

第3期(2018年1月期) 決算説明会資料

2018年3月16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.本投資法人の基本戦略

1-1 三井不動産における物流施設事業成長の軌跡と MFL第1回公募増資	…… P3
1-2 安定成長に向けた 4つのロードマップ及び成長の軌跡	…… P4

2.第3期決算概要及び第4期業績予想

2-1 決算ハイライト	…… P6
2-2 第3期 P/L	…… P7
2-3 第4期 業績予想	…… P8
2-4 分配金推移	…… P9

3.本投資法人の運用状況

3-1 ポートフォリオの状況	…… P12
3-1-1 ロケーション	…… P13
3-1-2 クオリティ	…… P15
3-1-3 バランス	…… P16
3-2 外部成長	…… P17
3-3 内部成長	…… P19
3-4 財務戦略	…… P21
3-5 投資主リレーション	…… P23

4.物流マーケット概要

4-1 物流マーケット概要	…… P25
---------------	--------

5.Appendix

• 損益計算書及び貸借対照表	…… P30
• 第3期（2018年1月期）個別物件収支	…… P31
• 第3期末鑑定評価の概要	…… P32
• 三井不動産の主要な開発・運用実績	…… P33
• ESGへの取り組み	…… P34
• 金利マーケットデータ・有利子負債の状況	…… P36
• 投資口価格推移・投資主の状況	…… P37

1. 本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。

1-1 三井不動産における物流施設事業成長の軌跡とMFL第1回公募増資

三井不動産の開発・運営物件の伸長イメージ

2017年7月時点 累計投資規模
28棟 4,000億円 (*1)

2016年3月時点 累計投資規模
22棟 3,000億円 (*1)

2015年3月時点 累計投資規模
13棟 1,600億円 (*1)

MFL上場

三井不動産
物流施設事業部から
「ロジスティクス本部」
に移行

三井不動産
商業施設事業本部内に
「物流施設事業部」
設立

2012年度

2013年度

2014年度

2015年度

2016年度

2017年度
(予定)

2018年度
(予定)

2019年度
(予定)

2020年度
(予定)

第3期・第4期取得物件



取得金額 **228億円**

第1回増資 新規発行 **38,774口(137億円)**
(増資後発行済総数 **262,774口**)

優先情報提供対象物件 8物件75万㎡^{*2}

竣工済 63万㎡^{*2}



着工済 12万㎡^{*2}



優先情報提供
物件の拡大

* 単位未満の数値は切り捨て、百分比率については小数点第2位を四捨五入して記載しています。以下同様です。

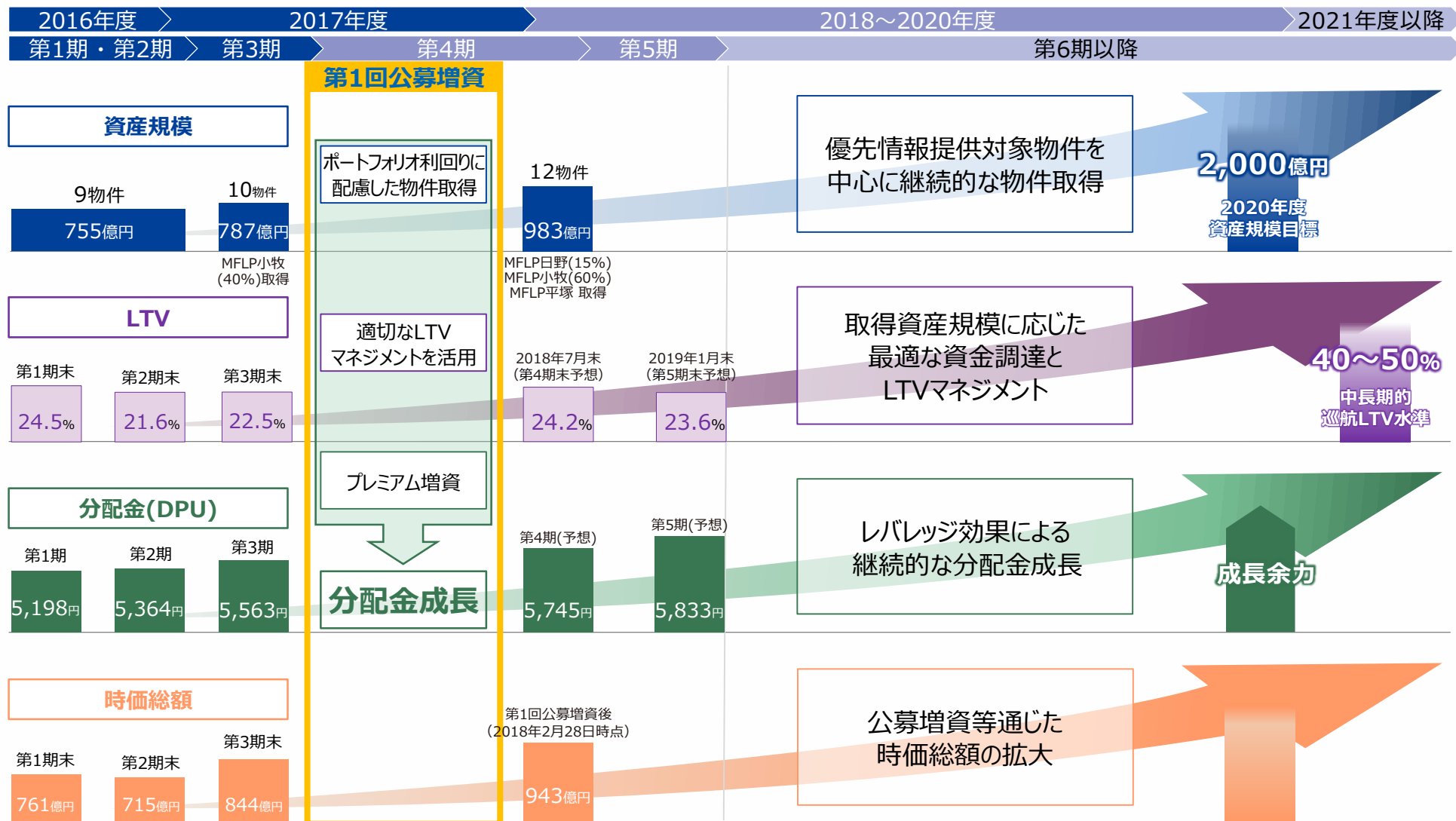
* 1 「累計投資規模」は、各時点において三井不動産が公表した資料に基づいて記載しています。詳細は、P.38「三井不動産の主要な開発・運営物件について」をご参照ください。

* 2 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。

* 3 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。

1-2 安定成長に向けた4つのロードマップ及び成長の軌跡

資産規模拡大とLTVマネジメントによる投資主価値最大化



2.第3期決算概要及び第4期業績予想

(第3期決算期間 自：2017年8月1日 至：2018年1月31日)

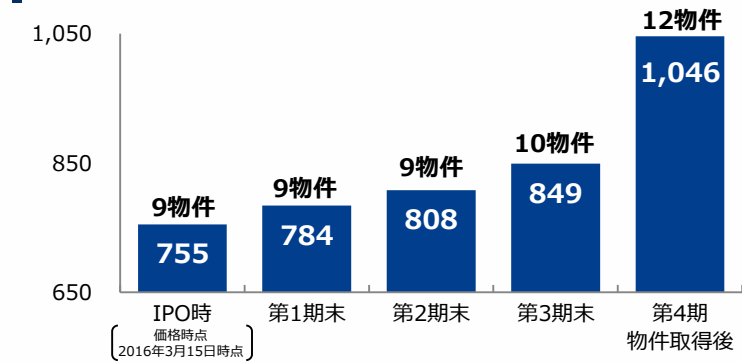
2-1 決算ハイライト

アセット		第3期末実績		第4期物件取得後
	資産規模 (取得価格総額)	10物件 787 億円	▶	12物件 983 億円
	鑑定評価額 *1	10物件 849 億円	▶	12物件 1,046 億円
	含み益 *2	73 億円	▶	74 億円
	稼働率 *3	100%	▶	100%

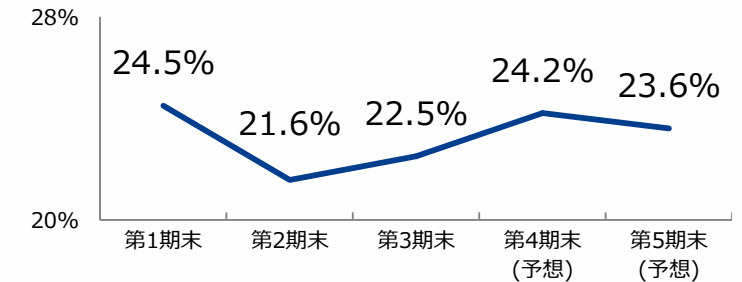
デット		第3期末実績		第4期末予想
	有利子負債残高	180 億円	▶	240 億円
	LTV *4	22.5%	▶	24.2%

エクイティ		第3期実績		第4期予想
	1口当たり分配金 *5	5,563 円	▶	5,745 円
	1口当たりNAV *6	第3期末実績 297,991 円	▶	第4期物件取得後 307,116 円

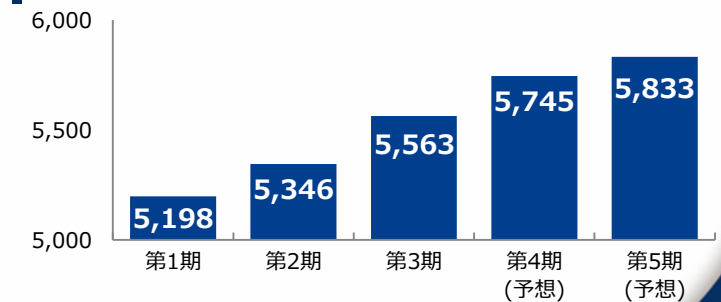
鑑定評価額（億円）



LTV



1口当たり分配金（円）



* 1～* 6の詳細につきましては、P.38「決算ハイライトについて」をご参照ください。

2-2 第3期（2018年1月期） P/L

(単位：百万円)	第2期実績 (a)	2017年 9月13日発表 第3期予想	第3期実績 (b)	差異 (b)－(a)
営業収益	2,548	2,629	2,629	80
営業費用	1,367	1,435	1,390	23
うち 減価償却費	560	595	595	35
営業利益	1,181	1,193	1,239	57
営業外収益	1	-	0	△1
営業外費用	30	30	54	23
経常利益	1,152	1,163	1,185	32
当期純利益	1,151	1,162	1,184	32

