

2019年1月9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 磯辺 真幸
 (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 圖子 智衆
 問合せ先 取締役財務本部長 牧野 辰
 T E L . 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、2019年1月9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-10	MFLP 日野 (注3)	東京都日野市	5,013 (準共有持分10%)
	L-12	MFLP つくば (注4)	茨城県 つくばみらい市	3,512 (準共有持分40%)
	L-13	MFLP 稲沢	愛知県稲沢市	16,200
	L-14	MFLP 厚木II	神奈川県伊勢原市	13,100
	L-15	MFLP 福岡I (注5)	福岡県 糟屋郡須恵町	4,263 (準共有持分81%) 1,000 (準共有持分19%)
インダスト リアル 不動産	I-1	MFIP 印西 (注6)	千葉県印西市	10,040 (準共有持分80%)

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

合計（6物件）	-	53,128
---------	---	--------

- (注1) 物件番号は、本投資法人の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3) 「MFLP日野」に係る取得予定価格は、本投資法人が取得予定の本物件の準共有持分10%に相当する数値を記載しています。なお、「MFLP日野」の準共有持分15%については、2018年2月2日に取得済みです。
- (注4) 「MFLPつくば」に係る取得予定価格は、本投資法人が取得予定の本物件の準共有持分40%に相当する数値を記載しています。なお、「MFLPつくば」の準共有持分60%については、2018年12月3日に取得済みです。「MFLPつくば」は、既存棟及びその敷地（以下、建物及び敷地を合わせて「既存棟」ということがあります。）並びに増築棟及びその敷地（以下、建物及び敷地を合わせて「増築棟」ということがあります。）で構成されており、既存棟及びその敷地並びに増築棟及びその敷地それぞれに三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とする信託が設定されています。本書においては、かかる既存棟及びその敷地並びに増築棟及びその敷地の2つの信託受益権を総称して信託受益権と呼称しています。詳細については、2018年9月14日付で公表の「資産の取得に関するお知らせ」をご参照ください。
- (注5) 「MFLP福岡Ⅰ」については、本投資法人、三井不動産株式会社及び戸田建設株式会社の三者間において、2019年1月9日付で信託受益権売買契約を締結済みです。本投資法人は、同契約に基づき三井不動産株式会社から2019年2月4日付で「MFLP福岡Ⅰ」の準共有持分81%を、戸田建設株式会社から2019年4月5日付で「MFLP福岡Ⅰ」の準共有持分19%をそれぞれ取得する予定です。このため、「MFLP福岡Ⅰ」に係る取得予定価格は、本投資法人が取得予定の本物件の準共有持分81%に相当する数値及び準共有持分19%に相当する数値をそれぞれ記載しています。
- (注6) 「MFIP印西」に係る取得予定価格は、本投資法人が取得予定の本物件の準共有持分80%に相当する数値を記載しています。なお、「MFIP印西」の準共有持分20%については、2016年8月2日に取得済みです。
- (注7) 「MFLP日野」（準共有持分10%）、「MFLPつくば」（準共有持分40%）及び「MFIP印西」（準共有持分80%）については、本投資法人が各物件の他の準共有者との間で締結していた各準共有者間協定に基づき有していた優先交渉権を行使し、各信託受益権売買契約を締結しています。

- (1) 売買契約締結日 : 2019年1月9日
- (2) 取得予定年月日 : ①「MFLP日野」（準共有持分10%）、「MFLP稲沢」、「MFLP厚木Ⅱ」、「MFLP福岡Ⅰ」（準共有持分81%）及び「MFIP印西」（準共有持分80%） : 2019年2月4日
②「MFLPつくば」（準共有持分40%） : 2019年3月1日
③「MFLP福岡Ⅰ」（準共有持分19%） : 2019年4月5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、2019年1月9日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（注2）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各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2) 詳細については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注3) 詳細については、決定次第お知らせいたします。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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又は三井不動産株式会社が出資する日野特定目的会社及び印西特定目的会社により開発された物流施設を中心に構成されており、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、各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、2018年10月25日提出の「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と判断しています。

(物件番号L-10) MFLP 日野

(1) 立地

対象不動産の属する日野市は、都心から西に約35km、多摩地域の南部（南多摩）に位置しており、旧来は農業地域でしたが、昭和初期以降、企業誘致が進み、大規模団地の開発も行われ、近年は住宅地として発展しています。

対象不動産は、中央自動車道「八王子IC」から約3.5kmに立地し、主要幹線道路である国道16号及び国道20号にも近接しているため、人口集積が見られることから消費マーケット規模が大きい東京都下を見据えた地域配送拠点としても高いテナントニーズが期待できるほか、中央自動車道の高速アクセスを利用して、また、圏央道から東名高速道路などに接続することにより、首都圏全域や全国などの広域への配送が可能と評価できます。

労働力の確保の点では、JR中央本線「豊田」駅から徒歩圏内に位置し、周辺にはマンションや戸建住宅の立地が見られるため、従業員を確保しやすい環境です。

(2) 物件特性

対象不動産は、延床面積205,200㎡と国内でも有数の規模を誇る5階建てのマルチテナント対応の大型ランプウェイ型MFLPで、複数の物流会社、小売会社等により利用されています。各階にトラックが直接接車可能な上り下り専用のランプウェイ2基と中央車路を備えているため、配送効率に優れた利便性の高い物流施設となっています。

基本仕様は、有効天井高5.5m、床荷重1.5t/㎡、柱間隔10.5m×11.2mを確保しているほか、ドックレベラー（注）が1階は18基、2階から5階は各12基設置されており、汎用性が高く、幅広いテナント業種に対応が可能です。また、施設内には、従業員のためのカフェテリア、売店等も併設されています。外構部には、大型車用63台、一般用187台、来客用83台分の十分な駐車場スペースが確保されており、洗車場も併設されています。また、敷地の三方向で公道に面している特性を活かし、複数の車両及び歩行者出入口を設けることで、配送利便性や、歩行者の安全性に配慮された設計となっています。その他、東京都認証保育所や、散歩路を整備した公開緑地が対象不動産に併設されており、近隣住民にも配慮されています。

BCP（事業継続計画）の観点については、免震構造が採用されているほか、災害時や停電時に利用可能な非常用発電機を備えています。また、環境負荷低減の一環として、屋上には大規模太陽光パネルが設置されています。

（注）「ドックレベラー」とは、パースに着車したトラックの荷台と倉庫床の高さに差があるときにおいて、当該高低差を解消するための機械をいいます。以下同じです。

(物件番号L-12) MFLP つくば

(1) 立地

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

対象不動産が属するつくばみらい市は、茨城県の南西部、つくば市の南側に位置しており、近年、つくばエクスプレス開通により都市機能が拡充され、大規模宅地開発により首都近郊都市として市街化が進んだ地域であり、また、国道294号とそれに並行する常総ふれあい道路沿いを中心に産業系施設も散見されます。

