

2018年12月14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 棚橋 慶太
(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 棚橋 慶太
問い合わせ先 財務企画部次長 関口 亮太
TEL.03-3238-7171

国内不動産の取得に関するお知らせ

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、2018年12月14日、下記のとお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) 新規取得資産（国内不動産）（以下、「新規取得資産」又は「本物件」ということがあります。）

物件番号	物件名称	契約予定日	引渡予定日	取得先	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)
T-13	大阪西淀川 物流センター	2018年 12月20日	2018年 12月20日	ヒューリック 株式会社	2,600	2,710

(2) 取得資金
自己資金

(3) 支払方法
引渡時一括

2. 取得の理由

本投資法人は中長期的な成長に資する物件取得のためのルート確保を目的とし、不動産市場での入札等による「不動産売買マーケットでの取組み」と相対取引や取得機会の自律的創出による「独自の取組み」の2つのアプローチを推進しています。本投資法人は、このような2つのアプローチをバランスよく組み合わせることで、資産規模拡大と高い利回りでの物件取得をバランスよく実現でき、1口当たりの分配金の安定性と成長性の追求が可能になると考えています。

本物件の取得は、「不動産売買マーケットでの取組み」であり、近畿圏の伝統的な物流集積地である西淀川エリアに立地し、将来にわたって安定したキャッシュフローを期待できる優良物件への投資です。

本投資法人は、本物件の取得を通じて資産規模拡大とキャッシュフローの安定化を実現できると考え、1口当たりの分配金の安定性と成長性を追求すべく、取得を決定しました。

(参考)

本投資法人が「不動産売買マーケットでの取組み」と「独自の取組み」の2つのアプローチにより、2018年4月以降に取得を予定し、又は本投資法人が購入選択権を取得している物件は、本物件を含め、以下のとおりです。

物件名	物件取得のアプローチ	取得予定日	取得予定価格 (百万円)	想定 NOI 利回り (取得予定価格 ベース) (注5)
八千代 物流センターⅢ	独自の取組み	未定	3,286 (注1)	5.3%
白井 物流センター	独自の取組み	未定	4,052 (注2)	5.1%
戸田 物流センター	独自の取組み	2019年 5月31日	2,052 (注2)	4.8%
市川 物流センターⅢ	独自の取組み	未定	3,850 (注3)	6.6%
藤沢 物流センター	不動産売買マ ーケットでの取組み	2019年 8月1日	4,305 (注4)	4.3%
愛西 物流センター	独自の取組み	未定	2,510 (注2)	5.2%
大阪西淀川 物流センター	不動産売買マ ーケットでの取組み	2018年 12月20日	2,600	4.3%
合計			22,655	5.1%

(注1) 当初の売買契約に定める売買代金を記載しています。なお、売買契約においては、上記物件の引渡日までの間に、上記物件の全部につき、本投資法人が満足する様式及び内容の賃貸借契約（以下、本（注1）において「適格賃貸借契約」といいます。）が締結されていない場合その他引渡日において有効な適格賃貸借契約が締結され維持されていない場合には、売買代金から124百万円が減額されるものと定められているため、かかる売買代金は今後変更となる可能性があります。

- (注2) 売買契約に定める売買代金を記載しています。なお、売買契約においては、上記物件の引渡日までの間に請負代金その他の上記物件の開発に要する費用が変動した場合には、かかる変動に応じて売買代金を変更するものと定められているため、かかる売買代金は今後変更となる可能性があります。
- (注3) 本投資法人が締結しているのは上記物件に関する本投資法人が賃借人となる停止条件付定期建物賃貸借契約ですが、当該契約において、契約締結先（賃貸人）に対して購入選択権を有しており、本投資法人が購入選択権を行使した場合、取得予定価格は取得予定日に応じて予め合意された 3,475 百万円以上 3,850 百万円以下の範囲内での価格となり、2019 年 3 月 1 日に取得した場合の取得予定価格を記載しています。
- (注4) 売買契約に定める売買代金を記載しています。なお、売買契約においては、完成した建物の延床面積について売買契約に定める延床面積から増減があり、これにより、入居予定テナントとの間の賃貸借契約に定める賃料について売買契約締結時点において合意されている賃料から増減があった場合、かかる賃料の増減に応じた売買代金の増減について誠意をもって協議するものとされており、また、本投資法人の要請に基づく追加変更工事により建物の床面積が減少した場合には、これにより建物の建築工事費の減少があった場合に限り、当該減少分について、売買代金を減額するものとされています。また、本投資法人は、追加変更工事により建物の請負代金が増加することが予見される場合、当該増加費用を別途三井物産都市開発株式会社に対して支払うことを約することにより、三井物産都市開発株式会社に対して追加変更工事を要請することができるものとされています。したがって、かかる売買代金は今後変更となる可能性があります。
- (注5) 想定 NOI 利回り（取得予定価格ベース）＝想定 NOI ÷ 取得予定価格 × 100
 （小数第 2 位を四捨五入して記載しています。）
 想定 NOI は、資産運用会社が試算した取得年度の特種要因を排除した年間収支の予想数値であり、上記各物件の取得時点における NOI の予想数値ではなく、また、2019 年 1 月期の NOI の予想数値でもありません。

