

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 高梨 憲  
 (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 取締役物流リート部長 高梨 憲  
 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」又は「三菱地所投資顧問」といいます。）は、本日、下記2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。

#### 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	ロジポート川崎ベイ (準共有持分45%) (注4)	神奈川県 川崎市	36,000	40,365	4.3	なし
	ロジクロス厚木Ⅱ	神奈川県 厚木市	9,838	10,500	4.4	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、2021年12月20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) ロジポート川崎ベイ（準共有持分45%）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（45%）に相当する数値を記載しています。

- (1) 売買契約締結日 2022年2月7日
- (2) 取得予定年月日 2022年3月1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（グリーンエクイティ・オフERING）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。

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。

## 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。

本投資法人は、三菱地所が開発した最新型物流施設 2 物件を取得することにより、資産規模 2,162 億円となり、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、すべてのテナントが本投資法人の定めるテナントの選定基準（当該選定基準の詳細は、2021 年 11 月 29 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。）に適合していることを確認しています。

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／（5）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、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、2021 年 11 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、登記簿上の記載に基づき（複数ある場合にはそのうちの一笔）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。
- ・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。

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。

- ・「鑑定評価額」は、2021年12月20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しているプロパティマネジメント会社又は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、2021年11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同一の物件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、2021年11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年間賃料（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2021年11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、2021年11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、2021年11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敷金及び保証金の残高の合計額を、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2021年11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、2021年11月末日現在において効力を有する取得予定資産の建物に係る賃貸借契約（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は除きます。）に規定された賃貸面積の合計面積であり、また、取得予定資産が信託受益権の準共有持分の場合はその準共有持分割合に相当する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、2021年11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、2021年11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。

### (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) 鑑定評価書の概要に関する説明

- ・「鑑定評価書の概要」は、本投資法人及び本資産運用会社が、各不動産鑑定評価機関に投資対象不動産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者の判断と意見を記載したものであり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、同欄において、数値については、単位未満を切り捨てて記載し、比率については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

### (5) 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 ロジポート川崎ベイ

- ・東京都心（東京駅）から約27km（約30分）、横浜都心（横浜駅）から約21km（約25分）で、首都圏の二大消費地にアクセスしやすい立地
- ・川崎港内に立地し、横浜港（本牧ふ頭）から約18km（約25分）、東京港（大井ふ頭）から約15km（約20分）、羽田空港から約11km（約20分）と、首都圏の主要な物流インフラを活用可能
- ・超大型クラスのマルチテナント型物流施設で、ダブルランプウェイにより1階から5階までトラックでアクセス可能。有効天井高は5.5m（5階のみ5.0～6.5mで低床式）、床荷重は1.5t/m<sup>2</sup>といった汎用性に加え、最小区画は730坪となっており、中小クラスのニーズにも対応可能
- ・制震構造、非常用電源など最新鋭の設備も導入され、売店やラウンジに加え686台の乗用車専用駐

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。

車場を設けるなど、働く人向けの施設も充実

- ・川崎駅から路線バスが活用でき、働く人向けのアメニティ施設が充実しており、東扇島地区内では雇用が確保しやすい物件
- ・首都高速湾岸線「東扇島 IC」から約 500m
- ・産業道路から約 5.3km、国道 15 号線から約 8.3km

② ロジクロス厚木Ⅱ

- ・東京都心（東京駅）から約 64km（約 50 分）、横浜都心（横浜駅）から約 47km（約 40 分）に位置する神奈川県央の物流立地
- ・横浜港（本牧ふ頭）から約 51km（約 45 分）、羽田空港から約 58km（約 55 分）に位置
- ・地上 4 階建、主たる出入口は 2 か所で、北西と南東の両面にトラックバースを設置し、荷物用エレベーターは 3 基、垂直搬送機は 4 基と分割もしやすい設計
- ・床荷重 1.5t/m<sup>2</sup>、有効天井高 5.5m、柱スパンが 10.0m×10.7m と汎用性も十分に確保
- ・神奈川県内陸工業団地へのバス便が充実しているほか、乗用車駐車場が 72 台分と充実しており、雇用確保にも配慮
- ・圏央道「相模原愛川 IC」まで約 2 km
- ・国道 129 号線まで約 600m、国道 16 号線まで約 9 km

