



2015年9月1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 川島 高之
(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 川島 高之
問い合わせ先 財務企画部次長 関口 亮太
TEL.03-3238-7171

国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ (4 物件)

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、2015年9月1日、下記の通り資産の取得及び貸借を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 取得の概要

(1) 新規取得資産 (4 物件)

物件番号	物件名称	契約日及び引渡日	取得先	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	想定 NOI 利回り (%)
M-27	千葉北物流センター	2015年 9月4日	JA 三井リース建物株式会社	1,459	1,770	6.5
M-28	千葉北物流センターⅡ	2015年 9月11日	合同会社スピカ	4,608	5,070	5.6
M-29	浦安千鳥物流センターⅢ	2015年 9月11日	合同会社ベガ	1,053	1,360	6.8
M-30	座間物流センター	2015年 10月1日	特定目的会社シリウス	1,728	1,910	5.9
合計		—	—	8,848	10,110	—

- (2) 取得資金： 新投資口発行の手取金、借入金及び自己資金（予定）
なお、新投資口発行及び借入金の詳細は以下のプレスリリースをご参照ください。
2015年9月1日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」
2015年9月1日付「資金の借入に関するお知らせ」

- (3) 支払方法： 引渡時一括

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、中期経営計画「stable + Growth」を2013年3月に公表し、その実行を運用の最優先課題として1口当たり分配金水準の成長と含み益の増加に取り組んできました。今回、この「stable + Growth」の前倒し達成を目指す中で、次のステージである「stable + Growth 2.0」(注1)へ移行していくための大きな一歩として、新規取得資産の取得を決定しました。

本投資法人は、立地や建物仕様等、個別の不動産の特性に応じた「適正な価格」で物件を取得することが、持続的な成長に極めて重要であると考えています。物流施設の取得競争が過熱する中、本投資法人は、ブリッジファンドの活用等の取組みを通じて、全ての新規取得資産を競争入札ではなく相対取引により取得します。なお、新規取得資産のうち、千葉北物流センターⅡ、浦安千鳥物流センターⅢ及び座間物流センターは、本投資法人がロジファンド・スリー合同会社を営業者とする匿名組合出資持分の取得に当たり優先交渉権を取得していた物件であり、本投資法人は上記3物件の取得において当該優先交渉権を行使し取得するものです(注2)。

新規取得資産の取得価格の合計額88億円は、鑑定評価額の合計額101億円を下回っており、鑑定評価額に対するディスカウント割合は12.5%となっています。新規取得資産の「適正な価格」による取得の効果を含めた新規取得資産取得後におけるポートフォリオの含み益は587億円、含み益率は29.4%となる見込み(注3)であり、1口当たり予想分配金は、2016年1月期(第21期)4,000円、2016年7月期(第22期)4,000円を予定しています(注4)。

1口当たり予想分配金

2016年1月期(第21期)4,000円

2016年7月期(第22期)4,000円

新規取得資産取得後(42物件)

資産規模 2,126億円

含み益 587億円(含み益率29.4%)

(参考) 新規取得資産の鑑定ディスカウント割合及び想定NOIと鑑定NOIの比較

物件番号 物件名称	M-27 千葉北 物流センター	M-28 千葉北 物流センターⅡ	M-29 浦安千鳥 物流センターⅢ	M-30 座間 物流センター
取得価格 (百万円)	1,459	4,608	1,053	1,728
鑑定評価額 (百万円)	1,770	5,070	1,360	1,910
鑑定ディスカウント割合	17.6%	9.1%	22.6%	9.5%
想定NOI(百万円) (注5)	95	259	71	101
想定NOI利回り (取得価格ベース)	6.5%	5.6%	6.8%	5.9%
鑑定NOI(百万円) (注6)	129	257	62	101
鑑定NOI利回り (取得価格ベース)	8.9%	5.6%	5.9%	5.9%

