

第1期(2017年1月期) 決算説明会資料

2017年3月17日

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人



証券コード

3471



Mitsui Fudosan
Logistics Park Inc.

1.三井不動産が手掛ける物流REITの始動

1-1 IPOサマリー	……	P3
-------------	----	----

2.第1期決算概要及び第2期業績予想

2-1 決算ハイライト	……	P5
2-2 第1期 P/L	……	P6
2-3 第2期 業績予想	……	P7
2-4 分配金推移	……	P8

3.本投資法人の基本戦略

3-1 投資法人の基本戦略	……	P10
3-2 三井不動産の物流施設事業と物流REIT	……	P11
3-3 投資法人の成長戦略	……	P12

4.本投資法人の特徴

4-1 ポートフォリオ	……	P14
4-1-1ロケーション	……	P15
4-1-2クオリティ	……	P17
4-1-3バランス	……	P19
4-2 外部成長	……	P21
4-3 内部成長	……	P24
4-4 財務戦略	……	P27
4-5 投資主リレーション	……	P29

5.物流マーケット概要

5-1 物流マーケット概要	……	P31
---------------	----	-----

6.Appendix

• 損益計算書及び貸借対照表	……	P36
• 個別物件収支	……	P37
• 期末鑑定評価の概要	……	P38
• ESGへの取組み	……	P39
• 金利マーケットデータ	……	P41
• 有利子負債の状況	……	P42
• 投資口価格推移	……	P43
• 投資主の状況	……	P44

1.三井不動産が手掛ける物流REITの始動

総合デベロッパー三井不動産が手掛ける物流施設中心型J-REITの始動

IPO Overview

ローンチ日	2016年7月1日	発行価格	270,000 円
上場日	2016年8月2日	発行金額	60,156 百万円
募集投資口数	222,800 口	払込金額	58,050 百万円
発行済投資口数	224,000 口	ポートフォリオ	9 物件 / 75,510 百万円 (取得価格ベース)

投資口価格の推移



* 上場初値を起点として記載しています。
* 東証REIT指数は、2016年8月2日の始値を基準に指数化しています。

市場の反応

三井不動産ロジスティクスパーク (3471) : スポンサーカ生かした持続成長に期待集まる (トムソン・ロイター社 DealWatch 一部抜粋)

投資家からは、スポンサーのパイプラインが豊富にあり外部成長が見込めるといった声が出たほか上場時に組み入れる物件が築浅・好立地である点にも評価が集まったという。Eコマースの拡大を背景に物流施設の需要には伸び代があるとの見方も支援材料となったようだ。

一般投資家に70%、機関投資家に30%を配分した。この配分に対して「**一般投資家分に約8倍、機関投資家分に約25倍、全体で約13倍**」の需要を集め、公開価格は仮条件の上限でプライシングされた。

日経ヴェリタス 「ディール・オブ・ザ・イヤー2016」エクイティファイナンス ベスト部門 **第1位受賞**

*日経ヴェリタス 2016/12/25より抜粋

2.第1期決算概要及び第2期業績予想

(第1期決算期間 自：2016年3月4日 至：2017年1月31日)

2-1 決算ハイライト

アセット	期末資産規模 (取得価格総額)	期末鑑定評価額 (2017年1月31日時点)	保有資産 エリア比率	期末稼働率*1
	9物件 755 億円	9物件 784 億円	首都エリア 93.9%	100%
デット	期末有利子負債残高	期末LTV*2	期末平均借入金利率	信用格付 (JCR)
	200 億円	第1期末実績 24.5% 第2期末予想 21.8%	0.26%	AA- (安定的)
エクイティ	1口当たり分配金*3	1口当たりNAV*4		
	第1期実績 5,198 円 第2期予想 5,190 円	278,517 円		

*1 「期末稼働率」は契約締結ベースの稼働率を記載しています。

*2 期末LTV = 有利子負債残高 ÷ 総資産

*3 利益超過分配金を含みます。

*4 一口当たりNAV = (純資産 + 鑑定評価をベースとした含み益) ÷ 発行済投資口数。各項目の数値については、「6. Appendix」をご参照ください。

2-2 第1期（2017年1月期） P/L

(単位：百万円)	2016年8月2日発表 第1期予想	2016年9月13日発表 第1期予想 (a)	第1期実績 (b)	差異 (b)-(a)
営業収益	2,345	2,345	2,383	+37
営業費用	1,121	1,125	1,075	△50
うち 減価償却費	569	569	553	△16
営業利益	1,224	1,219	1,307	+88
営業外費用	259	212	196	△16
経常利益	965	1,007	1,111	+104
当期純利益	964	1,006	1,110	+104
1口当たり分配金 (DPU)(円)	4,794	4,923	5,198	+275
うち1口当たり 利益分配金(EPU)(円)	4,306	4,491	4,955	+464
うち1口当たり 利益超過分配金 (円)	488	432	243	△189
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	19.2%	16.9%	9.8%	—

差異の主な内訳	
営業収益	
太陽光発電設備賃料の増加	+19
家賃共益費収入の増加	+16
その他営業収益の増加	+2
営業費用	
外注委託費の減少	△18
その他不動産賃貸費用の減少	△17
減価償却費の減少	△16
その他営業費用の増加	+1
営業外費用	
投資口発行関連費の減少	△12
その他営業外費用の減少	△4

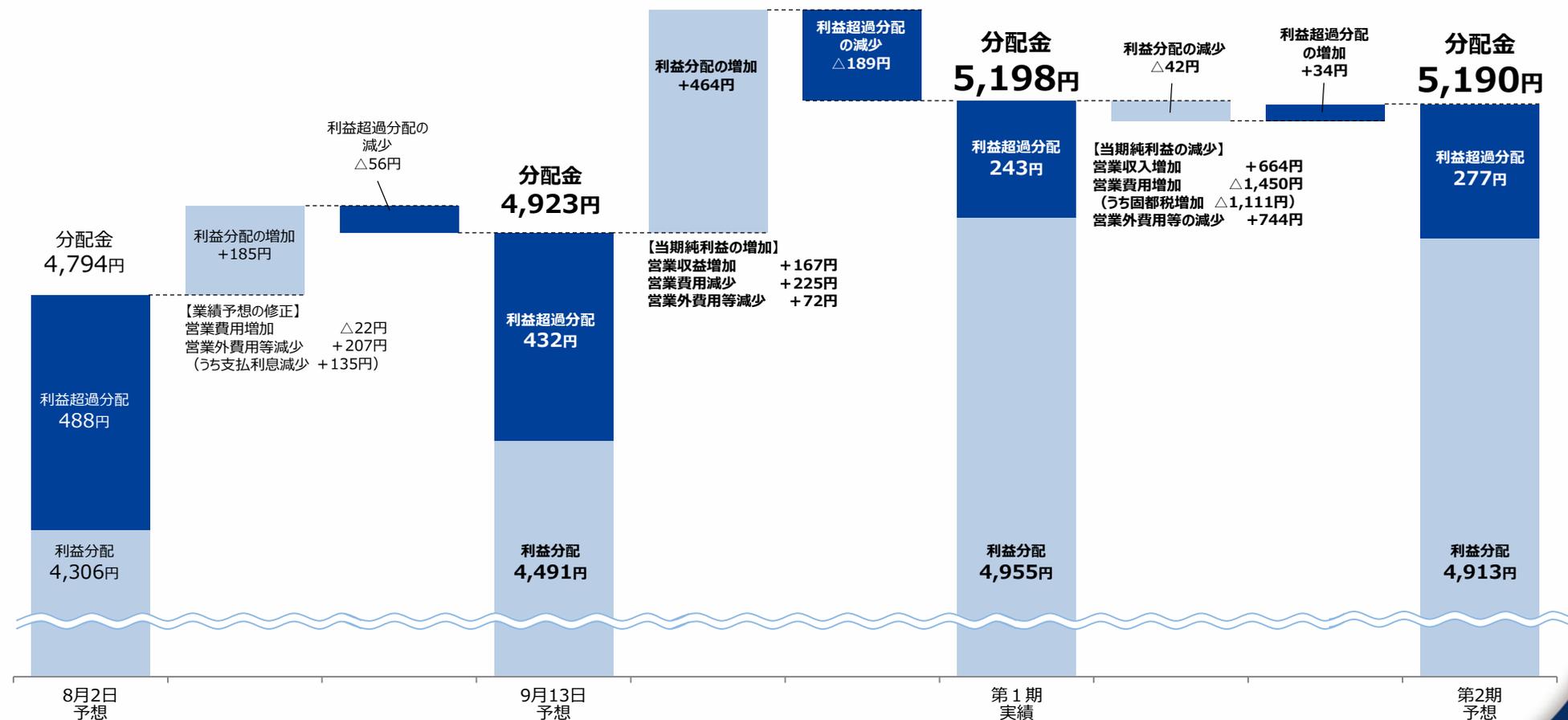
<ご参考> FFOベース1口当たり分配金 算定式	
FFO	= 当期純利益 + 減価償却費 …①
配当原資	= ① FFO × 70% …②
1口当たり 分配金	= ② 配当原資 ÷ 発行済投資口数

2-3 第2期（2017年7月期）業績予想

	第1期実績 (a)	第2期予想 (b)	差異 (b)-(a)	差異の主な内訳	<参考> 第3期予想
営業収益	2,383	2,531	+148	営業収益 全9物件の通期稼働等による増収 +111 太陽光発電設備賃料の増加 +37	2,520
営業費用	1,075	1,400	+324	営業費用 固定資産税・都市計画税等の 費用計上化による増加 +249 全9物件の通期稼働等による増加 +26 その他営業費用の増加 +49	1,385
うち 減価償却費	553	560	+6		560
営業利益	1,307	1,131	△176		1,135
営業外費用	196	30	△166	営業外費用 投資口発行関連費の剥落 △104 創業関連費の剥落 △56 その他営業外費用の減少 △6	29
経常利益	1,111	1,101	△10		1,106
当期純利益	1,110	1,100	△9		1,105
1口当たり分配金 (DPU)(円)	5,198	5,190	△8		5,207
うち1口当たり 利益分配金(EPU)(円)	4,955	4,913	△42		4,936
うち1口当たり 利益超過分配金(円)	243	277	+34		271
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	9.8%	11.0%	-		10.8%

2-4 分配金推移

- 第1期は、9月13日予想対比+275円となる5,198円の1口当たり分配金を達成
- 第2期は、第1期対比△8円となる5,190円の1口当たり分配金を予定
- 1口当たり利益分配金（EPU）は当期純利益の増減を100%分配する一方、1口当たり分配金（DPU）は当期純利益の増減等を含むFFOの増減の70%の分配に限定



