



2013年9月13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 (3 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。) は、2013年9月13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) 新規取得資産 (3 物件)

物件番号	物件名称	契約日及び引渡日	取得先	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	NOI 利回り (%)
M-23	柏物流センター II (底地)	2013年9月20日	国内の特定目的会社 (注1)	2,500	2,520	6.0
M-24	新子安物流センター (注2)	2013年10月1日	合同会社 エムエスエス・スリー	9,696	10,300	5.3
T-8	多治見物流センター (注3)	2013年10月8日	合同会社多治見ロジスティクス	6,975	8,030	6.7
合計		—	—	19,171	20,850	—

(注1) 取得先の承諾が得られなかったため、名称は開示していません。なお、当該特定目的会社は、ケネディクス株式会社及び株式会社センターポイント・ディベロップメントがアセット・マネージャーを務める特定目的会社です。

(注2) 準共有持分 51%を取得します。なお、本投資法人の取得後は、SGリアルティ株式会社との準共有となります。

(注3) 準共有持分 75%を取得します。なお、本投資法人の取得後は、合同会社多治見ロジスティクスとの準共有となります。

- (2) 取得資金： 新投資口発行の手取金、借入金及び自己資金 (予定)  
なお、新投資口発行及び借入金の詳細は以下のプレスリリースをご参照ください。  
2013年9月13日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」  
2013年9月13日付「資金の借入に関するお知らせ」

- (3) 支払方法： 引渡時一括

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



## 2. 取得の理由

本投資法人は、新たな成長戦略である「stable + Growth」を2013年3月に公表し、「stable」の面では1口当たり分配金水準の安定を、「+Growth」の面ではポートフォリオの含み益の増加と1口当たり分配金水準の成長を目指しています。

今回、この「stable + Growth」の実行に向けた大きな一歩として、様々な取得先から取得手法に工夫を凝らし、新規取得資産（3物件、取得価格合計19,171百万円）の取得を決定しました。

新規取得資産取得後の1口当たり予想分配金（利益超過分配金は含みません。）は、2014年1月期（第17期）18,000円、2014年7月期（第18期）18,500円を予定しています。また、新規取得資産取得後におけるポートフォリオの含み益は40,612百万円、含み益率は22.2%となる見込みです。

### 1口当たり予想分配金

**2014年1月期(第17期)18,000円**

**2014年7月期(第18期)18,500円**

### 新規取得資産取得後(36物件)

**資産規模 192,339百万円**

**含み益 40,612百万円(含み益率22.2%)**

(注) 新規取得資産取得後における含み益（鑑定評価額から帳簿価額を差し引いた金額（差額が負の場合には含み損））及び含み益率（含み益の帳簿価額に対する比率）の算出にあたり、鑑定評価額及び帳簿価額は以下に基づいて算出しています。

- ・2013年7月期末時点保有物件については、鑑定評価額は2013年7月31日を価格時点とする鑑定評価額に、帳簿価額は2013年7月31日現在の帳簿価格に、それぞれ基づいています。
- ・第17期取得済資産である武蔵村山物流センターについては、鑑定評価額は2013年6月30日を価格時点とする鑑定評価額に、帳簿価額は2013年8月1日現在の帳簿価格に、それぞれ基づいています。
- ・新規取得資産については、鑑定評価額は2013年7月31日を価格時点とする鑑定評価額に、帳簿価額については以下の計算により算出した金額に、それぞれ基づいています。

取得価格+取得日が属する年の公租公課（固定資産税及び都市計画税）を、保有期間に応じて売主との間で按分して精算した金額の見込額+本投資法人が資産の運用に係る業務を委託してい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。）に対する資産運用報酬（取得報酬）の見込額+仲介手数料の見込額

なお、上記の金額は概算かつ本書の日付現在における見込額であり、また上記以外にも取得に伴う付随費用が資産計上されることがあるため、実際の帳簿価格と一致するとは限りません。

### 【物件取得の多様性】

本投資法人は、スポンサー（注）のみに依存せず、様々な取得先から、相対取引や第三者との共有等、取得方法に工夫を凝らして物件取得を図ることで、優良物件の取得による積極的な外部成長を目指し、ポートフォリオの含み益と1口当たり分配金水準の成長を目指します。

