

2024年3月15日

各位

不動産投資信託証券発行者
日本ロジスティクスファンド投資法人
代表者名 執行役員 鈴木 靖一
(コード番号：8967)

資産運用会社
三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 鈴木 靖一
問い合わせ先 財務企画部長 宮田 晋太郎
TEL.03-3238-7171

国内不動産信託受益権の取得及び国内不動産の譲渡に関するお知らせ
(石狩物流センターの取得及び浦安千鳥物流センターⅡの譲渡)

日本ロジスティクスファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社である三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)は、2024年3月15日、下記のとおり資産の取得及び譲渡(以下、それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、併せて「本件取引」といいます。)を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 本取得及び本譲渡の概要

(1) 取得資産(以下「取得資産」といいます。)

物件番号	O-6
物件名称	石狩物流センター (準共有持分 55%)
契約日	2024年3月15日
引渡予定日(注2)	2024年3月29日
取得予定価格(百万円)(注3)	1,311
鑑定評価額(百万円)	1,360
鑑定ディスカウント(注4)	3.6%
鑑定NOI利回り (取得予定価格ベース)(注5)	6.8%
取得先	芙蓉総合リース株式会社

- (注1) 上記金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下、百万円単位の金額について同じです。
(注2) ただし、本投資法人及び芙蓉総合リース株式会社が別途合意した場合には当該合意した日となります。以下同じです。
(注3) 取得資産の取得に関する信託受益権売買契約書（以下「本売買契約」といいます。）に定める売買代金を記載しています。
(注4) 鑑定ディスカウント＝（鑑定評価額－取得予定価格）÷鑑定評価額×100
(注5) 鑑定 NOI 利回り（取得予定価格ベース）＝鑑定 NOI÷取得予定価格×100
（小数第 2 位を四捨五入して記載しています。）
鑑定 NOI は、鑑定評価書に記載された直接還元法による価格の前提となる運営純収益の金額を記載しています。

(2) 譲渡資産（以下「譲渡資産」といい、取得資産及び譲渡資産を個別に又は総称して「本物件」といいます。）

物件番号	M-14
物件名称	浦安千鳥物流センターⅡ
契約日	2024年3月15日
譲渡予定日	2024年3月27日
譲渡予定価格（百万円）（注1）	2,060
帳簿価額（百万円）（注2）	1,353
譲渡予定価格と帳簿価額の差異（百万円）（注3）	706
鑑定評価額（百万円）	1,940
譲渡先	非開示（注4）

- (注1) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算分及び消費税等を除きます。
(注2) 譲渡予定日時点での想定値を記載しています。
(注3) 譲渡予定価格と帳簿価額との差額として算定された参考数値であり、売却損益とは異なります。
(注4) 譲渡先は国内の投資法人ですが、譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。なお、譲渡先は投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。）に定める利害関係人等には該当しません。

(3) 取得資金・譲渡資金

a. 本取得（石狩物流センター）

- ・取得資金：自己資金
- ・支払方法：引渡時一括

b. 本譲渡（浦安千鳥物流センターⅡ）

- ・譲渡資金：取得予定資産の取得資金として充当並びに手元資金及び分配金に充当
- ・支払方法：引渡時一括

2. 本件取引の理由

本投資法人は、「Develop the Value」戦略のもと、当面の1口当たり分配金目標である5,600円~5,700円の達成に向けて、本投資法人の独自の優位性に加えて外部環境変化に対応できる戦略を展開してきました。

本投資法人の投資口価格は、インフレ・金利上昇等の外部環境が様々変化する中で、足元では軟調に推移し、本投資法人の資本コストが上昇しています。かかる環境下において、本投資法人は資本コスト改善策として、2023年11月から2024年1月まで実施した自己投資口の取得・消却に続き、本件取引を新たに決定しました。

本件取引は、譲渡資産を鑑定評価以上で売却することで本投資法人の投資口価格について1口当たりNAV（注）以上の価値を訴求するとともに、本譲渡による売却資金を活用して鑑定評価額以下で取得資産を取得するものであり、資本コストの改善に資する物件入替であると考えています。