物件番号	物件名称	取得 予定価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	想定 NOI 利回り (取得予定価格 ベース) (注 1)	鑑定 NOI 利回り (取得予定価格 ベース) (注 2)
T-13	大阪西淀川 物流センター	2,600	2,710	4.3%	4.1%

- (注1) 想定 NOI 利回り（取得予定価格ベース）＝想定 NOI ÷ 取得予定価格 × 100
 （小数第 2 位を四捨五入して記載しています。）
 想定 NOI は、資産運用会社が試算した取得年度の特種要因を排除した年間収支の予想数値であり、本物件の取得時点における NOI の予想数値ではなく、また、2019 年 1 月期の NOI の予想数値でもありません。
- (注2) 鑑定 NOI 利回り（取得予定価格ベース）＝鑑定 NOI ÷ 取得予定価格 × 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。

3. 新規取得資産の内容

【T-13 大阪西淀川物流センター】

(1) 新規取得資産の概要

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	2018年12月20日	価格時点	2018年12月1日
取得予定価格	2,600百万円	鑑定評価額	2,710百万円
土地	所在地	収益還元法による収益価格	2,710百万円
	面積(注1)		8,263.00㎡
	用途地域		工業専用地域
	容積率		200%
	建蔽率		60%
	所有形態		所有権
建物	構造/階数(注1)	DCF法による 収益価格	2,680百万円
	建築時期(注1)		2005年6月20日
	延床面積(注1)		9,347.61㎡
	総賃貸可能面積		9,341.61㎡
	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	阪急阪神ビルマネジメント 株式会社	直接還元法による 収益価格	2,790百万円
担保設定の状況	なし		還元利回り
		原価法による積算価格	2,690百万円
		土地割合	69.0%
		建物割合	31.0%
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
テナント名	非開示(注2)	報告書年月日	2018年12月11日
年間賃料 (消費税等別)	非開示(注2)	緊急修繕費	—
敷金・保証金	非開示(注2)	短期修繕費	—
賃貸面積	10,213.81㎡	長期修繕費	74,740千円
稼働率	100.0%	PML値	10.2%
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)	非開示(注4)	設計者	松井建設株式会社
想定NOI	110百万円	施工者	松井建設株式会社
想定NOI利回り (取得予定価格ベース)	4.3%(注5)	建築確認機関	株式会社 国際確認検査センター
特記事項： 該当事項はありません。			
(注1) 不動産登記簿に基づいて記載しており、現況とは一致しない場合があります。			
(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) 取得年度の特殊要因を排除した年間収支の予想数値であり、本物件の取得時点における本物件の収益の予想数値ではありません。			
(注4) 本項目の開示によりテナントより開示の承諾が得られていない賃貸条件等が推測され、テナントとの関係性が害されることにより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。			
(注5) 想定NOIを取得予定価格2,600百万円で除した数値を記載しています。			

