

2026 年 9 月 17 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並びに譲渡に関するお知らせ

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 9 月 17 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。）の取得及び下記の物件に係る信託受益権（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡（以下、それぞれ「本取得」及び「本譲渡」といい、本取得及び本譲渡を合わせて「本件取引」といいます。）並びに取得予定資産の貸借を決定しましたので、お知らせいたします。

なお、取得予定資産の取得先のうち、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。以下「投信法施行令」といいます。）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「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おります。

記

1. 本件取引の概要

(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	Lo-2	on-L 旭志伊坂	熊本県菊池市	2,200 百万円	2026 年 10 月 1 日
	Lm-32	MFLP 一宮	愛知県一宮市	19,000 百万円	2027 年 2 月 1 日
インダストリアル 不動産	Im-3	MFIP 海老名 & forest	神奈川県海老名市	14,490 百万円	2027 年 2 月 1 日
合計 (3 物件)			-	35,690 百万円	-

(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。

(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。

(物件番号Lo-2) on-L旭志伊坂

(1) 立地

対象不動産は、「JASM」「東京エレクトロン」「ソニーセミコンダクタマニュファクチャリング」等の半導体関連企業が立地するエリアにあり、半導体関連物流を担う物流施設として、当該需要に対応し得る立地条件を備えています。九州自動車道の熊本 IC まで車で約 14.5 km の距離にあり、県内配送と広域幹線輸送の双方に対応しやすい交通利便性を有しています。現状において、菊池・大津地域では周辺道路の交通渋滞が課題として認められるものの、中九州横断道路や合志 IC アクセス道路の整備進展により、将来的には物流の速達性及び定時性の改善が期待されます。また、熊本県では JASM 進出を契機として半導体関連企業の集積が加速しており、対象不動産の周辺においても、県営の菊池市事業区をはじめ、大津町及び菊陽町における新規工業団地整備が計画されていることから、周辺一帯の製造業集積は今後さらに進展するものと見込まれます。したがって、対象不動産は、足元では JASM 周辺における物流需要を取り込み得るとともに、中長期的には新規工業団地の開発及び道路交通基盤の整備を背景として、継続的な物流需要が見込まれる立地にあります。

(2) 物件特性

対象不動産は 2 階建て、延床面積約 1,900 坪のボックス型物流施設です。建物の基本仕様は、有効天井高が各階 5.5m、柱スパンが 9.3m×10.0m、床荷重が 1-2 階 1.5t/m²と汎用性が高く、幅広いテナントニーズに対応可能な施設となっています。また、比較的小規模であり、単一テナントによる専用利用（駐車場を含む）が可能であることから、テナント利用面で一定の優位性を有している物件となっています。敷地内には、トラック待機場 11 台、乗用車駐車場 48 台分が設置され、十分なスペースが確保されるとともに、従業員の通勤利便性にも配慮した施設となっています。

(物件番号Lm-32) MFLP一宮

(1) 立地

東海北陸道「一宮稲沢北IC」至近、東海北陸道「一宮西IC」約1.5kmに位置し、近隣には物流施設が集積しています。首都圏から関西圏までの広域配送・名古屋市内への配送の両方に対応可能な好立地です。県内の南北を横断する西尾張中央道に面しているため、中継輸送の拠点としても利用可能です。名鉄尾西線「荻安賀」駅より徒歩約8分と、最寄り駅からのアクセスも良好で、雇用確保に優位性のある立地です。

