

2025年7月25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譲渡に関するお知らせ

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社である三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、2025年7月25日、下記の物件に係る信託受益権(以下「譲渡予定資産」といいます。)の譲渡(以下「本譲渡」といいます。)を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 譲渡予定資産の概要

分類	物件番号	物件名称	所在地	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	想定帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡予定価格と 想定帳簿価格の 差異 (百万円) (注3)
物流 不動産	Li-7	アイミッションズパーク 印西	千葉県 印西市	10,170 (準共有持分30%)	29,100	4,800
				23,730 (準共有持分70%)		
物流 不動産	Lo-1	LOGITRES 佐野	栃木県 佐野市	1,450	1,380	70

(注1) 「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「想定帳簿価額」は2024年11月1日時点の数値であり譲渡時点の数値とは異なります。

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

- (1) 売買契約締結日(注1) : 2025年7月25日
- (2) 譲渡予定年月日(注2) : ①「アイミッションズパーク印西」(準共有持分30%) : 2025年7月31日
 ②「アイミッションズパーク印西」(準共有持分70%)及び「LOGITRES佐野」: 2025年9月30日
- (3) 譲 渡 先 : 後記「4. 譲渡先の概要」をご参照ください。
- (4) 譲 渡 資 金 使 途 : 期限前弁済資金及び手元資金(将来の資産取得資金等に充当)
- (5) 決 済 方 法 : 引渡時に全額受取

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

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

2. 本譲渡の目的

本投資法人は、2025年4月10日に公表した「今後の成長戦略に関する説明資料」において、ポートフォリオの強靱化・持続的な成長を成長戦略のポイントと位置付けています。

本譲渡はその一環として、現在の活況な物流不動産取引市場を捉えた、想定帳簿価格を大きく上回る価格での譲渡により、売却益を分配金として投資主へ還元するとともに、譲渡資金を将来の物件取得に活用することで、ポートフォリオの強靱化に寄与するものとなります。

なお、本譲渡による譲渡資金については、借入金の返済、将来の物件取得又は投資主還元等様々な手法について、マーケット環境や資本コスト等を踏まえ検討し、充当することを想定しています。

3. 譲渡予定資産の内容

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

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2025年5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、譲渡予定資産について、本投資法人の投資方針において定められる各用途の分類に応じて記載しています。

(2) 特定資産の概要に関する説明

- ・「特定資産の種類」は、2025年5月31日現在の譲渡予定資産の種類を記載しています。
- ・「譲渡予定年月日」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された譲渡予定年月日を記載しています。
- ・「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
- ・「信託受益権の概要」は、本日現在における信託受託者、信託設定日及び信託期間満了日の概要を記載しています。
- ・土地の「所在地」は、登記簿上の建物の所在（複数ある場合にはそのうちの一地番）を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される容積率と異なる場合があります。
- ・土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築であることその他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される建ぺい率と異なる場合があります。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・「PM会社/LM会社」は、譲渡予定資産についてプロパティ・マネジメント業務委託契約又はロジスティクスマネジメント契約を締結又は締結予定のプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）又はロジスティクスマネジメント会社（以下「LM会社」といいます。）を記載しています。「ロジスティクスマネジメント」とは、プロパティ・マネジメント業務を包含する、物流不動産やインダストリアル不動産における総合的なマネジメント業務を提供することをいいます。
- ・「リーシングマネジメント会社」は、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、譲渡予定資産についてマスターリース契約を締結又は締結予定のマスターリース会社（もしあれば）を記載しています。
- ・「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結又は締結予定であるものについて「パス・スルー」と記載しています。
- ・建物の「建築時期」は、建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。
- ・建物の「構造/階数」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいています。主たる建物が複数ある場合には、延床面積が最も大きい主たる建物の登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「物件タイプ」は、ランプウェイを使用することにより、貨物輸送トラックが2階以上の各フロアにのうち複数のフロアに設けられたトラックバースに直接アクセスすることが可能な物流施設（以下「ランプウェイ型物流施設」といいます。）に該当する物件には「ランプウェイ型物流施設」と、スロープを使用することにより、貨物輸送トラックが2階以上の一部のフロアに設けられたトラックバースに直接アクセスすることが可能な物流施設（以下「スロープ型物流施設」といいます。）に該当する物件には「スロープ型物流施設」と、貨物輸送トラックが地上階に設けられたトラックバースにアクセスし、2階以上のフロアには垂直搬送設備の利用により貨物等を搬送する物流施設（以下「ボックス型物流施設」といいます。）に該当する物件には「ボックス型物流施設」と、それぞれ記載しています。インダストリアル不動産については、建物の「物件タイプ」には具体的な用途を記載しています。
- ・建物の「環境評価」は、当該建物の新築時に一般財団法人建築環境・省エネルギー機構（以下「IBEC

