

2021年12月22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 亀岡 直弘
(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 亀岡 直弘
問い合わせ先 財務企画部長 関口 亮太
TEL.03-3238-7171

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

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、2021年12月22日、下記のとおり資産の取得を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 取得の概要

(1) 新規取得資産（以下、「新規取得資産」、「本物件」又は「フォワード・コミットメント等該当資産」といいます。）

| 物件番号 | 物件名称 | 契約予定日 | 引渡予定日 | 取得先 | 取得予定価格 (百万円) | 鑑定評価額 (百万円) |
|------|----------|-----------------|------------|---------------------------------|-----------------|----------------|
| T-14 | 尼崎物流センター | 2021年 12月27日 | 未定 (注1) | ①近畿総合リース株式会社 ②J A三井リース建物株式会社 | 4,467 (注2) | 4,780 (注3) |

(注1) 本物件は未竣工（2022年11月竣工予定）の開発物件であり、引渡予定日は、本件建物が竣工し、本件建物の検査済証が取得され本件建物の表示登記の申請が受理された日、又は取得先が本件建物の建築工事の施工会社から本件建物の引渡しを受けた日のいずれか最も遅い日から1年を経過する日までの期日で本投資法人が指定した日とされています。以下同じです。

(注2) 尼崎物流センター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。なお、本売買契約においては、竣工後の本物件に係る固定資産税及び都市計画税の税額について、本売買契約締結時点の想定額から変動する場合には、かかる売買代金に変更となる場合があります。以下同じです。

(注3) 価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、当該鑑定評価に基づく金額を記載しています。

(2) 取得資金

未定

（取得資金の調達方法が決定され次第、改めてお知らせします。）

(3) 支払方法

引渡時一括

なお、本売買契約は、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

(1) 物件の特長

<取得ハイライト>

- **開発フォワード・コミットメント（注）の第5弾案件**
- **過去の開発フォワード・コミットメントにおける事業パートナーと再度の協同開発**
- **リーシングリスクの負担を回避した上で、鑑定評価額対比で6.5%ディスカウントでの取得**
- **大阪湾岸の倉庫集積エリアの中でも競争力の高い立地条件**
- **標準的な設備仕様を備えた汎用性の高いボックス型物流施設**

本投資法人は不動産売買市場における入札やスポンサーからの収益物件の取得といった一般的な手法に加え、CRE戦略、OBR（Own Book Redevelopment：本投資法人が自ら行う保有物件の再開発）、事業パートナーとの協同開発など、物件取得競争が激化する中で可能な限り、価格競争を回避し、優良物件を相対的に有利な条件で取得すべく、引続き多様なアプローチで物件ソーシング活動を行っています。本投資法人は、不動産売買市場の環境に応じて、自律的・主体的に戦略の軸足を判断し、環境変化に対応した外部成長戦略をとることで、1口当たりの分配金の安定的、持続的成長が可能になると考えています。

本物件は、本投資法人が過去のOBR（Own Book Redevelopment：本投資法人が自ら行う保有物件の再開発）の実績を通じて積み重ねてきたノウハウを活用した開発フォワード・コミットメント（注）の第5弾案件であり、近畿総合リース株式会社及びJA三井リース建物株式会社（以下「事業パートナー」といいます。）との協同開発案件です。事業パートナーのうちJA三井リース建物株式会社とは、白井物流センターでの協同開発実績があり、本物件についても同実績で培ったノウハウ及びリレーションを活かしての案件組成となりました。

本投資法人及び事業パートナーは、事業パートナーが本物件の土地上に建物を建設後、本物件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ています。

また、竣工後の本物件全体について、事業パートナーは新規テナントとの間で2021年10月29日付で停止条件付定期建物賃貸借契約を締結済みであり、本物件は竣工後、満室稼働となる見込みであることから、リーシングリスクの負担も回避できていると考えています。

本投資法人は、本物件の取得を通じて1口当たりの分配金の安定的、持続的成長が可能になると考え、取得を決定しました。

（注）本投資法人がOBRを通じて培ったノウハウを活用し、事業パートナーと協同投資を行う取り組みです。事業パートナーは本投資法人又は事業パートナーがソーシングした開発用地上に物流施設を建設し、開発後の不

