

2017年8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 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

国内不動産の取得完了（春日井物流センター（建物））及び運用資産の名称変更に関するお知らせ

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。）は、2016年5月26日付「国内不動産の取得に関するお知らせ（春日井物流センター（建物）」で公表した取得予定資産（以下「本物件」ということがあります。）について、以下の通り、資産の取得が完了し、併せて運用資産の名称変更をいたしましたのでお知らせします。

記

1. 取得資産の概要（下線部は変更箇所を示しています。）

【変更前】

(1) 新規取得資産（国内不動産）

物件番号	物件名称	契約日	引渡予定日	取得予定価格 (百万円)
T-10	春日井物流 センター（建物）	2016年5月31日 <u>（予定）</u>	<u>未定（注1）</u>	<u>2,749（注2）</u>

(注1) 本物件は未竣工の開発型物件であり、本物件の引渡日は建物保存登記完了日から起算して1年後の応当日（ただし、新建物（以下に定義します。）に最初に入居したテナントの入居日から1年後の応当日が建物保存登記完了日から起算して1年後の応当日より後の日の場合には、当該入居日から1年後の応当日）となります。

(注2) 本売買契約（以下に定義します。）に定められた売買代金額を記載しています。なお、本投資法人は、一定の場合に、かかる売買代金額を減額できるものとされており、かかる売買代金額は今後変更となる可能性があります。詳細は、後記「2.取得の理由及びハイライト【取得価格の算出方法】」をご参照ください。

(2) 取得資金：未定

本物件の引渡日及び取得価格の確定後、調達方法が決定次第改めてお知らせします。

（後略）



【変更後】

(1) 新規取得資産（国内不動産）

物件番号	物件名称	契約日	引渡日	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)
T-10	春日井物流センター（建物）	2016年5月31日	2017年8月1日	2,670（注1）	3,119（注2）

（注1） 本売買契約（以下に定義します。）に従って変更後の売買代金額を記載しています。なお、取得価格の算出方法については、2016年5月26日付「国内不動産の取得に関するお知らせ（春日井物流センター（建物）」2.取得の理由及びハイライト【取得価格の算出方法】をご参照ください。

（注2） 本物件のみの鑑定評価額を記載しています。なお、本物件のみの鑑定評価額は、本物件及び本土地（以下に定義します。）を合わせた鑑定評価額である4,560百万円に、積算価格における建物割合である68.4%を乗じて算出された金額です。

(2) 取得資金：自己資金

（後略）

2. 取得の効果

本物件は、本投資法人が2015年4月に取得した土地（以下「本土地」といいます。）上に、再開発事業に関する事業協定書を締結した矢野建設株式会社が、2016年5月より再開発を開始し、2017年4月に新設した建物です。本物件は、大東物流センター（大阪府大東市）、八千代物流センター（千葉県八千代市）、清須物流センター（愛知県清須市）に続くOBR（Own Book Redevelopment＝投資法人が自ら行う保有物件の再開発）の第4弾となります。本投資法人は、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、物流施設の取得競争が過熱する中、過去3度のOBRを成功させた資産運用会社の知見とネットワークを活用することで、NOI利回りは6.4%を見込むとともに、満室稼働の状態を取得するものです。

<本土地取得時と本物件取得後の比較>

	本土地取得時 (土地のみ)	本物件取得後 (土地+建物)	差
取得価格	830百万円	3,500百万円	+2,670百万円
NOI	47百万円 (注1)	225百万円 (注2)	+177百万円
NOI利回り (取得価格ベース) (注3)	5.8%	6.4%	+0.7%

<ご参考：過去のOBRの効果>

	大東物流センター (2011年7月期実績)	八千代物流センター (2016年1月期実績)	清須物流センター (想定) (注4)
NOI利回り (取得価格ベース)	9.8%	6.7%	8.5%

（注1） 2016年1月期（第21期）の実績値を年換算して算出した数値を記載しています。

（注2） 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。

（注3） NOI利回り（取得価格ベース）＝NOI÷取得価格×100（小数第2位を四捨五入して記載しています。）

（注4） 2017年2月24日付「清須物流センター再開発事業の完了及び運用資産の名称変更に関するお知らせ」で公表した数値を記載しています。



3. 新規取得資産の内容

(1) 物件の概要 (注1)

