

2017年9月14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二丁目5番1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 仲條 彰規
 問合せ先 物流リート部長 荒木 康至
 TEL:03-3218-0030

国内不動産信託受益権の取得完了に関するお知らせ

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。）は、本日、2017年8月7日に提出した有価証券届出書に記載の不動産信託受益権のうち、下記7物件（以下「取得資産」といいます。）の取得を完了しましたので、お知らせいたします。また、同有価証券届出書に記載の不動産信託受益権のうち、取得資産以外の不動産信託受益権1物件（MJロジパーク船橋1）については、2016年9月29日に取得を完了しています。

なお、かかる取得資産の取得先のうち、三菱地所株式会社は、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、以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等に該当することから、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」といいます。）は投信法に基づき、2017年7月21日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。また、各取得先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等に該当するため、本資産運用会社は、各取得先との間で資産取得の取引を行うにあたり、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ます。

記

1. 取得の概要

区分	物件名称	所在地	取得価格（百万円）（注1）
物流施設	ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	5,770
	ロジポート相模原 （注2）	神奈川県相模原市	21,364 （準共有持分49%）
	ロジポート橋本 （注2）	神奈川県相模原市	18,200 （準共有持分45%）
	MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	6,653
	MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	1,272
	MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090
	MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130
合計（7物件）	-	65,479	

（注1）「取得価格」は、取得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について、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）「ロジポート相模原」及び「ロジポート橋本」に係る取得価格は、本投資法人が取得した各物件の信託受益権の準共有持分割合（それぞれ49%及び45%）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。

- (1) 売買契約締結日 2017年8月7日
 (2) 取得日 2017年9月14日
 (3) 取得先 後記「3. 取得先の概要」をご参照ください。
 (4) 取得資金 2017年8月7日及び2017年9月6日付で開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金及び借入金（注）
 (5) 決済方法 引渡時に全額支払
- (注) 当該借入金の詳細については、本投資法人が本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得資産の内容

以下の表は、各取得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、2017年4月30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、取得資産の取得時における種類を記載しています。
- ・「取得年月日」は、取得資産に係る各売買契約に記載された取得年月日を記載しています。
- ・「取得価格」は、取得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。以下同じです。）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。
- ・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、「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。また、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。
- ・「PM会社」は、取得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を記載しています。
- ・テナントの内容の「テナント数」は、2017年4月30日現在における取得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。但し、取得資産につき同一の賃借人が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、駐車場に係る賃貸借契約数は「テナント数」に含めていません。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

- ・テナントの内容の「主なテナントの名称」は、取得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、2017年4月30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2017年4月分の賃料（共益費を含みます。）を記載しています。また、2017年4月30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、2017年4月30日現在における当該各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、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2017年4月分の敷金及び保証金を記載しています。
- ・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）を記載しています。
- ・テナントの内容の「賃貸可能面積」は、取得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、駐車場に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。）の合計を記載しています。
- ・テナントの内容の「稼働率」は、取得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、取得資産の権利関係・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。

ロジクロス福岡久山

物件名称	ロジクロス福岡久山	
用途	物流施設	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2017年9月14日	
取得価格	5,770百万円	
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	2017年9月14日
	信託期間満了日	2027年9月30日
土地	所有形態	所有権
	所在地	福岡県糟屋郡久山町大字久原字原 2781 番地 1
	敷地面積	18,136.89 m ²
	用途地域	工業専用地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%
建物	所有形態	所有権
	建築時期	2014年10月27日
	延床面積	36,082.08 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	
PM会社	株式会社シーアールイー	
テナントの内容	テナント数	2
	主なテナントの名称	三菱地所株式会社
	年間賃料	非開示(注)
	敷金・保証金	非開示(注)
	賃貸面積	34,878.55 m ²
	賃貸可能面積	34,878.55 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	<p>・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株式会社との間で「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。</p> <p>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。</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> <p>・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。</p> <p>①契約先：三菱地所株式会社</p> <p>②契約期間：2017年9月14日から2035年3月1日まで</p> <p>③年間使用料金：960,000円</p>	

