

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一丁目6番5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 荒木 治彦  
 問合せ先 専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4物件（以下「取得予定資産」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、MJ ロジパーク西宮 1 を除く取得予定資産の取得の各相手方は、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当たり、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	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定 NOI 利回り (%) (注3)	媒介の有無
物流 施設	ロジポート大阪大正 (注4)	大阪府 大阪市	5,682	6,020	4.6	なし
	MJロジパーク西宮1 (注5)	兵庫県 西宮市	2,483	2,630	5.7	なし
	MJロジパーク春日井1	愛知県 春日井市	13,670	13,900	4.8	なし
その他	MJインダストリアル パーク堺（底地） (注5)	大阪府 堺市	5,600	5,780	3.8	なし

(注1) 「取得予定価格」は、取得予定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、2019年6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、鑑定評価については、株式会社谷澤総合鑑定所又は一般財団法人日本不動産研究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予定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。

(注4) 「ロジポート大阪大正」に係る取得予定価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合（20%）に相当する数値を記載しています。

(注5) 取得後、速やかに物件名称を表中の名称に変更する予定であり、本日現在の物件名称は下表のとおりです。以下現在の物件名称は省略します。なお、変更予定の物件名称は、本日現在の計画に基づくものであり、今後予告なく変更され、又は物件名称の変更が行われない可能性があります。

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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件名称	本日現在の物件名称
MJ ロジパーク西宮 1	味の素物流西日本物流センター
MJ インダストリアルパーク堺 (底地)	I H I インフラシステム本社 堺工場底地

- (1) 売買契約締結日 2019年9月19日
  - (2) 取得予定年月日 2019年10月9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 投資口の発行による手取金(注1)、借入金(注2)及び手元資金
  - (5) 決済方法 引渡時に全額支払
- (注1) 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

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(取得(予定)価格の合計をいいます。以下同じです。)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。

取得予定資産の取得は、本投資法人のハイブリッド・モデルに基づき、三菱地所が共同開発した最新型物流施設「ロジポート」及び本資産運用会社のソーシング物件である「MJ ロジパーク」へ投資するものです。本投資法人は、取得予定資産を取得することにより、資産規模1,000億円超となり、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、本投資法人は取得予定資産の取得に併せ、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、2019年5月30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。

取得予定資産の取得の決定に際しては、以下「3. 取得予定資産の内容／(4) 取得予定資産の特徴」に記載の点を評価しました。

## 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、2019年6月末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、本投資法人の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、特定資産としての不動産等の種別を記載しています。
- ・「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る各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。
- ・「取得予定価格」は、取得予定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、取得予定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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## 三菱地所物流リート投資法人

- ・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）を記載しています。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。
- ・「鑑定評価額」は、2019 年 6 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。
- ・「PM 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、2019 年 6 月末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、取得予定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、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、2019 年 6 月末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 2019 年 6 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、2019 年 6 月末日現在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、2019 年 6 月末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 2019 年 6 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（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。）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、2019 年 6 月末日現在における取得予定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可能面積は除きます。）の合計を記載しています。
- ・テナントの内容の「稼働率」は、2019 年 6 月末日現在における取得予定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。

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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(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。

(4) 取得予定資産の特徴

各取得予定資産の特徴は、以下のとおりです。

① ロジポート大阪大正

- ・重厚長大型の大規模工場が集積する大阪市大正区船町に立地し、大阪都心（梅田駅）から 10km 圏に位置する、消費地近郊型の物流立地。また、阪神高速 15 号堺線と同 4 号湾岸線に挟まれた地域で、両高速道路を利用しやすい立地
- ・市街地にほど近い立地でありながら工業専用地域内に位置しているため、365 日 24 時間のオペレーションをすることが可能
- ・ダブルランプウェイが備わったマルチテナント型物流施設で、1 階から 3 階には中央車路が設けられており、4 階へは荷物用エレベーター・垂直搬送機（各 6 基）で搬出可能
- ・各フロアは、最小区画 1,200 坪強で 6 区画に分割可能であり、多様な賃貸需要に対応。床荷重は 1.5t/m<sup>2</sup>、有効天井高は 5.5m で汎用性にも配慮。また、制震構造が採用され、24 時間 365 日稼働の防災センターや備蓄庫が備わっており、BCP（事業継続計画）対策の面でも優位性あり
- ・休憩室、売店等のアメニティスペースも充実した高機能型物流施設
- ・最寄駅の JR 大阪環状線・大阪メトロ長堀鶴見緑地線「大正駅」から約 4.1km
- ・人口密集地の至近に位置していることに加え、JR 大阪環状線・大阪メトロ長堀鶴見緑地線「大正駅」から本物件の最寄りバス停まで頻繁にバス運行があるためアクセス性に優れており、従業員の確保が比較的容易な立地
- ・駐車場や駐輪場が充実しており、路線バス以外の通勤利便性にも配慮
- ・阪神高速 15 号堺線「玉出 IC」から約 4km、阪神高速 17 号西大阪線「大正西 IC」から約 3.8km、「大正東 IC」から約 3.3km、国道 43 号線から約 3km

