



第15期 (2024年1月期)

決算説明会資料

2024年3月14日

証券コード：3471

三井不動産ロジстикスパーク投資法人

MEMO

目次

1.運用ハイライト

運用ハイライト	.....	P4
1-1 外部成長	.....	P5
1-2 内部成長	.....	P8
1-3 ESGへの取組み	.....	P10
1-4 財務戦略	.....	P11
1-5 分配金成長	.....	P12
1-6 損益計算書	.....	P13

2.本投資法人の成長戦略

基本戦略及び4つのロードマップ	.....	P17
2-1 外部成長戦略（資産規模の拡大）	.....	P19
2-2 内部成長戦略	.....	P25
2-3 ESGへの取組み	.....	P27
2-4 財務戦略	.....	P31
2-5 分配金成長	.....	P33

3.マーケット概要

3-1 マーケット概要		P36
-------------	-------	-----

4.Appendix

•ポートフォリオの状況	.....	P43
•第15期末鑑定評価の概要	.....	P45
•第15期個別物件収支	.....	P47
•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
•三井不動産の主要な開発・運営実績	.....	P51

本資料の記載事項に関する注記

Disclaimer

1. 運用ハイライト

三井不動産との戦略的パートナーシップにより安定成長を継続

第15期決算概要

決算実績

- 第15期も14期連続での増収、増益、増配
- 営業収益 **118億円** (第14期実績対比 **+3.6億円**)
- 経常利益 **44億円** (第14期実績対比 **+1.4億円**)
- 当期純利益 **44億円** (第14期実績対比 **+1.4億円**)

1口当たり分配金*

- 第15期実績 **8,898円** (第13期実績対比 **+5.9%**)
- 第16期予想 **9,214円**
- 第17期予想 **9,313円**
- 上場来の年平均成長率は **7.6%** (第17期予想分配金含む)

1-1 外部成長

- 2023年7月に公募増資を行いスポンサーから取得した5物件に加え、2024年3月に**MFLP東名綾瀬(50%)**を第三者から取得予定であり、資産規模は**3,997億円**へと拡大、ポートフォリオの安定性は更に向上
- 優先情報提供対象物件* **7物件、92万㎡**と潤沢なパイプラインからの取得を継続するとともに、**スポンサー以外からの取得機会**についても今後は機動的に活用していく方針

1-3 ESGへの取組み

- 最高位である**GRESB5スター**を2年連続で取得
- グリーンビルディング認証取得比率*(物流のみ) **100%**、ZEB認証*取得比率**70.7%**へと向上、その他の環境KPIも順調に進捗
- トラックドライバーへの満足度調査**により労働状況や施設の利用状況等を把握し労働環境の改善を図ることで2024年問題の解決を目指す

1-2 内部成長

- 堅調な需要が継続し、需給バランスは改善傾向へ
- 第15期末稼働率*は**99.8%**と高水準を維持、第16・17期も概ね**100%**を継続する見込み
- 賃貸借契約のうち**48%**が3年未満、**72%**が5年未満で契約更改予定であり、インフレの継続が懸念される環境下においても市況を反映した賃料更改交渉が可能

1-4 財務戦略

- 第15期末(実績)LTV*は**36.4%**、新規5物件取得後の第16期末(予想)LTVは**40.8%**、取得余力*(LTV50%時)は**700億円**
- 金利上昇局面において、**調達期間の短縮化**や**変動金利**による調達拡大により、調達金利をコントロール
- サステナビリティ・リンク・ローン**を活用し、将来的な金利引き下げを目指した調達を実施

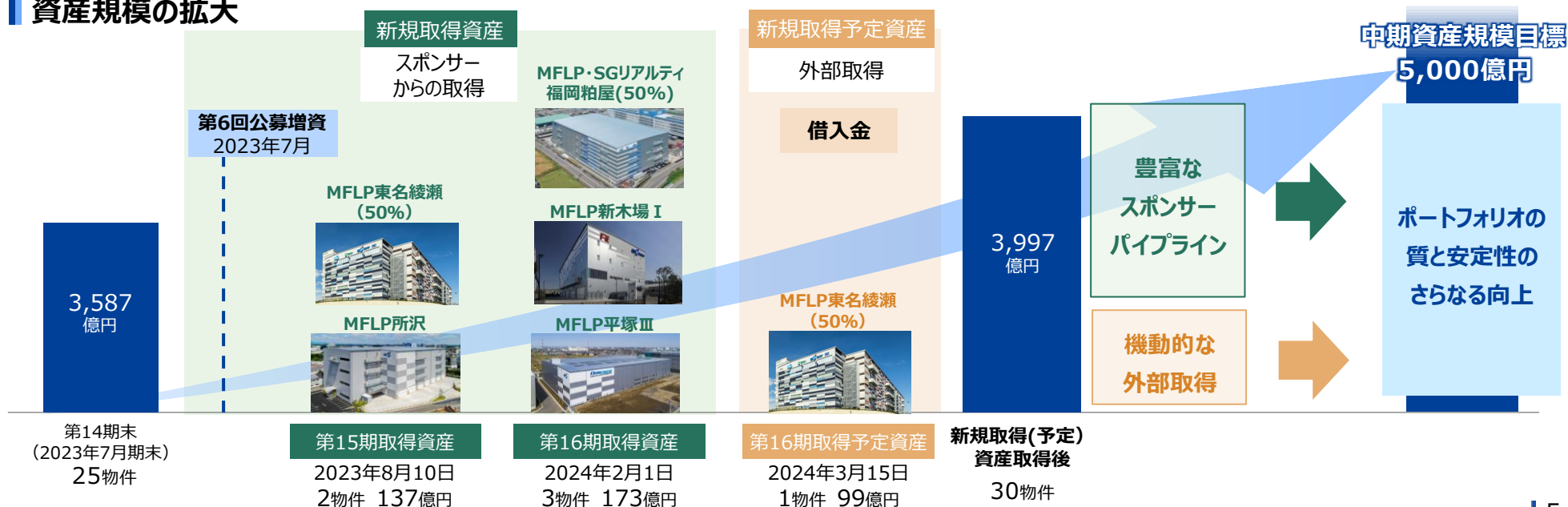
*詳細につきましては、P.52～53の本資料の記載事項に関する注記【運用ハイライト】【優先情報提供対象物件】及び【ZEB認証】をご参照ください。

第三者（共有持分所有者）の売却意向に応じ、機動的な追加物件取得

新規取得資産（第6回公募増資）及び第16期取得予定資産（外部取得）

物件数	■ MFLP東名綾瀬(50%)の追加取得		第15期取得 (2023年8月)	第16期取得予定 (2024年3月)	追加取得後
5物件 (+ MFLP東名綾瀬 (50%) 追加取得)	- 第三者（共有持分所有者）であるIHIの売却意向に応じ、MFLP東名綾瀬(50%)を2024年3月に借入金により追加取得予定。 100%所有権となり、既存取得持分(50%)の含み益増加。 - 本件追加取得はスポンサー以外からの取得であり、今後も、機動的に外部取得機会を活用。				
取得（予定）価格合計			売主	三井不動産	第三者（IHI）
410億円(+99億円)			持分	共有持分 50%	共有持分 50%
			取得(予定) 価格	9,610百万円	9,920百万円
			鑑定評価額*	9,610百万円	9,920百万円
			NOI利回り*	3.8%	3.6%
					19,530百万円
					19,840百万円 (含み益*310百万円)
					▲0.1ppt

資産規模の拡大



* 詳細につきましては、P.52～53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。

新規取得予定資産取得により、ポートフォリオの質と安定性が向上②

ポートフォリオの概要

	2023年7月期末（第14期末） 保有 25 物件	2024年1月期末（第15期末） 保有 27 物件	第16期取得予定資産取得後 保有 30 物件
資産規模	3,587億円	3,724億円	3,997億円
平均巡航NOI利回り*	4.8% (償却後3.1%)	4.8% (償却後3.1%)	4.7% (償却後3.1%)
平均鑑定NOI利回り*	4.0%	4.0%	4.0%
平均築年数*	7.1年	6.9年	6.6年
平均稼働率	99.8%	99.8%	99.8%
平均賃貸借期間* / 平均残存賃貸借期間*	9.5年/3.7年	9.5年/4.0年	9.5年/4.2年
グリーンビルディング認証 取得比率(物流のみ)	96.4%	96.6%	100%
上位5物件比率*	37.8%	36.4%	34.7%
上位5テナント比率*	30.0%	29.0%	27.4%

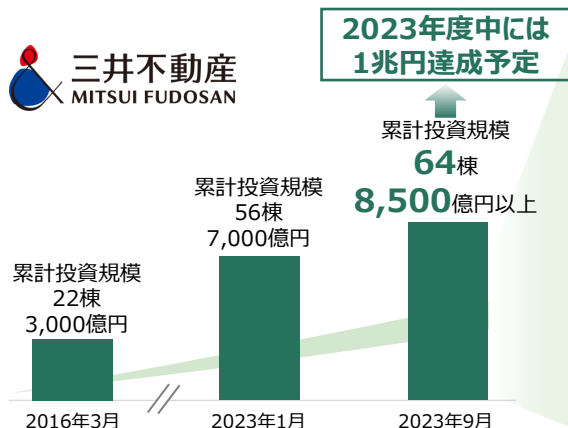
第15期
取得資産

第16期
取得資産
第16期取得
予定資産

1 -1. 外部成長③

中期資産規模目標5,000億円に向けて着実に前進

三井不動産
開発・
運営物件*

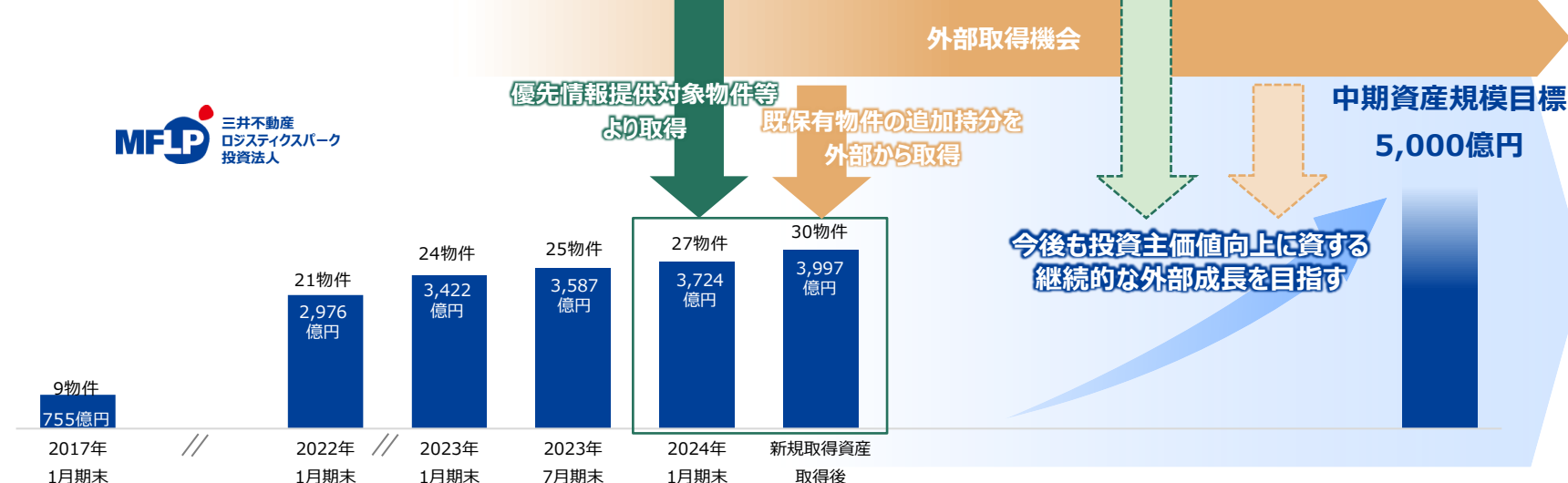


優先情報提供
対象物件※
7物件
92万㎡



優先情報提供対象物件は
今後も追加予定

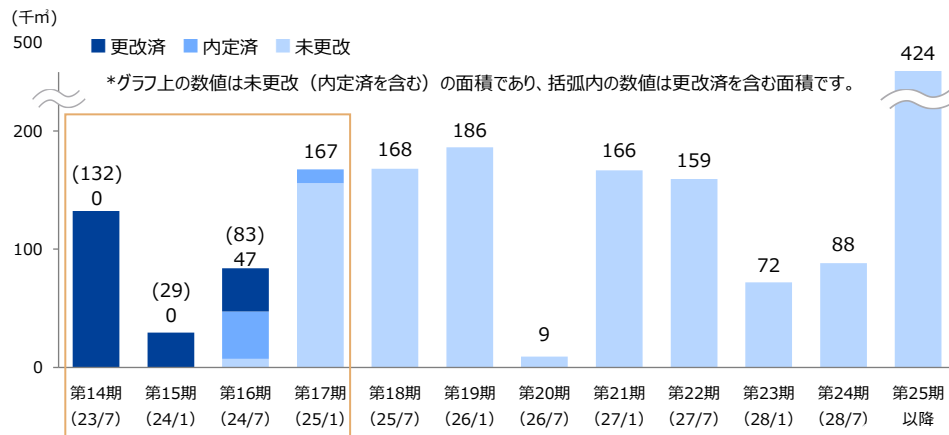
本投資法人
資産規模
30物件
3,997億円
163万㎡



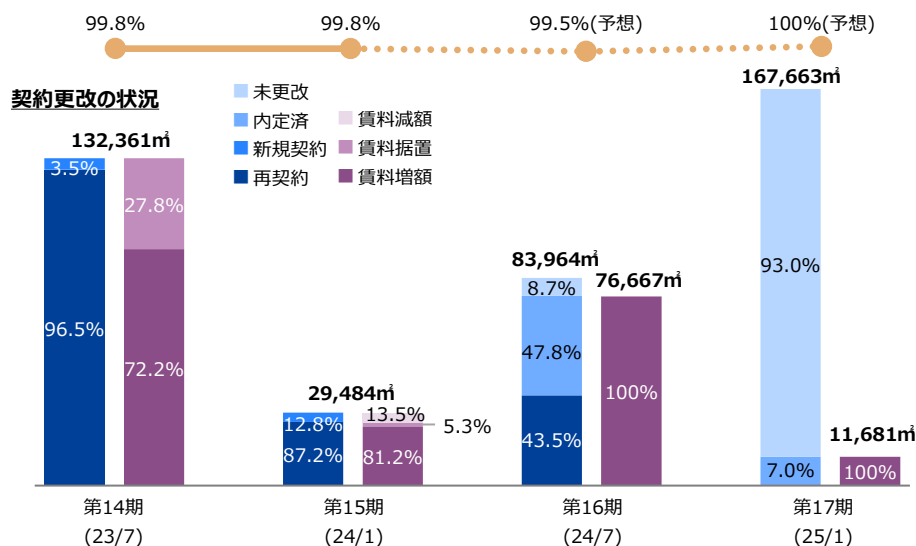
* 詳細につきましては、P.52～53の本資料の記載事項に関する注記【三井不動産の主要な開発・運営物件】をご参照ください。
※各物件の括弧内の比率は、優先情報提供の対象となる(準)共有持分割合を示しています。

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

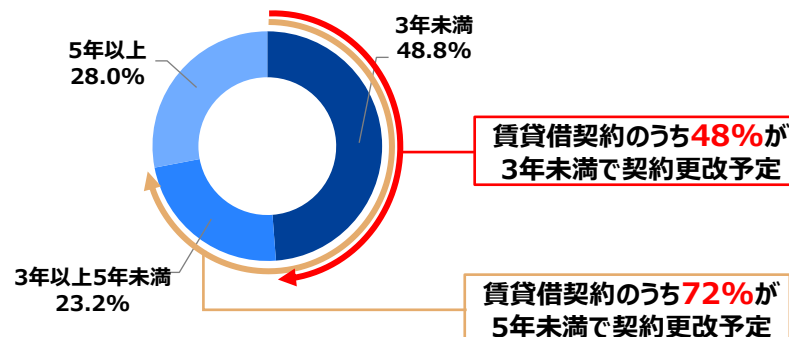


期末稼働率



賃貸借契約満了時期の分散状況

賃貸借契約のうち48%が3年未満、72%が5年未満で契約更改予定であり、インフレが懸念される環境下においても市況を反映した賃料更改交渉が可能となっています。



今後の内部成長に向けた施策

■ 賃料改定条項の導入

賃料改定条項を盛り込んだ賃貸借契約をテナントと順次締結しており、賃貸期間中の特定のタイミングで、経済状況等に応じて賃料改定交渉をすることができる契約になっています。

賃料改定条項が追記された契約の割合

約80%

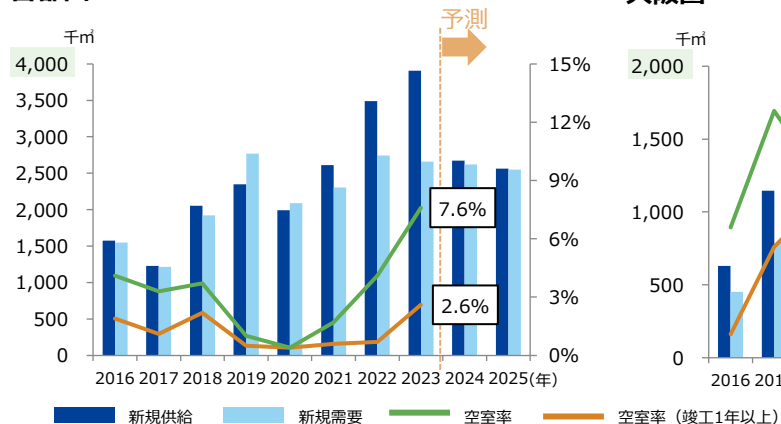
■ グリーンリース条項による環境に配慮した取組みと内部成長

本投資法人では、賃貸借契約を通してオーナー/テナント双方での環境配慮を推進することを定めたグリーンリース条項に基づき、専有部のLED照明の導入等に取り組んでいます。LED照明の導入により物件の省エネルギー化が進むだけでなく、ランニングコストの軽減分を賃料に織り込むことで内部成長も期待されます。

