



2014年9月11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及び貸借に関するお知らせ (2物件)

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9月11日、下記の通り資産の取得及び貸借を決定しましたのでお知らせします。

1. 取得の概要

(1) 新規取得資産 (2物件)

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)	NOI 利回り (%)
M-26	相模原物流センター	2014年 9月16日	2015年 3月3日	合同会社IKインベストメント・ツー	8,032	8,880	5.5
T-8	多治見物流センター (注)	2014年 11月4日	2014年 11月4日	合同会社多治見ロジスティクス	2,335	2,700	6.6
合計		—	—	—	10,367	11,580	—

(注) 準共有持分25%を取得します。なお、本投資法人は2013年10月8日付で本物件の準共有持分75%を取得しており、今回の追加取得により本物件の100%を保有することになります。

(2) 取得資金： 資産の譲渡による手取金を含む自己資金及び借入金（予定）
なお、資産の譲渡の詳細は以下のプレスリリースをご参照ください。
2014年9月11日付「国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ (2物件)」

また、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。

(3) 支払方法：

引渡時一括

なお、相模原物流センターの取得は、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。

- (4) 年間賃料の変動： 2014年9月11日付「国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ(2物件)」で公表した資産の譲渡と合わせた保有資産の入替による年間賃料の変動額は▲217百万円です。

2. 取得及び貸借の理由

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「相模原物流センター」及び「多治見物流センター(準共有持分25%)」を取得します。本投資法人は、成長戦略「stable + Growth」に基づき1口当たり分配金水準の安定と持続的な成長を目指す中、「筋肉質なポートフォリオ」の構築を直近の優先課題としており、2014年9月11日付「国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ(2物件)」で公表した資産の譲渡と本物件の取得を合わせた保有資産の入替がポートフォリオの質的向上に寄与するものと考えています。

なお、本投資法人は本物件の取得に合わせ、本投資法人の定めるテナントの選定基準に基づき賃貸借先を選定しており、すべてのテナントが当該基準に適合しています。(選定基準の詳細は、2014年4月28日付「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」をご参照ください。)

【本物件の取得ハイライト】

相模原物流センター

<取得ハイライト>

- 首都圏だけでなく西日本へのアクセスも良好な優良立地
- 幅広いテナントニーズに対応すると同時に環境にも配慮した大規模物流施設
- 業界のグローバルリーダーであるDHLサプライチェーン株式会社との長期契約

多治見物流センター(準共有持分25%)

<取得ハイライト>

- 大消費地である名古屋市を始めとした中部圏広域への当日配送が可能な優良立地
- 効率的な流通加工業務が可能である大規模物流施設
- グローバルロジスティクスの国内大手企業である日本通運株式会社との長期契約



3. 新規取得資産及び貸借の内容

【M-26 相模原物流センター】

(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	2015年3月3日	価格時点	2014年7月31日		
取得予定価格	8,032百万円				
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	鑑定評価額	8,880百万円		
信託期間満了日	2023年4月3日				
土地	所在地	収益還元法による収益価格	8,880百万円		
	面積(注1)			神奈川県相模原市緑区西橋本五丁目9番1号	
	用途地域			工業地域	
	容積率			200%	
	建ぺい率			60%	
所有形態	所有権			DCF法による収益価格	8,750百万円
構造/階数(注1)	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建他				
建築時期(注1)	2014年2月18日			割引率	4.8%
延床面積(注1)	44,019.92㎡			最終還元利回り	5.2%
総賃貸可能面積	44,010.20㎡			直接還元法による収益価格	9,000百万円
用途(注1)	倉庫・事務所・守衛所	還元利回り	5.3%		
所有形態	所有権	原価法による積算価格	8,670百万円		
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	土地割合	44.2%		
担保設定の状況	なし	建物割合	55.8%		
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	2014年7月31日		
敷金・保証金	非開示(注2)	緊急修繕費	—		
賃貸面積(注3)	44,010.20㎡	短期修繕費	—		
		長期修繕費	44,503千円		
稼働率	100.0%	PML値	12.3%		
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	444百万円	施工者	新日鉄住金 エンジニアリング株式会社		
NOI利回り (取得価格ベース)	5.5%	建築確認機関	日本 ERI 株式会社		
特記事項： 該当事項はありません。					
(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の予想数値であり、2015年1月期及び2015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

