



2016年5月26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 川島 高之  
(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 川島 高之  
問い合わせ先 財務企画部 次長 関口 亮太  
TEL.03-3238-7171

国内不動産の取得に関するお知らせ（春日井物流センター（建物））

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、2016年5月26日、下記の通り資産の取得を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 取得資産（以下「本物件」ということがあります。）の概要

(1) 新規取得資産（国内不動産）

物件番号	物件名称	契約日	引渡予定日	取得先	取得予定価格 (百万円)
T-10	春日井物流センター（建物）	2016年5月31日 （予定）	未定（注1）	矢野建設株式会社	2,749（注2）

(注1) 本物件は未竣工の開発型物件であり、本物件の引渡日は建物保存登記完了日から起算して1年後の応当日（ただし、新建物（以下に定義します。）に最初に入居したテナントの入居日から1年後の応当日が建物保存登記完了日から起算して1年後の応当日より後の日の場合には、当該入居日から1年後の応当日）となります。

(注2) 本売買契約（以下に定義します。）に定められた売買代金額を記載しています。なお、本投資法人は、一定の場合に、かかる売買代金額を減額できるものとされており、かかる売買代金額は今後変更となる可能性があります。詳細は、後記「2.取得の理由及びハイライト【取得価格の算出方法】」をご参照ください。

(2) 取得資金 : 未定  
本物件の引渡日及び取得価格の確定後、調達方法が決定次第改めてお知らせします。

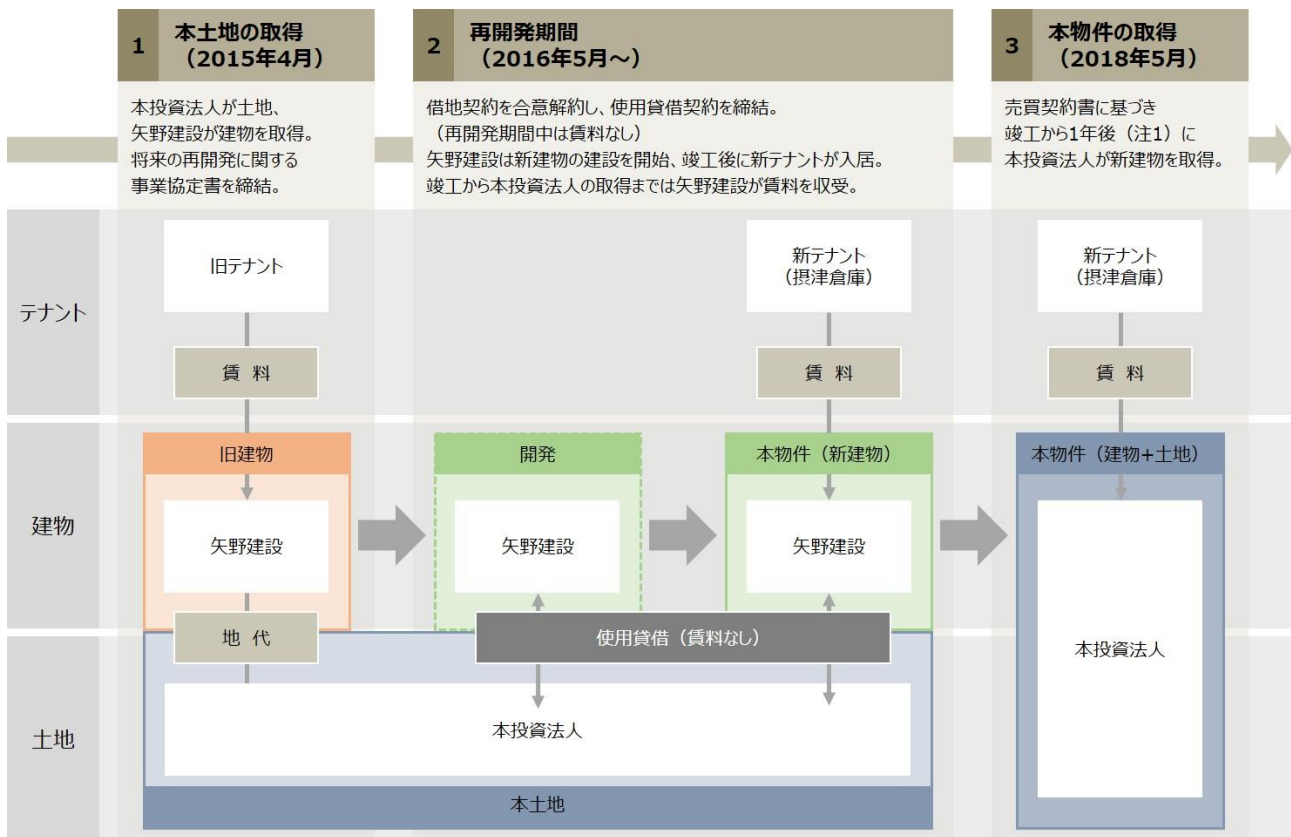
(3) 支払方法 : 引渡時一括  
なお、本物件の取得に関する売買契約（以下「本売買契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（注）に該当します。解約条項等の内容等については、後記「7.フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響」をご参照ください。

