

2018年1月15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、2018年1月15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-9	MFLP 小牧 (注3)	愛知県小牧市	5,011 (準共有持分60%)
	L-10	MFLP 日野 (注4)	東京都日野市	7,520 (準共有持分15%)
	L-11	MFLP 平塚	神奈川県平塚市	7,027
合計(3物件)			-	19,558

(注1) 物件番号は、本投資法人の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。

(注3) 「MFLP小牧」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60%に相当する数値を記載しています。なお、「MFLP小牧」の準共有持分40%については、2017年8月4日に取得済みです。詳細については、2017年8月1日付で公表の「資産の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

(注4) 「MFLP日野」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15%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。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。

- (1) 売買契約締結日 : 2018年1月15日
- (2) 取得予定年月日 : ① 「MFLP小牧」及び「MFLP日野」:2018年2月2日
(注1) ② 「MFLP平塚」:2018年3月15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、2018年1月15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日野特定目的会社により開発された物流施設であり、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。

(物件番号L-9) MFLP 小牧

(1) 立地

対象不動産であるMFLP小牧(以下、本「(1)立地」及び次の「(2)建物特性」において「対象不動産」といいます。)が属する小牧市は、愛知県の北西部、名古屋市の北側に位置しており、東名高速道路、名神高速道路及び中央自動車道の結節点が存し、名古屋市近郊という立地条件から、交通の要所として近隣の一宮市や春日井市等と共に内陸工業都市へと発展しています。近年は、積極的に物流拠点や工場誘致を行ない、「小牧IC」周辺を中心に不動産開発会社等による大型物流施設の開発が活発化しています。

対象不動産は、名古屋中心部に伸びる主要幹線道路である国道19号、東西に伸びる国道155号を利用することにより、名古屋中心部をはじめ、中部圏を広域的に管轄することができるほか、東名高速道路「小牧IC」(約5.3km)に乗り入れることにより、名古屋市街地及び中部圏全域、さらに首都圏、近畿圏の中継拠点としても活用することができます。

周辺環境については、住工混在エリアへの立地ではあるものの、大規模産業系施設の立地が散見されるため、周辺住民からのクレーム発生等の懸念は少なく、中長期的にも24時間操業が可能な立地といえます。

労働力の確保の点では、徒歩圏内のバス停が利用でき、小牧市(人口約15万人)、春日井市(人口約31万人)等の周辺地域において人口集積が見られることから、比較的従業員を確保しやすい環境に立地しています。

(2) 建物特性

対象不動産は、延床面積40,597㎡、4階建てのスロープ型MFLPで、物流会社により利用されています。1階と2階にトラックバースが設置されていることにより、スロープにより2階のトラックバースにも直接アクセスすることができるため、配送効率性は高いといえます。

基本仕様は、有効天井高5.5m、床荷重1.5t/㎡、柱間隔11.5m×10mを確保しているほか、ドックレベラーが1階と2階に各3基設置されており、高い汎用性を備えています。庫内搬送設備については、荷物用エレベーター4基、垂直搬送機4基を備えており、将来対応スペースも確保されています。また、敷地内の駐車スペースは、普通車用112台、トラック待機用12台分が設置されており、十分なスペースが確保されています。

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。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し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。

BCP（事業継続計画）の観点については、災害時や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。

（物件番号L-10）MFLP 日野

（1）立地

対象不動産であるMFLP日野（以下、本「（1）立地」及び次の「（2）建物特性」において「対象不動産」といいます。）の属する日野市は、都心から西に約35km、多摩地域の南部（南多摩）に位置しており、旧来は農業地域であったが、昭和初期以降、企業誘致が進み、大規模団地の開発も行われ、近年は住宅地として発展しています。

対象不動産は、中央自動車道「八王子IC」から約3.5kmに立地し、主要幹線道路である国道16号及び国道20号にも近接しているため、人口集積が見られることから消費マーケット規模が大きい東京都下を見据えた地域配送拠点としても高いテナントニーズが期待できるほか、中央自動車道の高速アクセスを利用し、また、圏央道から東名高速道路などに接続することにより、首都圏全域や全国などの広域への配送拠点としても評価できます。

労働力の確保の点では、JR中央本線「豊田駅」の徒歩圏内に位置し、周辺にはマンションや戸建住宅の立地が見られるため、従業員を確保しやすい環境です。

（2）建物特性

対象不動産は、延床面積205,200㎡と国内でも有数の規模を誇る5階建てのマルチテナント対応の大型ランプウェイ型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接車可能な上り下り専用のランプウェイ2基及び中央車路を備えているため、配送効率に優れた利便性の高い物流施設となっています。

