

2020年9月16日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都中央区銀座六丁目8番7号
 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
 代表者名 執行役員 磯辺 真幸
 (コード番号: 3471)

資産運用会社名
 三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 吉田 幸男
 問合せ先 取締役財務本部長 牧野 辰
 T E L . 03-6327-5160

資産の取得及び貸借に関するお知らせ

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社である三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、2020年9月16日、下記の物件に係る信託受益権(以下「MFLP 茨木」及び「MFLP 川口 I」)を個別に又は総称して「取得予定資産」といいます。)の取得及び貸借を決定しましたので、お知らせいたします。

なお、取得予定資産の取得先は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。)第123条に規定する利害関係人等並びに本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者(以下総称して「利害関係者」といいます。)に該当するため、信託受益権売買契約の締結にあたり、本資産運用会社は、投信法及び利害関係者との取引に当たっての利益相反対策のための自主ルールである「利害関係者取引規程」に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ており、また、投信法第201条の2の規定に基づき利害関係人等との取引に係る投資法人の事前の同意を得ています。

記

1. 取得予定資産の概要

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得予定価格(百万円) (注2)
物流 不動産	L-18	MFLP 茨木	大阪府茨木市	58,900
	L-19	MFLP 川口 I	埼玉県川口市	18,500
合計(2物件)			-	77,400

(注1) 物件番号は、本投資法人の既保有資産及び取得予定資産を物流不動産(L)及びインダストリアル不動産(I)の

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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その訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

2つに分類し、分類ごとに番号を付しています。以下同じです。

(注2) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

- (1) 売買契約締結日 : 2020年9月16日
(注1)
- (2) 取得予定年月日 : ①「MFLP茨木」: 2020年10月6日
(注2) ②「MFLP川口I」: 2020年10月6日
- (3) 取得先 : 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 : 自己資金、2020年9月16日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金(注3)及び借入金(注4)
- (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注1) 取得予定資産に係る各信託受益権売買契約に記載された売買契約締結日を記載しています。

(注2) 取得予定資産に係る各信託受益権売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。なお、一般募集の払込期日の変動に応じて変更されることがあります。

(注3) 詳細については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注4) 詳細については、決定次第お知らせいたします。

2. 取得及び貸借の理由

取得予定資産は、本投資法人のスポンサーである三井不動産株式会社又は三井不動産株式会社が出資する彩都特定目的会社により開発された物流施設で構成されており、本投資法人の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取得及び貸借を行うものです。なお、各取得予定資産の特徴は以下のとおりです。

また、取得予定資産のテナントに関しては、2020年4月27日公表の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載したテナント選定基準に適合していると判断しています。

(物件番号L-18) MFLP 茨木

(1) 立地

対象不動産は、名神高速道路「茨木IC」から約4km、名神高速道路・中国自動車道・近畿自動車道の結節点「吹田JCT」から約9km、新名神高速道路「茨木千提寺IC」から5km圏内に位置しています。開通した新名神高速道路は、京都と神戸方面をつなぐ名神高速道路の代替路線となっており、大阪都市部外延の環状道路として機能し、広域交通利便性の向上に貢献しています。

国道171号へ約4km、大阪市中心部と接続する国道423号へ8km圏内に位置しており、大阪北部を中心とする近郊都市間輸送に優れた立地といえます。

雇用確保の観点では、最寄り駅である大阪モノレール彩都線「彩都西」駅から約2.3kmに位置し、大阪の郊外ベッドタウンに立地していることから、JR・阪急茨木方面を含めて、労働力を十分に確保できる環境にあります。

(2) 物件特性

対象不動産は、賃貸面積合計約63,000坪を有する地上6階建のランプウェイ型MFLPです。大型車両が各フロアへ直接乗り入れできるダブルランプウェイを備え、施設内は中廊下型の車路を有し、乗用車駐車場・大型車両待機スペースが十分に確保された配送効率の高い大規模物流施設となっております。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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録見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

います。

建物基本スペックとしては、基準階の倉庫部分は1フロア約9,000坪、柱間隔は柱芯で10.35m・10.75m、天井高は各階梁下有効5.5m、床荷重は1.5t/m²と汎用的で十分な荷捌き・保管機能を備えた施設となっています。倉庫・ランプウェイに免震構造を採用し、非常用発電機、セキュリティシステム、カフェテリア・売店、LED照明、スカイラウンジ等も備えており、6階の倉庫には空調設備を備えているため、施設の付加価値を高める差別化が図られています。

