

2018年11月28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

### 国内不動産及び国内不動産信託受益権（2物件）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11月28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（2物件）（以下、「新規取得資産」、「本物件」又は「フォワード・コミットメント等該当資産」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)
M-37	藤沢物流センター	2018年 11月30日	2019年 8月1日 (注1)	三井物産都市開発株式会社	4,305 (注2)	4,350 (注3)
T-12	愛西物流センター		未定 (注4)	株式会社 ロンコ・ジャパン	2,510 (注5)	2,720 (注3)

(注1) 藤沢物流センター（以下「本物件（藤沢物流センター）」といいます。）は未竣工（2019年5月竣工予定）の開発物件であり、本投資法人又は三井物産都市開発株式会社（以下「三井物産都市開発」といいます。）が引渡日の延期を希望する場合には、本投資法人及び三井物産都市開発において誠実に協議を行い、当該協議の結果合意に至った場合には、本物件（藤沢物流センター）の引渡日を2019年9月末日まで延期することができるものとされています。以下同じです。

(注2) 藤沢物流センターの取得に関する信託受益権売買契約書（以下「本売買契約（藤沢物流センター）」といいます。）に定める売買代金を記載しています。なお、本売買契約（藤沢物流センター）においては、完成した建物の延床面積について本売買契約（藤沢物流センター）に定める延床面積から増減があり、これにより、本物件（藤沢物流センター）に係る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本売買契約（藤沢物流センター）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。以下同じです。

- (注3) 価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、各本物件に係る建設予定建物が設計図どおり完成し、検査済証の交付を受け、かつ登記も具備した竣工後の建物を前提として行われた鑑定評価に基づく金額を記載しています。
- (注4) 愛西物流センター（以下「本物件（愛西物流センター）」といいます。）は未竣工（2020年2月竣工予定）の開発物件であり、本物件（愛西物流センター）の引渡日は建物保存登記完了日又は建物の竣工日のいずれか遅い日から起算して1年後の応当日となります。ただし、本投資法人及び株式会社ロンコ・ジャパン（以下「ロンコ・ジャパン」といいます。）が、契約締結日から2年が経過する日までの間の日を引渡日として別途合意した場合には当該合意した日となります。以下同じです。
- (注5) 愛西物流センターの取得に関する不動産売買契約書（以下「本売買契約（愛西物流センター）」といい、本売買契約（藤沢物流センター）と併せて「本売買契約」といいます。）に定める売買代金を記載しています。なお、本売買契約（愛西物流センター）においては、本投資法人の要請により、当該建物に係る工事の追加又は変更があった場合、ロンコ・ジャパンは本投資法人に対して売買代金の変更を求めることができ、ロンコ・ジャパン及び本投資法人は協議の上、売買代金の変更の要否及びその増減額を合意して定めるものとされているため、かかる売買代金は今後変更となる可能性があります。以下同じです。

## (2) 取得資金

未定

（取得資金の調達方法が決定され次第、改めてお知らせします。）

## (3) 支払方法

引渡時一括

なお、本売買契約は、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（注）に該当します。解約条項等の内容等については、後記

「7. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響」をご参照ください。

（注）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。以下同じです。

## 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（藤沢物流センター）は、「不動産売買マーケットでの取組み」であり、本投資法人のスポンサーのグループ企業である三井物産都市開発による開発案件です。本投資法人及び三井物産都市開発は、三井物産都市開発が本物件（藤沢物流センター）の土地に建物を建設後、本物件（藤沢物流センター）を信託受益権化した上で、当該信託受益権を本投資法人に売却することに合意し、本売買契約（藤沢物流センター）を締結しています。また、三井物産都市開発は入居予定テナントとの間で定期建物賃貸借契約を締結済みであり、当該信託受益権に係る信託受託者は、当該定期建物賃貸借契約上の賃貸人としての地位を承継する予定です。

