

第19期 (2026年1月期)

決算説明会資料

2026年3月17日



三井不動産ロジスティクスパーク投資法人

証券コード：3471



MEMO

A large, empty rectangular box with rounded corners and a blue border, occupying most of the page below the 'MEMO' header. It is intended for writing the content of the memo.

目次

1. 運用ハイライト

1 運用ハイライト	.....	P4
1-1 1口当たりの分配金の実績・予測	.....	P5
1-2 分配金成長	.....	P6
1-3 内部成長戦略	.....	P7
1-4 取得（予定）資産の概要	.....	P10
1-5 外部成長戦略	.....	P13
1-6 ESGへの取組み	.....	P14
1-7 投資家層拡大に向けた取組み	.....	P15

2. 決算概要および業績予想

2-1 損益計算書	P17
-----------	-------	-----

3. 本投資法人の概要

3-1 合併によるダブルスポンサー体制の構築	.....	P20
3-2 外部成長戦略	.....	P21
3-3 内部成長戦略	.....	P25
3-4 分配金成長	.....	P27
3-5 合併による効果	.....	P28

4. ESGへの取組み

4-1 ESGへの取組み	P30
--------------	-------	-----

5. マーケット概要

5-1 マーケット概要	P35
-------------	-------	-----

6. Appendix

• ポートフォリオ一覧	.....	P42
• 第19期末鑑定評価の概要	.....	P45
• 損益計算書及び貸借対照表	.....	P48
• 外部認証評価取得への取組み	.....	P49
• 投資口価格推移・投資主の状況	.....	P50

本資料の記載事項に関する注記

Disclaimer

1. 運用ハイライト

第19期（2026年1月期）運用ハイライト

第19期決算概要

1口当たり分配金* 3,275円 (前期比※+36.1%)	鑑定評価額* 6,148億円 (含み益*1,025億円)	期末稼働率* 96.4%	簿価LTV* / 鑑定LTV* 38.1% / 32.1%
NOI 11,785百万円	時価総額* 3,715億円 (2026年1月末日時点)	平均賃料改定率* (契約更改区画) +6.8%	平均調達金利 0.75%

エグゼクティブサマリー

分配金

- ・第19期は売却益を投資主に還元し、大幅増配となる3,275円で着地
- ・インフレを捉えた内部成長とポートフォリオの強靱化により収益性向上を図り、1口当たりFFOの増加と、年平均4%以上のDPUの着実な成長目標を推進中

内部成長

- ・第19期の契約更改面積26.7万㎡に対し、平均賃料改定率6.8%を達成
- ・賃貸マーケットの需給環境も改善傾向にあり、ポートフォリオの賃料成長加速

外部成長

- ・2026年2月に、成長性と安定性を兼ね備えた4物件を両スポンサーから取得
- ・売却と併せた一連の資産入替により、ポートフォリオの質と安定性が向上
- ・市場環境に応じ、豊富なパイプラインを活用した継続的な外部成長を推進

第19期 分配金実績 / 第20期・第21期分配金予想

・第19期は、物件売却による売却益^{*1}を投資主へ還元。前回予想を上回る実績にて着地
 ・第20期、第21期は、新規物件取得により着実なEPU成長を実現見込み

- 不動産等売却益
- 内部留保取崩
- 1口当たり純利益 (EPU)^{*2}
- 1口当たり分配金 (DPU)^{*3}

主要変動要因 (第19期予想 対 第19期実績)

■ 売却益の増加	+2円
■ 既存物件の増収	+10円
■ 既存物件の賃貸事業費用の減少	+2円
■ 預金利息の増加	+11円
■ 支払利息の減少	+15円

主要変動要因 (第19期実績 対 第20期予想)

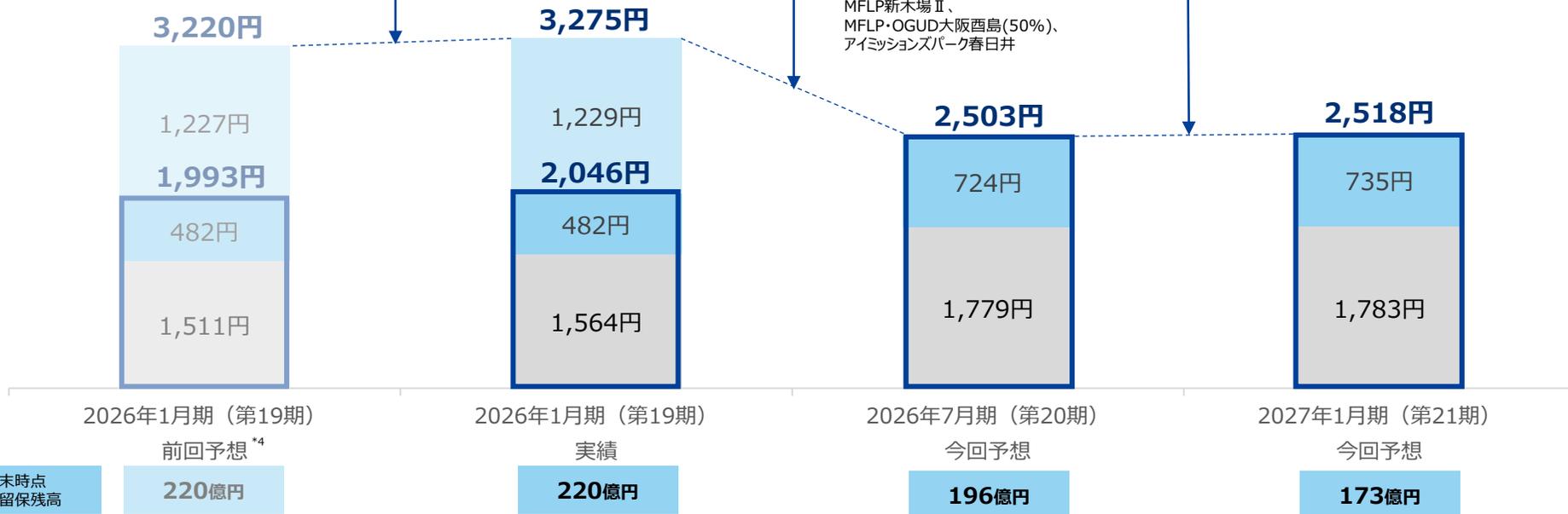
■ 売却益の剥落	△1,229円
■ 内部留保取崩額の増加	+242円
■ 物件取得 ^{*1} による増収	+283円
■ 物件取得による賃貸事業費用の増加	△76円
■ 既存物件の増収	+66円
■ 既存物件の賃貸事業費用の減少	+83円
■ 物件売却による減収	△61円
■ 物件取得等による支払利息の増加	△52円

主要変動要因 (第20期予想 対 第21期予想)

■ 内部留保取崩額の増加	+11円
■ 物件取得 ^{*2} による増収	+27円
■ 物件取得による賃貸事業費用の増加	△2円
■ 既存物件の増収	+88円
■ 既存物件の賃貸事業費用の増加	△64円
■ 物件取得等による支払利息の増加	△37円

※1 MFLPつくばみらい(41%)、
MFLP新木場Ⅱ、
MFLP・OGUD大阪西島(50%)、
アイミッションズパーク春日井

※2 MFLPつくばみらい(59%)



*1 詳細につきましては、P.51～52の本資料の記載事項に関する注記【運用ハイライト】をご参照ください。

*2 不動産等売却益、負のれん発生益からの充当、内部留保取崩を除いた数値を記載しています。

*3 不動産等売却益を除きます。

*4 2025年9月17日公表

FFOPUベースでの収益性向上によりDPUの安定的成長を目指す

中期分配金成長目標
第23期まで年平均4%以上

- ・着実な賃料増額による内部成長
- ・低いLTVと豊富なパイプラインを活用した外部成長
- ・金利環境を捉えた資金調達による利息抑制
- ・豊富な内部留保の活用や、資産入替による売却益の還元
- ・市場環境に応じた自己投資口取得

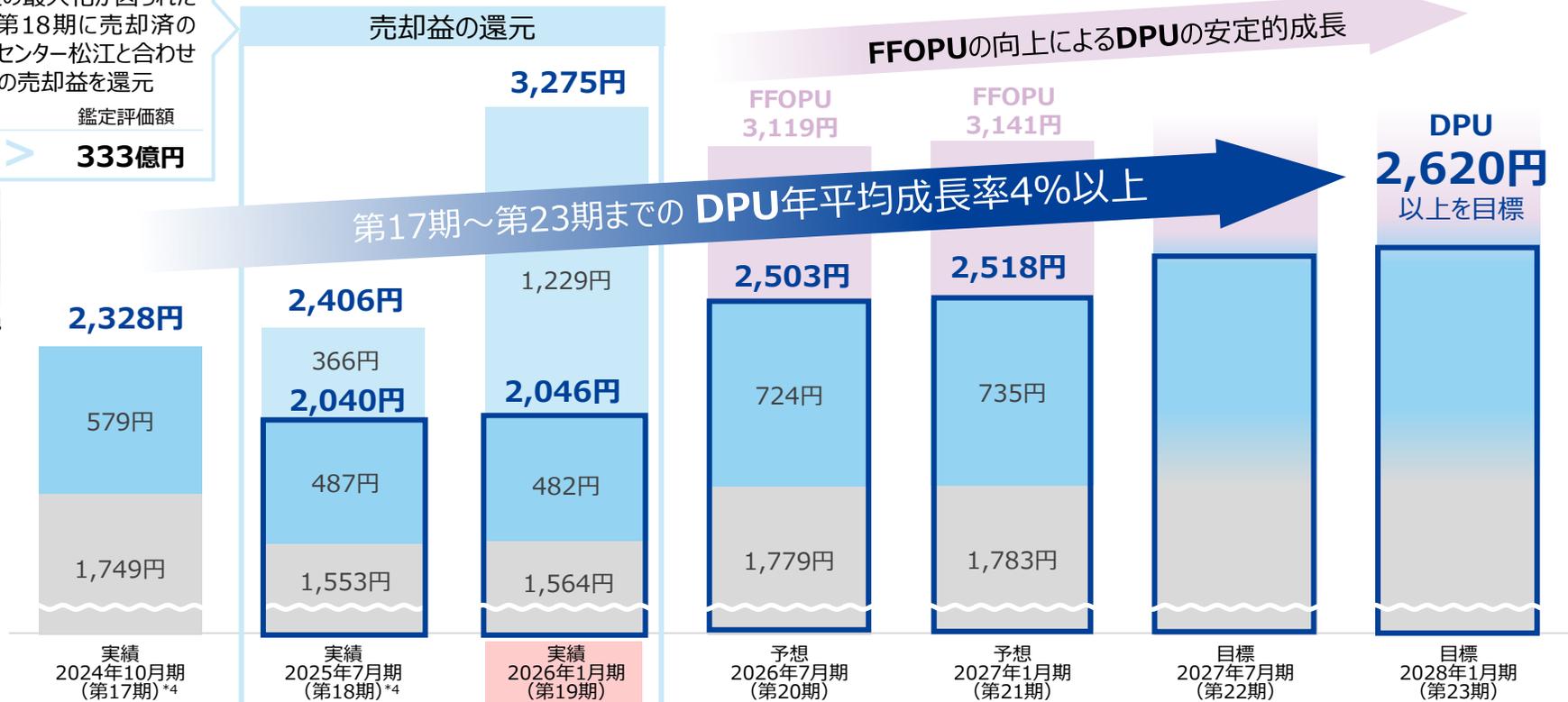
- 1口当たりFFO (FFOPU)
- 不動産等売却益
- 負ののれん発生益からの充当/内部留保取崩
- 1口当たり純利益 (EPU) *2
- 1口当たり分配金 (DPU) *3

当面の資産価値の最大化が図られた3物件を譲渡。第18期に売却済のT&Bメンテナンスセンター松江と合わせて、合計57億円の売却益を還元

譲渡価格*1 > 鑑定評価額
391億円 > **333億円**



アイミッションズパーク印西他



第17期～第23期までの DPU年平均成長率4%以上

FFOPUの向上によるDPUの安定的成長

1口当たりNAV*1(円)
(調整後1口当たりNAV*5(円))

122,474	127,753 (120,434)	128,908 (121,071)	129,137 (123,023)
---------	----------------------	----------------------	----------------------

上場来 年平均成長率+6.9%

*1 詳細につきましては、P.51～52の本資料の記載事項に関する注記【運用ハイライト】をご参照ください。

*2 不動産等売却益、負ののれん発生益からの充当、内部留保取崩を除いた数値を記載しています。

*3 不動産等売却益を除きます。

*4 第17期と第18期の分配金の実績額は、営業期間が6か月である場合に換算した金額を記載しています。第17期の分配金の金額は投資口分割を実施した後の投資口1口当たりの金額に換算した金額を記載しています。

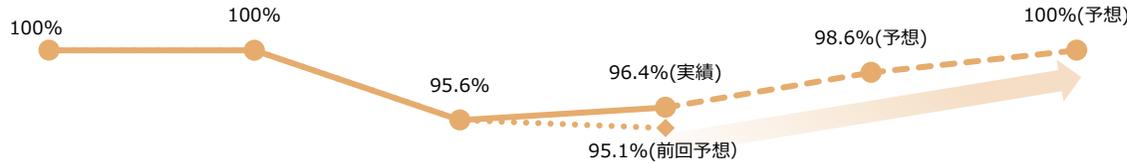
*5 「調整後一口当たりNAV」はアドバンス・ロジスティクス投資法人 (ADL) との合併に伴い発生した内部留保額を除いた数値を記載しています。

着実かつ安定的な物件運営と継続的な内部成長

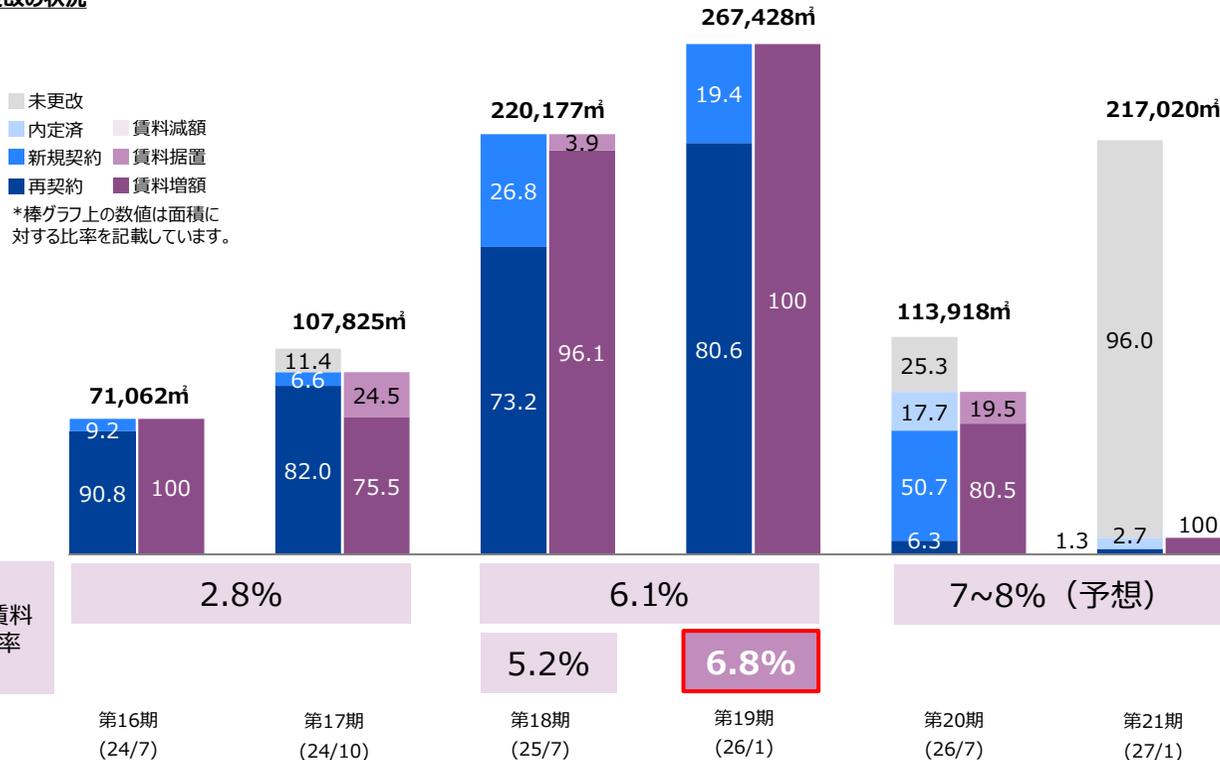
契約更改の状況及び期末稼働率の推移

空室物件のリーシングが進捗し、第19期末の稼働率は前回予想比+1.3%、第18期末比+0.8%の上昇
現在の空室も着実に埋め戻しが進む見通し

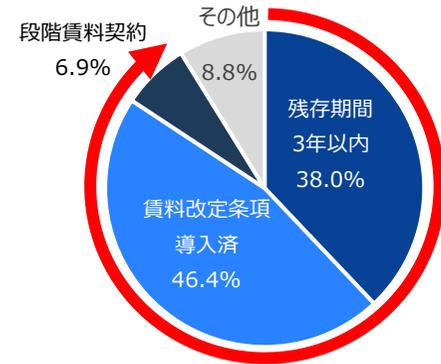
期末稼働率



契約更改の状況



インフレに対応したポートフォリオ



インフレを捉えた賃料上昇が可能な賃貸借契約の比率 **91.2%**

今後の内部成長に向けた施策

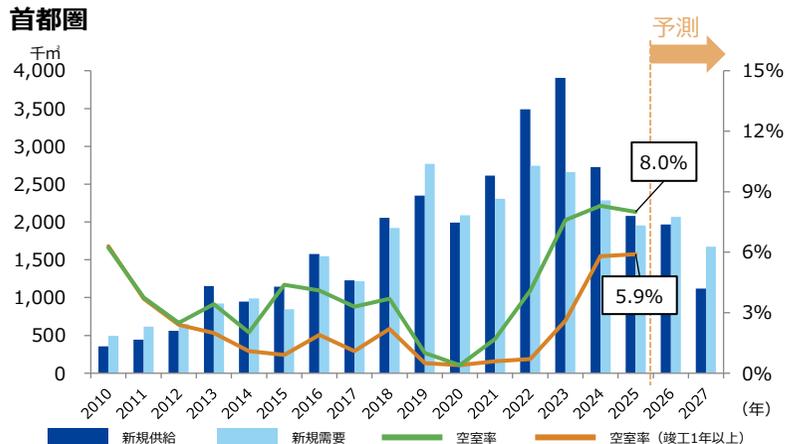
- NOI向上に資する設備投資**
 テナントのニーズに寄与する空調や非常用発電機等の設備投資を行い、収受賃料を引き上げ、償却後NOI利回りを向上
- 建物管理コストの効率化**
 インフレの進む環境を踏まえて、BM業者の変更や、群管理により更なる効率化を促進

