



2017年1月26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 棚橋 慶太
(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 棚橋 慶太
問い合わせ先 財務企画部次長 関口 亮太
TEL.03-3238-7171

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（草加物流センター（追加取得））

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、2017年1月26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. 取得資産（以下「本物件」ということがあります。）の概要

(1) 新規取得資産（国内不動産信託受益権の準共有持分 50%）

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) (注2)	NOI 利回り (%) (注3)
M-19	草加物流センター(注1)	2017年 2月6日	2017年 2月6日	合同会社 エムスリー	8,080	8,080	4.4
本投資法人既存所有分（準共有持分 50%）					6,360	7,900	5.6
草加物流センター（完全所有化後）					14,440	16,160	4.9

(注1) 準共有持分 50%を取得します。なお、本投資法人は 2012 年 3 月 27 日付で本物件の準共有持分 50%を取得しており、今回の追加取得により本物件を完全所有（100%保有）することになります。

(注2) 新規取得資産の鑑定評価額については追加持分取得による増分価値を考慮した鑑定評価額（限定価格）を記載しています。詳細については下記「2.取得の理由【追加取得による効果】」をご参照ください。

(注3) 新規取得資産及び完全所有化後については現行の賃貸借契約に基づき資産運用会社が試算した取得年度の特異要因を排除した年間収支の予想数値を記載しており、2017年7月期の予想数値ではありません。既存所有分については2016年7月期の実績値を年換算して算出した数値を記載しています。

- (2) 取得資金： 借入金及び自己資金
 なお、借入金の詳細については以下のプレスリリースをご参照ください。
 2017年1月26日付「資金の借入に関するお知らせ」
- (3) 支払方法： 引渡時一括

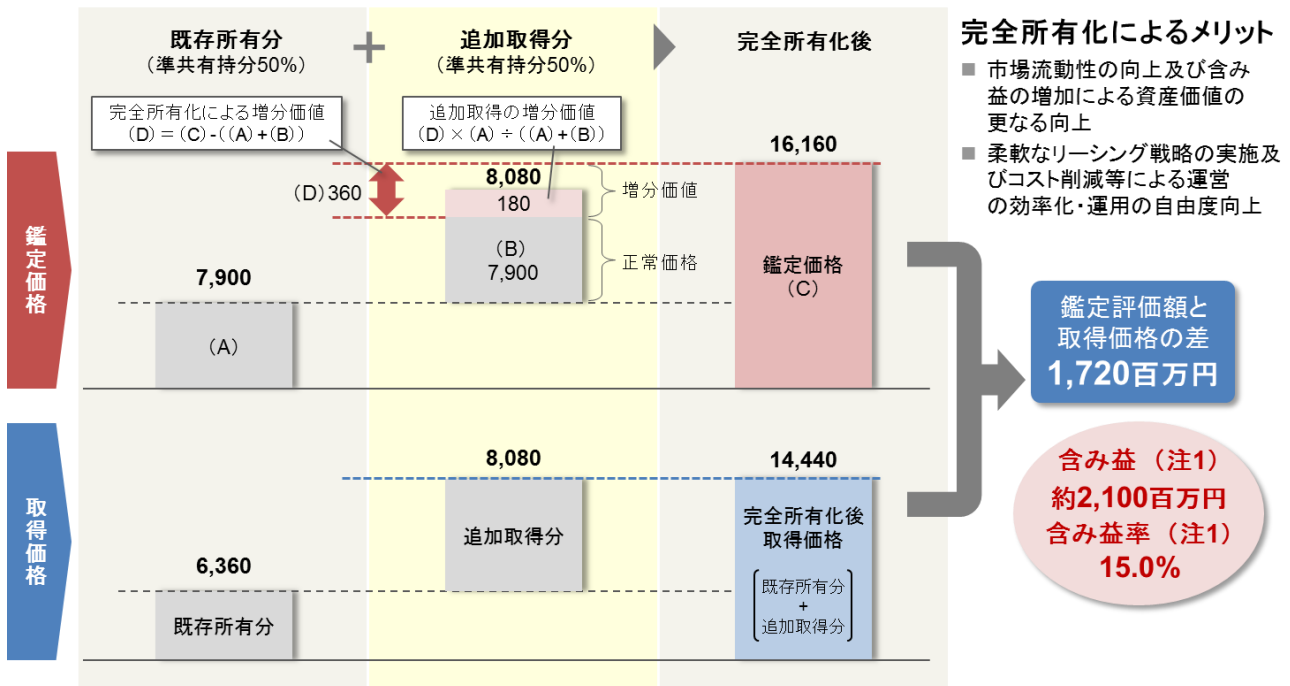
2. 取得の理由

本投資法人は、2016年3月に公表した中期経営計画「stable + Growth 2.0」に基づく1口当たり分配金水準の成長と含み益の増加に取り組んでおり、「stable + Growth 2.0」の達成に向けた大きな一歩として、ポートフォリオの着実な成長と安定的な収益確保を目指すため、本物件の追加取得を決定しました。

