

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区丸の内一丁目6番5号
 三菱地所物流リート投資法人
 代表者名 執行役員 坂川 正樹
 (コード番号 3481)

資産運用会社名
 三菱地所投資顧問株式会社
 代表者名 取締役社長 荒木 治彦
 問合せ先 専務取締役物流リート部長 坂川 正樹
 TEL:03-3218-0030

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

三菱地所物流リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である三菱地所投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」又は「三菱地所投資顧問」といいます。）は、本日、下記5物件（以下「取得予定資産」といいます。）を取得すること及び貸借することにつき、下記のとおり決定しましたのでお知らせいたします。

なお、ロジポート大阪大正（追加取得分17.5%）及びMJロジパーク仙台1の取得の各相手方は、本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程上の利害関係人に該当するため、本資産運用会社は、各相手方との間で取引を行うに当たり、当該利害関係人等取引規程に定める意思決定手続を経ていきます。

記

1. 取得の概要

区分	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定NOI利回り (%) (注3)	媒介の有無
物流施設	ロジクロス大阪 (準共有持分60%) (注4)	大阪府 大阪市	5,874	6,000	4.3	なし
	ロジクロス名古屋笠寺 (準共有持分60%) (注4)	愛知県 名古屋市	8,705	9,540	4.9	なし
	ロジポート大阪大正 (追加取得分17.5%) (注4) (注5)	大阪府 大阪市	4,802	5,267	4.7	なし
	MJロジパーク加須2	埼玉県 加須市	1,637	1,710	5.0	なし
	MJロジパーク仙台1	宮城県 多賀城市	7,388	7,410	5.2	なし

- (注1) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。
- (注2) 「鑑定評価額」は、2020年6月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所又は一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。
- (注3) 「鑑定NOI利回り」は、各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得予定価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「ロジクロス大阪」、「ロジクロス名古屋笠寺」及び「ロジポート大阪大正（追加取得分17.5%）」に係る取得予定価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合（「ロジクロス大阪」及び「ロジクロス名古屋笠寺」については60%、「ロジポート大阪大正（追加取得分17.5%）」については17.5%）に相当する数値を記載しています。
- (注5) 「ロジポート大阪大正」につき、2019年10月9日付にて取得済みである「ロジポート大阪大正（準共有持分割合20%）」を以下「ロジポート大阪大正（当初取得分20%）」とし、取得予定資産である「ロジポート大阪大正（準共有持分割合17.5%）」を以下「ロジポート大阪大正（追加取得分17.5%）」といたします。以下同じです。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人から入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

三菱地所物流リート投資法人

- (1) 売買契約締結日 2020年8月13日
- (2) 取得予定年月日 2020年9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 投資口の発行による手取金(注1)、借入金(注2)及び手元資金
- (5) 決済方法 引渡時に全額支払

(注1) 詳細については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注2) 詳細については、決定次第お知らせいたします。

2. 取得及び貸借の理由

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

取得予定資産の取得は、本投資法人のハイブリッド・モデルに基づき、三菱地所が開発した最新型物流施設「ロジクロス」・「ロジポート」及び本資産運用会社のソーシング物件である「MJロジパーク」へ投資するものです。本投資法人は、取得予定資産を取得することにより、資産規模約1,400億円となり、着実な資産規模の拡大を実現するとともに、投資主価値の向上を図ることができると考えています。

なお、本投資法人は取得予定資産の取得に併せ、本投資法人の定めるテナントの選定基準に関する事項に基づき(当該選定基準の詳細は、2020年5月29日付「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」をご参照ください。)、貸借先を選定しており、すべてのテナントが当該基準に適合しています。

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

3. 取得予定資産の内容

以下の表は、取得予定資産の概要を個別に表にまとめたものです(以下「個別物件表」といいます。)。また、個別物件表において用いられている用語は以下のとおりであり、個別物件表については以下に掲げる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2020年5月末日現在の状況を記載しています。

(1) 区分に関する説明

- ・「用途」は、本投資法人の取得予定資産について、本投資法人の投資方針において定められる各用途の分類に応じて記載しています。

(2) 特定資産の概要に関する説明

- ・「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等の種別を記載しています。
- ・「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る各売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)を記載しています。
- ・「信託受益権の概要」は、取得予定資産の取得時における信託受託者、信託設定日及び信託期間満了日の概要を記載しています。
- ・土地の「所在地」は、登記簿上の記載に基づき(複数ある場合にはそのうちの一筆)記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づき記載しています。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法(昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法(昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。)(以下「建築基準法」といいます。)第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値(指定容積率)(複数ある場合にはそのいずれも)を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される容積率と異なる場合があります。
- ・土地の「建蔽率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値(指定建蔽率)を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築であることその他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

用される建蔽率と異なる場合があります。

- ・土地及び建物の「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・建物の「竣工日」は、各建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、主たる建物が複数ある場合には、登記簿上一番古い年月日を記載しています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。
- ・建物の「構造／階数」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいています。主たる建物が複数ある場合には、延床面積が最も大きい主たる建物の登記簿上の記載に基づいています。
- ・「担保の状況」は、担保がある場合にその概要を記載しています。
- ・「鑑定評価額」は、2020年6月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。
- ・「PM会社」は、取得予定資産についてプロパティマネジメント業務委託契約を締結しているプロパティマネジメント会社又は締結する予定のプロパティマネジメント会社を記載しています。
- ・テナントの内容の「テナント数」は、2020年5月末日現在における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、取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合又は締結することが予定されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、取得予定資産につき同一の賃借人が同一の物件に関して複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該賃借人は1として総数を算出しています。また、売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約数は「テナント数」に含めていません。
- ・テナントの内容の「主なテナントの名称」は、取得予定資産の建物に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。
- ・テナントの内容の「年間賃料」は、2020年5月末日現在における当該各賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2020年5月分の賃料（共益費を含みます。）を基に算出しています。また、2020年5月末日現在のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払いを免除することをいいます。）は考慮しないものとします。
- ・テナントの内容の「敷金・保証金」は、2020年5月末日現在における当該各賃貸借契約に表示された敷金及び保証金の残高の合計額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各賃貸借契約に表示された敷金・保証金の残高の合計額について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2020年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、賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）に規定された賃貸面積（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計面積）であり、また、取得予定資産が信託受益権の準共有持分の場合はその準共有持分割合に相当する面積を記載しています。
- ・テナントの内容の「賃貸可能面積」は、2020年5月末日現在における取得予定資産のうち建物に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約に記載の賃貸可能面積は除きます。）の合計を記載しています。
- ・テナントの内容の「稼働率」は、2020年5月末日現在における取得予定資産のうち建物に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(3) 特記事項に関する説明

