

2023年7月31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 浅井 裕史  
 (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 坂ノ下 忍  
 問合せ先 取締役財務本部長 牧野 辰  
 T E L . 03-6327-5160

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、2023年7月31日、下記の物件に係る信託受益権(以下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-24	MFLP 東名綾瀬 (注3)	神奈川県綾瀬市	9,610 (共有持分50%)
	L-25	MFLP 所沢	埼玉県入間郡 三芳町	4,090
	L-26	MFLP 平塚Ⅲ	神奈川県平塚市	8,410
	L-27	MFLP 新木場Ⅰ	東京都江東区	5,940

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(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(その後の改正を含みます。)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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人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。

	L-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋 (注3)	福岡県糟屋郡 粕屋町	3,040 (共有持分50%)
合計(5物件)			-	31,090

(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。

(注3) 「MFLP東名綾瀬」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る取得予定価格は、本投資法人が取得予定の各物件に係る共有持分割合(それぞれ50%及び50%)に相当する数値を記載しています。

- (1) 売買契約締結日 : 2023年7月31日  
(注1)
- (2) 取得予定年月日 : ①「MFLP東名綾瀬」: 2023年8月10日  
(注2) ②「MFLP所沢」: 2023年8月10日  
③「MFLP平塚Ⅲ」: 2024年2月1日  
④「MFLP新木場Ⅰ」: 2024年2月1日  
⑤「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」: 2024年2月1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、2023年7月31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、取得予定資産に係る取得予定年月日は、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るほか、本投資法人及び売主の間で合意により、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平塚ツインシティ4特定目的会社により開発された物流施設であり、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、2023年4月26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。

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(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(その後の改正を含みます。)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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人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-24) MFLP 東名綾瀬

(1) 立地

対象不動産が所在する綾瀬市は、東京都心部から約40km圏の神奈川県内陸部に位置します。市北部には市内面積の約18%を占める在日米軍厚木基地があります。これまで、主要国道が市内を通っておらず幹線道路網はやや弱いエリアでしたが、2021年3月に東名高速道路「綾瀬スマートIC」が開通したことで交通アクセスは大きく向上しました。

対象不動産を物流施設立地の視点で捉えると、東名高速道路「綾瀬スマートIC」至近、圏央道「海老名IC」から約5.3kmに立地しているため、圏央道を活用した関東圏広域への配送に加え、東名高速道路を利用した西日本への配送にも対応可能です。また、一般道である国道246号により神奈川県内主要幹線へのアクセス性に優れているため、地域配送も行うことができ、物流立地としてのポテンシャルは高いといえます。

操業環境については、用途地域が工業専用地域であり、住宅の集積が少ないことから、長期的に24時間稼働することが可能です。最寄り駅から徒歩圏外に立地しているため、従業員は自家用車、あるいはバスでの通勤が前提となります。人口が集積している周辺の厚木市や海老名市等の市街地から従業員を集める必要があると考えられるため、駐車場が153台確保されていることは雇用確保の点から評価できます。

(2) 物件特性

対象不動産は、延床面積約18,561坪、4階建てのスロープ型MFLPであり、1、3階にトラックバースが設置されており、トラックはスロープにより直接アクセスすることが可能です。施設の基本仕様は有効天井高5.29～5.5m、床荷重各階1.5t/m<sup>2</sup>、柱スパン9.9～10.0m×10.9mと汎用性の高い仕様となっており、幅広いテナント業種に対応することが可能です。

庫内搬送設備については、荷物用エレベーター4基、垂直搬送機4基、ドックレベラー12基を備えており、貨物の効率的な入出庫や庫内移動、保管が可能となっています。敷地内には、出入り口が2箇所設置されており、トラック動線は一方通行となっているため、繁忙期でもトラックのオペレーションが煩雑になりにくいです。また、敷地内にはトラック待機スペースが6台分、乗用車駐車場が153台分設置され、十分なスペースが確保されています。また、施設内には危険物倉庫を有しており、衛生用品等の保管にも対応可能となっています。

(物件番号L-25) MFLP 所沢

(1) 立地

対象不動産が立地する入間郡三芳町は、東京都心から約30km圏の埼玉県南部に位置しています。町内に鉄道駅はありませんが、町内東側は富士見市内を走る東武東上線が利用可能となっており、首都圏のベッドタウンとして機能しています。

対象不動産を物流施設立地の視点で捉えると、関越自動車道「所沢IC」から約3.3km、幹線道路である国道254号至近に位置しているため、首都圏全域を見据えた広域的な配送エリアをカバーすることが可能です。

