

2026年3月23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 横田 拓哉  
 (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 物流リート部長 横田 拓哉  
 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 ロジパーク加須1 | MJ ロジパーク加須2 |
|------------|-------------|-------------|
| 区分         | 物流施設        |             |
| 所在地        | 埼玉県加須市      |             |
| 譲渡予定日（注1）  | 2026年3月31日  |             |
| 譲渡予定価格（注2） | 1,680百万円    | 1,840百万円    |
| 想定帳簿価額（注3） | 1,151百万円    | 1,637百万円    |
| 想定譲渡損益（注4） | 499百万円      | 171百万円      |
| 鑑定評価額（注5）  | 1,620百万円    | 1,800百万円    |
| 譲渡先        | 非開示（注6）     |             |
| 媒介の有無      | あり          |             |
| 売買契約締結日    | 2026年3月23日  |             |
| 決済方法       | 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、譲渡予定日時点における譲渡予定資産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、譲渡予定日における譲渡予定価格から想定帳簿価格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、2025年8月31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及び株式会社谷澤総合鑑定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。

## 2. 本譲渡の理由

本投資法人は 2025 年 4 月に成長戦略の 1 つとして、含み益の還元を目標に設定しており、本譲渡はこの成長戦略に沿った取引です。譲渡予定資産は築 20～30 年を迎えるため、本譲渡により今後見込まれる一定の修繕コストを回避できることや、本投資法人のポートフォリオ構築方針からすると若干規模が小さく、将来の内部成長への寄与が限定的であること等を総合的に考慮し、本譲渡を決定しました。本譲渡により得られる売却益は、2026 年 8 月期に全額還元する予定です。

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、2026 年 1 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、2026 年 1 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 ロジパーク加須 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<br>の概要 | 信託受託者                                   | 三菱UFJ信託銀行株式会社           |
|              | 信託設定日                                   | 2006年6月15日              |
|              | 信託期間満了日                                 | 2027年9月30日              |
| 土地           | 所有形態                                    | 所有権                     |
|              | 所在地                                     | 埼玉県加須市花崎五丁目 21 番        |
|              | 敷地面積                                    | 7,621.09 m <sup>2</sup> |
|              | 用途地域                                    | 工業専用地域                  |
|              | 容積率                                     | 200%                    |
|              | 建蔽率                                     | 50%                     |
| 建物           | 所有形態                                    | 所有権                     |
|              | 竣工日                                     | 2006年3月13日              |
|              | 延床面積                                    | 7,602.06 m <sup>2</sup> |
|              | 構造／階数                                   | 鉄骨造垂鉛メッキ鋼板葺 2 階建        |
|              | 種類                                      | 倉庫・事務所                  |
| 担保の状況        | なし                                      |                         |
| 鑑定評価額        | 1,620,000,000 円（2025年8月31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        | 0.3%（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<br>内容   | テナント数                                   | 1                       |
|              | 主なテナントの名称                               | カンダホールディングス株式会社         |
|              | 年間賃料                                    | 非開示（注）                  |
|              | 敷金・保証金                                  | 非開示（注）                  |
|              | 賃貸面積                                    | 7,678.10 m <sup>2</sup> |
|              | 賃貸可能面積                                  | 7,678.10 m <sup>2</sup> |
|              | 稼働率                                     | 100.0%                  |
| 特記事項         | 該当なし                                    |                         |

（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ロジパーク加須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                              | 1,620,000  | 価格時点                                      | 2025年8月31日     |
| 項目                                 | 内容   | 根拠等                                       |                |
| 収益価格                               | 1,620,000  | 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                       | 1,640,000  |   |                |
| (1) 運営収益<br>(有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)     | 非開示(注)   |   |                |
| ①潜在総収益<br>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<br>(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                              | 6,543  | 公租公課実額に基づき査定                              |                |
| ⑪プロパティマネジメント<br>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<br>(NOI (1) - (2))       | 72,945   |   |                |
| (4) 一時金の運用益                        | 非開示(注)   |   |                |
| (5) 資本的支出                          | 2,545  | 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<br>(NCF (3) + (4) - (5)) | 70,673   |   |                |
| (7) 還元利回り                          | 4.3%   | 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                        | 1,590,000  |   |                |
| 割引率                                | 4.1%   |   |                |
| 最終還元利回り                            | 4.5%   |   |                |
| 積算価格                               | 1,320,000  |   |                |
| 土地比率                               | 60.2%  |   |                |
| 建物比率                               | 39.8%  |   |                |
| 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。 |   |                |