(注) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により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。

ロジポート相模原

物件名称	ロジポート相模原	
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（49%）	
取得年月日	2017年9月14日	
取得価格	21,364百万円	
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	2014年9月19日
	信託期間満了日	2027年9月30日
土地	所有形態	所有権
	所在地	神奈川県相模原市中央区田名字福岡3902番地3
	敷地面積	94,197.27㎡
	用途地域	工業専用地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%
建物	所有形態	所有権
	建築時期	2013年8月16日
	延床面積	200,252.53㎡
	構造／階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき5階建
	種類	倉庫
担保の状況	なし	
PM会社	株式会社シーアールイー	
テナントの内容	テナント数	15
	主なテナントの名称	株式会社エス・ブイ・デー
	年間賃料	1,253百万円
	敷金・保証金	299百万円
	賃貸面積	88,189.08㎡
	賃貸可能面積	88,609.64㎡
	稼働率	99.5%
特記事項	<p>・本投資法人は、本取得資産（本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分割合（49%））の取得に際し、他の準共有者等との間で2017年7月24日付（効力発生日は2017年9月14日）で準共有者間協定（本特記事項において「本協定」といいます。）を締結しております。本協定の主な内容は以下のとおりです。なお、本取得資産の売主は、売主と当該他の準共有者との間で締結されている準共有者間協定を2017年9月14日付で合意解約いたしました。</p> <p>①本信託受益権の不分割特約（2017年9月14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。）</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

	<p>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。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件の呼称に使用されている「LOGIPOINT」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。 ②許諾役務：倉庫の貸与等 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：京セラ TCL ソーラー合同会社 ②契約期間：2014年12月19日から2034年12月18日まで ③年間使用料金（100%持分相当額）：24,000,000円
--	--

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

ロジポート橋本

物件名称	ロジポート橋本	
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（45%）	
取得年月日	2017年9月14日	
取得価格	18,200百万円	
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	2015年9月30日
	信託期間満了日	2027年9月30日
土地	所有形態	所有権
	所在地	神奈川県相模原市緑区大山町403番地1
	敷地面積	67,746.26㎡
	用途地域	工業専用地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%
建物	所有形態	所有権
	建築時期	2015年1月9日
	延床面積	145,809.59㎡
	構造／階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき5階建
	種類	倉庫
担保の状況	なし	
PM会社	株式会社シーアールイー	
テナントの内容	テナント数	14
	主なテナントの名称	KDDI株式会社
	年間賃料	902百万円
	敷金・保証金	221百万円
	賃貸面積	57,334.12㎡
	賃貸可能面積	58,537.70㎡
	稼働率	97.9%
特記事項	<p>・本投資法人は、本取得資産（本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分割合（45%））の取得に際し、他の準共有者等との間で2017年7月24日付（効力発生日は2017年9月14日）で準共有者間協定（本特記事項において「本協定」といいます。）を締結しております。本協定の主な内容は以下のとおりです。なお、本取得資産の売主は、売主と当該他の準共有者との間で締結されている準共有者間協定を2017年9月14日付で合意解約いたしました。</p> <p>①本信託受益権の不分割特約（2017年9月14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。）</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

	<p>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。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ②許諾役務：倉庫の貸与等 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：第一セントラル設備株式会社 ②契約期間：2015年7月1日から2035年6月30日まで ③年間使用料金（100%持分相当額）：32,400,000円
--	---

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

MJロジパーク厚木1

物件名称	MJロジパーク厚木1	
用途	物流施設	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2017年9月14日	
取得価格	6,653百万円	
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	2013年8月12日
	信託期間満了日	2027年9月30日
土地	所有形態	所有権
	所在地	神奈川県厚木市金田字松木田916番地1
	敷地面積	19,780.93㎡
	用途地域	工業専用地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%
建物	所有形態	所有権
	建築時期	2013年7月12日
	延床面積	27,836.15㎡
	構造/階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき3階建
	種類	倉庫
担保の状況	なし	
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ	
テナントの内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	サン都市建物株式会社
	年間賃料	非開示(注)
	敷金・保証金	非開示(注)
	賃貸面積	28,002.44㎡
	賃貸可能面積	28,002.44㎡
	稼働率	100.0%
特記事項	・本物件の土地の一部に、厚木市を地上権者とする公共下水管理設を目的とした区分地上権を設定しています。なお、当該地上権の地代は発生しません。	

