



2013年2月22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（柏物流センター）

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2月22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、ポートフォリオの充実を図るために「柏物流センター」（以下「本物件」といいます。）を取得します。本物件の所在する首都圏内陸部は今後もテナントニーズが見込まれるエリアであり、本物件の取得によりポートフォリオの地理的分散を図ります。

<本物件の特徴>

- 柏インターチェンジに隣接する首都圏内陸部の優良立地
- 幅広いテナントニーズに対応可能な汎用性の高い施設仕様
- 日本通運株式会社の柏地区最大級の物流拠点

2. 取得の概要

- (1) 取得資産： 国内不動産信託受益権（注）
- (2) 物件名称： 柏物流センター
- (3) 取得価格： 金 3,725,000,000 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3月1日（予定）
- (5) 引渡日： 2013年3月1日（予定）
- (6) 取得先： 柏特定目的会社
- (7) 取得資金： 借入金及び自己資金
- (8) 支払方法： 引渡時一括

（注）本物件は本日現在信託の設定がされておらず、本投資法人の取得に際して信託設定がなされる予定です。



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 (注 1)	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社		
取得予定日	2013年3月1日	価格時点	2013年1月31日		
取得予定価格	3,725百万円	鑑定評価額	4,140百万円		
信託受託者 (予定)	三井住友信託銀行株式会社	収益還元法による収益価格	4,140百万円		
信託期間満了日 (予定)	2023年2月28日		DCF法による収益価格	4,120百万円	
土地	所在地 (住居表示)	千葉県柏市大青田字 667-1	割引率	5.4%	
	面積 (注 2)	10,942 m ²		最終還元利回り	5.8%
	用途地域	準工業地域			直接還元法による収益価格
	容積率	200%	還元利回り	5.6%	
	建ぺい率	60%		原価法による積算価格	2,620百万円
	所有形態	保留地に関する権利 (注 3)	土地割合	37.2%	
建物	構造/階数 (注 4)	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 6階建	建物割合	62.8%	
	建築時期 (注 4)	2006年10月31日		プロパティ・ マネジメント会社 (予定)	株式会社 ザイマックスキューブ
	延床面積 (注 4)	20,550.74 m ²	賃借借の概要		
	総賃貸可能面積	20,546.46 m ²	テナントの総数	1	
	用途 (注 4)	倉庫	年間賃料 (消費税等別)	非開示 (注 5)	
所有形態	所有権	敷金・保証金	非開示 (注 5)		
建物状況評価の概要		調査業者	清水建設株式会社		
報告書年月日		2013年2月13日	緊急修繕費	—	
短期修繕費 (注 8)		160千円	長期修繕費	75,007千円	
PML 値		10.0%	稼働率		
稼働率		100.0%	収支状況 (注 7)		
設計者、施工者及び建築確認機関		設計者	佐藤工業株式会社		
設計者		施工者	佐藤工業株式会社		
NOI		236百万円	建築確認機関	ビューローベリタス ジャパン株式会社	
NOI 利回り (取得予定価格ベース)		6.3%	特記事項:		
<p>本土地は、千葉県柏市による柏都市計画事業柏インター第一地区土地区画整理事業において保留地として定められる同事業施行区域内の土地であり、換地処分公告の日の翌日までその所有権を取得することができず、所有権移転登記を行うこともできないため、本投資法人は保留地に関する権利 (信託受益権) を取得します。</p> <p>(注1) 本物件は本日現在信託の設定がされておらず、本投資法人の取得に際して信託設定がなされる予定です。</p> <p>(注2) 保留地台帳の表示によります。</p> <p>(注3) 保留地に関する権利とは、①保留地の使用収益権及び②保留地に関する換地処分公告の日の翌日に保留地の所有権を譲り受ける権利を総称していいいます。</p> <p>(注4) 不動産登記簿の表示によります。</p> <p>(注5) 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> <p>(注6) 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。</p> <p>(注7) 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、2013年7月期及び2014年1月期の予想数値ではありません。</p> <p>(注8) 短期修繕費については、売主が負担することで合意しています。</p>					



