

2020年1月8日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都中央区銀座六丁目8番7号
 三井不動産ロジスティクスパーク投資法人
 代表者名 執行役員 磯辺 真幸
 (コード番号: 3471)

資産運用会社名
 三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 圖子 智衆
 問合せ先 取締役財務本部長 牧野 辰
 T E L. 03-6327-5160

資産の取得及び貸借に関するお知らせ

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社である三井不動産ロジスティクスリートマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、2020年1月8日、下記の物件に係る信託受益権(以下「取得予定資産」といいます。)の取得及び貸借を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得予定価格(百万円) (注2)
物流 不動産	L-8	MFLP 堺 (注3)	大阪府堺市	16,710 (準共有持分70%)
				2,390 (準共有持分10%)
	L-16	MFLP プロロジスパーク川越 (注4)	埼玉県川越市	14,800 (準共有持分50%)
	L-17	MFLP 広島 I	広島県広島市	14,480
合計(3物件)			-	48,380

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

(注2) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る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。

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- (注3) 「MFLP堺」については、本投資法人及び堺築港八幡特定目的会社の間で、取得予定日の異なる2本の信託受益権売買契約を2020年1月8日付で締結済みです。本投資法人は、各契約に基づき堺築港八幡特定目的会社から2020年2月5日付で「MFLP堺」の準共有持分70%を、2020年4月6日付で「MFLP堺」の準共有持分10%をそれぞれ取得する予定です。このため、「MFLP堺」に係る取得予定価格は、本投資法人が取得予定の本物件の準共有持分70%に相当する数値及び準共有持分10%に相当する数値をそれぞれ記載しています。なお、「MFLP堺」の準共有持分20%については、2016年8月2日に取得済みです。
- (注4) 「MFLPプロロジスパーク川越」に係る取得予定価格は、本投資法人が取得予定の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5) 「MFLP堺」（準共有持分80%）については、本投資法人が物件の他の準共有者との間で締結していた準共有者間協定に基づき有していた優先交渉権を行使し、信託受益権売買契約を締結しています。

- (1) 売買契約締結日 : 2020年1月8日
- (2) 取得予定年月日 : ①「MFLP堺」（準共有持分70%）及び「MFLPプロロジスパーク川越」（準共有持分50%） : 2020年2月5日
②「MFLP広島Ⅰ」 : 2020年3月2日
③「MFLP堺」（準共有持分10%） : 2020年4月6日
- (3) 取得先 : 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 : 自己資金、2020年1月8日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金（注2）及び借入金（注3）
- (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払
- (注1) 取得予定資産に係る各信託受益権売買契約に記載された取得予定年月日を記載しています。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。
- (注2) 詳細については、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。
- (注3) 詳細については、決定次第お知らせいたします。

2. 取得及び貸借の理由

取得予定資産は、本投資法人のスポンサーである三井不動産株式会社又は三井不動産株式会社が出資する堺築港八幡特定目的会社及び川越特定目的会社により開発された物流施設で構成されており、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの充実を図るために取得及び貸借を行うものです。なお、各取得予定資産の特徴は以下のとおりです。

また、取得予定資産のテナントに関しては、2019年10月25日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載したテナント選定基準に適合していると判断しています。

(物件番号L-8) MFLP 堺

(1) 立地

対象不動産は、阪神高速湾岸線「三宝IC」至近に立地するため、湾岸部を縦横断する都市高速道路へのアクセスが良好であり、また、大阪港や堺泉北港へも近接しているため、広域輸送が可能な拠点性を有しています。2019年度末には、東西の高速道路網として阪神高速6号大和川線が全線開通予定であることから、大阪松原方面で阪神高速を経由し、近畿自動車道（大阪東部・北部方面）、阪和自動車道（大阪南部方面）及び西名阪自動車道（奈良方面）へ接続し、リードタイム短縮に貢献するといえ、関西圏を広域的にカバーする交通利便性がより一層高まることが予想されます。

また、対象不動産は、工業専用地域内の工場・倉庫集積エリアに立地していることから騒音問題

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

等が発生する懸念が少なく、24 時間稼働や多頻度配送が可能な環境にあります。

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

(2) 物件特性

対象不動産は、延床面積125,127㎡、5階建てのランプウェイ型MFLPで、複数の物流会社、小売会社等により利用されています。各階にトラックが直接乗入れ可能な上り下り専用のダブルランプウェイと中央車路が設置されており、高い配送効率性を有しています。

