

2026 年 10 月 30 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 浅井 裕史
 (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 坂ノ下 忍
 問合せ先 取締役財務本部長 山本 賢二
 T E L . 03-6327-5160

国内不動産信託受益権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、2026 年 10 月 30 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	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注 1)	取得予定年月日 (注 2)
物流 不動産	Lm-31	MFLP・OGUD 大阪西島	大阪府大阪市	2,905 (準共有持分 25%)	2027 年 2 月 1 日
				2,905 (準共有持分 25%)	2027 年 8 月 2 日

(注1) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金（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。また、それぞれ本投資法人が取得予定の準共有持分割合（各25%）に相当する数値を記載しています。

(注2) 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。

- (1) 売買契約締結日(注 1) : 2026年10月30日
- (2) 取得予定年月日 : 2027年2月1日、2027年8月2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(注 2) : 自己資金及び借入金
- (5) 決済方法 : 引渡時に全額支払
- (6) 媒介者 : なし

(注1) 取得予定資産に係る信託受益権売買契約に記載された売買契約締結日を記載しています。

(注2) 詳細については、決定次第お知らせいたします。

2. 取得及び貸借の理由

取得予定資産の取得及び貸借は、本投資法人の強固なポートフォリオの構築の一環として、物件の取得を実施し中長期的・総合的な収益力の向上を目指すものです。

取得予定資産は、スポンサーにより開発された成長性及び安定性を備えた物流施設であり、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの充実を図るために取得及び貸借を行うものです。なお、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、2026年10月27日公表の「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ものと判断しています。

(1) 立地

大阪市内湾岸エリアは、物流投資マーケット形成初期から大型物流施設が開発され、多くの投資実績を持つ最も物流環境が整ったエリアであると考えています。大阪市内中心部へは10km圏内であり、大阪港や都市高速道路など物流インフラに対する利便性が高く、大阪中心市街地、京阪神エリアの大消費地に向けた配送拠点としてポテンシャルを有する地域です。対象不動産が立地する此花区は、大阪市北西端に位置する市内有数の物流エリアで、特に臨海部は工業色が強く、コンテナ・フェリーターミナル、営業倉庫・事業所を主として一帯を形成している地域です。

対象不動産は、阪神高速2号淀川左岸線「正蓮寺川IC」から約1.0km、阪神高速5号湾岸線「湾岸舞洲」ICから約3.9kmに位置しており複数の高速道路へのアクセスが確保されています。また、大阪港至近であるほか大阪市内を中心とした大阪圏の一大消費地を背後に抱えていることから、近郊都市部への集配送の拠点として評価できる立地です。操業環境としては、対象不動産は工業専用地域に立地し、周辺は従前から倉庫や事業所等が集積する産業立地エリアであることから、24時間稼働及び多頻度配送等が可能な環境です。雇用面からみると、内陸側背後に労働人口を抱える都市エリアが広がり、大阪都心部からのアクセスも比較的良好であることから、労働力確保に大きな支障はないものと考えられます。

(2) 物件特性

対象不動産は、地上4階建、延床面積約16,200坪のスロープ型物流施設です。1・3階にトラックバースが設置されており、直接アクセスすることが可能です。また庫内搬送設備は、荷物用エレベーター2基、垂直搬送機2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。施設の基本仕様は有効天井高5.5m（2階一部 6.5m）、床荷重各階1.5t/m²、柱スパン10.0m×11.0m（一部11.25m×10.0m）と汎用性の高い仕様となっており、分割利用が可能で幅広いテナント業種に対応が可能です。また、4階にラウンジが設置されているほか、BCP対応に優れた施設として評価されます。敷地内のトラックのオペレーションについては、普通車・大型車の動線、敷地形状を加味した効率的な設計がなされています。敷地内にはトラック待機スペースが11台分、乗用車駐車場が136台分、建物内にはトラックバースが1階に30台分、3階に28台分設置され、十分なスペースが確保されています。