② MJ ロジパーク西宮 1

- ・中国自動車道「西宮北 IC」から約 500m で、大阪府や京都府にアクセスできる他、山陽自動車道も利用できることから、岡山県や広島県等中国地方へのアクセスにも優れ、西日本全体の管轄が可能。また、新名神高速道路の神戸 JCT～川西 IC 間が 2018 年 3 月に開通し、京都方面へのアクセスはさらに向上
- ・周辺環境は工業団地内であるため、物流センターの 24 時間稼働が可能
- ・主たる出入り口は 2 か所で、三面バース（高床 2 面、低床 1 面）を備え、柱スパン、天井高、床荷重の面でも汎用性を備えた使い勝手の良い物流施設
- ・神戸電鉄三田線「田尾寺駅」から約 1.5km
- ・住宅集積地から徒歩圏内
- ・中国自動車道「西宮北 IC」から約 0.5km、阪神高速 7 号北神戸線「西宮山口南 IC」まで約 2.5km、六甲北有料道路「吉尾 IC」まで約 3km、国道 176 号線まで約 1km

③ MJ ロジパーク春日井 1

- ・愛知県の交通の要衝である小牧市に隣接し、東名高速道路と中央自動車道に加え、名古屋都心に繋がる主要幹線道路である国道 19 号線からもアクセスしやすい立地
- ・全国的に雇用情勢が逼迫し、愛知県内では特にその傾向が顕著であるなか、対象不動産周辺は住宅エリアで構成されているため、雇用確保の観点で優位性あり
- ・1 階と 3 階にトラックバース（注）が設置されており、スロープにより 3 階までトラックが直接接車できるため、高い配送効率を備えている
- ・荷物用エレベーター 4 基に加え、将来的な垂直搬送機の増設も可能
- ・JR 東海中央本線、愛知環状鉄道愛知環状鉄道線「高蔵寺駅」から約 5.5km

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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

- ・住宅集積地から徒歩圏内
- ・マイカー通勤が主流の地域で、駐車場（乗用車）も 233 台と充実
- ・東名高速道路「春日井 IC」から約 7 km、中央自動車道「小牧東 IC」から約 7.8km、国道 19 号線から約 3.5km
- ・低稼働率の改善及び簿価の遡減を意図し、ブリッジファンドで取得  
(注) 「トラックパース」とは、荷物の積卸しのために、トラックを接車するスペースをいいます。

④ MJ インダストリアルパーク堺（底地）

- ・堺泉北港に面しており、大型建造物の製作及び海上からの出荷に適した立地
- ・対象物件を含む周辺地域は、大阪湾東部沿岸に位置する「堺泉北臨海工業地帯」に属した工業地帯で、現在は鉄鋼、化学、石油、ガス、電気を中心に約 240 社が操業する府内有数の工業地帯
- ・堺泉北臨海工業地帯に存する、株式会社 I H I インフラシステムで唯一の工場
- ・南海本線「湊駅」から約 1.4km、南海本線「堺駅」から約 1.6km
- ・阪神高速 4 号湾岸線「大浜 IC」より約 1.4km、大阪府道 29 号大阪臨海線より約 0.4km

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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

