

2024年4月22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 鈴木 靖一  
(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 鈴木 靖一  
問い合わせ先 財務企画部長 宮田 晋太郎  
TEL.03-3238-7171

### 国内不動産の取得に関するお知らせ（摂津物流センター）

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（以下「資産運用会社」といいます。）は、2024年4月22日、下記のとおり資産の取得（以下「本取得」といいます。）を決定しましたのでお知らせします。

#### 記

#### 1. 本取得の概要

##### (1) 取得資産（以下「取得資産」といいます。）

物件番号	T-15
物件名称	摂津物流センター
契約予定日	2024年4月27日
引渡予定日（注2）	2024年6月28日
取得予定価格（注3）	862百万円
鑑定評価額	1,710百万円
鑑定ディスカウント（注4）	49.6%
鑑定 NOI 利回り（取得予定価格ベース） （注5）	10.9%
取得先	非開示（注6）
媒介の有無	無

(注1) 上記金額は、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下、百万円単位の金額について同じです。

- (注2) ただし、本投資法人及び取得先が別途合意した場合には当該合意した日となります。以下同じです。
- (注3) 取得資産の取得に関する不動産売買契約書（以下「本売買契約」といいます。）に定める売買代金（消費税及び地方消費税を除きます。）を記載しています。
- (注4) 鑑定ディスカウント＝（鑑定評価額－取得予定価格）÷鑑定評価額×100
- (注5) 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。  
なお、本投資法人は取得資産の取得後に建物の遵法性確保等のための工事等の実施を予定しています。資産運用会社では当該工事等の金額を73百万円と見積もっており、それらの金額を考慮して以下の計算式で算出した調整後鑑定 NOI 利回りは10.0%です。  
調整後鑑定 NOI 利回り＝鑑定 NOI÷（取得予定価格＋当該工事等の金額）×100  
（小数第2位を四捨五入して記載しています。）
- (注6) 取得先は個人及び国内の有限会社ですが、取得先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。なお、取得先は投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に定める利害関係人等には該当しません。

## (2) 取得資金

自己資金

## (3) 支払方法

引渡時一括

なお、本売買契約は金融庁の定める「金融商品取引業者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。解約条項等の内容については、後記「9. 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」をご参照ください。

（注）先日付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。

## 2. 本取得の理由

本投資法人は、「Develop the Value」戦略のもと、当面の1口当たり分配金目標である5,600円~5,700円の達成に向けて、本投資法人の独自の優位性に加えて外部環境変化に対応できる戦略を展開しています。

本投資法人の投資口価格は、インフレ・金利上昇等の外部環境が様々変化する中で軟調に推移し、本投資法人の資本コストが上昇しています。かかる環境下において、本投資法人は資本コスト改善策として、2023年11月から2024年1月まで実施した自己投資口の取得・消却、2024年3月に実施した物件入替に続き、本取得を新たに決定しました。

本取得は、鑑定評価額を大きく下回る価格で取得資産を取得するものであり、1口当たりNAV（注1）の向上に寄与する取引であるとともに、取得資産の鑑定 NOI 利回りは本投資法人のインプライド・キャップレート（注2）を大きく上回るものであることから、ポートフォリオの収益性及び本投資法人の資本効率の改善に寄与する取引であると考えています。

本投資法人は、本取得が資本コストの改善、1口当たり分配金の向上を通じた投資主還元及び中長期的な投資主価値の向上に繋がるものと考えています。本投資法人は本取得後も、投資口価格及び資本コスト等の状況に応じて、柔軟かつ機動的に適切な投資戦略及び資本政策の展開を検討していきます。

- (注1) 「1口当たりNAV」(Net Asset Value)は、保有資産の帳簿価額と鑑定評価額の差額に当たる含み損益を反映した純資産額を発行済投資口の総口数で除した1口当たり純資産額です。
- (注2) 「インプライド・キャップレート」は、投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りをいい、以下の計算式にて算出されます。
- 保有物件の鑑定NOIの合計額 ÷ [時価総額 + 有利子負債総額 + 預り敷金及び保証金 + 信託預り敷金及び保証金 + 長期預り金 - (現金及び預金 + 信託現金及び預金)]

