



2015年9月1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 代表取締役社長 川島 高之
問い合わせ先 財務企画部次長 関口 亮太

TEL.03-3238-7171

清須物流センター（底地）再開発事業に関するお知らせ

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、本投資法人が現在保有している清須物流センター（底地）（物件番号 T-3、旧名称：中部春日物流センター（底地））（以下「本物件」といいます。）について、2015年9月1日、下記の通り再開発事業（以下「本事業」といいます。）の実施を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 再開発の経緯

本物件は、2006年12月に本投資法人が底地を取得した物件であり、名古屋市中心部から10km圏内に位置する消費者向け物流拠点の適地であると同時に、名古屋高速への良好なアクセスを通じて中部全体をカバーできる立地条件を備えています。一方、本物件上の建物（以下「本件建物」といいます。）は、1972年に竣工した平屋の物流施設であり、本投資法人は、建物の築年数や消化容積率の低さ（法定の指定容積率200%に対して実際の容積率48.3%）を踏まえて、将来の再開発を期待して底地を取得したものです。本投資法人は、事業用借地契約の契約期限（2015年11月30日）に向けた対応策の一つとして再開発の検討を進めてきましたが、テナントニーズや周辺の需給バランス、建築コスト等について検討を行った結果、本投資法人が定めるOBR（Own Book Redevelopment＝投資法人自らが行う保有物件の再開発）の実施基準に合致すると判断したことから、本事業を実施することを決定しました。

本事業は、保有底地上に新たな建物を建設するものであり、既存建物の解体に係る一過性の損失を生じさせることなく再開発を行うことが可能であることから、1口当たり分配金水準の安定（「stable」）を維持しながら将来の再開発における成長（「+ Growth」）を目指すことのできるプロジェクトであると考えています。本投資法人は、2010年竣工の大東物流センター、2014年竣工の八千代物流センターに続く3番目のOBRとして、これまでに培った知見を活かし、本事業においても1口当たり分配金水準の成長と含み益（注）の増加を目指します。

ご注意： この文書は、本投資法人の保有物件の再開発に関して一般に公表するための記者発表文であり、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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（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。



(注)「含み益」とは、各期末日現在における鑑定評価額から帳簿価額を差し引いた金額（差額が負の場合には含み損）をいいます。以下同じです。含み益が将来の物件売却により必ず実現されることを保証するものではないことにご留意ください。

(参考) 過去の OBR 実績

<OBR#1 大東物流センター>

	OBR 実施前 2008 年 7 月期 末日現在	OBR 実施後 2011 年 7 月期 末日現在	差
総賃貸可能面積	76,208.70 m ²	92,730.14 m ²	+16,521.44 m ² (+21.7%)
取得価格 (注 1)	7,617 百万円	9,762 百万円	+2,145 百万円 (+28.2%)
鑑定評価額	11,800 百万円	16,400 百万円	+4,600 百万円 (+39.0%)
含み益 (注 2)	4,400 百万円	6,581 百万円	+2,180 百万円 (+49.6%)
賃貸 NOI	365 百万円	478 百万円	+113 百万円 (+31.0%)
不動産賃貸事業損益 (償却後利益)	305 百万円	390 百万円	+85 百万円 (+27.9%)
			(1 口当たり+115 円) (注 3)

(注 1) OBR 実施後の取得価格は、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に係る工事請負契約書に記載された金額 2,437 百万円を加算した金額を記載しています。

(注 2) OBR による含み益の増加について、含み益が将来の物件売却により必ず実現されることを保証するものではないことにご留意ください。

(注 3) 不動産賃貸事業損益 (償却後利益) の差を 2011 年 7 月期末日現在の発行済投資口数 (740,000 口) で除して算出しています。なお、発行済投資口数は、2014 年 1 月 31 日を基準日、2014 年 2 月 1 日を効力発生日として実施した投資口 1 口につき 5 口の割合による投資口分割を考慮しています。

<OBR#2 八千代物流センター>

	OBR 実施前 2013 年 1 月期 末日現在	OBR 実施後 2015 年 7 月期 末日現在	差
総賃貸可能面積	17,689.95 m ²	56,882.98 m ²	+39,193.03 m ² (+221.6%)
取得価格 (注 1)	2,266 百万円	7,892 百万円	+5,626 百万円 (+248.3%)
鑑定評価額	2,410 百万円	10,900 百万円	+8,490 百万円 (+352.3%)
含み益 (注 2)	356 百万円	2,939 百万円	+2,582 百万円 (+723.7%)
賃貸 NOI (注 3)	62 百万円	271 百万円	+209 百万円 (+335.0%)
不動産賃貸事業損益 (償却後利益) (注 4)	44 百万円	193 百万円	+148 百万円 (+331.4%)
			(1 口当たり+178 円) (注 5)

(注 1) OBR 実施後の取得価格は、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、再開発後の建物に係る工事請負契約書 (追加工事に係る工事注文書を含みます) に記載された金額 6,230 百万円を加算した金額を記載しています。

(注 2) OBR による含み益の増加について、含み益が将来の物件売却により必ず実現されることを保証するものではないことにご留意ください。

ご注意: この文書は、本投資法人の保有物件の再開発に関して一般に公表するための記者発表文であり、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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (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。



