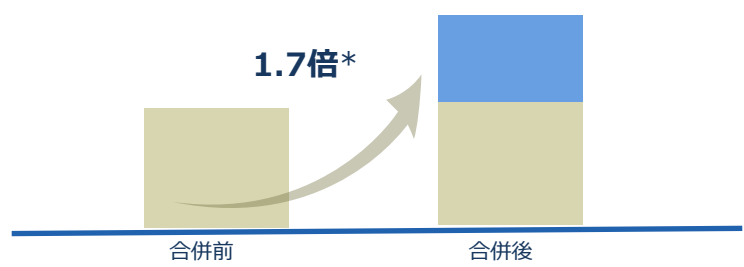
- ▶ ブリッジスキーム等を活用し、柔軟なタイミングで物件を取得



### 資産運用会社合併および組織の増強

- ▶ 資産運用会社合併による情報リソースの拡大
- ▶ 物件取得担当組織の強化（人員増員）

<取得物件情報数の増加>



### 事例：T & Bメンテナンスセンター松江

- ▶ 資産運用会社独自ルートにて匿名組合出資、優先交渉権を取得
- ▶ 優良テナントとの長期賃貸借契約に基づく安定的なキャッシュフローを期待



### ハイライト

- ◆ 山陰の中心都市である松江に位置する大手トラック・バス製造企業の重要拠点
- ◆ 長期安定収益の期待により、本投資法人のポートフォリオの安定性向上に寄与

#### 案件ポイント

- ▶ ポートフォリオの構築方針である「関東・関西エリア」以外の「その他エリア」における初の優先交渉権獲得物件。
- ▶ 優良テナントとの長期賃貸借契約のため安定的なキャッシュフローが確保を期待。

#### 立地

- ▶ 島根県・鳥取県の主要都市であり、交通の要所である松江に位置。
- ▶ 山陰自動車道「松江東」IC から約 1.7 km等、近接に複数の主要道路のインターチェンジが集積、利便性高く、将来的に物流施設やロードサイド商業施設など多様な用途への転用の可能性。
- ▶ JR 山陰本線「松江」駅から約 2.6kmと松江市の中心部に位置しており、店舗や住宅が集積。

所在地	島根県松江市
優先交渉権取得日	2023年1月31日
優先交渉権行使期間	2024年7月末まで
取得予定価格	1,900百万円
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



※ 2023年4月17日現在、本投資法人は本投資法人パイプライン物件について伊藤忠グループ又はその他第三者との間で上記各資産について具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はなく今後取得できる保証もありません。



# 優良物件の取得により ポートフォリオの質がさらに向上

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

(2023年4月3日時点)

### 強固なスポンサーサポート

### 築浅・好立地のポートフォリオ

### 優良テナントとの長期契約

不動産  
物流

商社  
商流

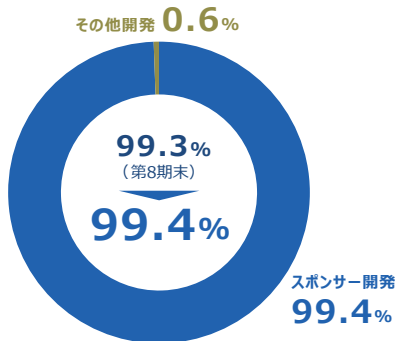
好立地

築浅物件

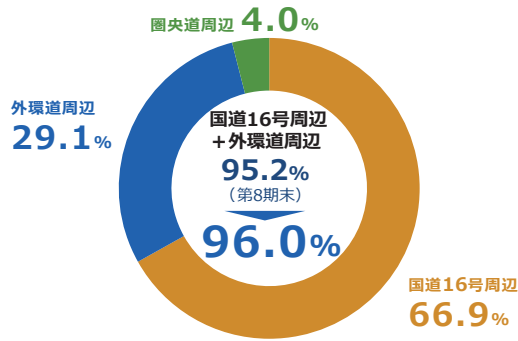
長期契約

優良テナント

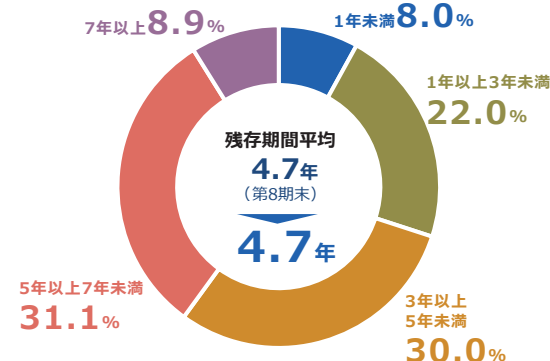
スポンサー開発物件  
(取得価格ベース)



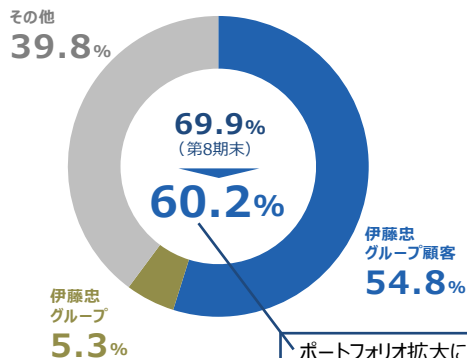
投資エリア  
(取得価格ベース)



賃貸借残存期間  
(年間賃料ベース)

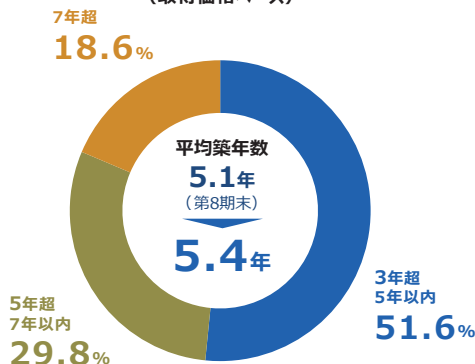


伊藤忠グループ及びグループ顧客テナント  
(年間賃料ベース)

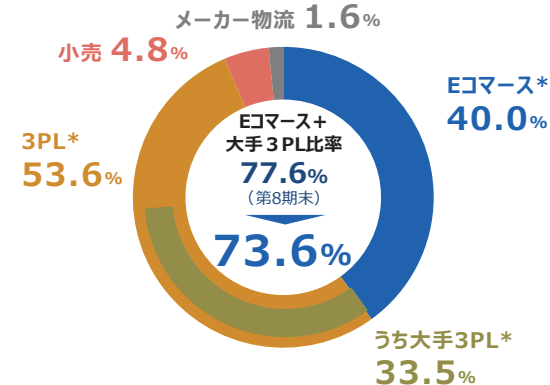


ポートフォリオ拡大により割合が低下。既存の伊藤忠グループ顧客の減少はなし

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)



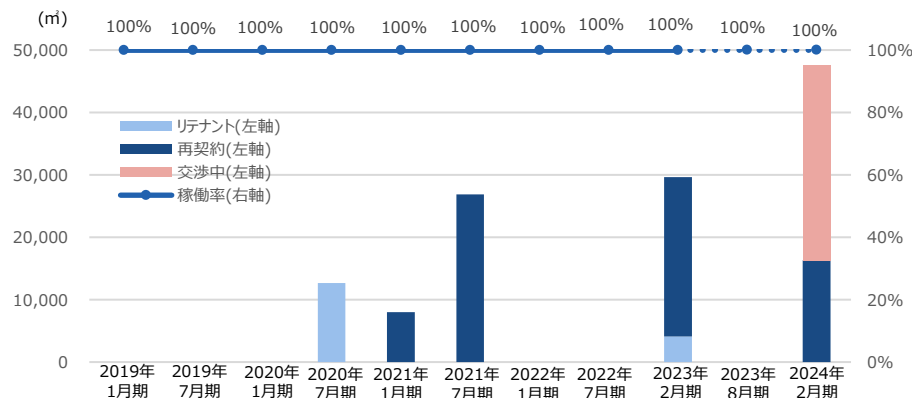
# 内部成長戦略／伊藤忠グループのプラットフォームおよび運用会社ノウハウの活用

## 収益拡大策の確実な実行

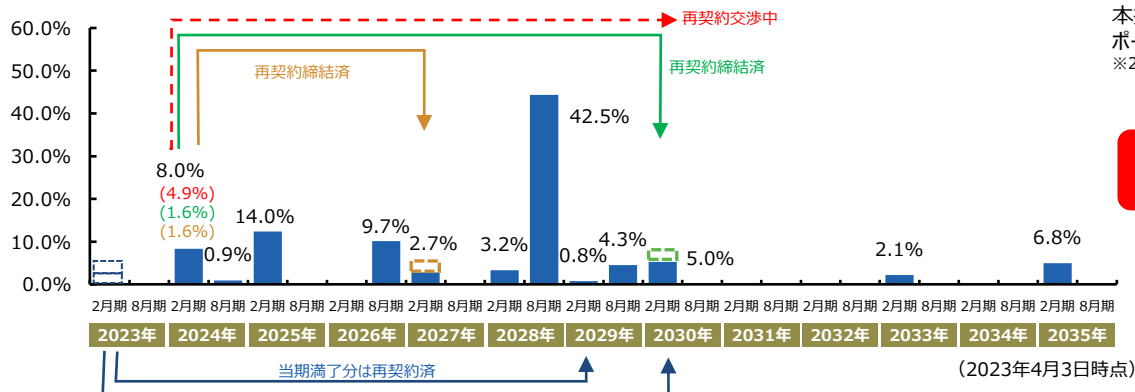
- **テナントリレーションに基づく契約期間長期化・増額を実現**
  - ✓ 当期契約満了の全区画において、ダウンタイムなしで再契約及び新規契約締結
  - ✓ 2024年2月期契約満了予定の再契約状況
    - ・IMP守谷の2テナント企業様と再契約締結済。契約期間の長期化、賃料UPを実現
    - ・IMP野田のテナント企業様と再契約に向けて最終交渉中
  - ✓ IMP野田の空き事務所区画の契約締結。2023年5月より稼働率100%となる予定。
- **運用会社ノウハウを活用した運用コスト効率化**
  - ✓ 各施設へのデマンドコントロールシステムを設置推進し使用電力を制御。CO2削減にも貢献
  - ✓ IMP市川塩浜にて取得後の管理費用を見直し年間7百万円のコスト効率化を実現
- **新たな収益創出**
  - IMP印西2にて新たに太陽光屋根貸しを開始
- **「御用聞き事例」：IMP野田にて伊藤忠グループ会社の事業拡大**
  - IMP野田に入居の伊藤忠グループである株式会社エドウィンと篠崎運輸株式会社のグループ会社が事業提携。賃貸人として「御用聞き」を展開し、テナント企業様の事業拡大をサポート。テナント満足度向上を図る