また、本物件（愛西物流センター）は、「独自の取組み」による取得です。本投資法人が過去のOBR（Own Book Redevelopment：本投資法人が自ら行う保有物件の再開発）の実績を通じて積み重ねてきたノウハウを活用した案件であり、本投資法人の他の保有物件のテナントでもある物流会社のロンコ・ジャパンとの協同投資案件です。本投資法人及びロンコ・ジャパンは、ロンコ・ジャパンが本物件（愛西物流センター）の土地に建物を建設後、本物件（愛西物流センター）を本投資法人に売却することに合意し、本売買契約（愛西物流センター）を締結しています。また、本投資法人はロンコ・ジャパンとの間で2018年11月30日付で停止条件付定期建物賃貸借契約を締結する予定であり、ロンコ・ジャパンは本物件（愛西物流センター）の売買後、賃借人として本物件（愛西物流センター）に入居する予定です。

本投資法人は、これらの取組みを通じて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）

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)
M-37	藤沢物流センター	4,305	4,350	4.3%	4.5%
T-12	愛西物流センター	2,510	2,720	5.2%	5.2%

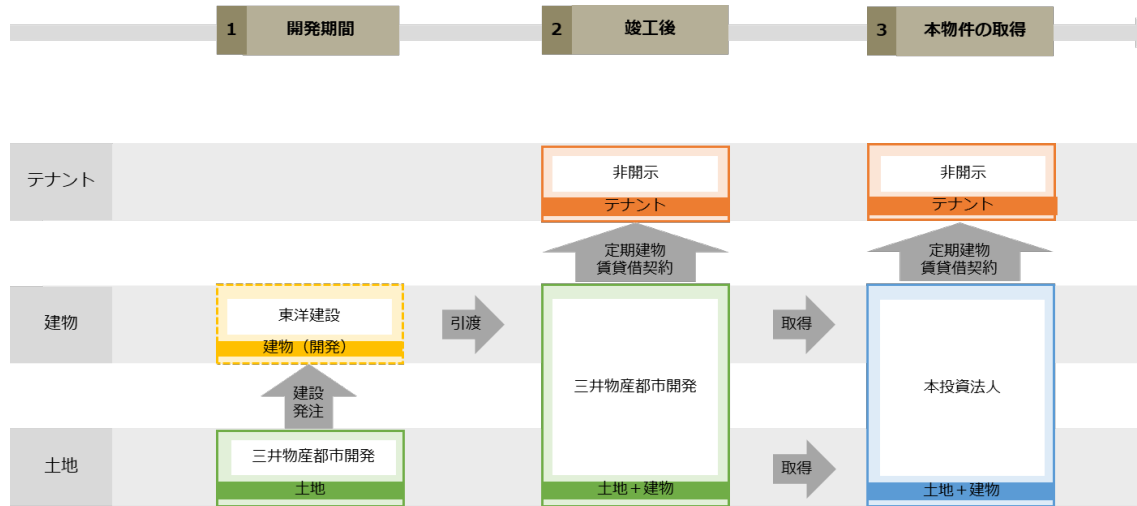
（注1） 想定 NOI 利回り（取得予定価格ベース）＝想定 NOI ÷ 取得予定価格 × 100  
 （小数第2位を四捨五入して記載しています。）

