

2020年1月23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

資産運用会社における運用ガイドラインの変更に関するお知らせ

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、2020年1月23日に取締役会を開催し、社内規程である運用ガイドラインの変更について下記のとおり決議しましたのでお知らせします。

記

1. 主な変更の内容及び理由

- (1) 本投資法人は2019年10月24日付開催の第10回投資主総会において規約の一部変更を行い、従たる投資対象として、①更なる投資機会の拡大のため、相当と認められる場合において、データセンターその他の情報通信施設の用途に供されている不動産等資産及びかかる不動産等資産を裏付けとする不動産対応証券等の特定資産に投資すること、並びに、②更なる投資機会の拡大のため、取得の時点において物流施設の用途に供されていない不動産等資産及びかかる不動産等資産を裏付けとする不動産対応証券等の特定資産であっても、将来的に物流施設の用途に転用し又は建替えを行うことにより物流施設を建設可能であると認められる場合には、将来的な転用又は建替えを検討する対象として位置付けた上で、これらの特定資産に投資できることを明らかにしました（当該規約一部変更の詳細については、2019年9月12日付「規約の一部変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照ください。）。

当該規約一部変更を受けて、上記①及び②の特定資産への投資にあたっての投資比率及び投資判断における留意点等について新たに規定を設けます（変更の詳細は別紙1をご参照ください。以下同じです。）。

- (2) 本投資法人は2005年5月9日の上場以来、主として物流施設の用途に供されている不動産等資産への投資を行ってきました。本投資法人が運用を開始した当初と比較して、今日では物流施設に対する需要の高まりや高速道路等のインフラ整備の進展を受けて物流施設立地の外延化が進んでいます。それらの市場環境を踏まえ、本投資法人における地域区分のうち「首都圏」の対象地域について東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県の全域に拡大することとし、本運用ガイドラインにおいて各地域区分に関する定義を明確化するとともに、「主たる対象地域」の例示を廃止します。なお、当該対象地域変更後の本投資法人のポートフォリオ一覧は別紙2のとおりです。また、地域区分毎の賃貸市場規模等に鑑み、首都圏に対する投資比率の引き上げを行うとともに、近畿地域・中部地域・九州地域に対する投資比率の引き下げを行います。
- (3) 本投資法人の上場来14年を超える運用実績を踏まえ、取得方針における重点評価項目の一部変更を行います。
- (4) その他文言等の調整を行います。

