



日本ロジスティクスファンド投資法人

2024年7月期(第38期)

決算説明会資料

2024年9月11日

Prologue

投資家の皆様へ

不動産市場の好調が継続している一方で、資本市場(J-REIT市場)は軟調な状況が続いており、NAV(時価純資産)の本源的な価値と投資口価格に対する評価との間に乖離が生じていると感じています。なぜ乖離が発生してしまうのか、そのために私たちは何をすべきなのか、多くの投資家様とディスカッションをさせて頂き、また社内では部門横断的に様々な分析やシミュレーションを重ねたうえで、新たな戦略を策定しました。

本日も説明させていただく新成長戦略「Develop the Value 2.0」は、従来よりも力強い賃料増額と継続的な物件売却に伴う売却益の獲得により、分配金の水準を大幅に引き上げることが特徴です。JLFが有するJ-REIT最高水準の含み益率という特徴を活かし、その含み益を顕在化して、投資主の皆様への還元を強化すること等を通じて実現して参ります。

私たちが上場以来一貫して追求しているのは一口当たり分配金とNAVの「安定」と「持続的成長」です。売却で回収した資金は再投資により次の価値創造に充て、売却益を除いた一口当たり利益(EPU)とNAVの成長を更に追求していきます。金利上昇やインフレに対応したポートフォリオ、優良な投資機会につながる物件パイプラインの積み上げが着実に進んだことで、足元の環境下においても成長し続ける力は着実に高まっています。また、強固な財務基盤による環境変化への耐性と、手元流動性による機動的なアクションが可能な俊敏性を備えています。

これらの特徴を活かして伸びしろのある物件を割安に取得し、適切な運用により価値を向上させたくうえで最適なタイミングで売却する。これによって含み益を顕在化し、投資主の皆様へ還元する。この不動産投資ライフサイクルに渡る価値創造を継続的に推進して参ります。

JLFが投資家の皆様から「選ばれ続ける銘柄」であり続けるよう、更に一段高いレベルの投資リターンの実現を目指して参りますので、引き続きのご支援を賜りますようお願い申し上げます。

三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
代表取締役社長 鈴木 靖一

目次

Prologue	
投資家の皆様へ	P.1
Chapter 1	
新成長戦略 Develop the Value2.0	P.4
Chapter 2	
インカムゲイン戦略	P.10
Chapter 3	
キャピタルゲイン戦略	P.15
Chapter 4	
パイプライン戦略	P.20
Chapter 5	
決算及び業績予想	P.23
Chapter 6	
物流不動産マーケット	P.28
Appendix	
	P.33



Chapter 1

新成長戦略 Develop the Value 2.0

J-REITを取り巻く環境が大きく変化する中で**利益成長を追求**
成長ドライバーを賃料増額と売却益獲得に変更し、DPU目標を**6,300円**に見直し

環境認識

インフレ・金利上昇／不動産価格の高止まり

対応方針

インフレ・金利上昇に対応して利益成長を図るとともに、
収益獲得の**軸足を変更**し投資主還元を強化

投資口価格の向上へ
最善を尽くす

DPU目標を 5,600円～5,700円から **6,300円**に見直し

基本戦略

インカムゲイン戦略

- **インフレ対応モデル**への転換
- 金利上昇下でも**賃料増額**により利益成長が可能な構造を構築

Chapter2へ

キャピタルゲイン戦略
(物件売却・再投資)

- 業界最高水準の含み益率を活用
- **継続的な売却**を行い「売却益」を収益の柱に
- 再投資で巡航EPUを維持・向上

Chapter3へ

NAV倍率回復時の
オプション

パイプライン戦略

- **資本コストを意識**した物件パイプラインの積み上げ
- 規律あるファイナンスによる時機を捉えた取得により利益成長を図る

Chapter4へ

独自性に加えて外部環境変化に対応できる戦略を展開
安定性を維持しつつ、**成長機会**の創出を図る

独自性

JLFが築いてきた**優位性**

外部環境変化への耐性

あらゆる事業環境を想定し、**リスクの低減と成長機会の獲得**ができる戦略を推進



インカムゲイン
戦略

- (アセットマネジメント)
- 賃料ギャップ・交渉力
 - 好立地のポートフォリオ

- (デットマネジメント)
- 良好なクレジット

- (アセットマネジメント)
- リース契約満期のコントロール
 - CPI連動条項の導入／契約期間に応じた賃料設定
 - 運用コスト上昇リスクの回避(水道光熱費)

- (デットマネジメント)
- 返済期限の分散と金利固定化による金利上昇リスクの低減

キャピタルゲイン
戦略
(物件売却・再投資)

- 豊富な含み益
- 構造的に優位な手元流動性

- **継続的な物件売却と自己投資口取得計画**
- 機動的な物件入替が可能なブリッジスキーム
- 投資効率に配慮した再投資で**巡航EPU(売却益除く)とNAVPUの維持・向上**

NAV倍率回復時の
オプション

物件入替にも活用

パイプライン
戦略

- 多様な取得手法
- 優位な利回りの確保が構造的に可能な
協同開発・OBR

- 外部環境に応じた自律的・主体的な取得手法の選択
- 資本コストを上回る投資リターン確保
- 規律あるファイナンスによる時機を捉えた取得

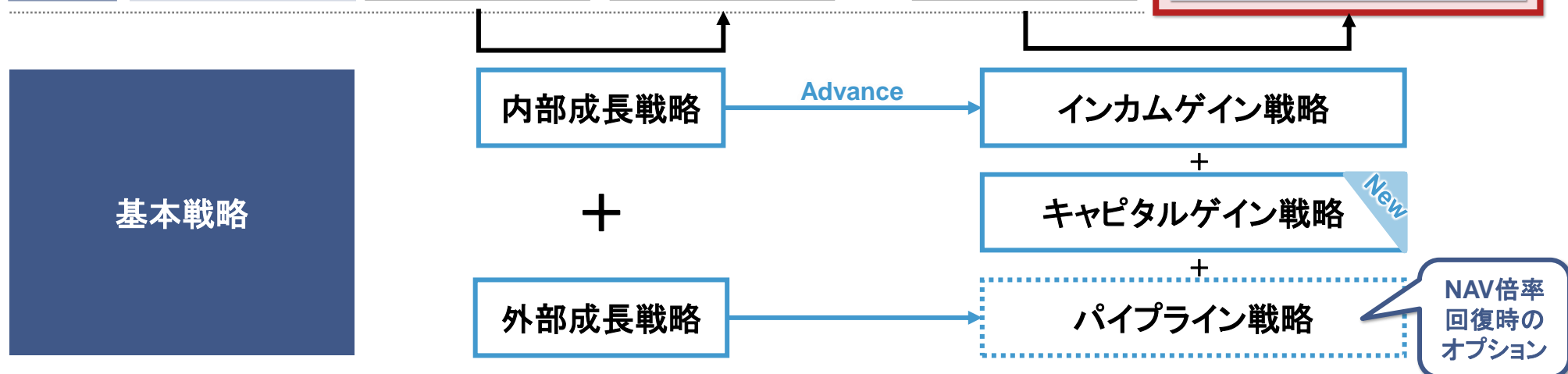
利益成長の加速とDPU目標の引き上げを通じて
 分配金要求利回りを上回るDONAVを実現し、投資主価値の向上を目指す

課題	投資主価値の向上(投資口価格の上昇)	➔	NAV倍率の回復		
対応	分配金要求利回り を上回る <u>DONAV(J-REITの資本効率指標)</u> の確保				
	(NAV倍率) 時価総額 NAV	=	(DONAV) 分配金総額 NAV	÷	(分配金要求利回り) 分配金総額 時価総額
2024/8末	0.84x	=	3.4%	÷	4.0%
目標	1.00x 超	=	DONAV	≥	分配金利回り

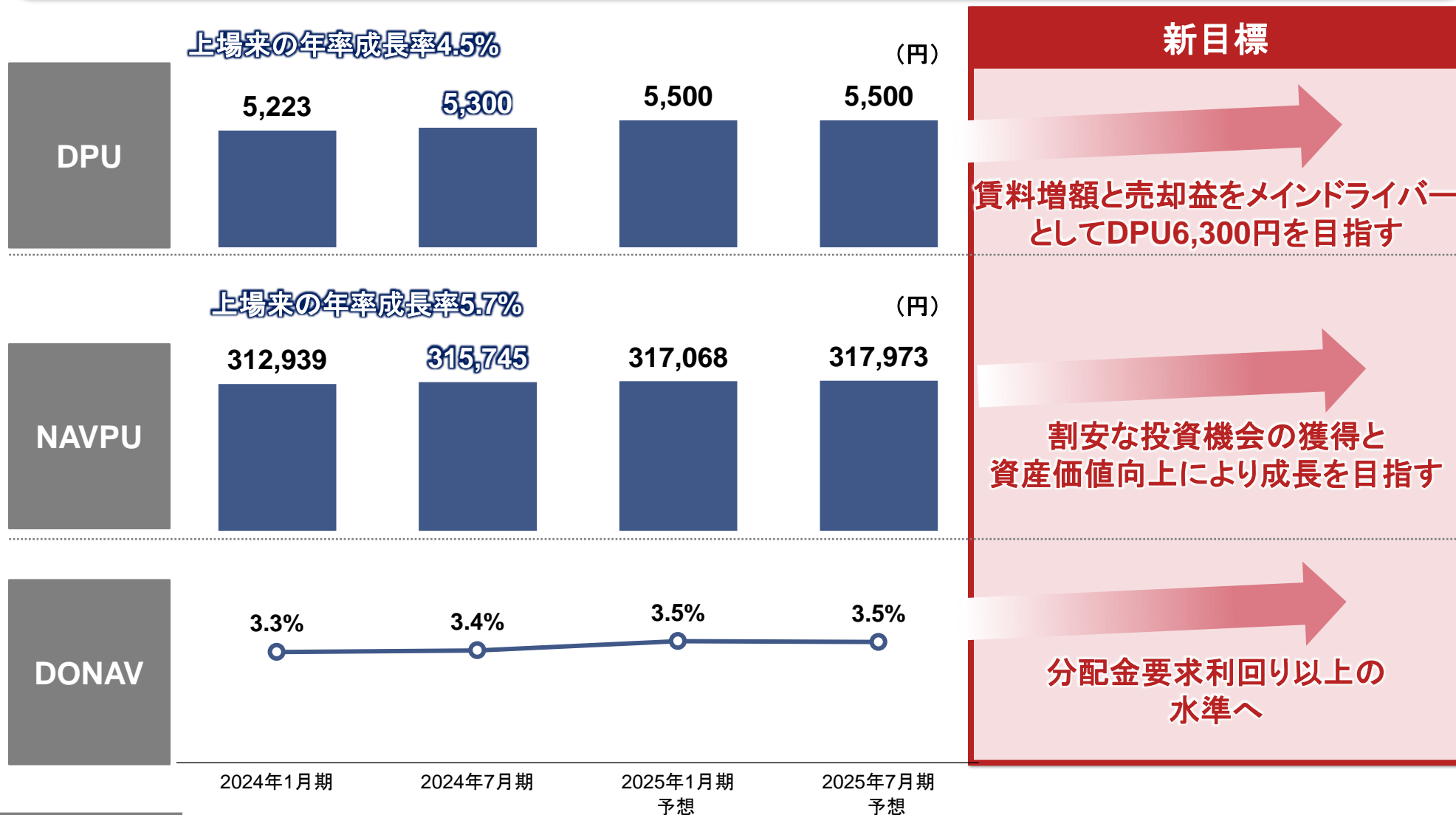


インカムゲイン戦略の加速に加えてキャピタルゲイン戦略を実施することで
 トータルリターンの飛躍的向上を図る

		Develop the Value戦略		Develop the Value戦略 2.0	
		設定時 (2022年7月期)	当初目標	現状 (2024年7月期)	新目標
成長性	DPU	4,955円	5,600円~ 5,700円	5,300円	6,300円
	NAVPU	298,352円	成長	315,745円	成長
効率性	DONAV	3.3%	-	3.4%	分配金要求利回り以上



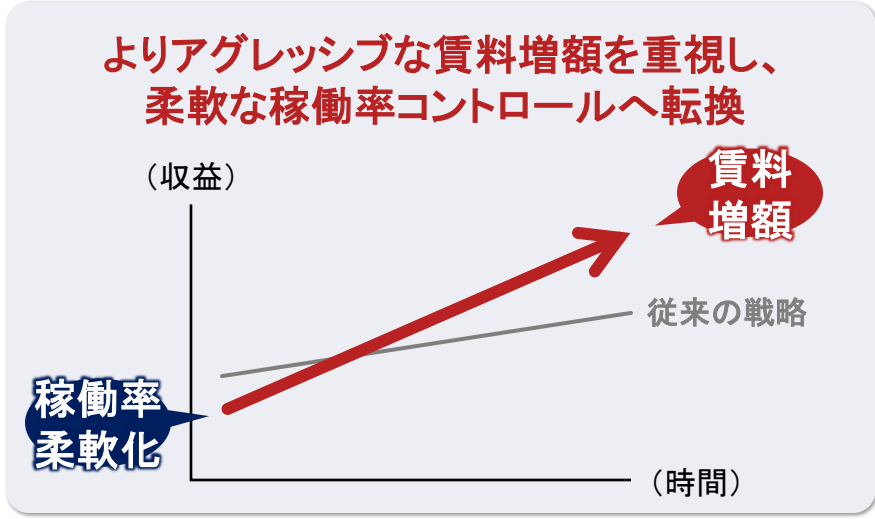
DPU成長により強い意識を向けた運用により、
目標DPU6,300円の達成を目指す