（注）先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。

## 2. 取得の理由及びハイライト

本投資法人は、規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの充実を図るために本物件を取得します。本投資法人は、2015年4月に本物件の建設予定地（以下「本土地」といいます。）を取得済みであり、同日付で本土地上の建物（以下「旧建物」といいます。）を取得した矢野建設株式会社（以下「矢野建設」といいます。）との間で事業用定期借地権の設定に係る契約（以下「本借地契約」といいます。）及び将来の再開発に関する事業協定書を締結し、物件全体の再開発について共同で検討を続けてきました。今回の取得は、2016年3月末に旧建物を利用していただいていたテナントが退去し、再開発に一定の見込みが立ったことから当該事業協定書に基づく再開発を実行し、矢野建設が新たに建設する建物（以下「新建物」といいます。）を本投資法人が取得することを決定したものです。なお、本投資法人と矢野建設は、本売買契約と合わせて本借地契約を合意解約し、新たに本土地に関する使用貸借契約を締結します。

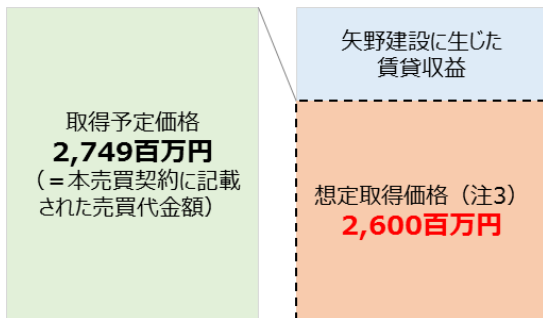
### 【本物件取得までの流れ（予定）】



(注1) 新建物に最初に入居したテナントの入居日から1年後の応当日が竣工から1年後の日より後となる場合には、当該入居日から1年後の応当日となります。また、本日現在の予定であり、今後変更される可能性があります。詳細については、後記「3. 新規取得資産の内容 (1) 物件の概要」をご参照ください。

(注2) 上記は本物件取得までの流れを簡略化して記載したイメージ図です。上記に記載の期間、当事者名その他の事項は、いずれも本日現在の計画に基づいて記載しており、今後変更される可能性があります。