差異の主な内訳

営業収益

新規取得(MFLP小牧(40%))による増収	+ 98
太陽光発電設備賃料の減少	△ 52
その他営業収益の増加	+ 34

営業費用

新規取得(MFLP小牧(40%))による増加	+ 38
その他営業費用の減少	△ 15

営業外費用

投資口発行関連費	+ 23
----------	------

1口当たり分配金 (DPU)(円)	5,346	5,493	5,563	217
うち1口当たり 利益分配金(EPU)(円)	5,142	5,187	5,288	146
うち1口当たり 利益超過分配金 (円)	204	306	275	71
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	8.2%	11.5%	10.3%	-

<ご参考> FFOベース 1口当たり分配金 算定式*

FFO	=	当期純利益	+	減価償却費等	…①
配当原資	=	① FFO	×	70%	…②
一口当たり 分配金	=	② 配当原資	÷	発行済投資口数	

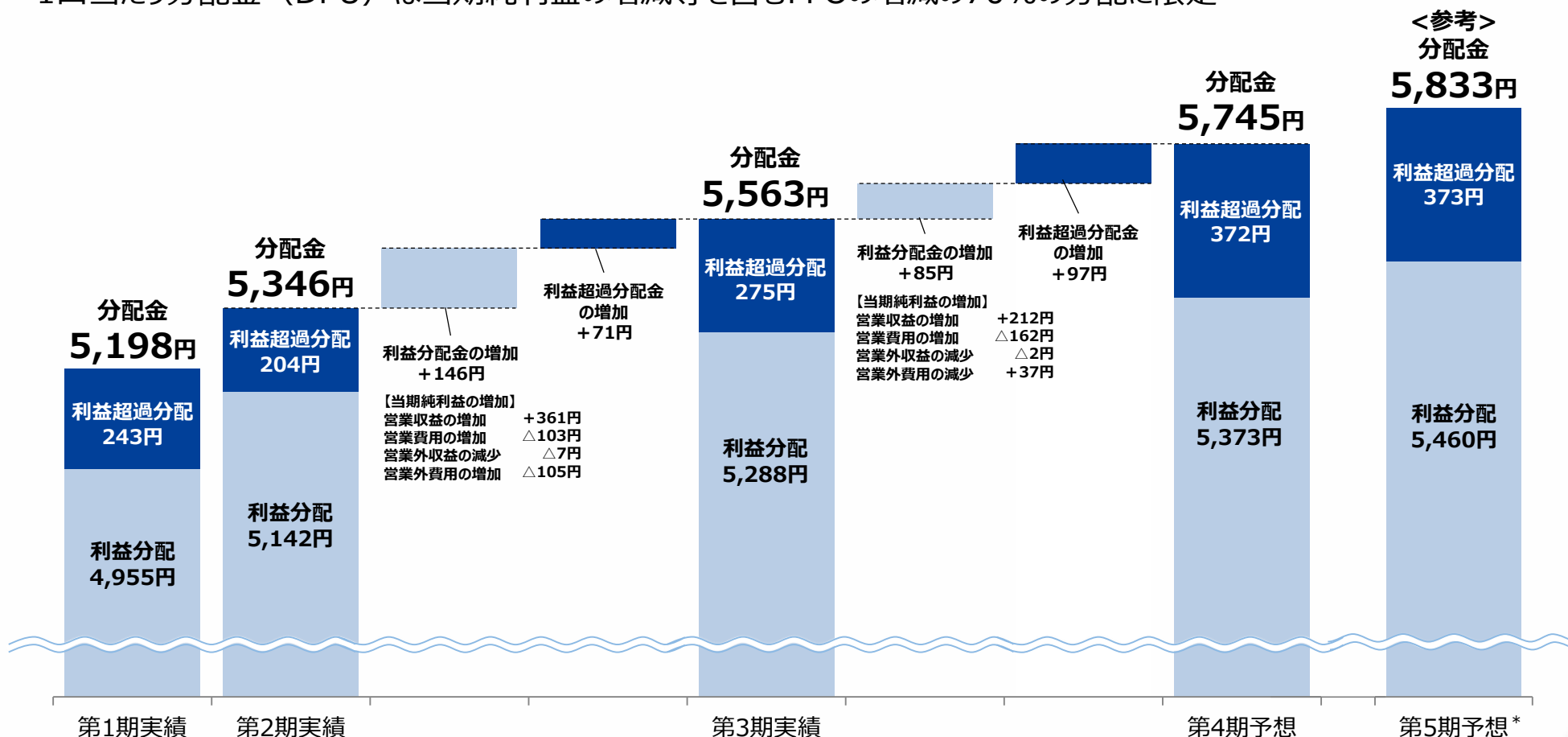
* FFOベース1口当たり分配金算定式の詳細については、本資料のP.38「FFOを基準とした金銭分配の算定方法」も合わせてご参照ください。

2-3 第4期（2018年7月期）業績予想

(単位：百万円)	第3期実績 (a)	第4期予想 (b)	差異 (b)－(a)	差異の主な内訳	<参考> 第5期予想
営業収益	2,629	3,140	510	営業収益	3,197
営業費用	1,390	1,673	283	新規取得による増収	1,722
うち 減価償却費	595	744	149	(MFLP小牧(60%)・日野・平塚) + 510	754
営業利益	1,239	1,467	227	太陽光発電設備賃料の増加 +45	1,475
営業外収益	0	-	0	その他営業収益の減少 △45	-
営業外費用	54	54	0	営業費用	39
経常利益	1,185	1,413	227	新規取得による増加	1,435
当期純利益	1,184	1,412	227	(MFLP小牧(60%)・日野・平塚) +194	1,434
1口当たり分配金 (DPU)(円)	5,563	5,745	182	その他営業費用の増加 +89	5,833
うち1口当たり 利益分配金(EPU)(円)	5,288	5,373	85		5,460
うち1口当たり 利益超過分配金 (円)	275	372	97		373
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	10.3%	13.1%	-		13.0%

2-4 分配金推移

- 第3期は、第2期対比+217円、第1期対比年率7.0%増となる5,563円の分配金を達成
- 第4期は、第3期対比+182円、第2期対比年率7.5%増となる5,745円の分配金を予定
- 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



* 第6期以降の一口当たり分配金（DPU）は、第4期に取得した3物件に係る固都税及びFFOベースの利益超過分配を考慮した金額（65百万円×70%）を発行済投資口数で除した金額が控除される見込みです。

3.本投資法人の運用状況

3-1 ポートフォリオの状況

3-1-1 ロケーション

3-1-2 クオリティ

3-1-3 バランス

3-2 外部成長

3-3 内部成長

3-4 財務戦略

3-5 投資主リレーション

3-1 ポートフォリオの状況（一覧）（2018年3月15日時点）

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築浅の安定したポートフォリオ

取得価格合計		巡航NOI利回り*1		平均鑑定NOI利回り		平均築年数		平均稼働率	
12物件 983億円		5.2% (償却後3.7%)		4.7%		3.7年		100%	
区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額*2 (百万円)	鑑定NOI利回り (%)	延床面積*3 (㎡)	築年数*4 (年)	稼働率*5 (%)
物流不動産	L-1	GLP・MFLP市川塩浜（準共有持分50%）	千葉県市川市	15,500	16,650	4.3	105,019 (52,509)	4.2	100
	L-2	MFLP久喜	埼玉県久喜市	12,500	13,500	4.9	73,153	3.7	100
	L-3	MFLP横浜大黒（準共有持分50%）	神奈川県横浜市	10,100	10,500	4.8	100,530 (50,265)	8.9	100
	L-4	MFLP八潮	埼玉県八潮市	9,650	10,600	4.7	40,728	4.0	100
	L-5	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	7,810	8,620	4.8	40,942	3.0	100
	L-6	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	6,970	7,490	4.7	30,947	3.1	100
	L-7	MFLP柏	千葉県柏市	6,300	6,870	4.7	31,242	2.3	100
	L-8	MFLP堺（準共有持分20%）	大阪府堺市	4,500	4,930	4.8	125,127 (25,025)	3.5	100
	L-9	第3期取得 ①MFLP小牧（準共有持分40%）	愛知県小牧市	① 3,249	① 3,330	① 4.8	40,597	1.1	100
		第4期取得 ②MFLP小牧（準共有持分60%）		② 5,011	② 5,100	② 4.7			
	L-10	第4期取得 MFLP日野（準共有持分15%）	東京都日野市	7,520	7,570	4.3	205,200 (30,780)	2.4	100
	L-11	第4期取得 MFLP平塚	神奈川県平塚市	7,027	7,070	4.6	33,061	1.3	100
小計(平均)			-	96,137	102,230	4.7	826,551 (449,254)	3.7	100
インダストリアル 不動産	I-1	MFIP印西（準共有持分20%）	千葉県印西市	2,180	2,440	5.0	40,478 (8,095)	4.0	非開示
合計(平均)			-	98,317	104,670	4.7	867,029 (457,350)	3.7	100

参考：第3期末時点

物流不動産（物件番号L-1～L-9①）	小計	76,579	82,490	4.7	588,289 (361,053)	4.2	100
合計（物件番号L-1～L-9①、I-1）		78,759	84,930	4.7	628,767 (369,149)	4.2	100

*1 巡航NOI利回りは、第5期の業績予想の前提となるNOIから、当該業績予想において費用化されていない固定資産税及び都市計画税等の金額を控除し、取得価格で除した値を表示しております。

*2「鑑定評価額」の記載の数値のうち、MFLP小牧（準共有持分60%）、MFLP日野（準共有持分15%）およびMFLP平塚は2017年11月30日を価格時点とし、その他の物件については2018年1月31日（第3期末）を価格時点としております。

*3「延べ床面積」に記載されているカッコ内の数値は持分勘案後の値です。

*4「築年数」は、主たる建物の登記簿上の新築年月から2018年3月15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。

