

2018年9月12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

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ

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9月12日、下記のとおり船橋物流センター（以下「本物件」ということがあります。）について、その譲渡を決定しましたのでお知らせします。

1. 譲渡の概要

物件番号	物件名称	契約日	譲渡予定日	譲渡予定価格 (百万円) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)	譲渡価格と帳簿価額の 差額 (百万円) (注4)	譲渡先
M-1	船橋物流センター	2018年 9月12日	2018年 10月1日	7,900	6,878	1,021	船橋ロジスティクス不動産販売合同会社

(注1) 上記金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 譲渡費用、固定資産税・都市計画税の精算分及び消費税等を除きます。

(注3) 譲渡予定日時点での想定値を記載しています。

(注4) 譲渡予定価格と帳簿価額との差額として算定された参考数値であり、売却損益とは異なります。

2. 譲渡の理由

本投資法人は規約に定める資産運用の対象及び方針のもと、2016年3月に公表した成長戦略「stable + Growth 2.0」に基づき1口当たり分配金水準の成長と含み益の増加に取り組んでおり、以下の理由から本物件を譲渡します。

- ・本物件の周辺エリアにおける新規供給動向や個別物件の特性を踏まえ、ポートフォリオのリバランスを図り、長期的に競争力の高いポートフォリオを維持するため。

・現在の良好な不動産売買マーケットの環境において、譲渡価格の最大化を図り、含み益の実現と財務体質の更なる強化を図るため。

なお、本物件の譲渡代金については、自己の投資口の取得（詳細については2018年9月12日付「自己投資口取得に係る事項の決定に関するお知らせ（投資信託及び投資法人に関する法律第80条の5に基づく自己投資口の取得）」をご参照ください。）、借入金の返済、借入金のリファイナンスに伴い発生する費用（詳細については、2018年9月12日付「資金の借入及び借入金の返済（期限前弁済）に関するお知らせ」をご参照ください。）及び将来の物件取得等に充当する予定です。また、譲渡益の一部については、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例制度」を活用し積立金として内部留保し、将来の財務体質の強化を進める予定です。

3. 譲渡予定資産の内容

【M-1 船橋物流センター】

資産の概要				
資産の種類	不動産信託受益権	譲渡予定日	2018年10月1日	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	譲渡予定価格	7,900百万円	
信託期間満了日	2024年9月26日	帳簿価格（注1）	6,878百万円	
取得日	2005年5月9日	譲渡価格と 帳簿価額の差額	1,021百万円	
取得価格	8,675百万円			
土地	所在地	千葉県船橋市浜町三丁目3番2	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建他
	面積	16,718.00㎡	建築時期	1993年10月27日
	用途地域	準工業地域	延床面積（注2）	31,567.40㎡
	容積率	300%	総賃貸可能面積	29,556.79㎡
	建ぺい率	60%	用途	倉庫・事務所
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
プロパティ・ マネジメント会社	株式会社ザイマックスアルファ	担保設定の状況	なし	
鑑定評価書の概要				
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	価格時点	2018年7月31日	
		鑑定評価額	7,220百万円	
賃貸借の概要				
テナントの総数	1	敷金・保証金	非開示（注3）	
テナント名	ヤマト運輸株式会社	賃貸面積	29,556.79㎡	
年間賃料 （消費税等別）	非開示（注3）	稼働率	100.0%	
特記事項				
該当事項はありません。				
（注1）譲渡予定日時点での想定値を百万円未満を切り捨てて記載しています。				
（注2）附属建物（鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根7階建他）の延床面積3,810.79㎡を含んでいます。				
（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。				

4. 譲渡先の概要

名称	船橋ロジスティクス不動産販売合同会社
所在地	東京都新宿区四谷二丁目9番地15
代表者の役職・氏名	代表社員 船橋ロジ不販一般社団法人 職務執行者 池田卓也
事業内容	1. 有価証券及び信託受益権の取得、保有、管理及び処分 2. 販売用不動産の取得、保有、管理及び処分 3. 金銭債権の取得、保有及び処分 4. 前各号に付帯関連する一切の業務
資本金	10万円(2018年7月31日現在)
設立年月日	2018年7月26日
本投資法人又は 資産運用会社との関係	資本関係・人的関係はありません。 2018年7月期において、特筆すべき取引関係はありません。 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。

5. 媒介の概要

名称	三井住友信託銀行株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
代表者の役職・氏名	取締役社長 橋本 勝
事業内容	1. 信託業務 2. 銀行業務 3. その他の業務
資本金	3,420億3,717万円(2018年7月31日現在)
設立年月日	1925年7月28日
本投資法人又は 資産運用会社との関係	当該会社は、本日現在、資産運用会社の発行済株式総数の20%を保有しており、資産運用会社の関連当事者に該当します。 本日現在において、資産運用会社の非常勤取締役のうち1名が当該会社から派遣されており、従業員のうち1名が当該会社からの出向者です。 当該会社は、本投資法人の借入先及び保有資産の一部の信託受託者です。 また、本投資法人の関連当事者には該当しません。
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。