【取得価格の算出方法（注1）（注2）】



本売買契約において、本投資法人は、取得日までに新建物について矢野建設に賃貸収益が生じた場合には、本投資法人は、当該賃貸収益の金額を売買代金額から減額できるものとされています。かかる減額が行われる場合、本物件の取得価格は、以下の計算により算出されます。

$$(\text{本物件の取得価格}) = (\text{本売買契約上の売買代金額}) - (\text{矢野建設に生じた賃貸収益})$$

なお、矢野建設に賃貸損失が発生した場合でも売買代金額の増額は行われません。

- (注1) 上記は売買代金額の減額が行われる場合の取得価格の算出方法のイメージ図であり、図表の大きさは本投資法人の取得価格を表すものではありません。売買代金額の減額は、矢野建設に賃貸収益が生じた場合に行われるものであるため、矢野建設に賃貸収益が生じない場合には売買代金額の減額は行われません。上記は、売買代金額の減額が行われることを保証又は約束するものではありません。
- (注2) 上記のほか、新建物の全部又は一部につき、本投資法人が満足する様式及び内容の賃貸借契約が締結されていない場合においても、本物件の取得価格は減額されることがあります。詳細は、後記「3. 新規取得資産の内容 (1) 物件の概要」をご参照ください。
- (注3) 想定取得価格は、矢野建設が摂津倉庫株式会社（以下「摂津倉庫」といいます。）との間で締結する予定の定期建物賃貸借予約契約を前提とした矢野建設に生じる賃貸収益の見通しに基づく現時点の想定であり、本投資法人の取得価格を保証又は約束するものではありません。矢野建設に生じる賃貸収益の額が上記想定より低くなる場合には、本投資法人の取得価格は上記想定取得価格より高くなり、また、矢野建設に賃貸収益が生じない場合には売買代金額の減額は行われなため、本投資法人の取得価格は上記取得予定価格と同額になります。以下同じです。なお、矢野建設と摂津倉庫との定期建物賃貸借予約契約については、後記「3. 新規取得資産の内容 (1) 物件の概要」及び同「(2) 物件の特長 c. テナント」をご参照ください。

<取得ハイライト>

- **建設会社との事業協定に基づく共同再開発物件を取得**
- **施設仕様とテナントリーシングに資産運用会社の知見とネットワークを活用**
- **事業スキームの工夫により高い収益性と含み益を確保**

(1) 建設会社との事業協定に基づく共同再開発物件を取得

本件は、矢野建設との事業協定書に基づく共同再開発物件の取得であり、2015年4月の本土地取得以降、事業パートナーである同社と共に作り上げてきた事業スキームの成果であると本投資法人は考えています。同社は、本投資法人が現在取り組んでいる清須物流センター（底地）の再開発における施工者も務めており、本投資法人にとって愛知県における開発プロジェクトについて一層の相乗効果が期待できる事業パートナーとなります。本投資法人は、同社と共同して、本物件の竣工及び本投資法人の取得に向けた取り組みを進めていく予定です。

(2) 施設仕様とテナントリーシングに資産運用会社の知見とネットワークを活用

本物件は汎用性の高いマルチテナント型物流施設として建設される予定であり、施設仕様の決定には本投資法人の保有資産について過去に2度の再開発を成功させた実績を有する資産運用会社の知見が活用されています（施設仕様の詳細については「3.新規取得資産の内容 (2) 物件の特長」をご参照ください）。また、本物件に関しては、今後矢野建設が本投資法人の保有する大東物流センターのテナントである摂津倉庫との間で、本物件全体に関する定期建物賃貸借予約契約を締結する予定であり、テナントリーシングにも資産運用会社のネットワークが活かされていると本投資法人は考えています。



(3) 事業スキームの工夫により高い収益性と含み益を確保

現時点における想定取得価格を前提とした本物件の取得後における春日井物流センター全体（建物及び土地）のNOI利回りは6.2%、鑑定評価額は4,000百万円となることを見込んでおり、本物件の取得にかかる想定通りに完了した場合には、2015年4月の本土地取得時と比較して大幅に収益力、含み益が増加する見込みです。本投資法人は、物流施設の取得競争が過熱する中、資産運用会社主体で新たな事業スキームの工夫に取り組み、今後も高い収益性と含み益を確保することを目指します。