本物件が所在する相模原エリアは、東京都内や横浜・川崎等の一大消費地に近接していることから一般消費財の保管・配送拠点に適しており、メーカー等の工場も多いことから生産者物流のニーズも期待できるエリアです。本物件は、2014年6月に開通した首都圏中央連絡自動車道（圏央道）相模原インターチェンジまで約4kmの距離に位置し、複数の高速道路と首都圏の環状線である国道16号へのアクセスが良好であることから、首都圏一円への広域配送が可能です。また、中央自動車道や東名高速道路を介して西日本への輸送アクセスにも優れています。特別工業地区内にあることから物流拠点の運営に支障のない環境である一方、周辺に広がる住宅地と充実したバス路線網により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。

b. 施設

本物件は、有効柱間隔10m×11.5m、有効天井高6.0m、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。多数の垂直搬送機（4基の貨物用エレベータと4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います。また、強固な地盤の上に立地し制震構造を採用していることから、企業の事業継続計画（BCP）対策にも合致しているほか、本投資法人の取得後に施設の屋上に太陽光パネルを設置する予定であり、幅広いテナントニーズに対応すると同時に環境にも配慮した施設となっています。

c. テナント

ロジスティクス業界のグローバルリーダーであるDHLサプライチェーン株式会社と10年間の定期建物賃貸借契約を締結しています。本物件は、同社のサプライチェーン専用施設として開発された施設であり、ファッション・アパレル等のコンシューマー・リテール業界を中心に様々な物流サービスを提供する活動拠点として利用される予定です。

【西日本へのアクセスも良好な相模原エリア】 【幅広いテナントニーズに対応し環境にも配慮した施設】



(注) 屋上に設置された太陽光パネルはイメージであり、実際とは異なる場合があります。



(3) 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
DHL サプライ チェーン株式会社	倉庫・ 物流関連	44,010.20 m ²	100.0%	非開示 (注)	10 年	非開示 (注)
契約更改・改定 契約の種類： 定期建物賃貸借契約 賃料改定： 改定することはできません。 契約更新： 契約の更新はありません。ただし、契約期間満了日の12か月前までに賃借人より賃貸人に対し申し出があった場合、賃貸人及び賃借人は、協議の上合意するところにより、契約期間満了の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。 中途解約： 契約期間中に本契約を解約することはできません。ただし、契約期間の満了日までの期間の賃料相当額を違約金として賃貸人に対して支払うことを条件として、本契約を解約することができます。なお、賃借人が代替賃借人を紹介し、賃貸人が代替賃借人と本契約と同等かつ賃貸人が合理的に容認できる条件で新たな賃貸借契約を締結した場合は、新たな賃貸借契約の賃料額に相当する範囲内で、賃借人はかかる違約金の支払いを免れるものとされています。						
主な荷物	書類等					

(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。



【T-8 多治見物流センター】

(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 25%)	鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所						
取得予定日	2014年11月4日	価格時点	2014年7月31日						
取得予定価格	2,335百万円								
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	鑑定評価額	2,700百万円						
信託期間満了日	2026年9月30日								
土地	所在地	収益還元法による収益価格	2,700百万円						
	面積(注1)			DCF法による収益価格	2,675百万円				
	用途地域					割引率	5.3%		
	容積率							最終還元利回り	6.0%
	建ぺい率								
	所有形態							還元利回り	5.6%
建物	構造/階数(注1)	原価法による積算価格	2,455百万円						
	建築時期(注1)			土地割合	27.6%				
	延床面積(注1)					建物割合	72.4%		
	総賃貸可能面積			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				
	用途(注1)							担保設定の状況	なし
	所有形態			賃貸借の概要					
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3)	報告書年月日	2014年7月17日						
敷金・保証金	非開示(注3)	緊急修繕費	—						
賃貸面積(注4)	75,605.23㎡	短期修繕費	—						
		長期修繕費	184,254千円						
稼働率	100.0%	PML値	10.8%(注7)						
収支状況(注5)		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3)	設計者	株式会社フクダ・アンド・ パートナーズ						
NOI	153百万円	施工者	新日鉄住金 エンジニアリング株式会社						
NOI利回り (取得価格ベース)	6.6%	建築確認機関	日本 ERI 株式会社						
特記事項： 本投資法人は、2013年10月8日付で本物件の準共有持分75%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。本投資法人は、今回の追加取得の際に、合同会社多治見ロジスティクス、イトーピア・アセットマネジメント株式会社、資産運用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を合意解除する方針です。									
(注1) 本投資法人は、不動産信託受益権の準共有持分25%を取得しますが、取得価格、収支状況及び鑑定評価書の概要以外は本物件全体(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) 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4) 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5) 取得年度の特異要因を排除した年間収支の予想数値であり、2015年1月期及び2015年7月期の予想数値ではありません。
- (注6) 本物件全体について算出した価格に対し、準共有持分割合（25%）を乗じて算出した価格を記載しています。
- (注7) 清水建設株式会社作成の2014年7月15日付「地震リスク評価報告書」に基づき記載しています。