また、譲渡資産は、市場賃料の上限近い水準で長期の賃貸借契約の締結をしていること、また、中長期的には大規模な修繕工事が見込まれること等から、現時点で資産価値の最大化が図れた物件であると評価しています。一方で、取得資産は賃料ギャップがあり、将来の収益性向上が期待できる物件であると考えており、取得資産を譲渡資産以上のNOI利回りで取得することで、本投資法人のポートフォリオの質的向上が期待できます。さらに、本譲渡により得た売却益については一部を分配金に充当し投資主還元を図る一方、一部を将来の安定運用のために圧縮積立金として内部留保する予定です。

本投資法人は、本件取引が資本コストの改善、1口当たり分配金の向上を通じた投資主還元及び中長期的な投資主価値の向上に繋がるものと考えています。本投資法人は本件取引後も、投資口価格及び資本コスト等の状況に応じて、柔軟かつ機動的に適切な投資戦略及び資本政策の展開を検討していきます。

（注）「1口当たりNAV（Net Asset Value）」は、保有資産の帳簿価額と鑑定評価額の差額に当たる含み損益を反映した純資産額を発行済投資口の総口数で除した1口当たり純資産額です。

3. 取得資産の特長

【O-6 石狩物流センター】

<取得ハイライト>

- 資産運用会社独自のネットワークを活用した、他プレイヤーとの相対取引
- 賃料ギャップがあり、将来の収益性向上が期待できる物件
- 札幌の海の玄関口となる国際貿易港「石狩湾新港」地域の企業団地内に位置し、札幌市及び周辺都市への消費地向け集配送拠点として良好な立地
- 新千歳空港へのアクセスにも優れた立地であり、海上貨物から航空貨物に至るまで多岐にわたる貨物の取り扱いが可能
- 効率的な庫内オペレーションが可能な汎用性の高い仕様であるほか、最小で約1,500坪からの棟を分けての賃貸が可能

a. 立地

- ・ 政令指定都市である札幌市に隣接する石狩市内、札幌の海の玄関口となる国際貿易港「石狩湾新港」地域の企業団地に位置し、製造業や流通関連企業等約650社以上が集積するエリア。
- ・ 札幌市まで15km圏内と札幌市内及びその周辺都市等消費地向けの集配送拠点としてポテンシャル

が高い立地。札幌市内へのアクセスとしては一般幹線道路である国道 337 号及び 231 号の他、道道新川通(125 号)、道道伏古拓北道(112 号)等、複数道路が利用可能。

- ・ 札幌自動車道「札幌北」IC まで約 12km に位置し、道央自動車道に乗り入れることで新千歳空港へのアクセスもでき、海上貨物から航空貨物に至るまで多岐にわたる貨物の取り扱いが可能。
- ・ 石狩湾新港地域の企業団地内に位置しており、24 時間稼働・多頻度配送が可能。

b. 施設

- ・ 汎用性の高い 3 棟の低層物流施設にて構成され、最小で約 1,500 坪から棟を分けての賃貸が可能であり、幅広いテナントニーズに対応が可能。
- ・ 3 棟それぞれ、有効柱間隔 8.5m×10.0m／17.7m×8.4m／10.5m×10.0m、有効天井高 7.3m／9.7m／7.0m、床荷重 1.5t/m²／1.0t/m²／1.2t/m²と標準的な設備仕様を備える。
- ・ 3 棟の内 2 棟で「A」、内 1 棟で「B+」の CASBEE 不動産評価認証を取得。
- ・ 敷地内には出入口が各棟 2 箇所設置されており、効率的な庫内オペレーションを行うことが可能。うち 1 棟の敷地内にはトラックの待機スペースや従業員の自家用車駐車スペースが十分に確保され、庫内作業員の利便性にも配慮。

c. テナント

- ・ 地場 3PL 業者等との間で定期建物賃貸借契約を締結し、安定的な稼働及び収益性を確保。

【施設外観】



【立地図】

(広域図)



(詳細図)



