

第8期（2020年7月期）

# 決算説明会資料

2020年9月16日



三井不動産  
ロジстикspark投資法人

証券コード 3471



## 0.新型コロナウイルスによる影響

0-1 新型コロナウイルスによる影響	……	P3
0-2 新型コロナウイルスの影響を踏まえた 物流マーケットの見通し	……	P4

## 1.本投資法人の基本戦略①

1-1 三井不動産における物流施設事業成長の軌跡と 第4回公募増資	……	P7
--------------------------------------	----	----

## 2.本投資法人の基本戦略②

2-1 安定成長に向けた4つのロードマップ及び成長の軌跡	……	P10
2-2 4つのロードマップの着実な実行	……	P11

## 3.第8期決算概要及び第9期業績予想

3-1 決算ハイライト	……	P14
3-2 第8期（2020年7月期）P/L	……	P15
3-3 第9期（2021年1月期）業績予想	……	P16
3-4 （ご参考）第4回公募増資による効果	……	P17

## 4.本投資法人の運用状況

4-1 ポートフォリオの状況	……	P19
4-2-1 ロケーション	……	P21
4-2-2 クオリティ	……	P23
4-2-3 バランス	……	P24
4-3 外部成長	……	P25
4-4 内部成長	……	P27
4-5 財務戦略	……	P29
4-6 ESGへの取り組み	……	P31

## 5.マーケット概要

5-1 マーケット概要	……	P36
-------------	----	-----

## 6.Appendix

• 損益計算書及び貸借対照表	……	P42
• 第8期（2020年7月期）個別物件収支	……	P43
• 第8期末鑑定評価の概要	……	P44
• 投資口価格推移・投資主の状況	……	P45
• 三井不動産の主要な開発・運営実績	……	P46

本資料の記載事項に関する注記	……	P47
----------------	----	-----

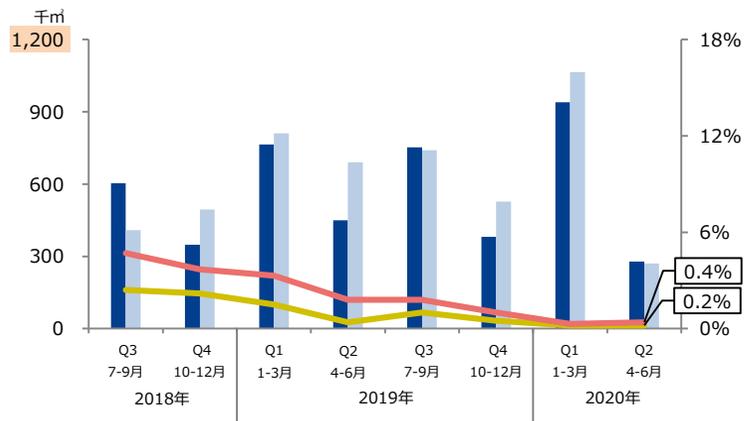
Disclaimer	……	P49
------------	----	-----

# 0.新型コロナウイルスによる影響

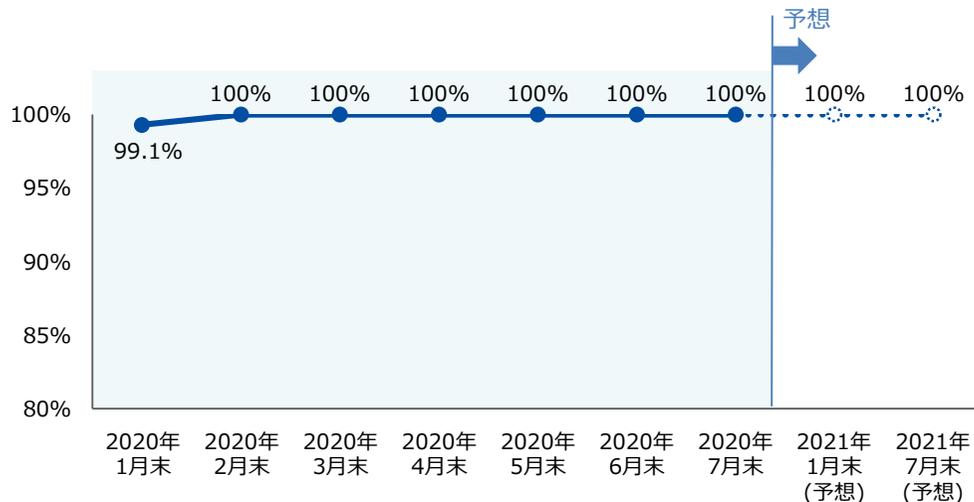
# 0-1 新型コロナウイルスによる影響

## 新型コロナウイルスによる賃料の不払い、減額及び支払猶予並びにテナント退去の実績は0件 今後も長期的な賃貸借契約に基づく安定したキャッシュフローの継続を見込む

首都圏の需給バランスと空室率



本投資本人における稼働率の状況及びキャッシュフローの見通し



大阪圏の需給バランスと空室率



賃料の不払い、減額及び支払猶予  
並びにテナント退去の実績は0件

+

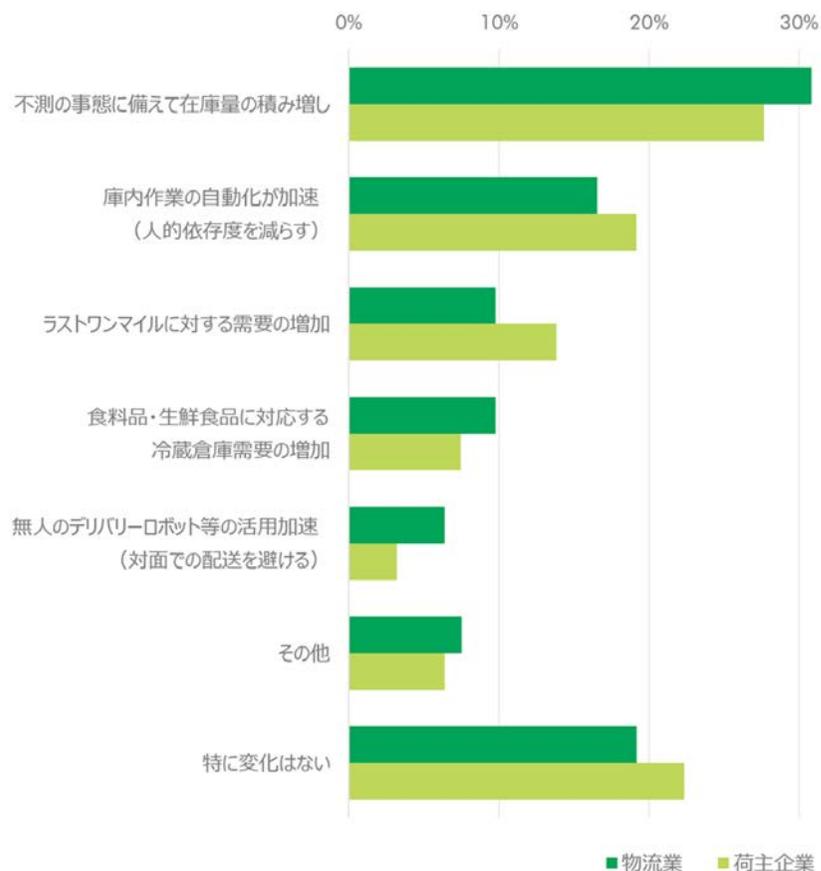
テナントとの契約更新の協議については  
順調に進捗中

安定した  
キャッシュフローの継続

\* 出所：シービーアールイー株式会社（予測値含む） \*2020年6月末時点  
\* 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。

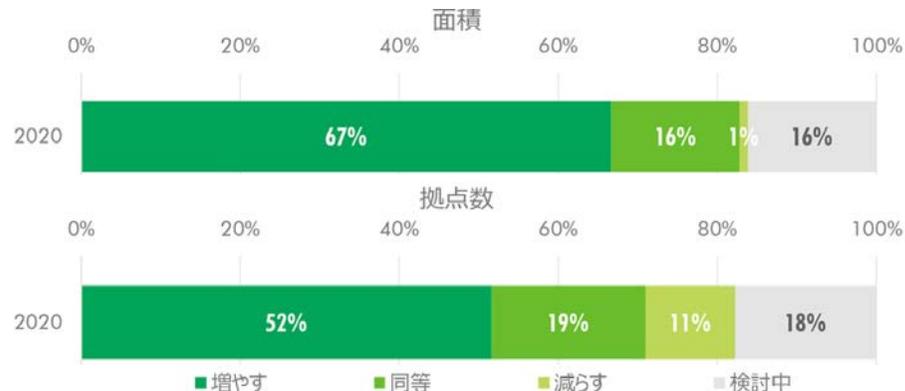
## 物流施設の需要は新型コロナウイルス禍でも引き続き高く、底堅い需要が見込まれる

### 新型コロナウイルスによる中長期的な影響（アンケート調査）



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2020」  
調査実施期間：2020年3月4日～19日。有効回答数は、336社。（内訳：物流業242社、荷主企業94社）

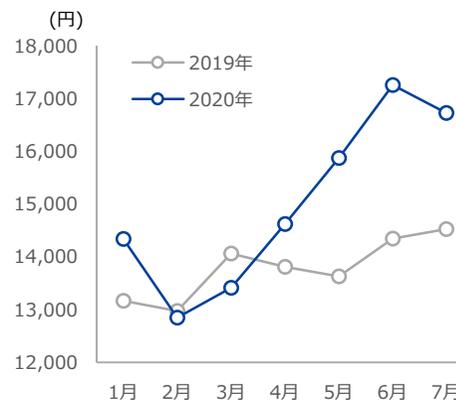
### 物流施設の新設、移転などの計画の内訳（アンケート調査）



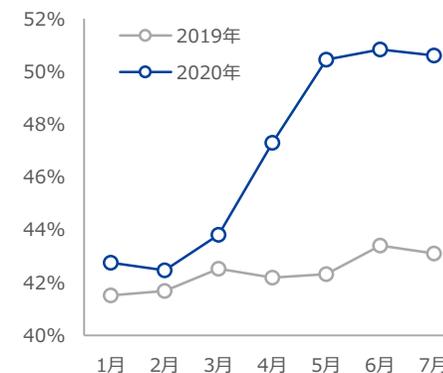
出所：シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2020」  
調査実施期間：2020年3月4日～19日。有効回答数は、336社。（内訳：物流業242社、荷主企業94社）

### 直近のネットショッピングの状況

#### ネットショッピングの支出額推移



#### ネットショッピングの利用世帯の割合の推移



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」（2020年9月8日付）

A large, empty rectangular box with rounded corners and a dark blue border, intended for writing a memo.

# 1.本投資法人の基本戦略①

本投資法人は、三井不動産ロジスティクス本部と戦略的な協働関係（戦略的パートナーシップ）を構築し、投資主価値の最大化を目指します。

# 1-1 三井不動産における物流施設事業成長の軌跡と第4回公募増資 1/2

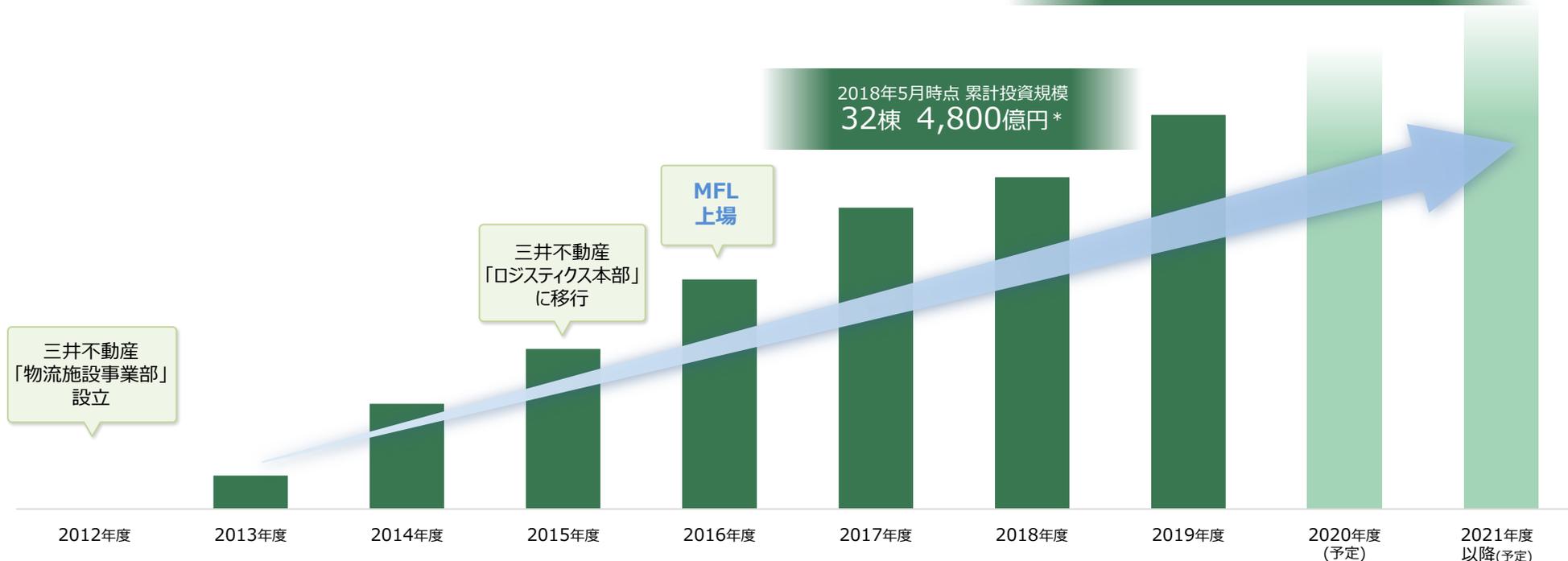
## CREによる開発用地ソーシング力



ロケーションに優れた  
クオリティの高い物件開発

## 三井不動産の開発・運営物件\*の伸長イメージ

2019年11月時点 累計投資規模  
**40棟 5,700億円\***



\* 詳細につきましては、P.47~48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】をご参照ください。

## 顧客ネットワークを活用したリーシング力



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したリーシング

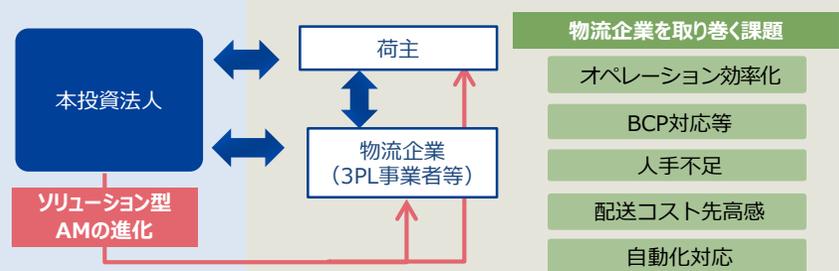
オフィスビル事業  
約3,000社\*

商業施設事業  
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 2020年3月期決算開示資料

## ソリューション型アセットマネジメント



## リーシング進捗 安定稼働

### 優先情報提供対象物件\*

11物件 110万m<sup>2</sup>

竣工済59.4万m<sup>2</sup>



未竣工50.9万m<sup>2</sup>



優先情報  
提供対象  
物件の  
更なる拡大

### 本投資法人の資産規模

(第9期取得予定物件取得後)

20物件 123万m<sup>2</sup> 2,824億円

ロケーション

クオリティ

バランス

### 第4回公募増資

新規発行(予定)\*  
101,000口  
(505億円)