ロジポート大阪大正（準共有持分 20%）

物件名称	ロジポート大阪大正	
用途	物流施設	
特定資産の種類	不動産信託受益権の準共有持分（20%）	
取得予定年月日	2019年10月9日	
取得予定価格	5,682百万円	
取得先	OTL2 合同会社	
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12月21日
	信託期間満了日	2028年12月21日
土地	所有形態	所有権
	所在地	大阪府大阪市大正区船町一丁目5番4
	敷地面積	55,929.57 m <sup>2</sup>
	用途地域	工業専用地域
	容積率	200%
	建蔽率	70%
建物	所有形態	所有権
	竣工日	2018年2月16日
	延床面積	117,045.04 m <sup>2</sup>
	構造/階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	種類	倉庫・事務所
担保の状況	なし	
鑑定評価額	6,020百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML 値	9.5%（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	株式会社ザイマックス関西	
テナントの内容	テナント数	9
	主なテナントの名称	東芝ロジスティクス株式会社
	年間賃料	310百万円（注）
	敷金・保証金	69百万円（注）
	賃貸面積	21,356.90 m <sup>2</sup> （注）
	賃貸可能面積	21,376.84 m <sup>2</sup> （注）
	稼働率	99.9%

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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本投資法人は、本取得予定資産（本物件を信託財産とする信託受益権の準共有持分割合（20％））の取得に際し、本取得予定資産の譲渡人から、本物件を信託財産とする信託受益権の他の準共有者との間で締結されている受益権準共有者間協定書（本特記事項において「本協定」といいます。）における当該譲渡人の地位及び権利義務を、本投資法人が取得する準共有持分割合に相当する限度で承継します。本協定の主な内容は以下のとおりです。             <ol style="list-style-type: none"> <li>①本信託受益権の不分割特約（2018年12月21日から5年間とし、その後も更新拒絶の意思表示がない限り更新されます。）</li> <li>②各準共有者が自己の準共有持分の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者その他本協定に基づき優先交渉権を有する者（本特記事項において「優先交渉権者」といいます。）に対して、売却希望価格その他当該準共有持分の売買の主要条件を事前に通知するものとされており、優先交渉権者は、当該条件で購入を希望する旨を通知することにより、当該条件で当該準共有持分を購入することができること。</li> <li>③各準共有者が自己の準共有持分の優先交渉権者以外の第三者への売却を希望する場合、他の準共有者が、当該第三者への売却と同等の条件での自己の保有する準共有持分の売却を希望したときには、売却を希望する準共有者は当該第三者をしてかかる他の準共有者の保有する準共有持分も併せて取得させること。</li> <li>④各準共有者は、自己の保有する準共有持分の一部を本協定において定める者に譲渡する場合であっても、他の準共有者の承諾を得ない限り、本信託受益権全体の10分の1より細分化して一部譲渡することはできないこと。また、各準共有者は、自己の保有する準共有持分を、本協定において定める者以外の第三者に譲渡する場合には、他の準共有者の承諾を得ない限り、一部譲渡することはできないこと。</li> <li>⑤前記②ないし④に記載される準共有持分の譲渡に係る制限は、各準共有者による自己の保有する準共有持分に対する担保設定及び担保実行並びに当該担保設定を受けた担保権者による強制売却の場合には適用されないこと。また、各準共有者の貸付人又は投資法人債権者の主導による当該準共有者の持分割合に応じた信託不動産の共有持分についての売却権限の行使について、他の準共有者の承諾を要しないものとされていること。</li> </ol> </li> <li>・本件土地が地域住民等の生活を著しく脅かすような活動その他暴力団による利用、風俗営業等に供された場合、土地の旧所有者である大阪市は、本件土地の買戻しを行うことができるとされています。</li> <li>・本物件の呼称に使用されている「LOGIPORT」及び「ロジポート」は、商標登録がなされています（商標登録番号第5515363号及び第5515364号。本特記事項において「本商標」といいます。）。当該呼称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ラサール不動産投資顧問株式会社との間で「商標使用許諾契約書」を締結しています。当該契約書の概要は、以下のとおりです。             <ol style="list-style-type: none"> <li>①期間：本契約締結の日から本投資法人による現物不動産又は信託受益権の形態での譲渡、処分等によって対象物件が存在しなくなった日まで。但し、それ以前に本契約が解除された場合に</li> </ol> </li> </ul>
------	---

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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	<p>は解除日まで。なお、対象物件とは、ラサール不動産投資顧問株式会社がアセットマネジメント業務を受託する特別目的会社が開発した本商標を物件名に冠した日本国内の物流施設のうち、本投資法人が当該物件の所有権（共有持分を含みます。）又は当該物件（共有持分を含みます。）を信託財産とする信託受益権（準共有持分を含みます。）を現に自ら保有しているものをいいます。</p> <p>②許諾役務：倉庫の貸与等</p> <p>③使用地域：日本国内</p> <p>④使用料：無償</p> <p>・本物件の屋根部分について、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> <p>①契約先：リコーリース株式会社</p> <p>②契約期間：2018年7月31日から2038年7月30日まで</p> <p>③月額使用料金（100%持分相当額）：625,000円</p>
--	---

