

2017年8月24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 棚橋 慶太
 (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 棚橋 慶太
 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 (2 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、2017年8月24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 (2 物件) (以下「新規取得資産」ということがあります。)

| 物件番号 | 物件名称 | 契約日 | 引渡予定日 | 取得先 | 取得予定価格 (百万円) | 鑑定評価額 (百万円) |
|------|----------------|---------------|----------------|--|-----------------|----------------|
| M-32 | 横浜町田 物流センター | 2017年 9月1日 | 2017年 9月1日 | 合同会社オーエムツー TRY インベストメント・ デルタ合同会社 | 25,452 | 25,900 |
| T-11 | 高槻 物流センター | 2017年 9月4日 | 2017年 10月2日 | 非開示 (注) | 1,559 | 1,640 |
| 合計 | | — | — | | 27,011 | 27,540 |

(注) 取得先の承諾が得られなかったため開示していません。なお、取得先は国内の一般事業会社です。

- (2) 取得資金： 借入金及び自己資金
 なお、借入金の詳細については以下のプレスリリースをご参照ください。
 2017年8月24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

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、2016年3月に公表した中期経営計画「stable+Growth 2.0」に基づく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おり、「stable+Growth 2.0」の達成に向けた大きな一歩として、ポートフォリオの着実な成長と安定的な収益確保を目指すため、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等に基づきキャッシュフローの確かさを考慮した「適正な価格」での物件取得を積極的に推進してきました。キャッシュフローの安定性を有する今回の新規取得資産の取得は、ポートフォリオの地域分散を図るとともに収益基盤の安定に寄与するものと考えています。

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、2017年4月28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。）。

（参考）新規取得資産の想定 NOI と鑑定 NOI の利回り比較

| 物件番号 | 物件名称 | 取得 予定価格 (百万円) | 鑑定 評価額 (百万円) | 想定 NOI 利回り (取得予定価格ベース) (注 1) | 鑑定 NOI 利回り (取得予定価格ベース) (注 2) |
|------|----------------|---------------------|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| M-32 | 横浜町田 物流センター | 25,452 | 25,900 | 3.8% | 4.1% |
| T-11 | 高槻 物流センター | 1,559 | 1,640 | 4.6% | 4.7% |

(注1) 想定 NOI 利回り (取得予定価格ベース) = 想定 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。)

想定 NOI は、資産運用会社が試算した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、2018年1月期の予想数値ではありません。