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

敷地内には、トラック待機スペースが30台、従業員用駐車場（4t車を含みます。）が298台分設置されており、十分なスペースが確保されています。

BCP（事業継続計画）の観点については、免震構造、非常用発電機が採用されているため、テナントへの訴求力は高いといえます。また、環境負荷低減の一環として、屋上には大規模太陽光パネルが設置されています。

(物件番号L-16) MFLP プロロジスパーク川越

(1) 立地

対象不動産は、首都圏の主要な環状線である国道16号線と関越自動車道の結節点である「川越IC」から約2.5kmとアクセス性が高く、首都圏を広域的にカバーし全国各方面とも効率的に結ぶことができるポテンシャルの高い立地です。

労働力の確保については、西武新宿線「南大塚」駅から徒歩約6分に位置し利便性が高く、また、JR川越線・東武東上線「川越」駅や西武新宿線「本川越」駅周辺からもバスを利用することで容易にアクセスできることから、後背地の住宅地だけでなく各鉄道沿線からも労働力を確保しやすい立地といえます。

(2) 物件特性

対象不動産は、延床面積117,337㎡、4階建てのランプウェイ型MFLPです。各階に接車するダブルランプウェイを有し、中央車路を隔てて区画が配置されているため、配送効率性が高い施設となっています。

基本仕様としては、有効天井高5.5m、床荷重1.5t/㎡（1階は2.0t/㎡）、柱間隔は11m×10mと汎用性の高い仕様となっており、また、複数テナントへの分割賃貸も可能であることから、幅広い層のカスタマーニーズに対応できる競争力を発揮しやすい建物仕様といえます。

敷地内にはトラック出入口が1箇所設置されていますが、ダブルランプウェイは上り下りが一方通行となっており、効率的なオペレーションを行うことが可能であり、また、駐車場スペースに関しては、普通乗用車及びトラック待機場ともに十分に確保されています。

(物件番号L-17) MFLP 広島 I

(1) 立地

対象不動産は、広島市西区観音新町地区の北側に位置し、広島高速3号線「観音IC」へ約400mと

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

至近で、交通利便性は非常に良好であり、九州圏と関西圏を結ぶ西日本全体への配送拠点としてのポテンシャルも高い立地といえます。

また、広島市中心部から5km圏内に位置し、隣接する県道262号線にて北上することでアクセスすることが可能なため、中心部向け地域配送が可能な立地で、消費地近接地として交通利便性に優れた立地といえます。

操業環境としては、周辺港湾地区は物流・事業拠点が集積する産業エリアで、周辺道路幅員は広く、24時間稼働が可能であり、物流業務運営上優れた環境といえます。また、雇用確保・通勤面は車利用が前提となりますが、広島市内中心部、周辺市町からのアクセスは良好であり、特段問題は見受けられません。敷地に隣接するバス停へはJR山陽線・可部線・芸備線・呉線「広島」駅から平日1時間5本以上のバスが発着しており、労働力の確保しやすい環境にあります。

(2) 物件特性

対象不動産は、延床面積68,427㎡、4階建てのスロープ型MFLPです。1階には2面バースがあり、片面バースを備える3階には直接スロープで繋がるため配送効率性が高い仕様となっています。

基本的な施設構造・仕様としては、有効天井高5.5m、床荷重1.5t/㎡、柱間隔12m×10mを有しています。また、庫内の搬送設備として、貨物用エレベーター8基、垂直搬送機8基を有し、また、分割利用も可能な設計となっているため、汎用性は高く幅広いテナントニーズに対応することが可能です。

敷地出入口は、西側に設置されていますが、一方通行になっていることから混線は見られず、接道状況・車両動線等トラックの搬出入面に関しても特段問題は見受けられません。また、対象地内には十分な駐車場、駐輪場が設けられ、従業員の通勤用乗用車の駐車スペースも確保されています。従業員用の24時間対応の無人売店、カフェテリア等も設けられており、従業員の雇用環境にも配慮された仕様となっています。

3. 取得予定資産の内容

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、2019年11月30日現在の状況を記載しています。

(1) 区分に関する説明

・「用途」は、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。

(2) 特定資産の概要に関する説明

・「特定資産の種類」は、2019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、本日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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- ・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。
- ・「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ているマスターリース会社（もしあれば）を記載しています。
- ・「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー」と記載しています。
- ・建物の「建築時期」は、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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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。

さらに、2019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)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(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、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)「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。