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



- (注1) 本投資法人及び資産運用会社は、「stable + Growth」に続く本投資法人の中期経営計画である「stable + Growth 2.0」策定に向けた検討作業に着手していますが、現時点では同計画の施行予定時期は未定です。なお、「stable + Growth 2.0」という名称についても変更となる可能性があります。
- (注2) 本投資法人がロジファンド・スリー合同会社（以下「マザーSPC」といいます。）との間で締結しているファンド匿名組合契約は二層構造型の投資スキームであり、投資者である本投資法人はマザーSPCに対して匿名組合出資を行い、マザーSPCは当該出資を用いて各投資対象不動産に対する投資ごとに設立される特別目的会社（以下「ベビーSPC」といいます。）に対して匿名組合出資等（優先出資を含みます。）の形態により投資を行います。千葉北物流センターⅡ、浦安千鳥物流センターⅢ及び座間物流センターの各取得先は、各物件に対する投資ごとに設立されたベビーSPCであり、本投資法人はマザーSPCを営業者とする匿名組合出資持分の取得に伴い各物件に関する優先交渉権を取得しました。二層構造型の投資スキーム及びファンド匿名組合契約の詳細については2013年5月29日に公表した「ファンド匿名組合契約の締結に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注3) 新規取得資産取得後における含み益（鑑定評価額から帳簿価額を差し引いた金額（差額が負の場合には含み損））及び含み益率（含み益の帳簿価額に対する比率）の算出にあたり、鑑定評価額及び帳簿価額は以下に基づいて算出しています。
- ・2015年7月期（第20期）末日現在の保有物件については、鑑定評価額は2015年7月31日を価格時点とする鑑定評価額に、帳簿価額は2015年7月31日現在の帳簿価格に、それぞれ基づいています。
 - ・新規取得資産については、鑑定評価額は2015年7月31日を価格時点とする鑑定評価額に、帳簿価額については以下の計算により算出した金額に、それぞれ基づいています。
- 帳簿価額＝取得価格＋公租公課の精算見込額（取得日が属する年の固定資産税及び都市計画税を、保有期間に応じて売主との間で按分して精算した金額の見込額）＋資産運用会社に対する資産運用報酬（取得報酬）の見込額＋仲介手数料の見込額
- なお、上記の金額は概算かつ本日現在における見込額であり、また上記以外にも取得に伴う付随費用が資産計上されることがあるため、実際の帳簿価格と一致するとは限りません。
- (注4) 1口当たり予想分配金及び予想の前提条件等の詳細は2015年9月1日に公表した「2016年1月期の運用状況の予想の修正及び2016年7月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注5) 取得年度の特異要因を排除した年間収支の予想数値であり、2016年1月期及び2016年7月期の予想数値ではありません。
- (注6) 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、新規取得資産のテナントは本投資法人及び資産運用会社が定める基準に基づき選定しており、すべてのテナントが当該基準に適合しています。（選定基準は、2015年4月30日付「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」をご参照ください。）

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



3. 新規取得資産の内容

【M-27 千葉北物流センター】

(1) 新規取得資産の概要

資産の概要		鑑定評価書の概要		
資産の種類	不動産	鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
取得日	2015年9月4日	価格時点	2015年7月31日	
取得価格	1,459百万円	鑑定評価額	1,770百万円	
土地	所在地	千葉県千葉市花見川区横戸町1004番他	収益還元法による収益価格	1,770百万円
	面積(注1)	21,605.94㎡	DCF法による収益価格	1,750百万円
	用途地域	地域指定なし (市街化調整区域)		
	容積率	200%		
	建ぺい率	60%	割引率	4.7/4.9%
	所有形態	所有権	最終還元利回り	5.1%
建物	構造/階数(注1)	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき4階建他	直接還元法による収益価格	1,810百万円
	建築時期(注1)	1995年10月30日	還元利回り	5.4%
	延床面積(注1)	15,298.53㎡		
	総賃貸可能面積	14,828.38㎡	原価法による積算価格	2,350百万円
	用途(注1)	倉庫・事務所・守衛所	土地割合	51.5%
	所有形態	所有権		
プロパティ・マネジメント会社	株式会社 ザイマックスプロパティズ	建物割合	48.5%	
担保設定の状況	なし			
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	株式会社竹中工務店	
テナント名	株式会社日立物流	報告書年月日	2015年8月6日	
年間賃料(消費税等別)	非開示(注2)	緊急修繕費	450千円	
敷金・保証金	非開示(注2)	短期修繕費	—	
賃貸面積(注3)	14,828.38㎡	長期修繕費	346,550千円	
稼働率	100.0%	PML値	8.4%(注5)	
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)	非開示(注2)	設計者	株式会社日立建設設計	
想定NOI	95百万円	施工者	多田設計株式会社	
想定NOI利回り (取得価格ベース)	6.5%	建築確認機関	千葉市	
特記事項： 該当事項はありません。				
(注1) 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2) 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3) 不動産に関する賃貸借契約に表示された建物に係る賃貸面積のうち、総賃貸可能面積に含まれるものの合計を記載しています。なお、賃貸借契約においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸借契約に表示された建物に係る賃貸面積に含まれる場合があります。				
(注4) 取得年度の特種要因を排除した年間収支の予想数値であり、2016年1月期及び2016年7月期の予想数値ではありません。				
(注5) 清水建設株式会社が作成した地震リスク評価報告書に基づく数値を記載しています。				

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



(2) 物件の特長

<取得ハイライト>

- 首都圏の主要環状線である国道 16 号に面し、千葉県内をはじめとする広域配送が可能な物流適地
- 3PL 業界の国内最大手企業である株式会社日立物流との実質的なセール&リースバック
- スポンサーグループのブリッジ期間中に投資基準を満たすための改修工事を実施

a. 立地

- ・ 東京都心まで約 45km の位置にあり、首都圏の主要環状線である国道 16 号と東関東自動車道が交差する千葉北インターチェンジを中心に物流施設が多数存在する千葉市エリア
- ・ 千葉北インターチェンジまで約 2.8km と高速道路へのアクセスに優れ、国道 16 号に接していることから千葉県内をはじめとする広域配送が可能
- ・ 近隣に店舗や緑地エリアが広がる物流業務に適した環境にあり、周辺に広がる住宅地と充実したバス路線網により労働力の確保も比較的容易