<本土地取得時と本物件取得後（想定）の比較>

	本土地取得時 (土地のみ) (注1)	本物件取得後(想定) (建物+土地)	差
(想定) 取得価格	830 百万円	3,430 百万円 (注3)	+2,600 百万円 (+313.3%)
鑑定評価額	1,030 百万円	4,000 百万円 (注4)	+2,970 百万円 (+288.3%)
鑑定評価額と (想定) 取得価格の差	200 百万円	570 百万円	+370 百万円 (+185.0%)
賃貸 NOI	43 百万円	212 百万円 (注5)	+169 百万円 (+393.1%)
NOI 利回り ( (想定) 取得価格ベース) (注2)	5.2%	6.2%	+1.0%

(注1) 2015年4月16日付「国内不動産の取得に関するお知らせ（春日井物流センター（底地）」で公表した数値を記載しています。

(注2)  $\text{NOI 利回り} = \frac{\text{(想定) 取得価格ベース}}{\text{(想定) 取得価格}} \times 100$   
(小数第2位を四捨五入して記載しています。)

(注3) 本土地取得時における本土地の取得価格に、本物件の想定取得価格を加算した額を記載しています。想定取得価格の詳細は、前記「2.取得の理由及びハイライト【取得価格の算出方法】」をご参照ください。

(注4) 価格時点において建物が竣工していないため、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準において2014年11月1日に施行された「未竣工建物等鑑定評価」を実施しており、本物件が設計図通り完成し使用収益が可能な状態であるものと仮定して鑑定評価が行われています。

(注5) 本日現在の計画に基づき資産運用会社が算定した想定NOIを記載しています。以下同じです。

(注6) 本物件取得後の数値は、本日現在の予定又は想定等に基づくものであり、今後変更される可能性があります。上記は、本物件の取得並びに本物件取得後の取得価格、鑑定評価額、賃貸NOI及びNOI利回りを保証又は約束するものではありません。



### 3. 新規取得資産の内容

#### (1) 物件の概要 (注1)

資産の概要		鑑定評価書の概要 (注11)		
資産の種類	国内不動産	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定日	未定 (注2)	価格時点	2016年5月1日	
取得 (予定) 価格	3,579百万円 (注3)	鑑定評価額	4,000百万円	
土地	所在地	愛知県春日井市高森台五丁目1番3	収益還元法による収益価格	4,000百万円
	面積 (注4)	15,767.90 m <sup>2</sup>	DCF法による収益価格	3,960百万円
	用途地域	準工業地域		
	容積率	150%		
	建ぺい率	50%	割引率	4.7%
	所有形態	所有権	最終還元利回り	5.1%
建物	構造/階数 (注5)	鉄骨造4階建 (予定)	直接還元法による収益価格	4,090百万円
	建築予定時期 (注6)	2017年5月 (予定)		
	延床面積 (注5)	24,816.72 m <sup>2</sup> (予定)	還元利回り	4.9%
	総賃貸可能面積 (注5)	22,246.29 m <sup>2</sup> (予定)		
	用途 (注5)	倉庫 (予定)	原価法による積算価格	4,230百万円
	所有形態	所有権 (予定)	土地割合	29.7%
プロパティ・マネジメント会社	未定	建物割合	70.3%	
担保設定の状況	なし			
賃貸借の概要 (注7)		建物状況評価の概要 (施工前)		
テナントの総数	1 (予定)	調査業者	清水建設株式会社	
テナント名	摂津倉庫株式会社 (予定)	報告書年月日	2016年4月25日	
年間賃料 (消費税等別)	非開示 (注8)	緊急修繕費	—	
敷金・保証金	非開示 (注8)	短期修繕費	—	
賃貸面積	22,246.29 m <sup>2</sup> (予定)	長期修繕費	27,814千円	
稼働率	100.0% (予定)	PML値	8.9%	
収支状況 (注9)		設計者、施工者及び建築確認機関		
収益 (付帯収益も含む)	非開示 (注8)	設計者	中日設計株式会社	
想定 NOI	212百万円	施工者	矢野建設株式会社	
想定 NOI 利回り (取得 (予定) 価格ベース)	5.9% (注10)	建築確認機関	SGS ジャパン株式会社	
特記事項:				
<p>1. 本物件は、本日現在の本投資法人の保有資産である本土地上に、本土地の賃借人である矢野建設が今後新設する新建物です。本投資法人及び矢野建設は、本土地の再開発事業として、本土地上に矢野建設が新建物を建設し、その後、新建物を本投資法人に売却することに合意し、本売買契約を締結します。本売買契約においては、新建物が所定の仕様を満たしていることや、新建物の賃貸可能面積部分において本投資法人が満足する様式及び内容の賃貸借契約が有効に締結されていること等が売買代金の支払いの履行の条件とされています (注3)。</p> <p>2. 本投資法人は、矢野建設に対し、これまで本土地を事業用定期借地権 (契約期間10年) を設定することで賃貸していましたが、本売買契約の締結と同日付で、当該事業用定期借地権の設定に係る契約を合意解約するとともに、新建物の建築等を使用目的として本土地を無償で一時的に使用させることを内容とした、土地一時使用貸借契約 (有効期間: 2018年5月末日まで) (以下「本使用貸借契約」といいます。) を新たに締結します。本使用貸借契約においては、本使用貸借契約が終了する場合は、矢野建設が、本土地上の工作物等を収去の上、本土地を更地にして本投資法人に明渡す旨が定められています。ただし、本売買契約に基づき本投資法人が本物件を取得する場合、取得に伴い本使用貸借契約は終了しますが、かかる収去等を行われません。</p>				