また、国道463号を利用することで、埼玉県南部や都内城北地域への地域配送も可能な立地であり、物流拠点としてのポテンシャルを有しています。

操業環境については、工業地域に立地しており、周辺は大規模工場等が集積するエリアであることから、周辺住民によるクレーム発生の懸念は少なく、長期的にも24時間稼働が可能な良好な立地といえます。

労働力確保の点では、徒歩圏内のバス停を利用することができ、背後地には住宅の集積も見られ

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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人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。

ることから、雇用を確保しやすい環境にあります。

## (2) 物件特性

対象不動産は、延床面積6,601坪、4階建てのボックス型MFLPであり、1階の片面にトラックバースが設置されています。

基本仕様は、有効天井高が1～3階5.5m、4階6.4m、床荷重が各階1.5t/m<sup>2</sup>、柱スパンが10.0m×11.5m（標準）となっており、汎用性が高いため、多様なテナント業種に対応することができます。

庫内配送設備として、荷物用エレベーター2基、垂直搬送機2基を備えており、十分な上下搬送能力を有しています。

駐車場スペースは乗用車用40台、トラック待機場が3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。

## (物件番号L-26) MFLP 平塚Ⅲ

### (1) 立地

対象不動産が立地する平塚市は、神奈川県ほぼ中央部、東京都心から約50kmの距離に位置しています。また、国道129号沿線を中心に工業系施設、商業施設が多く集積しており、神奈川県央の中核都市のひとつとして発展しています。隣接する厚木市等とともに、首都圏西部への配送や西日本への配送拠点、また首都圏全体を含む配送の広域化を期待した大型物流施設の建設が進められている地域です。

対象不動産を物流施設立地の観点から評価すると、新東名高速道路「厚木南IC」まで約1.4km、東名高速道路「厚木IC」まで約3.0kmに位置することから、中部圏や近畿圏と首都圏との中継拠点としてのポテンシャルを有するほか、「海老名南JCT」から圏央道に乗り入れることで、消費地である多摩地区から首都圏全体を広域的にカバーすることができる広域拠点として高いニーズが期待できる立地です。また、主要幹線である国道246号を利用して東京西部一帯や横浜・川崎等の主要な大都市圏をカバーすることも可能となっていることから、地域配送及び広域管轄配送の両面において利便性が高いです。新東名高速道路の全面開通に伴い、中部圏や近畿圏と首都圏との中継拠点としてのポテンシャルがさらに高まることを期待できる立地です。

操業環境については、対象不動産は、ツインシティ大神土地区画整理事業地内に立地し、近接する国道129号を軸として産業拠点の形成が図られる地区となっていることから、周辺住民からクレーム等が発生する懸念はなく、長期的に24時間操業が可能な良好な立地であるといえます。雇用確保の面においては、最寄り駅から徒歩圏外ではありますが、小田急小田原線「本厚木」駅から路線バスが利用できるほか、労働人口も多い地域であることから、従業員確保は比較的容易であると考えられます。

### (2) 物件特性

対象不動産は、延床面積約8,955坪、4階建て（倉庫部分3階）のボックス型MFLPであり、1階片面にトラックバースが設置されています。

基本仕様は、有効天井高が1階6.5m、2～3階5.5m、床荷重が各階1.5t/m<sup>2</sup>、柱スパンが11.5m×10.4mとなっており、汎用性が高いため、多様なテナント業種に対応することができます。

庫内配送設備として、荷物用エレベーター2基、垂直搬送機4基を備えており、十分な上下搬送能力を有します。

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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人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。

駐車場スペースは乗用車用76台、トラック待機場が3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。

(物件番号L-27) MFLP 新木場 I

(1) 立地

対象不動産が立地する江東区は、国内最大の消費地である東京都心部に近接しています。国道357号（湾岸道路）や首都高速道路が利用可能であり、東京港や羽田空港・成田空港へのアクセスも良好です。

対象不動産を物流施設立地の視点で捉えると、「東京」駅まで10km圏内、首都高速湾岸線「新木場出入口」から約1kmに位置するほか、主要幹線道路である湾岸道路にも近接しているため、高速道路及び一般道路を利用することで、都内を中心とした大消費地への交通利便性が高く、エンドユーザーへ直接荷物を配送するラストワンマイル配送拠点として優れた立地となっています。羽田空港・成田空港や東京港へのアクセスもよく、物流立地としてのポテンシャルが高いといえます。

操業環境については、用途地域が工業専用地域であり、周辺に住宅もみられないことから、周辺住民からのクレーム発生の懸念がなく、長期的にも24時間操業可能な立地といえます。

労働力確保の点では、最寄り駅である「新木場」駅から徒歩約18分の距離にあるほか、対象不動産から徒歩約6分のバス停まで路線バスを利用することができます。周辺地域にも一定の人口集積がみられることを踏まえると、労働力は確保しやすいと考えられます。

