

2025年4月10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 山本 賢二  
 TEL. 03-6327-5160

国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ

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、2025年4月10日、下記の物件に係る信託受益権(以下「取得予定資産」といいます。)の取得及び下記の物件に係る信託受益権(以下「譲渡予定資産」といいます。)の譲渡(以下、それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を合わせて「本件取引」といいます。)並びに取得予定資産の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。以下「投信法施行令」といいます。)第123条に規定する利害関係人等には該当しないものの、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「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. 本件取引の概要

(1) 取得予定資産の概要

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注)
物流 不動産	Li-16	アイミッションズパーク吉川美南	埼玉県吉川市	3,019百万円 (準共有持分50%)

(注) 「取得予定価格」は、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。また、本投資法人が取得予定の物件に係る準共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。

- (1) 売買契約締結日(注1) : 2025年4月10日
- (2) 取得予定年月日(注2) : 2025年5月30日
- (3) 取得先 : 後記「4. 取得及び譲渡先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 : 自己資金(譲渡資金を含む)及び借入金(注3)
- (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注1) 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。なお、取得予定資産に係る取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上、変更されることがあります。

(注3) 詳細については、決定次第お知らせいたします。

(2) 譲渡予定資産の概要

分類	物件番号	物件名称	所在地	譲渡予定価格 (百万円) (注)
インダストリアル 不動産	Io-1	T&B メンテナンスセンター富山	富山県富山市	2,150
インダストリアル 不動産	Io-2	T&B メンテナンスセンター松江	島根県松江市	1,650

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

- (1) 売買契約締結日(注1) : 2025年4月10日
- (2) 譲渡予定年月日(注2) : ① T&Bメンテナンスセンター富山：2025年8月1日又は本投資法人与譲渡予定先が別途合意する日  
② T&Bメンテナンスセンター松江：2025年4月30日
- (3) 譲渡先 : 後記「4. 取得及び譲渡先の概要」をご参照ください。
- (4) 譲渡資金使途 : 自己資金及び取得資金
- (5) 決済方法 : 引渡時に全額受取

(注1) 譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された売買契約締結日を記載しています。

(注2) 譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された譲渡予定年月日を記載しています。なお、譲渡予定資産に係る譲渡予定年月日は、本投資法人及び買主の間で合意の上、変更されることがあります。

(3) 譲渡損益

物件名称	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	想定帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡損益 (百万円) (注3)
T&B メンテナンスセンター富山	2,150	1,610	540
T&B メンテナンスセンター松江	1,650	1,280	370

(注1) 「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに譲渡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2) 「想定帳簿価額」は2024年11月1日時点の数値であり譲渡時点の数値とは異なります。

(注3) 「譲渡損益」は、譲渡予定価格と想定帳簿価額との差額として算定された参考数値であり、実際の不動産等売却損益とは異なる可能性があります。

## 2. 本件取引の目的

本件取引は、本投資法人の強固なポートフォリオの構築の一環として、保有物件の入替を実施し、中長期的・総合的な収益力の向上を目指すものです。

取得予定資産は、本投資法人のスポンサーである伊藤忠グループ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、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、2025年1月28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ものと判断しています。

### (1) 立地

吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業の工業地域に位置、近隣には工場や物流施設が集積しています。東京外環自動車道「三郷西」ICより約6.0kmに位置し、常磐自動車道「三郷JCT」も利用でき「柏」ICから国道16号線にアクセス可能、東京外環自動車道経由で北関東3県にも容易にアクセスが可能、関東全域への広域配送が可能です。JR武蔵野線「吉川美南」駅徒歩圏内のため、隣接する三郷・流山・野田・越谷・松伏等、広域（約87万人）からの通勤者が期待できる立地であり、労働者確保が十分に可能なエリアです。

### (2) 物件特性

本物件は、3階建て、延べ床面積17,852.85㎡（登記簿）の物流施設で、物流会社1社により利用されています。基本仕様については有効天井高5.5m以上、柱間隔10m以上、床耐荷重1.5t/㎡以上が確保されています。倉庫内搬送設備は荷物用エレベーター2基、垂直搬送機4基が設置されています。配送効率性については、1階の片面にトラックバース14台分を備えており、低層型施設になるため利便性は高いといえます。駐車場スペースは、乗用車用が70台分設置されています。BCP対策として、非常用発電機を設置し、災害時でも稼働可能な体制を整えています。