(注2) 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せん。



3. 新規取得資産及び貸借の内容

【M-32 横浜町田物流センター】

(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 | 鑑定機関 | シービーアールイー株式会社 | |
| 取得予定日 | 2017年9月1日 | 価格時点 | 2017年7月31日 | |
| 取得予定価格 | 25,452百万円 | | | |
| 信託受託者 | 三井住友信託銀行株式会社 | 鑑定評価額 | 25,900百万円 | |
| 信託期間満了日(注1) | 2027年8月31日 | | | |
| 土地 | 所在地 | 東京都町田市鶴間七丁目30番1号 | 収益還元法による収益価格 | 25,900百万円 |
| | 面積(注2) | 34,644.19㎡ | DCF法による収益価格 | 25,900百万円 |
| | 用途地域 | 準工業地域、工業地域 | | |
| | 容積率 | 200% | 割引率 | 3.7% |
| | 建ぺい率 | 60% | | |
| | 所有形態 | 所有権 | 最終還元利回り | 4.1% |
| 建物 | 構造/階数(注2) | 鉄骨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 | 26,000百万円 |
| | 建築時期(注2) | 2011年5月19日 | | |
| | 延床面積(注2) | 66,292.24㎡ | 還元利回り | 4.0% |
| | 総賃貸可能面積 | 64,816.35㎡ | | |
| | 用途(注2) | 倉庫 | 原価法による積算価格 | 17,300百万円 |
| | 所有形態 | 所有権 | | |
| プロパティ・ マネジメント会社 | シービーアールイー 株式会社 | 土地割合 | 65.1% | |
| 担保設定の状況 | なし | 建物割合 | 34.9% | |
| 賃貸借の概要 | | 建物状況評価の概要 | | |
| テナントの総数 | 6 | 調査業者 | 清水建設株式会社 | |
| 主なテナント名 | ① 株式会社宇徳 ② 日本トランスシティ 株式会社 ③ 非開示(注3) | 報告書年月日 | 2017年8月21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) | ① 16,247.48㎡ ② 16,039.50㎡ ③ 非開示(注3) | 長期修繕費 | 70,454千円 | |
| 稼働率 | 100.0% | PML値 | 12.2% | |
| 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 | 大成建設株式会社 | |
| 想定NOI | 953百万円 | 施工者 | 大成建設株式会社 | |
| 想定NOI利回り (取得価格ベース) | 3.8% | 建築確認機関 | 株式会社都市居住評価 センター | |
| 特記事項： 建築基準法・消防法に関する指摘事項がありますが、本物件の売買契約の締結時までには是正が完了しない場合、売主の責任と費用負担において2017年11月末日までには是正することについて、売主との間で合意する予定です。 | | | | |
| (注1) 取得予定日に信託期間満了日を変更する予定のため、当該変更後の信託期間満了日を記載しています。 | | | | |
| (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。 | | | | |
| (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記載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記載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) 取得年度の特異要因を排除した年間収支の予想数値であり、2018年1月期の予想数値ではありません。

(2) 物件の特長

<取得ハイライト>

- 首都圏における物流の要衝として機能している横浜町田インターチェンジに隣接する極めて希少性の高い立地
- 効率的なオペレーションを可能とするダブルランプウェイを備えた大規模マルチテナント型物流施設
- 立地・施設共に高い競争力を誇ることから、ポートフォリオの基幹として安定したキャッシュフローが期待される優良物件

a. 立地

- ・ 大消費地である横浜中心部をはじめとする首都圏全域への広域配送が可能であることから拠点ニーズが高い一方、適地が少なく大型施設の供給が限られていることから物流の要衝として高い希少性を誇る横浜町田エリア
- ・ 主要環状道路である国道16号沿線に位置し、東名高速道路横浜町田インターチェンジが至近にある上、首都圏中央連絡自動車道(圏央道)や中央自動車道へのアクセスも良好で交通利便性に優れ、配送効率の観点から高い競争力を有する優良立地
- ・ 大規模工場や配送拠点等が集積するエリアに所在し、騒音等に対するクレームが発生する懸念が少ないことから、24時間操業が可能
- ・ 背後には住宅地が広がっており、東急田園都市線やJR横浜線等の鉄道網も充実した地域に存することから、労働力の確保も容易

b. 施設

- ・ 有効柱間隔 10.7m×9.7m、有効天井高 5.5m、床荷重 1.5t/m²と標準的な施設仕様を備えた汎用性の高い4階建の大規模マルチテナント型物流施設
- ・ 上り下り専用のランプウェイを併設し各階へ直接アクセスすることが可能である上、各階27台接車できるトラックバースを備えることにより、貨物の効率的な搬入出作業が可能であり、幅広い業種のテナントニーズに対応
- ・ 十分な台数(153台)の駐車場を確保し、事務所スペースや乗用エレベータ(4基)を的確に配置することにより、テナント企業の就労環境にも配慮

