

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区丸の内一丁目6番5号
 三菱地所物流リート投資法人
 代表者名 執行役員

坂川 正樹
 (コード番号 3481)

資産運用会社名

三菱地所投資顧問株式会社

代表者名 取締役社長

問合せ先 専務取締役物流リート部長

TEL:03-3218-0030

荒木 治彦

坂川 正樹

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

三菱地所物流リート投資法人（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菱地所投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記1物件（以下「新規取得資産」といいます。）を取得することにつき、下記のとおり決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 取得の概要

区分	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定 NOI 利回り (%) (注3)
物流施設	MJ ロジパーク土浦1 (注4)	茨城県土浦市	3,133	3,420	5.3

(注1) 「取得価格」は、新規取得資産に係る売買契約に記載された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) 「鑑定評価額」は、2019年6月30日を価格時点とする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、鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。

(注3) 「鑑定 NOI 利回り」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 取得後、速やかに物件名称を表中の名称に変更する予定であり、本日現在の物件名称は下表のとおりです。以下現在の物件名称は省略します。なお、変更予定の物件名称は、本日現在の計画に基づくものであり、今後予告なく変更され、又は物件名称の変更が行われない可能性があります。

物件名称	本日現在の物件名称
MJ ロジパーク土浦1	アントレックス CS センター

(1) 売買契約締結日 2019年8月27日

(2) 取得年月日 2019年9月2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 借入金及び手元資金(注)

(5) 決済方法 引渡時に全額支払

(注) 当該借入金の詳細については、本投資法人が本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得の理由

本投資法人は、三菱地所株式会社をスポンサー、三菱地所投資顧問株式会社を資産運用会社としており、デベロッパーと不動産アセットマネージャーのそれぞれの強みをハイブリッド活用すること（ハイブリッド・モデル）を特長としています。かかる「デベロッパー」×「不動産アセットマネージャー」のハイブリッド・モデルにより、市場環境の変化や景気循環に適応することで、着実な資産規模の拡大と安定的な運用を実現し、投資主価値の最大化を目指します。

新規取得資産の取得は、本投資法人のハイブリッド・モデルに基づき、三菱地所投資顧問株式会社の外部ソーシング物件である「MJ ロジパーク」へ投資するものです。本投資法人は、低水準のLTVを活用し借

三菱地所物流リート投資法人

入金により資産の取得を行い、1口当たり分配金を成長させることが、投資主価値の向上に資する優先的な課題と考え、これまで投資家の皆さまにお伝えしてきました。本投資法人は、この新規取得資産の取得は、そうした検討課題の有言実行であるとともに、資産規模の拡大を実現するものであり、投資主価値の向上を図ることができるものと考えています。

なお、新規取得資産の取得の決定に際しては、以下「3. 新規取得資産の内容／（4）新規取得資産の特徴」に記載の点を評価しました。

3. 新規取得資産の内容

以下の表は、新規取得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、2019年6月末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、本投資法人の新規取得資産について、本投資法人の投資方針において定められる用途の分類に応じて記載しています。

（2）特定資産の概要に関する説明

- ・「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等の種別を記載しています。
- ・「取得年月日」は、新規取得資産に係る売買契約に記載された取得年月日を記載しています。
- ・「取得価格」は、新規取得資産に係る売買契約に記載された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、新規取得資産の取得時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「建蔽率」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蔽率の上限値（指定建蔽率）を記載しています。指定建蔽率は、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蔽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。
- ・建物の「竣工日」は、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には、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いています。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、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。
- ・「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、2019年6月30日を価格時点とする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。
- ・「PM会社」は、新規取得資産についてプロパティマネジメント業務委託契約を締結する予定のプロパティマネジメント会社を記載しています。
- ・テナントの内容の「テナント数」は、2019年6月末日現在における新規取得資産の建物に係る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。また、売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場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、新規取得資産の建物に係る賃貸借契約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、2019年6月末日現在における当該賃貸借契約に表示された月間

三菱地所物流リート投資法人

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、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、同賃貸借契約の 2019 年 6 月分の賃料（共益費を含みます。）を基に算出しています。また、2019 年 6 月末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い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、2019 年 6 月末日現在における当該各賃貸借契約に表示された敷金及び保証金の残高の合計額（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、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、同賃貸借契約の 2019 年 6 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、賃貸借契約に規定された賃貸面積（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）を記載しています。
- ・テナントの内容の「賃貸可能面積」は、2019 年 6 月末日現在における新規取得資産のうち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、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。）の合計を記載しています。
- ・テナントの内容の「稼働率」は、2019 年 6 月末日現在における新規取得資産のうち建物に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

(3) 特記事項に関する説明

- ・「特記事項」には、本日現在において新規取得資産の権利関係・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。

