



平成 20 年 11 月 6 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都千代田区一ツ橋二丁目4番3号
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 榮坂 均
(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 榮坂 均
問い合わせ先 財務企画部長 上野 貴司
TEL.03-3238-7171

大東物流センター（一部）建替事業に関するお知らせ

本投資法人が保有している大東物流センター（物件番号 T-1）について、以下の通り一部建替を行うことを決定しましたのでお知らせします。

記

1. 建替事業の概要

本物件は、延床面積約 18,000 坪の建物①を中心に、400～1,900 坪の中規模倉庫 4 棟（建物②～⑤）及び事務所棟等から構成されています（次頁「施設の位置図」ご参照）。敷地西側の中規模倉庫棟については、工場として建設された平家で小型の建物を転用しているため賃貸効率が悪く、老朽化が進んでいることから、現在の物流施設の標準的な仕様による大規模な施設への建替を行うことで、賃貸効率の改善と賃貸可能面積の拡大を図るものです。建替後の施設は、期間 20 年の賃貸借契約を締結する見込みであり、中長期的に安定した収益の確保が見込まれます。

本事業は J-REIT としては初めて、投資法人が主体となって行う大規模建替事業であり、大幅な賃料上昇が見込みづらい物流不動産賃貸市場の中で、内部成長を実現できる重要なプロジェクトであると考えています。