- ・「特記事項」には、本日現在において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：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(4) 取得予定資産の特徴

各取得予定資産の特徴は、以下のとおりです。

① ロジクロス大阪

- ・大阪都心（梅田駅）から 7.5km、神戸市（三ノ宮駅）から 24km 圏に位置し、関西圏の二大消費地へのアクセスが良好な消費地近郊型の物流施設。関西圏の主要な物流インフラである阪神港（大阪港・神戸港）も利用しやすいほか、道路環境では阪神高速 3 号神戸線と同 5 号湾岸線を利用し、広域へアクセスしやすいうえ、国道 43 号線至近であることも高い立地ポテンシャルに繋がる
- ・中小規模の工場及び物流倉庫が集積する立地であるため、365 日 24 時間のオペレーションをすることが可能
- ・4 階建のボックス型の物流施設で、東西面にトラックバースが設けられており、荷物用エレベーターと垂直搬送機（各 4 基）が設置され、分割貸しにも対応しやすいように配慮
- ・各フロアは、有効天井高は 5.5m、床荷重は 1.5t/m²で汎用性にも配慮しており、使い勝手の良い汎用的な物流施設
- ・最寄駅の阪神なんば線「出来島駅」から徒歩 12 分、阪神本線「千船駅」から徒歩 14 分
- ・人口密集地の至近に位置していることに加え、阪神なんば線「出来島駅」及び阪神本線「千船駅」から徒歩圏内であること、また大阪駅からバスを利用することも可能なため、雇用確保は比較的容易な立地
- ・阪神高速 3 号神戸線「尼崎東 IC」から約 1.5km、阪神高速 5 号湾岸線「中島 IC」から約 4 km
- ・国道 43 号線から 200m
- ・本物件の所在する関西臨海エリアの空室率は低下傾向にあり、新型コロナウイルスの影響で日本経済が悪化し、仮に物流ニーズが落ち込んでも、物流施設の賃貸市場では需給バランスが若干緩和する程度で、賃貸市況が急速に悪化する事態は考えにくいエリア

② ロジクロス名古屋笠寺

- ・名古屋高速 3 号大高線「笠寺 IC」近くで、名古屋高速 4 号東海線や伊勢湾岸自動車道も利用しやすく、また、名古屋港エリアを横断する国道 23 号線至近で、名古屋市から東海市へと横断する国道 247 号線も利用できる交通利便性の高い立地
- ・名古屋都心から 10km 圏に位置する希少な物流立地で名古屋市内へのアクセスに優れ、また伊勢湾岸自動車道を通じて、首都圏や関西方面にもアクセスしやすい
- ・総貨物取扱量で日本一の名古屋港までアクセスは良好で、かつ中部国際空港へも 35 分で到達するなど、愛知県内の主要物流インフラも利用可能
- ・ランプウェイから各階にアクセスできるマルチテナント型物流施設で、各フロアは、床荷重は 1.5t/m²、有効天井高は 5.5m 以上、柱スパン 10m 以上、全館 LED 対応と、最新の物流施設が備える汎用性の高い仕様。非常用発電機の設置や従業員用の防災備蓄倉庫の設置など、BCP（事業継続計画）サポート機能を備えているほか、駐車場やトラック待機スペースも充実した高機能型物流施設。津波警報が発生した場合に近隣住民も含めて一時的に避難できる津波避難ビルとして指定
- ・最寄駅の JR 東海道本線「笠寺駅」から徒歩 7 分、名古屋鉄道常滑線「大江駅」から徒歩 14 分
- ・居住人口が多い名古屋市内にあり、JR 東海道本線「笠寺駅」及び名古屋鉄道常滑線「大江駅」からも徒歩圏であることから、パート・アルバイト等の雇用確保の面で優位性がある立地
- ・駐車場や駐輪場が充実しており、電車以外の通勤利便性にも配慮
- ・名古屋高速 3 号大高線「笠寺 IC」から 1.2km、名古屋高速 4 号東海線「木場 IC」から 3.0km、伊勢湾岸自動車道「東海 IC」から 6 km
- ・国道 23 号から 0.5 km、国道 247 号線から 1.5km、国道 1 号線から 0.5 km
- ・本物件の所在する中部圏の空室率は概ね均衡した需給動向であり、新型コロナウイルスの影響で日本経済が悪化し、仮に物流ニーズが落ち込んでも、2020 年から 2021 年にかけての新規供給は少なく、賃貸市況が急速に悪化する事態は考えにくい上、特に本物件の属する名古屋市内は大規模な賃貸物流施設は少なく、今後も需給バランスが緩和することは想定しづらいエリア

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

③ ロジポート大阪大正

- ・重厚長大型の大規模工場が集積する大阪市大正区船町に立地し、大阪都心（梅田駅）から 10km 圏に位置する、消費地近郊型の物流立地。また、阪神高速 15 号堺線と同 4 号湾岸線に挟まれた地域で、両高速道路を利用しやすい立地
- ・市街地にほど近い立地でありながら工業専用地域内に位置しているため、365 日 24 時間のオペレーションをすることが可能
- ・ダブルランプウェイが備わったマルチテナント型物流施設で、1 階から 3 階には中央車路が設けられており、4 階へは荷物用エレベーター・垂直搬送機（各 6 基）で搬出可能
- ・各フロアは、最小区画 1,200 坪強で 6 区画に分割可能であり、多様な賃貸需要に対応。床荷重は 1.5t/m²、有効天井高は 5.5m で汎用性にも配慮。また、制震構造が採用され、24 時間 365 日稼働の防災センターや備蓄庫が備わっており、BCP（事業継続計画）対策の面でも優位性あり
- ・休憩室、売店等のアメニティスペースも充実した高機能型物流施設
- ・最寄駅の JR 大阪環状線・大阪メトロ長堀鶴見緑地線「大正駅」から約 4.1km
- ・人口密集地の至近に位置していることに加え、JR 大阪環状線・大阪メトロ長堀鶴見緑地線「大正駅」から本物件の最寄りバス停まで頻繁にバス運行があるためアクセス性に優れており、従業員の確保が比較的容易な立地
- ・駐車場や駐輪場が充実しており、路線バス以外の通勤利便性にも配慮
- ・阪神高速 15 号堺線「玉出 IC」から約 4km、阪神高速 17 号西大阪線「大正西 IC」から約 3.8km、「大正東 IC」から約 3.3km
- ・国道 43 号線から約 3km
- ・本物件の所在する関西臨海エリアの空室率は低下傾向にあり、新型コロナウイルスの影響で日本経済が悪化し、仮に物流ニーズが落ち込んでも、物流施設の賃貸市場では需給バランスが若干緩和する程度で、賃貸市況が急速に悪化する事態は考えにくいエリア