(注) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により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。

MJロジパーク加須1

物件名称	MJロジパーク加須1	
用途	物流施設	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2017年9月14日	
取得価格	1,272百万円	
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	2006年6月15日
	信託期間満了日	2027年9月30日
土地	所有形態	所有権
	所在地	埼玉県加須市花崎五丁目21番地
	敷地面積	7,621.09 m ²
	用途地域	工業専用地域
	容積率	200%
	建ぺい率	50%
建物	所有形態	所有権
	建築時期	2006年3月13日
	延床面積	7,602.06 m ²
	構造/階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	種類	倉庫・事務所
担保の状況	なし	
PM会社	株式会社シーアールイー	
テナントの内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	カンダホールディングス株式会社
	年間賃料	非開示(注)
	敷金・保証金	非開示(注)
	賃貸面積	7,678.10 m ²
	賃貸可能面積	7,678.10 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	該当ありません。	

(注) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により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。

MJロジパーク大阪1

物件名称	MJロジパーク大阪1	
用途	物流施設	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2017年9月14日	
取得価格	6,090百万円	
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	2012年3月30日
	信託期間満了日	2027年9月30日
土地	所有形態	所有権
	所在地	大阪府大阪市住之江区南港中六丁目1番地
	敷地面積	13,028.81㎡
	用途地域	準工業地域
	容積率	300%
	建ぺい率	60%
建物	所有形態	所有権
	建築時期	2007年9月28日
	延床面積	39,157.61㎡
	構造/階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき6階建
	種類	倉庫
担保の状況	なし	
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	1
	主なテナントの名称	山九株式会社
	年間賃料	非開示(注)
	敷金・保証金	非開示(注)
	賃貸面積	39,082.95㎡
	賃貸可能面積	39,082.95㎡
	稼働率	100.0%
特記事項	該当ありません。	

(注) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により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。

MJロジパーク福岡1

物件名称	MJロジパーク福岡1	
用途	物流施設	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2017年9月14日	
取得価格	6,130百万円	
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	2012年3月30日
	信託期間満了日	2027年9月30日
土地	所有形態	所有権
	所在地	福岡県糟屋郡宇美町大字井野字稲木369番地8
	敷地面積	20,297.84㎡
	用途地域	工業専用地域
	容積率	200%
	建ぺい率	40%
建物	所有形態	所有権
	建築時期	2007年9月25日
	延床面積	39,797.96㎡
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建
	種類	倉庫・事務所
担保の状況	なし	
PM会社	株式会社シーアールイー	
テナントの内容	テナント数	6(注)
	主なテナントの名称	福岡ロジテム株式会社
	年間賃料	392百万円
	敷金・保証金	179百万円
	賃貸面積	38,143.21㎡
	賃貸可能面積	38,143.21㎡
	稼働率	100.0%
特記事項	該当ありません。	

(注) 福岡ロジテム株式会社は、「MJロジパーク福岡1」における他テナント1社の賃借人の地位を2017年7月1日付で承継したため、当該賃借人の地位の承継を考慮した場合のテナント数は5となります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

3. 取得先の概要

ロジクロス福岡久山

- | | |
|---------------|---|
| (1) 名 称 | 三菱地所株式会社 |
| (2) 所在地 | 東京都千代田区大手町一丁目6番1号 |
| (3) 代表者の役職・氏名 | 執行役社長 吉田 淳一 |
| (4) 事業内容 | 不動産の開発、運営、管理、販売、運用 他 |
| (5) 資本金 | 141,898百万円(2017年5月26日時点) |
| (6) 設立年月日 | 1937年5月7日 |
| (7) 純資産 | 1,767,460百万円(2017年3月31日時点) |
| (8) 総資産 | 5,484,115百万円(2017年3月31日時点) |
| (9) 大株主 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) 6.34%(2017年3月31日) |

