



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（加須物流センター）

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

(2) 物件名称：加須物流センター

(3) 取得価格：金 3,790,000,000 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 3 月 10 日

(5) 引渡日：平成 21 年 3 月 10 日

(6) 取得先：カズー合同会社

(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

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	鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
取得予定日	平成 21 年 3 月 10 日	価格時点	平成 21 年 1 月 31 日			
取得予定価格	3,790 百万円	鑑定評価額	3,790 百万円			
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	収益還元法による収益価格	3,790 百万円			
信託期間満了日	平成 26 年 3 月 31 日					
土地	所在地（地番）	DCF 法による収益価格	3,790 百万円			
	面積（注 1）			DCF 法による収益価格	3,790 百万円	
	用途地域					工業専用地域
	容積率					200%
	建ぺい率			70%（指定建ぺい率 60% +角地緩和 10%）	割引率	5.6%
	所有形態			所有権	最終還元利回り	5.7%
建物	構造/階数（注 1）	直接還元法による収益価格	3,790 百万円			
	建築時期（注 1）			3,790 百万円		
	延床面積（注 1）	25,130.62 m ²	還元利回り		5.4%	
	総賃貸可能面積			25,130.62 m ²		
	用途（注 1）	倉庫	原価法による積算価格		3,190 百万円	
	所有形態	所有権		土地価格 （割合）		590 百万円 （18.5%）
プロパティ・ マネジメント会社	株式会社 ザイマックスキューブ	建物価格 （割合）	2,600 百万円 （81.5%）			
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）	248,114,400 円	報告書年月日	平成 21 年 2 月 10 日			
敷金・保証金	62,028,600 円	緊急修繕費	—			
賃貸面積（注 2）	25,130.62 m ²	短期修繕費	—			
		長期修繕費	25,785 千円			
稼働率	100.0%	PML 値	9.5%			
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）	248 百万円	設計者	鹿島建設株式会社			
NOI（注 3）	211 百万円	施工者	鹿島建設株式会社			
NOI 利回り（注 3） （取得価格ベース）	5.6%	建築確認機関	財団法人 さいたま住宅検査センター			
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) 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) 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。						



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

東北自動車道を通じて都心部から東北地方まで広域をカバーできる配送拠点として利便性が高く、近傍に圏央道の開通が予定されていることから埼玉県内有数の物流拠点として注目されている立地です。東北自動車道加須インターチェンジまで約2km、国道122号線まで約1kmの位置にあるアクセスの良さに加えて、近隣の久喜市、騎西町、羽生市に工業団地が存在することから生産者物流のニーズも期待できます。また、工業団地内に所在しているため24時間操業が可能な上、徒歩圏に住居エリアがあり労働力の確保も容易なことから、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

鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造5階建、有効柱間隔11.5m×9.0m、有効天井高6.2～6.5m、基準階床荷重1.5t/m²と現在の物流施設に求められる汎用的な建物仕様であり、トラックが25台接車可能な高床式バース及び6基の垂直搬送機、2機の荷物用エレベータを備えていることから迅速な搬入出及び荷役作業が可能です。また、倉庫内の照度が通常より高めに設定されており、円滑な流通加工業務が可能な仕様となっています。

(3) テナント

サードパーティーロジスティクス事業で国内トップクラスの事業規模を誇る株式会社日立物流と普通建物賃貸借契約（期間10年）を締結しています。本物件の北側、南側にも同社がテナントとして入居する大規模物流施設が存在しており、本エリアにおける貨物取扱需要が旺盛であることが確認されるほか、他の施設との間で保管貨物量・入出庫貨物量の変動に対応する連携効果も期待できます。



4. テナント（賃貸借契約）の概要

テナント名	株式会社日立物流
業種	一般貨物自動車運送業
賃貸面積（注）	25,130.62 m ²
総賃貸面積に占める割合	100.0%
年間賃料（消費税別）	248,114,400 円
契約期間	平成 20 年 4 月 1 日から平成 30 年 4 月 30 日まで
敷金・保証金	62,028,600 円
契約更改・改定	契約の種類 普通建物賃貸借契約（期間 10 年） 賃料改定 賃料発生日（平成 20 年 5 月 1 日）から 3 年間は据え置くものとします。ただし、賃料発生日から 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ます。 契約更新 賃貸借期間満了日の 6 か月前までに賃借人と賃貸人が協議し合意した場合に限り、本契約を更新することができます。 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、賃貸借期間満了日までに賃借人が支払うべき賃料を解約金として相手方に支払うことを条件として、解約を予定する日より 6 か月前までに書面で申し入れた場合は、この限りではありません。
主な荷物	医療関連商品及び衣料品

（注） 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。

5. 取得先の概要

商号	カズー合同会社
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	代表社員 エム・ワン一般社団法人 職務執行者 稲葉孝史
資本金	10 万円
主な出資者	エム・ワン一般社団法人
主な事業の内容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
本投資法人又は資産運用会社との関係	カズー合同会社は、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意向を受けて設立された特別目的会社であり、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、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ます。なお、同社は三井物産株式会社の 100% 子会社である三井物産リアルティ・マネジメント株式会社にアセットマネジメント業務を委託しています。



6. 物件取得先の状況

	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名・氏名	カズー合同会社	株式会社コマースナル・アールイー
特別な利害関係にある者との関係	上記5.「取得先の概要/カズー合同会社」ご参照	特別な利害関係にある者以外
取得経緯・理由等	投資法人の資金調達を要因としたウェアハウジング目的の取得	—
取得価格	3,750 百万円	—
取得時期	平成 20 年 3 月 27 日	—

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、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	75,800,000 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

