

平成 18 年 1 月 16 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)

問 合 せ 先

三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社

取締役副社長兼業務部長

広 瀬 匡 志

TEL. 03-5259-6050

### 資産の取得に関するお知らせ

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、本日、下記のとおり資産を取得することを決定いたしましたので、お知らせいたします。

#### 記

#### 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、以下に記載する資産を取得します。

なお、今回取得する信託受益権は、すべて本投資法人の新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(平成 18 年 1 月)に取得予定資産として記載された信託受益権です。

#### 2. 取得予定資産の概要

不動産を主な信託財産とする信託の受益権(7 物件)

物件番号	信託不動産 (物件名称)	取得予定日	取得先	取得予定 価格 (百万円)
M-5	浦安千鳥物流センター	平成 18 年 4 月 21 日	ロジス・ワン特定目的会社	6,000
M-6	船橋西浦物流センター	平成 18 年 2 月 17 日	有限会社中部船橋ホールディングス	5,700
M-7	船橋西浦物流センター	平成 18 年 3 月 17 日	有限会社インダストリアル・リート・エイト	9,330
M-8	川崎物流センター	平成 18 年 2 月 9 日	有限会社インダストリアル・リート・ファイブ	10,905
M-9	習志野物流センター	平成 18 年 2 月 9 日	有限会社テレスト・インベストメント	1,690
M-10	横須賀物流センター	平成 18 年 2 月 9 日	有限会社インダストリアル・リート・シックス	3,305
M-11	八千代物流センター	平成 18 年 2 月 9 日	有限会社インダストリアル・リート・セブン	2,266
合 計				39,196

(注) 取得予定資産に関する権利関係の従前の経緯は、大要以下の通りです。

- ・浦安千鳥物流センターの土地は千葉県が所有していましたが、同県は、同土地をロジス・ワン特定目的会社に譲渡しました。本日現在、ロジス・ワン特定目的会社は、同土地上に建物を建築中で、竣工後、同土地及び同建物を住友信託銀行株式会社に信託譲渡する予定です。ロジス・ワン特定目的会社は、三井物産株式会社の意向を受けて設立された特定目的会社であり、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、取得の決定に際しては、同ルールに定める手続きを経ていきます。
- ・船橋西浦物流センターの土地の一部は中部運輸株式会社が所有していましたが、同社は、平成 16 年 7 月 9 日、同土地を UFJ (現三菱

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)をご覧いただいた上で、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。

UFJ) 信託銀行株式会社に信託譲渡し、同日、同土地を信託する信託受益権を、有限会社中部船橋ホールディングスに譲渡しました。また、有限会社中部船橋ホールディングスは平成 17 年 3 月 2 日、株式会社日刊工業新聞社より隣地を追加取得しました。本日現在、有限会社中部船橋ホールディングスは、両土地上に建物を建築中で、竣工後、同建物と追加取得した土地を追加信託する予定です。有限会社中部船橋ホールディングスは、ケネディクス株式会社の意向を受けて設立された特別目的会社であり、資産運用会社の利益相反策ルールに定義する利害関係者に該当することから、取得の決定に際しては、同ルールに定める手続きを経ていきます。

