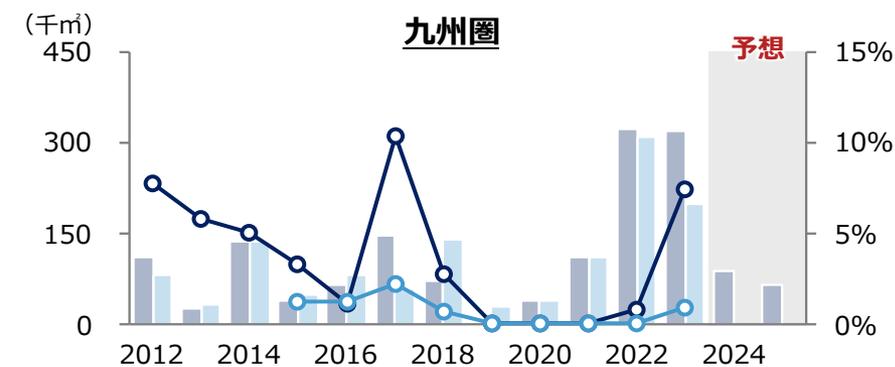
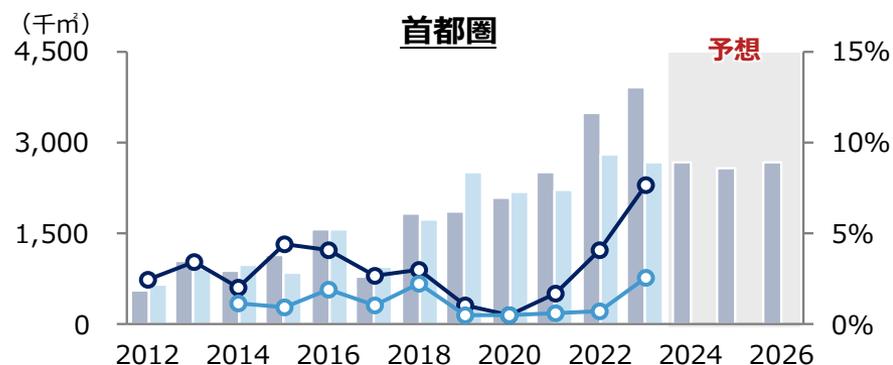




参考資料

物流不動産の地域別市場動向

物流施設の供給は続くが、潜在的な需要を喚起し、
市場の拡大が続く



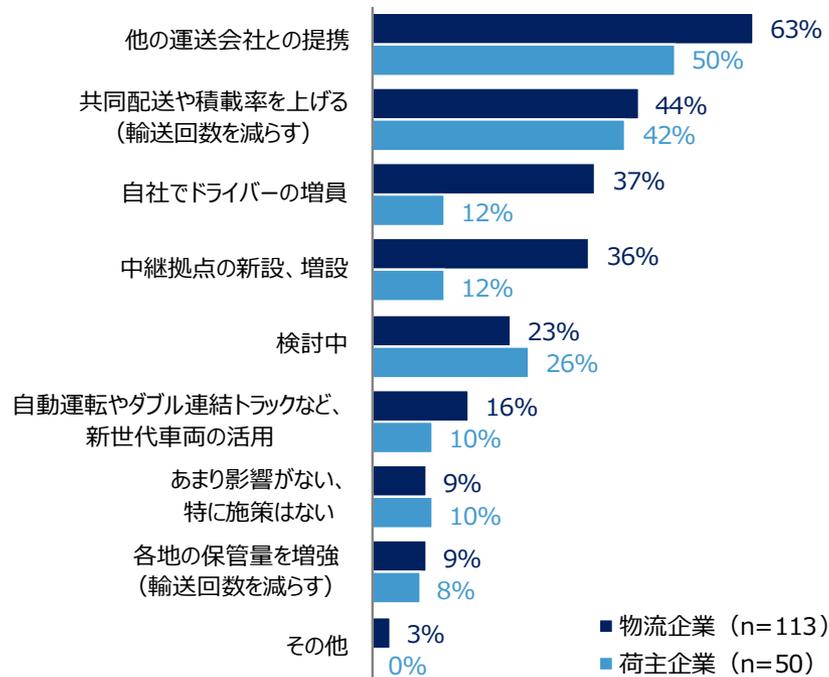
■ 新規供給面積 (左軸) ■ 新規需要面積 (左軸) ● 空室率 (右軸) ● 竣工1年以上空室率 (右軸)

