

平成 28 年 9 月 1 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

資産の取得完了に関するお知らせ

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。）は、本日、平成 28 年 7 月 1 日に提出した有価証券届出書に記載の不動産信託受益権のうち、下記 1 物件（以下「取得資産」といいます。）の取得を完了しましたので、お知らせいたします。

なお、取得資産以外の不動産信託受益権 8 物件については、平成 28 年 8 月 2 日に取得を完了していません（その詳細につきましては、同日付で公表の「資産の取得完了に関するお知らせ」をご参照ください。）。

記

1. 取得の概要

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得価格（百万円）（注）
物流 不動産	1	GLP・MFLP 市川塩浜	千葉県市川市	15,500 (準共有持分 50%)

(注) 「取得価格」は、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。また、本投資法人が取得した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。

- (1) 売 買 契 約 締 結 日 平成 28 年 6 月 30 日
- (2) 取 得 日 平成 28 年 9 月 1 日
- (3) 取 得 先 後記「3. 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取 得 資 金 平成 28 年 7 月 1 日及び平成 28 年 7 月 25 日付で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及び借入金（注）
- (5) 決 済 方 法 引渡時に全額支払

(注) 当該借入金の詳細については、平成 28 年 8 月 2 日付で公表の「資金の借入れ及びコミットメントラインの設定に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得資産の内容

以下の表は、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、平成 28 年 5 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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

- ・「用途」は、本投資法人の取得資産について、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。
- (2) 特定資産の概要に関する説明
  - ・「特定資産の種類」は、取得資産の取得時における種類を記載しています。
  - ・「取得年月日」は、取得資産に係る信託受益権売買契約に記載された取得年月日を記載しています。
  - ・「取得価格」は、取得資産に係る信託受益権売買契約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、取得資産の取得時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。）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、取得資産についてプロパティ・マネジメント業務委託契約（PM 契約）又はロジスティクスマネジメント契約（LM 契約）を締結しているプロパティ・マネジメント会社（PM 会社）又はロジスティクスマネジメント会社（LM 会社）を記載しています。
  - ・「マスターリース会社」は、取得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、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、物件の特性に応じて、「ランプウェイ型 MFLP」、「スロープ型 MFLP」及び「ボックス型 MFLP」の 3 つのタイプに分類し、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。なお、「ランプウェイ型 MFLP」とは、ランプウェイ（地上から上層階までを繋ぐ螺旋状の車路）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（荷物の積卸しのためにトラックを接車するスペース）に直接アクセスすることが可能な物流施設をいい、「スロープ型 MFLP」とは、スロープ（地上から上層階までを繋ぐ傾斜状の車路）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、また、「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

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

いたします。

- ・「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。
- ・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。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 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 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。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。
- ・テナントの内容の「テナント数」は、平成 28 年 5 月 31 日現在における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、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、取得資産につき同一の賃借人が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、平成 28 年 5 月 31 日現在における取得資産のうち建物に係る各賃貸借契約（売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。以下、「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、対象賃貸借契約に表示された年間賃料（平成 28 年 5 月 31 日現在において、各対象賃貸借契約上、建物の不動産取得税及び登録免許税が確定するまでの賃料が暫定賃料と位置づけられている場合は、当該暫定賃料をもって「年間賃料」を計算します。また、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、各対象賃貸借契約に表示された年間賃料（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、同賃貸借契約の平成 28 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。
- ・テナントの内容の「敷金・保証金」は、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、同賃貸借契約の平成 28 年 5 月分の敷金・保証金の残高を基に算出しています。
- ・テナントの内容の「賃貸面積」は、平成 28 年 5 月 31 日現在における取得資産のうち建物に係る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、取得資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に対象賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。なお、賃貸面積は、平成 28 年 5 月 31 日現在で対象賃貸借契約を締結済みであれば、平成 28 年 5 月 31 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計算しています。
- ・テナントの内容の「賃貸可能面積」は、平成 28 年 5 月 31 日現在における取得資産のうち建物に

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

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、平成 28 年 5 月 31 日現在における取得資産のうち建物に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合について、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、不動産又は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。

