



日本ロジスティクスファンド投資法人  
(証券コード:8967)

# 第8回公募増資及び新規取得資産の 補足説明資料

2022年2月9日

三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社  
<https://8967.jp>

# Disclaimer

本資料は、2022年2月9日付にて公表した「新投資口発行に関するお知らせ」、「資金の借入れに関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」及び「浦安物流センター再開発事業の進捗に関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。本募集の詳細については、2022年2月9日付「新投資口発行に関するお知らせ」をご参照ください。

本資料は、金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)(以下「金融商品取引法」といいます。)、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)、これに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所規則に基づく開示書類や資産運用報告書ではありません。投資を行う際は、必ず日本ロジスティクスファンド投資法人(以下「本投資法人」又は「JLF」といいます。))が作成する新投資口発行届出目論見書及びその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。目論見書は、SMBC日興証券株式会社、野村證券株式会社、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社の本支店及び営業所にご請求ください。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ(以下「本ホームページ」といいます。))上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人による特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標及び将来予想に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、本投資法人及び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「本資産運用会社」といいます。))において本資料の日付現在において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標及び将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。

本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等を基に本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の現時点での分析、判断及びその他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

本資料は、日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

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(証券コード:8967)

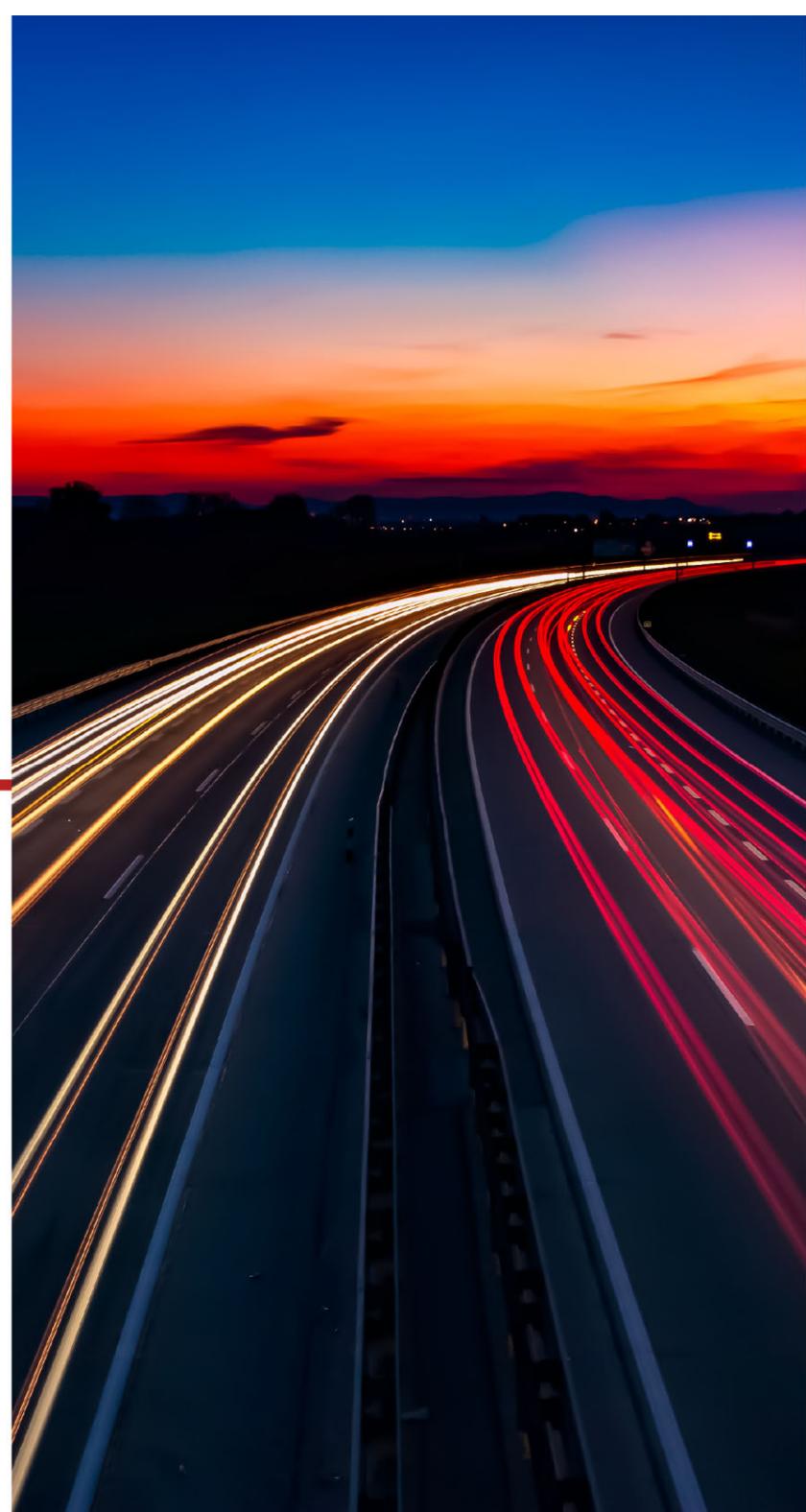
資産運用会社 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第400号、一般社団法人投資信託協会会員)

*Intentionally Blank*

Prologue

# ACTIVE Asset Management

---



# JLFの“ACTIVE Asset Management”の進捗

- 外部環境の変化に関わらず、1口当たり分配金と1口当たりNAVの安定と持続的成長を追求
- ACTIVE Asset Management における1口当たり巡航分配金目標を5,000円に設定

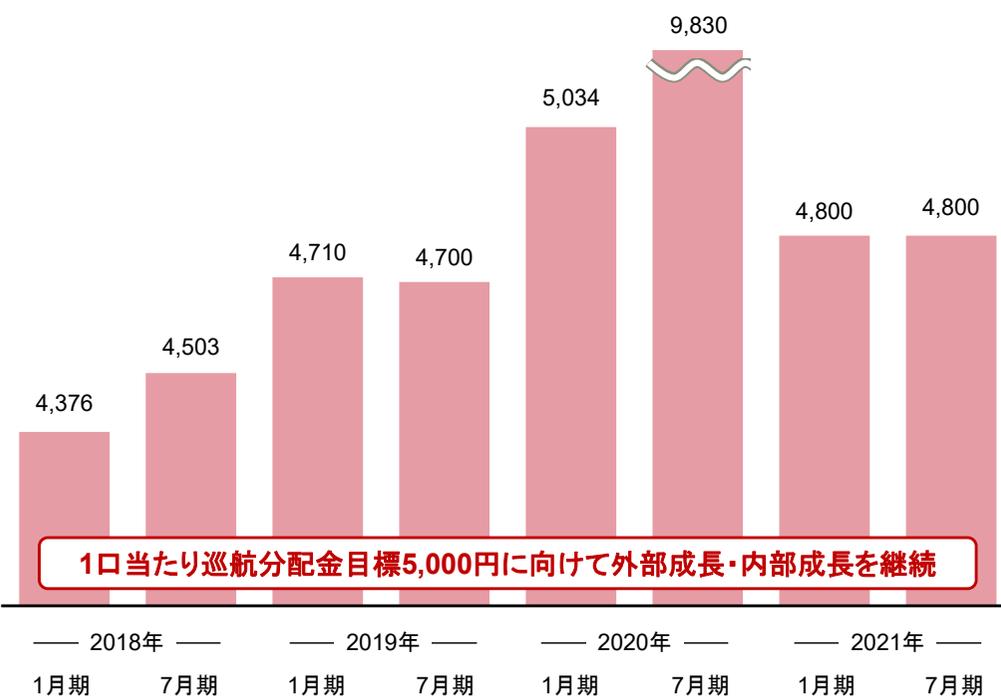
自律的・主体的な  
外部成長機会の創出

内部成長の  
更なる推進

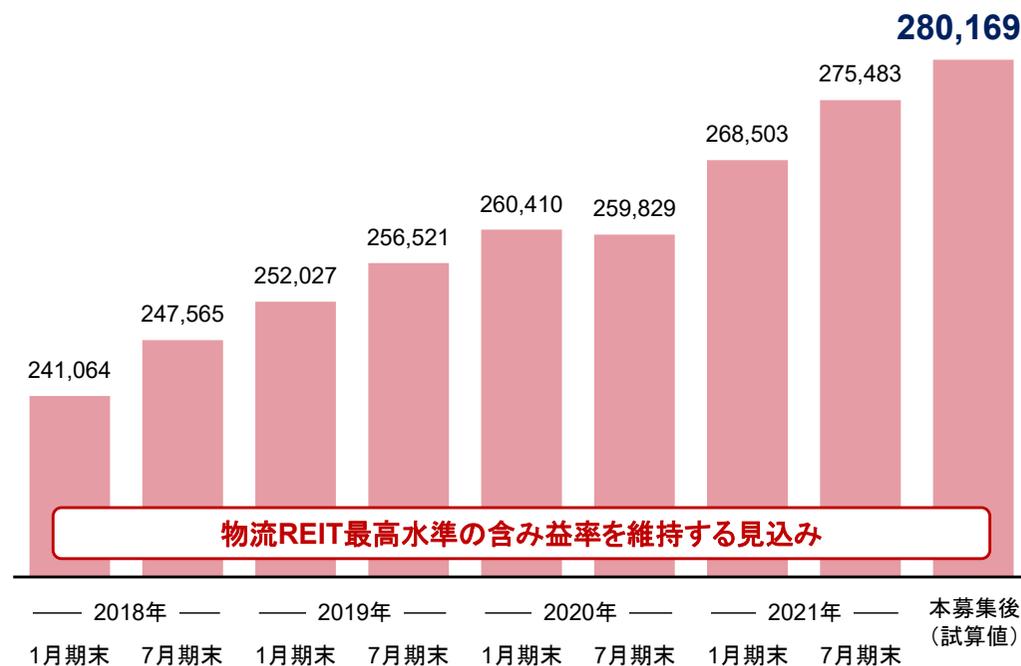
成長に備えた  
柔軟な財務戦略

ESGへの  
取組みの加速

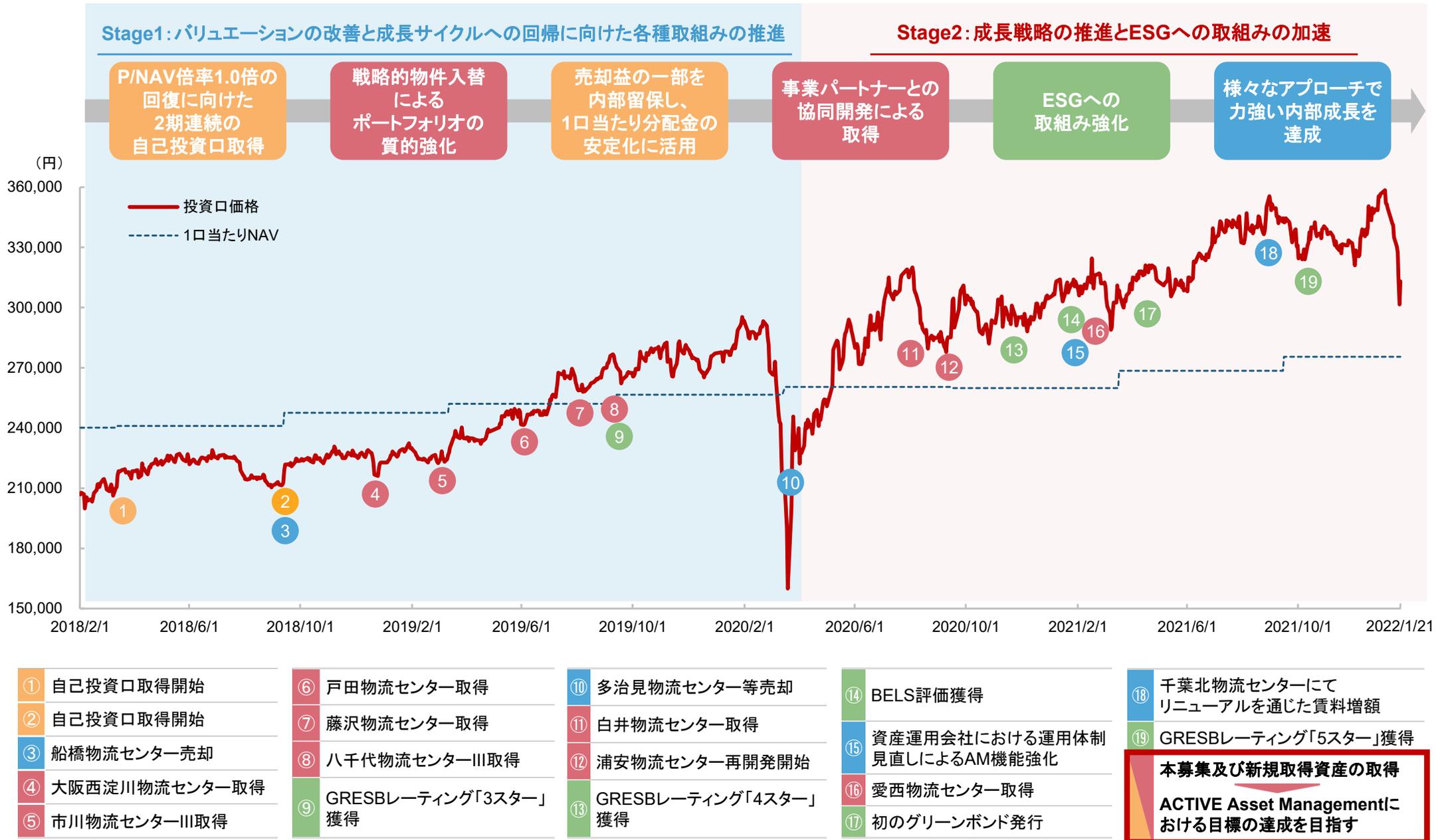
1口当たり分配金の推移(円)