*5「稼働率」は2018年3月15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。

3-1-1 ロケーション①

保有物件



ランプウェイ型MFLP



スロープ型MFLP



ボックス型MFLP



MFIP

優先情報提供対象物件



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

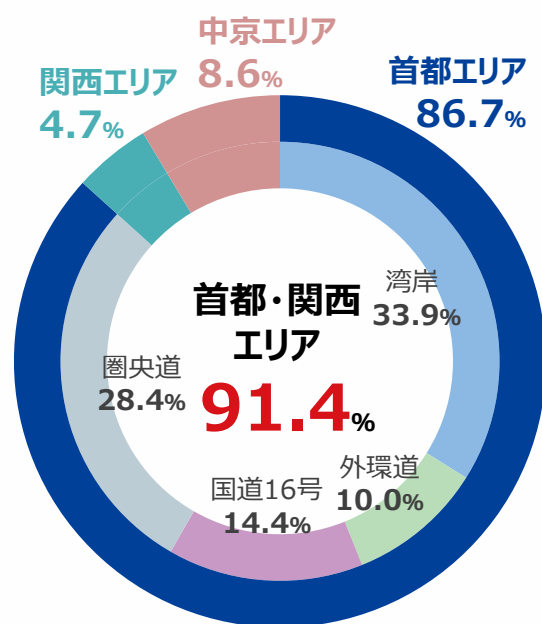
三井不動産の 戦略エリア



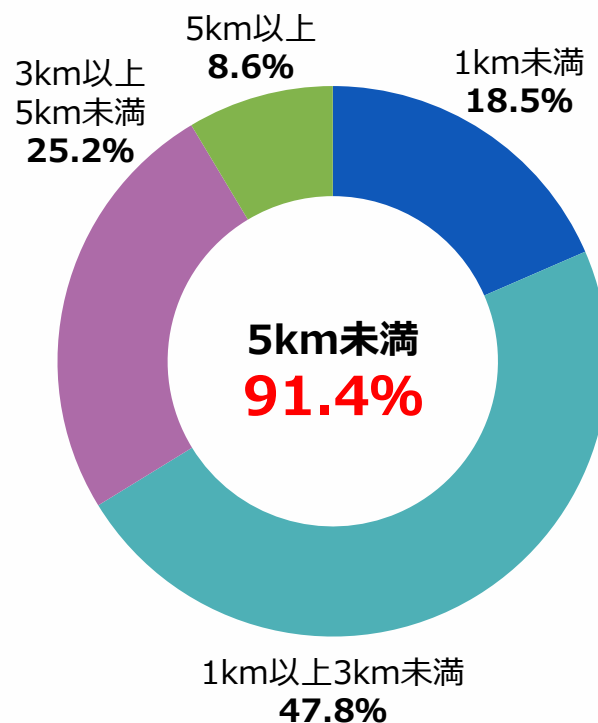
3-1-1 ロケーション②

- 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

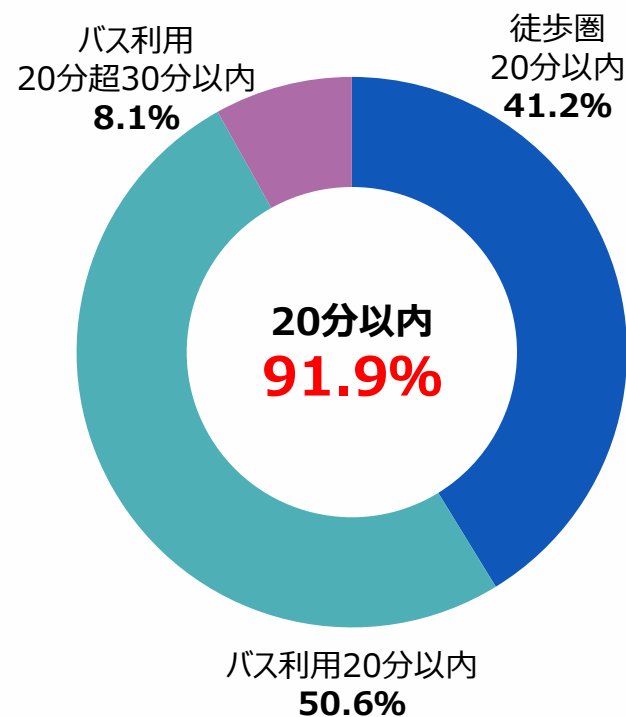
■ 投資エリア



■ 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2018年3月15日時点の数値を記載しております。

3-1-2 クオリティ

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

三井不動産クオリティ

先進的物流施設の基本スペック

大規模

[延床面積]
10,000㎡ 以上



高機能

[柱間隔] **10m** 以上
[有効天井高] **5.5m** 以上
[床荷重] **1.5t/㎡** 以上

防災

・免震
・耐震
・非常用発電
等対応

免震構造の採用



非常用発電機



& Worker



& Tenant



& Community



近隣店舗の利用促進

& Earth



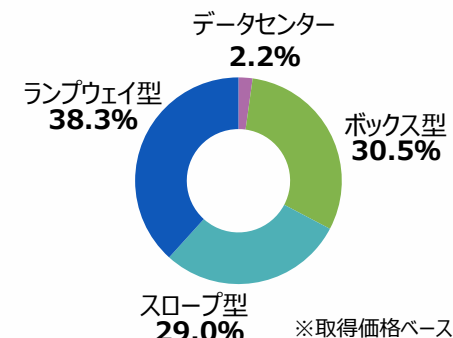
*写真はイメージであり、MFLP及び各保有資産は、上記の標準仕様及び特徴のすべてを備えているものではありません。また、一部の具体例は本投資法人が保有していない物件のものも含まれます。

3-1-3 バランス

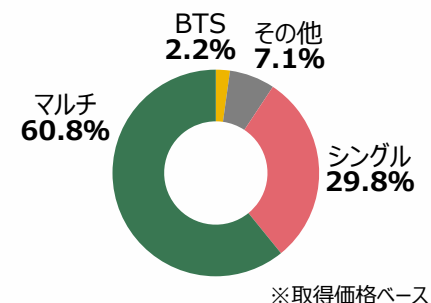
土地特性とテナントニーズを踏まえて開発された「MFLP」を中心に取得することにより、
バランスのとれたポートフォリオを構築し、成長性と安定性を確保

物流不動産			インダストリアル不動産
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	データセンター等
テナントタイプ	マルチテナント対応型	シングルテナント対応型	長期BTS型中心
ランプウェイ型MFLP MFLP日野 マルチ GLP・MFLP市川塩浜 マルチ MFLP堺 マルチ MFLP横浜大黒 マルチ			MFIP (三井不動産インダストリアルパーク) MFIP印西 BTS
スロープ型MFLP MFLP小牧 シングル MFLP久喜 マルチ MFLP厚木 シングル			ボックス型MFLP MFLP平塚 その他*1 MFLP八潮 マルチ MFLP船橋西浦 シングル MFLP柏 シングル

物件タイプ別比率



テナントタイプ別比率

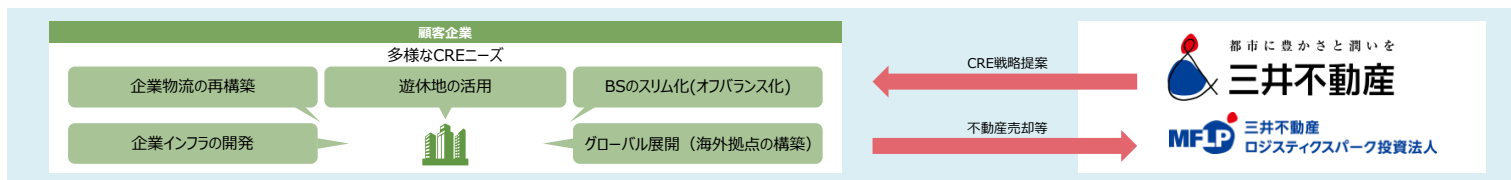


*1 「その他」とは、賃借人からの開示の承諾が得られていないため、本書において、当該物件がマルチ又はシングルのいずれに該当するかについての開示を行うことが出来ない物件を言います。

3-2 外部成長①

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安定的成長

三井不動産によるCRE戦略提案等を通じた物件取得



三井不動産の主要な開発・運用実績 28棟4,000億円 総延床面積240万㎡^{*1}

~2013年度竣工	2014年度竣工	2015年度竣工	2016年度竣工	2017年度竣工	2018年度竣工	2019年度竣工	2020年度以降竣工
MFLP横浜大黒	一部取得済 MFLP堺 (80%) ^{*3}	一部取得済 MFLP日野(85%) ^{*3}	MFLP福岡 I (81%) ^{*3}	MFLP稲沢	MFLP厚木 II	MFLP川口 I	MFLP大阪 I
GLP・MFLP市川塩浜	一部取得済 MFLP印西 (80%) ^{*3}	MFLP柏	MFLP平塚	MFLP茨木	NEW MFLPプロロジスパーク川越 (50%) ^{*3}	MFLP厚木 III	東京レールゲート EAST
MFLP八潮	MFLP久喜		MFLP小牧	MFLPつくば		MFLP羽田	...
MFLP厚木	MFLP船橋西浦		MFLP船橋 I			MFLP川崎 I	
						MFLP船橋 II	
						その他データセンター2物件	

三井不動産の物流施設事業の更なる発展

*1 三井不動産が2017年7月20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.38「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 2017年度以降に竣工する物件については、予定につき予告なく変更される場合があります。

