



2013年3月13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 財務企画部マネージャー 関口 亮太
TEL.03-3238-7171

八千代物流センター再開発事業に関するお知らせ

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、現在保有している八千代物流センター（物件番号 M-11）について、下記の通り再開発事業（以下「本事業」といいます。）の実施を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 再開発の経緯

本物件は、千葉県を中心とした地域配送に加えて広域配送拠点としてのニーズも期待できる八千代エリアの工業団地内に位置し、24 時間操業・労働力確保等の物流業務に適した立地条件を備えています。一方、本物件の建物は 1972 年に平屋の工場として建設された施設であり、本投資法人では取得当初から時期を見て「資産価値増大のための再開発」を行うことを検討してきました。立地評価、テナント需要、運用状況への影響等について詳細な分析を実施し、更地売却、大規模修繕、スポンサー等の第三者による再開発と買戻しといった複数の選択肢について検討を行った結果、「OBR（Own Book Redevelopment＝投資法人自らが行う保有物件の再開発）」が外部への「利益流出」を避け資産価値を最大化する手段であると判断し、2013 年 4 月から本物件の再開発事業を開始することを決定しました。

<本事業のハイライト>

- **J-REIT 初の保有物件の全面的な「OBR」**
- **外部への「利益流出」を避け資産価値を最大化（含み益+525 百万円）（注）**
- **ポートフォリオ収益力の向上（不動産賃貸事業損益+129 百万円）（注）**
- **「OBR」に対するリスクマネジメント**

（注）一定条件の下に算出した本日現在の見込みであり、テナントの入居状況等により変動する可能性があります。詳細は下記「2. 本事業のハイライト」をご参照ください。



2. 本事業のハイライト

(1) J-REIT 初の保有物件の全面的な「OBR」

本事業は J-REIT で初めての保有物件の全面的な「OBR」です。J-REIT における保有物件の再開発は保有物件をスポンサー等の第三者に売却し、第三者が当該物件を再開発した後に投資法人が再び取得するケースが一般的ですが、本事業においては、外部への「利益流出」を避け資産価値の最大化を図るため「OBR」を選択しました。

(2) 外部への「利益流出」を避け資産価値を最大化

本物件は、物流業務に適した立地条件とテナントの安定性に加えて、未消化の容積率を利用した大規模物流施設の建設による将来的な内部成長期待を評価して取得した物件です。本事業の完了後、本物件の総賃貸可能面積は約 3.2 倍の規模となり、汎用性の高い仕様を備えた大規模マルチテナント型物流施設に生まれ変わります。本投資法人は、本事業の実施による含み益の増加を 525 百万円と見込んでおり、本物件の物流施設としての利便性、汎用性が高まると同時に、外部への「利益流出」を避けることで本物件の資産価値を最大化することができると考えています。

(3) ポートフォリオ収益力の向上

本事業の実施により、本物件の不動産賃貸事業損益は 129 百万円（1 口当たり 870 円）の増加が見込まれます。本投資法人は、大東物流センターの一部建替事業においてポートフォリオ収益力を大幅に向上させた実績を有しており、「OBR」を重要な成長戦略として認識しています。本投資法人は「物流施設特化型 REIT」のパイオニアとして積み重ねた知見を活かして今後も継続的に「OBR」を検討する方針です。

(4) 「OBR」に対するリスクマネジメント

本投資法人は、本日現在 J-REIT で最も低い LTV（30.1%）（注 1）と高い含み益率（22.1%）（注 2）を維持しており、本事業の有する様々なリスクに対応可能なポートフォリオを構築しています。また、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はリーシングと施設管理を担当する専門部署を有しており、大東物流センターの一部建替事業を始めとした過去の実績により培われた「現場力」を活かして綿密なリスクマネジメントを行うことが可能です。

