

第5期 (2019年1月期) 決算説明会資料



2019年3月18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



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当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当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。

1.本投資法人の基本戦略

1-1 投資法人の基本戦略	.....	P3
1-2 三井不動産における物流施設事業成長の軌跡と 第2回公募増資	.....	P4
1-3 安定成長に向けた4つのロードマップ及び成長の軌跡	.....	P5
1-4 4つのロードマップの着実な実行	.....	P6

2.第5期決算概要及び第6期業績予想

2-1 決算ハイライト	.....	P9
2-2 第5期（2019年1月期） P/L	.....	P10
2-3 第6期（2019年7月期） 業績予想	.....	P11

3.本投資法人の運用状況

3-1 運用状況ハイライト	.....	P13
3-2 ポートフォリオの状況	.....	P14
3-2-1 ロケーション	.....	P16
3-2-2 クオリティ	.....	P18
3-2-3 バランス	.....	P19
3-3 外部成長	.....	P20
3-4 内部成長	.....	P22
3-5 財務戦略	.....	P24
3-6 投資主リレーション	.....	P26

4.マーケット概要

4-1 マーケット概要	P28
-------------	-------	-----

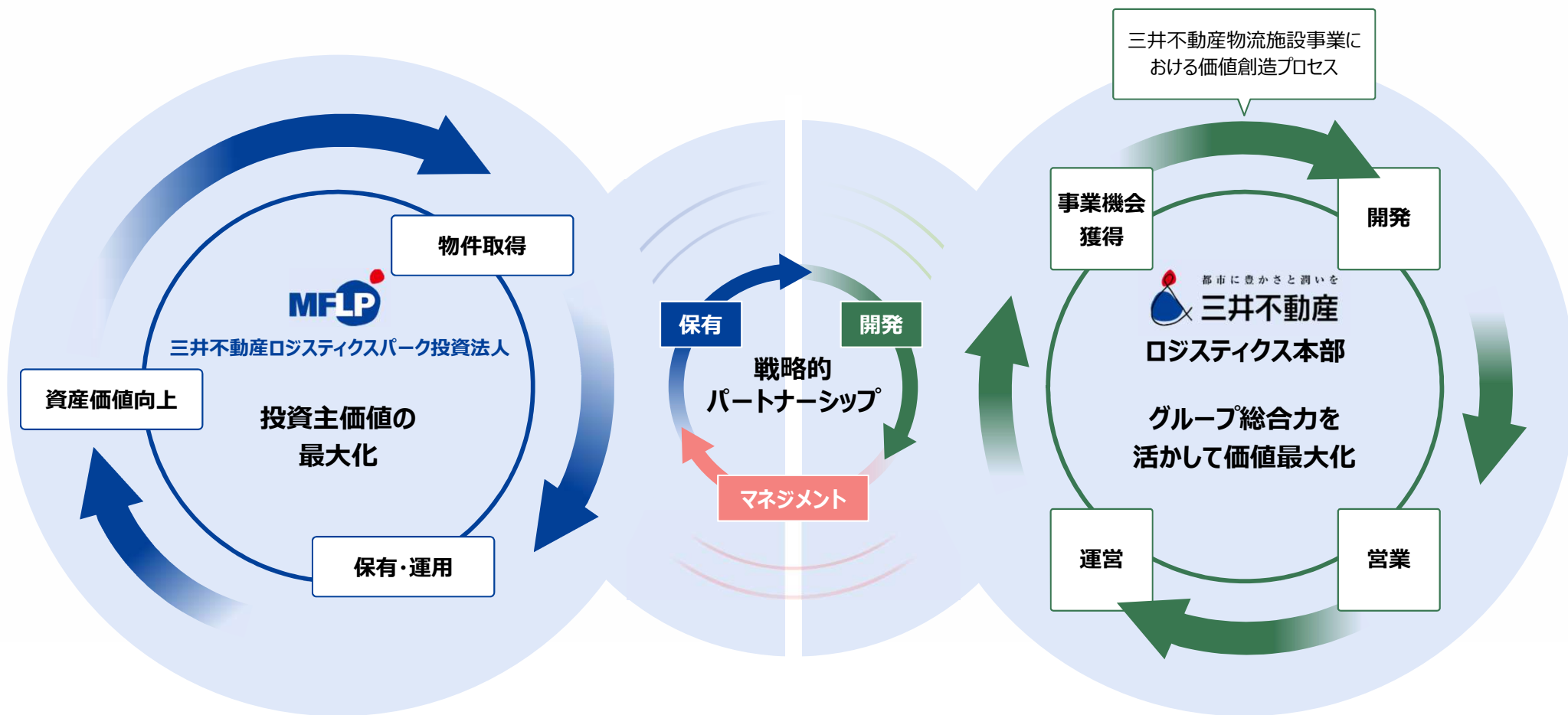
5.Appendix

• 損益計算書及び貸借対照表	.....	P33
• 第5期（2019年1月期）個別物件収支	.....	P34
• 第5期末鑑定評価の概要	.....	P35
• ESGへの取組み	.....	P36
• 投資主の状況と有利子負債の状況	.....	P38
• 三井不動産の主要な開発・運営実績	.....	P39

1.本投資法人の基本戦略

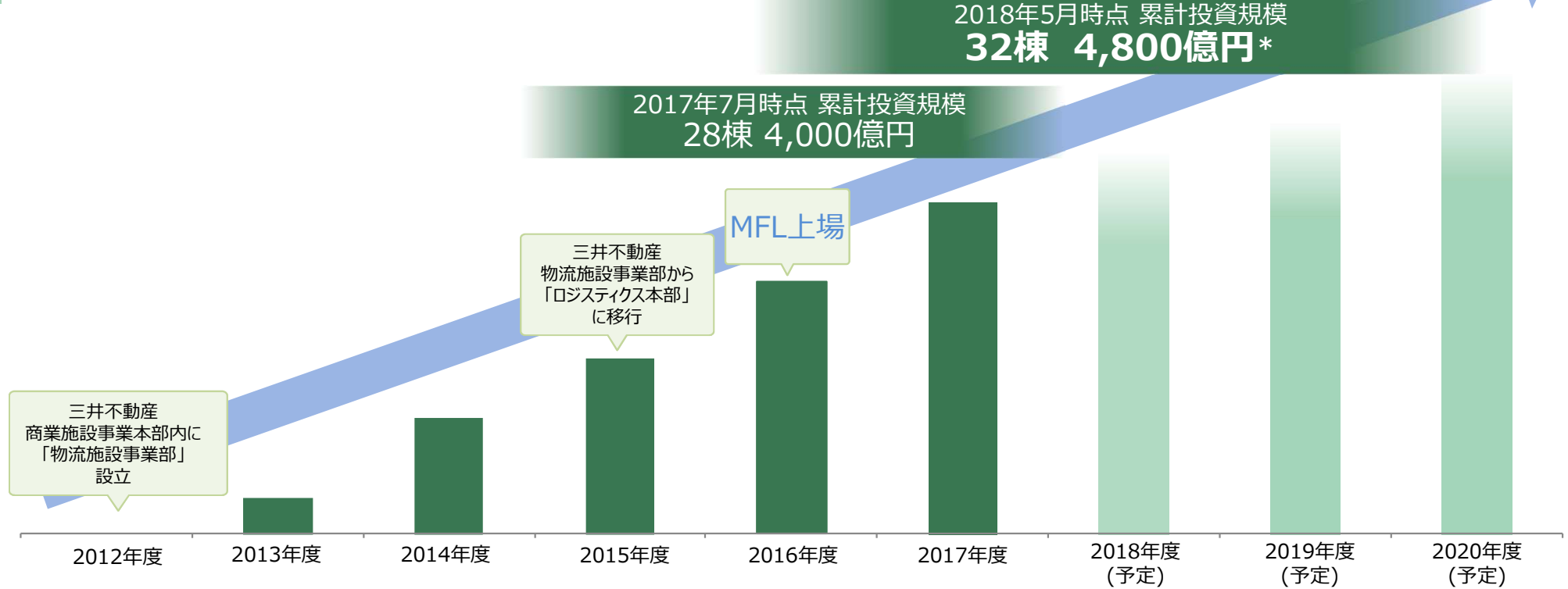
1-1 投資法人の基本戦略

本投資法人は、三井不動産ロジスティクス本部と戦略的な協働関係（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。



1-2 三井不動産における物流施設事業成長の軌跡と第2回公募増資

三井不動産の開発・運営物件*の伸長イメージ



第5期・第6期取得 (予定) 物件

			<p>取得金額 583億円</p>

第2回公募増資 新規発行 **116,226口 (352億円)**
増資後発行済総数 **379,000口**

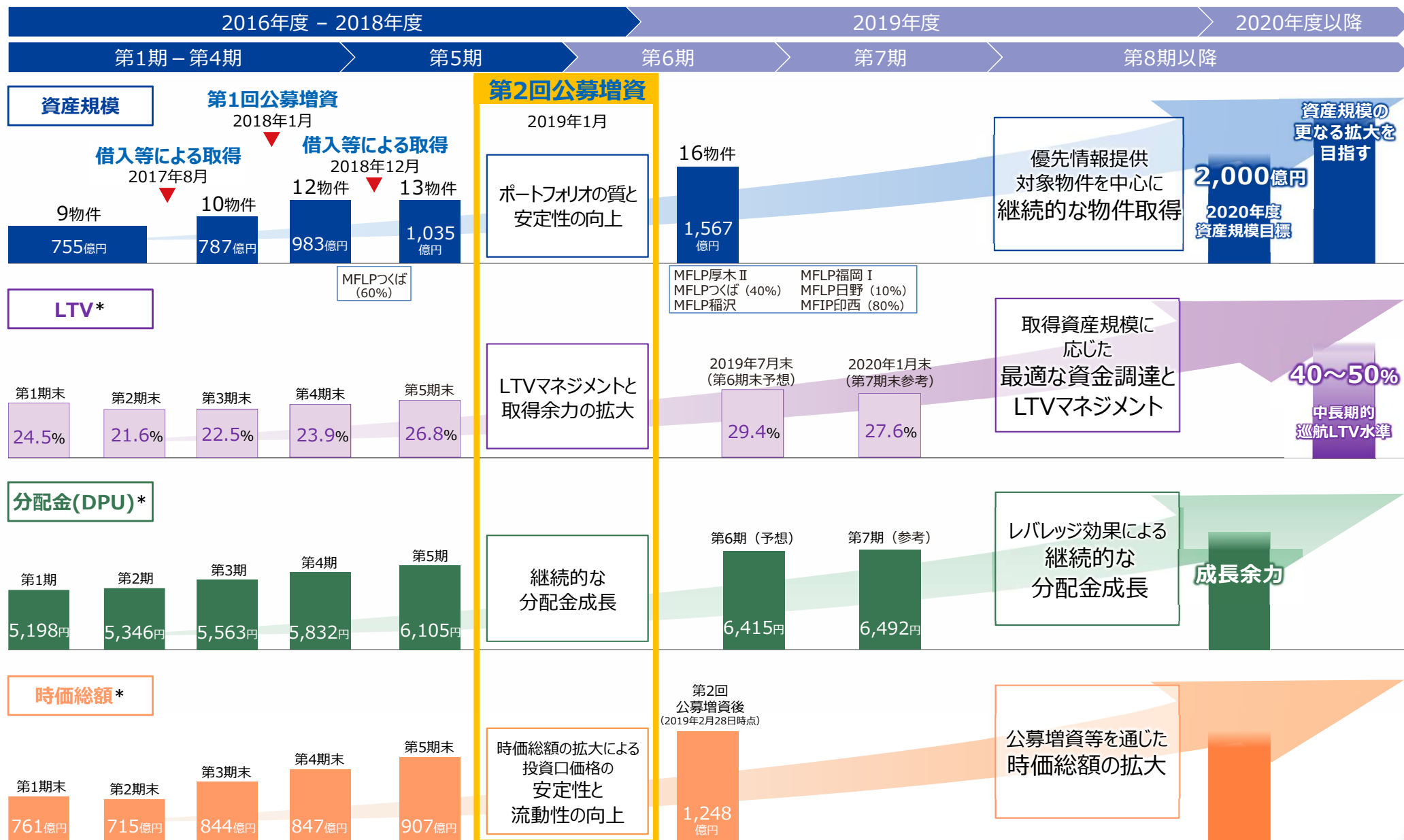
優先情報提供対象物件* 9物件100万㎡

竣工済55万㎡		未竣工45万㎡		

優先情報提供
対象物件の拡大

*の詳細につきましては、P.40【三井不動産の主要な開発・運営物件】【優先情報提供対象物件】をご参照ください。

1-3 安定成長に向けた4つのロードマップ及び成長の軌跡



*の詳細につきましては、P.40【安定成長に向けた4つのロードマップ及び成長の軌跡】をご参照ください。

1-4 4つのロードマップの着実な実行 1/2

資産規模の拡大 ポートフォリオの質と安定性の向上

	2018年7月期末(第4期末)時点	+	第5・6期取得(予定)物件	→	取得(予定)物件取得後
物件数/延床面積*	12物件/45万㎡		6物件/26万㎡		16物件/72万㎡
資産規模	983億円		583億円		1,567億円
巡航NOI利回り*	5.2%		5.1%		5.2%
平均NOI利回り*	5.0%		4.8%		4.9%
平均築年数*	4.7年		3.1年		4.1年
上位5物件比率*	57.0%		分散の更なる進展		44.6%
上位5テナント比率(物流不動産のみ)*	46.4%				40.8%

