



2012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 松岡 憲一郎

(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 取締役 CFO 松岡 憲一郎

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（辰巳物流センター）

本投資法人は、2012年8月27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. 取得の概要

(1) 取得資産： 国内不動産信託受益権（注）

(2) 物件名称： 辰巳物流センター

(3) 取得価格： 金9,000,000,000円

（但し、取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。）

(4) 契約日： 2012年9月3日（予定）

(5) 引渡日： 2012年9月3日（予定）

(6) 取得先： 辰巳三丁目開発特定目的会社

(7) 取得資金： 借入金及び自己資金

(8) 支払方法： 引渡時一括

（注）本物件は本日現在信託の設定がされておらず、本投資法人の取得に際して信託設定がなされる予定です。



## 2. 取得予定資産の概要

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（注1）	鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所			
取得予定日	2012年9月3日	価格時点	2012年7月1日			
取得予定価格	9,000百万円	鑑定評価額	9,510百万円			
信託受託者（予定）	三菱UFJ信託銀行株式会社	収益還元法による収益価格	9,510百万円			
信託期間満了日（予定）	2022年8月31日					
土地	所在地（住居表示）	DCF法による収益価格	9,510百万円			
	面積（注2）			9,939.01㎡		
	用途地域				準工業地域	
	容積率					300%
	建ぺい率			70%（指定建ぺい率60% +角地緩和10%）	割引率	4.9%
	所有形態				所有権	最終還元利回り
建物	構造/階数（注2）	直接還元法による収益価格	9,520百万円			
	建築時期（注2）			2012年2月20日		
	延床面積（注2）	29,394.56㎡	還元利回り		5.0%	
	総賃貸可能面積			29,394.56㎡		
	用途（注2）	倉庫	原価法による積算価格		9,250百万円	
	所有形態			所有権		土地価格（割合）
プロパティ・マネジメント会社（予定）	三井不動産ビルマネジメント株式会社	建物価格（割合）	3,670百万円 (39.7%)			
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3）	報告書年月日	2012年8月27日			
敷金・保証金	非開示（注3）	緊急修繕費	—			
賃貸面積（注4）	29,394.56㎡	短期修繕費	—			
		長期修繕費	36,215千円			
稼働率	100.0%	PML値	14.6%			
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	鹿島建設株式会社			
NOI	501百万円	施工者	鹿島建設株式会社			
NOI利回り （取得予定価格ベース）	5.6%	建築確認機関	ビューローベリタス ジャパン株式会社			
特記事項：						
<p>1. 本土地の地中に、埋め立てに用いられた建築廃材等が含まれています。本投資法人は、かかる建築廃材等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（14百万円）を考慮の上、取得予定価格を決定しています。</p> <p>2. 本土地は、土壌汚染対策法及び都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年12月22日施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、本土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されています。本投資法人は、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく、土地全体を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。また、将来本土地において建物を再建築する際、土壌の一部を敷地外に処分する場合は法令に従い適切に処分することが必要となりますが、基準値に対する有害物質の超過量が少なく、通常の土壌と同様の方法で処分することが可能であると想定されるため、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。</p>						
<p>（注1） 本物件は本日現在信託の設定がされておらず、本投資法人の取得に際して信託設定がなされる予定です。</p> <p>（注2） 不動産登記簿の表示によります。</p> <p>（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。</p> <p>（注4） 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。</p> <p>（注5） 取得年度の特殊要因を排除した年間収支の予想数値であり、2013年1月期及び2013年7月期の予想数値ではありません。</p>						

### 3. 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、ポートフォリオの充実を図るために本物件を取得します。

#### (1) 立地の特徴

国内最大の消費地である東京 23 区内に位置しており、首都圏湾岸部の物流拠点として非常に希少性が高い立地です。本物件の所在する江東区湾岸エリアは、首都圏に向けた一般消費財の保管・配送拠点としてのニーズが高いエリアであり、東京港（大井埠頭）や羽田空港等の物流ゲートウェイへのアクセスも良好であることから、輸入品を扱う国際物流拠点としてのニーズも期待されます。首都高速湾岸線有明インターチェンジ及び新木場インターチェンジまで約 2 km の至近にあり、主要幹線道路へのアクセスも良好であることから、首都圏全域を網羅する配送が可能です。

また、近隣の住宅地と幹線道路によって分断されていることから 24 時間操業が可能であり、最寄駅である東京メトロ有楽町線辰巳駅が徒歩圏にあるという通勤利便性の高さから労働力の確保も容易である点とあわせて、昨今の物流業務に適した立地条件を全て兼ね備えています。

#### (2) 施設の特徴

有効柱間隔 10.0m 以上、有効天井高 5.5m 以上、基準階床荷重 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、1 階にある 2 面の接車バースや南北に 1 か所ずつ備えられた事務所スペースを活用して分割利用が可能な構造となっています。また、両面バースと多数の垂直荷役設備（6 基の昇降機と 2 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が可能となっており、保管型・流通型いずれのニーズにも対応できるスペックを備えています。