(2) 物件の特長

本物件の特長は2013年9月13日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（3物件）」をご参照ください。

(3) テナント（賃貸借契約）の概要（注1）

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
日本通運 株式会社	一般貨物 自動車運送業	75,605.23 m ²	100.0%	非開示 (注2)	10年	非開示 (注2)
契約更改・改定 契約の種類： 定期建物賃貸借契約 賃料改定： 改定することはできません。 契約更新： 契約の更新はありません。ただし、契約期間満了日の12か月前までに賃借人より賃貸人に対し申し出があった場合、賃貸人及び賃借人は、協議の上合意するところにより、契約期間満了の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。 中途解約： 契約期間中に本契約を解約することはできません。ただし、契約期間の満了日までの期間の賃料相当額を違約金として賃貸人に対して支払うことを条件として、本契約を解約することができます。なお、賃借人が代替賃借人を紹介し、賃貸人が代替賃借人と本契約と同等かつ賃貸人が合理的に容認できる条件で新たな賃貸借契約を締結した場合は、新たな賃貸借契約の賃料額に相当する範囲内で、賃借人はかかる違約金の支払いを免れるものとされています。						
主な荷物	日用品雑貨					

(注1) 本投資法人は、不動産信託受益権の準共有持分25%を取得しますが、本物件全体（100%）について記載しています。

(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。



4. 取得先の概要

【M-26 相模原物流センター】

名称	合同会社 IK インベストメント・ツー
所在地	東京都中央区日本橋兜町 6 番 5 号
設立年月日	2010 年 3 月 23 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	50 万円
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。 2014 年 7 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。

【T-8 多治見物流センター】

名称	合同会社多治見ロジスティクス
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	2011 年 8 月 16 日
代表者の役職・氏名	代表社員 一般社団法人オーシャンライナー 職務執行者 藤田 収二
資本金	10 万円
出資者	一般社団法人オーシャンライナー
事業内容	1. 不動産の売買、賃貸借及び管理 2. 信託受益権の売買、保有及び処分 3. 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。 2014 年 7 月期において、特筆すべき取引関係はありません。 また、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 取得先の状況

相模原物流センター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・ツー	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	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	2013 年 4 月 4 日	—

多治見物流センターの取得先は、本投資法人及び資産運用会社と特別な利害関係にある者ではありません。



6. 媒介の概要

相模原物流センターの取得について媒介はありません。

多治見物流センターの取得における媒介者は以下の通りです。

名称	ケネディクス株式会社
所在地	東京都中央区日本橋兜町6番5号
代表者の役職・氏名	代表取締役 宮島 大祐
事業内容	1. 不動産等取引及び利用並びに資産運用に関するコンサルタント業 2. 不動産の売買、賃貸、仲介及び鑑定 3. 不動産の管理
資本金	40,237 百万円 (2013 年 12 月 31 日現在)
設立年月日	1995 年 4 月
本投資法人又は 資産運用会社との関係	当該会社は、資産運用会社の株主（出資割合 20%）及び職員の出向元企業に該当します。 2014 年 7 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、本投資法人の資産運用会社の主要株主であることから、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます）上の利害関係人等及び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。
媒介手数料	66 百万円（ただし、消費税及び地方消費税を除きます。）