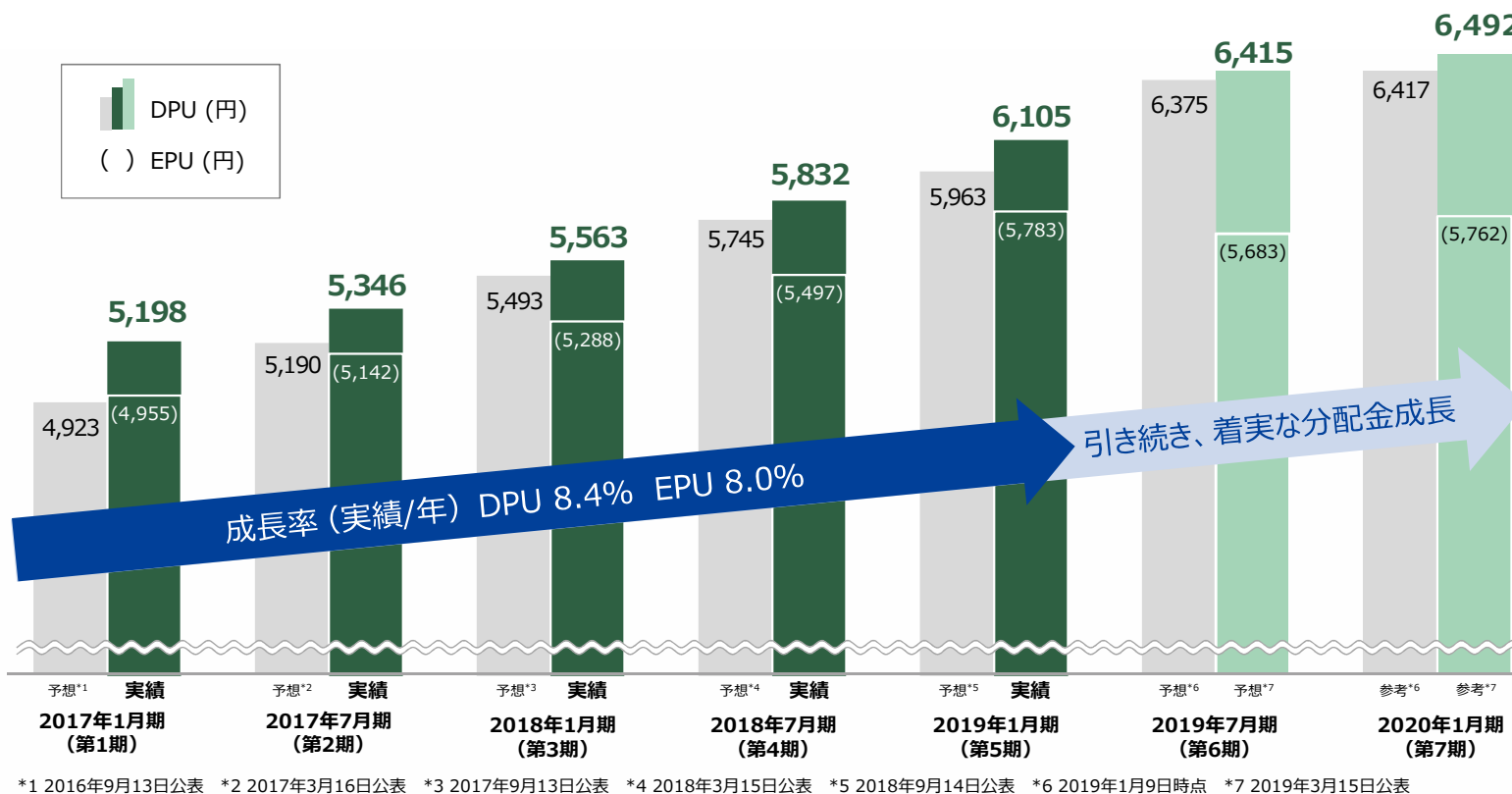
LTVマネジメント 取得余力の拡大

	2018年7月期末 (第4期末)	2019年1月期末 (第5期末)	2019年7月期末 (第6期末)(予想)	2020年1月期末 (第7期末)(参考)
LTV*	23.9%	26.8%	29.4%	27.6%
取得余力* (LTV50%時)	520億円	490億円	650億円	700億円

1-4 4つのロードマップの着実な実行 2/2

継続的な分配金*成長

- ポートフォリオ利回りに配慮した物件取得
- 新規投資口発行 (エクイティ)
- LTVマネジメント (デット)



時価総額の拡大 投資口価格の安定性と流動性の向上

- インデックスへの早期組み入れ
- 投資家の裾野の拡大
- 投資口売買 (出来高) の増加



*の詳細につきましては、P.40の【4つのロードマップの着実な実行】をご参照ください。

2.第5期決算概要及び第6期業績予想

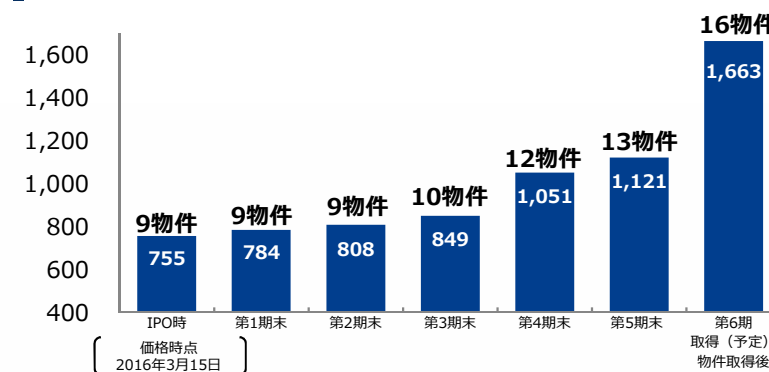
(第5期決算期間 自：2018年8月1日 至：2019年1月31日)

2-1 決算ハイライト

第5期末実績 第6期取得（予定）物件取得後

アセット	資産規模 (取得価格総額)	13物件 1,035 億円	▶	16物件 1,567 億円
	鑑定評価額 *	13物件 1,121 億円	▶	16物件 1,663 億円
	含み益 *	108 億円	▶	118 億円
	稼働率 *	100%	▶	100%

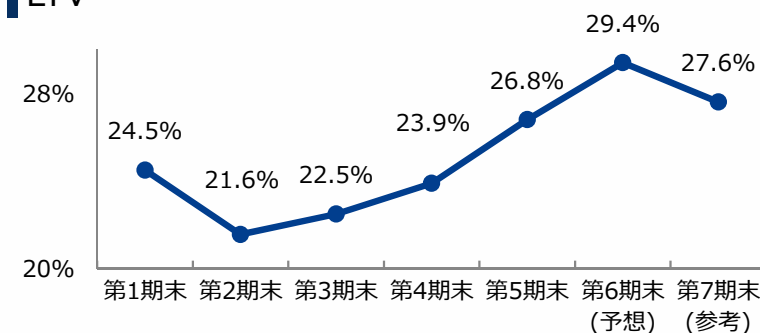
鑑定評価額（億円）



第5期末実績 第6期末予想

デット	有利子負債残高	280 億円	▶	467 億円
	LTV *	26.8%	▶	29.4%

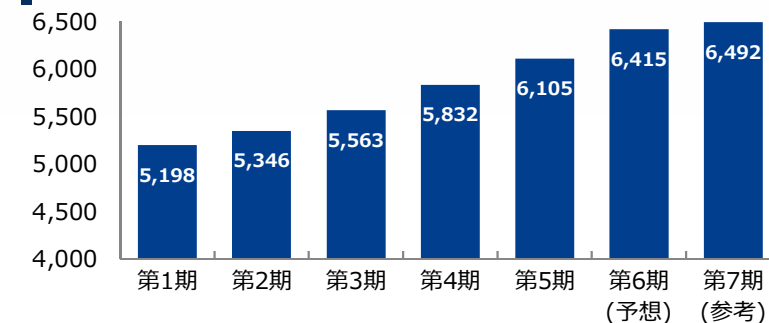
LTV



第5期実績 第6期予想

エクイティ	1口当たり分配金 *	6,105 円	▶	6,415 円
	1口当たりNAV *	第5期末実績 314,345 円	▶	第6期取得（予定）物件取得後 313,848 円

1口当たり分配金（円）



*の詳細につきましては、P.40【決算ハイライト】をご参照ください。

2-2 第5期（2019年1月期） P/L

(単位：百万円)	第4期実績 (a)	第5期予想 (2018/9/14)	第5期実績 (b)	差異 (b)-(a)
営業収益	3,148	3,262	3,280	132
営業費用	1,650	1,753	1,720	70
うち 減価償却費	744	772	772	27
営業利益	1,498	1,508	1,560	61
営業外収益	0	-	36	35
営業外費用	53	41	76	22
経常利益	1,445	1,467	1,520	75
当期純利益	1,444	1,466	1,519	75
1口当たり分配金 (DPU)(円)	5,832	5,963	6,105	273
うち1口当たり 利益分配金(EPU)(円)	5,497	5,580	5,783	286
うち1口当たり 利益超過分配金 (円)	335	383	322	△13
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	11.8%	13.0%	11.0%	-

差異の主な内訳

営業収益

新規取得「MFLPつくば60%」による増収	+58
「MFLP平塚」通期稼働による増収	+57
太陽光発電設備賃料の減少	△41
その他営業収益の増加	+57

営業費用

新規取得「MFLPつくば60%」による増加	+21
「MFLP平塚」通期稼働による増加	+10
その他営業費用の増加	+39

営業外収益

受取保険金	+35
-------	-----

営業外費用

災害復旧費用	+33
投資口発行関連費用の剥落	△15

<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	

* の詳細につきましては、本資料のP.41【FFOを基準とした金銭分配の算定方法】をご参照ください。

2-3 第6期（2019年7月期）業績予想

(単位：百万円)	第5期実績 (a)	第6期予想 (b)	差異 (b)-(a)
営業収益	3,280	4,958	1,677
営業費用	1,720	2,690	969
うち 減価償却費	772	1,319	547
営業利益	1,560	2,267	707
営業外収益	36	-	△36
営業外費用	76	113	36
経常利益	1,520	2,154	634
当期純利益	1,519	2,153	634
1口当たり分配金 (DPU)(円)	6,105	6,415	310
うち1口当たり 利益分配金(EPU)(円)	5,783	5,683	△100
うち1口当たり 利益超過分配金 (円)	322	732	410
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	11.0%	21.0%	-

差異の主な内訳	
営業収益	
新規取得物件による増収 (MFLP日野10%・つくば40%・稲沢・厚木Ⅱ・福岡Ⅰ・MFIP印西80%)	+1,528
「MFLPつくば60%」通期稼働による増収	+122
太陽光発電設備賃料の増加 (新規取得物件を除く)	+42
その他営業収益の減少	△15
営業費用	
新規取得物件による増加 (MFLP日野10%・つくば40%・稲沢・厚木Ⅱ・福岡Ⅰ・MFIP印西80%)	+644
「MFLPつくば60%」通期稼働による増加 (固都税を除く)	+42
4・5期取得物件の固都税費用化 (MFLP平塚・日野15%・小牧60%・つくば60%)	+80
その他営業費用の増加	+202
営業外収益	
受取保険金の剥落	△35
営業外費用	
支払利息	+19
投資口発行関連費用等	+52
災害復旧費用の剥落	△33

<参考> 第7期予想
5,044
2,775*
1,331
2,268
2,184
2,184
6,492
5,762
730
20.8%

* 第6期取得（予定）物件（MFLP日野10%・つくば40%・稲沢・厚木Ⅱ・福岡Ⅰ・MFIP印西80%）に係る固都税（約166百万円）については含まれておらず、第8期以降に計上されます。

3.本投資法人の運用状況

3-1 運用状況ハイライト

3-2 ポートフォリオの状況

3-2-1 ロケーション

3-2-2 クオリティ

3-2-3 バランス

3-3 外部成長

3-4 内部成長

3-5 財務戦略

3-6 投資主リレーション

3-1 運用状況ハイライト

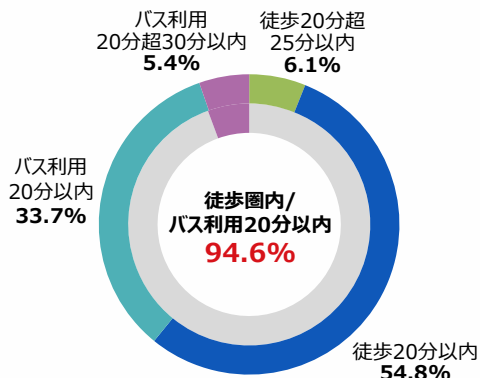
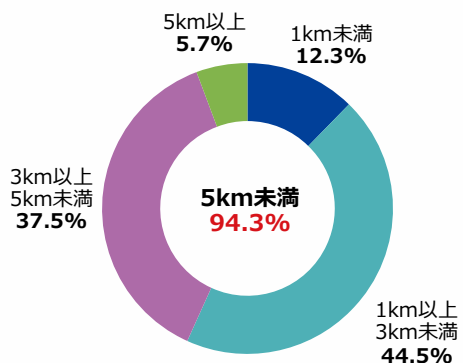
1. ポートフォリオ

