【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2022年１月11日
【発行者名】	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　浅井　裕史
【本店の所在の場所】	東京都中央区銀座六丁目８番７号
【事務連絡者氏名】	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 取締役財務本部長　牧野　辰
【電話番号】	03-6327-5160
【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 960,012,000円 （注）発行価額の総額は、2021年12月24日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【証券情報】

第１【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

（１）【投資法人の名称】

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。）
（英文ではMitsui Fudosan Logistics Park Inc. と表示します。）

（２）【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集の対象となる有価証券は、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。）に従って設立された本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「社債株式等振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、社債株式等振替法第227条第２項に基づき請求される場合を除き、本投資口を表示する投資証券を発行することはできません。

また、本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（注）投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

（３）【発行数】

1,620口

（注１）上記発行数は、後記「第５　募集又は売出しに関する特別記載事項／２　オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、大和証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）の発行数です。大和証券株式会社は、後記「第５　募集又は売出しに関する特別記載事項／２　オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

（注２）割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は、以下のとおりです。

<table>
<tr><td colspan="3">割当予定先の氏名又は名称</td><td>大和証券株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="3">割当口数</td><td>1,620口</td></tr>
<tr><td colspan="3">払込金額</td><td>960,012,000円
（注）払込金額は、2021年12月24日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">割当予定先の内容</td><td colspan="2">本店所在地</td><td>東京都千代田区丸の内一丁目９番１号</td></tr>
<tr><td colspan="2">代表者の氏名</td><td>代表取締役社長　中田　誠司</td></tr>
<tr><td colspan="2">資本金の額
（2021年３月31日時点）</td><td>1,000億円</td></tr>
<tr><td colspan="2">事業の内容</td><td>金融商品取引業</td></tr>
<tr><td colspan="2">大株主
（2021年３月31日時点）</td><td>株式会社大和証券グループ本社　　100％</td></tr>
<tr><td rowspan="4">本投資法人との関係</td><td rowspan="2">出資関係</td><td>本投資法人が保有している割当予定先の株式の数</td><td>該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td>割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数
（2021年７月31日時点）</td><td>90口</td></tr>
<tr><td colspan="2">取引関係</td><td>国内一般募集（後記「第５　募集又は売出しに関する特別記載事項／１　国内市場及び海外市場における本投資口の募集又は売出しについて」に定義します。以下同じです。）の共同主幹事会社です。</td></tr>
<tr><td colspan="2">人的関係</td><td>該当事項はありません。</td></tr>
<tr><td colspan="3">本投資口の保有に関する事項</td><td>該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（４）【発行価額の総額】

960,012,000円

（注）発行価額の総額は、2021年12月24日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（５）【発行価格】

未定

（注）2022年１月19日（水）から2022年１月24日（月）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に国内一般募集において決定される発行価額（本投資法人が引受人より受け取る投資口１口当たりの払込金額）と同一の価格とします。

（６）【申込手数料】

申込手数料はありません。

（７）【申込単位】

１口以上１口単位とします。

（８）【申込期間】

2022年２月22日（火）

（９）【申込証拠金】

該当事項はありません。

（１０）【申込取扱場所】

本投資法人　本店

東京都中央区銀座六丁目８番７号

（１１）【払込期日】

2022年２月24日（木）

（１２）【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行　日本橋支店

東京都中央区日本橋室町二丁目１番１号

（１３）【引受け等の概要】

該当事項はありません。

（１４）【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町７番１号

（１５）【手取金の使途】

本件第三者割当における手取金上限960,012,000円については、将来の特定資産（注１）の取得資金又は借入金の返済に充当する予定です。なお、本件第三者割当と同日付をもって決議された国内一般募集における手取金11,129,028,000円については、海外募集（後記「第５　募集又は売出しに関する特別記載事項／１　国内市場及び海外市場における本投資口の募集又は売出しについて」に定義します。）における手取金8,059,360,000円と併せて、後記「第二部 参照情報／第２ 参照書類の補完情報／２　取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得資金の一部に充当する予定です。

（注１）「特定資産」とは、投信法第２条第１項における意味を有します。以下同じです。

（注２）上記の手取金は、2021年12月24日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（１６）【その他】

申込みは、申込期間内に申込取扱場所へ申込証拠金を添えて行うものとします。

大和証券株式会社は、後記「第５　募集又は売出しに関する特別記載事項／２　オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第２【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第３【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第４【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第５【募集又は売出しに関する特別記載事項】

１　国内市場及び海外市場における本投資口の募集又は売出しについて

本投資法人は、2022年１月11日（火）開催の本投資法人役員会において、本件第三者割当とは別に、本投資口の日本国内における募集（以下「国内一般募集」といいます。）、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国においては1933年米国証券法に基づくルール144Ａに従った適格機関投資家に対する販売に限ります。）における本投資口の募集（以下「海外募集」といいます。）並びに本投資口の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行うことを決議しています。

国内一般募集及び海外募集の発行投資口総数は32,380口であり、国内一般募集口数18,780口及び海外募集口数13,600口を目処に募集を行いますが、その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されます。また、国内一般募集における発行価額の総額は11,129,028,000円（注）であり、海外募集における発行価額の総額は8,059,360,000円（注）です。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容については、後記「２　オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（注）国内一般募集における発行価額の総額及び海外募集における発行価額の総額は、2021年12月24日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

２　オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、2022年１月11日（火）開催の本投資法人役員会において、本件第三者割当とは別に、本投資口32,380口の国内一般募集及び海外募集を行うことを決議していますが、国内一般募集に伴い、その需要状況等を勘案した上で、大和証券株式会社が三井不動産株式会社（以下「三井不動産」又は「スポンサー」ということがあります。）から1,620口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は1,620口を予定していますが、当該売出数は、上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。本件第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、借入投資口の返還に必要な本投資口を大和証券株式会社に取得させるために行われます。

大和証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間（以下本項において「申込期間」といいます。）中、本投資口について安定操作取引を行う場合があり、当該安定操作取引で買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

また、大和証券株式会社は、申込期間の翌日から2022年２月18日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、オーバーアロットメントによる売出しを行った口数を上限として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）において本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があり、大和証券株式会社がシンジケートカバー取引で買い付けた本投資口は、全て借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、大和証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しを行った口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

大和証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しを行った口数から上記の安定操作取引及びシンジケートカバー取引に係る借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、本件第三者割当に応じる予定です。

そのため、本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く

行われない場合があります。

なお、安定操作取引及びシンジケートカバー取引に関して、大和証券株式会社は、野村證券株式会社及びＳＭＢＣ日興証券株式会社と協議の上、これらを行います。

第二部【参照情報】

第１【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第５条第１項第２号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

１【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間　第10期（自　2021年２月１日　至　2021年７月31日）2021年10月21日　関東財務局長に提出

２【半期報告書】

該当事項はありません。

３【臨時報告書】

該当事項はありません。

４【訂正報告書】

該当事項はありません。

第２【参照書類の補完情報】

参照書類である2021年10月21日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関し、参照有価証券報告書提出日後、本有価証券届出書の提出日である2022年１月11日（以下「本書の日付」といいます。）現在までに補完すべき情報は、以下のとおりです。

なお、以下に記載の将来に関する事項は、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。また、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在においてもその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。

１　投資方針

（１）投資方針

①　三井不動産との戦略的パートナーシップによる継続的な成長

総合デベロッパーである三井不動産は、2012年４月に商業施設本部内に物流施設事業部を開設し、本格的に物流施設事業を開始しました。本投資法人は、三井不動産と物流施設事業における戦略的な協働関係（以下「戦略的パートナーシップ」といいます。）を構築し、物流不動産を主な投資対象として投資主価値の最大化を目指します（注１）。

三井不動産は、物流施設事業の更なる拡大を目指して、2016年３月に物流施設事業ステートメント（注２）となる『ともに、つなぐ。ともに、うみだす。』を策定し、堅調な物流施設需要を背景として、物流施設事業における開発を拡大しています。三井不動産は、当該ステートメントのもと、「入居企業の皆様の課題解決パートナーとして、多種多様なヒト・モノ・コトをつなげ、既存の枠にとらわれない価値づくりに挑戦します。そして、社会のさらなる豊かな暮らしに貢献します。」との思いを込めて、物流施設事業の成長を加速しており、今後も、本投資法人は優先情報提供契約（注３）を物件パイプラインとして活用し、三井不動産が開発及び保有するMFLP（注４）等を継続的に取得していくことを企図しています。

（注１）本投資法人と三井不動産との戦略的パートナーシップの詳細は、参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１ファンドの状況／２　投資方針／（１）投資方針／①　本投資法人の基本理念」に記載のとおりです。

（注２）三井不動産が2016年３月24日付で公表した資料に基づいて記載しています。なお、当該資料の内容については、当該公表時点の三井不動産グループ（注５）の目標又は予定であり、今後変更又は中止される可能性があります。また、本投資法人が、当該資料の内容の実現を保証又は約束するものではありません。

（注３）「優先情報提供契約」とは、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。）が本投資法人の資産運用を行うにあたり、三井不動産との間で締結した優先情報提供に関する契約をいいます。その詳細については、参照有価証券報告書「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／２　利害関係人との取引制限／（５）利害関係人等との取引状況等／⑤　優先情報提供に関する契約」に記載のとおりです。以下同じです。

（注４）「MFLP」とは、英文のMitsui Fudosan Logistics Park（三井不動産ロジスティクスパーク）の頭文字をとった略称であり、後記（注６）に記載の標準仕様を満たす三井不動産が開発する先進的物流施設であって、かつ、三井不動産クオリティ（注７）を備えた物流施設をいいます。但し、例外的に、MFLPには、後記（注６）に記載の標準仕様と同等の仕様を満たす三井不動産以外の第三者が開発した先進的物流施設であって、かつ、三井不動産クオリティを備えた物流施設を含むものとします。以下同じです。

（注５）「三井不動産グループ」とは、三井不動産並びにその連結子会社286社及び持分法適用関連会社86社（2021年３月31日現在）により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

（注６）本投資法人は、テナント及び荷主が必要とする高い業務効率性並びにこれを実現するための一定の規模、良好な立地条件、充実した設備、利便性及び安全性を兼ね備えた物流施設を先進的物流施設と定義し、主として以下の標準仕様を満たす先進的物流施設に投資を行います。

・大規模：物流機能の集約・統合が可能な、概ね延床面積10,000㎡以上の規模を有すること

・高機能：効率的な保管と荷役作業を可能にする十分な柱間隔（原則10m以上）、有効天井高（原則5.5m以上）、床荷重（原則1.5ｔ/㎡以上）が確保されていること

・搬　送：上層階の倉庫スペースへ直接貨物輸送トラックがアクセス可能な車路（ランプウェイ（注８）又はスロープ（注９））を有するか、又は十分な能力の垂直搬送設備を備えていること

・防　災：高い免震性能又は高い耐震性能、非常用発電等、自然災害に備えた構造上・設備上の安全性が確保されていること

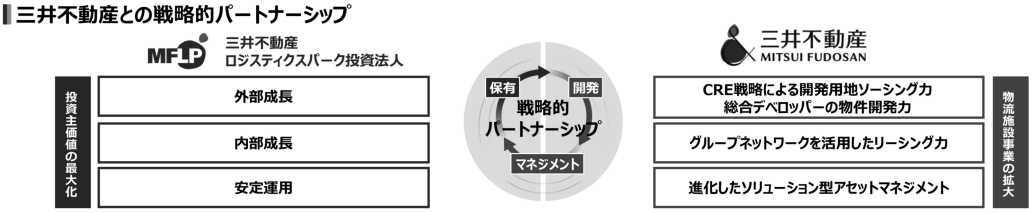
（注７）三井不動産の物流施設事業においては、三井不動産グループが掲げる「共生・共存」及び「多様な価値観の連繋」の理念のもと、オフィスビル事業及び商業施設事業等において培ってきた専門性が高くかつ先進的な管理・運営ノウハウ等に加えて、総合不動産会社としての街づくりを通じて培ったノウハウ等を取り入れるとともに、物流施設に関わる様々な主体（テナント、物流施設で働く従業員及び地域社会）が求める時代に応じて変化する多様なニーズを取り込み、物流施設の空間提供にとどまらず、既存の枠にとらわれない価値づくりを目指した取組みを続けています。本

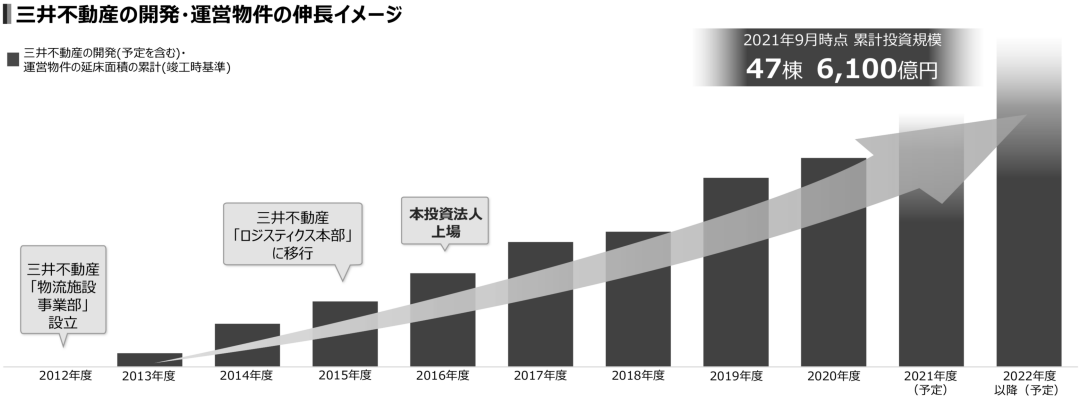
投資法人は、このような取組みから実現した物流施設のクオリティを「三井不動産クオリティ」と呼称しています。