*3 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。

本投資法人保有物件

優先情報提供対象物件

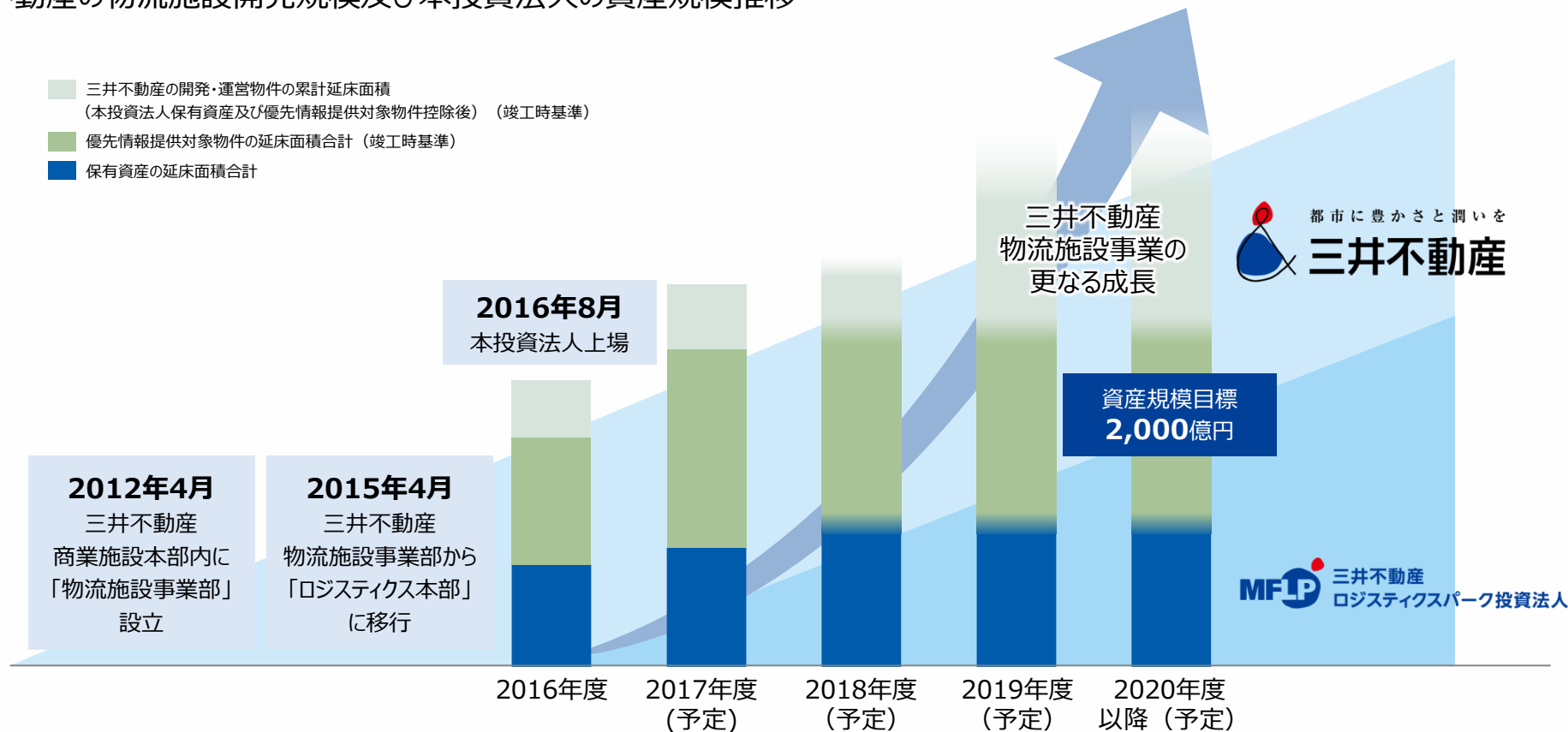
NEW

2017年12月15日付で新たに優先情報提供対象物件に追加した物件

3-2 外部成長②

2020年度までに資産規模2000億円達成を目標に、継続的に物件を取得

三井不動産の物流施設開発規模及び本投資法人の資産規模推移



優先情報提供対象物件
8物件75万m²*1 (延床面積)

優先情報提供対象物件の更なる拡大

本投資法人の資産規模
12物件45万m² (延床面積) 983億円

継続的な外部成長

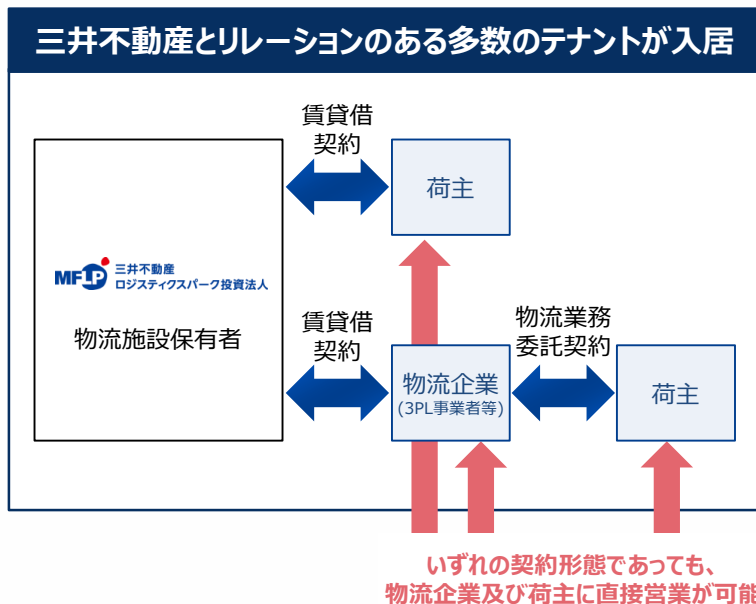
*1 優先情報提供の対象となる面積 (準共有持分勘案後) を示しています。

3-3 内部成長①

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

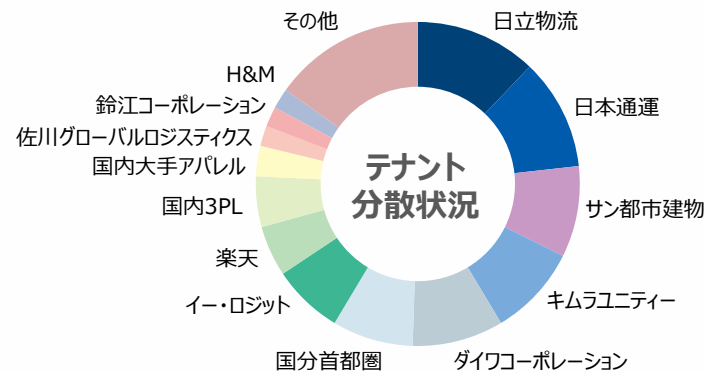
リーシングにおける三井不動産グループの顧客ネットワークの有効活用

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。



*2017年3月時点

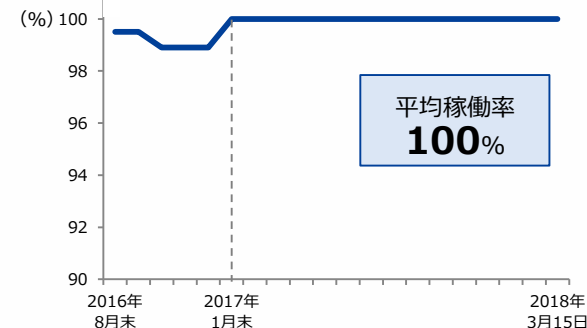
テナントの分散状況



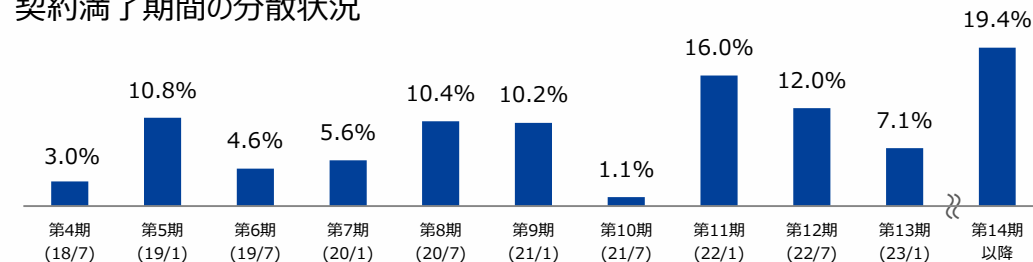
賃貸借契約の状況

平均契約期間	5.9年
残存賃貸借契約期間	平均3.5年

稼働率の状況



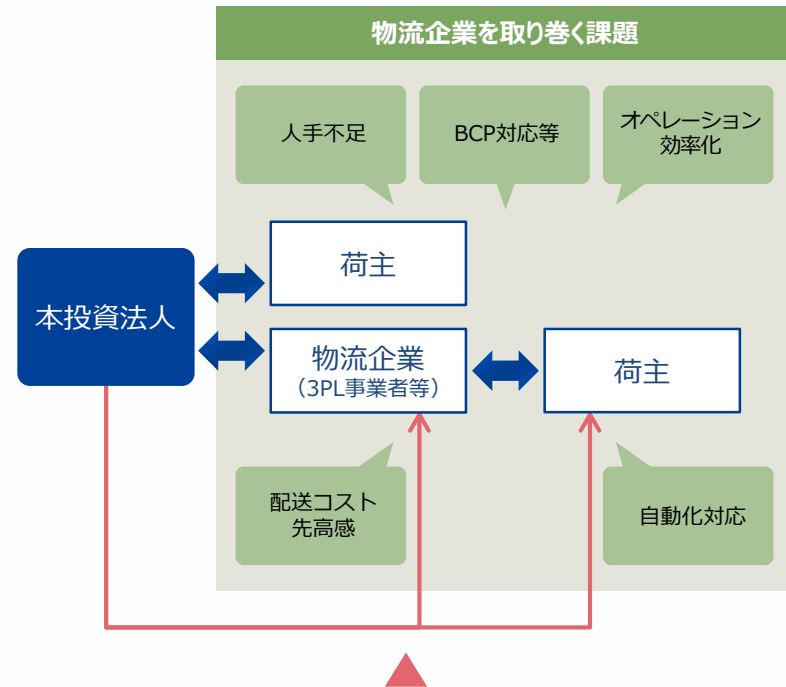
契約満了期間の分散状況



* 上記各グラフ及び数表については2018年3月15日時点における賃貸面積ベース。

ソリューション型アセットマネジメントと、中長期的なテナントリレーションによる、着実な内部成長

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

第3期の具体事例

ソリューション型アセットマネジメント

テナント、荷主、本投資法人ともにWin-Win-Winを達成

プロパティ・マネージャ
三井不動産

	課題	効果
テナントA (3PL)	一部不使用 (荷主不在) 区画有	・ 不使用区画の解消 Win
テナントB (3PL)	荷主B増床ニーズに応えられず ⇒解約リスク有	・ 増床ニーズ充足 ⇒解約リスク回避 Win
荷主B	現状の区画では 追加荷物の収納が不可	・ 追加荷物の収納が可能に Win
本投資法人	100%稼働 ⇒テナント退去による空室リスク有	・ 空室リスクの解消 ・ テナントA、Bともに 契約満了期間を 大幅に延長 Win



