

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 年月日 (注4)	媒介の有無
物流 施設	MJ ロジパーク愛西1	愛知県 愛西市	2,047	2,610	5.5	非開示(注5)	2024年 10月17日	なし

(注1) 「取得価格」は、取得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、2024年9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) 「取得年月日」は、本売買契約に記載された取得年月日を記載しています。

(注5) 開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

- (1) 売買契約締結日 2024年10月17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 手元資金
- (4) 決済方法 引渡時に全額支払

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、築浅で汎用性及び高い収益性を備えた取得資産を、鑑定評価額を下回る価格で取得することにより、着実な資産規模の拡大及び収益性の安定・向上を実現し、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、本投資法人は取得資産の取得に併せ、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、2024年5月24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」に記載のとおりです。）に適合していることを確認しています。

取得資産の取得の決定に際しては、以下「3. 取得資産の内容／（5）取得資産の特徴」に記載の点を評価しました。

3. 取得資産の内容

以下の表は、取得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8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8月31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、本日現在において取得資産の権利関係・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）取得資産の特徴

取得資産の特徴は、以下のとおりです。

- ・地上4階建、マルチテナント型物流施設
- ・床荷重1.5t/m²、有効天井高5.5m、柱スパン11.0m×11.0mと余裕をもたせた設計で汎用性を確保
- ・荷物用エレベーター1基、垂直搬送機を2基備えるほか、荷物搬送動線を最小限に抑えるように設計を工夫
- ・周辺は住宅地が広がり、雇用確保にも優位
- ・愛知県道79号から約0.2km
- ・東名阪自動車道「蟹江IC」から約7.0km
- ・「名古屋」駅から約13.0km
- ・名鉄津島線「藤浪」駅から徒歩11分

物件名称	MJ ロジパーク愛西 1	
用途	物流施設	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得年月日	2024 年 10 月 17 日	
取得価格	2,047,700,000 円	
取得先	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	2023 年 12 月 22 日
	信託期間満了日	2034 年 10 月末日
土地	所有形態	所有権
	所在地	愛知県愛西市南河田町江田 32 番 2
	敷地面積	5,620.35 m ²
	用途地域	地域指定なし（市街化調整区域）
	容積率	200%
	建蔽率	60%
建物	所有形態	所有権
	竣工日	2022 年 3 月 1 日
	延床面積	9,413.40 m ²
	構造／階数	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	2,610,000,000 円（価格時点：2024 年 9 月 1 日）	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
PML 値	5.2%（東京海上ディーア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	株式会社シーアールイー	
賃貸借の 内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	株式会社ロンコ・ジャパン
	年間賃料	非開示（注）
	敷金・保証金	非開示（注）
	賃貸面積	9,413.40 m ²
	賃貸可能面積	9,413.40 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	<p>・本物件に使用されている「MJ Logipark（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 6024219 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：2021年4月7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：不動産投資の管理等</p> <p>③使用地域：日本国内</p> <p>④使用料：無償</p> <p>・本物件の所有者は、2021年3月23日から10年間、愛知県に対して以下を遵守することが義務付けられています。</p> <p>①本物件に係る土地を本物件に係る建物（物流施設）の用地以外の用途に使用しないこと。</p> <p>②本物件に係る土地の全部又は一部について、売買、譲与、交換、出資等による所有権の移転（本特記事項において「所有権の移転」といいます。）をし、又は抵当権、質権、地上権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（本特記事項において「権利の設定」といいます。）をする場合、又は本物件の全部又は一部について、所有権の移転をし、又は権利の設定をする場合には、あらかじめ愛知県の書面による承諾を受けること。</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ロジパーク愛西1	鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
鑑定評価額	2,610,000	価格時点	2024年9月1日
項目	内容	根拠等	
収益価格	2,610,000	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	2,740,000		
(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	14,426	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))	111,833		
(4) 一時金の運用益	非開示 (注)		
(5) 資本的支出	2,370	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))	109,788		
(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	2,560,000		
割引率	4.1%	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	4.2%		
積算価格	2,910,000		
土地比率	43.7%		
建物比率	56.3%		
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			

(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

取得資産の取得は、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

本投資法人が本日付で公表した「2024年8月期決算短信（REIT）」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/>

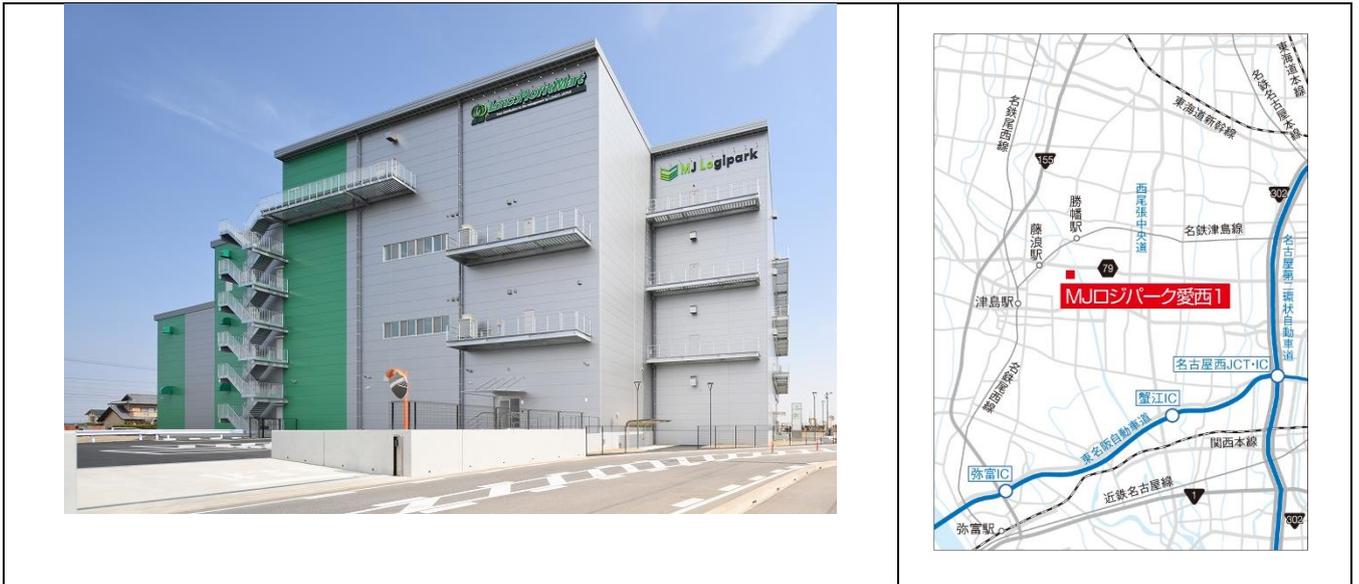
<添付資料>

参考資料1 取得資産の周辺地図・外観写真

参考資料2 取得資産の建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

<添付資料>

参考資料1 取得資産の周辺地図・外観写真



参考資料2 取得資産の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	MJロジパーク愛西1	東京海上ディーアール株式会社	2024年9月	-	40,520	東京海上ディーアール株式会社	2024年9月	5.2

(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。