2. 変更日

2020年1月23日

3. 今後の見通し

本件による本投資法人の2020年1月期（第29期）及び2020年7月期（第30期）における運用状況への影響はなく、運用状況の予想に影響はありません。

以 上

（参考プレスリリース）

- ・2019年9月12日付「規約の一部変更及び役員選任に関するお知らせ」

※ 本投資法人のウェブサイト <https://8967.jp/>

運用ガイドラインの主な変更内容（下線は変更部分）

変更前	変更後
<p>2. 投資方針</p> <p>①基本方針</p> <p>投資法人の中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等資産（後記「3. 投資対象」にて定義する。）に投資を行うことを通じてその資産の運用を行う。</p> <p>(イ) <u>物流施設特化型</u></p> <p><u>投資法人を物流施設に特化した不動産投資信託として、当社の経済・物流動向を見極める専門的能力と物流現場での知識や経験を活用しつつ、中長期的に安定した収益の確保と投資主利益の最大化を目指した運用を行う。</u></p> <p style="text-align: center;">(中略)</p> <p>(ロ) 投資戦略</p> <p style="text-align: center;">(中略)</p> <p>・物流施設特化戦略</p> <p>取得物件の選定にあたっては、物流事業に精通した当社スタッフの専門性を活用し、立地及び施設仕様等において実用性と汎用性の高い物件の取得を目指す。三井物産株式会社の顧客ネットワーク、及び三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社を中心とした仲介会社との間で構築したネットワークを活用することにより、スペース需要の探索を行い、最適なリーシングの実現を図る。</p> <p style="text-align: center;">(中略)</p> <p>②投資態度</p> <p style="text-align: center;">(中略)</p> <p>(イ) 取得方針</p> <p style="text-align: center;">(中略)</p> <p>b. 重点評価項目</p> <p style="text-align: center;">(中略)</p> <p>(iv) 建物の状況</p> <p>・主要施設</p> <p>構造、有効天井高、<u>有効柱間隔</u>、床耐荷重、床仕上げ（防塵機能の有無）、バース（荷物の積み降ろし場所）の特徴（両面・片面、高床・低床）、<u>ローディングベイ（トラック・トレーラー・輸送用コンテナを施設につける場所）、駐車場・ヤードの広さ、庇（ひさし）、事務所、休憩室、スロープ、ランプウェイ</u></p> <p style="text-align: center;">(中略)</p> <p style="text-align: center;"><u>(新設)</u></p> <p>(vii) 権利関係</p> <p style="text-align: center;">(中略)</p> <p>・底地物件</p> <p><u>物流立地の優位性、建物所有者との間の土地賃貸借契約の内容と収益性、権利の安定性、将来の建物取得や開発の可能性を勘案して判断する。</u></p>	<p>2. 投資方針</p> <p>①基本方針</p> <p>投資法人の中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等資産（後記「3. 投資対象」にて定義する。）に投資を行うことを通じてその資産の運用を行う。</p> <p>(イ) <u>投資法人の社会的意義</u></p> <p><u>物流施設を中心とした不動産投資信託として、当社の経済・物流動向を見極める専門的能力と物流現場での知識や経験を活用しつつ、投資法人の中長期的に安定した収益の確保と投資主利益の最大化を目指した運用を行う。</u></p> <p style="text-align: center;">(中略)</p> <p>(ロ) 投資戦略</p> <p style="text-align: center;">(中略)</p> <p>・物流施設取得運用戦略</p> <p>取得物件の選定にあたっては、物流事業に精通した当社スタッフの専門性を活用し、立地及び施設仕様等において実用性と汎用性の高い物件の取得を目指す。三井物産株式会社の顧客ネットワーク、及び三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社を中心とした仲介会社との間で構築したネットワークを活用することにより、スペース需要の探索を行い、最適なリーシングの実現を図る。</p> <p style="text-align: center;">(中略)</p> <p>②投資態度</p> <p style="text-align: center;">(中略)</p> <p>(イ) 取得方針</p> <p style="text-align: center;">(中略)</p> <p>b. 重点評価項目</p> <p style="text-align: center;">(中略)</p> <p>(iv) 建物の状況</p> <p>・主要施設</p> <p>構造、有効天井高、柱間隔、床耐荷重、床仕上げ（防塵機能の有無）、バース（荷物の積み降ろし場所）の特徴（両面・片面、高床・低床）と<u>接車台数、駐車場・ヤードの広さ、庇（ひさし）、事務所、休憩室、スロープ、ランプウェイ</u></p> <p style="text-align: center;">(中略)</p> <p>・BCP</p> <p><u>災害ハザードマップの状況、BCP（事業継続計画）対応設備の状況</u></p> <p>(vii) 権利関係</p> <p style="text-align: center;">(中略)</p> <p>・底地物件</p> <p>立地の優位性、建物所有者との間の土地賃貸借契約の内容と収益性、権利の安定性、将来の建物取得や開発の可能性を勘案して判断する。</p>