ロケーション・クオリティ・バランスを重視したポートフォリオ

ロケーション

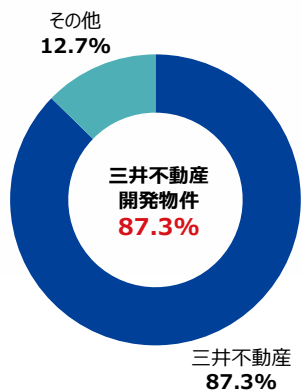
高速ICまでのアクセス距離*1

最寄駅へのアクセス時間*1



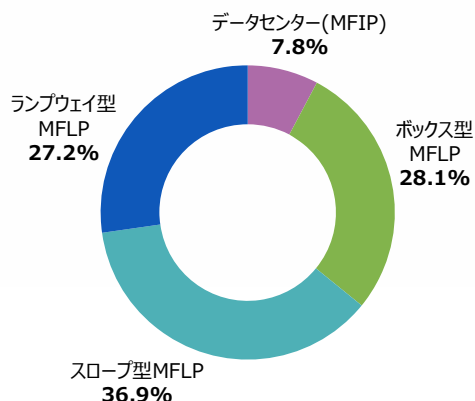
クオリティ

三井不動産開発物件*2



バランス

物件タイプ*1



* 上記円グラフはMFIP物件を除く第6期取得（予定）物件取得後のポートフォリオの数値です（物件タイプを除く）。

*1 取得（予定）価格ベースにて算出した数値です。

*2 準共有持分を考慮した延床面積ベースにて算出した数値です。

2. 外部成長

全国に展開する質の高いポートフォリオ及び三井不動産の物流施設事業の豊富なパイプラインを活用した安定成長

優先情報提供対象物件 *

9物件 100万m²

*の詳細につきましては、P.40【優先情報提供対象物件】をご参照ください。

3. 内部成長

三井不動産グループの総合力と着実な内部成長を生かした安定運用

三井不動産とリレーションのある多数のテナントが入居

ソリューション型アセットマネジメントにより稼働率100%を実現*

*2019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います。（第6期取得（予定）物件取得後）

4. 財務戦略

安定性を重視した財務運営

第5期末LTV	中長期巡航LTV	平均残存借入年限 (長期のみ) *	平均借入金金利*
26.8%	40~50%	7.2年	0.28%

* 2019年1月31日時点

5. 投資主リレーション

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

三井不動産による本投資法人への出資
(2019年3月15日時点)

7.6%

3-2 ポートフォリオの状況（一覧） $\frac{1}{2}$ （第6期取得（予定）物件取得後）

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 16 物件 1,567 億円	巡航NOI利回り* 5.2% (償却後3.5%)	平均鑑定NOI利回り* 4.6%	平均築年数* 4.1 年	平均稼働率* 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* (百万円)	巡航NOI 利回り* (%)	NOI利回り* (%)	鑑定NOI 利回り* (%)	延床面積※1 (㎡)	築年数* (年)	稼働率* (%)
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	17,250	5.0	4.7	4.2	105,019 (52,509)	5.2	100
	L-2	MFLP久喜	埼玉県久喜市	12,500	13,700	5.8	5.3	4.8	73,153	4.7	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	4.9	5.0	4.8	100,530 (50,265)	9.9	100
	L-4	MFLP八潮	埼玉県八潮市	9,650	10,900	5.3	5.1	4.6	40,728	5.0	100
	L-5	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	7,810	8,700	5.8	5.3	4.8	40,942	4.0	100
	L-6	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	6,970	7,680	5.4	5.2	4.7	30,947	4.1	100
	L-7	MFLP柏	千葉県柏市	6,300	6,900	5.5	5.1	4.7	31,242	3.3	100
	L-8	MFLP堺 (準共有持分20%)	大阪府堺市	4,500	4,880	5.5	5.3	4.8	125,127 (25,025)	4.5	100
	L-9	MFLP小牧	愛知県小牧市	8,260	8,530	5.1	4.9	4.7	40,597	2.1	100

3-2 ポートフォリオの状況（一覧）²/₂（第6期取得（予定）物件取得後）

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* (百万円)	巡航NOI 利回り* (%)	NOI利回り* (%)	鑑定NOI 利回り* (%)	延床面積 ^{※1} (㎡)	築年数* (年)	稼働率* (%)	
物流不動産	L-10	第6期取得（準共有持分10%） MFLP日野（準共有持分25%）	東京都日野市	12,533	12,610	4.6	4.3	4.3	205,200 (51,300)	3.4	100	
	L-11	MFLP平塚	神奈川県平塚市	7,027	7,090	4.8	4.6	4.6	33,061	2.3	100	
	L-12	第5・6期取得 MFLPつくば	既存棟	茨城県 つくばみらい市	8,781	10,000	6.1 ^{※3} (5.8)	5.7	5.0	37,027	8.7	100
			増築棟							25,457	1.0	
	L-13	第6期取得 MFLP 稲沢	愛知県稲沢市		16,200	16,300	5.1	4.7	4.7	72,883	1.8	100
	L-14	第6期取得 MFLP 厚木 II	神奈川県 伊勢原市		13,100	13,200	4.7	4.4	4.4	48,976	0.9	100
L-15	第6期取得（予定） MFLP 福岡 I	福岡県糟屋郡		5,263	5,280	5.6	5.1	5.1	32,199	2.4	100	
	小計(平均)		-	144,494	153,520	5.2	4.9	4.6	1,043,095 (686,318)	4.0	100	
インダストリアル 不動産	I-1	第6期取得（準共有持分80%） MFIP印西	千葉県印西市	12,220	12,800	5.0	5.0	4.7	40,478	5.0	非開示	
	合計(平均)		-	156,714	166,320	5.2	4.9	4.6	1,083,574 (726,796)	4.1	100	

参考：第5期末時点

物流不動産（物件番号L-1～L-12） ^{※2}	小計	101,405	109,700	5.3	5.0	4.6	889,036 (486,745)	4.7	100
	合計（物件番号L-1～L-12、I-1） ^{※2}	103,585	112,140	5.3	5.0	4.6	929,514 (494,840)	4.7	100

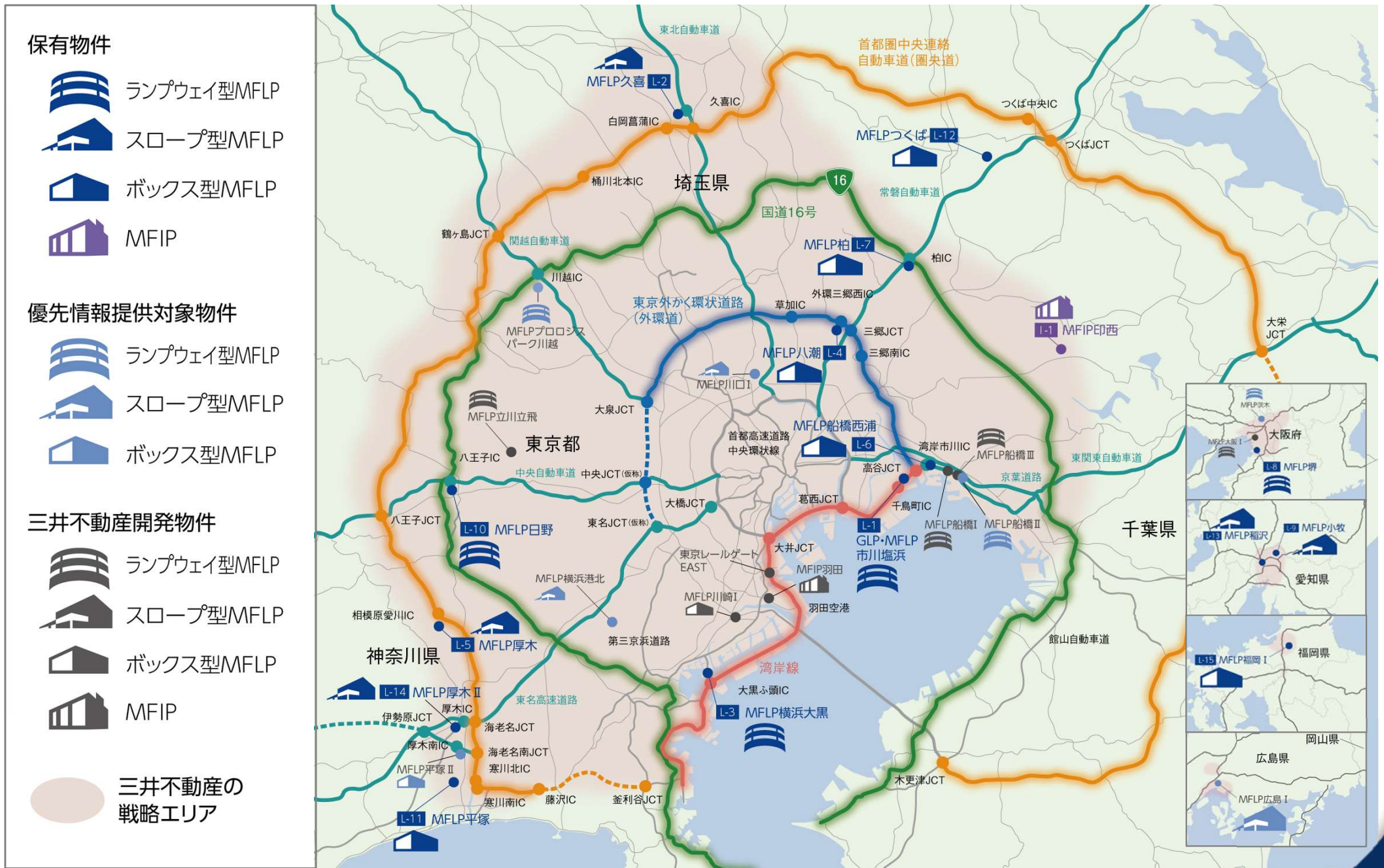
* の詳細につきましては、P.40【ポートフォリオの状況（一覧）】をご参照ください。

※1 「延床面積」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。

※2 第5期末時点の本投資法人の準共有持分は、L-10「MFLP日野」（15%）、L-12「MFLPつくば」（60%）、I-1「MFLP印西」（20%）となります。

※3 MFLPつくばの増築棟については、固定資産税および都市計画税の一部が2021年まで減免される予定です。減免措置終了後の巡航NOI利回りは5.8%を想定しています。

3-2-1 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
 - MFIP

三井不動産の戦略エリア

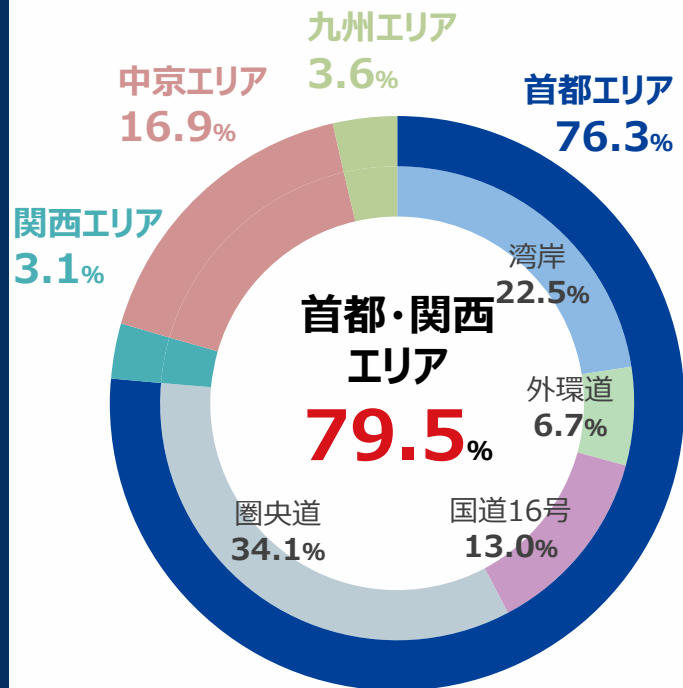


*第6期取得（予定）物件取得後

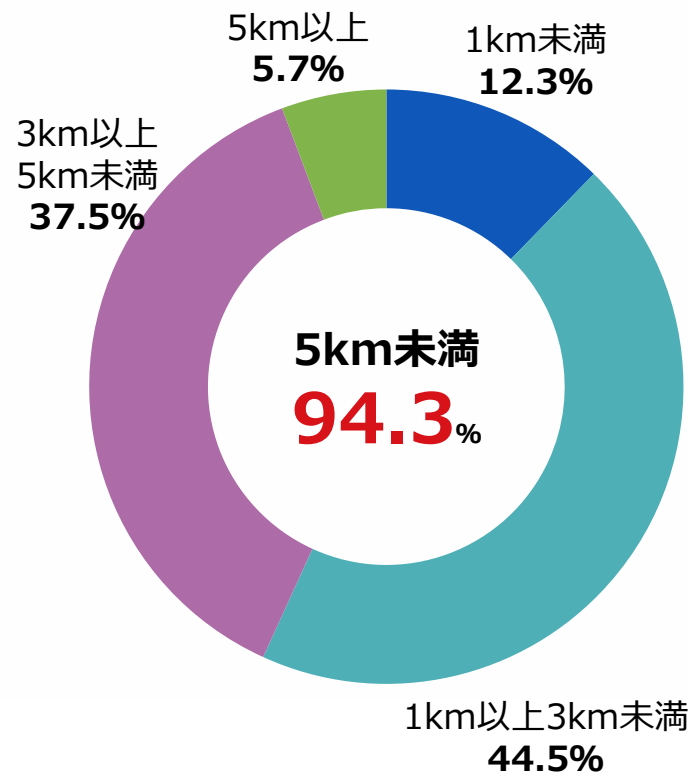
3-2-1 ロケーション②

- 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

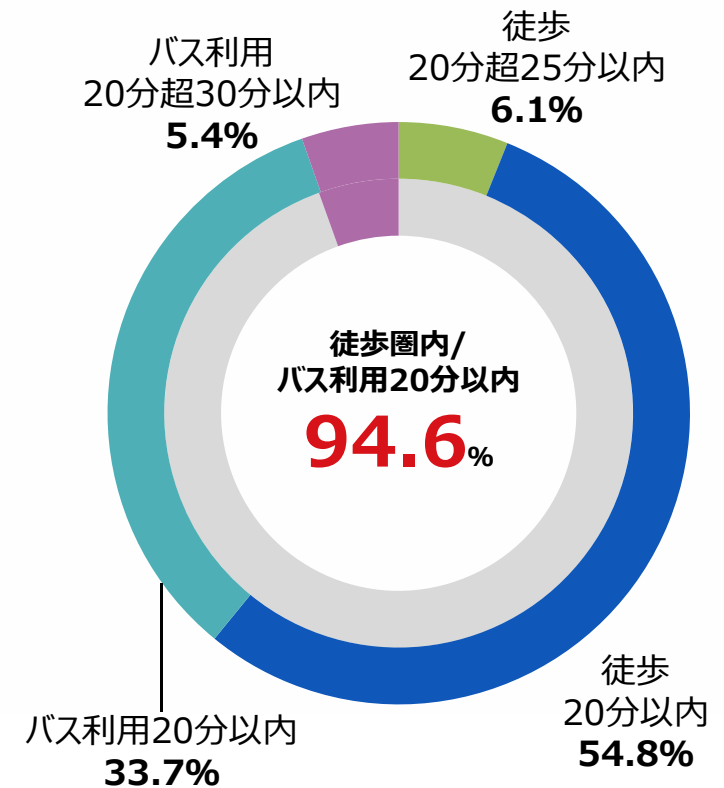
投資エリア



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（予定）価格ベースにて算出した第6期取得（予定）物件取得後のポートフォリオの数値です。（MFIP物件は含みません）

