



三井不動産ロジстикスパーク投資法人

# 2022年1月11日付で 公表した以下のプレスリリースに ついての補足説明資料

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」

「2022年7月期の運用状況の予想の修正及び2023年1月期  
の運用状況の予想に関するお知らせ」

2022年1月

**証券コード 3471**



## ディスクレーム

本資料は、東京証券取引所上場規則に従い、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）が2022年1月11日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「2022年7月期の運用状況の予想の修正及び2023年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載の情報並びにこれらに付随する情報を追加した上で、とりまとめたものです。

本資料は、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願い致します。

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。本資料は、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、これらに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所上場規則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いますが、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。

本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の本資料作成日現在の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

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き、本投資法人又は本資産運用会社がその判断において仮定した又は前提とし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います。しかしながら、当該前提が正しいとの保証はありません。また、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いません。したがって、このような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、本投資法人の業績又は実際の結果が将来予測と大きく異なるものとなりうる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います。なお、かかる将来に関する記述の仮定及び前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。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、本資料の内容（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。

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。

本資料は、米国における証券の募集を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に従って登録がなされたものではなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクタスが用いられます。プロスペクタスは、当該証券の発行法人又は当該証券の保有者より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

不動産投資信託証券発行者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）

資産運用会社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（金融商品取引業者関東財務局長（金商）第2890号、加入協会一般社団法人投資信託協会）

# 目次

本オファリングについて ..... P3

Appendix1. 本投資法人の基本戦略 ..... P21

Appendix2. マーケット概要 ..... P37



# 本オフリングについて



# 本オフリングのポイント

## 中期資産規模目標5,000億円に向けて着実に前進

- 三井不動産が開発・運営する、MFLP**3物件446億円**を取得
- 資産規模は**3,422億円**に拡大し、  
中期資産規模目標**5,000億円**の達成に向けて更に前進
- 上場来 年平均資産規模成長率は**31.6%**
- パイプラインとなる優先情報提供対象物件は、  
取得予定資産取得後で**11物件107万㎡**

## ポートフォリオの質と安定性の更なる向上

- 取得予定資産の平均築年数は**1.5年**、  
ポートフォリオの平均築年数は**5.2年**へと低下
- 取得予定資産の平均残存賃貸借期間は**6.3年**  
と更なる長期化に貢献
- 上位5物件比率は第10期末時点44.6%から  
取得予定資産取得後は**39.5%**となり分散が進展

## 投資主価値向上に向けたロードマップの着実な実行

### 1口当たり分配金

- 第12期予想**8,352円**（第10期実績対比 **+6.9%**）
- 第13期予想**8,396円**（第11期予想対比 **+7.2%**）
- 上場来 年平均成長率は**8.3%**（第11-13期予想分配金含む）

### 1口当たりNAV

- 取得予定資産取得後（見込）**419,101円**（第10期末対比 **+2.8%**）
- 上場来 年平均成長率は**8.9%**

### 時価総額

- 2021年3月にFTSE Global Equity Index Series Small CapからMid Capに変更、  
2021年6月に東証REIT Core指数へ組入れられ、流動性は更に向上

## ESGへの取組みの更なる強化

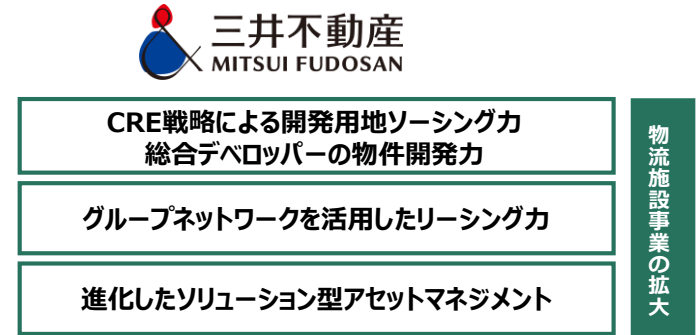
- GRESB**4スター**を取得
- TCFDへの賛同を表明
- 取得予定資産の取得により、物流不動産における  
グリーンビルディング認証取得実績は**96.3%**、  
ZEB認証の取得実績は**54.1%**へ

## LTVマネジメントと安定した財務運営の推進

- 第12期末(予想)、第13期末(予想)のLTVはそれぞれ  
**36.3%**、**35.5%**となり、  
第13期末(予想)取得余力(LTV50%時)は**970億円**
- 長期発行体格付(JCR)は2021年9月に**AA格(安定的)**  
へと格上げ
- 新規借入金融機関**5社**が参加し、借入金融機関は合計**27社**  
を予定しており、レンダーフォーメーションを拡大

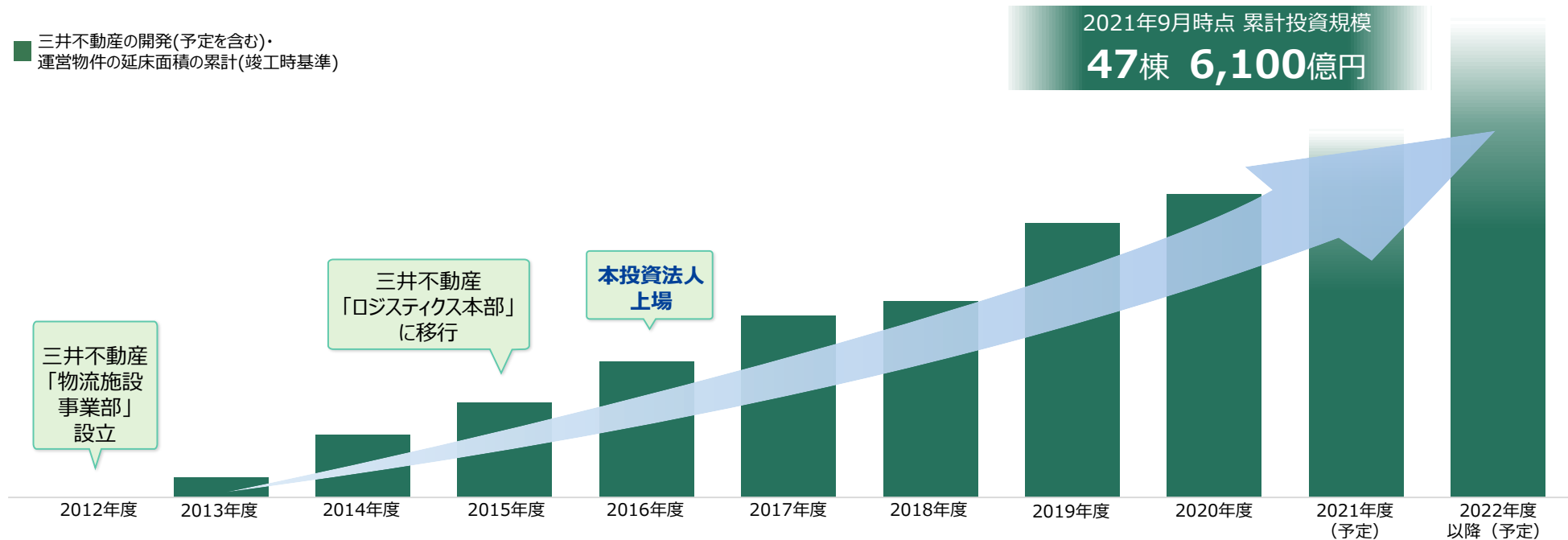
# 物流施設事業を拡大する三井不動産との戦略的パートナーシップの伸長

## 三井不動産との戦略的パートナーシップ

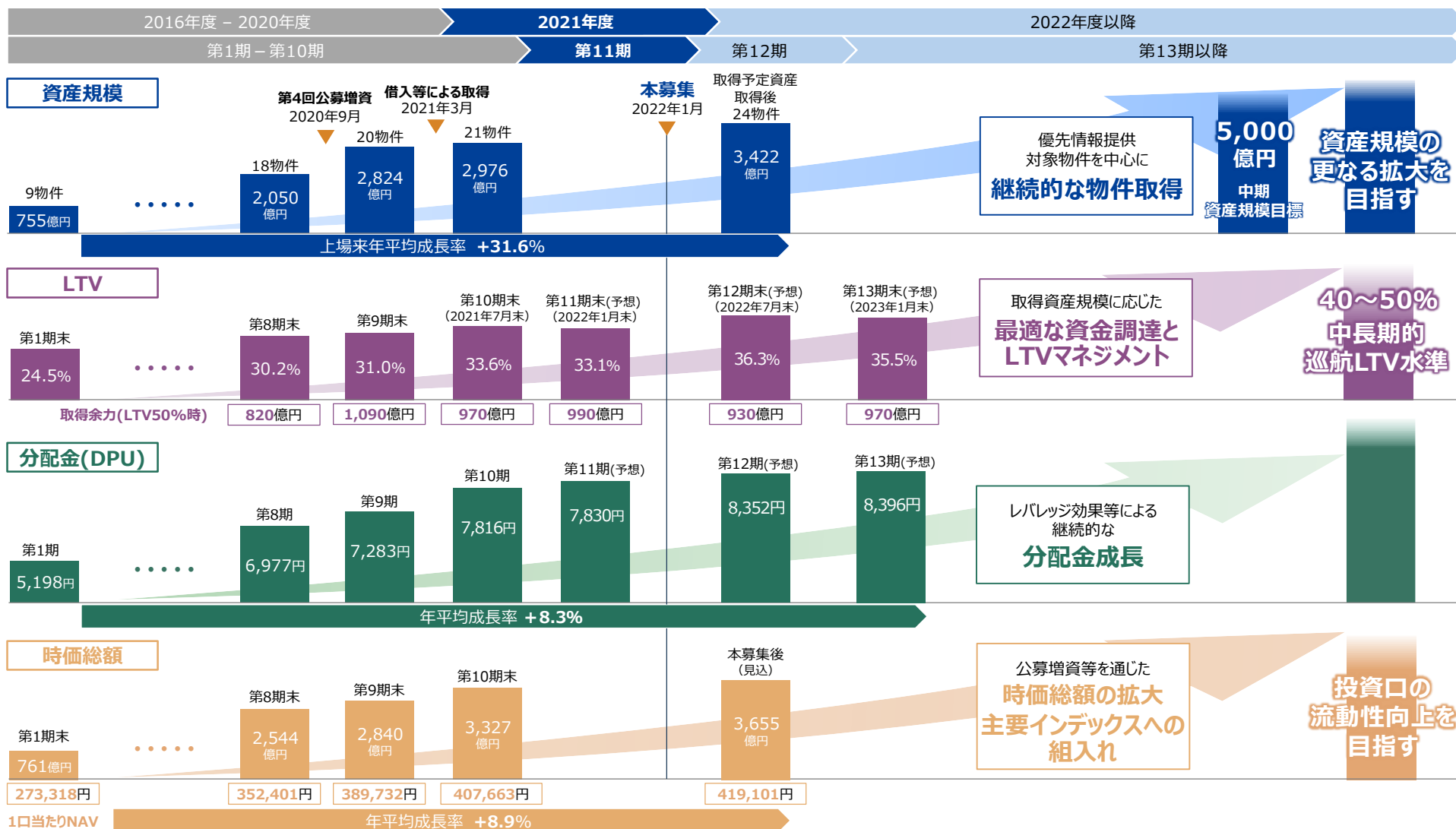


## 三井不動産の開発・運営物件の伸長イメージ

- 三井不動産の開発(予定を含む)・運営物件の延床面積の累計(竣工時基準)



# 4つのロードマップ 資産規模拡大をメインドライバーとした着実な分配金成長



# 中期資産規模目標5,000億円に向けて着実に前進

優先情報提供  
対象物件  
11物件

107万㎡

## 竣工済7物件 82万㎡



## 未竣工4物件 25万㎡



優先情報提供  
対象物件の  
更なる拡大

## 取得予定資産 3物件 446億円



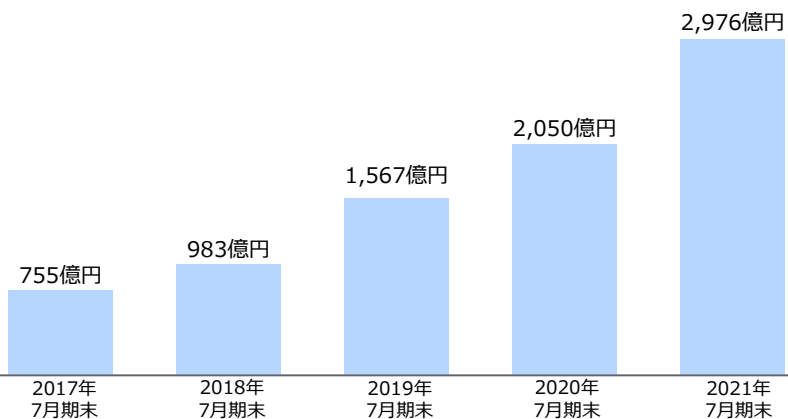
優先情報提供  
対象物件  
より取得

中期資産規模目標  
5,000億円

3,422億円

本投資法人  
資産規模  
24物件  
3,422億円

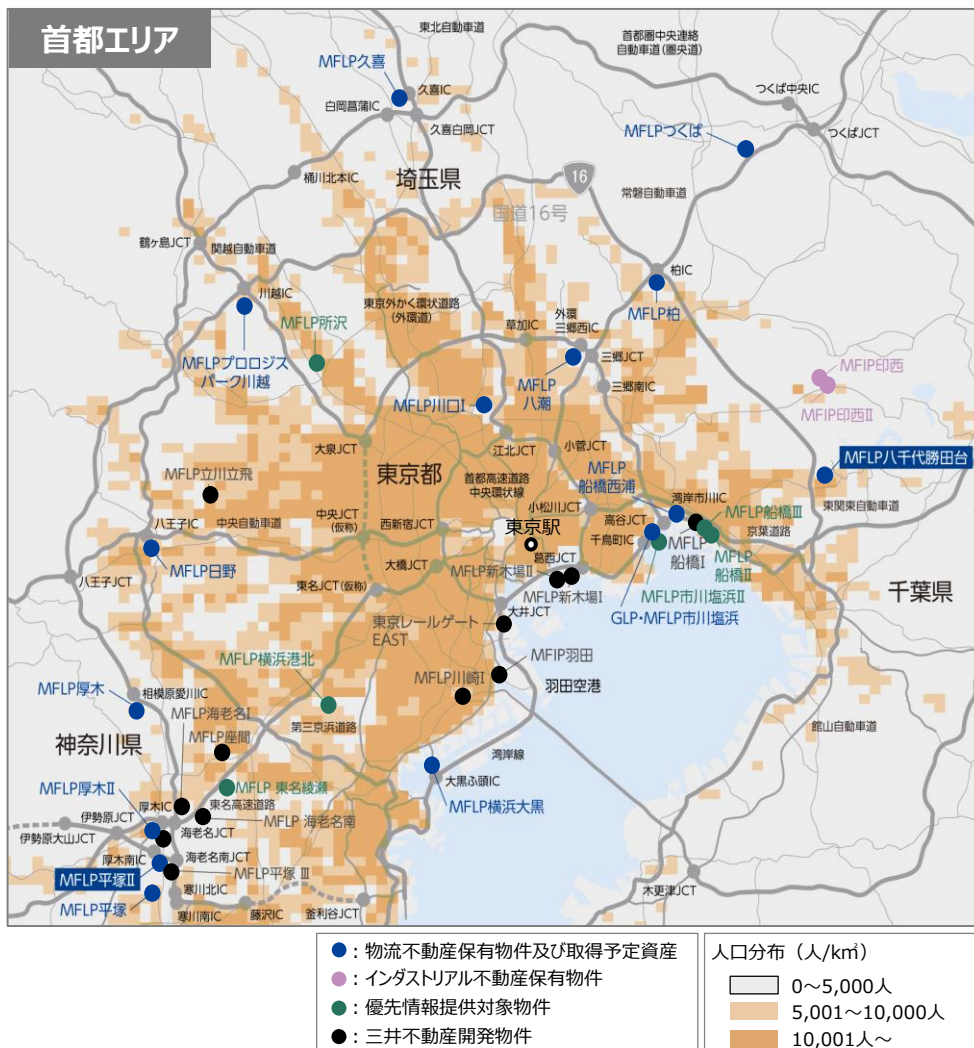
142万㎡



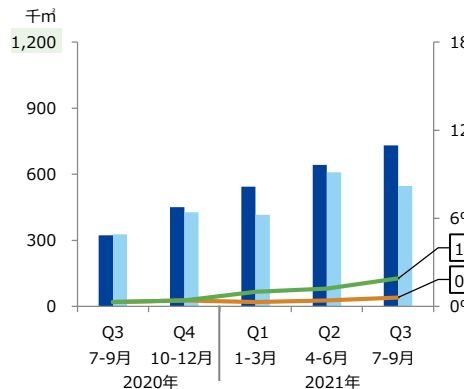
継続的な  
外部成長を目指す



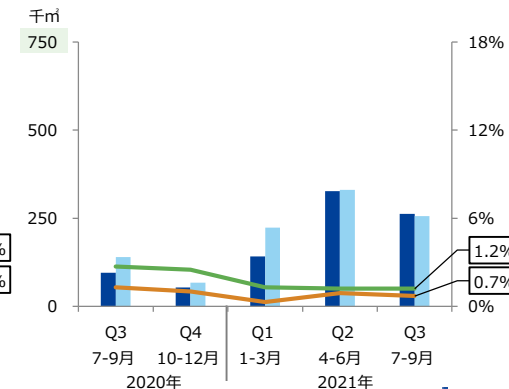
# 本投資法人の保有物件、優先情報提供対象物件及び三井不動産開発物件の立地の優位性



首都圏のマーケット状況



大阪圏のマーケット状況



※人口分布については「国土数値情報(1kmメッシュ別将来推計人口(H30国政局推計)データ)」(国土交通省)を加工して作成しています。

# ポートフォリオクオリティ向上に資するMFLP3物件を取得

## 取得予定資産の概要

取得予定資産規模

**3物件446億円**

グリーンビルディング認証取得率

**100%**

平均巡航NOI利回り

**4.4% (償却後2.9%)**

平均稼働率

**100%**

平均築年数

**1.5年**

平均残存賃貸借期間/平均賃貸借期間

**6.3年/7.8年**

### MFLP八千代勝田台 スロープ型



所在地	千葉県八千代市
取得予定価格	18,000百万円
巡航NOI利回り	4.5% (償却後2.8%)
延床面積	74,624㎡
取得予定日	2022年2月2日
グリーンビルディング認証	BELS 5スター-/Nearly ZEB

### MFLP平塚Ⅱ ボックス型



所在地	神奈川県平塚市
取得予定価格	12,700百万円
巡航NOI利回り	4.6% (償却後3.2%)
延床面積	48,141㎡
取得予定日	2022年2月2日
グリーンビルディング認証	CASBEEかながわ Aランク

### MFLP大阪Ⅰ スロープ型



所在地	大阪府大阪市
取得予定価格	13,900百万円
巡航NOI利回り	4.0% (償却後2.6%)
延床面積	43,919㎡
取得予定日	2022年2月2日
グリーンビルディング認証	CASBEE大阪みらい Aランク



# MFLP八千代勝田台

スロープ型

国道16号

東関東自動車道

京葉道路

ICから約8.2km

LED

非常用発電機

太陽光発電

売店

カフェテリア

BELS 5スター

Nearly ZEB



## アクセス

- 首都圏の主要環状線である国道16号まで約1.5km、東関東自動車道や京葉道路への交通利便性に優れた立地にあり、千葉県中心部から北西部、埼玉県東部までの地域配送及び東京都心をはじめとした首都圏の広域配送拠点としてのポテンシャルを有しています。また、成田空港と都心部との中間地点に位置することから、航空貨物の配送にも適した物流立地に位置しています。
- 東葉高速鉄道「東葉勝田台」駅及び京成本線「勝田台」駅から路線バスで4分、最寄りのバス停から徒歩2分と通勤利便性も高く、対象不動産周辺には八千代市内をはじめ人口集積地が広がっていることから、労働力を確保しやすい立地環境にあります。