出所：CBRE

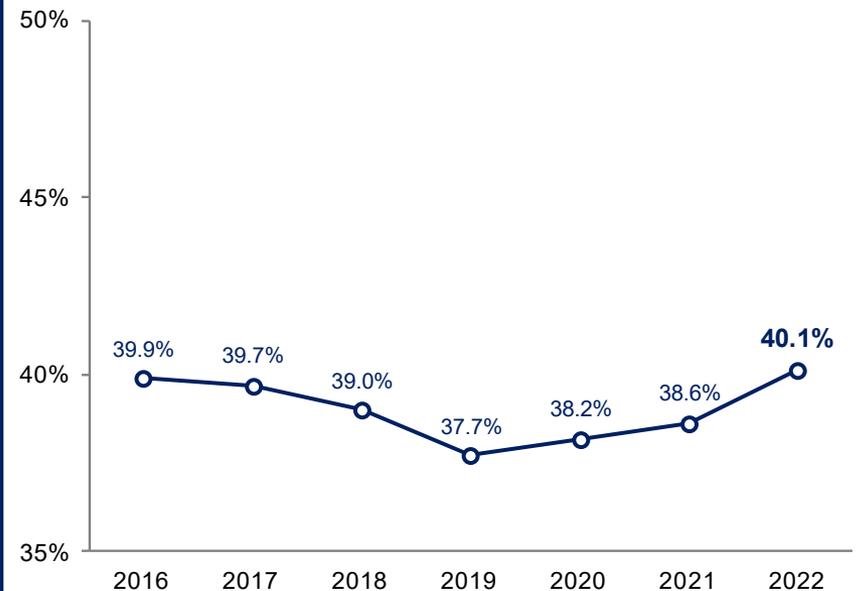
2024年問題について

テナントは配送効率改善のために共同配送等を検討
共同配送に適した物流集積地を拠点とするテナントの増加を期待

① 「2024年問題」の対策（複数選択可）



② 日本のトラック積載効率の推移

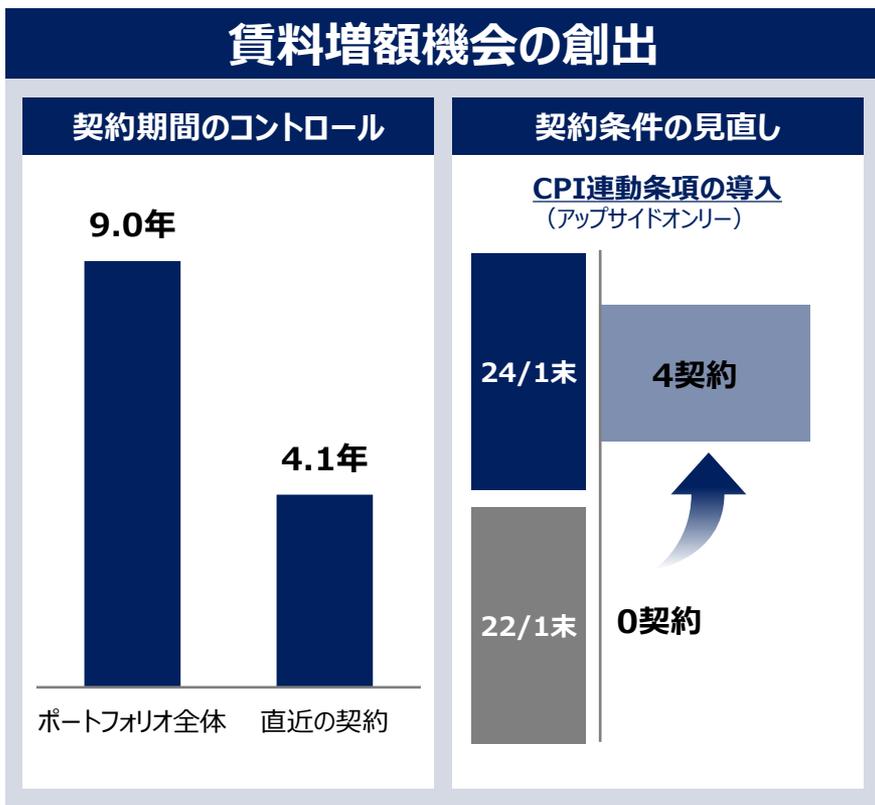


出所：① シービーアールイー株式会社、② 自動車統計輸送年報（国土交通省総合政策局情報制作本部）

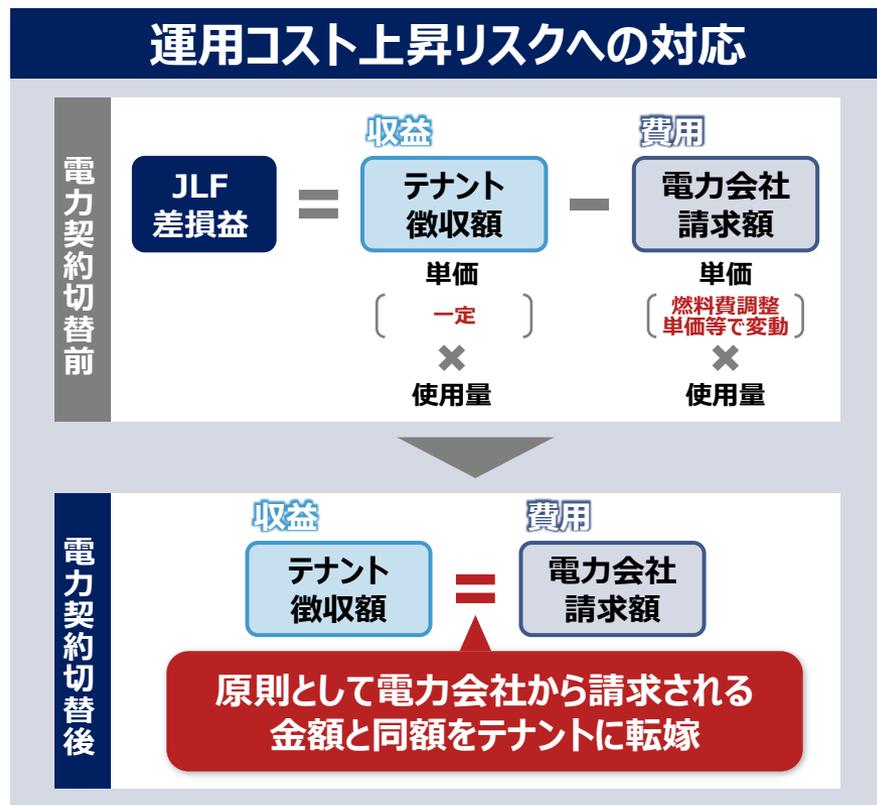
インフレへの対応

収入増加機会の獲得と費用増加リスクの低減を 意識したテナントとの交渉

賃料増額機会の創出



運用コスト上昇リスクへの対応



注： 契約期間のコントロールは、対象となる賃貸借契約（普通借家契約を除く）における賃貸借契約期間を実質賃料及び共益費で加重平均して算出しています。なお、直近の契約では2020年8月1日から2024年1月31日までの間に満期を迎えた賃貸借契約（普通借家契約を除く）を、ポートフォリオ全体は2024年3月15日時点で有効な賃貸借契約（普通借家契約を除く）を対象に集計しています。CPI連動条項の導入は、各時点において締結済みの賃貸借契約のうち、CPIに連動して賃料の変動を協議できる旨が定められている契約の件数を集計しています。

ポートフォリオマップ

保有物件の66.6%が国道16号内に立地