## 3. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容

以下の表は、取得予定資産及び譲渡予定資産の概要を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、2025年2月28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、取得予定資産及び譲渡予定資産について、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、2025年2月28日現在の取得予定資産及び譲渡予定資産の種類を記載しています。
- ・「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、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。
- ・「譲渡予定年月日」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された譲渡予定年月日を記載しています。
- ・「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
- ・「信託受益権の概要」は、本日現在における信託受託者、信託設定日及び信託期間満了日の概要を記載しています。
- ・土地の「所在地」は、登記簿上の建物の所在（複数ある場合にはそのうちの一地番）を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される容積率と異なる場合があります。
- ・土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築であることその他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される建ぺい率と異なる場合があります。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・「PM会社/LM会社」は、取得予定資産及び譲渡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又は締結予定のプロパティ・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。
- ・「リーシングマネジメント会社」は、取得予定資産及び譲渡予定資産についてリーシングマネジメント契約を締結又は締結予定のリーシングマネジメント会社（もしあれば）を記載しています。
- ・「マスターリース会社」は、取得予定資産及び譲渡予定資産についてマスターリース契約を締結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、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、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のうち複数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「ランプウェイ型物流施設」といいます。）に該当する物件には「ランプウェイ型物流施設」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「スロープ型物流施設」といいます。）に該当する物件には「スロープ型物流施設」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「ボックス型物流施設」といいます。）に該当する物件には「ボックス型物流施設」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 大阪みらい（大阪市）及び CASBEE 大阪府などの自治体版については、新築時のみの評価となり、ライフサイクルに対応した種別はありません）。評価結果は、「S ランク（素晴らしい）」から、「A ランク（大変良い）」、「B+ ランク（良い）」、「B- ランク（やや劣る）」又は「C ランク（劣る）」という 5 段階のランキングで与えられます。また、CASBEE-不動産は、竣工後 1 年以上経過した建築物を対象に、CASBEE（建築環境総合性能評価システム）における建物の環境評価の結果を不動産評価に活用することを目的として開発されたものであり、「エネルギー／温暖化ガス」、「水」、「資源利用／安全」、「生物多様性／敷地」、「屋内環境」の 5 分類の評価項目で評価され、これにより「S ランク（素晴らしい）」から、「A ランク（大変良い）」、「B+ ランク（良い）」又は「B ランク（必須項目を満足）」の 4 段階のランキングで評価結果が与えられます。

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

（注 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、2025 年 2 月 28 日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。
- ・「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

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、2025年2月28日現在における取得予定資産及び譲渡予定資産の建物に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約は除きます。以下当該建物に係る各賃貸借契約「対象賃貸借契約」といいます。）に表示された賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、取得予定資産及び譲渡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、取得予定資産及び譲渡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2025年2月28日現在における各取得予定資産及び譲渡予定資産の建物に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約は除きます。以下当該建物に係る各賃貸借契約「対象賃貸借契約」といいます。）に表示された賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。
- ・テナントの内容の「年間賃料」は、2025年2月28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2025年2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、2025年2月28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2025年2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、2025年2月28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、取得予定資産及び譲渡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。
- ・テナントの内容の「賃貸可能面積」は、取得予定資産及び譲渡予定資産につき、2025年2月28日現在の建物に係る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、2025年2月28日現在における取得予定資産及び譲渡予定資産において締結されている賃貸借契約上の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又は譲渡予定資産後の時点において取得予定資産及び譲渡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。