(2) 物件特性

対象不動産は、4階建て、延床面積約18,900坪の物流施設で、トラックが上層階に直接アクセスできるスロープ方式を採用し、物流会社1社により利用されています。基本仕様としては、有効天井高5.5m以上、柱間隔10m以上、1・2階倉庫の積載荷重は3.0t/m²、3・4階倉庫の積載荷重は1.5t/m²、2階は低床バスを採用し、重量物保管に対応しています。敷地内には、8台のトラック待機場、乗用車駐車場204台分が設置され、十分なスペースが確保されるとともに、従業員の通勤利便性にも配慮した施設となっています。共用部には地域の伝統素材を活かし、利用者に安らぎを与えるデザインを採用しています。3階には、従業員用のラウンジを設置し、ソファ席やリクライニングチェア、カウンター席などに加えて、個室の会議スペースも整備しています。曲面天井や小上がりを設けることで、従業員がリラックスした状態で快適に休憩ができるようになっています。また、屋上への太陽光パネルの設置等により、BELS(『Nearly ZEB』) 6つ星、DBJ Green Building 5つ星を取得しています。

(物件番号Im-3) MFIP海老名&forest

(1) 立地

対象不動産が立地する海老名市は、東京都心から約50km圏、横浜市中心部から約20km圏に所在し、圏央道「海老名IC」、東名高速道路「海老名JCT」、新東名高速道路「海老名南JCT」等が整備されていることから、首都圏西部や西日本への配送拠点、さらには首都圏全体を含む配送の広域化を睨んだ大型物流施設の立地が進んでいる地域です。鉄道網としては、小田急・相鉄・JR相模線が通っており、神奈川や東京のベッドタウンとしての機能を担っています。圏央道「海老名IC」まで約2.8kmに位置することから、圏央道を利用して消費地である多摩地区から首都圏全体、さらには「海老名JCT」を経由して東名高速道路に乗り入れることによって、中部・西日本をカバーすることができる広域配送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、地域配送並びに広域管轄配送の両面において利便性が高いです。雇用確保の面においては、最寄駅である小田急小田原線・相鉄本線「海老名」駅から徒歩約9分、JR相模線「海老名」駅から徒歩約11分の距離にあるほか、労働人口も多い地域であることから、従業員の確保は容易な立地です。ラボ等のマルチユーステナントは、従業員および研究者の確保や都心より安価な賃料を求める傾向があり、結果として神奈川、特に横浜や川崎に集積していますが、ホテル、大型複合商業施設等を有する利便性の高い「海老名」駅徒歩圏に位置する対象不動産も同様に当該ニーズを拾うことが可能と考えられます。したがって、対象不動産は、地域配送、広域管轄配送および雇用確保の優位性から継続的な物流およびマルチユース需要が見込まれる立地にあります。

(2) 物件特性

対象不動産は地上4階建て、延床面積11,900坪の複合業務施設です。基本仕様としては、有効天井高が1～3階5.5m・4階7.5m、床荷重が各階1.5t/m²、柱スパンが11.8m×10.5mと、汎用性が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。トラックバースは1階片面に23台が同時接車可能となっており、高頻度の入出庫・搬出入にも対応しやすい仕様となっています。庫内には荷物用エレベーター5基と垂直搬送機3基を備え（4階部分は荷物用エレベーター1基）、十分かつ効率的な縦搬送が可能な施設仕様となっています。複数テナントへの分割賃貸も可能であり、競争力を発揮しやすい建物仕様です。なお、3-4階部分は、マルチユーススペースとして、事務所やラボ等としての利用も想定されています。敷地内には、トラック待機場が3台と乗用車駐車場が54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。

3. 取得予定資産及び譲渡予定資産の内容

以下の表は、取得予定資産及び譲渡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7月31日現在の状況を記載しています。

