

2018年2月22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 (3 物件) の取得及び運用資産の名称変更に関するお知らせ

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2月22日、下記の通り資産の取得及び運用資産の名称変更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 (3 物件) (以下、「新規取得資産」、「本物件」又は「本建物」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-23	柏物流センターⅡ (建物) (注1)	2018年 3月1日	2018年 3月1日	三井住友ファイナンス & リース株式会社	1,295	1,801 (注2)
M-34	白井物流センター	2018年 2月22日	未定 (注3)	J A 三井リース建物 株式会社	4,052 (注4)	4,980 (注5)
O-5	仙台港北 物流センター	2018年 3月1日	2018年 3月1日	三井住友ファイナンス & リース株式会社	1,600	1,900
合計		—	—	—	6,947	8,681

(注1) 本投資法人は2013年9月20日付で柏物流センターⅡ (建物) (以下「本建物」ということがあります。) の底地 (以下「本土」ということがあります。) を取得しており、本建物の取得予定日の2018年3月1日付で「柏物流センターⅡ (底地)」及び「柏物流センターⅡ (建物)」を合わせて「柏物流センターⅡ」に名称を変更する予定です。



- (注2) 本建物のみでの鑑定評価額を記載しています。なお、本建物のみでの鑑定評価額は、本建物及び本土地を合わせた鑑定評価額である4,310百万円に、積算価格における建物割合である41.8%を乗じて算出された金額です。
- (注3) 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J A三井リース建物株式会社（以下「JAMLT」といいます。）が別途合意した場合には当該合意した日）となります。
- (注4) 白井物流センターの取得に関する不動産売買契約（以下「本売買契約（白井物流センター）」といいます。）に定めることと決定している売買代金を記載しています。なお、本売買契約（白井物流センター）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5) 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、白井物流センター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。

(2) 取得資金： 【M-23 柏物流センターⅡ（建物）】及び【O-5 仙台港北物流センター】
自己資金

【M-34 白井物流センター】

未定

白井物流センターの取得資金の調達方法が決定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（白井物流センター）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、「物流不動産売買マーケットでの取組み」と「独自の取組み」の2つのアプローチを推進しています。これらのうち、「独自の取組み」について、取得スキームに工夫を凝らすことで、相対取引による取得機会を創出し、「物流不動産売買マーケットでの取組み」に比べて高い利回りでの物件取得が可能になるアプローチです。

また、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、資産規模拡大と比較的高い利回りでの物件取得を実現でき、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本投資法人は考えています。

本物件（3物件）は、以下に記載するとおり、いずれもこの「独自の取組み」による取得であり、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 2)	鑑定 NOI 利回り (取得予定価格 ベース) (注 3)
M-23	柏物流センターⅡ (注 1)	3,795	4,310	7.3%	7.3%
M-34	白井物流センター	4,052	4,980	5.1%	5.9%
O-5	仙台港北 物流センター	1,600	1,900	7.3%	7.3%

