

2024年2月16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 牧野 辰  
TEL. 03-6327-5160

### 国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社である三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、2024年2月16日、下記の物件に係る信託受益権(以下「取得予定資産」といいます。)の取得及び貸借を決定しましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 取得予定資産の概要

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得予定価格(百万円) (注2)
物流 不動産	L-24	MFLP 東名綾瀬	神奈川県綾瀬市	9,920 (共有持分50%)

(注1) 物件番号は、本投資法人の既保有資産及び取得予定資産を物流不動産(L)及びインダストリアル不動産(I)の2つに分類し、分類ごとに番号を付しています。以下同じです。

(注2) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、本投資法人が取得予定の物件に係る共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。

- (1) 売買契約締結日(注1) : 2024年2月16日
- (2) 取得予定年月日(注2) : 2024年3月15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 : 自己資金及び借入金(注3)
- (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

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

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

(注3) 詳細については、決定次第お知らせいたします。

## 2. 取得及び貸借の理由

取得予定資産は、本投資法人のスポンサーである三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）のCRE戦略により株式会社IHIとの共同事業として開発された物流施設であり、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの充実を図るために取得及び貸借を行うものです。なお、取得予定資産の特徴は以下のとおりです。

また、取得予定資産のテナントに関しては、2023年10月24日公表の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載したテナント選定基準に適合しているものと判断しています。

### (1) 立地

対象不動産が所在する綾瀬市は、東京都心部から約40km圏の神奈川県内陸部に位置します。市北部には市内面積の約18%を占める在日米軍厚木基地があります。これまで、主要国道が市内を通っておらず幹線道路網はやや弱いエリアでしたが、2021年3月に東名高速道路「綾瀬スマートIC」が開通したことで交通アクセスは大きく向上しました。

対象不動産を物流施設立地の視点で捉えると、東名高速道路「綾瀬スマートIC」至近、圏央道「海老名IC」から約5.3kmに立地しているため、圏央道を活用した関東圏広域への配送に加え、東名高速道路を利用した西日本への配送にも対応可能です。また、一般道である国道246号により神奈川県内主要幹線へのアクセス性に優れているため、地域配送も行うことができ、物流立地としてのポテンシャルは高いといえます。

操業環境については、用途地域が工業専用地域であり、住宅の集積が少ないことから、長期的に24時間稼働することが可能です。最寄り駅から徒歩圏外に立地しているため、従業員は自家用車、あるいはバスでの通勤が前提となります。人口が集積している周辺の厚木市や海老名市等の市街地から従業員を集める必要があると考えられるため、駐車場が153台確保されていることは雇用確保の点から評価できます。

### (2) 物件特性

対象不動産は、延床面積約18,561坪、4階建てのスロープ型MFLPであり、1、3階にトラックバースが設置されており、トラックはスロープにより直接アクセスすることが可能です。施設の基本仕様は有効天井高5.29～5.5m、床荷重各階1.5t/m<sup>2</sup>、柱スパン9.9～10.0m×10.9mと汎用性の高い仕様となっており、幅広いテナント業種に対応することが可能です。

庫内搬送設備については、荷物用エレベーター4基、垂直搬送機4基、ドックレベラー12基を備えており、貨物の効率的な入出庫や庫内移動、保管が可能となっています。敷地内には、出入り口が2箇所設置されており、トラック動線は一方通行となっているため、繁忙期でもトラックのオペレーションが煩雑になりにくいです。また、敷地内にはトラック待機スペースが6台分、乗用車駐車場が153台分設置され、十分なスペースが確保されています。また、施設内には危険物倉庫を有しています。

## 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、2023年11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、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、2023年11月30日現在の取得予定資産の種類を記載しています。
- ・「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された取得予定年月日を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された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、取得予定資産についてプロパティ・マネジメント業務委託契約又はロジスティクスマネジメント契約を締結しているプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）又はロジスティクスマネジメント会社（以下「LM会社」といいます。）を記載しています。「ロジスティクスマネジメント」とは、プロパティ・マネジメント業務を包含する、物流不動産やインダストリアル不動産における総合的なマネジメント業務を提供することをいいます。
- ・「マスターリース会社」は、取得予定資産についてマスターリース契約を締結し又は締結予定のマスターリース会社（もしあれば）を記載しています。
- ・「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結され又は締結予定であるものについて「パス・スルー」と記載しています。
- ・建物の「建築時期」は、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MFLP」といいます。）に該当する物件には「ランプウェイ型MFLP」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MFLP」といいます。）に該当する物件には「スロープ型MFLP」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MFLP」といいます。）に該当する物件には「ボックス型MFLP」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、2023年11月30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、2023年11月30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（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、取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、取得予定資産につき同一の賃借人が同一の建物に関して複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該賃借人は1として総数を算出しています。また、売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約数は「テナント数」に含めていません。
- テナントの内容の「主なテナントの名称」は2023年11月30日現在における各取得予定資産の建物に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約は除きます。以下当該建物に係る各賃貸借契約「対象賃貸借契約」といいます。）に表示された

賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。

- テナントの内容の「年間賃料」は、2023年11月30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2023年11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、2023年11月30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2023年11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、2023年11月30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、取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に対象賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。また、賃貸面積は、2023年11月30日時点で対象賃貸借契約を締結済みであれば、2023年11月30日時点で入居・引き渡しがないとしても賃貸が行われているものとして算出しています。
- テナントの内容の「賃貸可能面積」は、取得予定資産につき、2023年11月30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、2023年11月30日現在における取得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、本日現在又は取得予定資産取得後の時点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。

(物件番号 L-24) MFLP 東名綾瀬

物件名称	MFLP 東名綾瀬	
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3月15日 (注1)	
取得予定価格	9,920百万円	
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3月15日
	信託期間満了日	2033年8月31日
土地	所有形態	所有権 (共有持分 50%)
	所在地	神奈川県綾瀬市小園字下原 720 番 1 ほか
	敷地面積	27,052 m <sup>2</sup> (注2)
	用途地域	工業専用地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60% (注3)
PM会社/LM会社	-	
マスターリース会社	三井不動産株式会社	
マスターリース種別	パス・スルー	
建物	所有形態	所有権 (共有持分 50%)
	建築時期	2022年7月25日
	延床面積	56,764 m <sup>2</sup> (注2)
	構造/階数	鉄骨造 4 階建
	種類	倉庫
	物件タイプ	スロープ型 MFLP
	環境評価	CASBEE かながわ A ランク BELS 5 つ星
担保の状況	なし	
鑑定評価額	9,920百万円 (共有持分 50%に相当する数値)	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML値 (予想最大損失率)	7.4%	
主なテナントの内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	センコー株式会社
	年間賃料	非開示 (注4)
	敷金・保証金	非開示 (注4)
	賃貸面積	54,148 m <sup>2</sup> (注2)
	賃貸可能面積	54,148 m <sup>2</sup> (注2)
	稼働率	100.0%
特記事項	・隣接地の一部について、本書の日付現在、越境の取扱いについての合意がなされていませんが、物件取得後に越境の取扱いについての合意を行う予定です。	

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

(注2) 本投資法人は共有持分 50%を取得しますが、物件全体の数値を記載しています。

(注3) 本物件の土地の建ぺい率は 60%ですが、適用される建ぺい率は 70%となります。

(注4) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。なお、取得予定資産の運用純収益 (NOI) については、後記「9. 鑑定評価書の概要」をご参照ください。

#### 4. 取得先の概要

- |     |                       |   |
|-----|-----------------------|---|
| (1) | 名 称                   | 株式会社 IHI  |
| (2) | 所 在 地                 | 東京都江東区豊洲三丁目 1 番 1 号   |
| (3) | 代表者の役職・氏名             | 代表取締役社長 井手博   |
| (4) | 事 業 内 容               | 資源・エネルギー・環境、社会基盤、産業システム・汎用機械および航空・宇宙・防衛に関する機器の製造、販売およびサービスの提供 |
| (5) | 資 本 金                 | 107,165百万円 (2023年3月31日現在)                                     |
| (6) | 純 資 産                 | 456,251百万円 (2023年3月31日現在)                                     |
| (7) | 総 資 産                 | 1,941,964百万円 (2023年3月31日現在)                                   |
| (8) | 大 株 主                 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 14.45%<br>(2023年3月31日現在)             |
| (9) | 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係   |   |
|     | 資 本 関 係               | 本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。                     |
|     | 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。                            |

#### 5. 利害関係人等との取引

取得予定資産のマスターリース会社である三井不動産は、利害関係者に該当するため、マスターリース契約に関する合意書の締結にあたり、本資産運用会社は、利害関係者との取引に当たっての利益相反対策のための自主ルールである「利害関係者取引規程」に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。

