

各位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都千代田区丸の内一丁目6番5号  
 三菱地所物流リート投資法人  
 代表者名 執行役員 高梨 憲  
 (コード番号 3481)

資産運用会社名  
 三菱地所投資顧問株式会社  
 代表者名 取締役社長執行役員 増田 哲弥  
 問合せ先 執行役員物流リート部長 高梨 憲  
 TEL:03-3218-0030

### 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

三菱地所物流リート投資法人（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菱地所投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」又は「三菱地所投資顧問」といいます。）は、本日、下記8物件（以下「取得予定資産」といいます。）を取得すること及び貸借することにつき、下記のとおり決定しましたのでお知らせいたします。

なお、ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟（共有持分45%）及びロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟（共有持分45%）の取得の相手方は、本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程上の利害関係人に該当するため、本資産運用会社は、相手方との間で取引を行うに当たり、当該利害関係人等取引規程に定める意思決定手続を経ています。

### 記

#### 1. 取得の概要

区分	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定NOI 利回り (%) (注3)	取得先	取得予定 年月日 (注4)	媒介の有無
物流 施設	ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都A棟 (共有持分45%) (注5)	大阪府 茨木市	15,150	15,700	4.2	メック都市開発 11号特定 目的会社	2022年 10月25日	なし
	ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都B棟 (共有持分45%) (注5)	大阪府 茨木市	3,900	3,980	4.3	三菱地所 株式会社	2022年 10月25日	なし
	ロジクロス 横浜港北	神奈川県 横浜市	7,821	8,110	4.1	非開示 (注6)	2022年 10月25日	なし
	MJ ロジパーク 船橋2(注7)	千葉県 船橋市	4,880	6,500	5.3	小田急不動産 株式会社	2022年 12月1日	なし
	MJ ロジパーク 印西1	千葉県 印西市	4,353	5,180	5.1	小田急不動産 株式会社	2022年 10月25日	なし
	MJ ロジパーク 高槻1	大阪府 高槻市	5,500	6,510	4.8	非開示 (注6)	2022年 10月25日	なし
	MJ ロジパーク 東大阪1	大阪府 東大阪市	1,687	2,050	5.3	非開示 (注6)	2022年 10月25日	なし
その他	MJ インダストリアル パーク川西(底地)	兵庫県 川西市	2,125	2,600	4.4	非開示 (注6)	2022年 10月25日	なし
	合計/平均	-	45,417	50,630	4.5	-	-	-

(注1) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、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) 「鑑定評価額」は、2022年9月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、鑑定評価については、ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟（共有持分45%）及びロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟（共有持分45%）については一般財団法人日

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。

# 三菱地所物流リート投資法人

本不動産研究所に、ロジクロス横浜港北、MJロジパーク船橋2、MJロジパーク印西1、MJロジパーク高槻1、MJロジパーク東大阪1及びMJインダストリアルパーク川西（底地）については株式会社谷澤総合鑑定所に委託しています。

- (注3) 「鑑定NOI利回り」は、各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得予定価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「合計/平均」欄は、取得予定価格に基づく加重平均を記載しています。
- (注4) 「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る各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5) ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟（共有持分45%）及びロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟（共有持分45%）に係る鑑定評価額は、本投資法人が取得を予定する持分割合（45%）に相当する数値を記載しています。本投資法人が不動産信託受益権を通じて不動産を共有又は信託受益権を準共有する場合のいずれも、共有持分又は準共有持分を「持分」と記載することがあります。以下同じです。
- (注6) 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7) MJロジパーク船橋2に係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（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決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に該当します。詳細については、後記「4. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響」をご参照ください。

- (1) 売買契約締結日 2022年10月14日
- (2) 取得先 後記「5. 取得先の概要」をご参照ください。
- (3) 取得資金 投資口の発行による手取金（注1）、借入金（注2）及び手元資金
- (4) 決済方法 引渡時に全額支払

(注1) 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2) 詳細については、決定次第お知らせいたします。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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

本投資法人は、三菱地所株式会社（以下「三菱地所」といいます。）をスポンサー、三菱地所投資顧問を資産運用会社としており、デベロッパーと不動産アセットマネージャーのそれぞれの特性をハイブリッド活用すること（ハイブリッド・モデル）を特長としています。かかる「デベロッパー」×「不動産アセットマネージャー」のハイブリッド・モデルにより、市場環境の変化や景気循環に適応することで、着実な資産規模（取得（予定）価格の合計をいいます。以下同じです。）の拡大と安定的な運用を実現し、投資主価値の最大化を目指します。

本投資法人は、三菱地所が開発した物流施設3物件及び本資産運用会社ソーシング5物件を取得することにより、資産規模2,616億円となり、着実な資産規模の拡大を実現するとともに、投資主価値の向上を図ることができると考えています。

なお、本投資法人は取得予定資産の取得に併せ、すべてのテナントが本投資法人の定めるテナントの選定基準（当該選定基準の詳細は、2022年5月30日付「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」に記載のとおりです。）に適合していることを確認しています。

取得予定資産の取得の決定に際しては、以下「3. 取得予定資産の内容／（5）取得予定資産の特徴」に記載の点を評価しました。

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

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2022年8月31日現在の状況を記載しています。

### （1）区分に関する説明

- ・「用途」は、本投資法人の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、特定資産としての不動産等の種別を記載しています。
- ・「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売買契約に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を記載しています。
- ・「信託受益権の概要」は、取得予定資産の取得時における信託受託者、信託設定日及び信託期間満了日の概要を記載しています。
- ・土地の「所在地」は、登記簿上の記載に基づき（複数ある場合にはそのうちの一笔）記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づき記載しています。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。）（以下「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「建蔽率」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蔽率の上限値（指定建蔽率）を記載しています。指定建蔽率は、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蔽率と異なる場合があります。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・建物の「竣工日」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には、登記簿上一番古い年月日を記載しています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいています。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、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。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。

- ・「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9月1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。
- ・「PM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を締結済み又は締結予定のプロパティマネジメント会社を記載しています。
- ・賃貸借の内容の「テナント数」は、2022年8月31日現在における取得予定資産の建物（但し、底地物件については、土地）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、取得予定資産につきマスターリース契約が締結済みであり又は締結が予定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物件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、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約数は「テナント数」に含めていません。
- ・賃貸借の内容の「主なテナントの名称」は、取得予定資産の建物（但し、底地物件については、土地）に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。
- ・賃貸借の内容の「年間賃料」は、2022年8月31日現在における当該各賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2022年8月分の賃料（共益費を含みます。）を基に算出しています。また、2022年8月31日現在のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払いを免除することをいいます。）は考慮しないものとします。
- ・賃貸借の内容の「敷金・保証金」は、2022年8月31日現在における当該各賃貸借契約に表示された敷金及び保証金の残高の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、各賃貸借契約に表示された敷金・保証金の残高の合計額について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2022年8月分の敷金及び保証金の残高を記載しています。
- ・賃貸借の内容の「賃貸面積」は、2022年8月31日現在において効力を有する当該賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約は除きます。）に規定された賃貸面積の合計面積であり、また、取得予定資産が持分の場合はその持分割合に相当する面積を記載しています。
- ・賃貸借の内容の「賃貸可能面積」は、2022年8月31日現在における取得予定資産のうち建物（但し、底地物件については、土地）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、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約に記載の賃貸可能面積は除きます。）の合計を記載しています。
- ・賃貸借の内容の「稼働率」は、2022年8月31日現在における取得予定資産のうち建物（但し、底地物件については、土地）に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について、小数第2位を四捨五入して記載しています。