④ MJ ロジパーク加須 2

- ・東北自動車道の「加須 IC」至近の加須流通業務団地内に位置し、かつ埼玉県を横断する国道 125 号線至近であり、交通アクセスが良好なため、広域をカバーしやすい物流適地
- ・工場・物流施設の集積地に位置しているため、24 時間 365 日のオペレーションをすることが可能
- ・2 階建の低層型物流センターであり、敷地面積 11,454 m²に対して、建築面積が 5,017 m²で余裕のある建物配置となっており、トラック待機場（4 台分）や乗用車駐車場（61 台分）も用意
- ・1 階の東面にトラックバースがあり、縦持ち機能として荷物用エレベーターと垂直搬送機が各 1 基設置されており、低層型で使い勝手の良い物流センター
- ・最寄駅の東武伊勢崎線「花崎駅」から 2.4km
- ・加須エリアは主に自動車での通勤が多い地域で、駐車場も 61 台設置されており、十分なスペースを確保
- ・東北自動車道「加須 IC」から 1.4km
- ・国道 125 号線から 250m、県道 3 号線から 4km、国道 122 号線から 7km
- ・本物件の所在する圏央道エリアは 2020 年 4 月時点の空室率は低く、開発案件のプレリーシングも比較的順調に進んでいるため、新型コロナウイルスの影響で日本経済が悪化し、仮に物流ニーズが落ち込んでも、物流施設の賃貸市場では需給バランスが逼迫局面から均衡局面にシフトする程度で、賃貸市況が急速に悪化する事態は考えにくいエリア

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

⑤ MJ ロジパーク仙台1

- ・ 仙台塩釜港至近で、仙台中心部から 12km の位置にあり、仙台東部道路・三陸自動車道の「仙台港北 IC」から約 3km、国道 4 号線へとつながる県道 23 号線にも接しており、交通利便性の良い物流適地
- ・ 工場・物流施設の集積地に位置しているため、24 時間 365 日のオペレーションをすることが可能
- ・ 地上 4 階建ての延床面積約 36,000 m²の大型物流施設であり、宮城県内では希少なマルチテナント型物流施設
- ・ トラックバースが 1 階及び 3 階にあり、スロープにより高層階へ直接乗り入れることができるため、効率的な仕様。床荷重は 1.5t/m²、有効天井高は 5.5m、柱スパンは 10m 以上で汎用性にも配慮
- ・ 最寄駅の JR 仙石線「多賀城駅」から徒歩 20 分 (1.5km)
- ・ 人口が集中する仙台市内から従業員を集めることができ、近隣にも住宅地があるため、雇用確保が比較的容易な立地
- ・ 仙台エリアは自動車での通勤が一般的な地域であり、駐車場も 125 台設置されており、十分なスペースを確保
- ・ 仙台東部道路・三陸自動車道「仙台港北 IC」から 3 km
- ・ 国道 45 号線から 1 km
- ・ 本物件の所在する東北エリアは大規模物流施設の空室が少なく、新型コロナウイルスの影響で日本経済が悪化し、物流ニーズが落ち込んでも、物流施設の賃貸市場では需給バランスがやや逼迫した局面から均衡局面にシフトする程度で、賃貸市況が急速に悪化する事態は考えにくいエリア

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。


三菱地所物流リート投資法人

ロジクロス大阪（準共有持分 60%）

物件名称	ロジクロス大阪	
用途	物流施設	
特定資産の種類	不動産信託受益権の準共有持分（60%）	
取得予定年月日	2020年9月1日	
取得予定価格	5,874百万円	
取得先（注1）	国内一般事業会社	
信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託設定日	2020年1月15日
	信託期間満了日	2030年9月30日
土地	所有形態	所有権
	所在地	大阪府大阪市西淀川区佃六丁目200番1
	敷地面積	18,176.07 m ²
	用途地域	工業地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
建物	所有形態	所有権
	竣工日	2018年9月28日
	延床面積	36,619.48 m ²
	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	種類	倉庫
担保の状況	なし	
鑑定評価額	6,000百万円（価格時点：2020年6月30日）	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML 値	8.4%（東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の地震リスク評価報告書によります。）	
PM 会社	三菱地所株式会社	
テナントの内容	テナント数	2
	主なテナントの名称	株式会社イー・ロジット
	年間賃料	非開示（注2）
	敷金・保証金	非開示（注2）
	賃貸面積	21,369.94 m ² （注3）
	賃貸可能面積	21,369.94 m ² （注3）
	稼働率	100.0%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人は、本取得予定資産（本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分割合（60％））の取得に際し、本取得予定資産の譲渡人と、本物件を信託財産とする信託受益権について受益権準共有者間協定書（本特記事項において「本協定」といいます。）を締結する予定です。本協定の主な内容は以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> ①本信託受益権の不分割特約（2020年9月1日から5年間とし、その後も更新拒絶の意思表示がない限り更新されます。） ②各準共有者は、他の準共有者の承諾を得ない限り、自己の保有する準共有持分について、譲渡、担保提供、その他の処分をすることはできないこと。 ③各準共有者は、自己の保有する準共有持分の一部を本協定において定める者に譲渡する場合であっても、他の準共有者の承諾を得ない限り、本信託受益権全体の10分の1より細分化して一部譲渡することはできないこと。また、各準共有者は、自己の保有する準共有持分を、本協定において定める者以外の第三者に譲渡する場合には、他の準共有者の承諾を得ない限り、一部譲渡することはできないこと。 ④前記②及び③に記載される準共有持分の譲渡に係る制限は、各準共有者による自己の保有する準共有持分に対する担保設定及び担保実行並びに当該担保設定を受けた担保権者による強制売却の場合には適用されないこと。また、各準共有者の貸付人又は社債権者の主導による当該準共有者の持分割合に応じた信託不動産の共有持分についての売却権限の行使について、他の準共有者の承諾を要しないものとされていること。 ・本物件に使用されている「ロジクロス（ロゴマーク）」は、商標登録がなされています（商標登録番号第5674165号）。当該ロゴマークを物件表示等として利用するため、本投資法人は、当該商標の使用許諾権を有する三菱地所との間で「商標使用許諾契約」を締結しています。当該契約の概要は以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> ①期間：2017年7月5日から5年間。但し、契約期間満了日の6か月前までに契約当事者から本契約の終了を欲する旨の書面による通知がなされない場合には、同一内容にてさらに2年間更新され、それ以後も同様とします。 ②許諾役務：不動産投資の管理等 ③使用地域：日本国内 ④使用料：無償 ・本物件の屋根部分について、太陽光発電設備設置を目的とする賃貸借契約を締結しています。 <ul style="list-style-type: none"> ①契約先：シン・エナジー株式会社 ②契約期間：2018年10月1日から2038年9月30日まで ③年間使用料金（100％持分相当額）：1,500,000円
------	--