物件番号	物件名称	取得先の多様化	取得方法の多様化
M-23	柏物流センターⅡ (底地)	テナントとの協働	リース会社との共同投資プロジェクト 将来的に建物の優先買取権を持つ底地取得
M-24	新子安物流センター	テナントとの協働	アンカーテナントであり開発業者である SGホールディングス・グループとの共有
T-8	多治見物流センター	独自の物件探索	大手商社による開発案件への売却機会提供

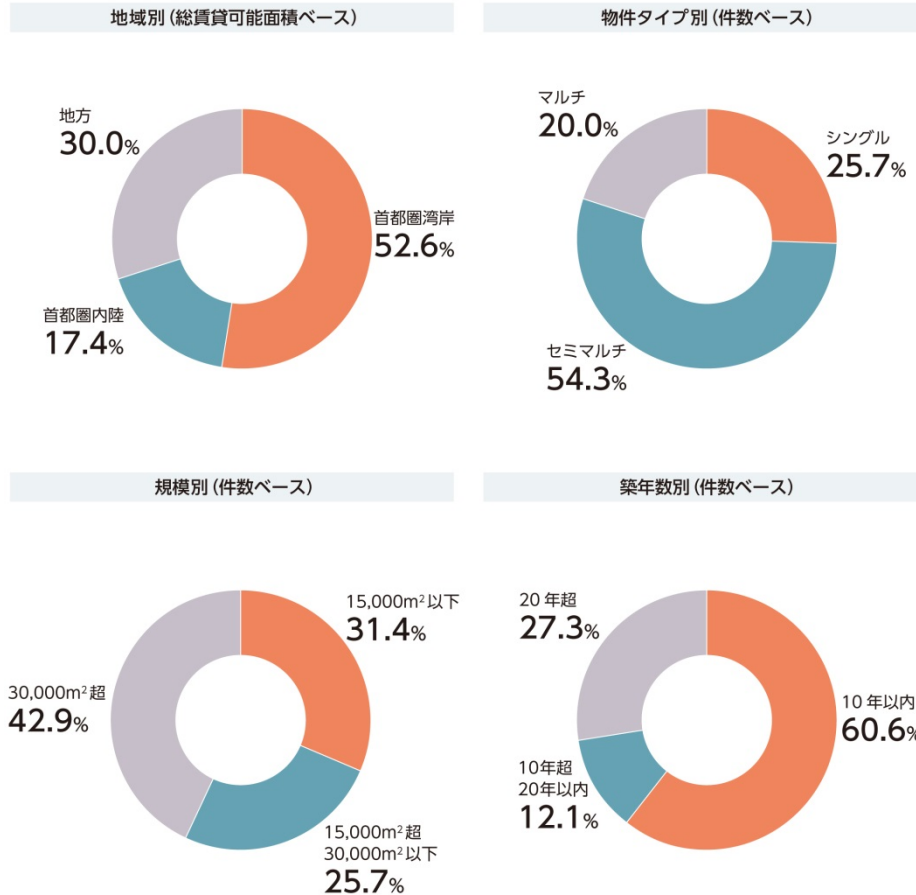
(注) 「スポンサー」とは、三井物産株式会社、三井住友信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社の3社を総称していいます。

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



### 【ポートフォリオの多様性（新規取得資産取得後）】

本投資法人は、地域・物件タイプ・規模・築年数等の面で多様化を図ることにより、テナントニーズや経済動向等のマーケット環境の変化に対する耐性を持ったポートフォリオの構築を目指します。



(注1) 「地域別（総賃貸可能面積ベース）」は、本投資法人が保有する物件及び新規取得資産の立地を「首都圏湾岸」、「首都圏内陸」及び「地方」の3区分に、総賃貸可能面積（持分を共有している物件については、当該物件の総賃貸可能面積の持分相当の数値）をベースに分類したものの比率を記載しています。「首都圏湾岸」とは、東京都江東区、神奈川県川崎市、横浜市、平塚市、横須賀市、千葉県浦安市、市川市、船橋市及び習志野市をいいます。「首都圏内陸」とは、東京都武蔵村山市、千葉県八千代市、柏市及び埼玉県草加市をいいます。「地方」とは、それ以外の市区町村をいいます。以下同じです。