Chapter 2

インカムゲイン戦略

力強い賃料増額と契約期間のコントロールにより
インフレ対応モデルへの転換を図り、ポートフォリオ運用で年率1%以上の利益成長を目指す

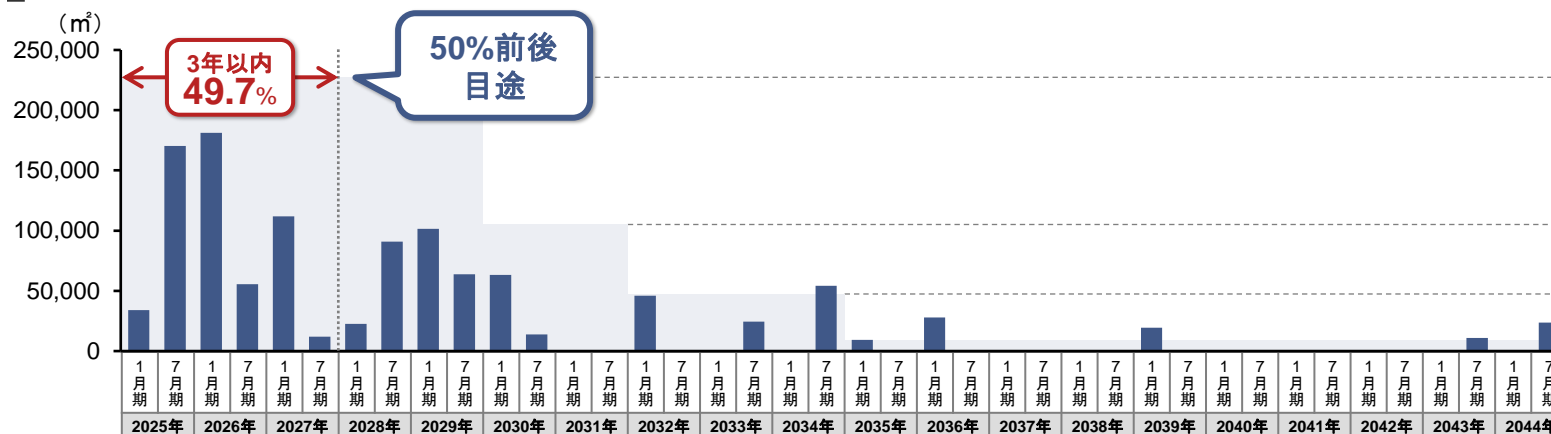


ポートフォリオ運用で**年率1%以上**の利益成長を目指す
 ネット利益成長率(年率)シミュレーション

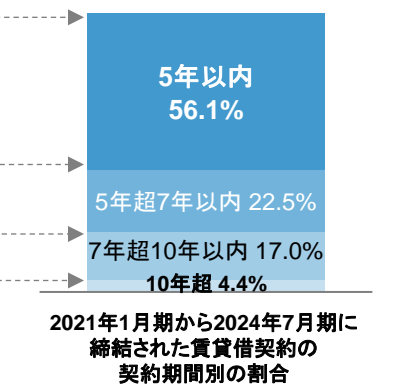
		1 再契約時の賃料増額率				
		+4.0%	+4.5%	+5.0%	+5.5%	+6.0%
2 借換時の適用金利	1.0%	0.9%	1.0%	1.2%	1.4%	1.5%
	1.2%	0.6%	0.8%	1.0%	1.1%	1.3%
	1.4%	0.4%	0.5%	0.7%	0.9%	1.0%

賃貸借契約と有利子負債の満期サイクルをコントロールすることで、利益成長しやすい構造を構築

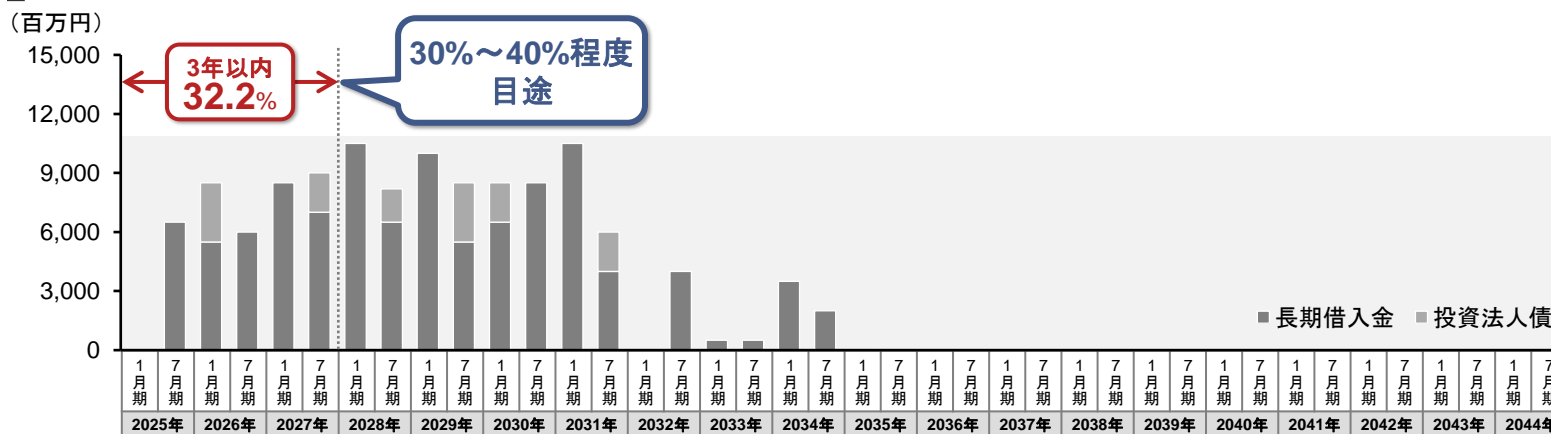
賃貸借契約の満期分散状況 (普通借家契約を除く)



満期を期近に集中させて賃料増額機会を多く獲得



有利子負債の返済(償還)期限の分散状況



満期の分散で金利上昇の影響を低減

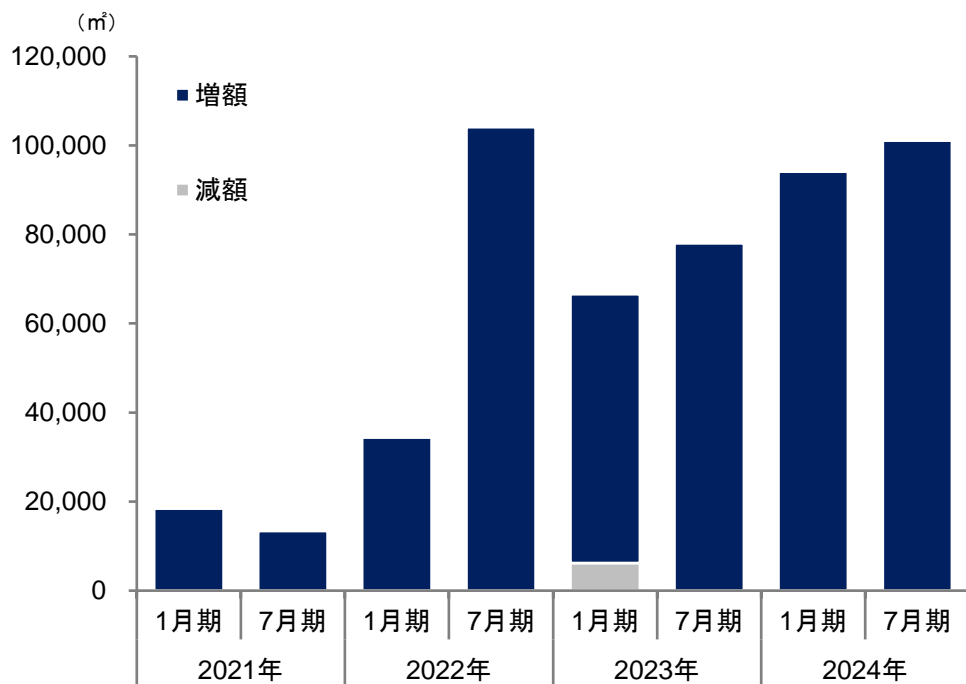
- 有利子負債の平均調達年限は8年程度
- 1期当たりの返済(償還)金額の上限は100億円程度を目安

力強い賃料増額により金利上昇・インフレに対応
賃貸借契約条件の見直しを推進し、環境変化への耐性を確保

再契約等における賃料変動率の推移

直近の平均賃料変動率 **+6.9%**

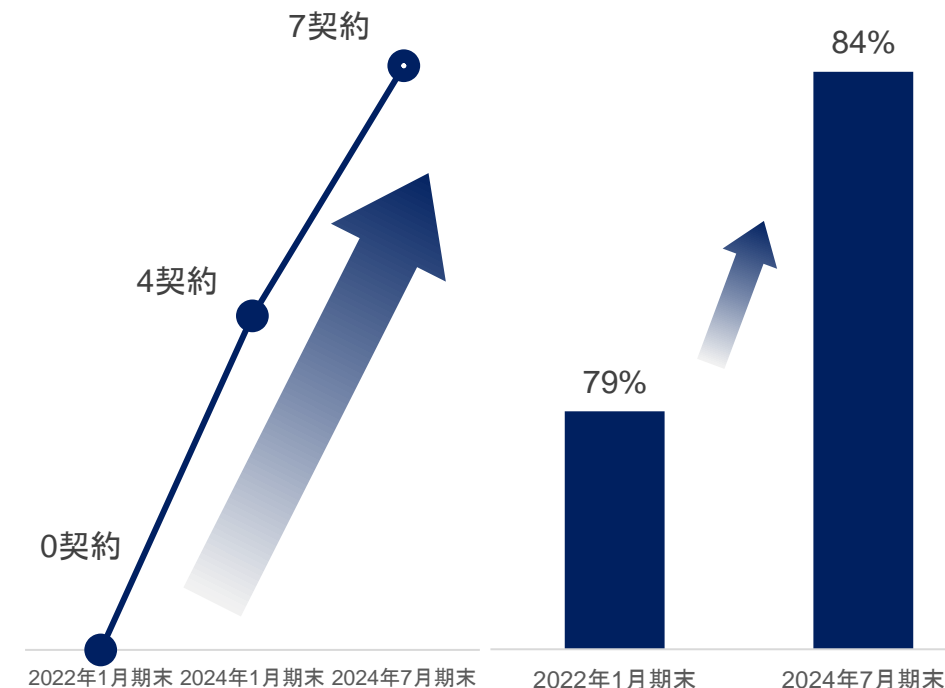
賃料変動率	+3.2%	+9.7%	+10.0%	+7.9%	+6.3%	+6.3%	+3.8%	+8.3%
-------	-------	-------	--------	-------	-------	-------	-------	-------



契約条件の見直し

<CPI連動条項の導入件数の推移>

<定借割合の推移>

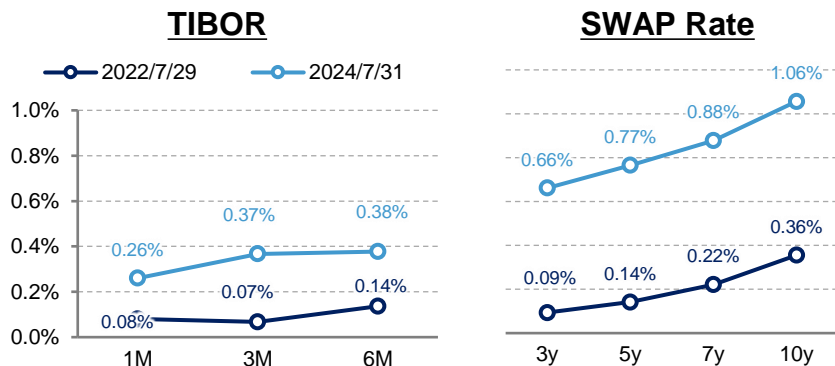


返済(償還)期限の分散・有利子負債平均調達年限・高水準の固定金利比率の維持により金利上昇への耐性を確保

有利子負債調達の方針

- 1 返済(償還)期限の分散
- 2 有利子負債平均調達年限の維持
- 3 高水準の固定金利比率の維持

短期金利の上昇幅は相対的に小さい



上記に加えて、
変動金利での借入によるコスト低減も検討

デットポートフォリオの変化

	2022/1末	2024/7末
有利子負債総額	114,700百万円	119,700百万円
鑑定LTV	29.9%	29.0%
有利子負債平均調達年限	8.9年	8.4年
有利子負債平均残存年数	4.3年	4.2年
有利子負債平均コスト	0.68%	0.68%
固定金利比率	100%	100%
(参考)		
TONA SWAP(10年物)	0.22%	1.06%
10年国債利回り	0.17%	1.05%

直近の借入条件(J-REIT比較)

	JLF	全J-REIT平均 (JLF除く)
有利子負債平均調達年限	7.2年	5.5年
固定金利比率	100%	43.5%

Chapter 3

キャピタルゲイン戦略

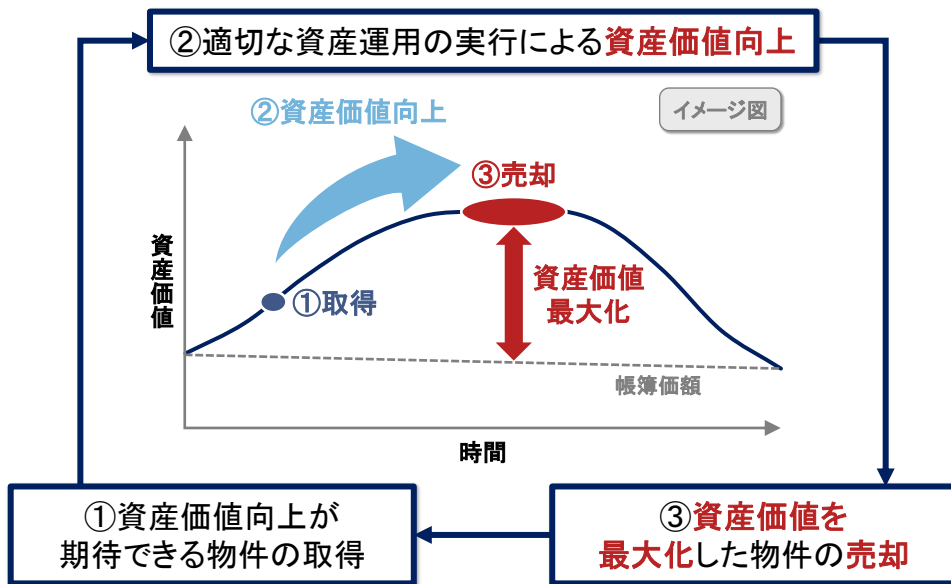
不動産ライフサイクルに応じた**継続的な物件売却**を実行、不動産のトータルリターン向上を図る
売却益による**継続的な投資主還元**を強化

継続的な物件売却の実行

不動産ライフサイクルに応じた売却



再投資による巡航EPUの維持



売却候補物件: 445億円

継続的な投資主還元の源泉

高い収益性を誇るポートフォリオに裏打ちされた
豊富な含み益(1,558億円)を活用

	JLF	物流REIT平均 (JLF除く)
含み益率	60.6%	29.9%
実績NOI利回り (簿価ベース)	6.4%	5.1%
実績NOI利回り (鑑定評価額ベース)	4.0%	4.0%
<参考> 鑑定NCF利回り (鑑定評価額ベース)	3.8%	3.8%

投資効率に鑑みて再投資先を行い、巡航EPU(売却益除く)の維持・向上を図る

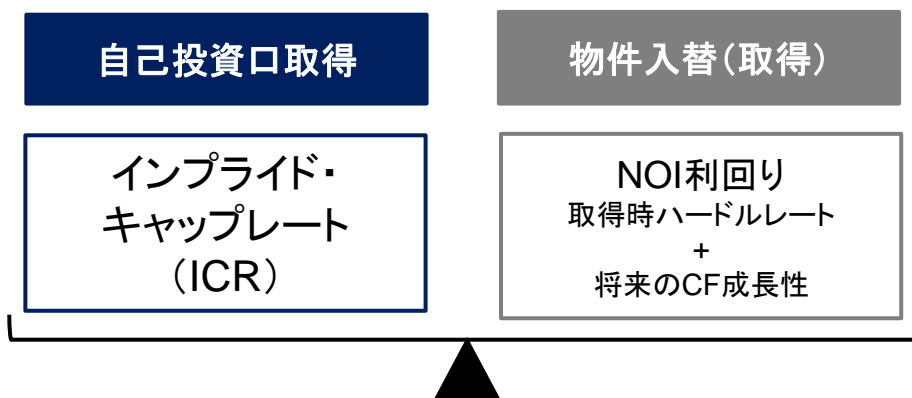
手元現預金の活用方針

再投資に優先的に充当

現預金残高	10,772 百万円 (2024年7月期末時点)
減価償却費見合いの 手元流動性	約 2,776 百万円/年
売却物件の 簿価相当額	売却規模に応じて変動