（注 1） $LTV（\%） = \text{有利子負債残高} \div \text{保有物件の鑑定評価額合計} \times 100$

有利子負債残高 = 56,200 百万円（2013 年 3 月 13 日時点）

保有物件の鑑定評価額合計 = 186,586 百万円

（第 15 期末算定価額 + 第 16 期取得物件の鑑定評価額）

（注 2） $\text{含み益率}（\%） = \left(\text{期末算定価額} - \text{期末帳簿価額} \right) \div \text{期末帳簿価額} \times 100$

（第 15 期末時点）



< 本事業の効果 >

| | 再開発前 | 再開発後 | 増減 |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| 総賃貸可能面積 | 17,689.95 m ² | 56,538.52 m ² | 38,848.57 m ² (+219.6%) |
| 賃貸 NOI (Net Operating Income) | 62 百万円 (注 1) | 244 百万円 (注 2) | 182 百万円 (+292.3%) |
| 不動産賃貸事業損益 | 44 百万円 (注 1) | 174 百万円 (注 2) | 129 百万円 (+289.9%) |
| 1 口当たり増減 (注 3) | — | — | 870 円 |
| 取得価格 | 2,266 百万円 | 7,435 百万円 (注 4) | 5,169 百万円 (+228.1%) |
| 含み益 | 356 百万円 (注 5) | 882 百万円 (注 6) | 525 百万円 (+147.3%) |
| 容積率の消化状況 (注 7) | 62.0% | 199.7% | 137.7% |

(注 1) 第 15 期の実績から土壌調査等の一時的な費用を控除して算出しています。

(注 2) 稼働率 100%を前提とした場合の竣工年度の特種要因を排除した 1 計算期間 (半年間) の予想数値であり、竣工時点の予想数値ではありません。

(注 3) 不動産賃貸事業損益の増減 ÷ 現時点の発行済投資口数 148,000 口

(注 4) 当初の売買契約書に記載された土地の売買代金 1,662 百万円に再開発後の建物に係る工事予定金額 5,773 百万円を加算した金額を記載しています。

(注 5) 期末算定価額－期末帳簿価額 (第 15 期末時点)

(注 6) 調査価格－想定帳簿価額 (竣工時点)

本物件は再開発後の建物が未竣工であるため、竣工後の建物や賃貸借契約に想定上の条件を付加した価格調査に基づき作成された調査報告書 (価格時点: 2013 年 2 月 28 日) を株式会社谷澤総合鑑定所から取得しています。なお、本件価格調査は不動産鑑定評価基準に則った鑑定評価ではありません。

(注 7) 延床面積 (容積対象床面積) ÷ 敷地面積 × 100

< (参考) 大東物流センター一部建替事業の効果 >

| | 建替前 第 6 期実績 (2008 年 7 月期) | 建替後 第 12 期実績 (2011 年 7 月期) | 増減 |
|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| 総賃貸可能面積 | 76,208.70 m ² | 92,730.14 m ² | 16,521.44 m ² (+21.7%) |
| 賃貸 NOI (Net Operating Income) | 365 百万円 | 478 百万円 | 113 百万円 (+31.0%) |
| 不動産賃貸事業損益 | 305 百万円 | 390 百万円 | 85 百万円 (+27.9%) |
| 取得価格 | 7,617 百万円 | 9,762 百万円 (注 1) | 2,145 百万円 (+28.2%) |
| 含み益 (注 2) | 4,400 百万円 | 6,581 百万円 | 2,180 百万円 (+49.6%) |

(注 1) 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、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 2) 期末算定価額－期末帳簿価額