(2) 物件特性

対象不動産は、延床面積2,903坪、4階建てのボックス型MFLPであり、1階の片面にトラックバースが設置されています。

基本仕様は、有効天井高が1～3階5.6m、4階5.9m、床荷重は各階1.5t/m<sup>2</sup>、柱スパンは11.7m×10.0mとなっており、汎用性が高いため、多様なテナント業種に対応することができます。

庫内配送設備として、荷物用エレベーター1基、垂直搬送機2基を備えており、十分な上下搬送能力を有します。駐車場スペースは乗用車用30台、荷捌き用大型車駐車が2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。

(物件番号L-28) MFLP・SG リアルティ福岡粕屋

(1) 立地

対象不動産が所在する福岡県糟屋郡粕屋町は、福岡県北西部に位置し、西に福岡市、北に久山町、東に篠栗町・須恵町、南に志免町と1市4町に隣接しています。

町内には九州自動車道の「福岡インターチェンジ（IC）」や福岡都市高速道路のランプを有し、県内を横断する国道201号や都市圏を取りまく福岡外環状線が通っているため、交通の要衝となっています。また、町域を縦横に貫くJR篠栗線（福北ゆたか線）とJR香椎線の6つの駅があり、「博多」駅までJRで約10分、福岡空港まで車で約15分、博多港まで車で約20分という、福岡都市高速道路網により、都市機能の利便性を享受できる町です。近年では商業が発展し、交通の利便性が高いことから、流通業務関連の開発も進んでいます。

対象不動産は、「福岡IC」から約1kmの希少性の高い立地に位置し、福岡市都市部はもとより、九州広域への配送が可能です。また、JR篠栗線「門松」駅から徒歩17分と従業員の通勤利便性もあり庫内作業の労働力確保の観点でも優位です。町内人口、世帯数も増加基調で推移しています。

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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

操業環境としては、対象不動産は上記のとおり、「福岡IC」に近接していることから、周辺にも事業会社の物流施設や事業所等が複数立地している一方で、宅地は相対的に少ないことから、操業上の近隣対策の懸念はないものと考えています。

## (2) 物件特性

対象不動産は、延床面積約10,954坪、地上4階建てボックス型MFLPであり、施設の基本仕様は各フロア有効天井高6.5m、床荷重各階約1.5t/m<sup>2</sup>、柱スパン10.9m×11.5mと汎用性の高い仕様となっており、幅広いテナント業種に対応することが可能です。また、72時間対応の非常用発電機を備える等BCPに配慮した施設となっています。

庫内搬送設備については、荷物用エレベーター2基、垂直搬送機6基、ドックレベラー35台を備えており、貨物の効率的な入出庫や庫内移動、保管が可能となっています。

また、各フロアへの休憩コーナーの設置による従業者の快適さや、会議室や応接室等、ワークプレイスとしての利便性・効率性を追求した就業環境が整備されています。

敷地内にはトラック待機スペースが4台分、乗用車駐車場が122台分（うち、軽自動車用30台）設置され、十分なスペースが確保されています。

## 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、2023年5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。

### (2) 特定資産の概要に関する説明

・「特定資産の種類」は、2023年5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（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

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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

- 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。
  - ・外部評価機関による環境認証である DBJ Green Building 認証（注 1）及び BELS 認証（注 2）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 かな

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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

がわ及びCASBEE 埼玉県等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)」、「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)」、「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1) 「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。

(注2) 「BELS認証」は、2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン (2013)」が国土交通省において制定されたことに伴い、当該ガイドラインに基づき第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された建築物省エネルギー性能表示制度をいいます。

- ・「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、2023年5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。
- ・「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、2023年5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2023年5月31日現在における各取得予定資産の建

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 (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 (その後の改正を含みます。)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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

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、2023年5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2023年5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、2023年5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2023年5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、2023年5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、2023年5月31日時点で対象賃貸借契約を締結済みであれば、2023年5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、2023年5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、2023年5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。

### (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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人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-24) MFLP 東名綾瀬

物件名称	MFLP 東名綾瀬	
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	2023年8月10日(注1)	
取得予定価格	9,610百万円	
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	2023年8月10日
	信託期間満了日	2033年8月31日
土地	所有形態	所有権(共有持分50%)
	所在地	神奈川県綾瀬市小園字下原720番1ほか
	敷地面積	27,052㎡(注2)
	用途地域	工業専用地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%(注3)
PM会社/LM会社	-	
マスターリース会社	三井不動産株式会社	
マスターリース種別	パス・スルー	
建物	所有形態	所有権(共有持分50%)
	建築時期	2022年7月25日
	延床面積	56,764㎡(注2)
	構造/階数	鉄骨造4階建
	種類	倉庫
	物件タイプ	スロープ型MFLP
	環境評価	CASBEE かながわ Aランク
担保の状況	なし	
鑑定評価額	9,610百万円(共有持分50%に相当する数値)	
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)	7.4%	
テナントの内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	センコー株式会社
	年間賃料	非開示(注4)
	敷金・保証金	非開示(注4)
	賃貸面積	54,148㎡(注2)
	賃貸可能面積	54,148㎡(注2)
	稼働率	100.0%