4. 本物件の特徴

(1) 立地の特徴

本物件の所在する柏エリアは、国内最大の消費地である東京都心部に近接する首都圏内陸部に位置することから一般消費財の首都圏向け保管・配送拠点としてのニーズが高く、近年は大型物流施設が多数竣工しています。

本物件は、首都圏の主要環状線である国道16号と常磐自動車道が交差する柏インターチェンジの至近にあるため交通利便性が非常に優れており、首都圏全域を網羅する配送が可能であるとともに、東北自動車道等を利用して北関東及び東北地方を対象とした広域配送も可能です。

また、本物件の周辺は地区計画により工業系地区に指定されマンション等の建築が禁止されていることから、騒音等の問題が発生することなく24時間操業が可能です。一方、最寄駅のつくばエクスプレス「柏の葉キャンパス」駅及び東武鉄道野田線「江戸川台」駅を中心とした住宅エリアが近いこと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) 施設の特徴

有効柱間隔約10.0m、有効天井高5.4m以上、基準階床荷重1.5t/m²（1階は2.5t/m²）と十分なスペックを備えた汎用性の高い物流施設であるとともに、各階に事務所スペースを設けることで分割利用が容易な構造となっています。

また、両面バースと多数の垂直荷役設備（2基の昇降機と4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、保管型・流通型いずれのニーズにも対応できるスペックを備えています。

さらに、両面バースの一部が低床式となっていることから、飲料等の重量貨物を扱うテナントのニーズにも対応可能であり、貨物の特性に合わせて幅広いテナントを確保することができる汎用性の高い構造となっています。

(3) テナント

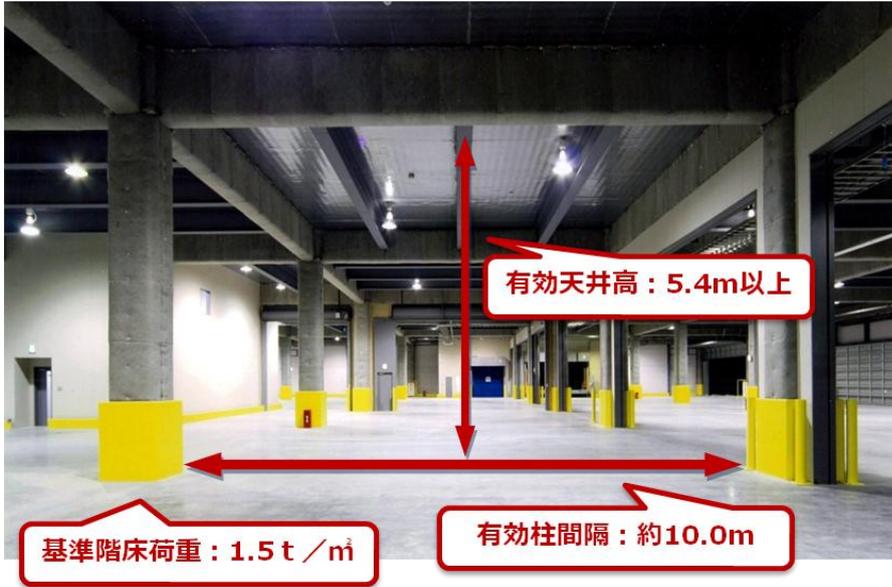
グローバルロジスティクスの国内トップ企業である日本通運株式会社と定期建物賃貸借契約（期間10年、残存期間約3年8カ月）を締結しています。本物件は、同社における柏地区最大級の物流拠点（「柏の葉ロジスティクスセンター」）として、多くの企業の製品在庫及び配送の拠点として利用されています。