基本仕様は、有効天井高5.5m、床荷重1.5t/㎡、柱間隔10.5m×11.2mを確保しているほか、ドックレベラーが1階は18基、2階から5階は各12基設置されており、汎用性が高く、幅広いテナント業種に対応が可能です。また、施設内には、従業員のための売店、カフェテリア等も併設されています。外構部には、大型車用63台、一般用187台、来客用83台分の十分な駐車場スペースが確保されており、洗車場も併設されています。また、敷地の三方向で公道に面している特性を活かし、複数の車両及び歩行者出入り口を設けることで、配送利便性や、歩行者の安全性に配慮された設計となっています。その他、東京都認証保育所や、散歩路を整備した公開緑地が対象不動産に併設されており、近隣住民にも配慮されています。

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いるほか、災害時や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、屋上には大規模太陽光パネルが設置されています。

（物件番号L-11）MFLP 平塚

（1）立地

対象不動産であるMFLP平塚（以下、本「（1）立地」及び次の「（2）建物特性」において「対象不動産」といいます。）が属する平塚市は、神奈川県ほぼ中央部、東京都心から約60kmの距離に位置し、国道129号沿線を中心に工業系施設、商業施設が多く集積しており、神奈川県央の中核都市の一つとして発展しています。

対象不動産は、東名高速道路、国道246号により東京西部の中心部及び川崎・横浜の中心部への配送とともに、国道129号により八王子の消費地への配送も可能な広域管轄拠点といえます。また、圏央道「寒川南IC」まで約3.2km、小田原厚木道路「伊勢原IC」まで約4.3kmの位置にあるため、中部・近畿方面と首都圏中心部の中継拠点としても活用することができ、将来的には、新東名高速道路の延伸により西日本への交通利便性が更に高まることが予想され、物流立地としてのポテンシャルが高い立地です。

周辺環境については、背後地に住宅の集積が見られるものの、大規模工場の立地も見られること

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。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。

から、周辺住民からの騒音等によるクレーム発生の懸念は少なく、24時間操業することが可能な立地といえます。

最寄り駅からは徒歩圏外になりますが、雇用確保の観点では、平塚市、厚木市等には人口の集積がみられ、対象不動産から徒歩約1分の路線バスの停留所を利用することができます。

(2) 建物特性

対象不動産は、延床面積33,061㎡、4階建てのボックス型MFLPで、物流会社により利用されています。トラックバースが1階部分の2面(L字型)に設置されており、配送効率性が確保されています。

基本仕様は、有効天井高5.6m(4階は5.5m)、床荷重1.5t/㎡、柱スパン10.25m×11.0mを確保しているほか、庫内搬送設備については、荷物用エレベーター3基、垂直搬送機3基を備えており、ドックレベラーも3基設置されているため、配送利便性が確保されています。また、分割利用も可能な設計となっているため、汎用性が高く、幅広いテナント業種に対応が可能です。

敷地内には、出入り口が2カ所設置されており、一方通行となっているため繁忙期においても煩雑になりにくく、配送頻度の高いテナントへの対応が可能です。また、外構部には、トラック待機場6台、トラック待機スペース3台、専用駐車場50台、来客用駐車場8台分の十分な駐停車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、各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、2017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、本日現在締結済みの契約にしたがって取得予定年月日現在で想定される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、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。

・「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、各取得予定資産の取得予定年月日時点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、

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。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。

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（PM 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契約（LM 契約）を締結している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、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ものについては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、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いいます。
- ・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 あいち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。
- ・「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、2017 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。

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。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。

- ・「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、2017 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きパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、各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 2017 年 11 月 30 日現在における各取得予定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、駐車場及び保育所等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、2017 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た上で記載しています。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 2017 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、2017 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及び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 2017 年 11 月分の敷金及び保証金を記載しています。
- ・テナントの内容の「賃貸面積」は、2017 年 11 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（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パス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントと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記載しています。また、賃貸面積は、2017 年 11 月 30 日現在で対象賃貸借契約を締結済みであれば、2017 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計算しています。また、対象賃貸借契約に表示された賃貸面積と実際にテナントと合意した賃貸面積に齟齬が生じている場合には、実際にテナントと同意した賃貸面積の内容を記載しています。
- ・テナントの内容の「賃貸可能面積」は、2017 年 11 月 30 日現在における対象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、2017 年 11 月 30 日現在における各取得予定資産の賃貸可能面積に対して各取得予定資産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、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。