第19期は過去最高の賃料改定率を実現
第20期以降も更なる増額更改を目指す

*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（MFIPを除きます。）について 2026年1月31日時点の賃貸面積に基づいて記載しています。

首都圏の物流不動産マーケット

需給バランスと空室率



今後の賃貸市場の見通し

新規供給の減少

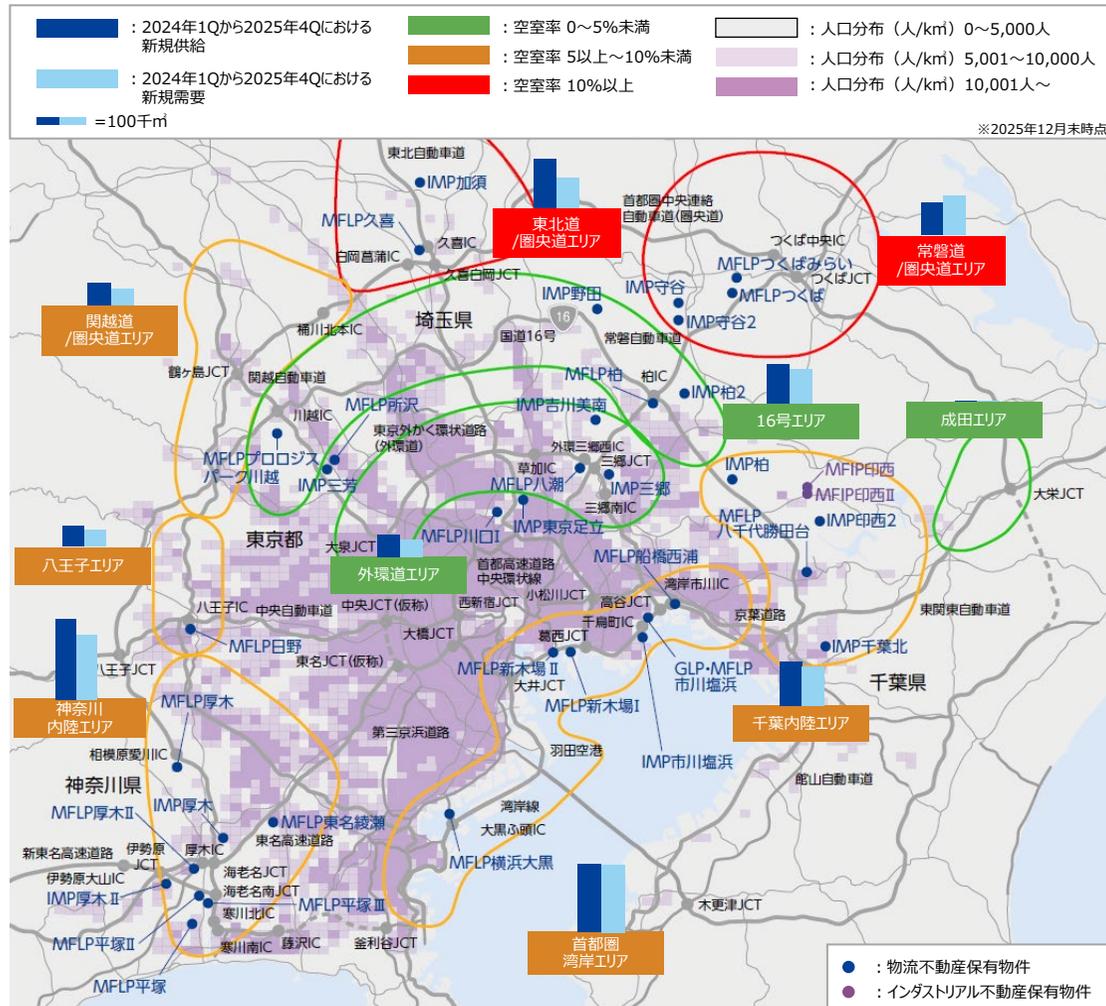
建築費の高騰により、首都圏の2027年の新規供給は、2023年のピーク時から3分の1程度まで減少の見込み

空室率上昇はピークアウト

新規供給が落ち着いた一方、3PL事業者や製造業を中心に需要は堅調であり、空室率の上昇はピークアウトし下落傾向へ

市場賃料の更なる上昇期待

ポートフォリオの賃料上昇加速へ



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(2025年Q4)」(2026年2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。

※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。

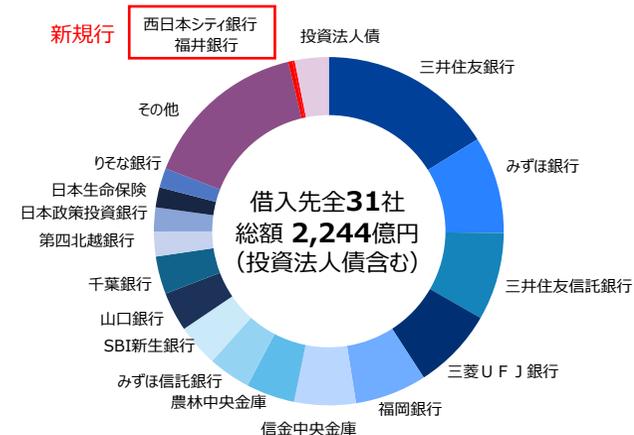
LTVマネジメントと安定した財務運営の推進

主な財務指標の変化

	2025年7月期末 (第18期末)	2026年1月期末 (第19期末)	2026年7月期末 (第20期末予想)
有利子負債合計	2,222億円	2,102億円	2,224億円
LTV	39.3%	38.1%	39.9%
取得余力* (LTV50%時)	1,210億円	1,310億円	1,120億円
平均調達金利	0.70%	0.75%	-
平均調達期間 (長期のみ)	8.1年	8.2年	-
金利固定化比率 (長期のみ)	89.2%	88.3%	-
ESGファイナンス比率 (長期のみ)	45.2%	47.4%	-

	物件取得に伴う借入 (2024年11月)	物件取得に伴う借入 (2026年2月)
新規借入金	130億円	145億円
参考：TONA SWAP (10年物)	<1.01%>	<2.07%>
平均調達金利	0.99%	1.36%
平均調達期間 (長期のみ)	8.4年	7.1年
金利固定化比率 (長期のみ)	69.2%	52.9%
ESGファイナンス比率 (長期のみ)	87.5%	100%

レンダーフォーメーション (2026年2月2日時点)



金利上昇局面における財務戦略

- ①取引金融機関の分散
新規2行含む全31社の金融機関と、相対取引中心に強固な関係性を構築
- ②優位な水準での調達
高い信用力と物件スペックにより、金利上昇局面においてもスプレッドを維持
- ③調達期間の短縮化
返済時期は分散させつつ年限を短縮し、機動的に短期借入も併用
- ④変動金利の活用
財務安定性は保持しつつ、柔軟に変動金利を活用し金利上昇影響を抑制
- ⑤定期預金による運用
受取利息を最大化し、21百万円(1口当たり7円)の分配金積み上げに寄与

* 詳細につきましては、P.51～52の本資料の記載事項に関する注記【運用ハイライト】をご参照ください。

中期成長戦略に基づいたポートフォリオの強靱化

取得（予定）資産の概要

物件数	首都エリア			関西エリア	中京エリア
4物件	ボックス型	ランプウェイ型		スロープ型	ボックス型
延床面積*1	MFLP新木場Ⅱ		MFLPつくばみらい	MFLP・OGUD大阪西島	アイミッションズパーク春日井
19万㎡	三井不動産				伊藤忠グループ
取得（予定）価格*1合計	402億円				

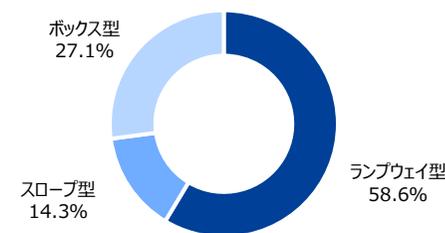
■ 成長性と安定性を兼ね備えた取得物件群

<p>MFLP新木場Ⅱ MFLP・OGUD大阪西島</p>	<p>堅調な需要により好調なマーケットが継続する首都圏湾岸及び大阪湾岸エリアに所在し、高い賃料成長力を有する物件群</p>
<p>MFLPつくばみらい アイミッションズパーク春日井</p>	<p>テナントの戦略拠点エリア付近に位置しており、安定したキャッシュフローが期待できる物件群</p>

■ 高速ICまでのアクセス距離*2



■ 物件タイプ別比率*2



- 三大都市圏の物件をそれぞれ取得し、ポートフォリオ全体の立地の分散が強化
- いずれの物件もICから5km未満に位置し、交通利便性に優れた立地
- 物件タイプ別では「ランプウェイ型」「スロープ型」「ボックス型」をバランスよく取得

*1 詳細につきましては、P.51～52の本資料の記載事項に関する注記【運用ハイライト】をご参照ください。
*2 上記各円グラフに記載の比率は、取得（予定）資産について、各物件の取得価格に基づいて記載しています。

成長性と安定性を兼ね備えた取得物件群

MFLP新木場Ⅱ

ボックス型 首都高速湾岸線 ICから約2.0km

所在地	東京都江東区
建築時期	2023年4月
取得日*	2026年2月2日
取得価格	7,090百万円
巡航NOI利回り*	4.8%（償却後2.1%）
土地	定期借地権
建物	所有権
延床面積	27,078㎡
テナント数	2
主なテナント	西濃運輸株式会社



アクセス

- ▶ 首都高速湾岸線「新木場出入口」に近接し、首都圏のエンドユーザーへのラストワンマイル配送の拠点として最適な立地
- ▶ JR京葉線、りんかい線、東京メトロ有楽町線「新木場駅」から徒歩圏内で通勤利便性にも優れ、雇用確保しやすい環境
- ▶ 都営バス「南千石橋北詰バス停」から徒歩2分

MFLP・OGUD大阪西島

スロープ型 阪神高速湾岸線 ICから約3.9km

所在地	大阪府大阪市
建築時期	2024年2月
取得日	2026年2月2日
取得価格	5,780百万円(50%)
巡航NOI利回り	4.7%（償却後2.3%）
土地	定期借地権
建物	所有権
延床面積	53,856㎡
テナント数	2
主なテナント	ロジスティド西日本株式会社



アクセス

- ▶ 「大阪駅」まで約7km、大阪中心部へのアクセスが良好かつ阪神高速湾岸線を利用した広域配送も可能な好立地
- ▶ 「湾岸舞洲IC」まで約3.9km、阪神高速5号湾岸線、阪神高速2号淀川左岸線、一般道の北港通経由の3ルートが利用可能
- ▶ 最寄りの大阪シティバス「常吉1丁目バス停」からは徒歩6分の通勤利便性に優れ、雇用確保に優位性のある立地

* 詳細につきましては、P.51～52の本資料の記載事項に関する注記【運用ハイライト】をご参照ください。

MFLPつくばみらい

ランブウェイ型 圏央道 ICから約3.6km

所在地	茨城県つくばみらい市
建築時期	2025年4月
取得(予定)日	2026年 2月 2日(41%) 2026年12月16日(59%)
取得(予定)価格	9,676百万円(41%) 13,924百万円(59%)
巡航NOI利回り	4.1%（償却後2.8%）
延床面積	96,212㎡
テナント数	1
テナント	株式会社クボタ



アクセス

- ▶ 常磐自動車道と圏央道へアクセスが良好で都心・北関東・東北地方を広くカバーする立地
- ▶ 圏央道「つくば西SIC」から約3.6km、常磐自動車道「谷田部IC」から約4.0kmと2本の主要幹線道路に近接
- ▶ つくばエクスプレス「みどりの駅」より徒歩15分と雇用確保に優位性のある立地

アイミッションズパーク春日井

ボックス型 東名高速道路 ICから約5.0km

所在地	愛知県春日井市
建築時期	2023年1月
取得日	2026年2月2日
取得価格	3,820百万円
巡航NOI利回り	4.3%（償却後3.1%）
延床面積	14,306㎡
テナント数	1
テナント	非開示



アクセス

- ▶ 春日井市は物流集積地の小牧エリアに隣接し、名古屋中心部へのアクセスが良好かつ東名高速道路や幹線道路を利用した広域配送も可能な好立地
- ▶ 東名高速道路「春日井IC」から約5km、「国道19号線」から約1.4km
- ▶ 名鉄バス「八田バス停」より徒歩2分と通勤利便性が高く、「春日井駅」から続く商業エリアと市街地に近接しており、雇用確保に優位性あり

1 -4. 取得（予定）資産の概要③

本件取得により、ポートフォリオの質と安定性が向上

取得（予定）資産

物件数/資産規模*	平均巡航NOI利回り	平均鑑定NOI利回り*	平均築年数*	平均賃貸借期間*/ 平均残存賃貸借期間*	グリーンビルディング認証 取得比率*
4物件/ 402億円	4.3% (償却後2.7%)	4.1%	1.5年	5.2/3.8年	100%

ポートフォリオの概要

物件数/資産規模
平均巡航NOI利回り
平均鑑定NOI利回り
平均築年数
平均賃貸借期間/ 平均残存賃貸借期間
グリーンビルディング認証取得比率
上位5物件比率*

本件取得前 (2026年1月31日時点)

45物件/5,461億円
4.4% (償却後2.9%)
4.0%
8.5年
7.2年/4.0年
98.1%
30.2%

本件取得後

49物件/5,864億円
4.4% (償却後2.9%)
4.0%
8.0年
7.1年/4.0年
98.3%
28.8%

* 詳細につきましては、P.51～52の本資料の記載事項に関する注記【運用ハイライト】をご参照ください。

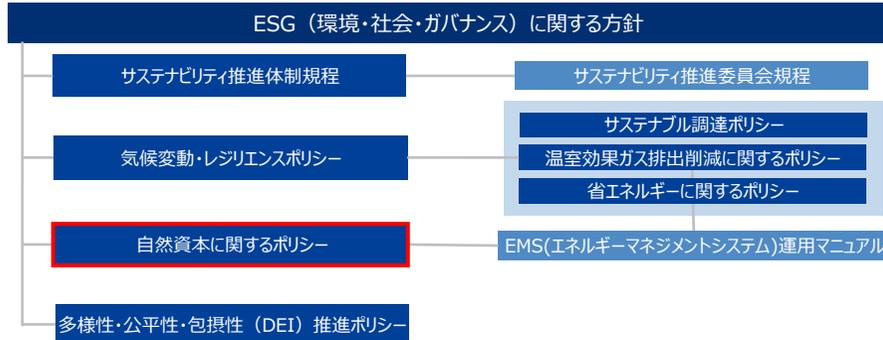
豊富なパイプラインを活用し、市場環境に応じた資産規模拡大を目指す



* 詳細につきましては、P.51～52の本資料の記載事項に関する注記【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。

持続可能な社会の実現に向けたESGへの取組み

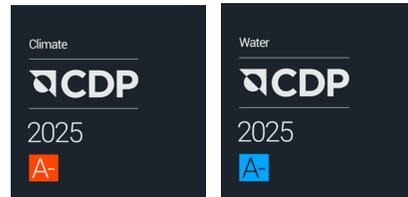
自然資本ポリシーの策定



2025年12月、新たに「自然資本に関するポリシー」を策定し、生物多様性・水環境の保全、およびそのための生態系の管理・回復と水資源の有効活用に向けた取組みについて定めました

