



平成 20 年 1 月 21 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 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.03-5259-6050

資産の取得に関するお知らせ（浦安千鳥物流センターⅡ）

本投資法人は、平成 20 年 1 月 21 日、下記の通り資産の取得を決定しましたので、お知らせします。

記

1. 取得の概要

- (1) 取得資産：不動産信託受益権（注）
- (2) 物件名称：浦安千鳥物流センターⅡ
- (3) 取得価格：金 1,640,000,000 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) 契約日：平成 20 年 2 月 8 日
- (5) 引渡日：平成 20 年 2 月 8 日
- (6) 取得先：有限会社アクティブ・インベストメント・シックス
- (7) 取得資金：借入金による（予定）
- (8) 支払方法：引渡時一括

（注）本物件については、不動産信託受益権取得後、同日付で不動産信託契約を解除し、現物不動産として保有する予定です。

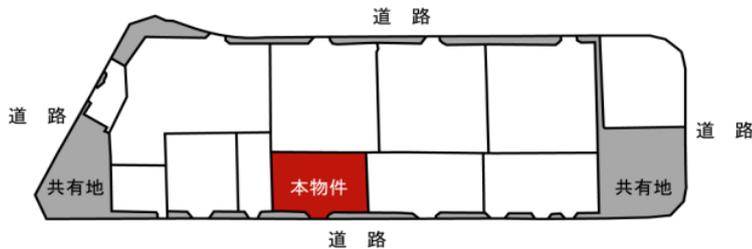


2. 取得予定資産の概要

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	平成 20 年 2 月 8 日	価格時点	平成 19 年 10 月 1 日
取得予定価格	1,640,000,000 円	鑑定評価額	1,680,000,000 円
信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社	収益還元法による収益価格	1,680,000,000 円
信託期間満了日	平成 23 年 2 月 28 日		
土地	所在地 (地番)	千葉県浦安市千鳥 10 番 1	
	面積 (注 1)	2,645.34 m ² (注 2)	
	用途地域	準工業地域	
	容積率	200%	
	建ぺい率	60%	
	所有形態	所有権	
建物	構造/階数 (注 1)	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建	
	建築時期 (注 1)	平成 13 年 1 月 16 日	
	延床面積 (注 1)	6,192.80 m ²	
	総賃貸可能面積	6,192.80 m ²	
	用途 (注 1)	倉庫・事務所	
	所有形態	所有権	
プロパティ・ マネジメント会社	三井不動産 ビルマネジメント株式会社	DCF 法による収益価格	1,670,000,000 円
		割引率	5.3%
		最終還元利回り	5.4%
		直接還元法による収益 価格	1,700,000,000 円
		還元利回り	5.1%
		原価法による積算価格	1,260,000,000 円
		土地価格 (割合)	510,000,000 円 40.5%
		建物価格 (割合)	750,000,000 円 59.5%
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
年間賃料 (消費税等別)	— (注 3)	報告書年月日	平成 19 年 5 月 31 日
敷金・保証金	— (注 3)	緊急修繕費	—
賃貸面積	6,192.80 m ²	短期修繕費	300 千円
		長期修繕費	34,575 千円
稼働率	100.0%	PML 値	13.1%
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)	— (注 3)	設計者	株式会社梓設計
NOI (Net Operating Income)	87 百万円	施工者	大成・戸田・西松 特定建設工事共同企業体
NOI 利回り (取得価格ベース)	5.3%	建築確認機関	千葉県
特記事項： 本物件は、千葉（浦安）地区集団設置建物建設譲渡事業（以下「当該事業」といいます。）の一環で、周辺建物と一体として建築後に分譲されたものであり、その際に分筆された各建物敷地が政令に定められた緑地割合を維持するため、当初の緑地部分を共有地とし、各所有者に共有持分の割当を行った経緯があります。共有地の状況については、後記「当該事業の対象地区における本物件と共有地の配置図」をご参照ください。			
1. 上記の経緯から、本物件は本土の容積率を超える延床面積を有していますが、本物件を再建築する場合には「一敷地一建物」の原則に基づき本土の容積率が適用されるため、同一の延床面積の建物を建築することが出来ない可能性があります。			
2. 当該事業に伴い、千葉県及び浦安市と共有地の管理を行う浦安流通事業協同組合との間で緑化協定が締結されていますが、緑地（共有地）の一部が駐車場として利用されており、緑化協定の内容を満たしていない状態にあります。この緑地の復旧等については、同組合の責任と費用負担により平成 23 年中に完了する予定です。なお、本投資法人は同組合の組合員ではないため、緑化協定の当事者ではありません。			
3. 共有地の境界が確定していません。			
4. 共有地の一部について、組合員のうち 2 社の自己所有地との交換を行う予定です。			
(注 1) 不動産登記簿の表示によります。			
(注 2) 上記のほかに、浦安市千鳥 10 番 15 乃至 10 番 28、11 番 3 所在の共有地（15 筆、計 9,394.00 m ² ）における持分割合 3,750,438 分の 264,534 の共有持分が信託財産に含まれています。			
(注 3) 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4) 取得年度の特殊要因を排した年間収支の見込みであり、平成20年7月期の予想数値ではありません。