(注) 賃貸可能面積、賃貸面積、年間賃料及び敷金・保証金は、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合（20%）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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



鑑定評価書の概要			
物件名称	ロジポート大阪大正	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	6,020,000	価格時点	2019年6月30日
項目	内容	根拠等	
収益価格	6,020,000	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	6,120,000		
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	325,260		
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	317,529		
②水道光熱費収入	9,600		
③駐車場収入	2,952		
④その他収入	2,020		
⑤空室損失相当額	6,842		
⑥貸倒損失相当額	0		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	66,208		
⑦維持・管理費	13,062		
⑧水道光熱費	13,123		
⑨修繕費	1,153		
⑩公租公課	35,774	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	360		
⑫テナント募集費用等	2,416		
⑬損害保険料	310		
⑭その他費用	8		
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	259,052		
(4) 一時金の運用益	742	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出	2,748	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))	257,046		
(7) 還元利回り	4.2%	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	5,900,000		
割引率	4.0%		
最終還元利回り	4.4%		
積算価格	5,900,000		
土地比率	54.7%		
建物比率	45.3%		
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		収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。	

(注) 本投資法人が取得を予定している物件の信託受益権の準共有持分割合 (20%) 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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## MJ ロジパーク西宮 1

物件名称	MJ ロジパーク西宮 1	
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	2019年10月9日	
取得予定価格	2,483百万円	
取得先	芙蓉総合リース株式会社	
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	2019年2月28日
	信託期間満了日	2029年10月31日
土地	所有形態	所有権
	所在地	兵庫県西宮市山口町阪神流通センター三丁目3番4
	敷地面積	23,008.83㎡
	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	1991年3月14日
	延床面積	13,903.42㎡
	構造／階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	種類	事務所・倉庫
担保の状況	なし	
鑑定評価額	2,630百万円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
PML 値	5.1%（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	ジョーンズ ラング ラサール株式会社	
テナントの 内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	F-LINE 株式会社
	年間賃料	非開示（注）
	敷金・保証金	非開示（注）
	賃貸面積	13,777.07㎡
	賃貸可能面積	13,777.07㎡
	稼働率	100.0%

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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行人又は売出人から入手することができ、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件に関して、阪神流通センター運輸事業協同組合（本特記事項において「本組合」といいます。）、本物件のテナントであるF-LINE 株式会社（本特記事項において「本テナント」といいます。）及び信託受託者の間で締結された覚書において、本テナントが本組合を脱退した場合、本物件を本組合への加入意思を有する貨物自動車運送事業者又は貨物運送取扱事業者以外の第三者に売却又は貸借しないことが合意されています。</li> <li>・本物件を第三者に譲渡する場合（本物件を信託財産とする信託受益権（本特記事項において「本信託受益権」といいます。）の所有者が本信託受益権を譲渡する場合を含みます。）、信託受託者又は本信託受益権の所有者若しくは本信託受益権の所有者のアセットマネージャーをして、本テナントに対しその旨を事前に通知するものとされています。本テナントが本物件又は本信託受益権の買受けを希望するときは、信託受託者は、当該通知から 60 日以内に限り、信託受託者又は本信託受益権の所有者をして、当該買付けについて本テナントと優先的に交渉を行う必要があります。</li> </ul>
-------------	--

(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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

鑑定評価書の概要			
物件名称	MJロジパーク西宮1	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	2,630,000	価格時点	2019年6月30日
項目	内容	根拠等	
収益価格	2,630,000	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	2,700,000		
(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	15,341	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))	140,510		
(4) 一時金の運用益	400	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出	11,250	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))	129,660		
(7) 還元利回り	4.8%	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	2,600,000		
割引率	4.5%4.7%	対象不動産の個別リスクを勘案して査定。なお初年度～10年度を4.5%、11年度以降を4.7%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	2,710,000		
土地比率	72.5%		
建物比率	27.5%		
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	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（正常価格）を上記のとおり決定した。		

(注) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している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、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。