b. 施設

- ・ 有効柱間隔 12.0m×8.0m、有効天井高 8.3m (2 階は 6.65m)、床荷重 1.5t/m² (2 階は 1.2t/m²) と標準的な施設仕様を備えた汎用性の高い 2 層のボックス型物流施設
- ・ 十分なスペースのトラックヤードを確保しており、両面接車バースを利用することで物流事業者にとって迅速かつ効率的なオペレーションが可能

c. テナント

- ・ 3PL 業界の国内最大手企業である株式会社日立物流と定期建物賃貸借契約を締結



ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



【M-28 千葉北物流センターⅡ】

(1) 新規取得資産の概要

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	
取得日	2015年9月11日	価格時点	2015年7月31日	
取得価格	4,608百万円			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	鑑定評価額	5,070百万円	
信託期間満了日	2024年4月30日			
土地	所在地	千葉県千葉市稲毛区長沼町55番1他	収益還元法による収益価格	5,070百万円
	面積(注1)	22,684.43㎡	DCF法による収益価格	5,070百万円
	用途地域	第一種住居地域(注2)		
	容積率	200%	割引率	4.6/4.8%
	建ぺい率	60%	最終還元利回り	5.1%
建物	所有形態	所有権	直接還元法による収益価格	5,060百万円
	構造/階数(注1)	鉄骨造陸屋根4階建	還元利回り	4.9%
	建築時期(注1)	1997年3月24日		
	延床面積(注1)	25,818.00㎡	原価法による積算価格	4,820百万円
	総賃貸可能面積	25,080.00㎡	土地割合	63.2%
用途(注1)	倉庫・事務所	建物割合	36.8%	
所有形態	所有権			
プロパティ・マネジメント会社	日本管財株式会社			
担保設定の状況	なし			
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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
テナント名	東芝ロジスティクス株式会社	報告書年月日	2015年8月6日	
年間賃料(消費税等別)	非開示(注3)	緊急修繕費	1,500千円(注6)	
敷金・保証金	非開示(注3)	短期修繕費	—	
賃貸面積(注4)	25,080.00㎡	長期修繕費	170,656千円	
稼働率	100.0%	PML値	6.8%(注7)	
収支状況(注5)		設計者、施工者及び建築確認機関		
収益(付帯収益も含む)	非開示(注3)	設計者	大和ハウス工業株式会社	
想定NOI	259百万円	施工者	大和ハウス工業株式会社	
想定NOI利回り(取得価格ベース)	5.6%	建築確認機関	千葉市	
特記事項： 該当事項はありません。				
(注1) 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2) 第一種住居地域においては倉庫業を営む倉庫等の建築が原則として禁止されていますが、本物件は、建築基準法第48条第1項ただし書に基づき特定行政庁の許可を受けて用途変更されています。本物件について今後増築又は再建築等を行う場合には、同様の特定行政庁の許可を受けることが必要となります。				
(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) 信託不動産に関する賃貸借契約に表示された建物に係る賃貸面積のうち、総賃貸可能面積に含まれるものの合計を記載しています。なお、賃貸借契約においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸借契約に表示された建物に係る賃貸面積に含まれる場合があります。				
(注5) 取得年度の特種要因を排除した年間収支の予想数値であり、2016年1月期及び2016年7月期の予想数値ではありません。				
(注6) 緊急修繕が必要な箇所は、テナント又は取得先により治癒される予定です。				

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



(注7) 清水建設株式会社が作成した地震リスク評価報告書に基づく数値を記載しています。

(2) 物件の特長

<取得ハイライト>

- 首都圏の主要環状線である国道16号に近接し、千葉県内をはじめとする広域配送が可能な物流適地
- L字型の2面接車バースと広いトラックヤードを備えた汎用性の高い物流施設
- スポンサーグループのブリッジ機能を活用した取得（鑑定ディスカウント割合9.1%）

a. 立地

- ・ 東京都心まで約45kmの位置にあり、首都圏の主要環状線である国道16号と東関東自動車道が交差する千葉北インターチェンジを中心に物流施設が多数存在する千葉市エリア
- ・ 千葉北インターチェンジまで約1.4kmと高速道路へのアクセスに優れ、国道16号に近接していることから千葉県内をはじめとする広域配送が可能
- ・ 物流施設や住宅が混在するエリアだが、物流適地として近隣に新たな物流施設の開発が予定されており、周辺に広がる住宅地と充実したバス路線網、豊富な駐車場（104台）により労働力の確保も比較的容易

b. 施設

- ・ 有効柱間隔11.0m×10.0m、有効天井高6.7m以上、床荷重1.0t/m²（一部1.5t/m²）と十分な施設仕様を備えた汎用性の高い3層のボックス型物流施設
- ・ L字型の2面接車バースと広いトラックヤード、多数の垂直荷役設備（2基の貨物用エレベータと4基の垂直搬送機）の設置により貨物の効率的な入出庫や庫内移動、保管が可能であり、幅広いテナントニーズに対応可能

c. テナント

- ・ 幅広い一般荷主に対して物流ソリューションを提供する東芝ロジスティクス株式会社と定期建物賃貸借契約を締結
- ・ グループ企業の製品の保管・配送以外に、外部の3PL事業者の拠点としても利用



ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いします。



【M-29 浦安千鳥物流センターⅢ】

(1) 新規取得資産の概要

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	大和不動産鑑定株式会社	
取得日	2015年9月11日	価格時点	2015年7月31日	
取得価格	1,053百万円			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	鑑定評価額	1,360百万円	
信託期間満了日	2023年9月30日			
土地	所在地	千葉県浦安市千鳥15番19	収益還元法による収益価格	1,360百万円
	面積(注1)	4,322.32 m ²	DCF法による収益価格	1,360百万円
	用途地域	準工業地域		
	容積率	200%	割引率	4.3%
	建ぺい率	60%		
	所有形態	所有権	最終還元利回り	4.7%
建物	構造/階数(注1)	鉄筋コンクリート造 亜鉛メッキ鋼板ぶき4階建	直接還元法による 収益価格	1,350百万円
	建築時期(注1)	1998年12月18日	還元利回り	4.4%
	延床面積(注1)	5,314.80 m ²		
	総賃貸可能面積	5,314.80 m ²	原価法による積算価格	1,230百万円
	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	株式会社シーアールイー	土地割合		
担保設定の状況	なし	建物割合	27.2%	
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	
テナント名	非開示(注2)	報告書年月日	2015年8月4日	
年間賃料(消費税等別)	非開示(注2)	緊急修繕費	—	
敷金・保証金	非開示(注2)	短期修繕費	100千円	
賃貸面積(注3)	5,314.80 m ²	長期修繕費	45,015千円	
稼働率	100.0%	PML値	10.9%	
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)	非開示(注2)	設計者	株式会社松本設計	
想定NOI	71百万円	施工者	日特建設株式会社	
想定NOI利回り (取得価格ベース)	6.8%	建築確認機関	千葉県	
特記事項： 本土地は、調査の結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されていますが、本投資法人は、①当該有害物質は埋立材として使用された凌濼土に含まれていた可能性が高いこと、②埋立地において人為的な汚染の懸念がなく、埋立材に起因する土壌汚染のみが存在する場合には土地利用の制限は受けないこと、③敷地外に土壌を搬出する場合であっても、土壌の分析調査を実施して有害物質の有無を確認し、適切に取り扱えば環境に関する問題は生じないことから、本土地に土壌・地下水汚染に係る問題が存在する懸念が少ないと判断されることを清水建設株式会社に確認しています。				
(注1) 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2) 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3) 信託不動産に関する賃貸借契約に表示された建物に係る賃貸面積のうち、総賃貸可能面積に含まれるものの合計を記載しています。なお、賃貸借契約においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸借契約に表示された建物に係る賃貸面積に含まれる場合があります。				
(注4) 取得年度の特異要因を排除した年間収支の予想数値であり、2016年1月期及び2016年7月期の予想数値ではありません。				

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) 物件の特長

<取得ハイライト>

- 首都圏中心部及びゲートウェイへのアクセスに優れ、首都圏全域を見据えた広域配送が可能な物流適地
- 24時間操業が可能な汎用性の高い3層のボックス型物流施設
- スポンサーグループのブリッジ機能を活用した取得（鑑定ディスカウント割合 22.6%）

a. 立地

- ・ 首都圏向けの消費者物流と約 20km の位置にある東京港（大井埠頭）を利用した輸入物流の双方に適しており、首都圏全域を見据えた広域配送拠点として千葉県有数の物流適地である浦安エリア
- ・ 首都高速道路湾岸線舞浜インターチェンジ及び湾岸線に並走する国道 357 号まで約 2.5km の位置にあり、首都圏の大消費地に近接した一般消費財向け物流拠点として評価の高い立地
- ・ 千葉県でも有数の大規模物流施設が集積するエリアに立地していることから周辺住民からのクレーム発生等の懸念がなく、長期的に 24 時間操業が可能
- ・ 最寄駅は徒歩圏外であるものの、浦安市は自動車やバスによる通勤が多くみられるエリアであり労働力の確保は比較的容易

b. 施設

- ・ 有効柱間隔約 9~10m、有効天井高 5.1m 以上、基準階床荷重 1.2t/m²（1 階は 1.5t/m²）と十分な施設仕様を備えた汎用性の高い 3 層のボックス型物流施設
- ・ 高床式の接車バースと垂直荷役設備の設置により貨物の効率的な入出庫や庫内移動、保管が可能であり、幅広いテナントニーズに対応可能

