

# 第10期 (2023年8月期) 決算説明資料

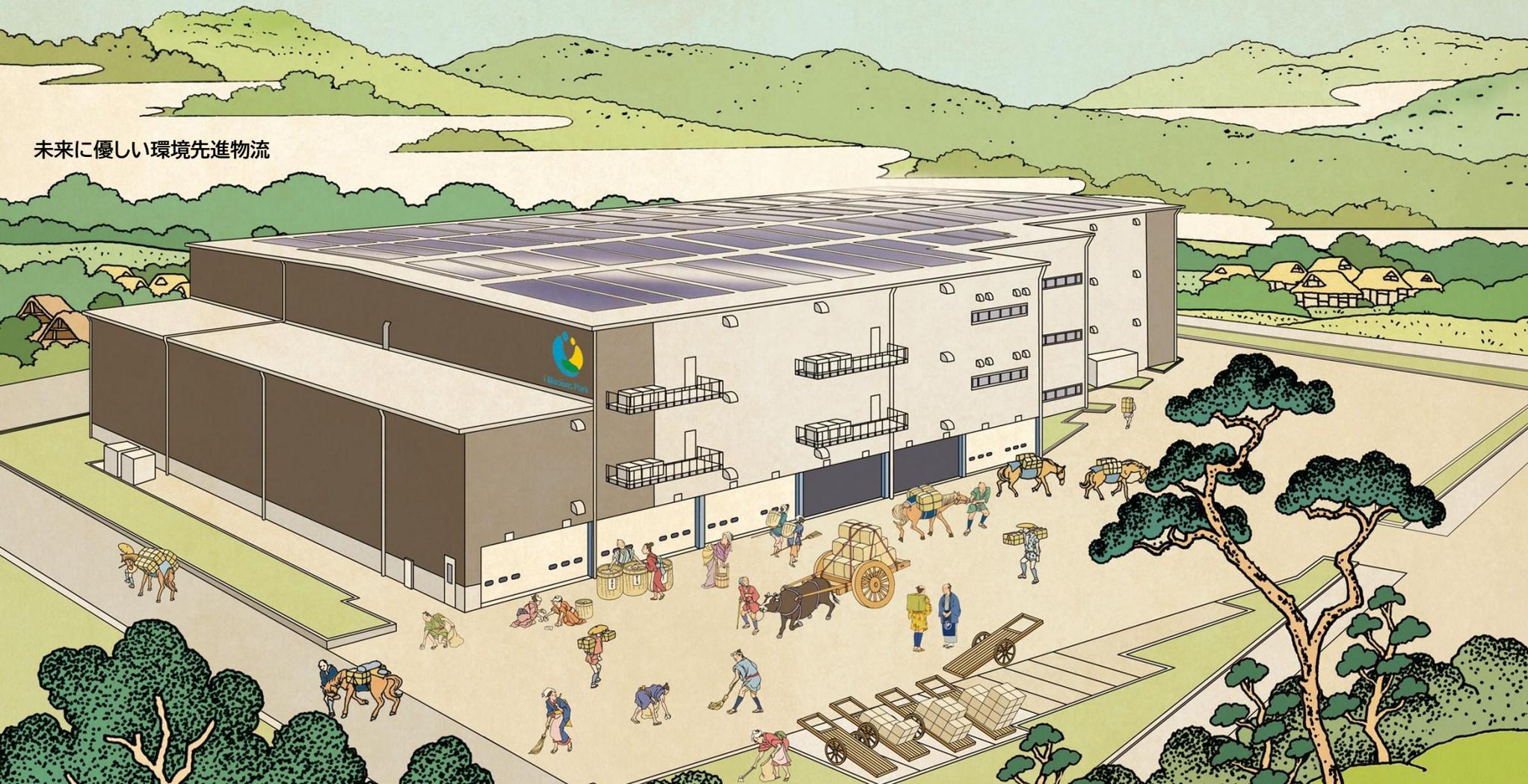


Advance  
Logistics  
Investment Corporation

アドバンス・ロジスティクス投資法人

証券コード:3493

未来に優しい環境先進物流





アドバンス・ロジスティクス投資法人は、本年9月7日に上場5周年を迎えました。これもひとえに投資主の皆様をはじめとするステークホルダーの皆様のご支援の賜物と改めて御礼申し上げます。

この間、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323億円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、配分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年平均5%超の分配金成長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10期(2023年8月期)】の運用状況ですが、昨年10月に実施した公募増資時の計画どおりIMP市川塩浜を4月に追加取得いたしました。また、1口当たり分配金(利益超過分配金含む)は、2,826円(当初予想2,806円)と対前年同期比+4.1%にて着地いたしました。

当期の取り組みとしては、伊藤忠グループの「御用聞き」として、IMP野田において、既に入居いただいているテナント企業様同士のビジネスマッチングを行い、両者の事業提携をサポートさせていただき、唯一の空き事務所区画のリースアップに繋げることができました。加えて、テナント企業様との良好なリレーションのもと、契約満了を迎える3社との再契約締結により、平均賃料改定率+7.4%を実現するなど、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。

伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人 執行役員 木村 知之



上場後5年の軌跡	P.3
決算ハイライト	P.5
第10期(2023年8月期)実績	P.8
第11期(2024年2月期)/第12期(2024年8月期)業績予想	P.9
成長戦略	P.10
マーケット概要	P.22
Appendix	P.25
本資料の記載事項に関する注記	P.41

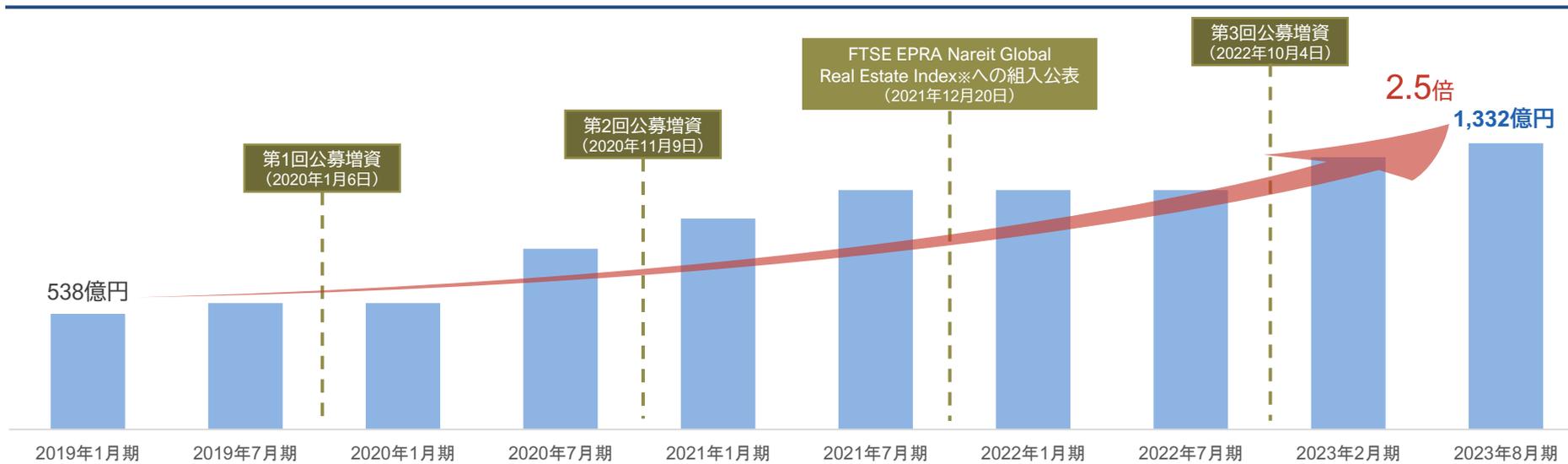
本資料にて、「\*」が記載してある箇所については、P.41の注釈をご参照ください。

# 上場後5年間の軌跡①

## 資産規模の拡大と高い成長率

規律を持った外部成長により、着実な資産規模拡大・投資主価値向上を実現

### 資産規模(取得価格ベース)



### 時価総額

### 含み益(簿価ベース)

### 1口当たりNAV



※FTSE Russell社が欧州不動産協会(EPRA)及び全米不動産投資信託協会(Nareit)の協力により算出している国際的な不動産投資指数であり、国内外の多くの機関投資家が国際不動産投資におけるベンチマークとして採用しています。

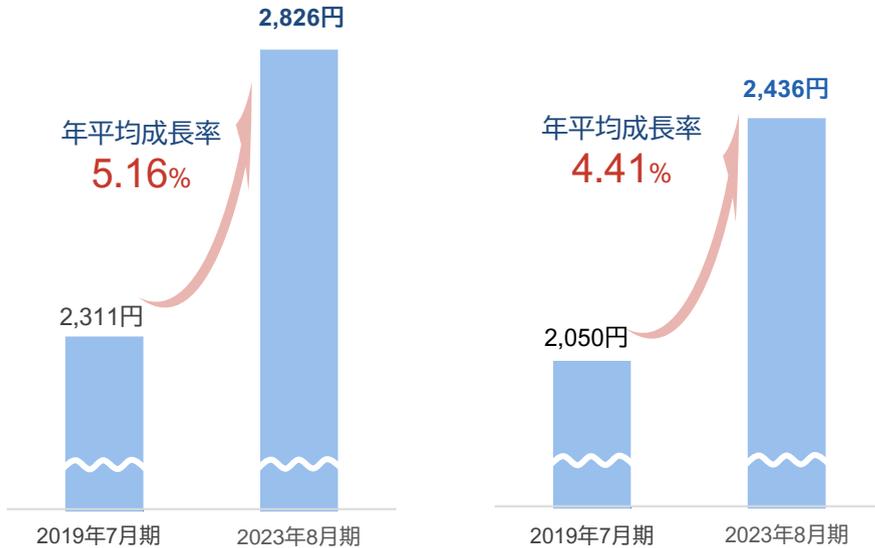
# 上場後5年間の軌跡②

## 着実な分配金成長

コスト効率化・分配方針の変更等の施策を進め、年平均5%以上のDPU成長を実現

DPU

EPU



2021年9月  
分配方針の変更

- ◆減価償却に占める利益超過分配の割合  
18%程度→**30%目途**
- ◆FFOペイアウトレシオ\*  
**70%→75%程度へ**

2023年2月期

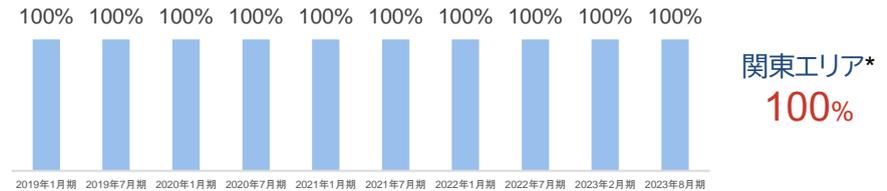
資産運用会社の合併を通じた効率的な運営による運用報酬料率の変更

運用報酬総額  
**10%程度の低減**

## 高位安定した稼働率と内部成長

キャッシュフローの確保を可能とする好立地・長期契約・高位安定稼働率のポートフォリオを構築

倉庫床稼働率



賃料増額率\*

賃貸借契約期間\*



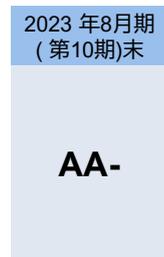
※既に再契約締結済の第11期のテナント契約迄を計算対象としております。

## 外部格付け取得やガバナンス強化による市場評価向上

格付け取得推進、ESG分野は最高評価を獲得

JCR信用格付け

GRESB評価



2019年3月

伊藤忠商事による市場での投資口追加取得  
スポンサーシップの強化  
(セイムポート)

