



2014年2月20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に関するお知らせ（福岡香椎浜物流センター）

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、2014年2月20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「福岡香椎浜物流センター」（以下、「本物件」といいます。）を取得します。本物件は、三井物産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て優良物件を取得するものです。

<取得ハイライト>

- 総合商社としてのノウハウを活用した三井物産株式会社による開発案件
- 九州最大の消費地である福岡市中心部へのアクセスに優れた優良立地
- 三井物産グループの物流企業を始めとしたテナント3社との長期契約

2. 取得の概要

- (1) 取得資産 : 国内不動産信託受益権
- (2) 物件名称 : 福岡香椎浜物流センター
- (3) 契約日及び引渡日 : 2014年3月25日
- (4) 取得先 : 三井物産株式会社
- (5) 取得価格 : 2,750百万円
- (6) 鑑定評価額 : 2,920百万円
- (7) NOI利回り : 6.3%
- (8) 取得資金 : 借入金及び自己資金
なお、借入金の詳細は決定した時点で改めてお知らせします。
- (9) 支払方法 : 引渡時一括



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 | 株式会社谷澤総合鑑定所 | | | |
| 取得年月日 | 2014年3月25日 | 価格時点 | 2014年1月31日 | | | |
| 取得価格 | 2,750百万円 | | | | | |
| 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 鑑定評価額 | 2,920百万円 | | | |
| 信託期間満了日 | 2024年2月29日 | | | | | |
| 土地 | 所在地（住居表示） | 収益還元法による収益価格 | 2,920百万円 | | | |
| | 面積（注1） | | | 8,751.58㎡ | | |
| | 用途地域 | | | 準工業地域 | | |
| | 容積率 | | | 300% | | |
| | 建ぺい率 | | | 60% | | |
| | 所有形態 | | | 所有権 | | |
| 建物 | 構造/階数（注1） | | | DCF法による収益価格 | 2,960百万円 | |
| | 建築時期（注1） | | | | | 2009年10月30日 |
| | 延床面積（注1） | | | 21,230.78㎡ | 割引率 | 5.4% |
| | 総賃貸可能面積 | | | 21,201.15㎡ | | |
| | 用途（注1） | | | 倉庫 | 最終還元利回り | 5.7% |
| | 所有形態 | 所有権 | | | | |
| プロパティ・マネジメント会社 | 福岡地所株式会社 | 直接還元法による収益価格 | 2,840百万円 | | | |
| 担保設定の状況 | なし | 還元利回り | 5.5% | | | |
| | | 原価法による積算価格 | 2,750百万円 | | | |
| | | 土地割合 | 34.9% | | | |
| | | 建物割合 | 65.1% | | | |
| 賃貸借の概要 | | 建物状況評価の概要 | | | | |
| テナントの総数 | 3 | 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2月10日 | | | |
| 敷金・保証金 | 非開示（注2） | 緊急修繕費 | — | | | |
| 賃貸面積（注3） | 21,201.15㎡ | 短期修繕費 | — | | | |
| | | 長期修繕費 | 46,709千円 | | | |
| 稼働率 | 100.0% | PML値 | 1% | | | |
| 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 | 株式会社フジタ | | | |
| NOI | 174百万円 | 施工者 | 株式会社フジタ | | | |
| NOI利回り （取得価格ベース） | 6.3% | 建築確認機関 | 日本 ERI 株式会社 | | | |
| <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(注3) 信託受益権の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4) 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、2014年7月期及び2015年1月期の予想数値ではありません。</p> | | | | | | |

(2) 物件の特長

a. 立地

本物件は、福岡都市高速道路の香椎浜インターチェンジまで約 2km の位置にあり、九州最大の消費地である福岡市中心部へのアクセスに優れています。また、アジアのゲート港である博多港の中でも、コンテナの積卸を行う香椎パークポート内に位置することから輸出入貨物を取り扱う港運事業者からも評価されています。さらに、物流施設や工場が集積するエリアに立地していることから騒音問題等が発生する可能性は低い一方、敷地内に多数の乗用車用駐車場（42 台）があり、近隣にコンビニエンスストアがあることは、労働力の確保の面で有利なポイントです。

b. 施設

本物件は、柱間隔約 10m×約 11m、有効天井高各階 5.5m 以上、基準階床荷重 1.5t/m²（1 階は 2.0 t/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あり、多数の垂直荷役設備（3 基の昇降機と 2 基の垂直搬送機）と各階に配置された事務所スペースにより分割利用が可能です。また、大型トラック 17 台が接車可能なバースは奥行き 11m、高さ 7m の底を備えており、大型ウイング車の荷役作業や雨天時における貨物の搬入出に支障が無い十分な広さを有しています。

c. テナント

三井物産グループの物流企業であるトライネット・ロジスティクス株式会社を始めとして、九州に地盤を持つ物流企業 2 社（株式会社エムビーエス、株式会社オノウン）とそれぞれ賃貸借契約を締結しており、各社の九州エリアにおける配送拠点として利用されています。