c. テナント

- ・ 大手通信会社グループ等を顧客に持つ物流事業者と定期建物賃貸借契約を締結



ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いします。



【M-30 座間物流センター】

(1) 新規取得資産の概要

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（注1）	鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所
取得日	2015年10月1日	価格時点	2015年7月31日
取得価格	1,728百万円		
信託受託者（予定）	三井住友信託銀行株式会社	鑑定評価額	1,910百万円
信託期間満了日（予定）	2025年9月30日		
土地	所在地	神奈川県座間市小松原一丁目1番43号	
	面積（注2）	9,889.49 m ²	
	用途地域	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2）	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 3階建	
	建築時期（注2）	2000年10月12日	
	延床面積（注2）	9,358.53 m ²	
	総賃貸可能面積	9,358.53 m ²	
	用途（注2）	倉庫・事務所・工場	
	所有形態	所有権	
プロパティ・マネジメント会社（予定）	三井不動産ビルマネジメント株式会社	収益還元法による収益価格	1,910百万円
担保設定の状況	なし		
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	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社
テナント名	トーカイ・パッケージング システム株式会社	報告書年月日	2015年8月6日
年間賃料（消費税等別）	非開示（注3）	緊急修繕費	—
敷金・保証金	非開示（注3）	短期修繕費	—
賃貸面積（注4）	9,358.53 m ²	長期修繕費	109,670千円
稼働率	100.0%	PML 値	11.8%（注6）
収支状況（注5）		設計者、施工者及び建築確認機関	
収益（付帯収益も含む）	非開示（注3）	設計者	ケーエスアーキテクト 株式会社
想定 NOI	101百万円	施工者	株式会社フジタ
想定 NOI 利回り （取得価格ベース）	5.9%	建築確認機関	神奈川県
特記事項： 該当事項はありません。			
<p>（注1） 本物件は本日現在信託の設定がされておらず、本投資法人の取得に際して信託設定がなされる予定です。</p> <p>（注2） 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。</p> <p>（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。</p> <p>（注4） 信託不動産に関する賃貸借契約に表示された建物に係る賃貸面積のうち、総賃貸可能面積に含まれるものの合計を記載しています。なお、賃貸借契約においては、賃貸可能面積に含まれない部分が賃貸借契約に表示された建物に係る賃貸面積に含まれる場合があります。</p> <p>（注5） 取得年度の特異要因を排除した年間収支の予想数値であり、2016年1月期及び2016年7月期の予想数値ではありません。</p>			

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



(注6) 清水建設株式会社が作成した地震リスク評価報告書に基づく数値を記載しています。

(2) 物件の特長

<取得ハイライト>

- 大消費地への良好なアクセスと充実した高速道路網を有する神奈川県内陸部の物流適地
- 標準的な物流施設を上回る仕様を備えた希少性の高い物流施設
- スポンサーグループのブリッジ機能を活用した取得（鑑定ディスカウント割合 9.5%）

a. 立地

- ・ 工場跡地に大規模物流施設の建設が進み、神奈川県内陸部でも有数の物流拠点となりつつある座間エリア
- ・ 神奈川県内の幹線道路である国道 246 号まで約 2km、東名高速道路横浜町田インターチェンジ及び首都圏中央連絡自動車道（圏央道）圏央厚木インターチェンジまで約 5km と高速道路へのアクセスも優れていることから、地域配送のみならず広域配送にも適した立地
- ・ 大規模物流施設が集積するエリアに立地していることから 24 時間操業が可能である一方、背後には住宅地が広がっており、鉄道網も充実していることから労働力の確保も容易

b. 施設

- ・ 有効柱間隔 10.5m×11.1m、有効天井高 6.0m（2 階は 8.5m）、床荷重 2.0t/m²（2 階は 2.5 t/m²）と標準的な物流施設を上回る仕様を備えた汎用性と希少性の高い 2 層のボックス型物流施設
- ・ L 字型の 2 面接車バースと垂直荷役設備により貨物の効率的な入出庫や庫内移動、保管が可能であり、幅広いテナントニーズに対応可能
- ・ メインの接車バースは 26.5m にも及ぶ庇の設置により全天候作業が可能

c. テナント

- ・ 神奈川県を中心に物流事業を展開するトーカイ・パッケージングシステム株式会社と普通建物賃貸借契約を締結



ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いします。



4. 取得先の概要

【M-27 千葉北物流センター】

名称	JA 三井リース建物株式会社
所在地	東京都品川区東五反田二丁目 10 番 2 号 東五反田スクエア
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 保崎 隆行
事業内容	不動産リース
資本金	100 百万円 (2015 年 3 月 31 日現在)
設立年月日	1995 年 3 月 22 日
本投資法人又は 資産運用会社との関係	資本関係・人的関係はありません。 2015 年 7 月期において、特筆すべき取引関係はありません。 また、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

【M-28 千葉北物流センターⅡ】

名称	合同会社スピカ
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目 1 番 1 号 東京共同会計事務所内
設立年月日	2014 年 3 月 13 日
代表者の役職・氏名	代表社員 エム・ロジ・スリー一般社団法人 職務執行者 本郷 雅和
資本金	100 万円 (2015 年 9 月 1 日現在)
出資者	エム・ロジ・スリー一般社団法人
事業内容	1. 匿名組合出資の受入れ 2. 不動産信託にかかる信託受益権の取得、保有、売却及び管理 3. 不動産の取得、保有、売却及び管理 4. その他前号に付帯する一切の業務・事業
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。 なお、本投資法人は当該会社のマザーSPCであるロジファンド・スリー合同会社を営業者とする匿名組合出資持分 77 百万円 (匿名組合出資全体の 4.17%) を保有しています (2015 年 7 月 31 日現在) (注)。
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	上記資本関係に記載の匿名組合出資を除き、本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への 該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。なお、当該会社は、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。) (以下「投信法」といいます。) 第 201 条第 1 項に規定される利害関係人等である三井物産リアルティ・マネジメント株式会社にアセット・マネジメント業務を委託していることから、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」に該当します。