#### (3) テナント

東日本エリアを中心に幅広く物流事業を展開する株式会社ナカノ商会と定期建物賃貸借契約（期間 10 年）を締結しており、高級アパレル等の配送拠点として利用されています。

### 4. 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
株式会社 ナカノ商会	普通倉庫業・ 運送取次業	29,394.56 m <sup>2</sup>	100.0%	非開示 (注)	2012 年 3 月 1 日から 2022 年 2 月 28 日まで	非開示 (注)
契約更改・改定： 契約の種類： 定期建物賃貸借契約（契約期間 10 年） 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、再契約の合意が成立した場合はこの限りではありません。 中途解約： 賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。						
主な荷物	電子機器・衣料品					

(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。



#### 5. 取得先の概要

名称	辰巳三丁目開発特定目的会社
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	2009年12月16日
代表者の役職・氏名	取締役 海田 雅人
特定資本金	10万円
優先出資者	三井物産株式会社及び三菱地所株式会社
事業内容	資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分に係る業務等
本投資法人又は資産運用会社との関係	辰巳三丁目開発特定目的会社は、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。）に定める利害関係人等及び本投資法人が資産の運用を委託す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. 物件取得先の状況

	現所有者
会社名・氏名	辰巳三丁目開発特定目的会社
特別な利害関係にある者との関係	上記5.「取得先の概要」ご参照
取得経緯・理由等	開発目的（2012年2月竣工）
取得価格	—
取得時期	—

#### 7. 利害関係人等との取引

本物件の取得先は、投信法に定める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。本物件の取得については、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。

なお、資産運用会社は、本件利害関係人等との取引に関して、投信法の定めに従い本投資法人宛に書面の交付を行います。

#### 8. 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。

#### 9. 今後の見通し

本物件取得の影響を踏まえた本投資法人の2013年1月期（第15期）運用状況の予想については前提条件を精査中であり、2013年7月期（第16期）運用状況の予想とあわせて、2012年9月7日に公表を予定している2012年7月期（第14期）決算短信にてお知らせする予定です。



【添付資料】

参考資料 1：本物件の外観写真

参考資料 2：本物件の立地図

参考資料 3：本物件取得後のポートフォリオ一覧

以 上

※本投資法人のウェブサイト <http://8967.jp/>



【添付資料】

参考資料 1：本物件の外観写真





参考資料 2：本物件の立地図

- ・ 広域地図



- ・ 近隣地図





参考資料 3：本物件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)
M-1	船橋物流センター	千葉県船橋市浜町	8,675	5.5%
M-2	浦安物流センター	千葉県浦安市港	2,902	1.8%
M-3	平塚物流センター	神奈川県平塚市長瀬	1,466	0.9%
M-4	新木場物流センター	東京都江東区新木場	2,454	1.5%
M-5	浦安千鳥物流センター	千葉県浦安市千鳥	6,000	3.8%
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市西浦	5,700	3.6%
M-7	船橋西浦物流センターⅡ	千葉県船橋市西浦	9,330	5.9%
M-8	川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区桜本	10,905	6.9%
M-9	習志野物流センター	千葉県習志野市茜浜	1,690	1.1%
M-10	横須賀物流センター	神奈川県横須賀市夏島町	3,305	2.1%
M-11	八千代物流センター	千葉県八千代市上高野	2,266	1.4%
M-12	横浜福浦物流センター	神奈川県横浜市金沢区福浦	9,800	6.2%
M-13	八千代物流センターⅡ	千葉県八千代市上高野	5,300	3.3%
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	千葉県浦安市千鳥	1,640	1.0%
M-15	市川物流センター	千葉県市川市田尻	4,550	2.9%
M-16	東雲物流センター	東京都江東区東雲	11,800	7.4%
M-17	習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市茜浜	7,875	5.0%
M-18	市川物流センターⅡ	千葉県市川市高浜町	17,415	11.0%
M-19	草加物流センター	埼玉県草加市青柳	6,360	4.0%
M-20	辰巳物流センター	東京都江東区辰巳	9,000	5.7%
首都圏 小計			128,433	81.0%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市緑が丘	9,762	6.2%
T-2	大阪福崎物流センター	大阪府大阪市港区福崎	4,096	2.6%
T-3	中部春日物流センター (底地)	愛知県清須市春日郷ヶ島	685	0.4%
T-4	門真物流センター	大阪府門真市殿島町	989	0.6%
T-5	小牧物流センター	愛知県小牧市大字下末	2,100	1.3%
T-6	小牧物流センターⅡ	愛知県小牧市大字西之島	1,800	1.1%
近畿・中部・九州地域 小計			19,432	12.3%
O-1	前橋物流センター	群馬県前橋市上増田町	1,230	0.8%
O-2	羽生物流センター	埼玉県羽生市川崎	1,705	1.1%
O-3	埼玉騎西物流センター	埼玉県加須市西ノ谷	4,010	2.5%
O-4	加須物流センター	埼玉県加須市南篠崎	3,790	2.4%
その他 小計			10,735	6.8%
ポートフォリオ合計			158,600	100.0%

(注) 取得(予定)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。