

# 第3部

# 日本ロジの成長性

# 日本ロジの「成長」を支える3つの戦略

1口当たり分配金目標を5,600円~5,700円に設定  
独自の運用戦略により1口当たり分配金の向上を目指す

① 賃貸事業

戦略的な賃料増額の推進

② 物件取得

多様なアプローチによる割安な物件取得

③ 資本政策

投資口価格等に応じた施策の推進

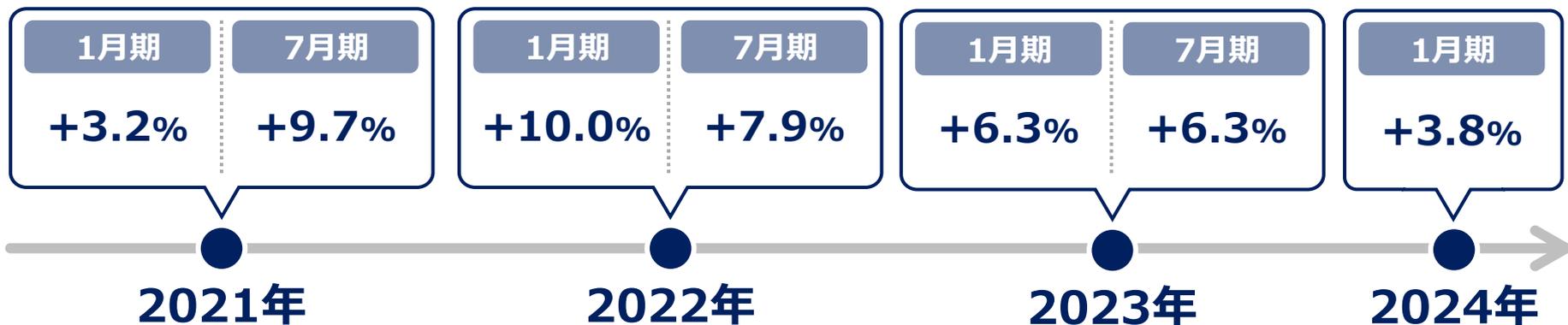


# 1. 戦略的な賃料増額の推進

賃料ギャップ・交渉力・好立地を背景に賃料増額を推進

再契約時の賃料変動率 (注)

直近の平均賃料増額率+6.6%



戦略的賃料増額の事例

首都圏内陸エリア 所在物件 <シングルテナント型>  2024年7月期 再契約	<b>周辺賃貸市場</b> ■ 賃料は上昇傾向      ■ 周辺物件との比較	物件・テナント特性を 踏まえた交渉で、 賃料増額率 <b>+12.8%</b> を達成
	<b>テナント情報</b> ■ 荷主のニーズを把握      ■ 良好な関係性を活用	

注： 2021年1月期～2024年1月期の各期において満期を迎えた賃貸借契約の再契約時における賃料変動率を記載しています。(普通借家契約除く)

## 2. 多様なアプローチによる割安な物件取得①

### 開発案件をはじめとした日本ロジ主導の物件取得に注力

#### 日本ロジ主導の物件開発

地方公共団体  
への  
売却提案

保有  
物件の  
再開発



愛西物流センター

事業  
パートナーとの  
協同開発



浦安物流センター  
(2022年8月取得済)



尼崎物流センター  
(2022年12月竣工済/取得予定)

#### 竣工済物件の取得



板橋物流センター



新子安物流センター

スポンサー  
開発案件



久喜物流センター

事業会社への  
売却提案

事業パートナー  
からの取得

## 2. 多様なアプローチによる割安な物件取得②

未消化容積の消化により、賃貸可能面積が増加  
収益力と資産価値が向上

### 浦安物流センターの事例

2020/9～2021/3  
解体・建築確認取得

2021/3～7  
基礎工事

2021/8～2022/2  
躯体工事

2022/3～7  
仕上工事

2022/7  
竣工

#### 築古の小型物件

築35年・平屋建



#### 最新スペックの大型物件

新築4階建・無駄のない建物配置



総賃貸可能面積

3.9倍

収益力  
(年間NOI)

4.6倍

資産価値  
(鑑定評価額)

2.9倍

注： 収益力（年間NOI）について、保有物件の再開発（以下「再開発」）前は2020年7月期の実績に基づく稼働率100%の場合の想定値を算出しており、また、再開発後は鑑定NOIに基づいて増減を算出しています。資産価値（鑑定評価額）については、再開発前は2020年7月期末時点、再開発後は2022年7月期末時点の鑑定評価額を用いています。