(注1) 本建物取得後、本投資法人は敷地である本土地と本建物の双方を所有することになるため、取得済資産である本土地と本建物とを合わせた内容を記載しています。

(注2) 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、2018年7月期の予想数値ではありません。

(注3) 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

【M-23 柏物流センターⅡ】

(1) 新規取得資産の概要 (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	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
取得日	2013年9月20日(土地) 2018年3月1日(建物)	価格時点	2018年2月1日	
取得予定価格	3,795百万円(注2)			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	鑑定評価額	4,310百万円	
信託期間満了日	2023年9月30日			
土地	所在地	千葉県柏市藤ヶ谷字寂土台1823番1他	収益還元法による収益価格	4,310百万円
	面積(注3)	54,418.30㎡	DCF法による収益価格	4,320百万円
	用途地域	地域指定なし(市街化調整区域)		
	容積率	200%	割引率	4.8%
	建ぺい率	60%	最終還元利回り	5.2%
	所有形態	所有権	直接還元法による収益価格	4,290百万円
建物	構造/階数(注3)	鉄骨造鋼板ぶき3階建	還元利回り	5.0%
	建築時期(注3)	1989年3月10日他	原価法による積算価格	4,670百万円
	延床面積(注3)	50,126.79㎡	土地割合	58.2%
	総賃貸可能面積	50,126.79㎡		
	用途(注3)	工場	建物割合	41.8%
	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			
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	株式会社ナカノ商会	報告書年月日	2018年2月13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(注5)	50,126.79㎡	長期修繕費	774,507千円	
稼働率	100.0%	PML値	7.1%	
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4)	設計者	大和ハウス工業株式会社	
想定NOI	276百万円	施工者	大和ハウス工業株式会社	
想定NOI利回り(取得価格ベース)	7.3%	建築確認機関	千葉県柏市	
特記事項： ・本建物を信託財産とする信託受益権(以下「建物受益権」といいます。)及び本土地を信託財産とする信託受益権(以下「土地受益権」といいます。)は、信託受託者を同一とする別個の信託受益権であり、本投資法人は、今般、建物受益権を取得する予定です。本日現在、本投資法人の保有資産である土地受益権に係る信託受託者は、建物受益権に係る信託受託者に対し、本土地を事業用定期借地権を設定することで賃貸しています。かかる事業用定期借地権については、本投資法人による建物受益権の取得に当たって合意解約し、本投資法人と各信託受益権に係る信託受託者との間で本物件を一体として運用することを合意する予定です。				

- (注1) 本建物取得後、本投資法人は敷地である本土地と本建物の双方を所有することになるため、取得済資産である本土地と本建物とを合わせた内容を記載しています。後掲「9.鑑定評価の概要」についても同じです。
- (注2) 本土地の取得価格 2,500 百万円及び本建物の取得価格 1,295 百万円の合計額を記載しています。
- (注3) 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) 不動産に関する賃貸借契約（賃貸借予約契約を含みます。以下同じです。）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の合計を記載しています。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借契約に表示された建物に係る賃貸面積に含まれる場合があります。
- (注6) 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、2018年7月期の予想数値ではありません。

(2) 物件の特長

<取得ハイライト>

- 首都圏の主要環状道路である国道 16 号に近接した千葉県内陸部の優良立地
- 工場をコンバージョンすることで、流通加工業務に適した広いスペースを確保した希少性のある物流施設
- リース会社との共同投資プロジェクト

a. 立地

- ・ 国内最大の消費地である東京都心部に近接する千葉県内陸部に位置し、一般消費財の保管・配送拠点としてのニーズが高い柏エリア
- ・ 首都圏の主要環状道路である国道 16 号まで約 1.0km とアクセスが良好で、国道 6 号まで約 8.5km、常磐自動車道柏インターチェンジまで約 14.1km の位置にあり、首都圏広域への配送が可能な交通利便性に優れた立地
- ・ 大型物流施設が集積する沼南工業団地に近接し、騒音・振動等に対するクレームが発生する懸念が少ないことから、24 時間操業が可能
- ・ 周辺背後地は人口集積が認められるエリアであり、十分な駐車場（58 台）が確保され自家用車での通勤が可能であることから、労働力の確保も可能