」といいます。)又は IBEC の指定認証機関へ CASBEE 認証の申請を行ったものについては、そのレポート記載の評価結果を記載しています。また、かかる CASBEE (建築環境総合性能評価システム) に基づき各自治体において実施されている建築環境総合性能評価制度に基づき、各自治体へ届出を行い、公表を受けているものについてはその公表結果を記載しています。

- 外部評価機関による環境認証である DBJ Green Building 認証 (注 1) 及び BELS 認証 (注 2) を受けているものについては、その認証結果を記載しています。なお、CASBEE (建築環境総合性能評価システム) は、建築物の環境性能で評価し格付する手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。IBEC 及びその指定認証機関が認証する CASBEE 認証は建築物のライフサイクルに対応して、CASBEE-企画、CASBEE-新築、CASBEE-既存及び CASBEE-改修の主に 4 つの評価ツールから構成され、デザインプロセスにおける各段階で活用されます (CASBEE 大阪みらい (大阪市) 及び CASBEE 大阪府などの自治体版については、新築時のみの評価となり、ライフサイクルに対応した種別はありません)。評価結果は、「S ランク (素晴らしい)」から、「A ランク (大変良い)」、「B+ ランク (良い)」、「B- ランク (やや劣る)」又は「C ランク (劣る)」という 5 段階のランキングで与えられます。また、CASBEE-不動産は、竣工後 1 年以上経過した建築物を対象に、CASBEE (建築環境総合性能評価システム) における建物の環境評価の結果を不動産評価に活用することを目的として開発されたものであり、「エネルギー/温暖化ガス」、「水」、「資源利用/安全」、「生物多様性/敷地」、「屋内環境」の 5 分類の評価項目で評価され、これにより「S ランク (素晴らしい)」から、「A ランク (大変良い)」、「B+ ランク (良い)」又は「B ランク (必須項目を満足)」の 4 段階のランキングで評価結果が与えられます。

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

(注 1) 「DBJ Green Building 認証」は、ビルの環境性能に加えて、防犯や防災及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産 (「Green Building」) の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定するものです。なお、認証の評価は、その評価に応じて、5 段階の認証が付与されます。具体的には上から順に 5 つ星 (国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル)、4 つ星 (極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル)、3 つ星 (非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル)、2 つ星 (優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル) 及び 1 つ星 (十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル) の 5 段階に分かれています。

(注 2) 「BELS 認証」は、2013 年 10 月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン (2013)」が国土交通省において制定されたことに伴い、当該ガイドラインに基づき第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された建築物省エネルギー性能表示制度をいいます。

- 「担保の状況」は、担保がある場合にその概要を記載しています。
- 「鑑定評価額」は、2025 年 5 月 31 日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。
- 「不動産鑑定機関」は、不動産鑑定評価書を作成した鑑定機関を記載しています。
- 「PML 値 (予想最大損失率)」は、英文の Probable Maximum Loss の頭文字をとった略称であり、一般的に、「対象施設又は施設群に対し最大の損失をもたらす地震が発生し、その場合の 90%信頼性水準に相当する物的損失額」と定義されています。なお、実際には、PML として再現期間 475 年の地震を用いることが多く、この地震が発生した場合の物的損害額 (90%信頼水準) の再調達価格に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 5 月 31 日現在における譲渡予定資産の建物に係る各賃貸借契約 (売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約は除きます。以下当該建物に係る各賃貸借契約「対象賃貸借契約」といいます。) に表示された賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、譲渡予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、譲渡予定資産につき同一の賃借人が同一の建物に関して複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該賃借人は 1 として総数を算出し

ています。また、売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約数は「テナント数」に含めていません。

- ・テナントの内容の「主なテナントの名称」は2025年5月31日現在における各譲渡予定資産の建物に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約は除きます。以下当該建物に係る各賃貸借契約「対象賃貸借契約」といいます。）に表示された賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。
- ・テナントの内容の「年間賃料」は、2025年5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5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5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、2025年5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、譲渡予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に対象賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。
- ・テナントの内容の「賃貸可能面積」は、譲渡予定資産につき、2025年5月31日現在の建物に係る賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。）の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。
- ・テナントの内容の「稼働率」は、2025年5月31日現在における譲渡予定資産において締結されている賃貸借契約上の信託不動産に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(3) 特記事項に関する説明