(物件番号L-19) MFLP 川口 I

(1) 立地

対象不動産は、首都高速道路川口線「加賀IC」から約2.1km、同「東領家IC」から約1.3km、同「鹿浜橋IC」から約1.5kmと、高速道路へのアクセスに優れるほか、環状7号線・環状8号線に近接していることから、東京、埼玉都心部に加えて、首都圏全域を広域的に管轄することが可能な立地です。また、東北自動車道や常磐自動車道に乗り入れることにより東北方面からの中継拠点としても機能することができ、首都圏内陸部の東京近郊物流立地として、希少性が高い立地といえます。

雇用確保の観点では、JR京浜東北線「川口」駅及び「赤羽」駅よりバスが出ており、最寄りのバス停から徒歩約1分であることから通勤利便性は確保されています。また、周辺部は東京のベッドタウンとして人口集積が見られることから、比較的従業員を確保しやすい環境にあるといえます。

(2) 物件特性

対象不動産は、4階建のスロープ型MFLPです。1階及び3階に接車可能なスロープ式物流施設で、1階は両面バースとなっていることから、高頻度の入出庫・搬出入に対応できる効率性の高い施設となっています。

基本仕様としては、床荷重は1.5t/m²、柱スパンは10.8m×10.3m、有効天井高は各階5.5m以上を確保しており、汎用性の高い仕様となっています。また、駐車場スペースは普通乗用車が93台、トラック待機場が9台分設置されており十分なスペースが確保されています。

敷地内にはトラック出入り口が2か所設置されており、ワンウェイのオペレーションを行うことによって効率的な運用を行うことが可能となっています。

3. 取得予定資産の内容

以下の表は、各取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。また、個別物件表において用いられている用語は以下のとおりであり、個別物件表については以下に掲げる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2020年7月31日現在の状況を記載しています。

(1) 区分に関する説明

- ・「用途」は、各取得予定資産について、本投資法人の投資方針において定められる各用途の分類に応じて記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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その訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(2) 特定資産の概要に関する説明

- ・「特定資産の種類」は、2020年7月31日現在の各取得予定資産の種類を記載しています。
- ・「取得予定年月日」は、各取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された取得予定年月日を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
- ・「信託受益権の概要」は、本日現在における信託受託者、信託設定日及び信託期間満了日の概要を記載しています。
- ・土地の「所在地」は、登記簿上の建物の所在（複数ある場合にはそのうちの一地番）を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される容積率と異なる場合があります。
- ・土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築であることその他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される建ぺい率と異なる場合があります。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・「PM会社/LM会社」は、各取得予定資産についてプロパティ・マネジメント業務委託契約又はロジスティクスマネジメント契約を締結しているプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）又はロジスティクスマネジメント会社（以下「LM会社」といいます。）を記載しています。「ロジスティクスマネジメント」とは、プロパティ・マネジメント業務を包含する、物流不動産やインダストリアル不動産における総合的なマネジメント業務を提供することをいいます。
- ・「マスターリース会社」は、各取得予定資産についてマスターリース契約を締結し又は締結予定のマスターリース会社（もしあれば）を記載しています。
- ・「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結され又は締結予定であるものについて「パス・スルー」と記載しています。
- ・建物の「建築時期」は、各建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。
- ・建物の「構造/階数」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいています。主たる建物が複数ある場合には、延床面積が最も大きい主たる建物の登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「物件タイプ」は、ランプウェイを使用することにより、貨物輸送トラックが2階以上の各フロアに設けられたトラックバースに直接アクセスすることが可能な物流施設（以下「ランプウェイ型 MFLP」といいます。）に該当する物件には「ランプウェイ型 MFLP」と、スロープを使用する

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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その訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

ことにより、貨物輸送トラックが2階以上の一部のフロアに設けられたトラックバースに直接アクセスすることが可能な物流施設（以下「スロープ型 MFLP」といいます。）に該当する物件には「スロープ型 MFLP」と、貨物輸送トラックが地上階に設けられたトラックバースにアクセスし、2階以上のフロアには垂直搬送設備の利用により貨物等を搬送する物流施設（以下「ボックス型 MFLP」といいます。）に該当する物件には「ボックス型 MFLP」と、それぞれ記載しています。インダストリアル不動産については、建物の「物件タイプ」には具体的な用途を記載しています。

