

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都千代田区丸の内二丁目5番1号
 三菱地所物流リート投資法人
 代表者名 執行役員 坂川 正樹
 (コード番号 3481)

資産運用会社名
 三菱地所投資顧問株式会社
 代表者名 取締役社長 仲條 彰規
 問合せ先 常務取締役物流リート部長 坂川 正樹
 TEL:03-3218-0030

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

三菱地所物流リート投資法人（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菱地所投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記2物件（以下「新規取得資産」といいます。）を取得すること及び貸借することにつき、下記のとおり決定しましたのでお知らせいたします。

なお、かかる新規取得資産の取得の各相手方は、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。）上の利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は投信法に基づき、2018年8月23日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。また、各相手方は本資産運用会社の社内規程である利害関係人等取引規程上の利害関係人に該当するため、本資産運用会社は、各相手方との間で取引を行うにあたり、当該利害関係人等取引規程に定める意思決定手続を経ています。

記

1. 取得の概要

区分	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定 NOI 利回り (%) (注3)
物流 施設	ロジクロス厚木	神奈川県 厚木市	8,440	8,740	4.5
	ロジクロス神戸三田	兵庫県 神戸市	3,900	4,050	5.0
合計/平均		-	12,340	12,790	4.7

(注1) 「取得価格」は、新規取得資産に係る各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) 「鑑定評価額」は、2018年5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、鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所に委託しています。

(注3) 「鑑定 NOI 利回り」は、各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「合計/平均」欄は、取得価格に基づく加重平均を記載しています。

(1) 売買契約締結日 2018年8月23日

(2) 取得年月日 2018年9月3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 借入金及び手元資金(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、本投資法人が本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、三菱地所株式会社（以下「三菱地所」といいます。）をスポンサー、三菱地所投資顧問株式会社を資産運用会社としており、デベロッパーと不動産アセットマネージャーのそれぞれの強みをハイブリッド活用すること（ハイブリッド・モデル）を特長としています。かかる「デベロッパー」×「不動産アセットマネージャー」のハイブリッド・モデルにより、市場環境の変化や景気循環に適応することで、着実な資産規模の拡大と安定的な運用を実現し、投資主価値の最大化を目指します。

新規取得資産の取得は、本投資法人のハイブリッド・モデルに基づき、三菱地所が開発した最新型物流施設「ロジクロス」へ投資するものです。本投資法人は、新規取得資産を取得することにより、上場後1年以内での着実な資産規模の拡大を実現するとともに、投資主価値の向上を図ることができると考えています。

なお、本投資法人は新規取得資産の取得に併せ、本投資法人の定めるテナントの選定基準に関する事項に基づき（当該選定基準の詳細は、2018年5月28日付「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」をご参照ください。）、貸借先を選定しており、すべてのテナントが当該基準に適合しています。

3. 新規取得資産の内容

以下の表は、各新規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、2018年5月31日現在の状況を記載していません。

(1) 区分に関する説明

- ・「用途」は、本投資法人の新規取得資産について、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、特定資産としての不動産等の種別を記載しています。
- ・「取得年月日」は、新規取得資産に係る各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、新規取得資産に係る各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、新規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）を記載していません。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づき記載しています。
- ・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「建蔽率」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蔽率の上限値（指定建蔽率）を記載していません。指定建蔽率は、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蔽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。
- ・建物の「竣工日」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には、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いています。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、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。
- ・「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。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

- ・「鑑定評価額」は、2018年5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。
- ・「PM会社」は、新規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を締結する予定のプロパティマネジメント会社を記載しています。
- ・テナントの内容の「テナント数」は、2018年5月31日現在における新規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、新規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又は締結することが予定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、新規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、太陽光発電設備及び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、新規取得資産の建物に係る各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、2018年5月31日現在における当該各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、各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、同賃貸借契約の2018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、2018年5月31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い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、2018年5月31日現在における当該各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（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2018年5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、賃貸借契約に規定された賃貸面積（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）を記載しています。
- ・テナントの内容の「賃貸可能面積」は、2018年5月31日現在における新規取得資産のうち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、太陽光発電設備及び駐車場に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。）の合計を記載しています。
- ・テナントの内容の「稼働率」は、2018年5月31日現在における新規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、本日現在において新規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。

