

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 荒木 治彦
 問合せ先 専務取締役物流リート部長 坂川 正樹
 TEL:03-3218-0030

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

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」又は「三菱地所投資顧問」といいます。）は、本日、下記5物件（以下「取得予定資産」といいます。）を取得すること及び貸借することにつき、下記のとおり決定しましたのでお知らせいたします。

なお、ロジクロス習志野の取得の相手方は、本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程上の利害関係人に該当するため、本資産運用会社は、相手方との間で取引を行うに当たり、当該利害関係人等取引規程に定める意思決定手続を経ていきます。

記

1. 取得の概要

区分	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定 NOI 利回り (%) (注3)	媒介の有無
物流施設	ロジクロス習志野	千葉県 習志野市	11,851	12,400	4.3	なし
	ロジクロス大阪 (追加取得分40%) (注4)	大阪府 大阪市	3,868	4,000 (注5)	4.3	なし
	ロジクロス名古屋笠寺 (追加取得分40%) (注6)	愛知県 名古屋市	5,719	6,400 (注5)	5.0	なし
その他	MJインダストリアルパーク神戸 (底地)	兵庫県 神戸市	4,970	5,670	5.1	なし
	MJインダストリアルパーク千葉北 (底地) (注7)	千葉県 千葉市	1,800	1,950	4.4	あり

(注1) 「取得予定価格」は、取得予定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) 「鑑定評価額」は、2020年12月1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、株式会社谷澤総合鑑定所又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、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予定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) ロジクロス大阪につき、2020年9月1日付にて取得済みであるロジクロス大阪（準共有持分割合60%）を以下「ロジクロス大阪（当初取得分60%）」といい、取得予定資産であるロジクロス大阪（準共有持分割合40%）を以下「ロジクロス大阪（追加取得分40%）」といいます。

(注5) ロジクロス大阪（追加取得分40%）及びロジクロス名古屋笠寺（追加取得分40%）に係る鑑定評価額は、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合（40%）に相当する数値を記載しています。

(注6) ロジクロス名古屋笠寺につき、2020年9月1日付にて取得済みであるロジクロス名古屋笠寺（準共有持分割合60%）を以下「ロジクロス名古屋笠寺（当初取得分60%）」といい、取得予定資産であるロジクロス名古屋笠寺（準共有持分割合40%）を以下「ロジクロス名古屋笠寺（追加取得分40%）」といいます。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。

(注7) MJ インダストリアルパーク千葉北(底地)に係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。)に該当します。当該売買契約においては、本投資法人による売買代金及び関連する諸費用の支払いに必要な全ての資金調達(買主が予定する投資口の発行及び金融機関からの金銭消費貸借契約に基づく借入れを含みます。)が完了していることが、売買代金支払義務の前提条件となっています。したがって、本募集又は資金の借入れ等が完了できずに当該売買契約上の代金支払義務を履行できない場合において、本投資法人は売買代金支払義務を負わないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

- (1) 売買契約締結日 2021年2月18日
 (2) 取得予定年月日 2021年3月9日：ロジクロス習志野、ロジクロス大阪(追加取得分40%)、
 ロジクロス名古屋笠寺(追加取得分40%)、
 MJ インダストリアルパーク神戸(底地)
 同年3月19日：MJ インダストリアルパーク千葉北(底地)
 (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 投資口の発行による手取金(注1)、借入金(注2)及び手元資金
 (5) 決済方法 引渡時に全額支払

(注1) 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2) 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

本投資法人は、三菱地所株式会社(以下「三菱地所」といいます。)をスポンサー、三菱地所投資顧問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(取得(予定)価格の合計をいいます。以下同じです。)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。

取得予定資産の取得は、本投資法人のハイブリッド・モデルに基づき、三菱地所が開発した最新型物流施設「ロジクロス」及び本資産運用会社のソーシング物件である「MJ インダストリアルパーク」へ投資するものです。本投資法人は、取得予定資産を取得することにより、資産規模1,704億円となり、着実な資産規模の拡大を実現するとともに、投資主価値の向上を図ることができると考えています。

なお、本投資法人は取得予定資産の取得に併せ、本投資法人の定めるテナントの選定基準に関する事項に基づき(当該選定基準の詳細は、2020年11月27日付「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」をご参照ください。)、貸借先を選定しており、すべてのテナントが当該基準に適合しています。

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

3. 取得予定資産の内容

以下の表は、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11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。

(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。
- 「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る各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。
- 「取得予定価格」は、取得予定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(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、取得予定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、登記簿上の記載に基づき(複数ある場合にはそのうちの一笔)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

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。)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できません。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、当該証券の発行人又は売出人から入手することができ、これには発行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。

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、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、2020年12月1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。
- ・「PM会社」は、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を締結しているプロパティマネジメント会社又は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、2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本日現在）における取得予定資産の建物（但し、底地物件については、土地）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、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又は締結することが予定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物件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、取得予定資産の建物（但し、底地物件については、土地）に係る各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、2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本日現在）における当該各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、各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2020年11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、2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本日現在）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、2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本日現在）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、各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2020年11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（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は除きます。）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）であり、また、取得予定資産が信託受益権の準共有持分の場合はその準共有持分割合に相当する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、2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本日現在）における取得予定資産のうち建物（但し、底地物件については、土地）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可能面積は除きます。）の合計を記載しています。
- ・テナントの内容の「稼働率」は、2020年11月末日現在（但し、MJインダストリアルパーク千葉北（底地）については本日現在）における取得予定資産のうち建物（但し、底地物件については、土地）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。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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し届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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、本日現在において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。