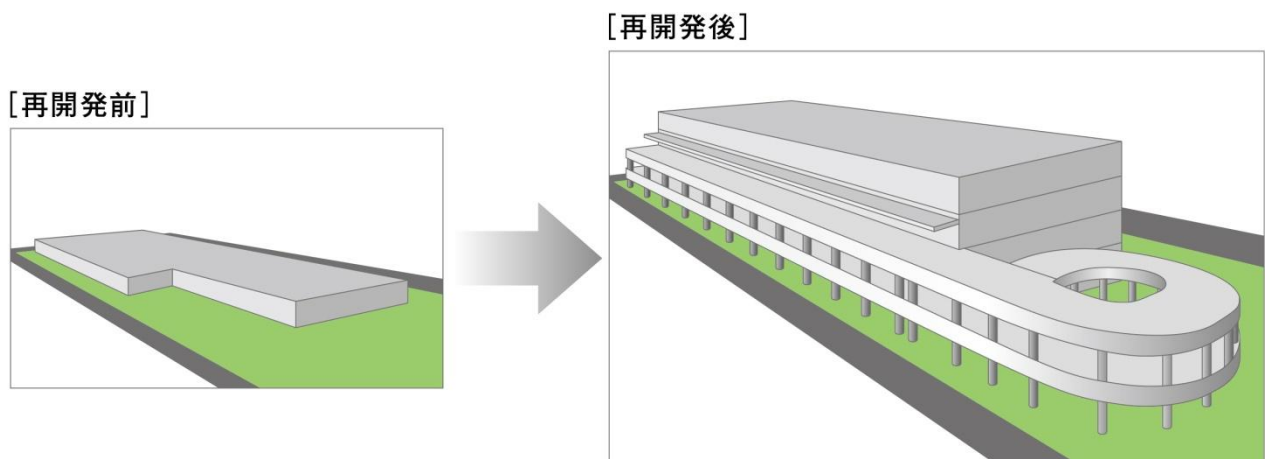
3. 事業概要

2013年4月から既存建物の解体に着手し、2014年9月末に新たな建物が竣工する予定です。

<施設の特徴（計画中）>

- 汎用性の高い施設仕様
柱間隔 10.0m 以上、天井高 5.5m 以上、基準階床荷重 1.5t/m²と現在の物流施設に求められる基準を全て満たす施設仕様。
- 大規模マルチテナント型
4階建、延床面積 20,000 坪を超える大規模物流施設であり、ランプウェイを通じて2階および3階部分に直接アクセス可能なトラックバースを設置することによりテナントニーズに合わせた形で分割賃貸することが可能。
- PC 免震構造
最新のプレキャスト・プレストレストコンクリート構造の免震建物であり、震災時に建物・荷物・人命を守ることが可能。また、内陸部で液状化によるインフラ寸断のリスクが低い立地であるため、物流業務が停滞することなく商品を提供できる強みがあり、テナントの災害時における BCP（事業継続計画）拠点としての役割を果たすことが可能。
- 環境への配慮
昨今の環境意識の高まりに配慮し、CASBEE（注）新築の A ランク取得予定。
（注）CASBEE（建築環境総合性能評価システム）は、建築物の環境性能を評価し格付けするもので、省エネや省資源・リサイクル性能といった環境負荷削減の側面に加え、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

<建替イメージ>





< 物件概要（再開発前） >

| | | |
|-------|----------------|---------------------------------|
| 物件名称 | M-11 八千代物流センター | |
| 資産の種類 | 不動産信託受益権 | |
| 取得年月日 | 2006年2月9日 | |
| 取得価格 | 2,266百万円 | |
| | 土地価格（割合） | 1,662百万円（73.4%） |
| | 建物価格（割合） | 603百万円（26.6%） |
| 土地 | 所在地 | 千葉県八千代市上高野1734番4他 |
| | 面積 | 29,103.38㎡ |
| | 用途地域 | 工業専用地域 |
| | 容積率 | 200% |
| | 建ぺい率 | 60% |
| | 所有形態 | 所有権 |
| 建物 | 構造/階数 | 鉄骨造スレートぶき平家建他 |
| | 建築時期 | 1972年4月24日、2000年9月11日（一部取毀、増築）他 |
| | 延床面積 | 18,036.67㎡ |
| | 容積率の消化状況 | 62.0% |
| | 総賃貸可能面積 | 17,689.95㎡ |
| | 用途 | 倉庫 |
| | 所有形態 | 所有権 |