動産等を本投資法人が取得します。開発開始時点等において本投資法人と事業パートナーは、開発後の不動産等を本投資法人が取得することについて合意します。

a. 立地

- ・ 大阪市・堺市・神戸市中心部から約 10~20km 圏に立地し、消費地向けの拠点機能としての立地性が高いエリアであり、需要面では中心消費地向けの食料品・日用品・機器関連等の多様な貨物需要に下支えされ、継続的な倉庫需要が期待される。
- ・ 阪神高速神戸線「尼崎西」IC まで約 1.3km、同湾岸線「尼崎末広」IC まで約 2.7km に立地し、複数の高速アクセスを確保できる立地性を有する。大阪港・神戸港、伊丹空港へのアクセスも良好で、広域輸送が可能であるほか、地域配送においては利用頻度が高い主要幹線の国道 43 号へ 400m と近く、大阪市内中心部へのアクセスに非常に優れた交通利便性の高い立地性。
- ・ 工場・倉庫集積エリアであり、24 時間稼働・多頻度配送が可能な環境。
- ・ 阪神本線「出屋敷」駅より 750m(徒歩約 10 分)と徒歩圏内に立地するほか、いわゆる港湾労働法適用地域外にあり、背後には豊富な労働人口を抱えるエリアが広がっていることから、労働力確保が容易。

b. 施設（注）

- ・ 有効柱間隔 10.95m×10.0m、有効天井高約 5.5m、床荷重 1.5t/m² と標準的な設備仕様を備えた汎用性の高い 4 層のボックス型物流施設。
- ・ 11 台の高床式接車トラックバースと垂直荷役設備(2 基の貨物用エレベータと 2 基の垂直搬送機)を配置することにより、貨物の効率的な入出庫や庫内移動、保管が可能であり、幅広いテナントニーズに対応。
- ・ 1 階には将来の拡張対応可能な事務所スペースを備えており、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等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

- ・ 建物の着工前にテナント入居（一棟借り）が決定し、停止条件付定期建物賃貸借契約を締結済み。竣工直後より安定的な稼働が期待できる。

【イメージ図（注）】

（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。



【立地図】

（広域図）



（詳細図）



(参考)

| 物件番号 | 物件名称 | 取得予定価格 (百万円) | 鑑定評価額 (百万円) | ディスカウント (注1) | 鑑定 NOI 利回り (取得予定価格 ベース) (注2) |
|------|--------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------------------|
| T-14 | 尼崎 物流センター | 4,467 | 4,780 | 6.5% | 4.5% |

