



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

国内不動産の取得予定日の変更に関するお知らせ

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、2018年11月28日付「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」（以下「2018年11月28日付お知らせ」といいます。）で公表した愛西物流センター（以下「本物件」といいます。）について、取得予定日を変更しましたのでお知らせします。

また、2018年11月28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2020年1月31日を価格時点とする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	取得予定日	取得先	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	想定NOI利回り (取得価格ベース) (注3)
T-12	愛西物流センター	未定 (注4)	株式会社 ロンコ・ ジャパン	2,510	2,740	5.2%

(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) 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、各本物件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。以下同じです。

(注3) 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、2021年7月期のNOIの予想数値でもありません。

(注4) 2021年2月27日から2021年3月31日までの間において、本投資法人と株式会社ロンコ・ジャパン（以下「ロンコ・ジャパン」といいます。）の間で別途合意した日となります。



(2) 取得資金

未定

(取得資金の調達方法が決定され次第、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「4. 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. 取得先の概要

2018年11月28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. 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。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、本投資法人が資金調達を実現するための努力を怠る等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、以下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、相当の期間内に本売買契約の履行がされない場合、当該相手方は、本売買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代金の20%相当額の違約金の請求をすることができます。また、本売買契約に違反した当事者は、当該契約違反により相手方に発生した一切の損害を、相手方に補償するものとされています。

5. 今後の見通し

本物件の引渡日は2021年2月27日以降の予定です。したがって、2020年7月期（第30期）及び2021年1月期（第31期）運用状況の予想への影響はありません。



6. 本物件の内容

(1) 本物件の概要

【T-12 愛西物流センター】

資産の概要		鑑定評価書の概要 (注 8)		
資産の種類	不動産	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定日	未定 (注 1)	価格時点	2020 年 1 月 31 日	
取得予定価格	2,510 百万円	鑑定評価額	2,740 百万円	
土地	所在地	愛知県愛西市南河田町江田 32 番 6 他	収益還元法による収益価格	2,740 百万円
	面積 (注 2)	10,067.77 m ²	DCF 法による 収益価格	2,730 百万円
	用途地域	地域指定なし (市街化調整区域)		
	容積率	200%		
	建蔽率	60%	割引率	4.4%
	所有形態	所有権	最終還元利回り	4.8%
建物	構造/階数 (注 2)	鉄骨造 3 階建	直接還元法による 収益価格	2,760 百万円
	建築時期 (注 2)	2020 年 1 月 28 日		
	延床面積 (注 2)	13,852.46 m ²	還元利回り	4.6%
	総賃貸可能面積	13,852.46 m ² (予定)		
	用途 (注 2)	倉庫		
所有形態	所有権	原価法による積算価格	2,940 百万円	
プロパティ・ マネジメント会社	未定	土地割合	30.1%	
担保設定の状況	なし	建物割合	69.9%	
賃貸借の概要 (注 3)		建物状況評価の概要 (施工前) (注 8)		
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	株式会社ロンコ・ジャパン	報告書年月日	2018 年 10 月 31 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	—	
賃貸面積	13,852.46 m ² (予定)	長期修繕費	1,685 千円	
稼働率	100.0% (予定)	PML 値	11.5%	
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	矢野一級建築設計事務所	
想定 NOI	130 百万円	施工者	矢野建設株式会社	
想定 NOI 利回り (取得予定価格ベース)	5.2% (注 7)	建築確認機関	日本建築検査協会株式会社	
特記事項： 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。				
(注1) 2021 年 2 月 27 日から 2021 年 3 月 31 日までの間において、本投資法人とロンコ・ジャパンの間で別途合意した日となります。				
(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。				
(注3) 本投資法人とロンコ・ジャパンとの間で 2018 年 11 月 30 日付の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。ロンコ・ジャパンは本物件の売買後、賃借人として本物件に入居する予定です。				
(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) 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、2021 年 7 月期の NOI の予想数値でもありません。

- (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 を取得予定価格 2,510 百万円で除した数値を記載しています。
- (注8) 価格時点現在において本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9) 2018 年 11 月 28 日時点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。なお、本投資法人は本物件の取得にあたり改めて建物状況評価報告書を取得する予定です。



(2) 鑑定評価書の概要

【T-12 愛西物流センター】(注1)

鑑定評価額	2,740 百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2020 年 1 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,740 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	2,760 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	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	17 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	1 百万円	収益事例等に基づき査定
運営純収益	131 百万円	
一時金の運用益	非開示 (注2)	
資本的支出	5 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	126 百万円	
還元利回り	4.6%	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	2,730 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	4.8%	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	2,940 百万円	
土地比率	30.1%	
建物比率	69.9%	
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。

以 上

※本投資法人のウェブサイト <https://8967.jp/>