# 決算ハイライト



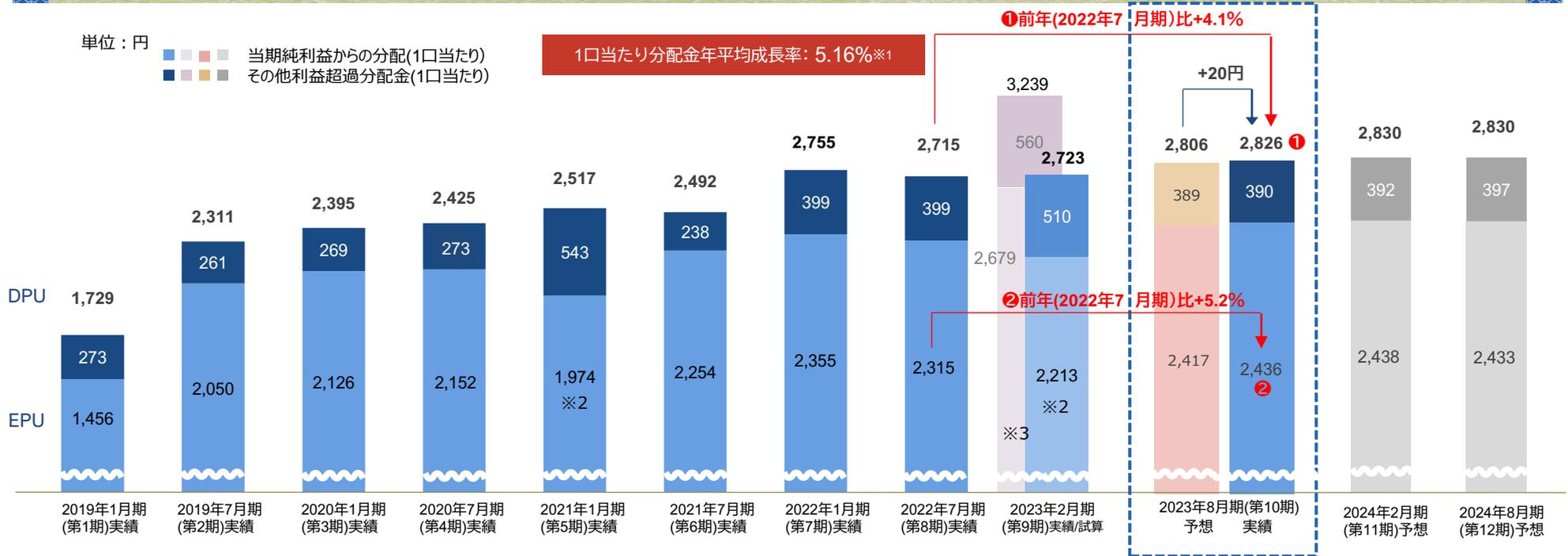
# 決算ハイライト①

## 対前年同期比4.1%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10期(2023年8月期)末時点>

(取得価格ベース)		稼働率	1口当たりNAV		鑑定評価額		含み益	
実績NOI利回り	4.8%		2023年8月期	155,632円	2023年8月期	1,599億円	2023年8月期	323億円
鑑定NOI利回り	4.7%	100%	2023年2月期	149,818円	2023年2月期	1,500億円	2023年2月期	281億円
				(+3.9%)		(+99億円)		
								含み益率 (25.3%)
								(23.1%)

### 分配金の推移・成長(着実なEPUの増加)



※1 第2期から第10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。

## 取組施策のハイライト

### 外部成長

- 初の第三者物件取得となるLOGITRES佐野の売買契約を2023年10月に締結。2024年3月に取得予定。
- 2022年10月実施の第三回公募増資により、2022年10月にIMP市川塩浜の準共有持分70%を、2023年4月に準共有持分30%を取得完了。
- 資産運用会社独自のソーシングルートを引き続き拡大。



LOGITRES佐野



IMP市川塩浜

### 財務

- IMP市川塩浜取得の準共有持分30%に伴い、2023年4月に52億円の借入を長期固定金利にて実行。
- 金利上昇リスクに備え、返済期限の分散を図るとともに、長期借入比率及び固定化比率を高水準に維持。
- 2025年2月期までの当面の間、リファイナンスがないため、政策・金融環境の変動によるリスクは限定的。



IMP市川塩浜

### 内部成長

- 2023年11月賃貸借契約満了のIMP柏の再契約を締結。賃料増額を実現。
- 唯一の空き区画であったIMP野田の事務所区画が稼働し、倉庫区画・事務所区画ともに稼働率100%を実現。
- 2024年8月期及び2025年2月期に賃貸借契約満了予定の3テナント企業様と再契約に向けて交渉開始。



IMP柏



IMP野田

### ESG

- IMP市川塩浜およびIMP柏にてCASBEE Sランク(最高位)を取得。
- TCFDに対する取り組みを推進し、リスク分析を深耕。
- 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。



# 第10期（2023年8月期）実績

各種費用の削減および光熱費の下振れにより当期純利益・分配金は予想対比増加での着地

## 1口当たり分配金

第10期(2023年8月期) 実績 **2,826円**

予想比 +20円 (+0.7%)

## 1口当たりFFO

第10期(2023年8月期) 実績 **3,738円**

予想比 +22円 (+0.6%)

(単位:百万円) (別途記載ある場合を除く)	第9期 (2023年2月期)	第10期 (2023年8月期)	第10期(2023年8月期) 実績	
	試算 (6ヶ月ベース)	予想 (2023/4/17発表) (A)	実績 (B)	差異 (B) - (A)
営業収益	3,423	3,729	3,689	① △39
営業利益	1,697	1,837	1,848	② +11
経常利益	1,493	1,630	1,644	③ +13
当期純利益	1,492	1,629	1,643	+13
1口当たり分配金	2,723円	2,806円	<b>2,826円</b>	+20円
うち1口当たり利益分配金	2,213円	2,416円	<b>2,407円</b>	△9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)	-	-	<b>29円</b>	④ +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)	510円	390円	<b>390円</b>	±0円
FFO*	2,330	2,506	<b>2,521</b>	+14
FFOパイアウトレシオ*	78.8%	75.5%	<b>75.6%</b>	+0.1ポイント
減価償却費に占める利益 超過分配の割合	41.1%	29.9%	<b>32.2%</b>	+2.2ポイント
1口当たりFFO	3,454円	3,716円	<b>3,738円</b>	+22円
AFFO*	2,239	2,489	<b>2,513</b>	+24
AFFOパイアウトレシオ*	82.0%	76.0%	<b>75.8%</b>	△0.2ポイント
1口当たりAFFO	3,321円	3,691円	<b>3,727円</b>	+36円
発行口総数(口数)	674,400	674,400	<b>674,400</b>	-

### 差異の主な内訳 実績(B)-予想(A)

①【営業収益】

水光熱費収入減	△38
その他収入	△1
計	△39

②【営業利益】

水光熱費支出減	+43
建物管理費減	+1
修繕費減	+4
公租公課減	+2
資産運用報酬増	△4
その他費用減	+4
計	+50

③【経常利益】

還付加算金等	+1
支払利息減	+1
計	+2

④ 繰延バヘッジ損を「純資産控除項目」として計上したことによる利益超過分配

# 第11期（2024年2月期）／第12期（2024年8月期）業績予想

(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)			第12期 (2024年8月期)
	実績 (A)	前回予想 (2023/4/17発表)	今回予想 (B)	差異 (B-A)	予想
営業収益	3,689	3,773	<b>3,744</b>	① +55	3,781
営業利益	1,848	1,848	<b>1,852</b>	② +3	1,855
経常利益	1,644	1,639	<b>1,645</b>	③ +0	1,641
当期純利益	1,643	1,638	<b>1,644</b>	+0	1,640
1口当たり分配金	2,826円	2,820円	<b>2,830円</b>	+4円	2,830円
うち1口当たり利益分配金	2,407円	2,429円	<b>2,438円</b>	+31円	2,433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	-	※ -	△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	391円	<b>392円</b>	+2円	397円
FFO*	2,521	2,519	<b>2,527</b>	+5	2,533
FFOペイアウトレシオ*	75.6%	75.5%	<b>75.5%</b>	△0.1ポイント	75.3%
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	32.2%	30.0%	<b>29.9%</b>	△2.2ポイント	30.0%
1口当たりFFO	3,738円	3,735円	<b>3,747円</b>	+9円	3,756円
AFFO*	2,513	2,481	<b>2,480</b>	△33	2,523
AFFOペイアウトレシオ*	75.8%	76.6%	<b>77.0%</b>	+1.1ポイント	75.6%
1口当たりAFFO	3,727円	3,680円	<b>3,677円</b>	△50円	3,741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11期予想(B)-第10期実績(A)

<b>1</b>	<b>【営業収益】</b>	
	賃料収入増	+37
	(IMP市川塩浜分及び賃料改定)	
	水道光熱費収入増	+17
	その他収入増	+1
	計	+55
<b>2</b>	<b>【営業利益】</b>	
	水道光熱費支出増	△24
	修繕費増	△10
	減価償却費増	△4
	ER取得費用増	△6
	その他	△8
	計	△52
<b>3</b>	<b>【経常利益】</b>	
	支払利息増(借入金増加)	△2
	その他営業外収益減	△1
	計	△3

※金利変動による繰延ヘッジ損益の増減は考慮しておりません。

# 成長戦略



# 過去5年のレビューおよび今後の戦略

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

		過去5年		今後			
		上場時	第10期	第11期	第12期	以降	
分配金	投資主価値の最大化	DPU成長目標 4~5%程度	5.16% 実績 (第2期から10期までの成長率) 実績 2,826円	予想 2,830円	予想 2,830円	キャッシュフローの最大化による 分配金成長期待の醸成  中長期的には DPU成長4-5%程度 を目指す	
		実績 1,729円				外部・内部成長等実行により、 環境に応じた成長を目指す	
外部成長	ポートフォリオクオリティを維持した厳選投資の継続	スポンサー開発をコアとしたポートフォリオの構築 関東エリア100%のエリア構成	13物件 1,332億円	スポンサー開発(コア)+資産運用会社独自ルートのポートフォリオ構築 関東エリアを中心に、地方都市等にも展開 外部ブリッジ・手元資金活用など多様な方法での機動的な取得 CRE戦略とM&Aの検討		当面目標 2,000億円 ↓ 時価総額・流動性向上を意識	
		8物件 538億円					
内部成長	安定と成長の両輪	長期安定のキャッシュフローをベースとしつつ、インフレ局面への対応				賃料アップ NOI改善 経費削減	
		高稼働率の維持・伊藤忠グループのネットワーク・リーシング力の活用強化 長期固定の賃貸借契約 照明LED化/太陽光/パネル設置、テナント満足度向上、保険等のコスト効率化	短期契約や長期契約(物価変動による改定付)にて賃料増額を追求 築年経過物件の再開発の検討				
財務運営	長期運用に耐えうる強固な財務運営	LTVのコントロール/手元資金の有効活用(物件取得や自己投資口買い等) 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				中長期的上限 50%  キャッシュ マネジメントの 徹底	
		LTV 37.0%	JCR格付 A	AA- 42.4%	レンダーフォーメーション強化/コミットメントラインの導入検討 42.5%		43.1% 当面は上限45%
ESG	サステナビリティの推進	GRESB評価の向上(3スターから5スター(最上位)へ)		GRESB等の外部評価向上注力(CASBEE/BELS未取得物件の追加評価取得)			ガバナンスと マネジメントの 一層の強化
		グリーンローン調達		グリーンローン/グリーンボンド等への取組増進			
		環境目標に対するKPIの設定		TCFD対応の推進(定量分析)、グリーン電力化推進			
		CO2フリー電力を導入した物件取得		非化石証書購入によるグリーン電力化、空調デマンドコントロール装置の設置推進			
		役員・従業員向けの持投資口制度導入		職場環境の向上、各種人事制度の充実		監督役員の増員を検討	