3-2-2 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



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



ICT LABO

& Community



交流空間の創出



保育施設



近隣店舗の利用促進

& Earth



太陽光パネル



LED照明

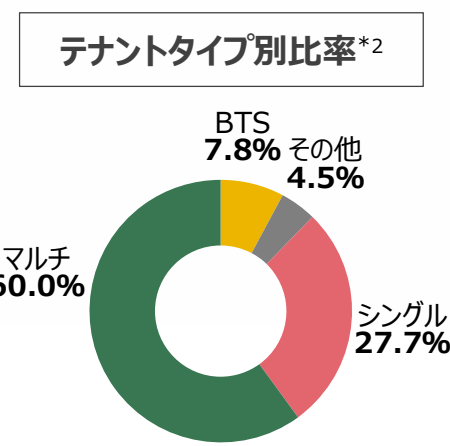
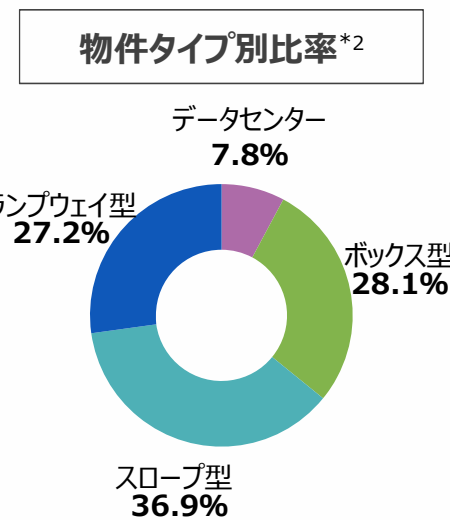
*写真はイメージであり、MFLP及び各保有資産は、上記の標準仕様及び特徴のすべてを備えているものではありません。また、一部の具体例は本投資法人が保有していない物件のものも含まれます。

3-2-3 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

投資比率 80%以上		投資比率 20%以下
物流不動産		インダストリアル不動産
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	シングルテナント対応型

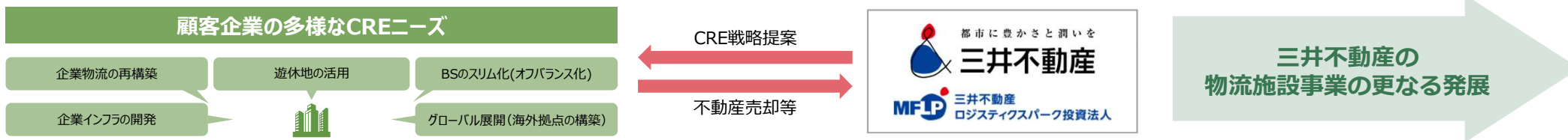
ランプウェイ型MFLP MFLP日野 (マルチ) GLP・MFLP市川塩浜 (マルチ) MFLP堺 (マルチ) MFLP横浜大黒 (マルチ)	スロープ型MFLP MFLP厚木 II (マルチ) MFLP稲沢 (マルチ) MFLP小牧 (シングル) MFLP久喜 (マルチ)	ボックス型MFLP MFLP福岡 I (シングル) MFLPつくば (シングル) MFLP平塚 (その他*1) MFLP八潮 (マルチ) MFLP船橋西浦 (シングル) MFLP柏 (シングル) MFLP厚木 (シングル)	MFIP印西 BTS
---	--	---	----------------------



*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。
 *2 取得（予定）価格ベースにて算出した第6期取得（予定）物件取得後のポートフォリオの数値です。

3-3 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



三井不動産の主要な開発・運用実績* 32棟4,800億円 総延床面積270万㎡

既保有物件及び第6期取得（予定）物件

優先情報提供対象物件*

三井不動産開発・運営物件

その他データセンター2物件	

*の詳細につきましては、P.40【三井不動産の主要な開発・運営実績】【優先情報提供対象物件】をご参照ください。

3-3 外部成長②

エリア分散を活かした質の高いポートフォリオの構築

関西エリア



首都エリア



<p>優先情報提供対象物件* 9物件100万㎡ (延床面積)</p>	<p>優先情報提供対象物件の更なる拡大</p>
<p>本投資法人の資産規模 16物件72万㎡ (延床面積) 1,567億円</p>	<p>継続的な外部成長</p>

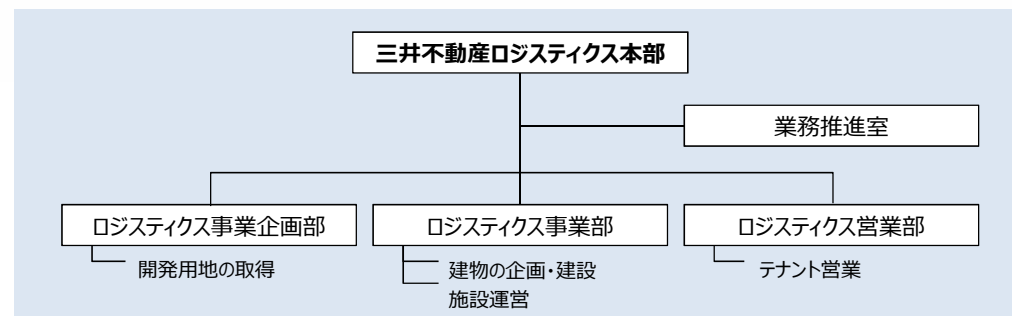
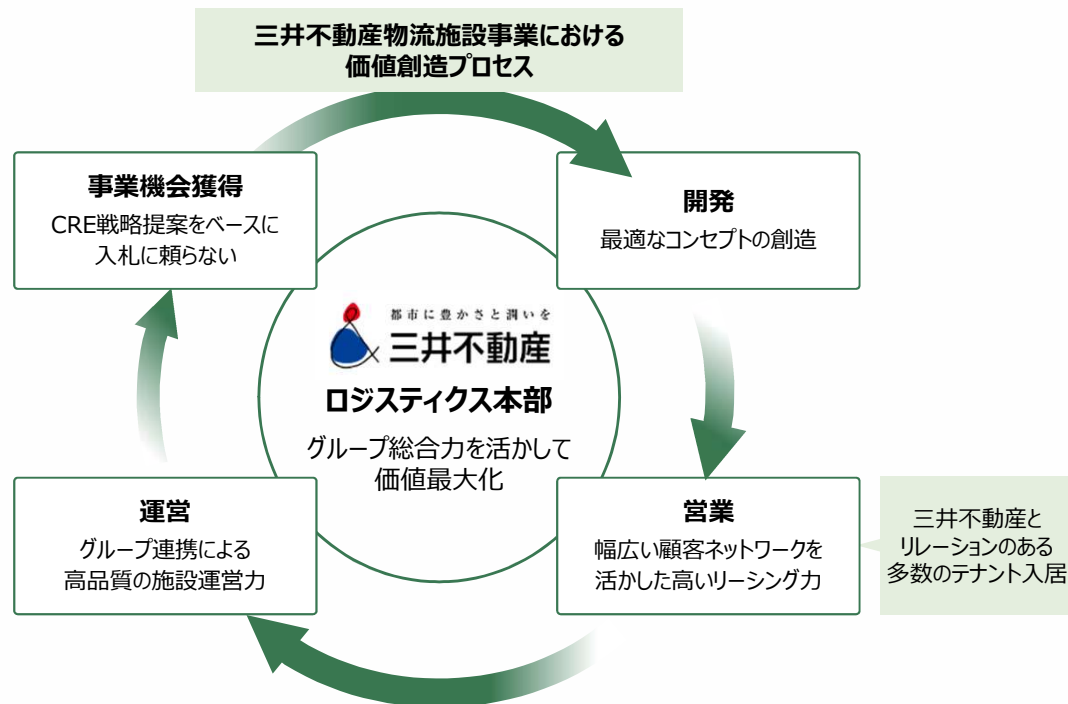
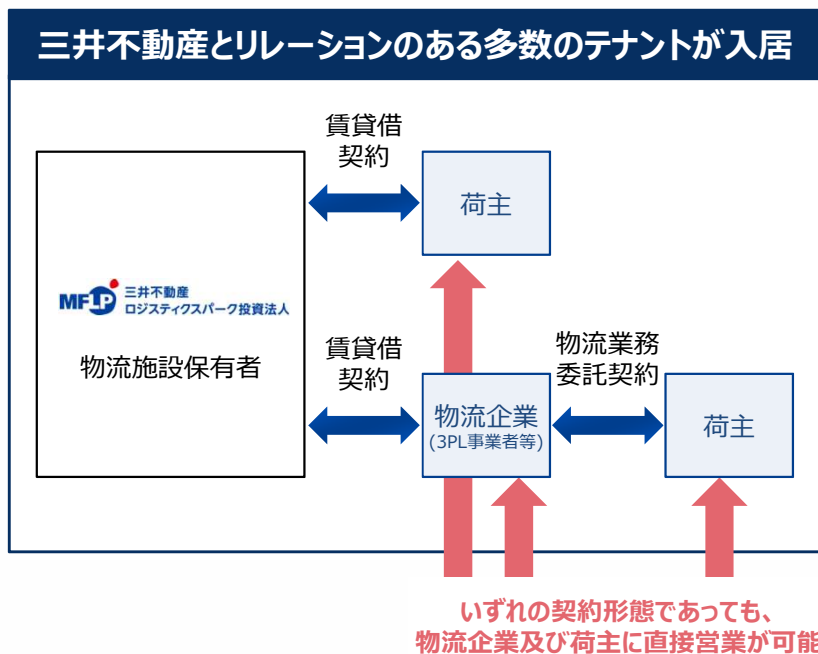
* の詳細につきましては、P.40【優先情報提供対象物件】をご参照ください。

3-4 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

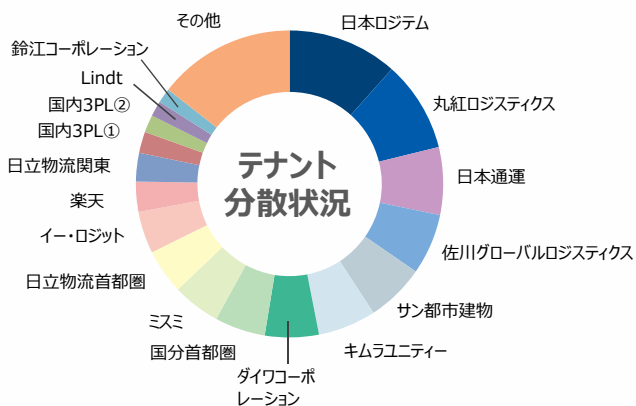
本投資法人は、三井不動産グループが培ってきた幅広くかつ強固なネットワークを活用することで、ポートフォリオの安定した運用を実現できると考えています。