資産の概要		鑑定評価書の概要					
資産の種類	国内不動産	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社				
取得日	2015年4月23日(土地)	価格時点	2017年7月1日				
	2017年8月1日(建物)						
取得価格	3,500百万円(注2)	鑑定評価額	4,560百万円				
土地	所在地	収益還元法による収益価格	4,560百万円				
	面積(注3)			DCF法による収益価格	4,530百万円		
	用途地域					割引率	4.6%
	容積率						
	建ぺい率						
所有形態	最終還元利回り	5.0%					
建物	構造/階数(注3)	直接還元法による収益価格	4,630万円				
	建築時期(注3)			還元利回り	4.8%		
	延床面積(注3)						
	総賃貸可能面積			原価法による積算価格	4,360百万円		
	用途(注3)						
	所有形態						
プロパティ・マネジメント会社	阪急阪神ビルマネジメント株式会社	土地割合	31.6%				
担保設定の状況	なし	建物割合	68.4%				
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	摂津倉庫株式会社	報告書年月日	2017年7月7日				
年間賃料(消費税等別)	非開示(注4)	緊急修繕費	—				
敷金・保証金	非開示(注4)	短期修繕費	—				
賃貸面積(注5)	20,544.26㎡	長期修繕費	12,741千円				
稼働率	100.0%	PML値	8.9%				
収支状況(注6)		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4)	設計者	中日設計株式会社				
NOI	225百万円	施工者	矢野建設株式会社				
NOI利回り(取得価格ベース)	6.4%	建築確認機関	SGS ジャパン株式会社				
特記事項： 該当事項はありません。							
(注1) 本物件は建物ですが、本物件取得後、本投資法人は敷地である本土地と本土地上の建物の双方を所有することになるため、取得済資産である本土地と本物件とを合わせた内容を記載しています。							
(注2) 本土地の取得価格830百万円及び本物件の取得価格2,670百万円の合計額を記載しています。							
(注3) 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4) 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5) 不動産に関する賃貸借契約(賃貸借予約契約を含みます。以下同じです。)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6) 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

本物件の特長は2016年5月26日付「国内不動産の取得に関するお知らせ（春日井物流センター（建物）」をご参照ください。

【施設外観】



【庫内】



4. 運用資産の名称変更

本投資法人は、2015年4月23日付で本土地を取得しており、本物件の取得により、2017年8月1日付で「春日井物流センター（底地）」及び「春日井物流センター（建物）」を合わせて「春日井物流センター」に名称を変更しました。

5. 今後の見通し

本物件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。また、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、運用状況の予想の変更はありません。



6. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	4,560 百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2017 年 7 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	4,560 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	4,630 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	非開示 (注)	現行の契約内容を基に妥当と判断し計上
水道光熱費	0 円	想定せず
修繕費	3 百万円	類似不動産の修繕費の水準を参考に査定
PM フィー	非開示 (注)	現行の契約内容を基に妥当と判断し計上
テナント募集費用等	0 円	想定せず
公租公課	29 百万円	土地は 2017 年度税金資料に基づき査定、建物は再調達価格に基づき査定した想定税額を計上
損害保険料	非開示 (注)	依頼者資料に基づき査定
その他費用	0 円	想定せず
運営純収益	228 百万円	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出	7 百万円	類似不動産の更新費の水準を参考に、CM フィーを考慮し計上
純収益	222 百万円	
還元利回り	4.8%	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不動産の事例等を参考に査定
DCF 法による価格	4,530 百万円	
割引率	4.6%	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	5.0%	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	4,360 百万円	
土地比率	31.6%	
建物比率	68.4%	
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】

本物件取得後のポートフォリオ一覧

以 上

(参考プレスリリース)

- ・ 2015年4月16日付「国内不動産の取得に関するお知らせ（春日井物流センター（底地）」
- ・ 2016年5月26日付「国内不動産の取得に関するお知らせ（春日井物流センター（建物）」

※本投資法人のウェブサイト <http://8967.jp/>

【添付資料】

本物件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	3.6%
M-2	浦安物流センター	千葉県浦安市	2,902	1.2%
M-3	平塚物流センター	神奈川県平塚市	1,466	0.6%
M-4	新木場物流センター	東京都江東区	2,454	1.0%
M-5	浦安千鳥物流センター	千葉県浦安市	6,000	2.5%
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市	5,700	2.4%
M-8	川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区	10,905	4.5%
M-9	習志野物流センター	千葉県習志野市	1,690	0.7%
M-11	八千代物流センター	千葉県八千代市	7,892 (注2)	3.3%
M-12	横浜福浦物流センター	神奈川県横浜市金沢区	9,800	4.1%
M-13	八千代物流センターⅡ	千葉県八千代市	5,300	2.2%
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	千葉県浦安市	1,640	0.7%
M-15	市川物流センター	千葉県市川市	4,550	1.9%
M-16	東雲物流センター	東京都江東区	11,800	4.9%
M-17	習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市	7,875	3.3%
M-18	市川物流センターⅡ	千葉県市川市	17,415	7.2%
M-19	草加物流センター	埼玉県草加市	14,440 (注3)	6.0%
M-20	辰巳物流センター	東京都江東区	9,000	3.7%
M-21	柏物流センター	千葉県柏市	3,725	1.5%
M-22	武蔵村山物流センター	東京都武蔵村山市	8,650	3.6%
M-23	柏物流センターⅡ (底地)	千葉県柏市	2,500	1.0%
M-24	新子安物流センター	神奈川県横浜市神奈川区	9,696	4.0%
M-25	三郷物流センター	埼玉県三郷市	3,873	1.6%
M-26	相模原物流センター	神奈川県相模原市緑区	8,032	3.3%
M-27	千葉北物流センター	千葉県千葉市花見川区	1,459	0.6%
M-28	千葉北物流センターⅡ	千葉県千葉市稲毛区	4,608	1.9%
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	0.7%
M-31	新木場物流センターⅡ	東京都江東区	15,270	6.3%
首都圏 小計			190,099	78.9%



