

2012年2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 藤田 礼次
(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 藤田 礼次
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（草加物流センター）

本投資法人は、2012年2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の準共有持分 50.0%（注）
 - (2) 物件名称： 草加物流センター
 - (3) 取得価格： 金 6,360,000,000 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3月27日（予定）
 - (5) 引渡日： 2012年3月27日（予定）
 - (6) 取得先： 三井倉庫株式会社
 - (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) 三井物産株式会社の 100%子会社である三井物産リアルティ・マネジメント株式会社が組成予定の特別目的会社との準共有となる予定です。



2. 取得予定資産の概要（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 50.0%)	鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
取得予定日	2012年3月27日	価格時点	2012年1月31日	
取得予定価格	6,360百万円	鑑定評価額	6,620百万円	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	収益還元法による収益価格	6,620百万円	
信託契約期限	2022年3月26日			
土地	所在地（住居表示）	DCF法による収益価格	6,600百万円	
	面積（注2）			28,761.60 m ²
	用途地域			工業専用地域
	容積率			200%
	建ぺい率			70%（指定建ぺい率 60% +角地緩和 10%）
	所有形態			所有権
建物	構造/階数（注2）	直接還元法による収益価格	6,650百万円	
	建築時期（注2）			2008年4月18日
	延床面積（注2）			45,040.28 m ²
	総賃貸可能面積			42,640.84 m ²
	用途（注2）			倉庫
	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 キューブ	還元利回り	5.2%	
賃貸借の概要	テナントの総数	3	原価法による積算価格	
				年間賃料（消費税等別）
敷金・保証金	非開示（注3）	非開示（注3）	土地価格 (割合)	
				用途（注2）
賃貸面積（注4）	42,640.84 m ²	100.0%	建物価格 (割合)	
				稼働率
収支状況（注5）	収益（付帯収益も含む）	非開示（注3）	3,400百万円 (57.9%)	
				NOI
NOI	370百万円	5.8%	建物状況評価の概要	
				NOI利回り (取得予定価格ベース)
特記事項：	1. 本投資法人は、本物件を取得後、本物件を三井物産リアルティ・マネジメント株式会社が組成予定の特別目的会社との間で準共有することになります。本投資法人は、本物件の取得の際に、同特別目的会社、本資産運用会社、三井物産リアルティ・マネジメント株式会社及び中央三井信託銀行株式会社との間で受益者間協定書を締結する予定です。かかる締結予定の受益者間協定書の主な内容は以下の通りです。	調査業者	清水建設株式会社	
				2. 本土地の地中に、過去に取り壊された建物の埋設基礎杭が残存しています。本投資法人は、かかる埋設基礎杭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（35百万円）を考慮の上、取得予定価格を決定しています。
特記事項：	1. 本投資法人は、本物件を取得後、本物件を三井物産リアルティ・マネジメント株式会社が組成予定の特別目的会社との間で準共有することになります。本投資法人は、本物件の取得の際に、同特別目的会社、本資産運用会社、三井物産リアルティ・マネジメント株式会社及び中央三井信託銀行株式会社との間で受益者間協定書を締結する予定です。かかる締結予定の受益者間協定書の主な内容は以下の通りです。	緊急修繕費	—	
				2. 本土地の地中に、過去に取り壊された建物の埋設基礎杭が残存しています。本投資法人は、かかる埋設基礎杭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（35百万円）を考慮の上、取得予定価格を決定しています。
特記事項：	1. 本投資法人は、本物件を取得後、本物件を三井物産リアルティ・マネジメント株式会社が組成予定の特別目的会社との間で準共有することになります。本投資法人は、本物件の取得の際に、同特別目的会社、本資産運用会社、三井物産リアルティ・マネジメント株式会社及び中央三井信託銀行株式会社との間で受益者間協定書を締結する予定です。かかる締結予定の受益者間協定書の主な内容は以下の通りです。	長期修繕費	147,588千円	
				2. 本土地の地中に、過去に取り壊された建物の埋設基礎杭が残存しています。本投資法人は、かかる埋設基礎杭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（35百万円）を考慮の上、取得予定価格を決定しています。
特記事項：	1. 本投資法人は、本物件を取得後、本物件を三井物産リアルティ・マネジメント株式会社が組成予定の特別目的会社との間で準共有することになります。本投資法人は、本物件の取得の際に、同特別目的会社、本資産運用会社、三井物産リアルティ・マネジメント株式会社及び中央三井信託銀行株式会社との間で受益者間協定書を締結する予定です。かかる締結予定の受益者間協定書の主な内容は以下の通りです。	設計者、施工者及び建築確認機関	設計者	
				2. 本土地の地中に、過去に取り壊された建物の埋設基礎杭が残存しています。本投資法人は、かかる埋設基礎杭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（35百万円）を考慮の上、取得予定価格を決定しています。
特記事項：	1. 本投資法人は、本物件を取得後、本物件を三井物産リアルティ・マネジメント株式会社が組成予定の特別目的会社との間で準共有することになります。本投資法人は、本物件の取得の際に、同特別目的会社、本資産運用会社、三井物産リアルティ・マネジメント株式会社及び中央三井信託銀行株式会社との間で受益者間協定書を締結する予定です。かかる締結予定の受益者間協定書の主な内容は以下の通りです。	建築確認機関	財団法人さいたま 住宅検査センター	
				2. 本土地の地中に、過去に取り壊された建物の埋設基礎杭が残存しています。本投資法人は、かかる埋設基礎杭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（35百万円）を考慮の上、取得予定価格を決定しています。
特記事項：	1. 本投資法人は、本物件を取得後、本物件を三井物産リアルティ・マネジメント株式会社が組成予定の特別目的会社との間で準共有することになります。本投資法人は、本物件の取得の際に、同特別目的会社、本資産運用会社、三井物産リアルティ・マネジメント株式会社及び中央三井信託銀行株式会社との間で受益者間協定書を締結する予定です。かかる締結予定の受益者間協定書の主な内容は以下の通りです。	設計者	鹿島建設株式会社	
				2. 本土地の地中に、過去に取り壊された建物の埋設基礎杭が残存しています。本投資法人は、かかる埋設基礎杭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（35百万円）を考慮の上、取得予定価格を決定しています。
特記事項：	1. 本投資法人は、本物件を取得後、本物件を三井物産リアルティ・マネジメント株式会社が組成予定の特別目的会社との間で準共有することになります。本投資法人は、本物件の取得の際に、同特別目的会社、本資産運用会社、三井物産リアルティ・マネジメント株式会社及び中央三井信託銀行株式会社との間で受益者間協定書を締結する予定です。かかる締結予定の受益者間協定書の主な内容は以下の通りです。	建築確認機関	財団法人さいたま 住宅検査センター	
				2. 本土地の地中に、過去に取り壊された建物の埋設基礎杭が残存しています。本投資法人は、かかる埋設基礎杭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（35百万円）を考慮の上、取得予定価格を決定しています。