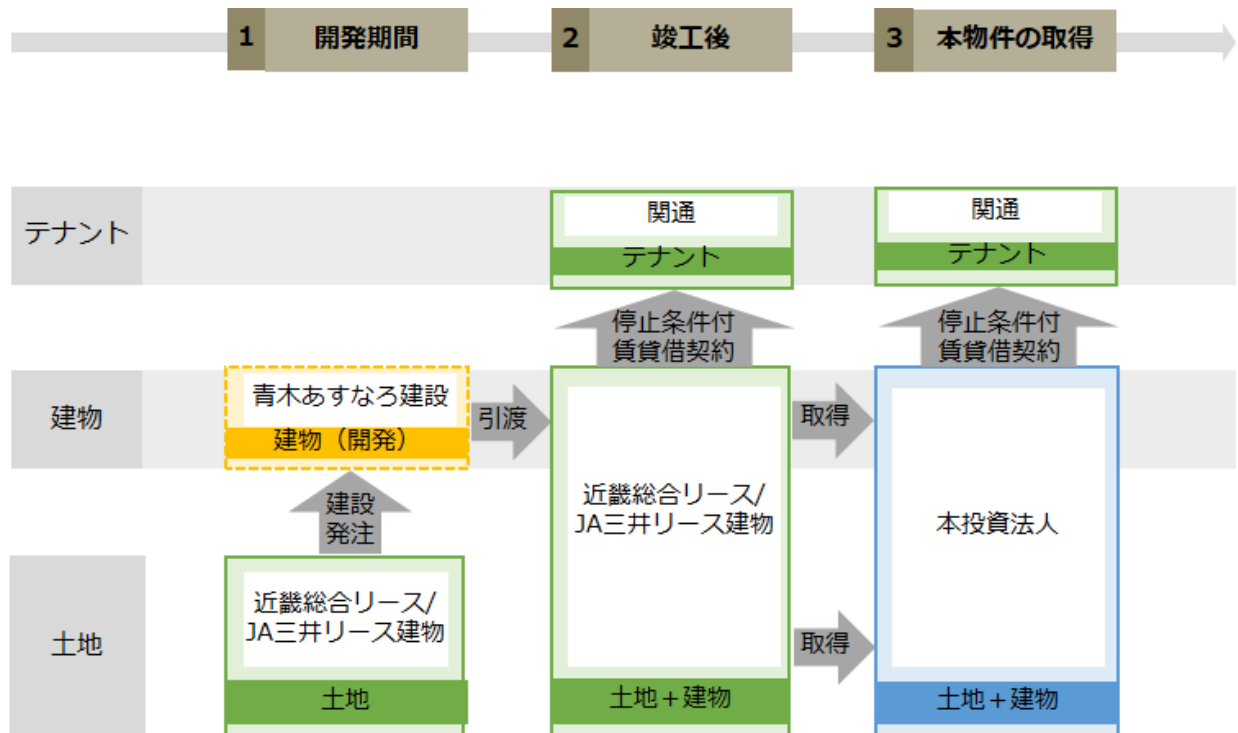
(注1) ディスカウント = (鑑定評価額 - 取得予定価格) ÷ 鑑定評価額 × 100

(注2) 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。

本物件の取得にかかるスキーム図は以下のとおりです。また、本物件の内容の詳細につきましては前記「1. 取得の概要」及び後記「3. 新規取得資産の内容」をご参照ください。



(注) 上図は本物件の取得までの流れを簡略化して記載したイメージ図です。本投資法人は本物件に係る信託受益権を取得する予定であり、本物件の取得後の本物件の所有者は信託受託者となる予定ですが、その実質所有者たる信託受益者は本投資法人であることから、単純化するため、上記図においては本投資法人を本物件の所有者として記載しています。上記に記載の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。

