

2022年8月1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 財務企画部次長 宮田 晋太郎
TEL.03-3238-7171

浦安物流センター再開発事業及び資産の取得完了に関するお知らせ

日本ロジステイクスファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2020年9月14日付「浦安物流センター再開発事業に関するお知らせ」及び2022年2月9日付「浦安物流センター再開発事業の進捗に関するお知らせ」で公表した浦安物流センター（以下「本物件」といいます。）の再開発事業（以下「本事業」といいます。）が完了し、本事業により建設した建物（以下「新建物」といいます。）の取得が完了しましたのでお知らせします。+

記

<本事業ハイライト>

- **本投資法人の特長的な取り組みである OBR（注1）の第5弾**
- **鑑定 NOI 利回り（注2）6.9%、鑑定ディスカウント率（注3）43.2%、ROIC（注4）7.0%での取得**
- **取得日よりテナントとの賃貸借契約が開始**

(注1) 「OBR」とは”Own Book Redevelopment”の略であり、投資法人が保有する物件を本投資法人自ら再開発することをいいます。以下同じです。

(注2) 2022年7月31日時点の鑑定評価に基づく鑑定 NOI* ÷ 取得価格 × 100

* 「鑑定 NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（運営収益から運営費用を控除して得た金額）をいい、減価償却費を控除する前の収益です。なお、鑑定 NOI は、敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除した NCF とは異なります。以下同じです。

(注3) 鑑定ディスカウント率 = (鑑定評価額 - 取得価格) ÷ 鑑定評価額
(小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。)

(注4) ROIC = (2022年7月31日時点の鑑定評価に基づく鑑定 NOI - OBR 実施前の2020年7月期 NOI 実績をもとに稼働率100%と仮定して本投資法人が算出した想定値) ÷ OBR 投下資本*

* 「OBR 投下資本」は、旧建物の解体費並びに旧建物に係る固定資産除却損及び新建物に係る建築コストの合計にて算出しています。以下同じです。

1. 取得の概要

(1) 本事業の概要

物件番号	物件名称	取得日	施工者	取得価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定 NOI 利回り (取得価格 ベース)
M-2	浦安 物流センター	2022年 8月1日 (注1)	株式会社安藤・間	8,745 (注2)	15,400 (注3)	6.9%

(注1) 本投資法人は2005年5月に取得した土地(以下「本土地」といいます。)と新建物の双方を所有することになりますが、新建物の取得日を記載しています。

(注2) 当初の売買契約書に記載された土地の売買代金2,469百万円に建築コスト6,275百万円を加算した金額を記載しています。したがって、取得価格は新建物の取得に要する費用の額とは異なります。

(注3) 2022年7月31日を価格時点とする本土地及び新建物を合わせた鑑定評価額です。以下同じです。

(2) 支払方法及び取得資金

新建物の建築コストの支払方法は分割支払であり、当該建築コスト総額6,275百万円のうち4,037百万円については、株式会社安藤・間及び日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社等の施工者等(注1)に支払済であり、残額の2,238百万円については2022年8月に支払い予定です。支払いにおいては、2022年2月9日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口発行による手取金、借入金及び自己資金を充当します(注2)。

(注1) 施工者等の概要は2020年9月14日付「浦安物流センター再開発事業に関するお知らせ」をご参照ください。

(注2) 新投資口発行及び借入金の詳細については2022年2月9日付「新投資口発行に関するお知らせ」及び「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 本事業の経緯

本投資法人は本土地上において、2020年9月より再開発事業を開始し、2022年8月に新建物を取得しました。

本事業は、大東物流センター(大阪府大東市)、八千代物流センター(千葉県八千代市)、清須物流センター(愛知県清須市)及び春日井物流センター(愛知県春日井市)に続くOBRの第5弾となります。本投資法人は、ポートフォリオの着実な成長と安定的な収益確保を目指すため、物流施設の取得競争が過熱する中、過去4度のOBRを成功させた資産運用会社の知見とネットワークを活用し、本物件の収益増と資産価値の向上を目指して本事業を推進しました。

