

2018年7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 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（続報）

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。）は、2018年6月29日付「停止条件付定期建物賃貸借予約契約の締結に関するお知らせ」にて非開示としていた市川物流センターⅢ（以下「本物件」といいます。）の所在地及び本物件にかかる本投資法人を賃借人とする停止条件付定期建物賃貸借予約契約の締結先（以下「契約締結先」といいます。）について、契約締結先より開示の承諾を得られましたので本物件の所在地、地図、施設外観、物件の特長及び契約締結先を追加開示します。

これは契約締結先である合同会社市川プロジェクト（以下「市川 SPC」といいます。）が2018年7月10日付で土地を取得し、市川 SPC から所在地及び社名を開示することについて承諾を得られたため、開示を行うものです。

記

1. 追加開示する情報の概要

所在地 千葉県市川市二俣新町 17 番地 18
契約締結先 合同会社市川プロジェクト

(注) 所在地、地図、施設外観、物件の特長及び契約締結先の概要を追加した当該プレスリリースの詳細については、別紙をご参照ください。

以上

【参考：修正箇所は太字・下線】

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）**である合同会社市川プロジェクト（以下「契約締結先（賃貸人）」ということがあります。**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

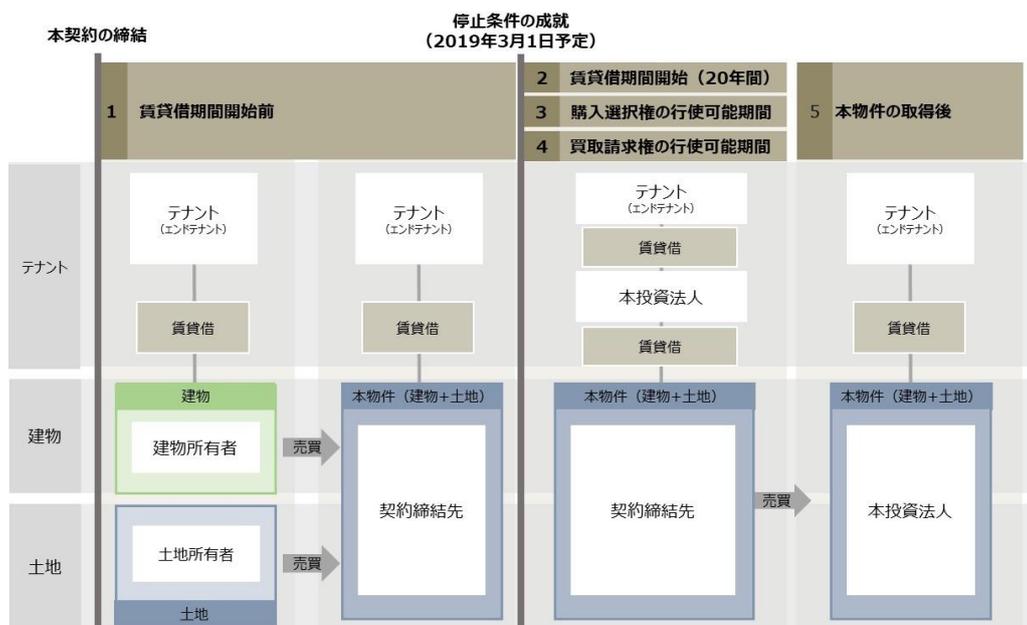
1. 本契約の概要

- | | |
|---------|---------------------------------|
| a. 物件名称 | 市川物流センターⅢ |
| b. 所在地 | 千葉県市川市 <u>二俣新町17番地18</u> |
| 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) 合同会社市川プロジェクト
- 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)
- j. 敷金・保証金 非開示 (注)
- 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) 本投資法人は本物件を転貸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. 本契約にかかる転貸借の概要」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。停止条件の成達は、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（賃貸人）が取得すること。
- ・契約締結先（賃貸人）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（賃貸人）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、借入人は、借入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、借入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、借入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。