(物件番号 1) GLP・MFLP 市川塩浜

物件名称	GLP・MFLP 市川塩浜	
用途	物流施設	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	平成 28 年 9 月 1 日	
取得価格	15,500 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	平成 28 年 9 月 1 日
	信託期間満了日	平成 38 年 8 月 31 日
土地	所有形態	所有権（準共有持分 50%）
	所在地	千葉県市川市塩浜一丁目 6 番 3
	敷地面積	52,887 m <sup>2</sup>
	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	グローバル・ロジスティック・プロパティーズ株式会社	
マスターリース会社	市川塩浜合同会社	
マスターリース種別	パス・スルー	
建物	所有形態	所有権（準共有持分 50%）
	建築時期	平成 26 年 1 月 14 日
	延床面積	105,019 m <sup>2</sup>
	構造/階数	鉄筋コンクリート造 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 A ランク
担保の状況	なし	
テナントの内容	テナント数	5
	主なテナントの名称	楽天株式会社
	年間賃料	860 百万円（注）
	敷金・保証金	122 百万円（注）
	賃貸面積	50,813 m <sup>2</sup> （注）
	賃貸可能面積	50,813 m <sup>2</sup> （注）
	稼働率	100.0%
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>①準共有者は、信託受益権について本協定締結日より 5 年間、分割を</li> </ul>	

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

	<p>請求しないことに合意しています（以下この特記事項において「不分割特約」といいます。）。なお、不分割特約の期間満了1年前までに準共有者のいずれかから不分割特約を更新することを拒絶する旨の意思表示がなされない場合に限り、不分割特約は当該期間満了の日より起算して5年間の期間で更新されるものとされています。</p> <p>②多数準共有者（原則として持分割合が過半数となる準共有持分を保有する一又は複数の準共有者をいいます。なお、他の準共有者が多数準共有者に選定されています。以下この特記事項において同じです。）は、全準共有者の合意により決定する事項について、準共有者のいずれかが提案（但し、準共有者の利益の最大化の観点から不合理な提案である場合を除きます。）を行った後、20営業日を経過しても相手方の同意を得られない場合等の一定の事由が生じた場合、少数準共有者（多数準共有者以外の他の準共有者をいいます。以下この特記事項において同じです。）の一部又は全員に対して、少数準共有者が保有する準共有持分を物件評価額（信託不動産又は信託受益権すべて（準共有持分100%）の評価額をいいます。以下この特記事項において同じです。）に売却対象となる準共有持分割合を乗じた金額により、自己又は本協定に定める一定の者に売り渡すことを請求できるものとされています。</p> <p>③少数準共有者は、準共有者の合意により決定する事項について、準共有者のいずれかが提案（但し、準共有者の利益の最大化の観点から不合理な提案である場合を除きます。）を行った後、20営業日を経過しても相手方の同意を得られない場合等の一定の事由が生じた場合、多数準共有者に対して、多数準共有者等が保有する準共有持分を、物件評価額に売却対象となる準共有持分割合を乗じた金額により、自己又は本協定に定める一定の者に売り渡すことを請求できるものとされています。</p> <p>④各準共有者は、自己の保有する準共有持分を譲渡する場合には⑤に定める手続に従うことを要するものとし、また、自己の保有する準共有持分につき質権又は譲渡担保権の設定その他譲渡以外の処分を行う場合には他の全ての準共有者の事前の書面による承諾を得なければならないものとされています。</p> <p>⑤各準共有者は、本協定に定める一定の者以外に準共有持分を売却しようとする場合には、第三者に準共有持分の売買の申込又は承諾の意思表示を行う前に、他の全ての準共有者との間で、優先して事前に譲渡交渉を行うものとして、譲渡価格等について協議することとされています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地より縁石の一部が北東側隣接地に越境していますが、かかる越境について隣地所有者と覚書を締結しています。</li> </ul>
--	--

(注) 本投資法人は不動産信託受益権の準共有持分のうち50%を取得していますが、物件全体の数値を記載しています。但し、年間賃料、敷金・保証金、賃貸面積及び賃貸可能面積については、準共有持分割合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。

### 3. 取得先の概要

(物件番号1) GLP・MFLP 市川塩浜

- (1) 名称 市川塩浜特定目的会社
- (2) 所在地 東京都港区東新橋一丁目5番2号 汐留シティセンター
- (3) 代表者の役職・氏名 取締役 松澤 和浩
- (4) 事業内容 ①資産の流動化に関する法律に基づく資産の流動化に関する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その他上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) 特定資本金 10万円
- (6) 設立年月日 平成23年11月15日
- (7) 純資産 5,739百万円
- (8) 総資産 21,854百万円
- (9) 大株主 三井不動産株式会社、イチカワシオハマ・プライベート・リミテッド
- (10) 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、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。）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12.9%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