3. 取得予定資産の内容

以下の表は、取得予定資産の概要を表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。また、個別物件表において用いられている用語は以下のとおりであり、個別物件表については以下に掲げる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2026年9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、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、2026年9月30日現在の取得予定資産の種類を記載しています。
- ・「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約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、取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）に記載しています。
- ・「信託受益権の概要」は、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。
- ・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）に記載しています。
- ・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、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、取得予定資産についてマスターリース契約を締結し又は締結予定のマスターリース会社（もしあれば）を記載しています。
- ・「マスターリース種別」は、賃料保証のないマスターリース契約が締結され又は締結予定であるものについて「パス・スルー」と記載しています。
- ・建物の「建築時期」は、建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。なお、主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、「延床面積」は主たる建物と附属建物の延床面積の合計を記載しています。また、主たる建物が複数ある場合には、「延床面積」は、主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。
- ・建物の「構造／階数」及び「種類」は、登記簿上の記載に基づいています。主たる建物が複数ある場合には、延床面積が最も大きい主たる建物の登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「物件タイプ」は、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 階以上の複数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「ランプウェイ型物流施設」といいます。）に該当する物件には「ランプウェイ型物流施設」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「スロープ型物流施設」といいます。）に該当する物件には「スロープ型物流施設」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「ボックス型物流施設」といいます。）に該当する物件には「ボックス型物流施設」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 大阪みらい(大阪市)及びCASBEE 大阪府などの自治体版については、新築時のみの評価となり、ライフサイクルに対応した種別はありません。)。評価結果は、「S ランク (素晴らしい)」から、「A ランク (大変良い)」、「B+ランク (良い)」、「B-ランク (やや劣る)」又は「C ランク (劣る)」という5段階のランキングで与えられます。また、CASBEE-不動産は、竣工後1年以上経過した建築物を対象に、CASBEE (建築環境総合性能評価システム)における建物の環境評価の結果を不動産評価に活用することを目的として開発されたものであり、「エネルギー/温暖化ガス」、「水」、「資源利用/安全」、「生物多様性/敷地」、「屋内環境」の5分類の評価項目で評価され、これにより「S ランク (素晴らしい)」から、「A ランク (大変良い)」、「B+ランク (良い)」又は「B ランク (必須項目を満足)」の4段階のランキングで評価結果が与えられます。

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

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

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

- ・「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、2026年9月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。
- ・「不動産鑑定機関」は、不動産鑑定評価書を作成した鑑定機関を記載しています。
- ・「PML 値(予想最大損失率)」は、英文の Probable Maximum Loss の頭文字をとった略称であり、一般的に、「対象施設又は施設群に対し最大の損失をもたらす地震が発生し、その場合の90%信頼性水準に相当する物的損失額」と定義されています。なお、実際には、PML として再現期間475年の地震を用いることが多く、この地震が発生した場合の物的損害額(90%信頼水準)の再調達価格に対する割合で表されます。
- ・テナントの内容の「テナント数」は、2026年9月30日現在における取得予定資産の建物に係る各賃貸借契約(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を「対象賃貸借契約」といいます。)に表示された賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、取得予定資産につき同一の賃借人が同一の建物に関して複数の賃貸借契約を締結している場合には、当該賃借人は1として総数を算出しています。また、売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場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2026年9月30日現在におけ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。
- ・テナントの内容の「年間賃料」は、2026年9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 2026 年 9 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、2026 年 9 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 2026 年 9 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、2026 年 9 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、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。
- テナントの内容の「賃貸可能面積」は、取得予定資産につき、2026 年 9 月 30 日現在の建物に係る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、2026 年 9 月 30 日現在における取得予定資産において締結されている賃貸借契約上の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取得予定資産の権利関係・利用・安全性等及び評価額・収益性・処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

(物件番号 Lm-31) MFLP・OGUD 大阪西島

物件名称		MFLP・OGUD 大阪西島
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（注1）		①2027年2月1日（準共有持分25%） ②2027年8月2日（準共有持分25%）
取得予定価格		①2,905百万円（準共有持分25%） ②2,905百万円（準共有持分25%） 合計5,810百万円
信託受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
	信託設定日	2026年2月2日
	信託期間満了日	2036年2月29日
土地	所有形態	一般定期借地権（準共有持分50%）
	所在地	大阪府大阪市此花区西島五丁目121-2 ほか
	敷地面積	26,829 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（準共有持分50%）
	建築時期	2024年2月29日
	延床面積	53,856 m ² （注2）
	構造/階数	鉄骨造4階建
	種類	倉庫・事務所
	物件タイプ	スロープ型物流施設
	環境評価	BELS（『ZEB』） 5つ星 DBJ Green Building 4つ星
担保の状況		なし
鑑定評価額		5,810百万円（準共有持分50%に相当する数値）
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）		4.8%
主なテナン トの内容	テナント数	2
	主なテナントの 名称	ロジスティード西日本株式会社
	年間賃料	非開示（注3）
	敷金・保証金	非開示（注3）
	賃貸面積	52,151 m ² （注2）
	賃貸可能面積	52,151 m ² （注2）
	稼働率	100.0%
特記事項		・準共有者間協定書において、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準共有持分買取請求権、第三者への譲渡時における準共有者の承諾権及び一定の優先交渉権が準共有者に付与されている旨等が定められています。なお、取得予定資産の準共有持分割合50%の取得が完了し、本投資法人が本物件を信託財産とする信託受益権の全

