

2018年9月14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

資産の取得に関するお知らせ

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社である三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、2018年9月14日、下記の物件(以下「本物件」といいます。)に係る信託受益権(以下「取得予定資産」といいます。)の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

(注) 本物件は、既存棟及びその敷地(以下、建物及び敷地を合わせて「既存棟」といいます。)並びに増築棟及びその敷地(以下、建物及び敷地を合わせて「増築棟」といいます。)で構成されており、既存棟及びその敷地並びに増築棟及びその敷地それぞれに三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とする信託が設定されています。本書においては、かかる既存棟及びその敷地並びに増築棟及びその敷地の2つの信託受益権を総称して信託受益権と呼称しています。

記

1. 取得予定資産の概要

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得予定価格(百万円) (注2)
物流 不動産	L-12	MFLP つくば	茨城県つくばみらい市	5,268 (準共有持分60%)

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

(注2) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金を、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。また、本投資法人が取得予定の物件の準共有持分割合(60%)に相当する数値を記載しています。以下同じです。

- (1) 売買契約締結日 : 2018年9月14日
- (2) 取得予定日 : 2018年12月3日
- (3) 取得先 : 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 : 自己資金及び借入金(注)
- (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注) 詳細については、決定次第お知らせいたします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

2. 取得の理由

取得予定資産は、2010年6月竣工のつくば物流センター（既存棟）と、本投資法人のスポンサーである三井不動産株式会社により開発された増築棟（2018年3月竣工）から構成される物流施設であり、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの充実を図るために取得を行うものです。なお、本取得予定資産の特徴は以下のとおりです。

(1) 立地

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

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

(2) 建物特性

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

① 既存棟

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

② 増築棟

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

敷地内においては、普通自動車用305台、来客自動車用4台分の十分な駐車スペースを確保しており、また、車路については既存棟及び増築棟間の車両往来に支障をきたさないように設計され、取得予定資産一体としての配送利便性についても配慮した設計となっています。

3. 取得予定資産の内容

以下の表は、取得予定資産の概要を表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。また、個別物件表において用いられている用語は以下のとおりであり、個別物件表については以下に掲げる用語の説明と併せてご参照ください。なお、個別物件表においては、明示的に記載されていない限り、既存棟及び増築棟に係る各項目を纏めて記載しております。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2018年7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、本日現在締結済みの契約にしたがって取得予定年月日現在で想定される取得予定資産の種類を記載しています。

・「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約に記載された取得年月日を記載しています。

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

- ・「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）に記載しています。
- ・「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、取得予定資産についてプロパティ・マネジメント業務委託契約（PM契約）又はロジスティクスマネジメント契約（LM契約）を締結しているプロパティ・マネジメント会社（PM会社）又はロジスティクスマネジメント会社（LM会社）を記載しています。
- ・「マスターリース会社」は、取得予定資産についてマスターリース契約を締結しているものについてはマスターリース会社（もしあれば）を記載しています。
- ・「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー」と記載しています。
- ・建物の「建築時期」は、建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。
- ・建物の「構造/階数」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいています。主たる建物が複数ある場合には、延床面積が最も大きい主たる建物の登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「物件タイプ」は、物件の特性に応じて、「ランプウェイ型 MFLP」、「スロープ型 MFLP」及び「ボックス型 MFLP」の3つのタイプに分類し、記載しています。インダストリアル不動産については、建物の「物件タイプ」には具体的な用途を記載しています。なお、「ランプウェイ型 MFLP」とは、ランプウェイ（地上から上層階までを繋ぐ螺旋状の車路）を使用することにより、貨物輸送トラックが2階以上の各フロアに設けられたトラックバース（荷物の積卸しのためにトラックを接車するスペース）に直接アクセスすることが可能な物流施設をいい、「スロープ型 MFLP」とは、スロープ（地上から上層階までを繋ぐ傾斜状の車路）を使用することにより、貨物輸送トラックが2階以上の一部のフロアに設けられたトラックバースに直接アクセスすることが可能な物流施設をいい、また、「ボックス型 MFLP」とは、貨物輸送トラックが地上階に設けられたトラックバースにアクセスし、2階以上のフロアには垂直搬送設備の利用により貨物等を搬送する物流施設をいいます。
- ・建物の「環境評価」は、当該建物の新築時に一般財団法人建築環境・省エネルギー機構（以下「IBEC」といいます。）又は IBEC の指定認証機関へ CASBEE 認証の申請を行ったものについては、そのレポート記載の評価結果を記載しています。また、かかる CASBEE（建築環境総合性能評価システム）に基づき各自治体において実施されている建築環境総合性能評価制度に基づき、各自治体へ届出を行い、公表を受けているものについてはその公表結果を記載しています。なお、CASBEE（建築