(4) 取得予定資産の特徴

各取得予定資産の特徴は、以下のとおりです。

① ロジクロス習志野

- ・千葉湾岸エリアの習志野市茜浜に位置し、周辺には工場・物流施設に加え商業施設や大学など多様な施設が集積。近隣の芝園地区にも物流施設が多く、船橋市高瀬町には京葉食品コンビナートがあり、食料関連の工場が集積
- ・東京港まで約 30km、羽田、成田両空港へも 40km 前後であり、港湾・空港へのアクセスが比較的良好な立地
- ・4階建てのボックス型物流施設で、出入り口は2カ所あるほか、1階の南北の両面にトラックバースが設けられており、垂直搬送機能としては各区分に荷物用エレベーター、垂直搬送機が各1基（合計各4基）設置
- ・保管機能に関しては、床荷重が 1.5t/m²、梁下天井有効高が 5.5m、柱スパンも 10.45m×10.4m と汎用性が確保された使い勝手の良い物流センター
- ・JR 京葉線「新習志野駅」から徒歩 5 分
- ・JR 京葉線「新習志野駅」から徒歩圏であり、国道 357 号線以北には住宅団地も擁していることから、労働力の確保の面で優位性がある
- ・東関東自動車道「谷津船橋 IC」まで約 2 km、京葉道路「花輪 IC」まで約 3 km
- ・国道 357 号線まで約 400m

② ロジクロス大阪

- ・大阪都心（梅田駅）から 7.5km、神戸市（三ノ宮駅）から 24km 圏に位置し、関西圏の二大消費地へのアクセスが良好な消費地近郊型の物流施設。関西圏の主要な物流インフラである阪神港（大阪港・神戸港）も利用しやすいほか、道路環境では阪神高速 3 号神戸線と同 5 号湾岸線を利用し、広域へアクセスしやすいうえ、国道 43 号線至近であることも高い立地ポテンシャルに繋がっている
- ・中小規模の工場及び物流倉庫が集積する立地であるため、365 日 24 時間のオペレーションが可能
- ・4階建てのボックス型物流施設で、東西面にトラックバースが設けられており、荷物用エレベーターと垂直搬送機（各4基）が設置され、分割貸しにも対応しやすいように配慮
- ・各フロアは、有効天井高は 5.5m、床荷重は 1.5t/m²で汎用性にも配慮しており、使い勝手の良い汎用的な物流施設
- ・阪神なんば線「出来島駅」から徒歩 12 分、阪神本線「千船駅」から徒歩 14 分
- ・人口密集地の至近に位置していることに加え、阪神なんば線「出来島駅」及び阪神本線「千船駅」から徒歩圏内であること、また大阪駅からバスを利用することも可能なため、雇用確保は比較的容易な立地
- ・阪神高速 3 号神戸線「尼崎東 IC」から約 1.5km、阪神高速 5 号湾岸線「中島 IC」から約 4 km
- ・国道 43 号線から約 200m

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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、当該証券の発行人又は売出人から入手することができ、これには発行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 ロジクロス名古屋笠寺

- ・名古屋高速 3 号大高線「笠寺 IC」近くで、名古屋高速 4 号東海線や伊勢湾岸自動車道も利用しやすく、また、名古屋港エリアを横断する国道 23 号線至近で、名古屋市から東海市へと横断する国道 247 号線も利用できる交通利便性の高い立地
- ・名古屋都心から 10km 圏に位置する希少な物流立地で名古屋市内へのアクセスに優れ、また伊勢湾岸自動車道を通じて、首都圏や関西方面にもアクセスしやすい
- ・総貨物取扱量で日本一の名古屋港までアクセスは良好で、かつ中部国際空港へも 35 分で到達するなど、愛知県内の主要物流インフラも利用可能
- ・ランプウェイから各階にアクセスできるマルチテナント型物流施設で、各フロアは、床荷重は 1.5t/m²、有効天井高は 5.5m 以上、柱スパン 10m 以上、全館 LED 対応と、最新の物流施設が備える汎用性の高い仕様。非常用発電機の設置や従業員用の防災備蓄倉庫の設置など、BCP（事業継続計画）サポート機能を備えているほか、駐車場やトラック待機スペースも充実した高機能型物流施設。大津波警報が発生した場合に近隣住民も含めて一時的に避難できる津波避難ビルとして指定
- ・JR 東海道本線「笠寺駅」から徒歩 7 分、名古屋鉄道常滑線「大江駅」から徒歩 14 分
- ・居住人口が多い名古屋市内にあり、JR 東海道本線「笠寺駅」及び名古屋鉄道常滑線「大江駅」からも徒歩圏であることから、パート・アルバイト等の雇用確保の面で優位性がある立地
- ・駐車場や駐輪場が充実しており、電車以外の通勤利便性にも配慮
- ・名古屋高速 3 号大高線「笠寺 IC」から約 1.2km、名古屋高速 4 号東海線「木場 IC」から約 3.0km、伊勢湾岸自動車道「東海 IC」から約 6 km
- ・国道 23 号線から約 0.5 km、国道 247 号線から約 1.5km、国道 1 号線から約 0.5 km