CDPスコアの取得

CDPによる2025年の評価において、質問書を通じて開示したデータに基づき、気候変動分野にて「A-」スコアを取得しました。また初めて回答した水セキュリティ分野でも、「A-」スコアを取得しました



GRESBリアルエステイト評価

2025年のGRESBリアルエステイト評価にて最高位である「5Star」を4年連続で取得するとともに、5年連続で「Green Star」の評価を獲得しました。ESG情報開示の充実度を測る開示評価においても、最高位の「Aレベル」を5年連続で取得しています



グリーン適格資産の取得

<p>MFLP新木場Ⅱ</p>  <p>BELS (『ZEB』) ★★★★★ DBJ Green Building ★★★★★</p>	<p>MFLPつくばみらい</p>  <p>BELS (『ZEB』) ★★★★★ DBJ Green Building ★★★★★</p>	<p>MFLP・OGUD大阪西島</p>  <p>BELS (『ZEB』) ★★★★★ DBJ Green Building ★★★★★</p>	<p>アイミッションズパーク春日井</p>  <p>CASBEEあいち Aランク</p>
--	--	---	---

2026年2月に取得した4物件についても、既にグリーンビルディング認証を取得済みであり、今後も保有物件に対して、環境・省エネルギー対策やエネルギー利用の効率化に取り組み、環境への配慮と環境負荷低減に向けて対応を進めてまいります

グリーンローンでの調達

2026年2月、新規物件取得により、グリーン適格資産の合計は5,071億円となりました。取得時の長期借入は、全てグリーンローンにて実施し、2月末時点で、サステナビリティファイナンスを含むグリーンファイナンスの残高は、721億円となっています



地域コミュニティへの取組み

施設付近の清掃活動

より良い地域環境の実現に寄与できるよう施設近隣の清掃活動に取り組んでいます



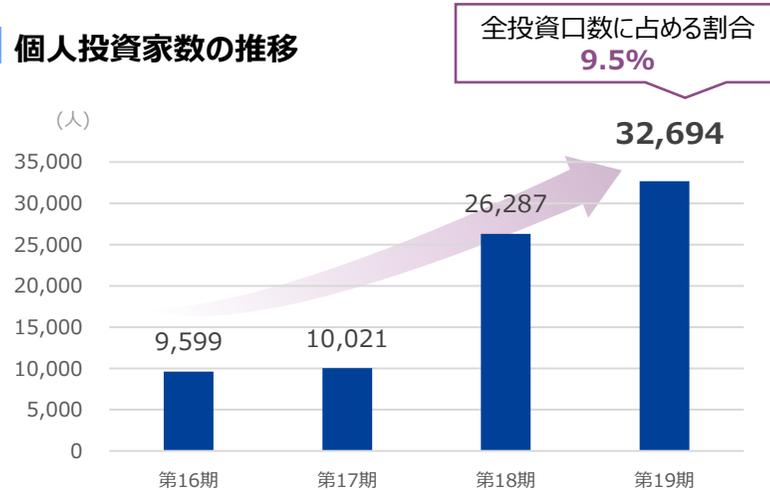
災害備蓄品寄付

IMP野田の災害備蓄品を野田市に寄付したことに對し、感謝状が贈られました



投資家層の拡大と情報発信活動

個人投資家数の推移



- ・アドバンス・ロジスティクス投資法人との合併、1:4の割合で実施した投資口分割を経て、個人投資家数が大幅に拡大
- ・第19期には個人投資家数が30,000人を突破

ホームページリニューアル

個人投資家向けページ

個人投資家の皆様に向けたページも新たに追加し、本投資法人ならではの強みや特徴に加え、J-REITや物流REITについても分かりやすくご紹介



[個人投資家のみなさまへ](#) | [三井不動産ロジスティクスパーク投資法人](#)

運用状況報告会の開催



- ・2025年10月29日、投資主総会後に運用状況報告会を開催
- ・本投資法人の運用状況について、投資主の皆様へご説明

- ・運用状況報告会の質疑応答は、会場後方に個別ブースを設置し、投資主の皆様からのご質問に直接回答



大学講義

J-REITの認知度拡大

将来のリート業界への人材資源開発に資する活動として、当社から大学への外部講師派遣によりリートに関する講義を実施



2. 決算概要および業績予想

第19期（2026年1月期）実績・第20期（2026年7月期）業績予想

(単位：百万円)	第19期予想 (2025/9/17) (a)	第19期実績 (b)	差異 (b) - (a)	第20期 今回予想 (c)	差異 (c) - (b)
賃貸事業収益	15,747	15,780	32	16,703	922
不動産等売却損益	3,950	3,957	7	0	△3,957
賃貸事業費用(償却費除く)	4,001	3,994	△7	3,934	△60
減価償却費	4,128	4,123	△4	4,314	191
一般管理費等	1,935	1,888	△47	1,795	△92
営業利益	9,632	9,731	99	6,658	△3,073
営業外収益	0	35	35	15	△20
営業外費用	817	773	△44	942	169
経常利益	8,815	8,994	179	5,730	△3,263
当期純利益	8,814	8,993	179	5,729	△3,264
NOI	11,745	11,785	39	12,768	982
償却後NOI	7,617	7,662	44	8,453	791
FFO	8,991	9,159	167	10,044	884
FFOペイアウトレシオ	115.3%	115.1%	△0.2%	80.2%	△34.9%
期末投資口数(口)	3,219,699	3,219,699	-	3,219,699	-
1口当たり分配金(DPU)	3,220円	3,275円	55円	2,503円	△772円

差異の主な内訳	
営業収益	(c)-(b)
既存物件の増収	+494
物件取得※による増収	+916
物件売却による減収	△196
太陽光設備発電賃料の増加	+55
水道光熱収益の減少	△145
解約金の減少	△189
その他営業収益の減少	△13
営業費用	(c)-(b)
物件取得に伴う賃貸事業費用の増加	+245
外注委託費の減少	△65
水道光熱費用の減少	△92
修繕費の減少	△98
その他賃貸事業費用の減少	△50
資産運用報酬の減少	△61
その他一般管理費等の減少	△31
営業外収益	(c)-(b)
預金利息の減少	△20
営業外費用	(c)-(b)
物件取得に伴う支払利息の増加	+103
その他支払利息の増加	+63
その他営業外費用の増加	+3

※MFLPつくばみらい(41%)、MFLP新木場Ⅱ、MFLP・OGUD大阪西島(50%)、アイミッションズパーク春日井

第20期（2026年7月期）・第21期（2027年1月期）業績予想

(単位：百万円)	第20期 前回予想 (a)	第20期 今回予想 (b)	差異 (b) - (a)	第21期予想 (c)	差異 (c) - (b)
賃貸事業収益	15,831	16,703	871	17,079	376
不動産等売却損益	0	0	0	0	0
賃貸事業費用(償却費除く)	3,709	3,934	224	4,147	213
減価償却費	4,116	4,314	198	4,372	58
一般管理費等	1,689	1,795	105	1,772	△23
営業利益	6,315	6,658	342	6,786	128
営業外収益	0	15	15	15	0
営業外費用	847	942	95	1,057	115
経常利益	5,468	5,730	262	5,743	13
当期純利益	5,467	5,729	262	5,742	13
NOI	12,121	12,768	646	12,931	163
償却後NOI	8,005	8,453	448	8,559	105
FFO	9,583	10,044	460	10,115	71
FFOペイアウトレシオ	84.1%	80.2%	△3.9%	80.1%	△0.1%
期末投資口数(口)	3,219,699	3,219,699	-	3,219,699	-
1口当たり分配金(DPU)	2,503円	2,503円	-	2,518円	15円

差異の主な内訳

営業収益	(c)-(b)
既存物件の増収	+168
物件取得※による増収	+88
太陽光設備発電料の減収	△53
水道光熱収益の増加	+178
その他営業収益の減少	△5

営業費用	(c)-(b)
物件取得に伴う賃貸事業費用の増加	+5
外注委託費の減少	△27
水道光熱費用の増加	+116
修繕費の増加	+98
その他賃貸事業費用の増加	+21
資産運用報酬の増加	+24
その他一般管理費等の減少	△47

営業外費用	(c)-(b)
物件取得に伴う支払利息の増加	+35
その他支払利息の増加	+83
その他営業外費用の減少	△3

※MFLPつくばみらい(59%)

3. 本投資法人の概要

総合デベロッパーと総合商社のダブルスポンサー体制により、スポンサーサポートを強化

本投資法人は、総合デベロッパーである三井不動産と大手総合商社である伊藤忠グループとのダブルスポンサー体制を構築し、スポンサーサポート体制を強化します。両スポンサーの強固な開発力を背景とした潤沢なパイプラインからの物件取得や、総合デベロッパーと総合商社のプラットフォーム及びネットワークを活用したテナントリーシングにより、投資主価値の最大化を目指します。



両スポンサーのプラットフォームや幅広い顧客ネットワークを活用、外部成長及び内部成長を戦略的に推進し、投資主価値の最大化を図る



外部成長

- スポンサーの幅広い顧客ネットワークを活用した、開発用地ソーシング力による豊富なパイプライン
- 総合デベロッパー・総合商社として培ったノウハウを応用し開発された、プラスアルファの施設仕様を備えた先進的物流施設の取得
- 冷凍冷蔵倉庫・複合用途施設・データセンターといった新たなアセットタイプへの投資拡大

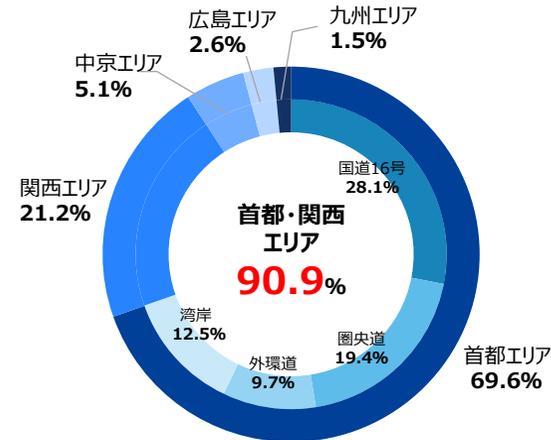
内部成長

- 総合デベロッパー・総合商社として培ったノウハウを、物流施設の管理・運営及びリーシングに有効活用
- 幅広い顧客ネットワークを活用し、荷主となるテナント企業、物流企業（3PL事業者等）に仲介業者を介さない直接営業が可能
- テナントが抱える物流における課題解決に向けた提案を実施し、長期的なリレーションを強化

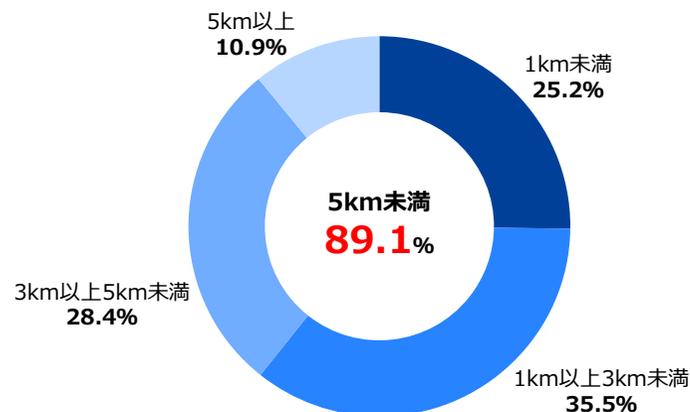
エリア分散を活かした質の高いポートフォリオの構築



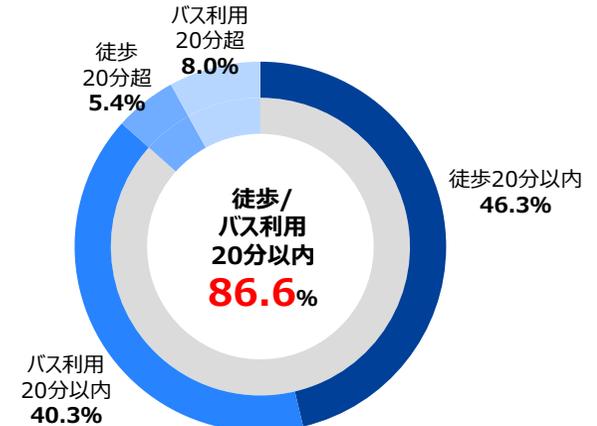
■ 立地の分散が効いたポートフォリオ
エリア別比率



■ 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（物流施設に限ります。）について、各物件の取得価格に基づいて記載しています。

「先進的物流施設」であり「ステークホルダーに配慮した追加仕様」を兼ね備えた MFLP・IMPへの重点投資

■ 先進的物流施設の基本スペック

<p>大規模 [延床面積] 概ね 10,000㎡ 以上</p>	<p>倉庫スペース 有効天井高 5.5m以上 柱間隔 10m以上 床荷重 1.5t/㎡以上</p> <p>MFLP堺</p>	<p>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</p>	<p>防災 ・免震 / 耐震 ・非常用発電 ・被災度判定システム 等対応</p>	<p>免震構造の採用</p>  <p>MFLP堺</p>	<p>非常用発電機</p>  <p>MFLP柏</p>
---	--	---	---	--	---

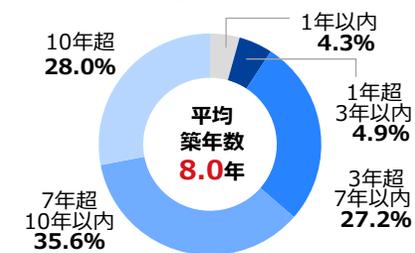
■ 施設利用者への取り組み

<p>無人売店</p>  <p>MFLP 稲沢</p>	<p>カフェテリア</p>  <p>MFLP八千代勝田台</p>
---	---

■ テナントへの取り組み

<p>通勤用シャトルバス</p>  <p>MFLP茨木</p>	<p>シェアサイクル</p>  <p>MFLP広島 I</p>
---	--

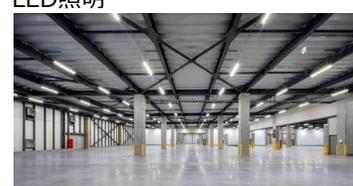
■ 築浅のポートフォリオ*2



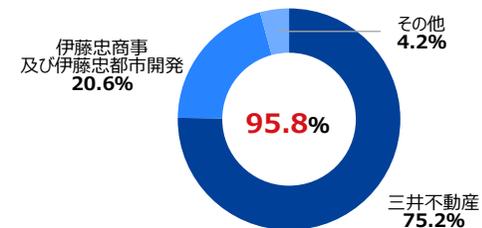
■ 地域コミュニティへの取り組み

<p>保育施設</p>  <p>MFLP日野</p>	<p>災害時用かまどベンチ</p>  <p>MFLP川口 I</p>
--	---

■ ESGへの取り組み

<p>太陽光パネル</p>  <p>IMP三郷</p>	<p>LED照明</p>  <p>MFLP大阪 I</p>
---	--

■ ポートフォリオに定めるスポンサー開発物件*2



*1 写真はイメージであり、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。

三井不動産・伊藤忠グループが展開する多様なタイプの先進的物流施設の取得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

物流不動産

配送ニーズ

保管ニーズ

マルチテナント対応型

シングルテナント対応型

ランブウェイ型

スロープ型

ボックス型



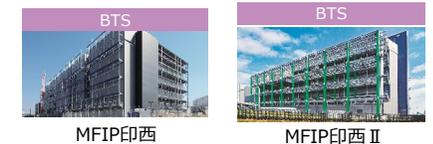
投資比率20%以下

インダストリアル不動産

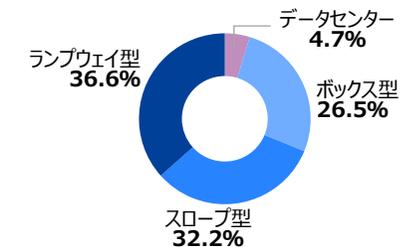
データセンター等

長期BTS型中心

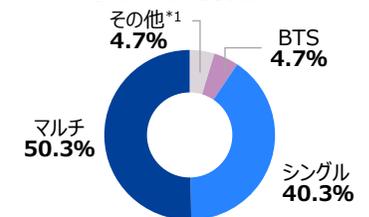
MFIP（三井不動産インダストリアルパーク）



■ 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。

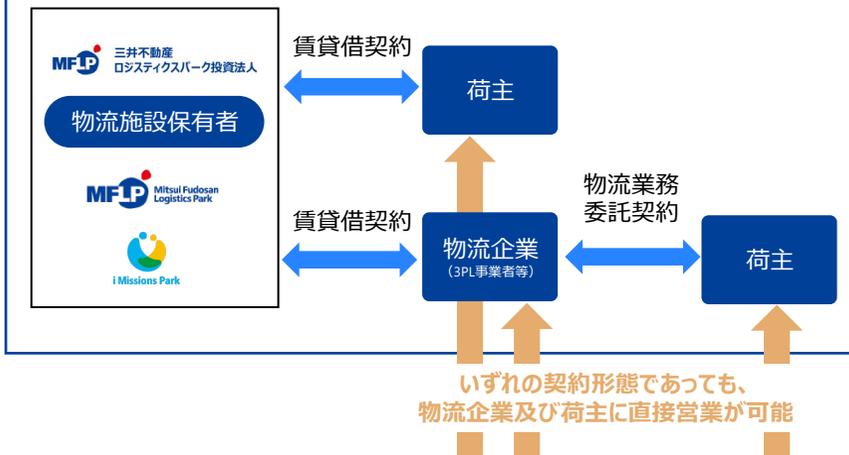
*2 上記各円グラフに記載の比率は、取得（予定）資産取得後の本投資法人の保有物件について、各物件の取得価格に基づいて記載しています。