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。

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。

- ・「担保の状況」は、担保がある場合にその概要を記載しています。
 - ・「鑑定評価額」は、2018年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。
 - ・「不動産鑑定機関」は、不動産鑑定評価書を作成した鑑定機関を記載しています。
 - ・「PML値(予想最大損失率)」は、英文のProbable Maximum Lossの頭文字をとった略称であり、一般的に、「対象施設又は施設群に対し最大の損失をもたらす地震が発生し、その場合の90%信頼性水準に相当する物的損失額」と定義されています。なお、実際には、PMLとして再現期間475年の地震を用いることが多く、この地震が発生した場合の物的損害額(90%信頼水準)の再調達価格に対する割合で表されます。
 - ・テナントの内容の「テナント数」は、2018年7月31日現在における取得予定資産の建物に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、取得予定資産につき同一の賃借人が同一の建物に関して複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該賃借人は1として総数を算出しています。また、売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約数は「テナント数」に含めていません。
 - ・テナントの内容の「主なテナントの名称」は、2018年7月31日現在における取得予定資産のうち建物に係る各賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場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「賃貸面積」は、2018年7月31日現在における対象賃貸借契約に表示された賃貸面積(複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計面積)の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、取得予定資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に対象賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。また、対象賃貸借契約に規定された賃貸面積と実際にテナントと合意した賃貸面積に齟齬が生じている場合には、実際にテナントと同意した賃貸面積の内容を記載しています。
 - ・テナントの内容の「賃貸可能面積」は、2018年7月31日現在における取得予定資産のうち建物に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積(売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。)の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。
 - ・テナントの内容の「稼働率」は、2018年7月31日現在における取得予定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、不動産又は取得予定資産の権利関係・利用・安全性等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

物件名称	MFLPつくば
用途	物流施設
特定資産の種類	不動産信託受益権
取得予定年月日	2018年12月3日

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。

取得予定価格	5,268 百万円	
信託受益権 の概要 (注1)	信託受託者	(既存棟) 三井住友信託銀行株式会社 (増築棟) 三井住友信託銀行株式会社
	信託設定日	(既存棟) 2015年4月1日 (増築棟) 2018年5月1日
	信託期間満了日	(既存棟) 2029年3月末日 (増築棟) 2029年3月末日
土地	所有形態	所有権 (準共有持分 60%)
	所在地	茨城県つくばみらい市 紫峰ヶ丘三丁目 35番2 及び 35番3
	敷地面積	45,605 m ² (注2)
	用途地域	準工業地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60% (注3)
PM会社/LM会社	三井不動産株式会社	
マスターリース会社	-	
マスターリース種別	-	
建物	所有形態	(既存棟) 所有権 (準共有持分 60%) (注4) (増築棟) 所有権 (準共有持分 60%) (注5)
	建築時期	(既存棟) 2010年6月30日 (増築棟) 2018年3月30日
	延床面積	(既存棟) 37,027 m ² (増築棟) 25,457 m ²
	構造/階数	(既存棟) 鉄筋コンクリート造・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき・陸屋根 4階建 (増築棟) 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 3階建
	種類	倉庫・事務所
	物件タイプ	ボックス型 MFLP
	環境評価	-
担保の状況	なし	
鑑定評価額	6,000 百万円 (注6)	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML値 (予想最大損失率)	2.6% (既存棟: 3.4%、増築棟: 1.4%) (東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の建物状況調査によるもの)	
テナントの 内容	テナント数	1 (注7)
	主なテナントの 名称	丸紅ロジスティクス株式会社
	年間賃料	非開示 (注8)
	敷金・保証金	非開示 (注8)
	賃貸面積	既存棟: 22,762 m ² (注9) 増築棟: 15,360 m ² (注9)
	賃貸可能面積	既存棟: 22,762 m ² (注9) 増築棟: 15,360 m ² (注9)
	稼働率	100%
特記事項	・ 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)	

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>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応じ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、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。なお、準共有者が本信託受益権の本準共有持分を処分する場合は、既存棟の準共有持分及び増築棟の準共有持分を一体とし処分しなければならないものとされています。</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。なお、かかる買取は、既存棟の準共有持分及び増築棟の準共有持分を一体としてなされるものとされています。・南側隣接地より、構造物（転落防止柵）の一部が増築棟の敷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。</p> <p>・増築棟の敷地につき、過去の所有者である茨城県と茨城県からの買主である三井不動産株式会社との間で売買契約が締結されています。当該売買契約には、①指定用途を遵守する義務、並びに②2021年10月19日までの間は、茨城県の事前の書面による承諾を得た場合を除き（注10）、(i)敷地の全部若しくは一部の所有権を移転し、又は敷地に地上権、抵当権その他の担保を目的とする権利若しくは賃貸借その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転してはならない義務、(ii)信託受益権を譲渡し、又は信託受益権に質権その他の担保を目的とする権利を設定し、若しくは移転してはならない義務、並びに(iii)施設の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて敷地の原状を変更してはならない義務等が定められています。それらの義務に違反した場合、茨城県は増築棟の敷地を買い戻すことができることとされており、かかる買戻権（期間：2023年10月19日まで）は、登記されています。当該売買契約における譲渡人が有する買主の地位を、本投資法人は本信託受益権の準共有持分60%の取得と同時に承継します。</p>
--	---