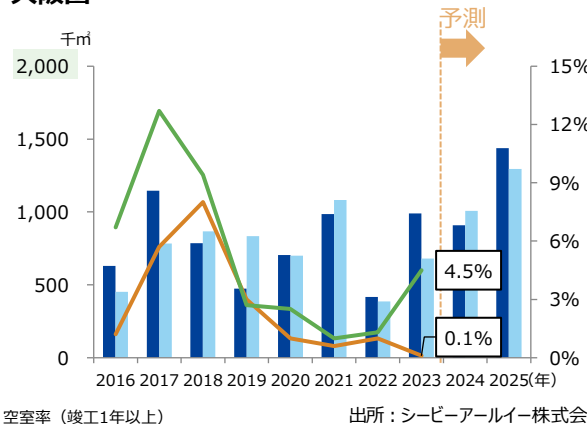
堅調な需要が継続する物流不動産マーケット

需給バランスと空室率

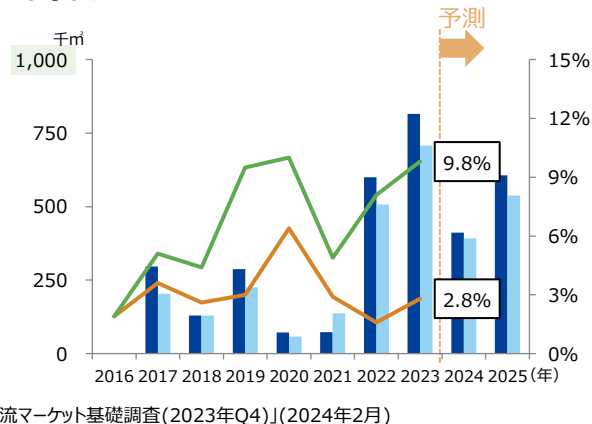
首都圏



大阪圏



中京圏

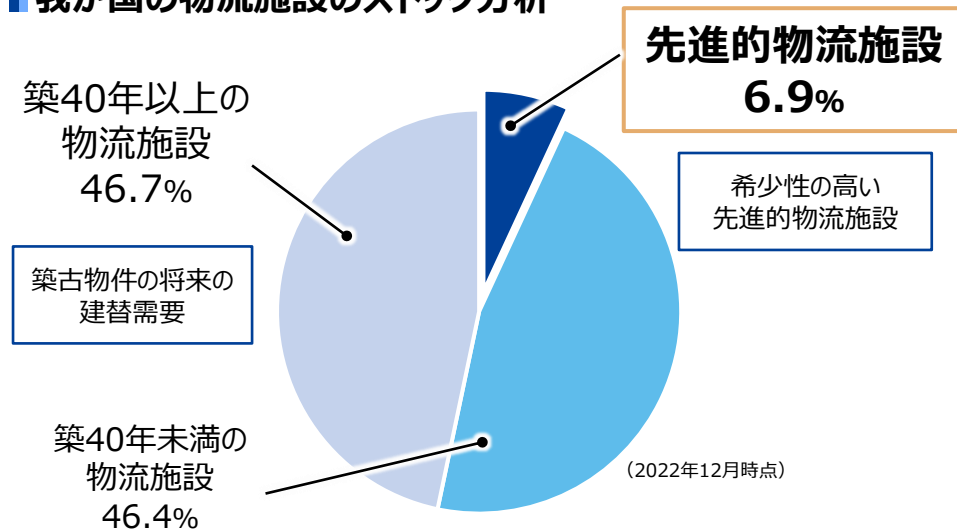


出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2023年Q4)」(2024年2月)

※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。

※2023年の空室率は2023年12月末時点の数値です。

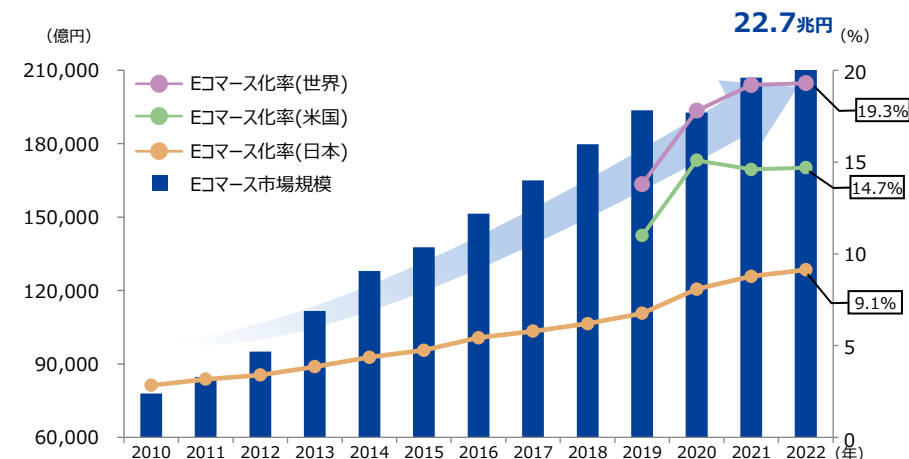
我が国の物流施設のストック分析*



出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2023年Q4)」(2024年2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。

ECコマースの市場規模拡大による需要の高まり



出所：経済産業省「電子商取引実態調査」(2023年8月31日公表)

※金額及びパーセンテージは、ECコマース市場のうち、BtoC市場の規模を表しています。うち、ECコマース化率の算出対象は、物販系分野のみとなります。

ESGへの取り組みの更なる強化

GRESBリアルエステイト評価

2023年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において最高位である「5 Star」を2年連続で取得するとともに、3年連続で「Green Star」の評価を獲得しました。また、GRESB開示評価においても、最高位の「Aレベル」を3年連続で取得しました。



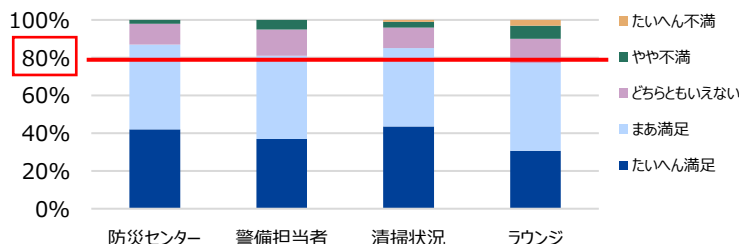
MFLP従業員及びトラックドライバーへの満足度調査実施

本投資法人のスポンサーである三井不動産は、MFLP・MFIP従業員及びトラックドライバーを対象とした顧客満足度調査を実施し、約7,000人からの回答を得ました。「2024年問題」の対策検討を目的としたトラックドライバーへの調査は初の試みとなります。

MFLP従業員調査

従業員を対象とした調査では、「満足/大変満足」が8割以上を占める結果となりました。今後も三井不動産とともに、従業員が働き続けたいと思える施設づくりを目指します。

各施設・サービスの満足度



トラックドライバー調査

出所：三井不動産プレスリリース（2023年12月5日公表）

初の調査により判明したトラックドライバーの労働状況、施設の利用状況等を踏まえ、労働環境改善をサポートし、2024年問題の解決に取り組んでいきます。

現状の課題

- ・時間に追われ、休憩所や喫煙所を活用できていない
- ・常に入庫タイミングを気にしている

- ・バス予約システムの導入促進
- ・トイレ、休憩所等の配置検討
- ・効率性を重視した動線への改善 etc.

2024年問題の解決へ

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り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 /㎡)	2016年 (基準年)	2022年
建物全体 (Scope1・2・3)	0.017 2030年までに30%削減	0.014 (17.3%削減)
オーナー管理分 (Scope1・2)	0.060 2030年までに100%削減	0.028 (52.7%削減)
テナント管理分 (Scope3)	0.014 2030年までに24%削減	0.013 (6.5%削減)

水使用原単位 (㎡/㎡)	2016年 (基準年)	2022年
物流不動産	0.07 基準年より増加させない	0.06 (9.8%削減)

廃棄物リサイクル率	目標値	2022年
物流不動産	2030年までに70%以上	68.0%

*上記の各データについては、データセンター（インダストリアル不動産）に係る守秘義務契約等の関係により、インダストリアル不動産を開示対象から除外しています。

グリーンビルディング認証比率	目標値	新規取得資産取得後
物流不動産	95%以上を維持	100%
ポートフォリオ全体	90%以上を維持	96.6%

LED照明の導入比率	目標値	新規取得資産取得後
オーナー管理分	2023年までに100%	100% ^{*1*2}
テナント管理分	2030年までに100%	88.1% ^{*1*2}

グリーンリース導入比率	目標値	新規取得資産取得後
ポートフォリオ全体	2025年までに75%以上 2030年までに90%以上	35.7% ^{*3}

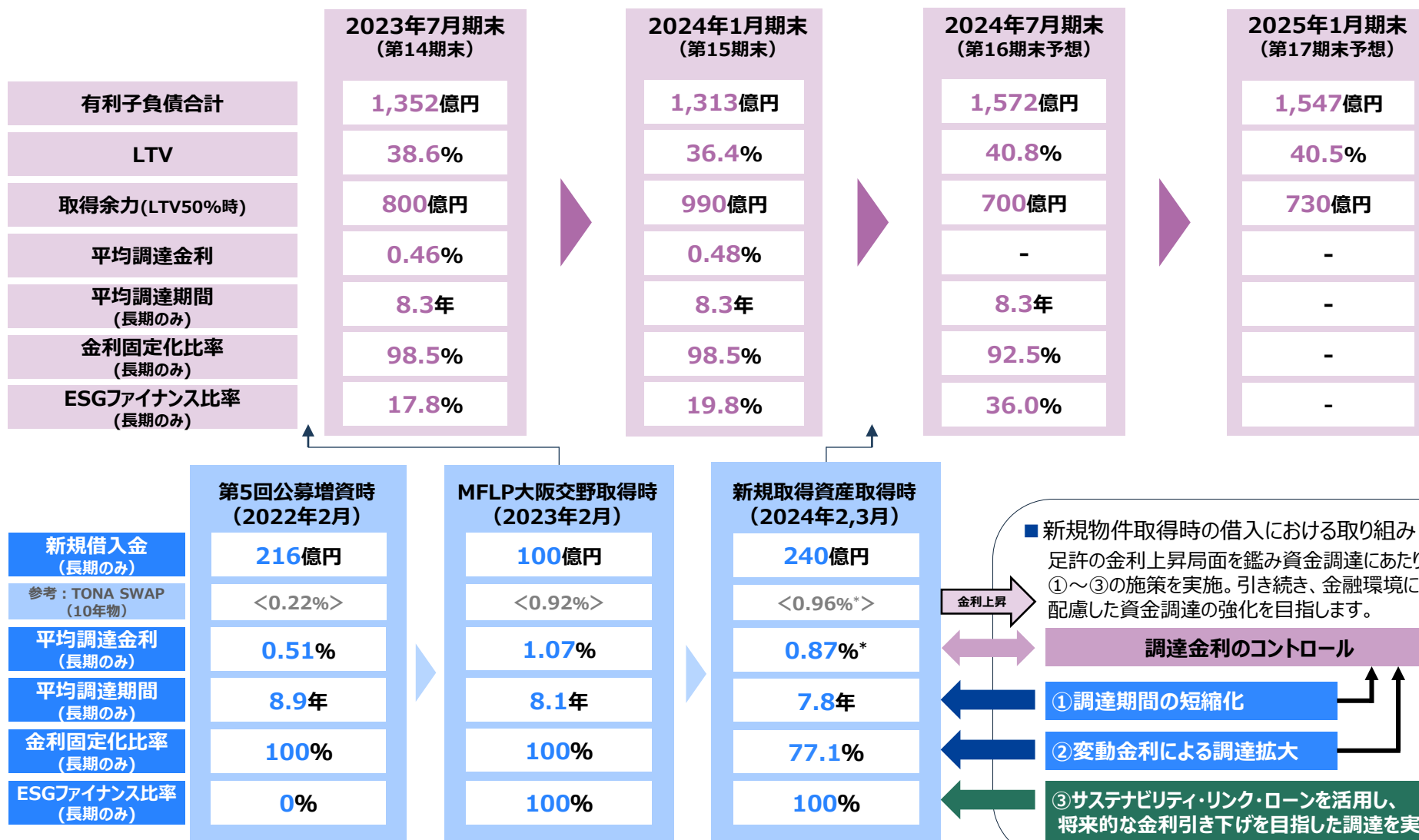
*1 新規取得資産取得後の本投資法人の保有物件について、各物件の（準）共有持分を考慮した延床面積に基づいて、算出しています。

*2 新規取得資産取得後の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。

*3 新規取得資産取得後の本投資法人の保有物件について、各物件の（準）共有持分を考慮した賃貸面積に基づいて、算出しています。

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



* 2024年3月の新規取得資産取得に伴う借入金の平均調達金利については、2024年1月30日時点の試算値にて算出しています。

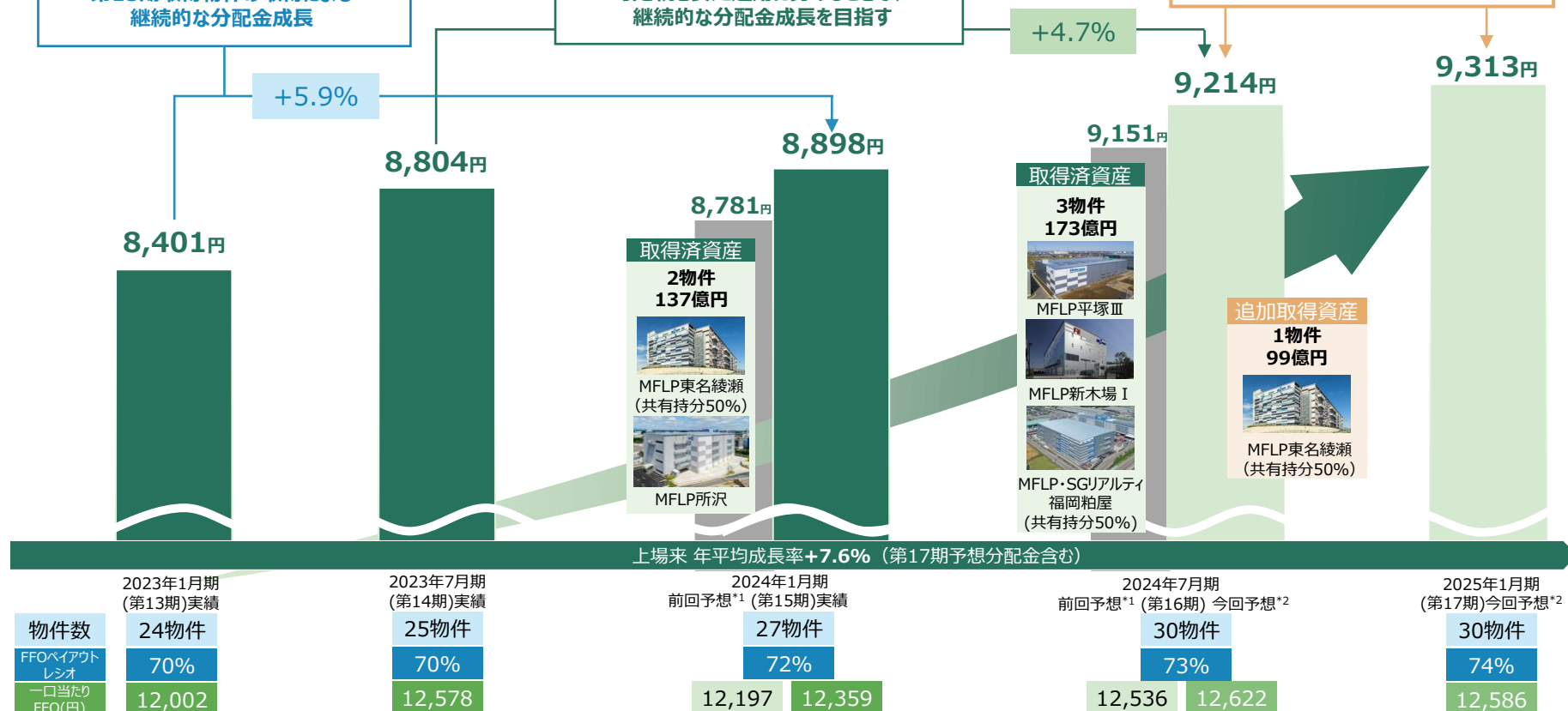
第16期取得予定資産の追加取得により、更なる分配金成長とNAVの成長を実現

継続的な分配金成長

安定的なポートフォリオ運営及び
第15期取得物件の取得による
継続的な分配金成長

第16期取得物件の取得と共に
引き続き安定運用に努めることで、
継続的な分配金成長を目指す

第16期取得予定資産の追加取得により
第16期及び第17期の分配金が更に成長



1口当たりNAV*3の増大



* 1 2023年9月14日公表

* 2 2024年3月14日公表

* 3 詳細につきましては、P.52～53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。

第15期（2024年1月期）実績

(単位：百万円)	第14期実績 (a)	第15期予想 (2023/9/14)	第15期実績 (b)	差異 (b) - (a)
賃貸事業収益	11,478	11,869	11,845	366
賃貸事業費用(償却費除く)	2,668	2,809	2,740	72
NOI	8,810	9,059	9,104	293
減価償却費	2,984	3,116	3,108	123
賃貸事業損益	5,825	5,942	5,996	170
一般管理費等	1,221	1,271	1,257	35
営業利益	4,604	4,671	4,738	134
営業外収益	2	-	33	31
営業外費用	344	370	365	20
経常利益	4,261	4,300	4,407	145
当期純利益	4,260	4,299	4,405	145
FFO	7,244	7,415	7,514	269
FFOペイアウトレシオ	70%	72%	72%	2pt
期末投資口数(口)	576,000	608,000	608,000	32,000
1口当たり分配金(DPU)	8,804円	8,781円	8,898円	94円
うち利益分配金(EPU)	7,396円	7,071円	7,247円	△149円
うち利益超過分配金	1,408円	1,710円	1,651円	243円
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	27.2%	33.4%	32.3%	-