4. 取得資産及び譲渡資産の内容

【O-6 石狩物流センター（注1）】

資産の概要						
資産の種類	不動産信託受益権 (準共有持分 55%)		建物	調査業者	株式会社アースプレイザル	
取得予定年月日	2024年3月29日		状況 評価 の 概要	報告書年月日	2024年1月17日	
取得予定価格	1,311百万円			緊急修繕費	—	
鑑定評価額	1,360百万円			短期修繕費	11,749千円	
信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社			長期修繕費	479,126千円	
信託期間満了日	2034年3月31日			PML 値	1.4%他（注3）	
土地	所在地	北海道石狩市新港西二丁目782番6他		建物	構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建他
	面積	28,817.47 m ² （注2）			建築時期	1992年3月3日他（注3）
	用途地域	準工業地域			延床面積	21,844.93 m ²
	容積率	200%			総賃貸可能面積	21,872.18 m ² （注3）
	建蔽率	60%			用途	倉庫
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	株式会社 ザイマックス北海道		担保設定の状況		なし	
テナントの総数	3		テナント名		株式会社エース 株式会社三協輸送サービス 株式会社パインランド （注3）	
年間賃料	非開示（注4）		敷金・保証金		非開示（注4）	
賃貸面積	21,872.18 m ²		稼働率		100.0%	
特記事項：						
<ul style="list-style-type: none"> ・受益者間協定書を締結します。同協定書の主な内容は以下のとおりです。 ・受益者としての意思形成に関し、建物の建替え等の重要事項については、準共有者全員による協議の上、原則として準共有者全員の合意によって決定するものとされています。ただし、一定の協議期間内に準共有者全員の合意に至らない場合には、本投資法人は他の準共有者に対して、本投資法人が希望する価格で他の準共有者が有する準共有持分の全てを本投資法人に売り渡すよう請求することができます。また、本投資法人がかかる売渡しを請求しない旨を他の準共有者に対して通知した場合又は上記協議期間経過後一定期間が経過した場合、他の準共有者は本投資法人に対して、他の準共有者が希望する価格で本投資法人が有する準共有持分の全てを他の準共有者に売り渡すよう請求することができます。なお、重要事項以外の事項については、準共有者全員による協議の上、持分割合において過半数の賛成により決定するものとされています。 ・準共有者は、他の準共有者が同協定書の定めに違反し、相当期間を定めて催告したにもかかわらず当該義務違反が治癒されない場合その他所定の事由が生じた場合、他の準共有者に対して自らが希望する価格で他の準共有者の有する準共有持分を売り渡すよう請求することができます。 ・上記の売渡請求権が行使された場合、相手方はこれに応じて売り渡すか、請求者が有する準共有持分を買い取らなければなりません。 ・準共有者は、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡又は担保権の設定をすることができません。 ・準共有者は、準共有持分を処分する場合には、第三者に優先して事前に他の準共有者との間で譲渡交渉を行うものとし、譲渡価格等について協議することとなっています。また、当該準共有者が、かかる優先交渉の後、第三者との間で準共有持分の譲渡について合意した場合には、他の準共有者に対して、譲渡予定価格その他の条件を記載した書面を提出するものとされ、当該他の準共有者は、当該書面に記載の条件で当該準共有持分を譲り受けることができることとされています。なお、準共有者が上記定めに違反して自己の有する準共有持分を第三者に譲渡した場合、当該準共有者が芙蓉総合リース株式会社である場合には、本投資法人が本物件に係る信託受益権の準共有持分を取得した際の取得価格を基準として算出した価値相当額の20%に相当する額（ただし、芙蓉総合リース株式会社が当該準共有持分を第三者に譲渡した譲渡価格が当該価値相当額を上回る場合には、当該譲渡価格の20%に相当する額）を、当該準共有者が本投資法人である場合には、本投資法人が本物件に係る信託受益権の準共有持分を取得した際の取得価格の20%に 						

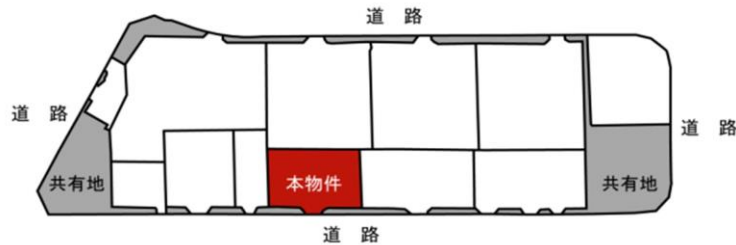
相当する額（ただし、本投資法人が当該準共有持分を第三者に譲渡した譲渡価格が当該取得価格を上回る場合には、当該譲渡価格の20%に相当する額）の金銭を違約金として他の準共有者に支払わなければなりません。
(注1) 本投資法人は、不動産信託受益権の準共有持分55%を取得予定ですが、取得予定価格及び鑑定評価額以外は本物件全体（100%）について記載しています。
(注2) 上記のほかに、北海道石狩市新港西二丁目782番13所在の共有地（私道部分、1筆、9,106.93㎡）における持分割合9,015,397分の2,881,747の共有持分が含まれています。
(注3) 2号棟：テナント名 株式会社エース、PML値 1.4%、賃貸可能面積 11,369.29㎡ 建築時期 1992年3月3日
7号棟：テナント名 株式会社パインランド、PML値 1.5%、賃貸可能面積 3,920.16㎡ 建築時期 1995年1月10日
10号棟：テナント名 株式会社三協輸送サービス、PML値 1.9%、賃貸可能面積 6,582.73㎡ 建築時期 1995年8月8日
(注4) テナントの承諾が得られなかったため、開示していません。