本物件は、本投資法人が2012年3月27日付で本物件の準共有持分50%を取得し、本投資法人のスポンサーである三井物産株式会社の100%子会社である三井物産リアルティ・マネジメント株式会社が組成する特別目的会社との間で準共有している物件であり、物流施設の取得競争が過熱する中、スポンサーのパイプラインを活用した相対取引により優良物件を取得するものです。

今回の追加取得により本物件は本投資法人の単独所有となることから、市場流動性の向上及び含み益の増加による資産価値の更なる向上が図れるとともに、柔軟なリーシング戦略の実施及びコスト削減等による運営の効率化・運用の自由度向上が可能になるものと考えています。

【追加取得による効果】



	既存所有分 (準共有持分50%)	追加取得分 (準共有持分50%)	完全所有化後
鑑定評価額	7,900 百万円	8,080 百万円	16,160 百万円
取得価格	6,360 百万円	8,080 百万円	14,440 百万円
鑑定評価額と取得価格の差	1,540 百万円	0 百万円	1,720 百万円
NOI 利回り (取得価格ベース) (注2)	5.6%	4.4%	4.9%



- (注1) 完全所有化後における含み益（鑑定評価額から帳簿価額を差し引いた金額）及び含み益率（含み益の帳簿価額に対する比率）を記載しています。なお、当該算出にあたり、鑑定評価額及び帳簿価額については以下に基づいて算出しています。
- ・ 鑑定評価額：それぞれ 2016 年 11 月 30 日を価格時点とする鑑定評価額。
 - ・ 帳簿価額：既存所有分は 2016 年 7 月 31 日時点の帳簿価格。追加所有分については引渡時点の現在における想定値であり、実際の帳簿価格と一致するとは限りません。
- (注2) 新規取得資産及び完全所有化後については現行の賃貸借契約に基づき資産運用会社が試算した取得年度の特種要因を排除した年間収支の予想数値を記載しており、2017 年 7 月期の予想数値ではありません。既存所有分については 2016 年 7 月期の実績値を年換算して算出した数値を記載しています。

<取得ハイライト>

- 我が国最大の消費地である東京 23 区へのアクセスに優れた優良立地
- スポンサーパイプラインを活用した相対取引による優良物件の取得
- 本投資法人の単独所有による資産価値の更なる向上及び運営の効率化・運用の自由度向上



3. 新規取得資産の内容

(1) 新規取得資産の概要 (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50%)	鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
取得予定日	2017年2月6日	価格時点	2016年11月30日	
取得予定価格	8,080百万円			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	鑑定評価額 (限定価格)	8,080百万円	
信託期間満了日	2022年3月26日			
土地	所在地	埼玉県草加市青柳一丁目 6番39号	新規取得資産の正常価格	7,900百万円
	面積 (注2)	28,761.60 m ²	新規取得資産への増分 価値の配分額	180百万円
	用途地域	工業専用地域	収益還元法による収益価格	7,900百万円
	容積率	200%		
	建ぺい率	60%	DCF法による収益価格	7,860百万円
	所有形態	所有権		
建物	構造/階数 (注2)	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建	割引率	4.3%
	建築時期 (注2)	2008年4月18日	最終還元利回り	4.6%
	延床面積 (注2)	45,040.28 m ²	直接還元法による 収益価格	7,980百万円
	総賃貸可能面積	42,640.84 m ²	還元利回り	4.4%
	用途 (注2)	倉庫	原価法による積算価格	8,190百万円
	所有形態	所有権		
プロパティ・ マネジメント会社	株式会社ザイマックス アルファ	土地割合	45.1%	
担保設定の状況	なし	建物割合	54.9%	
賃貸借の概要		建物状況評価の概要		
テナントの総数	3	調査業者	清水建設株式会社	
テナント名	① 三井倉庫ホールディング ス株式会社 (注3) ② 小山企業株式会社 ③ 株式会社サンゲツ (注4)	報告書年月日	2016年11月30日	
年間賃料 (消費税等別)	非開示 (注5)	緊急修繕費	—	
敷金・保証金	非開示 (注5)	短期修繕費	40千円	
賃貸面積 (注6)	42,640.84 m ²	長期修繕費	370,932千円	
稼働率	100.0%	PML値	13%	
収支状況 (注7)		設計者、施工者及び建築確認機関		
収益 (付帯収益も含む)	非開示 (注5)	設計者	鹿島建設株式会社	
NOI	352百万円	施工者	鹿島建設株式会社	
NOI利回り (取得予定価格ベース)	4.4%	建築確認機関	財団法人さいたま 住宅検査センター	
特記事項： 1. 本投資法人は、2012年3月27日付で本物件の準共有持分50%を取得しており、今回の追加取得により本物件を単独で所有することになります。本投資法人による今回の追加取得に伴い、合同会社エムスリー、本資産運用会社、三井物産リアルティ・マネジメント株式会社及び三井住友信託銀行株式会社との間で締結されている受益者間協定書は終了する予定です。 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 (35百万円) を考慮の上、取得予定価格を決定しています。				