(10) 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3.88%を保有しています。また、当該会社は、本日現在において、本資産運用会社の発行済株式総数の100.0%を保有しています。

人的関係 本投資法人の執行役員は、当該会社の従業員であり、当該会社から本資産運用会社に出向しており、本投資法人の執行役員を兼職しています。本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち、14名が当該会社からの出向者です。

取引関係 当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約、「三菱」及び「MITSUBISHI」の商標(商標登録番号第4853087号及び第4853088号)に関する商標使用許諾契約、「ロジクロス(ロゴマーク)」の商標(商標登録番号第5674165号)に関する商標使用許諾契約を締結しています。また、当該会社は、本投資法人との間で、建物賃貸借契約、屋根賃貸借契約、土地(駐車場用地)転貸借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せん。

ロジポート相模原

- | | |
|---------------|--|
| (1) 名 称 | MJ物流ファンド・スリー合同会社 |
| (2) 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 |
| (3) 代表者の役職・氏名 | 代表社員 エム・ジェイ・アイ・エイ一般社団法人
職務執行者 三品 貴仙 |
| (4) 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する一切の業務 |
| (5) 資本金 | 500,000円 |
| (6) 設立年月日 | 2014年8月13日 |
| (7) 純資産 | 先方からの了承が得られないため、非開示とします。 |
| (8) 総資産 | 先方からの了承が得られないため、非開示とします。 |
| (9) 大株主 | 先方からの了承が得られないため、非開示とします。 |

(10) 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株式会社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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

ロジポート橋本

- (1) 名 称 MJ 物流ファンド・フォー合同会社
 (2) 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
 (3) 代表者の役職・氏名 代表社員 エム・ジェイ・アイ・エイ一般社団法人
 職務執行者 三品 貴仙
 (4) 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する一切の業務
 (5) 資 本 金 500,000 円
 (6) 設 立 年 月 日 2015 年 9 月 4 日
 (7) 純 資 産 先方からの了承が得られないため、非開示とします。
 (8) 総 資 産 先方からの了承が得られないため、非開示とします。
 (9) 大 株 主 先方からの了承が得られないため、非開示とします。
 (10) 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株式会社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 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。
 への 該 当 状 況

MJ ロジパーク厚木1 / MJ ロジパーク加須1

- (1) 名 称 MJ 物流ファンド・ファイブ合同会社
 (2) 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
 (3) 代表者の役職・氏名 代表社員 エム・ジェイ・アイ・エイ一般社団法人
 職務執行者 三品 貴仙
 (4) 事 業 内 容 ① 不動産信託受益権の取得、保有及び処分
 ② 不動産の取得、保有、処分、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
 (5) 資 本 金 500,000 円
 (6) 設 立 年 月 日 2013 年 8 月 23 日
 (7) 純 資 産 先方からの了承が得られないため、非開示とします。
 (8) 総 資 産 先方からの了承が得られないため、非開示とします。
 (9) 大 株 主 先方からの了承が得られないため、非開示とします。
 (10) 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株式会社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 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。
 への 該 当 状 況

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

MJ ロジパーク大阪1 / MJ ロジパーク福岡1

- (1) 名称 MJ 物流ファンド・ツー合同会社
 (2) 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
 (3) 代表者の役職・氏名 代表社員 エム・ジェイ・アイ・エイ一般社団法人
 職務執行者 三品 貴仙
 (4) 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する一切の業務
 (5) 資本金 500,000 円
 (6) 設立年月日 2013 年 10 月 24 日
 (7) 純資産 先方からの了承が得られないため、非開示とします。
 (8) 総資産 先方からの了承が得られないため、非開示とします。
 (9) 大株主 先方からの了承が得られないため、非開示とします。
 (10) 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株式会社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。