名称	シービーアールイー株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長兼CEO 坂口 英治
事業内容	国内及び外資系企業を対象とした事業用総合不動産サービス
資本金	7億7,100万円(2018年7月31日現在)
設立年月日	1970年2月21日
本投資法人又は 資産運用会社との関係	資本関係・人的関係はありません。 当該会社は、本投資法人の保有資産の一部のプロパティ・マネジメント会社及び不動産鑑定機関です。 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。
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。

6. 利害関係者との取引

本物件の譲渡の媒介先の1社である三井住友信託銀行株式会社は、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、媒介の決定については、利益相反対策ルールに基づき、所定の手続を経ていきます。

7. 決済方法等

引渡予定日に一括

8. 譲渡の日程

譲渡決定日	2018年9月12日
譲渡契約締結日	2018年9月12日
譲渡代金入金日	2018年10月1日(予定)
引渡日	2018年10月1日(予定)

9. 今後の見通し

本物件の譲渡を踏まえた2019年1月期(第27期)及び2019年7月期(第28期)運用状況の予想については、2018年9月12日に公表した「2018年7月期 決算短信(REIT)」に記載のとおりです。

本物件の譲渡により、譲渡益が発生しますが、前記「2. 譲渡の理由」に記載のとおり、借入金のリファイナンスに伴い発生する費用の発生、内部留保の実施等により、2019年1月期(第27期)の1口当たり分配金に与える影響は軽微です。

10. 鑑定評価書の概要

【M-1 船橋物流センター】

鑑定評価額	7,220 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2018 年 7 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	7,220 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	7,260 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	20 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	45 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	20 百万円	収益事例等に基づき査定
運営純収益	367 百万円	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出	48 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	319 百万円	
還元利回り	4.4%	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	7,200 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	4.6%	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	7,190 百万円	
土地比率	65.1%	
建物比率	34.9%	
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) 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】

本物件譲渡後のポートフォリオ一覧

以上

(参考プレスリリース)

- ・2018年9月12日付「資金の借換及び借入金の返済（期限前弁済）に関するお知らせ」
- ・2018年9月12日付「自己投資口取得に係る事項の決定に関するお知らせ（投資信託及び投資法人に関する法律第80条の5に基づく自己投資口の取得）」

※本投資法人のウェブサイト <http://8967.jp/>

【添付資料】

本物件譲渡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	1.1%
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	2.2%
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市	5,700	2.1%
M-8	川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区	10,905	4.0%
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)	2.9%
M-12	横浜福浦物流センター	神奈川県横浜市金沢区	9,800	3.6%
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	1.7%
M-16	東雲物流センター（注 3）	東京都江東区	11,800	4.3%
M-17	習志野物流センターⅡ（注 3）	千葉県習志野市	7,875	2.9%
M-18	市川物流センターⅡ（注 3）	千葉県市川市	17,415	6.3%
M-19	草加物流センター	埼玉県草加市	14,440 (注 4)	5.2%
M-20	辰巳物流センター	東京都江東区	9,000	3.3%
M-21	柏物流センター	千葉県柏市	3,725	1.4%
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（注 5）	千葉県柏市	3,795 (注 6)	1.4%
M-24	新子安物流センター（注 3）	神奈川県横浜市神奈川区	9,696	3.5%
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	2.9%
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	1.7%
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	5.5%

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	9.2%
首都圏 小計			208,171	75.6%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市	9,762 （注 7）	3.5%
T-2	大阪福岡物流センター	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 8）	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	0.8%
T-6	小牧物流センターⅡ	愛知県小牧市	1,800	0.7%
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 9）	3.4%
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 10）	1.3%
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	15.1%
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	1.5%
O-4	加須物流センター	埼玉県加須市	3,790	1.4%
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	4.5%
ポートフォリオ合計			262,180	95.2%
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（注 11）	千葉県八千代市	3,286 （注 12）	1.2%
M-34	白井物流センター（注 13）	千葉県白井市	4,052 （注 14）	1.5%
M-35	戸田物流センター（注 15）	埼玉県戸田市	2,052 （注 14）	0.7%
M-36	市川物流センターⅢ（注 16）	千葉県市川市	3,850 （注 17）	1.4%
本物件譲渡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。）			275,420	100.0%

(注1) 取得（予定）価格の本物件譲渡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。

(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) 各準共有持分相当の数値を記載しています。

東雲物流センター：47%

習志野物流センター：90%
市川物流センター：90%
新子安物流センター：51%

- (注4) 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5) 2013年9月20日付で底地を取得し、2018年3月1日付で建物を取得しています。
- (注6) 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7) 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8) 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9) 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10) 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11) 2017年9月26日に売買契約を締結していますが、本物件は未竣工の開発型物件であり、本物件の取得予定日は原則として、建物保存登記完了日から起算して1年後の応当日となる予定です。
- (注12) 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12）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13) 本物件は未竣工の開発物件であり、本物件の引渡日は建物保存登記申請日から1年を経過する日までの期日で本投資法人が別途指定した日（ただし、本投資法人及びJA三井リース株式会社が別途合意した日には当該合意した日）となります。
- (注14) 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15) 本物件の取得予定日は2019年5月31日です。
- (注16) 本投資法人は本資産を取得できる購入選択権が付与されており、かかる購入選択権の行使期間は、2019年3月1日（予定）から2023年2月28日までの間となります。買取請求権の行使期間も同様となります。
- (注17) 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。