両スポンサーのリレーションを活用したリーシングにより内部成長力を強化

内部成長力の強化

両スポンサーのリレーション*を活用したリーシングによって、内部成長力を強化

三井不動産及び伊藤忠グループとリレーションのある多数のテナントが入居



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

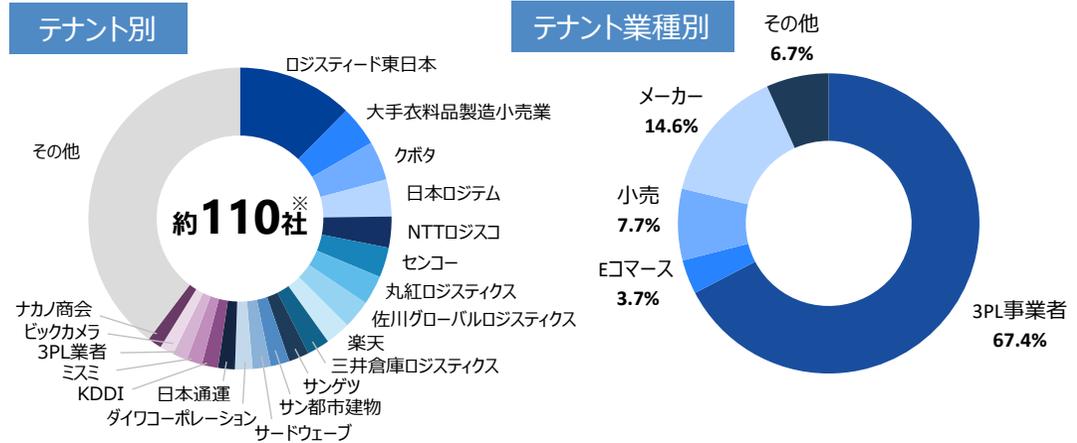
- オフィスビル事業 顧客ネットワーク 約3,000社
- 商業施設事業 顧客ネットワーク 約2,500社
- 有力3PL事業者との 強固なリレーション

両社の幅広い顧客ネットワークを最大限活用

ITOCHU 総合会社である伊藤忠グループのプラットフォームを活用

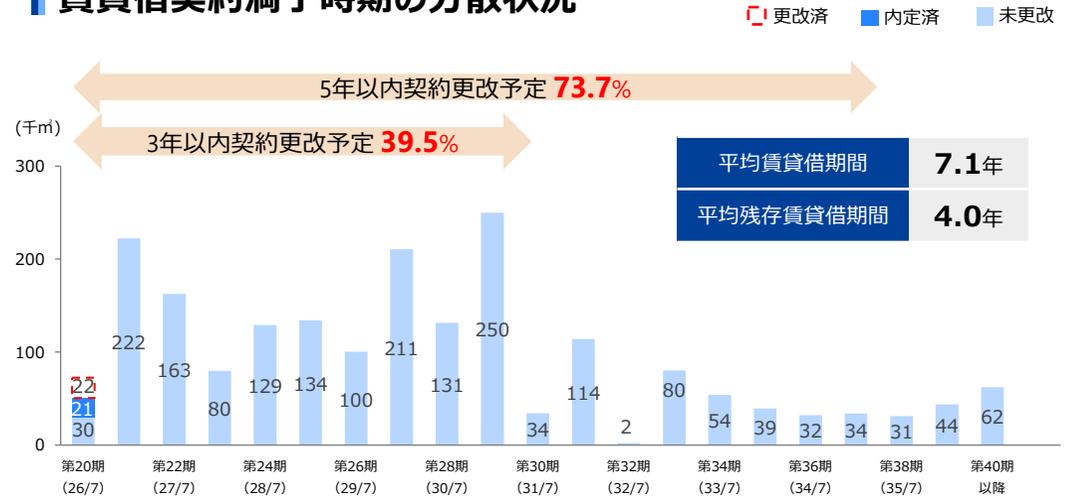
- 10万社に及び豊富な取引顧客網
- 商流の川上から川下までをカバーする広い事業領域
- 生活消費関連ビジネスにおける高いプレゼンス

テナントの分散状況



* テナント数は賃貸借契約の合計を記載しており、MFIPは含みません。

賃貸借契約満了時期の分散状況



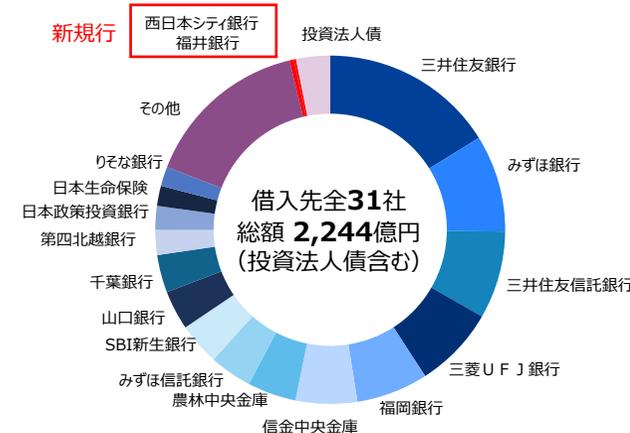
* 取得（予定）資産取得後の本投資法人の保有物件（MFIPを除きます。）について、2026年1月31日時点の賃貸面積に基づいて記載しています。

LTVマネジメントと安定した財務運営の推進

主な財務指標の変化

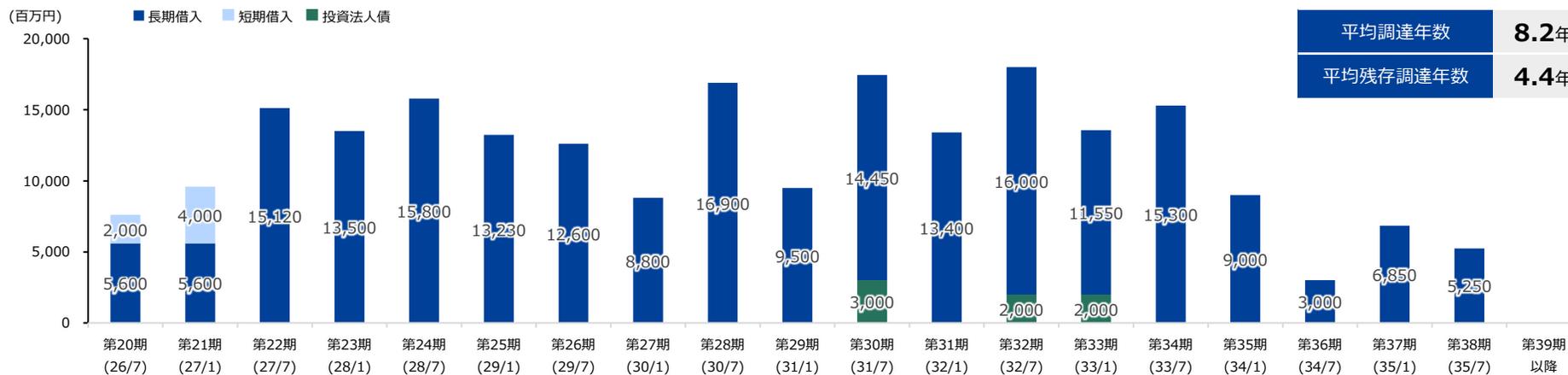
	2025年7月期末 (第18期末)	2026年1月期末 (第19期末)	2026年7月期末 (第20期末予想)
有利子負債合計	2,222億円	2,102億円	2,224億円
簿価LTV	39.3%	38.1%	39.9%
取得余力(LTV50%時)	1,210億円	1,310億円	1,120億円
平均調達金利	0.70%	0.75%	-
平均調達期間 (長期のみ)	8.1年	8.2年	-
金利固定化比率 (長期のみ)	89.2%	88.3%	-
ESGファイナンス比率 (長期のみ)	45.2%	47.4%	-

レンダーフォーメーション (2026年2月2日時点)



有利子負債返済時期の分散状況

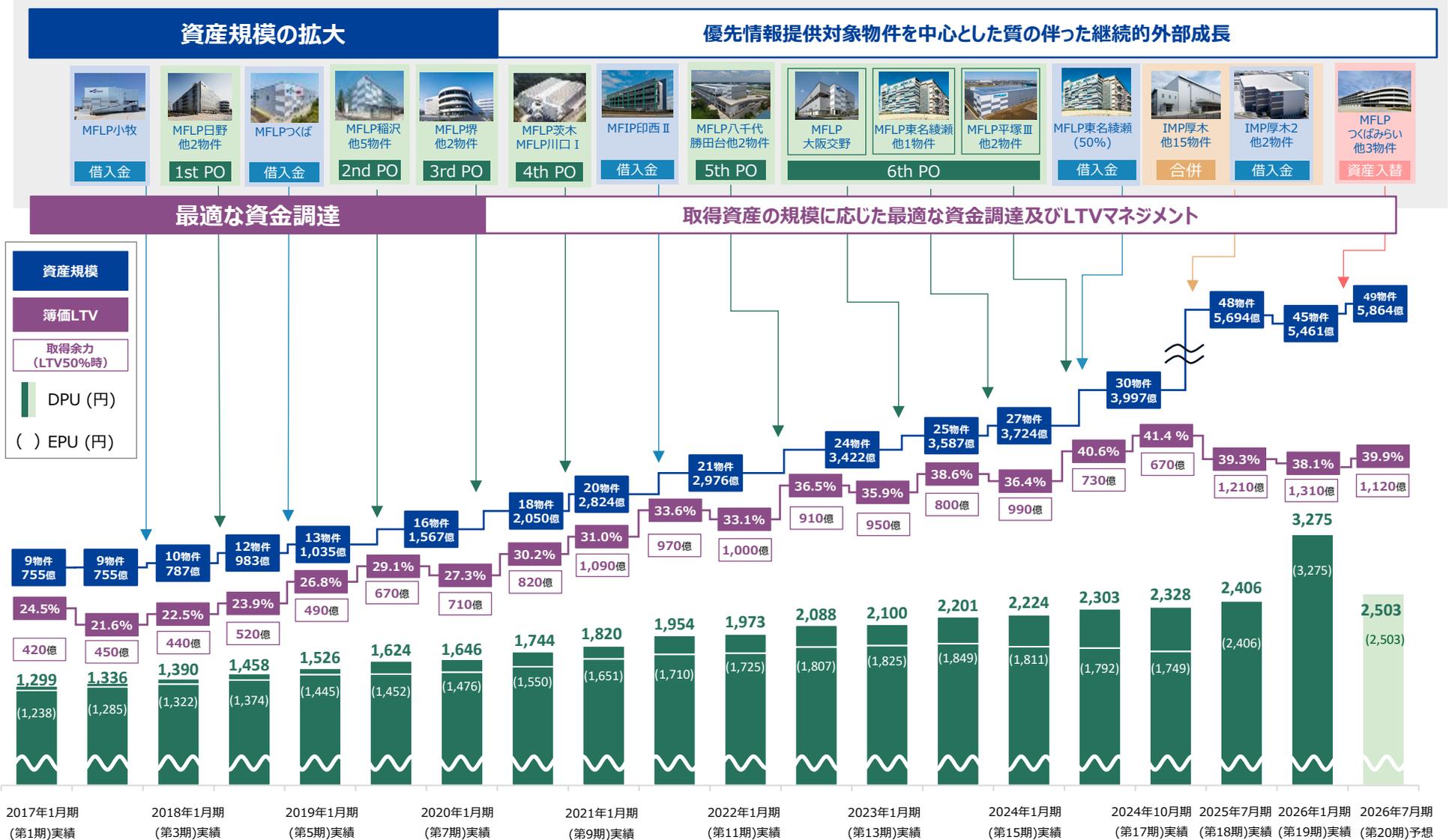
有利子負債返済時期が長期にわたり分散しており、安定した財務基盤を構築



平均調達年数	8.2年
平均残存調達年数	4.4年

* 2026年2月2日時点の数値を記載しています。

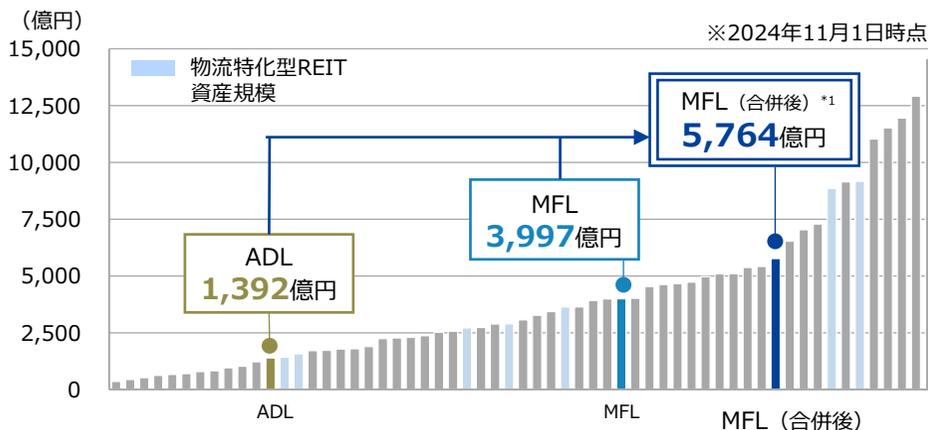
外部成長をメインドライバーとした安定的な分配金成長のトラックレコード



* 第17期と第18期の分配金の実績額は、営業期間が6か月である場合に換算した金額を記載しています。また、第1期から第17期までの分配金の金額は、投資口分割を実施した後の投資口1口当たりの金額に換算した金額を記載しています。

合併による安定分配の実現と新たな成長機会の確保

時価総額の拡大によるプレゼンスの向上



- 時価総額の拡大に伴い、投資口流動性も向上
- 合併により、取得余力も670億円*2から1,130億円*3に拡大

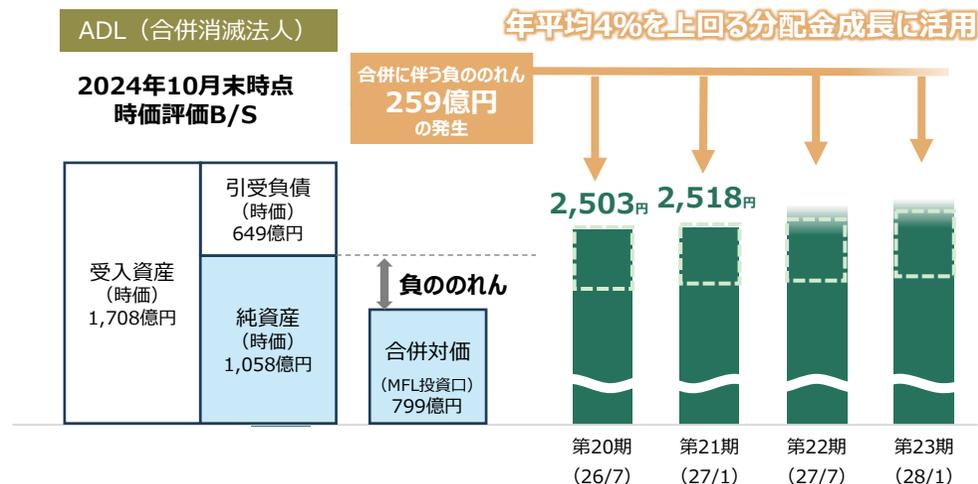
ポートフォリオの強靱化とパイプラインの拡充

- 保有物件数の増加に伴い、**ポートフォリオ分散が進展**し収益安定性が向上
本合併後の上位5物件比率はMFLP34.7%、ADL72.9%から**30.3%**に低下
- ランプウェイ型からボックス型まで多様な先進的物流施設で構成されるポートフォリオ

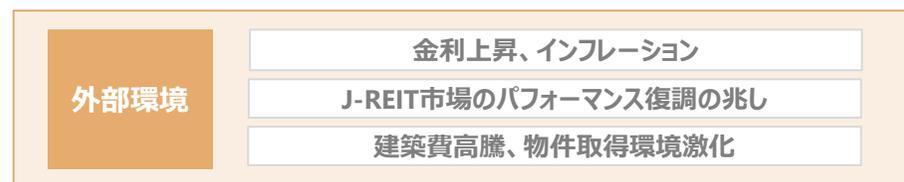
- 本投資法人初の資産入替**を合併後に実施し**ポートフォリオの強靱化を達成**
- 総合デベロッパー**である三井不動産と**総合商社**である伊藤忠グループのダブルセンサー体制を最大限に活用した**物件パイプラインの拡充**及び**リーシング力の強化**