### 3. 取得資産の特長

#### 【T-15 摂津物流センター】

##### <取得ハイライト>

- 資産運用会社独自のネットワークを活用した、他プレイヤーとの相対取引
- 鑑定ディスカウント 49.6%での取得
- インプライド・キャップレートを大きく上回る鑑定 NOI 利回り (10.9%)
- 大阪中心消費地に近接する物流集積地であり、地域配送や都市部への集配送の拠点として良好な立地

#### a. 立地

- ・ 大阪市中心消費地に近接する立地であるほか、北摂地域と東大阪・松原エリアを結ぶ大阪中央環状線近隣に位置しており、地域配送において交通利便性が高い立地。
- ・ 近畿自動車道「摂津北」IC から 5.0km、府道 16 号から 0.3km に所在しており、都市間輸送の中継地として道路アクセスに優れた立地。京阪神を管轄する広域配送のほか、都市部への集配送の拠点としての適性が高い。
- ・ 背後には住宅地域が広がり、大阪内陸の中核都市としてベッドタウンが形成されているエリアで、豊富な労働力を確保できる環境。

#### b. 施設

- ・ 延床面積約 2,778 坪の 4 階建 BOX 型物流センターであり、一定の汎用性を有する。
- ・ 周辺には中小規模・老朽倉庫が多い中で希少性があり、エリア内で高い競争力を有する施設。

#### c. テナント

- ・ 大手物流企業が入居。複数の荷主の大阪における配送拠点として使用。

【施設外観】



【立地図】

(広域図)



(詳細図)



#### 4. 取得資産の内容

##### 【T-15 摂津物流センター】

資産の概要					
資産の種類	不動産	建物	調査業者	株式会社竹中工務店	
取得予定年月日	2024年6月28日	状況	報告書年月日	2024年4月10日	
取得予定価格	862百万円	評価	緊急修繕費	12,900千円	
鑑定評価額	1,710百万円	の	短期修繕費	8,490千円	
信託受託者	—	概要	長期修繕費	610,300千円	
信託期間満了日	—	PML 値		7.1%	
土地	所在地	大阪府摂津市鳥飼上二丁目1番21号	建物	構造/階数	鉄骨造重鉛メッキ鋼板葺4階建
	面積	4,956.78 m <sup>2</sup>		建築時期	1992年5月25日
	用途地域	準工業地域		延床面積	8,108.40 m <sup>2</sup>
	容積率	200%		総賃貸可能面積	8,108.40 m <sup>2</sup>
	建蔽率	60%		用途	倉庫・事務所
	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	ジョーンズ・ラング・ラサール株式会社	担保設定の状況	なし		
テナントの総数	1	テナント名	株式会社ムロオ		
年間賃料	非開示 (注)	敷金・保証金	非開示 (注)		
賃貸面積	8,108.40 m <sup>2</sup>	稼働率	100.0%		
特記事項：					
<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物状況調査報告書において、消防法又は建築基準法等に関する複数の指摘事項がありますが、本投資法人は、当該指摘事項について、本物件の取得日以降、速やかに是正する予定です。</li> <li>・本物件にて使用されているキュービクルの一部に低濃度 PCB が含有されている可能性があるものがありますが、適切に使用されています。なお、取得後に当該キュービクルについて低濃度 PCB の含有分析調査を行う予定であり、その結果、含有が認められた場合は、法律に従い管轄官庁に保管状況の届出等を行う予定です。</li> </ul>					
(注) 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。					

#### 5. 取得先の概要

取得先は、個人及び国内の有限会社ですが、取得先より開示することにつき同意を得られていないため、詳細については開示していません。なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、取得先は本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

#### 6. 取得先の状況

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。

#### 7. 媒介の概要

本件取引にあたり、媒介取引はありません。

#### 8. 利害関係人との取引

本件取引に関して、利害関係人等との取引はありません。

#### 9. 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

本売買契約に規定される予定の解約条項等は以下のとおりです。しかしながら、売買代金相当額の資金調達を本投資法人以外の事由により完了できなかったことは、本売買契約に基づく本投資法人の債務不履行を構成しないものとされています。したがって、本投資法人が本売買契約に定める義務に違反した場合を除いて、本投資法人は、以下に記載の違約金等の支払義務を負いません。したがって、本投資法人は、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。