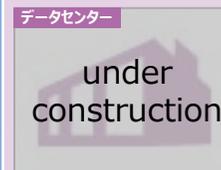
増資後発行総数  
(予定)  
542,000口

### 第9期取得予定物件



取得予定金額  
774億円

### 取得協議物件\*



under construction

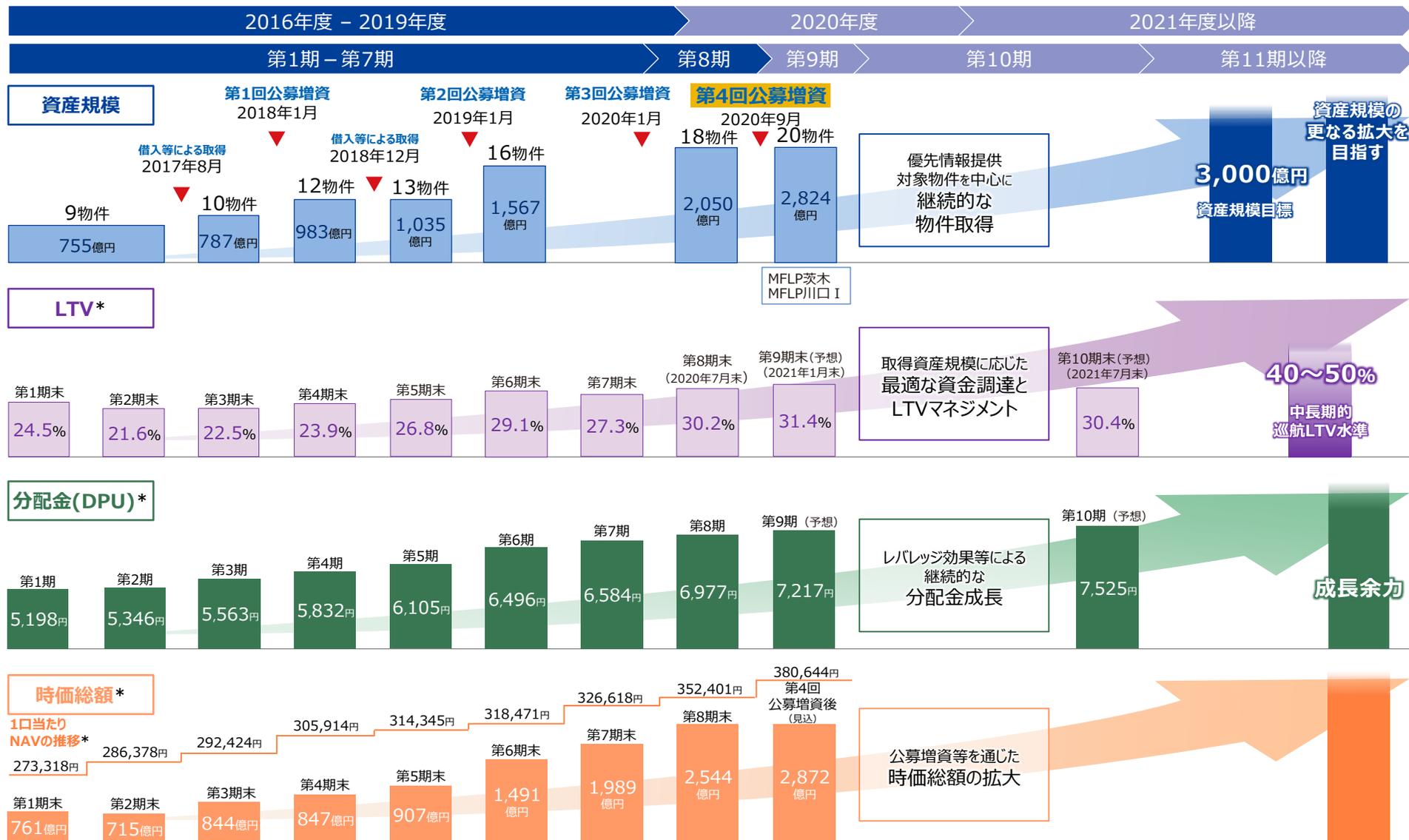
MFIP印西II  
未竣工建物等  
鑑定評価額\*  
152億円

継続的な  
外部成長

\*詳細につきましては、P.47~48の本資料の記載事項に関する注記【優先情報提供対象物件】【新規発行】【取得協議物件】【未竣工建物等鑑定評価額】をご参照ください。

## 2.本投資法人の基本戦略②

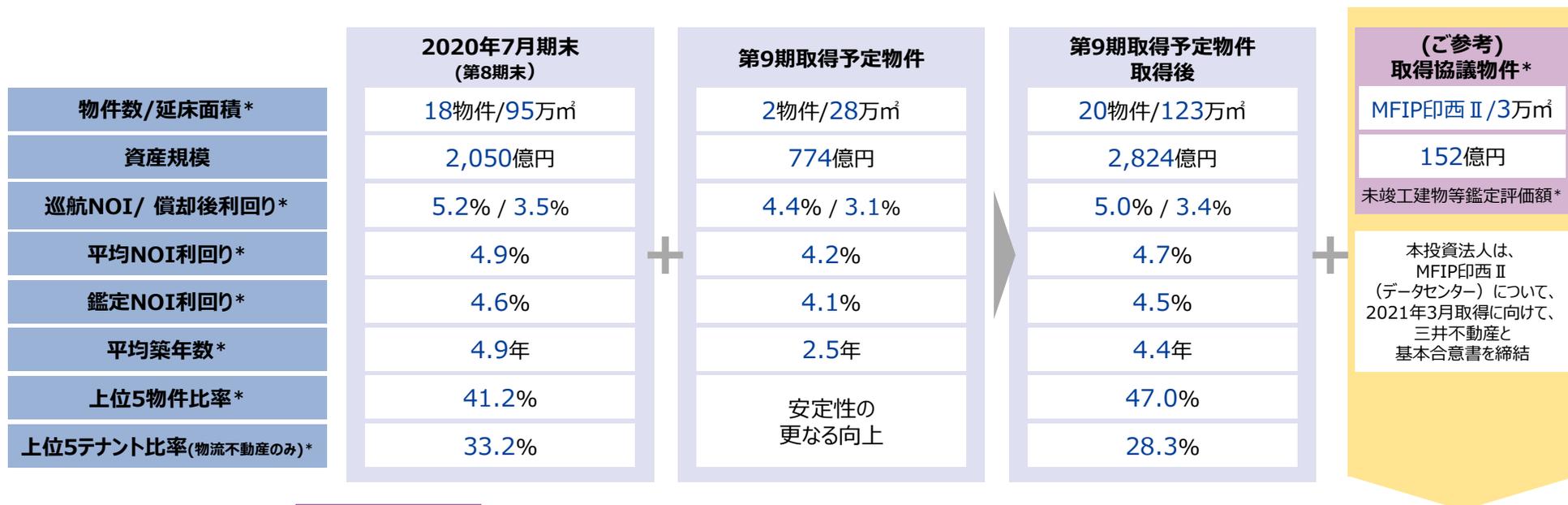
# 2-1 安定成長に向けた4つのロードマップ及び成長の軌跡



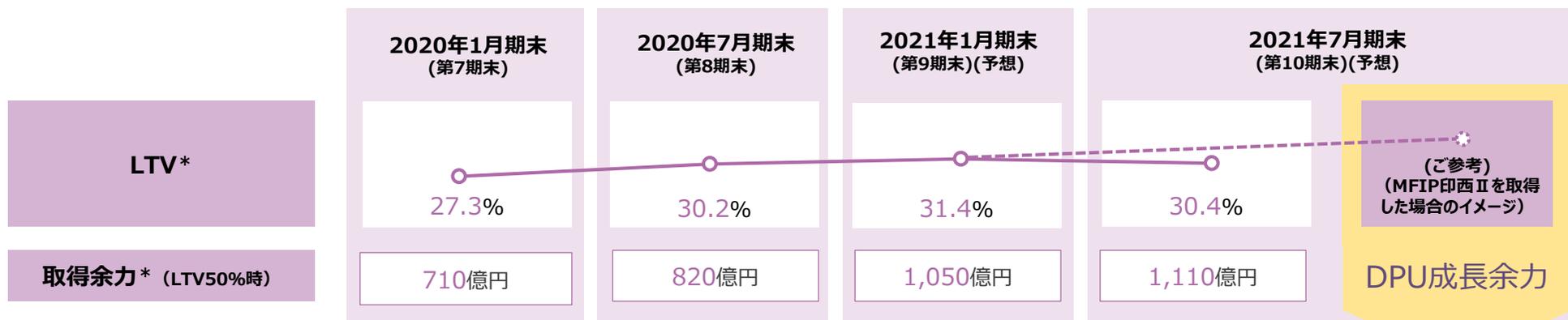
\* 詳細につきましては、P.47~48の本資料の記載事項に関する注記【安定成長に向けた4つのロードマップ及び成長の軌跡】をご参照ください。

## 2-2 4つのロードマップの着実な実行 1/2

### 資産規模の拡大 ポートフォリオの質と安定性の向上



### LTVマネジメント 取得余力の拡大



\*詳細につきましては、P.47～48の本資料の記載事項に関する注記【4つのロードマップの着実な実行】【未竣工建物等鑑定評価額】【取得協議物件】をご参照ください。

## 2-2 4つのロードマップの着実な実行 2/2

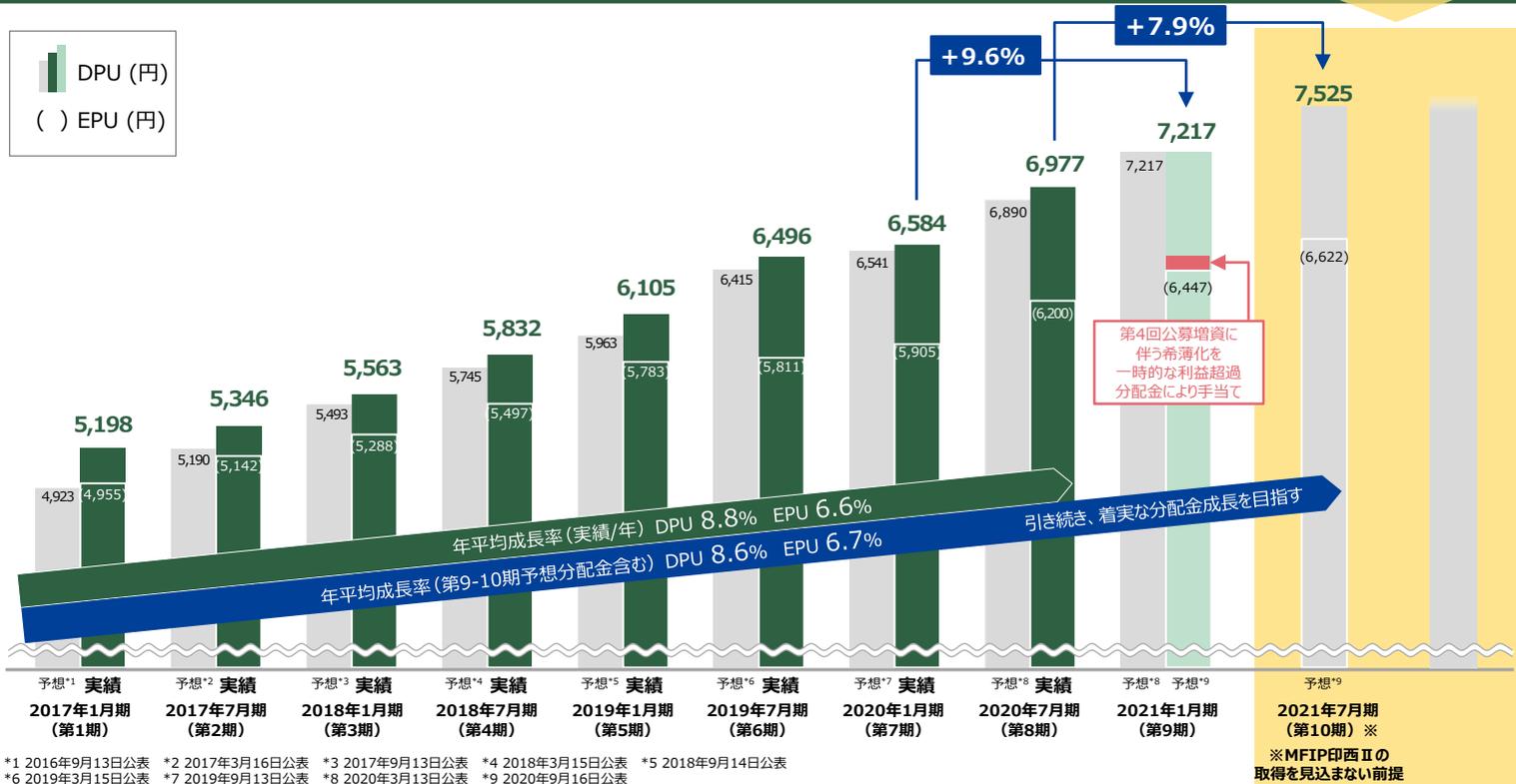
### 継続的な分配金\*成長

MFIP印西IIの  
取得実現により  
アップサイドを目指す

合理的な価格での  
物件取得

新規投資口発行  
(エクイティ)

LTVマネジメント  
(デット)



### 時価総額の拡大 投資口価格の安定性と流動性の向上

	2020年1月期末 (第7期末)	2020年7月期末 (第8期末)	第4回公募増資後 (見込)
時価総額*	1,989億円	2,544億円	2,872億円
1口当たりNAV*	326,618円	352,401円	380,644円

※第9期取得予定物件取得後

\*詳細につきましては、P.47～48の本資料の記載事項に関する注記【4つのロードマップの着実な実行】をご参照ください。

# 3.第8期決算概要及び第9期業績予想

(第8期決算期間 自：2020年2月1日 至：2020年7月31日)

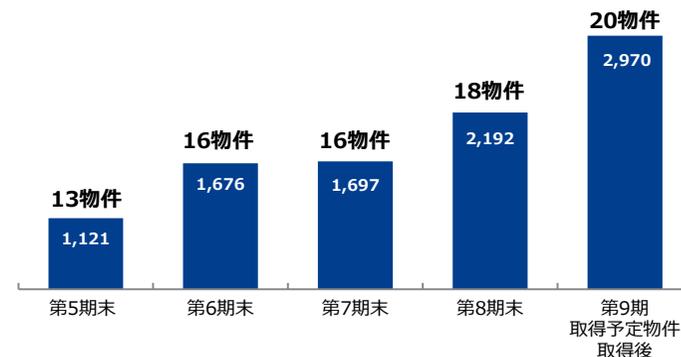
# 3-1 決算ハイライト

		第8期末実績	▶	第9期取得予定 物件取得後
アセット	資産規模 (取得価格総額)	18物件 <b>2,050</b> 億円		20物件 <b>2,824</b> 億円
	鑑定評価額 *	18物件 <b>2,192</b> 億円		20物件 <b>2,970</b> 億円
	含み益 *	<b>194</b> 億円		<b>198</b> 億円

		第8期末実績	▶	第9期末予想
デット	有利子負債残高	<b>629</b> 億円		<b>889</b> 億円
	LTV *	<b>30.2%</b>		<b>31.4%</b>

エクイティ	1口当たり分配金 *	第8期実績 <b>6,977</b> 円	▶	第9期予想 <b>7,217</b> 円
	1口当たりNAV *	第8期末実績 <b>352,401</b> 円	▶	第9期取得予定 物件取得後 <b>380,644</b> 円