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。）

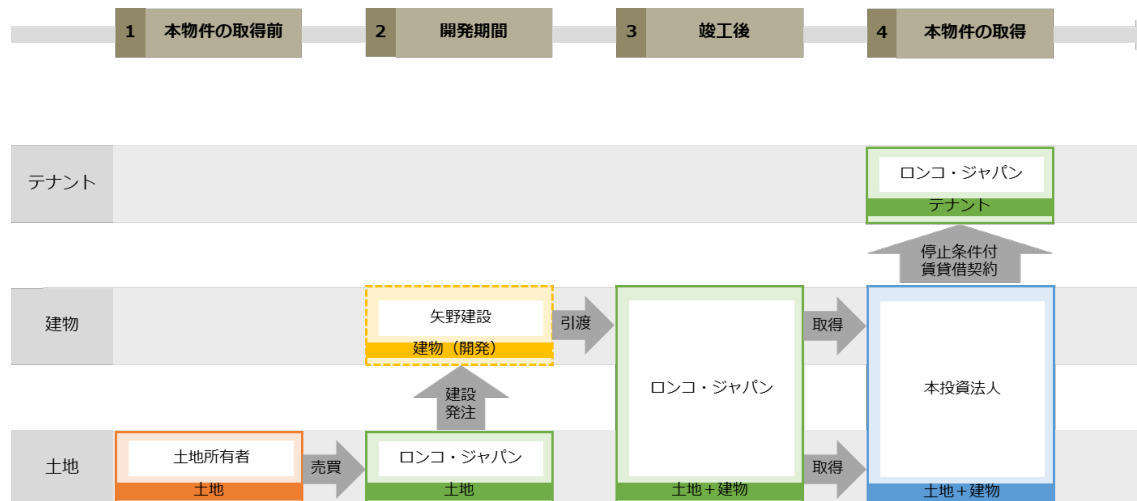
鑑定 NOI は、鑑定評価書に記載された直接還元法による価格の前提となる運営純収益の金額を記載しています。

本物件（藤沢物流センター）の取得にかかるスキーム図は以下のとおりです。また、本物件（藤沢物流センター）の内容の詳細につきましては前記「1. 取得の概要」及び後記「3. 新規取得資産の内容」をご参照ください。



- (注1) 上図は本物件（藤沢物流センター）取得までの流れを簡略化して記載したイメージ図です。上記に記載の当事者名その他の事項は、いずれも本日現在の計画に基づいて記載しており、今後変更される可能性があります。
- (注2) 本物件（藤沢物流センター）は本投資法人による取得時に信託受益権化することを予定しており、本物件（藤沢物流センター）取得後の不動産所有者はいずれも信託受託者となる予定ですが、その実質所有者たる信託受益者は本投資法人となることから、単純化するため、上図においては本物件（藤沢物流センター）取得後について本投資法人を本物件（藤沢物流センター）の所有者として記載しています。

本物件（愛西物流センター）の取得にかかるスキーム図は以下のとおりです。また、本物件（愛西物流センター）の内容の詳細につきましては前記「1. 取得の概要」及び後記「3. 新規取得資産の内容」をご参照ください。



- (注) 上図は本物件（愛西物流センター）取得までの流れを簡略化して記載したイメージ図です。上記に記載の当事者名その他の事項は、いずれも本日現在の計画に基づいて記載しており、今後変更される可能性があります。

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月以降に取得を決定した、又は取得を予定している物件は、本物件を含め、以下のとおりです。

物件名	取得予定日	取得予定価格 (百万円)	想定 NOI 利回り
八千代物流センターⅢ	未定	3,286 (注1)	5.3%
白井物流センター	未定	4,052 (注2)	5.1%
戸田物流センター	2019年5月31日	2,052 (注2)	4.8%
市川物流センターⅢ	未定	3,850 (注3)	6.6%
藤沢物流センター	2019年8月1日	4,305	4.3%
愛西物流センター	未定	2,510	5.2%
合計		20,055	5.2%

- (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、本物件の引渡日までの間に、本物件の全部につき、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、本物件の引渡日までの間に請負代金その他の本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) 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。