（注1）取得先である国内一般事業会社からの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

（注2）賃借人からの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

（注3）賃貸面積及び賃貸可能面積は、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合（60％）に相当する数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

鑑定評価書の概要			
物件名称	ロジクロス大阪	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	6,000,000	価格時点	2020年6月30日
項目	内容	根拠等	
収益価格	6,000,000	直接還元法及びDCF法を適用し査定	
直接還元法による収益価格	6,120,000		
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	310,401		
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	306,445		
②水道光熱費収入	5,400		
③駐車場収入	950		
④その他収入	733		
⑤空室損失相当額	3,127		
⑥貸倒損失相当額	0		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	58,123		
⑦維持・管理費	11,788		
⑧水道光熱費	6,243		
⑨修繕費	1,017		
⑩公租公課	34,501	公租公課実額に基づき査定	
⑪プロパティマネジメント フィー	1,620		
⑫テナント募集費用等	2,535		
⑬損害保険料	405		
⑭その他費用	11		
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	252,277		
(4) 一時金の運用益	1,195	運用利回りを1.0%と査定	
(5) 資本的支出	2,435	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用に基づき査定	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	251,038		
(7) 還元利回り	4.1%	対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定	
DCF法による収益価格	5,922,000		
割引率	3.9%		
最終還元利回り	4.3%		
積算価格	5,844,000		
土地比率	53.7%		
建物比率	46.3%		
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり査定した。	

(注) 本投資法人が取得を予定している物件の信託受益権の準共有持分割合 (60%) に相当する数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。


三菱地所物流リート投資法人

ロジクロス名古屋笠寺（準共有持分 60%）

物件名称	ロジクロス名古屋笠寺	
用途	物流施設	
特定資産の種類	不動産信託受益権の準共有持分（60%）	
取得予定年月日	2020年9月1日	
取得予定価格	8,705百万円	
取得先（注1）	国内一般事業会社	
信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託設定日	2020年4月14日
	信託期間満了日	2030年4月14日
土地	所有形態	所有権
	所在地	愛知県名古屋市南区東又兵ヱ町一丁目57番2
	敷地面積	33,224.00 m ²
	用途地域	工業地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
建物	所有形態	所有権
	竣工日	2019年1月8日
	延床面積	72,376.03 m ²
	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	種類	倉庫
担保の状況	なし	
鑑定評価額	9,540百万円（価格時点：2020年6月30日）	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML 値	1.7%（東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の地震リスク評価報告書によります。）	
PM 会社	三菱地所株式会社	
テナントの内容	テナント数	10
	主なテナントの名称	株式会社八神製作所
	年間賃料	563百万円（注2）
	敷金・保証金	240百万円（注2）
	賃貸面積	37,353.43 m ² （注2）
	賃貸可能面積	37,353.43 m ² （注2）
	稼働率	100.0%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人は、本取得予定資産（本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分割合（60％））の取得に際し、本物件を信託財産とする信託受益権の他の準共有者との間で、本物件を信託財産とする信託受益権について受益権準共有者間協定書（本特記事項において「本協定」といいます。）を締結する予定です。本協定の主な内容は以下のとおりです。 <ol style="list-style-type: none"> ①本信託受益権の不分割特約（2020年9月1日から5年間とし、その後も更新拒絶の意思表示がない限り更新されます。） ②各準共有者は、他の準共有者の承諾を得ない限り、自己の保有する準共有持分について、譲渡、担保提供、その他の処分をすることはできないこと。 ③各準共有者は、自己の保有する準共有持分の一部を本協定において定める者に譲渡する場合であっても、他の準共有者の承諾を得ない限り、本信託受益権全体の10分の1より細分化して一部譲渡することはできないこと。また、各準共有者は、自己の保有する準共有持分を、本協定において定める者以外の第三者に譲渡する場合には、他の準共有者の承諾を得ない限り、一部譲渡することはできないこと。 ④前記②及び③に記載される準共有持分の譲渡に係る制限は、各準共有者による自己の保有する準共有持分に対する担保設定及び担保実行並びに当該担保設定を受けた担保権者による強制売却の場合には適用されないこと。また、各準共有者の貸付人又は社債権者の主導による当該準共有者の持分割合に応じた信託不動産の共有持分についての売却権限の行使について、他の準共有者の承諾を要しないものとされていること。 ・本物件に使用されている「ロジクロス（ロゴマーク）」は、商標登録がなされています（商標登録番号第5674165号）。当該ロゴマークを物件表示等として利用するため、本投資法人は、当該商標の使用許諾権を有する三菱地所との間で「商標使用許諾契約」を締結しています。当該契約の概要は以下のとおりです。 <ol style="list-style-type: none"> ①期間：2017年7月5日から5年間。但し、契約期間満了日の6か月前までに契約当事者から本契約の終了を欲する旨の書面による通知がなされない場合には、同一内容にてさらに2年間更新され、それ以後も同様。 ②許諾役務：不動産投資の管理等 ③使用地域：日本国内 ④使用料：無償 ・本物件の屋根部分等について、太陽光発電設備設置を目的とする賃貸借契約を締結しています。 <ol style="list-style-type: none"> ①契約先：大成株式会社 ②契約期間：2018年9月4日から2039年1月31日まで ③月額使用料金（100%持分相当額）：500,000円
------	--

