



平成 20 年 9 月 18 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都千代田区一ツ橋二丁目 4 番 3 号

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 榮坂 均

(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 榮坂 均

問い合わせ先 財務企画部長 上野 貴司

TEL.03-3238-7171

資産の取得に関するお知らせ（小牧物流センターⅡ）

本投資法人は、平成 20 年 9 月 18 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。

記

1. 取得の概要

(1) 取得資産：不動産

(2) 物件名称：小牧物流センターⅡ

(3) 取得価格：金 1,800,000,000 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：平成 20 年 9 月 18 日

(5) 引渡日：平成 20 年 9 月 26 日

(6) 取得先：大善倉庫株式会社

(7) 取得資金：借入金

(8) 支払方法：引渡時一括



2. 取得予定資産の概要

資産の概要		鑑定評価書の概要		
資産の種類	不動産	鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
取得予定日	平成 20 年 9 月 26 日	価格時点	平成 20 年 8 月 20 日	
取得予定価格	1,800,000,000 円	鑑定評価額	1,830,000,000 円	
信託受託者	—	収益還元法による収益価格	1,830,000,000 円	
信託期間満了日	—			
土地	所在地（地番表示）	愛知県小牧市大字西之島字 柿之木島 548 番 1 他	DCF 法による収益価格	1,820,000,000 円
	面積（注 1）	9,740.44 m ²		
	用途地域	準工業地域		
	容積率	200%	割引率	1～2 年目：5.4% 3 年目～：5.4%
	建ぺい率	70%（指定建ぺい率 60% +角地緩和 10%）	最終還元利回り	5.6%
	所有形態	所有権	直接還元法による収益 価格	1,840,000,000 円
建物	構造/階数（注 1）	鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺 2 階建他	還元利回り	5.3%
	建築時期（注 1）	平成 4 年 3 月 27 日他		
	延床面積（注 1）	10,708.41 m ²	原価法による積算価格	1,230,000,000 円
	総賃貸可能面積	10,708.41 m ²	土地価格 （割合）	625,000,000 円 （50.8%）
	用途（注 1）	倉庫・事務所		
	所有形態	所有権	建物価格 （割合）	605,000,000 円 （49.2%）
プロパティ・ マネジメント会社	三井不動産 ビルマネジメント株式会社			
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）	123,600,000 円	報告書年月日	平成 20 年 9 月 9 日	
敷金・保証金	30,900,000 円	緊急修繕費	200 千円（注 3）	
賃貸面積	10,708.41 m ²	短期修繕費	550 千円	
		長期修繕費	122,540 千円	
稼働率	100.0%	PML 値（注 4）	8.3%	
収支状況（注 2）		設計者、施工者及び建築確認機関		
収益（付帯収益も含む）	123 百万円	設計者	株式会社富本設計他	
NOI（Net Operating Income）	102 百万円	施工者	佐伯総合建設株式会社他	
NOI 利回り （取得価格ベース）	5.7%	建築確認機関	小牧市	
特記事項： 該当事項はありません。				
（注 1） 不動産登記簿の表示によります。 （注 2） 取得年度の特種要因を排除した年間収支の見込みであり、平成 21 年 1 月期の予想数値ではありません。 （注 3） 本日現在、修繕工事は完了しています。 （注 4） 主要建物のみを対象として数値を算出しています。				



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、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。本物件の概要は以下の通りです。

(1) 立地の特徴

東名高速道路と名神高速道路が結節する小牧インターチェンジまで約 1km の距離にあり、本エリアを起点として他の幹線道路や主要ゲートウェイへのアクセスも良好であることから、中部全域をカバーできる中心的流通拠点として注目されているエリアです。中部圏の大消費地である名古屋市街地から 15km 圏内に位置し、消費者物流に適した立地である他、大手メーカー等の生産拠点到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、近隣に住宅地域があり、流通加工作業を行うための労働力の確保も比較的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

