



2010年8月12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

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（市川物流センターⅡ）

本投資法人は、2010年8月12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. 取得の概要

- (1) 取得資産： 国内不動産信託受益権の準共有持分 90%（注）
 - (2) 物件名称： 市川物流センターⅡ
 - (3) 取得価格： 金 17,415,000,000 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： 2010年9月3日（予定）
 - (5) 引渡日： 2010年9月3日（予定）
 - (6) 取得先： 市川2特定目的会社
 - (7) 取得資金： 2010年8月12日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」
に記載の一般募集による新投資口発行の手取金、借入金及び自己資金（予定）
 - (8) 支払方法： 引渡時一括
- (注) 株式会社プロロジスの関連会社である市川2特定目的会社との準共有となる予定です。

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



2. 取得予定資産の概要 (注1)

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 (準共有持分 90%)	鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
取得予定日	2010年9月3日	価格時点	2010年5月31日
取得予定価格	17,415百万円	鑑定評価額	18,300百万円
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	18,300百万円
信託契約期限	2016年1月25日		
土地	所在地(地番)	千葉県市川市高浜町1番他	
	面積(注2)	38,727.25㎡	
	用途地域	工業専用地域	
	容積率	200%	
	建ぺい率	70%(指定建ぺい率60% +角地緩和10%)	
	所有形態	所有権	
建物	構造/階数(注2)	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板葺5階建	
	建築時期(注2)	2009年10月9日	
	延床面積(注2)	76,842.37㎡	
	総賃貸可能面積	73,886.66㎡	
	用途(注2)	倉庫・事務所	
	所有形態	所有権	
プロパティ・ マネジメント会社	株式会社プロロジス	DCF法による収益価格	18,200百万円
賃貸借の概要	建物状況評価の概要	割引率	1~9年目:5.0% 10年目:5.1%
		最終還元利回り	5.3%
マスターリース会社	プロロジス・パーク 市川2有限公司	直接還元法による収益 価格	18,400百万円
マスターリース種別	パス・スルー(注3)	原価法による積算価格	15,800百万円
テナントの総数	2		
年間賃料(消費税等別)	—(注4)	還元利回り	5.0%
敷金・保証金	—(注4)	土地価格 (割合)	6,800百万円 (43.1%)
賃貸面積(注5)	73,886.66㎡	建物価格 (割合)	9,000百万円 (56.9%)
稼働率	100.0%	調査業者	清水建設株式会社
収支状況(注6)	設計者、施工者及び建築確認機関	報告書年月日	2010年6月29日
収益(付帯収益も含む)	—(注4)	緊急修繕費	—
NOI	978百万円	短期修繕費	—
NOI利回り (取得予定価格ベース)	5.6%	長期修繕費	159,353千円
特記事項:	<p>1. 本投資法人は、本物件を取得後、本物件を市川2特定目的会社との間で準共有することになります。本投資法人は、本物件の取得の際に、同社、本資産運用会社、株式会社プロロジス、及び本物件の賃借人であるプロロジス・パーク市川2有限公司との間で受益者間協定書を締結し、本物件に係る受益者としての意思決定の方法や、本物件に関する譲渡制限、優先購入権及び売渡請求権等の準共有者相互の権利及び義務等について合意する方針です。</p> <p>2. 本土地の地中に、過去に取り壊された建物の埋設基礎杭が残存しています。本投資法人は、かかる埋設基礎杭を再建築の際に一部除去し、搬出するために想定される費用(30百万円)を考慮の上、取得予定価格を決定しています。</p> <p>(注1) 不動産信託受益権の準共有持分90%を取得する予定ですが、取得予定価格、収支状況及び鑑定評価書の概要以外は本物件全体(100%)について記載しています。</p> <p>(注2) 不動産登記簿の表示によります。</p> <p>(注3) 賃料保証のないマスターリース契約のことをいいます。</p> <p>(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。</p>	PML値	4.2%
		設計者	株式会社フジタ
		施工者	株式会社フジタ
		建築確認機関	日本 ERI 株式会社
<p>ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。</p>			



- (注5) 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、2011年1月期・2011年7月期の予想数値ではありません。

3. 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本物件を取得します。本物件の取得は、2009年8月31日に株式会社プロロジスとの間で締結した「パイプラインサポートに関する協定書」に基づく物件取得となります。