3. 新規取得資産の内容

【T-14 尼崎物流センター】

| 資産の概要 | | 鑑定評価書の概要（注9） | | |
|---|----------------------|---------------------|-------------------|----------|
| 資産の種類 | 不動産信託受益権 | 鑑定機関 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 | |
| 取得予定日 | 未定 | 価格時点 | 2021年10月1日 | |
| 取得予定価格 | 4,467百万円 | 鑑定評価額 | 4,780百万円 | |
| 信託受託者 | 三井住友信託銀行株式会社 （予定） | | | |
| 信託期間満了日 | 未定 | | | |
| 土地 | 所在地 | 兵庫県尼崎市西向島町 145番1 | 収益還元法による収益価格 | 4,780百万円 |
| | 面積（注1） | 6,611.66㎡ | DCF法による 収益価格 | 4,710百万円 |
| | 用途地域 | 工業専用地域 | | |
| | 容積率 | 200% | 割引率 | 3.8% |
| | 建蔽率 | 60% | 最終還元利回り | 4.2% |
| | 所有形態 | 所有権 | 直接還元法による 収益価格 | 4,970百万円 |
| 建物 | 構造/階数（注2） | 鉄骨造4階建（予定） | 還元利回り | 4.0% |
| | 建築時期（注3） | 2022年11月（予定） | | |
| | 延床面積（注2） | 13,669.40㎡（予定） | 原価法による積算価格 | 4,660百万円 |
| | 総賃貸可能面積 （注4） | 13,627.40㎡（予定） | | |
| | 用途（注2） | 倉庫（予定） | | |
| | 所有形態 | 所有権 | | |
| プロパティ・ マネジメント会社 | 未定 | 土地割合 | 63.8% | |
| 担保設定の状況 | なし | 建物割合 | 36.2% | |
| 賃貸借の概要（注4） | | 建物状況評価の概要（施工前）（注10） | | |
| テナントの総数 | 1 | 調査業者 | 清水建設株式会社 | |
| テナント名 | 株式会社関通 | 報告書年月日 | 2021年10月29日 | |
| 年間賃料 （消費税等別） | 非開示（注5） | 緊急修繕費 | — | |
| 敷金・保証金 | 非開示（注5） | 短期修繕費 | — | |
| 賃貸面積 | 13,627.40㎡（予定） | 長期修繕費 | 8,308千円 | |
| 稼働率 | 100.0%（予定） | PML値 | 9.8% | |
| 収支状況（注6） | | 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7） | 設計者 | 青木あすなる建設株式会社 | |
| 想定NOI | 189百万円 | 施工者 | 青木あすなる建設株式会社 | |
| 想定NOI利回り （取得予定価格ベース） | 4.2%（注8） | 建築確認機関 | ビューローベリタスジャパン株式会社 | |
| 特記事項： 本物件は、未竣工の開発物件であり、本日現在近畿総合リース株式会社及びJ A三井リース建物株式会社が保有する土地（以下「本土地」といいます。）及び本土地上に今後近畿総合リース株式会社及びJ A三井リース建物株式会社が建設する建物（以下「本建物」といいます。）です。本投資法人及び近畿総合リース株式会社及びJ A三井リース建物株式会社は、近畿総合リース株式会社及びJ A三井リース建物株式会社が本土地上に本建物を建設後、本物件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ています。本売買契約においては、本建物について本売買契約に定める仕様を満たしていること等が前提条件となっています。 | | | | |
| （注1） 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2) 本物件の建築確認に係る確認申請書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3) 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4) 近畿総合リース株式会社及びJ A三井リース建物株式会社と株式会社関通との間の2021年10月29日付停止条件付定期建物賃貸借契約の内容に基づき記載しています。
- (注5) 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。
- (注6) 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7) 本項目の開示によりテナントより開示の承諾が得られていない賃貸条件等が推測され、テナントとの関係性が害されることにより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。
- (注8) 想定NOIを取得予定価格4,467百万円で除した数値を記載しています。
- (注9) 価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しています。
- (注10) 本日現在の計画を前提に作成された建物状況評価報告書に基づき記載しています。当該計画は、今後変更される可能性があり、上記に記載の建物状況評価報告書の内容も今後変更となる可能性があります。上記の内容は本物件の取得時における建物状況評価報告書の内容を保証又は約束するものではありません。

4. 取得先の概要

【T-14 尼崎物流センター】

| | |
|-------------------|--|
| 名称 | 近畿総合リース株式会社 |
| 所在地 | 大阪府大阪市北区中之島二丁目3番33号 |
| 代表者の役職・氏名 | 代表取締役 八木 正人 |
| 事業内容 | 1. 電子計算機その他の事務機械、流通等の産業に関連する機材等の賃貸 2. 不動産の賃貸、売買、管理および仲介ならびに不動産の流動化に関する業務 3. その他付帯関連する事業 |
| 資本金 | 812百万円(2021年3月31日現在) |
| 設立年月日 | 1973年8月3日 |
| 純資産 | 非開示(注) |
| 総資産 | 非開示(注) |
| 大株主及び持株比率 | J A三井リース株式会社(94.92%) 株式会社関西みらい銀行(4.99%) (2021年3月31日現在) |
| 本投資法人又は資産運用会社との関係 | 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・人的関係はありません。2021年7月期において、取引関係はありません。 また、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。 |

(注) 取得先の承諾が得られなかったため開示していません。

| | |
|-------------------|---|
| 名称 | J A三井リース建物株式会社 |
| 所在地 | 東京都中央区銀座八丁目13番1号 |
| 代表者の役職・氏名 | 代表取締役 工藤 真樹 |
| 事業内容 | 1. 不動産の賃貸および売買・仲介・斡旋・管理 2. 電子計算機、特許権等の賃貸 3. 金銭の貸付、出資、保証、その他各種金融業務 4. 金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業 5. 市場調査および経営に関するコンサルティング 6. その他付帯または関連する一切の事業 |
| 資本金 | 110百万円(2021年3月31日現在) |
| 設立年月日 | 1995年3月22日 |
| 純資産 | 非開示(注) |
| 総資産 | 150,438百万円 |
| 大株主及び持株比率 | J A三井リース株式会社(100%) (2021年3月31日現在) |
| 本投資法人又は資産運用会社との関係 | 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・人的関係はありません。2021年7月期において、取引関係はありません。 また、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。 |