- ・建物の「環境評価」は、当該建物の新築時に一般財団法人建築環境・省エネルギー機構（以下「IBEC」といいます。）又は IBEC の指定認証機関へ CASBEE 認証の申請を行ったものについては、そのレポート記載の評価結果を記載しています。また、かかる CASBEE（建築環境総合性能評価システム）に基づき各自治体において実施されている建築環境総合性能評価制度に基づき、各自治体へ届出を行い、公表を受けているものについてはその公表結果を記載しています。更には、2020年7月31日現在において外部評価機関による環境認証である DBJ Green Building 認証（注）を受けているものについては、その認証結果を記載しています。なお、CASBEE（建築環境総合性能評価システム）は、建築物の環境性能で評価し格付する手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。IBEC 及びその指定認証機関が認証する CASBEE 認証は建築物のライフサイクルに対応して、CASBEE-企画、CASBEE-新築、CASBEE-既存及び CASBEE-改修の主に4つの評価ツールから構成され、デザインプロセスにおける各段階で活用されます（CASBEE 大阪（大阪市）及び CASBEE 大阪府などの自治体版については、新築時のみの評価となり、ライフサイクルに対応した種別はありません。）。評価結果は、「Sランク（素晴らしい）」から、「Aランク（大変良い）」、「B+ランク（良い）」、「B-ランク（やや劣る）」又は「Cランク（劣る）」という5段階のランキングで与えられます。また、CASBEE-不動産は、竣工後1年以上経過した建築物を対象に、CASBEE（建築環境総合性能評価システム）における建物の環境評価の結果を不動産評価に活用することを目的として開発されたものであり、「エネルギー／温暖化ガス」、「水」、「資源利用／安全」、「生物多様性／敷地」、「屋内環境」の5分類の評価項目で評価され、これにより「Sランク（素晴らしい）」から、「Aランク（大変良い）」、「B+ランク（良い）」又は「Bランク（必須項目を満足）」の4段階のランキングで評価結果が与えられます。

当該評価結果の内容は、一定時点における一定の判断手法を用いて行った評価結果であり、評価の第三者性、評価内容の妥当性及び正確性、並びに評価対象たる建物の性能を保証するものではありません。なお、外部評価機関による環境認証制度等（上記 DBJ Green Building 認証及び CASBEE 認証その他の建築環境総合性能評価制度を含みますが、これらに限りません。）に基づき認証を取得した場合において、その期限が満了し又はその認証が失効等することがあり、その際に、かかる認証を再取得し又は継続するとの保証も確約もなされていません。

（注）「DBJ Green Building 認証」は、ビルの環境性能に加えて、防犯や防災及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産（「Green Building」）の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定するものです。なお、認証の評価は、その評価に応じて、5段階の認証が付与されます。具体的には上から順に5つ星（国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル）、4つ星（極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル）、3つ星（非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル）、2つ星（優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル）及び1つ星（十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル）の5段階に分かれています。

- ・「担保の状況」は、担保がある場合にその概要を記載しています。
- ・「鑑定評価額」は、2020年7月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