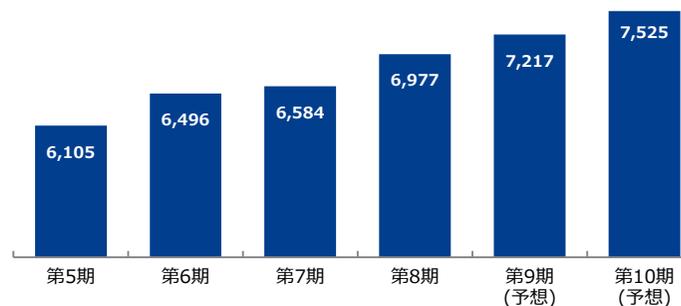
鑑定評価額 (億円)



LTV



1口当たり分配金 (円)



\* 詳細につきましては、P.47~48の本資料の記載事項に関する注記【決算ハイライト】をご参照ください。

## 3-2 第8期（2020年7月期） P/L

(単位：百万円)	第7期実績 (a)	第8期予想 (2020/3/13)	第8期実績 (b)	差異 (b)-(a)
営業収益	5,064	6,381	6,363	1,299
営業費用	2,748	3,600	3,482	734
うち 減価償却費 (物件に関するもののみ)	1,326	1,714	1,661	334
営業利益	2,315	2,780	2,881	565
営業外収益	26	33	40	14
営業外費用	103	186	186	82
経常利益	2,238	2,627	2,735	496
当期純利益	2,237	2,626	2,734	496
1口当たり分配金 (DPU)(円)	6,584	6,890	6,977	393
うち1口当たり 利益分配金(EPU)(円)	5,905	5,956	6,200	295
うち1口当たり 利益超過分配金 (円)	679	934	777	98
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	19.4%	24.0%	20.6%	-

期中平均稼働率 <sup>※1</sup>	99.4%	99.7%	99.9%	-
-----------------------	-------	-------	-------	---

### 差異の主な内訳

#### 営業収益

第8期取得物件による増収 (MFLP堺(80%)・MFLPプロジスパーク川越(50%)・MFLP広島 I)	+1,277
太陽光発電設備賃料の増加 (第8期取得物件除く)	+35
その他営業収益の減少	△12

#### 営業費用

第8期取得物件による増加 (MFLP堺(80%)・MFLPプロジスパーク川越(50%)・MFLP広島 I)	+510
第6期取得物件の固都税費用化 (MFLP日野(10%)・つくば(40%)・稲沢・厚木 II・福岡 I・MFIP印西(80%))	+158
資産運用報酬の増加	+101
その他営業費用の減少	△36

#### 営業外収益

受取保険金の増加	+14
----------	-----

#### 営業外費用

支払利息	+22
投資口公開関連費用	+27
投資口交付費償却	+14
災害復旧費用の増加	+15

#### <ご参考>

#### FFOベース1口当たり分配金 算定式\*

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

\* 詳細につきましては、本資料のP.47～48の本資料の記載事項に関する注記【FFOを基準とした金銭分配の算定方法】をご参照ください。  
<sup>※1</sup> 各決算期における各月末時点稼働率の単純平均を記載しています。

### 3-3 第9期（2021年1月期）業績予想

	第8期実績 (a)	第9期予想 (b)	差異 (b)-(a)	差異の主な内訳	<参考> 第10期予想
営業収益	6,363	8,115	1,751	営業収益	8,977
営業費用	3,482	4,385	902	第9期取得予定物件による増収 (MFLP茨木・MFLP川口 I) +1,446	5,184*2
うち 減価償却費 (物件に関するもののみ)	1,661	2,061	400	第8期取得物件通期稼働による増収 (MFLP堺(80%)・MFLPプロロジスパーク川越(50%)・MFLP広島 I) +283	2,237
営業利益	2,881	3,729	848	太陽光発電設備賃料の減少 (第8期取得物件を除く) △38	3,792
営業外収益	40	-	△40	その他営業収益の増加 +59	-
営業外費用	186	234	47	営業費用	202
経常利益	2,735	3,495	760	第9期取得予定物件による増加 (MFLP茨木・MFLP川口 I) +557	3,590
当期純利益	2,734	3,494	760	第8期取得物件通期稼働による増加 (MFLP堺(80%)・MFLPプロロジスパーク川越(50%)・MFLP広島 I) +72	3,589
				資産運用報酬の増加 +183	
				その他営業費用の増加 +88	
1口当たり分配金 (DPU)(円)	6,977	7,217	240	営業外収益	7,525
うち1口当たり 利益分配金(EPU)(円)	6,200	6,447	247	受取保険金の剥落 △40	
うち1口当たり 利益超過分配金 (円)	777	770	△7	営業外費用	6,622
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	20.6%	20.2%	-	支払利息 +46	903
				投資口公開関連費用 +19	21.9%
				投資口交付費償却 +14	
				災害復旧費用の剥落 △35	
				その他営業外費用 +2	
期中平均稼働率*1	99.9%	100%	-	うち42円は一時的な利益超過分配です。	100%

\*1 各決算期における各月末時点稼働率の単純平均を記載しています。

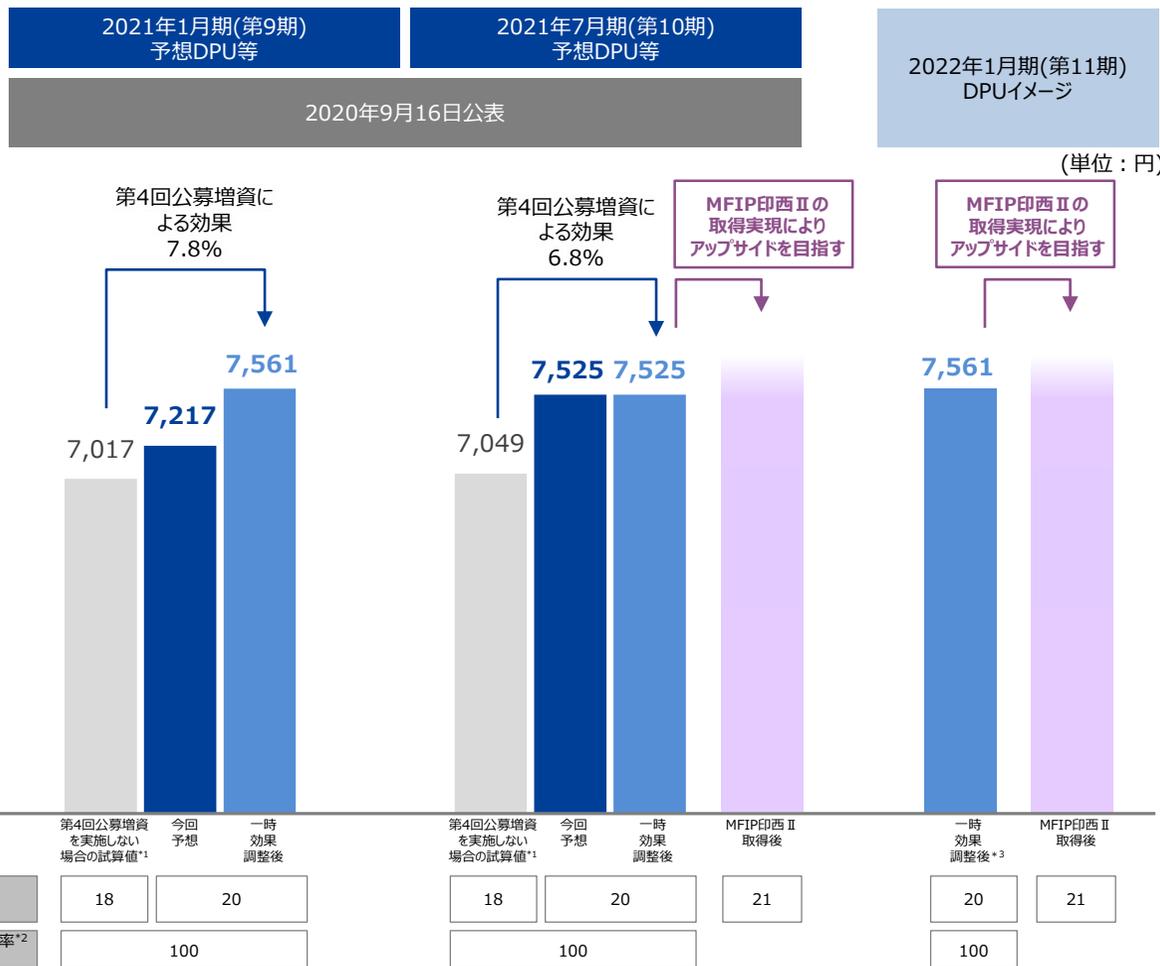
\*2 第8期取得物件（MFLP堺80%・MFLPプロロジスパーク川越50%・MFLP広島 I）及び第9期取得予定物件（MFLP茨木・MFLP川口 I）に係る固都税(387百万円)を含みます。

### 3-4 (ご参考) 第4回公募増資による効果

右図は、第4回公募増資及び第9期取得予定物件の取得を考慮した2021年1月期(第9期)及び2021年7月期(第10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第4回公募増資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す。

1. 第9期取得予定物件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2021年1月期(第9期)及び2021年7月期(第10期)に通期稼働したものと仮定しています。
2. 第9期取得予定物件及び第8期取得物件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、2021年1月期(第9期)期初より発生すると仮定し、2021年1月期(第9期)及び2021年7月期(第10期)に387百万円が費用計上されることを前提としています。
3. 第4回公募増資に伴い2021年1月期(第9期)に臨時的に発生する新投資口発行に係る費用46百万円については営業外費用から除外しています。
4. 第9期取得予定物件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2021年1月期(第9期)においては42百万円増加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。2021年1月期(第9期)及び2021年7月期(第10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。



\*1 「第4回公募増資を実施しない場合の試算値」とは、第4回公募増資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。加えて、2021年1月期(第9期)については、2020年7月期(第8期)に取得した物件の固定資産税及び都市計画税などの公租公課が2021年1月期(第9期)期初より発生すると仮定し、それに伴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を調整した予想分配金を示しています。

\*2 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、第9期取得予定物件の通期稼働補正に伴う稼働率の調整は行っていません。

\*3 第11期の一時効果調整後の予想DPUイメージは、第9期と同様と想定しています。

## 4.本投資法人の運用状況

4-1 ポートフォリオの状況

4-2-1 ロケーション

4-2-2 クオリティ

4-2-3 バランス

4-3 外部成長

4-4 内部成長

4-5 財務戦略

4-6 ESGへの取組み

## 4-1 ポートフォリオの状況（一覧）<sup>1/2</sup>（第9期取得予定物件取得後）

### 三井不動産が開発した先進的物流施設「MFLP」を重点投資対象とした築浅の安定したポートフォリオ

取得価格合計 <b>20</b> 物件 <b>2,824</b> 億円	巡航NOI利回り* <b>5.0%</b> (償却後3.4%)	平均鑑定NOI利回り* <b>4.5%</b>	平均築年数* <b>4.4</b> 年	稼働率* <b>100%</b>
--	------------------------------------	----------------------------	------------------------	---------------------

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* <sup>1</sup> (㎡)	築年数* (年)	稼働率* (%)
物流不動産	L-1	GLP・MFLP市川塩浜 (準共有持分50%)	千葉県市川市	15,500	17,950	5.1	4.7	4.1	105,019 (52,509)	6.5	100
	L-2	MFLP久喜	埼玉県久喜市	12,500	14,300	5.7	5.3	4.6	73,153	6.1	100
	L-3	MFLP横浜大黒 (準共有持分50%)	神奈川県横浜市	10,100	10,900	5.1	5.0	4.6	100,530 (50,265)	11.3	100
	L-4	MFLP八潮	埼玉県八潮市	9,650	11,200	5.4	5.2	4.4	40,728	6.4	100
	L-5	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	7,810	9,160	5.6	5.5	4.7	40,942	5.4	100
	L-6	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	6,970	7,910	5.3	5.2	4.6	30,947	5.5	100
	L-7	MFLP柏	千葉県柏市	6,300	7,120	5.3	5.2	4.6	31,242	4.7	100
	L-8	MFLP堺	大阪府堺市	23,600	24,200	5.2	4.7	4.6	125,127	5.9	100
	L-9	MFLP小牧	愛知県小牧市	8,260	8,580	5.1	4.9	4.7	40,597	3.5	100
	L-10	MFLP日野 (準共有持分25%)	東京都日野市	12,533	12,600	4.5	4.3	4.3	205,200 (51,300)	4.8	100
	L-11	MFLP平塚	神奈川県平塚市	7,027	7,150	4.9	4.7	4.6	33,061	3.7	100
	L-12	MFLPつくば	既存棟 茨城県 つくばみらい市	8,781	10,100	6.2 <sup>※2</sup> (5.8)	5.8	5.0	37,027 25,457	10.1 2.3	100

## 4-1 ポートフォリオの状況（一覧）<sup>2/2</sup>（第9期取得予定物件取得後）

区分	物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額* (百万円)	巡航NOI 利回り* (%)	NOI利回り* (%)	鑑定NOI 利回り* (%)	延床面積 <sup>※1</sup> (㎡)	築年数* (年)	稼働率* (%)
物流不動産	L-13	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	16,200	16,600	5.1	4.8	4.7	72,883	3.2	100
	L-14	MFLP厚木 II	神奈川県 伊勢原市	13,100	13,600	4.9	4.6	4.4	48,976	2.3	100
	L-15	MFLP福岡 I	福岡県糟屋郡	5,263	5,430	5.6	5.1	5.0	32,199	3.8	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	14,850	4.8	4.4	4.4	117,337 (58,668)	1.8	100
	L-17	MFLP広島 I	広島県広島市	14,480	14,800	5.4	5.1	5.0	68,427	0.9	100
	L-18	<b>第9期取得予定</b> MFLP茨木	大阪府茨木市	58,900	59,200	4.5	4.2	4.2	230,435	2.9	100
	L-19	<b>第9期取得予定</b> MFLP川口 I	埼玉県川口市	18,500	18,600	4.3	4.1	4.0	49,838	0.8	100
	小計(平均)	-		270,274	284,250	5.0	4.7	4.5	1,509,135 (1,193,790)	4.3	100
インダストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	千葉県印西市	12,220	12,800	5.0	5.0	4.7	40,478	6.4	非開示
	合計(平均)	-		282,494	297,050	5.0	4.7	4.5	1,549,613 (1,234,269)	4.4	100