4. 利害関係人等との取引

「ロジクロス福岡久山」の取得先及び貸借先は本資産運用会社の親会社となり、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人等取引規程に定める利害関係人に該当するため、信託受益権売買契約及び定期建物賃貸借契約を締結するに当たり、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おり、また、本資産運用会社は投信法に基づき、2017 年 7 月 21 日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

また、「ロジポート相模原」、「ロジポート橋本」、「MJ ロジパーク厚木 1」、「MJ ロジパーク加須 1」、「MJ ロジパーク大阪 1」及び「MJ ロジパーク福岡 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、信託受益権売買契約を締結するに当たり、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おります。

5. 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 2)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
	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
ロジクロス福岡久山 (福岡県糟屋郡久山町大字久原字原 2781 番地 1)	①三菱地所株式会社 ②三菱地所株式会社は本資産運用会社の親会社です。 ③開発目的で取得しました。 1 年を超えて所有しているため省略 2013 年 4 月	特別な利害関係にある者以外
ロジポート相模原 (神奈川県相模原市中央区田名字福岡 3902 番地 3)	①MJ 物流ファンド・スリー合同会社 ②MJ 物流ファンド・スリー合同会社は本資産運用会社の親会社である三菱地所株式会社が出資する特別目的会社です。	特別な利害関係にある者以外

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

物件名 (所在地) (注2)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
	③投資運用目的で取得しました。 1年を超えて所有しているため省略 2014年9月	
ロジポート橋本 (神奈川県相模原市 緑区大山町 403 番地 1)	①M J 物流ファンド・フォー合同会社 ②M J 物流ファンド・フォー合同会社 は本資産運用会社の親会社である三 菱地所株式会社が出資する特別目的 会社です。 ③投資運用目的で取得しました。 1年を超えて所有しているため省略 2015年9月	特別な利害関係にある者以外
M J ロジパーク厚木 1 (神奈川県厚木市金 田字松木田 916 番地 1)	①M J 物流ファンド・ファイブ合同会 社 ②M J 物流ファンド・ファイブ合同会 社は本資産運用会社の親会社である 三菱地所株式会社が出資する特別目 的会社です。 ③投資運用目的で取得しました。 1年を超えて所有しているため省略 2016年2月	特別な利害関係にある者以外
M J ロジパーク加須 1 (埼玉県加須市花崎 五丁目 21 番地)	①M J 物流ファンド・ファイブ合同会 社 ②M J 物流ファンド・ファイブ合同会 社は本資産運用会社の親会社である 三菱地所株式会社が出資する特別目 的会社です。 ③投資運用目的で取得しました。 1年を超えて所有しているため省略 2016年2月	特別な利害関係にある者以外
M J ロジパーク大阪 1 (大阪府大阪市住之 江区南港中六丁目 1 番地)	①M J 物流ファンド・ツー合同会社 ②M J 物流ファンド・ツー合同会社は 本資産運用会社の親会社である三菱 地所株式会社が出資する特別目的会 社です。 ③投資運用目的で取得しました。 1年を超えて所有しているため省略 2013年12月	特別な利害関係にある者以外
M J ロジパーク福岡 1 (福岡県糟屋郡宇美 町大字井野字稲木 369 番地 8)	①M J 物流ファンド・ツー合同会社 ②M J 物流ファンド・ツー合同会社は 本資産運用会社の親会社である三菱 地所株式会社が出資する特別目的会 社です。 ③投資運用目的で取得しました。 1年を超えて所有しているため省略 2013年12月	特別な利害関係にある者以外

(注1) 媒介手数料や特別目的会社組成費用等、本投資法人が上記物件を取得するにあたり、取得価格以外に前所有者に支払った費用について該当事項はありません。

(注2) 「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。

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 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「2017年8月期、2018年2月期及び2018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。

8. 鑑定評価書の概要

ロジクロス福岡久山

(単位：千円)

