

2022年2月9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

浦安物流センター再開発事業の進捗に関するお知らせ

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、2020年9月14日付「浦安物流センター再開発事業に関するお知らせ」で公表した浦安物流センター（以下「本物件」といいます。）の再開発事業について、進捗をお知らせします。

また、2022年2月9日時点において本物件は未竣工の開発物件ですが、本物件の概要及び2022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. 再開発事業の概要

(1) 本物件の概要

物件番号	物件名称	取得予定日	施工者	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	支払方法
M-2	浦安物流センター	2022年 8月1日 (注1)	株式会社安藤・間	8,781 (注2)	15,300 (注3)	分割支払 (注4)

(注1) 本投資法人は2005年5月9日付で取得した本物件について、既存建物（以下「旧建物」ということがあります。）を解体し新たな建物（以下「新建物」ということがあります。）を建設する再開発事業を行い、当該再開発事業の完了に伴い新たな建物を取得する予定です。なお、取得予定日には本日現在の新たな建物の施工者から本投資法人に対する引渡予定日を記載しています。

ご注意： 本文書は、本投資法人の保有資産の再開発事業の進捗に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

- (注2) 当初の売買契約書に記載された土地の売買代金 2,469 百万円に本日現在で想定する建築コスト 6,311 百万円を加算した金額を記載しています。したがって、取得予定価格は、当該新たな建物の取得に要する費用の額とは異なります。
- (注3) 2022 年 1 月 31 日を価格時点とする鑑定評価額です。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、当該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4) 着工時及び中間時に工事請負契約書に記載された各金額を、引渡時に追加工事等を含む残額を支払います。

(2) 建築工事

2020 年 9 月から本物件の旧建物の解体に着手し、解体工事は 2021 年 2 月に完了しています。2021 年 2 月に本物件の新建物に係る建築確認済証を取得し、新築工事を開始しています。本日現在、新建物は 2022 年 7 月に竣工し、2022 年 8 月 1 日（以下「引渡予定日」ということがあります。）に引渡しを受ける予定です。

また、本日現在における新建物の建築コストについては 6,311 百万円を見込んでいます。



(注) 再開発後の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

(3) テナントリーシング

引渡予定日の約 1 年 5 か月前である 2021 年 3 月 5 日付で NX・NP ロジステイクス株式会社との間で、本物件全体について、2022 年 8 月 1 日を賃貸借期間の開始日（予定）とする定期建物賃貸借契約（注）が締結されています。

ご注意： 本文書は、本投資法人の保有資産の再開発事業の進捗に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

当該契約の締結により、引渡直後より 100%稼働となり、また、当初想定よりも高い賃料のため収益性も向上する見通しです。

(注) 当該契約に基づく賃貸は、再開発事業により取得する新たな建物が竣工し賃貸人が施工者から引渡しを受けることが停止条件とされています。

(4) 事業効果

上記(2)及び(3)の進捗により、本事業の効果については以下のとおり見込んでいます。

	再開発前(A)	再開発後		増減 (B)-(A)
		2020年9月14日時点 の想定	2022年2月9日時点 の想定(B)	
取得(予定)価格	2,902百万円	9,019百万円 (注1)	8,781百万円 (注1)	5,879百万円 (+203%)
鑑定評価額	5,270百万円 (注2)	—	15,300百万円	10,030百万円 (+190%)
含み益	2,517百万円 (注3)	3,186百万円 (注4)	6,518百万円 (注5)	4,000百万円 (+159%)
容積率(注6)	49.9%	195.1%	194.3%	144.4pt
総賃貸可能面積	9,543.72 m ²	36,394.00 m ²	37,378.68 m ²	27,834.96 m ² (+292%)
年間 NOI	131百万円 (注7)	502百万円 (注8)	602百万円 (注9)	470百万円 (+356%)

(注1) 当初の売買契約書に記載された土地の売買代金 2,469 百万円に、2020 年 9 月 14 日時点は同日時点で想定していた建築コスト 6,549 百万円を、2022 年 2 月 9 日時点は同日時点で想定する建築コスト 6,311 百万円を、それぞれ加算した金額を記載しています。

(注2) 旧建物の解体前である 2020 年 7 月 31 日を価格時点とする鑑定評価額です。

(注3) 鑑定評価額(2020 年 7 月期末時点) - 期末帳簿価額(2020 年 7 月期末時点)

