

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

国内資産の追加取得に関するお知らせ (匿名組合出資持分)

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、下記のとおり匿名組合出資持分(以下「本匿名組合出資持分」といいます。)を追加取得(以下「本追加取得」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. 本追加取得の概要

特定資産の種類	資産名称	取得価格	対象不動産の名称	取得先	取得年月日 (注2)	媒介の有無
匿名組合出資持分 (注1)	MRB1 合同会社 (以下「本合同会社」といいます。)匿名組合出資持分	192百万円 (追加匿名組合出資 (注3)総額のうち 16.7%)	ロジクロス船橋 (以下「本物件」といいます。)	MRB1 合同会社	2025年 12月22日	該当なし

(注1) 取得予定資産は、本物件を信託財産とする信託の受益権(以下「本信託受益権」といいます。)を取得する予定である本合同会社を営業者とする匿名組合契約(以下「本契約」といいます。)に係る匿名組合出資持分です。

(注2) 「取得年月日」は、本契約に基づく追加出資日を記載しています。

(注3) 「追加匿名組合出資」とは、本合同会社が本信託受益権の取得に際して追加で募集を行う匿名組合出資をいいます。

- (1) 取 得 資 金 手元資金
- (2) 決 済 方 法 追加出資日までに全額支払

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。

本合同会社は 2025 年 3 月に既存の 2 物件の信託受益権（注）を組入れて組成した追加取得型ブリッジファンドで、今後の外部成長における柔軟性の確保及び出資を通じた資本効率の向上を企図して組成したものです。2026 年 3 月 31 日までの期間中に最大で 800 億円までの物件を追加で取得可能であり、本追加取得はこの追加取得枠を活用した取組みです。本匿名組合出資持分の裏付資産である本信託受益権の取得額は 75 億円で、当該取得により本合同会社の取得合計額は 294 億円となります。また、本信託受益権の取得のために追加される匿名組合出資のうち 192 百万円（追加匿名組合出資総額のうち 16.7%）について本投資法人が追加出資を行い、本投資法人の本合同会社に対する匿名組合出資額は合計で 720 百万円となりました。

本物件は、三菱地所が開発した物流施設で、本日現在で稼働率が 100%であり、中長期的に安定的なキャッシュフローが見込まれると評価しています。本物件は首都圏内陸部への広域配送に適した地上 4 階建のマルチテナント型物流施設です。柱スパン 11.0m×11.0m と余裕をもたせた設計で、自由度の高いレイアウトが可能である点が特徴です。

なお、本匿名組合出資持分については、第三者による評価レポートを取得し、出資持分の評価について投資の妥当性を確認しています。

（注）既存の 2 物件の信託受益権については、2025 年 3 月 26 日付「国内資産の取得に関するお知らせ（匿名組合出資持分）」をご参照ください。

3. 本追加取得の内容

（1）出資対象である匿名組合の概要

営業者名	MRB1 合同会社								
匿名組合出資の総額	4,320 百万円								
匿名組合契約の有効期間	2029 年 3 月 28 日 但し、かかる期間の末日において本合同会社が本信託受益権を取得するために締結予定の金銭消費貸借契約及びこれに関連する契約に基づいて生じる本合同会社の貸付人に対する一切の金銭債務（以下「本件債務」といいます。）が完済されていない場合には、本件債務が完済される日の翌日まで自動的に延長されます。								
匿名組合契約の概要	匿名組合契約の概要は以下の通りです。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">MRB1 合同会社</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">本信託受益権（注2）等 29,481 百万円</td> <td style="width: 50%; text-align: center;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン（シニア） 18,691 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン（メザニン） 3,680 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン（ジュニア） 2,790 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">匿名組合出資 4,320 百万円（注3）</td> </tr> </table> </td> </tr> </table> <p>（注1） 金額は単位未満切捨てであり、記載されている金額を足し合わせても、合計値と一致しないことがあります。</p> <p>（注2） 本表において「本信託受益権」とは、主として本物件を含む 3 物件に係る信託受益権を個別に又は総称していいます。</p> <p>（注3） 匿名組合出資の総額（以下「本匿名組合出資総額」といいます。）のうち、本投資法人は本追加取得により 192 百万円を取得し、合計の取得額は 720 百万円（匿名組合出資総額の 16.7%）となります。</p> <p>（注4） 匿名組合出資に対する支払いは、ノンリコース・ローン（シニア）、ノンリコース・ローン（メザニン）及びノンリコース・ローン（ジュニア）の支払いに劣後します。</p> <p>計算期間：毎年 7 月 1 日から 12 月末日及び 1 月 1 日から 6 月末日までの各期間とします。 損益配分：各計算期間に本合同会社は、本合同会社が本信託受益権を取得し、本信託受益権又は本物件を管理又は処分することにより、受益者として利益を図る事業（本信託受益権の取得、匿名組合出資金の払戻し又は本件債務の返済のため、金員を借り入れることを含みます。）の遂行から生じた収益及び費用を基に算出された匿名組合損益を各匿名組合</p>	MRB1 合同会社		本信託受益権（注2）等 29,481 百万円	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン（シニア） 18,691 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン（メザニン） 3,680 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン（ジュニア） 2,790 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">匿名組合出資 4,320 百万円（注3）</td> </tr> </table>	ノンリコース・ローン（シニア） 18,691 百万円	ノンリコース・ローン（メザニン） 3,680 百万円	ノンリコース・ローン（ジュニア） 2,790 百万円	匿名組合出資 4,320 百万円（注3）
MRB1 合同会社									
本信託受益権（注2）等 29,481 百万円	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン（シニア） 18,691 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン（メザニン） 3,680 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ノンリコース・ローン（ジュニア） 2,790 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">匿名組合出資 4,320 百万円（注3）</td> </tr> </table>	ノンリコース・ローン（シニア） 18,691 百万円	ノンリコース・ローン（メザニン） 3,680 百万円	ノンリコース・ローン（ジュニア） 2,790 百万円	匿名組合出資 4,320 百万円（注3）				
ノンリコース・ローン（シニア） 18,691 百万円									
ノンリコース・ローン（メザニン） 3,680 百万円									
ノンリコース・ローン（ジュニア） 2,790 百万円									
匿名組合出資 4,320 百万円（注3）									

