



2016年7月29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

棚橋 慶太

(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

棚橋 慶太

問い合わせ先 財務企画部次長

関口 亮太

TEL.03-3238-7171

賃貸借予約契約の締結に関するお知らせ（清須物流センター（底地）再開発事業）

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、清須物流センター（底地）（以下「本物件」といいます。）再開発事業（以下「本事業」といいます。）について、以下の通り賃貸借予約契約（以下「本契約」といいます。）を締結しましたのでお知らせします。

本事業は2014年12月に竣工した八千代物流センターに続く3番目のOBR（Own Book Redevelopment＝投資法人自らが行う保有物件の再開発）であり、本契約の締結により、本事業においても新築工事完了前に本物件全体（100%）についてテナントの入居が内定します。

記

1. 本契約の概要

三菱電機グループの中核企業として企業物流に強みを持つ三菱電機ロジスティクス株式会社と定期建物賃貸借予約契約（期間3年）を締結します。本物件は、同社の輸出物流拠点として利用される予定です。

| テナント名 | 業種 | 賃貸面積 (注1) | 比率 (注2) | 年間賃料 (消費税等別) | 契約期間 | 敷金・ 保証金 |
|-------------------------|----------------|--------------------------|------------|-----------------|--------------|-------------|
| 三菱電機 ロジスティクス 株式会社 | 一般貨物 自動車運送業 | 20,438.09 m ² | 100.0% | 非開示 (注3) | 引渡日から 3年間 | 非開示 (注3) |

(注1) 賃貸借予約契約に基づく賃貸面積を記載しています。

(注2) 本物件の総賃貸可能面積に占めるテナントの賃貸面積の割合を記載しています。

(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。

2. 運用状況への影響

本契約の締結により本物件全体（100%）についてテナントの入居が内定します。本事業完了後の本物件は、賃貸 NOI が大幅に増加すると同時に非常に高い収益性を確保できる見込みであり、1口当たり分配金水準の成長と含み益の増加に寄与すると考えています。なお、本契約締結の影響を踏まえた運用状況の見通しについては「3.今後の見通し」をご参照ください。

<本事業の効果>

| | 再開発前 (土地のみ) | 再開発後 (建物+土地) | 増減 |
|-------------------|----------------|-----------------|---------------------|
| 取得価格 | 685 百万円 | 3,010 百万円 | 2,325 百万円 (+339.4%) |
| 賃貸 NOI (注 1) | 26 百万円 | 240 百万円 | 214 百万円 (+817.5%) |
| NOI 利回り (取得価格ベース) | 3.8% | 8.0% | +4.2% |

(注 1) 再開発前は 2015 年 7 月期の実績値を年換算して算出した数値を記載しています。再開発後は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、2017 年 1 月期及び 2017 年 7 月期の予想数値ではありません。

(注 2) 再開発後の数値は現時点の計画に基づくものであり今後変更される可能性があります。上記は、再開発後の取得価格、賃貸 NOI 及び NOI 利回りを保証又は約束するものではありません。

<施設の特長 (注 1) >

2016 年 4 月より建物の新築工事に着手しており、2017 年 1 月末に新たな建物が竣工する予定です。

- ・ 有効柱間隔約 10.0m、有効天井高 5.5m 以上、基準階床荷重 1.5t/m²と現在の物流施設に求められる基準を全て満たす汎用性の高い 4 階建（倉庫部分は 3 層）のマルチテナント型物流施設
- ・ トラックバースと多数の垂直荷役設備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可能
- ・ 十分な台数の駐車場や事務所スペース、乗用エレベータの確保により、テナント企業の就労環境にも配慮
- ・ 昨今の環境意識の高まりに配慮し、CASBEE (注 2) を取得予定

(注 1) 現時点の計画に基づく施設の特長を記載しています。当該計画は今後変更される可能性があり、上記に記載の施設の特長も今後変更となる可能性があります。上記は本事業の完了時における施設の特長を保証又は約束するものではありません。

(注 2) 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。

【再開発後のイメージ図】



【再開発前の外観写真】





3. 今後の見通し

本契約の開始日は本投資法人の2017年7月期（第24期）であり、2016年7月期（第22期）及び2017年1月期（第23期）の運用状況の予想への影響はありません。

以 上

（参考プレスリリース）

- ・2006年12月21日付 「資産の取得に関するお知らせ（中部春日物流センター（底地）」
- ・2015年7月31日付 「運用資産の名称変更に関するお知らせ」
- ・2015年9月1日付 「清須物流センター（底地）再開発事業に関するお知らせ」
- ・2015年11月30日付 「清須物流センター（底地）再開発事業に関するお知らせ（続報）」
- ・2016年3月14日付 「清須物流センター（底地）再開発事業に関するお知らせ（続報）」

※本投資法人のウェブサイト <http://8967.jp/>