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(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(その後の改正を含みます。)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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人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。

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共有者間での合意書において、全会一致事項についてデッドロック解消のための一定の共有持分買取請求権及び一定の優先交渉権が共有者に付与されている他、共有物の不分割特約等が定められています。</li> <li>・隣接地の一部について、本書の日付現在、越境の取扱いについての合意がなされていませんが、物件取得後に越境の取扱いについての合意を行う予定です。</li> </ul>
------	--

- (注1) 「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の規定に基づいて記載しています。但し、取得予定資産に係る取得予定年月日は、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るほか、本投資法人及び売主の間の合意により、変更されることがあります。
- (注2) 本投資法人は共有持分50%を取得しますが、物件全体の数値を記載しています。
- (注3) 本物件の土地の建ぺい率は60%ですが、適用される建ぺい率は70%となります。
- (注4) 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。なお、取得予定資産の取得等により2024年1月期の営業収益は213百万円の増加、2024年7月期の営業収益は12,353百万円となることを見込んでおります。詳細については本日付で公表の「2024年1月期の運用状況の予想の修正及び2024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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人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-25) MFLP 所沢

物件名称	MFLP 所沢	
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	2023年8月10日(注1)	
取得予定価格	4,090百万円	
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	2023年8月10日
	信託期間満了日	2033年8月31日
土地	所有形態	事業用定期借地権
	所在地	埼玉県入間郡三芳町大字竹間沢字生出窪308番1ほか
	敷地面積	10,700 m <sup>2</sup> (注2)
	用途地域	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	2021年5月31日
	延床面積	21,721 m <sup>2</sup>
	構造/階数	鉄骨造4階建
	種類	倉庫・事務所
	物件タイプ	ボックス型MFLP
	環境評価	CASBEE 埼玉県 B+ランク
担保の状況	なし	
鑑定評価額	4,090百万円	
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)	3.1%	
テナントの内容	テナント数	非開示(注3)
	主なテナントの名称	大日本印刷株式会社
	年間賃料	非開示(注3)
	敷金・保証金	非開示(注3)
	賃貸面積	21,725 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積	21,725 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%

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(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(その後の改正を含みます。)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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人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。

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件の土地全体について、売主は、本物件の土地の所有者との間で借地権設定契約を締結しており、信託受託者が借地人としての地位を承継する予定です。当該借地権設定契約には以下の内容が規定されています。</li> <li>目的：借地借家法第 23 条第 1 項の建物所有</li> <li>存続期間：2020 年 2 月 1 日から 2069 年 12 月 31 日まで</li> <li>・隣接地の一部より U 字溝、ブロック塀及びブロック土留等が本物件の土地に越境していますが、かかる越境について、隣接地所有者と越境の取扱いについて合意しています。</li> </ul>
------	---

- (注 1) 「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の規定に基づいて記載しています。但し、取得予定資産に係る取得予定年月日は、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るほか、本投資法人及び売主の間の合意により、変更されることがあります。
- (注 2) 本物件の南東側道路は、都市計画道路となっており、事業化がされた場合、都市計画道路の幅が拡大され、本物件の土地の一部 (1,229.54㎡) が、都市計画道路に当たることとなります。
- (注 3) 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。なお、取得予定資産の取得等により 2024 年 1 月期の営業収益は 213 百万円の増加、2024 年 7 月期の営業収益は 12,353 百万円となることを見込んでおります。詳細については本日付で公表の「2024 年 1 月期の運用状況の予想の修正及び 2024 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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人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-26) MFLP 平塚Ⅲ

物件名称		MFLP 平塚Ⅲ
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		2024年2月1日(注1)
取得予定価格		8,410百万円
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	2024年2月1日
	信託期間満了日	2034年2月28日
土地	所有形態	所有権(注2)
	所在地	神奈川県平塚市大神字一之堰655番6ほか(注2)
	敷地面積	15,022㎡(注2、3)
	用途地域	準工業地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%(注4)
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	2023年2月28日
	延床面積	29,474㎡
	構造/階数	鉄骨造4階建
	種類	倉庫・事務所
	物件タイプ	ボックス型MFLP
	環境評価	CASBEE かながわ Aランク BELS(Nearly ZEB) 5つ星
担保の状況		なし
鑑定評価額		8,410百万円
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)		11.8%
テナントの内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	株式会社サードウェーブ
	年間賃料	非開示(注5)
	敷金・保証金	非開示(注5)
	賃貸面積	28,327㎡
	賃貸可能面積	28,327㎡