テナントAの
不使用区画を
荷主Bに転貸する
提案



3-4 財務戦略①

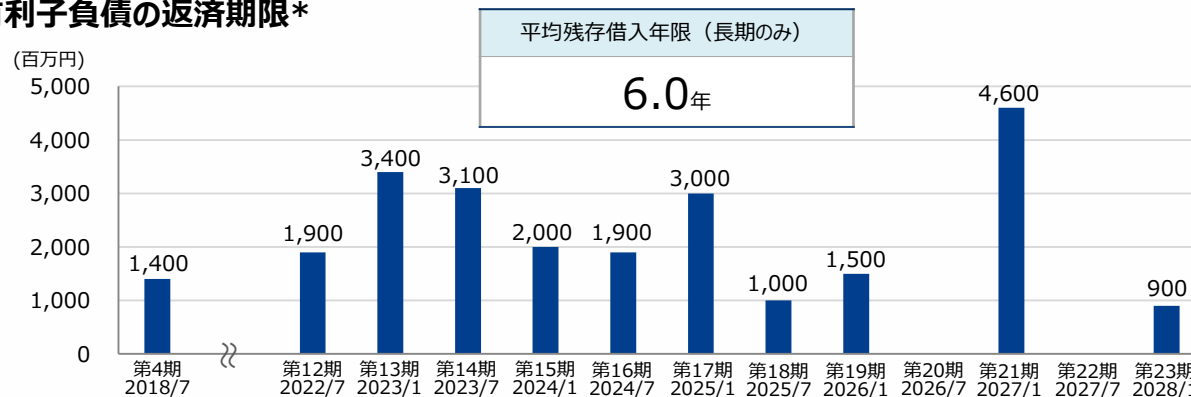
安定性を重視した財務運営

借入の状況

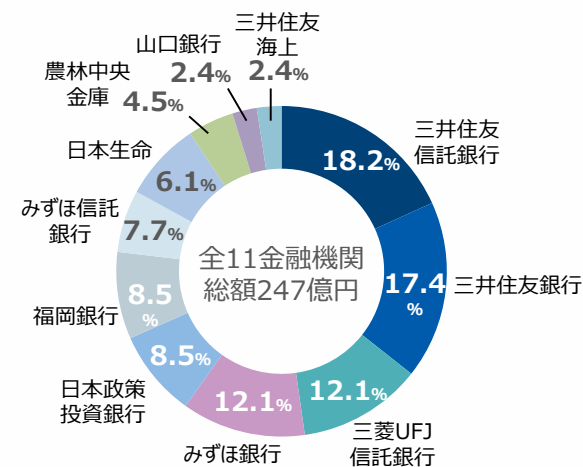
本投資法人は、国内有力金融機関からの調達を中心とした、安定したバンク・フォーメーションの構築を目指します。
また、借入期間の長期化及び返済期間の分散等にも十分配慮して借入を行う予定です。

有利子負債合計		平均借入金金利	
第3期末	増資後*	第3期末	増資後*
180億円	247億円	0.28%	0.28%

有利子負債の返済期限*



借入金の状況*



LTVの状況

第3期末	第4期末予想	第5期末予想	中長期的な巡航水準
22.5%	24.2%	23.6%	40~50%

格付の状況*

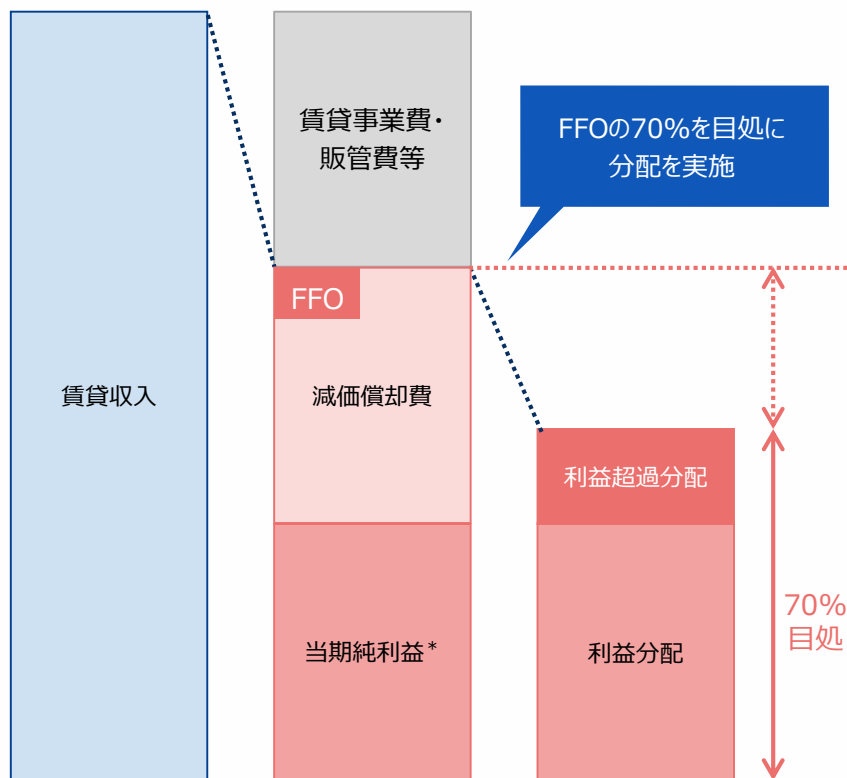
信用格付業者	格付内容	備考
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付: AA-	格付の見通し: 安定的

*2018年3月15日時点

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イムボート出資

本投資法人は、三井不動産から11.0%の出資を受けています。（2018年3月15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。

11.0%

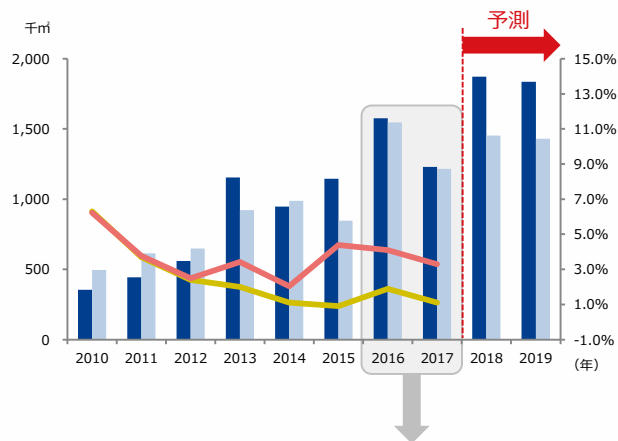
4. 物流マーケット概要

4-1 物流マーケット概要①

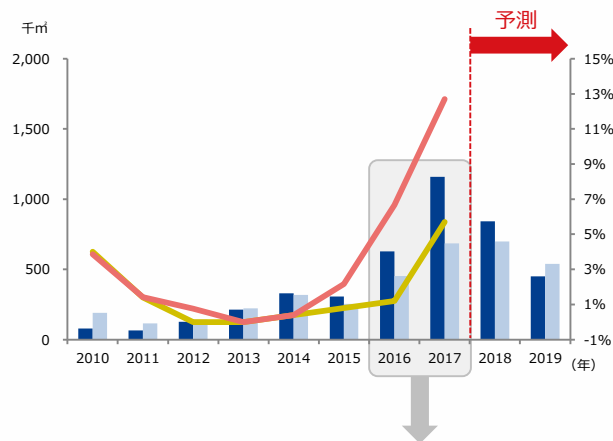
需給バランスと空室率

■ 新規供給 ■ 新規需要 — 空室率 — 空室率（施工1年以上）

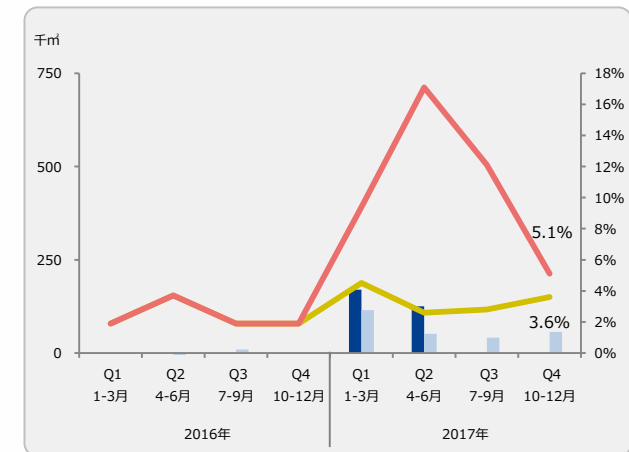
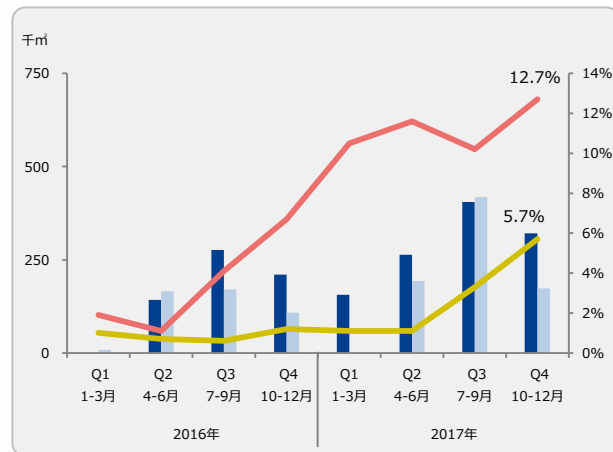
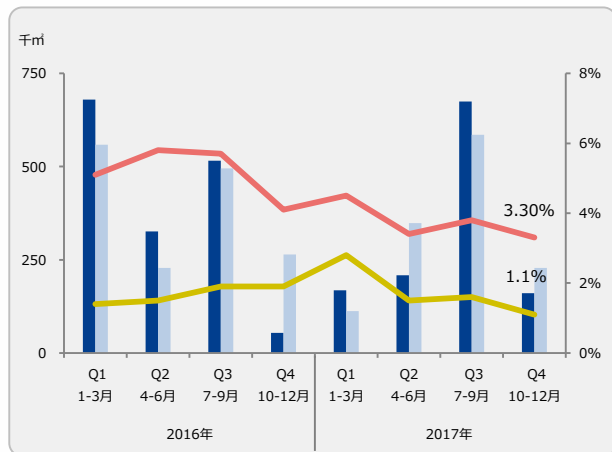
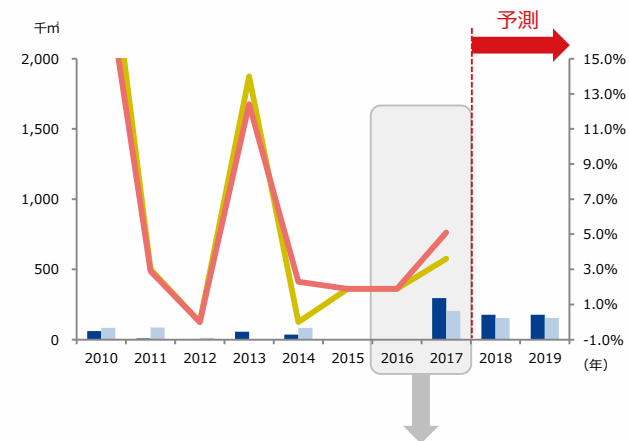
首都圏



