

平成 17 年 9 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)

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(東京新木場物流センター)

本投資法人は、平成 17 年 9 月 21 日、下記の通り資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要(予定)

- 1) 取得資産: 不動産を主な信託財産とする信託受益権
- 2) 物件名称: 東京新木場物流センター
- 3) 取得価格: 金 2,454,000,000 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) 取 得 日: 平成 17 年 9 月 22 日
- 5) 引 渡 日: 平成 17 年 9 月 22 日
- 6) 取 得 先: 有限会社インダストリアル・リート・ファイブ
- 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、首都圏における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、首都圏における国際物流のゲートウェイである東京港に位置しており、大消費地向け配送物流及びメーカー輸入物流の双方に適していることから、安定的な賃貸ニーズが見込まれるものと判断し、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。

1) 立地

本物件は、東京都江東区新木場にあり、首都高速道路湾岸線新木場出入口まで約 1.3km、東京港大井埠頭まで約 13kmの位置にあります。大消費地及びゲートウェイに近接し、主要道路へのアクセスも良好であることに加え、周辺環境も物流業務を行うのに適しており、物流施設として優れた立地条件を備えています。

2) 施設の特徴

本物件の建物の階数・構造は地上 6 階建鉄骨造、基準階の天井高は 5.5m、床荷重(倉庫部分)は 1.5t/m²、延床面積は 10,616.80 m²で、流通型需要のみならず保管型需要にも対応できる十分なスペースの提供が可能です。また、荷物用エレベーター(積載量 4.5t):2 基及び垂直搬送機(1t/パレット):3 基を装備しており、迅速な施設内の貨物移動が可能です。

3) テナント

本物件のテナントは、東京西部及び南埼玉に強固なサービス網を持ち、消費者直結型の物流サービスを提供して首都圏のネットワークの構築を進める東京システム運輸株式会社であり、本物件は同社にとって東京湾岸における多機能型戦略拠点と位置づけられています。

3. 取得予定資産の内容

1) 信託財産である不動産の内容

資産の種類		不動産信託受益権
土地	所在地(住居表示)	東京都江東区新木場2丁目5番2号
	面積(*)	5,798.90m ²
	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
建物	構造・階数(*)	鉄骨造銅板葺6階建
	建築時期(*)	平成5年3月15日
	延床面積(*)	10,616.80m ²
	総賃貸可能面積(**)	11,595.40m ²
	用途(*)	倉庫
	所有形態	所有権
鑑定評価額		2,720,000,000円
鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点		平成17年9月1日
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
マスターリースの有無		なし
地震PML(***)		18%
特記事項		なし

(*) 不動産登記簿の表示によります。

(**) 竣工図書による建築基準法上の延床面積の表示によります。

(***) 清水建設株式会社作成の建物状況評価報告書によります。

2) 賃貸借の概要

テナント名	東京システム運輸株式会社
業 種	普通倉庫業
賃貸面積	11,595.40㎡
総賃貸可能面積 に占める割合	100.00%
年間賃料 (消費税等別)	180(百万円)
契約期間	平成17年8月1日から平成22年8月末日
敷 金	30(百万円)
賃料更改・改定	契約の種類: 定期建物賃貸借契約(期間5年1ヶ月) 賃料改定: 改定しません 契約更改: 更新はありません 中途解約: 中途解約はできません

4. 信託受益権の取得先の概要

- 1) 社 名: 有限会社インダストリアル・リート・ファイブ
- 2) 本店所在地: 東京都千代田区丸の内三丁目2番3号
- 3) 代 表 者: 取締役 内山隆太郎
- 4) 資 本 金: 300 万円
- 5) 主な事業内容: 不動産信託受益権の取得、保有及び処分
- 6) 本投資法人との関係:

有限会社インダストリアル・リート・ファイブは、本投資法人の資産運用会社の株主である三井物産株式会社、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、同ルールに定める適正な手続きを経ています。

5. 今後の見通し

当該信託受益権の取得による本投資法人の平成18年1月期運用状況への影響は軽微であり、平成18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)	180
費用(減価償却費を除く)	38
公租公課	25
諸経費	13
NOI(Net Operating Income)	142

(収支見込の前提条件)

1. 上記の数値は取得年度の特種要因を排除した年間収支であり、平成 18 年1月期の予想数値ではありません。
2. 諸経費には、管理委託費・損害保険料・信託報酬・修繕費等を含みます。

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

