



2015年4月16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

国内不動産の取得に関するお知らせ（春日井物流センター（底地））

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4月16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。

記

1. 取得の概要

(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	取得先	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI 利回り (%)
T-10	春日井物流センター（底地）	2015年 4月23日	2015年 4月23日	伊藤忠食品株式会社	830	1,030	5.2

- (2) 取得資金 : 自己資金  
(3) 支払方法 : 引渡時一括

2. 取得の理由及びハイライト

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、ポートフォリオの充実を図るために「春日井物流センター（底地）」（以下「本物件」といいます。）を取得します。本物件の取得は、資産運用会社独自のネットワークを活用した相対取引の実質的なセール&リースバック案件（注1）です。本投資法人は、安定収益の確保を目指して底地を取得しますが、併せて、本物件における将来的な再開発の可能性を考慮して、本物件上の建物（以下「本件建物」といいます。）を取得する建設会社との間で再開発事業に関する事業協定書を締結します（注2）。

（注1）本投資法人は、取得先から本物件を取得するとともに、取得先から本件建物を取得した建設会社に対して本物件を賃貸し、建設会社は、本件建物を取得先にリースバックします。本物件の賃料（地代収入）は、取得先が当該建設会社に支払う賃料に依存していることから、本件は、実質的なセール&リースバック案件に該当します。



(注2) 当該事業協定書に法的拘束力はありません。また、本書の日付現在、本投資法人が本物件の再開発を決定した事実はなく、本物件の再開発事業が実施される保証はありません。

<取得ハイライト>

- 中部圏の広域配送拠点としての優位性と BCP 拠点としての希少性を併せ持つ優良立地
- 資産運用会社独自のネットワークを活用した相対取引の実質的セール&リースバック案件
- 底地取得による安定収益の確保と将来的な再開発の可能性を考慮した建設会社との事業協定

3. 新規取得資産の内容

(1) 物件の概要

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	
取得年月日	2015年4月23日	価格時点	2015年4月1日	
取得価格	830百万円	鑑定評価額	1,030百万円	
土地	所在地(地番)	愛知県春日井市高森台五丁目1番3	収益還元法による収益価格	1,030百万円
	面積(注1)	15,767.90 m <sup>2</sup>	有期還元法による収益価格	1,030百万円
	用途地域	準工業地域		
	容積率	150%	割引率	4.5%
	建ぺい率	50%		
	所有形態	所有権	割合法による価格	999百万円
プロパティ・マネジメント会社	なし	土地価格	1,110百万円	
担保設定の状況	なし	底地割合	90%	
賃貸借の概要		環境状況評価の概要		
テナントの総数	1	調査業者	清水建設株式会社	
主要テナント	矢野建設株式会社	報告書年月日	2015年1月30日	
年間賃料(消費税等別)	非開示(注2)	収支状況(注4)		
敷金・保証金	非開示(注2)	収益(付帯収益も含む)	非開示(注2)	
総賃貸可能面積(注3)	15,767.90 m <sup>2</sup>	NOI	43百万円	
賃貸面積(注3)	15,767.90 m <sup>2</sup>	NOI利回り(取得価格ベース)	5.2%	
稼働率	100.0%			
特記事項:				
<p>1. 本書の日付現在、本物件は、本件建物とともに本物件の取得先である伊藤忠食品株式会社(以下「伊藤忠食品」といいます。)が所有していますが、本投資法人による本物件の取得に合わせて矢野建設株式会社(以下「矢野建設」といいます。)が本件建物を取得し、伊藤忠食品に賃貸する予定であり、本投資法人は本物件の取得後に矢野建設に対して本物件に事業用定期借地権(契約期間10年)を設定します。なお、当該事業用定期借地権の設定に係る契約(以下「本借地契約」といいます。)においては、契約期間中に本件建物に係る伊藤忠食品との賃貸借契約が終了した場合、矢野建設が新たな賃借人と本件建物に係る賃貸借契約を締結し、本件建物の賃貸借が開始し賃料が発生する日までの間、矢野建設の本投資法人に対する賃料の支払い義務は免除されるものとされます(ただし、賃料が免除される期間は12か月を超えないものとされます。)</p> <p>2. 本投資法人は、本物件を、将来の再開発の可能性も考慮して取得するものであり、本物件における再開発事業を円滑に行うため、本物件の取得に伴い、矢野建設との間で再開発事業の概要について基本合意する法的拘束力のない事業協定書を締結する予定です。なお、本書の日付現在、本投資法人が本物件の再開発を決定した事実はなく、本物件の再開発事業が実施される保証はありません。</p>				
(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) 本借地契約に記載される予定の土地賃貸面積を記載しています。				
(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、2015年7月期及び2016年1月期の予想数値ではありません。				