対象不動産は、常磐自動車道「谷田部IC」より約4.8km、圏央道「常総IC」からも約12kmに位置しており、常磐自動車道及び圏央道の両方を利用することにより、都心部への配送に加えて、首都圏を広域的に管轄することが可能です。また、雇用環境も、茨城県常住人口調査において、つくばみらい市は、過去3年連続して人口増加率2位以内、人口増加数3位以内に位置しており、人口成長を続けている地域であることから、比較的従業員を確保しやすい環境であるといえます。

(2) 物件特性

対象不動産は既存棟及び増築棟の2棟から構成されていますが、両棟は渡り廊下で接続され、荷物及びテナント従業員等の往来が可能な設計となっており、物流会社1社により一体的に利用されています。既存棟及び増築棟について基本スペックが異なりますので、以下では各棟の基本仕様について記載しています。

①既存棟

延床面積37,027㎡の4階建て物流施設です。倉庫部分は3階層の設計となっており、基本仕様は、床荷重1階約1.5 t/㎡(2・3階約0.7 t/㎡)、有効天井高1階6.0m(2・3階3.5m)、柱間隔8.5m×8.5mを確保しているほか、庫内搬送設備については、荷物用エレベーター3基を備え、高水準の配送利便性が確保されています。

②増築棟

延床面積25,457㎡の3階建て物流施設です。基本仕様は有効天井高5.5m、床荷重1.5 t/㎡、柱間隔11.0m×11.2mを確保しているほか、庫内搬送設備については、荷物用エレベーター2基、垂直搬送機3基を備えており、ドックレベラーも3基設置されているため、高水準の配送利便性が確保されています。また、分割利用も可能な設計となっているため、汎用性が高く、幅広いテナント業種に対応が可能です。

(物件番号L-13) MFLP 稲沢

(1) 立地

対象不動産が属する稲沢市は、愛知県の北西部、名古屋市の北西側に位置しており、名古屋市中心都市部へは10km圏内で、中心部へ繋がる主要幹線道路や、名古屋高速道路、県内の都市間を結ぶ名古屋第二環状自動車道や名神高速道路の各ICへのアクセスが良好なことから、名古屋中心部への地域配送の他、高速各線を利用することにより都市圏の広域配送が可能な交通利便性を有しています。

対象不動産は、中心部へ繋がる主要幹線道路や名古屋高速道路、県内の都市間を結ぶ名古屋第二環状自動車道や名神高速道路の各ICへのアクセスが良好な立地条件を有しており、名古屋高速16号一宮線「春日IC」及び「西春IC」(それぞれ約4km)に乗り入れることにより、名古屋市街地及び中部圏全域、さらに首都圏、近畿圏の中継拠点としても活用することができます。

周辺環境については、住工農混在エリアの立地ではあるものの、大規模産業系施設の立地が散見されるため、周辺住民からのクレーム発生等の懸念は少なく、中長期的にも24時間操業が可能な立地といえます。

労働力の確保の点では、名鉄名古屋線本線「奥田」駅から徒歩圏内であり、稲沢市(人口約13万人)、北名古屋市(人口約8万人)、一宮市(人口約38万人)等の周辺地域において人口集積が見ら

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

れることから、比較的従業員を確保しやすい環境に立地しています。

(2) 物件特性

対象不動産は、延床面積72,883㎡、4階建てのスロープ型MFLPで、物流会社等により利用されています。1階と3階にトラックバースが設置されており、スロープにより3階に直接アクセスすることができるため、配送効率性は高いといえます。

基本仕様は、有効天井高5.5m、床荷重1.5t/㎡、柱間隔11m×11mを確保しており、高い汎用性を備えています。庫内搬送設備については、荷物用エレベーター8基、垂直搬送機16基を備えており、将来対応スペースも確保されています。また、敷地内の駐車スペースは、普通車用165台、トラック待機用23台分が設置されており、十分なスペースが確保されています。共用部においてはカフェテリアや売店等を備え、良好な労働環境を備えています。

BCP（事業継続計画）の観点については、災害時や停電時に利用可能な非常用発電機を備えています。また、環境負荷低減の一環として、屋上に大規模太陽光パネルが設置されています。

(物件番号L-14) MFLP 厚木Ⅱ

(1) 立地

対象不動産が属する伊勢原市は、神奈川県ほぼ中央で東京都心部からは約45km、横浜からは約30km程度の距離に位置し、東京西部の中心部及び川崎、横浜の中心部へ配送利便性に優れたエリアです。中部・近畿方面と首都圏中心部の中継拠点、西日本へアクセスする際の玄関口としても機能しており、また、2020年度には新東名高速道路の全線開通が予定されており、物流拠点としてのポテンシャルが高まっているエリアです。

対象不動産は、東名高速道路「厚木IC」（約2.9km）、小田原厚木道路「厚木西IC」（約1.5km）及び国道246号（約1.0km）へのアクセスが良好であり、東京西部の中心部及び川崎、横浜の中心部への配送とともに、国道129号の利用により多摩地区へも効率的な配送が可能であることから、物流の広域管轄が可能な立地条件を有しています。

周辺環境については、住宅等が散見されるものの、大規模産業系施設が集積するエリアであるため、周辺住民からのクレーム発生等の懸念は少なく、中長期的にも24時間操業が可能な立地といえます。

労働力の確保の点では、小田急電鉄小田原線「愛甲石田」駅から徒歩圏内であり、厚木市（人口約22万人）、伊勢原市（人口約10万人）、海老名市（人口約13万人）等の周辺地域において人口集積が見られることから、比較的従業員を確保しやすい環境に立地しています。

(2) 物件特性

対象不動産は、延床面積約48,976㎡、4階建てのスロープ型MFLPで、物流会社等により利用されています。1階と3階にトラックバースが設置されており、スロープにより3階に直接アクセスすることができるため、配送効率性は高いといえます。

基本仕様は、有効天井高5.5m、床荷重1.5t/㎡、柱間隔10m×10.9mを確保しており、高い汎用性を備えています。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8基を備えており、将来対応スペースも確保されています。また、敷地内の駐車スペースは、普通車用82台、トラック待機用12台分が設置されており、十分なスペースが確保されています。

BCP（事業継続計画）の観点については、災害時や停電時に利用可能な非常用発電機を備えています。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号L-15) MFLP 福岡 I

(1) 立地

対象不動産が属する糟屋郡須恵町は、福岡市中心部から東へ10km圏に位置しており、福岡市のベッドタウンとしての開発が進んでいることを背景に、直近5年間において、世帯数及び総人口ともに増加傾向にあります。

対象不動産は、九州自動車道「須恵スマートIC」(約2km)の距離に位置し、高速交通アクセスに優れているため、九州の消費中心地である福岡市中心部への配送とともに、須恵町の西部を縦断している九州自動車道を利用して、九州北部を中心に広域配送が可能な立地であり、物流施設として高いポテンシャルを有しています。

周辺環境については、大規模産業系施設や倉庫が集積するエリアであるため、周辺住民からのクレーム発生等の懸念は少なく、中長期的にも24時間操業が可能な立地といえます。