大阪圏



中京圏

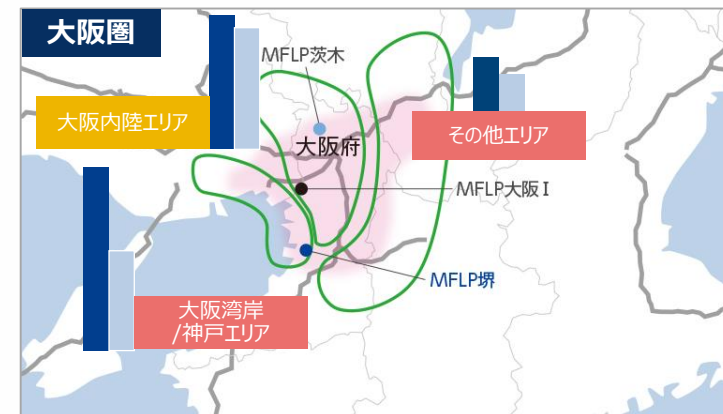
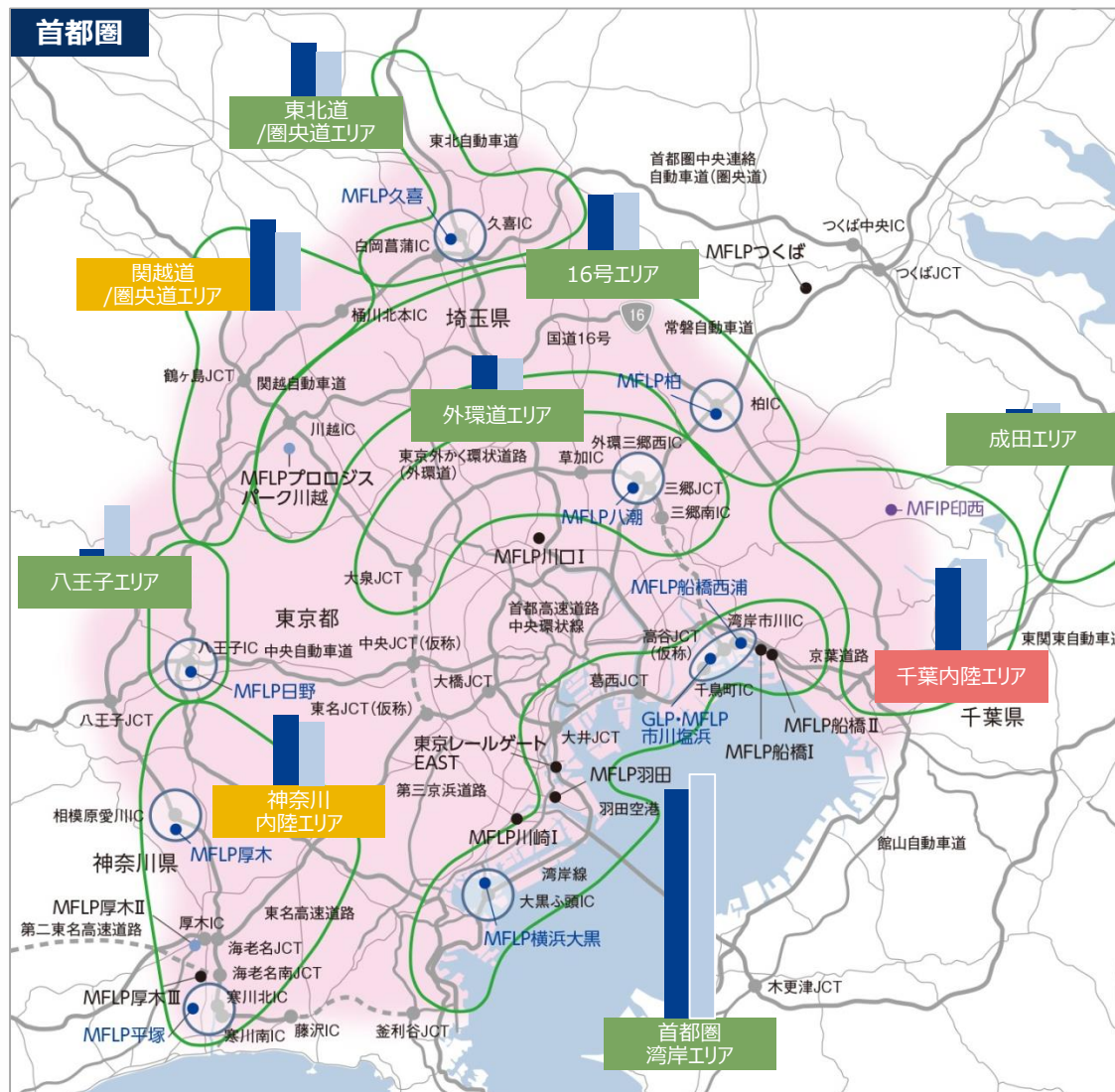


*1 出所：シービーアールイー株式会社（予測値含む）。時点：2017年12月末。

*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。

4-1 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



*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。

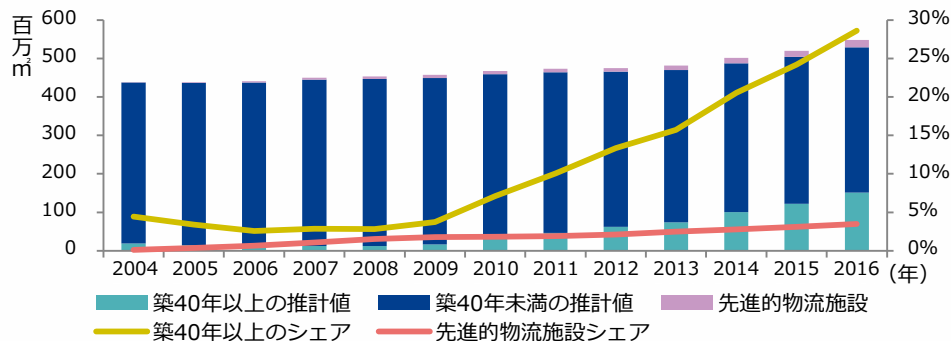
4-1 物流マーケット概要③

我が国の物流施設ストック

2016年における物流施設のストック

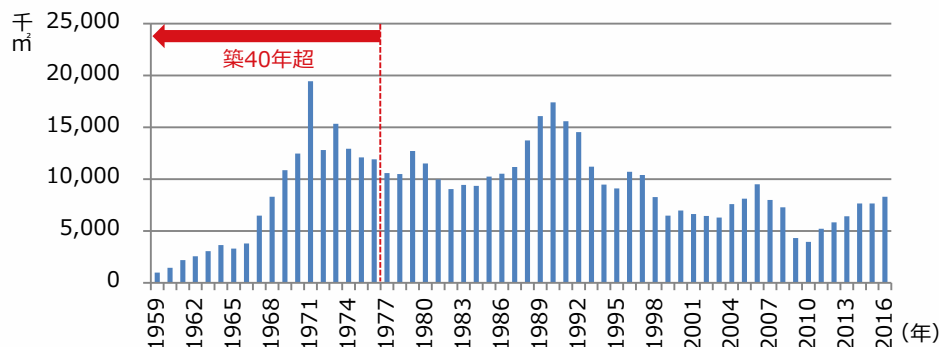
先進的物流施設 約**3.5%** 築40年超の物流施設 約**28.6%**

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.38「我が国の物流施設のストック分析」をご参照ください。

物流施設の長期着工データ (全国)

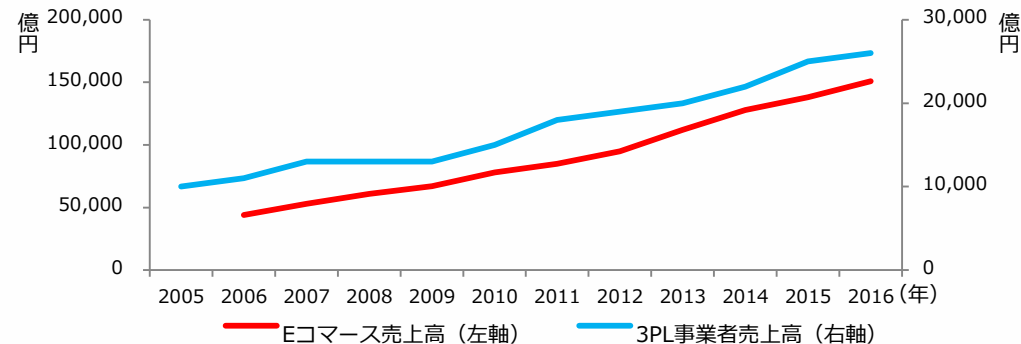


出所：シービーアールイー株式会社

*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。

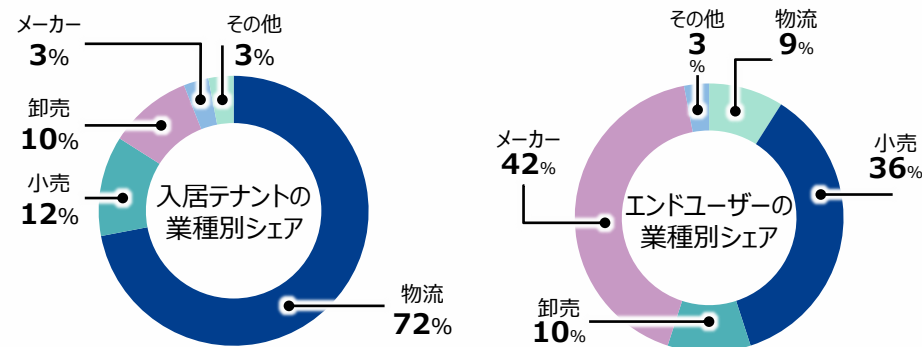
3PL事業とEコマースの市場規模拡大による需要の高まり

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及び経済産業省のデータをもとに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。

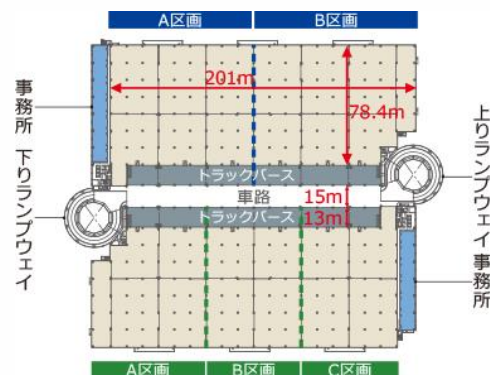
4-1 物流マーケット概要④

[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 (MFLP日野と優先情報提供対象物件含む)

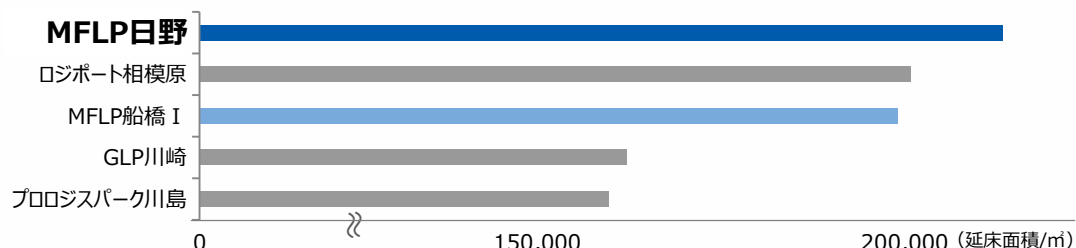
MFLP日野



33,000㎡超の基準階面積



首都圏における物流施設の開発規模



*2002年以降、不動産会社等により開発された、2016年12月末時点において竣工済みの首都圏における延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設を対象として、シービーアールイー株式会社が2017年12月時点において集計した資料を基に資産運用会社にて作成したものです。