- ・「担保の状況」は、担保がある場合にその概要を記載しています。
- ・「鑑定評価額」は、2019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。
- ・「不動産鑑定機関」は、不動産鑑定評価書を作成した鑑定機関を記載しています。
- ・「PML値(予想最大損失率)」は、英文のProbable Maximum Lossの頭文字をとった略称であり、一般的に、「対象施設又は施設群に対し最大の損失をもたらす地震が発生し、その場合の90%信頼性水準に相当する物的損失額」と定義されています。なお、実際には、PMLとして再現期間475年の地震を用いることが多く、この地震が発生した場合の物的損害額(90%信頼水準)の再調達価格に対する割合で表されます。
- ・テナントの内容の「テナント数」は、2019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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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。

- テナントの内容の「主なテナントの名称」は2019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（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。以下当該建物に係る各賃貸借契約「対象賃貸借契約」といいます。）に表示された賃貸面積の最も大きいテナントの名称を記載しています。
- テナントの内容の「年間賃料」は、2019年11月30日現在におけ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。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、当該賃貸借契約の2019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。
- テナントの内容の「敷金・保証金」は、2019年11月30日現在における対象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、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、当該賃貸借契約の2019年11月分の敷金及び保証金の残高を記載しています。
- テナントの内容の「賃貸面積」は、2019年11月30日現在の対象賃貸借契約に表示された賃貸面積（複数の賃貸借契約が締結されている場合はその合計面積）の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、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。また、賃貸面積は、2019年11月30日時点で対象賃貸借契約を締結済みであれば、2019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。
- テナントの内容の「賃貸可能面積」は、各取得予定資産につき、2019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。
- テナントの内容の「稼働率」は、2019年11月30日現在における各取得予定資産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。

(3) 特記事項に関する説明

- 「特記事項」には、本日現在又は取得予定資産取得後の時点において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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号 L-8) MFLP 堺

物件名称		MFLP 堺
用途		物流施設
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定年月日		①2020年2月5日 ②2020年4月6日(注1)
取得予定価格		①16,710百万円 ②2,390百万円 合計19,100百万円(注1)
信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託設定日	2014年9月1日
	信託期間満了日	2030年4月30日
土地	所有形態	所有権 ①準共有持分70% ②準共有持分10%(注1)
	所在地	大阪府堺市堺区築港八幡町1番171
	敷地面積	57,792 m ² (注2)
	用途地域	工業専用地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%
PM会社/LM会社		三井不動産株式会社
マスターリース会社		-
マスターリース種別		-
建物	所有形態	所有権 ①準共有持分70% ②準共有持分10%(注1)
	建築時期	2014年9月11日
	延床面積	125,127 m ² (注2)
	構造/階数	鉄骨造5階建
	種類	倉庫、事務所
	物件タイプ	ランプウェイ型MFLP
	環境評価	CASBEE新築Sランク(注3)/おおさか環境にやさしい建築賞
担保の状況		なし
鑑定評価額		①16,900百万円 ②2,400百万円(注1)
不動産鑑定機関		株式会社谷澤総合鑑定所
PML値(予想最大損失率)		3.5% (東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の建物状況調査)

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

		報告書によるもの)
テナントの内容	テナント数	8
	主なテナントの名称	株式会社ビックカメラ
	年間賃料	1,448 百万円 (注2)
	敷金・保証金	534 百万円 (注2)
	賃貸面積	112,148 m ² (注2)
	賃貸可能面積	112,148 m ² (注2)
	稼働率	100.0%
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本件土地から一般道へ抜ける通路が、北側隣接地内及びその先の道路に設置され、当該隣接地所有者と本件土地の信託受託者との合意により、本件土地上の物流施設を利用する車両は、当該通路を通行することが可能です。なお、当該隣接地所有者は、独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構より当該隣接地先の道路に係る占用許可を得て当該通路を設置しています。 ・ 南側隣接地よりコンクリートの一部、北西側隣接地より縁石の一部が本件土地にそれぞれ越境しています。本件土地よりコンクリートの一部が南側隣接地に、フェンスの一部が東側隣接地にそれぞれ越境しています。これらの越境について、各隣接地所有者と覚書を締結すること等により確認を行っています。 	

(注1) 本投資法人は、2016年8月2日付で本物件の準共有持分20%を取得済みですが、取得予定年月日、取得予定価格及び鑑定評価額に関して、取得予定資産である本物件の準共有持分70%について①に、本物件の準共有持分10%について②に記載しています。