(1) 区分に関する説明

- ・「用途」は、取得予定資産及び譲渡予定資産について、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7月31日現在の取得予定資産及び譲渡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。）を記載しています。
- ・「譲渡予定年月日」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された譲渡予定年月日を記載しています。
- ・「譲渡予定価格」は、譲渡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。）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。
- ・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、取得予定資産及び譲渡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又は締結予定のプロパティ・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。
- 「リーシングマネジメント会社」は、取得予定資産及び譲渡予定資産についてリーシングマネジメント契約を締結又は締結予定のリーシングマネジメント会社（もしあれば）を記載しています。
- 「マスターリース会社」は、取得予定資産及び譲渡予定資産についてマスターリース契約を締結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 階以上の各フロアのうち複数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「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 7 月 31 日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。
- ・「不動産鑑定機関」は、不動産鑑定評価書を作成した鑑定機関を記載しています。
- ・「PML 値（予想最大損失率）」は、英文の Probable Maximum Loss の頭文字をとった略称であり、一般的に、「対象施設又は施設群に対し最大の損失をもたらす地震が発生し、その場合の 90%信頼性水準に相当する物的損失額」と定義されています。なお、実際には、PML として再現期間 475 年の地震を用いることが多く、この地震が発生した場合の物的損害額（90%信頼水準）の再調達価格に対する割合で表されます。
- ・テナントの内容の「テナント数」は、2026 年 7 月 31 日現在における取得予定資産及び譲渡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。）に表示された賃貸借契約数の合計を記載しています。なお、取得予定資産及び譲渡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、取得予定資産及び譲渡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 7 月 31 日現在における各取得予定資産及び譲渡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、2026 年 7 月 31 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 7 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 7 月 31 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7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7月31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、取得予定資産及び譲渡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、取得予定資産及び譲渡予定資産につき、2026年7月31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7月31日現在における取得予定資産及び譲渡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の取得又は譲渡予定資産の譲渡後の時点において取得予定資産及び譲渡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。

取得予定資産

(物件番号 Lo-2) on-L 旭志伊坂

物件名称		on-L 旭志伊坂
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		2026 年 10 月 1 日（注 1）
取得予定価格		2, 200 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 10 月 1 日
	信託期間満了日	2036 年 10 月 31 日
土地	所有形態	所有権
	所在地	熊本県菊池市旭志伊坂字西大笹 717 番地 1
	敷地面積	8, 121 m ²
	用途地域	非線引き 無指定
	容積率	200%
	建ぺい率	60%（注 2）
PM 会社／LM 会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
リーシングマネジメント会社		三井不動産株式会社
マスターリース会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
マスターリース種別		パス・スルー
建物	所有形態	所有権
	建築時期	2025 年 5 月 27 日
	延床面積	6, 210 m ²
	構造／階数	鉄骨造 2 階建
	種類	倉庫・事務所
	物件タイプ	ボックス型物流施設
	環境評価	－
担保の状況		なし
鑑定評価額		2, 450 百万円
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）		5. 3%
主なテナン トの内容	テナント数	1
	主なテナントの 名称	佐川グローバルロジスティクス株式会社
	年間賃料	非開示（注 3）
	敷金・保証金	非開示（注 3）
	賃貸面積	6, 530 m ²
	賃貸可能面積	6, 530 m ²
	稼働率	100. 0%
特記事項		・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。

(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。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) 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。

(物件番号 Lm-32) MFLP 一宮

物件名称		MFLP 一宮
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		2027 年 2 月 1 日 (注 1)
取得予定価格		19,000 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	2027 年 2 月 1 日
	信託期間満了日	2037 年 2 月 28 日
土地	所有形態	所有権、普通借地権
	所在地	愛知県一宮市萩原町林野字天田 32 番 1 他
	敷地面積	30,757 m ²
	用途地域	市街化調整区域(用途指定なし)
	容積率	200%
	建ぺい率	60% (注 2)
PM 会社/LM 会社		三井不動産株式会社
リーシングマネジメント会社		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
	建築時期	2025 年 4 月 24 日
	延床面積	62,343 m ²
	構造/階数	鉄骨造 4 階建
	種類	倉庫・事務所
	物件タイプ	スロープ型物流施設
	環境評価	BELS(『Nearly ZEB』) 6 つ星 DBJ Green Building 5 つ星
担保の状況		なし
鑑定評価額		19,000 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)		3.7%
主なテナン トの内容	テナント数	1
	主なテナントの 名称	株式会社メイコン
	年間賃料	非開示 (注 3)
	敷金・保証金	非開示 (注 3)
	賃貸面積	62,363 m ²
	賃貸可能面積	62,363 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項		・本物件の土地の一部について、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：土地に倉庫の用に供するための建物を所有すること 存続期間：2025 年 10 月 1 日から 2075 年 9 月 30 日まで

