

2023年1月19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 財務企画部次長 宮田 晋太郎
TEL.03-3238-7171

国内不動産信託受益権の取得先等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。）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」（以下「2021年12月22日付お知らせ」といいます。）で公表した尼崎物流センター（以下「本物件」といいます。）について、ブリッジスキームを構築し取得先等を変更すること（以下「本変更」といいます。）について決定しましたのでお知らせします。

また、2021年12月22日時点において本物件は未竣工の開発物件でしたが、竣工後の本物件の概要及び2023年1月10日を価格時点とする鑑定評価書の概要についても併せてお知らせします。

なお、その他の本物件の取得に関する詳細については、2021年12月22日付お知らせをご参照ください。

記

1. 取得先等の変更

(1) 変更の内容

	変更前	変更後
契約（予定）日	2021年12月27日（※1）	2023年1月31日（注1） （注1）新本売買契約（以下に定義します。）の締結予定日を記載しています。
引渡予定日	未定（注1） （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。	未定（注2） （注2）引渡予定日は、2026年4月2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。

	変更前	変更後
取得先	①近畿総合リース株式会社（以下「近畿総合リース」といいます。） ② J A三井リース建物株式会社（以下「J A三井リース建物」といいます。）（※2）	リコーリース株式会社（以下「リコーリース」といいます。）
取得予定価格 （百万円）	4,467（注2） （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、かかる売買代金が増加する場合があります。以下同じです。（※3）	未定（注3） （注3） 本物件の取得に関するリコーリースと本投資法人との間の信託受益権売買契約書（以下「新本売買契約」といいます。）において、引渡予定日が以下の①乃至③のいずれの場合に該当するかに応じ、以下のとおり規定されています。 ①リコーリースが本物件に係る信託受益権を取得した日から1年目の応当日の前日までの間のいずれかの日である場合（本書の日付時点において、2023年4月3日から2024年4月2日の間を想定） 4,384百万円 ただし、リコーリースの本物件の保有期間において、予め定めた IRR を達成する価格を算定し決定します。 ②リコーリースが本物件に係る信託受益権を取得した日の1年目の応当日以降から2年目の応当日の前日までの間のいずれかの日である場合（本書の日付時点において、2024年4月3日から2025年4月2日の間を想定） 4,302百万円 ただし、リコーリースの本物件の保有期間において、予め定めた IRR を達成する価格を算定し決定します。 ③リコーリースが本物件に係る信託受益権を取得した日の2年目の応当日以降から3年目の応当日の前日までの間のいずれかの日である場合（本書の日付時点において2025年4月3日から2026年4月2日の間を想定） 4,222百万円 ただし、リコーリースの本物件の保有期間において、予め定めた IRR を達成する価格を算定し決定します。

（※1） 2021年12月22日付お知らせに記載のとおり、同日付で締結済みです。

（※2） J A三井リース建物及び近畿総合リースは、J A三井リース建物を吸収分割承継会社とし、近畿総合リースを吸収分割会社とする吸収分割を2022年4月1日付で実施し、近畿総合リースが営む不動産事業に関する権利義務（旧本売買契約（以下に定義します。）上の買主としての地位を含みます。）をJ A三井リース建物に承継させています。また、近畿総合リースは同日付でJ A三井リース株式会社を吸収合併存続会社、近畿総合リースを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行い、これにより近畿総合リースは解散しています。

（※3） 尼崎物流センターの取得に関する、2021年12月27日付の本投資法人とJ A三井リース建物及び近畿総合リースとの間の信託受益権売買契約書を、以下「旧本売買契約」といいます。

(2) 変更の理由

本投資法人は多様かつ独自のアプローチによる物件取得機会の創出を推進しており、本物件は、その中でも特に注力分野として位置付けている「事業パートナーとの協同開発」の第5弾案件です。本投資法人は事業パートナーであるJ A三井リース建物及びブリッジャーであるリコーリースと協議を行い、以下のとおり本物件に係るブリッジスキームを構築する予定です。

- ① 本投資法人がリコーリースに旧本売買契約上の買主の地位を譲渡
- ② 本投資法人はリコーリースとの間で新本売買契約を締結
- ③ リコーリースが旧本売買契約に基づきJ A三井リース建物から本物件を取得
- ④ 本投資法人は新本売買契約に基づきリコーリースから本物件を取得