# 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10期 (2023年8月期)	第11期 (2024年2月期)	第12期 (2024年8月期)	第13期 (2025年2月期)
1	関東	優先 交渉権	IMP厚木Ⅱ	マルチ (1棟貸し)	稼働 100%	15,572㎡	竣工済 2022年7月			
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			
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			
4	中部	優先 交渉権	IMP桑名	BTS	稼働 100%	93,627㎡	竣工済 2023年6月			
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		
6	九州	-	<b>NEW</b> 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	-	<b>NEW</b> 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	関東	売買契約 締結済	<b>NEW</b> LOGITRES佐野	マルチ (1棟貸し)	稼働 100%	7,144㎡	竣工済 2023年3月			取得 予定
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			
10物件				合計		318,551㎡	(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らず、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。

# 伊藤忠商事の開発実績

2000年初期から物流開発実績を蓄積。伊藤忠商事・不動産事業の中核分野として注力

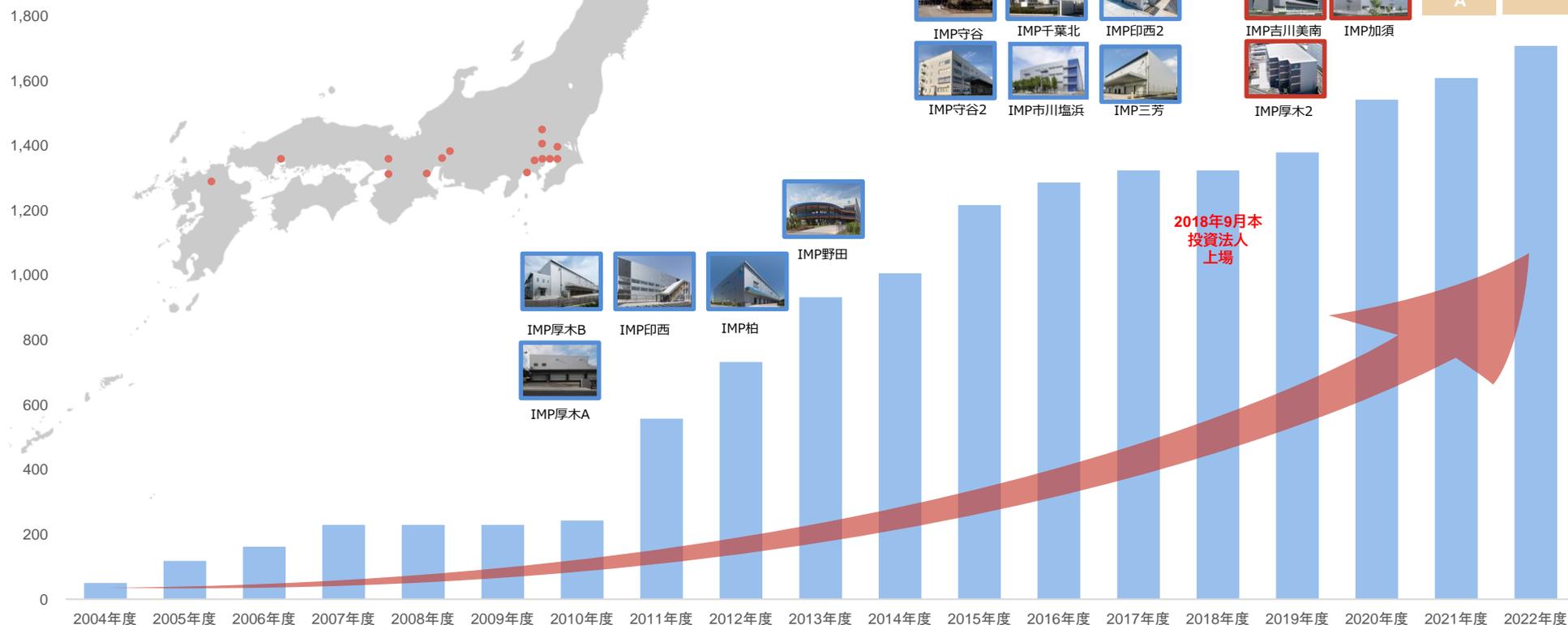
## 過去開発・投資実績

41物件、延床面積約180万㎡

- 本投資法人保有物件
- 優先交渉物件
- 開発・投資累積延床面積

● 過去開発・投資物件

(千㎡)



※他社との共同開発事業も含まれます。

※上記の各物件は、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定のない物件を含み、また今後取得できる保証もありません。

# 伊藤忠グループの取組事例

## 総合商社の幅広いネットワーク・グループカを活用した提案力と付加価値の提供

### ① 取引先企業の個別ニーズを的確に補足したBTS物件の開発



### 具体的事例

ECマース企業 A社 + IMP印西

ヤマエ久野株式会社 + IMP印西2

### ② 取引先企業と物流企業のマッチングによる拡張・移転ニーズの獲得

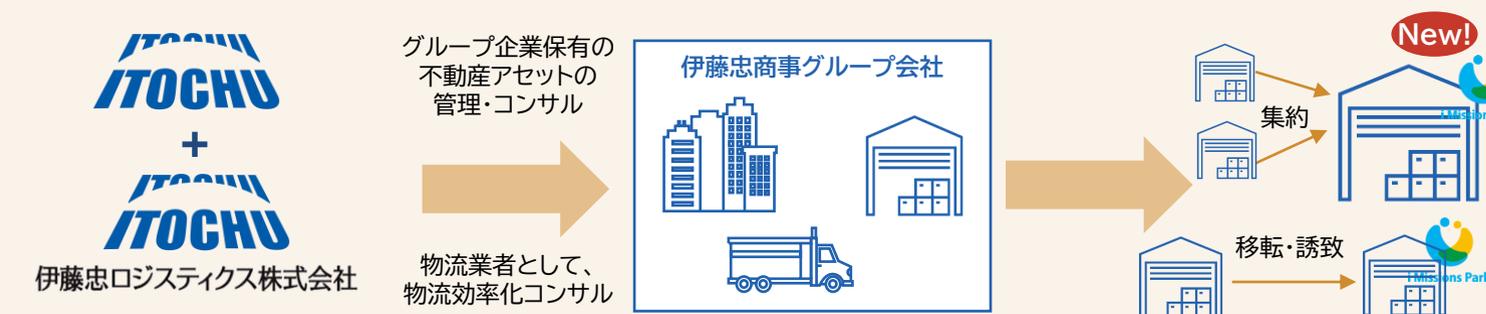


### 具体的事例

EDWIN + IMP野田

Nexus Fashion Logitech

### ③ 多種多様な商流を有する伊藤忠グループ内案件の獲得



### 具体的事例

ACCESS 日本アクセス + IMP千葉北

# 外部成長戦略／運用会社独自ルートによる第三者物件の取得

立地、テナント、契約内容を重視しつつ、多様な取得スキームを活用  
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



所在地	栃木県佐野市
取得日予定日	2024年3月29日
取得予定価格	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 鋼板ぶき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松江

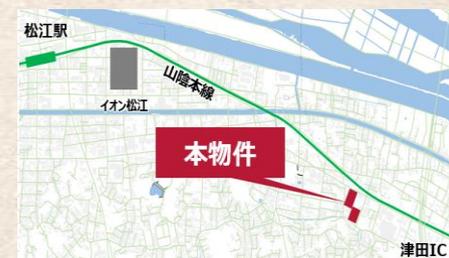
- ソーシングパートナーとの協働による初の匿名組合出資、優先交渉権を取得
- ブリッジファンドスキームの活用により、タイムリーな取得機会を確保



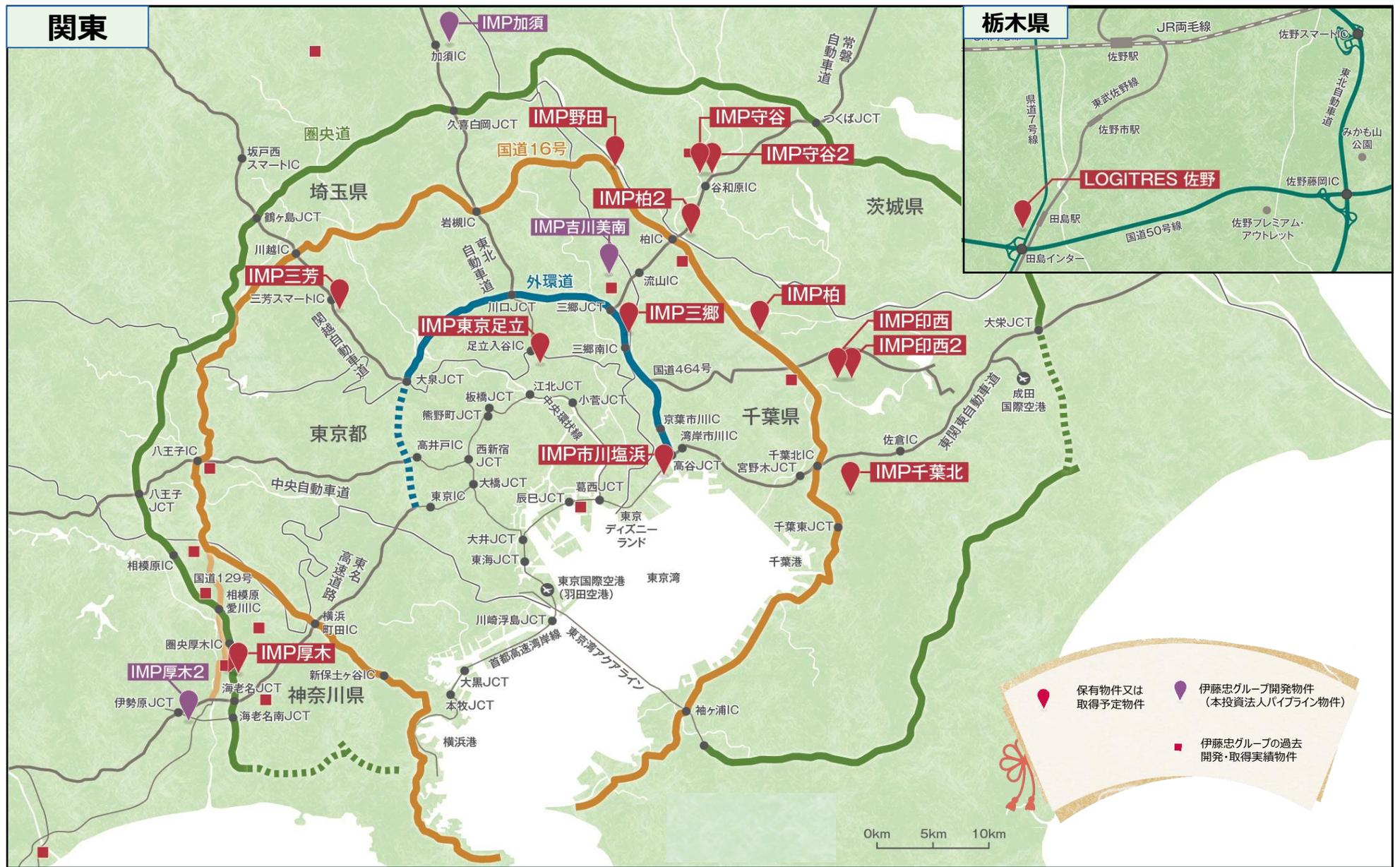
所在地	鳥根県松江市
優先交渉権取得日	2023年1月31日
優先交渉権行使期間	2024年7月末まで
取得予定価格	1,900百万円
建築時期	1993年1月~7月
延床面積	6,615.03m <sup>2</sup>
主な構造・階数	鉄骨造陸屋根 3階建
稼働率	100%
テナント数	1

### 立地

- 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
- JR 山陰本線「松江」駅から約2.6kmと松江市の中心部に位置。
- 山陰自動車道「松江東」ICから約1.7km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。