(注) 合同会社スピカは、マザーSPCであるロジファンド・スリー合同会社が本投資法人を含む投資者からの匿名組合出資を用いて本物件に対する投資を行うために設立された特別目的会社であり、本投資法人は、本取得において、匿名組合出資に当たり付与された本物件に関する優先交渉権を行使しました。当該匿名組合出資持分及び優先交渉権の詳細については 2014 年 4 月 9 日に公表した「匿名組合出資持分の取得 (匿名組合出資の実施) に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



【M-29 浦安千鳥物流センターⅢ】

名称	合同会社ベガ
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内
設立年月日	2013年7月25日
代表者の役職・氏名	代表社員 エム・ロジ・スリー一般社団法人 職務執行者 本郷 雅和
資本金	100万円(2015年9月1日現在)
出資者	エム・ロジ・スリー一般社団法人
事業内容	1. 匿名組合出資の受入れ 2. 不動産信託にかかる信託受益権の取得、保有、売却及び管理 3. 不動産の取得、保有、売却及び管理 4. その他前各号に付帯する一切の業務・事業
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。 なお、本投資法人は当該会社のマザーSPCであるロジファンド・スリー合同会社を営業者とする匿名組合出資持分77百万円(匿名組合出資全体の4.17%)を保有しています(2015年7月31日現在)。(注)
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	上記資本関係に記載の匿名組合出資を除き、本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。なお、当該会社は、投信法第201条第1項に規定される利害関係人等である三井物産リアルティ・マネジメント株式会社にアセット・マネジメント業務を委託していることから、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」に該当します。

(注) 合同会社ベガは、マザーSPCであるロジファンド・スリー合同会社が本投資法人を含む投資者からの匿名組合出資を用いて本物件に対する投資を行うために設立された特別目的会社であり、本投資法人は、本取得において、匿名組合出資に当たり付与された本物件に関する優先交渉権を行使しました。当該匿名組合出資持分及び優先交渉権の詳細については2013年8月27日に公表した「匿名組合出資持分の取得(匿名組合出資の実施)に関するお知らせ」及び2014年1月27日に公表した「(訂正)匿名組合出資持分の取得(匿名組合出資の実施)に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



【M-30 座間物流センター】

名称	特定目的会社シリウス
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内
設立年月日	2014年2月24日
代表者の役職・氏名	取締役 本郷 雅和
資本金	10万円 (2015年9月1日現在)
出資者	エム・ロジ・スリー一般社団法人
事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受けならびにその管理及び処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯する一切の業務
本投資法人又は資産運用会社との関係	
資本関係	資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。なお、本投資法人は当該会社のマザーSPCであるロジファンド・スリー合同会社を営業者とする匿名組合出資持分77百万円(匿名組合出資全体の4.17%)を保有しています(2015年7月31日現在)。(注)
人的関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	上記資本関係に記載の匿名組合出資を除き、本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。なお、当該会社は、投信法第201条第1項に規定される利害関係人等である三井物産リアルティ・マネジメント株式会社にアセット・マネジメント業務を委託していることから、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」に該当します。

(注) 特定目的会社シリウスは、マザーSPCであるロジファンド・スリー合同会社が本投資法人を含む投資者からの匿名組合出資を用いて本物件に対する投資を行うために設立された特別目的会社であり、本投資法人は、本取得において、匿名組合出資に当たり付与された本物件に関する優先交渉権を行使しました。当該匿名組合出資持分及び優先交渉権の詳細については2014年3月4日に公表した「匿名組合出資持分の取得(匿名組合出資の実施)に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



5. 物件取得先の状況

千葉北物流センターは、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からの取得ではありません。その他の新規取得物件における取得先の状況は以下の通りです。

【M-28 千葉北物流センターⅡ】

	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社スピカ	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	上記4.「取得先の概要」ご参照	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	前所有者・信託受益者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	—
取得時期	2014年4月25日	—

【M-29 浦安千鳥物流センターⅢ】

	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社ベガ	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	上記4.「取得先の概要」ご参照	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	前所有者・信託受益者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	—
取得時期	2013年9月12日	—

【M-30 座間物流センター】

	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	特定目的会社シリウス	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	上記4.「取得先の概要」ご参照	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	前所有者・信託受益者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	—
取得時期	2014年3月20日	—