- (注1) 不動産信託受益権の準共有持分 50%を取得する予定ですが、取得予定価格、収支状況及び鑑定評価額以外は本物件全体（100%）について記載しています。
- (注2) 不動産登記簿の表示によります。
- (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) 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) 取得年度の特殊要因を排除した年間収支の予想数値であり、2012年7月期及び2013年1月期の予想数値ではありません。
- (注6) 短期修繕費については、売主が負担することで合意しています。

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

草加・三郷エリアは東京 23 区という我が国最大の消費地に隣接し、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含む一般消費財の首都圏向け保管・配送拠点としてのニーズが高いエリアです。千葉方面への延伸により更なる利便性の向上が期待される東京外環自動車道の外環三郷西インターチェンジ及び草加インターチェンジの至近に位置し、常磐自動車道や東北自動車道等の主要高速道路や幹線道路へのアクセスに優れていることから、首都圏のみならず北関東や東北地方を対象とした広域配送が可能です。

また、24 時間操業可能な工業団地内に所在しており、周辺の住宅地からの労働力確保も比較的容易であることから物流業務に適した立地条件を備えています。

(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/m²と標準的な施設仕様を備えた大規模汎用物流施設です。複数のテナントが利用することを想定し、上り専用スロープと下り専用ランプウェイを併設する本物件では、各階に車両が直接アクセスすることにより迅速な搬入出作業が可能となっています。また、長大な接車バースに多数のドックレベラー（トラックの後部とバースの段差を調整する設備）が設置されており、海上コンテナの荷役作業にも対応出来るスペックを備えています。

各階に事務所スペースを配置することで分割利用が可能な構造となっている他、十分な台数（乗用車用 238 台、トラック用 31 台）の屋上駐車場や 24 時間有人警備によるセキュリティ体制などテナント企業の様々なニーズに対応できるインフラが整備されています。

(3) テナント

1・2 階及び 7・8 階については、国内外で物流関連事業を展開する倉庫業大手の三井倉庫株式会社と定期建物賃貸借契約を締結しており、幅広い物流サービスを提供する拠点の一つとして利用されています。

3・4 階については、埼玉南部エリアを中心にサードパーティーロジスティクス事業を展開する小山企業株式会社と定期建物賃貸借契約を締結しており、同社最大規模の営業拠点として利用されています。

