



平成 21 年 2 月 19 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都千代田区一ツ橋二丁目 4 番 3 号

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.03-3238-7171

資産の取得に関するお知らせ（東雲物流センター^{しのめ}）

本投資法人は、平成 21 年 2 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：不動産信託受益権の準共有持分 47%

(2) 物件名称：東雲物流センター

(3) 取得価格：金 11,800,000,000 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 21 年 2 月 26 日

(5) 引渡日：平成 21 年 2 月 26 日

(6) 取得先：東雲物流センター特定目的会社

(7) 取得資金：借入金及び自己資金

(8) 支払方法：引渡時一括



2. 取得予定資産の概要（注1）

| 資産の概要 | | 鑑定評価書の概要 | | |
|--|------------------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------|
| 資産の種類 | 不動産信託受益権 (準共有持分 47%) | 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| 取得予定日 | 平成 21 年 2 月 26 日 | 価格時点 | 平成 21 年 1 月 31 日 | |
| 取得予定価格 | 11,800 百万円 | 鑑定評価額 | 12,500 百万円 | |
| 信託受託者 | 住友信託銀行株式会社 | 収益還元法による収益価格 | 12,455 百万円（注 5） | |
| 信託期間満了日 | 平成 26 年 12 月 22 日 | | | |
| 土地 | 所在地（住居表示） | 東京都江東区東雲二丁目 13 番 32 号 | DCF 法による収益価格 | 12,408 百万円（注 5） |
| | 面積（注 2） | 30,283.33 m ² | | |
| | 用途地域 | 工業専用地域 | | |
| | 容積率 | 200% | 割引率 | 1～2 年目：5.1% 3～10 年目：5.3% |
| | 建ぺい率 | 60% | 最終還元利回り | 5.4% |
| | 所有形態 | 所有権 | 直接還元法による収益 価格 | 12,549 百万円（注 5） |
| 建物 | 構造/階数（注 2） | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸 屋根 5 階建他 | 還元利回り | 5.1% |
| | 建築時期（注 2） | 平成 18 年 2 月 8 日 | | |
| | 延床面積（注 2） | 34,426.98 m ² | 原価法による積算価格 | 10,199 百万円（注 5） |
| | 総賃貸可能面積 | 34,415.56 m ² | | |
| | 用途（注 2） | 倉庫・駐車場・事務所 | 土地価格 (割合) | 7,238 百万円（注 5） (71.0%) |
| | 所有形態 | 所有権 | 建物価格 (割合) | 2,961 百万円（注 5） (29.0%) |
| プロパティ・ マネジメント会社 | シービー・ リチャードエリス・ アセットサービス株式会社 | | | |
| 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） | 1,500 百万円 | 報告書年月日 | 平成 21 年 2 月 18 日 | |
| 敷金・保証金 | 2,750 百万円 | 緊急修繕費 | 100 千円（注 6） | |
| 賃貸面積（注 3） | 34,415.56 m ² | 短期修繕費 | 1,100 千円（注 6） | |
| | | 長期修繕費 | 157,586 千円 | |
| 稼働率 | 100.0% | PML 値 | 14.4% | |
| 収支状況 | | 設計者、施工者及び建築確認機関 | | |
| 収益（付帯収益も含む） | 1,500 百万円 | 設計者 | 新日鉄エンジニアリング 株式会社 | |
| NOI（注 4） | 1,368 百万円 | 施工者 | 新日鉄エンジニアリング 株式会社 | |
| NOI 利回り（注 4） （取得価格ベース） | 5.5% | 建築確認機関 | 日本 ERI 株式会社 | |
| 特記事項： | | | | |
| <p>1. 本土地は、土壤汚染対策法及び都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成 12 年 12 月 22 日施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されています。本投資法人は、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく、土地全体を現状のまま使用して差し支えないことを清水建設株式会社に確認しています。また、将来本土地において建物を再建築する際、土壤の一部を敷地外に処分する場合は法令に従い適切に処置することが必要になります。敷地外に搬出される土壤は微量であると想定されるため、特に汚染処理対策費用を見込む必要がないものと判断しています。</p> <p>2. 本投資法人は、本物件を産業ファンド投資法人との間で準共有し、同法人及び受託者である住友信託銀行株式会社との間で受益者間協定書を締結する予定です。同協定書の主な内容は以下の通りです。 （合意形成） 受益者としての意思形成に関し、原則として準共有者（各受益者）全員の合意が必要となります。ただし、一定期間内に準共有者（各受益者）間の意思形成ができない場合は受託者の判断に一任されます。</p> | | | | |



(優先交渉権)

準共有者（各受益者）が、準共有持分（各受益権）を処分する場合には、第三者に優先して事前に他の準共有者（受益者）との間で譲渡交渉を行い、譲渡価格について協議します。

- (注1) 取得予定価格及び鑑定評価書の概要以外は本物件全体（100%）について記載しています。
- (注2) 不動産登記簿の表示によります。
- (注3) 賃貸借契約に表示された建物に係る賃貸面積のうち、総賃貸可能面積に含まれるものを記載しています。なお、賃貸借契約においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれる場合があります。
- (注4) 年間収支の10年平均に基づく予想数値であり、平成21年7月期・平成22年1月期の予想数値ではありません。
- (注5) 準共有持分（47%）相当の金額を記載しています。
- (注6) 緊急修繕費及び短期修繕費の内100千円については、売主が負担することで合意しています。

