



2026年6月26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 鈴木 靖一
(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 鈴木 靖一
問い合わせ先 CFO 財務企画部長 兼 経理部長 宮田 晋太郎
TEL.03-3238-7171

国内資産の取得に関するお知らせ（匿名組合出資持分）

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「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり匿名組合出資持分の取得（以下「本取得」といいます。）を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 本取得の概要

(1) 取得資産（以下「取得資産」といいます。）

| | |
|--------------------|---|
| 特定資産の種類 | 国内不動産4物件を信託財産とする信託受益権（以下「本信託受益権」といいます。）を裏付資産とする匿名組合出資持分 |
| 資産名称 | 合同会社 Sasanqua（以下「本合同会社」といいます。）匿名組合出資持分 |
| 裏付資産 | 札幌南物流センター、成田物流センターⅡ、一宮物流センターⅡ及び新木場物流センターⅢを信託財産とする信託受益権 |
| 出資予定金額 （出資持分割合） | 850百万円（注1） （匿名組合出資総額のうち9.0%（注2）） |
| 匿名組合契約締結日 | 2026年6月26日 |
| 出資持分取得予定日 （注3） | 2026年6月29日 |
| 取得先 | 合同会社 Sasanqua |
| 媒介の有無 | 無 |

(注1) 上記金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下、百万円単位の金額について同じです。

(注2) 上記%は、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下、%について同じです。

(注3) 「出資持分取得予定日」は、匿名組合契約に記載された出資日を記載しています。



(2) 取得資金

- ・取得資金：自己資金
- ・支払方法：取得時一括

2. 本取得の理由

本投資法人はこれまでリース会社によるブリッジスキームの構築等、外部資金を活用することで、物件の優先交渉権を確保しつつ、外部環境や投資口価格等を踏まえた取得時期の調整及び取得価格の低減を図ってまいりました。

本取得は、当該ブリッジスキーム構築の一環として、匿名組合出資持分への投資を通じて、パイプラインの優良物件の取得機会を確保するものです。本投資法人は、本取得により、裏付資産の賃料収入等を原資として分配される利益の配当を受領するとともに、裏付資産の取得にかかる優先交渉権（詳細は下記「3. 本取得の内容（1）出資対象である匿名組合の概要」をご参照ください。）の付与を受けます。

裏付資産の概要については以下のとおりです。

・札幌南物流センター

札幌市に近接し、道央自動車道のICや新千歳空港・港湾へのアクセスにも優れるため、集配送の物流拠点として高い利便性を有しています。また、工業団地内に立地し24時間操業が可能であるとともに、汎用性の高い仕様を備えた物流施設です。

・成田物流センターⅡ

成田国際空港周辺に位置し、東関東自動車道等の主要高速道路や国道16号等の幹線道路にもアクセス可能な交通利便性に優れた立地にあり、航空貨物を含む広域物流拠点として高い優位性を有しています。また、スロープ型で各階へ直接アクセス可能な効率的な動線や多数のトラックバース及び十分な駐車場を備えた汎用性の高い物流施設であり、24時間操業も可能な環境を有しています。

・一宮物流センターⅡ

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」案件です。東海北陸自動車道及び名神高速道路へのアクセスに優れ、中部圏に加え首都圏・近畿圏をカバー可能な広域物流拠点として高い利便性を有するとともに、名古屋都市圏への近接性から地域配送拠点としても優れた立地にあります。また、スロープ型で効率的な動線や十分な搬送設備・駐車場を備えた汎用性の高い物流施設です。

・新木場物流センターⅢ

東京都心近接の江東区に位置し、首都高速道路や湾岸幹線道路を通じて都内主要消費地へのアクセスに優れるほか、空港・港湾への接続性も高い物流適地にあります。また、スロープ型で効率的な動線を備えた汎用性の高い物流施設であり、ラストワンマイル配送にも対応可能な優れた運用環境を有しています。



