【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】	2023年７月31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 734,553,000円 （注）発行価額の総額は、2023年７月25日（火）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】

1,530口

（注１）本投資法人は、2023年７月31日（月）開催の本投資法人役員会において、本件第三者割当（下記（注２）に定義します。）とは別に、本投資口30,470口の公募による新投資口発行に係る募集（以下「一般募集」といいます。）を行うことを決議しています。一般募集においては、発行投資口数30,470口のうちの一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売（以下「海外販売」といいます。）されることがあります。

（注２）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／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／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３）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>1,530口</td></tr>
<tr><td colspan="3">払込金額</td><td>734,553,000円
（注）払込金額は、2023年７月25日（火）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
（2023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
（2023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
（2023年１月31日時点）</td><td>85口</td></tr>
<tr><td colspan="2">取引関係</td><td>一般募集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】

734,553,000円

（注）発行価額の総額は、2023年７月25日（火）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）2023年８月３日（木）から2023年８月８日（火）までの間のいずれかの日に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】

2023年８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】

2023年８月23日（水）

（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734,553,000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資金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一般募集に係る日本国内における販売（以下「国内販売」といいます。）における手取金14,628,647,000円については、海外販売における手取金（未定）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　新規取得資産の概要」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、2023年７月25日（火）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。なお、国内販売における手取金は、本書の日付現在における、国内販売投資口数の上限口数（一般募集における発行投資口の全口数）に係るものです。

（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／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】

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、2023年７月31日（月）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30,470口の一般募集を行うことを決議していますが、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1,530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1,530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、大和証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

大和証券株式会社は、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2023年８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ないか、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13期（自　2022年８月１日　至　2023年１月31日）2023年４月26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2023年４月26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2023年７月31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　本オファリングのポイント

(1)　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、2023年２月１日付でMFLP大阪交野（以下「第14期取得済資産」といいます。）を取得価格（注１）165億円で取得しました。また、一般募集及び本件第三者割当（以下「本募集」と総称します。）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（注２）（物流施設）５物件（以下「取得予定資産」といい、第14期取得済資産と併せて「新規取得資産」と総称します。以下同じです。）を取得（予定）価格（注１）310億円で取得します。新規取得資産の詳細については、後記「(2)　新規取得資産の概要」をご参照ください。本オファリングのポイントは以下のとおりです。

（注１）「取得（予定）価格」は、新規取得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（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）「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３）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４）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３）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３）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５）又はスロープ（注６））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４）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５）「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６）「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。

1 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**6物件475億円**を取得し、資産規模は**3,898億円**に拡大(新規取得資産取得後)
- 優先情報提供対象物件は**7物件92万㎡**(新規取得資産取得後)
- 三井不動産は、物流施設の開発事業の拡大を継続しており、累計投資規模約**8,500億円**に拡大

2 ポートフォリオの質と安定性のさらなる向上

- 新規取得資産の高速ICへのアクセス距離は5km未満**100%**と、いずれの物件も優れたロケーション
- 新規取得資産の平均賃貸借期間は**10.1年**であり、ポートフォリオの安定性向上に寄与
- ポートフォリオの平均築年数は **6.1年**へと低下し、上位5物件比率は**34.8%**と分散が進展(新規取得資産取得後)

3 ESGへの取組み

- 積極的なグリーンビルディング認証の取得により、物流不動産におけるZEB認証取得比率は向上

4 LTVマネジメントと安定した財務運営の推進

- 安定した財務運営を推進し、引き続き効率的なキャッシュマネジメントを継続
- 分配金の算定におけるFFOのペイアウトレシオを見直し、現状の70%から**75%**へ段階的に引き上げ

5 投資主価値向上に向けたロードマップの着実な実行

- 1口当たり分配金は上場来から第13期まで連続で増配しており、今後も投資主価値向上に向けて継続的な分配金成長を目指す
- 新規取得資産取得後の1口当たりNAVは**470,876円** (第13期実績から新規取得資産取得後の年平均成長率 **+1.6%**) の見込み

（注１）「資産規模」は、既保有資産（注２）及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計を記載しています。

（注２）「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３）「優先情報提供対象物件」とは、優先情報提供契約（注４）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４）「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。

（注５）「新規取得資産取得後」とは、本書の記載に従い、本募集後において、取得予定資産を全て取得した時点をいいます。なお、「本募集後」とは、一般募集及び本件第三者割当を本書に記載のとおり完了した時点をいいます。以下同じです。

（注６）「累計投資規模」は、三井不動産による物流施設の開発規模につき、三井不動産が2023年５月に「決算説明資料」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みます。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。以下同じです。

（注７）「平均賃貸借期間」は、新規取得資産取得後の本投資法人の各保有資産の建物に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場等に係る賃貸借契約は除きます（以下、本（１）において「対象賃貸借契約」といいます。）。なお、2023年５月31日時点で空室となっている建物又は貸室に関し当該時点で賃貸借契約を締結済みであれば、当該時点で入居・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当該各賃貸借契約に含めています。）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、2023年５月31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８）上図における「平均築年数」は、新規取得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2023年５月31日までの築年数について、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）「上位５物件比率」とは、新規取得資産取得後の時点において、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10）「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。

（注11）「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」及び「ZEB Oriented」の４段階で表示されます。

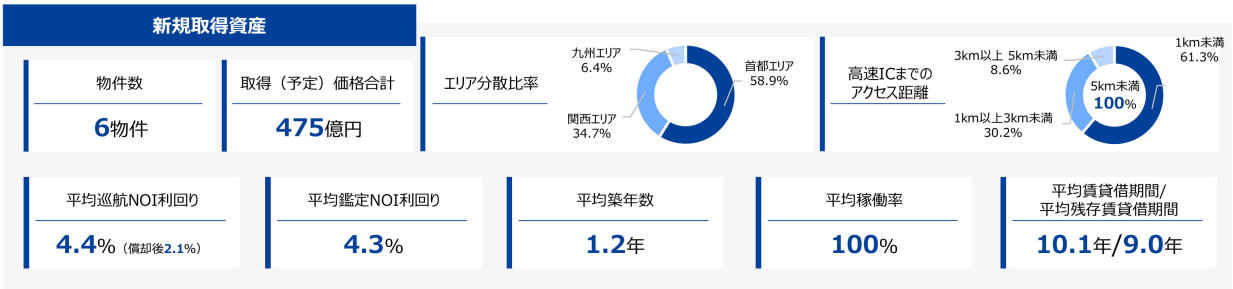
(注12)「LTV」とは、総資産のうち借入金等の有利子負債の占める割合をいいます。以下同じです。
(注13)「FFO」とは、英文のFunds From Operation の頭文字をとった略称であり、当期純利益（但し、不動産売却損益等を除きます。）に当該営業期間の賃貸物件に係る減価償却費及び固定資産除却損を加算した値をいいます。以下同じです。FFOに係る利益超過分配に係る方針については、後記「(3)　投資主還元の更なる強化」をご参照ください。
(注14)「１口当たりNAV」とは、各期末の純資産総額に含み益を加えた金額を、各期末の発行済投資口数で除した金額をいいます。なお、「含み益」とは、各期末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)「新規取得資産取得後（見込）の１口当たりNAV」は、以下の計算式により算定しています。
新規取得資産取得後（見込）の１口当たりNAV＝（2024年１月期末時点の予想NAV（*）＋第16期取得予定資産（注16）の鑑定評価額合計－第16期取得予定資産（注16）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（***）
*「2024年１月期末時点の予想NAV」は、2023年１月期末時点での純資産総額に、2024年１月期末時点で取得済（見込）の27物件についての減価償却費等を加味した含み益を加えた金額です。
**「本募集における発行価額の総額」は、一般募集における発行価額の総額14,628,647,000円に、本件第三者割当における発行価額の総額734,553,000円を加えた数値を使用しています。なお、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2023年７月25日（火）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。実際の一般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。
***「本募集後の本投資法人の発行済投資口数」は、2023年１月期末時点の発行済投資口数に一般募集における発行口数30,470口及び本件第三者割当における発行口数の上限1,530口を加えた数値です。
(注16)「１口当たりNAVの年平均成長率（第13期から新規取得資産取得後）」とは、第13期末の１口当たりNAVに対する、新規取得資産取得後の１口当たりNAVの割合(成長率)を、第13期末から起算して新規取得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。以下同じです。「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。
(注17)「第16期取得予定資産」とは、「MFLP平塚Ⅲ」、「MFLP新木場Ⅰ」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」を個別に又は総称していいます。