### 3. 新規取得資産の内容

#### 【M-37 藤沢物流センター】

##### (1) 新規取得資産の概要

資産の概要		鑑定評価書の概要（注8）		
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	2019年8月1日	価格時点	2018年11月1日	
取得予定価格	4,305百万円	鑑定評価額	4,350百万円	
信託受託者	未定			
信託期間満了日	未定			
土地	所在地	神奈川県藤沢市桐原町9番	収益還元法による収益価格	4,350百万円
	面積（注1）	8,262.80㎡	DCF法による 収益価格	4,300百万円
	用途地域	工業専用地域		
	容積率	200%	割引率	4.2%/4.4%
	建蔽率	60%	最終還元利回り	4.5%
	所有形態	所有権	直接還元法による 収益価格	4,450百万円
建物	構造/階数（注2）	鉄骨造4階建（予定）	還元利回り	4.3%
	建築時期（注3）	2019年5月（予定）		
	延床面積（注2）	16,484.82㎡（予定）	原価法による積算価格	4,280百万円
	総賃貸可能面積 （注2）	16,443.72㎡（予定）		
	用途（注2）	倉庫（予定）		
	所有形態	所有権		
プロパティ・ マネジメント会社	未定	土地割合	49.5%	
担保設定の状況	なし	建物割合	50.5%	
賃貸借の概要		建物状況評価の概要（施工前）（注9）		
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4）	報告書年月日	2018年10月31日	
年間賃料 （消費税等別）	非開示（注4）	緊急修繕費	—	
敷金・保証金	非開示（注4）	短期修繕費	—	
賃貸面積	16,443.72㎡（予定）	長期修繕費	20,970千円	
稼働率	100.0%（予定）	PML値	12.3%	
収支状況（注5）		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6）	設計者	東洋建設株式会社	
想定NOI	185百万円	施工者	東洋建設株式会社	
想定NOI利回り （取得予定価格ベース）	4.3%（注7）	建築確認機関	株式会社東京建築検査機構	
特記事項： 本物件（藤沢物流センター）は、未竣工の開発物件であり、本日現在三井物産都市開発が保有する土地（以下「本土地（藤沢物流センター）」といいます。）及び本土地（藤沢物流センター）上に今後三井物産都市開発が建設する建物（以下「本建物（藤沢物流センター）」といいます。）です。本投資法人及び三井物産都市開発は、三井物産都市開発が本土地（藤沢物流センター）上に本建物（藤沢物流センター）を建設後、本物件（藤沢物流センター）を信託受益権化した上で、当該信託受益権を本投資法人に売却することに合意し、本売買契約（藤沢物流センター）を締結しています。本売買契約（藤沢物流センター）においては、本建物（藤沢物流センター）について、本売買契約（藤沢物流センター）に定める仕様を満たしていること等が前提条件となっています。				
（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) 本物件（藤沢物流センター）の建築確認に係る確認申請書に基づいて記載しており、今後変更となる可能性があります。
- (注3) 本日現在の計画に基づく竣工予定時期を記載しています。当該竣工予定時期は、今後変更される可能性があります。
- (注4) 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5) 取得年度の特異要因を排除した年間収支の予想数値であり、本物件（藤沢物流センター）の取得時点における本物件（藤沢物流センター）の収益の予想数値ではありません。
- (注6) 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7) 想定 NOI を取得予定価格 4,305 百万円で除した数値を記載しています。
- (注8) 価格時点現在において本建物（藤沢物流センター）が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、本物件（藤沢物流センター）が設計図どおり完成し、検査済証の交付を受け、かつ登記も具備した竣工後の建物を前提として鑑定評価が行われています。
- (注9) 本日現在の計画を前提に作成された建物状況評価報告書に基づき記載しています。当該計画は、今後変更される可能性があり、上記に記載の建物状況評価報告書の内容も今後変更となる可能性があります。上記の内容は本物件（藤沢物流センター）の取得時における建物状況評価報告書の内容を保証又は約束するものではありません。

## (2) 物件の特長

### <取得ハイライト>

- 広域管轄の物流施設に対する需要が旺盛な優良立地
- 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
- スポンサーグループ企業による開発案件

#### a. 立地

- ・ 東京都心への配送を見据えた広域管轄の物流施設に対する需要が旺盛な神奈川県藤沢エリアに立地
- ・ 東名高速道路へのアクセスに優れるほか、2020 年には、近接する横浜環状南線（圏央道）の開通が予定されており、首都圏中心部へのアクセス向上が期待できる立地
- ・ 本物件（藤沢物流センター）が所在する藤沢市は湘南エリアの中心都市であり、本物件（藤沢物流センター）の周辺には住宅地が広がるほか、小田急江ノ島線湘南台駅へのアクセスも良好であることから、労働力確保が容易