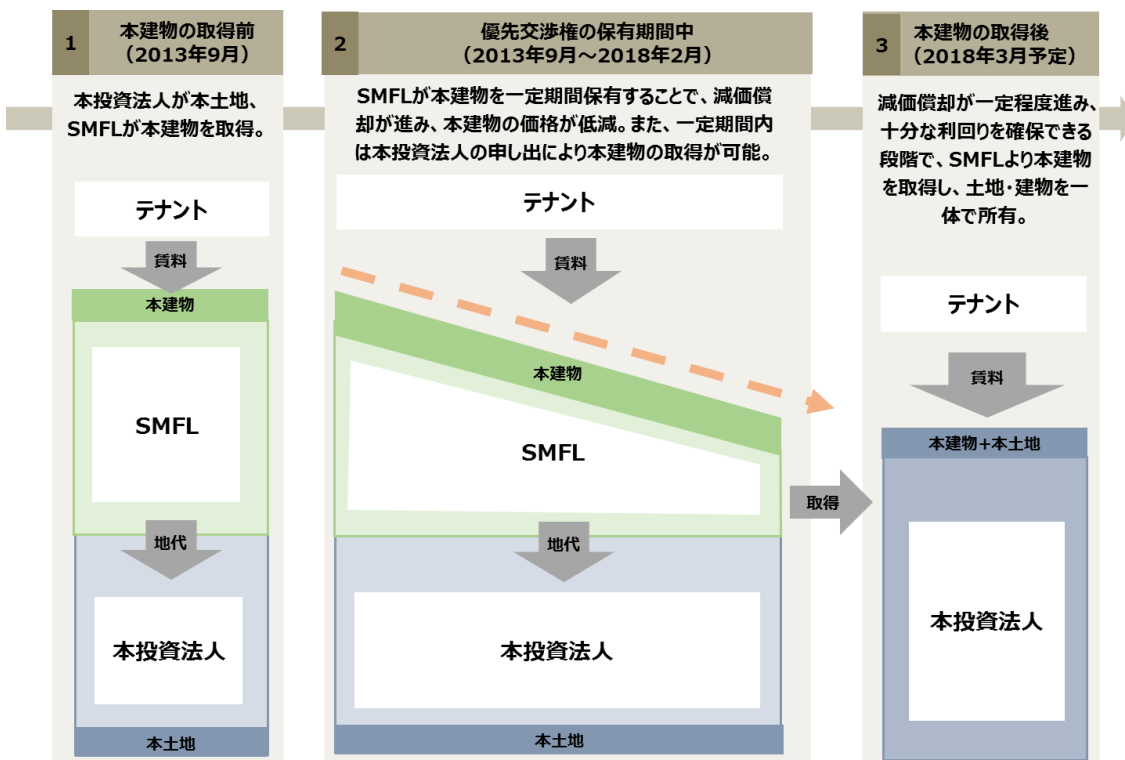
b. 施設

- ・ 有効柱間隔 14.1m×8.5m、有効天井高 7m 以上、床荷重最大 1.2t/m² といった施設仕様を備え、工場をコンバージョンすることで流通加工業務に適した広いスペースを確保した希少性のある 3 層ボックス型の大規模物流施設
- ・ 2 面のトラックバースと多数の垂直荷役設備（4 基の貨物用エレベータと 8 基の垂直搬送機）の設置により、貨物の効率的な入出庫や庫内移動、保管が可能であるとともに、2 階には冷蔵機能を有しており、食品の管理も可能なことから、幅広いテナントニーズに対応可能

【本物件取得のポイント】

本投資法人は、リース会社（三井住友ファイナンス&リース株式会社（以下「SMFL」といいます。）との共同投資プロジェクトとして、2013年9月20日付にて本建物の底地である柏物流センターⅡ（底地）を取得した際に本建物の取得先（売主）であるSMFLとの間で覚書を締結し、本投資法人の申し出により本建物を買取ることができる優先交渉権を有しています。また、取得価格はSMFLの保有期間の経過とともに減価償却が進み逓減された価格となっており、一定期間内であれば取得の時期と価格を本投資法人がコントロールできる取得スキームとなっています。今回、取得価格が逓減されたことで、一定の利回りの確保が見込まれたため、本物件の取得を決定しました。

【本物件の取得までの流れ】



(注) 本建物及び本土地はいずれも信託受益権化されており、その所有者はいずれも信託受託者である三井住友信託銀行株式会社ですが、その実質所有者たる信託受益者は本建物についてはSMFL、本土地については本投資法人であることから、単純化するため、上記図においてはSMFL及び本投資法人を本建物及び本土地の所有者として記載しています。