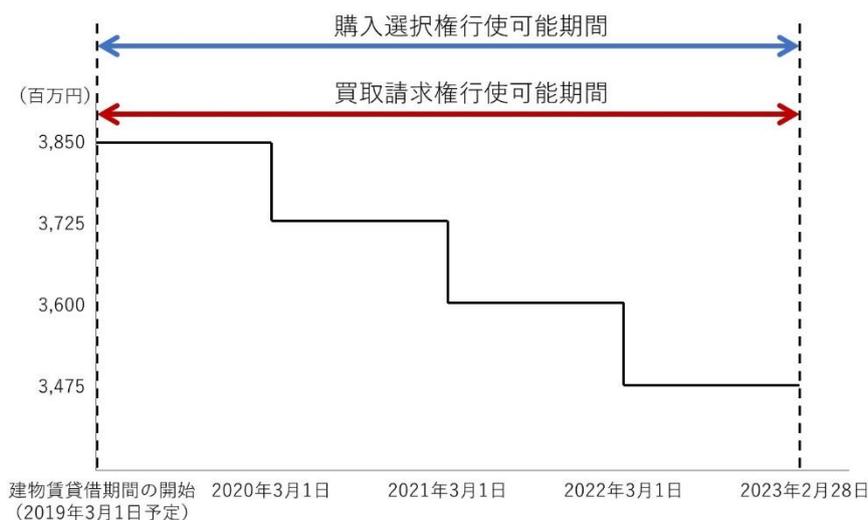
上記の本契約及び転貸借契約にかかる本物件の賃借及び転貸を実施した場合に本投資法人が得られる各営業期間（6か月間）当たりの想定収益は9百万円程度を想定しています。なお、想定収益は、本投資法人が転借人から受け取る賃貸料収入から、本投資法人が賃貸人に支払う賃料の費用を差し引いた金額です。

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	千葉縣市川市二俣新町17番地18	収益還元法による収益価格	4,480百万円	
	面積		DCF法による収益価格	4,510百万円	
	用途地域			工業専用地域	割引率
	容積率		200%	最終還元利回り	
	建ぺい率		60%	直接還元法による収益価格	4,420百万円
	所有形態		所有権		還元利回り
建物	構造/階数（注2）	鉄骨造アルミニウム板・陸屋根4階建	原価法による積算価格		4,380百万円
	建築時期（注2）		土地割合		58.2%
	延床面積（注2）		建物割合		41.8%
	総賃貸可能面積		建物状況評価の概要		
	用途（注2）		テナントの総数		1
	所有形態		テナント名		非開示（注3）
プロパティ・マネジメント会社（予定）	未定	調査業者	清水建設株式会社		
担保設定の状況	なし	報告書年月日	2018年6月7日		
賃貸借の概要		緊急修繕費	—		
テナントの総数	1	短期修繕費	180千円		
テナント名	非開示（注3）	長期修繕費	196,588千円		
年間賃料（消費税等別）	非開示（注3）	PML値	10.9%		
敷金・保証金	非開示（注3）	設計者、施工者及び建築確認機関			
賃貸面積（注4）	23,880.20㎡	設計者	大和ハウス工業株式会社		
稼働率	100.0%	施工者	大和ハウス工業株式会社		
収支状況（注5）		建築確認機関	日本イーアールアイ株式会社		
収益（付帯収益も含む）	非開示（注3）	特記事項：			
想定NOI	252百万円	・本物件に隣接する位置指定道路（ 6,260.09㎡ ）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。			
想定NOI利回り（取得価格ベース）	6.6%（注6）	<p>（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。</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。</p> <p>（注5）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貸を実施した場合の想定収益とは異なります。</p>			

(注6) 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

物件の特長

<取得ハイライト>

- 国内最大の消費地に近接し、都内各所の消費地への広域配送が可能な物流適地
- 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
- 資産運用会社の独自のネットワークを活用した相対取引による将来的な取得機会の獲得

a. 立地

- ・ 国内最大の消費地である東京都心まで約 18km の千葉県西部に位置し、国際物流の拠点である東京港、千葉港、東京国際空港、東京新国際空港へのアクセスも良好な市川市湾岸エリアに所在
- ・ 東関東自動車道湾岸市川インターチェンジまで約 1.5km、京葉道路船橋インターチェンジまで約 3.0km の位置にあり、消費地である都内各所の配送が可能
- ・ 大規模工場、物流施設等が建ち並ぶ京葉工業地域に所在しており騒音・振動等に対するクレームが発生する懸念は少ないことから 24 時間操業が可能
- ・ JR 京葉線「二俣新町」駅が利用可能であり、通勤の利便性は比較的良好であるため、労働力の確保は十分に可能

b. 施設

- ・ 有効柱間隔 9.8m×11.1m、有効天井高 5.5m、床荷重 1.5t/m² と標準的な施設仕様を備えた汎用性の高い 4 層のボックス型物流施設
- ・ 1 階部分に 16 台の高床式接車トラックバース、庫内には荷物用エレベーター 2 基と垂直搬送機 2 基を備え、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

【施設外観】



【立地図】



7. 契約締結先（賃貸人）の概要

名称	合同会社市川プロジェクト
所在地	東京都中央区銀座一丁目6番2号
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人市川開発研究会 職務執行者 平松 守
事業内容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有、管理及び処分 等
資本金	20万円（2018年6月30日現在）
設立年月日	2018年4月20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。 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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

（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。

8. 契約締結先（賃貸人）の状況

本物件の賃貸人は、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。

9. 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。

10. 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、契約締結先を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つ

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が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。

11. 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。

12. 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。

以上