【施設外観】



【立地図】





【T-11 高槻物流センター】

(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 | |
| 取得予定日 | 2017年10月2日 | 価格時点 | 2017年7月1日 | |
| 取得予定価格 | 1,559百万円 | 鑑定評価額 | 1,640百万円 | |
| 土地 | 所在地 | 大阪府高槻市辻子三丁目21番1号 | 収益還元法による収益価格 | 1,640百万円 |
| | 面積(注1) | 5,192.75㎡ | DCF法による収益価格 | 1,630百万円 |
| | 用途地域 | 準工業地域 | | |
| | 容積率 | 200% | 割引率 | 4.2%/4.4% |
| | 建ぺい率 | 60% | 最終還元利回り | 4.5% |
| | 所有形態 | 所有権 | 直接還元法による収益価格 | 1,660百万円 |
| 建物 | 構造/階数(注2) | ①鉄筋コンクリート造・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建 ②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 | 還元利回り | 4.3% |
| | 建築時期(注2) | ①2010年2月16日 ②2007年7月30日 | | |
| | 延床面積(注2) | ①7,006.8㎡ ②163.32㎡ | 原価法による積算価格 | 1,760百万円 |
| | 総賃貸可能面積 | 7,158.85㎡ | 土地割合 | 60.9% |
| | 用途(注2) | ①倉庫・事務所 ②店舗 | | |
| | 所有形態 | 所有権 | | |
| プロパティ・マネジメント会社(予定) | 阪急阪神ビルマネジメント株式会社 | 建物割合 | 39.1% | |
| 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 | 清水建設株式会社 | |
| テナント名 | 株式会社ロンコ・ジャパン | 報告書年月日 | 2017年8月21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 | 300千円 | |
| 賃貸面積(注4) | 7,158.85㎡ | 長期修繕費 | 34,914千円 | |
| 稼働率 | 100.0% | PML値 | 9.5% | |
| 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 | 株式会社フジタ 一級建築士事務所 建築工房ナカイ | |
| 想定NOI | 71百万円 | 施工者 | 株式会社フジタ 株式会社UP HEVAL | |
| 想定NOI利回り(取得価格ベース) | 4.6% | 建築確認機関 | 株式会社国際確認検査センター | |
| 特記事項: | | | | |
| <p>1. 本土地の一部について、売主が所有する隣地との分筆登記が未了ですが、本投資法人は、売主との間で、取得予定日までに売主の責任及び費用負担において当該部分の分筆登記を完了させた上で本物件の売買を行うことを合意しています。</p> <p>2. 本建物の敷地内には、高槻市所有の里道が存在しており、本建物のうち店舗用途の建物(延床面積163.32㎡)は、その一部が当該里道に跨がって建設されています。本日現在、本投資法人は、当該里道の払い下げについて高槻市と協議を行っており、また、当該里道上の建物について、協議完了までの間、収去する必要がないことを確認しています。</p> | | | | |



- (注1) 実測面積に基づき記載しています。
- (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。
- (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) 不動産に関する賃貸借契約に記載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記載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、2018年1月期の予想数値ではありません。

(2) 物件の特長

<取得ハイライト>

- 大消費地である大阪市をはじめとする関西圏全域への広域配送も可能な内陸部の優良立地
- 貨物の特性に合わせたテナントの底堅い需要が期待できる低床式物流施設
- ポートフォリオの地域分散を図りつつ、収益基盤の安定に資する物件取得

a. 立地

- ・ 関西最大の消費地である大阪市中心部から20km圏に位置し、消費者向け物流拠点の適地として底堅い拠点ニーズが存する大阪北部エリア
- ・ 国道170号に面し、主要幹線である国道171号を経由して名神高速道路茨木インターチェンジまで約10km、2017年秋開通予定の新名神高速道路(仮称)高槻インターチェンジまで約5kmと交通アクセスに優れていることから、地域配送のみならず関西圏全域への広域配送にも適した優良立地
- ・ 大阪内陸の倉庫集積エリアに所在し、国道沿いに位置することから、周辺住民からクレーム等発生する懸念がなく、24時間操業や多頻度配送が可能
- ・ 大阪中心部近郊のベッドタウンに立地し、背後エリアに住宅地域が広がっていることから、労働力の確保も容易

b. 施設

- ・ 有効柱間隔10.8m×9.0m、有効天井高4.0m～5.0m、床荷重1.3t/m²～2.0t/m²といったスペックを有する3層の低床式ボックス型物流施設
- ・ 多数の垂直荷役設備(1基の貨物用エレベータと2基の垂直搬送機)を配置すること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、低床式の施設であることから飲料等の重量貨物を取り扱うことが可能で、一定の底堅いテナント需要が期待できる施設仕様
- ・ 十分な駐車場や事務スペース等を確保することにより、テナント企業の就労環境にも配慮