- ・船橋西浦物流センターの土地及び建物は京義倉庫株式会社及び京義産業株式会社が所有していましたが、京義倉庫株式会社及び京義産業株式会社は、平成 17 年 10 月 14 日、同土地及び同建物を住友信託銀行株式会社に信託譲渡し、同日、同土地及び同建物を信託する信託受益権を、有限会社インダストリアル・リート・エイトに譲渡しました。本日現在、上記信託受益権は、有限会社インダストリアル・リート・エイトが保有しています。有限会社インダストリアル・リート・エイトは、三井物産株式会社、中央三井信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社の意向を受けて設立された特別目的会社であり、資産運用会社の利益相反策ルールに定義する利害関係者に該当することから、取得の決定に際しては、同ルールに定める手続きを経ていきます。
- ・川崎物流センターの土地及び建物を信託する信託受益権はライジング・インベストメント・ワン有限会社が保有していましたが、平成 17 年 3 月 25 日、同社は、上記信託受益権を、有限会社インダストリアル・リート・ファイブに譲渡しました。本日現在、上記信託受益権は、有限会社インダストリアル・リート・ファイブが保有しています。有限会社インダストリアル・リート・ファイブは、三井物産株式会社、中央三井信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社の意向を受けて設立された特別目的会社であり、資産運用会社の利益相反策ルールに定義する利害関係者に該当することから、取得の決定に際しては、同ルールに定める手続きを経ていきます。
- ・習志野物流センターの土地は千葉県が所有していましたが、同県は、同土地を有限会社テレスト・インベストメントに譲渡し、有限会社テレスト・インベストメントは同土地上に、建物を建築しました。本日現在、同土地及び同建物は有限会社テレスト・インベストメントが所有しています。有限会社テレスト・インベストメントは、ケネディクス株式会社の連結子会社であり、資産運用会社の利益相反策ルールに定義する利害関係者に該当することから、取得の決定に際しては、同ルールに定める手続きを経ていきます。
- ・横須賀物流センターの土地及び建物は株式会社バンテックが所有していましたが、同社は、平成 17 年 6 月 16 日、同土地及び同建物をみずほ信託銀行株式会社に信託譲渡し、同日、同土地及び同建物を信託する信託受益権を、有限会社インダストリアル・リート・シックスに譲渡しました。本日現在、上記信託受益権は、有限会社インダストリアル・リート・シックスが保有しています。有限会社インダストリアル・リート・シックスは、三井物産株式会社、中央三井信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社の意向を受けて設立された特別目的会社であり、資産運用会社の利益相反策ルールに定義する利害関係者に該当することから、取得の決定に際しては、同ルールに定める手続きを経ていきます。
- ・八千代物流センターの土地及び建物を信託する信託受益権は有限会社ワイ・エル・プロパティーズが保有していましたが、平成 17 年 7 月 15 日、上記信託受益権を、有限会社インダストリアル・リート・セブンに譲渡しました。本日現在、上記信託受益権は、有限会社インダストリアル・リート・セブンが保有しています。有限会社インダストリアル・リート・セブンは、三井物産株式会社、中央三井信託銀行株式会社及びケネディクス株式会社の意向を受けて設立された特別目的会社であり、資産運用会社の利益相反策ルールに定義する利害関係者に該当することから、取得の決定に際しては、同ルールに定める手続きを経ていきます。

### 3. 取得予定資産の内容

#### M-5 浦安千鳥物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権		調査業者	清水建設株式会社	
取得予定年月日	平成 18 年 4 月 21 日		調査年月日	平成 17 年 11 月 30 日	
取得予定価格	6,000 百万円		緊急修繕費	なし	
査定価格(注 1)	6,370 百万円		短期修繕費	なし	
信託受託者	住友信託銀行株式会社		長期修繕費	43,467 千円	
土地	所在地	千葉県浦安市千鳥 12 番 2 他	建物	構造 / 階数(注 3)	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 5 階建
	面積	16,421 m <sup>2</sup>		建築時期(注 3)	平成 18 年 1 月 30 日
	用途地域	準工業地域		延床面積(注 3)	32,804.75 m <sup>2</sup>
	容積率	200%		総賃貸可能面積	31,829.55 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	物産不動産株式会社(注 2)				
特記事項： 該当事項はありません。					
(注 1) 価格時点において竣工していませんので、株式会社谷澤総合鑑定所作成の報告書に基づいています。					
(注 2) 三井物産株式会社の連結子会社であり、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、取得の決定に際しては、同ルールに定める手続きを経ています。					
(注 3) 確認済証の表示によります。					

テナントの総数	1
年間賃料(消費税等別)(注 1)	494,860,440 円
賃貸面積(注 2)	31,829.55 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積(注 3)	31,829.55 m <sup>2</sup>
稼働率(注 4)	100.0%

(注 1) 年間賃料は、各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された、年間賃料又は月間賃料の合計額を 12 倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額)を記載しています。

(注 2) 各信託不動産に関する各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書においては、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るため、賃貸面積が賃貸可能面積を上回る場合があります。特に、庇部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が賃貸可能面積を大きく上回る場合があります。