(1) 立地の特徴

市川エリアは、首都圏及び東京港や羽田空港等湾岸部のゲートウェイへのアクセスに優れており、消費者向け物流における保管・配送拠点又は輸入を主とした国際物流拠点に適したエリアです。首都高速道路湾岸線千鳥町インターチェンジ・京葉道路市川インターチェンジまで至近の位置にあり、将来的には東京外環自動車道の延伸も予定されていることから、更なる利便性の向上が期待されます。

徒歩通勤圏内の住居エリアから比較的容易に労働力を確保することが可能であり、24時間操業が可能な周辺環境にあることから、物流業務に適した立地条件を備えています。

(2) 施設の特徴

有効柱間隔 10.0m 以上、有効天井高 5.5m（一部 4.5m）、基準階床荷重 1.5t/m²と標準的な施設仕様を備えた大規模汎用物流施設です。マルチテナントでの利用を想定し、各階に車両が直接アクセスできるランプウェイを 2 箇所（上り専用及び下り専用）備え、2 階から 5 階に垂直搬送機（既設 3 基、増設スペース 10 基分）を配置して、各テナントの迅速な搬入出及び荷役作業を可能にしています。

24 時間有人警備によるセキュリティ体制、最上階に設置されたカフェテリア・売店を始めとした従業員用アメニティ設備等テナント企業の様々なニーズに対応できるインフラが整備されています。また、免震構造を採用した高い設備水準を備えた施設であると同時に、CASBEE（注）新築の A ランクを取得する等、昨今の環境意識の高まりにも配慮した施設となっています。

（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、室内の快適性及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。

(3) テナント

2 階の一部及び 3 階から 5 階については、大手玩具メーカーである株式会社タカラトミーと定期建物賃貸借契約を締結しており、同社の全国配送拠点として検品や流通加工業務等の物流サービスが展開されています。

1 階及び 2 階の一部については、東日本旅客鉄道株式会社の物流子会社である株式会社ジェイアール東日本物流と定期建物賃貸借契約を締結しており、主として首都圏の JR 駅構内に展開されているコンビニエンスストア向けの商品配送拠点として利用されています。

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



4. テナント（賃貸借契約）の概要（注1）

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 タカラトミー	玩具・ 娯楽用品卸	57,112.86 m ²	77.3%	—（注2）	2019年 11月1日 まで	—（注2）
株式会社 ジェイアール 東日本物流	一般貨物 自動車運送業	16,773.80 m ²	22.7%		2017年 5月31日 まで	
合計		73,886.66 m ²	100.0%		—	
<p>契約更改・改定： 株式会社タカラトミー 契約の種類： 定期建物賃貸借契約（契約期間10年） 賃料改定： 引渡日より3年を経過した時点で、消費者物価指数の変動率を参考に改定することができます。ただし、経済情勢又は本物件に係る経費等に著しい変動があった場合は、協議の上、賃料の額を直ちに変更することができます。 契約更新： 契約の更新はありません。ただし、賃貸人は、賃借人が再契約の締結を望む場合には、賃借人との再契約の交渉を優先するものとします。 中途解約： 賃貸借期間中に解約することはできません。</p> <p>株式会社ジェイアール東日本物流 契約の種類： 定期建物賃貸借契約（契約期間7年） 賃料改定： 引渡日より3年を経過した時点で、消費者物価指数の変動率を参考に改定することができます。ただし、経済情勢又は本物件に係る経費等に著しい変動があった場合は、協議の上、賃料の額を直ちに変更することができます。 契約更新： 契約の更新はありません。ただし、賃貸人は、賃借人が再契約の締結を望む場合には、賃借人との再契約の交渉を優先するものとします。 中途解約： 賃貸借期間中に解約することはできません。</p>						
主な荷物	玩具・日用品雑貨					
（注1） 不動産信託受益権の準共有持分90%を取得する予定ですが、本物件全体（100%）について記載しています。 （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。						

5. 取得先の概要

商号	市川2特定目的会社（注1）
本店所在地	東京都港区東新橋一丁目5番2号汐留シティセンター
設立年月日	2007年4月25日
代表者	取締役 堤 一浩
特定資本金	60万円
優先出資者	—（注2）
主な事業の内容	資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分にかかる業務等
本投資法人又は 資産運用会社 との関係	特になし

