

2023年1月30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 吉田 幸男
問合せ先 取締役財務本部長 牧野 辰
TEL. 03-6327-5160

資産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、2023年1月30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。

なお、取得予定資産の取得先は、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。以下「投信法」といいます。)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(以下総称して「利害関係者」といいます。)に該当するため、信託受益権売買契約の締結にあたり、本資産運用会社は、投信法及び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きます。

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-23	MFLP 大阪交野	大阪府交野市	16,500

(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。

- 売買契約締結日 : 2023年1月30日
(注1)
- 取得予定年月日 : 2023年2月1日
(注2)
- 取得先 : 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- 取得資金 : 自己資金及び借入金(注3)
- 決済方法 : 引渡時に全額支払(注4)

(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

ご注意：この文書は、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記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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、本日付で公表の「資金の借入れ(サステナビリティ・リンク・ローンを含む)に関するお知らせ」をご参照ください。

(注4) 取得予定資産の屋上には、取得先が所有する太陽光発電設備が設置されていますが、取得予定資産の信託受益権売買契約において、本投資法人は、取得先に対し、太陽光発電設備が追加信託されること等を条件として、別途合意する日において、別途合意する金額で精算金を支払うこととしています。

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。)により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、2022年10月26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

大阪府交野市は、大阪府北東部、大阪市と京都市の中間地点に位置する都市で、隣接する枚方市・寝屋川市境界を含めて大阪のベッドタウンとしての機能を果たしています。周辺地域は広く住宅開発が進み、主要幹線沿線には郊外型商業施設等が立地するほか、背後には大型事業所・中小倉庫・営業所等が混在立地し、スポット的に産業団地が形成されています。

交通環境としては、対象地は第二京阪道路(国道1号/大阪北道路)沿いに立地し、「交野南IC」(南行入口・北行出口)約1km、「交野北IC」(北行入口・南行出口)約3.5km、「寝屋川北IC」(北行入口・南行出口)約1.2kmに位置し、大阪と京都方面を繋ぐ拠点性を有しています。大阪市市街地には概ね15km圏に立地しており、背後に大型消費地を抱え、地域集配及び近郊都市間輸送にも貢献するエリア競争力を有しています。

操業環境としては、用途地域が準工業地域であり、沿線は物流施設開発が進み、事業用地として利用されています。周辺接続道路を含めて事業環境は良好であり、24時間稼働・多頻度配送が可能な立地であります。

雇用の観点では、内陸都市として背後エリアに住宅地域を抱え、豊富な労働力を確保できる地域環境にあります。周辺都市からの交通アクセスは良好であり、最寄駅であるJR片町線「星田」駅から約1km(徒歩約12分)に立地していることから、通勤利便性に優れ、労働力の確保の点においても有利な立地特性を備えています。

(2) 物件特性

対象施設は、延床面積約2.2万坪を有する地上4階建のスロープ型MFLPです。1・3階にトラックバス(1階両面)を有し、高頻度の入出庫・搬出入に対応可能で、倉庫・トラックバス・事務所を含む基準階面積は約5,300坪を確保しています。

基本的な倉庫スペックとして、基準柱スパン11m×10.5m、有効天井高5.6m以上、床荷重1.5t/m²、荷物用エレベーター・垂直搬送機各4基など汎用性・機能性が高い設備仕様を備え、庫内作業・配送効率が高く、多様な貨物を取り扱うことができます。

敷地は四方路で道路付けは良好であり、大型用出入口を敷地東側(入口)及び北側(出口)、普通車用出入口を敷地西側に構え、トラック待機スペース(トレーラー9台・大型2台・中型6台)・普通車駐車場を十分に確保しています。

環境面に関して、「CASBEE新築認証」Aランクを取得しているほか、太陽光パネルから建物へのグリーン電力の供給も可能です。BCP対応として72時間発電可能な非常用発電設備を有し、館内はLED照明が導入されています。

ご注意：この文書は、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記者発表文であり、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、2022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、2022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

ご注意：この文書は、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記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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。更には、2022年11月30日現在において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、2022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。

ご注意：この文書は、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記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

