

平成 28 年 8 月 2 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

資産の取得完了に関するお知らせ

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。)は、本日、平成 28 年 7 月 1 日に提出した有価証券届出書に記載の不動産信託受益権のうち、下記 8 物件(以下「取得資産」といいます。)の取得を完了しましたので、お知らせいたします。

なお、本日取得を完了した取得資産以外の不動産信託受益権 1 物件(GLP・MFLP 市川塩浜)については、平成 28 年 9 月 1 日に取得を完了する予定です。

記

1. 取得の概要

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得価格(百万円)(注 1)
物流 不動産	2	MFLP 久喜	埼玉県久喜市	12,500
	3	MFLP 横浜大黒 (注 2)	神奈川県横浜市	10,100 (準共有持分 50%)
	4	MFLP 八潮	埼玉県八潮市	9,650
	5	MFLP 厚木	神奈川県愛甲郡	7,810
	6	MFLP 船橋西浦	千葉県船橋市	6,970
	7	MFLP 柏	千葉県柏市	6,300
	8	MFLP 堺 (注 2)	大阪府堺市	4,500 (準共有持分 20%)
	小計(7 物件)		-	57,830
インダ ストリアル 不動産	9	MFIP 印西 (注 2)	千葉県印西市	2,180 (準共有持分 20%)
	小計(1 物件)		-	2,180
	合計(8 物件)		-	60,010

(注 1) 「取得価格」は、取得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) 「MFLP 横浜大黒」、「MFLP 堺」及び「MFIP 印西」に係る取得価格は、本投資法人が取得した各物件の準共有持分割合(それぞれ 50%、20%及び 20%)に相当する数値を記載しています。

- (1) 売 買 契 約 締 結 日 平成 28 年 6 月 30 日
- (2) 取 得 日 平成 28 年 8 月 2 日
- (3) 取 得 先 後記「3. 取得先の概要」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に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

- (4) 取得資金 平成28年7月1日及び平成28年7月25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及び借入金（注）
- (5) 決済方法 引渡時に全額支払

（注）当該借入金の詳細については、本投資法人が本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得資産の内容

以下の表は、各取得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、平成28年5月31日現在の状況を記載しています。

(1) 区分に関する説明

- ・「用途」は、本投資法人の各取得資産について、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、各取得資産の取得時における種類を記載しています。
- ・「取得年月日」は、取得資産に係る各信託受益権売買契約に記載された取得年月日を記載しています。
- ・「取得価格」は、取得資産に係る各信託受益権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、各取得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。）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、各物件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、各取得資産についてマスターリース契約を締結している場合には、マスターリース会社を記載しています。
- ・「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場合には、「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。
- ・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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

- 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、建物の特性に応じて、「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。
 - 「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。
 - 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。
 - テナントの内容の「テナント数」は、平成 28 年 5 月 31 日現在における各取得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、各取得資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、取得資産につき同一の賃借人が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、平成 28 年 5 月 31 日現在における各取得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、対象賃貸借契約に表示された月間賃料（平成 28 年 5 月 31 日現在において、各対象賃貸借契約上、建物の不動産取得税及び登録免許税が確定するまでの賃料が暫定賃料と位置づけられている場合は、当該暫定賃料をもって「月間賃料」を計算します。また、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、各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、同賃貸借契約の平成 28 年 5 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、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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

- ・テナントの内容の「敷金・保証金」は、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（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、各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、同賃貸借契約の平成 28 年 5 月分の敷金・保証金の残高を基に算出しています。
 - ・テナントの内容の「賃貸面積」は、平成 28 年 5 月 31 日現在における取得資産のうち建物に係る対象賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、取得資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に対象賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、賃貸面積は、平成 28 年 5 月 31 日現在で対象賃貸借契約を締結済みであれば、平成 28 年 5 月 31 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。
 - ・テナントの内容の「賃貸可能面積」は、平成 28 年 5 月 31 日現在における取得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、平成 28 年 5 月 31 日現在における取得資産のうち建物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、各不動産又は各取得資産の権利関係・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に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(物件番号2) MFLP 久喜

物件名称	MFLP 久喜	
用途	物流施設	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成 28 年 8 月 2 日	
取得価格	12,500 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	平成 26 年 7 月 4 日
	信託期間満了日	平成 38 年 6 月 30 日
土地	所有形態	所有権
	所在地	埼玉県久喜市清久町 1 番 10
	敷地面積	35,037 m ²
	用途地域	工業専用地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60% (注)
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	平成 26 年 7 月 7 日
	延床面積	73,153 m ²
	構造/階数	鉄骨造 4 階建
	種類	倉庫、事務所
	物件タイプ	スロープ型 MFLP
	環境評価	CASBEE 新築 A ランク
担保の状況	なし	
テナントの 内容	テナント数	3
	主なテナントの 名称	国分首都圏株式会社
	年間賃料	820 百万円
	敷金・保証金	310 百万円
	賃貸面積	67,925 m ²
	賃貸可能面積	67,925 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	・北側隣接地よりフェンス等の一部が本件土地に越境していますが、かかる越境について、隣接地所有者と確認書を締結しています。	

(注) 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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(物件番号3) MFLP 横浜大黒

物件名称	MFLP 横浜大黒	
用途	物流施設	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成 28 年 8 月 2 日	
取得価格	10,100 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	平成 25 年 7 月 23 日
	信託期間満了日	平成 35 年 7 月 31 日
土地	所有形態	所有権 (準共有持分 50%)
	所在地	神奈川県横浜市鶴見区大黒町 43 番 1
	敷地面積	47,974 m ²
	用途地域	工業専用地域
	容積率	200% (注 2)
	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50%)
	建築時期	平成 21 年 4 月 14 日
	延床面積	100,530 m ²
	構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 7 階建
	種類	倉庫
	物件タイプ	ランプウェイ型 MFLP
	環境評価	-
担保の状況	なし	
テナントの内容	テナント数	5
	主なテナントの名称	アクロストラnsポート株式会社
	年間賃料	656 百万円 (注 1)
	敷金・保証金	224 百万円 (注 1)
	賃貸面積	47,929 m ² (注 1)
	賃貸可能面積	47,929 m ² (注 1)
	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本投資法人が本信託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信託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 ヶ月前までに、いずれの準共有者からも本信託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事前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又は④に従って譲渡する場合はこの限りでないものとされています。</p> <p>③各準共有者は、他の準共有者の承諾なく、一定のスポンサー関係者に該当する者に対して自己が保有する準共有持分を譲渡することができるものとされています。</p>	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