#### 6. 取得先の状況

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

取得予定資産の取得による業績への影響は軽微であり、2024年7月期 (2024年2月1日~2024年7月31日) の運用状況の予想についての修正はありません。

9. 鑑定評価書の概要

(物件番号 L-24) MFLP 東名綾瀬

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP東名綾瀬（共有持分50%）
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	9,920百万円
価格時点	2023年11月30日

項目	内容（注1）	概要等
収益価格	9,610百万円	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	9,680百万円	
①運営収益	非開示（注2）	
可能総収益	非開示（注2）	
空室等損失等	非開示（注2）	
②運営費用	非開示（注2）	
維持管理費・PMフィー	非開示（注2）	
水道光熱費	非開示（注2）	
修繕費	非開示（注2）	
テナント募集費用等	非開示（注2）	
公租公課	非開示（注2）	
損害保険料	非開示（注2）	
その他費用	非開示（注2）	
③運営純収益（NOI：①－②）	361百万円	
④一時金の運用益	非開示（注2）	
⑤資本的支出	非開示（注2）	
純収益（NCF：③＋④－⑤）	358百万円	
還元利回り	3.7%	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	9,530百万円	
割引率	3.3%	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	3.9%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。



原価法による積算価格	9,460百万円	
土地比率	61.2%	
建物比率	38.8%	
⑥取得予定資産（共有持分50%）の正常価格	9,610百万円	
⑦取得済資産（共有持分50%）の正常価格	9,610百万円	
⑧追加持分取得後の一体としての正常価格	19,840百万円	
増分価値	620百万円	
増分価値のうち、新規取得資産への配分額	310百万円	
⑨取得予定資産（共有持分50%）の鑑定評価額	9,920百万円	
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	<p>本件鑑定評価における価格の種類は、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる市場で形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における市場価値を適正に表示する価格を求めるものであることから限定価格である。追加持分取得後の一体としての価格から共有持分相当の価格の合計を控除して、持分取得による増分価値を査定し、これを新規取得資産に適正に配分することにより、対象不動産の限定価格を決定した。</p>	

(注1) 本投資法人が取得を予定している本物件の共有持分（50%）に相当する数値を記載しています。

(注2) 賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、一部の項目を除き、非開示としています。

以 上

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

< 添付資料 >

参考資料 1 ポートフォリオ一覧

参考資料 2 取得予定資産の特長

<添付資料>

参考資料1 ポートフォリオ一覧

区分	物件 番号	物件名称	取得（予定）価格 （百万円） （注1）	投資比率 （%） （注2）	鑑定評価額 （百万円） （注3）
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP市川塩浜 （注4）	15,500 （準共有持分50%）	3.9	20,000
	L-2	MFLP久喜	12,500	3.1	15,700
	L-3	MFLP横浜大黒 （注4）	10,100 （準共有持分50%）	2.5	11,500
	L-4	MFLP八潮	9,650	2.4	12,000
	L-5	MFLP厚木	7,810	2.0	10,400
	L-6	MFLP船橋西浦	6,970	1.7	8,500
	L-7	MFLP柏	6,300	1.6	8,130
	L-8	MFLP堺	23,600	5.9	28,200
	L-9	MFLP小牧	8,260	2.1	9,030
	L-10	MFLP日野 （注4）	12,533 （準共有持分25%）	3.1	14,100
	L-11	MFLP平塚	7,027	1.8	8,410
	L-12	MFLPつくば	8,781	2.2	11,300
	L-13	MFLP稲沢	16,200	4.1	19,300
	L-14	MFLP厚木II	13,100	3.3	15,600
	L-15	MFLP福岡I	5,263	1.3	6,360
	L-16	MFLPプロロジスパーク 川越（注4）	14,800 （準共有持分50%）	3.7	17,850
	L-17	MFLP広島I	14,480	3.6	16,500
	L-18	MFLP茨木	58,900	14.7	68,900
	L-19	MFLP川口I	18,500	4.6	20,600
	L-20	MFLP八千代勝田台	18,000	4.5	19,100
	L-21	MFLP大阪I	13,900	3.5	14,700