(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。

|              |   |   |
|--------------|---|---|
| 物件名称         |   | MJ ロジパーク加須 2                            |
| 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<br>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   | 2019年12月26日                             |
|              | 信託期間満了日   | 2030年9月30日                              |
| 土地           | 所有形態  | 所有権                                     |
|              | 所在地   | 埼玉県加須市大桑一丁目4番1                          |
|              | 敷地面積  | 11,454.21 m <sup>2</sup>                |
|              | 用途地域  | 工業専用地域                                  |
|              | 容積率   | 200%                                    |
|              | 建蔽率   | 50%                                     |
| 建物           | 所有形態  | 所有権                                     |
|              | 竣工日   | 1998年12月18日                             |
|              | 延床面積  | 7,349.18 m <sup>2</sup>                 |
|              | 構造／階数   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建                          |
|              | 種類  | 倉庫・事務所                                  |
| 担保の状況        |   | なし                                      |
| 鑑定評価額        |   | 1,800,000,000円（2025年8月31日時点）            |
| 鑑定評価機関       |   | 株式会社谷澤総合鑑定所                             |
| PML 値        |   | 3.2%（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        |   | 株式会社東京流通センター                            |
| 賃貸借の<br>内容   | テナント数   | 1                                       |
|              | 主なテナントの名称   | 株式会社エムエスジャパン                            |
|              | 年間賃料  | 非開示（注）                                  |
|              | 敷金・保証金  | 非開示（注）                                  |
|              | 賃貸面積  | 7,349.18 m <sup>2</sup>                 |
|              | 賃貸可能面積  | 7,349.18 m <sup>2</sup>                 |
|              | 稼働率   | 100.0%                                  |
| 特記事項         | <p>・本物件を第三者に譲渡する場合（本物件を信託財産とする信託受益権（本特記事項において「本信託受益権」といいます。）に係る受益権者（本特記事項において「本信託受益者」といいます。）が本信託受益権を譲渡する場合を含みます。）、信託受託者又は本信託受益者若しくは本信託受益者のアセットマネージャーをして、本物件のテナントである株式会社エムエスジャパン（本特記事項において「本テナント」といいます。）に対しその旨を事前に通知するものとされています。本テナントが本物件又は本信託受益権の買受けを希望するときは、信託受託者又は本信託受益者は、当該通知から30日以内に限り、当該買付けについて本テナントと優先的に交渉を行う必要があります。なお、本譲渡は当該手続を遵守しています。</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。

| 鑑定評価書の概要                           |  |   |             |
|------------------------------------|--|---|-------------|
| 物件名称                               | MJロジパーク加須2   | 鑑定評価機関                                    | 株式会社谷澤総合鑑定所 |
| 鑑定評価額                              | 1,800,000  | 価格時点                                      | 2025年8月31日  |
| 項目                                 | 内容   | 根拠等                                       |             |
| 収益価格                               | 1,800,000  | 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                       | 1,860,000  |   |             |
| (1) 運営収益<br>(有効総収益①+②+③+④-⑤-⑥)     | 非開示(注)   |   |             |
| ①潜在総収益<br>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<br>(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                              | 7,046  | 公租公課実額に基づき査定                              |             |
| ⑪プロパティマネジメント<br>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<br>(NOI (1) - (2))       | 81,134   |   |             |
| (4) 一時金の運用益                        | 非開示(注)   |   |             |
| (5) 資本的支出                          | 5,360  | 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<br>(NCF (3) + (4) - (5)) | 76,241   |   |             |
| (7) 還元利回り                          | 4.1%   | 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                        | 1,780,000  |   |             |
| 割引率                                | 4.2%   |   |             |
| 最終還元利回り                            | 4.3%   |   |             |
| 積算価格                               | 1,870,000  |   |             |
| 土地比率                               | 67.1%  |   |             |
| 建物比率                               | 32.9%  |   |             |
| 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。 |   |             |

(注) 借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. 譲渡先の概要

名称等の開示については譲渡先である国内特別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譲渡先との間には、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、譲渡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。

#### 5. 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。

#### 6. 媒介の概要

##### (1) 媒介者

|                     |   |
|---------------------|---|
| 名称                  | 三菱地所リアルエステートサービス株式会社  |
| 所在地                 | 東京都千代田区大手町1-9-2 大手町フィナンシャルシティグランキューブ11階   |
| 代表者の役職・氏名           | 代表取締役社長 清水秀一  |
| 事業内容                | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不動産の売買、仲介及び鑑定</li> <li>2. 不動産の管理、賃借及び売買の受託</li> <li>3. 不動産の所有、管理及び賃借</li> <li>4. 前各号に関連するプラットフォーム業務</li> <li>5. 駐車場の管理及び運営</li> <li>6. 駐車場の管理及び運営の受託</li> <li>7. 前各号に関連する業務の開発、販売、企画及びコンサルティング業務</li> <li>8. 金融商品取引法に基づく第二種金融商品取引業及び投資助言・代理業</li> <li>9. M&amp;Aに関する仲介、斡旋及びアドバイザリー業務</li> </ol> |
| 資本金                 | 24億円（2025年3月31日時点）  |
| 設立年月日               | 1972年12月20日   |
| 純資産                 | 18,872百万円（2025年3月31日時点）   |
| 総資産                 | 33,724百万円（2025年3月31日時点）   |
| 大株主                 | 三菱地所株式会社  |
| 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。なお、当該会社は、本資産運用会社の親会社である三菱地所株式会社の完全出資子会社であり、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取引規程に定める利害関係人に該当します。  |
| 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す。また、上記のとおり、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取引規程に定める利害関係人に該当するため、本資産運用会社は、媒介契約を締結するにあたり、法令及び当該利害関係人取引規程に定める意思決定手続を経ています。  |

##### (2) 媒介手数料の内訳及び額

35,200千円（ただし、消費税及び地方消費税を除きます。）

#### 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「2026年8月期（第20期）の運用状況及び分配金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/>