（注８）「ランプウェイ」とは、地上から上層階までを繋ぐ螺旋状の車路をいいます。以下同じです。

（注９）「スロープ」とは、地上から上層階（一部のフロア）までを繋ぐ車路をいいます。以下同じです。

＜物流施設事業を拡大する三井不動産との戦略的パートナーシップの伸長＞





（注１）「CRE」とは、英文のCorporate Real Estateの頭文字をとった略称であり、企業が保有する不動産をいいます。以下同じです。なお、「CRE戦略」とは、企業が保有する不動産について、企業価値向上の観点から、経営戦略的な視点に立って見直しを行い、不動産投資の効率性を最大限向上させる戦略をいいます。

（注２）「ソリューション型アセットマネジメント」とは、三井不動産グループが管理・運営する物流施設に入居するテナントとともに、物流業界を取り巻く課題解決に取り組み、併せて、施設において働く従業員の方々が快適に働くことができる環境を提供することをいいます。

（注３）上図は竣工時点を基準に、2013年度以降の三井不動産の開発（予定を含みます。）・運営物件の延床面積（共有、準共有又は一部出資の対象である物件については、各物件の三井不動産の共有持分、準共有持分又は出資持分の割合に相当する面積）の累計値を記載しています。2021年度以降に竣工予定の物件については、竣工予定日に竣工されると想定した上で、累積値を算定しています。

（注４）上図における「累計投資規模」は、三井不動産が2021年11月に「投資家説明資料」として公表した資料に基づいて記載しています。「累計投資規模」には、当該公表時点で開発中の各物件に係る投資（予定）額を含み、また、三井不動産が開発又は取得した物件のうち、既に本投資法人に売却した物件に係る投資額を含むものです。なお、開発中の物件については、三井不動産グループの目標又は予定のものを含みますが、今後変更又は中止される可能性があります。加えて、上記投資が完了する時期について、決定された内容はありません。本投資法人は、これらの開発計画の実現を保証又は約束するものではありません。また、本投資法人は、これらの開発計画による物件の全てを物件パイプラインとすることを約束するものではありません。上記「累計投資規模」の棟数においては、「東京レールゲートEAST」を含めて記載しています。当該物件は、三井不動産が開発業務を受託し、開発計画の企画立案、テナント誘致等を行い、竣工後はマスターリース等を行うものであり、本書の日付現在、三井不動産による当該物件の取得の予定はありません。

② 本オファリングのポイント

本投資法人は、三井不動産との物流施設事業における戦略的なパートナーシップを基礎として、本書による投資口の募集（以下「本募集」といいます。）により調達した資金及び借入金を活用して三井不動産が開発・運営するMFLP（物流施設）３物件（取得予定価額総額446億円）（以下「取得予定資産」といいます。）を取得します。取得予定資産の詳細については、後記「④ 取得予定資産の概要」をご参照ください。

中期資産規模目標5,000億円に向けて着実に前進

- 三井不動産が開発・運営する、MFLP**3物件446億円**を取得
- 資産規模は**3,422億円**に拡大し、中期資産規模目標**5,000億円**の達成に向けて更に前進
- 上場来 年平均資産規模成長率は**31.6%**
- パイプラインとなる優先情報提供対象物件は、取得予定資産取得後で**11物件107万㎡**

ESGへの取組みの更なる強化

- GRESB**4スター**を取得
- TCFDへの賛同を表明
- 取得予定資産の取得により、物流不動産におけるグリーンビルディング認証取得実績は**96.3%**、ZEB認証の取得実績は**54.1%**へ

ポートフォリオの質と安定性の更なる向上

- 取得予定資産の平均築年数は**1.5年**、ポートフォリオの平均築年数は**5.2年**へと低下
- 取得予定資産の平均残存賃貸借期間は**6.3年**と更なる長期化に貢献
- 上位5物件比率は第10期末時点44.6%から取得予定資産取得後は**39.5%**となり分散が進展

LTVマネジメントと安定した財務運営の推進

- 長期発行体格付(JCR)は2021年9月に**AA格(安定的)**へと格上げ
- 新規借入金融機関**5**社が参加し、借入金融機関は合計**27**社を予定しており、レンダーフォーメーションを拡大

投資主価値向上に向けたロードマップの着実な実行

1口当たりNAV	• 取得予定資産取得後（見込）**419,101**円（第10期末対比**＋2.8%**） • 上場来 年平均成長率は**8.9%**
時価総額	• 2021年3月にFTSE Global Equity Index Series Small CapからMid Capに変更、2021年6月に東証REIT Core指数へ組入れられ、流動性は更に向上

（注１）「上場来 年平均資産規模成長率」とは、上場以降取得予定資産を全て取得した時点までの資産規模での年平均成長率を表したものであり、上場時点の資産規模（取得価格ベース）に対する、取得予定資産取得後の資産規模（取得（予定）価格ベース）の割合を、上場日から起算して取得予定資産を全て取得する予定の日までの年数の逆数で累乗することで得られた値から１を差し引くことで算出しています。なお、「累乗」とは、同じ数字を複数回にわたって乗算で掛け合わせることをいいます。以下同じです。

（注２）「優先情報提供対象物件」とは、優先情報提供契約に基づき提示された情報提供対象不動産として情報提供対象物件リストに記載された対象物件をいいます。以下同じです。「情報提供対象不動産」とは、三井不動産又は三井不動産が出資や金銭の拠出等を行う不動産ファンドが保有する不動産等のうち、三井不動産が三井不動産の裁量により本投資法人に売却する可能性があると判断するものをいいます。

（注３）「取得予定資産取得後」とは、本書の記載に従い、本募集の完了後において、取得予定資産を全て取得した時点をいいます。以下同じです。

（注４）「GRESB」とは、国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設された不動産セクターのESG配慮を測る年次のベンチマーク評価です。

（注５）「TCFD」とは、気候関連の情報開示及び金融機関の対応を如何に行うかを検討するための「気候関連財務情報開示タスクフォース（Task Force on Climate-related Financial Disclosures）」を指します。以下同じです。

（注６）「グリーンビルディング認証」とは、一般的に環境社会への配慮がなされた不動産を支援するために創設された外部評価機関による環境認証制度に基づく環境認証をいいます。以下同じです。「グリーンビルディング認証取得実績」は、取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産（MFIP印西及びMFIP印西Ⅱを除きます。）の延床面積の合計に対する、グリーンビルディング認証の取得実績のある物件（以下「グリーンビルディング認証物件」といいます。）の延床面積の合計の占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。なお、当該割合の算出に当たっては、準共有持分を考慮する前の各物件の延床面積を用いています。また、本書の日付現在で既に認証期限が到来しているグリーンビルディング認証のみの取得実績がある物件もグリーンビルディング認証物件に含めています。

（注７）「ZEB認証」とは、快適な室内環境を保ちながら、建物の高断熱化や効率の高い設備等により省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指して策定され所定の基準を満たした建物を選定するものです。BELSの評価制度において、ZEBの評価は「ZEB」、「Nearly ZEB」、「ZEB Ready」、「ZEB Oriented」の４段階で表示されます。「ZEB認証の取得実績」は取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産（MFIP印西及びMFIP印西Ⅱを除きます。）の延床面積の合計に対する、上記４段階のいずれかのZEB認証の取得実績のある物件（以下「ZEB認証物件」といいます。）の延床面積の合計の占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。なお、当該割合の算出に当たっては、準共有持分を考慮する前の各物件の延床面積を用いています。

（注８）「平均築年数」は、既保有資産（注９）及び取得予定資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2021年11月30日までの築年数を、各物件の準共有持分を考慮した延床面積に基づく加重平均を行った上で、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注９）「既保有資産」とは、本書の日付現在、本投資法人が既に保有する資産をいいます。以下同じです。

（注10）「平均残存賃貸借期間」は各取得予定資産のうち建物に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場等に係る賃貸借契約は除きます。）に基づき、2021年11月30日以後の賃貸借期間の残存期間を、年間賃料で加重平均して算出しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

（注11）「上位５物件比率」とは、それぞれの時点において、本投資法人が保有するポートフォリオ全体の取得（予定）価格

合計に占める、取得（予定）価格上位５物件の取得（予定）価格合計の割合をいい、小数第２位を四捨五入して記載しています。

(注12) 「LTV」とは、総資産のうち借入金等の有利子負債の占める割合をいいます。以下同じです。

(注13) 「長期発行体格付け（JCR）」は、株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）から取得している長期発行体格付です。以下同じです。上記格付は、本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(注14) 「１口当たりNAV」とは、各期末の純資産総額に含み益を加えた金額を、各期末の発行済投資口数で除した金額をいいます。なお、「含み益」とは、各期末の保有資産における各期末時点の鑑定評価額と期末帳簿価額の差額の合計をいいます。以下同じです。

(注15) 「１口当たりNAVの上場来 年平均成長率」とは、上場以降取得予定資産を全て取得した時点までの１口当たりNAVの年平均成長率を表したものであり、上場日を含む決算期の決算期末の１口当たりNAVに対する、取得予定資産取得後の１口当たりNAVの割合（成長率）を、上場日を含む決算期の決算期末から起算して取得予定資産を全て取得する予定の日までの年数の逆数で累乗することで得られた値から１を差し引くことで算出しています。

(注16) 「取得予定資産取得後の１口当たりNAV」は、以下の計算式により算定しています。

取得予定資産取得後の１口当たりNAV＝（2021年７月期末時点のNAV＋取得予定資産の鑑定評価額合計－取得予定資産の取得予定価格合計＋本募集における発行価額の総額（*））÷本募集後の本投資法人の発行済投資口数（**）

*「本募集における発行価額の総額」は、国内一般募集及び海外募集における発行価額の総額19,188,388,000円に、本件第三者割当における発行価額の総額960,012,000円を加えた数値を使用しています。なお、国内一般募集及び海外募集における発行価額の総額並びに本件第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2021年12月24日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。また、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について大和証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の本募集による手取金の見込額も、変動することがあります。すなわち、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合には、その分、実際の１口当たりNAVが上表記載の数値よりも低くなることがあります。また、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際の１口当たりNAVは上表記載の数値よりも高くなることがあります。以下同じです。

**「本募集後の本投資法人の発行済投資口数」は、2021年７月期末時点の発行済投資口数に、国内一般募集及び海外募集における発行口数32,380口並びに本件第三者割当における発行口数の上限1,620口を加えた数値です。

(注17) 「FTSE Global Equity Index Series」は、金融データの提供サービスを行うFTSE社（FTSE International Limited（通称：FTSE Russell）を指します。以下同じです。）が定める指数であり、国内外の機関投資家によりグローバル株式投資のベンチマーク指数として採用されています。「Small Cap」とは、FTSE社がFTSE Global Equity Index Series Ground Rulesにて定めるルールに基づく一定の条件を満たす銘柄を示します。当該一定の条件は、当該銘柄の時価総額が、FTSE Global Equity Index Seriesのユニバース（組入れ対象銘柄）指数全体の時価総額の上位86%よりも下位であって上位98%までの範囲に属することその他の条件をいいます。「Mid Cap」とは、FTSE社がFTSE Global Equity Index Series Ground Rulesにて定めるルールに基づく一定の条件を満たす銘柄を示します。当該一定の条件は、当該銘柄の時価総額が、FTSE Global Equity Index Seriesのユニバース（組入れ対象銘柄）指数全体の時価総額の上位68%よりも下位であって上位86%までの範囲に属することその他の条件をいいます。以下同じです。

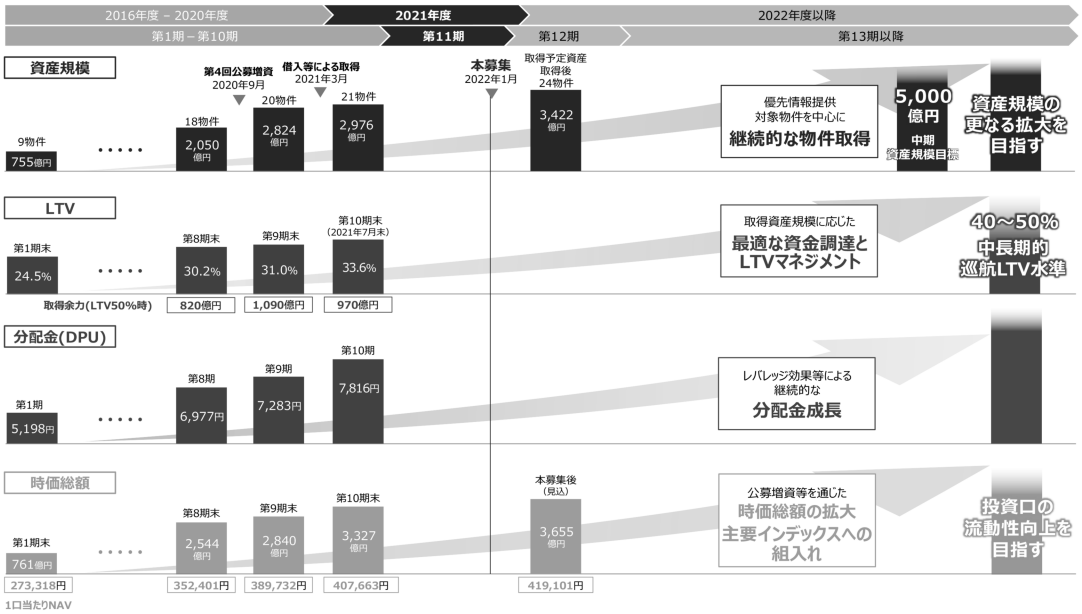
(注18) 「東証REIT Core指数」とは、「東証REIT指数」（注19）の算出対象であるJ-REITの全銘柄の中から浮動株時価総額及び売買代金を基準に東京証券取引所が選定した銘柄に基づく指数をいいます。以下同じです。