(注2) 本投資法人は、2016年8月2日付で本物件の準共有持分20%を取得済みであり、2020年2月5日に本物件の準共有持分70%を、2020年4月6日に本物件の準共有持分10%をそれぞれ追加取得することにより、本物件を100%保有することになるため、本物件全体の数値を記載しています。

(注3) 認証期限は2017年9月30日に満了しています。

(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。また、本物件に設置された太陽光発電設備について利害関係者である三井不動産株式会社と賃貸借契約を締結しており、当該賃貸借契約の賃料は、賃借人が実施する売電事業に係る売電収入に連動する変動賃料です。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号L-16) MFLPプロロジスパーク川越

物件名称	MFLP プロロジスパーク川越	
用途	物流施設	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2020年2月5日	
取得予定価格	14,800百万円(注1)	
信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託設定日	2017年1月27日
	信託期間満了日	2037年1月31日
土地	所有形態	所有権(準共有持分50%)
	所在地	埼玉県川越市南台一丁目9番3
	敷地面積	58,749 m ² (注2)
	用途地域	工業専用地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%(注3)
PM会社/LM会社	株式会社プロロジス	
マスターリース会社	-	
マスターリース種別	-	
建物	所有形態	所有権(準共有持分50%)
	建築時期	2018年10月16日
	延床面積	117,337 m ² (注2)
	構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造4階建
	種類	倉庫、事務所
	物件タイプ	ランプウェイ型MFLP
	環境評価	CASBEE新築Aランク
担保の状況	なし	
鑑定評価額	14,800百万円(注1)	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML値(予想最大損失率)	2.4% (東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の建物状況調査報告書によるもの)	
テナントの内容	テナント数	10
	主なテナントの名称	非開示(注4)
	年間賃料	858百万円(注1)
	敷金・保証金	364百万円(注1)
	賃貸面積	56,723 m ² (注1)
	賃貸可能面積	56,723 m ² (注1)

ご注意: この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	稼働率	100.0%
特記事項		<p>・準共有者間協定書変更契約書（以下この特記事項において「本協定」といいます。）において、以下の事項が定められています。</p> <p>① 本協定の各当事者（以下この特記事項において「各本協定当事者」といいます。）は、本協定が効力を発生する日（以下この特記事項において「本協定効力発生日」といいます。）から5年の間、本物件の信託受益権（以下この特記事項において「本受益権」といいます。）の分割を請求できず、本物件の信託受託者をして本受益権の準共有持分に対応する本物件の分割請求をさせてはならないとされています。</p> <p>② 各本協定当事者は、本協定効力発生日から5年が経過する日まで、上記①に定める分割請求を行うことができず、以後5年毎に同様です。</p> <p>③ 本物件に関して各本協定当事者が共同して行う事業（以下この特記事項において「本事業」といいます。）の遂行にあたり本投資法人の他の準共有者の意思が優先される事項について本協定の全当事者（以下この特記事項において「全本協定当事者」といいます。）の賛成が得られず、協議も調わないため全本協定当事者の意思決定がなされなかった場合、各本協定当事者は、他の各本協定当事者に対し、自らの保有する本受益権の準共有持分に関する買取希望価格を通知して、当該他の各本協定当事者に対して、当該準共有持分を買い取ることを請求することができる等とされています。</p> <p>④ 本事業の遂行にあたり全本協定当事者の同意が必要とされる事項について全本協定当事者の賛成が得られず、また協議も調わないため全本協定当事者間の意思決定がなされなかった場合も、上記③と同様とされています。</p> <p>⑤ 各本協定当事者は、その保有する本受益権の準共有持分を、スポンサー若しくはその関連会社又はこれらが組成する私募ファンド若しくはこれらが運営する投資法人（以下この特記事項において「関連ファンド」といいます。）以外の第三者に譲渡等処分しようとする場合、第三者との交渉に先立ち、その旨及び譲渡希望価格を他の各本協定当事者に対して書面により通知するものとされ、この場合、他の各本協定当事者は、当該通知を行った各本協定当事者との間で、当該通知の受領から60日間、当該準共有持分の譲渡につき優先交渉権を有する等とされています。</p> <p>⑥ 上記⑤にかかわらず、各本協定当事者は、随時、関連ファンドに対して自らの保有する本受益権の準共有持分の全部又は一部を上記⑤に定める条件に拘束されずに譲渡等の処分をすることができ、</p>

