

2022年2月9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、2022年2月9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、個別に又は総称して「新規取得資産」又は「本物件」といいます。）

物件番号	物件名称	契約日	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)
M-41	久喜 物流センター (準共有持分 44.5%)	2022年 2月9日	2022年 3月1日 (注1)	東京建物株式会社	8,577 (注2)	9,080
M-42	板橋 物流センター	2022年 2月9日	2022年 2月10日 (注1)	三井住友トラスト・ パナソニックファイナンス 株式会社	4,105 (注2)	4,330

(注1) ただし、本投資法人及び東京建物株式会社（以下「東京建物」といいます。）又は三井住友トラスト・パナソニックファイナンス株式会社（以下「SMTDFC」といいます。）が別途合意した場合には当該合意した日となります。以下同じです。

(注2) 新規取得資産の取得に関する信託受益権売買契約書（以下、個別に又は総称して「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。

ご注意： 本文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（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なさるようお願いいたします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(2) 取得資金

2022年2月9日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口発行による手取金、借入金及び自己資金。

なお、新投資口発行及び借入金の詳細については本リリース末尾（参考プレスリリース）をご参照ください。

(3) 支払方法

引渡時一括

2. 取得の理由

(1) 物件の特長

【M-41 久喜物流センター】

<取得ハイライト>

- **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**
- **鑑定ディスカウント率（注）5.5%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**

本投資法人は不動産売買市場での入札やスポンサー開発案件の取得といった一般的な手法に加え、CRE提案、OBR（Own Book Redevelopment：本投資法人が自ら行う保有物件の再開発）、事業パートナーからの取得及び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、引き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、「稼働資産の取得」と「開発案件への関与」を通じた取得のどちらかに軸足を置くべきか自律的・主体的に判断し、独自のアプローチで外部成長機会の創出に努めることで、1口当たり分配金と1口当たりNAVの安定と持続的な成長が可能になると考えています。

本物件は、本投資法人が他案件を通して構築した東京建物との良好な関係を活かし、同社からの相対取得に成功した案件です。本投資法人は、本物件の取得が1口当たり分配金と1口当たりNAVの安定と持続的な成長に資すると考え、取得を決定しました。

（注）鑑定ディスカウント率＝（鑑定評価額－取得予定価格）÷鑑定評価額  
（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。）

ご注意： 本文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（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なさるようお願いいたします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

a. 立地

- ・ 東京都心から約 50km 圏、東北自動車道と圏央道の結節点に位置しており、交通利便性が高いエリアである。
- ・ 東北自動車道「久喜」IC まで約 2.0km、圏央道「白岡菖蒲」IC まで約 3.4km 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。東北自動車・圏央道・関越自動車道といった主要高速道路を経由して、首都圏を広域的にカバーできるほか、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立地となっている。一般幹線道路である国道 122 号も利用可能で、地域配送の利便性が高く、国道 16 号に乗り入れることで埼玉県中東部への配送も可能。
- ・ 久喜菖蒲工業団地内に立地しており、24 時間稼働・多頻度配送が可能。
- ・ 自家用車通勤に利用可能な駐車場が 261 台分確保されているほか、JR 宇都宮線、東武伊勢崎線「久喜」駅より路線バスが利用可能で、敷地前には最寄バス停があることから、通勤利便性が高く、安定した雇用を確保できる環境。

b. 施設

- ・ 有効柱間隔 11.0m×10.4m、有効天井高 5.5m、床荷重 1.5t/m<sup>2</sup>と標準的な設備仕様を備えた汎用性の高い 4 層スロープ付の大型マルチテナント型物流施設。
- ・ スロープを経由して 1・3 階に接車可能で、トラックバースは合計 80 台（うち 40 フィートコンテナ車対応 56 台）分と十分に用意（1 階は両面バース）されていることに加え、別途トラック待機スペースが 10 台分用意されており、配送利便性が高い。
- ・ 最小で約 2,000 坪からの分割賃貸が可能であり、幅広いテナントニーズに対応が可能。
- ・ 4 階には従業員用のカフェテリアが配置されているほか、非常用発電機を備えており、庫内作業員の働きやすさや BCP にも配慮。

ご注意： 本文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（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なさるようお願いいたします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

【施設外観】



【立地図】

(広域図)



(詳細図)



ご注意： 本文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（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なさるようお願いいたします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

【M-42 板橋物流センター】

<取得ハイライト>

- 三井物産グループ開発案件の取得
- 鑑定ディスカウント率 5.2%での取得
- 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 (注) 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

