

平成 20 年 3 月 19 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都千代田区神田錦町三丁目 5 番地 1
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 榮坂 均
(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 榮坂 均
問い合わせ先 財務企画部長 上野 貴司
TEL.03-5259-6050

資産の取得に関するお知らせ（市川物流センター）

本投資法人は、平成 20 年 3 月 19 日、下記の通り資産の取得を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 取得の概要

- (1) 取得資産：不動産
- (2) 物件名称：市川物流センター
- (3) 取得価格：金 4,550,000,000 円
(但し、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。)
- (4) 契約日：平成 20 年 3 月 26 日
- (5) 引渡日：平成 20 年 3 月 26 日
- (6) 取得先：株式会社コマーシャル・アールイー
- (7) 取得資金：借入金（予定）
- (8) 支払方法：引渡時一括



2. 取得予定資産の概要

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	株式会社谷澤総合鑑定所
取得予定日	平成 20 年 3 月 26 日	価格時点	平成 20 年 3 月 17 日
取得予定価格	4,550,000,000 円	鑑定評価額	4,770,000,000 円
信託受託者	—	収益還元法による収益価格	4,770,000,000 円
信託期間満了日	—		
土地	所在地（住居表示）	千葉県市川市田尻一丁目 8 番 36 号	
	面積（注 1）	9,801.27 ㎡	
	用途地域	工業地域	
	容積率	200%	
	建ぺい率	70%（指定建ぺい率 60% + 角地緩和 10%）	
	所有形態	所有権	
建物	構造/階数（注 1）	鉄筋コンクリート・鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 4 階建	
	建築時期（注 1）	平成 20 年 2 月 25 日	
	延床面積（注 1）	18,686.12 ㎡	
	総賃貸可能面積	18,686.12 ㎡	
	用途（注 1）	倉庫	
	所有形態	所有権	
プロパティ・マネジメント会社	株式会社 コマース・アールイー	DCF 法による収益価格	4,730,000,000 円
		割引率	5.1%
		最終還元利回り	5.2%
		直接還元法による収益価格	4,870,000,000 円
		還元利回り	4.9%
		原価法による積算価格	3,450,000,000 円
		土地価格（割合）	1,730,000,000 円 (50.1%)
		建物価格（割合）	1,720,000,000 円 (49.9%)
賃貸借の概要		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
年間賃料（消費税等別）	—（注 2）	報告書年月日	平成 20 年 3 月 14 日
敷金・保証金	—（注 2）	緊急修繕費	—
賃貸面積	18,686.12 ㎡	短期修繕費	—
		長期修繕費	25,397 千円
稼働率	100.0%	PML 値	11.8%
収支状況（注 3）		設計者、施工者及び建築確認機関	
収益（付帯収益も含む）	—（注 2）	設計者	株式会社フジタ
NOI（Net Operating Income）	243 百万円	施工者	株式会社フジタ
NOI 利回り（取得価格ベース）	5.3%	建築確認機関	株式会社 グッド・アイズ建築検査機構
特記事項： 該当事項はありません。			
（注 1） 不動産登記簿の表示によります。			
（注 2） 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 3） 取得年度の特種要因を排した年間収支の見込みであり、平成 20 年 7 月期の予想数値ではありません。			

3. 取得の理由

本投資法人は、規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの充実を図るために本物件を取得します。本物件の概要は以下の通りです。

(1) 立地の特徴

首都圏及び東京港や羽田空港等湾岸部のゲートウェイへのアクセスが良好なエリアであり、一般消費財の保管・配送物流及び輸入物流に適した立地です。京葉道路市川インターチェンジまで至近の位置にあり、将来的には東京外環自動車道の延伸も予定されていることからさらなる利便性の向上が期待されます。また、24時間操業が可能な周辺環境にあり、労働力の確保も容易であることから、物流業務に適した立地条件を備えています。

(2) 施設の特徴

鉄筋コンクリート・鉄骨造4階建、有効柱間隔9.0m～12.0m、有効天井高6.0m、基準階床荷重1.5 t/m²と汎用的な建物仕様であり、大型トラック28台分の両面バース及び4基の昇降機を備え、荷物の迅速な入出庫や庫内移動が可能なため、流通型・保管型いずれのニーズにも対応できる施設です。

また、バース・事務所及び共用スペースについて分割利用が可能な配置であり、1階から4階まで全ての倉庫スペースが恒常的な流通加工作業に適した仕様となっています。

(3) テナント

首都圏南西部を中心として強固な配送網を持ち、消費者直結型の物流サービスを提供している東京システム運輸株式会社と普通建物借家契約（15年）を締結しています。本物件は、同社が首都圏をはじめとする関東全域へのネットワークの拡充を推進するための主要拠点の一つとして位置付けられています。なお、同社は本投資法人の保有する東京新木場物流センターのテナントです。

本物件の取得により、本投資法人のポートフォリオは24物件・総額100,438百万円（取得価格ベース）となる予定です。



4. テナント（賃貸借契約）の概要

テナント名	東京システム運輸株式会社
業種	普通倉庫業・一般貨物自動車運送事業
賃貸面積	18,686.12 m ²
総賃貸面積に占める割合	100.0%
年間賃料（消費税別）	—（注1）
契約期間	平成20年4月1日から平成35年3月31日まで
敷金・保証金	—（注1）
契約更改・改定	<p>契約の種類 普通建物賃貸借契約（期間15年）</p> <p>賃料改定 賃貸借開始日から3年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から3年経過時及び以降3年経過毎において、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改定することができるものとします。</p> <p>契約更新 更新はありません。ただし、期間満了の6か月前までに互いに協議し合意した場合等はこの限りではありません。</p> <p>中途解約 原則として、平成30年3月末日までは中途解約できません。借入人の都合により、平成30年3月末日までに解約する場合、解約を予定する日の属する月から平成30年3月末日までに支払うべき賃料を解約金として支払うものとします。</p> <p>平成30年4月1日以降は、解約を予定する日より6か月前までに書面により通知することで、解約金を支払うことなく解約することができるものとします。</p>
主な荷物	一般貨物

（注1）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。

5. 取得先の概要

商号	株式会社コマーシャル・アールイー
本店所在地	東京都中央区京橋二丁目4番12号
代表者	代表取締役社長 甲斐田 啓二
資本金	32億5,193万円
大株主	ケネディクス株式会社
主な事業の内容	1. プロパティマネジメント事業 2. アセットマネジメント事業
本投資法人又は資産運用会社との関係	特になし

6. 物件取得先の状況

	現所有者・信託受益者
会社名・氏名	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	—
取得経緯・理由等	—
取得価格	—
取得時期	—

7. 媒介の概要

商号	ケネディクス株式会社
本店所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
代表者	代表取締役社長 川島 敦
本投資法人又は 資産運用会社 との関係	ケネディクス株式会社は、本投資法人の資産運用会社の株主であり、資産運用会社の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、取得の決定に際しては、同ルールに定める適正な手続きを経ていきます。
手数料	136,500,000 円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）

8. 今後の見通し

本物件取得による本投資法人の平成 20 年 7 月期及び平成 21 年 1 月期運用状況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。

【添付資料】

参考資料 1：本物件の概観写真

参考資料 2：本物件の地図

以 上

※本投資法人のウェブサイト <http://8967.jp/>

【添付資料】

参考資料 1：本物件の概観写真



参考資料 2：本物件の地図

- ・ 広域地図



- ・ 近隣地図

