



2010年2月4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（習志野物流センターⅡ）

本投資法人は、2010年2月4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 90%（注）
 - (2) 物件名称： 習志野物流センターⅡ
 - (3) 取得価格： 金 7,875,000,000 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： 2010年3月2日
 - (5) 引渡日： 2010年3月2日
 - (6) 取得先： 習志野3特定目的会社
 - (7) 取得資金： 2010年2月4日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の一般募集による新投資口発行の手取金、借入金及び自己資金（予定）
 - (8) 支払方法： 引渡時一括
- (注) 株式会社プロロジスの関連会社との準共有となる予定です。

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。



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 90%)	鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
取得予定日	2010年3月2日	価格時点	2009年12月31日				
取得予定価格	7,875百万円	鑑定評価額	8,140百万円				
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	収益還元法による収益価格	8,140百万円				
信託期間満了日	2026年1月31日						
土地	所在地（住居表示）	DCF法による収益価格	8,140百万円				
	面積（注2）			割引率	1年目：5.3% 2～10年目：5.4%		
	用途地域					最終還元利回り	5.5%
	容積率						
	建ぺい率			還元利回り	5.2%		
	所有形態					原価法による積算価格	5,470百万円
建物	構造/階数（注2）	土地価格 (割合)	1,450百万円 (26.5%)				
	建築時期（注2）			建物価格 (割合)	4,020百万円 (73.5%)		
	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	株式会社プロロジス	建物状況評価の概要					
賃貸借の概要		建物状況評価の概要					
マスターリース会社	プロロジス・パーク習志野3 合同会社	調査業者	清水建設株式会社				
マスターリース種別	パス・スルー（注3）	報告書年月日	2010年1月5日				
テナントの総数	3	緊急修繕費	100千円				
年間賃料（消費税等別）	—（注4）	短期修繕費	—				
敷金・保証金	—（注4）	長期修繕費	83,570千円				
賃貸面積（注5）	48,009.85㎡	PML値	11.1%				
稼働率	100.0%	設計者、施工者及び建築確認機関					
収支状況（注6）	設計者						
収益（付帯収益も含む）	—（注4）	設計者	JFEシビル株式会社				
NOI	517百万円	施工者	JFEシビル株式会社				
NOI利回り (取得価格ベース)	5.9%	建築確認機関	株式会社都市居住評価 センター				
特記事項：							
<p>1. 本土地は、土壌汚染対策法及び千葉県生活環境の保全等に関する条例（平成7年3月10日施行）の適用を受けないと考えられますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える有害物質の存在が確認されています。本投資法人は、汚染土壌に対して適切な対応がなされていることから、環境に重大な影響を及ぼす懸念が少なく本土地全体を現状のまま使用して差し支えないことを清水建設株式会社に確認しています。また、土壌の一部を敷地外に搬出する場合は法令に従い適切に処理する必要がありますが、将来の再建築の際も敷地外へ土壌を搬出せずに対応が可能であるとの専門家の見解を踏まえ、特に汚染処理対策費用を見込む必要がないものと判断しています。</p> <p>2. 本投資法人は、本物件を取得後、本物件を習志野3特定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、同社、本資産運用会社、株式会社プロロジス、及び本物件の賃借人であるプロロジス・パーク習志野3合同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の方法や、本物件に関する譲渡制限、優先購入権及び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。</p>							
(注1) 取得予定価格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) 不動産登記簿の表示によります。							
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3) 賃料保証のないマスターリース契約のことをいいます。
(注4) 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5) 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面積に含まれる場合があります。
(注6) 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、2010年7月期・2011年1月期の予想数値ではありません。

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本物件を取得します。本物件の取得は、2009年8月31日に株式会社プロロジスとの間で締結した「パイプラインサポートに関する協定書」に基づく初の物件取得となります。