本物件においては新建物の竣工後直ちにテナントが入居し、本投資法人は新建物を満室稼働の状態を取得しています。

3. 本事業の特長

本事業の実施により、本物件は消化容積率が向上、総賃貸可能面積は再開発前対比で約3.9倍になり、汎用性の高い仕様を備えた大規模マルチテナント型物流施設に生まれ変わりました。賃貸可能面積の増加と建物仕様の向上による賃料単価の上昇により、本物件の年間NOIは472百万円、鑑定評価額は10,130百万円増加し資産価値が向上しました。

2020年9月14日時点及び2022年2月9日時点の想定との比較では、昨今、建築コストが上昇する中でも、当該想定対比で建築コストが低く抑えられ、また2020年9月14日時点で想定していた

水準を超える賃料での賃貸借契約が締結できた結果、本物件の鑑定 NOI 利回り（注1）は 6.9%、鑑定ディスカウント率は 43.2%、ROIC は 7.0%となりました。

<本事業の効果>

	再開発前(A)	再開発後			増減 (B)-(A)
		2020年9月14日 時点の想定	2022年2月9日 時点の想定	2022年8月1日 時点(B)	
取得（予定）価格	2,902 百万円	9,019 百万円 (注1)	8,781 百万円 (注1)	8,745 百万円 (注1)	5,843 百万円 (+201%)
鑑定評価額	5,270 百万円 (注2)	—	15,300 百万円 (注3)	15,400 百万円	10,130 百万円 (+192%)
含み益	2,517 百万円 (注4)	3,186 百万円 (注5)	6,518 百万円 (注6)	6,654 百万円 (注6)	4,136 百万円 (+164%)
容積率（注7）	49.9%	195.1%	194.3%	194.3%	144.4pt
総賃貸可能面積	9,543.72 m ²	36,394.00 m ²	37,378.68 m ²	37,378.68 m ²	27,834.96 m ² (+292%)
年間 NOI	131 百万円 (注8)	502 百万円 (注9)	602 百万円 (注10)	603 百万円 (注10)	472 百万円 (+358%)

(注1) 当初の売買契約書に記載された土地の売買代金 2,469 百万円に、2020 年 9 月 14 日時点は同日時点で想定していた建築コスト 6,549 百万円を、2022 年 2 月 9 日時点は同日時点で想定していた建築コスト 6,311 百万円を、2022 年 8 月 1 日時点では確定した建築コスト 6,275 百万円を、それぞれ加算した金額を記載しています。

(注2) 旧建物の解体前である 2020 年 7 月 31 日を価格時点とする鑑定評価額です。

(注3) 2022 年 1 月 31 日を価格時点とする鑑定評価額です。価格時点においては新建物が未竣工のため、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、当該鑑定評価に基づく金額を記載しています。

(注4) 鑑定評価額（2020 年 7 月期末時点）－期末帳簿価額（2020 年 7 月期末時点）

(注5) 調査価格*－竣工時点における想定帳簿価額（2020 年 9 月 14 日時点における想定）

*2020 年 9 月 14 日時点は新建物が未竣工であったため、竣工後の建物や賃貸借契約に想定上の条件を付加した価格調査に基づき作成された調査報告書（価格時点：2020 年 9 月 1 日）を株式会社谷澤総合鑑定所から取得しています。なお、本件価格調査は不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価ではありません。

(注6) 2022 年 2 月 9 日時点は鑑定評価額（2022 年 1 月 31 日時点）－取得価格、2022 年 8 月 1 日時点は鑑定評価額（2022 年 7 月 31 日時点）－取得価格で算出された金額を記載しています。

(注7) 延床面積（容積対象床面積）÷敷地面積×100

(注8) 2020 年 7 月期の実績をもとに、2020 年 9 月 14 日時点での稼働率が 100%の場合の想定値を記載しています。

(注9) 2020 年 9 月 14 日時点での、稼働率 100%を前提とした場合の竣工年度の特異要因を排除した年間の予想数値であり、竣工時点の予想数値ではありません。

