

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譲渡に関するお知らせ

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、下記のとおり資産（以下「譲渡予定資産」といいます。）を譲渡（以下「本譲渡」といいます。）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. 本譲渡の概要

物件名称	MJ ロジパーク仙台1	
区分	物流施設	
所在地	宮城県多賀城市	
譲渡予定日（注1）	①2024年4月10日 (準共有持分 51.0%)	②2024年9月3日 (準共有持分 49.0%)
譲渡予定価格（注2）	10,000 百万円	
	①5,100 百万円	②4,900 百万円
想定帳簿価額（注3）	7,094 百万円	
	① 3,630 百万円	② 3,463 百万円
想定譲渡損益（注4）	2,754 百万円	
	① 1,392 百万円	② 1,361 百万円
鑑定評価額（注5）	7,850 百万円	
譲渡先	非開示（注6）	
媒介の有無	あり	
売買契約締結日	2024年3月29日	
決済方法	各譲渡予定日に全額支払	

- (注1) 「譲渡予定日」は、譲渡予定資産に係る売買契約（以下「本売買契約」といいます。）に記載された売買予定年月日を記載しています。なお、譲渡予定日は、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。
- (注2) 「譲渡予定価格」は、本売買契約に記載された譲渡予定資産の売買代金を、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譲渡に要する諸費用を含みません。
- (注3) 「想定帳簿価額」は、それぞれの譲渡予定日時点における譲渡予定の準共有持分に係る想定帳簿価額及びその合計金額を記載しており、変動する可能性があります。
- (注4) 「想定譲渡損益」は、それぞれの譲渡予定日における譲渡予定価格から想定帳簿価額及び想定譲渡費用を控除した金額及びその合計金額を記載しており、変動する可能性があります。
- (注5) 「鑑定評価額」は、2024年2月29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、一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。
- (注6) 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7) 本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に該当します。詳細については、後記「4. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響」をご参照ください。

2. 本譲渡の理由

譲渡予定資産は築約15年を迎えるため、本譲渡により今後見込まれる大規模な修繕コストを回避できる等、ポートフォリオの収益性向上を図ることができると考えています。

また、良好な不動産売買取引市場を捉え想定帳簿価格及び鑑定評価額を大きく上回る価格で、2回に分割して譲渡を実施することで、2期にわたる分配金水準の底上げに寄与します。

以上の理由から、本投資法人は、本譲渡が投資主価値向上に寄与すると考え、本譲渡を決定しました。

なお、本譲渡から確保できる手取金については、将来の特定資産の取得、投資主還元又は借入金の返済等様々な手法について、マーケット環境や資本コスト等を踏まえ検討し、充当することを想定しています。

3. 譲渡予定資産の内容

以下の表は、譲渡予定資産の概要を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、2024年2月29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、本投資法人の譲渡予定資産について、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

- 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。
- 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。
- 賃貸借の内容は、2024年2月29日現在における数値を記載しています。

(3) 特記事項に関する説明

- 「特記事項」には、本日現在において譲渡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譲渡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。

物件名称	MJ ロジパーク仙台 1	
用途	物流施設	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
譲渡先	非開示（注）	
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	2012年3月30日
	信託期間満了日	2027年3月末日
土地	所有形態	所有権
	所在地	宮城県多賀城市栄二丁目202番4
	敷地面積	19,877.94 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	所有権
	竣工日	2009年3月30日
	延床面積	36,854.27 m ²
	構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	種類	倉庫・事務所
担保の状況	なし	
鑑定評価額	7,850,000,000円（2024年2月29日時点）	
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所	
PML 値	2.6%（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	シービーアールイー株式会社	
賃貸借の 内容	テナント数	3
	主なテナントの名称	東邦運輸倉庫株式会社
	年間賃料	448 百万円
	敷金・保証金	196 百万円
	賃貸面積	39,098.87 m ²
	賃貸可能面積	39,098.87 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	<p>・本物件の敷地の一部、屋上・屋根部分及び太陽光発電設備一式について、太陽光発電事業を行うこと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：株式会社日本ベネックス</p> <p>②契約期間：2020年9月1日から2021年8月31日まで。但し、本件賃貸借期間満了の6ヶ月前までに契約当事者から何らの申出がない場合には、同条件で更に1年間更新されるものとし、以後も同様とします。</p> <p>③月額賃料：株式会社日本ベネックスが行う太陽光発電事業により東北電力株式会社との間の電力受給契約等に基づき同社から当月に収受した売電収入の97%</p>	