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**

ロジポート川崎ベイ（準共有持分 45%）

物件名称	ロジポート川崎ベイ	
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（45%）	
取得予定年月日	2022年3月1日	
取得予定価格	36,000,000,000円	
取得先	国内一般事業会社（注1）	
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12月20日
	信託期間満了日	2029年11月末日
土地	所有形態	所有権
	所在地	神奈川県川崎市川崎区東扇島7番1
	敷地面積	134,831.45㎡
	用途地域	工業専用地域
	容積率	200%
	建蔽率	40%
建物	所有形態	所有権
	竣工日	2019年5月9日
	延床面積	289,900.59㎡
	構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき5階建
	種類	倉庫・事務所
担保の状況	なし	
鑑定評価額	40,365,000,000円（価格時点：2021年12月20日）	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML値	3.6%（東京海上ディール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	
テナントの内容	テナント数	14
	主なテナントの名称	非開示（注2）
	年間賃料	1,728百万円（注3）
	敷金・保証金	398百万円（注3）
	賃貸面積	117,762.91㎡（注3）
	賃貸可能面積	117,762.91㎡（注3）
	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（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**

- ・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（45％））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。
  - ①本信託受益権の不分割特約（2019年12月20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。）
  - 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。
  - 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。
  - 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15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。
  - 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。
- ・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。
  - 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

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>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> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本物件の土地の一部に、国土交通省を地上権者とする臨港道路設置を目的とした区分地上権を設定しています。なお、当該地上権の地代は発生しません。</li> <li>・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。             <ul style="list-style-type: none"> <li>①契約先：リコーリース株式会社</li> <li>②契約期間：2021年5月1日から2041年4月30日まで</li> <li>③月額賃料：916,667円</li> </ul> </li> <li>・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。             <ul style="list-style-type: none"> <li>①契約先：リコーリース株式会社</li> <li>②契約期間：2022年7月1日から2042年12月31日まで</li> <li>③年額賃料：1,000,800円</li> </ul> </li> <li>・本物件の土地の一部について、天然ガス移送の為に埋設するガス導管管理設用地のための賃貸借契約を締結しています。             <ul style="list-style-type: none"> <li>①契約先：株式会社 JERA</li> <li>②契約期間：1982年5月1日から1987年3月31日まで（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>③月額賃料：125,000円</li> </ul> </li> <li>・本物件の土地の一部について、一般国道357号の歩道として使用することを目的とする賃貸借契約を締結しています。             <ul style="list-style-type: none"> <li>①契約先：分任契約担当官関東地方整備局横浜国道事務所長</li> <li>②契約期間：管理開始日から2020年3月31日まで（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>③年額賃料：無償</li> </ul> </li> <li>・本物件の土地の一部について、臨港道路整備事業の工事作業ヤードとして使用することを目的とする使用賃貸借契約を締結しています。             <ul style="list-style-type: none"> <li>①契約先：分任支出負担行為担当官京浜港湾事務所長</li> <li>②契約期間：2021年4月1日から2022年3月31日まで</li> <li>③年額賃料：37,696,296円</li> </ul> </li> </ul>
--	--

(注1) 取得先である国内一般事業会社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。

(注2) 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。

(注3) 年間賃料、敷金・保証金、賃貸面積及び賃貸可能面積は、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（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。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	ロジポート川崎ベイ	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	40,365,000	価格時点	2021年12月20日
項目	内容	根拠等	
収益価格	40,365,000	直接還元法及びDCF法を適用し査定。	
直接還元法による収益価格	40,770,000		
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	1,896,862		
① 潜在総収益 賃料収入、共益費収入	1,864,237		
② 水道光熱費収入	45,000		
③ 駐車場収入	32,022		
④ その他収入	6,615		
⑤ 空室損失相当額	51,011		
⑥ 貸倒損失相当額	0		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	340,976		
⑦ 維持・管理費	54,900		
⑧ 水道光熱費	57,449		
⑨ 修繕費	4,500		
⑩ 公租公課	201,711	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	4,320		
⑫ テナント募集費用等	10,148		
⑬ 損害保険料	3,115		
⑭ その他費用	4,831		
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	1,555,885		
(4) 一時金の運用益	4,263	運用利回りを1.0%と査定。	
(5) 資本的支出	10,800	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用に基づき査定。	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	1,549,349		
(7) 還元利回り	3.8%	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	39,960,000		
割引率	3.5%		
最終還元利回り	3.9%		
積算価格	38,475,000		
土地比率	57.4%		
建物比率	42.6%		
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査定した。		

(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 (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。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。