本物件はスポンサーである三井物産株式会社のグループ企業が開発した後、同じくスポンサーである三井住友信託銀行株式会社のグループ企業のリース会社ブリッジを活用した案件であり、本投資法人とスポンサーとの良好な関係性の中で取得に成功したものになります。

本投資法人は、本物件の取得が 1 口当たり分配金と 1 口当たり NAV の安定と持続的成長に資すると考え、取得を決定しました。

(注) 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をいいます。

a. 立地

- ・ 首都高速 5 号池袋線「高島平」IC まで 3.0km に立地し、消費地近接の立地のため、小売・卸売企業が直接テナントとなっている拠点も見られ、幅広いテナントニーズに対応可能であり、継続的な倉庫需要が期待される。
- ・ 多頻度・小口配送を含むラストワンマイル配送にも対応可能な立地であるほか、新宿区をはじめとする東京都 23 区西部への配送ポテンシャルも有している。
- ・ 都区内で希少性の高い工業専用地域に立地しており、24 時間稼働が可能な環境。
- ・ 都営地下鉄三田線「高島平」駅からは徒歩圏内に立地しており、板橋区内(人口 50 万人以上)はマンション等の住宅地が広がるエリアであることから、安定した雇用を確保できる環境。

b. 施設

- ・ 有効柱間隔 10.2m×10.95m、有効天井高 5.5m、床荷重 1.5t/m<sup>2</sup>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。
- ・ 垂直荷役設備(貨物用エレベータと垂直搬送機が各 1 基)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。
- ・ 4 階の事務所スペースには OA フロアや空調設備が設けられており、庫内作業員の働きやすさにも配慮。

ご注意： 本文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分(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なさるようお願いいたします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法(その後の改正を含みます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

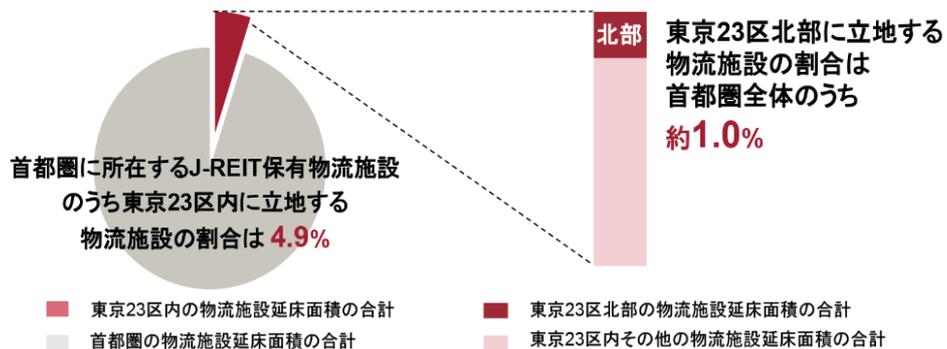
【施設外観】



【立地図】



【J-REIT 保有物件の立地状況】



(出所：2021年12月末日時点におけるJ-REITの開示情報をもとに資産運用会社が作成)

ご注意： 本文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（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なさるようお願いいたします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(注) 「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。

(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)	鑑定 ディスカウント率	鑑定 NOI 利回り (取得予定価格 ベース) (注)
M-41	久喜 物流センター (準共有持分 44.5%)	8,577	9,080	5.5%	4.2%
M-42	板橋 物流センター	4,105	4,330	5.2%	4.2%

(注) 鑑定 NOI 利回り = 鑑定評価上の鑑定 NOI\* ÷ 取得予定価格  
(小数第 2 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（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。

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。

ご注意： 本文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（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なさるようお願いいたします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