労働力の確保の点では、JR香椎線「新原」駅から徒歩圏内であり、福岡市への接近性等から比較的従業員を確保しやすい環境に立地しています。

(2) 物件特性

対象不動産は、延床面積32,199㎡、3階建てのボックス型MFLPで、物流会社等により利用されています。1階にトラックバースが設置されており、トラック導線が一方通行となっているため繁忙期においても煩雑になりにくく、配送頻度の高いテナントへの対応が可能な設計となっており、配送効率性が確保されています。

基本仕様は、有効天井高5.5m、床荷重1.5t/㎡、柱間隔10.7m×10.6mを確保しているほか、庫内搬送設備については、荷物用エレベーター3基、垂直搬送機4基を備えており、将来対応スペースも確保されています。また、分割利用も可能な設計となっているため、汎用性が高く、幅広いテナント業種に対応が可能です。

敷地内の駐車スペースは、普通車用105台、トラック待機用24台分(大型10台分・中型14台分)が設置されており、十分なスペースが確保されています。

(物件番号I-1) MFIP 印西

(1) 立地

対象不動産は、都心から車で約1時間の距離に位置しているほか、大型地震発生時の交通規制エリア外であるため、非常時も駆けつけることが可能であり、良好なアクセス性を有しています。

また、対象不動産周辺の地盤は、強固な洪積台地(下総台地)で、周囲40km圏内に主要な活断層がないことが確認されています。海岸から20km以上離れた海拔22.55mに位置しており、津波の心配はなく、液状化リスクの範囲からも外れており、データセンターに最適な立地条件を備えています。

千葉ニュータウンでは、耐震性を有する共同溝を通じてライフライン(電力ケーブル、通信ケーブル、地域冷暖房(冷水、温水)、上水道など)が供給されており、インフラ面でも優位性を備えているため、周辺には金融機関などのコンピュータセンターが集中しています。

(2) 物件特性

対象不動産は、免震構造を採用しており、本資産運用会社は、テナントがデータセンターの建物選定において重要視する要因の一つである耐震性能に優れた施設であると考えています。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

3. 取得予定資産の内容

以下の表は、各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、2018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、各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、本日現在の各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各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。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。
- ・「取得予定価格」は、取得予定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(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、各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(PM契約)又はロジスティクスマネジメント契約(LM契約)を締結しているプロパティ・マネジメント会社(PM会社)又はロジスティクスマネジメント会社(LM会社)を記載しています。
- ・「マスターリース会社」は、各取得予定資産についてマスターリース契約を締結している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ているものについて「パス・スルー」と記載しています。
- ・建物の「建築時期」は、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。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- ・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、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。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、物件の特性に応じて、「ランプウェイ型 MFLP」、「スロープ型 MFLP」及び「ボックス型 MFLP」の3つのタイプに分類し、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。なお、「ランプウェイ型 MFLP」とは、ランプウェイ（地上から上層階までを繋ぐ螺旋状の車路）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（荷物の積卸しのためにトラックを接車するスペース）に直接アクセスすることが可能な物流施設をいい、「スロープ型 MFLP」とは、スロープ（地上から上層階までを繋ぐ傾斜状の車路）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をいい、また、「ボックス型 MFLP」とは、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をいいます。
- ・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。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 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（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。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、CASBEE 認証その他の建築環境総合性能評価制度に基づき認証を取得した場合において、その期限が満了する等したときに、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。
- ・「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、2018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。
- ・「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。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- ・テナントの内容の「テナント数」は、2018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、各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、各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2018年11月30日現在における各取得予定資産のうち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「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、2018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2018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、2018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2018年11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、2018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（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、各取得予定資産につきパス・スルー型の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、2018年11月30日現在で対象賃貸借契約を締結済みであれば、2018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計算しています。また、対象賃貸借契約に表示された賃貸面積と実際にテナントと合意した賃貸面積に齟齬が生じている場合には、実際にテナントと同意した賃貸面積の内容を記載しています。
- ・テナントの内容の「賃貸可能面積」は、2018年11月30日現在における各取得予定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、2018年11月30日現在における各取得予定資産のうち建物に係る賃貸可能面積に対して各取得予定資産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、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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号 L-10) MFLP 日野

物件名称	MFLP 日野	
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	2019年2月4日(注1)	
取得予定価格	5,013百万円(注1)	
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	2012年12月28日
	信託期間満了日	2028年2月29日
土地	所有形態	所有権(準共有持分10%)
	所在地	東京都日野市旭が丘三丁目1番2
	敷地面積	97,579㎡(注2)
	用途地域	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(準共有持分10%)
	建築時期	2015年10月16日
	延床面積	205,200㎡(注2)
	構造/階数	鉄筋コンクリート造5階建
	種類	倉庫、駐車場、事務所
	物件タイプ	ランプウェイ型 MFLP
	環境評価	-
担保の状況	なし	
鑑定評価額	5,040百万円(注1)	
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)	0.6%(倉庫棟) 11.8%(厚生棟) (東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の建物状況調査報告書によるもの)	
テナントの内容	テナント数	16
	主なテナントの名称	セレスティカ・ジャパン株式会社
	年間賃料	276百万円(注1)
	敷金・保証金	96百万円(注1)
	賃貸面積	18,720㎡(注1)
	賃貸可能面積	18,720㎡(注1)

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	稼働率	100.0%
特記事項		<p>・準共有者間協定書（以下この特記事項において「本協定」といいます。）において、以下の事項が定められています。</p> <p>①本投資法人が本受益権の準共有持分を取得した日から5年間、各準共有者はそれぞれの準共有持分に従った本受益権の分割を請求できないものとされています。また、かかる期間の経過時点の6か月前までに、いずれの準共有者からも本受益権の分割に関して何らかの申し出がない場合には、更に5年間延長するものとし、その後も同様とされています。</p> <p>②各準共有者は、その保有する準共有持分の全部又は一部について、他の準共有者全員の書面による承諾なくして第三者に対する譲渡等を行ってはならないものとされています。但し、③に従って譲渡する場合はこの限りではありません。</p> <p>③各準共有者はその保有する準共有持分の全部又は一部を譲渡しようとする場合には、第三者との交渉その他売却活動を開始する前に、優先して事前の他の準共有者との間で譲渡交渉を行うものとして、譲渡価格等について協議することになっています。</p> <p>④本物件及び本受益権に関する意思決定は、準共有者全員の同意によって決定する事項があるところ、本協定に従い全準共有者の合意が得られず、かつ、本不動産の運営管理が著しく困難になることが判明した場合は、各準共有者は他の準共有者に対して、書面により、自らの保有する準共有持分に関する買取希望価格を通知して、買い取ることを請求することができる等とされています。</p>

(注1) 本投資法人が取得する予定である準共有持分10%について記載しています。

(注2) 本投資法人は、2018年2月2日付で本物件の準共有持分15%を取得済みであり、本物件の準共有持分10%を追加取得することにより、本物件を25%保有することになる予定ですが、本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) 太陽光発電設備については利害関係人等である三井不動産株式会社と賃貸借契約を締結しており、当該賃貸借契約の賃料は、賃借人が実施する売電事業に係る売電収入に連動する変動賃料です。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号L-12) MFLPつくば