地域区分	物件数	比率	投資方針
首都圏	37	85.7%	50~80%
近畿・中部・九州	12	12.9%	20~40%
その他	3	1.4%	5~10%
合計	52	100%	100%

首都圏

M-2 浦安物流センター	M-14 浦安千鳥物流センターII	M-24 新子安物流センター	M-35 戸田物流センター
M-3 平塚物流センター	M-15 市川物流センター	M-25 三郷物流センター	M-36 市川物流センターIII
M-4 新木場物流センター	M-16 東雲物流センター	M-26 相模原物流センター	M-37 藤沢物流センター
M-5 浦安千鳥物流センター	M-17 習志野物流センターII	M-27 千葉北物流センター	M-38 羽生物流センター
M-6 船橋西浦物流センター	M-18 市川物流センターII	M-28 千葉北物流センターII	M-39 埼玉西物流センター
M-8 川崎物流センター	M-19 草加物流センター	M-29 浦安千鳥物流センターIII	M-40 加須物流センター
M-9 習志野物流センター	M-20 辰巳物流センター	M-30 座間物流センター	M-41 久喜物流センター
M-11 八千代物流センター	M-21 柏物流センター	M-31 新木場物流センターII	M-42 板橋物流センター
M-12 横浜西浦物流センター	M-22 武蔵村山物流センター	M-32 横浜町田物流センター	
M-13 八千代物流センターII	M-23 柏物流センターII	M-34 白井物流センター	