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

他の各本協定当事者はこれを予め承諾するとされています。

- (注1) 本投資法人が取得を予定している準共有持分 50%について記載しています。
- (注2) 本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち 50%を取得する予定ですが、物件全体の数値を記載しています。
- (注3) 本物件の土地の建ぺい率は 60%ですが、適用される建ぺい率は 70%となります。
- (注4) 借借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号 L-17) MFLP 広島 I

物件名称	MFLP 広島 I	
用途	物流施設	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2020年3月2日	
取得予定価格	14,480百万円	
信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託設定日	2020年3月2日
	信託期間満了日	2030年3月31日
土地	所有形態	所有権(注)
	所在地	広島県広島市西区観音新町四丁目2876番26
	敷地面積	33,788 m ²
	用途地域	工業地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%
PM会社/LM会社	三井不動産株式会社	
マスターリース会社	-	
マスターリース種別	-	
建物	所有形態	所有権(注)
	建築時期	2019年8月30日
	延床面積	68,427 m ²
	構造/階数	鉄骨造4階建
	種類	倉庫、事務所
	物件タイプ	スロープ型 MFLP
	環境評価	CASBEE 広島 A ランク
担保の状況	なし	
鑑定評価額	14,600百万円	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML値(予想最大損失率)	2.3% (東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の建物状況調査報告書によるもの)	
テナントの内容	テナント数	4
	主なテナントの名称	JA 三井リース建物株式会社
	年間賃料	965百万円
	敷金・保証金	454百万円
	賃貸面積	66,665 m ²
	賃貸可能面積	66,665 m ²

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	稼働率	100.0%
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件の土地の前々所有者と広島市との間の使用貸借契約に基づき、広島市が本物件の土地の一部を道路用地として使用しています。 ・本物件の隣接地所有者と本物件の前所有者との合意により、本物件の信託受託者及びその承諾する第三者は、西側隣接地内の本物件の土地から一般道へ抜ける通路を無償で通行することができます。 	

(注) 本物件に係る信託受益権の信託財産には、本物件の建物及び敷地の所有権のほか、雨水や工場排水を公共水路へ排水するための地役権が含まれています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

4. 取得先の概要

- (物件番号L-8) 「MFLP 堺」 (準共有持分 80%)
- (1) 名称 堺築港八幡特定目的会社
- (2) 所在地 東京都中央区日本橋一丁目4番1号
- (3) 代表者の役職・氏名 取締役 三品貴仙
- (4) 事業内容 ①資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務
②その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
- (5) 資本金 1,061百万円 (2019年2月28日現在)
- (6) 純資産 1,235百万円 (2019年2月28日現在)
- (7) 総資産 13,436百万円 (2019年2月28日現在)
- (8) 大株主 三井不動産株式会社
- (9) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係
資本関係 当該会社は、本運用会社の親会社である三井不動産株式会社が出資する特定目的会社であり、三井不動産株式会社は、本日現在において本投資法人の発行済投資口総数の7.6%を保有しています。
人的関係 本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係 本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
関連当事者 当該会社は、本投資法人及び本運用会社の関連当事者に該当します。
への該当状況

- (物件番号L-16) 「MFLP プロロジスパーク川越」 (準共有持分 50%)
- (1) 名称 川越特定目的会社
- (2) 所在地 東京都中央区日本橋一丁目4番1号
- (3) 代表者の役職・氏名 取締役 三品貴仙
- (4) 事業内容 ①資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務
②その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
- (5) 資本金 3,301百万円 (2019年2月28日現在)
- (6) 純資産 3,029百万円 (2019年2月28日現在)
- (7) 総資産 11,646百万円 (2019年2月28日現在)
- (8) 大株主 三井不動産株式会社
- (9) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係
資本関係 当該会社は、本運用会社の親会社である三井不動産株式会社が出資する特定目的会社であり、三井不動産株式会社は、本日現在において本投資法人の発行済投資口総数の7.6%を保有しています。
人的関係 本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係 本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