## 物件特性

- 4階建てのスロープ型MFLP。1階及び3階に接車するスロープ型物流施設で、1階は両面バスとなっており、高頻度の出入庫・搬出入に対応できる効率性の高い施設となっています。
- 分割賃貸も可能であり、テナントニーズにフレキシブルに対応できます。6基の荷物用エレベーターと12基の垂直搬送機を配置することにより、貨物の効率的な出入庫や庫内移動、保管が可能となっています。また、駐車場は普通乗用車が192台分、トラック待機場が8台分と、十分なスペースが確保されています。
- 概ね全ての倉庫内に空調設備を設置し、快適な就業環境を提供するほか、電力自用のための太陽光発電パネルや一部倉庫内も含め、72時間電力供給可能な非常用発電機を設置しています。

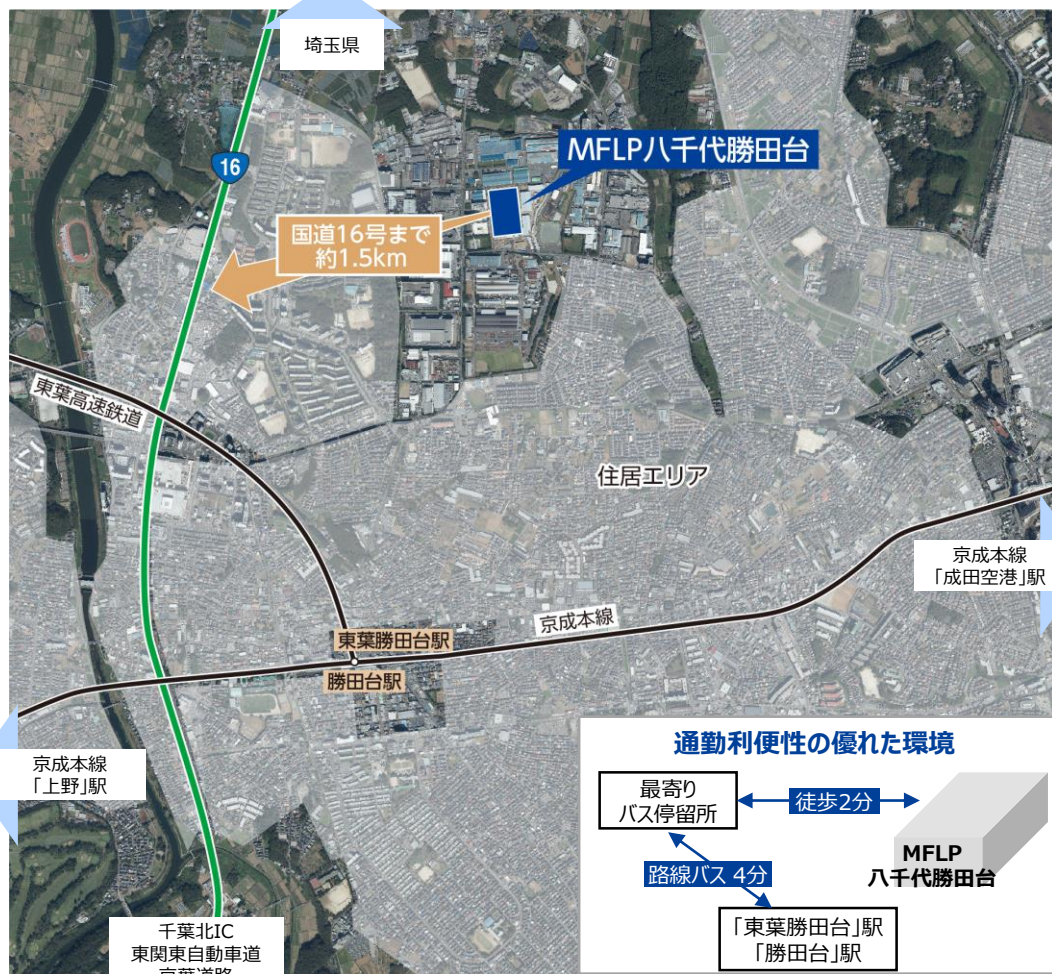
所在地	千葉県八千代市
建築時期	2020年8月
取得予定日	2022年2月2日
取得予定価格	18,000百万円
鑑定評価額	18,100百万円
巡航NOI利回り	4.5% (償却後2.8%)
NOI利回り	4.3%
延床面積	74,624㎡
賃貸可能面積	69,830㎡
構造	鉄骨造4階建
施工者	JFEシビル株式会社
テナント数	1
主なテナント	株式会社日立物流首都圏





# MFLP八千代勝田台

- 幹線道路に近接し、地域配送・広域配送に適した立地
- 周辺には住宅地が広がり、また公共交通機関へのアクセスにも優れ、雇用確保が容易な環境



## ESGに配慮した施設運営

### Nearly ZEB

省エネで50%以上のエネルギー消費削減、創エネで25%以上のエネルギー創出を実現しており、Nearly ZEBを取得しています。



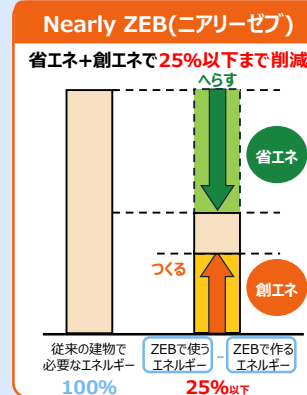
### 太陽光発電

屋上部分に太陽光パネルを設置。発電した電力は自家消費しています。



### 非常用発電機

BCP対応として一部倉庫内に72時間電力供給可能な非常用発電機を設置しています。

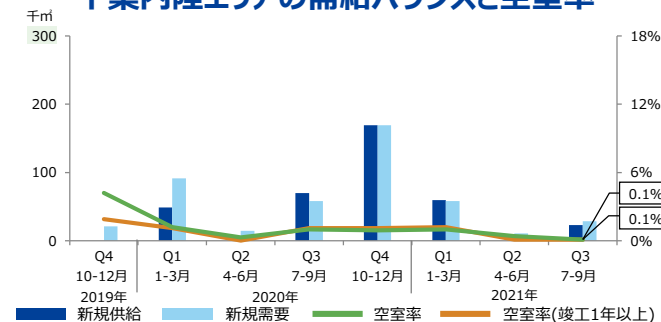


### カフェテリア/空調設備

従業員の方々にとって働きやすい環境を提供しています。



## 千葉内陸エリアの需給バランスと空室率





# MFLP平塚Ⅱ

ボックス型	新東名 高速道路	東名 高速道路	圏央道	ICから 約1.7km	LED	非常用 発電機	売店	カフェ テリア	CASBEEかながわ Aランク
-------	-------------	------------	-----	----------------	-----	------------	----	------------	--------------------



## アクセス

- 東名高速道路「厚木IC」まで約3.6km、新東名高速道路「厚木南IC」まで約1.7kmに位置し、中部圏や近畿圏と首都圏との中継拠点としてのポテンシャルも高く、「海老名JCT」から圏央道に乗り入れることで、首都圏全域を広域的にカバーすることができる広域拠点として、需要が旺盛なエリアに立地しています。
- 周辺人口は多く、最寄りのバス停も徒歩圏内にあり、従業員を確保しやすい環境になっています。
- ツインシティ大神地区の開発進捗に伴い、従業員の利便性等は更に高まることが期待されています。

## 物件特性

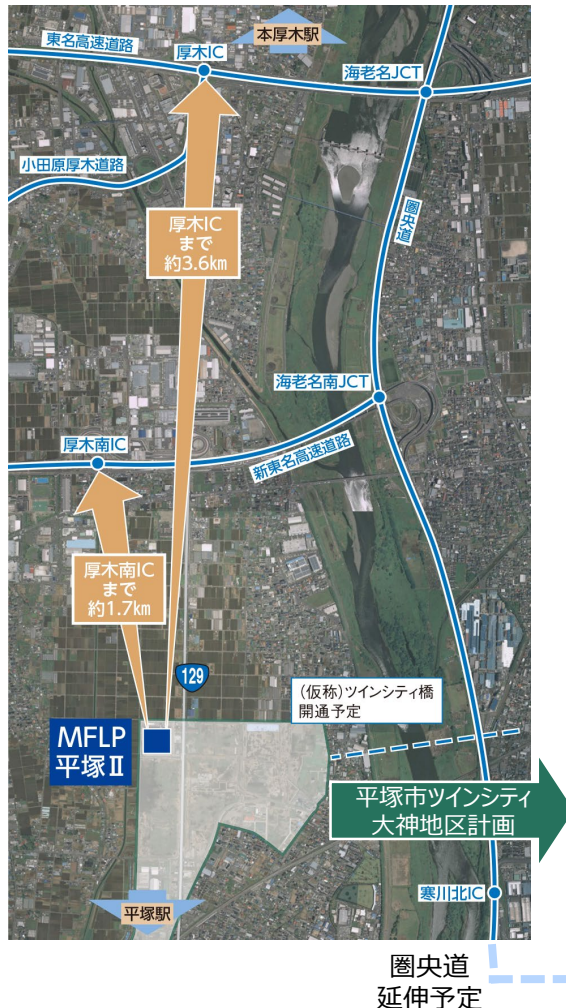
- 4階建て(2階は事務所のみの)ボックス型MFLP。トラックバースは両面に設置されており、配送利便性に優れています。
- 荷物用エレベーター4基、垂直搬送機4基を備え、十分な上下搬送能力を有しています。事務所スペースも複数個所備えているため、複数テナントニーズにも対応しやすい設計となっています。
- 乗用車用97台、トラック待機場が2台分設置されているため十分な駐車スペースが確保されています。
- 一部倉庫内に空調設備を設置することで快適な就業環境を提供するほか、一部倉庫内も含め72時間電力供給が可能な非常用発電機を設置しています。

所在地	神奈川県平塚市
建築時期	2019年10月
取得予定日	2022年2月2日
取得予定価格	12,700百万円
鑑定評価額	12,900百万円
巡航NOI利回り	4.6% (償却後3.2%)
NOI利回り	4.3%
延床面積	48,141㎡
賃貸可能面積	46,525㎡
構造	鉄骨造4階建(2階は事務所のみ)
施工者	JFEシビル株式会社
テナント数	2
主なテナント	東日本急行株式会社



# MFLP平塚Ⅱ

- 「厚木IC」「厚木南IC」及び「寒川北IC」に近接し、首都圏全域へのアクセスに優れた広域配送拠点
- 平塚市ツインシティ大神地区計画の開発進捗により就労環境は向上



### 平塚市ツインシティ大神地区計画 全体図

厚木方面、北、産業系施設、笠張川、複合系施設、大神公園、大神公民館、相模小学校移転予定地、東海道新幹線、国道129号、平塚駅方面、このイメージは土地利用計画に基づく想定です。平塚市ツインシティ大神地区土地区画整理組合作成

平塚市及び寒川町における都市整備事業として環境や地域社会と共生する都市づくりが進んでいます

- トランジットセンター（交通広場）  
周辺の駅等を結ぶ公共交通の結節点
- 複合系施設  
大規模ショッピングモールが2023年3月竣工予定

## ESGに配慮した施設運営

### CASBEEかながわ

建築環境の性能を総合的に評価する「CASBEEかながわ」において、Aランクと公表されています。



### 植栽

植栽帯を設置し、周辺環境との調和を図ることで、神奈川県から「環境共生都市づくり事業」の認定を受けています。



### 空調設備

一部倉庫内に空調設備を有し、快適な就業環境を提供しています。

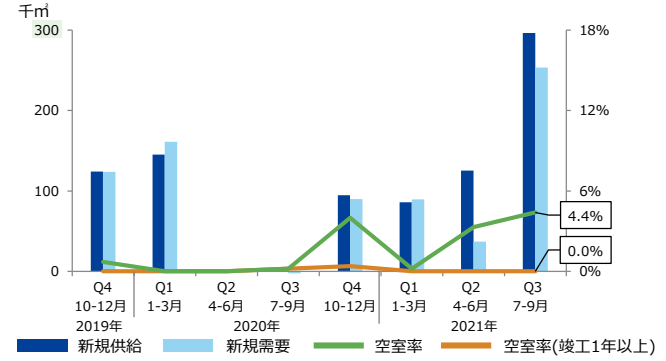


### 非常用発電機

BCP対応として一部倉庫内に72時間電力供給可能な非常用発電機を設置しています。



## 神奈川内陸エリアの需給バランスと空室率





# MFLP大阪 I

スロープ型	阪神高速	ICから約0.9km	LED	非常用発電機	売店	カフェテリア	CASBEE大阪みらいAランク
-------	------	------------	-----	--------	----	--------	-----------------



## アクセス

- ・「新大阪」駅まで約4.2km、「大阪」駅まで約4.9kmと市内中心部にも近く、人口や都市施設が集積する周辺地域への集配送拠点としての希少性が非常に高い大型物流施設です。
- ・阪神高速11号池田線と並走する府道10号まで約450m、最寄りの阪神高速「加島IC」へ約900mと近接し、都市間輸送の中継地として優れ、京阪神を管轄する広域輸送として適性の高い立地に所在します。
- ・大阪市中心部に位置し、周辺には住宅も密集しており、安定的な雇用確保が見込めます。

## 物件特性

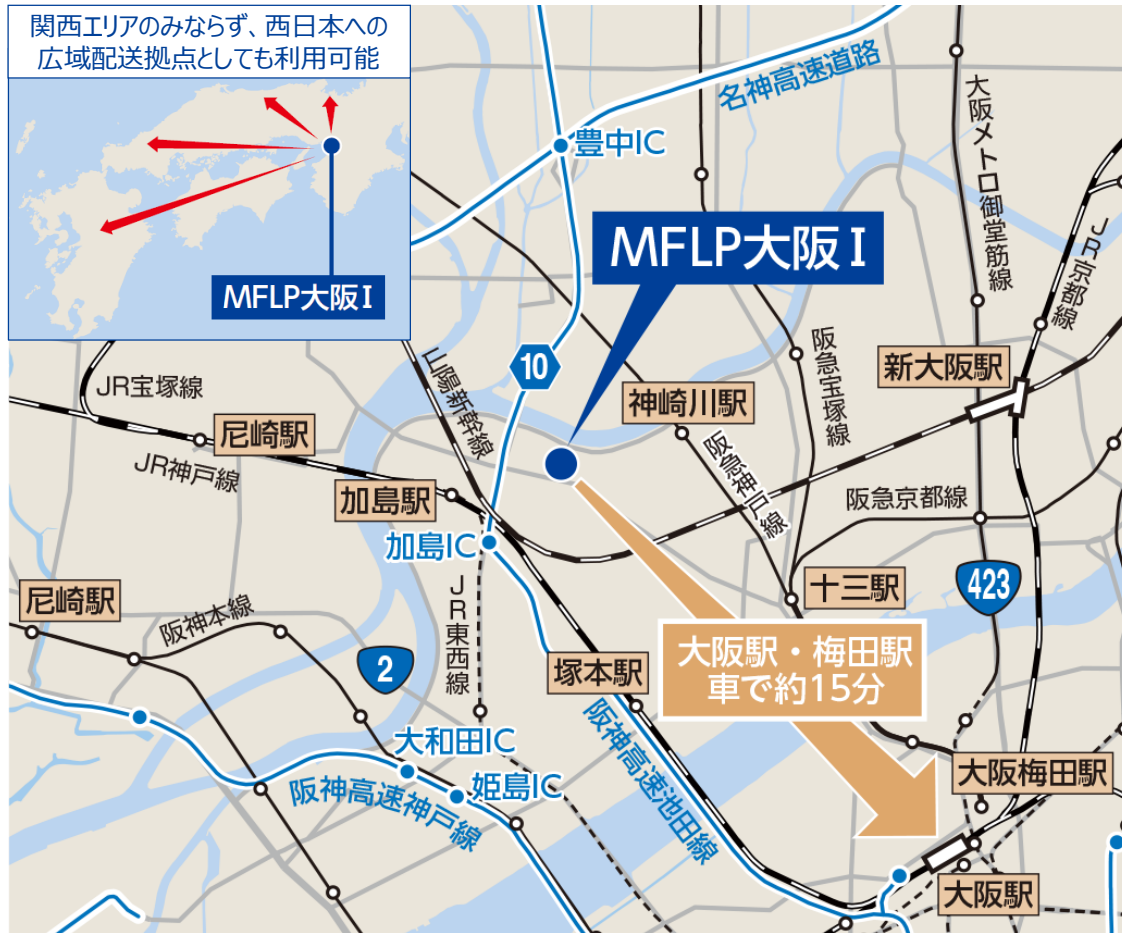
- ・4階建てのスロープ型MFLP。トラックバースは1階と3階に設置され、配送利便性に優れています。
- ・庫内縦搬送は乗用EV2基・荷物用EV2基を備え、十分な上下搬送能力を有しています。
- ・乗用車107台、トラック待機場が10台分設置されているため十分な駐車スペースが確保されています。
- ・BCP対応として一部倉庫内も含め72時間電力供給可能な非常用発電機を設置しています。

所在地	大阪府大阪市
建築時期	2020年7月
取得予定日	2022年2月2日
取得予定価格	13,900百万円
鑑定評価額	13,900百万円
巡航NOI利回り	4.0% (償却後2.6%)
NOI利回り	4.0%
延床面積	43,919㎡
賃貸可能面積	43,880㎡
構造	鉄骨造4階建
施工者	株式会社竹中工務店
テナント数	1
主なテナント	株式会社サンゲツ



