

2024年4月15日

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 高梨 憲
(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 取締役社長執行役員 増田 哲弥
問合せ先 執行役員物流リート部長 高梨 憲
TEL:03-3218-0030

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

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、下記のとおり1物件（以下「取得予定資産」といいます。）を取得することにつき決定しましたのでお知らせいたします。

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) | 取得先 | 取得予定 年月日 (注4) | 媒介の有無 |
|----------|-------------|------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|---------|---------------------|-------|
| 物流 施設 | MJ ロジパーク一宮1 | 愛知県 一宮市 | 5,851 | 6,790 | 4.9 | 非開示(注5) | 2024年 8月1日 | なし |

- (注1) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売買契約（以下「本売買契約」といいます。）に記載された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、2024年3月1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。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に委託しています。
- (注3) 「鑑定NOI利回り」は、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) 「取得予定年月日」は、本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5) 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6) 本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に該当します。詳細については、後記「4. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響」をご参照ください。

- (1) 売買契約締結日 2024年4月15日
(2) 取得先 後記「5. 取得先の概要」をご参照ください。
(3) 取得資金 手元資金
(4) 決済方法 引渡時に全額支払

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特性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。

本投資法人は、築浅で汎用性を備えた好立地に所在する取得予定資産を、鑑定評価額を下回る価格で取得することにより、着実な資産規模の拡大及び収益性の安定・向上を実現し、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、テナントが本投資法人の定めるテナントの選定基準（当該選定基準の詳細は、2023年11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」に記載のとおりです。）に適合していることを確認しています。

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／（5）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、2024年2月29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

- ・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。
- ・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。
- ・賃貸借の内容は、2024年2月29日現在における数値を記載しています。

（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。

（4）鑑定評価書の概要に関する説明

・「鑑定評価書の概要」は、本投資法人及び本資産運用会社が、不動産鑑定評価機関に取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者の判断と意見を記載したものであり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、同欄において、数値については、単位未満を切り捨てて記載し、比率については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（5）取得予定資産の特徴

取得予定資産の特徴は、以下のとおりです。

- ・地上4階建、ボックス型物流施設
- ・倉庫エリアには垂直搬送機4基、荷物用エレベーター2基を設置したほか、22台の高床式のトラックバースを備え、効率的なオペレーションが可能
- ・約60㎡のテナント専用休憩室や、大型の鏡を設置した女性用トイレを各階に備え、快適な労働環境を提供
- ・複数の広域道路網の結節点に立地し、首都圏・近畿圏・北陸等を繋ぐ中継拠点としても優れた立地条件
- ・周辺は居住者が多いことから雇用確保に優位
- ・名古屋高速16号一宮線「一宮中入口」から約2.5km
- ・東海北陸自動車道「一宮木曾川IC」から約3km強
- ・名神高速道路「一宮IC」から約6km
- ・一宮市コミュニティバス「中保健センターバス停」約130m

| | | |
|--------------|---|--------------------------|
| 物件名称 | MJ ロジパーク一宮 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 | 2024年8月1日 | |
| 取得予定価格 | 5,851,100,000円 | |
| 取得先 | 非開示（注） | |
| 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 | 2022年9月30日 |
| | 信託期間満了日 | 2034年7月末日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 所在地 | 愛知県一宮市貴船町三丁目7番 |
| | 敷地面積 | 13,234.63 m ² |
| | 用途地域 | 準工業地域 |
| | 容積率 | 200% |
| | 建蔽率 | 60% |
| 建物 | 所有形態 | 所有権 |
| | 竣工日 | 2022年8月12日 |
| | 延床面積 | 26,922.21 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 | 6,790,000,000円（価格時点：2024年3月1日） | |
| 鑑定評価機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| PML 値 | 3.2%（東京海上ディール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 | |
| 賃貸借の 内容 | テナント数 | 1 |
| | 主なテナントの名称 | 東武運輸株式会社 |
| | 年間賃料 | 非開示（注） |
| | 敷金・保証金 | 非開示（注） |
| | 賃貸面積 | 26,963.93 m ² |
| | 賃貸可能面積 | 26,963.93 m ² |
| | 稼働率 | 100.0% |
| 特記事項 | <p>・本物件に使用されている「MJ Logipark（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6024219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投資顧問株式会社との間で「商標使</p> | |

