

2014年4月9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

匿名組合出資持分の取得（匿名組合出資の実施）に関するお知らせ

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、2014年4月9日、下記の通り匿名組合出資持分の取得を決定しましたのでお知らせします。

記

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優良物件の取得機会を確保するため、ロジファンド・スリー合同会社（以下「本営業者」又は「マザーSPC」ということがあります。）と本投資法人との間で締結しているファンド匿名組合契約（以下「ファンド匿名組合契約」といいます。）に基づき、本営業者に対して匿名組合出資を実施し、匿名組合出資持分（以下「本匿名組合出資持分」といいます。）を取得します。

本件において、本営業者は、「ロジファンド3号：千葉北物流センター」（以下「対象不動産」といいます。）を信託する信託受益権に対する投資のために設立された特別目的会社（以下「ベビーSPC」ということがあります。）である合同会社スピカに対して匿名組合出資等の形態により投資を行います（注1）。そして、本投資法人は、本匿名組合出資持分の取得に伴い対象不動産を信託する信託受益権の取得に関する優先交渉権（注2）を取得します。なお、当該優先交渉権は本投資法人が権利として有するものであり、当該信託受益権の取得義務を負うものではありません。

（注1）ファンド匿名組合契約は二層構造型の投資スキームであり、投資者である本投資法人は本営業者（マザーSPC）に対して匿名組合出資を行い、本営業者は当該出資を用いて各投資対象不動産に対する投資ごとに設立される特別目的会社（ベビーSPC）に対して匿名組合出資等（優先出資を含みます。以下同じです。）の形態により投資を行います。したがって、ファンド匿名組合契約に基づいて本投資法人が取得する匿名組合出資持分の投資対象資産は、形式的には当該特別目的会社（ベビーSPC）に対する匿名組合出資持分となりますが、実質的には各特別目的会社（ベビーSPC）が取得する投資対象不動産となります。二層構造型の投資スキーム及びファンド匿名組合契約の詳細については2013年5月29日付「ファンド匿名組合契約の締結に関するお知らせ」及び2013年

8月27日付「匿名組合出資持分の取得（匿名組合出資の実施）に関するお知らせ」を、同スキームに基づく匿名組合出資持分の取得実績については【添付資料】をご参照ください。

(注2) 優先交渉権の詳細については、後記「4.取得予定資産の内容 (1) 投資対象である匿名組合出資持分の内容 『優先交渉権の概要』」をご参照ください。

2. 取得の概要

- (1) 取得資産： 国内不動産信託受益権を実質的な運用資産（注1）とする匿名組合出資持分
- (2) 資産名称： ロジファンド・スリー合同会社を営業者とする匿名組合出資持分（注2）
- (3) 対象不動産： ロジファンド3号：千葉北物流センター（注3）
- (4) 出資金額： 55,890,000円（匿名組合出資全体の4.3%）
- (5) 出資持分取得日： 2014年4月23日（予定）
- (6) 取得資金： 自己資金

（注1） 前記「1. 取得の理由」に記載の通り、本匿名組合出資持分の投資対象資産は、形式的には合同会社スピカに対する匿名組合出資持分となりますが、実質的には合同会社スピカが取得する対象不動産を信託する信託受益権です。

（注2） 匿名組合出資持分の詳細については、後記「4.取得予定資産の内容 (1) 投資対象である匿名組合出資持分の内容」をご参照ください。

（注3） 合同会社スピカが、対象不動産を信託する信託受益権を取得します。

3. 本営業者の実質的な運用資産である対象不動産の特徴

対象不動産は千葉県の中央部に位置しており、首都圏の主要環状線である国道16号線まで約700m、東関東自動車道の千葉北インターチェンジまで約1.4kmと交通利便性が優れていることから、同県内への地域配送に加えて首都圏全域を網羅する広域配送が可能です。また、敷地内にある広いトラック待機場と2面のトラックバースを利用することで貨物の効率的な入出庫が可能であり、幅広いテナントニーズに対応できる汎用性の高い物流施設です。