【施設外観】



【立地図】



【M-34 白井物流センター】

(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	株式会社谷澤総合鑑定所	
取得予定日	未定（注1）	価格時点	2017年12月31日	
取得予定価格	4,052百万円（注2）	鑑定評価額	4,980百万円	
土地	所在地	千葉県白井市中98番地	収益還元法による収益価格	4,980百万円
	面積（注3）	14,319.45㎡	DCF法による収益価格	4,970百万円
	用途地域	工業専用地域		
	容積率	200%	割引率	4.8%
	建ぺい率	60%		
	所有形態	所有権	最終還元利回り	4.9%
建物	構造/階数（注4）	鉄骨造3階建（予定）	直接還元法による収益価格	4,990百万円
	建築時期（注5）	2019年5月（予定）		
	延床面積（注4）	25,653.78㎡（予定）	還元利回り	4.7%
	総賃貸可能面積（注4）	24,459.90㎡（予定）		
	用途（注4）	倉庫（予定）	原価法による積算価格	5,100百万円
	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	32.0%	
担保設定の状況	なし	建物割合	68.0%	
賃貸借の概要（注6）		建物状況評価の概要（施工前）（注10）		
テナントの総数	未定	調査業者	清水建設株式会社	
テナント名	未定	報告書年月日	2018年1月12日	
年間賃料（消費税等別）	未定	緊急修繕費	—	
敷金・保証金	未定	短期修繕費	—	
賃貸面積	未定	長期修繕費	18,644千円	
稼働率	—	PML値	9.4%	
収支状況（注7）		設計者、施工者及び建築確認機関		
収益（付帯収益も含む）	未定	設計者	松尾建設株式会社	
想定NOI	207百万円	施工者	松尾建設株式会社	
想定NOI利回り（取得予定価格ベース）	5.1%（注8）	建築確認機関	株式会社 都市居住評価センター	
特記事項：				
<p>・本物件は、本日現在東ソー株式会社（以下「東ソー」といいます。）及び東ソー・クォーツ株式会社（以下「東ソー・クォーツ」といいます。）が保有する土地（以下「本土地」といいます。）をJ A三井リース建物株式会社（以下「JAMLT」といいます。）が取得した上で、JAMLTが今後新設する新建物とその敷地です。本投資法人及びJAMLTは、本土地の再開発事業として、本土地上にJAMLTが本土地の取得後に新建物を建設し、その後、新建物を本投資法人に売却することに合意し、本売買契約を締結します。本売買契約においては、新建物が所定の仕様を満たしていること等が売買代金の支払いの履行の条件とされています。なお、本投資法人は、本売買契約の締結と同時に、新建物が竣工し、当該建物に係る建物保存登記申請が行われたことを停止条件とする定期建物賃貸借契約を締結し、かかる新建物をJAMLTから賃借した上でリーシング活動を行う予定です。当該定期建物賃貸借契約の主な条件は以下のとおりです。</p> <p>賃貸借期間：新建物が竣工し、当該建物に係る建物保存登記申請が行われた日より3年間。</p> <p>賃料：非開示（注11）。</p> <p>賃料支払起算日：賃貸借期間開始日の1年後の応当日。</p> <p>敷金：非開示（注11）。</p> <p>中途解約：不可。</p> <p>・本土地の内、東ソー・クォーツが所有する一部において、土壌汚染の基準を超えるふっ素の存在が確認されており、本土地の一部が要措置区域及び形質変更時要届出区域に指定されていますが、JAMLTは、本土地の現在の所有者であ</p>				

る東ソー・クォーツとの間で、東ソー・クォーツの責任及び費用負担においてかかる土壌汚染を除去することを合意しており、かかる土壌汚染の除去が完了した場合、要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定は解除される見込みです。

- (注1) 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JAMLTが別途合意した場合には当該合意した日）となります。
- (注2) 本売買契約（白井物流センター）に定めることと決定している売買代金を記載しています。なお、本売買契約（白井物流センター）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) 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4) 本物件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5) 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6) 本日現在、有効な賃貸借契約は締結されていないため「未定」と記載しています。
- (注7) 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8) 想定NOIを取得予定価格4,052百万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。
- (注11) 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。

(2) 物件の特長

<取得ハイライト>

- 首都圏の主要環状道路である国道16号線に近接し、千葉県内をはじめとする広域配送が可能
- テナント企業の就労環境にも配慮した汎用性の高いボックス型物流施設
- リース会社を母体とする不動産子会社との協同投資プロジェクト

a. 立地

- ・ 国内最大の消費地である東京都心部まで約35kmの千葉県北西部に位置し、既存の物流施設が集積する柏エリアと物流施設の新設が進む印西エリアに挟まれた白井エリアに所在
- ・ 首都圏の主要環状道路である国道16号まで約2.7km、国道464号まで約6.3km、常磐自動車道柏インターチェンジまで約15.5kmの位置にあり、千葉県内をはじめとする首都圏広域への配送が可能な立地
- ・ 白井第一工業団地内に所在しており、騒音・振動等に対するクレームが発生する懸念が少ないことから24時間操業が可能
- ・ 周辺背後地には住宅地域が広がっており、十分な駐車台数（67台（注））を確保していることから自家用車による通勤やバスを利用した通勤が可能