④ MJ インダストリアルパーク神戸（底地）

- ・最寄りの IC に近接し大阪及び神戸中心部への道路アクセスに優れるほか、近畿のみならず中国、四国を管轄する拠点としての機能が期待され、また最寄駅から徒歩圏内にあることから雇用確保の面でも事業用地としての優位性及び物流施設等としての転用ポテンシャルを有する立地
- ・2016 年度に事業化が決定した阪神高速大阪湾岸道路西伸部（六甲アイランド北～駒栄）の整備により、今後更なる交通利便性の向上が見込まれるエリア
- ・大手カーリース会社の近畿、中国、四国エリアをカバーする中古車事業の新設拠点
- ・神戸新交通六甲アイランド線「南魚崎駅」から徒歩 6 分
- ・阪神電鉄本線「住吉駅」から約 1.7km
- ・阪神高速 5 号湾岸線「住吉浜 IC」から約 1.4km
- ・阪神高速 3 号神戸線「魚崎 IC」から約 2.4km

⑤ MJ インダストリアルパーク千葉北（底地）

- ・「千葉北 IC」及び国道 16 号線への接続が良好であることに加え、背後に住宅街を抱えることから労働力確保の観点からも、事業用地としての競争力を有する立地
- ・東関東自動車道、京葉道路のほか国道 14 号線、国道 16 号線、国道 126 号線を利用可能であり、東京都心部への接続に優れるほか成田空港や東京湾岸エリアへのアクセスに優れ、物流施設等への転換も可能な汎用性の高い立地ポテンシャルを有する立地
- ・自動車部品メーカーの本社機能を伴う生産拠点
- ・京成バス「ワンズモールバス停」から徒歩 4 分
- ・千葉都市モノレール 2 号線「スポーツセンター駅」から約 1.7km
- ・JR 総武本線「稲毛駅」から約 4.2km
- ・東関東自動車道「千葉北 IC」から約 2.1km
- ・国道 16 号線から約 300m

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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し届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。


三菱地所物流リート投資法人

ロジクロス習志野

物件名称	ロジクロス習志野	
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	2021年3月9日	
取得予定価格	11,851百万円	
取得先	新習志野プロパティ合同会社	
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	2019年4月12日
	信託期間満了日	2031年3月31日
土地	所有形態	所有権
	所在地	千葉県習志野市茜浜二丁目19番48
	敷地面積	19,386.40 m ²
	用途地域	準工業地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
建物	所有形態	所有権
	竣工日	2018年3月9日
	延床面積	36,437.92 m ²
	構造/階数	鉄骨造鋼板ぶき4階建
	種類	倉庫
担保の状況	なし	
鑑定評価額	12,400百万円（価格時点：2020年12月1日）	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML 値	2.8%（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	三菱地所株式会社	
テナントの 内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	株式会社日本リアリスト
	年間賃料	非開示（注）
	敷金・保証金	非開示（注）
	賃貸面積	39,132.05 m ²
	賃貸可能面積	39,132.05 m ²
	稼働率	100.0%

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件に使用されている「ロジクロス（ロゴマーク）」は、商標登録がなされています（商標登録番号第 5674165 号）。当該ロゴマークを物件表示等として利用するため、本投資法人は、当該商標の使用許諾権を有する三菱地所との間で「商標使用許諾契約」を締結しています。当該契約の概要は以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> ①期間：2017 年 7 月 5 日から 5 年間。但し、契約期間満了日の 6 か月前までに契約当事者から本契約の終了を欲する旨の書面による通知がなされない場合には、同一内容にてさらに 2 年間更新され、それ以後も同様とします。 ②許諾役務：不動産投資の管理等 ③使用地域：日本国内 ④使用料：無償 ・本物件の屋根部分等について、太陽光発電設備設置を目的とする賃貸借契約を締結しています。 <ul style="list-style-type: none"> ①契約先：オリックス株式会社 ②契約期間：2018 年 6 月 11 日から 2038 年 6 月 10 日まで ③月額賃料：41,700 円
-------------	---

(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。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。

鑑定評価書の概要			
物件名称	ロジクロス習志野	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	12,400,000	価格時点	2020年12月1日
項目	内容	根拠等	
収益価格	12,400,000	直接還元法及びDCF法を適用し査定。	
直接還元法による収益価格	12,500,000		
(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	60,817	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))	504,379		
(4) 一時金の運用益	1,427	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出	4,719	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用に基づき査定。	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	501,087		
(7) 還元利回り	4.0%	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	12,200,000		
割引率	3.8%		
最終還元利回り	4.2%		
積算価格	12,100,000		
土地比率	65.7%		
建物比率	34.3%		
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。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。


三菱地所物流リート投資法人

ロジクロス大阪（追加取得分 40%）

物件名称	ロジクロス大阪	
用途	物流施設	
特定資産の種類	不動産信託受益権の準共有持分（40%）	
取得予定年月日	2021年3月9日	
取得予定価格	3,868百万円	
取得先（注1）	国内一般事業会社	
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	2020年1月15日
	信託期間満了日	2031年3月31日
土地	所有形態	所有権
	所在地	大阪府大阪市西淀川区佃六丁目200番1
	敷地面積	18,176.07 m ²
	用途地域	工業地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
建物	所有形態	所有権
	竣工日	2018年9月28日
	延床面積	36,619.48 m ²
	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	種類	倉庫
担保の状況	なし	
鑑定評価額	4,000百万円（価格時点：2020年12月1日）	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML 値	8.4%（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	三菱地所株式会社	
テナントの内容	テナント数	2
	主なテナントの名称	株式会社イー・ロジット
	年間賃料	非開示（注2）
	敷金・保証金	非開示（注2）
	賃貸面積	14,246.63 m ² （注3）
	賃貸可能面積	14,246.63 m ² （注3）
	稼働率	100.0%