鑑定評価書の概要			
物件名称	ロジクロス福岡久山	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	5,970,000	価格時点	2017年4月30日
項目	内容	根拠等	
収益価格	5,970,000	直接還元法及びDCF法を適用して査定。	
直接還元法による収益価格	5,930,000	-	
(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	非開示(注)		
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))	296,985	-	
(4) 一時金の運用益	886	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	7,160	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用を妥当と判断し、当該数値に基づき査定。	
(6) 正味純収益 (NCF(3)+(4)-(5))	290,712	-	
(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	5,980,000	-	
割引率	4.8%、5.0%	対象不動産の地域性、個別性リスク等を総合的に勘案して査定。なお、初年度～4年度を4.8%、5年度以降を5.0%として査定。	
最終還元利回り	5.1%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定。	
積算価格	6,030,000	-	
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を上記のとおり決定した。	

(注) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむをえない事情により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。

鑑定評価書の概要			
物件名称	ロジポート相模原	鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額(注)	22,200,000	価格時点	2017年4月30日
項目	内容	根拠等	
収益価格(注)	22,200,000	直接還元法及びDCF法を適用して査定。	
直接還元法による収益価格(注)	22,100,000	-	
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	2,616,297	-	
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	2,558,678	現行賃貸借契約内容や賃貸事例等を勘案して市場賃料を査定。	
②水道光熱費収入	131,286	実績額等を参考にして査定。	
③駐車場収入	34,980	実績額等を参考にして査定。	
④その他収入	33,696	実績額等を参考にして査定。	
⑤空室損失相当額	142,343	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定。	
⑥貸倒損失相当額	-	敷金等に担保されるため計上しない。	
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	593,335	-	
⑦維持・管理費	112,863	現行契約条件等を考慮の上、計上。	
⑧水道光熱費	144,414	類似不動産の水光費水準を参考にして査定。	
⑨修繕費	17,858	類似不動産の修繕費を参考にして査定。	
⑩公租公課	238,521	実績額を基に計上。	
⑪プロパティマネジメント フィー	12,000	現行契約条件等を考慮の上、計上。	
⑫テナント募集費用等	18,818	類似不動産のテナント募集費用等を参考にして査定。	
⑬損害保険料	3,972	実績額等を参考にして査定。	
⑭その他費用	44,886	実績額等を参考にして査定。	
(3) 運営純収益 (NOI(1)-(2))	2,022,961	-	
(4) 一時金の運用益	5,796	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	42,264	類似不動産の更新費を参考にして査定。	
(6) 正味純収益 (NCF(3)+(4)-(5))	1,986,493	-	
(6) 準共有持分割合に基づく 正味純収益	973,381	-	
(7) 還元利回り	4.4%	対象不動産の市場性、類似不動産に係る取引利回り等を総合的に勘案して査定。	
DCF法による収益価格(注)	22,300,000	-	
割引率	4.2%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。	
最終還元利回り	4.6%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。	
積算価格(注)	16,400,000	-	
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		投資法人が取得する不動産(信託受益権)について、適正な価格の把握を目的としていることから、対象不動産の収益力、投資採算性を適切に反映した収益価格がより説得力を有する価格であると判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として、鑑定評価額を上記のとおり決定した。	

(注) 本投資法人が取得する物件の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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