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(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(その後の改正を含みます。)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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

	稼働率	100.0%
特記事項	該当ありません。	

- (注1) 「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の規定に基づいて記載しています。但し、取得予定資産に係る取得予定年月日は、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るほか、本投資法人及び売主の間の合意により、変更されることがあります。
- (注2) 本物件の土地は、平塚市都市計画事業ツインシティ大神地区土地区画整理事業施工区域内に所在する仮換地です。所在地については、従前地の地番のうち1筆を、敷地面積については、仮換地証明書に記載されている仮換地面積をそれぞれ記載しています。
- (注3) 本物件の土地のうち49.32㎡はすみ切りとして、将来的に公共用地となる予定です。
- (注4) 本物件の土地の建ぺい率は60%ですが、適用される建ぺい率は70%となります。
- (注5) 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。なお、取得予定資産の取得等により2024年1月期の営業収益は213百万円の増加、2024年7月期の営業収益は12,353百万円となることを見込んでおります。詳細については本日付で公表の「2024年1月期の運用状況の予想の修正及び2024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。
- (注6) 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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人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-27) MFLP 新木場 I

物件名称	MFLP 新木場 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	2024年2月1日(注1)	
取得予定価格	5,940百万円	
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	2024年2月1日
	信託期間満了日	2034年2月28日
土地	所有形態	所有権
	所在地	東京都江東区新木場四丁目12番12
	敷地面積	4,695 m <sup>2</sup>
	用途地域	工業専用地域
	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	2023年2月28日
	延床面積	9,584 m <sup>2</sup>
	構造/階数	鉄骨造4階建
	種類	倉庫・事務所
	物件タイプ	ボックス型 MFLP
	環境評価	-
担保の状況	なし	
鑑定評価額	6,110百万円	
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)	3.4%	
テナントの内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	フィット株式会社
	年間賃料	非開示(注2)
	敷金・保証金	非開示(注2)
	賃貸面積	9,585 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積	9,585 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%

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(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(その後の改正を含みます。)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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人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。

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接地の一部よりフェンスの支柱等が本物件の土地に越境していますが、かかる越境について、隣接地所有者と越境の取扱いについて合意しています。</li> <li>・隣接地の一部について、本書の日付現在、越境の取扱いについての合意がなされていませんが、取得予定日までに売主にて越境の取扱いについての合意がなされる予定です。</li> </ul>
------	--

- (注1) 「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の規定に基づいて記載しています。但し、取得予定資産に係る取得予定年月日は、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るほか、本投資法人及び売主の間の合意により、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。なお、取得予定資産の取得等により2024年1月期の営業収益は213百万円の増加、2024年7月期の営業収益は12,353百万円となることを見込んでおります。詳細については本日付で公表の「2024年1月期の運用状況の予想の修正及び2024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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人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-28) MFLP・SG リアルティ福岡粕屋

物件名称	MFLP・SG リアルティ福岡粕屋	
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	2024年2月1日(注1)	
取得予定価格	3,040百万円	
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	2024年2月1日
	信託期間満了日	2034年2月28日
土地	所有形態	一般定期借地権(準共有持分50%)
	所在地	福岡県糟屋郡粕屋町大字江辻字薄町50番1ほか
	敷地面積	17,981 m <sup>2</sup> (注2)
	用途地域	市街化調整区域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%
PM会社/LM会社	SGリアルティ株式会社	
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(共有持分50%)
	建築時期	2022年9月30日
	延床面積	35,626 m <sup>2</sup> (注2)
	構造/階数	鉄骨造4階建
	種類	倉庫
	物件タイプ	ボックス型MFLP
	環境評価	CASBEE新築 Aランク BELS(ZEB) 5つ星
担保の状況	なし	
鑑定評価額	3,040百万円((準)共有持分50%に相当する数値)	
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)	0.6%	
テナントの内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	ロジスティード九州株式会社
	年間賃料	非開示(注3)
	敷金・保証金	非開示(注3)
	賃貸面積	36,122 m <sup>2</sup> (注2)
	賃貸可能面積	36,122 m <sup>2</sup> (注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(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(その後の改正を含みます。)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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人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"> <li>・共有合意書において、本投資法人の他の共有者の意思が優先される事項や全会一致事項についてデッドロック解消のための一定の共有持分買取請求権、第三者への譲渡時における共有者の承諾権及び一定の優先交渉権が共有者に付与されている他、共有物の不分割特約等が定められています。</li> <li>・本物件の土地全体について、売主は、当該土地の所有者との間で借地権設定契約を締結しており、信託受託者が借地人としての地位を承継する予定です。当該借地権設定契約には以下の内容が規定されています。 目的：借地借家法第 22 条の建物所有 存続期間：2021 年 7 月 1 日から 2081 年 6 月 30 日まで</li> <li>・隣接地の一部について、本書の日付現在、書面での境界確認及び越境の取扱いについての合意がなされていませんが、取得予定日までに売主にて書面での境界確認及び越境の取扱いについての合意がなされる予定です。</li> </ul>	

