

2025年12月17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12月17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のうち、三井不動産株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。)第123条に規定する利害関係人等並びに本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者(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	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	取得予定年月日 (注2)
物流 不動産	Lm-29	MFLP つくばみらい	茨城県 つくばみらい市	9,676 (準共有持分41%)	2026年2月2日
				13,924 (準共有持分59%)	2026年12月16日
	Lm-30	MFLP 新木場Ⅱ	東京都江東区	7,090	2026年2月2日
	Lm-31	MFLP・OGUD 大阪西島 (注3)	大阪府大阪市	5,780 (準共有持分50%)	2026年2月2日
	Li-17	アイミッションズパーク 春日井	愛知県春日井市	3,820	2026年2月2日
合計(4物件)			-	40,290	-

- (注1) 「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、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) 「MFLP・OGUD大阪西島」に係る取得予定価格は、本投資法人が取得予定の準共有持分割合(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12月17日
- (2) 取得予定年月日（注 2） : ① 「MFLPつくばみらい（準共有持分41%）」
「MFLP新木場Ⅱ」
「MFLP・OGUD大阪西島（準共有持分50%）」
「アイミッションズパーク春日井」
: 2026年2月2日
② 「MFLPつくばみらい（準共有持分59%）」
: 2026年12月16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（注 3） : ① 自己資金（譲渡資金を含む）及び借入金
② 未定
- (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、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、決定次第お知らせいたします。

2. 取得及び貸借の理由

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、2025年4月10日及び2025年7月25日に公表した資産譲渡と併せ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三井不動産株式会社及び伊藤忠グループ（注）により開発された、成長性及び安定性を備えた物流施設であり、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、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、2025年10月24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。

（注）伊藤忠グループとは、伊藤忠商事株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社を指します。

(物件番号 Lm-29) MFLP つくばみらい

(1) 立地

対象不動産が立地するつくばみらい市は、東京都心から約50km圏の茨城県南西部に位置しています。市内には、筑波大学や研究機関、企業の研究施設が集まっている他、つくばエクスプレス開通に伴った宅地開発等により、東京都心部のベッドタウンとしての発展がみられる地域です。道路網としては、常磐自動車道、国道294号が整備されており、交通幹線網が発達しています。産業系施設は常磐自動車道「谷和原IC」周辺に集積が見られます。

対象不動産を物流施設の視点で捉えると、常磐自動車道「谷田部IC」から約4.0km、圏央道「つくば西スマートIC」から約3.6kmに位置することから、北関東をはじめ都心を含む東日本全体を広域的にカバーすることができる立地となっています。圏央道により、東名・中央・関越・東北・常磐・東関東の各自動車道とも接続され、広域統括拠点としての立地ポテンシャルを有していると言えます。また、国道294号至近に位置しているため、地域配送拠点としての利便性が高いほか、都心部へのアクセスも良好な立地です。操業環境については、対象不動産周辺は工場や物流施設が集積する地域であることから、周囲からのクレーム発生の懸念は少なく、24時間稼働が可能な良好な立地にあります。労働力確保の点では、最寄り駅であるつくばエクスプレス線「みどりの駅」から徒歩約15分と、公共交通機関を利用した通勤利便性が高いほか、周辺には住宅地があり、人口の集積もみられることから、円滑に人材確保が進められる環境にあります。

(2) 物件特性

対象不動産は5階建て、延床面積約29,100坪のランプウェイ型物流施設です。建物の基本仕様は、有効天井高が各階5.5m、柱スパンが9.5~10.5m×10.0~11.2m、床荷重が1階2.0t/m²、2-5階1.5t/m²と汎用性が高く、幅広いテナント業種に対応が可能な施設となっています。ランプウェイによりトラックが各階に直接アクセスすることが可能で、高頻度の出入庫・搬出入にも対応しやすく、配送効率性が高い施設となっています。敷地内には、トラック待機場20台、乗用車駐車場399台分が設置され、十分なスペースが確保されるとともに、従業員の通勤利便性にも配慮した施設となっています。その他、対象不動産には太陽光発電施設が設置されており、テナントのコスト削減に資する施設となっています。