### (3) 特記事項に関する説明

- ・「特記事項」には、本日現在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。

### (4) 鑑定評価書の概要に関する説明

- ・「鑑定評価書の概要」は、本投資法人及び本資産運用会社が、各不動産鑑定評価機関に取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者の判断と意見を記載したものであり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、同欄において、数値については、単位未満を切り捨てて記載し、比率については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

### (5) 取得予定資産の特徴

各取得予定資産の特徴は、以下のとおりです。

- ① ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟（共有持分45%）
  - ・上り下りが独立したダブルランプウェイ方式の5階建マルチテナント型物流施設
  - ・1階～4階にはフロア当たり全40台のトラックバースを設置
  - ・従業員等の自動車利用を想定し、1階の法面部分を工事することで、平面駐車場を185台分確保
  - ・緑が見える落ち着いたある事務所スペースを1階～4階の各フロアに設置
  - ・名神高速道路「茨木IC」から約2.5km
  - ・新名神高速道路「茨木千堤寺IC」から約6.5km
  - ・大阪メトロ「梅田」駅から約26km

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。

- ・JR「京都」駅から約32km
- ② ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟（共有持分45%）
  - ・1フロアを最大4分割することが可能なボックスタイプのマルチテナント型物流施設
  - ・1階には高度なオペレーションを可能にする、両面バースを採用
  - ・11m×11mの柱スパンにより、自由度の高いレイアウトが可能
  - ・名神高速道路「茨木IC」から約2.5km
  - ・新名神高速道路「茨木千堤寺IC」から約6.5km
  - ・大阪メトロ「梅田」駅から約26km
  - ・JR「京都」駅から約32km
- ③ ロジクロス横浜港北
  - ・地上4階建、マルチテナント型の物流施設
  - ・1階の片面にトラックバースを配置したボックス型とすることで、効率的に倉庫面積を確保するとともに、さまざまなテナントニーズ（間仕切、電源など）に対応した機能性を確保
  - ・施設周辺は、半導体や機械部品を取り扱う企業が多くを占めるエリアであり、空調付きの仕様とすることでテナントニーズに対応
  - ・非常用発電機を上階部分に設置することで、倉庫用に敷地を確保
  - ・第三京浜道路「港北IC」から約600m
  - ・首都高速神奈川7号「横浜港北出入口」から約750m
  - ・緑産業道路（県道140号）から約450m
  - ・環状2号線から約3km
  - ・JR「横浜」駅から約9km
  - ・JR「東京」駅から約30km
- ④ MJ ロジパーク船橋2
  - ・地上5階建、ボックスタイプのマルチテナント型物流施設
  - ・角地につき北・東側の2方向の入出庫が可能であり、荷物用EV2基、垂直搬送機4基を備え、縦持ち機能も十分
  - ・東関東自動車道「谷津船橋IC」から約1.5km
  - ・京葉道路「花輪IC」から約2.5km
  - ・国道357号（湾岸道路）から約1.5km
  - ・千葉県湾岸部に所在し、周辺に倉庫・工場が集積するエリア
  - ・主要高速道路、幹線道路へアクセスしやすい立地で幅広い物流配送ニーズを満たす
  - ・JR京葉線「南船橋」駅から徒歩17分（約1.3km）
- ⑤ MJ ロジパーク印西1
  - ・地上3階建のマルチテナント型物流施設
  - ・荷物用EV2基、垂直搬送機4基を備え、十分な縦持ち機能を有する
  - ・従業員用駐車場53台を備え、通勤にも配慮
  - ・東関東自動車道「千葉北IC」から約15km
  - ・常磐自動車道「柏IC」から約26km
  - ・国道464号から約3km
  - ・国道16号から約6km
  - ・印西エリアは千葉県内陸部にあり、一般消費財（食品、雑貨、ネット通販ほか）の物流施設が集積
  - ・幹線道路として国道16号及び「千葉北IC」を利用した高速道路網により、地域及び広域配送に適切な立地
  - ・周辺環境に影響を受けることが少ない工業団地内に立地
- ⑥ MJ ロジパーク高槻1
  - ・機能性、利便性を重視した汎用性の高い4階建ボックス型物流施設
  - ・1フロア4,200㎡以上と、作業効率及び保管効率が高次元で両立可能
  - ・新名神高速道路「高槻IC」から約7km
  - ・近畿自動車道「摂津北IC」から約9km
  - ・第二京阪道路「交野南IC」から約9km

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。

- ・国道 171 号から約 2.5km
  - ・大阪と京都の中間に位置し、関西全域での集配送を可能とする優良な立地
  - ・高槻エリアは、飲料、日用品などの工場が集積し、隣接する茨木市や枚方市にも多様な製造拠点が集まる
  - ・新名神高速道路の延伸により、立地ポテンシャルが更に向上する見込み
- ⑦ MJ ロジパーク東大阪 1
- ・地上 5 階建（倉庫は 3 層）の BTS 型物流施設
  - ・トラックバースは 2 面（東・南）と充実しており、迅速な出入庫が可能
  - ・荷物用 EV 2 基、垂直搬送機 2 基を備え、十分な縦持ち機能を有する
  - ・工業団地の一角に立地し、物流倉庫の 24 時間稼働も可能
  - ・阪神高速 13 号東大阪線「水走 IC」から約 3 km
  - ・近畿自動車道・阪神高速「東大阪 JCT」から約 4.5 km
  - ・国道 170 号（大阪外環状線）から 750m
  - ・東大阪は近畿自動車道、阪神高速、第二阪奈道路が結節する交通の要衝で高い交通利便性を有する
  - ・大阪市の中心市街地まで 30 分以内でアクセスでき、神戸・京都もカバー可能な物流適地
  - ・物流施設ニーズが期待できる一方、高機能型物流施設が限定的であるため、希少性のある物流立地
- ⑧ MJ インダストリアルパーク川西（底地）
- ・大手中古自動車販売業者の沿道型店舗用地
  - ・テナントと長期の事業用定期借地契約を締結し、長期・安定的な賃料収入を期待
  - ・川西エリアは住宅選好性の高い大阪都市圏のベッドタウンとして発展し、周辺人口も多い
  - ・本物件は最寄り駅から近く、国道 173 号線沿いで視認性に優れており、沿道型店舗用地として高いポテンシャルを有する
  - ・阪神高速 11 号池田線「池田木部第二 IC」から約 2.5 km
  - ・新名神高速道路「川西 IC」から約 6.0 km
  - ・能勢電鉄「鼓滝」駅から徒歩 3 分
  - ・新名神高速道路の全線開通（2027 年度予定）に伴い、更なる利便性の向上を見込む
  - ・JR「大阪」駅から約 22km、JR「三宮」駅から約 42km と、近畿エリア二大消費地に近接した物流適地であり、西日本を幅広くカバーすることも可能