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

JR 東京駅まで約7kmと、首都圏湾岸部の物流拠点として非常に希少性の高い立地です。首都高速湾岸線有明インターチェンジまで約2Km、新木場インターチェンジまで約3Kmの至近にあり、主要幹線道路へのアクセスも良好であることから、首都圏全域を網羅する輸送が可能です。また、国内最大規模の消費地である東京23区内に位置していることから、一般消費財や宅配便貨物の保管・配送に適した立地であり、東京港（大井埠頭）や羽田空港をはじめとするゲートウェイへのアクセスも良好であるため、国際物流のニーズも期待されます。周辺環境は、近隣に住居が存在しないため24時間操業が可能であり、通勤利便性の高さから労働力の確保も比較的容易であることから、昨今の物流業務に適した立地条件を全て兼ね備えています。

(2) 施設の特徴

異なる機能を併せ持つ鉄骨鉄筋コンクリート造5階建の複合物流施設であり、1階は宅配貨物を扱う中継センター、3階は宅配便事業の地域営業店、5階はメールセンターとして利用されています。2階及び4階は吹き抜け構造になっており、2階の外縁部には事務所スペースが配置されています。また、各階共に10m以上の柱間隔と大型のマテリアルハンドリング機器が導入された広い構内スペースが確保され、ランプウェイを通じて直接トラックが接車できる上、1階及び3階において両面バースが配置されていることから、迅速且つ効率的な仕分けや入出荷が可能となる等、TC型物流センターとして有用なスペックを備えています。

(3) テナント

貨物運送業界の大手企業である佐川急便株式会社と定期建物賃貸借契約（期間20年）を締結しています。本物件は同社の中枢物流拠点として全国5カ所に設けられた主要中継基地の一つであり、さらに、東京都新宿区を所管する宅配便事業の営業店及びメールセンターとしての機能も併せ持った複合物流施設です。また、本物件は同社の国内350か所を超える営業拠点の中でも最大級の規模と貨物処理能力を備えています。



4. テナント（賃貸借契約）の概要（注1）

| | |
|-------------|---|
| テナント名 | 佐川急便株式会社 |
| 業種 | 一般貨物自動車運送業 |
| 賃貸面積（注2） | 34,415.56 m ² |
| 総賃貸面積に占める割合 | 100.0% |
| 年間賃料（消費税別） | 1,500,000,000 円 |
| 契約期間 | 平成 18 年 2 月 21 日から平成 38 年 2 月 20 日まで |
| 敷金・保証金 | 2,750,000,000 円（注3） |
| 契約更改・改定 | 契約の種類 定期建物賃貸借契約（期間 20 年） 賃料改定 賃貸借開始日から 5 年間は据え置くものとします。 ただし、賃貸借開始日から 5 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ます。 契約更新 本契約の更新はありません。 中途解約 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、賃貸借開始日から 12 年経過後においては、賃借人は賃貸人に対して書面で申し入れ、賃貸借期間満了日までの残期間に対応する賃料の総額に相当する金額を支払うことで本契約を解約することができます。なお、本契約の一部のみの解約はできません。 |
| 主な荷物 | 宅配便運送物 |

（注1） 本物件全体（100%）の賃貸借契約に基づき記載しています。

（注2） 賃貸借契約に表示された建物に係る賃貸面積のうち、総賃貸可能面積に含まれるものを記載しています。なお、賃貸借契約においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれる場合があります。

（注3） 賃貸借開始日の 10 年後応答日の翌営業日を第 1 回返還日として、以降 10 年間の各暦年同月同日に、各 150,000,000 円ずつ返還するものとします。ただし、返還後において、残存する敷金の金額が 1,250,000,000 円となるまでの範囲においてのみ返還するものとします。

5. 取得先の概要

| | |
|-------------------|--|
| 商号 | 東雲物流センター特定目的会社 |
| 本店所在地 | 東京都千代田区神田神保町一丁目 11 番地 さくら総合事務所内 |
| 代表者 | 取締役 杉本 茂 |
| 資本金 | 10 万円 |
| 優先出資者 | 三菱商事株式会社 |
| 主な事業の内容 | 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分にかかる業務等 |
| 本投資法人又は資産運用会社との関係 | 特になし |



6. 媒介の概要

| | |
|---------------------------|------------------------------------|
| 商号 | ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 |
| 本店所在地 | 東京都千代田区麹町四丁目3番3 新麹町ビル |
| 代表者 | 代表取締役社長 久我 卓也 |
| 本投資法人又は 資産運用会社 との関係 | 特になし |
| 手数料 | 200,000,000 円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。） |

7. 今後の見通し

本物件取得による平成 21 年 7 月期及び平成 22 年 1 月期運用状況への影響については、取得に係る資金調達金利の確定後、平成 21 年 3 月 6 日に予定している第 7 期（平成 21 年 1 月期）決算発表時に公表する予定です。

【添付資料】

参考資料 1：本物件の外観写真

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：本物件の外観写真



参考資料 2：本物件の地図

- ・ 広域地図



- ・ 近隣地図

