

2018年6月21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

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

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、2018年6月21日、下記のとおり資産の取得を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 取得の概要

- (1) 新規取得資産（国内信託受益権）（以下、「新規取得資産」、「本物件」又は「フォワードコミットメント等該当資産」ということがあります。）

物件番号	物件名称	契約予定日	引渡予定日	取得先	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)
M-35	戸田物流センター	2018年 6月29日	2019年 5月31日 (注1)	株式会社ナカノ商会	2,052 (注2)	2,200 (注3)

(注1) ただし、本投資法人及び株式会社ナカノ商会（以下「ナカノ商会」といいます。）が別途合意した場合には当該合意した日となります。以下同じです。

(注2) 戸田物流センターの取得に関する不動産信託受益権譲渡契約書（以下「本売買契約」といいます。）に定める売買代金を記載しています。なお、本売買契約においては、本投資法人の要請により、当該建物に係る工事の追加又は変更があった場合、ナカノ商会は本投資法人に対して売買代金の変更を求めことができ、ナカノ商会及び本投資法人は協議のうえ、売買代金の変更の要否及びその増減額を合意して定めるものとされているため、かかる売買代金は今後変更となる可能性があります。以下同じです。

(注3) 価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、戸田物流センターに係る建設予定建物が設計図どおり完成し、検査済証の交付を受け、かつ登記も具備した竣工後の建物を前提として行われた鑑定評価に基づく金額を記載しています。

- (2) 取得資金： 未定
 本物件の取得資金の調達方法が決定次第、改めてお知らせします。
- (3) 支払方法： 引渡時一括
 なお、本売買契約は、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（注）に該当します。解約条項等の内容等については、後記「7.フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響」をご参照ください。
 （注）先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。

2. 取得の理由

本投資法人は中長期的な成長に資する物件取得のためのルート確保を目的とし、「物流不動産売買マーケットでの取組み」と「独自の取組み」の2つのアプローチを推進しています。これらのうち「独自の取組み」は、取得スキームに工夫を凝らすことで、相対取引による取得機会を創出し、「物流不動産売買マーケットでの取組み」に比べて高い利回りでの物件取得が可能になるアプローチです。また、本投資法人は、このような2つのアプローチをバランスよく組み合わせることで、資産規模拡大と比較的高い利回りでの物件取得を実現でき、1口当たりの分配金の安定性と成長性の追求が可能になると考えています。

本物件は、この「独自の取組み」による取得であり、本投資法人が過去の OBR（Own Book Redevelopment：本投資法人が自ら行う保有物件の再開発）の実績を通じて積み重ねてきたノウハウを活用した、他の運用資産のテナントでもある物流会社のナカノ商会との協同投資案件です。本投資法人及びナカノ商会は、ナカノ商会が本土地上に建物を建設後、本土地及び本建物を信託受益権化した上で、当該信託受益権を本投資法人に売却することに合意し、本売買契約を締結しています。また、ナカノ商会はテナントとの間で2018年6月29日付で停止条件付定期建物賃貸借契約を締結する予定であり、本投資法人は当該信託受益権の売買後、賃貸人としての地位を承継する予定です。

本投資法人は、この取り組みを通じて本物件を市場から取得するよりも高い利回りで取得することができると考え、1口当たりの分配金の安定性と成長性を追求すべく、取得を決定しました。

（参考）

物件番号	物件名称	取得 予定価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	想定 NOI 利回り (取得予定価格 ベース) (注1)	鑑定 NOI 利回り (取得予定価格 ベース) (注2)
M-35	戸田物流センター	2,052	2,200	4.8%	4.7%

(注1) 想定 NOI 利回り (取得予定価格ベース) = 想定 NOI ÷ 取得予定価格 × 100
 (小数第2位を四捨五入して記載しています。)

想定 NOI は、資産運用会社が試算した取得年度の特種要因を排除した年間収支の予想数値であり、2018年7月期の予想数値ではありません。

(注2) 鑑定 NOI 利回り (取得予定価格ベース) = 鑑定 NOI ÷ 取得予定価格 × 100
 (小数第2位を四捨五入して記載しています。)