(2)　新規取得資産の概要

新規取得資産であるMFLP６物件はいずれもテナント需要の強い首都エリア、関西エリア及び九州エリア（注１）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、新規取得資産取得後、首都エリア、関西エリア及び九州エリアにおいて、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、新規取得資産の平均築年数（注２）は1.2年と築浅であり、ボックス型MFLP（注３）及びスロープ型MFLP（注４）といった土地特性等に応じて開発された物件タイプ（注５）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)「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、「九州エリア」とは、福岡県及び佐賀県をいいます。以下同じです。
(注２)「新規取得資産の平均築年数」は、新規取得資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2023年５月31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３)「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６）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４)「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５)「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６)「トラックバース」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。

＜新規取得資産＞



（注１）「物件数」及び「取得（予定）価格合計」は、新規取得資産についての数値を記載しています。

（注２）「エリア分散比率」は、新規取得資産に係るエリア別の比率（取得（予定）価格ベース）を、小数第２位を四捨五入して記載しています。「首都圏」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、「九州エリア」とは、福岡県及び佐賀県をいいます。

（注３）「高速ICまでのアクセス距離」は、新規取得資産の所在地から最寄りのインターチェンジ（IC）への距離を「１km未満」、「１km以上３km未満」、「３km以上５km未満」及び「５km以上」に分類し、各分類に属する資産の比率（取得（予定）価格ベース）を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注４）「平均巡航NOI利回り」は、新規取得資産に係る巡航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。「巡航NOI利回り」は、新規取得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。なお、「想定運営純収益」は、賃貸借契約及びその他収益に関する情報（取得予定資産については、現所有者より提供を受けたもの）を基に算出した新規取得資産の賃貸事業収益の想定値から、修繕計画、過年度費用実績及びその他費用に関する情報（取得予定資産については、現所有者より提供を受けたもの）を基に変動要素を考慮して算出した新規取得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（償却後）」は、新規取得資産に係る巡航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。「巡航NOI利回り（償却後）」は、新規取得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。

（注５）「平均鑑定NOI利回り」は、新規取得資産に係る鑑定NOI利回りの鑑定評価額に基づく加重平均を記載しています。「鑑定NOI利回り」は、第14期取得済資産については2022年11月30日、取得予定資産については2023年５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直接還元法における運営純収益の、当該各不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額に対する比率を、小数第２位を四捨五入して算出しています。以下同じです。

（注６）上図における「平均築年数」は、新規取得資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2023年５月31日までの築年数を、各物件の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７）「平均稼働率」は、2023年５月31日現在における新規取得資産の賃貸可能面積の合計に対して新規取得資産の賃貸面積の合計が占める割合を記載しています。

（注８）「平均残存賃貸借期間」は、新規取得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、2023年５月31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。なお、当該各賃貸借契約について、同一の賃借人と、2023年５月31日時点において再契約を締結している場合は、2023年５月31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９）「平均賃貸借期間」及び「平均残存賃貸借期間」は、新規取得資産について記載しています。

なお、本投資法人は、取得予定資産のうち2024年２月１日付での取得予定に伴い、金融機関から、当該取得資金等を資金使途とした合計18,000百万円（注）の借入れを行うことを予定しています。

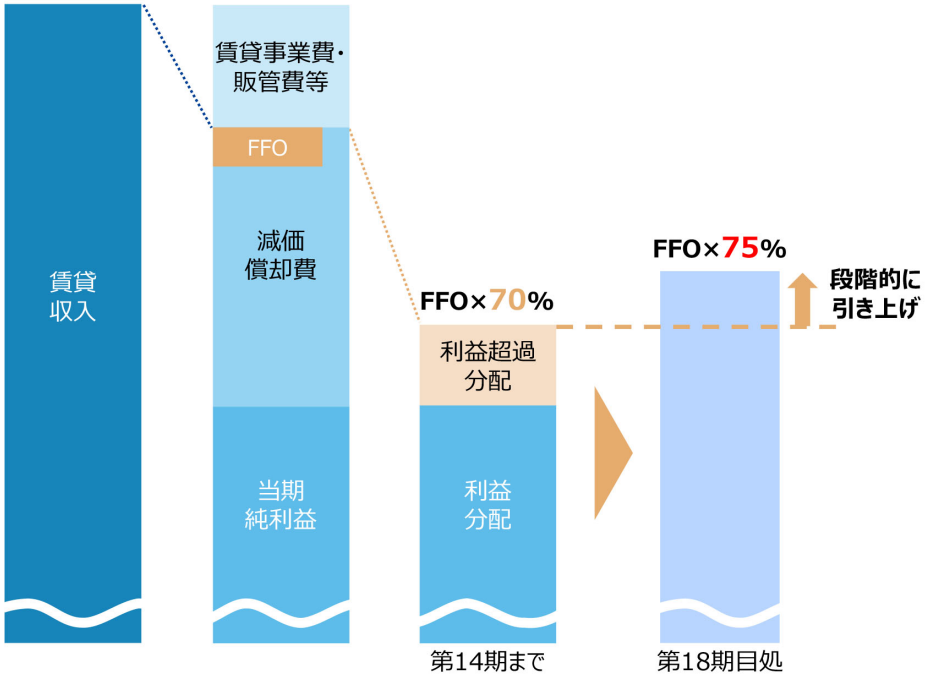
（注）本募集における手取額によって、借入額は変動することがあります。

(3)　効率的なキャッシュマネジメントとFFOペイアウトレシオの変更

本投資法人は、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／②　効率的なキャッシュマネジメント」に記載のとおり、効率的なキャッシュマネジメントに努めています。

本投資法人は、これまでFFOの70％に相当する金額を目処として算定した利益超過分配を行う方針としていましたが、継続的な利益超過分配の算定方法を今後段階的に引き上げ、2025年７月期（第18期）を目途に原則FFOの75％に相当する金額の利益超過分配を行うとの分配方針を採択しました。具体的には、2023年７月期（第14期）まではFFOの70％に相当する金額を分配可能金額とし、2024年1月期（第15期）以降については段階的に引き上げ、2024年１月期（第15期）においてはFFOの72％に相当する金額を、2024年７月期（第16期）においてはFFOの73％に相当する金額をそれぞれ分配可能金額とし、以降2025年１月期（第17期）においてはFFOの74％に相当する金額を、2025年７月期（第18期）においてはFFOの75％に相当する金額を分配可能額とする方針です。

■ FFOを基準とした金銭分配のイメージ



２　新規取得資産の概要

本投資法人は、2023年２月１日付で「MFLP大阪交野」（第14期取得済資産）を取得済みであり、また、本書の日付現在において、下表に記載の各取得予定資産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（注）をそれぞれ締結済みです。