(注 1) 「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の規定に基づいて記載しています。但し、取得予定資産に係る取得予定年月日は、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るほか、本投資法人及び売主の間の合意により、変更されることがあります。

(注 2) 本投資法人は（準）共有持分50%を取得しますが、物件全体の数値を記載しています。

(注 3) 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。なお、取得予定資産の取得等により2024年1月期の営業収益は213百万円の増加、2024年7月期の営業収益は12,353百万円となることを見込んでおります。詳細については本日付で公表の「2024年1月期の運用状況の予想の修正及び2024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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人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-24～L-25 及びL-27～L-28) 「MFLP 東名綾瀬」 「MFLP 所沢」 「MFLP 新木場Ⅰ」 及び「MFLP・SG リアルティ福岡粕屋」

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| (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 植田俊   |
| (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               | 340,552百万円 (2023年 3 月31日現在)   |
| (6) 純 資 産               | 3,031,220百万円 (2023年 3 月31日現在)   |
| (7) 総 資 産               | 8,841,396百万円 (2023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) 17.53%<br>(2023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5.0%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す。<br>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 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す。   |

(物件番号L-26) 「MFLP 平塚Ⅲ」

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| (1) 名 称                 | 平塚ツインシティ4 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           | 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<br>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               | 1,249百万円 (2023年 2 月28日現在)   |
| (6) 純 資 産               | 1,178百万円 (2023年 2 月28日現在)   |
| (7) 総 資 産               | 3,258百万円 (2023年 2 月28日現在)   |
| (8) 大 株 主               | 三井不動産株式会社 100% (2023年 2 月28日現在)   |
| (9) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 |   |

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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人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。

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5.0%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、記載すべき取引関係はありません。
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「三井不動産株式会社」及び「平塚ツインシティ 4 特定目的会社」は、投信法第 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す。

また、取得予定資産の LM 会社等であり、取得予定資産（MFLP 東名綾瀬）のマスターリース会社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及びマスターリース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おります。

#### 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。

(物件番号 L-24) 「MFLP 東名綾瀬」

	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
① 会社名	三井不動産株式会社	
② 特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の親会社	特別な利害関係にある者以外
③ 取得経緯・理由等	開発を目的として取得	
取得（譲渡）価格	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。	—
取得（譲渡）時期	2022年7月（建物新築） 2021年3月（土地）	—

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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人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-25) 「MFLP 所沢」

	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
① 会社名	三井不動産株式会社	特別な利害関係にある者以外
② 特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の親会社	
③ 取得経緯・理由等	開発を目的として取得	
取得（譲渡）価格	前所有者の開発物件であるため記載を省略します。	—
取得（譲渡）時期	2021年5月（建物新築）	—

(物件番号 L-26) 「MFLP 平塚Ⅲ」

	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
① 会社名	平塚ツインシティ4 特定目的会社	特別な利害関係にある者以外
② 特別な利害関係にある者との関係	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 取得経緯・理由等	開発を目的として取得	
取得（譲渡）価格	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。	—
取得（譲渡）時期	2023年2月（建物新築） 2022年3月（土地）	—

(物件番号 L-27) 「MFLP 新木場Ⅰ」

	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
① 会社名	三井不動産株式会社	特別な利害関係にある者以外
② 特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の親会社	
③ 取得経緯・理由等	開発を目的として取得	
取得（譲渡）価格	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。	—
取得（譲渡）時期	2023年2月（建物新築） 2020年12月（土地）	—

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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

(物件番号 L-28) 「MFLP・SG リアルティ福岡粕屋」

	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
① 会社名	三井不動産株式会社	
② 特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の親会社	特別な利害関係にある者以外
③ 取得経緯・理由等	開発を目的として取得	
取得（譲渡）価格	前所有者の開発物件であるため記載を省略します。	—
取得（譲渡）時期	2022年9月（建物新築）	—