記載しています。

- ・「不動産鑑定機関」は、不動産鑑定評価書を作成した鑑定機関を記載しています。
- ・「PML 値（予想最大損失率）」は、英文の Probable Maximum Loss の頭文字をとった略称であり、一般的に、「対象施設又は施設群に対し最大の損失をもたらす地震が発生し、その場合の 90%信頼性水準に相当する物的損失額」と定義されています。なお、実際には、PML として再現期間 475 年の地震を用いることが多く、この地震が発生した場合の物的損害額（90%信頼水準）の再調達価格に対する割合で表されます。
- ・テナントの内容の「テナント数」は、2020 年 7 月 31 日現在における各取得予定資産の建物に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、各取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、取得予定資産につき同一の賃借人が同一の建物に関して複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該賃借人は 1 として総数を算出しています。また、売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約数は「テナント数」に含めていません。
- ・テナントの内容の「主なテナントの名称」は 2020 年 7 月 31 日現在における各取得予定資産の建物に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約は除きます。以下当該建物に係る各賃貸借契約「対象賃貸借契約」といいます。）に表示された賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。
- ・テナントの内容の「年間賃料」は、2020 年 7 月 31 日現在における対象賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）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場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、対象賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）について、期間によって異なる定めがなされている場合には、当該賃貸借契約の 2020 年 7 月分の賃料（共益費を含みます。）を記載しています。また、同日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は考慮しないものとします。
- ・テナントの内容の「敷金・保証金」は、2020 年 7 月 31 日現在における対象賃貸借契約に規定する敷金及び保証金の残高（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、対象賃貸借契約に表示された敷金・保証金の残高の合計額について、期間によって異なる定めがなされている場合には、当該賃貸借契約の 2020 年 7 月分の敷金及び保証金の残高を記載しています。
- ・テナントの内容の「賃貸面積」は、2020 年 7 月 31 日現在の対象賃貸借契約に表示された賃貸面積（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計面積）の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、各取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に対象賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。また、賃貸面積は、2020 年 7 月 31 日時点で対象賃貸借契約を締結済みであれば、2020 年 7 月 31 日時点で入居・引き渡しがないとしても賃貸が行われているものとして算出しています。
- ・テナントの内容の「賃貸可能面積」は、各取得予定資産につき、2020 年 7 月 31 日現在の建物に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。）の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。
- ・テナントの内容の「稼働率」は、2020 年 7 月 31 日現在における各取得予定資産において締結されている各賃貸借契約上の各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の賃貸面積が占める割合を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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その訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(3) 特記事項に関する説明

- ・「特記事項」には、本日現在又は取得予定資産取得後の時点において各取得予定資産の権利関係・利用・安全性等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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その訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号 L-18) MFLP 茨木

物件名称	MFLP 茨木	
用途	物流施設	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2020年10月6日(注1)	
取得予定価格	58,900百万円	
信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託設定日	2016年3月30日
	信託期間満了日	2030年10月31日
土地	所有形態	所有権
	所在地	大阪府茨木市彩都あかね4番
	敷地面積	108,671 m ²
	用途地域	準工業地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%
PM会社/LM会社	三井不動産株式会社	
マスターリース会社	-	
マスターリース種別	-	
建物	所有形態	所有権
	建築時期	2017年8月26日
	延床面積	230,435 m ²
	構造/階数	鉄骨造6階建
	種類	倉庫
	物件タイプ	ランプウェイ型 MFLP
環境評価	CASBEE 大阪府 Aランク	
担保の状況	なし	
鑑定評価額	59,200百万円	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
PML値(予想最大損失率)	0.9% (東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の建物状況調査報告書によるもの)	
テナントの内容	テナント数	9
	主なテナントの名称	株式会社ユニクロ
	年間賃料	3,355百万円
	敷金・保証金	1,454百万円
	賃貸面積	208,699 m ²
	賃貸可能面積	208,699 m ²

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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その訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	稼働率	100.0%
特記事項	該当ありません。	

(注1) 一般募集の払込期日の変動に応じて、取得予定年月日が変更されることがあります。

(注2) 本物件に関して、利害関係者である三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社との間で建物設備管理契約を締結しています。また、本物件に設置された太陽光発電設備について利害関係者である三井不動産株式会社との間で賃貸借契約を締結しており、当該賃貸借契約の賃料は、賃借人が実施する売電事業に係る売電収入に連動する変動賃料です。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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その訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号 L-19) MFLP川口 I

物件名称	MFLP 川口 I	
用途	物流施設	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2020年10月6日(注1)	
取得予定価格	18,500百万円	
信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託設定日	2020年10月6日
	信託期間満了日	2030年10月31日
土地	所有形態	所有権
	所在地	埼玉県川口市領家四丁目3342番1ほか4筆
	敷地面積	28,194㎡
	用途地域	工業地域/第一種低層住居専用地域
	容積率	200%/60%
	建ぺい率	60%/30%
PM会社/LM会社	三井不動産株式会社	
マスターリース会社	-	
マスターリース種別	-	
建物	所有形態	所有権
	建築時期	2019年10月31日
	延床面積	49,838㎡
	構造/階数	鉄筋コンクリート造4階建
	種類	倉庫・事務所
	物件タイプ	スロープ型MFLP
	環境評価	CASBEE 埼玉県 Sランク
担保の状況	なし	
鑑定評価額	18,600百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML値(予想最大損失率)	4.2% (東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の建物状況調査報告書によるもの)	
テナントの内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	株式会社ナカノ商会
	年間賃料	非開示(注2)
	敷金・保証金	非開示(注2)
	賃貸面積	48,119㎡
	賃貸可能面積	48,119㎡