3.本投資法人の基本戦略

3-1 投資法人の基本戦略

本投資法人は、総合デベロッパーである三井不動産と物流施設事業における戦略的な協働関係（戦略的パートナーシップ）を構築し、投資主価値の最大化を目指します。

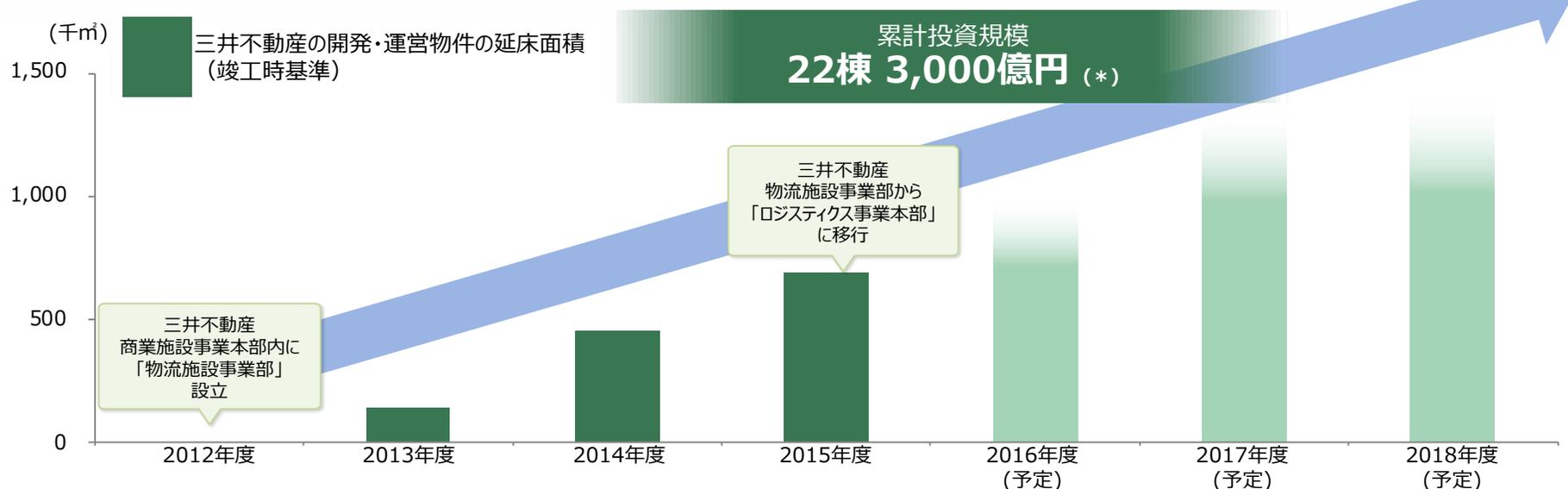
■ 三井不動産は主に「開発」の役割を担い、本投資法人は主に「保有」の役割をそれぞれ担います。



* 上記写真は優先情報提供対象物件のみを掲載しています。

3-2 三井不動産の物流施設事業と物流REIT

三井不動産における物流施設事業における成長の軌跡



(*) 「累計投資規模」は、三井不動産が2016年3月24日付で公表した資料に基づいて記載しています。詳細は本資料のP.45「三井不動産の主要な開発・運営実績について」をご参照ください。

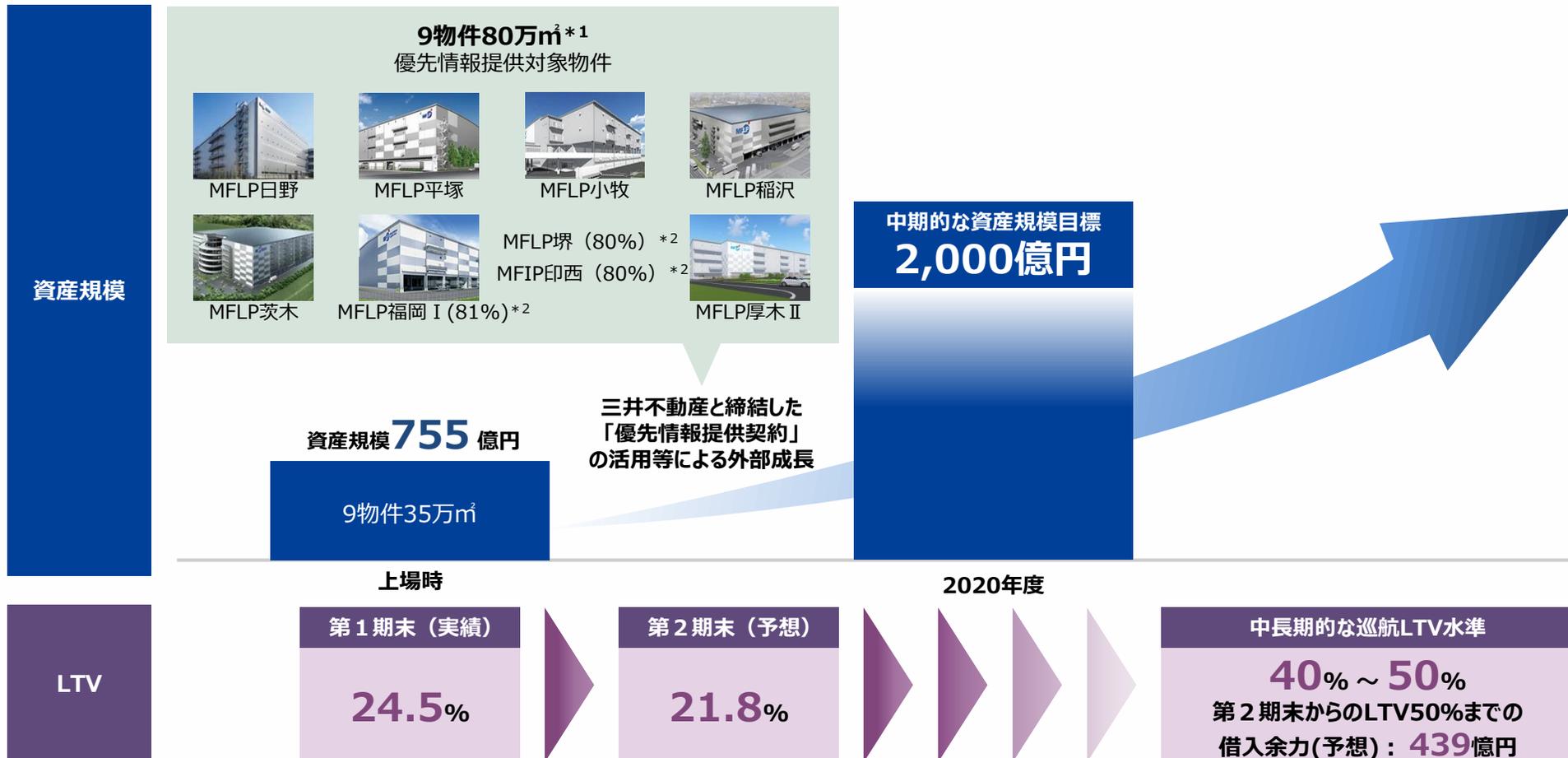
三井不動産中期経営計画「イノベーション2017 ステージⅡ」成長戦略



*出所：三井不動産が2015年5月14日付で公表したグループ中期経営計画「イノベーション2017 ステージⅡ」

優先情報提供契約とレバレッジの活用による安定的成長

- 本投資法人は、2020年度までに取得価格ベースで資産規模2,000億円の達成を目指します。
- レバレッジの活用により、着実な外部成長を伴った安定的な分配金成長を目指します。



*1 優先情報提供の対象となる面積（準共有持分勘案後）を示しています。

*2 カッコ内の比率は、優先情報提供の対象となる準共有持分の割合を示しています。

4.本投資法人の特徴

4-1 ポートフォリオ

4-1-1 ロケーション

4-1-2 クオリティ

4-1-3 バランス

4-2 外部成長

4-3 内部成長

4-4 財務戦略

4-5 投資主リレーション

4-1 ポートフォリオ（一覧）

三井不動産が開発した先進的物流施設「MFLP」を重点投資対象とした首都エリアメイン、 築浅の安定したポートフォリオ

取得資産合計	巡航（第2期予想） NOI利回り*1	第1期末 平均築年数*2	第1期末 平均稼働率*3
9 物件/ 755 億円	5.3%(償却後3.8%)	3.2年	100%

区分	物件 番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	第1期末 鑑定評価額 (百万円)	延床面積*4 (㎡)	築年数*2 (年)	稼働率*3 (%)
物流不動産	1	GLP・MFLP 市川塩浜 (準共有持分50%)	千葉県市川市	15,500	15,800	105,019 (52,509)	3.0	100
	2	MFLP 久喜	埼玉県久喜市	12,500	13,200	73,153	2.6	100
	3	MFLP 横浜大黒 (準共有持分50%)	神奈川県横浜市	10,100	10,300	100,530 (50,265)	7.8	100
	4	MFLP 八潮	埼玉県八潮市	9,650	9,990	40,728	2.9	100
	5	MFLP 厚木	神奈川県愛甲郡	7,810	8,120	40,942	1.9	100
	6	MFLP 船橋西浦	千葉県船橋市	6,970	7,210	30,947	2.0	100
	7	MFLP 柏	千葉県柏市	6,300	6,570	31,242	1.2	100
	8	MFLP 堺 (準共有持分20%)	大阪府堺市	4,500	4,810	125,127 (25,025)	2.4	100
	小計または平均		-	73,330	76,000	547,691 (344,814)	3.2	100
インダストリアル 不動産	9	MFIP 印西 (準共有持分20%)	千葉県印西市	2,180	2,400	40,478 (8,095)	2.9	非開示
	小計または平均		-	2,180	2,400	40,478 (8,095)	2.9	非開示
合計または平均			-	75,510	78,400	588,170 (352,910)	3.2	100

*1 巡航NOI利回りは、第2期の業績予想の前提となるNOIを、取得価格で除した値を表示しております。

*2 「築年数」は、主たる建物の登記簿上の新築年月から2017年1月31日までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。小計欄及び合計欄には取得価格に基づく加重平均値を記載しております。

*3 「稼働率」は2017年1月31日時点における契約締結ベースの稼働率を記載しております。

*4 「延床面積」に記載されているカッコ書きの数値は持分勘案後のものを記載しております。

4-1-1 ロケーション①

取得資産

- ランプウェイ型MFLP
- スロープ型MFLP
- ボックス型MFLP
- MFIP

優先情報対象物件

- ランプウェイ型MFLP
- スロープ型MFLP
- ボックス型MFLP

三井不動産開発物件

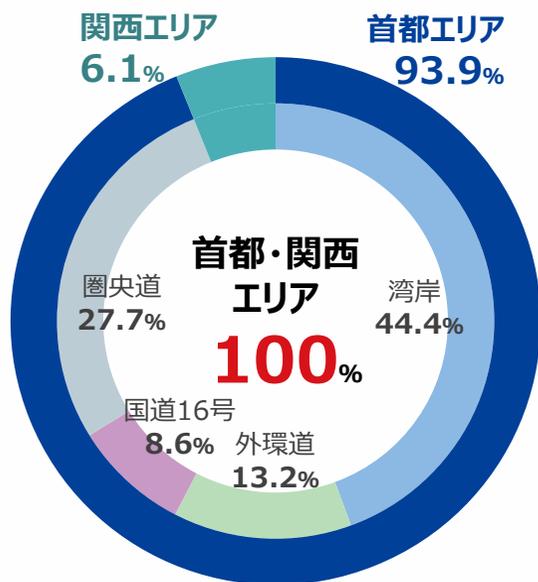
- ランプウェイ型MFLP
- スロープ型MFLP
- ボックス型MFLP
- アクセスポイント
- 三井不動産の戦略エリア