## 7. 媒介の概要

該当事項はありません。

## 8. フォワード・コミットメント等（注）に関する事項

### （1）フォワード・コミットメント等に該当する取得予定資産

物件名称	売買契約の締結日	代金支払予定日及び取得予定年月日
MFLP 平塚Ⅲ	2023年7月31日	2024年2月1日
MFLP 新木場Ⅰ	2023年7月31日	2024年2月1日
MFLP・SG リアルティ福岡粕屋（共有持分50%）	2023年7月31日	2024年2月1日

（注）「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に資金決済・物件引渡しを行うこととしている契約及びこれに類する契約をいいます。

### （2）フォワード・コミットメント等を履行できない場合の本投資法人の財務への影響

MFLP平塚Ⅲ、MFLP新木場Ⅰ及びMFLP・SGリアルティ福岡粕屋（共有持分50%）に係る信託受益権売買契約上、投資口の発行及び資金の借入れ（注）により必要資金の調達を完了したこと等が売買実行の条件とされており、かかる条件が成就しない場合には、当該信託受益権売買契約は確定的に効力を失い、当該信託受益権売買契約の締結又は失効に関連して生じた損害、損失及び費用（弁護士費用を含みます。）の賠償又は補償を求めることはできないものとされています。

したがって、投資口の発行及び資金の借入れが完了できずに当該信託受益権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、かかる履行ができないことにより違約金を支払うことにはならないため、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。

なお、本投資法人が上記信託受益権売買契約を締結することについては、本資産運用会社の社内規程である「フォワード・コミットメント等に関するルール」に規定されているフォワード・コミットメント等の基準に適合しています。

（注）資金の借入れの詳細については、決定次第お知らせいたします。

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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人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. 今後の見通し

2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）及び2024年7月期（2024年2月1日～2024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「2024年1月期の運用状況の予想の修正及び2024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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人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。

10. 鑑定評価書の概要  
(物件番号 L-24) MFLP 東名綾瀬

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP東名綾瀬（共有持分50%）
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	9,610百万円
価格時点	2023年5月31日

項目	内容（注1）	概要等
収益価格	9,610百万円	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	9,670百万円	
①運営収益	非開示（注2）	
可能総収益	非開示（注2）	
空室等損失等	非開示（注2）	
②運営費用	非開示（注2）	
維持管理費・PMフィー	非開示（注2）	
水道光熱費	非開示（注2）	
修繕費	非開示（注2）	
テナント募集費用等	非開示（注2）	
公租公課	非開示（注2）	
損害保険料	非開示（注2）	
その他費用	非開示（注2）	
③運営純収益（NOI：①－②）	361百万円	
④一時金の運用益	非開示（注2）	
⑤資本的支出	非開示（注2）	
純収益（NCF：③＋④－⑤）	357百万円	
還元利回り	3.7%	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	9,550百万円	
割引率	3.3%	類似不動産の取引事

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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人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。

			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	3.9%	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		9,550百万円	
	土地比率	60.0%	
	建物比率	40.0%	
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1) 本投資法人が取得を予定している本物件の共有持分(50%)に相当する数値を記載しています。

(注2) 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(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(その後の改正を含みます。)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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

(物件番号 L-25) MFLP 所沢

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP所沢
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	4,090百万円
価格時点	2023年5月31日

項目	内容	概要等
収益価格	4,090百万円	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	4,130百万円	
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)	193百万円	
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)	190百万円	
還元利回り	4.6%	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	4,050百万円	
割引率	3.6%	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

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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人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。

			産の個別性を加味して査定。
	最終還元利回り	5.4%	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		4,090百万円	
	土地比率	36.2%	
	建物比率	63.8%	
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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

(物件番号 L-26) MFLP 平塚Ⅲ

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP平塚Ⅲ
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	8,410百万円
価格時点	2023年5月31日

項目	内容	概要等
収益価格	8,410百万円	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	8,470百万円
	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)	342百万円
	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)	338百万円
	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	8,350百万円
	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の利回りに不動

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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

			産の個別性を加味して査定。
	最終還元利回り	4.1%	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		8,270百万円	
	土地比率	50.3%	
	建物比率	49.7%	
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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

(物件番号 L-27) MFLP 新木場 I

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP新木場 I
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	6,110百万円
価格時点	2023年5月31日

項目	内容	概要等
収益価格	6,110百万円	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	6,370百万円
	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)	211百万円
	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)	210百万円
	還元利回り	3.3%
		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	6,000百万円
	割引率	1~10年度 3.3% 11年度以降
		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

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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人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。

		3.4%	産の個別性を加味して査定。
	最終還元利回り	3.5%	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		5,960百万円	
	土地比率	78.9%	
	建物比率	21.1%	
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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

(物件番号 L-28) MFLP・SG リアルティ福岡粕屋

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋 (共有持分50%)
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	3,040百万円
価格時点	2023年5月31日