(注19) 「東証REIT指数」とは、東京証券取引所に上場するJ-REIT全銘柄を対象とした時価総額加重型の指数をいいます。以下同じです。

③　本投資法人の安定成長に向けた４つのロードマップ及び成長の軌跡

本投資法人は、中長期的な安定成長に向けて「資産規模」、「LTV」、「分配金（DPU）」及び「時価総額」の４つの項目について下記のとおりのロードマップを定めています。

＜４つのロードマップ　資産規模拡大をメインドライバーとした着実な分配金成長＞



（注１）「各期末のLTV」は、以下の計算式により求められる割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

各期末のLTV＝〔各期末時点における貸借対照表上の有利子負債総額／当該時点の貸借対照表上の総資産額〕×100

（注２）「各期末の取得余力（LTV50％時）」は、各期末時点において、本投資法人がLTVを50％まで引き上げると仮定した場合に、追加的に調達できる負債金額を、10億円未満を四捨五入して記載しています。

（注３）「本募集後」とは、本募集を完了し、取得予定資産を取得した時点を指します。

（注４）「本募集後の時価総額」は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。

本募集後の時価総額=本募集前の時価総額（*）+本募集における発行価格の総額（**）

*本募集前の時価総額＝2021年12月24日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(636,000円)×2021年12月24日(金)現在における本投資法人の発行済投資口数(542,000口)

**「本募集における発行価格の総額」は、国内一般募集及び海外募集における発行価格の総額19,829,512,000円に対して、オーバーアロットメントによる売出しの売出価格の総額992,088,000円を加えた数値を使用しています。なお、国内一般募集及び海外募集における発行価格の総額並びにオーバーアロットメントによる売出しの売出価格の総額は、いずれも2021年12月24日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。また、オーバーアロットメントによる売出しについては、大和証券株式会社により上限口数で行われ、かつ、本件第三者割当が募集投資口数の全部について大和証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。時価総額は、本件第三者割当の全部又は一部について払込みがなされないこととなった場合には、その分発行済投資口数が少なくなることにより、実際の時価総額が上表記載の数値よりも低くなることがあります。また、時価総額は、東京証券取引所における本投資口の普通取引における価格により変動するものであり、かかる見込額が本募集により達成されることを保証するものではありません。以下同じです。

（注５）上記１口当たりNAVは、各期末時点及び取得予定資産取得後の１口当たりNAVを記載しています。

（注６）「主要インデックス」とは、本書の日付現在において、J-REITに係る時価総額の拡大や流動性の向上を測る指標となると本投資法人が考える主なインデックスをいいます。なお、本書の日付現在、本投資法人が組入れられていないインデックスに新たに組入れられることを見込んでいるものでなく、将来的なインデックスへの組入れを保証するものでもありません。

４つのロードマップにおける成長の軌跡は、以下のとおりです。

（ア）資産規模の拡大

本資産運用会社は、三井不動産との戦略的パートナーシップのもと、同社との間で優先情報提供契約を締結しており、取得予定資産取得後における優先情報提供対象物件は11物件107万㎡です。また、11物件中７物件がすでに竣工済み、６物件がリーシング済みとなっています。

本投資法人は、物流施設適地の厳選取得を経て三井不動産が開発した物流施設を中心として、物件所在エリアの幹線道路等の交通結節点へのアクセスや広域的な立地状況、雇用環境、将来の環境変化、需給バランス等を考慮した上で物件取得を実施することを通じて、成長性と安定性を重視し、全国レベルで展開された質の高いポートフォリオ構築を目指しており、本投資法人のポートフォリオは、エリアの分散とともに、交通結節点へのアクセスに優れ、従業員の通勤利便性をも考慮した立地となっているものと考えています。

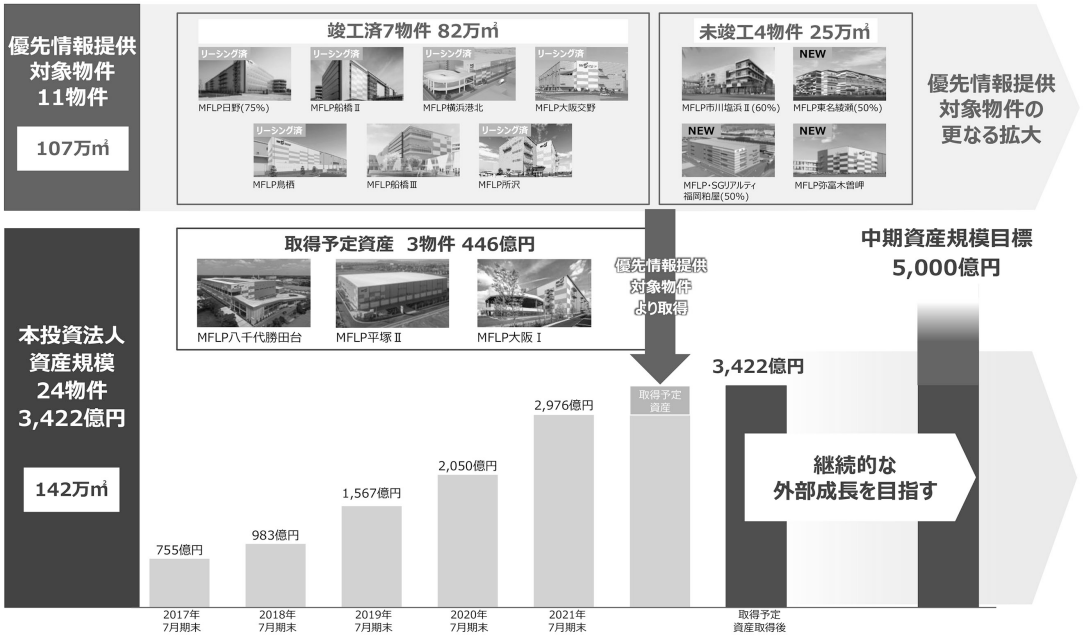
また、本投資法人の既保有資産、取得予定資産及び優先情報提供対象物件が存する首都エリア（注１）及び関西エリア（注１）は、ともに物流施設のマーケット状況が堅調であり、空室率は非常に低位で推移しています。今後についても、本投資法人は、首都エリア及び関西エリアにおいては需要も増大し、全般的に堅調なマーケットが継続すると見込んでいます。

本投資法人は優先情報提供契約をスポンサーパイプライン（注２）として活用し、引き続き、三井不動産が開発及び保有するMFLP等を継続的に取得していくことを企図しており、中期的資産規模目標5,000億円の達成及び資産規模の更なる拡大を目指します。

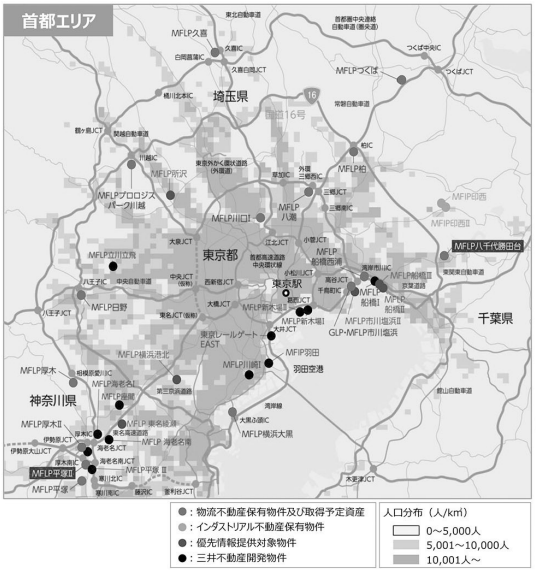
（注１）「首都エリア」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県をいい、「関西エリア」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいいます。以下同じです。

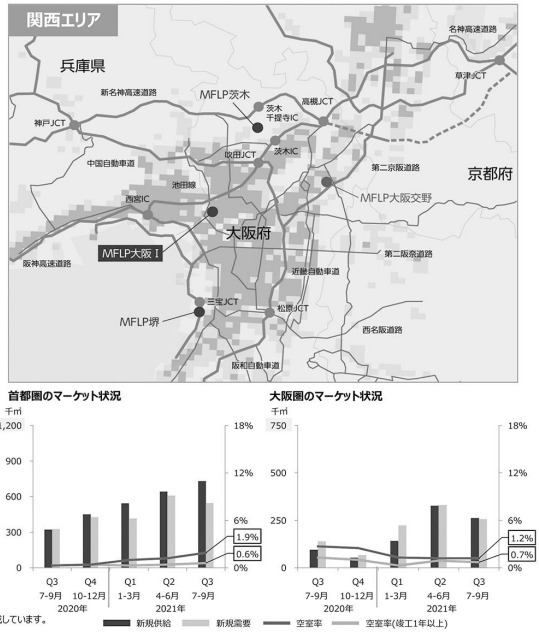
（注２）「スポンサーパイプライン」とは、スポンサーである三井不動産又はそのグループからその保有する物流施設の情報等を本投資法人が優先的に提供を受けることができる状態又はその関係をいいます。以下同じです。

＜スポンサーパイプラインを活用した外部成長＞



＜ポートフォリオマップ＞
（本投資法人の既保有資産、取得予定資産、優先情報提供対象物件
及び三井不動産開発物件の立地の優位性）





※人口分布については「国土数値情報（1kmメッシュ別将来推計人口（H30国政局推計）データ）」（国土交通省）を加工して作成しています。

出所：上記「首都エリア」及び「関西エリア」の人口分布図については、国土交通省「国土数値情報（１kmメッシュ別将来推計人口データ）」（H30国政局推計）、上記「首都圏のマーケット状況」及び「大阪圏のマーケット状況」については、シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査（2021年Q３）」（2021年11月）

（注１）上記「首都エリア」及び「関西エリア」の図は、取得予定資産取得後のポートフォリオマップを示しています。これらの図における「優先情報提供対象物件」及び「三井不動産開発物件」は、本投資法人が保有しているものでも、本募集に関して取得を予定しているものでもなく、また、本書の日付現在、本投資法人が取得を決定した物件でもありません。

（注２）上記「首都圏のマーケット状況」及び「大阪圏のマーケット状況」の図における「新規供給」及び「新規需要」は、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設を調査対象として、シービーアールイー株式会社にて作成したものです。なお、調査対象には、物流会社等が保有する賃貸型物流施設は含まず、延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が全て含まれているものではありません。

（注３）上記「首都圏のマーケット状況」及び「大阪圏のマーケット状況」の図における「新規供給」とは、各年において建設された不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設の賃貸可能面積の合計を記載しています。

（注４）上記「首都圏のマーケット状況」及び「大阪圏のマーケット状況」の図における「新規需要」とは、各年の稼働床面積の増減を意味します。稼働床面積の増減とは、新規契約面積から退去面積を引いたものをいいます。

（注５）上記「首都圏のマーケット状況」及び「大阪圏のマーケット状況」の図における「空室率」は、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設を対象として調査した結果を基にシービーアールイー株式会社が作成したものであり、これらの図において百分率（%）で示しています。なお、調査対象には、物流会社等が保有する賃貸型物流施設は含まず、全ての延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が含まれているわけではありません。また、所有者及び入居者各社の開示情報及びシービーアールイー株式会社が日々の仲介活動等により情報提供を受け又は収集した情報を基にこれらの図を作成しています。

（注６）上記「首都圏のマーケット状況」及び「大阪圏のマーケット状況」の図における空室率の算定には、直ちに入居できる空室のみを対象としており、所有者が賃貸を停止している場合、建物竣工前に賃貸募集されている場合は、空室率の算定の対象に含めていません。また、貸室面積には、現に賃貸が可能となっている賃貸型物流施設の賃貸可能面積を用いており、建物竣工前に賃貸募集されている場合は含まれませんが、所有者が賃貸を停止している場合は含まれます。

（注７）上記「首都圏のマーケット状況」及び「大阪圏のマーケット状況」の図における「空室率（竣工１年以上）」は、上記調査対象の賃貸型物流施設のうち、竣工から１年以上経過したものを対象に集計し、算出したものです。

（注８）上記「首都圏のマーケット状況」の図における「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県をいいます。

（注９）上記「大阪圏のマーケット状況」の図における「大阪圏」とは、大阪府、兵庫県及び京都府をいいます。

（イ）LTVマネジメント

本投資法人は、分配金及び時価総額の継続的な成長を考慮しながら、中長期的な巡航LTV水準40～50%に向けて、取得資産規模に応じた最適な資金調達手段を選択します。

（ウ）継続的な分配金成長

本投資法人は、最適な資金調達及びLTVマネジメントによるレバレッジ効果を活用し、継続的な分配金成長及び利益分配金成長を目指します。

（エ）時価総額の拡大による投資口価格の安定性向上

本投資法人は、公募増資による発行済投資口数の増加等を通じた時価総額の拡大により投資口価格の更なる安定化と流動性向上を目指します。

また、本投資法人は2021年３月22日にFTSE Global Equity Index Series Mid Cap及び2021年６月７日に東証REIT Core指数へ組入れられました。今後も更なる各種インデックスへの組入れを目指します。