4-1-1 ロケーション②

- 立地の分散が効いたポートフォリオ
- 交通結節点へのアクセスに優れた立地
- 従業員の通勤利便性を考慮した立地

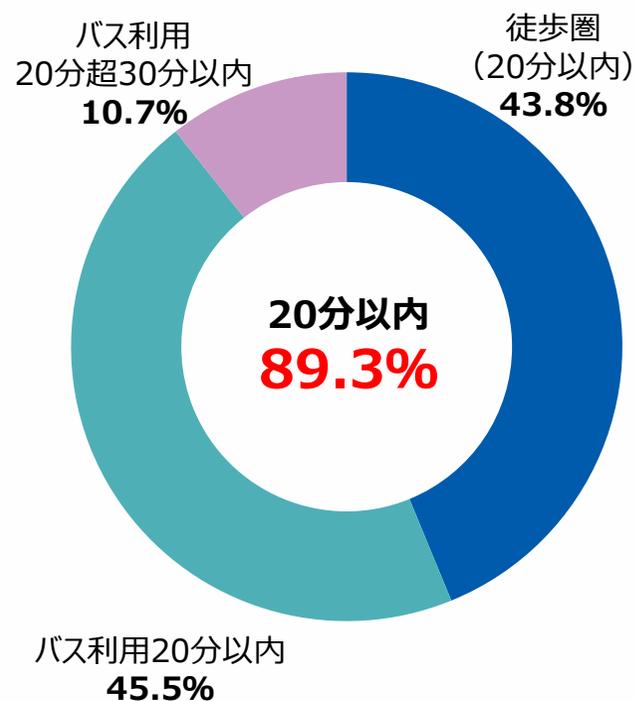
投資エリア



高速ICまでのアクセス距離



最寄駅へのアクセス時間



*上記円グラフは、取得価格ベースにて算出した数値を記載しております。

本投資法人は主として以下の標準仕様を満たす先進的物流施設に投資を行います。

先進的物流施設

大規模

[延床面積] **10,000m²以上**

防災

免震、耐震、非常用発電 等対応

高機能

[柱間隔] **10m以上**

[有効天井高] **5.5m以上**

[床荷重] **1.5t/m²以上**

*MFLP及び各保有資産は、上記の標準仕様及び特徴のすべてを備えているものではありません。

業務効率の高い先進的物流施設



4-1-2 クオリティ②

本投資法人は三井不動産が総合デベロッパーとして培った様々なノウハウを物流施設にも応用した「三井不動産クオリティを備えた先進的物流施設」に投資を行います。

三井不動産クオリティ



三井不動産クオリティの具体例（イメージ）*

& Worker



カフェテリア・売店



宅配ロッカー



レンタサイクル



ららぽーと割引券

& Tenant



通勤用シャトルバス



カーシェアリング



BCP対策



人材派遣会社常駐

& Community



交流空間の創出



保育施設

& Earth



太陽光パネル



LED照明

*写真はイメージであり、MFLP及び各保有資産は、上記の標準仕様及び特徴のすべてを備えているものではありません。また、一部の具体例は本投資法人が保有していない物件のものも含まれます。

4-1-3 バランス①

土地特性とテナントニーズを踏まえて開発された「MFLP」を中心に取得することにより、
バランスのとれたポートフォリオを構築し、成長性と安定性を確保

	物流不動産	工業不動産
	投資比率 80%以上	投資比率 20%以下
物流 ニーズ	配送ニーズ	保管ニーズ
テナント タイプ	マルチテナント対応型	一棟借りテナント対応型

ランプウェイ型MFLP

GLP・MFLP市川塩浜



MFLP堺



MFLP横浜大黒



スロープ型MFLP

MFLP久喜



MFLP厚木



ボックス型MFLP

MFLP八潮



MFLP船橋西浦



MFLP柏

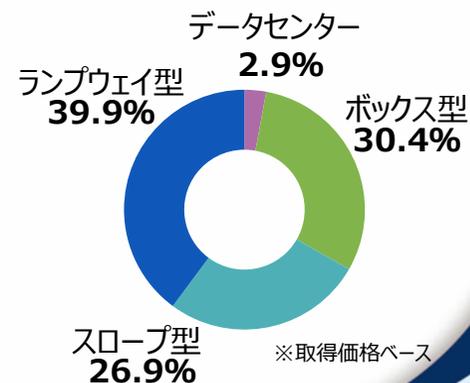


MFIP (三井不動産工業パーク)

MFIP印西



物件タイプ別比率

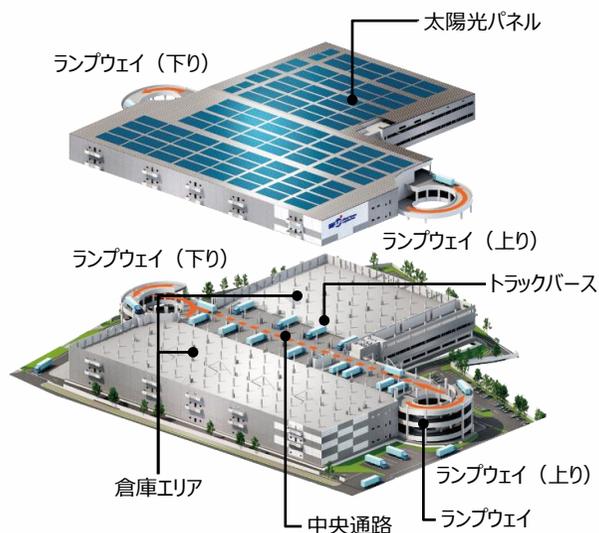


4-1-3 バランス②

三井不動産が展開する物流施設のタイプ

ランプウェイ型MFLP

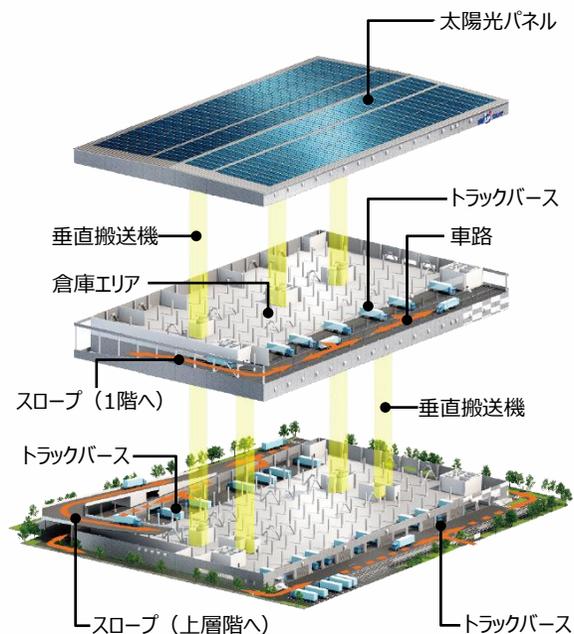
- マルチテナント対応、仕分・流通、保管ともに高い対応力



- ✓大規模な用地に適したタイプ
- ✓各階にトラックが直接アクセス可能なランプウェイを有する

スロープ型MFLP

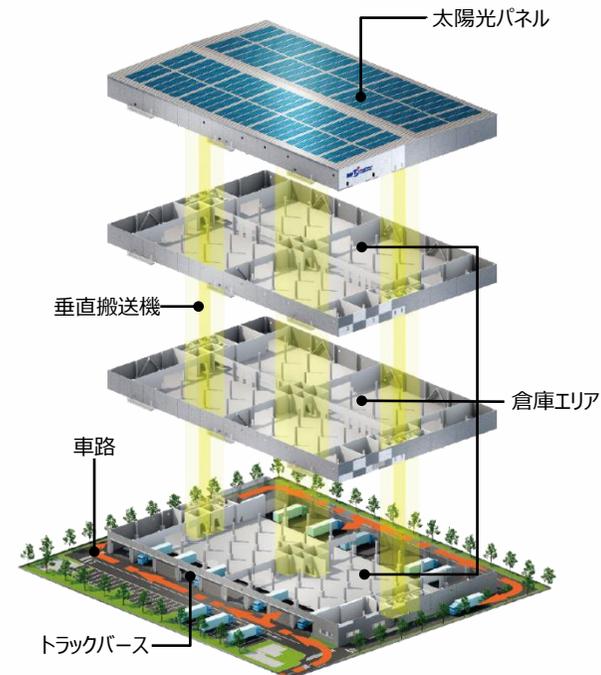
- ランプウェイ型、ボックス型の間mediateタイプ



- ✓中規模な用地に適したタイプ
- ✓一部の階にトラックが直接アクセス可能なスロープを有する
- ✓その他のフロアには垂直搬送機等に対応

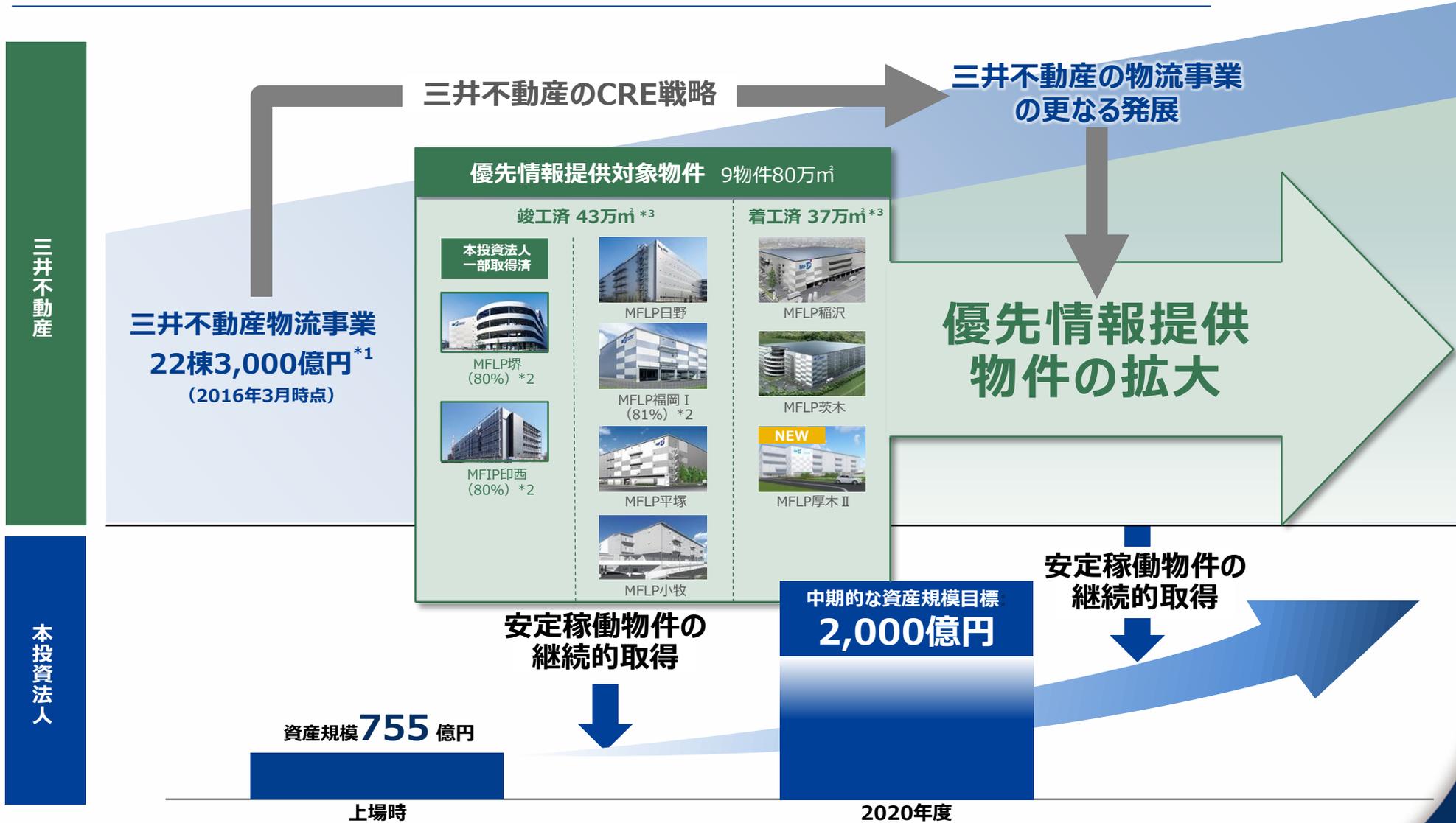
ボックス型MFLP

- 保管ニーズや棟借りニーズに対応可能



- ✓比較的中小規模な用地に適したタイプ
- ✓トラックは1階のバスへアクセス可能
- ✓その他のフロアには垂直搬送機等に対応

三井不動産の物流施設事業の成長力及び豊富なパイプラインを活用した外部成長



*1 三井不動産が2016年3月24日付で公表した資料に基づいて記載しています。詳細は本資料のP.45「三井不動産の主要な開発・運営実績について」をご参照ください。