(4) 新規取得資産の特徴

新規取得資産の特徴は、以下のとおりです。

- ・圏央道・常磐自動車道・国道 125 号線へのアクセスが良好であることから、都心部消費地だけでなく、首都圏広域への配送が可能です。
- ・操業環境については、用途地域が工業専用地域であり、「東筑波新治工業団地」内に立地しているため、周辺住民によるクレーム発生の懸念がなく、長期的にも 24 時間稼働が可能な良好な立地といえます。
- ・敷地内には出入口が 2 箇所設置されているため、効率的なオペレーションを行うことが可能です。また、マイカー通勤が主流の地域で、従業員専用の駐車場も 90 台分設置されており、十分なスペースを確保出来ています。
- ・環境負荷低減の取り組みとして、屋上に太陽光パネルが設置されています。
- ・JR 常磐線「神立駅」から約 8.1km
- ・常磐自動車道「土浦北 IC」から約 3.0km、国道 125 号線から約 1.5km

物件名称	MJ ロジパーク土浦 1	
用途	物流施設	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2019年9月2日	
取得価格	3,133百万円	
取得先	SMFL みらいパートナーズ株式会社	
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	2018年7月30日
	信託期間満了日	2029年9月30日
土地	所有形態	所有権
	所在地	茨城県土浦市本郷字原山 20 番地 27
	敷地面積	22,914.37 m ²
	用途地域	工業専用地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
建物	所有形態	所有権
	竣工日	2014年10月30日
	延床面積	15,485.00 m ²
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2階建
	種類	倉庫・事務所
担保の状況	なし	
鑑定評価額	3,420百万円（価格時点：2019年6月30日）	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML 値	1.9%（東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の地震リスク評価報告書によります。）	
PM 会社	株式会社東京流通センター	
テナントの内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	株式会社アントレックス
	賃貸借契約期間	20.0年
	年間賃料	非開示（注）
	敷金・保証金	非開示（注）
	賃貸面積	15,485.00 m ²
	賃貸可能面積	15,485.00 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	該当事項ありません。	

(注) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

鑑定評価書の概要			
物件名称	MJ ロジパーク土浦1	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	3,420,000	価格時点	2019年6月30日
項目	内容	根拠等	
収益価格	3,420,000	直接還元法及びDCF法を適用して査定。	
直接還元法による収益価格	3,460,000	-	
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示 (注)		
① 潜在総収益 賃料収入、共益費収入	非開示 (注)		
② 水道光熱費収入	非開示 (注)		
③ 駐車場収入	非開示 (注)		
④ その他収入	非開示 (注)		
⑤ 空室損失相当額	非開示 (注)		
⑥ 貸倒損失相当額	非開示 (注)		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	非開示 (注)		
⑦ 維持・管理費	非開示 (注)		
⑧ 水道光熱費	非開示 (注)		
⑨ 修繕費	非開示 (注)		
⑩ 公租公課	16,111	公租公課実額に基づき査定。	
⑪ プロパティマネジメントフィー	非開示 (注)		
⑫ テナント募集費用等	非開示 (注)		
⑬ 損害保険料	非開示 (注)		
⑭ その他費用	非開示 (注)		
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	165,716	-	
(4) 一時金の運用益	1,850	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出	1,577	エンジニアリング・レポートや類似事例に基づく数値を基に査定。	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	165,989	-	
(7) 還元利回り	4.8%	対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定。	
DCF法による収益価格	3,380,000	-	
割引率	4.6%		
最終還元利回り	5.0%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定。	
積算価格	2,940,000	-	
土地比率	60.7%		
建物比率	39.3%		
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(注) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している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、これらを開示した場合、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としています。

4. 取得先の概要

名 称	SMFL みらいパートナーズ株式会社
所 在 地	東京都千代田区大手町一丁目5番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 寺田 達郎
事 業 内 容	1. 不動産関連事業 2. 環境エネルギー関連事業 3. その他金融サービス事業
資 本 金	2億円
設 立 年 月 日	2018年10月1日
純 資 産	非開示(注)
総 資 産	非開示(注)
大 株 主	三井住友ファイナンス&リース株式会社
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 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。
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	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。

(注) 取得先からの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

5. 媒介の概要

該当事項はありません。

6. 今後の見通し

本件新規取得資産の取得は2019年9月2日を予定しており、本投資法人が2019年4月15日付「2019年2月期 決算短信(REIT)」で公表した2019年8月期(2019年3月1日～2019年8月31日)の運用状況の予想に与える影響はなく、また、2020年2月期(2019年9月1日～2020年2月29日)の運用状況の予想に与える影響は軽微であるため、業績予想の変更はありません。