1口当たりNAVの推移(円)



# ACTIVE Asset Managementにおける各種施策の実行



## ACTIVE Asset Management に沿った成長戦略の実行

外部環境の変化に関わらず、自律的かつ主体的な運用を実施

### ① 自律的・主体的な成長機会の創出による外部成長の実現

- OBRを含む多様なアプローチで物件取得を実現(取得予定価格の合計214億円、平均NOI利回り5.3%)
- 開発案件をはじめ、多様かつ独自のアプローチで潤沢な取得パイプラインを構築

### ② 柔軟な運用戦略の実行による継続的な内部成長の実現

- 「攻めのAsset Management」によって力強い賃料増額を達成
- 安定的なポートフォリオ運営の継続

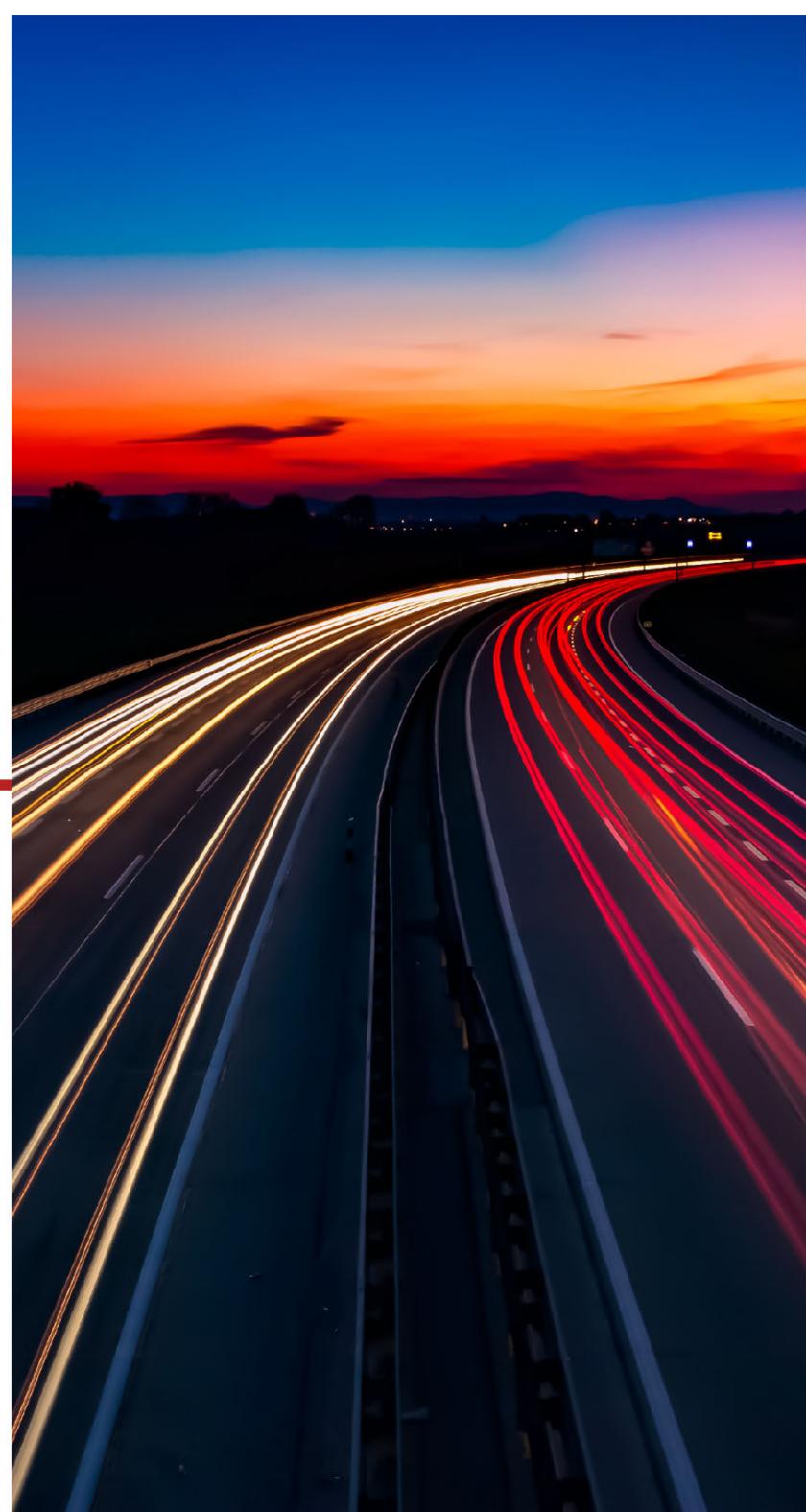
### ③ 強固な財務基盤の維持とESGへの取組みの加速

- 安定的な負債調達体制を維持しつつ、資金調達先の多様化を推進
- ESGへの取組みを加速し、GRESレーティングにおける「5スター」をはじめ、外部認証における評価向上

# Chapter 1

## 自律的・主体的な成長機会の 創出による外部成長の実現

---



# OBRを含む多様なアプローチで物件取得を実現(取得予定価格の合計214億円、平均NOI利回り5.3%)

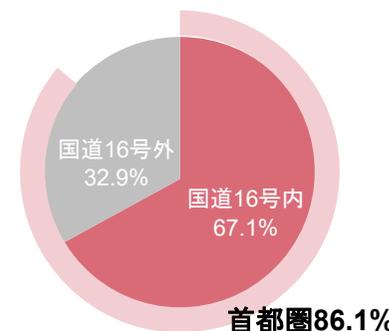
## 新規取得資産の概要

取得予定価格の合計: **21,463**百万円 鑑定ディスカウント率: **25.2%** 平均NOI利回り: **5.3%**  
 鑑定評価額の合計: **28,710**百万円 稼働率: **100.0%**

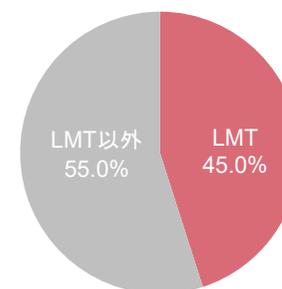
## ポートフォリオの各指標の変化

	2021年7月期末	新規取得資産取得後
物件数	50物件	52物件
取得(予定)価格の合計	2,716億円	2,906億円
鑑定評価額の合計	3,649億円	3,877億円
含み益率	48.6%	46.6%
NOI利回り	5.8%	5.8%
償却後NOI利回り	4.4%	4.3%
平均築年数	15.3年	14.3年
稼働率	98.9%	100.0%

エリア別比率  
(新規取得資産取得後・取得(予定)価格ベース)



タイプ別比率  
(新規取得資産取得後・取得(予定)価格ベース)



## 新規取得資産(久喜物流センター(準共有持分44.5%))

### M-41 久喜物流センター ~物流の要衝に立地する高機能施設~

BELS評価 ★★★★★



取得予定日	2022年3月1日
所在地	埼玉県久喜市
取得予定価格	8,577百万円
鑑定評価額	9,080百万円
NOI利回り	4.2%
延床面積	66,668.87m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	64,917.63m <sup>2</sup>
築年数	2.1年



- 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**
- **東北自動車道と圏央道の結節点**に位置しており、首都圏と東北方面を結ぶ**物流の要衝**としてのポテンシャルが高い
- 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**であるほか、最小で約2,000坪からの分割賃貸が可能
- 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**

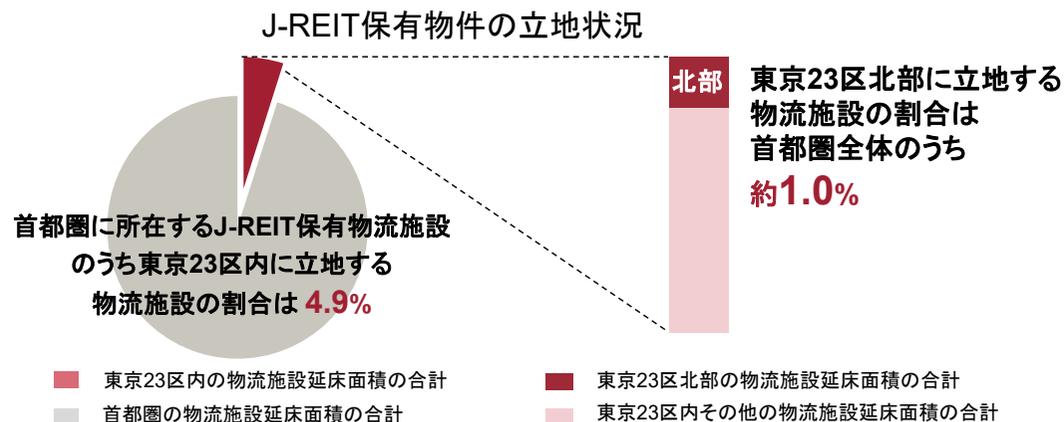
# 新規取得資産(板橋物流センター)

## M-42 板橋物流センター ~三井物産グループ開発の希少立地物件~



- 三井物産グループ開発案件の取得
- 首都高速5号池袋線「高島平」ICまで3.0kmの距離に位置するほか、国道17号や環状八号線にも近接し**ラストワンマイル配送にも対応可能**
- 新宿区をはじめとする東京23区西部への配送ポテンシャルを有する
- 最寄駅である都営地下鉄三田線「高島平」駅からは徒歩圏内と、周辺にはマンション等の住宅地が広がり、**安定した雇用を確保できる環境**
- J-REIT保有物流施設として**希少なエリアである東京23区北部に立地**

取得予定日	2022年2月10日
所在地	東京都板橋区
取得予定価格	4,105百万円
鑑定評価額	4,330百万円
NOI利回り	4.2%
延床面積	8,723.96m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	9,357.16m <sup>2</sup>
築年数	3.7年



# 新規取得資産(浦安物流センター)

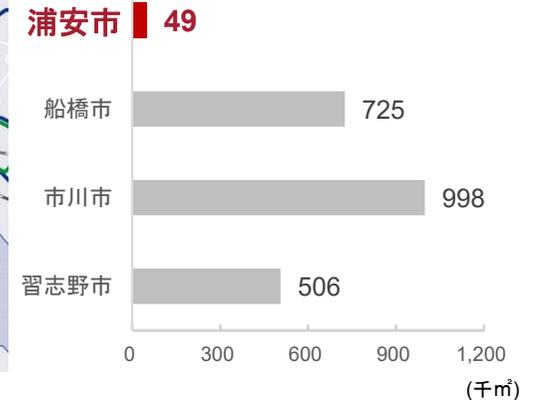
## M-2 浦安物流センター ~東京湾岸エリアの希少立地におけるOBR第五弾~



- OBR戦略により**大幅な収益増・バリューアップを実現見込み**
- **早期にリースアップも完了**し、竣工に向けて建築工事も順調に進捗
- **東京都心部から約10km圏**で、首都圏全域を広範囲にカバーできる大型拠点としての需要が見込める立地
- **浦安エリアは近年の物件供給量も限定的**であることから希少性が高く、当面はタイトな需給環境が期待
- 近隣には住宅地が広がり、**安定した雇用を確保できる環境**
- 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**