項目	内容 (注1)	概要等
収益価格	3,040百万円	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 (有期還元法修正インウッド式)	3,050百万円
	①運営収益	非開示 (注2)
	可能総収益	非開示 (注2)
	空室等損失等	非開示 (注2)
	②運営費用	非開示 (注2)
	維持管理費・PMフィー	非開示 (注2)
	水道光熱費	非開示 (注2)
	修繕費	非開示 (注2)
	テナント募集費用等	非開示 (注2)
	公租公課	非開示 (注2)
	損害保険料	非開示 (注2)
	その他費用	非開示 (注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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人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運営純収益 (NOI : ① - ②)	143百万円	
	④一時金の運用益	非開示 (注2)	
	⑤資本的支出	非開示 (注2)	
	純収益 (NCF : ③ + ④ - ⑤)	139百万円	
	還元利回り	4.5%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回り対象不動産の個別リスクを加算し、さらに取引事例等の比較を行った上で収益期間における予測不確実性を加味して査定。
	DCF法による価格	3,030百万円	
	割引率	4.4%	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。
	復帰価格割引率	4.7%	借地期間満了後に定期借地権設定契約に基づき更地返還を想定しているため、最終還元利回りは採用しておらず、復帰価格割引率を使用。
原価法による積算価格		2,980百万円	
	土地比率	8.7%	
	建物比率	91.3%	
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1) 本投資法人が取得を予定している本物件の(準)共有持分(50%)に相当する数値を記載しています。

(注2) 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。

以上

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(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(その後の改正を含みます。)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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

\*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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人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%）	4.0	19,800
	L-2	MFLP久喜	12,500	3.2	15,400
	L-3	MFLP横浜大黒 （注4）	10,100 （準共有持分50%）	2.6	11,400
	L-4	MFLP八潮	9,650	2.5	12,000
	L-5	MFLP厚木	7,810	2.0	10,200
	L-6	MFLP船橋西浦	6,970	1.8	8,390
	L-7	MFLP柏	6,300	1.6	8,000
	L-8	MFLP堺	23,600	6.1	27,600
	L-9	MFLP小牧	8,260	2.1	8,980
	L-10	MFLP日野 （注4）	12,533 （準共有持分25%）	3.2	13,900
	L-11	MFLP平塚	7,027	1.8	8,230
	L-12	MFLPつくば	8,781	2.3	11,200
	L-13	MFLP稲沢	16,200	4.2	18,900
	L-14	MFLP厚木II	13,100	3.4	15,300
	L-15	MFLP福岡I	5,263	1.4	6,250
	L-16	MFLPプロロジスパーク 川越（注4）	14,800 （準共有持分50%）	3.8	17,450
	L-17	MFLP広島I	14,480	3.7	16,300

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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人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。

	L-18	MFLP茨木	58,900	15.1	67,900
	L-19	MFLP川口 I	18,500	4.7	20,200
	L-20	MFLP八千代勝田台	18,000	4.6	18,600
	L-21	MFLP大阪 I	13,900	3.6	14,200
	L-22	MFLP平塚 II	12,700	3.3	13,400
	L-23	MFLP大阪交野	16,500	4.2	16,500
	L-24	MFLP東名綾瀬 (注 4)	9,610 (共有持分50%)	2.5	9,610
	L-25	MFLP所沢	4,090	1.0	4,090
	L-26	MFLP平塚 III	8,410	2.2	8,410
	L-27	MFLP新木場 I	5,940	1.5	6,110
	L-28	MFLP・SGリアルティ 福岡粕屋 (注 4)	3,040 (共有持分50%)	0.8	3,040
	物流不動産合計		362,464	93.0	411,360
インダストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	12,220	3.1	14,000
	I-2	MFIP印西 II	15,150	3.9	16,700
	インダストリアル不動産合計		27,370	7.0	30,700
合計			389,834	100.0	442,060

(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、2023年 1 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。但し、「MFLP大阪交野」の鑑定評価額については2022年11月30日、取得予定資産の鑑定評価額については2023年 5 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。取得予定資産取得

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 (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 (その後の改正を含みます。) 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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

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」、「MFLPプロロジスパーク川越」、「MFLP東名綾瀬」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る取得（予定）価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得済みであり又は取得予定の各物件の（準）共有持分割合（それぞれ50%、50%、25%、50%、50%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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人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-24) MFLP 東名綾瀬

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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

(物件番号 L-25) MFLP 所沢

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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人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-26) MFLP 平塚Ⅲ



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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人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-27) MFLP 新木場 I

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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。

(物件番号 L-28) MFLP・SG リアルティ福岡粕屋

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（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（その後の改正を含みます。）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出来ません。仮に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、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、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。