3. 本取得の内容

(1) 出資対象である匿名組合の概要

| 営業者名 | 合同会社 Sasanqua | | | | | | | | | |
|--|---|---------------|--|--|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------|
| 匿名組合出資総額 | 9,400 百万円 | | | | | | | | | |
| 匿名組合契約の有効期間 | 2031 年 6 月 30 日まで 但し、営業者の借入債務が完済されていない場合には、有効期間は、当該借入債務の完済日まで当然に延長されます。 | | | | | | | | | |
| 匿名組合契約の概要 | <p>匿名組合契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>本匿名組合は、営業者である合同会社 Sasanqua が裏付資産である信託受益権 4 物件を取得・保有・運用することにより得られる賃料収入等を原資として、匿名組合員に対し出資割合に応じた損益の分配を行うことを目的としています。</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">合同会社 Sasanqua</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6" style="text-align: center; vertical-align: middle;"> 本信託受益権等 合計 40,371 百万円 (注 2) (参考) 不動産鑑定評価額 合計 38,260 百万円 </td> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン (スーパーシニア) 9,500 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン (シニア) 12,300 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン (ジュニア) 3,900 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン (メザニン) 3,500 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">消費税ローン 1,771 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">匿名組合出資 9,400 百万円 (注 3)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注 1) 金額は単位未満切り捨てであり、記載されている金額を足し合わせても、合計値と一致しないことがあります。</p> <p>(注 2) 本信託受益権の取得価格 (36,911 百万円) のほか、本信託受益権の取得諸経費、匿名組合の組成費用及びリザーブ費用等を含みます。</p> <p>(注 3) 匿名組合出資の総額 (以下「本匿名組合出資総額」といいます。) のうち、本投資法人は本取得により 850 百万円 (本匿名組合出資総額の 9.0%) を取得します。</p> <p>(注 4) 匿名組合出資に対する支払いは、ノンリコース・ローン (スーパーシニア)、ノンリコース・ローン (シニア)、ノンリコース・ローン (ジュニア)、ノンリコース・ローン (メザニン) 及び消費税ローンの支払いに劣後します。このため、分配金の支払い及び出資金の払戻しは、これらの債務の履行後の残余キャッシュフローを原資として行われ、計算期間において分配が行われない場合があります。</p> <p>(注 5) 本合同会社のアセットマネージャーはリアルリンク国際投資顧問株式会社です。</p> <p>計算期間： 毎年 12 月 1 日から 5 月末日及び 6 月 1 日から 11 月末日までの各期間とします。但し、初回の計算期間は出資持分取得予定日から 2026 年 11 月末日まで、最後の計算期間は契約終了日の直前の計算期間末日の翌日から契約終了日までとなります。</p> <p>損益配分： 各計算期間ごとに算定され、各匿名組合員の出資割合に応じて配分されます。</p> <p>なお、匿名組合員が負担する損失は、当該匿名組合員が拠出した出資金額を上限としており、本投資法人が追加的な資金拠出義務を負うものではありません。</p> | 合同会社 Sasanqua | | 本信託受益権等 合計 40,371 百万円 (注 2) (参考) 不動産鑑定評価額 合計 38,260 百万円 | ノンリコース・ローン (スーパーシニア) 9,500 百万円 | ノンリコース・ローン (シニア) 12,300 百万円 | ノンリコース・ローン (ジュニア) 3,900 百万円 | ノンリコース・ローン (メザニン) 3,500 百万円 | 消費税ローン 1,771 百万円 | 匿名組合出資 9,400 百万円 (注 3) |
| 合同会社 Sasanqua | | | | | | | | | | |
| 本信託受益権等 合計 40,371 百万円 (注 2) (参考) 不動産鑑定評価額 合計 38,260 百万円 | ノンリコース・ローン (スーパーシニア) 9,500 百万円 | | | | | | | | | |
| | ノンリコース・ローン (シニア) 12,300 百万円 | | | | | | | | | |
| | ノンリコース・ローン (ジュニア) 3,900 百万円 | | | | | | | | | |
| | ノンリコース・ローン (メザニン) 3,500 百万円 | | | | | | | | | |
| | 消費税ローン 1,771 百万円 | | | | | | | | | |
| | 匿名組合出資 9,400 百万円 (注 3) | | | | | | | | | |