# 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)		伊藤忠グループの過去 開発・取得実績物件

※ 2023年10月16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なポートフォリオを構築

(2023年8月末時点)

## 強固なスポンサーサポート

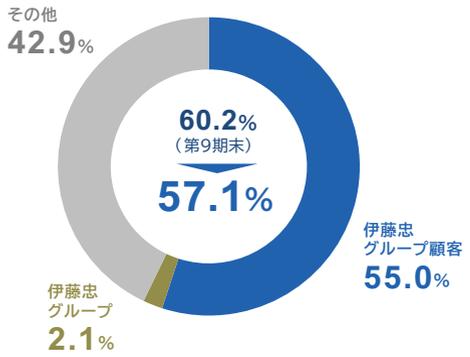
不動産  
物流

商社  
商流

スポンサー開発物件  
(取得価格ベース)



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)



## 築浅・好立地のポートフォリオ

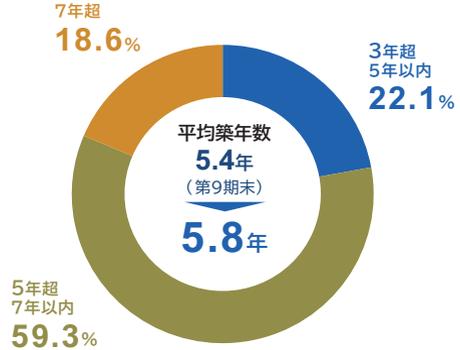
好立地

築浅物件

投資エリア  
(取得価格ベース)



築年数  
(取得価格ベース)

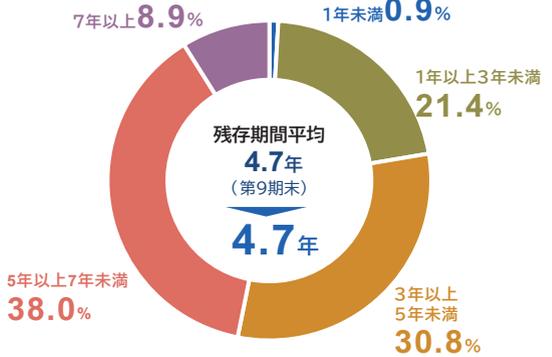


## 優良テナントとの長期契約

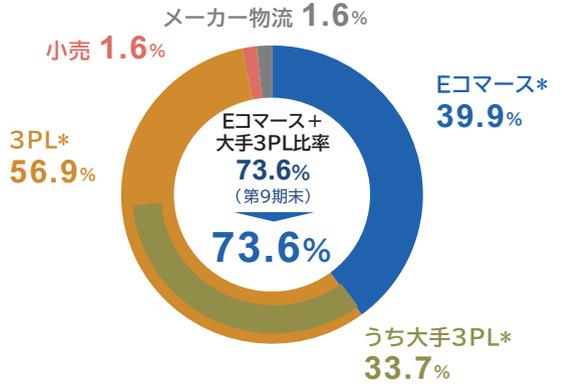
長期契約

優良テナント

賃貸借残存期間  
(年間賃料ベース)



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

### ▶ 2023年2月期契約満了の3テナント企業様と再契約締結完了

賃料増額率  
**+7.4%**

賃料増加額  
**+20**百万円/期  
(分配金+29円/口相当額)

- ・ 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

### ▶ 運用会社ノウハウを活用した運用コスト効率化



デマンドコントロール(集中制御装置)IMP厚木

- ・ IMP守谷・IMP野田の電力会社を変更予定。各物件の共用部電気代の約12%の削減効果を見込む
- ・ 各施設へデマンドコントロールシステムの設置を推進し、使用電力を制御。CO2削減にも貢献

### ▶ 空きスペースへの無人店舗の設置推進



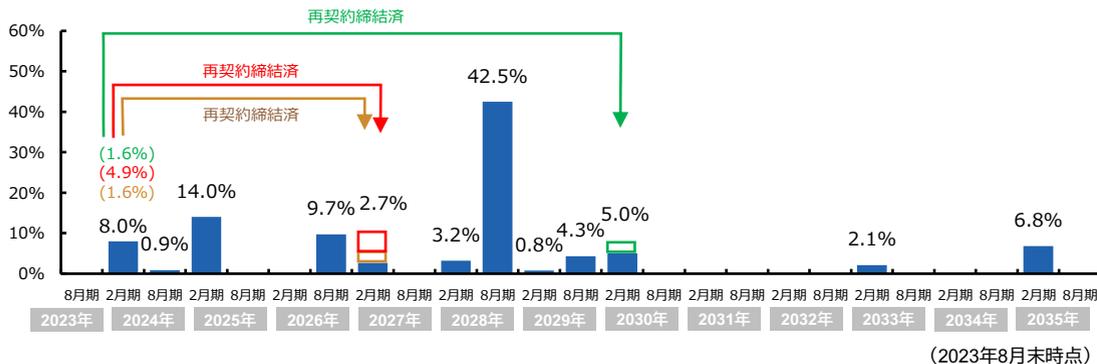
無人店舗イメージ

- ・ IMP野田の共用部空きスペースに売店を設置し、利便性の向上及びテナント満足度の向上を図る

### ▶ 「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、テナント企業様の課題と強みをマッチングすることで事業拡大をサポート。テナント満足度向上を図る

### ▶ 賃貸借契約期間の満了時期(年間賃料ベース)

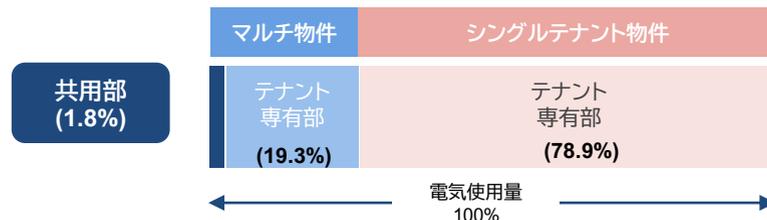


### ▶ 上場来、ダウンタイムなしで再契約・リテナントを達成



### ▶ 電気代高騰の影響は限定的

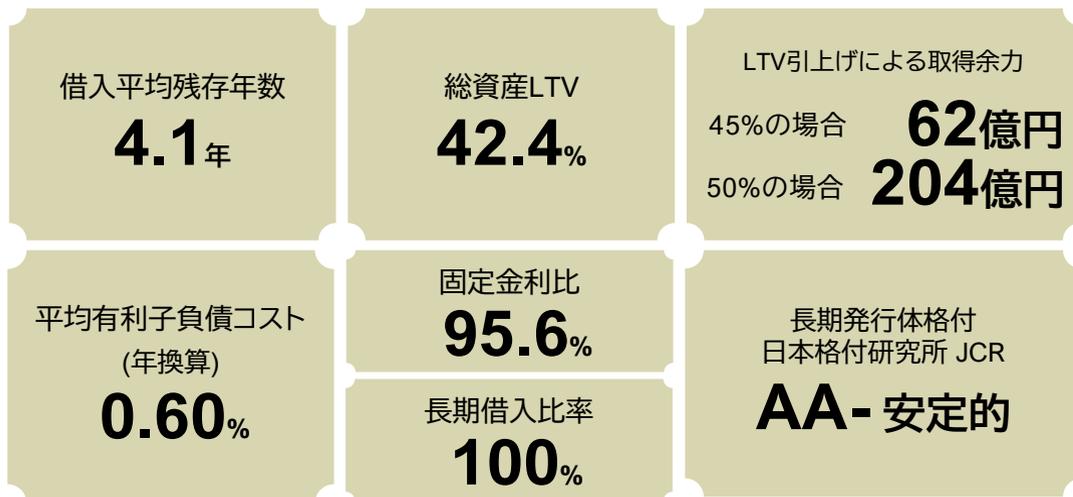
本投資法人が受ける電気使用量の影響は、マルチ物件の共用部のみであり、ポートフォリオ全体の電気使用量の**1.8%と限定的**。※2022年度の通年保有物件における使用電力量ベース



# 財務戦略／長期運用に耐える強固な財務基盤の構築

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



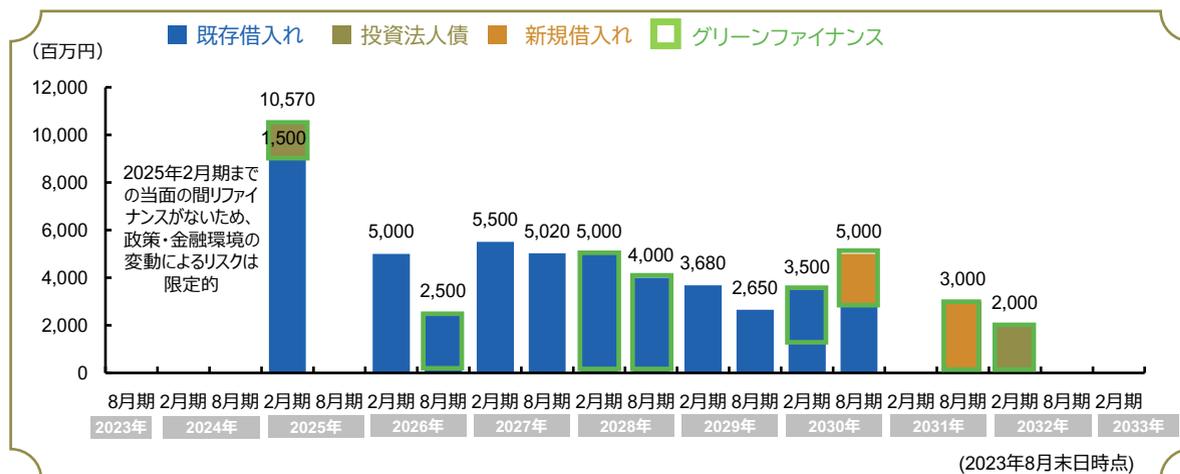
(2023年8月末日時点)

## ▶ 手元キャッシュの機動的な利用



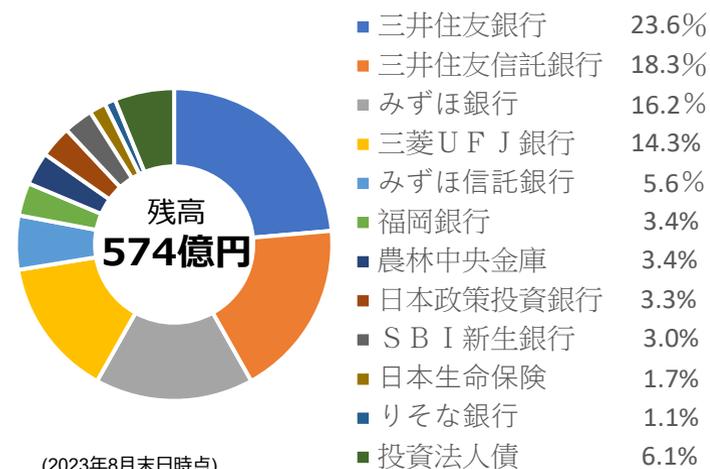
- 利益超過分配金への充当（減価償却費の30%を目途）
- 修繕工事の実施（資本的支出）
- 物件取得資金への充当
- 借入金の返済
- 自己投資口の取得

## ▶ 返済期限の分散状況 ※全て無担保・無保証



(2023年8月末日時点)

## ▶ 有利子負債の状況



(2023年8月末日時点)