2011年以降の東京湾岸エリアにおける  
中大型賃貸用物流施設の供給量

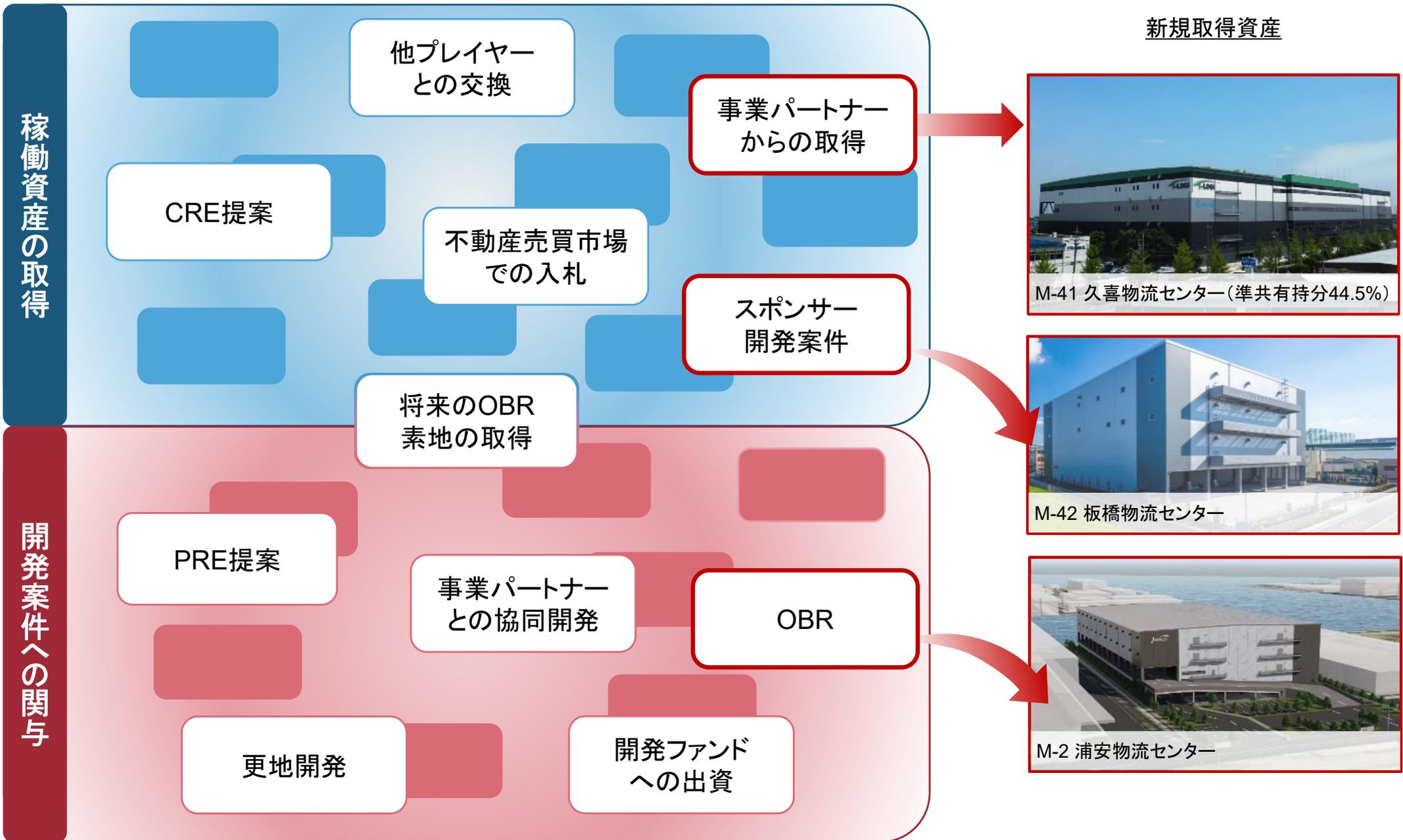


### ■ OBR実施による事業効果

	OBR実施前	増減	OBR実施後(予定)	
取得(予定)価格	2,902百万円	+5,879百万円	8,781百万円	3.0倍
鑑定評価額	5,270百万円	+10,030百万円	15,300百万円	2.9倍
含み益	2,517百万円	+4,000百万円	6,518百万円	2.6倍
容積率	49.9%	+144.4pt	194.3%	3.9倍
総賃貸可能面積	9,543.72m <sup>2</sup>	+27,834.96m <sup>2</sup>	37,378.68m <sup>2</sup>	3.9倍
年間NOI	131百万円	+470百万円	602百万円	4.6倍

取得予定日	NOI利回り	想定ROIC
2022年8月1日	6.9%	6.9%

# 開発案件をはじめ、多様かつ独自のアプローチで潤沢な取得パイプラインを構築①



# 開発案件をはじめ、多様かつ独自のアプローチで潤沢な取得パイプラインを構築②

稼働資産の取得

## スポンサー開発案件

### 案件A(大阪内陸)

スポンサー開発案件のLOA取得

竣工予定:2024年 延床面積:約90,000m<sup>2</sup>

## CRE提案

### 案件B(東京湾岸)

独自のソーシング活動を通じて優先交渉権取得

稼働率:100% 延床面積:約19,200m<sup>2</sup>  
(本資料の日付現在)

## 事業パートナーとの協同開発

コミットメントラインの増額による投資余力の確保

### 尼崎物流センター



フォワード  
コミットメント済

延床面積:13,669m<sup>2</sup>

リース会社開発  
竣工予定:2022年11月  
(竣工後100%稼働見込)

鑑定ディスカウント率 6.5%  
NOI利回り 4.5%

### 案件C・案件D(中部圏)



事業協定書  
締結済

延床面積:約76,900m<sup>2</sup>



事業協定書  
締結済

延床面積:約68,900m<sup>2</sup>

不動産デベロッパー開発  
竣工予定:2023年~2024年

### 案件E(九州圏)



事業協定書  
締結済

延床面積:約13,100m<sup>2</sup>

ゼネコン関連会社開発

竣工予定:2023年

## OBR(再開発)

### 潜在候補物件(8物件)

(本資料の日付現在)

潜在的な延床面積増加余地:約16万m<sup>2</sup>  
(新規取得資産取得後のポートフォリオの延床面積の約11%相当)

潜在候補物件における賃貸借契約の満期

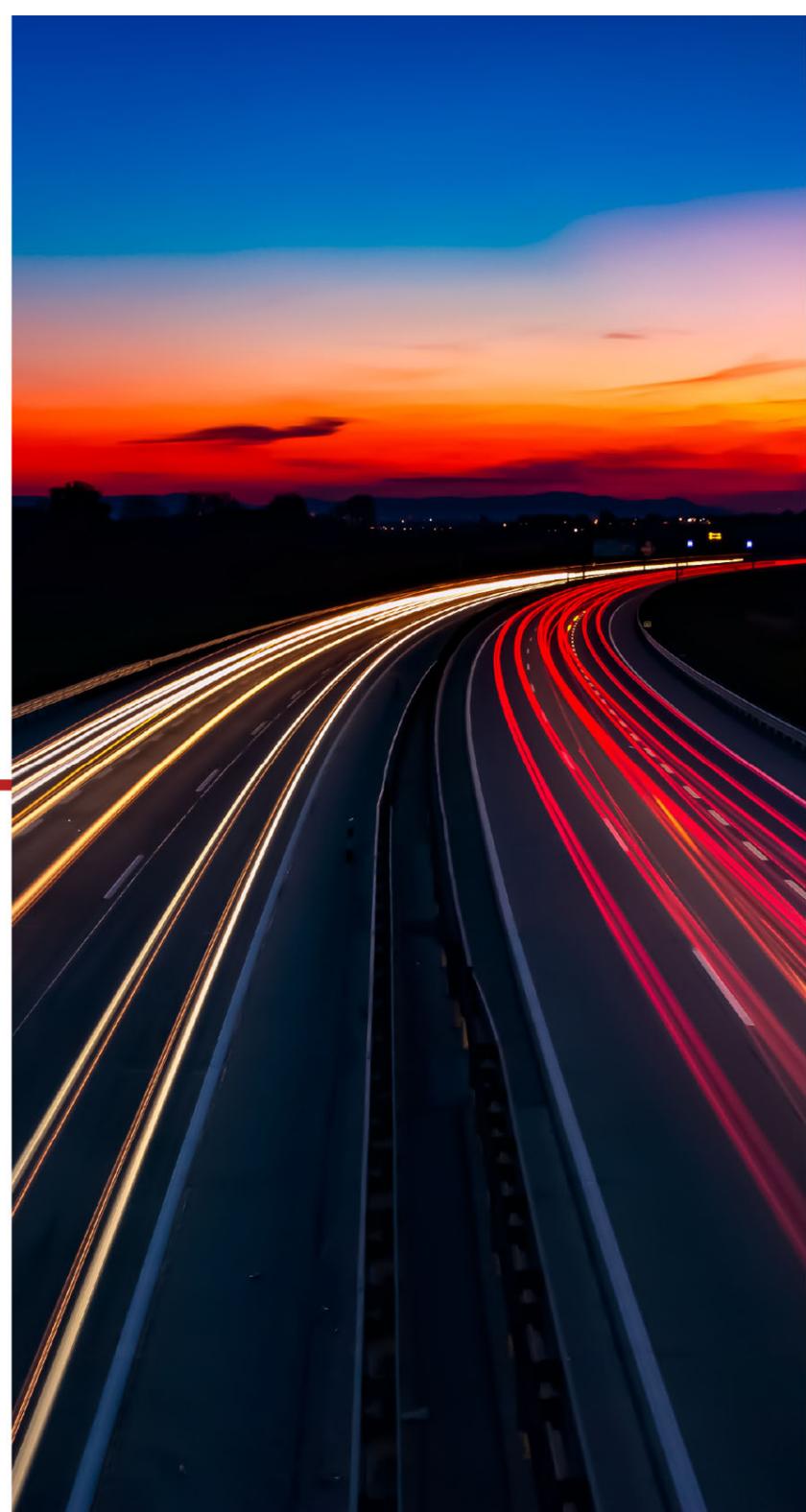
~2025年1月期	~2027年1月期	2027年7月期~
4物件	3物件	1物件

開発案件への関与

## Chapter 2

# 柔軟な運用戦略の実行による 継続的な内部成長の実現

---



# 物件の状況に応じた運用戦略を策定、実行することで、力強い内部成長を推進

## 攻め のAsset Management

### 意欲的な賃料増額

サブマーケット環境やテナントの使用状況を踏まえた再契約交渉又はリテナントによるレントギャップの解消

### 戦略的な投資活動

OBR

大規模  
リニューアル

バリューアップ  
(機能向上)

## 守り のAsset Management

### テナントリレーション維持・強化

- 再契約率の向上
- 高い賃料水準の維持

### 適切な設備更新

- テナント満足度の維持
- 施設競争力の確保

キャッシュ・フロー及び資産価値の向上

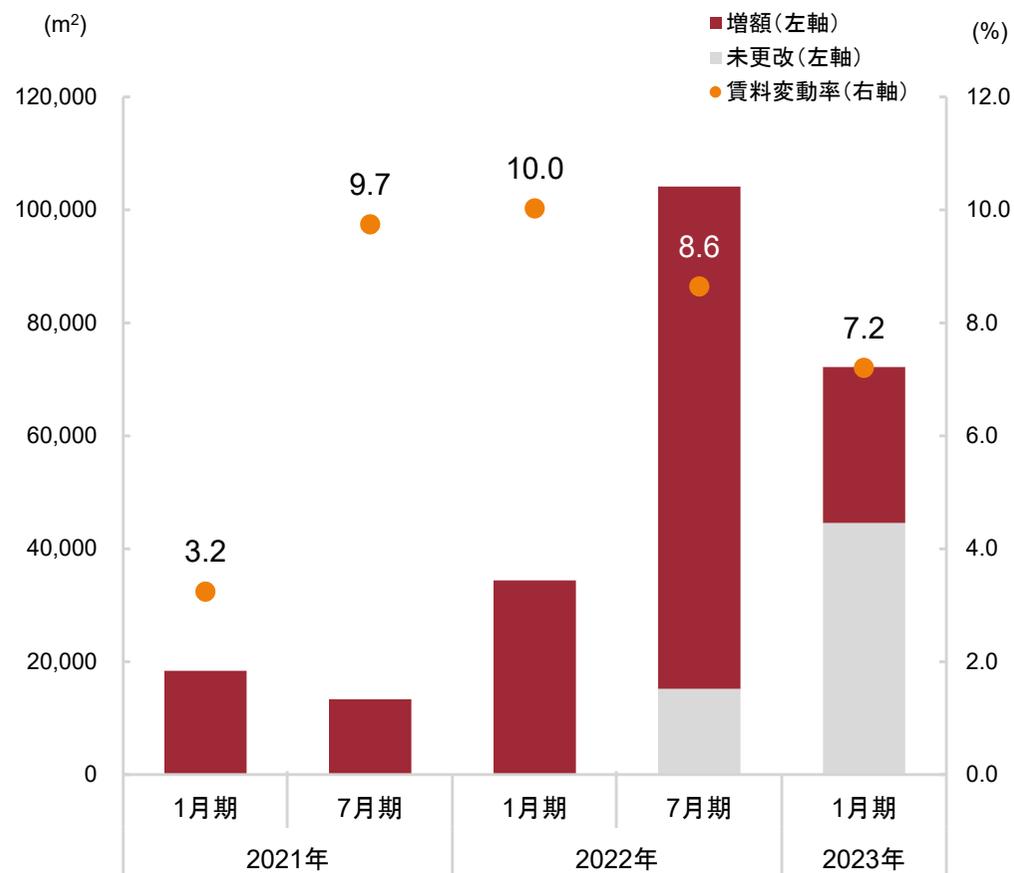
キャッシュ・フロー及び資産価値の維持

# 「攻めのAsset Management」によって力強い賃料増額を達成

## 再契約における意欲的賃料増額

2021年1月期～2023年1月期の各期において満期を迎えた又は満期を迎える賃貸借契約の対応状況

**再契約・リテナントを行った  
14契約全てにおいて賃料増額を達成**



## 戦略的な投資による賃料増額



M-27 千葉北物流センター

リニューアル  
工事

- 国道16号に面した好立地物件
- 倉庫フロア2層・両面バースを備えた高い汎用性

- ・ リニューアルにより競争力を強化
- ・ リテナントによるレントギャップ解消を通じて収益性の向上を実現

賃料単価増額率

+39.6%

NOI利回り(リニューアル工事後)

