

2020年9月16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 吉田 幸男
問合せ先 取締役財務本部長 牧野 辰
TEL. 03-6327-5160

物件売買に関する基本合意書の締結に関するお知らせ

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。）及び本投資法人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、2020年9月16日、三井不動産株式会社（以下「三井不動産」といいます。）との間で、下記のとおり、物件売買に関する基本合意書（以下「基本合意書」といいます。）の締結をいたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 基本合意書の概要

本投資法人及び本資産運用会社は、本日、「MFIP印西Ⅱ」（以下「取得協議資産」といいます。）の現所有者（三井不動産）との間で、2021年3月16日を取得時期の目処として、本投資法人による取得協議資産の取得に関し誠実に協議を行う旨を合意するため基本合意書を締結しました。

なお、取得協議資産は、本日現在において未竣工であり、法令上必要とされる検査済証等の取得がなされていません。本投資法人は、2020年12月までに取得協議資産が竣工すると見込んでおり（注1）、竣工後、第三者である専門家（弁護士、不動産鑑定士、一級建築士等）から各種評価書・報告書を取得し、本投資法人が資産の取得において通例行う物件の経済的調査、物件的調査及び法的調査を経て、その遵法性等の確認を経た後、売主と協議の上合意に至った場合には、その取得を決定することを予定しています（注2）。

（注1）本投資法人は、取得協議資産が2020年12月までに竣工することを見込んでいますが、工事の進捗その他の要因により、その時点までに竣工しない場合があります。

（注2）本日現在において、本投資法人が取得協議資産の取得を決定した事実はなく、本投資法人が取得協議資産を取得するとの保証もありません。また、本投資法人は、取得協議資産を取得する義務を負うものでもありません。

ご注意：この文書は、物件売買に関する基本合意書の締結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。

また、この文書は、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。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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出来ません。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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、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。

2. 取得協議資産について

(1) 概要

取得協議資産の用途は、データセンターであり、本投資法人の分類上インダストリアル不動産に区分される資産です。当該土地の計画敷地面積は18,274㎡であり、当該建物の計画延床面積は、建築確認済証記載の面積で30,906㎡です。

また、本投資法人は、取得協議資産について、シービーアールイー株式会社に未竣工建物等鑑定評価を委託しており、取得した不動産鑑定評価書における未竣工建物等鑑定評価額は152億円です(注)。

その他物件概要については後記<取得協議資産の概要>をご参照ください。

(注) 「未竣工建物等鑑定評価」とは、鑑定対象となる建物が価格時点において未竣工であるものの、工事が完了し、その使用収益が可能な状態であることを前提として行う鑑定評価をいいます。また、「未竣工建物等鑑定評価額」は、未竣工建物等鑑定評価に基づく鑑定評価額をいいます。未竣工建物等鑑定評価の結果は、本資産運用会社が交付した計画図面どおりに建物が竣工することを前提とした評価であるため、計画図面と異なる建物が竣工した場合における建物の構造・用途・規模等の変更及びエンジニアリング・レポートの調査結果の変更等により、建物の竣工後に取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価と異なることがあります。

(2) 立地

取得協議資産は、都心から車で約1時間の距離に立地し、大型地震発生時の交通規制エリア外であるため、非常時も駆けつけることが可能であり、良好なアクセス性を有しています。また、取得協議資産周辺の地盤は、強固な洪積台地(下総台地)であり、海岸から20km以上離れた海拔22.5mに位置しており、津波の心配はなく、液状化リスクの範囲からも外れており、データセンターに最適な立地条件を備えていると本投資法人は考えています。

取得協議資産の近隣には変電所が所在しており、特別高圧電力受電において有利な立地です。そのため、周辺には金融機関などのコンピュータセンターが集中しています。

一般に、データセンターを利用するユーザーにとっては、近隣の他社データセンターも含めて利用できる可能性があることは、相互接続性、運営効率化、拡張性が期待できるため、拠点としての重要性は非常に高まると考えられています。その点、印西市は日本を代表するデータセンター集積地であり、取得協議資産の周辺には多数のデータセンターが集積し、また新規開発も増加しつつあり、マルチベンダー化による運営効率化の観点からも優位性が高い立地であると本投資法人は考えています。

(3) 建物特性

取得協議資産は、免震構造を採用しており、テナントがデータセンターの建物選定において重要視する要因の1つである耐震性能に優れた施設であると本投資法人は考えています。

(4) 投資形態

取得協議資産の取得が実現した場合、本投資法人は不動産(土地及び建物)のみを保有し、賃貸借契約に基づき一定の賃料を受け取ることができる投資形態となることを想定しています。

(5) データセンターを取り巻く環境

国内においては、データセンターの大規模化及び高電力密度化が進展する一方で、データセンタ

ご注意：この文書は、物件売買に関する基本合意書の締結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)をご覧ください。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。

また、この文書は、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。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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出来ません。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英文のプロスペクトスが用いられます。プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、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。

ーサービス市場においては、クラウド系サービスの更なる拡大が見込まれています。
取得協議資産は、最新の大規模データセンターですが、このような大規模データセンターに対する需要は今後も拡大し、高い成長性が見込めるものと本投資法人は考えています。

以 上

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.mflp-r.co.jp>

ご注意：この文書は、物件売買に関する基本合意書の締結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。

また、この文書は、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。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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出来ません。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英文の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当該証券の保有者より入手することができますが、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。

< 取得協議資産の概要 >

物件名称	MFIP 印西 II
用途	インダストリアル不動産（データセンター）
所在地	千葉県印西市泉野二丁目 101 番 11 ほか 2 筆
物件タイプ	データセンター
計画敷地面積	18,274 m ² （注）
計画延床面積	30,906 m ² （注）
計画階数	地上 4 階建（注）
竣工年月	2020 年 12 月まで（予定）（注）
物件地図	

（注）本日現在の建築計画、建築確認済証等に基づき記載しています。

ご注意：この文書は、物件売買に関する基本合意書の締結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。

また、この文書は、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。本投資口は 1933 年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、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出来ません。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英文の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当該証券の保有者より入手することができますが、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。