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。


**三菱地所物流リート投資法人**

ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 A 棟（共有持分 45%）

物件名称	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 A 棟	
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	2022 年 10 月 25 日	
取得予定価格	15,150,000,000 円	
取得先	メック都市開発 11 号特定目的会社	
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	2022 年 10 月 25 日
	信託期間満了日	2032 年 10 月 31 日
土地	所有形態	所有権の共有（共有持分 45%）
	所在地	大阪府茨木市彩都もえぎ一丁目 3 番地 2
	敷地面積	51,030.30 m <sup>2</sup>
	用途地域	準工業地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
建物	所有形態	所有権の共有（共有持分 45%）
	竣工日	2021 年 5 月 14 日
	延床面積	108,480.05 m <sup>2</sup>
	構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 5 階建
	種類	倉庫
担保の状況	なし	
鑑定評価額	15,700,000,000 円（価格時点：2022 年 9 月 1 日）	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML 値	0.6%（東京海上ディール株式会社作成の地震リスク評価報告書によります。）	
PM 会社	三菱地所株式会社	
賃貸借の 内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	三井倉庫ロジスティクス株式会社
	年間賃料	非開示（注）
	敷金・保証金	非開示（注）
	賃貸面積	45,983.59 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積	45,983.59 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
特記事項	・本投資法人による本取得予定資産（本物件の共有持分 45%を信託財産とする信託受益権）の取得に際し、信託受託者は、本物件の他の共有者との間で共有者間協定書（本特記事項において「本協	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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」といいます。)を締結します。本協定の主な内容は以下のとおりです。

- ①本物件の不分割特約（2022年10月25日から5年間とし、その後も更新拒絶の意思表示がない限り更新されます。）
  - ②各共有者は、自己の保有する共有持分の一部を本協定において定める者に譲渡する場合であっても、他の共有者の承諾を得ない限り、本物件全体の10分の1より細分化して一部譲渡することはできないこと。また、各共有者は、自己の保有する共有持分を、本協定において定める者以外の第三者に譲渡する場合には、他の共有者の承諾を得ない限り、一部譲渡することはできないこと。
  - ③各共有者が自己の共有持分又は自己の共有持分を信託財産とする信託受益権の第三者への売却を希望する場合、他の共有者及び他の共有持分を信託財産とする信託受益権の受益者その他本協定に基づき優先交渉権を有する者（本特記事項において「優先交渉権者」といいます。）に対して、売却希望価格その他当該共有持分又は当該共有持分を信託財産とする信託受益権の売買の主要条件を事前に通知するものとされており、優先交渉権者は、当該条件で購入を希望する旨を通知することにより、当該条件で当該共有持分又は当該共有持分を信託財産とする信託受益権を購入することができること。
  - ④前記②及び③に記載される共有持分又は共有持分を信託財産とする信託受益権の譲渡に係る制限は、各共有者による自己の保有する共有持分に対する担保設定及び担保実行、自己の保有する共有持分を信託財産とする信託受益権に対する担保設定及び担保実行並びに当該担保設定を受けた担保権者による強制売却の場合には適用されないこと。また、各共有者又は共有持分を信託財産とする信託受益権の受益者の貸付人又は投資法人債権者の主導による当該共有者又は受益者の持分割合に応じた信託不動産の共有持分についての売却権限の行使について、他の共有者又は他の共有持分を信託財産とする信託受益権の受益者の承諾を要しないものとされていること。
- ・本物件に使用されている「ロジスタ」は、商標登録がなされています（商標登録番号第6383900号）。本投資法人は、当該商標については、本協定に基づき、阪急阪神不動産株式会社が本物件の共有持分を保有している期間中、無償で使用許諾を受けています。
  - ・本物件に使用されている「ロジクロス（ロゴマーク）」は、商標登録がなされています（商標登録番号第5674165号）。当該ロゴマークを物件表示等として利用するため、本投資法人は、当該商標の使用許諾権を有する三菱地所株式会社との間で「商標使用許諾契約」を締結しています。当該契約の概要は以下のとおりです。
    - ①期間：2017年7月5日から5年間。但し、契約期間満了日の6か月前までに契約当事者から本契約の終了を欲する旨の書面による通知がなされない場合には、同一内容にてさらに2年間更新され、それ以後も同様とします。
    - ②許諾役務：不動産投資の管理等
    - ③使用地域：日本国内
    - ④使用料：無償

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。



	<p>・本物件に使用されている「彩都」は、商標登録がなされています（商標登録番号第 4543959 号）。当該商標を物件表示等として利用するため、本投資法人は、当該商標の使用許諾権を有する阪急阪神ホールディングス株式会社との間で「商標使用許諾契約」を締結しています。当該契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>①期間：2022 年 10 月 25 日から 1 年間。但し、契約期間満了日の 3 か月前までに契約当事者から異議の申出がない場合にはさらに 1 年を同一条件で継続するものとし、それ以後も同様とします。</p> <p>②許諾役務：本物件の名称。本物件の所在地表示、案内表示、賃貸等に係る宣伝広告等、本物件の運營業務（信託配当の交付その他の本物件のその他の共有者が自ら有する本物件の共有持分に係る不動産信託受託者として行うものを含む。）に通常必要とされる範囲における使用。</p> <p>③使用料：無償</p>
--	--

(注) 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：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。

鑑定評価書の概要			
物件名称	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 A棟	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	15,700,000	価格時点	2022年9月1日
項目	内容	根拠等	
収益価格	15,700,000	直接還元法及びDCF法を適用し査定	
直接還元法による収益価格	15,800,000		
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示(注2)		
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	非開示(注2)		
②水道光熱費収入	非開示(注2)		
③駐車場収入	非開示(注2)		
④その他収入	非開示(注2)		
⑤空室損失相当額	非開示(注2)		
⑥貸倒損失相当額	非開示(注2)		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	非開示(注2)		
⑦維持・管理費	非開示(注2)		
⑧水道光熱費	非開示(注2)		
⑨修繕費	非開示(注2)		
⑩公租公課	77,306	公租公課実額に基づき査定	
⑪プロパティマネジメント フィー	非開示(注2)		
⑫テナント募集費用等	非開示(注2)		
⑬損害保険料	非開示(注2)		
⑭その他費用	非開示(注2)		
(3) 運営純収益 (NOI(1) - (2))	637,492		
(4) 一時金の運用益	3,879	運用利回りを1.0%と査定	
(5) 資本的支出	10,494	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用に基づき査定	
(6) 正味純収益 (NCF(3) + (4) - (5))	630,877		
(7) 還元利回り	4.0%	対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定	
DCF法による収益価格	15,500,000		
割引率	3.7%		
最終還元利回り	4.2%		
積算価格	15,100,000		
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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(注1) 本投資法人が取得を予定する持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。

(注2) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している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、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。)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できません。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売出人から入手することができ、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。


**三菱地所物流リート投資法人**

ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 B 棟（共有持分 45%）

物件名称	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 B 棟	
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	2022 年 10 月 25 日	
取得予定価格	3,900,000,000 円	
取得先	三菱地所株式会社	
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	2022 年 10 月 25 日
	信託期間満了日	2032 年 10 月 31 日
土地	所有形態	所有権の共有（共有持分 45%）
	所在地	大阪府茨木市彩都もえぎ一丁目 4 番地 4
	敷地面積	15,892.28 m <sup>2</sup>
	用途地域	準工業地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
建物	所有形態	所有権の共有（共有持分 45%）
	竣工日	2021 年 4 月 15 日
	延床面積	31,139.89 m <sup>2</sup>
	構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 4 階建
	種類	倉庫
担保の状況	なし	
鑑定評価額	3,980,000,000 円（価格時点：2022 年 9 月 1 日）	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML 値	6.3%（東京海上ディールール株式会社作成の地震リスク評価報告書によります。）	
PM 会社	三菱地所株式会社	
賃貸借の 内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	株式会社ロンコ・ジャパン
	年間賃料	非開示（注）
	敷金・保証金	非開示（注）
	賃貸面積	14,012.95 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積	14,012.95 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人による本取得予定資産（本物件の共有持分 45%を信託財産とする信託受益権）の取得に際し、信託受託者は、本物件の他の共有者との間で共有者間協定書（本特記事項において「本協</li> </ul>	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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」といいます。)を締結します。本協定の主な内容は以下のとおりです。