(4) 新規取得資産の特徴

各新規取得資産の特徴は以下の通りです。

① ロジクロス厚木

- ・圏央道・東名高速道路・国道129号線へのアクセスが良好であることから、都心部消費地だけでなく、首都圏広域、関西・東海地方への配送が可能です。加えて新東名高速道路の開通で、さらなる立地ポテンシャルの向上が見込まれます。
- ・住宅集積地からも至近で路線バスの利用も可能であることから、雇用確保の観点においても良好です。
- ・北面と西面にトラックバースが設けられており、荷物エレベーターは3基、垂直搬送機は4基備えています。
- ・貸付区画は最大3区画まで分割対応可能であり、複数テナントにも分割可能な機能性の高い物流施設で市場競争力を有しています。
- ・三菱地所が再開発を進めている丸の内エリアのオフィスビル（JXビル）にて使用していたOAフロアパネルを再利用することで、環境に配慮しています。
- ・小田急小田原線「愛甲石田駅」から約1.5km
- ・住宅集積地から徒歩圏内
- ・小田原厚木道路「厚木西IC」から約0.9km、国道129号線から約1.0km、東名高速道路「厚木IC」から約2.0km

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

三菱地所物流リート投資法人

②ロジクロス神戸三田

- ・中国自動車道・六甲北有料道路「神戸三田 IC」に至近であり、2018年3月に新名神高速道路「高槻 JCT・IC」～「神戸 JCT」間が開通する等、近畿一円のみならず、東海地方、中国地方への交通利便性に優れた希少性の高い立地特性を有しています。
 - ・工場・倉庫等が集積した工業団地内に位置し24時間運営が可能です。
 - ・京都府・兵庫県北部を中心に大型ショッピングセンター、食品スーパー等の多業態を展開する老舗流通グループである「さとうグループ」専用のBTS型物流施設です。
 - ・冷凍・冷蔵・常温の3温度帯に対応しており、PC・DC・TC（注）の機能を併せ持つ総合物流施設です。
 - ・30台以上接車可能な入出荷用のバースや150台を超える従業者専用の屋上駐車場が整備されています。
 - ・神戸電鉄公園都市線「フラワータウン駅」から約3.7km
 - ・住宅集積地から徒歩圏内
 - ・中国自動車道、六甲北有料道路「神戸三田 IC」から約2.0km
- （注）「PC」とは、鮮魚・精肉・惣菜の加工・配送センターであるプロセスセンターを、「DC」とは、常温商品の在庫型配送センターであるディストリビューションセンターを、「TC」とは、生鮮・日配食品等のチルド商品及び常温商品の通過型配送センターであるトランスファーセンターを、それぞれ意味します。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。


三菱地所物流リート投資法人

ロジクロス厚木

物件名称	ロジクロス厚木	
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	2018年9月3日	
取得価格	8,440百万円	
取得先	厚木デベロップメント特定目的会社	
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9月3日
	信託期間満了日	2028年9月30日
土地	所有形態	所有権
	所在地	神奈川県厚木市上落合字柳添 231 番地 1
	敷地面積	14,782.03 m ²
	用途地域	準工業地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
建物	所有形態	所有権
	竣工日	2017年3月1日
	延床面積	29,895.80 m ²
	構造/階数	鉄骨造鋼板ぶき 4階建
	種類	倉庫
担保の状況	なし	
鑑定評価額	8,740百万円（価格時点：2018年5月31日）	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
PML 値	11.2%（東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の地震リスク評価報告書によります。）	
PM 会社	三菱地所株式会社	
テナントの 内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	株式会社三鷹倉庫
	賃貸借契約期間	10.0年
	年間賃料	非開示（注）
	敷金・保証金	非開示（注）
	賃貸面積	29,895.80 m ²
	賃貸可能面積	29,895.80 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 本物件に使用されている「ロジクロス（ロゴマーク）」は、商標登録がなされています（商標登録番号第 5674165 号）。当該ロゴマークを物件表示等として利用するため、本投資法人は、当該商標の使用許諾権を有する三菱地所との間で「商標使用許諾契約」 	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