近畿圏

T-1 大東物流センター	T-11 高槻物流センター
T-2 大阪福崎物流センター	T-13 大阪西淀川物流センター
T-4 門真物流センター	T-14 尼崎物流センター ●

九州圏

T-7 福岡箱崎心頭物流センター	T-9 福岡香椎浜物流センター
------------------	-----------------

● 新規取得資産 ● 取得予定資産 ● 売却資産

中部圏

T-3 清須物流センター	T-10 春日井物流センター
T-5 小牧物流センター	T-12 愛西物流センター
T-6 小牧物流センターII	

その他

O-1 前橋物流センター	O-6 石狩物流センター ●
O-5 仙台港北物流センター	

注：保有物件の国道16号内比率66.6%は2024年3月末時点の取得価格ベースで算出しています

日本ロジの主な保有物件①

M-32 横浜町田物流センター



(2024年1月末時点)

取得時期	2017年9月
取得価格	25,452百万円
鑑定評価額	28,600百万円
所在地	東京都町田市
建築時期	2011年5月
延床面積	66,292.24m ²
総賃貸可能面積	65,657.14m ²
稼働率	100%

物件の特長

- 総賃貸可能面積約66,000m²の大型物件であり、日本ロジの旗艦物件
- 東名高速「横浜町田」IC至近であり、首都圏全域への広域配送が可能な好立地
- ダブルランプウェイ（車路）を備え、各階への直接アクセスが可能であり、効率的な入出庫を実現
- CASBEE不動産評価認証にて、「Aランク」を取得

日本ロジの主な保有物件②

M-41 久喜物流センター



(2024年1月末時点)

取得時期	2022年3月1日
取得価格	8,577百万円
鑑定評価額	9,350百万円
所在地	埼玉県久喜市
建築時期	2020年6月
延床面積 (注)	66,668.87m ²
総賃貸可能面積 (注)	64,917.63m ²
稼働率	100%

注：本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分44.5%を取得済ですが、「延床面積」及び「総賃貸可能面積」は本物件全体（100%）について記載しています