【福岡市中心部へのアクセスに優れた立地】



【標準的な施設仕様を備えた汎用性の高い物流施設】





(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 |
|---|----------------|--------------------------|--------|-----------------|----------|-------------|
| トライネット・ロジスティクス株式会社（注1） | 普通倉庫業 | 5,154.74 m ² | 24.3% | 非開示 (注2) | 5年 | 非開示 (注2) |
| 株式会社 エムビーエス | 一般貨物 自動車運送業 | 5,897.31 m ² | 27.8% | | 7年 | |
| 株式会社オノウン | 倉庫業 | 10,149.10 m ² | 47.9% | | 11年6か月 | |
| 合計 | | 21,201.15 m ² | 100.0% | 非開示 (注2) | — | 非開示 (注2) |
| <p>契約更改・改定</p> <p>トライネット・ロジスティクス株式会社</p> <p>契約の種類： 普通建物賃貸借契約</p> <p>賃料改定： 特に規定はありません。</p> <p>契約更新： 協議の上、本契約を更新することができます。ただし、契約期間満了日の6か月前までに相手方に対して本契約を更新しない旨の通知を行わなかった場合には、契約期間満了日の翌日から1年間更新されるものとし、その後も同様とします。</p> <p>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、賃借人は、契約期間満了日までの賃料・共益費等その他負担すべき債務相当額を賃貸人に支払うことにより本契約を解除することができます。</p> <p>株式会社エムビーエス</p> <p>契約の種類： 定期建物賃貸借契約</p> <p>賃料改定： 特に規定はありません。</p> <p>契約更新： 契約の更新はありません。ただし、賃貸人及び賃借人は、契約期間満了日の1年前から9か月前までの間（以下「優先交渉期間」といいます。）に、協議の上、契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。なお、優先交渉期間中、賃貸人は賃借人以外の第三者との間で契約の交渉及び締結を行わないものとします。</p> <p>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。</p> <p>株式会社オノウン</p> <p>契約の種類： 定期建物賃貸借契約</p> <p>賃料改定： 特に規定はありません。</p> <p>契約更新： 契約の更新はありません。ただし、賃貸人及び賃借人は、協議の上、賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。</p> <p>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。</p> | | | | | | |
| 主な荷物 | 食品・一般貨物・飲料等 | | | | | |

(注1) トライネット・ロジスティクス株式会社は、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。）の親会社である三井物産株式会社の連結子会社であり、投信法上の利益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。

(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

| | |
|-------------------|--|
| 名称 | 三井物産株式会社 |
| 所在地 | 東京都千代田区大手町一丁目2番1号 |
| 設立年月日 | 1947年7月25日 |
| 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長 飯島 彰己 |
| 資本金 | 341,481百万円 |
| 事業内容 | 各種商品卸 |
| 本投資法人又は資産運用会社との関係 | 三井物産株式会社は、本投資法人の資産運用会社の親会社であることから、投信法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。 |

5. 物件取得先の状況

| | 前所有者・信託受益者 | 前々所有者・信託受益者 |
|-----------------|-------------------------------------|---------------|
| 会社名・氏名 | 三井物産株式会社 | 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 | 2000年9月19日 | — |

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

本物件の取得先及びテナント（トライネット・ロジスティクス株式会社）は、いずれも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. 今後の見通し

本物件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ありません。また、2014年7月期（第18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。

【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



【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 | 0.8% |
| M-4 | 新木場物流センター | 東京都江東区 | 2,454 | 1.3% |
| 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 | 9,330 | 4.8% |
| M-8 | 川崎物流センター | 神奈川県川崎市川崎区 | 10,905 | 5.6% |
| 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 | 3,305 | 1.7% |
| M-11 | 八千代物流センター | 千葉県八千代市 | 1,662 (注2) | 0.9% |
| M-12 | 横浜福浦物流センター | 神奈川県横浜市金沢区 | 9,800 | 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 | 3.3% |
| 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 | 5.0% |
| 首都圏 小計 | | | 152,400 | 78.1% |
| T-1 | 大東物流センター | 大阪府大東市 | 9,762 | 5.0% |
| T-2 | 大阪福岡物流センター | 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 | 0.4% |
| 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 | 1.1% |
| T-6 | 小牧物流センターⅡ | 愛知県小牧市 | 1,800 | 0.9% |



| 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-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 | 6,975 | 3.6% |
| 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 | | | 31,954 | 16.4% |
| 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 | 2.1% |
| 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 | | | 195,089 | 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) 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。