



2016年7月28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 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（新木場物流センターⅡ）

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、2016年7月28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）

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)
M-31	新木場物流センターⅡ	2016年 7月29日	2017年 3月16日 (注)	合同会社IK インベストメント・スリー	15,270	17,000

(注) 上記引渡予定日に譲渡を実行できないことが明らかとなった場合は、取得先及び本投資法人が別途書面で合意する日（2017年3月31日までを期限とします。）に上記引渡予定日を変更するものとされています。また、取得先及び本投資法人が別途書面で合意した場合は、上記引渡予定日を2017年3月16日より前の日付に変更できるものとされています。

(2) 取得資金： 自己資金及び借入金（予定）

借入金については詳細が決定次第改めてお知らせする予定です。

なお、本物件の取得にあたり、本投資法人は本物件の取得資金を資金用途とするコミットメントラインを設定する予定です。コミットメントライン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。

2016年7月28日付「コミットメントラインの設定に関するお知らせ」

(3) 支払方法： 引渡時一括

なお、本物件の取得に関する売買契約（以下「本売買契約」といいます。）は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（注）に該当します。解約条項の内容等については後記「8. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響」をご参照ください。



(注) 先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

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本物件の取得を決定しました。本物件は、本投資法人のスポンサーであるケネディクス株式会社が開発を手掛けた物件であり、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。

なお、現時点における本物件の稼働率は47.3%となっていますが、スポンサー及び本資産運用会社の幅広いテナントネットワークと本物件の有する立地優位性及び施設汎用性を活かし、早期の稼働率の向上及び安定収益の確保を目指していく方針です。

(参考) 本物件の賃貸NOIと鑑定NOIの比較

取得予定価格 (百万円)	賃貸NOI (百万円) (注1)	賃貸NOI利回り (取得予定価格ベース)	鑑定NOI (百万円) (注2)	鑑定NOI利回り (取得予定価格ベース)
15,270	362	2.4%	764	5.0%

(注1) 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(稼働率47.3%を前提)であり、2017年1月期及び2017年7月期の予想数値ではありません。

(注2) 鑑定評価書に記載された直接還元法による価格の前提となる運営純収益の金額(稼働率100.0%を前提)を記載しています。

<取得ハイライト>

- 国内最大の消費地である東京都心部へのアクセスに優れた東京湾岸部の希少性の高い立地
- 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
- DHL ジャパン株式会社の戦略的物流拠点として同社との長期賃貸借契約を締結



3. 新規取得資産の内容

(1) 新規取得資産の概要

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	鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所	
取得予定日	2017年3月16日	価格時点	2016年7月25日	
取得予定価格	15,270百万円			
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	鑑定評価額	17,000百万円	
信託期間満了日	2023年9月30日			
土地	所在地	東京都江東区新木場二丁目 13番10号	収益還元法による収益価格	17,000百万円
	面積(注1)	19,877.99㎡		
	用途地域	準工業地域		
	容積率	200%		
	建ぺい率	60%		
	所有形態	所有権		
建物	構造/階数(注1)	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 5階建	DCF法による収益価格	16,800百万円
	建築時期(注1)	2015年8月5日		
	延床面積(注1)	42,782.27㎡		
	総賃貸可能面積	38,512.20㎡	割引率	4.0%
	用途(注1)	倉庫・事務所		
	所有形態	所有権	最終還元利回り	4.4%
プロパティ・ マネジメント会社	伊藤忠アーバンコミュニティ 株式会社	直接還元法による 収益価格	17,200百万円	
担保設定の状況	なし	還元利回り	4.4%	
		原価法による積算価格	16,100百万円	
		土地割合	64.5%	
		建物割合	35.5%	
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	清水建設株式会社	
年間賃料(消費税等別)	非開示(注2)	報告書年月日	2016年7月7日	
敷金・保証金	非開示(注2)	緊急修繕費	—	
賃貸面積(注3)	18,221.97㎡	短期修繕費	—	
		長期修繕費	53,071千円	
稼働率	47.3%	PML値	11.3%	
収支状況(注4)		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2)	設計者	新日鉄住金 エンジニアリング株式会社	
NOI	362百万円	施工者	新日鉄住金 エンジニアリング株式会社	
NOI利回り (取得予定価格ベース)	2.4%	建築確認機関	一般財団法人 日本建築センター	
特記事項:				
<p>1. 本投資法人は、本売買契約の締結日と同日付で、本物件のテナントを誘致するための前提となる区画形成工事等(以下「本工事」といいます。)を行うため、本工事の対象区画(4階及び5階)について、本物件の信託受託者との間で、使用貸借契約(以下「本使用貸借契約」といいます。)を締結します。また、同日付で、新日鉄住金エンジニアリング株式会社(以下「請負人」といいます。)との間で、本工事に関する請負契約(以下「本請負契約」といいます。)を締結します(請負代金:3億円)。本使用貸借契約の主な内容は、以下の通りです。</p> <ul style="list-style-type: none"> 有効期間:本件使用貸借契約締結日から本工事が完成し、本投資法人が請負人から引渡を受ける日(2017年3月16日予定。)まで。ただし、本工事の遅延等があった場合でも、本投資法人は信託受託者に対して一切の損害等を賠償する責任を負わないものとされています。 使用料:有効期間中無償。 				