# MFLP大阪 I

- 大阪中心部至近であり、消費地への配送利便性が高い希少な立地
- 周辺は住宅が密集し、主要公共交通網にも至近であり、雇用確保にも優れた立地



## ESGに配慮した施設運営

### CASBEE大阪みらい

建築環境の性能を総合的に評価する「CASBEE大阪みらい」において、Aランクと公表されています。



### 壁面緑化

都心に立地する物件のため、周辺住民への配慮の観点からグリーンカーテンを導入しています。



### カフェテリア

ラウンジ等、従業員の方々にとって働きやすい環境を提供しています。

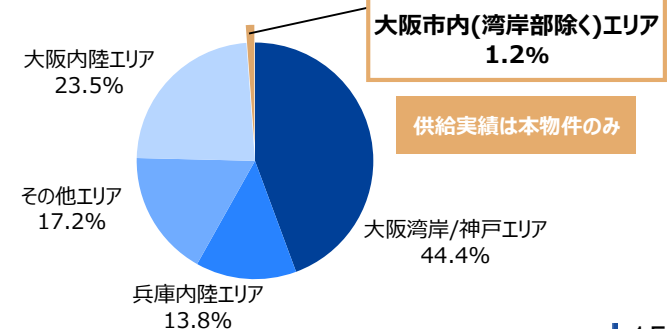


### 非常用発電機

BCP対応として一部倉庫内に72時間電力供給可能な非常用発電機を設置しています。



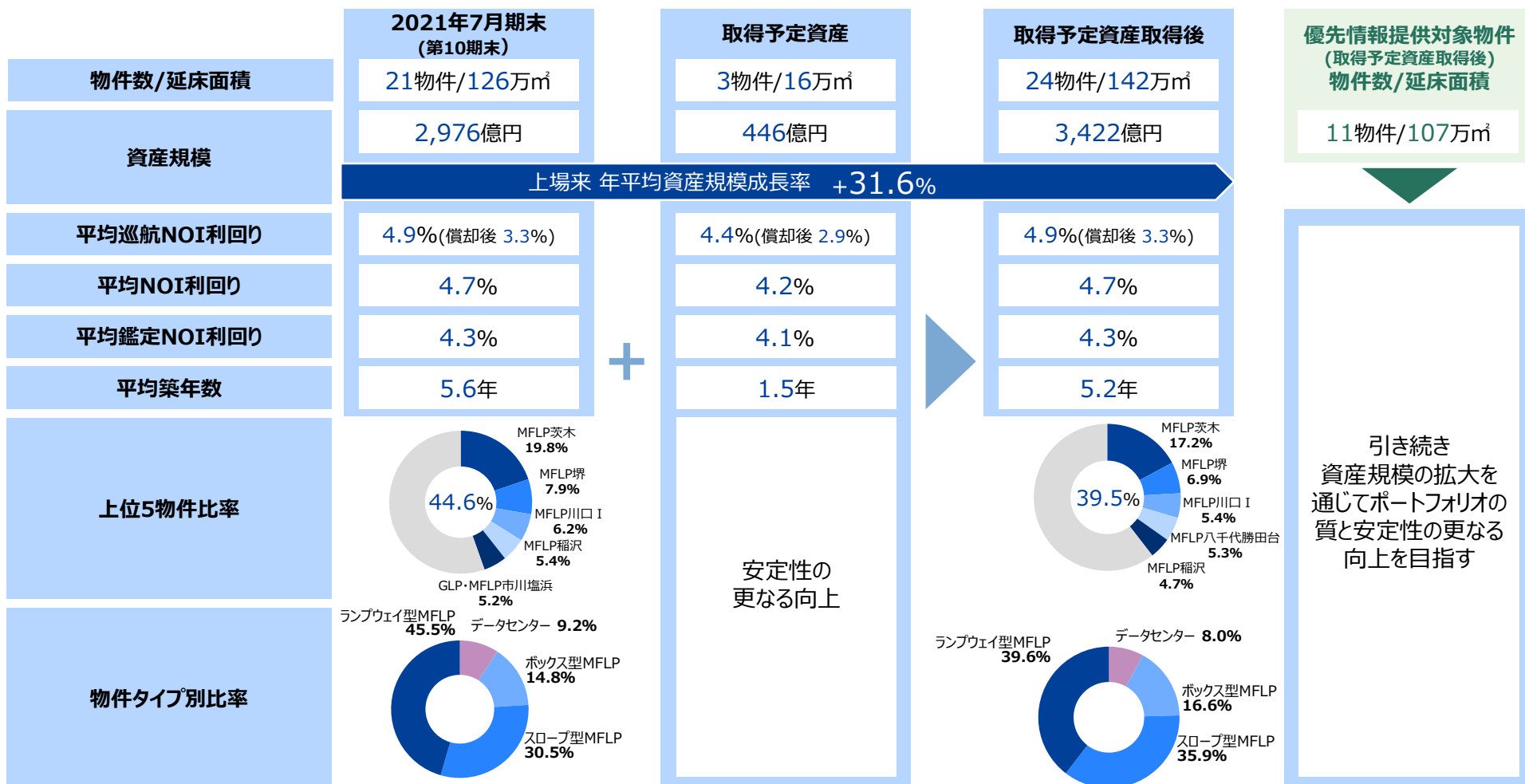
## 大阪圏における本物件の希少性 過去5年間の供給実績





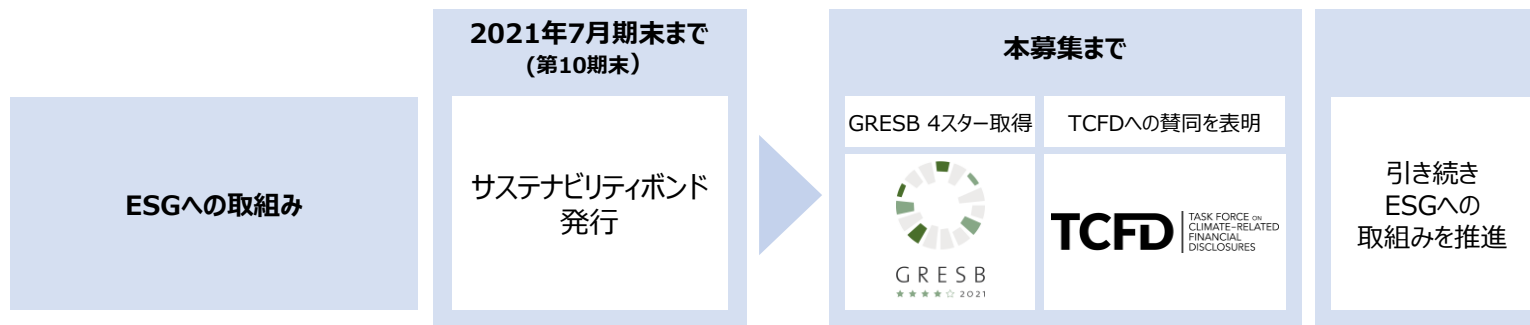
# 資産規模拡大を通じて、ポートフォリオの質と安定性の更なる向上

## 資産規模の拡大

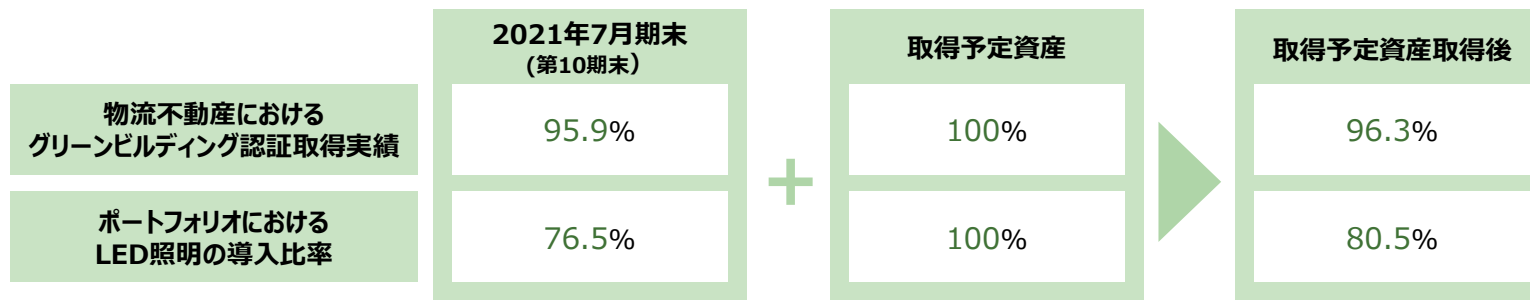


# ESGへの取組みの更なる強化

## ESGに対する取組み



## E(環境)に対する取組み



## S(社会)に対する取組み

具体的な取組み事例①	MFLP川口 I 及びMFLP横浜大黒での障がい者支援団体との連携(アート展示イベント)
具体的な取組み事例②	MFLP横浜大黒及びMFLP日野にてテナント従業員向けの果物や野菜等の販売会を実施

### 今後の検討事項・目標

環境KPIの公表  
定性的シナリオ分析

ESGレポートの発行

ESG関連指数への  
組入れ

定量的シナリオ分析

# LTVマネジメントと安定した財務運営の推進

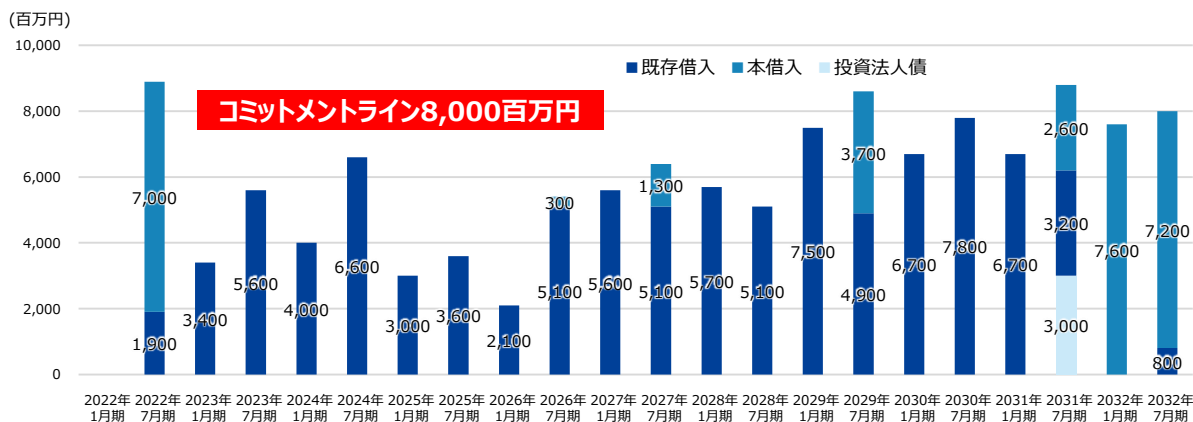
## LTVマネジメント

	2021年7月期末 (第10期末)	+	本借入	➔	本募集後	➔	2023年1月期末 (第13期末)(予想)
有利子負債合計	994億円		297億円		1,271億円		1,195億円
LTV	33.6%		-		37.0%		35.5%
取得余力(LTV50%時)	970億円		-		900億円		970億円
平均調達金利	0.34%		0.36%		0.35%		-
平均調達期間(長期のみ)	7.8年		8.9年		8.0年		8.2年
金利固定化(長期負債)比率	98.0%		76.4%		94.5%		100%

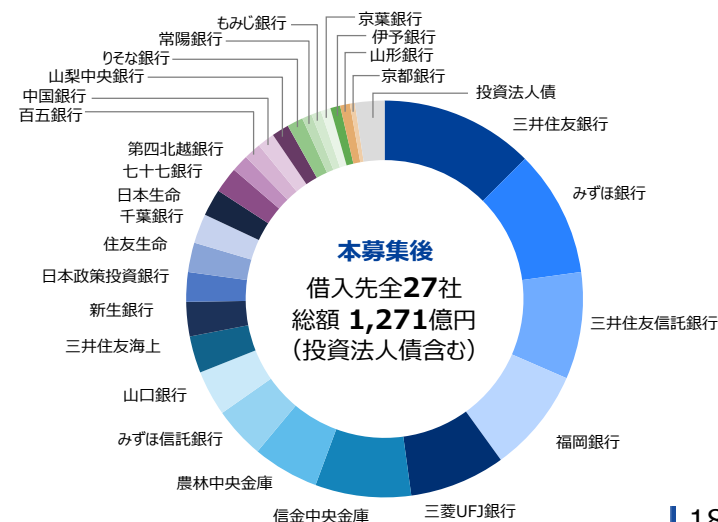
長期発行体格付(JCR)

AA(安定的) ※本資料の日付現在

## 有利子負債の返済状況及びレンダーフォーメーション

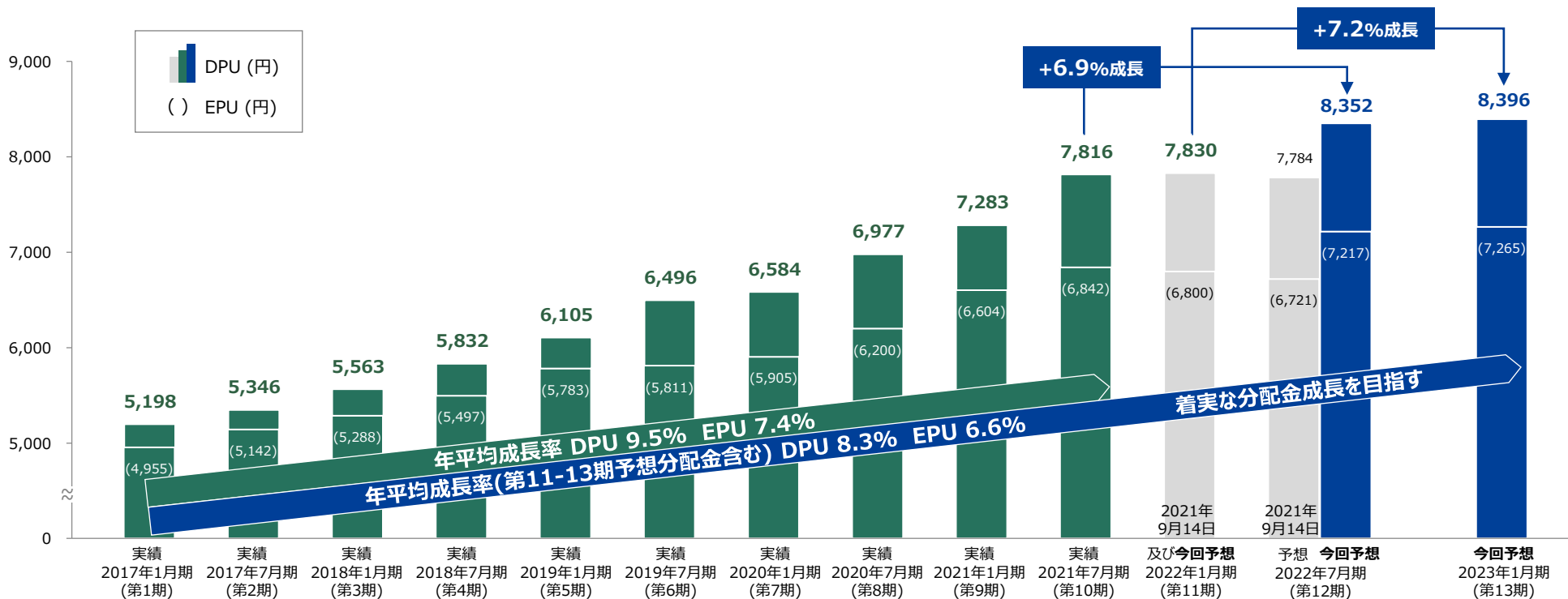


※2022年2月2日時点の返済期限を記載しています。



# 投資主価値向上に向けたロードマップの着実な実行

## 継続的な配金成長



## 時価総額の拡大





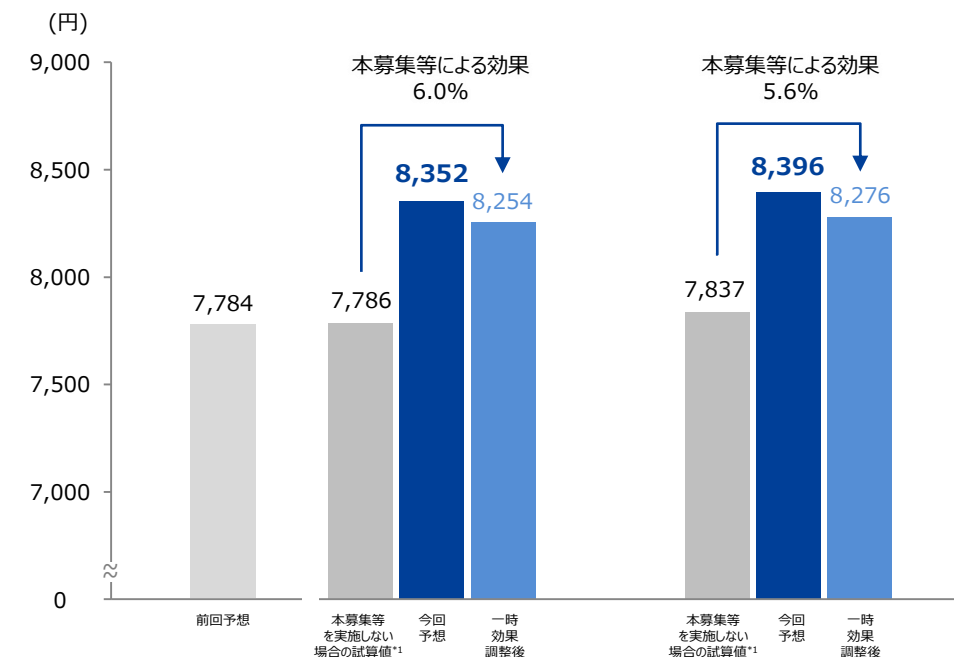
## (ご参考)本募集等による効果

右図は、本日公表した本募集及び取得予定資産の取得等を考慮した2022年7月期(第12期)及び2023年1月期(第13期)の予想数値を基に、主に以下の調整を行って試算した一時効果調整後分配金と本募集等を実施しなかった場合の予想分配金の試算値を比較したグラフであり、ご参考までに本募集等の効果として表したものです。

1. 取得予定資産の取得に関する不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用については、すべて2022年7月期(第12期)期初より稼働したものと仮定しています。
2. 取得予定資産に関する固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、2022年7月期(第12期)期初より発生すると仮定し、2022年7月期(第12期)に130百万円及び2023年1月期(第13期)に130百万円が費用計上されることを前提としています。
3. 本募集に伴い2022年7月期に臨時的に発生する新投資口発行に係る費用18百万円については営業外費用から除外しています。
4. 取得予定資産の運用期間調整に伴って変動する借入金の支払利息等については営業外費用に加算しています。
5. 上記の調整によって変動する営業利益・当期純利益などの要素に連動する費用、具体例としては、運用報酬が2022年7月期(第12期)においては24百万円減少し、2023年1月期(第13期)においては29百万円減少することなどを前提としています。

なお、これらの一時効果調整後1口当たり分配金(試算)は、特定の計算期間の分配金を試算することを目的とするものではなく、また、特定の計算期間における分配金等の予想としての意味を有するものでもありません。一時効果調整後1口当たり分配金(試算)は、日本において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準(以下「日本会計基準」といいます。)により規定された指標ではなく、日本会計基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきではありません。更に、一時効果調整後1口当たり分配金は、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。2022年7月期(第12期)及び2023年1月期(第13期)の計算期間の実際の1口当たり分配金が、一時効果調整後1口当たり分配金(試算)と大きく異なる場合があることにご留意ください。

2022年7月期(第12期) 予想DPU等		2023年1月期(第13期) 予想DPU等	
2021年 9月14日公表	2022年1月11日公表		



物件数		21		24	
期中平均稼働率*3 (%)	保有物件	100.0	98.4		100.0
	取得予定資産	-	-	100.0	100.0

\*1 「本募集等を実施しない場合の試算値」は、本募集等を実施しなかった場合の予想分配金の試算値を示しています。  
 \*2 偶数期と奇数期とでは季節要因による収益差異が生じます。なお、季節要因の主たる要素である太陽光発電設備賃料については、2022年7月期(第12期)と2023年1月期(第13期)とで68百万円程度の差異が生じるものと想定しています。  
 \*3 期中平均稼働率については、各物件の月末時点稼働率(賃貸面積を賃貸可能面積で除して算出)を面積ベースで加重平均して算出しています。なお、取得予定資産の通期稼働補正に伴う稼働率の調整は行っていません。

# Appendix1. 本投資法人の基本戦略

# ポートフォリオの状況 $\frac{1}{2}$ (取得予定資産取得後)

取得(予定)価格合計	平均巡航NOI利回り	平均鑑定NOI利回り	平均築年数	稼働率
<b>24</b> 物件 <b>3,422</b> 億円	<b>4.9%</b> (償却後 <b>3.3%</b> )	<b>4.3%</b>	<b>5.2</b> 年	<b>99.7%</b>

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)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 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	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	18,350	5.0	4.7	4.0	105,019 (52,509)	50,813	7.9	100	
	L-2	MFLP久喜	埼玉県久喜市	12,500	14,700	5.7	5.3	4.5	73,153	67,925	7.4	100	
	L-3	MFLP横浜大黒 (準共有持分50%)	神奈川県横浜市	10,100	11,200	5.2	4.9	4.5	100,530 (50,265)	47,939	12.6	92.6	
	L-4	MFLP八潮	埼玉県八潮市	9,650	11,500	5.4	5.2	4.4	40,728	39,692	7.7	100	
	L-5	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	7,810	9,490	5.9	5.5	4.5	40,942	40,958	6.7	100	
	L-6	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	6,970	8,000	5.3	5.2	4.5	30,947	31,034	6.8	100	
	L-7	MFLP柏	千葉県柏市	6,300	7,190	5.4	5.2	4.5	31,242	31,291	6.0	100	
	L-8	MFLP堺	大阪府堺市	23,600	26,100	5.5	4.9	4.4	125,127	112,148	7.2	100	
	L-9	MFLP小牧	愛知県小牧市	8,260	8,930	3.2	4.9	4.5	40,597	40,605	4.8	100	
	L-10	MFLP日野 (準共有持分25%)	東京都日野市	12,533	13,100	4.6	4.2	4.1	205,200 (51,300)	46,801	6.1	100	
	L-11	MFLP平塚	神奈川県平塚市	7,027	7,740	5.0	4.8	4.4	33,061	33,055	5.0	100	
	L-12	MFLPつくば	既存棟	茨城県 つくばみらい市	8,781	10,500	5.8	5.8	4.8	37,027	37,938	11.4	100
			増築棟							25,457	25,600	3.7	
	L-13	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	16,200	17,500	4.8	4.9	4.5	72,883	68,922	4.5	100	
L-14	MFLP厚木 II	神奈川県 伊勢原市	13,100	14,200	4.9	4.6	4.2	48,976	48,032	3.6	100		