- ①本物件の不分割特約（2022年10月25日から5年間とし、その後も更新拒絶の意思表示がない限り更新されます。）
  - ②各共有者は、自己の保有する共有持分の一部を本協定において定める者に譲渡する場合であっても、他の共有者の承諾を得ない限り、本物件全体の10分の1より細分化して一部譲渡することはできないこと。また、各共有者は、自己の保有する共有持分を、本協定において定める者以外の第三者に譲渡する場合には、他の共有者の承諾を得ない限り、一部譲渡することはできないこと。
  - ③各共有者が自己の共有持分又は自己の共有持分を信託財産とする信託受益権の第三者への売却を希望する場合、他の共有者及び他の共有持分を信託財産とする信託受益権の受益者その他本協定に基づき優先交渉権を有する者（本特記事項において「優先交渉権者」といいます。）に対して、売却希望価格その他当該共有持分又は当該共有持分を信託財産とする信託受益権の売買の主要条件を事前に通知するものとされており、優先交渉権者は、当該条件で購入を希望する旨を通知することにより、当該条件で当該共有持分又は当該共有持分を信託財産とする信託受益権を購入することができること。
  - ④前記②及び③に記載される共有持分又は共有持分を信託財産とする信託受益権の譲渡に係る制限は、各共有者による自己の保有する共有持分に対する担保設定及び担保実行、自己の保有する共有持分を信託財産とする信託受益権に対する担保設定及び担保実行並びに当該担保設定を受けた担保権者による強制売却の場合には適用されないこと。また、各共有者又は共有持分を信託財産とする信託受益権の受益者の貸付人又は投資法人債権者の主導による当該共有者又は受益者の持分割合に応じた信託不動産の共有持分についての売却権限の行使について、他の共有者又は他の共有持分を信託財産とする信託受益権の受益者の承諾を要しないものとされていること。
- ・本物件に使用されている「ロジスタ」は、商標登録がなされています（商標登録番号第6383900号）。本投資法人は、当該商標については、本協定に基づき、阪急阪神不動産株式会社が本物件の共有持分を保有している期間中、無償で使用許諾を受けています。
  - ・本物件に使用されている「ロジクロス（ロゴマーク）」は、商標登録がなされています（商標登録番号第5674165号）。当該ロゴマークを物件表示等として利用するため、本投資法人は、当該商標の使用許諾権を有する三菱地所株式会社との間で「商標使用許諾契約」を締結しています。当該契約の概要は以下のとおりです。
    - ①期間：2017年7月5日から5年間。但し、契約期間満了日の6か月前までに契約当事者から本契約の終了を欲する旨の書面による通知がなされない場合には、同一内容にてさらに2年間更新され、それ以後も同様とします。
    - ②許諾役務：不動産投資の管理等
    - ③使用地域：日本国内
    - ④使用料：無償

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。

	<p>・本物件に使用されている「彩都」は、商標登録がなされています（商標登録番号第 4543959 号）。当該商標を物件表示等として利用するため、本投資法人は、当該商標の使用許諾権を有する阪急阪神ホールディングス株式会社との間で「商標使用許諾契約」を締結しています。当該契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>①期間：2022 年 10 月 25 日から 1 年間。但し、契約期間満了日の 3 か月前までに契約当事者から異議の申出がない場合にはさらに 1 年を同一条件で継続するものとし、それ以後も同様とします。</p> <p>②許諾役務：本物件の名称。本物件の所在地表示、案内表示、賃貸等に係る宣伝広告等、本物件の運営業務（信託配当の交付その他の本物件のその他の共有者が自ら有する本物件の共有持分に係る不動産信託受託者として行うものを含む。）に通常必要とされる範囲における使用。</p> <p>③使用料：無償</p>
--	--

(注) 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：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。

鑑定評価書の概要			
物件名称	ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 B棟	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	3,980,000	価格時点	2022年9月1日
項目	内容	根拠等	
収益価格	3,980,000	直接還元法及びDCF法を適用し査定	
直接還元法による収益価格	4,010,000		
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示(注2)		
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	非開示(注2)		
②水道光熱費収入	非開示(注2)		
③駐車場収入	非開示(注2)		
④その他収入	非開示(注2)		
⑤空室損失相当額	非開示(注2)		
⑥貸倒損失相当額	非開示(注2)		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	非開示(注2)		
⑦維持・管理費	非開示(注2)		
⑧水道光熱費	非開示(注2)		
⑨修繕費	非開示(注2)		
⑩公租公課	25,503	公租公課実額に基づき査定	
⑪プロパティマネジメント フィー	非開示(注2)		
⑫テナント募集費用等	非開示(注2)		
⑬損害保険料	非開示(注2)		
⑭その他費用	非開示(注2)		
(3) 運営純収益 (NOI(1)-(2))	167,247		
(4) 一時金の運用益	497	運用利回りを1.0%と査定	
(5) 資本的支出	3,463	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用に基づき査定	
(6) 正味純収益 (NCF(3)+(4)-(5))	164,281		
(7) 還元利回り	4.1%	対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定	
DCF法による収益価格	3,950,000		
割引率	3.8%		
最終還元利回り	4.3%		
積算価格	4,140,000		
土地比率	59.7%		
建物比率	40.3%		
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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(注1) 本投資法人が取得を予定する持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。

(注2) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している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、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。)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できません。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売出人から入手することができ、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。

物件名称	ロジクロス横浜港北	
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	2022年10月25日	
取得予定価格	7,821,500,000円	
取得先	国内一般事業会社（注）	
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	2022年3月28日
	信託期間満了日	2032年10月31日
土地	所有形態	所有権
	所在地	神奈川県横浜市都筑区川向町字南耕地757番地1
	敷地面積	7,663.29㎡
	用途地域	工業地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
建物	所有形態	所有権
	竣工日	2019年5月24日
	延床面積	16,371.24㎡
	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	種類	倉庫
担保の状況	なし	
鑑定評価額	8,110,000,000円（価格時点：2022年9月1日）	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
PML値	4.4%（東京海上ディーアール株式会社作成の地震リスク評価報告書によります。）	
PM会社	三菱地所株式会社	
賃貸借の内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	SBSリコーロジスティクス株式会社
	年間賃料	非開示（注）
	敷金・保証金	非開示（注）
	賃貸面積	16,371.24㎡
	賃貸可能面積	16,371.24㎡
	稼働率	100.0%
特記事項	・本物件に使用されている「ロジクロス（ロゴマーク）」は、商標登録がなされています（商標登録番号第5674165号）。当該ロゴマークを物件表示等として利用するため、本投資法人は、当該商標	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。

	<p>の使用許諾権を有する三菱地所株式会社との間で「商標使用許諾契約」を締結しています。当該契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>①期間：2017年7月5日から5年間。但し、契約期間満了日の6か月前までに契約当事者から本契約の終了を欲する旨の書面による通知がなされない場合には、同一内容にてさらに2年間更新され、それ以後も同様とします。</p> <p>②許諾役務：不動産投資の管理等</p> <p>③使用地域：日本国内</p> <p>④使用料：無償</p>
--	--

(注) 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：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。