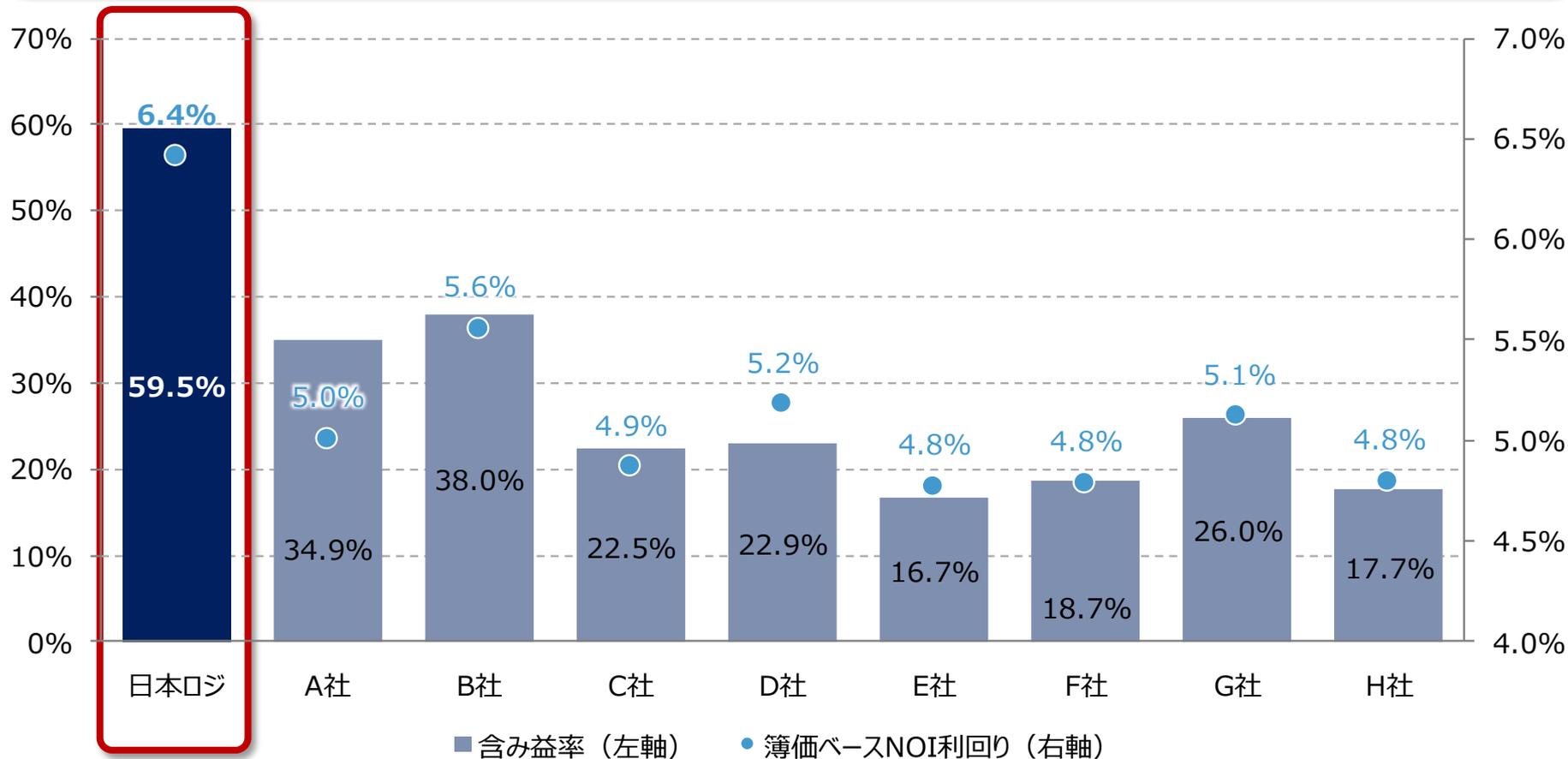
物件の特長

- 他の協同開発案件の事業パートナーから相対取引での取得
- 4階建スロープ付の大型マルチテナント施設、汎用性の高い仕様
- カフェテリアの配置、非常用発電機の設置等、庫内作業員の働きやすさやBCPにも配慮した高い機能性
- BELS認証にて、「5つ星『ZEB』」の評価を取得



他物流REITとの比較

物流REIT最高水準のNOI利回り、含み益率

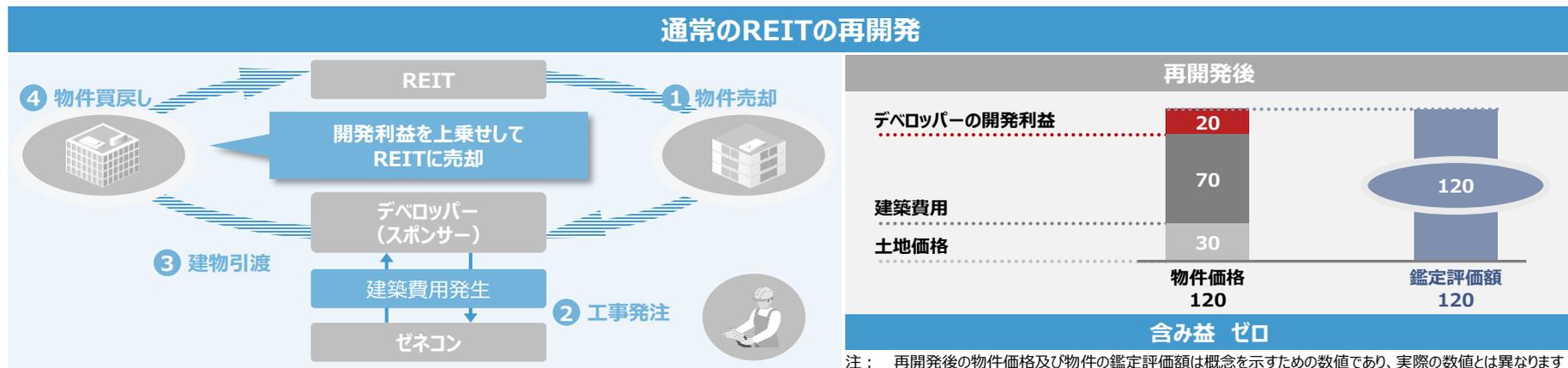


注： 日本ロジ：NOI利回りは2024年1月末時点、含み益率は2024年3月末時点。他REIT：2024年5月末時点の公表決算資料による
NOI利回り=直近期NOI(年換算)÷保有物件の直近期末時点帳簿価格