	<p>④各準共有者は、自らが保有する準共有持分の全部又は一部を上記③各号に記載以外の者に対して売却する場合には、事前に他の準共有者に対して当該準共有持分の譲渡の相手方、譲渡予定日、譲渡予定価格その他譲渡の相手方と合意した主要な契約条件につき通知するものとされています。当該他の準共有者に当該準共有持分の購入（但し、譲渡予定価格以上の価格によるものに限ります。）の意向がある場合には、当該準共有持分を当該他の準共有者に対して譲渡予定価格以上の価格及び通知された契約条件にて譲渡するものとされています。当該他の準共有者が購入の意向がないと通知した場合には、第三者への当該譲渡を承諾したとみなすものとされています。</p> <p>⑤本物件及び本信託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、他の準共有者が保有する準共有持分に関する売渡希望価格を通知して、売り渡すことを請求することができる等とされています。</p>
--	--

(注1) 本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち50%を取得していますが、物件全体の数値を記載しています。但し、年間賃料、敷金・保証金、賃貸面積及び賃貸可能面積については、準共有持分割合に相当する数値を記載しています。

(注2) 本物件の建物の容積率は200%ですが、適用される容積率は219.90%となります。

(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39.65%となります。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(物件番号4) MFLP 八潮

物件名称	MFLP 八潮	
用途	物流施設	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成 28 年 8 月 2 日	
取得価格	9,650 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	平成 27 年 2 月 27 日
	信託期間満了日	平成 38 年 8 月 31 日
土地	所有形態	所有権
	所在地	埼玉県八潮市大字南後谷字粒田北 99 番 1
	敷地面積	23,422 m ²
	用途地域	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	平成 26 年 3 月 24 日
	延床面積	40,728 m ²
	構造/階数	鉄骨造 4 階建
	種類	倉庫、事務所
	物件タイプ	ボックス型 MFLP
	環境評価	CASBEE 新築 A ランク
担保の状況	なし	
テナントの 内容	テナント数	2
	主なテナントの 名称	株式会社イー・ロジット
	年間賃料	非開示 (注)
	敷金・保証金	非開示 (注)
	賃貸面積	39,692 m ²
	賃貸可能面積	39,692 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	該当ありません。	

(注) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(物件番号5) MFLP 厚木

物件名称	MFLP 厚木	
用途	物流施設	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成 28 年 8 月 2 日	
取得価格	7,810 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	平成 28 年 8 月 2 日
	信託期間満了日	平成 38 年 8 月 31 日
土地	所有形態	所有権
	所在地	神奈川県愛甲郡愛川町中津字桜台 4021 番 1
	敷地面積	20,522 m ²
	用途地域	工業専用地域
	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	平成 27 年 3 月 13 日
	延床面積	40,942 m ²
	構造/階数	鉄骨造 5 階建
	種類	倉庫、事務所
	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	
テナントの内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	サン都市建物株式会社
	年間賃料	非開示 (注 2)
	敷金・保証金	非開示 (注 2)
	賃貸面積	40,958 m ²
	賃貸可能面積	40,958 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	<p>・本土地の一部に関し、東京電力株式会社に対し送電線路の架設及び保守等のための地役権が設定されており、また、東京電力株式会社との間で送電線路に支障となる行為の禁止を内容とする契約が締結されています。</p>	

(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 45% となります。

(注 2) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(物件番号6) MFLP 船橋西浦

物件名称	MFLP 船橋西浦	
用途	物流施設	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成 28 年 8 月 2 日	
取得価格	6,970 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	平成 26 年 9 月 30 日
	信託期間満了日	平成 38 年 8 月 31 日
土地	所有形態	所有権
	所在地	千葉県船橋市西浦三丁目 10 番 13
	敷地面積	15,518 m ²
	用途地域	工業専用地域
	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	平成 27 年 2 月 6 日
	延床面積	30,947 m ²
	構造/階数	鉄骨造 4 階建
	種類	倉庫、事務所
	物件タイプ	ボックス型 MFLP
	環境評価	CASBEE 新築 A ランク
担保の状況	なし	
テナントの 内容	テナント数	1
	主なテナントの 名称	株式会社ダイワコーポレーション
	年間賃料	非開示 (注)
	敷金・保証金	非開示 (注)
	賃貸面積	31,034 m ²
	賃貸可能面積	31,034 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	該当ありません。	

(注) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(物件番号7) MFLP 柏

物件名称	MFLP 柏	
用途	物流施設	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成 28 年 8 月 2 日	
取得価格	6,300 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	平成 28 年 8 月 2 日
	信託期間満了日	平成 38 年 8 月 31 日
土地	所有形態	所有権
	所在地	千葉県柏市青田新田飛地字向割 259 番 1
	敷地面積	15,484 m ²
	用途地域	工業専用地域
	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	平成 27 年 11 月 30 日
	延床面積	31,242 m ²
	構造/階数	鉄筋コンクリート造 4 階建
	種類	倉庫、事務所
	物件タイプ	ボックス型 MFLP
	環境評価	CASBEE 新築 A ランク
担保の状況	なし	
テナントの内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	株式会社日立物流
	年間賃料	非開示 (注 2)
	敷金・保証金	非開示 (注 2)
	賃貸面積	31,291 m ²
	賃貸可能面積	31,291 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	・西側隣接地より縁石の一部等が本件土地に越境していますが、かかる越境について、隣接地所有者と越境の取扱いについて合意しています。	

(注 1) 本物件の土地の建ぺい率は 60% ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は 70% となります。