(2) 物件の特長

<取得ハイライト>

- 国内有数の消費地である大阪市中心部へのアクセスに優れた優良立地
- 標準的な設備仕様を備えた汎用性の高いボックス型物流施設
- ポートフォリオの地域分散を図りつつ、資産規模の拡大と収益基盤の安定に資する物件取得

a. 立地

- ・ 西日本最大の消費地である大阪中心部から約 9km に位置しているほか、大阪港などへのアクセスも良好な大阪西淀川エリアに所在
- ・ 阪神高速 5 号線湾岸線中島 IC 至近であり、近郊都市部への集配送の拠点立地として評価が高く、大手・地域物流事業者のほか、都市部の集配拠点を求めるメーカーや小売関連事業者等のニーズが期待できる立地
- ・ 他のお阪湾岸エリアと比較して、大阪中心市街地への配送展開が容易であり、アクセス性が最も優れている
- ・ 大阪市内有数の工業地区であり、古くから工場や作業所が集積する中島工業団地に立地することから、周辺住民からのクレーム等が発生する懸念がなく、24 時間稼働や多頻度配送が可能
- ・ 豊富な住宅地域を背後に抱えており、雇用確保に支障はない

b. 施設

- ・ 有効柱間隔 9.3m×10.9m、基準階有効天井高 5.6～6.7m、床荷重 1.5t/m²と標準的な設備仕様を備えた汎用性の高い 2 層のボックス型物流施設
- ・ 22 台の高床式接車トラックバースと垂直荷役設備(貨物用エレベータ及び垂直搬送機 2 基)を配置することにより、貨物の効率的な入出庫や庫内移動、保管が可能であり、幅広いテナントニーズに対応

c. テナント

- ・ テナントとの間で定期建物賃貸借契約を締結しており、安定的な稼働及び収益性を確保

【施設外観】



【立地図】

(広域図)



(詳細図)



4. 取得先の概要

【T-13 西淀川物流センター】

名称	ヒューリック株式会社
所在地	東京都中央区日本橋大伝馬町7番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 吉留 学
事業内容	不動産の所有・賃貸・売買並びに仲介業務
資本金	62,718 百万円 (2017 年 12 月 31 日現在)
設立年月日	1957 年 3 月 26 日
純資産	348,127 百万円 (2017 年 12 月 31 日現在)
総資産	1,302,395 百万円 (2017 年 12 月 31 日現在)
大株主	明治安田生命保険相互会社 (7.2%) 損害保険ジャパン日本興亜株式会社 (6.7%) 東京建物株式会社 (6.3%) 芙蓉総合リース株式会社 (6.1%)
本投資法人又は 資産運用会社との 関係	当該会社と本投資法人又は資産運用会社との間に、資本関係・人的関係はありません。 また、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。 2018 年 7 月期において、特筆すべき取引関係はありません。

5. 取得先の状況

本物件の取得先は、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

本物件の取得にあたり、媒介取引はありません。

7. 今後の見通し

本物件の取得による 2019 年 1 月期 (第 27 期) 及び 2019 年 7 月期 (第 28 期) 運用状況の予想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。

8. 鑑定評価書の概要

【T-13 大阪西淀川物流センター】

鑑定評価額	2,710 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018 年 12 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,710 百万円	DCF 法による収益価格を標準とし、直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格	2,790 百万円	
運営収益	非開示 (注)	
可能総収益	非開示 (注)	対象不動産の市場賃料水準を基に査定
空室等損失等	0 円	想定せず
運営費用	非開示 (注)	
維持管理費	0 円	想定せず
水道光熱費	0 円	想定せず
修繕費	2 百万円	ER、類似事例に基づく数値を一定割合で配分して査定
PM フィー	非開示 (注)	標準的な月額委託料に基づき査定
テナント募集費用等	0 円	想定せず
公租公課	12 百万円	想定値
損害保険料	非開示 (注)	標準的な料率に基づき査定、地震保険は付保しない。
その他費用	0 百万円	収益事例等に基づき査定
運営純収益	122 百万円	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出	6 百万円	ER、類似事例に基づく数値を一定割合で配分して査定
純収益	117 百万円	
還元利回り	4.2%	近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りの比較検討を行い、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、査定
DCF 法による価格	2,680 百万円	
割引率	4.1%/4.3%	金融商品の利回りを基にした積上法等により定めた倉庫のベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	4.4%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	2,690 百万円	
土地比率	69.0%	
建物比率	31.0%	
鑑定評価額の決定にあたり留意した事項	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】