【施設外観】



【立地図】





4. 取得先の概要

【M-32 横浜町田物流センター】

| | |
|-------------------|---|
| 名称 | 合同会社オーエムツー |
| 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 | 2012年9月12日 |
| 代表者の役職・氏名 | 代表社員 エムオーツー一般社団法人 職務執行者 本郷 雅和 |
| 資本金 | 100万円 (2016年11月30日現在) |
| 出資者 | エムオーツー一般社団法人 |
| 事業内容 | 1. 匿名組合出資の受入れ 2. 不動産または不動産信託受益権の取得、保有及び処分 3. 不動産または不動産信託受益権の取得、保有及び処分を目的とする会社への投資 4. 前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業 |
| 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。 2017年7月期において、特筆すべき取引関係はありません。 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。 |

| | |
|-------------------|---|
| 名称 | TRY インベストメント・デルタ合同会社 |
| 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 | 2012年9月12日 |
| 代表者の役職・氏名 | 代表社員 一般社団法人TRY インベストメント・デルタ 職務執行者 本郷 雅和 |
| 資本金 | 10万円 (2016年11月30日現在) |
| 出資者 | 一般社団法人TRY インベストメント・デルタ |
| 事業内容 | 1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. 前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業 |
| 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。 2017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。 |

【T-11 高槻物流センター】

本物件の取得先は、国内の一般事業会社ですが、当該取得先の承諾が得られなかったため開示していません。なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社と当該取得先との間に記載すべき資本関係・人的関係はなく、2017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、当該取得先は本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 取得先の状況

高槻物流センターは、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。

横浜町田物流センターにおける取得先の状況は以下の通りです。

| | 前所有者・信託受益者 | 前々所有者・信託受益者 |
|-----------------|---|---------------|
| 会社名・氏名 | 合同会社オーエムツー TRY インベストメント・デルタ 合同会社（注） | 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 | 2012 年 9 月 | — |

（注）前所有者・信託受益者のうち TRY インベストメント・デルタ合同会社は、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。

6. 媒介の概要

横浜町田物流センターの取得については、媒介取引はありません。

高槻物流センターの媒介者は以下の通りです。

| | |
|-----------------------|--|
| 名称 | 株式会社 2WIN |
| 所在地 | 大阪府大阪市中央区農人橋二丁目 1 番 35 号 |
| 代表者の役職・氏名 | 代表取締役 大竹 純平 |
| 事業内容 | 事業用不動産の賃貸売買に於ける仲介業 |
| 資本金 | 3 百万円（2017 年 8 月 16 日現在） |
| 設立年月日 | 2012 年 3 月 2 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。 2017 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）媒介者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

新規取得資産である横浜町田物流センターの取得先のうち、合同会社オーエムツーは、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、当該物件の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

新規取得資産の取得による本投資法人の 2017 年 7 月期（第 24 期）運用状況の予想への影響はありません。2018 年 1 月期（第 25 期）運用状況の予想への影響は軽微であり、現時点において運用状況の予想の変更はありませんが、その他ポートフォリオ全体の運用状況を勘案した同期の運用状況の予想については、2017 年 9 月 11 日に公表予定の「2017 年 7 月期 決算短信（REIT）」にて改めてお知らせします。