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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その訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	稼働率	100.0%
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> ・本土地につき、過去の所有者である川口市（売主）と当該土地を譲り受けた三井不動産株式会社（買主）との間で締結された売買契約において、物流事業が開始された日から起算して10年間、川口市の承認なく、当該土地について売買等による所有権の移転及び地上権、質権その他の権利設定（但し、抵当権の設定は除きます。）をしてはならない義務（但し、三井不動産株式会社のグループ会社がアセットマネジメントを行うSPC等に対する売却については、川口市は承認済。）、募集要項・企画内容等及び関連法令の遵守義務、並びに一定の事業継続義務が定められています。それらの義務に違反した場合、川口市は、買戻権（期間：2027年3月2日まで）を行使することができることとされており、かかる買戻権は登記されています。本物件の信託受託者は、上記売買契約における買主の義務を承継します。 ・本土地の一部に関し、川口市に対し、公共下水道管及びその付帯設備の設置、更新及び維持管理を目的として地上権が設定されています。

（注1）一般募集の払込期日の変動に応じて、取得予定年月日が変更されることがあります。

（注2）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

（注3）本物件に関して、利害関係者である三井不動産ファシリティーズ株式会社との間で建物設備管理契約を締結しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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その訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

4. 取得先の概要

(物件番号 L-18) 「MFLP 茨木」

- | | | |
|-------------------------|-----|---|
| (1) 名 | 称 | 彩都特定目的会社 |
| (2) 所 | 在 地 | 東京都中央区日本橋一丁目 4 番 1 号 |
| (3) 代表者の役職・氏名 | | 取締役 三品貴仙 |
| (4) 事 業 内 容 | | ①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け並びにその管理及び処分に係る業務
②その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務 |
| (5) 資 本 金 | | 7,741 百万円 (2020 年 2 月 29 日現在) |
| (6) 純 資 産 | | 6,971 百万円 (2020 年 2 月 29 日現在) |
| (7) 総 資 産 | | 48,474 百万円 (2020 年 2 月 29 日現在) |
| (8) 大 株 主 | | 三井不動産株式会社 |
| (9) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 | | |
| 資 本 関 係 | | 当該会社は、本運用会社の親会社である三井不動産株式会社が出資する特定目的会社であり、三井不動産株式会社は、本日現在において本投資法人の発行済投資口総数の 6.6% を保有しています。 |
| 人 的 関 係 | | 本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。 |
| 取 引 関 係 | | 本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。 |
| 関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況 | | 当該会社は、本投資法人及び本運用会社の関連当事者に該当しません。 |

(物件番号 L-19) 「MFLP 川口 I」

- | | | |
|-------------------------|-----|--|
| (1) 名 | 称 | 三井不動産株式会社 |
| (2) 所 | 在 地 | 東京都中央区日本橋室町二丁目 1 番 1 号 |
| (3) 代表者の役職・氏名 | | 代表取締役社長 菰田正信 |
| (4) 事 業 内 容 | | 不動産の取得、所有、処分、賃借、分譲及び管理 他 |
| (5) 資 本 金 | | 339,766 百万円 (2020 年 3 月 31 日現在) |
| (6) 純 資 産 | | 2,486,525 百万円 (2020 年 3 月 31 日現在) |
| (7) 総 資 産 | | 7,395,359 百万円 (2020 年 3 月 31 日現在) |
| (8) 大 株 主 | | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 10.29%
(2020 年 3 月 31 日現在) |
| (9) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 | | |
| 資 本 関 係 | | 当該会社は、本日現在において、本投資法人の発行済投資口総数の 6.6% を保有しています。また、当該会社は、本日現在において、本資産運用会社の発行済株式総数の 100.0% を保有しています。 |
| 人 的 関 係 | | 本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち、8 名が当該会社からの出向者です。 |
| 取 引 関 係 | | 当該会社は、本投資法人との間で、商標使用許諾契約、ロジスティクスマネジメント契約及び統括・調整業務委託契約を締結していま |

