



2019年3月1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 大角 保志
(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 財務企画部次長 関口 亮太
TEL.03-3238-7171

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

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は、2018年6月29日付「本投資法人を賃借人とする停止条件付定期建物賃貸借契約の締結及び購入選択権の取得に関するお知らせ」及び2018年7月11日付「本投資法人を賃借人とする停止条件付定期建物賃貸借契約の締結及び購入選択権の取得に関するお知らせ（続報）」（以下「2018年6月29日付及び2018年7月11日付お知らせ」といいます。）で公表した市川物流センターⅢ（以下「本物件」といいます。）に関して、資産の取得を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 資産の取得の経緯

本投資法人は、2018年6月29日付及び2018年7月11日付お知らせでお知らせしたとおり、本物件にかかる停止条件付定期建物賃貸借契約（以下「本契約」といいます。）を締結していましたが、この度、本契約の停止条件が成就する見込みとなったことから、本契約に基づき建物賃貸借を開始した上で、建物賃貸借の開始と同時に本契約に規定される購入選択権を行使し、本物件を取得することを決定しました。なお、2018年6月29日付及び2018年7月11日付お知らせにおいて、本契約に基づく建物賃貸借の開始日は2019年3月1日を予定していましたが、本契約の停止条件が2019年3月8日に成就する見込みとなったことから、建物賃貸借の開始日及び本物件の取得日は、いずれも2019年3月8日を予定しています。

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、不動産市場での入札等による「不動産売買マーケットでの取組み」と相対取引や取得機会の自立的創出による「独自の取組み」の2つのアプローチを推進しています。本投資法人は、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、資産規模拡大と高い利回りでの物件取得をバランスよく実現でき、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考えています。



本物件の取得は、「独自の取組み」による取得です。本投資法人は、本物件の取得を通じて資産規模拡大と高い利回りの確保をバランスよく実現できると考え、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。

本契約及び本物件の詳細については、後記「7. 本物件の内容」並びに2018年6月29日付及び2018年7月11日付お知らせをご参照ください。

2. 取得の概要

(1) 本物件の概要

| 物件番号 | 物件名称 | 取得予定日 | 取得先 | 取得予定価格 (注1) | 鑑定評価額 | 想定 NOI利回り (取得予定価格 ベース) (注2) |
|------|---------------|---------------|------------------|----------------|----------|--------------------------------------|
| M-36 | 市川物流 センターⅢ | 2019年 3月8日 | 合同会社 市川プロジェクト | 3,850百万円 | 5,150百万円 | 6.6% |

(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) 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7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

3. 取得先の概要

2018年6月29日付及び2018年7月11日付お知らせをご参照ください。

4. 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。

5. 媒介の概要

本契約の締結については、媒介取引はありません。

6. 今後の見通し

本物件の取得については、2018年9月12日公表の「2018年7月期 決算短信 (REIT)」にて公表した「2019年7月期 (2019年2月1日～2019年7月31日) の運用状況の見通し」にて、2019年3月31日付での取得を想定しておりました。取得日について2019年3月8日付へと変更となる見込みですが、2019年7月期 (第28期) 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。



7. 本物件の内容

(1) 本物件の概要

| 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 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | |
| 取得予定日 | 2019年3月8日 | 価格時点 | 2019年2月28日 | |
| 取得予定価格 | 3,850百万円 | 鑑定評価額 | 5,150百万円 | |
| 信託受託者 | 三井住友信託銀行株式会社 | | | |
| 信託期間満了日 | 2029年3月31日 | | | |
| 土地 | 所在地 | 千葉県市川市二俣新町17番地18 | 収益還元法による収益価格 | 5,150百万円 |
| | 面積 | 13,080.20 m ² | DCF法による収益価格 | 5,130百万円 |
| | 用途地域 | 工業専用地域 | | |
| | 容積率 | 200% | 割引率 | 4.2%/4.3% |
| | 建ぺい率 | 60% | | |
| | 所有形態 | 所有権 | 最終還元利回り | 4.4% |
| 建物 | 構造/階数(注1) | 鉄骨造アルミニウム板・陸屋根4階建 | 直接還元法による収益価格 | 5,190百万円 |
| | 建築時期(注1) | 2001年7月23日 | | |
| | 延床面積(注1) | 24,726.05 m ² | 還元利回り | 4.2% |
| | 総賃貸可能面積 | 23,880.20 m ² | | |
| | 用途(注1) | 倉庫・事務所 | 原価法による積算価格 | 5,010百万円 |
| | 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 | 61.6% | |
| 担保設定の状況 | なし | 建物割合 | 38.4% | |
| 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 | 2019年2月25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 | 180千円 | |
| 賃貸面積(注3) | 23,880.20 m ² | 長期修繕費 | 196,588千円 | |
| 稼働率 | 100.0% | PML値 | 10.9% | |
| 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2) | 設計者 | 大和ハウス工業株式会社 | |
| 想定NOI | 254百万円 | 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) | 6.6%(注5) | 建築確認機関 | 日本イーアールアイ株式会社 | |
| 特記事項： ・本物件に隣接する位置指定道路(6,260.09 m ²)について、本物件にかかる土地を要役地、当該位置指定道路を承役地とする通行地役権が設定されています。 | | | | |
| (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) 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) 本物件を取得する場合における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収益の予想数値ではありません。また、当該想定NOIは、本物件の所有者が収受するNOIであり、本投資法人が本物件の賃借及び転貸を実施した場合の想定収益とは異なります。 | | | | |
| (注5) 想定NOIを取得予定価格(3,850百万円)で除した数値を記載しています。 | | | | |



(2) 鑑定評価書の概要

【M-36 市川物流センターⅢ】

| | |
|-------|-------------|
| 鑑定評価額 | 5,150 百万円 |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| 価格時点 | 2019年2月28日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|--------------------|-----------|--|
| 収益価格 | 5,150 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 | 5,190 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 | 11 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 | 27 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 | 4 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) | |
| 資本的支出 | 24 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 | 217 百万円 | |
| 還元利回り | 4.2% | 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 | 5,130 百万円 | |
| 割引率 | 4.2%/4.3% | 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 | 4.4% | 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 | 5,010 百万円 | |
| 土地比率 | 61.6% | |
| 建物比率 | 38.4% | |
| 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