鑑定 NOI は、鑑定評価書に記載された直接還元法による価格の前提となる運営純収益の金額を記載しています。

3. 新規取得資産の内容

【M-35 戸田物流センター】

(1) 新規取得資産の概要

資産の概要		鑑定評価書の概要（注9）		
資産の種類	不動産信託受益権	鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
取得予定日	2019年5月31日	価格時点	2018年6月1日	
取得予定価格	2,052百万円	鑑定評価額	2,200百万円	
土地	所在地	収益還元法による収益価格	2,200百万円	
	面積（注1）			埼玉県戸田市大字美女木字向田974番他
	用途地域			3,631.80㎡
	容積率			工業地域
	建ぺい率			200%
	所有形態			60%
建物	構造/階数（注2）	DCF法による収益価格	2,190百万円	
	建築時期（注3）			鉄骨造4階建（予定）
	延床面積（注2）			2019年4月（予定）
	総賃貸可能面積（注2）			7,233.78㎡（予定）
	用途（注2）			7,233.78㎡（予定）
	所有形態			倉庫（予定）
プロパティ・マネジメント会社	未定	割引率	4.2%/4.3%/4.4%	
担保設定の状況	なし	最終還元利回り	4.5%	
賃貸借の概要（注4）		直接還元法による収益価格	2,230百万円	
テナントの総数	1	還元利回り	4.3%	
テナント名	非開示（注5）	原価法による積算価格	2,170百万円	
年間賃料（消費税等別）	非開示（注5）	土地割合	44.3%	
敷金・保証金	非開示（注5）	建物割合	55.7%	
賃貸面積	7,233.78㎡（予定）	建物状況評価の概要（施工前）（注10）		
稼働率	100%（予定）	調査業者	清水建設株式会社	
収支状況（注6）		報告書年月日	2018年6月7日	
収益（付帯収益も含む）	非開示（注7）	緊急修繕費	—	
想定NOI	97百万円	短期修繕費	—	
想定NOI利回り（取得予定価格ベース）	4.8%（注8）	長期修繕費	2,974千円	
		PML値	11.7%	
		設計者、施工者及び建築確認機関		
		設計者	サンエス建設株式会社	
		施工者	サンエス建設株式会社	
		建築確認機関	日本建築検査協会株式会社	
<p>特記事項：本物件は、本日現在ナカノ商会が保有する土地（以下「本土地」といいます。）において、今後ナカノ商会が新設する新建物（以下「本建物」といいます。）及び敷地の信託受益権です。本投資法人及びナカノ商会は、ナカノ商会が本土地上に建物を建設後、本土地及び本建物を信託受益権化した上で、当該信託受益権を本投資法人に売却することに合意し、本売買契約を締結しています。本売買契約においては、本投資法人において、売買代金相当額の資金調達が完了していること及び本建物について、本売買契約に定める仕様を満たしていること等が前提条件となっています。</p>				
<p>（注1） 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2） 本物件の建築確認に係る確認申請書に基づいて記載しており、今後変更となる可能性があります。</p> <p>（注3） 本日現在の計画に基づく竣工予定時期を記載しています。当該竣工予定時期は、今後変更される可能性があります。</p> <p>（注4） テナントとナカノ商会との間で2018年6月29日に締結が予定されている停止条件付定期建物賃貸借契約の内容に基づき記載しています。本投資法人は当該信託受益権の売買後、賃貸人としての地位を承継する予定です。</p> <p>（注5） 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>				

- (注6) 取得年度の特殊要因を排除した年間収支の予想数値であり、本物件の取得時点における本物件の収益の予想数値ではありません。
- (注7) 本項目の開示によりテナントより開示の承諾が得られていない賃貸条件等が推測され、テナントとの関係性が害されることにより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。
- (注8) 想定 NOI を取得予定価格 2,052 百万円で除した数値を記載しています。
- (注9) 価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、本物件が設計図どおり完成し、検査済証の交付を受け、かつ登記も具備した竣工後の建物を前提として鑑定評価が行われています。
- (注10) 本日現在の計画を前提に作成された建物状況評価報告書に基づき記載しています。当該計画は、今後変更される可能性があり、上記に記載の建物状況評価報告書の内容も今後変更となる可能性があります。上記の内容は本物件の取得時における建物状況評価報告書の内容を保証又は約束するものではありません。

(2) 物件の特長

<取得ハイライト>

- 国内最大の消費地である東京 23 区へのアクセスに優れた優良立地
- 標準的な設備仕様を備えた汎用性の高いボックス型物流施設
- 既存テナントでもある物流企業との協同投資プロジェクト

a. 立地

- ・ 東京都心から約 20km に立地し、大消費地へのアクセスに優れるほか、埼玉県を中心市街地への配送効率も良好であり、小売向け配送や、E コマース、宅配事業者の拠点としてのニーズが期待できる埼玉県南部エリアに立地
- ・ 東京外環自動車道戸田東 IC まで 0.5km、国道 17 号線から 1.5km に立地するほか、首都高速道路の各 IC の利用も可能であり、交通利便性に優れている優良立地
- ・ 物流施設需要の高いエリアである一方、近隣エリアでの新規供給や大規模施設が少ないことによる、高い希少性
- ・ 本物件が所在する戸田市は人口密度の高いベッドタウンとしての性格を有し、本物件は埼京線北戸田駅の徒歩圏内に立地するため、労働力確保が容易

b. 施設（注）

- ・ 有効柱間隔 10.6m×11.0m、基準階有効天井高約 5.6m、床荷重 1.5t/m²と標準的な設備仕様を備えた汎用性の高い 4 層のボックス型物流施設
- ・ 9 台の高床式接車トラックバースと垂直荷役設備（2 基の貨物用エレベータ）を配置することにより、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
- ・ 充分な台数（37 台）の駐車場や事務所スペース、乗用エレベータ（1 台）を確保することにより、テナント企業の就労環境にも配慮