「保有物件の再開発」の仕組み

自ら再開発を行うことで開発利益相当の含み益を獲得

保有物件の再開発



保有物件の再開発：浦安物流センター

浦安物流センター



(2024年1月末時点)

取得日	2022年8月1日
所在地	千葉県浦安市
取得価格	8,745百万円
鑑定評価額	16,900百万円
含み益	8,005百万円
総賃貸可能面積	37,378.68m ²

- 東京湾岸エリアの希少立地における再開発第五弾
- 再開発戦略により大幅な収益増・バリューアップを実現
- 竣工前にリースアップが完了
- 4階建スロープ付のマルチテナント対応等、汎用性の高い仕様



事業パートナーとの協同開発実績

<p>対象物件</p>	 <p>八千代 物流センターⅢ</p>	 <p>白井 物流センター</p>	 <p>愛西 物流センター</p>	 <p>戸田 物流センター</p>	 <p>尼崎 物流センター (取得予定)</p>
<p>鑑定評価額 (取得(決定)時点)</p>	<p>41.1億円</p>	<p>49.4億円</p>	<p>27.9億円</p>	<p>22.5億円</p>	<p>49.7億円</p>
<p>取得(予定)価格 (鑑定ディスカウント率)</p>	<p>32.8億円 (+20.0%)</p>	<p>38.7億円 (+21.5%)</p>	<p>25.1億円 (+10.0%)</p>	<p>20.5億円 (+8.8%)</p>	<p>43.8億円 (+11.8%)</p>

ESGの課題解決に向けた様々な取り組み

ESGへの取り組みを着実に推進し、
ESG外部評価において最高位の評価を取得

J-REIT最高水準の外部評価

- MSCI ESG格付で「**A**」を獲得
- MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数へ組み入れ



2023 CONSTITUENT MSCIジャパン
ESGセレクト・リーダーズ指数

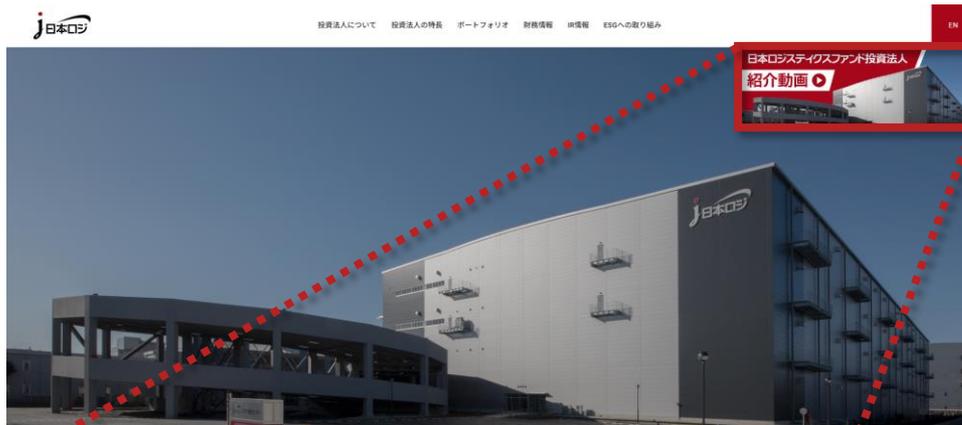
- 2023年もGRESBレーティングで**J-REIT最高**となる**5 Star**を取得



注： 2024年5月末時点。「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」は、MSCI ジャパン IMI 指数構成銘柄の中から選別された ESG 評価に優れた企業により構成される指数です。なお、日本ロジのMSCI指数への組み入れや、MSCI社のロゴ・商標・サービスマークおよびインデックス名を本資料内で使用することは、MSCI社または関連会社によるJLFのスポンサーシップ、保証、または宣伝を意図するものではありません。MSCI指数は、MSCI社の独占的財産であり、MSCI、MSCIインデックスおよびロゴは、MSCI社または関連会社の商標・サービスマークです。

