



2019年9月2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 大角 保志
(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 亀岡 直弘
問い合わせ先 財務企画部次長 関口 亮太
TEL.03-3238-7171

国内不動産の取得日及び取得資金の決定並びに
国内不動産の取得完了に関するお知らせ

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。）は、2017年9月11日付「国内不動産の取得に関するお知らせ（八千代物流センターⅢ）」（以下「2017年9月11日付お知らせ」といいます。）で公表した八千代物流センターⅢ（以下「本物件」といいます。）について、取得日及び取得資金を決定し、資産の取得を完了しましたのでお知らせします。

また、2017年9月11日時点において本物件は未竣工の開発物件でしたが、竣工後の本物件の概要及び鑑定評価書の概要についても併せてお知らせします。

記

1. 取得の概要

(1) 本物件の概要

物件番号	物件名称	取得日	取得先	取得価格 (注1)	鑑定 評価額	想定 NOI 利回り (取得価格ベース) (注2)
M-33	八千代物流 センターⅢ	2019年 9月2日	松尾商事 株式会社	3,286 百万円	4,110 百万円	5.7%

(注1) 取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。

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

想定 NOI は、資産運用会社が中期的に想定する本物件の賃貸条件をもとに試算した不動産賃貸事業収入及び取得年度等の特殊要因を含まない中期的に想定する不動産賃貸事業費用より算出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 NOI の予想数値ではなく、また、2020年1月期の NOI の予想数値でもありません。



(2) 取得資金
自己資金

(3) 支払方法
引渡時一括

2. 取得先の概要

2017年9月11日付お知らせをご参照ください。

3. 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。

4. 今後の見通し

2019年3月12日公表の「2019年1月期 決算短信 (REIT)」にて公表した「2020年1月期 (2019年8月1日～2020年1月31日) の運用状況の見通し」においては、本物件に関する賃貸借契約が未締結であったことから、本物件の取得時点の稼働率は0%であることを前提条件としておりました。本物件の取得日時点においては短期 (2020年1月31日まで) の賃貸借契約を締結したテナントが入居していますが、2020年1月期 (2019年8月1日～2020年1月31日) 運用状況の予想への影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はありません。

なお、本物件の取得を反映した「2020年1月期 (2019年8月1日～2020年1月31日) 及び2020年7月期 (2020年2月1日～2020年7月31日) の運用状況の見通し」については、2019年9月12日に公表予定の「2019年7月期 決算短信 (REIT)」にて公表を行う予定です。



5. 本物件の内容

(1) 本物件の概要

【M-33 八千代物流センターⅢ】

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	2019年9月2日	価格時点	2019年7月31日	
取得価格	3,286百万円	鑑定評価額	4,110百万円	
土地	所在地	千葉県八千代市上高野 字大塚 2040 番 1 他	収益還元法による収益価格	4,110百万円
	面積(注1)		DCF 法による収益価格	4,060百万円
	用途地域			工業専用地域
	容積率			200%
	建蔽率			60%
	所有形態			所有権
建物	構造/階数(注1)	鉄骨造陸屋根 4 階建	直接還元法による 収益価格	4,220百万円
	建築時期(注1)	2018年8月22日		
	延床面積(注1)	18,942.84 m ²		
	総賃貸可能面積	17,988.66 m ²		
	用途(注1)	倉庫		
	所有形態	所有権		
還元利回り	4.5%			
プロパティ・ マネジメント会社	株式会社ザイマックスアル ファ	原価法による積算価格	3,940百万円	
担保設定の状況	なし	土地割合	36.7%	
賃貸借の概要(注2)		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3)	報告書年月日	2019年7月1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)	17,988.66 m ²	長期修繕費	10,299千円	
稼働率	100.0%	PML 値	7.1%	
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6)	設計者	松尾建設株式会社	
想定 NOI	185百万円	施工者	松尾建設株式会社	
想定 NOI 利回り (取得価格ベース)	5.7%(注7)	建築確認機関	株式会社都市居住評価 センター	
特記事項：なし				
(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。				
(注2) 取得日時点において有効な短期(2020年1月31日まで)の賃貸借契約に関する概要を記載しています。				
(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。				
(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。				
(注5) 資産運用会社が中期的に想定する本物件の賃貸条件をもとに試算した不動産賃貸事業収入及び取得年度等の特殊要因を含まない中期的に想定する不動産賃貸事業費用より算出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 NOI の予想数値ではありません。				
(注6) 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7) 想定 NOI を取得価格(3,286百万円)で除した数値を記載しています。				



(2) 鑑定評価書の概要

【M-33 八千代物流センターⅢ】

鑑定評価額	4,110 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2019 年 7 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,110 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	4,220 百万円	
運営収益	非開示 (注)	
可能総収益	非開示 (注)	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)	
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	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)	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	25 百万円	公租公課関係資料に基づいて計上
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	1 百万円	収益事例等に基づき査定
運営純収益	193 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	190 百万円	
還元利回り	4.5%	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	4,060 百万円	
割引率	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	4.7%	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	3,940 百万円	
土地比率	36.7%	
建物比率	63.3%	
鑑定評価額の決定にあたり留意した事項	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



【添付資料】

本物件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-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	4.1%
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%
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	8.9%



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-33	八千代物流センターⅢ	千葉県八千代市	3,286	1.1%
M-35	戸田物流センター	埼玉県戸田市	2,052	0.7%
M-36	市川物流センターⅢ	千葉県市川市	3,850	1.4%
M-37	藤沢物流センター	神奈川県藤沢市	4,305	1.5%
首都圏 小計			221,664	77.8%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市	9,762 (注5)	3.4%
T-2	大阪福崎物流センター	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%
T-13	大阪西淀川物流センター	大阪府大阪市西淀川区	2,600	0.9%
近畿・中部・九州地域 小計			44,274	15.5%
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			278,273	97.7%
フォワード・コミットメント等該当資産				
M-34	白井物流センター	千葉県白井市	4,052 (注9)	1.4%
T-12	愛西物流センター	愛知県愛西市	2,510 (注9)	0.9%
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。)			284,835	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-34 白井物流センター」及び「T-12 愛西物流センター」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 日の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) 当初の売買契約書に記載された売買代金 830 百万円に、再開発事業により新たに建設した建物の売買代金 2,670 百万円を加算した金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、上記物件の引渡日までの間に請負代金その他の上記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。