# ESGの取組サマリー

## 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。

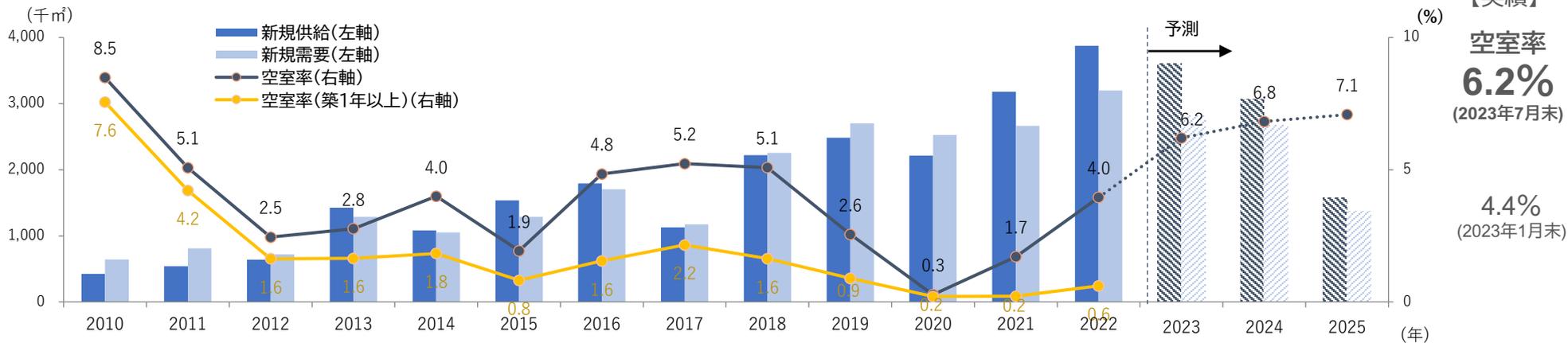
# マーケット概要



# マーケット概要① 物流施設の需給バランス

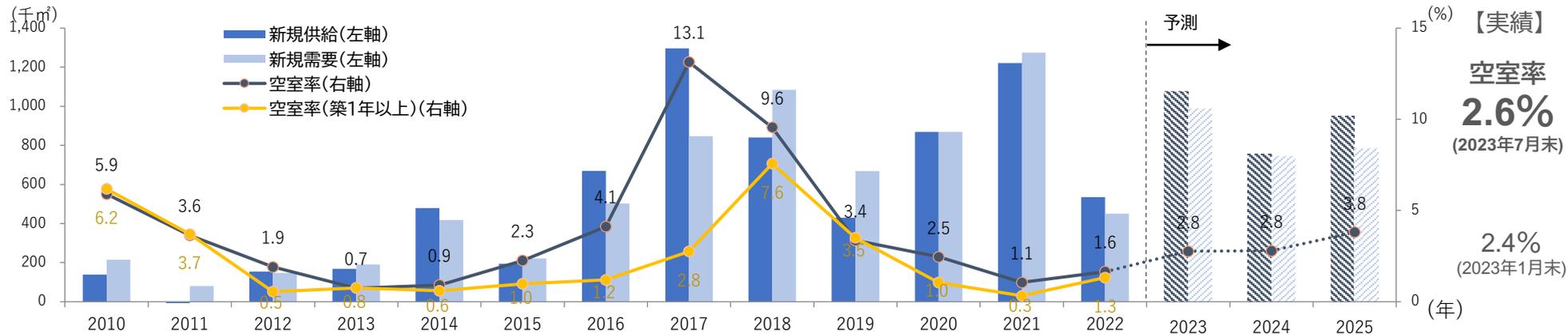
関東エリアは堅調な需要が継続するものの、新規供給が過去最大規模となり空室率は上昇基調。築1年以上の物件の空室率は低位安定、新築物件のリーシングの長期化が拡大傾向にある。

## 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



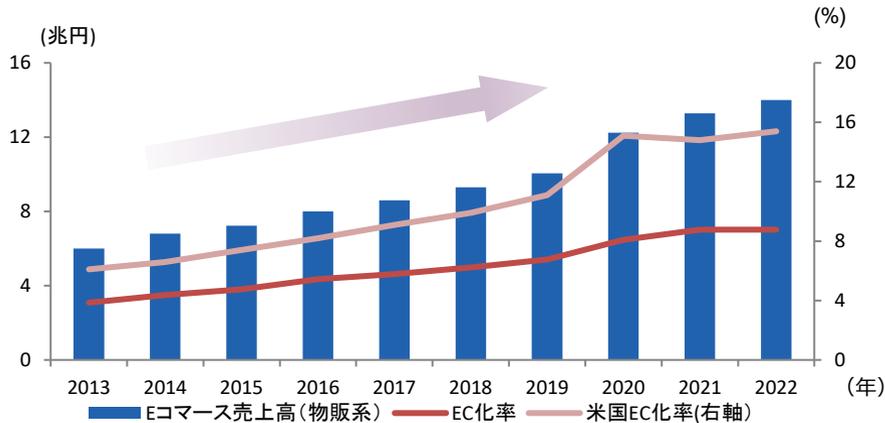
出所：株式会社一五不動産情報サービス 空室率は各年10月末時点

# 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

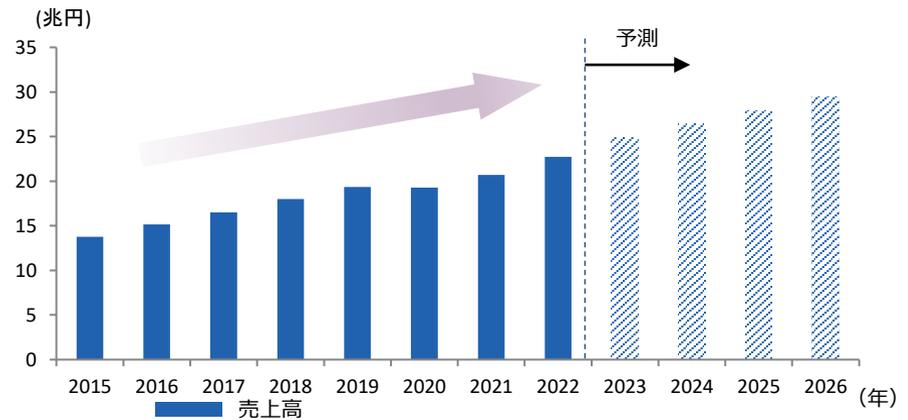
■コロナ禍の巣ごもり影響でEコマースの普及加速。一定の定着が見込まれ、今後更に伸長の見通し。

### 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

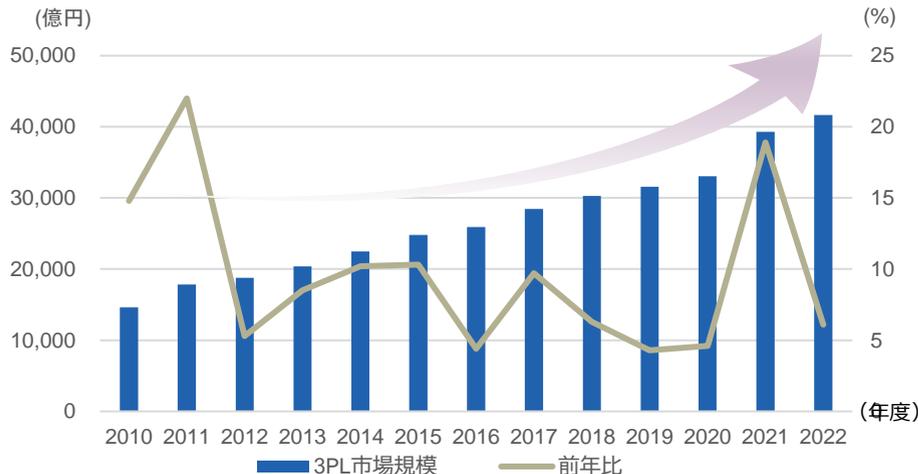
### Eコマース(物販、サービス系)の市場規模予測



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

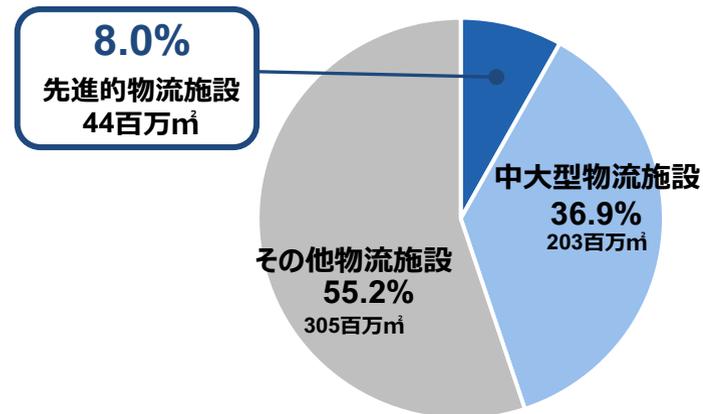
### 3PL市場規模の推移



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

### 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

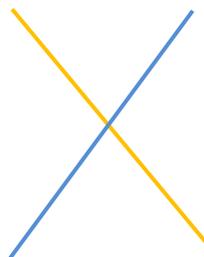


# 伊藤忠グループの機能

## 総合商社である伊藤忠グループの2つのプラットフォームの活用

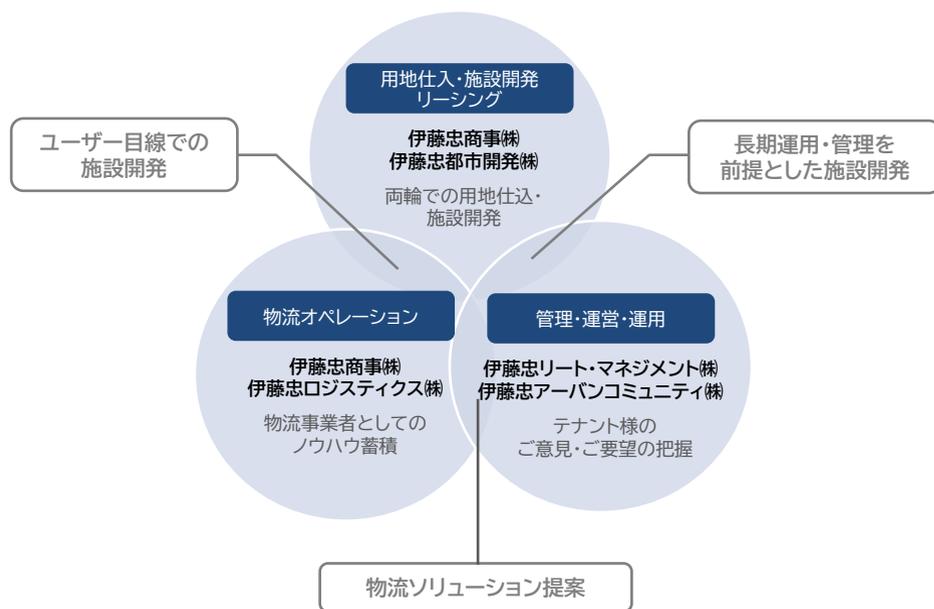
### 不動産・物流事業におけるグループカ

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・リーシングカ
2. **物流事業者**としての経験
3. **J-REIT運用・物流不動産運営管理**の経験



### 総合商社としてのグループカ

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



# 伊藤忠グループの取組事例ー 拡張的協働関係 ー

総合商社の幅広いネットワーク・グループ力を活用した提案力と付加価値の提供



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

8物件 / 約304,792 m<sup>2</sup>  
(延床面積未定物件除)

## ▶ 伊藤忠商事の関係会社による多様なソリューション提供

建築コスト



つなぐ.つくる.こたえる。  
伊藤忠建材株式会社

建材専門商社

建築コスト



伊藤忠グループ会社  
住宅用建材の大手メーカー  
物流開発にも展開推進検討

就労環境



伊藤忠グループ会社  
物流施設への店舗出店検討  
IMP千葉北は同社店舗向け配送拠点

就労環境



伊藤忠商事の出資先  
「スキマバイト」サービスを提供  
テナント企業様の雇用確保をサポート

建築コスト



伊藤忠商事の  
資本業務提携先  
物流倉庫の施工を担う

西松建設

環境性能



伊藤忠グループ会社  
当社の子会社VPPジャパン社にて  
IMP市川塩浜、IMP桑名に  
太陽光パネルを供給

環境性能



IMP加須、IMP春日井に太陽光パネルを供給  
伊藤忠商事と協同で、テナント企業様へ  
リニューアブルディーゼル燃料を提案

リーシング



伊藤忠商事が戦略出資するファンドの出資先  
テナント企業様の一過性の空き床のマッチング  
サービスを提供

# サステナビリティ方針・推進体制 – ESGの取組 –

## サステナビリティ方針

### 1. 2050年ネットゼロに向けた取組み

エネルギー効率の高い設備の導入や、再生可能エネルギーの導入により、保有物件の運用に係る温室効果ガス排出量を削減し、2050年ネットゼロおよび気候変動の緩和に向けた取組み推進。