約8.0%

# 安定的なポートフォリオ運営の継続

## ポートフォリオ状況 (新規取得資産取得後)

稼働率: **100.0%**

賃貸借契約の平均年数: **11.3年**

上場来の平均稼働率: **98.5%**

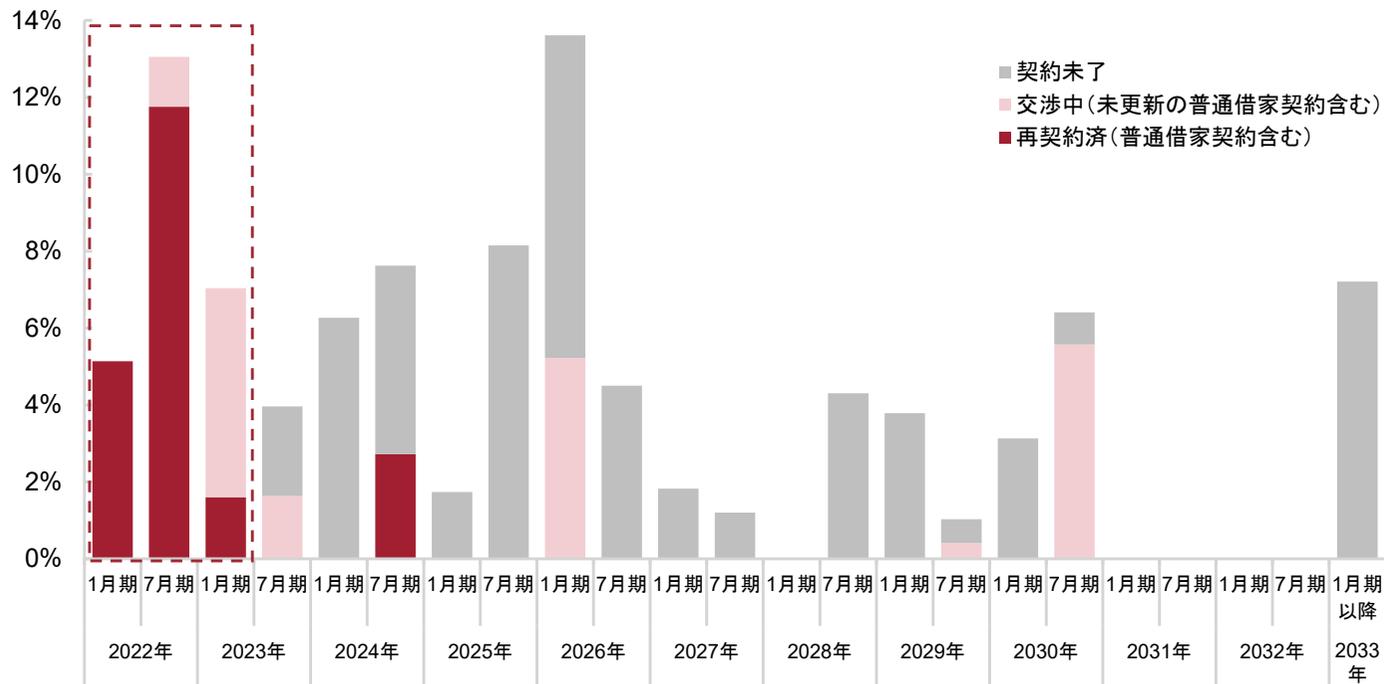
賃貸借契約の平均残存年数: **5.0年**

## 賃貸借契約の満期分散状況 (新規取得資産取得後・年間賃料ベース)

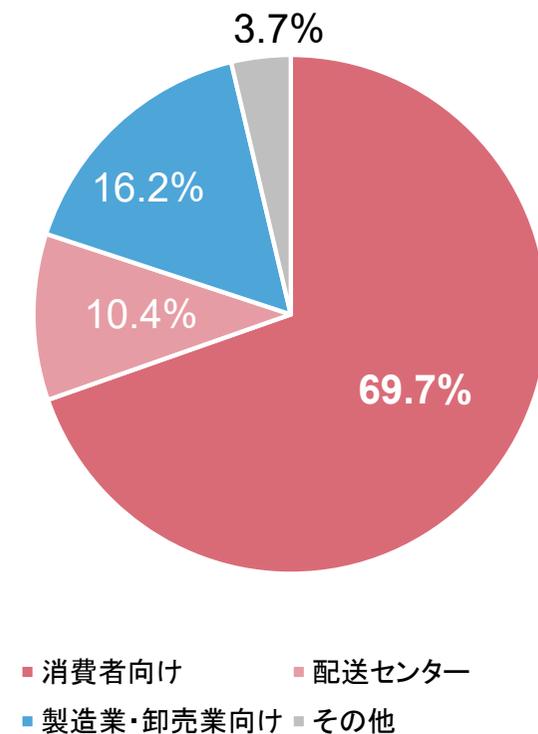
### 各期の再契約済割合

2022年1月期	2022年7月期	2023年1月期
100.0%	90.1%	22.8%

足元の満期契約については  
順調に再契約交渉が進捗



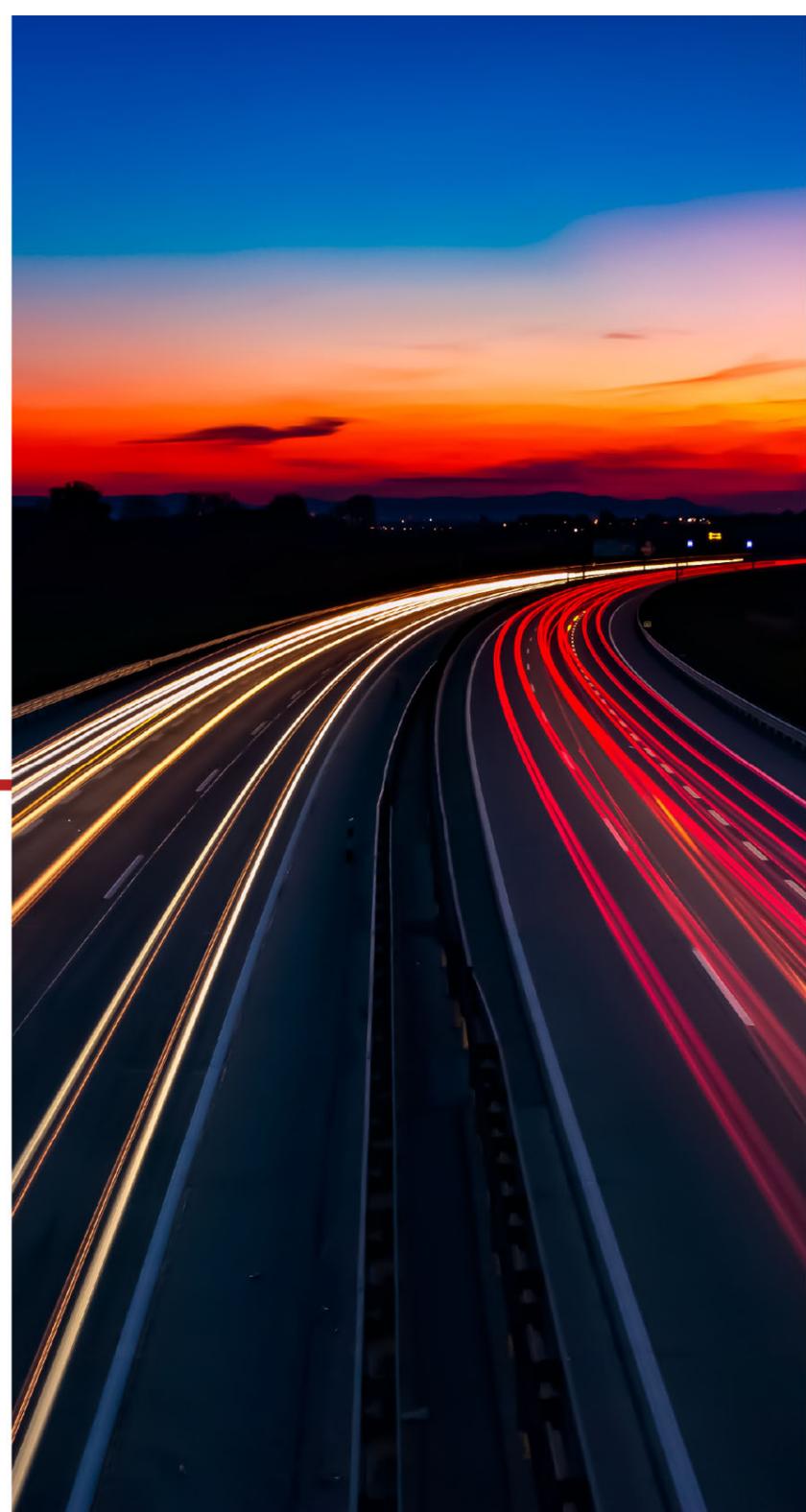
## テナントが扱う荷物の分類 (新規取得資産取得後・年間賃料ベース)



## Chapter 3

# 強固な財務基盤の維持と ESGへの取組みの加速

---



# 安定的な負債調達体制を維持しつつ、資金調達先の多様化を推進

## 財務ハイライト(本募集後)

有利子負債の総額: **119,700**百万円

固定金利比率: **100.0%**

格付:

総資産LTV: **43.9%**  
(2021年7月期末:44.2%)

有利子負債平均残存年数: **4.7年**

**JCR:AA(安定的)**

鑑定LTV: **30.9%**  
(2021年7月期末:31.4%)

有利子負債平均調達コスト: **0.66%**

**R&I:AA-(安定的)**

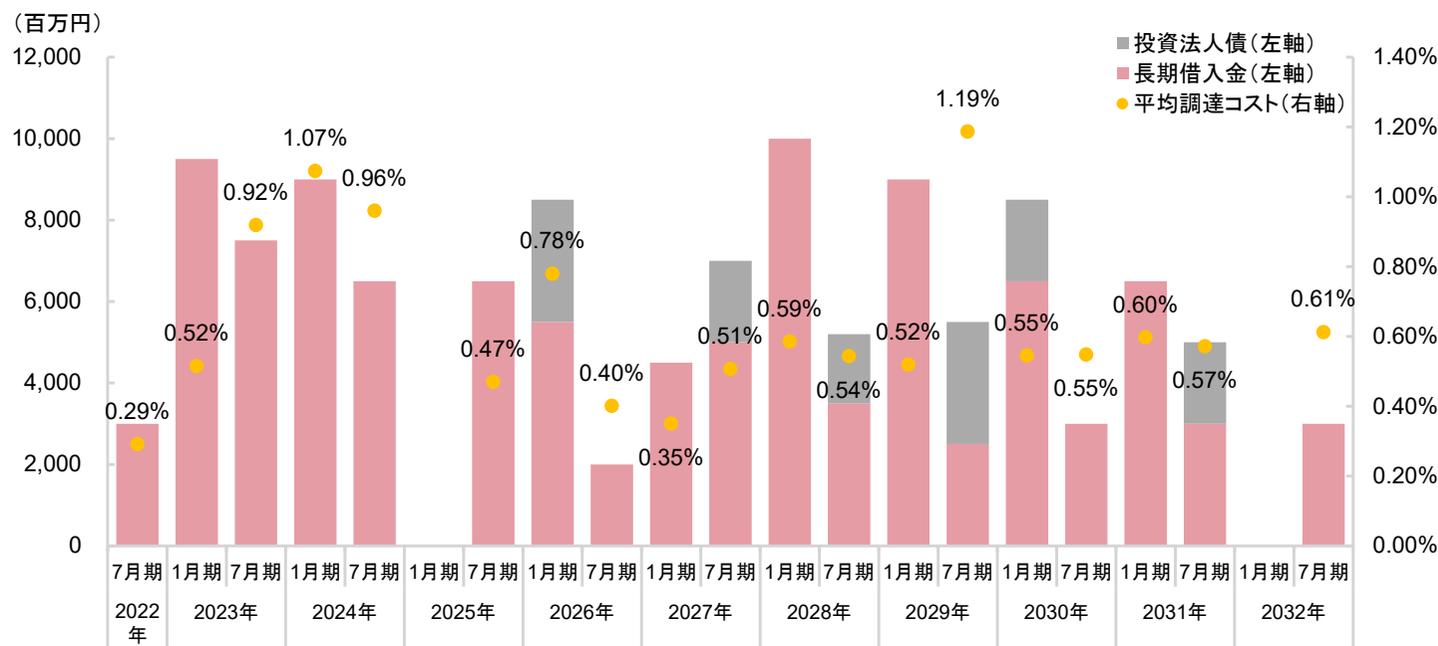
## 本借入れの概要

### 借入先の多様化を推進

借入先金融機関: **14社 ▶ 17社**  
(2021年7月期末) (本募集後)

