



2013年7月25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

川島 高之

問い合わせ先 財務企画部シニアマネージャー 関口 亮太

TEL.03-3238-7171

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（武蔵村山物流センター）

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、2013年7月25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。

1. 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、首都圏内陸部におけるポートフォリオの充実を図るために「武蔵村山物流センター」（以下「本物件」といいます。）を取得します。

**<本物件の特徴>**

- 消費地及び生産地への接近性に優れた首都圏内陸部の優良立地
- L字型の2面接車バースを備えた汎用性の高い施設仕様
- 大手3PL企業のグループ会社である株式会社バンテックとの長期契約

2. 取得予定資産の概要

- (1) 取得資産： 国内不動産信託受益権
- (2) 物件名称： 武蔵村山物流センター
- (3) 取得価格： 金 8,650,000,000 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： 2013年8月1日（予定）
- (5) 引渡日： 2013年8月1日（予定）
- (6) 取得先： エスエヌムサシ合同会社
- (7) 取得資金： 借入金及び自己資金
- (8) 支払方法： 引渡時一括

なお、取得資金については2013年7月25日付「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。



### 3. 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	2013年8月1日	価格時点	2013年6月30日	
取得予定価格	8,650百万円	鑑定評価額	8,670百万円	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	収益還元法による収益価格	8,670百万円	
信託期間満了日	2023年7月31日			
土地	所在地(注1)	東京都武蔵村山市伊奈平一丁目26番地1	DCF法による収益価格	8,650百万円
	面積	32,745.39㎡		
	用途地域	工業地域		
	容積率	200%	割引率	1~10年目:5.3% 11年目:5.4%
	建ぺい率	60%	最終還元利回り	5.6%
	所有形態	所有権	直接還元法による収益価格	8,730百万円
建物	構造/階数(注1)	鉄骨造アルミニウム板ぶき4階建	還元利回り	5.3%
	建築時期(注1)	2003年7月8日		
	延床面積(注1)	40,884.25㎡	原価法による積算価格	8,350百万円
	総賃貸可能面積	40,884.25㎡		
	用途(注1)	倉庫	土地割合	58.1%
	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	建物割合	41.9%	
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	
年間賃料(消費税等別)	非開示(注2)	報告書年月日	2013年7月5日	
敷金・保証金	非開示(注2)	緊急修繕費	—	
		短期修繕費	—	
賃貸面積(注3)	40,884.25㎡	長期修繕費	181,878千円	
稼働率	100.0%	PML値(注5)	12%	
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	大和ハウス工業株式会社	
NOI	498百万円	施工者	大和ハウス工業株式会社	
NOI利回り (取得予定価格ベース)	5.8%	建築確認機関	株式会社都市居住評価センター	
特記事項： 本物件又はその信託受益権を売却する際における優先交渉権が株式会社バンテックに付与されています。				
(注1) 不動産登記簿の表示によります。				
(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) 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、2013年7月期及び2014年1月期の予想数値ではありません。				
(注5) 清水建設株式会社作成の2013年7月5日付「建物地震リスク評価報告書」に基づき記載しています。				

#### 4. 本物件の特徴

##### (1) 立地

本物件の所在する多摩エリアは国内最大の消費地である東京都心部に近接していることから一般消費財の保管・配送拠点に適している上、多くの工場が立地しているため生産者物流のニーズも期待できるエリアです。

本物件は首都圏の主要環状道路である国道 16 号線を利用して首都圏広域へのアクセスが可能であり、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）の整備が進むことで交通便利性の更なる向上が期待されます。

また、本物件は工場及び物流施設が集積する地域に立地していることから騒音等の住民問題が発生する懸念がなく、24 時間操業が可能です。一方、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容易であり、昨今の物流業務に適した立地条件を兼ね備えています。