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



6. 媒介の概要

千葉北物流センターⅡ、浦安千鳥物流センターⅢ及び座間物流センターの取得については、媒介取引はありません。千葉北物流センターの媒介者は以下の通りです。

【M-27 千葉北物流センター】

名称	株式会社フクダ・アンド・パートナーズ
所在地	東京都中央区日本橋小伝馬町一丁目7番
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 福田 哲也
事業内容	プロジェクトマネジメント業務及び一級建築士事務所
資本金	50百万円(2015年9月1日現在)
設立年月日	2001年12月13日
本投資法人又は 資産運用会社との関係	資本関係・人的関係はありません。 2015年7月期において、特筆すべき取引関係はありません。 また、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。
媒介手数料	非開示(注)

(注) 媒介先の承諾が得られなかったため開示していません。

7. 利害関係者との取引

千葉北物流センターⅡ、浦安千鳥物流センターⅢ及び座間物流センターの各取得先は、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、取得の決定については利益相反対策ルールに基づき資産運用会社の内部管理委員会の審議を経た上で取締役会の承認を得ています。

8. 今後の見通し

本資産取得を踏まえた2016年1月期(第21期)及び2016年7月期(第22期)運用状況については、2015年9月1日に公表した「2016年1月期の運用状況の予想の修正及び2016年7月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載の通りです。

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



9. 鑑定評価書の概要

【M-27 千葉北物流センター】

鑑定評価額	1,770 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2015 年 7 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,770 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	1,810 百万円	
運営収益	非開示 (注)	
可能総収益	非開示 (注)	現行の賃貸借契約等を基に、收受可能な賃料水準等を査定
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	想定せず
水道光熱費	0 円	想定せず
修繕費	13 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)	依頼者提示資料に基づき査定
テナント募集費用等	0 円	想定せず
公租公課	14 百万円	平成 27 年度税金資料に基づき査定
損害保険料	非開示 (注)	依頼者提示資料に基づき査定、地震保険は付保しない
その他費用	0 百万円	類似事例に基づき査定
運営純収益	129 百万円	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出	32 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	97 百万円	
還元利回り	5.4%	物流施設に係る取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個別性及び純収益変動等により査定
DCF 法による価格	1,750 百万円	
割引率	4.7/4.9%	対象不動産の地域性及び個別性リスク等を考慮し査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定
積算価格	2,350 百万円	
土地比率	51.5%	
建物比率	48.5%	
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。

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



【M-28 千葉北物流センターⅡ】

鑑定評価額	5,070 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2015 年 7 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	5,070 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	5,060 百万円	
運営収益	非開示 (注)	
可能総収益	非開示 (注)	現行の賃貸借契約等を基に、収受可能な賃料水準等を査定
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	想定せず
水道光熱費	0 円	想定せず
修繕費	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
PM フィー	非開示 (注)	依頼者提示資料に基づき査定
テナント募集費用等	0 円	想定せず
公租公課	21 百万円	平成 27 年度税金資料に基づき査定
損害保険料	非開示 (注)	依頼者提示資料に基づき査定、地震保険は付保しない
その他費用	0 百万円	依頼者提示資料に基づき査定
運営純収益	257 百万円	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出	12 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	247 百万円	
還元利回り	4.9%	物流施設に係る取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個性及び純収益変動等により査定
DCF 法による価格	5,070 百万円	
割引率	4.6/4.8%	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性リスク等を考慮し査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定
積算価格	4,820 百万円	
土地比率	63.2%	
建物比率	36.8%	
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。

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



【M-29 浦安千鳥物流センターⅢ】

鑑定評価額	1,360 百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2015 年 7 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,360 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	1,350 百万円	
運営収益	非開示 (注)	
可能総収益	非開示 (注)	現行の賃貸借契約等を基に、収受可能な賃料水準等を査定
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	想定せず
水道光熱費	0 円	想定せず
修繕費	1 百万円	類似不動産の修繕費の水準を参考に、ER 記載の修繕費年平均額を妥当と判断し計上
PM フィー	非開示 (注)	依頼者提示資料に基づき査定
テナント募集費用等	0 百万円	類似不動産の水準を参考に査定
公租公課	7 百万円	平成 27 年度税金資料に基づき査定
損害保険料	非開示 (注)	依頼者提示資料に基づき査定、地震保険は付保しない
その他費用	0 百万円	過年度実績に基づき査定
運営純収益	62 百万円	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出	3 百万円	類似不動産の更新費の水準を参考に、ER 記載の更新費年平均額を妥当と判断し、CM フィーを勘案し計上
純収益	59 百万円	
還元利回り	4.4%	最もリスクが低い地域に位置する物流施設の利回りを基準とし、対象不動産の個別性及び類似の取引事例等を参考に査定
DCF 法による価格	1,360 百万円	
割引率	4.3%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	1,230 百万円	
土地比率	72.8%	
建物比率	27.2%	
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。