**三菱地所物流リート投資法人**

ロジクロス厚木Ⅱ

物件名称	ロジクロス厚木Ⅱ	
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	2022年3月1日	
取得予定価格	9,838,000,000円	
取得先	国内一般事業会社（注1）	
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	2021年4月23日
	信託期間満了日	2032年3月31日
土地	所有形態	所有権
	所在地	神奈川県厚木市上依知字谷戸坂上1043番1
	敷地面積	17,383.35 m <sup>2</sup>
	用途地域	工業地域
	容積率	200%
	建蔽率	60%
建物	所有形態	所有権
	竣工日	2019年7月10日
	延床面積	35,067.64 m <sup>2</sup>
	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	10,500,000,000円（価格時点：2021年12月20日）	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
PML 値	7.7%（東京海上ディール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	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	非開示（注2）
	賃貸可能面積	34,580.85 m <sup>2</sup>
	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（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。当該契約の概要は以下のとおりです。</li> <li>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、それ以後も同様とします。</li> <li>②許諾役務：不動産投資の管理等</li> <li>③使用地域：日本国内</li> <li>④使用料：無償</li> <li>・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。</li> <li>①契約先：シン・エナジー株式会社</li> <li>②契約期間：2019 年 7 月 31 日から 2039 年 7 月 30 日まで</li> <li>③年額賃料：1,300,000 円</li> </ul>
------	--

(注 1) 取得先である国内一般事業会社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。

(注 2) 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トスが用いられます。プロスペクトスは、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。

鑑定評価書の概要			
物件名称	ロジクロス厚木Ⅱ	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	10,500,000	価格時点	2021年12月20日
項目	内容	根拠等	
収益価格	10,500,000	直接還元法及びDCF法を適用し査定	
直接還元法による収益価格	10,600,000		
(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	51,992	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))	435,025		
(4) 一時金の運用益	512	運用利回りを1.0%と査定	
(5) 資本的支出	9,925	エンジニアリング・レポートの中長期修繕費用に基づき査定	
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	425,612		
(7) 還元利回り	4.0%	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	10,400,000		
割引率	3.9%	対象不動産の個別リスクを勘案して査定。なお初年度～3年度を3.9%、4年度以降を4.1%として査定。	
	4.1%		
最終還元利回り	4.2%		
積算価格	10,200,000		
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	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）を上記の通り決定した。		

(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。

#### 4. 取得先の概要

ロジポート川崎ベイ、ロジクロス厚木Ⅱ

名称等の開示については取得先である国内一般事業会社より了承を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・本資産運用会社と当該取得先との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、取得先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。）上の利害関係人等及び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しません。

#### 5. 物件取得者等の状況

本取得予定資産の取得は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではないため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. 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「2022 年 8 月期の運用状況の予想の修正及び 2023 年 2 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)
物流 施設	ロジクロス福岡久山	福岡県 糟屋郡 久山町	5,770	2.7	7,480	6.1	マルチ
	ロジクロス厚木	神奈川県 厚木市	8,440	3.9	9,420	4.5	マルチ
	ロジクロス神戸三田	兵庫県 神戸市	3,900	1.8	4,310	5.1	BTS
	ロジクロス大阪 (注6)	大阪府 大阪市	①5,874 ②3,868 合計9,743	4.5	10,100	4.3	マルチ
	ロジクロス名古屋笠寺 (注6)	愛知県 名古屋市	①8,705 ②5,719 合計14,424	6.7	16,500	5.0	マルチ
	ロジクロス習志野	千葉県 習志野市	11,851	5.5	12,400	4.3	マルチ
	ロジクロス厚木Ⅱ	神奈川県 厚木市	9,838	4.5	10,500	4.4	マルチ
	ロジポート相模原 (注7)	神奈川県 相模原市	21,364	9.9	24,000	4.7	マルチ
	ロジポート橋本 (注8)	神奈川県 相模原市	18,200	8.4	21,060	4.7	マルチ
	ロジポート大阪大正 (注9)	大阪府 大阪市	①5,682 ②4,802 合計10,484	4.8	11,850	4.6	マルチ
	ロジポート川崎ベイ (注10)	神奈川県 川崎市	36,000	16.6	40,365	4.3	マルチ
	MJロジパーク船橋1	千葉県 船橋市	5,400	2.5	6,590	6.5	マルチ
	MJロジパーク厚木1	神奈川県 厚木市	6,653	3.1	7,190	4.5	マルチ
	MJロジパーク加須1	埼玉県 加須市	1,272	0.6	1,490	5.7	マルチ
	MJロジパーク大阪1	大阪府 大阪市	6,090	2.8	7,130	5.1	マルチ
	MJロジパーク福岡1	福岡県 糟屋郡 宇美町	6,130	2.8	6,610	5.4	マルチ
	MJロジパーク土浦1	茨城県 土浦市	3,133	1.4	3,420	5.3	BTS
	MJロジパーク西宮1	兵庫県 西宮市	2,483	1.1	2,680	5.7	BTS
MJロジパーク春日井1	愛知県 春日井市	13,670	6.3	14,400	4.8	マルチ	