(注4) 調査価格* - 竣工時点における想定帳簿価額(2020 年 9 月 14 日時点における想定)

*本物件は再開発後の建物が未竣工であるため、竣工後の建物や賃貸借契約に想定上の条件を付加した価格調査に基づき作成された調査報告書(価格時点: 2020 年 9 月 1 日)を株式会社谷澤総合鑑定所から取得しています。なお、本件価格調査は不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価ではありません。

(注5) 鑑定評価額(2022 年 1 月 31 日時点) - 取得予定価格

(注6) 延床面積(容積対象床面積) ÷ 敷地面積 × 100

(注7) 2020 年 7 月期の実績をもとに、2020 年 9 月 14 日時点での稼働率が 100% の場合の想定値を記載しています。

(注8) 2020 年 9 月 14 日時点での、稼働率 100% を前提とした場合の竣工年度の特異要因を排除した年間の予想数値であり、竣工時点の予想数値ではありません。

(注9) 2022 年 1 月 31 日時点の鑑定評価に基づく鑑定 NOI* であり、竣工時点の予想数値ではありません。

*「鑑定 NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益(運営収益から運営費用を控除して得た金額)をいい、減価償却費を控除する前の収益です。なお、鑑定 NOI は、敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除した NCF とは異なります。以下同じです。

また、再開発後の NOI 利回り(注 10)は 6.9%、再開発事業に係る ROIC(注 11)は 6.9%を想定しています。

(注 10) 2022 年 1 月 31 日時点の鑑定評価に基づく鑑定 NOI ÷ 取得予定価格 × 100

(注 11) (再開発後の年間 NOI - 再開発前の年間 NOI) ÷ 再開発における投下資本

再開発における投下資本は旧建物に係る解体費、固定資産除却損及び本日現在で想定する新建物に係る建築コストの合計をいいます。

ご注意: 本文書は、本投資法人の保有資産の再開発事業の進捗に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法(その後の改正を含みます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(5) 資金調達

本日現在で想定する新建物の建築コスト 6,311 百万円のうち 1,272 百万円については、株式会社安藤・間及び日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社等の施工者等(注)に支払済みであり、残額の 5,039 百万円については 2022 年 3 月及び 2022 年 8 月に支払予定です。支払いにおいては、2022 年 2 月 9 日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口発行による手取金、借入金及び自己資金を充当します。

(注) 施工者等の概要は 2020 年 9 月 14 日付「浦安物流センター再開発事業に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 本物件の内容

(1) 本物件の概要

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権		調査業者	清水建設株式会社	
取得予定年月日	2005 年 5 月 9 日他(注 1)		報告書年月日	2022 年 1 月 21 日	
取得予定価格	8,781 百万円(注 2)		緊急修繕費	—	
鑑定評価額	15,300 百万円(注 3)		短期修繕費	—	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	15,239 千円	
信託期間満了日	2024 年 5 月 31 日		PML 値	11.3%	
土地	所在地	千葉県浦安市港 79 番	建物	構造/階数(注 5)	鉄筋コンクリート・鉄骨造 4 階建(予定)
	面積	19,136 m ²		建築時期(注 6)	2022 年 7 月(予定)
	用途地域	準工業地域		延床面積(注 5)	41,929.90 m ² (予定)
	容積率	200%		総賃貸可能面積(注 7)	37,378.68 m ² (予定)
	建蔽率	60%		用途(注 5)	倉庫(予定)
	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	未定		担保設定の状況	なし	
テナントの総数(注 7)	1		テナント名(注 7)	NX・NP ロジスティクス株式会社	
年間賃料(注 7)	非開示(注 8)		敷金・保証金(注 7)	非開示(注 8)	
賃貸面積(注 7)	37,378.68 m ²		稼働率(注 7)	100.0%	
特記事項： 本資産運用会社は、2020 年 9 月 14 日開催の取締役会において、下記内容の再開発事業の実施について決定しました。					
(1) 再開発事業の内容					
建築コスト(予定)		: 6,549 百万円			
新築工事期間(予定)		: 2021 年 3 月～2022 年 7 月			
竣工時期(予定)		: 2022 年 7 月			
(2) 再開発後の物件概要					
取得価格(予定)(注 1)		9,019 百万円			
土地価格(割合)		2,575 百万円 (28.6%)			