## 契約更改状況と稼働率推移(倉庫床)

### ➤ 上場来、ダウンタイムなしで再契約・リテナントを達成



## 賃貸借契約期間の満了時期 (年間賃料ベース)



## 電気代高騰の影響

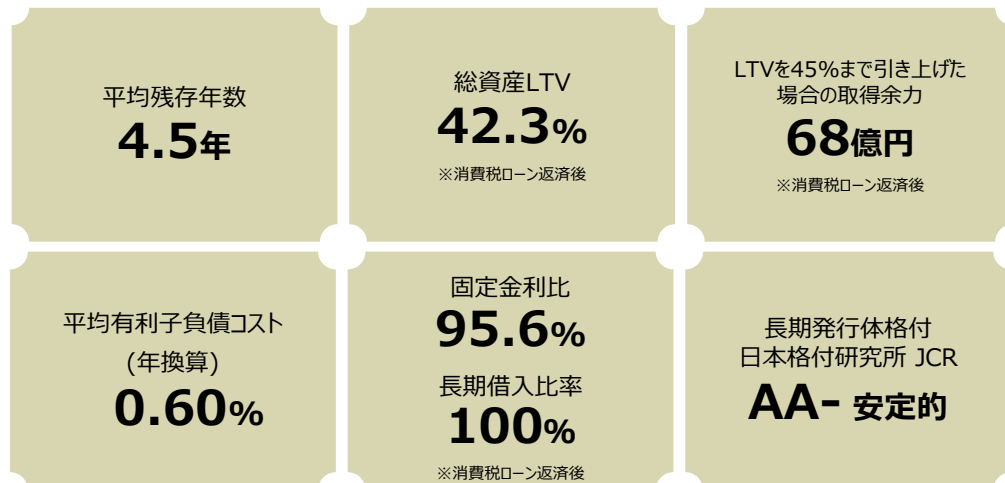
本投資法人が受ける電気使用量の影響は、マルチ物件の共用部のみであり、ポートフォリオ全体の電気使用量の2%と限定的。  
 ※2021年度の通年保有物件における使用電力量ベース



# 財務戦略／長期運用に耐える強固な財務基盤の構築

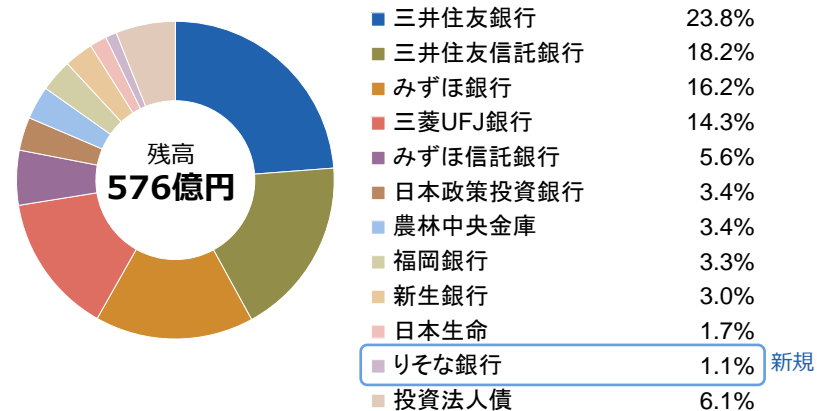
## 第3回公募増資に伴う借入にて新規取引先を増加し、レンダーの裾野拡大 当面はリファイナンスがないため、足元の政策・金融環境の変動によるリスクは限定的

### 財務ハイライト



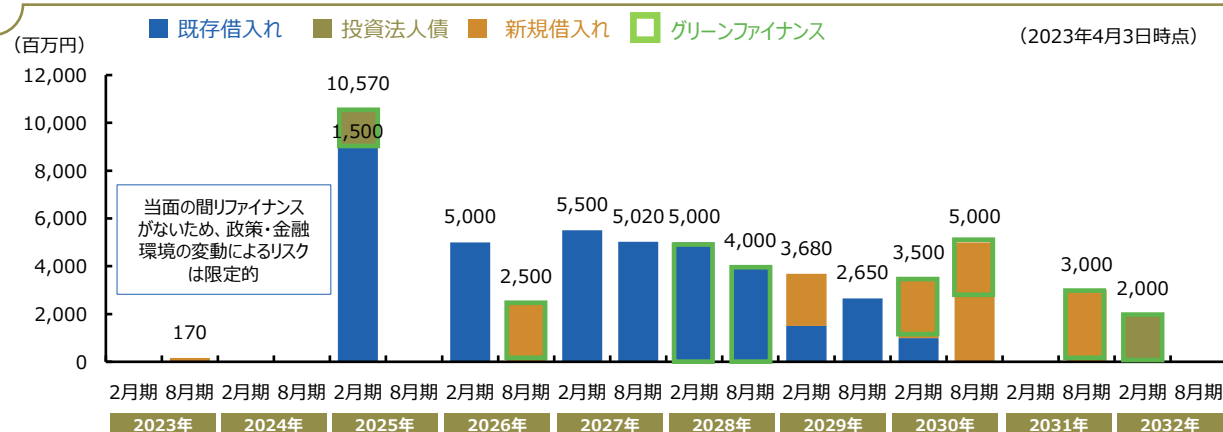
(2023年4月3日時点)

### 有利子負債の状況



(2023年4月3日時点)

### 返済期限の分散状況 ※全て無担保・無保証



(2023年4月3日時点)

- ✓ 2022年8月 50億円（グリーンローン）のリファイナンス
- ✓ 2022年10月 第3回公募増資時49.8億円の借入実施  
新規にりそな銀行と新規に取引開始  
レンダーの裾野拡大
- ✓ 2023年2月 49.8億円の金利固定化の実施
- ✓ 2023年4月 52億円（グリーンローン）の借入実施  
（IMP市川塩浜30%取得）
- ✓ 2025年2月期のリファイナンスは分散の観点より一部前倒し実施も検討
- ✓ 将来の返済期限の分散を意識し、コミットメントライン導入も継続検討

## GRESBリアルエステイト評価

「グローバル・セクターリーダー」に選出  
最高位の「5スター」獲得



GRESB  
REAL ESTATE  
sector leader 2022



GRESB  
★★★★★ 2022

## ESGレポート

ESGレポート2023.3を発行（資産運用会社）

本投資法人、資産運用会社のESG取組について開示



URL : <https://www.itc-rm.co.jp/files/uploads/ESG%E3%83%AC%E3%83%9D%E3%83%BC%E3%83%88202303.pdf>

## 外部環境認証の取得

新たに取得したIMP市川塩浜でCASBEE Sランクを取得



BELS  
CASBEE®

外部環境認証  
取得割合  
95.0%

(2023年4月3日時点)