【M-14 浦安千鳥物流センターⅡ】

資産の概要					
資産の種類	不動産	譲渡予定日	2024年3月27日		
信託受託者	-	譲渡予定価格	2,060百万円		
信託期間満了日	-	帳簿価額（注2）	1,353百万円		
取得年月日	2008年2月8日	譲渡予定価格と帳簿価額の差額	706百万円		
取得価格	1,640百万円				
土地	所在地	千葉県浦安市千鳥10番1他	建物		
	面積	2,645.70㎡（注1）		構造/階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	用途地域	準工業地域		建築時期	2001年1月16日
	容積率	200%		延床面積	6,192.80㎡
	建蔽率	60%		総賃貸可能面積	6,192.80㎡
	所有形態	所有権		用途	倉庫・事務所
所有形態	所有権	所有形態	所有権		
プロパティ・マネジメント会社	株式会社ザイマックス	担保設定の状況	なし		
鑑定評価書の概要					
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点	2024年1月31日		
		鑑定評価額	1,940百万円		
賃貸借の概要					
テナントの総数	1	敷金・保証金	非開示（注3）		
テナント名	信濃運輸株式会社	賃貸面積	6,192.80㎡		
年間賃料（消費税等別）	非開示（注3）	稼働率	100.0%		
特記事項					
<p>本物件は、千葉（浦安）地区集団設置建物建設譲渡事業（以下「当該事業」といいます。）の一環で、周辺建物と一体として建築後に分譲されたものであり、その際に分筆された各建物敷地が政令に定められた緑地割合を維持するため、当初の緑地部分を共有地とし、各所有者に共有持分の割当を行った経緯があります。共有地の状況については、下記「当該事業の対象地区における本物件と共有地の配置図」をご参照下さい。</p> <ol style="list-style-type: none"> 上記の経緯から、本物件は本土の容積率を超える延床面積を有していますが、本物件を再建築する場合には「一敷地一建物」の原則に基づき本土の容積率が適用されるため、同一の延床面積の建物を建築することができない可能性があります。 当該事業に伴い、千葉県及び浦安市と共有地の管理を行う浦安流通事業協同組合との間で緑化協定が締結されています。なお、本投資法人は同組合の組合員ではないため、緑化協定の当事者ではありませんが、共有地の維持管理に要する費用について持分割合に応じて負担することを同組合との間で合意しています。 本投資法人は、当該事業により分譲された土地及び建物の所有者並びに浦安流通事業協同組合（以下「本関係者」） 					

といます。)との間の合意に基づき、本件建物につき、増築、改築、建替えその他の事由により、建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)第6条第1項又は第6条の2第1項に基づく確認申請等を行う場合、事前に本関係者の承諾を得る必要があります。ただし、本関係者は不合理にかかる承諾を遅延、留保又は拒絶してはならないものとされています。

※ 当該事業の対象地区における本物件と共有地の配置図



(注) 本図は、当該事業の対象地区における本物件と共有地の配置状況を公図に基づき示したものであり、形状や面積割合について現況と異なる場合があります。

(注1) 上記のほかに、浦安市千鳥10番15乃至10番28、10番30、10番31、10番34、10番36乃至10番38、11番3所在の共有地(21筆、計9,394.41㎡)における持分割合3,750,438分の264,534の共有持分が含まれています。

