

平成 18 年 12 月 21 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都千代田区神田錦町三丁目 5 番地 1  
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 山 川 亮  
(コード番号：8967)

投資信託委託業者

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 山 川 亮  
問い合わせ先 取締役業務部長 五十嵐 龍人  
TEL. 03-5259-6050

### 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))

本投資法人は、平成 18 年 12 月 21 日、下記の通り資産の取得を決定致しましたので、お知らせいたします。

#### 記

##### 1. 取得の概要(予定)

- 1) 取得資産:不動産(事業用借地権付土地、いわゆる底地)
- 2) 物件名称:中部春日物流センター(底地)
- 3) 取得価格:金 685,000,000 円  
(但し、取得諸経費、固定資産税を除きます。)
- 4) 取 得 日 :平成 18 年 12 月 25 日
- 5) 引 渡 日 :平成 18 年 12 月 25 日
- 6) 取 得 先 :株式会社中埜酢店
- 7) 取得資金:自己資金によります。

##### 2. 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。

本物件は、活況を呈する名古屋経済の中心部から 10km 圏内に位置し、消費者物流に適した立地である他、自動車産業を中心とする日本有数の産業集積地に近接していることから、生産者物流のニーズも期待されます。また、中部地域(注)の高速道路網並びに東名高速・名神高速等の主要高速道路へのアクセスが良好であることから中部全体をカバーできる立地優位性を有しています。

本物件は、酒類卸大手(株)リョーショクリカーとの間で事業用借地契約(契約期間 20 年間・契約残存期間約 9 年)が締結されており安定的な収入が見込めること、また物流用地が不足している愛知県中心部において契約終了後には大規模な物流施設の建設が可能であり、将来的な内部成長が期待されることから、本物件の取得を決定いたしました。なお、本物件の概要は以下の通りです。

(注) 中部地域とは、愛知県・静岡県・岐阜県をいいます。

### 1) 立地

本物件は、名古屋高速 16 号一宮線春日 IC まで約 0.7km、名神高速に接続する名岐バイパスと東名阪自動車道（名古屋環状 2 号線）を接続する清洲 JCT まで約 1.9km に位置しており、高速道路へのアクセスが優れています。名古屋市中心部から 10km 圏内に位置する物流施設集積エリアに所在し、物流業務に適した周辺環境を備えており、また拠点集約の受け皿と成り得る規模の敷地面積を有した土地です。

### 2) テナント

酒類卸大手(株)リョーショクリカーが事業用借地契約に基づき本物件上に存在する物流センターを所有・運営しています。なお、(株)リョーショクリカーは、食品卸大手(株)菱食の連結子会社です。

## 3. 取得予定資産の内容

### 1) 不動産の内容

資産の種類	不動産(事業用借地権付土地、いわゆる底地)	
土地	所在地(*)	愛知県西春日井郡春日町大字下之郷字郷ヶ島92番
	面積(*)	10,457.02㎡
	用途地域	準工業地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%
	所有形態	所有権
鑑定評価額	707,000,000円(※特記事項記載 搬出費用控除後の査定)	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成18年12月14日	
プロパティ・マネジメント会社	大星ビル管理株式会社	
特記事項	本土地にはガラス瓶等が地中の一部に存在している可能性があります。再建築の際に、産業廃棄物として敷地外へ搬出する為に想定される費用(約31百万円)を考慮して取得価格を決定しています。	

(\*) 不動産登記簿の表示によります。

### 2) 賃貸借の概要

テナント名	株式会社リョーショクリカー
業種	酒類卸
賃貸面積	10,457.02㎡
総賃貸可能面積に占める割合	100.0%
年間賃料	33百万円
契約期間	平成7年12月1日から平成27年11月30日
敷金	なし
賃料更改・改定	<p>契約の種類: 事業用借地契約(期間20年・契約残存期間約9年)</p> <p>賃料改定: 賃料が公租公課の増減、土地の価格の上昇若しくは低下、その他経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の賃料等に比較して不相当になったときは相手方に対し賃料の増減を請求することが出来ます。</p> <p>契約更改: 契約の更新はありません。</p>

#### 4. 不動産の取得先の概要

- 1) 社 名:株式会社中埜酢店
- 2) 本店所在地:愛知県半田市中村町二丁目6番地
- 3) 代 表 者:代表取締役 中埜又左エ門和英
- 4) 資 本 金:300 百万円
- 5) 大 株 主:売主の意向により、非開示とさせていただきます。
- 6) 主な事業内容:不動産管理業
- 7) 本投資法人又は投資信託委託業者との関係:特になし

#### 5. 媒介の概要

- 1) 仲 介 人:  
商 号:三井不動産株式会社  
本店所在地:東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号  
代 表 者:代表取締役社長 岩沙 弘道  
本投資法人又は投資信託委託業者との関係:特になし

商 号:三井不動産販売株式会社  
本店所在地:東京都新宿区西新宿二丁目1番1号  
代 表 者:代表取締役社長 岩崎 芳史  
本投資法人又は投資信託委託業者との関係:特になし

※ 2社による共同仲介

- 2) 手 数 料:20.55 百万円(但し、消費税及び地方消費税を除きます。)

#### 6. 今後の見通し

本物件取得による本投資法人の平成19年1月期運用状況への影響は軽微であり、平成19年1月期運用状況の予想の変更はありません。

#### 【添付資料】

- 参考資料 1: 本物件の収支見込
- 参考資料 2: 本物件の外観写真
- 参考資料 3: 本物件の地図

以 上

※ 本投資法人のウェブサイト <http://8967.jp/>

参考資料 1: 本物件の収支見込

(単位:百万円)

収益(付帯収益を含む)	33
費用	7
公租公課	7
NOI(Net Operating Income)	26

(収支見込の前提条件)

上記の数値は取得年度の特異要因を排除した年間収支であり、平成 19 年1月期の予想数値ではありません。

参考資料 2: 本物件の外観写真



参考資料 3: 本物件の地図

・広域地図



・近隣地図

