



2020年7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 亀岡 直弘
(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 亀岡 直弘
問い合わせ先 財務企画部長 関口 亮太
TEL.03-3238-7171

国内不動産の取得日及び取得資金の決定並びに取得予定価格の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。）は、2018年2月22日付「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」（以下「2018年2月22日付お知らせ」といいます。）及び2020年5月19日付「国内不動産の引渡予定日の変更等に関するお知らせ」（以下「2020年5月19日付お知らせ」といいます。）で公表した白井物流センター（以下「本物件」といいます。）について、取得予定日及び取得資金を決定するとともに取得予定価格を変更しましたのでお知らせします。

なお、本物件の取得に関する詳細については、2018年2月22日付お知らせ及び2020年5月19日付お知らせをご参照ください。

記

1. 取得の概要

(1) 本物件の概要

ハイライト

- 取得先と協議を行い、取得予定日を2020年7月31日に決定。取得予定価格は当初予定より減額。
- 鑑定評価額に対し22%ディスカウントで取得し、市場価格での取得より高い収益性を実現。
- 現テナントとの契約終了の翌日より長期契約でテナントが入居予定。



物件番号	物件名称	取得予定日	取得先	取得 予定価格 (百万円) (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	想定 NOI 利回り (取得予定価格 ベース) (注3)
M-34	白井 物流センター	2020年 7月31日	JA 三井リース 建物株式会社	3,875	4,940	5.1%

(注1) 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。

(注2) 鑑定評価額は2020年7月1日時点の価額です。

(注3) 想定 NOI 利回り (取得価格ベース) = 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、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。) が中期的に想定する本物件の賃貸条件をもとに試算した不動産賃貸事業収入及び取得年度等の特殊要因を含まない中期的に想定する不動産賃貸事業費用より算出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、2020年7月期及び2021年1月期の NOI の予想数値でもありません。

(2) 取得資金
自己資金

(3) 支払方法
引渡時一括

(4) 取得日決定の理由

2020年5月19日付お知らせのとおり、新型コロナウイルスの感染症拡大等の影響を考慮して本物件の取得日の変更を行いました。その後本投資法人を取り巻く市場環境の変化について検証を行ってきた結果、本投資法人への影響は限定的であると判断しています。また、本投資法人は2020年3月30日及び2020年4月10日に物件を売却し潤沢な手元資金を有しており、本物件を手元資金で取得した後の2020年7月31日時点の手元資金は150億円程度と見込んでいます。

これらの結果、本物件取得後も健全な財務状況を維持できると判断し、取得先と協議を行い本物件の取得を決定しました。

なお、本物件の取得予定価格は、工事費等を減額できたことに伴い、当初予定の4,052百万円に対して3,875百万円と減少しているほか、現テナントとの賃貸借契約は2020年8月31日までとなりますが、翌日の2020年9月1日より賃貸借期間が開始する長期の賃貸借契約を新規テナントと締結済みであり、安定的なキャッシュフローが期待できます。

本物件は取得先との協同開発案件であり、鑑定評価額に対して22%のディスカウントでの取得となり、市場価格での取得よりも高い収益性を実現できるものと考えています。本投資法人は、本物件のような協同開発案件等を引き続き検討し、市場価格での取得よりも収益性の高い物件を取得する取り組みを推進していきます。



2. 取得先の概要

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 工藤 真樹
事業内容	不動産リース
資本金	100百万円(2020年7月22日現在)
設立年月日	1995年3月22日
純資産	非開示(注)
総資産	126,286百万円(2020年3月31日現在)
大株主	J A三井リース株式会社 100.0%(2020年7月22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。 2020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。

3. 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。

4. 今後の見通し

2020年3月13日公表の「2020年1月期 決算短信(REIT)」にて公表した「2020年7月期(2020年2月1日～2020年7月31日)及び2021年1月期(2020年8月1日～2021年1月31日)の運用状況の見通し」においては、2020年5月15日付で本物件を取得することを前提条件としておりましたが、2020年7月期(2020年2月1日～2020年7月31日)及び2021年1月期(2020年8月1日～2021年1月31日)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。

なお、本物件の取得を反映した「2021年1月期(2020年8月1日～2021年1月31日)及び2021年7月期(2021年2月1日～2021年7月31日)の運用状況の見通し」については、2020年9月14日に公表予定の「2020年7月期 決算短信(REIT)」にて公表を行う予定です。