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人は、2020年9月1日付の本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分割合（60％）の取得に際し、本物件を信託財産とする信託受益権の他の準共有者との間で、本物件を信託財産とする信託受益権について受益権準共有者間協定書を締結しましたが、本投資法人による本取得予定資産（本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分割合（40％））の取得に伴う覚書の締結により、かかる協定は終了します。 ・本物件に使用されている「ロジクロス（ロゴマーク）」は、商標登録がなされています（商標登録番号第 5674165 号）。当該ロゴマークを物件表示等として利用するため、本投資法人は、当該商標の使用許諾権を有する三菱地所との間で「商標使用許諾契約」を締結しています。当該契約の概要は以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> ①期間：2017年7月5日から5年間。但し、契約期間満了日の6か月前までに契約当事者から本契約の終了を欲する旨の書面による通知がなされない場合には、同一内容にてさらに2年間更新され、それ以後も同様とします。 ②許諾役務：不動産投資の管理等 ③使用地域：日本国内 ④使用料：無償 ・本物件の屋根部分について、太陽光発電設備設置を目的とする賃貸借契約を締結しています。 <ul style="list-style-type: none"> ①契約先：シン・エナジー株式会社 ②契約期間：2018年10月1日から2038年9月30日まで ③年間賃料（100％持分相当額）：1,500,000円
------	---

（注1）取得先である国内一般事業会社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。

（注2）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。

（注3）賃貸面積及び賃貸可能面積は、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合（40％）に相当する数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。

鑑定評価書の概要			
物件名称	ロジクロス大阪	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	4,000,000	価格時点	2020年12月1日
項目	内容	根拠等	
収益価格	4,000,000	直接還元法及びDCF法を適用し査定	
直接還元法による収益価格	4,080,000		
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	207,120		
① 潜在総収益 賃料収入、共益費収入	204,296		
② 水道光熱費収入	3,800		
③ 駐車場収入	633		
④ その他収入	477		
⑤ 空室損失相当額	2,087		
⑥ 貸倒損失相当額	0		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	38,979		
⑦ 維持・管理費	7,859		
⑧ 水道光熱費	4,360		
⑨ 修繕費	678		
⑩ 公租公課	23,028	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	1,080		
⑫ テナント募集費用等	1,690		
⑬ 損害保険料	274		
⑭ その他費用	7		
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	168,141		
(4) 一時金の運用益	797	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出	1,623	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用に基づき査定。	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	167,314		
(7) 還元利回り	4.1%	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	3,948,000		
割引率	3.9%		
最終還元利回り	4.3%		
積算価格	3,928,000		
土地比率	53.2%		
建物比率	46.8%		
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査定した。		

(注) 本投資法人が取得を予定している物件の信託受益権の準共有持分割合(40%)に相当する数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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、当該証券の発行人又は売出人から入手することができ、これには発行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。


三菱地所物流リート投資法人

ロジクロス名古屋笠寺（追加取得分 40%）

物件名称	ロジクロス名古屋笠寺	
用途	物流施設	
特定資産の種類	不動産信託受益権の準共有持分（40%）	
取得予定年月日	2021年3月9日	
取得予定価格	5,719百万円	
取得先（注1）	国内一般事業会社	
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	2020年4月14日
	信託期間満了日	2031年3月31日
土地	所有形態	所有権
	所在地	愛知県名古屋市南区東又兵ヱ町一丁目57番2
	敷地面積	33,224.00 m ²
	用途地域	工業地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
建物	所有形態	所有権
	竣工日	2019年1月8日
	延床面積	72,376.03 m ²
	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	種類	倉庫
担保の状況	なし	
鑑定評価額	6,400百万円（価格時点：2020年12月1日）	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML 値	1.7%（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	三菱地所株式会社	
テナントの内容	テナント数	10
	主なテナントの名称	株式会社八神製作所
	年間賃料	375百万円（注2）
	敷金・保証金	160百万円（注2）
	賃貸面積	24,915.63 m ² （注2）
	賃貸可能面積	24,915.63 m ² （注2）
	稼働率	100.0%

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人は、2020年9月1日付の本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分割合（60％）の取得に際し、本物件を信託財産とする信託受益権の他の準共有者との間で、本物件を信託財産とする信託受益権について受益権準共有者間協定書を締結しましたが、本投資法人による本取得予定資産（本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分割合（40％））の取得に伴う覚書の締結により、かかる協定は終了します。 ・本物件に使用されている「ロジクロス（ロゴマーク）」は、商標登録がなされています（商標登録番号第 5674165 号）。当該ロゴマークを物件表示等として利用するため、本投資法人は、当該商標の使用許諾権を有する三菱地所との間で「商標使用許諾契約」を締結しています。当該契約の概要は以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> ①期間：2017年7月5日から5年間。但し、契約期間満了日の6か月前までに契約当事者から本契約の終了を欲する旨の書面による通知がなされない場合には、同一内容にてさらに2年間更新され、それ以後も同様。 ②許諾役務：不動産投資の管理等 ③使用地域：日本国内 ④使用料：無償 ・本物件の屋根部分等について、太陽光発電設備設置を目的とする賃貸借契約を締結しています。 <ul style="list-style-type: none"> ①契約先：大成株式会社 ②契約期間：2018年9月4日から2039年1月31日まで ③月額賃料（100％持分相当額）：500,000円
------	--

