三菱地所物流リート投資法人

2026年11月24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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 物流施設 | MJロジパーク岡崎１ | 愛知県岡崎市 | 5,396 | 6,190 | 5.1 | 非開示（注５） | 2026年11月26日 | なし |

（注１）「取得予定価格」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、2026年10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、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　2026年11月24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）及び手元資金
（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．取得及び貸借の理由

本投資法人は、三菱地所株式会社をスポンサー、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、主要高速道路へアクセスしやすく、名古屋市街地にも広域に配送がしやすい立地にある取得資産を、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、2026 年 11 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、2026 年 10 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、2026 年 10 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、ボックス型物流施設
・ 床荷重 1.5t/㎡、有効天井高 5.5m、柱スパン 11.6m×10.0m（主な部分）と汎用性を確保
・ 28 台接車可能なトラックバースを備えた他、荷物用 EV２基、垂直搬送機４基も設けられており、縦持ち機能も十分
・ 主要高速道路へアクセスしやすく、名古屋市街地にも広域に配送がしやすい立地
・ 東名高速道路「岡崎 IC」至近
・ 国道１号線至近
・ 国道 248 号線から 3.5km
・ 名鉄名古屋本線「男川駅」から 1.2km
・ 最寄り駅から徒歩圏内であり、周辺に住宅も多いことから、雇用面でも優位

| | | |
|---|---|---|
| 物件名称 | | MJ ロジパーク岡崎 1 |
| 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 | | 2026 年 11 月 26 日 |
| 取得予定価格 | | 5,396,500,000 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 | 2025 年 3 月 10 日 |
| | 信託期間満了日 | 2034 年 3 月末日 |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 |
| | 所在地 | 愛知県岡崎市大平町字小欠 17 番 5　他 |
| | 敷地面積 | 11,880.54 ㎡ |
| | 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 | 2023 年 9 月 12 日 |
| | 延床面積 | 24,228.44 ㎡ |
| | 構造／階数 | 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 |
| 担保の状況 | | なし |
| 鑑定評価額 | | 6,190,000,000 円（価格時点：2026 年 10 月 31 日） |
| 鑑定評価機関 | | 一般財団法人日本不動産研究所 |
| PML 値 | | 1.3%（大和不動産鑑定株式会社作成のエンジニアリング・レポートによります。） |
| 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 | 丸栄ニューウェーブ株式会社 |
| | 年間賃料 | 非開示（注） |
| | 敷金・保証金 | 非開示（注） |
| | 賃貸面積 | 24,328.27 ㎡ |
| | 賃貸可能面積 | 24,328.27 ㎡ |
| | 稼働率 | 100.0% |
| 特記事項 | | ・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。<br>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。<br>②許諾役務：不動産投資の管理等<br>③使用地域：日本国内<br>④使用料：無償 |

（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ロジパーク岡崎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 | 6,190,000 | 価格時点 | 2026年10月31日 |

| 項目 | 内容 | 根拠等 |
|---|---|---|
| 収益価格 | 6,190,000 | 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 | 6,300,000 | |
| （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 | 39,624 | 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<br>(NOI（１）−（２）) | 276,232 | |
| （４）一時金の運用益 | 非開示（注） | |
| （５）資本的支出 | 6,318 | 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）) | 270,718 | |
| （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 | 6,080,000 | |
| 割引率 | 4.0% | 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 | 4.5% | |
| 積算価格 | 6,020,000 | |
| 土地比率 | 47.0% | |
| 建物比率 | 53.0% | |
| 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 | | |

（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 2026 年 10 月 19 日付「2026 年８月期決算短信（ＲＥＩＴ）」で公表した 2027 年２月期（2026 年９月１日～2027 年２月 28 日）及び 2027 年８月期（2027 年３月１日～2027 年８月 31 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/

**■三菱地所グループの物流施設事業について**

三菱地所グループは、物流施設の開発・運営にとどまらず、物流拠点や多様なプレーヤーをつなぎ、物流全体の最適化を支える「物流ネットワークデベロッパー」を目指しています。

三菱地所グループの物流事業では、三菱地所、東京流通センター、三菱地所設計、三菱地所投資顧問及び本投資法人が連携し、「用地取得・開発」「運営・管理」「保有・アセットマネジメント」のすべてのフェーズに対応する一貫体制を構築しています。その強みを活かし、次世代モビリティに対応した高速道路 IC 直結の「次世代基幹物流施設」、三菱地所の物流施設シリーズ「ロジクロス」、半世紀超にわたり首都圏の物流を支えてきた「東京流通センター」を有機的につなぎ、幹線輸送から地域輸配送、ラストマイルまでを支える、強靭かつ持続可能な物流基盤の構築を推進しています。また、各物流拠点をイノベーションの実証・実装の場として活用し、自動運転をはじめとする次世代モビリティや先進技術の導入、多様なパートナーとの協創を通じて、輸送・保管・荷役の効率化と新たな物流価値の創造にチャレンジしています。

今後も、「貸す」から「つなぐ」へと進化する物流事業を通じて、拠点と拠点、人とモノ、企業と企業を結び、持続可能な物流インフラの実現と物流の未来を支える新たな価値の創造を推進してまいります。

＜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の概要

| 区分 | 物件名称 | 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値（%） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 物流施設 | MJロジパーク岡崎1 | 大和不動産鑑定株式会社 | 2026年10月 | － | 103,504 | 1.3 |

（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。