（注1）取得先である国内一般事業会社からの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

（注2）年間賃料、敷金・保証金、賃貸面積及び賃貸可能面積は、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合（60%）に相当する数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

鑑定評価書の概要			
物件名称	ロジクロス名古屋笠寺	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	9,540,000	価格時点	2020年6月30日
項目	内容	根拠等	
収益価格	9,540,000	直接還元法及びDCF法を適用し査定	
直接還元法による収益価格	9,600,000		
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	592,587		
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	570,489		
②水道光熱費収入	24,000		
③駐車場収入	8,395		
④その他収入	2,851		
⑤空室損失相当額	13,149		
⑥貸倒損失相当額	0		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	168,115		
⑦維持・管理費	42,000		
⑧水道光熱費	31,545		
⑨修繕費	1,540		
⑩公租公課	75,689	公租公課実額に基づき査定	
⑪プロパティマネジメント フィー	3,600		
⑫テナント募集費用等	4,656		
⑬損害保険料	804		
⑭その他費用	8,280		
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	424,471		
(4) 一時金の運用益	2,389	運用利回りを1.0%と査定	
(5) 資本的支出	3,696	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用に基づき査定	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	423,163		
(7) 還元利回り	4.4%	対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定	
DCF法による収益価格	9,480,000		
割引率	4.2%		
最終還元利回り	4.6%		
積算価格	9,540,000		
土地比率	55.2%		
建物比率	44.8%		
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産需要者は一般的にその収益性を重視して取引を行う傾向が強い が、本件においては費用性の観点から市場価値を把握した積算価格と、収益 性の観点から対象不動産の市場価値を把握した収益価格が一致したため、相 互に妥当性を検証できたと判断し、鑑定評価額を上記のとおり査定した。		

(注) 本投資法人が取得を予定している物件の信託受益権の準共有持分割合(60%)に相当する数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。


三菱地所物流リート投資法人

ロジポート大阪大正（追加取得分 17.5%）

物件名称	ロジポート大阪大正	
用途	物流施設	
特定資産の種類	不動産信託受益権の準共有持分（17.5%）	
取得予定年月日	2020年9月1日	
取得予定価格	4,802百万円	
取得先	OTL2 合同会社	
信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託設定日	2018年12月21日
	信託期間満了日	2028年12月21日
土地	所有形態	所有権
	所在地	大阪府大阪市大正区船町一丁目5番4
	敷地面積	55,929.57 m ²
	用途地域	工業専用地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
建物	所有形態	所有権
	竣工日	2018年2月16日
	延床面積	117,045.04 m ²
	構造／階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	種類	倉庫・事務所
担保の状況	なし	
鑑定評価額	5,267百万円（価格時点：2020年6月30日）	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML 値	9.5%（東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の地震リスク評価報告書によります。）	
PM 会社	株式会社ザイマックス関西	
テナントの 内容	テナント数	11
	主なテナントの名称	東芝ロジスティクス株式会社
	年間賃料	271百万円（注）
	敷金・保証金	65百万円（注）
	賃貸面積	18,687.28 m ² （注）
	賃貸可能面積	18,704.73 m ² （注）
	稼働率	99.9%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人は、本取得予定資産（本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分割合（17.5%））の取得に際し、本取得予定資産の譲渡人から、本物件を信託財産とする信託受益権の他の準共有者との間で締結されている受益権準共有者間協定書（本特記事項において「本協定」といいます。）における当該譲渡人の地位及び権利義務を、本投資法人が取得する準共有持分割合に相当する限度で承継します。本協定の主な内容は以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> ①本信託受益権の不分割特約（2018年12月21日から5年間とし、その後も更新拒絶の意思表示がない限り更新されます。） ②各準共有者が自己の準共有持分の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者その他本協定に基づき優先交渉権を有する者（本特記事項において「優先交渉権者」といいます。）に対して、売却希望価格その他当該準共有持分の売買の主要条件を事前に通知するものとされており、優先交渉権者は、当該条件で購入を希望する旨を通知することにより、当該条件で当該準共有持分を購入することができること。 ③各準共有者が自己の準共有持分の優先交渉権者以外の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者が、当該第三者への売却と同等の条件での自己の保有する準共有持分の売却を希望したときには、売却を希望する準共有者は当該第三者をしてかかる他の準共有者の保有する準共有持分も併せて取得させること。 ④各準共有者は、自己の保有する準共有持分の一部を本協定において定める者に譲渡する場合であっても、他の準共有者の承諾を得ない限り、本信託受益権全体の10分の1より細分化して一部譲渡することはできないこと。また、各準共有者は、自己の保有する準共有持分を、本協定において定める者以外の第三者に譲渡する場合には、他の準共有者の承諾を得ない限り、一部譲渡することはできないこと。 ⑤前記②ないし④に記載される準共有持分の譲渡に係る制限は、各準共有者による自己の保有する準共有持分に対する担保設定及び担保実行並びに当該担保設定を受けた担保権者による強制売却の場合には適用されないこと。また、各準共有者の貸付人又は投資法人債に係る債権者の主導による当該準共有者の持分割合に応じた信託不動産の共有持分についての売却権限の行使について、他の準共有者の承諾を要しないものとされていること。 ・本件土地が地域住民等の生活を著しく脅かすような活動その他暴力団による利用、風俗営業等に供された場合、土地の旧所有者である大阪市は、本件土地の買戻しを行うことができるとされています。 ・本物件の呼称に使用されている「LOGIPORT」及び「ロジポート」は、商標登録がなされています（商標登録番号第5515363号及び第5515364号。本特記事項において「本商標」といいます。）。当該呼称を物件表示等として利用するため、本投資法人は、当該商標の使用許諾権を有するラサール不動産投資顧問株式会社との間で「商標使用許諾契約書」を締結しています。当該契約書の概要は、以下のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> ①期間：本契約締結の日から本投資法人による現物不動産又は信託受益権の形態での譲渡、処分等によって対象物件が存在しなくなった日まで。但し、それ以前に本契約が解除された場合には解除日まで。なお、対象物件とは、ラサール不動産投資顧問
-------------	---