< 物件概要（再開発後） >

| | | |
|------------|--------------|--|
| 取得価格 | 7,435百万円 | |
| | 土地価格（割合） | 1,662百万円（22.4%） |
| | 建物価格（割合）（注1） | 5,773百万円（77.6%） |
| 建物 （注2） | 構造/階数 | プレキャスト・プレストレストコンクリート造 溶融アルミ亜鉛メッキ鋼板二重折板ぶき4階建 |
| | 建築時期 | 2014年9月（予定） |
| | 建築面積 | 19,380.60㎡ |
| | 容積対象床面積 | 58,106.77㎡ |
| | 容積率の消化状況 | 199.7% |
| | 総賃貸可能面積 | 56,538.52㎡ |
| 用途 | 倉庫、事務所 | |

（注1） 再開発後の建物に係る工事予定金額を記載しています。

（注2） 現時点における基本計画図の表示によります。

（注3） 現時点の計画に基づくものであり再開発後の内容を確定するものではありません。



4. テナント（賃貸借契約）の概要

本物件の現テナントである TOTO 株式会社との間で、本事業の完了後に開始する賃貸借予約契約を締結しています。同社の入居により、本事業の完了時点において約 25%の稼働が決定しています。

| | |
|--------------------|---|
| テナント名 | TOTO 株式会社 |
| 業種 | 衛生陶器製造 |
| 賃貸面積（注 1） | 13,816.79 m ² |
| 総賃貸可能面積に占める割合（建替後） | 24.4% |
| 年間賃料（消費税等別） | 非開示（注 2） |
| 契約期間 | 2014 年 10 月 1 日から 2021 年 9 月 30 日まで |
| 敷金・保証金 | 非開示（注 2） |
| 契約更改・改定 | <p>契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間 7 年）</p> <p>賃料改定： 改定することはできません。</p> <p>契約更新： 契約の更新はありません。ただし、再契約の合意が成立した場合はその限りではありません。</p> <p>中途解約： 賃貸借契約中に本契約を解約することはできません。ただし、賃借人が違約金として解約日から賃貸借契約期間満了日までの賃料相当額を支払った場合はその限りではありません。</p> |
| 主な荷物 | 住宅設備機器 |

（注 1） 賃貸借予約契約に基づく賃貸面積を記載しています。

（注 2） テナントからの承諾が得られなかったため開示していません。

5. 運用状況への影響

(1) 解体工事

本事業に係る解体工事に伴う費用は現時点で総額 622 百万円を見込んでおり、解体工事を実施する 2013 年 7 月期（第 16 期）に固定資産除却損等の費用として計上される予定です。本投資法人は、当該費用の影響により 1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）が約 4,200 円減少することから、分配金の総額を平準化することを目的として 1 口当たり 3,200 円の利益超過分配を実施する予定です。利益超過分配の実施方針については、2013 年 3 月 13 日付「[資産運用会社における利益を超えた金銭の分配に関する規程の制定に関するお知らせ](#)」をご参照ください。

<解体工事に伴う費用の内訳>

| | |
|-------------|---------|
| 固定資産除却損 | 349 百万円 |
| 解体・撤去工事関連費用 | 273 百万円 |



(2) 新築工事

本事業に係る建築コストは現時点で総額 5,797 百万円（税抜）を見込んでいます。当該建築コストは工事の出来高に応じて分割支払を行う予定であり、支払時期に応じて各期の建設仮勘定として資産計上されます。当該建築コストに係る資金調達については、調達金額及び調達時期、調達方法が決定した時点で改めてお知らせします。

<建築コストの内訳>

| | |
|---------------------------|-----------|
| 建築工事（注1） | 5,773 百万円 |
| コンストラクション マネジメント費用（注2） | 24 百万円 |