（注）本物件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。

b. 施設（注）

- ・ 有効柱間隔 10.9m×10.0m、有効天井高 5.5m、床荷重 1.5t/m² と標準的な施設仕様を備えた汎用性の高い3層のボックス型物流施設
- ・ 十分なスペースの接車トラックバース（30台分）と多数の垂直荷役設備（2基の貨物用エレベーターと4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

（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ます。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。

【本物件取得のポイント】

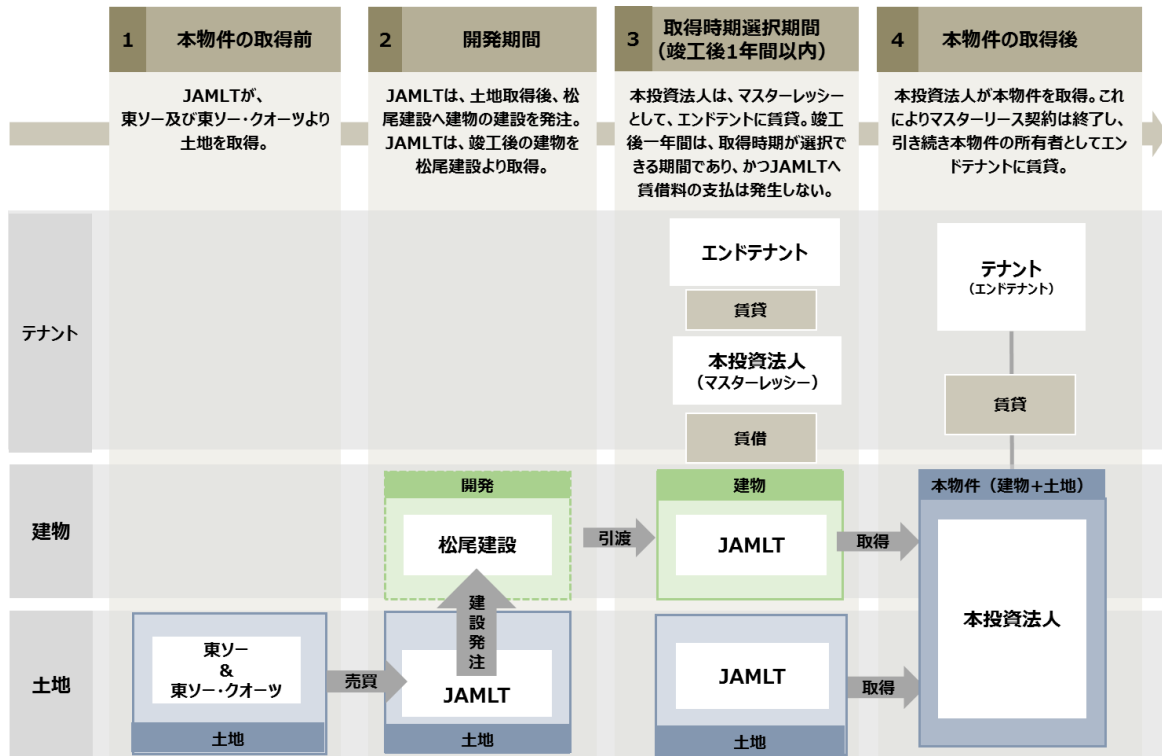
本投資法人は、2017年8月に本物件（土地及び開発後の建物）の取得先（売主）である JAMLT との間で協同して開発事業を推進することについて基本合意し、その後開発事業の詳細について、本物件の取得先（売主）との間で協議を進めてきました。また、本物件の施工は、八千代物流センターⅢでも協同して事業を進めている松尾建設株式会社が担当しており、千葉県における開発プロジェクトについて一層の相乗効果が期待できる事業パートナーとなります。

本物件の引渡日は、建物竣工後から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となっており、その間は JAMLT が保有し、本投資法人はマスターレシーとして建物を賃借します。この期間中に本投資法人の資産運用会社が幅広いネットワークを活かしてエンドテナントに対して柔軟なリーシング戦略を展開できることから、協同投資プロジェクトの効果をより高める取得スキームとなっています。

本物件は汎用性の高いボックス型物流施設として建設される予定であり、施設仕様の決定に際しては過去に4度の再開発（注）を成功させた資産運用会社の知見が活用されています。