再投資方針

ICR⇔物件取得の投資リターン比較して 投資効率の高い手法を選択



再投資による効果

巡航DPU

巡航EPU(売却益除く)

売却益及び内部留保を活用した投資主還元の拡充で向上を図る

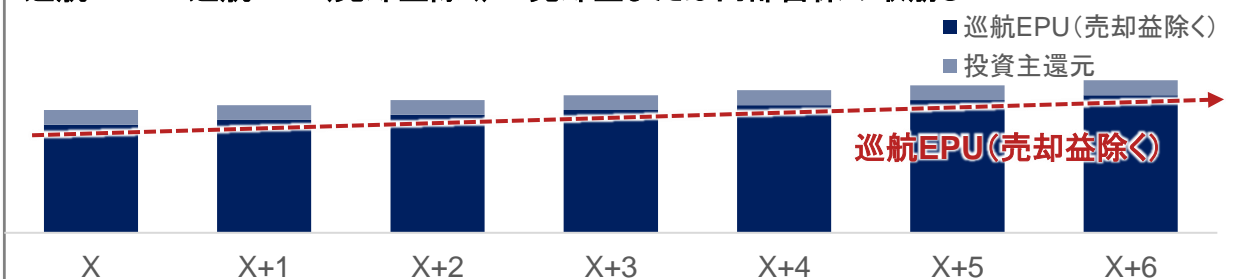
再投資(自己投資口取得又は物件取得)によって維持・向上を図る

売却後の巡航EPU
(売却益除く)

再投資による
EPUの増加



巡航DPU = 巡航EPU(売却益除く) + 売却益または内部留保の取崩し



継続的な物件売却とともに**継続的なBuybackプログラム**を設定予定
 投資妙味のある価格水準では自己投資口を取得し、効率的な再投資を実施

買付限度額

方針 再投資CASH × (1 - 鑑定LTV)

今期 **60億円 / 22,800口**
 (発行済投資口の総口数に対する割合**2.45%**)

買付期間

方針 取得規模等に応じた**一定以上の期間**

今期 **2024年9月12日 ~ 2024年12月30日**

JLFの投資口価格推移及びBuyback買付価格



ポートフォリオの質的向上と売却益を獲得する物件入替を実施 今後は目標DPU達成に向けてキャピタルゲイン戦略を加速

足元の取組み

取得

将来の収益性向上が期待できる物件



摂津物流センター (2024年6月取得)

鑑定評価額 1,710百万円

取得価格 862百万円

含み益
848百万円

譲渡

資産価値を最大化した物件



小牧物流センター II (2024年10月譲渡予定)

譲渡予定価格 2,250百万円

鑑定評価額 1,770百万円

売却益 605百万円

一部を投資主還元、残りは内部留保

49.6%
ディスカウント

入替

27.1%
プレミアム

(想定)償却後NOI/期

39百万円

30百万円

今後の取組み

売却・再投資の規模を拡大させつつ、継続的に実施

取得

- 継続的なBuybackプログラムの設定
- ポートフォリオの質的向上に資する取得機会の確保

譲渡

- 資産価値を最大化した物件群を計画的に売却

Chapter

4

パイプライン戦略

環境に応じて、多様かつ独自のアクイジション手法でパイプラインを積上げ 相対的に優位な利回りでの取得機会を創出

開発案件への関与

OBR

PRE提案

開発ファンド
への出資

更地開発

事業パートナーとの協同開発

ゼネコンやリース会社・物流会社等の
事業パートナーとの協同開発
開発利益相当額を一部享受することで、
相対的に高い利回り、割安な価格での取得が可能

パートナー
ゼネコン



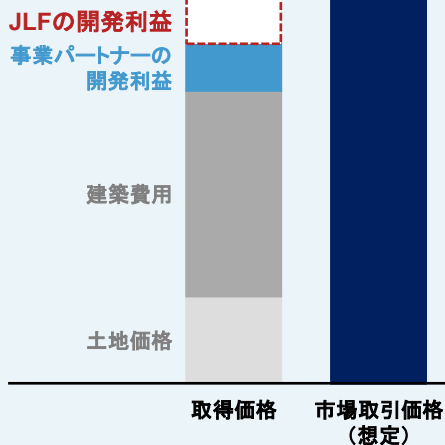
パートナー
リース会社



パートナー
デベロッパー



協同開発案件の取得価格の構造
(イメージ図)



稼働資産の取得

将来のOBR
素地の取得

スポンサー
開発案件

CRE提案

事業パートナー
からの取得

他プレイヤーとの相対取引

資産運用会社 独自ネットワーク



- 資産運用会社独自のネットワークを活用し、他プレイヤーとの相対取引での取得
- 取得競争を回避することで相対的に高い利回りでの取得が可能

多様な手法により、優位な利回りのパイプライン積上げを実現

	取得物件 パイプライン		直近物流REITの 物流施設取得
鑑定NOI利回り	平均 4%台後半	>	平均 4.2%
市場取引利回り対比	平均 +60bps程度	>	平均 +28bps
鑑定ディスカウント率	平均 8%程度	>	平均 4.9%

ブリッジによって**取得時期・取得規模の調整が可能** 継続的な物件売却に対応した物件入替にも活用

分類	物件名	リースアップ	延床面積	竣工時期	ブリッジ期間
開発案件への関与 事業パートナーとの 協同開発	尼崎	済	13,595㎡	2022年12月竣工済	～2026年4月2日
	一宮	済	65,348㎡	2023年9月竣工済	～2026年3月31日
	福岡大刀洗	済	13,118㎡	2023年7月竣工済	～2027年6月27日
	一宮Ⅱ	-	65,047㎡	2023年11月竣工済	リースアップ後4年間
	加須Ⅱ	-	15,858㎡	2024年3月竣工済	竣工後4年間
	成田	-	12,081㎡	2025年	竣工後3年間
	四日市 New	-	29,637㎡	2026年	交渉中
稼働資産の取得	北海道案件	済	非開示	竣工済	～2026年3月31日
	他プレイヤーとの 相対取引	済	21,845㎡	竣工済	～2026年3月29日
	群馬太田	済	42,325㎡	竣工済	～2027年2月27日
	将来のOBR素地の取得	済	-	-	～2027年3月24日
	CRE提案	済	19,234㎡	竣工済	～2027年2月21日
	スポンサー開発案件	-	約90,000㎡	2025年	交渉中
	スポンサー紹介案件	-	17,241㎡	竣工済	竣工後3年4か月



尼崎



一宮



福岡大刀洗



加須Ⅱ

Chapter 5

決算及び業績予想

決算サマリー(2024年7月末時点)

Asset

資産規模	2,911億円
鑑定評価額	4,130億円
物件数	53物件
含み益	1,558億円
含み益率	60.6%
上場来平均稼働率	98.8%
期末稼働率	100.0%
NOI利回り	6.3%
償却後NOI利回り	4.8%
賃貸借契約平均残存年数	4.4年
2024/7期再契約等	
賃料変動率	+8.3%

Equity

投資口価格	256,200円
NAVPU	315,745円
BPU	153,582円
1口当たり圧縮積立金	
2024/7期末実績	626円
2025/1期末予想	1,025円
2025/7期末予想	1,276円
DPU	
2024/7期実績	5,300円
2025/1期予想	5,500円
2025/7期予想	5,500円
DONAV	3.4%
ROE	7.5%

Debt

有利子負債残高	1,197億円
平均残存年数	4.2年
平均調達コスト	0.68%
鑑定LTV	29.0%
(総資産LTV)	43.7%
取得余力	
(鑑定LTV35%まで)	約382億円
信用格付	JCR: AA(安定的)
	R&I: AA-(安定的)
コミットメントライン	
極度額	319億円
インタレスト・カバレッジ	
レシオ	15.3倍

2024年7月期実績

	2024年1月期 第37期実績 (A)	2024年7月期 第38期実績 (B)	対前期比 (B-A)	2024年7月期 第38期予想 (2024/3/15時点) (C)	対予想比 (B-C)
営業収益 (百万円)	10,147	10,714	+566	10,758	▲43
うち不動産等売却益 (百万円)	—	677	+677	682	▲4
NOI (百万円)	8,254	8,090	▲164	8,062	+27
償却後NOI (百万円)	6,355	6,189	▲165	6,168	+21
当期純利益 (百万円)	4,861	5,320	+459	5,308	+11
内部留保繰入(▲)／取崩(+) (百万円)	—	▲387	▲387	▲376	▲11
1口当たり分配金 (円)	5,223	5,300	+77	5,300	—
1口当たりFFO (円)	7,264	7,031	▲233	7,006	+25
発行済投資口数 (口)	930,700	930,700	—	930,700	—
物件数 (物件)	52	53	+1	52	+1
期末算定価額 (百万円)	411,210	413,080	+1,870		
含み益率 (%)	59.7	60.6	+0.9 pt		
有利子負債総額 (百万円)	119,700	119,700	—	119,700	—
鑑定LTV (%)	29.1	29.0	▲0.1 pt		
BPS (円)	153,004	153,582	+578		
1口当たりNAV (円)	312,939	315,745	+2,806		

前期比 (当期純利益に対するインパクト(百万円))

浦安千鳥物流センターⅡの売却益	+677
償却後NOI変動要因	
石狩LC(55%)、摂津LC及び浦安千鳥LCⅡ 期中の取得・売却に伴う収益寄与・剥落	+9
浦安千鳥LC及び市川LC テナント入替に伴う空室等	▲256
その他既存物件賃料及び共益費の増加	+57
仲介手数料の増加等	▲53
修繕費の減少	+77
一般管理費の変動(資産運用報酬、弁護士費用等)	▲57
営業外損益の変動(融資関連費用の減少等)	+5

予想比 (当期純利益に対するインパクト(百万円))

浦安千鳥物流センターⅡの売却益	▲4
償却後NOI変動要因	
石狩LC(55%)、摂津LC及び浦安千鳥LCⅡ 期中の取得・売却に伴う収益寄与・剥落	+8
浦安千鳥LC及び市川LC テナント入替に伴う空室等	▲28
修繕費の減少	+49
既存物件その他 (仲介手数料の増加、固定資産除却損の増加、公租公課の減少等)	▲7
一般管理費の変動	▲5
営業外損益の変動	+0

2025年1月期予想

	2024年7月期 第38期実績 (A)	2025年1月期 第39期予想 (B)	差異 (B-A)
営業収益 (百万円)	10,714	10,752	+38
うち不動産等売却益 (百万円)	677	605	▲72
NOI (百万円)	8,090	8,195	+105
償却後NOI (百万円)	6,189	6,313	+124
当期純利益 (百万円)	5,320	5,353	+33
内部留保繰入(▲) ／取崩(+)	▲387	▲234	+153
1口当たり分配金 (円)	5,300	5,500	+200
1口当たりFFO (円)	7,031	7,124	+93
発行済投資口数 (口)	930,700	930,700	—
物件数 (物件)	53	52	▲1
期末稼働率 (%)	100.0	99.5	▲0.5pt
期末算定価額 (百万円)	413,080	411,310	▲1,770
有利子負債総額 (百万円)	119,700	119,700	—
鑑定LTV (%)	29.0	29.1	+0.1pt

対前期実績比での変動要因 (当期純利益に対するインパクト(百万円))

不動産等売却益 +605

不動産等売却益の剥落 ▲677

償却後NOI変動要因

摂津LC、石狩LC
取得に伴う収益の通期寄与 +53

小牧LCⅡ、浦安千鳥LCⅡ
売却に伴う収益の剥落 ▲23

その他既存物件

仲介手数料等の減少等 +65

修繕費の減少 +43

賃料共益費収入の増加
(期中平均稼働率 98.9%→99.5%) +21

その他(保険料の増加等) ▲36

一般管理費の変動
その他専門家報酬の増加等 ▲12

営業外損益の変動
自己投資口取得費用の発生等 ▲6

2025年7月期予想

	2025年1月期 第39期予想 (A)	2025年7月期 第40期予想 (B)	差異 (B-A)
営業収益 (百万円)	10,752	10,204	▲548
うち不動産等売却益 (百万円)	605	-	▲605
NOI (百万円)	8,195	8,153	▲41
償却後NOI (百万円)	6,313	6,305	▲8
当期純利益 (百万円)	5,353	4,796	▲557
内部留保繰入(▲) ／取崩(+)	▲234	+323	+557
1口当たり分配金 (円)	5,500	5,500	—
1口当たりFFO (円)	7,124	7,139	+15
発行済投資口数 (口)	930,700	930,700	—
物件数 (物件)	52	52	—
期末稼働率 (%)	99.5	98.3	▲1.2pts
期末算定価額 (百万円)	411,310	411,310	—
有利子負債総額 (百万円)	119,700	119,700	—
鑑定LTV (%)	29.1	29.1	—

対前期予想比での変動要因 (当期純利益に対するインパクト(百万円))