(注2) 譲渡予定日時点での想定値を記載しています。

(注3) テナントの承諾が得られなかったため開示していません。

4. 取得先及び譲渡先の概要

【O-6 石狩物流センター】

名称	芙蓉総合リース株式会社
所在地	東京都千代田区麴町五丁目1番地1
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 織田 寛明
事業内容	1. 機械・器具・工具類・不動産・商標権等の物件及び権利のリース業 2. リース業関連物件及び権利の売買、割賦販売及び輸出入業務 3. 金融業務 4. 不動産の仲介、鑑定及び管理業務 5. その他付帯又は関連する一切の業務等
資本金	10,532 百万円 (2023 年 3 月 31 日現在)
設立年月日	1969 年 5 月 1 日
純資産	271,862 百万円 (2023 年 3 月 31 日現在)
総資産	2,509,258 百万円 (2023 年 3 月 31 日現在)
大株主及び持株比率	ヒューリック株式会社 (14.00%) 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (8.66%) 明治安田生命保険相互会社 (8.48%) (2023 年 3 月 31 日現在)
本投資法人又は資産運用会社と当該会社との関係	
資本関係	当該会社と本投資法人又は資産運用会社との間に、資本関係はありません。
人的関係	当該会社と本投資法人又は資産運用会社との間に、人的関係はありません。
取引関係	2024 年 1 月期において、当該会社と本投資法人又は資産運用会社との間に、取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。

【M-14 浦安千鳥物流センターⅡ】

譲渡先は、国内の投資法人ですが、譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、詳細については開示していません。なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、譲渡先は本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

5. 取得先及び譲渡先の状況

本件取引の取得先及び譲渡先は、本投資法人及び資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

6. 媒介の概要

本件取引にあたり、媒介取引はありません。

7. 利害関係人との取引

本件取引に関して、利害関係人等との取引はありません。

8. 今後の見通し

本譲渡により 2024 年 7 月期（2024 年 2 月 1 日～2024 年 7 月 31 日）に計上を見込んでいる譲渡益（682 百万円）の一部は、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含みます。）第 65 条の 7 に規定される「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を活用し、将来の分配金安定化のために内部留保を検討しています。

本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付で別途公表している「2024 年 1 月期決算短信（REIT）」をご参照ください。

9. 鑑定評価書の概要

(1) 取得資産

【O-6 石狩物流センター】(注1)

鑑定評価書の概要 (注1)	
鑑定評価額	1,360 百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2024 年 1 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,360 百万円	
直接還元法による価格	1,410 百万円	本物件全体 (100%) について算出された価格 (2,570 百万円) に準共有持分割合 (55%) を乗じて算出
運営収益	非開示 (注2)	
可能総収益	非開示 (注2)	
空室等損失等	非開示 (注2)	
運営費用	非開示 (注2)	
維持管理費	非開示 (注2)	
水道光熱費	0 円	
修繕費	7 百万円	
PM フィー	非開示 (注2)	
テナント募集費用等	非開示 (注2)	
公租公課	16 百万円	
損害保険料	非開示 (注2)	
その他費用	3 百万円	
運営純収益	163 百万円	
一時金の運用益	非開示 (注2)	
資本的支出	非開示 (注2)	
純収益	120 百万円	
還元利回り	4.7%	
DCF 法による価格	1,340 百万円	本物件全体 (100%) について算出された価格 (2,430 百万円) に準共有持分割合 (55%) を乗じて算出
割引率	4.4%	
最終還元利回り	4.8%	
積算価格	1,720 百万円	本物件全体 (100%) について算出された価格 (3,130 百万円) に準共有持分割合 (55%) を乗じて算出
土地比率	76.6%	
建物比率	23.4%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	該当事項なし	
(注1)	本物件の準共有持分割合 (55%) に相当する数値を記載しています。	
(注2)	本項目の開示により賃貸条件や業務委託費用の水準が推測され、本投資法人の効率的な運営に悪影響が生じることで投資主の利益を害するおそれがあるため開示していません。	

(2) 譲渡資産

【M-14 浦安千鳥物流センターⅡ】

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,940 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2024 年 1 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,940 百万円	
直接還元法による価格	1,980 百万円	
運営収益	非開示 (注)	
可能総収益	非開示 (注)	
空室等損失等	0 円	
運営費用	非開示 (注)	
維持管理費	非開示 (注)	
水道光熱費	0 円	
修繕費	1 百万円	
PM フィー	非開示 (注)	
テナント募集費用等	非開示 (注)	
公租公課	8 百万円	
損害保険料	非開示 (注)	
その他費用	0 百万円	
運営純収益	79 百万円	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出	非開示 (注)	
純収益	75 百万円	
還元利回り	3.8%	
DCF 法による価格	1,920 百万円	
割引率	3.7%/3.9%	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格	2,000 百万円	
土地比率	72.7%	
建物比率	27.3%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	該当事項なし	
(注)	本項目の開示により賃貸条件や業務委託費用の水準が推測され、本投資法人の効率的な運営に悪影響が生じることで投資主の利益を害するおそれがあるため開示していません。	

