

2021年3月2日

各位

不動産投資信託証券発行者
日本ロジステイ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
三井物産ロジステイクス・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

(訂正) 国内不動産の取得日及び取得資金の決定に関するお知らせ

2021年2月22日付で公表しました「国内不動産の取得日及び取得資金の決定に関するお知らせ」につき、下記のとおり記載内容の一部を訂正します（訂正箇所は下線にて表示しています）。

記

5. 本物件の内容

(1) 本物件の概要

【T-12 愛西物流センター】

<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	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定日	2021年3月1日	価格時点	2021年1月31日	
取得予定価格	2,510百万円	鑑定評価額	2,790百万円	
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	2,790百万円
	面積(注1)	10,067.77 m ²	DCF法による 収益価格	2,770百万円
	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	4.3%
	所有形態	所有権	最終還元利回り	4.7%
建物	構造/階数(注1)	鉄骨造3階建	直接還元法による 収益価格	2,830百万円
	建築時期(注1)	2020年1月28日		
	延床面積(注1)	13,852.46 m ²	還元利回り	4.5%
	総賃貸可能面積	13,852.46 m ²		

	用途 (注1)	倉庫	原価法による積算価格		2,900 百万円
	所有形態	所有権	土地割合		31.0%
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	建物割合		69.0%
担保設定の状況		なし			
賃貸借の概要 (注2)			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	株式会社ロンコ・ジャパン		報告書年月日	2021 年 2 月 4 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	-	
賃貸面積	13,852.46 m ²		長期修繕費	1,500 千円	
稼働率	100.0% (予定)		PML 値	11.5%	
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	矢野一級建築設計事務所	
想定 NOI	134 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)	5.4% (注6)		建築確認機関	日本建築検査協会株式会社	
特記事項： 本投資法人は、愛知県及び売主との間で、愛知県と売主との土地譲渡契約締結の日 (2018 年 11 月 30 日) から 10 年間、本物件の全部又は一部について売買等による所有権の移転をし、又は使用及び収益を目的とする権利の設定をする場合には、あらかじめ愛知県の書面による承諾を受けることを合意しています。					
(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) 本投資法人とロンコ・ジャパンとの間で 2018 年 11 月 30 日付締結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。					
(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) 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、2021 年 7 月期の NOI の予想数値でもありません。					
(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	大和不動産鑑定株式会社		
取得予定日	2021 年 3 月 1 日		価格時点	2021 年 1 月 31 日		
取得予定価格	2,510 百万円		鑑定評価額	2,790 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		2,790 百万円	
	面積 (注1)	10,067.07 m ²	DCF 法による 収益価格	2,770 百万円		
	用途地域	地域指定なし (市街化調整区域)		割引率	4.3%	
	容積率	200%			最終還元利回り	4.7%
	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	直接還元法による 収益価格		2,830 百万円	
	建築時期 (注1)	2020 年 1 月 28 日				

延床面積 (注 1)	13,852.46 m ²	還元利回り	4.5%
総賃貸可能面積	13,852.46 m ²	原価法による積算価格	2,900 百万円
用途 (注 1)	倉庫		
所有形態	所有権	土地割合	31.0%
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	建物割合	69.0%
担保設定の状況	なし	建物状況評価の概要	
賃貸借の概要 (注 2)		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	株式会社ロンコ・ジャパン	報告書年月日	2021 年 2 月 4 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	—
賃貸面積	13,852.46 m ²	長期修繕費	1,500 千円
稼働率	100.0% (予定)	PML 値	11.5%
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	矢野一級建築設計事務所
想定 NOI	134 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)	5.4% (注 6)	建築確認機関	日本建築検査協会株式会社
特記事項： 本投資法人は、愛知県及び売主との間で、愛知県と売主との土地譲渡契約締結の日 (2018 年 11 月 30 日) から 10 年間、本物件の全部又は一部について売買等による所有権の移転をし、又は使用及び収益を目的とする権利の設定をする場合には、あらかじめ愛知県の書面による承諾を受けることを合意しています。			
(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) 本投資法人とロンコ・ジャパンとの間で 2018 年 11 月 30 日付締結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。 (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) 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、2021 年 7 月期の NOI の予想数値でもありません。 (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 <https://8967.jp/>