（注）「再開発」とは、本投資法人が保有する土地上に存在する建物を取り壊した上で、当該土地上に本投資法人が新たに建物を建てる行為（本投資法人が建設会社等と協同し、建設会社等が本投資法人が保有する土地上に新たに建物を建て、その後、当該建設会社等から当該建物の竣工後における任意の時期に取得する行為を含みます。）をいいます。以下同じです。

【本物件の取得までの流れ】



(注) 上記は本物件取得までの流れを簡略化して記載したイメージ図です。上記に記載の期間、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。

【イメージ図 (注)】



【立地図】



(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。

【O-5 仙台港北物流センター】
(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	一般財団法人 日本不動産研究所	
取得予定日	2018年3月1日	価格時点	2018年2月1日	
取得予定価格	1,600百万円	鑑定評価額	1,900百万円	
土地	所在地	宮城県仙台市宮城野区港四丁目15番12号	収益還元法による収益価格	1,900百万円
	面積(注1)	27,861.73㎡	DCF法による収益価格	1,880百万円
	用途地域	工業専用地域		
	容積率	200%	割引率	5.4%
	建ぺい率	60%		
	所有形態	所有権、賃借権(注1)	最終還元利回り	6.0%
建物	構造/階数(注2)	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建	直接還元法による収益価格	1,920百万円
	建築時期(注2)	2006年3月2日	還元利回り	5.7%
	延床面積(注2)	9,638.24㎡		
	総賃貸可能面積	9,626.21㎡	原価法による積算価格	1,880百万円
	用途(注2)	倉庫・事務所		
	所有形態	所有権		
プロパティ・マネジメント会社(予定)	株式会社シーアールイー	土地割合	55.1%	
担保設定の状況	なし	建物割合	44.9%	
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	株式会社 ニチレイロジグループ本社	報告書年月日	2018年1月22日	
年間賃料(消費税等別)	非開示(注3)	緊急修繕費	—	
敷金・保証金	非開示(注3)	短期修繕費	450千円	
賃貸面積(注4)	9,626.21㎡	長期修繕費	114,583千円	
稼働率	100.0%	PML値	10.6%	
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3)	設計者	大和ハウス工業株式会社	
想定NOI	117百万円	施工者	大和ハウス工業株式会社	
想定NOI利回り (取得価格ベース)	7.3%	建築確認機関	株式会社 仙台都市整備センター	
特記事項： ・本土地は、周囲を民有地及び公共下水道に囲まれており、公道に接していない、いわゆる「袋地」に該当します。このため、売主は、隣地の所有者との間で土地賃貸借契約を締結し、本土地から公道への通路部分(625㎡)を車両の通行を目的として賃借しており、本投資法人は、売主との間で、当該土地賃貸借契約における賃借人の地位を承継することに合意しています。また、本投資法人は、隣接する公共下水道について、多賀城市から占用許可を取得し、本土地から公道に通路を設置する予定です。				
(注1) 所有地部分に係る不動産登記簿面積と賃借部分に係る契約面積の合計を記載しています。なお、賃借部分に係る賃借権は車両の通行を目的としており、建物所有を目的とした借地権には該当しません。 (注2) 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。 (注4) 不動産に関する賃貸借契約に記載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の合計を記載しています。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借契約に記載された建物に係る賃貸面積に含まれる場合があります。 (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、2018年7月期の予想数値ではありません。				

(3) 物件の特長

<取得ハイライト>

- 東北エリアの大消費地に近接し、東北圏全域を対象とした広域配送が可能な物流適地
- 温度帯施設としてポートフォリオの多様化に貢献
- 資産運用会社の独自のネットワークを活用した相対取引

a. 立地

- ・ 東北エリアの大消費地である仙台市中心部と近接し、仙台港・仙台空港等の物流ゲートウェイへのアクセスに優れた物流適地
- ・ 国道45号まで約1.8km、仙台東部道路の仙台港北インターチェンジまで約3.5km、宮城県内の交通の要衝である仙台バイパス苦竹ICまで約8.3kmの位置にあり交通利便性が良好なことから、東北圏全域を対象とした広域配送が可能な立地
- ・ 臨海部の物流集積地に所在しており騒音・振動等に対するクレームが発生する懸念は少ないことから24時間操業が可能
- ・ 周辺背後地には住宅地域が広がっており、十分な駐車台数(60台)を確保していることから、自家用車による通勤が可能となり、労働力の確保は十分に可能

b. 施設

- ・ 有効柱間隔12.0m×20.0m、有効天井高4.5m、床荷重0.5t/m²といった施設仕様を備え、トラックバース(高床式)が3面に配置されていることから、貨物の効率的な入出庫が可能な平屋のボックス型物流施設
- ・ 商品管理・衛生管理に有効なドックシェルターを備え、冷蔵倉庫として競争力を有しており、低温物流大手のグループ企業と本物件全体について定期建物賃貸借契約を締結