(物件番号 Lm-30) MFLP 新木場Ⅱ

(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2.0km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、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17分の距離にあるほか、対象不動産至近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、延床面積約8,100坪、4階建てのボックス型物流施設であり、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階5.5m、2~4階6.5m、床荷重は各階1.5t/m²、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。駐車場スペースは乗用車用87台、荷捌き用大型車駐車場が4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。また、高潮・津波に備えた設備機器の配置、停電に備えた非常用発電機の設置など各種BCP対策を行うとともに、太陽光発電や雑用水利用、屋上緑化、擁壁緑化などの環境配慮設備を備えています。

(物件番号 Lm-31) MFLP・OGUD 大阪西島

(1) 立地

大阪市内湾岸エリアは、物流投資マーケット形成初期から大型物流施設が開発され、多くの投資実績を持つ最も物流環境が整ったエリアです。大阪市内中心部へは10km圏内であり、大阪港や都市高速道路など物流インフラに対する利便性が高く、大阪中心市街地、京阪神エリアの大消費地に向けた配送拠点としてポテンシャルを有する地域です。対象不動産が立地する此花区は、大阪市北西端に位置する市内有数の物流エリアで、特に臨海部は工業色が強く、コンテナ・フェリーターミナル、営業倉庫・事業所を主として一帯を形成している地域です。

対象不動産は、阪神高速2号淀川左岸線「正蓮寺川IC」から約1.0km、阪神高速5号湾岸線「湾岸舞洲」ICから約3.9kmに位置しており複数の高速道路へのアクセスが確保されています。また、大阪港至近であるほか大阪市内を中心とした大阪圏の一大消費地を背後に抱えていることから、近郊都市部への集配送の拠点として評価できる立地です。操業環境としては、対象不動産は工業専用地域に立地し、周辺は従前から倉庫や事業所等が集積する産業立地エリアであることから、24時間稼働及び多頻度配送等が可能な環境です。雇用面からみると、内陸側背後に労働人口を抱える都市エリアが広がり、大阪都心部からのアクセスも比較的良好であることから、労働力確保に大きな支障はないものと考えられます。

(2) 物件特性

対象不動産は、地上4階建、延床面積約16,200坪のスロープ型物流施設です。1・3階にトラックバースが設置されており、直接アクセスすることが可能です。また庫内搬送設備は、荷物用エレベーター2基、垂直搬送機2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。施設の基本仕様は有効天井高5.5m(2階一部6.5m)、床荷重各階1.5t/m²、柱スパン10.0×11.0m(一部11.25m×10.0m)と汎用性の高い仕様となっており、分割利用が可能で幅広いテナント業種に対応が可能です。また、4階ラウンジ設置のほか、BCP対応に優れた施設として評価されます。敷地内のトラックのオペレーションについては、普通車・大型車の動線、敷地形状を加味した効率的な設計がなされています。敷地内にはトラック待機スペースが11台、乗用車駐車場が136台分、建物内にはトラックバースが1階30台、2階28台分設置され、十分なスペースが確保されています。

(物件番号 Li-17) アイミッションズパーク春日井

(1) 立地

対象不動産が立地する春日井市は、名古屋市の北東部、小牧市の南部に位置し、犬山市、瀬戸市、豊山町と接しています。名古屋市のベッドタウンとして発展し、東名高速道路「春日井IC」、名古屋第二環状自動車道「松戸河IC」、「勝川IC」があります。三大都市圏間の交通の大動脈である東名高速道路と名神高速道路の結節点にある「小牧IC」に近接していることに加え、中央自動車道による岐阜県の東濃方面、長野県方面のアクセスにも優れています。また、鉄道については、名古屋市～春日井市～岐阜県東濃、長野県を結ぶ鉄道路線であるJR中央本線の他、名鉄小牧線、東海交通事業城北線、愛知環状鉄道が敷設されており、春日井市の西方に位置する豊山町には県営名古屋空港が所在し、広域交通に恵まれた立地環境を有します。

対象不動産は東名高速道路「春日井IC」から約5.0km、主要幹線道路の国道19号まで約1.4kmの距離に位置しています。県内を中心とする中部エリアの広域配送拠点のみならず、大規模消費地である名古屋市へ配送拠点としての立地優位性が認められます。労働力確保の点では、春日井市は名古屋市のベッドタウンとして約30万人の人口を擁し、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、4階建て、延床面積約4,300坪のボックス型物流施設です。基本仕様は、各階の有効天井高が5.5m、床荷重が各階1.5t/m²、柱スパンが10.8m×12.0m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。トラックバースは1階片面に11台が同時接車可能となっており、高頻度の入出庫・搬出入にも対応しやすく、配送効率性が高い施設となっています。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26台、トラック待機場4台分が設置されています。