- (注1) 本物件は建物ですが、本物件取得後、本投資法人は敷地である本土地と本土地上の建物の双方を所有することになるため、取得予定日を除き、取得済資産である土地と本物件とを合わせた内容を記載しています。
- (注2) 新建物の建物保存登記完了日から起算して1年後の応当日（ただし、新建物に最初に入居したテナントの入居日から1年後の応当日が建物保存登記完了日から起算して1年後の応当日より後の日の場合には、当該入居日から1年後の応当日）とされています。ただし、投資法人及び矢野建設が別途合意した場合には、当該合意した日に変更できるものとされています。
- (注3) 本土地の取得価格 830 百万円及び本物件の取得予定価格 2,749 百万円の合計額を記載しています。本物件の取得予定価格は、本売買契約に定められた売買代金額です。なお、本契約において、取得日までに新建物について矢野建設に賃貸収益が生じたものと本投資法人が判断した場合には、本投資法人は、当該賃貸収益の金額を売買代金額から減額できるものとされています（なお、矢野建設に賃貸損失が生じた場合でも、売買代金の増額は行われません。）。また、新建物の全部又は一部につき、本投資法人が満足する様式及び内容の賃貸借契約が締結されていない場合においても、矢野建設は、売買代金額から所定の計算方法に従って算出された金額（2億円が上限とされています。）を減額することによる売買の実行を請求できるものとされています。
- (注4) 不動産登記簿に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。
- (注5) 確認済証に基づいて記載しており、今後変更となる可能性があります。
- (注6) 本日現在の計画に基づく竣工予定時期を記載しています。当該竣工予定時期は、今後変更される可能性があります。
- (注7) 矢野建設が本売買契約の締結までに摂津倉庫との間で締結する予定の定期建物賃貸借予約契約に基づき記載しています。
- (注8) 摂津倉庫の承諾が得られなかったため開示していません。
- (注9) 取得年度の特異要因を排除した年間収支の予想数値であり、本物件の取得時点における本物件の収益の予想数値ではありません。
- (注10) 想定 NOI を取得（予定）価格 3,579 百万円で除したものであり、前記「2.取得の理由及びハイライト」に記載している想定取得価格 3,430 百万円を前提とした数値とは異なります。
- (注11) 価格時点において建物が竣工していないため、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準において 2014 年 11 月 1 日に施行された「未竣工建物等鑑定評価」を実施しており、本物件が設計図通り完成し使用収益が可能な状態であるものと仮定して鑑定評価が行われています。