鑑定評価書の概要			
物件名称	ロジクロス横浜港北	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	8,110,000	価格時点	2022年9月1日
項目	内容	根拠等	
収益価格	8,110,000	直接還元法及びDCF法を適用し査定	
直接還元法による収益価格	8,400,000		
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示 (注)		
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	非開示 (注)		
②水道光熱費収入	非開示 (注)		
③駐車場収入	非開示 (注)		
④その他収入	非開示 (注)		
⑤空室損失相当額	非開示 (注)		
⑥貸倒損失相当額	非開示 (注)		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	非開示 (注)		
⑦維持・管理費	非開示 (注)		
⑧水道光熱費	非開示 (注)		
⑨修繕費	非開示 (注)		
⑩公租公課	28,795	公租公課実額に基づき査定	
⑪プロパティマネジメント フィー	非開示 (注)		
⑫テナント募集費用等	非開示 (注)		
⑬損害保険料	非開示 (注)		
⑭その他費用	非開示 (注)		
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	320,557		
(4) 一時金の運用益	1,782	運用利回りを1.0%と査定	
(5) 資本的支出	3,165	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用に基づき査定	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	319,175		
(7) 還元利回り	3.8%	対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定	
DCF法による収益価格	7,980,000		
割引率	3.7%	対象不動産の個別リスクを勘案して査定。なお初年度～8年度を	
	3.9%	3.7%、9年度以降を3.9%として査定	
最終還元利回り	4.0%		
積算価格	8,060,000		
土地比率	73.5%		
建物比率	26.5%		
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		市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額（正常価格）を上記のとおり決定した。	

(注) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している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、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。


**三菱地所物流リート投資法人**

MJ ロジパーク 船橋 2

物件名称	MJ ロジパーク 船橋 2	
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	2022 年 12 月 1 日	
取得予定価格	4,880,210,000 円	
取得先	小田急不動産株式会社	
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	2022 年 12 月 1 日
	信託期間満了日	2032 年 12 月 31 日
土地	所有形態	所有権
	所在地	千葉県船橋市浜町三丁目 2 番地 3
	敷地面積	6,314.44 m <sup>2</sup>
	用途地域	準工業地域
	容積率	300%
	建蔽率	60%
建物	所有形態	所有権
	竣工日	2022 年 2 月 28 日
	延床面積	19,219.10 m <sup>2</sup>
	構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造アルミニウムメッキ鋼板ぶき 5 階建
	種類	倉庫
担保の状況	なし	
鑑定評価額	6,500,000,000 円（価格時点：2022 年 9 月 1 日）	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
PML 値	3.3%（東京海上ディールール株式会社作成の地震リスク評価報告書によります。）	
PM 会社	株式会社東京流通センター	
賃貸借の 内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	オリエンタル急行株式会社
	年間賃料	非開示（注）
	敷金・保証金	非開示（注）
	賃貸面積	19,219.10 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積	19,219.10 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
特記事項	該当事項はありません。	

（注）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：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。

鑑定評価書の概要			
物件名称	MJロジパーク船橋2	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	6,500,000	価格時点	2022年9月1日
項目	内容	根拠等	
収益価格	6,500,000	直接還元法及びDCF法を適用し査定	
直接還元法による収益価格	6,740,000		
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示 (注)		
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	非開示 (注)		
②水道光熱費収入	非開示 (注)		
③駐車場収入	非開示 (注)		
④その他収入	非開示 (注)		
⑤空室損失相当額	非開示 (注)		
⑥貸倒損失相当額	非開示 (注)		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	非開示 (注)		
⑦維持・管理費	非開示 (注)		
⑧水道光熱費	非開示 (注)		
⑨修繕費	非開示 (注)		
⑩公租公課	31,056	公租公課実額及び類似事例等に基づき査定	
⑪プロパティマネジメント フィー	非開示 (注)		
⑫テナント募集費用等	非開示 (注)		
⑬損害保険料	非開示 (注)		
⑭その他費用	非開示 (注)		
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	259,256		
(4) 一時金の運用益	750	運用利回りを1.0%と査定	
(5) 資本的支出	3,750	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用に基づき査定	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	256,256		
(7) 還元利回り	3.8%	対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定	
DCF法による収益価格	6,400,000		
割引率	3.7%	対象不動産の個別リスクを勘案して査定。なお初年度～8年度を	
	3.9%	3.7%、9年度以降を3.9%として査定	
最終還元利回り	4.0%		
積算価格	6,490,000		
土地比率	58.1%		
建物比率	41.9%		
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額（正常価格）を上記のとおり決定した。	

(注) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している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、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。


**三菱地所物流リート投資法人**

MJ ロジパーク印西 1

物件名称	MJ ロジパーク印西 1	
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	2022 年 10 月 25 日	
取得予定価格	4,353,100,000 円	
取得先	小田急不動産株式会社	
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	2022 年 10 月 25 日
	信託期間満了日	2032 年 10 月 31 日
土地	所有形態	所有権
	所在地	千葉県印西市松崎台二丁目 2 番地 2
	敷地面積	12,405.04 m <sup>2</sup>
	用途地域	準工業地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
建物	所有形態	所有権
	竣工日	2021 年 7 月 1 日
	延床面積	20,993.81 m <sup>2</sup>
	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建
	種類	倉庫
担保の状況	なし	
鑑定評価額	5,180,000,000 円（価格時点：2022 年 9 月 1 日）	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
PML 値	2.1%（東京海上ディール株式会社作成の地震リスク評価報告書によります。）	
PM 会社	株式会社シーアールイー	
賃貸借の 内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	西濃運輸株式会社
	年間賃料	非開示（注）
	敷金・保証金	非開示（注）
	賃貸面積	20,980.63 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積	20,980.63 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
特記事項	該当事項はありません。	

（注）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：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。

鑑定評価書の概要			
物件名称	MJロジパーク印西1	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	5,180,000	価格時点	2022年9月1日
項目	内容	根拠等	
収益価格	5,180,000	直接還元法及びDCF法を適用し査定	
直接還元法による収益価格	5,320,000		
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示 (注)		
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	非開示 (注)		
②水道光熱費収入	非開示 (注)		
③駐車場収入	非開示 (注)		
④その他収入	非開示 (注)		
⑤空室損失相当額	非開示 (注)		
⑥貸倒損失相当額	非開示 (注)		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	非開示 (注)		
⑦維持・管理費	非開示 (注)		
⑧水道光熱費	非開示 (注)		
⑨修繕費	非開示 (注)		
⑩公租公課	30,000	公租公課実額及び類似事例等に基づき査定	
⑪プロパティマネジメント フィー	非開示 (注)		
⑫テナント募集費用等	非開示 (注)		
⑬損害保険料	非開示 (注)		
⑭その他費用	非開示 (注)		
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	221,264		
(4) 一時金の運用益	1,295	運用利回りを1.0%と査定	
(5) 資本的支出	4,440	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用に基づき査定	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	218,120		
(7) 還元利回り	4.1%	対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定	
DCF法による収益価格	5,120,000		
割引率	4.0%	対象不動産の個別リスクを勘案して査定。なお初年度～8年度を	
	4.2%	4.0%、9年度以降を4.2%として査定	
最終還元利回り	4.3%		
積算価格	5,190,000		
土地比率	35.5%		
建物比率	64.5%		
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		市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額（正常価格）を上記のとおり決定した。	

(注) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している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、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。