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、2025年10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、2025年10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。

・「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、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」と記載しています。

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 かながわ及び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）」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。
- ・「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、2025年10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2025年10月31日現在における各取得予定資産の建物に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約は除きます。以下当該建物に係る各賃貸借契約「対象賃貸借契約」といいます。）に表示された賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。
- ・テナントの内容の「年間賃料」は、2025年10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2025年10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10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2025年10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10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。
- ・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、2025年10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、2025年10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。

(物件番号 Lm-29) MFLP つくばみらい

物件名称		MFLP つくばみらい
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		①2026年2月2日(準共有持分41%)(注1) ②2026年12月16日(準共有持分59%)(注1)
取得予定価格		①9,676百万円(準共有持分41%) ②13,924百万円(準共有持分59%) 合計23,600百万円
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	2026年2月2日
	信託期間満了日	2036年2月29日
土地	所有形態	所有権
	所在地	茨城県つくばみらい市台1801番ほか
	敷地面積	39,580 m ²
	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
リーシングマネジメント会社		-
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	2025年4月30日
	延床面積	96,212 m ²
	構造/階数	鉄骨造5階建
	種類	倉庫・事務所
	物件タイプ	ランプウェイ型物流施設
	環境評価	BELS(『ZEB』) 6つ星 DBJ Green Building 5つ星
担保の状況		なし
鑑定評価額		23,600百万円
不動産鑑定機関		一般財団法人日本不動産研究所
PML値(予想最大損失率)		2.6%
テナントの内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	株式会社クボタ
	年間賃料	非開示(注2)
	敷金・保証金	非開示(注2)
	賃貸面積	84,577 m ²
	賃貸可能面積	84,577 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項		・準共有者間協定書において、本投資法人の他の準共有者の意思が

	<p>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準共有持分買取請求権、第三者への譲渡時における準共有者の承諾権及び一定の優先交渉権が準共有者に付与されている他、準共有持分の不分割特約等が定められています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件の土地の一部に関し、送電線路の架設及び保守等のための地役権が設定されており、送電線路に支障となる一定の行為等が禁止されています。
--	---

- (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、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。

(物件番号 Lm-30) MFLP 新木場Ⅱ

物件名称		MFLP 新木場Ⅱ
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		2026年2月2日(注1)
取得予定価格		7,090百万円
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	2026年2月2日
	信託期間満了日	2036年2月29日
土地	所有形態	事業用定期借地権
	所在地	東京都江東区新木場二丁目12-3
	敷地面積	13,299 m ²
	用途地域	準工業地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%(注2)
PM会社/LM会社		三井不動産株式会社
リーシングマネジメント会社		-
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4月30日
	延床面積	27,078 m ²
	構造/階数	鉄骨造4階建
	種類	倉庫・事務所
	物件タイプ	ボックス型物流施設
	環境評価	BELS(『ZEB』) 5つ星 DBJ GREEN Building 5つ星
担保の状況		なし
鑑定評価額		7,180百万円
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)		2.8%
テナントの内容	テナント数	2
	主なテナントの名称	西濃運輸株式会社
	年間賃料	非開示(注3)
	敷金・保証金	非開示(注3)
	賃貸面積	25,938 m ²
	賃貸可能面積	25,938 m ²
稼働率		100.0%
特記事項		<p>・本物件の土地全体について、売主は、土地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。</p> <p>目的：土地に事業の用に供するための建物を所有すること</p> <p>存続期間：2021年8月1日から2071年7月30日まで</p> <p>なお、当該借地権設定契約に基づく借地権について、本物件とともに譲渡しようとする場合には、土地所有者に対して、時価による譲渡を優先して申し出なければならないものとされています。また、その結果、</p>

	<p>土地所有者との間で3か月以内に協議が成立しないことにより、当該借地権を第三者に譲渡しようとする場合は、当該第三者との間で確定した売却条件を改めて土地所有者に提示し、土地所有者が当該条件での買受けを希望したときは、土地所有者に対して当該条件で売り渡すものとされています。</p>
--	---

- (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、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。