### 参考：第8期末時点

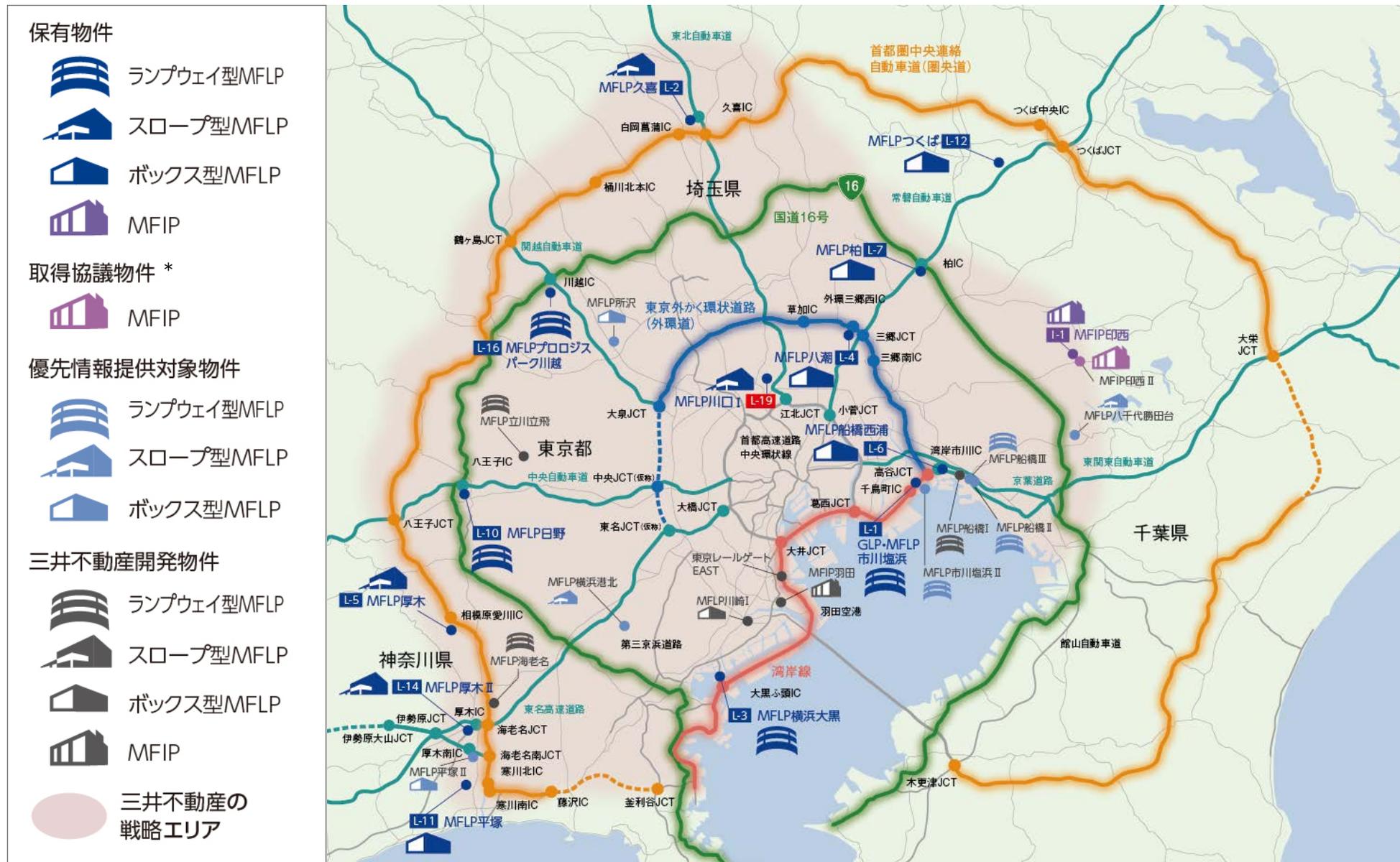
物流不動産（物件番号L-1～L-17）	小計	192,874	206,450	5.2	4.9	4.6	1,228,860 (913,516)	4.9	100
合計（物件番号L-1～L-17、I-1）		205,094	219,250	5.2	4.9	4.6	1,269,338 (953,994)	4.9	100

\* 詳細につきましては、P.47～48の本資料の記載事項に関する注記【ポートフォリオの状況（一覧）（第9期取得予定物件取得後）】をご参照ください。

※1 「延床面積」に記載されているカッコ内の数値は持分勘案後の値です。

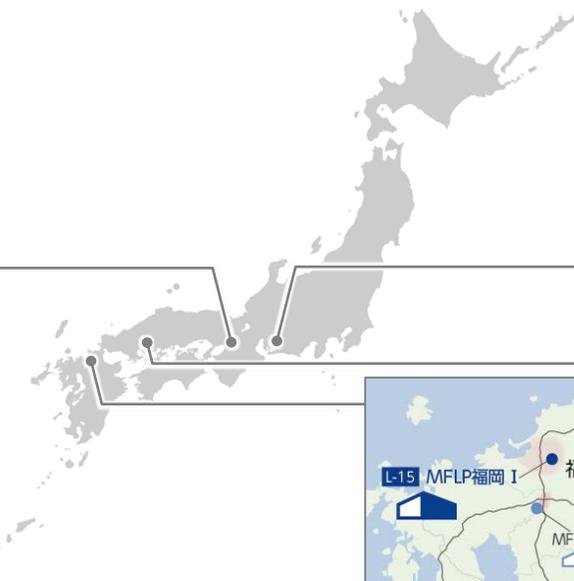
※2 MFLPつくばの増築棟については、固定資産税および都市計画税の一部が2021年まで減免される予定です。減免措置終了後の巡航NOI利回りは5.8%を想定しています。

# 4-2-1 ロケーション 1/2



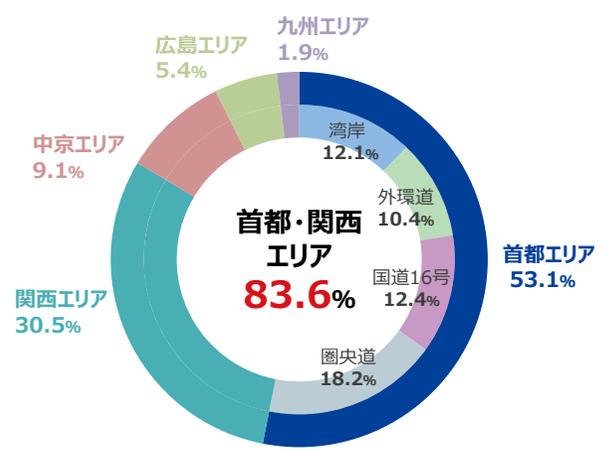
※第9期取得予定物件取得後  
 \* 詳細につきましては、P.47~48の本資料の記載事項に関する注記【取得協議物件】をご参照ください。

# 4-2-1 ロケーション 2/2



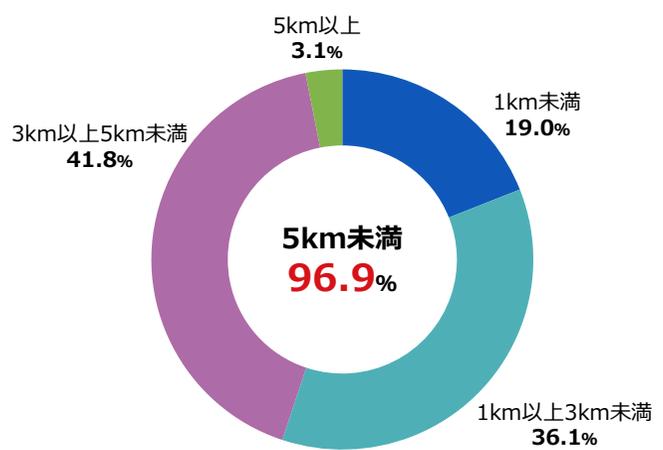
## 立地の分散が効いたポートフォリオ

### 投資対象エリア



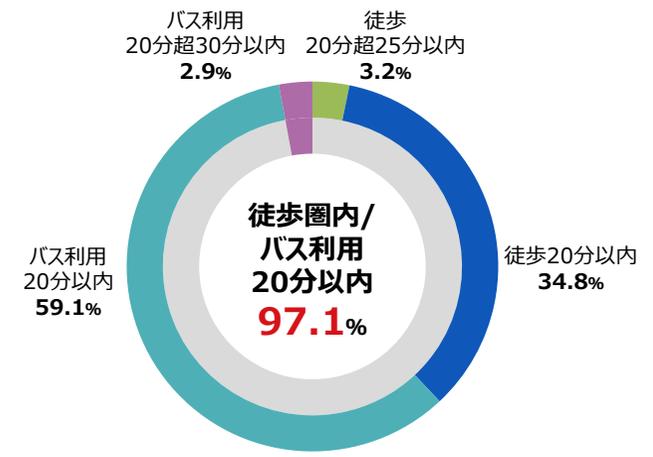
## 交通結節点へのアクセスに優れた立地

### 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



\*上記円グラフは、取得価格ベース（MFIP物件は除く）にて算出した第9期取得予定物件取得後のポートフォリオの数値です。

## 4-2-2 クオリティ

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

### 三井不動産クオリティ

#### 先進的物流施設の基本スペック

##### 大規模

[延床面積]  
**10,000㎡** 以上



##### 高機能

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

##### 防災

• 免震  
• 耐震  
• 非常用発電  
等対応

##### 免震構造の採用



##### 非常用発電機



#### & Worker



スカイラウンジ



無人売店



スカイデッキ

#### & Tenant



通勤用シャトルバス



シェアサイクル

#### & Community



公開空地



保育施設



記念碑

#### & Earth



太陽光パネル



LED照明

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

# 4-2-3 バランス

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

投資比率 **80%以上**

物流不動産

物流ニーズ

配送ニーズ

保管ニーズ

テナントタイプ

マルチテナント対応型

シングルテナント対応型

### ランプウェイ型MFLP



マルチ  
MFLP茨木



マルチ  
MFLP  
プロロジスパーク川越



マルチ  
MFLP堺



マルチ  
MFLP日野



マルチ  
GLP・MFLP  
市川塩浜



マルチ  
MFLP横浜大黒

### スロープ型MFLP



シングル  
MFLP川口 I



マルチ  
MFLP広島 I



マルチ  
MFLP厚木 II



マルチ  
MFLP稲沢



シングル  
MFLP小牧



マルチ  
MFLP久喜



シングル  
MFLP厚木

### ボックス型MFLP



シングル  
MFLP福岡 I



シングル  
MFLPつくば



その他\*1  
MFLP平塚



マルチ  
MFLP八潮



シングル  
MFLP船橋西浦



シングル  
MFLP柏

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

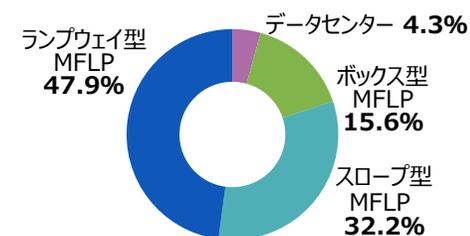
長期BTS型中心

MFIP (三井不動産インダストリアルパーク)

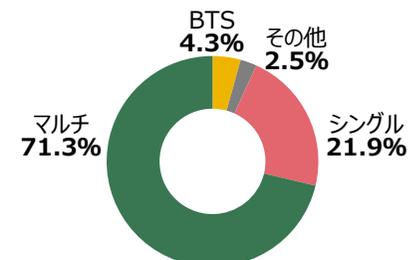


BTS  
MFIP印西

### 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、本書において、当該物件がマルチ又は単一のいずれに該当するかについての開示を行うことが出来ない物件を言います。 \*2 取得価格ベースにて算出した第9期取得予定物件取得後のポートフォリオの数値です。

# 4-3 外部成長①

## 三井不動産の物流施設事業の成長力及び豊富なパイプラインを活用した安定的成長



三井不動産の主要な開発・運用実績\* 40棟5,700億円 総延床面積360万㎡

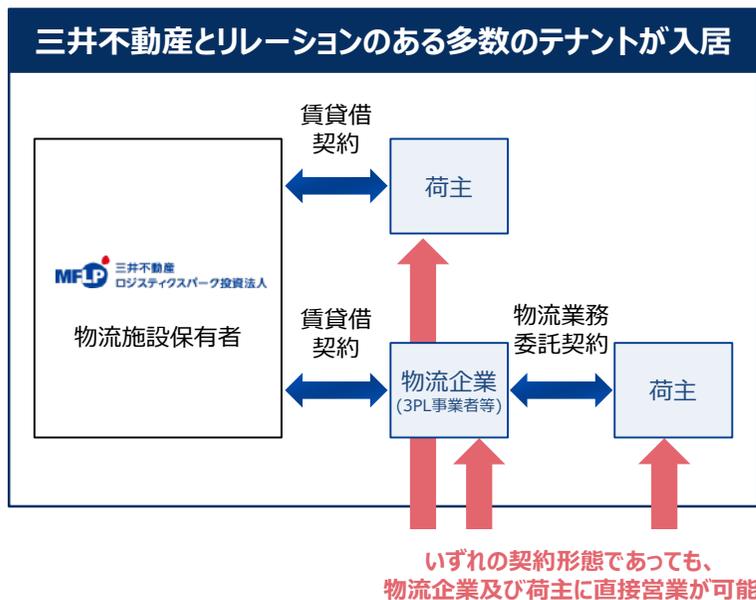
既保有物件及び第9期取得予定物件				取得協議物件*	優先情報提供対象物件*		三井不動産開発・運営物件	
								その他データセンター 1物件
								海外 2物件

\* 詳細につきましては、P.47~48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・運用実績】【優先情報提供対象物件】【取得協議物件】をご参照ください。

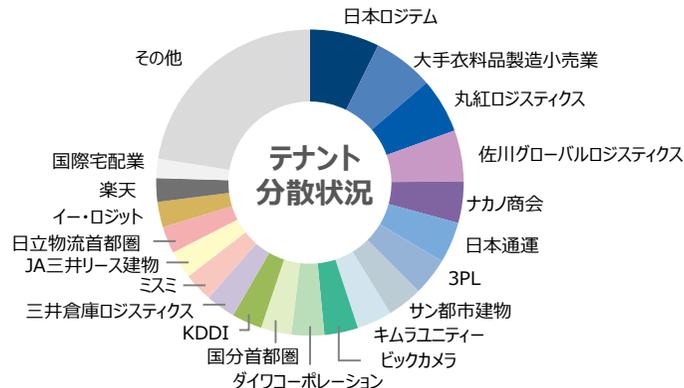


## 三井不動産グループのプラットフォーム（事業基盤）及び顧客ネットワークを活用した安定運用

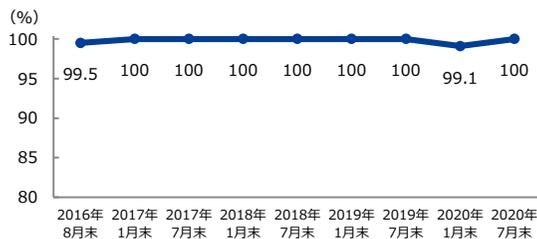
リーシングにおける三井不動産グループの顧客ネットワークの有効活用



テナントの分散状況



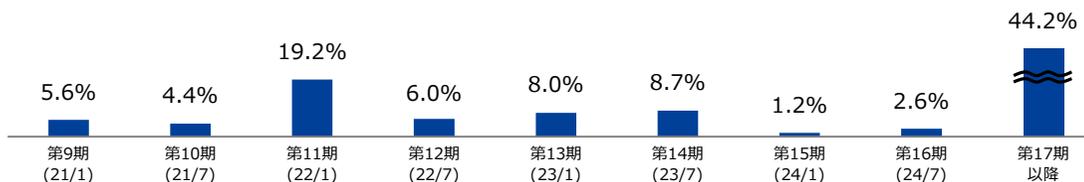
稼働率の状況



賃貸借契約の状況\*

平均賃貸借期間	6.9年
残存賃貸借契約期間	3.7年

契約満了期間の分散状況



\* 上記各グラフについては、第9期取得予定物件取得後のポートフォリオにおける2020年7月31日時点締結賃貸借契約に基づいた賃貸面積ベースの数値です。テナント分散状況については、MFIPを除きます。

\* 算出の詳細につきましてはP.47~48の本資料の記載事項に関する注記【平均賃貸借期間の算出】【残存賃貸借契約期間の算出】をご参照ください。

三井不動産 MITSUI FUDOSAN

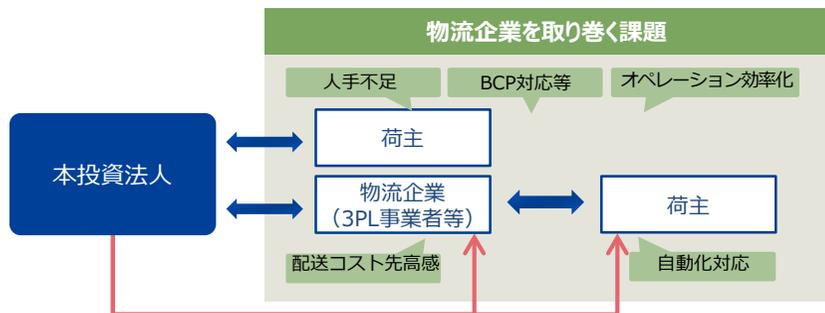
三井不動産グループの幅広い顧客ネットワークを最大限活用

- 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2020年3月期決算開示資料

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

### 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

- 効率化・省力化等に関する先進的なICT関連商品のコンサルティングサービス
- 入居企業の人員確保に向けたコンサルティングサポート
- 3PL事業者と荷主のマッチング
- 館内従業員の快適な労働環境整備