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項等をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>株式会社がアセットマネジメント業務を受託する特別目的会社が開発した本商標を物件名に冠した日本国内の物流施設のうち、本投資法人が当該物件の所有権（共有持分を含みます。）又は当該物件（共有持分を含みます。）を信託財産とする信託受益権（準共有持分を含みます。）を現に自ら保有しているものをいいます。</p> <p>②許諾役務：倉庫の貸与等</p> <p>③使用地域：日本国内</p> <p>④使用料：無償</p> <p>・本物件の屋根部分について、太陽光発電設備設置を目的とする賃貸借契約を締結しています。</p> <p>①契約先：リコーリース株式会社</p> <p>②契約期間：2018年7月31日から2038年7月30日まで</p> <p>③月額使用料金（100%持分相当額）：625,000円</p>
--	---

（注）年間賃料、敷金・保証金、賃貸面積及び賃貸可能面積は、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合（17.5%）に相当する数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

鑑定評価書の概要			
物件名称	ロジポート大阪大正	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	5,267,500	価格時点	2020年6月30日
項目	内容	根拠等	
収益価格	5,267,500	直接還元法及びDCF法を適用し査定	
直接還元法による収益価格	5,355,000		
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	284,577		
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	277,838		
②水道光熱費収入	8,400		
③駐車場収入	2,583		
④その他収入	1,742		
⑤空室損失相当額	5,986		
⑥貸倒損失相当額	0		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	57,916		
⑦維持・管理費	11,429		
⑧水道光熱費	11,482		
⑨修繕費	1,049		
⑩公租公課	31,148	公租公課実額に基づき査定	
⑪プロパティマネジメント フィー	315		
⑫テナント募集費用等	2,114		
⑬損害保険料	370		
⑭その他費用	7		
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	226,660		
(4) 一時金の運用益	649	運用利回りを1.0%と査定	
(5) 資本的支出	2,499	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用に基づき査定	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	224,811		
(7) 還元利回り	4.2%	対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定	
DCF法による収益価格	5,180,000		
割引率	4.0%		
最終還元利回り	4.4%		
積算価格	5,127,500		
土地比率	55.1%		
建物比率	44.9%		
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を上記の通り査定した。	

(注) 本投資法人が取得を予定している物件の信託受益権の準共有持分割合 (17.5%) に相当する数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。


三菱地所物流リート投資法人

MJ ロジパーク加須 2

物件名称	MJ ロジパーク加須 2	
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	2020 年 9 月 1 日	
取得予定価格	1,637 百万円	
取得先 (注 1)	国内一般事業会社	
信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託設定日	2019 年 12 月 26 日
	信託期間満了日	2030 年 9 月 30 日
土地	所有形態	所有権
	所在地	埼玉県加須市大桑一丁目 4 番 1
	敷地面積	11,454.21 m ²
	用途地域	工業専用地域
	容積率	200%
	建蔽率	50%
建物	所有形態	所有権
	竣工日	1998 年 12 月 18 日
	延床面積	7,349.18 m ²
	構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
	種類	事務所・倉庫
担保の状況	なし	
鑑定評価額	1,710 百万円 (価格時点: 2020 年 6 月 30 日)	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
PML 値	3.2% (東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の地震リスク評価報告書によります。)	
PM 会社	株式会社東京流通センター	
テナントの 内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	株式会社エムエスジャパン
	年間賃料	非開示 (注 2)
	敷金・保証金	非開示 (注 2)
	賃貸面積	7,349.18 m ²
	賃貸可能面積	7,349.18 m ²
	稼働率	100.0%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件を第三者に譲渡する場合（本物件を信託財産とする信託受益権（本特記事項において「本信託受益権」といいます。）に係る受益権者（本特記事項において「本信託受益者」といいます。）が本信託受益権を譲渡する場合を含みます。）、信託受託者又は本信託受益者若しくは本信託受益者のアセットマネージャーをして、本物件のテナントである株式会社エムエスジャパン（以下「本テナント」といいます。）に対しその旨を事前に通知するものとされています。本テナントが本物件又は本信託受益権の買受けを希望するときは、信託受託者又は本信託受益者は、当該通知から 30 日以内に限り、当該買付けについて本テナントと優先的に交渉を行う必要があります。
-------------	---

（注1）取得先である国内一般事業会社からの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

（注2）賃借人からの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

鑑定評価書の概要			
物件名称	MJロジパーク加須2	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	1,710,000	価格時点	2020年6月30日
項目	内容	根拠等	
収益価格	1,710,000	直接還元法及びDCF法を適用し査定	
直接還元法による収益価格	1,800,000		
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	93,496		
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	93,481		
②水道光熱費収入	0		
③駐車場収入	0		
④その他収入	15		
⑤空室損失相当額	0		
⑥貸倒損失相当額	0		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	11,601		
⑦維持・管理費	0		
⑧水道光熱費	0		
⑨修繕費	1,800		
⑩公租公課	7,134	公租公課実額に基づき査定	
⑪プロパティマネジメント フィー	1,560		
⑫テナント募集費用等	651		
⑬損害保険料	175		
⑭その他費用	280		
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	81,894		
(4) 一時金の運用益	467	運用利回りを1.0%と査定	
(5) 資本的支出	4,950	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用に基づき査定	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	77,412		
(7) 還元利回り	4.3%	対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定	
DCF法による収益価格	1,670,000		
割引率	4.4%		
最終還元利回り	4.5%		
積算価格	1,630,000		
土地比率	75.0%		
建物比率	25.0%		
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額（正常価格）を上記の通り決定した。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。


三菱地所物流リート投資法人

MJ ロジパーク仙台 1

物件名称	MJ ロジパーク仙台 1	
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	2020年9月1日	
取得予定価格	7,388百万円	
取得先	SD物流ファンド・シックス合同会社	
信託受益権の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託設定日	2012年3月30日
	信託期間満了日	2027年3月末日
土地	所有形態	所有権
	所在地	宮城県多賀城市栄二丁目202番4
	敷地面積	19,877.94㎡
	用途地域	工業専用地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
建物	所有形態	所有権
	竣工日	2009年3月30日
	延床面積	36,854.27㎡
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	種類	倉庫・事務所
担保の状況	なし	
鑑定評価額	7,410百万円（価格時点：2020年6月30日）	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML 値	2.6%（東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の地震リスク評価報告書によります。）	
PM 会社	シービーアールイー株式会社	
テナントの内容	テナント数	3
	主なテナントの名称	東邦運輸倉庫株式会社
	年間賃料	424百万円
	敷金・保証金	188百万円
	賃貸面積	39,098.87㎡
	賃貸可能面積	39,098.87㎡
	稼働率	100.0%
特記事項	該当事項はありません。	