（注）　「MFLP平塚Ⅲ」、「MFLP新木場Ⅰ」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」の共有持分50％に係る各信託受益権売買契約は、フォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から１ヶ月以上経過した後に資金決済・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）に該当します。当該信託受益権売買契約上、投資口の発行及び資金の借入れ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。したがって、投資口の発行及び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、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。

（１）取得予定資産の概要

取得予定資産（５物件）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-24	MFLP東名綾瀬（共有持分50％）	神奈川県綾瀬市	9,610	9,610	3.8	三井不動産株式会社	2023年８月10日
	L-25	MFLP所沢	埼玉県入間郡三芳町	4,090	4,090	4.7		
	L-26	MFLP平塚Ⅲ	神奈川県平塚市	8,410	8,410	4.1	平塚ツインシティ４特定目的会社	2024年２月１日
	L-27	MFLP新木場Ⅰ	東京都江東区	5,940	6,110	3.6	三井不動産株式会社	
	L-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋（共有持分50％）	福岡県糟屋郡粕屋町	3,040	3,040	4.7		
合計（平均）			－	31,090	31,260	4.0	－	－

（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、2023年５月31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。但し、取得予定資産に係る取得予定年月日は、一般募集の払込期日の変動に応じて変更されることがあるほか、本投資法人及び売主の間の合意により、変更されることがあります。

（２）取得予定資産及び第14期取得済資産の個別不動産の概要

以下の表は、各取得予定資産及び第14期取得済資産（新規取得資産）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、2023年５月31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、各新規取得資産について、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。

ｂ．特定資産の概要に関する説明

・「特定資産の種類」は、2023年５月31日現在の各新規取得資産の種類を記載しています。
・「取得予定年月日」は、各新規取得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、各新規取得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（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、各新規取得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、各新規取得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。

・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かながわ及びCASBEE埼玉県等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、2023年５月31日現在における各新規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、各新規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、新規取得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新規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。

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、各新規取得資産に関し、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、2023年５月31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。なお、2023年５月31日時点で空室となっている建物又は貸室に関し当該時点で賃貸借契約を締結済みであれば、当該時点で入居・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賃貸借契約に含めています。）の内容を記載しています。なお、各新規取得資産につきパス・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、各新規取得資産に関し、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。
・「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、各新規取得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、2023年５月31日現在における当該各賃貸借契約に表示された月間賃料（共益費を含みます。）を12倍することにより年換算して算出した金額（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2023年５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、2023年５月31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2023年５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新規取得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＞

<table>
<tr><td>物件番号
L-24</td><td colspan="2">MFLP東名綾瀬</td><td>用途</td><td colspan="2">物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定年月日</td><td>2023年８月10日</td><td>信託設定日</td><td>2023年８月10日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td>9,610百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2033年８月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権
（共有持分50%）</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権
（共有持分50%）</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>神奈川県綾瀬市小園字下原720番１ほか</td><td>建築時期</td><td>2022年７月25日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>27,052㎡（注１）</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">56,764㎡（注１）</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>構造／階数</td><td>鉄骨造４階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%（注２）</td><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>―</td><td>物件タイプ</td><td>スロープ型MFLP</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>三井不動産株式会社</td><td>環境評価</td><td>CASBEEかながわ　Ａランク</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>パス・スルー</td><td colspan="2">テナント数</td><td>１</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・共有者間での合意書において、全会一致事項についてデッドロック解消のための一定の共有持分買取請求権及び一定の優先交渉権が共有者に付与されている他、共有物の不分割特約等が定められています。
・隣接地の一部について、本書の日付現在、越境の取扱いについての合意がなされていませんが、物件取得後に越境の取扱いについての合意を行う予定です。</td></tr>
</table>

（注１）本投資法人は、共有持分50%を取得しますが、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。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>センコー株式会社</td><td>集配利用運送業</td><td>54,148㎡
（注１）</td><td>100.0%</td><td>非開示（注２）</td><td>非開示（注２）</td><td>非開示（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：非開示（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注２）</td></tr>
</table>

（注１）本投資法人は、共有持分50%を取得しますが、物件全体の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。

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP東名綾瀬（共有持分50%）
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	9,610百万円
価格時点	2023年５月31日

項目				内容（注１）	概要等
収益価格				9,610百万円	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			9,670百万円	
		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）		361百万円	
			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）		357百万円	
		還元利回り		3.7%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
	DCF法による価格			9,550百万円	
		割引率		3.3%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
		最終還元利回り		3.9%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
原価法による積算価格				9,550百万円	
	土地比率			60.0%	
	建物比率			40.0%	
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１）本投資法人が取得を予定している本物件の共有持分（50%）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、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 　対象不動産が所在する綾瀬市は、東京都心部から約40km圏の神奈川県内陸部に位置します。市北部には市内面積の約18%を占める在日米軍厚木基地があります。これまで、主要国道が市内を通っておらず幹線道路網はやや弱いエリアでしたが、2021年３月に東名高速道路「綾瀬スマートIC」が開通したことで交通アクセスは大きく向上しました。 　対象不動産を物流施設立地の視点で捉えると、東名高速道路「綾瀬スマートIC」至近、圏央道「海老名IC」から約5.3kmに立地しているため、圏央道を活用した関東圏広域への配送に加え、東名高速道路を利用した西日本への配送にも対応可能です。また、一般道である国道246号により神奈川県内主要幹線へのアクセス性に優れているため、地域配送も行うことができ、物流立地としてのポテンシャルは高いといえます。操業環境については、用途地域が工業専用地域であり、住宅の集積が少ないことから、長期的に24時間稼働することが可能です。 　最寄り駅から徒歩圏外に立地しているため、従業員は自家用車、あるいはバスでの通勤が前提となります。人口が集積している周辺の厚木市や海老名市等の市街地から従業員を集める必要があると考えられるため、駐車場が153台確保されていることは雇用確保の点から評価できます。 建物特性 　対象不動産は、延床面積約18,561坪、４階建てのスロープ型MFLPであり、１、３階にトラックバースが設置されており、トラックはスロープにより直接アクセスすることが可能です。施設の基本仕様は有効天井高5.29～5.5m、床荷重各階1.5t/㎡、柱スパン9.9～10.0m×10.9mと汎用性の高い仕様となっており、幅広いテナント業種に対応することが可能です。 　庫内搬送設備については、荷物用エレベーター４基、垂直搬送機４基、ドックレベラー12基を備えており、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。 　敷地内には、出入り口が２箇所設置されており、トラック動線は一方通行となっているため、繁忙期でもトラックのオペレーションが煩雑になりにくいです。また、敷地内にはトラック待機スペースが６台分、乗用車駐車場が153台分設置され、十分なスペースが確保されています。また、施設内には危険物倉庫を有しており、衛生用品等の保管にも対応可能となっています。

