



2014年12月15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 代表取締役社長

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

八千代物流センター再開発事業の完了に関するお知らせ

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2013年3月13日付「八千代物流センター再開発事業に関するお知らせ」でお知らせした再開発事業（以下「本事業」といいます。）について、以下の通り、新たに竣工した建物（以下「本建物」といいます。）の引渡しを受け、本事業が完了しましたのでお知らせします。

1. 本建物の概要

- (1) 取得資産：国内不動産信託受益権（注）
- (2) 物件名称：八千代物流センター
- (3) 引渡日（取得日）：2014年12月15日
- (4) 取得価格：6,230百万円（建物のみ）
- (5) 施工者：北野建設株式会社
- (6) 取得資金：自己資金
- (7) 支払方法：分割支払

※着工時、中間時に工事請負契約書に記載された金額の各3分の1、引渡時に追加工事を含む残額

(注) 本建物については、不動産として引渡しを受けた後、不動産信託受益権として保有している土地に追加信託する予定です。

<本事業のハイライト>

- 綿密なリスクマネジメントによる J-REIT 初の全面的な OBR（注1）の成功
- 満室稼働時の1口当たり分配金の上昇：+165円（注2）
- 外部への利益流出を避け資産価値を最大化：含み益1,879百万円、想定NOI利回り6.7%
- 国内トップ企業である TOTO 株式会社及び株式会社日立物流との長期契約

(注1) OBR=Own Book Redevelopment、本投資法人の保有する物件を自ら再開発することをいいます。

(注2) 一定条件の下に算出した現時点の試算であり、分配金の額を保証するものではありません。計算根拠については「3. 本事業の効果」をご覧ください。



2. 本事業完了後の物件及び貸借の内容

(1) 本事業完了後の物件概要（土地及び建物）

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	
取得日	2006年2月9日	価格時点	2014年12月15日	
取得価格	7,892百万円（注2）			
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	鑑定評価額	10,100百万円	
信託期間満了日	2015年7月27日			
土地	所在地	千葉県八千代市上高野 1734番4他	収益還元法による収益価格	10,100百万円
	面積	29,103.38㎡	DCF法による収益価格	10,000百万円
	用途地域	工業専用地域		
	容積率	200%	割引率	4.8%/5.0%
	建ぺい率	60%	最終還元利回り	5.4%
	所有形態	所有権	直接還元法による 収益価格	10,300百万円
建物	構造/階数（注3）	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき4階建	還元利回り	5.2%
	建築時期（注3）	2014年12月5日		
	延床面積（注3）	58,150.82㎡	原価法による積算価格	10,500百万円
	総賃貸可能面積	56,882.98㎡		
	用途（注3）	倉庫・事務所		
	所有形態	所有権		
プロパティ・ マネジメント会社	株式会社 ザイマックスプロパティズ	土地割合	29.6%	
担保設定の状況	なし	建物割合	70.4%	
賃貸借の概要		建物状況評価の概要		
テナントの総数	2	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4）	報告書年月日	2014年12月10日	
敷金・保証金	非開示（注4）	緊急修繕費	—	
		短期修繕費	—	
		長期修繕費	61,568千円	
稼働率（注6）	100.0%	PML値	1.7%	
収支状況（注7）		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4）	設計者	北野建設株式会社	
NOI	525百万円	施工者	北野建設株式会社	
NOI利回り （取得価格ベース）	6.7%	建築確認機関	一般財団法人 さいたま住宅検査センター	
特記事項： 本土地は、調査の結果、土地の一部に土壤汚染の含有量基準を超える有害物質の存在が確認されていますが、これらの汚染土壤のうち、旧建物の解体に伴い土地の形質変更が実施された範囲については、掘削除去の後に敷地外へ搬出処分されたことが報告されています。本投資法人は、敷地内に残留している汚染土壤は舗装等によって被覆されていることから敷地外へ拡散する懸念は無く、「健康被害が生ずるおそれのある土地」の条件に該当しないことから、現状のまま使用して差支えないことを清水建設株式会社に確認しています。				
（注1） 本建物については、不動産として引渡しを受けた後、不動産信託受益権として保有している土地に追加信託する予定です。				
（注2） 当初の売買契約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、本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） 登記申請書の記載に基づき記載しています。				



- (注4) 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5) 本建物に関する賃貸借契約（賃貸借予約契約を含みます。以下同じです。）に表示された賃貸面積のうち、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6) 賃貸借契約に基づき算出した稼働率を記載しており、引渡日時点での稼働率ではありません。引渡日時点の稼働率は24.3%であり、引渡日から約半年で満室稼働となる見込みです。
- (注7) 本建物の竣工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。