- ・「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。
- ・賃貸借の概要の「テナント数」は、2022 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。
- ・賃貸借の概要及び主なテナントの内容の「年間賃料」は、2022 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 2022 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。
- ・賃貸借の概要及び主なテナントの内容の「敷金・保証金」は、2022 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 2022 年 11 月分の敷金及び保証金の残高を記載しています。
- ・賃貸借の概要及び主なテナントの内容の「賃貸面積」は、2022 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、2022 年 11 月 30 日時点で対象賃貸借契約を締結済みであれば、2022 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。
- ・賃貸借の概要の「賃貸可能面積」は、取得予定資産につき、2022 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。
- ・賃貸借の概要の「稼働率」は、2022 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。
- ・主なテナントの内容の「主なテナントの名称」は、2022 年 11 月 30 日現在における対象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。
- ・主なテナントの内容の「賃貸借期間」は、2022 年 11 月 30 日現在の対象賃貸借契約に規定された賃貸借期間を記載しています。当該賃貸借期間は、契約書 所定の賃貸借開始日から、賃貸借の終了日までの期間（1 つのテナントに対して複数の区画を賃貸している場合で、当該区画のそれぞれについて契約書所定の賃貸借の開始日から賃貸借の終了日までの期間 が異なるときは、各当該区画の年間賃料で加重平均して算出した期間）であり、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。また、当該賃貸借期間は、本投資法人の取得時点における残存賃貸借期間とは異なります。
- ・主なテナントの内容の「賃借開始日」は、2022 年 11 月 30 日現在の対象賃貸借契約に規定された賃貸借開始日を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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) 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。

ご注意：この文書は、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記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(物件番号 L-23) MFLP 大阪交野

物件名称	MFLP 大阪交野	
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	2023年2月1日(注1)	
取得予定価格	16,500百万円	
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	2023年2月1日
	信託期間満了日	2033年2月末日
土地	所有形態	事業用定期借地権、所有権
	所在地	交野市星田北八丁目3702番6外113筆(東部大阪都市計画事業 星田北土地区画整理事業5街区)
	敷地面積	33,877㎡(注2)
	用途地域	準工業地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%(注3)
PM会社/LM会社	三井不動産株式会社	
マスターリース会社	-	
マスターリース種別	-	
建物	所有形態	所有権
	建築時期	2021年9月10日
	延床面積	68,528㎡
	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
	物件タイプ	スロープ型MFLP
	環境評価	CASBEE新築Aランク
担保の状況	なし	
鑑定評価額	16,500百万円	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
PML値(予想最大損失率)	4.6%	
賃貸借の概要	テナント数	非開示(注4)
	年間賃料	非開示(注4)
	敷金・保証金	非開示(注4)
	賃貸面積	67,264㎡
	賃貸可能面積	67,264㎡
	稼働率	100.0%
主なテナントの内容	主なテナントの名称	株式会社エヌ・ティ・ティロジスコ
	年間賃料	非開示(注4)
	敷金・保証金	非開示(注4)
	賃貸面積	非開示(注4)
	賃貸借期間	非開示(注4)
	貸借開始日	非開示(注4)

ご注意: この文書は、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記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本土地の一部（26,969㎡）について、売主は、当該一部の所有者との間で借地権設定契約を締結しており、信託受託者が借地人としての地位を承継する予定です。当該借地権設定契約には以下の内容が規定されています。 目的：借地借家法第23条第1項の建物所有 存続期間：令和2年8月1日から令和52年7月30日まで ・本土地借地部分にかかる借地権を本投資法人及び信託受託者以外の者に譲渡する場合又は本土地借地部分を本投資法人及び信託受託者以外の者に転貸する場合には、借地権設定者から新たに承諾を得る必要があります。 ・本土地の一部に関し、送電線路の架設及び保守等のための地役権が設定されており、送電線路に支障となる一定の行為が禁止されています。
------	---

- (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) 取得予定資産の土地は、東部大阪都市計画事業星田北土地区画整理事業施工区域内に所在する仮換地です。所在地については、従前地の地番のうち1筆を、敷地面積については、仮換地証明書に記載されている仮換地面積の合計をそれぞれ記載しています。
- (注3) 取得予定資産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、取得予定資産の取得等により2023年7月期の営業収益は802百万円の増加を見込んでおります。詳細については本日付で公表の「2023年7月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注5) 取得予定資産に関して、利害関係者である三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社との間で建物設備管理契約を締結しています。
- (注6) 取得予定資産の屋上には、取得先である三井不動産が所有する太陽光発電設備が設置されています。取得予定資産の信託受益権売買契約において、本投資法人は、三井不動産に対し、太陽光発電設備が追加信託されることなどを条件として、別途合意する日において、別途合意する金額で精算金を支払うこととしています。なお、太陽光発電設備が追加信託されるまでの間、取得予定資産の屋上部分について利害関係者である三井不動産との間で屋根賃貸借契約を締結しています。