9. 鑑定評価書の概要

【M-32 横浜町田物流センター】

| | |
|-------|-----------------|
| 鑑定評価額 | 25,900 百万円 |
| 鑑定機関 | シービーアールイー株式会社 |
| 価格時点 | 2017 年 7 月 31 日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|--------------------|------------|--|
| 収益価格 | 25,900 百万円 | DCF 法による収益価格を重視し査定 |
| 直接還元法による価格 | 26,000 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 | 非開示 (注) | 過去の実績を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準等の観点から検討し計上 |
| 水道光熱費 | 38 百万円 | 過去の実績を参考に、今後の稼働率予測に基づき計上 |
| 修繕費 | 6 百万円 | 過去の実績を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準等の観点から検討し計上 |
| PM フィー | 非開示 (注) | 依頼者提供資料に基づく報酬水準を前提に、類似不動産の費用水準等の観点から検討し計上 |
| テナント募集費用等 | 非開示 (注) | 賃借人の標準的な交代周期を査定し計上 |
| 公租公課 | 90 百万円 | 2017 年度税金資料等に基づき査定 |
| 損害保険料 | 非開示 (注) | 依頼者提供資料に基づき査定 |
| その他費用 | 0 百万円 | 過年度実績額に基づき計上 |
| 運営純収益 | 1,037 百万円 | |
| 一時金の運用益 | 非開示 (注) | |
| 資本的支出 | 0 百万円 | ER における修繕更新費に基づき査定 |
| 純収益 | 1,039 百万円 | |
| 還元利回り | 4.0% | 標準還元利回りを基準に、定常化純収益に至るキャッシュフローの変動を考慮し査定 |
| DCF 法による価格 | 25,900 百万円 | |
| 割引率 | 3.7% | 各期の収益の性質・実現可能性等に鑑み、この見通しにおいて考慮しきれない将来予測の不確実性に留意し査定 |
| 最終還元利回り | 4.1% | 標準還元利回りに、建物残存耐用年数の物件属性、将来予測リスクを考慮し査定 |
| 積算価格 | 17,300 百万円 | |
| 土地比率 | 65.1% | |
| 建物比率 | 34.9% | |
| 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。



【T-11 高槻物流センター】

| | |
|-------|-------------|
| 鑑定評価額 | 1,640 百万円 |
| 鑑定機関 | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| 価格時点 | 2017年7月1日 |

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|--------------------|-----------|--|
| 収益価格 | 1,640 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 | 1,660 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 | 0 円 | 想定せず |
| 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 | 対象不動産の建物再調達原価に一定料率を乗じて査定 |
| 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 | 11 百万円 | 2017 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 | 運営収益に一定料率を乗じて査定 |
| 運営純収益 | 73 百万円 | |
| 一時金の運用益 | 非開示 (注) | |
| 資本的支出 | 2 百万円 | 対象不動産の建物再調達原価に一定料率を乗じて査定 |
| 純収益 | 71 百万円 | |
| 還元利回り | 4.3% | 近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りの比較検討を行い、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、割引率との関係にも留意し査定 |
| DCF 法による価格 | 1,630 百万円 | |
| 割引率 | 4.2%/4.4% | 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別リスクを勘案することにより査定 |
| 最終還元利回り | 4.5% | 還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定 |
| 積算価格 | 1,760 百万円 | |
| 土地比率 | 60.9% | |
| 建物比率 | 39.1% | |
| 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】

新規取得資産取得後のポートフォリオ一覧

以 上

(参考プレスリリース)