#### b. 施設（注）

- ・ 有効柱間隔 11.0m×11.5m、基準階有効天井高約 5.5m、床荷重 1.5～2.5t/m<sup>2</sup>と標準的な設備仕様を備えた汎用性の高い 3 層のボックス型物流施設
- ・ 14 台の高床式接車トラックバースと垂直荷役設備（2 基の貨物用エレベータと 2 基の垂直搬送機）を配置しており、敷地内には出入口が 2 か所設置されているため、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
- ・ LED 照明の採用、十分な台数の駐車場、事務所スペースや乗用エレベータの確保により、テナント企業の就労環境にも配慮

(注) 本日現在の計画を前提に作成されたマーケットレポート等を参考に記載しています。当該計画は、今後変更される可能性があり、上記に記載の施設の特長も今後変更となる可能性があります。上記は本物件（藤沢物流センター）の取得時における施設の特長を保証又は約束するものではありません。

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、大手メーカー系企業の製品保管の用途で使用を予定しているため、安定的な稼働及び収益性を確保

【イメージ図 (注)】



(注) 本日現在の計画を前提に作成されたイメージ図であり、実際に建設される建物の外観・形状等とは必ずしも一致しません。

【立地図】

(広域図)



(詳細図)





**【T-12 愛西物流センター】**
**(1) 新規取得資産の概要**

資産の概要		鑑定評価書の概要 (注9)		
資産の種類	不動産	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定日	未定	価格時点	2018年11月1日	
取得予定価格	2,510百万円	鑑定評価額	2,720百万円	
土地	所在地	愛知県愛西市南河田町江田32番6他	収益還元法による収益価格	2,720百万円
	面積(注1)	10,067.77㎡	DCF法による 収益価格	2,710百万円
	用途地域	地域指定なし (市街化調整区域)		
	容積率	200%		
	建蔽率	60%	割引率	4.4%
	所有形態	所有権	最終還元利回り	4.8%
建物	構造/階数(注2)	鉄骨造3階建(予定)	直接還元法による 収益価格	2,750百万円
	建築時期(注3)	2020年2月(予定)		
	延床面積(注2)	14,209.65㎡(予定)	還元利回り	4.6%
	総賃貸可能面積 (注2)	13,852.46㎡(予定)		
	用途(注2)	倉庫(予定)		
所有形態	所有権	原価法による積算価格	2,940百万円	
プロパティ・ マネジメント会社	未定	土地割合	30.1%	
担保設定の状況	なし	建物割合	69.9%	
賃貸借の概要(注4)		建物状況評価の概要(施工前)(注10)		
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	株式会社ロンコ・ジャパン	報告書年月日	2018年10月31日	
年間賃料 (消費税等別)	非開示(注5)	緊急修繕費	—	
敷金・保証金	非開示(注5)	短期修繕費	—	
賃貸面積	13,852.46㎡(予定)	長期修繕費	1,685千円	
稼働率	100.0%(予定)	PML値	11.5%	
収支状況(注6)		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7)	設計者	矢野一級建築設計事務所	
想定NOI	130百万円	施工者	矢野建設株式会社	
想定NOI利回り (取得予定価格ベース)	5.2%(注8)	建築確認機関	日本建築検査協会株式会社	
特記事項： 本物件(愛西物流センター)は、未竣工の開発物件であり、本日現在ロンコ・ジャパンが保有する土地(以下「本土地(愛西物流センター)」といいます。)及び本土地(愛西物流センター)上に今後ロンコ・ジャパンが建設する建物(以下「本建物(愛西物流センター)」といいます。)です。本投資法人及びロンコ・ジャパンは、ロンコ・ジャパンが本土地(愛西物流センター)上に本建物(愛西物流センター)を建設後、本物件(愛西物流センター)を本投資法人に売却することに合意し、本売買契約(愛西物流センター)を締結しています。本売買契約(愛西物流センター)においては、本投資法人において、売買代金相当額の資金調達完了していること及び本建物(愛西物流センター)について、本売買契約(愛西物流センター)に定める仕様を満たしていること等が前提条件となっています。				
(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) 本物件(愛西物流センター)の建築確認に係る確認申請書に基づいて記載しており、今後変更となる可能性があります。				