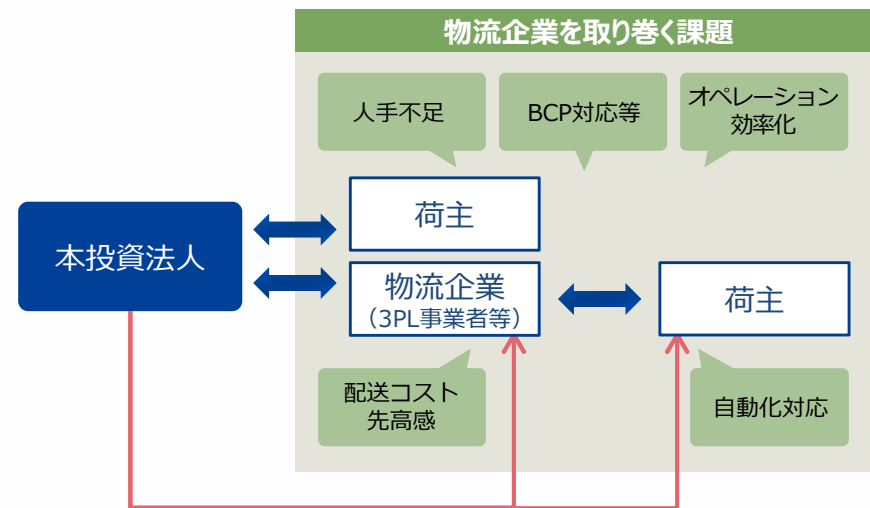
*出所：三井不動産2018年3月期決算開示資料

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

テナントの分散状況



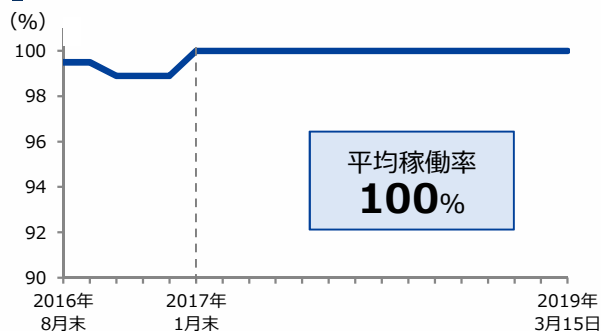
今後のアセットマネジメントプランのポイント



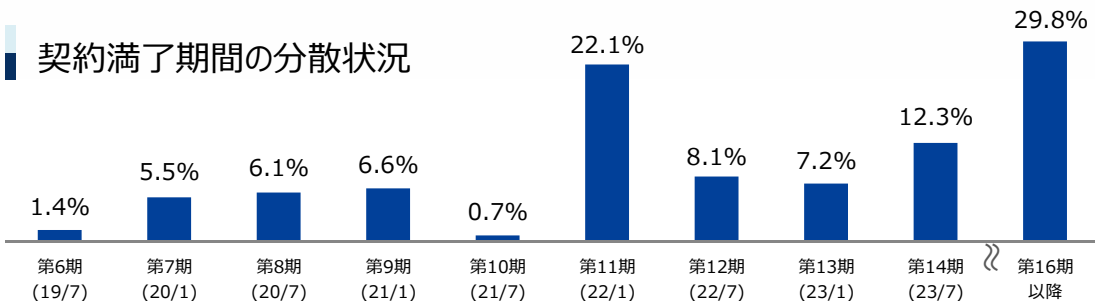
賃貸借契約の状況

平均賃貸借期間 *	6.9年
残存賃貸借契約期間	平均 4.1年

稼働率の状況



契約満了期間の分散状況



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

- 効率化・省力化等に関する先進的なICT関連商品のコンサルティングサービス
- 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



ICT LABO

※ 上記各グラフ及び数表については、第6期取得（予定）物件取得後の2019年3月15日時点において締結済の賃貸借に基いた契約賃貸面積ベースの数値です。テナント分散状況については、MFIPを除きます。
* 「平均賃貸借期間」の算出の詳細につきましてはP41の【平均賃貸借期間の算出】をご参照ください。

3-5 財務戦略①

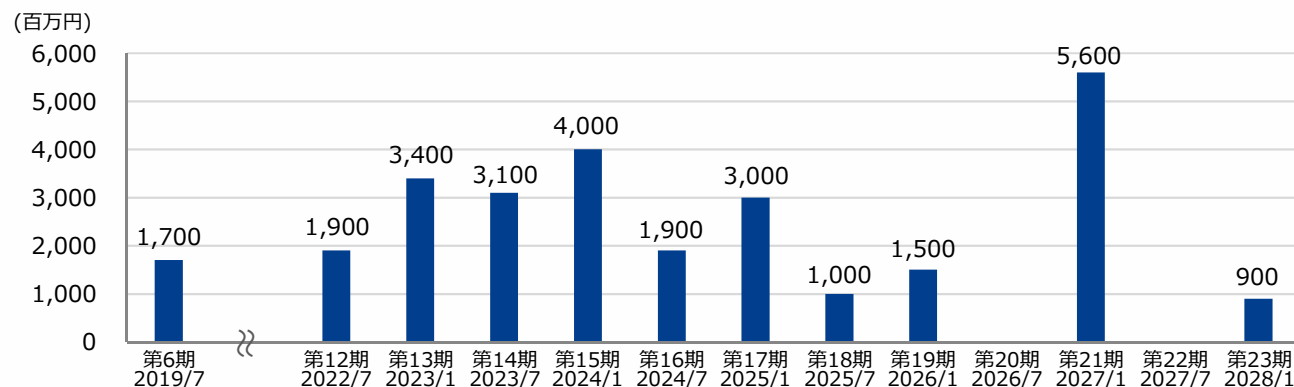
安定性を重視した財務運営

借入の状況

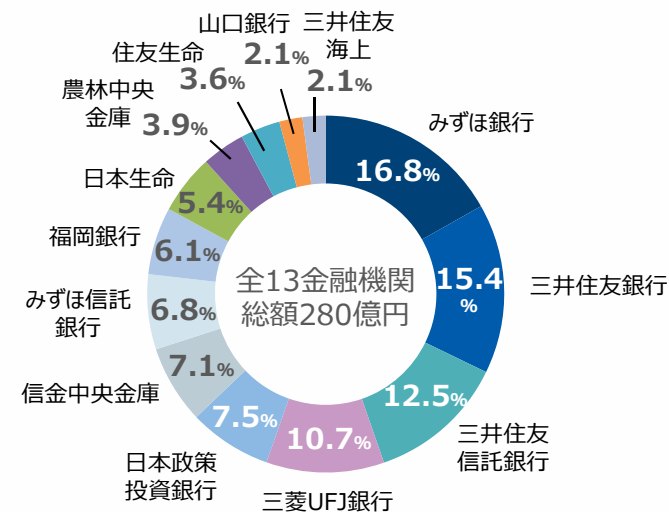
本投資法人は、国内有力金融機関からの調達を中心とした、安定したバンク・フォーメーションの構築を目指します。また、借入期間の長期化及び返済期間の分散等にも十分配慮して借入を行う予定です。

有利子負債合計	平均残存借入年限（長期のみ）	平均借入金利
280億円	7.2年	0.28%

有利子負債の返済期限



借入金の状況



LTVの状況および有利子負債残高

第5期末実績	第6期末予想	第7期末参考	中長期的な巡航水準 40~50%
26.8%	29.4%	27.6%	
280億円	467億円	428億円	

格付の状況

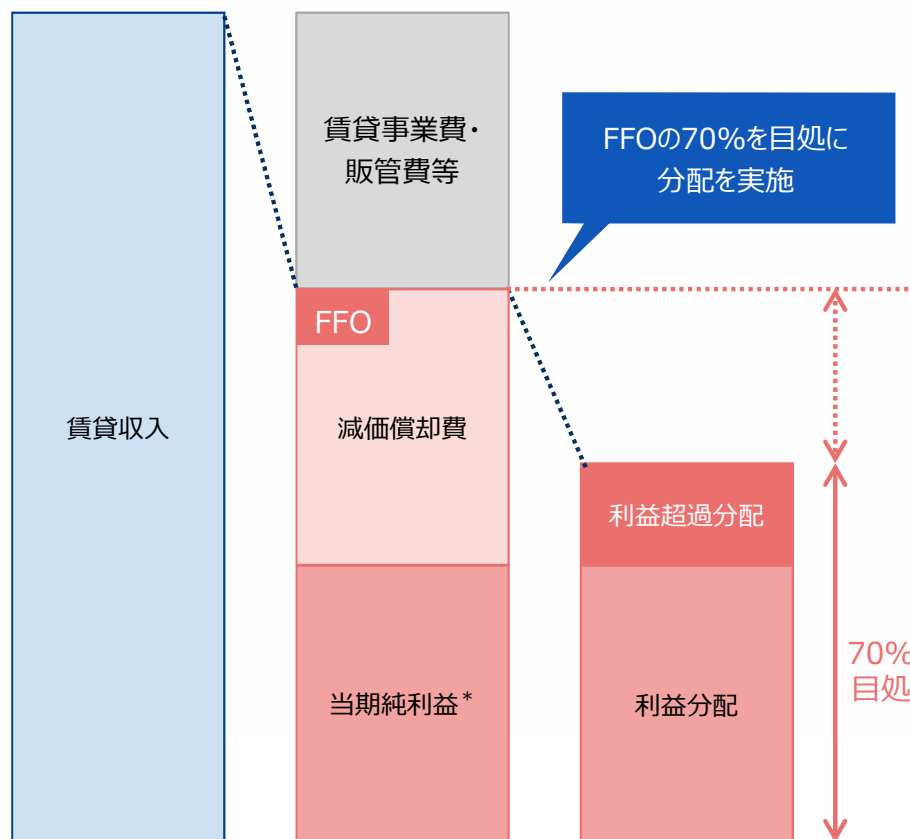
信用格付業者	格付内容	備考
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付: AA-	格付の見通し: 安定的

*上記の各グラフ、数表及び格付は、2019年1月31日時点のものです。

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^o（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7.6%の出資を受けています。（2019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。

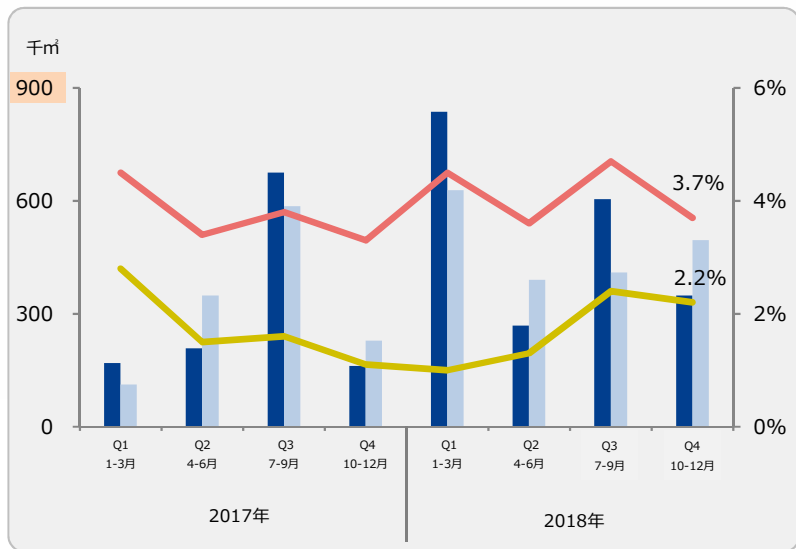
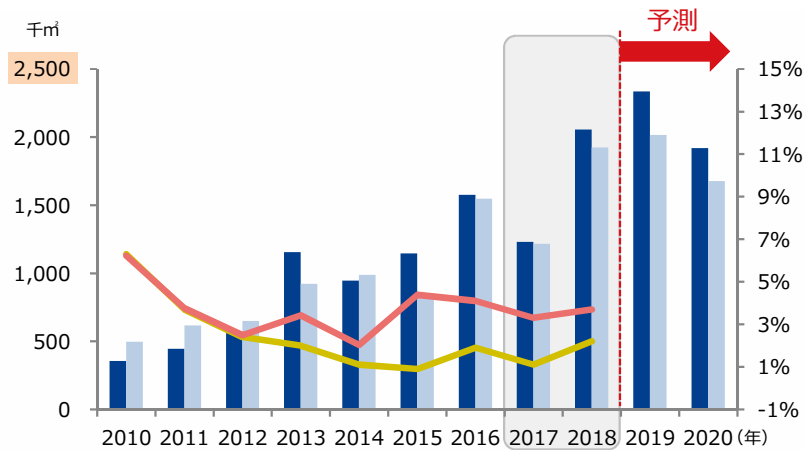
7.6%