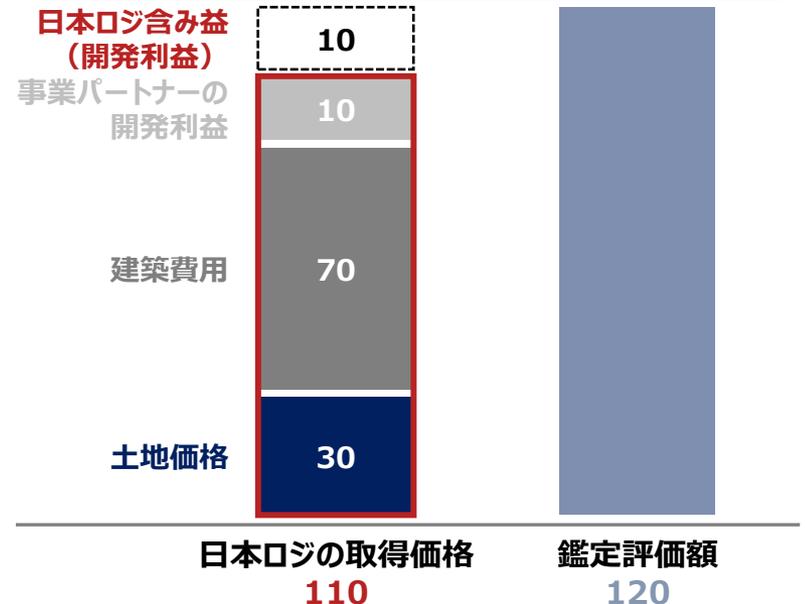
## 2. 多様なアプローチによる割安な物件取得③

事業パートナーと開発利益を共有し、割安な物件取得を追求

### 日本ロジの「事業パートナーとの協同開発」の流れ



開発段階からサポートし、  
開発利益を享受することで、  
**割安な**物件取得を実現



注：「鑑定ディスカウント率」は以下の計算式にて算出しています。「鑑定ディスカウント率」が0%超の状態での物件取得を行う場合を「割安な物件取得」といいます。以下同じです。  

$$\text{「鑑定ディスカウント率」} = (\text{鑑定評価額} - \text{取得価格}) \div \text{鑑定評価額}$$
 日本ロジの取得価格を構成する土地価格、建築費用、事業パートナーの開発利益、日本ロジ含み益（開発利益）及び鑑定評価額は概念を示すための数値であり実際の数値とは異なります。

## 2. 多様なアプローチによる割安な物件取得④

### 日本ロジ主導の開発案件を中心に 物件取得パイプラインの積み上げが進展

#### 日本ロジ主導の物件開発

##### 事業パートナーとの協同開発

竣工済（取得予定）



尼崎物流センター

竣工済



一宮物流センター

竣工済



加須物流センター II

竣工済



福岡大刀洗物流センター

竣工済



一宮物流センター II

開発中



成田物流センター

#### 竣工済物件の取得

他プレイヤーとの  
相対取引

竣工済



石狩物流センター  
（準共有持分45%）

スポンサー  
開発案件

開発中

大阪内陸案件

事業会社への  
売却提案

竣工済

新木場案件

注： 一宮物流センター、一宮物流センター II、福岡大刀洗物流センター、加須物流センター II、成田物流センター、石狩物流センター（準共有持分45%）、大阪内陸案件及び新木場案件について、売買契約を締結することを保証するものではありません。また、2024年5月末現在、日本ロジが取得する具体的予定はありません。

# 3. 投資口価格等に応じた施策の推進①

投資口価格・資本コスト等の状況に応じて  
柔軟かつ機動的に戦略を展開

直近の取組み

## 1 投資口価格が割安な場合

資本コスト改善策の実施

- 自己投資口取得の実施
- 資産価値（鑑定評価額）以上での物件売却
- 売却資金/手元資金を活用した物件取得 等

## 2 1口当たり分配金・純資産価値の成長が可能な投資口価格水準の場合

公募増資を伴う物件取得

# 3. 投資口価格等に応じた施策の推進②

2024年3月  
物件入替

ポートフォリオの質的強化を図るとともに、  
売却益の一部を投資主還元

## 直近の物件入替の概要

**取得** 石狩物流センター（準共有持分55%）

資産価値（鑑定評価額）  
**1,360**百万円



取得価格  
**1,311**百万円



**譲渡** 浦安千鳥物流センター II

売却価格  
**2,060**百万円



資産価値（鑑定評価額）  
**1,940**百万円



**CASBEE**

2棟で「A」、1棟で「B+」評価を取得

NOI利回り

**6.8%**



**5.2%**



売却益  
**682**百万円

一部を  
投資主還元  
残りは内部留保

### 将来の収益性向上が期待できる物件

- 札幌駅まで約15km、石狩湾新港至近、新千歳空港へのアクセス良好
- 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**

### 資産価値を最大化した物件

- 市場賃料上限水準かつ長期でのリース契約
- 大規模な修繕の実施時期を検討

注：石狩物流センター（準共有持分55%）のNOI利回りは、2024年1月末を価格時点とする鑑定評価に基づく鑑定NOIを取得予定価格で除し、小数第二位を四捨五入して記載しています。鑑定NOIとは、各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益をいい、減価償却費を控除する前の収益です。  
浦安千鳥物流センター II のNOI利回りは、2023年7月期及び2024年1月期の実績NOIの合計を、2024年1月期末時点の帳簿価額で除し、小数第二位を四捨五入して記載しています。

### 3. 投資口価格等に応じた施策の推進③

2023年11月～2024年1月  
自己投資口取得

投資口価格が割安なため実施  
将来にわたる一口当たり分配金の成長に繋げる

#### 直近の自己投資口取得の概要

発行済投資口数に  
対する割合

**0.4%**  
(消却後の発行済投資口数：903,700口)

取得口数／取得総額

**3,300口／936百万円**

取得期間

**2023年11月24日～2024年1月12日**

# 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）