## (2) 物件の特長

### a. 立地

本物件の所在する春日井エリアは、名古屋市中心部まで 20km 圏に位置し、同エリア東部の高蔵寺ニュータウンを始めとする大規模住宅団地が開発されたことにより名古屋市のベッドタウンとなっています。また、春日井市内及び周辺の郊外地域に点在する工業団地に比較的多くの物流施設が集積しており、大消費地である名古屋市のみならず中部圏内の生産地へのアクセスも良好な立地として評価されています。本物件は、東名高速道路春日井インターチェンジまで 6.6km、中央自動車道小牧東インターチェンジまで約 9km、主要幹線道路である国道 19 号（春日井バイパス）まで約 3km と多方面への交通アクセスに優れており、中部圏の広域配送拠点として適している上、BCP（事業継続計画）の観点からも希少性の高い立地です。本物件は、高蔵寺ニュータウン内に所在することから労働力の確保が比較的容易である一方、春日井市の条例に基づく高森台地区計画の誘導施設地区（注）に指定されており、住宅関連施設の建築が制限されていることから物流拠点の運営にも適しています。

（注） 周辺に公害を及ぼす恐れのない研究・生産施設（都市型産業等）等を誘導する地区

### b. テナント

本物件の賃借人は、愛知県内を中心に事業を展開する総合建設会社である矢野建設です。本物件の取得は、資産運用会社独自のネットワークを活用した相対取引による実質的なセール&リースバック案件です。本投資法人は、安定収益の確保を目指して底地を取得しますが、併せて、本物件における将来的な再開発の可能性を考慮して矢野建設との間で再開発事業に関する事業協定書を締結します（注）。なお、本件建物は、本物件の取得先である伊藤忠食品の中部圏における拠点の 1 つとして利用されています。

（注） 当該事業協定書に法的拘束力はありません。また、本書の日付現在、本投資法人が本物件の再開発を決定した事実はなく、本物件の再開発事業が実施される保証はありません。

### 【中部圏の広域配送拠点としての優位性と BCP 拠点としての希少性を併せ持つ優良立地】





#### 4. 取得先の概要

名称	伊藤忠食品株式会社
所在地	大阪府大阪市中央区城見二丁目 2 番 22 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長執行役員 星 秀一
事業内容	酒類・食品の卸売及びそれに伴う商品の保管、運送並びに各種商品の情報提供、商品流通に関するマーチャンダイジング等
資本金	4,923 百万円 (2014 年 9 月 30 日現在)
設立年月日	1886 年 2 月 11 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 1 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。

#### 5. 取得先の状況

本物件の取得先は、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ではありません。

#### 6. 媒介の概要

名称	シービーアールイー株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目 1 番 1 号
代表者の役職・氏名	代表取締役 ベンジャミン・マーク・ダンカン
事業内容	国内及び外資系企業を対象とした事業用総合不動産サービス
資本金	150 百万円 (2015 年 3 月 31 日現在)
設立年月日	1970 年 2 月 21 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 1 月期において、本投資法人が資産の譲渡を行った際の媒介業務を委託しています。 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. 今後の見通し

本物件の取得による本投資法人の 2015 年 7 月期 (第 20 期) 及び 2016 年 1 月期 (第 21 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。



## 8. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	1,030 百万円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2015 年 4 月 1 日

項目	内容	概要等
収益価格	1,030 百万円	有期還元法により査定
有期還元法による価格	1,030 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	0 円	想定せず
PM フィー	非開示 (注)	類似不動産の水準を参考に査定
テナント募集費用等	0 円	想定せず
公租公課	5 百万円	依頼者提示資料を参考に地価動向等を考慮して査定
損害保険料	0 円	想定せず
その他費用	0 円	想定せず
運営純収益	41 百万円	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出	0 円	想定せず
純収益	42 百万円	
割引率	4.5%	物流施設 (底地) 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
割合法による価格	999 百万円	
土地価格	1,110 百万円	
底地割合	90%	

(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。

鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	該当事項なし
--------------------	--------

### 【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

※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	4.3%
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	2.9%
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市	5,700	2.8%
M-8	川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区	10,905	5.4%
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)	3.9%
M-12	横浜福浦物流センター	神奈川県横浜市金沢区	9,800	4.8%
M-13	八千代物流センターⅡ	千葉県八千代市	5,300	2.6%
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	2.2%
M-16	東雲物流センター	東京都江東区	11,800	5.8%
M-17	習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市	7,875	3.9%
M-18	市川物流センターⅡ	千葉県市川市	17,415	8.5%
M-19	草加物流センター	埼玉県草加市	6,360	3.1%
M-20	辰巳物流センター	東京都江東区	9,000	4.4%
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	4.2%
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	4.8%
M-25	三郷物流センター	埼玉県三郷市	3,873	1.9%
M-26	相模原物流センター	神奈川県相模原市	8,032	3.9%
首都圏 小計			157,901	77.5%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市	9,762 (注3)	4.8%



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）
T-2	大阪福岡物流センター	大阪府大阪市港区	4,096	2.0%
T-3	中部春日物流センター（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	0.9%
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	福岡県福岡市東区	2,797	1.4%
T-8	多治見物流センター	岐阜県多治見市	9,310 (注4)	4.6%
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	17.2%
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	2.0%
O-4	加須物流センター	埼玉県加須市	3,790	1.9%
その他 小計			10,735	5.3%
ポートフォリオ合計			203,755	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、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。