

2024年8月26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 鈴木 靖一
(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 鈴木 靖一
問い合わせ先 財務企画部長 宮田 晋太郎
TEL.03-3238-7171

国内不動産の譲渡に関するお知らせ（小牧物流センターⅡ）

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、本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。

記

1. 本譲渡の概要

(1) 譲渡資産（以下「譲渡資産」といいます。）

物件番号	T-6
物件名称	小牧物流センターⅡ
契約日	2024年8月26日
譲渡予定日	2024年10月1日
譲渡予定価格（注1）	2,250百万円
帳簿価額（注2）	1,642百万円
譲渡予定価格と帳簿価額の差異（注3）	607百万円
鑑定評価額（2024年1月末日時点）	1,660百万円
鑑定プレミアム（注4）	35.5%
NOI利回り（注5）	4.5%
譲渡先	クリアル株式会社
媒介の有無	無

- (注1) 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2) 譲渡予定日時点での想定値を記載しています。
(注3) 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。
(注4) 鑑定プレミアム＝(譲渡予定価格－鑑定評価額)÷鑑定評価額×100
(注5) NOI利回り＝鑑定NOI÷譲渡予定価格×100(小数第2位を四捨五入して記載しています。)
鑑定NOIは、鑑定評価書に記載された直接還元法による価格の前提となる運営純収益の金額を記載しています。

(2) 譲渡資金

- ・譲渡資金：手元資金及び分配金に充当
- ・支払方法：引渡時一括

2. 本譲渡の理由

本投資法人は、「Develop the Value」戦略のもと、当面の1口当たり分配金目標である5,600円～5,700円の達成に向けて、本投資法人の独自の優位性に加えて外部環境変化への柔軟性を備えた戦略を展開しています。

本投資法人の投資口価格は、インフレ・金利上昇等、外部環境が変化する中で軟調に推移し、本投資法人の資本コストが上昇しています。かかる環境下において、本投資法人は資本コスト改善策として、2023年11月から2024年1月にかけて自己投資口の取得・消却を実施しました。また、2024年3月には物件入替として、石狩物流センター(準共有持分55%)を取得する一方で、浦安千鳥物流センターⅡを譲渡しました。本投資法人では、これらの取組みが資本コストの改善に資するものであり、中長期的な投資主価値の向上に繋がるものと考えていますが、引き続き軟調に推移する投資口価格の回復が重要な課題であると認識し、資本コストについては引き続き改善の余地が大きいと考え、本譲渡を行うものです。