※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「賃貸可能面積」に記載されている数値は持分勘案後の値です。



## ポートフォリオの状況 $\frac{2}{2}$ (取得予定資産取得後)

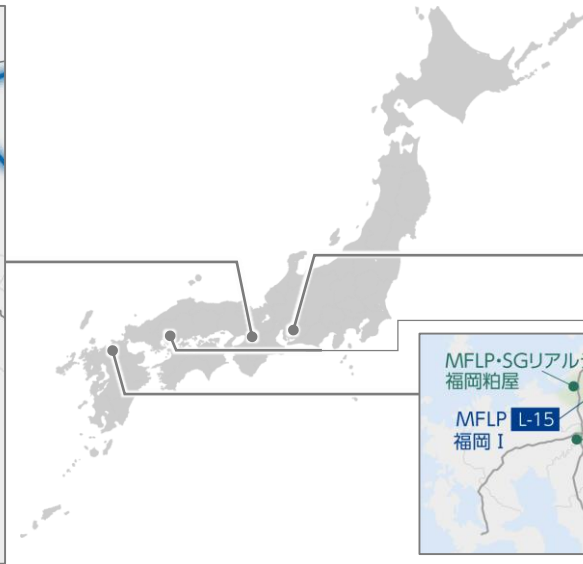
区分	物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	巡航NOI 利回り (%)	NOI利回り (%)	鑑定NOI 利回り (%)	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	築年数 (年)	稼働率 (%)
物流不動産	L-15	MFLP福岡 I	福岡県糟屋郡	5,263	5,850	5.6	5.1	4.6	32,199	32,216	5.1	100
	L-16	MFLPプロロジスパーク川越 (準共有持分50%)	埼玉県川越市	14,800	15,950	4.7	4.5	4.2	117,337 (58,668)	56,723	3.1	100
	L-17	MFLP広島 I	広島県広島市	14,480	15,400	5.3	5.1	4.8	68,427	66,665	2.3	100
	L-18	MFLP茨木	大阪府茨木市	58,900	63,000	4.5	4.3	4.0	230,435	208,811	4.3	100
	L-19	MFLP川口 I	埼玉県川口市	18,500	19,100	4.3	4.1	3.9	49,838	48,119	2.1	100
	L-20	<b>取得予定資産</b> MFLP八千代勝田台	千葉県八千代市	18,000	18,100	4.5	4.3	4.3	74,624	69,830	1.3	100
	L-21	<b>取得予定資産</b> MFLP大阪 I	大阪府大阪市	13,900	13,900	4.0	4.0	4.0	43,919	43,880	1.4	100
	L-22	<b>取得予定資産</b> MFLP平塚 II	神奈川県平塚市	12,700	12,900	4.6	4.3	4.2	48,141	46,525	2.1	100
小計 (平均)			-	314,874	342,700	4.9	4.7	4.3	1,675,820 (1,360,476)	1,295,531	5.2	99.7
インダストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	千葉県印西市	12,220	13,000	5.0	5.0	4.7	40,478	非開示	7.8	非開示
	I-2	MFIP印西 II	千葉県印西市	15,150	15,500	4.8	4.8	4.7	27,268	30,906	1.5	100
小計 (平均)			-	27,370	28,500	4.9	4.8	4.7	67,746	非開示	5.2	非開示
合計 (平均)			-	342,244	371,200	4.9	4.7	4.3	1,743,567 (1,428,223)	非開示	5.2	99.7

※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。

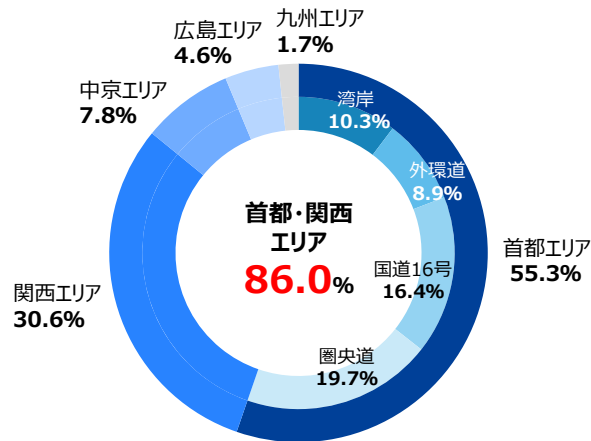
※2 「賃貸可能面積」に記載されている数値は持分勘案後の値です。



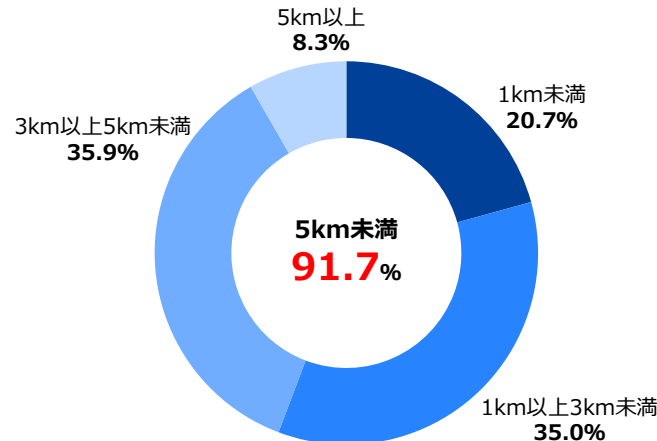
# エリア分散を活かした質の高いポートフォリオの構築



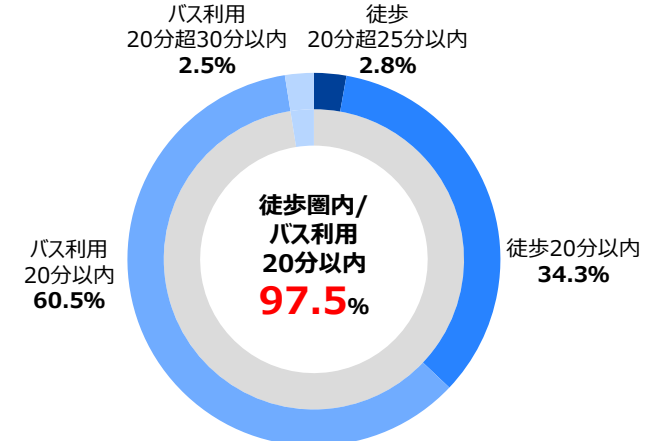
■ 立地の分散が効いたポートフォリオ 投資対象エリア



■ 交通結節点へのアクセスに優れた立地 高速ICまでのアクセス距離



■ 従業員の通勤利便性を考慮した立地 最寄駅へのアクセス時間



※上記各円グラフに記載の比率は、取得予定資産取得後の本投資法人の保有物件(MFIPを除きます。)について、各物件の取得(予定)価格に基づいて記載しています。



# 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**



MFLP堺

#### 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  
・被災度判定システム  
等対応



MFLP堺



MFLP柏

## ■ & Worker

### 無人売店



MFLP八千代勝田台

### カフェテリア



MFLP八千代勝田台

## ■ & Tenant

### 通勤用シャトルバス



MFLP茨木

### シェアサイクル



MFLP広島 I

## ■ & Community

### 保育施設



MFLP日野

### 災害時用かまどベンチ



MFLP川口 I

## ■ & Earth

### 太陽光パネル



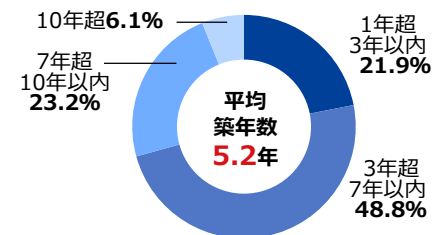
MFLP八千代勝田台

### LED照明

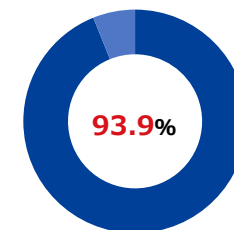


MFLP大阪 I

## ■ 築浅のポートフォリオ※2



## ■ ポートフォリオに定める三井不動産開発物件※2



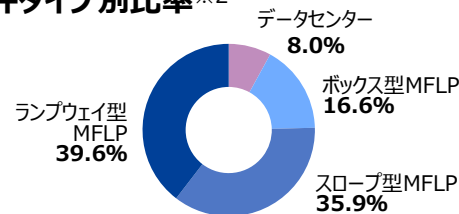
※1 写真はイメージであり、MFLP及び各保有物件は、上記の標準仕様及び特徴のすべてを備えているものではありません。

※2 上記各円グラフに記載の比率は、取得予定資産取得後の本投資法人の保有物件について、各物件の準共有持分を考慮した延床面積に基づいて記載しています。

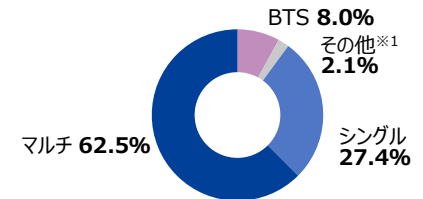
# 立地特性とテナントニーズを踏まえて開発された「MFLP」と「MFIP」を取得することにより、 バランスのとれたポートフォリオを構築し、成長性と安定性を確保



■ 物件タイプ別比率※2



■ テナントタイプ別比率※2



※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、本資料において、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いいます。

※2 上記各円グラフに記載の比率は、取得予定資産取得後の本投資法人の保有物件について、各物件の取得(予定)価格に基づいて記載しています。



# 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 47棟6,100億円 総延床面積400万㎡

保有物件及び取得予定資産

24物件 142万㎡ 3,422億円

優先情報提供対象物件

11物件 107万㎡

三井不動産開発・運営物件

MFLP横浜大黒	MFLP厚木	MFLP稲沢	MFLP広島I	MFLP日野
GLP・MFLP市川塩浜	MFLP柏	MFLPつくば	MFLP茨木	MFLP八千代勝田台
MFLP八潮	MFLP福岡 I	MFLP厚木 II	MFLP川口	MFLP平塚 II
MFLP久喜	MFLP平塚	MFLP堺	MFIPI印西	MFLP大阪 I
MFLP船橋西浦	MFLP小牧	MFLPプロロジスパーク川越	MFIPI印西 II	

MFLP船橋 II	MFLP鳥栖	
MFLP八千代勝田台	MFLP横浜港北	MFLP船橋 III
MFLP八千代勝田台	MFLP大阪交野	MFLP所沢
<b>竣工済 82万㎡</b>		
MFLP市川塩浜 II	MFLP・SGリアルティ 福岡粕屋	
MFLP東名綾瀬	MFLP弥富木曾岬	
<b>未竣工 25万㎡</b>		

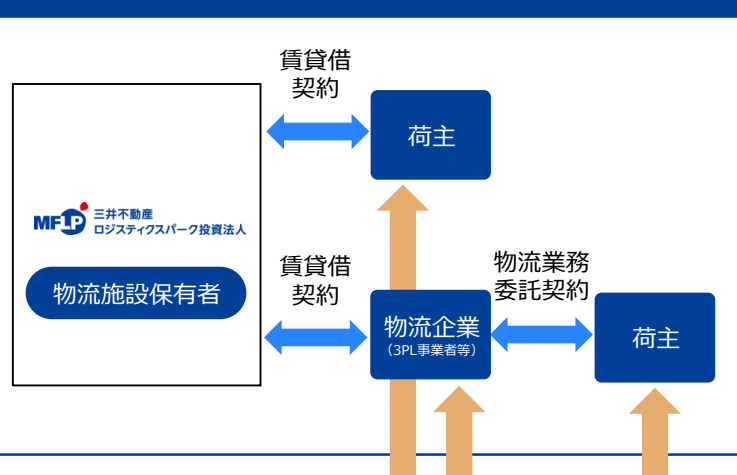
MFLP船橋 I	東京レールゲート EAST	MFLP平塚 III
MFIP羽田	MFLP海老名 I	(仮称)MFLP座間
MFLP川崎 I	MFLP新木場 I	MFLP海老名南
		その他 データセンター 1物件
MFLP立川立飛	MFLP新木場 II	海外 1物件

# コロナ禍においても、稼働率は概ね100%を継続し安定稼働

## 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

## テナントの分散状況

### 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



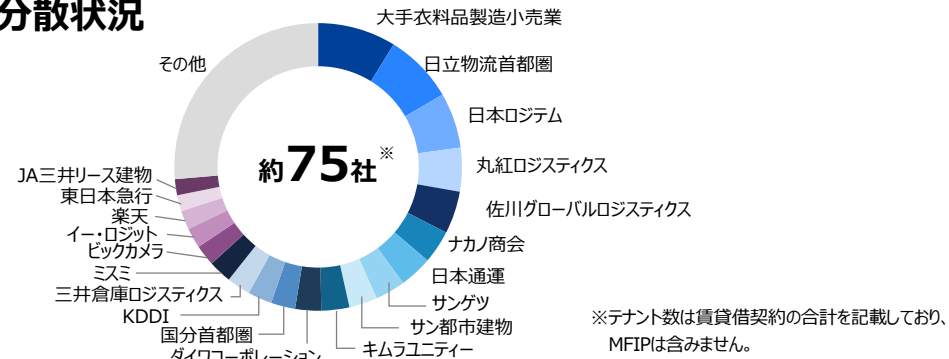
いずれの契約形態であっても、物流企業及び荷主に直接営業が可能

三井不動産 MITSUI FUDOSAN

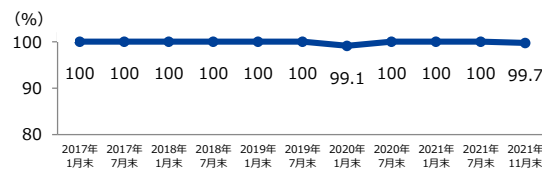
三井不動産グループの幅広い顧客ネットワークを最大限活用

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2,400社	有力3PL事業者との 強固なリレーション
---------------------------------	-------------------------------	-------------------------

出所：三井不動産2021年3月期決算開示資料



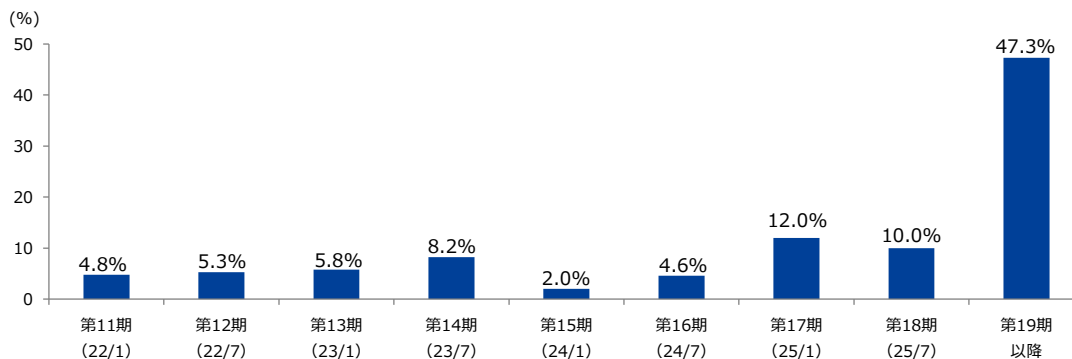
## 稼働率の状況



## 賃貸借契約の状況

平均賃貸借期間	8.2年
平均残存賃貸借期間	4.3年

## 賃貸借契約満了時期の分散状況

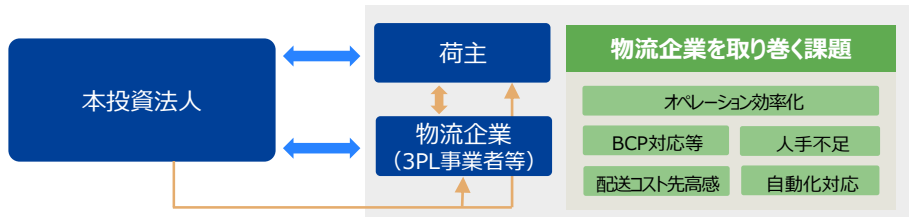


※上記グラフは、取得予定資産取得後の本投資法人の保有物件について、各物件の準共有持分を考慮した賃貸面積に基づいて記載しています。



# 三井不動産グループによるソリューション型アセットマネジメントの進化

## ■ 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アセットマネジメントの具体例

- ・自動化・省力化等に関する先進的なICT関連商品によるソリューション提供
- ・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
- ・最新ICT技術も活用した館内従業員の快適な労働環境整備
- ・入居企業のESG推進に貢献する取り組みの実施

## ■ 入居企業さまのニーズに対応する専門ソリューション提案力の強化

### ■ MFLP ICT LABO 2.0



- ・物流ICT体験型ショールーム  
入庫から出庫まで最先端ICT機器により自動化したライン（フルオートメーション物流モデル）での展示。
- ・倉庫内物流の自動化・省力化ソリューション提供  
人手不足等、物流業界の深刻な課題に対し、専門的ソリューションを提供し、入居企業さま及び入居検討企業さまの課題を解決。

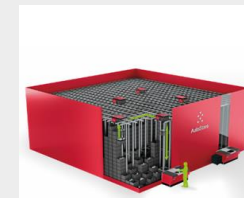
### 展示機器の一例



オートフォーク 入荷・出荷



開梱・封緘双腕ロボ 梱包



オートストア 格納・保管

## ■ 最新ICT技術を活用したサービス提供

ICT技術を活用し、倉庫内業務の効率化及び従業員満足度の向上を目指したサービス提供に取り組み、入居企業の雇用確保やESG推進に貢献します。

### ■ 倉庫内のICT活用による業務効率化

### ■ ICT化による従業員サービスの向上

※画像はイメージです。

## ■ 株式会社Hacobuとの業務提携



三井不動産は、ビッグデータを活用した物流情報プラットフォームを運営する株式会社Hacobuと業務提携を行い、物流業界が抱える課題を共に解決することを目指す。

### 提供サービスの一例（トラック予約受付サービス）

あらかじめドライバーがスマートフォン等で到着時間や入出荷情報を登録することで、倉庫内での効率的な荷物の積み降ろしを可能にし、ドライバーの待機時間を削減。

# 引き続き低い水準のLTVを維持し、調達期間・金融機関の分散が図られた安定した財務運営

## 借入及びLTVの状況

	第10期末	本募集後	第12期末(予想)	第13期末(予想)
有利子負債合計(うち短期)	994億円(20億円)	1,271億円(70億円)	1,235億円(40億円)	1,195億円
LTV	33.6%	37.0%	36.3%	35.5%
平均調達期間(長期のみ)	7.8年	8.0年	8.1年	8.2年
平均調達金利	0.34%	0.35%	-	-
金利固定化(長期負債)比率	98.0%	94.5%	96.8%	100.0%