【本物件取得のポイント】

本物件は、本投資法人が保有する物流施設として初となる宮城県仙台市に立地しており、東北地方全域を対象とした広域物流拠点としての立地優位性を有しています。このため、本物件の取得は、ポートフォリオの地域分散に貢献すると考えています。

また、本物件は、本投資法人が保有する物流施設として初となる温度帯施設であり、食品等を扱うテナントからの安定した需要が期待できます。このため、本物件を取得することにより、既存ポートフォリオとは異なるテナントニーズへの対応が可能となり、ポートフォリオの多様性の拡大にも寄与するものと考えています。

【施設外観】



【立地図】



4. 取得先の概要

【M-23 柏物流センターⅡ】及び【O-5 仙台港北物流センター】

名称	三井住友ファイナンス&リース株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目3番2号
代表者の役職・氏名	取締役社長 橘 正喜
事業内容	1. 各種物品の賃貸・延払事業 2. 営業貸付事業 3. 上記各事業に関連するサービス等
資本金	15,000 百万円 (2017 年 12 月 31 日現在)
設立年月日	1963 年 2 月 4 日
純資産	824,690 百万円 (2017 年 12 月 31 日現在)
総資産	5,707,919 百万円 (2017 年 12 月 31 日現在)
大株主及び持株比率	株式会社三井住友フィナンシャルグループ 58.2% 住友商事株式会社 38.8% (2017 年 9 月 30 日現在)
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 1 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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

【M-34 白井物流センター】

名称	J A 三井リース建物株式会社
所在地	東京都中央区銀座八丁目 13 番 1 号 銀座三井ビルディング
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 保崎 隆行
事業内容	不動産リース
資本金	100 百万円 (2017 年 3 月 31 日現在)
設立年月日	1995 年 3 月 22 日
純資産	非開示 (注)
総資産	非開示 (注)
大株主	J A 三井リース株式会社 100.0% (2017 年 3 月 31 日現在)
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 1 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・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(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

本物件の取得については、媒介取引はありません。

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

本売買契約（白井物流センター）に規定される予定の解約条項等は以下のとおりです。なお、本売買契約（白井物流センター）においては、下記売買代金相当額につき、本投資法人の資金調達が完了したこと等が売買代金の支払の履行の条件として定められますが、本投資法人の資金調達が完了しなかった場合、JAMLT は本売買契約（白井物流センター）を解除することができ、この場合、本投資法人は下記

(2)に記載の違約金を支払う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（白井物流センター）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155億円に設定しており、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おります。

- (1) 当事者の一方が本売買契約（白井物流センター）に違反したときは、その相手方は、相当の期間を定めて本売買契約（白井物流センター）の履行を催告し、当該期間内に履行がされない場合は、本売買契約（白井物流センター）を解除することができます。
- (2) 上記(1)に基づいて当事者の一方が本売買契約（白井物流センター）を解除する場合、解除する当事者は、相手方に対し、解除と併せて、売買代金より消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の20%相当額を、違約金として請求することができます。なお、かかる違約金の定めは、本売買契約（白井物流センター）の定めに従い負担する補償義務を縮減又は免除するものではないこととされます。

8. 今後の見通し

柏物流センターⅡ及び仙台港北物流センターの取得による2018年1月期（第25期）運用状況の予想への影響はなく、また、2018年7月期（第26期）への影響は軽微であり、現時点において運用状況の予想の変更はありませんが、その他ポートフォリオ全体の運用状況を勘案した同期の運用状況の予想については、2018年3月13日に公表予定の「2018年1月期 決算短信（REIT）」にて改めてお知らせします。また、白井物流センターについては、未竣工の開発物件であり、本物件の引渡日は未定ですが、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あり、2018年1月期（第25期）及び2018年7月期（第26期）運用状況の予想への影響はありません。