（注1）再開発後の建物に係る工事予定金額（消費税抜）を記載しています。

（注2）業務委託契約書に記載された報酬及び費用（消費税抜）の合計を記載しています。

(3) 本物件の収支見通し

本事業の開始から竣工までの期間（2013年4月～2014年9月）は不動産賃貸事業収益が発生せず、本事業完了後の収支状況についてもテナントの入居状況により変動することから現時点では未定です。本事業の影響を踏まえた運用状況の見通しについては 8. 今後の見通しをご参照ください。

6. 施工者等の概要

(1) 工事請負契約

| | |
|-----------------------|---------------------|
| 商号 | 株式会社浅沼組 |
| 本店所在地 | 大阪府大阪市天王寺区東高津町12番6号 |
| 代表者 | 代表取締役社長 浅沼 健一 |
| 資本金 | 8,419 百万円 |
| 主な事業の内容 | 一般土木建築工事業 |
| 本投資法人又は 資産運用会社との関係 | 特になし |

(2) コンストラクションマネジメント契約（注）

| | |
|-----------------------|--------------------------|
| 商号 | 株式会社フクダ・アンド・パートナーズ |
| 本店所在地 | 東京都中央区日本橋小伝馬町一丁目7番 |
| 代表者 | 代表取締役 福田 哲也 |
| 資本金 | 50 百万円 |
| 主な事業の内容 | プロジェクトマネジメント業務及び一級建築士事務所 |
| 本投資法人又は 資産運用会社との関係 | 特になし |

（注）本事業の総合監修及び調整補助業務をいいます。



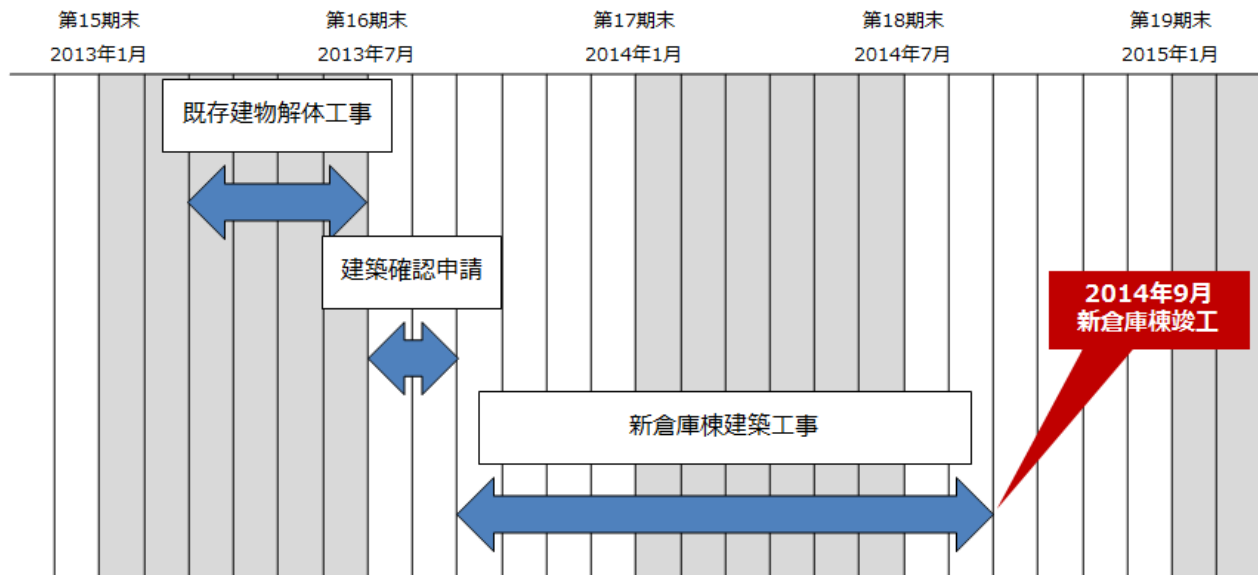
7. 日程（予定）

解体工事契約締結：2013年3月

解体工事：2013年4月～2013年7月

新築工事契約締結：2013年9月

新築工事：2013年10月～2014年9月



8. 今後の見通し

本事業の影響を踏まえた本投資法人の2013年7月期（第16期）及び2014年1月期（第17期）の運用状況の予想については、2013年3月13日に公表した2013年1月期（第15期）決算短信をご参照ください。