ウェブサイトのご案内

<https://8967.jp> または「8967」で検索

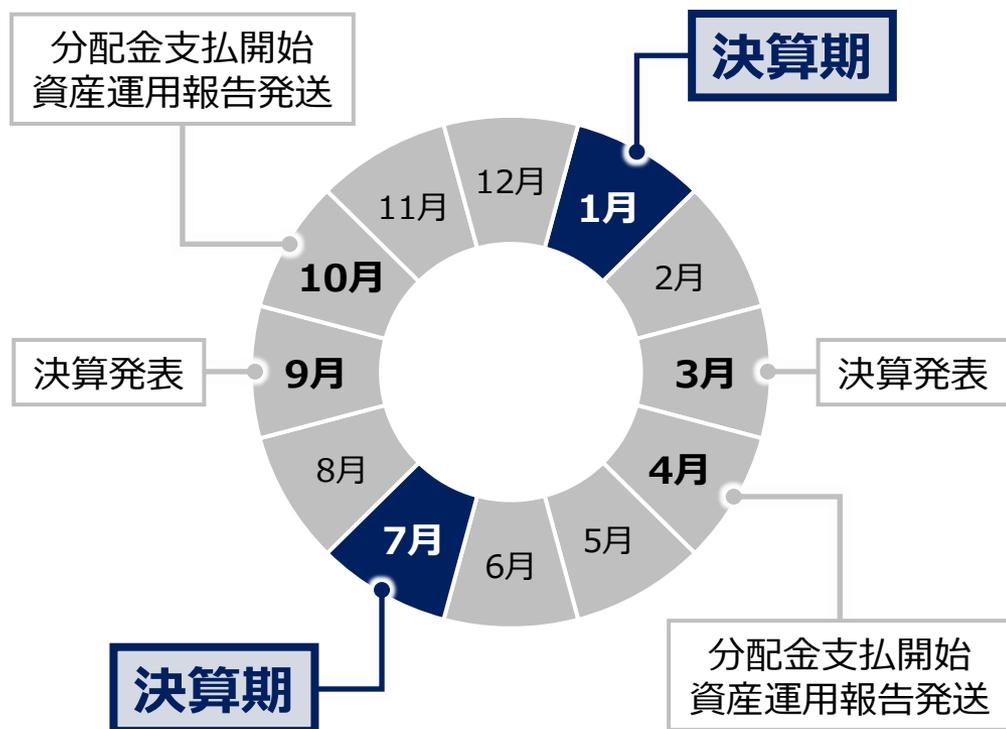


↑ 個人向け資料・動画はこちらから。
過去のセミナー動画もこちらからご視聴いただけます。



IRカレンダー

随時、個人投資家様向けの説明会を開催しております。
詳しくはウェブサイトをご覧ください



権利付 最終売買日	2024年1月29日 (月) 2024年7月29日 (月)
権利落ち日	2024年1月30日 (火) 2024年7月30日 (火)
決算発表	2024年3月15日 (金) 2024年9月中旬
資産運用報告 発送	2024年4月5日 (金) 2024年10月上旬
分配金 支払開始	2024年4月8日 (月) 2024年10月上旬

注： ウェブサイト： <https://8967.jp>

ご注意

- 金額は単位未満を切り捨てて表示しています。
- パーセントは、単位未満を四捨五入して表示しています。
- 本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが含まれていますが、これらの将来に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関する現時点での仮定・前提によるものであり、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。
- 本資料は、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- 本投資法人の投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市場その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- 本投資法人は投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。
- 本資料に提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。
- 本資料のご利用及び閲覧は、お客様ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わった本投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害（直接損害、間接損害の別を問いません。また、その原因を問いません。）に関して、一切責任を負いません。
- 本資料上で提供されている情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性について本投資法人は一切責任を負いません。
- 本資料に掲載される情報は、本投資法人が著作権を有します。本投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されている本投資法人に関連する商標類（商標、ロゴ及びサービスマーク）は、本投資法人に属するものであり、これを本投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。
- 表紙等に使用している写真は「物流」を表象するイメージとして使用しているものであり、必ずしも本投資法人の保有物件・取得予定物件であるとは限りません。

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（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第400号/一般社団法人投資信託協会会員）