9. 鑑定評価書の概要

【M-23 柏物流センターⅡ】

鑑定評価額	4,310 百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018 年 2 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,310 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	4,290 百万円	
運営収益	非開示 (注)	
可能総収益	非開示 (注)	現行の賃貸借契約等を基に、收受可能な賃料水準等を査定
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	18 百万円	ER 記載の修繕費年平均額を妥当と判断し計上
PM フィー	非開示 (注)	現行の契約内容を基に妥当と判断し計上
テナント募集費用等	0 円	想定せず
公租公課	26 百万円	2017 年度税金資料に基づき査定
損害保険料	非開示 (注)	依頼者資料に基づき査定、地震保険は付保しない
その他費用	1 百万円	類似事例に基づき査定
運営純収益	275 百万円	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出	62 百万円	ER 記載の更新費年平均額を妥当と判断し、CM フィーを勘案のうえ計上
純収益	214 百万円	
還元利回り	5.0%	最もリスクが低い地域に位置する物流施設の利回りを基準とし、対象不動産の個別性及び類似の取引事例等を参考に査定
DCF 法による価格	4,320 百万円	
割引率	4.8%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	4,670 百万円	
土地比率	58.2%	
建物比率	41.8%	
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。

【M-34 白井物流センター】 (注 1)

鑑定評価額	4,980 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2017 年 12 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,980 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	4,990 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	3 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	31 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	2 百万円	収益事例等に基づき査定
運営純収益	239 百万円	
一時金の運用益	非開示 (注 2)	
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	234 百万円	
還元利回り	4.7%	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	4,970 百万円	
割引率	4.8%	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	4.9%	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	5,100 百万円	
土地比率	32.0%	
建物比率	68.0%	
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。

【0-5 仙台港北物流センター】

鑑定評価額	1,900 百万円
鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	2018 年 2 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,900 百万円	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を関連づけて査定
直接還元法による価格	1,920 百万円	
運営収益	非開示 (注)	
可能総収益	非開示 (注)	現行の賃貸借契約等を基に、中長期安定的に収受可能な賃料水準等を査定
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	3 百万円	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及び ER における修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
PM フィー	非開示 (注)	現行の契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
テナント募集費用等	0 円	想定せず
公租公課	10 百万円	公租公課関係資料に基づき計上
損害保険料	非開示 (注)	類似の建物の保険料率等を考慮して査定、地震保険は付保しない
その他費用	非開示 (注)	南東側進入路 (賃借権部分) の賃借料及び北側の下水道用地の占有料をその他費用として計上
運営純収益	117 百万円	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出	8 百万円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及び ER における修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	109 百万円	
還元利回り	5.7%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の個性、将来予測不確実性及び類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF 法による価格	1,880 百万円	
割引率	5.4%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	6.0%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来予測不確実性等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,880 百万円	
土地比率	55.1%	
建物比率	44.9%	
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】

新規取得資産取得後のポートフォリオ一覧

以 上

(参考プレスリリース)

- ・2013年9月13日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（3物件）」

※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-1	船橋物流センター		千葉県船橋市	8,675	3.1%
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	2.2%
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	6.3%
M-19	草加物流センター		埼玉県草加市	14,440 (注 3)	5.2%
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	土地	千葉県柏市	2,500	0.9%
		建物		1,295	0.5%
M-24	新子安物流センター		神奈川県横浜市神奈川区	9,696	3.5%
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%

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-31	新木場物流センターⅡ	東京都江東区	15,270	5.5%
M-32	横浜町田物流センター	東京都町田市	25,452	9.1%
首都圏 小計			216,846	77.9%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市	9,762 （注4）	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5）	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	0.6%
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6）	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7）	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	15.0%
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	1.4%
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	4.4%
ポートフォリオ合計			270,855	97.4%
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8）	1.2%
M-34	白井物流センター	千葉県白井市	4,052 （注9）	1.5%
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。）			278,193	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」及び「M-34 白井物流センター」の取得予定日は本日現在未定です。

（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 日における取得価格の合計額を記載しています。



- (注4) 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5) 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6) 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7) 2015 年 4 月 23 日及び 2017 年 8 月 1 日の取得価格の合計額を記載しています。
- (注8) 売買契約に定めることと決定してい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 8）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9) 売買契約に定めることと決定してい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。