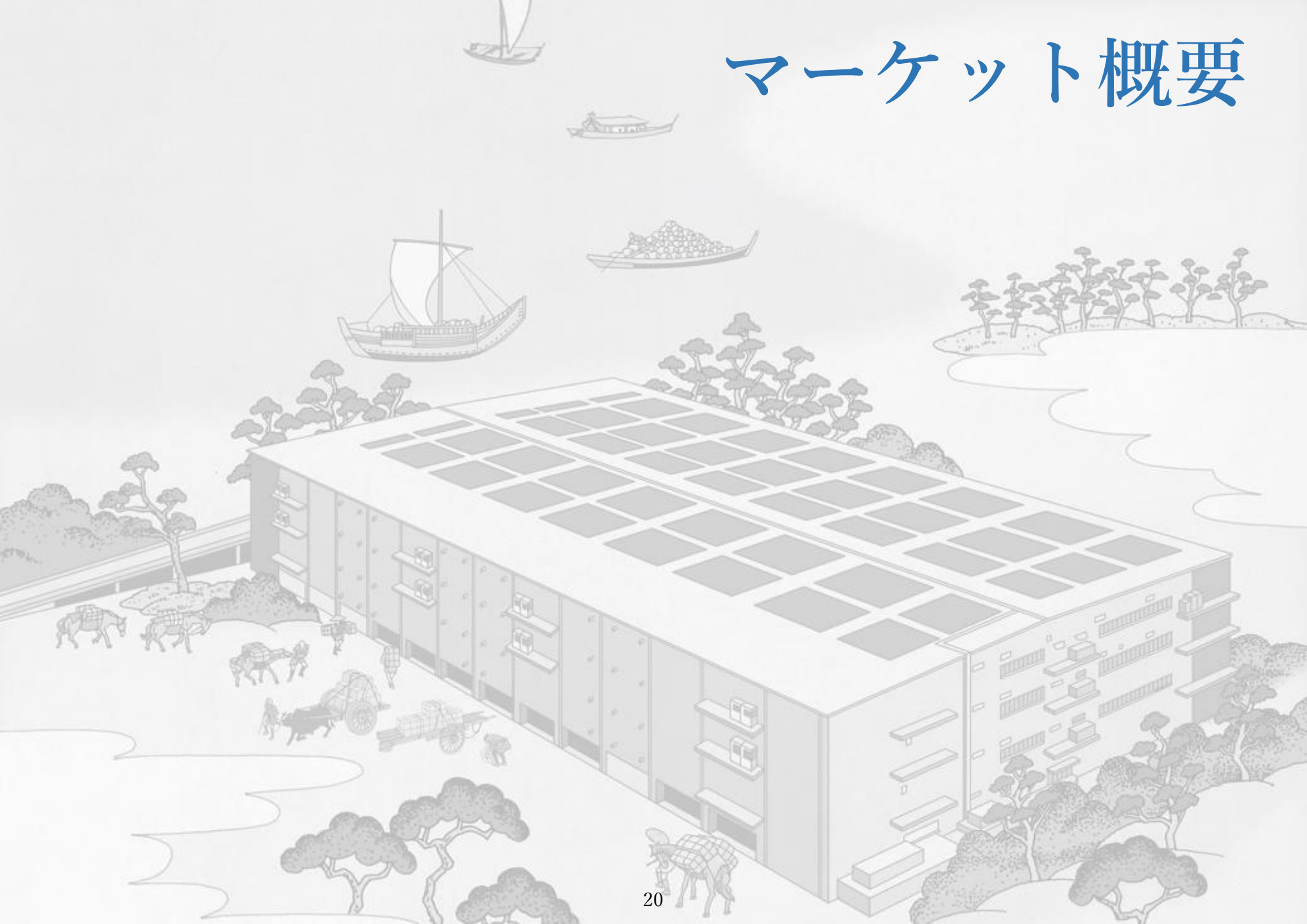
## 地域貢献



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

市とテナント、資産運用会社にて防災訓練の実施

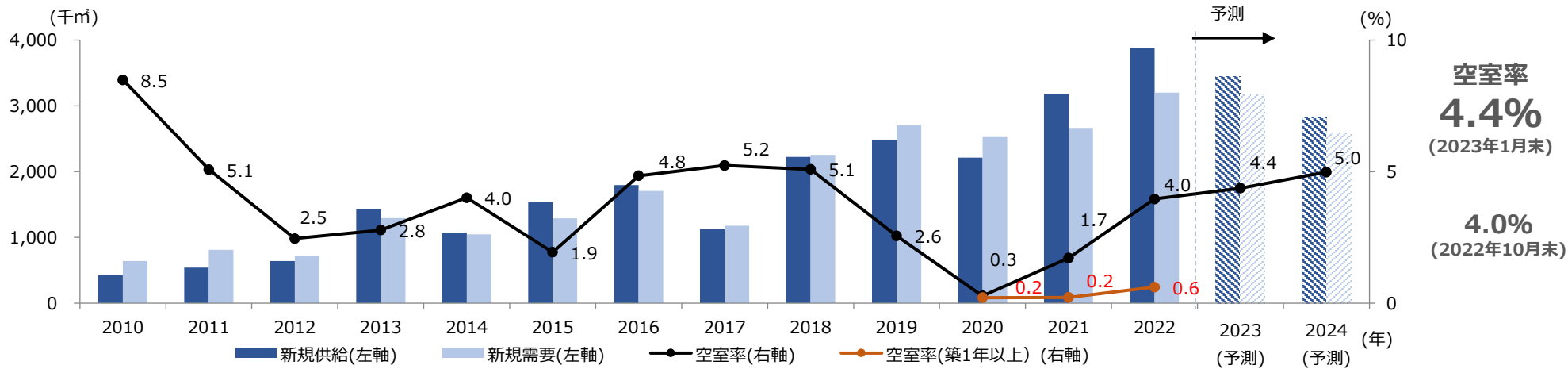
# マーケット概要



# マーケット概要① 物流施設の需給バランス

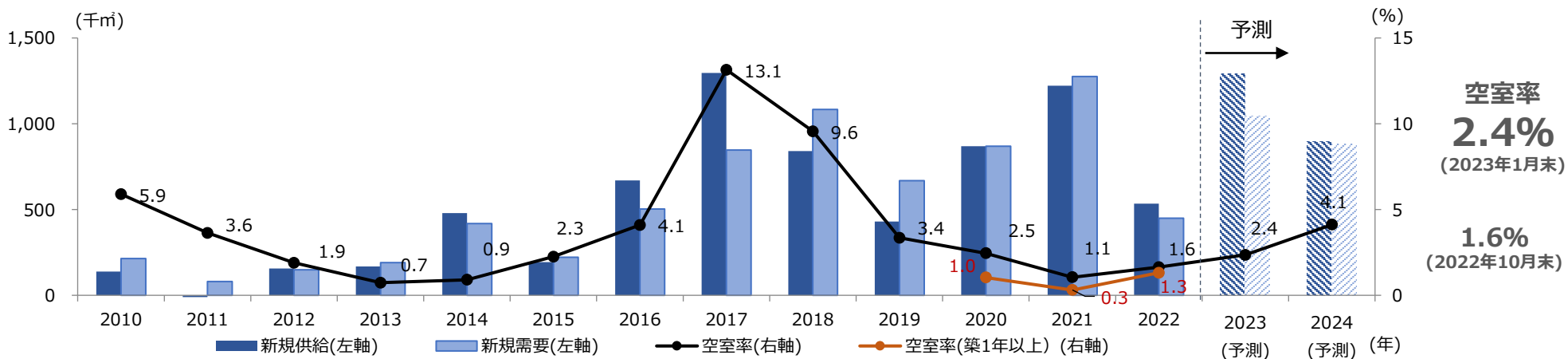
■ 関東エリアは堅調な需要が継続するものの、新規供給が過去最大規模となり空室率は上昇基調。  
リーシングは、新築物件は一時的に長期化傾向なもの、既存物件は安定的に推移。

関東エリアにおける空室率と需給バランス



■ 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の見込み。

関西エリアにおける空室率と需給バランス

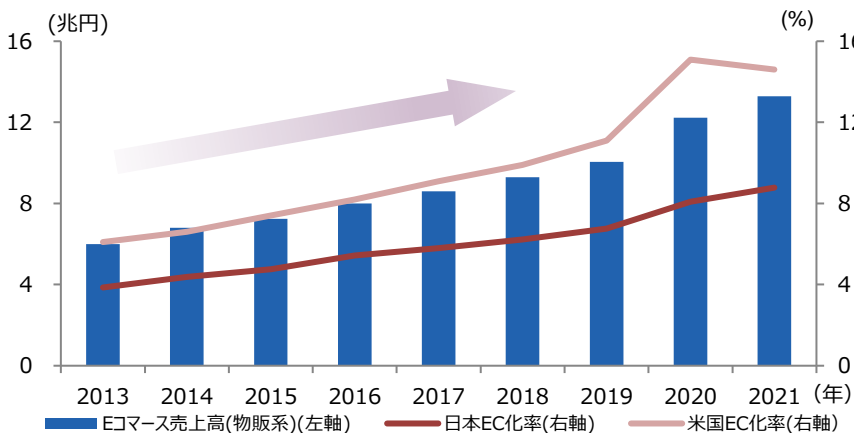


# マーケット概要② Eコマース・3PL市場動向

## 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

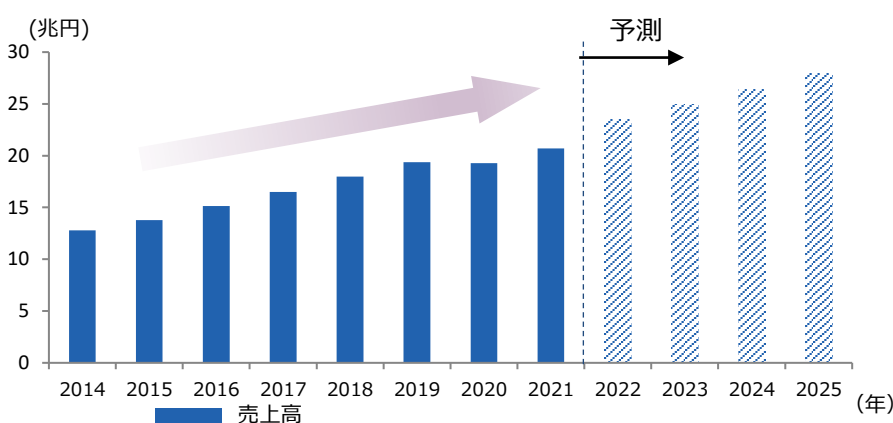
■ コロナ禍の巣ごもり影響でEコマースの普及加速。一定の定着が見込まれ、今後更に伸長の見通し。

