



2020年5月19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

国内不動産の引渡予定日の変更等に関するお知らせ

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。）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、引渡予定日を変更しましたのでお知らせします。

また、2018年2月22日時点において本物件は未竣工の開発物件でしたが、竣工後の本物件の概要及び2020年1月31日を価格時点とする鑑定評価書の概要についても併せてお知らせします。

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

記

1. 引渡予定日の変更

(1) 変更の内容

(変更前) 未定（本物件は未竣工の開発物件であり、本物件の引渡日は建物保存登記申請日から1年を経過する日までの期日で本投資法人が別途指定した日（ただし、本投資法人及びJ A 三井リース建物株式会社（以下「JAMLT」といいます。）が別途合意した場合には当該合意した日）となります。）

(変更後) 未定（2020年7月31日から2021年3月31日までの間において本投資法人が別途指定した日（ただし、本投資法人とJAMLTの間で別途合意した場合には当該合意した日）となります。）

(2) 変更の理由

昨今の新型コロナウイルスによる感染症拡大等の本投資法人を取り巻く市場環境の変化の中、本投資法人の資金繰りへの影響は生じておりませんが、本物件の引渡し日を延長し本投資法人の手元現預金及び資金調達余力をさらに強化することが、本投資法人の柔軟な財務運営に資すると判断し、



JAMLT と協議を行った結果、変更を行うものです。

2. 取得の概要

(1) 本物件の概要（2018年2月22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。）

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)	想定NOI利回り (取得価格ベース) (注2)
M-34	白井 物流センター	未定 (注3)	JA 三井リース 建物株式会社	4,052	<u>4,970</u>	<u>5.8%</u>

(注1) 本物件に係る不動産売買契約（以下「本売買契約」といいます。）に定める売買代金を記載しています。なお、本売買契約においては、本物件の引渡日までの間に請負代金その他の本物件の開発に要する費用等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。

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（取得価格ベース）＝想定NOI÷取得価格×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3) 2020年7月31日から2021年3月31日までの間において本投資法人が別途指定した日（ただし、本投資法人とJA三井リース建物株式会社（以下「JAMLT」といいます。）の間で別途合意した場合には当該合意した日）となります。

3. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本売買契約は、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（注）に該当します。本投資法人は、引渡予定日の変更とともに、本売買契約の条件の一部を変更しており、変更後の本売買契約に規定された解約条項等は以下のとおりです。しかしながら、本投資法人が本売買契約を履行できない場合に負担することになる違約金の総額は資産運用会社の社内ルールに規定されるフォワード・コミットメント等を行う際に許容される違約金の金額の上限を下回っており、資金調達が完了できず、フォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、そのことが本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。また、本投資法人はコミットメントラインの借入極度額を175億円に設定しており、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保していることから、本投資法人が売買代金相当額の資金調達ができないことによる違約金支払いの可能性は低いものと考えております。

- (1) 当事者の一方が本売買契約に違反したときは、その相手方は、相当の期間を定めて本売買契約の履行を催告し、当該期間内に履行がされない場合は、本売買契約を解除することができます。
- (2) 上記(1)に基づいて当事者の一方が本売買契約を解除する場合、解除する当事者は、相手方に対し、解除と併せて、売買代金より消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の20%相当額を、違約金として請求することができます。なお、解除する当事者は、本売買契約の解除により被った実際の損害金が当該違約金を上回る場合であっても、相手方に対して当該違約金と別個に損害賠償請求を行うことはできないこととされています。

（注）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。以下同じです。

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。



5. 本物件の内容

(1) 本物件の概要（2018年2月22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	未定（注1）	価格時点	2020年1月31日			
取得予定価格	4,052百万円（注2）	鑑定評価額	4,970百万円			
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	4,970百万円		
	面積（注3）	14,322.86 m ²	DCF 法による 収益価格	4,900百万円		
	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	5,130百万円			
建物	構造/階数（注3）			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3）			2019年5月15日		
	延床面積（注3）	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				
用途（注3）	倉庫	土地割合	32.0%			
所有形態	所有権	建物割合	68.0%			
プロパティ・ マネジメント会社	未定	賃貸借の概要（注4）		建物状況評価の概要（施工前）（注9）		
担保設定の状況	なし	テナントの総数	2	調査業者	清水建設株式会社	
賃貸借の概要（注4）		テナント名	非開示（注5）	報告書年月日	2018年1月12日	
テナントの総数		年間賃料（消費税等別）	非開示（注5）	緊急修繕費	—	
テナント名		敷金・保証金	非開示（注5）	短期修繕費	—	
年間賃料（消費税等別）		賃貸面積	25,481.58 m ²	長期修繕費	18,644千円	
敷金・保証金		稼働率	100.0%	PML 値	9.4%	
賃貸面積		収支状況（注6）				
稼働率		収益 （付帯収益も含む）		設計者、施工者及び建築確認機関		
収支状況（注6）		非開示（注7）		設計者	松尾建設株式会社	
収益 （付帯収益も含む）		想定 NOI		施工者	松尾建設株式会社	
想定 NOI		236百万円		建築確認機関	株式会社 都市居住評価センター	
想定 NOI 利回り （取得予定価格ベース）		5.8%（注8）		特記事項：		
<p>・本売買契約においては、新建物が所定の仕様を満たしていること等が売買代金の支払いの履行の条件とされています。なお、本投資法人は、本売買契約の締結と同時に、新建物が竣工し、当該建物に係る建物保存登記申請が行われたことを停止条件とする定期建物賃貸借契約を締結しており、2019年5月15日付で JAMLT との間で、同日付で当該停止条件が成就したものとみなすこと等を内容とする停止条件付定期建物賃貸借契約に関する覚書を締結したことにより、同日付で当該定期建物賃貸借契約の効力が生じています。当該定期建物賃貸借契約の主な条件は以下のとおりです。</p> <p>賃貸借期間：2019年5月15日より3年間。</p> <p>賃料：非開示（注10）。</p> <p>賃料支払起算日：2020年5月15日。</p> <p>敷金：非開示（注10）。</p> <p>中途解約：不可。</p> <p>・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、土壤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・</p>						



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。

- (注1) 2020年7月31日から2021年3月31日までの間において本投資法人が別途指定した日（本投資法人とJAMLTの間で別途合意した場合は当該合意した日）となります。
- (注2) 不動産売買契約に定める売買代金を記載しています。なお、本売買契約においては、本物件の引渡日までの間に請負代金その他の本物件の開発に要する費用等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。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) 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。
- (注5) 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6) 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7) 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8) 想定NOIを取得予定価格4,052百万円で除した数値を記載しています。
- (注9) 2018年2月22日時点の計画を前提に作成された建物状況評価報告書に基づき記載しています。上記の内容は本物件の取得時における建物状況評価報告書の内容を保証又は約束するものではありません。なお、本投資法人は本物件の取得にあたり改めて建物状況評価報告書を取得する予定です。
- (注10) 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。

(2) 鑑定評価書の概要 (2018年2月22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】

鑑定評価額	<u>4,970</u> 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	<u>2020年1月31日</u>

項目	内容	概要等
収益価格	<u>4,970</u> 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	<u>5,130</u> 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	31 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	<u>3</u> 百万円	収益事例等に基づき査定
運営純収益	<u>246</u> 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	<u>241</u> 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	<u>4,900</u> 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	<u>4,970</u> 百万円	
土地比率	32.0%	
建物比率	68.0%	
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/>