④　取得予定資産の概要

本投資法人は、安定成長に向けたロードマップに沿って、本募集により調達した資金及び借入金を活用して三井不動産が開発・運営するMFLP（物流施設）３物件（取得予定資産）を取得します。

取得予定資産であるMFLP３物件はいずれもテナント需要の強い首都エリア及び関西エリアの高速ICへのアクセスに優れ、従業員の通勤利便性を考慮した立地に所在しており、取得予定資産取得後、首都エリア及び関西エリアにおいて、それぞれのエリア内におけるポートフォリオの分散は更に進展します。また、取得予定資産の平均築年数（注１）は1.5年と築浅であり、ボックス型MFLP（注２）及びスロープ型MFLP（注３）といった土地特性等に応じて開発された物件タイプ（注４）の異なる物流施設をバランスよく取得することから、本投資法人のポートフォリオクオリティの更なる強化に資するものと考えています。

（注１）「取得予定資産の平均築年数」は、取得予定資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2021年11月30日までの築年数を、各物件の延床面積に基づく加重平均を行った上で、小数第２位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

（注２）「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（注５）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。

（注３）「スロープ型MFLP」とは、スロープを使用することにより、貨物輸送トラックが２階以上の一部のフロアに設けられたトラックバースに直接アクセスすることが可能な物流施設をいいます。

（注４）「物件タイプ」は、「ボックス型MFLP」に該当する物件には「ボックス型」と、「スロープ型MFLP」に該当する物件には「スロープ型」と、それぞれ記載しています。

（注５）「トラックバース」又は「バース」とは、荷物の積卸しのためにトラックを接車するスペースをいいます。以下同じです。

＜取得予定資産の概要＞

取得予定資産規模	グリーンビルディング認証取得率	平均巡航NOI利回り
3物件446億円	**100%**	**4.4%（償却後2.9%）**
平均稼働率	平均築年数	平均残存賃貸借期間/平均賃貸借期間
100%	**1.5年**	**6.3年/7.8年**

（注１）「取得予定資産規模」の金額は、取得予定資産の取得予定価格の合計を記載しています。「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

（注２）「グリーンビルディング認証取得率」とは、グリーンビルディング認証を取得している物件が取得予定資産に対して占める割合（延床面積ベース）をいいます。

（注３）「巡航NOI利回り」は、取得予定資産に係る想定運営純収益を年換算した金額から固定資産税及び都市計画税の金額を控除し、フリーレント期間に係る賃料の金額その他一過性の事象の影響を排除した値の取得予定価格に対する比率につき小数第２位を四捨五入して算出しています。「想定運営純収益」は、現所有者より提供を受けた賃貸借契約及び

その他収益に関する情報をもとに算出した取得予定資産の賃貸事業収益の想定値から、現所有者より提供を受けた修繕計画、過年度費用実績及びその他費用に関する情報をもとに変動要素を考慮して算出した取得予定資産の賃貸事業費用（但し、減価償却費は含みません。）の想定値を控除して算出しています。なお、当該賃貸事業収益及び賃貸事業費用は、本書の日付現在における想定値であり、今後の状況の変化等により、実際の賃貸事業収益及び賃貸事業費用は変動する可能性があります。「平均巡航NOI利回り」は、取得予定資産に係る巡航NOI利回りの取得予定価格に基づく加重平均を記載しています。以下同じです。

（注４）「巡航NOI利回り（償却後）」は、取得予定資産に係る想定運営純収益を年換算した金額から固定資産税及び都市計画税の金額並びに減価償却費を控除し、フリーレント期間に係る賃料の金額その他一過性の事象の影響を排除した値の取得予定価格に対する比率につき小数第２位を四捨五入して算出しています。「平均巡航NOI利回り（償却後）」は、取得予定資産に係る巡航NOI利回り（償却後）の取得予定価格に基づく加重平均を記載しています。

（注５）「平均稼働率」は、2021年11月30日現在における取得予定資産の賃貸可能面積の合計に対して取得予定資産の賃貸面積の合計が占める割合を記載しています。

MFLP八千代勝田台 スロープ型

所在地	千葉県八千代市
取得予定価格	18,000百万円
巡航NOI利回り	4.5%（償却後2.8%）
延床面積	74,624㎡
取得予定日	2022年2月2日
グリーンビルディング認証	BELS 5スター/Nearly ZEB

MFLP平塚Ⅱ ボックス型

所在地	神奈川県平塚市
取得予定価格	12,700百万円
巡航NOI利回り	4.6%（償却後3.2%）
延床面積	48,141㎡
取得予定日	2022年2月2日
グリーンビルディング認証	CASBEEかながわ Aランク

MFLP大阪Ⅰ スロープ型

所在地	大阪府大阪市
取得予定価格	13,900百万円
巡航NOI利回り	4.0%（償却後2.6%）
延床面積	43,919㎡
取得予定日	2022年2月2日
グリーンビルディング認証	CASBEE大阪みらい Aランク

⑤　ESGへの取組みの更なる強化

（ア）スポンサー及び本投資法人の基本理念

三井不動産グループでは、環境負荷の低減、様々な主体との多様な連携・協力、安全・安心、快適性の向上及び持続可能性の確保を目指しています。

（イ）E（環境）に対する取組み

本投資法人は、保有資産におけるLED照明の導入や屋上への太陽光パネルの設置など保有資産における効率的なエネルギー利用を推進するとともに、省エネルギーを通じたCO_2排出削減の取組みに努めています。

（ウ）S（社会）に対する取組み

本投資法人は、スポンサーである三井不動産のノウハウを生かし、保有資産において、入居テナントや施設利用者、周辺環境、地域コミュニティといったステークホルダーに配慮し、健康で働きやすく、安全な環境を確保するための取組みを進めています。

（エ）G（ガバナンス）に対する取組み

本投資法人及び本資産運用会社は、投資主の権利に十分配慮し、投資主利益と本投資法人及び本資産運用会社の利益とを合致させる強固なガバナンス体制の構築に取り組んでいます。

ESGに対する取組み

	2021年7月期末まで（第10期末）	本募集まで			今後の検討事項・目標
ESGへの取組み	サステナビリティボンド発行	GRESB 4スター取得	TCFDへの賛同を表明	引き続きESGへの取組みを推進	環境KPIの公表 定性的シナリオ分析

E(環境)に対する取組み

	2021年7月期末（第10期末）	取得予定資産	取得予定資産取得後	今後の検討事項・目標
物流不動産における グリーンビルディング認証取得実績	95.9%	100%	96.3%	ESGレポートの発行
ポートフォリオにおける LED照明の導入比率	76.5%	100%	80.5%	ESG関連指数への組入れ

S(社会)に対する取組み

		今後の検討事項・目標
具体的な取組み事例①	MFLP川口Ⅰ及びMFLP横浜大黒での障がい者支援団体との連携(アート展示イベント)	定量的シナリオ分析
具体的な取組み事例②	MFLP横浜大黒及びMFLP日野にてテナント従業員向けの果物や野菜等の販売会を実施	

（注１）「LED照明の導入比率」とは、各物件においてLED照明を導入している延床面積の合計が本投資法人のポートフォリオ全体に対して占める割合をいいます。なお、当該割合の算出に当たっては、各物件の準共有持分を考慮した延床面積を用いています。

（注２）「ESG関連指数」とは、ESGの観点から一定の基準を満たす発行体で構成された指数をいいます。

２　取得予定資産の概要

本投資法人は、本書の日付現在において、取得予定資産である「MFLP八千代勝田台」、「MFLP大阪Ⅰ」及び「MFLP平塚Ⅱ」を取得する旨を決定し、各取得予定資産について、本投資法人と売主との間で信託受益権売買契約をそれぞれ締結済みです。

（１）取得予定資産の概要

取得予定資産に係る物件名称、所在地、取得予定価格、鑑定評価額、NOI利回り、売主及び取得予定年月日は、以下のとおりです。

区分	物件番号（注１）	物件名称	所在地	取得予定価格（百万円）（注２）	鑑定評価額（百万円）（注３）	NOI利回り（%）（注４）	売主（注５）	取得予定年月日（注６）
物流不動産	L-20	MFLP八千代勝田台	千葉県八千代市	18,000	18,100	4.3	三井不動産株式会社	2022年２月２日
	L-21	MFLP大阪Ⅰ	大阪府大阪市	13,900	13,900	4.0		
	L-22	MFLP平塚Ⅱ	神奈川県平塚市	12,700	12,900	4.3		
合計（平均）			-	44,600	44,900	4.2	-	-

（注１）「物件番号」は、取得予定資産を物流不動産（L）及びインダストリアル不動産（I）の２つに分類し、分類ごとに番号を付しています。以下同じです。

（注２）「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注３）「鑑定評価額」は、2021年11月30日を価格時点とする取得予定資産に関する各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、取得予定資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所に委託しています。

（注４）「NOI利回り」は、取得予定資産に係る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）取得予定資産の売主は、いずれも投信法第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第123条に規定する利害関係人等並びに本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者（以下総称して「利害関係者」といいます。）に該当するため、信託受益権売買契約の締結にあたり、本資産運用会社は、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」の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。

（注６）「取得予定年月日」は、各取得予定資産に係る信託受益権売買契約書の規定に基づいて記載しています。なお、取得予定資産に係る取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上、変更されることがあります。

取得予定資産に係る施工者は、以下のとおりです。

区分	物件番号	物件名称	施工者
物流不動産	L-20	MFLP八千代勝田台	JFEシビル株式会社
	L-21	MFLP大阪Ⅰ	株式会社竹中工務店
	L-22	MFLP平塚Ⅱ	JFEシビル株式会社

（２）取得予定資産の個別不動産の概要

以下の表は、各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、2021年11月30日現在の状況を記載しています。

ａ．区分に関する説明

・「用途」は、各取得予定資産について、本投資法人の投資方針において定められる各用途の分類に応じて記載しています。

ｂ．特定資産の概要に関する説明

・「特定資産の種類」は、2021年11月30日現在の各取得予定資産の種類を記載しています。
・「取得予定年月日」は、各取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された取得予定年月日を記載しています。
・「取得予定価格」は、各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各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
・「信託受益権の概要」は、本書の日付現在における信託受託者、信託設定日及び信託期間満了日の概要を記載しています。
・土地の「所在地」は、登記簿上の建物の所在（複数ある場合にはそのうちの一地番）を記載しています。
・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。
・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
・土地の「容積率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される容積率と異なる場合があります。
・土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）を記載しています。指定建ぺい率は、防火地域内の耐火建築であることその他の理由により緩和又は制限されることがあり、実際に適用される建ぺい率と異なる場合があります。
・土地及び建物の「所有形態」は、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
・「PM会社／LM会社」は、各取得予定資産についてプロパティ・マネジメント業務委託契約又はロジスティクスマネジメント契約を締結しているプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）又はロジスティクスマネジメント会社（以下「LM会社」といいます。）を記載しています。「ロジスティクスマネジメント」とは、プロパティ・マネジメント業務を包含する、物流不動産やインダストリアル不動産における総合的なマネジメント業務を提供することをいいます。ロジスティクスマネジメント契約の詳細については、参照有価証券報告書「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／１　資産管

理等の概要／（５）その他」に記載のとおりです。

・「マスターリース会社」は、各取得予定資産についてマスターリース契約を締結し又は締結予定のマスターリース会社（もしあれば）を記載しています。

・「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結され又は締結予定であるものについて「パス・スルー」と記載しています。

・建物の「建築時期」は、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、ランプウェイを使用することにより、貨物輸送トラックが２階以上の各フロアに設けられたトラックバースに直接アクセスすることが可能な物流施設（以下「ランプウェイ型MFLP」といいます。）に該当する物件には「ランプウェイ型MFLP」と、スロープを使用することにより、貨物輸送トラックが２階以上の一部のフロアに設けられたトラックバースに直接アクセスすることが可能な物流施設（以下「スロープ型MFLP」といいます。）に該当する物件には「スロープ型MFLP」と、貨物輸送トラックが地上階に設けられたトラックバースにアクセスし、２階以上のフロアには垂直搬送設備の利用により貨物等を搬送する物流施設（以下「ボックス型MFLP」といいます。）に該当する物件には「ボックス型MFLP」と、それぞれ記載しています。インダストリアル不動産については、建物の「物件タイプ」には具体的な用途を記載しています。