4.マーケット概要

4-1 マーケット概要①

需給バランスと空室率 1/2

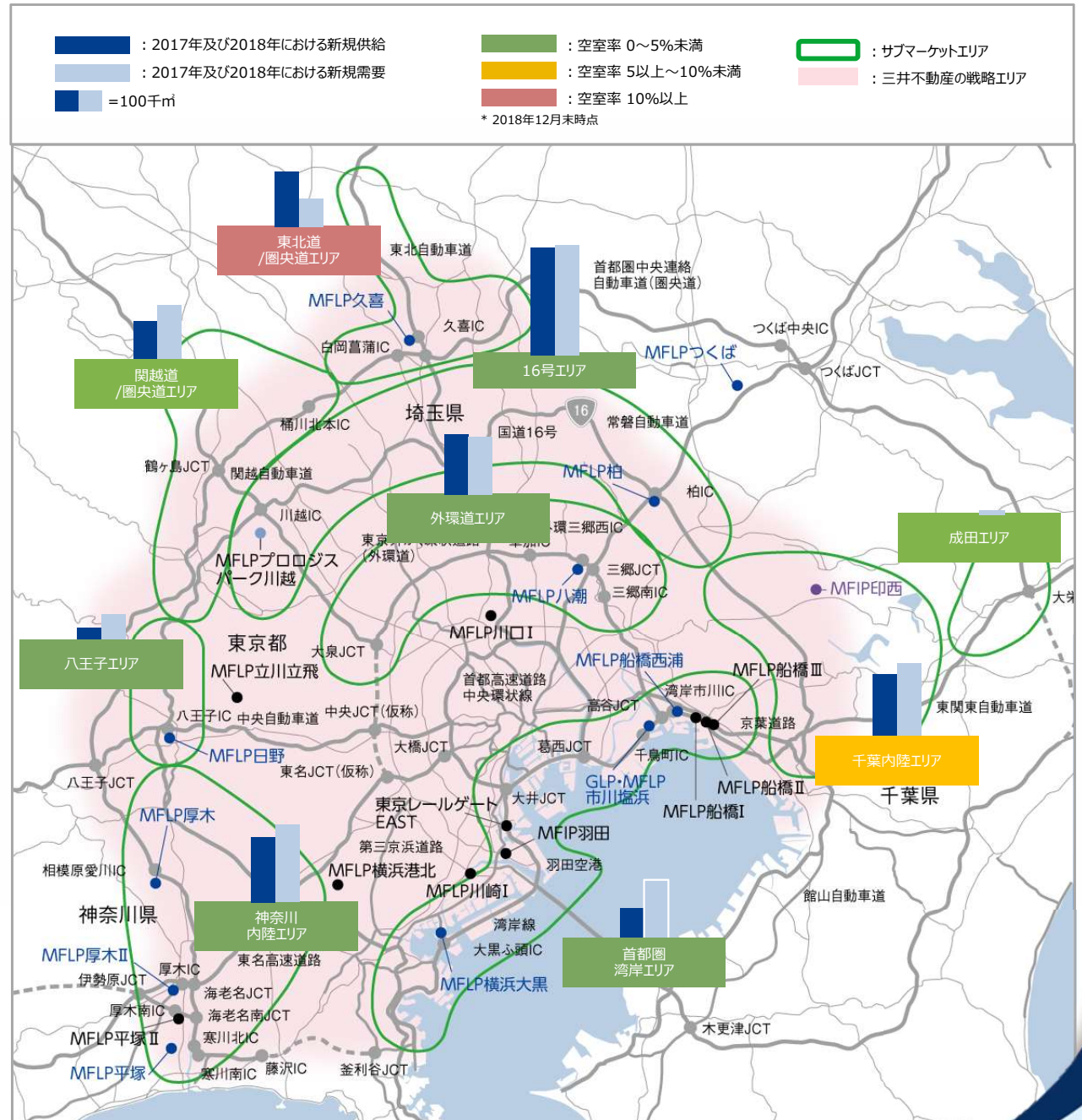
首都圏



■ 新規供給 ■ 新規需要 — 空室率 — 空室率 (施工1年以上)

* 出所：シービーアールイー株式会社 (予測値含む)。時点：2018年12月末。

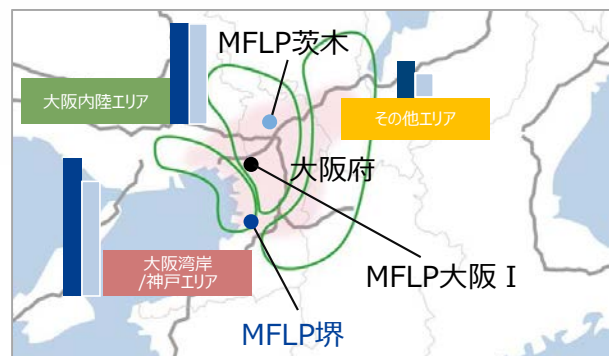
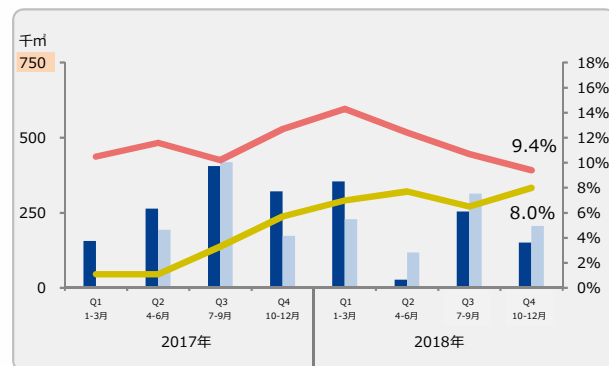
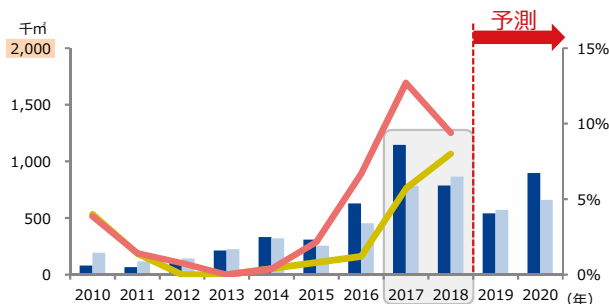
* 不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。



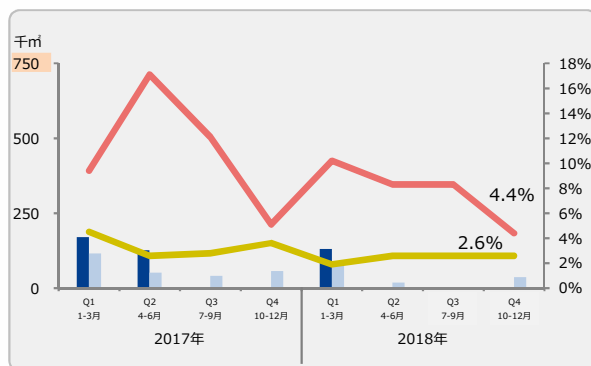
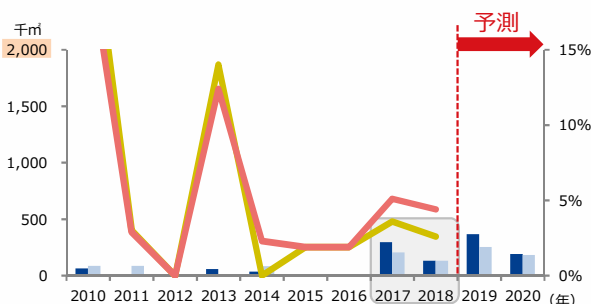
4-1 マーケット概要①

需給バランスと空室率 2/2

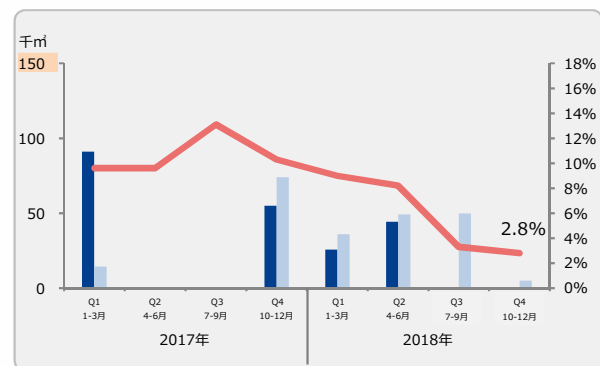
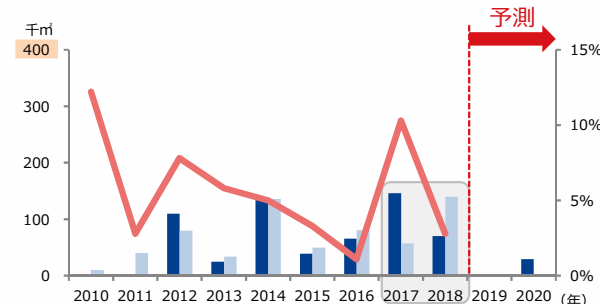
大阪圏



中京圏

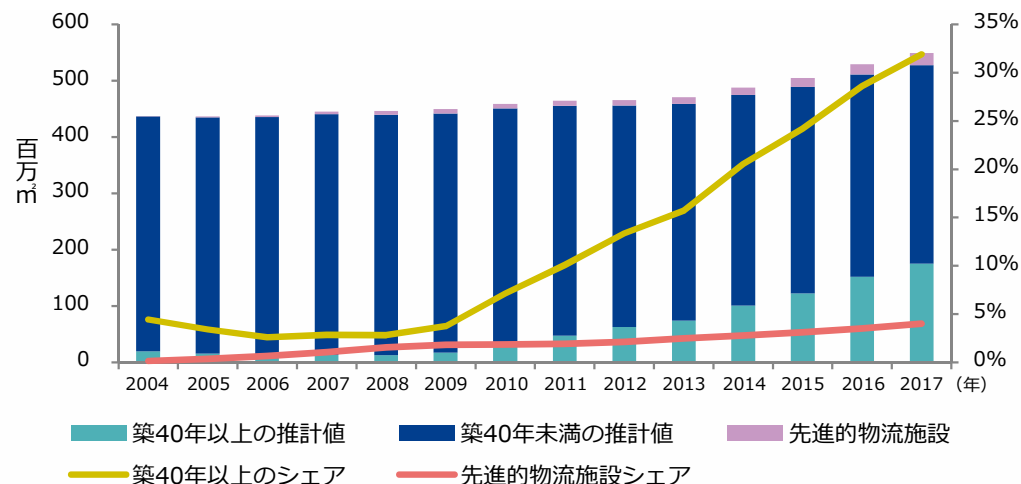
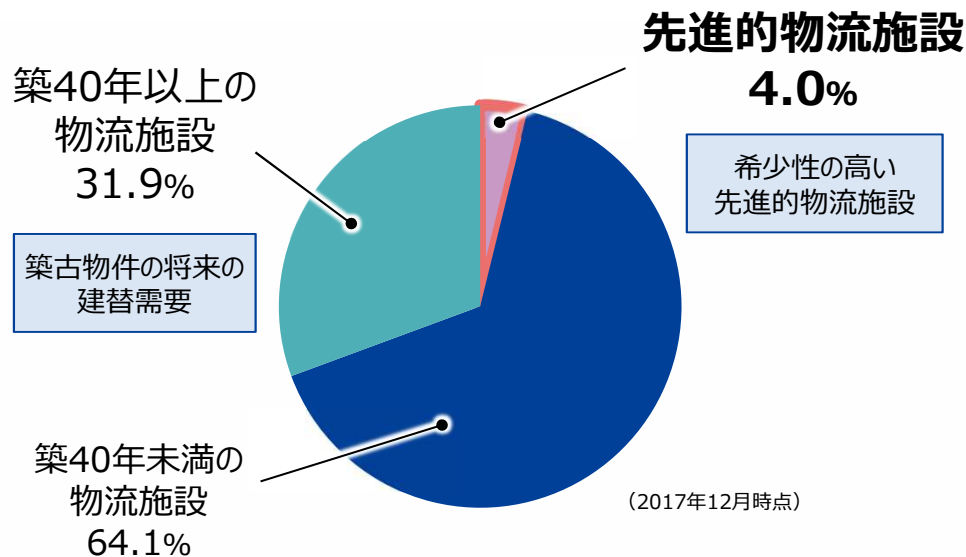


九州圏



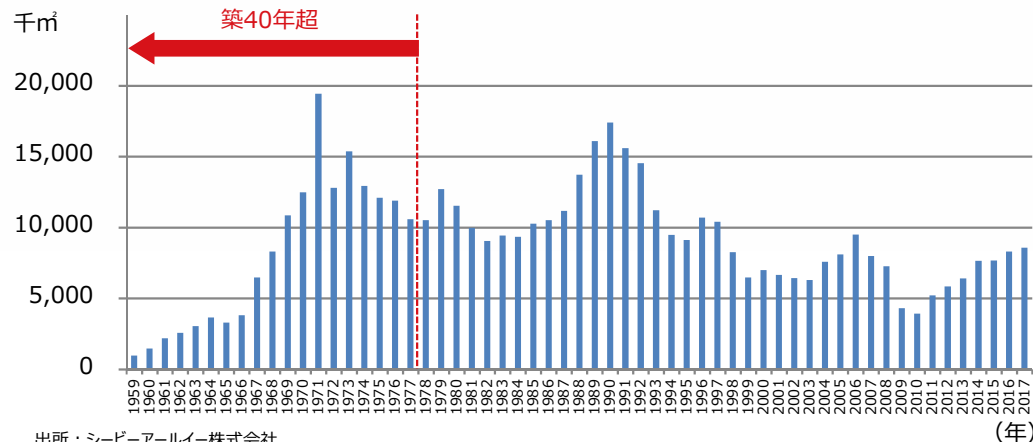
4-1 マーケット概要②

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.41【我が国の物流施設のストック分析】をご参照ください。

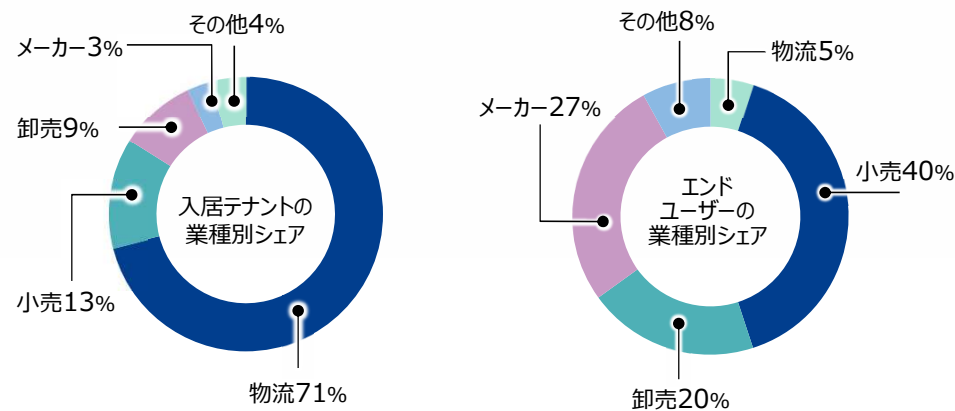
物流施設の長期着工データ (全国)