(1) 立地の特徴

習志野エリアは、東京・千葉湾岸及び首都圏内陸部への交通アクセスに優れており、大手路線便事業者の配送拠点など多数の物流施設が集積しています。本物件は、京葉道路花輪インターチェンジ・東関東自動車道湾岸習志野インターチェンジが至近の距離にあり、主要道路へのアクセスが良好であることから、東京都心部から京葉湾岸部までをカバーする消費者向け物流に適した立地条件を備えています。東京港（大井埠頭）や羽田・成田空港等のゲートウェイへのアクセスも良好であることから、航空貨物及び海運貨物のニーズも期待されます。また、24時間操業が可能な周辺環境にあり、JR京葉線新習志野駅経由で通勤が可能である等、労働力の確保も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、有効天井高 5.5m、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。マルチテナントでの利用を想定し、1階の高床式両面トラックバース（計 38 台）に加え、4階にランプウェイを通じてアクセスできる片面バース（19 台）を備え、分割された区画にはそれぞれ垂直搬送機と荷物用エレベータを配置して、各テナントの迅速な搬入出及び荷役作業を可能にしています。

IT 対応の事務所スペースや乗用車駐車場（85 台分）を備え、24 時間有人警備によるセキュリティ対応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。更に、遮熱性の高い外壁材の採用や屋上緑化の導入など、地球環境にも配慮した設計となっています。

(3) テナント

東日本エリアを中心に幅広く物流事業を展開する株式会社ナカノ商会、宅配便大手ヤマト運輸グループで企業向け物流サービス事業を展開するヤマトロジスティクス株式会社、総合家電メーカーのグループ企業として 3PL 事業（注）に強みを持つ三洋電機ロジスティクス株式会社の各社と定期建物賃貸借契約を締結しており、衣料品・日用品雑貨等の流通加工拠点や、パソコン周辺機器等の量販店及び消費者向け配送拠点として利用されています。

（注） 荷主企業に対して、その立場に立ってロジスティクスサービスを戦略的に提供する事業を行います。

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。



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
株式会社 ナカノ商会	普通倉庫業・ 運送取次業	18,590.42 m ²	38.7%	—（注2）	2013年 1月31日 まで	—（注2）
ヤマト ロジスティクス 株式会社	貨物自動車・ 貨物運送業	15,109.07 m ²	31.5%		2015年 10月31日 まで	
三洋電機 ロジスティクス 株式会社	普通倉庫業・ 運送取次業	14,310.36 m ²	29.8%		2014年 10月31日 まで	
合計		48,009.85 m ²	100.0%	—（注2）	—	—（注2）

契約更改・改定：

株式会社ナカノ商会

契約の種類： 定期建物賃貸借契約（期間5年）

賃料改定： 引渡日より3年を経過した時点で、消費者物価指数の変動率を参考に改定することができます。ただし、経済情勢又は本物件に係る経費等に著しい変動があった場合は、協議の上、賃料の額を直ちに変更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、賃貸人は、賃借人が再契約の締結を望む場合には、賃借人との再契約の交渉を優先するものとします。

中途解約： 賃貸借期間中に解約することはできません。

ヤマト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（期間7年）

賃料改定： 引渡日より3年を経過した時点で、消費者物価指数の変動率を参考に改定することができます。ただし、経済情勢又は本物件に係る経費等に著しい変動があった場合は、協議の上、賃料の額を直ちに変更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、賃貸人は、賃借人が再契約の締結を望む場合には、賃借人との再契約の交渉を優先するものとします。

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、別途定める中途解約可能日の6か月前までに賃借人が賃貸人に書面で通知を行うことにより、中途解約可能日に本契約を解約することができます。

三洋電機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（期間5年6か月）

賃料改定： 引渡日より3年6か月が経過した時点で、消費者物価指数の変動率を参考に改定することができます。ただし、経済情勢又は本物件に係る経費等に著しい変動があった場合は、協議の上、賃料の額を直ちに変更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、賃貸人は、賃借人が再契約の締結を望む場合には、賃借人との再契約の交渉を優先するものとします。

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、別途定める中途解約可能日の6か月前から12か月前までに賃借人が賃貸人に書面で通知を行うことにより、中途解約可能日に本契約を解約することができます。

主な荷物 衣料品、日用品雑貨、PC周辺機器

（注1） 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。

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）をご覧いただき、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。



5. 取得先の概要

商号	習志野 3 特定目的会社（注 1）
本店所在地	東京都港区東新橋一丁目 5 番 2 号 汐留シティセンター
設立年月日	2007 年 4 月 25 日
代表者	取締役 堤 一浩
資本金	4 億 7,870 万円
優先出資者	—（注 2）
主な事業の内容	資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受並びにその管理及び処分にかかる業務等
本投資法人又は資産運用会社との関係	特になし