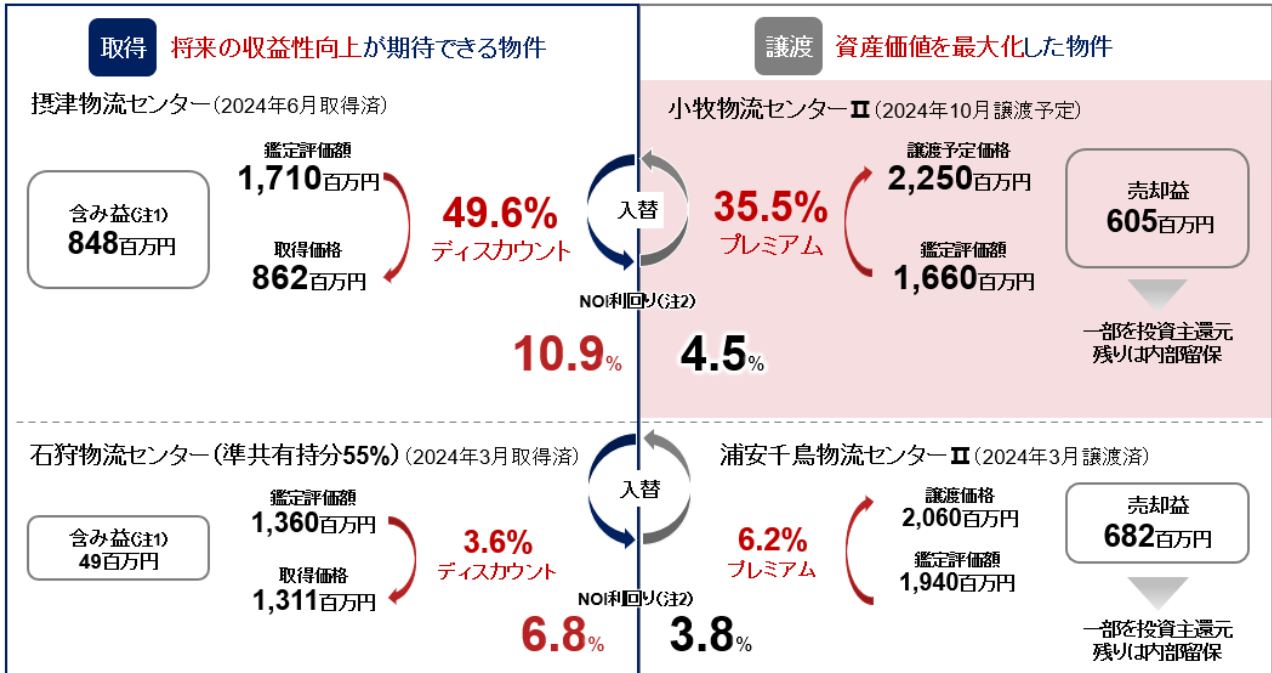
本譲渡は、2024年6月に実施した摂津物流センター(以下「取得資産」といいます。)(注1)の取得と併せて、物件入替と位置付ける取り組みです。当該物件入替では、鑑定評価額以下となる価格で取得資産を取得する一方、譲渡資産を鑑定評価額を上回る価格で売却することで本投資法人の投資口価格について1口当たりNAV(注2)以上の価値を訴求するものであり、資本コストの改善に資する取組みであると考えています。また、譲渡資産においては、本投資法人が目標とする賃料水準でリテナントに係る賃貸借契約を締結できたこと、中長期的には大規模な修繕工事が見込まれること等から、現時点で資産価値の最大化が図れた物件であると評価しています。一方で、取得資産については賃料ギャップがあり、将来の収益性向上が期待できる物件であると考えており、取得資産を譲渡資産を上回るNOI利回りで取得することで、本投資法人のポートフォリオの質的向上が期待できます。さらに、本譲渡により得た売却益については一部を分配金に充当し投資主還元を拡充する一方、一部を将来の投資主還元のために圧縮積立金として内部留保する予定です(注3)。

本投資法人は、本譲渡が資本コストの改善、1口当たり分配金の向上を通じた投資主還元及び中長期的な投資主価値の向上に繋がるものと考えています。本投資法人は本譲渡後も、投資口価格及び資本コスト等の状況に応じて、柔軟かつ機動的に適切な投資戦略及び財務戦略を展開していきます。

- (注1) 摂津物流センターの詳細については、2024年4月22日付「国内不動産の取得に関するお知らせ(摂津物流センター)」及び2024年6月28日付「国内不動産の取得完了に関するお知らせ(摂津物流センター)」をご参照ください。

- (注2) 「1口当たり NAV (Net Asset Value)」は、保有資産の帳簿価額と鑑定評価額の差額に当たる含み損益を反映した純資産額を発行済投資口の総口数で除した1口当たり純資産額です。
- (注3) 当該売却益の分配金への充当については本書の日付時点での想定であり、実際に当該分配が実施されるとは限りません。

**2024年3月の物件入替に続き、「割安な物件取得⇔高額での物件売却」により
 ポートフォリオの質的向上を図るとともに、売却益を獲得**



- (注1) 含み益 = 鑑定評価額 (取得時点) - 取得価格
 不動産市況の変化等により、将来含み益が上下することがあります。
- (注2) NOI利回りは、取得事例である撰津物流センター及び石狩物流センターについては、以下の計算式にて算出しています。

$$\text{NOI利回り} = \text{鑑定NOI} \div \text{取得価格} \times 100$$
 譲渡事例である小牧物流センターⅡ及び浦安千鳥物流センターⅡについては、以下の計算式にて算出しています。

$$\text{NOI利回り} = \text{鑑定NOI} \div \text{譲渡(予定)価格} \times 100$$
 なお、鑑定NOIは取得事例については取得時点、譲渡事例については2024年1月末日を価格時点とする鑑定評価に基づきます。
- (注3) 小牧物流センター及び浦安千鳥物流センターⅡの「売却益」は売却予定価格と売却予定日時点の想定帳簿価額の差を記載しており、実際の不動産売却益とは異なる場合があります。