鑑定評価書の概要			
物件名称	ロジポート橋本	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(注)	18,720,000	価格時点	2017年4月30日
項目	内容	根拠等	
収益価格(注)	18,720,000	直接還元法及びDCF法を適用して査定。	
直接還元法による収益価格(注)	18,945,000	-	
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	2,163,648	-	
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	2,061,408	現行賃貸借契約内容や賃貸事例等を勘案して市場賃料を査定。	
②水道光熱費収入	85,000	実績額等を参考にして査定。	
③駐車場収入	24,192	実績額等を参考にして査定。	
④その他収入	42,000	実績額等を参考にして査定。	
⑤空室損失相当額	48,952	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定。	
⑥貸倒損失相当額	-	借借人の状況等を勘案し、計上は不要と判断。	
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	392,326	-	
⑦維持・管理費	70,287	実績額、類似の収益事例等を参考にして査定。	
⑧水道光熱費	94,926	実績額等に基づき、稼働率を考慮して査定。	
⑨修繕費	4,000	実績額、類似の収益事例、エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定。	
⑩公租公課	195,910	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	8,400	現行業務委託契約内容、収支実績、類似の収益事例等に基づき査定。	
⑫テナント募集費用等	15,973	借借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上。	
⑬損害保険料	2,830	実績額等を参考にして査定。	
⑭その他費用	-	その他費用はない。	
(3) 運営純収益 (NOI(1) - (2))	1,771,322	-	
(4) 一時金の運用益	4,927	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	9,423	エンジニアリング・レポートの修繕更新費の年平均額等を勘案の上、査定。	
(6) 正味純収益 (NCF(3) + (4) - (5))	1,766,826	-	
(6) 準共有持分割合に基づく 正味純収益	795,071		
(7) 還元利回り	4.2%	対象不動産の市場性、類似不動産に係る取引利回り等を総合的に勘案して査定。	
DCF法による収益価格(注)	18,450,000	-	
割引率	4.0%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。	
最終還元利回り	4.4%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。	
積算価格(注)	15,345,000	-	
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。	

(注) 本投資法人が取得する物件の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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

鑑定評価書の概要			
物件名称	MJ ロジパーク厚木 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	6,860,000	価格時点	2017年4月30日
項目	内容	根拠等	
収益価格	6,860,000	直接還元法及びDCF法を適用して査定。	
直接還元法による収益価格	6,970,000	-	
(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	非開示 (注)		
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))	309,910	-	
(4) 一時金の運用益	1,779	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	5,151	エンジニアリング・レポートの修繕更新費の年平均額等を勘案の上、査定。	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	306,538	-	
(7) 還元利回り	4.4%	対象不動産の市場性、類似不動産に係る取引利回り等を総合的に勘案して査定。	
DCF法による収益価格	6,750,000	-	
割引率	4.2%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。	
最終還元利回り	4.6%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。	
積算価格	6,500,000	-	
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。	

(注) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむをえない事情により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。

鑑定評価書の概要			
物件名称	MJ ロジパーク加須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	1,330,000	価格時点	2017年4月30日
項目	内容	根拠等	
収益価格	1,330,000	直接還元法及びDCF法を適用して査定。	
直接還元法による収益価格	1,350,000	-	
(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	非開示(注)		
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))	72,393	-	
(4) 一時金の運用益	273	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	2,236	エンジニアリング・レポートの修繕更新費の年平均額等を勘案の上、査定。	
(6) 正味純収益 (NCF(3)+(4)-(5))	70,430	-	
(7) 還元利回り	5.2%	対象不動産の市場性、類似不動産に係る取引利回り等を総合的に勘案して査定。	
DCF法による収益価格	1,310,000	-	
割引率	5.0%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。	
最終還元利回り	5.5%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。	
積算価格	1,230,000	-	
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。	

(注) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむをえない事情により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。

鑑定評価書の概要			
物件名称	MJ ロジパーク大阪1	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	6,260,000	価格時点	2017年4月30日
項目	内容	根拠等	
収益価格	6,260,000	直接還元法及びDCF法を適用して査定。	
直接還元法による収益価格	6,270,000	-	
(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	非開示(注)		
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))	311,767	-	
(4) 一時金の運用益	1,844	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	12,800	エンジニアリング・レポートや類似事例に基づく数値を基に査定。	
(6) 正味純収益 (NCF(3) + (4) - (5))	300,811	-	
(7) 還元利回り	4.8%	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	6,250,000	-	
割引率	4.7%、4.9%	対象不動産の地域性、個別性リスク等を総合的に勘案して査定。なお、初年度を4.7%、2年度～11年度を4.9%として査定。	
最終還元利回り	5.0%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定。	
積算価格	5,970,000	-	
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を上記のとおり決定した。	