・建物の「環境評価」は、当該建物の新築時に一般財団法人建築環境・省エネルギー機構（以下「IBEC」といいます。）又はIBECの指定認証機関へCASBEE認証の申請を行ったものについては、そのレポート記載の評価結果を記載しています。また、かかるCASBEE（建築環境総合性能評価システム）に基づき各自治体において実施されている建築環境総合性能評価制度に基づき、各自治体へ届出を行い、公表を受けているものについてはその公表結果を記載しています。更には、2021年11月30日現在において外部評価機関による環境認証であるDBJ Green Building認証（注１）及びBELS認証（注２）を受けているものについては、その認証結果を記載しています。なお、CASBEE（建築環境総合性能評価システム）は、建築物の環境性能で評価し格付する手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。IBEC及びその指定認証機関が認証するCASBEE認証は建築物のライフサイクルに対応して、CASBEE-企画、CASBEE-新築、CASBEE-既存及びCASBEE-改修の主に４つの評価ツールから構成され、デザインプロセスにおける各段階で活用されます（CASBEE大阪みらい（大阪市）及びCASBEE大阪府などの自治体版については、新築時のみの評価となり、ライフサイクルに対応した種別はありません。）。評価結果は、「Ｓランク（素晴らしい）」から、「Ａランク（大変良い）」、「Ｂ＋ランク（良い）」、「Ｂ－ランク（やや劣る）」又は「Ｃランク（劣る）」という５段階のランキングで与えられます。また、CASBEE-不動産は、竣工後１年以上経過した建築物を対象に、CASBEE（建築環境総合性能評価システム）における建物の環境評価の結果を不動産評価に活用することを目的として開発されたものであり、「エネルギー／温暖化ガス」、「水」、「資源利用／安全」、「生物多様性／敷地」、「屋内環境」の５分類の評価項目で評価され、これにより「Ｓランク（素晴らしい）」から、「Ａランク（大変良い）」、

「Ｂ＋ランク（良い）」又は「Ｂランク（必須項目を満足）」の４段階のランキングで評価結果が与えられます。当該評価結果の内容は、一定時点における一定の判断手法を用いて行った評価結果であり、評価の第三者性、評価内容の妥当性及び正確性、並びに評価対象たる建物の性能を保証するものではありません。なお、外部評価機関による環境認証制度等（上記DBJ Green Building認証及びCASBEE認証その他の建築環境総合性能評価制度を含みますが、これらに限りません。）に基づき認証を取得した場合において、その期限が満了し又はその認証が失効等することがあり、その際に、かかる認証を再取得し又は継続するとの保証も確約もなされていません。

（注１）「DBJ Green Building認証」は、ビルの環境性能に加えて、防犯や防災及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産（「Green Building」）の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより評点化を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定するものです。なお、認証の評価は、その評価に応じて、５段階の認証が付与されます。具体的には上から順に５つ星（国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル）、４つ星（極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル）、３つ星（非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル）、２つ星（優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル）及び１つ星（十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル）の５段階に分かれています。

（注２）「BELS認証」は、2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」が国土交通省において制定されたことに伴い、当該ガイドラインに基づき第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された建築物省エネルギー性能表示制度をいいます。

・「テナント数」は、2021年11月30日現在における各取得予定資産の建物に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、各取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、取得予定資産につき同一の賃借人が同一の建物に関して複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該賃借人は１として総数を算出しています。また、売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約数は「テナント数」に含めていません。

ｃ．特記事項に関する説明

・「特記事項」には、本書の日付現在において各不動産又は各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。

ｄ．テナント賃貸借の概要に関する説明

・「テナント賃貸借の概要」は、各取得予定資産に関し、賃貸面積の上位３テナント（同順位のテナントがある場合には、それらを含みます。）について、2021年11月30日現在において効力を有する賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約は除きます。）の内容を記載しています。なお、各取得予定資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとマスターリース会社との転貸借契約の内容を記載しています。
・「テナント名」は、各取得予定資産に関し、賃貸面積の上位３テナント（同順位のテナントがある場合には、それらを含みます。）の名称を記載しています。
・「業種」は、株式会社東京商工リサーチの調査又は総務省の日本標準産業分類に基づく業種の区分に従った賃借人の業種を記載しています。
・「賃貸面積」は、賃貸借契約に規定された賃貸面積（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）を記載しています。なお、賃貸面積は、2021年11月30日時点で当該賃貸借契約を締結済みであれば、2021年11月30日時点で入居・引き渡しがないとしても賃貸が行われているものとして算出しています。
・「賃貸面積比率」は、賃貸借契約に規定された賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を小数第２位を四捨五入して記載しています。

・「賃貸借期間」は、賃貸借契約に規定された賃貸借期間を記載しています。当該賃貸借期間は、契約書所定の賃貸借開始日から、賃貸借の終了日までの期間であり、小数第２位を四捨五入して記載しています。また、当該賃貸借期間は、本投資法人の取得時点における残存賃貸借期間とは異なります。なお、各取得予定資産のテナントの平均残存賃貸借期間の詳細については、後記「３　ポートフォリオの概況／（６）賃貸借の概要／a．賃貸借の概要」をご参照ください。
・「年間賃料」は、2021年11月30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（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2021年11月分の賃料（共益費を含みます。）を記載しています。また、同日時点のフリーレント及びレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は考慮しないものとします。
・「敷金・保証金」は、2021年11月30日現在における当該各賃貸借契約に規定する敷金及び保証金の残高（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、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2021年11月分の敷金及び保証金の残高を記載しています。
・「賃貸借形態」、「中途解約」及び「賃料改定」は、賃貸借契約の規定に基づいて記載しています。

ｅ．不動産鑑定評価書の概要に関する説明
・「不動産鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、各鑑定評価機関に不動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は、一定時点における評価者の判断と意見であり、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。

ｆ．マーケット分析に関する説明
・「マーケット分析」は、シービーアールイー株式会社に不動産の市況調査を委託し作成された取得予定資産に係る物流施設市況調査に係る報告書の記載に基づき、本資産運用会社において記載したものです。当該調査及び分析は、一定時点における調査者の報告書を基に作成した本資産運用会社の判断と意見です。したがって、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、「マーケット分析」に記載された建物の「延床面積」は、確認済証及び竣工図面等に基づいて記載されており、登記簿上の面積と一致しないことがあります。

＜取得予定資産＞

物件番号	MFLP八千代勝田台	用途	物流施設
L-20			

特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	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
取得予定年月日		2022年２月２日		信託設定日	2021年８月31日
取得予定価格		18,000百万円		信託期間満了日	2032年２月29日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地	千葉県八千代市上高野字中野1807番13ほか１筆		建築時期	2020年８月31日
	敷地面積	35,754㎡		延床面積	74,624㎡
	用途地域	工業専用地域			
	容積率	200%		構造／階数	鉄骨造４階建
	建ぺい率	60%		種類	倉庫・事務所
PM会社／LM会社		三井不動産株式会社		物件タイプ	スロープ型MFLP
マスターリース会社		―		環境評価	BELS　５スター/Nearly ZEB
マスターリース種別		―	テナント数		１
特記事項		該当ありません。			

（注）本物件に関して、利害関係者である三井不動産ファシリティーズ株式会社との間で建物設備管理契約を締結しています。

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
株式会社日立物流首都圏	一般貨物自動車運送業	69,830㎡	100.0%	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：定期建物賃貸借						
中途解約：原則として賃貸借期間中に本契約を解除することはできません。						
賃料改定：原則として賃貸借期間中に賃料は改定されないものとされています。						

（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。

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP八千代勝田台
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	18,100百万円
価格時点	2021年11月30日

項目				内容	概要等
収益価格				18,100百万円	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			18,100百万円	
		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）		771百万円	
			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）		758百万円	
		還元利回り		4.2%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
	DCF法による価格			18,000百万円	
		割引率		4.0%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
		最終還元利回り		4.4%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
原価法による積算価格				17,900百万円	
	土地比率			46.0%	
	建物比率			54.0%	
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、一部の項目を除き、非開示としています。

マーケット分析
立地 　対象不動産を物流施設立地の観点から見ると、首都圏の主要環状線である国道16号まで約1.5km、東関東自動車道「千葉北IC」まで約8.2kmと交通利便性に優れた立地にあることから、千葉県中心部から北西部、埼玉県東部までの地域配送を行う拠点として、また東京都心をはじめとした首都圏の広域配送拠点としてのポテンシャルを有する立地であるといえます。 　操業環境については、「上高野工業団地」内に立地していることから、24時間操業が可能で円滑な物流業務が行える良好な環境にあるといえます。 　雇用確保については、最寄り駅である東葉高速鉄道東葉高速線「東葉勝田台」駅及び京成電鉄本線「勝田台」駅から路線バスで４分、最寄りのバス停から徒歩２分と通勤利便性も高く、対象不動産周辺には八千代市内をはじめ人口集積地が広がっていることから広域的に労働力を集めることができます。 建物特性 　対象不動産は、延床面積74,624㎡、４階建てのスロープ型MFLPです。１階及び３階に接車するスロープ型物流施設で、１階は10トントラック61台が接車できる両面バースとなっていることから、高頻度の入出庫・搬出入に対応できる効率性の高い施設となっています。施設の基本仕様としては、有効天井高が１階5.5m・２階6.5m・３階5.5m・４階6.5m、床荷重が1.5t/㎡、柱スパンが10.0m×11.6mと、高い汎用性を有していることから、幅広いテナント業種に対応することが可能です。分割賃貸も可能であり、競争力を発揮しやすい建物仕様となっています。また、多数の垂直荷役設備（６基の荷物用エレベーターと12基の垂直搬送機）を配置することにより、貨物の効率的な入出庫や庫内移動、保管が可能となっています。さらに、駐車場は普通乗用車が192台分、トラック待機場が８台分と、十分なスペースが確保されています。

＜取得予定資産＞

物件番号		MFLP大阪Ⅰ	用途		物流施設
L-21					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	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
取得予定年月日		2022年２月２日		信託設定日	2022年２月２日
取得予定価格		13,900百万円		信託期間満了日	2032年２月29日
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	所在地	大阪府大阪市淀川区加島二丁目１番１ほか２筆		建築時期	2020年７月16日
	敷地面積	23,233㎡		延床面積	43,919㎡
	用途地域	工業専用地域			
	容積率	200%		構造／階数	鉄骨造４階建
	建ぺい率（注１）	60%		種類	倉庫
PM会社／LM会社		三井不動産株式会社		物件タイプ	スロープ型MFLP
マスターリース会社		―		環境評価	CASBEE大阪みらい　Aランク
マスターリース種別		―	テナント数		１
特記事項		該当ありません。			

（注１）本物件の土地の建ぺい率は60%ですが、適用される建ぺい率は70%となります。
（注２）本物件に関して、利害関係者である三井不動産ファシリティーズ・ウエスト株式会社との間で建物設備管理契約を締結しています。

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
株式会社サンゲツ	紙製品卸売業	43,880㎡	100.0%	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：非開示（注）						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						

（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。

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP大阪Ⅰ
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	13,900百万円
価格時点	2021年11月30日

項目				内容	概要等
収益価格				13,900百万円	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			14,000百万円	
		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）		551百万円	
			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）		544百万円	
		還元利回り		3.9%	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			13,800百万円	
		割引率		3.9%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
		最終還元利回り		4.1%	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				13,000百万円	
	土地比率			57.5%	
	建物比率			42.5%	
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項				特になし	

（注）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、一部の項目を除き、非開示としています。

マーケット分析
立地 　対象不動産の立地するエリアは、物流投資マーケット形成初期から大型物流施設が開発され、多くの投資実績を持つ最も物流環境が整ったエリアであり、大阪港や都市高速道路など交通利便性が高く、大阪中心市街地、京阪神エリアの大消費地に向けた配送拠点としてポテンシャルを有する地域です。 　大阪市の湾岸部は物流用地として非常に評価が高い一方で、ほとんどが港湾労働法の適用エリアとなっており港湾労働者の雇用等が必要となりますが、対象不動産は港湾労働法の適用エリアから外れているため、恵まれた物流立地でありながら港湾労働法に関わる雇用面での費用負担はなく、その上、「新大阪」駅や「大阪」駅などの市内中心部に近く、物流用地としての希少性が非常に高いといえます。 　交通環境としては、JR東海道・山陽新幹線、東海道本線等が乗り入れる「新大阪」駅まで約4.2km、JR東海道本線等が乗り入れる「大阪」駅まで約4.9kmと京阪神の消費地近接立地であるほか、地域配送においても交通利便性が高い立地といえます。また、阪神高速11号池田線と並走する府道10号まで約450m、最寄りの阪神高速「加島IC」へも約900mと近接し、都市間輸送の中継地として高速道路アクセスにも優れた立地性を有しており、京阪神を管轄する広域輸送のほか、周辺地域への集配送の拠点として適性の高い立地といえます。 　操業環境を見ると、住居系地域と近接しているものの、周辺エリアは大型倉庫や工場が立地する工業専用地域であるため、24時間稼働など操業において概ね大きな支障は生じないものと考えられます。 　雇用確保については、大阪市中心部に位置しているため、特段の懸念はないといえます。 建物特性 　対象不動産は、賃貸面積43,880㎡、４階建てのスロープ型MFLPで、トラックバースは１階と３階に設置されています。 　基本仕様としては、床荷重1.5t/㎡、基準柱スパン10.0m×11.1m、有効天井高は5.5m以上を確保し、庫内縦搬送は乗用EV２基・荷物用EV２基を備えています。

＜取得予定資産＞

物件番号		MFLP平塚Ⅱ	用途		物流施設
L-22					
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	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
取得予定年月日		2022年２月２日		信託設定日	2022年２月２日
取得予定価格		12,700百万円		信託期間満了日	2032年２月29日
土地	所有形態	所有権（注１）	建物	所有形態	所有権
	所在地	神奈川県平塚市大神字立葭366番４ほか（注１）		建築時期	2019年10月31日
	敷地面積	25,296㎡（注１）		延床面積	48,141㎡
	用途地域	準工業地域			
	容積率	200％		構造／階数	鉄骨造４階建
	建ぺい率（注２）	60％		種類	倉庫・事務所
PM会社／LM会社		三井不動産株式会社		物件タイプ	ボックス型MFLP
マスターリース会社		―		環境評価	CASBEEかながわ　Aランク
マスターリース種別		―	テナント数		２
特記事項		該当ありません。			