- (注3) 本日現在の計画に基づく竣工予定時期を記載しています。当該竣工予定時期は、今後変更される可能性があります。
- (注4) 本投資法人とロンコ・ジャパンとの間で2018年11月30日に締結予定の停止条件付定期建物賃貸借契約の内容に基づき記載しています。ロンコ・ジャパンは本物件（愛西物流センター）の売買後、賃借人として本物件（愛西物流センター）に入居する予定です。
- (注5) 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6) 取得年度の特異要因を排除した年間収支の予想数値であり、本物件（愛西物流センター）の取得時点における本物件（愛西物流センター）の収益の予想数値ではありません。
- (注7) 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8) 想定 NOI を取得予定価格 2,510 百万円で除した数値を記載しています。
- (注9) 価格時点現在において本建物（愛西物流センター）が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、本物件（愛西物流センター）が設計図どおり完成し、検査済証の交付を受け、かつ登記も具備した竣工後の建物を前提として鑑定評価が行われています。
- (注10) 本日現在の計画を前提に作成された建物状況評価報告書に基づき記載しています。当該計画は、今後変更される可能性があり、上記に記載の建物状況評価報告書の内容も今後変更となる可能性があります。上記の内容は本物件（愛西物流センター）の取得時における建物状況評価報告書の内容を保証又は約束するものではありません。

## (2) 物件の特長

### <取得ハイライト>

- 国内有数の消費地である名古屋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
- 既存テナントでもある物流企業との協同投資プロジェクト

#### a. 立地

- ・ 名古屋中心部から約 13km に立地し、大消費地へのアクセスに優れるほか、東海エリア全域への配送効率も良好であり、小売向け配送や、E コマース、宅配事業者の拠点としてのニーズが期待できる愛知県西部エリアに立地
- ・ 東名阪自動車蟹江 IC まで約 7km、国道 155 号線まで約 3km に立地し、交通利便性に優れている優良立地
- ・ 本物件（愛西物流センター）が所在する愛西市及び隣接する津島市は名古屋都市圏のベットタウンとしての性格を有し、本物件（愛西物流センター）は名鉄津島線藤浪駅の徒歩圏内に立地するため、労働力確保が容易

#### b. 施設（注）

- ・ 有効柱間隔 10.0m×10.0m、基準階有効天井高約 5.5m、床荷重 1.5t/m<sup>2</sup>と標準的な設備仕様を備えた汎用性の高い 3 層のボックス型物流施設
- ・ 18 台の高床式接車トラックバースと垂直荷役設備（2 基の貨物用エレベータと 2 基の垂直搬送機）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
- ・ LED 照明の採用、事務所スペースや乗用エレベータ（2 台）の確保により、自然環境やテナント企業の就労環境にも配慮

(注) 本日現在の計画を前提に作成されたマーケットレポート等を参考に記載しています。当該計画は、今後変更される可能性があり、上記に記載の施設の特長も今後変更となる可能性があります。上記は本物件（愛西物流センター）の取得時における施設の特長を保証又は約束するものではありません。

c. テナント

- ・ テナントとの間で長期の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

【イメージ図（注）】



(注) 本日現在の計画を前提に作成されたイメージ図であり、実際に建設される建物の外観・形状等とは必ずしも一致しません。

【立地図】

(広域図)



(詳細図)



#### 4. 取得先の概要

##### 【M-37 藤沢物流センター】

名称	三井物産都市開発株式会社
所在地	東京都港区西新橋一丁目13番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 古川 仁康
事業内容	1. 不動産の売買・交換・賃貸借・管理 2. 不動産の賃貸借の仲介及び売買の仲介 3. 不動産の有効活用・開発に関する企画・提案及びコンサルティング業務
資本金	3,000 百万円 (2018 年 3 月 31 日現在)
設立年月日	2000 年 11 月 1 日
純資産	14,222 百万円 (2018 年 3 月 31 日現在)
総資産	75,737 百万円 (2018 年 3 月 31 日現在)
大株主	三井物産株式会社
本投資法人又は資産運用会社との関係	当該会社は、資産運用会社の親会社である三井物産株式会社の子会社です。当該会社と本投資法人又は資産運用会社との間に、人的関係はありません。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。なお、当該会社は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に規定される利害関係人等及び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します。 2018 年 7 月期において、特筆すべき取引関係はありません。