(注2) 「物件タイプ別（件数ベース）」は、本投資法人が保有する物件及び新規取得資産の物件タイプを「マルチ」、「セミマルチ」及び「シングル」の3区分に、件数をベースに分類したものの比率を記載しています。このうち、「マルチ」とは、ランプウェイ等により上層階へ直接トラック等がアクセスでき、複数のテナントに分割して賃貸することを想定して造られた施設をいいます。「シングル」とは、1つの施設を単独のテナントに賃貸することを想定して造られた施設をいいます。「セミマルチ」とは、「マルチ」及び「シングル」以外の施設で、複数のテナントに分割して賃貸することも単独のテナントに賃貸することも可能な施設をいいます。以下同じです。

(注3) 「規模別（件数ベース）」は、本投資法人が保有する物件及び新規取得資産の総賃貸可能面積（持分を共有している物件については、当該物件の総賃貸可能面積の100%の数値）を「15,000 m<sup>2</sup>以下」、「15,000 m<sup>2</sup>超 30,000 m<sup>2</sup>以下」及び「30,000 m<sup>2</sup>超」の3区分に、件数をベースに分類したものの比率を記載しています。

(注4) ・「築年数別（件数ベース）」は、本投資法人が保有する物件及び新規取得資産の築年数を「10年以内」、「10年超 20年以内」及び「20年超」の3区分に、件数をベースに分類したものの比率を記載しています。  
・「築年数別（件数ベース）」の比率を計算するに際して、中部春日物流センター及び柏物流センターⅡは底地であるため、含めていません。

(注5) 上記のいずれについても、OBR実施中の八千代物流センターについては含めていません。

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いします。



### 3. 新規取得資産の内容

#### 【M-23 柏物流センターⅡ（底地）】

##### (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（注1）	鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社												
取得年月日	2013年9月20日	価格時点	2013年7月31日												
取得価格	2,500百万円	鑑定評価額	2,520百万円												
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	収益還元法による収益価格	2,520百万円												
信託期間満了日	2023年9月30日	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">DCF法による収益価格</td> <td>割引率</td> <td>5.8%</td> </tr> <tr> <td>復帰時点割引率</td> <td>5.8%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">有期還元法による収益価格</td> <td>割引率</td> <td>5.8%</td> </tr> <tr> <td>割合法による価格</td> <td>1,870百万円</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">土地価格</td> <td>底地割合</td> <td>80%</td> </tr> </table>	DCF法による収益価格	割引率	5.8%	復帰時点割引率	5.8%	有期還元法による収益価格	割引率	5.8%	割合法による価格	1,870百万円	土地価格	底地割合	80%
DCF法による収益価格	割引率			5.8%											
	復帰時点割引率		5.8%												
有期還元法による収益価格	割引率		5.8%												
	割合法による価格		1,870百万円												
土地価格	底地割合		80%												
	土地		所在地（地番）	千葉県柏市藤ヶ谷字寂土台1823番1他											
面積（注2）		54,418.30㎡													
用途地域		地域指定なし（市街化調整区域）													
容積率		200%													
建ぺい率		60%													
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	土地価格	2,340百万円												
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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社												
年間賃料（消費税等別）	非開示（注3）	報告書年月日	2013年8月21日												
敷金・保証金	非開示（注3）	収支状況（注5）													
総賃貸可能面積（注4）	54,418.30㎡	収益（付帯収益も含む）	非開示（注3）												
賃貸面積	54,418.30㎡	NOI	149百万円												
稼働率	100.0%	NOI利回り（取得価格ベース）	6.0%												
特記事項：															
<p>1. 本書の日付現在、本物件は、本物件上の建物（以下「本件建物」といいます。）とともに、本物件の売主が所有していますが、本投資法人による取得に先立ち、売主は本件建物を信託設定し、当該信託の受託者である三井住友信託銀行株式会社に対して本物件に事業用定期借地権を設定します（当該事業用定期借地権設定契約の内容については、後記「(3)テナント（賃貸借契約）の概要」をご参照ください。）。その後、売主は、本物件を信託設定し、本投資法人は、本物件に係る信託受益権を取得します。</p> <p>2. 本投資法人は、本物件取得の際に、三井住友信託銀行株式会社及び本件建物の受益者である三井住友ファイナンス&amp;リース株式会社との間で覚書を締結し、三井住友ファイナンス&amp;リース株式会社より、本件建物の信託受益権について、本物件の賃貸借開始日より5年間の期間に本投資法人が所定の金額で買取りを申し出た場合、三井住友ファイナンス&amp;リース株式会社と本投資法人との間で合意された条件に従い本件建物の信託受益権を買取ることができる優先買取権の付与を受ける方針です。</p>															
<p>(注1) 本物件は本書の日付現在信託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ます。</p> <p>(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。</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) 本物件に設定される事業用定期借地権に係る事業用定期借地権設定契約に記載された土地賃貸面積を記載しています。</p> <p>(注5) 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、2014年1月期及び2014年7月期の予想数値ではありません。</p>															