| | |
|----------|--|
| 優先交渉権の概要 | <p>本取得に伴い付与される優先交渉権の概要は以下のとおりです。</p> <p>(1) 権利の内容： 本投資法人が本信託受益権の購入について優先的に取得交渉する権利。但し、本投資法人は、本信託受益権を購入する義務を負うものではありません。</p> <p>(2) 優先交渉権の行使条件： 以下の条件等を満たすこととしています。</p> <p>① 売却価格は、営業者に匿名組合出資を行う匿名組合員が匿名組合出資に関して収受する収益が、目標内部収益率（IRR）以上となる水準を満たす金額とします。</p> <p>② 本信託受益権の取得時期は 2031 年 6 月 29 日（予定）までを目途とします。</p> <p>(3) 優先交渉期間 2026 年 6 月 30 日から 2030 年 12 月 29 日までの間（予定）。但し、優先交渉期間は、営業者との合意により延長することができます。</p> |
|----------|--|



(2) 裏付資産の概要

【札幌南物流センター】

| 資産の概要 | | | | | |
|--|--------------------------|----------------------------|-------------|---|--------------------------|
| 資産の種類 | 不動産信託受益権 | | 信託受託者 | 三井住友信託銀行株式会社 | |
| 鑑定評価額 | 6,550 百万円 | | 信託設定日 | 2022 年 4 月 1 日 | |
| 不動産鑑定機関 | 一般財団法人 日本不動産研究所 | | 信託期間満了日 | 2036 年 6 月 30 日 | |
| 土地 | 所在地 | 北海道北広島市輪厚工業 団地二丁目 2 番 1 | | 構造/階数 | 鉄骨造樹脂シートぶき平家建 |
| | 面積 | 49,641.00 m ² | | 建築時期 | 2020 年 4 月 21 日 |
| | 用途地域 | 工業地域 | | 延床面積 | 27,796.49 m ² |
| | 容積率 | 200% | | 総賃貸可能面積 | 27,214.04 m ² |
| | 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 ザイマックス北海道 | | 担保設定の状況 | 信託受益権には、営業者に 対するノンリコース・ローンの 貸付人を質権者とする質権が 設定される予定です。 | |
| 賃貸借の状況 | | | | | |
| テナントの総数 | 1 | | テナント名 | 札幌通運株式会社 | |
| 年間賃料 (消費税別) | 非開示 (注 1) | | 敷金・保証金 | 非開示 (注 1) | |
| 賃貸面積 | 19,898.52 m ² | | | | |
| 稼働率の推移 (注 2) | 2022 年 5 月末 | 2023 年 5 月末 | 2024 年 5 月末 | 2025 年 5 月末 | 2026 年 5 月末 |
| | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 73.1% |
| 特記事項： 該当事項はありません。 | | | | | |
| (注 1) 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 2) 2026 年 7 月 1 日時点における稼働率は 100.0%を見込んでいます。 | | | | | |