差異の主な内訳	
賃貸事業収益	
第15期取得物件（MFLP東名綾瀬・MFLP所沢）による増収	+343
水道光熱収益の増加（第15期取得物件を除く）	+45
太陽光発電設備賃料の減少（第15期取得物件を除く）	△41
その他営業収益の増加	+20
営業費用	
第15期取得物件（MFLP東名綾瀬・MFLP所沢）による増加	+159
水道光熱費用の増加（第15期取得物件を除く）	+8
資産運用報酬の増加	+28
保険料の増加	+14
その他営業費用の増加	+20
営業外収益	
その他営業外収益等の増加	+31
営業外費用	
支払利息の増加	+10
投資口公開関連費の増加	+13
その他営業外費用の減少	△3
<ご参考> FFOベース 1口当たり分配金 算定式*	

$$\begin{aligned}
 \text{FFO} &= \text{当期純利益} + \text{減価償却費等} \cdots \text{①} \\
 \text{配当原資} &= \text{① FFO} \times \text{上限75\%} \cdots \text{②} \\
 \text{一口当たり分配金} &= \text{② 配当原資} \div \text{発行済投資口数}
 \end{aligned}$$

* 詳細につきましては、P.52～53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。

第16期（2024年7月期）・第17期（2025年1月期）業績予想

(単位：百万円)	第15期実績 (a)	第16期予想* (b)	差異 (b) - (a)	第17期予想* (c)	差異 (c) - (b)
賃貸事業収益	11,845	12,419	574	12,493	73
賃貸事業費用(償却費除く)	2,740	2,922	181	3,010	87
NOI	9,104	9,496	392	9,482	△13
減価償却費	3,108	3,323	214	3,357	34
賃貸事業損益	5,996	6,173	177	6,125	△48
一般管理費等	1,257	1,321	64	1,332	10
営業利益	4,738	4,851	112	4,793	△58
営業外収益	33	-	△33	-	-
営業外費用	365	499	133	497	△2
経常利益	4,407	4,352	△55	4,295	△56
当期純利益	4,405	4,350	△55	4,294	△56
FFO	7,514	7,674	159	7,652	△21
FFOペイアウトレシオ	72%	73%	1pt	74%	1pt
期末投資口数(口)	608,000	608,000	-	608,000	-
1口当たり分配金(DPU)	8,898円	9,214円	316円	9,313円	99円
うち利益分配金(EPU)	7,247円	7,156円	△91円	7,064円	△92円
うち利益超過分配金	1,651円	2,058円	407円	2,249円	191円
減価償却費に占める 利益超過分配の割合	32.3%	37.7%	-	40.7%	-

差異の主な内訳		
賃貸事業収益	(b)-(a)	(c)-(b)
第15期取得物件による増収	+17	-
第16期取得物件による増収	+624	+51
水道光熱収益の増減(第15・16期取得物件を除く)	△126	+129
太陽光発電設備賃料の増減(第15・16期取得物件を除く)	+41	△42
既保有物件一部区画の契約更改等に伴う増減	+19	△65
その他営業収益の増減	△2	0
営業費用	(b)-(a)	(c)-(b)
第16期取得物件による増加	+260	+11
第14・15期取得物件の固都税費用化	+86	-
修繕費の増減(第15・16期取得物件を除く)	+82	△52
水道光熱費用の増減(第15・16期取得物件を除く)	△86	+93
外注委託費の増減(第15・16期取得物件を除く)	△8	+47
資産運用報酬の増加	+12	+3
その他営業費用の増加	+113	+27
営業外収益	(b)-(a)	(c)-(b)
その他営業外収益等の剥落	△33	-
営業外費用	(b)-(a)	(c)-(b)
支払利息の増加	+127	+24
投資口公開関連費の減少	△13	-
その他営業外費用の増減	+20	△26

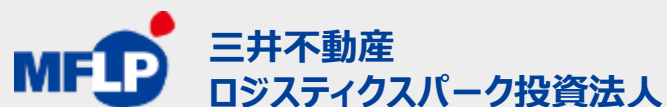
※第14期取得物件…MFLP大阪交野
 第15期取得物件…MFLP東名綾瀬(50%)、MFLP所沢
 第16期取得物件…MFLP平塚Ⅲ、MFLP新木場Ⅰ、MFLP・SGリアルティ福岡柏屋、
 MFLP東名綾瀬(50%)

*詳細につきましては、P.52～53の本資料の記載事項に関する注記「損益計算書」
 をご参照ください。

MEMO

2.本投資法人の成長戦略

三井不動産との戦略的パートナーシップ構築による投資主価値の最大化

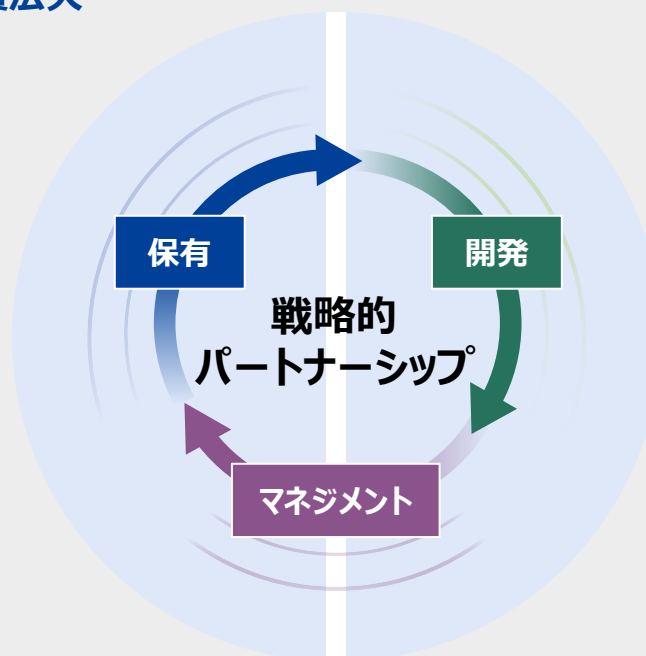


外部成長

内部成長

安定運用

投資主価値の最大化



CRE戦略による開発用地ソーシング力
総合ディベロッパーの物件開発力

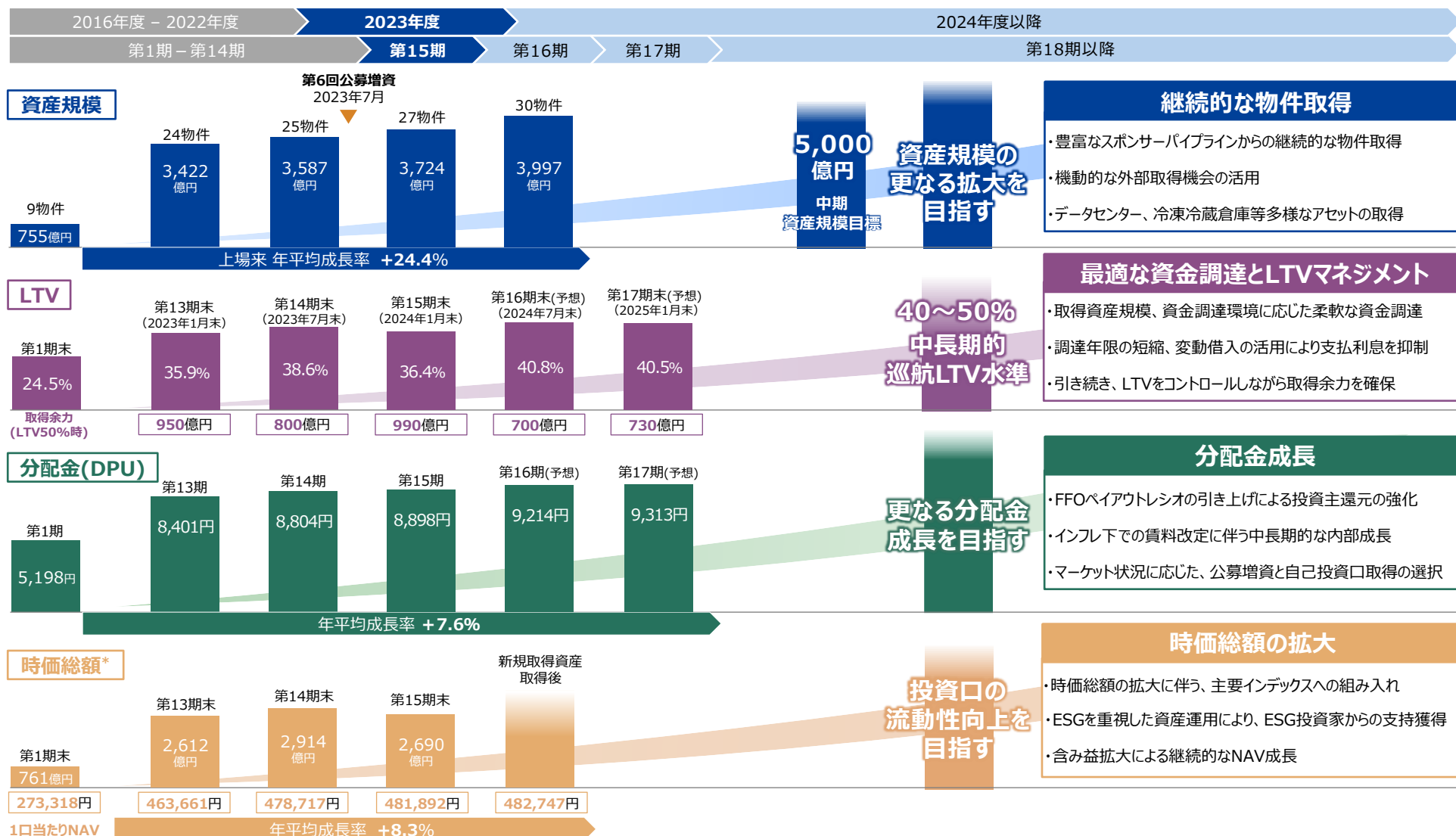
グループネットワークを
活用したリーシング力

進化したソリューション型
アセットマネジメント

物流施設事業の拡大

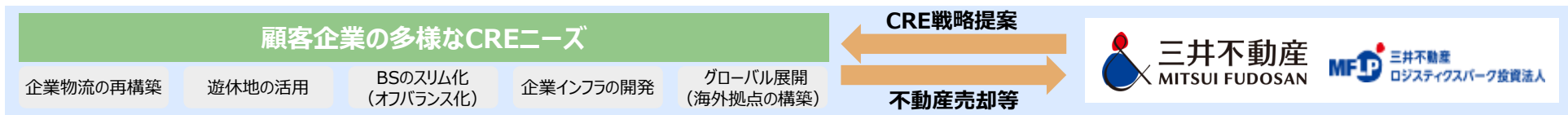
2 基本戦略及び4つのロードマップ②

資産規模拡大をメインドライバーとした着実な分配金成長



三井不動産は、CRE戦略によりロケーション、クオリティに優れた開発を拡大

CRE戦略による開発用地ソーシング力



ロケーション、クオリティに優れた三井不動産の物件開発例

MFLP東名綾瀬

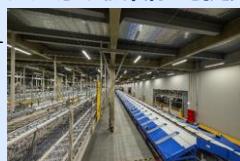
周辺環境と調和した特徴的な建物デザイン

IC隣接の好立地



入居テナントに対しマテリアルハンドリング等の機械化を提案

MFLP東名綾瀬ではIHIグループ会社の株式会社IHI物流産業システム協力のもと、入居テナントに対し、マテリアルハンドリング等の機械化提案を実施しています。テナントニーズに合わせ、機械化導入による省人化に寄与いたします。



三井不動産の開発・運営物件の伸長イメージ

2023年9月時点 累計投資規模

64棟 8,500億円以上

2023年1月時点 累計投資規模
56棟 7,000億円



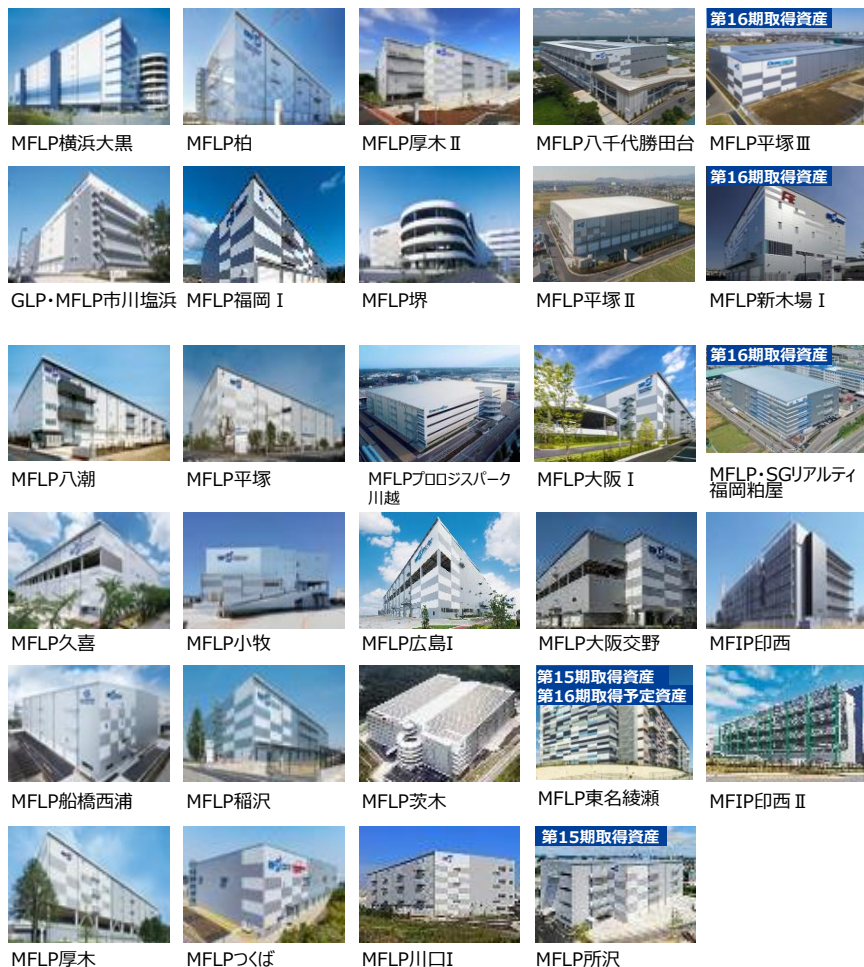
2 -1. 外部成長戦略（資産規模の拡大）②

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 64棟8,500億円以上 総延床面積530万㎡

既保有物件

30物件 163万㎡ 3,997億円



優先情報提供対象物件

7物件 92万㎡



三井不動産開発・運営物件



エリア分散を活かした質の高いポートフォリオの構築

凡例

● 物流不動産保有物件
及び取得予定資産

L-XX 物流不動産物件番号

L-XX 新規取得資産
物件番号

● インダストリアル不動産*
保有物件

I-XX インダストリアル不動産
物件番号

● 優先情報提供
対象物件

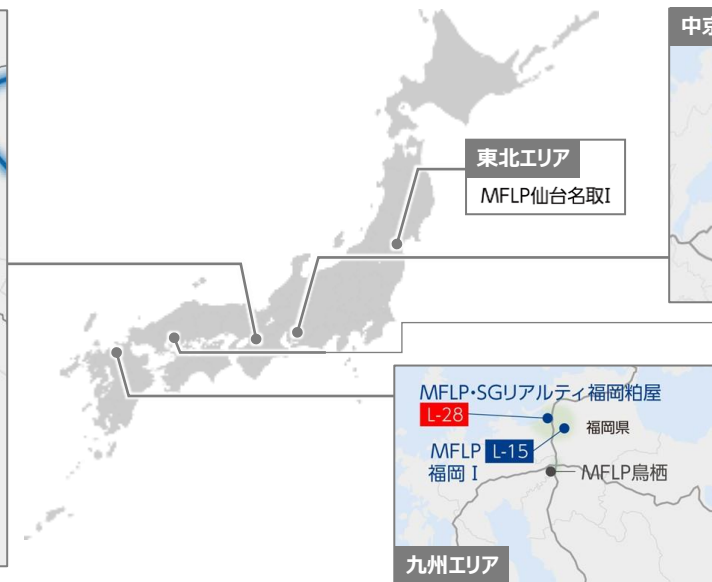
● 三井不動産開発物件

● 三井不動産の
戦略エリア

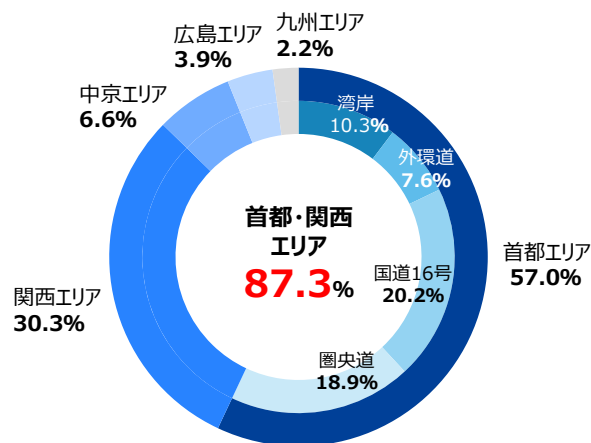


2 -1. 外部成長戦略（資産規模の拡大）ロケーションへのこだわり②

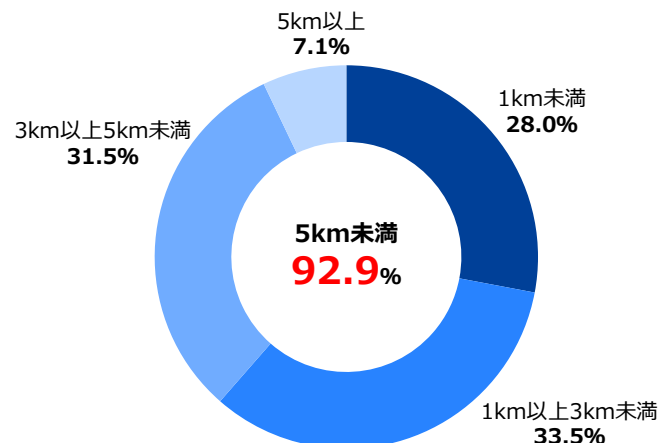
エリア分散を活かした質の高いポートフォリオの構築



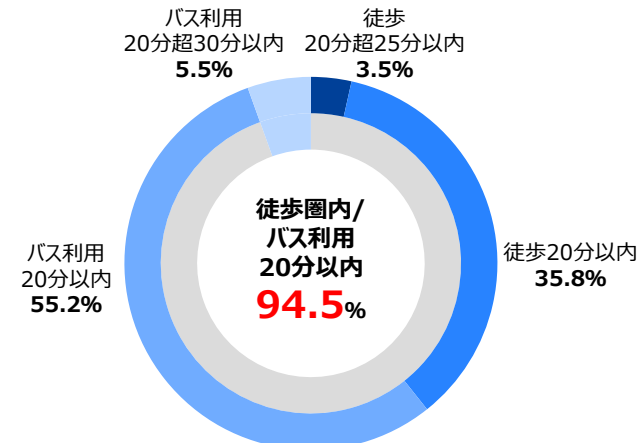
■ 立地の分散が効いたポートフォリオ
投資対象エリア



■ 交通結節点へのアクセスに優れた立地
高速ICまでのアクセス距離



■ 従業員の通勤利便性を考慮した立地
最寄駅へのアクセス時間



*上記各円グラフに記載の比率は、第16期取得予定資産取得後の本投資法人の保有物件(MFIPを除きます。)について、各物件の取得（予定）価格に基づいて記載しています。