(注 3) 登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を記載しています。また、賃貸借契約書に添付される建物図面等により、より正確と思われる賃貸可能面積を確認することができるものについては、かかる建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。また、平成 17 年 12 月 31 日現在、建築中の建物については、確認済証又は賃貸借予約契約書に添付される建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。

(注 4) 総賃貸可能面積は上記(注 3)のとおり記載し、賃貸面積は上記(注 2)のとおり記載しており、その数値を記載する基準が異なるため、信託不動産の全体を賃貸している場合においても、総賃貸可能面積と賃貸面積が一致しない場合があります。上記では、信託不動産の全体を賃貸している場合には、総賃貸可能面積と賃貸面積の数値にかかわらず、稼働率を 100.0%と記載しています。

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)をご覧いただいた上で、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。

## M-6 船橋西浦物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権		調査業者	清水建設株式会社	
取得予定年月日	平成 18 年 2 月 17 日		調査年月日	平成 17 年 11 月 30 日	
取得予定価格	5,700 百万円		緊急修繕費	なし	
査定価格(注 1)	6,320 百万円		短期修繕費	なし	
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社		長期修繕費	34,056 千円	
土地	所在地	千葉県船橋市西浦三丁目 4 番 1 号	建物	構造 / 階数(注 3)	鉄筋コンクリート造一部鉄骨鉄筋コンクリート造 5 階建
	面積	18,192.07 m <sup>2</sup>		建築時期(注 3)	平成 18 年 1 月 31 日
	用途地域	工業専用地域		延床面積(注 3)	36,364.64 m <sup>2</sup>
	容積率	200%		総賃貸可能面積	35,322.18 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	物産不動産株式会社(注 2)				
特記事項： 本土地は、土壤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）の適用は受けられないと考えられていますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える汚染土壌の存在が確認されています。ただし、汚染土壌に対して適切に対応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土地全体を現状のまま施設使用して差し支えないことを清水建設株式会社に確認済みです。また、今後必要となる汚染処理対策について同社に確認したところ、将来本土地において建物を再建築する際、汚染土壌を敷地外に処分する場合には、法令に従い適切に処置することが必要となるとのことでしたが、将来の再建築の際も敷地外へ土壌を搬出せずに処置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。					
(注 1) 価格時点において竣工していませんので、株式会社谷澤総合鑑定所作成の報告書に基づいています。					
(注 2) 三井物産株式会社の連結子会社であり、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、取得の決定に際しては、同ルールに定める手続きを経ています。					
(注 3) 確認済証の表示によります。					

テナントの総数	2
年間賃料（消費税等別）(注 1)	435,943,920 円
賃貸面積 (注 2)	35,322.18 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積 (注 3)	35,322.18 m <sup>2</sup>
稼働率 (注 4)	100.0%

- (注 1) 年間賃料は、各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された、年間賃料又は月間賃料の合計額を 12 倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額）を記載しています。
- (注 2) 各信託不動産に関する各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書においては、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るため、賃貸面積が賃貸可能面積を上回る場合があります。特に、庇部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が賃貸可能面積を大きく上回る場合があります。
- (注 3) 登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を記載しています。また、賃貸借契約書に添付される建物図面等により、より正確と思われる賃貸可能面積を確認することができるものについては、かかる建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。また、平成 17 年 12 月 31 日現在、建築中の建物については、確認済証又は賃貸借予約契約書に添付される建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。
- (注 4) 総賃貸可能面積は上記(注 3)のとおり記載し、賃貸面積は上記(注 2)のとおり記載しており、その数値を記載する基準が異なるため、信託不動産の全体を賃貸している場合においても、総賃貸可能面積と賃貸面積が一致しない場合があります。上記では、信託不動産の全体を賃貸している場合には、総賃貸可能面積と賃貸面積の数値にかかわらず、稼働率を 100.0%と記載しています。

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）をご覧いただいた上で、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。