- (注3) OBR 実施前は 2013 年 1 月期の実績値から土壤調査等の一時的な費用を控除した数値を、OBR 実施後は、2015 年 7 月期初において入居予定テナントと賃貸借契約は締結済みでしたが、期初から満室稼働までの間に一定の時間差が生じたため、2015 年 7 月期における本物件の満室稼働期間が短期間であったという特殊要因の存在に鑑み、鑑定評価に基づく賃貸 NOI を 6 か月換算した数値を記載しています。「OBR 実施後における鑑定評価に基づく賃貸 NOI」は、便宜上、2015 年 7 月 31 日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定 NOI (稼働率が 100%となることを前提としています。)を使用しています。以下同じです。したがって、上記表中の金額は当該期間の賃貸 NOI の実績値とは一致しないこと、上記表中の差額は OBR 実施前と実施後における賃貸 NOI の実績値の差額とは一致しないことにご留意ください。なお、2015 年 7 月期における賃貸 NOI の実績値は 69 百万円です。
- (注4) OBR 実施前は 2013 年 1 月期の実績値から土壤調査等の一時的な費用を控除した数値を、OBR 実施後は、上記 (注3) 記載の特殊要因の存在に鑑み、鑑定評価に基づく賃貸 NOI を 6 か月換算した数値から 2015 年 7 月期における減価償却費の実績値を控除した数値を記載しています。したがって、上記表中の金額は当該期間の不動産賃貸事業損益 (償却後利益) の実績値とは一致しないこと、上記表中の差額は OBR 実施前と実施後における不動産賃貸事業損益 (償却後利益) の実績値の差額とは一致しないことにご留意ください。なお、2015 年 7 月期における不動産賃貸事業損益 (償却後利益) の実績値は△9 百万円、減価償却費の実績値は 78 百万円です。
- (注5) 不動産賃貸事業損益 (償却後利益) の差を 2015 年 7 月期末日現在の発行済投資口数 (830,000 口) で除して算出しています。

2. 事業概要

2015 年 11 月 30 日に底地の賃借人から更地の状態で引渡しを受け、2017 年 1 月に新たな建物を竣工させる予定です。新たな建物の仕様については現在検討中であり、決定した段階で改めて開示を行います。

資産運用会社は、リーシングと施設管理を担当する専門部署を有しており、テナントニーズと建築コストの両面から最適な建物仕様の検討を進めています。本投資法人は 2 度の OBR を通じて再開発に関する知見を積み重ねており、資産運用会社の専門性を活かして幅広いテナントニーズに対応できる建物の建設を目指します。

<物件概要 (再開発前) >

物件名称	T-3 清須物流センター (底地)	
資産の種類	不動産	
取得年月日	2006 年 12 月 25 日	
取得価格	685 百万円	
土地	所在地	愛知県清須市春日郷ヶ島 92 番
	面積	10,457.02 m ²
	用途地域	準工業地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%
	所有形態	所有権
建物 (参考)	構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建
	建築時期	1972 年 5 月 24 日
	延床面積	5,055.19 m ²
	容積率の消化状況	48.3%
	用途	倉庫
	所有形態	所有権 (注)

(注) 建物の所有者は底地の賃借人である三菱食品株式会社です。

ご注意: この文書は、本投資法人の保有物件の再開発に関して一般に公表するための記者発表文であり、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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (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。



(再開発前の外観写真)



(立地図)



3. 運用状況への影響

(1) 解体工事

本投資法人は本物件を底地の形態で保有しており、事業用借地契約の期間満了に伴い、本件建物の所有者である底地の賃借人から更地の状態で引渡しを受ける予定です。本件建物の取壊しは全て底地の賃借人の費用で実施されることから、解体工事に伴う本投資法人の費用負担はありません。

(2) 新築工事

新たな建物の施工者は矢野建設株式会社を予定していますが、建物の仕様については現在検討中であり、現時点における本事業に係る投資額（建築コスト）は未定です。当該投資額については、新たな建物の仕様が確定し、工事請負契約の締結が決定した段階で改めて開示を行います。なお、当該投資額は工事の出来高に応じて分割支払を行う予定であり、支払時期に応じて各期の建設仮勘定として資産計上されることから、当該投資額の支払が本投資法人の運用状況に与える影響は軽微であると見込まれます。

< 施工者の概要 >

商号	矢野建設株式会社
本店所在地	愛知県名古屋市港区十一屋三丁目 63 番地
代表者	代表取締役社長 矢野 雄嗣
資本金	88 百万円 (2015 年 9 月 1 日現在)
主な事業の内容	建築工事業
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。 本投資法人が保有する資産の賃借人等に該当します。 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。

ご注意： この文書は、本投資法人の保有物件の再開発に関して一般に公表するための記者発表文であり、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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（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します。



(3) 本物件の収支見通し

本事業の開始から竣工までの期間（2015年12月～2017年1月）は不動産賃貸事業収益が発生せず、本事業完了後の収支状況もテナントの入居状況により変動することから現時点では未定です。なお、直近の決算期である2015年7月期（第20期）における本物件の不動産賃貸事業収益の実績値は16百万円であり、開発期間における本投資法人の運用状況への影響は軽微であると考えています。本事業の影響を踏まえた運用状況の見通しについては「5. 今後の見通し」をご参照ください。

4. 日程（予定）

事業用借地契約の終了（更地返還）	: 2015年11月30日
新築工事契約締結	: 2015年12月
新築工事	: 2016年4月～2017年1月
竣工予定時期	: 2017年2月

5. 今後の見通し

本事業の影響を踏まえた本投資法人の2016年1月期（第21期）及び2016年7月期（第22期）の運用状況の予想については、2015年9月1日に公表した「2016年1月期の運用状況の予想の修正及び2016年7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。

以 上

（参考プレスリリース）

- ・2006年12月21日付「資産の取得に関するお知らせ（中部春日物流センター（底地）」
- ・2015年7月31日付「運用資産の名称変更に関するお知らせ」

※本投資法人のウェブサイト <http://8967.jp/>

ご注意： この文書は、本投資法人の保有物件の再開発に関して一般に公表するための記者発表文であり、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及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（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。