(2) 物件の特長

a. 立地

本物件の所在する八千代エリアは、千葉県を中心とした地域配送に加えて首都圏全域への広域配送拠点としてのニーズも期待できるエリアです。本物件は、首都圏の主要環状線である国道16号線まで約2km、東関東自動車道の千葉北インターチェンジまで約8kmの位置にあり、東京都心方面へのアクセスが良好です。また、近傍の新興住宅地からの労働力確保が容易である一方、上高野工業団地に所在することから24時間操業が可能であり、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×約12m、有効天井高6.0m以上、基準階床荷重1.5t/m²と標準的な施設仕様を備えた汎用性の高い大規模マルチテナント型物流施設です。4階を除く各階に直接アクセス可能なランプウェイ及び垂直荷役設備（4基の貨物用エレベータ及び4基の垂直搬送機）を併設することで貨物の効率的な入出庫や庫内移動、保管が可能となっており、幅広い業種のテナントニーズに対応できる高機能なスペックを備えています。

災害の発生時にも物流拠点としての機能を維持できるようPCaPC工法（PC免震工法）を採用しており、テナント企業のBCP（事業継続計画）拠点としての役割を果たすことが可能です。また、昨今の環境意識の高まりに配慮し、CASBEE（注）新築のAランクを取得しています。

（注）CASBEE（建築環境総合性能評価システム）は、建築物の環境性能を評価し格付けするもので、省エネや省資源・リサイクル性能といった環境負荷削減の側面に加え、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステムです。

c. テナント

1階については衛生陶器製造で日本トップシェアを誇るTOTO株式会社と期間7年の定期建物賃貸借契約を締結しており、隣地に所在する同社の千葉物流センターと共に関東及び東北地方をカバーする拠点として利用されます。2階から4階についてはサードパーティーロジスティクス事業で国内トップクラスの事業規模を誇る株式会社日立物流と期間10年の定期建物賃貸借契約を締結しており、荷主企業の全国的な中核拠点として利用される予定です。

[幅広いテナントニーズに対応可能な免震構造の物流施設]



[倉庫内]



[トラックバース]



[免震装置]



[首都圏全域へのアクセスに優れた立地]





(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
TOTO 株式会社	衛生陶器製造	13,850.38㎡	24.3%	非開示 (注1)	7年間	非開示 (注1)
株式会社 日立物流	一般貨物 自動車運送業	43,032.60㎡	75.7%		10年間 (注2)	
合計		56,882.98㎡	100.0%	非開示 (注1)		非開示 (注1)
<p>契約更改・改定</p> <p>TOTO 株式会社</p> <p>契約の種類： 定期建物賃貸借契約</p> <p>賃料改定： 改定することはできません。</p> <p>契約更新： 契約の更新はありません。ただし、協議の上、賃貸借の期間満了日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。</p> <p>中途解約： 本契約締結日以降賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、賃借人が違約金として解約日から賃貸借の期間満了日までの賃料相当額を支払った場合はその限りではありません。</p> <p>株式会社日立物流</p> <p>契約の種類： 定期建物賃貸借契約</p> <p>賃料改定： 改定することはできません。</p> <p>契約更新： 契約の更新はありません。ただし、協議の上、賃貸借の期間満了日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。</p> <p>中途解約： 本契約締結日以降賃貸借期間中に本契約を解約することはできません。ただし、賃借人が違約金として解約日から賃貸借の期間満了日までの賃料相当額を支払った場合はその限りではありません。</p>						
主な荷物	住宅設備機器、日用品雑貨					

(注1) 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2) 賃貸借開始日は本建物の引渡日から約半年後です。



3. 本事業の効果

	再開発前（注1）	再開発後（注2）	増減
総賃貸可能面積	17,689.95 m ²	56,882.98 m ²	39,193.03 m ² (+221.6%)
NOI	124 百万円	525 百万円	400 百万円 (+320.8%)
不動産賃貸事業損益	89 百万円	364 百万円	275 百万円 (+307.5%)
1口当たり分配金の上昇（注3）	—	—	165 円
取得価格	2,266 百万円	7,892 百万円	5,626 百万円 (+248.3%)
帳簿価額	2,053 百万円	8,220 百万円	6,167 百万円 (+300.4%)
鑑定評価額	2,410 百万円	10,100 百万円	7,690 百万円 (+319.1%)
含み益（注4）	356 百万円	1,879 百万円	1,522 百万円 (+426.8%)
含み益率（注5）	17.4%	22.9%	5.5%

（注1） NOI 及び不動産賃貸事業損益は 2013 年 1 月期（第 15 期）の実績から土壌調査等の一時的な費用を控除して算出した数値を年換算して記載しており、その他の数値は 2013 年 1 月期末時点の数値を記載しています。

（注2） NOI 及び不動産賃貸事業損益は本建物の竣工年度の特種要因を排除した年間収支の予想数値を記載しており、その他の数値は引渡時点の数値（帳簿価額は想定値）を記載しています。