新規取得資産取得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 <http://8967.jp/>

【添付資料】

新規取得資産取得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	2,902	1.0%
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	0.9%
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2)	2.8%
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	1.9%
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	千葉県浦安市	1,640	0.6%
M-15	市川物流センター	千葉県市川市	4,550	1.6%
M-16	東雲物流センター	東京都江東区	11,800	4.1%
M-17	習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市	7,875	2.8%
M-18	市川物流センターⅡ	千葉県市川市	17,415	6.1%
M-19	草加物流センター	埼玉県草加市	14,440 (注3)	5.1%
M-20	辰巳物流センター	東京都江東区	9,000	3.2%
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4)	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	3.4%
M-25	三郷物流センター	埼玉県三郷市	3,873	1.4%
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	5.4%



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-32	横浜町田物流センター	東京都町田市	25,452	8.9%
首都圏 小計			208,171	73.1%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市	9,762 (注5)	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6)	1.1%
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-6	小牧物流センターⅡ	愛知県小牧市	1,800	0.6%
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-8	多治見物流センター	岐阜県多治見市	9,310 (注7)	3.3%
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8)	1.2%
T-11	高槻物流センター	大阪府高槻市	1,559	0.5%
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%
近畿・中部・九州地域 小計			44,274	15.5%
O-1	前橋物流センター	群馬県前橋市	1,230	0.4%
O-2	羽生物流センター	埼玉県羽生市	1,705	0.6%
O-3	埼玉騎西物流センター	埼玉県加須市	4,010	1.4%
O-4	加須物流センター	埼玉県加須市	3,790	1.3%
O-5	仙台港北物流センター	宮城県仙台市	1,600	0.6%
その他 小計			12,335	4.3%
ポートフォリオ合計			264,780	93.0%
フォワード・コミットメント等該当資産				
M-33	八千代物流センターⅢ	千葉県八千代市	3,286 (注9)	1.2%
M-34	白井物流センター	千葉県白井市	4,052 (注10)	1.4%
M-35	戸田物流センター	埼玉県戸田市	2,052 (注10)	0.7%
M-36	市川物流センターⅢ	千葉県市川市	3,850 (注11)	1.4%
M-37	藤沢物流センター	神奈川県藤沢市	4,305 (注10)	1.5%
T-12	愛西物流センター	愛知県愛西市	2,510 (注10)	0.9%
新規取得資産取得後のポートフォリオ合計 (フォワード・コミットメント等該当資産を含みます。)			284,835	100.0%



- (注1) 取得(予定)価格の新規取得資産取得後のポートフォリオ合計(フォワード・コミットメント等該当資産を含みます。)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、フォワード・コミットメント等該当資産である「M-33 八千代物流センターⅢ」「M-34 白井物流センター」「M-36 市川物流センターⅢ」及び「T-12 愛西物流センター」の取得予定日は本日現在未定、「M-35 戸田物流センター」の取得予定日は2019年5月31日(ただし、本投資法人及び売主が別途合意した場合には当該合意した日)、「M-37 藤沢物流センター」の取得予定日は2019年8月1日(ただし、本投資法人及び売主が別途合意した場合には当該合意した日)です。
- (注2) 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3) 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4) 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5) 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6) 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7) 2013年10月8日及び2014年11月4日の取得価格の合計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9) 当初の売買契約に定める売買代金を記載しています。なお、売買契約においては、上記物件の引渡しまでの間に、上記物件の全部につき、本投資法人が満足する様式及び内容の賃貸借契約(以下、本(注9)において「適格賃貸借契約」といいます。)が締結されていない場合その他引渡しにおいて有効な適格賃貸借契約が締結され維持されていない場合には、売買代金から124百万円が減額されるものと定められているため、かかる売買代金は今後変更となる可能性があります。
- (注10) 売買契約に定める売買代金を記載しています。なお、売買契約においては、上記物件の引渡しまでの間に請負代金その他の上記物件の開発に要する費用が変動した場合には、かかる変動に応じて売買代金を変更するものと定められているため、かかる売買代金は今後変更となる可能性があります。
- (注11) 本投資法人が締結しているのは上記物件に関する本投資法人が賃借人となる停止条件付定期建物賃貸借契約ですが、当該契約においては、契約締結先(賃貸人)に買取請求権が付与されていることから、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。)に該当します。上記物件について、取得予定価格は買取請求権が行使された場合の取得予定日に応じて予め合意された3,475百万円以上3,850百万円以下の範囲内での価格となり、2019年3月1日に取得した場合の取得予定価格を記載しています。