＜取得予定資産＞

<table>
<tr><td>物件番号
L-25</td><td colspan="2">MFLP所沢</td><td>用途</td><td colspan="2">物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定年月日</td><td>2023年８月10日</td><td>信託設定日</td><td>2023年８月10日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td>4,090百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2033年８月31日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>事業用定期借地権</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>埼玉県入間郡三芳町大字竹間沢字生出窪308番１ほか</td><td>建築時期</td><td>2021年５月31日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>10,700㎡（注１）</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">21,721㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業地域</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>構造／階数</td><td>鉄骨造４階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td>種類</td><td>倉庫・事務所</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>三井不動産株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ボックス型MFLP</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>―</td><td>環境評価</td><td>CASBEE埼玉県　B+ランク</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>―</td><td colspan="2">テナント数</td><td>非開示（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・本物件の土地全体について、売主は、本物件の土地の所有者との間で借地権設定契約を締結しており、信託受託者が借地人としての地位を承継する予定です。当該借地権設定契約には以下の内容が規定されています。
目的：借地借家法第23条第１項の建物所有
存続期間：2020年２月１日から2069年12月31日まで
・隣接地の一部よりＵ字溝、ブロック塀及びブロック土留等が本物件の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。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の南東側道路は、都市計画道路となっており、事業化がされた場合、都市計画道路の幅が拡大され、本物件の土地の一部（1,229.54㎡）が、都市計画道路に当たることとなります。

（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。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
</table>

（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所沢
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	4,090百万円
価格時点	2023年５月31日

項目				内容	概要等
収益価格				4,090百万円	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			4,130百万円	
		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）		193百万円	
			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）		190百万円	
		還元利回り		4.6%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
	DCF法による価格			4,050百万円	
		割引率		3.6%	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		5.4%	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				4,090百万円	
	土地比率			36.2%	
	建物比率			63.8%	
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）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 　対象不動産が立地する入間郡三芳町は、東京都心から約30km圏の埼玉県南部に位置しています。町内に鉄道駅はありませんが、町内東側は富士見市内を走る東武東上線が利用可能となっており、首都圏のベッドタウンとして機能しています。 　対象不動産を物流施設立地の視点で捉えると、関越自動車道「所沢IC」から約3.3km、幹線道路である国道254号至近に位置しているため、首都圏全域を見据えた広域的な配送エリアをカバーすることが可能です。また、国道463号を利用することで、埼玉県南部や都内城北地域への地域配送も可能な立地であり、物流拠点としてのポテンシャルを有しています。 　操業環境については、工業地域に立地しており、周辺は大規模工場等が集積するエリアであることから、周辺住民によるクレーム発生の懸念は少なく、長期的にも24時間稼働が可能な良好な立地といえます。 　労働力確保の点では、徒歩圏内のバス停を利用することができ、背後地には住宅の集積も見られることから、雇用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6,601坪、４階建てのボックス型MFLPであり、１階の片面にトラックバースが設置されています。 　基本仕様は、有効天井高が１～３階5.5m、４階6.4m、床荷重が各階1.5t/㎡、柱スパンが10.0m×11.5m（標準）となっており、汎用性が高いため、多様なテナント業種に対応することができます。 　庫内配送設備として、荷物用エレベーター２基、垂直搬送機２基を備えており、十分な上下搬送能力を有しています。 　駐車場スペースは乗用車用40台、トラック待機場が３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。

＜取得予定資産＞

<table>
<tr><td>物件番号
L-26</td><td colspan="2">MFLP平塚Ⅲ</td><td>用途</td><td colspan="2">物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定年月日</td><td>2024年２月１日</td><td>信託設定日</td><td>2024年２月１日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td>8,410百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2034年２月28日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権（注１）</td><td rowspan="8">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>神奈川県平塚市大神字一之堰655番６ほか
（注１）</td><td>建築時期</td><td>2023年２月28日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>15,022㎡（注１、２）</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">29,474㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>準工業地域</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td><td>構造／階数</td><td>鉄骨造４階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％（注３）</td><td>種類</td><td>倉庫・事務所</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>三井不動産株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ボックス型MFLP</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>―</td><td>環境評価</td><td>CASBEEかながわ　Ａランク
BELS(Nearly ZEB)　５つ星</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>―</td><td colspan="2">テナント数</td><td>１</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">該当ありません。</td></tr>
</table>

（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をそれぞれ記載しています。

（注２）本物件の土地のうち49.32㎡はすみ切りとして、将来的に公共用地となる予定です。当該部分の維持管理を行い、土地区画整理事業完了後には、平塚市へ上地する予定です。

（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）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。

（注５）本物件の屋上には、三井不動産株式会社が所有する太陽光発電設備が設置されています。本物件の引渡日までに、当該設備の取得及び追加信託、又は、本物件の屋上部分について利害関係者である三井不動産株式会社との間での屋根賃貸借契約の締結を予定しています。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>株式会社サードウェーブ</td><td>情報家電機器小売業</td><td>28,327㎡</td><td>100.0％</td><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：定期建物賃貸借</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：賃貸借期間中に本契約を解除することはできません。</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：一定の条件のもと改定することができるとされています。</td></tr>
</table>

（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Ⅲ
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	8,410百万円
価格時点	2023年５月31日

項目				内容	概要等
収益価格				8,410百万円	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			8,470百万円	
		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）		342百万円	
			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）		338百万円	
		還元利回り		4.0%	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			8,350百万円	
		割引率		3.7%	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		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				8,270百万円	
	土地比率			50.3%	
	建物比率			49.7%	
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 　対象不動産が立地する平塚市は、神奈川県のほぼ中央部、東京都心から約50kmの距離に位置しています。また、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。隣接する厚木市等とともに、首都圏西部への配送や西日本への配送拠点、また首都圏全体を含む配送の広域化を期待した大型物流施設の建設が進められている地域です。 　対象不動産を物流施設立地の観点から評価すると、新東名高速道路「厚木南IC」まで約1.4km、東名高速道路「厚木IC」まで約3.0km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するほか、「海老名南JCT」から圏央道に乗り入れることで、消費地である多摩地区から首都圏全体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す。また、主要幹線である国道246号を利用して東京西部一帯や横浜・川崎等の主要な大都市圏をカバーすることも可能となっていることから、地域配送及び広域管轄配送の両面において利便性が高いです。新東名高速道路の全面開通に伴い、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がさらに高まることが期待できる立地です。 　操業環境については、対象不動産は、ツインシティ大神土地区画整理事業地内に立地し、近接する国道129号を軸として産業拠点の形成が図られる地区となっていることから、周辺住民からクレーム等が発生する懸念はなく、長期的に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、最寄り駅から徒歩圏外でありますが、小田急小田原線「本厚木」駅から路線バスが利用できるほか、労働人口も多い地域であることから、従業員確保は比較的容易であると考えられます。 建物特性 　対象不動産は、延床面積約8,955坪、４階建て（倉庫部分３階）のボックス型MFLPであり、１階片面にトラックバースが設置されています。 　基本仕様は、有効天井高が１階6.5m、２～３階5.5m、床荷重が各階1.5t/㎡、柱スパンが11.5m×10.4mとなっており、汎用性が高いため、多様なテナント業種に対応することができます。 　庫内配送設備として、荷物用エレベーター２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ます。 　駐車場スペースは乗用車用76台、トラック待機場が３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。

＜取得予定資産＞

<table>
<tr><td>物件番号
L-27</td><td colspan="2">MFLP新木場Ⅰ</td><td>用途</td><td colspan="2">物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定年月日</td><td>2024年２月１日</td><td>信託設定日</td><td>2024年２月１日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td>5,940百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2034年２月28日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>所有権</td><td rowspan="8">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>東京都江東区新木場四丁目12番12</td><td>建築時期</td><td>2023年２月28日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>4,695㎡</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">9,584㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>構造／階数</td><td>鉄骨造４階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td>種類</td><td>倉庫・事務所</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>三井不動産株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ボックス型MFLP</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>―</td><td>環境評価</td><td>―</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>―</td><td colspan="2">テナント数</td><td>1</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・隣接地の一部よりフェンスの支柱等が本物件の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。
・隣接地の一部について、本書の日付現在、越境の取扱いについての合意がなされていませんが、取得予定日までに売主にて越境の取扱いについての合意がなされる予定です。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>フィット株式会社</td><td>特定貨物自動車運送業</td><td>9,585㎡</td><td>100.0%</td><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
</table>