*2 カッコ内の比率は、優先情報提供の対象となる準共有持分の割合を示しています。

*3 優先情報提供の対象となる面積（準共有持分勘案後）を示しています。

4-2 外部成長②

三井不動産の主要な開発・運営実績 *1

竣工年度 *2	開発・運営物件	所在	延床面積	本投資法人による取得 *3	優先情報提供対象物件 *4
2013年度	MFLP横浜大黒	神奈川県横浜市	100,530㎡	● (50%)	—
	GLP・MFLP 市川塩浜	千葉県市川市	105,019㎡	● (50%)	—
	MFLP八潮	埼玉県八潮市	40,728㎡	●	—
2014年度	MFLP久喜	埼玉県久喜市	73,153㎡	●	—
	MFLP堺	大阪府堺市	125,127㎡	● (20%)	● (80%)
	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	30,947㎡	●	—
	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	40,942㎡	●	—
	MFIP印西	千葉県印西市	40,478㎡	● (20%)	● (80%)
2015年度	MFLP日野	東京都日野市	204,805㎡	—	●
	MFLP柏	千葉県柏市	31,242㎡	●	—
2016年度	MFLP船橋I	千葉県船橋市	198,390㎡	—	—
	MFLP福岡I	福岡県糟屋郡	32,477㎡	—	● (81%)
	MFLP平塚	神奈川県平塚市	33,106㎡	—	●
	MFLP小牧	愛知県小牧市	42,514㎡	—	●
2017年度	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	73,364㎡	—	●
	MFLP茨木	大阪府茨木市	241,952㎡	—	●
	MFLP厚木II	神奈川県伊勢原市	54,812㎡	—	● NEW
2018年度	MFLP平塚 II	神奈川県平塚市	約 43,400㎡	—	—
2021年度	東京レールゲート EAST*5	東京都品川区	約161,000㎡	—	—
未定	川越プロジェクト	埼玉県川越市	未定	—	—

優先情報提供に関するフロー



*1 三井不動産の主要な開発・運営実績については、本資料のP.45「三井不動産の主要な開発・運営実績について」をご参照ください。

*2 「MFLP横浜大黒」については運営開始年度を記載しています。なお、当該物件の竣工年度は2009年度です。

*3 カッコ内の比率は、保有資産に係る準共有持分割合を示しています。

*4 カッコ内の比率は、優先情報提供の対象となる準共有持分の割合を示しています。

*5 「東京レールゲートEAST」は三井不動産が開発業務を受託し、開発計画の企画立案、テナント誘致を行い、竣工後はマスターリース等を行うものであり、現時点で当該物件の取得予定はありません。

総合不動産会社である三井不動産の総合力を活かした物件取得

三井不動産によるCRE戦略提案等を通じた物件取得

三井不動産は、顧客企業における不動産に関する潜在的ニーズを掘り起こし、かかる顧客企業のニーズに適合した不動産開発又は不動産売却等のソリューションを提供するといったCRE戦略の助言サービスに取り組んでいます。

本投資法人は三井不動産と緊密な連携を図ることによって、REITの外部成長並びにポートフォリオの更なる多様化、安定化につなげることが出来ると考えています。

第三者が開発した物流不動産の取得

本投資法人は、三井不動産が開発するMFLPに加えて、三井不動産グループのネットワーク及び本資産運用会社の独自のルートを活用して、第三者が開発した物流施設についても積極的に取得を行う予定です。

海外不動産への投資

本投資法人は、中長期的なグローバルニーズに対応出来る様に、規約上は海外不動産も取得可能としています。

顧客企業の多様なCREニーズ

企業物流の再構築

遊休地の活用

BSのスリム化

企業インフラの開発

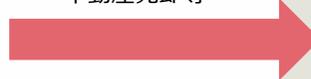


海外拠点の構築

CRE戦略提案



不動産売却等



都市に豊かさと潤いを

三井不動産



三井不動産
ロジスティクスパーク投資法人

三井不動産グループのプラットフォーム（事業基盤）及び顧客ネットワークを活用した安定運用

プロパティ・マネジメント業務における三井不動産グループのノウハウ活用

本投資法人は、原則として保有資産におけるプロパティ・マネジメント業務を三井不動産グループに委託します。

リーシングにおける三井不動産グループの顧客ネットワークの有効活用

本投資法人は、三井不動産グループが培ってきた幅広くかつ強固なネットワークを活用することで、ポートフォリオの安定した運用を実現できると考えています。

保有資産における既存リレーションのあるテナント比率 80%超



いずれの契約形態であっても、
物流企業及び荷主に直接営業が可能

3PL事業者



商業テナント・Eコマース



三井不動産グループの幅広い顧客ネットワークを最大限活用

オフィスビル事業 顧客ネットワーク 約3,000社*	商業施設事業 顧客ネットワーク 約2,300社*	有力3PL事業者との 強固なリレーション
-------------------------------	-----------------------------	-------------------------

*2016年3月時点

三井不動産グループのプラットフォーム（事業基盤）及び顧客ネットワークを活用した具体事例

第1期の具体事例

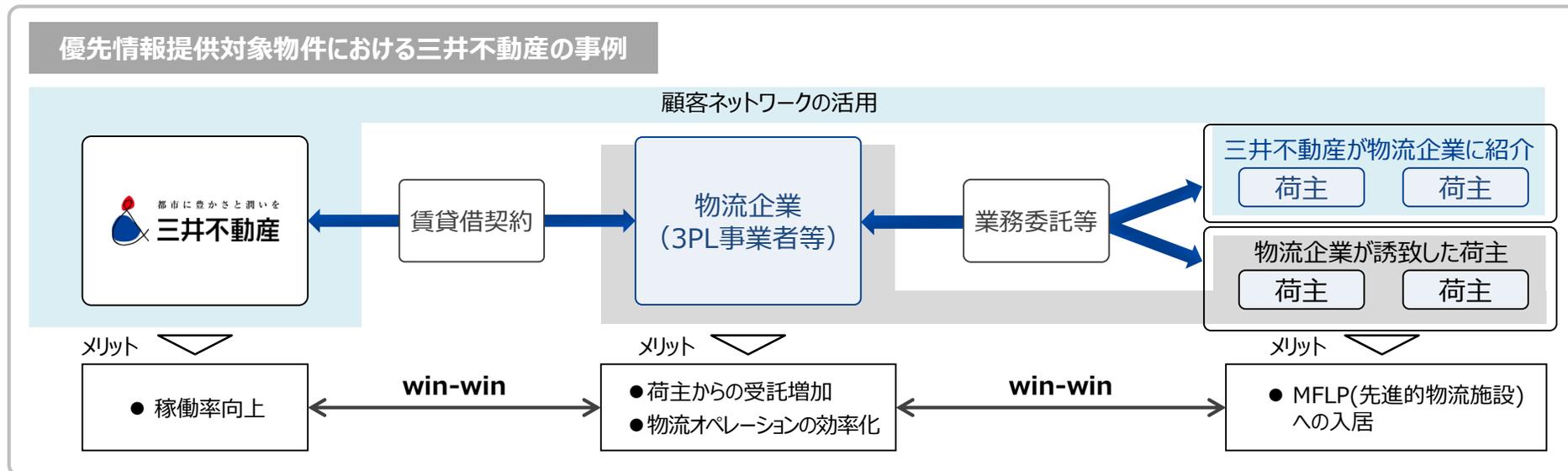
プロパティ・マネジメント

- リテナントにおける賃料増額
- 電気受給契約の見直しによる電気料金削減

リーシング

2016年8月末稼働率 : 99.5% → 2016年10月末 : 98.9% → 2017年1月末 : 100%

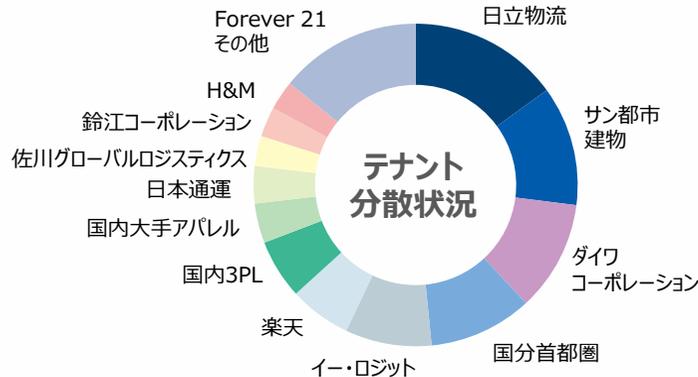
- テナント退去区画を他の既存テナントに短期賃貸
- テナント退去区画をリースアップ



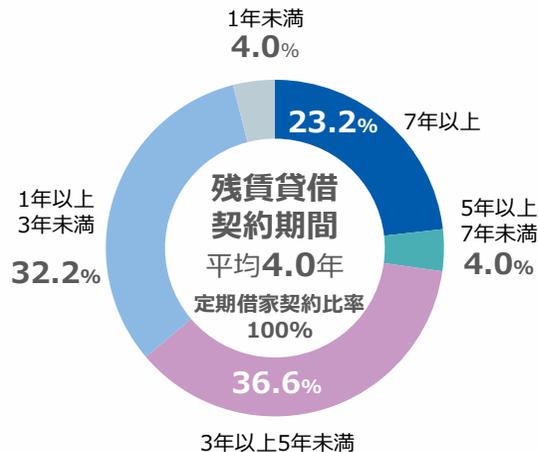
4-3 内部成長③

ソリューション型アセットマネジメントにより、中長期的なテナントリレーションを図りながら、 着実な内部成長を目指します。

保有資産におけるテナント及び賃貸借契約の状況

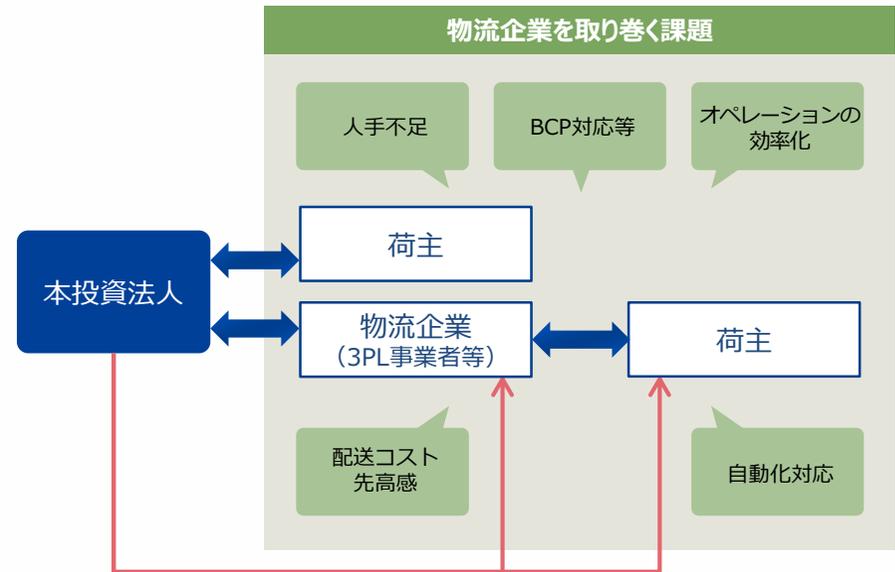


* 2017年1月31日現在における保有資産のうち建物に係る賃貸借契約
(売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場に係る賃貸借契約は除きます。)
記載の賃貸面積のテナント別比率を示しています。