【添付資料】

参考資料1：再開発後のイメージ図

参考資料2：再開発後の平面図（予定）

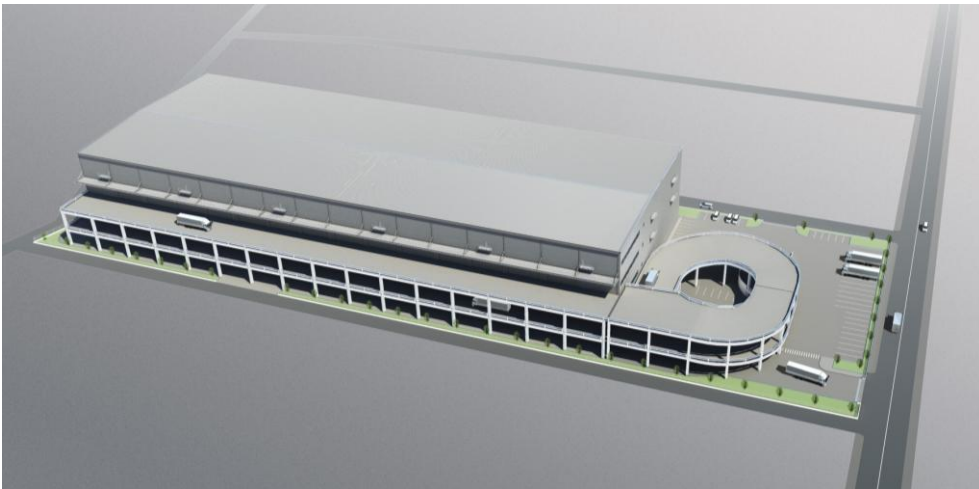
参考資料3：本物件の立地図

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：再開発後のイメージ図（注）



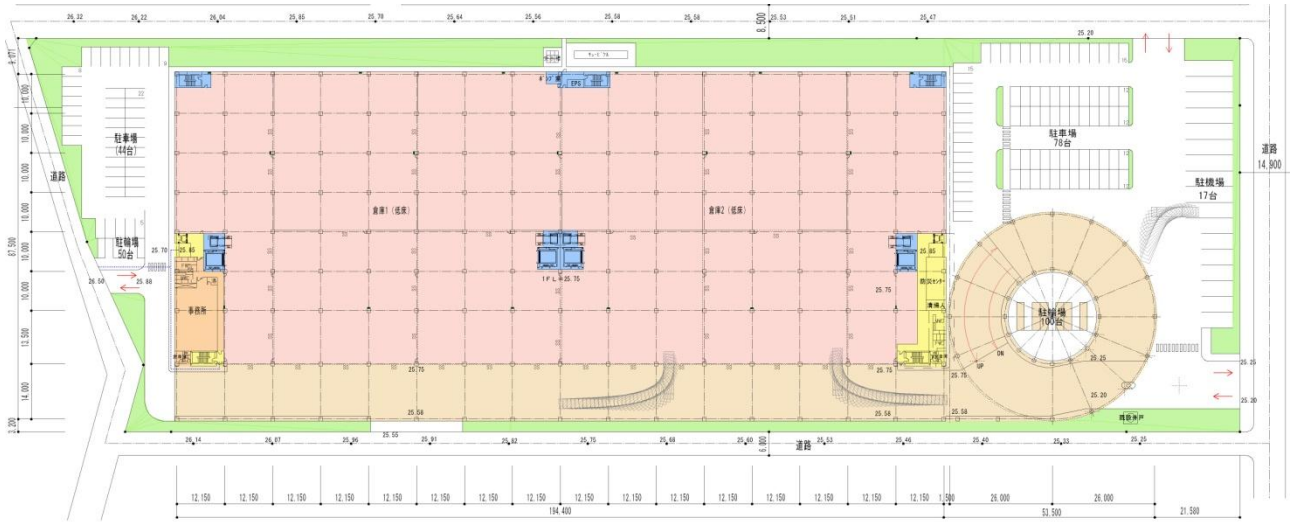
（注）再開発後の建物を想定して作成した完成予想図であり、実際とは異なる場合があります。