【成田物流センターⅡ】

| 資産の概要 | | | | | | | | |
|---------------------------------|----------|---|----------|----------|----------|---|----------------------------|--|
| 資産の種類 | | 不動産信託受益権 | | 信託受託者 | | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | |
| 鑑定評価額 | | 5,810百万円 | | 信託設定日 | | 2004年12月3日 | | |
| 不動産鑑定機関 | | 一般財団法人 日本不動産研究所 | | 信託期間満了日 | | 2036年6月30日 | | |
| 土地 | 所在地 | 千葉県山武郡芝山町山田 字松山1033番1他 | | | 建物 | 構造/階数 | 鉄骨鉄筋コンクリート造合金 メッキ鋼板葺2階建 | |
| | 面積 | 33,112.83 m ² | | | | 建築時期 | 2005年2月15日 | |
| | 用途地域 | 地域指定なし (非線引き都市計画区域) | | | | 延床面積 | 21,836.94 m ² | |
| | 容積率 | 200% | | | | 総賃貸可能面積 | 20,958.01 m ² | |
| | 建蔽率 | 60% | | | | 用途 | 倉庫・事務所 | |
| | 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 | | ジョーンズラング ラサール株式会社 | | 担保設定の状況 | | 信託受益権には、営業者に 対するノンリコース・ローンの 貸付人を質権者とする質権が 設定される予定です。 | | |
| 賃貸借の状況 | | | | | | | | |
| テナントの総数 | | 3 | | テナント名 | | ①キューネ・アンド・ナーゲル 株式会社 ②ロジスティードエクスプレス 株式会社 ③ロジスティード東日本 株式会社 | | |
| 年間賃料 (消費税別) | | 非開示(注) | | 敷金・保証金 | | 非開示(注) | | |
| 賃貸面積 | | ①10,389.79 m ² ② 6,157.16 m ² ③ 4,411.06 m ² | | | | | | |
| 稼働率の推移 | 2022年5月末 | 2023年5月末 | 2024年5月末 | 2025年5月末 | 2026年5月末 | | | |
| | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 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。 | | | | | | | | |



【一宮物流センターⅡ】

| 資産の概要 | | | | | | | |
|---------------------------------|------|---|-------------|-------------|-------------|---|--|
| 資産の種類 | | 不動産信託受益権 | | 信託受託者 | | 三井住友信託銀行株式会社 | |
| 鑑定評価額 | | 15,400 百万円 | | 信託設定日 | | 2026 年 4 月 10 日 | |
| 不動産鑑定機関 | | 一般財団法人 日本不動産研究所 | | 信託期間満了日 | | 2036 年 6 月 30 日 | |
| 土地 | 所在地 | 愛知県一宮市大和町北高井字石田 7 番 1 他 | | 建物 | 構造/階数 | 鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき 4 階建 | |
| | 面積 | 32,212.16 m ² | | | 建築時期 | 2023 年 11 月 22 日 | |
| | 用途地域 | 地域指定なし (市街化調整区域) | | | 延床面積 | 65,046.97 m ² | |
| | 容積率 | 200% | | | 総賃貸可能面積 | 62,020.89 m ² | |
| | 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 | | 株式会社ザイマックス 東海 | | 担保設定の状況 | | 信託受益権には、営業者に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。 | |
| 賃貸借の状況 | | | | | | | |
| テナントの総数 | | 5 | | テナント名 | | ①株式会社 MTG ②合通ホールディングス株式会社 ③サーラ物流株式会社 その他 (2 社) | |
| 年間賃料 (消費税別) | | 非開示 (注) | | 敷金・保証金 | | 非開示 (注) | |
| 賃貸面積 | | ①29,242.37 m ² ② 9,563.43 m ² ③ 8,578.35 m ² | | | | | |
| 稼働率の推移 | | 2022 年 5 月末 | 2023 年 5 月末 | 2024 年 5 月末 | 2025 年 5 月末 | 2026 年 5 月末 | |
| | | | | 13.0% | 86.9% | 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。 | | | | | | | |