	なお、当該借地権設定契約に基づく借地権について、本物件とともに譲渡する場合には、土地所有者の書面による事前承諾を得なければならない旨規定されています。
--	--

- (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。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) 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。

(物件番号 Im-3) MFIP 海老名&forest

物件名称		MFIP 海老名&forest
用途		物流施設及びインダストリアル不動産
特定資産の種類		不動産信託受益権
取得予定年月日		2027 年 2 月 1 日（注 1）
取得予定価格		14,490 百万円
信託受益権 の概要	信託受託者	SMBC 信託銀行株式会社
	信託設定日	2027 年 2 月 1 日
	信託期間満了日	2037 年 2 月 28 日
土地	所有形態	事業用定期借地権、所有権
	所在地	神奈川県海老名市中央 5 丁目 33 番 1 他
	敷地面積	19,804 m ²
	用途地域	近隣商業地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60%（注 2）
PM 会社／LM 会社		三井不動産株式会社
リーシングマネジメント会社		－
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
	建築時期	2026 年 6 月 30 日
	延床面積	39,290 m ²
	構造／階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 4 階建
	種類	事務所・倉庫
	物件タイプ	ボックス型物流施設及びマルチユーススペース
	環境評価	SGEC プロジェクト CoC 認証 BELS（『Nearly ZEB』）6 つ星 DBJ Green Building 5 つ星
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）		7.2%
主なテナン トの内容	テナント数	3
	主なテナントの 名称	横河レンタ・リース株式会社
	年間賃料	非開示（注 3）
	敷金・保証金	非開示（注 3）
	賃貸面積	37,631 m ²
	賃貸可能面積	37,631 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項		・本物件の土地の一部について、売主は、複数の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する予定です。これらの借地権の概要は以下のとおりです。 目的：土地に事業（物流施設を含む複合施設を建築し運営すること）の用に供するための建物を所有すること 存続期間：これらの借地権は、登記上、①令和 6 年 8 月 30 日から 49 年

	11 か月と定められるもの及び②令和 7 年 9 月 18 日から令和 56 年 7 月 30 日までと定められるものが存します。 なお、当該借地権設定契約に基づく借地権を譲渡する場合には、土地所有者の事前承諾を得なければならない旨規定されています。 ・本物件の土地の一部に関し、海老名市による公園施設の所有を目的とする地上権が設定されています。 ・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についての合意がなされる予定です。
--	--

- (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。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) 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。

譲渡予定資産

(物件番号 Lm-3) MFLP 横浜大黒

物件名称		MFLP 横浜大黒
用途		物流施設
特定資産の種類		不動産信託受益権
譲渡予定年月日		① 2027 年 1 月 29 日 ② 2027 年 7 月 30 日 (注 1、2)
譲渡予定価格		① 7,140 百万円 ② 4,760 百万円 (注 2)
信託受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
	信託設定日	2013 年 7 月 23 日
	信託期間満了日	2033 年 7 月 31 日
土地	所有形態	所有権 (準共有持分 50%)
	所在地	神奈川県横浜市鶴見区大黒町 43 番 1
	敷地面積	47,974 m ² (注 3)
	用途地域	工業専用地域
	容積率	200% (注 4)
	建ぺい率	60% (注 5)
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	2009 年 4 月 14 日
	延床面積	100,530 m ² (注 3)
	構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 7 階建
	種類	倉庫
	物件タイプ	ランプウェイ型物流施設
	環境評価	CASBEE S ランク BELS (『ZEB Ready』) 5 つ星
担保の状況		なし
鑑定評価額		11,700 百万円
不動産鑑定機関		大和不動産鑑定株式会社
PML 値 (予想最大損失率)		1.5%
主なテナン トの内容	テナント数	6
	主なテナントの 名称	株式会社ダイワコーポレーション
	年間賃料	非開示 (注 6)
	敷金・保証金	非開示 (注 6)
	賃貸面積	95,848 m ² (注 3)
	賃貸可能面積	95,848 m ² (注 3)
	稼働率	100.0%
特記事項		・ 準共有者間協定書 (以下この特記事項において「本協定」といいます。) において、以下の事項が定められています。 ① 本投資法人が本信託受益権の準共有持分を取得した日から 5 年間、各準共有者はそれぞれの準共有持分に従った本信託受益権の分割を請求できないものとされています。また、かかる期間の経過時点の 6 ヶ月