- ・本売買契約に基づいて取得先から本投資法人に対して本物件の譲渡が実行された場合、本工事の完成後、本投資法人が請負人から引渡しを受ける前の時点をもって、本請負契約に基づく本投資法人の地位及び権利義務の一切を本物件の信託受託者が承継するものとされています。
 - ・本売買契約が理由の如何を問わず解除された場合、本使用貸借契約は終了するものとされています。なお、本売買契約において、本売買契約が理由の如何を問わず解除された場合には、取得先は、本請負契約に基づく本投資法人の地位及び権利義務の一切を無償で承継するものとされています。
2. 本土地は、調査の結果、土地の一部に土壤汚染対策法上の基準値を超える有害物質の存在が確認されており、東京都から同法に定められている形質変更時要届出区域に指定されていますが、汚染土壤に対して封じ込め措置等が実施されており、掘削を伴う建設工事等の土地の形質変更を実施する際には東京都知事への届出が必要となるものの、現状のまま使用して差し支えないことを清水建設株式会社に確認しています。なお、汚染土壤を敷地外に搬出する場合には、法令に従い適切に処置することが必要になるとのことでしたが、将来の再建築の際に敷地外へ土壤を搬出せず敷地内処理が可能であるとの専門家の見解を踏まえ、特に汚染処理対策費用を見込む必要がないものと判断しています。

(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。

(注3) 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4) 取得年度の特種要因を排除した年間収支（稼働率47.3%を前提）の予想数値であり、2017年1月期及び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

- ・ 国内最大の消費地である東京都心部に近接し、東京港・羽田空港などへのアクセスが極めて良好な物流拠点集積地として希少性の高い東京湾岸部エリア
- ・ 首都高速湾岸線新木場インターチェンジまで約1.8kmと交通利便性に優れており、首都圏全域への広域配送拠点や消費地向け通販、Eコマース等の物流拠点として評価の高い立地
- ・ 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、JR京葉線・東京メトロ有楽町線・りんかい線「新木場」駅から徒歩・バスでの通勤により労働力の確保も容易

b. 施設

- ・ 有効柱間隔11.7m×9.5m、有効天井高5.5m、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5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
- ・ 低層の1～3階は、大手物流会社の主要拠点として開発された専用センターであり、テナント企業の使い易さに配慮した施設仕様
- ・ 上層の4・5階は、4階のトラックバースに接車可能なスロープの設置により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可能

c. テナント

- ・ 国際エクスプレス輸送のグローバルリーダーであるDHLジャパン株式会社と1～3階について長期の定期建物賃貸借契約を締結
- ・ 同社の戦略的拠点である「東京ゲートウェイ」として、様々な輸出入サービス及び貨物集配サービス等を展開



【立地図】



【施設外観】



4. 取得先の概要

名称	合同会社 IK インベストメント・スリー
所在地	東京都中央区日本橋兜町 6 番 5 号
設立年月日	2013 年 6 月 3 日
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人 IK インベストメント 職務執行者 石本 忠次
資本金	100 万円 (2016 年 6 月 30 日現在)
出資者	一般社団法人 IK インベストメント
事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産信託受益権の取得、保有、処分 3. 上記各号に付帯関連する一切の業務
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。 2016 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、資産運用会社の主要株主であるケネディクス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。

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 IK インベストメント・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	開発目的	—
取得価格	土地については前所有者・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。 建物については前所有者・信託受益者の開発物件であるため、記載を省略します。	—
取得時期	2013 年 9 月 (土地) 2015 年 8 月 (建物竣工)	—



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 IK インベストメント・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. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本売買契約に規定される解除条項等は以下の通りです。なお、本投資法人が本売買契約を履行できない場合に負担する違約金の金額の総額は資産運用会社の社内ルールに規定されるフォワード・コミットメント等を行う際の違約金の金額の上限を下回っており、資金調達が完了できず、フォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、そのことが本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