	<p>・本投資法人は、譲渡予定資産について、譲渡先との間で、譲渡予定資産の準共有持分（持分割合 51%）について 2024 年 4 月 10 日を、譲渡予定資産の準共有持分（持分割合 49%）について 2024 年 9 月 3 日を、それぞれ譲渡実行日とする、本売買契約を締結します。本売買契約に基づき、譲渡予定資産の準共有持分（持分割合 51%）の譲渡が実施された場合、残る譲渡予定資産の準共有持分（持分割合 49%）の譲渡が実施されるまでの間、本投資法人は、譲渡先との間で、譲渡予定資産を準共有することになります。そのため、本投資法人は、譲渡予定資産の準共有持分（持分割合 51%）の譲渡実行に際し、本投資法人及び譲渡先の間で、受益権準共有者間協定書を締結する予定です。なお、上記譲渡実行日は、いずれも、本投資法人と譲渡先との間の合意により変更される可能性があります。</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。

(単位：千円)

鑑定評価書の概要			
物件名称	MJロジパーク仙台1	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	7,850,000	価格時点	2024年2月29日
項目	内容	根拠等	
収益価格	7,850,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連づけて、収益価格を試算した。	
直接還元法による収益価格	7,890,000		
(1) 運営収益 (有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)	485,052		
①潜在総収益 賃料収入、共益費収入	454,492		
②水道光熱費収入	30,000		
③駐車場収入	4,488		
④その他収入	10,966		
⑤空室損失相当額	14,894		
⑥貸倒損失相当額	0		
(2) 運営費用 (⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫+⑬+⑭)	120,433		
⑦維持・管理費	26,388		
⑧水道光熱費	35,624		
⑨修繕費	8,204		
⑩公租公課	43,307	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	2,580		
⑫テナント募集費用等	3,753		
⑬損害保険料	552		
⑭その他費用	25		
(3) 運営純収益 (NOI (1) - (2))	364,619		
(4) 一時金の運用益	1,921	運用利回りを1.0%として査定	
(5) 資本的支出	19,533	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))	347,007		
(7) 還元利回り	4.4%	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	7,800,000		
割引率	4.1%		
最終還元利回り	4.5%		
積算価格	5,340,000		
土地比率	52.3%		
建物比率	47.7%		
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		直接還元法とDCF法を併用して試算した収益価格を採用し、積算価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。	

4. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本譲渡における譲渡予定日は、譲渡予定資産の第2回譲渡予定日について2024年9月3日であり、本売買契約締結日から1ヶ月以上を経過した日となることから、本売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。

本売買契約においては、一方当事者が本売買契約上の重要な債務を履行せずかつ本売買契約の目的を達成できない場合又は本売買契約に定める一方当事者の表明保証事項につき重大な違反が判明しかつ本売買契約の目的を達成できない場合（本売買契約上の債務を履行しない当事者又は表明保証事項につき重大な違反が判明した当事者を、以下「不履行当事者」といいます。）、その相手方は、不履行当事者に対して期間を定めて催告をし、不履行当事者が当該不履行又は違反にかかる期限内に治癒しない場合、本売買契約を解除することができるものとされています。また、本売買契約が解除された場合には、不履行当事者はその相手方に対し、違約金として売買代金（消費税及び地方消費税相当額を除きます。）の10%相当額を支払うものとされています。なお、本投資法人は売主であり、本売買契約の履行に関し資金調達リスク等の懸念はないため、損害賠償金の負担が生じ、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

5. 譲渡先の概要

名称等の開示については取得先である国内特定目的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。以下「投信法」といいます。）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。

6. 物件譲渡先等の状況

譲渡予定資産の譲渡は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者への譲渡ではないため該当事項はありません。

7. 媒介の概要

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。

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「2024年8月期（第16期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」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/>