（注1）取得先である国内一般事業会社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。

（注2）年間賃料、敷金・保証金、賃貸面積及び賃貸可能面積は、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合（40％）に相当する数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。

鑑定評価書の概要			
物件名称	ロジクロス名古屋笠寺	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	6,400,000	価格時点	2020年12月1日
項目	内容	根拠等	
収益価格	6,400,000	直接還元法及びDCF法を適用し査定。	
直接還元法による収益価格	6,440,000		
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	395,606		
① 潜在総収益 賃料収入、共益費収入	380,710		
② 水道光熱費収入	16,000		
③ 駐車場収入	5,563		
④ その他収入	2,100		
⑤ 空室損失相当額	8,768		
⑥ 貸倒損失相当額	0		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	110,658		
⑦ 維持・管理費	30,836		
⑧ 水道光熱費	19,840		
⑨ 修繕費	1,026		
⑩ 公租公課	49,580	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	2,400		
⑫ テナント募集費用等	3,106		
⑬ 損害保険料	547		
⑭ その他費用	3,320		
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	284,948		
(4) 一時金の運用益	1,594	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出	2,464	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用に基づき査定。	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	284,077		
(7) 還元利回り	4.4%	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	6,360,000		
割引率	4.2%		
最終還元利回り	4.6%		
積算価格	6,400,000		
土地比率	54.7%		
建物比率	45.3%		
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	対象不動産需要者は一般的にその収益性を重視して取引を行う傾向が強いが、本件においては費用性の観点から市場価値を把握した積算価格と、収益性の観点から対象不動産の市場価値を把握した収益価格が一致したため、相互に妥当性を検証できたと判断し、鑑定評価額を上記のとおり査定した。		

(注) 本投資法人が取得を予定している物件の信託受益権の準共有持分割合(40%)に相当する数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。)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できません。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売出人から入手することができ、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。


三菱地所物流リート投資法人

MJ インダストリアルパーク神戸（底地）

物件名称	MJ インダストリアルパーク神戸（底地）	
用途	その他	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2021年3月9日	
取得予定価格	4,970百万円	
取得先（注1）	国内一般事業会社	
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	2020年7月15日
	信託期間満了日	2031年3月31日
土地	所有形態	所有権
	所在地	兵庫県神戸市東灘区住吉浜町18番10
	敷地面積	40,050.71 m ² （注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	-
	竣工日	-
	延床面積	-
	構造／階数	-
	種類	-
担保の状況	なし	
鑑定評価額	5,670百万円（価格時点：2020年12月1日）	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
PML 値	-	
PM 会社	-	
テナントの内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	オリックス自動車株式会社
	年間賃料	非開示（注3）
	敷金・保証金	非開示（注3）
	賃貸面積	31,743.99 m ²
	賃貸可能面積	31,743.99 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 信託受託者とオリックス自動車株式会社（本特記事項において「本テナント」といいます。）の間の「事業用定期借地権設定契約」において、信託受託者が賃貸人の地位にあり、かつ、本テナントが賃借人の地位にある場合、以下の場合を除き、本物件を信託財産とする信託受益権（本特記事項において「本信託受益権」 	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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>といます。)の受益者(本特記事項において「本受益者」といいます。)から本テナント以外の者に対する本信託受益権の譲渡について、信託受託者は譲渡承諾を行わないものとされています。</p> <p>①本受益者が、本資産運用会社がアセット・マネジメント業務を受託し、又は受託を予定する第三者に対して本信託受益権を譲渡する場合</p> <p>②以下の条件を全て充足する場合</p> <p>(i)本受益者が本テナントに対して本信託受益権の購入に関する優先交渉権(本特記事項において「本優先交渉権」といいます。)を付与する旨の通知書(本特記事項において「本通知書」といいます。)を交付したこと。</p> <p>(ii)本受益者が本テナントに対して本通知書を交付した日から3か月が経過した日、又は、本通知書の交付日後、本テナントが本受益者に対して本優先交渉権を放棄する旨を通知した場合における、当該通知で示された放棄日のいずれか早い日が到来したこと。</p>
--	---

(注1) 取得先である国内一般事業会社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。

(注2) 敷地面積のうち8,128.42㎡は第三者との共有地であり、信託受託者は共有持分を保有しています。また、当該共有地のうち7,911.75㎡及び信託受託者が単独で所有する土地のうち178.30㎡はいずれも私道負担部分であり、建築基準法第42条第1項第5号により位置指定道路とされています。

(注3) 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。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。)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できません。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売出人から入手することができ、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。