7. 利害関係者との取引

相模原物流センターの取得先である合同会社 IK インベストメント・ツー及び多治見物流センターの媒介者であるケネディクス株式会社は、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、本物件の取得及び媒介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

相模原物流センターの取得に係る不動産信託受益権売買契約（以下「本契約」といいます）に規定される解除条項等は以下の通りです。

- (1) 売主又は買主のいずれかが本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契約を解除することができます。
- (2) (1)に基づき本契約を解除した場合、解除権者は違約した当事者に対し、解除とともに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 15%相当額を違約金として請求することができます。

9. 今後の見通し

本物件の取得を踏まえた 2015 年 1 月期（第 19 期）及び 2015 年 7 月期（第 20 期）運用状況の予想については、2014 年 9 月 11 日に公表した「2014 年 7 月期（第 18 期）決算短信」に記載の通りです。

【添付資料】

新規取得資産取得後のポートフォリオ一覧

(参考プレスリリース)

- ・2013年9月13日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（3物件）」
- ・2014年9月11日付「国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ（2物件）」

※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	4.4%
M-2	浦安物流センター	千葉県浦安市	2,902	1.5%
M-3	平塚物流センター	神奈川県平塚市	1,466	0.7%
M-4	新木場物流センター	東京都江東区	2,454	1.2%
M-5	浦安千鳥物流センター	千葉県浦安市	6,000	3.1%
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市	5,700	2.9%
M-7	船橋西浦物流センターⅡ	千葉県船橋市	- (注2)	-
M-8	川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区	10,905	5.5%
M-9	習志野物流センター	千葉県習志野市	1,690	0.9%
M-10	横須賀物流センター	神奈川県横須賀市	- (注2)	-
M-11	八千代物流センター	千葉県八千代市	1,662 (注3)	0.8%
M-12	横浜福浦物流センター	神奈川県横浜市金沢区	9,800	5.0%
M-13	八千代物流センターⅡ	千葉県八千代市	5,300	2.7%
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	千葉県浦安市	1,640	0.8%
M-15	市川物流センター	千葉県市川市	4,550	2.3%
M-16	東雲物流センター	東京都江東区	11,800	6.0%
M-17	習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市	7,875	4.0%
M-18	市川物流センターⅡ	千葉県市川市	17,415	8.9%
M-19	草加物流センター	埼玉県草加市	6,360	3.2%
M-20	辰巳物流センター	東京都江東区	9,000	4.6%
M-21	柏物流センター	千葉県柏市	3,725	1.9%
M-22	武蔵村山物流センター	東京都武蔵村山市	8,650	4.4%
M-23	柏物流センターⅡ (底地)	千葉県柏市	2,500	1.3%
M-24	新子安物流センター	神奈川県横浜市神奈川区	9,696	4.9%
M-25	三郷物流センター	埼玉県三郷市	3,873	2.0%
M-26	相模原物流センター	神奈川県相模原市	8,032	4.1%
首都圏 小計			151,671	77.1%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市	9,762	5.0%
T-2	大阪福崎物流センター	大阪府大阪市港区	4,096	2.1%
T-3	中部春日物流センター (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	0.5%



物件番号	不動産等の名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (注1)
T-5	小牧物流センター	愛知県小牧市	2,100	1.1%
T-6	小牧物流センターⅡ	愛知県小牧市	1,800	0.9%
T-7	福岡箱崎ふ頭物流センター	福岡県福岡市東区	2,797	1.4%
T-8	多治見物流センター	(75%)	6,975	3.5%
		(25%)	2,335	1.2%
T-9	福岡香椎浜物流センター	福岡県福岡市東区	2,750	1.4%
近畿・中部・九州地域 小計			34,289	17.4%
O-1	前橋物流センター	群馬県前橋市	1,230	0.6%
O-2	羽生物流センター	埼玉県羽生市	1,705	0.9%
O-3	埼玉騎西物流センター	埼玉県加須市	4,010	2.0%
O-4	加須物流センター	埼玉県加須市	3,790	1.9%
その他 小計			10,735	5.5%
ポートフォリオ合計			196,695	100.0%

(注1) 取得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。

(注2) 2014年9月11日付「国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借の解消に関するお知らせ(2物件)」に記載の通り、2014年9月30日付で譲渡する予定です。

(注3) 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603百万円を減算した金額を記載しています。