2 -1. 外部成長戦略（資産規模の拡大）クオリティへのこだわり

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]

概ね **10,000㎡** 以上

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

MFLP堺

高機能

[柱間隔] **10m** 以上

[有効天井高] **5.5m** 以上

[床荷重] **1.5t/㎡** 以上

防災

- ・免震 / 耐震
- ・非常用発電
- ・被災度判定システム
等対応

免震構造の採用



MFLP堺

非常用発電機



MFLP柏

■ & Worker

無人売店



MFLP八千代勝田台

カフェテリア



MFLP八千代勝田台

■ & Tenant

通勤用シャトルバス



MFLP茨木

シェアサイクル



MFLP広島 I

■ & Community

保育施設



MFLP田野

災害時用かまどベンチ



MFLP川口 I

■ & Earth

太陽光パネル



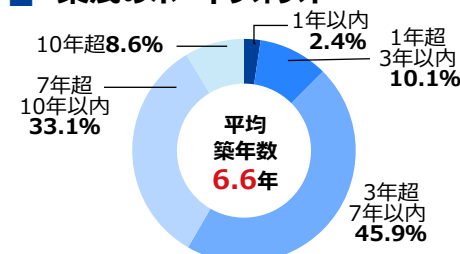
MFLP八千代勝田台

LED照明

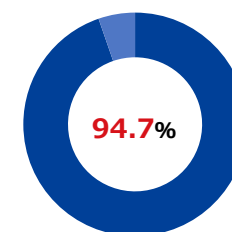


MFLP大阪 I

■ 築浅のポートフォリオ*2



■ ポートフォリオに占める三井不動産開発物件*2



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

*2 上記各円グラフに記載の比率は、第16期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。

2 -1. 外部成長戦略（資産規模の拡大） バランスへのこだわり

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

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MFLP



MFLP横浜大黒



MFLP日野



MFLPプロロジスパーク川越



GLP・MFLP市川塩浜



MFLP堺



MFLP茨木

スロープ型MFLP



MFLP厚木



MFLP小牧



MFLP厚木Ⅱ



MFLP川口Ⅰ



MFLP八千代勝田台



MFLP東名綾瀬



MFLP久喜



MFLP稲沢



MFLP広島Ⅰ



MFLP大阪Ⅰ



MFLP大阪交野



MFLP大阪交野

ボックス型MFLP



MFLP柏



MFLP八潮



MFLPつくば



MFLP平塚Ⅱ



MFLP平塚Ⅲ



MFLP・SGリアルティ福岡粕屋



MFLP船橋西浦



MFLP平塚



MFLP福岡Ⅰ



MFLP所沢



MFLP新木場Ⅰ

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）

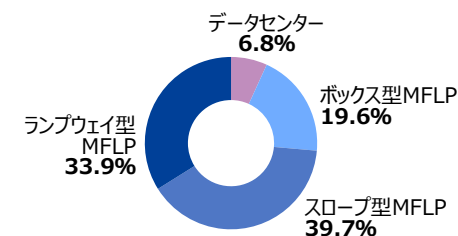


MFIP印西

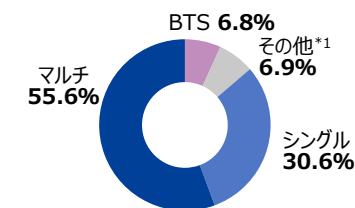


MFIP印西Ⅱ

■ 物件タイプ別比率*2



■ テナントタイプ別比率*2

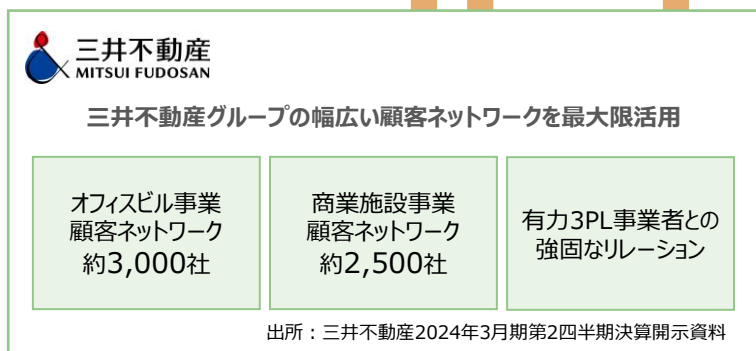
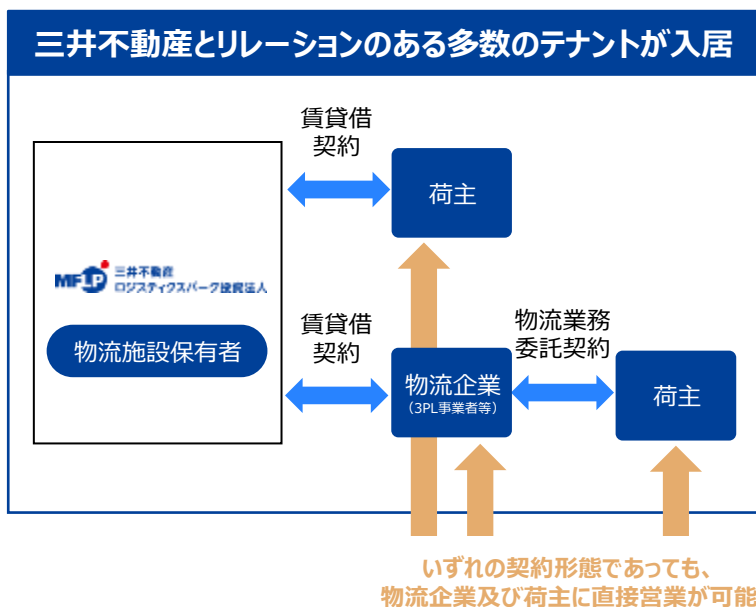


*1 「その他」とは、賃借人からの開示の承諾が得られていないため、本資料において、当該物件がマルチ又はシングルのいずれに該当するかについての開示を行うことが出来ない物件をいいます。

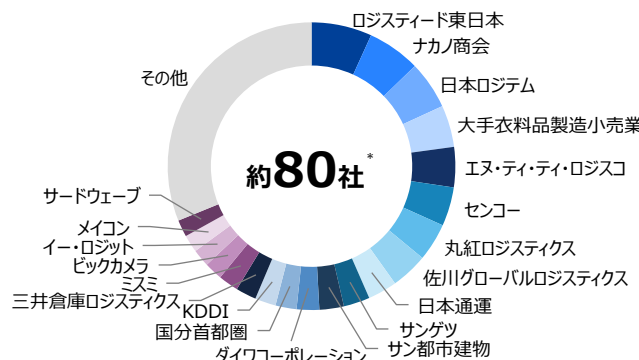
*2 上記各円グラフに記載の比率は、第16期取得予定資産取得後の本投資法人の保有物件について、各物件の取得（予定）価格に基づいて記載しています。

グループの顧客ネットワークを活用した中長期的なテナントリレーションによる安定した運用

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

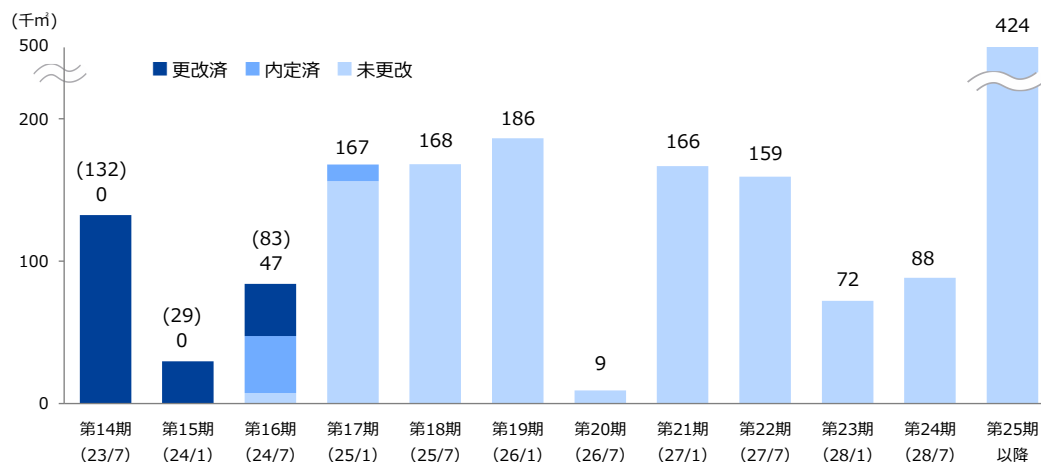


テナントの分散状況



*テナント数は賃貸借契約の合計を記載しており、MFLPは含みません。

賃貸借契約満了時期の分散状況



* 上記グラフは、第16期取得予定資産取得後の保有物件（MFLPを除きます。）について、2024年1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。また、グラフ上の数値は未更改（内定済を含む）の面積であり、括弧内の数値は更改済を含む面積です。

三井不動産グループによるソリューション型アセットマネジメントの進化

MFLP & LOGI Solution

三井不動産のもつリソースを最大限活用し、お客様および社会全体の物流課題解決に寄与するプラットフォームを提供します。



■ MFLP ICT LABO 2.0

物流ICT体験型ショールーム

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



■ ECに着目した、共同配送促進での積載率向上

EC自動化物流センター

EC × 自動倉庫 × シェアリング



自社利用

Mitsui Shopping Park
& mall

共同利用

荷主A

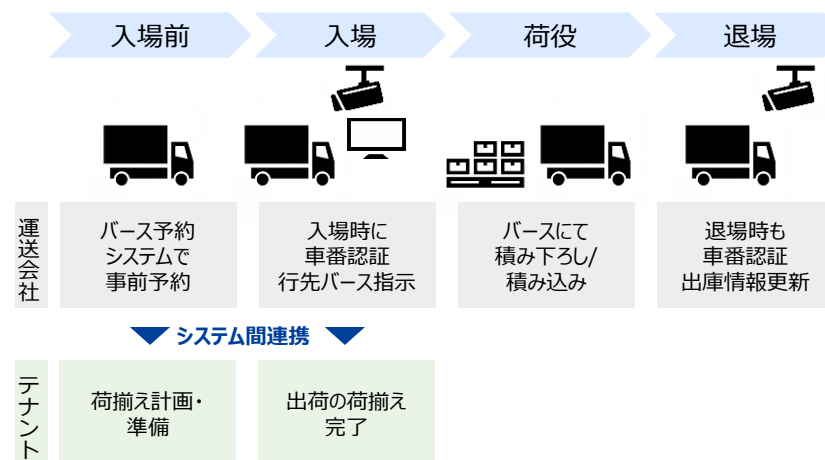
荷主B

*今後拡大予定

■ 搬入出DXソリューション

搬入出DXソリューション

Hacobu（バス予約システム）× MFLP（車番認証等）× テナントシステム



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

三井不動産グループのESG理念

三井不動産グループでは、グループのロゴマークである「」マークに象徴される「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、グループビジョンに「&EARTH」を掲げ、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献しています。

「&EARTH」は、三井不動産グループの街づくりが常に地球とともにあることを認識し、人と地球がともに豊かになる社会をめざしていることを表しています。

三井不動産グループとのESG理念の共有

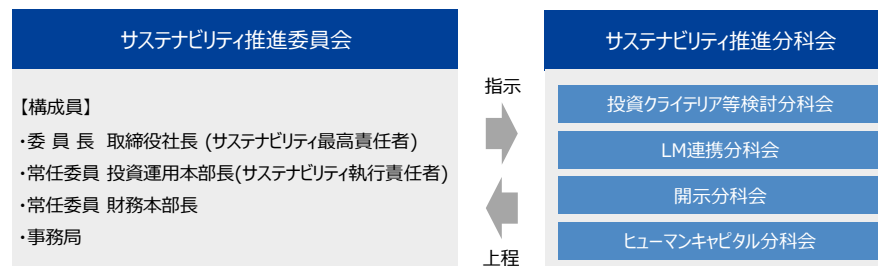
本資産運用会社は三井不動産グループの一員として三井不動産のESG理念を共有するとともに、MFLPを中心としたエネルギー効率の高いポートフォリオを構築することで、持続可能な社会の実現に向けたステークホルダーへの貢献を推進していきます。



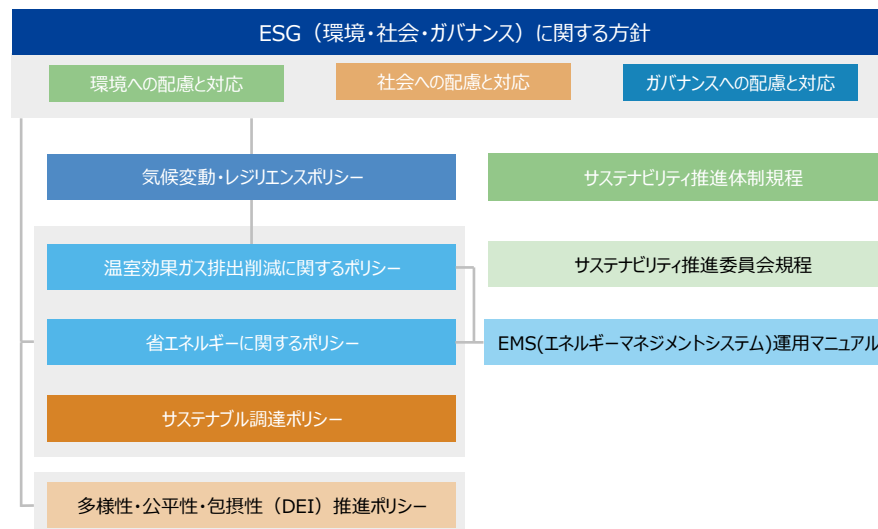
本資産運用会社のESG推進

三井不動産ロジスティクスパーク投資法人が資産運用業務を委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、三井不動産との連携のもと、ESG課題への取組みを日々実践しています。

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

グリーン電力化の推進

本投資法人では、2022年10月より保有物件共用部のグリーン電力化を開始し、2023年10月時点では、マルチテナント対応型物件*のうち計**14物件**にて共用部のグリーン電力化が完了しました。

また、専有部においてもテナント要望に応じてグリーン電力を供給できる体制を整えています。

■ マルチテナント対応型物件共用部におけるグリーン電力化比率の推移

2022年10月時点	2023年4月時点	2023年10月時点
7/15物件	12/16物件	14/16物件

環境に配慮したグリーンビルディング

積極的にグリーンビルディング認証を取得しており、物流不動産におけるグリーンビルディング認証取得実績は**100%**、ZEB認証取得実績は**70.7%**です。

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。

■ 太陽光パネルの設置



MFLP茨木

太陽光パネル年間発電量
(2023年実績)

20.2 GWh
(13物件)

* 詳細につきましては、P.52～53の本資料の記載事項に関する注記【マルチテナント対応型物件】及び【太陽光パネル年間発電量】をご参照ください。

*1 新規取得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、算出しています。

*2 新規取得資産取得後の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。

*3 新規取得資産取得後の本投資法人の保有物件について、各物件の（準）共有持分を考慮した賃貸面積に基づいて、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 /㎡)	2016年（基準年）	2022年
建物全体（Scope1・2・3）	0.017 2030年までに30%削減	0.014 (17.3%削減)
オーナー管理分（Scope1・2）	0.060 2030年までに100%削減	0.028 (52.7%削減)
テナント管理分（Scope3）	0.014 2030年までに24%削減	0.013 (6.5%削減)

水使用原単位 (㎡/㎡)	2016年（基準年）	2022年
物流不動産	0.07 基準年より増加させない	0.06 (9.8%削減)

廃棄物リサイクル率	目標値	2022年
物流不動産	2030年までに70%以上	68.0%

* 上記の各データについては、データセンター（インダストリアル不動産）に係る守秘義務契約等の関係により、インダストリアル不動産を開示対象から除外しています。

グリーンビルディング認証比率	目標値	新規取得資産取得後
物流不動産	95%以上を維持	100%
ポートフォリオ全体	90%以上を維持	96.6%

LED照明の導入比率	目標値	新規取得資産取得後
オーナー管理分	2023年までに100%	100% ^{*1*2}
テナント管理分	2030年までに100%	88.1% ^{*1*2}

グリーンリース導入比率	目標値	新規取得資産取得後
ポートフォリオ全体	2025年までに75%以上 2030年までに90%以上	35.7% ^{*3}

様々なステークホルダーへの継続的な取組み

ステークホルダーへの取組み

スポンサーである三井不動産のノウハウを生かし、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り組みを進めています。