**三菱地所物流リート投資法人**

MJ ロジパーク春日井 1

物件名称	MJ ロジパーク春日井 1	
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	2019年10月9日	
取得予定価格	13,670百万円	
取得先	MJ インダストリアルファンド合同会社	
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	2017年3月29日
	信託期間満了日	2029年10月31日
土地	所有形態	所有権
	所在地	愛知県春日井市高森台四丁目9番8
	敷地面積	38,972.99㎡
	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1月20日
	延床面積	58,236.48㎡
	構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	種類	倉庫
担保の状況	なし	
鑑定評価額	13,900百万円	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
PML 値	4.9%（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	株式会社東京流通センター	
テナントの 内容	テナント数	3（注）
	主なテナントの名称	キムラユニティー株式会社
	年間賃料	732百万円
	敷金・保証金	170百万円
	賃貸面積	57,805.46㎡
	賃貸可能面積	57,805.46㎡
	稼働率	100.0%
特記事項	該当事項はありません。	

（注）本日現在、テナント1社が退去済みであり、既存テナントが当該退去部分について増床したため、テナント数は2社となっています。

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却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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

(単位：千円)

鑑定評価書の概要			
物件名称	MJロジパーク春日井1	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	13,900,000	価格時点	2019年6月30日
項目	内容	根拠等	
収益価格	13,900,000	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	14,400,000		
(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	91,255	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))	657,622		
(4) 一時金の運用益	1,798	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出	11,560	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))	647,860		
(7) 還元利回り	4.5%	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	13,700,000		
割引率	4.5%4.6%	対象不動産の個別リスクを勘案して査定。なお初年度～4年度を4.5%、5年度以降を4.6%として査定。	
最終還元利回り	4.7%	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	13,200,000		
土地比率	53.1%		
建物比率	46.9%		
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（正常価格）を上記のとおり決定した。		

(注) 賃借人に対して秘密保持義務を負担している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、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。


**三菱地所物流リート投資法人**
**MJ インダストリアルパーク堺 (底地)**

物件名称	MJ インダストリアルパーク堺 (底地)	
用途	その他	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得予定年月日	2019年10月9日	
取得予定価格	5,600百万円	
取得先	MJ インダストリアルファンド合同会社	
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	2017年3月3日
	信託期間満了日	2029年10月31日
土地	所有形態	所有権
	所在地	大阪府堺市堺区大浜西町2番1
	敷地面積	87,476.71㎡
	用途地域	工業専用地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
建物	所有形態	-
	竣工日	-
	延床面積	-
	構造/階数	-
	種類	-
担保の状況	なし	
鑑定評価額	5,780百万円	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML 値	-	
PM 会社	株式会社東京流通センター	
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IHIインフラシステム
	年間賃料	非開示 (注)
	敷金・保証金	非開示 (注)
	賃貸面積	87,476.71㎡
	賃貸可能面積	87,476.71㎡
	稼働率	100.0%
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件又は本物件を信託財産とする信託受益権（本特記事項において「本信託受益権」といいます。）を第三者に売却しようとする場合、信託受託者又は本投資法人は、第三者に先立ち、株式会社I</li> </ul>	

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却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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

	H I インフラシステム（本特記事項において「本テナント」といいます。）又は本テナントが指定する本テナントの関係会社に対して、その旨を事前に通知するものとされています。本テナントが当該通知の受領後 30 営業日以内に信託受託者又は本投資法人に対して、本物件又は本信託受益権の購入意思を通知した場合、信託受託者又は本投資法人は、その購入希望者と売買条件について協議を行う等の必要があります。
--	--

(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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



鑑定評価書の概要			
物件名称	MJインダストリアルパーク堺（底地）	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	5,780,000	価格時点	2019年6月30日
項目	内容	根拠等	
収益価格	5,780,000	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	5,840,000		
(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	38,412	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))	214,908		
(4) 一時金の運用益	1,275	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出	0		
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	216,183		
(7) 還元利回り	3.7%	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	5,710,000		
割引率	3.5%	対象不動産の個別リスクを勘案して査定。	
最終還元利回り	3.8%	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	-		
土地比率	-		
建物比率	-		
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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益還元法による収益価格がより市場に適合した価格であると判断し、収益還元法による収益価格を採用し、割合法による価格は参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。		

(注) 借借人に対して秘密保持義務を負担している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、秘密保持義務に抵触する等により本投資法人に不利益が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあるため、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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