※当該事業の対象地区における本物件と共有地の配置図



(注) 本図は、当該事業の対象地区における本物件と共有地の配置状況を公図に基づき示したものであり、形状や面積割合について現況と異なる場合があります。

3. 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、大消費地である東京都心部及び主要ゲートウェイへのアクセスが良好であり、保管と流通加工の両方に対応できるスペックを備えた施設仕様であることから長期に亘る収益物件と判断し、取得を決定しました。本物件の概要は以下の通りです。

1. 施設の特徴

本施設は、有効柱間隔 8.4m~10.0m、基準階天井高 5.5m、基準階床荷重 1.5t/m²の基本仕様であり、流通型・保管型いずれのニーズにも対応できます。5階部分は施設内作業に必要な照度の確保と空調効率を考慮して、天井高を 3.0m に抑え、仕分け、値札付け、ピッキング等の流通加工業務を行うスペースや事務所スペースを確保しています。

2. 立地の特徴

浦安エリアは首都圏中心部及び東京港（大井埠頭）へのアクセスに優れており、一般消費財の保管・配送物流や輸入物流に適しているため、千葉県内でも物流施設が集積している有数のエリアです。本施設は、流通・加工業務を行うために開発された区域内にあり、また、労働力の確保も容易であることから、物流業務に適した立地条件を備えています。

東京港まで約 19km、鉄道コンテナ駅（東京貨物ターミナル駅）まで約 19km、葛西トラックターミナルまで約 6km の位置にあり、また首都高速道路湾岸線浦安出入口まで約 4km とゲートウェイ主要道路への交通アクセスが良好です。

3. テナント

東日本エリアを中心として貨物の保管・流通加工から陸運・海運の手配まで幅広く物流事業を展開している株式会社ナカノ商会です。



4. テナント（賃貸借契約）の概要

テナント名	株式会社ナカノ商会
業種	普通倉庫業・運送取次業
賃貸面積	6,192.80 m ²
総賃貸面積に占める割合	100.0%
年間賃料（消費税別）	—（注）
契約期間	平成 23 年 2 月 7 日まで
敷金・保証金	—（注）
契約更改・改定	<p>契約の種類 普通賃貸借契約（期間 3 年） 賃料改定 賃料の改定日は賃貸借期間満了の翌日（平成 23 年 2 月 8 日）とし、以降は 3 年経過毎に協議の上、改定することができるものとします。また、経済情勢の急激な変化又は土地建物に関する公租公課等の増加があった場合、若しくは近隣建物の賃料に比較して不相当となった場合、或いは水道光熱費、物価人件費が高騰し賃料に含まれる共益費が不相当となった場合においては協議の上、改定することができるものとします。</p> <p>契約更新 賃借人から賃貸人に対しては期間満了の 5 か月前までに、賃貸人から賃借人に対しては期間満了の 6 か月前までに、相手方に対し書面による契約終了の意思表示をしないときは、契約は 3 年間継続され、その後も同様とします。</p> <p>中途解約 やむを得ない事由がある場合は、賃借人は 5 か月前までに、賃貸人は 6 か月前までに相手方に書面にて予告することにより、その期間の経過をもって解約することができます。</p>
主な荷物	日用品雑貨・衣料品

（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

商号	有限会社アクティブ・インベストメント・シックス
本店所在地	東京都千代田区永田町二丁目 11 番 1 号
代表者	取締役 小川 聡
資本金	300 万円
主な出資者	売主の同意が得られなかったため開示していません。
主な事業の内容	1. 不動産の取得、保有、売買、賃貸及び管理 2. 不動産信託受益権の取得、保有及び売買 3. 有価証券の売買、保有
本投資法人又は資産運用会社との関係	特になし

（注）有限会社アクティブ・インベストメント・シックスは、パシフィックマネジメント株式会社
の意向を受けて設立された特別目的会社です。



6. 物件取得先の状況

	現所有者・信託受益者
会社名・氏名	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	—
取得経緯・理由等	—
取得価格	—
取得時期	—

7. 媒介の概要

商号	三井物産リアルティ・マネジメント株式会社
本店所在地	東京都千代田区九段北一丁目 14 番 17 号
代表者	代表取締役社長 長濱 俊文
本投資法人又は 資産運用会社 との関係	三井物産リアルティ・マネジメント株式会社は、本投資法人の資産運用会社の株主である三井物産株式会社の連結子会社であり、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、媒介の決定に際しては、同ルールに定める適正な手続きを経ています。
手数料	49,200,000 円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）

8. 今後の見通し

本物件取得による本投資法人の平成 20 年 1 月期及び平成 20 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：本物件の概観写真

参考資料 2：本物件の地図

以 上

※本投資法人のウェブサイト <http://8967.jp/>

【添付資料】

参考資料 1：本物件の概観写真



参考資料 2：本物件の地図

- ・ 広域地図



- ・ 近隣地図

