

2020年3月13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 亀岡 直弘  
 (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 財務企画部長 関口 亮太  
 TEL.03-3238-7171

### 国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ (多治見物流センター及び八千代物流センターIII)

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、2020年3月13日、下記のとおり資産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を決定しましたのでお知らせします。

#### 1. 譲渡の概要

譲渡資産（2物件）（以下「本物件」ということがあります。）

物件番号	物件名称	契約日	譲渡予定日	譲渡予定価格 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)	譲渡価格と 帳簿価額の 差額 (百万円) (注4)	譲渡先
T-8	多治見物流センター	2020年 3月16日	2020年 3月30日	13,900	8,344	5,555	多治見 特定目的会社
M-33	八千代物流センターIII	2020年 3月16日	2020年 4月10日	3,700	3,325	374	八千代東 特定目的会社

(注1) 上記金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算分及び消費税等を除きます。

(注3) 譲渡予定日時点での想定値を記載しています。

(注4) 譲渡予定価格と帳簿価額との差額として算定された参考数値であり、売却損益とは異なります。

#### 2. 譲渡の理由

本投資法人は規約に定める資産運用の対象及び方針のもと、主として物流施設への用途に供された不動産等への投資を通じて、1口当たり分配金と1口当たりNAV（注）の持続的な安定成長を目指しております。それらの達成に向けては、保有資産の状況や保有資産を取り巻く外部環境の変化を踏ま

えて適切なポートフォリオ・マネジメントを行うことが必要であると考えています。

本物件は、中長期的な観点に鑑みて賃貸事業収入の減少及び修繕費の増加等により収益性が低下するリスクがあると認識しており、今後の運用方針について慎重に検討してきました。

その結果、不動産売買市場が活況を呈している環境下において譲渡を実施することが本物件の資産価値の最大化に繋がるものと判断し、本譲渡を決定しました。本物件の譲渡予定価格の合計（17,600百万円）は、本物件の鑑定評価額の合計（16,410百万円）及び本物件の帳簿価額の合計（11,670百万円）を上回るものであり、現在の良好な不動産売買市場環境において譲渡価格の最大化と含み益の実現を図るものです。また、本投資法人は本譲渡について、将来の収益減少リスクを回避しポートフォリオのキャッシュフローの安定性向上に資する取り組みであると考えています。

なお、本投資法人は、譲渡代金及び譲渡益を活用して、財務体質の強化及び1口当たり分配金の安定を図る方針です。本物件の譲渡簿価相当額については、2020年3月31日に返済期限を迎える短期借入金（6,000百万円）の返済及び将来の物件取得等に充当する予定です。また、譲渡益の一部については、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例制度」を活用し、圧縮積立金として内部留保する予定です。当該圧縮積立金については、将来の1口当たり分配金の安定化等を目的として柔軟に活用する方針です。

#### 【T-8 多治見物流センター】

##### 譲渡決定のポイント

- ・譲渡決定時点においては安定したキャッシュフローを生んでいるものの、物件規模が周辺市場規模に比して相対的に大きく、また建物の一部がテナントの指定する仕様により建築されたビルド・トゥ・スーツ型であるため、将来的にテナントが退去した場合にはリテナントに相応の時間を要すると考えられ、キャッシュフローの安定性に懸念が生じる可能性があること。
- ・今後、設備の更新工事による修繕費等が発生し、収益性の低下が見込まれること。
- ・現在の良好な不動産売買市場環境において、譲渡価格の最大化を図り、含み益の実現及び譲渡益の獲得と財務体質の更なる強化を図ることが可能であること。

#### 【M-33 八千代物流センターⅢ】

##### 譲渡決定のポイント

- ・本物件が所在する千葉県内陸エリアでは複数の新規開発物件が供給されており、現在の良好な不動産賃貸市場下においても、相対的に需給環境が緩和的であり、新規テナントの誘致に相応の時間を要する可能性があること。
- ・2020年2月以降空室が発生しており足元のキャッシュフローが低下していること。また、キャッシュフローの安定化が図られるまでに一定期間を要すると見込まれること。
- ・現在の良好な不動産売買市場環境下において、譲渡価格の最大化を図り、含み益の実現及び譲渡益の獲得と財務体質の更なる強化を図ることが可能であること。