### Eコマース(物販系)の売上推移



出所：[令和3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

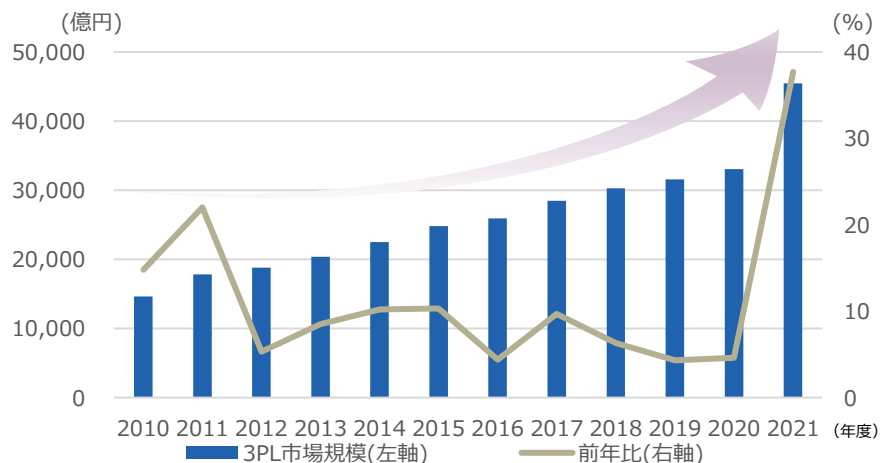
### Eコマース(物販、サービス系)の市場規模予測



出所：令和3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

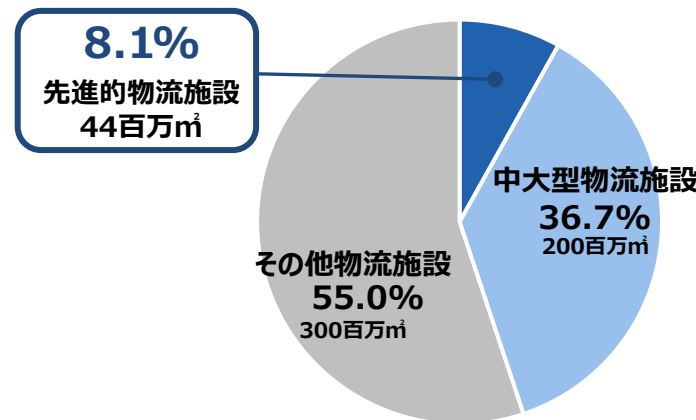
### 3PL市場規模の推移



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)

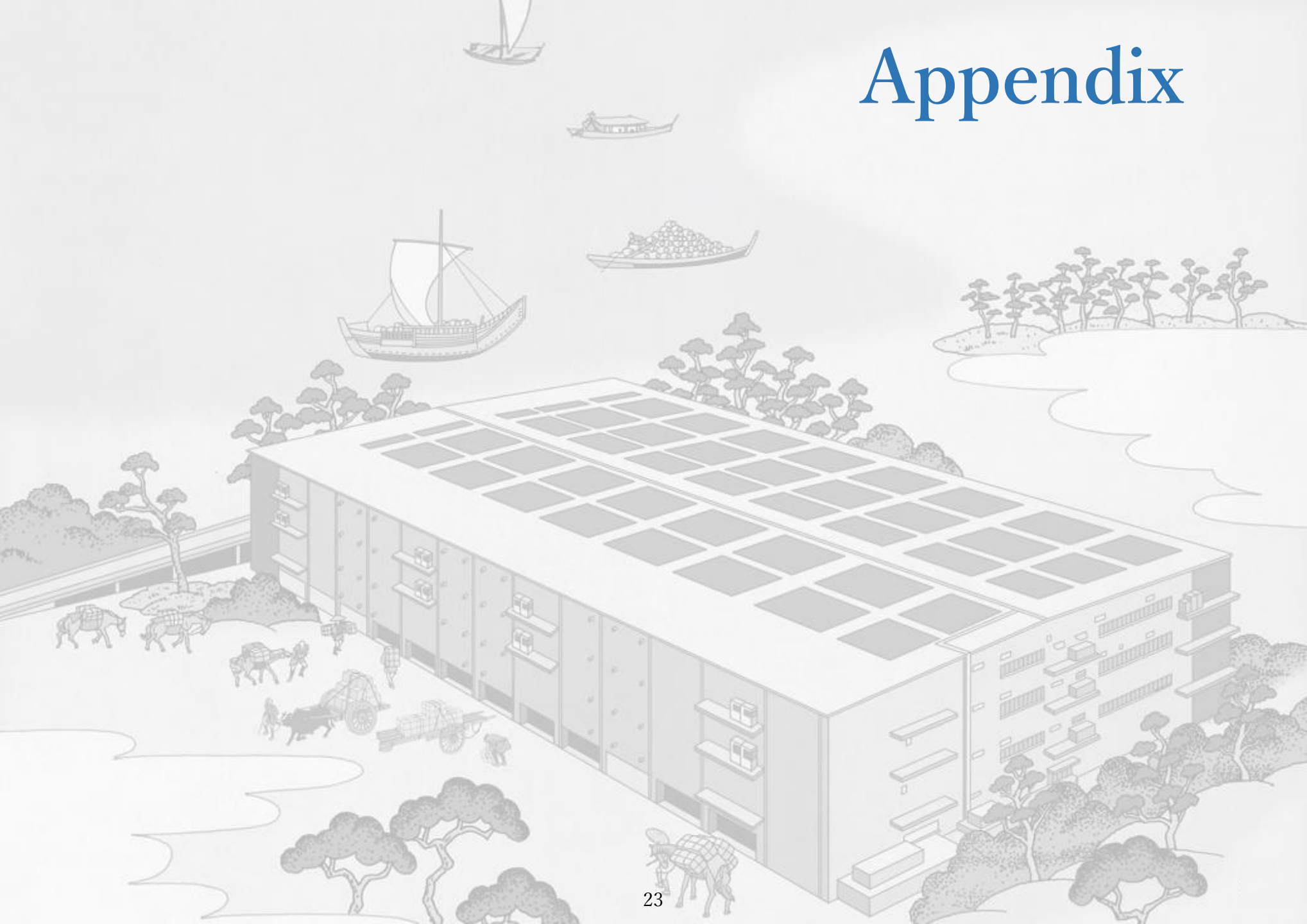
## 今後、築古・従来型の施設から先進的物流施設に移行

### 先進的物流施設の割合\*



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





# 本投資法人の特徴及び基本戦略 – ESGの取組 –

スポンサーグループともにESGに対する強いコミットメントを表明。



## 資産運用会社におけるサステナビリティに関する基本方針

1. 法令の順守と組織体制の整備
2. 脱炭素社会の実現に向けた取り組み
3. 省資源・廃棄物の削減
4. 従業員の啓発
5. 地域社会への貢献
6. 分かりやすい情報開示



## 伊藤忠グループのコミットメント



## 組織的・体系的な推進実施



## 伊藤忠グループの建設・不動産分野における取組

特に人々の生活に密着した「不動産」を扱う事業としては、近年甚大化する災害等から人命・生活基盤を守るべく、住人や利用者の安心・安全を事業推進の基軸としてものづくりに取り組んでおります

<事例>



非常用発電設備

非常時においても電源を一定時間維持し、事業継続を実現。IMP厚木2に設置。



備蓄倉庫

テナント企業様向けの水、食料、簡易トイレを備蓄。IMP厚木2に設置。

※IMP厚木2は、本投資法人が優先交渉権を保有するスポンサー開発物件です。

# マテリアリティ、目標及びKPIの設定 – ESGの取組 –

## 本投資法人及び本資産運用会社はサステナビリティの重要課題としてマテリアリティを特定 これに係る目標およびKPIを定め、中長期的成長の実現を図る

分類	長期ビジョン	関連ポリシー等	マテリアリティ (サステナビリティに関する重要課題)	目標・KPI	関連SDG's	実施施策
E (環境)	気候変動への取組み (脱炭素社会実現に向けた貢献)	環境パフォーマンス データ管理基準	①エネルギー消費量・CO2排出量・ 水消費量・廃棄物排出量の管理と削減	2030年度迄（2020年度比） ・エネルギー消費量10%（原単位）削減 ・CO2排出量（GHG） SCOPE1-3：10%（原単位）削減 SCOPE3：対応カテゴリの把握および範囲確定・算定 ・水消費量：原単位で増加させない ・廃棄物：原単位で増加させない	   	・目標と実績の管理・開示 ・LED照明導入、省エネ設備導入 ・再生可能エネルギーの導入推進
		-	②環境認証・省エネ認証等の取得	・2030年度迄 環境認証・省エネ認証の取得割合 90%以上（延床面積ベース）	 	・グリーンビルディング認証、BELSの取得
		サステナビリティ 調達ポリシー	③ステークホルダーとの環境配慮に係る協働	・サプライヤー宛定期的な研修等及びモニタリング実施 ・新規契約テナントを対象とし、グリーンリース条項の入った契約締結 ・運用会社社員向け定期的な研修実施	   	・関係者への啓蒙実施 ・PM会社等に係る定期モニタリング実施
S (社会)	ステークホルダーへの取組み	-	①入居者満足度の向上、 テナントとのエンゲージメント	・定期的なテナント満足度調査実施 ・防災マップを全物件に設置、防災備品の拡充 ・全テナントにサステナビリティガイドを配布 ・全物件でサステナビリティに係る啓蒙実施 ・保有物件における防災訓練、人命救助訓練実施 ・新規アメンティサービスの推進	  	・定期的なテナント満足度調査の実施 ・グリーンリース条項の入った契約締結 ・サステナビリティに関する啓蒙活動実施
		-	②地域社会への貢献	・市町村との災害時における協定締結の推進 ・マルチ物件へのAED設備設置 ・寄付型自動販売機の設置推進 ・社員のボランティア活動支援、公益法人等への寄付実施 ・地域雇用促進のためのイベント等の実施検討	 	・自治体と連携した災害時の住民の避難所・物資保管場所の提供
		顧客本位の業務 運営に関する基本方針	③顧客本位の業務運営による 投資主の利益追求	・複数ファンド運用における利益相反管理態勢の整備 ・誠実かつ透明性の高い情報開示を実施 ・運用実績連動型の資産運用報酬体系設定による投資主の利益追求	 	・左記同様
		人権ポリシー	④多様な人材の活用および能力開発	・平均勤続年数：5年以上 ・従業員に占める女性比率：30%以上 ・女性管理職比率：15%超 ・従業員の継続的な能力開発に向け、研修受講開催・受講奨励や資格 取得支援の実施	  	・公正な採用選考と就職の機会均等維持 ・人材育成およびキャリア形成支援 ・従業員の能力開発研修・資格取得支援実施
		健康経営ポリシー	⑤働きがいのある職場環境の整備	・有給休暇取得率：70%以上 ・育児、介護休業制度利用による、ライフイベント離職ゼロ ・子の看護休暇利用者割合：50%以上 ・労働災害発生数：ゼロ ・従業員満足度調査の実施、改善対応	 	・育児や介護休業とボランティア休暇制度、 時間単位有給制度等の整備 ・健康経営の実践 ・従業員満足度調査の実施、改善対応
G (ガバナンス)	ガバナンスの強化 持続的事業成長のための リスクマネジメント	-	①強固なコーポレート・ガバナンス体制	・ガバナンス体制の整備 ・ファンド役員の増員及び女性の登用、女性役員割合25% ・社内コンプライアンス研修の実施および受講率100% ・役員会、取締役会の実効性維持向上		・コンプライアンス委員会や投資委員会の設置 ・サステナビリティ推進委員会や専任部署設置 ・利益相反取引ルールの策定・遵守
		気候変動・ レジリエンスポリシー	②レジリエンス強化	・激甚災害への対応実施（地震・水災等） ・TCFDへの対応（気候変動リスク/機会の評価算定） ・BCP研修を年1回実施		・PML値等によるリスクの把握 ・気候関連リスクと機会および戦略を特定 ・災害対策およびBCP体制の強化