(注 2) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(物件番号8) MFLP 堺

物件名称	MFLP 堺	
用途	物流施設	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成 28 年 8 月 2 日	
取得価格	4,500 百万円	
信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託設定日	平成 26 年 9 月 1 日
	信託期間満了日	平成 36 年 9 月 30 日
土地	所有形態	所有権 (準共有持分 20%)
	所在地	大阪府堺市堺区築港八幡町 1 番 171
	敷地面積	57,792 m ²
	用途地域	工業専用地域
	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 (準共有持分 20%)
	建築時期	平成 26 年 9 月 11 日
	延床面積	125,127 m ²
	構造/階数	鉄骨造 5 階建
	種類	倉庫、事務所
	物件タイプ	ランプウェイ型 MFLP
	環境評価	CASBEE 新築 S ランク
担保の状況	なし	
テナントの内容	テナント数	5
	主なテナントの名称	非開示 (注 2)
	年間賃料	301 百万円 (注 1)
	敷金・保証金	147 百万円 (注 1)
	賃貸面積	22,429 m ² (注 1)
	賃貸可能面積	22,429 m ² (注 1)
	稼働率	100.0%
特記事項	<p>・本件土地から一般道へ抜ける通路が、北側隣接地内及びその先の道路に設置され、当該隣接地所有者と本件土地の信託受託者との合意により、本件土地上の物流施設を利用する車両は、当該通路を通行することが可能です。なお、当該隣接地所有者は、独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構より当該隣接地先の道路に係る占用許可を得て当該通路を設置しています。</p> <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本投資法人が本信託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信託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信託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、</p>	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

	<p>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、優先して事前に他の準共有者間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本物件及び本信託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> <p>・南側隣接地よりコンクリートの一部、北西側隣接地より縁石の一部が本件土地にそれぞれ越境しています。本件土地よりコンクリートの一部が南側隣接地に、フェンスの一部が東側隣接地にそれぞれ越境しています。これらの越境について、各隣接地所有者と覚書を締結すること等により確認を行っています。</p>
--	--

(注1) 本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち20%を取得していますが、物件全体の数値を記載しています。但し、年間賃料、敷金・保証金、賃貸面積及び賃貸可能面積については、準共有持分割合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に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(物件番号9) 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	
取得年月日	平成 28 年 8 月 2 日	
取得価格	2,180 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	平成 28 年 8 月 2 日
	信託期間満了日	平成 38 年 8 月 31 日
土地	所有形態	所有権 (準共有持分 20%)
	所在地	千葉県印西市泉野二丁目 101 番 14
	敷地面積	25,000 m ²
	用途地域	準工業地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60% (注 2)
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 20%)
	建築時期	平成 26 年 2 月 28 日
	延床面積	40,478 m 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	
テナントの内容	テナント数	非開示 (注 3)
	主なテナントの名称	非開示 (注 3)
	年間賃料	非開示 (注 3)
	敷金・保証金	非開示 (注 3)
	賃貸面積	非開示 (注 3)
	賃貸可能面積	非開示 (注 3)
	稼働率	非開示 (注 3)
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本投資法人が本信託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信託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信託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、優先して事前に他の準共有者間との間で譲渡交渉を行うものと</p>	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

	<p>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本物件及び本信託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) 本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち20%を取得していますが、物件全体の数値を記載しています。

(注2) 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3) 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。

3. 取得先の概要

(物件番号2) MFLP 久喜

- | | | |
|------|-----------------------|--|
| (1) | 名 称 | 久喜特定目的会社 |
| (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かかる業務
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) | 特 定 資 本 金 | 100 万円 |
| (6) | 設 立 年 月 日 | 平成 24 年 11 月 22 日 |
| (7) | 純 資 産 | 2,060 百万円 (平成 28 年 2 月 29 日現在) |
| (8) | 総 資 産 | 10,704 百万円 (平成 28 年 2 月 29 日現在) |
| (9) | 大 株 主 | 三井不動産株式会社 |
| (10) | 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、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。) 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 13.5%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せん。 |

(物件番号3) MFLP 横浜大黒

- | | | |
|-----|-----------|---|
| (1) | 名 称 | 大黒合同会社 |
| (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 | 代表社員 大黒ホールディングス一般社団法人
職務執行者 三品 貴仙 |
| (4) | 事 業 内 容 | ①不動産の取得、保有、賃貸、管理、運用及び処分
②不動産信託受益権の取得、保有及び処分
③その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業 |
| (5) | 資 本 金 | 300 万円 |
| (6) | 設 立 年 月 日 | 平成 25 年 7 月 3 日 |
| (7) | 純 資 産 | 非開示 (注) |
| (8) | 総 資 産 | 非開示 (注) |

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

- (9) 大 株 主 三井不動産株式会社
- (10) 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別目的会社であり、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 13.5%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まへの該当状況す。

(注) 取得先から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

(物件番号4～7) MFLP 八潮、MFLP 厚木、MFLP 船橋西浦、MFLP 柏

- (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 (平成 28 年 3 月 31 日現在)
- (6) 設 立 年 月 日 昭和 16 年 7 月
- (7) 純 資 産 1,642,367 百万円 (平成 28 年 3 月 31 日現在)
- (8) 総 資 産 4,293,468 百万円 (平成 28 年 3 月 31 日現在)
- (9) 大 株 主 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 7.43%
(平成 28 年 3 月 31 日現在)
- (10) 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 13.5%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、7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 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への該当状況す。

(物件番号8) MFLP 堺

- (1) 名 称 堺築港八幡特定目的会社
- (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かかる業務
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) 特 定 資 本 金 100 万円
- (6) 設 立 年 月 日 平成 24 年 8 月 17 日
- (7) 純 資 産 3,170 百万円 (平成 28 年 2 月 29 日現在)
- (8) 総 資 産 17,775 百万円 (平成 28 年 2 月 29 日現在)
- (9) 大 株 主 三井不動産株式会社

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

- (10) 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 13.5%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せん。 |

(物件番号9) MFIP 印西

- | | |
|--------------------------|---|
| (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) 特定資本金 | 300万円 |
| (6) 設立年月日 | 平成23年1月20日 |
| (7) 純資産 | 1,166百万円(平成28年2月29日現在) |
| (8) 総資産 | 8,427百万円(平成28年2月29日現在) |
| (9) 大株主 | 三井不動産株式会社 |
| (10) 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 13.5%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せん。 |

4. 利害関係人等との取引

各取得資産の取得先である「久喜特定目的会社」、「大黒合同会社」、「三井不動産株式会社」、「堺築港八幡特定目的会社」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(以下「投信法施行令」といいます。)第123条に規定する利害関係人等並びに本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当するため、信託受益権売買契約を契約するにあたり、本資産運用会社は、利害関係者との取引に当たっての利益相反対策のための自主ルールである「利害関係者取引規程」に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ていきます。