### 2. 地球環境への配慮・保全

環境負荷に対するデータを統計・分析し、事業活動による環境への影響を把握するとともに、生態系・生物多様性への配慮等を通し地球環境の保全に貢献。

### 3. 省資源・廃棄物の削減

ステークホルダーとの協議の元、節電・節水や廃棄物のリサイクルに係る取組みを推進し、省資源・循環型社会の実現に貢献。

### 4. 働きがいのある職場づくり

個々の役職員が能力を十分に発揮できるよう、健康と快適性に配慮した職場環境づくりを推進するとともに、DEIや人権に配慮した取組みを進め、多様性を認め尊重しあう組織風土を醸成。また役職員のサステナビリティ推進に関わる意識の向上を図り、行動実践に向け、教育・啓発活動を実施。

### 5. テナント及び地域社会への貢献

役職員およびプロパティ・マネジメント会社等のステークホルダーとの協働により、テナントに健康で快適に過ごすことのできる良質な物件を提供すると共に、地域社会へ貢献。

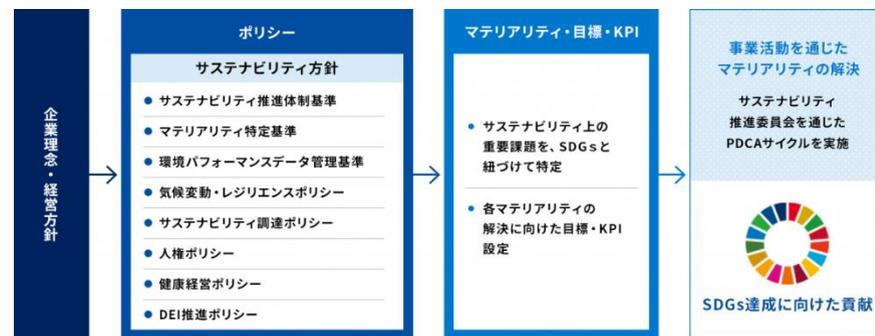
### 6. 法令の遵守と組織体制の整備

ESGに係る法令を遵守すると共にリスクを未然に防止すべく、適切な組織体制を整備。

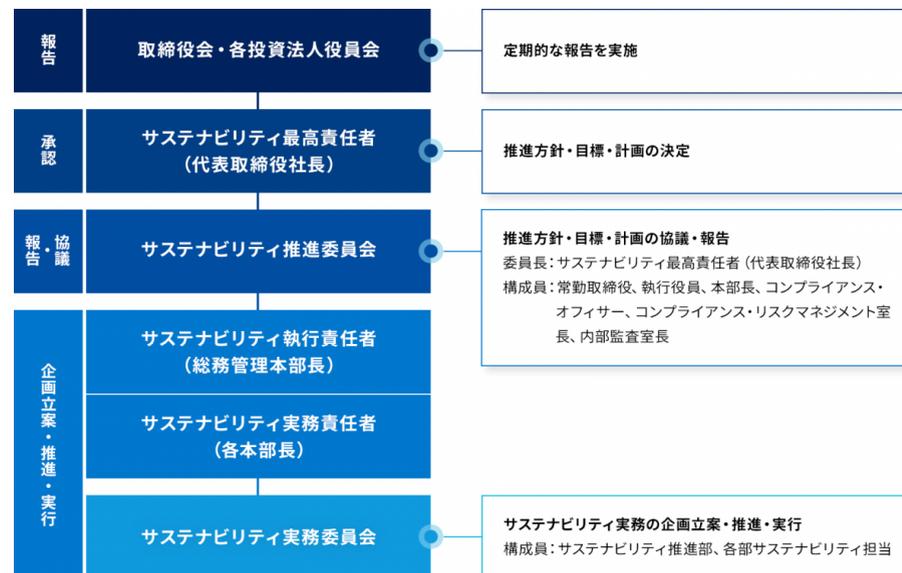
### 7. 分かりやすい情報開示

ESGに係る方針や取組みについて、投資主の立場に立った分かりやすい情報開示。

## サステナビリティ推進体系



## サステナビリティ推進に係る組織体制



# マテリアリティ、目標及びKPIの設定- ESGの取組 -

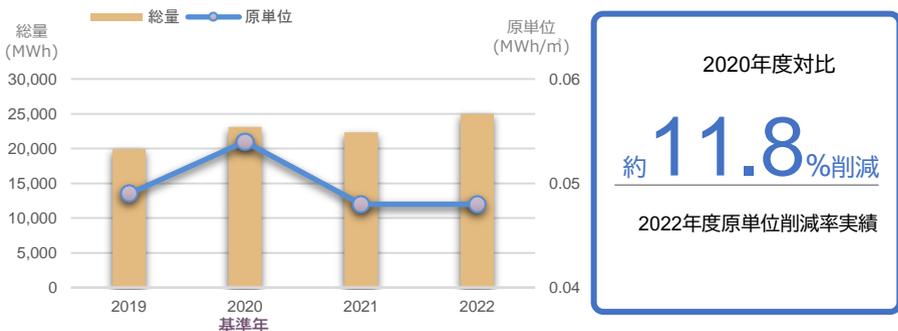
本投資法人及び本資産運用会社はサステナビリティの重要課題としてマテリアリティを特定  
これに係る目標およびKPIを定め、中長期的成長の実現を図る

	マテリアリティ	関連するSDGs	目標・KPI
環境	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	   	<p>【エネルギー消費量】 2030年度迄(2020年度比)10%(原単位)削減</p> <p>【CO2排出量(GHG)】 Scope1-3 2030年度迄(2020年度比)10%(原単位)削減</p> <p>Scope3 対応カテゴリの把握および範囲確定・算定</p>
	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)
	ステークホルダーとの 環境配慮に係る稼働	   	<ul style="list-style-type: none"> <li>・サプライヤー(PM、BM、工業者等)宛定期的な意見交換等及びモニタリング実施</li> <li>・新規契約テナントを対象にグリーンリース条項の入った契約書の締結を実施</li> <li>・運用会社社員向け定期的な研修を通じたサステナビリティ意識向上</li> </ul>
社会	入居者満足度の向上 テナントとのエンゲージメント	  	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期的なテナント満足度調査実施</li> <li>・防災マップを全物件に設置、防災備品の拡充</li> <li>・保有物件における防災訓練、人命救助訓練実施</li> <li>・新規アメニティサービスの推進</li> </ul>
	地域社会への貢献	 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市町村との災害時における協定締結の推進</li> <li>・マルチ物件へのAED設備設置</li> <li>・社員のボランティア活動支援、公益法人等への寄付実施</li> <li>・地域雇用促進のためのイベント等の実施検討</li> </ul>
	顧客本位の業務運営による 投資主の利益追求	 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・複数ファンド運用における利益相反管理態勢の整備</li> <li>・誠実かつ透明性の高い情報開示を実施</li> <li>・運用実績運動型の資産運用報酬体系設定による投資主の利益追求</li> </ul>
	多様な人材の活用および 能力開発	  	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平均勤続年数:5年以上</li> <li>・従業員に占める女性比率:30%以上</li> <li>・女性管理職比率:15%超</li> <li>・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</li> </ul>
	働きがいのある職場環境の整備	 	<ul style="list-style-type: none"> <li>・有給休暇取得率:70%以上</li> <li>・育児、介護休業制度利用による、ライフイベント離職ゼロ</li> <li>・子の看護休暇利用者割合:50%以上</li> <li>・労働災害発生数:ゼロ</li> <li>・従業員満足度調査の実施、改善対応</li> <li>・平均残業時間/月45時間未満(36協定遵守)</li> </ul>
ガバナンス	強固なコーポレート・ガバナンス体制		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ファンド役員の増員及び女性の登用、女性役員割合25%</li> <li>・社内コンプライアンス研修の実施および受講率100%</li> <li>・役員会、取締役会の実効性維持向上</li> <li>・内部統制の実行性確保に向け、内部監査実施(年1回)</li> </ul>
	レジリエンス強化		<ul style="list-style-type: none"> <li>・激甚災害への対応実施(地震・水災等)</li> <li>・TCFDへの対応(気候変動リスク/機会の評価算定)</li> <li>・BCP研修を年1回実施</li> </ul>

# ESGの取組(E)環境への取組 ①

## エネルギー消費量

目標・KPI：2030年原単位10%削減(2020年度対比)



### 非化石証書購入及びIMP市川塩浜における再生可能エネルギーの導入

以下の取組みにより、物件共用部における2022年度エネルギー使用量の100%再生可能エネルギー化、テナントエリア(一部)の再生可能エネルギー化を行い、GHG Scope2の100%オフセット及びScope3 category13の14%分のオフセットを達成。

- IMP市川塩浜における全館再生可能エネルギー導入  
株式会社VPPJapan社提供の太陽光パネルからの電力供給に加え、伊藤忠商事から非化石価値付き電力を購入。同物件の2022年度電力消費量100%において実質再生可能エネルギーの導入を達成。
- 非化石証書の購入(IMP野田、守谷、守谷2共用部及びテナントエリア(一部)における電力使用量相当分)



## CO2排出量(GHG) Scope1 - 3 カテゴリー13

目標・KPI：2030年10%(原単位)削減(2020年度対比)



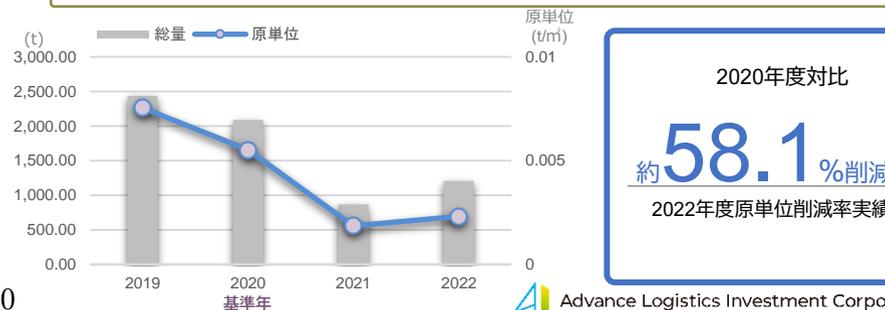
## 水消費量

目標・KPI：原単位で増加させない(2020年度対比)



## 廃棄物量

目標・KPI：原単位で増加させない(2020年度対比)



# 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

★★★★★  
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

### 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)

### テナント協働によるCO2削減推進

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

### 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。



### 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設置することで、水資源の節水に取り組む。



### 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

# ESGの取組(s)テナント企業様・地域社会への取組

## テナント企業様との連携

### テナント満足度調査の実施

テナント企業様がより快適に施設を使うことができるよう、設備面や運営に関する調査を年に2回実施。



### AEDの設置

テナント企業様が安心して施設を利用できるように一部の保有物件においてAEDを設置。



### 従業員の安全性確保

IMP印西では、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。

## 地域社会との共存



備蓄倉庫

### 非常時における物流機能の維持

IMP厚木2において、非常時でも物流機能の維持ができるようテナント企業様向けに以下の取り組み実施。

### 備蓄倉庫の設置

テナント企業様向けの水、食料、簡易トイレを備蓄しています。

### 非常用電源設備の設置

非常時においても電源を一定期間維持し、事業継続が実現可能です。



非常用発電設備

## 地域社会との共存



協定締結の様子(2022年5月)