調達先	金額	期間
三井住友銀行	2,000百万円	4.0年
三菱UFJ銀行	2,500百万円	4.5年
三井住友信託銀行	1,000百万円	6.0年
みずほ銀行	1,000百万円	8.0年
りそな銀行	1,000百万円	8.4年
七十七銀行	1,000百万円	8.4年
関西みらい銀行	1,000百万円	10.0年
新生銀行	1,000百万円	10.0年
山口銀行	1,000百万円	10.0年

## 有利子負債の返済(償還)期限の分散及び平均調達コスト(本募集後)



# ESGへの取組みを加速し、GRESBレーティングにおける「5スター」をはじめ、外部認証における評価向上

## 外部認証等



- 2021年GRESBレーティングで **最高位の「5スター」を獲得**  
(2019年から継続して評価向上を実現)
- ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においてもESG情報開示の取組みが高く評価され、**最高位の「Aレベル」の評価を獲得**

Signatory of:



- 本資産運用会社が、2021年8月に署名機関登録



- 本資産運用会社は、TCFDの2017年6月公表の提言について、2021年7月に賛同を表明しTCFDコンソーシアムへ加入

## グリーンビルディング認証

ポートフォリオのうち**22**物件 (**62.0%**) でグリーンビルディング認証を獲得  
(2022年1月末日時点)



## 資産運用報酬

総資産連動報酬を廃止し、1口当たり分配金に連動する報酬体系を導入するなど、より投資主価値を意識した運用に向けた施策を実施

項目	報酬体系
運用報酬1	: NOIに連動
運用報酬2	: <b>調整後利益及び調整後1口当たり分配金に連動</b>
取得報酬	: 取得価格に連動
建替報酬	: 工事価額に連動

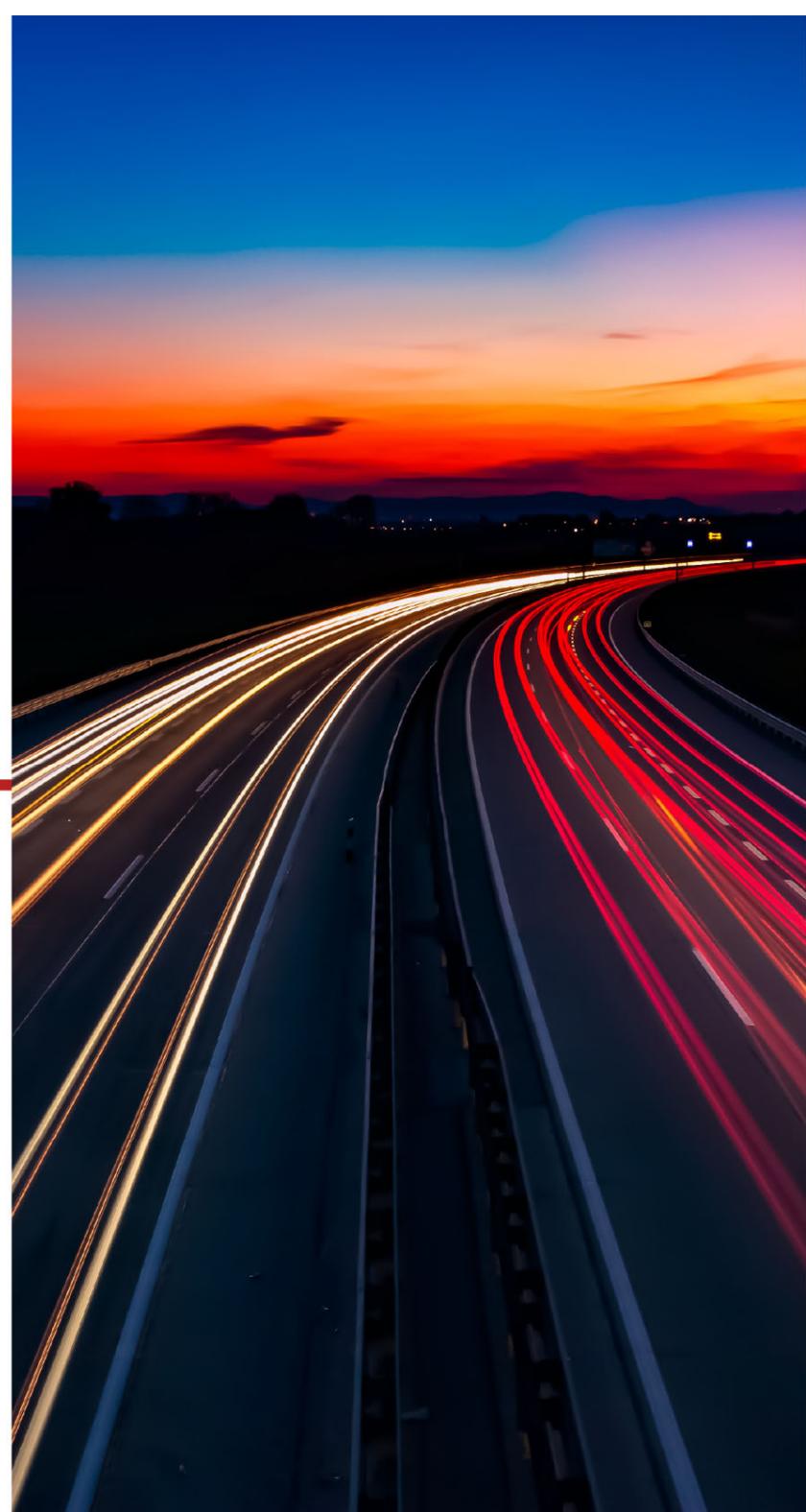
## グリーンファイナンス

グリーンbond、グリーンローンによる資金調達を実施し、グリーンビルディング取得資金のリファイナンス資金等に充当

調達先	調達時期	金額 (百万円)	期間	コスト
投資法人債 グリーンbond	2021年 4月	2,000	10年	0.49%
農林中央金庫 グリーンローン	2021年 8月	1,000	8年	0.43%
日本生命保険 グリーンローン	2021年 8月	2,000	5.4年	0.32%

# Appendix

---



# OBRの考え方と実績

## OBRの実施基準

優良立地でテナント  
ニーズが見込める

築年数の経過等により  
建物簿価が小さい

未消化容積率が  
大きい

賃料増額の  
ポテンシャルが大きい

## OBR実施に当たっては投資効果を検証

OBR実施後のNOI利回り

鑑定評価額の増加

想定ROIC

対象物件					
	大東物流センター	八千代物流センター	清須物流センター	春日井物流センター	浦安物流センター(想定)
実績NOI利回り ー鑑定NCFCR	+440bps程度	+190bps程度	+440bps程度	+190bps程度	+310bps程度
鑑定評価額増加額 vs OBR投下資本	約170%	約130%	約190%	約140%	約150%
ROIC	8.4%	6.0%	10.0%	6.7%	6.9%

# 事業パートナーとの協同開発の考え方と実績

## バリューチェーン

### 案件ソーシング

本投資法人が関与  
(例: 土地情報の入手)

### 開発

事業パートナーを招聘し  
開発リスクをシェア

### リーシング

事業パートナーと協働して  
リーシングを推進

### 取得・保有

フォワード・コミットメント等により  
事業パートナーの出口リスクを軽減

## 案件ごとに難易度を見極め、リスクに応じたリターンを追求

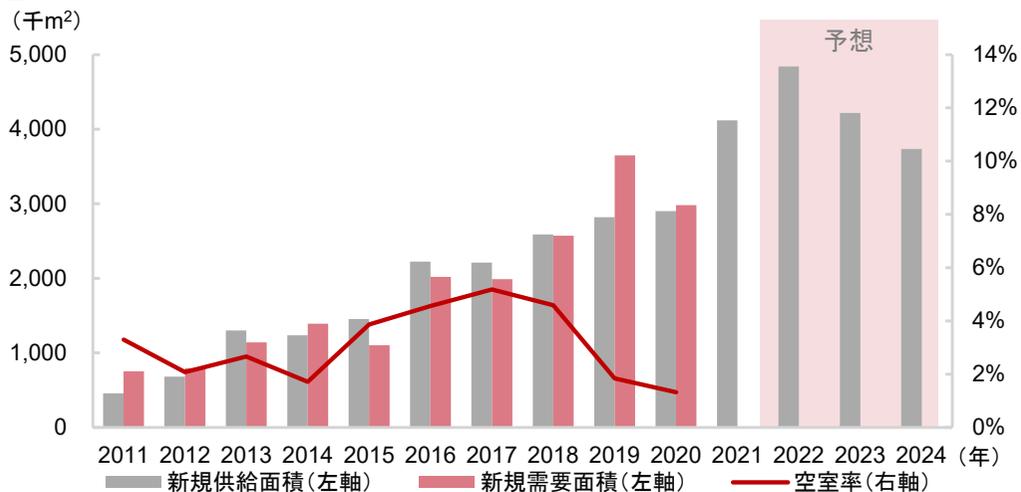
開発期間中の支出なし

開発リスクを案件に応じて事業パートナーとシェアが可能

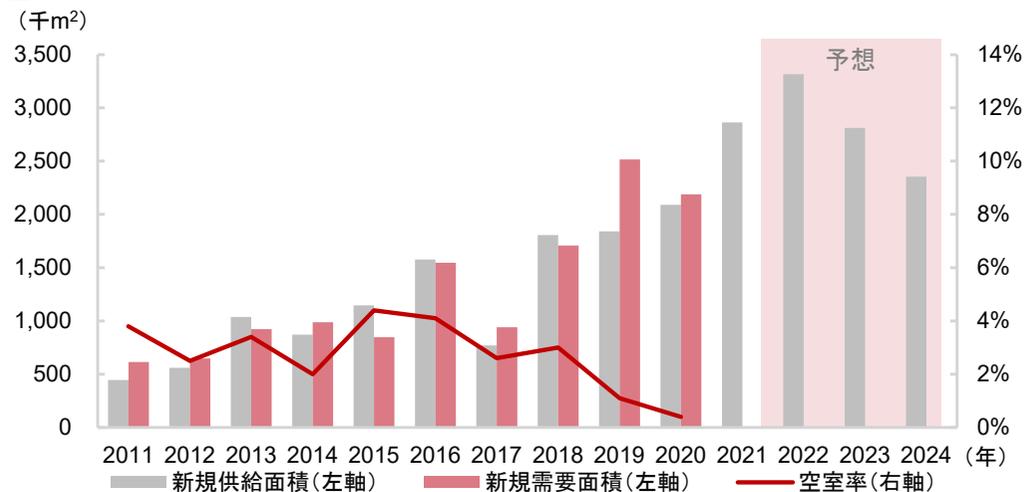
パートナー	ゼネコン	リース会社	物流会社	物流会社	リース会社
ソーシング		<b>本投資法人</b>		テナント	リース会社
リーシング	<b>本投資法人</b>		テナント決定済		
対象物件					
	八千代物流センターⅢ	白井物流センター	愛西物流センター	戸田物流センター	尼崎物流センター (想定)
鑑定 ディスカウント率	20.0%	21.5%	10.0%	8.8%	6.5%