取得予定資産

(物件番号 Li-16) アイミSSIONズパーク吉川美南

物件名称	アイミSSIONズパーク吉川美南	
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	2025年5月30日(注1)	
取得予定価格	3,019百万円	
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11月1日
	信託期間満了日	2035年5月31日
土地	所有形態	所有権(準共有持分50%)
	所在地	越谷都市計画事業吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業施工区域内 仮換地: 街区番号1、画地番号36 保留地: 街区番号1、画地番号35(注2)
	敷地面積	10,585㎡(注3)
	用途地域	工業地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%
PM会社/LM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
リーシングマネジメント会社	三井不動産株式会社	
マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
マスターリース種別	パス・スルー	
建物	所有形態	所有権(準共有持分50%)
	建築時期	2023年9月15日
	延床面積	17,852㎡(注3)
	構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建
	種類	倉庫
	物件タイプ	ボックス型物流施設
	環境評価	-
担保の状況	なし	
鑑定評価額	3,060百万円(準共有持分50%に相当する数値)	
不動産鑑定機関	一般社団法人日本不動産研究所	
PML値(予想最大損失率)	3.7%	
主なテナントの内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	非開示(注4)
	年間賃料	非開示(注4)
	敷金・保証金	非開示(注4)
	賃貸面積	18,685㎡(注3)
	賃貸可能面積	18,685㎡(注3)
	稼働率	100.0%
特記事項	・本投資法人は、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(50%))の取得に際し、伊藤忠都市開発株式会社との間で締結している受益権準共有者間協定書が解消される予定と	

	なります。
--	-------

- (注1) 「取得予定年月日」は、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。なお、取得予定資産に係る取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上、変更されることがあります。
- (注2) 本物件の土地は、越谷都市計画事業吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業施工区域内に所在する仮換地及び保留地です。本所在地については、仮換地証明書及び保留地証明書記載の街区番号、画地番号を記載しており、敷地面積については、仮換地証明書及び保留地証明書記載の地籍面積をそれぞれ記載しています。
- (注3) 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。

## 譲渡予定資産

(物件番号 Io-1) T&B メンテナンスセンター富山

物件名称		T&B メンテナンスセンター富山
用途		インダストリアル不動産
特定資産の種類		不動産信託受益権
譲渡予定年月日		2025年8月1日又は本投資法人と譲渡予定先が別途合意する日(注1)
譲渡予定価格		2,150百万円
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	2023年12月28日
	信託期間満了日	2033年12月31日
土地	所有形態	所有権
	所在地	富山県富山市新庄町二丁目130番地他
	敷地面積	14,643 m <sup>2</sup>
	用途地域	工業地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%
PM会社/LM会社		ククレブ・アドバイザーズ株式会社
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	建物1: 1997年4月24日 建物2: 1997年4月24日 建物3: 1998年1月20日 建物4: 1998年4月23日 建物5: 1982年2月2日 建物6: 1991年10月30日 建物7: 1974年月日不詳
	延床面積	7,164 m <sup>2</sup>
	構造/階数	建物1: 鉄骨造陸屋根地下1階付地上4階建 建物2: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平屋建 建物3: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 建物4: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平屋建 建物5: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平屋建 建物6: 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 建物7: コンクリートブロック造スレートぶき平屋建
	種類	建物1: 事務所・倉庫 建物2: 工場 建物3: 工場

		建物 4: 塗装・洗車場 建物 5: 工場 建物 6: 倉庫・事務所 建物 7: 倉庫
	物件タイプ	その他産業用施設
	環境評価	-
担保の状況		なし
鑑定評価額		1,610 百万円
不動産鑑定機関		一般社団法人日本不動産研究所
PML値 (予想最大損失率)		10.8%
主なテナントの内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	非開示 (注 2)
	年間賃料	非開示 (注 2)
	敷金・保証金	非開示 (注 2)
	賃貸面積	7,164 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積	7,164 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
特記事項		該当ありません。

(注 1) 「譲渡予定年月日」は、譲渡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。なお、譲渡予定資産に係る譲渡予定年月日は、本投資法人及び買主の間で合意の上、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。

#### 譲渡予定資産

(物件番号 Io-2) T&B メンテナンスセンター松江

物件名称		T&B メンテナンスセンター松江
用途		インダストリアル不動産
特定資産の種類		不動産信託受益権
譲渡予定年月日		2025 年 4 月 30 日 (注 1)
譲渡予定価格		1,650 百万円
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	2017 年 9 月 4 日
	信託期間満了日	2033 年 1 月 30 日
土地	所有形態	所有権
	所在地	島根県松江市東津田町字堂前 1070 番地他
	敷地面積	10,532 m <sup>2</sup>
	用途地域	準工業地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%
PM 会社/LM 会社		株式会社第一ビルサービス
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	建物 1: 1993 年 1 月 25 日 建物 2: 1993 年 6 月 25 日 建物 3: 1993 年 7 月 16 日