## M-7 船橋西浦物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権		調査業者	清水建設株式会社	
取得予定年月日	平成 18 年 3 月 17 日		調査年月日	平成 17 年 11 月 30 日	
取得予定価格	9,330 百万円		緊急修繕費	13,000 千円(注 3)	
鑑定評価額(注 1)	9,690 百万円		短期修繕費	2,400 千円	
信託受託者	住友信託銀行株式会社		長期修繕費	670,187 千円	
土地	所在地	千葉県船橋市西浦三丁目 8 番 1 号	建物	構造 / 階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 5 階建
	面積	39,686 m <sup>2</sup>	建物	建築時期(注 4)	昭和 60 年 12 月 26 日他
	用途地域	工業専用地域	建物	延床面積	73,880.92 m <sup>2</sup>
	容積率	200%	建物	総賃貸可能面積	73,859.32 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%	建物	用途	倉庫
	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	物産不動産株式会社(注 2)				
特記事項： (1) 清水建設株式会社作成の平成 17 年 9 月 16 日付「建物状況評価報告書 遵法性の確認」によると、昭和 60 年 7 月 16 日付で県「自然環境保全条例」及び「船橋市緑の保存と緑化の推進に関する条例」に基づく緑化協定が締結されているが、協定後緑地面積が不足のままとなっていると指摘されています。この緑化協定書に基づく面積に回復させる緑化工事は取得予定日までに完了する予定です。 (2) 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）の適用は受けないと考えられていますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える汚染土壌の存在が確認されています。ただし、汚染土壌に対して適切に対応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土地全体を現状のまま施設使用して差し支えないことを清水建設株式会社に確認済みです。また、今後必要となる汚染処理対策について同社に確認したところ、将来本土地において建物を再建築する際、汚染土壌を敷地外に処分する場合には、法令に従い適切に処置することが必要となることでしたが、将来の再建築の際も敷地外に搬出する土壌は微量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。					
(注 1) 株式会社谷澤総合鑑定所作成の鑑定評価書に基づいています。 (注 2) 三井物産株式会社の連結子会社であり、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、取得の決定に際しては、同ルールに定める手続きを経ています。 (注 3) 取得予定日までに、修繕工事を完了する予定です。 (注 4) 対象土地の上は三棟の建物と附属建物が建設されています。三棟すべて鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 5 階建です。各建物の延床面積、建築時期等は以下のとおりです。なお、家屋番号 10 番 15 の建物を、家屋番号 10 番 17 の建物を、家屋番号 10 番 18 の建物を としてしています。 延床面積 18,552.55 m <sup>2</sup> 、昭和 60 年 12 月 26 日竣工 延床面積 36,966.68 m <sup>2</sup> 、昭和 61 年 5 月 22 日竣工、附属建物：延床面積 21.60 m <sup>2</sup> 鉄骨造陸屋根平家建 延床面積 18,243.34 m <sup>2</sup> 、昭和 61 年 5 月 22 日竣工、附属建物：延床面積 96.75 m <sup>2</sup> 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建					

テナントの総数	1
年間賃料（消費税等別）(注 1)	780,320,400 円
賃貸面積(注 2)	74,125.62 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積(注 3)	73,859.32 m <sup>2</sup>
稼働率(注 4)	100.0%

- (注 1) 年間賃料は、各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された、年間賃料又は月間賃料の合計額を 12 倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額）を記載しています。
- (注 2) 各信託不動産に関する各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書においては、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るため、賃貸面積が賃貸可能面積を上回る場合があります。特に、庇部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が賃貸可能面積を大きく上回る場合があります。
- (注 3) 登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を記載しています。また、賃貸借契約書に添付される建物図面等により、より正確と思われる賃貸可能面積を確認することができるものについては、かかる建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。また、平成 17 年 12 月 31 日現在、建築中の建物については、確認済証又は賃貸借予約契約書に添付される建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。
- (注 4) 総賃貸可能面積は上記(注 3)のとおり記載し、賃貸面積は上記(注 2)のとおり記載しており、その数値を記載する基準が異なるため、信託不動産の全体を賃貸している場合においても、総賃貸可能面積と賃貸面積が一致しない場合があります。上記では、信託不動産の全体を賃貸している場合には、総賃貸可能面積と賃貸面積の数値にかかわらず、稼働率を 100.0%と記載しています。

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）をご覧いただいた上で、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。