# 物流施設の需給バランス

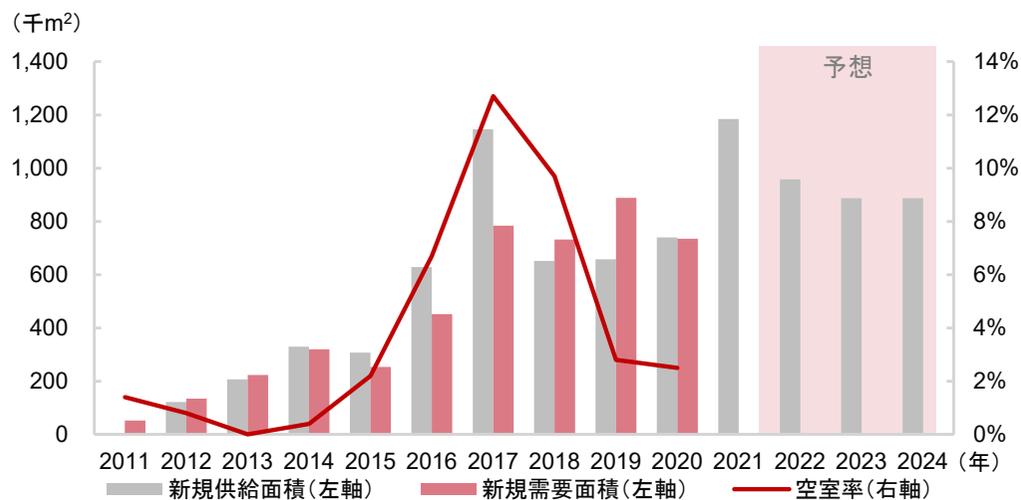
## 三大都市圏



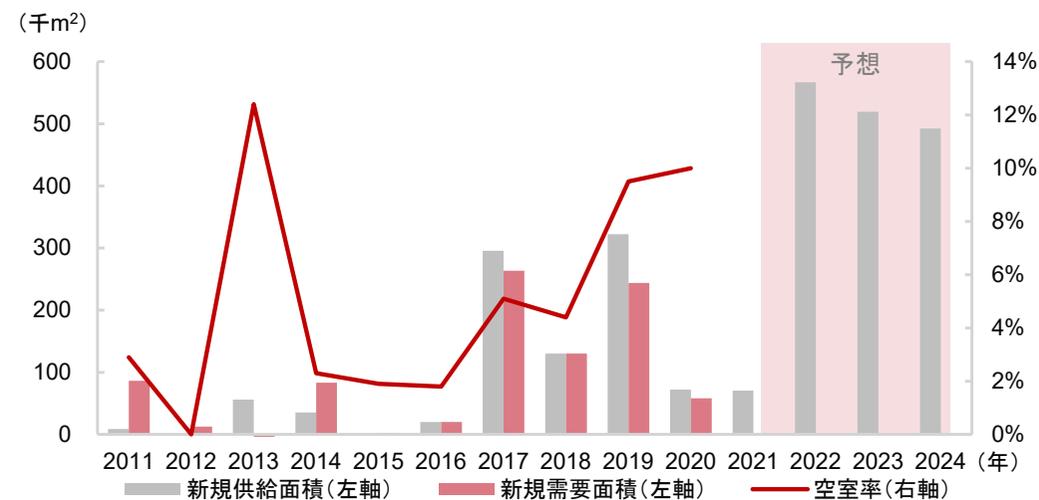
## 首都圏



## 近畿圏



## 中部圏



# ポートフォリオマップ

東京湾岸エリアをはじめ、  
保有物件の**67.1%**が**国道16号内**に立地



\* 新規取得資産取得後



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・中部・九州地域			
T-1 大東物流センター	T-7 福岡箱崎ふ頭物流センター	取得予定資産	
T-2 大阪福岡物流センター	T-9 福岡香椎浜物流センター	O-1 前橋物流センター	T-14 尼崎物流センター
T-3 清須物流センター	T-10 春日井物流センター	O-5 仙台港北物流センター	
T-4 門真物流センター	T-11 高槻物流センター		
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	T-13 大阪西淀川物流センター		
その他			
O-1 前橋物流センター			
O-5 仙台港北物流センター			

● 新規取得資産 ● 取得予定資産

本資料に記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額については表示単位未満を切り捨てて記載し、面積、年数及び比率については表示単位未満を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額、面積、年数又は比率の合計が一致しない場合があります。

## P3. オファリング概要

- 一般募集は、本投資法人の機関投資家層の拡大によって投資口のより適正な価格形成に資することを目的として、①国内の適格機関投資家（金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家をいいます。）のうち、銀行、金融商品取引法第28条第4項に規定する投資運用業を行う者、保険会社、企業年金連合会、信金中央金庫、信用金庫、信用金庫連合会、全国信用協同組合連合会、農林中央金庫、金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第14号。その後の改正を含みます。）第10条第1項第9号に定める農業協同組合連合会及び共済水産業協同組合連合会、労働金庫、労働金庫連合会並びに株式会社商工組合中央金庫、②信用協同組合、並びに③海外の機関投資家（以下、これらを「本募集対象機関投資家」と総称します。）を対象として行います。本投資法人は、第32期（2021年7月期）末時点の本投資法人の投資主構成を踏まえ、価格形成能力が相対的に高いと考えられる国内及び海外の機関投資家の割合を増やすことにより、より適正な投資口価格の形成に資することとなり、これは、ひいては本募集対象機関投資家に限らない全ての投資主の投資主価値のさらなる向上につながると考え、一般募集の対象を本募集対象機関投資家としています。

## P5. JLFの“ACTIVE Asset Management”の進捗

- 「ACTIVE Asset Management」とは、不動産市場や資本市場等の外部環境の変化に関わらず、自律的かつ主体的な投資運用戦略を推進することで、1口当たり分配金と1口当たりNAVの「安定」と「持続的成長」を追求する本投資法人の活動です。
  - 「1口当たりNAV」とは、保有資産の鑑定評価額に基づく本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）1口当たり純資産価値に関する試算値をいい、貸借対照表上の純資産額に基づく1口当たり純資産額とは異なります。以下同じです。各期末時点における「1口当たりNAV」は、以下の計算式にて算出しています。「1口当たりNAV」=（当該期末時点の貸借対照表上の純資産額－当該期に係る分配金総額＋当該期末時点における保有資産に係る鑑定評価額の合計－当該期末時点における保有資産に係る帳簿価額の合計）÷当該期末時点の発行済投資口数  
本募集後の「1口当たりNAV」=（2021年7月期の貸借対照表上の純資産額－2021年7月期に係る分配金総額＋2021年7月期末の保有資産（浦安物流センターを除きます。）の2021年7月期末時点の鑑定評価額の合計－2021年7月期末の保有資産（浦安物流センターを除きます。）の2021年7月期末時点の帳簿価額の合計＋本募集における発行価額の総見込額\*＋新規取得資産\*\*の鑑定評価額の合計－新規取得資産の取得予定価格の合計）÷本募集後の発行済投資口の見込口数  
\*本募集における発行価額の総見込額は、2022年1月21日（金）現在の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）における本投資口の普通取引の終値を基準として算出したものです。したがって、本募集における実際の発行価額が当該見込額と異なる場合には、実際の本募集後の1口当たりNAVは前記と異なる可能性があります。  
\*\*「新規取得資産」とは、浦安物流センター、久喜物流センター及び板橋物流センターの3物件をいいます。以下同じです。
- 「1口当たり巡航分配金」とは、不動産の取得原価に算入される、不動産の取得日が属する年の固定資産税及び都市計画税相当分等の一過性の費用等を調整した、1期当たりの1口当たり分配金を意味します。
- 本投資法人の1口当たり巡航分配金の目標について、本投資法人がかかる巡航分配金目標を実現することを約束するものではなく、実際の1口当たり分配金は不動産市況の動向その他の事情により左右される場合があります。また、「1口当たり分配金の推移（円）」及び「1口当たりNAVの推移（円）」のグラフは、将来における本投資法人の運用成果、本投資法人の1口当たり分配金、1口当たりNAV及び含み益等の動向等を示唆又は保証するものではありません。「本募集後」とは、新規取得資産の取得が完了し、かつ、本借入れ\*の実行が完了した時点の意味します。以下同じです。  
\*「本借入れ」については、P20に係る注記をご参照ください。以下同じです。
- 「物流REIT」とは、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場している不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）のうち、規約において物流施設の用途に供されている不動産等を主要な投資対象としているものをいいます。以下同じです。

- ・「含み益」とは、各期末日現在における鑑定評価額から帳簿価額を差し引いた金額(差額が負の場合には含み損)をいいます。不動産市況の変化等により、将来、含み益及び含み益率が上下することがあります。また、含み益が将来の物件売却により必ず実現されることを保証するものではないことにご留意ください。以下同じです。
- ・「含み益率」とは、ポートフォリオ全体の帳簿価額の合計に対する対象物件に係る含み益の合計額の比率をいいます。なお、本募集後における含み益率は、新規取得資産については帳簿価格の代わりに取得予定価格を使用し、以下の計算式にて算出しています。本募集後における含み益率は、本資料の日付現在における見込額であり、実際の数値と一致するとは限りません。
  - ▶  $\text{含み益率} = (\text{2021年7月期末の保有資産(浦安物流センターを除きます。)}の\text{2021年7月期末時点の鑑定評価額の合計} - \text{2021年7月期末の保有資産(浦安物流センターを除きます。)}の\text{2021年7月期末時点の帳簿価額の合計} + \text{新規取得資産の鑑定評価額の合計} - \text{新規取得資産の取得予定価格の合計}) \div (\text{2021年7月期末の保有資産(浦安物流センターを除きます。)}の\text{2021年7月期末時点の帳簿価額の合計} + \text{新規取得資産の取得予定価格の合計})$

## P6. ACTIVE Asset Managementにおける各種施策の実行

- ・ P/NAV倍率とは、投資口価格を1口当たりNAVで除した値をいいます。
- ・ 「GRESB」とは、不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。投資先の選定や投資先との対話にGRESBデータを活用する投資家メンバーは、本資料の日付現在140機関(運用資産額(AUM)は47兆米ドル超(1米ドル110円換算で、5,170兆円))に上り、日本でも、年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)をはじめ、複数の機関がGRESB評価結果を利用しています。「GRESBレーティング」は、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESB評価結果です。
- ・ 「再開発」とは、本投資法人が保有する土地に存在する建物を取り壊した上で、当該土地に本投資法人が新たに建物を建てる行為(本投資法人が建設会社等と協同し、建設会社等が本投資法人が保有する土地に新たに建物を建て、その後、当該建設会社等から当該建物が竣工後の任意の時期に取得する行為を含みます。)をいいます。以下同じです。
- ・ 「BELS評価」とは、建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度です。

## P7. インベストメント・ハイライト

- ・ 「OBR」とは”Own Book Redevelopment”の略であり、投資法人が保有する物件を本投資法人自ら再開発することをいいます。本投資法人の過去のOBRの実績は、以下のとおりです。
  - 第1弾 大東物流センター
  - 第2弾 八千代物流センター
  - 第3弾 清須物流センター
  - 第4弾 春日井物流センター
- ・ 「取得予定価格」については、以下の金額をいいます。以下同じです。
  - 久喜物流センター及び板橋物流センター: 売買契約書に記載された売買代金
  - 浦安物流センター: 当初の売買契約書に記載された土地の売買代金2,469百万円に本資料の日付時点で想定する建築コスト6,311百万円を加算した金額。
- ・ 新規取得資産の「NOI\*利回り」は、新規取得資産の2022年1月末日時点の鑑定評価に基づく鑑定NOI\*\*を、取得予定価格で除し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
  - \*「NOI」とは、賃貸事業収入から賃貸事業費用(減価償却費を除きます。)を控除した金額をいいます。以下同じです。
  - \*\*「鑑定NOI」とは、株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社及びJLL森井鑑定株式会社に鑑定評価を委託し作成された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(運営収益から運営費用を控除して得た金額)をいい、減価償却費を控除する前の収益です。なお、鑑定NOIは、敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除したNCFとは異なります。以下同じです。

## P9. OBRを含む多様なアプローチで物件取得を実現(取得予定価格の合計214億円、平均NOI利回り5.3%)

- 「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。以下同じです。  
(当該資産の取得時の鑑定評価額－当該資産の取得価格)÷当該資産の取得時の鑑定評価額
- 「新規取得資産取得後」とは、新規取得資産の取得が完了した時点を行います。以下同じです。
- 新規取得資産の「稼働率」は、新規取得資産について新規取得資産取得後において締結され賃貸が開始される予定の賃貸借契約に基づき算出しています。「稼働率」の詳細については、以下の注記をご参照ください。
- 2021年7月期末の情報のうち、物件数、取得(予定)価格の合計、鑑定評価額の合計及び含み益率については再開発中の浦安物流センターを含みます。NOI利回り、償却後NOI利回り、平均築年数及び稼働率については再開発中の浦安物流センターを含みません。
- 「取得(予定)価格の合計」は、各新規取得資産又は各取得済資産(本投資法人が本資料の日付現在保有している物件をいいます。以下同じです。)の売買契約書に記載された売買代金を記載しています。なお、再開発中の浦安物流センターについては、2021年7月期末においては当初の売買契約書に記載された土地の売買代金2,469百万円を、新規取得資産取得後においては当初の売買契約書に記載された土地の売買代金2,469百万円に本資料の日付時点で想定する建築コスト6,311百万円を加算した金額にて算出しています。
- 2021年7月期末時点の「NOI利回り」については、取得済資産(浦安物流センターを除きます。)の2021年7月末日時点の鑑定評価に基づく鑑定NOIを、取得価格で除し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 新規取得資産取得後の「NOI利回り」については、取得済資産(浦安物流センターを除きます。)については2021年7月末日時点、新規取得資産については2022年1月末日時点の鑑定評価に基づく鑑定NOIを、取得(予定)価格で除し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 2021年7月期末時点の「償却後NOI利回り」については、取得済資産(浦安物流センターを除きます。)の2021年7月末日時点の鑑定評価に基づく鑑定NOIから、2021年7月期における減価償却費等を運用日数で除し365日を乗じることで年換算した数値を減じた額の合計額を、取得価格で除し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 新規取得資産取得後の「償却後NOI利回り」については、取得済資産(浦安物流センターを除きます。)については2021年7月末日時点の鑑定評価に基づく鑑定NOIから、2021年7月期における減価償却費等を運用日数で除し365日を乗じることで年換算した数値を減じた額の合計額を、新規取得資産については2022年1月末日時点の鑑定評価に基づく鑑定NOIから取得後に想定される減価償却費等を減じた数値を、それぞれ用いて、各対象資産の償却後NOIの合計を取得(予定)価格の合計で除し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 2021年7月期末時点の「平均築年数」は、取得済資産(浦安物流センターを除きます。)の登記簿上の新築の日から2022年8月1日までの築年数を取得価格で加重平均して得られた築年数の平均値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 新規取得資産取得後の「平均築年数」は、取得済資産(浦安物流センターを除きます。)及び新規取得資産の登記簿上の新築の日から2022年8月1日までの築年数を、取得価格で加重平均して得られた築年数の平均値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、未竣工の浦安物流センターについては、2022年7月1日竣工の前提で算出しています。
- 「稼働率」は、総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合として計算しています。この計算において、「総賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は、各不動産等にかかる賃貸借契約に記載された建物に係る賃貸面積等をもとに算出しています。なお、2021年7月期末時点の「稼働率」は、取得済資産(浦安物流センターを除きます。)について2021年7月末日現在締結され賃貸が開始している賃貸借契約に基づき算出しています。また、新規取得資産取得後の「稼働率」は、取得済資産(浦安物流センターを除きます。)については2021年12月末日現在締結され賃貸が開始している賃貸借契約に基づき、新規取得資産については新規取得資産取得後において締結され賃貸が開始される予定の賃貸借契約に基づき算出しています。以下同じです。
- エリア別比率において「国道16号内」の資産とは、国道16号内又は国道16号に面して立地している資産をいいます。
- タイプ別比率において「LMT」とは、Large Multi-Tenant物件を指し、延床面積10,000坪以上のマルチテナント型物流施設のことをいいます。