* 賃貸面積ベース

今後のアセットマネジメントプランのポイント



三井不動産グループによるソリューション型AMの具体例

- 入居企業の人員確保に向けたコンサルティングサポート
- 3PL事業者と荷主のマッチング
- 館内従業員の快適な労働環境整備 (アメニティの更なる充実、三井不動産商業施設特典付与等)
- 倉庫内の設備投資提案

安定性を重視した財務運営

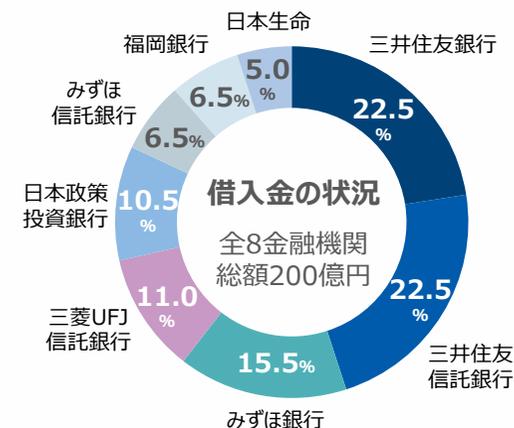
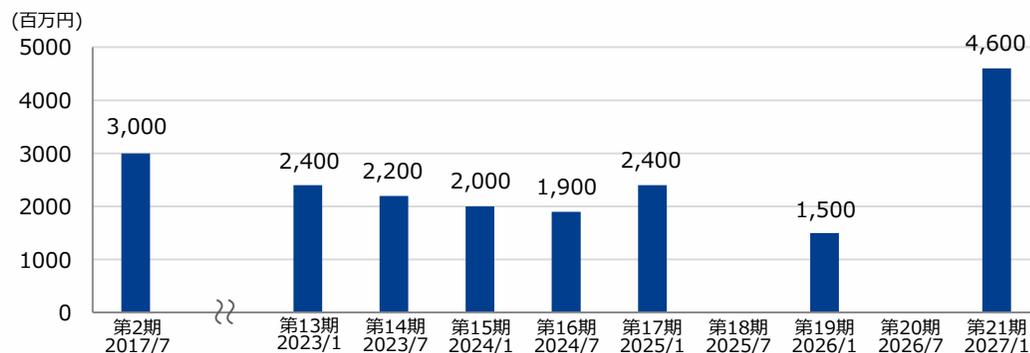
借入の状況

本投資法人は、国内有力金融機関からの調達を中心とした、安定したバンク・フォーメーションの構築を目指します。また、借入期間の長期化及び返済期間の分散等にも十分配慮して借入を行う予定です。

有利子負債合計	平均残存借入年限	平均借入金利
200億円	6.4年	0.26%

有利子負債の返済期限

* 2017年1月31日時点



LTVの状況

第1期末	第2期末予想	中長期的な巡航水準
24.5%	21.8%	40~50%

格付の取得

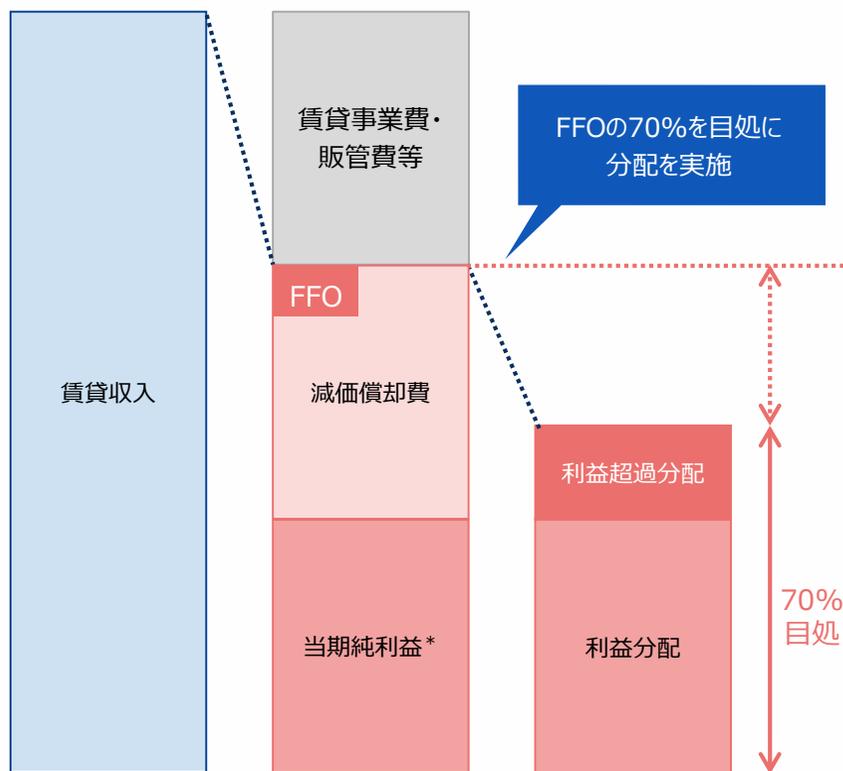
* 2017年1月31日時点

信用格付業者	格付内容	備考
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付: AA-	格付の見直し: 安定的

効率的なキャッシュマネジメント

一般的に、土地価格に比べて建物価格の比率が高い等の物流施設の特性を踏まえ、安定的な分配金水準の確保及び効率的なキャッシュマネジメントを両立させる観点から、利益超過分配を含む金銭の分配を原則として毎期継続的に行う方針です。

FFOを基準とした金銭分配のイメージ



*上図において、「当期純利益」に不動産売却損益等は含まれません。

利益を超える金銭の分配のポイント

分配金の水準

当面の間、当該営業期間におけるFFO（但し、不動産売却損益等を除きます。）の70%に相当する金額を目処として算定した分配金（利益超過分配を含む）を、原則として毎期継続的に行う方針です。

長期的な建物維持管理支出の確保

各営業期間において、エンジニアリング・レポートに記載された資本的支出相当額の6ヶ月平均額の2倍以上の金額を留保できる範囲内で、利益超過分配を実施するものとします。

財務安定性の確保

各営業期間内において、鑑定LTV*が60%を超える場合には、利益超過分配を実施しないものとします。

*鑑定LTV = 有利子負債 ÷ (総資産 - 保有不動産等簿価 + 鑑定評価額)

投資主との強固なリレーションシップ（信頼関係）構築による投資主価値の最大化

投資主利益と合致した運用報酬体系

本投資法人の投資主利益と本資産運用会社の利益を合致させることを目指します。

運用報酬Ⅰ	総資産額 × 0.1%（上限）
運用報酬Ⅱ	営業利益（運用報酬及び減価償却費控除前） × 5.5%（上限）
運用報酬Ⅲ	税引前当期利益（運用報酬控除前） × EPU（投資口1口当たり税引前当期利益（運用報酬控除前）） × 0.001%（上限）

三井不動産による本投資法人へのセიმボート出資

本投資法人は、三井不動産から12.9%の出資を受けています。（2017年1月31日時点）

一定の出資を受けることによって本投資法人の投資主と三井不動産の利益を一致させ、相互の利益向上を図る運用を行います。

12.9%

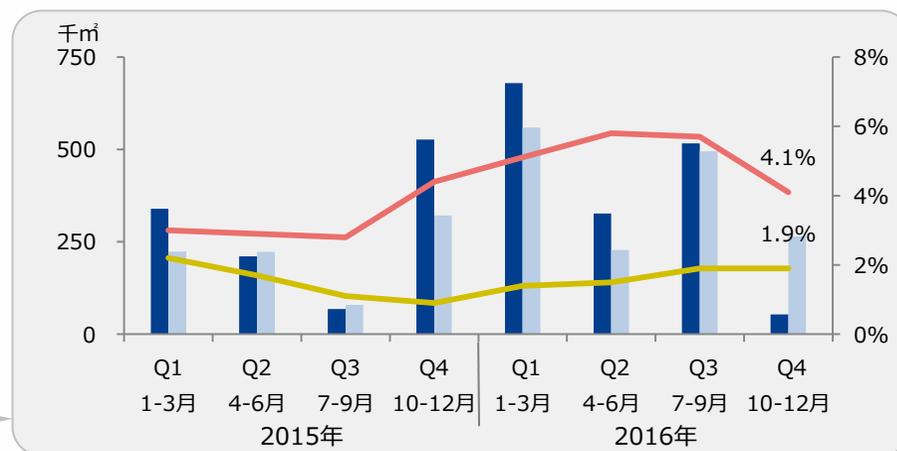
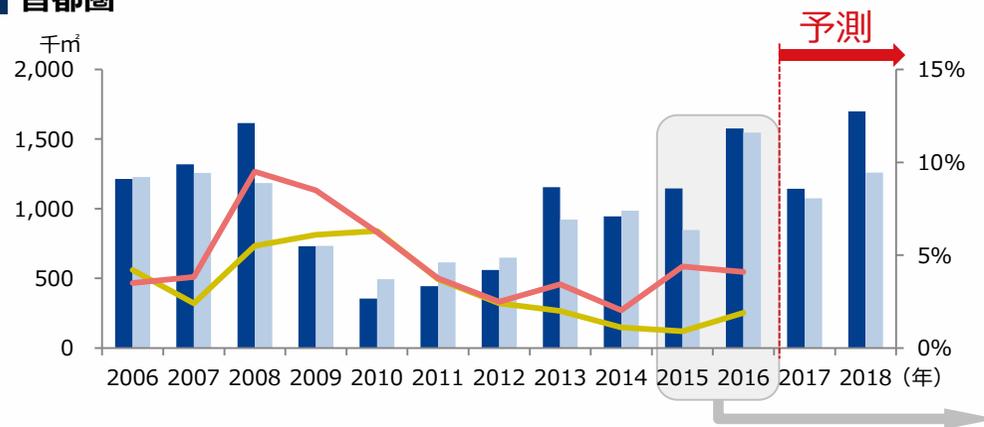
5. 物流マーケット概要