不動産等売却益の剥落 ▲605

償却後NOI変動要因

摂津LC、石狩LC
公租公課の発生等による減少 ▲12

小牧LCⅡ
売却に伴う収益の剥落 ▲13

その他既存物件

賃料共益費収入の増加
(期中平均稼働率 99.5%→99.1%) +63

その他
(修繕費、減価償却費、固定資産除却損
の減少等) +33

仲介手数料等の増加等 ▲79

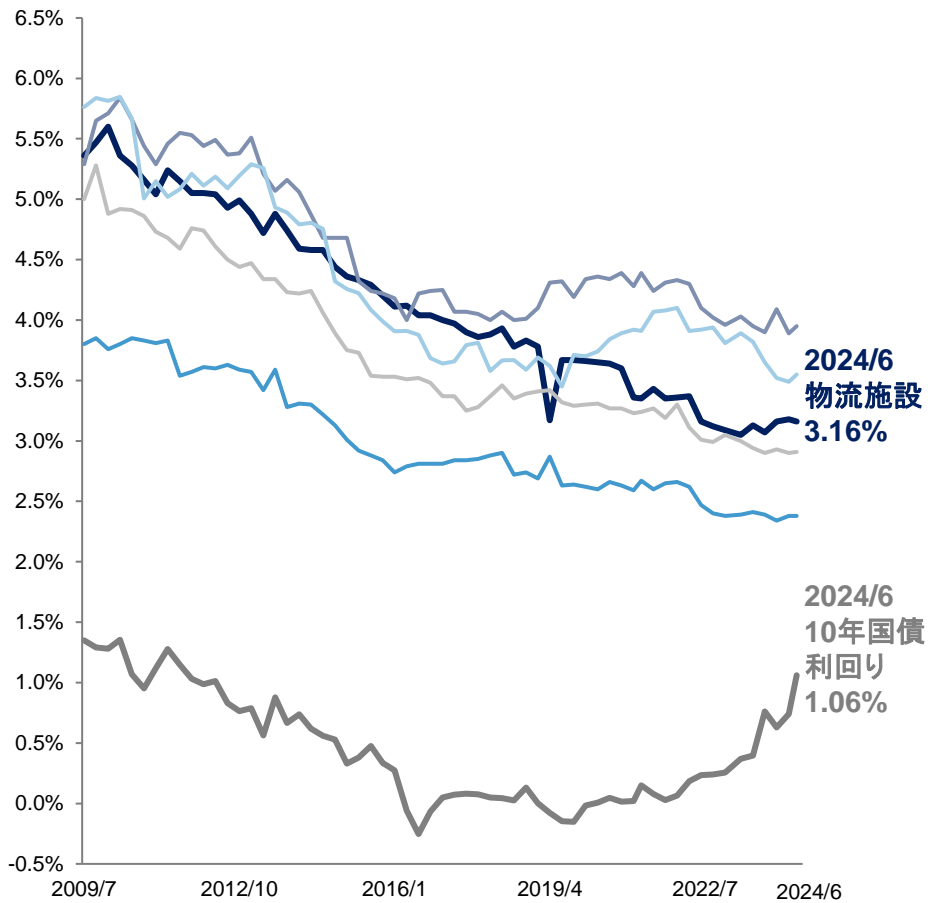
一般管理費の変動
資産運用報酬の減少、控除対象外消費
税の剥落等 +56

営業外損益の変動 ▲0

Chapter 6

物流不動産マーケット

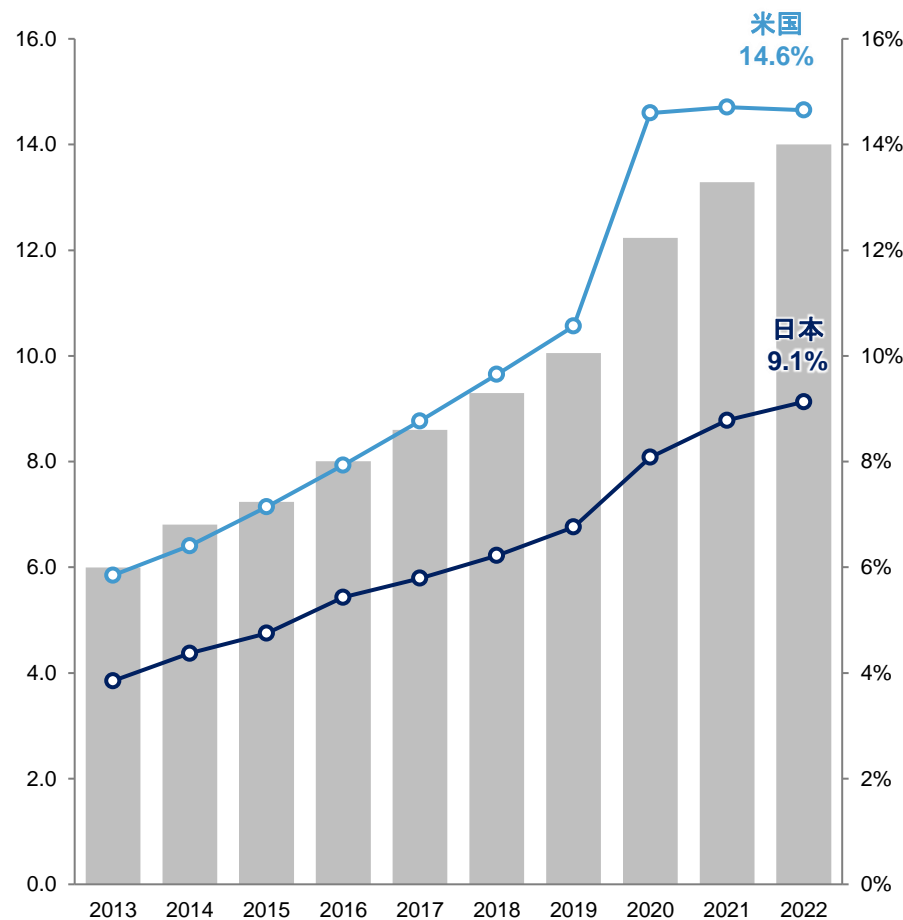
不動産投資家期待利回り／ 10年国債利回り推移



■ 物流施設 ■ オフィス ■ 住居
■ 郊外型商業施設 ■ ホテル ■ 10年国債利回り

物販系EC市場規模／ 小売事業に占めるEC化率(日本・米国)の推移

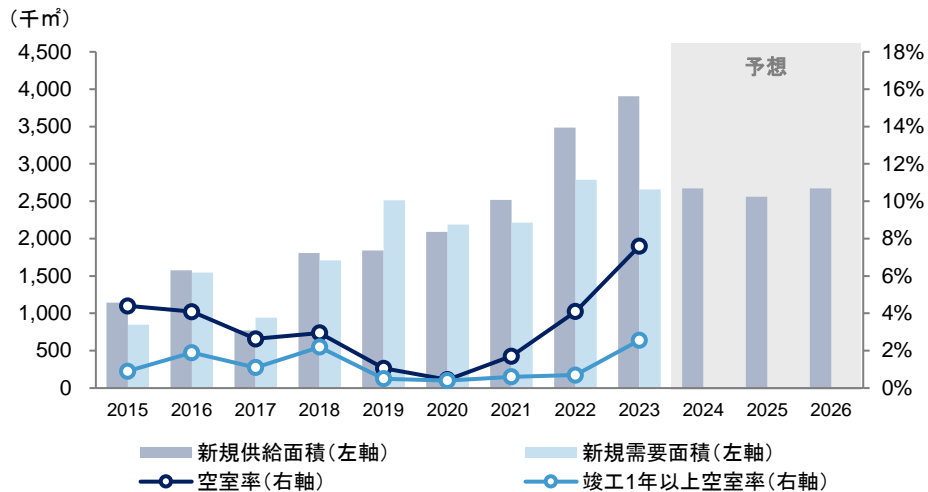
(兆円)



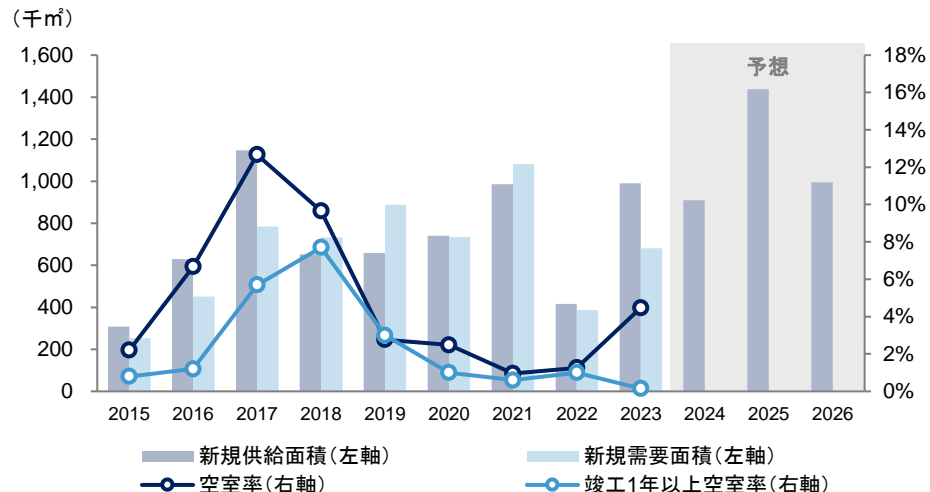
■ 日本物販系EC市場規模(左軸) ● 日本EC化率(右軸) ● 米国EC化率(右軸)