# ESGの取組 (E) 環境への取組 ①

## 気候変動への取組、脱炭素社会実現に向けた貢献を目指し、様々な施策を着実に実行 ESGの専門部署を新設し、組織体制も強化

### GRESB リアルエステイト評価



G R E S B  
REAL ESTATE  
sector leader 2022



G R E S B  
★★★★★ 2022

2022年上場・物流不動産セクターの  
「グローバル・セクターリーダー」  
に選出  
最高位の「5スター」獲得  
(2019年度より参加以来初)

4年連続「Green Star」  
開示評価 4年連続 最高「A」評価

### 評価向上に向けた施策を積極推進



雨水貯水タンクを設置し、植栽への水や  
りや外構の水撒きなどへ雨水を再利用



自動散水栓にサブメーターを設置し、より  
詳細の水使用量を把握し、節水施策に  
つなげる

### グリーンファイナンスの積極推進

- グリーンファイナンスフレームワークに対する第三者評価として、JCRより「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green 1(F)」を取得
- 2022年8月に50億円、2023年4月に52億円のグリーンローン実行

### 気候変動リスクへの対応



- 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

### 脱炭素社会に向けた長期目標の設定

より長期的取組を意識した目標を新たに設定し、各種施策を推進

項目	長期目標 2030年迄 (2020年度比)	2021年度までの 実績
エネルギー使用量	原単位10%削減	11%削減
CO2排出量	原単位10%削減	13%削減
水使用量	現状維持	24%削減
廃棄物量	現状維持	66%削減

### 環境データの継続した取得

テナント企業の協力を得て、高い環境データ取得カバー率を実現し、環境対策を推進

項目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
エネルギー使用量	100%	100%	100%	100%
CO2排出量	100%	100%	100%	100%
水使用量	92%	95%	95%	96%
廃棄物量	44%	80%	89%	100%

### 目論見書の完全電子化対応



- 環境負荷を鑑み目論見書の紙印刷を廃止し、紙やインク等の削減を図る

# 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

- 環境認証・省エネ認証の取得割合を90%以上維持する目標を設定
- 今後も、順次未取得物件の認証取得を推進



(2023年4月3日時点)

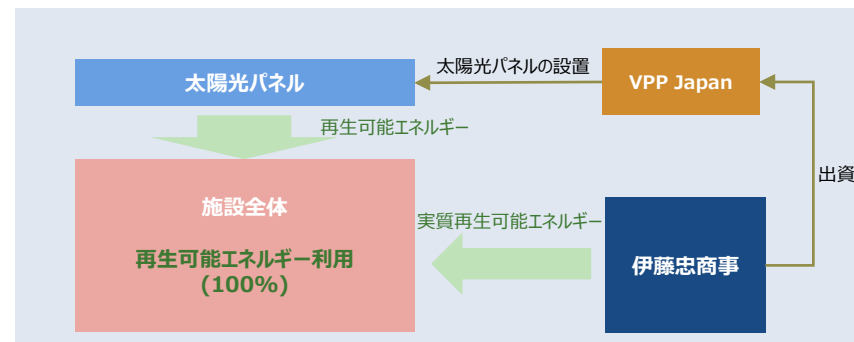
物件名	延べ床面積 (㎡)	DBJ評価 (★~★★★★★)	BELS評価 (★~★★★★★)	CASBEE評価 (B~S)
IMP厚木	19,297.60	-	-	-
IMP柏	31,976.44	★★★	-	-
IMP野田	62,750.90	★★★	-	-
IMP守谷	18,680.16	★★★★	★★★★★	-
IMP三郷	22,506.53	★★★★	★★★★★	-
IMP千葉北	9,841.24	-	★★★★★	-
IMP印西	110,022.51	★★★★	★★★★★	-
IMP守谷2	6,779.95	-	-	-
IMP柏2	117,435.21	★★★★	★★★★★	-
IMP印西2	26,938.75	★★★★	★★★★★	-
IMP東京足立	27,872.43	★★★★	★★★★★	-
IMP三芳	10,300.66	★★★★	★★★★★	-
IMP市川塩浜	57,724.00	-	-	Sランク
合計	522,126.38	428,483.59	343,597.49	57,724.00

取得割合 **95.0%**

## 省エネルギー（脱炭素）・省資源の推進

### CO2フリー電力の積極導入

IMP市川塩浜では、伊藤忠商事の出資先であるVPPJapan社提供の太陽光パネルからの電力に加え、伊藤忠商事から実質再生可能エネルギーを購入し再生可能エネルギーで施設内電力を全て賄う。



### 環境負荷を軽減する各種取組

#### <水使用量 削減>



節水型トイレ・洗面台配置

#### <CO2排出量 削減>



物流総合効率化法に基づきテナント協働でCO2削減を推進

#### <電気使用量 削減>



LED照明の導入

#### <グリーンリース契約の締結>



グリーンリース契約に基づくLED化改修

#### <緑化推進>



緑化駐車場の設置

#### <再生可能エネルギーの創出>



太陽光パネルの設置

# ESGの取組

## (S) 社会貢献

### 非常時における物流機能の維持



備蓄倉庫

テナント企業様向けの水、食料、簡易トイレを備蓄。IMP厚木2に設置。



非常用発電設備

非常時においても電源を一定時間維持し、事業継続を実現。IMP厚木2に設置。

※IMP厚木2は、本投資法人が優先交渉権を保有するスポンサー開発物件です。

### 調達先とのESG取組

PM等の主要取引先に対し、サステナビリティガイドを配布  
年1回、サステナビリティ取組状況のモニタリングを実施

### テナント企業様との連携

#### テナント企業様の満足度調査実施

- ・2020年より開始。設備面に加えて、運営に対する意識調査等へ拡大取組中
- ・2021年度は、より公平かつ率直な意見収集のために、外部調査機関による調査を実施。
- ・テナント様の現状の施設の使い方を理解し、設備改善・施設運営に活かす

#### 事例： 従業員の安全性確保



従業員が駐車場から直接エスカレーターで2階にアプローチして入館する特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

#### ESG関連条項の賃貸借契約への明記（グリーンリース条項）

賃貸借契約の雛形を修正

環境データの管理・共有等、テナントと協力したESG体制を強化

### 地域社会との共存

#### ＜IMP野田にて野田市と合同防災訓練を実施＞

- ・2022年5月に千葉県野田市と「災害時における避難者及び支援物資の受入に関する協定」を締結。災害発生時にIMP野田を支援物資の保管・管理及び被災者の一時避難場所として提供。
- ・2023年2月にIMP野田にて、市と合同で防災訓練を実施。入居テナント企業様も参加し、防災意識の向上にも繋げる。



#### ＜教育への支援＞



伊藤忠記念財団

青少年の健全育成を目的とした「子ども文庫助成事業」「電子図書普及事業」への寄付

#### ＜ハンディキャップを持つ方への支援＞



伊藤忠ユニダス

障害等のハンディキャップを持つ方が働く場である当該企業を活用

#### ＜地域の清掃活動への参加＞



#### ■ 食品の寄付

伊藤忠グループであるファミリーマートの「ファミリーマートフードドライブ」に参加。資産運用会社や社員の家庭にある食べきれない食品を持ち寄り、福祉団体や施設などに寄付

#### ■ エコキャップ運動

ペットボトルのキャップを回収し、「世界の子どもにワクチンを」に寄付

# ESGの取組 (G) ガバナンス

## 運用報酬体系

- 投資主利益との連動性を意識した報酬体系
- 資産規模拡大による収益基盤の強化や決算期変更による本投資法人の決算業務等の合理化効果を投資主価値の向上に繋げるべく、現行の運用報酬体系を見直し、運用報酬総額を現行水準に比べ10%近く低減させる（第9期より適用）