## M-8 川崎物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権		調査業者	清水建設株式会社	
取得予定年月日	平成 18 年 2 月 9 日		調査年月日	平成 17 年 11 月 30 日	
取得予定価格	10,905 百万円		緊急修繕費	17,250 千円(注 2)	
鑑定評価額(注 1)	11,700 百万円		短期修繕費	1,650 千円(注 2)	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		長期修繕費	604,384 千円	
土地	所在地	神奈川県川崎市川崎区桜本二丁目 32 番 1 号	建物	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 5 階建
	面積	21,622.41 m <sup>2</sup>		建築時期	平成 1 年 7 月 14 日
	用途地域	準工業地域		延床面積	41,630.54 m <sup>2</sup>
	容積率	200% (一部 300%)		総賃貸可能面積	41,630.54 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%		用途	倉庫、事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
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				
特記事項： 本土地は、土壤汚染対策法及び神奈川県生活環境の保全等に関する条例（平成 9 年 10 月施行）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土壤汚染の存在が確認されています。ただし、汚染土壌に対して適切に対応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土地全体を現状のまま施設使用して差し支えないこと、及び 将来本土地において建物を再建築する際に、汚染土壌の除去等の措置により対策が可能であることを清水建設株式会社に確認済みです。なお、本投資法人では、取得に当たり、将来再建築の際に予定される土壤改良費用の見積りを、安藤建設株式会社から平成 17 年 2 月 17 日付で取得しており、当該改良費用見込額 510 百万円を考慮の上、取得予定価格を決定しています。					
(注 1) 株式会社谷澤総合鑑定所作成の鑑定評価書に基づいています。					
(注 2) 取得予定日までに、修繕工事を完了する予定です。					

テナントの総数	1
年間賃料（消費税等別）(注 1)	-
賃貸面積 (注 2)	46,667.00 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積 (注 3)	41,630.54 m <sup>2</sup>
稼働率 (注 4)	100.0%

(注 1) 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 2) 各信託不動産に関する各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書においては、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るため、賃貸面積が賃貸可能面積を上回る場合があります。特に、庇部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が賃貸可能面積を大きく上回る場合があります。

(注 3) 登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を記載しています。また、賃貸借契約書に添付される建物図面等により、より正確と思われる賃貸可能面積を確認することができるものについては、かかる建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。また、平成 17 年 12 月 31 日現在、建築中の建物については、確認済証又は賃貸借予約契約書に添付される建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。

(注 4) 総賃貸可能面積は上記(注 3)のとおり記載し、賃貸面積は上記(注 2)のとおり記載しており、その数値を記載する基準が異なるため、信託不動産の全体を賃貸している場合においても、総賃貸可能面積と賃貸面積が一致しない場合があります。上記では、信託不動産の全体を賃貸している場合には、総賃貸可能面積と賃貸面積の数値にかかわらず、稼働率を 100.0%と記載しています。

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）をご覧いただいた上で、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。

## M-9 習志野物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権		調査業者	清水建設株式会社	
取得予定年月日	平成 18 年 2 月 9 日		調査年月日	平成 17 年 11 月 30 日	
取得予定価格	1,690 百万円		緊急修繕費	なし	
鑑定評価額(注)	1,810 百万円		短期修繕費	なし	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社		長期修繕費	5,574 千円	
土地	所在地	千葉県習志野市茜浜三丁目 2 番 2 号	建物	構造 / 階数	鉄骨造合金メッキ鋼板葺 2 階建
	面積	14,027.60 m <sup>2</sup>		建築時期	平成 17 年 10 月 5 日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	2,475.41 m <sup>2</sup>
	容積率	200%		総賃貸可能面積	2,442.87 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	50%		用途	荷捌所、倉庫、事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
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： 該当事項はありません。					
(注) 株式会社谷澤総合鑑定所作成の鑑定評価書に基づいています。					

テナントの総数	1
年間賃料（消費税等別）(注 1)	121,200,000 円
賃貸面積 (注 2)	4,123.60 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積 (注 3)	2,442.87 m <sup>2</sup>
稼働率 (注 4)	100.0%