### 防災協定の締結

千葉県野田市とIMP野田における「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。

災害発生時に野田市において支援物資や被災者の受け入れが困難となる場合、IMP野田の敷地と建物の一部を支援物資の保管・管理及び被災者の一時避難場所として提供。地域住民及び市民の皆様に対する災害時支援に迅速に対応できるように努める。



防災訓練の様子(2023年2月)

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、防災意識向上にも繋げる。



### ファミマフードドライブへの参加

伊藤忠グループである株式会社ファミリーマートの協力のもと、社員による社会貢献活動の一環として「ファミマフードドライブ」に参加し食品の寄付活動を実施。



清掃活動参加の様子

### オフィス周辺での定期的な清掃活動

地域の一員として、伊藤忠リート・マネジメント(株)のオフィスが所在する千代田区の一斉清掃に従業員が積極的・継続的に参加。



### エコキャップ運動への参加

### 障がいのある方の社会参加支援

### 伊藤忠記念財団への支援

# 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、運用報酬総額を変更前の水準に比べ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



- 資産運用会社である伊藤忠リート・マネジメント(株)より、ESGレポート2023.3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იმボート出資

- IPOより伊藤忠商事による本投資法人へのセიმボート出資を継続



## 資産運用会社役職員と投資主の利益一致を促進

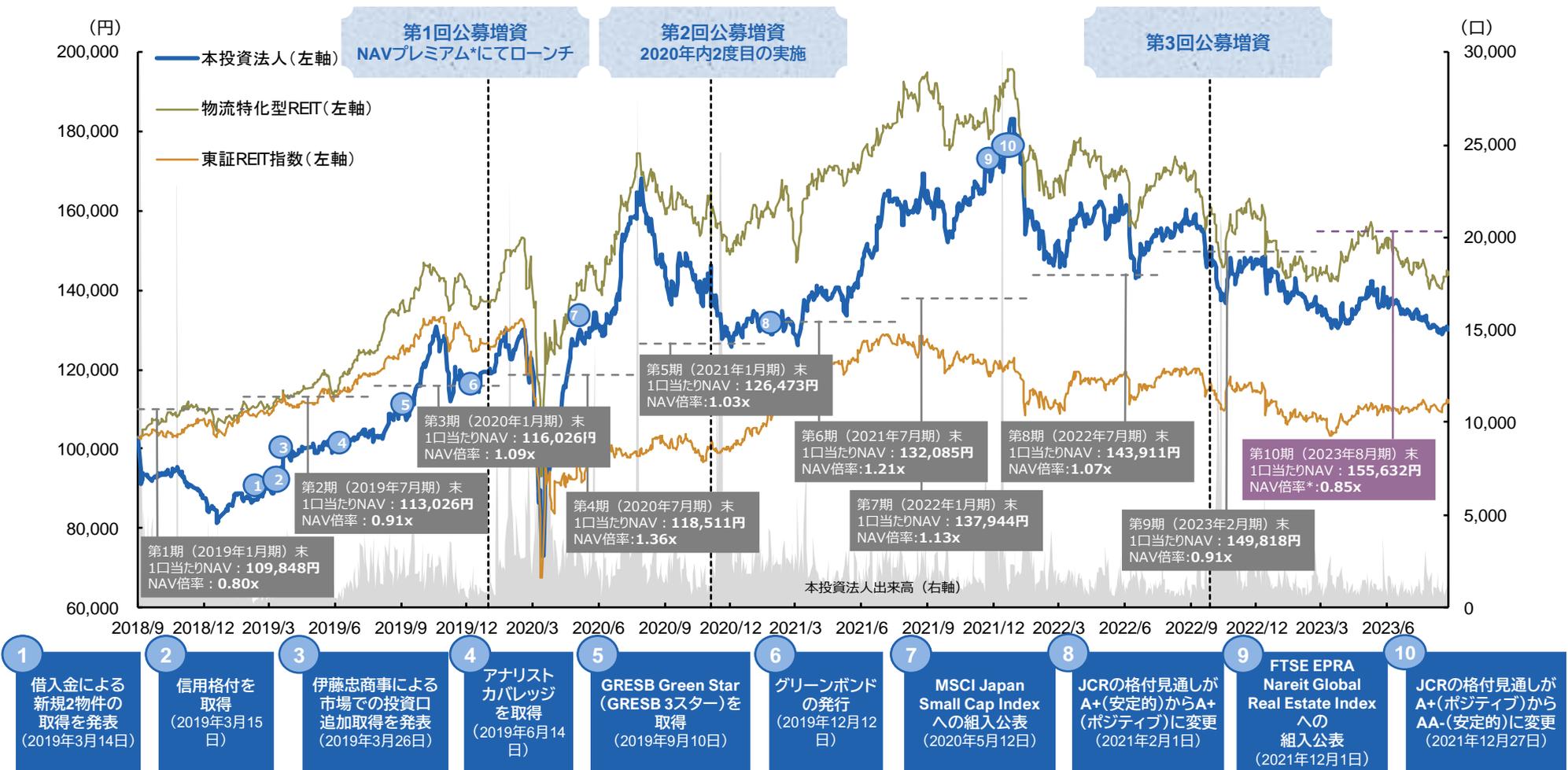
- 役員向け「持投資口制度」導入済み
- 従業員向け「持投資口制度」導入済み

投資主と、資産運用会社の役職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
- 常勤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8月期)

## 損益計算書

	(単位：千円)
	当期
	(自 2023年3月1日 至 2023年8月31日)
営業収益	
貸貸事業収入	3,624,144
その他貸貸事業収入	65,440
営業収益合計	3,689,585
営業費用	
貸貸事業費用	1,355,287
資産運用報酬	410,342
資産保管・一般事務委託報酬	14,126
役員報酬	2,640
その他営業費用	58,791
営業費用合計	1,841,188
営業利益	1,848,396
営業外収益	
受取利息	34
未払分配金戻入	372
還付加算金	756
補助金収入	-
その他	117
営業外収益合計	1,280
営業外費用	
支払利息	164,116
投資法人債利息	7,026
創立費	-
投資口交付費	-
投資法人債発行費償却	2,127
融資関連費用	30,381
その他	1,607
営業外費用合計	205,259
経常利益	1,644,417
税引前当期純利益	1,644,417
法人税、住民税及び事業税	1,109
法人税等調整額	△ 8
法人税等合計	1,101
当期純利益	1,643,316
前期繰越利益	222
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,643,538

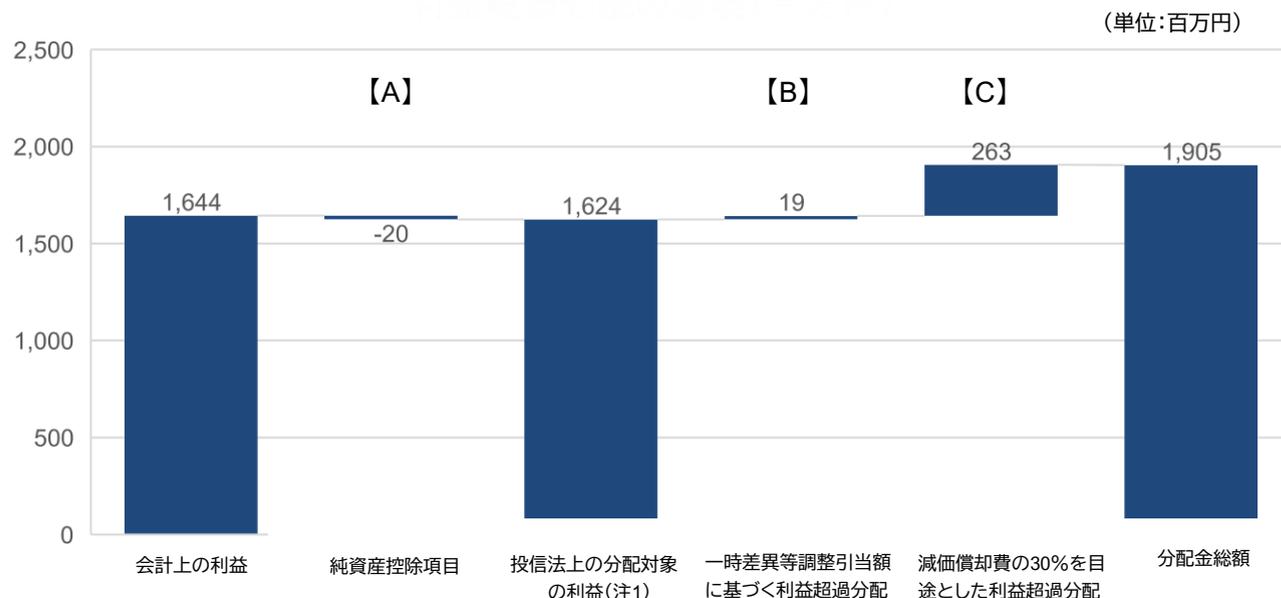
## 貸借対照表

	(単位：千円)
	当期
	2023年8月31日
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	2,731,448
信託現金及び信託預金	4,598,946
営業未収入金	31,714
未収消費税等	-
前払費用	77,507
流動資産合計	7,439,618
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	66,537,977
減価償却累計額	△ 6,044,782
信託建物 (純額)	60,493,194
信託構築物	2,365,053
減価償却累計額	△ 505,896
信託構築物 (純額)	1,859,157
信託機械及び装置	1,857,632
減価償却累計額	△ 277,377
信託機械及び装置 (純額)	1,580,254
信託工具、器具及び備品	5,543
減価償却累計額	△ 2,457
信託工具、器具及び備品 (純額)	3,085
信託土地	63,677,308
有形固定資産合計	127,613,001
無形固定資産	
ソフトウェア	225
無形固定資産合計	225
投資その他の資産	
投資有価証券	11,233
匿名組合出資金	-
差入敷金及び保証金	10,000
長期前払費用	195,171
繰延税金資産	25
デリバティブ債権	-
投資その他の資産合計	216,429
固定資産合計	127,829,656
繰延資産	
投資法人債発行費	17,523
繰延資産合計	17,523
資産合計	135,286,798

	(単位：千円)
	当期
	2023年8月31日
負債の部	
流動負債	
営業未払金	51,815
短期借入金	-
未払金	13,412
未払費用	521,091
1年内返済予定の長期借入金	-
未払法人税等	1,080
未払消費税等	107,204
前受金	675,868
その他	3,878
流動負債合計	1,374,351
固定負債	
投資法人債	3,500,000
長期借入金	53,920,000
信託預り敷金及び保証金	1,923,191
デリバティブ債務	20,048
その他	3,552
固定負債合計	59,366,792
負債合計	60,741,143
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	△ 1,744,389
出資総額 (純額)	72,922,165
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,643,538
剰余金合計	1,643,538
投資主資本合計	74,565,703
評価・換算差額等	
繰延ヘッジ損益	△ 20,048
評価・換算差額等合計	△ 20,048
純資産合計	74,545,654
負債純資産合計	135,286,798

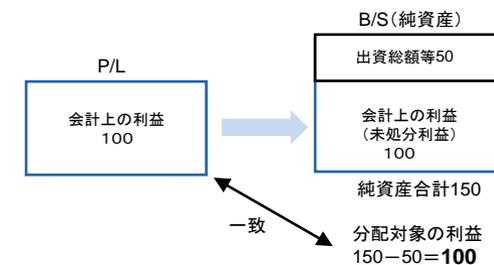
# 利益超過分配

## 利益超過分配の概要

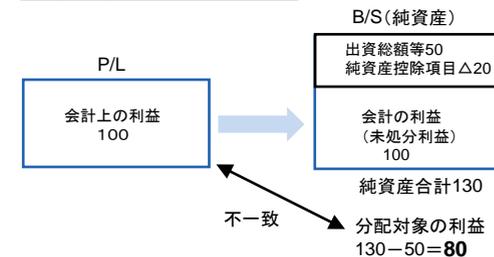


(注1)