ご注意：この文書は、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記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

4. 取得先の概要

- | | |
|---------------|---|
| (1) 名 称 | 三井不動産株式会社 |
| (2) 所 在 地 | 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号 |
| (3) 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長 菰田正信 |
| (4) 事 業 内 容 | 不動産の取得、所有、処分、賃借、分譲及び管理 他 |
| (5) 資 本 金 | 340,162百万円 (2022年3月31日現在) |
| (6) 純 資 産 | 2,913,752百万円 (2022年3月31日現在) |
| (7) 総 資 産 | 8,208,012百万円 (2022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) 18.87%
(2022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 | 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5.0%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 | 本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち、8名が当該会社からの出向者です。 |
| 取 引 関 係 | 当該会社は、本投資法人との間で、商標使用許諾契約、ロジスティクスマネジメント契約及び統括・調整業務委託契約を締結しています。
また、当該会社は、本資産運用会社との間で、優先情報提供に関する契約、商標使用許諾契約及び不動産等に関する調査業務委託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す。 |

5. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先である「三井不動産株式会社」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ます。以下「投信法」といいます。）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するため、信託受益権売買契約の締結にあたり、本資産運用会社は、投信法及び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。

また、取得予定資産のLM会社であり、取得予定資産の屋上部分の屋根賃貸借契約における賃借人である三井不動産は、利害関係者に該当するため、ロジスティクスマネジメント契約及び屋根賃貸借契約の締結にあたり、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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び賃借に関して一般に公表するための記者発表文であり、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. 取得先の状況

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。

	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
① 会社名	三井不動産株式会社	
② 特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の親会社	特別な利害関係にある者以外
③ 取得経緯・理由等	開発を目的として取得	
取得（譲渡）価格	前所有者の開発物件であるため記載を省略します。	—
取得（譲渡）時期	2021年9月（建物新築）	—

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. 今後の見通し

2023年7月期（2023年2月1日～2023年7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「2023年7月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：この文書は、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記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

9. 鑑定評価書の概要

(物件番号 L-23) MFLP 大阪交野

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP大阪交野
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	16,500百万円
価格時点	2022年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	16,500百万円	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 (有期還元法修正インウッド式)	16,900百万円	不動産賃貸の用に供する不動産経営に基づく純収益に、割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じ、更に、収益期間満了時における建物の撤去費等の現在価値を加減して求める有期還元法（修正インウッド式）により査定。
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）	817百万円	
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）	807百万円	
有期還元法修正インウッド式割引率	4.4%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回り対象不動産の個別リスクを加算し、さらに

ご注意：この文書は、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記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

			取引事例等の比較を行った上で収益期間における予測不確実性を加味して査定。
	DCF法による価格	16,300百万円	
	割引率	1～9年度 4.3% 10年度以降 4.4%	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。
	復帰価格割引率	4.6%	借地期間満了後に定期借地権設定契約に基づき更地返還を想定しているため、最終還元利回りは採用しておらず、復帰価格割引率を使用。
原価法による積算価格		16,000百万円	
	土地比率	12.0%	
	建物比率	88.0%	
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、これらを開示した場合には、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、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

ご注意：この文書は、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記者発表文であり、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%）	4.3	19,400
物流 不動産	L-2	MFLP久喜	12,500	3.5	15,200
物流 不動産	L-3	MFLP横浜大黒 （注4）	10,100 （準共有持分50%）	2.8	11,200
物流 不動産	L-4	MFLP八潮	9,650	2.7	12,000
物流 不動産	L-5	MFLP厚木	7,810	2.2	10,000
物流 不動産	L-6	MFLP船橋西浦	6,970	1.9	8,390
物流 不動産	L-7	MFLP柏	6,300	1.8	7,810
物流 不動産	L-8	MFLP堺	23,600	6.6	27,500
物流 不動産	L-9	MFLP小牧	8,260	2.3	8,930
物流 不動産	L-10	MFLP日野 （注4）	12,533 （準共有持分25%）	3.5	13,900
物流 不動産	L-11	MFLP平塚	7,027	2.0	8,110
物流 不動産	L-12	MFLPつくば	8,781	2.4	11,000
物流 不動産	L-13	MFLP稲沢	16,200	4.5	18,400
物流 不動産	L-14	MFLP厚木II	13,100	3.7	15,000
物流 不動産	L-15	MFLP福岡I	5,263	1.5	6,110
物流 不動産	L-16	MFLPプロロジスパーク 川越（注4）	14,800 （準共有持分50%）	4.1	17,050
物流 不動産	L-17	MFLP広島I	14,480	4.0	16,000
物流 不動産	L-18	MFLP茨木	58,900	16.4	67,100
物流 不動産	L-19	MFLP川口I	18,500	5.2	20,100
物流 不動産	L-20	MFLP八千代勝田台	18,000	5.0	18,200
物流 不動産	L-21	MFLP大阪I	13,900	3.9	14,200