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧の上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いします。

(2) 物件の特長

<取得ハイライト>

- 首都圏の主要路線である国道 16 号線に近接した千葉県内陸部の優良立地
- 流通加工業務に適した広いスペースを確保した希少性のある物流施設
- 三井住友ファイナンス&リース株式会社との共同投資

a. 立地

本物件の所在する柏エリアは、国内最大の消費地である東京都心部に近接する千葉県内陸部に位置することから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く、近年は大規模物流施設が多数竣工しています。本物件は、首都圏の主要環状線である国道 16 号線を利用して埼玉方面及び千葉中心部への配送が可能であることに加えて、国道 6 号線及び常磐自動車道を利用して東京都心部方面への広域配送も可能です。

b. 施設（ご参考）

本件建物は、工場として建設された施設を営業用倉庫としての基準を満たした物流施設にコンバージョン（用途変更）することでバリューアップしたものであり、1 フロア当たりの賃貸面積が約 7,000 坪（3 階は約 1,000 坪）と流通加工業務に適した広いスペースを有する希少性のある物流施設です。また、2 面のトラックバースと多数の垂直荷役設備（4 基の昇降機と 8 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おり、幅広いテナントニーズに対応した仕様となっています。

c. テナント

本件は三井住友ファイナンス&リース株式会社との共同投資案件です。当該共同投資の詳細については、前記「(1) 新規取得資産の概要 特記事項」をご参照ください。なお、本件建物は、大手通販事業者の配送拠点として利用されています。

【国道 16 号線に近接した千葉県内陸部の優良立地】



ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いします。



(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
三井住友ファイナンス &リース株式会社 (注1)	リース業	54,418.30 m <sup>2</sup>	100.0%	非開示 (注2)	30年	非開示 (注2)
<p>契約更改・改定</p> <p>契約の種類： 事業用定期借地権設定契約</p> <p>賃料改定： 2023年4月30日までは改定することはできません。2023年4月30日以降は、原則として固定としますが、本件建物の賃料増減、近傍類似の土地の賃料相場、物価の変動、その他経済事情等の大幅な変動が生じた場合には、賃貸人及び賃借人は賃料改定について協議を行うことができます。</p> <p>契約更新： 契約の更新はありません。ただし、契約期間満了1年前までに、賃借人より賃貸人に対して再契約の申し出があり、賃貸人及び賃借人が再契約の諸条件に合意した場合には、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： 賃貸借開始日より20年間（以下「中途解約不能期間」といいます。）は本契約を解約することはできません。賃借人は、中途解約不能期間経過後は、3か月前の事前通知により本契約を無条件で解約することができます。賃貸人は、本契約に別途定めがある場合を除き契約期間中に本契約を解約することはできません。</p> <p>本件建物の滅失等による解約： 契約期間中に賃借人の責めに帰すことのできない事由で本件建物が滅失した場合、又は本件建物が毀損して賃借人が契約期間中にその復元、修理を行うことが社会通念上不能若しくは著しく困難と賃貸人が判断した場合、賃借人は、6か月以上の予告期間をおいた上、本契約を解約することができます。</p> <p>賃料の停止： 契約期間中に本件建物に係るテナント（本書の日付現在のテナントは、株式会社ナカノ商会です。）との賃貸借契約が、契約の解除、解約、満了等を理由として終了した場合で、賃借人がテナントに代わる代替賃借人との間で新たな本件建物に関する賃貸借契約を締結し、本件建物の賃貸借が開始されるまでの期間に限り、賃借人は賃貸人に対する賃料支払義務を負担しないものとされています。</p>						
主な荷物	日用品雑貨					