	前までに、いずれの準共有者からも本信託受益権の分割に 関して何らかの申し出がない場合には、更に5年間延長するものとし、その後も同様とされています。 ②各準共有者は、その保有する準共有持分の全部又は一部について、他の準共有者全員の事前の書面による承諾なくして第三者に対する譲渡等を行ってはならないものとされています。但し、③又は④に従って譲渡する場合はこの限りでないものとされています。 ③各準共有者は、他の準共有者の承諾なく、一定のスポンサー関係者に該当する者に対して自己が保有する準共有持分を譲渡することができるものとされています。 ④各準共有者は、自らが保有する準共有持分の全部又は一部を上記③各号に記載以外の者に対して売却する場合には、事前に他の準共有者に対して当該準共有持分の譲渡の相手方、譲渡予定日、譲渡予定価格その他譲渡の相手方と合意した主要な契約条件につき通知するものとされています。当該他の準共有者に当該準共有持分の購入（但し、譲渡予定価格以上の価格によるものに限り。）の意向 がある場合には、当該準共有持分を当該他の準共有者に対して譲渡 予定価格以上の価格及び通知された契約条件にて譲渡するものとされています。当該他の準共有者が購入の意向がないと通知した場 合には、第三者への当該譲渡を承諾したとみなすものとされています。 ⑤本物件及び本信託受益権に関する意思決定は、準共有者全員の同意によって決定する事項があるところ、本協定に従い全準共有者の合意が得られず、かつ、本不動産の運営管理が著しく困難になることが判明した場合は、各準共有者は、他の準共有者に対して、書面により、他の準共有者が保有する準共有持分に関する売渡希望価格を通知して、売り渡すことを請求することができる等とされています。
--	--

- (注1)「譲渡予定年月日」は、譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書の規定に基づいて記載しています。なお、譲渡予定資産に係る譲渡予定年月日は、本投資法人及び買主の間で合意の上、変更されることがあります。
- (注2) 譲渡予定年月日及び譲渡予定価格に関して、準共有持分 30%について①に、準共有持分 20%について②に記載しています。
- (注3) 本投資法人は準共有持分 50%を譲渡しますが、物件全体の数値を記載しています。
- (注4) 本物件の建物の容積率は200%ですが、適用される容積率は219.90%となります。
- (注5) 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39.65%となります。
- (注6) 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。

4. 取得及び譲渡先の概要

(1) 取得先の概要

(物件番号 Lo-2) on-L 旭志伊坂

- | | | | |
|-----|----------------------|-------|--|
| (1) | 名 | 称 | オフィスネットワーク株式会社 |
| (2) | 所 | 在 地 | 福岡県博多区博多駅中央街 8 番 1 号 |
| (3) | 代表者の役職・氏名 | | 代表取締役 増本 徹雄 |
| (4) | 事 | 業 内 容 | ① 企画物件の開発、買取物件の企画及び販売
② テナント仲介
③ 不動産運営管理（プロパティマネジメント）
④ 不動産売買仲介 |
| (5) | 資 | 本 金 | 37百万円（2026年3月現在） |
| (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 | 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。 |
| (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 への 該 当 状 況 | | 当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しません。 |