物件名称	MFLPつくば	
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	2019年3月1日(注1)	
取得予定価格	3,512百万円(注1)	
信託受益権の概要(注2)	信託受託者	(既存棟) 三井住友信託銀行株式会社 (増築棟) 三井住友信託銀行株式会社
	信託設定日	(既存棟) 2015年4月1日 (増築棟) 2018年5月1日
	信託期間満了日	(既存棟) 2029年3月31日 (増築棟) 2029年3月31日
土地	所有形態	所有権(準共有持分40%)
	所在地	茨城県つくばみらい市紫峰ヶ丘三丁目35番2及び35番3
	敷地面積	45,605㎡(注3、4、5)
	用途地域	準工業地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%(注6)
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	(既存棟) 所有権(準共有持分40%) (増築棟) 所有権(準共有持分40%)
	建築時期	(既存棟) 2010年6月30日 (増築棟) 2018年3月30日
	延床面積	(既存棟) 37,027㎡(注3) (増築棟) 25,457㎡(注3)
	構造/階数	(既存棟) 鉄筋コンクリート・鉄骨造4階建 (増築棟) 鉄骨造3階建
	種類	倉庫、事務所
	物件タイプ	ボックス型MFLP
	環境評価	-
担保の状況	なし	
鑑定評価額	4,000百万円(注1)	
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)	2.6%(既存棟:3.4%、増築棟:1.4%) (東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の建物状況調査報告書によるもの)	

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

テナントの内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	丸紅ロジスティクス株式会社（注7）
	年間賃料	非開示（注8）
	敷金・保証金	非開示（注8）
	賃貸面積	既存棟：15,175 m ² （注1） 増築棟：10,240 m ² （注1）
	賃貸可能面積	既存棟：15,175 m ² （注1） 増築棟：10,240 m ² （注1）
	稼働率	100.0%
特記事項	<p>・増築棟の敷地につき、過去の所有者である茨城県と茨城県から当該敷地を譲り受けた買主である三井不動産株式会社との間で売買契約が締結されています。当該売買契約には、①指定用途を遵守する義務、及び②2021年10月19日までの間は、茨城県の事前の書面による承諾を得た場合を除き（注9）、(i)敷地の全部若しくは一部の所有権を移転し、又は敷地に地上権、抵当権その他の担保を目的とする権利若しくは賃貸借その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転してはならない義務、(ii)信託受益権を譲渡し、又は信託受益権に質権その他の担保を目的とする権利を設定し、若しくは移転してはならない義務、並びに(iii)施設の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて敷地の原状を変更してはならない義務等の買主としての義務が定められています。それらの義務に買主が違反した場合、茨城県は増築棟の敷地を買い戻すことができることとされており、かかる買戻権（期間：2023年10月19日まで）は、登記されています。なお、本投資法人は本信託受益権の準共有持分60%を取得した時点において、上記売買契約における買主の地位を承継しています。</p>	

（注1）本投資法人が取得する予定である準共有持分40%について記載しています。

（注2）本物件は、三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とする2つの信託受益権から構成されていますが、取得予定資産である本信託受益権の準共有持分40%を本投資法人が取得する時点で、当該信託受益権の受益者並びに既存棟の信託受託者及び増築棟の信託受託者の間で信託間合意書が締結され、当該合意に基づき本物件は一括運用される予定です。なお、当該信託間合意書には、①当該信託受益権の受益者が本物件を売却しようとするときは、既存棟の信託受託者及び増築棟の信託受託者をしてこれらを同時に同一の譲受人に売却するよう指図する旨、②受益者がその保有する既存棟の信託受益権又は増築棟の信託受益権を売却しようとするときは、これらを同時に同一の譲受人に売却しなければならない旨等が定められる予定です。

（注3）本投資法人は、本物件の準共有持分60%を2018年12月3日に取得済みであり、本物件の準共有持分40%を2019年3月1日に追加取得することにより、本物件を100%保有することになるため、本物件全体の数値を記載しています。また、本物件については、既存棟及び増築棟について、同一信託受託者による一括運用を前提としているため、敷地面積については、つくばみらい市紫峰ヶ丘三丁目35番2及び35番3の合計（MFLPつくば全体の敷地面積）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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (注4) 既存棟に係る信託受益権の信託財産には、既存棟の建物及び既存棟の敷地の所有権のほか、増築棟の敷地を通行するための通行地役権が含まれています。
- (注5) 増築棟に係る信託受益権の信託財産には、増築棟の建物及び増築棟の敷地の所有権のほか、既存棟の敷地の一部の借地権及び駐車場利用を目的とした土地賃借権並びに既存棟の敷地を通行するための通行地役権が含まれています。
- (注6) 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7) 既存棟及び増築棟の建物にはいずれも上記のテナントが入居しています。
- (注8) 賃借人からテナント賃貸借に係る主要な条件等につき、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9) 本物件に係る信託受益権売買契約において、茨城県の書面による承諾を得ることを売買実行の前提条件としています。また、当該信託受益権売買契約締結時点において、茨城県による買戻しが実行される事由は発生していません。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号 L-13) MFLP 稲沢

物件名称	MFLP 稲沢	
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	2019年2月4日	
取得予定価格	16,200百万円	
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	2019年2月4日
	信託期間満了日	2029年2月28日
土地	所有形態	所有権
	所在地	愛知県稲沢市奥田大沢町2番1
	敷地面積	35,074 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	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	2017年5月31日
	延床面積	72,883 m 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 あいち A ランク	
担保の状況	なし	
鑑定評価額	16,300百万円	
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)	7.1% (東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の建物状況調査報告書によるもの)	
テナントの内容	テナント数	2
	主なテナントの名称	日本ロジテム株式会社
	年間賃料	非開示(注1)
	敷金・保証金	非開示(注1)
	賃貸面積	68,922 m ²
	賃貸可能面積	68,922 m ²

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	稼働率	100.0%
特記事項	該当ありません。	

- (注1) 賃借人からテナント賃貸借に係る主要な条件等につき、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2) 太陽光発電設備については利害関係人等である三井不動産株式会社と賃貸借契約を締結しており、当該賃貸借契約の賃料は、賃借人が実施する売電事業に係る売電収入に連動する変動賃料です。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号 L-14) MFLP 厚木 II

物件名称	MFLP 厚木 II	
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	2019年2月4日	
取得予定価格	13,100百万円	
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	2019年2月4日
	信託期間満了日	2029年2月28日
土地	所有形態	所有権
	所在地	神奈川県伊勢原市石田字八本木 84 番 1 ほか 3 筆
	敷地面積	25,991 m ²
	用途地域	準工業地域、工業地域、第一種住居地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60% (注1)
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	2018年4月27日
	延床面積	48,976 m ²
	構造/階数	鉄筋コンクリート造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
担保の状況	なし	
鑑定評価額	13,200百万円	
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)	9.7% (東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の建物状況調査報告書によるもの)	
テナントの内容	テナント数	2
	主なテナントの名称	日本ロジテム株式会社
	年間賃料	非開示 (注2)
	敷金・保証金	非開示 (注2)
	賃貸面積	48,032 m ²
	賃貸可能面積	48,032 m ²