	<p>を締結しています。当該契約の概要は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none">①期間：2017年7月5日から5年間。但し、契約期間満了日の6か月前までに契約当事者から本契約の終了を欲する旨の書面による通知がなされない場合には、同一内容にてさらに2年間更新され、それ以後も同様。②許諾役務：不動産投資の管理等③使用地域：日本国内④使用料：無償 <p>・本物件の屋根部分等について、太陽光発電設備設置を目的とする賃貸借契約を締結しています。</p> <ul style="list-style-type: none">①契約先：共愛エンジニアリング株式会社②契約期間：2018年1月26日から2038年4月24日まで③年間使用料金：420,000円
--	--

(注) 賃借人からの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：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要			
物件名称	ロジクロス厚木	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	8,740,000	価格時点	2018年5月31日
項目	内容	根拠等	
収益価格	8,740,000	直接還元法及びDCF法を適用して査定。	
直接還元法による収益価格	8,820,000	-	
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示 (注)		
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	非開示 (注)		
②水道光熱費収入	非開示 (注)		
③駐車場収入	非開示 (注)		
④その他収入	非開示 (注)		
⑤空室損失相当額	非開示 (注)		
⑥貸倒損失相当額	非開示 (注)		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	非開示 (注)		
⑦維持・管理費	非開示 (注)		
⑧水道光熱費	非開示 (注)		
⑨修繕費	非開示 (注)		
⑩公租公課	43,890	公租公課実額に基づき査定。	
⑪プロパティマネジメントフィー	非開示 (注)		
⑫テナント募集費用等	非開示 (注)		
⑬損害保険料	非開示 (注)		
⑭その他費用	非開示 (注)		
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	380,559	-	
(4) 一時金の運用益	1,802	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出	3,000	エンジニアリング・レポートや類似事例に基づく数値を基に査定。	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	379,361	-	
(7) 還元利回り	4.3%	対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定。	
DCF法による収益価格	8,700,000	-	
割引率	4.3%、4.4%	対象不動産の地域性、個別性リスク等を総合的に勘案して査定。なお初年度～9年度を4.3%、10年度以降を4.4%として査定。	
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定。	
積算価格	9,160,000	-	
土地比率	63.9%		
建物比率	36.1%		
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	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。


三菱地所物流リート投資法人

ロジクロス神戸三田

物件名称	ロジクロス神戸三田	
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	2018年9月3日	
取得価格	3,900百万円	
取得先	三菱地所株式会社	
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9月3日
	信託期間満了日	2028年9月30日
土地	所有形態	所有権
	所在地	兵庫県神戸市北区赤松台一丁目2番地27
	敷地面積	20,000.93 m ²
	用途地域	準工業地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
建物	所有形態	所有権
	竣工日	2017年6月6日
	延床面積	12,879.33 m ²
	構造/階数	鉄骨造陸屋根・合金メッキ鋼板ぶき2階建
	種類	工場・倉庫
担保の状況	なし	
鑑定評価額	4,050百万円（価格時点：2018年5月31日）	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
PML 値	7.7%（東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の地震リスク評価報告書によります。）	
PM 会社	三菱地所株式会社	
テナントの内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	株式会社フレッシュクリエイター
	賃貸借契約期間	30.0年
	年間賃料	非開示（注）
	敷金・保証金	非開示（注）
	賃貸面積	12,844.35 m ²
	賃貸可能面積	12,844.35 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	・本物件に使用されている「ロジクロス（ロゴマーク）」は、商標登録がなされています（商標登録番号第5674165号）。当該ロゴマークを物件表示等として利用するため、本投資法人は、当該商標の使用許諾権を有する三菱地所との間で「商標使用許諾契約」	

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

	<p>を締結しています。当該契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>①期間：2017年7月5日から5年間。但し、契約期間満了日の6か月前までに契約当事者から本契約の終了を欲する旨の書面による通知がなされない場合には、同一内容にてさらに2年間更新され、それ以後も同様。</p> <p>②許諾役務：不動産投資の管理等</p> <p>③使用地域：日本国内</p> <p>④使用料：無償</p>
--	--

(注) 賃借人からの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：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