また、各取得資産のPM会社又はLM会社である「三井不動産株式会社」は、投信法第201条及び投信法施行令第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に該当するため、プロパティ・マネジメント業務委託契約又はロジスティクスマネジメント契約の締結にあたり、本資産運用会社は、利害関係者との取引に当たっての利益相反対策のための自主ルールである「利害関係者取引規程」に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ていきます。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

5. 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 久喜 (埼玉県久喜市)	①久喜特定目的会社 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たため、 記載を省略します。	—
	平成24年12月	—
MFLP 横浜大黒 (神奈川県横浜市)	①大黒合同会社 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 特別目的会社 ③投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	1年を超えて所有していたため、 記載を省略します。	—
	平成25年7月	—
MFLP 八潮 (埼玉県八潮市)	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たため、 記載を省略します。	—
	平成24年5月	—
MFLP 厚木 (神奈川県愛甲郡)	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たため、 記載を省略します。	—
	平成25年3月	—
MFLP 船橋西浦 (千葉県船橋市)	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たため、 記載を省略します。	—
	平成25年3月	—
MFLP 柏 (千葉県柏市)	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たため、 記載を省略します。	—
	平成26年2月	—
MFLP 堺	①堺築港八幡特定目的会社	特別な利害関係にある者以外

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

(大阪府堺市)	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開発目的で取得	
	1年を超えて所有していたため、記載を省略します。	—
	平成24年9月	—
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たため、記載を省略します。	—
	平成25年1月	—

(注) 媒介手数料や特別目的会社組成費用等、本投資法人が前記の各物件を取得するにあたり、取得価格以外に前所有者に支払った費用について該当事項はありません。

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 取得の日程

取 得 決 定 日	平成28年6月15日
取 得 契 約 締 結 日	平成28年6月30日
代 金 支 払 日	平成28年8月2日
物 件 引 渡 日	平成28年8月2日

8. 今後の見通し

平成29年1月期（平成28年3月4日～平成29年1月31日）及び平成29年7月（平成29年2月1日～平成29年7月31日）における本投資法人の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「平成29年1月期及び平成29年7月期の運用状況の予想について」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に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

9. 鑑定評価書の概要
(物件番号2) MFLP 久喜

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP久喜
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	12,500百万円
価格時点	平成28年3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	12,500百万円	DCF法及び直接還元法を適用の上査定。
直接還元法による価格	12,300百万円	
①運営収益	871百万円	
可能総収益	906百万円	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	34百万円	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	214百万円	
維持管理費・PMフィー（注）	60百万円	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	45百万円	過年度実績額に基づき査定。
修繕費	10百万円	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	6百万円	賃借人の想定回転期間をもとに査定。
公租公課	84百万円	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	3百万円	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	3百万円	類似不動産の水準を参考に査定。
③運営純収益（NOI：①－②）	657百万円	
④一時金の運用益	7百万円	運用利回りは2.0%として査定。
⑤資本的支出	23百万円	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）	641百万円	
還元利回り	5.2%	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	12,600百万円	
割引率	1～4年度 5.2%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回り

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

		5～9年度 5.3% 10年度以降 5.3%	に不動産の個別性を加味して査定。
	最終還元利回り	5.4%	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		12,300百万円	
	土地比率	41.1%	
	建物比率	58.9%	
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	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に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(物件番号3) MFLP 横浜大黒

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP横浜大黒
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額(注1)	10,100百万円
価格時点	平成28年3月31日

項目	内容(注1)	概要等
収益価格	10,100百万円	DCF法及び直接還元法を適用の上査定。
直接還元法による価格	10,200百万円	
①運営収益	691百万円	
可能総収益	736百万円	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	44百万円	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	185百万円	
維持管理費・PMフィー(注2)	46百万円	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	41百万円	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	8百万円	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	8百万円	賃借人の想定回転期間及び類似不動産の水準に基づき査定。
公租公課	75百万円	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	3百万円	類似不動産の水準を参考に査定。
③運営純収益(NOI:①-②)	506百万円	
④一時金の運用益	4百万円	運用利回りは2.0%として査定。
⑤資本的支出	22百万円	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)	487百万円	
還元利回り	4.8%	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	10,000百万円	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

	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	5.0%	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		10,000百万円	
	土地比率	44.2%	
	建物比率	55.8%	
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) 本投資法人が取得した物件の準共有持分割合(50%)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業務の各委託先への取引、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に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(物件番号4) MFLP 八潮

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP八潮
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	9,650百万円
価格時点	平成28年3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	9,650百万円	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	9,720百万円	
①運営収益	非開示(注)	
可能総収益	非開示(注)	
空室等損失等	非開示(注)	
②運営費用	非開示(注)	
維持管理費・PMフィー	非開示(注)	
水道光熱費	非開示(注)	
修繕費	非開示(注)	
テナント募集費用等	非開示(注)	
公租公課	非開示(注)	
損害保険料	非開示(注)	
その他費用	非開示(注)	
③運営純収益 (NOI: ①-②)	486百万円	
④一時金の運用益	非開示(注)	
⑤資本的支出	非開示(注)	
純収益 (NCF: ③+④-⑤)	476百万円	
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	9,580百万円	
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	5.2%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
原価法による積算価格	9,450百万円	
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	特になし	

(注) 賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、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に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(物件番号5) MFLP 厚木

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP厚木
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	7,810百万円
価格時点	平成28年3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	7,810百万円	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	7,880百万円	
①運営収益	非開示(注)	
可能総収益	非開示(注)	
空室等損失等	非開示(注)	
②運営費用	非開示(注)	
維持管理費・PMフィー	非開示(注)	
水道光熱費	非開示(注)	
修繕費	非開示(注)	
テナント募集費用等	非開示(注)	
公租公課	非開示(注)	
損害保険料	非開示(注)	
その他費用	非開示(注)	
③運営純収益 (NOI: ①-②)	406百万円	
④一時金の運用益	非開示(注)	
⑤資本的支出	非開示(注)	
純収益 (NCF: ③+④-⑤)	394百万円	
還元利回り	5.0%	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	7,730百万円	
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	5.4%	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	7,760百万円	
土地比率	43.7%	
建物比率	56.3%	
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) 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、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に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(物件番号6) MFLP 船橋西浦