【対象不動産の立地図及び外観写真】



4. 取得予定資産の内容

(1) 投資対象である匿名組合出資持分の内容

営業者名	ロジファンド・スリー合同会社
ファンド形態	二層構造型 GK/TK スキーム 本投資法人はマザーSPCであるロジファンド・スリー合同会社に対して匿名組合出資を行い、マザーSPCは当該出資を用いて対象不動産に対する投資に伴い設立されるベビーSPCである合同会社スピカに対して匿名組合出資を行います。
匿名組合契約の有効期間	2020年5月30日まで
匿名組合出資等の総額	1,285百万円
匿名組合の概要	<p>(1) ロジファンド・スリー合同会社（マザーSPC）</p> <p>マザーSPCは、本投資法人を含む投資者からの匿名組合出資（注1）を用いて対象不動産に対する投資に伴い設立されるベビーSPCに対して匿名組合出資を行います。</p> <p>(注1) 匿名組合出資全体1,285百万円のうち、本投資法人は55.8百万円（匿名組合出資全体の4.3%）を出資する予定です。</p> <p>(注2) 三井物産リアルティ・マネジメント株式会社が、ロジファンド・スリー合同会社（マザーSPC）のファンド・マネージャーとなっています。</p> <p>計算期間： 毎年3月1日から5月末日まで、6月1日から8月末日まで、9月1日から11月末日まで、12月1日から翌年2月末日までの各3か月間です。ただし、本匿名組合契約が終了する場合には、当該終了日が計算期間の終期となります。</p> <p>損益分配： ①ベビーSPCに対する投資事業に関する損益</p> <p>(i) 各計算期間においてベビーSPCに対する投資事業に関する利益が計上された場合、計算期日において、当該利益は、ベビーSPCに対する投資事業に関して出資をした出資者に対して、当該計算期日におけるベビーSPCに対する投資事業に関する出資割合に応じて分配されます。</p> <p>(ii) また、各計算期間においてベビーSPCに対する投資事業に関する損失が計上された場合、計算期日において、当該損失は、ベビーSPCに対する投資事業に関して出資をした出資者に対して、当該計算期日におけるベビーSPCに対する投資事業に関する出資割合に応じて分配されます。ただし、出資者に分配される損失の累計額がベビーSPCに対する投資事業に関する出資金額総額を超える場合には、その超過額はすべて営業者に分配されます。</p> <p>(iii) 上記(i)及び(ii)に拘わらず、当該計算期間中にベビーSPCに対する投資事業に関する出資に係る出資割合が変動した場合において、上記(i)及び(ii)に従って対応する出資者に対してベビーSPCに対する投資事業に関する損益を分配する場合には、営業者は、ベビーSPCに対する投資事業に関する出資に係る出資者の対応する出資口数の残高を実日数で加重平均して算定した割合に応じて分配します。</p>



	<p>②営業者固有の損益</p> <p>(i) 各計算期間においてベビーSPC に対する投資事業に関係なく発生する収益及び費用に属する利益が計上された場合には、当該利益は計算期日に、その全額が営業者に帰属し、出資者に対しては分配されません。</p> <p>(ii) 各計算期間においてベビーSPC に対する投資事業に関係なく発生する収益及び費用に属する損失が計上された場合には、当該損失は計算期日に、その全額が営業者に帰属し、出資者に対しては分配されません。</p> <p>(2) 合同会社スピカ (ベビーSPC) マザーSPC が匿名組合出資を行う営業者 (ベビーSPC) の概要は以下の通りです。</p> <table border="1" data-bbox="512 719 1425 913"> <tr> <th colspan="2">合同会社スピカ (ベビーSPC)</th> </tr> <tr> <td rowspan="2">不動産信託受益権等 4,888 百万円 (注 1)</td> <td>ノンリコース・ローン 3,603 百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資等 1,285 百万円</td> </tr> </table> <p>(注 1) 不動産信託受益権等の金額には、信託受益権の取得費用及び匿名組合の組成費用等を含みます。なお、2014 年 2 月 18 日時点における対象不動産の不動産鑑定評価額は 4,740 百万円です。</p> <p>(注 2) 三井物産リアルティ・マネジメント株式会社が、合同会社スピカ (ベビーSPC) のアセット・マネージャーとなっています。</p>	合同会社スピカ (ベビーSPC)		不動産信託受益権等 4,888 百万円 (注 1)	ノンリコース・ローン 3,603 百万円	匿名組合出資等 1,285 百万円
合同会社スピカ (ベビーSPC)						
不動産信託受益権等 4,888 百万円 (注 1)	ノンリコース・ローン 3,603 百万円					
	匿名組合出資等 1,285 百万円					
<p>優先交渉権の概要</p>	<p>本投資法人は、本匿名組合出資持分の取得に伴い、ベビーSPC より対象不動産を信託する信託受益権の取得に関する優先交渉権を取得します。</p> <p>権利の内容： 以下の行使期間及び価格条件を満たす場合、対象不動産を信託する信託受益権を本投資法人が優先的に取得することができます。なお、行使期間中は原則としてベビーSPC は本投資法人以外の者に対して対象不動産を信託する信託受益権の売却活動を行うことはできません。ただし、ベビーSPC のアセット・マネージャーが市況の悪化等により対象不動産を信託する信託受益権を早期に売却することが適切であると判断し、本投資法人に対して本投資法人以外の者に対して売却する旨の申し入れを行った場合において、①本投資法人が 3 か月以内に買入の申し入れを行わないとき、又は②本投資法人が買入の申し入れを行った日から 5 か月以内に売買契約が締結されないとき、その他所定の事由が生じたときは、ベビーSPC は本投資法人以外の者に対象不動産を信託する信託受益権を売却することができるものとされています。</p> <p>行使期間： 2014 年 4 月 25 日から 2016 年 4 月 25 日まで (予定)</p> <p>価格条件： 以下の条件を共に満たすものとします。</p> <p>① 本投資法人の取得価格が対象不動産の直近の不動産鑑定評価額の 90%以上であること</p> <p>② 本投資法人への売却により、マザーSPC に対する匿名組合事業の所定の目標利回りが達成できることが確実であること</p>					