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ロジパーク加須2	埼玉県 加須市	1,637	0.8	1,720	5.0	BTS
	MJロジパーク仙台1	宮城県 多賀城市	7,388	3.4	7,510	5.2	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	2.6	5,780	3.8	底地
	MJインダストリアル パーク神戸（底地）	兵庫県 神戸市	4,970	2.3	5,690	5.1	底地
	MJインダストリアル パーク千葉北（底地）	千葉県 千葉市	1,800	0.8	1,970	4.4	底地
合計／平均		-	216,242	100.0	240,165	4.7	-

- (注1) 「取得（予定）価格」は、保有資産及び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保有資産及び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、保有資産については2021年8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、取得予定資産については2021年12月20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。
- (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、「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。
- (注5) 「物件タイプ」の「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) ロジクロス大阪及びロジクロス名古屋笠寺に係る取得価格の合計及び鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（100％）に相当する数値を記載しており、取得価格は、2020年9月1日付にて取得済である信託受益権の準共有持分割合（60％）について上段に、2021年3月9日付にて取得済である信託受益権の準共有持分割合（40％）について下段に記載しています。
- (注7) 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8) 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9) ロジポート大阪大正に係る取得価格の合計及び鑑定評価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分割合（37.5％）に相当する数値を記載しており、取得価格は、2019年10月9日付にて取得済である信託受益権の準共有持分割合（20％）に相当する数値については上段に、2020年9月1日付にて取得済である信託受益権の準共有持分割合（17.5％）に相当する数値については下段に記載しています。
- (注10) ロジポート川崎ベイ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（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。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

## ロジポート川崎ベイ



## ロジクロス厚木Ⅱ



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。

**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 (%)
物流施設	ロジクロス福岡久山	東京海上ディーアール株式会社	2017年5月	-	43,908	東京海上ディーアール株式会社	2017年4月	1.0
	ロジクロス厚木		2018年7月	-	56,156		2018年6月	11.2
	ロジクロス神戸三田		2018年7月	-	58,556		2018年6月	7.7
	ロジクロス大阪		2020年12月	-	67,798		2020年12月	8.4
	ロジクロス名古屋笠寺		2020年12月	-	102,690		2020年12月	1.7
	ロジクロス習志野		2020年12月	-	78,787		2020年12月	2.8
	ロジクロス厚木II		2021年12月	-	153,210		2021年12月	7.7
	ロジポート相模原(注3)		2017年5月	-	130,947		2017年4月	0.6
	ロジポート橋本(注4)		2017年5月	-	48,432		2017年4月	1.6
	ロジポート大阪大正(注5)		2020年3月	-	89,932		2020年2月	9.5
	ロジポート川崎ベイ(注6)		2021年12月	-	180,144		2021年12月	3.6
	MJロジパーク船橋1		2021年11月	-	444,853		2016年7月	4.8
	MJロジパーク厚木1		2017年5月	-	84,914		2017年4月	5.2
	MJロジパーク加須1		2017年5月	-	17,483		2017年4月	0.3
	MJロジパーク大阪1		2017年5月	-	210,511		2017年4月	9.8
	MJロジパーク福岡1		2017年5月	-	258,479		2017年4月	0.8
	MJロジパーク土浦1		2019年7月	-	26,244		2019年8月	1.9
	MJロジパーク西宮1		2019年8月	-	146,528		2019年8月	5.1
	MJロジパーク春日井1		2019年8月	-	91,931		2019年8月	4.9
	MJロジパーク加須2		2020年3月	-	81,199		2020年2月	3.2
MJロジパーク仙台1	2020年3月	-	328,134	2020年2月	2.6			
その他	MJインダストリアルパーク堺(底地)(注7)	-	-	-	-	-	-	
	MJインダストリアルパーク神戸(底地)(注7)	-	-	-	-	-	-	
	MJインダストリアルパーク千葉北(底地)(注7)	-	-	-	-	-	-	
合計/ポートフォリオPML値		-	-	-	2,761,237	-	1.7 (注8)	

(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

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

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（37.5％）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) ロジポート川崎ベイに係る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（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7) MJ インダストリアルパーク堺（底地）、MJ インダストリアルパーク神戸（底地）及び MJ インダストリアルパーク千葉北（底地）は、底地のみ保有しており、建物は保有していないことから、短期修繕更新費用の見積額、長期修繕更新費用の見積額及び PML 値を算定していません。
- (注8) 「ポートフォリオ PML 値」は、東京海上ディーアール株式会社が試算した 2021 年 12 月付「地震リスク評価報告書-ポートフォリオ評価版- [21 物件]」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）、MJ インダストリアルパーク神戸（底地）及び MJ インダストリアルパーク千葉北（底地）を除く 21 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。