(注) 1口当たり NAV = (純資産額 + 保有資産の含み損益) / 発行済投資口の総口数

## 3. 譲渡予定資産の内容

## 【T-8 多治見物流センター】

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	譲渡予定日	2020年3月30日	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	譲渡予定価格	13,900百万円	
信託期間満了日	2024年10月31日	帳簿価格(注2)	8,344百万円	
取得日	2013年10月8日他	譲渡価格と 帳簿価額の差額	5,555百万円	
取得価格(注1)	9,310百万円			
土地	所在地	岐阜県多治見市旭ヶ丘十丁目 6番136他	構造/階数(注3)	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 5階建他
	面積(注3)	56,341.43 m <sup>2</sup>	建築時期	2012年9月13日
	用途地域	準工業地域	延床面積(注3)	75,605.23 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	総賃貸可能面積 (注4)	76,178.21 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%	用途(注3)	倉庫
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ 株式会社	担保設定の状況	なし	
鑑定評価書の概要				
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	価格時点	2020年1月31日	
		鑑定評価額	12,300百万円	
賃貸借の概要				
テナントの総数	1	敷金・保証金	非開示(注5)	
テナント名	日本通運株式会社	賃貸面積(注4)	76,178.21 m <sup>2</sup>	
年間賃料 (消費税等別)	非開示(注5)	稼働率	100.0%	
特記事項				
該当事項はありません。				
(注1) 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2) 譲渡予定日時点での想定値を百万円未満を切り捨てて記載しています。				
(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) 賃貸借契約に記載された建物に係る賃貸面積等をもとに算出しています。				
(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。				

**【M-33 八千代物流センターⅢ】**

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権（注1）	譲渡予定日	2020年4月10日		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	譲渡予定価格	3,700百万円		
信託期間満了日	2030年4月30日	帳簿価格（注2）	3,325百万円		
取得日	2019年9月2日	譲渡価格と 帳簿価額の差額	374百万円		
取得価格	3,286百万円				
土地	所在地	千葉県八千代市上高野 字大塚2040番1他	建物	構造/階数（注3）	鉄骨造陸屋根4階建他
	面積（注3）	9,432.88㎡		建築時期	2018年8月22日
	用途地域	工業専用地域		延床面積（注3）	18,942.84㎡
	容積率	200%		総賃貸可能面積	18,947.81㎡
	建ぺい率	60%		用途（注3）	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
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	担保設定の状況	なし		
鑑定評価書の概要					
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点	2020年1月31日		
		鑑定評価額	4,110百万円		
賃貸借の概要（注4）					
テナントの総数	—	敷金・保証金	—		
テナント名	—	賃貸面積	—		
年間賃料 （消費税等別）	—	稼働率	0.0%		
特記事項					
該当事項はありません。					
（注1）本物件は本日現在不動産ですが、引渡日に信託受益権化したうえで譲渡する予定です。					
（注2）譲渡予定日時点での想定値を百万円未満を切り捨てて記載しています。					
（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）本物件は本日現在、テナントは入居していません。					

#### 4. 譲渡先の概要

譲渡先の概要は以下のとおりです。

##### 【多治見物流センター】

名称	多治見特定目的会社
所在地	東京都千代田区平河町一丁目 6 番 15 号
代表者の役職・氏名	取締役 稲葉 孝史
事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付随する業務
資本金	10 万円
設立年月日	2020 年 2 月 17 日
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	資本関係はありません。
人的関係	人的関係はありません。
取引関係	2020 年 1 月期において、取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	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。

##### 【八千代物流センターⅢ】

名称	八千代東特定目的会社
所在地	東京都千代田区平河町一丁目 6 番 15 号
代表者の役職・氏名	取締役 稲葉 孝史
事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付随する業務
資本金	10 万円
設立年月日	2020 年 2 月 17 日
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	資本関係はありません。
人的関係	人的関係はありません。
取引関係	2020 年 1 月期において、取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	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。

#### 5. 媒介の概要

##### 【多治見物流センター及び八千代物流センターⅢ】

名称	三井住友信託銀行株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 1 号
代表者の役職・氏名	取締役社長 橋本 勝
事業内容	1. 信託業務 2. 銀行業務 3. その他の業務
資本金	342,037 百万円 (2019 年 9 月 30 日現在)
設立年月日	1925 年 7 月 28 日