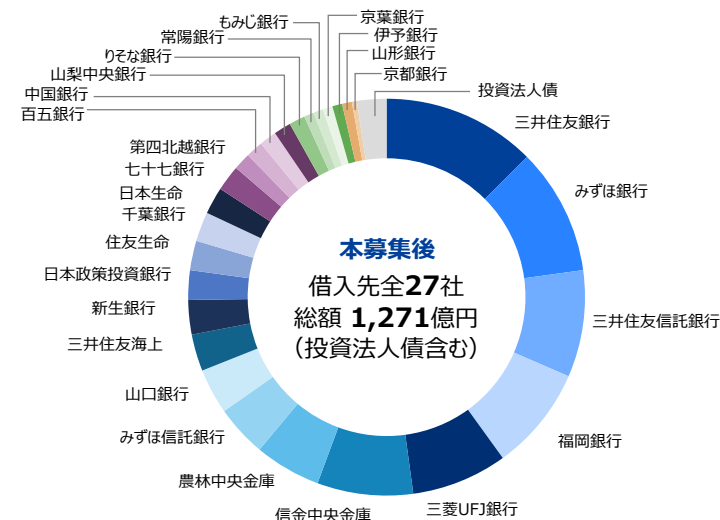
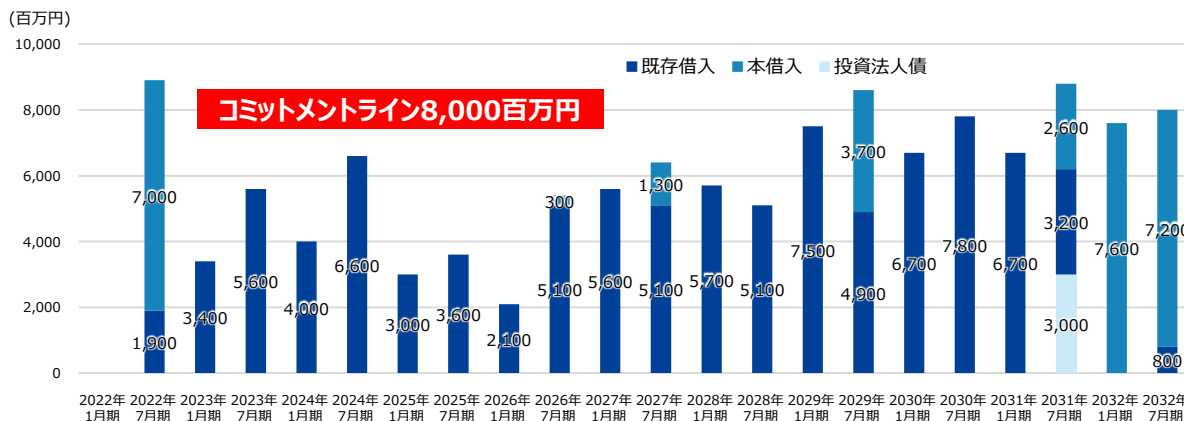
## 格付の状況

2021年9月、格付は、「AA-」から「AA」に変更。

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

## 有利子負債の返済状況及びレンダーフォーメーション

将来のリファイナンスリスクも考慮のうえ、コミットメントラインの総額8,000百万円を目安として、有利子負債の残高を分散。

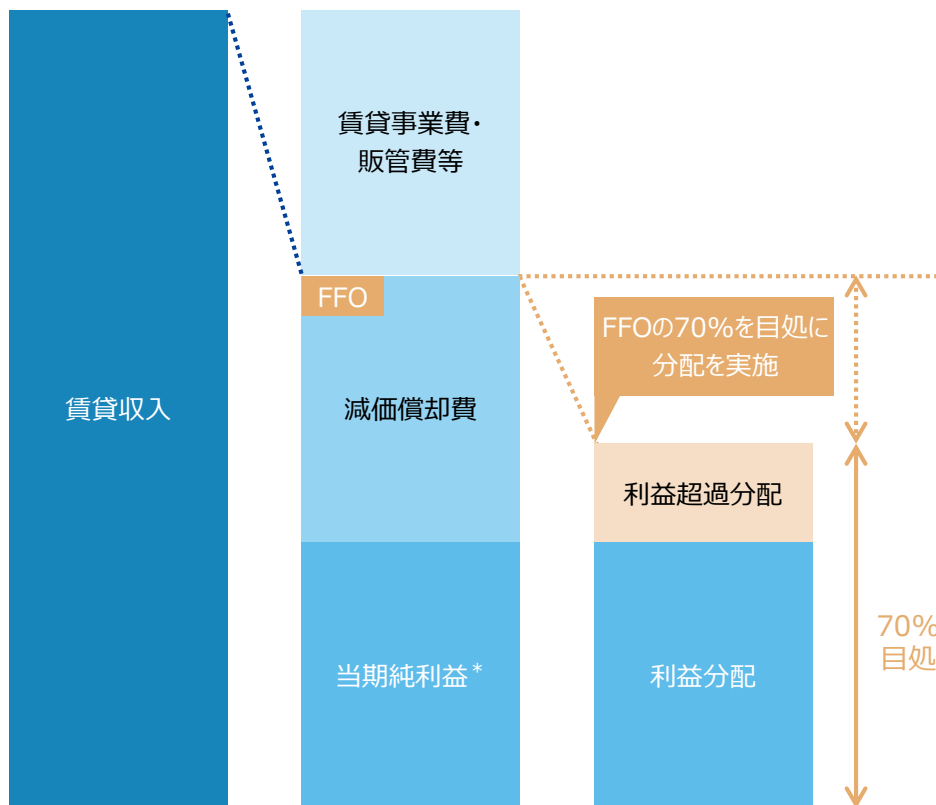


※2022年2月2日時点の返済期限を記載しています。

## 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。また、新投資口の発行等の資金調達等により、1口当たり分配金の分配額が、一時的に一定程度減少することが見込まれる場合には、1口当たり分配金の金額を平準化する目的で、一時的な利益超過分配を行うことがあります。

### 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)

# グループビジョン「&EARTH」のもと、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献

## 三井不動産グループとのESG理念の共有

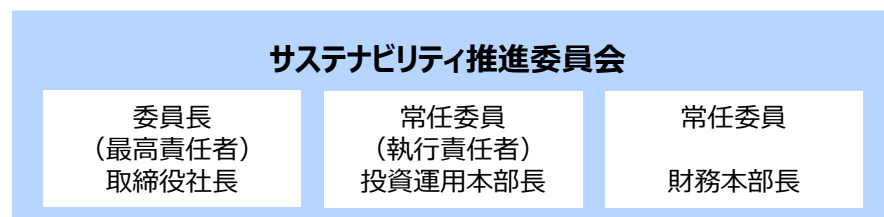
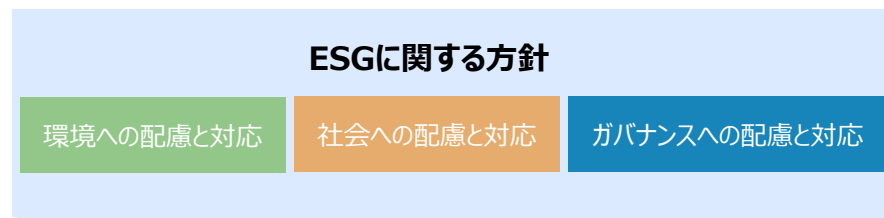
「♻️」マークを「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の象徴に、人と地球がともに豊かになる社会を目指す「&EARTH」を掲げ、三井不動産グループは、ESGを意識した事業推進に取組み続けてきました。

本投資法人及び本資産運用会社は、スポンサーである三井不動産のESG経営理念を共有し、積極的に取組みを推進してまいります。



## 本資産運用会社のESG推進

本資産運用会社では、2017年11月に「ESGに関する方針」を制定し、2020年12月にサステナビリティ推進委員会を設置しました。





# 積極的なグリーンビルディング認証の取得と地球環境の保全に向けた取組み

## 環境に配慮したグリーンビルディング

積極的にグリーンビルディング認証を取得しており、物流不動産におけるグリーンビルディング認証取得実績は**96.3%**※1です。



## 環境負荷の低減への取組み

LED照明の導入や、太陽光パネルの設置など、効率的なエネルギー利用を推進し、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。

### LED照明の導入



MFLP川口 I

### LED照明の導入比率 (2021年11月末時点)

全体	共用部 (一棟貸し除く)
<b>80.5%</b>	<b>89.1%</b>

※各物件の準共有持分を考慮した延床面積ベースで算出した数値です。

### 太陽光パネルの設置



MFLP稲沢

### 太陽光パネル年間発電量 (2020年実績)

**18 GWh**  
(11物件)

※取得予定資産を除きます。

※1 取得予定資産取得後の本投資法人の保有物件(MFIPを除きます。)について、準共有持分を考慮する前の各物件の延床面積に基づいて、算出しています。

※2 MFLP堺は本表記載のグリーンビルディング認証に加え、「平成27年度おおさか環境にやさしい建築賞(商業その他部門賞)」を受賞しています。

物件名	DBJ Green Building 認証	CASBEE 新築認証	CASBEE 不動産認証	BELS	ZEB
GLP・MFLP市川塩浜		Aランク	Sランク	★★★★★	ZEB Ready
MFLP久喜	★★★	Aランク		★★★★★	
MFLP横浜大黒	★★★★★		Aランク	★★★★★	ZEB Ready
MFLP八潮		Aランク			
MFLP厚木	★★★★★		Aランク		
MFLP船橋西浦		Aランク			
MFLP柏		Aランク			
MFLP堺※2	★★★★★	Sランク		★★★★★	
MFLP小牧			Aランク		
MFLP日野	★★★★★			★★★★★	ZEB Ready
MFLP平塚			Aランク		
MFLP稲沢	★★★★★	Aランク	Aランク	★★★★★	ZEB Ready
MFLP厚木 II			Aランク		
MFLP福岡 I		Aランク			
MFLPプロロジスパーク川越	★★★★★	Aランク		★★★★★	
MFLP広島 I	★★★★★		Aランク	★★★★★	ZEB Ready
MFLP茨木	★★★★★		Aランク	★★★★★	ZEB Ready
MFLP川口 I	★★★★★		Sランク	★★★★★	ZEB Ready
MFLP八千代勝田台	取得予定資産			★★★★★	Nearly ZEB
MFLP大阪 I	取得予定資産		Aランク		
MFLP平塚 II	取得予定資産		Aランク		
取得実績合計数	10件	9件	12件	11件	8件

# 様々なステークホルダーへの継続的な取組み

## ■ ステークホルダーへの取組み

スポンサーである三井不動産のノウハウを生かし、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。

### ■ 地域コミュニティへの取組み

障がい者支援団体（グループハッピースマイル）との連携

#### NPO団体 グループハッピースマイルとは

障がいを持った方々が自主生産された商品を、多くの方々に購入していただける場の企画、提供のほか、彼らが制作したアート作品を社会に紹介し、販売していく場の企画、提供を行っている団体です。



#### 施設近隣の清掃活動



#### 交流空間の創出



#### 保育施設の併設



#### 被災時における対応



### ■ 施設利用者への取組み

休憩スペース



#### 新型コロナウイルス感染予防対策



#### 通勤用シャトルバス



## ■ 資産運用会社従業員への取組み

従業員が働きやすい職場環境づくりに注力しています。多様な働き方を選択し安心して働き続けることができるような取組みとして、ワークライフバランス・福利厚生制度の充実を図っています。また、年に一度従業員満足度調査を実施し、更なる職場環境改善を進めて参ります。

### 資格取得支援制度



### ワークライフバランス・福利厚生

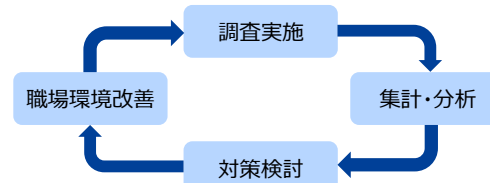
弾力的労働時間制度導入

投資口累積投資制度導入

確定拠出年金(DC)制度

テレワーク活用推進

### 従業員満足度調査



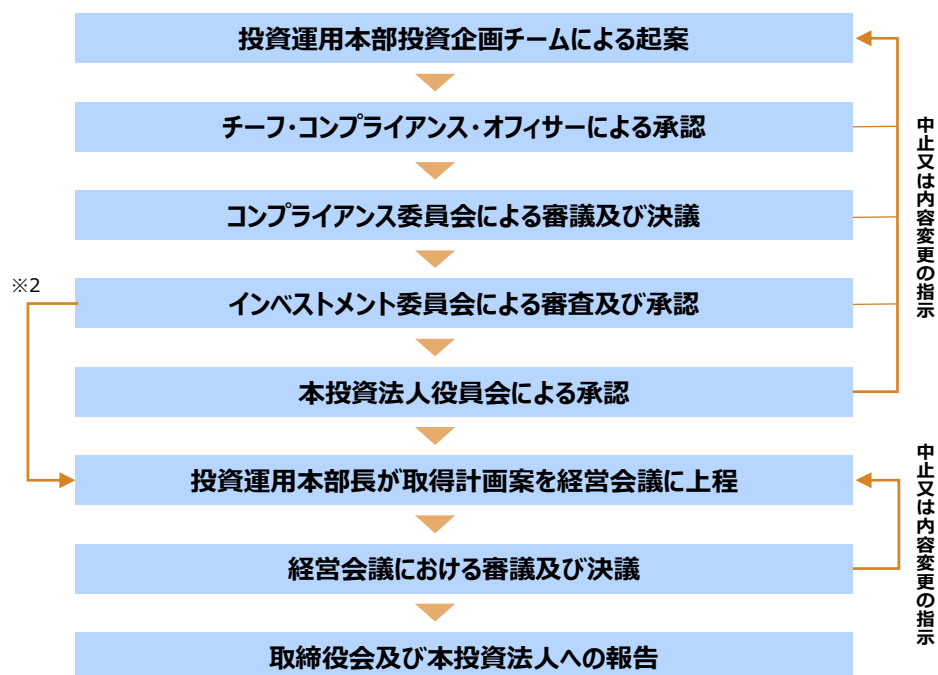
※写真はイメージであり、MFLP及び各保有物件は、上記の標準仕様及び特徴のすべてを備えているものではありません。

## 投資主利益に配慮したガバナンスの取組み

本投資法人及び資産運用会社は、投資主の権利に十分配慮し、投資主利益と本投資法人及び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、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5.0%の出資を受けています。（本募集後）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。

#### ■ 投資口累積投資制度の導入

本資産運用会社の職員が本制度を通して投資口を保有することにより、本投資法人の業績向上への意識を更に高め、ひいては本投資法人の中長期的な投資主価値の向上に寄与することを目指しています。

### ■ 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。

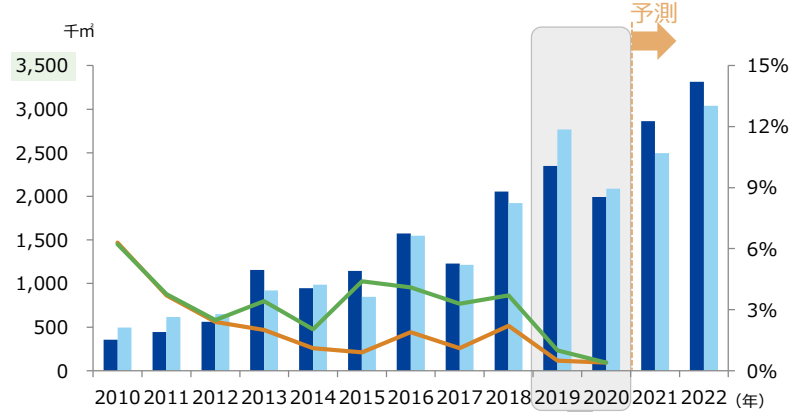
# Appendix2. マーケット概要



# マーケット概要①

## 需給バランスと空室率 $\frac{1}{3}$

### 首都圏



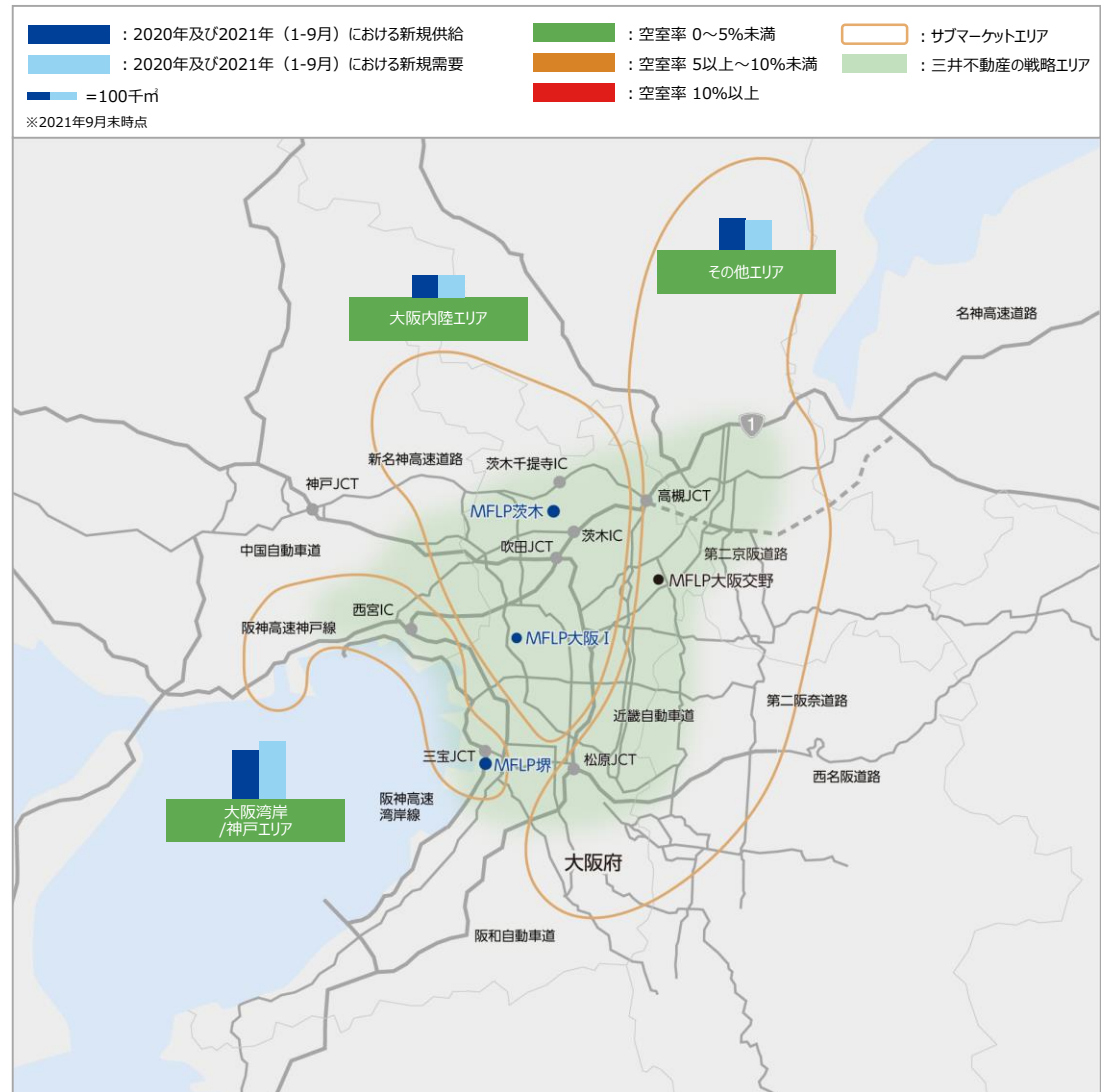
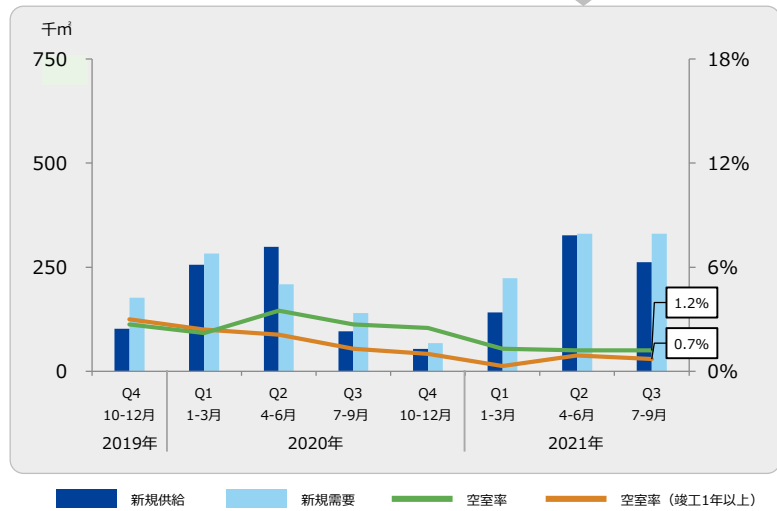
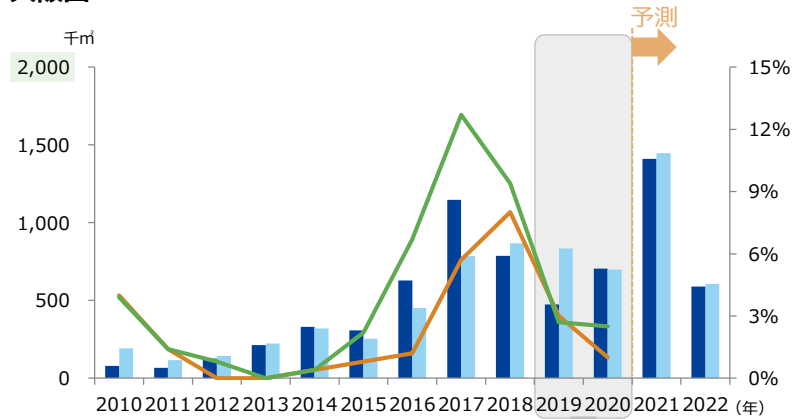
出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2021年Q3)」(2021年11月)