地域コミュニティへの取組み

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。



障がい者支援団体（グループハッピースマイル）との連携

NPO団体 グループハッピースマイルとは

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



出張キッチンカー



アート展示

施設利用者への取組み

スカイデッキ



国際女性デーイベント



カフェテリア



非常用発電機



保育施設の併設



被災時における対応



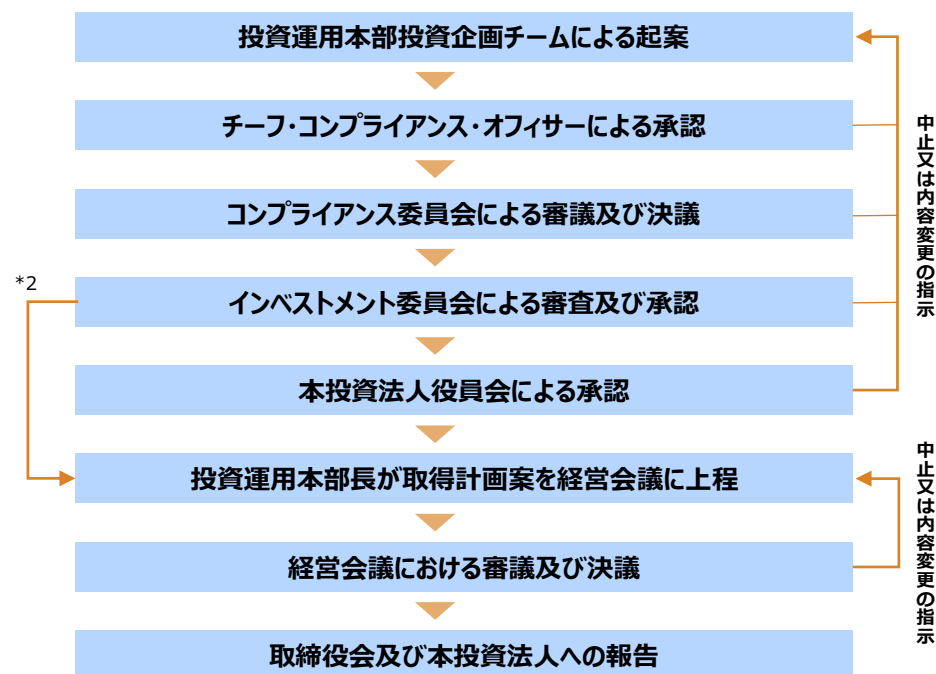
*写真はイメージであり、MFLP及び各保有物件は、上記の標準仕様及び特徴のすべてを備えているものではありません。

投資主利益に配慮したガバナンスの取組み

本投資法人及び資産運用会社は、投資主の権利に十分配慮し、投資主利益と本投資法人及び資産運用会社の利益とを合致させる強固なリレーションシップ（信頼関係）構築のため、以下の施策を通じて適切なガバナンス体制の構築に取り組んでいます。

運用における利益相反対策

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



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

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

投資主とのリレーションシップ（信頼関係）の重視

■ 投資主利益と合致した運用報酬体系

本投資法人の投資主利益と資産運用会社の利益を合致させることを目指します。

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

■ 三井不動産による本投資法人へのセიმボート出資

本投資法人は三井不動産から4.8%の出資を受けています。（2024年1月末時点）一定の出資を受けることによって本投資法人の投資主と三井不動産の利益を一致させ、相互の利益向上を図る運用を行います。

■ 投資口累積投資制度の導入

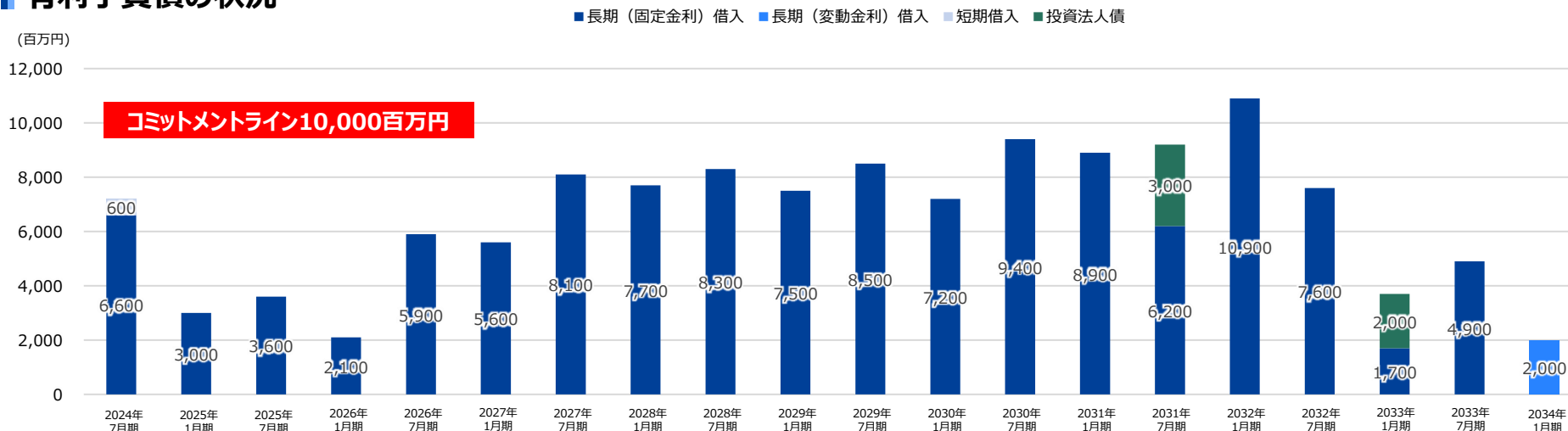
本資産運用会社の職員が本制度を通して投資口を保有することにより、本投資法人の業績向上への意識を更に高め、ひいては本投資法人の中長期的な投資主価値の向上に寄与することを目指しています。

適時・適切な情報開示、透明性の確保

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

返済期限及び金融機関の分散が図られた安定した財務運営

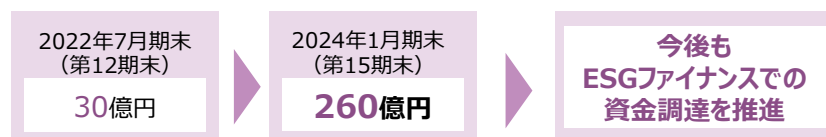
有利子負債の状況



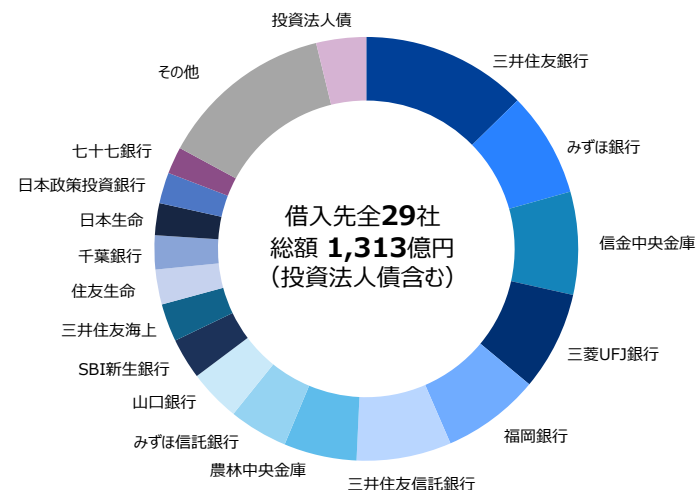
*2024年1月31日時点の数値を記載しています。

ESGファイナンスへの取組み

■ ESGファイナンスの推移



内訳	ファイナンス種別	件数	金額
	サステナビリティ・リンク・ローン	23	100億円
	グリーンローン	12	110億円
	グリーンボンド	1	20億円
	サステナビリティボンド	1	30億円

レンダーフォーメーション
(2024年1月31日時点)

効率的なキャッシュマネジメントとFFOペイアウトレシオの変更

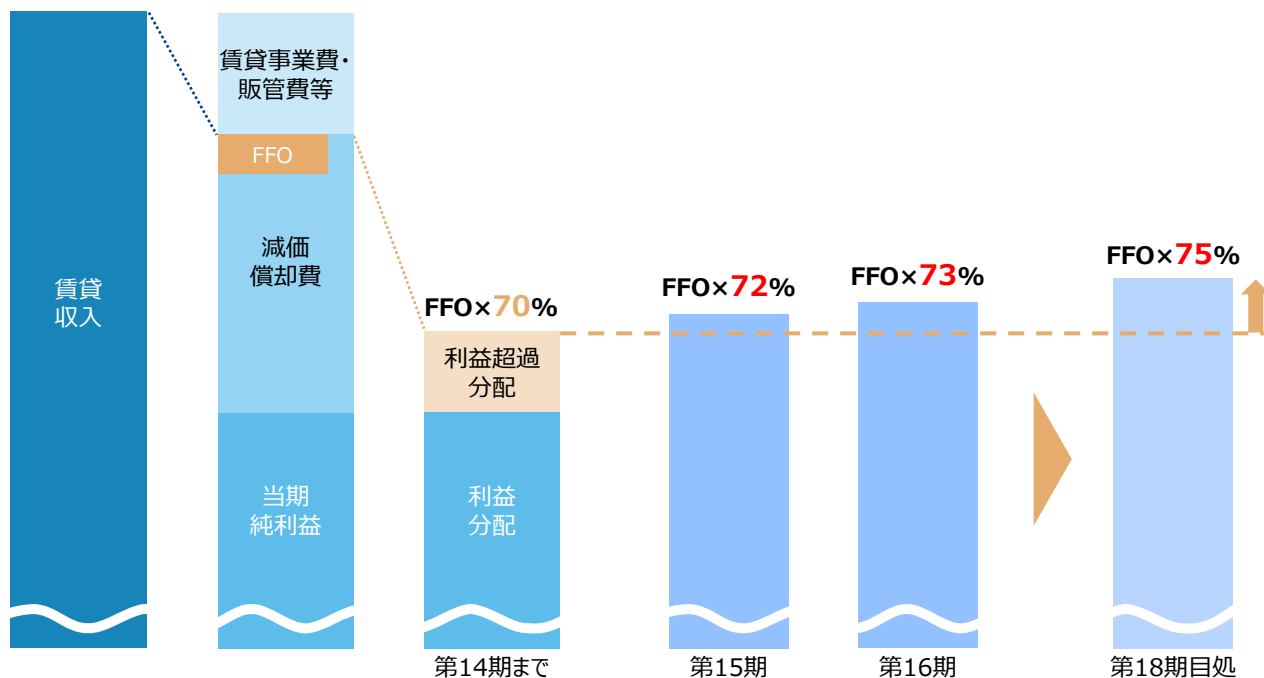
■ 本投資法人の成長フェーズに合わせた効率的なキャッシュマネジメントを企図し、分配方針の見直しを実施

今後も FFO × ペイアウトレシオによる分配方針を継続。第18期を目処にFFOペイアウトレシオを**70%**から段階的に**75%**へ引き上げ

■ 分配方針見直しの背景

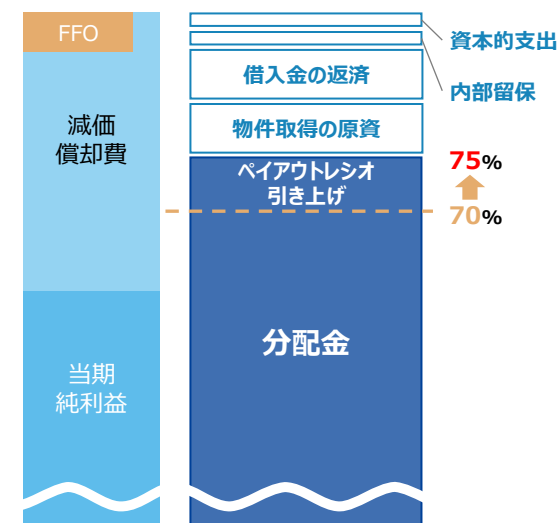
- ・ 上場以降、継続的な外部成長により資産規模拡大を実現し、新規取得資産取得後のポートフォリオは**3,997**億円まで拡大
- ・ 新規取得資産取得後のポートフォリオの平均築年数は約**6.6**年となり、引き続き築浅物件中心、資本的支出（CAPEX）は限定的
- ・ また、レンダーフォーメーションは**29**社に拡大し、長期発行体格付（JCR）は**AA格（安定的）**を継続しており安定的な財務基盤を構築