引関係はありません。
 関連当事者 当該会社は、本投資法人及び本運用会社の関連当事者に該当します。
 への該当状況

(物件番号L-17) 「MFLP 広島 I」

- (1) 名 称 三井不動産株式会社
 - (2) 所 在 地 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
 - (3) 代表者の役職・氏名 代表取締役社長 菰田正信
 - (4) 事業内容 不動産の取得、所有、処分、賃借、分譲及び管理 他
 - (5) 資本金 339,766 百万円 (2019年3月31日現在)
 - (6) 純資産 2,420,804 百万円 (2019年3月31日現在)
 - (7) 総資産 6,802,731 百万円 (2019年3月31日現在)
 - (8) 大株主 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 9.90%
(2019年3月31日現在)
 - (9) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係
 - 資本関係 当該会社は、本日現在において、本投資法人の発行済投資口総数の7.6%を保有しています。また、当該会社は、本日現在において、本資産運用会社の発行済株式総数の100.0%を保有しています。
 - 人的関係 本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち、8名が当該会社からの出向者です
 - 取引関係 当該会社は、本投資法人との間で、商標使用許諾契約、ロジスティクスマネジメント契約及び統括・調整業務委託契約を締結しています。また、当該会社は、本資産運用会社との間で、優先情報提供に関する契約、商標使用許諾契約及び不動産等に関する調査業務委託契約を締結しています。
- 関連当事者 当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しま
 への該当状況 す。

5. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先である「堺築港八幡特定目的会社」、「川越特定目的会社」及び「三井不動産株式会社」は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（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、投信法及び利害関係者との取引に当たっての利益相反対策のための自主ルールである「利害関係者取引規程」に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ています。

また、各取得予定資産のLM会社等であり、取得予定資産（MFLP 堺）に設置された太陽光発電設備の賃借人である三井不動産株式会社は、利害関係者に該当するため、ロジスティクスマネジメント契約等及び太陽光発電設備賃貸借契約の締結にあたり、本資産運用会社は、利害関係者との取引に当たっての利益相反対策のための自主ルールである「利害関係者取引規程」に定めるところに従い、必要な

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

審議及び決議等の手続を経ています。

6. 取得先の状況

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

物件の名称 (所在地)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
	①、②、③	①、②、③
	取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
MFLP 堺 (大阪府堺市)	① 堺築港八幡特定目的会社 ② 本資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社が出資する特定目的会社 ③ 開発を目的として取得	特別な利害関係にある者以外
	建物については前所有者の開発物件であるため記載を省略します。また、土地については1年を超えて所有していたため、記載を省略します。	—
	2014年9月（建物新築） 2012年9月（土地）	—
MFLP プロロジスパーク川越 (埼玉県川越市)	① 川越特定目的会社 ② 本資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社が出資する特定目的会社 ③ 開発を目的として取得	特別な利害関係にある者以外
	建物については前所有者の開発物件であるため記載を省略します。また、土地については1年を超えて所有していたため、記載を省略します。	—
	2018年10月（建物新築） 2015年12月（土地）	—
MFLP 広島 I (広島県広島市)	① 三井不動産株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 開発に関連して取得	特別な利害関係にある者以外
	建物については前所有者の開発物件であるため記載を省略します。また、土地については	—

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	1年を超えて所有していたため、記載を省略します。	
	2019年8月（建物新築） 2018年6月（土地）	—

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. フォワード・コミットメント等（注）に関する事項

（1）フォワード・コミットメント等に該当する取得予定資産

物件名称	売買契約の締結日	代金支払予定日及び取得予定年月日
MFLP 広島 I	2020年1月8日	2020年3月2日
MFLP 堺（準共有持分10%）	2020年1月8日	2020年4月6日

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

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

MFLP 広島 I に係る信託受益権売買契約及び MFLP 堺（準共有持分 10%）に係る信託受益権売買契約上、投資口の発行及び資金の借入れ（注）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られ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。本投資法人のフォワード・コミットメント等を行う際の解約違約金の総額は、本日現在、1,687 百万円となっており、本日現在の本投資法人が保有する現預金及び本投資法人のキャッシュフロー等に鑑みると、仮に、当該解約違約金の総額を本投資法人が支払ったとしても、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと考えています。

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

（注）資金の借入れの詳細については、決定次第お知らせいたします。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

9. 今後の見通し

取得予定資産を取得することによる2020年1月期(2019年8月1日～2020年1月31日)の運用状況への影響はありません。2020年7月期(2020年2月1日～2020年7月31日)及び2021年1月期(2020年8月1日～2021年1月31日)における本投資法人の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「2020年7月期の運用状況の予想の修正及び2021年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

10. 鑑定評価書の概要
(物件番号 L-8) MFLP 堺

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP堺
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額 (注1)	19,300百万円
価格時点	2019年11月30日

項目	内容 (注1)	概要等	
収益価格	19,000百万円	DCF法及び直接還元法を適用の上査定。	
	直接還元法による価格	18,800百万円	
	①運営収益	1,216百万円	
	可能総収益	1,261百万円	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	45百万円	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	323百万円	
	維持管理費・PMフィー (注2)	89百万円	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	69百万円	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	15百万円	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	9百万円	賃借人の想定回転期