(物件番号L-9) MFLP 小牧

物件名称	MFLP 小牧	
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	2018年2月2日	
取得予定価格	5,011百万円(注2)	
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8月4日
	信託期間満了日	2027年8月31日
土地	所有形態	所有権(準共有持分60%)(注1)
	所在地	愛知県小牧市大字本庄字東前2020番1
	敷地面積	23,484 m ²
	用途地域	工業地域、第一種住居地域
	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60%)(注1)
	建築時期	2017年1月31日
	延床面積	40,597 m ²
	構造/階数	鉄骨造4階建
	種類	倉庫
	物件タイプ	スロープ型MFLP
	環境評価	CASBEE あいち A ランク
担保の状況	なし	
鑑定評価額	5,100百万円(注2)	
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)	1.6%(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	1
	主なテナントの名称	キムラユニティ株式会社
	年間賃料	非開示(注3)
	敷金・保証金	非開示(注3)
	賃貸面積	24,363 m ² (注2)
	賃貸可能面積	24,363 m ² (注2)
	稼働率	100.0%
特記事項	<p>・本土地の北側の一部(現況:屋外駐車場の一部等)につき、昭和37年2月に都市計画道路とする計画決定がなされていますが、事業決定はなされていません。譲渡人と本土地の前々所有者との間において、今後当該土地が都市計画道路として収用され、かかる道路の北側部分に飛び地(以下「本飛び地」といいます。)が生じた場合には、譲渡人から本飛び地を含む本土地の前々所有者に、本飛び地に係る受益権</p>	

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。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。

	を売却する旨の覚書が締結されており、本投資法人は本受益権の準共有持分60%の追加取得と同時に、かかる覚書上の譲渡人の地位を承継します。
--	---

- (注1) 本投資法人は、2017年8月4日付で本物件の準共有持分40%を取得済みであり、同準共有持分60%を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、以下の(注2)を除き、物件全体の数値を記載しています。
- (注2) 本投資法人が取得予定の物件の準共有持分割合(60%)に相当する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) 太陽光発電設備については利害関係者(後記「5. 利害関係人等との取引」に定義します。以下同じです。)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、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となっています。

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。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。

(物件番号L-10) MFLP 日野

物件名称	MFLP 日野	
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	2018年2月2日	
取得予定価格	7,520百万円(注3)	
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	2012年12月28日
	信託期間満了日	2028年2月29日
土地	所有形態	所有権(準共有持分15%)(注1)
	所在地	東京都日野市旭が丘三丁目1番2
	敷地面積	97,579㎡
	用途地域	工業地域
	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	
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15%)(注1)
	建築時期	2015年10月16日
	延床面積	205,200㎡
	構造/階数	鉄筋コンクリート造5階建
	種類	倉庫、駐車場、事務所
	物件タイプ	ランプウェイ型MFLP
	環境評価	-
担保の状況	あり(設定されている担保については本投資法人による取得時に解除予定です。)	
鑑定評価額	7,570百万円(注3)	
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)	0.6%(倉庫棟)11.8%(厚生棟) (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	16
	主なテナントの名称	セレスティカ・ジャパン株式会社
	年間賃料	415百万円(注3)
	敷金・保証金	144百万円(注3)
	賃貸面積	28,080㎡(注3)
	賃貸可能面積	28,080㎡(注3)
	稼働率	100.0%
特記事項	<p>・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。</p> <p>①本投資法人が本受益権の準共有持分を取得した日から5年間、各準</p>	

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。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。

	<p>共有者はそれぞれの準共有持分に従った本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か月前までに、いずれの準共有者からも本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。</p> <p>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に従って譲渡する場合はこの限りではありません。</p> <p>③各準共有者はその保有する準共有持分の全部又は一部を譲渡しようとする場合には、第三者との交渉その他売却活動を開始する前に、優先して事前の他の準共有者との間で譲渡交渉と行うものとして、譲渡価格等について協議することになっています。</p> <p>④本物件及び本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、自らの保有する準共有持分に関する買取希望価格を通知して、買い取ることができるとされています。</p>
--	--

(注1) 本投資法人は本物件の準共有持分のうち15%を取得する予定ですが、以下の(注3)を除き、物件全体の数値を記載しています。

(注2) 本物件の土地の建ぺい率は60%ですが、適用される建ぺい率は70%となります。

(注3) 本投資法人が取得予定の物件の準共有持分割合(合計15%)に相当する数値を記載しています。

(注4) 太陽光発電設備については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、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となっています。

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。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。