### 入居企業さま及び従業員満足度の向上への取り組み

CS調査を行い、フィードバックを踏まえて、CS向上のための各種施策を実施しています。また、快適な労働環境を作ることによって従業員満足度を高め、雇用確保に貢献します。



サンクスパーティー



CS調査



無人売店

### 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船橋 I / ICT LABO



効率化・省力化等に関する先進的なICT関連商品や製品等を設置。当該機器の企業さまとともに、ノウハウを相互に提供、連携し、入居企業さまへの新たなソリューションとして提案力を強化しています。

MFLP船橋 & GATE (共用施設棟) に拡大移転

#### MFLP ICT LABO 2.0 (2020年2月オープン)



ドライバー不足やトラックの低積載率など  
配送環境の改善を目指し、  
株式会社Hacobuと業務提携

Hacobu × MFLP Mitsui Fudosan Logistics Park

### 今後の内部成長へ向けた取り組み方針

契約更改等による賃料増額交渉

受給契約見直しによる水光熱費の削減

## 安定性を重視した財務運営

### 借入およびLTVの状況\*

	第8期末	第9期末（予想）	第10期末（予想）
有利子負債合計 (うち短期)	<b>629</b> 億円 (50億円)	<b>889</b> 億円 (80億円)	<b>859</b> 億円 (50億円)
LTV	<b>30.2%</b>	<b>31.4%</b>	<b>30.4%</b>
平均残存借入年限 (長期のみ)	<b>5.4</b> 年	<b>5.8</b> 年	<b>5.3</b> 年
平均借入金利	<b>0.28%</b>	-	-

※各期末時点

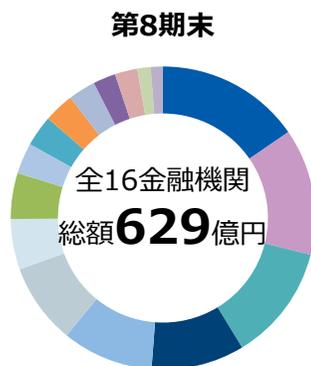
### 格付の状況

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

※2020年7月末時点

### レンダーフォーメーション

- 三井住友銀行 15.4%
- 福岡銀行 13.5%
- 三井住友信託銀行 12.4%
- みずほ銀行 9.9%
- 三菱UFJ銀行 9.7%
- 信金中央金庫 8.6%
- みずほ信託銀行 5.4%
- 農林中央金庫 4.9%
- 日本政策投資銀行 3.3%
- 山口銀行 3.3%
- 三井住友海上火災保険 3.2%
- 住友生命 2.9%
- 日本生命保険 2.4%
- 千葉銀行 2.4%
- 七十七銀行 1.4%
- 新生銀行 1.3%



#### 第4回公募増資に伴う新規借入\*

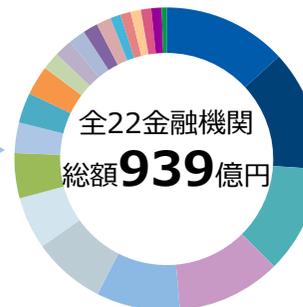
有利子負債合計  
(うち短期) **310**億円  
(80億円)

平均借入期間  
(長期のみ) **8.2**年

平均借入金利※ **0.34%**

※2020年8月末時点の試算値

#### 第4回公募増資に伴う新規借入後

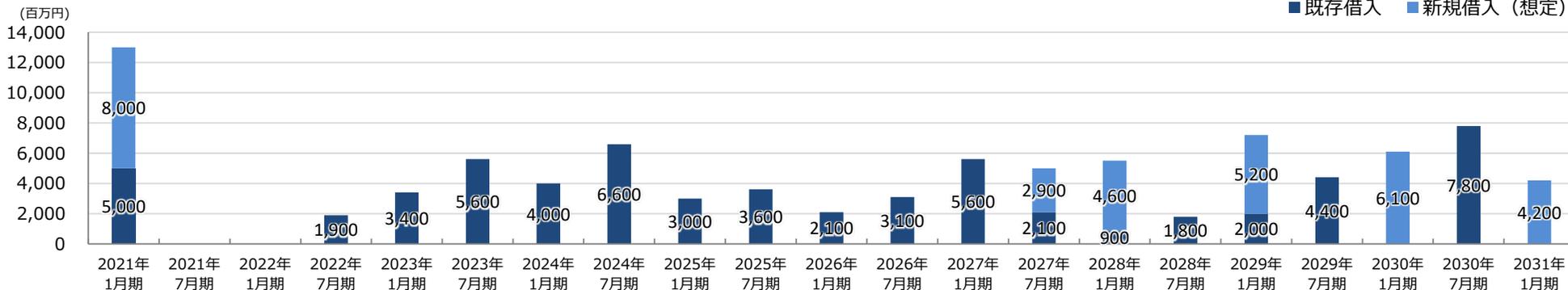


- 三井住友銀行 13.2%
- みずほ銀行 12.9%
- 三井住友信託銀行 11.5%
- 福岡銀行 11.1%
- 三菱UFJ銀行 8.9%
- 信金中央金庫 7.8%
- みずほ信託銀行 5.6%
- 農林中央金庫 4.8%
- 日本政策投資銀行 3.2%
- 山口銀行 3.2%
- 三井住友海上火災保険 3.1%
- 七十七銀行 1.9%
- 住友生命 1.9%
- 新生銀行 1.8%
- 日本生命保険 1.6%
- 千葉銀行 1.6%
- 山梨中央銀行 1.1%
- 百五銀行 1.1%
- 中国銀行 1.1%
- 第四銀行 1.1%
- 常陽銀行 1.1%
- 京都銀行 0.5%

\* 詳細につきましてはP.47~48の本資料の記載事項に関する注記【第4回公募増資に伴う新規借入】をご参照ください。

## 4-5 財務戦略②

### 有利子負債の返済期限\*

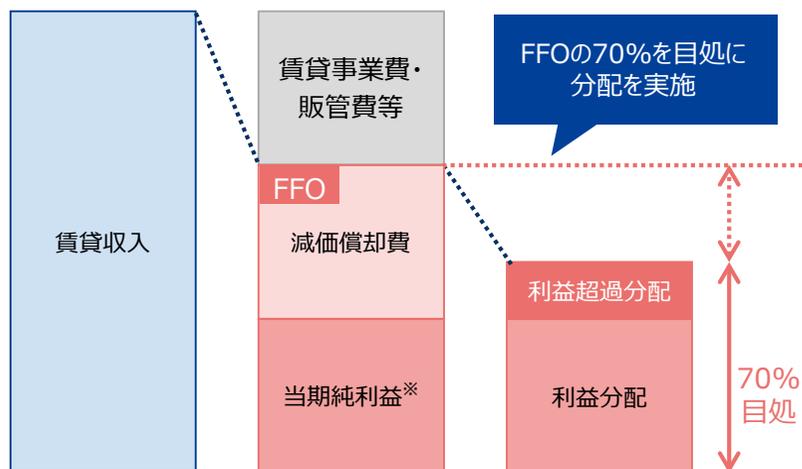


※第8期末の借入に、第4回公募増資に伴う新規借入を加えた返済期限を記載しております。

### 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每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。

\* 詳細につきましてはP.47～48の本資料の記載事項に関する注記【有利子負債の状況】をご参照ください。

### 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、原則として每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)

# 4-6 ESGへの取り組み

## 三井不動産グループのESGビジョン

# & EARTH

三井不動産グループは  
人々と地球が共生していける社会を目指しています。



持続可能な社会の実現  
継続的な利益成長の推進

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



## 三井不動産グループの環境政策



街づくりを通した  
超スマート社会の実現

E S



多様な人材が活躍できる  
社会の実現

S



健やか・安全・安心な  
くらしの実現

E S



日本橋の清掃活動



オープンイノベーション  
による新産業の創造

E S



環境負荷の低減と  
エネルギーの創出

E



コンプライアンス・ガバナンスの  
継続的な向上

G

コーポレートガバナンス

リスクマネジメント

コンプライアンス

## 三井不動産グループの環境理念

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



## 環境負荷の低減への取り組み

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



## 環境に配慮したグリーンビルディング

下記物件でCASBEE、DBJ Green Building認証及びBELSを取得した実績があり、さらにMFLP界では「おおさか環境にやさしい建築賞」を受賞するなど、環境に配慮したグリーンビルディングを積極的に取り入れています。



物件名	評価・受賞歴等
GLP・MFLP 市川塩浜	CASBEE-不動産認証 S ランク CASBEE-新築認証 Aランク
MFLP 久喜	CASBEE-新築認証 Aランク
MFLP 横浜大黒	DBJ Green Building 認証 5スター
MFLP 八潮	CASBEE-新築認証 Aランク
MFLP 厚木	*CASBEEかながわ Aランク DBJ Green Building 認証 4スター
MFLP 船橋西浦	CASBEE-新築認証 Aランク
MFLP 柏	CASBEE-新築認証 Aランク
MFLP 界	CASBEE-新築認証 Sランク H27年度 おおさか環境にやさしい建築賞(商業その他部門賞)
MFLP 小牧	*CASBEEあいち Aランク
MFLP 平塚	*CASBEEかながわ Aランク
MFLP 稲沢	CASBEE-新築認証 Aランク *CASBEEあいち Aランク
MFLP 厚木II	*CASBEEかながわ Aランク
MFLP 福岡 I	CASBEE-新築認証 Aランク
MFLP プロロジスパーク川越	CASBEE-新築認証 Aランク BELS 5スター
MFLP 広島 I	*CASBEE広島 Aランク
MFLP 茨木	*CASBEE大阪府 Aランク
MFLP 川口 I	*CASBEE埼玉県 Sランク

\* 第三者認証ではなく、自己申告による評価制度です。

太陽光パネル発電設備 (2019年実績)	
設置物件数	年間発電量
10物件	15 GWh*

\* 詳細につきましては、P.47~48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量】をご参照ください。

# 4-6 ESGへの取組み - 社会への取組み

Social

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。

## 快適な労働環境の提供



無人売店



スカイラウンジ



カフェテリア

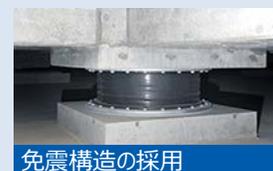


季節装飾



スカイデッキ

## 安心・安全への取組



免震構造の採用



非常用発電機



BCP対策



ITVによる遠隔監視



防災備蓄

## 地域コミュニティへの取組み



美化活動(清掃)実施



非常用仮設トイレ



交流空間の創出



保育施設



津波避難ビル指定

## テナントへの取組み



通勤用シャトルバス



ICT LABO



従業員向け三井不動産SC割引サービス



季刊誌の発行



サンクスパーティー

## ウィズコロナにおける取組み

顧客が継続的に安心して施設を利用できるよう消毒の徹底、3密の回避に加え、入館時の体温測定やマスクの提供等、感染予防に努めた施設運営を実施しております。



消毒の徹底



サーモグラフィーによる体温管理



3密回避の注意喚起



赤外線センサーに手をかざすことで、ボタンに触れずに操作可能な『非接触型エレベーターボタン』の導入も検討



## 4-6 ESGへの取組み - 投資主利益に配慮したガバナンスの取組み

Governance

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

### 運用における利益相反対策

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



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

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

### 投資主とのリレーションシップ（信頼関係）の重視

#### 投資主利益と合致した運用報酬体系

本投資法人の投資主利益と本資産運用会社の利益を合致させることを目指します。

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

#### 三井不動産による本投資法人へのセიმボート出資

本投資法人は、三井不動産からの出資を受けています。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。第4回公募増資後のセიმボート出資比率は5.3%となる見込みです。

### 適時・適切な情報開示、透明性の確保

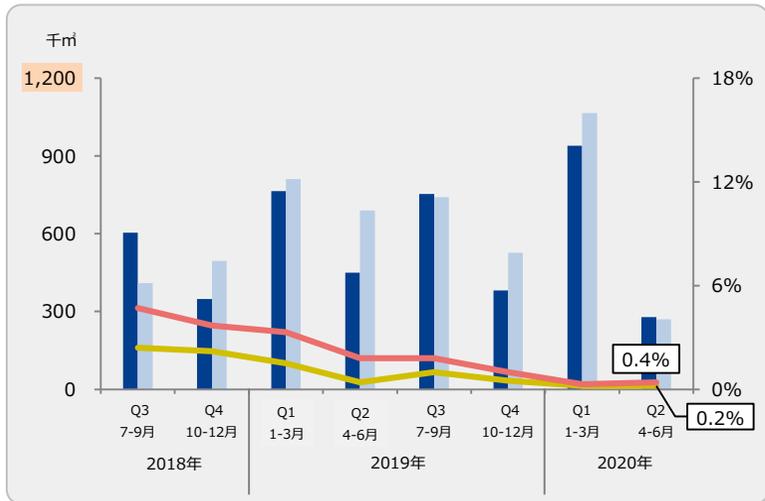
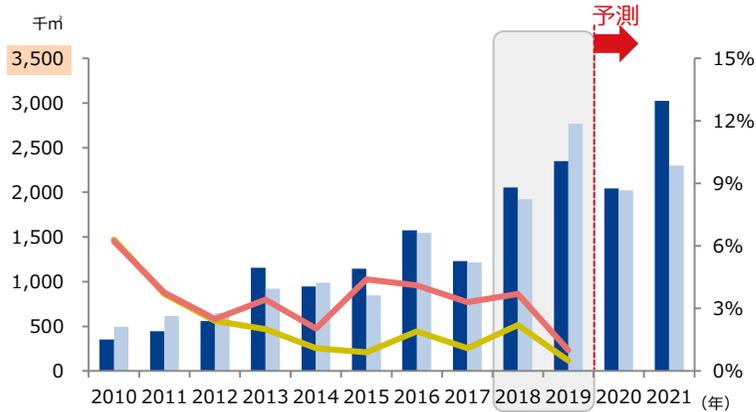
本投資法人は、投資主が投資判断を行うために必要な情報について、適時・適切に開示を行うよう努めます。開示においては、公平・平等性の確保のために迅速かつ透明性のある情報開示を進め、財務情報のみならずESGに関する非財務情報に関しても開示を進めていきます。