鑑定評価書の概要			
物件名称	MJインダストリアルパーク神戸 (底地)	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	5,670,000	価格時点	2020年12月1日
項目	内容	根拠等	
収益価格	5,670,000	直接還元法及びDCF法を適用し査定。	
直接還元法による収益価格	5,750,000		
(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	9,880	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))	254,888		
(4) 一時金の運用益	1,987	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出	-		
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	256,876		
(7) 還元利回り	4.0%	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	5,670,000		
割引率	3.9%、4.0%	現行契約内容及び不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定。なお、初年度～10年度を3.9%、11年度以降を4.0%として査定。	
最終還元利回り	4.0%		
積算価格	-	本件では原価法は適用せず。	
土地比率	-		
建物比率	-		
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	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに底地（事業用定期借地権の付着する土地）としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、底地割合法による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額（正常価格）を上記の通り決定した。		

(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。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧いただき、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。


三菱地所物流リート投資法人
MJ インダストリアルパーク千葉北（底地）

物件名称	MJ インダストリアルパーク千葉北（底地）	
用途	その他	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2021年3月19日	
取得予定価格	1,800百万円	
取得先	鬼怒川ゴム工業株式会社	
信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託設定日	2021年3月19日
	信託期間満了日	2031年3月末日
土地	所有形態	所有権
	所在地	千葉県千葉市稲毛区長沼町330番2
	敷地面積	14,986.64 m ²
	用途地域	工業地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
建物	所有形態	-
	竣工日	-
	延床面積	-
	構造／階数	-
	種類	-
担保の状況	なし	
鑑定評価額	1,950百万円（価格時点：2020年12月1日）	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
PML 値	-	
PM 会社	-	
テナントの 内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	鬼怒川ゴム工業株式会社
	年間賃料	非開示（注）
	敷金・保証金	非開示（注）
	賃貸面積	14,986.64 m ²
	賃貸可能面積	14,986.64 m ²
	稼働率	100.0%

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。

特記事項	<p>・信託受託者と鬼怒川ゴム工業株式会社（本特記事項において「本テナント」といいます。）の間で締結される「事業用定期借地権設定契約」において、信託受託者が賃貸人の地位にあり、かつ、本テナントが賃借人の地位にある場合、以下の場合を除き、本物件を信託財産とする信託受益権（本特記事項において「本信託受益権」といいます。）の受益者（本特記事項において「本受益者」といいます。）から本テナント以外の者に対する本信託受益権の譲渡について、信託受託者は譲渡承諾を行わないものとされる予定です。</p> <p>①本受益者が、本資産運用会社がアセット・マネジメント業務を受託し、又は受託を予定する第三者に対して本信託受益権を譲渡する場合</p> <p>②以下の条件を全て充足する場合</p> <p>(i) 本受益者が本テナントに対して本信託受益権の購入に関する優先交渉権（本特記事項において「本優先交渉権」といいます。）を付与する旨の通知書（本特記事項において「本通知書」といいます。）を交付したこと。</p> <p>(ii) 本受益者が本テナントに対して本通知書を交付した日から3か月が経過した日、又は、本通知書の交付日後、本テナントが本受益者に対して本優先交渉権を放棄する旨を通知した場合における、当該通知で示された放棄日のいずれか早い日が到来したこと。</p> <p>③本信託受益権に対する担保権の実行その他本受益者に対する貸付人による実行により本信託受益権の譲渡がなされる場合</p>
------	---

（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。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。

鑑定評価書の概要			
物件名称	MJインダストリアルパーク千葉北 (底地)	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	1,950,000	価格時点	2020年12月1日
項目	内容	根拠等	
収益価格	1,950,000	直接還元法及びDCF法を適用し査定。	
直接還元法による収益価格	2,010,000		
(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	6,723	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))	79,307		
(4) 一時金の運用益	1,293	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出	-		
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	80,600		
(7) 還元利回り	4.3%	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	1,950,000		
割引率	4.2%、4.3%	現行契約内容及び不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定。なお、初年度～5年度を4.2%、6年度以降を4.3%として査定。	
最終還元利回り	4.4%		
積算価格	-	本件では原価法は適用せず。	
土地比率	-		
建物比率	-		
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		市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに底地（事業用定期借地権の付着する土地）としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、底地割合法による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額（正常価格）を上記の通り決定した。	

(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。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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等をご覧いただき、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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

ロジクロス大阪、ロジクロス名古屋笠寺、MJ インダストリアルパーク神戸（底地）

名称等の開示については取得先である国内一般事業会社より了承を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該取得先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、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、その後の改正を含め、以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等及び本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人に該当しません。

ロジクロス習志野

名 称	新習志野プロパティ合同会社
所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号日本橋一丁目ビルディング
代表者の役職・氏名	業務執行社員 MJ ファンド一般社団法人
事業内容	1. 不動産信託にかかる信託受益権の取得、売却及び管理 2. 不動産の取得、売却、賃貸及び管理 3. その他前各号に付帯又は関連する一切の業務
資 本 金	非開示（注）
設 立 年 月 日	2019年2月4日
純 資 産	非開示（注）
総 資 産	非開示（注）
大 株 主	非開示（注）
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、本資産運用会社の親会社である三菱地所が出資する特別目的会社です。
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、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しません。が、本資産運用会社は当該会社の投資助言業務を受託しています。