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



【M-30 座間物流センター】

鑑定評価額	1,910 百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2015 年 7 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,910 百万円	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を関連づけて査定
直接還元法による価格	1,920 百万円	
運営収益	非開示 (注)	
可能総収益	非開示 (注)	現行の賃貸借契約等を基に、收受可能な賃料水準等を査定
空室等損失等	非開示 (注)	
運営費用	非開示 (注)	
維持管理費	0 百万円	その他管理費として、銀行振込手数料を計上
水道光熱費	0 円	想定せず
修繕費	2 百万円	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及び ER における修繕費の年平均額等を考慮して計上
PM フィー	非開示 (注)	依頼者提示資料を参考に類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して査定
テナント募集費用等	0 円	想定せず
公租公課	12 百万円	平成 27 年度税金資料及び過去の課税標準額を基に査定
損害保険料	非開示 (注)	依頼者提示資料及び類似の建物の保険料率等を考慮して査定、地震保険は付保しない
その他費用	0 円	想定せず
運営純収益	101 百万円	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出	8 百万円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及び ER における更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	93 百万円	
還元利回り	4.9%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の個別性、将来予測不確実性及び類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF 法による価格	1,890 百万円	
割引率	4.6%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	5.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来予測不確実性等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	1,940 百万円	
土地比率	70.2%	
建物比率	29.8%	
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】 参考資料：新規取得資産取得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 <http://8967.jp/>

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



【添付資料】

参考資料：新規取得資産取得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	取得価格 (百万円)	投資比率 (注1)
M-1	船橋物流センター	千葉県船橋市	8,675	4.1%
M-2	浦安物流センター	千葉県浦安市	2,902	1.4%
M-3	平塚物流センター	神奈川県平塚市	1,466	0.7%
M-4	新木場物流センター	東京都江東区	2,454	1.2%
M-5	浦安千鳥物流センター	千葉県浦安市	6,000	2.8%
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市	5,700	2.7%
M-8	川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区	10,905	5.1%
M-9	習志野物流センター	千葉県習志野市	1,690	0.8%
M-11	八千代物流センター	千葉県八千代市	7,892 (注2)	3.7%
M-12	横浜福浦物流センター	神奈川県横浜市金沢区	9,800	4.6%
M-13	八千代物流センターII	千葉県八千代市	5,300	2.5%
M-14	浦安千鳥物流センターII	千葉県浦安市	1,640	0.8%
M-15	市川物流センター	千葉県市川市	4,550	2.1%
M-16	東雲物流センター	東京都江東区	11,800	5.6%
M-17	習志野物流センターII	千葉県習志野市	7,875	3.7%
M-18	市川物流センターII	千葉県市川市	17,415	8.2%
M-19	草加物流センター	埼玉県草加市	6,360	3.0%
M-20	辰巳物流センター	東京都江東区	9,000	4.2%
M-21	柏物流センター	千葉県柏市	3,725	1.8%
M-22	武蔵村山物流センター	東京都武蔵村山市	8,650	4.1%
M-23	柏物流センターII (底地)	千葉県柏市	2,500	1.2%
M-24	新子安物流センター	神奈川県横浜市神奈川区	9,696	4.6%
M-25	三郷物流センター	埼玉県三郷市	3,873	1.8%
M-26	相模原物流センター	神奈川県相模原市	8,032	3.8%
M-27	千葉北物流センター	千葉県千葉市花見川区	1,459	0.7%
M-28	千葉北物流センターII	千葉県千葉市稲毛区	4,608	2.2%
M-29	浦安千鳥物流センターIII	千葉県浦安市	1,053	0.5%
M-30	座間物流センター	神奈川県座間市	1,728	0.8%
首都圏 小計			166,749	78.4%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市	9,762 (注3)	4.6%

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



物件番号	不動産等の名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (注1)
T-2	大阪福崎物流センター	大阪府大阪市港区	4,096	1.9%
T-3	清須物流センター (底地)	愛知県清須市	685	0.3%
T-4	門真物流センター	大阪府門真市	989	0.5%
T-5	小牧物流センター	愛知県小牧市	2,100	1.0%
T-6	小牧物流センターⅡ	愛知県小牧市	1,800	0.8%
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	福岡県福岡市東区	2,797	1.3%
T-8	多治見物流センター	岐阜県多治見市	9,310 (注4)	4.4%
T-9	福岡香椎浜物流センター	福岡県福岡市東区	2,750	1.3%
T-10	春日井物流センター (底地)	愛知県春日井市	830	0.4%
近畿・中部・九州地域 小計			35,119	16.5%
O-1	前橋物流センター	群馬県前橋市	1,230	0.6%
O-2	羽生物流センター	埼玉県羽生市	1,705	0.8%
O-3	埼玉騎西物流センター	埼玉県加須市	4,010	1.9%
O-4	加須物流センター	埼玉県加須市	3,790	1.8%
その他 小計			10,735	5.0%
ポートフォリオ合計			212,603	100.0%

(注1) 取得価格のポートフォリオ合計に占める割合を記載しています。

(注2) 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、再開発後の建物に係る工事請負契約書（追加工事に係る工事注文請書を含みます。）に記載された金額 6,230 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 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に係る工事請負契約書に記載された金額 2,437 百万円を加算した金額を記載しています。

(注4) 2013 年 10 月 8 日及び 2014 年 11 月 4 日の取得価格の合計額です。

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。