負ののれんの獲得による安定分配

■ 1口当たり分配金 (DPU)
□ 1口当たり内部留保取崩額



知見の掛け合わせによる資産運用会社の体制強化



- 金利先高感のなかでも、**優位な条件での調達**を継続
- 賃料増額改定率6.8%**の内部成長を実現
- 需給改善による物流セクターの復調の波に乗れる地盤を確立
- 安定したFFOによる**DPU年4%以上の成長**を実現し中期成長戦略を着実に遂行

※三井不動産ロジスティクスパーク投資法人 (MFL) は2024年11月1日を効力発生日としてアドバンス・ロジスティクス投資法人 (ADL) と合併しています。

*1 「MFL (合併後)」については、合併に伴い受け入れる物件の取得価格を受入価格 (2024年10月31日を価格時点とする鑑定評価額) に置き換えたうえで、2024年11月1日に新規取得した3物件を加えた取得価格の合計を記載しています。

*2 簿価LTVを50%まで引き上げると仮定した場合の取得余力の、第17期決算公表時点における第17期末時点の実績数値です。

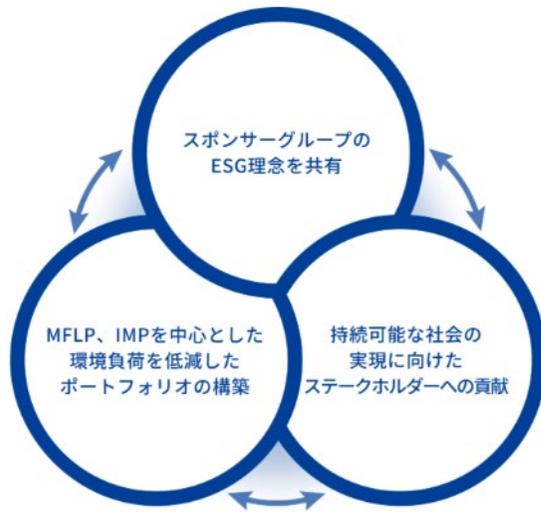
*3 簿価LTVを50%まで引き上げると仮定した場合の取得余力の、第17期決算公表時点における第18期末時点の予想数値です。

4. ESGへの取組み

スポンサーグループとESG理念を共有し、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献

スポンサーグループとのESG理念の共有

本資産運用会社は三井不動産及び伊藤忠グループの一員として、スポンサーグループのESG理念を共有するとともに、MFLP・IMPを中心に環境負荷を低減したポートフォリオを構築しながら、持続可能な社会の実現に向け、ステークホルダーの皆様にご貢献してまいります。



ESG(環境・社会・ガバナンス)に関する方針

本資産運用会社は「ESG（環境・社会・ガバナンス）に関する方針」を2017年11月に制定し、スポンサー連携のもと、ESG課題への取組みを日々実践しています。

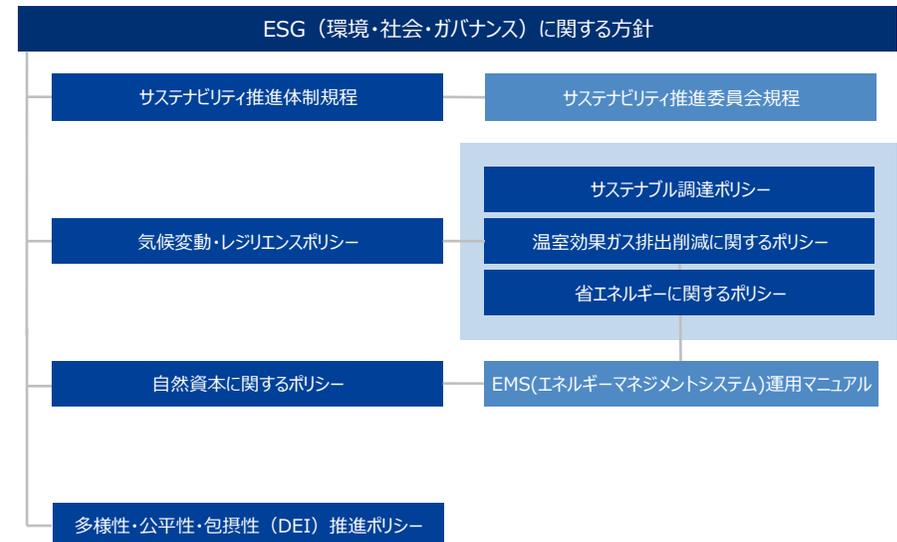


本資産運用会社のESG推進

体制図



ESGに関するポリシー及び規程



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

GRESBリアルエステイト評価

2025年のGRESBリアルエステイト評価にて最高位である「5Star」を4年連続で取得するとともに、5年連続で「Green Star」の評価を獲得しました。ESG情報開示の充実度を測る開示評価においても、最高位の「ALレベル」を5年連続で取得しています。



TCFD定量分析の実施

気候変動の進行に伴い想定される不確実性をビジネス戦略に反映するため、シナリオに基づき定量分析を実施し、気候関連リスク・機会の財務的影響を評価しています。



環境負荷の低減への取組み

太陽光パネルの設置やLED照明の導入など、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。



MFLP茨木



*1 詳細につきましては、P.51～52の本資料の記載事項に関する注記【太陽光パネル年間発電電量】をご参照ください。
*2 各物件（物流不動産に限りません。）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。
*3 本投資法人の保有物件のうち、オーナー管理分のないシングルテナント対応型物件は母数から除いて算出しています。

環境KPIのモニタリング

環境KPIに対する最新の実績及び進捗状況は概ね順調であり、今後も環境負荷の低減への取組みを推進することで達成を目指します。

CO ₂ 排出原単位 (t-CO ₂ /㎡)	2021年 (基準年)	2024年
建物全体 (Scope1・2・3)	0.016 2030年までに30%削減	0.014 (12.5%削減)
オーナー管理分 (Scope1・2)	0.048 2030年までに100%削減	0.006 (87.5%削減)
テナント管理分 (Scope3)	0.014 2030年までに24%削減	0.014 (0%削減)

水使用原単位 (㎡/㎡)	2021年 (基準年)	2024年
物流不動産	0.07 原単位0.07㎡/㎡以下	0.07

グリーンビルディング認証比率	目標値	2026年2月2日時点
物流不動産	95%以上を維持	98.3%

LED照明の導入比率	目標値	2026年2月2日時点
オーナー管理分	100%を維持	100% ^{*2*3}
テナント管理分	2030年までに100%	94.6% ^{*2*3}

グリーンリース導入比率	目標値	2026年2月2日時点
物流不動産	2025年までに75%以上 2030年までに90%以上	84.5% ^{*2}

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

両スポンサーのノウハウを生かし、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。

■ 施設利用者への取組み

シェアサイクル

テナント従業員の交通利便性向上のためシェアサイクルをご用意しています。



通勤用シャトルバス

テナント従業員の通勤を支援するために、シャトルバスをご用意し、地域の公共交通機関の混雑緩和にも貢献しています。



無人販売

施設利用者のニーズに対応し、24時間いつでもご利用いただける無人売店を設置しています。



カフェテリア

テナント従業員の快適な就労環境を提供するため、施設内のカフェテリアでは多様な食事メニューを用意しています。



■ 社会貢献活動

地域貢献活動

本資産運用会社では地域の清掃活動に参画することで、従業員の地域貢献及び環境意識向上に向けた取組みを積極的に行っています。



災害備蓄品寄付

IMP野田の災害備蓄品を野田市に寄付したことに、感謝状が贈られました。



■ 地域コミュニティへの取組み

保育施設の併設



被災時における対応



グリーンカーテンの導入



■ DEI推進活動

障がい者支援団体との連携



国際女性デーイベント

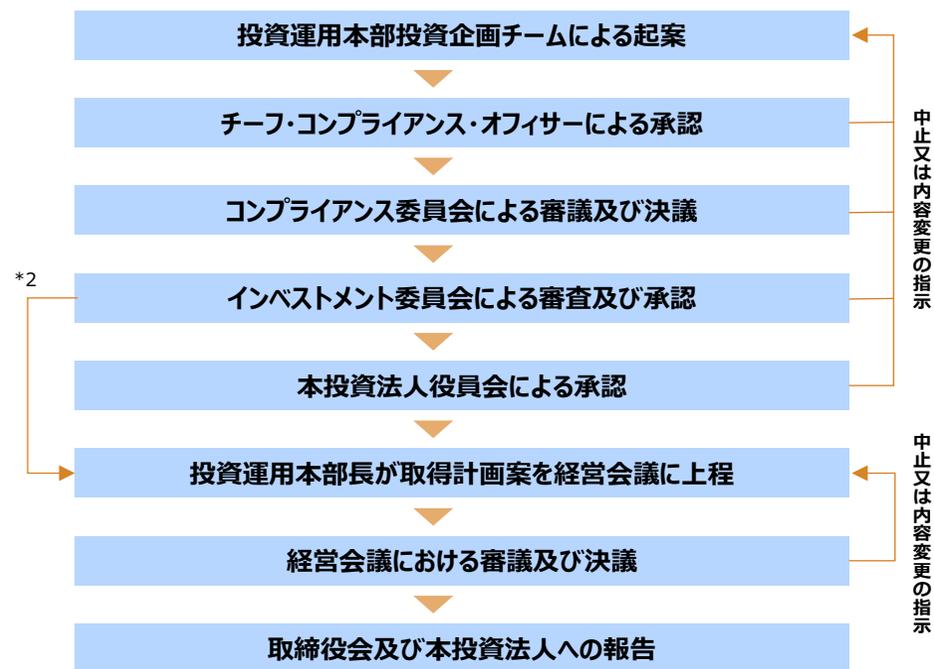


投資主利益に配慮したガバナンスの取組み

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）

両スポンサーによるセიმボート出資

2024年11月の合併以降、両スポンサーからのセიმボート出資を継続しております。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両スポンサーの利益を一致させ、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

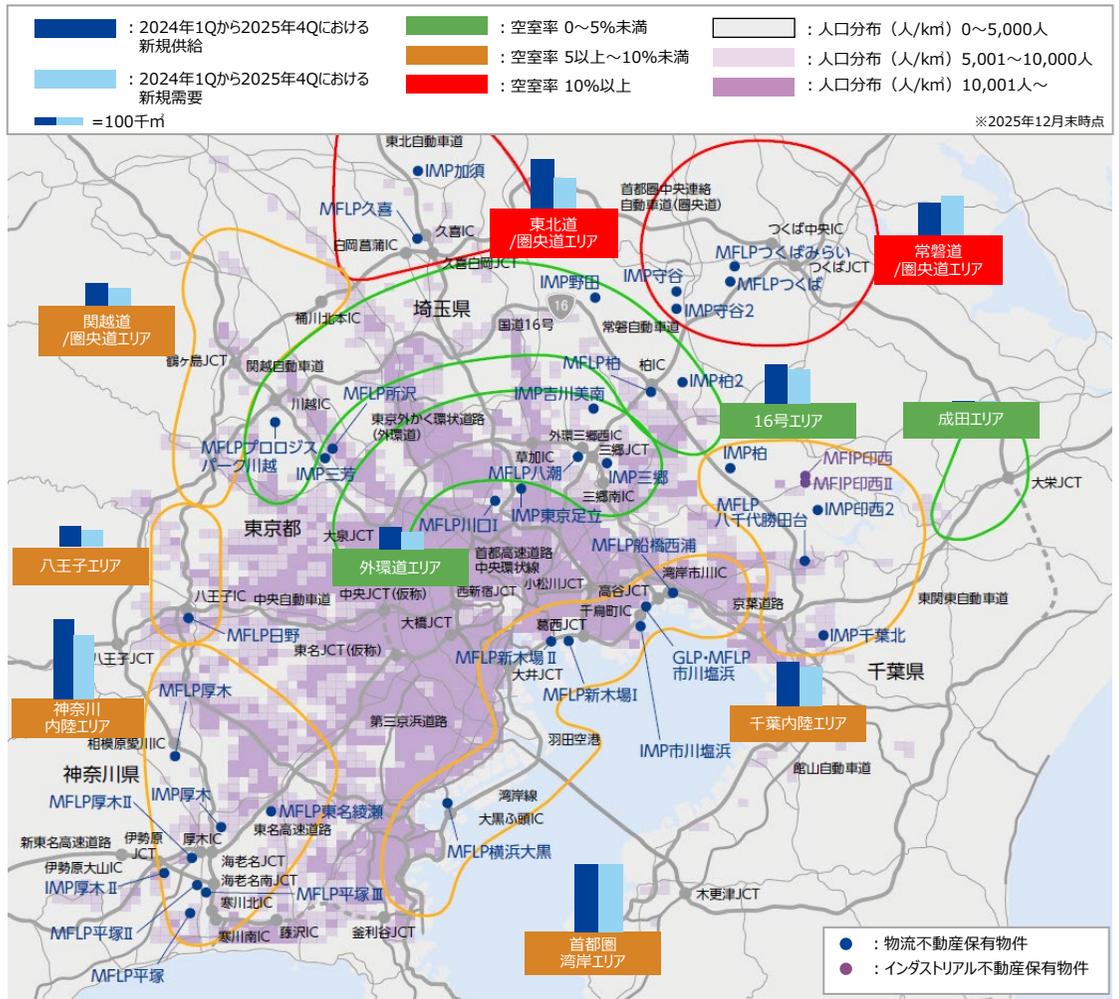
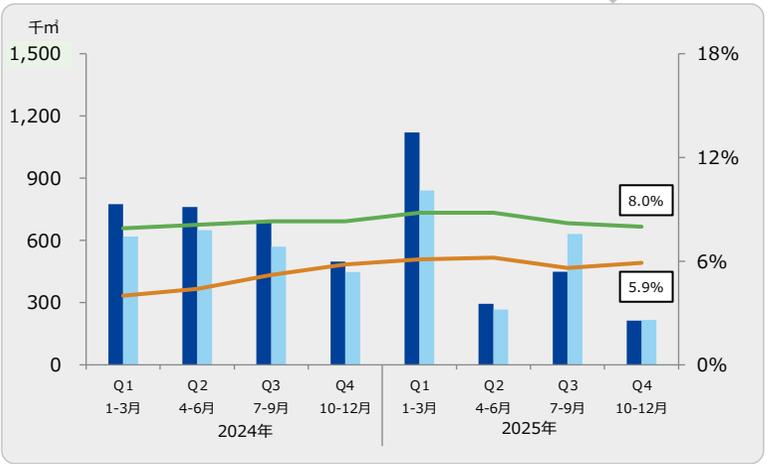
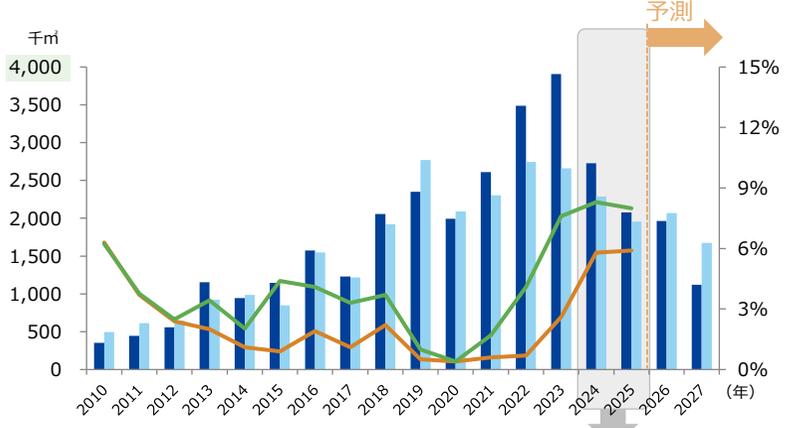
本投資法人は、投資主が投資判断を行うために必要な情報について、適時・適切に開示を行うよう努めます。開示においては、公平・平等性の確保のために迅速かつ透明性のある情報開示を進め、財務情報のみならずESGに関する非財務情報に関しても開示を進めていきます。