（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新木場Ⅰ
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	6,110百万円
価格時点	2023年５月31日

項目				内容	概要等
収益価格				6,110百万円	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			6,370百万円	
		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）		211百万円	
			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）		210百万円	
		還元利回り		3.3%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
	DCF法による価格			6,000百万円	
		割引率		１～10年度 3.3% 11年度以降 3.4%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
		最終還元利回り		3.5%	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				5,960百万円	
	土地比率			78.9%	
	建物比率			21.1%	
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、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 　対象不動産が立地する江東区は、国内最大の消費地である東京都心部に近接しています。国道357号（湾岸道路）や首都高速道路が利用可能であり、東京港や羽田空港・成田空港へのアクセスも良好です。 　対象不動産を物流施設立地の視点で捉えると、「東京」駅まで10km圏内、首都高速湾岸線「新木場出入口」から約１kmに位置するほか、主要幹線道路である湾岸道路にも近接しているため、高速道路及び一般道路を利用することで、都内を中心とした大消費地への交通利便性が高く、エンドユーザーへ直接荷物を配送するラストワンマイル配送拠点として優れた立地となっています。羽田空港・成田空港や東京港へのアクセスもよく、物流立地としてのポテンシャルが高いといえます。 　操業環境については、用途地域が工業専用地域であり、周辺に住宅もみられないことから、周辺住民からのクレーム発生の懸念がなく、長期的にも24時間操業可能な立地といえます。 　労働力確保の点では、最寄り駅である「新木場」駅から徒歩約18分の距離にあるほか、対象不動産から徒歩約６分のバス停まで路線バスを利用することができます。周辺地域にも一定の人口集積がみられることを踏まえると、労働力は確保しやすいと考えられます。 建物特性 　対象不動産は、延床面積2,903坪、４階建てのボックス型MFLPであり、１階の片面にトラックバースが設置されています。 　基本仕様は、有効天井高が１～３階5.6m、４階5.9m、床荷重は各階1.5t/㎡、柱スパンは11.7m×10.0mとなっており、汎用性が高いため、多様なテナント業種に対応することができます。 　庫内配送設備として、荷物用エレベーター１基、垂直搬送機２基を備えており、十分な上下搬送能力を有します。 　駐車場スペースは乗用車用30台、荷捌き用大型車駐車場が２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。

＜取得予定資産＞

<table>
<tr><td>物件番号
L-28</td><td colspan="2">MFLP・SGリアルティ福岡粕屋</td><td>用途</td><td colspan="2">物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定年月日</td><td>2024年２月１日</td><td>信託設定日</td><td>2024年２月１日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得予定価格</td><td>3,040百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2034年２月28日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>一般定期借地権
（準共有持分50%）</td><td rowspan="8">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権
（共有持分50%）</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>福岡県糟屋郡粕屋町大字江辻字薄町50番１ほか</td><td>建築時期</td><td>2022年９月30日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>17,981㎡（注）</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">35,626㎡（注）</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>市街化調整区域</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>構造／階数</td><td>鉄骨造４階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>SGリアルティ株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>ボックス型MFLP</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>―</td><td>環境評価</td><td>CASBEE新築　Ａランク
BELS（ZEB）５つ星</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>―</td><td colspan="2">テナント数</td><td>１</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・共有合意書において、本投資法人の他の共有者の意思が優先される事項や全会一致事項についてデッドロック解消のための一定の共有持分買取請求権、第三者への譲渡時における共有者の承諾権及び一定の優先交渉権が共有者に付与されている他、共有物の不分割特約等が定められています。
・本物件の土地全体について、売主は、当該土地の所有者との間で借地権設定契約を締結しており、信託受託者が借地人としての地位を承継する予定です。当該借地権設定契約には以下の内容が規定されています。
目的：借地借家法第22条の建物所有
存続期間：2021年７月１日から2081年６月30日まで
・隣接地の一部について、本書の日付現在、書面での境界確認及び越境の取扱いについての合意がなされていませんが、取得予定日までに売主にて書面での境界確認及び越境の取扱いについての合意がなされる予定です。</td></tr>
</table>

（注）本投資法人は、（準）共有持分50%を取得しますが、物件全体の数値を記載しています。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>ロジスティード九州株式会社</td><td>一般貨物自動車運送業</td><td>36,122㎡
（注１）</td><td>100.0%</td><td>非開示（注２）</td><td>非開示（注２）</td><td>非開示（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：非開示（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注２）</td></tr>
</table>

（注１）本投資法人は、（準）共有持分50%を取得しますが、物件全体の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。

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋（共有持分50%）
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	3,040百万円
価格時点	2023年５月31日

項目				内容（注１）	概要等
収益価格				3,040百万円	DCF法及び直接還元法を適用の上査定。
	直接還元法による価格（有期還元法修正インウッド式）			3,050百万円	不動産賃貸の用に供する不動産経営に基づく純収益に、割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じ、更に、収益期間満了時における建物の撤去費等の現在価値を加減して求める有期還元法（修正インウッド式）により査定。
		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）		143百万円	
			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）		139百万円	
		還元利回り		4.5%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回り対象不動産の個別リスクを加算し、さらに取引事例等の比較を行った上で収益期間における予測不確実性を加味して査定。
	DCF法による価格			3,030百万円	
		割引率		4.4%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
		復帰価格割引率		4.7%	借地期間満了後に定期借地権設定契約に基づき更地返還を想定しているため、最終還元利回りは採用しておらず、復帰価格割引率を使用。
原価法による積算価格				2,980百万円	
	土地比率			8.7%	
	建物比率			91.3%	
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）本投資法人が取得を予定している本物件の（準）共有持分（50%）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、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 　対象不動産が所在する福岡県糟屋郡粕屋町は、福岡県北西部に位置し、西に福岡市、北に久山町、東に篠栗町・須恵町、南に志免町と１市４町に隣接しています。 　町内には九州自動車道の「福岡インターチェンジ（IC）」や福岡都市高速道路のランプを有し、県内を横断する国道201号や都市圏を取りまく福岡外環状線が通っているため、交通の要衝となっています。また、町域を縦横に貫くJR篠栗線（福北ゆたか線）とJR香椎線の６つの駅があり、「博多」駅までJRで約10分、福岡空港まで車で約15分、博多港まで車で約20分という、福岡都市高速道路網により、都市機能の利便性を享受できる町です。近年では商業が発展し、交通の利便性が高いことから、流通業務関連の開発も進んでいます。 　対象不動産は、「福岡IC」から約１kmの希少性の高い立地に位置し、福岡市都市部はもとより、九州広域への配送が可能です。また、JR篠栗線「門松」駅から徒歩17分と従業者の通勤利便性もあり庫内作業の労働力確保の観点でも優位です。町内人口、世帯数も増加基調で推移しています。 　操業環境としては、対象不動産は上記のとおり、「福岡IC」に近接していることから、周辺にも事業会社の物流施設や事業所等が複数立地している一方で、宅地は相対的に少ないことから、操業上の近隣対策の懸念はないものと考えています。 建物特性 　対象不動産は、延床面積約10,954坪、地上４階建てボックス型MFLPであり、施設の基本仕様は各フロア有効天井高6.5m、床荷重各階約1.5t/㎡、柱スパン10.9m×11.5mと汎用性の高い仕様となっており、幅広いテナント業種に対応することが可能です。また、72時間対応の非常用発電機を備える等BCPに配慮した施設となっています。 　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６基、ドックレベラー35台を備えており、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。 　また、各フロアへの休憩コーナーの設置による従業者の快適さや、会議室や応接室等、ワークプレイスとしての利便性・効率性を追求した就業環境が整備されています。 　敷地内にはトラック待機スペースが４台分、乗用車駐車場が122台分（うち、軽自動車用30台）設置され、十分なスペースが確保されています。