## (2) 物件の特長

### a. 立地

- ・名古屋市中心部まで 20km 圏に位置し、大消費地である名古屋市のみならず中部圏全域の生産地へのアクセスも良好な春日井エリア
- ・東名高速道路春日井インターチェンジまで 6.6km、中央自動車道小牧東インターチェンジまで約 9km、主要幹線道路である国道 19 号（春日井バイパス）まで約 3km の位置にあり、中部圏の広域配送拠点としての役割と BCP（事業継続計画）拠点としての希少性を併せ持つ物流適地
- ・高蔵寺ニュータウン内に所在することから労働力の確保が比較的容易である一方、春日井市の条例に基づく高森台地区計画の誘導施設地区（注）に指定されていることから物流拠点の運営にも適した立地

（注）周辺に公害を及ぼす恐れのない研究・生産施設（都市型産業等）等を誘導する地区をいいます。

### b. 施設（注）

- ・有効柱間隔 10m 以上、有効天井高 5.5m、床荷重 1.5t/m<sup>2</sup> と標準的な施設仕様を備えた汎用性の高い 4 層のマルチテナント型物流施設
- ・大型車両が 2 階に直接アクセスできるスロープを有しており、1 階と 2 階に設置されたトラックバースを利用して 1 階と 3 階、2 階と 4 階に分割して賃貸することが可能
- ・多数の垂直荷役設備（2 基の貨物用エレベータと 6 基の垂直搬送機）を設置することで作業効率性と保管能力を有する仕様となっており、幅広いテナントニーズに対応可能
- ・十分な台数（90 台）の駐車場や事務所スペース、乗用エレベータ（2 台）の確保により、テナント企業の就労環境にも配慮

（注）本日現在の計画を前提に作成されたマーケットレポートを参考に記載しています。当該計画は、今後変更される可能性があり、上記に記載の施設の特長も今後変更となる可能性があります。上記は本物件の取得時における施設の特長を保証又は約束するものではありません。

### c. テナント

- ・本投資法人が保有する大東物流センターのテナントであり、関西方面を中心に倉庫業を展開する摂津倉庫と 7 年間の定期建物賃貸借予約契約を締結予定

（本物件のイメージ図（注））



（立地図）



（注）本日現在の計画を前提に作成されたイメージ図であり、実際に建設される建物の外観・形状等とは必ずしも一致しません。

(3) 本物件取得までの期間における本土の収支見通し

本投資法人と取得先である矢野建設は、前記「2. 取得の理由及びハイライト」及び「3. 新規取得資産の内容 (1) 物件の概要」に記載の通り、本物件の売買契約に合わせて本借地契約を合意解約し、新たに本土に関する使用貸借契約を締結します。本投資法人は本土を継続保有しますが、本物件の取得までの期間、本土については賃貸事業収入が発生しない見込みです。なお、直近の決算期である2016年1月期(第21期)における本土の不動産賃貸事業損益の実績は24百万円であり、したがって、本借地契約の終了による本投資法人の運用状況への影響は軽微であると考えています。本物件の取得を踏まえた運用状況の見通しについては後記「8.今後の見通し」をご参照ください。

(4) 取得の日程(予定)

売買契約締結 : 2016年5月31日

竣工予定時期 : 2017年5月

引渡予定日 : 未定(注)

(注) 本物件は未竣工の開発型物件であり、本物件の引渡日は建物保存登記完了日から起算して1年後の応当日(ただし、新建物に最初に入居したテナントの入居日から1年後の応当日が建物保存登記完了日から起算して1年後の応当日より後の日の場合には、当該入居日から1年後の応当日)とされています。

4. 取得先の概要

名称	矢野建設株式会社
本店所在地	愛知県名古屋港区十一屋三丁目63番地
設立年月日	1972年4月1日
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 矢野 雄嗣
事業内容	建築工事業
資本金	88百万円(2016年5月1日現在)
本投資法人及び資産運用会社との関係	資本関係・人的関係はありません。 また、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。 なお、本投資法人が保有する清須物流センター(底地)の再開発において、新たな建物に係る施工者として本投資法人との間で工事請負契約を締結しています。