(物件番号L-11) MFLP 平塚

物件名称	MFLP 平塚	
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	2018年3月15日	
取得予定価格	7,027百万円	
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	2018年3月15日
	信託期間満了日	2028年3月31日
土地	所有形態	所有権
	所在地	神奈川県平塚市西真土二丁目1544番5
	敷地面積	16,398 m ²
	用途地域	工業専用地域
	容積率	200%
	建ぺい率	60% (注1)
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
	建築時期	2016年11月30日
	延床面積	33,061 m ²
	構造/階数	鉄骨造4階建
	種類	倉庫、事務所
	物件タイプ	ボックス型MFLP
	環境評価	-
担保の状況	なし	
鑑定評価額	7,070百万円	
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)	7.0% (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	非開示 (注2)
	主なテナントの名称	日本通運株式会社
	年間賃料	非開示 (注2)
	敷金・保証金	非開示 (注2)
	賃貸面積	33,055 m ²
	賃貸可能面積	33,055 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	-	

(注1) 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2) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

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。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。

4. 取得先の概要

(物件番号L-9、L-11) MFLP 小牧、MFLP 平塚

- | | |
|---------------|--|
| (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 (2017年3月31日現在) |
| (6) 純 資 産 | 1,688,453 百万円 (2017年3月31日現在) |
| (7) 総 資 産 | 4,363,405 百万円 (2017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) 8.04%
(2017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12.9%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、7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せん。 |

(物件番号L-10) MFLP 日野

- | | |
|---------------|---|
| (1) 名 称 | 日野特定目的会社 |
| (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 | 4,811 百万円 (2017年2月28日現在) |
| (6) 純 資 産 | 2,738 百万円 (2017年2月28日現在) |
| (7) 総 資 産 | 34,395 百万円 (2017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 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。 |

5. 利害関係人等との取引

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。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。

取得予定資産の取得先である「三井不動産株式会社」及び「日野特定目的会社」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。）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（以下総称して「利害関係者」といいます。）に該当するため、信託受益権売買契約の締結にあたり、本資産運用会社は、利害関係者との取引に当たっての利益相反対策のための自主ルールである「利害関係者取引規程」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、各取得予定資産のLM会社であり、取得予定資産（MFLP小牧及びMFLP日野）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、必要な審議及び決議等の手続を経ていきます。

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小牧 (愛知県小牧市)	① 三井不動産株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 開発を目的として取得 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。	特別な利害関係にある者以外
	2017年1月（建物新築） 2015年2月（土地）	—
MFLP日野 (東京都日野市)	① 日野特定目的会社 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 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。	特別な利害関係にある者以外
	2015年10月（建物新築） 2012年12月（土地）	—
MFLP平塚 (神奈川県平塚市)	① 三井不動産株式会社 ② 本資産運用会社の親会社 ③ 開発を目的として取得 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	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。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。

	有していたため、記載を省略します。	
	2016年11月（建物新築） 2015年12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 平塚	2018年1月15日	2018年3月15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

MFLP 平塚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。

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、本投資法人が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、703百万円となっており、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を鑑みると、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）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

取得予定資産を取得することによる2018年1月期（2017年8月1日～2018年1月31日）の運用状況への影響はありません。2018年7月期（2018年2月1日～2018年7月31日）及び2019年1月期（2018年8月1日～2019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「2018年7月期の運用状況の予想の修正及び2019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。

10. 鑑定評価書の概要
(物件番号L-9) MFLP 小牧

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP小牧 (準共有持分60%)
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	5,100百万円 (注1)
価格時点	2017年11月30日

項目	内容 (注1)	概要等
収益価格	4,990百万円	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	5,010百万円	
①運営収益	非開示 (注2)	
可能総収益	非開示 (注2)	
空室等損失等	非開示 (注2)	
②運営費用	非開示 (注2)	
維持管理費・PMフィー	非開示 (注2)	
水道光熱費	非開示 (注2)	
修繕費	非開示 (注2)	
テナント募集費用等	非開示 (注2)	
公租公課	非開示 (注2)	
損害保険料	非開示 (注2)	
その他費用	非開示 (注2)	
③運営純収益 (NOI : ①-②)	240百万円	
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)	235百万円	
還元利回り	4.7%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
DCF法による価格	4,980百万円	
割引率	1～4年度 4.7% 5年度以降 4.8%	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	4.9%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
原価法による積算価格	4,770百万円	
土地比率	39.5%	
建物比率	60.5%	
⑥取得予定資産 (準共有持分60%) の正常価格	4,990百万円	
⑦準共有持分40%の正常価格	3,330百万円	

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。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。