(注10) 2022 年 2 月 9 日時点は 2022 年 1 月 31 日時点、2022 年 8 月 1 日時点は 2022 年 7 月 31 日時点の鑑定評価に基づく鑑定 NOI をそれぞれ記載しています。

a. 立地

- ・ 本物件の位置する浦安エリアは、大消費地である東京都心から約 10km の距離に位置し、消費地向けの地域配送拠点としての利用に加えて、東京港や羽田空港及び成田空港等、主要な物流インフラの活用も容易であることから広域配送拠点としても利用可能。
- ・ 工業団地内に位置し 24 時間操業できること、さらに住宅地も近いことから労働力確保が容易。

b. 施設

- ・ 有効柱間隔 11.0m×11.9m、有効天井高 5.5m、床荷重 1.5t/m²と標準的な設備仕様を備えた汎用性の高い 4 層スロープ付の大型マルチテナント型物流施設。
- ・ スロープを経由して 2 階に接車可能である他、建物の両側に事務所スペースを配置することに

より様々なテナントニーズに応じた面積で分割賃貸することが可能。

- ・ 震災発生時の液状化現象に対応できるよう、適切な地盤工事や杭工事を実施し、BCPにも配慮。

【施設外観】



【庫内】



【立地図】

(広域図)



(詳細図)



4. 本物件の内容

(1) 本物件の概要

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権		調査業者	清水建設株式会社	
取得年月日	2005年5月9日(土地)		報告書年月日	2022年7月29日	
	2022年8月1日(建物)				
取得価格(注1)	8,745百万円		緊急修繕費	—	
鑑定評価額(注2)	15,400百万円		短期修繕費	—	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		長期修繕費	14,000千円	
信託期間満了日	2024年5月31日		PML値	11.3%	
土地	所在地	千葉県浦安市港79番		構造/階数(注3)	鉄骨・鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	面積(注3)	19,136 m ²		建築時期(注3)	2022年7月15日
	用途地域	準工業地域		延床面積(注3)	37,378.68 m ²
	容積率	200%		総賃貸可能面積	37,378.68 m ²
	建蔽率	60%		用途(注3)	倉庫
	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		担保設定の状況	なし	
テナントの総数	1		テナント名	NX・NP ロジスティクス株式会社	
年間賃料(注4)	非開示		敷金・保証金(注4)	非開示	
賃貸面積	37,378.68 m ²		稼働率	100.0%	
特記事項： 該当事項はありません。					
(注1) 当初の売買契約書に記載された土地の売買代金2,469百万円に建築コスト6,275百万円を加算した金額を記載しています。					
(注2) 2022年7月31日を価格時点とする本土地及び新建物を合わせた鑑定評価額です。					
(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。					

(2) 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	15,400 百万円
鑑定機関	谷澤総合鑑定所
価格時点	2022 年 7 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	15,400 百万円	
直接還元法による価格	15,700 百万円	
運営収益	非開示(注)	
可能総収益	非開示(注)	
空室等損失等	非開示(注)	
運営費用	非開示(注)	
維持管理費	非開示(注)	
水道光熱費	24 百万円	
修繕費	6 百万円	
PM フィー	非開示(注)	
テナント募集費用等	非開示(注)	
公租公課	63 百万円	
損害保険料	非開示(注)	
その他費用	8 百万円	
運営純収益	603 百万円	
一時金の運用益	非開示(注)	
資本的支出	非開示(注)	
純収益	595 百万円	
還元利回り	3.8%	
DCF 法による価格	15,200 百万円	
割引率	3.8%/3.9%	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格	15,400 百万円	
土地比率	53.5%	
建物比率	46.5%	
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。	

5. 今後の見通し

2022年3月16日付「2022年1月期 決算短信 (REIT)」において公表した2023年1月期の運用状況の予想(2022年8月1日～2023年1月31日)においては、2022年8月1日付で本物件を取得することを前提条件としており、2023年1月期の運用状況の予想(2022年8月1日～2023年1月31日)運用状況の予想の変更はありません。なお、本物件の取得等を反映した「2023年1月期の運用状況の予想(2022年8月1日～2023年1月31日)及び2023年7月期の運用状況の予想(2023年2月1日～2023年7月31日)」については、2022年9月13日に公表予定の「2022年7月期 決算短信 (REIT)」にて公表を行う予定です。

以 上

(参考プレスリリース)

- ・2020年9月14日付「浦安物流センター再開発事業に関するお知らせ」
- ・2022年2月9日付「浦安物流センター再開発事業の進捗に関するお知らせ」
- ・2022年2月9日付「新投資口発行に関するお知らせ」
- ・2022年2月9日付「資金の借入に関するお知らせ」
- ・2022年2月15日付「新投資口発行に係る価格等の決定に関するお知らせ」
- ・2022年2月24日付「資金の借入(金利決定)に関するお知らせ」