ドラッグストアの多角化による物流需要の獲得

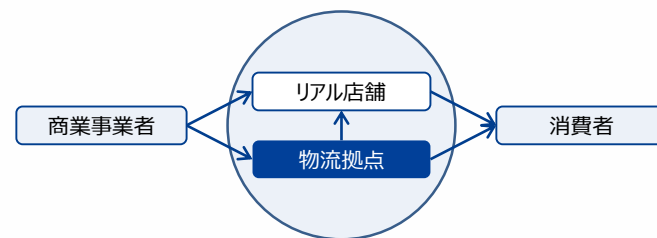


従来 薬品のみの取扱い

近年の傾向

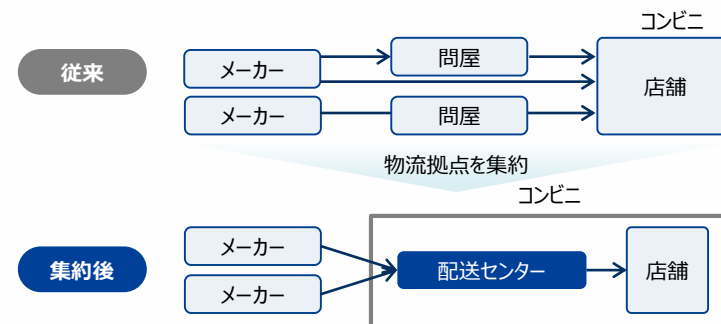
生鮮、飲料等ドラッグ以外の商品の多角化および店舗数拡大
→ BCP対応を備えた大型物流施設からの効率的な配送

商業事業者におけるオムニチャネルの台頭

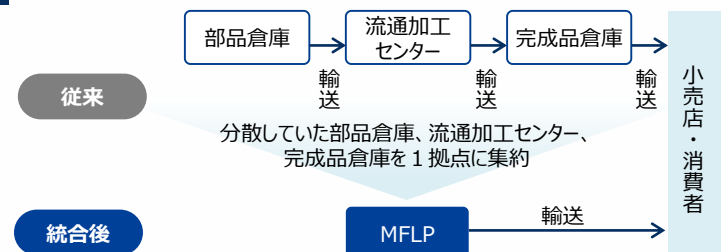


コンビニエンスストアの配送拠点誘致

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



5.Appendix

損益計算書及び貸借対照表

損益計算書

(単位：百万円)

科目	第2期実績 (2017年7月期)	第3期実績 (2018年1月期)
営業収益	2,548	2,629
賃貸事業収入	2,456	2,523
その他賃貸事業収入	91	106
営業費用	1,367	1,390
賃貸事業費用	1,071	1,086
資産運用報酬	223	232
資産保管・一般事務手数料	19	17
役員報酬	5	5
その他営業費用	47	47
営業利益	1,181	1,239
営業外収益	1	0
営業外費用	30	54
支払利息	24	26
創立費	-	-
投資口交付費	-	23
投資口公開関連費用	-	-
その他	6	4
経常利益	1,152	1,185
税引前当期純利益	1,152	1,185
法人税等	0	0
当期純利益	1,151	1,184
当期末処分利益	1,151	1,184

貸借対照表

(単位：百万円)

科目	第2期実績 (2017年7月期)	第3期実績 (2018年1月期)
流動資産	3,860	2,176
現金及び預金	2,365	344
信託現金及び信託預金	1,415	1,670
未収消費税等	-	102
その他の流動資産	79	58
固定資産	74,951	77,691
有形固定資産	74,930	77,633
投資その他の資産	20	58
資産合計	78,811	79,868
流動負債	913	888
営業未払金	58	164
短期借入金	-	-
未払金	272	317
未払法人税等	0	0
未払消費税等	159	-
前受金	421	404
その他流動負債	0	1
固定負債	18,450	19,544
長期借入金	17,000	18,000
信託預り敷金及び保証金	1,450	1,544
負債合計	19,363	20,433
投資主資本合計	59,447	59,434
出資総額	58,350	58,350
出資総額控除額	▲54	▲100
出資総額（純額）	58,296	58,250
剰余金	1,151	1,184
純資産合計	59,447	59,434
負債純資産合計	78,811	79,868

第3期（2018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	MFLP 小牧 (準共有持分 40%)	MFIP 印西	全体合計
資産運用日数		184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	181日	184日	-
賃貸事業 収益	賃貸事業収入	448	436	332	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	157	非開示*	非開示*	2,523
	その他の 賃貸事業収入	31	33	18					10			106
	合計	480	470	350					167			2,629
賃貸事業 費用	外注委託費	34	30	24					10			146
	水道光熱費	18	24	15					7			75
	修繕費	1	4	4					0			12
	公租公課	37	43	39					17			244
	その他 賃貸事業費用	1	2	1					0			10
	合計	92	105	84					36			490
減価償却費		79	107	85	62	63	50	49	43	35	18	595
賃貸事業損益		307	257	180	196	159	133	118	88	58	42	1,542
賃貸NOI (賃貸事業損益+減価償却費)		387	364	265	258	223	183	168	131	94	61	2,138

* 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。

第3期末鑑定評価の概要

(単位：百万円)

	取得年月	取得価格	第3期末 帳簿価額	第2期末 (2017年7月末) (a)		第3期末 (2018年1月末) (b)		増減 (b)-(a)		主な増減要因	
				鑑定 評価額	CR *1	鑑定 評価額	CR *1	鑑定 評価額	CR *1	CR *1	その他
GLP・MFLP 市川塩浜	2016年9月	15,500	15,363	16,600	4.2%	16,650	4.2%	+ 50	0	-	-
MFLP 久喜	2016年8月	12,500	12,256	13,400	4.8%	13,500	4.8%	+ 100	0	-	○
MFLP 横浜大黒	2016年8月	10,100	9,929	10,500	4.6%	10,500	4.6%	0	0	-	-
MFLP 八潮	2016年8月	9,650	9,519	10,400	4.5%	10,600	4.5%	+ 200	0	-	○
MFLP 厚木	2016年8月	7,810	7,679	8,350	4.7%	8,620	4.6%	+270	△0.1	○	-
MFLP 船橋西浦	2016年8月	6,970	6,857	7,490	4.6%	7,490	4.6%	0	0	-	-
MFLP 柏	2016年8月	6,300	6,199	6,710	4.6%	6,870	4.6%	+160	0	-	○
MFLP 堺	2016年8月	4,500	4,405	4,930	4.7%	4,930	4.7%	0	0	-	-
MFIP 印西	2016年8月	2,180	2,160	2,440	4.8%	2,440	4.8%	0	0	-	-
MFLP 小牧 (準共有持分40%)	2017年8月	3,249	3,244	-	-	3,330	4.7%	-	-	-	-
第3期末時点 合計/平均	-	78,759	77,615	80,820	4.6%	84,930	4.6%	+ 780	0	-	-

参考：2018年3月15日時点*2

MFLP 小牧 (準共有持分60%)	2018年2月	5,011	5,011	-	-	5,100	4.7%	-	-	-	-
MFLP 日野	2018年2月	7,520	7,520	-	-	7,570	4.3%	-	-	-	-
MFLP 平塚	2018年3月	7,027	7,027	-	-	7,070	4.5%	-	-	-	-
2018年3月15日時点 合計/平均	-	98,317	97,173	-	-	104,670	4.5%	-	-	-	-

差額 = 含み益
7,497百万円

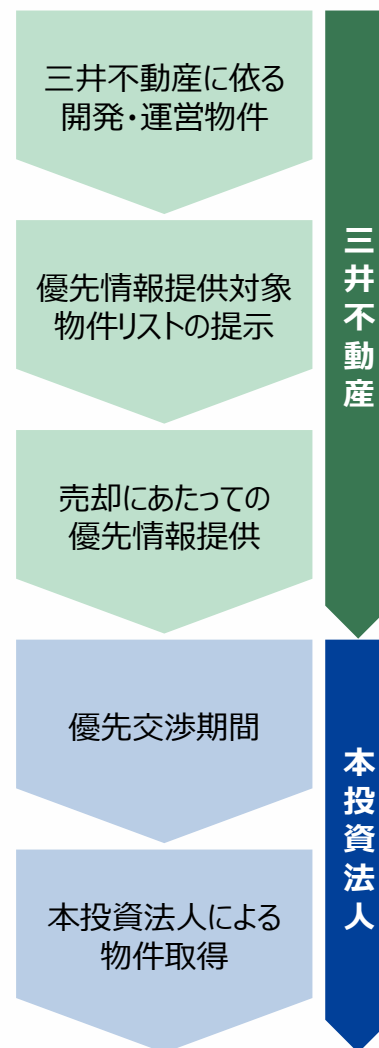
*1 CR = 直接還元法上の還元利回り (NCFベース)。

*2 2018年3月15日時点における第3期末帳簿価格は各物件の取得価格を、第3期末鑑定評価額には2017年11月30日を価格時点とする鑑定評価額をそれぞれ記載しております。

三井不動産の主要な開発・運営実績

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	205,200㎡	● (15%)	● (85%)
	MFLP柏	千葉県柏市	31,242㎡	●	—
2016年度	MFLP船橋I	千葉県船橋市	197,746㎡	—	—
	MFLP福岡I	福岡県糟屋郡	32,199㎡	—	● (81%)
	MFLP平塚	神奈川県平塚市	33,061㎡	●	—
	MFLP小牧	愛知県小牧市	40,597㎡	●	—
2017年度	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	72,883㎡	—	●
	MFLP茨木	大阪府茨木市	230,435㎡	—	●
	MFLPつくば	茨城県つくばみらい市	25,458㎡	—	—
2018年度	MFLP厚木Ⅱ	神奈川県伊勢原市	54,791㎡	—	●
	MFLPプロロジスパーク川越	埼玉県川越市	131,298㎡	—	NEW ● (50%)
2019年度	MFLP川口 I	埼玉県川口市	約54,100㎡	—	—
	MFLP厚木Ⅲ	神奈川県平塚市	約43,400㎡	—	—
	MFLP羽田	東京都大田区	約84,400㎡	—	—
	MFLP川崎 I	神奈川県川崎市	約41,500㎡	—	—
	MFLP船橋Ⅱ	千葉県船橋市	約225,000㎡	—	—
2020年度	MFLP大阪 I	大阪府大阪市	約48,300㎡	—	—
2021年度	東京レールゲート EAST	東京都品川区	約161,000㎡	—	—
未定	その他データセンター2物件	—	—	—	—