(注) 本日現在の計画を前提に作成されたマーケットレポート等を参考に記載しています。当該計画は、今後変更される可能性があり、上記に記載の施設の特長も今後変更となる可能性があります。上記は本物件の取得時における施設の特長を保証又は約束するものではありません。

c. テナント

- ・ テナントとの間で長期の定期建物賃貸借契約を締結しており、安定的な稼働および収益性を確保

【イメージ図（注）】



（注）本日現在の計画を前提に作成されたイメージ図であり、実際に建設される建物の外観・形状等とは必ずしも一致しません。

【立地図】



4. 取得先の概要

【M-35 戸田物流センター】

名称	株式会社ナカノ商会
所在地	東京都江戸川区中葛西三丁目 18 番 5 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 沼澤 宏
事業内容	倉庫業
資本金	324 百万円 (2018 年 3 月 31 日現在)
設立年月日	1988 年 8 月 16 日
純資産	非開示 (注)
総資産	非開示 (注)
大株主	非開示 (注)
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。 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。 本投資法人が保有する物件の一部について、本投資法人との間で、賃貸借 契約を締結しています。

(注) 取得先の承諾が得られなかったため開示していません。

5. 取得先の状況

本物件の取得先は、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に該当しません。

6. 媒介の概要

本物件の取得については、媒介取引はありません。

7. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本売買契約に規定される予定の解約条項等は以下のとおりです。

なお、本売買契約においては、下記 (1) 及び (2) に記載の解約条項等が定められています。しかしながら、売買代金相当額の資金調達が完了できなかったことは、本売買契約に基づく買主の債務不履行を構成しないものとされています。したがって、本投資法人が本売買契約に定める義務に違反した場合を除いて、本投資法人は、下記 (2) に記載の違約金等の支払義務を負いません。そのため、本投資法人は、資金調達が完了できずフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、そのことが本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

- (1) 当事者の一方に本売買契約の違反があり、その相手方の催告後 30 日以内に当該義務違反が治癒されなかった場合、当該相手方は、書面による通知を行うことにより、本契約を解除することができます。
- (2) 上記(1)に基づく解除がなされた場合において、解除を行った当事者は、その相手方に対し本売買契約の違反に基づく違約金の請求をすることができます。違約金の額は売買代金の 2 割相当額とされ、実際に発生した損害が違約金の額を超過する場合であっても、当該超過額を請求することはできないものとされ、また、その損害が違約金より少ないときでも、違約金の減額を求めることはできないものとされています。

8. 今後の見通し

本物件は未竣工の開発物件であり、本物件の引渡日は2019年5月31日の予定です。したがって、2018年7月期（第26期）及び2019年1月期（第27期）運用状況の予想への影響はありません。

9. 鑑定評価書の概要

【M-35 戸田物流センター】(注1)

鑑定評価額	2,200 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018 年 6 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,200 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	2,230 百万円	
運営収益	非開示 (注 2)	
可能総収益	非開示 (注 2)	対象不動産の市場賃料水準を基に査定
空室等損失等	0 円	想定せず
運営費用	非開示 (注 2)	
維持管理費	0 円	想定せず
水道光熱費	0 円	想定せず
修繕費	0 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 2)	標準的な月額委託料に基づき査定
テナント募集費用等	0 円	想定せず
公租公課	13 百万円	想定値
損害保険料	非開示 (注 2)	標準的な料率に基づき査定、地震保険は付保しない。
その他費用	0 百万円	収益事例等に基づき査定
運営純収益	97 百万円	
一時金の運用益	非開示 (注 2)	
資本的支出	1 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	95 百万円	
還元利回り	4.3%	近隣地域及び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、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、査定
DCF 法による価格	2,190 百万円	
割引率	4.2%/4.3%/4.4%	金融商品の利回りを基にした積上法等により定めた倉庫のベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	4.5%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	2,170 百万円	
土地比率	44.3%	
建物比率	55.7%	
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 1) 価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、本物件が設計図どおり完成し、検査済証の交付を受け、かつ登記も具備した竣工後の建物を前提として鑑定評価が行われています。