### 3. 新規取得資産の内容

#### 【M-41 久喜物流センター（注1）】

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権 (準共有持分 44.5%)	建物 状況 評価 の 概要	調査業者	清水建設株式会社
取得予定年月日		2022年3月1日		報告書年月日	2022年1月21日
取得予定価格		8,577百万円		緊急修繕費	—
鑑定評価額		9,080百万円		短期修繕費	—
信託受託者		三井住友信託銀行 株式会社(予定)		長期修繕費	50,008千円
信託期間満了日		2032年3月31日 (予定)		PML 値	9.0%
土地	所在地	埼玉県久喜市河原井町 8 番	建物	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板 ぶき 4階建
	面積	33,122.92 m <sup>2</sup>		建築時期	2020年6月15日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	66,668.87 m <sup>2</sup>
	容積率	200%		総賃貸可能面積	64,917.63 m <sup>2</sup>
	建蔽率	60%		用途	倉庫、休憩室、ゴミ置場
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	株式会社 東京流通センター		担保設定の状況		なし
テナントの総数	3	テナント名		非開示(注2)	
年間賃料	非開示(注2)		敷金・保証金		非開示(注2)
賃貸面積	64,917.63 m <sup>2</sup>		稼働率		100.0%
特記事項：					
<p>1. 本物件の取得後、本投資法人は、本物件に係る信託受益権を芙蓉総合リース株式会社との間で準共有する予定であり、本物件の取得に際し、本投資法人及び芙蓉総合リース株式会社の間で準共有者間協定書を締結します。同協定書の主な内容は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・受益者としての意思形成に関し、本物件の賃貸借契約の締結、変更、建物の建替え等の重要事項については、原則として準共有者全員の合意が必要となります。ただし、一定期間内に準共有者間の意思形成ができない場合には信託受託者の判断に一任することになります。なお、重要事項以外の事項については、準共有者間の協議により決定しますが、一定の期間内に合意に至らない場合には、持分割合において過半数の賛成により決定するものとされています。</li> <li>・準共有者は、準共有持分を処分する場合には、第三者に優先して事前に他の準共有者との間で譲渡交渉を行うものとし、譲渡価格等について協議することとなっています。また、当該準共有者が、かかる優先交渉の後、第三者との間で準共有持分の譲渡について合意した場合には、他の準共有者に対して、譲渡予定価格その他の条件を記載した書面を提出するものとされ、当該他の準共有者は、当該書面に記載の条件で当該準共有持分を譲り受けることができることとされています。なお、準共有者が上記定め違反して自己の有する準共有持分を第三者に譲渡した場合、当該準共有者が芙蓉総合リース株式会社である場合には、本投資法人が本物件に係る信託受益権の準共有持分を取得した際の取得価格を基準として算出した価値相当額の 20%に相当する額（ただし、芙蓉総合リース株式会社が当該準共有持分を第三者に譲渡した譲渡価格が当該価値相当額を上回る場合には、当該譲渡価格の 20%に相当する額）を、当該準共有者が本投資法人である場合には、本投資法人が本物件に係る信託受益権の準共有持分を取得した際の取得価格の 20%に相当する額（ただし、本投資法人が当該準共有持分を第三者に譲渡した譲渡価格が当該取得価格を上回る場合には、当該譲渡価格の 20%に相当する額）の金銭を違約金として他の準共有者に支払わなければなりません。</li> </ul> <p>2. 本物件は久喜菖蒲工業団地内に存しており、本投資法人は、本物件の売主との間で、当該団地等を対象に工業用水の供給等を行っている株式会社久喜菖蒲工業団地管理センターの発行済普通株式のうち、売主が保有している 7,550 株（取得予定価格金 7 百万円）について、株式会社久喜菖蒲工業団地管理センターの取締役会の承認後速やかに本投資法人へ譲渡することを内容とした株式譲渡契約を締結しています。</p>					

ご注意： 本文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（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なさるようお願いいたします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(注 1) 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、取得予定価格及び鑑定評価額以外は本物件全体（100%）について記載しています。  
(注 2) 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。

ご注意： 本文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（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なさるようお願いいたします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

【M-42 板橋物流センター】

資産の概要					
資産の種類		不動産信託受益権		調査業者	清水建設株式会社
取得予定年月日		2022年2月10日		報告書年月日	2022年1月21日
取得予定価格		4,105百万円		緊急修繕費	—
鑑定評価額		4,330百万円		短期修繕費	—
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	10,618千円
信託期間満了日		2032年2月29日		PML値	12.4%
土地	所在地	東京都板橋区新河岸一丁目15番5号		構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	面積	4,600.89 m <sup>2</sup>		建築時期	2018年11月13日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	8,723.96 m <sup>2</sup>
	容積率	200%		総賃貸可能面積	9,357.16 m <sup>2</sup>
	建蔽率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	株式会社東京流通センター		担保設定の状況		なし
テナントの総数	1		テナント名	非開示（注）	
年間賃料	非開示（注）		敷金・保証金	非開示（注）	
賃貸面積	9,357.16 m <sup>2</sup>		稼働率	100.0%	
特記事項： 該当事項はありません。					
(注) 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。					

ご注意： 本文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（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なさるようお願いいたします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