(物件番号 Lm-31) MFLP・OGUD 大阪西島

物件名称		MFLP・OGUD 大阪西島
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		2026年2月2日(注1)
取得予定価格		5,780百万円
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	2026年2月2日
	信託期間満了日	2036年2月29日
土地	所有形態	一般定期借地権(準共有持分50%)
	所在地	大阪府大阪市此花区西島五丁目121-2ほか
	敷地面積	26,829㎡(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		三井不動産株式会社
リーシングマネジメント会社		-
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(準共有持分50%)
	建築時期	2024年2月29日
	延床面積	53,856㎡(注2)
	構造/階数	鉄骨造4階建
	種類	倉庫・事務所
	物件タイプ	スロープ型物流施設
	環境評価	BELS(『ZEB』) 5つ星 DBJ GREEN Building 4つ星
担保の状況		なし
鑑定評価額		5,780百万円(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)		4.8%
テナントの内容	テナント数	2
	主なテナントの名称	ロジスティード西日本株式会社
	年間賃料	非開示(注4)
	敷金・保証金	非開示(注4)
	賃貸面積	52,151㎡(注2)
	賃貸可能面積	52,151㎡(注2)
稼働率		100.0%
特記事項		<p>・準共有者間協定書において、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準共有持分買取請求権、第三者への譲渡時における準共有者の承諾権及び一定の優先交渉権が準共有者に付与されている旨等が定められています。</p> <p>・本物件の土地全体について、売主は、土地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。</p> <p>目的：土地に物流倉庫に供するための建物を建築し、当該建物を所有及</p>

	<p>び全部又は一部を第三者へ賃貸すること 存続期間：2022年12月1日から2084年11月30日まで なお、当該借地権設定契約に基づく借地権及び本物件について、土地所有者の書面による事前承諾を得なければ、全部又は一部の譲渡等を行えない旨規定されています。</p>
--	---

- (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、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) 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。

(物件番号 Li-17) アイミッションズパーク春日井

物件名称	アイミッションズパーク春日井	
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	2026年2月2日(注1)	
取得予定価格	3,820百万円	
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	2025年3月25日
	信託期間満了日	2036年2月29日
土地	所有形態	所有権
	所在地	愛知県春日井市六軒屋町西三丁目3
	敷地面積	7,116 m ²
	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
	建築時期	2023年1月31日
	延床面積	14,306 m ²
	構造/階数	鉄骨造4階建
	種類	倉庫・事務所
	物件タイプ	ボックス型物流施設
	環境評価	CASBEE あいち Aランク
担保の状況	なし	
鑑定評価額	3,890百万円	
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)	1.5%	
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	14,343 m ²
	賃貸可能面積	14,343 m ²
	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、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、当該賃借人は国内の事業法人ですが、本投資法人・本資産運用会社の間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

4. 取得先の概要

(物件番号 Lm-29~Lm-31) 「MFLP つくばみらい」 「MFLP 新木場Ⅱ」 「MFLP・OGUD 大阪西島」

- | | |
|-------------------------|---|
| (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 | 341,800百万円 (2025年3月31日現在) |
| (6) 純 資 産 | 3,270,723百万円 (2025年3月31日現在) |
| (7) 総 資 産 | 9,859,856百万円 (2025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) 17.52%
(2025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3.6%を保有しています。また、当該会社は、本日現在において、本資産運用会社の発行済株式総数の77.0%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。
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 Li-17) 「アイミッションズパーク春日井」 (準共有持分 80%)

取得先は国内事業会社ですが、同社より名称等の開示について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。その後の改正を含みます。)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及び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しません。

(物件番号 Li-17) 「アイミッションズパーク春日井」 (準共有持分 20%)

- | | |
|-------------------------|---|
| (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
② 住宅関連施設の経営・運営事業
③ オフィスビル・商業施設等開発事業
④ 不動産の運用・管理・コンサルティング事業
⑤ その他、不動産に関連する周辺事業 |
| (5) 資 本 金 | 10,698 百万円 (2025 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%
(2025 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 |

人 的 関 係	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。
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、記載すべき人的関係はありません。
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。
	当該会社は、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のうち、三井不動産株式会社及び伊藤忠都市開発株式会社は、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、MFLPつくばみらい、MFLP新木場Ⅱ、MFLP・OGUD大阪西島（準共有持分50%）のLM会社等であり、アイミッションズパーク春日井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、アイミッションズパーク春日井の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、各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 Lm-29) 「MFLPつくばみらい」