ご注意：この文書は、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記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物流 不動産	L-22	MFLP平塚Ⅱ	12,700	3.5	13,000
物流 不動産	L-23	MFLP大阪交野	16,500	4.6	16,500
	物流不動産合計		331,374	92.4	375,100
インダス トリアル 不動産	I-1	MFIP印西	12,220	3.4	13,600
	I-2	MFIP印西Ⅱ	15,150	4.2	16,300
	インダストリアル不動産合計		27,370	7.6	29,900
合計			358,744	100.0	405,000

(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、2022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、取得予定資産の鑑定評価額については2022年11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、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。

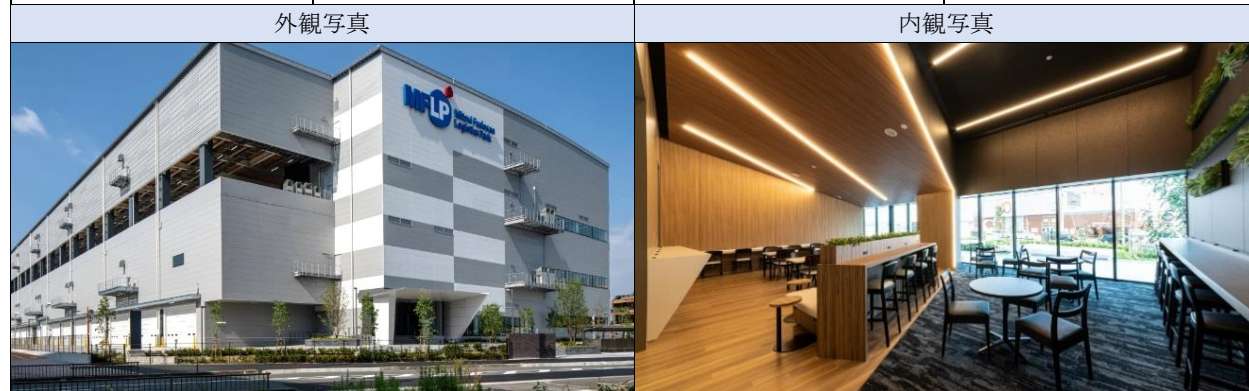
(注4) 「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」及び「MFLPプロロジスパーク川越」に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得した各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、50%、25%及び50%)に相当する数値を記載しています。

ご注意：この文書は、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記者発表文であり、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 取得予定資産の特長
(物件番号 L-23) MFLP 大阪交野

取得のポイント			
<ul style="list-style-type: none"> 物流マーケット環境が良好で交通アクセスに優れた大阪府北東部に位置する、三井不動産開発の先進的物流施設取得によりポートフォリオの安定性は更に向上する。 手元資金と借入金の活用による取得で継続的な分配金成長を図る。 			

構造	土地	鑑定 NOI 利回り	築年数
4 階建スロープ型 MFLP	事業用定期借地権/ 所有権	5.0%	1.3 年



立地
<ul style="list-style-type: none"> 国道 1 号・第二京阪道路沿い、交野南 IC まで約 1km、寝屋川北 IC まで約 1.2km に立地し、中国自動車道や名神高速道路への乗り入れが容易であり、西日本・東日本への中継拠点として優れた立地 大阪市街地に 15km 圏内、京都市街地に 25km 圏内に立地し、交野市近郊の都市はベッドタウンとして人口・世帯数が多く、消費地近接の配送拠点として優れた立地 最寄り駅の JR 星田駅から徒歩 12 分と通勤利便性に優れ、従業員を確保しやすい環境



ご注意：この文書は、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記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

物件特性		
<ul style="list-style-type: none"> 1階南北の両面トラックバースにより、高頻度の入出庫・搬出入に対応 「CASBEE 認証」A ランクのほか、太陽光発電パネルによるグリーン電力供給や、72時間発電可能な非常用発電機、LED照明など ESG に配慮した施設運営 		
「CASBEE 認証」 A ランク	非常用発電機	LED 照明
		
緑地	ラウンジ	
		

ご注意：この文書は、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記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。