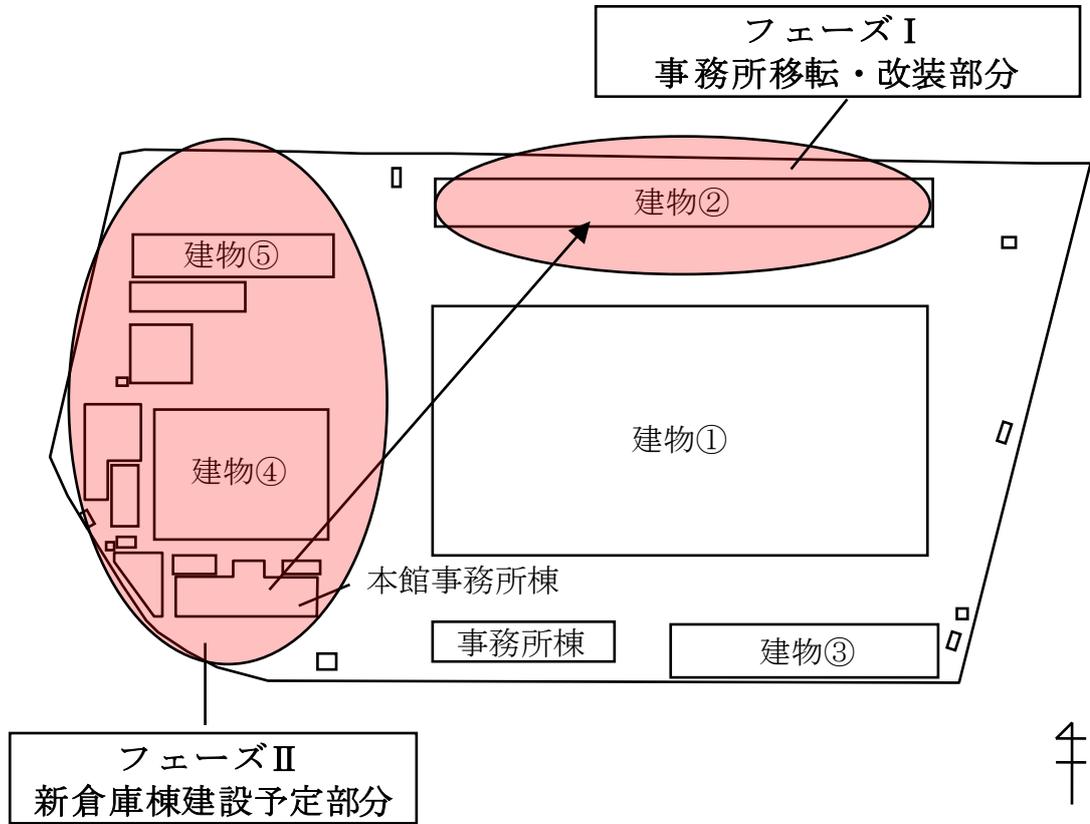
本事業の具体的内容は以下の通りです。

フェーズ I： 建物②事務所化改修工事を実施、敷地西側に存在していた本館事務所棟を移転。

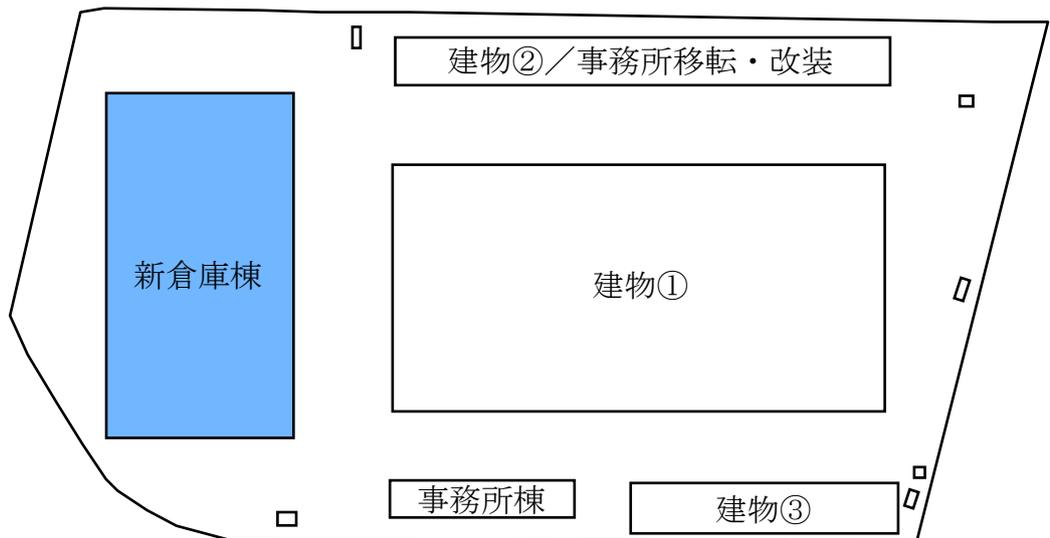
フェーズ II： 敷地西側に存在する複数の中規模倉庫棟（建物④、⑤及びテント倉庫）及び本館事務所棟等を取り壊し、1 棟の大規模倉庫（以下、新倉庫棟といいます。）を建設。

<施設の位置図>

•建替前



•建替後





2. 対象物件の概要

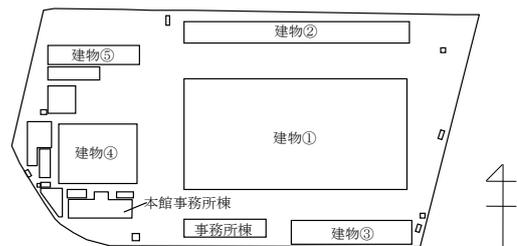
<現状>

物件名称	大東物流センター	
資産の種類	不動産信託受益権	
取得日	平成 17 年 5 月 9 日	
取得価格	7,617,000,000 円	
土地	所在地(住居表示)	大阪府大東市緑が丘二丁目 1 番 1 号
	面積	71,837.28 m ²
	所有形態	所有権
建物	構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 4 階建他
	延床面積	76,283.92 m ²
	総賃貸可能面積	76,208.70 m ² (注)
	用途	倉庫、事務所
	所有形態	所有権

(注) 以下の複数棟から構成されています。

	建築時期	賃貸可能面積
建物①	平成 1 年 8 月	54,138.36 m ²
建物②	平成 1 年 8 月	3,597.97 m ²
建物③	平成 7 年 4 月	6,245.00 m ²
建物④	昭和 46 年 10 月	4,711.50 m ²
建物⑤	平成 1 年 7 月	1,342.56 m ²
事務所	昭和 44 年 10 月	2,537.50 m ²
その他	—	3,635.81 m ²

施設の位置図



<新倉庫棟>

構造/階数 (注)	鉄筋コンクリート造 4 階建
建築面積 (注)	10,332.00 m ²
延床面積 (注)	24,853.00 m ²
用途	倉庫、事務所

(注) 現時点における設計図書の表示によります。



3. 実施理由

新倉庫棟建築により本物件の賃貸可能面積は約 20%増加、年間の不動産賃貸事業収益は約 30%の成長が見込まれます。また、物流拠点の集約化等、現在の物流ニーズに求められるスペックを備えた大規模物流施設への転換が、将来のテナント入れ替え時におけるリーシングリスク低減に繋がるものと考えています。

<賃貸可能面積と不動産賃貸事業収益の比較>

	建替前	建替後	増減
賃貸可能面積	76,208.70 m ²	91,371.83 m ² (注 1)	15,163.13 m ² (+19.9%)
不動産賃貸事業収益 (注 2)	915 百万円	1,187 百万円	272 百万円 (+29.7%)

