



2017年2月24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 棚橋 慶太  
(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 棚橋 慶太  
問い合わせ先 財務企画部次長 関口 亮太  
TEL.03-3238-7171

清須物流センター再開発事業の完了及び運用資産の名称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。）が2015年9月1日付「清須物流センター（底地）再開発事業に関するお知らせ」でお知らせした再開発事業（以下「本事業」といいます。）について、以下の通り、新たに竣工した建物（以下「本建物」といいます。）の引渡しを受け、本事業が完了し、運用資産の名称変更をいたしましたのでお知らせします。

記

1. 本建物の概要（国内不動産）

物件番号	物件名称	引渡日 (取得日)	施工者	取得価格 (百万円)	取得資金	支払方法
T-3	清須物流センター (注1)	2017年 2月24日	矢野建設 株式会社	2,325 (建物のみ)	自己資金	分割支払 (注2)

(注1) 本投資法人は2006年12月25日付で本建物の底地を取得しており、本事業の完了により、2017年2月24日付で「清須物流センター（底地）」から「清須物流センター」（以下「本物件」といいます。）に名称を変更しました。

(注2) 着工時及び中間時に工事請負契約書に記載された各金額を、引渡時に追加工事等を含む残額を支払います。

<本事業のハイライト>

- 市場よりも高い利回りを達成：NOI利回り8.5%（市場の利回り4.7%）（注1）
- 外部への利益流出を避け資産価値を最大化：含み益2,094百万円、（注2）
- 資産運用会社のリーシング力を活かし、本事業完了前に本物件全体についてテナント入居が内定

(注1) 市場の利回りは本物件の2017年2月24日を価格時点とする算定価額における直接還元利回りを記載しています。

(注2) 計算根拠については「2. 本事業の効果」をご覧ください。



## 2. 本事業の効果

本投資法人は、2016年3月に公表した中期経営計画「stable+Growth2.0」に基づく1口当たり分配金の成長と含み益の増加に取り組んでおり、「stable+Growth2.0」の達成に向けた重要な成長戦略としてOBR（Own Book Redevelopment＝投資法人が自ら行う保有物件の再開発）を推進しています。

本事業は保有底地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発生させることなく再開発を行うことができました。この結果、1口当たり分配金水準の安定を維持しながら将来における成長を目指すともに、外部への利益流出を避け資産価値を最大化するプロジェクトとなりました。本投資法人は、これまでに大東物流センター（大阪府大東市）及び八千代物流センター（千葉県八千代市）でOBRを成功させた実績を有しており、2度のOBRを通じて培った知見と資産運用会社の専門性を活かし、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の増加を達成しています。

本投資法人は、今後も物流REITのパイオニアとして優良な物流施設の取得を進めるとともに保有物件の再開発（OBR）を継続的に実施することで、1口当たり分配金の安定と持続的な成長を目指します。

### <再開発前と再開発後の比較>

	再開発前 (土地のみ) (注1)	再開発後 (建物+土地) (注2)	差
NOI	26 百万円	256 百万円	+230 百万円
NOI 利回り (取得価格ベース)	3.8%	8.5%	+4.7%
不動産賃貸事業損益	26 百万円	190 百万円	+164 百万円
取得価格	685 百万円	3,010 百万円	+2,325 百万円
鑑定評価額	848 百万円	5,200 百万円	+4,352 百万円
帳簿価額	731 百万円	3,105 百万円	+2,374 百万円
含み益 (注3)	116 百万円	2,094 百万円	+1,977 百万円
含み益率 (注4)	15.9%	67.4%	+51.5%

(注1) NOI及び不動産賃貸事業収益は2015年7月期(第20期)の実績値を年換算して算出した数値を記載しており、その他の数値は2015年7月末時点の数値を記載しています。

(注2) NOI及び不動産賃貸事業収益は本建物の竣工年度の特異要因を排除した年間収支の予想数値を記載しており、2017年7月期の予想数値ではありません。その他の数値は引渡時点の数値(帳簿価額は想定値)を記載しています。