	延床面積	6,615 m <sup>2</sup>
	構造／階数	建物 1：鉄骨造陸屋根地上 3 階建 付属建物：鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建 建物 2：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平屋建 建物 3：鉄骨造陸屋根地上 3 階建
	種類	建物 1：工場・事務所・倉庫 付属建物：倉庫 建物 2：工場 建物 3：事務所
	物件タイプ	その他産業用施設
	環境評価	-
担保の状況		なし
鑑定評価額		1,280 百万円
不動産鑑定機関		一般社団法人日本不動産研究所
PML値（予想最大損失率）		10.8%
主なテナントの内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	非開示（注 2）
	年間賃料	非開示（注 2）
	敷金・保証金	非開示（注 2）
	賃貸面積	6,615 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積	6,615 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
特記事項		該当ありません。

（注 1）「譲渡予定年月日」は、譲渡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。なお、譲渡予定資産に係る譲渡予定年月日は、本投資法人及び買主の間で合意の上、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。

#### 4. 取得及び譲渡先の概要

##### (1) 取得先の概要

(物件番号 Li-16) アイミッションズパーク吉川美南

- |     |           |                                                                                                               |
|-----|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) | 名 称       | 伊藤忠都市開発株式会社                                                                                                   |
| (2) | 所 在 地     | 東京都港区赤坂二丁目 9 番 11 号                                                                                           |
| (3) | 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長 松 典男                                                                                                  |
| (4) | 事 業 内 容   | ① マンション、戸建等の建設・分譲事業<br>② 住宅関連施設の経営・運営事業<br>③ オフィスビル・商業施設等開発事業<br>④ 不動産の運用・管理・コンサルティング事業<br>⑤ その他、不動産に関連する周辺事業 |
| (5) | 資 本 金     | 10,225百万円（2024年3月31日現在）                                                                                       |
| (6) | 純 資 産     | 取得先から同意が得られていないため、非開示としています。                                                                                  |
| (7) | 総 資 産     | 取得先から同意が得られていないため、非開示としています。                                                                                  |
| (8) | 大 株 主     | 伊藤忠商事株式会社100.0%<br>（2024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、本日時点において、本資産運用会社の発行済株式総数の23.0%を保有している伊藤忠リート・マネジメント株式会社の発行済株式総数の20.0%を保有しています。また、当該会社は、本日時点において、伊藤忠リート・マネジメント株式会社の発行済株式総数の80.0%を保有する親会社である伊藤忠商事株式会社の子会社です。
- 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 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、本資産運用会社の関連当事者に該当します。

## (2) 譲渡先の概要

(物件番号 Io-1、2) T&B メンテナンスセンター富山、T&B メンテナンスセンター松江

- (1) 名称 エムエル・エステート株式会社
- (2) 所在地 東京都港区虎ノ門一丁目2番6号
- (3) 代表者の役職・氏名 代表取締役 松井 雅人
- (4) 事業内容 建物リース等、不動産に関連するファイナンスサポート
- (5) 資本金 10百万円 (2024年3月31日現在)
- (6) 純資産 30,900百万円 (2024年3月31日現在)
- (7) 総資産 571,976百万円 (2024年3月31日現在)
- (8) 大株主 みずほリース株式会社100.0%  
(2024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 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。
- 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。

## 5. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先である伊藤忠都市開発株式会社は、投信法第 201 条及び投信法施行令（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には該当しないものの、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、取得予定資産のリーシングマネジメント会社である三井不動産株式会社及び、取得予定資産の PM 会社及びマスターリース会社である伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社は、利害関係者に該当するため、リーシングマネジメント契約及びプロパティマネジメント契約、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。

本譲渡に関しては、利害関係人等との取引は発生しません。

## 6. 取得先の状況

特別な利害関係にある者からの取得は、以下のとおりです。  
(物件番号 Li-16) アイミッションズパーク吉川美南

	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
① 会社名	伊藤忠都市開発株式会社	
② 特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の主要株主(注)である伊藤忠商事株式会社の子会社	—
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9月(建物新築) 2020年4月(土地)	—