※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5,000m以上の賃貸型物流施設が調査対象です。

# マーケット概要①

## 需給バランスと空室率 <sup>2</sup>/<sub>3</sub>

### 大阪圏

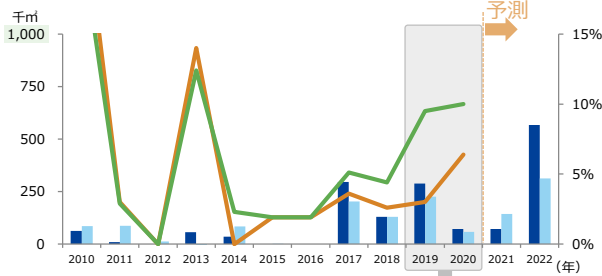


出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2021年Q3)」(2021年11月)  
 ※不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。

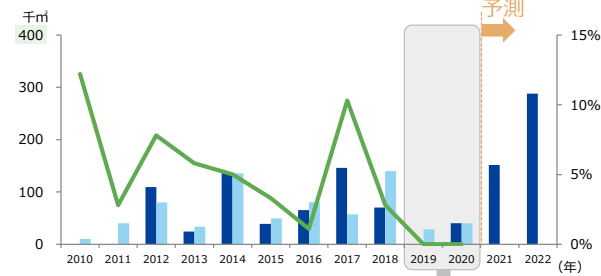
# マーケット概要①

## 需給バランスと空室率 <sup>3</sup>/<sub>3</sub>

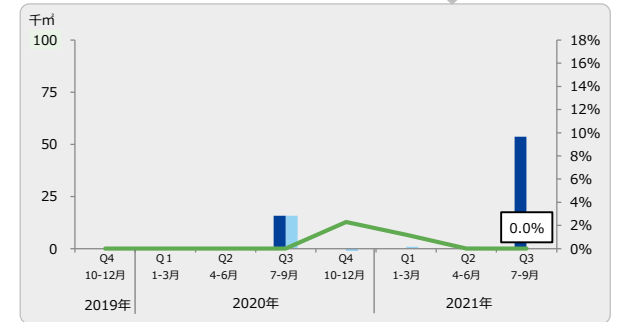
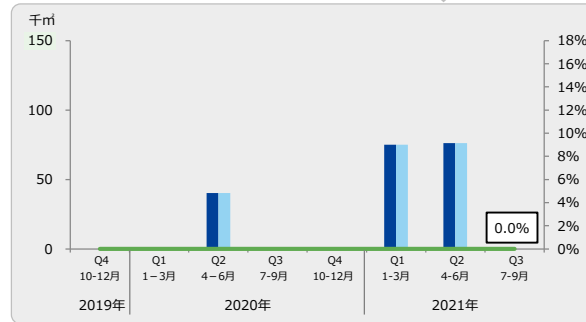
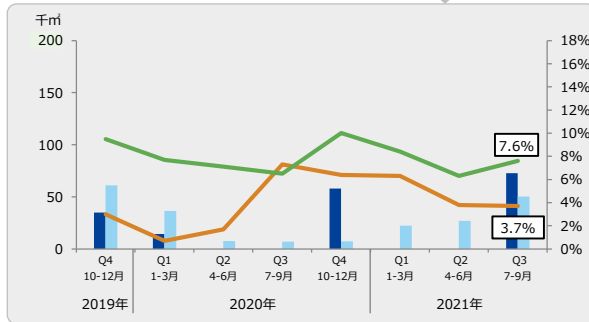
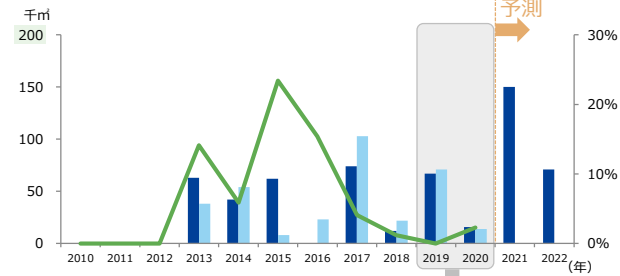
### 中京圏



### 九州圏



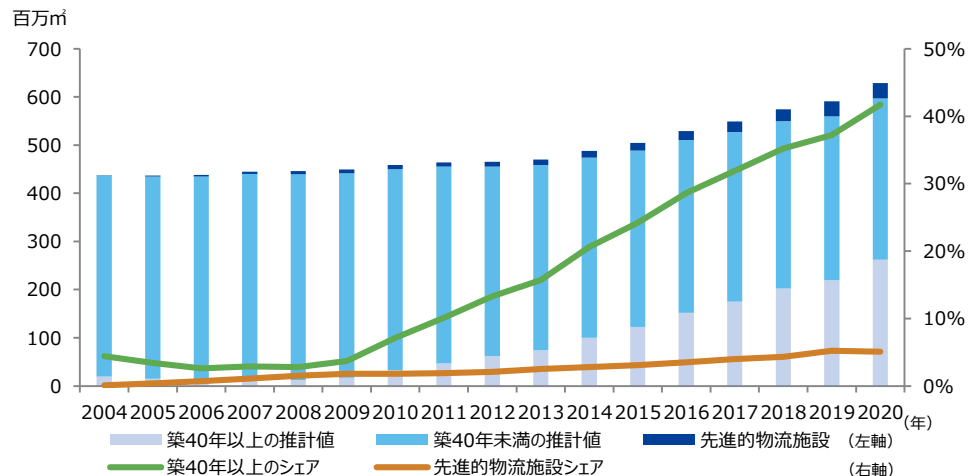
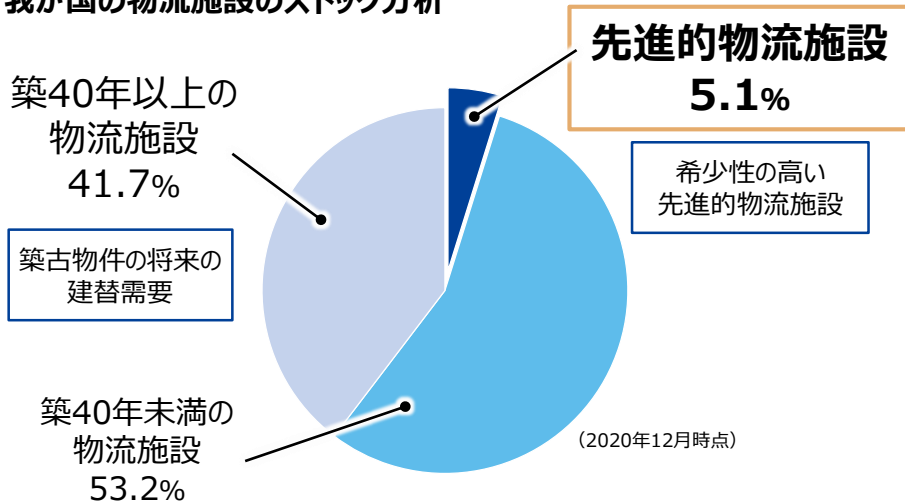
### 中国圏



出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2021年Q3)」(2021年11月)  
 ※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。

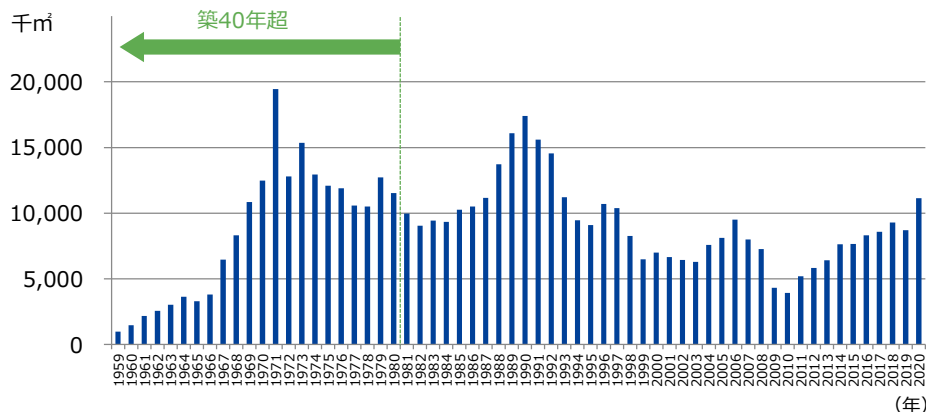
## マーケット概要②

### 我が国の物流施設のストック分析



※右図(棒グラフ)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」に基づいてシービーアールイー株式会社にて推計したものです。左図(円グラフ)は、右図を基に本資産運用会社にて作成したものです。

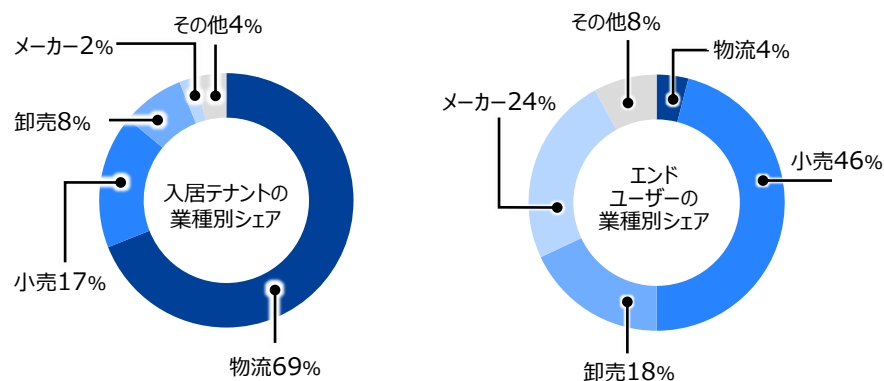
### 物流施設の長期着工データ (全国)



出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2021年Q3)」(2021年11月)

※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」の建築物の延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「物流マーケット基礎調査(2021年Q3)」(2021年11月)

※数値は小数第1位を四捨五入しています。

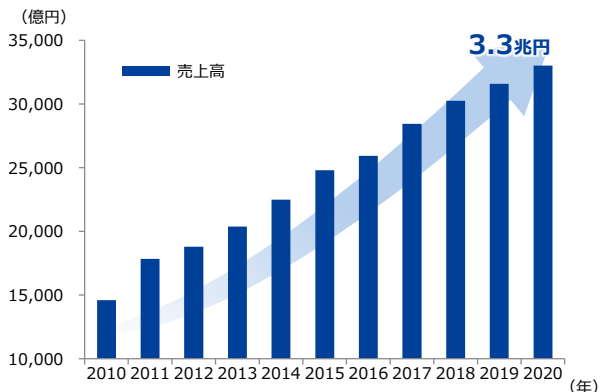
※2020年12月末時点において不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸物流施設が調査対象です。



# マーケット概要③

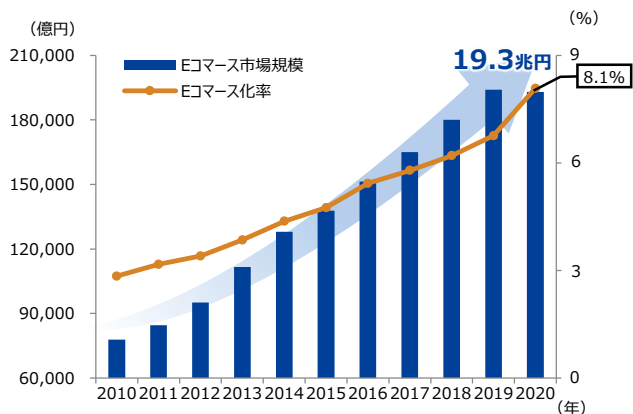
## 3PL事業とEコマースの市場規模拡大による需要の高まり

安定成長する3PL市場



出所：株式会社ライノス・パブリケーションズ「月刊ロジスティクスビジネス(LOGI-BIZ)」(2021年9月号)

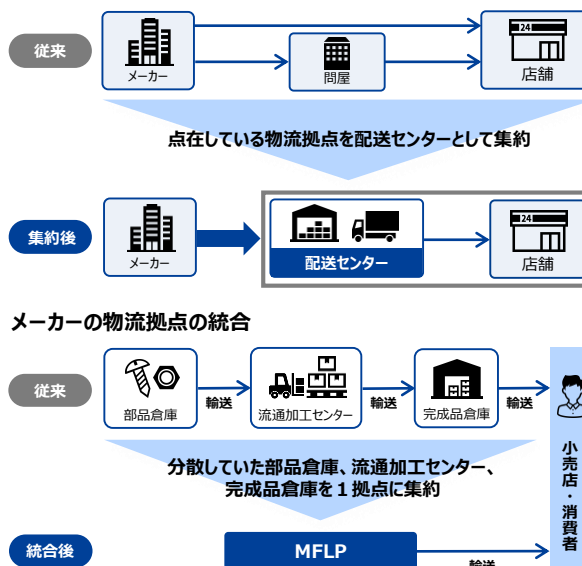
拡大するEコマースの市場規模



出所：経済産業省『電子商取引実態調査』(2021年7月30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。うち、Eコマース化率の算出対象は、物販系分野のみとなります。

## 裾野広がる先進的物流施設に対する需要

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

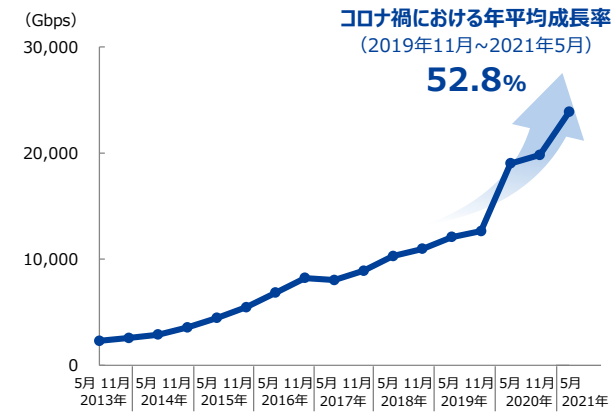


物流施設の複合用途としての活用



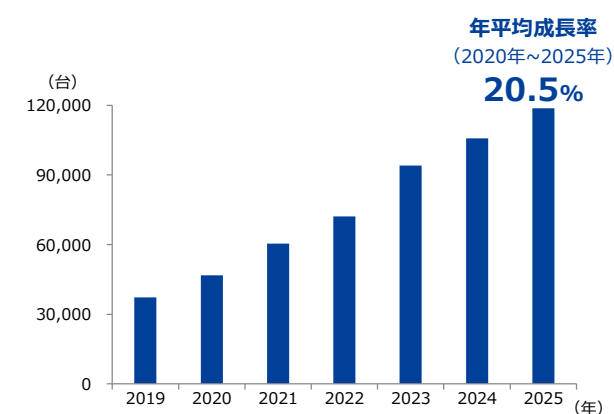
## データセンター市場の規模拡大

コロナ禍におけるデータ通信量の増加



出所：総務省「我が国のインターネットにおけるトラフィックの集計結果(2021年5月分)」(2021年7月)

ハイパースケールデータセンターの稼働ラック数予測



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2021年版(市場編)」(2021年3月)  
 ※2019年は株式会社富士キメラ総研が調査に基づき推定した台数を、2020年以降は株式会社富士キメラ総研が予測した台数を記載しています。

## 本資料の記載事項に関する注記

### [4頁①]

- 「MFLP」とは、英文のMitsui Fudosan Logistics Park(三井不動産ロジスティクスパーク)の頭文字をとった略称であり、所定の標準仕様を満たす三井不動産株式会社(以下「三井不動産」といいます。)が開発する先進的物流施設であって、かつ、三井不動産クオリティを備えた物流施設をいいます。但し、例外的に、MFLPには、所定の標準仕様と同等の仕様を満たす三井不動産以外の第三者が開発した先進的物流施設であって、かつ、三井不動産クオリティを備えた物流施設を含むものとします。
- 「MFIP」とは、英文のMitsui Fudosan Industrial Park(三井不動産インダストリアルパーク)の頭文字をとった略称であり、三井不動産が開発又は運営するデータセンター、通信施設、研究施設、工場、供給処理施設等の企業活動の基盤となるインダストリアル不動産の総称をいいます。以下同じです。
- 「上場来年平均資産規模成長率」とは、上場以降取得予定資産を全て取得した時点までの資産規模の年平均成長率を表したものであり、上場時点の資産規模(取得価格ベース)に対する、取得予定資産取得後の資産規模(取得(予定)価格ベース)の割合(成長率)を、上場日から起算して取得予定資産を全て取得する予定の日までの年数の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出しています。
- 「累乗」とは、同じ数字を複数回にわたって乗算で掛け合わせることをいいます。以下同じです。
- 「パイプライン」又は「スポンサーパイプライン」とは、スポンサーである三井不動産又はそのグループからその保有する物流施設の情報を本投資法人が優先的に提供を受けることができる状態又はその関係をいいます。以下同じです。
- 「優先情報提供対象物件」とは、優先情報提供契約に基づき提示された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、優先情報提供対象物件には、取得予定資産を含みません。また、取得予定資産以外については、本投資法人は取得を決定したものではありません。以下同じです。「優先情報提供契約」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をいいます。
- 「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、三井不動産が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かと判断するものをいいます。
- 「MFLP八千代勝田台」、「MFLP大阪Ⅰ」及び「MFLP平塚Ⅱ」を個別に又は総称して「取得予定資産」といいます。以下同じです。取得予定資産の詳細については、2022年1月11日付プレスリリース「資産の取得及び貸借に関するお知らせ」に記載のとおりです。
- 「取得予定資産取得後」とは、本募集の完了後において、取得予定資産を全て取得した時点を含みます。以下同じです。
- 「GRESB」とは、国連責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設された不動産セクターのESG配慮を測る年次のベンチマーク評価です。以下同じです。
- 「TCFD」とは、気候関連の情報開示及び金融機関の対応を如何に行うかを検討するための「気候関連財務情報開示タスクフォース(Task Force on Climate related Financial Disclosures)」を指します。以下同じです。
- 「グリーンビルディング認証」とは、一般的に環境社会への配慮がなされた不動産を支援するために創設された外部評価機関による環境認証制度に基づく環境認証をいいます。「グリーンビルディング認証取得実績」は、取得予定資産取得後の本投資法人の保有物件(MFIP印西及びMFIP印西Ⅱを除きます。)の延床面積の合計に対する、グリーンビルディング認証の取得実績のある物件(以下「グリーンビルディング認証物件」といいます。)の延床面積の合計の占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、当該割合の算出に当たっては、準共有持分を考慮する前の各物件の延床面積を用いています。また、本資料の日付現在で既に認証期限が到来しているグリーンビルディング認証のみの取得実績がある物件もグリーンビルディング認証物件に含めています。以下同じです。
- 「ZEB認証」とは、快適な室内環境を保ちながら、建物の高断熱化や効率の高い設備等により省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指して策定され所定の基準を満たした建物を選定するものです。BELSの評価制度において、ZEBの評価は「ZEB」、「Nearly ZEB」、「ZEB Ready」、「ZEB Oriented」の4段階で表示されます。以下同じです。「ZEB認証の取得実績」は取得予定資産取得後の本投資法人の保有物件(MFIP印西及びMFIP印西Ⅱを除きます。)の延床面積の合計に対する、上記4段階のいずれかのZEB認証の取得実績のある物件(以下「ZEB認証物件」といいます。)の延床面積の合計の占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、当該割合の算出に当たっては、準共有持分を考慮する前の各物件の延床面積を用いています。
- 「平均築年数」は、各物件に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から2021年11月30日までの築年数を、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を行った上で、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「保有物件」とは、本資料の日付現在、本投資法人が既に保有する物件をいいます。以下同じです。
- 「平均残存賃貸借期間」は、各物件の建物に係る各賃貸借契約(売店、自動販売機、太陽光発電設備及び駐車場等)に係る賃貸借契約は除きます。以下「対象賃貸借契約」といいます。)に基づき、2021年11月30日以後の賃貸借期間の残存期間を、年間賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- 「上位5物件比率」とは、それぞれの時点において、本投資法人が保有するポートフォリオ全体の取得(予定)価格合計に占める、取得(予定)価格上位5物件の取得(予定)価格合計の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- 「LTV」とは、総資産のうち借入金等の有利子負債の占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- 「取得余力(LTV50%時)」とは、本投資法人が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、10億円未満を四捨五入して記載しています。以下同じです。