(注3) 含み益＝鑑定評価額－帳簿価額

(注4) 含み益率＝含み益÷帳簿価額



3. 本事業完了後の本物件の内容

(1) 物件の概要（土地及び建物）

資産の概要		鑑定評価書の概要				
資産の種類	不動産	鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
取得日	2006年12月25日（土地） 2017年2月24日（建物）	価格時点	2017年2月24日			
取得価格	3,010百万円（注1）	鑑定評価額	5,200百万円			
土地	所在地	収益還元法による収益価格	5,200百万円			
	面積		DCF法による収益価格	5,200百万円		
	用途地域			割引率	4.5%/4.7%	
	容積率				最終還元利回り	4.9%
	建ぺい率					直接還元法による収益価格
	所有形態			所有権	還元利回り	
建物	構造/階数（注2）	原価法による積算価格	5,220百万円			
	建築時期（注2）		土地割合	50.9%		
	延床面積（注2）			建物割合	49.1%	
	総賃貸可能面積		プロパティ・マネジメント会社		三井不動産ビルマネジメン ト株式会社	
	用途（注2）			担保設定の状況	なし	
	所有形態		所有権			
賃貸借の概要		建物状況評価の概要				
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	三菱電機ロジスティクス株式会社	報告書年月日	2017年2月24日			
年間賃料（消費税等別）	非開示（注3）	緊急修繕費	—			
敷金・保証金	非開示（注3）	短期修繕費	—			
賃貸面積（注4）	19,761.25 m <sup>2</sup>	長期修繕費	23,836千円			
稼働率	100.0%	PML値	10.0%			
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3）	設計者	矢野一級建築設計事務所			
NOI	256百万円	施工者	矢野建設株式会社			
NOI利回り（取得価格ベース）	8.5%	建築確認機関	日本 ERI 株式会社			
特記事項： 該当事項はありません。						
<p>（注1） 当初の売買契約書に記載された売買代金 685 百万円に、本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。</p> <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。</p> <p>（注3） 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。</p> <p>（注4） 不動産に関する賃貸借契約（賃貸借予約契約を含みます。以下同じです。）に表示された建物に係る賃貸面積のうち、総賃貸可能面積に含まれるものの合計を記載しています。なお、賃貸借契約においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸借契約に表示された建物に係る賃貸面積に含まれる場合があります。</p> <p>（注5） 本建物の竣工年度の特異要因を排除した年間収支の予想数値であり、2017年7月期の予想数値ではありません。</p>						

(2) 物件の特長

a. 立地

- ・ 名古屋中心部から 10km 圏内に位置する交通利便性の高い消費者向け物流拠点の適地であると同時に、有数の産業集積地に近接していることから生産者物流としてのニーズも期待される清須エリア
- ・ 幹線道路である国道 22 号線に至近に位置し、名古屋高速 16 号一宮線春日インターチェンジまで約 500m、複数の高速道路が交差する清須ジャンクションまで約 2km と高速道路へのアクセスに優れていることから、広域配送にも適した立地
- ・ 物流施設及び工場が集積するエリアに所在し、騒音・振動等のクレーム発生懸念は少ないことから、24 時間操業が可能である一方、周辺背後地は人口集積が認められるエリアであり、十分な駐車スペースにより労働力の確保も容易

b. 施設

- ・ 有効柱間隔約 10m、有効天井高 5.5m 以上、基準階床荷重 1.5t/m<sup>2</sup>と標準的な施設仕様を備えた汎用性の高い 4 階建（倉庫部分は 3 層）のマルチテナント型物流施設
- ・ トラックバースと多数の垂直荷役設備（2 基の貨物用エレベータと 2 基の垂直搬送機）の設置により、貨物の効率的な入出庫や庫内移動、保管が可能であり、幅広いテナントニーズに対応可能
- ・ 駐車スペースや事務所機能を十分に確保するとともに、有事の時の水害対策としてキュービクルを 2m 嵩上げ対応するなど BCP（事業継続計画）を意識した設計となっており、テナント企業が利用しやすい環境を整備

【高速道路へのアクセスが良好な立地】



【幅広いテナントニーズに対応可能な物流施設】



【倉庫内】



【トラックバース】



#### 4. 今後の見通し

本事業の完了を踏まえた2017年1月期（第23期）及び2017年7月期（第24期）運用状況への影響は軽微であり、現時点において運用状況の予想の変更はありませんが、その他ポートフォリオ全体の運用状況を勘案した同期の運用状況の予想については、2017年3月10日に公表予定の「平成29年1月期決算短信（REIT）」にて改めてお知らせします。

#### 5. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	5,200 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2017年2月24日

項目	内容	概要等
収益価格	5,200 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	5,210 百万円	
運営収益	非開示（注）	
可能総収益	非開示（注）	現行の賃貸借契約等を基に、収受可能な賃料水準等を査定
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	非開示（注）	依頼者提示資料に基づき査定
水道光熱費	0 円	想定せず
修繕費	2 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）	依頼者提示資料に基づき査定
テナント募集費用等	0 円	想定せず
公租公課	28 百万円	土地は平成28年度税金資料、建物は新築建物課税標準価格認定基準表等に基づき査定
損害保険料	非開示（注）	依頼者提示資料に基づき査定、地震保険は付保しない
その他費用	0 百万円	類似事例に基づき査定
運営純収益	247 百万円	
一時金の運用益	非開示（注）	
資本的支出	4 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	244 百万円	
還元利回り	4.7%	近隣地域または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、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF法による価格	5,200 百万円	
割引率	4.5%/4.7%	対象不動産の地域性及び個別性リスク等を考慮し査定
最終還元利回り	4.9%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定
積算価格	5,220 百万円	
土地比率	50.9%	
建物比率	49.1%	

（注）本項目を開示することで投資家の不利益につながる可能性があるかと判断し、開示していません。



鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定した。 なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めたが、当該価格は収益力を適切に反映する価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となる。
--------------------	---