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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その訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

す。
また、当該会社は、本資産運用会社との間で、優先情報提供に関する契約、商標使用許諾契約及び不動産等に関する調査業務委託契約を締結しています。

関連当事者 当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当し
への該当状況 ます。

5. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先である「彩都特定目的会社」及び「三井不動産株式会社」は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第123条に規定する利害関係人等並びに本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当するため、信託受益権売買契約の締結にあたり、本資産運用会社は、投信法及び利害関係者との取引に当たっての利益相反対策のための自主ルールである「利害関係者取引規程」に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ており、また、投信法第201条の2の規定に基づき利害関係人等との取引に係る投資法人の事前の同意を得ています。

また、各取得予定資産のLM会社等であり、取得予定資産（MFLP 茨木）に設置された太陽光発電設備の賃借人である三井不動産株式会社は、利害関係者に該当するため、ロジスティクスマネジメント契約等及び太陽光発電設備賃貸借契約の締結にあたり、本資産運用会社は、利害関係者との取引に当たっての利益相反対策のための自主ルールである「利害関係者取引規程」に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。

6. 取得先の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は、以下のとおりです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

物件の名称 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
	①、②、③	①、②、③
	取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
MFLP 茨木 (大阪府茨木市)	① 彩都特定目的会社 ② 本資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社が出資する特定目的会社 ③ 開発を目的として取得	特別な利害関係にある者以外
	建物については前所有者の開発物件であるため記載を省略します。また、土地については1年を超えて所有していたため、記載を省略します。	—
	2017年8月（建物新築）	—

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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その訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	2016年3月(土地)	
MFLP 川口 I (埼玉県川口市)	① 三井不動産株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 開発を目的として取得	特別な利害関係にある者以外
	建物については前所有者の開発物件であるため記載を省略します。また、土地については1年を超えて所有していたため、記載を省略します。	—
	2019年10月(建物新築) 2017年3月(土地)	—

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. 今後の見通し

2021年1月期(2020年8月1日~2021年1月31日)及び2021年7月期(2021年2月1日~2021年7月31日)における本投資法人の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「2021年1月期の運用状況の予想の修正及び2021年7月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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その訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

9. 鑑定評価書の概要
(物件番号 L-18) MFLP 茨木

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP茨木
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	59,200百万円
価格時点	2020年7月31日

項目	内容	概要等
収益価格	59,200百万円	DCF法及び直接還元法を適用の上査定。
直接還元法による価格	59,500百万円	
① 運営収益	3,435百万円	
可能総収益	3,551百万円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入等を査定。
空室等損失等	116百万円	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定。
② 運営費用	962百万円	
維持管理費・PMフィー（注）	199百万円	過年度実績及び現行の契約条件等に基づき、類似不動産の維持管理費・PM料率の水準による検証を行い査定。
水道光熱費	112百万円	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上査定。
修繕費	24百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の修繕費の水準に基づき査定。
テナント募集費用等	28百万円	賃借人の想定回転期間をもとに査定。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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録見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	公租公課	331百万円	過年度実績額、類似不動産の水準を参考に査定。
	損害保険料	8百万円	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
	その他費用	257百万円	過年度実績額、類似不動産の水準を参考に査定。
	③ 運営純収益 (NOI : ①－②)	2,473百万円	
	④ 一時金の運用益	15百万円	運用利回りは1.0%として査定。
	⑤ 資本的支出	49百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の更新費の水準に基づき査定。
	純収益 (NCF : ③+④－⑤)	2,439百万円	
	還元利回り	4.1%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
	DCF法による価格	59,100百万円	
	割引率	1～2年度 4.1% 3年度以降 4.2%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
	最終還元利回り	4.3%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
原価法による積算価格		58,600百万円	
	土地比率	55.9%	
	建物比率	44.1%	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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その訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<p>その他不動産鑑定機関が鑑定評価に当たって留意した事項</p>	<p>特になし</p>
-----------------------------------	-------------

(注) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務の各委託先からの取引、ひいては当該委託先と本投資法人の関係に影響を与え、本投資法人の効率的な業務に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費及びPMフィーを合算して記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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その訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号 L-19) MFLP 川口 I