（注）本物件の信託受益権に係る信託財産には太陽光発電設備が含まれ、本日現在においては信託受託者が太陽光発電事業を行っていますが、本物件の取得後、必要な手続きが完了次第、当該太陽光発電設備を第三者に賃貸し、当該第三者が太陽光発電事業を行う予定です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

鑑定評価書の概要			
物件名称	MJロジパーク仙台1	鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	7,410,000	価格時点	2020年6月30日
項目	内容	根拠等	
収益価格	7,410,000	直接還元法及びDCF法を適用し査定	
直接還元法による収益価格	7,490,000		
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	493,442		
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	468,185		
②水道光熱費収入	24,200		
③駐車場収入	4,500		
④その他収入	11,689		
⑤空室損失相当額	15,132		
⑥貸倒損失相当額	0		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	108,816		
⑦維持・管理費	25,700		
⑧水道光熱費	24,400		
⑨修繕費	8,204		
⑩公租公課	42,130	公租公課実額に基づき査定	
⑪プロパティマネジメント フィー	4,200		
⑫テナント募集費用等	3,463		
⑬損害保険料	694		
⑭その他費用	25		
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	384,626		
(4) 一時金の運用益	2,054	運用利回りを1.0%と査定	
(5) 資本的支出	19,533	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用に基づき査定	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	367,147		
(7) 還元利回り	4.9%	対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定	
DCF法による収益価格	7,320,000		
割引率	4.5%		
最終還元利回り	4.9%		
積算価格	5,160,000		
土地比率	50.6%		
建物比率	49.4%		
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

4. 取得先の概要

ロジクロス大阪、ロジクロス名古屋笠寺、MJ ロジパーク加須2

名称等の開示については取得先である国内一般事業会社より了承を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該取得先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、取得先は投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）上の利害関係人等及び本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人に該当しません。

ロジポート大阪大正（追加取得分 17.5%）

名 称	OTL2 合同会社
所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号日本橋一丁目ビルディング
代表者の役職・氏名	代表社員 MJ ファンド一般社団法人
事業内容	1. 不動産信託にかかる信託受益権の取得、売却及び管理 2. 不動産の取得、売却、賃貸及び管理 3. その他前各号に付帯又は関連する一切の業務
資 本 金	非開示（注）
設 立 年 月 日	2018年11月16日
純 資 産	非開示（注）
総 資 産	非開示（注）
大 株 主	非開示（注）
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	当該会社は、本資産運用会社の親会社である三菱地所が出資する特別目的会社です。
人 的 関 係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しませんが、本資産運用会社は当該会社の投資助言業務を受託しています。

（注）取得先からの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

MJ ロジパーク仙台1

名 称	SD物流ファンド・シックス合同会社
所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号日本橋一丁目ビルディング
代表者の役職・氏名	代表社員 MJ ファンド一般社団法人
事業内容	1. 不動産信託にかかる信託受益権の取得、売却及び管理 2. 不動産の取得、売却、賃貸及び管理 3. 電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法（平成23年法律第108号）に基づく電気事業者に対する再生可能エネルギー電気の売却及び当該売却のための太陽光発電事業の実施 4. 前号に記載する太陽光発電事業にかかる発電設備等の取得、保有、管理及び運営 5. その他前各号に付帯する一切の業務
資 本 金	非開示（注）
設 立 年 月 日	2017年3月23日
純 資 産	非開示（注）
総 資 産	非開示（注）
大 株 主	非開示（注）

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	当該会社は、本資産運用会社の親会社である三菱地所が出資する特別目的会社です。
人 的 関 係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 への 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しませんが、本資産運用会社は当該会社の投資助言業務を受託しています。

(注) 取得先からの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

5. 利害関係人等との取引

ロジポート大阪大正（追加取得分 17.5%）及び MJ ロジパーク仙台 1 の各取得先は、本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人に該当するため、売買契約の締結に当たり、本資産運用会社は利害関係人等取引規程に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。

6. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

物件名 (所在地) (注)	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
ロジポート 大阪大正 (大阪府大阪市大正 区船町一丁目5番 4)	① OTL2 合同会社 ② OTL2 合同会社は、本資産運用会社の親会社である三菱地所が出資する特別目的会社です。 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	-
	1年を超えて所有しているため省略	-	-
	2018年12月	-	-
MJ ロジパーク 仙台1 (宮城県多賀城市栄 二丁目202番4)	① SD物流ファンド・シックス合同会社 ② SD物流ファンド・シックス合同会社は、本資産運用会社の親会社である三菱地所が出資する特別目的会社です。 ③ 投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外	-
	1年を超えて所有しているため省略	-	-
	2017年6月	-	-

(注) 「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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. 今後の見通し

本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「2021年2月期の運用状況の予想の修正及び2021年8月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

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

<添付資料>

参考資料1 ポートフォリオ一覧

参考資料2 取得予定資産の周辺地図・外観写真

参考資料3 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<添付資料>

参考資料1 ポートフォリオ一覧

区分	物件名称	所在地	取得（予定） 価格 （百万円） （注1）	投資比率 （%） （注2）	鑑定評価額 （百万円） （注3）	鑑定NOI 利回り （%） （注4）	物件 タイプ （注5）
物流施設	ロジクロス 福岡久山	福岡県 糟屋郡 久山町	5,770	4.1	6,150	5.2	マルチ
	ロジクロス 厚木	神奈川県 厚木市	8,440	5.9	9,000	4.5	マルチ
	ロジクロス 神戸三田	兵庫県 神戸市	3,900	2.7	4,140	5.1	BTS
	ロジクロス 大阪（注6）	大阪府 大阪市	5,874	4.1	6,000	4.3	マルチ
	ロジクロス 名古屋笠寺（注6）	愛知県 名古屋市	8,705	6.1	9,540	4.9	マルチ
	ロジポート 相模原（注7）	神奈川県 相模原市	21,364	15.0	23,300	4.6	マルチ
	ロジポート 橋本（注8）	神奈川県 相模原市	18,200	12.8	19,800	4.4	マルチ
	ロジポート 大阪大正（注9）	大阪府 大阪市	①5,682 ②4,802 合計10,484	7.4	①6,020 ②5,267 合計11,287	①4.6 ②4.7	マルチ
	MJロジパーク 船橋1	千葉県 船橋市	5,400	3.8	6,560	6.5	マルチ
	MJロジパーク 厚木1	神奈川県 厚木市	6,653	4.7	7,020	4.5	マルチ
	MJロジパーク 加須1	埼玉県 加須市	1,272	0.9	1,400	5.7	マルチ
	MJロジパーク 大阪1	大阪府 大阪市	6,090	4.3	6,830	5.0	マルチ
	MJロジパーク 福岡1	福岡県 糟屋郡 宇美町	6,130	4.3	6,440	5.3	マルチ
	MJロジパーク 土浦1	茨城県 土浦市	3,133	2.2	3,420	5.3	BTS
	MJロジパーク 西宮1	兵庫県 西宮市	2,483	1.7	2,640	5.7	BTS
	MJロジパーク 春日井1	愛知県 春日井市	13,670	9.6	14,000	4.8	マルチ
	MJロジパーク 加須2	埼玉県 加須市	1,637	1.2	1,710	5.0	BTS
	MJロジパーク 仙台1	宮城県 多賀城市	7,388	5.2	7,410	5.2	マルチ