変更前	変更後																															
<p>c. ポートフォリオ構築 <u>(新設)</u></p> <p>(i) 投資地域 経済変動及び地震等の特定地域に重大な影響を及ぼす事情による収益変動を抑制するため、ポートフォリオの地理的分散も考慮する。人口分布、域内総生産、消費地と生産地市場、港湾物流等の物流動向及びニーズを測る指標を考慮し、各地域区分の中長期的な投資比率の目標を以下のとおり定める。 ただし、かかる目標数値は中長期的な数値であることから、今後の資産取得の過程で当該数値どおりにならない期間もあり得るものとする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地域区分</th> <th>主たる対象地域</th> <th>投資比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">首都圏</td> <td>湾岸部 品川区（大井等）、江東区（新木場、潮見、辰巳等）、大田区（羽田周辺等）、横浜市、川崎市、浦安市、船橋市</td> <td rowspan="2">50～70%</td> </tr> <tr> <td>内陸部 国道16号線周辺、東京都多摩地区、埼玉県南部、神奈川県東部、千葉県北西部</td> </tr> <tr> <td>近畿地域</td> <td>大阪湾岸部及び消費地に近接している内陸部で大阪市・阪神間・京阪間・近畿道周辺</td> <td rowspan="3">30～50%</td> </tr> <tr> <td>中部地域</td> <td>名古屋港エリア、小牧市、春日井市、豊田市</td> </tr> <tr> <td>九州地域</td> <td>福岡市</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>消費地に近い等、立地的優位性が確保できる地域</td> <td>5～10%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(ii) 投資額 (中略)</p> <p>(iii) 特定不動産の割合等 (中略)</p>	地域区分	主たる対象地域	投資比率	首都圏	湾岸部 品川区（大井等）、江東区（新木場、潮見、辰巳等）、大田区（羽田周辺等）、横浜市、川崎市、浦安市、船橋市	50～70%	内陸部 国道16号線周辺、東京都多摩地区、埼玉県南部、神奈川県東部、千葉県北西部	近畿地域	大阪湾岸部及び消費地に近接している内陸部で大阪市・阪神間・京阪間・近畿道周辺	30～50%	中部地域	名古屋港エリア、小牧市、春日井市、豊田市	九州地域	福岡市	その他	消費地に近い等、立地的優位性が確保できる地域	5～10%	<p>c. ポートフォリオ構築 <u>(i) 投資対象用途</u> 主たる投資対象は物流施設の用途に供されている不動産とする。 その他に、従たる投資対象として、データセンターその他の情報通信施設の用途に供されている不動産、及び、取得の時点では物流施設の用途に供されていないものの、将来的に物流施設の用途に転用し又は建替えを行うことにより物流施設とし得る不動産（以下「<u>その他不動産</u>」という。）にも投資できるものとする。 なお、物流施設の用途に供されている不動産及びその他不動産に係る中長期的な投資比率の目標は以下のとおりである。ただし、かかる目標数値は中長期的な数値であることから、今後の資産取得の過程で当該数値どおりにならない期間もあり得るものとする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>用途別投資比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>物流施設（主たる投資対象）</td> <td>90%以上</td> </tr> <tr> <td>その他不動産（従たる投資対象）</td> <td>10%以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>(ii) 投資地域 経済変動及び地震等の特定地域に重大な影響を及ぼす事情による収益変動を抑制するため、ポートフォリオの地理的分散も考慮する。人口分布、域内総生産、消費地と生産地市場、港湾物流等の物流動向及びニーズを測る指標を考慮し、各地域区分の中長期的な投資比率の目標を以下のとおり定める。 ただし、かかる目標数値は中長期的な数値であることから、今後の資産取得の過程で当該数値どおりにならない期間もあり得るものとする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地域区分</th> <th>投資比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>首都圏</td> <td>50～80%</td> </tr> <tr> <td>近畿地域、中部地域、九州地域</td> <td>20～40%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>5～10%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「近畿地域」とは、大阪府、京都府及び兵庫県をいい、「中部地域」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいい、「九州地域」とは、福岡県及び佐賀県をいい、「その他」とは、上記以外の地域をいう。</p> <p>(iii) 投資額 (中略)</p> <p>(iv) 特定不動産の割合等 (中略)</p>	用途	用途別投資比率	物流施設（主たる投資対象）	90%以上	その他不動産（従たる投資対象）	10%以下	地域区分	投資比率	首都圏	50～80%	近畿地域、中部地域、九州地域	20～40%	その他	5～10%
地域区分	主たる対象地域	投資比率																														
首都圏	湾岸部 品川区（大井等）、江東区（新木場、潮見、辰巳等）、大田区（羽田周辺等）、横浜市、川崎市、浦安市、船橋市	50～70%																														
	内陸部 国道16号線周辺、東京都多摩地区、埼玉県南部、神奈川県東部、千葉県北西部																															
近畿地域	大阪湾岸部及び消費地に近接している内陸部で大阪市・阪神間・京阪間・近畿道周辺	30～50%																														
中部地域	名古屋港エリア、小牧市、春日井市、豊田市																															
九州地域	福岡市																															
その他	消費地に近い等、立地的優位性が確保できる地域	5～10%																														
用途	用途別投資比率																															
物流施設（主たる投資対象）	90%以上																															
その他不動産（従たる投資対象）	10%以下																															
地域区分	投資比率																															
首都圏	50～80%																															
近畿地域、中部地域、九州地域	20～40%																															
その他	5～10%																															