物流施設の需給バランス

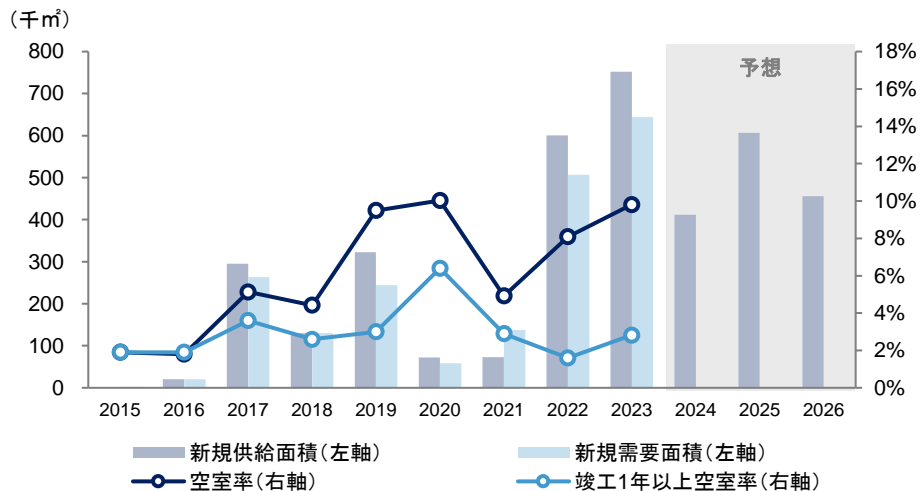
首都圏



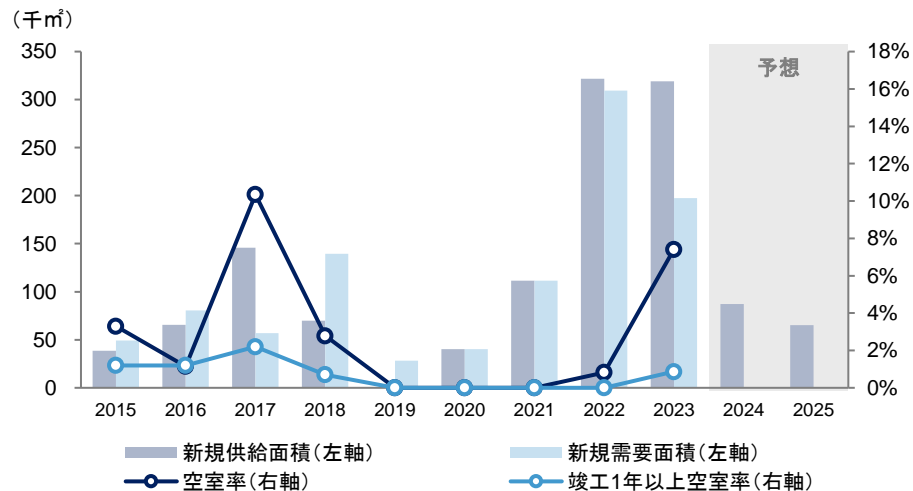
近畿圏



中部圏

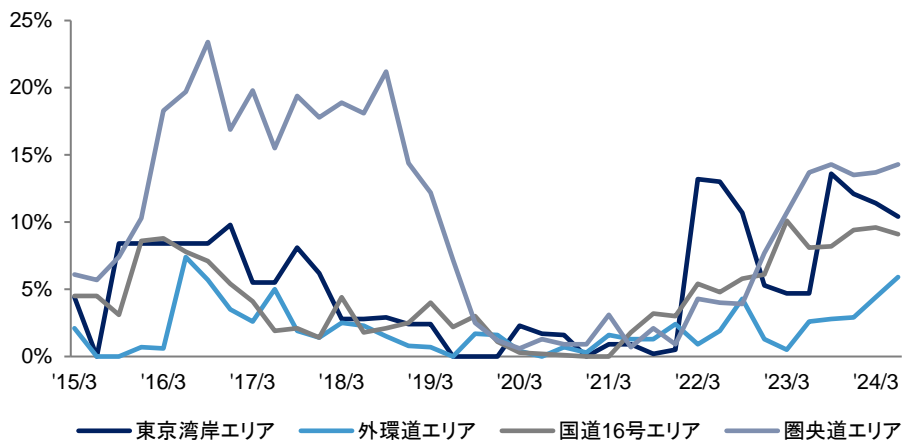


九州圏

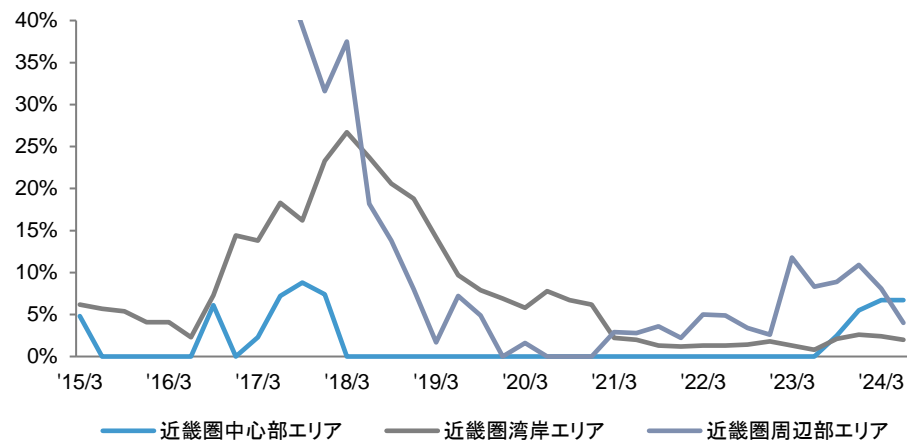


エリア別のテナント需要

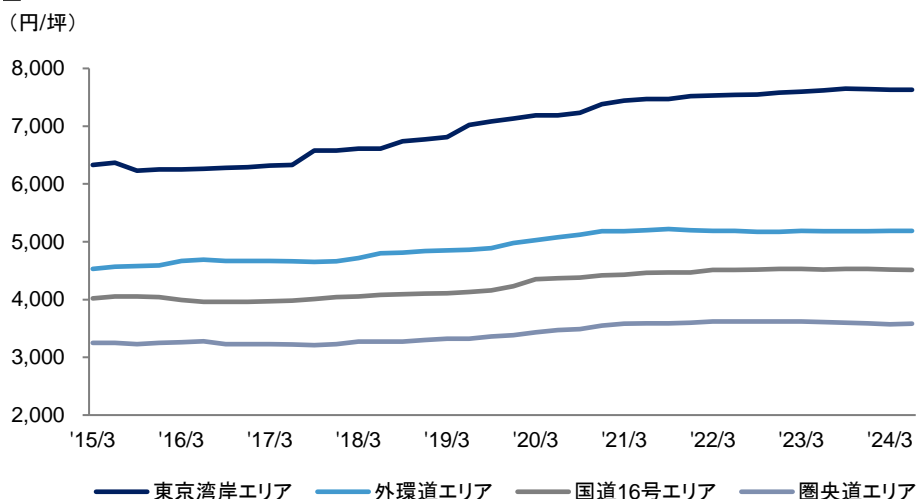
首都圏におけるエリア別空室率の推移



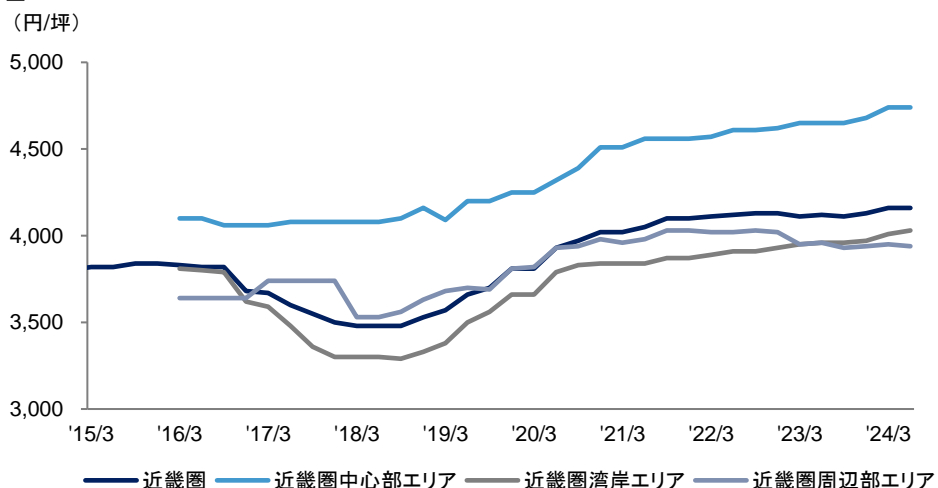
近畿圏におけるエリア別空室率の推移



首都圏におけるエリア別実質賃料水準の推移



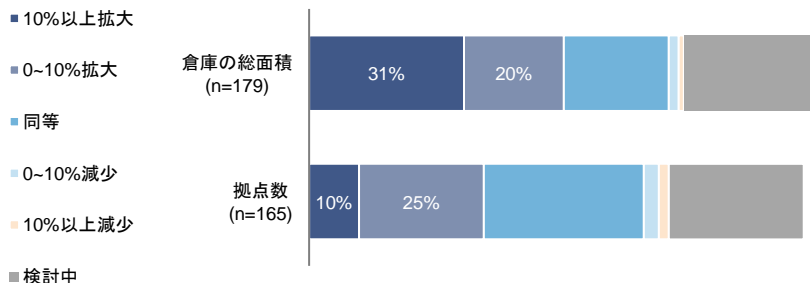
近畿圏におけるエリア別実質賃料水準の推移



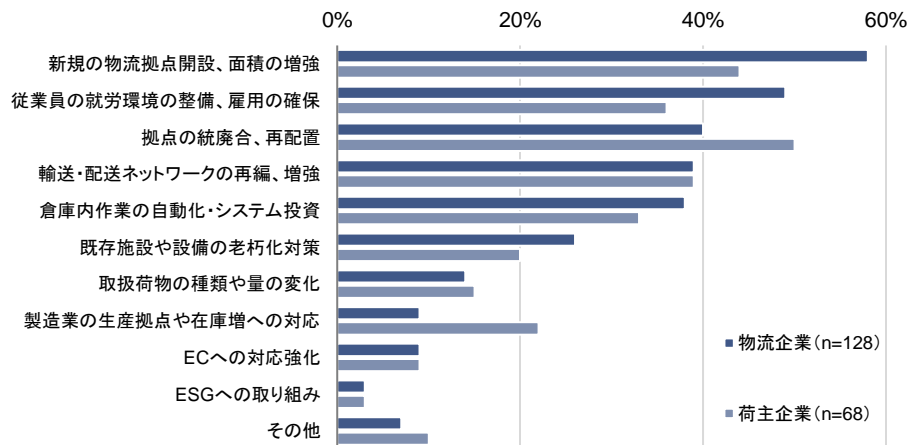
テナント動向等

テナント企業の拡張意欲とその理由

① 今後3年間の拡張計画

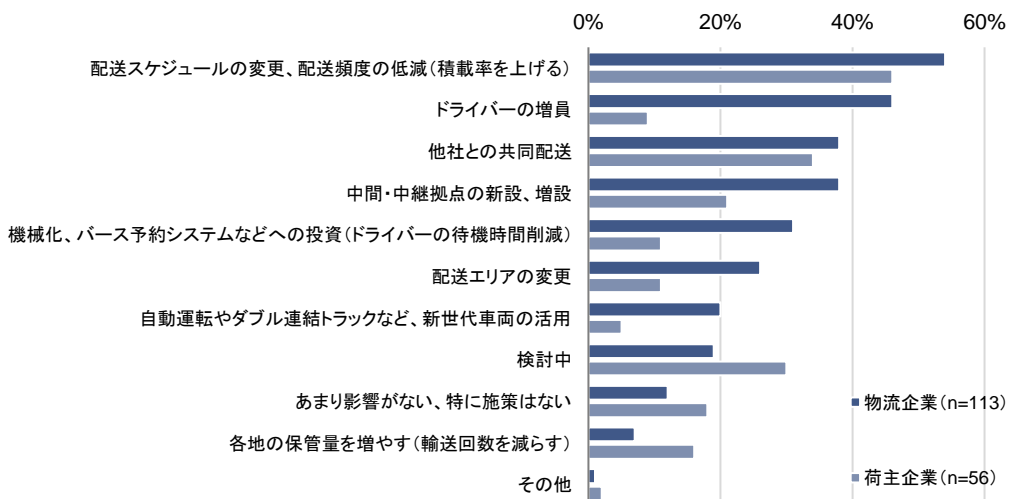


② 物流拠点計画の理由(3つまで選択可)

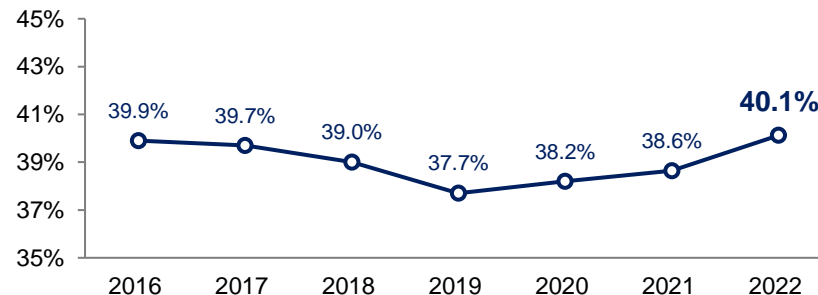


2024年トラックドライバー問題に関するデータ

③ 「2024年問題」の対策(複数選択可)



④ 日本のトラック積載効率の推移





Appendix

JLFの概要

上場日	2005年5月9日(証券コード:8967)
投資対象	主として物流施設
スポンサー	三井物産(70%) / 三井住友信託銀行(20%) / ケネディクス(10%)

資産規模

291,123百万円

物件数

53物件

保有資産の
鑑定評価額

413,080百万円

優良立地、テナント荷物で構成された
競争力の高いポートフォリオ

JLFの3つの特長

質の高いポートフォリオに起因する
豊富な含み益

「事業パートナーとの協同開発」等の
独自の成長戦略

ポートフォリオマップ



保有
物件数 **53** 物件

地域区分	物件数	比率	投資方針
首都圏	37	85.4%	50~80%
近畿・中部・九州	13	13.2%	20~40%
その他	3	1.4%	5~10%
合計	53	100%	100%



首都圏

- | | | | |
|-----------------|-----------------|------------------|----------------|
| M-2 浦安物流センター | 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-3 平塚物流センター | 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-4 新木場物流センター | 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-5 浦安千鳥物流センター | 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-6 船橋西浦物流センター | 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-8 川崎物流センター | M-20 辰日物流センター | M-30 座間物流センター | M-41 久喜物流センター |
| M-9 習志野物流センター | 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-11 八千代物流センター | 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-12 横浜福浦物流センター | M-23 柏物流センターⅡ | M-34 白井物流センター | |
| M-13 八千代物流センターⅡ | M-24 新子安物流センター | M-35 戸田物流センター | |

近畿圏

- | | |
|----------------|------------------|
| T-1 大東物流センター | T-13 大阪西淀川物流センター |
| T-2 大阪福岡物流センター | T-14 尼崎物流センター ● |
| T-4 門真物流センター | T-15 摂津物流センター ● |
| T-11 高槻物流センター | |

中部圏

- | | |
|-----------------|----------------|
| T-3 清須物流センター | T-10 春日井物流センター |
| 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 ● | |

九州圏

- | | |
|-----------------|-----------------|
| T-7 福岡箱崎頭物流センター | T-9 福岡香椎浜物流センター |
| その他 | |
| O-1 前橋物流センター | O-6 石狩物流センター ● |
| O-5 仙台北物流センター | |

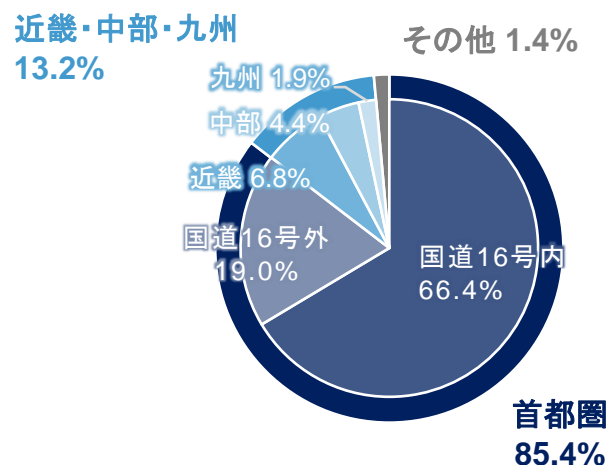
● 新規取得資産 ● 取得予定資産 ● 売却予定資産

優良立地、外部環境に左右されにくい安定的なテナント荷物で構成
 契約満了時の賃料増額に取り組むことで収益性の向上を図る

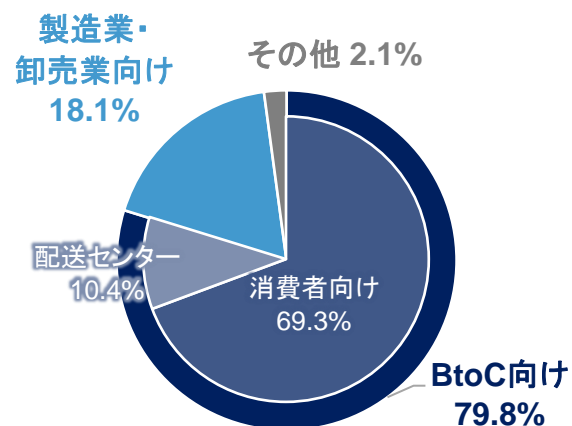
ポートフォリオ状況

2024年7月期末稼働率	上場来の平均稼働率	NOI利回り(2024年7月期)
100.0%	98.8%	6.3%
2025年1月期末予想稼働率	2025年7月期末予想稼働率	償却後NOI利回り(2024年7月期)
99.5%	98.3%	4.8%

エリア別分散状況
 (2024年9月11日時点)

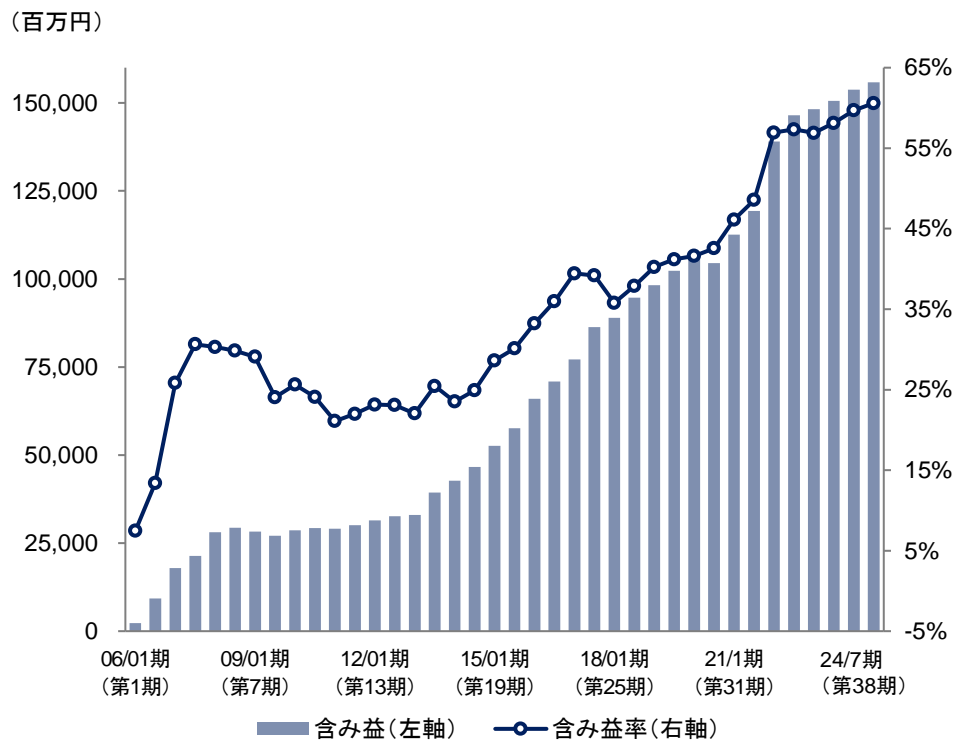


テナントが扱う荷物の分類
 (2024年9月11日時点)



豊富な含み益

J-REITトップクラスの含み益率



J-REITトップクラスの含み益率

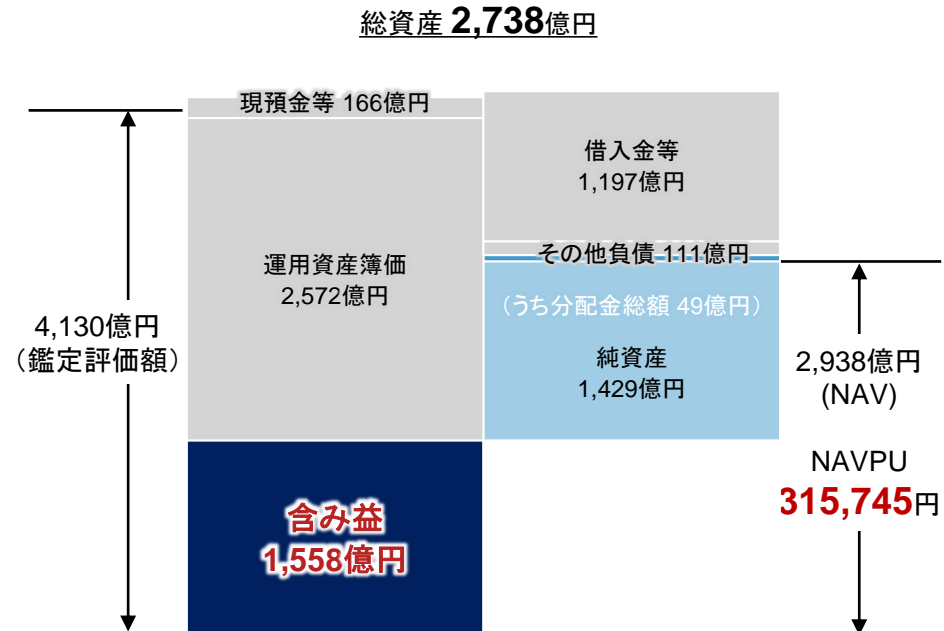
JLF	J-REIT平均	物流REIT平均
60.6% (含み益: 1,558億円)	25.0%	29.9%

環境変化への耐性

含み益がゼロとなる鑑定評価額の下落率
JLF **37.7%** vs. J-REIT平均 20.0%

鑑定LTVが50%となる鑑定評価額の下落率
JLF **42.0%** vs. J-REIT平均 23.4%

含み益とNAV (2024年7月期末時点)



独自の成長戦略(OBR①)