## 5.マーケット概要

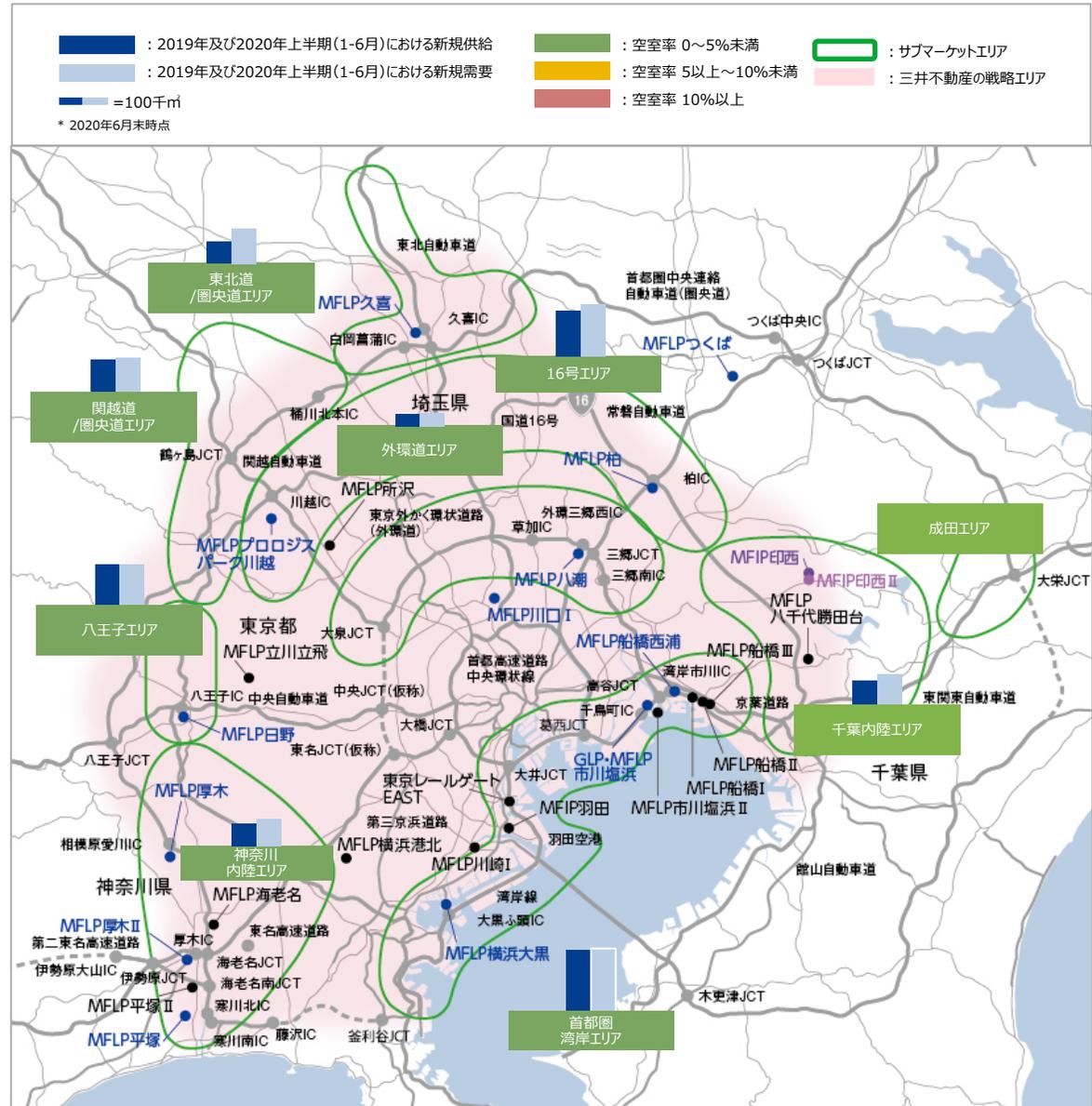
# 5-1 マーケット概要①

## 需給バランスと空室率 $\frac{1}{3}$

### 首都圏



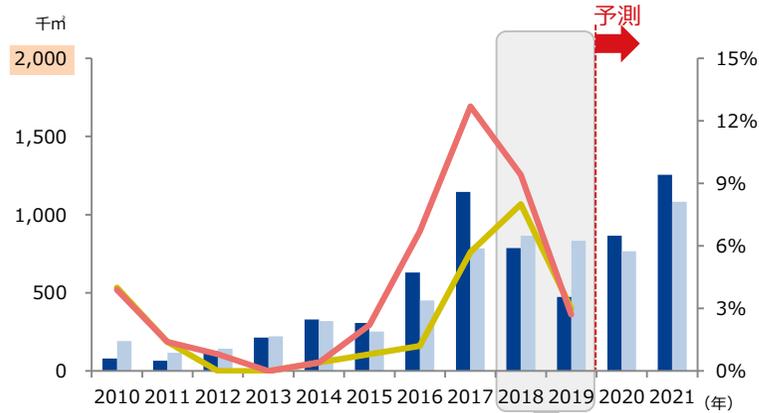
\* 出所：シービーアールイー株式会社（予測値含む） \* 2020年6月末時点  
 \* 不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。



# 5-1 マーケット概要①

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

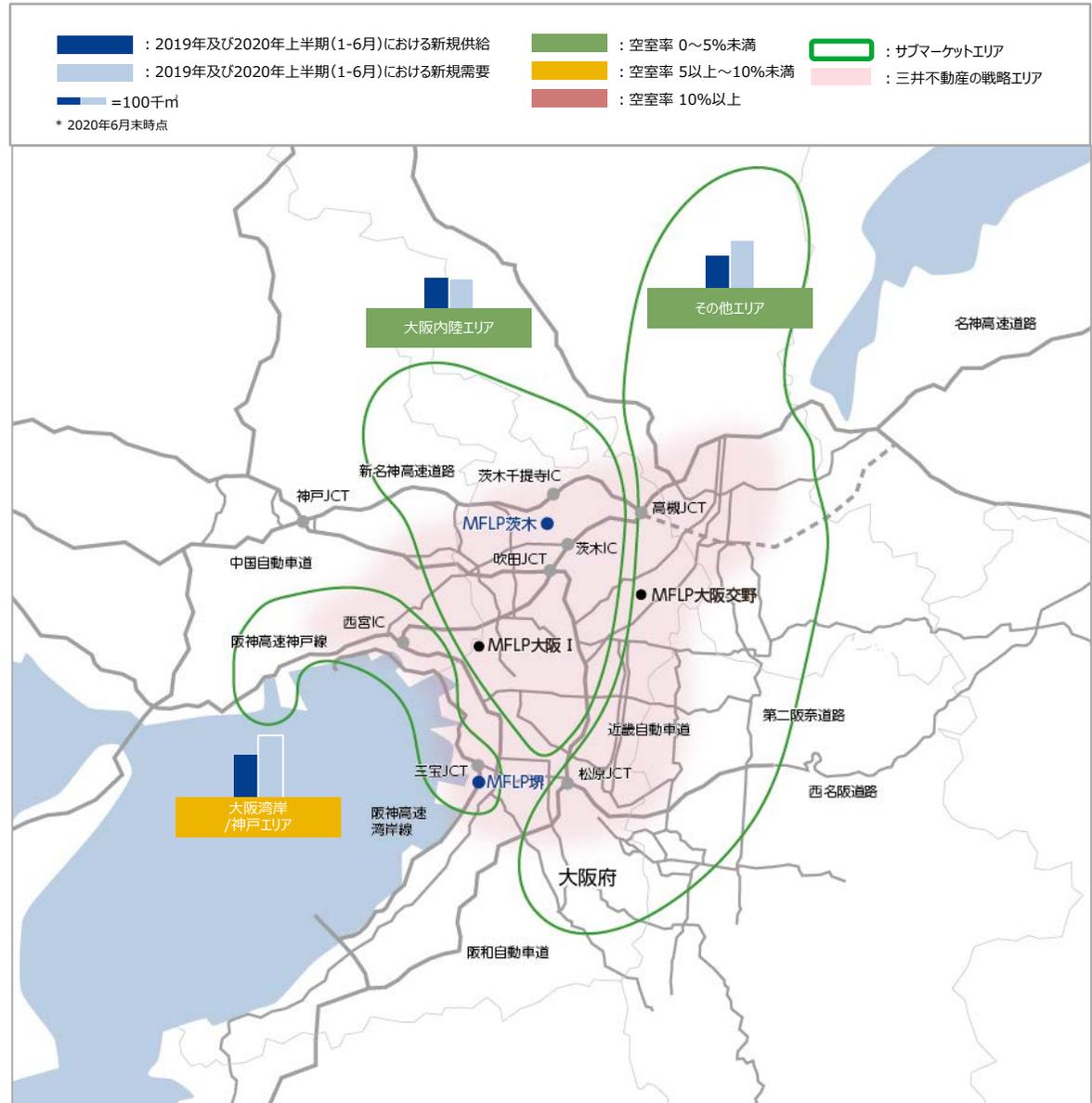
### 大阪圏



■ 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 (予測値含む) \* 2020年6月末時点

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

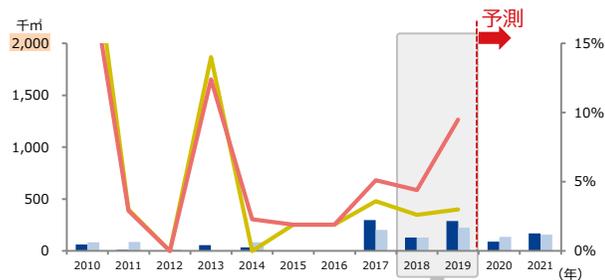


# 5-1 マーケット概要①

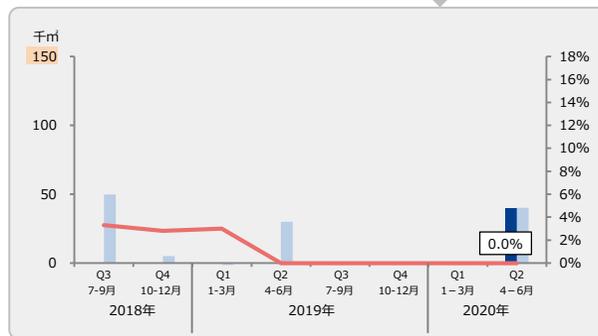
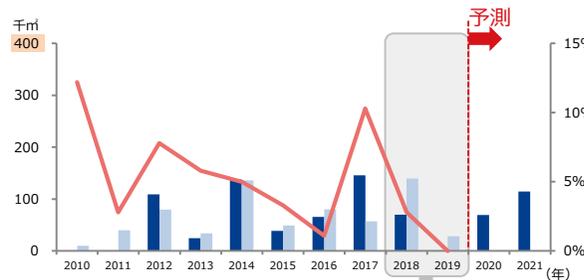
## 需給バランスと空室率 $\frac{3}{3}$

【凡例】 ■ 新規供給 ■ 新規需要 — 空室率 — 空室率（竣工1年以上） ■ : 三井不動産の戦略エリア

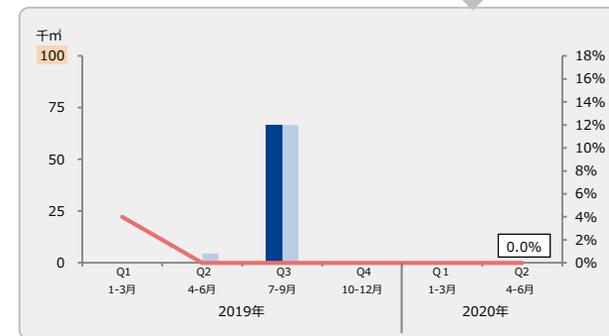
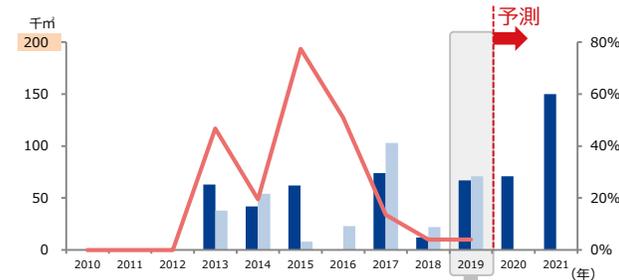
### 中京圏



### 九州圏



### 中国圏

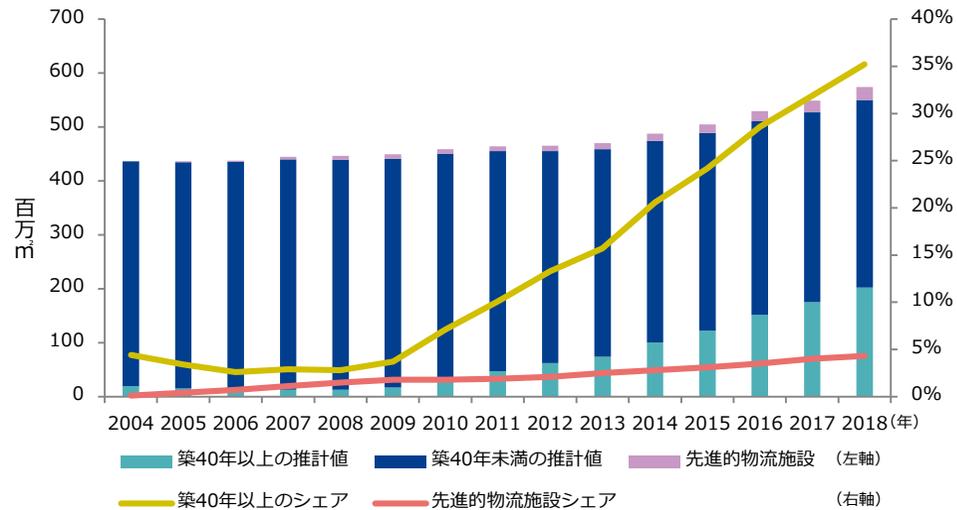
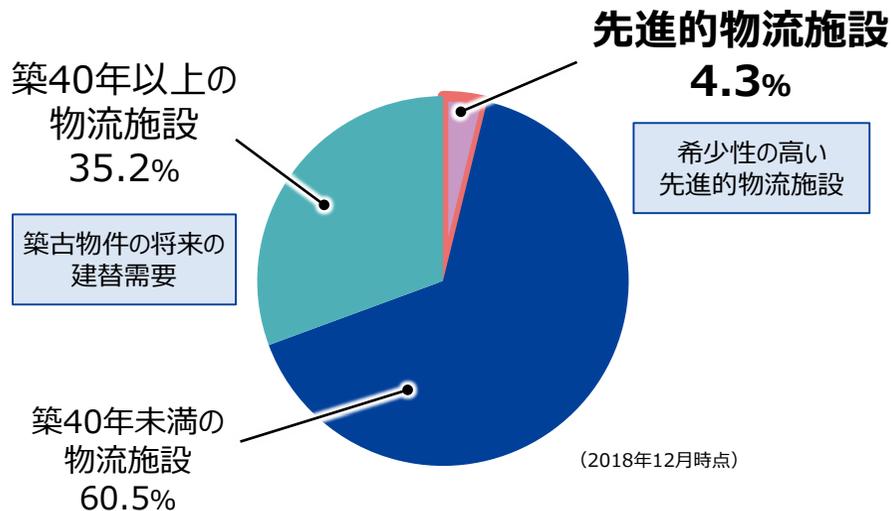


\* 出所：シービーアールイー株式会社（予測値含む） \*2020年6月末時点

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

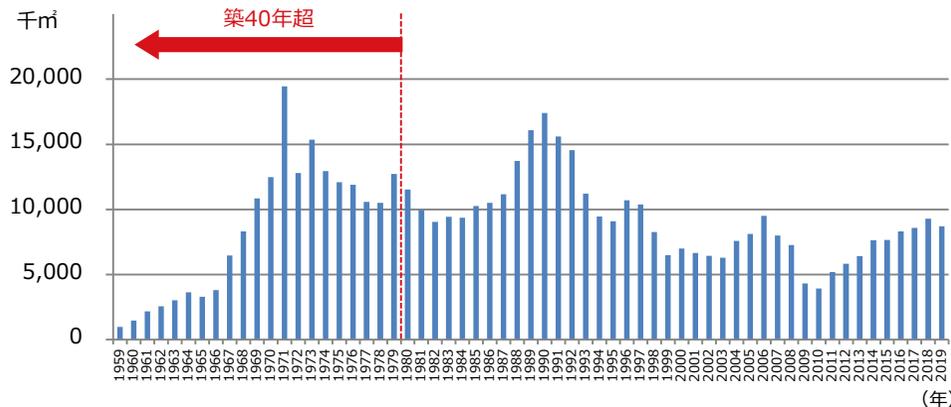
# 5-1 マーケット概要②

## 我が国の物流施設のストック分析



\* 「建築着工統計調査」(国土交通省)及び、「固定資産概要調査」(総務省)を基にシービーアールイー株式会社にて推計したものです。詳細についてはP.47～48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】をご参照ください。