# 本資料の記載事項に関する注記

## [4頁②]

- 「長期発行体格付 (JCR)」は、株式会社日本格付研究所(以下「JCR」といいます。)から取得している長期発行体格付です。以下同じです。上記格付は、本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。
- 「1口当たり分配金の第12期予想」及び「1口当たり分配金の第13期予想」の詳細については、2022年1月11日付プレスリリース「2022年7月期の運用状況の予想の修正及び2023年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載のとおりです。なお、第12期及び第13期の予想数値については、当該プレスリリースの別紙「2022年7月期及び2023年1月期における運用状況の予想の前提条件」の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差違が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、当該予想は、分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。以下同じです。
- 「1口当たり分配金の第13期予想」に関して「第11期予想対比」として記載する増加率は、2021年9月14日付「2021年7月期決算短信(REIT)」で公表した第11期に係る1口当たり分配金の予想金額対比の増加率です。なお、第11期の予想数値については、当該決算短信に記載の「2022年1月期(2021年8月1日～2022年1月31日)及び2022年7月期(2022年2月1日～2022年7月31日)における運用状況の予想の前提条件」の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差違が生じ、その結果、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、当該予想は、分配金及び利益超過分配金の額を保証するものではありません。以下同じです。
- 「1口当たり分配金の上場来年平均成長率」又は「DPUの年平均成長率」とは、上場以降直近決算期までの1口当たり分配金の年平均成長率を表したものであり、上場日を含む決算期に係る1口当たり分配金に対する、直近決算期に係る1口当たり分配金の割合(成長率)を、上場日を含む決算期の決算期末から起算して直近決算期末までの年数の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出しています。以下同じです。
- 「1口当たりNAV」とは、各期末の純資産総額に含み益を加えた金額を、各期末の発行済投資口数で除した金額をいいます。なお、「含み益」とは、各期末の保有物件における各期末時点の鑑定評価額と期末帳簿価額の差額の合計をいいます。以下同じです。
- 「取得予定資産取得後の1口当たりNAV」又は「本募集後の1口当たりNAV」は、以下の計算式により算定しています。以下同じです。
- 取得予定資産取得後の1口当たりNAV = (2021年7月期末時点のNAV + 取得予定資産の鑑定評価額合計 - 取得予定資産の取得予定価格合計 + 本募集における発行価額の総額(\*)) ÷ 本募集後の本投資法人の発行済投資口数(\*\*)
  - \*「本募集における発行価額の総額」は、国内一般募集及び海外募集における発行価額の総額19,188,388,000円に、本件第三者割当における発行価額の総額960,012,000円を加えた数値を使用しています。なお、国内一般募集及び海外募集における発行価額の総額並びに本件第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2021年12月24日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。また、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について大和証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の本募集による手取金の見込額も、変動することがあります。すなわち、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合には、その分、実際の1口当たりNAVが上記記載の数値よりも低くなる場合があります。また、実際の本募集における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際の1口当たりNAVは上記記載の数値よりも高くなる場合があります。以下同じです。
  - \*\*「本募集後の本投資法人の発行済投資口数」は、2021年7月期末時点の発行済投資口数に、国内一般募集及び海外募集における発行口数32,380口並びに本件第三者割当における発行口数の上限1,620口を加えた数値です。
- 「1口当たりNAVの上場来年平均成長率」とは、上場以降取得予定資産を全て取得した時点までの1口当たりNAVの年平均成長率を表したものであり、上場日を含む決算期の決算期末の1口当たりNAVに対する、取得予定資産取得後の1口当たりNAVの割合(成長率)を、上場日を含む決算期の決算期末から起算して取得予定資産を全て取得する予定の日までの年数の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出しています。以下同じです。
- 「FTSE Global Equity Index Series」とは、金融データの提供サービスを行うFTSE社(FTSE International Limited(通称: FTSE Russell))を指します。以下同じです。)が定める指数であり、国内外の機関投資家によりグローバル株式投資のベンチマーク指数として採用されています。
- 「Small Cap」とは、FTSE社がFTSE Global Equity Index Series Ground Rulesにて定めるルールに基づく一定の条件を満たす銘柄を示します。当該一定の条件は、当該銘柄の時価総額が、FTSE Global Equity Index Seriesの二本ベース(組入れ対象銘柄)指数全体の時価総額の上位86%よりも下位であって上位98%までの範囲に属することその他の条件をいいます。
- 「Mid Cap」とは、FTSE社がFTSE Global Equity Index Series Ground Rulesにて定めるルールに基づく一定の条件を満たす銘柄を示します。当該一定の条件は、当該銘柄の時価総額が、FTSE Global Equity Index Seriesの二本ベース(組入れ対象銘柄)指数全体の時価総額の上位68%よりも下位であって上位86%までの範囲に属することその他の条件をいいます。
- 「東証REIT Core指数」とは、「東証REIT指数」の算出対象であるJ-REITの全銘柄の中から浮動株時価総額及び売買代金を基準に東京証券取引所が選定した銘柄に基づく指数をいいます。
- 「東証REIT指数」とは、東京証券取引所に上場するJ-REIT全銘柄を対象とした時価総額加重型の指数をいいます。

## [5頁]

- 「CRE」とは、英文のCorporate Real Estateの頭文字をとった略称であり、企業が保有する不動産をいいます。以下同じです。なお、「CRE戦略」とは、企業が保有する不動産について、企業価値向上の観点から、経営戦略的な視点に立って見直しを行い、不動産投資の効率性を最大限向上させる戦略をいいます。
- 「戦略的パートナーシップ」とは、本投資法人が三井不動産との間で構築する、物流施設事業における戦略的な協働関係をいいます。
- 「ソリューション型アセットマネジメント」とは、三井不動産グループが管理・運営する物流施設に入居するテナントとともに、物流業界を取り巻く課題解決に取り組み、併せて、施設において働く従業員の方々が快適に働くことができる環境を提供することをいいます。
- 本頁に掲載のグラフは竣工時点を基準に、2013年度以降の三井不動産の開発(予定を含みます。)・運営物件の延床面積(共有、準共有又は一部出資の対象である物件については、各物件の三井不動産の共有持分、準共有持分又は出資持分の割合に相当する面積)の累計値を記載しています。2021年度以降に竣工予定の物件については、竣工予定日に竣工されると想定した上で、累積値を算定しています。
- 「累計投資規模」は、三井不動産が2021年11月に「投資家説明資料」として公表した資料に基づいて記載しています。「累計投資規模」には、当該公表時点で開発中の各物件に係る投資(予定)額を含み、また、三井不動産が開発又は取得した物件のうち、既に本投資法人に売却した物件に係る投資額を含むものです。なお、開発中の物件については、三井不動産グループの目標又は予定のものを含みますが、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、決定された内容はありません。本投資法人は、これらの開発計画の実現を保証又は約束するものではありません。また、本投資法人は、これらの開発計画による物件の全てを物件パイプラインとすることを約束するものではありません。上記「累計投資規模」の棟数においては、「東京レールゲートEAST」を含めて記載しています。当該物件は、三井不動産が開発業務を受託し、開発計画の企画立案、テナント誘致等を行い、竣工後はマスターリース等を行うものであり、本資料の日付現在、三井不動産による当該物件の取得の予定はありません。

# 本資料の記載事項に関する注記

## [6頁]

- LTVの第11期末の予想及び分配金の第11期の予想の詳細については、2021年9月14日付「2021年7月期決算短信(REIT)」に記載のとおりです。また、LTVの第12期末及び第13期末の予想並びに分配金の第12期及び第13期の予想の詳細については、2022年1月11日付プレスリリース「2022年7月期の運用状況の予想の修正及び2023年1月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に記載のとおりです。
- 「各期末のLTV」は、以下の計算式により求められる割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。  
各期末のLTV = (各期末時点における貸借対照表上の有利子負債総額 / 当該時点の貸借対照表上の総資産額) × 100
- 「各期末の取得余力(LTV50%時)」は、各期末時点において、本投資法人が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、10億円未満を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- 「本募集後」とは、本募集を完了し、取得予定資産を取得した時点を指します。以下同じです。
- 「本募集後の時価総額」は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。  
本募集の時価総額 = 本募集前の時価総額(\*) + 本募集における発行価格の総額(\*\*)  
\*本募集前の時価総額 = 2021年12月24日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(636,000円) × 2021年12月24日(金)現在における本投資法人の発行済投資口数(542,000口)  
\*\*「本募集における発行価格の総額」は、国内一般募集及び海外募集における発行価格の総額19,829,512,000円に対して、オーバーアロットメントによる売出しの売出価格の総額992,088,000円を加えた数値を使用しています。なお、国内一般募集及び海外募集における発行価格の総額並びにオーバーアロットメントによる売出しの売出価格の総額は、いずれも2021年12月24日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。また、オーバーアロットメントによる売出しについては、大和証券株式会社により上限口数で行われ、かつ、本件第三者割当が募集投資口数の全部について大和証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。時価総額は、本件第三者割当の全部又は一部について払込みがなされないこととなった場合には、その分発行済投資口数が少なくなることにより、実際の時価総額が上表記載の数値よりも低くなる場合があります。また、時価総額は、東京証券取引所における本投資口の普通取引における価格により変動するものであり、かかる見込額が本募集により達成されることを保証するものではありません。
- 本頁に記載の1口当たりNAVは、各期末時点及び取得予定資産取得後の1口当たりNAVを記載しています。
- 「主要インデックス」とは、本資料の日付現在において、J-REITに係る時価総額の拡大や流動性の向上を測る指標となると本投資法人が考える主なインデックスをいいます。なお、本資料の日付現在、本投資法人が組入れられていないインデックスに新たに組入れられることを見込んでいるものでなく、将来的なインデックスへの組入れを保証するものではありません。

## [8頁]

出所：上記「首都エリア」及び「関西エリア」の人口分布図については、国土交通省「国土数値情報(1kmメッシュ別将来推計人口データ)」(H30国政局推計)、上記「首都圏のマーケット状況」及び「大阪圏のマーケット状況」については、

- シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2021年Q3)」(2021年11月)
- 「首都エリア」及び「関西エリア」の図は、取得予定資産取得後のポートフォリオマップを示しています。これらの図における「優先情報提供対象物件」及び「三井不動産開発物件」は、本投資法人が保有しているものでも、本募集に関して取得を予定しているものでもなく、また、本資料の日付現在、本投資法人が取得を決定した物件でもありません。
- 「インダストリアル不動産」とは、データセンター、通信施設、研究施設、工場、供給処理施設等の企業の基盤となる不動産をいいます。以下同じです。
- 「首都圏のマーケット状況」及び「大阪圏のマーケット状況」の図における「新規供給」及び「新規需要」は、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を調査対象として、シービーアールイー株式会社に作成したものです。なお、調査対象には、物流会社等が保有する賃貸型物流施設は含まず、延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が全て含まれているものではありません。
- 「首都圏のマーケット状況」及び「大阪圏のマーケット状況」の図における「新規供給」とは、各年において建設された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の賃貸可能面積の合計を記載しています。
- 「首都圏のマーケット状況」及び「大阪圏のマーケット状況」の図における「新規需要」とは、各年の稼働床面積の増減を意味します。稼働床面積の増減とは、新規契約面積から退去面積を引いたものをいいます。
- 「首都圏のマーケット状況」及び「大阪圏のマーケット状況」の図における「空室率」は、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を対象として調査した結果を基にシービーアールイー株式会社が作成したものであり、これらの図において百分率(%)で示しています。なお、調査対象には、物流会社等が保有する賃貸型物流施設は含まず、全ての延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が含まれているわけではありません。また、所有者及び入居者各社の開示情報及びシービーアールイー株式会社が日々の仲介活動等により情報提供を受け又は収集した情報を基にこれらの図を作成しています。
- 「首都圏のマーケット状況」及び「大阪圏のマーケット状況」の図における空室率の算定には、直ちに入居できる空室のみを対象としており、所有者が賃貸を停止している場合、建物竣工前に賃貸募集されている場合は、空室率の算定の対象に含めていません。また、貸室面積には、現に賃貸が可能となっている賃貸型物流施設の賃貸可能面積を用いており、建物竣工前に賃貸募集されている場合は含まれませんが、所有者が賃貸を停止している場合は含まれます。
- 「首都圏のマーケット状況」及び「大阪圏のマーケット状況」の図における「空室率(竣工1年以上)」は、上記調査対象の賃貸型物流施設のうち、竣工から1年以上経過したものを対象に集計し、算出したものです。
- 「首都圏のマーケット状況」の図における「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県をいいます。
- 「大阪圏のマーケット状況」の図における「大阪圏」とは、大阪府、兵庫県及び京都府をいいます。



# 本資料の記載事項に関する注記

## [9頁]

- 「取得予定資産規模」の金額は、取得予定資産の取得予定価格の合計を記載しています。「取得予定価格」は、取得予定資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金(消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- 「グリーンビルディング認証取得率」とは、グリーンビルディング認証を取得している物件が取得予定資産に対して占める割合(延床面積ベース)をいいます。
- 「巡航NOI利回り」は、取得予定資産及び保有物件に係る想定運営純収益を年換算した金額から固定資産税及び都市計画税の金額を控除し、フリーレント期間に係る賃料の金額その他一過性の事象の影響を排除した値の取得(予定)価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。「想定運営純収益」は、(i)取得予定資産については、現所有者より提供を受けた賃貸借契約及びその他の収益に関する情報をもとに算出した取得予定資産の賃貸事業収益の想定値から、現所有者より提供を受けた修繕計画、過年度費用実績及びその他費用に関する情報をもとに変動要素を考慮して算出した取得予定資産の賃貸事業費用(但し、減価償却費は含みません。)(ii)保有物件については、各物件のPM業者等より提供を受けた賃貸借契約及びその他の収益に関する情報をもとに算出した保有物件の賃貸事業収益の想定値から、当該PM業者等より提供を受けた修繕計画、過年度費用実績及びその他費用に関する情報をもとに変動要素を考慮して算出した保有物件の賃貸事業費用(但し、減価償却費は含みません。)(iii)の想定値を控除して算出しています。なお、当該賃貸事業収益及び賃貸事業費用は、本資料の日付現在における想定値であり、今後の状況の変化等により、実際の賃貸事業収益及び賃貸事業費用は変動する可能性があります。
- 「平均巡航NOI利回り」は、巡航NOI利回りの取得(予定)価格に基づく加重平均を記載しています。以下同じです。
- 「巡航NOI利回り(償却後)」は、取得予定資産及び保有物件に係る想定運営純収益を年換算した金額から固定資産税及び都市計画税の金額並びに減価償却費を控除し、フリーレント期間に係る賃料の金額その他一過性の事象の影響を排除した値の取得予定価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 「平均巡航NOI利回り(償却後)」は、巡航NOI利回り(償却後)の取得(予定)価格に基づく加重平均を記載しています。以下同じです。
- 「平均稼働率」は、2021年11月30日現在における取得予定資産の賃貸可能面積の合計に対して取得予定資産の賃貸面積の合計が占める割合を記載しています。
- 「賃貸可能面積」は、取得予定資産取得後の本投資法人の各保有物件につき、2021年11月30日現在の建物に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積(売店、自動販売機、太陽光発電設備、駐車場及び保育所等に係る賃貸借契約に記載の賃貸面積は除きます。)(i)の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- 「平均賃貸借期間」は、2021年11月30日時点における対象賃貸借契約に表示された賃貸借期間を年間賃料で加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- 建物の「延床面積」は、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。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、「延床面積」は、各主たる建物の「延床面積」の合計を記載しています。以下同じです。
- 「BELS認証」は、2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013)」が国土交通省において制定されたことに伴い、当該ガイドラインに基づき第三者機関が非住宅建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された建築物省エネルギー性能表示制度をいいます。
- 「CASBEE(建築環境総合性能評価システム)」は、建築物の環境性能で評価し格付する手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。IBEC及びその指定認証機関が認証するCASBEE認証は建築物のライフサイクルに対応して、CASBEE-企画、CASBEE-新築、CASBEE-既存及びCASBEE-改修の主に4つの評価ツールから構成され、デザインプロセスにおける各段階で活用されます(CASBEE大阪みらい(大阪市)及びCASBEE大阪府などの自治体版については、新築時のみの評価となり、ライフサイクルに対応した種別はありません。)。評価結果は、「Sランク(素晴らしい)」から、「Aランク(大変良い)」、「B+ランク(良い)」、「B-ランク(やや劣る)」又は「Cランク(劣る)」という5段階のランキングで与えられます。また、CASBEE-不動産は、竣工後1年以上経過した建築物を対象に、CASBEE(建築環境総合性能評価システム)における建物の環境評価の結果を不動産評価に活用することを目的として開発されたものであり、「エネルギー/温暖化ガス」、「水」、「資源利用/安全」、「生物多様性/敷地」、「屋内環境」の5分類の評価項目で評価され、これにより「Sランク(素晴らしい)」から、「Aランク(大変良い)」、「B+ランク(良い)」又は「Bランク(必須項目を満足)」の4段階のランキングで評価結果が与えられます。当該評価結果の内容は、一定時点における一定の判断手法を用いて行った評価結果であり、評価の第三者性、評価内容の妥当性及び正確性、並びに評価対象たる建物の性能を保証するものではありません。なお、外部評価機関による環境認証制度等(下記DBJ Green Building認証及びCASBEE認証その他の建築環境総合性能評価制度を含みますが、これらに限りません。に基づき認証を取得した場合において、その期限が満了し又はその認証が失効等することがあり、その際に、かかる認証を再取得し又は継続するとの保証も確約もなされていません。以下同じです。

## [10、12及び14頁]

- 「NOI利回り」は、取得予定資産については2021年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書、保有物件については2021年7月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の取得(予定)価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- 各頁に記載の項目の詳細については、2022年1月11日付プレスリリース「資産の取得及び賃借に関するお知らせ」に記載のとおりです。

## [11頁]

出所：「千葉内陸エリアの需給バランスと空室率」につき、CBRE「物流マーケット基礎調査(2021年Q3)」(2021年11月)

- 「新規供給」及び「新規需要」は、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を調査対象として、シービーアールイー株式会社に作成したものです。なお、調査対象には、物流会社等が保有する賃貸型物流施設は含まず、延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が全て含まれているものではありません。
- 「新規供給」とは、各年において建設された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の賃貸可能面積の合計を記載しています。
- 「新規需要」とは、各年の稼働床面積の増減を意味します。稼働床面積の増減は、新規契約面積から退去面積を引いたものをいいます。
- 「空室率」は、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を対象として調査した結果を基にシービーアールイー株式会社が作成したものであり、これらの図において百分率(%)で示しています。なお、調査対象には、物流会社等が保有する賃貸型物流施設は含まず、全ての延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が含まれているわけではありません。また、所有者及び入居者各社の開示情報及びシービーアールイー株式会社が日々の仲介活動等により情報提供を受け又は収集した情報を基にこれらの図を作成しています。
- 空室率の算定には、直ちに入居できる空室のみを対象としており、所有者が賃貸を停止している場合、建物竣工前に賃貸募集されている場合は、空室率の算定の対象に含めていません。また、貸室面積には、現に賃貸が可能となっている賃貸型物流施設の賃貸可能面積を用いており、建物竣工前に賃貸募集されている場合は含まれませんが、所有者が賃貸を停止している場合は含まれます。
- 「空室率(竣工1年以上)」は、上記調査対象の賃貸型物流施設のうち、竣工から1年以上経過したものを対象に集計し、算出したものです。
- 「千葉内陸エリア」とは、千葉市稲毛区、若葉区、花見川区、八千代市、松戸市、印西市及び佐倉市並びに千葉県船橋市の一部をいいます。