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP船橋西浦
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	6,970百万円
価格時点	平成28年3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	6,970百万円	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	7,030百万円	
①運営収益	非開示(注)	
可能総収益	非開示(注)	
空室等損失等	非開示(注)	
②運営費用	非開示(注)	
維持管理費・PMフィー	非開示(注)	
水道光熱費	非開示(注)	
修繕費	非開示(注)	
テナント募集費用等	非開示(注)	
公租公課	非開示(注)	
損害保険料	非開示(注)	
その他費用	非開示(注)	
③運営純収益 (NOI: ①-②)	360百万円	
④一時金の運用益	非開示(注)	
⑤資本的支出	非開示(注)	
純収益 (NCF: ③+④-⑤)	351百万円	
還元利回り	5.0%	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	6,910百万円	
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	5.3%	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	6,680百万円	
土地比率	49.9%	
建物比率	50.1%	
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) 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、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に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(物件番号7) MFLP 柏

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP柏
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	6,300百万円
価格時点	平成28年3月31日

項目	内容	概要等
収益価格	6,300百万円	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	6,330百万円	
①運営収益	非開示(注)	
可能総収益	非開示(注)	
空室等損失等	非開示(注)	
②運営費用	非開示(注)	
維持管理費・PMフィー	非開示(注)	
水道光熱費	非開示(注)	
修繕費	非開示(注)	
テナント募集費用等	非開示(注)	
公租公課	非開示(注)	
損害保険料	非開示(注)	
その他費用	非開示(注)	
③運営純収益 (NOI: ①-②)	314百万円	
④一時金の運用益	非開示(注)	
⑤資本的支出	非開示(注)	
純収益 (NCF: ③+④-⑤)	310百万円	
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	6,260百万円	
割引率	4.6%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
最終還元利回り	5.1%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
原価法による積算価格	6,230百万円	
土地比率	43.0%	
建物比率	57.0%	
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	特になし	

(注) 賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、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に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(物件番号8) MFLP堺

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP堺
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額(注1)	4,500百万円
価格時点	平成28年3月31日

項目	内容(注1)	概要等
収益価格	4,500百万円	DCF法及び直接還元法を適用の上査定。
直接還元法による価格	4,460百万円	
①運営収益	310百万円	
可能総収益	324百万円	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	14百万円	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	79百万円	
維持管理費・PMフィー(注2)	20百万円	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	18百万円	過年度実績額に基づき査定。
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	33百万円	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	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)	231百万円	
④一時金の運用益	2百万円	運用利回りは2.0%として査定。
⑤資本的支出	6百万円	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)	227百万円	
還元利回り	5.1%	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	4,520百万円	
割引率	1～4年度 5.0% 5年度以降	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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

		5.2%	て査定。
	最終還元利回り	5.3%	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		4,360百万円	
	土地比率	34.7%	
	建物比率	65.3%	
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1) 本投資法人が取得した物件の準共有持分割合(20%)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業務の各委託先その他の取引、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に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(物件番号9) MFIP印西

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(注1)	2,180百万円
価格時点	平成28年3月31日

項目	内容(注1)	概要等
収益価格	2,180百万円	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	2,180百万円	
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)	非開示(注2)	
還元利回り	5.4%	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	2,180百万円	
割引率	5.1%	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	5.5%	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	1,920百万円	
土地比率	32.9%	
建物比率	67.1%	
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) 本投資法人が取得した物件の準共有持分割合(20%)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、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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

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 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

参考資料2 ポートフォリオ一覧

参考資料3 取得資産の特徴

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

<添付資料>

参考資料 1 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

区分	物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
			調査業者	調査書日付	緊急・短期修繕更新費用の見積額(千円)(注1)	中長期修繕更新費用の見積額(千円)(注2)	調査業者	評価書日付	PML値(%)
物流 不動産	1	GLP・MFLP 市川塩浜 (注3)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年4月	-	220,644	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年4月	1.4
	2	MFLP 久喜	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年4月	-	398,351	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年4月	2.7
	3	MFLP 横浜大黒 (注3)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年4月	-	370,738	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年4月	1.5
	4	MFLP 八潮	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年4月	-	258,915	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年4月	1.7
	5	MFLP 厚木	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年4月	-	241,488	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年4月	4.4
	6	MFLP 船橋西浦	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年4月	-	184,916	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年4月	3.4
	7	MFLP 柏	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年4月	-	103,923	東京海上日動リスクコンサルティング株式会	平成28年4月	1.9

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

	8	MFLP 堺 (注3)	社 東京海上日 動リスクコ ンサルティ ング株式会 社	平成 28 年 4 月	-	107,842	社 東京海上日 動リスクコ ンサルティ ング株式会 社	平成 28 年 4 月	3.5
	小計		-	-	-	1,886,818	-	-	-
インダ ストリ アル不 動産	9	MFIP 印西 (注3)	社 東京海上日 動リスクコ ンサルティ ング株式会 社	平成 28 年 4 月	-	73,382	社 東京海上日 動リスクコ ンサルティ ング株式会 社	平成 28 年 4 月	1.9
	小計		-	-	-	73,382	-	-	-
合計／ポートフォリオ PML 値 (注4)			-	-	-	1,960,200	-	-	1.6

(注1) 「緊急・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) 「中長期修繕更新費用」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) 「GLP・MFLP 市川塩浜」、「MFLP 横浜大黒」、「MFLP 堺」及び「MFIP 印西」に係る緊急・短期修繕更新費用の見積額及び中長期修繕更新費用の見積額は、本投資法人が取得した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20%)に相当する数値を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 「ポートフォリオ PML 値」は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が試算した平成28年4月付地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書に基づき記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