##### (2) 施設

本物件は、有効柱間隔約 11m、有効天井高 6.0m（3 階は 5.5m）、基準階床荷重約 1.5t/m<sup>2</sup>と標準的な施設仕様を備えた汎用性の高い物流施設です。

L 字型の 2 面接車バース（高床式）と多数の垂直荷役設備（3 基の昇降機と 14 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、保管が可能となっており、複数テナントによる分割利用も可能な構造になっています。また、全長 192m を超えるメインの接車バースは奥行き 15m、高さ 6m の底を備えており、大型ウイング車の荷役作業や雨天時の作業に支障が無い十分な広さを有しています。

さらに、十分な駐車スペースや食事・休憩スペースを確保しており、テナント企業の労働環境に配慮した施設となっています。

##### (3) テナント

大手サードパーティロジスティクス（3PL）企業である日立物流グループにおいてグローバルな成長を続ける株式会社バンテックと定期建物賃貸借契約（期間約 19 年 4 か月）を締結しています。

本物件は、同社の首都圏エリアにおける主要な物流拠点の一つであり、大手飲料メーカーの商品在庫及び配送拠点として利用されています。

【首都圏への交通利便性に優れる立地】



【テナント企業の使い勝手に配慮した汎用性の高い施設仕様】





## 5. テナント（賃貸借契約）の概要

テナント名	業種	賃貸面積	比率	年間賃料 (消費税等別)	契約期間	敷金・ 保証金
株式会社 バンテック	一般貨物 自動車運送業	40,884.25 m <sup>2</sup>	100.0%	非開示 (注)	約 19 年 4 か月	非開示 (注)
<p>契約更改・改定</p> <p>契約の種類： 定期建物賃貸借契約</p> <p>賃料改定： 1. 賃貸借契約期間中、賃料は減額されないものとします。ただし、賃貸人及び賃借人が協議した結果、賃貸人が承諾した場合には賃料を減額することができます。</p> <p>2. 上記の規定にかかわらず、賃料は毎年契約に定められた改定日に改定日の翌月分以後の賃料を増額改定するものとします。改定後の賃料は、改定前の賃料に下記③を加算した金額としますが、③が 0 の場合は改定しないものとします。</p> <p>① 改定日の属する年の前年分（暦年）の本物件に係る固定資産税、都市計画税、その他の公租公課（償却資産税を含みます。）、本物件の建物及び本物件の建物内外に存在する機械設備についての保険料の各 1 か月相当分の合計額</p> <p>② 改定日の属する年の前々年分（暦年）の本物件に係る固定資産税、都市計画税、その他の公租公課（償却資産税を含みます。）、本物件の建物及び本物件の建物内外に存在する機械設備についての保険料の各 1 か月相当分の合計額</p> <p>③ ①の金額から②の金額を控除した金額（負の数となる場合には 0 とします。）</p> <p>3. 賃貸人及び賃借人は、契約に定められた日及び 3 年毎の応答日において、前回の応答日と比較してその時点の市況その他の経済情勢の変動等に基づき賃料を改定するものとします。</p> <p>契約更新： 契約の更新はありません。ただし、賃貸人と賃借人が合意した場合に限り、本契約の終了日又は賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。</p> <p>中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、賃借人の都合による解約について、①原状回復義務等を履行した上で所定の金額を違約金として支払った場合、又は②賃借人の紹介により本契約における賃貸借条件を下回らない条件で賃貸借契約を後継賃借人と締結し、かつ、①の違約金に代わる所定の金額（ただし、①の金額よりも低額とされています。）を違約金として支払うとともに、賃貸人が合理的に算出した損害等を支払った場合は本契約を解約することができます。</p>						
主な荷物	飲料					