なお、本投資法人は、以下のとおりブリッジスキームの有用性を評価しています。

① 取得時期の柔軟性確保

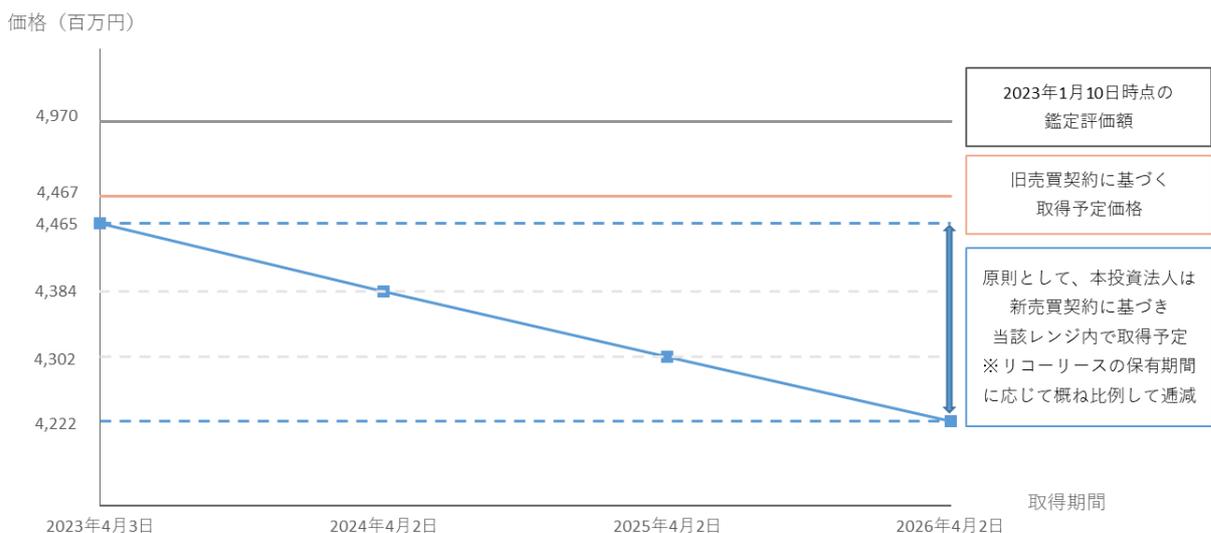
昨今の金融市場環境の変動性（ボラティリティ）が高まっている状況を踏まえ、ブリッジスキームを構築することで取得期限の長期化及び柔軟性確保を図るものです。これにより、本投資法人は本物件の取得にあたって適切なタイミングでの資金調達を目指します。

② 取得価格の逡減

物流不動産の価格上昇が続く中、ブリッジスキームを構築することで取得価格を一定程度逡減させた形での取得機会を確保するものです。これにより、本変更前と比較して高い投資収益性(注)での物件取得を目指します。

(注) 本物件の取得予定価格は、上記1.(1)に記載のとおりであり、リコーリースの保有期間に概ね比例して逡減する金額となっています。本投資法人としては、当初の取得予定価格よりも本変更後の取得予定価格が逡減する見込みが高いことから、本変更は本投資法人の投資収益性向上に資するものと考えています。

<参考> 取得予定価格逡減のイメージ図



(注) 上記イメージ図は、現時点におけるリコーリースの本物件の取得予定時期（2023年4月3日）を前提とした、取得予定価格の逡減の見込みを示しているものです。リコーリースの本物件の実際の取得予定時期が異なることとなる場合等には、本投資法人による実際の取得予定価格が上記イメージ図とは異なる場合があります。

2. 取得の概要

(1) 本物件（2021年12月22日付お知らせから変更があった内容に下線を付しています。）

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	<u>2023年 1月31日</u>	未定 (注1)	<u>リコーリース株式会社</u>	未定 (注2)	<u>4,970</u>

(注1) 引渡予定日は、2026年4月2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) 新本売買契約において、引渡予定日が以下の①乃至③のいずれの場合に該当するかに応じ、以下のとおり規定されています。

①リコーリースが本物件に係る信託受益権を取得した日から1年目の応当日の前日までの間のいずれの日である場合（本書の日付時点において、2023年4月3日から2024年4月2日の間を想定）：4,384百万円。ただし、リコーリースの本物件の保有期間において、予め定めたIRRを達成する価格を算定し決定します。

②リコーリースが本物件に係る信託受益権を取得した日の1年目の応当日以降から2年目の応当日の前日までの間のいずれの日である場合（本書の日付時点において、2024年4月3日から2025年4月2日の間を想定）：4,302百万円。ただし、リコーリースの本物件の保有期間において、予め定めたIRRを達成する価格を算定し決定します。