- (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%相当額を上限として、違約金として請求することができます。また、本売買契約に違反した当事者は、当該契約違反により相手方に生じた一切の損害を、相手方に補償するものとされています。

#### 10. 今後の見通し

本取得による、2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）及び2025年1月期（2024年8月1日～2025年1月31日）の運用状況の見通しへの影響は軽微であり、運用状況の見通しの変更はありません。

11. 鑑定評価書の概要

【T-15 摂津物流センター】

鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,710 百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2024 年 4 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,710 百万円	
直接還元法による価格	1,790 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	0 円	
水道光熱費	0 円	
修繕費	8 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	7 百万円	
損害保険料	非開示 (注)	
その他費用	2 百万円	
運営純収益	93 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	69 百万円	
還元利回り	3.9%	
DCF 法による価格	1,670 百万円	
割引率	3.6%	
最終還元利回り	4.0%	
積算価格	1,570 百万円	
土地比率	78.2%	
建物比率	21.8%	
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。	



【添付資料】

本件取引後のポートフォリオ一覧

以 上

※本投資法人のウェブサイト <https://8967.jp/>

**【添付資料】**

本件取引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	2.1%
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市	5,700	2.0%
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	3.4%
M-13	八千代物流センターⅡ	千葉県八千代市	5,300	1.8%
M-15	市川物流センター	千葉県市川市	4,550	1.6%
M-16	東雲物流センター	東京都江東区	11,800 （注4）	4.1%
M-17	習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市	7,875 （注4）	2.7%
M-18	市川物流センターⅡ	千葉県市川市	17,415 （注4）	6.0%
M-19	草加物流センター	埼玉県草加市	14,440 （注5）	5.0%
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	3.0%
M-23	柏物流センターⅡ	千葉県柏市	3,795 （注6）	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 （注4）	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	2.8%
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	8.7%

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4)	2.9%
M-42	板橋物流センター	東京都板橋区	4,105	1.4%
首都圏 小計			248,644	85.4%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市	9,762 (注7)	3.4%
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	1.0%
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%
T-15	摂津物流センター	大阪府摂津市	862 (注11)	0.3%
近畿・中部・九州地域 小計			38,337	13.2%
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%
O-6	石狩物流センター	北海道石狩市	1,311 (注4)	0.5%
その他 小計			4,141	1.4%
ポートフォリオ合計			291,123	100.0%
フォワード・コミットメント等該当資産				

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）
T-14	尼崎物流センター	兵庫県尼崎市	未定 （注12）	-

- (注1) ポートフォリオ合計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（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」及び2023年1月19日付「国内不動産信託受益権の取得先等の変更に関するお知らせ」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) 各準共有持分相当の数値を記載しています。東雲物流センター：47%、習志野物流センターⅡ：90%、市川物流センターⅡ：90%、新子安物流センター：51%、久喜物流センター：44.5%、石狩物流センター：55%
- (注5) 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6) 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) 本売買契約に定める売買代金を記載しています。
- (注12) 尼崎物流センターの取得に関するリコーリース株式会社（以下「リコーリース」といいます。）と本投資法人との間の信託受益権売買契約書において、引渡予定日が以下の①乃至③のいずれの場合に該当するかに応じ、以下のとおり規定されています。
- ①リコーリースが本物件に係る信託受益権を取得した日から1年目の応当日の前日までの間のいずれかの日である場合（本書の日付時点において、2023年4月3日から2024年4月2日の間を想定）  
4,384百万円  
ただし、リコーリースの本物件の保有期間において、予め定めたIRRを達成する価格を算定し決定します。
- ②リコーリースが本物件に係る信託受益権を取得した日の1年目の応当日以降から2年目の応当日の前日までの間のいずれかの日である場合  
（本書の日付時点において、2024年4月3日から2025年4月2日の間を想定）  
4,302百万円  
ただし、リコーリースの本物件の保有期間において、予め定めたIRRを達成する価格を算定し決定します。
- ③リコーリースが本物件に係る信託受益権を取得した日の2年目の応当日以降から3年目の応当日の前日までの間のいずれかの日である場合  
（本書の日付時点において2025年4月3日から2026年4月2日の間を想定）  
4,222百万円  
ただし、リコーリースの本物件の保有期間において、予め定めたIRRを達成する価格を算定し決定します。