(注1) 本件建物を信託財産とする信託受益権の受託者は三井住友信託銀行株式会社であり、賃貸借契約上の賃借人は三井住友信託銀行株式会社ですが、当該建物に係る信託契約上の受益者である三井住友ファイナンス&リース株式会社をテナントとして記載しています。

(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。

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



【M-24 新子安物流センター】

(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 51%)	鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所		
取得年月日	2013年10月1日	価格時点	2013年7月31日		
取得価格	9,696百万円	鑑定評価額	10,300百万円		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	収益還元法による収益価格 (注6)	10,300百万円		
信託期間満了日	2023年3月27日				
土地	所在地(地番)	DCF法による収益価格 (注6)	10,100百万円		
	面積(注2)			割引率	4.5%
	用途地域				
	容積率			直接還元法による収益 価格 (注6)	10,400百万円
	建ぺい率				
	所有形態			原価法による積算価格 (注6)	9,330百万円
構造/階数(注2)	土地割合	55.7%			
建築時期(注2)			建物割合		
延床面積(注2)					
総賃貸可能面積					
用途(注2)					
所有形態					
プロパティ・ マネジメント会社	SGリアルティ株式会社				
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	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社		
年間賃料(消費税等別)	非開示(注3)	報告書年月日	2013年8月14日		
敷金・保証金	非開示(注3)	緊急修繕費	—		
賃貸面積(注4)	57,733.43㎡	短期修繕費	—		
		長期修繕費	121,543千円		
稼働率	99.2%	PML値(注7)	11%		
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	新日鉄エンジニアリング 株式会社		
NOI	510百万円	施工者	新日鉄エンジニアリング 株式会社		
NOI利回り (取得価格ベース)	5.3%	建築確認機関	日本 ERI 株式会社		
特記事項：					
<p>1. 本物件の売主である合同会社エムエスエス・スリーは、本物件を SG リアルティ株式会社との間で準共有し、同社及び信託受託者である三井住友信託銀行株式会社との間で受益権準共有者間協定書を締結しています。同協定書の主な内容は、以下の通りです。本投資法人は、本物件の取得にあたり、かかる受益権準共有者間協定書を売主より承継する方針です。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本物件の賃貸借契約の締結、変更、建物の建替え等の重要事項については、SG リアルティ株式会社が原案を作成するものとされていますが、決定にあたっては、売主と準共有者である SG リアルティ株式会社の当該原案への合意が必要とされています。また、予算承認済み工事の発注等の軽微な事項については、売主が単独で行うことができるものとされています。なお、その他の事項(本物件を含む信託財産の管理・運用・処分に係る事項)については、準共有者間の協議により決定されるものとされています。</li> <li>準共有者は、他の準共有者の承諾なく準共有持分につき譲渡その他の処分をすることができません。</li> </ul>					

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



- ・ 準共有者は、準共有持分を処分する場合には、第三者に優先して事前に他の準共有者との間で譲渡交渉を行うものとし、譲渡価格について協議することとなっています。また、当該準共有者が、かかる優先交渉の後、第三者との間で準共有持分の譲渡について合意した場合には、他の準共有者に対して、譲渡予定価格その他の条件を通知するものとし、当該他の準共有者がその譲渡予定価格以上での金額での購入を申し出た場合には、当該他の準共有者は、当該金額で当該準共有持分を譲り受けることができるものとされています。準共有者が上記の定めを違反して自己の有する準共有持分を譲渡した場合、当該準共有者は、譲渡価格の20%に相当する額の金銭を違約金として他の準共有者に支払わなければなりません。
- 2. 本土地は、調査の結果、土地の一部に基準値を超える土壤汚染の存在が確認されており、また、横浜市から形質変更時要届出区域に指定されていますが、汚染土壤に対して土壤汚染対策法に準拠した封じ込め措置が実施されており、封じ込め措置の効果が維持されている限り健康被害が生じるリスクは低いことを東京海上日動リスクコンサルティング株式会社に確認しています。なお、本投資法人は、取得にあたり、当該土壤汚染に関するモニタリング及び改良費用見込額を考慮の上、取得価格を決定しています。
- 3. 本物件には、水質汚濁防止法に規定される特定施設である浄化槽が設置されています。
  - (注1) 本投資法人は、不動産信託受益権の準共有持分51%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。
  - (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、2014年1月期及び2014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(51%)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2013年8月20日付「建物地震リスク評価報告書」に基づき記載しています。

