

2018年12月17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

(訂正) 国内不動産の取得に関するお知らせ

2018年12月14日付にて公表いたしました「国内不動産の取得に関するお知らせ」につき、下記のとおり記載内容の一部を訂正いたします(訂正箇所は下線にて表示しています)。

記

2. 取得の理由

(参考)

【訂正前】

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%	<u>4.1%</u>

(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。

【訂正後】

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%	4.7%

(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
【訂正前】

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	大阪府大阪市西淀川区 中島二丁目 9 番 133	収益還元法による収益価格	2,710 百万円
	面積 (注 1)	8,263.00 m ²	DCF 法による 収益価格	2,680 百万円
	用途地域	工業専用地域		
	容積率	200%		
	建蔽率	60%	割引率	4.1%/4.3%
	所有形態	所有権	最終還元利回り	4.4%
建物	構造/階数 (注 1)	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建	直接還元法による 収益価格	2,790 百万円
	建築時期 (注 1)	2005 年 6 月 20 日		
	延床面積 (注 1)	9,347.61 m ²	還元利回り	4.2%
	総賃貸可能面積	9,341.61 m ²		
	用途 (注 1)	倉庫	原価法による積算価格	2,690 百万円
	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	土地割合	69.0%	
担保設定の状況	なし	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 m ²	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。			

【訂正後】

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	大阪府大阪市西淀川区 中島二丁目9番133	
	面積 (注1)	8,263.00 m ²	
	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)	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3階建	
	建築時期 (注1)	2005年6月20日	
	延床面積 (注1)	9,347.61 m ²	
	総賃貸可能面積	9,341.61 m ²	
	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		
担保設定の状況	なし		
原価法による積算価格		2,690 百万円	
収益還元法による収益価格		2,710 百万円	
DCF 法による収益価格		2,680 百万円	
割引率		4.1%/4.3%	
最終還元利回り		4.4%	
直接還元法による収益価格		2,790 百万円	
還元利回り		4.2%	
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 (注3)	9,341.61 m ²	長期修繕費	74,740 千円
稼働率	100.0%	PML 値	10.2%



収支状況 (注 4)		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 5)	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 6)	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) 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 4) 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本物件の収益の予想数値ではありません。			
(注 5) 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 6) 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。			

以 上

※本投資法人のウェブサイト <http://8967.jp/>