出所：シービーアールイー株式会社

* 用途別分類が「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

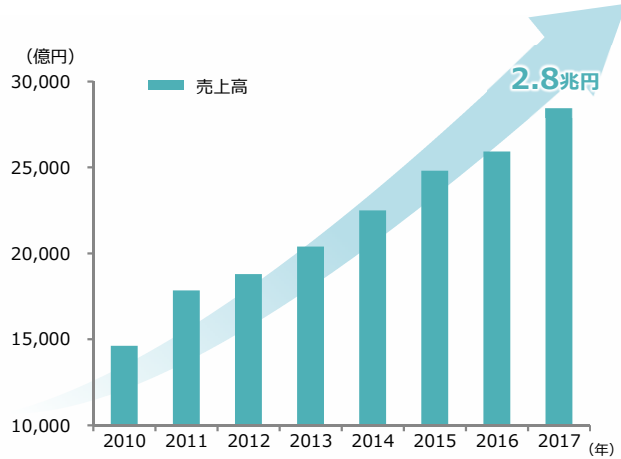
* 数値は小数点第一位を四捨五入しています。

* 2018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 マーケット概要③

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

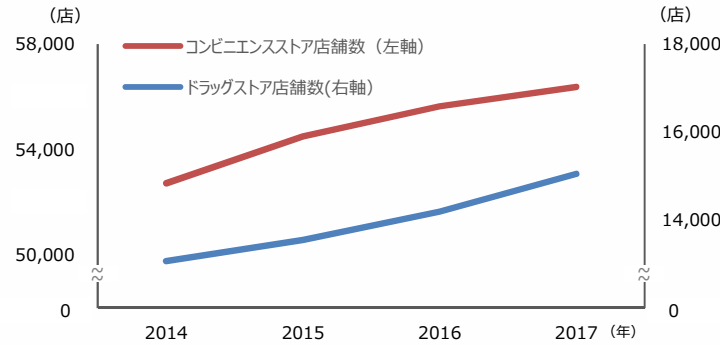
安定成長する3PL市場



*月刊ロジスティクスビジネス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 (2018年8月時点)

裾野広がる先進的物流施設に対する需要

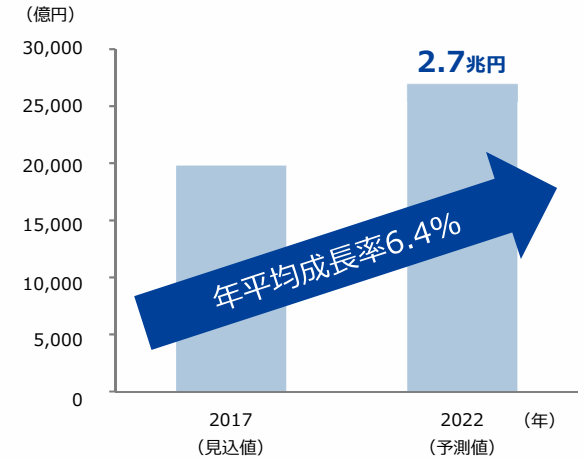
コンビニエンスストア・ドラッグストアの伸長



出所：経済産業省『商業動態統計』(2018年3月14日公表)

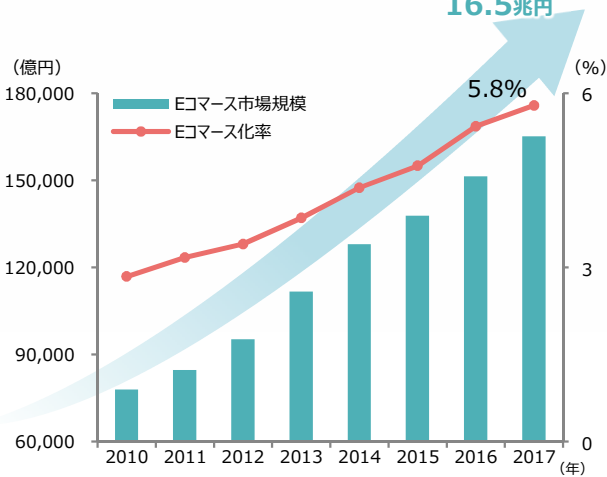
データセンター市場の規模拡大

成長著しいデータセンター市場 (国内)



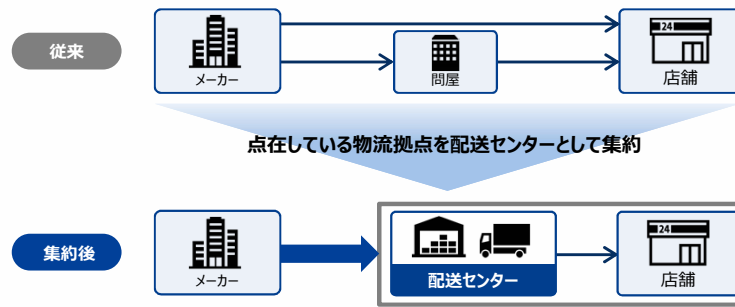
出所：株式会社富士キメラ総研 『データセンタービジネス市場調査総覧2018年版 上巻：市場編』 (2018年2月21日刊)

拡大するEコマースの市場規模

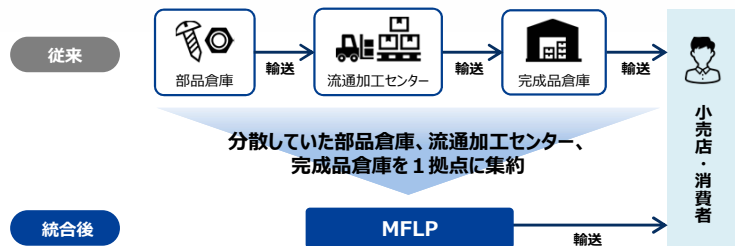


出所：経済産業省『電子商取引実態調査』(2018年4月25日公表)
*金額及びパーセンテージは、Eコマース市場のうち、BtoC市場の規模を表しています。

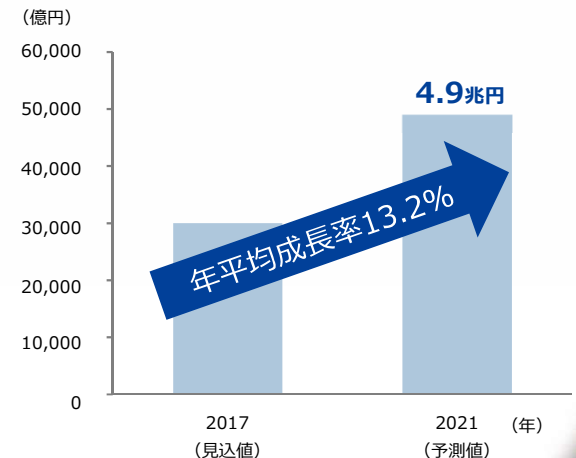
小売り (コンビニエンスストア/ドラッグストア) の配送拠点誘致



メーカーの物流拠点の統合



拡大するクラウドサービス市場 (国内)



出所：株式会社富士キメラ総研 『2018クラウドコンピューティングの現状と将来展望 上巻：ユーザーアンケート分析、クラウド市場編』 (2018年2月28日刊)

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4期実績 (2018年7月期)	第5期実績 (2019年1月期)
営業収益	3,148	3,280
賃貸事業収入	3,037	3,135
その他賃貸事業収入	111	145
営業費用	1,650	1,720
賃貸事業費用	1,306	1,338
資産運用報酬	278	310
資産保管・一般事務手数料	17	20
役員報酬	5	5
その他営業費用	42	46
営業利益	1,498	1,560
営業外収益	0	36
営業外費用	53	76
支払利息	32	36
投資口公開関連費用	12	-
その他	8	40
経常利益	1,445	1,520
税引前当期純利益	1,445	1,520
法人税等	0	0
当期純利益	1,444	1,519
当期未処分利益	1,444	1,519

貸借対照表

(単位：百万円)

科目	第4期実績 (2018年7月期)	第5期実績 (2019年1月期)
流動資産	3,526	3,129
現金及び預金	953	936
信託現金及び信託預金	1,803	2,035
未収消費税等	613	99
その他流動資産	156	57
固定資産	96,724	101,462
有形固定資産	96,664	101,395
その他固定資産	59	66
資産合計	100,250	104,591
流動負債	1,655	2,922
営業未払金	92	205
短期借入金	700	1,700
未払金	322	444
未払法人税等	0	0
前受金	538	570
その他流動負債	1	0
固定負債	25,191	28,278
長期借入金	23,300	26,300
信託預り敷金及び保証金	1,891	1,978
負債合計	26,846	31,201
投資主資本合計	73,403	73,390
出資総額	72,120	72,120
出資総額控除額	△161	△249
出資総額（純額）	71,958	71,870
剰余金	1,444	1,519
純資産合計	73,403	73,390
負債純資産合計	100,250	104,591

第5期（2019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	MFLP 日野	MFLP 平塚	MFLP つくば	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	184日	184日	184日	60日	184日	-	
賃貸事業 収益	賃貸事業収入	450	436	331	非開示*	非開示*	非開示*	非開示*	138	213	非開示*	非開示*	非開示*	3,135	
	その他 賃貸事業収入	31	39	19					23	16					145
	合計	481	476	351					162	230					3,280
賃貸事業 費用	外注委託費	35	30	25					11	18					178
	水道光熱費	19	28	16					4	13					96
	修繕費	0	5	8					3	0					20
	公租公課	37	43	39	17	-	257								
	その他 賃貸事業費用	1	2	1	0	0	12								
合計	95	110	91	-	-	-	-	36	-	34	-	-	-	565	
減価償却費	79	107	84	62	63	50	50	43	88	52	51	19	18	772	
賃貸事業損益	306	258	175	198	159	134	122	82	141	143	140	37	42	1,942	
賃貸NOI (賃貸事業損益+減価償却費)	386	365	259	260	223	185	172	125	229	195	192	56	61	2,715	

* 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5期末鑑定評価の概要

(単位：百万円)

	取得年月	取得価格	第5期末 帳簿価額	第4期末 (2018年7月末) (a)		第5期末 (2019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 (50%)	2016年9月	15,500	15,204	16,750	4.2%	17,250	4.1%	+500	△0.1	○	-
MFLP 久喜	2016年8月	12,500	12,048	13,700	4.7%	13,700	4.7%	+0	0	-	-
MFLP 横浜大黒 (50%)	2016年8月	10,100	9,808	10,500	4.6%	10,500	4.6%	+0	0	-	-
MFLP 八潮	2016年8月	9,650	9,396	10,600	4.5%	10,900	4.4%	+300	△0.1	○	-
MFLP 厚木	2016年8月	7,810	7,552	8,680	4.6%	8,700	4.6%	+20	0	-	○
MFLP 船橋西浦	2016年8月	6,970	6,757	7,520	4.6%	7,680	4.5%	+160	△0.1	○	-
MFLP 柏	2016年8月	6,300	6,100	6,900	4.6%	6,900	4.6%	+0	0	-	-
MFLP 堺 (20%)	2016年8月	4,500	4,333	4,910	4.7%	4,880	4.7%	△30	0	-	○
MFLP 小牧	2017年8月	8,260	8,131	8,520	4.6%	8,530	4.6%	+10	0	-	○
MFLP 日野 (15%)	2018年2月	7,520	7,493	7,570	4.2%	7,570	4.2%	+0	0	-	-
MFLP 平塚	2018年3月	7,027	6,998	7,090	4.5%	7,090	4.5%	+0	0	-	-
MFLP つくば (60%)	2018年12月	5,268	5,376	-	-	6,000	4.9%	+0	0	-	-
MFIP 印西 (20%)	2016年8月	2,180	2,123	2,440	4.8%	2,440	4.8%	+0	0	-	-
第5期末時点 合計/平均	-	103,585	101,324	105,180	4.5%	112,140	4.5%	+960	0	-	-

参考 (2019年3月15日時点) *2

MFLP 日野 (10%)	2019年2月	5,013	5,013	-	-	5,040	4.2%	-	-	-	-
MFLP つくば (40%)	2019年3月	3,512	3,512	-	-	4,000	4.9%	-	-	-	-
MFLP 稲沢	2019年2月	16,200	16,200	-	-	16,300	4.6%	-	-	-	-
MFLP 厚木II	2019年2月	13,100	13,100	-	-	13,200	4.3%	-	-	-	-
MFLP 福岡 I	2019年2月 2019年4月 (予定)	4,263 1,000	4,263 1,000	差額 = 含み益 11,866百万円		4,276 1,003	4.9%	-	-	-	-
MFIP 印西 (80%)	2019年2月	10,040	10,040	-	-	10,360*3	4.7%	-	-	-	-
第6期取得 (予定) 物件取得後 合計/平均	-	156,714	154,453	-	-	166,320	4.5%	-	-	-	-

*1 CR = 直接還元法上の還元利回り (NCFベース) の数値です。平均欄には鑑定評価額に基づく加重平均値を記載しています。

*2 2019年3月15日時点における第5期末帳簿価額には取得 (予定) 価格を、第5期末鑑定評価額には2018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。

*3 MFIP印西100%保有に伴う増分価値 (390百万円) について、既保有20%分に対する分も含めた全額を加算して記載しております。なお、100%の鑑定評価額におけるCRは4.6%となります。

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、快適性の向上及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