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	等		間をもとに査定。
	公租公課	131百万円	過年度実績額、類似不動産の水準を参考に査定。
	損害保険料	3百万円	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
	その他費用	3百万円	類似不動産の水準を参考に査定。
	③運営純収益 (NOI : ①-②)	892百万円	
	④一時金の運用益	5百万円	運用利回りは1.0%として査定。
	⑤資本的支出	31百万円	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)	865百万円	
	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	19,100百万円	
	割引率	1～2年度 4.5% 3年度以降 4.7%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
	最終還元利回り	4.8%	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	17,300百万円	
	土地比率	40.7%	
	建物比率	59.3%	
	⑥取得予定資産 (準共有持分80%) の正常価格	19,000百万円	
	⑦取得済資産 (準共有持分20%) の	4,760百万円	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	正常価格		
	⑧追加持分取得後の一体としての正常価格	24,200百万円	
	増分価値	400百万円	
増分価値のうち、新規取得資産への配分額		300百万円	
⑨取得予定資産（準共有持分80%）の鑑定評価額		19,300百万円	
⑩取得予定資産（準共有持分70%）の鑑定評価額 (⑨×70/80)		16,900百万円	
⑪取得予定資産（準共有持分10%）の鑑定評価額 (⑨×10/80)		2,400百万円	
その他不動産鑑定機関が鑑定評価に当たって留意した事項		<p>本件鑑定評価における価格の種類は、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる市場で形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に限定される場合における市場価値を適正に表示する価格を求めるものであることから限定価格である。</p> <p>追加持分取得後の一体としての価格から準共有持分相当の価格の合計を控除して、持分取得による増分価値を査定し、これを新規取得資産に適正に配分することにより、対象不動産の限定価格を決定した。</p>	

(注1) 収益価格及び原価法による積算価格においては、本投資法人が取得を予定している本物件の80%持分に相当する数値を記載しています。また、本物件の準共有持分80%に相当する鑑定評価額(⑨)に基づき⑩及び⑪において、本物件の準共有持分70%及び同10%のそれぞれの鑑定評価額を記載しています。

(注2) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務の各委託先の他の取引、ひいては当該委託先と本投資法人の関係に影響を与え、本投資法人の効率的な業務に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費及びPMフィーを合算して記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号L-16) MFLP プロロジスパーク川越

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLPプロロジスパーク川越(準共有持分50%)
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額(注1)	14,800百万円
価格時点	2019年11月30日

項目	内容(注1)	概要等
収益価格	14,800百万円	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	14,900百万円	
①運営収益	852百万円	
可能総収益	882百万円	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	29百万円	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	200百万円	
維持管理費・PMフィー(注2)	47百万円	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	44百万円	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	6百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の修繕費の水準に基づき査定。
テナント募集費用等	6百万円	賃借人の想定回転期間をもとに査定。
公租公課	94百万円	過年度実績額、類似不動産の水準を参考に査

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

			定。
	損害保険料	2 百万円	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
	その他費用	0 百万円	類似不動産の水準を参考に査定。
	③運営純収益 (NOI : ①-②)	651百万円	
	④一時金の運用益	3 百万円	運用利回りは1.0%として査定。
	⑤資本的支出	14百万円	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の更新費の水準に基づき査定。
	純収益 (NCF : ③+④-⑤)	641百万円	
	還元利回り	4.3%	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	14,650百万円	
	割引率	4.1%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
	最終還元利回り	4.5%	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	14,700百万円	
	土地比率	49.2%	
	建物比率	50.8%	
	その他不動産鑑定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割合(50%)に相当する数値を記載しています。

(注2) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務の各委託先の他の取引、ひいては当該委託先と本投資法人の関係に影響を与え、本投資法人の効率的な業務に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費及びPMフィーを合算して記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号 L-17) MFLP 広島 I

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP広島 I
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	14,600百万円
価格時点	2019年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	14,600百万円	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	14,800百万円	
①運営収益	979百万円	
可能総収益	1,029百万円	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	49百万円	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	244百万円	
維持管理費・PMフィー (注)	73百万円	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	47百万円	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	6百万円	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	7百万円	賃借人の想定回転期間をもとに査定。
公租公課	107百万円	過年度実績額、類似不動産の水準を参考に査定。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	損害保険料	2 百万円	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
	その他費用	0 百万円	類似不動産の水準を参考に査定。
	③運営純収益 (NOI : ①-②)	735百万円	
	④一時金の運用益	4 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	16百万円	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)	723百万円	
	還元利回り	4.9%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
	DCF法による価格	14,400百万円	
	割引率	4.7%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
	最終還元利回り	5.1%	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		14,500百万円	
	土地比率	40.8%	
	建物比率	59.2%	
その他不動産鑑定機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし	