(注 2) 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。

【添付資料】

新規取得資産取得後のポートフォリオ一覧

以 上

※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	3.1%
M-2	浦安物流センター	千葉県浦安市	2,902	1.0%
M-3	平塚物流センター	神奈川県平塚市	1,466	0.5%
M-4	新木場物流センター	東京都江東区	2,454	0.9%
M-5	浦安千鳥物流センター	千葉県浦安市	6,000	2.1%
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市	5,700	2.0%
M-8	川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区	10,905	3.9%
M-9	習志野物流センター	千葉県習志野市	1,690	0.6%
M-11	八千代物流センター	千葉県八千代市	7,892 (注 2)	2.8%
M-12	横浜福浦物流センター	神奈川県横浜市金沢区	9,800	3.5%
M-13	八千代物流センターⅡ	千葉県八千代市	5,300	1.9%
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	千葉県浦安市	1,640	0.6%
M-15	市川物流センター	千葉県市川市	4,550	1.6%
M-16	東雲物流センター	東京都江東区	11,800	4.2%
M-17	習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市	7,875	2.8%
M-18	市川物流センターⅡ	千葉県市川市	17,415	6.2%
M-19	草加物流センター	埼玉県草加市	14,440 (注 3)	5.2%
M-20	辰巳物流センター	東京都江東区	9,000	3.2%
M-21	柏物流センター	千葉県柏市	3,725	1.3%
M-22	武蔵村山物流センター	東京都武蔵村山市	8,650	3.1%
M-23	柏物流センターⅡ	千葉県柏市	3,795 (注 4)	1.4%
M-24	新子安物流センター	神奈川県横浜市神奈川区	9,696	3.5%
M-25	三郷物流センター	埼玉県三郷市	3,873	1.4%
M-26	相模原物流センター	神奈川県相模原市緑区	8,032	2.9%
M-27	千葉北物流センター	千葉県千葉市花見川区	1,459	0.5%
M-28	千葉北物流センターⅡ	千葉県千葉市稲毛区	4,608	1.6%
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	0.6%
M-31	新木場物流センターⅡ	東京都江東区	15,270	5.4%



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-32	横浜町田物流センター	東京都町田市	25,452	9.1%
首都圏 小計			216,846	77.4%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市	9,762 (注5)	3.5%
T-2	大阪福崎物流センター	大阪府大阪市港区	4,096	1.5%
T-3	清須物流センター	愛知県清須市	3,010 (注6)	1.1%
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	0.7%
T-6	小牧物流センターⅡ	愛知県小牧市	1,800	0.6%
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	福岡県福岡市東区	2,797	1.0%
T-8	多治見物流センター	岐阜県多治見市	9,310 (注7)	3.3%
T-9	福岡香椎浜物流センター	福岡県福岡市東区	2,750	1.0%
T-10	春日井物流センター	愛知県春日井市	3,500 (注8)	1.2%
T-11	高槻物流センター	大阪府高槻市	1,559	0.6%
近畿・中部・九州地域 小計			41,674	14.9%
O-1	前橋物流センター	群馬県前橋市	1,230	0.4%
O-2	羽生物流センター	埼玉県羽生市	1,705	0.6%
O-3	埼玉騎西物流センター	埼玉県加須市	4,010	1.4%
O-4	加須物流センター	埼玉県加須市	3,790	1.4%
O-5	仙台港北物流センター	宮城県仙台市	1,600	0.6%
その他 小計			12,335	4.4%
ポートフォリオ合計			270,855	96.6%
フォワード・コミットメント等該当資産				
M-33	八千代物流センターⅢ	千葉県八千代市	3,286 (注9)	1.2%
M-34	白井物流センター	千葉県白井市	4,051 (注10)	1.4%
M-35	戸田物流センター	埼玉県戸田市	2,052 (注10)	0.7%
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。)			280,245	100.0%

(注1) 取得（予定）価格の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。）に占める割合を小数第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「M-33 八千代物流センターⅢ」及び「M-34 白井物流センター」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) 2013年9月20日及び2018年3月1日の取得価格の合計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6) 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7) 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8) 2015年4月23日及び2017年8月1日の取得価格の合計額を記載しています。
- (注9) 売買契約に定める売買代金を記載しています。なお、売買契約においては、本物件の引渡日までの間に、本物件の全部につき、本投資法人が満足する様式及び内容の賃貸借契約（以下、本（注8）において「適格賃貸借契約」といいます。）が締結されていない場合その他引渡日において有効な適格賃貸借契約が締結され維持されていない場合には、売買代金から124百万円が減額されるものと定められているため、かかる売買代金は今後変更となる可能性があります。
- (注10) 売買契約に定める売買代金を記載しています。なお、売買契約においては、本物件の引渡日までの間に請負代金その他の本物件の開発に要する費用が変動した場合には、かかる変動に応じて売買代金を変更するものと定められているため、かかる売買代金は今後変更となる可能性があります。