(物件番号 Lm-32、Im-3) MFLP 一宮、MFIP 海老名&forest

- | | | | |
|-----|----------------------|-------|---|
| (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 植田 俊 |
| (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 | 341,800百万円（2026年3月31日現在） |
| (6) | 純 | 資 産 | 3,384,844百万円（2026年3月31日現在） |
| (7) | 総 | 資 産 | 10,103,474百万円（2026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）18.04%
（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 | | 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3.6%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77.0%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 への 該 当 状 況 | | 当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当します。 |

(2) 譲渡先の概要

(物件番号 Lm-3) MFLP 横浜大黒

- | | |
|-------------------------|--|
| (1) 名 称 | 三井不動産プライベートリート投資法人 |
| (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 | 執行役員 栗林 達也 |
| (4) 事 業 内 容 | 特定資産の運用他 |
| (5) 資 本 金 | 譲渡先から同意が得られていないため、非開示としています。 |
| (6) 純 資 産 | 譲渡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 | 譲渡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 | 譲渡先から同意が得られていないため、非開示としています。 |
| (9) 投資法人・資産運用会社と当該法人の関係 | |
| 資 本 関 係 | 本投資法人及び本資産運用会社と当該法人の間には、記載すべき資本関係はありません。なお、譲渡先の資産運用会社である三井不動産投資顧問株式会社は、本資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社の子会社です。 |
| 人 的 関 係 | 本投資法人及び本資産運用会社と当該法人の間には、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法人の間には、記載すべき取引関係はありません。 |
| 関 連 当 事 者
への 該 当 状 況 | 当該法人は、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。なお、譲渡先の資産運用会社である三井不動産投資顧問株式会社は、本資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社の子会社であり、本資産運用会社の関連当事者に該当します。 |

5. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先である三井不動産株式会社は、投信法第 201 条及び投信法施行令（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おります。

また、取得予定資産の PM 会社又は 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、リーシングマネジメント契約及びプロパティマネジメント契約、マスターリース契約の締結にあたり、本資産運用会社は、利害関係者との取引に当たっての利益相反対策のための自主ルールである「利害関係者取引規程」に定めるところに従い、必要な審議及び決議等の手続を経ております。

本譲渡に関しては、利害関係人等との取引は発生しません。

6. 取得先の状況

特別な利害関係にある者からの取得は、以下のとおりです。

(物件番号 Lm-32) MFLP 一宮

	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
① 会社名	三井不動産株式会社	
② 特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の親会社	特別な利害関係にある者以外
③ 取得経緯・理由等	開発を目的として取得	
取得（譲渡）価格	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。	—
取得（譲渡）時期	2025年4月（建物新築） 2023年3月（土地）	—

(物件番号 Im-3) MFIP 海老名&forest

	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
① 会社名	三井不動産株式会社	
② 特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の親会社	特別な利害関係にある者以外
③ 取得経緯・理由等	開発を目的として取得	
取得（譲渡）価格	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。 土地のうち1年を超えて所有していた区画は、記載を省略します。1年以内に取得した土地（4.5%）については下記、注記の通りです。	—
取得（譲渡）時期	2026年6月（建物新築） 2026年1月（土地4.5%）	—

(注) 1年以内に取得した土地（4.5%）については、2026年1月に借地契約を解消し、所有権を取得したものです。前々所有者は個人であり、開示の承諾を得られていないため、価格については開示しておりません。

7. 媒介の概要

本件取引のうち、on-L 旭志伊坂の取得における媒介者は、投信法第201条及び投信法施行令第123条に規定する利害関係人等並びに本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者に該当しないため、名称等の記載を省略しています。

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 一宮	2026年9月17日	2027年2月1日
MFIP 海老名&forest	2026年9月17日	2027年2月1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一宮及びMFIP海老名&forestに係る信託受益権売買契約上、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ることはできない

ものとされています。

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

なお、本投資法人が上記信託受益権売買契約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。

9. 今後の見通し

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）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「2027年1月期及び2027年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