変更前		変更後																																	
<p>(ロ) デューデリジェンス</p> <p>a. 投資適格性の判断 投資対象となる不動産関連資産（後記「3. 投資対象」にて定義する。以下同じ。）の投資適格性を判断するために、当該投資不動産についてデューデリジェンスを実施する。</p> <p>(中略)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>評価事項</th> <th>調査事項</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>経済的調査</td> <td>(中略)</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">物理的調査</td> <td>立地特性</td> <td>(中略)</td> </tr> <tr> <td>建築・設備・仕様概要</td> <td>②物流業務の効率性確保の視点から見た主要施設の優劣の把握（構造、有効天井高、有効柱間隔、床耐荷重、床仕上げ、バース、ローディングベイ、駐車スペース・ヤード、庇、事務室、休憩室、スロープ、ランプウェイ） (中略)</td> </tr> <tr> <td>建物・管理診断</td> <td>(中略)</td> </tr> <tr> <td>耐震性能診断</td> <td>(中略)</td> </tr> <tr> <td>環境・土壌等 (新設)</td> <td>(新設)</td> </tr> </tbody> </table>		評価事項	調査事項	経済的調査	(中略)	物理的調査	立地特性	(中略)	建築・設備・仕様概要	②物流業務の効率性確保の視点から見た主要施設の優劣の把握（構造、有効天井高、有効柱間隔、床耐荷重、床仕上げ、バース、ローディングベイ、駐車スペース・ヤード、庇、事務室、休憩室、スロープ、ランプウェイ） (中略)	建物・管理診断	(中略)	耐震性能診断	(中略)	環境・土壌等 (新設)	(新設)	<p>(ロ) デューデリジェンス</p> <p>a. 投資適格性の判断 投資対象となる不動産関連資産（後記「3. 投資対象」にて定義する。以下同じ。）の投資適格性を判断するために、<u>経済的調査、物理的調査、法的調査の観点から</u>当該投資不動産についてデューデリジェンスを実施する。<u>なお、物流施設の評価事項は以下のとおりとする。</u></p> <p>(中略)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>評価事項</th> <th>調査事項</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>経済的調査</td> <td>(中略)</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">物理的調査</td> <td>立地特性</td> <td>(中略)</td> </tr> <tr> <td>建築・設備・仕様概要</td> <td>②物流業務の効率性確保の視点から見た主要施設の優劣の把握（構造、有効天井高、柱間隔、床耐荷重、床仕上げ、バースの<u>特徴と接車台数、駐車スペース・ヤード、庇、事務室、休憩室、スロープ、ランプウェイ</u>） (中略)</td> </tr> <tr> <td>建物・管理診断</td> <td>(中略)</td> </tr> <tr> <td>耐震性能診断</td> <td>(中略)</td> </tr> <tr> <td>環境・土壌等</td> <td>(中略)</td> </tr> <tr> <td>BCP</td> <td>①災害ハザードマップの調査 ②施設のBCP（事業継続計画）対応設備の状況</td> </tr> </tbody> </table>		評価事項	調査事項	経済的調査	(中略)	物理的調査	立地特性	(中略)	建築・設備・仕様概要	②物流業務の効率性確保の視点から見た主要施設の優劣の把握（構造、有効天井高、柱間隔、床耐荷重、床仕上げ、バースの <u>特徴と接車台数、駐車スペース・ヤード、庇、事務室、休憩室、スロープ、ランプウェイ</u> ） (中略)	建物・管理診断	(中略)	耐震性能診断	(中略)	環境・土壌等	(中略)	BCP	①災害ハザードマップの調査 ②施設のBCP（事業継続計画）対応設備の状況
評価事項	調査事項																																		
経済的調査	(中略)																																		
物理的調査	立地特性	(中略)																																	
	建築・設備・仕様概要	②物流業務の効率性確保の視点から見た主要施設の優劣の把握（構造、有効天井高、有効柱間隔、床耐荷重、床仕上げ、バース、ローディングベイ、駐車スペース・ヤード、庇、事務室、休憩室、スロープ、ランプウェイ） (中略)																																	
	建物・管理診断	(中略)																																	
	耐震性能診断	(中略)																																	
	環境・土壌等 (新設)	(新設)																																	
評価事項	調査事項																																		
経済的調査	(中略)																																		
物理的調査	立地特性	(中略)																																	
	建築・設備・仕様概要	②物流業務の効率性確保の視点から見た主要施設の優劣の把握（構造、有効天井高、柱間隔、床耐荷重、床仕上げ、バースの <u>特徴と接車台数、駐車スペース・ヤード、庇、事務室、休憩室、スロープ、ランプウェイ</u> ） (中略)																																	
	建物・管理診断	(中略)																																	
	耐震性能診断	(中略)																																	
	環境・土壌等	(中略)																																	
BCP	①災害ハザードマップの調査 ②施設のBCP（事業継続計画）対応設備の状況																																		
<p>(ハ) 運用管理方針 個別の投資対象不動産の運用管理において、中長期的な優位性の維持・向上と安定した収益の確保を図る。</p> <p>(中略)</p>		<p>(ハ) 運用管理方針 個別の投資対象不動産の運用管理において、中長期的な優位性の維持・向上と安定した収益の確保を図る。<u>物流施設の運用管理方針は以下のとおりとする。</u></p> <p>(中略)</p>																																	