下記物件でCASBEE及びDBJ Green Building 認証を取得した実績があり、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
MFLP 久喜	CASBEE-新築認証 Aランク
MFLP 横浜大黒	DBJ Green Building 認証 5スター
MFLP 八潮	CASBEE-新築認証 Aランク
MFLP 厚木	CASBEEかながわ Aランク* DBJ Green Building 認証 4スター
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)
MFLP 小牧	CASBEEあいち Aランク*
MFLP 平塚	CASBEEかながわ Aランク*
MFLP 稲沢	CASBEEあいち Aランク*
MFLP 厚木II	CASBEEかながわ Aランク*
MFLP 福岡I	CASBEE新築認証 Aランク

* 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ムポート出資

本投資法人は、三井不動産から**7.6%**の出資を受けています。（2019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。

投資主の状況と有利子負債の状況

第5期末（2019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	6,086名	92.6%	21,474口	8.2%
金融機関	142名	2.2%	154,788口	58.9%
その他国内法人	175名	2.7%	33,996口	12.9%
外国人	149名	2.3%	46,405口	17.7%
証券会社	18名	0.3%	6,111口	2.3%
合計	6,570名	100.0%	262,774口	100.0%

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）	44,642口	17.0%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	35,753口	13.6%
三井不動産株式会社	28,900口	11.0%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	12,045口	4.6%
野村信託銀行株式会社（投信口）	6,482口	2.5%
合計	127,822口	48.6%

コミットメントライン

(2019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	2021/8/2	無担保/ 無保証
三井住友信託銀行	3,000	0	2016/9/1	2021/8/31	無担保/ 無保証

借入金

(2019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
短期借入金	みずほ銀行	1,700	0.08318%	2019/2/4	2ヶ月	無担保/ 無保証
	短期借入金合計	1,700				
長期借入金	三井住友銀行	2,000	0.2713%	2022/9/1	6年	
	三井住友銀行	1,500	0.4213%	2026/9/1	10年	
	三井住友銀行	800	0.24%	2022/3/15	4年	
	三井住友信託銀行	2,000	0.3050%	2023/9/1	7年	
	三井住友信託銀行	1,500	0.3813%	2025/9/1	9年	
	みずほ銀行	400	0.1425%	2022/8/2	6年	
	みずほ銀行	1,700	0.2113%	2024/8/2	8年	
	みずほ銀行	900	0.48949%	2027/9/15	9.5年	
	三菱UFJ銀行	2,200	0.1826%	2023/3/1	6.5年	
	三菱UFJ銀行	800	0.24%	2022/3/31	4年	
	三菱UFJ銀行	600	0.3237%	2024/3/1	7.5年	
	みずほ信託銀行	700	0.3425%	2024/9/2	8年	無担保/ 無保証
	みずほ信託銀行	300	0.2188%	2022/3/15	4年	
	みずほ信託銀行	300	0.2613%	2023/3/15	5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	
	福岡銀行	400	0.3563%	2025/3/14	7年	
	日本生命保険	1,000	0.3125%	2026/8/3	10年	
	日本生命保険	500	0.2575%	2022/8/4	5年	
	農林中央金庫	500	0.2575%	2022/8/4	5年	
農林中央金庫	600	0.2613%	2023/3/15	5年		
山口銀行	600	0.3319%	2024/9/13	6.5年		
三井住友海上火災保険	600	0.3563%	2025/3/14	7年		
信金中央金庫	2,000	0.2375%	2023/12/1	5年		
住友生命保険相互会社	1,000	0.3975%	2026/12/3	8年		
	長期借入金合計	26,300				

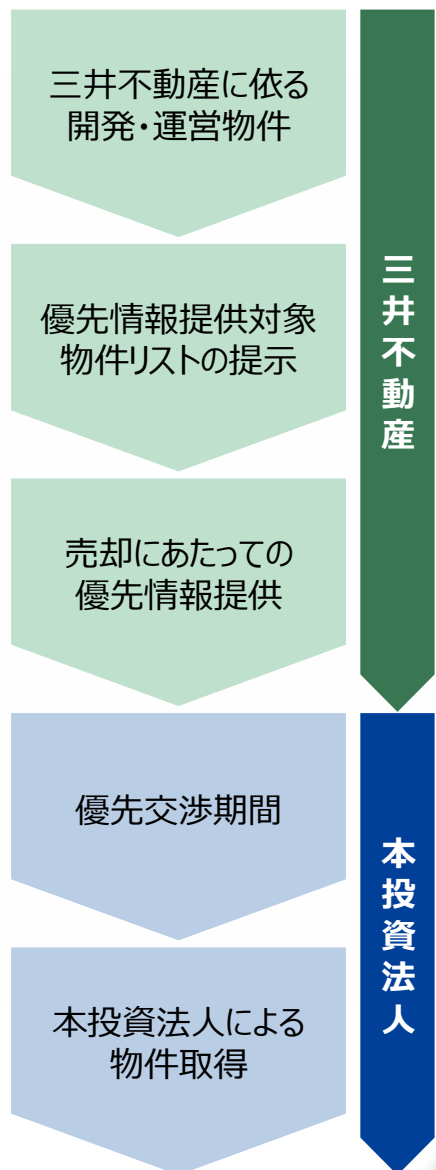
*1 全て固定金利による借入です。

*2 返済方法は全て期限一括返済です。

三井不動産の主要な開発・運営実績*

竣工年度※1	開発・運営物件	所在	延床面積	本投資法人による取得(予定)※2	優先情報提供対象物件*
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㎡	●	-
2015年度	MFIP印西	千葉県印西市	40,478㎡	●	-
	MFLP日野	東京都日野市	205,200㎡	● (25%)	● (75%)
	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㎡	●	-
	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	既存棟：37,027㎡ 増築棟：25,457㎡	●	-
2018年度	MFLP厚木II	神奈川県伊勢原市	48,976㎡	●	-
	MFLPプロロジスパーク川越	埼玉県川越市	131,272㎡	-	● (50%)
	MFIP羽田	東京都大田区	約80,900㎡	-	-
	MFLP広島I	広島県広島市	71,861㎡	-	● NEW
2019年度	MFLP船橋II	千葉県船橋市	228,884㎡	-	● NEW
	MFLP川口I	埼玉県川口市	54,791㎡	-	● NEW
	MFLP平塚II	神奈川県平塚市	50,027㎡	-	● NEW
	MFLP横浜港北	神奈川県横浜市	50,665㎡	-	● NEW
	MFLP川崎I	神奈川県川崎市	A棟：約34,000㎡ B棟：約16,000㎡	-	-
2020年度	MFLP立川立飛	東京都立川市	約67,000㎡	-	-
	MFLP大阪I	大阪府大阪市	約48,300㎡	-	-
2021年度以降	東京レールゲート EAST	東京都品川区	約161,400㎡	-	-
	MFLP船橋III	千葉県船橋市	約270,000㎡	-	-
	(仮称)市川塩浜物流施設開発計画※3	千葉県市川市	約183,800㎡	-	-
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



*の詳細につきましては、P.40【三井不動産の主要な開発・運営物件】【優先情報提供対象物件】をご参照ください。

※1 「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。また、「MFLPつくば」既存棟については、竣工年度は2010年度となります。

※2 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。なおMFLP福岡I（19%）は2019年4月5日取得予定です。

※3 三井不動産が2018年8月6日付けで公表した資料に基づいています。

本資料の記載事項に関する注記

* 特に記載のない限り、整数表記の数値については単位未満を切り捨て、小数点表記の数値は、表記未満の桁を四捨五入して記載しています。

* 特に記載のない限り、下記を前提としております。

【三井不動産の主要な開発・運営物件】

三井不動産が2018年5月21日付で公表した資料に基づいています。未竣工物件については、予定につき予告なく変更される場合があります。

「32棟 4,800億円 270万㎡」には、同日時点で開発中及び開発予定の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。「32棟 4,800億円 270万㎡」のうち、「東京レールゲート EAST」は棟数、延床面積には含みますが、金額には含みません。また、本書の日付現在、三井不動産による当該物件の取得の予定はありません。

【優先情報提供対象物件】

優先情報提供対象物件とは、本資産運用会社が本投資法人の資産運用を行うにあたり三井不動産との間で締結した優先情報提供に関する契約に基づき提示された情報提供対象不動産にかかる情報提供対象物件リストに記載された対象物件をいいます。なお、「情報提供対象不動産」とは、三井不動産又は三井不動産が出資や金銭の拠出等を行う不動産ファンドが保有する不動産等のうち、三井不動産の裁量により本投資法人に売却する可能性があると判断するものをいいます。対象となる物件（数）及び比率・延床面積は、第5期・第6期取得（予定）物件を除いた、共有持分割合（又は準共有持分割合）考慮後の数値を記載しています。

【安定成長に向けた4つのロードマップ及び成長の軌跡】

【4つのロードマップの着実な実行】

【決算ハイライト】

【ポートフォリオの状況（一覧）（第6期取得（予定）物件取得後）】

「LTV」

有利子負債残高÷総資産

「分配金（DPU）」

利益超過分配金を含みます（発行済投資口数：第5期末：262,774口/第6期末・第7期末：379,000口）。

「時価総額」

「2018年7月期（第4期末）」：2018年7月期末時点の本投資口の終値(322,500円)×2018年7月期末時点における本投資法人の発行済投資口数(262,774口)

「2019年1月期（第5期末）」：2019年1月期末時点の本投資口の終値(345,500円)×2019年1月期末時点における本投資法人の発行済投資口数(262,774口)

「第2回公募増資後」：2019年2月28日時点の本投資口の普通取引の終値(329,500円)×2019年2月28日時点における本投資法人の発行済投資口数(379,000口)

「延床面積」

登記簿上の記載に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。

「鑑定評価額」

各物件の準共有持分割合に相当する数値を記載しています。第5期末時点の保有物件については2019年1月31日(第5期末)を、第6期取得（予定）物件については2018年11月30日を価格時点とする評価額を記載しております。

MFLP日野、MFLPつくばについては、各取得準共有持分毎の鑑定評価額の合計値を記載しています。

MFIP印西については100%保有による増分価値（2018年11月30日を価格時点とする）を加算して記載しております。ただし、第5期末時点の鑑定評価額には含みません。

「巡航NOI利回り」

第6期、第7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および都市計画税（MFLP日野10%・つくば40%・稲沢・厚木Ⅱ・福岡Ⅰ・印西80%）の金額を控除し、運用日数を通期稼働に補正し、取得(予定)価格の合計で除した値となります。各区分の小計（平均）欄および合計（平均）欄は、取得(予定)価格に基づく加重平均値を記載しています。

「NOI利回り」

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（以下「鑑定NOI」）の取得(予定)価格に対する比率を記載しています。「平均NOI利回り」及び各区分の小計（平均）欄・合計（平均）欄は、取得（予定）価格に基づく加重平均値を記載しています。なお、MFLP日野、MFLPつくばは、各取得準共有持分毎の鑑定NOIを合算し、取得（予定）価格の合計金額で除した数値を記載しています。

「鑑定NOI利回り」

鑑定NOIの鑑定評価額に対する比率を記載しています。「平均鑑定NOI利回り」及び各区分の小計（平均）欄・合計（平均）欄は、鑑定評価額に基づく加重平均値を記載しています。

「築年数」

取得（予定）物件に係る主たる建物の登記簿上の新築年月から2019年3月15日までの築年数を記載しています。「平均築年数」及び小計（平均）欄・合計（平均）欄には各物件の準共有持分を考慮した延床面積に基づく加重平均値を記載しています。

「上位5物件比率」

取得価格の合計に対する、上位5物件の取得価格の合計の割合を記載しています。

「上位5テナント比率(物流不動産のみ)」

賃貸面積の合計に対する上位5テナントの賃貸面積の合計の割合を記載しています。

「取得余力」

LTVを50%まで引き上げると仮定した場合に、追加的に調達できる負債金額をいいます。なお、記載金額は億円単位を四捨五入して記載しています。

「1口当たりNAV」

「2018年7月期末（第4期末）」：（2018年7月期末純資産額＋鑑定評価額をベースとした含み益－分配金総額）（＝2018年7月期末NAV）÷発行済投資口数（262,774口）

「2019年1月期末（第5期末）」：（2019年1月期末純資産額＋鑑定評価額をベースとした含み益－分配金総額）（＝2019年1月期末NAV）÷発行済投資口数（262,774口）

「第2回公募増資後」及び「第6期取得（予定）物件取得後」：（2019年1月期末（第5期末）NAV＋第6期取得(予定)物件の鑑定評価をベースとした含み益(※)＋第2回公募増資における発行価額の総額(35,295,511,680円)÷第2回公募増資後の本投資法人の発行済投資口数(379,000口)

※「第6期取得(予定)物件の鑑定評価をベースとした含み益」：第6期取得（予定）物件の鑑定評価額(*)（合計）－第6期取得（予定）物件の取得価格（合計）

* MFIP印西の100%保有に伴う増分価値については、既保有20%分に対する分も含めた全額を加算しています。

「含み益」

第5期末時点の保有物件は期末帳簿価格を、第6期取得（予定）物件は取得価格を合計して、鑑定評価額から控除した値を記載しています。

「稼働率」

賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。2019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います。

【平均賃貸借期間の算出】

2019年3月15日時点において締結済の賃貸借契約に表示された賃貸借期間を、賃貸面積で加重平均して算出しています。なお、対象賃貸借契約について、同一の賃借人と対象賃貸借契約の契約満了日の翌日を賃貸借開始日とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結している場合は、対象賃貸借契約の賃貸借開始日から再契約の契約満了日まで賃貸借期間が継続するものとみなして賃貸借期間を算出しています。

【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 ⑤において決定した利益超過分配を、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（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。



Mitsui Fudosan
Logistics Park Inc.