OBRとは

Own Book Redevelopment＝投資法人自らが行う保有物件の再開発
→未消化容積率の活用等により、収益力と資産価値の向上を図る

OBRバリューチェーン



OBRの実施基準

優良立地でテナント
ニーズが見込める

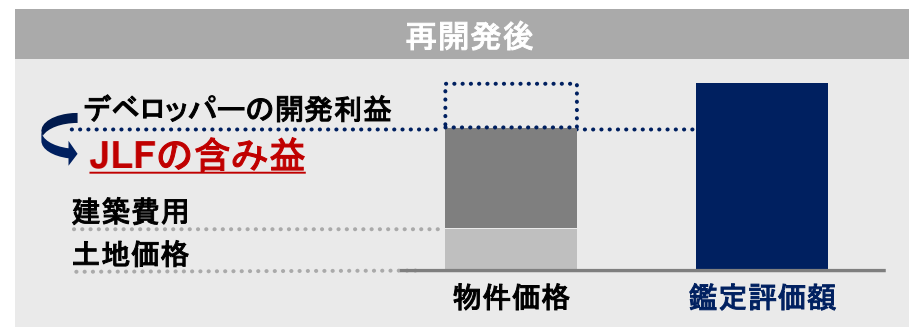
築年数の経過等により
建物簿価が小さい

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

取得価格の構造

自ら再開発を行うことにより、
開発利益相当分を**含み益として享受**



OBRの実績

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
賃貸可能面積 増加率	+21.7%	+221.6%	+89.0%	+30.3%	+291.7%
OBR後 (実績)NOI利回り	9.8%	6.7%	8.9%	6.6%	7.3%
OBR後 鑑定NCFCR	5.4%	5.2%	4.7%	4.8%	3.8%

OBRのポテンシャル

OBR実施に伴うポートフォリオへの影響も考慮しつつ、最適なタイミングでの実施を検討

- 現時点における**OBRの潜在候補: 8物件**
- 潜在的な延床面積の増加余地は
約162,000m²(ポートフォリオの約**11%**相当)

潜在候補物件における賃貸借契約の満期

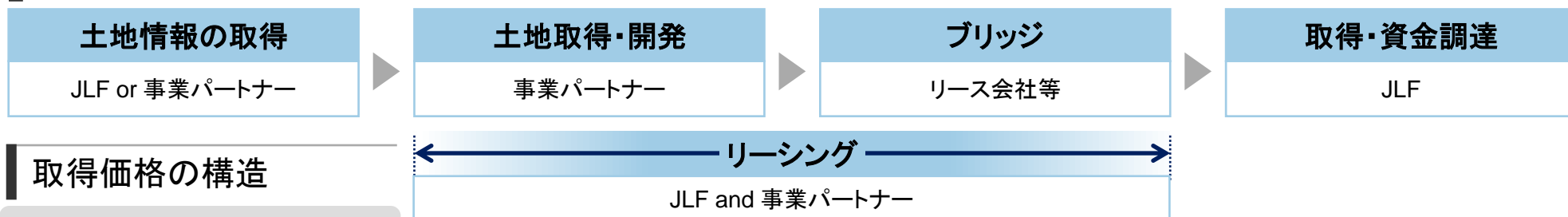
	~2027/7期 (~3年)	~2029/7期 (~5年)	2030/1期~ (5年超)
物件数	4物件	1物件	3物件

独自の成長戦略(事業パートナーとの協同開発)

協同開発の特長

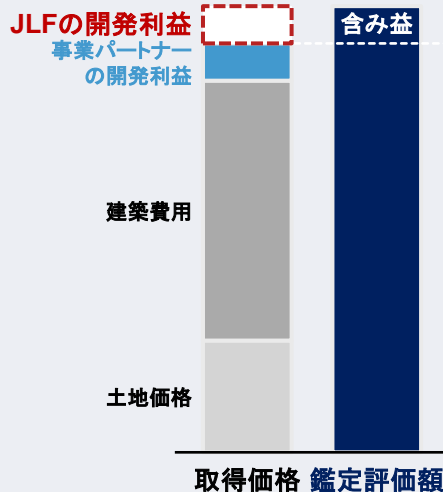
- 開発利益相当額を一部享受できるため、**相対的に高い利回りでの取得が可能**
- 取得する物件のエリア、仕様、テナント、取得時期等を**主体的に選択**することが可能
- 開発期間中の工事費等の**資金拠出なし**

協同開発バリューチェーン







取得価格の構造

優位な利回り確保が可能



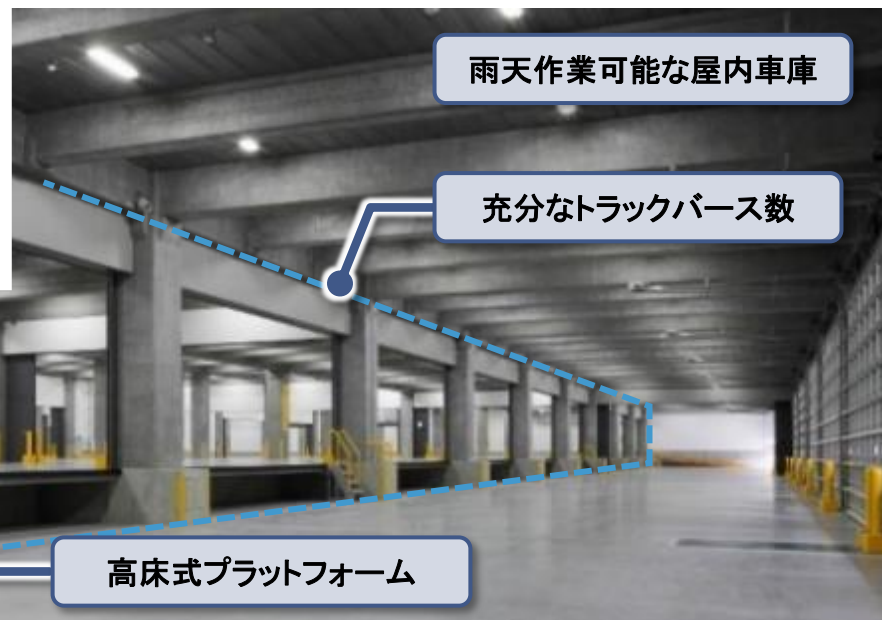
※イメージ図

パートナー	ゼネコン	リース会社	物流会社	物流会社
ソーシング	JLF			テナント
リーシング	JLF			(事業決定時テナント決定済)
対象物件				
取得時鑑定 NOI利回り	5.9%	6.3%	5.3%	4.7%
取得時鑑定 NCFCR	4.4%	4.7%	4.5%	4.2%
取得価格				
鑑定評価額				

(参考)JLF保有物件の標準スペック



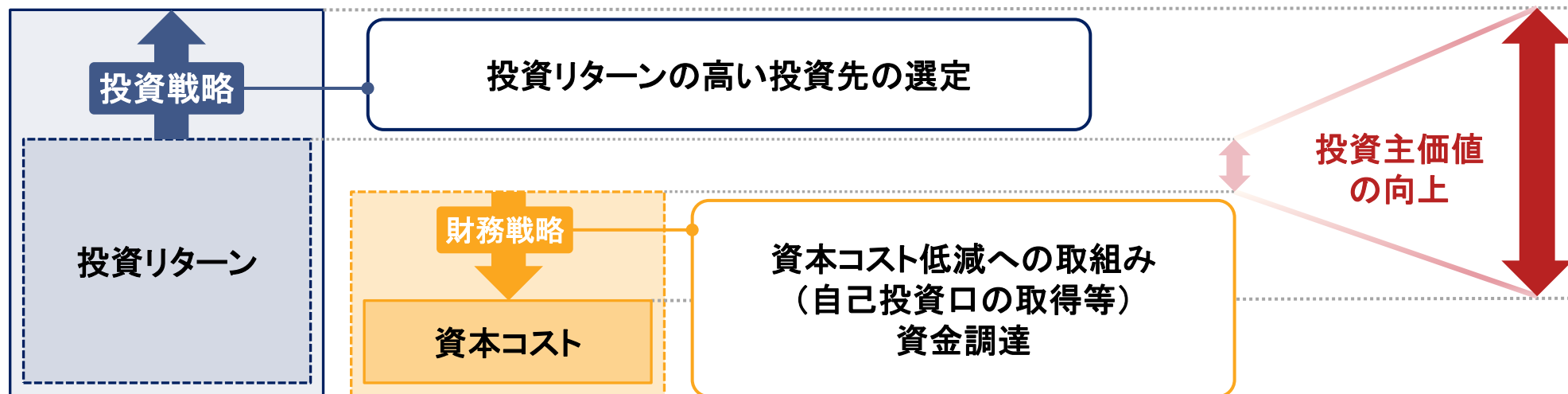
倉庫内



トラックバース

投資リターンの高い投資先の選定と資本コストの低減を企図した財務戦略を展開
資本コストを上回る投資リターンを得ることで投資主価値の向上を図る

投資・財務戦略のイメージ



資金調達

3つの公募増資の実施基準を定め、規律を持って実施を検討

1

DPUの成長

2

NAVPUの成長

3

インプライドCR以上の
利回りでの物件取得

物件パイプラインの紹介

尼崎物流センター

協同開発案件



所在地	兵庫県尼崎市
延床面積	13,595㎡
稼働率	100%

- JA三井リース建物との**2度目の協同開発案件**
- 大阪市・神戸市といった大消費地向け拠点としての立地性
- 阪神本線「出屋敷」駅より750m(徒歩約10分圏内)に立地

福岡大刀洗物流センター

協同開発案件



所在地	福岡県三井郡 大刀洗町
延床面積	13,118㎡
稼働率	100%

- 建設会社である松尾建設グループとの**2度目の協同開発案件**
- 九州エリアの物流の要衝たる**鳥栖JCTへのアクセスが良好**で、地域配送のみならず広域配送の拠点としても対応可能な競争力の高い立地
- 標準的な設備仕様を備えた汎用性の高い2層のボックス型物流施設

一宮物流センター

協同開発案件



所在地	愛知県一宮市
延床面積	65,348㎡
稼働率	100%

- 東京建物との**協同開発案件**
- 名神高速と東海北陸自動車道の結節点に位置し、名古屋中心部へも近いことから、**広域配送・多頻度配送どちらにも対応可能**な物流の要衝として高いポテンシャルを誇る立地
- 標準的な仕様を備え、**幅広いテナントニーズに応じた区画割(最小約1,000坪)が可能**な汎用性の高い大規模マルチテナント型施設

石狩物流センター(準共有持分45%)

他プレイヤーとの相対取引



所在地	北海道 石狩市
延床面積	21,845㎡
稼働率	100%

- 資産運用会社独自のネットワークを活用した**他プレイヤーとの相対取引**
- 石狩湾新港地域は札幌駅まで約15kmと札幌市及び周辺都市へのアクセスに優れた立地
- 札幌の海の玄関口となる国際貿易港「石狩湾新港」を核とする工業流通団地に立地。新千歳空港までのアクセスも良好なことから、**海上貨物や航空貨物の取り扱いも可能**な立地

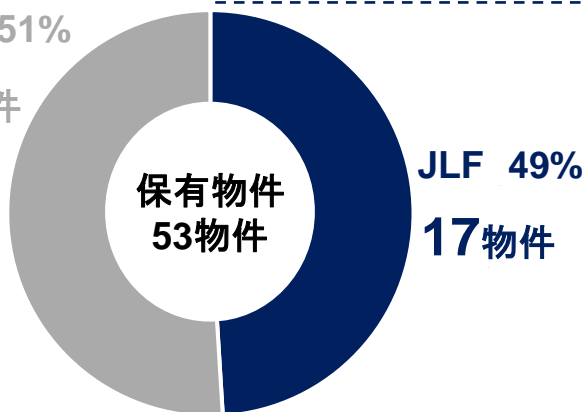
テナントとの契約切替えにより、電気料金上昇に伴う影響は限定的

保有物件にかかる電力契約

電力会社との契約者

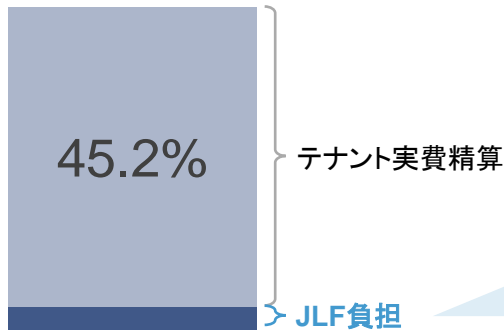
テナント 51%

36物件



2024年7月末時点

電気料金の負担(JLF契約分)



電気料金上昇による影響を受ける割合

約 **3.8%**

電力契約切替前

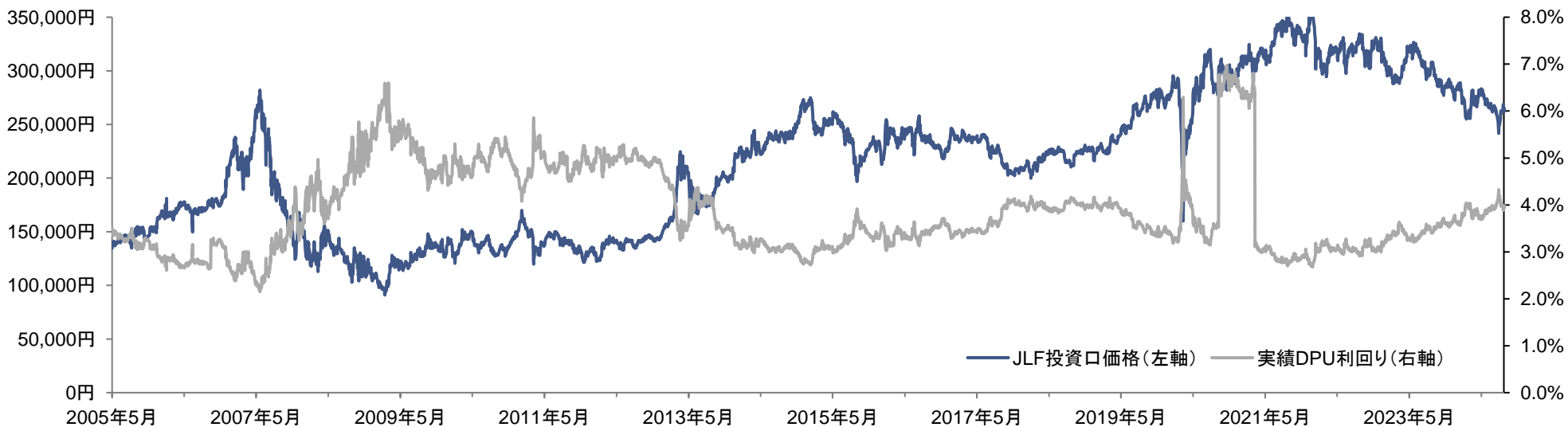
$$\begin{array}{c}
 \text{JLF} \\
 \text{差損益}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{c}
 \text{収益} \\
 \text{テナント徴収額} \\
 \text{単価(一定)} \\
 \times \\
 \text{使用量}
 \end{array}
 -
 \begin{array}{c}
 \text{費用} \\
 \text{電力会社請求額} \\
 \text{単価(燃料費調整単価等で変動)} \\
 \times \\
 \text{使用量}
 \end{array}$$