	<p>部を保有することにより、準共有者間協定書は終了する予定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本物件の土地全体について、売主は、土地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。 <p>目的：土地に物流倉庫に供するための建物を建築し、当該建物を所有及び全部又は一部を第三者へ賃貸すること</p> <p>存続期間：2022年12月1日から2084年11月30日まで</p> <p>なお、当該借地権設定契約に基づく借地権及び本物件について、土地所有者の書面による事前承諾を得なければ、全部又は一部の譲渡等を行えない旨規定されています。</p>
--	---

(注1)「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る信託受益権売買契約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、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) 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) 取得予定資産に関して、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（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。）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。

4. 取得先の概要

- (1) 名 称 大阪ガス都市開発株式会社
- (2) 所 在 地 大阪府大阪市中央区平野町四丁目 1 番 2 号
- (3) 代表者の役職・氏名 代表取締役社長 橋口博一
- (4) 事 業 内 容 不動産の開発・賃貸・分譲・管理、都市開発に関する調査・研究・企画
- (5) 資 本 金 1,570百万円（2026年3月31日現在）
- (6) 純 資 産 取得先から同意が得られていないため、非開示としています。
- (7) 総 資 産 取得先から同意が得られていないため、非開示としています。
- (8) 大 株 主 大阪瓦斯株式会社100%（2026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 本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
 - 人 的 関 係 本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
 - 取 引 関 係 本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。
 - 関 連 当 事 者 当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しません。
 - へ の 該 当 状 況

5. 利害関係人等との取引

取得予定資産の PM/LM 会社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、プロパティ・マネジメント業務委託契約/ロジスティクスマネジメント契約に関する合意書の締結にあたり、本資産運用会社は、利害関係者との取引に当たっての利益相反対策のための自主ルールである「利害関係者取引規程」に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経る予定です。

6. 取得先の状況

取得予定資産の取得は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではないため該当事項はありません。

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・OGUD 大阪西島 （準共有持分 25%）	2026 年 10 月 30 日	2027 年 2 月 1 日
MFLP・OGUD 大阪西島 （準共有持分 25%）	2026 年 10 月 30 日	2027 年 8 月 2 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に資金決済・物件引渡しを行うこととしている契約及びこれに類する契約をいいます。

(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

取得予定資産に係る信託受益権売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本物件に関する信託受益権売買契約においては、契約当事者の一方に契約違反があった場合、相手方は催告の上、契約を解除し、違約金を請求することができる旨の定めがあり、違約金の金額は、売買代金の 20% に相当する金額です。

9. 今後の見通し

取得予定資産の取得による業績への影響は軽微であり、2027 年 1 月期（2026 年 8 月 1 日～2027 年 1 月 31 日）及び 2027 年 7 月期（2027 年 2 月 1 日～2027 年 7 月 31 日）の運用状況の予想についての修正はありません。

10. 鑑定評価書の概要

(物件番号 Lm-31) MFLP・OGUD 大阪西島

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP・OGUD大阪西島 (準共有持分50%)
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	5,810百万円
価格時点	2026年9月30日

項目	内容 (注1)	概要等
収益価格	5,700百万円	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)	5,740百万円	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)	247百万円	
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)	243百万円	
有期還元法修正インウッド式割引率	4.0%	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	5,700百万円	
	割引率	初年度3.8% 2年度～3年度 3.9% 4年度以降4.0%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
	復帰価格割引率	4.2%	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		4,350百万円	
	土地比率	8.6%	
	建物比率	91.4%	
⑥取得予定資産（準共有持分50%）の正常価格		5,710百万円	
	⑦取得済資産（準共有持分50%）の正常価格	5,710百万円	
	⑧追加持分取得後の一体としての正常価格	11,620百万円	
	増分価値	200百万円	
増分価値のうち、新規取得資産への配分額		100百万円	
⑨取得予定資産（準共有持分50%）の鑑定評価額		5,810百万円	
⑩取得予定資産（準共有持分25%）の鑑定評価額 (⑨×25/50)		2,905百万円	
⑪取得予定資産（準共有持分25%）の鑑定評価額 (⑨×25/50)		2,905百万円	
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、これを寄与の程度に応じて適</p>		

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。

- (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準共有持分（50%）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50%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25%及び同25%のそれぞれの鑑定評価額を記載しています。
- (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。