### 4. 利害関係人等との取引

取得資産の取得先である「市川塩浜特定目的会社」は、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、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きます。

また、本投資法人は、取得資産について「三井不動産株式会社」との間で統括・調整業務委託契約を締結していますが、同社は、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。）第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令第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するため、当該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いきます。

### 5. 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
GLP・MFLP 市川塩浜 (千葉県市川市)	(土地) ①市川塩浜特定目的会社 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	特別な利害関係にある者以外

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

	特定目的会社 ③開発を目的として取得	
	1年を超えて所有していたため、記載を省略します	—
	平成24年2月	—

(注) 媒介手数料や特別目的会社組成費用等、本投資法人が上記物件を取得するにあたり、取得価格以外に前所有者に支払った費用について該当事項はありません。

#### 6. 媒介の概要

該当事項はありません。

#### 7. 取得の日程

取 得 決 定 日	平成28年6月15日
取 得 契 約 締 結 日	平成28年6月30日
代 金 支 払 日	平成28年9月1日
物 件 引 渡 日	平成28年9月1日

#### 8. 今後の見通し

平成29年1月期（平成28年3月4日～平成29年1月31日）及び平成29年7月期（平成29年2月1日～平成29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、平成28年8月2日付で公表の「平成29年1月期及び平成29年7月期の運用状況の予想について」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。

9. 鑑定評価書の概要  
(物件番号1) GLP・MFLP 市川塩浜

鑑定評価書の概要	
物件名	GLP・MFLP市川塩浜
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(注1)	15,500百万円
価格時点	平成28年3月31日

項目	内容(注1)	概要等
収益価格	15,500百万円	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	15,600百万円	
①運営収益	909百万円	
可能総収益	950百万円	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	41百万円	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	199百万円	
維持管理費・PMフィー(注2)	55百万円	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	45百万円	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	5百万円	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	9百万円	借入人の想定回転期間をもとに査定。
公租公課	72百万円	過年度実績額、類似不動産の水準を参考に査定。
損害保険料	1百万円	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	9百万円	類似不動産の水準を参考に査定。
③運営純収益(NOI:①-②)	710百万円	
④一時金の運用益	3百万円	運用利回りは2.0%として査定。
⑤資本的支出	12百万円	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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

	純収益 (NCF : ③+④-⑤)	701百万円	
	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	15,400百万円	
	割引率	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	4.7%	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		13,450百万円	
	土地比率	59.0%	
	建物比率	41.0%	
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) 本投資法人が取得した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、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。

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：<http://www.mflp-r.co.jp>

<添付資料>

参考資料1 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

参考資料2 ポートフォリオ一覧

参考資料3 取得資産の特徴

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

<添付資料>

参考資料 1 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

区分	物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書		
			調査業者	調査書日付	緊急・短期修繕更新費用の見積額(千円)(注1)	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	1	GLP・MFLP 市川塩浜 (注3)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年4月	-	220,644	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年4月	1.4
	2	MFLP 久喜	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年4月	-	398,351	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年4月	2.7
	3	MFLP 横浜大黒 (注3)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年4月	-	370,738	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年4月	1.5
	4	MFLP 八潮	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年4月	-	258,915	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年4月	1.7
	5	MFLP 厚木	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年4月	-	241,488	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年4月	4.4
	6	MFLP 船橋西浦	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年4月	-	184,916	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年4月	3.4
	7	MFLP 柏	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年4月	-	103,923	東京海上日動リスクコンサルティング株式会	平成28年4月	1.9

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

	8	MFLP 堺 (注3)	社 東京海上日 動リスクコ ンサルティ ング株式会 社	平成 28 年 4 月	-	107,842	社 東京海上日 動リスクコ ンサルティ ング株式会 社	平成 28 年 4 月	3.5
		小計	-	-	-	1,886,818	-	-	-
インダ ストリ アル不 動産	9	MFIP 印西 (注3)	社 東京海上日 動リスクコ ンサルティ ング株式会 社	平成 28 年 4 月	-	73,382	社 東京海上日 動リスクコ ンサルティ ング株式会 社	平成 28 年 4 月	1.9
		小計	-	-	-	73,382	-	-	-
合計/ポ ートフォ リオ PML 値 (注4)			-	-	-	1,960,200	-	-	1.6