【新木場物流センターⅢ】

| 資産の概要 | | | | | | |
|--|----------|-------------------------------|----------|-------------------------|----------|---|
| 資産の種類 | | 不動産信託受益権 | | 信託受託者 三菱UFJ信託銀行株式会社 | | |
| 鑑定評価額 | | 10,500百万円 | | 信託設定日 2022年4月1日 | | |
| 不動産鑑定機関 | | 一般財団法人 日本不動産研究所 | | 信託期間満了日 2036年6月30日 | | |
| 土地 | 所在地 | 東京都江東区新木場二丁目6番8号 | | 建物 | 構造/階数 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 4階建他 |
| | 面積 | 10,664.04 m ² | | | 建築時期 | 2010年7月15日他(注1) |
| | 用途地域 | 準工業地域 | | | 延床面積 | 19,233.63 m ² |
| | 容積率 | 200% | | | 総賃貸可能面積 | 19,014.15 m ² (注1) |
| | 建蔽率 | 60% | | | 用途 | 倉庫・事務所 |
| | 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 | | 株式会社ザイマックス | | 担保設定の状況 | | 信託受益権には、営業者に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。 |
| 賃貸借の状況 | | | | | | |
| テナントの総数 | | 1 | | テナント名 ASKUL LOGIST 株式会社 | | |
| 年間賃料 (消費税別) | | 非開示(注2) | | 敷金・保証金 非開示(注2) | | |
| 賃貸面積 | | 19,014.15 m ² (注1) | | | | |
| 稼働率の推移 | 2022年5月末 | 2023年5月末 | 2024年5月末 | 2025年5月末 | 2026年5月末 | |
| | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | |
| 特記事項： 該当事項はありません。 | | | | | | |
| (注1) 倉庫・事務所：建築時期 2010年7月15日 倉庫：建築時期 2000年5月31日（本日時点で賃貸対象外であり、賃貸可能面積及び賃貸面積には含まれていません。） | | | | | | |
| (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。 | | | | | | |



4. 匿名組合出資先の営業者の概要

| | |
|------------------------|--|
| 名称 | 合同会社 Sasanqua |
| 所在地 | 東京都新宿区富久町 8 番 26 号東京ユナイテッド総合事務所内 |
| 代表者の役職・氏名 | 代表社員 一般社団法人 Sasanqua 職務執行者 池田 卓也 |
| 事業内容 | 1. 有価証券及び信託受益権の取得、保有、管理及び処分 2. 不動産の取得、保有、管理及び処分 3. 金銭債権の取得、保有及び処分 4. その他付帯又は関連する一切の業務 |
| 資本金 | 10 万円 (2026 年 6 月 26 日現在) |
| 設立年月日 | 2026 年 1 月 16 日 |
| 純資産 | 非開示 (注) |
| 総資産 | 非開示 (注) |
| 匿名組合出資者 | 非開示 (注) |
| 本投資法人又は資産運用会社と当該会社との関係 | |
| 資本関係 | 本投資法人は、本合同会社の匿名組合出資の総額の 9.0%相当を取得します。以上を除き、本投資法人・本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係はありません。 |
| 人的関係 | 当該会社と本投資法人又は本資産運用会社との間に、人的関係はありません。 |
| 取引関係 | 2026 年 1 月期において、当該会社と本投資法人又は資産運用会社との間に、取引関係はありません。 |
| 関連当事者への該当状況 | 本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。 |

(注) 開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

5. 媒介の概要

該当事項はありません。

6. 取得先の状況

本取得の取得先は、本投資法人及び本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。

7. 利害関係人との取引

本取引に関して、利害関係人等との取引はありません。

8. 今後の見通し

本取得による本投資法人の 2026 年 7 月期 (2026 年 2 月 1 日～2026 年 7 月 31 日) 及び 2027 年 1 月期 (2026 年 8 月 1 日～2027 年 1 月 31 日) の運用状況に与える影響は軽微であり、2026 年 5 月 27 日付の「2026 年 7 月期及び 2027 年 1 月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」にて公表した運用状況及び分配金の予想に変更はありません。



9. 裏付資産となる不動産の鑑定評価書の概要

合同会社 Sasanqua が不動産鑑定機関に裏付資産となる不動産の鑑定評価を委託し、作成された不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。