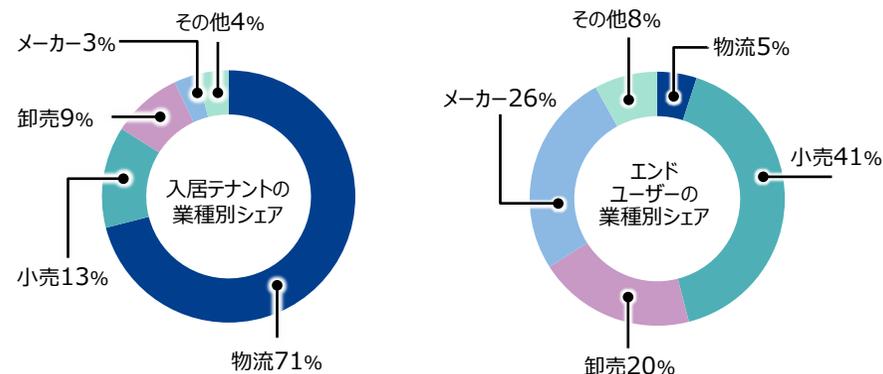
## 物流施設の長期着工データ (全国)



出所：シービーアールイー株式会社

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

## 物流施設のテナント・エンドユーザー



出所：シービーアールイー株式会社

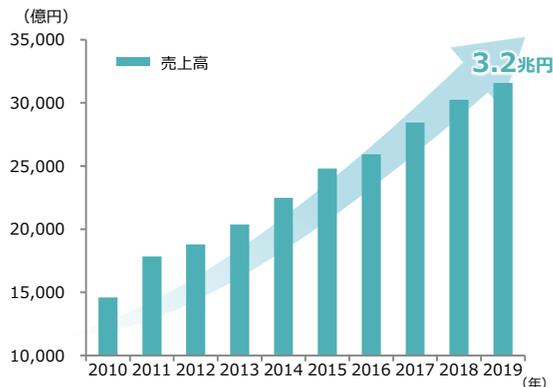
\* 数値は小数点第一位を四捨五入しています。

\* 2019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。

# 5-1 マーケット概要③

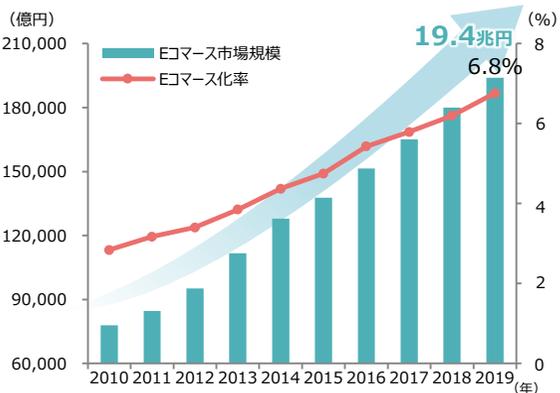
3PL事業とEコマースの市場規模拡大による需要の高まり

## 安定成長する3PL市場



出所：月刊ロジスティクスビジネス (2020年9月号)

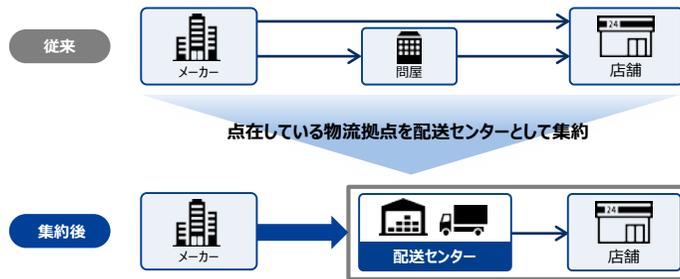
## 拡大するEコマースの市場規模



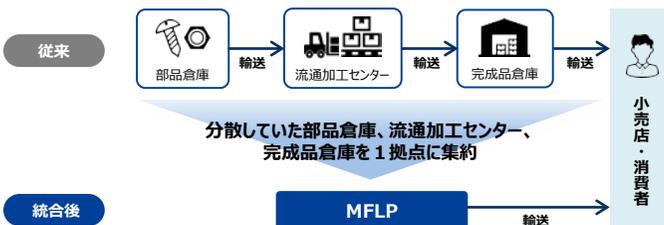
出所：経済産業省『電子商取引実態調査』（2020年7月22日公表）  
\*金額及びパーセンテージは、Eコマース市場のうち、BtoC市場の規模を表しています。うち、Eコマース化率の算出対象は、物販系分野のみとなります。

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



## メーカーの物流拠点の統合

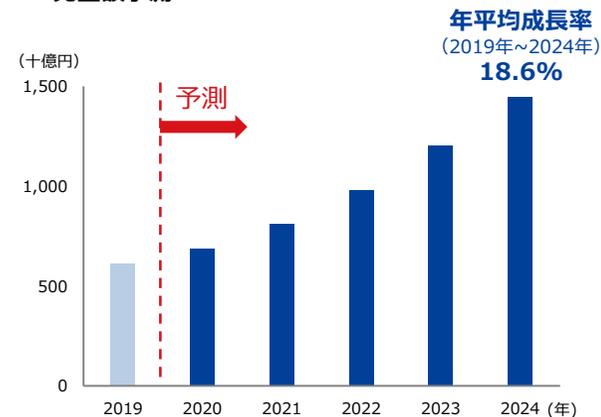


## 物流施設の複合用途としての活用



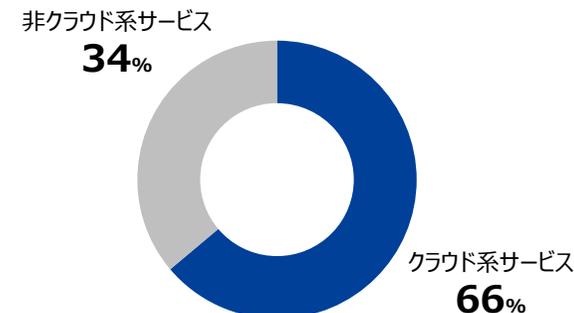
データセンター市場の規模拡大

## データセンターサービス市場におけるクラウド系サービスの売上額予測



出所：IDC「国内データセンターサービス市場予測、2020年~2024年」（2020年8月）

## データセンターサービス市場における売上額比率 (2024年予測)



出所：IDC「国内データセンターサービス市場予測、2020年~2024年」（2020年8月）

# 6.Appendix

# 損益計算書及び貸借対照表

## 損益計算書

(単位：百万円)

科目	第7期実績 (2020年1月期)	第8期実績 (2020年7月期)
<b>営業収益</b>	<b>5,064</b>	<b>6,363</b>
賃貸事業収入	4,815	6,110
その他賃貸事業収入	248	253
<b>営業費用</b>	<b>2,748</b>	<b>3,482</b>
賃貸事業費用	2,175	2,816
資産運用報酬	482	584
資産保管・一般事務手数料	28	25
役員報酬	5	5
その他営業費用	55	50
<b>営業利益</b>	<b>2,315</b>	<b>2,881</b>
<b>営業外収益</b>	<b>26</b>	<b>40</b>
<b>営業外費用</b>	<b>103</b>	<b>186</b>
支払利息	59	81
投資口交付費償却	18	33
投資口公開関連費用	-	27
その他	25	43
<b>経常利益</b>	<b>2,238</b>	<b>2,735</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>2,238</b>	<b>2,735</b>
法人税等	0	0
<b>当期純利益</b>	<b>2,237</b>	<b>2,734</b>
<b>当期末処分利益</b>	<b>2,238</b>	<b>2,734</b>

## 貸借対照表

(単位：百万円)

科目	第7期実績 (2020年1月期)	第8期実績 (2020年7月期)
<b>流動資産</b>	<b>4,332</b>	<b>8,249</b>
現金及び預金	877	1,460
信託現金及び信託預金	3,281	4,089
未収消費税等	-	2,540
その他の流動資産	173	158
<b>固定資産</b>	<b>152,615</b>	<b>199,863</b>
有形固定資産	152,546	199,790
その他固定資産	68	72
<b>繰延資産</b>	<b>74</b>	<b>131</b>
<b>資産合計</b>	<b>157,023</b>	<b>208,243</b>
<b>流動負債</b>	<b>3,639</b>	<b>7,013</b>
営業未払金	266	220
短期借入金	1,600	5,000
未払金	580	675
未払法人税等	0	0
前受金	851	1,116
その他流動負債	341	0
<b>固定負債</b>	<b>44,322</b>	<b>62,203</b>
長期借入金	41,300	57,900
信託預り敷金及び保証金	3,022	4,303
<b>負債合計</b>	<b>47,962</b>	<b>69,216</b>
<b>投資主資本合計</b>	<b>109,060</b>	<b>139,026</b>
出資総額	107,416	137,143
出資総額控除額	△ 593	△ 851
出資総額（純額）	106,822	136,292
剰余金	2,238	2,734
<b>純資産合計</b>	<b>109,060</b>	<b>139,026</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>157,023</b>	<b>208,243</b>

# 第8期（2020年7月期）個別物件収支

(単位：百万円)

	GLP・MFLP市川塩浜	MFLP久喜	MFLP横浜大黒	MFLP八潮	MFLP厚木	MFLP船橋西浦	MFLP柏	MFLP堺 <sup>*1</sup>	MFLP小牧	MFLP日野	MFLP平塚	MFLPつくば	MFLP稲沢	MFLP厚木II	MFLP福岡I	MFLPプロロジスパーク川越	MFLP広島I	MFIP印西	全体合計	
資産運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日 <sup>*1</sup>	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	178日	152日	182日	-	
賃貸事業収益	賃貸事業収入	432	444	335				719		357						387	272		6,110	
	その他賃貸事業収入	30	32	17				33		25						10	18		253	
	合計	462	476	352				752		382						398	290		6,363	
賃貸事業費用	外注委託費	42	33	29	非開示 <sup>*2</sup>	非開示 <sup>*2</sup>	非開示 <sup>*2</sup>	非開示 <sup>*2</sup>	53	非開示 <sup>*2</sup>	29	非開示 <sup>*2</sup>	23	24	非開示 <sup>*2</sup>	382				
	水道光熱費	15	23	13					21		16						14	9		187
	修繕費	12	14	4					9		3						0	0		65
	公租公課	39	42	39					16		38						0	0		489
	その他賃貸事業費用	2	2	1					4		2						1	1		29
	合計	112	116	89	-	-	-	-	105	-	90	-	-	-	-	-	39	36	-	1,155
減価償却費	80	108	88	63	63	50	50	191	88	83	51	95	181	113	56	107	110	78	1,661	
賃貸事業損益	270	251	174	189	160	133	124	455	124	208	119	175	236	205	92	252	143	228	3,547	
賃貸NOI (賃貸事業損益+減価償却費)	350	360	262	253	224	184	174	647	212	292	170	270	417	319	148	359	253	306	5,208	

\*1 MFLP堺の準共有持分70%及び10%について、それぞれ2020年2月5日、同4月6日取得ですが、持分20%は2016年8月に取得済みのため、182日としています。

\*2 貸借人からの承諾が得られていないため、非開示としております。

# 第8期末鑑定評価の概要

	取得年月	取得価格	第8期末 帳簿価額	第7期末*2 (2020年1月末) (a)		第8期末 (2020年7月末) (b)		増減*4 (b)-(a)		主な増減要因	
				鑑定評価額	CR*1	鑑定評価額	CR*1	鑑定評価額	CR*1	CR*1	その他
GLP・MFLP 市川塩浜 (50%)	2016年9月	15,500	14,970	17,900	4.0%	17,950	4.0%	50	0.0	-	○
MFLP 久喜	2016年8月	12,500	11,747	14,300	4.5%	14,300	4.5%	0	0.0	-	-
MFLP 横浜大黒 (50%)	2016年8月	10,100	9,718	10,900	4.4%	10,900	4.4%	0	0.0	-	-
MFLP 八潮	2016年8月	9,650	9,226	11,100	4.3%	11,200	4.3%	100	0.0	-	○
MFLP 厚木	2016年8月	7,810	7,362	9,140	4.5%	9,160	4.5%	20	0.0	-	○
MFLP 船橋西浦	2016年8月	6,970	6,606	7,890	4.4%	7,910	4.4%	20	0.0	-	○
MFLP 柏	2016年8月	6,300	5,950	7,110	4.5%	7,120	4.5%	10	0.0	-	○
MFLP 堺 (20%)	2016年8月			4,760	4.6%						
MFLP 堺 (70%)	2020年2月	23,600	23,352	(16,900)		24,200	4.5%	140	△ 0.1	○	-
MFLP 堺 (10%)	2020年4月			(2,400)							
MFLP 小牧	2017年8月*3	8,260	7,865	8,570	4.6%	8,580	4.6%	10	0.0	-	○
MFLP 日野 (25%)	2018年2月*3	12,533	12,297	12,600	4.2%	12,600	4.2%	0	0.0	-	-
MFLP 平塚	2018年3月	7,027	6,845	7,150	4.5%	7,150	4.5%	0	0.0	-	-
MFLP つば	2018年12月*3	8,781	8,697	10,100	4.9%	10,100	4.9%	0	0.0	-	-
MFLP 稲沢	2019年2月	16,200	15,816	16,500	4.6%	16,600	4.6%	100	0.0	-	○
MFLP 厚木II	2019年2月	13,100	12,874	13,500	4.3%	13,600	4.3%	100	0.0	-	○
MFLP 福岡I	2019年2月*3	5,263	5,153	5,430	4.8%	5,430	4.8%	0	0.0	-	-
MFLP プロロジスパーク川越 (50%)	2020年2月	14,800	14,823	(14,800)	(4.3%)	14,850	4.3%	50	0.0	-	○
MFLP 広島I	2020年3月	14,480	14,534	(14,600)	(4.9%)	14,800	4.9%	200	0.0	-	○
MFIP 印西	2016年8月*3	12,220	11,948	12,800	4.6%	12,800	4.6%	0	0.0	-	-
合計/平均	-	205,094	199,790	169,750 (218,450)	4.4% (4.5%)	219,250	4.5%	800	△ 0.0	-	-

差額 = 含み益 19,859百万円

## ■ 参考 (2020年9月16日時点) \*5

MFLP 茨木	2020年10月(予定)	58,900	58,900	-	-	59,200	4.2%	-	-	-	-
MFLP 川口I	2020年10月(予定)	18,500	18,500	-	-	18,600	4.0%	-	-	-	-
第9期取得予定物件取得後 合計/平均	-	282,494	277,190	-	-	297,050	4.4%	-	-	-	-