**三菱地所物流リート投資法人**

MJ ロジパーク高槻 1

物件名称	MJ ロジパーク高槻 1	
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	2022 年 10 月 25 日	
取得予定価格	5,500,000,000 円	
取得先	国内一般事業会社（注）	
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	2022 年 10 月 25 日
	信託期間満了日	2032 年 10 月 31 日
土地	所有形態	所有権
	所在地	大阪府高槻市辻子三丁目 50 番地 1
	敷地面積	9,915.37 m <sup>2</sup>
	用途地域	準工業地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
建物	所有形態	所有権
	竣工日	2021 年 5 月 1 日
	延床面積	20,842.80 m <sup>2</sup>
	構造／階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 4 階建
	種類	倉庫
担保の状況	なし	
鑑定評価額	6,510,000,000 円（価格時点：2022 年 9 月 1 日）	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
PML 値	8.1%（東京海上ディーアール株式会社作成の地震リスク評価報告書によります。）	
PM 会社	株式会社ザイマックス関西	
賃貸借の 内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	株式会社ロンコ・ジャパン
	年間賃料	非開示（注）
	敷金・保証金	非開示（注）
	賃貸面積	20,897.84 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積	20,897.84 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
特記事項	該当事項はありません。	

（注）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：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。

鑑定評価書の概要			
物件名称	MJロジパーク高槻1	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	6,510,000	価格時点	2022年9月1日
項目	内容	根拠等	
収益価格	6,510,000	直接還元法及びDCF法を適用し査定	
直接還元法による収益価格	6,720,000		
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示 (注)		
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	非開示 (注)		
②水道光熱費収入	非開示 (注)		
③駐車場収入	非開示 (注)		
④その他収入	非開示 (注)		
⑤空室損失相当額	非開示 (注)		
⑥貸倒損失相当額	非開示 (注)		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	非開示 (注)		
⑦維持・管理費	非開示 (注)		
⑧水道光熱費	非開示 (注)		
⑨修繕費	非開示 (注)		
⑩公租公課	38,296	公租公課実額に基づき査定	
⑪プロパティマネジメント フィー	非開示 (注)		
⑫テナント募集費用等	非開示 (注)		
⑬損害保険料	非開示 (注)		
⑭その他費用	非開示 (注)		
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	265,272		
(4) 一時金の運用益	777	運用利回りを1.0%と査定	
(5) 資本的支出	4,110	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用に基づき査定	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	261,939		
(7) 還元利回り	3.9%	対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定	
DCF法による収益価格	6,420,000		
割引率	3.8%	対象不動産の個別リスクを勘案して査定。なお初年度～9年度を3.8%、10年度以降を4.0%として査定	
最終還元利回り	4.1%		
積算価格	6,830,000		
土地比率	53.4%		
建物比率	46.6%		
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額（正常価格）を上記のとおり決定した。		

(注) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している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、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。

MJ ロジパーク 東大阪 1

物件名称	MJ ロジパーク 東大阪 1	
用途	物流施設	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2022 年 10 月 25 日	
取得予定価格	1,687,200,000 円	
取得先	国内一般事業会社（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	2022 年 2 月 28 日
	信託期間満了日	2032 年 10 月 31 日
土地	所有形態	所有権
	所在地	大阪府東大阪市加納四丁目 13 番地 4
	敷地面積	4,727.69 m <sup>2</sup> （注 2）
	用途地域	工業専用地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
建物	所有形態	所有権
	竣工日	1991 年 4 月 20 日
	延床面積	10,185.04 m <sup>2</sup>
	構造／階数	鉄骨造陸屋根 5 階建
	種類	倉庫・事務所
担保の状況	なし	
鑑定評価額	2,050,000,000 円（価格時点：2022 年 9 月 1 日）	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
PML 値	11.0%（東京海上ディーアール株式会社作成の地震リスク評価報告書によります。）	
PM 会社	株式会社東京流通センター	
賃貸借の 内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	中島運送株式会社
	年間賃料	非開示（注 1）
	敷金・保証金	非開示（注 1）
	賃貸面積	10,185.04 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積	10,185.04 m <sup>2</sup>
	稼働率	100.0%
特記事項	該当事項はありません。	

（注 1）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）信託受託者が所有する土地のうち南側の一部は通路状敷地となっています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。



鑑定評価書の概要			
物件名称	MJロジパーク東大阪1	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	2,050,000	価格時点	2022年9月1日
項目	内容	根拠等	
収益価格	2,050,000	直接還元法及びDCF法を適用し査定	
直接還元法による収益価格	2,070,000		
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示 (注)		
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	非開示 (注)		
②水道光熱費収入	非開示 (注)		
③駐車場収入	非開示 (注)		
④その他収入	非開示 (注)		
⑤空室損失相当額	非開示 (注)		
⑥貸倒損失相当額	非開示 (注)		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	非開示 (注)		
⑦維持・管理費	非開示 (注)		
⑧水道光熱費	非開示 (注)		
⑨修繕費	非開示 (注)		
⑩公租公課	6,905	公租公課実額に基づき査定	
⑪プロパティマネジメント フィー	非開示 (注)		
⑫テナント募集費用等	非開示 (注)		
⑬損害保険料	非開示 (注)		
⑭その他費用	非開示 (注)		
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	89,131		
(4) 一時金の運用益	249	運用利回りを1.0%と査定	
(5) 資本的支出	2,430	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用に基づき査定	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	86,951		
(7) 還元利回り	4.2%	対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定	
DCF法による収益価格	2,040,000		
割引率	4.1%	対象不動産の個別リスクを勘案して査定。なお初年度～10年度を	
	4.3%	4.1%、11年度以降を4.3%として査定	
最終還元利回り	4.4%		
積算価格	1,980,000		
土地比率	67.0%		
建物比率	33.0%		
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額（正常価格）を上記のとおり決定した。		

(注) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している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、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。



# 三菱地所物流リート投資法人

MJ インダストリアルパーク川西（底地）

物件名称	MJ インダストリアルパーク川西（底地）	
用途	その他	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2022年10月25日	
取得予定価格	2,125,400,000円	
取得先	国内一般事業会社（注）	
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	2022年7月29日
	信託期間満了日	2032年10月31日
土地	所有形態	所有権
	所在地	兵庫県川西市多田桜木一丁目125番1
	敷地面積	9,353.48㎡
	用途地域	近隣商業地域
	容積率	300%
	建蔽率	80%
建物	所有形態	-
	竣工日	-
	延床面積	-
	構造／階数	-
	種類	-
担保の状況	なし	
鑑定評価額	2,600,000,000円（価格時点：2022年9月1日）	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
PML 値	-	
PM 会社	-	
賃貸借の 内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	非開示（注）
	年間賃料	非開示（注）
	敷金・保証金	非開示（注）
	賃貸面積	9,353.48㎡
	賃貸可能面積	9,353.48㎡
	稼働率	100.0%
特記事項	・本物件の土地の一部に、兵庫県を地上権者とする流域下水道管渠所有及び設置を目的とした区分地上権を設定しています。なお、当該地上権の地代は発生しません。	

（注）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：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。