ご注意： 本文書は、本投資法人の保有資産の再開発事業の進捗に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法(その後の改正を含みます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

	建物価格（割合）	6,443 百万円（71.4%）
建物 （注 2）	構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 4 階建
	建築時期	2022 年 7 月（予定）
	建築面積	11,036.33 m ²
	容積対象床面積	37,350.33 m ²
	容積率の消化状況	195.1%
	総賃貸可能面積（注 3）	37,378.68 m ²
	用途	倉庫、事務所

（注 1）当初の売買契約書に記載された土地の売買代金 2,469 百万円に事業決定時点における再開後の建物に係る建築コスト 6,549 百万円（予定）を加算した金額を記載しています。

（注 2）事業決定時点における基本計画図の表示によります。

（注 3）「総賃貸可能面積」は、本物件に関する定期建物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 4）2021 年 10 月 28 日時点での計画に基づくものであり再開後の内容を確定するものではありません。

（注 1）本投資法人が本物件を取得した日である 2005 年 5 月 9 日を記載しています。なお、本投資法人は本物件について、既存建物を解体し新たな建物を建設する再開事業を行い、当該再開事業の完了に伴い新たな建物を取得する予定ですが、当該建物の本日現在の取得予定日は、2022 年 8 月 1 日です。

（注 2）当初の売買契約書に記載された土地の売買代金 2,469 百万円に本日時点で想定する建築コスト 6,311 百万円を加算した金額を記載しています。当該金額は、本投資法人が上記再開事業により取得する新たな建物の取得に要する費用の額とは異なります。

（注 3）2022 年 1 月 31 日を価格時点とする鑑定評価額です。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、当該鑑定評価に基づく金額を記載しています。

（注 4）本日現在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、上記の建物状況評価報告書の内容も変更となる可能性があります。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。

（注 5）本物件の建築確認に係る確認申請書に基づいて記載しており、今後変更となる可能性があります。

（注 6）本日現在の計画に基づく竣工予定時期を記載しています。当該竣工予定時期は、今後変更される可能性があります。

（注 7）2021 年 3 月 5 日付で日通・NP ロジスティクス株式会社（現 NX・NP ロジスティクス株式会社）との間で本物件全体について、2022 年 8 月 1 日を賃貸借期間の開始日（予定）とする定期建物賃貸借契約が締結されており、当該契約の内容に基づき記載しています。ただし、当該契約に基づく賃貸は、再開事業により取得する新たな建物が竣工し賃貸人が施工者から当該建物の引渡しを受けることが停止条件とされています。

（注 8）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。

ご注意： 本文書は、本投資法人の保有資産の再開事業の進捗に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(2) 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要(注1)	
鑑定評価額	15,300 百万円
鑑定機関	谷澤総合鑑定所
価格時点	2022 年 1 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	15,300 百万円	
直接還元法による価格	15,600 百万円	
運営収益	非開示(注2)	
可能総収益	非開示(注2)	
空室等損失等	非開示(注2)	
運営費用	非開示(注2)	
維持管理費	非開示(注2)	
水道光熱費	24 百万円	
修繕費	6 百万円	
PM フィー	非開示(注2)	
テナント募集費用等	非開示(注2)	
公租公課	64 百万円	
損害保険料	非開示(注2)	
その他費用	8 百万円	
運営純収益	602 百万円	
一時金の運用益	非開示(注2)	
資本的支出	非開示(注2)	
純収益	593 百万円	
還元利回り	3.8%	
DCF 法による価格	15,100 百万円	
割引率	3.8%/3.9%	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格	15,300 百万円	
土地比率	53.8%	
建物比率	46.2%	
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1)	本物件全体(土地及び建物)について作成された不動産鑑定評価書の概要を記載しています。なお、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、当該鑑定評価に基づく金額を記載しています。	
(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。	

ご注意： 本文書は、本投資法人の保有資産の再開発事業の進捗に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含みます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

3. 今後の見通し

本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「2022年7月期の運用状況の予想の修正及び2023年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

(参考プレスリリース)

- ・2020年9月14日付「浦安物流センター再開発事業に関するお知らせ」

※本投資法人のウェブサイト <https://8967.jp/>

ご注意： 本文書は、本投資法人の保有資産の再開発事業の進捗に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書及び訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いします。また、本文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。