参考資料 2 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	1	GLP・MFLP市川塩浜 （注 4）	15,500 （準共有持分50%）	20.5	15,500
	2	MFLP久喜	12,500	16.6	12,500
	3	MFLP横浜大黒 （注 4）	10,100 （準共有持分50%）	13.4	10,100
	4	MFLP八潮	9,650	12.8	9,650
	5	MFLP厚木	7,810	10.3	7,810
	6	MFLP船橋西浦	6,970	9.2	6,970
	7	MFLP柏	6,300	8.3	6,300
	8	MFLP堺 （注 4）	4,500 （準共有持分20%）	6.0	4,500
	小計（平均）			73,330	97.1
インダス トリアル 不動産	9	MFIP印西 （注 4）	2,180 （準共有持分20%）	2.9	2,180
	小計（平均）			2,180	2.9
合計（平均）			75,510	100.0	75,510

(注 1) 「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各取得（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。

(注 3) 「鑑定評価額」は、平成 28 年 3 月 31 日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、各取得（予定）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「MFIP 印西」に係る取得（予定）価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得した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 20%）に相当する数値を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

参考資料3 取得資産の特徴

(物件番号2) MFLP 久喜

(1) 立地

対象不動産は、東北自動車道「久喜 IC」、圏央道「白岡菖蒲 IC」、国道 122 号のそれぞれに近接しており、幹線道路への交通アクセスに優れています。埼玉県内及び首都圏全域への集配送が可能で、工場立地が多い東北方面からの中継拠点としても機能することができます。今後の圏央道の延伸については、配送可能エリアの広域化を通じて、対象不動産の立地ポテンシャルを向上させる要因になります。

周辺環境については、物流集積エリアに立地しているため、周辺住民によるクレーム発生の懸念が少なく、長期的にも 24 時間稼働が可能な良好な立地といえます。

雇用確保の面においては、最寄駅（JR 宇都宮線・東部伊勢崎線「久喜」駅）からは徒歩圏外になりますが、徒歩圏にバス停があり、周辺の住宅集積地から従業者を確保することが可能です。

(2) 建物特性

対象不動産は、延床面積約 70,000 m²、4 階建てのスロープ型 MFLP で、卸売会社や複数の物流会社により利用されています。1 階の両面と 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 階にもトラックが直接乗入れ可能であるため、配送効率性は高いといえます。久喜エリアでは、築浅大型でスロープが設置されたマルチテナント対応型施設として、稀少性が高い仕様を有しています。

基本仕様としては、有効天井高 5.5m、床荷重 1.5 t/m²、柱間隔 10m×10.6m、ドックレベラーは 1 階に 8 基、3 階に 4 基設置されており、高い汎用性を備えています。庫内配送設備については、荷物用エレベーター 7 基、垂直搬送機 9 基が備えており、将来対応スペースも確保されています。施設内に売店等のアメニティ施設を備えており、従業者の働きやすい環境が整備されています。また、トラック待機スペースが 19 台分、駐車場スペースが 123 台分設置されており、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も備えています。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。

（注）「BCP」とは、英文の Business Continuity Plan の頭文字をとった略称であり、事業継続計画をいいます。以下同じです。

(3) 周辺地図・取得資産の写真



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(物件番号3) MFLP 横浜大黒

(1) 立地

対象不動産の立地する横浜湾岸エリアは、横浜市や川崎市などの一大消費地に近接しているほか、横浜港や東京港（大井埠頭）、羽田空港等の物流の玄関口へのアクセスも良好であるため、輸出品を含む一般消費財の首都圏向け保管・配送拠点としてのニーズが高く、近年では大規模物流施設が多数開発されています。

対象不動産は、首都高速湾岸線「大黒ふ頭 IC」から約 1.5km と交通利便性に非常に優れており、首都圏広域を網羅する広域配送拠点としてのニーズが期待できる立地です。

操業環境については、工業専用地域に大規模物流施設が集積したエリアに立地していることから、騒音問題等が発生する懸念は少なく、24 時間稼働が可能な立地といえます。

従業者の雇用確保の面では、最寄駅から徒歩圏外であるため、従業者はバスまたは自家用車での通勤が前提となりますが、対象不動産の付近に位置するバス停を利用可能であり、普通車駐車場も 358 台分が確保されています。

(2) 建物特性

対象不動産は延床面積約 130,000 m²、7 階建てのマルチテナント型物流施設で複数の物流会社等により利用されています。対象不動産は、各階にトラックが直接乗入れ可能な上り下り専用のダブルランプウェイを備えており、1 階には両面にトラックバースが配置されているため、周辺に集積する一般的な多層型物流施設よりも配送効率が良く、利便性の高い物流施設です。

基本仕様としては、有効天井高 5.5m、床荷重 1.5 t / m²、柱間隔 12m × 10m が確保されており、汎用性が高く、加えて、トラック待機スペースが大型用 55 台分・小型用 5 台分、普通車駐車場が 360 台分確保されているなど、幅広いテナント業種に対応することが可能です。

また、BCP（事業継続計画）の観点から免震構造、非常用発電機が採用されているほか、施設内には、従業者用のカフェテリア、売店等の付加施設が設置されており、従業者の働きやすい環境にも配慮された仕様となっています。

(3) 周辺地図・取得資産の写真



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(物件番号4) MFLP 八潮

(1) 立地

対象不動産は、東京外環自動車道の「外環三郷西 IC」や「草加 IC」へのアクセスが容易であり、東京外環自動車道を利用することで、首都圏内陸を広域的にカバーすることができ、国道4号により東京都心部へのアクセス性にも優れています。管轄エリアとしては、東京都心のみならず、さいたま市中心部もカバーでき、全方位を配送ルートとして捉えることができるため、物流拠点としての配送利便性は良好です。

東京外環自動車道は、「三郷 JCT」から「三郷南 IC」まで延伸していますが、将来的には首都高速湾岸線と連結し、千葉方面へのアクセスも向上するため、更なる立地ポテンシャルの向上が期待できます。

周辺環境については、大型物流施設が立地する物流施設集積エリアであるため、騒音等によるクレームの発生の懸念は少なく、24時間稼働が可能な立地といえます。

雇用確保の面においては、周辺の草加市や八潮市内に住宅の集積がみられ、バス停にも近接していることから、従業員を確保しやすい環境に立地しているといえます。

(2) 建物特性

対象不動産は、延床面積約 40,000 m²、4階建て（倉庫部分は3階建て）のボックス型 MFLP で、複数の物流会社等により利用されています。1階の両面にトラックバースが設置されているため、配送効率性が確保されています。