5. 取得先の状況

本物件の取得先と本投資法人及び資産運用会社間に特別な利害関係はありません。

6. 媒介の概要

本物件の取得について媒介はありません。





## 7. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本売買契約に規定される解約条項等は以下のとおりです。なお、本売買契約においては、売買代金相当額につき、本投資法人が合理的に満足する条件による資金調達が完了したこと等が売買代金の支払いの履行の条件として定められています。したがって、本投資法人が売買代金の支払いに必要な資金を調達できない場合には、本投資法人が資金調達を実現するための努力を怠る等本売買契約に定める義務に違反した場合を除いて、本投資法人は以下に記載の違約金等の支払い義務を負いません。そのため、資金調達が完了できずフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、そのことが本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

- (1) 当事者の一方が本売買契約に違反したときは、その相手方は、相当の期間を定めて本売買契約の履行を催告し、当該期間内に履行がされない場合は、本売買契約を解除することができます。
- (2) 本売買契約に定める売買代金の支払いの履行の条件の全部が成就しているにも拘らず本投資法人が売買代金の支払いを行わない場合、本投資法人は矢野建設に対して、売買代金の20%に相当する額の違約金を支払う義務を負います。ただし、矢野建設に現実に生じた損害がかかる金額を上回る場合、本投資法人は矢野建設に対して、当該超過額の損害を賠償する義務を負います。
- (3) 本売買契約に定める売渡義務の履行の条件の全部が成就しているにも拘らず矢野建設が売渡義務の履行をしない場合、矢野建設は本投資法人に対して、売買代金の20%に相当する額の違約金を支払う義務を負います。ただし、本投資法人に現実に生じた損害がかかる金額を上回る場合、矢野建設は本投資法人に対して、当該超過額の損害を賠償する義務を負います。

## 8. 今後の見通し

本物件の取得による2016年7月期（第22期）及び2017年1月期（第23期）運用状況への影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。



## 9. 鑑定評価書の概要（注1）

鑑定評価額	4,000 百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2016年5月1日

項目	内容	概要等
収益価格	4,000 百万円	DCF 法による収益価格を標準とし、直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格	4,090 百万円	
運営収益	非開示(注2)	
可能総収益	非開示(注2)	類似不動産の水準を参考に、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上査定
空室等損失等	非開示(注2)	同上
運営費用	非開示(注2)	
維持管理費	7 百万円	類似不動産の水準を参考に査定
水道光熱費	3 百万円	同上
修繕費	3 百万円	同上
PM フィー	非開示(注2)	同上
テナント募集費用等	—	想定せず
公租公課	30 百万円	土地は 2015 年度税金資料に基づき査定、建物は再調達価格に基づき査定
損害保険料	非開示(注2)	類似不動産の水準を参考に査定
その他費用	—	想定せず
運営純収益	203 百万円	
一時金の運用益	非開示(注2)	
資本的支出	7 百万円	類似不動産の水準を参考に、CM フィーを考慮し査定
純収益	200 百万円	
還元利回り	4.9%	最もリスクが低い地域に位置する物流施設の利回りを基準とし、対象不動産の個別性及び類似不動産の事例等を参考に査定
DCF 法による価格	3,960 百万円	
割引率	4.7%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	4,230 百万円	
土地比率	29.7%	
建物比率	70.3%	
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1) 価格時点において建物が竣工していないため、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準において 2014 年 11 月 1 日に施行された「未竣工建物等鑑定評価」を実施しており、本物件が設計図通り完成し使用収益が可能な状態であるものと仮定して鑑定評価が行われています。

