

2018年6月29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

本投資法人を賃借人とする停止条件付定期建物賃貸借契約の締結
及び購入選択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、下記の通り市川物流センターⅢ（以下「本物件」または「本資産」ということがあります。）について、本投資法人が賃借人となる停止条件付定期建物賃貸借契約（以下「本契約」といいます。）を締結することを2018年6月29日に開催された資産運用会社の取締役会にて決議し、同日付で本契約の締結を行いましたのでお知らせします。なお、本契約には本投資法人が所定の期間及び金額で本物件を取得できる購入選択権（以下「購入選択権」ということがあります。）と契約締結先（賃貸人）が所定の期間及び金額で本物件を本投資法人に買取請求できる権利（以下「買取請求権」ということがあります。）が付与されています（注）。

（注）本契約は、契約締結先（賃貸人）に買取請求権が付与されていることから、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（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。）に該当します。買取請求権及び違約金の内容等については、後記「9. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項」をご参照ください。

記

1. 本契約の概要

- | | |
|------------|-------------------------|
| a. 物件名称 | 市川物流センターⅢ |
| b. 所在地 | 千葉県市川市（注1） |
| c. 契約形態 | 停止条件付定期建物賃貸借契約 |
| d. 契約日 | 2018年6月29日 |
| e. 建物賃貸借期間 | 本契約にかかる停止条件が成就した日より20年間 |

(2019年3月1日～2039年2月28日を予定)

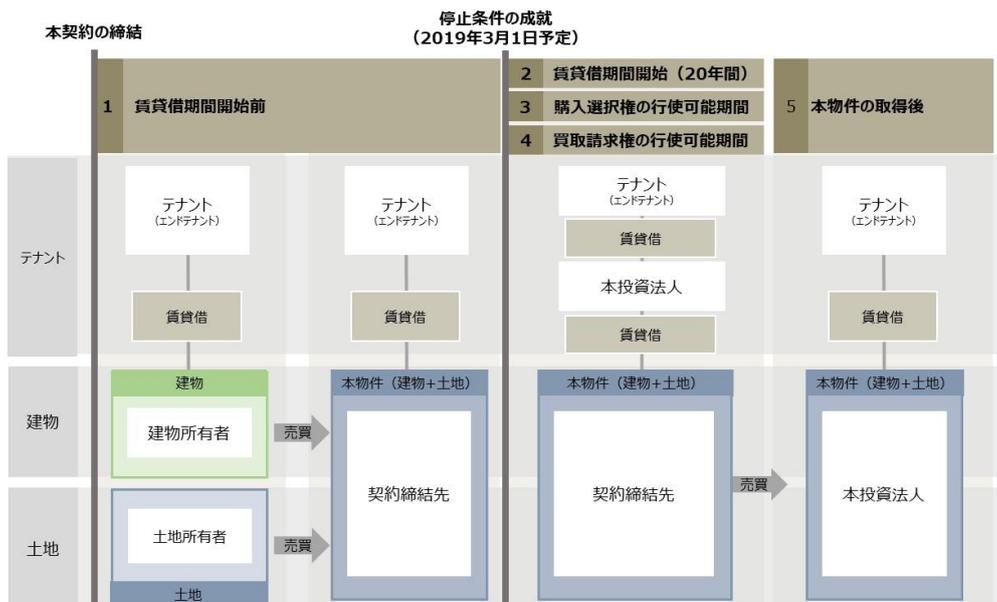
- f. 契約締結先（賃貸人） 非開示（注2）
- g. 賃借人 本投資法人
- h. 賃貸面積 23,880.20 m²（本物件にかかる総賃貸可能面積の100%）
- i. 月額賃料 非開示（注3）
- j. 敷金・保証金 非開示（注3）
- k. 停止条件 本物件についての信託受益権を契約締結先（賃貸人）が取得すること、遵法性の確認ができること等、一定の条件が満たされない場合は賃貸借が開始されません。
- l. 購入選択権 建物賃貸借期間の開始日（2019年3月1日を予定）から2023年2月28日まで、所定の金額で本投資法人が本物件を契約締結先（賃貸人）から取得できる権利が設定されています。
- m. 買取請求権 建物賃貸借期間の開始日（2019年3月1日を予定）から2023年2月28日まで、所定の金額で契約締結先（賃貸人）が本物件を本投資法人に買取請求できる権利が設定されています。
- n. 中途解約 2025年10月1日以降の日において、本投資法人は、解約希望日の6か月前までに本契約締結先（賃貸人）に対して書面により通知し、かつ695百万円を契約締結先（賃貸人）に支払うことにより本契約を解約することができます。