##### 【T-12 愛西物流センター】

名称	株式会社ロンコ・ジャパン
所在地	大阪府大阪市東成区東小橋一丁目11番10号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 福西 靖之
事業内容	物流センターの管理・運営、運送業等
資本金	92 百万円 (2018 年 3 月 31 日現在)
設立年月日	1989 年 4 月 6 日
純資産	非開示 (注)
総資産	非開示 (注)
大株主	非開示 (注)
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。 なお、本投資法人の保有物件の一部について、本投資法人との間で、賃貸借契約を締結しています。

(注) 取得先の承諾が得られなかったため開示していません。



## 5. 取得先の状況

本物件（藤沢物流センター）の取得先の状況は以下のとおりです。なお、本物件（愛西物流センター）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。

	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	三井物産都市開発株式会社	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	上記4.「取得先の概要」ご参照	—
取得経緯・理由等	不動産開発目的	—
取得価格	土地については、本投資法人への譲渡時点（2019年8月1日）において前所有者・信託受益者が1年を超えて所有しているため省略します。また、建物については、前所有者・信託受益者の開発物件であるため省略します。	—
取得時期	2017年12月（土地）	—

## 6. 媒介の概要

### 【M-37 藤沢物流センター】

本物件（藤沢物流センター）の取得にあたり、媒介取引はありません。

### 【T-12 愛西物流センター】

名称	株式会社2WIN
所在地	大阪府大阪市中央区農人橋二丁目1番35号
代表者の役職・氏名	代表取締役 大竹 純平
事業内容	事業用不動産の賃貸売買における仲介業
資本金	3百万円（2018年3月31日現在）
設立年月日	2012年3月2日
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。
媒介手数料	非開示（注）

（注）媒介先の承諾が得られなかったため開示していません。

## 7. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

### 【M-37 藤沢物流センター】

本売買契約（藤沢物流センター）に規定される予定の解約条項等は以下のとおりです。したがって、本投資法人の資金調達完了ができず、フォワード・コミットメント等を履行できない場合、三井物産都市開発が本売買契約（藤沢物流センター）を解除することにより、以下に記載の違約金の支払義務及び損害賠償義務を負うこととなります。しかしながら、本投資法人が本売買契約（藤沢物流センター）を履行できない場合に負担することになる違約金の総額は資産運用会社の社内ルールに規定されるフォワード・コミットメント等を行う際に許容される違約金の金額の上限を下回っており、資金調達が完了できず、フォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、そのことが



本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。また、本投資法人はコミットメントラインの借入極度額を 185 億円に設定しており、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保していることから、本投資法人が売買代金相当額の資金調達ができないことによる違約金支払いの可能性は低いものと考えています。

- (1) 当事者の一方に本売買契約（藤沢物流センター）の違反があり、その相手方の催告後、相当の期間内に本売買契約（藤沢物流センター）の履行がされない場合、当該相手方は、本売買契約（藤沢物流センター）を解除することができます。
- (2) 上記(1)に基づく解除がなされた場合において、解除を行った当事者は、その相手方に対し売買代金の 10%相当額の違約金の請求をすることができます。また、上記(1)に基づく解除を行った当事者がかかる解除により違約金を超える損害を被った場合においては、違約金に加えて、解除により生じた損害の賠償を請求することができますが、かかる損害の賠償義務は、違約金との累計で売買代金の 20%相当額が上限とされています。