- ・「特記事項」には、本日現在又は譲渡予定資産後の時点において譲渡予定資産の権利関係・利用・安全性等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

(物件番号 Li-7) アイミSSIONズパーク印西

物件名称	アイミSSIONズパーク印西	
用途	物流施設	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
譲渡予定年月日	①2025年7月31日 ②2025年9月30日(注1、2)	
譲渡予定価格	①10,170百万円 ②23,730百万円 合計33,900百万円(注2)	
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2月15日
	信託期間満了日	2028年9月30日
土地	所有形態	所有権
	所在地	千葉県印西市松崎台二丁目4番地3
	敷地面積	54,614㎡
	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	2018年2月27日
	延床面積	110,022㎡
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建て
	種類	倉庫
	物件タイプ	ボックス型物流施設
	環境評価	DBJ Green Building 認証4スター BELS 5スター
担保の状況	なし	
鑑定評価額	29,100百万円	
不動産鑑定機関	一般社団法人日本不動産研究所	
PML値(予想最大損失率)	1.5%	
主なテナントの内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	非開示(注3)
	年間賃料	非開示(注3)
	敷金・保証金	非開示(注3)
	賃貸面積	110,516㎡
	賃貸可能面積	110,516㎡
	稼働率	100.0%
特記事項	該当ありません。	

(注1)「譲渡予定年月日」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書の規定に基づいて記載しています。なお、譲渡予定資産に係る譲渡予定年月日は、本投資法人及び買主の間で合意の上、変更されることがあります。

(注2) 譲渡予定年月日及び譲渡予定価格に関して、準共有持分30%について①に、準共有持分70%について②に記載し

ています。
 (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 Lo-1) LOGITRES 佐野

物件名称	LOGITRES 佐野	
用途	物流施設	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
譲渡予定年月日	2025年9月30日(注1)	
譲渡予定価格	1,450百万円	
信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託設定日	2024年4月2日
	信託期間満了日	2034年4月30日
土地	所有形態	所有権
	所在地	栃木県佐野市田島町字古河田 238 番地 1 ほか
	敷地面積	7,061 m ²
	用途地域	準工業地域
	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3月10日
	延床面積	7,144 m ²
	構造/階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建て
	種類	倉庫
	物件タイプ	ボックス型物流施設
環境評価	-	
担保の状況	なし	
鑑定評価額	1,370百万円	
不動産鑑定機関	一般社団法人日本不動産研究所	
PML値(予想最大損失率)	1.9%	
主なテナントの内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	非開示(注2)
	年間賃料	非開示(注2)
	敷金・保証金	非開示(注2)
	賃貸面積	7,144 m ²
	賃貸可能面積	7,144 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	該当ありません。	

(注1)「譲渡予定年月日」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書の規定に基づいて記載しています。なお、譲渡予定資産に係る譲渡予定年月日は、本投資法人及び買主の間で合意の上、変更されることがあります。

(注2) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

4. 譲渡先の概要

譲渡先は両物件とも同一の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譲渡先の間には、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、譲渡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。

5. 利害関係人等との取引

本譲渡に関して、利害関係人等との取引は発生しません。

6. 媒介の概要

本譲渡の媒介者は両物件とも同一の国内事業会社ですが、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しません。

7. 今後の見通し

2025年7月期（2024年11月1日～2025年7月31日）及び2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）における本投資法人の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「2025年7月期及び2026年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

8. 鑑定評価書の概要

(物件番号 Li-7) アイミSSIONズパーク印西

鑑定評価書の概要	
物件名	アイミSSIONズパーク印西
不動産鑑定機関	一般社団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	29,100百万円
価格時点	2025年5月31日

項目	内容	概要等
収益価格	29,100百万円	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	29,000百万円	
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)	1,236百万円	
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)	1,218百万円	
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	29,200百万円	
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	4.5%	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	27,600百万円
土地比率	47.2%
建物比率	52.8%
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 Lo-1) LOGITRES 佐野

鑑定評価書の概要	
物件名	LOGITRES佐野
不動産鑑定機関	一般社団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	1,370百万円
価格時点	2025年5月31日

項目	内容 (注1)	概要等
収益価格	1,370百万円	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	1,370百万円	
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)	68百万円	
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)	67百万円	
還元利回り	4.9%	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	1,360百万円	
割引率	4.6%	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	5.1%	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		1,280百万円	
	土地比率	27.9%	
	建物比率	72.1%	
その他不動産鑑定機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし		

