



2010年7月30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 藤田 礼次  
(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 藤田 礼次  
問い合わせ先 取締役 CFO 松岡 憲一郎  
TEL.03-3238-7171

大東物流センター（一部）建替事業の完了に関するお知らせ

本投資法人が2008年11月6日にお知らせした大東物流センター（物件番号 T-1）（以下、「本物件」といいます。）の一部建替事業（以下、「本事業」といいます。）につき、以下の通り新たに竣工した倉庫棟（倉庫Ⅲ）の引渡しを受け、本事業が完了しましたのでお知らせします。また、既存建物（倉庫Ⅰ・Ⅱ、事務所Ⅰ）について、賃貸借契約の一部を変更しましたのでお知らせします。

記

1. 本事業の概要

(1) 倉庫Ⅲの概要（注1）

竣工・引渡日： 2010年7月30日  
構造/階数： 鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板葺4階建（注2）  
延床面積： 26,899.73 m<sup>2</sup>（注2）  
賃貸面積： 25,252.82 m<sup>2</sup>（注2）  
総賃貸可能面積に占める比率： 27.7%

(2) 建替後の本物件の概要

取得価格： 9,762 百万円（注3）  
延床面積： 92,787.53 m<sup>2</sup>（第9期末時点：65,887.80 m<sup>2</sup>）  
総賃貸可能面積： 91,086.18 m<sup>2</sup>（第9期末時点：65,833.36 m<sup>2</sup>）

(注1) 倉庫Ⅲについては、摂津倉庫株式会社と賃貸借契約を締結しています。詳細は2010年3月5日付「賃貸借契約締結のお知らせ（大東物流センター）」をご参照ください。

(注2) 設計図書等に基づいて記載したものであり、登記完了後に変更される可能性があります。

(注3) 当初の売買契約書に記載された売買代金7,617,000,000円から、2009年7月に取壊しを行った建物に相当する金額291,921,465円を減算し、倉庫Ⅲに係る工事請負契約書に記載された2,437,300,000円を加算した数値を記載しています。



## 2. 賃貸借契約の一部変更

<倉庫 I・II、事務所 I >

契約期間	2010年8月1日から2030年7月31日まで
契約更改・改定	<p>契約の種類： 普通建物賃貸借契約（期間20年）</p> <p>賃料改定： 2010年8月1日（以下、「賃貸借期間改定日」といいます。）から2年ごと（賃貸借期間改定日から20年経過後は1年ごと）に、経済情勢の変動、土地若しくは建物に対する公租公課その他の負担の増加又は近隣建物の賃料等を考慮の上、賃料の改定について協議することができます。</p> <p>契約更新： 賃貸借期間満了の12か月前までに相手方に対する文書による別段の意思表示のない場合は、本契約は自動的に同一条件にて3年間更新されるものとし、その後も同様とします。</p> <p>中途解約： 賃貸借期間改定日から15年間は本契約を解約することはできません。賃貸借期間改定日から15年経過後は、解約希望日の12か月前までに書面により通知することで本契約を解約することができます。</p> <p>相手方が賃貸借契約の条項に違反した場合、相当の期間を定めて書面により催告を行ったにも関わらず、相手方が是正を行わない時は、本契約を解除することができます。また、賃借人が賃貸借契約に規定する解除事由に該当した場合、賃貸人が書面により通知することにより即座に本契約を解除することができます。賃貸人が本契約を解除した場合、賃借人は①原状復旧回復費用相当額及び②賃貸借期間改定日から15年間経過後までの残期間に対応する賃料相当額を違約金として支払います。ただし、賃借人が代替賃借人候補者を紹介し、賃貸人が本契約と実質的に同等以上の条件で新たな賃貸借契約を締結した場合、賃借人は②のうち新たな賃貸借契約に基づく賃料の支払開始後の期間に係る賃料相当額の支払を免除されます。</p>

## 3. 今後の見通し

本事業の完了及び賃貸借契約の一部変更による2010年7月期（第10期）及び2011年1月期（第11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1：本事業のイメージ図

参考資料2：本事業完了後の施設外観

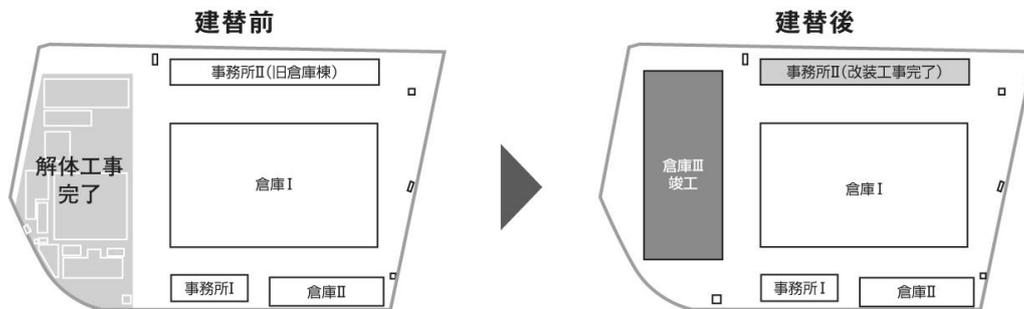
参考資料3：本事業完了後のポートフォリオ一覧

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 1：本事業のイメージ図



参考資料 2：本事業完了後の施設外観





参考資料3：本事業完了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)
M-1	船橋物流センター	千葉県船橋市浜町	8,675	6.9%
M-2	浦安物流センター	千葉県浦安市港	2,902	2.3%
M-3	平塚物流センター	神奈川県平塚市長瀬	1,466	1.2%
M-4	新木場物流センター	東京都江東区新木場	2,454	2.0%
M-5	浦安千鳥物流センター	千葉県浦安市千鳥	6,000	4.8%
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市西浦	5,700	4.5%
M-7	船橋西浦物流センターⅡ	千葉県船橋市西浦	9,330	7.4%
M-8	川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区桜本	10,905	8.7%
M-9	習志野物流センター	千葉県習志野市茜浜	1,690	1.3%
M-10	横須賀物流センター	神奈川県横須賀市夏島町	3,305	2.6%
M-11	八千代物流センター	千葉県八千代市上高野	2,266	1.8%
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	7.8%
M-13	八千代物流センターⅡ	千葉県八千代市上高野	5,300	4.2%
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	千葉県浦安市千鳥	1,640	1.3%
M-15	市川物流センター	千葉県市川市田尻	4,550	3.6%
M-16	東雲物流センター	東京都江東区東雲	11,800	9.4%
M-17	習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市茜浜	7,875	6.3%
首都圏湾岸部及び首都圏内陸部 小計			95,658	76.0%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市緑が丘	9,762	7.8%
T-2	大阪福崎物流センター	大阪府大阪市港区福崎	4,096	3.3%
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	0.5%
T-4	門真物流センター	大阪府門真市殿島町	989	0.8%
T-5	小牧物流センター	愛知県小牧市大字下末	2,100	1.7%
T-6	小牧物流センターⅡ	愛知県小牧市西之島	1,800	1.4%
近畿地域、中部地域及び九州地域 小計			19,432	15.4%
O-1	前橋物流センター	群馬県前橋市上増田町	1,230	1.0%
O-2	羽生物流センター	埼玉県羽生市川崎	1,705	1.4%
O-3	埼玉騎西物流センター	埼玉県加須市西ノ谷	4,010	3.2%
O-4	加須物流センター	埼玉県加須市南篠崎	3,790	3.0%
その他 小計			10,735	8.5%
ポートフォリオ合計			125,825	100.0%

(注) 取得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。