(注1) 本日現在、本物件にかかる土地の現所有者から所在地の開示について承諾を得られていないことから所在地の詳細を非開示としています。なお、契約締結先（賃貸人）は当該土地を取得する予定であり、かかる土地の取得完了後（2018年7月頃を予定）に速やかに契約締結先（賃貸人）の承諾を取得し、所在地を開示する予定です。

(注2) 契約締結先（賃貸人）から開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

(注3) 本投資法人は本物件を転賃することを目的として本契約を締結しているため、月額賃料等を開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると資産運用会社が判断したため、非開示としています。

本契約にかかるスキーム図は以下のとおりです。また、本契約の内容の詳細につきましては前記「1. 本契約の概要」並びに後記「3. 本契約にかかる停止条件の概要」、「4. 本契約にかかる転賃借の概要」及び「5. 本契約にかかる購入選択権及び買取請求権の概要」をご参照ください。



(注) 契約締結先（賃貸人）が本物件を取得する際に信託受益権化する予定ですが、その実質所有者たる信託受益者は契約締結先（賃貸人）であることから、単純化するため、上記図においては契約締結先（賃貸人）を本物件の所有者として記載しています。

2. 本契約締結の理由

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、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本投資法人は考えています。

本契約は「独自の取組み」であり、1口当たりの分配金の安定性と成長性に資する物件を、将来的に取得することが可能となります。本契約の締結により、本投資法人は本物件の賃借人となりテナントに転貸することで収益を獲得しつつ、本物件の取得のタイミングを図ります。

3. 本契約にかかる停止条件の概要

本契約は、主に以下に掲げる事項を満たすことを停止条件としています。停止条件の成就是、2019年3月1日を予定しており、同日付で本契約にかかる建物賃貸借が開始される予定です。

- ・本物件についての信託受益権を契約締結先（賃借人）が取得すること。
- ・契約締結先（賃借人）が本物件を適法かつ有効に信託受託者から賃借していること。
- ・本物件について、建築基準法、消防法その他本物件に適用のある全ての法令を遵守していることが確認できること。
- ・転貸借契約（後記「4. 本契約にかかる転貸借の概要」において定義される意味を有します。以下「転貸借契約」といいます。）が存続しており、債務不履行又は解除その他の終了事由若しくは無効事由が生じていないこと。
- ・本投資法人が転貸借契約の貸主としての地位を承継することが確実であり、かつ承継についてテナントの承諾を得ていること。

4. 本契約にかかる転貸借の概要

本投資法人は、契約締結先（賃借人）から賃借した本物件を第三者に転貸することを企図しています。具体的には、本契約にかかる停止条件の成就とあわせ、本物件を賃借しているテナントとの賃貸借契約上の貸主としての地位を承継し、当該テナントに転貸する予定です。転貸借契約の概要は以下のとおりです。

契約形態：	建物賃貸借契約
転借人：	非開示（注）
貸主の地位の承継予定日：	本契約にかかる停止条件の成就日（2019年3月1日を予定）
契約期間満了日：	2025年9月30日
賃貸面積：	23,880.20 m ² （本投資法人が賃借する面積の100%）
月額賃料：	非開示（注）
敷金・保証金：	非開示（注）
解約条項：	2021年9月30日までにおいては、賃借人は、賃借人が本投資法人に対して7か月前までに解約を通知し、所定の解約金を支払う場合、又