	⑧追加持分取得後の一体としての正常価格	8,500百万円	
	増分価値 (⑧－ (⑥+⑦))	180百万円	
	増分価値のうち、新規取得資産への配分額	110百万円	
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	<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。</p>		

(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 (60%) に相当する数値を記載しています。

(注2) 賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合には、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、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。

(物件番号L-10) MFLP 日野

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP日野（準共有持分15%）
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	7,570百万円（注1）
価格時点	2017年11月30日

項目	内容（注1）	概要等
収益価格	7,570百万円	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	7,610百万円	
① 運営収益	430百万円	
可能総収益	444百万円	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	13百万円	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	108百万円	
維持管理費・PMフィー（注2）	36百万円	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	16百万円	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	3百万円	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	3百万円	借入人の想定回転期間をもとに査定。
公租公課	46百万円	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	1百万円	類似不動産の水準を参考に査定。
③ 運営純収益（NOI：①－②）	322百万円	
④ 一時金の運用益	1百万円	運用利回りは1.0%として査定。
⑤ 資本的支出	4百万円	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。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。

	純収益 (NCF : ③+④-⑤)	319百万円	
	還元利回り	4.2%	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	7,550百万円	
	割引率	1～4年度 4.2% 5年度以降 4.3%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
	最終還元利回り	4.4%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案の上査定。
原価法による積算価格		7,610百万円	
	土地比率	55.3%	
	建物比率	44.7%	
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項		特になし。	

(注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(15%)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。

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。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。

(物件番号L-11) MFLP 平塚

鑑定評価書の概要	
物件名	MFLP平塚
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	7,070百万円
価格時点	2017年11月30日

項目	内容	概要等
収益価格	7,070百万円	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	7,150百万円	
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)	325百万円	
④一時金の運用益	非開示(注)	
⑤資本的支出	非開示(注)	
純収益 (NCF : ③+④-⑤)	321百万円	
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	6,980百万円	
割引率	4.3%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して査定。
最終還元利回り	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	6,560百万円	
土地比率	49.5%	
建物比率	50.5%	
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし。	

(注) 賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合には、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益

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。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。

が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部の項目を除き、非開示としています。

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 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。

<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%）	15.8	16,600	
物流 不動産	L-2	MFLP久喜	12,500	12.7	13,400	
物流 不動産	L-3	MFLP横浜大黒 （注4）	10,100 （準共有持分50%）	10.3	10,500	
物流 不動産	L-4	MFLP八潮	9,650	9.8	10,400	
物流 不動産	L-5	MFLP厚木	7,810	7.9	8,350	
物流 不動産	L-6	MFLP船橋西浦	6,970	7.1	7,490	
物流 不動産	L-7	MFLP柏	6,300	6.4	6,710	
物流 不動産	L-8	MFLP堺 （注4）	4,500 （準共有持分20%）	4.6	4,930	
物流 不動産	L-9	MFLP小牧 （注5）	(40%)	3,249	8.4	3,260
			(60%)	5,011		5,100 （注6）
物流 不動産	L-10	MFLP日野（注4）	7,520 （準共有持分15%）	7.6	7,570	
物流 不動産	L-11	MFLP平塚	7,027	7.1	7,070	
小計			96,137	97.8	101,380	
インダス トリアル 不動産	I-1	MFIP印西 （注4）	2,180 （準共有持分20%）	2.2	2,440	
		小計		2,180	2.2	2,440
合計			98,317	100.0	103,820	

（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保有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、2017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、「MFLP小牧」の準共有持分40%については2017年6月30日を、取得予定資産については2017年11月30日をそれぞれ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、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」、「MFLP堺」、「MFLP日野」及び「MFIP印西」に係る取得（予定）価格及び鑑定評価額は、本投資法人が保有又は取得を予定している各物件の準共有持分割合（それぞれ50%、50%、20%、15%及び20%）に相当する数値を記載しています。

（注5）「MFLP小牧」に係る取得（予定）価格及び鑑定評価額に関して、当初取得分については上段に、追加取得予定分に

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。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。

については下段に記載しています。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分と追加取得予定分の合計額の割合を、小数第2位を四捨五入して掲載しています。

(注6) 「MFLP 小牧」の準共有持分 60%の鑑定評価額については、準共有持分 60%の追加取得により、本投資法人は本物件を 100%保有することになるため、追加持分取得による増分価値を考慮した限定価格を記載しています。

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。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。

参考資料2 取得予定資産の周辺地図・写真
(物件番号L-9) MFLP 小牧



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。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。

(物件番号L-10) MFLP 日野

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。

(物件番号L-11) MFLP 平塚



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。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却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。