



2014年2月25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（三郷物流センター）

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25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「三郷物流センター」（以下、「本物件」といいます。）を取得します。本物件は、ケネディクス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>

- ケネディクス株式会社がアセットマネジメント会社としてプロジェクトを主導した開発案件
- 首都圏内陸部における物流の要衝である三郷エリアに立地
- 埼玉南部を中心に物流事業を展開する株式会社拓洋との長期契約（期間 25 年）

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 : 三郷物流センター
- (3) 契約日及び引渡日 : 2014年3月4日
- (4) 取得先 : 合同会社IKインベストメント・ワン
- (5) 取得価格 : 3,873 百万円
- (6) 鑑定評価額 : 4,290 百万円
- (7) NOI 利回り : 5.7%
- (8) 取得資金 : 借入金及び自己資金
なお、借入金の詳細は本リリース末尾の（参考プレスリリース）をご参照ください。
- (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	大和不動産鑑定株式会社	
取得年月日	2014年3月4日	価格時点	2014年2月1日	
取得価格	3,873百万円			
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	鑑定評価額	4,290百万円	
信託期間満了日	2024年3月31日			
土地	所在地(地番)	埼玉県三郷市仁蔵字深田480番地1他	収益還元法による収益価格	4,290百万円
	面積(注1)	10,688.38㎡	DCF法による収益価格	4,270百万円
	用途地域	地域指定なし(市街化調整区域)		
	容積率	200%	割引率	4.9%
	建ぺい率	60%	最終還元利回り	5.3%
	所有形態	所有権	直接還元法による収益価格	4,340百万円
建物	構造/階数(注1)	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建	還元利回り	5.1%
	建築時期(注1)	2013年10月1日		
	延床面積(注1)	19,483.06㎡	原価法による積算価格	3,110百万円
	総賃貸可能面積	19,407.18㎡		
	用途(注1)	倉庫・事務所		
所有形態	所有権	土地割合	41.9%	
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	建物割合	58.1%	
担保設定の状況	なし	建物状況評価の概要		
テナントの総数	1	調査業者	株式会社竹中工務店	
年間賃料(消費税等別)	非開示(注2)	報告書年月日	2014年2月3日	
敷金・保証金	非開示(注2)	緊急修繕費	—	
賃貸面積(注3)	19,407.18㎡	短期修繕費	—	
		長期修繕費	22,760千円	
稼働率	100.0%	PML値(注5)	11%	
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	221百万円	施工者	株式会社フジタ	
NOI利回り(取得価格ベース)	5.7%	建築確認機関	ビューローベリタスジャパン株式会社	
<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。</p> <p>(注4) 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7月期及び2015年1月期の予想数値ではありません。</p> <p>(注5) 清水建設株式会社作成の2013年12月24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。</p>				

(2) 物件の特長

a. 立地

本物件が所在する三郷エリアは、複数の高速道路（常磐自動車道、首都高速 6 号三郷線、東京外環自動車道）がクロスする首都圏内陸部における物流の要衝であり、本物件は三郷インターチェンジの至近に位置することから、首都圏全域及び全国主要都市へのアクセスが良好です。また、環状線である国道 298 号や都心部に向かう日光街道等の一般道を利用して、東京北東部及び埼玉南部を中心とした大消費地へ低コストかつ比較的短いリードタイムで配送することが可能です。さらに、周辺に物流施設が点在しており住民からのクレーム等が発生する可能性が低いため、長期的に物流施設の運営が継続できる立地である一方、最寄駅の JR 武蔵野線「新三郷」駅が徒歩圏内であることから労働力の確保も容易です。

b. 施設

本物件は、柱間隔約 11m、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ています。また、雨天時のオペレーションに対応可能な片面 11 スパン（トラック 24 台が接車可能）のトラックバースと多数の垂直荷役設備（3 機の昇降機と 2 機の垂直搬送機）の設置により貨物の効率的な入出庫や庫内移動、保管が可能であり、幅広いテナントニーズに対応するとともに複数テナントによる分割利用にも対応できる汎用性の高い物流施設です。

c. テナント

埼玉南部を中心に物流事業を展開する株式会社拓洋と定期建物賃貸借契約（期間 25 年）を締結しており、幅広い物流サービスを提供する基幹拠点の一つとして利用されています。

【首都圏内陸部の物流の要衝である三郷エリア】



【幅広いテナントニーズに対応可能な施設】





(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
株式会社 拓洋	普通倉庫業 運輸業	19,407.18 m ²	100.0%	非開示 (注)	25 年	非開示 (注)
<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： 賃貸借開始日の翌月から 10 年間（以下「賃料改定不可期間」といいます。）は改定することはできません。賃料改定不可期間終了後は、賃貸人及び賃借人が書面により合意した場合に限り改定することができます。</p> <p>契約更新： 本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から申し出があった場合、協議の上合意するところにより、契約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： 賃貸借開始日から 15 年間（以下「解約禁止期間」といいます。）は本契約の一部又は全部を解約することはできません。解約禁止期間経過後は、解約希望日の 6 か月前までに賃借人が賃貸人に対して書面で通知することにより本契約を解約することができます。ただし、解約禁止期間内であっても、解約禁止期間の残期間の賃料相当額及びかかる賃料相当額を超えて賃貸人に損害等が発生する場合にはかかる損害等相当額を違約金として支払うことを条件として、賃借人は本契約を解約することができます。なお、解約希望日において、賃借人が斡旋した者と新たな賃貸借契約（以下「新契約」といいます。）が締結されている場合には、解約禁止期間の残期間中に新契約に基づいて発生する賃料相当額については、かかる違約金から控除するものとします。</p>						
主な荷物	食品					

(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。

4. 取得先の概要

名称	合同会社 IK インベストメント・ワン
所在地	東京都中央区日本橋兜町 6 番 5 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	15 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	合同会社 IK インベストメント・ワンは、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にアセットマネジメント業務を委託していることから、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	合同会社 IK インベストメント・ワン	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	2012 年 11 月 27 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、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

(参考プレスリリース)

・ 2014 年 2 月 25 日付「資金の借入に関するお知らせ」

※本投資法人のウェブサイト <http://8967.jp/>



【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	0.7%
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	2.9%
M-7	船橋西浦物流センターⅡ	千葉県船橋市	9,330	4.7%
M-8	川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区	10,905	5.5%
M-9	習志野物流センター	千葉県習志野市	1,690	0.8%
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)	0.8%
M-12	横浜福浦物流センター	神奈川県横浜市金沢区	9,800	4.9%
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	5.9%
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	8.8%
M-19	草加物流センター	埼玉県草加市	6,360	3.2%
M-20	辰巳物流センター	東京都江東区	9,000	4.5%
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	4.3%
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	4.9%
M-25	三郷物流センター	埼玉県三郷市	3,873	1.9%
首都圏	小計		156,274	78.5%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市	9,762	4.9%
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	0.3%
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	1.1%



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-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	6,975	3.5%
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	16.1%
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	2.0%
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	5.4%
ポートフォリオ合計			198,963	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。