（注1） 株式会社プロロジスの意向を受けて設立された特定目的会社です。

（注2） 優先出資者の承諾が得られなかったため開示していません。

6. 物件取得先の状況

本物件は、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からの取得ではありません。

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



7. 媒介の概要

該当ありません。

8. 今後の見通し

本物件取得による2011年1月期（第11期）及び2011年7月期（第12期）運用状況への影響については、2010年8月12日に公表した「2011年1月期の運用状況の予想の修正及び2011年7月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載の通りです。

【添付資料】

参考資料1：本物件の外観写真

参考資料2：本物件の仕様

参考資料3：本物件の立地図

参考資料4：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/>

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



【添付資料】

参考資料 1：本物件の外観写真



参考資料 2：本物件の仕様

■ ランプウェイ
マルチテナントでの利用を想定し、各階に車両が直接アクセスできるランプウェイを2箇所(上り専用及び下り専用)備えています。

■ トラックバス (接車バス)
20台の大型車両が接車できる高床式トラックバス(接車バス)を各階に設置しています。

■ ルーバー
縦型ルーバーを設置することで隣接するJR京葉線等外部からの見え方に配慮しています。

■ 免震装置
大地震発生時の荷物と従業員の安全確保を目的として独自の抗頭免震構造を採用しています。

■ エントランス
バリアフリーに対応した仕様となっています。

■ 庫内
有効柱間隔10~11m、有効天井高5.5m(一部4.5m)、基準面床荷重1.5t/m²と標準的な施設仕様を備えています。

■ カフェテリア
最上階にカフェテリアを設置することにより、施設で働く方々に憩いの場を提供しています。

■ 事務所スペース
IT対応、個別空調など都心のオフィスと遜色のない環境を提供しています。

■ 断熱サンドイッチパネル
壁面に断熱性の高い金属性サンドイッチパネルを採用することで快適な作業空間を提供するとともに、省エネにも貢献しています。

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いします。



参考資料 3：本物件の立地図

- ・ 広域地図



- ・ 近隣地図



ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いします。



参考資料 4：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	6.1%
M-2	浦安物流センター	千葉県浦安市港	2,902	2.0%
M-3	平塚物流センター	神奈川県平塚市長瀬	1,466	1.0%
M-4	新木場物流センター	東京都江東区新木場	2,454	1.7%
M-5	浦安千鳥物流センター	千葉県浦安市千鳥	6,000	4.2%
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市西浦	5,700	4.0%
M-7	船橋西浦物流センターⅡ	千葉県船橋市西浦	9,330	6.5%
M-8	川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区桜本	10,905	7.6%
M-9	習志野物流センター	千葉県習志野市茜浜	1,690	1.2%
M-10	横須賀物流センター	神奈川県横須賀市夏島町	3,305	2.3%
M-11	八千代物流センター	千葉県八千代市上高野	2,266	1.6%
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	6.8%
M-13	八千代物流センターⅡ	千葉県八千代市上高野	5,300	3.7%
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	千葉県浦安市千鳥	1,640	1.1%
M-15	市川物流センター	千葉県市川市田尻	4,550	3.2%
M-16	東雲物流センター	東京都江東区東雲	11,800	8.2%
M-17	習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市茜浜	7,875	5.5%
M-18	市川物流センターⅡ	千葉県市川市高浜町	17,415	12.2%
首都圏湾岸部及び首都圏内陸部 小計			113,073	78.9%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市緑が丘	9,762	6.8%
T-2	大阪福崎物流センター	大阪府大阪市港区福崎	4,096	2.9%
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	0.7%
T-5	小牧物流センター	愛知県小牧市大字下末	2,100	1.5%
T-6	小牧物流センターⅡ	愛知県小牧市大字西之島	1,800	1.3%
近畿地域、中部地域及び九州地域 小計			19,432	13.6%
O-1	前橋物流センター	群馬県前橋市上増田町	1,230	0.9%
O-2	羽生物流センター	埼玉県羽生市川崎	1,705	1.2%
O-3	埼玉騎西物流センター	埼玉県加須市西ノ谷	4,010	2.8%
O-4	加須物流センター	埼玉県加須市南篠崎	3,790	2.6%
その他 小計			10,735	7.5%
ポートフォリオ合計			143,240	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。

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。