5. 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 ¹/₃

首都圏

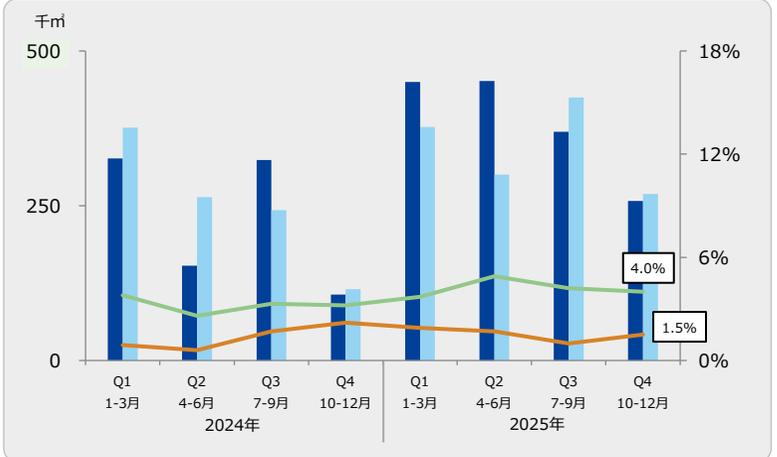
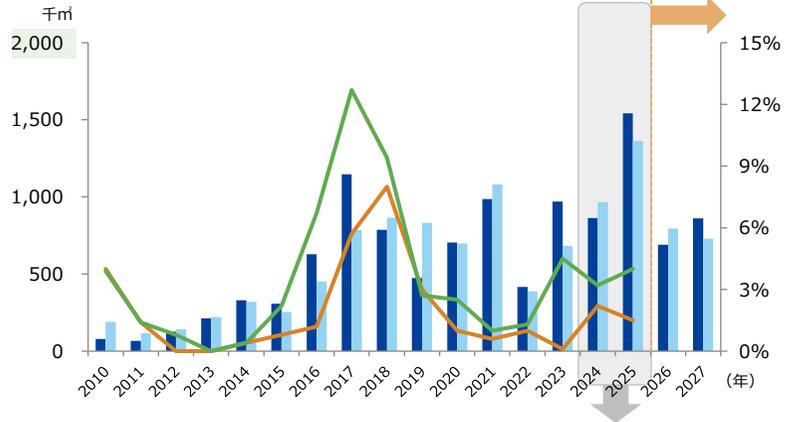


出所：シーピーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2025年Q4)」(2026年2月)
 ※不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000m²以上の賃貸型物流施設が調査対象です。
 ※人口分布については「国土数値情報(1kmメッシュ別将来推計人口(H30国政推計データ))」(国土交通省)を加工して作成しています。

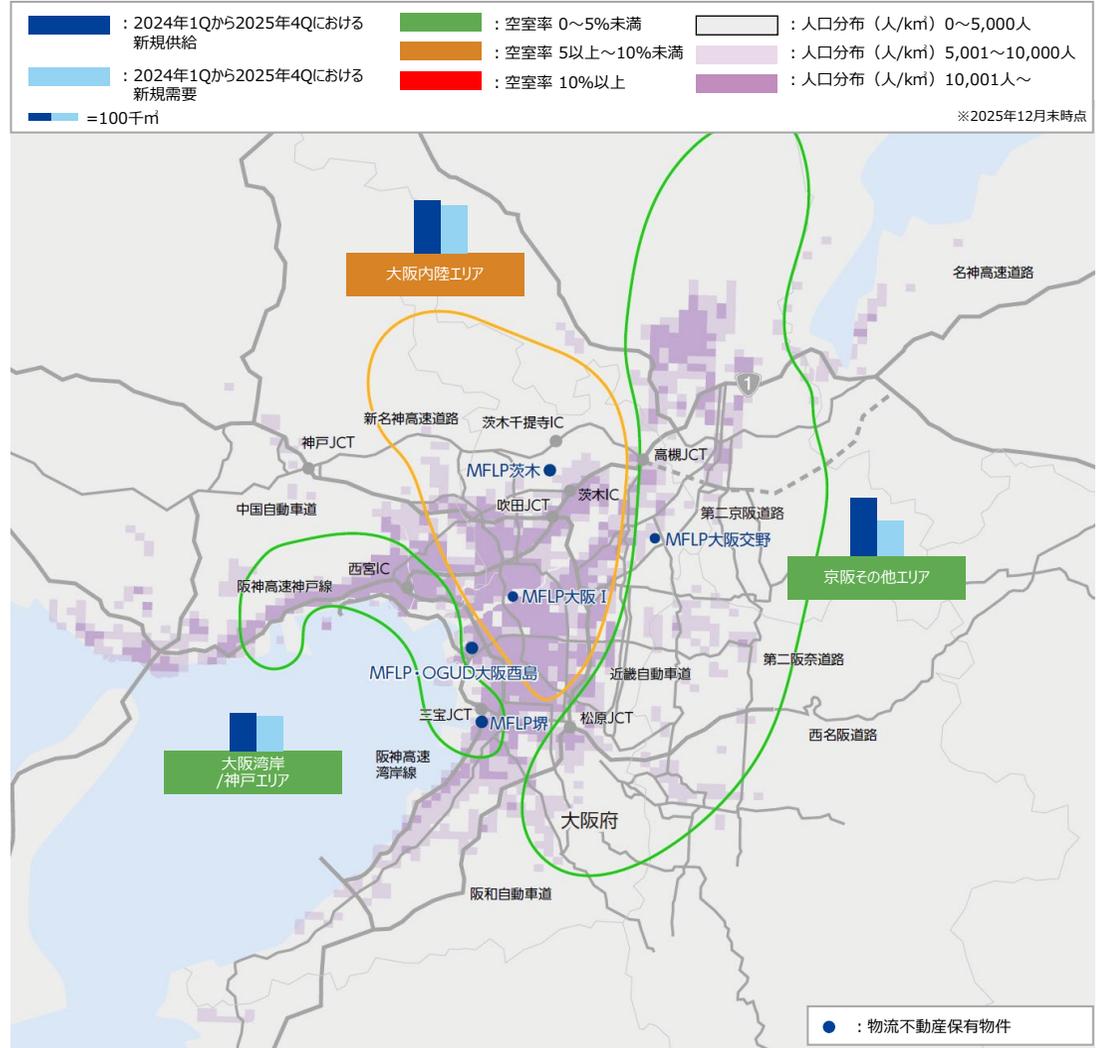
マーケット概要①

需給バランスと空室率 ²/₃

大阪圏



■ 新規供給 ■ 新規需要 ■ 空室率 ■ 空室率（竣工1年以上）

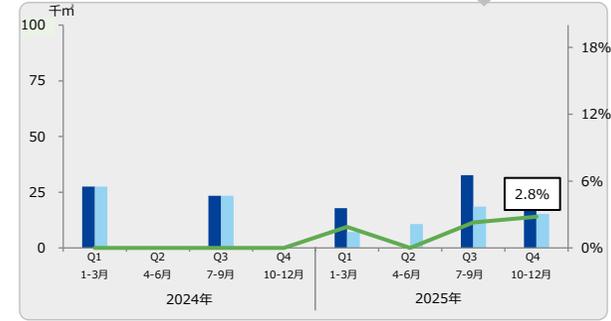
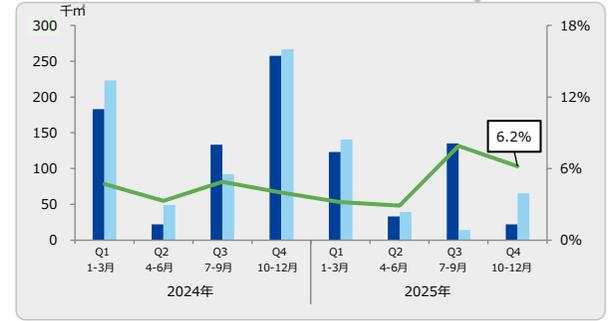
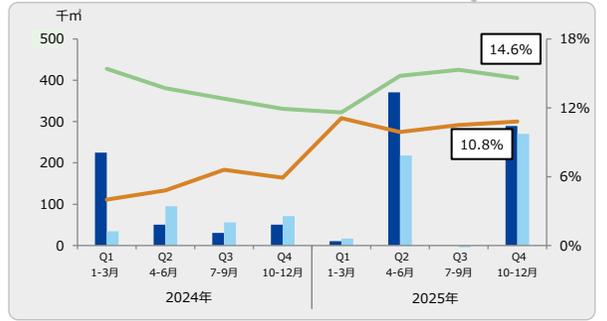
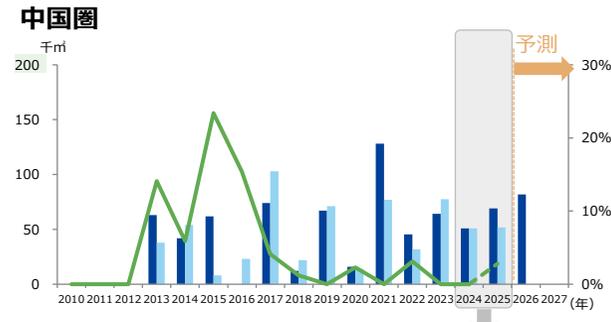
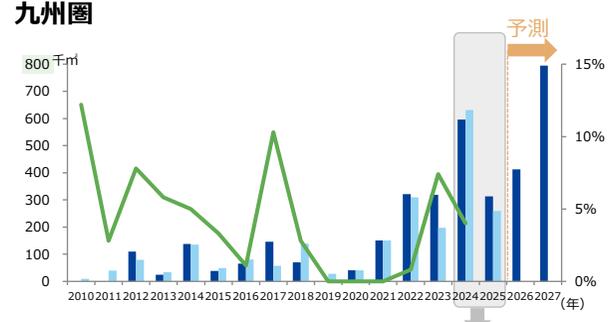
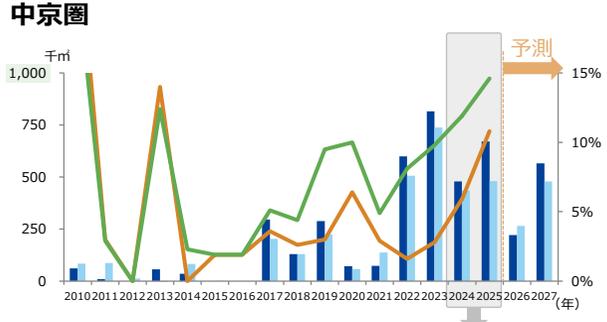


出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2025年Q4)」(2026年2月)
 ※不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。
 ※人口分布については「国土数値情報(1kmメッシュ別将来推計人口(H30国政局推計データ)」(国土交通省)を加工して作成しています。

マーケット概要①

需給バランスと空室率 ³/₃

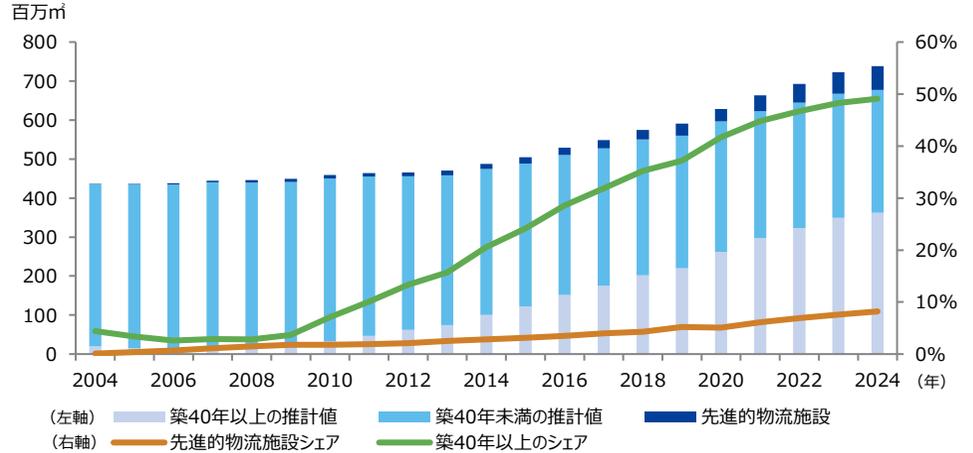
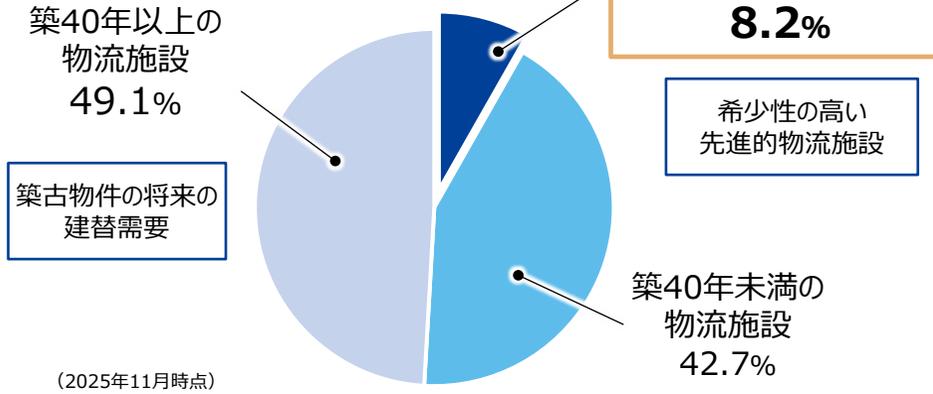
【凡例】
■ 新規供給 ■ 新規需要 — 空室率 — 空室率（竣工1年以上）
● 物流不動産保有物件 ■ : 三井不動産の戦略エリア ※2025年12月末時点



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(2025年Q4)」(2026年2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。

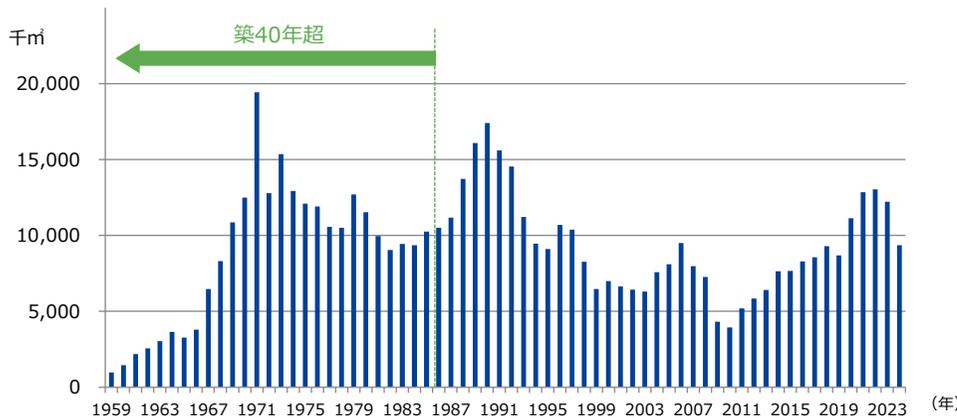
マーケット概要②

我が国の物流施設のストック分析*



※上図(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、上図を基に本資産運用会社にて作成したものです。
*詳細につきましては、P.51～52の本資料の記載事項に関する注記【我が国の物流施設のストック分析について】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「物流マーケット基礎調査(2025年Q1)」(2025年5月)
※使途別分類が「倉庫」で、構造形式が「鉄骨造」、「鉄筋コンクリート造」、「鉄骨鉄筋コンクリート造」の建築物の延床面積の合計を算出したものです。

建築コストの高騰

建築資材費及び労務費の推移

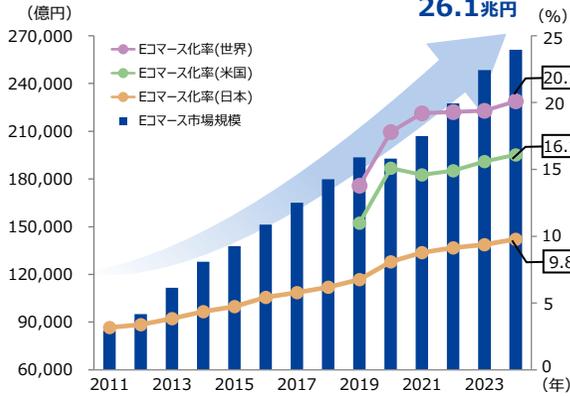


出所：一般財団法人建設物価調査会「建設資材物価指数(2015年基準)」(2026年2月2日公表)
国土交通省「令和8年3月から適用する公共工事設計労務単価について」(2026年2月17日公表)