3. 譲渡資産の内容

【T-6 小牧物流センターⅡ】

資産の概要						
資産の種類	不動産		譲渡予定日	2024年10月1日		
信託受託者	-		譲渡予定価格	2,250百万円		
信託期間満了日	-		帳簿価額(注1)	1,642百万円		
取得年月日	2008年10月10日		譲渡予定価格と 帳簿価額の差額	607百万円		
取得価格	1,800百万円					
土地	所在地	愛知県小牧市大字西之島 字柿之木島548番1他		建物	構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建他
	面積	9,740.44㎡			建築時期	1992年3月27日他
	用途地域	準工業地域			延床面積	11,109.20㎡
	容積率	200%			総賃貸可能面積	11,104.45㎡
	建蔽率	60%			用途	倉庫・事務所
	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	阪急阪神ビルマネジメント 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	JLL 森井鑑定株式会社		価格時点	2024年1月31日		
			鑑定評価額	1,660百万円		
賃貸借の概要						
テナントの総数	1		敷金・保証金	非開示(注3)		
テナント名	株式会社あらた(注2)		賃貸面積	11,104.45㎡		
年間賃料 (消費税等別)	非開示(注3)					
稼働率の推移	2020年7月末	2021年7月末	2022年7月末	2023年7月末	本日時点	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
特記事項						
該当事項はありません。						
(注1) 譲渡予定日時点での想定値を記載しています。						
(注2) 本書の日付時点におけるテナントを記載しています。						
(注3) テナント及び譲渡先の承諾が得られなかったため開示していません。						

4. 譲渡先の概要

名称	クリアル株式会社
所在地	東京都港区新橋二丁目 12 番 11 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 横田 大造
事業内容	資産運用プラットフォーム事業
資本金	1,250 百万円 (2024 年 7 月 1 日現在)
設立年月日	2011 年 5 月 11 日
純資産	3,720 百万円 (2024 年 3 月 31 日現在)
総資産	35,247 百万円 (2024 年 3 月 31 日現在)
大株主及び持株比率	徳山 明成 (常任代理人 みずほ証券株式会社) (22.9%) SBI ホールディングス株式会社 (19.9%) 株式会社日本カストディ銀行 (信託口) (9.4%) (2024 年 3 月 31 日現在)
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	2024 年 7 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. 譲渡先の状況

譲渡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。

6. 媒介の概要

本譲渡にあたり、媒介取引はありません。

7. 利害関係人との取引

本譲渡に関して、利害関係人等との取引はありません。

8. 今後の見通し

本譲渡により 2025 年 1 月期 (2024 年 8 月 1 日～2025 年 1 月 31 日) に計上を見込んでいる売却益 (605 百万円) の一部は、租税特別措置法 (昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含みます。) 第 65 条の 7 に規定される「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を活用し、将来の投資主還元のために内部留保を検討しています。また、売却益の残額は、分配金に充当することを検討しています。

本譲渡による、2025 年 1 月期 (2024 年 8 月 1 日～2025 年 1 月 31 日) の運用状況の見通しへの影響は軽微であり、運用状況の見通しの変更はありません。

9. 鑑定評価書の概要

【T-6 小牧物流センターⅡ】

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,660 百万円
鑑定機関	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2024 年 1 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,660 百万円	
直接還元法による価格	1,670 百万円	
運営収益	非開示 (注)	
可能総収益	非開示 (注)	
空室等損失等	0 円	
運営費用	非開示 (注)	
維持管理費	非開示 (注)	
水道光熱費	0 百万円	
修繕費	2 百万円	
PM フィー	非開示 (注)	
テナント募集費用等	非開示 (注)	
公租公課	7 百万円	
損害保険料	非開示 (注)	
その他費用	0 百万円	
運営純収益	100 百万円	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出	非開示 (注)	
純収益	73 百万円	
還元利回り	4.4%	
DCF 法による価格	1,640 百万円	
割引率	4.2%	
最終還元利回り	4.6%	
積算価格	1,030 百万円	
土地比率	80.2%	
建物比率	19.8%	
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。	