運用報酬 I	総資産額×0.1%（上限） ⇒（第9期から）0.05%（上限）
運用報酬 II	賃貸事業NOI×5.0%（上限）
運用報酬 III	税引前当期純利益×調整後EPU×0.005%（上限） ⇒（第9期から）0.004%（上限）
取得報酬	利害関係者：取得価格×0.5%（上限） 非利害関係者：取得価格×1.0%（上限）
譲渡報酬	譲渡価格×0.5%（上限） （ただし、譲渡損発生の場合0%）
合併報酬	継承資産の評価額×1.0%（上限）

## ESGレポートの発行



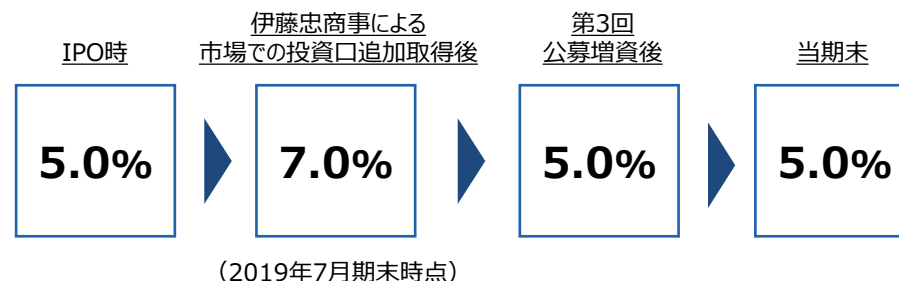
ESG report  
2023.3

資産運用会社である伊藤忠リート・マネジメント株式会社より、ESGレポート2022.3を発行  
本投資法人および資産運用会社におけるサステナビリティに関する取り組み全般について、開示しています。  
詳細は、以下URLよりご参照ください。

URL <https://www.itc-rm.co.jp/files/uploads/ESGレポート202303.pdf>

## セイムポート出資

- IPOより伊藤忠商事による本投資法人へのセイムポート出資を継続



## 資産運用会社役員と投資主の利益一致を促進

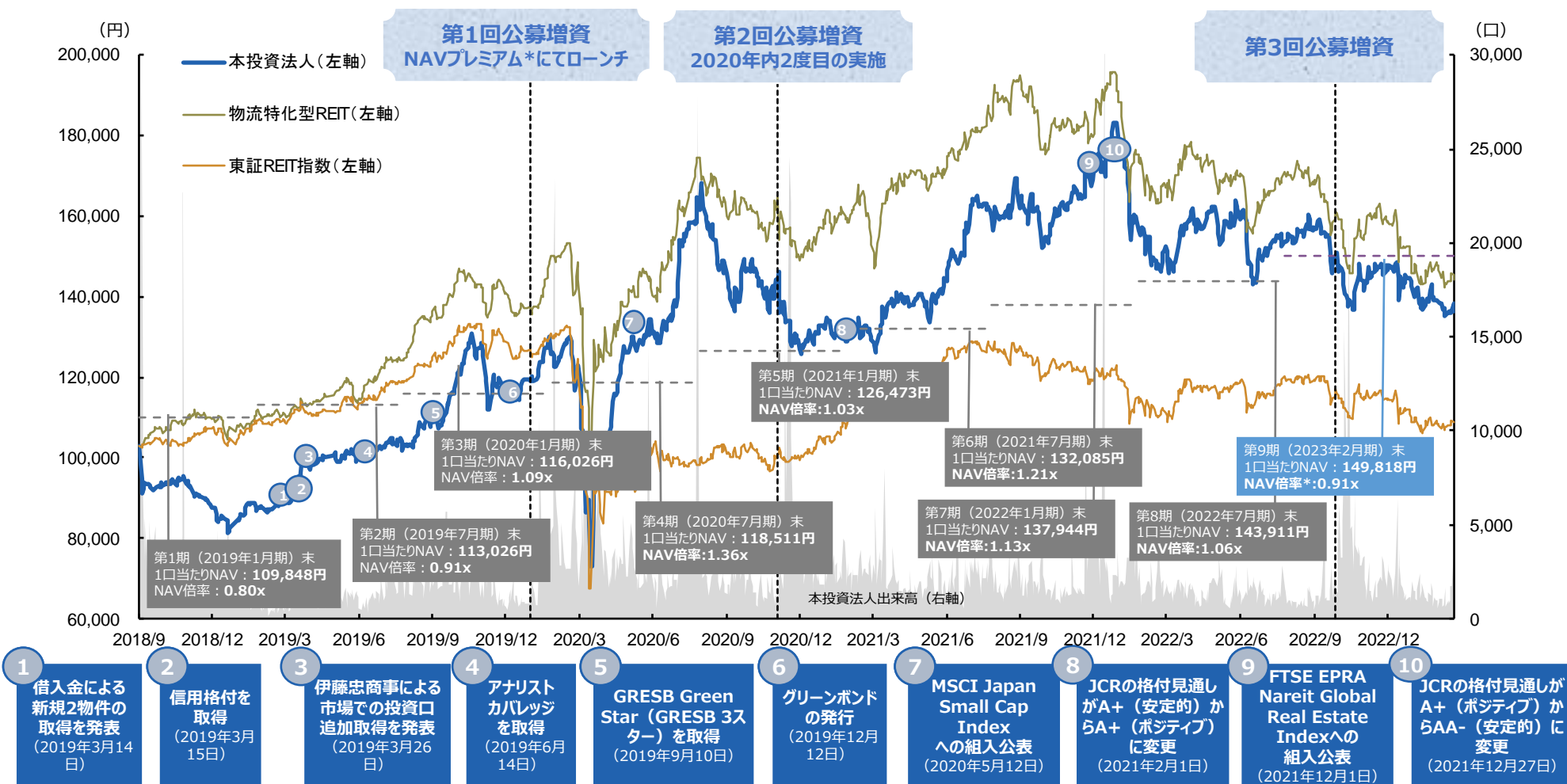
- 役員向け「持投資口会制度」導入開始
- 従業員向け「持投資口制度」導入済み

投資主と、資産運用会社の役員との利益一致を促進

## コンプライアンス態勢の継続的な推進

- 社内研修・理解度テストを中心とした、従業員に対するコンプライアンスの意識付けの実施
- 監査役及び内部監査部門との定例ミーティングにより、コンプライアンスに関する意見交換と問題意識の共有を実施

# 各種施策と投資口価格の推移



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

# 損益計算書及び貸借対照表(2023年2月期)

## 損益計算書

	(単位：千円)
	当期
	(自 2022年8月1日 至 2023年2月28日)
営業収益	
貸貸事業収入	3,927,571
その他貸貸事業収入	100,017
営業収益合計	4,027,588
営業費用	
貸貸事業費用	1,468,408
資産運用報酬	444,312
資産保管・一般事務委託報酬	15,727
役員報酬	3,080
その他営業費用	51,309
営業費用合計	1,982,837
営業利益	2,044,751
営業外収益	
受取利息	70
未払分配戻入金	651
補助金収入	-
その他	8
営業外収益合計	730
営業外費用	
支払利息	135,379
投資法人債利息	8,068
投資口交付費	19,711
投資法人債発行費償却	2,482
融資関連費用	61,553
その他	10,479
営業外費用合計	237,674
経常利益	1,807,807
税引前当期純利益	1,807,807
法人税、住民税及び事業税	1,052
法人税等調整額	△ 4
法人税等合計	1,048
当期純利益	1,806,759
前期繰越利益	180
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,806,939

## 貸借対照表

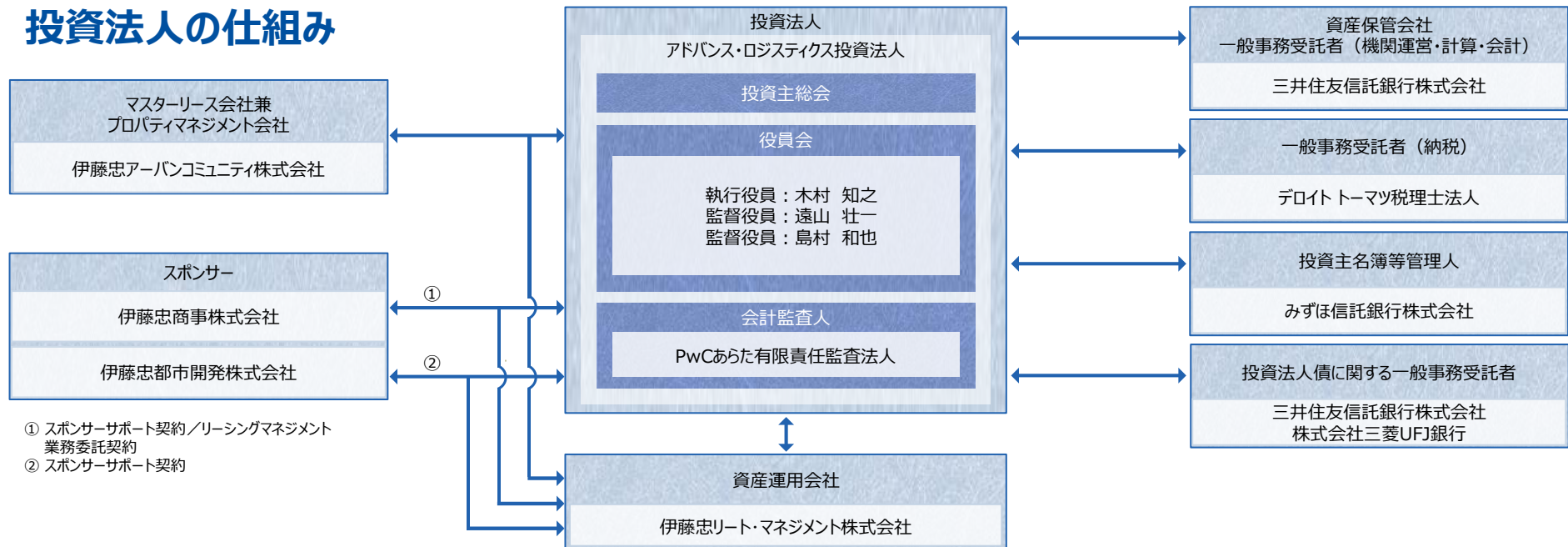
	(単位：千円)
	当期
	2023年2月28日
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	3,031,730
信託現金及び信託預金	5,203,067
営業未収入金	51,610
未収消費税等	358,446
前払費用	69,489
流動資産合計	8,716,193
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	64,704,758
減価償却累計額	△ 5,267,350
信託建物(純額)	59,437,408
信託構築物	2,320,314
減価償却累計額	△ 441,126
信託構築物(純額)	1,879,187
信託機械及び装置	1,800,548
減価償却累計額	△ 241,932
信託機械及び装置(純額)	1,558,616
信託工具、器具及び備品	5,543
減価償却累計額	△ 1,936
信託工具、器具及び備品(純額)	3,606
信託土地	59,010,869
有形固定資産合計	121,889,990
無形固定資産	
ソフトウェア	782
無形固定資産合計	782
投資その他の資産	
差入敷金及び保証金	10,000
長期前払費用	194,516
繰延税金資産	16
投資その他の資産合計	215,766
固定資産合計	122,106,540
繰延資産	
投資法人債発行費	19,651
繰延資産合計	19,651
資産合計	130,842,385