③リコーリースが本物件に係る信託受益権を取得した日の2年目の応当日以降から3年目の応当日の前日までの間のいずれの日である場合（本書の日付時点において2025年4月3日から2026年4月2日の間を想定）：4,222百万円。ただし、リコーリースの本物件の保有期間において、予め定めたIRRを達成する価格を算定し決定します。以下同じです。

(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、新本売買契約は、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。

(4) 本物件の特長

本物件の特長については2021年12月22日付お知らせから変更はありません。なお、2022年12月1日付で建物が竣工していますので、施設外観を掲載します。



<参考> (2021年12月22日付お知らせから変更があった内容に下線を付しています。)

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	<u>未定</u>	<u>4,970</u>	<u>未定</u> (注1)	<u>未定</u> (注2)

(注1) $\text{ディスカウント} = (\text{鑑定評価額} - \text{取得予定価格}) \div \text{鑑定評価額} \times 100$

各ディスカウントは、2023年1月10日付を価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定評価額を前提とした場合には、取得予定価格が前記「(1) 本物件 (注2)」に記載の①、②又は③に記載の価格となる場合のそれぞれにおいて、①11.8%、②13.4%又は③15.0%となる予定です。

(注2) $\text{鑑定 NOI 利回り (取得予定価格ベース)} = \text{鑑定 NOI} \div \text{取得予定価格} \times 100$

(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。各鑑定 NOI 利回りは、2023年1月10日付を価格時点とする鑑定評価書に記載の鑑定 NOI を前提とした場合には、取得予定価格が前記「(1) 本物件 (注2)」に記載の①、②又は③に記載の価格となる場合のそれぞれにおいて、①4.5%、②4.6%又は③4.7%となる予定です。

3. 資産の内容（2021年12月22日付お知らせから変更があった内容に下線を付しています。）

【T-14 尼崎物流センター】

資産の概要		鑑定評価書の概要		
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	2023年1月10日	
取得予定価格（注1）	未定	鑑定評価額	4,970百万円	
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	2033年4月30日（予定）			
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	4,970百万円
	面積（注2）	6,611.66㎡	DCF法による収益価格	4,840百万円
	用途地域	工業専用地域		
	容積率	200%	割引率	3.7%
	建蔽率	60%	最終還元利回り	4.1%
建物	所有形態	所有権	直接還元法による収益価格	5,090百万円
	構造/階数（注2）	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建		
	建築時期（注2）	2022年12月1日	還元利回り	3.9%
	延床面積（注2）	13,595.35㎡		
	総賃貸可能面積（注3）	13,627.40㎡		
用途（注2）	倉庫	原価法による積算価格	4,760百万円	
所有形態	所有権	土地割合	64.5%	
プロパティ・マネジメント会社	未定	建物割合	35.5%	
担保設定の状況	なし			
賃貸借の概要（注3）		建物状況評価の概要（竣工時）（注8）		
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	2022年12月27日	
年間賃料（消費税等別）	非開示（注4）	緊急修繕費	—	
敷金・保証金	非開示（注4）	短期修繕費	—	
賃貸面積	13,627.40㎡	長期修繕費	7,814千円	
稼働率	100.0%	PML値	9.8%	
収支状況（注5）		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6）	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）	未定（注7）	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： 該当なし				

(注1)	<p>新本売買契約において、引渡予定日が以下の①乃至③のいずれの場合に該当するかに応じ、以下のとおり規定されています。</p> <p>①リコーリースが本物件に係る信託受益権を取得した日から1年目の当日の前日までの間のいずれかの日である場合（本書の日付時点において、2023年4月3日から2024年4月2日の間を想定）：4,384百万円。ただし、リコーリースの本物件の保有期間において、予め定めたIRRを達成する価格を算定し決定します。</p> <p>②リコーリースが本物件に係る信託受益権を取得した日の1年目の当日以降から2年目の当日の前日までの間のいずれかの日である場合（本書の日付時点において、2024年4月3日から2025年4月2日の間を想定）：4,302百万円。ただし、リコーリースの本物件の保有期間において、予め定めたIRRを達成する価格を算定し決定します。</p> <p>③リコーリースが本物件に係る信託受益権を取得した日の2年目の当日以降から3年目の当日の前日までの間のいずれかの日である場合（本書の日付時点において2025年4月3日から2026年4月2日の間を想定）：4,222百万円。ただし、リコーリースの本物件の保有期間において、予め定めたIRRを達成する価格を算定し決定します。</p>
(注2)	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3)	近畿総合リース及びJ A三井リース建物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4)	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5)	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6)	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7)	想定NOIを(注1)記載の各取得予定価格で除した想定NOI利回りは、それぞれ、①4.3%、②4.4%、③4.5%となります。
(注8)	リコーリースが本物件について取得した建物状況評価報告書の内容に基づき記載しています。