基本スペックとしては、有効天井高 6.0m、床荷重 1.5 t/m²、柱間隔 10.25m×11m、ドックレベラー 8基と高い汎用性を備えており、庫内配送設備については、荷物用エレベーター 4基、垂直搬送機 4基が設置されており、高い配送効率性を有しています。

敷地内のオペレーションについては、出入り口が2カ所設置されており、一方通行となっているため煩雑になりにくく、配送頻度の高いテナントへの対応が可能です。

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、環境負荷軽減の一環として、屋上に太陽光パネルが設置されています。

(3) 周辺地図・取得資産の写真



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(物件番号5) MFLP 厚木

(1) 立地

対象不動産は、東名高速道路及び国道 246 号により東京西部の中心部及び川崎・横浜の中心部を管轄でき、また圏央道、国道 129 号により多摩地区への配送も可能な広域管轄拠点として高いニーズが期待できる立地です。最寄 IC である圏央道「相模原愛川 IC」から約 1.7 km の距離に位置し、アクセス性にも優れています。

また、東日本大震災以降、企業による物流拠点の立地選定に際して、BCP（事業継続計画）の観点重視する傾向が強まっているため、対象不動産周辺の地盤が強固であることも立地優位性の一つとして考えられます。

操業環境については、工業系施設が集積する内陸工業団地内にあり、騒音等によるクレーム発生の懸念は少なく、24 時間稼働が可能な立地といえます。

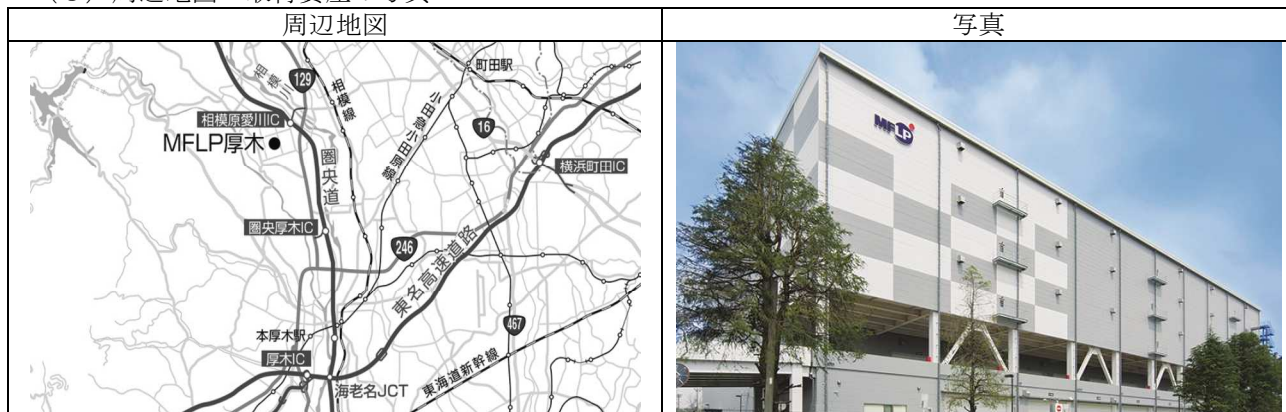
雇用確保の観点では、最寄駅からは徒歩圏外になりますが、周辺の厚木市、相模原市等には人口の集積がみられ、対象不動産から徒歩圏内のバス停を利用することができます。

(2) 建物特性

対象不動産は、延床面積約 40,000 m²、5 階建てのスロープ型 MFLP で、物流会社により利用されています。1 階の両面と 2 階にトラックバースが設置されており、スロープにより 2 階のトラックバースにもトラックが直接接車可能であるため、配送効率性は高いといえます。

基本仕様としては、有効天井高 5.5m（一部 4.5m）、床荷重 1.5 t / m²、柱間隔 11m × 10.4m、庫内配送設備については、荷物用エレベーター 3 基、垂直搬送機 3 基を備えており、高い汎用性が確保されています。また、環境負荷軽減の一環として、屋上には太陽光パネルが設置されています。

(3) 周辺地図・取得資産の写真



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(物件番号6) MFLP 船橋西浦

(1) 立地

対象不動産は、東関東自動車道「湾岸市川 IC」より約 0.8km、首都高速湾岸線「千鳥町 IC」より約 3.8km とアクセスが高いため、東京都心及び千葉市内を見据えた物流拠点としての機能が期待される立地になります。操業環境については、周囲が物流施設・工場の集積地であることから、周辺住民等によるクレーム発生の懸念は少なく、24 時間操業が可能な物流適地になります。

また、最寄駅である JR 京葉線「二俣新町駅」から徒歩約 13 分と徒歩圏内に位置しており、近時、テナントが物流拠点の立地選定に際して重要視する要因の一つである従業員の雇用を確保しやすい環境にあります。

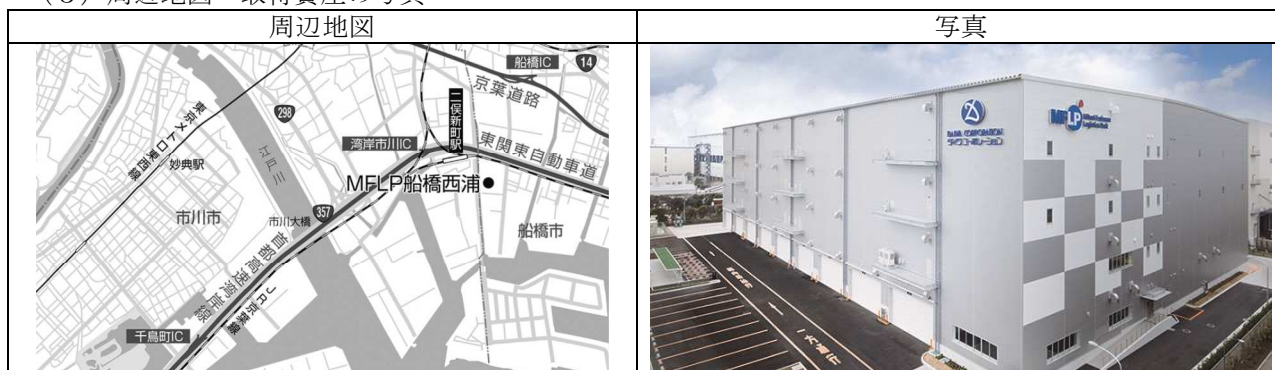
(2) 建物特性

対象不動産は、延床面積約 30,000 m²、4 階建てのボックス型 MFLP で、物流会社により利用されています。1 階の両面にトラックバースが配置されており、高い配送効率性が確保されています。

