

平成 17 年 11 月 17 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都千代田区神田錦町三丁目 5 番地 1
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 山 川 亮
(コード番号: 8967)
問 合 せ 先
三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
取締役副社長兼業務部長 広 瀬 匡 志
TEL. 03-5259-6050

資産の取得に関するお知らせ(羽生物流センター)

本投資法人は、平成 17 年 11 月 17 日、下記の通り資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要(予定)

- 1) 取得資産: 不動産を主な信託財産とする信託受益権
- 2) 物件名称: 羽生物流センター
- 3) 取得価格: 金 1,705,000,000 円
(但し、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。)
- 4) 取 得 日: 平成 17 年 11 月 18 日
- 5) 引 渡 日: 平成 17 年 11 月 18 日
- 6) 取 得 先: 有限会社テレスト・インベストメント
- 7) 取得資金: 自己資金によります。

2. 取得の理由

本投資法人は、規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの充実を図るために、本物件を取得します。本物件は、近年物流施設の集積が進んでいる羽生・加須地区に位置しており、宅配業界大手の佐川急便株式会社の北埼玉エリア集配センターとして新設されたもので、長期にわたる収益物件と判断し、取得を決定いたしました。なお、本物件の概要は以下の通りです。

1) 立地

本物件は羽生下川崎産業団地内にあり、東北自動車道羽生ICまで約7 Km、国道 122 号線まで約 200mの位置にあります。本物件が所在する羽生・加須地区は、東北自動車道を通じて首都圏・東北の広域をカバーできる配送拠点として利便性が高く、近年注目されているエリアです。

2) 施設の特徴

北埼玉エリアの拠点集約に伴い新設された集配基地モデル施設として、仕分け作業を行う上での効率性向上やコスト削減を図るため、3面のトラックバース、24mの柱間隔、広い駐車スペース、明るく快適な施設内環境を備えた施設仕様となっているほか、安全確保や作業負荷低減にも高いレベルで配慮されています。

3) テナント

宅配業界の大手企業である佐川急便株式会社です。

3. 取得予定資産の内容

1) 信託財産である不動産の内容

資産の種類		不動産信託受益権
土地	所在地	埼玉県羽生市川崎1丁目371番7、他
	面積(*)	20,988.43m ²
	用途地域	地域指定なし
	容積率	200%
	建ぺい率	60% (指定建ぺい率50%・角地緩和+10%)
	所有形態	所有権
建物	構造・階数(*)	鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建、他
	建築時期(*)	平成17年10月20日
	延床面積(*)	3,579.67m ²
	総賃貸可能面積(**)	5,919.53m ²
	用途(*)	荷捌所・倉庫・事務所
	所有形態	所有権
鑑定評価額		1,770,000,000円
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点		平成17年11月1日
プロパティ・マネジメント会社		大星ビル管理株式会社
マスターリースの有無		なし
地震PML(***)		12%
特記事項		なし

(*) 不動産登記簿の表示によります。

(**) 検査済証に記載されている延床面積の表示によります。

(***) 清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書によります。

2) 賃貸借の概要



テナント名	佐川急便株式会社
業 種	一般貨物自動車運送業
賃貸面積	5,919.53m ²
総賃貸可能面積 に占める割合	100.00%
年間賃料 (消費税等別)	118(百万円)
契約期間	平成17年10月21日から平成37年10月20日
敷 金	59(百万円)
賃料更改・改定	契約の種類: 定期建物等賃貸借契約(期間20年) 賃料改定: 賃貸借開始日から5年間は据え置くものとします。ただし、賃貸借開始日から5年経過時及び以降5年経過毎において、諸般の経済情勢の変動等があったときは、協議の上、これを改訂することができます。 契約更改: 契約の更新はありません。 中途解約: 賃貸借期間中に契約を解約することは出来ません。ただし、解約希望を1年前までに相手方に対し書面で申し入れ、相手方が同意した場合、またはテナントがこの契約と同等以上の条件にて代替賃借人を本投資法人に紹介し、これを本投資法人が承諾した場合は、この限りではありません。

4. 信託受益権の取得先の概要

- 1) 社 名: 有限会社テレスト・インベストメント
- 2) 本店所在地: 東京都港区新橋二丁目2番9号
- 3) 代 表 者: 取締役 中村 光孝
- 4) 資 本 金: 300 万円
- 5) 主な事業内容: 債権の買取業、金融業、有価証券の売買・保有・運用及び投資、不動産の売買及び賃貸借並びにその仲介、投資及び経営に関するコンサルティング
- 6) 本投資法人との関係:

有限会社テレスト・インベストメントは、本投資法人の資産運用会社の株主であるケネディクス株式会社の100%子会社であり、資産運用会社の利益相反対策ルールに定義する利害関係者に該当することから、取得の決定に際しては、同ルールに定める適正な手続きを経ていきます。

5. 今後の見通し

当該信託受益権の取得による本投資法人の平成18年1月期運用状況への影響は軽微であり、平成18年1月期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: 本物件の収支見込

参考資料 2: 本物件の外観写真

参考資料 3: 本物件の地図

以上

本投資法人のウェブサイト <http://8967.jp/>

参考資料 1: 本物件の収支見込

(単位:百万円)

収益(付帯収益を含む)	118
費用(減価償却費を除く)	10
公租公課	6
諸経費	4
NOI(Net Operating Income)	108

(収支見込の前提条件)

1. 上記の数値は取得年度の特異要因を排除した年間収支であり、平成 18 年1月期の予想数値ではありません。
2. 諸経費には、管理委託費・損害保険料・信託報酬・修繕費等を含みます。



・広域地図



・近隣地図