変更前	変更後
<p data-bbox="427 257 517 286">(新設)</p> <p data-bbox="437 1059 507 1088">(後略)</p>	<p data-bbox="847 257 1118 286">(ト) その他不動産の取得</p> <p data-bbox="901 288 1437 566"><u>従たる投資対象としてデータセンターその他の情報通信施設の用途に供されている不動産への選択的な投資により、投資対象の範囲を広げポートフォリオの継続的な成長を目指す。また、立地の汎用性が高いエリアにおいては、物流施設としての収益性よりもデータセンター用途に転用することで収益性が向上する可能性もあるため、このような収益拡大の機会が存在する場合には、これを積極的に捉え運用するものとする。</u></p> <p data-bbox="901 568 1437 904"><u>さらに、従たる投資対象として、取得の時点では物流施設の用途に供されていないものであっても、将来的に物流施設の用途に転用し又は建替えを行うことにより物流施設として運用し得るものに関しても、戦略的に投資を実施する。この際、取得時点におけるテナントとの賃貸借契約の内容及び建物の管理状況等を確認し、物流施設の用途に転用し又は建替えを行い物流施設として運用を開始するまでの期間における運用上のリスクについて慎重に検討を行った上で、投資判断を行うこととする。</u></p> <p data-bbox="901 907 1437 1059"><u>なお、その他不動産に関する投資態度については、物流施設固有の事項を除いて上記(イ)から(ハ)までを準用するものとし、物流施設固有の事項については、当該その他不動産の物件特性に応じて個別に判断するものとする。</u></p> <p data-bbox="1086 1061 1157 1090">(後略)</p>

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	2,902	1.0%
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	0.9%
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 2)	2.8%
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	1.9%
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	4.1%
M-17	習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市	7,875	2.8%
M-18	市川物流センターⅡ	千葉県市川市	17,415	6.1%
M-19	草加物流センター	埼玉県草加市	14,440 (注 3)	5.1%
M-20	辰巳物流センター	東京都江東区	9,000	3.2%
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 4)	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	3.4%
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	2.8%
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	5.4%



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）
M-32	横浜町田物流センター	東京都町田市	25,452	8.9%
M-33	八千代物流センターⅢ	千葉県八千代市	3,286	1.1%
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	千葉縣市川市	3,850	1.4%
M-37	藤沢物流センター	神奈川県藤沢市	4,305	1.5%
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%
首都圏 小計			231,169	81.2%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市	9,762 (注5)	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6)	1.1%
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-8	多治見物流センター	岐阜県多治見市	9,310 (注7)	3.3%
T-9	福岡香椎浜物流センター	福岡県福岡市東区	2,750	1.0%
T-10	春日井物流センター	愛知県春日井市	3,500 (注8)	1.2%
T-11	高槻物流センター	大阪府高槻市	1,559	0.5%
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			44,274	15.5%
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	1,600	0.6%
その他 小計			2,830	1.0%
ポートフォリオ合計			278,273	97.7%
フォワード・コミットメント等該当資産				
M-34	白井物流センター	千葉県白井市	4,052 (注9)	1.4%
T-12	愛西物流センター	愛知県愛西市	2,510 (注9)	0.9%
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。)			284,835	100.0%



- (注1) 取得（予定）価格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「M-34 白井物流センター」及び「T-12 愛西物流センター」の取得予定日は本日現在未定です。
- (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、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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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) 売買契約に定める売買代金を記載しています。なお、売買契約においては、上記物件の引渡日までの間に請負代金その他の上記物件の開発に要する費用が変動した場合には、かかる変動に応じて売買代金を変更するものと定められているため、かかる売買代金は今後変更となる可能性があります。