- (注1) 不動産信託受益権の準共有持分 50%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額以外は本物件全体（100%）について記載しています。
- (注2) 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3) 当該テナントとの賃貸借契約は、2017年3月31日をもって期間満了により終了します。なお、2016年11月25日付で、当該賃貸部分の一部（9,944.80 m²）について小山企業株式会社との間で新たな賃貸借契約を締結しています。
- (注4) 当該テナントとの賃貸借契約は、2018年4月30日をもって期間満了により終了します。なお、2016年7月27日付で、当該賃貸部分について新たなテナントとの間で新たな賃貸借契約を締結していますが、テナント名については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。
- (注6) 信託不動産に関する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、2017年7月期の予想数値ではありません。

(2) 物件の特長

a. 立地

- ・ 我が国最大の消費地である東京 23 区に近接し、東京港・羽田空港等の物流ゲートウェイへのアクセスにも優れており、物流施設の多様なニーズに対応できる三郷・草加エリア
- ・ 東京外環自動車道三郷西インターチェンジ及び草加インターチェンジまで約4kmと至近に位置し、常磐自動車道や東北自動車道等の主要高速道路や幹線道路へのアクセスにも優れていることから、首都圏広域及び東北方面への広域配送拠点として評価の高い立地
- ・ 工場及び倉庫が集積する工業団地内に所在し周辺住民からのクレーム発生等の懸念がないため 24 時間操業が可能である一方、徒歩圏内に住宅地が存在し、駐車場スペースも多く確保されていることから労働力の確保も容易

b. 施設

- ・ 有効柱間隔 10.0m、有効天井高 5.5m（7 階は 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 8 階建（倉庫部分は 4 層）の大規模マルチテナント型物流施設
- ・ 各階に事務所スペースを配置することで複数テナントによる分割利用を考慮した構造となっており、各階に車両が直接アクセスできる上り専用スロープと下り専用ランプウェイの併設により、貨物の効率的な搬入出作業が可能なテナント評価の高い施設仕様
- ・ 高床式接車バース及び十分な台数（乗用車用 238 台、トラック用 31 台）の駐車スペースの確保により幅広いテナントニーズに対応可能

【立地図】



【施設外観】



4. 取得先の概要

名称	合同会社エムスリー
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	2010年3月26日
代表者の役職・氏名	代表社員 エムジェーワン一般社団法人 職務執行者 中村 里佳
資本金	10万円 (2016年11月30日現在)
出資者	エムジェーワン一般社団法人
事業内容	1. 匿名組合出資の受け入れ 2. 不動産の取得、保有及び処分 3. 不動産の賃貸及び管理 4. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 5. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
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。 2017年1月期において、特筆すべき取引関係はありません。 なお、当該会社は、アセット・マネージャーである三井物産リアルティ・マネジメント株式会社と不動産等に係る一任型の投資顧問契約を締結していることから、資産運用会社の利益相反対策ルールに定義する「利害関係者」に該当します。

5. 取得先の状況

本物件の取得先の状況は以下の通りです。

	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社エムスリー	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記4.「取得先の概要」ご参照	—
取得経緯・理由等	投資運用目的	—
取得価格	前所有者・信託受益者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	—
取得時期	2012年3月	—

6. 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。

7. 利害関係者との取引

本物件の取得先である合同会社エムスリーは、資産運用会社の利益相反対策ルールに定義する利害関係者に該当することから、本物件の取得の決定については利益相反対策ルールに基づき資産運用会社の内部管理委員会の審議を経た上で取締役会の承認を得ています。

