

2021年2月22日

各位

不動産投資信託証券発行者  
日本ロジステイ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  
三井物産ロジステイクス・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

## 国内不動産の取得日及び取得資金の決定に関するお知らせ

日本ロジステイ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（2物件）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。）及び2020年3月13日付「国内不動産の取得予定日の変更に関するお知らせ」（以下「2020年3月13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、取得予定日及び取得資金を決定しましたのでお知らせします。

なお、本物件の取得に関する詳細については、2018年11月28日付お知らせ及び2020年3月13日付お知らせをご参照ください。

### 記

#### 1. 取得の概要

##### (1) 本物件の概要

###### ハイライト

- 本投資法人の特長的な取り組みである「開発フォワード・コミットメント」(注)の第4弾
- 取得先と協議を行い、取得予定日を2021年3月1日に決定
- 鑑定評価額に対して10.0%ディスカウントで取得し、市場価格での取得より高い収益性を実現
- 取得後は本物件の開発に係る事業パートナー企業がテナントとして長期契約で入居

(注) 本投資法人がOBR（Own Book Redevelopment：本投資法人が自ら行う保有物件の再開発）を通じて培ったノウハウを活用し、事業パートナー企業と協同投資を行う取り組みです。事業パートナー企業は本投資法人がソーシングした開発用地上に物流施設を建設し、開発後の不動産等を本投資法人が取得します。開発開始時点において本投資法人と事業パートナー企業は、開発後の不動産等を本投資法人が取得することについて合意します。

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 (取得予定価格 ベース) (注3)
T-12	愛西 物流センター	2021年 3月1日	株式会社 ロンコ・ジャパン	2,510	2,790	5.4%

(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) 鑑定評価額は2021年1月31日時点の価額です。

(注3) 想定 NOI 利回り (取得価格ベース) = 想定 NOI ÷ 取得予定価格 × 100%  
(小数第2位を四捨五入して記載しています。)

想定 NOI は、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。) 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想定値であり、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

名称	株式会社ロンコ・ジャパン
所在地	大阪府大阪市東成区東小橋一丁目11番10号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 福西 靖之
事業内容	物流センターの管理・運営、運送業等
資本金	92百万円 (2020年12月31日現在)
設立年月日	1989年4月6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	当該会社と本投資法人又は資産運用会社との間に資本関係・人的関係はありません。 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。 なお、本投資法人の保有物件の一部について、本投資法人との間で賃貸借契約を締結しています。

(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。

## 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

2020年9月14日公表の「2020年7月期 決算短信 (REIT)」にて公表した「2021年1月期の運用状況の予想 (2020年8月1日～2021年1月31日) 及び2021年7月期の運用状況の予想 (2021年2月1日～2021年7月31日)」においては、2021年3月31日付で本物件を取得することを前提条件としておりましたが、2021年7月期の運用状況の予想 (2021年2月1日～2021年7月31日) 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「2021年7月期の運用状況の予想 (2021年2月1日～2021年7月31日) 及び2022年1月期の運用状況の予想 (2021年8月1日～2022年1月31日)」については、2021年3月17日に公表予定の「2021年1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（2020年3月13日付お知らせから変更があった内容に下線を付しています。）

**【T-12 愛西物流センター】**

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	大和不動産鑑定株式会社			
取得予定日	<u>2021年3月1日</u>	価格時点	<u>2021年1月31日</u>			
取得予定価格	2,510百万円	鑑定評価額	<u>2,790百万円</u>			
土地	所在地	収益還元法による収益価格	<u>2,790百万円</u>			
	面積（注1）		DCF法による 収益価格	<u>2,770百万円</u>		
	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	<u>4.3%</u>	
	所有形態		所有権	最終還元利回り	<u>4.7%</u>	
建物	構造/階数（注1）	直接還元法による 収益価格	<u>2,830百万円</u>			
	建築時期（注1）			2020年1月28日		
	延床面積（注1）			13,852.46㎡	還元利回り	<u>4.5%</u>
	総賃貸可能面積			13,852.46㎡		
	用途（注1）			倉庫	原価法による積算価格	<u>2,900百万円</u>
所有形態	所有権	未 定	土地割合	<u>31.0%</u>		
プロパティ・ マネジメント会社	<u>阪急阪神ビルマネジメント 株式会社</u>		建物割合	<u>69.0%</u>		
担保設定の状況	なし					
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	株式会社ロンコ・ジャパン	報告書年月日	<u>2021年2月4日</u>			
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	13,852.46㎡	長期修繕費	<u>1,500千円</u>			
稼働率	100.0%（予定）	PML値	<u>11.5%</u>			
収支状況（注4）		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5）	設計者	矢野一級建築設計事務所			
想定 NOI	<u>134百万円</u>	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）	<u>5.4%</u> （注6）	建築確認機関	日本建築検査協会株式会社			
特記事項： <u>本投資法人は、愛知県及び売主との間で、愛知県と売主との土地譲渡契約締結の日（2018年11月30日）から10年間、本物件の全部又は一部について売買等による所有権の移転をし、又は使用及び収益を目的とする権利の設定をする場合には、あらかじめ愛知県の書面による承諾を受けることを合意しています。</u>						
（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） 本投資法人とロンコ・ジャパンとの間で2018年11月30日付締結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。 （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） 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想定値であり、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5) 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6) 想定 NOI を取得予定価格で除した数値を記載しています。

## (2) 鑑定評価書の概要

## 【T-12 愛西物流センター】

鑑定評価額	2,790 百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021 年 1 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,790 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	2,830 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	16 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	132 百万円	
一時金の運用益	非開示 (注)	
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	127 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	2,770 百万円	
割引率	4.3%	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	2,900 百万円	
土地比率	31.0%	
建物比率	69.0%	
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

 ※本投資法人のウェブサイト <https://8967.jp/>

**【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	2,469 (注2)	0.9%
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3)	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4)	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5)	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	9.4%
M-34	白井物流センター	千葉県白井市	3,875	1.4%
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			231,326	85.2%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市	9,762 (注6)	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7)	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8)	1.3%
T-11	高槻物流センター	大阪府高槻市	1,560	0.6%
T-12	愛西物流センター	愛知県愛西市	2,510	0.9%
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			37,475	13.8%
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	1,600	0.6%
その他 小計			2,830	1.0%
ポートフォリオ合計			271,631	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。

(注2) 当初の売買契約書に記載された売買代金 2,902 百万円から、2020 年 12 月に取壊しを行った建物に相当する金額 432 百万円を減算した金額を記載しています。

(注3) 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4) 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5) 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6) 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7) 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。