＜第14期取得済資産＞

<table>
<tr><td>物件番号
L-23</td><td colspan="2">MFLP大阪交野</td><td>用途</td><td colspan="2">物流施設</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産信託受益権</td><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2023年２月１日</td><td>信託設定日</td><td>2023年２月１日</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価格</td><td>16,500百万円</td><td>信託期間満了日</td><td>2033年２月28日</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>所有形態</td><td>事業用定期借地権、所有権（注１）</td><td rowspan="7">建物</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td>大阪府交野市星田北八丁目3702番６ほか（注１）</td><td>建築時期</td><td>2021年９月10日</td></tr>
<tr><td>敷地面積</td><td>33,877㎡（注１）</td><td rowspan="2">延床面積</td><td rowspan="2">68,528㎡</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>準工業地域</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>構造／階数</td><td>鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき４階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%（注２）</td><td>種類</td><td>倉庫</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社／LM会社</td><td>三井不動産株式会社</td><td>物件タイプ</td><td>スロープ型MFLP</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>―</td><td>環境評価</td><td>CASBEE新築　Ａランク</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース種別</td><td>―</td><td colspan="2">テナント数</td><td>非開示（注３）</td></tr>
<tr><td colspan="2">特記事項</td><td colspan="4">・本物件の土地の一部（26,969㎡）について、売主は、所有者との間で借地権設定契約を締結していたため、信託受託者が借地人としての地位を承継しました。当該借地権設定契約には以下の内容が規定されています。
目的：借地借家法第23条第１項の建物所有
存続期間：2020年８月１日から2070年７月30日まで
・本物件の土地の一部に関し、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、送電線路に支障となる一定の行為が禁止されています。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の土地は、東部大阪都市計画事業星田北土地区画整理事業施工区域内に所在する仮換地です。現時点で換地処分が完了した旨の連絡を受けていますが、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）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。

（注４）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。

（注５）本物件の屋上には、取得先である三井不動産株式会社が所有する太陽光発電設備が設置されています。本物件の信託受益権売買契約において、本投資法人は、三井不動産株式会社に対し、太陽光発電設備が追加信託されること等を条件として、別途合意する日において、別途合意する金額で精算金を支払うこととしています。なお、太陽光発電設備が追加信託されるまでの間、本物件の屋上部分について利害関係者である三井不動産株式会社との間で屋根賃貸借契約を締結しています。

<table>
<tr><td colspan="7">テナント賃貸借の概要</td></tr>
<tr><td>テナント名</td><td>業種</td><td>賃貸面積</td><td>賃貸面積比率</td><td>賃貸借期間</td><td>年間賃料</td><td>敷金・保証金</td></tr>
<tr><td>株式会社エヌ・ティ・ティ・ロジスコ</td><td>非開示（注）</td><td>67,264㎡</td><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td><td>非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃貸借形態：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">中途解約：非開示（注）</td></tr>
<tr><td colspan="7">賃料改定：非開示（注）</td></tr>
</table>

（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。

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（注）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13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。

（注）「取得予定資産取得後」とは、本投資法人が本書に記載のとおり取得予定資産をすべて取得した時点を指し、それまでの間に、本投資法人が本書の日付現在で保有する物件を継続してその間も保有しかつ、取得予定資産以外の資産を取得しないことを前提としています。但し、将来において、本投資法人は、現在保有する資産を譲渡し、又は取得予定資産以外の資産を取得しないとの保証はありません。

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13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	4.0	14,617	19,800	4.9
	L－2	MFLP久喜	埼玉県久喜市	2016年８月２日	12,500	3.2	11,306	15,400	5.1
	L－3	MFLP横浜大黒（注６）	神奈川県横浜市	2016年８月２日	10,100	2.6	9,551	11,400	4.9
	L－4	MFLP八潮	埼玉県八潮市	2016年８月２日	9,650	2.5	8,943	12,000	5.2
	L－5	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	2016年８月２日	7,810	2.0	7,059	10,200	5.5
	L－6	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	2016年８月２日	6,970	1.8	6,362	8,390	5.2
	L－7	MFLP柏	千葉県柏市	2016年８月２日	6,300	1.6	5,710	8,000	5.4
	L－8	MFLP堺（注７）	大阪府堺市	2016年８月２日	23,600	6.1	22,578	27,600	4.9
	L－9	MFLP小牧（注８）	愛知県小牧市	2017年８月４日	8,260	2.1	7,454	8,980	4.7
	L－10	MFLP日野（注６、９）	東京都日野市	2018年２月２日	12,533	3.2	11,887	13,900	4.2
	L－11	MFLP平塚	神奈川県平塚市	2018年３月15日	7,027	1.8	6,596	8,230	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	2.3	8,231	11,200	5.8
	L－13	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	2019年２月４日	16,200	4.2	14,950	18,900	4.9
	L－14	MFLP厚木Ⅱ	神奈川県伊勢原市	2019年２月４日	13,100	3.4	12,318	15,300	4.5
	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	1.4	4,874	6,250	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	3.8	14,288	17,450	4.7
	L－17	MFLP広島Ⅰ	広島県広島市	2020年３月２日	14,480	3.7	13,879	16,300	5.1

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13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-18	MFLP茨木	大阪府茨木市	2020年10月６日	58,900	15.1	57,231	67,900	4.3
	L-19	MFLP川口Ⅰ	埼玉県川口市	2020年10月６日	18,500	4.7	18,169	20,200	4.1
	L-20	MFLP八千代勝田台	千葉県八千代市	2022年２月２日	18,000	4.6	17,881	18,600	4.2
	L-21	MFLP大阪Ⅰ	大阪府大阪市	2022年２月２日	13,900	3.6	13,844	14,200	4.0
	L-22	MFLP平塚Ⅱ	神奈川県平塚市	2022年２月２日	12,700	3.3	12,647	13,400	4.2
	L-23	MFLP大阪交野	大阪府交野市	2023年２月１日	16,500	4.2	—	16,500	5.0
	L-24	MFLP東名綾瀬（注６）	神奈川県綾瀬市	2023年８月10日	9,610	2.5	—	9,610	3.8
	L-25	MFLP所沢	埼玉県入間郡三芳町	2023年８月10日	4,090	1.0	—	4,090	4.7
	L-26	MFLP平塚Ⅲ	神奈川県平塚市	2024年２月１日	8,410	2.2	—	8,410	4.1
	L-27	MFLP新木場Ⅰ	東京都江東区	2024年２月１日	5,940	1.5	—	6,110	3.6
	L-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋（注６）	福岡県糟屋郡粕屋町	2024年２月１日	3,040	0.8	—	3,040	4.7
	物流不動産合計				362,464	93.0	300,385	411,360	4.6
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	3.1	11,459	14,000	5.0
	Ⅰ-２	MFIP印西Ⅱ	千葉県印西市	2021年３月16日	15,150	3.9	14,778	16,700	4.8
	インダストリアル不動産合計				27,370	7.0	26,237	30,700	4.9
合計					389,834	100.0	326,622	442,060	4.6