(注) 本物件の維持管理費及びPMフィーの金額を個別に開示することにより、建物管理業務及びPM業務の各委託先の他の取引、ひいては当該委託先と本投資法人の関係に影響を与え、本投資法人の効率的な業務に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費及びPMフィーを合算して記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

以 上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

<添付資料>

参考資料 1 ポートフォリオ一覧

参考資料 2 取得予定資産の周辺地図・写真

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<添付資料>

参考資料1 ポートフォリオ一覧

区分	物件 番号	物件名称	取得（予定）価格 （百万円） （注1）	投資比率 （%） （注2）	鑑定評価額 （百万円） （注3）
物流 不動産	L-1	GLP・MFLP市川塩浜 （注4）	15,500 （準共有持分50%）	7.6	17,350
物流 不動産	L-2	MFLP久喜	12,500	6.1	14,000
物流 不動産	L-3	MFLP横浜大黒 （注4）	10,100 （準共有持分50%）	4.9	10,600
物流 不動産	L-4	MFLP八潮	9,650	4.7	10,900
物流 不動産	L-5	MFLP厚木	7,810	3.8	8,720
物流 不動産	L-6	MFLP船橋西浦	6,970	3.4	7,740
物流 不動産	L-7	MFLP柏	6,300	3.1	6,960
物流 不動産	L-8	MFLP堺 （注5）	①4,500 ②16,710 ③2,390 合計23,600	11.5	①4,880 ②16,900 ③2,400 合計24,180
物流 不動産	L-9	MFLP小牧	8,260	4.0	8,540
物流 不動産	L-10	MFLP日野 （注4）	12,533 （準共有持分25%）	6.1	12,600
物流 不動産	L-11	MFLP平塚	7,027	3.4	7,150
物流 不動産	L-12	MFLPつくば	8,781	4.3	10,100
物流 不動産	L-13	MFLP稲沢	16,200	7.9	16,400
物流 不動産	L-14	MFLP厚木II	13,100	6.4	13,500
物流 不動産	L-15	MFLP福岡I	5,263	2.6	5,400
物流 不動産	L-16	MFLPプロロジスパーク 川越（注6）	14,800 （準共有持分50%）	7.2	14,800
物流 不動産	L-17	MFLP広島I	14,480	7.1	14,600

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	小計		192,874	94.0	203,540
インダストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	12,220	6.0	12,800
	小計		12,220	6.0	12,800
合計			205,094	100.0	216,340

- (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) 「投資比率」は、取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産の取得(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) 「鑑定評価額」は、2019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2019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4) 「GLP・MFLP 市川塩浜」、「MFLP 横浜大黒」及び「MFLP 日野」に係る取得価格及び鑑定評価額は、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%及び25%)に相当する数値を記載しています。
- (注5) 「MFLP 堺」に係る取得(予定)価格に関して、当初取得持分については①として、2020年2月5日に取得する追加取得予定持分については②として、2020年4月6日に取得する追加取得予定持分については③として記載しています。但し、投資比率については、取得予定資産取得後の本投資法人の保有資産の取得(予定)価格の合計額に対する当初取得持分と追加取得予定持分の取得(予定)価格の合計額の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。鑑定評価額に関して、①については既保有資産であるため2019年7月31日時点の準共有持分20%の正常価格(鑑定評価額)を、②及び③については追加取得予定持分の合計の準共有持分80%の追加取得により、本投資法人は「MFLP 堺」を100%保有することになり、追加持分取得による増分価値が発生するため、増分価値を考慮した2019年11月30日時点の準共有持分80%の限定価格(鑑定評価額)に基づき求めた、それぞれ2019年11月30日時点の限定価格(鑑定評価額)を記載しています。
- (注6) 「MFLP プロロジスパーク川越」に係る取得予定価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得予定の準共有持分割合(50%)に相当する数値を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

参考資料 2 取得予定資産の周辺地図・写真
 (物件番号L-8) MFLP 堺

周辺地図



写真



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号L-16) MFLP プロロジスパーク川越

周辺地図



写真



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(物件番号 L-17) MFLP 広島 I

周辺地図



写真



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任でなさるようお願いいたします。

また、この文書は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。