は、借借人が代替借主を紹介し、本投資法人が承諾し、かつ、所定の解約金を支払った場合に、解約できます。2021年10月1日以降においては、借借人が中途解約を希望する場合には、解約日の1年3か月前までに本投資法人に対して書面による通知をすることにより、解約金の支払いなしに解約できます。

(注) 開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

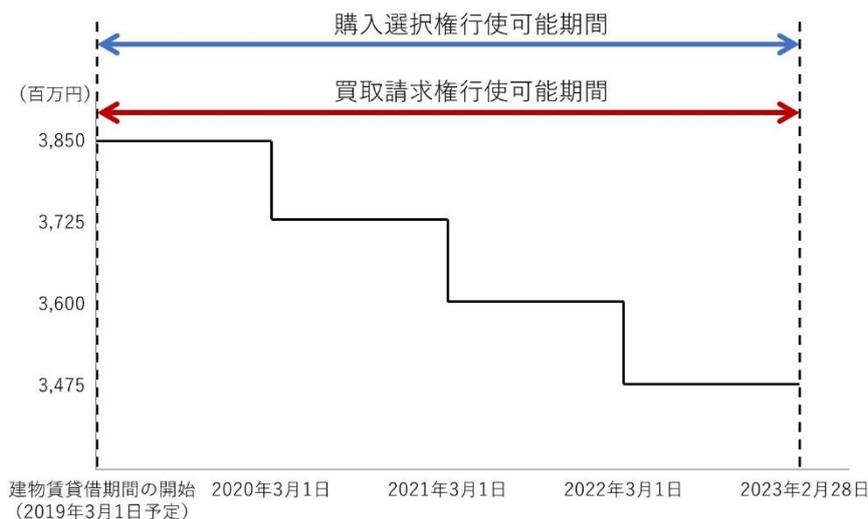
上記の本契約及び転貸借契約にかかる本物件の賃借及び転貸を実施した場合に本投資法人が得られる各営業期間（6か月間）当たりの想定収益は9百万円程度を想定しています。なお、想定収益は、本投資法人が転借人から受け取る賃貸料収入から、本投資法人が賃貸人に支払う賃料の費用を差し引いた金額です。

5. 本契約にかかる購入選択権及び買取請求権の概要

本契約にかかる建物賃貸借期間の開始日（2019年3月1日を予定）以降2023年2月28日までの間、本投資法人は本資産を契約締結先（賃貸人）から取得できる購入選択権が付与されています。なお、本資産の取得価格は取得予定日に応じて予め合意された3,475百万円以上3,850百万円以下の範囲内での価格となります。

また、本契約にかかる建物賃貸借期間の開始日（2019年3月1日を予定）以降2023年2月28日までの間、契約締結先（賃貸人）は本投資法人に本物件を買い取りさせる買取請求権が付与されています。なお、その際の本投資法人が本資産を取得する価格は、契約締結先による買取請求にかかる通知が本投資法人に到達した日に応じて予め合意された3,475百万円以上3,850百万円以下の範囲内での価格となります。