（注１）本物件の土地は、平塚市都市計画事業ツインシティ大神地区土地区画整理事業施工区域内に所在する仮換地です。所在地については、従前地の地番のうち１筆を、敷地面積については、仮換地証明書に記載されている仮換地面積の合計をそれぞれ記載しています。
（注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）本物件に関して、利害関係者である三井不動産ファシリティーズ株式会社との間で建物設備管理契約を締結しています。

テナント賃貸借の概要						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
東日本急行株式会社	一般貨物自動車運送業	23,333㎡	50.2％	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：非開示（注）						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						
テナント名	業種	賃貸面積	賃貸面積比率	賃貸借期間	年間賃料	敷金・保証金
三井倉庫株式会社	倉庫業（冷蔵倉庫業を除く）	23,192㎡	49.8％	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸借形態：非開示（注）						
中途解約：非開示（注）						
賃料改定：非開示（注）						

（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。

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP平塚Ⅱ
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	12,900百万円
価格時点	2021年11月30日

項目				内容	概要等
収益価格				12,900百万円	DCF法及び直接還元法を適用の上査定。
	直接還元法による価格			13,000百万円	
		①運営収益		701百万円	
			可能総収益	723百万円	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	21百万円	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		161百万円	
			維持管理費・PMフィー（注）	58百万円	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	24百万円	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	３百万円	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	５百万円	賃借人の想定回転期間をもとに査定。
			公租公課	67百万円	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	類似不動産の水準を参考に査定。
			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）		539百万円	
			④一時金の運用益	３百万円	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。
			⑤資本的支出	９百万円	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）		533百万円	
		還元利回り		4.1%	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			12,700百万円	
		割引率		3.9%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
		最終還元利回り		4.3%	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				12,500百万円	
	土地比率			54.1%	
	建物比率			45.9%	
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）維持管理費及びPMフィーを合算して記載しています。

マーケット分析
立地 　対象不動産の属する平塚市は、神奈川県のほぼ中央部、東京都心から約50kmの距離に位置し、国道129号沿線を中心に工業系施設、商業施設が多く集積しており、神奈川県央の中核都市のひとつとして発展しています。隣接する厚木市・海老名市等とともに、首都圏西部への配送や西日本との中継拠点、また首都圏全域を管轄できる拠点として機能できる立地です。 　対象不動産を物流施設立地の観点から見ると、東名高速道路「厚木IC」まで約3.6km、新東名高速道路「厚木南IC」まで約1.7kmに位置することから、中部圏や近畿圏と首都圏との中継拠点としてのポテンシャルを有します。また、「海老名JCT」から圏央道に乗り入れることで、首都圏全域を広域的にカバーすることができる広域拠点として高いニーズが期待できる立地であるといえます。 　操業環境については、平塚市ツインシティ大神地区土地区画整理事業地内に立地しているため、周辺住民からクレーム等が発生する懸念はなく、24時間操業が可能な良好な立地であるといえます。 　雇用確保の面においては、最寄りのバス停からは徒歩圏内にあるため、従業員を確保しやすい環境にあります。 建物特性 　対象不動産は、延床面積48,141㎡、４階建て（２階は事務所のみ）のボックス型MFLPで、トラックバースは両面に設置されているため、配送利便性に優れています。 　基本仕様としては、有効天井高は各階5.5m、床荷重は1.5t/㎡、柱スパンは11.0m×10.5m（標準）となっており、汎用性が高い仕様を有しているため多様なテナント業種に対応することが可能です。 　庫内配送設備として、荷物用エレベーター４基、垂直搬送機４基を備えており、十分な上下搬送能力を有し、事務所スペースは複数箇所に備えているため、複数テナントニーズにも対応しやすい設計となっています。 　駐車場スペースは、乗用車用97台、トラック待機場が２台分設置されているため、十分な駐車場スペースが確保されています。

３　ポートフォリオの概況

（１）ポートフォリオ一覧

取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産に係る物件名称、所在地、取得（予定）年月日、取得（予定）価格、取得（予定）価格比率、第10期末帳簿価額、鑑定評価額及びNOI利回りは、以下のとおりです。

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）年月日	取得（予定）価格（百万円）（注１）	取得（予定）価格比率（%）（注２）	第10期末帳簿価額（百万円）（注３）	鑑定評価額（百万円）（注４）	NOI利回り（%）（注５）
物流不動産	L－1	GLP・MFLP市川塩浜（注６）	千葉県市川市	2016年９月１日	15,500	4.5	14,811	18,350	4.7
	L－2	MFLP久喜	埼玉県久喜市	2016年８月２日	12,500	3.7	11,557	14,700	5.3
	L－3	MFLP横浜大黒（注６）	神奈川県横浜市	2016年８月２日	10,100	3.0	9,690	11,200	4.9
	L－4	MFLP八潮	埼玉県八潮市	2016年８月２日	9,650	2.8	9,114	11,500	5.2
	L－5	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	2016年８月２日	7,810	2.3	7,238	9,490	5.5
	L－6	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	2016年８月２日	6,970	2.0	6,514	8,000	5.2
	L－7	MFLP柏	千葉県柏市	2016年８月２日	6,300	1.8	5,858	7,190	5.2
	L－8	MFLP堺（注７）	大阪府堺市	2016年８月２日	23,600	6.9	22,976	26,100	4.9
	L－9	MFLP小牧（注８）	愛知県小牧市	2017年８月４日	8,260	2.4	7,692	8,930	4.9
	L－10	MFLP日野（注６、９）	東京都日野市	2018年２月２日	12,533	3.7	12,134	13,100	4.2
	L－11	MFLP平塚	神奈川県平塚市	2018年３月15日	7,027	2.1	6,748	7,740	4.8
	L－12	MFLPつくば（注10）	茨城県つくばみらい市	2018年12月３日	8,781	2.6	8,512	10,500	5.8
	L－13	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	2019年２月４日	16,200	4.7	15,461	17,500	4.9
	L－14	MFLP厚木Ⅱ	神奈川県伊勢原市	2019年２月４日	13,100	3.8	12,648	14,200	4.6
	L－15	MFLP福岡Ⅰ（注11）	福岡県糟屋郡須恵町	2019年２月４日	5,263	1.5	5,042	5,850	5.1
	L－16	MFLPプロロジスパーク川越（注６）	埼玉県川越市	2020年２月５日	14,800	4.3	14,609	15,950	4.5
	L－17	MFLP広島Ⅰ	広島県広島市	2020年３月２日	14,480	4.2	14,273	15,400	5.1
	L－18	MFLP茨木	大阪府茨木市	2020年10月６日	58,900	17.2	58,438	63,000	4.3
	L－19	MFLP川口Ⅰ	埼玉県川口市	2020年10月６日	18,500	5.4	18,443	19,100	4.1

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）年月日	取得（予定）価格（百万円）（注１）	取得（予定）価格比率（%）（注２）	第10期末帳簿価額（百万円）（注３）	鑑定評価額（百万円）（注４）	NOI利回り（%）（注５）
物流不動産	L-20	MFLP八千代勝田台	千葉県八千代市	2022年２月２日	18,000	5.3	-	18,100	4.3
	L-21	MFLP大阪Ⅰ	大阪府大阪市	2022年２月２日	13,900	4.1	-	13,900	4.0
	L-22	MFLP平塚Ⅱ	神奈川県平塚市	2022年２月２日	12,700	3.7	-	12,900	4.3
	物流不動産合計				314,874	92.0	261,767	342,700	4.7
インダストリアル不動産	Ⅰ-１	MFIP印西（注12）	千葉県印西市	2016年８月２日	12,220	3.6	11,752	13,000	5.0
	Ⅰ-２	MFIP印西Ⅱ	千葉県印西市	2021年３月16日	15,150	4.4	15,098	15,500	4.8
	インダストリアル不動産合計				27,370	8.0	26,851	28,500	4.8
合計					342,244	100.0	288,618	371,200	4.7

（注１）「取得（予定）価格」は、取得予定資産取得後の本投資法人の各保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。

（注２）「取得（予定）価格比率」は、取得予定資産取得後の本投資法人の取得価格の合計額に対する各保有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）「第10期末帳簿価額」は、2021年７月31日現在における減価償却後の帳簿価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注４）「鑑定評価額」は、2021年７月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。但し、取得予定資産の鑑定評価額については2021年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。取得予定資産取得後の本投資法人の各保有資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社及びシービーアールイー株式会社に委託しています。

（注５）「NOI利回り」は、前記（注４）記載の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。各区分の合計欄及び合計欄は、取得（予定）価格に基づく加重平均値を記載しています。

（注６）「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」及び「MFLPプロロジスパーク川越」に係る取得価格、帳簿価額及び鑑定評価額は、本投資法人が取得した各物件の準共有持分割合（それぞれ50%、50%、25%及び50%）に相当する数値を記載しています。

（注７）「MFLP堺」は、2016年８月２日に準共有持分20%を取得し、2020年２月５日及び2020年４月６日にそれぞれ準共有持分70%及び10%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

（注８）「MFLP小牧」は、2017年８月４日に準共有持分40%を取得し、2018年２月２日に準共有持分60%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

（注９）「MFLP日野」は、2018年２月２日に準共有持分15%を取得し、2019年２月４日に準共有持分10%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

（注10）「MFLPつくば」は、2018年12月３日に準共有持分60%を取得し、2019年３月１日に準共有持分40%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

（注11）「MFLP福岡Ⅰ」は、2019年２月４日に準共有持分81%を取得し、2019年４月５日に準共有持分19%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

（注12）「MFIP印西」は、2016年８月２日に準共有持分20%を取得し、2019年２月４日に準共有持分80%を追加取得していますが、取得年月日には本物件の当初の取得年月日を記載しています。

（２）建物等の概要

取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産に係る物件名称、物件タイプ、敷地面積、延床面積、建築時期及び築年数は、以下のとおりです。

区分	物件番号	物件名称	物件タイプ（注１）	敷地面積（㎡）（注２）	延床面積（㎡）（注２）	建築時期（注３）	築年数（年）（注４）
物流不動産	L－1	GLP・MFLP市川塩浜（注５）	ランプウェイ型 MFLP	52,887	105,019 (52,509)	2014年 １月14日	7.9
	L－2	MFLP久喜	スロープ型 MFLP	35,037	73,153	2014年 ７月７日	7.4
	L－3	MFLP横浜大黒（注５）	ランプウェイ型 MFLP	47,974	100,530 (50,265)	2009年 ４月14日	12.6
	L－4	MFLP八潮	ボックス型 MFLP	23,422	40,728	2014年 ３月24日	7.7
	L－5	MFLP厚木	スロープ型 MFLP	20,522	40,942	2015年 ３月13日	6.7
	L－6	MFLP船橋西浦	ボックス型 MFLP	15,518	30,947	2015年 ２月６日	6.8
	L－7	MFLP柏	ボックス型 MFLP	15,484	31,242	2015年 11月30日	6.0
	L－8	MFLP堺	ランプウェイ型 MFLP	57,792	125,127	2014年 ９月11日	7.2
	L－9	MFLP小牧	スロープ型 MFLP	23,484	40,597	2017年 １月31日	4.8
	L－10	MFLP日野（注５）	ランプウェイ型 MFLP	97,579	205,200 (51,300)	2015年 10月16日	6.1
	L－11	MFLP平塚	ボックス型 MFLP	16,398	33,061	2016年 11月30日	5.0
	L－12	MFLPつくば	ボックス型 MFLP	45,605	既存棟：37,027 増築棟：25,457	既存棟：2010年６月30日 増築棟：2018年３月30日	既存棟：11.4 増築棟：3.7
	L－13	MFLP稲沢	スロープ型 MFLP	35,074	72,883	2017年 ５月31日	4.5
	L－14	MFLP厚木Ⅱ	スロープ型 MFLP	25,991	48,976	2018年 ４月27日	3.6
	L－15	MFLP福岡Ⅰ	ボックス型 MFLP	20,093	32,199	2016年 10月12日	5.1
	L－16	MFLPプロロジスパーク川越（注５）	ランプウェイ型 MFLP	58,749	117,337 (58,668)	2018年 10月16日	3.1
	L－17	MFLP広島Ⅰ	スロープ型 MFLP	33,788	68,427	2019年 ８月30日	2.3
	L－18	MFLP茨木	ランプウェイ型 MFLP	108,671	230,435	2017年 ８月26日	4.3
	L－19	MFLP川口Ⅰ	スロープ型 MFLP	28,194	49,838	2019年 10月31日	2.1
	L－20	MFLP八千代勝田台	スロープ型 MFLP	35,754	74,624	2020年 ８月31日	1.3
	L－21	MFLP大阪Ⅰ	スロープ型 MFLP	23,233	43,919	2020年 ７月16日	1.4
	L－22	MFLP平塚Ⅱ	ボックス型 MFLP	25,296	48,141	2019年 10月31日	2.1
	物流不動産合計（平均）（注５）			846,555	1,675,820 (1,360,476)	－	5.2

区分	物件番号	物件名称	物件タイプ（注１）	敷地面積（㎡）（注２）	延床面積（㎡）（注２）	建築時期（注３）	築年数（年）（注４）
インダストリアル不動産	Ⅰ－１	MFIP印西	データセンター	25,000	40,478	2014年２月28日	7.8
	Ⅰ－２	MFIP印西Ⅱ	データセンター	18,274	27,268	2020年５月31日	1.5
	インダストリアル不動産合計（平均）（注５）			43,274	67,746	－	5.2
合計（平均）（注５）				889,829	1,743,567 (1,428,223)	－	5.2