【添付資料】

本件取引後のポートフォリオ一覧

以 上

※本投資法人のウェブサイト <https://8967.jp/>

【添付資料】

本件取引後のポートフォリオ一覧

物件番号	不動産等の名称	所在地	取得（予定） 価格 （百万円）	投資比率 （注1）
M-2	浦安物流センター	千葉県浦安市	8,745 （注2）	3.0%
M-3	平塚物流センター	神奈川県平塚市	1,466	0.5%
M-4	新木場物流センター	東京都江東区	2,454	0.8%
M-5	浦安千鳥物流センター	千葉県浦安市	6,000	2.1%
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市	5,700	2.0%
M-8	川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区	10,905	3.8%
M-9	習志野物流センター	千葉県習志野市	1,690	0.6%
M-11	八千代物流センター	千葉県八千代市	7,892 （注3）	2.7%
M-12	横浜福浦物流センター	神奈川県横浜市金沢区	9,800	3.4%
M-13	八千代物流センターⅡ	千葉県八千代市	5,300	1.8%
M-15	市川物流センター	千葉縣市川市	4,550	1.6%
M-16	東雲物流センター	東京都江東区	11,800 （注4）	4.1%
M-17	習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市	7,875 （注4）	2.7%
M-18	市川物流センターⅡ	千葉縣市川市	17,415 （注4）	6.0%
M-19	草加物流センター	埼玉県草加市	14,440 （注5）	5.0%
M-20	辰巳物流センター	東京都江東区	9,000	3.1%
M-21	柏物流センター	千葉県柏市	3,725	1.3%
M-22	武蔵村山物流センター	東京都武蔵村山市	8,650	3.0%
M-23	柏物流センターⅡ	千葉県柏市	3,795 （注6）	1.3%
M-24	新子安物流センター	神奈川県横浜市神奈川区	9,696 （注4）	3.3%
M-25	三郷物流センター	埼玉県三郷市	3,873	1.3%
M-26	相模原物流センター	神奈川県相模原市緑区	8,032	2.8%
M-27	千葉北物流センター	千葉県千葉市花見川区	1,459	0.5%
M-28	千葉北物流センターⅡ	千葉県千葉市稲毛区	4,608	1.6%
M-29	浦安千鳥物流センターⅢ	千葉県浦安市	1,053	0.4%
M-30	座間物流センター	神奈川県座間市	1,728	0.6%
M-31	新木場物流センターⅡ	東京都江東区	15,270	5.3%
M-32	横浜町田物流センター	東京都町田市	25,452	8.8%

物件番号	不動産等の名称	所在地	取得（予定） 価格 （百万円）	投資比率 （注1）
M-34	白井物流センター	千葉県白井市	3,875	1.3%
M-35	戸田物流センター	埼玉県戸田市	2,052	0.7%
M-36	市川物流センターⅢ	千葉県市川市	3,850	1.3%
M-37	藤沢物流センター	神奈川県藤沢市	4,305	1.5%
M-38	羽生物流センター	埼玉県羽生市	1,705	0.6%
M-39	埼玉騎西物流センター	埼玉県加須市	4,010	1.4%
M-40	加須物流センター	埼玉県加須市	3,790	1.3%
M-41	久喜物流センター	埼玉県久喜市	8,577 (注4)	3.0%
M-42	板橋物流センター	東京都板橋区	4,105	1.4%
首都圏 小計			248,644	85.7%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市	9,762 (注7)	3.4%
T-2	大阪福崎物流センター	大阪府大阪市港区	4,096	1.4%
T-3	清須物流センター	愛知県清須市	3,010 (注8)	1.0%
T-4	門真物流センター	大阪府門真市	989	0.3%
T-5	小牧物流センター	愛知県小牧市	2,100	0.7%
T-6	小牧物流センターⅡ	愛知県小牧市	1,800	0.6%
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	福岡県福岡市東区	2,797	1.0%
T-9	福岡香椎浜物流センター	福岡県福岡市東区	2,750	0.9%
T-10	春日井物流センター	愛知県春日井市	3,500 (注9)	1.2%
T-11	高槻物流センター	大阪府高槻市	1,560 (注10)	0.5%
T-12	愛西物流センター	愛知県愛西市	2,510	0.9%
T-13	大阪西淀川物流センター	大阪府大阪市西淀川区	2,600	0.9%
近畿・中部・九州地域 小計			37,475	12.9%
O-1	前橋物流センター	群馬県前橋市	1,230	0.4%
O-5	仙台港北物流センター	宮城県仙台市宮城野区	1,600	0.6%
O-6	石狩物流センター	北海道石狩市	1,311 (注4, 11)	0.5%
その他 小計			4,141	1.4%
ポートフォリオ合計			290,261	100.0%
フォワード・コミットメント等該当資産				
T-14	尼崎物流センター	兵庫県尼崎市	未定 (注12)	-