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-1	大東物流センター		大阪府大東市	9,762 (注4)	4.1%
T-2	大阪福崎物流センター		大阪府大阪市港区	4,096	1.7%
T-3	清須物流センター		愛知県清須市	3,010 (注5)	1.2%
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	0.9%
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	1.2%
T-8	多治見物流センター		岐阜県多治見市	9,310 (注6)	3.9%
T-9	福岡香椎浜物流センター		福岡県福岡市東区	2,750	1.1%
T-10	春日井物流センター	土地	愛知県春日井市	830	0.3%
		建物		2,670	1.1%
近畿・中部・九州地域 小計				40,115	16.6%
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	0.7%
O-3	埼玉騎西物流センター		埼玉県加須市	4,010	1.7%
O-4	加須物流センター		埼玉県加須市	3,790	1.6%
その他 小計				10,735	4.5%
ポートフォリオ合計				240,949	100.0%

- (注1) 取得価格の本物件取得後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。

参考資料 OBRの実績

OBR#1 大東物流センター



敷地内一部建物を
再開発
2010年7月完了



	OBR実施前 ¹		OBR実施後 ¹
総賃貸可能面積	76,208.70㎡	+16,521.44㎡	92,730.14㎡
鑑定評価額	118.0億円	+46.0億円	164.0億円
NOI ¹	7.3億円	+2.3億円	9.6億円
OBR後のNOI利回り		9.8%	

OBR#2 八千代物流センター



建物の全部を
再開発
2014年12月完了



	OBR実施前 ²		OBR実施後 ²
総賃貸可能面積	17,689.95㎡	+39,193.03㎡	56,882.98㎡
鑑定評価額	24.1億円	+88.9億円	113.0億円
NOI ²	1.2億円	+4.1億円	5.3億円
OBR後のNOI利回り		6.7%	

OBR#3 清須物流センター



既保有の底地上に
建物を再開発
2017年2月完了



	OBR実施前 ³ (土地のみ)		OBR実施後 ³ (土地+建物)
総賃貸可能面積	10,457.02㎡	+9,304.23㎡	19,761.25㎡
鑑定評価額	8.4億円	+43.5億円	52.0億円
NOI ³	0.2億円	+2.3億円	2.5億円
OBR後のNOI利回り		8.5%	

OBR#4 春日井物流センター



既保有の底地上に
事業パートナーが
建物を再開発
2017年8月建物取得完了



	OBR実施前 ⁴ (土地のみ)		OBR実施後 ⁴ (土地+建物)
総賃貸可能面積	15,767.90㎡	+4,776.36㎡	20,544.26㎡
鑑定評価額	10.5億円	+35.1億円	45.6億円
NOI ⁴	0.4億円	+1.7億円	2.2億円
OBR後のNOI利回り		6.4%	

*1 OBR実施前の数値は、NOIは2008年7月期の実績値を年換算した数値を、それ以外は2008年7月末時点の数値を記載しています。OBR実施後の数値は、NOIは2011年7月期の実績値を年換算した数値を、それ以外は2011年7月末時点の数値を記載しています。

*2 OBR実施前の数値は、NOIは2013年1月期の実績値から特殊要因を控除して年換算した数値を、それ以外は2013年1月末時点の数値を記載しています。OBR実施後の数値は、NOIは2016年1月期の実績値を年換算した数値を、それ以外は2016年1月末時点の数値を記載しています。

*3 OBR実施前の数値は、NOIは2015年7月期の実績値を年換算した数値を、それ以外は2015年7月末時点の数値を記載しています。OBR実施後の数値は、NOIは建物の竣工年度の特異要因を排除した年間収支の予想数値を、それ以外は引渡時点の数値を記載しています。

*4 OBR実施前の数値は、NOIは2016年1月期の実績値を年換算した数値を、それ以外は2016年1月末時点の数値を記載しています。OBR実施後の数値は、NOIは建物の竣工年度の特異要因を排除した年間収支の予想数値を、それ以外は引渡時点の数値を記載しています。

*5 鑑定評価額及びNOIについては、小数第2位以下を切り捨てて記載しています。