| | |
|--|--|
| | <p>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。</p> <p>①期間：2021年4月7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。</p> <p>②許諾役務：不動産投資の管理等</p> <p>③使用地域：日本国内</p> <p>④使用料：無償</p> |
|--|--|

(注) 開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

| 鑑定評価書の概要 | | | |
|------------------------------------|------------|---|----------------|
| 物件名称 | MJロジパーク一宮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 | 6,790,000 | 価格時点 | 2024年3月1日 |
| 項目 | 内容 | 根拠等 | |
| 収益価格 | 6,790,000 | DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益価格を試算した。 | |
| 直接還元法による収益価格 | 6,860,000 | | |
| (1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥) | 非開示 (注) | | |
| ①潜在総収益 賃料収入、共益費収入 | 非開示 (注) | | |
| ②水道光熱費収入 | 非開示 (注) | | |
| ③駐車場収入 | 非開示 (注) | | |
| ④その他収入 | 非開示 (注) | | |
| ⑤空室損失相当額 | 非開示 (注) | | |
| ⑥貸倒損失相当額 | 非開示 (注) | | |
| (2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭) | 非開示 (注) | | |
| ⑦維持・管理費 | 非開示 (注) | | |
| ⑧水道光熱費 | 非開示 (注) | | |
| ⑨修繕費 | 非開示 (注) | | |
| ⑩公租公課 | 43,857 | 公租公課実額に基づき査定 | |
| ⑪プロパティマネジメント フィー | 非開示 (注) | | |
| ⑫テナント募集費用等 | 非開示 (注) | | |
| ⑬損害保険料 | 非開示 (注) | | |
| ⑭その他費用 | 非開示 (注) | | |
| (3) 運営純収益 (NOI (1) - (2)) | 286,887 | | |
| (4) 一時金の運用益 | 非開示 (注) | | |
| (5) 資本的支出 | 7,088 | 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)) | 281,201 | | |
| (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 | 6,720,000 | | |
| 割引率 | 3.8% | 対象不動産の個別リスクを勘案して査定 | |
| 最終還元利回り | 4.3% | | |
| 積算価格 | 6,680,000 | | |
| 土地比率 | 45.4% | | |
| 建物比率 | 54.6% | | |
| 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 | | | |

(注) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としています。

三菱地所物流リート投資法人

4. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本売買契約はフォワード・コミットメント等に該当します。本売買契約においては、本投資法人による売買代金及び関連する諸費用の支払いに必要な全ての資金調達（買主が予定する投資口の発行及び金融機関からの金銭消費貸借契約に基づく借入れを含みます。）が完了していることが、売買代金支払義務の前提条件となっています。したがって、資金の借入れ等が完了できずに当該売買契約上の代金支払義務を履行できない場合において、本投資法人は売買代金支払義務を負わず、また、本投資法人は手元資金で売買代金の支払いを行う予定であるため、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。

5. 取得先の概要

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。

6. 物件取得者等の状況

取得予定資産の取得は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではないため該当事項はありません。

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. 今後の見通し

本投資法人が本日付で公表した「2024年2月期決算短信（REIT）」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 取得予定資産の周辺地図・外観写真

参考資料2 取得予定資産の建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

<添付資料>

参考資料1 取得予定資産の周辺地図・外観写真



参考資料2 取得予定資産の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 | MJロジパークー宮1 | 東京海上ディーアール株式会社 | 2024年3月 | - | 115,998 | 東京海上ディーアール株式会社 | 2024年3月 | 3.2 |

(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。