鑑定評価書の概要			
物件名称	ロジクロス神戸三田	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	4,050,000	価格時点	2018年5月31日
項目	内容	根拠等	
収益価格	4,050,000	直接還元法及びDCF法を適用して査定	
直接還元法による収益価格	4,100,000	-	
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	非開示 (注)		
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	非開示 (注)		
②水道光熱費収入	非開示 (注)		
③駐車場収入	非開示 (注)		
④その他収入	非開示 (注)		
⑤空室損失相当額	非開示 (注)		
⑥貸倒損失相当額	非開示 (注)		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	非開示 (注)		
⑦維持・管理費	非開示 (注)		
⑧水道光熱費	非開示 (注)		
⑨修繕費	非開示 (注)		
⑩公租公課	24,842	公租公課実額に基づき査定。	
⑪プロパティマネジメントフィー	非開示 (注)		
⑫テナント募集費用等	非開示 (注)		
⑬損害保険料	非開示 (注)		
⑭その他費用	非開示 (注)		
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	195,114	-	
(4) 一時金の運用益	1,128	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出	3,350	エンジニアリング・レポートや類似事例に基づく数値を基に査定。	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	192,892	-	
(7) 還元利回り	4.7%	対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定。	
DCF法による収益価格	4,030,000	-	
割引率	4.7%、4.8%	対象不動産の地域性、個別性リスク等を総合的に勘案して査定。なお初年度～9年度を4.7%、10年度～11年度を4.8%として査定。	
最終還元利回り	4.9%	還元利回りに将来予測不確実性等を加味して査定。	
積算価格	3,890,000	-	
土地比率	63.0%		
建物比率	37.0%		
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	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程及び依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示としています。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

4. 取得先の概要
ロジクロス厚木

名 称	厚木デベロップメント特定目的会社
所在地	東京都中央区日本橋二丁目7番1号
代表者の役職・氏名	取締役 菅谷 英伸
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並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化にかかる業務に付帯する一切の業務
資本金	非開示 (注)
設立年月日	2015年2月26日
純資産	非開示 (注)
総資産	非開示 (注)
大株主	非開示 (注)
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菱地所が出資する特定目的会社であり、三菱地所は、本日現在において本投資法人の発行済投資口総数の3.73%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す。

(注) 先方からの開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

ロジクロス神戸三田

名 称	三菱地所株式会社
所在地	東京都千代田区大手町一丁目1番1号
代表者の役職・氏名	執行役社長 吉田 淳一
事業内容	不動産の開発、運営、管理、販売、運用他
資本金	142,023百万円 (2018年5月25日時点)
設立年月日	1937年5月7日
純資産	1,879,088百万円 (2018年3月31日時点)
総資産	5,803,689百万円 (2018年3月31日時点)
大株主	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 6.92% (2018年3月31日)
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3.73%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	本投資法人の執行役員は、当該会社の従業員であり、当該会社から本資産運用会社に出向しており、本投資法人の執行役員を兼職しています。本日現在において、本資産運用会社の役職員のうち、15名が当該会社からの出向者です。
取引関係	当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約、「三菱」及び「MITSUBISHI」の商標 (商標登録番号第4853087号及び第4853088号) に関する商標使用許諾契約、「ロジクロス (ロゴマーク)」の商標 (商標登録番号第5674165号) に関する商標使用許諾契約を締結しています。また、当該会社は、本投資法人との間で、建物賃貸借契約、屋根賃貸借契約及び土地 (駐車場用地) 転貸借契約を締結しています。さらに、当該会社は、新規取得資産の信託受託者との間でプロパティマネジメント業務委託契約を締結する予定です。
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。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

三菱地所物流リート投資法人

5. 利害関係人等との取引

新規取得資産の各取得先は、投信法第 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人等取引規程に定める利害関係人に該当するため、信託受益権売買契約を締結するに当たり、本資産運用会社は利害関係人等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、また、本資産運用会社は投信法に基づき、2018 年 8 月 23 日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

6. 物件取得者等の状況

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。

物件名 (所在地) (注 2)	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
ロジクロス厚木 (神奈川県厚木市上落合 字柳添 231 番地 1)	①厚木デベロップメント特定目的会社 ②厚木デベロップメント特定目的会社は、 本資産運用会社の親会社である三菱地所 が出資する特定目的会社です。 ③開発目的で取得しました。	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るため省略し ます。	
	2017 年 3 月（建物新築） 2015 年 3 月（土地）	
ロジクロス神戸三田 (兵庫県神戸市北区赤松 台一丁目 2 番地 27)	①三菱地所株式会社 ②三菱地所株式会社は本資産運用会社の親 会社です。 ③開発目的で取得しました。	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るため省略し ます。	
	2017 年 6 月（建物新築） 2014 年 11 月（土地）	

(注 1) 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。

(注 2) 「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。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. 今後の見通し