#### 4. 取得先の概要

##### 【M-41 久喜物流センター】

名称	東京建物株式会社
所在地	東京都中央区八重洲一丁目9番9号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長執行役員 野村 均
事業内容	1. 不動産の売買、賃借、管理、仲介及び鑑定 2. 土木建築工事の設計、監理及び請負 3. 観光・レジャー施設及び商業、駐車場等の賃借、監理及び経営 4. 不動産特定共同事業法に基づく事業 5. 不動産、有価証券、その他金融資産に関する投資顧問業務 6. その他付帯関連する事業
資本金	92,451 百万円 (2020 年 12 月 31 日現在)
設立年月日	1896 年 10 月 1 日
純資産	392,317 百万円 (2020 年 12 月 31 日現在)
総資産	1,456,329 百万円 (2020 年 12 月 31 日現在)
大株主及び持株比率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) (11.41%) 株式会社日本カストディ銀行 (信託口) (7.63%) STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店) (7.43%) (2020 年 12 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。2022 年 1 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。

##### 【M-42 板橋物流センター】

名称	三井住友トラスト・パナソニックファイナンス株式会社
所在地	東京都港区芝浦一丁目2番3号
代表者の役職・氏名	取締役社長 西野 敏哉
事業内容	総合リース業務、賃貸借業務およびリース、賃貸借の事務代行業務 他
資本金	25,584 百万円 (2021 年 3 月 31 日現在)
設立年月日	1967 年 2 月 27 日
純資産	173,784 百万円 (2021 年 3 月 31 日現在)
総資産	1,300,513 百万円 (2021 年 3 月 31 日現在)
大株主及び持株比率	三井住友信託銀行株式会社 (84.9%) パナソニック株式会社 (15.1%) (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	当該会社は、資産運用会社の発行済株式の 20%を保有している三井住友信託銀行株式会社の子会社です。当該会社と本投資法人又は資産運用会社との間に人的関係はありません。なお、当該会社は資産運用会社の利益相反対策ルールに定義する利害関係者に該当します。 2022 年 1 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。

ご注意： 本文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（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なさるようお願いいたします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

## 5. 取得先の状況

久喜物流センターは、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からの取得ではありません。

板橋物流センターにおける取得先の状況は以下のとおりです。

	前所有者・ 信託受益者	前々所有者・ 信託受益者	前々々所有者・ 信託受益者
会社名・氏名	三井住友トラスト・パナソニックファイナンス株式会社	三井物産都市開発株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記4.「取得先の概要」ご参照	三井物産都市開発株式会社は、資産運用会社の親会社である三井物産株式会社の100%子会社です。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	開発及び投資運用目的	—
取得価格	前所有者・信託受益者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	前々所有者・信託受益者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	—
取得時期	2019年1月	2016年12月（土地取得） 2018年11月（建物竣工）	—

## 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. 利害関係者との取引

板橋物流センターの取得先である SMTDFC は資産運用会社の利益相反対策ルールに定義する利害関係者に該当することから、板橋物流センターの取得の決定については利益相反対策ルールに基づき資産運用会社の内部管理委員会の審議を経た上で取締役会の決議を行っています。

## 8. 今後の見通し

本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「2022年7月期の運用状況の予想の修正及び2023年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意： 本文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（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なさるようお願いいたします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

9. 鑑定評価書の概要

【M-41 久喜物流センター】(注1)

鑑定評価書の概要(注1)	
鑑定評価額	9,080 百万円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2022 年 1 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	9,080 百万円	
直接還元法による価格	9,170 百万円	本物件全体 (100%) について算出された価格 (20,600 百万円) に準共有持分割合 (44.5%) を乗じて算出
運営収益	非開示(注2)	
可能総収益	非開示(注2)	
空室等損失等	非開示(注2)	
運営費用	非開示(注2)	
維持管理費	非開示(注2)	
水道光熱費	9 百万円	
修繕費	1 百万円	
PM フィー	非開示(注2)	
テナント募集費用等	非開示(注2)	
公租公課	44 百万円	
損害保険料	非開示(注2)	
その他費用	0 百万円	
運営純収益	356 百万円	
一時金の運用益	非開示(注2)	
資本的支出	非開示(注2)	
純収益	357 百万円	
還元利回り	3.9%	
DCF 法による価格	8,940 百万円	本物件全体 (100%) について算出された価格 (20,100 百万円) に準共有持分割合 (44.5%) を乗じて算出
割引率	3.7%	
最終還元利回り	4.1%	
積算価格	8,140 百万円	本物件全体 (100%) について算出された価格 (18,300 百万円) に準共有持分割合 (44.5%) を乗じて算出
土地比率	61.2%	
建物比率	38.8%	
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)	本物件の準共有持分割合 (44.5%) に相当する数値を記載しています。	
(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。	

