



2014年9月11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 川島 高之
(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 川島 高之
問い合わせ先 財務企画部シニアマネージャー 関口 亮太
TEL.03-3238-7171

国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ (2 物件)

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、2014年9月11日、下記の通り資産の譲渡及び貸借の解消を決定しましたのでお知らせします。

1. 譲渡の概要

(1) 譲渡予定資産 (2 物件)

物件番号	物件名称	契約日	譲渡予定日	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡価格と帳簿価額 の差額 (百万円) (注3)	譲渡先
M-7	船橋西浦物流センターⅡ	2014年 9月11日	2014年 9月30日	14,000	7,953	2,830	ジャパンロジ スティクスⅡ 特定目的会社
M-10	横須賀物流センター				3,215		

- (注1) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算分及び消費税等を除きます。
個別の譲渡予定価格については譲渡先からの同意を得られていないため開示していません。
(注2) 譲渡予定日時点での想定値を百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注3) 譲渡予定価格と帳簿価額との差額として算定された参考数値であり、売却損益とは異なります。

(2) 年間賃料の変動： 2014年9月11日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ (2 物件)」で公表した資産の取得と合わせた保有資産の入替による年間賃料の変動額は▲217百万円です。



2. 譲渡の理由

本投資法人は規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、不動産マーケットの動向を見据えたポートフォリオ運営や個別物件の特性を総合的に勘案し、「船橋西浦物流センターⅡ」及び「横須賀物流センター」を譲渡します。本投資法人は、成長戦略「stable + Growth」に基づき1口当たり分配金水準の安定と持続的な成長を目指す中、「筋肉質なポートフォリオ」の構築を直近の優先課題としており、2014年9月11日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ（2物件）」で公表した資産の取得と本物件の譲渡を合わせた保有資産の入替がポートフォリオの質的向上に寄与するものと考えています。

なお、本物件の譲渡代金については、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及び借入金の返済に充当する予定です。

3. 譲渡予定資産及び貸借の解消の内容

【M-7 船橋西浦物流センターⅡ】

資産の概要				
資産の種類		不動産信託受益権		
取得日		2006年3月17日	取得価格 9,330百万円	
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	信託期間満了日 2015年10月13日	
土地	所在地	千葉県船橋市西浦三丁目 8番1号	建物	
	面積	39,686 m ²		
	用途地域	工業専用地域		構造/階数 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 5階建
	容積率	200%		建築時期 1985年12月26日他
	建ぺい率	60%		延床面積 73,880.92 m ²
	所有形態	所有権		総賃貸可能面積 73,859.32 m ²
鑑定評価書の概要				
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点		2014年7月31日		
鑑定評価額		11,700百万円		
賃貸借の概要				
テナント名		トライネット・ロジスティクス株式会社		
年間賃料（消費税等別）	780百万円	敷金・保証金	130百万円	
賃貸面積	73,859.32 m ²	比率	100.0%	
契約期間	10年	貸借解消予定日	2014年9月30日	



【M-10 横須賀物流センター】

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権				
取得日	2006年2月9日	取得価格	3,305百万円		
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	信託期間満了日	2015年6月15日		
土地	所在地	神奈川県横須賀市夏島町 2873番17	建物	構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 5階建
	面積	11,790.09 m ²		建築時期	1990年7月31日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	21,364.11 m ²
	容積率	200%		総賃貸可能面積	21,234.51 m ²
	建ぺい率	60%		用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
鑑定評価書の概要					
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
価格時点	2014年7月31日				
鑑定評価額	2,670百万円				
賃貸借の概要					
テナント名	株式会社ロジパルエクスプレス				
年間賃料（消費税等別）	非開示（注）	敷金・保証金	非開示（注）		
賃貸面積	21,234.51 m ²	比率	100.0%		
契約期間	5年/4年8か月	貸借解消予定日	2014年9月30日		

（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。

4. 譲渡先の概要

名称	ジャパンロジスティクスⅡ特定目的会社
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内
代表者の役職・氏名	取締役 本郷 雅和
事業内容	資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務等
資本金	10万円（2014年8月13日現在）
設立年月日	2013年11月13日
本投資法人又は資産運用会社との関係	資本関係・人的関係はありません。 2014年7月期において、特筆すべき取引関係はありません。 また、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 譲渡先の状況

本物件の譲渡先は、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ではありません。



6. 媒介の概要

名称	シービーアールイー株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役 ベンジャミン・マーク・ダンカン
事業内容	国内及び外資系企業を対象とした事業用総合不動産サービス
資本金	150百万円(2014年4月1日現在)
設立年月日	1970年2月21日
本投資法人又は 資産運用会社との関係	資本関係・人的関係はありません。 2014年7月期において、特筆すべき取引関係はありません。 また、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。
媒介手数料	非開示(注)

(注) 媒介先の承諾が得られなかったため開示していません。

名称	三菱UFJ信託銀行株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号
代表者の役職・氏名	取締役社長 若林 辰雄
事業内容	1. 信託業務 2. 銀行業務 3. その他の業務(信託受益権・不動産売買の媒介業務等)
資本金	324,279百万円(2014年3月31日現在)
設立年月日	1927年3月10日
本投資法人又は 資産運用会社との関係	資本関係・人的関係はありません。 当該会社は、本投資法人の借入先及び保有資産の一部の信託受託者です。 また、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。
媒介手数料	非開示(注)

(注) 媒介先の承諾が得られなかったため開示していません。

7. 利害関係者との取引

本物件の譲渡及び媒介は、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との取引ではありません。

8. 今後の見通し

本物件の譲渡を踏まえた2015年1月期(第19期)及び2015年7月期(第20期)運用状況の予想については、2014年9月11日に公表した「2014年7月期(第18期)決算短信」に記載の通りです。

以上

(参考プレスリリース)

- ・2014年9月11日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ(2物件)」

※本投資法人のウェブサイト <http://8967.jp/>