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

以 上

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

<添付資料>

参考資料 ポートフォリオ一覧

<添付資料>

参考資料 ポートフォリオ一覧

区分	物件 番号	物件名称	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 不動産	Lm-1	GLP・MFLP市川塩浜 (注4)	15,500 (準共有持分50%)	2.8	20,650
	Lm-2	MFLP久喜	12,500	2.3	15,700
	Lm-3	MFLP横浜大黒 (注4)	10,100 (準共有持分50%)	1.8	11,300
	Lm-4	MFLP八潮	9,650	1.8	12,400
	Lm-5	MFLP厚木	7,810	1.4	10,400
	Lm-6	MFLP船橋西浦	6,970	1.3	8,490
	Lm-7	MFLP柏	6,300	1.2	8,120
	Lm-8	MFLP堺	23,600	4.3	28,200
	Lm-9	MFLP小牧	8,260	1.5	9,080
	Lm-10	MFLP日野 (注4)	12,533 (準共有持分25%)	2.3	14,100
	Lm-11	MFLP平塚	7,027	1.3	8,380
	Lm-12	MFLPつくば	8,781	1.6	11,300
	Lm-13	MFLP稲沢	16,200	3.0	19,100
	Lm-14	MFLP厚木Ⅱ	13,100	2.4	15,600
	Lm-15	MFLP福岡Ⅰ	5,263	1.0	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%)	2.7	17,700
	Lm-17	MFLP広島Ⅰ	14,480	2.7	16,800
	Lm-18	MFLP茨木	58,900	10.8	68,900
	Lm-19	MFLP川口Ⅰ	18,500	3.4	21,000
	Lm-20	MFLP八千代勝田台	18,000	3.3	19,200

Lm-21	MFLP大阪 I	13,900	2.5	14,700
Lm-22	MFLP平塚Ⅱ	12,700	2.3	13,700
Lm-23	MFLP大阪交野	16,500	3.0	16,400
Lm-24	MFLP東名綾瀬	19,530	3.6	19,800
Lm-25	MFLP所沢	4,090	0.7	4,090
Lm-26	MFLP平塚Ⅲ	8,410	1.5	8,470
Lm-27	MFLP新木場 I	5,940	1.1	6,140
Lm-28	MFLP・SGリアルティ 福岡粕屋（注4）	3,040 (共有持分50%)	0.6	3,040
Li-1	アイミッションズパーク厚木	6,560	1.2	6,560
Li-2	アイミッションズパーク柏	8,390	1.5	8,390
Li-3	アイミッションズパーク野田	17,100	3.1	17,100
Li-4	アイミッションズパーク守谷	4,330	0.8	4,330
Li-5	アイミッションズパーク三郷	7,570	1.4	7,570
Li-6	アイミッションズパーク 千葉北	3,050	0.6	3,050
Li-8	アイミッションズパーク 守谷2	1,170	0.2	1,170
Li-9	アイミッションズパーク柏2	38,600	7.1	38,600
Li-10	アイミッションズパーク 印西2	6,120	1.1	6,120
Li-11	アイミッションズパーク 東京足立	12,500	2.3	12,500
Li-12	アイミッションズパーク三芳	2,910	0.5	2,910
Li-13	アイミッションズパーク 市川塩浜	24,300	4.4	24,300
Li-14	アイミッションズパーク 厚木Ⅱ	4,712	0.9	5,030
Li-15	アイミッションズパーク加須	3,031	0.6	3,220
Li-16	アイミッションズパーク 吉川美南	6,039	1.1	6,120
物流不動産合計		518,767	95.0	576,430

インダストリアル 不動産	Im-1	MFIP印西	12, 220	2. 2	14, 700
	Im-2	MFIP印西 II	15, 150	2. 8	17, 900
	インダストリアル不動産合計		27, 370	5. 0	32, 600
合計			546, 137	100. 0	609, 030

- (注 1) 「取得価格」は、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、譲渡予定資産譲渡後の本投資法人の保有資産の取得価格の合計額に対する各保有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。
- (注 3) 「鑑定評価額」は、2024 年 10 月 31 日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。但し、「アイミッションズパーク厚木 II」及び「アイミッションズパーク加須」については 2024 年 7 月 1 日を、「アイミッションズパーク吉川美南」については 2025 年 2 月 28 日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、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」及び「MFLP・SG リアルティ福岡粕屋」に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得済みの各物件の（準）共有持分割合（それぞれ 50%、50%、25%、50%及び 50%）に相当する数値を記載しています。