（再開発前の外観写真）

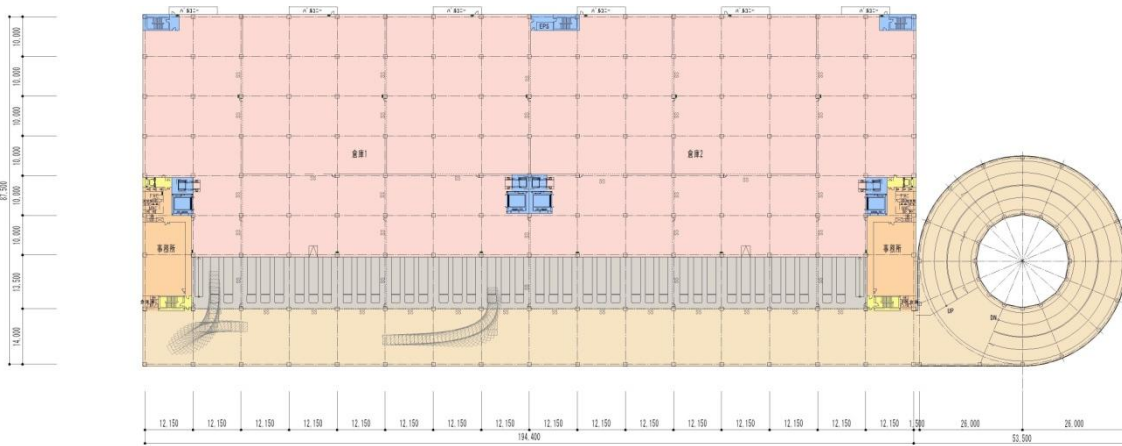


参考資料 2：再開発後の平面図（予定）

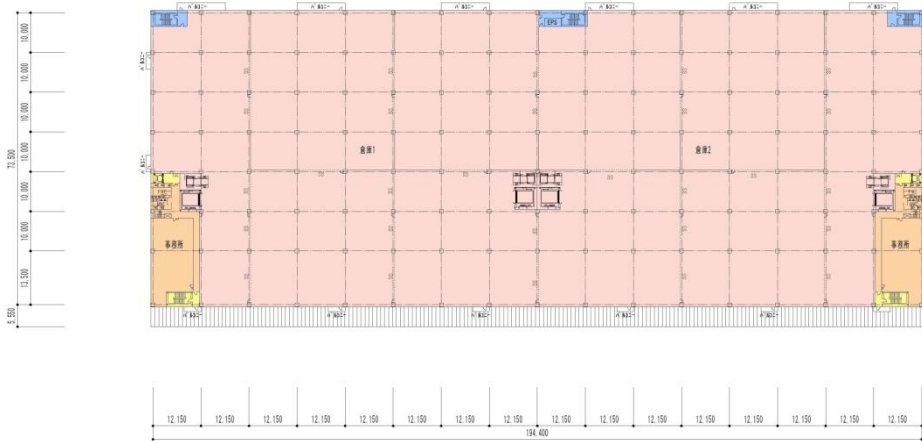
・1階



・2階及び3階



・4階



参考資料 3：本物件の立地図

・広域



・近郊