(注) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむをえない事情により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。

鑑定評価書の概要			
物件名称	MJ ロジパーク福岡 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	6,310,000	価格時点	2017年4月30日
項目	内容	根拠等	
収益価格	6,310,000	直接還元法及びDCF法を適用して査定。	
直接還元法による収益価格	6,370,000	-	
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	414,837	-	
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	392,914	現行賃貸借契約内容や賃貸事例等を勘案して市場賃料を査定。	
②水道光熱費収入	33,500	実績額等を参考にして査定。	
③駐車場収入	5,196	実績額等を参考にして査定。	
④その他収入	492	実績額等を参考にして査定。	
⑤空室損失相当額	17,265	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定。	
⑥貸倒損失相当額	-	借借人の状況等を勘案し、計上は不要と判断。	
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	95,352	-	
⑦維持・管理費	14,318	実績額、類似の収益事例等を参考にして査定。	
⑧水道光熱費	36,784	実績額等に基づき、稼働率を考慮して査定。	
⑨修繕費	6,462	実績額、類似の収益事例、エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して査定。	
⑩公租公課	29,270	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	4,800	現行業務委託契約内容、収支実績、類似の収益事例等に基づき査定。	
⑫テナント募集費用等	2,879	借借人の想定回転期間を基に査定した年平均額を計上。	
⑬損害保険料	839	実績額等を基に計上。	
⑭その他費用	-	その他費用はない。	
(3) 運営純収益 (NOI(1) - (2))	319,485	-	
(4) 一時金の運用益	1,729	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出 (経常的な修繕費を含む)	15,454	エンジニアリング・レポートの修繕更新費の年平均額等を勘案の上、査定。	
(6) 正味純収益 (NCF(3) + (4) - (5))	305,760	-	
(7) 還元利回り	4.8%	対象不動産の市場性、類似不動産に係る取引利回り等を総合的に勘案して査定。	
DCF法による収益価格	6,240,000	-	
割引率	4.6%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。	
最終還元利回り	5.0%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。	
積算価格	4,040,000	-	
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。	

以上

＊本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

 ＊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 ポートフォリオの周辺地図・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。

<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 施設	ロジクロス福岡久山	福岡県 糟屋郡久山町	5,770	8.1	5,970
	ロジポート相模原(注4)	神奈川県 相模原市	21,364	30.1	22,200
	ロジポート橋本(注5)	神奈川県 相模原市	18,200	25.7	18,720
	MJロジパーク厚木1	神奈川県 厚木市	6,653	9.4	6,860
	MJロジパーク船橋1	千葉県 船橋市	5,400	7.6	6,130
	MJロジパーク加須1	埼玉県 加須市	1,272	1.8	1,330
	MJロジパーク大阪1	大阪府 大阪市	6,090	8.6	6,260
	MJロジパーク福岡1	福岡県 糟屋郡宇美町	6,130	8.6	6,310
合計(平均)		-	70,879	100.0	73,780

(注1) 「取得価格」は、取得資産に係る各信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金について、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、取得価格の合計額に対する各取得資産の取得価格の割合を、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、「MJロジパーク船橋1」については2017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、その他取得資産については2017年4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) 「ロジポート相模原」に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得した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5) 「ロジポート橋本」に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得した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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

参考資料2 ポートフォリオの周辺地図・外観写真

ロジクロス福岡久山



ロジポート相模原



ロジポート橋本



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

MJ ロジパーク 厚木 1



MJ ロジパーク 船橋 1



MJ ロジパーク 加須 1



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

MJロジパーク大阪1



MJロジパーク福岡1



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。

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
	ロジポート相模原 (注 3)	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 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	-	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
	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
合計／ポートフォリオ PML 値 (注 5)		-	-	-	1,299,927	-	-	1.2

(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。

(注 3) 「ロジポート相模原」に係る緊急・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、本投資法人が取得した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 4) 「ロジポート橋本」に係る緊急・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、本投資法人が取得した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 5) 「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 2017 年 5 月付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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得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。