(2) 本営業者の実質的な運用資産である信託対象不動産の内容

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	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
取得予定日	2014年4月25日	価格時点	2014年2月18日	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	鑑定評価額	4,740百万円	
信託期間満了日	2024年4月30日（予定）	建物状況評価の概要		
土地	所在地（地番）	千葉県千葉市稲毛区長沼町55番1ほか	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
	面積（注1）	22,684.43 m ²	報告書年月日	2014年3月
	用途地域	第一種住居地域	PML値	2.3%
	容積率	200%	設計者、施工者及び建築確認機関	
	建ぺい率	60%	設計者	大和ハウス工業株式会社
	所有形態	所有権	施工者	大和ハウス工業株式会社
建物	構造/階数（注1）	鉄骨造陸屋根4階建	建築確認機関	千葉市
	建築時期（注1）	1997年3月24日	賃貸借の概要	
	延床面積（注1）	25,818.00 m ²	テナントの総数	1
	用途（注1）	倉庫・事務所	テナント名	非開示（注2）
	所有形態	所有権	年間賃料（消費税等別）	非開示（注2）
担保設定の有無：本信託受益権にはノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。		敷金・保証金	非開示（注2）	
稼働率		稼働率	100.0%	
特記事項： 本物件の建物は、本物件の用途地域が新築工事開始後に住居地域から第一種住居地域に変更されたことに伴い、既存不適格の状態になっています。そのため、本物件について増築又は建替え等を行う場合には建築基準法第48条第5項ただし書に基づく許可を取得する必要があります。				
(注1) 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. 匿名組合の営業者の概要

(1) マザーSPC

マザーSPCであるロジファンド・スリー合同会社の概要については、2013年5月29日付「ファンド匿名組合契約の締結に関するお知らせ」をご参照ください。

(2) ベビーSPC

名称	合同会社スピカ
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号東京共同会計事務所内
設立年月日	2014年3月13日
代表者の役職・氏名	代表社員 エム・ロジ・スリー一般社団法人 職務執行者 本郷 雅和
資本金	100万円(2014年3月13日現在)
出資者	エム・ロジ・スリー一般社団法人
事業内容	1. 匿名組合出資の受入れ 2. 不動産信託にかかる信託受益権の取得、保有、売却及び管理 3. 不動産の取得、保有、売却及び管理 4. 上記各号に付帯する一切の業務・事業
本投資法人又は 資産運用会社との関係	合同会社スピカは、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)第201条第1項に規定される利害関係人等である三井物産リアルティ・マネジメント株式会社にアセット・マネジメント業務を委託していることから、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。

6. 利害関係者との取引

ファンド匿名組合の営業者であるロジファンド・スリー合同会社(マザーSPC)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、本匿名組合出資持分の取得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。

7. 今後の見通し

本匿名組合出資持分の取得による本投資法人の2014年7月期(第18期)運用状況及び2015年1月期(第19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】

ロジファンド・スリー合同会社を営業者とする匿名組合出資持分の取得実績

以 上

※本投資法人のウェブサイト <http://8967.jp/>

【添付資料】

ロジファンド・スリー合同会社を営業者とする匿名組合出資持分の取得実績

ベビーSPC	対象不動産	取得日	匿名組合等の総額 (千円) (注)	本投資法人の 匿名組合出資持分 (千円) (注)
合同会社ベガ	ロジファンド3号： 浦安物流センター	2013年9月10日	360,180	15,660
特定目的会社 シリウス	ロジファンド3号： 座間物流センター	2014年3月18日	534,060	19,780
合同会社スピカ	ロジファンド3号： 千葉北物流センター	2014年4月23日	1,285,470	55,890

(注) 取得日時点の金額を記載しており、本日現在の帳簿価額とは異なります。