



2013年4月24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 財務企画部シニアマネージャー 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（福岡箱崎ふ頭物流センター）

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4月24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「福岡箱崎ふ頭物流センター」（以下「本物件」といいます。）を取得します。本物件は本投資法人初となる九州地域に所在する物件であり、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。また、本物件は、本投資法人の既存テナントである株式会社ナカノ商会のキャッシュニーズを目的としたセール&リースバック案件であり、本投資法人の「物流施設特化型 REIT」のパイオニアとしての実績と強固な財務基盤を活かして相対取引にて取得するものです。

<本物件の特徴>

- 福岡市の中心部に向けた消費財や港湾貨物の物流拠点として評価の高い優良立地
- 既存テナントとのリレーション深耕に基づくセール&リースバック案件
- 「物流施設特化型 REIT」のパイオニアとしての実績と強固な財務基盤を生かした相対取引

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： 福岡箱崎ふ頭物流センター
- (3) 取得価格： 金 2,797,000,000 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4月30日（予定）
- (5) 引渡日： 2013年4月30日（予定）
- (6) 取得先： 箱崎プロパティ特定目的会社
- (7) 取得資金： 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	株式会社谷澤総合鑑定所				
取得予定日	2013年4月30日	価格時点	2013年3月31日				
取得予定価格	2,797百万円	鑑定評価額	2,920百万円				
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	2,920百万円				
信託期間満了日 (予定)	2023年4月29日						
土地	所在地 (住居表示)	DCF法による収益価格	2,890百万円				
	面積 (注2)			割引率	5.5%		
	用途地域					最終還元利回り	6.0%
	容積率						
	建ぺい率			直接還元法による収益価格	2,990百万円		
	所有形態					還元利回り	5.7%
建物	構造/階数 (注2)	原価法による積算価格	2,910百万円				
	建築時期 (注2)			土地割合	46.0%		
	延床面積 (注2)					建物割合	54.0%
	総賃貸可能面積						
	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 (予定)						株式会社ザイマックス キューブ
賃貸借の概要		建物状況評価の概要					
テナントの総数	1	調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社				
年間賃料 (消費税等別)	非開示 (注3)	報告書年月日	2013年4月18日				
敷金・保証金	非開示 (注3)	緊急修繕費	—				
		短期修繕費	—				
		長期修繕費	91,653千円				
賃貸面積 (注4)	24,463.69 m ²	PML値 (注6)	1.0%				
稼働率	100.0%	設計者、施工者及び建築確認機関					
収支状況 (注5)	非開示 (注3)	設計者	高藤建設株式会社				
NOI	173百万円	施工者	鹿島道路・高藤建設 ナカノ商会箱崎ふ頭倉庫 建設工事共同企業体				
NOI利回り (取得予定価格ベース)	6.2%	建築確認機関	福岡市				
<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) 不動産登記簿の表示によります。</p> <p>(注3) 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4) 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5) 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6) 清水建設株式会社作成の2013年4月10日付「建物地震リスク評価報告書」に基づき記載しています。</p>							

4. 本物件の特徴

(1) 立地

本物件の所在する福岡箱崎ふ頭エリアは、九州最大の消費地である福岡中心部への交通利便性に優れていることから地域配送のニーズが高いエリアです。また、アジアのゲート港として位置付けられる博多港に隣接しており国際貨物の取り扱い拠点としても利便性が高い上、JR 貨物の博多臨港線を利用した鉄道輸送や福岡空港を經由した航空貨物便の空路輸送による広域的な複合輸送が可能となっており、九州北部における有数の物流拠点として評価されています。

本物件は、福岡都市高速道路の貝塚インターチェンジ及び箱崎インターチェンジの至近に位置し、高速道路の結節点である九州自動車道鳥栖インターチェンジまで約 30 分でアクセス可能であることから九州北部を網羅する広域配送も可能です。

また、本物件は物流施設等が集積したエリアに立地しており、騒音問題等が発生する懸念がなく、24 時間操業が可能です。一方、周辺に住宅地が広がっており、最寄駅である西鉄貝塚線「貝塚」駅まで徒歩圏内にあるため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