## P10. 新規取得資産(久喜物流センター(準共有持分44.5%))

- ・ 本投資法人は、不動産信託受益権の準共有持分44.5%を取得予定ですが、「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。
- ・ 「築年数」は、新規取得資産の登記簿上の新築の日から2022年8月1日までの築年数を小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

## P11. 新規取得資産(板橋物流センター)

- ・ 「J-REIT保有物件の立地状況」のグラフは、2021年12月末日時点におけるJ-REITの開示情報をもとに本資産運用会社が作成したものです。
- ・ 「J-REIT保有物件の立地状況」のグラフにおける「首都圏に所在するJ-REIT保有物流施設のうち東京23区内に立地する物流施設の割合」及び首都圏全体のうち「東京23区北部に立地する物流施設の割合」は、2021年12月末日時点におけるJ-REITが同日時点において保有している物流施設の延床面積に基づき算出しています。なお、物流施設に該当するか否か及び物流施設に該当する場合の延床面積については、J-REITが同日までに公表している適時開示情報をもとに算出しています。また、「東京23区北部に立地する物流施設の割合」は、J-REITが2021年12月末日時点で保有する物流施設のうち東京都の北区、足立区又は板橋区に所在する物件の首都圏に所在する物件に対する比率を延床面積ベースで算出しています。

## P12. 新規取得資産(浦安物流センター)

- ・ 本投資法人は2005年5月9日付で取得した本物件について、既存建物を解体し新たな建物を建設する再開発事業を行い、当該再開発事業の完了に伴い新たな建物を取得する予定です。なお、「取得予定日」には本資料の日付現在の当該新たな建物を取得する予定の日を、OBR実施後(予定)の「取得予定価格」には当初の売買契約書に記載された土地の売買代金2,469百万円に本資料の日付時点で想定する建築コスト6,311百万円を加算した金額を記載しています。したがって、OBR実施後(予定)の「取得予定価格」は、当該新たな建物の取得に要する費用の額とは異なります。
- ・ 本ページ左の建物の図は、再開発後の建物を想定した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。
- ・ 「中大型賃貸用物流施設」とは、延床面積5,000㎡以上の賃貸用物流施設をいいます。以下同じです。
- ・ 「2011年以降の東京湾岸エリアにおける中大型賃貸用物流施設の供給量」は、本投資法人及び本資産運用会社の依頼に基づき、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した、2011年から2021年9月末日までの東京湾岸エリアに所在する浦安市、船橋市、市川市、習志野市における中大型物流施設の新規供給延床面積を示したものです。
- ・ OBR実施後(予定)の「鑑定評価額」は、本物件全体(土地及び建物)の鑑定評価額を記載しています。
- ・ OBR実施後(予定)の「鑑定評価額」は、2022年1月31日を価格時点とする鑑定評価額です。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。
- ・ 「含み益」について、OBR実施前は2020年7月期末時点の鑑定評価額－2020年7月期末時点の帳簿価額にて算出しており、OBR実施後(予定)は、OBR実施後(予定)の鑑定評価額－OBR実施後(予定)の取得予定価格にて算出しています。
- ・ OBR実施後(予定)の「総賃貸可能面積」は、本物件の賃貸借契約に記載された建物に係る賃貸面積等をもとに算出しています。
- ・ 「年間NOI」について、OBR実施前は2020年7月期の実績をもとに、稼働率100%の場合の想定値を記載しています。OBR実施後(予定)は鑑定NOIを記載しています。
- ・ 「NOI利回り」について、OBR実施後(予定)の年間NOI÷OBR実施後(予定)の取得予定価格で算出しています。
- ・ 「想定ROIC」について、以下の計算式にて算出しています。

(OBR実施後(予定)の年間NOI－OBR実施前の年間NOI)÷OBR投下資本\*

\*OBR投下資本は、旧建物に係る解体費207百万円、旧建物に係る固定資産除却損248百万円及び本資料の日付時点で想定する新建物に係る建築コスト6,311百万円の合計をいいます。

## P13. 開発案件をはじめ、多様かつ独自のアプローチで潤沢な取得パイプラインを構築①

- 本ページの図は、本投資法人の独自のアプローチが新規取得資産の獲得につながったことを示すイメージです。
- 「CRE提案」とは、以下のとおりです。一般にCRE(Corporate Real Estate)戦略とは、企業が保有する不動産について「企業価値向上」の観点から経営戦略的視点に立って見直しを行い、不動産投資の効率性を最大限向上させていくという考え方を意味し、保有不動産について自社での有効活用が難しい場合には、外部へ売却することも選択肢となり得ます。本投資法人はこの点に注目し、金融機関とのネットワーク等も活用しながら、自社で活用できていない不動産を保有している事業会社への独自のアプローチを続けており、これを本投資法人としてのCRE提案と位置付けています。
- 「PRE提案」とは、以下のとおりです。地方公共団体においては、地方公共団体が保有する不動産について、公共・公益的な目的を踏まえつつ、財政的な視点に立って見直しを行い、不動産投資の効率性を最大限向上させていくという考え方(PRE(Public Real Estate)戦略)が存在します。かかるPRE戦略に基づいて、地方公共団体が新たな雇用や税収を生み出すことを期待して、外部の不動産開発事業者や事業会社に不動産を売却し、開発を促すことがあります。この場合、通常の不動産の売却と異なり、公共・公益的な目的も加味されるため、不動産開発事業者の短期売買を防ぐための転売制限条項が付されていることがあります。このような転売制限条項が存在する場合、取得後の転売を前提とする市場参加者は取得を差し控える場合があり、自社での利用を考えている事業会社や、本投資法人のように自ら更地を開発し長期保有することを前提としている市場参加者の取得機会として有利に働き得るものと考えられます。本投資法人は、このような性質を有する地方公共団体による不動産の売却に積極的に参加していく方針です。
- 「将来のOBR素地の取得」とは、「稼働資産の取得」と「開発案件への関与」の中間的な取組みとして、将来的にOBRを実施することを前提に、老朽化した物流施設や底地、立地条件的には物流適地であるものの、現状は商業施設や工場等の他の用途として利用されている物件を取得することをいいます。
- 「更地開発」とは、本投資法人が物流施設の開発用地を取得し、自ら開発する戦略をいいます。

## P14. 開発案件をはじめ、多様かつ独自のアプローチで潤沢な取得パイプラインを構築②

- 「案件A」について、「LOA」(Letter of Agreement)に法的拘束力はなく、かかる書類を締結することで、本投資法人と三井物産グループとの間で案件Aに係る物件の売買契約が締結されることが保証されるものではありません。
- 「案件B」について、本投資法人は優先交渉権を取得していますが、本投資法人と案件Bの現所有者との間で案件Bに係る物件の売買契約が締結されることが保証されるものではありません。
- 「コミットメントラインの増額」とは、本投資法人が、2021年12月にフォワード・コミットメント等における資金調達の蓋然性確保を目的とした、バックアップラインとしてのコミットメントライン契約(借入極度額の合計319億円)を締結し、コミットメントラインの増額を実現したことを意味します。
- 尼崎物流センターの「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。以下同じです。  
(取得決定時点の鑑定評価額 - 取得予定価格) ÷ 取得決定時点の鑑定評価額
- 尼崎物流センターの「NOI利回り」は、鑑定NOIを取得予定価格で除して算出しています。なお、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「案件C」及び「案件D」について、本投資法人は不動産デベロッパー2社との間で事業協定書を締結していますが、当該事業協定書は本投資法人と各事業パートナーとの間における案件C及び案件Dに係る売買契約の締結について法的拘束力を有するものではなく、当該事業協定書の締結により、本投資法人による開発後の不動産の取得が保証されるものではありません。
- 「案件E」について、本投資法人はゼネコン関連会社との間で事業協定書を締結していますが、当該事業協定書は本投資法人と当該事業パートナーとの間における案件Eに係る売買契約の締結について法的拘束力を有するものではなく、当該事業協定書の締結により、本投資法人による開発後の不動産の取得が保証されるものではありません。
- 「潜在候補物件」とは、取得済資産のうち、既存建物を解体、除却し、法定容積率上限の面積で新建物を建築した場合の収益性及び投資効果等について、本資産運用会社による検証の結果、一定以上の投資効果が見込まれると判断される資産をいいます。
- 「潜在候補物件(8物件)」は、現時点で本投資法人がOBRの候補と考える物件の総数であり、将来の再開発を決定したものではありません。なお、8物件のうち1物件についてはテナントとの間で普通建物賃貸借契約が締結されています。
- 「潜在的な延床面積増加余地」とは、上記検証によって増加が見込まれる延床面積及び当該面積の新規取得資産取得後の延床面積に対する比率をいいます。当該比率は、法定容積率の上限となる規模の建物を建設した場合の推計値であり、実際にOBRを実施した場合の床面積と一致するものではありません。潜在候補物件における賃貸借契約の満期については、潜在候補物件に入居するテナントとの間で締結する2021年12月末日時点で有効な賃貸借契約の満期をもとに記載しています。
- 「案件A」乃至「案件E」について、本資料の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はありません。また、今後これらの物件を取得できる保証もありません。OBR(再開発)における「潜在候補物件」についても、本資料の日付現在、将来の再開発を決定したものではありません。

## P16. 物件の状況に応じた運用戦略を策定、実行することで、力強い内部成長を推進

- 「レントギャップ」とは、本投資法人の契約賃料と、当該物件が所在する同一エリアにおける市場賃料\*との差額をいいます。以下同じです。  
\*「市場賃料」とは、事業用不動産サービス会社等が作成するマーケットリサーチレポート等を参考に、本資産運用会社が想定するエリアごとの平均賃料をいいます。

## P17. 「攻めのAsset Management」によって力強い賃料増額を達成

- 「2021年1月期～2023年1月期の各期において満期を迎えた又は満期を迎える賃貸借契約の対応状況」のグラフは、2020年8月1日から2023年1月末日までの間に満期を迎えた又は満期を迎える予定の賃貸借契約を対象として、2021年12月末日時点の賃貸借契約の対応状況に基づき作成しています。ただし、契約期間が1年以下の契約及び普通借家契約を除きます。
- 「賃料変動率」については、各期において満期を迎えた又は満期を迎える予定の対象契約の契約更改前後におけるフリーレント等を考慮した実質賃料及び共益費の変動率を、契約更改前の実質賃料及び共益費で加重平均して記載しています。したがって、賃料変動率が特定の時期における本投資法人の賃料収入の増減と必ずしも一致しません。なお、2022年7月期及び2023年1月期の賃料変動率については、更改済の契約のみを対象として算出しています。
- 千葉北物流センターにおける「賃料単価増額率」は、フリーレントを考慮した実質賃料及び共益費を賃貸面積で除した単価をもとに算出しています。
- 「NOI利回り(リニューアル工事後)」は、リニューアル後に入居したテナントとの間で締結している賃貸借契約の条件及び2021年7月期の実績等をもとに本資産運用会社が想定する賃貸事業費用をもとに算出したNOIをリニューアル工事後の想定帳簿価額で除して算出しています。