以 上

* 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

<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	Lm-1	Marq・MFLP 市川塩浜 （注 4）	15,500 （準共有持分 50%）	2.5	21,250
	Lm-2	MFLP 久喜	12,500	2.0	16,600
	Lm-4	MFLP 八潮	9,650	1.6	12,200
	Lm-5	MFLP 厚木	7,810	1.3	11,100
	Lm-6	MFLP 船橋西浦	6,970	1.1	9,150
	Lm-7	MFLP 柏	6,300	1.0	8,060
	Lm-8	MFLP 堺	23,600	3.8	28,500
	Lm-9	MFLP 小牧	8,260	1.3	9,400
	Lm-10	MFLP 日野 （注 4）	12,533 （準共有持分 25%）	2.0	14,200
	Lm-11	MFLP 平塚	7,027	1.1	8,340
	Lm-12	MFLP つくば	8,781	1.4	10,700
	Lm-13	MFLP 稲沢	16,200	2.6	18,500
	Lm-14	MFLP 厚木Ⅱ	13,100	2.1	15,800
	Lm-15	MFLP 福岡Ⅰ	5,263	0.9	6,760
	Lm-16	MFLP プロロジスパーク川越 （注 4）	14,800 （準共有持分 50%）	2.4	18,050
	Lm-17	MFLP 広島Ⅰ	14,480	2.3	17,100
	Lm-18	MFLP 茨木	58,900	9.5	69,300
	Lm-19	MFLP 川口Ⅰ	18,500	3.0	20,600
	Lm-20	MFLP 八千代勝田台	18,000	2.9	19,300
	Lm-21	MFLP 大阪Ⅰ	13,900	2.2	15,400
	Lm-22	MFLP 平塚Ⅱ	12,700	2.1	13,700
	Lm-23	MFLP 大阪交野	16,500	2.7	16,200

Lm-24	MFLP 東名綾瀬	19,530	3.2	20,400
Lm-25	MFLP 所沢	4,090	0.7	4,090
Lm-26	MFLP 平塚Ⅲ	8,410	1.4	8,510
Lm-27	MFLP 新木場Ⅰ	5,940	1.0	6,140
Lm-28	MFLP・SG リアルティ 福岡粕屋（注4）	3,040 （共有持分 50%）	0.5	3,070
Lm-29	MFLP つくばみらい	23,600	3.8	25,100
Lm-30	MFLP 新木場Ⅱ	7,090	1.1	6,960
Lm-31	MFLP・OGUD 大阪西島 （注5）	①5,780 ②2,905 ③2,905 合計 11,590	1.9	①5,730 ②2,905 ③2,905 合計 11,540
Lm-32	MFLP 一宮	19,000	3.1	19,000
Li-1	アイミSSIONズパーク 厚木	6,560	1.0	6,520
Li-2	アイミSSIONズパーク 柏	8,390	1.4	8,400
Li-3	アイミSSIONズパーク 野田	17,100	2.8	17,900
Li-4	アイミSSIONズパーク 守谷	4,330	0.7	4,390
Li-5	アイミSSIONズパーク 三郷	7,570	1.2	8,850
Li-6	アイミSSIONズパーク 千葉北	3,050	0.5	3,070
Li-8	アイミSSIONズパーク 守谷2	1,170	0.2	1,160
Li-9	アイミSSIONズパーク 柏2	38,600	6.2	38,200
Li-10	アイミSSIONズパーク 印西2	6,120	1.0	6,470
Li-11	アイミSSIONズパーク 東京足立	12,500	2.0	13,100
Li-12	アイミSSIONズパーク 三芳	2,910	0.5	2,990
Li-13	アイミSSIONズパーク 市川塩浜	24,300	3.9	24,300
Li-14	アイミSSIONズパーク 厚木Ⅱ	4,712	0.8	5,020
Li-15	アイミSSIONズパーク 加須	3,031	0.5	3,200

	Li-16	アイミッショonzパーク 吉川美南	6,039	1.0	6,100
	Li-17	アイミッショonzパーク 春日井	3,820	0.6	3,900
	Lo-2	on-L 旭志伊坂	2,200	0.4	2,450
	物流不動産合計		575,967	93.2	641,040
インダストリアル 不動産	Im-1	MFIP 印西	12,220	2.0	17,300
	Im-2	MFIP 印西Ⅱ	15,150	2.5	18,700
	Im-3	MFIP 海老名&forest	14,490	2.3	14,600
	インダストリアル不動産合計		41,860	6.8	50,600
合計			617,827	100.0	691,640

(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、2026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2026年9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。なお、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) 「Marq・MFLP 市川塩浜」、「MFLP 日野」、「MFLP プロロジスパーク川越」及び「MFLP・SG リアルティ福岡粕屋」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%、25%、50%及び50%）に相当する数値を記載しています。

(注5) 「MFLP・OGUD 大阪西島」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、2027年2月1日に取得する追加取得予定持分については②として、2027年8月2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2026年7月31日時点の準共有持分50%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50%の追加取得により、本投資法人は「MFLP・OGUD 大阪西島」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2026年9月30日時点の準共有持分50%の限定価格（鑑定評価額）に基づき求めた、それぞれ2026年9月30日時点の限定価格（鑑定評価額）を記載しています。

参考資料 2 取得予定資産の周辺地図・写真
(物件番号 Lm-31) MFLP・OGUD 大阪西島

周辺地図



写真