■ FFOを基準とした金銭分配のイメージ

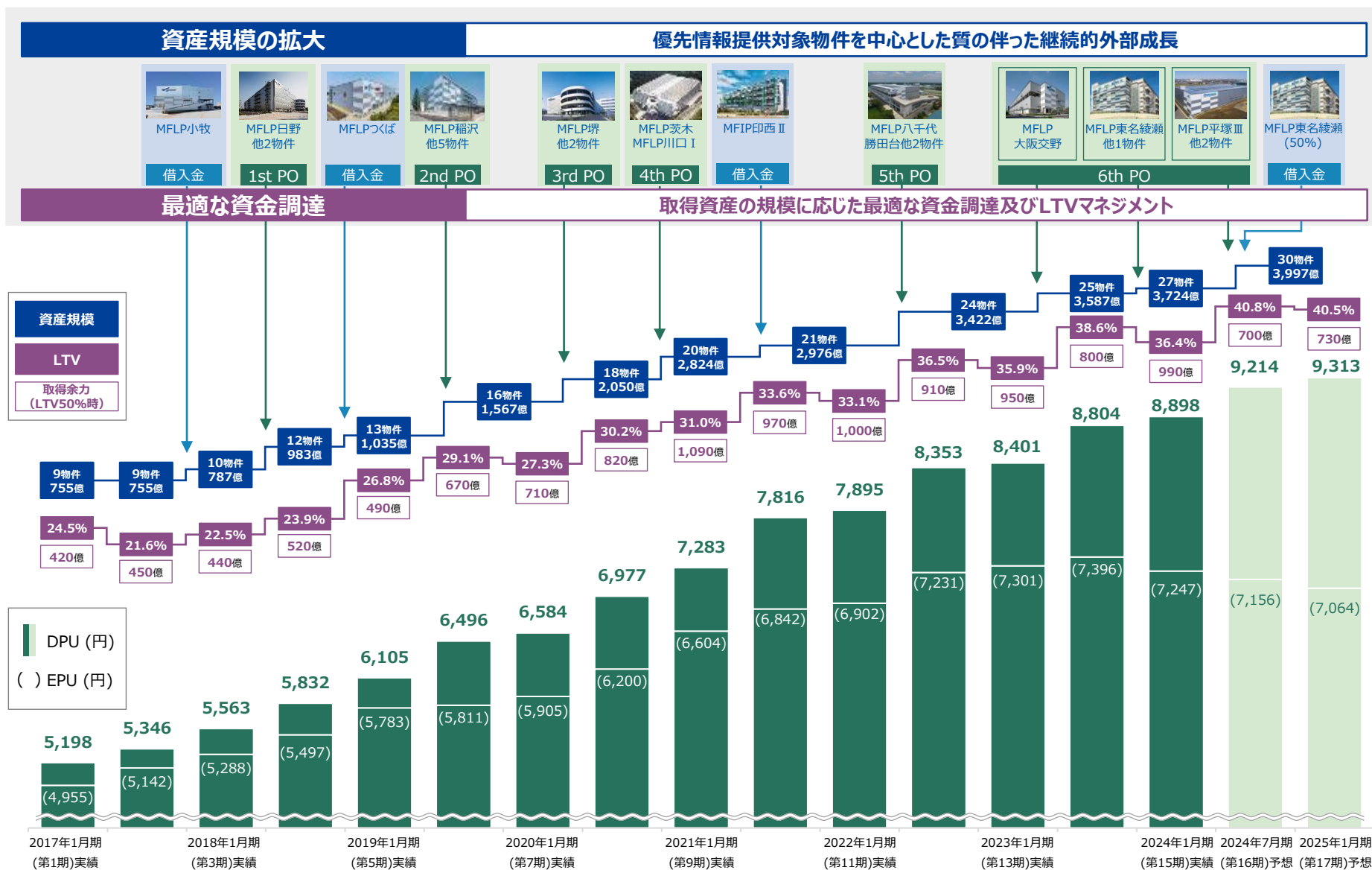


■ 効率的なキャッシュマネジメント

- ・ 引き続き効率的なキャッシュマネジメントを継続
- ・ 手元資金については投資主価値向上に資する活用施策を検討



外部成長による高い分配金成長を今後も継続



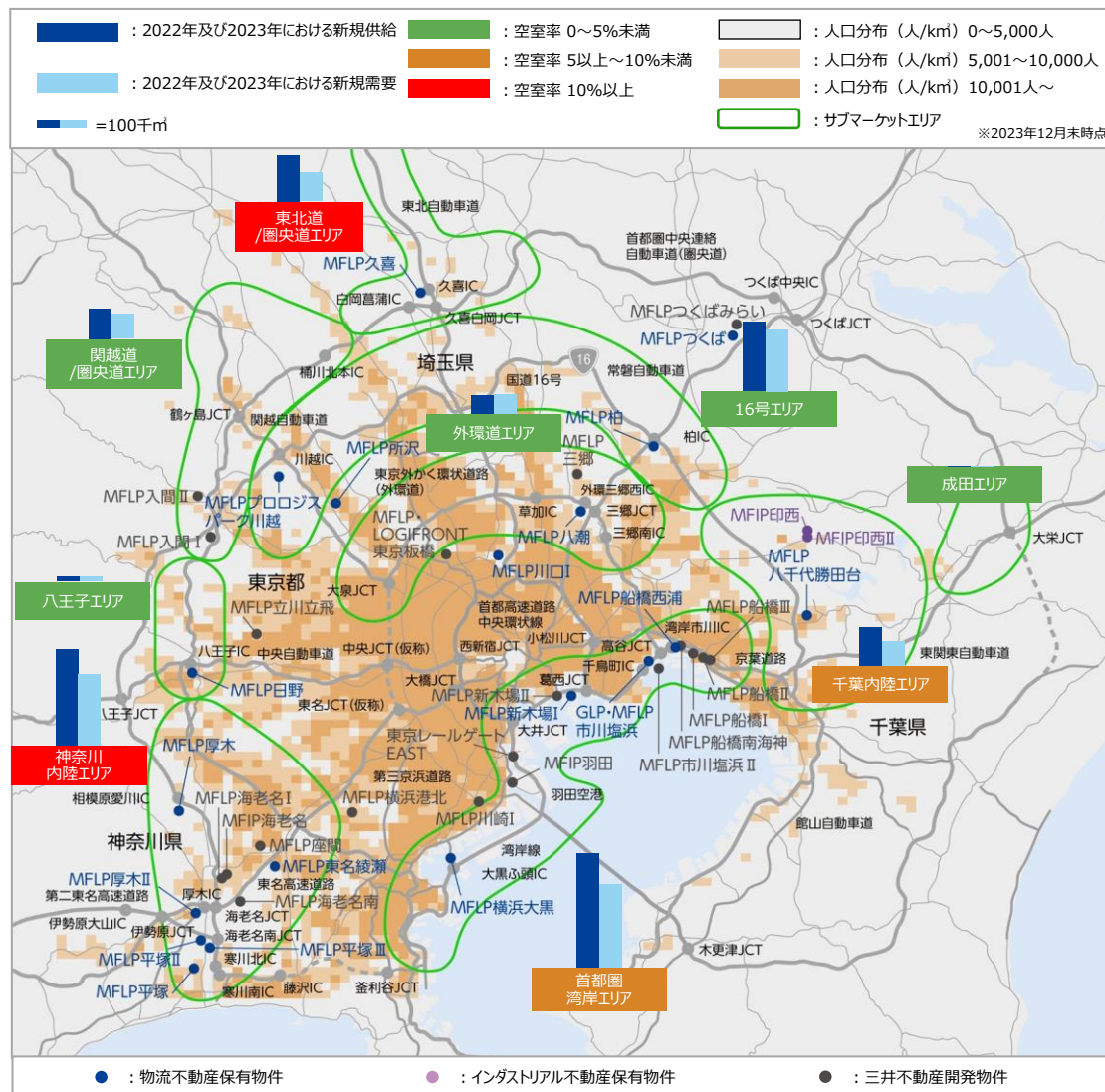
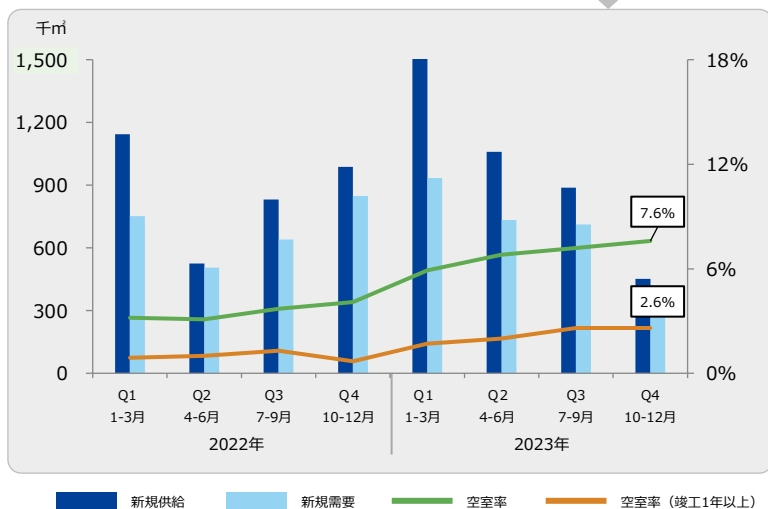
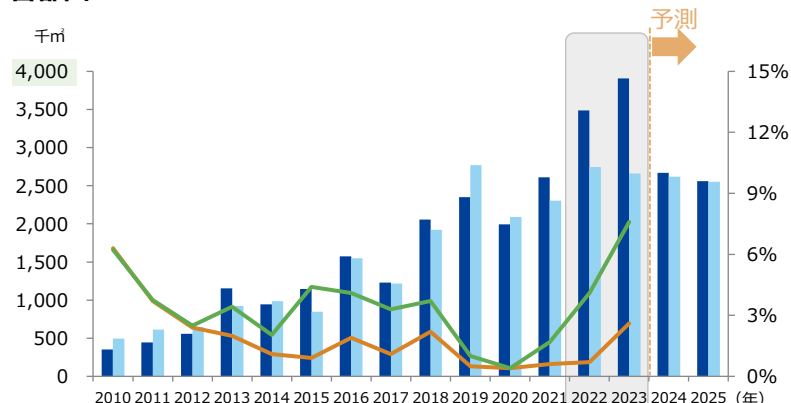
MEMO

3. 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：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2023年Q4)」(2024年2月)

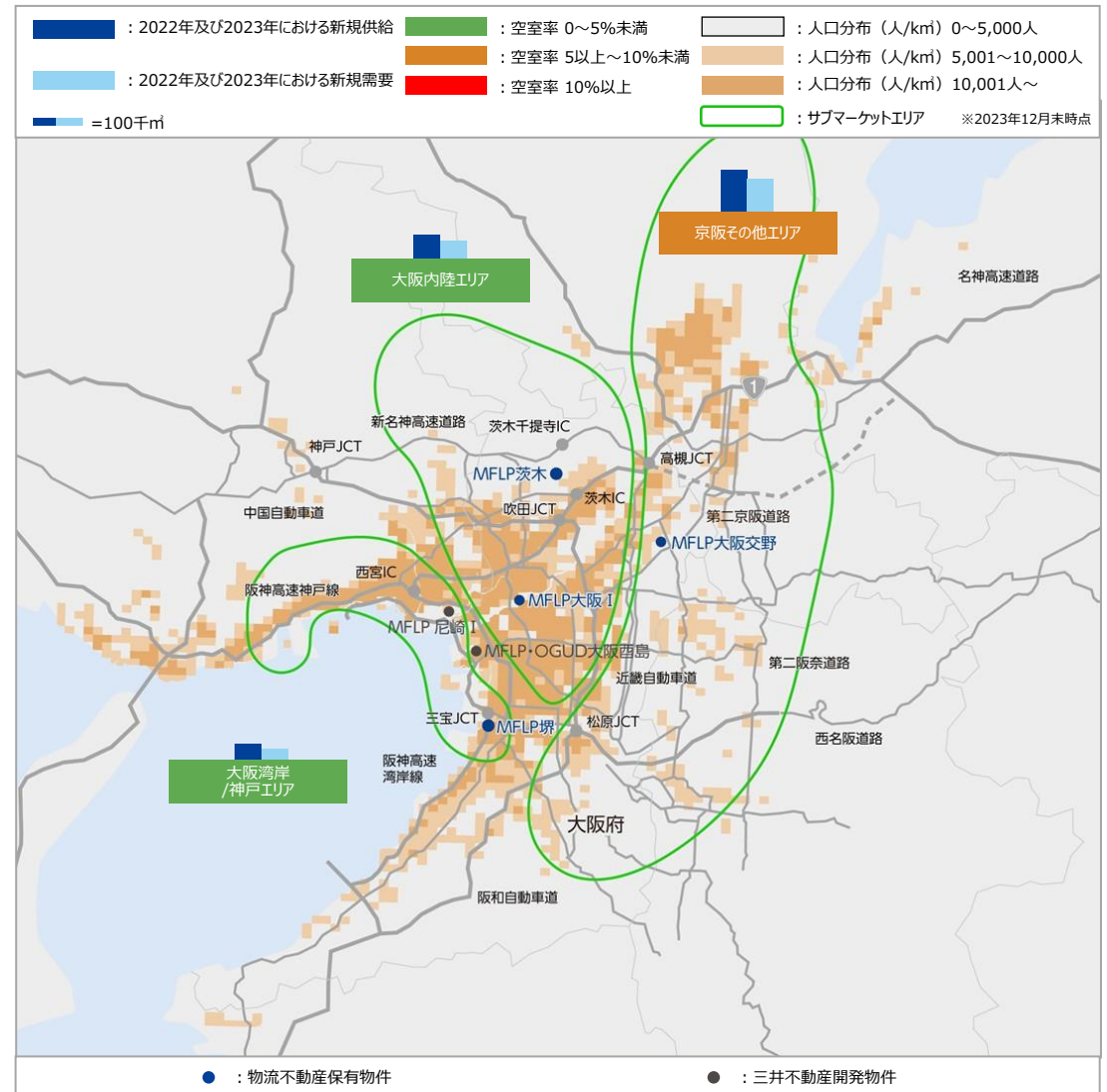
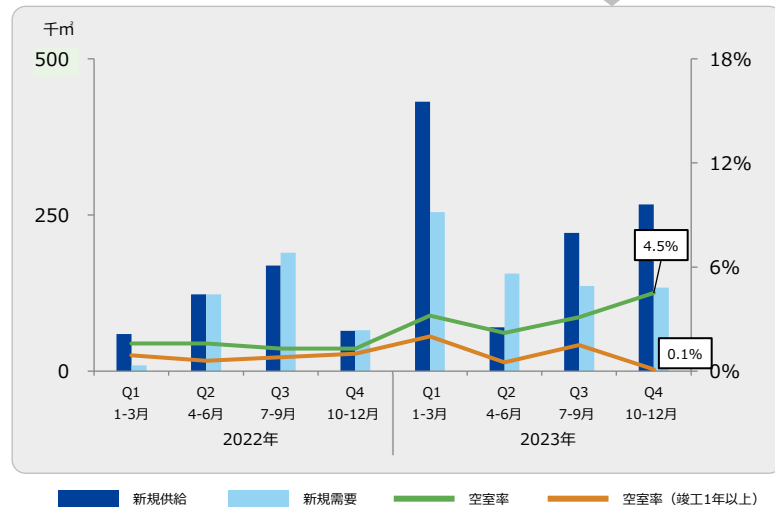
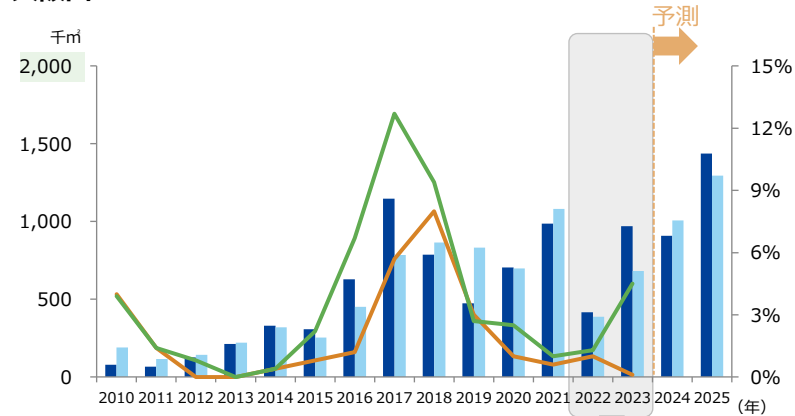
※不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。

※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 ²/₃

大阪圏



出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2023年Q4)」(2024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。

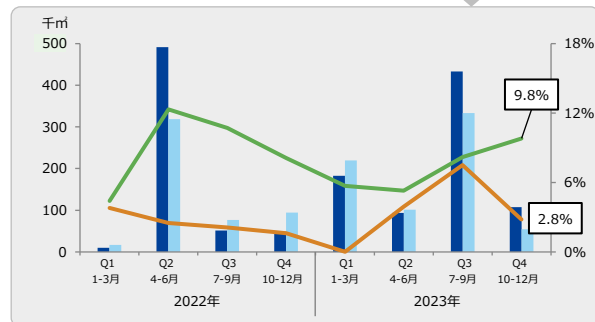
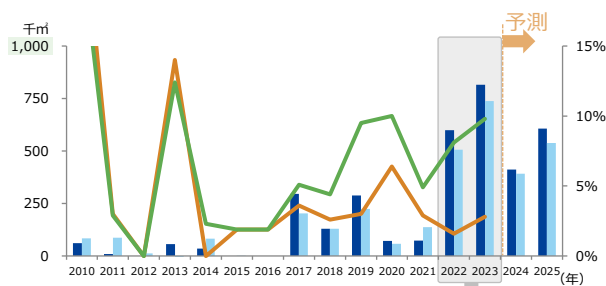
※人口分布については「国土数値情報(1kmメッシュ別将来推計人口(H30国政局推計)データ)」(国土交通省)を加工して作成しています。

マーケット概要①

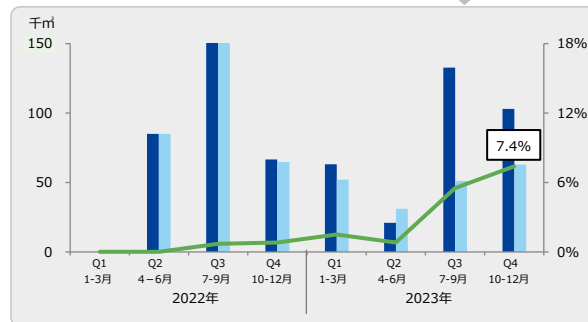
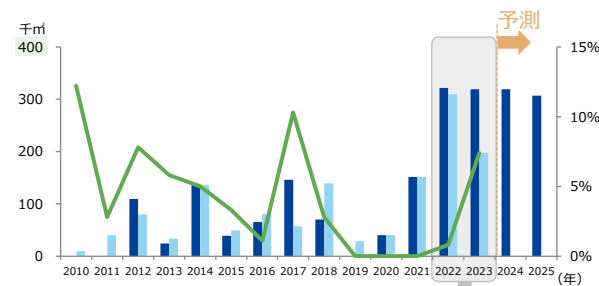
需給バランスと空室率 ³/₃

【凡例】 ■ 新規供給 ■ 新規需要 — 空室率 — 空室率（竣工1年以上） ■ 三井不動産の戦略エリア
● 物流不動産保有物件 ● 三井不動産開発物件

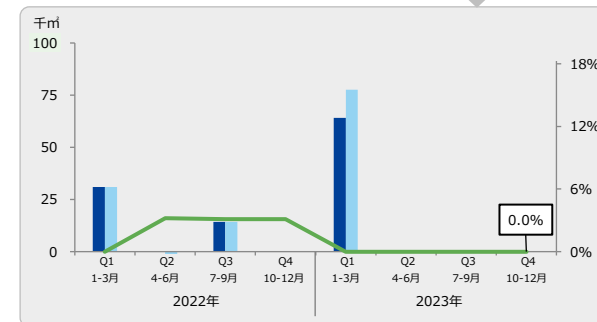
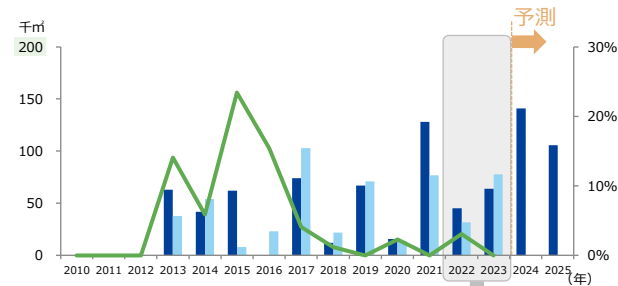
中京圏



九州圏



中国圏

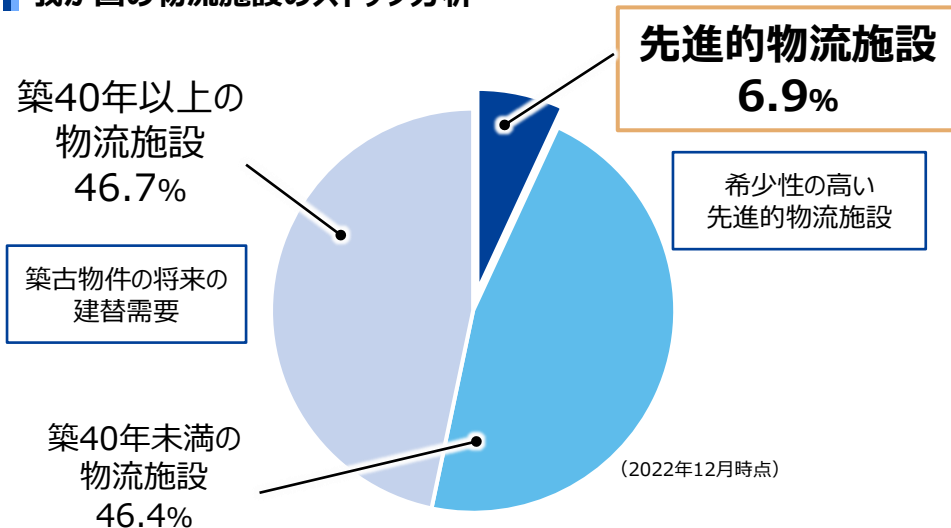


出所：シービーアールイー株式会社「物流マーケット基礎調査(2023年Q4)」(2024年2月)

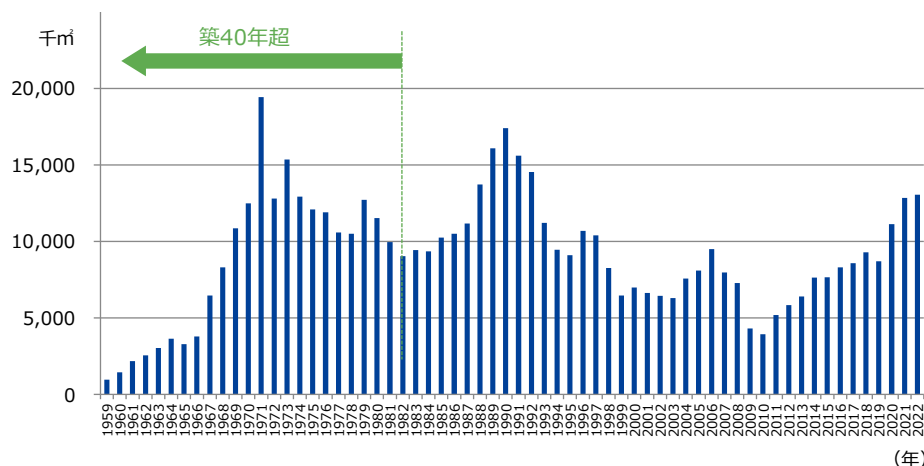
※不動産投資会社及び不動産開発会社等が保有する延床面積5,000㎡以上の賃貸型物流施設が調査対象です。

マーケット概要②

我が国の物流施設のストック分析*

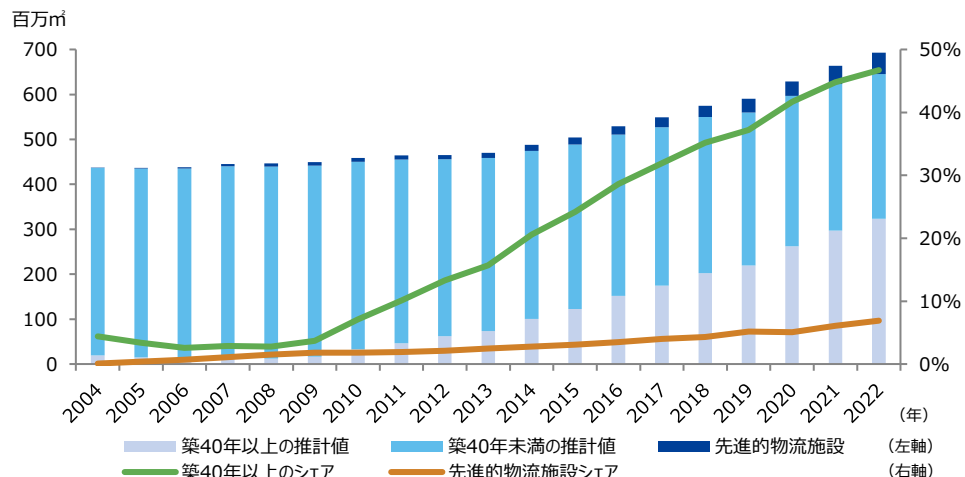


物流施設の長期着工データ（全国）



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(2023年Q4)」(2024年2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。