## P18. 安定的なポートフォリオ運営の継続

- 「上場来の平均稼働率」は、本投資法人の2006年1月期から2021年7月期の各期末の稼働率を単純平均して算出しています。
- 「賃貸借契約の平均年数」は、取得済資産(浦安物流センターを除きます。)については2021年12月末日現在締結され賃貸が開始している賃貸借契約、新規取得資産については新規取得資産取得後において締結され賃貸が開始される予定の賃貸借契約における賃貸借契約期間を賃料で加重平均して算出しています。
- 「賃貸借契約の平均残存年数」は、取得済資産(浦安物流センターを除きます。)については2021年12月末日現在締結され賃貸が開始している賃貸借契約、新規取得資産については新規取得資産取得後において締結され賃貸が開始される予定の賃貸借契約における賃貸借契約終了までの期間を賃料で加重平均して算出しています。
- 「賃貸借契約の満期分散状況」は、取得済資産(浦安物流センターを除きます。)については2021年12月末日現在締結され賃貸が開始している賃貸借契約、新規取得資産については新規取得資産取得後において締結され賃貸が開始される予定の賃貸借契約における賃貸借契約状況に基づき、賃料ベースで集計しています。
- 「賃貸借契約の満期分散状況」のグラフは、2021年12月末日時点の再契約等に係る交渉状況に基づき記載しています。
- 「テナントが扱う荷物の分類」について、荷物の積替えや仕分けを主な用途としている施設については「配送センター」に分類しています。

## P20. 安定的な負債調達体制を維持しつつ、資金調達先の多様化を推進

- 本募集後の情報は2022年2月末日時点において本募集及び本借入れ\*が実施された場合の情報を記載しています。  
\*「本借入れ」とは、新規取得資産の取得資金及びこれに関連する取得費用の一部並びに2022年2月28日に返済期限を迎える長期借入金の返済資金に充当するために本投資法人が行う借入れをいいます。以下同じです。
- 「有利子負債」には、投資法人債を含みます。以下同じです。
- 「LTV」は、以下の計算式により求められます。以下同じです。また、本募集後のLTVは、以下に記載する前提条件に基づく試算値であり、実際の本募集後のLTVと異なることがあります。  
「総資産LTV」=有利子負債の総額又は本募集後の有利子負債の総見込額\*÷総資産額又は本募集後の総資産見込額\*\*  
「鑑定LTV」=有利子負債の総額又は本募集後の有利子負債の総見込額\*÷2021年7月期末時点の鑑定評価額の合計又は新規取得資産取得後の鑑定評価額の合計  
\*本募集後の有利子負債の総見込額については、借入見込額を11,500百万円として本借入予定日に本借入れを行ったものとして算出しています。本借入れの借入見込額は、2022年1月21日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本募集における手取金の見込額等に基づく本資料の日付現在の見込額であり、本借入れの最終的な借入金額は、本募集における手取金の額等を勘案した上、借入実行の時点までに変更される可能性があります。以下同じです。  
本募集後の有利子負債の総見込額=2021年7月期末時点の有利子負債の総額+本借入れに係る有利子負債の総見込額-2022年2月28日に返済予定の借入金  
\*\*本募集後の総資産見込額=2021年7月期末時点の総資産額+本募集における発行価額の総見込額+本借入れに係る有利子負債の総見込額-2022年2月28日に返済予定の借入金

- ・「固定金利比率」は、有利子負債のうち、支払金利が固定化されているもの(金利スワップ取引を用いて固定化されたものを含みます。)の比率です。
- ・「有利子負債平均残存年数」は、本募集後から、本投資法人の有利子負債に係る契約に規定する返済(償還)期日までの期間を調達金額で加重平均して計算しています。
- ・「有利子負債平均調達コスト」とは、本投資法人の有利子負債に係る適用金利に年率換算して按分したアップフロントフィー及び投資法人債発行費用等の費用を加え、調達金額で加重平均したものをいいます。なお、本借入れに係る適用金利については、本資料の日付現在確定していないため、調達金利の合計値については、本資料の日付現在合意している各金銭消費貸借契約に記載された条件に基づき算出した2022年1月21日現在の試算値を用いており、経済環境等の急激な変化により金利情勢が大幅に変動した場合には、実際に適用される金利が上記の数値から大きく乖離する場合があります。
- ・「格付」については、2022年1月末日現在の格付を記載しており、今後変更が生じる可能性があります。なお、かかる格付は、本募集の対象である本投資口に付された信用格付ではありません。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

## P21. ESGへの取組みを加速し、GRESレーティングにおける「5スター」をはじめ、外部認証における評価向上

- ・「PRI」(責任投資原則(Principles for Responsible Investment))は、2006年にコフィ・アナン国連事務総長(当時)が金融業界に対して提唱した6つの原則を実現させるための国際的な投資家のネットワークです。当該原則では、ESGの課題を投資の意思決定に取り組み込むことが提唱されており、これらの視点を意思決定プロセスに組み込むことで受益者の長期的な投資成果を向上させることを目指しています。
- ・「TCFD」(気候関連財務情報開示タスクフォース(Task Force on Climate-related Financial Disclosure))は、主要国の中央銀行や金融規制当局で構成される金融安定理事会(FSB)により2015年に設置されました。2017年6月には、金融市場の不安定化リスクを低減するため、企業に対して中長期の気候変動に起因する事業リスクと機会、これらの財務状況への影響及び具体的な対応策や戦略等を開示することを提言しています。
- ・「TCFDコンソーシアム」は、TCFDの提言に関する企業の効果的な情報開示や適切な取組みについて議論を行う目的で2019年5月に設立されました。「グリーンビルディング認証」とは、本資料において、「CASBEE®不動産評価認証」\*、「BELS評価」及び「DBJグリーンビルディング認証」\*\*をいいます。なお、「CASBEE®不動産評価認証」、「BELS評価」及び「DBJグリーンビルディング認証」の獲得物件数の比率は、取得済資産の賃貸可能面積ベースで算出しています。  
\*「CASBEE®不動産評価認証」とは、CASBEE®(建築環境総合性能評価システム)により、省エネルギーや環境負荷の少ない資材の使用といった環境配慮の他、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建築物の品質を総合的に評価し、これを表示する第三者認証制度です。  
\*\*「DBJグリーンビルディング認証」とは、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発した総合スコアリングモデルを利用し、環境・社会への配慮がなされた不動産(「Green Building」)を対象に、5段階の評価ランクに基づく認証を一般財団法人日本不動産研究所が行うものであり、株式会社日本政策投資銀行が制度全体を統括しています。

Appendix:

## P23. OBRの考え方と実績

- ・本投資法人がOBRの実施基準の一要素とする立地優位性とは、物流業務を行う上で重要視される、消費地又は生産地への近接性、高速道路及び主要道路へのアクセス、港湾・空港・鉄道コンテナ駅・トラックターミナルへのアクセス、接道状況、労働力確保の容易性と通勤利便性、周辺環境等の要素を総合的に勘案して判断した場合に、物流施設の立地としての適性をいい、かかる立地優位性が高い土地を「優良立地」といいます。以下同じです。
- ・「未消化容積率」とは、法定の指定容積率\*に対して、実際に利用されていない余剰の容積率をいい、以下の計算式により算出しています。以下同じです。
- ・各物件の未消化容積率=法定の指定容積率-(建物の延床面積の合計÷土地面積の合計)  
なお、OBRを行ったとしても、未消化容積率に応じた延床面積の増加が保証されているわけではないことにご留意ください。  
\*「法定の指定容積率」とは、建築基準法(昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。)第52条に定められる、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値です。法定の指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。

- OBR実績に係る数値は、以下のとおり算出しています。
- 大東物流センター：  
「実績NOI利回り-鑑定NCFCR」について、実績NOI利回りは再開後の2011年7月期のNOIを運用日数で除し365日を乗じることで年換算した数値を期末帳簿価額で除した値を、鑑定NCFCRは再開後の2011年7月期末時点の鑑定評価に基づく直接還元法の還元利回りを用いて、算出しています。  
「鑑定評価額増加額 vs OBR投下資本」について、鑑定評価額増加額をOBR投下資本の金額で除して算出しています。以下同じです。なお、鑑定評価額増加額は再開後の2011年7月期末時点の鑑定評価額と再開前の2008年7月期末時点の鑑定評価額との差額を、OBR投下資本は旧建物の解体費、旧建物に係る固定資産除却損及び新建物に係る建築コストの合計を用いて算出しています。大東物流センターについて以下同じです。  
「ROIC」については以下の計算式にて算出しています。(OBR実施後の2011年7月期のNOIを運用日数で除し365日を乗じることで年換算した数値－OBR実施前の2008年7月期のNOIを運用日数で除し365日を乗じることで年換算した数値)÷OBR投下資本
- 八千代物流センター：  
「実績NOI利回り-鑑定NCFCR」について、実績NOI利回りは再開後の2016年1月期のNOIを運用日数で除し365日を乗じることで年換算した数値を期末帳簿価額で除した値を、鑑定NCFCRは再開後の2016年1月期末時点の鑑定評価に基づく直接還元法の還元利回りを用いて、算出しています。  
「鑑定評価額増加額 vs OBR投下資本」について、鑑定評価額増加額は再開後の2016年1月期末時点の鑑定評価額と再開前の2013年1月期末時点の鑑定評価額との差額を、OBR投下資本は旧建物の解体費、旧建物に係る固定資産除却損及び新建物に係る建築コストの合計を用いて算出しています。八千代物流センターについて以下同じです。  
「ROIC」については以下の計算式にて算出しています。  
(OBR実施後の2016年1月期のNOIを運用日数で除し365日を乗じることで年換算した数値－OBR実施前の2013年1月期のNOIを運用日数で除し365日を乗じることで年換算した数値)÷OBR投下資本
- 清須物流センター：  
「実績NOI利回り-鑑定NCFCR」について、実績NOI利回りは再開後の2018年7月期のNOIを運用日数で除し365日を乗じることで年換算した数値を期末帳簿価額で除した値を、鑑定NCFCRは再開後の2018年7月期末時点の鑑定評価に基づく直接還元法の還元利回りを用いて、算出しています。  
「鑑定評価額増加額 vs OBR投下資本」について、鑑定評価額増加額は再開後の2018年7月期末時点の鑑定評価額と再開前の2015年7月期末時点の鑑定評価額との差額を、OBR投下資本は新建物に係る建築コストを用いて算出しています。清須物流センターについて以下同じです。  
「ROIC」については以下の計算式にて算出しています。  
(OBR実施後の2018年7月期のNOIを運用日数で除し365日を乗じることで年換算した数値－OBR実施前の2015年7月期のNOIを運用日数で除し365日を乗じることで年換算した数値)÷OBR投下資本
- 春日井物流センター：  
「実績NOI利回り-鑑定NCFCR」について、実績NOI利回りは再開後の2018年7月期のNOIを運用日数で除し365日を乗じることで年換算した数値を期末帳簿価額で除した値を、鑑定NCFCRは再開後の2018年7月期末時点の鑑定評価に基づく直接還元法の還元利回りを用いて、算出しています。  
「鑑定評価額増加額 vs OBR投下資本」について、鑑定評価額増加額は再開後の2018年7月期末時点の鑑定評価額と再開前の2016年1月期末時点の鑑定評価額との差額を、OBR投下資本は新建物に係る建築コストを用いて算出しています。春日井物流センターについて以下同じです。  
「ROIC」については以下の計算式にて算出しています。  
(OBR実施後の2018年7月期のNOIを運用日数で除し365日を乗じることで年換算した数値－OBR実施前の2016年7月期のNOIを運用日数で除し365日を乗じることで年換算した数値)÷OBR投下資本

- 浦安物流センター(想定):  
「NOI利回り-鑑定NCFCR」について、NOI利回りは2022年1月末日時点の鑑定評価に基づく鑑定NOIを取得予定価格で除した値、鑑定NCFCRは2022年1月末日時点の鑑定評価に基づく直接還元法の還元利回りを用いて、算出しています。  
「鑑定評価額増加額 vs OBR投下資本」について、鑑定評価額増加額は2022年1月期末時点の鑑定評価額と再開発前の2020年7月期末時点の鑑定評価額との差額を、OBR投下資本は旧建物の解体費及び旧建物に係る固定資産除却損及び新建物に係る建築コストの合計を用いて算出しています。浦安物流センターについて以下同じです。  
「ROIC」については以下の計算式にて算出しています。なお、浦安物流センターのROICは、本投資法人の想定に基づき算出した試算値であり、実際の数値とは異なる可能性があります。  
(2022年1月期末時点の鑑定NOI－OBR実施前の2020年7月期NOIの実績をもとに稼働率100%と仮定して本投資法人が算出した想定値)÷OBR投下資本

## P25. 物流施設の需給バランス

- 「物流施設の需給バランス」の各グラフは、本投資法人及び本資産運用会社の依頼に基づき、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した三大都市圏における中大型賃貸用物流施設の新規需要面積、新規供給面積及び稼働率の推移を示したものです。
- 「物流施設の需給バランス」の各グラフにおける2021年及び2024年までの新規供給面積の数値は、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した2021年9月末日現在における予測値であり、実績値ではありません。したがって、当該数値は、実際とは異なる場合があります。なお、2021年の数値には2021年9月までの実績値を含みます。

## P26. ポートフォリオマップ

- 「保有物件の67.1%が国道16号内に立地」は、新規資産取得後の保有物件について取得価格ベースで算出しています。

# Memo

---