ご注意： 本文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分(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なさるようお願いいたします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法(その後の改正を含みます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

【M-42 板橋物流センター】

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	4,330 百万円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2022 年 1 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,330 百万円	
直接還元法による価格	4,530 百万円	
運営収益	非開示(注)	
可能総収益	非開示(注)	
空室等損失等	0 円	
運営費用	非開示(注)	
維持管理費	0 円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	0 百万円	
PM フィー	非開示(注)	
テナント募集費用等	非開示(注)	
公租公課	17 百万円	
損害保険料	非開示(注)	
その他費用	0 円	
運営純収益	171 百万円	
一時金の運用益	非開示(注)	
資本的支出	非開示(注)	
純収益	172 百万円	
還元利回り	3.8%	
DCF 法による価格	4,250 百万円	
割引率	3.6%	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格	3,930 百万円	
土地比率	75.0%	
建物比率	25.0%	
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)	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。	

ご注意： 本文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（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なさるようお願いいたします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

【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/>

ご注意： 本文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（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なさるようお願いいたします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

**【添付資料】**

新規取得資産取得後のポートフォリオ一覧

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	8,781 （注2）	3.0%
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	0.8%
M-5	浦安千鳥物流センター	千葉県浦安市	6,000	2.0%
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市	5,700	1.9%
M-8	川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区	10,905	3.7%
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）	2.7%
M-12	横浜福浦物流センター	神奈川県横浜市金沢区	9,800	3.3%
M-13	八千代物流センターⅡ	千葉県八千代市	5,300	1.8%
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	1.5%
M-16	東雲物流センター	東京都江東区	11,800	4.0%
M-17	習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市	7,875	2.7%
M-18	市川物流センターⅡ	千葉県市川市	17,415	5.9%
M-19	草加物流センター	埼玉県草加市	14,440 （注4）	4.9%
M-20	辰巳物流センター	東京都江東区	9,000	3.0%
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	2.9%
M-23	柏物流センターⅡ	千葉県柏市	3,795 （注5）	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	3.3%
M-25	三郷物流センター	埼玉県三郷市	3,873	1.3%
M-26	相模原物流センター	神奈川県相模原市緑区	8,032	2.7%
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%

ご注意： 本文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（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なさるようお願いいたします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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-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	5.2%
M-32	横浜町田物流センター	東京都町田市	25,452	8.6%
M-34	白井物流センター	千葉県白井市	3,875	1.3%
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	1.3%
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%
<b>M-41</b>	<b>久喜物流センター</b>	<b>埼玉県久喜市</b>	<b>8,577</b> <b>(注6)</b>	<b>2.9%</b>
<b>M-42</b>	<b>板橋物流センター</b>	<b>東京都板橋区</b>	<b>4,105</b> <b>(注6)</b>	<b>1.4%</b>
首都圏 小計			250,320	84.8%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市	9,762 (注7)	3.3%
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8)	1.0%
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	0.9%
T-9	福岡香椎浜物流センター	福岡県福岡市東区	2,750	0.9%
T-10	春日井物流センター	愛知県春日井市	3,500 (注9)	1.2%
T-11	高槻物流センター	大阪府高槻市	1,560 (注10)	0.5%
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	12.7%
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	0.5%

ご注意： 本文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（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なさるようお願いいたします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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）
その他 小計			2,830	1.0%
ポートフォリオ合計			290,625	98.5%
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11）	1.5%
新規取得資産取得後のポートフォリオ合計 （「T-14 尼崎物流センター」を含みます。）			295,092	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（「M-2 浦安物流センター」及び「T-14 尼崎物流センター」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、「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（詳細については2021年12月22日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」をご参照ください。）。
- (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土地の売買代金2,469百万円に本日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。本日現在、新たな建物は2022年7月に竣工し、2022年8月1日に引渡しを受ける予定です。
- (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) 本売買契約に定める売買代金を記載しています。
- (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8) 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9) 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10) 2017年10月2日及び2019年10月31日の取得価格の合計額を記載しています。
- (注11) 売買契約に定める売買代金を記載しています。なお、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、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。

ご注意： 本文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（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なさるようお願いいたします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。