（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（予定）価格の合計額に対する各保有資産の取得（予定）価格の割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

（注３）「第13期末帳簿価額」は、2023年１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、2023年１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、第14期取得済資産の鑑定評価額については2022年11月30日、取得予定資産の鑑定評価額については2023年５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。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」、「MFLPプロロジスパーク川越」、「MFLP東名綾瀬」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る取得（予定）価格、帳簿価額及び鑑定評価額は、本投資法人が取得済みであり又は取得予定の各物件の（準）共有持分割合（それぞれ50%、50%、25%、50%、50%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。
(注13) 一般募集の払込期日の変動に応じて、取得予定年月日が変更されることがあります。

（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	9.4
	L－2	MFLP久喜	スロープ型 MFLP	35,037	73,153	2014年 ７月７日	8.9
	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	14.1
	L－4	MFLP八潮	ボックス型 MFLP	23,422	40,728	2014年 ３月24日	9.2
	L－5	MFLP厚木	スロープ型 MFLP	20,522	40,942	2015年 ３月13日	8.2
	L－6	MFLP船橋西浦	ボックス型 MFLP	15,518	30,947	2015年 ２月６日	8.3
	L－7	MFLP柏	ボックス型 MFLP	15,484	31,242	2015年 11月30日	7.5
	L－8	MFLP堺	ランプウェイ型MFLP	57,792	125,127	2014年 ９月11日	8.7
	L－9	MFLP小牧	スロープ型 MFLP	23,484	40,597	2017年 １月31日	6.3
	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	7.6
	L-11	MFLP平塚	ボックス型 MFLP	16,398	33,061	2016年 11月30日	6.5
	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：12.9 増築棟：　5.2
	L-13	MFLP稲沢	スロープ型 MFLP	35,074	72,883	2017年 ５月31日	6.0
	L-14	MFLP厚木Ⅱ	スロープ型 MFLP	25,991	48,976	2018年 ４月27日	5.1
	L-15	MFLP福岡Ⅰ	ボックス型 MFLP	20,093	32,199	2016年 10月12日	6.6
	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	4.6
	L-17	MFLP広島Ⅰ	スロープ型 MFLP	33,788	68,427	2019年 ８月30日	3.8
	L-18	MFLP茨木	ランプウェイ型MFLP	108,671	230,435	2017年 ８月26日	5.8
	L-19	MFLP川口Ⅰ	スロープ型 MFLP	28,194	49,838	2019年 10月31日	3.6
	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	2.7
	L-21	MFLP大阪Ⅰ	スロープ型 MFLP	23,233	43,919	2020年 ７月16日	2.9
	L-22	MFLP平塚Ⅱ（注６）	ボックス型 MFLP	25,191	48,141	2019年 10月31日	3.6
	L-23	MFLP大阪交野（注７）	スロープ型 MFLP	33,877	68,528	2021年 ９月10日	1.7
	L-24	MFLP東名綾瀬（注５）	スロープ型 MFLP	27,052	56,764 (28,382)	2022年 ７月25日	0.9

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-25	MFLP所沢	ボックス型 MFLP	10,700	21,721	2021年５月31日	2.0
	L-26	MFLP平塚Ⅲ（注６）	ボックス型 MFLP	15,022	29,474	2023年２月28日	0.3
	L-27	MFLP新木場Ⅰ	ボックス型 MFLP	4,695	9,584	2023年２月28日	0.3
	L-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋（注５）	ボックス型 MFLP	17,981	35,626 (17,813)	2022年９月30日	0.7
	物流不動産合計（平均）（注５）			955,778	1,897,520 (1,535,980)	－	6.0
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	9.3
	I-2	MFIP印西Ⅱ	データセンター	18,274	27,268	2020年５月31日	3.0
	インダストリアル不動産合計（平均）（注５）			43,274	67,746	－	6.7
合計（平均）（注５）				999,052	1,965,267 (1,603,727)	－	6.1

（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2023年５月31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」、「MFLPプロロジスパーク川越」、「MFLP東名綾瀬」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」に係る延床面積は、括弧内に取得予定資産取得後において本投資法人が取得済みであり又は取得予定の各物件の（準）共有持分割合（それぞれ50%、50%、25%、50%、50%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。

（注６）「MFLP平塚Ⅱ」及び「MFLP平塚Ⅲ」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。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を記載しています。

（注７）「MFLP大阪交野」の土地は、東部大阪都市計画事業星田北土地区画整理事業施工区域内に所在する仮換地です。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１）	一般財団法人日本不動産研究所	2023年1月31日	19,800	18,700	19,950	3.7	19,600	3.4	3.9
	L－2	MFLP久喜	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年1月31日	15,400	11,800	15,400	4.0	15,400	4.1	4.2
	L－3	MFLP横浜大黒（注１）	大和不動産鑑定株式会社	2023年1月31日	11,400	11,400	11,400	4.1	11,400	3.9	4.3
	L－4	MFLP八潮	一般財団法人日本不動産研究所	2023年1月31日	12,000	10,700	12,100	4.0	11,800	3.7	4.3
	L－5	MFLP厚木	一般財団法人日本不動産研究所	2023年1月31日	10,200	9,430	10,300	4.0	10,100	3.6	4.3
	L－6	MFLP船橋西浦	一般財団法人日本不動産研究所	2023年1月31日	8,390	8,480	8,540	4.1	8,240	3.8	4.4
	L－7	MFLP柏	一般財団法人日本不動産研究所	2023年1月31日	8,000	6,770	8,040	4.1	7,960	3.8	4.3
	L－8	MFLP堺	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年1月31日	27,600	23,500	27,400	4.1	27,700	１～４年度 4.0 ５年度以降 4.2	4.3
	L－9	MFLP小牧	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年1月31日	8,980	7,900	9,190	4.1	8,890	4.2	4.3
	L-10	MFLP日野（注１）	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年1月31日	13,900	12,700	13,700	3.8	14,000	１～３年度 3.8 ４年度以降 3.9	4.0
	L-11	MFLP平塚	一般財団法人日本不動産研究所	2023年1月31日	8,230	7,790	8,320	4.0	8,140	3.8	4.2
	L-12	MFLPつくば	一般財団法人日本不動産研究所	2023年1月31日	11,200	8,940	11,300	4.4	11,100	4.1	4.6
	L-13	MFLP稲沢	一般財団法人日本不動産研究所	2023年1月31日	18,900	15,500	19,000	4.1	18,700	3.8	4.4