# 三菱地所物流リート投資法人

## 4. 取得先の概要

ロジポート大阪大正

名 称	OTL2 合同会社
所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号日本橋ビルディング
代表者の役職・氏名	代表社員 MJ 物流ファンド一般社団法人
事業内容	1. 不動産信託にかかる信託受益権の取得、売却及び管理 2. 不動産の取得、売却、賃貸及び管理 3. その他前各号に付帯又は関連する一切の業務
資本金	非開示 (注)
設立年月日	2018年11月16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別目的会社です。
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が、本資産運用会社は当該会社の投資助言業務を受託しています。

(注) 取得先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。

MJ ロジパーク西宮1

名 称	芙蓉総合リース株式会社
所在地	東京都千代田区神田三崎町三丁目3番23号
代表者の役職・氏名	代表取締役 辻田泰徳
事業内容	1. 各種リースおよび割賦販売業務 2. 金銭の貸付、その他各種金融業
資本金	10,532百万円
設立年月日	1969年5月1日
純資産	295,067百万円 (2019年3月31日現在)
総資産	2,592,206百万円 (2019年3月31日現在)
大株主	ヒューリック株式会社 (13.94%) 明治安田生命保険相互会社 (7.48%) みずほ信託銀行株式会社 退職給付信託 丸紅口 (5.00%) (2019年3月31日現在)
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。

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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

# 三菱地所物流リート投資法人

MJ ロジパーク春日井1 及び MJ インダストリアルパーク堺（底地）

名称	MJ インダストリアルファンド合同会社
所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号日本橋一丁目ビルディング
代表者の役職・氏名	業務執行役員 MJ 物流ファンド一般社団法人
事業内容	1. 不動産信託にかかる信託受益権の取得、売却及び管理 2. 不動産の取得、売却、賃貸及び管理 3. その他前各号に付帯又は関連する一切の業務
資本金	非開示（注）
設立年月日	2017年2月6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別目的会社です。
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 が、本資産運用会社は当該会社の投資助言業務を受託しています。

（注）取得先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。

## 5. 利害関係人等との取引

MJ ロジパーク西宮1 を除く取得予定資産の各取得先は、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、売買契約の締結に当たり、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)	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
	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	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
ロジポート大阪大正 (大阪府大阪市大正 区船町一丁目5番 4)	① OTL2 合同会社 ② OTL2 合同会社は、本資産運用会社の親会社である三菱地所が出資する特別目的会社です。 ③ 投資運用目的で取得。	① 大正プロパティ―特定目的会社 ② 大正プロパティ―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別目的会社です。 ③ 開発及び投資目的で取得。	特別な利害関係にある者以外

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却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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933 年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933 年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

物件名 (所在地) (注2)	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等
	10,500 百万円	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。また、建物については前々所有者の開発物件であるため記載を省略します。	—
	2018年12月	(土地) 2015年11月 (建物) 2018年3月	—
MJ ロジパーク春日井1 (愛知県春日井市高森台四丁目9番8)	① MJ インダストリアルファンド合同会社 ② MJ インダストリアルファンド合同会社は、本資産運用会社の親会社である三菱地所が出資する特別目的会社です。 ③ 投資運用目的で取得。	特別な利害関係にある者以外	—
	1年を超えて所有しているため省略。	—	—
	2017年3月	—	—
MJ インダストリアルパーク堺 (底地) (大阪府堺市堺区大浜西町2番1)	① MJ インダストリアルファンド合同会社 ② MJ インダストリアルファンド合同会社は、本資産運用会社の親会社である三菱地所が出資する特別目的会社です。 ③ 投資運用目的で取得。	特別な利害関係にある者以外	—
	1年を超えて所有しているため省略。	—	—
	2017年3月	—	—

(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当たり、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。

(注3) 前所有者の取得価格は、前所有者の保有する信託受益権の準共有持分割合(37.5%)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却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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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「2020年2月期の運用状況の予想の修正及び2020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 取得予定資産の周辺地図・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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