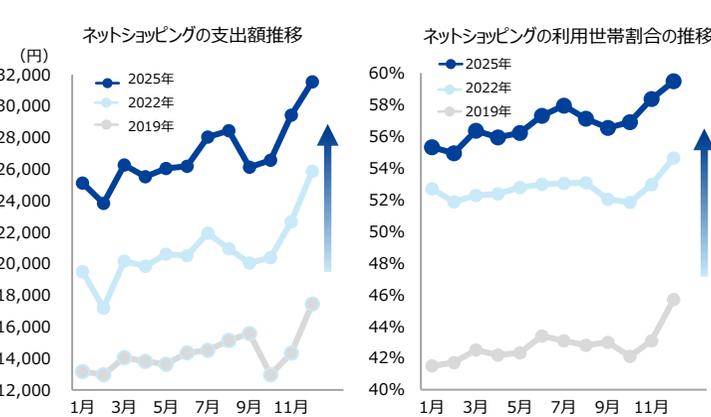
マーケット概要③

ECマースの市場規模拡大による需要の高まり

拡大するECマースの市場規模



消費形態としてのECマースの浸透



増加する通販関連 (ECマース) 事業者の賃貸面積・割合



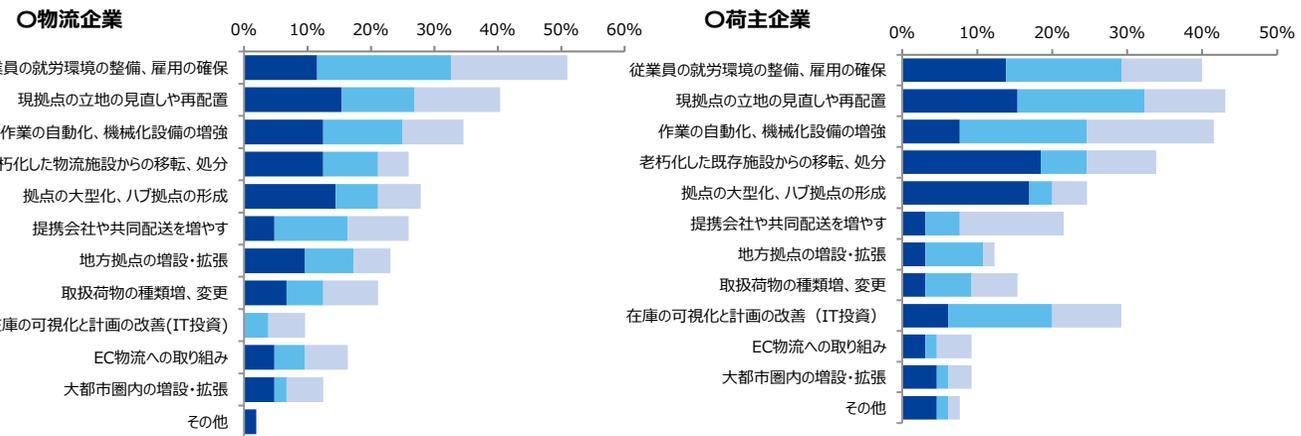
出所：経済産業省「電子商取引実態調査」(2025年9月1日公表)
 ※金額及びパーセンテージは、ECマース市場のうち、BtoC市場の規模を表しています。
 うち、ECマース化率の算出対象は、物販系分野のみとなります。

出所：総務省「家計消費状況調査 [インターネットを利用した1世帯当たり1か月間の支出] 全国・地方・都市階級別」(2026年2月6日付)

出所：株式会社日本ロジスティクスフィールド総合研究所

物流施設のテナント増床ニーズ

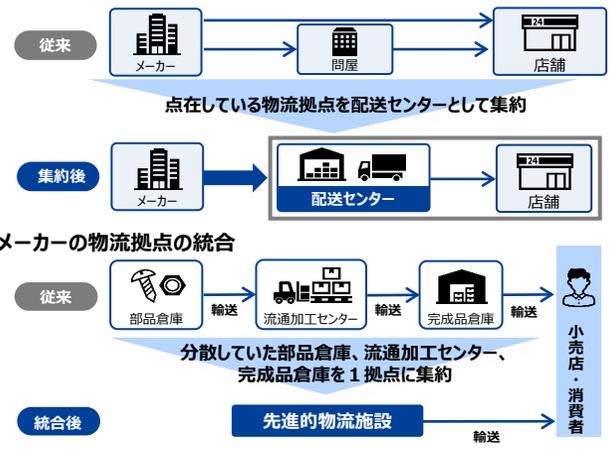
アンケート「今後2年間に優先または重視する課題(2025年度)」



出所：シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2025」(2025年3月)

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



■最も重視 ■2番目に重視 ■3番目に重視

MEMO

A large, empty rectangular box with a thin blue border, intended for writing the memo content.

6. Appendix

ポートフォリオ一覧、第19期末鑑定評価の概要はデータブックにも記載しています。
(<https://www.mflp-r.co.jp/ja/ir/library.html>)

ポートフォリオ一覧 $\frac{1}{3}$ (取得(予定)資産取得後)

取得価格合計

49物件 5,864億円

平均巡航NOI利回り

4.4% (償却後2.9%)

平均鑑定NOI利回り

4.0%

平均築年数

8.0年

稼働率

96.7%

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 (㎡)		賃貸可能面積* (㎡)	築年数 (年)	稼働率 (%)	
									持分勘案前	持分勘案後				
物流不動産	Lm-1	GLP・MFLP市川塩浜 (準共有持分50%)	千葉県市川市	15,500	20,800	5.1	4.7	3.5	105,019	52,509	50,813	12.0	100	
	Lm-2	MFLP久喜	埼玉県久喜市	12,500	16,100	5.6	5.1	3.9	73,153	73,153	67,925	11.6	29.3	
	Lm-3	MFLP横浜大黒 (準共有持分50%)	神奈川県横浜市	10,100	11,300	5.1	4.8	4.3	100,530	50,265	47,924	16.8	100	
	Lm-4	MFLP八潮	埼玉県八潮市	9,650	12,100	5.5	5.0	4.0	40,728	40,728	39,692	11.9	100	
	Lm-5	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	7,810	11,000	6.1	5.6	4.0	40,942	40,942	40,958	10.9	100	
	Lm-6	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	6,970	9,290	5.7	5.5	4.1	30,947	30,947	31,034	11.0	100	
	Lm-7	MFLP柏	千葉県柏市	6,300	7,880	5.6	5.1	4.1	31,242	31,242	31,291	10.2	100	
	Lm-8	MFLP堺	大阪府堺市	23,600	27,900	5.4	4.9	4.1	125,127	125,127	112,148	11.4	100	
	Lm-9	MFLP小牧	愛知県小牧市	8,260	9,350	4.2	4.7	4.2	40,597	40,597	38,806	9.0	100	
	Lm-10	MFLP日野 (準共有持分25%)	東京都日野市	12,533	14,100	4.6	4.2	3.8	205,200	51,300	46,801	10.3	100	
	Lm-11	MFLP平塚	神奈川県平塚市	7,027	8,380	4.8	4.8	4.0	33,061	33,061	33,055	9.2	100	
	Lm-12	MFLPつくば	既存棟	茨城県 つくばみらい市	8,781	10,800	5.5	5.7	4.6	37,027	37,027	37,938	15.6	100
			増築棟							25,457	25,457	25,600	7.8	
	Lm-13	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	16,200	19,000	4.7	4.8	4.1	72,883	72,883	68,922	8.7	100	
	Lm-14	MFLP厚木II	神奈川県伊勢原市	13,100	15,600	4.7	4.6	3.8	48,976	48,976	48,032	7.8	100	
	Lm-15	MFLP福岡I	福岡県糟屋郡	5,263	6,710	5.4	5.4	4.2	32,199	32,199	32,216	9.3	100	
	Lm-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	17,700	4.7	4.6	3.8	117,337	58,668	56,723	7.3	100	
Lm-17	MFLP広島I	広島県広島市	14,480	16,800	5.2	5.0	4.3	68,427	68,427	66,665	6.4	100		

* 詳細につきましては、P.51～52の本資料の記載事項に関する注記【ポートフォリオ一覧】をご参照ください。
 ※「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。

ポートフォリオ一覧 $\frac{2}{3}$ (取得(予定)資産取得後)

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 (㎡)		賃貸可能面積 (㎡)	築年数 (年)	稼働率 (%)	
									持分勘案前	持分勘案後				
物流不動産	Lm-18	MFLP茨木	大阪府茨木市	58,900	68,900	4.4	4.5	3.8	230,435	230,435	208,811	8.4	100	
	Lm-19	MFLP川口 I	埼玉県川口市	18,500	20,600	3.8	4.1	3.7	49,838	49,838	48,119	6.3	80.7	
	Lm-20	MFLP八千代勝田台	千葉県八千代市	18,000	19,200	4.0	4.2	4.0	74,624	74,624	69,830	5.4	100	
	Lm-21	MFLP大阪 I	大阪府大阪市	13,900	15,400	4.3	4.1	3.7	43,919	43,919	43,880	5.5	100	
	Lm-22	MFLP平塚 II	神奈川県平塚市	12,700	13,800	3.4	4.2	3.9	48,141	48,141	46,525	6.3	72.8	
	Lm-23	MFLP大阪交野	大阪府交野市	16,500	16,300	4.9	4.9	5.0	68,528	68,528	67,264	4.4	100	
	Lm-24	MFLP東名綾瀬	神奈川県綾瀬市	19,530	20,600	3.7	3.7	3.5	56,764	56,764	54,148	3.5	100	
	Lm-25	MFLP所沢	埼玉県入間郡	4,090	4,090	4.9	4.7	4.7	21,721	21,721	21,725	4.7	100	
	Lm-26	MFLP平塚 III	神奈川県平塚市	8,410	8,480	3.9	4.1	4.0	29,474	29,474	28,327	2.9	100	
	Lm-27	MFLP新木場 I	東京都江東区	5,940	6,140	3.6	3.6	3.4	9,584	9,584	9,585	2.9	100	
	Lm-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋 (共有持分50%)	福岡県糟屋郡	3,040	3,080	4.8	4.9	4.8	35,626	17,813	18,061	3.3	100	
	Lm-29	MFLPつくばみらい	茨城県 つくばみらい市	23,600	23,600	4.1	4.0	4.0	96,212	96,212	84,577	0.8	100	
	Lm-30	MFLP新木場 II	東京都江東区	7,090	7,180	4.8	4.3	4.3	27,078	27,078	25,938	2.8	100	
	Lm-31	MFLP・OGUD大阪西島 (準共有持分50%)	大阪府大阪市	5,780	5,780	4.7	4.2	4.2	53,856	26,928	26,075	1.9	100	
	Li-1	IMP厚木	A棟	神奈川県厚木市	6,560	6,540	4.1	4.1	4.1	3,909	3,909	4,120	13.4	100
			15,387							15,387	16,456	13.4		
Li-2	IMP柏	千葉県柏市	8,390	8,400	3.7	4.3	4.3	31,976	31,976	31,999	10.9	100		
Li-3	IMP野田	千葉県野田市	17,100	17,800	3.8	4.1	4.0	62,750	62,750	61,278	10.0	100		
Li-4	IMP守谷	茨城県 つくばみらい市	4,330	4,370	4.2	4.4	4.3	18,680	18,680	18,111	8.8	100		
Li-5	IMP三郷	埼玉県三郷市	7,570	8,380	4.0	4.3	3.8	22,506	22,506	22,664	8.5	90.9		

ポートフォリオ一覧 $\frac{3}{3}$ (取得(予定)資産取得後)

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 (㎡)		賃貸可能面積 (㎡)	築年数 (年)	稼働率 (%)
									持分勘案前	持分勘案後			
物流不動産	Li-6	IMP千葉北	千葉県千葉市	3,050	3,060	4.5	4.2	4.2	9,841	9,841	10,478	8.2	100
	Li-8	IMP守谷2	茨城県 つくばみらい市	1,170	1,170	5.4	4.9	4.9	6,779	6,779	7,727	31.1	100
	Li-9	IMP柏2	千葉県柏市	38,600	38,700	3.5	3.9	3.9	117,435	117,435	116,883	7.5	100
	Li-10	IMP印西2	千葉県印西市	6,120	6,330	4.5	4.4	4.3	26,938	26,938	27,007	6.9	100
	Li-11	IMP東京足立	東京都足立区	12,500	13,000	3.7	4.0	3.9	27,872	27,872	27,828	7.7	100
	Li-12	IMP三芳	埼玉県入間郡	2,910	2,910	3.9	4.0	4.0	10,300	10,300	10,320	6.4	100
	Li-13	IMP市川塩浜	千葉県市川市	24,300	24,300	3.5	3.6	3.6	57,724	57,724	54,311	6.5	100
	Li-14	IMP厚木2	神奈川県伊勢原市	4,712	5,030	4.2	4.2	3.9	15,530	15,530	15,513	3.6	100
	Li-15	IMP加須	埼玉県加須市	3,031	3,200	4.4	4.4	4.2	11,173	11,173	11,173	3.4	100
	Li-16	IMP吉川美南	埼玉県吉川市	6,039	6,090	3.9	3.9	3.9	17,852	17,852	18,685	2.4	100
	Li-17	IMP春日井	愛知県春日井市	3,820	3,890	4.3	4.4	4.3	14,306	14,306	14,343	3.0	100
小計(平均)			-	559,057	621,130	4.4	4.4	4.0	2,545,636	2,185,550	2,098,325	8.0	96.6
インダストリアル 不動産	Im-1	MFIP印西	千葉県印西市	12,220	15,500	5.3	4.9	3.9	40,478	40,478	非開示	11.9	非開示
	Im-2	MFIP印西Ⅱ	千葉県印西市	15,150	18,700	4.8	4.8	3.9	27,268	27,268	30,906	5.7	100
小計(平均)			-	27,370	34,200	5.0	4.8	3.9	67,746	67,746	非開示	9.4	非開示
合計(平均)			-	586,427	655,330	4.4	4.4	4.0	2,613,382	2,253,297	非開示	8.0	96.7

参考：第19期(2026年1月期)末時点

物流不動産 (物件番号Lm-1~28, Li-1~16)	-	518,767	580,680	4.4	4.4	4.0	2,354,181	2,021,024	1,947,390	8.5	96.3
合計 (物件番号Lm-1~28, Li-1~16, Im-1~2)	-	546,137	614,880	4.4	4.5	4.0	2,421,928	2,088,771	非開示	8.5	96.4

第19期末鑑定評価の概要 $\frac{1}{3}$

(単位：百万円)

	取得年月	取得価格	第19期末 帳簿価額	第18期末 (2025年7月末) (a)		第19期末 (2026年1月末) (b)		増減 (b) - (a)		主な増減要因	
				鑑定評価額	CR※	鑑定評価額	CR	鑑定評価額	CR	CR	その他
GLP・MFLP 市川塩浜 (50%)	2016年9月	15,500	14,186	20,800	3.4%	20,800	3.4%	0	0.0	-	-
MFLP 久喜	2016年8月	12,500	11,045	15,700	3.9%	16,100	3.9%	400	0.0	-	○
MFLP 横浜大黒 (50%)	2016年8月	10,100	9,535	11,300	4.1%	11,300	4.1%	0	0.0	-	-
MFLP 八潮	2016年8月	9,650	8,630	12,400	3.8%	12,100	3.8%	△ 300	0.0	-	○
MFLP 厚木	2016年8月	7,810	6,715	11,000	3.8%	11,000	3.8%	0	0.0	-	-
MFLP 船橋西浦	2016年8月	6,970	6,122	9,340	3.9%	9,290	3.9%	△ 50	0.0	-	○
MFLP 柏	2016年8月	6,300	5,428	8,000	3.9%	7,880	3.9%	△ 120	0.0	-	○
MFLP 堺	2016年8月*	23,600	21,533	27,900	4.0%	27,900	4.0%	0	0.0	-	-
MFLP 小牧	2017年8月*	8,260	6,930	9,200	4.0%	9,350	4.0%	150	0.0	-	○
MFLP 日野 (25%)	2018年2月*	12,533	11,448	14,100	3.7%	14,100	3.7%	0	0.0	-	-
MFLP 平塚	2018年3月	7,027	6,300	8,370	3.9%	8,380	3.9%	10	0.0	-	○
MFLP つくば	2018年12月*	8,781	7,918	11,300	4.3%	10,800	4.4%	△ 500	0.1	○	○
MFLP 稲沢	2019年2月	16,200	13,891	19,000	4.0%	19,000	4.0%	0	0.0	-	-
MFLP 厚木II	2019年2月	13,100	11,662	15,600	3.7%	15,600	3.7%	0	0.0	-	-
MFLP 福岡I	2019年2月*	5,263	4,580	6,700	4.1%	6,710	4.1%	10	0.0	-	○
MFLPプロロジスパーク川越 (50%)	2020年2月	14,800	13,651	17,700	3.7%	17,700	3.7%	0	0.0	-	-
MFLP 広島I	2020年3月	14,480	13,102	16,800	4.2%	16,800	4.2%	0	0.0	-	-
MFLP 茨木	2020年10月	58,900	54,774	70,000	3.6%	68,900	3.6%	△ 1,100	0.0	-	○

* 詳細につきましては、P.51～52の本資料の記載事項に関する注記【第19期末鑑定評価の概要】をご参照ください。

※CR=直接還元法上の還元利回り(NCFベース)の数値です。なお、「MFLP大阪交野」、「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」及び「MFLP・OGUD大阪西島」については、有期還元法修正インウッド式割引率を記載しています。

第19期末鑑定評価の概要 $\frac{2}{3}$

(単位：百万円)