5-1 物流マーケット概要①

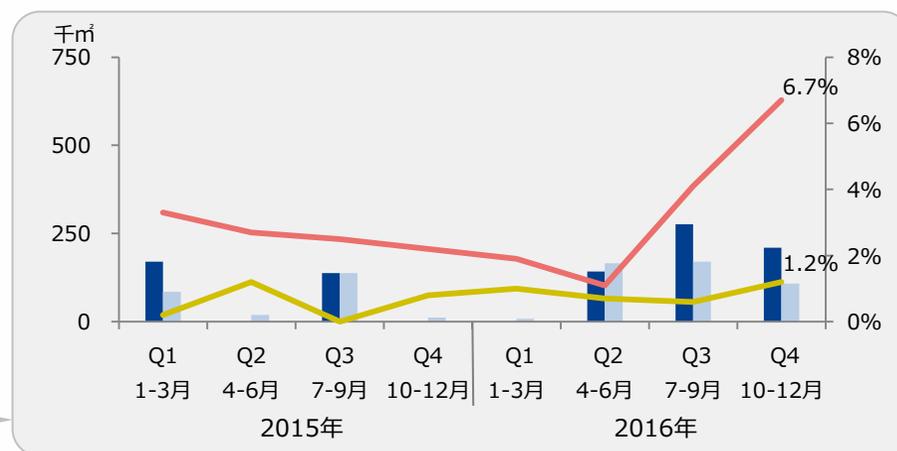
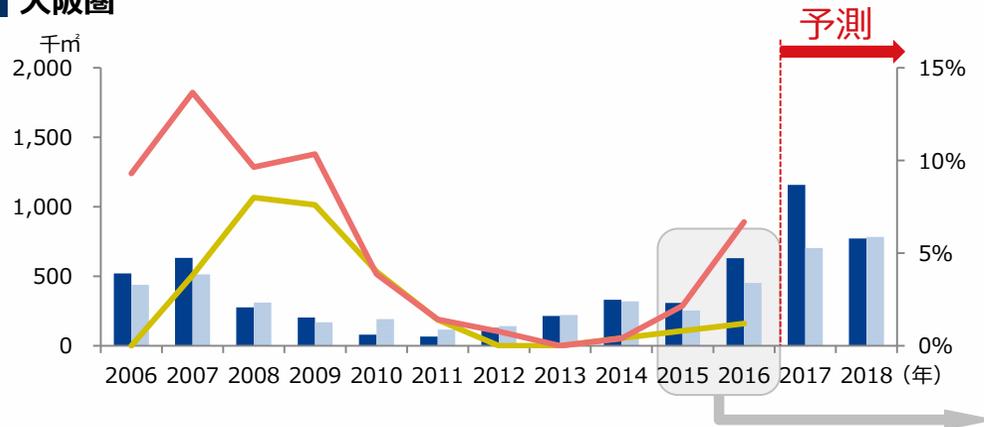
引き続き堅調な需給バランスと空室率

■ 新規供給 ■ 新規需要 — 空室率 — 空室率（施工1年以上）

首都圏



大阪圏

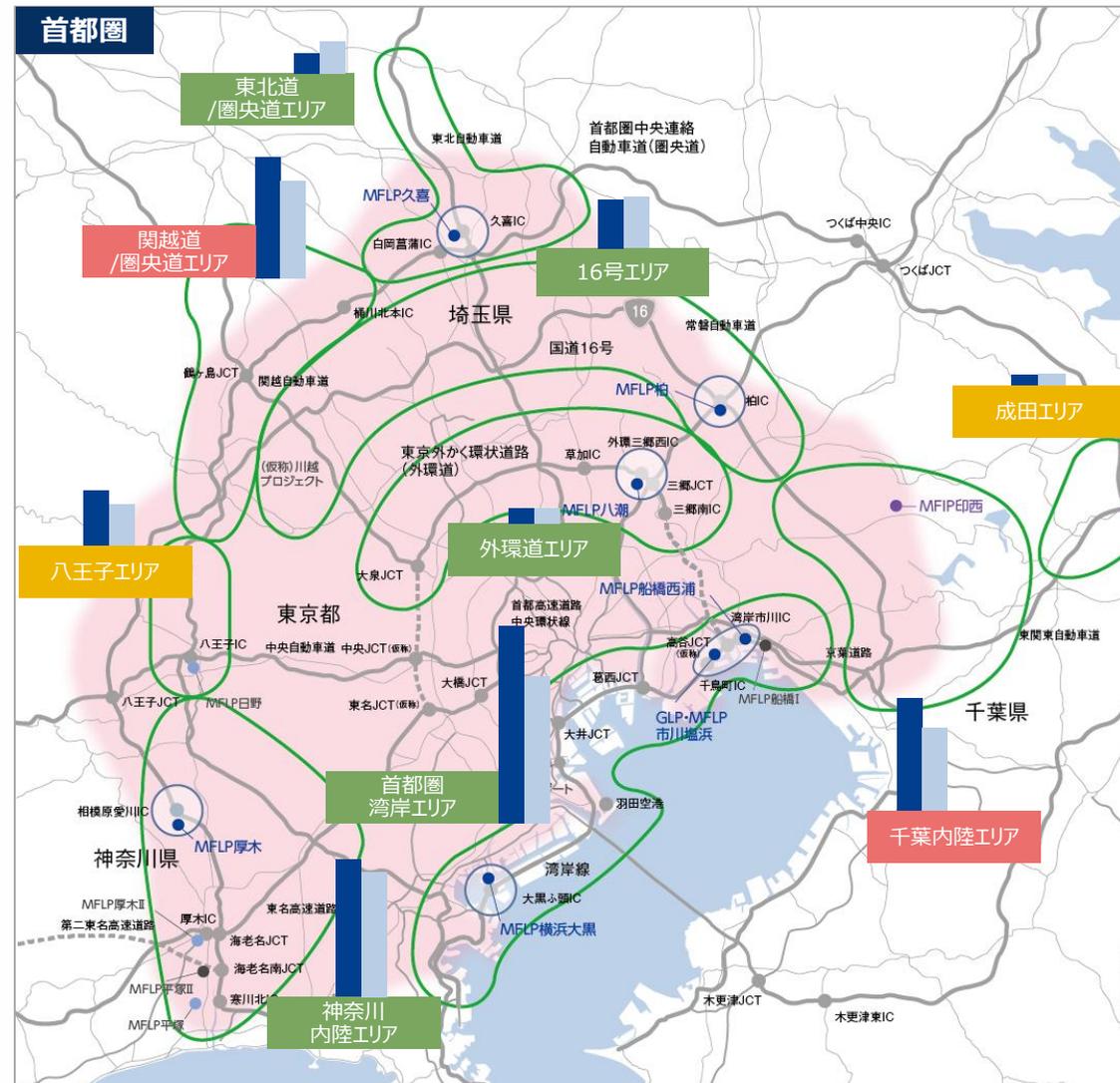


*1 出所：シービーアールイー株式会社（予測値含む）

*2 不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。

5-1 物流マーケット概要②

サブマーケット毎の需給バランスと空室率



: 2015年及び2016年における新規供給
 : 2015年及び2016年における新規需要 = 100千㎡

: 空室率 0～5%
 : 空室率 5～10%
 : 空室率 10%～
 * 2016年12月時点

: サブマーケットエリア
 : 三井不動産の戦略エリア

*1 出所：シービーアールイー株式会社（数値のみ）
 *2 不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。

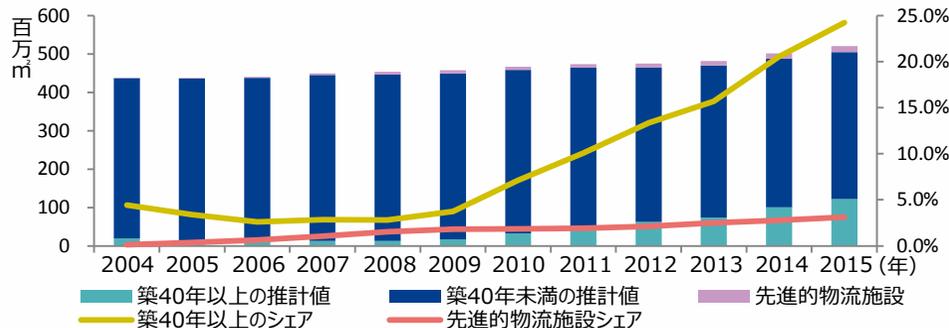
5-1 物流マーケット概要③

我が国の物流施設ストック

2015年における物流施設のストック

先進的物流施設 約**3.1%** 築40年超の物流施設 約**24.2%**

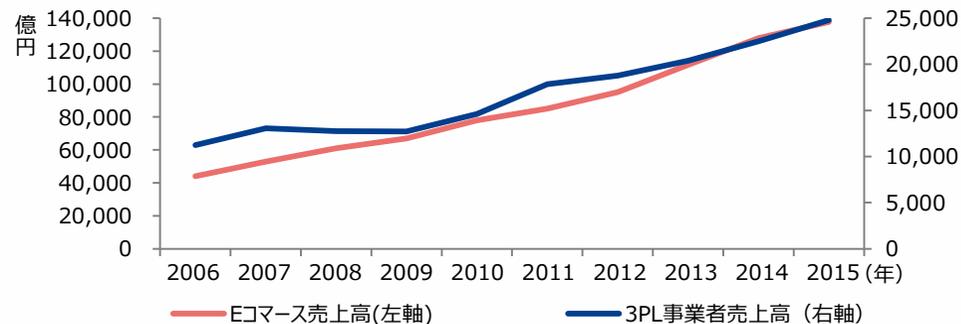
我が国の物流施設のストック分析



*「建築着工統計調査」(国土交通省)及び、「固定資産概要調査」(総務省)を基にシービーアールイー株式会社にて推計したものです。詳細については本資料のP.45「我が国の物流施設のストック分析」をご参照ください。

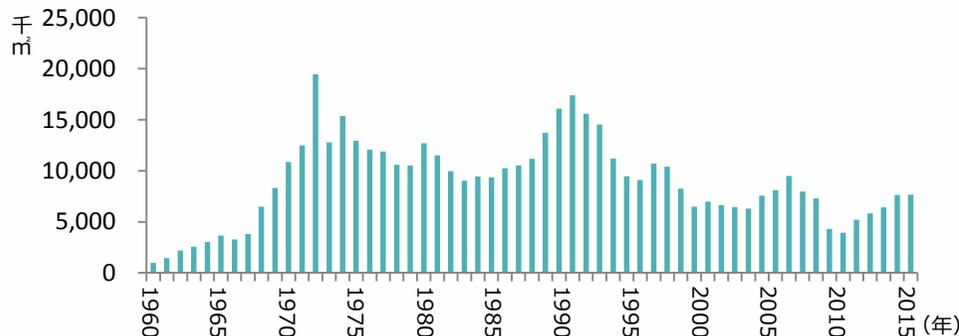
3PL事業とEコマースの市場規模拡大による需要の高まり

拡大する3PL市場およびEコマース市場



*月刊ロジスティクスビジネス2015年8月号及び経済産業省「平成26年度我が国経済社会の情報化・サービス化に係る基盤整備(電子商取引に関する市場調査)」(2015年5月)よりシービーアールイー株式会社にて集計した数値です。

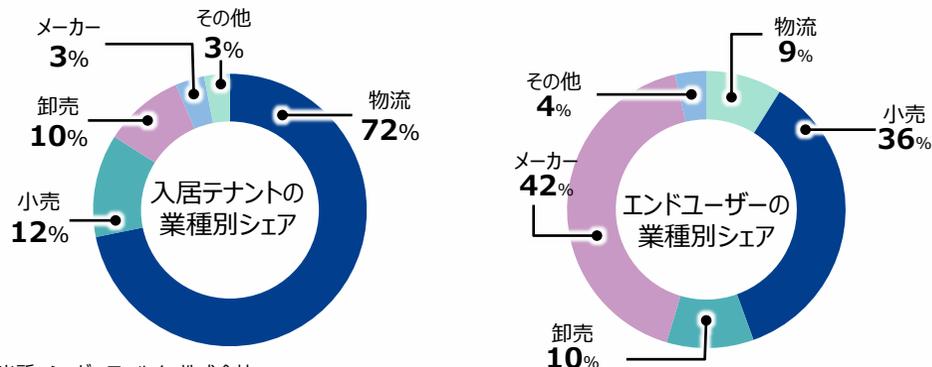
物流施設の長期着工データ (全国)