鉄骨造 2 階建てで荷物の縦移動が少ない構造であり、有効柱間隔 10.0m~18.0m、有効天井高平均 4.0m、1 階はフォークリフト等が使用可能な床荷重を備え、流通型物流センターに適した仕様の建物です。トラック 20 台分の片面バース及び 2 基の昇降機を備え、荷物の迅速な入出庫や庫内移動が可能となっています。また、事務所棟及び社員寮・休憩施設を敷地内に有しています。

(3) テナント

関西圏を中心として強固な物流網を展開し、顧客に密着した物流サービスの提供を推進しているフットワークエクスプレス株式会社です。本物件は、同社の小牧支店として活用されており、名古屋エリアを対象とした集配送センターとなっています。



4. テナント（賃貸借契約）の概要

テナント名	フットワークエクスプレス株式会社
業種	一般貨物自動車運送業
賃貸面積	10,708.41 m ²
総賃貸面積に占める割合	100.0%
年間賃料（消費税別）	123,600,000 円
契約期間	平成 18 年 12 月 20 日から平成 21 年 12 月 19 日まで
敷金・保証金	30,900,000 円
契約更改・改定	契約の種類 普通建物賃貸借契約（期間 3 年） 賃料改定 本契約の更新時に、協議の上改定することができます。 ただし、賃貸借期間内でも法令の改正や経済情勢の変動、公租公課その他の負担の変動があった場合、または近隣の建物に比較して賃料が不相当となった場合、協議の上改定することができます。 契約更新 賃貸借期間満了の 6 か月前までに、相手方に対し書面による別段の意思表示がない場合、本契約は引き続き同一条件で 3 年毎更新されるものとしします。 中途解約 6 か月前までに相手方に書面による通告をすることにより解約することができます。 ただし、賃借人が 6 か月に満たない期間の賃料相当額を賃貸人に支払う場合はこの限りではありません。
主な荷物	電化製品・雑貨

5. 取得先の概要

商号	大善倉庫株式会社
本店所在地	愛知県小牧市河内屋新田 23
代表者	代表取締役 加藤 政義
資本金	10 百万円
大株主	大善家具株式会社
主な事業の内容	普通倉庫業
本投資法人又は資産運用会社との関係	特になし

(注) 本物件取得については、ケネディクス株式会社（以下、「ケネディクス」）が当初取得者として上記取得先と売買契約を締結し、契約日において買主たる地位を本投資法人が承継することにより、物件取得を行っております。これは、上記取得先が売買契約の締結を希望する時期において資産運用会社のデューデリジェンスが終了していなかったことから一旦ケネディクスが契約当事者となって買主となり、その後、本物件が投資適格であることを確認することができたため本投資法人がケネディクスより地位承継を受けたものです。

なお、地位承継に伴い本投資法人はケネディクスに対して 54 百万円（消費税別途）の手数料を支払う予定です。ケネディクスは、本投資法人の資産運用会社の株主であり、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、地位承継手続き及び手数料金額の決定に際しては、同ルールに定める適正な手続きを経ています。



6. 物件取得先の状況

	現所有者・信託受益者
会社名・氏名	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	—
取得経緯・理由等	—
取得価格	—
取得時期	—

7. 媒介の概要

商号	シービー・リチャードエリス株式会社
本店所在地	東京都港区浜松町二丁目2番12号
代表者	代表取締役社長 秋山 隆英
本投資法人又は 資産運用会社 との関係	特になし
手数料	54,060,000円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）

8. 今後の見通し

本物件取得による本投資法人の平成21年1月期及び平成21年7月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】

参考資料1：本物件の概観写真

参考資料2：本物件の地図

以 上

※本投資法人のウェブサイト <http://8967.jp/>

【添付資料】

参考資料 1：本物件の概観写真



参考資料 2：本物件の地図

- ・ 広域地図



- ・ 近隣地図