	取得年月	取得価格	第19期末 帳簿価額	第18期末 (2025年7月末) (a)		第19期末 (2026年1月末) (b)		増減 (b) - (a)		主な増減要因	
				鑑定評価額	CR	鑑定評価額	CR	鑑定評価額	CR	CR	その他
MFLP 川口 I	2020年10月	18,500	17,625	20,900	3.6%	20,600	3.6%	△ 300	0.0	-	○
MFLP 八千代勝田台	2022年2月	18,000	16,993	19,000	3.9%	19,200	3.9%	200	0.0	-	○
MFLP 大阪I	2022年2月	13,900	13,297	14,700	3.7%	15,400	3.7%	700	0.0	-	○
MFLP 平塚II	2022年2月	12,700	12,157	13,800	3.8%	13,800	3.8%	0	0.0	-	-
MFLP 大阪交野	2023年2月	16,500	15,062	16,300	4.3%	16,300	4.3%	0	0.0	-	-
MFLP 東名綾瀬	2023年8月*	19,530	19,187	20,500	3.5%	20,600	3.5%	100	0.0	-	○
MFLP 所沢	2023年8月	4,090	3,831	4,090	4.6%	4,090	4.6%	0	0.0	-	-
MFLP 平塚III	2024年2月	8,410	8,278	8,470	4.0%	8,480	4.0%	10	0.0	-	○
MFLP 新木場 I	2024年2月	5,940	5,914	6,140	3.3%	6,140	3.3%	0	0.0	-	-
MFLP・SGリアルティ 福岡粕屋 (50%)	2024年2月	3,040	3,043	3,080	4.5%	3,080	4.5%	0	0.0	-	-
IMP 厚木	2018年9月	6,560	6,485	6,540	4.0%	6,540	4.0%	0	0.0	-	-
IMP 粕	2018年9月	8,390	8,282	8,400	4.0%	8,400	4.0%	0	0.0	-	-
IMP 野田	2018年9月	17,100	16,756	17,000	3.9%	17,800	3.9%	800	0.0	-	○
IMP 守谷	2018年9月	4,330	4,226	4,320	4.2%	4,370	4.2%	50	0.0	-	○
IMP 三郷	2018年9月	7,570	7,463	8,210	3.7%	8,380	3.7%	170	0.0	-	○
IMP 千葉北	2018年9月	3,050	3,007	3,050	4.1%	3,060	4.1%	10	0.0	-	○
IMP 守谷2	2019年4月	1,170	1,144	1,170	4.4%	1,170	4.4%	0	0.0	-	-
IMP 粕2	2020年2月*	38,600	38,070	38,600	3.8%	38,700	3.8%	100	0.0	-	○

第19期末鑑定評価の概要 3/3

(単位：百万円)

	取得年月	取得価格	第19期末 帳簿価額	第18期末 (2025年7月末) (a)		第19期末 (2026年1月末) (b)		増減 (b) - (a)		主な増減要因	
				鑑定評価額	CR	鑑定評価額	CR	鑑定評価額	CR	CR	その他
IMP 印西2	2020年11月	6,120	6,034	6,120	4.2%	6,330	4.2%	210	0.0	-	○
IMP 東京足立	2021年4月	12,500	12,431	12,500	3.6%	13,000	3.6%	500	0.0	-	○
IMP 三芳	2021年4月	2,910	2,871	2,900	3.9%	2,910	3.9%	10	0.0	-	○
IMP 市川塩浜	2022年10月*	24,300	24,098	24,300	3.5%	24,300	3.5%	0	0.0	-	-
IMP 厚木2	2024年11月	4,712	4,671	5,030	3.9%	5,030	3.9%	0	0.0	-	-
IMP 加須	2024年11月	3,031	2,992	3,200	4.1%	3,200	4.1%	0	0.0	-	-
IMP 吉川美南	2024年11月*	6,039	6,024	6,090	3.8%	6,090	3.8%	0	0.0	-	-
MFIP 印西	2016年8月*	12,220	10,888	15,100	3.8%	15,500	3.7%	400	△ 0.1	○	-
MFIP 印西Ⅱ	2021年3月	15,150	13,995	18,300	3.9%	18,700	3.8%	400	△ 0.1	○	○
合計/平均	-	546,137	512,291	613,020	-	614,880	-	1,860	-	-	-

差額 = 含み益 102,588百万円

参考 (2026年12月16日時点見込) *

MFLP つばみらい*	2026年2月	23,600	23,600	-	-	23,600	4.0%	-	-	-	-
MFLP 新木場Ⅱ	2026年2月	7,090	7,090	-	-	7,180	4.2%	-	-	-	-
MFLP・OGUD 大阪西島	2026年2月	5,780	5,780	-	-	5,780	3.9%	-	-	-	-
IMP 春日井	2026年2月	3,820	3,820	-	-	3,890	4.2%	-	-	-	-
合計/平均	-	586,427	552,581	-	-	655,330	-	-	-	-	-

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18期実績 (2025年7月期)	第19期実績 (2026年1月期)
営業収益	26,382	19,737
貸貸事業収入	23,260	14,763
その他貸貸事業収入	1,345	1,016
不動産等売却収入	1,776	3,957
営業費用	15,880	10,006
貸貸事業費用	12,323	8,117
資産運用報酬	3,076	1,622
資産保管・一般事務手数料	81	61
役員報酬	9	6
その他営業費用	388	197
営業利益	10,501	9,731
営業外収益	24	35
営業外費用	1,207	773
支払利息	1,121	731
投資法人債利息	31	20
投資法人債発行費償却	3	2
投資口交付費償却	13	4
融資関連費用	34	1
その他	4	13
経常利益	9,318	8,994
特別利益	25,932	-
税引前当期純利益	35,251	8,994
法人税等	0	0
当期純利益	35,250	8,993
当期未処分利益	35,250	8,993

貸借対照表

(単位：百万円)

科目	第18期実績 (2025年7月期)	第19期実績 (2026年1月期)
流動資産	25,819	39,019
現金及び預金	13,705	25,844
信託現金及び信託預金	11,428	12,096
未収消費税等	-	-
その他の流動資産	684	1,078
固定資産	539,308	512,654
有形固定資産	536,764	510,147
その他固定資産	2,544	2,506
繰延資産	36	29
資産合計	565,163	551,703
流動負債	25,076	18,963
営業未払金	752	1,205
短期借入金	-	-
1年以内返済長期借入金	18,500	11,500
未払金	2,685	1,972
未払消費税等	427	1,642
前受金	2,680	2,606
その他流動負債	31	36
固定負債	214,436	209,743
投資法人債	7,000	7,000
長期借入金	196,750	191,750
信託預り敷金及び保証金	10,520	10,821
資産除去債務	162	164
その他固定負債	3	7
負債合計	239,512	228,706
投資主資本合計	325,625	322,935
出資総額	218,093	218,093
出資総額控除額	△7,670	△7,670
出資総額(純額)	210,423	210,423
剰余金	115,201	112,511
評価・換算差額等合計	25	61
純資産合計	325,651	322,996
負債純資産合計	565,163	551,703

外部認証評価取得への取組み

認証取得実績

物件名	DBJ Green Building 認証*	CASBEE 新築認証*	CASBEE 不動産認証*	BELS評価	ZEB認証*	物件名	DBJ Green Building 認証	CASBEE 新築認証	CASBEE 不動産認証	BELS評価	ZEB認証
GLP・MFLP市川塩浜		Aランク*	Sランク*	★★★★★	ZEB Ready	MFLP大阪交野	★★★★★	Aランク*		★★★★★	『ZEB』
MFLP久喜	★★★★★	Aランク*		★★★★★		MFLP東名綾瀬	★★★★★		Aランク*	★★★★★	
MFLP横浜大黒	★★★★★*		Sランク	★★★★★	ZEB Ready	MFLP所沢			B+ランク*		
MFLP八潮	★★★★★	Aランク*				MFLP平塚Ⅲ	★★★★★		Aランク*	★★★★★	Nearly ZEB
MFLP厚木	★★★		Aランク*			MFLP新木場Ⅰ	★★★★★			★★★★★	『ZEB』
MFLP船橋西浦	★★★	Aランク*				MFLP・SGリアルティ福岡粕屋	★★★★★	Aランク		★★★★★	『ZEB』
MFLP柏		Aランク*				MFLPつくばみらい	★★★★★			★★★★★	『ZEB』
MFLP堺※	★★★★★	Sランク*		★★★★★	ZEB Ready	MFLP新木場Ⅱ	★★★★★			★★★★★	『ZEB』
MFLP小牧	★★★★★		Aランク*			MFLP・OGUD大阪西島	★★★★★			★★★★★	『ZEB』
MFLP日野	★★★★★			★★★★★	ZEB Ready	IMP柏	★★★★★				
MFLP平塚			Aランク*			IMP野田	★★★★★				
MFLPつくば（既存棟）				★★★★★		IMP守谷	★★★★★			★★★★★	
MFLPつくば（増築棟）				★★★★★	ZEB Ready	IMP三郷	★★★★★			★★★★★	
MFLP稲沢	★★★★★	Aランク*	Aランク*	★★★★★	ZEB Ready	IMP千葉北				★★★★★	
MFLP厚木Ⅱ			Aランク*	★★★★★	『ZEB』	IMP柏2			Sランク	★★★★★	ZEB Ready
MFLP福岡Ⅰ		Aランク*				IMP印西2	★★★★★			★★★★★	
MFLPプロジスパーク川越	★★★★★	Aランク*		★★★★★		IMP東京足立	★★★★★			★★★★★	
MFLP広島Ⅰ	★★★★★		Aランク*	★★★★★	ZEB Ready	IMP三芳	★★★★★			★★★★★	
MFLP茨木	★★★★★		Aランク*	★★★★★	ZEB Ready	IMP市川塩浜			Sランク	★★★★★	ZEB Ready
MFLP川口Ⅰ	★★★★★		Sランク*	★★★★★	ZEB Ready	IMP厚木2			Aランク*	★★★★★	
MFLP八千代勝田台	★★★★★			★★★★★	Nearly ZEB	IMP加須			Aランク*		
MFLP大阪Ⅰ			Aランク*	★★★★★	ZEB Ready	IMP春日井			Aランク*		
MFLP平塚Ⅱ	★★★★★		Aランク*	★★★★★	ZEB Ready	取得実績合計数	30件	11件	20件	32件	22件

* 詳細につきましては、P.51～52の本資料の記載事項に関する注記【グリーンビルディング認証】【ZEB認証】をご参照ください。

※「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。

投資口価格推移・投資主の状況



※投資口価格は、2016年8月2日の上場初値を起点としています。
 また、2024年11月1日付で投資口1口につき4口の割合で投資口分割を実施しており、2024年10月31日以前の投資口価格及びIPO発行価格については4分の1に換算した数値を記載しています。
 ※東証REIT指数は、2016年8月2日の始値を基準に指数化しています。

第19期末（2026年1月31日）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	32,694名	96.4%	307,300口	9.5%
金融機関	189名	0.6%	1,759,852口	54.7%
その他国内法人	567名	1.7%	221,131口	6.9%
外国人	442名	1.3%	844,559口	26.2%
証券会社	22名	0.1%	86,857口	2.7%
合計	33,914名	100.0%	3,219,699口	100.0%

■主な投資主

	投資口数	比率
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	645,870口	20.1%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	489,871口	15.2%
野村信託銀行株式会社（投信口）	161,882口	5.0%
三井不動産株式会社	115,600口	3.6%
STATE STREET BANK AND TRUST CLIENT OMNIBUS ACCOUNT OM02 505002	56,203口	1.7%
合計	1,469,426口	45.6%

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、下記を前提としています。

〔運用ハイライト〕【ポートフォリオ一覧】

「分配金（DPU）」

利益超過分配金を含みます。

「鑑定評価額」

2026年1月31日（第19期末）を価格時点とする評価額を記載しております。

（準）共有持分のある物件については、（準）共有持分割合に相当する数値を記載しています。

「含み益」

期末時点の鑑定評価額から帳簿価格を控除した値を記載しています。

「時価総額」

「2026年1月期末（第19期末）」：2026年1月期末時点の本投資口の終値（115,400円）×2026年1月期末時点における本投資法人の発行済投資口数（3,219,699口）

「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。2026年1月31日（第19期末）時点における稼働率を記載しています。

「平均賃料改定率」

各期中に契約更改した倉庫区画における、契約更改前後の賃料の変動率を賃貸面積で加重平均して算出しています（1年未満の短期契約を除きます）。

第20期以降の予想については、2026年1月31日時点でテナントと契約締結済の区画及び経済条件について合意した区画における、契約更改前後の賃料の変動率を賃貸面積で加重平均して算出しています（1年未満の短期契約を除きます）。

「簿価LTV」

有利子負債残高÷総資産

「鑑定LTV」

有利子負債残高÷（総資産＋鑑定評価額－期末帳簿価格）

「売却益」

資産の譲渡価格から帳簿価額及び譲渡に直接要した諸費用を控除した金額を記載しています。

「譲渡価格」〔取得（予定）価格〕

譲渡資産及び取得（予定）資産に係る信託受益権売買契約書に記載された信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに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。

ただし、ADLの合併に伴い本投資法人が受け入れた物件（物件番号Li-1～6,8～13）の取得価格は、合併に際しての本投資法人の受入価格である、2024年10月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

「1口当たりNAV」

各期末のNAV算出については、各期末時点の純資産額に鑑定評価額をベースとした含み益を加算し分配金総額を控除して算出したNAVを、期末時点の発行済投資口数で除して算出した数値を記載しています。

「取得余力」

簿価LTVを50%まで引き上げると仮定した場合、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。

「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。「MFLP・OGUD大阪西島」は準共有持分50%を取得しますが、物件全体の数値を記載しています。

「取得（予定）日」

取得予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された予定年月日を記載しています。なお、予定年月日は、本投資法人及び売主との間で合意の上、変更されることがあります。

「巡航NOI利回り」

第20期・第21期の想定NOIから、固定資産税及び都市計画税を控除し、1年間に換算した数値の取得価格に対する比率を記載しています。

「平均巡航NOI利回り」は、取得価格に基づく加重平均値を記載しています。

「資産規模」

取得価格の合計を記載しています。

「鑑定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」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」

保有物件に係る主たる建物の登記簿上の新築年月から、2026年1月31日（第19期末）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（準）共有持分を有する物件については、（準）共有持分割合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。

「平均賃貸借期間」

2026年1月31日時点の賃貸借期間を、賃貸面積で加重平均して算出しています。

「残存賃貸借契約期間」

2026年1月31日以後の賃貸借期間の残存期間を賃貸面積で加重平均して算出しています。

「グリーンビルディング認証比率」

本投資法人の保有物件について、各物件の（準）共有持分を考慮する前の延床面積に基づいて、算出しています。

「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。

「NOI利回り」

鑑定NOIの取得価格に対する比率を記載しています。

「平均NOI利回り」は、取得価格に基づく加重平均値を記載しています。

「賃貸可能面積」

2026年1月31日（第19期末）時点の賃貸借契約また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。）の合計を、小数点以下を切り捨てて記載しています。

本資料の記載事項に関する注記

【三井不動産の主要な開発・運営物件】

三井不動産が2016年3月24日付、2023年4月18日付及び2025年8月1日付で公表した資料に基づいています。
「累計投資規模」には、各公表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。
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。

【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及び伊藤忠商事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。
対象となる物件（数）及び比率・延床面積は、（準）共有持分割合考慮後の数値を記載しています。

【インダストリアル不動産】

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不動産をいいます。

【両スポンサーのリリース】

三井不動産が公表した2026年3月期第1四半期決算説明資料及び伊藤忠商事が2018年3月13日付で公表したプレスリリースに基づいています。

【太陽光パネル年間発電量】

本投資法人の保有物件について、太陽光パネル設備を有する16物件の、2024年1月から12月未までの発電実績を記載しています。
なお、本投資法人の保有割合に関わらず物件全体の発電量の合計値を記載しています。

【我が国の物流施設のストック分析について】

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

【第19期末鑑定評価の概要】

（準）共有持分を有する物件の鑑定評価額については、（準）共有持分割合に相当する評価額を記載しています。
「MFLP堺」「MFLP小牧」「MFLP日野」「MFLPつくば」「MFLP福岡Ⅰ」「MFLP東名綾瀬」「MFLPつくばみらい」「IMP柏2」「IMP市川塩浜」「IMP吉川美南」「MFIP印西」は取得時期が複数回に分かれていますが、初回の取得年月を記載しています。
ADLとの合併に伴い本投資法人が受け入れた物件の取得年月はADLが当初取得した際の年月を記載しています。
「IMP厚木Ⅱ」「IMP加須」「IMP吉川美南」の第19期末鑑定評価額には2025年10月31日を価格時点とする鑑定評価額及びCRをそれぞれ記載しております。

【グリーンビルディング認証】

「DBJ Green Building認証」については、「MFLP横浜大黒」の認証期限が到来しています。
「CASBEE 新築認証」については、「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」を除き、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として活用されている「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」「MFLP横浜大黒」「IMP柏2」「IMP市川塩浜」を除き、自治体届出制度による評価です。「GLP・MFLP市川塩浜」は認証期限が到来しています。

【ZEB認証】

ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）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旨とした建物のことです。
ZEBの評価は「ZEB」、 「Nearly ZEB」、 「ZEB Ready」、 「ZEB Oriented」の4段階で表示されます。

Disclaimer

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

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

本投資法人の投資口又は投資法人債のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。本資料は、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に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。

本投資法人及びその資産の運用を受託する三井不動産ロジстикスリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本資料で提供している情報に関して万全を期していますが、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。

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の実事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判断に基づいて仮定した、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。本資料における将来の業績や見通し等に関する記述は、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。

MEMO

Large empty rectangular area for writing the memo content.