4. 取得先の概要

【T-14 尼崎物流センター】

名称	リコーリース株式会社
所在地	東京都千代田区紀尾井町4番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役 中村 徳晴
事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 各種動産のリース、賃貸借、売買（割賦販売を含む）および保守管理 著作権、工業所有権等の無体財産権及びその他権利の取得、賃貸借及び売買（割賦販売を含む） 不動産の売買・賃貸及び管理並びにその仲介 等
資本金	7,896百万円（2022年3月31日現在）
設立年月日	1976年12月21日
純資産	197,781百万円（2022年3月31日現在）
総資産	1,170,274百万円（同上）
大株主及び持株比率	<p>株式会社リコー（33.67%）</p> <p>みずほリース株式会社（19.98%）</p> <p>（2022年9月30日現在）</p>
本投資法人又は資産運用会社との関係	<p>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7月期において、取引関係はありません。</p> <p>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。</p>

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

新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、新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、リコーリースは新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、本投資法人が新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) 当事者の一方が新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新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、新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新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、新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

本物件の引渡予定日は未定であり、2022年9月13日公表の「2022年7月期 決算短信 (REIT)」にて公表した「2023年1月期 (2022年8月1日～2023年1月31日) 及び2023年7月期 (2023年2月1日～2023年7月31日) の運用状況の予想」について、現時点で運用状況の予想の変更はありません。

9. 鑑定評価書の概要（2021年12月22日付お知らせから変更があった内容に下線を付しています。）

【T-14 尼崎物流センター】

鑑定評価額	<u>4,970</u> 百万円
鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	<u>2023年1月10日</u>

項目	内容	概要等
収益価格	<u>4,970</u> 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	<u>5,090</u> 百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	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）	
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）	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）	見積等に基づく予定額
その他費用	<u>1</u> 百万円	類似事例等に基づき査定
運営純収益	<u>198</u> 百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
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	<u>3.9%</u>	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	<u>4,840</u> 百万円	
割引率	<u>3.7%</u>	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	<u>4.1%</u>	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	<u>4,760</u> 百万円	
土地比率	<u>64.5%</u>	
建物比率	<u>35.5%</u>	
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。

以 上

※本投資法人のウェブサイト <https://8967.jp/>

【添付資料】

本物件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	8,745 （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	3.1%
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%
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%

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-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%
M-41	久喜物流センター	埼玉県久喜市	8,577	2.9%
M-42	板橋物流センター	東京都板橋区	4,105	1.4%
首都圏 小計			250,284	84.8%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市	9,762 (注 6)	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 7)	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 8)	1.2%
T-11	高槻物流センター	大阪府高槻市	1,560 (注 9)	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%
その他 小計			2,830	1.0%
ポートフォリオ合計			290,590	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	4,384 (注 10)	1.5%
フォワード・コミットメント等該当資産取得後のポートフォリオ合計			294,974	100%

- (注1) 取得（予定）価格のフォワード・コミットメント等該当資産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。）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。
- (注2) 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、建物の再開発に係る工事価格 6,275 百万円を加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) 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10) 新本売買契約において、引渡予定日が以下の①乃至③のいずれの場合に該当するかに応じ、以下のとおり規定されています。
- ①リコーリースが本物件に係る信託受益権を取得した日から 1 年目の応当日の前日までの間のいずれかの日である場合（本書の日付時点において、2023 年 4 月 3 日から 2024 年 4 月 2 日の間を想定）：4,384 百万円。ただし、リコーリースの本物件の保有期間において、予め定めた IRR を達成する価格を算定し決定します。
- ②リコーリースが本物件に係る信託受益権を取得した日の 1 年目の応当日以降から 2 年目の応当日の前日までの間のいずれかの日である場合（本書の日付時点において、2024 年 4 月 3 日から 2025 年 4 月 2 日の間を想定）：4,302 百万円。ただし、リコーリースの本物件の保有期間において、予め定めた IRR を達成する価格を算定し決定します。
- ③リコーリースが本物件に係る信託受益権を取得した日の 2 年目の応当日以降から 3 年目の応当日の前日までの間のいずれかの日である場合（本書の日付時点において 2025 年 4 月 3 日から 2026 年 4 月 2 日の間を想定）：4,222 百万円。ただし、リコーリースの本物件の保有期間において、予め定めた IRR を達成する価格を算定し決定します。
- 本表上は①に規定される価格を記載しています。
- また、当該売買契約は、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・コミットメント等に該当します。