（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。

MJ インダストリアルパーク千葉北（底地）

名 称	鬼怒川ゴム工業株式会社
所 在 地	千葉県千葉市稲毛区長沼町330番地
代表者の役職・氏名	代表取締役 森内 孝
事業内容	1. 自動車用並びにその他の使用に供するゴム及び合成樹脂製品の製造販売 2. ゴム及び合成樹脂製品製造機械設備の製造、販売、修理 3. 金属加工機械設備の製造、販売、修理 4. 内装工事、タイル・レンガ・ブロック工事の請負、施工 5. 不動産、動産の賃貸借、売買、仲介及び管理 6. 情報通信機器の販売及び賃貸借 7. 陸上運送業、倉庫業及び荷造梱包業 8. 損害保険代理業及び生命保険募集に関する業務 9. 食料品及び日用品雑貨の販売 10. 前各号に付帯する事業
資 本 金	45億円
設 立 年 月 日	2016年1月14日（1939年10月1日創業）
純 資 産	非開示（注）
総 資 産	非開示（注）
大 株 主	非開示（注）
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、記載すべき資本関係はありません。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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、当該証券の発行人又は売出人から入手することができ、これには発行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。

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、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

(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. 利害関係人等との取引

ロジクロス習志野の取得先は、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人に該当するため、売買契約の締結に当たり、本資産運用会社は利害関係人等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. 物件取得者等の状況

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。

物件名 (所在地) (注)	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期
ロジクロス習志野 (千葉県習志野市 茜浜二丁目 19 番 48)	① 新習志野プロパティ合同会社 ② 新習志野プロパティ合同会社は、本資産運用会社の親会社である三菱地所が出資する特別目的会社です。 ③ 投資運用目的で取得 1年を超えて所有しているため省略 2019年4月	特別な利害関係にある者以外	-
		-	-
		-	-

7. 媒介の概要

MJ インダストリアルパーク千葉北(底地)の媒介者は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人に該当しないため、名称等の記載を省略しています。

8. 今後の見通し

本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「2021年8月期の運用状況の予想の修正及び2022年2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。

以 上

*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 取得予定資産の周辺地図・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

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。)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できません。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、当該証券の発行人又は売出人から入手することができ、これには発行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	物件名称	所在地	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）	鑑定NOI 利回り（%） （注4）	物件 タイプ （注5）
物流施設	ロジクロス福岡久山	福岡県 糟屋郡 久山町	5,770	3.4	6,150	5.2	マルチ
	ロジクロス厚木	神奈川県 厚木市	8,440	5.0	9,200	4.5	マルチ
	ロジクロス神戸三田	兵庫県 神戸市	3,900	2.3	4,230	5.1	BTS
	ロジクロス大阪 （注6）	大阪府 大阪市	①5,874 ②3,868 合計9,743	5.7	①6,000 ②4,000 合計10,000	①4.3 ②4.3	マルチ
	ロジクロス名古屋笠寺 （注7）	愛知県 名古屋市	①8,705 ②5,719 合計14,424	8.5	①9,540 ②6,400 合計15,940	①4.9 ②5.0	マルチ
	ロジクロス習志野	千葉県 習志野市	11,851	7.0	12,400	4.3	マルチ
	ロジポート相模原 （注8）	神奈川県 相模原市	21,364	12.5	23,500	4.7	マルチ
	ロジポート橋本 （注9）	神奈川県 相模原市	18,200	10.7	20,295	4.5	マルチ
	ロジポート大阪大正 （注10）	大阪府 大阪市	①5,682 ②4,802 合計10,484	6.2	①6,020 ②5,267 合計11,287	①4.6 ②4.7	マルチ
	MJロジパーク船橋1	千葉県 船橋市	5,400	3.2	6,560	6.5	マルチ
	MJロジパーク厚木1	神奈川県 厚木市	6,653	3.9	7,020	4.5	マルチ
	MJロジパーク加須1	埼玉県 加須市	1,272	0.7	1,430	5.7	マルチ
	MJロジパーク大阪1	大阪府 大阪市	6,090	3.6	6,830	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	3.6	6,440	5.3	マルチ
	MJロジパーク土浦1	茨城県 土浦市	3,133	1.8	3,420	5.3	BTS
	MJロジパーク西宮1	兵庫県 西宮市	2,483	1.5	2,640	5.7	BTS
	MJロジパーク春日井1	愛知県 春日井市	13,670	8.0	14,100	4.8	マルチ
	MJロジパーク加須2	埼玉県 加須市	1,637	1.0	1,710	5.0	BTS
MJロジパーク仙台1	宮城県 多賀城市	7,388	4.3	7,410	5.2	マルチ	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。

その他	MJ インダストリアルパーク堺 (底地)	大阪府堺市	5,600	3.3	5,780	3.8	底地
	MJ インダストリアルパーク神戸 (底地)	兵庫県神戸市	4,970	2.9	5,670	5.1	底地
	MJ インダストリアルパーク千葉北 (底地)	千葉県千葉市	1,800	1.1	1,950	4.4	底地
合計/平均		-	170,404	100.0	183,962	4.8(4.8)	-