8. 今後の見通し

本物件の取得による本投資法人の2017年1月期（第23期）運用状況の予想への影響はありません。2017年7月期（第24期）運用状況の予想への影響は軽微であり、現時点において運用状況の予想の変更はありませんが、その他ポートフォリオ全体の運用状況を勘案した同期の運用状況の予想については、2017年3月10日に公表予定の「平成29年1月期 決算短信（REIT）」にて改めてお知らせします。



9. 鑑定評価書の概要（追加取得部分）

鑑定評価額（限定価格）	8,080 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2016 年 11 月 30 日

(1) 正常価格の査定

【新規取得資産の正常価格】

項目	内容	概要等
新規取得資産の正常価格	7,900 百万円	投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて査定
収益価格	7,900 百万円	下記【ご参考】を参照
直接還元法による価格	7,980 百万円	
DCF 法による価格	7,860 百万円	
積算価格	8,190 百万円	

【持分取得後一体としての正常価格】

項目	内容	概要等
持分取得後一体の正常価格	16,160 百万円	投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて査定
収益価格	16,160 百万円	下記【ご参考】を参照
直接還元法による価格	16,330 百万円	
DCF 法による価格	16,080 百万円	
積算価格	16,370 百万円	

(2) 増分価値の査定

項目	内容	概要等
新規取得資産の正常価格	7,900 百万円	
既存所有分（50%相当持分）の正常価格	7,900 百万円	
持分取得後一体の正常価格	16,160 百万円	
持分取得による増分価値総額	360 百万円	持分取得後一体としての価格から新規取得資産及び既存所有分（50%相当持分）価格をそれぞれ控除して持分取得による持分価値を査定

(3) 鑑定評価額（限定価格）の決定

項目	内容	概要等
鑑定評価額（限定価格）	8,080 百万円	各持分の総額に応じて持分価値を配分する総額比により決定 限定価格 = 増分価値総額 × (A) ÷ ((A) + (B)) + (A)
新規取得資産の正常価格 (A)	7,900 百万円	
既存所有分（50%相当持分）の正常価格 (B)	7,900 百万円	



鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>本件鑑定評価における価格の種類は、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における市場価値を適正に表示する価格を求めるものであることから限定価格である。</p> <p>持分取得後一体としての価格から準共有持分相当の価格の合計を控除して、持分取得による増分価値を査定し、これを寄与の程度に応じて適正に配分することにより、対象不動産の投資採算価格（限定価格）を決定することとする。</p>
--------------------	---

【ご参考：新規取得資産及び持分取得後一体としての正常価格】

項目	内容	概要等
収益価格	新規取得資産 : 7,900 百万円	DCF 法による収益価格を標準とし、直接還元法による検証を行って試算
	取得後一体 : 16,160 百万円	
直接還元法による価格	新規取得資産 : 7,980 百万円	
	取得後一体 : 16,330 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	39 百万円	依頼者提示資料に基づき査定
水道光熱費	45 百万円	依頼者提示資料に基づき査定
修繕費	11 百万円	ER、類似事例に基づく数値を一定割合で配分して査定
PM フィー	非開示 (注)	依頼者提示資料に基づき査定
テナント募集費用等	非開示 (注)	年間 10.0% のテナントが入替わること想定して査定
公租公課	63 百万円	平成 28 年度税金資料に基づき査定
損害保険料	非開示 (注)	依頼者提示資料に基づき査定、地震保険は付保しない
その他費用	0 百万円	依頼者提示資料に基づき査定
運営純収益	726 百万円	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出	26 百万円	ER、類似事例に基づく数値を一定割合で配分して査定
純収益	702 百万円	
還元利回り	新規取得資産 : 4.4%	近隣地域または同一需給県内の類似地域等における複数の取引利回りの比較検討を行い、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
	取得後一体 : 4.3%	
DCF 法による価格	新規取得資産 : 7,860 百万円	
	取得後一体 : 16,080 百万円	
割引率	新規取得資産 : 4.3%	金融商品の利回りを基にした積上法等により定めた倉庫のベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
	取得後一体 : 4.2%	
最終還元利回り	新規取得資産 : 4.6%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
	取得後一体 : 4.5%	
積算価格	新規取得資産 : 8,190 百万円	
	取得後一体 : 16,370 百万円	
土地比率	45.1%	
建物比率	54.9%	