<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(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)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	物件 タイプ (注5)
第6期末保有資産	物流施設	ロジクロス 福岡久山	福岡県 糟屋郡 久山町	5,770	5.1	6,070	5.2	マルチ
		ロジクロス 厚木	神奈川県 厚木市	8,440	7.4	8,740	4.5	マルチ
		ロジクロス 神戸三田	兵庫県 神戸市	3,900	3.4	4,050	5.0	BTS
		ロジポート 相模原(注6)	神奈川県 相模原市	21,364	18.8	22,800	4.7	マルチ
		ロジポート 橋本(注7)	神奈川県 相模原市	18,200	16.0	19,080	4.4	マルチ
		MJロジパーク 船橋1	千葉県 船橋市	5,400	4.7	6,440	6.5	マルチ
		MJロジパーク 厚木1	神奈川県 厚木市	6,653	5.8	6,910	4.6	マルチ
		MJロジパーク 加須1	埼玉県 加須市	1,272	1.1	1,370	5.7	マルチ
		MJロジパーク 大阪1	大阪府 大阪市	6,090	5.4	6,520	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	5.4	6,390	5.3	マルチ
		小計/平均	-	83,219	73.1	88,370	4.8	-
第7期取得済資産及び取得予定資産	物流施設	MJロジパーク 土浦1	茨城県 土浦市	3,133	2.8	3,420	5.3	BTS
		ロジポート 大阪大正 (注8)	大阪府 大阪市	5,682	5.0	6,020	4.6	マルチ
		MJロジパーク 西宮1	兵庫県 西宮市	2,483	2.2	2,630	5.7	BTS
		MJロジパーク 春日井1	愛知県 春日井市	13,670	12.0	13,900	4.8	マルチ
	その他	MJインダストリアル パーク堺 (底地)	大阪府 堺市	5,600	4.9	5,780	3.8	底地
		小計/平均	-	30,568	26.9	31,750 (4.9)	4.7 (4.8)	-
		合計/平均	-	113,787	100.0	120,120 (4.8)	4.8 (4.8)	-

(注1) 「取得(予定)価格」は、第6期末保有資産、第7期取得済資産又は取得予定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(予定)価格の合計額に対する第6期末保有資産、第7期取得済資産又は取得予定資産の取得(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。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、第6期末保有資産については2019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

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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

# 三菱地所物流リート投資法人

を、第7期取得済資産及び取得予定資産については2019年6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、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(予定)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(予定)価格に基づく加重平均を記載しています。また、「小計(合計)／平均」欄に記載の括弧内の数値は、底地物件である「MJ インダストリアルパーク堺(底地)」を除いて算出した場合の計算値を示しています。
- (注5) 「マルチ」とは、マルチテナント型を、「BTS」とはBTS型を、「底地」とは底地物件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。
- (注8) 「ロジポート大阪大正」に係る取得予定価格及び鑑定評価額は、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合(20%)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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

# 三菱地所物流リート投資法人

参考資料 2 取得予定資産の周辺地図・外観写真

## ロジポート大阪大正



## MJロジパーク西宮1



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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。



MJロジパーク春日井1



MJインダストリアルパーク堺（底地）



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却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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

## 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

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(%)	
第6期末保有資産	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	2017年4月	1.0
		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
		ロジポート相模原(注3)	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	2017年4月	0.6
		ロジポート橋本(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	-	48,432	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	1.6
		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	2016年7月	4.8
		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	2017年4月	5.2
		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	2017年4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	2017年4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	2017年4月	0.8
第7期取得済資産及び取得予定資産	その他	MJロジパーク土浦1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年7月	-	26,244	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年8月	1.9
		ロジポート大阪大正(注5)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年8月	-	46,140	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年8月	9.5
		MJロジパーク西宮1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年8月	-	146,528	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年8月	5.1
		MJロジパーク春日井1	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年8月	-	91,931	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年8月	4.9
		MJインダストリアルパーク堺(底地)(注6)	-	-	-	-	-	-	
合計/ポートフォリオPML値		-	-	-	1,725,483	-	-	2.3 (注7)	

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却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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

# 三菱地所物流リート投資法人

- (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) 「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4) 「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。
- (注5) 「ロジポート大阪大正」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、本投資法人が取得を予定している信託受益権の準共有持分割合（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6) 「MJインダストリアルパーク堺（底地）」は、底地のみの取得で建物は取得していないことから、PML値を算定していません。
- (注7) 「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2019年8月付「14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。「ポートフォリオPML値」は「MJインダストリアルパーク堺（底地）」を除く14物件の集合体に対して個別物件と同様にPMLを求めた数値(ポートフォリオPML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却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。

また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含み、以下「1933年米国証券法」といいます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成されるプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は売出人から入手することができ、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。