- (注1) 「取得(予定)価格」は、保有資産及び取得予定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(予定)価格の合計額に対する保有資産及び取得予定資産の取得(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。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、保有資産(第9期取得資産を除きます。)については2020年8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、第9期取得資産については2020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、取得予定資産については2020年12月1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。
- (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(予定)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、「合計/平均」欄は、取得(予定)価格に基づく加重平均を記載しています。また、「合計/平均」欄の括弧内の数値は、底地物件である MJ インダストリアルパーク堺(底地)、MJ インダストリアルパーク神戸(底地)及び MJ インダストリアルパーク千葉北(底地)を除いて算出した場合の計算値を示しています。
- (注5) 「物件タイプ」の「マルチ」とはマルチテナント型を、「BTS」とは BTS 型を、「底地」とは底地物件をそれぞれいいます。
- (注6) ロジクロス大阪に係る取得(予定)価格及び鑑定評価額の合計は、本投資法人が取得を予定しているロジクロス大阪(追加取得分40%)の追加取得後に保有することとなる信託受益権の準共有持分割合(100%)に相当する数値を記載しており、取得(予定)価格、鑑定評価額、鑑定 NOI 利回り及び取得(予定)年月日は、ロジクロス大阪(当初取得分60%)に相当する数値については上段に、ロジクロス大阪(追加取得分40%)に相当する数値については下段に記載しています。
- (注7) ロジクロス名古屋笠寺に係る取得(予定)価格及び鑑定評価額の合計は、本投資法人が取得を予定しているロジクロス名古屋笠寺(追加取得分40%)の追加取得後に保有することとなる信託受益権の準共有持分割合(100%)に相当する数値を記載しており、取得(予定)価格、鑑定評価額、鑑定 NOI 利回り及び取得(予定)年月日は、ロジクロス名古屋笠寺(当初取得分60%)に相当する数値については上段に、ロジクロス名古屋笠寺(追加取得分40%)に相当する数値については下段に記載しています。
- (注8) 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9) 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。
- (注10) ロジポート大阪大正に係る取得価格及び鑑定評価額の合計は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(37.5%)に相当する数値を記載しており、取得価格、鑑定評価額、鑑定 NOI 利回り及び取得年月日は、2019年10月9日付にて取得済である信託受益権の準共有持分割合(20%)に相当する数値については上段に、2020年9月1日付にて取得済である信託受益権の準共有持分割合(17.5%)に相当する数値については下段に記載しています。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。)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できません。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、当該証券の発行人又は売出人から入手することができ、これには発行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。

三菱地所物流リート投資法人

参考資料2 取得予定資産の周辺地図・外観写真

ロジクロス習志野



ロジクロス大阪



ロジクロス名古屋笠寺

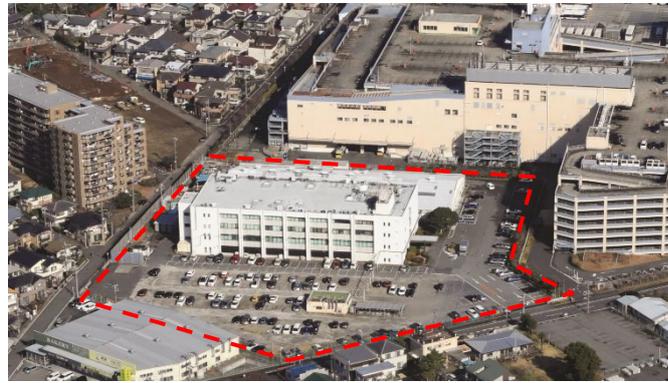


ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証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売出人から入手することができ、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。

MJ インダストリアルパーク神戸 (底地)



MJ インダストリアルパーク千葉北 (底地)



ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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

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 (%)
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
	ロジクロス大阪	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年12月	-	67,798	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年12月	8.4
	ロジクロス名古屋笠寺	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年12月	-	102,690	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年12月	1.7
	ロジクロス習志野	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年12月	-	78,787	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年12月	2.8
	ロジポート相模原 (注3)	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	-	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
	ロジポート大阪大正 (注5)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年3月	-	89,932	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年2月	9.5
	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	-	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
	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
	MJロジパーク西宮1	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	-	146,528	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	5.1
	MJロジパーク春日井1	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	-	91,931	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	4.9
	MJロジパーク加須2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年3月	-	81,199	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年2月	3.2
	MJロジパーク仙台1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年3月	-	328,134	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年2月	2.6
	その他	MJインダストリアルパーク堺(底地)(注6)	-	-	-	-	-	-
MJインダストリアルパーク神戸(底地)(注6)		-	-	-	-	-	-	-
MJインダストリアルパーク千葉北(底地)(注6)		-	-	-	-	-	-	-
合計/ポートフォリオPML値		-	-	-	2,427,883	-	-	2.1 (注7)

(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) ロジポート相模原に係る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4) ロジポート橋本に係る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。

(注5) ロジポート大阪大正に係る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(37.5%)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。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。)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できません。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、当該証券の発行人又は売出人から入手することができ、これには発行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。

三菱地所物流リート投資法人

- (注6) MJ インダストリアルパーク堺（底地）、MJ インダストリアルパーク神戸（底地）及び MJ インダストリアルパーク千葉北（底地）は、底地のみ保有し又はその取得を予定しており、建物は保有していないことから、短期修繕更新費用の見積額、長期修繕更新費用の見積額及び PML 値を算定していません。
- (注7) 「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 2020 年 12 月付「19 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。「ポートフォリオ PML 値」は MJ インダストリアルパーク堺（底地）、MJ インダストリアルパーク神戸（底地）及び MJ インダストリアルパーク千葉北（底地）を除く 19 物件の集合体に対して個別物件と同様に PML を求めた数値（ポートフォリオ PML 値）を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。