鑑定評価書の概要			
物件名称	MJインダストリアルパーク川西 (底地)	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	2,600,000	価格時点	2022年9月1日
項目	内容	根拠等	
収益価格	2,600,000	直接還元法及びDCF法を適用し査定	
直接還元法による収益価格	2,790,000		
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示 (注)		
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	非開示 (注)		
②水道光熱費収入	非開示 (注)		
③駐車場収入	非開示 (注)		
④その他収入	非開示 (注)		
⑤空室損失相当額	非開示 (注)		
⑥貸倒損失相当額	非開示 (注)		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	非開示 (注)		
⑦維持・管理費	非開示 (注)		
⑧水道光熱費	非開示 (注)		
⑨修繕費	非開示 (注)		
⑩公租公課	9,512	公租公課実額に基づき査定	
⑪プロパティマネジメント フィー	非開示 (注)		
⑫テナント募集費用等	非開示 (注)		
⑬損害保険料	非開示 (注)		
⑭その他費用	非開示 (注)		
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	94,535		
(4) 一時金の運用益	520	運用利回りを1.0%と査定	
(5) 資本的支出	-		
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	95,055		
(7) 還元利回り	3.9%	対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定	
DCF法による収益価格	2,600,000		
割引率	3.8%	現行契約内容及び不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定	
最終還元利回り	4.0%		
積算価格	-	本件では原価法は適用せず	
土地比率	-		
建物比率	-		
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	市場参加者(需要者)の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに底地(事業用定期借地権の付着する土地)としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、底地割合法による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額(正常価格)を上記のとおり決定した。		

(注) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している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、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。)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できません。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売出人から入手することができ、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。

# 三菱地所物流リート投資法人

## 4. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

MJ ロジパーク船橋2に係る売買契約はフォワード・コミットメント等に該当します。

当該売買契約においては、本投資法人による売買代金及び関連する諸費用の支払いに必要な全ての資金調達（本投資法人が予定する投資口の発行及び金融機関からの金銭消費貸借契約に基づく借入れを含みます。）が完了していることが、売買代金支払義務の前提条件となっています。したがって、投資口の発行又は資金の借入れ等が完了できずに当該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、本投資法人は売買代金支払義務を負わないため、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。

## 5. 取得先の概要

### (1) ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟（共有持分45%）

名称	メック都市開発11号特定目的会社
所在地	東京都中央区新川二丁目27番1号
代表者の役職・氏名	取締役 菊池 省吾
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並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化にかかる業務に付帯する一切の業務
資本金	非開示（注）
設立年月日	2019年11月26日
純資産	非開示（注）
総資産	非開示（注）
大株主	非開示（注）
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、本資産運用会社の親会社である三菱地所が出資する特定目的会社です。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

（注）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：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。



# 三菱地所物流リート投資法人

(2) ロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟(共有持分45%)

名称	三菱地所株式会社
所在地	東京都千代田区大手町一丁目1番1号
代表者の役職・氏名	執行役社長 吉田 淳一
事業内容	不動産の開発、運営、管理、販売、運用 他
資本金	142,414百万円(2022年3月31日現在)
設立年月日	1937年5月7日
純資産	2,236,432百万円(2022年3月31日現在)
総資産	6,493,917百万円(2022年3月31日現在)
大株主	日本マスタートラスト信託銀行株式会社信託口:17.26% (2022年3月31日現在)
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4.07%を保有しています。また、当該会社は、本日現在において、本資産運用会社の発行済株式総数の100.0%を保有しています。
人的関係	本投資法人の執行役員は、当該会社の従業員であり、当該会社から本資産運用会社に出向しており、本投資法人の執行役員を兼職しています。2022年8月31日現在において、本資産運用会社の役職員のうち、12名が当該会社からの出向者です。
取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約、「三菱」及び「MITSUBISHI」の商標(商標登録番号第4853087号及び第4853088号)に関する商標使用許諾契約、「ロジクロス(ロゴマーク)」の商標(商標登録番号第5674165号)に関する商標使用許諾契約を締結しています。また、当該会社は、保有資産の信託受託者との間で、屋根賃貸借契約及び土地(駐車場用地)転貸借契約を締結しています。さらに、当該会社は、保有資産の信託受託者等との間でプロパティマネジメント業務委託契約を締結しており、取得予定資産の信託受託者等との間でプロパティマネジメント業務委託契約を締結する予定です。
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。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。)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できません。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売出人から入手することができ、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。



# 三菱地所物流リート投資法人

## (3) MJ ロジパーク船橋2、MJ ロジパーク印西1

名称	小田急不動産株式会社
所在地	東京都渋谷区初台一丁目47番1号
代表者の役職・氏名	取締役社長 五十嵐 秀
事業内容	土地建物販売業、戸建住宅及びマンション等の建設・販売、住宅地等の開発・販売 他
資本金	2,140百万円(2022年3月31日現在)
設立年月日	1964年12月16日
純資産	非開示(注)
総資産	非開示(注)
大株主	小田急電鉄株式会社:100.0%(2022年3月31日現在)
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。

(注) 開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

## (4) ロジクロス横浜港北、MJ ロジパーク高槻1、MJ ロジパーク東大阪1、MJ インダストリアルパーク川西(底地)

名称等の開示については取得先である国内一般事業会社より了承を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該取得先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、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。)上の利害関係人等及び本資産運用会社の利害関係人等取引規程に定める利害関係人に該当しません。

ご注意: 本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。)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できません。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売出人から入手することができ、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。

# 三菱地所物流リート投資法人

## 6. 利害関係人等との取引

ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 A 棟（共有持分 45%）の取得先であるメック都市開発 11 号特定目的会社及びロジスタ・ロジクロス茨木彩都 B 棟（共有持分 45%）の取得先である三菱地所株式会社は、本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程上の利害関係人に該当するため、本資産運用会社は、各相手方との間で取引を行うにあたり、当該利害関係人等取引規程に定める意思決定手続きを経ています。

## 7. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者からの物件取得は以下のとおりです。以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

物件名 (所在地) (注)	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都 A 棟 (共有持分 45%) (大阪府茨木市 彩都もえぎ一丁目 3 番地 2)	① メック都市開発 11 号特定目的会社 ② 本資産運用会社の親会社である三菱地所株式会社が出資する特定目的会社 ③ 開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外	-
	1 年を超えて所有しているため省略	-	-
	2021 年 5 月（建物新築） 2020 年 3 月（土地）	-	-
ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都 B 棟 (共有持分 45%) (大阪府茨木市 彩都もえぎ一丁目 4 番地 4)	① 三菱地所株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 開発目的で取得	特別な利害関係にある者以外	-
	1 年を超えて所有しているため省略	-	-
	2021 年 4 月（建物新築） 2020 年 3 月（土地）	-	-

(注) 「所在地」は、登記簿上の記載に基づき（複数ある場合にはそのうちの筆）を記載しています。

## 8. 媒介の概要

該当事項はありません。

## 9. 今後の見通し

本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「2022 年 8 月期 決算短信（REIT）」及び「2023 年 2 月期（第 13 期）の運用状況の予想の修正及び 2023 年 8 月期（第 14 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。