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	稼働率	100.0%
特記事項	該当ありません。	

(注1) 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2) 借借人からテナント賃貸借に係る主要な条件等につき、開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号 L-15) MFLP 福岡 I

物件名称		MFLP 福岡 I
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 (注1)		①2019年2月4日 ②2019年4月5日
取得予定価格 (注1)		①4,263百万円 ②1,000百万円
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	2016年11月14日
	信託期間満了日	2029年2月28日
土地	所有形態	所有権 ①準共有持分81% ②準共有持分19%
	所在地	福岡県糟屋郡須恵町大字新原字沸道16番10ほか4筆
	敷地面積	20,093 m ² (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		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 ①準共有持分81% ②準共有持分19%
	建築時期	2016年10月12日
	延床面積	32,199 m ² (注2)
	構造/階数	鉄骨造3階建
	種類	倉庫
	物件タイプ	ボックス型MFLP
	環境評価	CASBEE-新築認証 Aランク
担保の状況		なし
鑑定評価額 (注1)		①4,276百万円 ②1,003百万円
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)		0.9% (東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の建物状況調査報告書によるもの)

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

テナントの内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	佐川グローバルロジスティクス株式会社
	年間賃料	非開示（注4）
	敷金・保証金	非開示（注4）
	賃貸面積	32,216 m ² （注2）
	賃貸可能面積	32,216 m ² （注2）
	稼働率	100.0%
特記事項	該当はありません。	

（注1）取得予定年月日、取得予定価格及び鑑定評価額に関して、本物件の準共有持分81%については上段に、本物件の準共有持分19%については下段に記載しています。

（注2）本投資法人は、本物件の準共有持分81%を2019年2月4日に、本物件の準共有持分19%を2019年4月5日にそれぞれ取得する予定であるため、本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）賃借人からテナント賃貸借に係る主要な条件等につき、開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号 I-1) MFIP 印西

物件名称		MFIP 印西
用途		インダストリアル不動産
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定年月日		2019年2月4日(注1)
取得予定価格		10,040百万円(注1)
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	2016年8月2日
	信託期間満了日	2029年3月31日
土地	所有形態	所有権(準共有持分80%)
	所在地	千葉県印西市泉野二丁目101番14
	敷地面積	25,000㎡(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(準共有持分80%)
	建築時期	2014年2月28日
	延床面積	40,478㎡(注2)
	構造/階数	鉄骨造5階建
	種類	事務所
	物件タイプ	データセンター
	環境評価	-
担保の状況		なし
鑑定評価額		10,300百万円(注1)
不動産鑑定機関		シービーアールイー株式会社
PML値(予想最大損失率)		1.9% (東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の建物状況調査報告書によるもの)
テナントの内容	テナント数	非開示(注4)
	主なテナントの名称	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	非開示(注4)
	賃貸可能面積	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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	稼働率	非開示（注4）
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> 本物件の信託受託者は、本物件の敷地に隣接する土地に建築予定の増築建物（注5）（本項において増築建物の建設が予定されている土地と併せて「増築不動産」といいます。）に関して、隣接土地所有者である三井不動産株式会社との間で合意書を締結していません。当該合意書において、三井不動産株式会社は増築不動産の売却に関して取得の勧誘を行おうとする場合、予め本物件の信託受託者に対して書面による通知を行い、本物件の信託受託者が増築不動産の取得の意向を示したときは、本物件の信託受託者又は本物件の信託受託者が指定する者と優先的に当該譲渡につき協議する旨等が定められています。

- (注1) 取得予定年月日、取得予定価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得する予定である準共有持分 80%について記載しています。
- (注2) 本投資法人は、2016年8月2日付で本物件の準共有持分 20%を取得済みであり、本物件の準共有持分 80%を追加取得することにより、本物件を 100%保有することになるため、本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) 賃借人からその名称及びテナント賃貸借に係る主要な条件等につき、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5) 本投資法人が保有している本物件の敷地に隣接する土地に三井不動産株式会社が増築建物を建設する予定ですが、当該増築建物については、本物件の敷地と増築建物の敷地を建築基準法における一つの敷地として建築確認申請がなされています。そのため、今後本物件については増築建物と用途上不可分である関係を維持する必要がある等の制約が生じます。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

4. 取得先の概要

(物件番号L-10) 「MFLP 日野」 (準共有持分 10%)

- (1) 名 称 日野特定目的会社
- (2) 所 在 地 東京都中央区日本橋一丁目 4 番 1 号
- (3) 代表者の役職・氏名 取締役 三品貴仙
- (4) 事 業 内 容 ①資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務
②その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
- (5) 資 本 金 3,311 百万円 (2018 年 2 月 28 日現在)
- (6) 純 資 産 4,255 百万円 (2018 年 2 月 28 日現在)
- (7) 総 資 産 31,449 百万円 (2018 年 2 月 28 日現在)
- (8) 大 株 主 三井不動産株式会社
- (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、本資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社が
出資する特定目的会社であり、三井不動産株式会社は、本日現在に
おいて本投資法人の発行済投資口総数の11.0%を保有しています。
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
への該当状況 ます。

(物件番号L-12) 「MFLP つくば」 (準共有持分 40%)

- (1) 名 称 エムジーリース株式会社
- (2) 所 在 地 東京都千代田区一ツ橋二丁目 1 番 1 号
- (3) 代表者の役職・氏名 代表取締役社長 藏元正隆
- (4) 事 業 内 容 総合リース事業、並びにその関連事業
- (5) 資 本 金 4,500 百万円 (2018 年 3 月 31 日現在)
- (6) 純 資 産 13,269 百万円 (2018 年 3 月 31 日現在)
- (7) 総 資 産 167,527 百万円 (2018 年 3 月 31 日現在)
- (8) 大 株 主 三井住友ファイナンス&リース株式会社55%、丸紅株式会社45%
(2018 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
人的関係はありません。
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 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

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

への該当状況 ません。

(物件番号L-13～L-15) 「MFLP 稲沢」、「MFLP 厚木Ⅱ」、「MFLP 福岡Ⅰ」(準共有持分81%)

- | | |
|-------------------------|---|
| (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 | 339,766 百万円 (2018年3月31日現在) |
| (6) 純 資 産 | 1,866,760 百万円 (2018年3月31日現在) |
| (7) 総 資 産 | 4,905,190 百万円 (2018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) 8.41%
(2018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11.0%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。 |

(物件番号L-15) 「MFLP 福岡Ⅰ」(準共有持分19%)

- | | |
|-------------------------|---|
| (1) 名 称 | 戸田建設株式会社 |
| (2) 所 在 地 | 東京都中央区京橋一丁目7番1号 |
| (3) 代表者の役職・氏名 | 代表取締役社長 今井雅則 |
| (4) 事 業 内 容 | 建築一式工事、土木一式工事等に関する調査、企画、設計、監理、施工その総合的エンジニアリングおよびコンサルティング業務等 |
| (5) 資 本 金 | 23,001 百万円 (2018年3月31日現在) |
| (6) 純 資 産 | 249,394 百万円 (2018年3月31日現在) |
| (7) 総 資 産 | 563,994 百万円 (2018年3月31日現在) |
| (8) 大 株 主 | 大一殖産株式会社 12.48%
(2018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、記載すべき人的関係はありません。 |