（注１）「物件タイプ」は、ランプウェイを使用することにより、貨物輸送トラックが２階以上の各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（ランプウェイ型MFLP）に該当する物件には「ランプウェイ型MFLP」と、スロープを使用することにより、貨物輸送トラックが２階以上の一部のフロアに設けられたトラックバースに直接アクセス可能な物流施設（スロープ型MFLP）に該当する物件には「スロープ型MFLP」と、貨物輸送トラックが地上階に設けられたトラックバースにアクセスし、２階以上のフロアには垂直搬送設備の利用により貨物等を搬送する物流施設（ボックス型MFLP）に該当する物件には「ボックス型MFLP」と、それぞれ記載しています。インダストリアル不動産については、建物の「物件タイプ」には具体的な用途を記載しています。

（注２）「敷地面積」及び「延床面積」は、取得予定資産取得後の本投資法人の各保有資産の土地又は建物に係る登記簿上の表示に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。なお、「MFLPつくば」について、既存棟に係る延床面積は上段に、増築棟に係る延床面積は下段に記載しています。

（注３）「建築時期」は、取得予定資産取得後の本投資法人の各保有資産に係る主たる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。なお、「MFLPつくば」について、既存棟に係る建築時期は上段に、増築棟に係る建築時期は下段に記載しています。

（注４）「築年数」は、取得予定資産取得後の本投資法人の各保有資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2021年11月30日までの築年数を、小数第２位を四捨五入して記載しています。各区分の合計（平均）欄及び合計（平均）欄は、各物件の準共有持分を考慮した延床面積に基づく加重平均値を記載しています。なお、「MFLPつくば」について、既存棟に係る築年数は上段に、増築棟に係る築年数は下段に記載しています。

（注５）「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」及び「MFLPプロロジスパーク川越」に係る延床面積は、括弧内に取得予定資産取得後に本投資法人が保有している又は保有することとなる各物件の準共有持分割合（それぞれ50%、50%、25%及び50%）に相当する数値を記載しています。「延床面積」に係る「物流不動産合計（平均）」欄及び「合計（平均）」欄には、各物件の準共有持分を考慮した、各保有資産の「延床面積」の物流不動産の合計値又は合計値を括弧内に記載しています。

（３）不動産鑑定評価書の概要

取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産について、本投資法人及び本資産運用会社が、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又はシービーアールイー株式会社に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は、以下のとおりです。当該鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、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、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又はシービーアールイー株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

区分	物件番号	信託不動産（物件名称）	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額（百万円）	積算価格（百万円）	収益価格（百万円）				
							直接還元法による価格	還元利回り（%）	ＤＣＦ法による価格	割引率（%）	最終還元利回り（%）
物流不動産	L－1	GLP・MFLP市川塩浜（注）	一般財団法人日本不動産研究所	2021年7月31日	18,350	17,800	18,450	3.9	18,200	3.6	4.1
	L－2	MFLP久喜	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年7月31日	14,700	12,000	14,800	4.3	14,700	4.4	4.5
	L－3	MFLP横浜大黒（注）	大和不動産鑑定株式会社	2021年7月31日	11,200	10,800	11,300	4.2	11,200	4.0	4.4
	L－4	MFLP八潮	一般財団法人日本不動産研究所	2021年7月31日	11,500	10,400	11,600	4.2	11,300	3.9	4.5
	L－5	MFLP厚木	一般財団法人日本不動産研究所	2021年7月31日	9,490	9,340	9,560	4.3	9,420	3.9	4.6
	L－6	MFLP船橋西浦	一般財団法人日本不動産研究所	2021年7月31日	8,000	7,940	8,130	4.3	7,860	4.0	4.6
	L－7	MFLP柏	一般財団法人日本不動産研究所	2021年7月31日	7,190	6,100	7,240	4.4	7,130	4.1	4.6
	L－8	MFLP堺	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年7月31日	26,100	22,700	26,000	4.3	26,100	１～５年度 4.2 ６年度以降 4.4	4.5
	L－9	MFLP小牧	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年7月31日	8,930	7,510	9,010	4.4	8,890	初年度 4.4 ２年度以降 4.5	4.6
	L－10	MFLP日野（注）	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年7月31日	13,100	12,200	13,200	4.0	13,100	１～２年度 4.0 ３年度以降 4.1	4.2
	L－11	MFLP平塚	一般財団法人日本不動産研究所	2021年7月31日	7,740	7,320	7,810	4.3	7,670	4.1	4.5

区分	物件番号	信託不動産(物件名称)	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額(百万円)	積算価格(百万円)	収益価格(百万円)				
							直接還元法による価格	還元利回り(%)	ＤＣＦ法による価格	割引率(%)	最終還元利回り(%)
物流不動産	L-12	MFLP つくば	一般財団法人日本不動産研究所	2021年7月31日	10,500	8,860	10,600	4.7	10,400	4.4	4.9
	L-13	MFLP 稲沢	一般財団法人日本不動産研究所	2021年7月31日	17,500	15,600	17,700	4.4	17,300	4.1	4.7
	L-14	MFLP 厚木Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年7月31日	14,200	13,000	14,400	4.1	14,100	１～２年度 4.1 ３～11年度 4.2	4.3
	L-15	MFLP 福岡Ⅰ	一般財団法人日本不動産研究所	2021年7月31日	5,850	5,200	5,890	4.5	5,810	4.3	4.7
	L-16	MFLP プロロジスパーク川越(注)	一般財団法人日本不動産研究所	2021年7月31日	15,950	14,700	16,150	4.1	15,750	3.9	4.3
	L-17	MFLP 広島Ⅰ	一般財団法人日本不動産研究所	2021年7月31日	15,400	14,400	15,400	4.7	15,300	4.5	4.9
	L-18	MFLP 茨木	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年7月31日	63,000	57,800	64,000	3.9	62,500	4.0	4.1
	L-19	MFLP 川口Ⅰ	一般財団法人日本不動産研究所	2021年7月31日	19,100	18,300	19,200	3.9	19,000	3.6	4.1
	L-20	MFLP 八千代勝田台	一般財団法人日本不動産研究所	2021年11月30日	18,100	17,900	18,100	4.2	18,000	4.0	4.4
	L-21	MFLP 大阪Ⅰ	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年11月30日	13,900	13,000	14,000	3.9	13,800	3.9	4.1
	L-22	MFLP 平塚Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	2021年11月30日	12,900	12,500	13,000	4.1	12,700	3.9	4.3
	物流不動産合計				342,700	315,370	345,540	－	340,230	－	－
インダストリアル不動産	Ⅰ-1	MFIP 印西	シービーアールイー株式会社	2021年7月31日	13,000	8,560	13,000	4.5	13,000	4.2	4.6
	Ⅰ-2	MFIP 印西Ⅱ	シービーアールイー株式会社	2021年7月31日	15,500	7,760	15,500	4.6	15,500	4.3	4.7
	インダストリアル不動産合計				28,500	16,320	28,500	－	28,500	－	－
ポートフォリオ　合計					371,200	331,690	374,040	－	368,730	－	－

（注）「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」及び「MFLPプロロジスパーク川越」に係る鑑定評価額、積算価格、直接還元法による収益価格及びDCF法による収益価格は、本投資法人が保有している各物件の準共有持分割合（それぞれ50%、50%、25%及び50%）に相当する数値を記載しています。

（４）建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産について、本投資法人及び本資産運用会社からの委託に基づき、東京海上ディーアール株式会社により行われた建物状況評価の結果作成された評価結果に係る報告書（建物状況調査報告書）及び地震リスク分析の結果作成された評価結果に係る報告書（地震リスク評価報告書）の概要は、以下のとおりです。なお、これらの報告書の内容は、一定時点における調査業者の判断と意見であり、その内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。

区分	物件番号	物件名称	建物状況報告書			地震リスク評価報告書		
			調査業者	調査書日付	中長期修繕更新費用の見積額（千円）（注１）	調査業者	評価書日付	PML値（%）
物流不動産	L－１	GLP・MFLP市川塩浜（注２）	東京海上ディーアール株式会社	2020年12月	283,524	東京海上ディーアール株式会社	2016年４月	1.4
	L－２	MFLP久喜	東京海上ディーアール株式会社	2020年12月	472,517	東京海上ディーアール株式会社	2016年４月	2.7
	L－３	MFLP横浜大黒（注２）	東京海上ディーアール株式会社	2020年12月	401,665	東京海上ディーアール株式会社	2016年４月	1.5
	L－４	MFLP八潮	東京海上ディーアール株式会社	2020年12月	313,077	東京海上ディーアール株式会社	2016年４月	1.7
	L－５	MFLP厚木	東京海上ディーアール株式会社	2020年12月	308,732	東京海上ディーアール株式会社	2016年４月	4.4
	L－６	MFLP船橋西浦	東京海上ディーアール株式会社	2020年12月	229,149	東京海上ディーアール株式会社	2016年４月	3.4
	L－７	MFLP柏	東京海上ディーアール株式会社	2020年12月	149,414	東京海上ディーアール株式会社	2016年４月	1.9
	L－８	MFLP堺	東京海上ディーアール株式会社	2019年12月	612,184	東京海上ディーアール株式会社	2016年４月	3.5
	L－９	MFLP小牧	東京海上ディーアール株式会社	2017年７月	145,906	東京海上ディーアール株式会社	2017年７月	1.6
	L－10	MFLP日野（注２）	東京海上ディーアール株式会社	2017年12月	倉庫棟97,359 厚生棟424	東京海上ディーアール株式会社	2017年12月	倉庫棟0.6 厚生棟11.8
	L－11	MFLP平塚	東京海上ディーアール株式会社	2017年12月	66,609	東京海上ディーアール株式会社	2017年12月	7.0
	L－12	MFLPつくば	東京海上ディーアール株式会社	2018年８月	188,724	東京海上ディーアール株式会社	2018年８月	2.6
	L－13	MFLP稲沢	東京海上ディーアール株式会社	2018年12月	264,973	東京海上ディーアール株式会社	2018年12月	7.1

区分	物件番号	物件名称	建物状況報告書			地震リスク評価報告書		
			調査業者	調査書日付	中長期修繕更新費用の見積額（千円）（注１）	調査業者	評価書日付	PML値（%）
物流不動産	L-14	MFLP厚木Ⅱ	東京海上ディーアール株式会社	2018年12月	186,224	東京海上ディーアール株式会社	2018年12月	9.7
	L-15	MFLP福岡Ⅰ	東京海上ディーアール株式会社	2018年12月	101,425	東京海上ディーアール株式会社	2018年12月	0.9
	L-16	MFLP プロロジスパーク川越（注２）	東京海上ディーアール株式会社	2019年11月	242,027	東京海上ディーアール株式会社	2019年11月	2.4
	L-17	MFLP広島Ⅰ	東京海上ディーアール株式会社	2019年12月	264,439	東京海上ディーアール株式会社	2019年12月	2.3
	L-18	MFLP茨木	東京海上ディーアール株式会社	2020年８月	792,661	東京海上ディーアール株式会社	2020年８月	0.9
	L-19	MFLP川口Ⅰ	東京海上ディーアール株式会社	2020年８月	201,119	東京海上ディーアール株式会社	2020年８月	4.2
	L-20	MFLP八千代勝田台	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月	249,935	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月	3.5
	L-21	MFLP大阪Ⅰ	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月	140,424	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月	8.3
	L-22	MFLP平塚Ⅱ	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月	151,046	東京海上ディーアール株式会社	2021年12月	11.0
	物流不動産合計				5,863,559	－	－	－
インダストリアル不動産	Ⅰ－１	MFIP印西	東京海上ディーアール株式会社	2018年12月	341,068	東京海上ディーアール株式会社	2016年４月	1.9
	Ⅰ－２	MFIP印西Ⅱ	東京海上ディーアール株式会社	2021年２月	124,096	東京海上ディーアール株式会社	2021年８月	1.1
	インダストリアル不動産合計				465,164	－	－	－
合計／ポートフォリオPML値（注３）					6,328,723	－	－	1.0

（注１）「中長期修繕更新費用の見積額」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２）「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」及び「MFLPプロロジスパーク川越」に係る中長期修繕更新費用の見積額は、取得予定資産取得後に本投資法人が保有している又は保有することとなる各物件の準共有持分割合（それぞれ50%、50%、25%及び50%）に相当する数値を、千円未満を切り捨てて記載しています。

（注３）「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2021年８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。なお、当該ポートフォリオPML値については「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP久喜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP八潮」、「MFLP厚木」、「MFLP船橋西浦」、「MFLP柏」、「MFLP堺」、「MFLP小牧」、「MFLP日野」、「MFLP平塚」、「MFLPつくば」、「MFLP稲沢」、「MFLP厚木Ⅱ」、「MFLP福岡Ⅰ」、「MFLPプロロジスパーク川越」、「MFLP広島Ⅰ」、「MFLP茨木」、「MFLP川口Ⅰ」、「MFIP印西」及び「MFIP印西Ⅱ」を対象とし、当該報告書の日付現在の各物件の準共有持分を考慮しています。

（５）保有資産に係る担保の状況

該当事項はありません。

（６）賃貸借の概要

ａ．賃貸借の概要

取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産に係る物件名称、賃貸可能面積、賃貸面積、稼働率、テナント数、主なテナントの名称、年間賃料、敷金・保証金、平均賃貸借期間及び平均残存賃貸借期間は、以下のとおりです。