以上

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

### <添付資料>

参考資料 1 ポートフォリオ一覧

参考資料 2 取得予定資産の周辺地図・外観写真

参考資料 3 取得予定資産の建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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	物件名称	所在地	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)	鑑定NOI利回り(%) (注4)	物件タイプ (注5)
物流施設	ロジクロス福岡久山	福岡県糟屋郡久山町	5,770	2.2	7,810	6.1	マルチ
	ロジクロス厚木	神奈川県厚木市	8,440	3.2	9,440	4.5	マルチ
	ロジクロス神戸三田	兵庫県神戸市	3,900	1.5	4,400	5.1	BTS
	ロジクロス大阪	大阪府大阪市	9,743	3.7	10,300	4.3	マルチ
	ロジクロス名古屋笠寺	愛知県名古屋市	14,424	5.5	17,300	5.0	マルチ
	ロジクロス習志野	千葉県習志野市	11,851	4.5	12,400	4.3	マルチ
	ロジクロス厚木Ⅱ	神奈川県厚木市	9,838	3.8	10,500	4.4	マルチ
	ロジクロス横浜港北	神奈川県横浜市	7,821	3.0	8,110	4.1	マルチ
	ロジポート相模原 (注6)	神奈川県相模原市	21,364	8.2	24,500	4.7	マルチ
	ロジポート橋本 (注7)	神奈川県相模原市	18,200	7.0	21,600	4.7	マルチ
	ロジポート大阪大正 (注8)	大阪府大阪市	10,484	4.0	12,187	4.6	マルチ
	ロジポート川崎ベイ (注7)	神奈川県川崎市	36,000	13.8	40,680	4.4	マルチ
	ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都A棟(注9)	大阪府茨木市	15,150	5.8	15,700	4.2	マルチ
	ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都B棟(注9)	大阪府茨木市	3,900	1.5	3,980	4.3	マルチ
	MJロジパーク船橋1	千葉県船橋市	5,400	2.1	6,690	6.6	マルチ
	MJロジパーク厚木1	神奈川県厚木市	6,653	2.5	7,190	4.5	マルチ
	MJロジパーク加須1	埼玉県加須市	1,272	0.5	1,560	5.7	マルチ
	MJロジパーク大阪1	大阪府大阪市	6,090	2.3	8,120	5.8	マルチ
	MJロジパーク福岡1	福岡県糟屋郡宇美町	6,130	2.3	7,230	5.7	マルチ

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。



区分	物件名称	所在地	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）	鑑定NOI 利回り（%） （注4）	物件 タイプ （注5）
物流施設	MJロジパーク土浦1	茨城県 土浦市	3,133	1.2	3,570	5.3	BTS
	MJロジパーク西宮1	兵庫県 西宮市	2,483	0.9	2,710	5.7	BTS
	MJロジパーク春日井1	愛知県 春日井市	13,670	5.2	15,100	4.8	マルチ
	MJロジパーク加須2	埼玉県 加須市	1,637	0.6	1,720	5.0	BTS
	MJロジパーク仙台1	宮城県 多賀城市	7,388	2.8	7,660	5.1	マルチ
	MJロジパーク印西1	千葉県 印西市	4,353	1.7	5,180	5.1	マルチ
	MJロジパーク高槻1	大阪府 高槻市	5,500	2.1	6,510	4.8	マルチ
	MJロジパーク東大阪1	大阪府 東大阪市	1,687	0.6	2,050	5.3	BTS
	MJロジパーク船橋2	千葉県 船橋市	4,880	1.9	6,500	5.3	マルチ
その他	MJインダストリアル パーク堺（底地）	大阪府 堺市	5,600	2.1	5,780	3.8	底地
	MJインダストリアル パーク神戸（底地）	兵庫県 神戸市	4,970	1.9	5,720	5.1	底地
	MJインダストリアル パーク千葉北（底地）	千葉県 千葉市	1,800	0.7	1,980	4.4	底地
	MJインダストリアル パーク川西（底地）	兵庫県 川西市	2,125	0.8	2,600	4.4	底地
合計／平均		-	261,659	100.0	296,777	4.7	-

（注1）「取得（予定）価格」は、保有資産及び取得予定資産に係る各売買契約に記載された各信託受益権の売買代金を、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）価格の合計額に対する保有資産及び取得予定資産の取得（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。そのため、投資比率の合計が一致しない場合があります。

（注3）「鑑定評価額」は、保有資産については2022年8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、取得予定資産については2022年9月1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。

（注4）「鑑定NOI利回り」は、各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得（予定）価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「合計／平均」欄は、取得（予定）価格に基づく加重平均を記載しています。

（注5）「物件タイプ」の「マルチ」とはマルチテナント型を、「BTS」とはBTS型を、「底地」とは底地物件をそれぞれいいます。

（注6）ロジポート相模原に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人の持分割合（49%）に相当する数値を記載しています。

（注7）ロジポート橋本及びロジポート川崎ベイに係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人の持分割合（45%）に相当する数値を記載しています。

（注8）ロジポート大阪大正に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人の持分割合（37.5%）に相当する数値を記載しています。

（注9）ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟及びロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟に係る取得予定価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得を予定する持分割合（45%）に相当する数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。

ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 A 棟（共有持分 45%）



ロジスタ・ロジクロス茨木彩都 B 棟（共有持分 45%）



ロジクロス横浜港北



ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。

MJ ロジパーク船橋 2



MJ ロジパーク印西 1



MJ ロジパーク高槻 1



ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。

MJ ロジパーク東大阪 1



MJ インダストリアルパーク川西 (底地)



ご注意：本報道発表文は、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文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）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できません。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売出人から入手することができ、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。

区分	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
		ER調査業者	調査書日付	短期修繕更新費用 (千円) (注1)	長期修繕更新費用 (千円) (注2)	PML調査業者	評価書日付	PML値 (%)
物流施設	ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都A棟 (注3)	東京海上ディーアール 株式会社	2022年 8月	-	175,557	東京海上ディーアール 株式会社	2022年 8月	0.6
	ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都B棟 (注3)	東京海上ディーアール 株式会社	2022年 8月	-	57,554	東京海上ディーアール 株式会社	2022年 8月	6.3
	ロジクロス横浜港北	東京海上ディーアール 株式会社	2022年 8月	-	60,647	東京海上ディーアール 株式会社	2022年 8月	4.4
	MJロジパーク船橋2	東京海上ディーアール 株式会社	2022年 9月	-	65,983	東京海上ディーアール 株式会社	2022年 9月	3.3
	MJロジパーク印西1	東京海上ディーアール 株式会社	2022年 9月	-	80,880	東京海上ディーアール 株式会社	2022年 9月	2.1
	MJロジパーク高槻1	東京海上ディーアール 株式会社	2022年 9月	-	70,523	東京海上ディーアール 株式会社	2022年 9月	8.1
	MJロジパーク東大阪1	東京海上ディーアール 株式会社	2022年 9月	-	38,229	東京海上ディーアール 株式会社	2022年 9月	11.0
その他	MJインダストリアル パーク川西(底地) (注4)	-	-	-	-	-	-	
合計/ポートフォリオPML値		-	-	-	3,250,211 (注5)	-	-	1.7 (注6)

(注1) 「短期修繕更新費用」は、調査書日付から起算して緊急及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を記載しています。

(注2) 「長期修繕更新費用」は、調査書日付から起算して12年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を記載しています。

(注3) ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟及びロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟に係る短期修繕更新費用の見積額及び長期修繕更新費用の見積額は、本投資法人が取得を予定する持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。

(注4) MJインダストリアルパーク川西(底地)は、底地のみの取得を予定しており、建物は保有しないことから、短期修繕更新費用の見積額、長期修繕更新費用の見積額及びPML値を算定していません。

(注5) 保有資産及び取得予定資産のうち、MJインダストリアルパーク堺(底地)、MJインダストリアルパーク神戸(底地)、MJインダストリアルパーク千葉北(底地)及びMJインダストリアルパーク川西(底地)を除く28物件の合計を記載しています。

(注6) 「ポートフォリオPML値」は、東京海上ディーアール株式会社が試算した2022年9月付「地震リスク評価報告書-ポートフォリオ評価版-28物件」に基づき記載しています。「ポートフォリオPML値」は保有資産及び取得予定資産のうち、MJインダストリアルパーク堺(底地)、MJインダストリアルパーク神戸(底地)、MJインダストリアルパーク千葉北(底地)及びMJインダストリアルパーク川西(底地)を除く28物件の集合体に対して個別物件と同様にPMLを求めた数値(ポートフォリオPML値)を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。また、本報道発表文は、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。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。)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できません。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売出人から入手することができ、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。