<参考> 取得（買取請求）価格と取得時期の推移のイメージ図



6. 本資産の内容

(1) 市川物流センターⅢの概要

資産の概要		鑑定評価書の概要		
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	未定（注1）	価格時点	2018年6月29日	
取得予定価格	未定（注1）	鑑定評価額	4,450百万円	
土地	所在地	千葉県市川市（注2）	収益還元法による収益価格	4,480百万円
	面積	13,080.20 m ²	DCF法による収益価格	4,510百万円
	用途地域	工業専用地域		
	容積率	200%	割引率	4.3%/4.4%
	建ぺい率	60%		
	所有形態	所有権	最終還元利回り	4.5%
建物	構造/階数（注3）	鉄骨造アルミニウム板・陸屋根4階建	直接還元法による収益価格	4,420百万円
	建築時期（注3）	2001年7月23日	還元利回り	4.3%
	延床面積（注3）	24,726.05 m ²		
	総賃貸可能面積	23,880.20 m ²	原価法による積算価格	4,380百万円
	用途（注3）	倉庫・事務所	土地割合	58.2%
	所有形態	所有権		
プロパティ・マネジメント会社（予定）	未定	建物割合	41.8%	
担保設定の状況	なし			
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	非開示（注4）	報告書年月日	2018年6月7日	
年間賃料（消費税等別）	非開示（注4）	緊急修繕費	—	
敷金・保証金	非開示（注4）	短期修繕費	180千円	
賃貸面積（注5）	23,880.20 m ²	長期修繕費	196,588千円	
稼働率	100.0%	PML値	10.9%	
収支状況（注6）		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4）	設計者	大和ハウス工業株式会社	
想定 NOI	252百万円	施工者	大和ハウス工業株式会社	
想定 NOI 利回り（取得価格ベース）	6.6%（注7）	建築確認機関	日本イーアールアイ株式会社	
特記事項： ・本物件に隣接する位置指定道路（面積未定）について、本物件にかかる土地を要役地、当該位置指定道路を承役地とする通行地役権が設定される予定です。				
（注1）本投資法人は本資産を契約締結先（賃貸人）から取得できる購入選択権が付与されており、かかる購入選択権を行使する場合には、本物件は本契約にかかる建物賃貸借期間の開始日（2019年3月1日を予定）から2023年2月28日までの間に、本契約にて予め定めた3,475百万円以上3,850百万円以下の範囲内の価格で取得することになります。				
（注2）本日現在、土地の現所有者から住所の開示について承諾を得られていないことから所在地の詳細を非開示としています。				
（注3）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。				
（注4）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。				
（注5）不動産に関する賃貸借契約に記載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記載された建物に係る賃貸面積に含まれる場合があります。				
（注6）本物件を取得する場合における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、本物件の取得時点における収益の予想数値ではありません。また、当該想定 NOI は、本物件の所有者が収受する NOI であり、本投資法人が本物件の賃借及び転賃を実施した場合の想定収益とは異なります。				

(注7) 想定 NOI 利回りを 2019 年 3 月 1 日に取得した場合の取得価格 (3,850 百万円) で除した数値を記載しています。

(2) 本物件の特長

本物件が所在する市川エリアは、首都圏及び東京港や羽田空港等湾岸部のゲートウェイへのアクセスに優れており、消費者向け物流における保管・配送拠点あるいは輸入を主とした国際物流拠点に適したエリアです。東関東自動車道・京葉道路のインターチェンジに近接し、自動車交通の優れた地域です。

また、市川エリアはベッドタウンであることから、比較的容易に労働力を確保することが可能であり、24 時間操業が可能な周辺環境にあることから、物流施設としての立地評価は高い地域です。

また本物件は総賃貸可能面積 23,880.20 m²、有効天井高 5.5m 以上、床荷重 1.5t/m²と標準的な規模・施設仕様を備えています。

7. 契約締結先（賃貸人）の概要

本契約にかかる契約締結先（賃貸人）は国内の合同会社ですが、契約締結先（賃貸人）からの承諾を得られていないため、非開示としています。なお、本日現在、本投資法人及び資産運用会社と契約締結先（賃貸人）との間に記載すべき資本関係・人的関係はなく、2018 年 1 月期及び 2018 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、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。

8. 媒介の概要

本契約の締結については、媒介取引はありません。

9. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本契約は、契約締結先に買取請求権が付与されていることから、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（先日付での売買契約であって、契約締結日から 1 ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）に該当します。本契約に規定される買取請求権及び違約金の内容等は以下のとおりです。

本契約の買取請求権について、契約締結先（賃貸人）は本投資法人に対して、本契約にかかる建物賃貸借期間の開始日以降 2023 年 2 月 28 日までの間、本資産を所定の金額で買取請求する権利を行使することができ、当該買取請求権の行使により本資産にかかる譲渡契約が有効となります。当該譲渡契約において規定される予定の解約条項等は下記のとおりです。また、本投資法人は、金融環境の著しい悪化その他買主の責に帰すべき事由によらず売買代金相当額の資金調達完了できないと客観的に認められる場合には、売主に対して売買代金の 2 割相当額の違約金を支払うことで解除することができます。