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。





## (2) 物件の特長

### <取得ハイライト>

- 大消費地及びゲートウェイへの交通利便性に優れ、従業員の確保も容易な優良立地
- 効率的なオペレーションを可能とする大規模マルチテナント型物流施設
- 貨物運送業界の大手企業である佐川急便株式会社及びグローバルな物流サービスを展開するリコーロジスティクス株式会社との長期契約

#### a. 立地

本物件の所在する横浜湾岸エリアは、横浜市や川崎市等の一大消費地に近接し、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く、近年は大規模物流施設が多数竣工しています。本物件は、首都高速神奈川1号横羽線子安インターチェンジの至近にあるため交通利便性が非常に優れており、首都圏広域を網羅する広域配送が可能です。また、本物件は大規模物流施設が集積したエリアに立地していることから騒音問題等が発生する懸念がなく、24時間操業が可能です。一方、周辺には住宅地が広がっており、最寄駅のJR京浜東北線「新子安」駅及び京浜急行「京急新子安」駅まで徒歩約5分と近いことから労働力の確保も含めて物流拠点として非常に高いポテンシャルを有する立地です。

#### b. 施設

有効柱間隔約10m、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大規模マルチテナント型物流施設です。複数テナントの利用を想定して、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3~4階には垂直荷役設備（4基の昇降機）を併設し、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。また、十分な台数（270台）の屋上駐車場や売店、広々とした休憩室等を完備しており、テナント企業の就労環境に配慮した施設となっています。さらに、制震構造の採用やCASBEE横浜Aランク評価等、事業継続性や環境意識の高まりにも配慮した施設となっています。

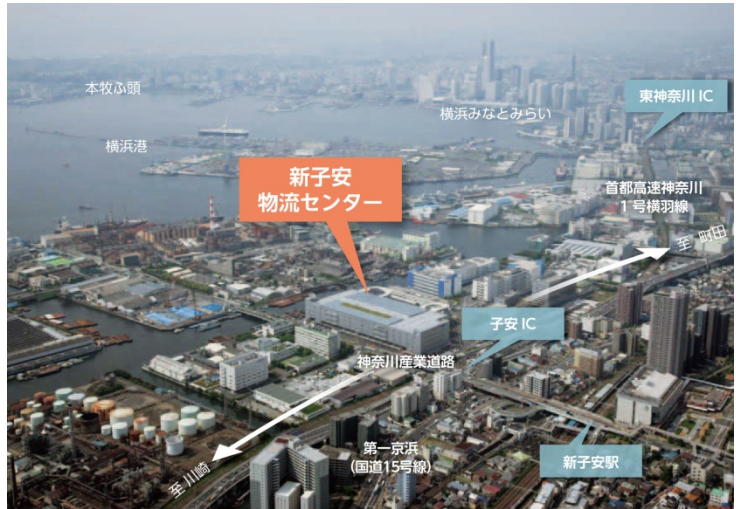
#### c. テナント

1階については、貨物運送業界の大手企業である佐川急便株式会社と30年間の定期建物賃貸借契約を締結しており、同社の地域配送拠点として利用されています。2階から4階（注）については、グローバルな物流サービスを展開するリコーロジスティクス株式会社と定期建物賃貸借契約を締結しています。

（注） 上記のうち、2階の一部については、契約開始日が2015年1月1日とされており（契約期間8年8か月）、本書の日付現在、SGリアルティ株式会社が賃借しています。

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【大消費地及び物流ゲートウェイへの交通利便性に優れる優良立地】



【効率的なオペレーションを可能とする大規模マルチテナント型物流施設】



【売店や広々とした休憩室等を完備しており、テナント企業の就労環境に配慮】



ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いします。



(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
佐川急便 株式会社	一般貨物 自動車運送業	12,429.21 m <sup>2</sup>	21.4%	非開示 (注3)	30年	非開示 (注3)
リコー ロジスティクス 株式会社 (注2)	一般貨物 自動車運送業・ 普通倉庫業	(ア) 32,052.36 m <sup>2</sup>	55.1%		10年	
		(イ) 7,229.61 m <sup>2</sup>	12.4%		10年	
		(ウ) 2,594.08 m <sup>2</sup>	4.5%		4か月	
SGリアルティ 株式会社	貸事務所業	3,428.17 m <sup>2</sup>	5.9%		1年 6か月	
合計		57,733.43 m <sup>2</sup>	99.2%	非開示 (注3)	—	非開示 (注3)