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP川口 I
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	18,600百万円
価格時点	2020年7月31日

項目	内容	概要等
収益価格	18,600百万円	DCF法及び直接還元法を適用の上査定。
直接還元法による価格	18,600百万円	
① 運営収益	非開示 (注)	
可能総収益	非開示 (注)	
空室等損失等	非開示 (注)	
② 運営費用	非開示 (注)	
維持管理費・PMフィー	非開示 (注)	
水道光熱費	非開示 (注)	
修繕費	非開示 (注)	
テナント募集費用等	非開示 (注)	
公租公課	非開示 (注)	
損害保険料	非開示 (注)	
その他費用	非開示 (注)	
③ 運営純収益 (NOI : ① - ②)	752百万円	
④ 一時金の運用益	非開示 (注)	
⑤ 資本的支出	非開示 (注)	
純収益 (NCF : ③ + ④ - ⑤)	745百万円	
還元利回り	4.0%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
DCF法による価格	18,500百万円	
割引率	3.7%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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録見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

			の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
	最終還元利回り	4.2%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
原価法による積算価格		18,200百万円	
	土地比率	66.4%	
	建物比率	33.6%	
その他不動産鑑定機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし		

(注) 賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、一部の項目を除き、非開示としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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その訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

以 上

*本投資法人のホームページアドレス：<https://www.mflp-r.co.jp>

<添付資料>

参考資料 1 ポートフォリオ一覧

参考資料 2 取得予定資産の周辺地図・写真

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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その訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<添付資料>

参考資料1 ポートフォリオ一覧

区分	物件番号	物件名称	取得（予定）価格 （百万円） （注1）	投資比率 （%） （注2）	鑑定評価額 （百万円） （注3）
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP市川塩浜 （注4）	15,500 （準共有持分50%）	5.5	17,950
物流 不動産	L-2	MFLP久喜	12,500	4.4	14,300
物流 不動産	L-3	MFLP横浜大黒 （注4）	10,100 （準共有持分50%）	3.6	10,900
物流 不動産	L-4	MFLP八潮	9,650	3.4	11,200
物流 不動産	L-5	MFLP厚木	7,810	2.8	9,160
物流 不動産	L-6	MFLP船橋西浦	6,970	2.5	7,910
物流 不動産	L-7	MFLP柏	6,300	2.2	7,120
物流 不動産	L-8	MFLP堺	23,600	8.4	24,200
物流 不動産	L-9	MFLP小牧	8,260	2.9	8,580
物流 不動産	L-10	MFLP日野 （注4）	12,533 （準共有持分25%）	4.4	12,600
物流 不動産	L-11	MFLP平塚	7,027	2.5	7,150
物流 不動産	L-12	MFLPつくば	8,781	3.1	10,100
物流 不動産	L-13	MFLP稲沢	16,200	5.7	16,600
物流 不動産	L-14	MFLP厚木II	13,100	4.6	13,600
物流 不動産	L-15	MFLP福岡I	5,263	1.9	5,430
物流 不動産	L-16	MFLPプロロジスパーク 川越（注4）	14,800 （準共有持分50%）	5.2	14,850
物流 不動産	L-17	MFLP広島I	14,480	5.1	14,800
物流 不動産	L-18	MFLP茨木	58,900	20.8	59,200

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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その訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物流 不動産	L-19	MFLP川口 I	18,500	6.5	18,600
		小計	270,274	95.7	284,250
インダ ストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	12,220	4.3	12,800
		小計	12,220	4.3	12,800
		合計	282,494	100.0	297,050

- (注1) 「取得(予定)価格」は、取得予定資産取得後の本投資法人の各保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。
- (注2) 「投資比率」は、取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産の取得(予定)価格の合計額に対する各保有資産の取得(予定)価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「鑑定評価額」は、2020年7月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、取得予定資産取得後の本投資法人の各保有資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びシービーアールイー株式会社に委託しています。
- (注4) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」及び「MFLPプロロジスパーク川越」に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得した各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、50%、25%及び50%)に相当する数値を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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その訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 2 取得予定資産の周辺地図・写真
 (物件番号 L-18) MFLP 茨木



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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その訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号 L-19) MFLP 川口 I



写真



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借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その訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。