(注) 本項目の開示により貸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。

【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

(参考プレスリリース)

- ・2012年2月27日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（草加物流センター）」
- ・2017年1月26日付「資金の借入に関するお知らせ」

※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	3.6%
M-2	浦安物流センター		千葉県浦安市	2,902	1.2%
M-3	平塚物流センター		神奈川県平塚市	1,466	0.6%
M-4	新木場物流センター		東京都江東区	2,454	1.0%
M-5	浦安千鳥物流センター		千葉県浦安市	6,000	2.5%
M-6	船橋西浦物流センター		千葉県船橋市	5,700	2.4%
M-8	川崎物流センター		神奈川県川崎市川崎区	10,905	4.6%
M-9	習志野物流センター		千葉県習志野市	1,690	0.7%
M-11	八千代物流センター		千葉県八千代市	7,892 (注 2)	3.3%
M-12	横浜福浦物流センター		神奈川県横浜市金沢区	9,800	4.1%
M-13	八千代物流センターⅡ		千葉県八千代市	5,300	2.2%
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ		千葉県浦安市	1,640	0.7%
M-15	市川物流センター		千葉県市川市	4,550	1.9%
M-16	東雲物流センター		東京都江東区	11,800	4.9%
M-17	習志野物流センターⅡ		千葉県習志野市	7,875	3.3%
M-18	市川物流センターⅡ		千葉県市川市	17,415	7.3%
M-19	草加物流センター	(50%)	埼玉県草加市	6,360	2.7%
		(追加 50%)		8,080	3.4%
M-20	辰巳物流センター		東京都江東区	9,000	3.8%
M-21	柏物流センター		千葉県柏市	3,725	1.6%
M-22	武蔵村山物流センター		東京都武蔵村山市	8,650	3.6%
M-23	柏物流センターⅡ（底地）		千葉県柏市	2,500	1.0%
M-24	新子安物流センター		神奈川県横浜市神奈川区	9,696	4.1%
M-25	三郷物流センター		埼玉県三郷市	3,873	1.6%
M-26	相模原物流センター		神奈川県相模原市緑区	8,032	3.4%
M-27	千葉北物流センター		千葉県千葉市花見川区	1,459	0.6%
M-28	千葉北物流センターⅡ		千葉県千葉市稲毛区	4,608	1.9%
M-29	浦安千鳥物流センターⅢ		千葉県浦安市	1,053	0.4%
M-30	座間物流センター		神奈川県座間市	1,728	0.7%



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)
首都圏 小計			174,829	73.2%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市	9,762 (注3)	4.1%
T-2	大阪福崎物流センター	大阪府大阪市港区	4,096	1.7%
T-3	清須物流センター(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	0.4%
T-5	小牧物流センター	愛知県小牧市	2,100	0.9%
T-6	小牧物流センターII	愛知県小牧市	1,800	0.8%
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	福岡県福岡市東区	2,797	1.2%
T-8	多治見物流センター	岐阜県多治見市	9,310 (注4)	3.9%
T-9	福岡香椎浜物流センター	福岡県福岡市東区	2,750	1.2%
T-10	春日井物流センター(底地)	愛知県春日井市	830	0.3%
近畿・中部・九州地域 小計			35,119	14.7%
O-1	前橋物流センター	群馬県前橋市	1,230	0.5%
O-2	羽生物流センター	埼玉県羽生市	1,705	0.7%
O-3	埼玉騎西物流センター	埼玉県加須市	4,010	1.7%
O-4	加須物流センター	埼玉県加須市	3,790	1.6%
その他 小計			10,735	4.5%
ポートフォリオ合計			220,683	92.5%
取得予定資産(フォワード・コミットメント等該当資産)				
M-31	新木場物流センターII	東京都江東区	15,270	6.4%
T-10	春日井物流センター(建物)	愛知県春日井市	2,749 (注5)	1.2%
新規取得資産取得後のポートフォリオ合計 (フォワード・コミットメント等該当資産を含みます。)			238,703	100.0%

(注1) 取得(予定)価格の本物件取得後のポートフォリオ合計(フォワード・コミットメント等該当資産を含みます。)に占める割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、フォワード・コミットメント等該当資産である「T-10 春日井物流センター(建物)」の取得予定日は本日現在未定です。

(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、再開発を行った倉庫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を記載しています。

(注5) 当初の売買契約書に記載された売買代金額を記載しています。なお、本投資法人は、一定の場合に、かかる売買代金額を減額できるものとされており、かかる売買代金額は今後変更となる可能性があります。