契約更改・改定

佐川急便株式会社

契約の種類： 定期建物賃貸借契約

賃料改定： 賃料及び共益費が、公租公課の増減及び経済情勢等の変化により、あるいは近隣の同種の建物と比較して不相応となった場合は、協議の上、これを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。

中途解約： 賃貸借開始日から10年間は本契約を解約することはできません。ただし、賃借人が、自己の都合により、賃貸借開始日から10年間のうちに本契約を解約したい場合、賃借人は、賃貸借開始日の10年後の応当日までの残存期間の賃料相当額を中途解約違約金として支払うことにより、本契約を解約することができます。賃貸借開始日から10年経過後は、解約を希望する日の6か月前までに賃借人に対して通知することにより本契約を解除することができます。

リコーロジスティクス株式会社

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： (ア) (イ) 契約の更新はありません。賃借人は、賃貸借契約期間の満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約（以下「再契約」といいます。）の締結を希望する場合には、契約期間の満了日の1年前から6か月前までに賃借人に対して申し出なければならないものとされており、この場合、所定の期間、他の第三者に優先して協議することができ、その後合意の上で、再契約することができます。  
(ウ) 契約の更新はありません。

中途解約： 契約期間中に本契約の全部又は一部を解約することはできません。

SGリアルティ株式会社

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。

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。

主な荷物 宅配便運送物、日用品雑貨、精密機器

(注1) 本投資法人は、不動産信託受益権の準共有持分51%を取得しますが、本物件全体（100%）について記載していません。

(注2) 上記のほか、リコーロジスティクス株式会社は、本物件のうち、佐川急便株式会社及びリコーロジスティクス株式会社（上記（ア）及び（イ）に相当する部分）が賃借している部分以外の全体について、契約開始日を2015年1月1日とする賃貸借契約（賃貸面積6,474.07 m<sup>2</sup>、契約期間8年8か月）を締結しています（当該部分の一部は、本書の日付現在、SGリアルティ株式会社及びリコーロジスティクス株式会社（上記（ウ）に相当する部分）が賃借しています。）。

(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。

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いします。



【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 75%)	鑑定機関	一般財団法人 日本不動産研究所	
取得年月日	2013年10月8日	価格時点	2013年7月31日	
取得価格	6,975百万円	鑑定評価額	8,030百万円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	収益還元法による収益価格 (注6)	8,030百万円	
信託期間満了日	2026年9月30日			
土地	所在地(地番)	岐阜県多治見市旭ヶ丘十丁目 6番136他	DCF法による収益価格 (注6)	7,880百万円
	面積(注2)	56,341.43㎡		
	用途地域	準工業地域	割引率	5.4%
	容積率	200%	最終還元利回り	6.1%
	建ぺい率	60%	直接還元法による収益 価格 (注6)	8,100百万円
	所有形態	所有権		
建物	構造/階数(注2)	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 5階建他	原価法による積算価格 (注6)	7,460百万円
	建築時期(注2)	2012年9月13日		
	延床面積(注2)	75,605.23㎡	土地割合	27.1%
	総賃貸可能面積	75,605.23㎡		
	用途(注2)	倉庫・守衛所		
所有形態	所有権	建物割合	72.9%	
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			
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	2013年7月16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	78,042千円	
稼働率	100.0%	PML値	11%	
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	469百万円	施工者	新日鉄エンジニアリング 株式会社	
NOI利回り (取得価格ベース)	6.7%	建築確認機関	日本 ERI 株式会社	
特記事項： 本投資法人は、本物件取得後、本物件を合同会社多治見ロジスティクス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、合同会社多治見ロジスティクス、資産運用会社及び三井住友信託銀行株式会社との間で受益者間協定書を締結し、本物件にかかる受益者としての意思決定方法や本物件に関する譲渡制限及び優先交渉権並びに売渡請求権等の準共有者相互の権利及び義務等について合意する方針です。				
(注1) 本投資法人は、不動産信託受益権の準共有持分75%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。				

