

2023年9月11日

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 取締役社長執行役員 増田 哲弥
問合せ先 執行役員物流リート部長 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、下記のとおり1物件（以下「取得予定資産」といいます。）を取得することにつき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)	取得先	取得予定 年月日 (注4)	媒介の有無
その他	MJインダストリアル パーク郡山(底地)	福島県 郡山市	2,000	2,340	5.0	鬼怒川ゴム工業 株式会社	2023年 9月19日	あり

(注1) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売買契約に記載された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、2023年7月1日を価格時点とする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、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) 「取得予定年月日」は、取得予定資産に係る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。

- (1) 売買契約締結日 2023年9月11日
(2) 取得先 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
(3) 取得資金 借入金(注)
(4) 決済方法 引渡時に全額支払

(注) 借入金については、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。

2. 取得の理由

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特性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。）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。

取得予定資産は、本資産運用会社のネットワークを活かした独自ソーシング物件であり、低水準のLTVを活用して資産の取得を行い、分配金を成長させることが投資主価値の向上に資すると本投資法人は考えています。

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、2023年7月31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売買契約に記載された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みません。）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。
- ・「鑑定評価額」は、2023年7月1日を価格時点とする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済み又は締結予定のプロパティマネジメント会社を記載しています。
- ・賃貸借の内容の「テナント数」は、2023年7月31日現在における取得予定資産の建物（但し、底地物件については、土地）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済みであり又は締結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。

- ・賃貸借の内容の「主なテナントの名称」は、取得予定資産の建物（但し、底地物件については、土地）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。
- ・賃貸借の内容の「年間賃料」は、2023年7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2023年7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、2023年7月31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。
- ・賃貸借の内容の「敷金・保証金」は、2023年7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2023年7月分の敷金及び保証金の残高を記載しています。
- ・賃貸借の内容の「賃貸面積」は、2023年7月31日現在において効力を有する当該賃貸借契約（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、取得予定資産が持分の場合はその持分割合に相当する面積を記載しています。本投資法人が不動産信託受益権を通じて不動産を共有又は信託受益権を準共有する場合のいずれも、共有持分又は準共有持分を「持分」と記載することがあります。以下同じです。
- ・賃貸借の内容の「賃貸可能面積」は、2023年7月31日現在における取得予定資産のうち建物（但し、底地物件については、土地）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。
- ・賃貸借の内容の「稼働率」は、2023年7月31日現在における取得予定資産のうち建物（但し、底地物件については、土地）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、不動産鑑定評価機関に取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該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

取得予定資産の特徴は、以下のとおりです。

- ・郡山市最大の工業団地内に所在する自動車部品メーカーの生産拠点
- ・東北自動車道と磐越自動車道等の広域道路網、複数の在来線鉄道路線や全国有数の規模を誇る「郡山貨物ターミナル」を擁する、流通拠点都市である郡山市に所在
- ・約32万人の豊富な人口を擁する郡山市の中心市街地にも近く、雇用確保にも優れた立地条件
- ・東北自動車道「郡山IC」から約5.2km
- ・東北新幹線「郡山駅」から約12km
- ・福島交通「西部工業団地北バス停」至近

物件名称	MJ インダストリアルパーク郡山（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	2023年9月19日	
取得予定価格	2,000,000,000円	
取得先	鬼怒川ゴム工業株式会社	
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	2023年9月19日
	信託期間満了日	2033年9月末日
土地	所有形態	所有権
	所在地	福島県郡山市待池台2丁目16番
	敷地面積	80,925.09 m ²
	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	2,340,000,000円（価格時点：2023年7月1日）	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
PML 値	-	
PM 会社	-	
賃貸借の 内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	鬼怒川ゴム工業株式会社
	年間賃料	非開示（注）
	敷金・保証金	非開示（注）
	賃貸面積	80,925.09 m ²
	賃貸可能面積	80,925.09 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	<p>・本物件に使用されている「MJ インダストリアルパーク」及び「MJ INDUSTRIAL PARK」は、商標登録がなされています（商標登録番号第6666667号及び第6592554号）。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、当該商標等の使用許諾権を有する三菱地所投資顧問株式会社との間で「商標使用許諾契約」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：2023年4月3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。</p> <p>②許諾役務：建物の管理等</p> <p>③使用地域：日本国内</p> <p>④使用料：無償</p> |
|--|---|

(注) 開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

鑑定評価書の概要			
物件名称	MJインダストリアルパーク郡山 (底地)	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	2,340,000	価格時点	2023年7月1日
項目	内容	根拠等	
収益価格	2,340,000	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格からの検証を行って、収益価格を試算した。	
直接還元法による収益価格	2,510,000		
(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	-		
③駐車場収入	-		
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	-		
⑧水道光熱費	-		
⑨修繕費	-		
⑩公租公課	非開示 (注)		
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	-		
⑭その他費用	非開示 (注)		
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	99,525		
(4) 一時金の運用益	非開示 (注)		
(5) 資本的支出	-		
(6) 正味純収益 (NCF (3) + (4) - (5))	101,154		
(7) 還元利回り	4.5%		
DCF法による収益価格	2,340,000		
割引率	4.4%	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4.4%、11年度以降を4.5%として査定	
	4.5%		
最終還元利回り	4.6%		
積算価格	-	本件では原価法は適用せず	
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			