(注) 金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)第29条の4第2項に定める主要株主をいい、投信法第201条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等に該当します。

## 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
アイミッションズパーク吉川美南(準共有持分50%)	2025年4月10日	2025年5月30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

アイミッションズパーク吉川美南(準共有持分50%)に係る信託受益権売買契約上、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、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。

## 9. 今後の見通し

本譲渡における譲渡予定価格と想定帳簿価額との差額は910百万円となり、不動産等売却益が発生する見込みですが、本件取引による業績への影響は軽微であり、2025年7月期(2024年11月1日～2025年7月31日)及び2026年1月期(2025年8月1日～2026年1月31日)の運用状況の予想についての修正はありません。

10. 鑑定評価書の概要

(物件番号 Li-16) アイミSSIONズパーク吉川美南

鑑定評価書の概要	
物件名	アイミSSIONズパーク吉川美南 (準共有持分50%)
不動産鑑定機関	一般社団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	3,060百万円
価格時点	2025年2月28日

項目	内容 (注1)	概要等
収益価格	3,060百万円	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	3,070百万円	
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)	118百万円	
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)	116百万円	
還元利回り	3.8%	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	3,045百万円	
割引率	3.5%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
最終還元利回り	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		2,945百万円	
	土地比率	59.9%	
	建物比率	40.1%	
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。

(物件番号 Io-1) T&B メンテナンスセンター富山

鑑定評価書の概要	
物件名	T&Bメンテナンスセンター富山
不動産鑑定機関	一般社団法人 日本不動産研究所
鑑定評価額	1,610百万円
価格時点	2024年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,610百万円	DCF法を適用の上査定。
DCF法による価格	1,610百万円	
① 運営収益	非開示（注）	分析期間1年目の運営収益および運営費用
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）	117百万円	
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）	118百万円	
割引率	5.1%	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	144百万円	類似不動産の取引事例との比較により土

			地売却価格を査定の上、売却諸経費を控除。類似不動産の取引事例との比較により建物解体費用を査定、控除して算出。
原価法による積算価格		1,240百万円	
	土地比率	53.6%	
	建物比率	46.4%	
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。

(物件番号 Io-2) T&B メンテナンスセンター松江

鑑定評価書の概要	
物件名	T&Bメンテナンスセンター富山
不動産鑑定機関	一般社団法人 日本不動産研究所
鑑定評価額	1,280百万円
価格時点	2024年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	1,280百万円	DCF法を適用の上査定。
直接還元法による価格	1,280百万円	
①運営収益	非開示 (注)	分析期間1年目の運営収益および運営費用
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 その他費用	非開示 (注)	
③運営純収益 (NOI : ① - ②)	91百万円	
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)	91百万円	
割引率	5.1%	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	183百万円	類似不動産の取引事例との比較により土地売却価格を査定の上、売却諸経費を控除。類似不動産の取引事例との比較により建物解体費用を査定、控除して算出。
原価法による積算価格		954百万円	
	土地比率	62.9%	
	建物比率	37.1%	
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。

以 上

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

<添付資料>

参考資料1 ポートフォリオ一覧

参考資料2 取得予定資産の周辺地図・写真

<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	Lm-1	GLP・MFLP市川塩浜 （注4）	15,500 （準共有持分50%）	2.7	20,650
	Lm-2	MFLP久喜	12,500	2.2	15,700
	Lm-3	MFLP横浜大黒 （注4）	10,100 （準共有持分50%）	1.8	11,300
	Lm-4	MFLP八潮	9,650	1.7	12,400
	Lm-5	MFLP厚木	7,810	1.4	10,400
	Lm-6	MFLP船橋西浦	6,970	1.2	8,490
	Lm-7	MFLP柏	6,300	1.1	8,120
	Lm-8	MFLP堺	23,600	4.1	28,200
	Lm-9	MFLP小牧	8,260	1.4	9,080
	Lm-10	MFLP日野 （注4）	12,533 （準共有持分25%）	2.2	14,100
	Lm-11	MFLP平塚	7,027	1.2	8,380
	Lm-12	MFLPつくば	8,781	1.5	11,300
	Lm-13	MFLP稲沢	16,200	2.8	19,100
	Lm-14	MFLP厚木Ⅱ	13,100	2.3	15,600
	Lm-15	MFLP福岡Ⅰ	5,263	0.9	6,700
	Lm-16	MFLPプロロジスパーク川越 （注4）	14,800 （準共有持分50%）	2.6	17,700
	Lm-17	MFLP広島Ⅰ	14,480	2.5	16,800
	Lm-18	MFLP茨木	58,900	10.2	68,900
	Lm-19	MFLP川口Ⅰ	18,500	3.2	21,000
	Lm-20	MFLP八千代勝田台	18,000	3.1	19,200