	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	2025年4月（建物新築） 2022年6月（土地）	—

(物件番号 Lm-30) 「MFLP新木場Ⅱ」

	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	2023年4月（建物新築）	—

(物件番号 Lm-31) 「MFLP・OGUD 大阪西島」

	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	2024年2月（建物新築）	—

(物件番号 Li-17) 「アイミッションズパーク春日井」（準共有持分80%）

	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
① 会社名		伊藤忠商事株式会社
② 特別な利害関係にある者との関係	特別な利害関係にある者以外	本資産運用会社の主要株主（注）
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	2025年3月	2023年1月（建物新築） 2021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。

(物件番号 Li-17) 「アイミッションズパーク春日井」（準共有持分20%）

	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	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	2023年1月（建物新築） 2021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
MFLPつくばみらい (準共有持分 41%)	2025年12月17日	2026年2月2日
MFLPつくばみらい (準共有持分 59%)	2025年12月17日	2026年12月16日
MFLP 新木場Ⅱ	2025年12月17日	2026年2月2日
MFLP・OGUD 大阪西島 (準共有持分 50%)	2025年12月17日	2026年2月2日
アイミッションズパーク春日井	2025年12月17日	2026年2月2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つくばみらい、MFLP新木場Ⅱ、MFLP・OGUD大阪西島（準共有持分50%）、及びアイミッションズパーク春日井に係る信託受益権売買契約上、資金の借入れ（注）等により必要資金の調達を完了したこと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

本件取引による業績への影響は軽微であり、2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）及び2026年7月期（2026年2月1日～2026年7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 Lm-29) MFLP つくばみらい

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP つくばみらい
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	23,600 百万円
価格時点	2025 年 10 月 31 日

項目	内容	概要等
収益価格	23,600 百万円	DCF 法及び直接還元法を適用の上査定。
直接還元法による価格	23,600 百万円	
①運営収益	非開示 (注)	
可能総収益	非開示 (注)	
空室等損失等	非開示 (注)	
②運営費用	非開示 (注)	
維持管理費・PM フィー	非開示 (注)	
水道光熱費	非開示 (注)	
修繕費	非開示 (注)	
テナント募集費用等	非開示 (注)	
公租公課	非開示 (注)	
損害保険料	非開示 (注)	
その他費用	非開示 (注)	
③運営純収益 (NOI : ①-②)	955 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)	943 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	23,500 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		22,600 百万円	
	土地比率	43.5%	
	建物比率	56.5%	
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 Lm-30) MFLP 新木場Ⅱ

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP新木場Ⅱ
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	7,180百万円
価格時点	2025年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	7,180百万円	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	7,250百万円	
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)	307百万円	
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)	304百万円	
還元利回り	4.2%	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	7,100百万円	
割引率	3.2%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
最終還元利回り	4.9%	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	7,170百万円	

	土地比率	52.1%	
	建物比率	47.9%	
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 Lm-31) MFLP・OGUD 大阪西島

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP・OGUD大阪西島 (準共有持分50%)
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	5,780百万円
価格時点	2025年10月31日

項目	内容 (注1)	概要等
収益価格	5,780百万円	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)	5,840百万円	不動産賃貸の用に供する不動産経営に基づく純収益に、割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じ、更に、収益期間満了時における建物の撤去費等の現在価値を加減して求める有期還元法(修正インウッド式)により査定。
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)	242百万円	
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)	238百万円	
有期還元法修正インウッド式割引率	3.9%	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	5,760百万円	
	割引率	1年度～2年度 3.7% 3年度～4年度 3.8% 5年度以降 3.9%	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	4.1%	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		4,450百万円	
	土地比率	7.7%	
	建物比率	92.3%	
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。

(物件番号 Li-17) アイミSSIONズパーク春日井

鑑定評価書の概要	
物件名	アイミSSIONズパーク春日井
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	3,890百万円
価格時点	2025年10月31日

項目	内容	概要等
収益価格	3,890百万円	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	3,940百万円	
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)	167百万円	
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)	165百万円	
還元利回り	4.2%	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	3,840百万円	
割引率	4.0%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
最終還元利回り	4.4%	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	3,740百万円
土地比率	48.4%
建物比率	51.6%
その他不動産鑑定機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし

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

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%）	2.6	20,800
	Lm-2	MFLP久喜	12,500	2.1	15,700
	Lm-3	MFLP横浜大黒 （注4）	10,100 （準共有持分50%）	1.7	11,300
	Lm-4	MFLP八潮	9,650	1.6	12,400
	Lm-5	MFLP厚木	7,810	1.3	11,000
	Lm-6	MFLP船橋西浦	6,970	1.2	9,340
	Lm-7	MFLP柏	6,300	1.1	8,000
	Lm-8	MFLP堺	23,600	4.0	27,900
	Lm-9	MFLP小牧	8,260	1.4	9,200
	Lm-10	MFLP日野 （注4）	12,533 （準共有持分25%）	2.1	14,100
	Lm-11	MFLP平塚	7,027	1.2	8,370
	Lm-12	MFLPつくば	8,781	1.5	11,300
	Lm-13	MFLP稲沢	16,200	2.8	19,000
	Lm-14	MFLP厚木II	13,100	2.2	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%）	2.5	17,700
	Lm-17	MFLP広島I	14,480	2.5	16,800
	Lm-18	MFLP茨木	58,900	10.0	70,000
	Lm-19	MFLP川口I	18,500	3.2	20,900
	Lm-20	MFLP八千代勝田台	18,000	3.1	19,000
	Lm-21	MFLP大阪I	13,900	2.4	14,700

Lm-22	MFLP平塚Ⅱ	12,700	2.2	13,800
Lm-23	MFLP大阪交野	16,500	2.8	16,300
Lm-24	MFLP東名綾瀬	19,530	3.3	20,500
Lm-25	MFLP所沢	4,090	0.7	4,090
Lm-26	MFLP平塚Ⅲ	8,410	1.4	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	3,080
Lm-29	MFLPつくばみらい	23,600	4.0	23,600
Lm-30	MFLP新木場Ⅱ	7,090	1.2	7,180
Lm-31	MFLP・OGUD大阪西島 （注4）	5,780 （準共有持分50%）	1.0	5,780
Li-1	アイミSSIONズパーク厚木	6,560	1.1	6,540
Li-2	アイミSSIONズパーク柏	8,390	1.4	8,400
Li-3	アイミSSIONズパーク野田	17,100	2.9	17,000
Li-4	アイミSSIONズパーク守谷	4,330	0.7	4,320
Li-5	アイミSSIONズパーク三郷	7,570	1.3	8,210
Li-6	アイミSSIONズパーク 千葉北	3,050	0.5	3,050
Li-8	アイミSSIONズパーク 守谷2	1,170	0.2	1,170
Li-9	アイミSSIONズパーク柏2	38,600	6.6	38,600
Li-10	アイミSSIONズパーク 印西2	6,120	1.0	6,120
Li-11	アイミSSIONズパーク 東京足立	12,500	2.1	12,500
Li-12	アイミSSIONズパーク三芳	2,910	0.5	2,900
Li-13	アイミSSIONズパーク 市川塩浜	24,300	4.1	24,300
Li-14	アイミSSIONズパーク 厚木Ⅱ	4,712	0.8	5,030
Li-15	アイミSSIONズパーク加須	3,031	0.5	3,200

	Li-16	アイミッションズパーク 吉川美南	6,039	1.0	6,090
	Li-17	アイミッションズパーク 春日井	3,820	0.7	3,890
	物流不動産合計		559,057	95.3	620,070
インダストリアル 不動産	Im-1	MFIP印西	12,220	2.1	15,100
	Im-2	MFIP印西Ⅱ	15,150	2.6	18,300
	インダストリアル不動産合計		27,370	4.7	33,400
合計			586,427	100.0	653,470

- (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、2025年7月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。但し、取得予定資産の鑑定評価額については2025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。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「MFLP・OGUD 大阪西島」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。

参考資料 2 取得予定資産の周辺地図・写真
(物件番号 Lm-29) MFLP つくばみらい

周辺地図



写真



(物件番号 Lm-30) MFLP 新木場Ⅱ

周辺地図



写真



(物件番号 Lm-31) MFLP・OGUD 大阪西島

周辺地図



写真



(物件番号 Li-17) アイミSSIONズパーク春日井

周辺地図



写真