以 上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*本投資法人のホームページアドレス：<https://mel-reit.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 新規取得資産の周辺地図・外観写真

参考資料3 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

<添付資料>

参考資料1 ポートフォリオ一覧

	区分	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	鑑定 NOI 利回り (%) (注4)	物件 タイプ (注5)
取得 済資産	物流 施設	ロジクロス福岡久山	福岡県 糟屋郡 久山町	5,770	6.7	6,070	5.2	マルチ
		ロジクロス厚木	神奈川県 厚木市	8,440	9.8	8,740	4.5	マルチ
		ロジクロス神戸三田	兵庫県 神戸市	3,900	4.5	4,050	5.0	BTS
		ロジポート相模原 (注6)	神奈川県 相模原市	21,364	24.7	22,800	4.7	マルチ
		ロジポート橋本 (注7)	神奈川県 相模原市	18,200	21.1	19,080	4.4	マルチ
		MJ ロジパーク船橋1	千葉県 船橋市	5,400	6.3	6,440	6.5	マルチ
		MJ ロジパーク厚木1	神奈川県 厚木市	6,653	7.7	6,910	4.6	マルチ
		MJ ロジパーク加須1	埼玉県 加須市	1,272	1.5	1,370	5.7	マルチ
		MJ ロジパーク大阪1	大阪府 大阪市	6,090	7.1	6,520	5.0	マルチ
		MJ ロジパーク福岡1	福岡県 糟屋郡 宇美町	6,130	7.1	6,390	5.3	マルチ
		小計/平均	-	83,219	96.4	88,370	4.8	-
新規 取得 資産	物流 施設	MJ ロジパーク土浦1	茨城県 土浦市	3,133	3.6	3,420	5.3	BTS
				小計/平均	-	3,133	3.6	3,420
		合計/平均	-	86,352	100.0	91,790	4.8	-

- (注1) 「取得価格」は、取得済資産又は新規取得資産に係る各売買契約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、取得価格の合計額に対する取得済資産又は新規取得資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、投資比率の合計が一致しない場合があります。
- (注3) 「鑑定評価額」は、取得済資産については2019年2月28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、新規取得資産については2019年6月30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、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又は大和不動産鑑定株式会社に委託しています。
- (注4) 「鑑定 NOI 利回り」は、各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「小計(合計)/平均」欄は、取得価格に基づく加重平均を記載しています。
- (注5) 「マルチ」とは、マルチテナント型を、「BTS」とはBTS型をそれぞれいいます。
- (注6) 「ロジポート相模原」に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(49%)に相当する数値を記載しています。
- (注7) 「ロジポート橋本」に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。

三菱地所物流リート投資法人

参考資料2 新規取得資産の周辺地図・外観写真

MJ ロジパーク土浦1



区分	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書			
		ER 調査業者	調査書日付	短期修繕更新費用 (千円) (注1)	長期修繕更新費用 (千円) (注2)	PML 調査業者	評価書日付	PML 値 (%) (注3)	
取得済資産	物流施設	ロジクロス福岡久山	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年 5月	-	43,908	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年 4月	1.0
		ロジクロス厚木	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 7月	-	56,156	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 6月	11.2
		ロジクロス神戸三田	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 7月	-	58,556	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 6月	7.7
		ロジポート相模原 (注4)	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年 5月	-	130,947	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年 4月	0.6
		ロジポート橋本 (注5)	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年 5月	-	48,432	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年 4月	1.6
		MJ ロジパーク船橋1	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2016年 7月	-	505,253	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2016年 7月	4.8
		MJ ロジパーク厚木1	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年 5月	-	84,914	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年 4月	5.2
		MJ ロジパーク加須	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年 5月	-	17,483	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年 4月	0.3
		MJ ロジパーク大阪1	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年 5月	-	210,511	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年 4月	9.8
		MJ ロジパーク福岡1	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年 5月	-	258,479	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年 4月	0.8
新規取得資産	MJ ロジパーク土浦1	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年 7月	-	26,244	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2019年 8月	1.9	
合計/ポートフォリオ PML 値		-	-	-	1,440,883	-	-	1.5 (注3)	

(注1) 「短期修繕更新費用」は、調査書日付から起算して緊急及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を記載しています。

(注2) 「長期修繕更新費用」は、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を記載しています。

(注3) 「PML 値」及び「ポートフォリオ PML 値」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が試算した2019年8月付「11 物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。

(注4) 「ロジポート相模原」に係る緊急・短期修繕更新費用の見積額及び長期修繕更新費用の見積額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(49%)に相当する数値を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「ロジポート橋本」に係る緊急・短期修繕更新費用の見積額及び長期修繕更新費用の見積額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(45%)に相当する数値を、千円未満を切り捨てて記載しています。