(注1) 「緊急・短期修繕更新費用」は、調査書日付から起算して緊急及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を記載しています。

(注2) 「中長期修繕更新費用」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 堺」及び「MFIP 印西」に係る緊急・短期修繕更新費用の見積額及び中長期修繕更新費用の見積額は、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%、20%及び20%）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、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が試算した平成28年4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。

ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。

参考資料2 ポートフォリオ一覧

区分	物件番号	物件名称	取得価格 (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	1	GLP・MFLP市川塩浜 (注4)	15,500 (準共有持分50%)	20.5	15,500
	2	MFLP久喜	12,500	16.6	12,500
	3	MFLP横浜大黒 (注4)	10,100 (準共有持分50%)	13.4	10,100
	4	MFLP八潮	9,650	12.8	9,650
	5	MFLP厚木	7,810	10.3	7,810
	6	MFLP船橋西浦	6,970	9.2	6,970
	7	MFLP柏	6,300	8.3	6,300
	8	MFLP堺 (注4)	4,500 (準共有持分20%)	6.0	4,500
	小計(平均)		73,330	97.1	73,330
インダ ストリアル 不動産	9	MFIP印西 (注4)	2,180 (準共有持分20%)	2.9	2,180
	小計(平均)		2,180	2.9	2,180
合計(平均)			75,510	100.0	75,510

(注1) 「取得価格」は、取得資産に係る各信託受益権売買契約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、取得価格の合計額に対する各取得資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「鑑定評価額」は、平成28年3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、各取得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」、「MFLP堺」及び「MFIP印西」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%、20%及び20%)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。

### 参考資料 3 取得資産の特徴

(物件番号 1) GLP・MFLP 市川塩浜

#### (1) 立地

対象不動産は、東京都心部から約 15 km、東京都心部に向かう幹線道路である首都高速湾岸線「千鳥町 IC」から約 2.8km、同湾岸線に並走する国道 357 号から約 0.8km の距離に位置しており、首都圏中心部への配送利便性が高く、物流施設立地として高い競争力を有しています。

また、成田国際空港と東京都心部の中間地点に位置しているため、陸・海・空を結ぶ物流の要衝として広域管轄が可能であり、物流拠点として最適な立地の一つと考えられ、国内最大級の物流集積地となっています。近年では、消費地への利便性が高い立地環境から、周辺においてインターネット通販会社の物流拠点の進出も目立っています。

操業環境については、産業系施設が集積する塩浜工業団地内に属しているため、周辺住民からのクレーム発生等の懸念は少なく、長期的にも 24 時間稼働が可能な立地といえます。

また、最寄駅である JR 京葉線「市川塩浜駅」から徒歩圏にあり、近時、テナントが物流拠点の立地選定に際して重要視する要因の一つである従業員の雇用確保の観点からも、高い立地優位性を備えています。

#### (2) 建物特性

対象不動産は、延床面積約 120,000 m<sup>2</sup>、5 階建てのランプウェイ型 MFLP で、インターネット通販会社や小売会社、物流会社等により利用されています。トラックバースが 1 階の両面と各階に設置されており、上り下り専用のダブルランプウェイによりトラックが各階に直接アプローチすることができ、配送効率の高い仕様となっています。

有効天井高 5.5m、床荷重 1.5 t / m<sup>2</sup>、柱間隔 10m × 12m が確保されているため、汎用性が高く、幅広いテナント業種に対応することが可能です。また、施設内には、売店、カフェテリア等も備えられており、従業員の働きやすさにも配慮された施設といえます。

敷地内のオペレーションについては、出入り口が 2 カ所設置されているため、煩雑になりにくく、配送頻度が高いテナントへの対応が可能です。また、トラック待機スペースが 22 台、普通車駐車場が 295 台と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、免震構造が採用されており、災害時、停電時に利用可能な非常用発電機を備えています。また、環境負荷低減の一環として、屋上に大規模太陽光パネルが設置されています。

(注)「BCP」とは、英文の Business Continuity Plan の頭文字をとった略称であり、事業継続計画をいいます。

#### (3) 周辺地図・取得資産の写真



ご注意：この文書は、本投資法人の資産の取得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。