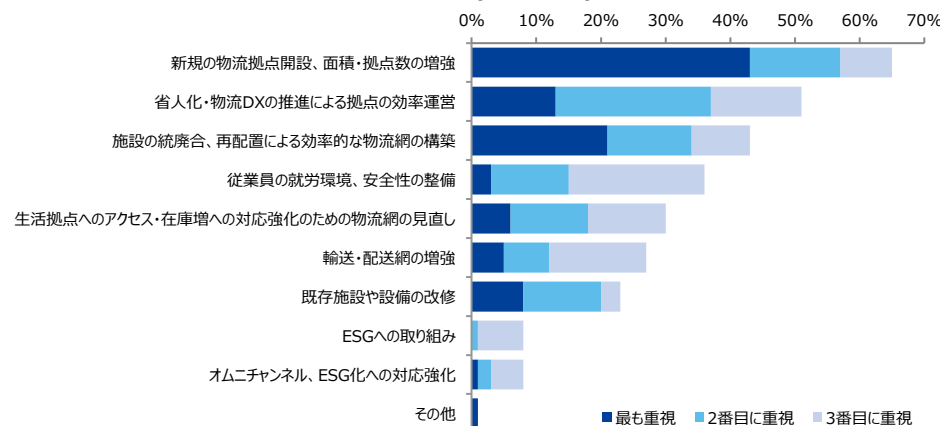


※上図(棒グラフ)は、国土交通省総合政策局「建築着工統計調査」及び総務省「固定資産概要調査」に基づいてシービーアールイー株式会社にて推計したものです。左図(円グラフ)は、上図を基に本資産運用会社にて作成したものです。

*詳細につきましては、P.52～53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。

物流施設のテナント増床ニーズ

アンケート「今後3年間に優先または重視する施策(2023年度)」



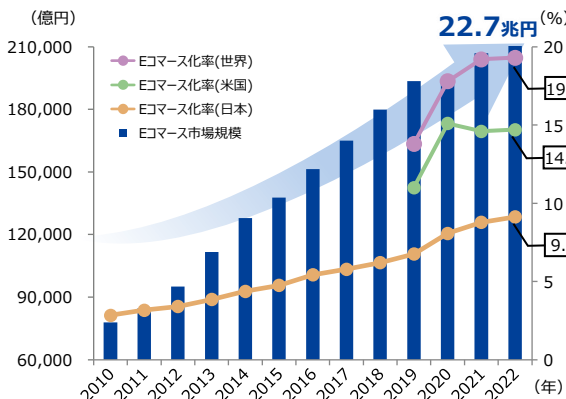
出所：シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2023」(2023年6月)

3 -1. マーケット概要

マーケット概要③

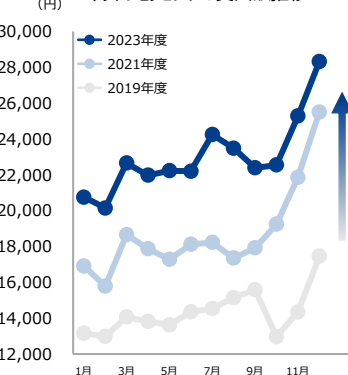
Eコマースの市場規模拡大による需要の高まり

拡大するEコマースの市場規模

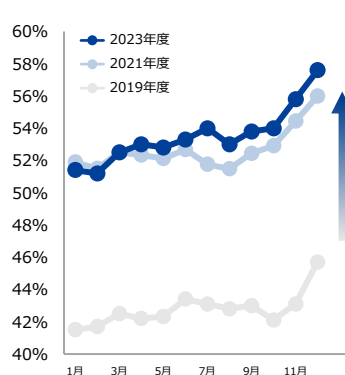


消費形態としてのEコマースの浸透

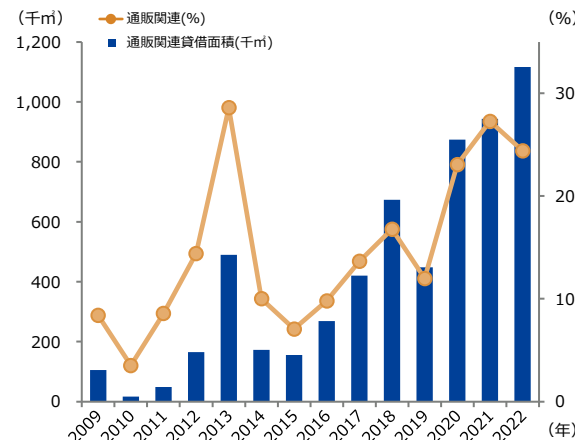
ネットショッピングの支出額推移



ネットショッピングの利用世帯割合の推移



増加する通販関連（Eコマース）事業者の貸貸面積・割合



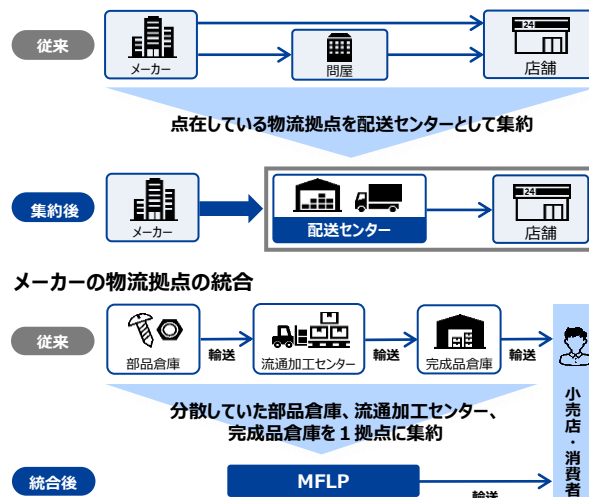
建築コストの高騰

建築資材費及び労務費の推移



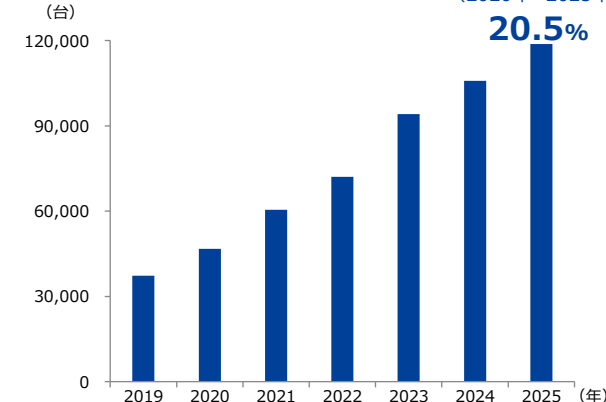
裾野広がる先進的物流施設に対する需要

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



データセンター市場の規模拡大

ハイパースケールデータセンターの稼働ラック数予測 年平均成長率（2020年~2025年）



MEMO

4. Appendix

ポートフォリオの状況 $\frac{1}{2}$ (第16期取得予定物件取得後)

取得(予定) 価格合計	平均巡航NOI利回り	平均鑑定NOI利回り	平均築年数	稼働率
30物件 3,997億円	4.7% (償却後3.1%)	4.0%	6.6年	99.8%

区分	物件 番号	物件名称	所在地	取得(予定) 価格 (百万円)	鑑定評価額* (百万円)	巡航NOI 利回り (%)	NOI利回り*	鑑定NOI 利回り (%)	延床面積※1 (㎡)	賃貸可能面積※2 (㎡)	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	20,000	4.9	4.7	3.6	105,019 (52,509)	50,813	10.0	100
	L-2	MFLP久喜	埼玉県久喜市	12,500	15,700	5.7	5.1	4.1	73,153	67,925	9.6	100
	L-3	MFLP横浜大黒 (準共有持分50%)	神奈川県横浜市	10,100	11,300	5.2	4.8	4.3	100,530 (50,265)	47,939	14.8	100
	L-4	MFLP八潮	埼玉県八潮市	9,650	12,000	5.2	5.0	4.0	40,728	39,692	9.9	100
	L-5	MFLP厚木	神奈川県愛甲郡	7,810	10,400	5.8	5.5	4.1	40,942	40,958	8.9	100
	L-6	MFLP船橋西浦	千葉県船橋市	6,970	8,550	5.1	5.2	4.2	30,947	31,034	9.0	100
	L-7	MFLP柏	千葉県柏市	6,300	8,110	5.6	5.3	4.1	31,242	31,291	8.2	100
	L-8	MFLP堺	大阪府堺市	23,600	28,200	5.3	4.9	4.1	125,127	112,148	9.4	100
	L-9	MFLP小牧	愛知県小牧市	8,260	9,030	4.2	4.6	4.2	40,597	38,806	7.0	100
	L-10	MFLP日野 (準共有持分25%)	東京都日野市	12,533	14,100	4.6	4.2	3.7	205,200 (51,300)	46,801	8.3	100
	L-11	MFLP平塚	神奈川県平塚市	7,027	8,390	5.1	4.8	4.0	33,061	33,055	7.2	100
	L-12	MFLPつくば 既存棟 増築棟	茨城県 つくばみらい市	8,781	11,300	5.2	5.7	4.5	37,027	37,938	13.6	100
									25,457	25,600	5.8	
	L-13	MFLP稲沢	愛知県稲沢市	16,200	19,100	5.0	4.8	4.1	72,883	68,922	6.7	100
	L-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	48,032	5.8	100
	L-15	MFLP福岡Ⅰ	福岡県糟屋郡	5,263	6,680	5.5	5.4	4.3	32,199	32,216	7.3	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	17,850	4.3	4.6	3.8	117,337 (58,668)	56,723	5.3	94.2
	L-17	MFLP広島Ⅰ	広島県広島市	14,480	16,800	5.0	5.0	4.3	68,427	66,665	4.4	100
	L-18	MFLP茨木	大阪府茨木市	58,900	68,900	4.6	4.3	3.7	230,435	208,811	6.4	100

ポートフォリオの状況 $\frac{2}{2}$ (第16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(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	巡航NOI 利回り (%)	NOI利回り (%)	鑑定NOI 利回り (%)	延床面積 ^{※1} (㎡)	賃貸可能面積 ^{※2} (㎡)	築年数 (年)	稼働率 (%)
物流不動産	L-19	MFLP川口 I	埼玉県川口市	18,500	20,600	4.3	4.1	3.7	49,838	48,119	4.3	100
	L-20	MFLP八千代勝田台	千葉県八千代市	18,000	19,100	4.4	4.2	4.0	74,624	69,830	3.4	100
	L-21	MFLP大阪 I	大阪府大阪市	13,900	14,700	4.0	4.0	3.8	43,919	43,880	3.5	100
	L-22	MFLP平塚 II	神奈川県平塚市	12,700	13,700	4.1	4.2	3.9	48,141	46,525	4.3	100
	L-23	MFLP大阪交野	大阪府交野市	16,500	16,400	5.1	4.9	4.9	68,528	67,264	2.4	100
	L-24	MFLP東名綾瀬 第15期取得資産 第16期取得予定資産	神奈川県綾瀬市	19,530	19,840	3.7	3.7	3.6	56,764	54,148	1.5	100
	L-25	MFLP所沢 第15期取得資産	埼玉県入間郡	4,090	4,090	4.8	4.7	4.7	21,721	21,725	2.7	100
	L-26	MFLP平塚 III 第16期取得資産	神奈川県平塚市	8,410	8,450	4.1	4.1	4.0	29,474	28,327	0.9	100
	L-27	MFLP新木場 I 第16期取得資産	東京都江東区	5,940	6,110	3.6	3.6	3.5	9,584	9,585	0.9	100
	L-28	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋 (共有持分50%) 第16期取得資産	福岡県糟屋郡	3,040	3,040	4.9	4.8	4.8	35,626 (17,813)	18,061	1.3	100
小計 (平均)			-	372,384	428,040	4.7	4.6	4.0	1,897,520 (1,564,363)	1,492,845	6.6	99.8
インダストリアル 不動産	I-1	MFIP印西	千葉県印西市	12,220	14,300	5.0	4.9	4.2	40,478	非開示	9.9	非開示
	I-2	MFIP印西 II	千葉県印西市	15,150	17,500	4.8	4.8	4.1	27,268	30,906	3.7	100
小計 (平均)			-	27,370	31,800	4.9	4.8	4.2	67,746	非開示	7.4	非開示
合計 (平均)			-	399,754	459,840	4.7	4.6	4.0	1,965,267 (1,632,110)	非開示	6.6	99.8

参考：第15期末時点

物流不動産 (物件番号L-1～L-25)			小計	345,074	400,210	4.8	4.6	4.0	1,822,835 (1,479,109)	1,409,797	6.9	99.8
合計 (物件番号L-1～L-25、I-1～I-2)				372,444	432,010	4.8	4.6	4.0	1,890,582 (1,546,856)	非開示	6.9	99.8

* 詳細につきましては、P.52～53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】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 「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。

第15期末鑑定評価の概要 ¹/₂

(単位：百万円)

	取得年月	取得価格	第15期末 帳簿価額	第14期末* (2023月7月末) (a)		第15期末* (2024月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	14,488	20,000	3.6%	20,000	3.5%	0	△ 0.1	○	○
MFLP 久喜	2016年8月	12,500	11,109	15,700	3.9%	15,700	3.9%	0	0.0	-	-
MFLP 横浜大黒 (50%)	2016年8月	10,100	9,491	11,500	4.1%	11,300	4.1%	△ 200	0.0	-	○
MFLP 八潮	2016年8月	9,650	8,825	12,000	3.8%	12,000	3.8%	0	0.0	-	-
MFLP 厚木	2016年8月	7,810	6,941	10,400	3.9%	10,400	3.9%	0	0.0	-	-
MFLP 船橋西浦	2016年8月	6,970	6,266	8,500	4.0%	8,550	4.0%	50	0.0	-	○
MFLP 柏	2016年8月	6,300	5,610	8,130	4.0%	8,110	4.0%	△ 20	0.0	-	○
MFLP 堺	2016年8月*	23,600	22,210	28,200	4.0%	28,200	4.0%	0	0.0	-	-
MFLP 小牧	2017年8月*	8,260	7,276	9,030	4.0%	9,030	4.0%	0	0.0	-	-
MFLP 日野 (25%)	2018年2月*	12,533	11,717	14,100	3.7%	14,100	3.7%	0	0.0	-	-
MFLP 平塚	2018年3月	7,027	6,499	8,410	3.9%	8,390	3.9%	△ 20	0.0	-	○
MFLP つくば	2018年12月*	8,781	8,041	11,300	4.3%	11,300	4.3%	0	0.0	-	-
MFLP 稲沢	2019年2月	16,200	14,591	19,300	4.0%	19,100	4.0%	△ 200	0.0	-	○
MFLP 厚木Ⅱ	2019年2月	13,100	12,108	15,600	3.7%	15,600	3.7%	0	0.0	-	-
MFLP 福岡Ⅰ	2019年2月*	5,263	4,770	6,360	4.1%	6,680	4.1%	320	0.0	-	○
MFLP プロロジスパーク川越 (50%)	2020年2月	14,800	14,074	17,850	3.7%	17,850	3.7%	0	0.0	-	-
MFLP 広島Ⅰ	2020年3月	14,480	13,614	16,500	4.3%	16,800	4.2%	300	△ 0.1	○	○
MFLP 茨木	2020年10月	58,900	56,422	68,900	3.6%	68,900	3.6%	0	0.0	-	-

第15期末鑑定評価の概要 $\frac{2}{2}$

(単位：百万円)

	取得年月	取得価格	第15期末 帳簿価額	第14期末* (2023年7月末) (a)		第15期末* (2024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	17,986	20,600	3.6%	20,600	3.6%	0	0.0	-	-
MFLP 八千代勝田台	2022年2月	18,000	17,581	19,100	3.9%	19,100	3.9%	0	0.0	-	-
MFLP 大阪I	2022年2月	13,900	13,662	14,700	3.7%	14,700	3.7%	0	0.0	-	-
MFLP 平塚Ⅱ	2022年2月	12,700	12,475	13,700	3.8%	13,700	3.8%	0	0.0	-	-
MFLP 大阪交野	2023年2月	16,500	16,150	16,500	4.3%	16,400	4.3%	△ 100	0.0	-	○
MFLP 東名綾瀬(50%)	2023年8月	9,610	9,620	9,610	3.7%	9,610	3.7%	0	0.0	-	-
MFLP 所沢	2023年8月	4,090	4,070	4,090	4.6%	4,090	4.6%	0	0.0	-	-
MFIP 印西	2016年8月*	12,220	11,266	14,300	4.1%	14,300	4.0%	0	△ 0.1	○	○
MFIP 印西Ⅱ	2021年3月	15,150	14,517	17,000	4.2%	17,500	4.1%	500	△ 0.1	○	-
合計/平均	-	372,444	351,391	431,380	-	432,010	-	630	-	-	-

参考 (2024年3月15日時点) *

MFLP 平塚Ⅲ	2024年2月	8,410	8,410	-	-	8,450	4.0%	-	-	-	-
MFLP 新木場 I	2024年2月	5,940	5,940	-	-	6,110	3.3%	-	-	-	-
MFLP・SGリアルティ 福岡粕屋 (50%)	2024年2月	3,040	3,040	-	-	3,040	4.5%	-	-	-	-
MFLP 東名綾瀬(50%)	2024年3月(予定)	9,920	9,920	-	-	9,920 (+310*)	3.7%	-	-	-	-
第16期取得予定物件取得後 合計/平均	-	399,754	378,701	-	-	459,840	-	-	-	-	-

差額 = 含み益* 81,138百万円

* 詳細につきましては、P.52～53の本資料の記載事項に関する注記【第15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」及び「MFLP・SGリアルティ福岡粕屋」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15期個別物件収支

(単位：百万円)