	L-22	MFLP平塚Ⅱ	12,700	3.2	13,700
	L-23	MFLP大阪交野	16,500	4.1	16,500
	L-24	MFLP東名綾瀬 (注4、5、6)	9,610 (共有持分50%)	4.9	9,610
			9,920 (共有持分50%)		9,920
	L-25	MFLP所沢	4,090	1.0	4,090
	L-26	MFLP平塚Ⅲ	8,410	2.1	8,410
	L-27	MFLP新木場Ⅰ	5,940	1.5	6,110
	L-28	MFLP・SGリアルティ 福岡粕屋(注4)	3,040 (共有持分50%)	0.8	3,040
	物流不動産合計		372,384	93.2	427,560
インダストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	12,220	3.1	14,300
	I-2	MFIP印西Ⅱ	15,150	3.8	17,000
	インダストリアル不動産合計		27,370	6.8	31,300
合計			399,754	100.0	458,860

(注1) 「取得(予定)価格」は、取得予定資産取得後の本投資法人の各保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

(注2) 「投資比率」は、取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産の取得(予定)価格の合計額に対する各保有資産の取得(予定)価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「鑑定評価額」は、2023年7月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。但し、「MFLP東名綾瀬」の当初取得分、「MFLP所沢」、「MFLP平塚Ⅲ」、「MFLP新木場Ⅰ」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」については2023年5月31日を、取得予定資産の鑑定評価額については2023年11月30日をそれぞれ価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、取得予定資産取得後の本投資法人の各保有資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びシービーアールイー株式会社に委託しています。

(注4) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」、「MFLPプロロジスパーク川越」、「MFLP東名綾瀬」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る取得(予定)価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得済みであり又は取得予定の各物件の(準)共有持分割合(それぞれ50%、50%、25%、50%、50%及び50%)に相当する数値を記載しています。

(注5) 「MFLP東名綾瀬」に係る取得(予定)価格に関して、当初取得分については上段に、追加取得予定持分については下段に記載しています。但し、「投資比率」については、取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産の取得(予定)価格の合計額に対する当初取得持分と追加取得予定持分の合計額の割合を、小数第2位を四捨五入して掲載しています。

(注6) 「MFLP東名綾瀬」の追加取得予定持分50%の鑑定評価額については、共有持分50%の追加取得により、本投資法人は本物件を100%保有することになるため、持分追加取得による増分価値を考慮した限定価格を記載しています。

参考資料 2 取得予定資産の特長  
(物件番号 L-24) MFLP 東名綾瀬

取得のポイント			
<ul style="list-style-type: none"> <li>2023年8月に三井不動産から新規取得した MFLP 東名綾瀬（共有持分 50%）について、残りの 50%を共有所有者であった株式会社 IHI より追加取得。</li> <li>本件取得はスポンサーパイプライン外からの取得であり、今後も外部取得機会の拡大に邁進。</li> </ul>			
構造	土地	鑑定 NOI 利回り	築年数
4 階建スロープ型 MFLP	所有権 (共有持分 50%)	3.6%	1.5 年
外観写真		内観写真	
			
物件特性			
<ul style="list-style-type: none"> <li>綾瀬市との協定により、屋上部分に国内物流施設初となる<b>アルミデッキヘリポート</b>を設置。綾瀬市消防、東海大学医学部附属病院高度救命救急センターと官民学連携し、平時はドクターヘリ等による救命救急、災害時には支援人員・支援物資等の防災拠点として活用</li> <li>建物外壁はオーストラリアのデザイン会社「Jackson Teece」によるデザインを採用し、広大な空や富士山を望める自然環境と綾瀬市の花・木であるバラやヤマモミジといった特有の彩をモザイクとして抽象化し表現</li> <li>入居テナント自身による<b>マテリアルハンドリング等の導入</b>により、省人化に寄与</li> <li><b>危険物倉庫</b>を附設し、幅広い種類の商品の保管に対応</li> <li>「CASBEE 認証」A ランクのほか、72 時間発電可能な<b>非常用発電機</b>など ESG に配慮した施設運営</li> </ul>			
アルミデッキヘリポート	機械化導入による省人化	危険物倉庫の設置	
			

## 立地

- 東名高速道路「綾瀬スマート IC」に隣接し、東京都心へのアクセスのみならず、「海老名 IC」から圏央道を活用した首都圏広域への配送、東名高速道路による西日本への配送もカバーし、広域物流へも対応可能な物流の要衝に所在
- 最寄りのバス停から徒歩1分と通勤利便性も高く、近郊の厚木市や海老名市にも人口が集積していることから、従業員を確保しやすい環境

## 地図