①純資産控除項目がない場合



②純資産控除項目がある場合



### A.純資産控除項目

特例処理が適用できない一部の金利スワップの時価変動により、貸借対照表の純資産の部に繰延ヘッジ損益が発生し、投信法上の分配対象の利益が当期未処分利益(会計上の利益)を下回る(会計上の利益 > 分配対象の利益)

### B.一時差異等調整引当額に基づく利益超過分配

繰延ヘッジ損益に起因する純資産控除項目を、一時差異等調整引当額として利益処分に充当することにより課税負担の解消を図る

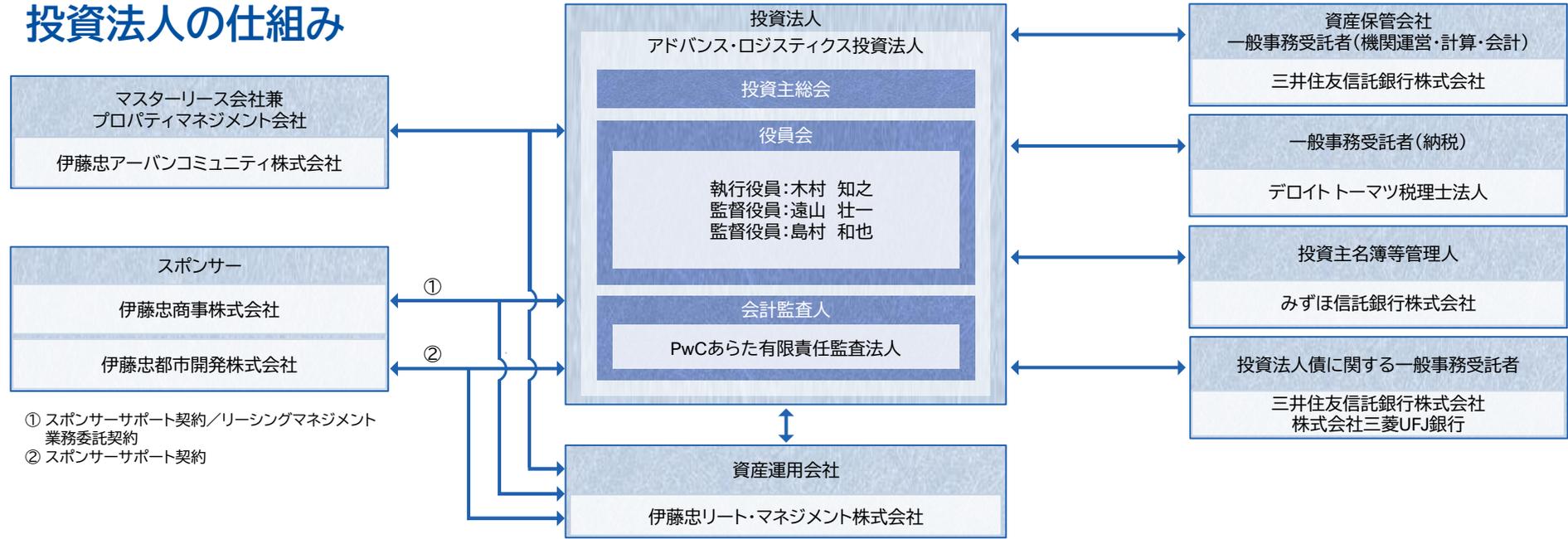
### C.減価償却費を基準とした利益超過分配

運用ガイドラインに基づき、当該営業期間の減価償却費の30%を目的に、毎期利益超過分配を継続的に実施

一時差異等調整引当額に基づく利益超過分配は、税法上、資本の払戻しではなく配当として取り扱われ、源泉徴収の対象となります

# 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

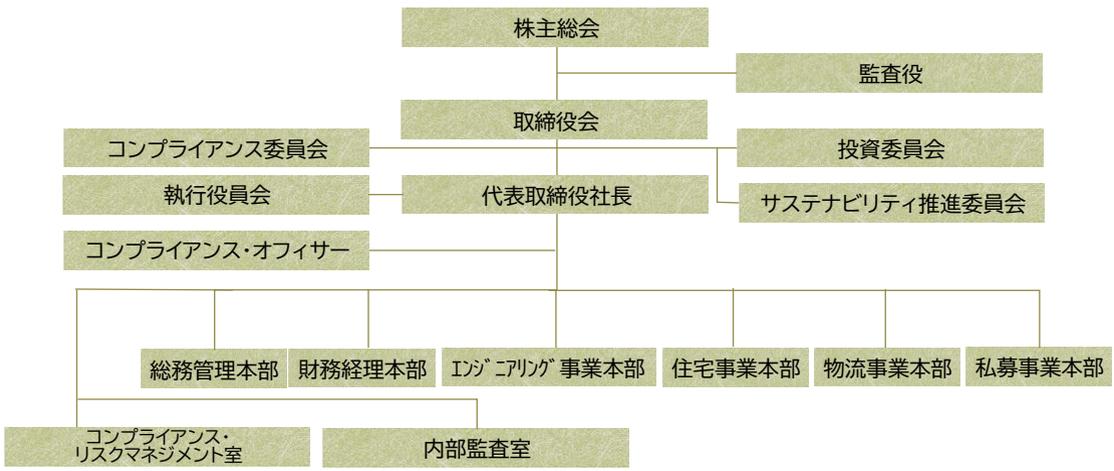


- ① スポンサーサポート契約/リーシングマネジメント業務委託契約
- ② スポンサーサポート契約

## 資産運用会社の概要

(2023年8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



# 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8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	5,084	6,830	1,745	5.0%	3.8%	A棟3,909.97 B棟15,387.63	11.0	100.0	A棟8.9% B棟8.2%
	L-2	IMP柏	千葉県柏市	6,140	5,734	8,190	2,455	5.5%	4.0%	31,976.44	8.5	100.0	5.4%
	L-3	IMP野田	千葉県野田市	12,600	11,801	15,700	3,898	4.8%	3.8%	62,750.90	7.6	100.0	1.8%
	L-4	IMP守谷	茨城県 つくばみらい市	3,200	2,931	3,970	1,038	5.3%	4.2%	18,680.16	6.4	100.0	5.4%
	L-5	IMP三郷	埼玉県三郷市	6,100	5,755	7,640	1,884	5.0%	3.9%	22,506.53	6.1	100.0	4.4%
	L-6	IMP千葉北	千葉県千葉市	2,600	2,463	3,270	806	5.3%	4.1%	9,841.24	5.8	100.0	4.9%
	L-7	IMP印西	千葉県印西市	27,810	25,728	33,500	7,771	5.1%	4.1%	110,022.51	5.5	100.0	1.5%
	L-8	IMP守谷2	茨城県 つくばみらい市	750	732	952	219	6.7%	4.4%	6,779.95	28.7	100.0	7.3%
	L-9	IMP柏2	千葉県柏市	28,320	27,224	34,200	6,975	4.6%	3.7%	117,435.21	5.0	100.0	2.9%
	L-10	IMP印西2	千葉県印西市	5,367	5,218	6,280	1,061	5.1%	4.2%	26,938.75	4.5	100.0	2.7%
	L-11	IMP東京足立	東京都足立区	10,915	10,832	12,200	1,367	4.1%	3.7%	27,872.43	5.3	100.0	5.0%
	L-12	IMP三芳	埼玉県入間郡 三芳町	2,320	2,280	2,800	519	5.0%	4.0%	10,300.66	3.9	100.0	5.6%
	L-13	IMP市川塩浜	千葉県市川市 千鳥町	21,800	21,825	24,400	2,574	4.0%	3.5%	57,724.00	4.1	100.0	3.4%
合計／平均				133,222	127,613	159,932	32,318	4.7%	3.8%	522,126.38	5.8	100.0	2.6%

# 個別物件収支実績

## 第10期(2023年8月期)

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10期中の運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	-
(A)不動産賃貸事業収入合計			418,316											3,689,585
賃貸事業収入			396,726											3,624,144
その他賃貸事業収入			21,589											65,440
(B)不動産賃貸事業費用合計			183,673											1,355,287
公租公課			39,749											336,617
管理委託費	非開示 (※1)	非開示 (※1)	20,220	非開示 (※1)	63,674									
水道光熱費			21,021											62,422
修繕費			798											2,670
損害保険料			1,052											8,662
信託報酬			250											3,003
その他賃貸事業費用			5											69
減価償却費	28,673	45,461	100,577	29,895	39,064	16,554	249,282	8,200	202,794	32,507	36,039	13,615	75,500	878,167
(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	104,040	107,939	234,642	64,167	113,954	52,581	463,221	18,666	478,010	105,074	192,410	44,251	355,337	2,334,297
(D)賃貸NOI (=(C)+減価償却費)	132,713	153,400	335,219	94,063	153,018	69,136	712,504	26,866	680,804	137,582	228,450	57,866	430,837	3,212,465

※1 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。

※2 IMP市川塩浜30%は2023年4月3日に取得したため、通期寄与した数値となっております。

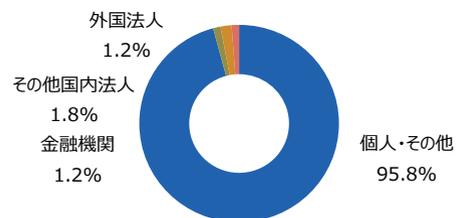
# 投資主の状況

## 第10期(2023年8月期)

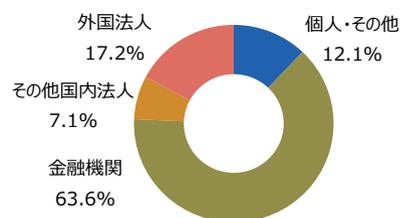
### 所有者別投資主数・投資口数

	投資主数(名)	比率	投資口数(口)	比率
個人・その他	12,699	95.8%	81,641	12.1%
金融機関 (証券会社含む)	156	1.2%	429,184	63.6%
その他国内法人	244	1.8%	47,601	7.1%
外国法人	155	1.2%	115,974	17.2%
<b>合計</b>	<b>13,254</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)	139,744	20.72%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	109,610	16.25%
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)	32,896	4.87%
5	JP MORGAN CHASE BANK 385771	13,237	1.96%
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	10,102	1.49%
10	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	8,784	1.30%
<b>上位10投資主合計</b>		<b>382,181</b>	<b>56.66%</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。

\*3ページ

- ・「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。

\*4ページ

- ・「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。
- ・「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。
- ・「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、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。以下同じです。
- ・「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。
- ・「賃貸借契約期間」とは、テナント企業との賃貸借契約における賃貸借期間を指しており、本投資法人が物件を取得する前からの賃貸借期間も計算対象としています。
- ・「FFOペイアウトレシオ」とは、 $(\text{利益分配金総額} + \text{利益超過分配金総額}) \div \text{FFO}$ をいいます。以下同じです。
- ・「FFO」とは、 $(\text{当期純利益(但し、不動産等売却損益を除く)} + \text{減価償却費})$ 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)

\*6ページ

- ・「実績NOI利回り」は2023年8月期末(第10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。
- ・「鑑定評価額」は、2023年2月期末(第9期末)の金額は、2023年2月末日時点、その他は2023年8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。

\* 8、9ページ

- ・「AFFO」とは、 $(\text{FFO} - \text{資本的支出})$ として記載しています。
- ・「AFFOペイアウトレシオ」とは、 $(\text{利益分配金総額} + \text{利益超過分配金総額}) \div \text{AFFO}$ にて計算しています。

# 本資料の記載事項に関する注記

## \*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。

## \*18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8月31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。

## \*20ページ

- ・「減価償却費」は、2024年2月期(第11期)および2024年8月期(第12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。

## \*24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

# 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