電力契約切替後

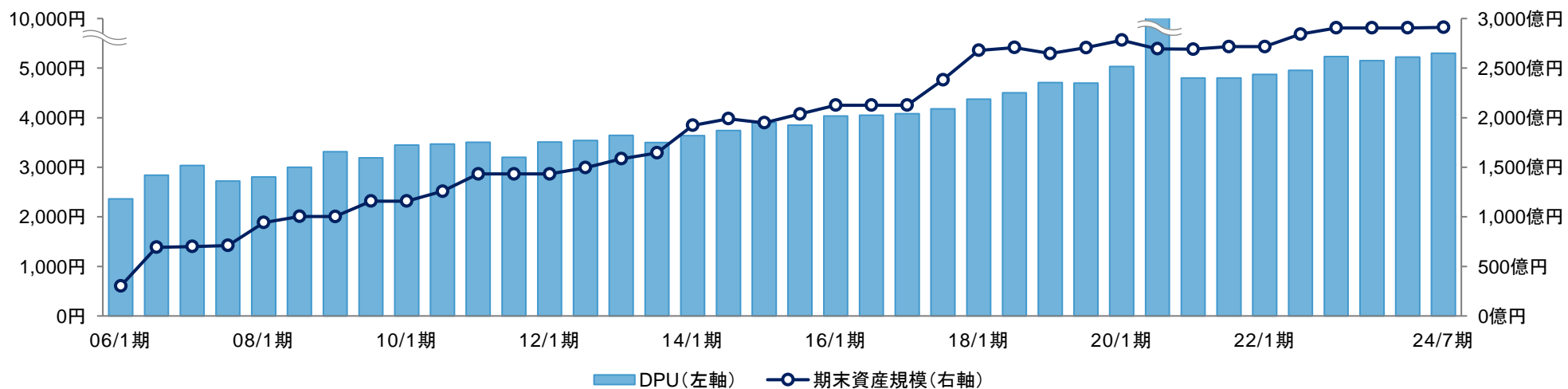
$$\begin{array}{c}
 \text{収益} \\
 \text{テナント徴収額}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{c}
 \text{費用} \\
 \text{電力会社請求額}
 \end{array}$$

実費精算化

投資口価格と実績DPU利回りの推移



資産規模とDPU実績の推移



ESGへの取組み

ESG課題の改善に継続的に取り組むため、社内体制を整えるとともに、外部のESG評価の取得・イニシアティブへの賛同を実施

サステナビリティ経営体制

サステナビリティの考え方を経営・事業に組み入れ、持続可能性に配慮した経営体制を構築

1 サステナビリティ方針の制定

2 サステナビリティ経営方針の特定

3 サステナビリティ推進連絡会の設置

4 経営陣も関わる環境等マネジメントシステム(EMS)の構築・運用

外部のESG評価の取得

- 2023年GRESBリアルエステイト評価で**最高位の「5 Star」**を取得
- MSCI ESG格付で「A」を獲得、2022年にMSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数へ組み入れ



イニシアティブへの賛同

責任投資原則(PRI)・21世紀金融行動原則

- ESG課題を投資の意思決定に取り込むことや持続可能な社会の形成に向けた取組みに賛同

Signatory of:



ESGへの取組みの詳細は[2024年サステナビリティレポート](#)をご覧ください。

ESGに関する様々な課題の中で、不動産投資信託として
JLFが取り組むべき重要課題を特定

項目	重要課題	サステナビリティ経営方針	
E	気候変動への対応	エネルギー消費量・CO2排出量の管理と削減	効率的なエネルギー利用、省エネルギー・創エネルギーに資する技術・設備等の導入、排出係数の低い電力への切り替えを図る等を含めたCO2排出削減の取組み
		環境コンプライアンス	グリーンビルディング認証等の環境認証・評価の取得を継続的に推進
		テナントとの環境配慮における協働	テナントと協働した環境貢献を目指して運用および設備改修の両面からグリーンリースの導入を推進
		レジリエンス(事業継続性)	災害によるポートフォリオ収益性毀損リスクを低減するため災害の激甚化に対するレジリエンシー(強靱性)を高めるための戦略を実施/気象パターンの変化に応じた物件の計画的な修繕工事の実施
	循環型経済への対応	節水への取組みや節水型機器の導入等による水環境保全への取組み	
S	ダイバーシティの尊重・従業員の働きがい・ウェルネス	従業員一人ひとりが心身ともに健康で充実した社会生活を実感できる職場環境の醸成	
	従業員のパフォーマンスとキャリア開発	継続的な従業員研修の提供と資格奨励による従業員の自己啓発促進を通じた人的資源の高度化を目指す	
	地域社会への貢献	地域社会との信頼関係に基づく社会的操業許可を得ることが事業継続の重要課題と認識し地域社会への積極的な貢献の実施	
G	ステークホルダーへの情報開示と対話	ESG関連等の非財務情報を含めた積極的な情報開示とステークホルダーとの建設的な対話を通じた信頼関係の構築	
	ガバナンスの強化	研修の実施を通じたコンプライアンス意識の向上と法令順守の徹底/高度なガバナンス体制の構築と公正な企業統治の実行	

気候変動への対応を中心に環境への各種取組みを実施

ポートフォリオのグリーン化

ポートフォリオのうち
47 物件 (**87.7%**) で
 グリーンビルディング
 認証を獲得
 (2024年9月11日時点)



パフォーマンス実績

年度	一次エネルギー消費量(MWh)	GHG排出量(t-CO ²)	水消費量(m ³)	廃棄物総量(t)
2023(a)	62,610	24,983	123,787	10,602
2022(b)	64,231	27,958	125,986	10,166
a-b	▲1,621	▲2,975	▲2,199	+435

環境への取組み事例

① 省エネルギー対応

各種照明器具のLED化

累計約 **132.5** 万㎡ 実施
 (82.9%:延床面積ベース)



② 創エネルギー対応

太陽光パネルの設置

累計 **12** 物件
 (2023年度年間発電量:6,262MWh)



③ テナントとの取組み

グリーンリースの締結

累計 **49** テナントと締結 (70.4%:賃貸可能面積ベース)

グリーンリース締結割合
 (2024年7月期)

100%



TCFD提言「戦略」の概要

1 1.5°C、4°Cシナリオで運用にかかる財務リスクと機会を特定

2 財務リスク低減と事業機会創出のため対応策の策定とKPIを設定

シナリオ分析	<p>1.5°Cシナリオ 環境に関する規制が強化</p>	<p>4°Cシナリオ 風水害等の甚大化</p>
財務リスク	<p>移行リスク 環境対応コストの増加</p>	<p>物理的リスク 修繕費・保険料の増加</p>
対応策	<ul style="list-style-type: none"> ■ グリーンビルディングの割合を増加 ■ テナント・PM会社とのエンゲージメント強化 	<ul style="list-style-type: none"> ■ BCPスキームの大枠策定 ■ 長期修繕計画の定期的な見直し

TCFD 「指標と目標」

JLFの事業に関わるGHG排出量(Scope1,2)にかかる目標を設定

- **2030年度までに42%削減(2021年度比)**
- **2050年度までにネットゼロ**

GHG排出量の2030年度削減目標について
2022年に中小企業版SBT認定を取得
→2023年度は非化石証書を購入しネットゼロを実現



資産運用会社の役職員が働きやすい環境を整備 物流施設の運用を通じて地域社会へ貢献

資産運用会社の役職員に対する取組み

1 ダイバーシティ・エクイティ・インクルージョン(DEI)の推進

- 互いの個性の受け入れと尊重、機会の提供の公平性の追求、個性が発揮できる組織づくり(DEI)を推進

2 働きやすい職場環境の整備

- 各種制度や文化を通じて働きやすい環境を整備
 - 柔軟な勤務制度、育児・介護休暇や特別有給休暇制度

3 優秀な人材の獲得と育成

- 役職員のスキルアップ支援
 - 資格支援制度、研修の実施

4 資産運用会社役職員とJLFのセムポート

- 役職員とJLFの利害を一致させる制度の導入
 - JLFのDPUに連動した賞与制度
 - JLFの投資口を取得できる制度(投資口累積投資制度)

地域社会への貢献

1 物件開発・再開発による地域活性化

- 大型物流施設の開発による地域の雇用創出、地域経済の活性化

2 物流施設従業員が働きやすい職場環境の提供

- カフェテリア等休憩できるスペースの設置
- 売店の設置



共用カフェテリア(久喜物流センター)

3 地域への生活インフラの提供

- 携帯電話会社のアンテナ誘致
- 神奈川県と「災害発生時における物資の保管等に関する協定」を、草加八潮消防組合と「災害時等における施設等の提供協力に関する協定書」を締結

投資主価値を意識した業務運営の実現に向けて ガバナンスを強化する社内体制を整備

投資主利益との連動を意識した資産運用報酬

	報酬体系	資産運用会社のインセンティブ
運用報酬1	NOIに連動	<ul style="list-style-type: none"> ■ キャッシュフローの成長を伴う資産規模の拡大 ■ 保有資産の運用を通じたキャッシュフローの成長
運用報酬2	当期純利益及びDPUに連動	<ul style="list-style-type: none"> ■ DPUの安定と成長
取得報酬	取得価格に連動	<ul style="list-style-type: none"> ■ キャッシュフローの成長を伴う資産規模の拡大
建替報酬	工事金額に連動	<ul style="list-style-type: none"> ■ OBR戦略の推進による投資主価値(キャッシュフロー及び資産価値)の向上

多様な専門性を有する監督役員

氏名	専門性
菊池 由美子	不動産(不動産鑑定士)
大山 剛	リスクマネジメント(元日本銀行金融機構局参事役)
大井 素美	財務会計(公認会計士)
鴨下 香苗	法律(弁護士)

セიმボートを意識した資産運用会社役職員の報酬

資産運用会社管理職賞与の構成



各担当領域におけるJLFのパフォーマンスに連動

- ✓ 取得パイプラインの積み上げ
- ✓ NOIの上昇、再契約等における賃料上昇
- ✓ 相対投資口価格パフォーマンス
- ✓ サステナビリティ経営目標の進捗

ESGへの取組みの加速(グリーンファイナンス)

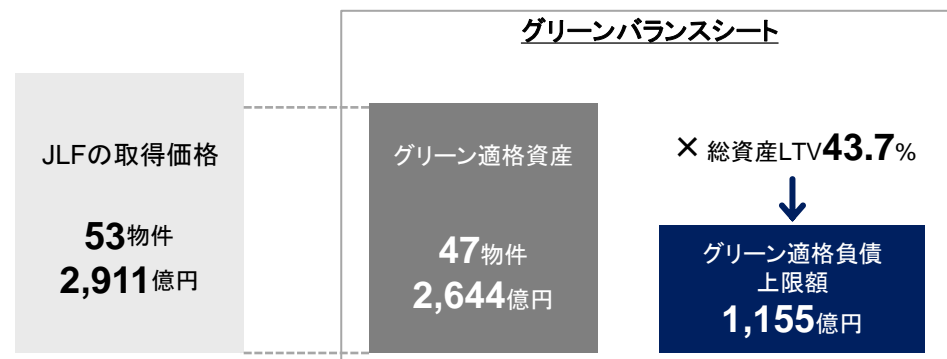
グリーンファイナンス・フレームワーク

概要	ICMAグリーンボンド原則等に従い、グリーンファイナンス・フレームワークを策定
第三者評価	株式会社日本格付研究所(JCR)より、「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」の 最上位評価である「Green 1 (F)」の評価 を取得
グリーンボンド原則	JLF グリーンファイナンス・フレームワーク
① 調達資金の用途	グリーン適格資産の取得資金 もしくは 改修工事等の資金 またはそれらに要した借入金もしくは投資法人債の 返済・償還資金に充当
② プロジェクトの評価と選定のプロセス	グリーンファイナンスの対象資産の評価・選定は資産運用会社の代表取締役が決裁
③ 調達資金の管理	グリーン適格資産の取得価格に総資産LTVを乗じて算出 されたグリーン適格負債上限額をグリーンファイナンスの上限額と設定
④ レポートニング	CO²排出量・エネルギー使用量等 を毎年1回ウェブサイト上で開示

グリーンファイナンス実績 (2024年9月11日時点)

	調達金額
グリーンボンド	2,000百万円
グリーンローン	15,000百万円
グリーンファイナンス合計	17,000百万円
グリーン適格負債上限額	115,544百万円

(参考)グリーン適格負債上限額 = グリーン適格資産 × 総資産LTV



注記

P5

- 「DPU」とは、1口当たり分配金を指します。
- 「含み益率」とは、鑑定評価額から帳簿価額を差し引いた金額(以下「含み益」、といいます。差額が負の場合には「含み損」となります。)の帳簿価額に対する割合をいいます。以下同じです。

P6

- 「CPI連動条項」とは、コアCPIに連動して賃料の変動を協議できる旨が定められている賃貸借契約をいいます。
- 「ブリッジスキーム」(以下「ブリッジ」といいます。)とは、JLFによるFC、又はJLFが将来的に取得を希望する物件について、リース会社等で保有し、JLFがリース会社等より優先交渉権を取得する仕組みをいいます。JLFは一定の要件のもと任意のタイミングで当該優先交渉権等を行行使することで対象物件の取得を企図します。以下同じです。
- 「巡航EPU(売却益除く)」とは、売却益を除いた1口当たり当期純利益を意味します。
- 「NAVPU」(以下「1口当たりNAV」といいます。)とは、保有資産の鑑定評価額に基づく本投資口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価額に基づく1口当たり純資産額とは異なります。NAVは以下の計算式で算出されます。以下同じです。
$$NAV = \text{貸借対照表上の純資産額} - \text{分配金総額} + \text{鑑定評価額の合計} - \text{保有資産に係る帳簿価額の合計}$$
- 「協同開発」(以下「事業パートナーとの協同開発」といいます。)とは、JLFが物流施設の開発に初期段階から関与することで、不動産売買市場での入札による取得に比して割安な価格で物流施設を取得することを目的とした取組みをいいます。以下同じです。
- 「OBR」とは、“Own Book Redevelopment”の略であり、JLFが保有する物件をJLF自ら再開発することをいいます。「再開発」とは、JLF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JLFが新たに建物を建てる行為(JLFが建設会社等と協同し、建設会社等がJLF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。

P7

- 「DONAV」は、以下の計算式で算出されます。以下同じです。
$$\text{実績分配金総額} \times 2 \div NAV$$
- 「NAV倍率」とは、投資口時価総額をNAVで除した値をいいます。
- 「分配金要求利回り」は、以下の計算式で算出されます。以下同じです。
$$\text{予想2期分の分配金総額} \div \text{投資口時価総額}$$
- 「FFO」は、以下の計算式で算出されます。以下同じです。
$$FFO = \text{当期純利益} + \text{当期減価償却費} + \text{当期固定資産除却損} + \text{不動産等売却損} - \text{不動産等売却益}$$

P11

- 「ネット利益成長率(年率)シミュレーション」の表は、2024年7月31日時点の賃貸借契約及び有利子負債の返済(償還)状況に基づき、2024年8月1日から2034年7月31日までに契約満期を迎える賃貸借契約及び返済(償還)期限を迎える有利子負債について、再契約時の賃料増額率に応じた1期当たりの収益増の累計と借換時の調達金利に応じた1期当たりの費用増の累計の差額を2024年7月期の当期純利益(売却益除く)で除したうえで年換算して算出しています。

P12

- 「賃貸借契約の満期分散状況(普通借家契約を除く)」のグラフは、2024年7月31日時点で作成しています。
- 「2021年1月期から2024年7月期に締結された賃貸借契約の契約期間別の割合」は、2020年8月1日から2024年7月31日までの間に締結した賃貸借契約における契約期間について、面積ベースで算出しています。
- 「有利子負債の返済(償還)期限の分散状況」のグラフは、2024年7月31日時点で作成しています。