（注 1） 株式会社プロロジスの意向を受けて設立された特定目的会社です。

（注 2） 優先出資者の承諾が得られなかったため開示していません。

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 2010 年 7 月期（第 10 期）及び 2011 年 1 月期（第 11 期）運用状況への影響については、2010 年 2 月 4 日に公表した「2010 年 7 月期の運用状況の予想の修正及び 2011 年 1 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 1：本物件の外観写真

参考資料 2：本物件の仕様

参考資料 3：本物件の地図

参考資料 4：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/>

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 1：本物件の外観写真



参考資料 2：本物件の仕様

習志野物流センターⅡの仕様

■ 庫内
有効利用面積10,000㎡、有効天井高さ5.5m。基準天井高1.5m以上の標準的な物流仕様を備えています。

■ 垂直搬送機
1～3階に2機、4～5階に1機備えることにより、階間を効率的に連絡することが可能です。

■ トラックバース
1階に両面計38台、ラングウェイを備えてアクセスできる4階に計19台の大型車両の停車できる高床式トラックバースを設置しています。

■ 事務所スペース
付帯棟・倉庫棟間合と副心のおアスと緑色のない環境を提供しています。また、分譲された区画内に事務所スペースを設けています。

■ 屋上緑化
大規模な屋上緑化を導入しており、地盤降下にも配慮した設計となっています。

■ ランプウェイ
地上から4階に直接乗り入れることができます。上り下り専用のランプウェイを1基設置することにより、1階～3階、4階～5階をそれぞれ独立して利用することができます。



■ 施設エントランス
パワフルに対応した仕様となっています。

■ 防災センター
24時間365日の有人監視でセキュリティも万全です。

■ ウッドデッキ
敷地内に備えられたウッドデッキが、海辺で過ごす方々に癒しの場を提供しています。

■ 乗用車用駐車場
1階エントランス前に、ご自身の乗用車用駐車場を設けています。

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。

参考資料 3：本物件の地図

- ・ 広域地図



- ・ 近隣地図



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。



参考資料 4：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	7.0%
M-2	浦安物流センター	千葉県浦安市港	2,902	2.3%
M-3	平塚物流センター	神奈川県平塚市長瀬	1,466	1.2%
M-4	新木場物流センター	東京都江東区新木場	2,454	2.0%
M-5	浦安千鳥物流センター	千葉県浦安市千鳥	6,000	4.9%
M-6	船橋西浦物流センター	千葉県船橋市西浦	5,700	4.6%
M-7	船橋西浦物流センターⅡ	千葉県船橋市西浦	9,330	7.5%
M-8	川崎物流センター	神奈川県川崎市川崎区桜本	10,905	8.8%
M-9	習志野物流センター	千葉県習志野市茜浜	1,690	1.4%
M-10	横須賀物流センター	神奈川県横須賀市夏島町	3,305	2.7%
M-11	八千代物流センター	千葉県八千代市上高野	2,266	1.8%
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	7.9%
M-13	八千代物流センターⅡ	千葉県八千代市上高野	5,300	4.3%
M-14	浦安千鳥物流センターⅡ	千葉県浦安市千鳥	1,640	1.3%
M-15	市川物流センター	千葉県市川市田尻	4,550	3.7%
M-16	東雲物流センター	東京都江東区東雲	11,800	9.5%
M-17	習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市茜浜	7,875	6.4%
首都圏湾岸部及び首都圏内陸部 小計			95,658	77.3%
T-1	大東物流センター	大阪府大東市緑が丘	7,617	6.2%
T-2	大阪福崎物流センター	大阪府大阪市港区福崎	4,096	3.3%
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	0.6%
T-4	門真物流センター	大阪府門真市殿島町	989	0.8%
T-5	小牧物流センター	愛知県小牧市大字下末	2,100	1.7%
T-6	小牧物流センターⅡ	愛知県小牧市西之島	1,800	1.5%
近畿地域、中部地域及び九州地域 小計			17,287	14.0%
O-1	前橋物流センター	群馬県前橋市上増田町	1,230	1.0%
O-2	羽生物流センター	埼玉県羽生市川崎	1,705	1.4%
O-3	埼玉騎西物流センター	埼玉県北埼玉郡騎西町	4,010	3.2%
O-4	加須物流センター	埼玉県加須市南篠崎	3,790	3.1%
その他 小計			10,735	8.7%
ポートフォリオ合計			123,680	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。

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)をご覧ください。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。