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・運営実績の詳細については、P.38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。

ESGへの取組み — 環境理念と環境・社会への取組み

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、様々な主体との多用な連携・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。



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。



カフェテリア・売店



美化活動（清掃）実施



通勤用シャトルバス



津波避難ビル指定（MFLP堺）

環境負荷の低減への取組み

保有資産における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。



環境に配慮したグリーンビルディング

下記の10物件でCASBEE及びDBJ Green Building 認証を取得しており、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	評価・受賞歴等
GLP・MFLP 市川塩浜	CASBEE-不動産認証 S ランク CASBEE-新築認証 A ランク*1
MFLP 久喜	CASBEE-新築認証 A ランク*1
MFLP 八潮	CASBEE-新築認証 A ランク*1
MFLP 厚木	CASBEEかながわ A ランク*2 DBJ Green Building 認証 4スター
MFLP 船橋西浦	CASBEE-新築認証 A ランク*1
MFLP 柏	CASBEE-新築認証 A ランク
MFLP 堺	CASBEE-新築認証 S ランク*1 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）
MFLP 横浜大黒	DBJ Green Building 認証 5スター
MFLP 小牧	CASBEEあいち A ランク*2
MFLP 平塚	CASBEEかながわ A ランク*2

*1 2018年3月15日時点で既に認証期限が到来しております。

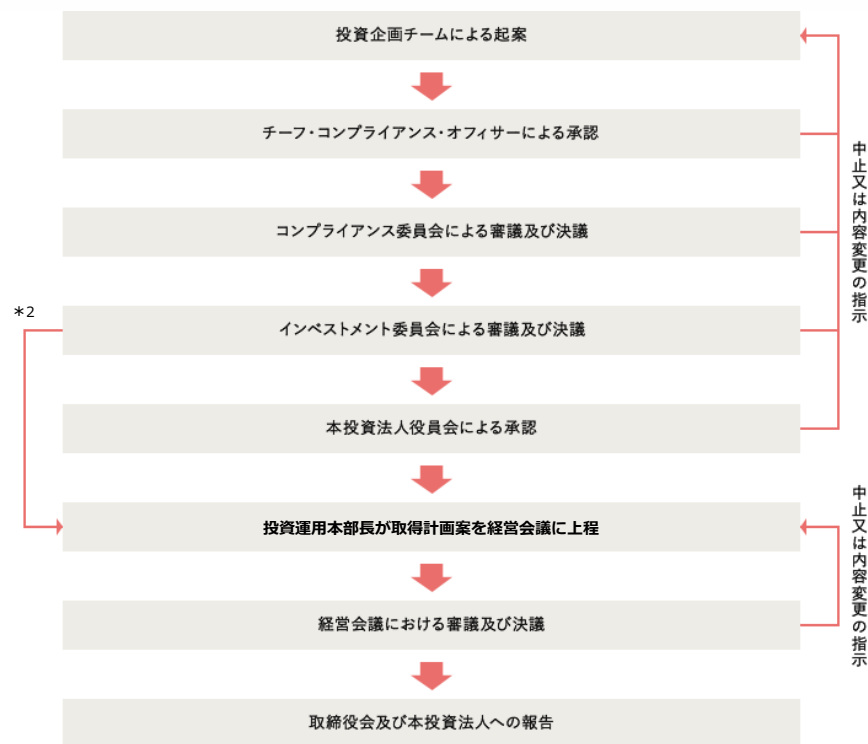
*2 CASBEEかながわ及びあいちは第三者認証ではなく、自己申告による評価制度です。

ESGへの取組み — 投資主利益に配慮したガバナンスの取組み

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）

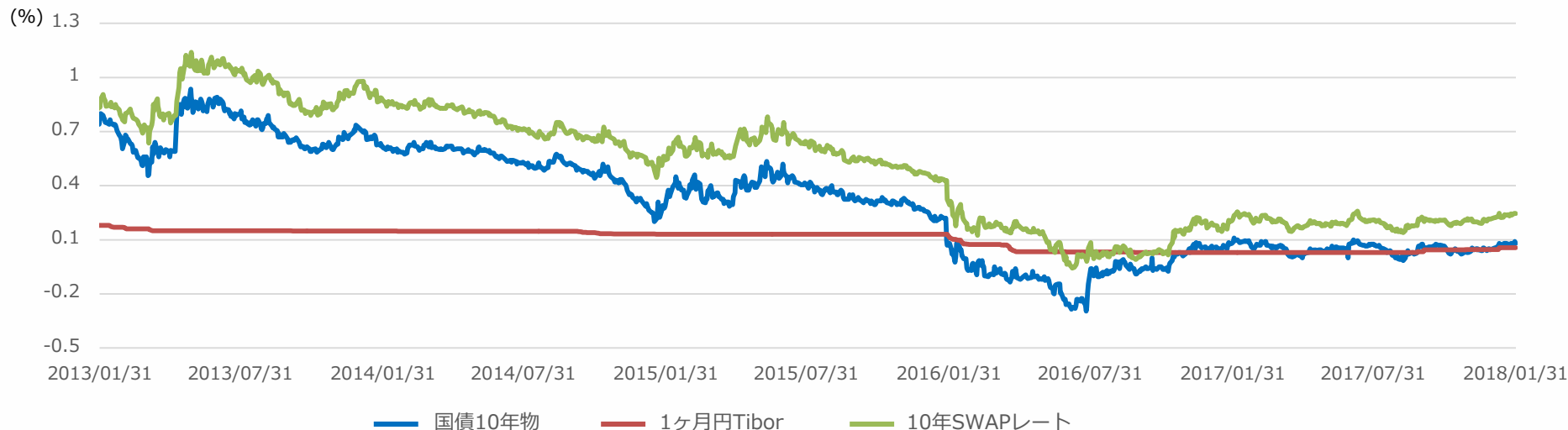
三井不動産による本投資法人へのセიმボート出資

本投資法人は、三井不動産から**11.0%**の出資を受けています。（2018年3月15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きます。

10年国債利回り及び指標金利の推移



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。

(2018年1月31日現在)

借入先	借入額 (百万円)	借入利率*1	返済期限*2	借入期間	摘要
三井住友銀行	2,000	0.2713%	2022/9/1	6年	無担保/ 無保証
	1,500	0.4213%	2026/9/1	10年	
三井住友信託銀行	2,000	0.3050%	2023/9/1	7年	
	1,500	0.3813%	2025/9/1	9年	
みずほ銀行	400	0.1425%	2022/8/2	6年	
	1,700	0.2113%	2024/8/2	8年	
三菱UFJ信託銀行	2,200	0.1826%	2023/3/1	6.5年	
	600	0.3237%	2024/3/1	7.5年	
みずほ信託銀行	700	0.3425%	2024/9/2	8年	
日本政策投資銀行	2,100	0.3125%	2026/8/3	10年	
福岡銀行	1,300	0.2169%	2024/2/2	7.5年	
日本生命保険相互会社	1,000	0.3125%	2026/8/3	10年	
	500	0.2575%	2022/8/4	5年	
農林中央金庫	500	0.2575%	2022/8/4	5年	
長期借入金合計	18,000				

コミットメントライン

(2018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
三井住友銀行	3,000	0	2016/8/2	2020/8/3	無担保/ 無保証
三井住友信託銀行	3,000	0	2016/9/1	2020/8/31	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3期末（2018年1月末）時点の投資主状況

所有者別投資主数・投資口数

	投資主数	比率	投資口数	比率
個人・その他	4,682名	92.3%	16,974口	7.6%
金融機関	106名	2.1%	129,385口	57.8%
その他国内法人	154名	3.0%	35,824口	16.0%
外国人	111名	2.2%	36,412口	16.3%
証券会社	20名	0.4%	5,405口	2.4%
合計	5,073名	100.0%	224,000口	100.0%

第3期末の主な投資主

	投資口数	比率
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	41,674口	18.6%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	34,485口	15.4%
三井不動産株式会社	28,900口	12.9%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	10,586口	4.7%
JP MORGAN CHASE BANK 385632	6,979口	3.1%
合計	122,624口	54.7%

【決算ハイライトについて】

- *1 第3期末時点の保有物件は2018年1月31日を、第4期取得物件(MFLP小牧(準共有持分60%))を含むは2017年11月30日を価格時点とする鑑定評価書に記載された鑑定評価額の合計値を記載しています。
- *2 第3期末時点の保有物件は期末帳簿価格を、第4期取得物件は取得価格を合計して、鑑定評価額を控除した値を記載しています。
- *3 契約締結ベースの稼働率を記載しています。なお、第4期物件取得後の稼働率は2018年3月15日付となります。
- *4 LTV=有利子負債残高÷総資産
- *5 利益超過分配金を含みます（発行済投資口数：第3期末 224,000口、第4期末予想262,774口）。
- *6 一口当たりNAV
 「第3期末実績」：（純資産+鑑定評価をベースとした含み益）（=第3期末時点のNAV）÷発行済投資口数（224,000口）。
 「第4期物件取得後」：（第3期末時点のNAV+第4期取得物件の鑑定評価をベースとした含み益+第1回増資における発行価額の総額）÷発行済投資口数（262,774口）。

【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2017年7月20日付で公表した資料に基づいています。「28棟 4,000億円 240万㎡」には、同日時点で開発中及び開発予定の13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。「28棟4,000億円 240万㎡」のうち、「東京レールゲート EAST」は棟数には含みますが、金額には含みません。また2018年3月15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。

【FFOを基準とした金銭分配の算定方法】

1. 当該営業期間の当期純利益に基づき利益分配を決定します。
2. 当該営業期間の当期純利益（但し、不動産売却損益等を除きます。）に減価償却費を加算することにより、当該営業期間のFFOを算定します。
3. 当該営業期間のFFOの70%に相当する金額を目処に、利益超過分配を含めた分配可能金額を算定します。
4. 利益超過分配を含めた分配可能金額から、利益分配（但し、不動産売却損益等を除きます。）の額を控除し、利益超過分配可能金額を算定します。
5. 利益超過分配可能金額をもとに、総合的な判断を行った上で継続的な利益超過分配の額を決定します。
6. 前記5. において決定した利益超過分配を、前記1. において決定した利益分配に加えて、原則として毎期継続的に行います。

【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「固定資産概要調査」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。

Disclaimer

本資料の主たる目的は三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（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スティク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。