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

その他	MJインダストリアルパーク堺（底地）	大阪府堺市	5,600	3.9	5,780	3.8	底地
合計/平均		-	142,194	100.0	152,427	4.8 (4.9)	-

- (注1) 「取得（予定）価格」は、保有資産及び取得予定資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。
- (注2) 「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する保有資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、投資比率の合計が一致しない場合があります。
- (注3) 「鑑定評価額」は、保有資産については2020年2月29日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を、取得予定資産については2020年6月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所又は大和不動産鑑定株式会社に委託しています。
- (注4) 「鑑定 NOI 利回り」は、各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得（予定）価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「合計/平均」欄は、取得（予定）価格に基づく加重平均を記載しています。また、「合計/平均」欄の括弧内の数値は、底地物件である「MJ インダストリアルパーク堺（底地）」を除いて算出した場合の計算値を示しています。
- (注5) 「物件タイプ」の「マルチ」とはマルチテナント型を、「BTS」とはBTS型を、「底地」とは底地物件をそれぞれいいます。
- (注6) 「ロジクロス大阪」及び「ロジクロス名古屋笠寺」に係る取得予定価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合（60%）に相当する数値を記載しています。
- (注7) 「ロジポート相模原」に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（49%）に相当する数値を記載しています。
- (注8) 「ロジポート橋本」に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（45%）に相当する数値を記載しています。
- (注9) 「ロジポート大阪大正」に係る取得（予定）価格及び鑑定評価額の合計は、本投資法人が取得を予定しているロジポート大阪大正（追加取得分 17.5%）の追加取得後に保有することとなる信託受益権の準共有持分割合（37.5%）に相当する数値を記載しており、取得（予定）価格、鑑定評価額及び鑑定 NOI 利回りは、「ロジポート大阪大正（当初取得分 20%）」に相当する数値については上段に、「ロジポート大阪大正（追加取得分 17.5%）」に相当する数値については下段に記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

三菱地所物流リート投資法人

参考資料2 取得予定資産の周辺地図・外観写真

ロジクロス大阪



ロジクロス名古屋笠寺



ロジポート大阪大正



MJロジパーク加須2



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

MJロジパーク仙台1



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料3 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

区分	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		ER調査業者	調査書日付	短期修繕更新費用(千円) (注1)	長期修繕更新費用(千円) (注2)	PML調査業者	評価書日付	PML値(%)
物流施設	ロジクロス福岡久山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年5月	-	43,908	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	1.0
	ロジクロス厚木	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年7月	-	56,156	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年6月	11.2
	ロジクロス神戸三田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年7月	-	58,556	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年6月	7.7
	ロジクロス大阪(注3)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年3月	-	40,678	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年2月	8.4
	ロジクロス名古屋笠寺(注3)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年3月	-	61,614	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年2月	1.7
	ロジポート相模原(注4)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年5月	-	130,947	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	0.6
	ロジポート橋本(注5)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年5月	-	48,432	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	1.6
	ロジポート大阪大正(注6)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年3月	-	89,932	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年2月	9.5
	MJロジパーク船橋1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年7月	-	505,253	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年7月	4.8
	MJロジパーク厚木1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年5月	-	84,914	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	5.2
	MJロジパーク加須1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年5月	-	17,483	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	0.3
	MJロジパーク大阪1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年5月	-	210,511	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	9.8
	MJロジパーク福岡1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年5月	-	258,479	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	0.8
	MJロジパーク土浦1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年7月	-	26,244	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年8月	1.9
	MJロジパーク西宮1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年8月	-	146,528	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年8月	5.1
	MJロジパーク春日井1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年8月	-	91,931	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年8月	4.9
	MJロジパーク加須2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年3月	-	81,199	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年2月	3.2
	MJロジパーク仙台1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年3月	-	328,134	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2020年2月	2.6
	その他	MJインダストリアルパーク堺(底地)(注7)	-	-	-	-	-	-
合計/ポートフォリオPML値		-	-	-	2,280,901	-	-	2.0 (注8)

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

三菱地所物流リート投資法人

- (注1) 「短期修繕更新費用」は、調査書日付から起算して緊急及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を記載しています。
- (注2) 「長期修繕更新費用」は、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を記載しています。
- (注3) 「ロジクロス大阪」及び「ロジクロス名古屋笠寺」に係る短期修繕更新費用の見積額及び長期修繕更新費用の見積額は、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合(60%)に相当する数値を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) 「ロジポート相模原」に係る短期修繕更新費用の見積額及び長期修繕更新費用の見積額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(49%)に相当する数値を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注5) 「ロジポート橋本」に係る短期修繕更新費用の見積額及び長期修繕更新費用の見積額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(45%)に相当する数値を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注6) 「ロジポート大阪大正」に係る短期修繕更新費用の見積額及び長期修繕更新費用の見積額は、本投資法人が取得を予定しているロジポート大阪大正(追加取得分17.5%)の追加取得後に保有することとなる信託受益権の準共有持分割合(37.5%)に相当する数値を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「MJ インダストリアルパーク堺(底地)」は、底地のみ保有しており、建物は保有していないことから、短期修繕更新費用の見積額、長期修繕更新費用の見積額及びPML値を算定していません。
- (注8) 「ポートフォリオPML値」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が試算した2020年2月付「18物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。「ポートフォリオPML値」は「MJ インダストリアルパーク堺(底地)」を除く18物件の集合体に対して個別物件と同様にPMLを求めた数値(ポートフォリオPML値)を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。