本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「2019年2月期の運用状況の予想の修正及び2019年8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。

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://mel-reit.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 新規取得資産の周辺地図・外観写真

参考資料3 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされ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	物件名称	所在地	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)	鑑定 NOI 利回り (%) (注4)	物件 タイプ (注5)
取得 済資産	物流 施設	ロジクロス福岡久山	福岡県 糟屋郡 久山町	5,770	6.9	6,070	5.2	マルチ
		ロジポート相模原 (注6)	神奈川県 相模原市	21,364	25.7	22,700	4.7	マルチ
		ロジポート橋本 (注7)	神奈川県 相模原市	18,200	21.9	18,720	4.4	マルチ
		MJ ロジパーク厚木 1	神奈川県 厚木市	6,653	8.0	6,860	4.7	マルチ
		MJ ロジパーク船橋 1	千葉県 船橋市	5,400	6.5	6,270	6.5	マルチ
		MJ ロジパーク加須 1	埼玉県 加須市	1,272	1.5	1,360	5.7	マルチ
		MJ ロジパーク大阪 1	大阪府 大阪市	6,090	7.3	6,360	5.0	マルチ
		MJ ロジパーク福岡 1	福岡県 糟屋郡 宇美町	6,130	7.4	6,360	5.3	マルチ
		小計/平均	-	70,879	85.2	74,700	4.9	-
新規 取得 資産	物流 施設	ロジクロス厚木	神奈川県 厚木市	8,440	10.1	8,740	4.5	マルチ
		ロジクロス神戸三田	兵庫県 神戸市	3,900	4.7	4,050	5.0	BTS
			小計/平均	-	12,340	14.8	12,790	4.7
		合計/平均	-	83,219	100.0	87,490	4.8	-

(注1) 「取得価格」は、取得済資産又は新規取得資産に係る各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取得済資産又は新規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。そのため、投資比率の合計が一致しない場合があります。

(注3) 「鑑定評価額」は、取得済資産については2018年2月28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、新規取得資産については2018年5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、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又は大和不動産鑑定株式会社に委託しています。

(注4) 「鑑定 NOI 利回り」は、各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「小計(合計)/平均」欄は、取得価格に基づく加重平均を記載しています。

(注5) 「マルチ」とは、マルチテナント型を、「BTS」とはBTS型をそれぞれいいます。

(注6) 「ロジポート相模原」に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(49%)に相当する数値を記載しています。

(注7) 「ロジポート橋本」に係る取得価格及び鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(45%)に相当する数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

ロジクロス厚木



ロジクロス神戸三田



ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。

区分	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク評価報告書			
		ER 調査業者	調査書日付	短期修繕更新費用 (千円) (注1)	長期修繕更新費用 (千円) (注2)	PML 調査業者	評価書日付	PML 値 (%) (注3)	
取得済資産	物流施設	ロジクロス福岡久山	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年 5月	-	43,908	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 6月	1.0
		ロジポート相模原 (注4)	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年 5月	-	130,947	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 6月	0.6
		ロジポート橋本 (注5)	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年 5月	-	48,432	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 6月	1.6
		MJ ロジパーク厚木1	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年 5月	-	84,914	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 6月	5.2
		MJ ロジパーク船橋1	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2016年 7月	-	505,253	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 6月	4.8
		MJ ロジパーク加須1	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年 5月	-	17,483	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 6月	0.3
		MJ ロジパーク大阪1	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年 5月	-	210,511	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 6月	9.8
		MJ ロジパーク福岡1	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2017年 5月	-	258,479	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 6月	0.8
新規取得資産		ロジクロス厚木	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 7月	-	56,156	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 6月	11.2
		ロジクロス神戸三田	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 7月	-	58,556	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	2018年 6月	7.7
合計/ポートフォリオ PML 値 (注3)		-	-	-	1,414,639	-	-	1.5	

- (注1) 「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) 「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) 「PML 値」及び「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2018年6月付「10物件建物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。
- (注4) 「ロジポート相模原」に係る緊急・短期修繕更新費用の見積額及び長期修繕更新費用の見積額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(49%)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5) 「ロジポート橋本」に係る緊急・短期修繕更新費用の見積額及び長期修繕更新費用の見積額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合(45%)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。

ご注意：本報道発表文は、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文書であり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断でなされるようお願いいたします。