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-14	MFLP厚木Ⅱ	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年1月31日	15,300	13,200	15,400	3.8	15,200	１～５年度 3.7 ６年度以降 3.9	4.0
	L-15	MFLP福岡Ⅰ	一般財団法人日本不動産研究所	2023年1月31日	6,250	5,330	6,320	4.2	6,180	4.0	4.4
	L-16	MFLPプロロジスパーク川越（注１）	一般財団法人日本不動産研究所	2023年1月31日	17,450	15,000	17,650	3.8	17,200	3.6	4.0
	L-17	MFLP広島Ⅰ	一般財団法人日本不動産研究所	2023年1月31日	16,300	14,200	16,400	4.4	16,200	4.2	4.6
	L-18	MFLP茨木	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年1月31日	67,900	57,800	68,200	3.7	67,800	3.8	3.9
	L-19	MFLP川口Ⅰ	一般財団法人日本不動産研究所	2023年1月31日	20,200	19,000	20,300	3.7	20,100	3.4	3.9
	L-20	MFLP八千代勝田台	一般財団法人日本不動産研究所	2023年1月31日	18,600	18,400	18,600	4.0	18,600	3.8	4.2
	L-21	MFLP大阪Ⅰ	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年1月31日	14,200	12,800	14,300	3.8	14,200	3.8	4.0
	L-22	MFLP平塚Ⅱ	一般財団法人日本不動産研究所	2023年1月31日	13,400	12,500	13,600	3.9	13,200	3.7	4.1
	L-23	MFLP大阪交野	株式会社谷澤総合鑑定所	2022年11月30日	16,500	16,000	16,900	4.4（注２）	16,300	１～９年度 4.3 10年度以降 4.4	4.6（注２）
	L-24	MFLP東名綾瀬（注１）	一般財団法人日本不動産研究所	2023年5月31日	9,610	9,550	9,670	3.7	9,550	3.3	3.9
	L-25	MFLP所沢	一般財団法人日本不動産研究所	2023年5月31日	4,090	4,090	4,130	4.6	4,050	3.6	5.4
	L-26	MFLP平塚Ⅲ	一般財団法人日本不動産研究所	2023年5月31日	8,410	8,270	8,470	4.0	8,350	3.7	4.1
	L-27	MFLP新木場Ⅰ	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年5月31日	6,110	5,960	6,370	3.3	6,000	１～10年度 3.3% 11年度以降 3.4%	3.5
	L-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋（注１）	株式会社谷澤総合鑑定所	2023年5月31日	3,040	2,980	3,050	4.5（注２）	3,030	4.4	4.7（注２）
	物流不動産合計				411,360	368,690	414,000	－	408,990	－	－

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(%)
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	2023年１月31日	14,000	8,800	14,000	4.2	14,000	3.9	4.3
	Ｉ－２	MFIP印西Ⅱ	シービーアールイー株式会社	2023年１月31日	16,700	7,690	16,700	4.3	16,700	4.0	4.4
	インダストリアル不動産合計				30,700	16,490	30,700	－	30,700	－	－
ポートフォリオ　合計					442,060	385,180	444,700	－	439,690	－	－

（注１）「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」、「MFLPプロロジスパーク川越」、「MFLP東名綾瀬」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」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%、50%、50%及び50%）に相当する数値を記載しています。

（注２）還元利回り及び最終還元利回りについては、直接還元法（インウッド式）で採用した割引率及び復帰価格割引率をそれぞれ記載しています。

（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（注１）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２）	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３）	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３）	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	2022年７月	189,796	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３）	東京海上ディーアール株式会社	2022年11月	倉庫棟 133,386 厚生棟 471	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	2022年11月	103,396	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
	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

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２）	調査業者	評価書日付	PML値（%）
物流不動産	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３）	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
	L-23	MFLP大阪交野	東京海上ディーアール株式会社	2023年１月	202,978	東京海上ディーアール株式会社	2023年１月	4.6
	L-24	MFLP東名綾瀬（注３）	東京海上ディーアール株式会社	2023年５月	84,956	東京海上ディーアール株式会社	2023年５月	7.4
	L-25	MFLP所沢	東京海上ディーアール株式会社	2023年５月	60,198	東京海上ディーアール株式会社	2023年５月	3.1
	L-26	MFLP平塚Ⅲ	東京海上ディーアール株式会社	2023年５月	86,214	東京海上ディーアール株式会社	2023年５月	11.8
	L-27	MFLP 新木場Ⅰ	東京海上ディーアール株式会社	2023年５月	37,596	東京海上ディーアール株式会社	2023年５月	3.4
	L-28	MFLP・SG リアルティ福岡粕屋（注３）	東京海上ディーアール株式会社	2023年５月	58,252	東京海上ディーアール株式会社	2023年５月	0.6
	物流不動産合計				6,510,503			

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２）	調査業者	評価書日付	PML値（%）
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４）					6,975,667			1.2

（注１）東京海上日動リスクコンサルティング株式会社は、2021年７月１日付で商号を東京海上ディーアール株式会社に変更しています。「建物状況調査報告書」等を取得した当時の名称が東京海上日動リスクコンサルティング株式会社である場合も、現在の商号を記載しています。以下同じです。

（注２）「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３）「GLP・MFLP市川塩浜」、「MFLP横浜大黒」、「MFLP日野」、「MFLPプロロジスパーク川越」、「MFLP東名綾瀬」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」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おいて本投資法人が取得済みであり又は取得予定の各物件の（準）共有持分割合（それぞれ50%、50%、25%、50%、50%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４）「ポートフォリオPML値」は、東京海上ディーアール株式会社が試算した2022年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」、「MFLP八千代勝田台」、「MFLP大阪Ⅰ」、「MFLP平塚Ⅱ」、「MFIP印西」及び「MFIP印西Ⅱ」を対象とし、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	884	150	12.8 (5.9)
	L－2	MFLP久喜	67,925	67,925	100.0	3	国分首都圏株式会社	829	312	9.3 (1.4)
	L－3	MFLP横浜大黒（注10）	47,939	47,939	100.0	5	非開示（注11）	689	235	8.4 (2.4)
	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（注12）	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	7	株式会社ビックカメラ	1,480	559	10.4 (5.3)
	L－9	MFLP小牧	38,806	38,806	100.0	2	株式会社メイコン	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	17	セレスティカ・ジャパン株式会社	720	274	7.5 (3.3)
	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	53,410	94.2	10	非開示（注11）	815	344	7.2 (3.5)
	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 (4.5)
	L-18	MFLP茨木	208,811	208,811	100.0	10	株式会社ユニクロ	3,437	1,271	7.0 (2.5)
	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（注12）	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）
	L-23	MFLP 大阪交野	67,264	67,264	100.0	非開示（注11）	株式会社エヌ・ティ・ティ・ロジスコ	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）
	L-24	MFLP 東名綾瀬（注10）	27,074	27,074	100.0	1	センコー株式会社	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）
	L-25	MFLP所沢	21,725	21,725	100.0	非開示（注11）	大日本印刷株式会社	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）
	L-26	MFLP平塚Ⅲ	28,327	28,327	100.0	1	株式会社サードウェーブ	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）
	L-27	MFLP 新木場Ⅰ	9,585	9,585	100.0	1	フィット株式会社	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）
	L-28	MFLP・SG リアルティ福岡粕屋（注10）	18,061	18,061	100.0	1	ロジスティード九州株式会社	非開示（注11）	非開示（注11）	非開示（注11）
	小計（平均）		1,465,771	1,462,458	99.8	非開示（注11）	－	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）
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）		非開示（注11）	－	22,687	8,130	9.1 (4.6)

（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、2023年５月31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。なお、2023年５月31日時点で空室となっている建物又は貸室に関し当該時点で対象賃貸借契約を締結済みであれば、当該時点で入居・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対象賃貸借契約に含めています。）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。以下本（６）において同じです。

（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、2023年５月31日現在の建物に係る各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。以下本（６）において同じです。

（注３）「稼働率」は、2023年５月31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2023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。

（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2023年５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、2023年５月31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、2023年５月31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、2023年５月31日時点において再契約を締結している場合は、2023年５月31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」、「MFLPプロロジスパーク川越」、「MFLP東名綾瀬」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」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おいて本投資法人が取得済みであり又は取得予定の各物件の（準）共有持分割合（それぞれ50%、50%、25%、50%、50%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。

（注12）2023年４月１日付で株式会社日立物流首都圏からロジスティード首都圏株式会社へ商号を変更しています。

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、2023年５月31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	3,437	15.2
合計	3,437	15.2

（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、2023年５月31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2023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、2023年５月31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、2023年５月31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）建物の事件・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）

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。