（注3） 1口当たり分配金の上昇＝不動産賃貸事業損益の増減÷現時点の発行済投資口数 830,000 口÷2

（注4） 含み益＝鑑定評価額－帳簿価額

（注5） 含み益率＝含み益÷帳簿価額

4. 本建物の取得価格（建築コスト）について

本建物の最終的な取得価格は 6,230 百万円であり、2013 年 7 月 25 日付「八千代物流センター再開発事業に関するお知らせ（続報）」でお知らせしていた取得価格 5,982 百万円から 248 百万円（+4.2%）増加しています。主な増加要因は計画変更に伴う追加工事の発生と建築コストの高騰によるものですが、一部のテナント要望に基づく追加工事については増加したコストを賃料に反映させる等、収益性を維持する取組を行っています。結果として再開発後の想定 NOI 利回り（取得価格ベース）は 6.7%、含み益率は 22.9%となり、外部への「利益流出」を避け資産価値を最大化するという OBR の目的を十分に達成することができたと考えています。本投資法人は、本事業の実績を活かし、今後も重要な成長戦略として OBR に取組む方針です。

5. 今後の見通し

本事業の完了を踏まえた 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。



6. 鑑定評価書の概要

鑑定評価額	10,100 百万円
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2014 年 12 月 15 日

項目	内容	概要等
収益価格	10,100 百万円	DCF 法による収益価格を標準とし、直接還元法による検証を行って査定
直接還元法による価格	10,300 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、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	非開示 (注)	依頼者提示資料に基づき査定
水道光熱費	40 百万円	類似事例に基づき査定
修繕費	6 百万円	ER、類似事例に基づく数値を一定割合で配分して査定
PM フィー	非開示 (注)	依頼者提示資料に基づき査定
テナント募集費用等	0 円	想定せず
公租公課	79 百万円	土地は平成 26 年度税金資料、建物は新築建物課税標準価格認定基準表等に基づき査定
損害保険料	非開示 (注)	依頼者提示資料に基づき査定、地震保険は付保しない
その他費用	3 百万円	類似事例に基づき査定
運営純収益	544 百万円	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出	9 百万円	ER、類似事例に基づく数値を一定割合で配分して査定
純収益	537 百万円	
還元利回り	5.2%	物流施設に係る取引利回りを中心に対象不動産の地域性・個性及び純収益変動等により査定
DCF 法による価格	10,000 百万円	
割引率	4.8%/5.0%	対象不動産の地域性及び個性リスク等を考慮し査定
最終還元利回り	5.4%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定
積算価格	10,500 百万円	
土地比率	29.6%	
建物比率	70.4%	

(注) 本項目を開示することで投資家の不利益につながる可能性があるかと判断し、開示していません。

鑑定評価額の決定に当たり留意した事項	<p>市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定した。</p> <p>なお、本件鑑定評価では、投資法人規約に従った運用方法を所与とした投資採算価値を表す価格を求めたが、当該価格は市場価値を表示する適正な価格（正常価格）と一致するため、価格の種類は正常価格となる。</p>
--------------------	---



【添付資料】

本事業完了後のポートフォリオ一覧

以 上

(参考プレスリリース)

- ・2013年3月13日付「八千代物流センター再開発事業に関するお知らせ」
- ・2013年7月25日付「八千代物流センター再開発事業に関するお知らせ（続報）」
- ・2013年11月20日付「八千代物流センター再開発事業に伴う新築工事開始に関するお知らせ」
- ・2014年7月14日付「賃貸借予約契約の締結に関するお知らせ（八千代物流センター再開発事業）」

※本投資法人のウェブサイト <http://8967.jp/>



【添付資料】

本事業完了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	4.3%
M-2	浦安物流センター	千葉県浦安市	2,902	1.4%
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	3.0%
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市	5,700	2.8%
M-8	川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区	10,905	5.4%
M-9	習志野物流センター	千葉県習志野市	1,690	0.8%
M-11	八千代物流センター	千葉県八千代市	7,892	3.9%
M-12	横浜福浦物流センター	神奈川県横浜市金沢区	9,800	4.8%
M-13	八千代物流センターⅡ	千葉県八千代市	5,300	2.6%
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	2.2%
M-16	東雲物流センター	東京都江東区	11,800	5.8%
M-17	習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市	7,875	3.9%
M-18	市川物流センターⅡ	千葉県市川市	17,415	8.6%
M-19	草加物流センター	埼玉県草加市	6,360	3.1%
M-20	辰巳物流センター	東京都江東区	9,000	4.4%
M-21	柏物流センター	千葉県柏市	3,725	1.8%
M-22	武蔵村山物流センター	東京都武蔵村山市	8,650	4.3%
M-23	柏物流センターⅡ (底地)	千葉県柏市	2,500	1.2%
M-24	新子安物流センター	神奈川県横浜市神奈川区	9,696	4.8%
M-25	三郷物流センター	埼玉県三郷市	3,873	1.9%
M-26	相模原物流センター (注2)	神奈川県相模原市	8,032	4.0%
首都圏 小計			157,901	77.8%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市	9,762	4.8%
T-2	大阪福崎物流センター	大阪府大阪市港区	4,096	2.0%
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%
T-5	小牧物流センター	愛知県小牧市	2,100	1.0%
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	岐阜県多治見市	9,310	4.6%
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	16.9%
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	0.8%
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	5.3%
ポートフォリオ合計			202,925	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) 取得予定日は2015年3月3日であり、金融庁の定める「金融商品取引業者向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。