(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。

### 【添付資料】

本物件取得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 <http://8967.jp/>



【添付資料】

本物件取得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-1	船橋物流センター	千葉県船橋市	8,675	4.0%
M-2	浦安物流センター	千葉県浦安市	2,902	1.3%
M-3	平塚物流センター	神奈川県平塚市	1,466	0.7%
M-4	新木場物流センター	東京都江東区	2,454	1.1%
M-5	浦安千鳥物流センター	千葉県浦安市	6,000	2.8%
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市	5,700	2.6%
M-8	川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区	10,905	5.1%
M-9	習志野物流センター	千葉県習志野市	1,690	0.8%
M-11	八千代物流センター	千葉県八千代市	7,892 (注2)	3.7%
M-12	横浜福浦物流センター	神奈川県横浜市金沢区	9,800	4.6%
M-13	八千代物流センターⅡ	千葉県八千代市	5,300	2.5%
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	千葉県浦安市	1,640	0.8%
M-15	市川物流センター	千葉県市川市	4,550	2.1%
M-16	東雲物流センター	東京都江東区	11,800	5.5%
M-17	習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市	7,875	3.7%
M-18	市川物流センターⅡ	千葉県市川市	17,415	8.1%
M-19	草加物流センター	埼玉県草加市	6,360	3.0%
M-20	辰巳物流センター	東京都江東区	9,000	4.2%
M-21	柏物流センター	千葉県柏市	3,725	1.7%
M-22	武蔵村山物流センター	東京都武蔵村山市	8,650	4.0%
M-23	柏物流センターⅡ（底地）	千葉県柏市	2,500	1.2%
M-24	新子安物流センター	神奈川県横浜市神奈川区	9,696	4.5%
M-25	三郷物流センター	埼玉県三郷市	3,873	1.8%
M-26	相模原物流センター	神奈川県相模原市緑区	8,032	3.7%
M-27	千葉北物流センター	千葉県千葉市花見川区	1,459	0.7%
M-28	千葉北物流センターⅡ	千葉県千葉市稲毛区	4,608	2.1%
M-29	浦安千鳥物流センターⅢ	千葉県浦安市	1,053	0.5%
M-30	座間物流センター	神奈川県座間市	1,728	0.8%
首都圏 小計			166,749	77.4%



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）
T-1	大東物流センター	大阪府大東市	9,762 (注3)	4.5%
T-2	大阪福崎物流センター	大阪府大阪市港区	4,096	1.9%
T-3	清須物流センター（底地）	愛知県清須市	685	0.3%
T-4	門真物流センター	大阪府門真市	989	0.5%
T-5	小牧物流センター	愛知県小牧市	2,100	1.0%
T-6	小牧物流センターⅡ	愛知県小牧市	1,800	0.8%
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	福岡県福岡市東区	2,797	1.3%
T-8	多治見物流センター	岐阜県多治見市	9,310 (注4)	4.3%
T-9	福岡香椎浜物流センター	福岡県福岡市東区	2,750	1.3%
T-10	春日井物流センター（建物）	愛知県春日井市	830	0.4%
近畿・中部・九州地域 小計			35,119	16.3%
O-1	前橋物流センター	群馬県前橋市	1,230	0.6%
O-2	羽生物流センター	埼玉県羽生市	1,705	0.8%
O-3	埼玉騎西物流センター	埼玉県加須市	4,010	1.9%
O-4	加須物流センター	埼玉県加須市	3,790	1.8%
その他 小計			10,735	5.0%
ポートフォリオ合計			212,603	98.7%
T-10	春日井物流センター（建物）	愛知県春日井市	2,749 (注5)	1.3%
本物件取得後のポートフォリオ合計			215,353	100.0%

(注1) 取得（予定）価格の本物件取得後の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。

(注2) 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、再開発後の建物に係る工事請負契約書（追加工事に係る工事注文請書を含みます。）に記載された金額6,230百万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に係る工事請負契約書に記載された金額2,437百万円を加算した金額を記載しています。

(注4) 2013年10月8日及び2014年11月4日の取得価格の合計額を記載しています。

(注5) 本売買契約に定められた売買代金額を記載しています。なお、本投資法人は、一定の場合に、かかる売買代金額を減額できるものとされており、かかる売買代金額は今後変更となる可能性があります。