Lm-21	MFLP大阪 I	13,900	2.4	14,700
Lm-22	MFLP平塚Ⅱ	12,700	2.2	13,700
Lm-23	MFLP大阪交野	16,500	2.9	16,400
Lm-24	MFLP東名綾瀬	19,530	3.4	19,800
Lm-25	MFLP所沢	4,090	0.7	4,090
Lm-26	MFLP平塚Ⅲ	8,410	1.5	8,470
Lm-27	MFLP新木場 I	5,940	1.0	6,140
Lm-28	MFLP・SGリアルティ 福岡粕屋（注4）	3,040 (共有持分50%)	0.5	3,040
Li-1	アイミッションズパーク厚木	6,560	1.1	6,560
Li-2	アイミッションズパーク柏	8,390	1.5	8,390
Li-3	アイミッションズパーク野田	17,100	3.0	17,100
Li-4	アイミッションズパーク守谷	4,330	0.8	4,330
Li-5	アイミッションズパーク三郷	7,570	1.3	7,570
Li-6	アイミッションズパーク 千葉北	3,050	0.5	3,050
Li-7	アイミッションズパーク印西	29,100	5.0	29,100
Li-8	アイミッションズパーク 守谷2	1,170	0.2	1,170
Li-9	アイミッションズパーク柏2	38,600	6.7	38,600
Li-10	アイミッションズパーク 印西2	6,120	1.1	6,120
Li-11	アイミッションズパーク 東京足立	12,500	2.2	12,500
Li-12	アイミッションズパーク三芳	2,910	0.5	2,910
Li-13	アイミッションズパーク 市川塩浜	24,300	4.2	24,300
Lo-1	LOGITORES佐野	1,380	0.2	1,380
Li-14	アイミッションズパーク 厚木Ⅱ	4,712	0.8	5,030
Li-15	アイミッションズパーク加須	3,031	0.5	3,220

	Li-16	アイミSSIONズパーク 吉川美南 (注4、5)	3,019 (準共有持分50%)	1.0	3,020
			3,019 (準共有持分50%)		3,060
	物流不動産合計		549,247	95.3	606,870
インダストリアル 不動産	Im-1	MFIP印西	12,220	2.1	14,700
	Im-2	MFIP印西Ⅱ	15,150	2.6	17,900
	インダストリアル不動産合計		27,370	4.7	32,600
合計			576,617	100.0	639,470

(注1) 「取得(予定)価格」は、取得予定資産取得後の本投資法人の各保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

(注2) 「投資比率」は、取得予定資産取得及び譲渡予定資産譲渡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、2024年10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、「アイミSSIONズパーク厚木Ⅱ」、「アイミSSIONズパーク加須」及び「アイミSSIONズパーク吉川美南」の当初取得分については2024年7月1日を、取得予定資産の鑑定評価額については2025年2月28日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、取得予定資産取得後の本投資法人の各保有資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びシービーアールイー株式会社に委託しています。

(注4) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」、「MFLPプロロジスパーク川越」、「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」及び「アイミSSIONズパーク吉川美南」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。

(注5) 「アイミSSIONズパーク吉川美南」に係る取得(予定)価格に関して、当初取得分については上段に、追加取得予定持分については下段に記載しています。但し、「投資比率」については、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当初取得持分と追加取得予定持分の合計額の割合を、小数第2位を四捨五入して掲載しています。

参考資料 2 取得予定資産の周辺地図・写真  
 (物件番号 Li-16) アイミッションズパーク吉川美南