		GLP・ MFLP 市川 塩浜	MFLP 久喜	MFLP 横浜 大黒	MFLP 八潮	MFLP 厚木	MFLP 船橋 西浦	MFLP 柏	MFLP 堺	MFLP 小牧	MFLP 日野	MFLP 平塚	MFLP つくば	MFLP 稲沢	MFLP 厚木Ⅱ	MFLP 福岡Ⅰ	MFLP フロジス パーク 川越	MFLP 広島Ⅰ	MFLP 茨木	MFLP 川口Ⅰ	MFLP 八千代 勝田台	MFLP 大阪Ⅰ	MFLP 平塚Ⅱ	MFLP 大阪 交野	MFLP 東名 綾瀬	MFLP 所沢	MFIP 印西	MFIP 印西Ⅱ	全体 合計																									
資産運用日数		184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	175日	175日	184日	184日	-																									
賃貸 事業 収益	賃貸事業 収入	455	443	347	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	775	非開示 ※	340	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	393	479	1,743	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	11,138																								
	その他 賃貸事業 収入	40	37	20					79		31						27	38	137											707																								
	合計	495	481	367					855		371						420	518	1,881											11,845																								
賃貸 事業 費用	外注 委託費	38	33	28					61		36						31	34	108											非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	非開示 ※	737					
	水道 光熱費	28	30	16					60		非開示 ※						27	非開示 ※	非開示 ※																														非開示 ※	非開示 ※	22	23	110	558
	修繕費	5	6	6					14		18						1	4	22																														153					
	借地料	-	-	-					-		-						-	-	-																														79					
	公租公課	30	42	40	81	38	46	59	163	1,052																																												
	その他 賃貸事業 費用	2	3	2	5	3	2	3	101	159																																												
	合計	104	116	95	-	-	-	-	223	-	122	-	-	-	-	-	103	125	506	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																				2,740					
減価償却費		80	111	91	63	63	50	49	207	89	87	51	94	183	115	56	107	133	427	93	151	91	86	272	59	60	96	130	3,108																									
賃貸事業損益		310	253	181	199	167	134	128	424	85	161	124	157	202	189	91	210	259	946	297	254	186	203	199	136	46	210	232	5,996																									
賃貸NOI (賃貸事業損益+ 減価償却費)		390	364	272	263	231	184	178	632	175	249	176	252	385	304	147	317	392	1,374	391	406	278	290	471	196	107	306	363	9,104																									

※貸借人からの承諾が得られていないため、非開示としています。

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14期実績 (2023年7月期)	第15期実績 (2024年1月期)
営業収益	11,478	11,845
賃貸事業収入	10,819	11,138
その他賃貸事業収入	658	707
営業費用	6,874	7,106
賃貸事業費用	5,652	5,849
資産運用報酬	1,100	1,129
資産保管・一般事務手数料	37	41
役員報酬	6	6
その他営業費用	77	79
営業利益	4,604	4,738
営業外収益	2	33
営業外費用	344	365
支払利息	288	299
投資法人債利息	15	15
投資法人債発行費償却	2	2
投資口交付費償却	28	23
投資口公開関連費用	-	13
その他	9	11
経常利益	4,261	4,407
税引前当期純利益	4,261	4,407
法人税等	1	1
当期純利益	4,260	4,405
当期末処分利益	4,260	4,406

貸借対照表

(単位：百万円)

科目	第14期実績 (2023年7月期)	第15期実績 (2024年1月期)
流動資産	9,312	9,245
現金及び預金	629	703
信託現金及び信託預金	7,328	8,371
未収消費税等	1,143	-
その他の流動資産	211	170
固定資産	340,596	351,777
有形固定資産	339,952	349,369
その他固定資産	644	2,408
繰延資産	104	84
資産合計	350,013	361,107
流動負債	18,767	14,465
営業未払金	400	704
短期借入金	4,500	600
1年以内返済長期借入金	10,600	9,600
未払金	1,321	1,313
未払法人税等	1	1
未払消費税等	-	227
前受金	1,933	2,006
その他流動負債	11	12
固定負債	127,593	128,860
投資法人債	5,000	5,000
長期借入金	115,100	116,100
信託預り敷金及び保証金	7,493	7,760
負債合計	146,361	143,326
投資主資本合計	203,652	217,781
出資総額	203,299	218,093
出資総額控除額	△3,907	△4,718
出資総額（純額）	199,391	213,374
剰余金	4,260	4,406
純資産合計	203,652	217,781
負債純資産合計	350,013	361,107

外部認証評価取得への取組み

DBJ Green Building認証



CASBEE不動産評価認証



BELS評価



ZEB認証



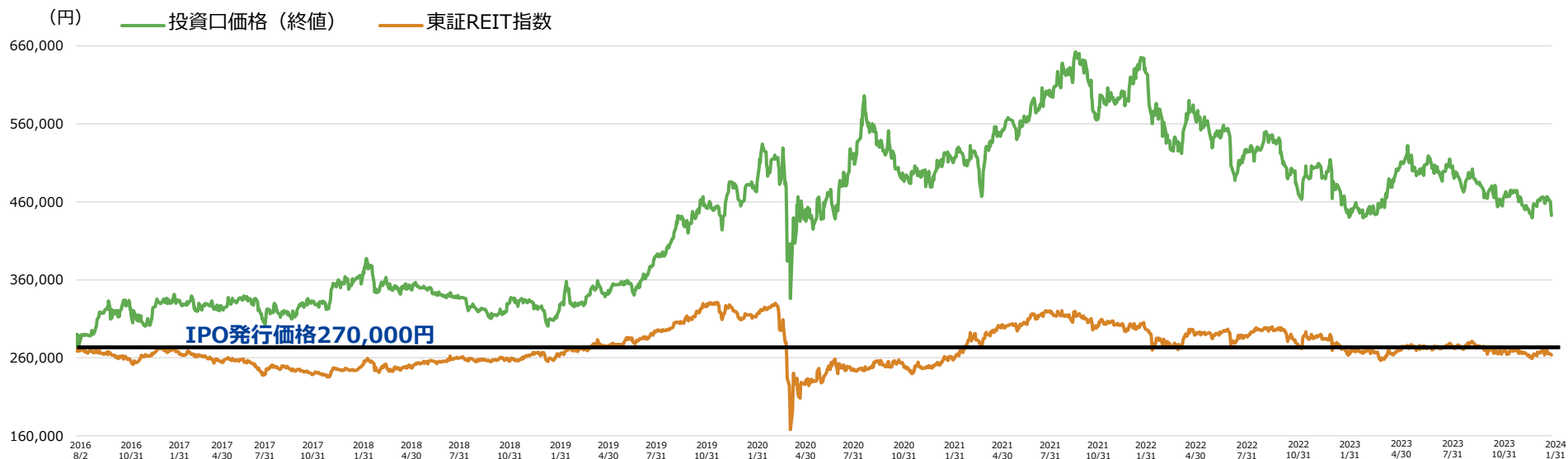
物件名	DBJ Green Building 認証*	CASBEE 新築認証*	CASBEE 不動産認証*	BELS評価	ZEB認証
GLP・MFLP市川塩浜		Aランク*	Sランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP久喜	★★★	Aランク*		★★★★★	
MFLP横浜大黒	★★★★★		Aランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP八潮		Aランク*			
MFLP厚木	★★★★*		Aランク*		
MFLP船橋西浦		Aランク*			
MFLP柏		Aランク*			
MFLP堺※	★★★★★	Sランク*		★★★★★	ZEB Ready
MFLP小牧			Aランク*		
MFLP日野	★★★★★			★★★★★	ZEB Ready
MFLP平塚			Aランク*		
MFLPつくば（既存棟）				★★★★★	
MFLPつくば（増築棟）				★★★★★	ZEB Ready
MFLP稲沢	★★★★	Aランク*	Aランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP厚木Ⅱ			Aランク*	★★★★★	『ZEB』

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
MFLP福岡Ⅰ		Aランク*			
MFLPプロロジスパーク川越	★★★★	Aランク*		★★★★★	
MFLP広島Ⅰ	★★★★		Aランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP茨木	★★★★★		Aランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP川口Ⅰ	★★★★		Sランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP八千代勝田台				★★★★★	Nearly ZEB
MFLP大阪Ⅰ			Aランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP平塚Ⅱ			Aランク*	★★★★★	ZEB Ready
MFLP大阪交野		Aランク		★★★★★	『ZEB』
MFLP東名綾瀬			Aランク*	★★★★★	
MFLP所沢			B+ランク*		
MFLP平塚Ⅲ			Aランク*	★★★★★	Nearly ZEB
MFLP新木場Ⅰ				★★★★★	『ZEB』
MFLP・SGリアルティ福岡粕屋		Aランク		★★★★★	『ZEB』
取得実績合計数	10件	11件	15件	20件	17件

* 詳細につきましては、P.52～53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】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年度おおさが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



第15期末（2024年1月末）時点の投資主状況

■ 所有者別投資主数・投資口数

	投資主数	比率	投資口数	比率
個人・その他	7,719名	91.6%	30,839口	5.1%
金融機関	176名	2.1%	332,215口	54.6%
その他国内法人	230名	2.7%	38,363口	6.3%
外国人	281名	3.3%	183,250口	30.1%
証券会社	18名	0.2%	23,333口	3.8%
合計	8,424名	100.0%	608,000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）	109,370口	18.0%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	99,333口	16.3%
野村信託銀行株式会社（投信口）	29,560口	4.9%
三井不動産株式会社	28,900口	4.8%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	13,577口	2.2%
合計	280,740口	46.2%

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	優先情報提供対象物件*
2013年度	MFLP横浜大黒	100,530㎡	● (50%)	—
	GLP・MFLP 市川塩浜	105,019㎡	● (50%)	—
	MFIP印西	40,478㎡	●	—
	MFLP八潮	40,728㎡	●	—
2014年度	MFLP久喜	73,153㎡	●	—
	MFLP堺	125,127㎡	●	—
	MFLP船橋西浦	30,947㎡	●	—
	MFLP厚木	40,942㎡	●	—
2015年度	MFLP日野	205,200㎡	● (25%)	● (75%)
	MFLP柏	31,242㎡	●	—
2016年度	MFLP船橋 I	197,746㎡	—	—
	MFLP福岡 I	32,199㎡	●	—
	MFLP平塚	33,061㎡	●	—
	MFLP小牧	40,597㎡	●	—
2017年度	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プロロジスパーク川越	117,337㎡	● (50%)	—
2019年度	MFIP羽田	80,334㎡	—	—
	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㎡	—	—
2020年度	MFLP川崎 I	49,801㎡	—	—
	MFIP印西 II	27,268㎡	●	—
	MFLP立川立飛	55,094㎡	—	—
	MFLP大阪 I	43,919㎡	●	—
	MFLP八千代勝田台	74,624㎡	●	—
	MFLP鳥栖	35,248㎡	—	—

竣工年度	開発・運営物件	延床面積	本投資法人による取得	優先情報提供対象物件*
2021年度	MFLP所沢	21,721㎡	●	—
	MFLP船橋Ⅲ	270,321㎡	—	●
	MFLP大阪交野	68,528㎡	●	—
	MFLP市川塩浜 II	166,099㎡	—	● (60%)
2022年度	MFLP東名綾瀬	56,764㎡	●	—
	東京レールゲートEAST	165,272㎡	—	—
	MFLP海老名 I	121,909㎡	—	—
	MFLP・SGリアルティ福岡粕屋	35,626㎡	● (50%)	—
	MFLP新木場 I	9,584㎡	●	—
	MFLP弥富木曽岬	86,319㎡	—	●
2023年度	MFLP平塚Ⅲ	29,474㎡	●	—
	MFLP新木場 II	27,078㎡	—	—
	MFLP座間	133,932㎡	—	● (41.5%)
	MFLP・OGUD大阪西島	59,350㎡	—	● (50%)
	MFLP海老名南	37,472㎡	—	—
2024年度	MFLP仙台名取 I	45,072㎡	—	—
	MFLP名古屋岩倉	59,860㎡	—	—
	MFLP・LOGIFRONT東京板橋	256,157㎡	—	—
	MFLPつくばみらい	97,378㎡	—	—
2025年度	MFLP尼崎 I	35,935㎡	—	—
	MFLP一宮	約66,043㎡	—	—
	MFLP入間 I	約90,416㎡	—	—
	MFLP三郷	約38,826㎡	—	—
2026年度	MFLP入間 II	約65,158㎡	—	—
	MFIP海老名	約40,040㎡	—	—
	MFLP船橋南海神	約20,570㎡	—	—
未定	その他データセンター1物件	—	—	—
	海外6物件	—	—	—

※1 「本投資法人による取得」および「優先情報提供対象物件」については、2024年3月15日に取得予定である「MFLP東名綾瀬（共有持分50%）」取得後における状況を示しています。

※2 「MFLP横浜大黒」については運営開始年度を記載しています。

なお、当該物件の竣工年度は2009年度です。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。

※3 カッコ内の比率は保有資産に係る（準）共有持分割合を示しています。

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、下記を前提にしています。

【運用ハイライト】【基本戦略及び4つのロードマップ】【内部成長戦略】【ポートフォリオの状況】

「分配金（DPU）」

利益超過分配金を含みます（発行済投資口数：第1・2・3期末：224,000口/第4・5期末：262,774口/第6・7期末：379,000口/第8期末：441,000口/第9・10・11期末：542,000口/第12・13・14期末：576,000口/第15・16・17期末：608,000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。2024年1月31日（第15期末）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。

期中平均稼働率は、各月末時点における契約締結ベースの稼働率を単純平均した数値を記載しています。

「グリーンビルディング認証取得割合」

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。

「LTV」

有利子負債残高÷総資産

「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。

「鑑定評価額」

「MFLP東名綾瀬」の鑑定評価額については、第15期取得分については2023年5月31日を、第16期取得分については2023年11月30日を価格時点とする評価額を記載しております。

取得後の鑑定評価額については、2023年11月30日を価格時点とする鑑定評価書の、追加持分取得後の一体としての正常価格を記載しております。

含み益については、追加持分取得後の一体としての正常価格から取得価格の合計を控除した値を記載しています。

（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。第15期末保有物件については2024年1月31日（第15期末）を、第16期取得物件(予定)物件については2023年11月30日を価格時点とする評価額を記載しております。

「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。

「巡航NOI利回り」

第16期・第17期の業績予想の前提となるNOIから、第16期取得物件に係る固定資産税及び都市計画税を控除し、取得価格の合計で除したうえで年率に換算しています。

「平均巡航NOI利回り」及び各区分の小計（平均）欄及び合計（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。

「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」

保有物件に係る主たる建物の登記簿上の新築年月から、2024年1月31日（第15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」

2024年1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、賃貸面積で加重平均して算出しています。

なお、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、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平均賃貸借期間を算出しています。

「残存賃貸借契約期間」

2024年1月31日時点において締結済の賃貸借契約に基づき、2024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。

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、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。

「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」

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（MFIPを除きます）。

「1口当たりNAV」

「2017年1月期末（第1期末）」：（2017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）÷（2017年1月期末NAV）÷発行済投資口数（224,000口）

「新規取得資産取得後」：（2024年1月期末（第15期末）NAV＋第16期取得(予定)資産の鑑定評価額をベースとした含み益（※））÷発行済投資口総数（608,000口）

※「第16期取得(予定)資産の鑑定評価額をベースとした含み益」：第16期取得(予定)資産の鑑定評価額・第16期取得(予定)資産の取得価格

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。

「時価総額」

「2024年1月期末（第15期末）」：2024年1月期末時点の本投資口の終値（442,500円）×2024年1月期末時点における本投資法人の発行済投資口数（608,000口）

各期末時点の時価総額については、各期末時点の本投資口の終値に各期末時点の発行済投資口数を乗じて算出した数値を記載しています。

「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。

「賃貸可能面積」

2024年1月31日（第15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。

【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、（準）共有持分割合考慮後の数値を記載しています。

本資料の記載事項に関する注記

【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目指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。

【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3月期第3四半期決算開示資料及び2024年3月期第2四半期決算開示資料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し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。

【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75%に相当する金額を上限に、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。

【損益計算書】

第15期（2024年1月期）までは、フリーレント等により一定期間の賃料を減額させる賃貸借契約を締結した場合、当該一定期間は減額させた賃料で収益を認識し、また賃料が賃貸借期間中に変動する賃貸借契約を締結した場合、当該期間毎に応じた賃料で収益を認識することとし、第16期（2024年7月期）より、賃貸借契約における2024年2月1日以降の賃料総額が確定している場合に限り、当該一定期間及び変動期間を含む2024年2月1日以降の契約期間にわたって収益を定額で認識する方法に会計方針を変更することを前提として算定しています。

【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。

【マルチテナント対応型物件】

「GLP・MFLP市川塩浜」「MFLP久喜」「MFLP横浜大黒」「MFLP八潮」「MFLP堺」「MFLP小牧」「MFLP日野」「MFLP稲沢」「MFLP厚木Ⅱ」「MFLPプロジスパーク川越」「MFLP広島Ⅰ」「MFLP茨木」「MFLP川口Ⅰ」「MFLP八千代勝田台」「MFLP平塚Ⅱ」「MFLP大阪交野」をさします。

【太陽光パネル年間発電電量】

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13物件の、2023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15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伊西」「MFLP東名綾瀬」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。2024年3月15日時点における「MFLP平塚Ⅲ」「MFLP新木場Ⅰ」「MFLP・SGJアルティ福岡柏屋」「MFLP東名綾瀬」の第15期末帳簿価格には取得価格を、第15期末鑑定評価額には2023年11月30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。「MFLP東名綾瀬」の第15期末鑑定評価額における括弧内の数値については、追加持分取得後の一体としての正常価格との差額（含み益）を記載しています。含み益については、鑑定評価額から期末帳簿価格を控除した値を記載しています。

【グリーンビルディング認証】

「DBJ Green Building認証」については、MFLP厚木のみ認証期限が到来しています。「CASBEE 新築認証」については、「MFLP大阪交野」と「MFLP・SGJアルティ福岡柏屋」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に活用されている「建築物環境性能評価制度」としての自治体届出制度による評価の2種類があり、GLP・MFLP市川塩浜を除き、自治体届出制度による評価です。GLP・MFLP市川塩浜は認証期限が到来しています。

Disclaimer

本資料の主たる目的は三井不動産ロジスティクスパーク投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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。