(注) 取得先の承諾が得られなかったため開示していません。

5. 取得先の状況

本物件の取得先は、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

本物件の取得にあたり、媒介取引はありません。

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予定の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、下記売買代金相当額につき、本投資法人の資金調達が完了したこと等が売買代金の支払の履行の条件として定められますが、本投資法人の資金調達が完了しなかった場合、近畿総合リース株式会社及びJ A三井リース建物株式会社は本売買契約を解除することができ、この場合、本投資法人は下記(2)に記載の違約金を支払う義務を負うこととなります。しかしながら、本投資法人が本売買契約を履行できない場合に負担することになる違約金の総額は資産運用会社の社内ルールに規定されるフォワード・コミットメント等を行う際に許容される違約金の金額の上限を下回っており、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ものと考えています。また、本投資法人はコミットメントラインの借入極度額を 319 億円に設定しており、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保していることから、本投資法人が売買代金相当額の資金調達ができないことによる違約金支払いの可能性は低いものと考えております。

- (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) 上記(1)に基づいて当事者の一方が本売買契約を解除する場合、解除する当事者は、相手方に対し、解除と併せて、売買代金より消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の 20%相当額を、違約金として請求することができます。なお、解除する当事者は、本売買契約の解除により被った実際の損害額が本項に定める違約金を上回る場合であっても、相手方に対して当該違約金と別個に損害賠償請求を行うことはできないものとされています。

8. 今後の見通し

本物件は未竣工の開発物件であり、本物件の引渡日は 2022 年 11 月 1 日以降の予定です。したがって、2022 年 1 月期（第 33 期）及び 2022 年 7 月期（第 34 期）運用状況の予想への影響はありません。

9. 鑑定評価書の概要

【T-14 尼崎物流センター】(注1)

| | |
|-------|-----------------|
| 鑑定評価額 | 4,780 百万円 |
| 鑑定機関 | 日本ヴァリュアーズ株式会社 |
| 価格時点 | 2021 年 10 月 1 日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|--------------------|-----------|--|
| 収益価格 | 4,780 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 | 4,970 百万円 | |
| 運営収益 | 非開示 (注 2) | |
| 可能総収益 | 非開示 (注 2) | 対象不動産の市場賃料水準を基に査定 |
| 空室等損失等 | 0 円 | 想定せず |
| 運営費用 | 非開示 (注 2) | |
| 維持管理費 | 0 円 | 想定せず |
| 水道光熱費 | 0 円 | 想定せず |
| 修繕費 | 0 百万円 | ER、類似事例に基づく数値を一定割合で配分して査定 |
| PM フィー | 非開示 (注 2) | 標準的な月額委託料に基づき査定 |
| テナント募集費用等 | 0 円 | 想定せず |
| 公租公課 | 19 百万円 | 想定値 |
| 損害保険料 | 非開示 (注 2) | 見積等に基づく予定額 |
| その他費用 | 0 百万円 | 類似事例等に基づき査定 |
| 運営純収益 | 199 百万円 | |
| 一時金の運用益 | 非開示 (注 2) | |
| 資本的支出 | 1 百万円 | ER、類似事例に基づく数値を一定割合で配分して査定 |
| 純収益 | 198 百万円 | |
| 還元利回り | 4.0% | 近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りの比較検討を行い、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、査定 |
| DCF 法による価格 | 4,710 百万円 | |
| 割引率 | 3.8% | 金融商品の利回りを基にした積上法等により定めた倉庫のベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定 |
| 最終還元利回り | 4.2% | 還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定 |
| 積算価格 | 4,660 百万円 | |
| 土地比率 | 63.8% | |
| 建物比率 | 36.2% | |
| 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) 価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しています。