10. 鑑定評価書の概要

(物件番号 Lo-2) on-L 旭志伊坂

鑑定評価書の概要	
物件名	on-L旭志伊坂
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	2,450百万円
価格時点	2026年7月31日

項目	内容	概要等
収益価格	2,450百万円	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	2,470百万円	
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)	99百万円	
③ 一時金の運用益	非開示 (注)	
④ 資本的支出	非開示 (注)	
純収益 (NCF : ③＋④－⑤)	98百万円	
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	2,440百万円	
割引率	1年度～4年度 4.0% 5年度以降 4.2%	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	4.2%	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		2,420百万円	
	土地比率	64.7%	
	建物比率	35.3%	
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) 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。

(物件番号 Lm-32) MFLP 一宮

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP 一宮
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	19,000 百万円
価格時点	2026 年 7 月 31 日

項目	内容	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	19,200 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)	741 百万円
	① 一時金の運用益	非開示 (注)
	② 資本的支出	非開示 (注)
	純収益 (NCF : ③ + ④ - ⑤)	730 百万円
	還元利回り	3.8% 類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
	DCF 法による価格	18,800 百万円
	割引率	3.5% 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	4.0% 還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
原価法による積算価格	17,900 百万円	
	土地比率	47.4%

建物比率	52.6%
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) 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。

(物件番号 Im-3) MFIP 海老名&forest

物件名	MFIP海老名&forest
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	2026年7月31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	
④ 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)	
⑤ 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)	
⑥ 運営純収益 (NOI : ①－②)	667百万円	
③ 一時金の運用益	非開示 (注)	
④ 資本的支出	非開示 (注)	
純収益 (NCF : ③＋④－⑤)	664百万円	
還元利回り	4.5%	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	14,300百万円	
割引率	3.5%	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	14,400百万円	
土地比率	45.8%	

	建物比率	54.2%	
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) 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。

(物件番号 Lm-3) MFLP 横浜大黒

物件名	MFLP 横浜大黒
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
鑑定評価額	11,700百万円
価格時点	2026年7月31日

項目	内容	概要等
収益価格	11,700百万円	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	11,700百万円	
⑦ 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)	
⑧ 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)	
⑨ 運営純収益 (NOI : ①－②)	501百万円	
⑤ 一時金の運用益	非開示 (注)	
⑥ 資本的支出	非開示 (注)	
純収益 (NCF : ③＋④－⑤)	478百万円	
還元利回り	4.1%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
DCF法による価格	11,700百万円	
割引率	3.9%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
最終還元利回り	4.3%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
原価法による積算価格	13,300百万円	
土地比率	66.0%	

	建物比率	34.0%	
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) 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 >

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	3.9	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	2.4	17,100
	Lm-18	MFLP茨木	58,900	9.6	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	2.3	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	3.9	25,100
Lm-30	MFLP新木場Ⅱ	7,090	1.2	6,960
Lm-31	MFLP・OGUD大阪西島 （注4）	5,780 （準共有持分50%）	0.9	5,730
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	1.1	4,230
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	6.3	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	4.0	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	アイミッションズパーク 吉川美南	6, 039	1. 0	6, 100
	Li-17	アイミッションズパーク 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		570, 157	93. 2	635, 230
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. 4	14, 600
	インダストリアル不動産合計		41, 860	6. 8	50, 600
合計			612, 017	100. 0	685, 830

- (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、取得予定資産取得及び譲渡予定資産譲渡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。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」、「MFLP・SG リアルティ福岡粕屋」及び「MFLP・OGUD 大阪西島」に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得済みの各物件の（準）共有持分割合（それぞれ50%、25%、50%、50%及び50%）に相当する数値を記載しています。

参考資料 2 取得予定資産の周辺地図・写真
(物件番号 Lo-2) on-L 旭志伊坂



(物件番号 Lm-32) MFLP 一宮



(物件番号 Im-3) MFIP 海老名&forest

周辺地図



写真