	(単位：千円)
	当期
	2023年2月28日
負債の部	
流動負債	
営業未払金	121,743
短期借入金	170,000
未払金	-
未払費用	548,615
1年内返済予定の長期借入金	-
未払法人税等	1,041
未払消費税等	-
前受金	647,056
その他	173,555
流動負債合計	1,662,011
固定負債	
投資法人債	3,500,000
長期借入金	48,720,000
信託預り敷金及び保証金	1,848,388
デリバティブ債務	8,078
その他	5,216
固定負債合計	54,081,683
負債合計	55,743,695
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	74,666,554
その他の出資総額控除額	△ 1,366,725
出資総額(純額)	73,299,829
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,806,939
剰余金合計	1,806,939
投資主資本合計	75,106,769
純資産合計	75,098,690
負債純資産合計	130,842,385



# 投資法人並びに資産運用会社について

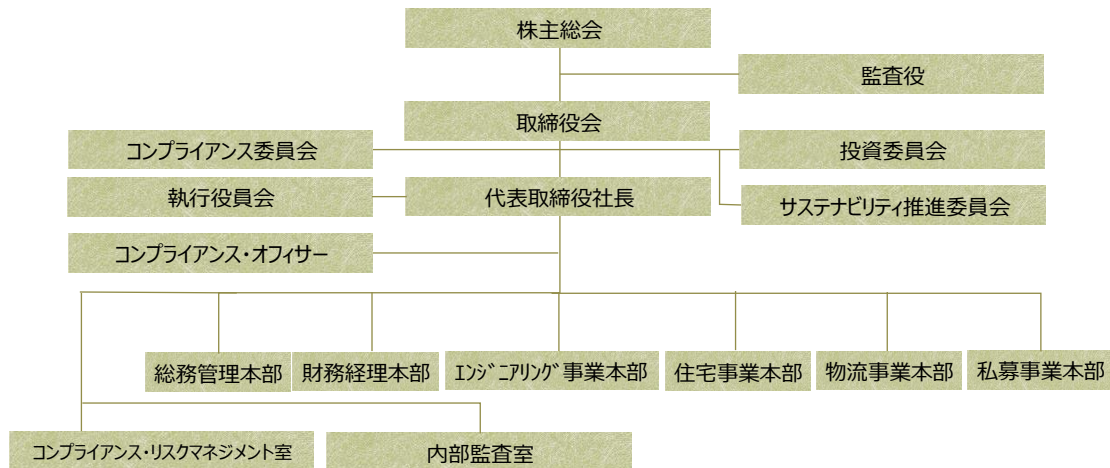
## 投資法人の仕組み



## 資産運用会社の概要

(2023年4月1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



# 優良物件の組み入れにより、さらに強固なポートフォリオへ

## 長期安定的なポートフォリオを引き続き構築

(2023年2月末日時点)

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	期末 帳簿価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	含み益 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)	直接還元 利回り (%)	延床面積 (㎡)	築年数 (年)	稼働率 (%)	PML値* (%)
取得済 資産	L-1	IMP厚木	神奈川県 厚木市	5,300	5,112	6,680	1,567	5.0	3.9	A棟: 3,909.97 B棟15,387.63	10.5	100.0	A棟 8.9 B棟 8.2
	L-2	IMP柏	千葉県柏市	6,140	5,779	7,500	1,720	5.1	4.1	31,976.44	8.0	100.0	5.4
	L-3	IMP野田	千葉県野田市	12,600	11,901	15,300	3,398	4.8	3.9	62,750.90	7.1	99.5	1.8
	L-4	IMP守谷	茨城県 つくばみらい市	3,200	2,960	3,930	969	5.3	4.2	18,680.16	5.9	100.0	5.4
	L-5	IMP三郷	埼玉県三郷市	6,100	5,794	7,470	1,675	5.0	4.0	22,506.53	5.6	100.0	4.4
	L-6	IMP千葉北	千葉県千葉市	2,600	2,479	3,180	700	5.3	4.2	9,841.24	5.2	100.0	4.9
	L-7	IMP印西	千葉県印西市	27,810	25,977	33,500	7,522	5.1	4.1	110,022.51	5.0	100.0	1.5
	L-8	IMP守谷2	茨城県 つくばみらい市	750	733	935	219	6.7	4.4	6,779.95	28.2	100.0	7.3
	L-9	IMP柏2	千葉県柏市	28,320	27,427	33,700	6,272	4.7	3.8	117,435.21	4.5	100.0	2.9
	L-10	IMP印西2	千葉県印西市	5,367	5,251	6,290	1,038	5.1	4.2	26,938.75	4.0	100.0	2.7
	L-11	IMP東京足立	東京都足立区	10,915	10,868	11,900	1,031	4.2	3.8	27,872.43	4.8	100.0	5.0
	L-12	IMP三芳	埼玉県入間郡 三芳町	2,320	2,293	2,740	446	5.0	4.1	10,300.66	3.4	100.0	5.6
	L-13	IMP市川塩浜	千葉県市川市 千鳥町	15,260	15,307	16,870	1,562	4.0	3.6	40,406.80	3.6	100.0	3.4
合計／平均				126,682	121,889	150,013	28,123	4.8	3.9	504,809.18	5.4	99.9	2.6

# 個別物件収支実績

## 第9期（2023年2月期）

（単位：千円）

物件番号	L-1	L-2	L-3	L-4	L-5	L-6	L-7	L-8	L-9	L-10	L-11	L-12	L-13	
物件名称	IMP 厚木	IMP 柏	IMP 野田	IMP 守谷	IMP 三郷	IMP 千葉北	IMP 印西	IMP 守谷2	IMP 柏2	IMP 印西2	IMP 東京足立	IMP 三芳	IMP 市川塩浜	合計
第9期中の運用日数	212日	212日	212日	212日	212日	212日	212日	212日	212日	212日	212日	212日	133日	-
(A) 不動産賃貸事業収入 合計			498,984											4,027,588
賃貸事業収入			461,299											3,927,571
その他賃貸事業収入			37,685											100,017
(B) 不動産賃貸事業費用 合計			223,995											1,468,408
公租公課			39,757											303,960
管理委託費	非開示	非開示	25,518	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	66,848
水道光熱費			38,691											97,531
修繕費			3,106											9,060
損害保険料			1,202											9,487
信託報酬			389											4,676
その他賃貸事業費用			7											1,381
減価償却費	33,278	51,321	115,321	34,851	44,209	18,785	290,263	9,235	236,594	37,925	42,046	15,404	46,224	975,461
(C) 賃貸事業損益 (=(A)-(B))	119,665	130,373	274,989	76,651	136,448	62,816	551,831	22,697	574,697	124,159	227,090	53,048	204,710	2,559,180
(D) 賃貸NOI (=(C)+減価償却費)	152,944	181,695	390,310	111,502	180,658	81,602	842,095	31,933	811,291	162,084	269,137	68,452	250,934	3,534,642

※IMP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。

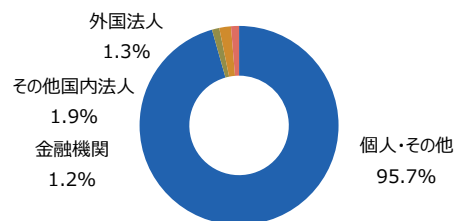
# 投資主の状況

## 第9期（2023年2月期）

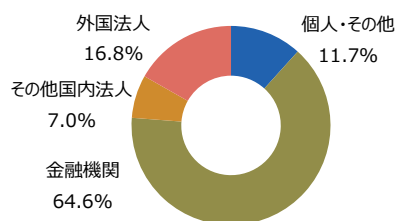
### 所有者別投資主数・投資口数

	投資主数 (名)	比率	投資口数 (口)	比率
個人・その他	12,345	95.7%	78,665	11.7%
金融機関 (証券会社含む)	153	1.2%	435,620	64.6%
その他国内法人	245	1.9%	46,916	7.0%
外国法人	162	1.3%	113,199	16.8%
<b>合計</b>	<b>12,905</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）	139,677	20.71%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	110,069	16.32%
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）	31,428	4.66%
5	全国信用協同組合連合会	12,999	1.92%
6	JP MORGAN CHASE BANK 385771	11,018	1.63%
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	9,929	1.47%
10	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	6,495	0.96%
<b>上位10投資主合計</b>		<b>376,424</b>	<b>55.81%</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。