(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。

【添付資料】

新規取得資産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 <https://8967.jp/>

【添付資料】

新規取得資産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-2 | 浦安物流センター | 千葉県浦安市 | 2,469 （注2） | 0.9% |
| 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 | 0.9% |
| M-5 | 浦安千鳥物流センター | 千葉県浦安市 | 6,000 | 2.2% |
| M-6 | 船橋西浦物流センター | 千葉県船橋市 | 5,700 | 2.1% |
| M-8 | 川崎物流センター | 神奈川県川崎市川崎区 | 10,905 | 3.9% |
| 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） | 2.9% |
| M-12 | 横浜福浦物流センター | 神奈川県横浜市金沢区 | 9,800 | 3.5% |
| M-13 | 八千代物流センターⅡ | 千葉県八千代市 | 5,300 | 1.9% |
| M-14 | 浦安千鳥物流センターⅡ | 千葉県浦安市 | 1,640 | 0.6% |
| M-15 | 市川物流センター | 千葉県市川市 | 4,550 | 1.6% |
| M-16 | 東雲物流センター | 東京都江東区 | 11,800 | 4.3% |
| M-17 | 習志野物流センターⅡ | 千葉県習志野市 | 7,875 | 2.9% |
| M-18 | 市川物流センターⅡ | 千葉県市川市 | 17,415 | 6.3% |
| M-19 | 草加物流センター | 埼玉県草加市 | 14,440 （注4） | 5.2% |
| M-20 | 辰巳物流センター | 東京都江東区 | 9,000 | 3.3% |
| 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 | 3.1% |
| M-23 | 柏物流センターⅡ | 千葉県柏市 | 3,795 （注5） | 1.4% |
| M-24 | 新子安物流センター | 神奈川県横浜市神奈川区 | 9,696 | 3.5% |
| M-25 | 三郷物流センター | 埼玉県三郷市 | 3,873 | 1.4% |
| M-26 | 相模原物流センター | 神奈川県相模原市緑区 | 8,032 | 2.9% |
| 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 | 1.7% |
| 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 | 5.5% |

| 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-32 | 横浜町田物流センター | 東京都町田市 | 25,452 | 9.2% |
| M-34 | 白井物流センター | 千葉県白井市 | 3,875 | 1.4% |
| 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 | 1.4% |
| M-37 | 藤沢物流センター | 神奈川県藤沢市 | 4,305 | 1.6% |
| 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 | 1.5% |
| M-40 | 加須物流センター | 埼玉県加須市 | 3,790 | 1.4% |
| 首都圏 小計 | | | 231,326 | 83.8% |
| T-1 | 大東物流センター | 大阪府大東市 | 9,762 (注6) | 3.5% |
| T-2 | 大阪福崎物流センター | 大阪府大阪市港区 | 4,096 | 1.5% |
| T-3 | 清須物流センター | 愛知県清須市 | 3,010 (注7) | 1.1% |
| T-4 | 門真物流センター | 大阪府門真市 | 989 | 0.4% |
| T-5 | 小牧物流センター | 愛知県小牧市 | 2,100 | 0.8% |
| T-6 | 小牧物流センターⅡ | 愛知県小牧市 | 1,800 | 0.7% |
| 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 | 1.0% |
| T-10 | 春日井物流センター | 愛知県春日井市 | 3,500 (注8) | 1.3% |
| T-11 | 高槻物流センター | 大阪府高槻市 | 1,560 | 0.6% |
| 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 | 13.6% |
| 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% |
| その他 小計 | | | 2,830 | 1.0% |
| ポートフォリオ合計 | | | 271,631 | 98.4% |
| 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 | 4,467 (注9) | 1.6% |
| 新規取得資産取得後のポートフォリオ合計 (フォワード・コミットメント等該当資産を含みます。) | | | 276,098 | 100.0% |

- (注1) 取得（予定）価格の新規取得資産取得後のポートフォリオ合計（フォワード・コミットメント等該当資産を含みます。）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、フォワード・コミットメント等該当資産である「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。
- (注2) 2020年9月から新たな建物を建設する再開発事業に着手しています。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) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 本売買契約に定める売買代金を記載しています。なお、本売買契約においては、竣工後の本物件に係る固定資産税及び都市計画税の税額について、本売買契約締結時点の想定額から変動する場合には、かかる売買代金に変更となる場合があります。