(注1) 本物件は、上記のとおり、三井住友信託銀行株式会社を信託受託者とする2つの信託受益権から構成されていますが、各信託の信託受託者並びに本投資法人及び準共有者の間で本物件の一括運用が合意される予定です。

(注2) 本物件については、既存棟及び増築棟について、同一信託受託者による一括運用を前提としているため、敷地面積については、つくばみらい市紫峰ヶ丘三丁目35番2及び35番3の合計（MFLPつくば全体の敷地面積）を記載

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。

しています。

- (注3) 本物件の土地の建ぺい率は60%ですが、適用される建ぺい率は70%となります。
- (注4) 既存棟に係る信託受益権の信託財産には、既存棟の建物及び既存棟の敷地の所有権のほか、増築棟の敷地を通行するための通行地役権が含まれています。
- (注5) 増築棟に係る信託受益権の信託財産には、増築棟の建物及び増築棟の敷地の所有権のほか、既存棟の敷地の一部の借地権及び駐車場利用を目的とした土地賃借権並びに既存棟の敷地を通行するための通行地役権が含まれています。
- (注6) 本投資法人が取得予定の物件の準共有持分割合（60%）に相当する数値を記載しています。
- (注7) 既存棟及び増築棟の建物には同一テナントが入居しています。
- (注8) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、やむをえない事情により非開示としています。
- (注9) 本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち60%を取得する予定ですが、既存棟及び増築棟全体の数値を記載しています。但し、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10) 信託受益権売買契約において、茨城県の書面による承諾を得ることを売買実行の前提条件としています。また信託受益権売買契約締結時点において、茨城県による買戻しが実行される事由は発生していません。

4. 取得先の概要

- (1) 名 称 エムジーリース株式会社
- (2) 所 在 地 東京都千代田区一ツ橋二丁目1番1号
- (3) 代表者の役職・氏名 代表取締役社長 藏元 正隆
- (4) 事 業 内 容 総合リース事業、並びにその関連事業
- (5) 資 本 金 4,500 百万円（2018年3月31日現在）
- (6) 純 資 産 13,269 百万円（2018年3月31日現在）
- (7) 総 資 産 167,527 百万円（2018年3月31日現在）
- (8) 大 株 主 三井住友ファイナンス&リース株式会社 55%、丸紅株式会社 45%
(2018年3月31日現在)
- (9) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係
 - 資 本 関 係 当該会社との資本関係はございません。
 - 人 的 関 係 当該会社との人的関係はございません。
 - 取 引 関 係 当該会社との取引関係はございません。
 - 関 連 当 事 者 当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当し
への該当状況 ません。

5. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得に関する媒介業務を本投資法人に提供するとともに、取得予定資産のLM会社である三井不動産株式会社は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定する利害関係人等並びに本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者（以下総称して「利害関係者」といいます。）に該当するため、媒介契約及び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ます。

6. 取得先の状況

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

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 つくば (茨城県つくば みらい市)	特別な利害関係に ある者以外	既存棟	増築棟
		特別な利害関係にある 者以外	① 三井不動産株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 開発を目的として取得
	—	—	建物については前々所有者の 開発物件であるため記載を省 略します。また、土地について は1年を超えて所有していた ため、記載を省略します。
—	—	—	2018年3月（建物新築） 2016年10月（土地）

7. 媒介の概要

取得予定資産のうち既存棟に関しては、三井不動産株式会社の媒介により信託受益権売買契約の締結を行っております

商号	三井不動産株式会社	
本社所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号	
代表者	代表取締役社長 菰田正信	
資本金	339,766百万円（2018年3月31日現在）	
設立年月日	1941年7月15日	
主な事業内容	不動産の取得、所有、処分、賃借、分譲及び管理 他	
媒介手数料（注）	81百万円	
投資法人・資産運用会社 との関係	資本関係	当該会社は、本日現在において、本投資法人の発行済投資口総数の11.0%を保有しています。また、当該会社は、本日現在において、本資産運用会社の発行済株式総数の100.0%を保有しています。
	人的関係	本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち、8名が当該会社からの出向者です。
	取引関係	当該会社は、本投資法人との間で、商標使用許諾契約、ロジスティクスマネジメント契約及び統括・調整業務契約を締結しています。また、当該会社は、本資産運用会社との間で、優先情報提供に関する契約、商標使用許諾契約及び不動産等に関する調査業務委託契約を締結しています。
	関連事業者への 該当状況	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当します。

