

2013年8月27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。）は、2013年8月27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。

#### 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に、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」にてお知らせしたロジファンド・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。本件は、ファンド匿名組合契約の仕組み（注1）を活用した本投資法人初の匿名組合出資持分の取得です。

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（以下「ベビーSPC」ということがあります。）に対して、匿名組合出資等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等となりますが、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。

本件において、本営業者は、「ロジファンド3号：浦安物流センター」（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（ベビーSPC）である合同会社ベガに対して、匿名組合出資の形態により投資を行います。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) 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」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：浦安物流センター(注3)
- (4) 出資金額： 15,660,000円(匿名組合出資全体の4.3%)
- (5) 出資持分取得日： 2013年9月10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ベガ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ベガ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) 合同会社ベガが、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

対象不動産の所在する浦安エリアは、首都圏中心部及び東京港(大井埠頭)へのアクセスに優れており、一般消費財の保管・配送物流や輸入物流に適しているため、千葉県内でも物流施設が集積している有数のエリアです。対象不動産は、首都高速湾岸線舞浜インターチェンジ及び国道357号線まで約2.5kmと交通利便性が優れていることから首都圏全域を網羅する広域配送も可能です。また、対象不動産は有効柱間隔約9~10m、有効天井高5.1m以上、基準階床荷重1.2t/m<sup>2</sup>(1階は1.5t/m<sup>2</sup>)と標準的な施設仕様を備えた汎用性の高い物流施設であり、高床式の接車バースと垂直荷役設備の設置により幅広いテナントニーズに対応することが可能です。

### 【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である合同会社ベガ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	360百万円
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） 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360百万円のうち、本投資法人は15.6百万円（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) 合同会社ベガ (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">合同会社ベガ (ベビーSPC)</th> </tr> <tr> <td rowspan="2">不動産信託受益権等 1,035 百万円 (注 1)</td> <td>ノンリコース・ローン 675 百万円</td> </tr> <tr> <td>匿名組合出資等 360 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、2013 年 7 月 31 日時点における対象不動産の不動産鑑定評価額は 1,020 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、合同会社ベガ (ベビーSPC) のアセット・マネージャーとなっています。</p>	合同会社ベガ (ベビーSPC)		不動産信託受益権等 1,035 百万円 (注 1)	ノンリコース・ローン 675 百万円	匿名組合出資等 360 百万円
合同会社ベガ (ベビーSPC)						
不動産信託受益権等 1,035 百万円 (注 1)	ノンリコース・ローン 675 百万円					
	匿名組合出資等 360 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： 2013 年 9 月 12 日から 2015 年 9 月 12 日まで</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	一般財団法人 日本不動産研究所	
取得予定日	2013年9月12日	価格時点	2013年7月31日	
信託受託者	三井住友信託銀行 株式会社	鑑定評価額	1,020百万円	
信託期間満了日	2023年9月30日	建物状況評価の概要		
土地	所在地（地番）	千葉県浦安市千鳥 15番19	調査業者 清水建設株式会社	
	面積	4,322.32㎡	報告書年月日 2013年7月29日	
	用途地域	準工業地域	PML値 13.0%	
	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 株式会社松本設計	
	所有形態	所有権	施工者 日特建設株式会社	
建物	構造/階数（注1）	鉄筋コンクリート造 亜鉛メッキ鋼板ぶき4階建	賃貸借の概要	
	建築時期（注1）	1998年12月18日	テナントの総数	1
	延床面積（注1）	5,314.80㎡	テナント名	非開示（注2）
	用途（注1）	倉庫・事務所	年間賃料（消費税等別）	非開示（注2）
	所有形態	所有権	敷金・保証金	非開示（注2）
		稼働率	100.0%	
担保設定の有無：特にありません。				
特記事項： 本土地は東京湾岸に造成された埋立地であり、2006年に実施された自主的な土壌分析調査の結果、土壌汚染の溶出量基準を超えるふっ素の存在が確認されています。ただし、同調査の報告書には、本土地に存在するふっ素の濃度は自然的原因により存在する場合と同程度であること等から、埋立材として使用された土砂にふっ素が含まれていた可能性が高いと記載されており、本土地に土壌・地下水汚染に関する問題が存在する懸念は少ないことをマザーSPCのファンド・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が清水建設株式会社に確認しています。				
(注1) 不動産登記簿の表示によります。				
(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	合同会社ベガ
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	2013年7月25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(2013年7月25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	合同会社ベガは、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、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(以下「資産運用会社」といいます。)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。2014年7月期(第18期)の運用状況の予想については、2013年9月13日に公表を予定している2013年7月期(第16期)決算短信にてお知らせする予定です。

以 上

※本投資法人のウェブサイト <http://8967.jp/>