出所：シービーアールイー株式会社

*使途別分類が「倉庫」で、構造形式が「鉄骨造」、「鉄筋コンクリート造」、「鉄骨鉄筋コンクリート造」の建築物の床面積の合計を算出したものです。

物流施設のテナント・エンドユーザー

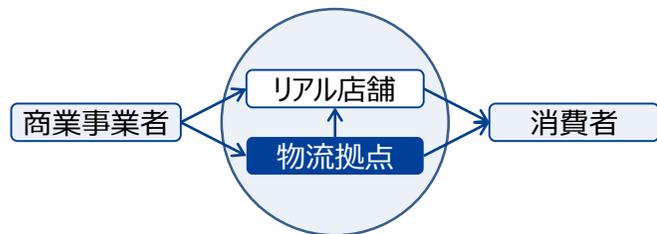


出所：シービーアールイー株式会社

*2016年12月末時点において不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が調査対象です。

[参考]裾野広がる先進的物流施設に対する需要の具体事例（優先情報提供対象物件含む）

商業事業者におけるオムニチャネルの台頭



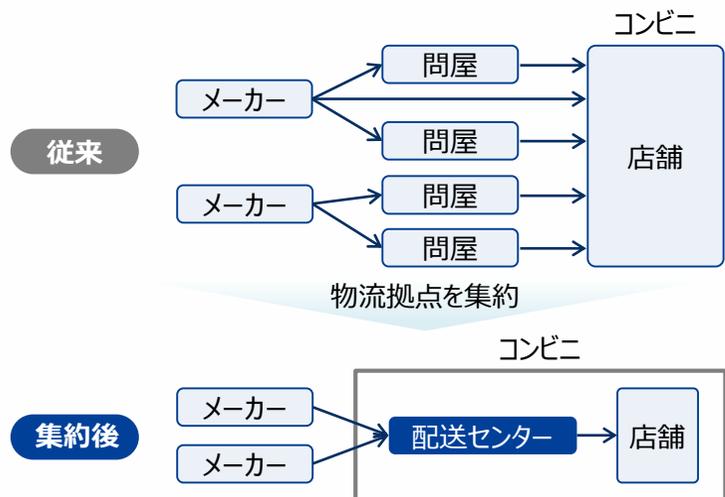
ドラッグストアの多角化による物流需要の獲得

従来 薬品のみ取扱

近年の傾向 生鮮、飲料等ドラッグ以外の商品の多角化
→ 一定の在庫を持った大型拠点型物流施設の必要性

コンビニエンスストアの配送拠点誘致

物流拠点を集約し物流施設内に小分けおよび
店別の仕分け機能・チルド設備を有した配送センター誘致事例

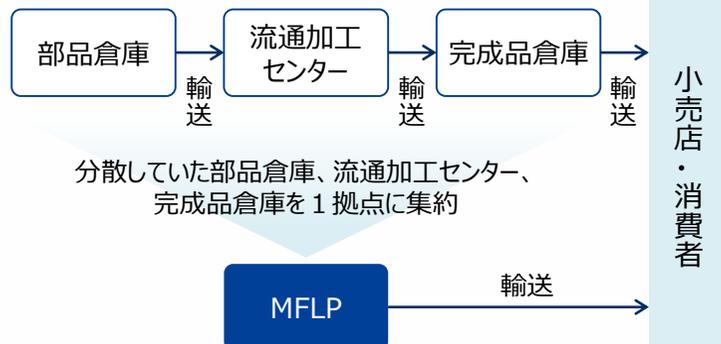


物流拠点の統合

統合による
メリット

- 輸送時間およびコストの削減
- スペース効率化によるライン増設
- ワンフロアへの集約による作業効率の向上
- 必要労働人員の削減 等

従来



6.Appendix

第1期（2017年1月期）損益計算書及び貸借対照表

損益計算書

(単位：百万円)

科目	実績
営業収益	2,383
賃貸事業収入	2,308
その他賃貸事業収入	74
営業費用	1,075
賃貸事業費用	801
資産運用報酬	219
資産保管・一般事務手数料	13
役員報酬	9
その他営業費用	30
営業利益	1,307
営業外費用	196
支払利息	24
創立費	56
投資口交付費	47
投資口公開関連費用	56
その他	11
経常利益	1,111
税引前当期純利益	1,111
法人税等	1
当期純利益	1,110
当期末処分利益	1,110

貸借対照表

(単位：百万円)

科目	実績
流動資産	6,204
現金及び預金	1,066
信託現金及び信託預金	2,018
未収消費税等	3,076
その他の流動資産	43
固定資産	75,494
有形固定資産	75,472
投資その他の資産	21
資産合計	81,698
流動負債	3,796
営業未払金	131
短期借入金	3,000
未払金	262
未払法人税等	1
前受金	400
固定負債	18,441
長期借入金	17,000
信託預り敷金及び保証金	1,441
負債合計	22,238
投資主資本合計	59,460
出資総額	58,350
剰余金	1,110
純資産合計	59,460
負債純資産合計	81,698

第1期（2017年1月期）個別物件収支

(単位：百万円)

	GLP・MFLP 市川塩浜	MFLP久喜	MFLP 横浜大黒	MFLP八潮	MFLP厚木	MFLP 船橋西浦	MFLP柏	MFLP堺	MFIP 印西	全体合計
資産運用日数	153日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	183日	-
賃貸事業収益	賃貸事業収入	367	433	308				156		2,308
	その他の 賃貸事業収入	15	28	14				7		74
	合計	383	462	322				164		2,383
賃貸事業費用	外注委託費	28	31	30	非開示*	非開示*	非開示*	11	非開示*	144
	水道光熱費	9	19	13				7		56
	修繕費	0	5	27				0		36
	その他 賃貸事業費用	1	2	1				0		10
	合計	106	167	159	-	-	-	-	63	-
減価償却費	67	108	86	63	64	50	49	43	19	553
賃貸事業損益	276	294	163	224	180	152	140	101	48	1,582
賃貸NOI (賃貸事業損益+減価償却費)	344	402	250	287	245	203	189	144	67	2,135

* 貸借人からの承諾が得られていないため、非開示としております。

期末鑑定評価の概要

(単位：百万円)

	取得年月	取得価格	第1期末 帳簿価額	物件取得時		第1期末 (2017年1月末)		増減		主な増減要因	
				鑑定 評価額	CR*2	鑑定 評価額	CR*2	鑑定 評価額*1	CR*2	CR*2	その他
GLP・MFLP 市川塩浜	2016年9月	15,500	15,523	15,500	4.5%	15,800	4.4%	+300	△0.1	○	
MFLP 久喜	2016年8月	12,500	12,469	12,500	5.2%	13,200	4.9%	+700	△0.3	○	
MFLP 横浜大黒	2016年8月	10,100	10,082	10,100	4.8%	10,300	4.7%	+200	△0.1	○	
MFLP 八潮	2016年8月	9,650	9,643	9,650	4.9%	9,990	4.7%	+340	△0.2	○	
MFLP 厚木	2016年8月	7,810	7,806	7,810	5.0%	8,120	4.8%	+310	△0.2	○	
MFLP 船橋西浦	2016年8月	6,970	6,958	6,970	5.0%	7,210	4.8%	+240	△0.2	○	
MFLP 柏	2016年8月	6,300	6,299	6,300	4.9%	6,570	4.7%	+270	△0.2	○	
MFLP 堺	2016年8月	4,500	4,489	4,500	5.1%	4,810	4.8%	+310	△0.3	○	
MFIP 印西	2016年8月	2,180	2,200	2,180	5.4%	2,400	4.9%	+220	△0.5	○	
合計	-	75,510	75,472	75,510	4.9%	78,400	4.7%	+2,890	△0.2	-	-

*1 第1期末鑑定評価額と、取得時における鑑定評価額 (=取得価格) との差額を記載しております。

*2 CR = 直接還元法上の還元利回り (NCFベース)。

差額 = 含み益
2,927百万円

三井不動産グループの環境理念

三井不動産グループでは、環境負荷の低減、様々な主体との多様な連携・協力、安全・安心、快適性の向上および持続可能性の確保を目指しています。



環境に配慮したグリーンビルディング

本投資法人は、保有する全9物件中下記の7物件で新築時にCASBEE評価Aランク以上を取得しており、さらにMFLP堺では「おおさか環境にやさしい建築賞」を受賞するなど、環境に配慮したグリーンビルディングを積極的に取り入れています。

物件名	新築時評価・受賞歴
GLP・MFLP 市川塩浜	CASBEE-新築認証 Aランク*1
MFLP 久喜	CASBEE-新築認証 Aランク
MFLP 八潮	CASBEE-新築認証 Aランク
MFLP 厚木	CASBEEかながわ Aランク*2
MFLP 船橋西浦	CASBEE-新築認証 Aランク
MFLP 柏	CASBEE-新築認証 Aランク
MFLP 堺	CASBEE-新築認証 Sランク H27年度 おおさか環境にやさしい建築賞 (商業その他部門賞)

*1 GLP・MFLP市川塩浜については、2016年12月31日で認証期限が到来しております。

*2 CASBEEかながわは第三者認証ではなく、自己申告による評価制度です。

環境負荷の低減への取組み

保有物件におけるLED照明の導入や、屋上への太陽光パネルの設置など、保有資産における効率的なエネルギー利用を推進するとともに、省エネルギーを通じたCO₂排出削減の取組みに努めています。



テナント・地域コミュニティへの取組み

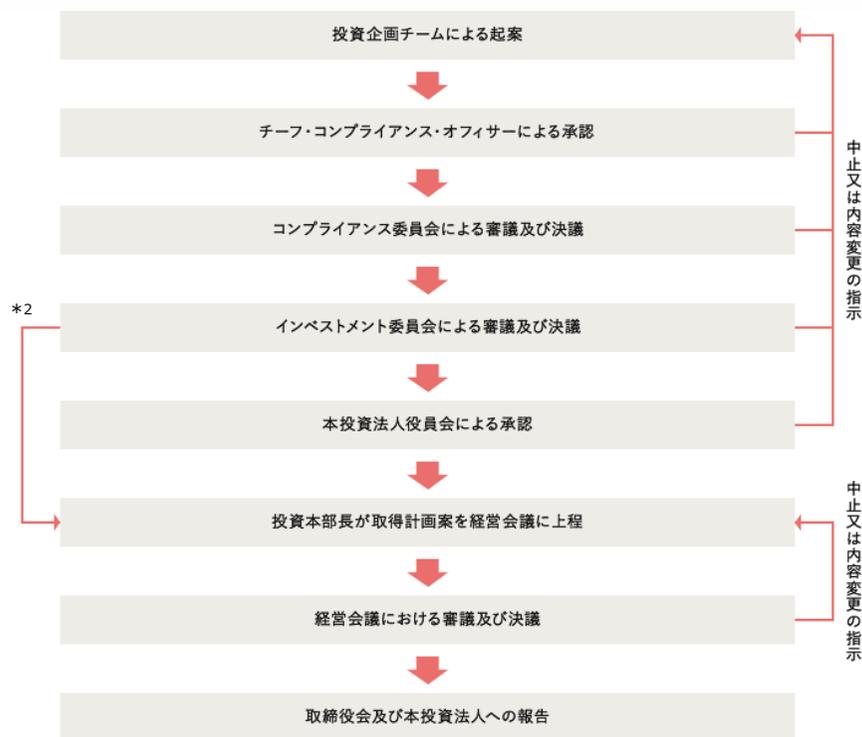
スポンサーである三井不動産のノウハウを生かし、本投資法人が保有する物件では、入居テナントや施設利用者、周辺環境、地域コミュニティといったステークホルダーに配慮し、健康で働きやすく、安全な環境を確保するための取組みを進めています。