本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	当該会社は、2020年1月31日現在、本投資法人の発行済投資口総数の0.3%を保有しています。また、資産運用会社の発行済株式総数の20%を保有しており、投信法で定める利害関係人等に該当し、資産運用会社が社内規程として定める利益相反対策ルール上の利害関係者に該当します。
人的関係	当該会社は、本日現在、資産運用会社に対して、非常勤取締役1名を派遣しています。また、資産運用会社の職員の内1名が当該会社からの出向者です。
取引関係	当該会社は、本投資法人の借入先及び保有資産の一部の信託受託者です。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。
媒介手数料	非開示（注）

(注) 媒介者からの同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として開示していません。  
 なお、媒介手数料については、宅地建物取引業法に定める上限（譲渡価格×3%+6万円。ただし、消費税及び地方消費税を除きます。）以下の金額です。

#### 6. 利害関係者との取引

本物件の譲渡の媒介先である三井住友信託銀行株式会社は、利益相反対策ルールに定義する利害関係者に該当することから、媒介の決定については、利益相反対策ルールに基づき、所定の手続を経ていきます。

#### 7. 決済方法等

引渡予定日に一括

#### 8. 譲渡の日程

譲渡決定日	2020年3月13日
譲渡契約締結日	2020年3月16日（予定）
譲渡代金入金日及び引き渡し日	【多治見物流センター】 2020年3月30日（予定） 【八千代物流センターⅢ】 2020年4月10日（予定）

#### 9. 今後の見通し

本譲渡により、不動産賃貸事業損益の変動及び不動産等売却益の発生を見込んでおり、譲渡益の一部を圧縮積立金として内部留保する予定です。本譲渡を踏まえた2020年7月期（第30期）及び2021年1月期（第31期）運用状況の予想については、本日付で公表しました「2020年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2021年1月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」及び「2020年1月期 決算短信（REIT）」をご確認ください。

## 10. 鑑定評価書の概要

## 【T-8 多治見物流センター】

鑑定評価額	12,300 百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2020 年 1 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	12,300 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	12,500 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	7 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	75 百万円	想定値
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	0 百万円	収益事例等に基づき査定
運営純収益	627 百万円	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出	16 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	612 百万円	
還元利回り	4.9%	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	12,100 百万円	
割引率	4.6%	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	5.3%	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	9,020 百万円	
土地比率	33.2%	
建物比率	66.8%	
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。

**【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	2020 年 1 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	4,230 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	想定値
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	194 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	3,960 百万円	
土地比率	37.1%	
建物比率	62.9%	
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】

本物件譲渡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 <https://8967.jp/>

**【添付資料】**

## 本物件譲渡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	1.1%
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	2.2%
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市	5,700	2.1%
M-8	川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区	10,905	4.0%
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)	2.9%
M-12	横浜福浦物流センター	神奈川県横浜市金沢区	9,800	3.6%
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	1.7%
M-16	東雲物流センター	東京都江東区	11,800	4.3%
M-17	習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市	7,875	2.9%
M-18	市川物流センターⅡ	千葉県市川市	17,415	6.4%
M-19	草加物流センター	埼玉県草加市	14,440 (注3)	5.3%
M-20	辰巳物流センター	東京都江東区	9,000	3.3%
M-21	柏物流センター	千葉県柏市	3,725	1.4%
M-22	武蔵村山物流センター	東京都武蔵村山市	8,650	3.2%
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	3.6%
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	3.0%
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	1.7%
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	5.6%

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	9.3%
M-35	戸田物流センター	埼玉県戸田市	2,052	0.8%
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	1.6%
M-38	羽生物流センター	埼玉県羽生市	1,705	0.6%
M-39	埼玉騎西物流センター	埼玉県加須市	4,010	1.5%
M-40	加須物流センター	埼玉県加須市	3,790	1.4%
首都圏 小計			227,883	83.7%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市	9,762 (注5)	3.6%
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	0.8%
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	1.0%
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7)	1.3%
T-11	高槻物流センター	大阪府高槻市	1,560	0.6%
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	1.0%
近畿・中部・九州地域 小計			34,965	12.8%
O-1	前橋物流センター	群馬県前橋市	1,230	0.5%
O-5	仙台港北物流センター	宮城県仙台市宮城野区	1,600	0.6%
その他 小計			2,830	1.0%
ポートフォリオ合計			265,678	97.6%
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8)	1.5%
T-12	愛西物流センター	愛知県愛西市	2,510 (注8)	0.9%
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。)			272,240	100.0%

(注1) 取得（予定）価格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) 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8) 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。