

平成 19 年 12 月 20 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（小牧物流センター）

本投資法人は、平成 19 年 12 月 20 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：小牧物流センター
- (3) 取得価格：金 2,100,000,000 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 19 年 12 月 27 日
- (5) 引渡日：平成 19 年 12 月 27 日
- (6) 取得先：株式会社鴻池組  
鳳ビル管理株式会社
- (7) 取得資金：自己資金による
- (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 19 年 12 月 27 日	価格時点	平成 19 年 12 月 14 日	
取得予定価格	2,100,000,000 円	鑑定評価額	2,030,000,000 円	
信託受託者	—	収益還元法による収益価格	2,030,000,000 円	
信託期間満了日	—			
土地	所在地（地番）	愛知県小牧市大字下末字長田 790 番 1 他（注 2）	DCF 法による収益価格	2,000,000,000 円
	面積（注 1）	11,057.18 m <sup>2</sup> （注 2）		
	用途地域	工業専用地域		
	容積率	200%	割引率	1～7 年目：5.5%
	建ぺい率	60%		8～10 年目：5.7%
	所有形態	所有権・借地権	最終還元利回り	5.8%
建物	構造/階数（注 1）	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	直接還元法による収益価格	2,110,000,000 円
	建築時期（注 1）	平成 6 年 8 月 5 日	還元利回り	5.5%
	延床面積（注 1）	9,486.45 m <sup>2</sup>		
	総賃貸可能面積	9,486.45 m <sup>2</sup>	原価法による積算価格	1,200,000,000 円
	用途（注 1）	倉庫	土地価格（割合）	566,000,000 円 47.2%
	所有形態	所有権	建物価格（割合）	634,000,000 円 52.8%
プロパティ・マネジメント会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社			
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 3）	報告書年月日	平成 19 年 11 月 28 日	
敷金・保証金	—（注 3）	緊急修繕費	250 千円	
賃貸面積	9,486.45 m <sup>2</sup>	短期修繕費	600 千円	
		長期修繕費	75,611 千円	
稼働率	100.0%	PML 値	8.7%	
収支状況（注 4）		設計者、施工者及び建築確認機関		
収益（付帯収益を含む）	—（注 3）	設計者	株式会社鴻池組	
NOI（Net Operating Income）	109 百万円	施工者	株式会社鴻池組	
NOI 利回り（取得価格ベース）	5.2%	建築確認機関	愛知県	
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） 小牧市大字下末字長田 798 番 1、798 番 3、798 番 4、798 番 6 の土地（4 筆、計 988.08 m <sup>2</sup> ）については借地権の取得です。				
（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） 取得年度の特種要因を排除した年間収支の見込みであり、平成 20 年 1 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。本物件は、中部地域の大消費地である名古屋市街地及び主要ゲートウェイへのアクセスが良好であり、食品卸売業界の大手である株式会社日本アクセスの中部地域における配送センターとして利用されているものであることから、長期に亘る収益物件と判断し、取得を決定しました。また、本投資法人の主たる投資対象地域の一つである中部地域に所在していることから、ポートフォリオの地理的分散に寄与するものと考えています。本物件の概要は以下の通りです。

#### (1) 立地の特徴

- ・ 東名高速道路と名神高速道路が結節する小牧インターチェンジまで約 6km の距離にあり、本エリアを起点として他の幹線高速道路や主要ゲートウェイへのアクセスも良好であることから、中部全域をカバーできる中心的流通拠点として注目されているエリアです。
- ・ 本物件は、中部地域の大消費地である名古屋市街地から 15km 圏内に位置し、消費者物流に適した立地である他、大手メーカー等の生産拠点に近接していることから、生産者物流のニーズも期待されます。
- ・ 工業専用地域内にあることから 24 時間稼働が可能であり、労働力の確保も比較的容易であるため、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

- ・ 食品卸売業界の大手である株式会社日本アクセスが、中部地域における配送拠点として利用するために、自らの求める仕様を設計段階から反映させた DC 型物流センター（注 1）です。
- ・ 商品の温度帯別（冷凍、冷蔵、常温）管理を行うのに適した区画割りが施されており、入出荷、仕分け、ピッキング作業等を効率的に行う為の広い構内スペースが確保されています。
- ・ 運搬車両の頻繁な往来に対応可能な 2 面バースを備え、28 台分の接車口の内 15 台分にはドックシェルター（注 2）を設置する等、食品の鮮度保持と施設内作業効率の向上やコスト削減に配慮しています。

#### (3) テナント

- ・ 食品卸売業の大手であり、全国規模の広範な物流網を形成している株式会社日本アクセスです。なお、株式会社日本アクセスは、伊藤忠商事株式会社の連結子会社です。

（注1） DC（Distribution Center）型物流センターとは、短期間の在庫を前提とした物流センターをいいます。

（注2） 荷物の搬出入時の施設内への外気流入及び施設内の冷気流出を防止するための接車口です。運搬車両とドック戸口が密着する機構のため、雨風や粉塵等の浸入を防ぐ他、空気の流入を阻止し、食品を鮮度保持に加えて、冷暖房電力経費の節減や、労務環境の改善等の目的に対応します。



4. テナント（賃貸借契約）の概要

テナント名	株式会社日本アクセス
業種	食品卸売業
賃貸面積	9,486.45 m <sup>2</sup>
総賃貸面積に占める割合	100.0%
年間賃料（消費税別）	—（注）
契約期間	平成6年9月1日から平成26年8月31日まで
敷金・保証金	—（注）
契約更改・改定	<p>契約の種類 普通建物賃貸借契約 （期間20年・残存期間約6年8か月）</p> <p>賃料改定 賃料起算日（平成6年9月1日）より3年経過毎にその都度協議の上、改定を行うものとします。</p> <p>契約更新 期間満了の6か月前までに相手方に対し別段の意思表示のない場合は、本契約は引続き同一条項でもって3年間更新され、以後も同様とします。</p> <p>中途解約 賃借人の都合により本契約を解約する場合、賃借人は、敷金及び建設協力金の残額の返還請求権を失います。ただし、賃借人が賃貸人に代替賃借人を紹介し、その連帯保証人となったうえ、賃貸人がその代替賃借人との間で本契約と同一条件の賃貸借契約を締結したときはその限りではありません。</p>
主な荷物	食料・飲料品

（注）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	株式会社鴻池組
本店所在地	大阪府大阪市北区梅田3-4-5
代表者	取締役社長 玉井 啓悦
資本金	200億円
主な出資者	鳳ホールディングス株式会社
主な事業の内容	一般土木建築工事業
本投資法人又は資産運用会社との関係	特になし

商号	鳳ビル管理株式会社
本店所在地	大阪府大阪市中央区北久宝寺町3-6-9
代表者	取締役社長 仙波 敬三
資本金	30百万円
主な出資者	株式会社鴻池組
主な事業の内容	<p>1. 貸事務所業</p> <p>2. 不動産管理</p>
本投資法人又は資産運用会社との関係	特になし

（注）本物件のうち、土地及び建物の所有権を鳳ビル管理株式会社から、土地の借地権を株式会社鴻池組から取得します。

## 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	三井物産リアルティ・マネジメント株式会社
本店所在地	東京都千代田区九段北一丁目 14 番 17 号
代表者	代表取締役社長 長濱 俊文
本投資法人又は 資産運用会社 との関係	三井物産リアルティ・マネジメント株式会社は、本投資法人の資産運用会社の株主である三井物産株式会社の連結子会社であり、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、媒介の決定に際しては、同ルールに定める適正な手続きを経ています。
手数料	63,000,000 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 1 月期及び平成 20 年 7 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