- (注1) ポートフォリオ合計に占める割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「T-14 尼崎物流センター」の取得予定日は本日現在未定です（詳細については2021年12月22日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」及び2023年1月19日付「国内不動産信託受益権の取得先等の変更に関するお知らせ」をご参照ください。）。
- (注2) 当初の売買契約書に記載された売買代金2,902百万円から、2020年12月に取壊しを行った建物に相当する金額432百万円を減算し、建物の再開発に係る工事価格6,275百万円を加算した金額を記載しています。
- (注3) 当初の売買契約書に記載された売買代金2,266百万円から、2013年7月に取壊しを行った建物に相当する金額603百万円を減算し、建物の再開発に係る工事価格6,230百万円を加算した金額を記載しています。
- (注4) 各準共有持分相当の数値を記載しています。東雲物流センター：47%、習志野物流センターⅡ：90%、市川物流センターⅡ：90%、新子安物流センター：51%、久喜物流センター：44.5%、石狩物流センター：55%
- (注5) 2012年3月27日及び2017年2月6日の取得価格の合計額を記載しています。
- (注6) 2013年9月20日及び2018年3月1日の取得価格の合計額を記載しています。
- (注7) 当初の売買契約書に記載された売買代金7,617百万円から、2009年7月に取壊しを行った建物に相当する金額291百万円を減算し、再開発を行った倉庫Ⅲの工事価格2,437百万円を加算した金額を記載しています。
- (注8) 当初の売買契約書に記載された売買代金685百万円に、建物の再開発に係る工事価格2,325百万円を加算した金額を記載しています。
- (注9) 当初の売買契約書に記載された売買代金830百万円に、再開発事業により新たに建設した建物の売買代金2,670百万円を加算した金額を記載しています。
- (注10) 2017年10月2日及び2019年10月31日の取得価格の合計額を記載しています。
- (注11) 本売買契約に定める売買代金を記載しています。
- (注12) 尼崎物流センターの取得に関するリコーリース株式会社（以下「リコーリース」といいます。）と本投資法人との間の信託受益権売買契約書において、引渡予定日が以下の①乃至③のいずれの場合に該当するかに応じ、以下のとおり規定されています。
- ①リコーリースが本物件に係る信託受益権を取得した日から1年目の応当日の前日までの間のいずれかの日である場合（本書の日付時点において、2023年4月3日から2024年4月2日の間を想定）
4,384百万円
ただし、リコーリースの本物件の保有期間において、予め定めたIRRを達成する価格を算定し決定しません。
- ②リコーリースが本物件に係る信託受益権を取得した日の1年目の応当日以降から2年目の応当日の前日までの間のいずれかの日である場合
（本書の日付時点において、2024年4月3日から2025年4月2日の間を想定）
4,302百万円
ただし、リコーリースの本物件の保有期間において、予め定めたIRRを達成する価格を算定し決定しません。
- ③リコーリースが本物件に係る信託受益権を取得した日の2年目の応当日以降から3年目の応当日の前日までの間のいずれかの日である場合
（本書の日付時点において2025年4月3日から2026年4月2日の間を想定）
4,222百万円
ただし、リコーリースの本物件の保有期間において、予め定めたIRRを達成する価格を算定し決定しません。