5. 本物件の内容

(1) 本物件の概要（2020年5月19日付お知らせから変更があった内容に下線を付しています。）

【M-34 白井物流センター】

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	<u>2020年7月31日</u>	価格時点	<u>2020年7月1日</u>			
取得予定価格	<u>3,875百万円</u>	鑑定評価額	<u>4,940百万円</u>			
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	<u>4,940百万円</u>		
	面積（注1）	14,322.86 m ²	DCF 法による 収益価格	<u>4,870百万円</u>		
	用途地域	工業専用地域				
	容積率	200%	割引率	4.8%		
	建蔽率	60%	最終還元利回り	4.9%		
所有形態	所有権	直接還元法による 収益価格	<u>5,100百万円</u>			
建物	構造/階数（注1）			鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3階建	還元利回り	4.7%
	建築時期（注1）			2019年5月15日		
延床面積（注1）	25,653.78 m ²	原価法による積算価格	4,970百万円			
総賃貸可能面積	25,481.58 m ²	土地割合	<u>31.1%</u>			
用途（注1）	倉庫					
所有形態	所有権	建物割合	<u>68.9%</u>			
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	賃貸借の概要（注2）				
担保設定の状況	なし	建物状況評価の概要				
テナントの総数		2	調査業者	清水建設株式会社		
テナント名		非開示（注3）	報告書年月日	<u>2020年7月7日</u>		
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	—		
賃貸面積		25,481.58 m ²	長期修繕費	<u>24,326千円</u>		
稼働率		100.0%	PML 値	9.4%		
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）	非開示（注4）	設計者	松尾建設株式会社			
想定 NOI	<u>197百万円（注5）</u>	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）	<u>5.1%（注6）</u>	建築確認機関	株式会社 都市居住評価センター			
特記事項： <ul style="list-style-type: none"> ・本土地の内、前土地所有者である東ソー・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したが、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の除去は完了しており、2018年3月13日付で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ています。 ・建築基準法に関する指摘事項がありますが、本投資法人の費用負担において2020年8月中に是正する予定です。 ・消防法に関する指摘事項がありますが、施工者の費用負担において2020年8月中に是正する予定です。 						
(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) 本日現在において有効な短期（2020年8月31日まで）の賃貸借契約に関する概要を記載しています。なお、当該賃貸借契約終了日の翌日を賃貸借開始日とする長期の賃貸借契約を締結済みです。						
(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) 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) 資産運用会社が中期的に想定する本物件の賃貸条件をもとに試算した不動産賃貸事業収入及び取得年度等の特殊要因を含まない中期的に想定する不動産賃貸事業費用より算出した年間収支の想定数値であり、本物件の取得時点における NOI の想定数値ではなく、また、2021 年 1 月期又は 2021 年 7 月期の NOI の想定数値でもありません。
- (注6) 想定 NOI を取得予定価格で除した数値を記載しています。



(2) 鑑定評価書の概要

【M-34 白井物流センター】

鑑定評価額	4,940 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2020 年 7 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,940 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	5,100 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	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)	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	35 百万円	公租公課関係資料に基づいて計上
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	245 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	239 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	4,870 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	4,970 百万円	
土地比率	31.1%	
建物比率	68.9%	
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。

以 上

※本投資法人のウェブサイト <https://8967.jp/>

【添付資料】 本物件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	1.1%
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	東京都江東区	11,800	4.3%
M-17	習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市	7,875	2.9%
M-18	市川物流センターⅡ	千葉県市川市	17,415	6.4%
M-19	草加物流センター	埼玉県草加市	14,440 (注3)	5.3%
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	3.2%
M-23	柏物流センターⅡ	千葉県柏市	3,795 (注4)	1.4%
M-24	新子安物流センター	神奈川県横浜市神奈川区	9,696	3.6%
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	3.0%
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	5.6%



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-32	横浜町田物流センター	東京都町田市	25,452	9.4%
M-34	白井物流センター	千葉県白井市	3,875	1.5%
M-35	戸田物流センター	埼玉県戸田市	2,052	0.8%
M-36	市川物流センターⅢ	千葉県市川市	3,850	1.4%
M-37	藤沢物流センター	神奈川県藤沢市	4,305	1.6%
M-38	羽生物流センター	埼玉県羽生市	1,705	0.6%
M-39	埼玉騎西物流センター	埼玉県加須市	4,010	1.5%
M-40	加須物流センター	埼玉県加須市	3,790	1.4%
首都圏 小計			231,759	85.2%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市	9,762 (注5)	3.6%
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	0.8%
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-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	1,560	0.6%
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	1.0%
近畿・中部・九州地域 小計			34,965	12.9%
O-1	前橋物流センター	群馬県前橋市	1,230	0.5%
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			2,830	1.0%
ポートフォリオ合計			269,554	99.1%
フォワード・コミットメント等該当資産				
T-12	愛西物流センター	愛知県愛西市	2,510 (注8)	0.9%
本物件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。)			272,064	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「T-12 愛西物流センター」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) 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8) 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。