#### 【添付資料】

本事業完了後のポートフォリオ一覧

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」
- ・2015年9月1日付 「清須物流センター（底地）再開発事業に関するお知らせ」
- ・2015年11月30日付 「清須物流センター（底地）再開発事業に関するお知らせ（続報）」
- ・2016年3月14日付 「清須物流センター（底地）再開発事業に関するお知らせ（続報）」
- ・2016年7月29日付 「賃貸借予約契約の締結に関するお知らせ（清須物流センター（底地）再開発事業）」
- ・2017年1月16日付 「清須物流センター（底地）再開発事業に関するお知らせ（続報）」

※本投資法人のウェブサイト <http://8967.jp/>



【添付資料】

新規取得資産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-1	船橋物流センター	千葉県船橋市	8,675	3.6%
M-2	浦安物流センター	千葉県浦安市	2,902	1.2%
M-3	平塚物流センター	神奈川県平塚市	1,466	0.6%
M-4	新木場物流センター	東京都江東区	2,454	1.0%
M-5	浦安千鳥物流センター	千葉県浦安市	6,000	2.5%
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市	5,700	2.4%
M-8	川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区	10,905	4.5%
M-9	習志野物流センター	千葉県習志野市	1,690	0.7%
M-11	八千代物流センター	千葉県八千代市	7,892 (注2)	3.3%
M-12	横浜福浦物流センター	神奈川県横浜市金沢区	9,800	4.1%
M-13	八千代物流センターⅡ	千葉県八千代市	5,300	2.2%
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	千葉県浦安市	1,640	0.7%
M-15	市川物流センター	千葉県市川市	4,550	1.9%
M-16	東雲物流センター	東京都江東区	11,800	4.9%
M-17	習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市	7,875	3.3%
M-18	市川物流センターⅡ	千葉県市川市	17,415	7.2%
M-19	草加物流センター	埼玉県草加市	14,440 (注3)	6.0%
M-20	辰巳物流センター	東京都江東区	9,000	3.7%
M-21	柏物流センター	千葉県柏市	3,725	1.5%
M-22	武蔵村山物流センター	東京都武蔵村山市	8,650	3.6%
M-23	柏物流センターⅡ（底地）	千葉県柏市	2,500	1.0%
M-24	新子安物流センター	神奈川県横浜市神奈川区	9,696	4.0%
M-25	三郷物流センター	埼玉県三郷市	3,873	1.6%
M-26	相模原物流センター	神奈川県相模原市緑区	8,032	3.3%
M-27	千葉北物流センター	千葉県千葉市花見川区	1,459	0.6%
M-28	千葉北物流センターⅡ	千葉県千葉市稲毛区	4,608	1.9%
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	0.7%
首都圏 小計			174,829	72.5%



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）
T-1	大東物流センター	大阪府大東市	9,762 (注4)	4.1%
T-2	大阪福崎物流センター	大阪府大阪市港区	4,096	1.7%
T-3	清須物流センター	愛知県清須市	3,010 (注5)	1.2%
T-4	門真物流センター	大阪府門真市	989	0.4%
T-5	小牧物流センター	愛知県小牧市	2,100	0.9%
T-6	小牧物流センターⅡ	愛知県小牧市	1,800	0.7%
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	福岡県福岡市東区	2,797	1.2%
T-8	多治見物流センター	岐阜県多治見市	9,310 (注6)	3.9%
T-9	福岡香椎浜物流センター	福岡県福岡市東区	2,750	1.1%
T-10	春日井物流センター（底地）	愛知県春日井市	830	0.3%
近畿・中部・九州地域 小計			37,445	15.5%
O-1	前橋物流センター	群馬県前橋市	1,230	0.5%
O-2	羽生物流センター	埼玉県羽生市	1,705	0.7%
O-3	埼玉騎西物流センター	埼玉県加須市	4,010	1.7%
O-4	加須物流センター	埼玉県加須市	3,790	1.6%
その他 小計			10,735	4.5%
ポートフォリオ合計			223,009	92.5%
取得予定資産（フォワード・コミットメント等該当資産）				
M-31	新木場物流センターⅡ	東京都江東区	15,270	6.3%
T-10	春日井物流センター（建物）	愛知県春日井市	2,749 (注7)	1.1%
新規取得資産取得後のポートフォリオ合計 （フォワード・コミットメント等該当資産を含みます。）			241,029	100.0%

- (注1) 取得（予定）価格の本物件取得後のポートフォリオ合計（フォワード・コミットメント等該当資産を含みます。）に占める割合の小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、フォワード・コミットメント等該当資産である「T-10 春日井物流センター（建物）」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 2,266 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3) 2012 年 3 月 27 日及び 2017 年 2 月 6 日における取得価格の合計額を記載しています。
- (注4) 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5) 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6) 2013 年 10 月 8 日及び 2014 年 11 月 4 日の取得価格の合計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額を記載しています。なお、本投資法人は、一定の場合に、かかる売買代金額を減額できるものとされており、かかる売買代金額は今後変更となる可能性があります。