- (注 1) 年間賃料は、各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された、年間賃料又は月間賃料の合計額を 12 倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額）を記載しています。
- (注 2) 各信託不動産に関する各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書においては、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るため、賃貸面積が賃貸可能面積を上回る場合があります。特に、庇部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が賃貸可能面積を大きく上回る場合があります。
- (注 3) 登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を記載しています。また、賃貸借契約書に添付される建物図面等により、より正確と思われる賃貸可能面積を確認することができるものについては、かかる建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。また、平成 17 年 12 月 31 日現在、建築中の建物については、確認済証又は賃貸借予約契約書に添付される建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。
- (注 4) 総賃貸可能面積は上記(注 3)のとおり記載し、賃貸面積は上記(注 2)のとおり記載しており、その数値を記載する基準が異なるため、信託不動産の全体を賃貸している場合においても、総賃貸可能面積と賃貸面積が一致しない場合があります。上記では、信託不動産の全体を賃貸している場合には、総賃貸可能面積と賃貸面積の数値にかかわらず、稼働率を 100.0%と記載しています。

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）をご覧いただいた上で、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。

## M-10 横須賀物流センター

資産の概要					
資産の種類	不動産信託受益権		調査業者	清水建設株式会社	
取得予定年月日	平成 18 年 2 月 9 日		調査年月日	平成 17 年 11 月 30 日	
取得予定価格	3,305 百万円		緊急修繕費	580 千円(注 2)	
鑑定評価額(注 1)	3,600 百万円		短期修繕費	23,450 千円(注 2)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費	143,323 千円	
土地	所在地	神奈川県横須賀市夏島町 2873 番 17	建物	構造 / 階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 5 階建
	面積	11,790.09 m <sup>2</sup>		建築時期	平成 2 年 7 月 31 日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	21,424.03 m <sup>2</sup>
	容積率	200%		総賃貸可能面積	21,364.11 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	70% (指定建ぺい率 60%、角地緩和 + 10%)		用途	倉庫、事務所
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
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				
特記事項： 該当事項はありません。					
(注 1) 株式会社谷澤総合鑑定所作成の鑑定評価書に基づいています。					
(注 2) 取得予定日までに、修繕工事を完了する予定です。					

テナントの総数	1
年間賃料 (消費税等別) (注 1)	296,758,800 円
賃貸面積 (注 2)	22,506.62 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積 (注 3)	21,364.11 m <sup>2</sup>
稼働率 (注 4)	100.0%

- (注 1) 年間賃料は、各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された、年間賃料又は月間賃料の合計額を 12 倍することにより年換算して算出した金額 (複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額) を記載しています。
- (注 2) 各信託不動産に関する各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書においては、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るため、賃貸面積が賃貸可能面積を上回る場合があります。特に、庇部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が賃貸可能面積を大きく上回る場合があります。
- (注 3) 登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を記載しています。また、賃貸借契約書に添付される建物図面等により、より正確と思われる賃貸可能面積を確認することができるものについては、かかる建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。また、平成 17 年 12 月 31 日現在、建築中の建物については、確認済証又は賃貸借予約契約書に添付される建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。
- (注 4) 総賃貸可能面積は上記(注 3)のとおり記載し、賃貸面積は上記(注 2)のとおり記載しており、その数値を記載する基準が異なるため、信託不動産の全体を賃貸している場合においても、総賃貸可能面積と賃貸面積が一致しない場合があります。上記では、信託不動産の全体を賃貸している場合には、総賃貸可能面積と賃貸面積の数値にかかわらず、稼働率を 100.0%と記載しています。

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) をご覧いただいた上で、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。