5・6 階については、壁紙等を扱うインテリア商社大手の株式会社サンゲツと定期建物賃貸借契約を締結しており、同社の関東エリアにおける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（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
三井倉庫株式会社	普通倉庫業	20,639.35 m ²	48.4%	非開示 (注2)	2012年3月27日から 2017年3月31日まで	非開示 (注2)
小山企業株式会社	普通倉庫業	11,000.85 m ²	25.8%		2010年2月1日から 2020年1月31日まで	
株式会社サンゲツ	その他の 建築材料卸	11,000.64 m ²	25.8%		2008年5月1日から 2018年4月30日まで	
合計		42,640.84 m ²	100.0%		—	
<p>契約更改・改定： 三井倉庫株式会社 契約の種類： 定期建物賃貸借契約（契約期間5年） 賃料改定： 改定することはできません。 契約更新： 本契約の更新はありません。ただし、協議の上、賃貸借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。 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。ただし、賃借人が解約を希望し、賃貸人が同意した場合には、敷金相当額及び中途解約日以降賃貸借期間満了日までの残期間に対応する賃料相当額を支払うことにより本契約を解約することができます。</p> <p>小山企業株式会社 契約の種類： 定期建物賃貸借契約（契約期間10年） 賃料改定： 経済情勢の変動、公租公課の増減その他により近傍同種の建物と比較して不相応になったときは、協議の上、改定することができます。 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。 中途解約： 賃貸借開始日より5年間は本契約を解約することはできません。賃貸借開始日より5年経過後から7年以内に本契約を解約する場合、賃借人は①月額賃料の18か月相当額、②賃借人が6か月以上前までに書面にて通知を行った場合は月額賃料の12か月相当額を支払うものとします。賃貸借開始日から7年経過後に本契約を解約する場合、賃借人は①月額賃料の12か月相当額又は賃貸借期間満了日までの残期間に対応する賃料相当額のいずれか低い金額、②賃借人が6か月以上前までに書面にて通知を行った場合は月額賃料の6か月相当額又は賃貸借期間満了日までの残期間に対応する賃料相当額のいずれか低い金額を支払うものとします。</p> <p>株式会社サンゲツ 契約の種類： 定期建物賃貸借契約（契約期間10年） 賃料改定： 経済情勢の変動、公租公課の増減その他により近傍同種の建物と比較して不相応になったときは、協議の上、改定することができます。 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。 中途解約： 賃借人の都合により本契約を解約する場合、賃借人は①月額賃料の36か月相当分、②賃貸借期間満了日までの残期間が36か月未満の場合は賃貸借期間満了日までの残期間に対応する賃料相当額を支払うものとします。</p>						
主な荷物	飲料、衣料雑貨、内装資材、OA機器等					
(注1)	不動産信託受益権の準共有持分50%を取得する予定ですが、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。					

5. 取得先の概要

商号	三井倉庫株式会社
本店所在地	東京都港区西新橋三丁目 20 番 1 号
設立年月日	1909 年 10 月 11 日
代表者	代表取締役社長 田村 和男
資本金	11,100 百万円
主な事業の内容	倉庫業、港湾運送業、国内運送業、国際運送取扱業、不動産賃貸業、他
本投資法人又は 資産運用会社 との関係	特になし

6. 物件取得先の状況

本物件は、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からの取得ではありません。

7. 媒介の概要

該当ありません。

8. 今後の見通し

本物件取得による 2012 年 7 月期（第 14 期）及び 2013 年 1 月期（第 15 期）運用状況への影響については、2012 年 3 月 5 日に公表を予定している 2012 年 1 月期（第 13 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	5.8%
M-2	浦安物流センター	千葉県浦安市港	2,902	1.9%
M-3	平塚物流センター	神奈川県平塚市長瀬	1,466	1.0%
M-4	新木場物流センター	東京都江東区新木場	2,454	1.6%
M-5	浦安千鳥物流センター	千葉県浦安市千鳥	6,000	4.0%
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市西浦	5,700	3.8%
M-7	船橋西浦物流センターⅡ	千葉県船橋市西浦	9,330	6.2%
M-8	川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区桜本	10,905	7.3%
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	2.2%
M-11	八千代物流センター	千葉県八千代市上高野	2,266	1.5%
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	6.6%
M-13	八千代物流センターⅡ	千葉県八千代市上高野	5,300	3.5%
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	千葉県浦安市千鳥	1,640	1.1%
M-15	市川物流センター	千葉県市川市田尻	4,550	3.0%
M-16	東雲物流センター	東京都江東区東雲	11,800	7.9%
M-17	習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市茜浜	7,875	5.3%
M-18	市川物流センターⅡ	千葉県市川市高浜町	17,415	11.6%
M-19	草加物流センター	埼玉県草加市青柳	6,360	4.3%
首都圏湾岸部及び首都圏内陸部 小計			119,433	79.8%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市緑が丘	9,762	6.5%
T-2	大阪福崎物流センター	大阪府大阪市港区福崎	4,096	2.7%
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	0.5%
T-4	門真物流センター	大阪府門真市殿島町	989	0.7%
T-5	小牧物流センター	愛知県小牧市大字下末	2,100	1.4%
T-6	小牧物流センターⅡ	愛知県小牧市大字西之島	1,800	1.2%
近畿地域、中部地域及び九州地域 小計			19,432	13.0%
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	2.7%
O-4	加須物流センター	埼玉県加須市南篠崎	3,790	2.5%
その他 小計			10,735	7.2%
ポートフォリオ合計			149,600	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。