区分	物件番号	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	稼働率（％）（注３）	テナント数（件）（注４）	主なテナントの名称（注５）	年間賃料（百万円）（注６）	敷金・保証金（百万円）（注７）	平均賃貸借期間（平均残存賃貸借期間）（年）（注８、９）
物流不動産	L－1	GLP・MFLP市川塩浜（注10）	50,813	50,813	100.0	5	楽天株式会社	868	150	13.0 (7.0)
	L－2	MFLP久喜	67,925	67,925	100.0	3	国分首都圏株式会社	824	311	8.7 (2.2)
	L－3	MFLP横浜大黒（注10）	47,939	44,369	92.6	4	アクロストランスポート株式会社	622	219	6.9 (1.8)
	L－4	MFLP八潮	39,692	39,692	100.0	2	株式会社イー・ロジット	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）
	L－5	MFLP厚木	40,958	40,958	100.0	1	サン都市建物株式会社	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）
	L－6	MFLP船橋西浦	31,034	31,034	100.0	1	株式会社ダイワコーポレーション	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）
	L－7	MFLP柏	31,291	31,291	100.0	1	株式会社日立物流首都圏	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）
	L－8	MFLP堺	112,148	112,148	100.0	8	株式会社ビックカメラ	1,471	533	9.9 (6.1)
	L－9	MFLP小牧	40,605	40,605	100.0	1	キムラユニティー株式会社	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）
	L－10	MFLP日野（注10）	46,801	46,801	100.0	15	セレスティカ・ジャパン株式会社	683	244	7.8 (2.7)
	L－11	MFLP平塚	33,055	33,055	100.0	非開示（注11）	日本通運株式会社	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）
	L－12	MFLPつくば	既存棟：37,938 増築棟：25,600	既存棟：37,938 増築棟：25,600	100.0	1	丸紅ロジスティクス株式会社	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）
	L－13	MFLP稲沢	68,922	68,922	100.0	2	日本ロジテム株式会社	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）
	L－14	MFLP厚木Ⅱ	48,032	48,032	100.0	2	日本ロジテム株式会社	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）

区分	物件番号	物件名称	賃貸可能面積（㎡）（注１）	賃貸面積（㎡）（注２）	稼働率（%）（注３）	テナント数（件）（注４）	主なテナントの名称（注５）	年間賃料（百万円）（注６）	敷金・保証金（百万円）（注７）	平均賃貸借期間（平均残存賃貸借期間）（年）（注８、９）
物流不動産	L-15	MFLP福岡Ⅰ	32,216	32,216	100.0	1	佐川グローバルロジスティクス株式会社	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）
	L-16	MFLPプロロジスパーク川越（注10）	56,723	56,723	100.0	10	非開示（注11）	862	366	6.8（4.4）
	L-17	MFLP広島Ⅰ	66,665	66,665	100.0	4	佐川グローバルロジスティクス株式会社	965	454	8.0（6.0）
	L-18	MFLP茨木	208,811	208,811	100.0	8	株式会社ユニクロ	3,378	1,188	5.5（2.3）
	L-19	MFLP川口Ⅰ	48,119	48,119	100.0	1	株式会社ナカノ商会	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）
	L-20	MFLP八千代勝田台	69,830	69,830	100.0	1	株式会社日立物流首都圏	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）
	L-21	MFLP大阪Ⅰ	43,880	43,880	100.0	1	株式会社サンゲツ	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）
	L-22	MFLP平塚Ⅱ	46,525	46,525	100.0	2	東日本急行株式会社	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）
	小計（平均）		1,295,531	1,291,961	99.7	非開示（注11）	－	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）
インダストリアル不動産	Ⅰ－１	MFIP印西	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）
	Ⅰ－２	MFIP印西Ⅱ	30,906	30,906	100.0	1	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）
	小計（平均）		非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）	－	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）
合計（平均）			非開示（注11）	非開示（注11）	99.7	非開示（注11）	－	19,779	6,830	8.2（4.3）

（注１）「賃貸可能面積」は、取得予定資産取得後の本投資法人の各保有資産につき、2021年11月30日現在の建物に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。）の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。

（注２）「賃貸面積」は、取得予定資産取得後の本投資法人の各保有資産につき、2021年11月30日現在の建物に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。以下、本（６）において当該建物に係る各賃貸借契約を「対象賃貸借契約」といいます。）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、取得予定資産取得後の本投資法人の各保有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、2021年11月30日時点で対象賃貸借契約を締結済みであれば、2021年11月30日時点で入居・引き渡しがないとしても賃貸が行われているものとして算出しています。

（注３）「稼働率」は、2021年11月30日現在における取得予定資産取得後の本投資法人保有の各物件において締結されている各賃貸借契約上の各信託不動産に係る建物の賃貸可能面積に対して建物の賃貸面積が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。また、小計（平均）欄及び合計（平均）欄の稼働率は、各物件の賃貸可能面積の合計に対して各物件の賃貸面積の合計が占める割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注４）「テナント数」は、取得予定資産取得後の本投資法人の各保有資産の建物に係る対象賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、取得予定資産取得後の本投資法人の各保有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、取得予定資産取得後の本投資法人の各保有資産につき同一の賃借人が同一の建物に関して複数の対象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「テナント数」を算出しています。

（注５）「主なテナントの名称」は、取得予定資産取得後の本投資法人の各保有資産の建物に係る対象賃貸借契約に表示された賃貸面積の最

も大きいテナントの名称を記載しています。

（注６）「年間賃料」は、取得予定資産取得後の本投資法人の各保有資産の建物に係る対象賃貸借契約に表示された月間賃料を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2021年11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。

（注７）「敷金・保証金」は、取得予定資産取得後の本投資法人の各保有資産の建物に係る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2021年11月分の敷金・保証金の残高を基に算出しています。

（注８）「平均賃貸借期間」は、取得予定資産取得後の本投資法人の各保有資産の建物に係る対象賃貸借契約に表示された賃貸借期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。なお、対象賃貸借契約について、対象賃貸借契約における同一の賃借人と、2021年11月30日時点において対象賃貸借契約の契約満了日（中途解約を含みます。以下同じです。）の翌日を賃貸借開始日とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」といいます。）を締結している場合は、対象賃貸借契約の賃貸借開始日から再契約の契約満了日まで賃貸借期間が継続するものとみなして賃貸借期間を算出しています。

（注９）「平均残存賃貸借期間」は、取得予定資産取得後の本投資法人の各保有資産の建物に係る対象賃貸借契約に基づき、2021年11月30日以後の賃貸借期間の残存期間を、賃料で加重平均して算出しており、小数第２位を四捨五入して記載しています。なお、対象賃貸借契約について、対象賃貸借契約における同一の賃借人と、2021年11月30日時点において再契約を締結している場合は、2021年11月30日以後、再契約の契約満了日まで賃貸借期間が継続するものとみなして残存賃貸借期間を算出しています。

（注10）「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」及び「MFLPプロロジスパーク川越」に係る賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、取得予定資産取得後に本投資法人が保有している又は保有することとなる各物件の準共有持分割合（それぞれ50％、50％、25％及び50％）に相当する数値を記載しています。

（注11）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。

ｂ．主要な不動産等の物件に関する情報

取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産のうち、2021年11月30日現在において、年間賃料がポートフォリオ全体の年間賃料総額の10％以上を占める不動産は、以下のとおりです。

物件名称	年間賃料（百万円） （注１）	賃料比率（％） （注２）
MFLP茨木	3,378	17.1
合計	3,378	17.1

（注１）「年間賃料」は、取得予定資産取得後の本投資法人の各保有資産につき、2021年11月30日現在の建物に係る対象賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、当該保有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の賃貸借契約に基づき算出し記載しています。但し、対象賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）について、期間によって異なる定めがなされている場合には、同賃貸借契約の2021年11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、2021年11月30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。

（注２）「賃料比率」は、当該物件の年間賃料のポートフォリオ全体の年間賃料総額に対する比率であり、小数第２位を四捨五入して記載しています。

ｃ．主要なテナントに関する情報

取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産のうち、2021年11月30日現在において、賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10％以上を占めるテナント（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又は締結することが予定されている資産についてはそのエンドテナントを含み、当該マスターリース契約を締結している又は締結することが予定されているマスターリース会社を含みません。）がないため、記載を省略します。

４　投資リスク

参照有価証券報告書「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／３　投資リスク」に記載された投資リスク要因及びリスクに対する管理体制に関し、参照有価証券報告書提出日以後本書の提出日現在までに、その内容について変更又は追加すべき事項はありません。なお、参考の便宜のため、参照有価証券報告書に記載のリスク項目（以下の①ないし⑨の項目）の表題を以下に全て列挙しています。

（１）リスク要因

以下において、本投資口及び本投資法人の発行する投資法人債（以下、本「４ 投資リスク」において「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。）への投資に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資口及び本投資法人への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

以下に記載のいずれかのリスクが現実化した場合、本投資口又は本投資法人債の市場価格が下落し、本投資口又は本投資法人債の投資家は、投資した金額の全部又は一部を回収できないおそれがある他、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の額が低下する可能性があります。本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避できるとの保証や対応が十分であるとの保証はありません。

本投資口及び本投資法人債に投資を行う際は、以下のリスク要因及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上、各投資家自らの責任と判断において行う必要があります。

本項に記載されている項目は、以下のとおりです。

①　投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク
　（ア）換金性・流動性に関するリスク
　（イ）市場価格変動に関するリスク
　（ウ）金銭の分配に関するリスク
　（エ）投資主の権利が株主の権利と同一でないことに関するリスク
②　投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク
　（ア）投資法人の組織運営に関するリスク
　（イ）投資法人の制度に関するリスク
　（ウ）三井不動産等との連携に関するリスク
　（エ）資産運用会社におけるインサイダー取引規制に関するリスク
③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク
　（ア）不動産の価格変動、流動性等に関するリスク
　（イ）物流施設を重点投資の対象としていることによるリスク
　（ウ）投資対象にインダストリアル不動産が含まれていることによるリスク
　（エ）不動産の偏在に関するリスク
　（オ）不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク
　（カ）土地の境界等に関するリスク
　（キ）建物の事故又は天災地変に関するリスク
　（ク）建築基準法等の規制に関するリスク
　（ケ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
　（コ）埋立地に関するリスク

（サ）不動産の所有者責任に関するリスク
（シ）共有物件に関するリスク
（ス）借地権に関するリスク
（セ）売主の倒産等の影響に関するリスク
（ソ）専門家報告書等に関するリスク
（タ）マーケットレポートへの依存に関するリスク
（チ）収入及び支出に関するリスク
（ツ）PM会社に関するリスク
（テ）少数のテナントやシングル・テナントに関するリスク
（ト）特定の物件への依存度が高いことに係るリスク
（ナ）敷金及び保証金に関するリスク
（ニ）転貸に関するリスク
（ヌ）フォワード・コミットメント等に関するリスク
（ネ）地球温暖化対策に関するリスク
（ノ）開発物件に関するリスク
（ハ）太陽光発電設備が付帯した物件に関するリスク

④　投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク
（ア）信託受益者として負うリスク
（イ）信託受益権の流動性に関するリスク
（ウ）信託受託者に関するリスク
（エ）信託受益権の準共有等に関するリスク

⑤　匿名組合出資持分への投資に関するリスク

⑥　特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

⑦　税制等に関するリスク
（ア）導管性の維持に関する一般的なリスク
（イ）過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
（ウ）借入れに係る導管性要件に関するリスク
（エ）同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
（オ）投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないことによるリスク
（カ）税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク
（キ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（ク）一般的な税制の変更に関するリスク
（ケ）減損会計の適用に関するリスク

⑧　海外不動産への投資に関するリスク
（ア）海外不動産等の取得及び管理運用に関するリスク
（イ）投資対象地域に関するリスク
（ウ）外国為替についての会計処理に関するリスク
（エ）海外不動産等への減損会計の適用に関するリスク
（オ）外国法人税の発生により分配金が減少するリスク

⑨　その他
（ア）取得予定資産を組み入れることができないリスク
（イ）本投資法人の資金調達（金利環境）に関するリスク
（ウ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

（後略）

５　その他（規約の一部変更及び役員の選任）

2021年10月27日開催の本投資法人第４回投資主総会において、本投資法人の規約を一部変更する議案及び役員を選任する議案が、本投資法人の提案のとおり承認可決されました。

本書の日付現在における本投資法人の役員は、執行役員浅井裕史、監督役員後藤出及び大澤栄子です。

第３【参照書類を縦覧に供している場所】

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人　本店
（東京都中央区銀座六丁目８番７号）

株式会社東京証券取引所
（東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第三部【特別情報】
第１【内国投資証券事務の概要】

１　名義書換の手続、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

本投資口は、振替投資口であるため、投資主は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して本投資口の名義書換を直接請求することはできません。

本投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債株式等振替法第226条第１項、第227条第１項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第152条第１項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことになります（社債株式等振替法第228条、第140条）。本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することはできません（投信法第79条第１項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所、並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	:	東京都千代田区丸の内一丁目４番１号 三井住友信託銀行株式会社　証券代行部
取次所	:	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	:	東京都千代田区丸の内一丁目４番１号 三井住友信託銀行株式会社
手数料	:	該当事項はありません。

２　投資主に対する特典

該当事項はありません。

３　内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

４　その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第２【その他】

該当事項はありません。