(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。

## 6. 取得先の概要

名称	エスエヌムサシ合同会社
所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目 11 番地さくら総合事務所内
設立年月日	2009 年 2 月 2 日
代表者の役職・氏名	代表社員 エム・ロジ一般社団法人 職務執行者 安藤隆夫
資本金	10 万円
出資者	エム・ロジ一般社団法人
事業内容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4. その他前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	エスエヌムサシ合同会社は、アセット・マネージャーである三井物産リアルティ・マネジメント株式会社と不動産等に係る一任型の投資顧問契約を締結していることから、本投資法人の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。）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。



## 7. 物件取得先の状況

特別な利害関係にある者からの取得は以下のとおりです。

	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名・氏名	エスエヌムサシ合同会社	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 6. 「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	現所有者・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	2009 年 3 月 12 日	—

## 8. 利害関係者との取引

本物件の取得先は、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、本物件の取得については、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。

## 9. 媒介の概要

本物件の取得にあたり、媒介取引はありません。

## 10. 今後の見通し

本物件の取得による本投資法人の 2013 年 7 月期（第 16 期）運用状況への影響はありません。2014 年 1 月期（第 17 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：本物件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/>



【添付資料】

参考資料：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(予定)価格 (百万円)	投資比率 (注)
M-1	船橋物流センター	千葉県船橋市浜町	8,675	5.0%
M-2	浦安物流センター	千葉県浦安市港	2,902	1.7%
M-3	平塚物流センター	神奈川県平塚市長瀬	1,466	0.8%
M-4	新木場物流センター	東京都江東区新木場	2,454	1.4%
M-5	浦安千鳥物流センター	千葉県浦安市千鳥	6,000	3.5%
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市西浦	5,700	3.3%
M-7	船橋西浦物流センターⅡ	千葉県船橋市西浦	9,330	5.4%
M-8	川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区桜本	10,905	6.3%
M-9	習志野物流センター	千葉県習志野市茜浜	1,690	1.0%
M-10	横須賀物流センター	神奈川県横須賀市夏島町	3,305	1.9%
M-11	八千代物流センター	千葉県八千代市上高野	2,266	1.3%
M-12	横浜福浦物流センター	神奈川県横浜市金沢区福浦	9,800	5.6%
M-13	八千代物流センターⅡ	千葉県八千代市上高野	5,300	3.0%
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	千葉県浦安市千鳥	1,640	0.9%
M-15	市川物流センター	千葉県市川市田尻	4,550	2.6%
M-16	東雲物流センター	東京都江東区東雲	11,800	6.8%
M-17	習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市茜浜	7,875	4.5%
M-18	市川物流センターⅡ	千葉県市川市高浜町	17,415	10.0%
M-19	草加物流センター	埼玉県草加市青柳	6,360	3.7%
M-20	辰巳物流センター	東京都江東区辰巳	9,000	5.2%
M-21	柏物流センター	千葉県柏市大青田	3,725	2.1%
M-22	武蔵村山物流センター	東京都武蔵村山市伊奈平	8,650	5.0%
首都圏 小計			140,808	81.0%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市緑が丘	9,762	5.6%
T-2	大阪福崎物流センター	大阪府大阪市港区福崎	4,096	2.4%
T-3	中部春日物流センター(底地)	愛知県清須市春日郷ヶ島	685	0.4%
T-4	門真物流センター	大阪府門真市殿島町	989	0.6%
T-5	小牧物流センター	愛知県小牧市大字下末	2,100	1.2%
T-6	小牧物流センターⅡ	愛知県小牧市大字西之島	1,800	1.0%
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭	2,797	1.6%
近畿・中部・九州地域 小計			22,229	12.8%
O-1	前橋物流センター	群馬県前橋市上増田町	1,230	0.7%
O-2	羽生物流センター	埼玉県羽生市川崎	1,705	1.0%
O-3	埼玉騎西物流センター	埼玉県加須市西ノ谷	4,010	2.3%
O-4	加須物流センター	埼玉県加須市南篠崎	3,790	2.2%
その他 小計			10,735	6.2%
ポートフォリオ合計			173,772	100.0%

(注) 取得(予定)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。