- (1) 取得先又は本投資法人のいずれかが本売買契約に定める義務に違反した場合で、相手方からの催告を受けてから相当期間経過後もその違反が治癒されないときは本売買契約を解除することができます。ただし、表明・保証違反以外の義務違反については、違約者の責めに帰すべき事由がない場合はこの限りではありません。
- (2) 上記(1)に基づき取得先が解除権者として本売買契約を解除する場合、取得先は本投資法人に対し、解除と併せて売買代金より消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の10%相当額に本投資法人と取得先が合意した額（注）を加算した額を違約金として請求することができます。
- (3) 上記(1)に基づき本投資法人が解除権者として本売買契約を解除する場合、本投資法人は取得先に対し、解除と併せて売買代金より消費税及び地方消費税相当額を除いた金額の10%相当額を違約金として請求することができます。また、この場合において本投資法人が本請負契約に関して金銭（請負代金の支払を含みますが、これに限られません。）を支出した場合には、本投資法人は、取得先に対して、前記の違約金に加えて、当該支出額相当額を、本投資法人と取得先が合意した額（注）を上限として、追加の違約金として請求することができます。

（注）本請負契約の請負代金（3億円）以下の金額ですが、当該合意額の詳細については取得先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

本物件の取得は本投資法人の2017年7月期（第24期）であり、2016年7月期（第22期）及び2017年1月期（第23期）の運用状況の予想への影響はありません。



10. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	17,000 百万円
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2016 年 7 月 25 日

項目	内容	概要等
収益価格	17,000 百万円	直接還元法による収益価格と DCF 法による収益価格を関連づけて査定
直接還元法による価格	17,200 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、中長期安定的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	10 百万円	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
水道光熱費	1 百万円	過年度実績額等に基づき査定
修繕費	4 百万円	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及び ER における修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
PM フィー	非開示 (注)	現行の契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
テナント募集費用等	0 円	想定せず
公租公課	86 百万円	平成 28 年度税金資料に基づき計上
損害保険料	非開示 (注)	類似の建物の保険料率等を考慮して査定、地震保険は付保しない
その他費用	0 百万円	所有地内における工作物設置料を計上
運営純収益	764 百万円	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出	11 百万円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及び ER における修繕更新費の年平均額等を勘案のうえ査定
純収益	755 百万円	
還元利回り	4.4%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の個別性、将来予測不確実性及び類似不動産に係る取引利回り等を勘案のうえ査定
DCF 法による価格	16,800 百万円	
割引率	4.0%	類似不動産の取引における投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
最終還元利回り	4.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来予測不確実性等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	16,100 百万円	
土地比率	64.5%	
建物比率	35.5%	
鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	該当事項なし	

(注) 本項目の開示により賃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)

- ・2016年7月28日付「コミットメントラインの設定に関するお知らせ」

※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	3.8%
M-2	浦安物流センター	千葉県浦安市	2,902	1.3%
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	1.1%
M-5	浦安千鳥物流センター	千葉県浦安市	6,000	2.6%
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市	5,700	2.5%
M-8	川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区	10,905	4.7%
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)	3.4%
M-12	横浜福浦物流センター	神奈川県横浜市金沢区	9,800	4.2%
M-13	八千代物流センターⅡ	千葉県八千代市	5,300	2.3%
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	2.0%
M-16	東雲物流センター	東京都江東区	11,800	5.1%
M-17	習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市	7,875	3.4%
M-18	市川物流センターⅡ	千葉県市川市	17,415	7.6%
M-19	草加物流センター	埼玉県草加市	6,360	2.8%
M-20	辰巳物流センター	東京都江東区	9,000	3.9%
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	3.8%
M-23	柏物流センターⅡ（底地）	千葉県柏市	2,500	1.1%
M-24	新子安物流センター	神奈川県横浜市神奈川区	9,696	4.2%
M-25	三郷物流センター	埼玉県三郷市	3,873	1.7%
M-26	相模原物流センター	神奈川県相模原市緑区	8,032	3.5%
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	2.0%
M-29	浦安千鳥物流センターⅢ	千葉県浦安市	1,053	0.5%
M-30	座間物流センター	神奈川県座間市	1,728	0.7%
首都圏 小計			166,749	72.3%



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）
T-1	大東物流センター	大阪府大東市	9,762 (注3)	4.2%
T-2	大阪福崎物流センター	大阪府大阪市港区	4,096	1.8%
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)	4.0%
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	0.4%
近畿・中部・九州地域 小計			35,119	15.2%
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	4.7%
ポートフォリオ合計			212,603	92.2%
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	6.6%
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。）			230,623	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。