(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。

4. 取得先の概要

名称	鬼怒川ゴム工業株式会社
所在地	千葉県千葉市稲毛区長沼町 330 番地
代表者の役職・氏名	代表取締役 社長執行役員 森内 孝
事業内容	1. 自動車用並びにその他の使用に供するゴム及び合成樹脂製品の製造販売 2. ゴム及び合成樹脂製品製造機械設備の製造、販売、修理 3. 金属加工機械設備の製造、販売、修理 4. 内装工事、タイル・レンガ・ブロック工事の請負、施工 5. 不動産、動産の賃貸借、売買、仲介及び管理 6. 情報通信機器の販売及び賃貸借 7. 陸上運送業、倉庫業及び荷造梱包業 8. 損害保険代理業及び生命保険募集に関する業務 9. 食料品及び日用品雑貨の販売 10. 前各号に付帯する事業
資本金	500 百万円 (2023 年 3 月 31 日現在)
設立年月日	2016 年 1 月 14 日 (1939 年 10 月 1 日創業)
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	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。

(注) 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. 物件取得者等の状況

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

取得予定資産の媒介者は、投信法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ないため、名称等の記載を省略しています。

7. 今後の見通し

本投資法人が2023年4月17日付「2023年2月期 決算短信（REIT）」で公表した2024年2月期（2023年9月1日～2024年2月29日）の運用状況の予想に与える影響は軽微であるため、業績予想の変更はありません。

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

<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	2.2	7,910	6.1	マルチ
	ロジクロス厚木	神奈川県 厚木市	8,440	3.2	9,470	4.5	マルチ
	ロジクロス神戸三田	兵庫県 神戸市	3,900	1.5	4,420	5.1	BTS
	ロジクロス大阪	大阪府 大阪市	9,743	3.7	10,300	4.3	マルチ
	ロジクロス名古屋笠寺	愛知県 名古屋市	14,424	5.5	17,800	5.0	マルチ
	ロジクロス習志野	千葉県 習志野市	11,851	4.5	12,400	4.3	マルチ
	ロジクロス厚木Ⅱ	神奈川県 厚木市	9,838	3.7	10,600	4.4	マルチ
	ロジクロス横浜港北	神奈川県 横浜市	7,821	3.0	8,130	4.1	マルチ
	ロジポート相模原 （注6）	神奈川県 相模原市	21,364	8.1	24,500	4.6	マルチ
	ロジポート橋本 （注7）	神奈川県 相模原市	18,200	6.9	21,780	4.6	マルチ
	ロジポート大阪大正 （注8）	大阪府 大阪市	10,484	4.0	12,225	4.6	マルチ
	ロジポート川崎ベイ （注7）	神奈川県 川崎市	36,000	13.7	40,995	4.3	マルチ
	ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都A棟（注7）	大阪府 茨木市	15,150	5.7	15,700	4.2	マルチ
	ロジスタ・ロジクロス 茨木彩都B棟（注7）	大阪府 茨木市	3,900	1.5	3,990	4.3	マルチ
	MJロジパーク船橋1	千葉県 船橋市	5,400	2.0	7,060	7.3	マルチ
	MJロジパーク厚木1	神奈川県 厚木市	6,653	2.5	7,590	5.0	マルチ
	MJロジパーク加須1	埼玉県 加須市	1,272	0.5	1,620	5.7	マルチ
	MJロジパーク大阪1	大阪府 大阪市	6,090	2.3	8,160	5.8	マルチ
	MJロジパーク福岡1	福岡県 糟屋郡 宇美町	6,130	2.3	7,260	5.7	マルチ
	MJロジパーク土浦1	茨城県 土浦市	3,133	1.2	3,650	5.3	BTS
MJロジパーク西宮1	兵庫県 西宮市	2,483	0.9	2,720	5.7	BTS	

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	MJロジパーク春日井1	愛知県 春日井市	13,670	5.2	15,200	4.8	マルチ
	MJロジパーク加須2	埼玉県 加須市	1,637	0.6	1,740	5.0	BTS
	MJロジパーク仙台1	宮城県 多賀城市	7,388	2.8	7,670	5.1	マルチ
	MJロジパーク印西1	千葉県 印西市	4,353	1.7	5,190	5.1	マルチ
	MJロジパーク高槻1	大阪府 高槻市	5,500	2.1	6,530	4.8	マルチ
	MJロジパーク東大阪1	大阪府 東大阪市	1,687	0.6	2,050	5.3	BTS
	MJロジパーク船橋2	千葉県 船橋市	4,880	1.9	6,570	5.3	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	2.1	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	1.9	5,720	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	0.7	1,990	4.4	底地
	MJインダストリアル パーク川西（底地）	兵庫県 川西市	2,125	0.8	2,630	4.4	底地
	MJインダストリアル パーク郡山（底地）	福島県 郡山市	2,000	0.8	2,340	5.0	底地
合計／平均		-	263,659	100.0	301,690	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2023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、取得予定資産については2023年7月1日を価格時点とする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）ロジポート相模原に係る鑑定評価額は、本投資法人の持分割合（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、ロジポート川崎ベイ、ロジスタ・ロジクロス茨木彩都A棟及びロジスタ・ロジクロス茨木彩都B棟に係る鑑定評価額は、本投資法人の持分割合（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鑑定評価額は、本投資法人の持分割合（37.5%）に相当する数値を記載しています。

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
MJ インダストリアルパーク郡山 (底地)