**M-11 八千代物流センター**

<b>資産の概要</b>					
資産の種類	不動産信託受益権		調査業者	清水建設株式会社	
取得予定年月日	平成 18 年 2 月 9 日		調査年月日	平成 17 年 11 月 30 日	
取得予定価格	2,266 百万円		緊急修繕費	10,200 千円(注 2)	
鑑定評価額(注 1)	2,330 百万円		短期修繕費	241,350 千円(注 2)	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		長期修繕費	174,883 千円	
土地	所在地	千葉県八千代市上高野 1734 番 4 他	建物	構造 / 階数	鉄骨造スレート葺平家建他
	面積	29,106.40 m <sup>2</sup>		建築時期	昭和 47 年 4 月 24 日 平成 12 年 9 月 11 日 (一部取毀、増築) 他
	用途地域	工業専用地域		延床面積	18,036.67 m <sup>2</sup>
	容積率	200%		総賃貸可能面積	17,689.95 m <sup>2</sup>
	建ぺい率	60%		用途	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
プロパティ・マネジメント会社	大星ビル管理株式会社				
<b>特記事項：</b> 本土地は、土壤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）の適用は受けられないと考えられていますが、調査の結果、土地の一部に基準値を超える汚染土壌の存在が確認されています。ただし、汚染土壌に対して適切に対応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土地全体を現状のまま施設使用して差し支えないこと、及び 将来本土地において建物を再建築する際に、汚染土壌の除去等の措置により対策が可能であることを清水建設株式会社に確認済みです。なお、本投資法人では、取得に当たり、将来再建築の際に予定される土壤改良費用の見積りを、株式会社間組から平成 17 年 3 月 15 日付で取得しており、当該改良費用見込額 34 百万円を考慮の上、取得予定価格を決定しています。					
(注 1) 株式会社谷澤総合鑑定所作成の鑑定評価書に基づいています。					
(注 2) 取得予定日までに、修繕工事を完了する予定です。					

テナントの総数	1
年間賃料（消費税等別）(注 1)	181,201,440 円
賃貸面積 (注 2)	18,073.04 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積 (注 3)	17,689.95 m <sup>2</sup>
稼働率 (注 4)	100.0%

- (注 1) 年間賃料は、各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された、年間賃料又は月間賃料の合計額を 12 倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている信託不動産については、その合計額）を記載しています。
- (注 2) 各信託不動産に関する各賃貸借契約書に表示された建物に係る賃貸面積の合計を記載しています。なお、各賃貸借契約書においては、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るため、賃貸面積が賃貸可能面積を上回る場合があります。特に、庇部分が賃貸面積に含まれる場合、賃貸面積が賃貸可能面積を大きく上回る場合があります。
- (注 3) 登記簿上の延床面積より賃貸対象ではないと考えられる部分の面積を除いた面積を記載しています。また、賃貸借契約書に添付される建物図面等により、より正確と思われる賃貸可能面積を確認することができるものについては、かかる建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。また、平成 17 年 12 月 31 日現在、建築中の建物については、確認済証又は賃貸借予約契約書に添付される建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。
- (注 4) 総賃貸可能面積は上記(注 3)のとおり記載し、賃貸面積は上記(注 2)のとおり記載しており、その数値を記載する基準が異なるため、信託不動産の全体を賃貸している場合においても、総賃貸可能面積と賃貸面積が一致しない場合があります。上記では、信託不動産の全体を賃貸している場合には、総賃貸可能面積と賃貸面積の数値にかかわらず、稼働率を 100.0%と記載しています。

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）をご覧いただいた上で、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。

### 3. 構造計算書偽装問題について

平成 17 年 11 月 17 日以降、国土交通省より公表されております姉齒建築設計事務所(千葉県市川市)による構造計算書の偽装問題に関連し、今回取得予定の全物件につきまして、同事務所の関与がないことを確認しておりますのでお知らせいたします。なお、取得予定物件の設計者、施工者は以下の通りです。

物件名称	設計者	施工者
浦安千鳥物流センター	株式会社松田平田設計	三井住友建設株式会社
船橋西浦物流センター	ケネディクス・デベロップメント株式会社	三井住友建設株式会社
船橋西浦物流センター	中央ビルト工業株式会社	中央ビルト工業株式会社
川崎物流センター	株式会社日本設計	三井住友建設株式会社
習志野物流センター	株式会社鴻池組	株式会社鴻池組
横須賀物流センター	株式会社フジタ	株式会社フジタ
八千代物流センター	村本建設株式会社	村本建設株式会社

### 4. 今後の見通し

平成 18 年 1 月 16 日に公表した「平成 18 年 1 月期及び平成 18 年 7 月期の各運用状況の予想修正に関するお知らせ」に記載のとおりです。

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)をご覧いただいた上で、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。