本物件は、有効柱間隔約 10m、有効天井高各階 6.0m 以上、基準階床荷重 1.5t/m²と標準的な施設仕様を備えた汎用性の高い物流施設です。

また、多数の垂直荷役設備（2 基の昇降機と 5 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、庇の長さは 10m と雨天時の作業にも支障が無い十分な広さを有しています。

各階に事務所スペースを配置することで分割利用が可能な他、十分な台数（乗用車用 39 台、トラック用 20 台）の駐車場やトラック待機場が確保されており、テナント企業の使い易さに配慮した施設となっています。

(3) テナント

海陸一貫輸送を基本に幅広く物流事業を展開する株式会社ナカノ商会との間で、同社が九州地域における主要拠点として自ら開発し利用してきた施設をセール&リースバックするものです。また、これに伴い同社との間で既存の定期建物賃貸借契約の契約期限を 20 年間延長する変更契約を締結する予定です。

【既存テナントとのセール&リースバック】



【福岡市中心部への交通利便性に優れる立地】





【テナント企業の使い勝手に配慮した汎用性の高い施設仕様】



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
株式会社 ナカノ商会	普通倉庫業・ 運送取次業	24,463.69 m ²	100.0%	非開示 (注)	2007年2月28日から 2033年4月30日まで	非開示 (注)
<p>契約更改・改定</p> <p>契約の種類： 定期建物賃貸借契約（契約期間26年2か月、残存期間20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、賃貸人と借借人が新たに合意した場合に限り、賃貸人と借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。</p> <p>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。ただし、①借借人の都合による解約について、本契約期間満了日までの残期間に支払うべき賃料の総額に相当する金額を賃貸人に支払った場合、②借借人が代替借借人を紹介し、賃貸人が本契約と同等以上の条件にて新たな賃貸借契約を締結した場合は、本契約の一部または全部を解約することができます。</p>						
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	箱崎プロパティ特定目的会社
所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目11番地さくら総合事務所内
設立年月日	2006年2月28日
代表者の役職・氏名	取締役 浅野 明彦
特定資本金	10万円
優先出資者	株式会社ナカノ商会
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係る業務等
本投資法人又は 資産運用会社との関係	特になし



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

名称	株式会社ザイマックスアクシス（注1）
所在地	東京都中央区築地一丁目13番10号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 辛島 秀夫
事業内容	オフィスビル・データセンタービル等の運営・管理 オフィスビルのテナント営業・斡旋 オフィスビルの経営代理・代行 オフィスビルの経営企画コンサルティング オフィスビルの新築・改修等の経営企画コンサルティング
資本金	3億円
設立年月日	2001年4月2日
本投資法人又は 資産運用会社との関係	特になし
媒介手数料	非開示（注2）

（注1） 第二種金融商品取引業者である株式会社ザイマックスアクシスとの間で、信託受益権売買に係る私募の取扱い契約を締結する予定です。

（注2） 媒介者の承諾が得られなかったため開示していません。

9. 今後の見通し

本物件の取得による本投資法人の2013年7月期（第16期）及び2014年1月期（第17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：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	3.6%
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	6.6%
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	5.9%
M-13	八千代物流センターⅡ	千葉県八千代市上高野	5,300	3.2%
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	千葉県浦安市千鳥	1,640	1.0%
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	7.1%
M-17	習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市茜浜	7,875	4.8%
M-18	市川物流センターⅡ	千葉県市川市高浜町	17,415	10.5%
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	80.0%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市緑が丘	9,762	5.9%
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%
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	福岡県福岡市東区箱崎ふ頭	2,797	1.7%
近畿・中部・九州地域 小計			22,229	13.5%
O-1	前橋物流センター	群馬県前橋市上増田町	1,230	0.7%
O-2	羽生物流センター	埼玉県羽生市市川崎	1,705	1.0%
O-3	埼玉騎西物流センター	埼玉県加須市西ノ谷	4,010	2.4%
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	6.5%
ポートフォリオ合計			165,122	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。