本投資法人が当該譲渡契約の解除の際に負担することになる違約金の総額は資産運用会社の社内ルールに規定されるフォワード・コミットメント等を行う際に許容される違約金の金額の上限を下回っており、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。また、本投資法人はコミットメントラインの借入極度額を 155 億円に設定しており、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保し

ていることから、本投資法人が売買代金相当額の資金調達ができないことによる違約金支払いの可能性は低いものと考えております。

- (1) 当事者の一方に当該譲渡契約の違反があり、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、その相手方は、当該譲渡契約を解除することができます。
- (2) 上記(1)に基づいて当事者の一方が当該譲渡契約を解除する場合、解除する当事者は、相手方に対し、解除と併せて、売買代金の 2 割相当額を、違約金として請求することができます。なお、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ず、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ません。

10. 今後の見通し

本契約にかかる建物賃貸借期間の開始日は 2019 年 3 月 1 日（2019 年 7 月期（第 28 期））を予定しており、また、購入選択権の行使可能期間の開始も 2019 年 3 月 1 日（2019 年 7 月期（第 28 期））の予定であることから、本契約の締結が 2018 年 7 月期（第 26 期）及び 2019 年 1 月期（第 27 期）の運用状況の予想に与える影響はありません。なお、本資産を取得した場合の本投資法人の業績に与える影響につきましては、本投資法人が購入選択権の行使による取得を決定し、もしくは、契約締結先（賃貸人）が買取請求権を行使し、本物件の取得日及び取得価格が確定した時点でお知らせします。

11. 鑑定評価書の概要

【M-36 市川物流センターⅢ】

鑑定評価額	4,450 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 29 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,480 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	4,420 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、周辺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)	
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	14 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)	標準的な月額委託料に基づいて査定
テナント募集費用等	0 円	想定せず
公租公課	27 百万円	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	非開示 (注)	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	5 百万円	収益事例等に基づき査定
運営純収益	219 百万円	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出	31 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	189 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	4,510 百万円	
割引率	4.3%/4.4%	金融商品の利回りを基にした積上法等により物流施設の基準利回りを定め、対象不動産の個別リスクを勘案のうえ査定
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勘案のうえ査定
積算価格	4,380 百万円	
土地比率	58.2%	
建物比率	41.8%	
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) 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	3.8%
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	3.4%
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	6.1%
M-19	草加物流センター	埼玉県草加市	14,440 (注3)	5.1%
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	3.0%
M-23	柏物流センターⅡ	千葉県柏市	3,795 (注4)	1.3%
M-24	新子安物流センター	神奈川県横浜市神奈川区	9,696	3.4%
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	2.8%
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%

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-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%
M-32	横浜町田物流センター	東京都町田市	25,452	9.0%
首都圏 小計			216,846	76.3%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市	9,762 (注 5)	3.4%
T-2	大阪福岡物流センター	大阪府大阪市港区	4,096	1.4%
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	0.3%
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	0.5%
近畿・中部・九州地域 小計			41,674	14.7%
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	1.3%
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	4.3%
ポートフォリオ合計			270,855	95.3%
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	4,052 (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%
M-36	市川物流センターⅢ	千葉県市川市	3,850 (注 11)	1.4%

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）
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。）			284,095	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」「M-34 白井物流センター」及び「M-36 市川物流センターⅢ」の取得予定日は本日現在未定、「M-35 戸田物流センター」の取得予定日は2019年5月31日（ただし、本投資法人及び売主が別途合意した場合には当該合意した日）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9）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。
- (注11) 取得価格は取得予定日に応じて予め合意された3,475百万円以上3,850百万円以下の範囲内での価格となり、2018年3月1日に取得した場合の取得価格を記載しています。