・2017年8月24日付「資金の借入に関するお知らせ」

※本投資法人のウェブサイト <http://8967.jp/>



【添付資料】

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（予定） 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 | 3.2% |
| M-2 | 浦安物流センター | 千葉県浦安市 | 2,902 | 1.1% |
| 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 | 0.9% |
| M-5 | 浦安千鳥物流センター | 千葉県浦安市 | 6,000 | 2.2% |
| M-6 | 船橋西浦物流センター | 千葉県船橋市 | 5,700 | 2.1% |
| M-8 | 川崎物流センター | 神奈川県川崎市川崎区 | 10,905 | 4.1% |
| 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2) | 2.9% |
| M-12 | 横浜福浦物流センター | 神奈川県横浜市金沢区 | 9,800 | 3.7% |
| M-13 | 八千代物流センターⅡ | 千葉県八千代市 | 5,300 | 2.0% |
| M-14 | 浦安千鳥物流センターⅡ | 千葉県浦安市 | 1,640 | 0.6% |
| M-15 | 市川物流センター | 千葉県市川市 | 4,550 | 1.7% |
| M-16 | 東雲物流センター | 東京都江東区 | 11,800 | 4.4% |
| M-17 | 習志野物流センターⅡ | 千葉県習志野市 | 7,875 | 2.9% |
| M-18 | 市川物流センターⅡ | 千葉県市川市 | 17,415 | 6.5% |
| M-19 | 草加物流センター | 埼玉県草加市 | 14,440 (注3) | 5.4% |
| M-20 | 辰巳物流センター | 東京都江東区 | 9,000 | 3.4% |
| M-21 | 柏物流センター | 千葉県柏市 | 3,725 | 1.4% |
| M-22 | 武蔵村山物流センター | 東京都武蔵村山市 | 8,650 | 3.2% |
| M-23 | 柏物流センターⅡ（底地） | 千葉県柏市 | 2,500 | 0.9% |
| M-24 | 新子安物流センター | 神奈川県横浜市神奈川区 | 9,696 | 3.6% |
| M-25 | 三郷物流センター | 埼玉県三郷市 | 3,873 | 1.4% |
| M-26 | 相模原物流センター | 神奈川県相模原市緑区 | 8,032 | 3.0% |
| 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 | 1.7% |
| 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 | 5.7% |



| 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-32 | 横浜町田物流センター | 東京都町田市 | 25,452 | 9.5% |
| 首都圏 小計 | | | 215,551 | 80.4% |
| T-1 | 大東物流センター | 大阪府大東市 | 9,762 (注4) | 3.6% |
| T-2 | 大阪福崎物流センター | 大阪府大阪市港区 | 4,096 | 1.5% |
| T-3 | 清須物流センター | 愛知県清須市 | 3,010 (注5) | 1.1% |
| T-4 | 門真物流センター | 大阪府門真市 | 989 | 0.4% |
| T-5 | 小牧物流センター | 愛知県小牧市 | 2,100 | 0.8% |
| T-6 | 小牧物流センターⅡ | 愛知県小牧市 | 1,800 | 0.7% |
| 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-8 | 多治見物流センター | 岐阜県多治見市 | 9,310 (注6) | 3.5% |
| T-9 | 福岡香椎浜物流センター | 福岡県福岡市東区 | 2,750 | 1.0% |
| T-10 | 春日井物流センター | 愛知県春日井市 | 3,500 (注7) | 1.3% |
| T-11 | 高槻物流センター | 大阪府高槻市 | 1,559 | 0.6% |
| 近畿・中部・九州地域 小計 | | | 41,674 | 15.6% |
| O-1 | 前橋物流センター | 群馬県前橋市 | 1,230 | 0.5% |
| O-2 | 羽生物流センター | 埼玉県羽生市 | 1,705 | 0.6% |
| O-3 | 埼玉騎西物流センター | 埼玉県加須市 | 4,010 | 1.5% |
| O-4 | 加須物流センター | 埼玉県加須市 | 3,790 | 1.4% |
| その他 小計 | | | 10,735 | 4.0% |
| ポートフォリオ合計 | | | 267,960 | 100.0% |

(注1) 取得（予定）価格の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。

(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、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3) 2012 年 3 月 27 日及び 2017 年 2 月 6 日における取得価格の合計額を記載しています。

(注4) 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5) 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6) 2013 年 10 月 8 日及び 2014 年 11 月 4 日の取得価格の合計額を記載しています。

(注7) 2015 年 4 月 23 日及び 2017 年 8 月 1 日の取得価格の合計額を記載しています。