基本仕様としては、有効天井高 5.5m、床荷重 1.5 t / m²、柱間隔 11m × 11.45m、ドックレベラー 8 基が設置されているため、高い汎用性を備えており、庫内配送設備としては、荷物用エレベーター 6 基、垂直搬送機 2 基が設置されています。

また、屋上には環境負荷軽減の一環として、太陽光パネルが設置されています。

(3) 周辺地図・取得資産の写真



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(物件番号7) MFLP 柏

(1) 立地

対象不動産は、首都圏の主要環状線である国道16号、国道6号を利用することにより、千葉県のみならず埼玉県、東京都を含めた全方位を配送ルートとして捉えることができます。また、常磐自動車道「柏IC」から「三郷JCT」を経由して東京外環自動車道、首都高速に接続することにより、首都圏全域を見据えた広域管轄拠点としても考えることができます。さらに、対象不動産は、国道6号に隣接し、国道16号へのアクセス性が高く、最寄ICである「柏IC」にも至近という交通利便性の良い立地になります。最寄駅からは徒歩圏外になりますが、徒歩圏内のバス停を利用することができるほか、周辺に住宅の集積もみられることから、従業員の雇用確保の観点ではプラス要因となり、物流運営の面で高い立地優位性を有しています。

(2) 建物特性

対象不動産は、延床面積約30,000㎡、4階建てのボックス型MFLPで、1階にL字型のトラックベースが設置されており、配送効率性が確保されています。

基本仕様としては、有効天井高5.5m、床荷重1.5t/㎡、柱間隔10.5m×10.9m、ドックレベラー6基、庫内配送設備については荷物用エレベーター2基、垂直搬送機4基が設置されており、高い汎用性を備えています。

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。

(3) 周辺地図・取得資産の写真



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(物件番号8) MFLP 堺

(1) 立地

対象不動産は、阪神高速湾岸線「三宝IC」至近にあるため、湾岸部を縦横断する都市高速道路へのアクセスが良好で、大阪港や堺泉北港へも近接しているため広域輸送が可能な拠点性を有しています。今後は、東西の高速道路網として、阪神高速6号大和川線が平成31年度末に全線開通予定であり、大阪松原方面で阪神高速を経由し、近畿自動車道(大阪東部・北部方面)、阪和道(大阪南部方面)、西名阪自動車道(奈良方面)へ接続することになるため、リードタイム短縮に貢献するといえ、交通利便性が高まることが予想されます。

また、対象不動産は、工業専用地域内の工場・倉庫集積エリアに立地していることから騒音問題等が発生する懸念が少なく、24時間稼働や多頻度配送が可能な環境にあります。

雇用確保の面においては、最寄駅から徒歩圏外になりますが、徒歩圏内のバス停を利用することができるほか、背後に豊富な住宅地域を抱えており、従業員の雇用を確保しやすい環境に立地しています。

(2) 建物特性

対象不動産は、延床面積約130,000㎡、5階建てのランプウェイ型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乗入れ可能な上り下り専用のダブルランプウェイ及び中央車路が設置されているため、配送効率が高い施設となっています。

基本スペックとしては、有効天井高5.5m、床荷重1.5t/㎡、柱間隔10m×11.5mと高い保管能力・汎用性を備えているため、幅広いテナント業種に対応が可能です。また、施設内には、従業員用の売店、カフェテリア等も設けられており、従業員の働きやすさにも配慮された施設となっています。

敷地内には、トラック待機スペースが30台、従業員用駐車場(4t車を含みます)298台設置されており、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、免震構造、非常用発電機が採用されているため、テナントへの訴求力は高いといえます。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。

(3) 周辺地図・取得資産の写真



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(物件番号 9) 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。

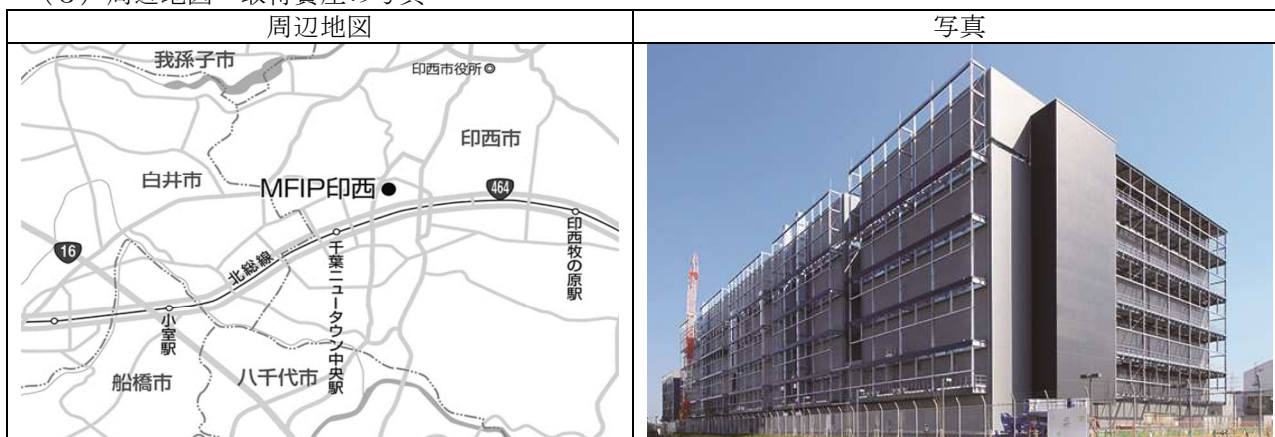
また、対象不動産周辺の地盤は、強固な洪積台地（下総台地）で、周囲 40km 圏内に主要な活断層がないことが確認されています。海岸から 20km 以上離れた海拔 22.55m に位置しており、津波の心配はなく、液状化リスクの範囲からも外れており、データセンターに最適な立地条件を備えています。

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) 建物特性

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。

(3) 周辺地図・取得資産の写真



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。