#### 【T-12 愛西物流センター】

本売買契約（愛西物流センター）に規定される予定の解約条項等は以下のとおりです。しかしながら、売買代金相当額の資金調達が完了できなかったことは、本売買契約（愛西物流センター）に基づく買主の債務不履行を構成しないものとされています。したがって、本投資法人が資金調達を実現するための努力を怠る等本売買契約（愛西物流センター）に定める義務に違反した場合を除いて、本投資法人は、以下に記載の違約金等の支払義務を負いません。そのため、本投資法人は、資金調達が完了できずフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、そのことが本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

- (1) 当事者の一方に本売買契約（愛西物流センター）の違反があり、その相手方の催告後、相当の期間内に本売買契約（愛西物流センター）の履行がされない場合、当該相手方は、本売買契約（愛西物流センター）を解除することができます。
- (2) 上記(1)に基づく解除がなされた場合において、解除を行った当事者は、その相手方に対し売買代金の 20%相当額の違約金の請求をすることができます。また、本売買契約（愛西物流センター）に違反した当事者は、当該契約違反により相手方に発生した一切の損害を、相手方に補償するものとされています。

#### 8. 利害関係者との取引

藤沢物流センターの取得先である三井物産都市開発は投信法に規定される利害関係人等、及び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、本物件（藤沢物流センター）の取得の決定については利益相反対策ルールに基づき資産運用会社の内部管理委員会の審議を経た上で取締役会の承認を得ています。

#### 9. 今後の見通し

本物件はいずれも未竣工の開発物件であり、本物件の引渡日は 2019 年 8 月 1 日以降の予定です。したがって、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ありません。

## 10. 鑑定評価書の概要

## 【M-37 藤沢物流センター】（注1）

鑑定評価額	4,350 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018 年 11 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,350 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	4,450 百万円	
運営収益	非開示（注2）	
可能総収益	非開示（注2）	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2）	
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	1 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2）	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	26 百万円	想定値
損害保険料	非開示（注2）	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	1 百万円	収益事例等に基づき査定
運営純収益	193 百万円	
一時金の運用益	非開示（注2）	
資本的支出	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
純収益	191 百万円	
還元利回り	4.3%	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	4,300 百万円	
割引率	4.2%/4.4%	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	4.5%	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	4,280 百万円	
土地比率	49.5%	
建物比率	50.5%	
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1） 価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、本物件（藤沢物流センター）が設計図どおり完成し、検査済証の交付を受け、かつ登記も具備した竣工後の建物を前提として鑑定評価が行われています。

（注2） 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。

**【T-12 愛西物流センター】 (注 1)**

鑑定評価額	2,720 百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018 年 11 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	2,720 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	2,750 百万円	
運営収益	非開示 (注 2)	
可能総収益	非開示 (注 2)	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 2)	
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 2)	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	17 百万円	想定値
損害保険料	非開示 (注 2)	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	1 百万円	収益事例等に基づき査定
運営純収益	131 百万円	
一時金の運用益	非開示 (注 2)	
資本的支出	5 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	126 百万円	
還元利回り	4.6%	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	2,710 百万円	
割引率	4.4%	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	4.8%	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	2,940 百万円	
土地比率	30.1%	
建物比率	69.9%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	該当事項なし	

(注 1) 価格時点現在において建物が竣工していないため、不動産鑑定評価基準に基づく未竣工建物等鑑定評価を実施しており、本物件 (愛西物流センター) が設計図どおり完成し、検査済証の交付を受け、かつ登記も具備した竣工後の建物を前提として鑑定評価が行われています。

(注 2) 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	3.9%
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	3.5%
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	4.2%
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	6.2%
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	3.1%
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	9.0%
首都圏 小計			208,171	73.8%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市	9,762 (注5)	3.5%
T-2	大阪福崎物流センター	大阪府大阪市港区	4,096	1.5%
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	0.4%
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	0.6%
近畿・中部・九州地域 小計			41,674	14.8%
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	4.4%
ポートフォリオ合計			262,180	92.9%
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。)			282,235	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、本物件の引渡しまでの間に、本物件の全部につき、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、本物件の引渡しまでの間に請負代金その他の本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) 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。