(注 1) 現時点における設計図書の表示に基づいた新倉庫棟の延床面積から推定した数値を記載しています。

(注 2) 建替前については第 6 期実績を年換算したものを、建替後については本事業完了後の特殊要因を排除した年間収支の見込みを記載しています。なお、賃料水準は現時点における想定値を使用しています。

4. 収支状況への影響

(1) 建築コスト

本事業に係る建築コストは総額 2,852.6 百万円（消費税抜）を見込んでいます。当該建築コストは、各期において資本的支出として簿価計上される予定です。当該建築コストに係る資金調達については、調達金額及び時期が決定した時点で改めてお知らせします。

(百万円)

支払時期	第 7 期 (H21.1 期)	第 8 期 (H21.7 期)	第 9 期 (H22.1 期)	第 10 期 (H22.7 期)	合計
フェーズ I (注 1)	133.0	246.4	—	—	379.4
フェーズ II (注 1)	—	825.0	833.0	779.3	2,437.3
プロジェクト マネジメント業務 (注 2)	14.7	13.0	3.2	5.0	35.9
合計	147.7	1,084.4	836.2	784.3	2,852.6

(注 1) 工事請負契約書に記載の工事価格（消費税抜）を記載しています。

(注 2) 業務委託契約書に記載の報酬及び費用（消費税抜）を記載しています。



(2) 除却損

本事業に係る解体工事による除却損は現時点で総額 242.9 百万円を見込んでいます。当該除却損は、各期において不動産賃貸事業費用として計上される予定です。解体工事の進捗に応じて除却損の金額及び計上時期が変動する可能性があります。一口あたり分配金に与える影響を平準化すべく複数期にまたがった解体工事スケジュールを予定しています。

(百万円)

計上時期	第 7 期 (H21.1 期)	第 8 期 (H21.7 期)	第 9 期 (H22.1 期)	第 10 期 (H22.7 期)	合計
フェーズ I	13.0	—	—	—	13.0
フェーズ II	—	107.6	122.3	—	229.9
合計	13.0	107.6	122.3	—	242.9

(注) 除却部分の第 6 期末帳簿価額を記載しているため、実際の金額は上記と異なる可能性があります。

(3) 本物件の収支見通し

新倉庫棟の建築および建物②の事務所化工事により、工事期間中（第 8 期および第 9 期）は一時的に不動産賃貸事業収益が最大 6%程度減少いたしますが、テナント入居を想定している第 10 期以降は下記の通り不動産賃貸事業収益が増加する見通しです。

	建替前	建替後 (想定)
不動産賃貸事業収益 (注 1)	915 百万円	1,187 百万円
NOI (注 2)	730 百万円	888 百万円
帳簿価額 (注 3)	7,399 百万円	9,992 百万円
NOI 利回り (帳簿価額ベース)	9.9%	8.9%

(注 1) 建替前については第 6 期実績を年換算したものを、建替後については本事業完了後の特殊要因を排除した年間収支の見込みを記載しています。

(注 2) **Net Operating Income**

= 不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費 + 固定資産除却損

(注 3) 建替前については第 6 期末の帳簿価額を、建替後については第 6 期末の帳簿価額及び現時点における減価償却費の見込額を前提に、上記の建築コスト及び除却損等を調整して算出したものを記載しています。



5. 契約締結先の概要

(1) 工事請負契約

商号	株式会社間組
本店所在地	東京都港区虎ノ門二丁目2番5号
代表者	代表取締役社長 小野 俊雄
資本金	120億円
主な事業の内容	土木建築総合請負
本投資法人又は資産運用会社との関係	特になし

(2) プロジェクト・マネジメント契約（注）

商号	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ
本店所在地	東京都千代田区内神田一丁目7番3号
代表者	代表取締役 福田 哲也
資本金	3,000万円
主な事業の内容	建設計画支援業務等
本投資法人又は資産運用会社との関係	特になし

（注） 本工事に係る総合監修及び調整補助業務を言います。

6. 本事業の日程

各 契 約 書 締 結：平成20年11月10日

建物②事務所化改修工事：平成21年1月～平成21年5月

既存建物解体工事：平成21年3月～平成21年8月

新倉庫棟建替工事：平成21年7月～平成22年5月

7. 今後の見通し

本事業による本投資法人の平成21年1月期及び平成21年7月期運用状況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。

【添付資料】

参考資料1：新倉庫棟のイメージ図

参考資料2：本事業の日程

以上

【添付資料】

参考資料 1：新倉庫棟のイメージ図



(注) 本図は、設計図書をもとに竣工予定の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

参考資料 2：本事業の日程