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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。

(物件番号 I-1) 「MFIP 印西」 (準共有持分 80%)

(1) 名称 印西特定目的会社

(2) 所在地 東京都中央区日本橋一丁目 4 番 1 号

(3) 代表者の役職・氏名 取締役 三品貴仙

(4) 事業内容 ①資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務
②その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務

(5) 資本金 853 百万円 (2018 年 1 月 31 日現在)

(6) 純資産 1,111 百万円 (2018 年 1 月 31 日現在)

(7) 総資産 6,802 百万円 (2018 年 1 月 31 日現在)

(8) 大株主 三井不動産株式会社

(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、本資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社が出資する特定目的会社であり、三井不動産株式会社は、本日現在において本投資法人の発行済投資口総数の11.0%を保有しています。

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「日野特定目的会社」、「三井不動産株式会社」及び「印西特定目的会社」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ます。

また、取得予定資産（MFLP つくば）の取得に関する媒介業務を本投資法人に提供するとともに、各取得予定資産の LM 会社であり、取得予定資産（MFLP 日野及び MFLP 稲沢）に設置された太陽光発電設備の賃借人である三井不動産株式会社は、利害関係者に該当するため、媒介契約、ロジスティクスマネジメント契約及び太陽光発電設備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

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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

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。

物件の名称 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者	
	①、②、③	①、②、③	
	取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	
MFLP 日野 (東京都日野市)	① 日野特定目的会社 ② 本資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社が出資する特定目的会社 ③ 開発を目的として取得	特別な利害関係にある者以外	
	建物については前所有者の開発物件であるため記載を省略します。また、土地については1年を超えて所有していたため、記載を省略します。	—	
	2015年10月（建物新築） 2012年12月（土地）	—	
MFLP つくば (茨城県つくばみらい市)	特別な利害関係にある者以外	既存棟	増築棟
		特別な利害関係にある者以外	①三井不動産株式会社 ②本資産運用会社の親会社 ③開発を目的として取得
—	—	—	建物については前々所有者の開発物件であるため記載を省略します。また、土地については1年を超えて所有していたため、記載を省略します。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	—	—	2018年3月 (建物新築) 2016年10月 (土地)
MFLP 稲沢 (愛知県稲沢市)	① 三井不動産株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 開発を目的として取得	特別な利害関係にある者以外	
	建物については前所有者の開発物件であるため記載を省略します。また、土地については1年を超えて所有していたため、記載を省略します。	—	
	2017年5月(建物新築) 2016年5月(土地)	—	
MFLP 厚木Ⅱ (神奈川県伊勢原市)	① 三井不動産株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 開発を目的として取得	特別な利害関係にある者以外	
	建物については前所有者の開発物件であるため記載を省略します。また、土地については1年を超えて所有していたため、記載を省略します。	—	
	2018年4月(建物新築) 2016年11月(土地)	—	
MFLP 福岡Ⅰ (福岡県糟屋郡須恵町)	① 三井不動産株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 開発に関連して取得	特別な利害関係にある者以外	
	建物については前所有者の開発物件であるため記載を省略します。また、土地については1年を超えて所有していたため、記載を省略します。	—	
	2016年10月(建物新築) 2016年11月(土地)	—	
MFIP 印西 (千葉県印西市)	① 印西特定目的会社 ② 本資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社が出資する特定目的会社 ③ 開発を目的として取得	特別な利害関係にある者以外	
	建物については前所有者の開発物件であるため記載を省略	—	

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	します。また、土地については1年を超えて所有していたため、記載を省略します。	
	2014年2月(建物新築) 2013年2月(土地)	—

7. 媒介の概要

「MFLP つくば」(準共有持分 40%)のうち既存棟に関しては、三井不動産株式会社の媒介により信託受益権売買契約の締結を行っています

商号	三井不動産株式会社	
本社所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	
代表者	代表取締役社長 菰田正信	
資本金	339,766百万円(2018年3月31日現在)	
設立年月日	1941年7月15日	
主な事業内容	不動産の取得、所有、処分、賃借、分譲及び管理 他	
媒介手数料(注)	54百万円	
投資法人・資産運用会社との関係	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11.0%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。
	関連事業者への該当状況	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。

(注)「媒介手数料」は、税抜及び百万円未満を切り捨てて記載しています。

8. フォワード・コミットメント等(注)に関する事項

(1) フォワード・コミットメント等に該当する取得予定資産

物件名称	売買契約の締結日	代金支払予定日及び取得予定年月日
MFLP つくば(準共有持分40%)	2019年1月9日	2019年3月1日
MFLP 福岡I(準共有持分19%)	2019年1月9日	2019年4月5日

(注)「フォワード・コミットメント等」とは、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資金決済・物件引渡しを行うこととしている契約及びこれに類する契約をいいます。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(2) フォワード・コミットメント等を履行できない場合の本投資法人の財務への影響

MFLP つくばの準共有持分 40%及び戸田建設株式会社から取得する予定のMFLP 福岡 I の準共有持分 19%に係る信託受益権売買契約上、投資口の発行及び資金の借入れ（注）により必要資金の調達を完了したこと等が売買実行の条件とされており、かかる条件が成就しない場合には、当該信託受益権売買契約は確定的に効力を失い、当該信託受益権売買契約の締結又は失効に関連して生じた損害、損失及び費用（弁護士費用を含みます。）の賠償又は補償を求めすることはできないものとされています。

したがって、投資口の発行及び借入が完了できずに当該信託受益権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、かかる履行ができないことにより違約金を支払うことにはならないため、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。

また、当該信託受益権売買契約上、本投資法人及び売主は、相手方当事者が契約の条項に違反した場合においては、相手方当事者に書面にて催告の上、当該信託受益権売買契約を解除できるものとされ、当該信託受益権売買契約に違反した相手方当事者に対して契約の解除に伴う違約金として売買代金の10%相当額の支払いを請求することができるものとされています。

したがって、当該信託受益権売買契約上の義務の履行をすることが困難となった場合においても、上記違約金の支払い以上の損害賠償負担を求められることはないこととされています。本投資法人のフォワード・コミットメント等を行う際の解約違約金の総額は、本日現在、451百万円となっており、本日現在の本投資法人が保有する現預金及び本投資法人のキャッシュフロー等を鑑みると、仮に、当該解約違約金の総額を本投資法人が支払ったとしても、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。

なお、本投資法人が上記信託受益権売買契約上を締結することについては、本資産運用会社の社内規程である「フォワード・コミットメント等に関するルール」に規定されているフォワード・コミットメント等の基準に適合しています。

（注）資金の借入れの詳細については、決定次第お知らせいたします。

9. 今後の見通し

取得予定資産を取得することによる2019年1月期（2018年8月1日～2019年1月31日）の運用状況への影響はありません。2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）及び2020年1月期（2019年8月1日～2020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「2019年7月期の運用状況の予想の修正及び2020年1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。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