【添付資料】

本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	8,745 （注2）	3.0%
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	0.8%
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3）	2.7%
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	1.8%
M-15	市川物流センター	千葉縣市川市	4,550	1.6%
M-16	東雲物流センター	東京都江東区	11,800 （注4）	4.1%
M-17	習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市	7,875 （注4）	2.7%
M-18	市川物流センターⅡ	千葉縣市川市	17,415 （注4）	6.0%
M-19	草加物流センター	埼玉県草加市	14,440 （注5）	5.0%
M-20	辰巳物流センター	東京都江東区	9,000	3.1%
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6）	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 （注4）	3.4%
M-25	三郷物流センター	埼玉県三郷市	3,873	1.3%
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	5.3%
M-32	横浜町田物流センター	東京都町田市	25,452	8.8%

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-34	白井物流センター	千葉県白井市	3,875	1.3%
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	1.3%
M-37	藤沢物流センター	神奈川県藤沢市	4,305	1.5%
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	1.4%
M-40	加須物流センター	埼玉県加須市	3,790	1.3%
M-41	久喜物流センター	埼玉県久喜市	8,577 (注 4)	3.0%
M-42	板橋物流センター	東京都板橋区	4,105	1.4%
首都圏 小計			248,644	85.9%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市	9,762 (注 7)	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 8)	1.0%
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-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 9)	1.2%
T-11	高槻物流センター	大阪府高槻市	1,560 (注 10)	0.5%
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	0.9%
T-15	摂津物流センター	大阪府摂津市	862	0.3%
近畿・中部・九州地域 小計			36,537	12.6%
O-1	前橋物流センター	群馬県前橋市	1,230	0.4%
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%
O-6	石狩物流センター	北海道石狩市	1,311 (注 4)	0.5%
その他 小計			4,141	1.4%
ポートフォリオ合計			289,323	100.0%
フォワード・コミットメント等該当資産				
T-14	尼崎物流センター	兵庫県尼崎市	未定 (注 11)	-

- (注1) 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。なお、「T-14 尼崎物流センター」の取得予定日は本日現在未定です（詳細については2021年12月22日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」及び2023年1月19日付「国内不動産信託受益権の取得先等の変更に関するお知らせ」をご参照ください。）。
- (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、建物の再開発に係る工事価格6,275百万円を加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) 各準共有持分相当の数値を記載しています。
東雲物流センター：47%、習志野物流センターⅡ：90%、市川物流センターⅡ：90%、新子安物流センター：51%、久喜物流センター：44.5%、石狩物流センター：55%
- (注5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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10) 2017年10月2日及び2019年10月31日の取得価格の合計額を記載しています。
- (注11) 尼崎物流センターの取得に関するリコーリース株式会社（以下「リコーリース」といいます。）と本投資法人との間の信託受益権売買契約書において、引渡予定日が以下の①乃至③のいずれの場合に該当するかに応じ、以下のとおり規定されています。
- ①リコーリースが本物件に係る信託受益権を取得した日から1年目の応当日の前日までの間のいずれかの日である場合（本書の日付時点において、2023年4月3日から2024年4月2日の間を想定）
4,384百万円
ただし、リコーリースの本物件の保有期間において、予め定めたIRRを達成する価格を算定し決定します。
- ②リコーリースが本物件に係る信託受益権を取得した日の1年目の応当日以降から2年目の応当日の前日までの間のいずれかの日である場合
（本書の日付時点において、2024年4月3日から2025年4月2日の間を想定）
4,302百万円
ただし、リコーリースの本物件の保有期間において、予め定めたIRRを達成する価格を算定し決定します。
- ③リコーリースが本物件に係る信託受益権を取得した日の2年目の応当日以降から3年目の応当日の前日までの間のいずれかの日である場合
（本書の日付時点において2025年4月3日から2026年4月2日の間を想定）
4,222百万円
ただし、リコーリースの本物件の保有期間において、予め定めたIRRを達成する価格を算定し決定します。