（注）「媒介手数料」は、税抜及び百万円未満を切り捨てて記載しています。

8. フォワード・コミットメント等（注1）を履行できない場合の本投資法人の財務への影響

取得予定資産に係る信託受益権売買契約上、資金の借入れ（注2）により必要資金の調達を完了したこと等が売買実行の条件とされており、かかる条件が成就しない場合には、当該信託受益権売買契約は確定的に効力を失い、当該信託受益権売買契約の締結又は失効に関連して生じた損害、損失及び費用（弁護士費用を含みます。）の賠償又は補償を求めることはできないものとされています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

したがって、資金の借入れが完了できずに当該信託受益権売買契約上の代金支払義務を履行できない場合において、かかる履行ができないことにより違約金を支払うことにはならないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

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

したがって、本投資法人が当該信託受益権売買契約上の義務の履行をすることが困難となった場合においても、上記違約金の支払い以上の損害賠償負担を求められることはないこととされています。本投資法人のフォワード・コミットメント等を行う際の解約違約金の総額は、本日現在、527百万円となっており、本日現在の本投資法人が保有する現預金及び本投資法人のキャッシュフロー等を鑑みると、仮に、当該解約違約金の総額を本投資法人が支払ったとしても、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

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

(注1) 「フォワード・コミットメント等」とは、先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に資金決済・物件引渡しを行うこととしている契約及びこれに類する契約をいいます。

(注2) 詳細については、決定次第お知らせいたします。

9. 今後の見通し

2019年1月期（2018年8月1日～2019年1月31日）における本投資法人の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「2019年1月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

10. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLPつくば
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	6,000百万円（注1）
価格時点	2018年7月31日

項目	内容（注1）	概要等
収益価格	6,000百万円	DCF法及び直接還元法を適用の上査定。
直接還元法による価格	6,060百万円	
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）	

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。

	③ 運営純収益 (NOI : ① - ②)	302百万円	
	④ 一時金の運用益	非開示 (注 2)	
	⑤ 資本的支出	非開示 (注 2)	
	純収益 (NCF : ③ + ④ - ⑤)	296百万円	
	還元利回り	4.9%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
	DCF法による価格	5,958百万円	
	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	5,286百万円	
	土地比率	30.9%	
	建物比率	69.1%	
	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) 本投資法人が取得予定の取得予定資産の準共有持分割合 (60%) 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除き、非開示としています。

以上

* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

<添付資料>

参考資料1 ポートフォリオ一覧

参考資料2 取得予定資産の周辺地図・写真

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

<添付資料>

参考資料1 ポートフォリオ一覧

区分	物件番号	物件名称	取得（予定）価格 （百万円） （注1）	投資比率 （%） （注2）	鑑定評価額 （百万円） （注3）
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP市川塩浜 （注4）	15,500 （準共有持分50%）	15.0	16,750
物流 不動産	L-2	MFLP久喜	12,500	12.1	13,700
物流 不動産	L-3	MFLP横浜大黒 （注4）	10,100 （準共有持分50%）	9.8	10,500
物流 不動産	L-4	MFLP八潮	9,650	9.3	10,600
物流 不動産	L-5	MFLP厚木	7,810	7.5	8,680
物流 不動産	L-6	MFLP船橋西浦	6,970	6.7	7,520
物流 不動産	L-7	MFLP柏	6,300	6.1	6,900
物流 不動産	L-8	MFLP堺 （注4）	4,500 （準共有持分20%）	4.3	4,910
物流 不動産	L-9	MFLP小牧	8,260	8.0	8,520
物流 不動産	L-10	MFLP日野 （注4）	7,520 （準共有持分15%）	7.3	7,570
物流 不動産	L-11	MFLP平塚	7,027	6.8	7,090
物流 不動産	L-12	MFLPつくば （注4）	5,268 （準共有持分60%）	5.1	6,000
		小計	101,405	97.9	108,740
インダス トリアル 不動産	I-1	MFIP印西 （注4）	2,180 （準共有持分20%）	2.1	2,440
		小計	2,180	2.1	2,440
		合計	103,585	100.0	111,180

（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、2018年7月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。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」、「MFLP日野」、「MFLPつくば」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する各物件の準共有持分割合（それぞれ50%、50%、20%、15%、60%及び20%）に相当する数値を記載しています。なお、「MFLPつくば」については、既存棟の信託受益権及び増築棟の信託受益権の準共有持分を纏めて記載しています。

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。

参考資料2 取得予定資産の周辺地図・写真
(物件番号L-12) MFLPつくば



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。