金額は、特段の記載がない限り、百万円未満を切り捨てて記載しています。

【札幌南物流センター】

| 鑑定評価書の概要 | |
|----------|-----------------|
| 鑑定評価額 | 6,550 百万円 |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 |
| 価格時点 | 2025 年 12 月 1 日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|--------------------|---|-----|
| 収益価格 | 6,550 百万円 | |
| 直接還元法による価格 | 6,570 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 | 非開示 (注) | |
| 運営費用 | 非開示 (注) | |
| 維持管理費 | 非開示 (注) | |
| 水道光熱費 | 12 百万円 | |
| 修繕費 | 2 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 | 45 百万円 | |
| 損害保険料 | 非開示 (注) | |
| その他費用 | 0 円 | |
| 運営純収益 | 301 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 | 295 百万円 | |
| 還元利回り | 4.5% | |
| DCF 法による価格 | 6,530 百万円 | |
| 割引率 | 4.3% | |
| 最終還元利回り | 4.6% | |
| 積算価格 | 6,360 百万円 | |
| 土地比率 | 49.4% | |
| 建物比率 | 50.6% | |
| 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。 | |



【成田物流センターⅡ】

| 鑑定評価書の概要 | |
|----------|-----------------|
| 鑑定評価額 | 5,810 百万円 |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 |
| 価格時点 | 2025 年 12 月 1 日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|--------------------|---|-----|
| 収益価格 | 5,810 百万円 | |
| 直接還元法による価格 | 5,940 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 | 非開示 (注) | |
| 運営費用 | 非開示 (注) | |
| 維持管理費 | 非開示 (注) | |
| 水道光熱費 | 18 百万円 | |
| 修繕費 | 7 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 | 16 百万円 | |
| 損害保険料 | 非開示 (注) | |
| その他費用 | 0 百万円 | |
| 運営純収益 | 250 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 | 231 百万円 | |
| 還元利回り | 3.9% | |
| DCF 法による価格 | 5,670 百万円 | |
| 割引率 | 3.7% | |
| 最終還元利回り | 4.1% | |
| 積算価格 | 4,150 百万円 | |
| 土地比率 | 44.8% | |
| 建物比率 | 55.2% | |
| 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) | 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。 | |



【一宮物流センターⅡ】

| 鑑定評価書の概要 | |
|----------|-----------------|
| 鑑定評価額 | 15,400 百万円 |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 |
| 価格時点 | 2025 年 12 月 1 日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|--------------------|---|-----|
| 収益価格 | 15,400 百万円 | |
| 直接還元法による価格 | 15,500 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 | 非開示 (注) | |
| 運営費用 | 非開示 (注) | |
| 維持管理費 | 非開示 (注) | |
| 水道光熱費 | 24 百万円 | |
| 修繕費 | 6 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 | 84 百万円 | |
| 損害保険料 | 非開示 (注) | |
| その他費用 | 0 百万円 | |
| 運営純収益 | 662 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 | 649 百万円 | |
| 還元利回り | 4.2% | |
| DCF 法による価格 | 15,300 百万円 | |
| 割引率 | 4.0% | |
| 最終還元利回り | 4.4% | |
| 積算価格 | 14,900 百万円 | |
| 土地比率 | 34.2% | |
| 建物比率 | 65.8% | |
| 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) | 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。 | |



【新木場物流センターⅢ】

| 鑑定評価書の概要 | |
|----------|-----------------|
| 鑑定評価額 | 10,500 百万円 |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 |
| 価格時点 | 2025 年 12 月 1 日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|--------------------|---|-----|
| 収益価格 | 10,500 百万円 | |
| 直接還元法による価格 | 10,500 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 | 非開示 (注) | |
| 運営費用 | 非開示 (注) | |
| 維持管理費 | 非開示 (注) | |
| 水道光熱費 | 0 円 | |
| 修繕費 | 4 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 | 48 百万円 | |
| 損害保険料 | 非開示 (注) | |
| その他費用 | 0 円 | |
| 運営純収益 | 365 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 | 356 百万円 | |
| 還元利回り | 3.4% | |
| DCF 法による価格 | 10,400 百万円 | |
| 割引率 | 3.1% | |
| 最終還元利回り | 3.3% | |
| 積算価格 | 10,100 百万円 | |
| 土地比率 | 82.1% | |
| 建物比率 | 17.9% | |
| 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/>



(参考資料)

裏付資産の外観写真

【札幌南物流センター】



【成田物流センターⅡ】





【一宮物流センターⅡ】



【新木場物流センターⅢ】