	員の出資割合に応じて配分します。
優先交渉権の概要	<p>(1) 権利の内容： 本投資法人が本信託受益権の購入について優先的に交渉する権利。但し、本投資法人は、本信託受益権を購入する義務を負うものではありません。</p> <p>(2) 優先交渉権の行使条件： 以下の条件等を満たすこととしています。 ① 売却価格は、利益見込額が、本匿名組合出資総額に係る目標内部収益率（IRR）を超過することとなる金額とします。 ② 本信託受益権の取得時期は2029年3月28日までを目途とします。</p> <p>(3) 優先交渉期間 2025年3月26日から2029年3月28日までの間</p>

(2) 本物件の概要

以下の表は、本物件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、本物件の概要及び後記「(3) 匿名組合出資先の営業者の概要」に記載の本合同会社の情報は、本日現在までに、本合同会社から提供を受けた情報に基づき記載したものであり、時点の注記がないものについては、原則として、2025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、主たる建物の登記簿上の種類を記載しています。

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、2025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。

物件名称	ロジクロス船橋	
用途	倉庫	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
信託受益権 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	2022年12月23日
	信託期間満了日	2035年12月31日
土地	所有形態	所有権
	所在地	千葉県船橋市南海神一丁目1896番11
	敷地面積	11,689.54 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	2021年12月8日
	延床面積	23,695.12 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	信託受益権には、営業者に対するノンリコース・ローンの貸付人を質権者とする質権が設定される予定です。	
鑑定評価額	取得なし	
不動産鑑定機関	—	
PM会社	三菱地所株式会社	
賃貸借の 内容	テナント数	1
	主なテナントの名称	日本通運株式会社
	年間賃料	非開示(注)
	敷金・保証金	非開示(注)
	賃貸面積	23,563.26 m ²
	賃貸可能面積	23,563.26 m ²
	稼働率	100.0%
特記事項	該当事項はありません。	

(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。

(3) 匿名組合出資先の営業者の概要

名称	MRB1 合同会社
所在地	東京都新宿区四谷二丁目9番地15 東京ユナイテッド総合事務所内
代表者の役職・氏名	代表社員 エムアールビーワン一般社団法人 職務執行者 池田 卓也
事業内容	1. 有価証券及び信託受益権の取得、保有、管理及び処分 2. 販売用不動産の取得、保有、管理及び処分 3. 金銭債権の取得、保有及び処分 4. 再生可能エネルギー発電事業に係る発電設備等の仕入、保有及び販売 5. 再生可能エネルギーに係る発電事業 6. 前各号に付帯関連する一切の業務
資本金	10万円(2025年12月22日現在)
設立年月日	2024年12月18日
純資産	非開示(注)
総資産	非開示(注)
匿名組合出資者	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	本投資法人は、本合同会社の匿名出資持分の16.7%を保有する予定です。以上を除き、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) 開示の承認が得られていないため、非開示としています。

4. 本物件の鑑定評価書等の概要

本物件の鑑定評価書等は、本資産運用会社が本物件の取得の検討を開始した段階で鑑定評価書等の取得を予定しているため、本日現在、本資産運用会社及び本投資法人において鑑定評価書等は取得していませんが、本匿名組合出資持分に関し、第三者による評価レポートを取得し、出資持分の評価について投資の妥当性を検証しています。

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

本追加取得による本投資法人の2026年2月期(2025年9月1日~2026年2月28日)及び2026年8月期(2026年3月1日~2026年8月31日)の運用状況に与える影響は軽微であり、2025年10月16日付で公表した2026年2月期及び2026年8月期の運用状況及び分配金の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/>

【参考資料】
本物件の外観写真・周辺地図

ロジクロス船橋