# 本投資法人の特徴及び基本戦略 – 拡張的協働関係① –

豊富な物流不動産開発・取得実績と約10万社に及ぶ取引顧客網を有するスポンサーグループのサポートを活用し、拡張的協働関係に基づく成長スパイラルを構築



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

本投資法人 保有資産

13物件 / 1,332億円



伊藤忠商事・伊藤忠都市開発  
開発・リーシング・管理

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

スポンサー保有・開発中物件

6物件 / 約205,669 m<sup>2</sup>

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、継続的な成長を実現  
今後もスポンサーパイプラインの取得を主体とした成長を目指す

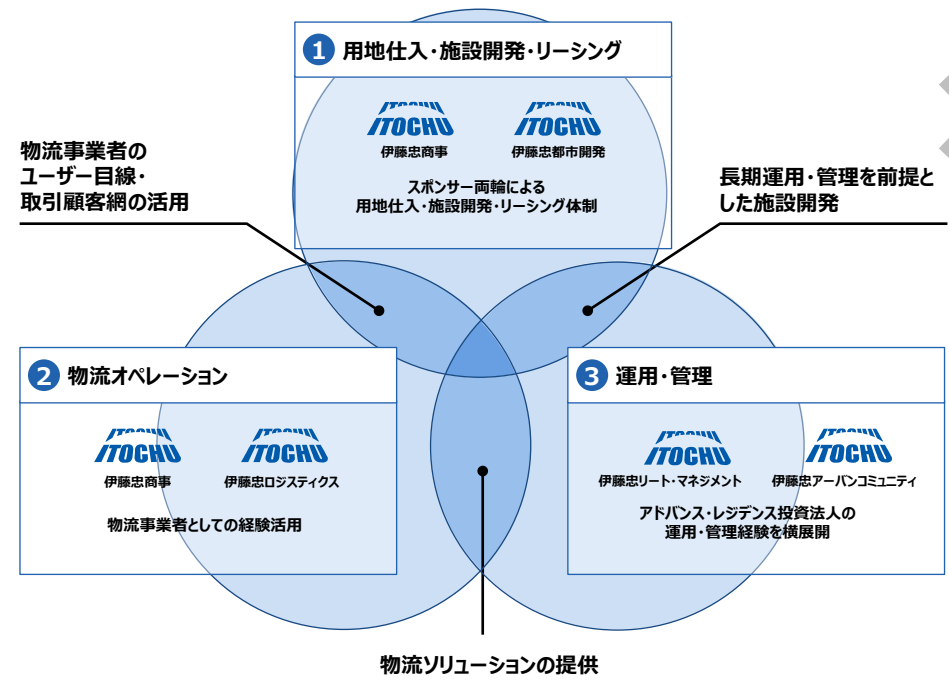
# 本投資法人の特徴及び基本戦略 – 拡張的協働関係② –

## 「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**18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**

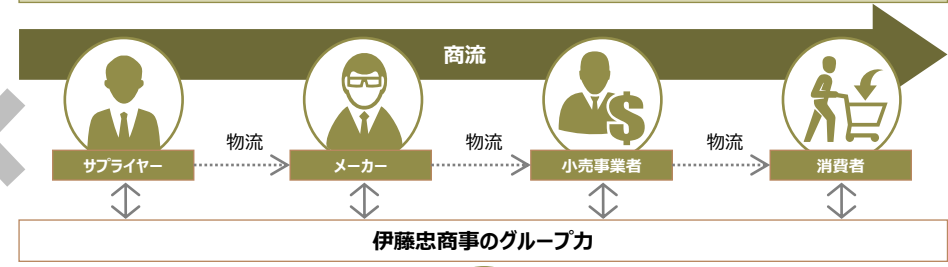
① ② ③ 全てを統合的に所管する  
伊藤忠商事 住生活カンパニーの**“不動産機能・物流機能”**



### 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”**



# 伊藤忠グループとの取組事例－ 拡張的協働関係③ －

## 総合商社の幅広いネットワーク・グループ力を活用した案件発掘力と付加価値提供

### グループネットワークを活用した案件発掘

#### 優先交渉権



IMP厚木2

- (株)フジタが再開発を担うエリアの一角
- 同社とは複数の共同開発によるリレーション強化により、土地紹介を受け、先進的物流施設開発に至る

#### 優先交渉権



IMP春日井

- 伊藤忠商事中部支社による地域リレーション発揮により土地取得が実現し、先進的物流施設を開発に至る

### グループ力を活用した付加価値の提供

#### 優先交渉権



IMP桑名

- 大手ホームセンター会社のカインズ様向け専用物流施設を開発中
- 物流施設の開発にとどまらず、商品・資材や物流機能の提供など、総合会社としての機能提供及びシナジー実現を目指す

#### 投資法人保有物件



IMP市川塩浜

- 伊藤忠の出資先であるVPP Japan社が提供する太陽光パネルを施設屋根に設置し、CO2フリーのクリーンエネルギーを創出
- 同社は太陽光を利用したEVトラックへの電源供給など、物流モビリティのクリーン化にも取り組む

### 伊藤忠商事の次世代ビジネスへの布石



- 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『Mercuria Biztech』を組成
- 本ファンドから生まれた物流倉庫や運送業務の高度化・省人化サービスなどを入居テナント様へ展開し、ソリューションの提案を目指す

# 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。

\*3ページ

・当ページにおける「資産規模」とは、2023年4月3日現在の取得価格ベースの金額を記載しています。

・「実績NOI利回り」は2023年2月期末（第9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。

\*4ページ

・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2023年4月3日現在までの築年数を記載しています。

・「鑑定評価額」は、2022年7月期末（第8期末）の金額は、2022年7月末日時点、その他は2023年2月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

・2022年7月期末（第8期末）の「平均鑑定NOI利回り」は、2022年7月期末（第8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鑑定NOIの合計の比率を記載しています。

・IMP市川塩浜(100%)の「(平均)鑑定NOI利回り」は、IMP市川塩浜の取得価格に対する2023年2月期末（第9期末）時点の当該物件の鑑定NOIの比率を記載しています。

・IMP市川塩浜(100%)取得後(2023年4月3日時点)の「平均鑑定NOI利回り」には、各保有資産の取得価格の合計に対する各保有資産の鑑定NOIの合計の比率を記載しています。なお、鑑定NOIは、2023年2月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づく鑑定NOIを用いています。

・「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。

IMP市川塩浜(100%)取得後(2023年4月3日時点)の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。

・純資産価値（Net Asset Value）÷本投資法人の発行済投資口の総口数

・純資産価値（Net Asset Value）＝2023年2月期（第9期）の末日時点における貸借対照表の純資産額＋2023年2月期（第9期）の末日時点における保有資産の鑑定評価額の合計－2023年2月期（第9期）の末日時点における保有資産の帳簿価額の合計＋IMP市川塩浜（準共有持分30%）の鑑定評価額－IMP市川塩浜（準共有持分30%）の取得価格－2023年2月期（第9期）の分配金総額（利益超過分配金を含みます。）



# 本資料の記載事項に関する注記

## \*4ページ（続き）

- ・IMP市川塩浜(100%)取得後(2023年4月3日時点)の「巡航（総資産）LTV」は、以下の計算式により求めています。
  - ・IMP市川塩浜取得後の有利子負債残高÷ IMP市川塩浜取得後の総資産額
  - ・IMP市川塩浜取得後の有利子負債残高=2023年2月期（第9期）の末日時点における貸借対照表の有利子負債総額+ 2023年4月3日に実施した借入額5,200百万円－消費税ローンの返済予定額170百万円
  - ・IMP市川塩浜取得後の総資産額=2023年月期（第9期）の末日時点における貸借対照表の総資産額+2023年4月3日に実施した借入額5,200百万円－消費税ローンの返済予定額170百万円

## \*8、9ページ

- ・【FFO】（当期純利益（但し、不動産等売却損益を除く）+ 減価償却費+ 前期繰越損益）として記載しています。
- ・【AFFO】（FFO－資本的支出）として記載しています。
- ・【FFO（AFFO）ペイアウトレシオ】（利益分配金総額+利益超過分配金総額）÷ FFO（AFFO）にて計算しています。

## \*12ページ

- ・「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。

## \*13ページ

- ・取得物件情報数における合併前と合併後の計算は、2021年4月から2022年5月までと、2022年6月から2023年2月までの取得物件情報数の月平均を比較したものです。

## \*16ページ

- ・「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。

## \*22ページ

以下の基準で算出しております。(2022年12月時点)

- ・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

# 本資料の記載事項に関する注記

## \* 30ページ

- ・「NAV倍率」とは、投資口価格を1口当りNAVで除したものです。
- ・「NAVプレミアム」とは、NAV倍率が1.0倍を超える状態のことをいいます。（反対に1.0倍を下回る状態を【NAVディスカウント】といいます。

## \* 33ページ

- ・「PML値」とは、予想最大損失率のことをいい、調査業者から提供を受けた地震リスク評価報告書に記載された数値を記載しています。

# ディスクレームー

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の有価証券、金融商品又は取引についての募集、投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規程等に基づく開示書類ではありません。

本資料には、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ます、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