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

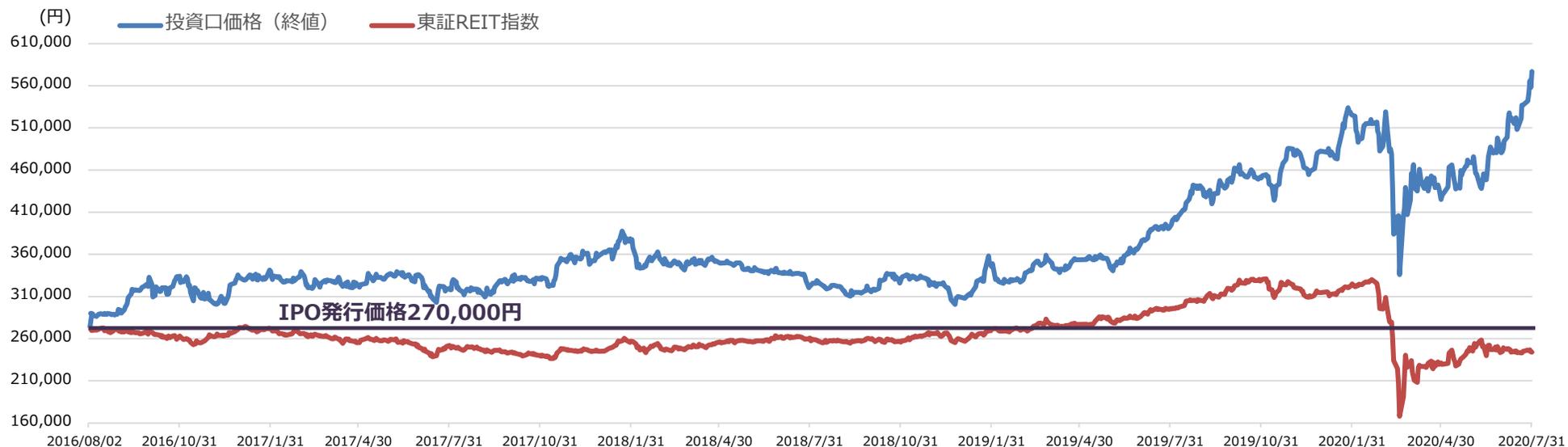
\*2 第7期末には、第8期取得物件 (MFLP堺80%、プロロジスパーク川越50%、広島I) に関する2019年11月30日を価格時点とする鑑定評価額およびCRを ( ) 内に記載しております。合計/平均欄には第7期末の値に当該数値を合算した鑑定評価額、および鑑定評価額に基づき加重平均したCRを ( ) 内に記載しております。

\*3 「MFLP小牧」「MFLP日野」「MFLPつば」「MFLP福岡I」「MFIP印西」は取得時期が複数回に分かれておりますが、初回の取得年月 (小牧：準共有持分40%取得時、日野：同15%取得時、つば：同60%取得時、福岡I：同81%取得時、印西：同20%取得時) を記載しております。

\*4 「MFLP堺」については第8期取得部分 (準共有持分80%) も加味した第7期末の鑑定評価額・CRについて、第8期末の鑑定評価額・CRと比較した値を記載しています。

\*5 2020年9月16日時点における第8期末帳簿価格には取得予定価格を、第8期末鑑定評価額には2020年7月31日を価格時点とする鑑定評価額およびCRをそれぞれ記載しております。

## 上場以降、投資口価格は堅調に推移



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

## 第8期末（2020年7月末）時点の投資主状況

### 所有者別投資主数・投資口数

	投資主数	比率	投資口数	比率
個人・その他	6,830名	92.3%	22,881口	5.2%
金融機関	143名	1.9%	254,073口	57.6%
その他国内法人	183名	2.5%	34,016口	7.7%
外国人	226名	3.1%	119,892口	27.2%
証券会社	20名	0.3%	10,138口	2.3%
合計	7,402名	100.0%	441,000口	100.0%

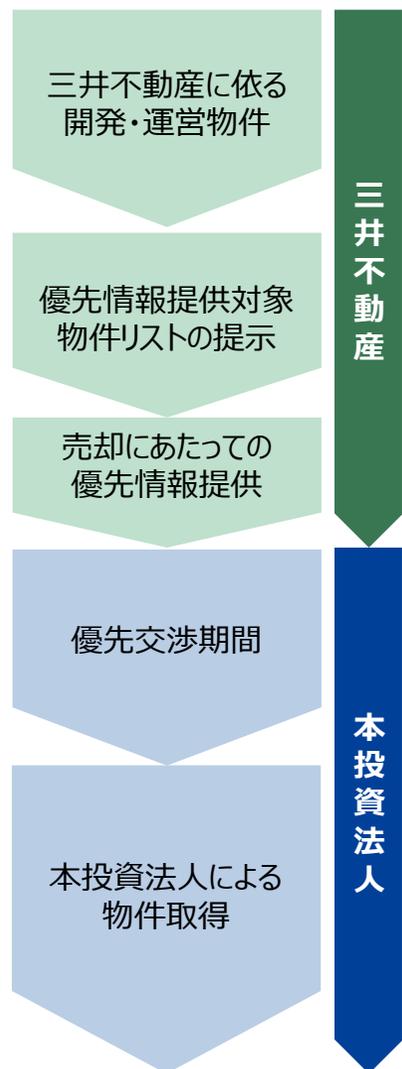
### 主な投資主

	投資口数	比率
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	86,056口	19.5%
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	58,544口	13.3%
三井不動産株式会社	28,900口	6.6%
野村信託銀行株式会社（投信口）	21,965口	5.0%
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	21,705口	4.9%
合計	217,170口	49.2%

# 三井不動産の主要な開発・運営実績\*

竣工年度	開発・運営物件	延床面積	本投資法人による取得(予定)	優先情報提供対象物件/取得協議物件*
2013年度	MFLP横浜大黒	100,530㎡	● (50%)	—
	GLP・MFLP 市川塩浜	105,019㎡	● (50%)	—
2014年度	MFLP八潮	40,728㎡	●	—
	MFLP久喜	73,153㎡	●	—
	MFLP堺	125,127㎡	●	—
	MFLP船橋西浦	30,947㎡	●	—
	MFLP厚木	40,942㎡	●	—
2015年度	MFIP印西	40,478㎡	●	—
	MFLP日野	205,200㎡	● (25%)	● (75%)
2016年度	MFLP柏	31,242㎡	●	—
	MFLP船橋I	197,746㎡	—	—
	MFLP福岡I	32,199㎡	●	—
	MFLP平塚	33,061㎡	●	—
2017年度	MFLP小牧	40,597㎡	●	—
	MFLP稲沢	72,883㎡	●	—
	MFLP茨木	230,435㎡	●	—
2018年度	MFLPつくば	62,484㎡	●	—
	MFLP厚木II	48,976㎡	●	—
	MFLPプロジスパーク川越	117,337㎡	● (50%)	—
	MFIP羽田	80,334㎡	—	—
2019年度	MFLP広島I	68,427㎡	●	—
	MFLP船橋II	227,003㎡	—	●
	MFLP川口I	49,838㎡	●	—
	MFLP平塚II	48,141㎡	—	●
	MFLP横浜港北	45,512㎡	—	●
	MFLP川崎I	49,801㎡	—	—
2020年度	MFLP立川立飛	55,094㎡	—	—
	MFLP大阪I	43,919㎡	—	●
	MFLP八千代勝田台	75,823㎡	—	●
	MFLP鳥栖	35,274㎡	—	●
	MFIP印西II	30,906㎡	—	● 取得協議物件*
2021年度	MFLP所沢	21,823㎡	—	● NEW
	MFLP船橋III	268,392㎡	—	●
	MFLP大阪交野	72,827㎡	—	● NEW
	MFLP市川塩浜II	183,991㎡	—	● (60%) NEW
2022年度以降	MFLP海老名	約124,400㎡	—	—
	東京レールゲートEAST	約175,000㎡	—	—
未定	その他データセンター1物件	—	—	—
	海外2物件	—	—	—

## 優先情報提供に関するフロー



\* 詳細につきましては、P.47~48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】【取得協議物件】をご参照ください。

※1 「MFLP横浜大黒」については運営開始年度を記載しています。なお、当該物件の竣工年度は2009年度です。また、「MFLPつくば」既存棟については、竣工年度は2010年度となります。

※2 カッコ内の比率は保有資産に係る準共有持分割合を示しています。

## 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、下記を前提にしております。

### 【三井不動産の主要な開発・運営物件】

三井不動産が2018年5月21日付及び2019年11月5日付で公表した資料に基づいています。竣工済物件は登記簿面積または検査済証記載面積、未竣工物件のうち、優先情報提供対象物件については確認済証記載面積、それ以外の物件については三井不動産により公表された資料に記載の面積を記載しています。なお、未竣工物件の面積は予定面積であり、変更されることがあります。

「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。

加えて、上記投資が完了する時期について、当該公表時点において決定された内容はありません。また、本投資法人が、当該計画の実現を保証又は約束するものではありません。

「東京レールゲート EAST」は棟数、延床面積には含みますが、金額には含みません。また、本書の日付現在、三井不動産による当該物件の取得の予定はありません。

### 【優先情報提供対象物件】

優先情報提供対象物件とは、本資産運用会社が本投資法人の資産運用を行うにあたり三井不動産との間で締結した優先情報提供に関する契約に基づき提示された情報提供対象不動産にかかる情報提供対象物件リストに記載された対象物件をいいます。なお、「情報提供対象不動産」とは、三井不動産又は三井不動産が出資や金銭の拠出等を行う不動産ファンドが保有する不動産等のうち、三井不動産の裁量により本投資法人に売却する可能性があるかと判断するものをいいます。

対象となる物件（数）及び比率・延床面積は、共有持分割合（又は準共有持分割合）考慮後の数値を記載しています。

### 【新規発行】

口数は、第4回公募増資における国内一般募集及び海外募集における発行口数96,190口及び本件第三者割当における発行口数の上限4,810口の合計です。

発行価額は、2020年8月31日(月)現在の東京証券取引所における普通取引の終値を基準として算出した額を発行口数に乘じた見込金額です。

### 【取得協議物件】

取得協議物件とは、2021年3月16日を目的として、本投資法人による取得に関し誠実に協議を行う旨を合意する基本合意書を現所有者（三井不動産）との間で締結している「MFIP印西II」のことをいいます。

### 【未竣工建物等鑑定評価額】

未竣工建物等鑑定評価額とは、竣工前の建物の状況を前提として一定の仮定を用いて算出されたものです。

なお、当該仮定に修正すべき要因が発生した場合又はその他の事由により、建物の竣工後に取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額と異なることがあります。

### 【安定成長に向けた4つのロードマップ及び成長の軌跡】【4つのロードマップの着実な実行】【決算ハイライト】【ポートフォリオの状況（一覧）（第9期取得予定物件取得後）】

#### 「LTV」

有利子負債残高÷総資産

#### 「分配金（DPU）」

利益超過分配金を含みます（発行済投資口数：第5期末：262,774口/第6期末・第7期末：379,000口/第8期末：441,000口/第9期末・第10期末：542,000口（見込））。

#### 「時価総額」

「2020年1月期（第7期末）」：2020年1月期末時点の本投資口の終値(525,000円)×2020年1月期末時点における本投資法人の発行済投資口数(379,000口)

「2020年7月期（第8期末）」：2020年7月期末時点の本投資口の終値(577,000円)×2020年7月期末時点における本投資法人の発行済投資口数(441,000口)

「第4回公募増資後（見込）」：2020年8月31日時点の本投資口の普通取引の終値(530,000円)×第4回公募増資後の発行予定投資口総数(542,000口)

#### 「延床面積」

登記簿上の記載に基づき、小数点以下を切り捨てて記載しています。

#### 「鑑定評価額」

2020年7月31日（第8期末）を価格時点とする、各物件の準共有持分割合に相当する評価額を記載しております。

#### 「巡航NOI利回り」

第9期・第10期の業績予想の前提となるNOIから、第8期取得物件および第9期取得予定物件に係る固定資産税および都市計画税を控除し特殊要因を補正し、取得価格の合計で除したうえで、年率に換算しています。

各区分の小計（平均）欄および合計（平均）欄は、取得価格に基づく加重平均値を記載しています。

#### 「NOI利回り」

不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益（以下「鑑定NOI」）の取得価格に対する比率を記載しています。「平均NOI利回り」及び各区分の小計（平均）欄・合計（平均）欄は、取得価格に基づく加重平均値を記載しています。

#### 「鑑定NOI利回り」

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

#### 「築年数」

取得物件に係る主たる建物の登記簿上の新築年月から、2020年7月31日までの築年数を記載しています。

「平均築年数」及び小計（平均）欄・合計（平均）欄には各物件の準共有持分を考慮した延床面積に基づく加重平均値を記載しています。

## 本資料の記載事項に関する注記

### 「上位5物件比率」

取得価格の合計に対する、上位5物件の取得価格の合計の割合を記載しています。

### 「上位5テナント比率(物流不動産のみ)」

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

### 「取得余力」

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

### 「1口当たりNAV」

「2020年1月期末（第7期末）」：(2020年1月期末純資産額 + 鑑定評価額をベースとした含み益 - 分配金総額) ÷ 発行済投資口数 (379,000口)

「2020年7月期末（第8期末）」：(2020年7月期末純資産額 + 鑑定評価額をベースとした含み益 - 分配金総額) ÷ 発行済投資口数 (441,000口)

「第4回公募増資後（見込）」及び「第9期取得予定物件取得後」：(2020年7月期末（第8期末）NAV + 第9期取得予定物件の鑑定評価額をベースとした含み益 (※) + 第4回公募増資における発行価額（見込）の総額 (50,500,000円) ) ÷ 第4回公募増資後の本投資法人の発行予定投資口総数 (542,000口)

※「第9期取得予定物件の鑑定評価額をベースとした含み益」：第9期取得予定物件の鑑定評価額（合計） - 第9期取得予定物件の取得価格（合計）

### 「含み益」

第8期末時点の保有物件は期末帳簿価格を、第9期取得予定物件は取得価格を合計して、鑑定評価額から控除した値を記載しています。

### 「稼働率」

賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を記載しています。2020年7月31日時点における契約締結ベースの稼働率を記載しています。

### 【FFOを基準とした金銭分配の算定方法】

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

なお、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。

### 【平均賃貸借期間の算出】

2020年7月31日時点において締結済の賃貸借契約に表示された賃貸借期間を、賃料で加重平均して算出しています。なお、対象賃貸借契約について、同一の賃借人と対象賃貸借契約の契約満了日の翌日を賃貸借開始日とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結している場合は、対象賃貸借契約の賃貸借開始日から再契約の契約満了日まで賃貸借期間が継続するものとみなして賃貸借期間を算出しています。

### 【残存賃貸借期間の算出】

2020年7月31日時点において締結済の賃貸借契約に基づき、2020年7月31日以後の賃貸借期間の残存期間を賃料で加重平均して算出しています。

なお、対象賃貸借契約について、同一の賃借人と再契約を締結している場合は、2020年7月31日以後、再契約の契約満了日まで賃貸借期間が継続するものとみなして残存賃貸借期間を算出しています。

### 【第4回公募増資に伴う新規借入】

第4回公募増資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。当該変更に伴い、P29・30の「安定性を重視した財務運営」に記載の数値が変更されることがあります。

### 【太陽光パネル年間発電量】

本投資法人が2020年7月31日時点で保有している、太陽光パネル設備を有する10物件の、2019年1月から12月末までの発電実績を記載しております。

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おります。

### 【我が国の物流施設のストック分析について】

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

本資料の主たる目的は三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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スティクスリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます）は、本資料で提供している情報に関して万全を期しておりますが、本投資法人又は本資産運用会社が作成した情報であるか又は第三者から受領した情報であるかを問わず、その情報の正確性、妥当性及び完全性を保証するものではありません。

本資料に記載された情報のうち、過去又は現在の事実に関するもの以外は、本資料の作成日（但し、本資料中に特段の記載がある場合は当該日）において入手可能な情報に基づいてなされた本投資法人又は本資産運用会社がその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。

A large, empty rectangular area with rounded corners, outlined in dark blue, intended for writing a memo.