【柏インターチェンジに隣接する首都圏内陸部の優良立地】





【汎用性の高い施設仕様】



【幅広いテナントニーズに対応可能な両面バース】



「高床式トラックバース」
コンテナでの搬出入が容易
効率的な荷捌きや物流加工が可能
宅配便等の軽量貨物に最適



「低床式トラックバース」
トラックやフォークリフトの出入りが容易
大型ウィング車のパレット荷役にも対応
飲料等の重量貨物に最適



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
日本通運株式会社	一般貨物 自動車 運送業	20,546.46 m ²	100.0%	非開示 (注)	2006年11月15日から 2016年11月14日まで	非開示 (注)
契約更改・改定 契約の種類： 定期建物賃貸借契約（契約期間10年） 賃料改定： 特に規定はありません。 契約更新： 契約の更新はありません。ただし、賃貸人と賃借人が新たに合意した場合に限り、賃貸人と賃借人は新たな合意に基づく条件で本契約の賃貸借期間満了の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を再契約することができます。 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。						
主な荷物	家電・医薬品・雑貨等					

(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	柏特定目的会社（注1）
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目7番3号
設立年月日	2005年8月5日
代表者の役職・氏名	取締役 田所 広有
特定資本金	6,250万円
優先出資者	非開示（注2）
事業内容	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け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がアセット・マネージャーを務める特定目的会社です。

(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。

7. 物件取得先の状況

本物件は、本投資法人及び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と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

8. 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。

9. 今後の見通し

本物件取得の影響を踏まえた本投資法人の2013年7月期（第16期）運用状況の予想については前提条件を精査中であり、2014年1月期（第17期）運用状況の予想とあわせて、2013年3月13日に公表を予定している2013年1月期（第15期）決算短信にてお知らせする予定です。

【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	5.3%
M-2	浦安物流センター	千葉県浦安市港	2,902	1.8%
M-3	平塚物流センター	神奈川県平塚市長瀬	1,466	0.9%
M-4	新木場物流センター	東京都江東区新木場	2,454	1.5%
M-5	浦安千鳥物流センター	千葉県浦安市千鳥	6,000	3.7%
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市西浦	5,700	3.5%
M-7	船橋西浦物流センターⅡ	千葉県船橋市西浦	9,330	5.7%
M-8	川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区桜本	10,905	6.7%
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	2.0%
M-11	八千代物流センター	千葉県八千代市上高野	2,266	1.4%
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	6.0%
M-13	八千代物流センターⅡ	千葉県八千代市上高野	5,300	3.3%
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	千葉県浦安市千鳥	1,640	1.0%
M-15	市川物流センター	千葉県市川市田尻	4,550	2.8%
M-16	東雲物流センター	東京都江東区東雲	11,800	7.3%
M-17	習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市茜浜	7,875	4.9%
M-18	市川物流センターⅡ	千葉県市川市高浜町	17,415	10.7%
M-19	草加物流センター	埼玉県草加市青柳	6,360	3.9%
M-20	辰巳物流センター	東京都江東区辰巳	9,000	5.5%
M-21	柏物流センター	千葉県柏市大青田	3,725	2.3%
首都圏 小計			132,158	81.4%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市緑が丘	9,762	6.0%
T-2	大阪福崎物流センター	大阪府大阪市港区福崎	4,096	2.5%
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	1.3%
T-6	小牧物流センターⅡ	愛知県小牧市大字西之島	1,800	1.1%
近畿・中部・九州地域 小計			19,432	12.0%
O-1	前橋物流センター	群馬県前橋市上増田町	1,230	0.8%
O-2	羽生物流センター	埼玉県羽生市川崎	1,705	1.1%
O-3	埼玉騎西物流センター	埼玉県加須市西ノ谷	4,010	2.5%
O-4	加須物流センター	埼玉県加須市南篠崎	3,790	2.3%
その他 小計			10,735	6.6%
ポートフォリオ合計			162,325	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。