P13

- 「再契約等における賃料変動率の推移」のグラフは、2020年8月1日から2024年7月31日までの間に満期を迎えた賃貸借契約を対象として作成しています。ただし、契約期間が1年以下の契約、普通借家契約及び契約更改にあたり空室期間(ダウンタイム)が発生したものは除いて集計しています。
- 「賃料変動率」は、各期において満期を迎えた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賃料収入の増減と必ずしも一致しません。以下同じです。
- 「定借割合の推移」は、各時点において締結済みの定期建物賃貸借契約の割合を各時点の年間賃料ベースで算出しています。

P14

- 「Tibor」については、「全銀協TIBORレート」の1か月日本円Tibor、3か月日本円Tibor、6か月日本円Tiborの数値を参照しています。
- 「SWAP Rate」については、RefinitivスクリーンTXFX9154ページに表示されるスワップレート(TONAスワップ)の3年、5年、7年及び10年物オファード・レートの数値を参照しています。
- 「鑑定LTV」は、以下の計算式により求められます。以下同じです。
有利子負債の総額 ÷ 鑑定評価額の合計
- 「有利子負債平均調達年限」は、JLFの有利子負債に係る契約に規定する調達年限を調達金額で加重平均して計算しています。
- 「有利子負債平均残存年数」は、JLF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。以下同じです。
- 「有利子負債平均コスト」は、JLF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。以下同じです。
- 「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。
- 「TONA SWAP(10年物)」は、RefinitivスクリーンTXFX9154ページに表示されるスワップレート(TONAスワップ)の10年物オファード・レートの数値を参照しています。
- 「10年国債利回り」は、RefinitivスクリーンJP10YT=RRページに表示されるアスク・レートの数値を参照しています。
- 「直近の借入条件(J-REIT比較)」の数値について、JLFは2023年8月1日から2024年7月31日までに実施した借入を対象として算出しており、「全J-REIT平均(JLF除く)」はJLFを除くJ-REITが2024年7月31日時点までに公表した2024年2月1日以降の借入実施又は金利スワップ契約締結についての公表資料を参照し、集計しています。

P16

- 「売却候補物件:445億円」は、現時点でJLFが売却候補と考える物件の鑑定評価額の総額であり、売却を決定したものではありません。
- 「継続的な投資主還元の源泉」に係る情報のうち、「JLF」は2024年7月期の決算に基づき算出しています。
「物流REIT平均(JLF除く)」は2024年8月末時点で公表されているJLF以外の物流REITの直近の決算資料に基づき算出しています。なお、「物流REIT」とは、J-REIT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。
- 「実績NOI利回り」は、以下の計算式にて算出しています。
「実績NOI利回り(簿価ベース)」=(実績NOI × 2) ÷ 帳簿価額*
「実績NOI利回り(鑑定評価額ベース)」=(実績NOI × 2) ÷ 鑑定評価額* *JLFについては、直近2期の実績を用いて算出しています。
- 「鑑定NCF利回り(鑑定評価額ベース)」は、保有する各物流施設を対象として、鑑定評価の直接還元法にて採用する還元利回りを鑑定評価額で加重平均して算出しています。

P17

- 「現預金残高」は、2024年7月期末時点の現預金及び信託現預金の合計額から2024年7月期に係る分配金充当額を控除した数値を記載しています。
- 「減価償却費見合いの手元流動性」は、2020年1月期から2024年7月期の減価償却費合計から同期の工事に係る資本的支出合計を控除した金額の平均年換算額を記載しています。
- 「インプライド・キャップレート(ICR)」(以下「ICR」ということがあります。)とは、投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りをいい、以下の計算式にて算出しています。以下同じです。
$$\text{JLF保有物件の前期末時点鑑定NOIの合計額} \div [\text{各日時点のJLFの投資口の時価総額} + \text{前期末時点の有利子負債総額} + \text{前期末時点の信託預り敷金及び保証金} + \text{前期末時点の長期預り金} - (\text{前期末時点の現金及び預金} + \text{前期末時点の信託現金及び預金})]$$

P18

- 「再投資CASH」とは、手元現預金(現預金残高、減価償却費見合いの手元流動性及び売却物件の簿価相当額等の合計額)から運転資金等の手元に留保する資金を控除した金額です。

P19

- 小牧物流センターⅡの「売却益」は売却予定価格から売却諸経費及び売却予定日時点の想定帳簿価額を控除した金額を記載しており、実際の不動産売却益とは異なる場合があります。
- 「ディスカウント」及び「プレミアム」は鑑定評価額と比較した取得価格のディスカウント及び譲渡予定価格のプレミアムを示しており、以下の計算式にて算出しています。
ディスカウント=(鑑定評価額-取得価格) ÷ 鑑定評価額 × 100
プレミアム=(譲渡予定価格-鑑定評価額) ÷ 鑑定評価額 × 100
- 「(想定)償却後NOI/期」は、摂津物流センターについては2025年7月期(固定資産税等の費用化開始後)の想定償却後NOI、小牧物流センターⅡについては2024年7月期の償却後NOIを記載しています。

P21

- 「取得物件パイプライン」は「尼崎」、「一宮」、「福岡大刀洗」、「一宮Ⅱ」、「加須Ⅱ」、「成田」、「北海道案件」、「石狩(準共有持分45%)」、「群馬太田」及び「日高」を対象として算出しています。JLFが鑑定評価を取得している物件は当該鑑定評価書に基づいて算出しており、取得していないものについてはブリッジ先が取得している鑑定評価書に基づいて算出しています。
- 「直近物流REITの取得」は、2024年8月30日時点までに公表された2024年1月1日以降に物流REITが取得した又は取得予定の物流施設についての公表資料を参照し、取得価格ベースで加重平均して算出しています。JLFの取得物流施設は除いて算出しております。
- 「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOI利回りを取得(予定)価格ベースで加重平均して算出しています。
- 「市場取引利回り対比」は、以下の計算式にて算出しています。
鑑定NOI利回り－鑑定評価に基づく直接還元法の還元利回り
- 「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。
(当該資産の鑑定評価額－当該資産の取得(予定)価格)÷当該資産の鑑定評価額

P22

- 「尼崎」について、JLFはリコーリース株式会社との間で売買契約を締結しており、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(FC)に該当します。JLFによる取得予定日は、2026年4月2日までの期日でJLFが指定した日とされています。
- 「大阪内陸案件」について、JLFは購入意向表明書を提出済みであり、それに対してJLFは三井物産グループから売却意向についての確認書(以下「LOA」といいます。)を取得しています。「LOA」に法的拘束力はなく、JLFと三井物産グループとの間で大阪内陸案件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
- 「一宮」、「福岡大刀洗」、「一宮Ⅱ」、「加須Ⅱ」、「成田」、「四日市」、「北海道案件」、「石狩(準共有持分45%)」、「群馬太田」、「大阪住之江(底地)」、「新木場案件」、「大阪内陸案件」及び「日高」について、2024年9月11日現在、JLFが取得する具体的な予定はありません。
- 「ブリッジ期間」とは、JLFがFCにより対象物件の取得が可能な期間、又はJLFが優先交渉権の行使等により対象物件の取得が可能な期間をいいます。なお、JLFが優先交渉権を取得している物件については、JLFとリース会社等との間で対象物件に係る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。

P24

- 「上場来の平均稼働率」は、JLFの2006年1月期から2024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。以下同じです。
- 「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」は2024年7月期のNOI及び償却後NOIを運用日数で除し365日乗じて年換算した数値を期末帳簿価額で除して算出しています。「NOI」とは、賃貸事業収入から賃貸事業費用(減価償却費及び固定資産除却損を除きます。)を控除した金額をいい、「償却後NOI」とはNOIから減価償却費及び固定資産除却損を控除した金額をいいます。以下同じです。
- 「賃貸借契約平均残存年数」は、各賃貸借契約の残存賃貸借期間を賃貸面積ベースで加重平均した期間を示しています。
- 「BPU」とは、貸借対照表上の純資産価額に基づく1口当たり純資産額をいいます。
- 「ROE」とは、「自己資本利益率」のことで、以下の計算式で算出されます。
「ROE」= 当期純利益×2÷((期首純資産額+期末純資産額)÷2)
- 「総資産LTV」は、以下の計算式により求められます。
「総資産LTV」= 有利子負債の総額÷貸借対照表上の総資産額
- 「取得余力」は、2024年7月期末時点の鑑定評価額をベースに、記載の「鑑定LTV」に達するまで有利子負債を調達したと仮定した場合の当該有利子負債総額から、2024年7月期末時点の有利子負債残高を控除した数値を記載しています。
- 「信用格付」については、2024年9月11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。
- 「インタレスト・カバレッジレシオ」については、以下の計算式により求められます。
「インタレスト・カバレッジレシオ」= 営業利益÷(支払利息+投資法人債利息)

P26及びP27

- 本予想は一定条件の下に算出した2024年9月11日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

P29

- 「不動産投資家期待利回り/10年国債利回り」のグラフは、JLF及び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基づくものです。
- 「物販系EC市場規模/小売事業に占めるEC比率(日本・米国)の推移」のグラフは、経済産業省及びアメリカ合衆国国勢調査局のデータをもとに、資産運用会社が作成したものです。

P30

- 「物流施設の需給バランス」の各グラフは、JLF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四大都市圏(首都圏、近畿圏、中部圏、九州圏)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。ただし、九州圏の供給予想は大型賃貸用物流施設の新規供給面積予想を示しています。

P31

- 「エリア別のテナント需要」の各グラフは、JLF及び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基づくものです。

P32

- 「テナント動向等」の①～③のグラフは、シービーアールイー株式会社が2024年3月に自社・賃貸を問わず、国内で物流施設を利用する企業に対して行った調査レポート「物流施設利用に関するテナント調査 2024」に基づくものです。また、④のグラフは国土交通省が実施した、日本のトラック積載効率の推移に関する調査を掲載した「自動車統計輸送年報」に基づくものです。

P35

- 「スポンサー」の各比率はJLFの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への出資比率を示しています。なお、「三井物産(70%)」については、三井物産株式会社の100%子会社である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の出資比率を記載しています。

P36

- 「地域区分別の比率」は、2024年9月11日時点の取得価格ベースで算出しています。

P37

- 「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。

P38

- JLFの含み益及び含み益率は2024年7月期末時点の数値を記載しています。また、「J-REIT平均」及び「物流REIT平均」は2024年8月末時点で公表されているJLF以外の物流REITの直近の決算資料に基づき含み益率を算出し、帳簿価額で加重平均しています。

P40

- 「OBR後(実績)NOI利回り」は以下の計算式にて算出しています。
(実績)NOI利回り* = OBR実施後の実績NOI*(年換算) ÷ 期末帳簿価格
- 「OBR実施後の実績NOI*」は巡航期の実績を用いています。
- 「OBR後鑑定NCFCR」はOBR実施後の鑑定評価に基づく直接還元法の還元利回りを用いています。
- 「OBRの潜在候補」とは、JLF保有物件のうち、既存建物を解体、除却し、法定容積率上限の面積で新築物を建築した場合の収益性及び投資効果等について、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。2024年9月11日現在、将来の再開発を決定したものではありません。
- 「OBRの潜在候補:8物件」は、現時点でJLFがOBRの潜在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。

P40

- 「潜在的な延床面積の増加余地」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2024年9月11日現在、JLFが保有する物件の延床面積の合計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2024年9月11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。

P41

- 「取得時鑑定NOI利回り」は、取得決定時点の鑑定評価に基づく鑑定NOIを取得価格で除して算出しています。
- 「取得時鑑定NCFCR」は取得決定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います。

P42

- 本ページの写真はイメージであり、JLFの保有物件のすべてが標準スペックを備えているものではありません。

P45

- 「電力会社との契約者」及び「電気料金の負担」の割合は、建築基準法上の延床面積ベースにて算出しています。なお、「電気料金の負担(JLF契約分)」について、2024年7月期末時点でJLFが電気料金を実質的に負担している区画の建築基準法上の延床面積を「JLF負担」と区分しています。

P46

- 「実績DPU利回り」は、以下の計算式にて算出しています。
「実績DPU利回り」= JLFが各日時点で公表済の決算資料に基づく直近の実績DPU × 2 ÷ 各日時点での投資口価格
- 2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っており、分割による影響を調整した各期末時点における投資口価格及びDPUを記載しています。2006年1月期のDPUは、実績値を5で除した金額を実質的な運用期間268日で除した後に、半年分である計算期間182.5日を乗じ、小数以下を切り捨てて調整した値を記載しています。

P48

- 「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。「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。
- 「MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数」は、MSCI ジャパン IMI 指数構成銘柄の中から選別された ESG 評価に優れた企業により構成される指数です。なお、JLFのMSCI指数への組み入れや、MSCI社のロゴ・商標・サービスマークおよびインデックス名を本資料内で使用することは、MSCI社または関連会社によるJLFのスポンサーシップ、保証、または宣伝を意図するものではありません。MSCI指数は、MSCI社の独占的財産であり、MSCI、MSCIインデックスおよびロゴは、MSCI社または関連会社の商標・サービスマークです。
- 「MSCI ESG格付」は、企業が環境(Environment)社会(Social)ガバナンス(Governance)リスクをどの程度管理できているかを分析し、最上位ランクのAAAから最下位ランクのCCCまで7段階で格付けされます。
- 「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。

P50

- 「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」、「CASBEE®建築(新築)評価認証」及び「BELS認証」をいいます。
- 「グリーンリース締結割合」は2024年7月期中に締結した賃貸借契約のうち、グリーンリース条項を含む契約の割合を賃貸可能面積ベースで集計しています。

P51

- 「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。
- 「SBT(Science Based Targets)」とは、パリ協定(世界の気温上昇を産業革命前より2°Cを十分に下回る水準(Well Below 2°C)に抑え、また1.5°Cに抑えることを目指すもの)が求める水準と整合した、5年~15年先を目標年として企業が設定する、温室効果ガス排出削減目標のことで、「中小企業向けSBT」は、SBTの認定を行うSBT事務局が中小企業向けに設定したSBTを指します。
- 「非化石証書」は、再生可能エネルギーなどの非化石電源で発電された電力の「環境価値」部分を証書化したもので、取引は「日本卸電力取引所(JEPX)」を介して行われます。非化石証書を購入した分の電力はCO2排出量がゼロとみなすことができます。

P54

- 「ICMAグリーンボンド原則」とは、国際資本市場協会(ICMA)が事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド原則執行委員会(Green Bond Principles Executive Committee)により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインをいいます。
- 「グリーン適格資産」とは適格クライテリアを満たす特定資産を指します。

金額は単位未満を切り捨てて表示しています。

パーセントは、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが含まれていますが、これらの将来に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関する現時点での仮定・前提によるものであり、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料は、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の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、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。

本投資法人の投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

本投資法人は投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

本資料に提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。

本資料のご利用及び閲覧は、お客様ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わった本投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害(直接損害、間接損害の別を問いません。)に関して、一切責任を負いません。

本資料上で提供されている情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性について本投資法人は一切責任を負いません。

本資料に掲載される情報は、本投資法人が著作権を有します。本投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されている本投資法人に関連する商標類(商標、ロゴ及びサービスマーク)は、本投資法人に属するものであり、これを本投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。

表紙等に使用している写真等は「物流」を表象するイメージとして使用しているものであり、必ずしも本投資法人の保有物件・取得予定物件であるとは限りません。