10. 鑑定評価書の概要
(物件番号L-10) MFLP 日野

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP日野（準共有持分10%）
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	5,040百万円（注1）
価格時点	2018年11月30日

項目	内容（注1）	概要等
収益価格	5,040百万円	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	5,070百万円	
①運営収益	290百万円	
可能総収益	299百万円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入等を査定。
空室等損失等	9百万円	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定。
②運営費用	75百万円	
維持管理費・PMフィー（注2）	24百万円	過年度実績及び現行の契約条件等に基づき、類似不動産の維持管理費・PM料率の水準による検証を行い査定。
水道光熱費	14百万円	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上査定。
修繕費	2百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の修繕費の水準に基づき査定。
テナント募集費用等	2百万円	賃借人の想定回転期間をもとに査定。
公租公課	30百万円	過年度実績額、類似不動産の水準を参考に査定。
損害保険料	0百万円	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	0百万円	類似不動産の水準を参考に査定。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	③運営純収益 (NOI : ①-②)	214百万円	
	④一時金の運用益	1百万円	運用利回りは1.0%として査定。
	⑤資本的支出	3百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の更新費の水準に基づき査定。
	純収益 (NCF : ③+④-⑤)	212百万円	
	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	5,020百万円	
	割引率	1～3年度 4.2% 4～11年度 4.3%	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	4.4%	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		5,030百万円	
	土地比率	56.5%	
	建物比率	43.5%	
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		特になし	

(注1) 本投資法人が取得を予定している本物件の準共有持分割合(10%)に相当する数値を記載しています。

(注2) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務の各委託先の他の取引、ひいては当該委託先と本投資法人の関係に影響を与え、本投資法人の効率的な業務に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目録見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号L-12) MFLP つくば

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLPつくば (準共有持分40%)
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	4,000百万円 (注1)
価格時点	2018年11月30日

項目	内容 (注1)	概要等
収益価格	4,000百万円	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	4,040百万円	
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)	201百万円	
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)	197百万円	
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	3,972百万円	
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。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

原価法による積算価格	3,540百万円	
土地比率	31.2%	
建物比率	68.8%	
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	特になし	

(注1) 本投資法人が取得を予定している本物件の準共有持分割合(40%)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、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。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号 L-13) MFLP 稲沢

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP稲沢
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	16,300百万円
価格時点	2018年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	16,300百万円	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	16,400百万円	
①運営収益	1,021百万円	
可能総収益	1,062百万円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入等を査定。
空室等損失等	40百万円	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定。
②運営費用	253百万円	
維持管理費・PMフィー（注）	76百万円	過年度実績及び現行の契約条件等に基づき、類似不動産の維持管理費・PM料率の水準による検証を行い査定。
水道光熱費	48百万円	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上査定。
修繕費	6百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の修繕費の水準に基づき査定。
テナント募集費用等	7百万円	賃借人の想定回転期間をもとに査定。
公租公課	112百万円	過年度実績額、類似不動産の水準を参考に査定。
損害保険料	2百万円	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	0百万円	類似不動産の水準を参考に査定。
③運営純収益（NOI：①－②）	768百万円	

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	④一時金の運用益	4 百万円	運用利回りは1.0%として査定。
	⑤資本的支出	16百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の更新費の水準に基づき査定。
	純収益 (NCF : ③ + ④ - ⑤)	756百万円	
	還元利回り	4.6%	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	16,100百万円	
	割引率	4.3%	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	4.9%	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		15,900百万円	
	土地比率	37.7%	
	建物比率	62.3%	
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		特になし	

(注) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務の各委託先の他の取引、ひいては当該委託先と本投資法人の関係に影響を与え、本投資法人の効率的な業務に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号 L-14) MFLP 厚木 II

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP厚木 II
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	13,200百万円
価格時点	2018年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	13,200百万円	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	13,300百万円	
①運営収益	770百万円	
可能総収益	771百万円	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入等を査定。
空室等損失等	0百万円	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定。
②運営費用	190百万円	
維持管理費・PMフィー (注)	61百万円	過年度実績及び現行の契約条件等に基づき、類似不動産の維持管理費・PM料率の水準による検証を行い査定。
水道光熱費	34百万円	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上査定。
修繕費	5百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の修繕費の水準に基づき査定。
テナント募集費用等	0百万円	賃借人の想定回転期間をもとに査定。
公租公課	79百万円	過年度実績額、類似不動産の水準を参考に査定。
損害保険料	1百万円	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	7百万円	類似不動産の水準を参考に査定。
③運営純収益 (NOI : ①-②)	579百万円	

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	④一時金の運用益	1 百万円	運用利回りは1.0%として査定。
	⑤資本的支出	10百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の更新費の水準に基づき査定。
	純収益 (NCF : ③ + ④ - ⑤)	570百万円	
	還元利回り	4.3%	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	13,100百万円	
	割引率	1～4年度 4.3% 5～11年度 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。
	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		13,100百万円	
	土地比率	48.5%	
	建物比率	51.5%	
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		特になし	

(注) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務の各委託先の他の取引、ひいては当該委託先と本投資法人の關係に影響を与え、本投資法人の効率的な業務に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号 L-15) MFLP 福岡 I

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP福岡 I
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	5,280百万円 (注1)
価格時点	2018年11月30日

項目	内容 (注1)	概要等
収益価格	5,280百万円	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	5,340百万円	
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)	267百万円	
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)	261百万円	
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	5,210百万円	
割引率	4.7%	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。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

原価法による積算価格	4,920百万円	
土地比率	30.0%	
建物比率	70.0%	
⑥ 取得予定資産（100%持分相当）の鑑定評価額	5,280百万円	
⑦ 取得予定資産（準共有持分81%）の鑑定評価額（⑥×81%）	4,276百万円	
⑧ 取得予定資産（準共有持分19%）の鑑定評価額（⑥×19%）	1,003百万円	
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	特になし	

（注1）収益価格及び原価法による積算価格においては、本投資法人が取得を予定している本物件の100%持分に相当する数値を記載しています。また、本物件の100%持分に相当する鑑定評価額（⑥）に基づき⑦及び⑧において、本物件の準共有持分81%及び同19%のそれぞれの鑑定評価額を記載しています。

（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、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。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号 I-1) MFIP 印西

鑑定評価書の概要	
物件名	MFIP印西（準共有持分80%）
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	10,300百万円（注1）
価格時点	2018年11月30日

項目	内容（注1）	概要等
収益価格	9,970百万円	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	9,990百万円	
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）	非開示（注2）	
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）	469百万円	
還元利回り	4.7%	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	9,970百万円	
割引率	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。
最終還元利回り	4.8%	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

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

			定。
原価法による積算価格		7,180百万円	
	土地比率	35.6%	
	建物比率	64.4%	
⑥取得予定資産（準共有持分80%）の正常価格		9,970百万円	
	⑦取得済資産（準共有持分20%）の正常価格	2,440百万円	
	⑧追加持分取得後の一体としての正常価格	12,800百万円	
	増分価値（⑧－（⑥＋⑦））	390百万円	
増分価値のうち、新規取得資産への配分額		312百万円	
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	<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。</p> <p>追加持分取得後の一体としての価格から準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準共有持分割合（80%）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、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。