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



(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、2014年1月期及び2014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（75%）を乗じて算出した価格を記載しています。

## (2) 物件の特長

### <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**

#### a. 立地

本物件は、中央自動車道多治見インターチェンジまで約4kmと高速道路への良好なアクセスを有しており、小牧ジャンクションを経由して東名高速道路や名神高速道路、名古屋高速道路の利用が可能であることから、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です。また、本物件は岐阜県土地開発公社が生産・物流施設向けに分譲した事業用地（旭ヶ丘テクノパーク）内に位置しており、近隣に緑地が広がっていることから騒音問題等が発生する懸念がなく、24時間操業が可能です。一方、周辺の住宅地からの労働力確保も比較的容易であり、昨今の物流業務に適した立地条件を備えています。

#### b. 施設

本物件は、1フロア当たりの延床面積が約4,800坪、建物合計で約24,000坪の大規模物流施設です。両面トラックバースと多数の垂直荷役設備（4基の昇降機と4基の垂直搬送機）により効率的な流通加工業務が可能な仕様となっており、通信販売で取扱う多様な商品の当日配送に対応できるスペックを備えています。また、十分な台数の駐車場・駐輪場やゆとりのある休憩スペースを確保しており、テナント企業の就労環境に配慮した施設となっています。

#### c. テナント

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定期建物賃貸借契約（期間10年）を締結しています。本物件は、全国に拠点を拡大している大手通販事業者の専用センターであり、中部圏における基幹配送拠点として利用されています。

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



【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型物流施設】



(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 <sup>2</sup>	100.0%	非開示 (注2)	10年	非開示 (注2)
<p>契約更改・改定</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、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。</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、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。</p>						
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 75%を取得しますが、本物件全体（100%）について記載していません。

(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。

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



#### 4. 取得先の概要

##### (1) M-23 柏物流センターⅡ（底地）

取得先は国内の特別目的会社ですが、名称等の開示について取得先の承諾が得られなかったため開示していません。なお、本投資法人の資産運用会社の株主であるケネディクス株式会社と株式会社センターポイント・ディベロップメントが取得先のアセット・マネージャーを務めていますが、取得先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。）上の利害関係人等及び資産運用会社の利益相反策ルールに定義する「利害関係者」には該当しません。

##### (2) M-24 新子安物流センター

名称	合同会社エムエスエス・スリー
所在地	東京都港区新橋二丁目2番9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	特になし

##### (3) 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	特になし

#### 5. 物件取得先の状況

新規取得資産は、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。

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



## 6. 媒介の概要

媒介のある取得資産は、多治見物流センターです。柏物流センターⅡ（底地）及び新子安物流センターにつきましては、媒介はありません。

### 多治見物流センターの媒介者

名称	ケネディクス株式会社
所在地	東京都港区新橋二丁目2番9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	31,322 百万円（2013年9月13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	ケネディクス株式会社は、本投資法人の資産運用会社の株主であり、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。
媒介手数料	199 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

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、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. 今後の見通し

本資産取得を踏まえた2014年1月期（第17期）及び2014年7月期（第18期）運用状況については、2013年9月13日に公表した「2014年1月期の運用状況の予想の修正及び2014年7月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載の通りです。

【添付資料】 参考資料：新規取得資産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/>

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いします。





【添付資料】

参考資料：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	4.5%
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	3.0%
M-7	船橋西浦物流センターⅡ	千葉県船橋市	9,330	4.9%
M-8	川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区	10,905	5.7%
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	5.1%
M-13	八千代物流センターⅡ	千葉県八千代市	5,300	2.8%
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	千葉県浦安市	1,640	0.9%
M-15	市川物流センター	千葉県市川市	4,550	2.4%
M-16	東雲物流センター	東京都江東区	11,800	6.1%
M-17	習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市	7,875	4.1%
M-18	市川物流センターⅡ	千葉県市川市	17,415	9.1%
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	4.7%
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	4.5%
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	79.2%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市	9,762	5.1%
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	0.4%
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%

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



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	1.5%
T-8	多治見物流センター	岐阜県多治見市	6,975	3.6%
近畿・中部・九州地域 小計			29,204	15.2%
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	2.0%
その他 小計			10,735	5.6%
ポートフォリオ合計			192,339	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。

ご注意： この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いします。