# 本資料の記載事項に関する注記

## 【13頁】

出所：「神奈川内陸エリアの需給バランスと空室率」につき、CBRE「物流マーケット基礎調査(2021年Q3)」(2021年11月)

- ・「新規供給」及び「新規需要」は、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を調査対象として、シービーアールイー株式会社に作成したものです。なお、調査対象には、物流会社等が保有する賃貸型物流施設は含まず、延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が全て含まれているものではありません。
- ・「新規供給」とは、各年において建設された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の賃貸可能面積の合計を記載しています。
- ・「新規需要」とは、各年の稼働床面積の増減を意味します。稼働床面積の増減とは、新規契約面積から退去面積を引いたものをいいます。
- ・「空室率」は、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を対象として調査した結果を基にシービーアールイー株式会社が作成したものであり、これらの図において百分率(%)で示しています。なお、調査対象には、物流会社等が保有する賃貸型物流施設は含まず、全ての延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が含まれているわけではありません。また、所有者及び入居者各社の開示情報及びシービーアールイー株式会社が日々の仲介活動等により情報提供を受け又は収集した情報を基にこれらの図を作成しています。
- ・空室率の算定には、直ちに入居できる空室のみを対象としており、所有者が賃貸を停止している場合、建物竣工前に賃貸募集されている場合は、空室率の算定の対象に含めていません。また、貸室面積には、現に賃貸が可能となっている賃貸型物流施設の賃貸可能面積を用いており、建物竣工前に賃貸募集されている場合は含まれませんが、所有者が賃貸を停止している場合は含まれます。
- ・「空室率(竣工1年以上)」は、上記調査対象の賃貸型物流施設のうち、竣工から1年以上経過したものを対象に集計し、算出したものです。
- ・「神奈川内陸エリア」とは、横浜市瀬谷区及び都筑区並びに平塚市、座間市、厚木市、相模原市、綾瀬市、海老名市、小田原市、茅ヶ崎市、愛川町(神奈川県)及び町田市(東京都)をいいます。

## 【15頁】

出所：「大阪圏における本物件の希少性」につき、CBRE「物流マーケット基礎調査(2021年Q3)」(2021年11月)

- ・円グラフに記載の各エリアに係る比率は、各エリアにおける2016年から2020年までの5年間に係る新規供給の合計の、大阪圏全体における当該期間に係る新規供給の合計に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・「新規供給」とは、各年において建設された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の賃貸可能面積の合計をいいます。
- ・「大阪圏」とは、大阪府、兵庫県及び京都府をいいます。
- ・「大阪湾岸/神戸エリア」とは、大阪府大阪市(此花区、西淀川区、住之江区、大正区及び港区の湾岸部)及び堺市の一部並びに兵庫県尼崎市、西宮市、芦屋市及び神戸市(中央区、灘区及び東灘区)をいいます。
- ・「兵庫内陸エリア」とは、兵庫県川西市、川辺郡猪名川町、神崎郡福崎町、三田市及び神戸市(中央区、灘区及び東灘区以外)をいいます。
- ・「その他エリア」とは、京都市、京田辺市、枚方市、門真市、寝屋川市、東大阪市、藤井寺市、松原市、堺市(湾岸部を除きます。)及び大東市をいいます。
- ・「大阪内陸エリア」とは、茨木市、高槻市、摂津市及び吹田市をいいます。
- ・「大阪市内(湾岸部除く)エリア」とは、此花区、西淀川区、住之江区、大正区及び港区の湾岸部を除いた大阪府をいいます。円グラフに記載の「大阪市内(湾岸部除く)」に係る比率は、当該区域において2016年から2020年までの5年間にあった新規供給はMFLP大阪Ⅰのみであることから、MFLP大阪Ⅰの賃貸可能面積の大阪圏全体における当該期間に係る新規供給の合計に対する比率を記載しています。

## 【16頁】

- ・「平均NOI利回り」は、NOI利回りの取得(予定)価格に基づく加重平均を記載しています。以下同じです。
- ・「鑑定NOI利回り」は、取得予定資産については2021年11月30日、保有物件については2021年7月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益の、当該各不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額に対する比率を、小数第2位を四捨五入して算出しています。
- ・「平均鑑定NOI利回り」とは、鑑定NOI利回りの鑑定評価額に基づく加重平均を記載しています。以下同じです。
- ・「物件タイプ別比率」は、保有物件及び取得予定資産の物件タイプ別の比率(取得(予定)価格ベース)を、小数第2位を四捨五入して示しています。以下同じです。

## 【17頁】

- ・「LED照明の導入比率」とは、各物件においてLED照明を導入している延床面積の合計が本投資法人のポートフォリオ全体に対して占める割合をいいます。なお、当該割合の算出に当たっては、各物件の準共有持分を考慮した延床面積を用いています。
- ・「ESG関連指数」とは、ESGの観点から一定の基準を満たす発行体で構成された指数をいいます。

## 【18頁】

- ・「本借入」とは、取得予定資産の取得に伴い実施予定の借入(合計297億円)をいいます。なお、かかる借入金額は、本募集による手取金額等を勘案した上で、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。以下同じです。
- ・「本募集後のLTV」は、本募集及び本借入後のLTVをいい、以下の計算式により求められる割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- ・本募集及び本借入後のLTV = (本募集及び本借入完了後の有利子負債総額(\*) / (2021年7月期末(第10期末)時点の貸借対照表上の総資産額 + 本有利子負債増減額 + 本募集における発行価額の総額)) × 100  
 \*「本募集及び本借入完了後の有利子負債総額」は、2021年7月期末(第10期末)時点の貸借対照表上の有利子負債総額に対して、本借入を実行することを前提とした、2021年7月期末から本募集及び本借入後までの有利子負債増減額(以下「本有利子負債増減額」といいます。)を加除した数値を使用しています。
- ・「平均調達金利」とは、各時点における各有利子負債に係る利率を、当該時点の各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第3位を四捨五入して記載しています。以下同じです。なお、本借入の金利は、2021年12月24日時点の基準金利を前提として試算した金利を用いています。本借入に係る実際の金利及び金額により実際の本募集後の平均調達金利と一致するとは限りません。
- ・「平均調達期間(長期のみ)」とは、各時点において残高のある各有利子負債(長期借入金に係るものに限ります。)の借入期間を、当該時点の各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- ・「金利固定化(長期負債)比率」とは、各時点における各有利子負債残高のうち、長期借入金に係る有利子負債残高の割合を記載しています。以下同じです。

# 本資料の記載事項に関する注記

## 【19頁】

- 「DPU」とは、1口当たり分配金をいいます。以下同じです。
- 「DPUの年平均成長率（第11～13期予想分配金含む）」とは、1口当たり分配金の第13期予想を前提として、上場以降当該期までの1口当たり分配金の年平均成長率を表したものであり、上場日を含む決算期に係る1口当たり分配金に対する、1口当たり分配金の第13期予想の割合（成長率）を、上場日を含む決算期の決算期末から起算して第13期末までの年数の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出しています。
- 「EPU」とは、1口当たり利益分配金をいいます。以下同じです。
- 「EPUの年平均成長率」は、上場以降直近決算期までの1口当たり利益分配金の年平均成長率を表したものであり、上場日を含む決算期に係る1口当たり利益分配金に対する、直近決算期に係る1口当たり利益分配金の割合（成長率）を、上場日を含む決算期の決算期末から起算して直近決算期末までの年数の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出しています。
- 「EPUの年平均成長率（第11～13期予想分配金含む）」とは、1口当たり利益分配金の第13期予想を前提として、上場以降当該期までの1口当たり利益分配金の年平均成長率を表したものであり、上場日を含む決算期に係る1口当たり利益分配金に対する、1口当たり利益分配金の第13期予想の割合（成長率）を、上場日を含む決算期の決算期末から起算して第13期末までの年数の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出しています。

## 【34頁】

- 「DBJ Green Building認証」は、ビルの環境性能に加えて、防犯や防災及び不動産を取り巻く様々なステークホルダーからの社会的要請に配慮した不動産（「Green Building」）の普及促進を目的に、株式会社日本政策投資銀行が独自に開発したスコアリングモデルにより評価を行い、その上で時代の要請に応える優れた不動産を選定するものです。なお、認証の評価は、その評価に応じて、5段階の認証が付与されます。具体的には上から順に5つ星（国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル）、4つ星（極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル）、3つ星（非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル）、2つ星（優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル）及び1つ星（十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル）の5段階に分かれています。なお、「DBJ Green Building認証」については、MFLP厚木のみ認証期限が到来しています。
- 「CASBEE 新築認証」については、全ての認証取得済物件において認証期限が到来しています。
- 「CASBEE 不動産認証」については、第三者評価機関が建築物の環境性能を総合的に評価する第三者評価と、政令指定都市を中心に活用されている「建築物環境性能評価制度」としての自治体届出制度による評価の2種類があり、GLP・MFLP市川塩浜を除き、自治体届出制度による評価です。

## 【36頁】

- 「セムポート出資」とは、本投資口を本投資法人のスポンサーである三井不動産又は三井不動産グループが保有することをいいます。

## 【38～40頁】

### 「需給バランスと空室率」

出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2021年Q3)」(2021年11月)

- 「新規供給」及び「新規需要」は、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を調査対象として、シービーアールイー株式会社にて作成したものです。なお、調査対象には、物流会社等が保有する賃貸型物流施設は含まず、延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が全て含まれているものではありません。
- 2021年及び2022年の数値は、あくまでも予測値であって、その予測値は、物流施設マーケットに関連が高い経済指標等を基に回帰分析を行い、予測モデルを作成し、シービーアールイー株式会社で予測を行った結果算定されたものであり、合計の延床面積(千㎡)で示しています。かかる予測値は、一定の前提又は仮定に基づくものであって、実際の結果と異なる可能性があります。
- 「新規供給」とは、各年において建設された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の賃貸可能面積の合計を記載しています。
- 「新規需要」とは、各年の稼働床面積の増減を意味します。稼働床面積の増減とは、新規契約面積から退去面積を引いたものをいいます。
- 「空室率」は、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を対象として調査した結果を基にシービーアールイー株式会社で作成したものであり、これらの図において百分率(%)で示しています。なお、調査対象には、物流会社等が保有する賃貸型物流施設は含まず、延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が含まれているわけではありません。また、所有者及び入居者各社の開示情報及びシービーアールイー株式会社が日々の仲介活動等により情報提供を受け又は収集した情報を基にこれらの図を作成しています。
- 空室率の算定には、直ちに入居できる空室のみを対象としており、所有者が賃貸を停止している場合、建物竣工前に賃貸募集されている場合は、空室率の算定の対象に含めていません。また、貸室面積には、現に賃貸が可能となっている賃貸型物流施設の賃貸可能面積を用いており、建物竣工前に賃貸募集されている場合は含まれませんが、所有者が賃貸を停止している場合は含まれます。
- 「空室率(竣工1年以上)」は、上記調査対象の賃貸型物流施設のうち、竣工から1年以上経過したものを対象に集計し、算出したものです。
- 「首都圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県をいいます。
- 「大阪圏」とは、大阪府、兵庫県及び京都府をいいます。
- 「中京圏」とは、愛知県及び三重県をいいます。
- 「九州圏」とは、福岡県及び佐賀県をいいます。
- 「中国圏」とは、広島県、岡山県及び山口県をいいます。
- 「2020年及び2021年Q1～3(1～9月)における新規供給」とは、2020年及び2021年(1月～9月)の期間において各エリアに建設された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の賃貸可能面積の合計をいい、各エリア毎に上図中に棒グラフを記載することでその数値を表しています。
- 「2020年及び2021年Q1～3(1～9月)における新規需要」とは、2020年及び2021年(1月～9月)の期間における稼働床面積の増減をいい、各エリア毎に上図中に棒グラフを記載することでその数値を表しています。稼働床面積の増減とは、新規契約面積から退去面積を引いたものをいいます。
- 38頁から40頁に掲載の各地図に記載の各サブマーケットエリアに記載の「空室率」に係る数値は、2021年11月末時点の数値です。
- 「サブマーケットエリア」とは、シービーアールイー株式会社の定義に基づいて本資産運用会社が作成したエリアであって、38頁から40頁に掲載の各地図において枠で囲まれた部分のエリアをそれぞれ指しています。



# 本資料の記載事項に関する注記

【41頁】

「我が国の物流施設のストック分析」

出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2021年Q3)」(2021年11月)

- ・ 右図(棒グラフ)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」に基づいてシービーアールイー株式会社に推計したものです。左図(円グラフ)は、右図を基に本資産運用会社にて作成したもので、用語の定義も右図に従います。
- ・ 右図の「先進的物流施設」には、先進的物流施設の各年の延床面積の合計値を記載しています。左図の「先進的物流施設」には、2020年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。
- ・ なお、「先進的物流施設」はいずれも築40年未満です。
- ・ 右図の「築40年未満の推計値」とは、各年の全体ストック推計値から「築40年以上の物流施設の推計値」及び「先進的物流施設」の面積を除いた値(以下「築40年未満の物流施設の推計値」といいます。)を記載しています。左図の「築40年未満の物流施設」には、2020年の全体ストック推計値に占める「築40年未満の物流施設の推計値」の割合(延床面積ベース)を記載しています。
- ・ 右図の「築40年以上の推計値」には、各年の全体ストック推計値から過去40年以内に着工された面積の合計を除いた値(以下「築40年以上の物流施設の推計値」といいます。)を記載しています。左図の「築40年以上の物流施設」には、2020年の全体ストック推計値に占める「築40年以上の物流施設の推計値」の割合(延床面積ベース)を記載しています。
- ・ 「全体ストック推計値」とは、シービーアールイー株式会社が推計した各年における物流施設の延床面積の合計値です。
- ・ 右図の「先進的物流施設シェア」には、各年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。
- ・ 右図の「築40年以上のシェア」には、各年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。
- ・ 「延床面積」は、着工時の図面等資料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。

「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「物流マーケット基礎調査(2021年Q3)」(2021年11月)

- ・ 「建築着工統計調査」(国土交通省)に基づきシービーアールイー株式会社に作成したものです。
- ・ 「建築着工統計調査」とは、建築基準法第15条第1項の規定に基づき、建築主から都道府県知事に提出された建築工事の届出(延床面積10mを超えるもの)を集計して作成された、建築物の統計資料をいいます。
- ・ 上図は、「建築着工統計調査」に係る「建築物」の統計資料のうち、用途別分類が「倉庫」であり、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」である建築物について建築主から各都道府県知事に提出された建築工事の届出(延床面積10mを超えるもの)に記載の各年の延床面積の合計を記載しています。

「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「物流マーケット基礎調査(2021年Q3)」(2021年11月)

- ・ 2020年12月時点において、不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する全国エリアに所在する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設を対象として調査した結果を基にシービーアールイー株式会社が作成したものです。なお、調査対象には、物流会社等が保有する賃貸型物流施設は含まず、全ての延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が含まれているわけではありません。また、所有者及び入居者各社の開示情報及びシービーアールイー株式会社が日々の仲介活動等により情報提供を受け又は収集した情報を基に作成した賃貸借契約の賃借人(上右図の場合において物流会社が介在しているときは、当該物流会社は賃借人に含めていません。)の業種別割合を記載しています。
- ・ 「全国エリア」とは、首都圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県及び茨城県)、中部圏(愛知県及び三重県)、近畿圏(大阪府、兵庫県及び京都府)、九州圏(福岡県及び佐賀県)、東北圏(宮城県)の五大都市圏をいいます。
- ・ 賃貸面積ベースでの比率を記載しています。
- ・ 「物流」は、物流会社、運送会社、倉庫会社等を、「小売」は、小売会社、ネット通販会社を、「卸売」は卸売会社を、「メーカー」は、各種製造会社を示しています。



# 本資料の記載事項に関する注記

[42頁]

「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>

出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2021年Q3)」(2021年11月)

- ・上図のグラフは、「3PL事業者売上高」を記載しています。「3PL事業者売上高」は、月刊ロジスティクスビジネス2021年9月号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。「3PL事業者売上高」は、国内の主要3PL事業者の各年度の3PL事業の売上高の合計額の推移を記載しています。2010年度から2020年度までの各年度について、それぞれ、51、51、50、48、49、48、46、43、45、46、47社の主要3PL事業者を対象として調査した売上高の合計額を記載しています。

<拡大するEコマースの市場規模>

・出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2021年Q3)」(2021年11月)及び経済産業省「令和2年度産業経済研究委託事業（電子商取引に関する市場調査）」(2021年7月)

- ・「Eコマース市場規模」は、企業と消費者間でEコマース(電子商取引)を利用して受発注を行った財・サービスの取引金額をいいます。「Eコマース市場規模」は、上記出所記載の経済産業省の公表資料より集計した数値です。「Eコマース市場規模」は、販売サイドの金額(販売額)を捕捉しているため、国内に拠点を置く企業が国内で販売した製品・サービスの額を算入対象としており、国内から海外への販売(輸出)は含まれますが、海外から国内への販売(輸入)、国内事業者による海外生産の販売分、製品が国内を経由しない取引の金額は含まれません。
- ・「Eコマース化率」は、物販系分野の全ての商取引額(上記出所記載の経済産業省の公表資料によります。)に対するEコマース市場規模の割合をいいます。
- ・「物販系分野」とは、(1)食品、飲料、酒類、(2)生活家電、AV機器、PC・周辺機器等(オンラインゲームを含みません。)、(3)書籍、映像・音楽ソフト(書籍には電子出版を含みません。)、(4)化粧品、医薬品、(5)雑貨、家具、インテリア、(6)衣類、服飾雑貨等、(7)自動車、自動二輪車、パーツ等、(8)その他の分野をいいます。

「データセンター市場の規模拡大」

<コロナ禍におけるデータ通信量の増加>

- ・「データ通信量」は、国内の個人向けブロードバンドサービス(但し、一部法人向けのサービスを含みます。)の契約者がデータのダウンロードに用いた通信量の総務省による推定値であり、集計対象月における通信量の1秒当たりの平均値です。以下同じです。
- ・「コロナ禍における年平均成長率(2019年11月～2021年5月)」は、2021年5月のデータ通信量の2019年11月のデータ通信量対比の年平均成長率をいいます。

<ハイパースケールデータセンターの稼働ラック数予測>

- ・「ハイパースケールデータセンターの稼働ラック数」は、関東(本注記において、東京都、茨城県、神奈川県、群馬県、埼玉県、千葉県及び栃木県をいいます。)及び関西(本注記において、大阪府、京都府、滋賀県、奈良県、兵庫県及び和歌山県をいいます。)に所在するハイパースケールデータセンターにおける、グラフの横軸に記載の各年の4月1日から始まる年度の末日時点において稼働しているラック数であり、2019年は株式会社富士キメラ総研が調査に基づき推定した台数を、2020年以降は株式会社富士キメラ総研が予測した台数を記載しています。以下同じです。
- ・「ハイパースケールデータセンター」は、株式会社富士キメラ総研が定める定義において、提供電力が20メガワットアンペア以上であり(但し、株式会社富士キメラ総研においてその企業規模が大規模であると判断したクラウドサービス提供企業が利用しているデータセンターについては提供電力が当該水準を下回っていても「ハイパースケールデータセンター」に含めています。)、メガクラウドベンダーが持つ大量のサーバー機器の運用等を目的としたデータセンターをいいます。
- ・「ハイパースケールデータセンターの稼働ラック数の年平均成長率(2020年～2025年)」は、2025年末時点のハイパースケールデータセンターの稼働ラック数の予測台数の、2020年末時点のハイパースケールデータセンターの稼働ラック数の予測台数対比の年平均成長率をいいます。