以下では、本投資法人が本物件の準共有持分 80%の追加取得を行い本物件の持分 100%を保有することで、増分価値が発生することから、本物件を 100%保有することを前提とする鑑定評価書の概要を記載しています。

鑑定評価書の概要	
物件名	MFIP印西
鑑定評価機関	シービーアールイー株式会社
鑑定評価額	12,800百万円（注1）
価格時点	2018年11月30日

項目	内容（注1）	概要等
収益価格	12,800百万円	DCF法及び直接還元法を適用の上査定。

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

直接還元法による価格	12,800百万円	
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）	非開示（注2）	
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）	587百万円	
還元利回り	4.6%	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	12,800百万円	
割引率	4.3%	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	4.7%	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	8,980百万円	
土地比率	35.6%	
建物比率	64.4%	
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	特になし	

（注1）本投資法人が取得を予定している本物件の準共有持分割合（80%）の追加持分取得後において、本物件を100%保有することを前提と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、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

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

目を除き、非開示としています。

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：<http://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 取得予定資産の周辺地図・写真

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<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%)	9.9	16,750
物流 不動産	L-2	MFLP久喜	12,500	8.0	13,700
物流 不動産	L-3	MFLP横浜大黒 (注4)	10,100 (準共有持分50%)	6.4	10,500
物流 不動産	L-4	MFLP八潮	9,650	6.2	10,600
物流 不動産	L-5	MFLP厚木	7,810	5.0	8,680
物流 不動産	L-6	MFLP船橋西浦	6,970	4.4	7,520
物流 不動産	L-7	MFLP柏	6,300	4.0	6,900
物流 不動産	L-8	MFLP堺 (注4)	4,500 (準共有持分20%)	2.9	4,910
物流 不動産	L-9	MFLP小牧	8,260	5.3	8,520
物流 不動産	L-10	MFLP日野 (注4、5)	7,520 (準共有持分15%)	8.0	7,570
			5,013 (準共有持分10%)		5,040
物流 不動産	L-11	MFLP平塚	7,027	4.5	7,090
物流 不動産	L-12	MFLPつくば (注5)	5,268 (準共有持分 60%)	5.6	6,000
			3,512 (準共有持分 40%)		4,000
物流 不動産	L-13	MFLP稲沢	16,200	10.3	16,300
物流 不動産	L-14	MFLP厚木II	13,100	8.4	13,200

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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物流 不動産	L-15	MFLP福岡 I (注5、6)	4,263 (準共有持分 81%)	3.4	5,280
			1,000 (準共有持分 19%)		
小計			144,494	92.2	152,560
インダス トリアル 不動産	I-1	MFIP印西 (注5、6)	2,180 (準共有持分20%)	7.8	12,800
			10,040 (準共有持分80%)		
小計			12,220	7.8	12,800
合計			156,714	100.0	165,360

- (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、取得済資産の鑑定評価額については2018年7月31日を、取得予定資産の鑑定評価額については2018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、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 堺」及び「MFLP 日野」に係る取得(予定)価格及び鑑定評価額は、本投資法人が保有又は取得を予定している各物件の準共有持分割合(それぞれ50%、50%、20%及び15%/10%)に相当する数値を記載しています。
- (注5) 「MFLP 日野」、「MFLP つくば」及び「MFIP 印西」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。また、「MFLP 福岡 I」に係る取得予定価格に関して、本投資法人が三井不動産株式会社から2019年2月4日付で取得予定の本物件の準共有持分81%に相当する数値については上段に、戸田建設株式会社から2019年4月5日付で追加取得予定の本物件の準共有持分19%に相当する数値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 福岡 I」及び「MFIP 印西」に係る本各項目に関して、本投資法人による追加取得持分の取得後、本投資法人が不動産信託受益権の持分を100%保有することになることから、100%保有することとなった場合の鑑定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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目録見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 2 取得予定資産の周辺地図・写真
 (物件番号L-10) MFLP 日野

周辺地図



写真



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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号L-12) MFLP つくば

周辺地図



写真



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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号 L-13) MFLP 稲沢



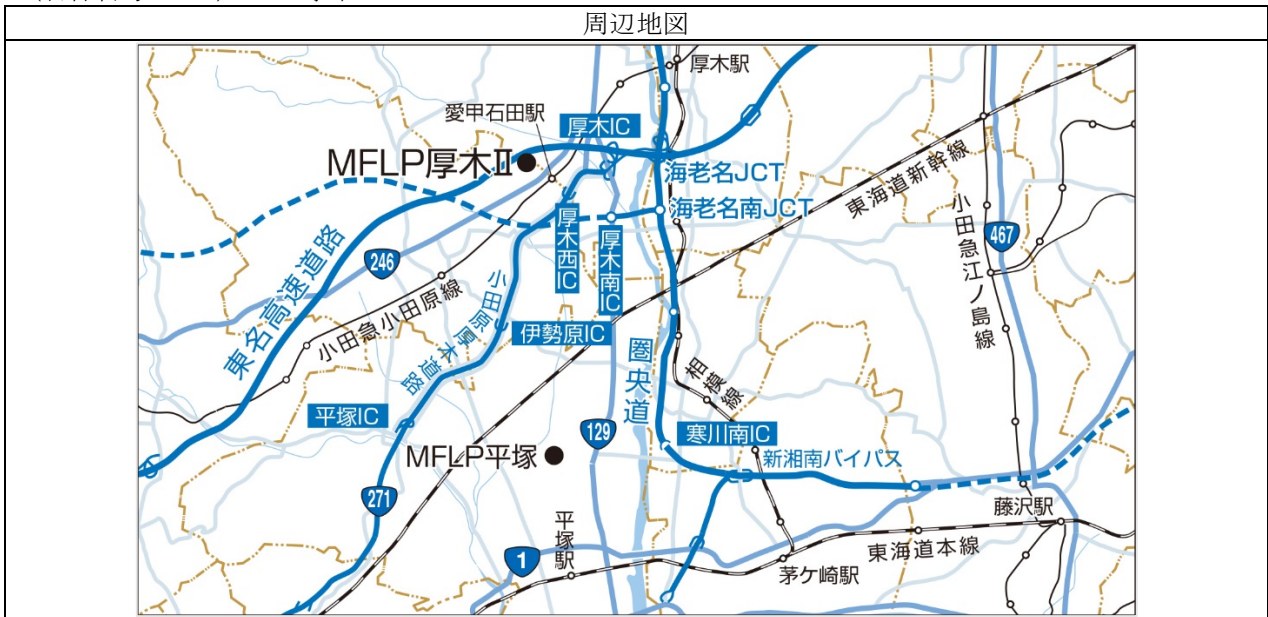
写真



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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号L-14) MFLP 厚木Ⅱ



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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号 L-15) MFLP 福岡 I



写真



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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号 I-1) MFIP 印西

周辺地図



写真



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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。