【添付資料】

新規取得資産取得後のポートフォリオ一覧

※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	8,745 (注2)	3.0%
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	0.8%
M-5	浦安千鳥物流センター	千葉県浦安市	6,000	2.0%
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市	5,700	1.9%
M-8	川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区	10,905	3.7%
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3)	2.7%
M-12	横浜福浦物流センター	神奈川県横浜市金沢区	9,800	3.3%
M-13	八千代物流センターⅡ	千葉県八千代市	5,300	1.8%
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	1.5%
M-16	東雲物流センター	東京都江東区	11,800	4.0%
M-17	習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市	7,875	2.7%
M-18	市川物流センターⅡ	千葉県市川市	17,415	5.9%
M-19	草加物流センター	埼玉県草加市	14,440 (注4)	4.9%
M-20	辰巳物流センター	東京都江東区	9,000	3.1%
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	2.9%
M-23	柏物流センターⅡ	千葉県柏市	3,795 (注5)	1.3%
M-24	新子安物流センター	神奈川県横浜市神奈川区	9,696	3.3%
M-25	三郷物流センター	埼玉県三郷市	3,873	1.3%
M-26	相模原物流センター	神奈川県相模原市緑区	8,032	2.7%
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	1.6%
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	5.2%
M-32	横浜町田物流センター	東京都町田市	25,452	8.6%

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-34	白井物流センター	千葉県白井市	3,875	1.3%
M-35	戸田物流センター	埼玉県戸田市	2,052	0.7%
M-36	市川物流センターⅢ	千葉県市川市	3,850	1.3%
M-37	藤沢物流センター	神奈川県藤沢市	4,305	1.5%
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	1.4%
M-40	加須物流センター	埼玉県加須市	3,790	1.3%
M-41	久喜物流センター	埼玉県久喜市	8,577 (注6)	2.9%
M-42	板橋物流センター	東京都板橋区	4,105 (注6)	1.4%
首都圏 小計			250,284	84.8%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市	9,762 (注7)	3.3%
T-2	大阪福崎物流センター	大阪府大阪市港区	4,096	1.4%
T-3	清須物流センター	愛知県清須市	3,010 (注8)	1.0%
T-4	門真物流センター	大阪府門真市	989	0.3%
T-5	小牧物流センター	愛知県小牧市	2,100	0.7%
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	0.9%
T-9	福岡香椎浜物流センター	福岡県福岡市東区	2,750	0.9%
T-10	春日井物流センター	愛知県春日井市	3,500 (注9)	1.2%
T-11	高槻物流センター	大阪府高槻市	1,560 (注10)	0.5%
T-12	愛西物流センター	愛知県愛西市	2,510	0.9%
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	0.9%
近畿・中部・九州地域 小計			37,475	12.7%
O-1	前橋物流センター	群馬県前橋市	1,230	0.4%
O-5	仙台港北物流センター	宮城県仙台市宮城野区	1,600	0.5%
その他 小計			2,830	1.0%
ポートフォリオ合計			290,625	98.5%
フォワード・コミットメント等該当資産				
T-14	尼崎物流センター	兵庫県尼崎市	4,467 (注11)	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。)			295,057	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（「T-14 尼崎物流センター」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、「T-14 尼崎物流センター」の取得予定日は本日現在未定です（「T-14 尼崎物流センター」の詳細については2021年12月22日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」をご参照ください。）。
- (注2) 当初の売買契約書に記載された売買代金2,902百万円から、2020年12月に取壊しを行った建物に相当する金額432百万円を減算し、建物の再開発に係る工事価格6,275百万円を加算した金額を記載しています。
- (注3) 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6) 本売買契約に定める売買代金を記載しています。
- (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) 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10) 2017年10月2日及び2019年10月31日の取得価格の合計額を記載しています。
- (注11) 売買契約に定める売買代金を記載しています。なお、当該売買契約においては、竣工後の物件に係る固定資産税及び都市計画税の税額について、当該売買契約締結時点の想定額から変動する場合には、かかる売買代金に変更となる場合があります。また、当該売買契約は、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*に該当します。
- * 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。