本投資法人及び本資産運用会社は、投資主の権利に充分配慮し、投資主利益と本投資法人及び本資産運用会社の利益とを合致させる強固なリレーションシップ（信頼関係）構築のため、以下の施策を通じて適切なガバナンス体制の構築に取り組んでいます。

運用における利益相反対策

本投資法人における利害関係者からの資産の取得及び譲渡については、本資産運用会社において透明性のある意思決定プロセスによって決定します。



*1 上図は、投資信託及び投資法人に関する法律第201条の2に基づき投資法人役員会の承認を要する利害関係人等との取引に該当する場合の意思決定フローです。

*2 投資信託及び投資法人に関する法律第201条の2で定める取引について同条に定める軽微基準に該当する場合は、本投資法人役員会による承認を省略します。

投資主とのリレーションシップ（信頼関係）の重視

投資主利益と合致した運用報酬体系

本投資法人の投資主利益と本資産運用会社の利益を合致させることを目指します。

運用報酬 I	総資産額 × 0.1%（上限）
運用報酬 II	営業利益（運用報酬及び減価償却費控除前） × 5.5%（上限）
運用報酬 III	税引前当期利益（運用報酬控除前） × EPU（投資口1口当たり税引前当期利益（運用報酬控除前）） × 0.001%（上限）

三井不動産による本投資法人へのセიმボート出資

本投資法人は、三井不動産から**12.9%**の出資を受けています。（2017年1月31日時点）一定の出資を受けることによって本投資法人の投資主と三井不動産の利益を一致させ、相互の利益向上を図る運用を行います。

適時・適切な情報開示、透明性の確保

本投資法人は、投資主が投資判断を行うために必要な情報について、適時・適切に開示を行うよう努めます。開示においては、公平・平等性の確保のために迅速かつ透明性のある情報開示を進め、財務情報のみならずESGに関する非財務情報に関しても開示を進めています。

10年国債利回り及び指標金利の推移



有利子負債の状況

短期借入金

* 返済方法は全て期限一括返済です。

(2017年1月31日現在)

	借入先	借入額 (百万円)	借入利率	借入実行日	返済期限*	借入期間	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	1,000	0.1%	2016/8/31	2017/2/28	6ヶ月	無担保/ 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	1,000	0.1%	2017/1/31	2017/2/28	1ヶ月	
	株式会社みずほ銀行	1,000	0.1%	2017/1/31	2017/2/28	1ヶ月	
短期借入金合計		3,000					

長期借入金

*1 長期借入金は全て固定金利による借入です。

*2 返済方法は全て期限一括返済です。

(2017年1月31日現在)

	借入先	借入額 (百万円)	借入利率*1	借入実行日	返済期限*2	借入期間	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2,000	0.2713%	2016/9/1	2022/9/1	6年	無担保/ 無保証
		1,500	0.4213%	2016/9/1	2026/9/1	10年	
	三井住友信託銀行株式会社	2,000	0.3050%	2016/9/1	2023/9/1	7年	
		1,500	0.3813%	2016/9/1	2025/9/1	9年	
	株式会社みずほ銀行	400	0.1425%	2016/8/2	2022/8/2	6年	
		1,700	0.2113%	2016/8/2	2024/8/2	8年	
	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,200	0.1826%	2016/9/1	2023/3/1	6.5年	
	みずほ信託銀行株式会社	600	0.3237%	2016/9/1	2024/3/1	7.5年	
		700	0.3425%	2016/9/1	2024/9/2	8年	
	株式会社日本政策投資銀行	2,100	0.3125%	2016/8/2	2026/8/3	10年	
株式会社福岡銀行	1,300	0.2169%	2016/8/2	2024/2/2	7.5年		
日本生命保険相互会社	1,000	0.3125%	2016/8/2	2026/8/3	10年		
長期借入金合計		17,000					

コミットメントライン

(2017年1月31日現在)

契約先	借入枠 (百万円)	借入残高 (百万円)	契約開始日	契約期限	摘要
株式会社三井住友銀行	3,000	0	2016/8/2	2019/8/1	無担保/無保証
三井住友信託銀行株式会社	3,000	0	2016/9/1	2019/8/31	無担保/無保証

上場以降、投資口価格は堅調に推移



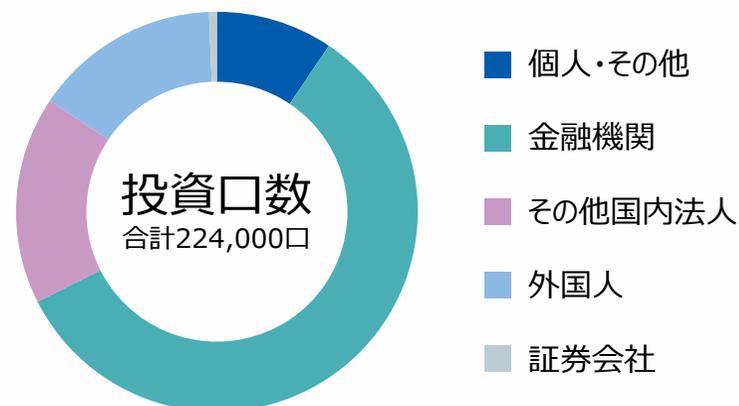
*投資口価格は、2016年8月2日の上場初値を起点として記載しています。

*東証REIT指数は、2016年8月2日の始値を基準に指数化しています。

第1期末（2017年1月末）時点の投資主状況

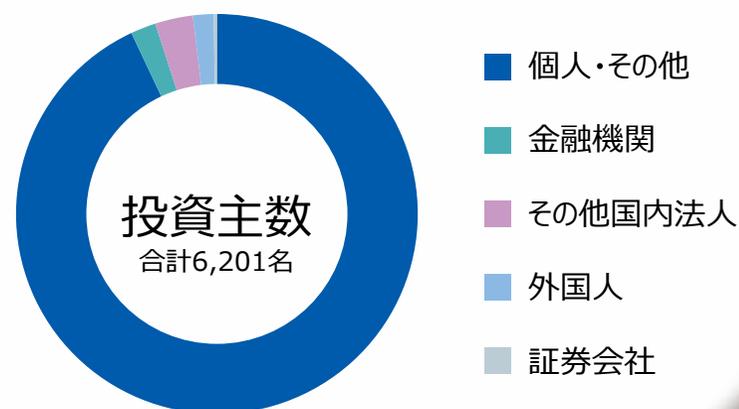
所有者別投資主数・投資口数

	第1期末（2017年1月末時点）			
	投資主数	比率	投資口数	比率
個人・その他	5,767名	93.0%	21,092口	9.4%
金融機関	126名	2.0%	130,247口	58.1%
その他国内法人	189名	3.0%	37,666口	16.8%
外国人	103名	1.7%	33,586口	15.0%
証券会社	16名	0.3%	1,409口	0.6%
合計	6,201名	100.0%	224,000口	100.0%



第1期末の主な投資主

	投資口数	比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	40,168口	17.9%
三井不動産株式会社	28,900口	12.9%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	26,377口	11.8%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	13,822口	6.2%
野村信託銀行株式会社（投信口）	7,629口	3.4%
JP MORGAN CHASE BANK 385632	6,113口	2.7%
合計	123,009口	54.9%



【三井不動産の主要な開発・運営物件について】

本資料における三井不動産の主要な開発・運営物件に関する記載については、三井不動産が2016年3月24日付で公表した資料に基づいています。「22棟 3,000億円」には、同日時点で開発中及び開発予定の12物件及びその投資額（予定額）を含みます。なお、開発予定の物件については、当該公表時点の三井不動産グループの目標又は予定のものも含み、今後変更又は中止される可能性があります。加えて、上記投資が完了する時期について、当該公表時点において決定された内容はありません。また、本投資法人が、当該計画の実現を保証又は約束するものではありません。「22棟3,000億円」には、「東京レールゲート EAST」を含めて記載していますが、2017年3月17日現在、三井不動産による当該物件の取得の予定はありません。

【我が国の物流施設のストック分析について】

- * 1 「我が国の物流施設のストック分析」グラフは、国土交通省総合政策局「建築着工統計調査」及び総務省「固定資産概要調書」を基にシービーアールイー株式会社にて推計したものです。
- * 2 「我が国の物流施設のストック分析」グラフの「先進的物流施設」には、先進的物流施設（延床面積10,000㎡以上の、原則として天井高5.5m以上、床荷重1.5t/㎡以上、柱間隔10m以上の賃貸型物流施設をいいます。）の各年の延床面積の合計値を記載しています。
- * 3 「我が国の物流施設のストック分析」グラフの「築40年以上の推計値」には、各年の全体ストック推計値（注5に定義します。以下同じです。）から過去40年以内に着工された面積の合計を除いた値を記載しています。
- * 4 「築40年未満の推計値」とは、全体ストック推計値から「築40年以上の推計値」及び「先進的物流施設」の面積を除いた値を記載しています。
- * 5 全体ストック推計値は、「築40年以上の推計値」、「築40年未満の推計値」及び「先進的物流施設」の合計値です。
- * 6 「我が国の物流施設のストック分析」グラフの「先進的物流施設のシェア」には、各年度の全体ストック推計値に占める「先進的物流施設」の割合（延床面積ベース）を記載しています。
- * 7 「我が国の物流施設のストック分析」グラフの「築40年以上のシェア」には、各年度の全体ストック推計値に占める「築40年以上の推計値」の割合（延床面積ベース）を記載しています。
- * 8 「延床面積」は、着工データを基に作成しています。また、着工から1年経過を以って竣工したものとみなし、竣工時点を基準に推計しています。そのため、延床面積は、確認済証、竣工図面又は登記簿上の面積と一致しない場合があります。

本資料の主たる目的は三井不動産ロジстикスパーク投資法人（以下「本投資法人」といいます。）についての情報提供であり、特定商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としていません。投資に関する決定は、ご自身の判断と責任において行っていただきますようお願い申し上げます。

本投資法人の投資口の売買等にあたっては本投資口価格の変動により損失が生じるおそれがあります。

本投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。本資料に提供している情報は、特に記載のない限り、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。

本投資法人及びその資産の運用を受託する三井不動産ロジстикスリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます）は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、本投資法人又は本資産運用会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日（但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日）において入手可能な情報に基づいてなされた本投資法人又は本資産運用会社がその仮定又は判断に基づいて行った将来の予想に関する記述です。将来の予想に関する記述は、本資料作成日における本投資法人の投資方針、適用法令、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知のリスクの不確実性又は未知のリスクその他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等はこれらと大幅に異なる可能性があります。本資料に、将来の業績や見通し等に関する記述が含まれていますが、かかる既述は、将来の業績や見通し等を保証するものではありません。

本資料の内容は、予告なしに変更又は廃止される場合があります。本投資法人及び本資産運用会社は、本書の内容（将来の予想に関する記述を含みます。）を更新又は公表する義務を負いません。

なお、本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。